

투자보고서




2023.12.01 부터 2024.02.29 까지

(제 5 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2024.04.15

회 사 명 :	(주)마스턴제146호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2176-3934	
	(홈페이지)	http://www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김응준  (인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김응준  (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제146호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.10.22
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.02.29 (단위: 원)
자산총계	116,298,806,873
부채총계	71,644,703,988
자본총계	44,654,102,885
자본금	5,000,000,000
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 우리자산신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제56조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.</p> <p>– 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.10.22 발기인총회
- 2021.10.22 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2021.11.04 자산관리위탁계약 체결 (마스턴투자운용(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(현금 등) 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (신한자산신탁(주))
- 2021.11.04 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2021.11.30 국토교통부 영업인가 획득
- 2021.12.23 부동산매매계약 체결
- 2022.03.15 유상증자 (증자 후 자본금 5,300,000,000원)
- 2022.03.16 부동산 취득 (서울특별시 영리동 85-2외1필지(85-1)내 토지 및 건물)
- 2022.03.23 유상감자 (감자 후 자본금 5,000,000,000원)
- 2023.04.04 국토교통부 변경인가 획득(자산보관계약 변경 건 관련)
- 2023.05.23 자산보관위탁계약(부동산 등) 변경 체결
 변경전 : 신한자산신탁(주)
 변경후 : 우리자산신탁(주)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

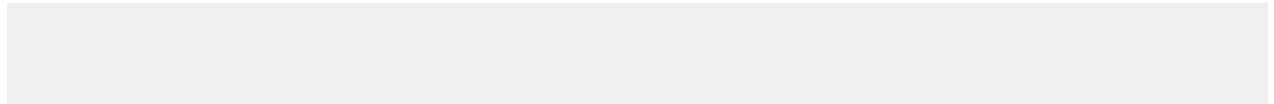
라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격요건 해당없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,000,000	47,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

주식매수선택권 : 해당사항 없음
의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2021.10. 22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.00%
2022.03. 15	증자	보통주	1,000,000	47,000	5,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.67%
2022.03. 23	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.66%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주) 신한은행 (마스턴) KT입대주택일부자산투자신탁제1호	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

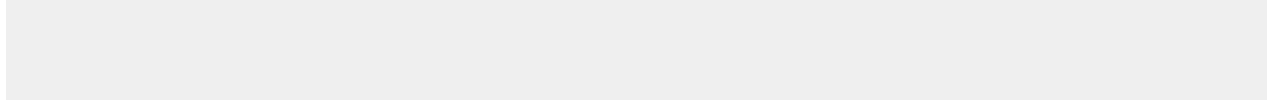
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 부동산투자회사법 제14조의 8(주식의 공모) 제3항 제2호에 의거, 부동산투자회사 총 자산의 100분의 70 이상을 임대주택으로 구성하는 경우 주식의 일반 청약을 제공하지 아니할 수 있음

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.02.29 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 회사는 매 사업연도 별로 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 상법 제485조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록권 질권자에게 지급한다.
- 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니한다.
- 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 6월 1일부터 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일에 개시하다 다음 해 5월 31일까지로 한다. 제1항에 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기에 개시하여 2022년 5월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-311,292,312	-292,502,929	-213,996,420	-60,384,757
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-	-	-	-
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당	보통주	0	0	0

배당금	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

- ※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적 된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

※ 상기 표는 부동산투자회사법 제28조제1항(이익배당한도 산정시 자산의 평가손실 고려하지 않음을 명시) 개정('24년 2월) 전 시점인 직전 결산기('23년 11월) 기준으로 작성되었음

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

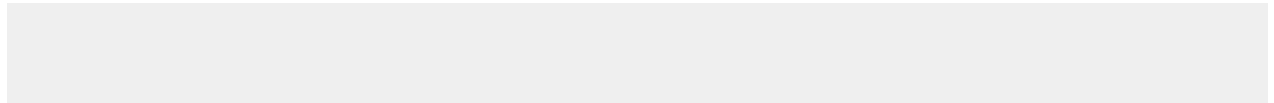
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	83,464	72.13	83,464	71.77	86.55
부동산개발사업	15,378	13.29	17,190	14.78	
부동산관련 증권					
현금	16,836	14.55	15,566	13.38	13.38
기타 자산	41	0.04	79	0.07	0.07
총계	115,719	100.00	116,299	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채 내역
1	마포 임대주택 개 발사업	주택	서울특별시 마포 구 염리동 85- 2 외 1필지(85-1)		2022.03 .16	장기차입금 70,122백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

