

# 투 자 보 고 서


2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

( 제 18 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	(주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최동우 			
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명보협(주) 서초사옥)			
	(전화번호)	02-3472-2074		
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3472-2073	성명	조유리 (인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책)	과장
	(전화번호)	02-3472-2073	성명	조유리 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2014.11.06
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	65,515,145,387
부채총계	41,728,639,555
자본총계	23,786,505,832
자본금	36,250,000,000
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	(주)국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ① 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우  (2) 신용평가결과 해당사항 없음

## 2. 회사의 연혁

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

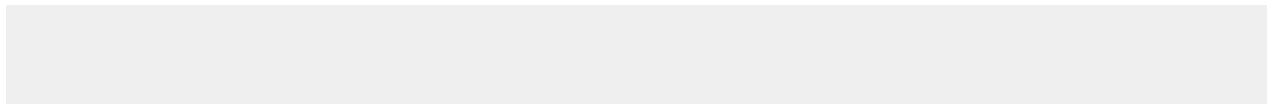
2014.11.06 : 발기인총회 개최  
2014.11.06 : 회사설립(자본금 : 5억원)  
2015.06.18 : 자산관리위탁계약체결(마스턴투자운용)  
2015.06.18 : 자산보관위탁계약체결(국민은행)  
2015.06.18 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)  
2015.07.29 : 자산보관위탁변경계약체결(국민은행)  
2015.07.31 : 국토교통부 영업인가  
2015.09.14 : 자산관리위탁변경계약체결(마스턴투자운용)  
2015.09.18 : 1차 유상증자(75억원)  
2015.10.30 : 2차 유상증자(282.5억원)  
2015.12.19 : 본점이전(서울 서초구 서초대로 396,15층→서울 강남구 테헤란로 302,4층)  
2019.11.20 : 본점이전(서울 강남구 테헤란로 302,4층→서울 서초구 강남대로 465,20~21층)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이경진	1979.01.09	정진세림회계법인 공인회계사	해당사항 없음
기타비상무 이사	김대기	1974.12.13	오성회계법인 공인회계사	해당사항 없음
기타비상무 이사	김상일	1973.12.15	태성회계법인 공인회계사	해당사항 없음
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 회계사	해당사항 없음

※ 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

[ 2023.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	2,900,000	5,000	5,000	
기명	우선주	4,350,000	5,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

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

## 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			
2014.11.06	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.00%
2015.09.18	유상증자	보통주	540,000	5,000	5,000	2,700,000,000	3,200,000,000	540.00%
2015.09.18	유상증자	종류주	960,000	5,000	5,000	4,800,000,000	8,000,000,000	150.00%
2015.10.30	유상증자	보통주	2,260,000	5,000	5,000	11,300,000,000	19,300,000,000	141.25%
2015.10.30	유상증자	종류주	3,390,000	5,000	5,000	16,950,000,000	36,250,000,000	87.82%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

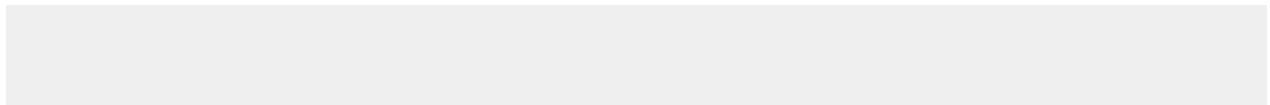
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국	최대 주주	내국인	대한민국	기관	제17호	에이중 종류주	4,350,000			4,350,000	
							(60.00%)			(60.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	대한토지신 탁	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,260,000	31.17%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	4,350,000	60.00%	
주요주주	1	33.33%	2,260,000	31.17%	
소액주주 -개인		0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	640,000	8.83%	
합계	3	100.00%	7,250,000	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

배당가능이익  
회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.

