

# 투자설명서 (안)

본 투자설명서는 주식회사 마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 주식회사 마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사가 발행한 주식의 인수 청약을 하기 전에 반드시 이 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

- 회사명 : 주식회사 마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사  
본점소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 22층 (서초동)  
교보생명보험(주) 서초사옥 마스톤투자운용 내  
(전화) : 02-XXX-XXXX, FAX : 02-XXX-XXXX  
대표이사 : 박영희
- 모집금액 : 총금 28,000,000,000 원 (설립자본금 3 억원 유상감자 기준)
- 모집하고자 하는 주식의 종류 및 수 :
  - 기명식 보통주 [1,400,000]주 (주당 발행가 [20,000]원)
- 청약기일 : 2024년 XX월 XX일 (1일간)
- 청약장소 : 마스톤투자운용(주) 본점
- 납입기일 :
  - 기명식 보통주 2024년 XX월 XX일 (1일간)
- 납입장소 : (주)00 은행 00 금융센터지점 (변경 가능)
- 투자설명서 비치 및 공시장소 :
  - 마스톤투자운용(주), 서울특별시 서초구 강남대로 465, A 동 22층 (서초동)
  - (주)00 은행, 서울특별시 00 구

이 투자설명서는 국토교통부장관이 그 내용이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 당해 주식의 가치를 보증 또는 승인하는 것이 아니며, 투자원금도 보장되지 않기 때문에 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

# 제 1 부 모집 또는 매출에 관한 사항

## I. 모집의 요령

### 1. 모집주식의 내용

구 분	종류	모집주수	액면가액	주당 발행가액	모집총액
사모	보통주	[1,400,000]주	5,000 원	[20,000]원	[28,000,000,000]원
합 계		[1,400,000]주	5,000 원	[20,000]원	[28,000,000,000]원

\* (주)마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")가 조달하고자 하는 총 모집금액은 280 억원입니다. 당해 회사는 2024 년 4 월 22 일 발기설립 되었으며, 발기설립 시 발행가액 5,000 원(액면가액 5,000 원)으로 기명식 보통주 60,000 주(설립자본금 3 억원)를 발행하였으며, 유상증자 이후 발기설립 자본금은 유상감자 예정에 있습니다.

### 2. 모집의 방법

모집대상	주식수(비율)	주당 발행가액	모집총액	비고
보통주(사모)	[1,400,000]주(100%)	[20,000]원	[28,000,000,000]원	-
합계	[1,400,000]주(100%)	[20,000]원	[28,000,000,000]원	-

\* (주)마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")가 조달하고자 하는 총 모집금액은 280 억원입니다. 당해 회사는 2024 년 4 월 22 일 발기설립 되었으며, 발기설립 시 발행가액 5,000 원(액면가액 5,000 원)으로 기명식 보통주 60,000 주(설립자본금 3 억원)를 발행하였으며, 유상증자 이후 발기설립 자본금은 유상감자 예정에 있습니다.

### 3. 인수에 관한 사항

해당사항 없음

### 4. 발행의 조건

항 목	내 용
발행주식의 종류와 수량	보통주 [1,400,000]주
주당 발행가액 <sup>주 1)</sup>	20,000원 (액면가 5,000원)

청약단위	청약의 최소단위 : 1주 (단, 청약자 1인당 청약한도는 모집주식수의 범위 내)
청약기일	2024년 [ ]월 [ ]일 (예정)
청약증거금	청약금액의 100%
납입기일	2024년 [ ]월 [ ]일 (예정)
배당기산일(결산일) 주 2)	매년 06월 30일 및 12월 31일

주 1) 상기 내용은 부동산투자회사 영업인가 신청일 현재의 계획이며, 향후 실제 발행 및 청약진행 과정에서 시장상황 등에 따라 변동 될 수 있습니다.

주 2) 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2024년 12월 31일에 종료하며, 2기 사업연도는 2025년 1월 1일에 개시하여 같은 해 6월 30일에 종료합니다.

## 5. 모집의 절차

가. 공고의 일자 및 방법  
해당사항 없음

나. 청약방법

- 1) 청약기간은 2024년 [ ]월 [ ]일 (예정) 입니다.
- 2) 청약증거금은 청약금액의 100%로 합니다.
- 3) 청약의 최소단위는 1주로 하며 청약자의 1인당 청약 한도는 모집주식수의 범위 내로 합니다.
- 4) 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"에 의한 실명자이어야 합니다.
- 5) 청약자는 소정의 청약서에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명날인을 하여 청약증거금과 함께 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약합니다.
- 6) 각 청약자는 회사 주식에 투자함에 따르는 위험을 고려하고 인식한 후에 투자결정을 하여야 합니다.

다. 청약취급처

서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 22층, 마스톤투자운용(주) 본사

라. 청약결과 배정방법

청약 주식수대로 배정됩니다.

마. 주권교부에 관한 사항



## Ⅱ. 기타 투자자보호에 필요한 사항

### 1. 주식의 상장 또는 거래에 관한 사항

당해 회사는 사모 형식으로 설립될 예정이며, 부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장등)에 의거, 한국거래소의 유가증권시장 상장 규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장 심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다. 하지만 당해 회사는 추후 필요시 공모를 진행할 수 있으나, 상장을 목적으로 하지는 않습니다.

청약 결과가 부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소의 유가증권 시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장심사요건을 충족하여 상장신청을 하는 경우라도, 한국거래소는 유가증권시장상장규정 제 4 조(신청에 따른 상장)에 따라 증권의 상장신청이 공익과 투자자보호 및 시장관리 측면에서 부적절하다고 인정되는 경우 당사 증권의 상장 신청에 대한 접수가 거부될 수 있으며, 이 경우 상장이 불가할 수 있습니다.

또한 청약 결과가 주식의 분산요건 등 상장요건을 충족하지 못할 경우 당해 회사는 비상장을 유지할 계획입니다. 비상장 상태가 지속될 경우 당해회사는 폐쇄형 명목회사로 환매가 제한되므로 유동성 및 환금성의 제약이 따르게 됩니다. 그러므로 투자의사결정 이전에 이 점 유의하시기 바랍니다.

※ 부동산투자회사주권의 신규상장심사요건 (유가증권시장 상장규정 제 127 조)

당해 회사는 부동산투자회사법 제 14 조의 8 (주식의 공모) 제 3 항에 의해 아래와 같은 경우에는 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있습니다.

※ 부동산투자회사가 영업인가를 받은 날로부터 2 년 이내에 국민연금공단이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 부동산투자회사가 발행하는 주식 총수의 100 분의 50 이상인 경우

상기내용에 의거하여 당해 회사는 대통령령으로 정하는 주주가 발행할 주식 총수의 100 분의 50 이상을 투자할 예정으로 공모는 계획되어 있지 않습니다.

\* 대통령령으로 정하는 주주 : 부동산투자회사법 시행령 제 12 조의 3(일반 청약에 대한 예외)

제12조의3(일반청약에 대한 예외) 법 제14조의8제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 주주"란 주주로서 다음 각 호에 해당하는 자를 말한다.