※ 우선수익권 한도금액 : 192,308백만원(대출약정 한도 160,257백만원*120%)

2) 소유 부동산별 금액현황

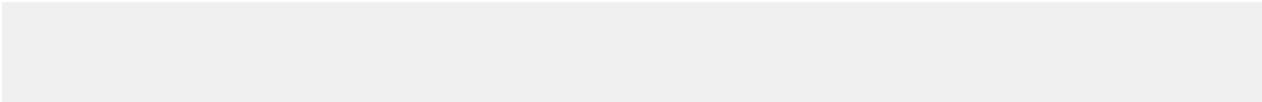
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	마포 임대 주택 개발사 업	83,464			17,189					100,653

※ 상기 표의 "취득후 자본적지출-건물"은 재무상태표상 건설중인자산임

3) 소유 부동산별 임대현황

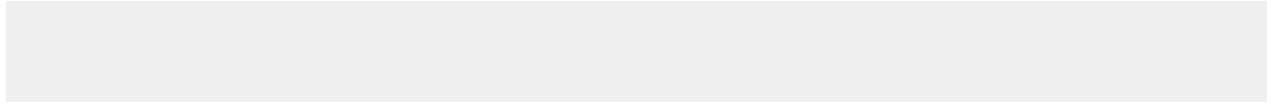
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	마포 임대주택 개발사업				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

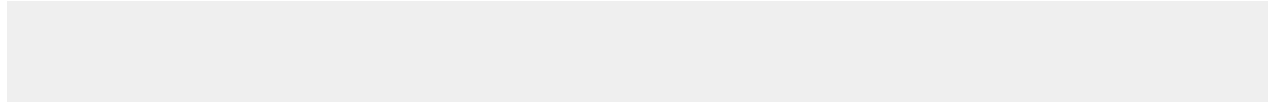
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	6,813	17	
보통예금	우리은행	변동	10,023	8,750	
정기예금	국민은행	3.78	0	6,800	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	32	32	정기예금 이자
	선급비용	16	16	HF보증료
	선급부가세	28	28	
	미수법인세환급액	2	2	예금이자소득원천징수액

※ 미수법인세환급액 : 법인세(예금이자소득원천징수액) 환급금 수취계좌 오류로 미수, 후취 예정 ('23.04.02 수령)

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	6,813	17
보통예금	우리은행	변동	10,023	8,750
정기예금	국민은행	3.78	0	6,800

※ 위 현금 현황에는 미수수익(예금이자) 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나, 2부
 . | 총자산의 투자운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액 포함됨
 (백만원 미만 표기하지 않음)

4. 기타 자산 변경내역

* 미수수익 : 전분기 5,714,968원 / 당분기 32,198,889원
 * 선급비용 : 전분기 33,431,744원 / 당분기 16,311,832원
 * 선급부가세 : 전분기 676,697원 / 당분기 28,151,472원
 * 선납법인세 : 전분기 1,264,470원 / 당분기 2,237,730원

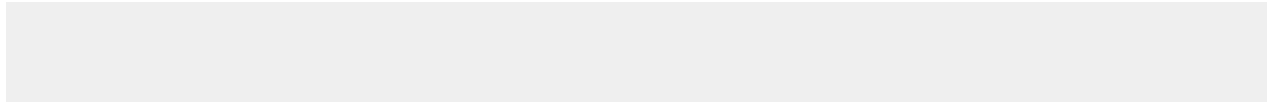
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	32,804,126	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수익		32,804,126	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	마포 임대주택 개발사업			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

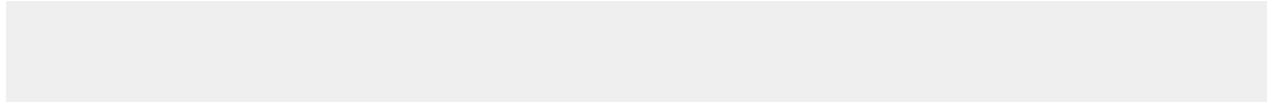
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