? 배당정책  
회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회의 결의에 따라 현금으로 배당할 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

? 배당금 지급시기 및 결정방법  
당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 2015년 6월 30일에 종료하며 두 번째 사업연도는 2015년 7월 1일부터 2015년 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 주주총회의 승인일로부터 30일 이내에 현금으로 지급할 계획입니다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 17기	제 16기	제 15기	제 14기
당기순이익		-1,911,765,423	-3,058,325,126	-1,327,824,016	1,790,299,108
상법상 배당가능이익		0	0	0	0
당기감가상각비 등		602,220,884	602,220,886	602,220,884	602,220,886
이익배당한도		602,220,884	602,220,886	602,220,884	602,220,886
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
--------	-------	-------	-------	-------

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

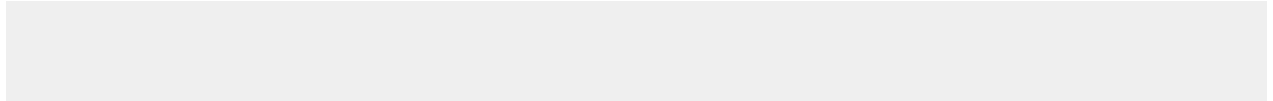
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

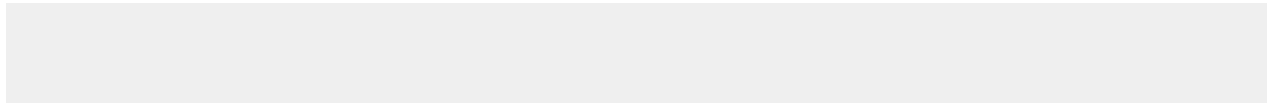
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	60,686	91.90	60,385	92.17	92.17
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	4,595	6.96	4,350	6.64	6.64
기타 자산	755	1.14	781	1.19	1.19
총계	66,036	100.00	65,515	100.00	100.00

※ 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



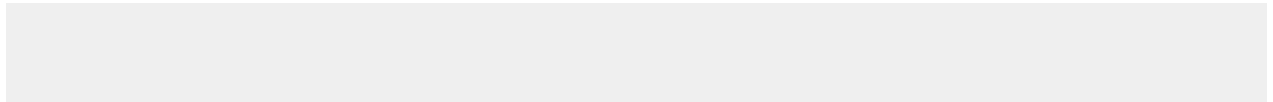
# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	천안두정 대림아크 로텔	주택	충청남도 천안시 서 북구 두정동 1464번지 일대	2015.07 .31	2015.10 .30	설정권리:전세 권 채권최고액 : 43,000천원 관련채무: 임 대보증금

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



## 2) 소유 부동산별 금액현황

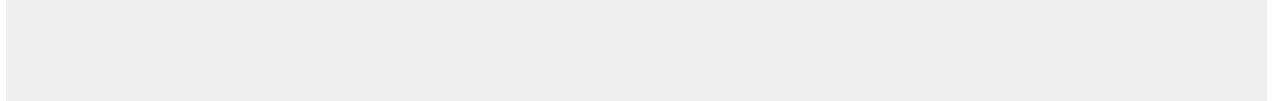
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	천안두정대 립아크로텔	9,785	60,222					9,622		60,385



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	천안두정대림아크로텔	36,901.00	28,456.95	77.12%	478



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

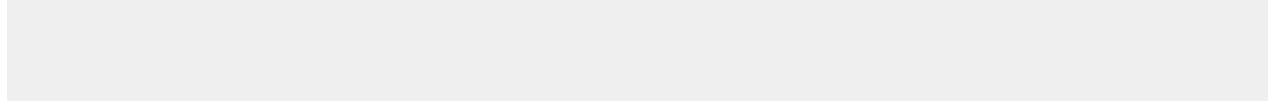




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

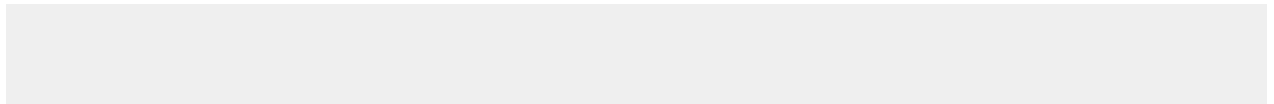
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동이율	4,556	4,310	
MMT	국민은행	변동이율	39	40	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	보증금	434	434	
	미수금	262	262	
	기타	85	85	