1. 지방자치단체
2. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단
3. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단
4. 「대한지방행정공제회법」에 따른 대한지방행정공제회
5. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회(공제사업만 해당한다)

6. 「군인공제회법」에 따른 군인공제회
  7. 「한국교직원공제회법」에 따른 한국교직원공제회
  8. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
  9. 「건설산업기본법」 제54조에 따른 공제조합
  10. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
  11. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사
  12. 「근로자퇴직급여 보장법」에 따른 퇴직연금사업자
  13. 「국민건강보험법」에 따른 국민건강보험공단
  14. 「경찰공제회법」에 따른 경찰공제회
  15. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회
  16. 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」에 따른 건설근로자공제회
  17. 「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운용하는 자
  18. 「과학기술인공제회법」에 따른 과학기술인공제회
  19. 「대한소방공제회법」에 따른 대한소방공제회
  20. 「별정우체국법」에 따른 별정우체국 연금관리단
  21. 「산림조합법」에 따른 산림조합중앙회(공제사업만 해당한다)
  22. 「중소기업협동조합법」에 따른 중소기업협동조합(공제사업만 해당한다)
  23. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 우체국예금자금 또는 「우체국보험특별회계법」에 따른 우체국보험적립금을 관리·운용하는 법인
  24. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회(공제사업만 해당한다)
  - 24의2. 「교정공제회법」에 따른 교정공제회
  25. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단(이하 “국민연금공단”이라 한다), 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 소유한 부동산투자회사
  26. 국민연금공단, 제1호부터 제24호까지 또는 제24호의2에 해당하는 자가 단독으로 또는 공동으로 집합투자증권 총수의 100분의 75 이상을 소유한 부동산집합투자기구. 이 경우 부동산집합투자기구가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제233조제1항 각 호 외의 부분에 따른 자집합투자기구로 설정·설립된 경우로서 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 모집합투자기구가 발행한 집합투자증권 총수의 100분의 100을 소유한 경우에는 그 모집합투자기구를 포함한다.
- 27. 법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사**
28. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따른 전문투자자. 이 경우 전문투자자가 투자한 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70 이상을 다음 각 목의 자산으로 구성하여야 한다.
    - 가. 법 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
    - 나. 기업구조조정 부동산투자회사의 지분증권 또는 채무증권
  29. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당

하지 아니하는 부동산집합투자기구

30. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제14조제2항에서 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자

## 2. 기타 중요한 사항

가. 당해 회사는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 후 신주모집(사모)이 완료되는 즉시 국토교통부장관에게 부동산투자회사법 제 10 조의 “최저자본금준비기간” 내에 최저자본금이 준비 완료 되었음을 통지할 예정입니다. 한편, 최저자본금준비기간이 끝난 후에 자본금 총액이 최저자본금(50 억원)에 미달하는 경우 영업인가가 취소될 수 있습니다.

나. 당해 회사의 주식에 대한 투자는 관련 법령상 원리금 보호대상이 아니므로 투자자는 투자 원금에 대한 손실을 입을 위험이 있습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 않습니다.

다. 당해 회사는 현재 본 사모 유상증자를 통한 유입자금 및 그 외 자체 차입금 등으로 조달한 자금을 토대로 서울특별시 광진구 구의동 595 번지에 소재한 동서울관광호텔을 매입하여 운용할 계획을 가지고 있습니다. 자산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래의 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정 금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 및 취득 예정 자산의 거래구조에 있어서 기존 소유자(매도자) 및 매수자의 관계에서 비롯하는 선관주의 의무 관련 문제가 발생할 위험 등을 들 수 있습니다.

라. 회사의 예상배당수익률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 회사가 보유 예정인 부동산관련 자산의 기초자산을 사용하는 임차인의 신용도 및 임대료 지급능력, 회사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후보유 대상 자산의 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠 시장 환경 및 기타 관련법상의 법적 요인과 관련된 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 가정은 회사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 회사가 제시된 예상배당수익률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 투자자분들께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다.

마. 향후 부동산투자회사법 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당수익률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한

편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당해 회사의 예상배당수익률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

바. 관계법령은 회사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 투자에서 발생하는 손실은 주주인 투자자가 전적으로 책임을 져야 하고 투자자 이외의 어떠한 자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니합니다.

## 제 2 부 발행인에 관한 사항

### I. 회사의 개황

상 호	㈜마스턴코리빙위탁관리부동산투자회사
소 재 지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 22 층
존속기간	영속형
주요업무	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발</li> <li>3. 부동산의 임대차</li> <li>4. 증권의 매매</li> <li>5. 금융기관에의 예치</li> <li>6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분</li> <li>7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분</li> <li>8. 위 각 호에 부수하는 업무</li> </ol>
설립방식	발기 설립, 국토교통부 영업인가 후 증자
자본금	3 억원 (설립시 납입자본 3 억원, 추후 감자예정)
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자산관리회사: 마스턴투자운용(주)</li> <li>2. 자산보관회사: 흥국생명보험(주)</li> <li>3. 일반사무수탁회사: (주)국민은행</li> </ol>
상 장	상장요건 충족 시 즉시 상장

#### 1. 회사의 사업목적

당해 회사는 2024년 4월 22일 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목회사로서, 투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산



의 안정적인 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공하는 것을 목적으로 합니다.

체계적인 자산관리시스템을 통하여 자산의 부가가치를 제고하고, 이에 따라 투자자에게 안정적이고, 높은 수준의 배당을 실시하여, 부동산 간접투자제도의 정착 및 활성화에 이바지할 것입니다.

## 2. 회사의 설립취지 및 그 성격

당해 회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 명목 회사로서 부동산 시장과 자본시장을 결합한 투명하고 안정적인 간접 투자 상품 제공을 통해 합리적인 부동산 투자 문화의 정착, 그리고 이로 인한 국내 부동산 시장의 안정화, 거시적으로 국내 경제 전반에 걸쳐 활력을 줄 수 있는 중추적인 역할 수행을 설립취지로 하고 있습니다.

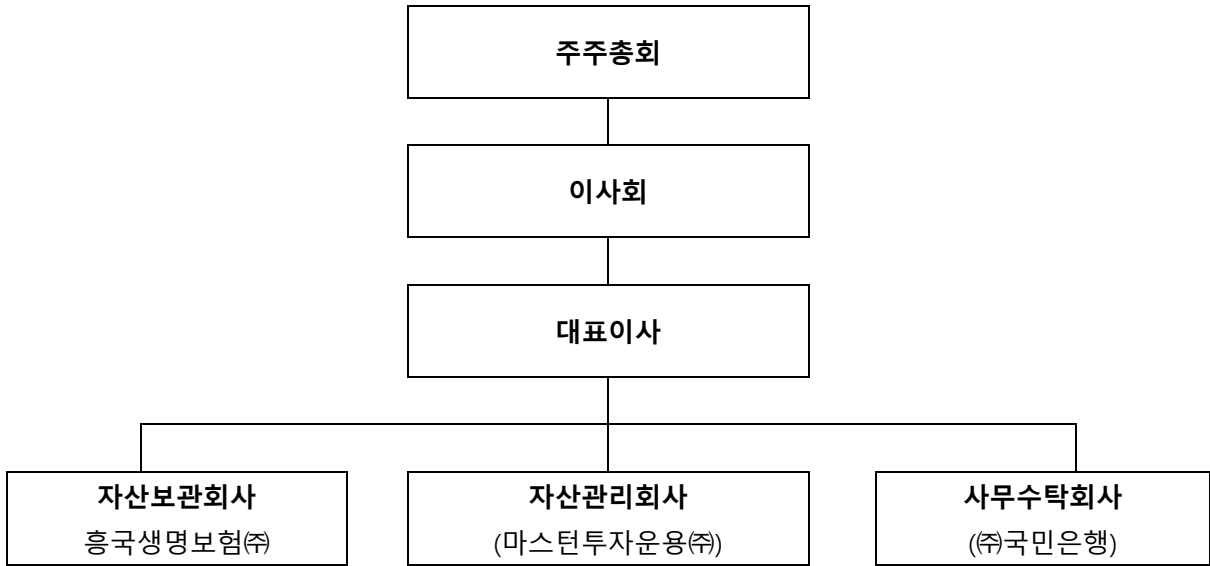
## 3. 회사의 지배구조 현황

당해 회사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사회 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

당해 회사의 자산은 자산관리회사인 마스틴투자운용(주)에 의하여 운용될 것이고, 흥국생명보험(주)이 자산보관기관으로서 현금 및 증권의 보관, 부동산의 등기부상 소유권의 보전관리업무, 현금자산운용지시 이행 등의 업무를 수행할 것입니다. 또한, (주)국민은행이 일반사무수탁회사로서 회사의 운영 및 계산에 관한 사무 등을 수행할 것입니다.