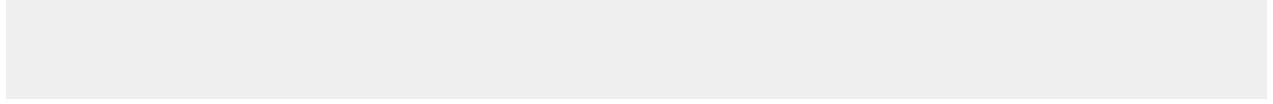
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

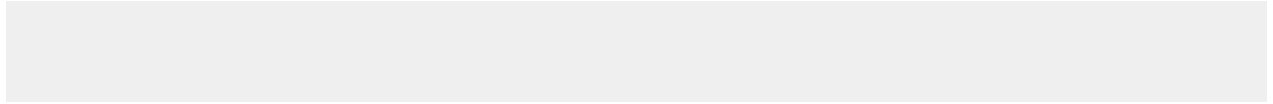
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

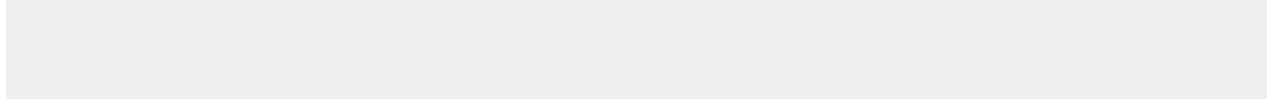
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	1,698,444	935,474	
보통예금	우리은행	변동	3,082,647	2,372,259	
정기예금	국민은행	3.78	0	29,496,393	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	143,296,495	93.17%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		10,500,004	6.83%	일반사무위탁수수료 및 잡손실
총비용		153,796,499	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ "일반사무위탁수수료"는 개정 투자보고서 작성요령 안내자료 기준에 따라 "기타"로 분류

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	마포 임대주택 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	112,500,000	112,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	10,500,000				10,500,000
기타지급수수료	24,855,952	24,855,952			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	2,385,843	2,385,843			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	154,700	154,700			

※ "일반사무위탁수수료"는 개정 투자보고서 작성요령 안내자료 기준에 따라 "기타"로 분류

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스던투자운용(주)	* 보수 : 금 1,700,000,000원 1) 보수 : 금 790,000,000원 * 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득 일로부터 7영업일 이내 2) 보수 : 금 910,000,000원 * 위탁자의 임대주택 개발사업을 위한 착공일로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수 : 연간 450,000,000원 (매분기 112,500,000원) * 지급일: 매 분기 종료 후 7영업일 이내	112,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수: 연간 4,200만원 (사업연도별 2,100만원) * 지급일: 매 반기 종료후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내	10,500,000
자산보관회사 (현금등)	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1) 건설기간 : 연간 10,000,000원 (매분기 2,500,000원) * 지급일 : 매 분기말일로부터 7영업일 이내 2) 운용기간 : 연간 25,000,000원 (매분기 6,250,000원) * 지급일 : 매 분기말일로부터 7영업일 이내	2,500,000
자산보관회사 (부동산등)	위탁보수	우리자산신탁(주)	* 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따름 * 자산보관회사(부동산등)은 2023.05.23에 신한자산신탁(주)에서 우리자산신탁(주)로 변경됨	
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				125,500,000

※ 금번 제5기1분기에 해당하는 업무위탁비용 기재(AMC 매입보수 등 해당 없음)

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 1분기	제 4기 2분기	제 4기 1분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-1.03	-1.32	-1.31	-1.24

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

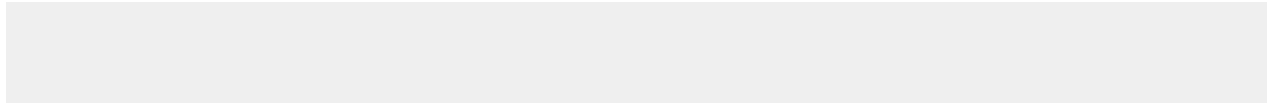
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
마포 임대주택 개발사업	서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필 지	5,586.0000	2026-08- 03	3.22%	207,257	207,257	117,122	연면적 38,451.24 ㎡

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

※ 1. 상기 부동산개발사업 관련 내용과 사업비는 개발사업 관련 심의 및 인허가, 자금조달, 금리 및 기타 사유로 인한 비용증감 등에 따라 사업진행 과정에서 변경될 수 있으며, 준공 후 확정하여 반영할 예정임