## 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	변동이율	4,556	4,310
MMT	국민은행	변동이율	39	40

### 4. 기타 자산 변경내역

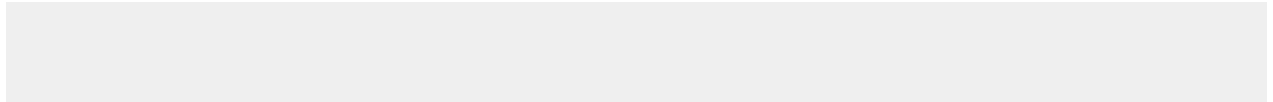
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	679,072,709	97.84%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	13,372,192	1.93%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		1,621,632	0.23%	
총 수익		694,066,533	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	천안두정대림아크로텔	679,072,709	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
1	오피스텔	22A	66	5,000,000	400,000	
13	도시형생활 주택	17가	125	3,000,000	380,000	
20	근린생활	-	10	10,000,000	2,000,000	

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

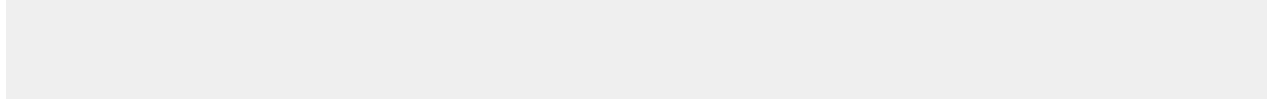
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 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	변동이율	14,052,861	13,053,206	
MMT	국민은행	변동이율	322,694	318,986	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	301,110,442	18.64%	
	기타비용	816,189,766	50.52%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		498,125,342	30.84%	
총비용		1,615,425,550	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

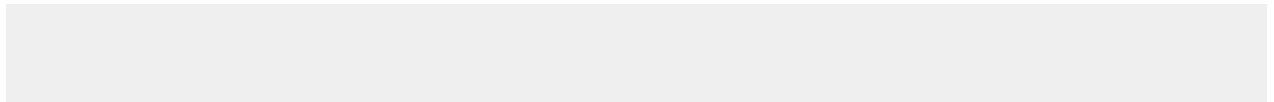
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	천안두정대림아크 로텔	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	300,000	300,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	37,500,000	37,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	36,420,000	36,420,000			
자산보관수수료	8,000,000	8,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,250,000				10,250,000
기타지급수수료	83,658,576	83,658,576			
유형자산 감가상각비	301,110,442	301,110,442			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	455,090,923	455,090,923			
광고선전비					
보험료					
임차료	138,000,000	138,000,000			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	33,554,418	33,554,418			
청소비					
수도광열비	3,268,044	3,268,044			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	20,397,805	20,397,805			