[당사의 의사결정 지배구조도]



4. 주식에 관한 사항

발행할 주식의 총수	최저자본금 준비기간 이내에 발행하는 주식의 총수	주당 발행가액
100,000,000 주	보통주 1,400,000주	20,000 원

\* 설립 시 발행한 주식의 총수는 60,000 주이며 영업인가(또는 등록) 후 유상증자 예정주식 1,400,000 주 발행 이후에 감자할 예정입니다.

5. 주식사무에 관한 사항

결산일	매년 6 월 30 일 / 매년 12 월 31 일
주주명부의 폐쇄시기	결산기 최종일의 익일부터 그 결산기 정기주주총회종료일까지
주권의 종류	기명식 보통주
정기주주총회	매 결산일 종료 후 3 개월 이내
공고게재 신문	머니투데이신문, 서울경제신문

\* 단, 제 1 기는 회사의 최초설립일로부터 2024 년 12 월 31 일까지로 하고 마지막 결산기는 회계연도 시작일로부터 청산일까지로 합니다.

## 6. 정관에 정한 존속기간 및 해산사유

### 가. 존속기간

당해 회사의 존속기간은 영구적입니다. 다만, 회사는 시장 상황 등 여건에 따라 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 중이라도 보유자산을 매각하고 청산할 수 있습니다.

### 나. 해산사유

당해 회사는 회사의 정관 제 62 조에 의거하여 다음 각각의 사유에 해당하는 경우에는 해산하게 됩니다.

- 1) 정관으로 정한 해산사유의 발생
- 2) 주주총회의 해산 결의
- 3) 합병
- 4) 파산
- 5) 법원의 해산명령 또는 해산판결
- 6) 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- 7) 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- 8) 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사가 국토교통부장관의 영업인가(또는 등록)를 받은 후에도 다음 각항의 사유에 해당하게 될 경우에는 영업인가(또는 등록)를 취소 받을 수 있습니다. 다만, 1)항 및 2)항에 해당하는 경우에는 그 영업인가(또는 등록)를 취소 받게 됩니다.

- 1) 속임수 그 밖의 부정한 방법으로 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받는 경우
- 2) 영업인가 또는 설립인가 요건에 부적합하게 되거나 영업인가 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가 또는 설립인가 요건에 미달하는 등 부동산투자회사법 시행령에서 정하고 있는 경우 제외
- 3) 부동산투자회사법 제 10 조를 위반하여 최저자본금에 미달한 경우
- 4) 부동산투자회사법 제 25 조를 위반하여 자산의 구성비율에 미달한 경우
- 5) 부동산투자회사법 제 39 조 제 2 항에 따른 다음 각 호의 1 의 조치를 정당한 사유없이 이행하지 아니한 경우
  - ① 업무의 전부 또는 일부를 6개월 이내의 범위에서 정지하는 조치
  - ② 임·직원의 해임 또는 징계의 요구
  - ③ 당해 회사에 대한 경고 또는 주의
  - ④ 보유자산의 처분명령 등 시정 또는 변상의 요구
- 6) 자기자본의 전부가 잠식된 경우
- 7) 최저자본금을 준비한 후 현금(통화대용증권을 포함한다), 요구불 예금, 정기예금 등의 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
- 8) 상법 제 628 조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우

국토교통부장관은 상기한 규정에 의하여 영업인가를 취소한 경우에는 그 내용을 관보 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 일반인에게 알릴 것입니다.

### 7. 주식환매에 관한 사항

해당사항 없습니다.

## Ⅱ. 발기인·이사에 관한 사항

### 1. 발기인에 관한 사항

성명	출생년월	비 고
박영희	1975.01.03	부동산투자회사법 제 14 조 및 제 14 조의 2 해당 결격사항 없음
정현섭	1980.11.06	부동산투자회사법 제 14 조 및 제 14 조의 2 해당 결격사항 없음

### 2. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	출생년월	주요경력	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	전) 정택근 사무소 사무장 현) 김현섭 법무사 사무장	-
기타 비상무이사	김연희	1980.12.18	전) 주식회사 피데스에셋 과장 현) 김현섭 법무사 팀장	-
기타 비상무이사	정현섭	1980.11.06	현) 세무법인 신안 세무사	-
감사	이승진	1983.12.01	현) 더클회계법인 회계사	-

### 3. 임원의 보수지급기준

이사와 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정하되, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정합니다.

### Ⅲ. 투자방침 및 이익 등의 분배방법

#### 1. 자산운용의 기본방침

(주)마스톤코리빙위탁관리부동산투자회사는 영업인가 후 부동산 매매 계약 체결 및 매매대금을 지급하고 운용할 계획에 있습니다.

자산운용의 기본방침은 부동산 매입, 운영, 처분으로 대별되는 바, 대상 부동산을 매입하여 마스톤투자운용(주)에 의한 체계적이고 투명한 자산관리를 통하여 자산가치를 향상시키고 운영에 있어 리스크를 최소화함으로써 안정적인 미래의 현금흐름 및 투자수익률을 실현할 계획입니다.


#### 2. 주요 투자대상 및 투자계획

##### 가. 부동산의 매입

당해 회사는 현재 본 투자물건의 매매계약을 통해 소유권 이전을 진행할 예정입니다. 소유권 이전 후, 리모델링 공사를 진행한 뒤, 본 부동산에 대한 임대, 운영을 위해 (주)유니엔플레이스'와 임대차계약을 체결하고, 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다.

구분	내용
투자대상	동서울관광호텔
소재지	서울특별시 광진구 구의동 595
건물 주용도	관광호텔, 근린생활시설
대지면적	1,180.50 m <sup>2</sup>
건물연면적	7,908.40 m <sup>2</sup>
구조	철근콘크리트조, 라멘조
규모	지하 4 층 ~ 지상 10 층
건폐율, 용적률	47.67%, 449.37%
사용승인	1991 년 2 월
감정평가기관	제일감정평가법인
감정평가액(백만원)	34,995 백만원 (감정평가 기준시점 : 2024 년 4 월 30 일)
특징 (리모델링)	본 투자대상의 소유권 이전 후, 저층부 근린생활시설 및 중/고층부 코리빙 시설 약 [144]실 규모로 운영하기 위해 리모델링을 계획하고 있습니다. 해당 계획은 아래와 같습니다.

[도입시설 및 리모델링 개요]

내용									
조 감 도									
층 별 계 획	층	내용	상세						
	10F	비즈니스 라운지	워케이션 라운지 - 업무를 위한 데스크 및 집중업무 유닛, 미팅룸, 라운지 공간 조성 등으로 재택근무 환경 조성						
	10F ~ 6F	객실	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">더블 타입 (62 실)</td> <td style="text-align: center;">2 인실, 전용 7 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">트윈 타입 (4 실)</td> <td style="text-align: center;">2 인실, 전용 9 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">스위트 타입 (6 실)</td> <td style="text-align: center;">4 인실, 전용 12 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드</td> </tr> </table>	더블 타입 (62 실)	2 인실, 전용 7 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드	트윈 타입 (4 실)	2 인실, 전용 9 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드	스위트 타입 (6 실)	4 인실, 전용 12 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드
더블 타입 (62 실)	2 인실, 전용 7 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드								
트윈 타입 (4 실)	2 인실, 전용 9 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드								
스위트 타입 (6 실)	4 인실, 전용 12 평대, 단기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드								
	6F ~ 2F	객실	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">1인실 타입 (68실)</td> <td style="text-align: center;">1 인실, 전용 7 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2인실 타입 (4 실)</td> <td style="text-align: center;">2 인실, 전용 9 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드</td> </tr> </table>	1인실 타입 (68실)	1 인실, 전용 7 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드	2인실 타입 (4 실)	2 인실, 전용 9 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드		
1인실 타입 (68실)	1 인실, 전용 7 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드								
2인실 타입 (4 실)	2 인실, 전용 9 평대, 장기숙박 전용 공간, 풀 퍼니시드								
	2F	키친라운지	코리빙 거주자 생활 편의성을 고려한 오픈 공용 주방 및 라운지						
	1F	로비 플랫폼	입주자 및 방문객들이 자유롭게 이용 가능한 복합 공간 (서비스라운지 리셉션, 로비, F&B)						
	B1F ~ B2F	웰니스 라운지	입주자의 편의를 위해 멤버스 웰니스 공간 (외부 고객 이용 가능) (피트니스, SPA, 요가 등)						

\* 세부적인 사항은 실제 공사 시 변경될 수 있습니다.