- 2. 상기 공정률은 2024년 2월말 기준 공정확인서에 따른 건임

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 마포 임대주택 개발사업

(1) 사업의 개요				
구분	내용			
사업명	마포 임대주택 개발사업			
위치	서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필지			
지역	준주거지역			
용도	공동주택 및 근린생활시설			
대지면적	5,586.00㎡			
연면적	38,451.24㎡			
건축면적	2,808.27㎡			
건축규모	지하 4층, 지상16층 499세대 및 근린생활시설			
용적률	493.32%			
주차대수	235대			
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(예정)				
구분		금액(백만원)	내용	
자금조달	자기자본	47,000	보통주	
	타인자본	160,257	장기차입금(본PF) 약정 한도 총액	
자금 조달 합계		207257		
투자비용	토지	토지매입비 등	86,022	토지매입비, 취득세 등 매입 부대비용
	건물	공사비 등	113,645	직접공사비, 설계 및 인허가, 감리 및 PM/CM 보수, 건설기간 부대비용
	건설기간 비 용화	위탁수수료 등	4,045	위탁수수료, 감사/세무조정비용 등
	주식할인 발 행차금	법인설립등록세 등	34	법인설립등록세, 법무사비용
	기타 예비비		3511.07823200960410758 85295867919921875	건설기간 예비현금 외 기타 예비비
투자비용 합계		207257		
(3) 손익에 관한 사항			(단위:백만원)	

구분	제1기	제2기	제3기	제4기
영업수익	0.0	0.0	0.0	0.0
영업비용	144.936382000000008 929418982006609439 849853515625	345.172077999999999 065039446577429771 42333984375	294.070963000000006 104528438299894332 8857421875	312.929684000000008 836650522425770759 58251953125
영업이익(손실)	- 144.936382000000008 929418982006609439 849853515625	- 345.172077999999999 065039446577429771 42333984375	- 294.070963000000006 104528438299894332 8857421875	- 312.929684000000008 836650522425770759 58251953125
영업외수익	157.815131000000008 043571142479777336 12060546875	243.322232000000013 840690371580421924 591064453125	1.56811100000000003 262812242610380053 52020263671875	12.5631830000000004 332605385570786893 367767333984375
영업외비용	73.263506000000006 793290898203849792 48046875	112.146574000000001 092303136829286813 7359619140625	0.00007700000000000 000138604405730546 886843512766063213 348388671875	0.00001099999999999 999971398746689832 393030883395113050 937652587890625
법인세차감전이익(손실)	- 60.3847570000000075 651769293472170829 77294921875	- 213.996420000000000 527506927028298377 99072265625	- 292.502928999999994 630343280732631683 349609375	- 300.366512000000000 170985003933310508 72802734375
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익(손실)	- 60.3847570000000075 651769293472170829 77294921875	- 213.996420000000000 527506927028298377 99072265625	- 292.502928999999994 630343280732631683 349609375	- 300.366512000000000 170985003933310508 72802734375

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
인허가	낮음	
시공	낮음	
공실	낮음	
재원조달	낮음	

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

구분	내용
시공사(본 공사)	요진건설산업(주)
설계용역	(주)동헌건축사사무소
건설관리(CM)	(주)정림씨엠건축사사무소
건설감리	(주)유신건축종합건축사사무소

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2024.02.29 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2023.11.30 현재

회사명: (주)마스던제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기 1 분기)		제 4 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		15,645,354,080		16,877,313,547
1) 현금및현금성자산	8,766,454,157		16,836,225,668	
2) 단기금융상품	6,800,000,000			
5) 미수수익	32,198,889		5,714,968	
9) 선급비용	16,311,832		33,431,744	
10) 부가세대급금	28,151,472		676,697	
11) 선급법인세	2,237,730		1,264,470	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		100,653,452,793		98,842,037,544
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	100,653,452,793		98,842,037,544	
토지	83,463,948,938		83,463,948,938	
건설중인자산	17,189,503,855		15,378,088,606	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		116,298,806,873		115,719,351,091
1. 유동부채		214,152,168		227,704,013
6) 미지급금	136,966,192		123,924,614	
7) 미지급비용	77,185,976		103,779,399	
2. 비유동부채		71,430,551,820		70,010,746,061
3) 장기차입금	70,122,000,000		69,408,000,000	
6) 비유동파생상품부채	1,308,551,820		602,746,061	
부 채 총 계		71,644,703,988		70,238,450,074
1. 자본금		5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		41,961,823,496		41,961,823,496
1) 주식발행초과금	41,961,823,496		41,961,823,496	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		-1,308,551,820		-602,746,061
2) 파생상품평가손익	-1,308,551,820		-602,746,061	
5. 이익잉여금(결손금)		-999,168,791		-878,176,418
자 본 총 계		44,654,102,885		45,480,901,017
부 채 및 자 본 총 계		116,298,806,873		115,719,351,091