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용(주)	475백만원(VAT 별도)으로 하되, 부동산 매입 시 계약금 지급일로부터 7일 이내 100백만원, 잔금지급일로부터 7일 이내 375백만원 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		역수상 6월 기준으로 75백만원(VAT 별도)으로 매 결산일로부터 7일 이내 지급(운용업무 수행기간이 6월이내인 경우 일할계산하며, 잔금지급일로부터 6개월간 운영수수료는 없음)	37,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각금액의 1% (매각금액은 매각시 매매대금에서 매수인이 인수하는 임대차보증금액 기타부채를 공제하지 아니하고 해당 건물분 부가가치세를 제외한 금액)로서 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급	
	성과보수(매각)		매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 매각대금에서 부동산 매입금액의 111.11%와 매입부대비용을 합친 금액을 초과하는 금액의 20%이며 부동산 전부를 매각한 날이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급. 다만 부동산 개별 매각시 각각의 개별 매각일이 속한 결산기의 재무제표에 해당 수수료를 비용 및 미지급금으로 반영해야 함.	
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	1. 건설기간 중 : 연간 금 15,000,000원(VAT별도) 2. 운영기간 중 : 연간 금 41,000,000원(VAT별도)	10,250,000
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	1. 부동산 소유권 이전일 전일까지 : 연간 금 14,000,000원(VAT별도) 2. 부동산 소유권 이전일 이후 : 연간 금 32,000,000원(VAT별도)	8,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				55,750,000



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

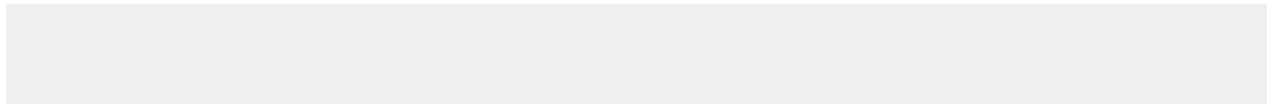
구분	제 18기 1분기	제 17기 2분기	제 17기 1분기	제 16기 2분기
당해회사수익률	-9.79	-10.27	-9.42	-16.16

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
 1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1  
 2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1  
 3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1  
 4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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

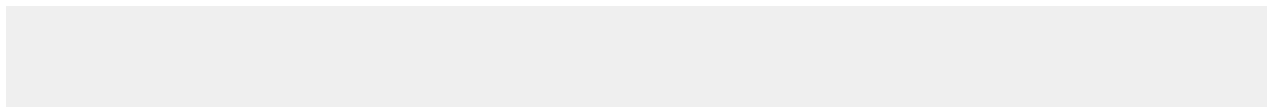
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 18 기 1 분기 기준일 2023.09.30 현재  
 전기 제 17 기 기말 기준일 2023.06.30 현재

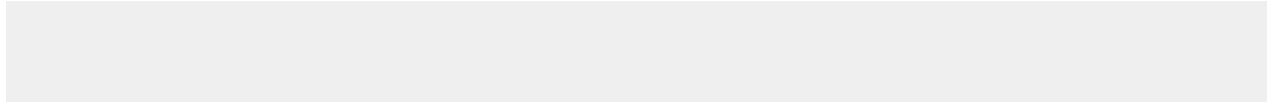
회사명: (주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18 (당기) 1 분기		제 17 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,696,735,612		4,916,460,218
1) 현금및현금성자산	4,350,046,850		4,595,418,584	
5) 미수수익	2,890,148		2,979,526	
7) 기타미수금	262,165,055		260,665,055	
9) 선급비용	36,244,329		51,826,003	
10) 부가세대급금	37,750,960			
11) 선급법인세	7,638,270		5,571,050	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		60,818,409,775		61,119,520,217
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	60,384,582,775		60,685,693,217	
토지	9,785,474,540		9,785,474,540	
건물	60,222,088,497		60,222,088,497	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-9,622,980,262		-9,321,869,820	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	433,827,000		433,827,000	
자 산 총 계		65,515,145,387		66,035,980,435
1. 유동부채		38,624,096,476		38,020,715,586
4) 기타선수금	38,200,000		38,200,000	
6) 미지급금	1,049,706,878		831,472,350	
7) 미지급비용	1,283,241,703		899,138,804	
8) 예수금	1,447,895		1,447,895	
9) 부가세예수금	1,500,000		456,537	
12) 단기차입금	36,250,000,000		36,250,000,000	
2. 비유동부채		3,104,543,079		3,307,400,000
5) 비유동보증금	3,104,543,079		3,307,400,000	
부 채 총 계		41,728,639,555		41,328,115,586
1. 자본금		36,250,000,000		36,250,000,000
1) 보통주자본금	14,500,000,000		14,500,000,000	
2) 종류주자본금	21,750,000,000		21,750,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-210,572,953		-210,572,953
1) 주식할인발행차금	-210,572,953		-210,572,953	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-12,252,921,215		-11,331,562,198
자 본 총 계		23,786,505,832		24,707,864,849