#### 나. 자산관리

당해 회사의 자산관리는 부동산투자회사법에 의거하여 인가 받은 마스턴투자운용(주)에 위탁할 계획입니다. 마스턴투자운용(주)는 부동산 매입 이후 부동산의 효용가치 유지 및 증대를 위해 부동산의 최적 상태를 유지할 수 있도록 할 계획입니다.

당해 회사는 동 부동산을 매입 후 효율적이고 전문적인 관리를 통하여 위험요소를 최소화하면서 안정적인 배당수익을 확보할 계획입니다. 임대료수입 및 기타 내부적으로 유보되는 현금자산의 경우는 자산관리회사인 마스턴투자운용(주)를 통하여 자산보관기관인 흥국생명보험(주)에 위탁되어 운용될 것입니다.

#### 다. 부동산의 처분

당해회사는 영속회사이지만, 부동산 처분시 경쟁입찰방식으로 매각하는 것을 원칙으로 하며 주주총회에서 별도로 정하는 경우 그에 따릅니다.

매각 시에는 부동산투자회사법 제 24 조 제 3 항에 의거, 아래 내용이 포함된 실사보고서를 작성합니다.

- 1) 부동산의 현황, 거래가 및 거래비용
- 2) 당해 부동산과 관련된 재무자료
- 3) 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
- 4) 그 밖에 해당 부동산의 거래 여부를 결정하는 데에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

### 3. 투자와 관련된 위험

- 회사의 주식가치는 기업의 내재가치 외, 투자심리, 국제정세, 정책방향 등 다양한 요인의 영향을 받아 형성되므로 예측이 어려우며, 리츠의 투자는 부동산 투자회사의 주식에 대한 투자로서 주식투자는 투자원리금이 보장되지 않습니다.
- 회사는 동서울관광호텔 취득 예정 자산 외에는 구체적인 추가자산 편입 계획은 없으나, 자산관리회사가 추가자산 편입을 위하여 설립한 공모 상장 리츠(모리츠)의 자리츠로 편입될 수 있으며, 이 경우 규정과 절차를 준수하여 추진할 예정입니다.
- 회사는 투자 대상 자산 취득을 위해 감정평가 기준 LTV 70% 미만의 타인자본을 차입할 예정입니다. 향후 리파이낸싱시 금융조건에 따라 투자수익률이 하락 위험이 있습니다. 향후 당사가 예상한 금융조건을 충족하지 못하거나 대출 불가 또는 지연 등으로 인한 원금손실 및 투자수익률 하락이 발생할 수 있습니다.

- 회사의 차입규모와 이자율 상환시기에 따라 배당수익률이 변동될 수 있으며, 부동산 시장 환경 악화, 매각 지연 등이 발생하는 경우 차입금의 상환 지연에 따른 불이익이 발생하거나 차입조건이 불리하게 변경될 수 있습니다.
- 당해 회사는 자기자본 조달 상황에 따라 단기차입금 대출(브릿지론)을 통한 매입 후, 대출 상환의 방법으로 공모의 방법 등을 활용할 수 있습니다.
- 부동산 매매계약, 투자계약서 등 당해 회사와 관련된 제반 계약이 체결되었으나 계약 당사자의 계약 불이행이 발생하여 투자지연, 중단 또는 목표수익률에 부정적 영향을 줄 위험이 있습니다.
- 부동산투자회사법 제 20 조(주식의 상장 등)에 의거 한국거래소에 유가증권시장 상장규정에 따른 부동산투자회사의 신규상장 심사요건을 충족하는 경우에는 지체 없이 유가증권시장 상장신청을 진행하도록 할 것입니다.
- 당해 회사는 투자 대상 자산을 담보로 대출을 실행하여 투자비용의 일부를 충당할 예정이나 담보대출이 불가능 또는 지연되어 투자구조 및 수익률에 부정적인 영향을 줄 수 있습니다.
- 당해 회사는 구조적으로, 계획된 자산 매각의 불발 시 또는 경제상황 악화로 매각이 어려워질 수 있는 리스크를 보유하고 있습니다.
- 경기변화, 부동산 시장 변화 등 예상치 못한 상황의 변동으로 말미암아 매각 시 자본환원율(Terminal Cap. Rate)이 상승하는 등의 이유로 매입가격 대비 투자 대상 자산의 매각 가치가 하락할 수 있으며, 이러한 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
- 투자 대상 자산에 대한 재무, 물리, 법률 실사 등 제반 실사를 통해 운용상의 각종 제비용을 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으나, 제 비용 등이 사업계획보다 높은 수준으로 변동될 경우 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.
- 당해 회사가 부동산을 매입하는 과정에서 부동산 권리관계 및 이해관계자의 이의제기 등 법률적 하자로 인한 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약이 발생하거나 물리적, 기술적 하자에 의한 추가적인 지출 발생, 매입 시 불충분한 자료 및 검토로 인한 매입가격 추정 오류 등이 발생할 수 있습니다.



- 당해 회사의 의결권 있는 주식에 직접 투자하는 금융기관은 '금융산업의 구조개선에 관한 법률' 등에 따라 금융위원회의 사전 승인 또는 사후 승인 대상이 될 수 있으므로 사전 또는 사후에 필요한 사항을 이행하여야 합니다.
- 당해 회사가 투자하는 자산 및 이와 관련한 법규, 세제, 정책, 기타 관련 제도 등의 변화가 투자 대상의 사업성에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며, 이러한 경우 투자 원리금의 손실이 발생할 수 있습니다.
- 당해 회사는 존속기간을 정하고 있지 않으나 계획하고 있는 기본 투자기간은 약 6년입니다. 하지만 급격한 거시 경제 환경 변화 등 예측할 수 없는 시장 변화로 실제 투자기간이 이보다 짧아지거나 길어질 수 있습니다.
- 부동산의 시장상황의 변화, 경제여건의 변화, 정부 부동산 정책의 변화, 적절한 매수인 선정의 어려움 등에 따라 투자대상 부동산의 매각이 지연 될 수 있으며, 상기 투자 기간 종료시점까지 투자자산의 매각이 완료되지 못할 경우 리츠의 투자기간이 도래해도 투자금을 회수할 수 없습니다. 주주총회의 결의로 투자기간 연장 등 사업지속이 가능하나, 절차상의 문제 발생 등을 원인으로 의사결정이 지연되는 경우 투자기간이 종료 되었음에도 투자원금 회수가 지연될 수 있습니다.
- 당해 회사 투자와 관련하여 소송/분쟁, 추가 운용비용 발생, 조기청산 및 만기 연장, 공모 상장 불가, 성과보수 지급에 따른 수익저하 등이 발생할 수 있으며 그에 따른 투자금의 손실 또는 회수 지연 위험이 존재합니다.
- 당해 회사는 예금자보호법에 따라 원금이 보장되는 금융상품이 아니며, 운용실적에 따라 이익 또는 손실을 분배하는 실적 배당 상품입니다. 관계법령에 따라 당해 회사에 대한 투자는 원금이 보장되지 않으므로 투자 원금의 전부 또는 일부에 대한 손실이 발생할 위험이 존재합니다.
- 본건 투자대상 자산의 운영 수익을 결정하는 영업 매출 등은 경기 악화, 시장 환경 변화, 전염성 질환의 창궐 또는 당사가 통제할 수 없는 외부요인 등으로 인해 하락할 수 있으며, 이로 인해 투자 수익이 감소할 수 있습니다. 또한 본건 투자대상 자산의 운영 관련 제반사항은 임차인의 책임과 통제 하에 이뤄집니다.
- 당해 회사의 운용기간 중 국내외 경제 상황의 악화, 임차인의 경영상태 악화, 신용 위험 발생 등으로 중도 계약해지가 발생하고 신규 임차인의 유치가 지연되는 등 예상치 못한 운영상의 어려움이 발생할 수 있으며, 이러한 경우 운영 수익 감소로 인해 배당수익률이 하락하고 리츠의 손실이 발생할 수 있습니다.