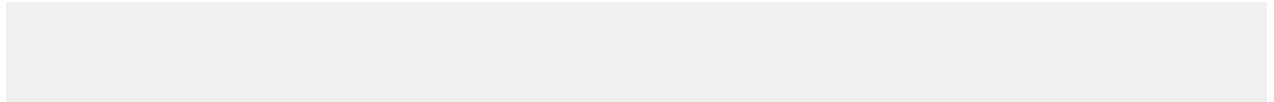
II. 손익계산서

당기 제 5기 1 분기 시작일 2023.12.01 종료일 2024.02.29
 전기 제 4기 1 분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31

회사명: (주)마스텐제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	153,796,495	153,796,495	162,102,272	162,102,272
2) 급여	900,000	900,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	112,500,000	112,500,000	112,500,000	112,500,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
9) 일반사무위탁수수료	10,500,000	10,500,000	10,500,000	10,500,000
10) 기타지급수수료	24,855,952	24,855,952	23,490,399	23,490,399
14) 세금과공과	2,385,843	2,385,843	11,518,043	11,518,043
29) 기타영업비용	154,700	154,700	693,830	693,830
III. 영업이익	-153,796,495	-153,796,495	-162,102,272	-162,102,272
IV. 영업외수익	32,804,126	32,804,126	7,782,092	7,782,092
1) 이자수익	32,804,126	32,804,126	7,782,092	7,782,092
V. 영업외비용	4	4	7	7
10) 기타영업외비용	4	4	7	7
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-120,992,373	-120,992,373	-154,320,187	-154,320,187
VIII. 당기순이익(손실)	-120,992,373	-120,992,373	-154,320,187	-154,320,187
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-120,992,373	-120,992,373	-154,320,187	-154,320,187
X I. 주당이익	-120	-120	-154	-154



III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당없음(분기 투자보고서 작성대상 아님)

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당없음(분기 투자보고서 작성대상 아님)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

해당없음

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황

해당없음

주석

제 5 기 반기 2024년 02월 29일 현재
제 4 기 2023년 11월 30일 현재

주식회사 마스틴제 146 호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제 146 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 10월 22일에 설립되어 2021년 11월 30일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)신한은행 (마스틴 KT 임대주택일반사모부동산투자신탁제 1 호의 신탁업자)	보통주	1,000,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2022년 5월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2023년 11월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차 재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 사용제한예금

당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	금융기관	당분기말	전기말	근질권자	비고
현금및현금성자산	(주)우리은행	3,602,178	3,601,419	(주)우리은행	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당분기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당분기말
토지	83,463,949	-	-	83,463,949
건설중인자산	15,378,088	1,811,416	-	17,189,504
합계	98,842,037	1,811,416	-	100,653,453

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	전기말
토지	83,463,949	-	-	83,463,949
건설중인자산	11,052,564	4,325,524	-	15,378,088
합계	94,516,513	4,325,524	-	98,842,037

(2) 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(m ²)	공시지가(천원)
서울특별시 마포구 염리동 85-2	5,441.0	54,410,000
서울특별시 마포구 염리동 85-1	145.0	1,442,315
합계	5,586.0	55,852,315

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사가 가입한 보험은 없습니다.

6. 담보제공현황

당분기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
부동산 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1 순위	(주)우리은행	192,308,400	장기차입금	70,122,000

한편, 주식 3 에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당분기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
차입처	구분	이자율(%)	한도	당분기말 금액	전기말 금액	만기일(*4)	상환방법
(주)우리은행	Tranche A-1	변동금리(*1)	20,000,000	714,000	-	2036-03-24	만기일시
	Tranche A-2	변동금리(*2)	69,408,000	69,408,000	69,408,000		
	Tranche A-3	변동금리(*3)	70,849,000	-	-		
합계			160,257,000	70,122,000	69,408,000		

(*1) 이자율은 대출약정서 상 91 일 CD 금리+1.75%의 변동금리이나, 실제지급이자변동금리이자에서 서울특별시의 이차보전금액을 차감한 금액을 지급한 이자이며, 변동금리가 연 3.5% 이하인 경우 연 2.0%, 연 3.5%를 초과하는 경우 변동금리에서 연 1.5%를 차감한 금리

적용(2023년 5월부터 2024년말까지 한시적으로 2.0% 차감함).