부 채 및 자 본 총 계		65,515,145,387		66,035,980,435
---------------	--	----------------	--	----------------



## II. 손익계산서

당기 제 18기1 분기 시작일 2023.07.01 종료일 2023.09.30  
 전기 제 17기1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 18 (당기)		제 17 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	679,072,709	679,072,709	679,033,726	679,033,726
2) 임대료수익	679,072,709	679,072,709	679,033,726	679,033,726
II. 영업비용	1,127,550,208	1,127,550,208	1,096,141,092	1,096,141,092
2) 급여	300,000	300,000	300,000	300,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	37,500,000	37,292,818	37,292,818
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	36,420,000	36,420,000	36,420,000	36,420,000
8) 자산보관수수료	8,000,000	8,000,000	7,955,801	7,955,801
9) 일반사무위탁수수료	10,250,000	10,250,000	10,193,370	10,193,370
10) 기타지급수수료	83,658,576	83,658,576	118,741,521	118,741,521
11) 유형자산감가상각비	301,110,442	301,110,442	301,110,441	301,110,441
14) 세금과공과	455,090,923	455,090,923	464,001,610	464,001,610
15) 광고선전비			51,260,000	51,260,000
17) 임차료	138,000,000	138,000,000		
21) 수선유지비	33,554,418	33,554,418	42,442,467	42,442,467
23) 수도광열비	3,268,044	3,268,044	9,403,695	9,403,695
29) 기타영업비용	20,397,805	20,397,805	17,019,369	17,019,369
III. 영업이익	-448,477,499	-448,477,499	-417,107,366	-417,107,366
IV. 영업외수익	14,993,824	14,993,824	17,514,128	17,514,128
1) 이자수익	13,372,192	13,372,192	14,948,326	14,948,326
10) 기타영업외수익	1,621,632	1,621,632	2,565,802	2,565,802
V. 영업외비용	487,875,342	487,875,342	486,057,876	486,057,876
1) 이자비용	487,875,342	487,875,342	486,057,876	486,057,876
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-921,359,017	-921,359,017	-885,651,114	-885,651,114
VIII. 당기순이익(손실)	-921,359,017	-921,359,017	-885,651,114	-885,651,114
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-921,359,017	-921,359,017	-885,651,114	-885,651,114
X I. 주당이익	-127	-127	-122	-122

### 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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항





## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

첨부의 주석10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



## I. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014년 11월 6일 설립되어 2015년 7월 31일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당분기말 현재 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
주택도시보증공사(*)	4,350,000	60	에이종종류주
대한토지신탁(주)	2,260,000	31.17	보통주
(주)지투디앤씨	640,000	8.83	
합계	7,250,000	100	

(\*) 대한민국(주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료됩니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 6월 30일까지이며, 두 번째 사업연도는 2015년 7월 1일부터 2015년 12월 31일까지입니다.

### 2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

#### (2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

### (3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

### (4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

## 3. 사용제한예금

당분기말 현재 사용이 제한된 예금은 없습니다.

## 4. 유형자산

### (1) 장부금액의 변동내역

당분기 중 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토 지	건 물	합계
기초	9,785,475	50,900,219	60,685,694
취득	-	-	-
건설중인자산	-	-	-
감가상각비	-	(301,110)	(301,110)
기말	9,785,475	50,599,109	60,384,584

(2) 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 당사가 보유하고 있는 집합건물의 대지권의 목적물인 토지의 내역은 다음과 같습니다.