- 투자 대상 자산에 화재 등의 사고로 재산상 및 신체상의 피해가 발생할 수 있으며, 이로 인한 피해를 보상하기 위한 비용이 소요되어 리츠의 수익에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다.
- 투자 대상 자산의 물리적 현황과 상당수의 위험은 보험을 통해 보장되나, 보험을 통해 보장이 되지 않는 전쟁, 내란, 소요, 지진, 홍수, 태풍, 테러, 전염병 등 불가항력으로 투자 대상의 일부 또는 전부가 손상될 경우 자산 가치가 하락해 리츠의 수익에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.
- 자산 매입 후 예상치 못한 물리적, 기술적 하자가 발생할 가능성이 존재합니다. 전문기관의 물리적 실사를 통해 관련 내용은 사전에 검토하였으나, 매입 이후에 예상치 못한 물리적, 기술적 하자 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 경우 일정 금액 이상의 추가적 비용이 발생할 위험이 있습니다.
- 상기의 투자 위험은 작성일 기준으로 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하시기 바랍니다. 또한 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 저감 방안에도 불구하고 해당 위험이 확대될 경우 투자원금의 손실이 발생할 수 있습니다.
- 정치/경제적 상황, 정부 정책, 과세 제도, 국내 외 정세 등에 따라 개별적인 식별 및 관리가 어려운 위험이 상존하며 그에 따른 수익률의 저하, 원금손실 등이 발생할 수 있습니다.
- 중대재해처벌법에 따라 수급업체의 정당한 안전보건 관련 용역대금 증액요청이 있는 경우, 전체 용역대금 증가에 따른 당해 회사의 예상수익률이 변동 될 수 있습니다.
- 당해 회사에 투자하는 개인 투자자는 소득세법 및 동법 시행령에 따라 대주주 요건 충족 시, 주식 양도시점에 발생하는 양도 차익에 대해 양도소득세가 부과될 위험이 있습니다.
- 자산실사를 통해 안정적 매입 구조 및 절차 등을 검토하였으나, 소유권 이전 후 운영기간동안 과세관청의 재량 등에 따른 예상치 못한 세금 부과로 Tax 관련 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

#### 4. 투자제한

##### 가. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

당해 회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산관련증권 투자, 예금기관 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당해 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호

하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것입니다.

#### 나. 부동산에의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 합니다. 다음 각 호의 1에 해당하는 금액은 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

1. 부동산의 취득·개발·개량 및 처분
  2. 부동산개발사업
  3. 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
  4. 증권의 매매
  5. 금융기관에의 예치
  6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·권리·처분
  7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- 2) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 마스틴투자운용(주)에서 실사보고서를 작성하게 될 것이며, 취득 또는 처분의 결정은 이사회 및 주주총회를 통하여 이루어집니다.

#### 다. 증권의 투자 및 운용

1) 당해 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식을 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 안 됩니다. 다만, 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
  2. 다른 회사와 합병하는 경우
  3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
  4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
  - 4의 2. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 '관광진흥법'에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제 31 조 제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
  5. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 31 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- 2) 회사는 제 1 항 제 2 호부터 제 호까지의 규정에 따른 다른 회사의 의결권 있는 발행 주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제 1 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.
- 3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제 31 조 제 3 항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 안되며

다만, 제 1 항 제 4 호의 2 에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득하여서는 안됩니다.

- 4) 회사는 보유하고 있는 증권이 제 3 항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6 개월 이내 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

## 5. 이익 등의 배당방법

### 가. 배당방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주총회 또는 이사회 결의에 따라 주주에게 배당합니다. 이 경우 '상법' 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니하며, 회사는 상법 제 461 조의 2 에 따라 준비금을 감소하고, 이를 재원으로 하여 이익배당을 할 수 있습니다.

회사가 이익을 배당할 때에는 '상법' 제 462 조 제 1 항에도 불구하고 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.

회사가 상장한 경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 합니다.

### 나. 배당금 지급시기 및 결정 방법

사업연도는 매년 1 월 1 일에 개시하여 6 월 30 일에 종료하고, 7 월 1 일에 개시하여 12 월 31 일에 종료할 계획입니다.

최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12 월 31 일에 종료할 계획입니다.

배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1 개월 이내에 지급할 계획입니다.

### ○ 예상배당

(단위 : 백만원)

사업연도	보통주		전체	
	배당금	배당률	배당금	배당률

01 기	336	5.80%	336	5.80%
02 기	812	5.80%	812	5.80%
03 기	812	5.80%	812	5.80%
04 기	812	5.80%	812	5.80%
05 기	812	5.80%	812	5.80%
06 기	711	5.80%	711	5.80%
07 기	695	6.61%	695	6.61%
08 기	710	6.76%	710	6.76%
09 기	740	7.05%	740	7.05%
10 기	756	7.20%	756	7.20%
11 기	788	7.50%	788	7.50%
12 기	525	7.50%	525	7.50%
운영 배당	8,508		8,508	
매각 배당	10,183		10,183	
<b>합계</b>	<b>18,691</b>		<b>18,691</b>	
<b>평균 배당률 (매각포함)</b>	<b>6.37%</b> <b>(14.00%)</b>		<b>6.37%</b> <b>(14.00%)</b>	
<b>IRR (매각포함)</b>	<b>11.96%</b>		<b>11.96%</b>	

## 6. 자산평가 및 공시방법

### 가. 자산평가방법

당해 회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정합니다.

- 1) 부동산의 경우 : 취득가액에 의하는 방법 (다만, 부동산 취득 후 1년이 경과하는 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있음)
- 2) 증권의 경우 : 자본시장법 시행령 제 260 조를 준용하여 산정하는 방법 (이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 봄)
- 3) 금융기관에의 예치금의 경우 : 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
- 4) 그 밖의 자산의 경우 : 재무상태표상의 금액에 의하는 방법

### 나. 공시방법

- 1) 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
- 2) 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보(다만, 회사가 상장한 경우를 비롯하여 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 40 조의 2 제 5 항으로 정하는 경우는 제외)

- 3) 부투법 제 49 조의 6 제 1 항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

## 제 3 부 업무위탁에 관한 사항

### I. 자산관리회사에 관한 사항

#### 1. 회사의 개요

- 가. 명 칭: 마스턴투자운용(주)
- 나. 주 소: 서울특별시 서초구 강남대로 465, A 동 20 층, 21 층 22 층 (서초동)
- 다. 자본금에 관한 사항(2023 년 12 월말 기준)

주주명	주식수(주)	지분비율	비고
김대형	5,531,100	30.91%	최대주주
마스턴인베스트먼트홀딩스	1,180,000	6.59%	
(주)마스턴	1,455,700	8.14%	
마스턴투자운용 우리사주조합	1,083,714	6.06%	
디에스엔홀딩스	973,200	5.44%	
(주)우미산업개발	811,000	4.53%	
(주)금성백조주택	811,000	4.53%	
엔에이치투자증권(주)	810,800	4.53%	
기타주주	5,237,076	29.27%	
합계	17,893,590	100%	

#### 2. 최근 2 사업연도의 요약재무내용

제 15 기 : 2023 년 12 월 31 일 현재

제 14 기 : 2022 년 12 월 31 일 현재

(단위: 원)

구 분	제 15 기	제 14 기
현금 및 예치금	27,253,556,290	19,637,648,602
금융자산	243,018,005,024	181,069,879,907
재고자산	180,874,845,517	0
유형자산	5,557,086,010	4,823,566,376
당기법인세자산	49,529,511	19,919,742
관계회사투자지분	4,760,900,582	12,648,187,255
사용권자산	8,487,401,105	5,718,838,462
무형자산	4,344,786,030	3,519,148,650
순확정급여자산	1,479,150,590	1,516,775,837