(*2) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD 금리+1.75%의 변동금리이나, 주식 11에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 69,408백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 연 5.43%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있음(주식 11 참조).

(*3) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD 금리+1.75%의 변동금리임.

(*4) 만기일은 차입일로부터 154개월 후인 2036년 3월 24일임

한편, 주식 3과 6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산과 토지를 담보로 제공하고 있으며, 주식 9에서 설명하고 있는 바와 같이 한국주택금융공사는 상기 장기차입금에 대하여 주택금융신용보증서(보증기한: 2036년 3월 24일)를 발급하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당분기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 50,000천주입니다. 또한, 당분기말 현재 발행주식수는 보통주 1,000천주이며, 보통주 자본금은 5,000백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당분기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	17 억원	<ul style="list-style-type: none"> · 17 억원 중 7.9 억원: 부동산 소유권 취득일로부터 7 영업일 이내에 지급 · 17 억원 중 9.1 억원: 개발사업 착공일로부터 7 영업일 이내에 지급
운용수수료	연간 450 백만원	<ul style="list-style-type: none"> · 지급기간: 부동산 소유권 취득일로부터 청산종결등기일까지 · 매 분기 종료후 7 영업일 이내에 연간 보수의 1/4 를 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 1 차 유상증자 주금납입일부터 연간 42 백만원의 수수료를 매 반기별로 균등지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

1) 당사는 우리자산신탁(주)와 부동산의 보관, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

한편, 전기 중 자산보관사가 신한자산신탁(주)에서 우리자산신탁(주)로 변경되었습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 1 차 유상증자 주금납입일부터 사업계획에 따라 취득하는 건물에 대한 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지(이하 "건설기간") 연간 10 백만원(분기당 250 만원), 건설기간의 다음 날부터 청산등기일까지 연간 25 백만원(분기당 625 만원)의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 공사도급계약

당사는 2022 년 12 월 14 일에 요진건설산업(주)와 마포 청년주택 개발사업(공사명: 마포 청년주택 신축공사)에 대하여 공사도급계약(총계약금액: 67,463 백만원, 공사기간: 착공일(계약서상 착공일은 2023 년 3 월, 실제 착공일은 2023 년 10 월)로부터 34 개월)을 체결하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 우리자산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석 6 에서 설명하고 있습니다.

한편, 전기 중 부동산담보신탁회사가 신한자산신탁(주)에서 우리자산신탁(주)로 변경되었습니다.

(6) 한국주택금융공사 보증

한국주택금융공사는 당사의 장기차입금과 관련하여 주택금융신용보증서(보증기한: 2036년 3월 24일)를 발급하여 70,122 백만원의 보증책임을 부담하고 있습니다.

(7) 서울특별시와 주택 등의 매매계약

당사는 2022년 7월 7일 서울특별시와 주택 등의 매매계약을 체결하였으나, 2023년 12월 14일에 당사와 서울특별시는 매매가격을 변경하여 다시 계약을 체결하였습니다. 주택 등의 매매가격은 건축비 상당의 금액으로 4,567 백만원이며, 토지는 당사가 서울특별시에 기부채납하는 것으로 하였습니다. 매매대금은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 지급받을 예정이며 당분기말 현재 지급받은 금액은 없습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당분기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 않습니다.

(2) 당분기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 파생상품

전기 중 당사는 미래예상비용에 대한 현금흐름 위험을 회피하기 위하여 이자율스왑계약을 체결하였으며, 당분기말과 전기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위: 천원)			
구분	평가액	관련 손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율스왑	(1,308,552)	- (*)	(1,308,552)

<전기말>

(단위: 천원)			
구분	평가액	관련 손익 (I/S)	기타포괄손익누계액
이자율스왑	(602,746)	- (*)	(602,746)

(*) 파생상품 관련 손익은 장기차입금의 이자비용에서 가감하여 이자비용으로 표시하고 있음(주석 7 참조).

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험을 회피할 것으로 예상되는 기간은 최대 2030년 5월 24일까지입니다.

12. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.