이연법인세자산	479,112,389	185,267,495
기타자산	9,217,883,585	6,326,092,144
<b>자산 총계</b>	<b>485,522,256,633</b>	<b>235,465,324,470</b>
차입부채 및 발행사채	293,071,300,581	39,418,098,862
당기법인세부채	1,387,785,654	2,411,155,597
복구충당부채	692,098,028	403,522,853
순확정급여부채	206,976,209	0
이연법인세부채	539,214,135	236,780,291
기타금융부채	41,063,774,578	14,982,313,192
기타부채	8,963,101,165	12,492,924,211
<b>부채 총계</b>	<b>345,924,250,350</b>	<b>69,944,795,006</b>
자본금	8,946,795,000	8,946,795,000
자본잉여금	7,990,923,303	33,936,301,539
자본조정	-3,519,916,020	0
기타포괄손익누계액	-2,564,372,660	-2,121,349,989
이익잉여금	122,968,486,440	118,059,668,370
비지배지분	5,776,090,220	6,669,114,544
<b>자본 총계</b>	<b>139,598,006,283</b>	<b>165,490,529,464</b>
<b>부채 및 자본 총계</b>	<b>485,522,256,633</b>	<b>235,435,324,470</b>

### 3. 운용자산실적

<b>(주)마스틴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사</b>	
설립일	2020년 02월 28일
존속기한	90년
투자대상	부동산 관련증권 (마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제 9호, 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사, 코크렙제 52호위탁관리부동산투자회사)
총자산	123,111,554,614 원 (2023년 12월 31일 기준)
자본금	26,580,000,000 원 (2023년 12월 31일 기준)

<b>(주)마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사</b>	
설립일	2021년 06월 28일
존속기한	40년
투자대상	부동산 관련증권 (SCI OMEGA Deux)
총자산	34,021,281,298 원 (2023년 12월 31일 기준)



자본금	6,840,000,000 원 (2023 년 12 월 31 일 기준)
-----	---------------------------------------

**(주)마스틴제 146 호위탁관리부동산투자회사**

설립일	2021 년 10 월 22 일
존속기한	정관에 별도의 정함이 없음
투자대상	마포 임대주택 개발사업
총자산	116,298,806,873 원 (2023 년 11 월 30 일 기준)
자본금	5,000,000,000 원 (2023 년 11 월 30 일 기준)

**(주)마스틴제124호위탁관리부동산투자회사**

설립일	2021 년 03 월 29 일
존속기한	정관에 별도의 정함이 없음
투자대상	구의역 역세권청년주택 개발사업
총자산	81,675,373,874 원 (2023 년 11 월 30 일 기준)
자본금	5,000,000,000 원 (2023 년 11 월 30 일 기준)

**(주)마스틴제14호위탁관리부동산투자회사**

설립일	2015 년 08 월 25 일
존속기한	영속형
투자대상	어바니엘한강
총자산	75,008,320,448 원 (2024 년 01 월 31 일 기준)
자본금	13,888,895,000 원 (2024 년 01 월 31 일 기준)

**(주)마스틴제11호위탁관리부동산투자회사**

설립일	2014 년 11 월 06 일
존속기한	정관에 별도의 정함이 없음
투자대상	천안두정 대림아크로텔
총자산	62,600,777,225 원 (2023 년 12 월 31 일 기준)
자본금	36,250,000,000 원 (2023 년 12 월 31 일 기준)

#### 4. 자산운용전문인력에 관한 사항

직위	성명	주요경력 및 자격
부사장	이상도	· 도이치자산운용 · DB Property Advisors Korea · SAMS 자산운용팀 · 삼성생명서비스
부사장	홍성혁	· 코람코자산신탁 · Cushman&Wakefield Korea · 삼성물산
전무	조용민	· 월드건설 · 삼성생명 · 코오롱건설
부장	김범수	· 코오롱글로벌 · 현대인베스트먼트
차장	조유리	· 메이트플러스
차장	박성호	· 골든키자산운용 · 한국대한투자자산운용 · JB 자산운용
과장	이서연	· S&I Corp.
과장	김응준	· 교보자산신탁
차장	이슬기	· 신한리츠운용 · 타이거대체투자운용
과장	정상준	· 삼일회계법인
대리	이현석	· 마스턴투자운용

\* 부동산투자회사법 제 22 조의 규정에 의한 자산운용전문인력임

\*\* 24년 1분기 기준

## 5. 자산관리위탁계약의 개요

가. 위탁회사명 : 마스턴투자운용 주식회사

나. 계약기간 : 계약 체결일로부터 당사의 청산등기일까지

다. 위탁보수

구 분	내 용
매입수수료	<총 사업비> x [1.4]%
운용수수료	<총 사업비> x 연간 [0.4]%
매각기본 수수료	<매각금액> x [0.5]%
매각성과 수수료	<주주배당수익률(Equity IRR)>이 [12.0]% 초과하는 경우, 매각기본수수료를 지급 후, 남은 초과분의 [10.0]%를 적용하여 계산
1) "총 사업비"이란 본 사업을 위해 조달되는 모든 금액의 합계로 매입금액, 리모델링 공사비, 취득 부대비용, 예비현금 등 이에 한정하지 아니함.	

라. 보수의 지급방식

구 분	내 용
매입수수료	자산 취득일로부터 5 영업일 이내
운용수수료	결산보고서 감사인 의견 제출 후 5 영업일 이내 지급
매각기본 수수료	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서 작성하여 주총 승인 득한 날로부터 5 영업일 이내 지급
매각성과 수수료	매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서 작성하여 주총 승인 득한 날로부터 5 영업일 이내 지급

마. 주요 업무

1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

가) 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일

나) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 일, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무

다) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일

라) 부동산의 관리를 위하여 관련법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일

마) 부동산을 위한 보험에 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 일

- 바) 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무
- 2) 부동산의 개발에 관한 업무
- 가) 위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일
  - 나) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인·허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
  - 다) 위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시
  - 라) 기타 부동산개발사업에 필요한 업무
- 3) 부동산의 임대차에 관한 업무
- 가) 위탁자의 연간 사업계획, 위탁자의 의사결정 및 지시, 또는 자산관리운용지침에서 정한 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 임대인의 명의로 체결, 변경 및 해지하는 일
  - 나) 임대차보증금을 수령하고 반환하는 일
  - 다) 임차료를 징수하고 임차인을 관리하는 일
  - 라) 임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일
  - 마) 부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체를 선정하고, 임대대행계약을 체결하며 및 임대대행업체를 감독하는 업무
  - 바) 기타 임대차에 필요한 업무
- 4) 증권의 매매에 관한 업무
- 가) 증권 취득 또는 처분(위탁자의 총 자산의 100분의 10을 초과하는 금액의 증권 취득 또는 처분을 의미)에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시를 지원하는 일
  - 나) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 증권 취득 및 처분에 관한 계약 협상 및 체결
  - 다) 기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 일
  - 라) 위탁자를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 일
  - 마) 기타 증권의 매매에 필요한 업무
- 5) 금융기관에의 예치에 관한 업무
- 가) 여유자금의 운용에 관한 업무
  - 나) 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 일
  - 다) 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 일
  - 라) 예금을 계좌 이체하는 일
  - 마) 예금계좌를 관리하는 일
  - 바) 기타 예치사무에 필요한 업무

- 6) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무
  - 가) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일
  - 나) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
  - 다) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
  - 라) 부동산에 관련된 보험에 가입하고 유지하는 일
  - 마) 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무
  
- 7) 부동산투자회사법 제 29 조에 따른 차입 또는 사채발행에 관한 업무
  - 가) 차입 또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
  - 나) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 차입 또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일 기타 위탁자의 의사결정 및 지시에 따른 차입 또는 사채발행과 차입금 또는 발행사채를 상환하는 업무
  - 다) 기타 차입에 필요한 업무
  
- 8) 자산관리에 관한 일반적인 업무
  - 가) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의 사업계획 수립에 관한 의사결정 보조
  - 나) 일반사무수탁회사의 매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성을 위한 관련 자료의 제공 및 매 월, 매 분기 및 매 결산기별 재무제표의 각 작성을 위한 관련 자료의 제공
  - 다) 전월의 자산관리내역을 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 통보하는 일
  - 라) 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 증권의 매매, 차입 등에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시를 지원하는 일
  - 마) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
  - 바) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 Property Management 회사, Facility Management 회사, Project Management 회사 등 재수탁회사를 선정하여 계약을 체결하고 감독하는 일
  - 사) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
  - 아) 위탁자의 주식발행시 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 위탁자의 자본금 필요성, 시장의 상황 및 기타 제반 정보에 관한 자료 제공, 주식발행안 제공, 주간사 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비 등 제반 업무
  - 자) 관련법령 및 위탁자의 정관이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 관련 내용의 작성 및 신청 등 제반 행정 업무

차) 위탁자에게 제 3 자로부터 제기된 소의 응소 업무 및 자산관리를 위하여 필요한 위  
탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무

카) 기타 위탁자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

9) 기타 업무

가) 위탁자의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

나) 관련법령에 따른 위탁자 자산의 투자 및 운용

다) 관련법령에 따른 자산보관기관 및 판매회사 및 일반사무수탁회사의 선정

라) 관련법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성 업무

마) 위탁자의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무

## Ⅱ. 자산보관기관에 관한 사항

### 1. 자산보관기관의 개요

- 가. 명 칭 : 흥국생명보험 주식회사
- 나. 주 소 : 서울특별시 종로구 새문안로 68 (신문로 1 가)
- 다. 자본금에 관한 사항(2023년 12월말 기준)

주주명	소유주식수(주)	지분비율	비고
이호진	7,647,981	56.31%	최대주주
이원준	1,990,189	14.65%	-
대한화섬	1,416,646	10.43%	-
기타주주	2,529,053	18.62%	-
합계	13,583,369	100%	

- 라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원)

구 분		연 도		
		2023	2022	2021
국내보관수탁	수탁고	56,321	42,537	36,561
	거래처수	684	503	277
해외보관수탁	수탁고	-	-	-
	거래처수	-	-	-
총 계	수탁고	56,321	42,537	36,561
	거래처수	684	503	277

### 2. 자산보관기관의 개요

- 가. 위탁회사명 : 흥국생명보험 주식회사
- 나. 계약기간 : 계약 체결일로부터 당사 청산 등기일까지
- 다. 위탁보수 : 연 1,600 만원
- 라. 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로, 결산일 이후 7 일 이내 지급
- 마. 주요 업무
  - 1) 부동산의 보관
    - 가) "갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 부동산의 등기부상 소유권의 보존 및 관리
    - 나) "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산(제 4 조에서 정의됨)의 처분에 관한 계약체결 및 등기명의를 제 3 자에게 경료하는 업무

- 다) "갑"의 의사결정 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 등기권리의 기재사항 변경(전세권, 근저당권 설정 등) 업무
  - 라) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 본 계약이 정하는 업무
- 2) 증권의 보관 및 관리
- 가) 증권의 인수, 인도 및 보관. 단, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 308 조에 따라 예탁대상증권 등으로 지정된 증권의 경우 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
  - 나) 증권상 인정되는 원리금 수령, 유무상 청약 등 제반권리의 행사
  - 다) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 3) 현금의 보관 및 관리
- 가) 자산관리회사의 운용지시에 따른 현금의 수령, 지급 및 보관
  - 나) 자산관리회사의 운용지시에 따른 제세공과금의 지급
  - 다) 자산관리회사의 운용지시에 따른 관련 수탁기관에 대한 보수, 수수료 및 비용의 지급
  - 라) 자산관리회사의 운용지시에 따른 계좌개설, 폐지 및 변경 업무
  - 마) "갑" 또는 자산관리회사의 요청시 현금(대출금 포함) 관련 각종 증명서 발급
  - 바) 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- 4) 해산(청산)관련 업무
- 가) 청산인 및 청산감독인의 지시에 따른 보관업무 및 관련 실무 사무
  - 나) 위 가목의 업무를 수행함에 있어 부수되거나 필요한 업무



### Ⅲ. 사무수탁회사에 관한 사항

#### 1. 사무수탁회사의 개요

가. 명 칭 : (☞)국민은행

나. 주 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로 8 길 26

다. 자본금에 관한 사항 (2024년 5월말 기준)

주주명	소유주식수(주)	지분비율	비고
KB 금융지주	404,379,116	100%	-
합계	404,379,116	100%	-

라. 고객 및 수탁고 현황

(단위: 억원)

구 분		연 도		
		2023	2022	2021
리츠	수탁고	257,726	258,475	223,109
	거래처수	107	112	110
전체 일반사무위탁	수탁고	2,957,607	2,696,454	2,686,608
	거래처수	150	138	123

#### 2. 사무수탁회사의 개요

가. 위탁회사명 : (주)국민은행

나. 계약기간 : 영업인가를 받거나 등록한날로부터 당사 청산 종결 등기일까지

다. 위탁보수 : 연 2,500 만원

라. 보수의 지급방식 : 매 결산기 단위로, 결산일 이후 7일 이내 지급

마. 주요 업무

1) 발행주식의 명의개서에 관한 업무

가) 주주명부 및 이에 부수되는 장부의 작성 및 관리

나) 발행주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소

다) 발행주식의 명의개서에 대한 주주에의 통지

2) 주식의 발행에 관한 사무

가) 주권의 발행 및 교부. 단, 위탁자의 정관 제 16 조의 명의개서대리인이 위 업무를 수행하는 경우는 제외한다.

나) 예비증권 등의 보관 및 관리

다) 증자 및 감자와 관련한 사무

- 3) 운영에 관한 사무
  - 가) 사업자등록의 관리, 등기 관련 업무
  - 나) 이사회 및 감사의 업무수행과 관련하여 필요한 실무업무의 보조
  - 다) 관련 수탁회사에 대한 보수의 계산, 통지 및 관리
  - 라) 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무
  - 마) 회의의 준비, 진행협조 및 그 결과의 조치 등을 포함하여 이사회 및 주주총회의 운영에 관한 사무
  - 바) 이사회 및 주주총회의 의사록 작성 및 배포
  - 사) 법인인감 관리 및 날인
  
- 4) 계산에 관한 사무
  - 가) 위탁자의 결산서류(재무상태표, 손익계산서 및 금전 분배에 관한 계산서 등) 및 그 부속명세서의 작성
  - 나) 위탁자의 매 분기 투자보고서 및 매 사업연도 사업보고서 작성 업무지원
  - 다) 위탁자 운용자산의 순자산가치 및 신주 발행가액의 산정
  - 라) 회계감사 수감
  - 마) 기타 계산과 관련하여 위탁자가 요청하는 자료의 작성(위탁자의 매월 현금원장, 현금흐름표 작성 등
  
- 5) 세무에 관한 실무사무
  - 가) 법인세, 부가가치세 및 간주매출부가세의 계산, 원천징수, 신고 및 납부 업무보조 (단, 세무대리업무는 위탁자가 지정한 세무대리인이 수행하며 수탁자는 세무대리인의 세무대리업무 지원을 위하여 관련자료의 제공업무를 수행한다)
  - 나) 임원 보수, 용역료 등의 지급에 따른 소득세의 원천징수, 신고 및 납부 업무 보조
  - 다) 가목 및 나목에서 규정한 업무와 관련된 세무당국 등에 대한 신청서, 보고서 작성 및 제출 업무 보조
  - 라) 기타 보조업무 중 자산관리회사와 별도로 합의된 가목 내지 다목 이외의 업무 보조
  
- 6) 법령 또는 정관에 의한 통지업무 등
  - 가) 관련법령 또는 정관에 의한 주주, 채권자, 감독기관 등에 대한 통지업무(단, 자산관리회사나 자산보관기관의 귀책사유로 인해 통지자료를 적시에 제공받지 못했을 경우, 이로 인해 발생하는 지체 책임은 면제된다)
  - 나) 매 분기 및 결산기의 재무제표의 비치 및 열람 제공
  - 다) 업무에 관한 장부 및 서류의 관계법령에 따른 작성 및 비치
  - 라) 감독기관 등이 법령에 의거하여 요구하는 보고서 또는 자료의 제출
  - 마) 각종 계약의 성격을 가지는 문서 원본 비치

- 7) 해산 및 청산업무
  - 가) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 수행하는 위 1 호부터 6 호에 해당하는 업무
  
- 8) 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고 협조
  - 가) 제 5 조 제④항에 관한 업무
  
- 9) 상기업무(제 1 호 내지 8 호)의 부수 업무
  - 가) 제 1 호 내지 8 호의 업무와 관련하여 발생하는 소송업무 협조
  - 나) 관련 수탁회사와 기타 위탁회사의 원활한 운영을 위해 필요한 업무 협조

## VI. 위탁보수 등에 관한 사항

구 분	지급대상	지급 금액		지급 시기
자산관리 수수료	마스틴 투자운용	매입 수수료	<총 사업비> x [1.4]%	자산 취득일로부터 5 영업 일 이내
		운용 수수료	<총 사업비> x 연간 [0.4]%	결산보고서 감사인 의견 제 출 후 5 영업일 이내 지급
		매각기본 수수료	<매각금액> x [0.5]%	매각이 속한 결산기에 감사 인이 결산보고서 작성하여 주총 승인 득한 날로부터 5 영업일 이내 지급
		매각성과 수수료	<주주배당수익률 (Equity IRR)>이 [12.0]% 초과하는 경 우, 매각기본수수료를 지급 후, 남은 초과분 의 [10.]%를 적용하여 계산	매각이 속한 결산기에 감사 인이 결산보고서 작성하여 주총 승인 득한 날로부터 5 영업일 이내 지급
자산보관 수수료	흥국 생명보험	연간 1,600 만원		매 결산기 단위로, 결산일 이후 7 일 이내 지급
일반사무수탁 수수료	국민은행	연간 2,500 만원		매 결산기 단위로, 결산일 이후 7 일 이내 지급

## 제 4 부 기타 필요한 사항

### 1. 주주의 권리에 관한 사항

#### 가. 주주의 의결권

주주는 그가 소유하는 각 주식에 대하여 하나의 의결권을 가지며, 그 의결권은 대리인을 통하여 행사될 수 있습니다. 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 회사에 제출하여야 합니다.

#### 나. 의결권의 행사방법

주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있으며, 당해 회사는 주주총회 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사시 필요한 서면과 참고자료를 첨부할 것입니다. 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 당해 회사에 의해 송부된 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일 전일까지 회사에 제출하여야 합니다. 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입하게 됩니다.

#### 다. 배당에 관한 사항

당사는 부동산투자회사법 제 28조 배당 규정에 의거하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 당사의 정관 제 54 조 내지 제 55 조에서 정합니다.

#### 라. 잔여재산 분배에 관한 사항

회사의 만기가 도래하여 청산하는 시점에는 청산일 직전 사업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급될 수 있으며, 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

#### 마. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권에 관한 사항

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다

### 2. 과세처리에 관한 사항

#### 가. 발행회사에 대한 과세

##### 1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제 28 조 제 1 항 제 6 호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식 금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제 151 조 제 1 항 제 2 호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 취득부동세에 대한 과세

가) 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방 세법 제 11 조 제 1 항 제 7 호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

나) 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제 5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

다) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제26조 제1항 제 14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의 2제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당 가능이익"이라고 함)의 100분의 90이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다.

이와 관련하여 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다.

다만, 부가가치세법 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 책임임대차계약에 따라 임차인이 전액 부담하며, 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

가) 토지분재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다.

한편, 투자자가 부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자만 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항 제2호에 따른 일반 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산 과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다.

다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2)제3조에 따르면 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산 과세대상 또는 종합합산 과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2021 년	100/100
2022 년	80/100
2023 년	60/100

2024 년	40/100
2025 년	20/100

나) 토지분종합부동산세

지방세법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산 과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산 과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서80억원을 공제한 금액에95%(2022년 이후에는100%)를 곱하여 산출됩니다.

다) 농어촌특별세

농어촌특별세법 제5조 제1항 제8호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

라) 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조 제1항 제2호 규정에 의하여0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다. 건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비율70%를 곱한 금액이 과세표준)

마) 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분,건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

바) 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

사) 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의



규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의  
규정에 의하여 건물가액에0.04%에서0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를  
납부하여야 합니다.

### 3. 재판관할에 관한 사항

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

서울중앙지방법원

주 소: 137-737 서울특별시 서초구 서초중앙로 157 (서초동)

연락처: 교환 (02) 530-1114 (민원안내) 당직실 (02) 530-1280. 536-8003

공탁소 민원 (02) 530-1971

### 4. 손해배상책임에 관한 사항

자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 관련수탁회사)가 업무를 소홀히 하여 업  
무를 위탁한 부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 부동산투자회사에 대하여 손해  
를 배상할 책임이 있습니다.

관련수탁회사가 부동산투자회사 또는 제 3 자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 법인이사,  
감독이사 또는 다른 관련수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배  
상할 책임이 있습니다.

### 5. 투자자금의 회수방법

당해 회사는 부동산투자회사법 제 14 조의 8 제 2 항에 따라 신주발행을 사모방식으로 모집하며  
증권거래소에 상장되지 않으므로 환금성 및 유동성이 제한될 수 있고, 당해 회사는 존속 기간  
동안 비상장을 유지할 계획으로 환금성에 상당한 제약이 있을 수 있습니다.

다음 각 호의 1 에 해당하는 사항에 관하여 이사회 결의가 있는 경우, 그 결의에 반대하는  
주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 대하여 반대하는  
의사를 통지하고, 주주총회의 결의일로부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으  
로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있습니다.

- ① 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경, 다만, 보유 자산의  
매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는  
제외
- ② 다른 부동산투자회사와의 합병
- ③ 부동산투자회사법 제 19 조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행 당해 회사는 위와  
같은 주식매수청구가 있는 경우, 매수청구기간이 만료한 날로부터 20 일 이내에 당해 주식

을 매수할 것이고, 이 경우 당해 주식의 매수가격은 부동산투자회사법 시행령 제 17 조 2 항에 따라 결정됩니다.

## 6. 기타 공시관련사항

### 가. 투자보고서

자산운용과 관련된 중요한 사항(회사의 개황, 자산의 구성현황 및 변경내역, 총수입금액·수입구조 및 수익률, 부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항, 소유 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황, 증권의 소유현황, 부동산의 개발사업에 관한 사항, 매 결산기에 작성하는 투자보고서에 한하여 주주구성 및 주요주주의 현황, 차입에 관한 사항, 주가변동상황, 요약된 재무상태표와 손익계산서, 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항, 부동산투자회사법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황 등)이 포함되어 있는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 자산관리회사, 자산보관 및 일반사무수탁회사 본점을 통해 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공할 것입니다.

### 나. 정관

당해 회사는 정관을 자산관리회사 본점과 일반사무수탁회사의 본점에 비치할 것입니다.

### 다. 계약서

자산관리계약서는 자산관리회사 본점, 자산보관 및 일반사무수탁계약서는 자산보관회사 및 일반사무수탁회사 본점에 비치할 것입니다.

### 라. 주당 순자산가치

- 1) 산출주기 : 주당 순자산가치 산출이 필요한 경우 부동산에 대한 평가는 매년 1 회 실시하며, 주당순자산가치는 매 분기별로 계산합니다.
- 2) 공시시기 : 주당 순자산가치를 공시하는 경우 매 분기별 공시를 원칙으로 하나 자산의 가치가 현저히 변화하여 필요로 하는 경우에는 즉시 공시합니다.
- 3) 공시방법 : 자산관리회사와 일반사무수탁회사, 자산보관회사의 본점에 공시됩니다.
- 4) 공시장소 : 마스턴투자운용(주)  
                  흥국생명보험(주)  
                  (주)국민은행

### 마. 기타 장부·서류 : 회사의 기타 장부 및 서류는 각 업무에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 비치합니다.