소재지	대지권 합계 (㎡)	공시지가(천원)
충청남도 천안시 서북구 두정동 1464번지	7,338.40	13,018,322

5. 주요보험 가입현황

당분기말 현재 당사의 건물은 삼성화재해상보험(주)의 재산종합보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 임차인 등, 부보금액: 78,539,605 천원, 연보험료: 30,214 천원) 및 아파트안심보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 (주)주광에스엔씨 등, 부보금액: 11,537,471 천원, 연보험료: 1,587 천원) 등에 가입되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당분기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
충청남도 천안시 서북구 성정 두정로 70(두정동) 소재 집합 건물 중 제비-1127 호 외	전세권	강남제비스코(주)	10,000	임대보증금
	전세권	강남제비스코(주)	3,000	임대보증금
	전세권	서울올림픽기념	30,000	임대보증금

7. 차입금

당분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

차입처	이자율(%)	금 액	상환방법	최종 만기일
한국증권금융(주) (*1)	5.35 (*2)	36,250,000	만기일시	2024-05-02

(\*1) 우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁 1호의 신탁업자

(\*2) 기준금리에 가산금리 연 1.60%를 더한 금리(변동금리)로 하며, 기준금리는 기준금리결정일의 직전 3영업일 동안 한국금융투자협회가 인터넷 홈페이지에 고시하는 91일물 양도성예금증서의 최종호가수익률을 단순산술평균한 값(소수점 셋째자리에서 반올림하여 소수점 둘째자리까지 적용)임.

상기의 단기차입금과 관련하여 차주인 당사에게 기한이익의 상실 사유가 발생할 경우, 대주인 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자, 이하 "대주")는 임대차계약 관련 권리(임대료채권 포함)를 대주에게 양도할 것을 차주에게 서면으로 요청할 수 있습니다. 또한, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

## 8. 자본

### (1) 자본금

당사의 발행할 주식의 총수는 100,000천주이며, 발행할 주식의 종류는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식입니다. 회사가 발행할 종류주식은 누적적, 비참가적이며, 의결권을 가지고 있으며, 20,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있습니다.

당분기말 현재 당사의 발행주식수는 보통주 2,900천주, 에이종종류주 4,350천주로 총 7,250천주입니다. 또한 1주당 금액은 모두 5,000원이며, 보통주 자본금은 14,500백만원이고, 에이종종류주 자본금은 21,750백만원입니다.

당사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 4.50%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당 시에 종류주식에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 당사가 청산되어 당사의 채무를 변제하고 남은 잔여 재산을 분배하는 경우, 우선순위는 다음과 같은 순위로 정하고 있습니다. 첫째, 우선적으로 종류주식의 누적 미배당분 및 종류주식의 청약금 납부액 일부부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 5.50%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 분배하고, 둘째, 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 셋째, 보통주식에 대하여 남은 금액 전액을 분배합니다.

### (2) 주식발행초과금 및 주식할인발행차금

당분기말 현재 당사는 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

### (3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분 시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

## 9. 주요 약정사항

당분기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 부동산 매매계약

(주)지투디앤씨(이하 "위탁자")는 충청남도 천안시 서북구 두정동 1464 대지 7,338.4 ㎡(이하 "대상 부지")에 오피스텔 및 도시형생활주택 등을 건축, 개발하는 사업(이하 "대상 사업")을 추진하기 위하여 2013년 1월 30일에 대상 부지 및 대상 부지에 건축될 건물(이하 "대상 건물")을 신탁재산으로 하는 분양형 토지신탁계약을 대한토지신탁 주식회사(이하 "매도인")와 체결하여 대상 부지를 매도인에게 신탁하였고, 매도인은 2013년 6월 27일에 대림산업 주식회사와 공사도급계약을 체결하였습니다.

당사는 2015년 9월 11일에 매도인과 충청남도 천안시 서북구 두정동 1464 아크로텔천안두정 도시형생활주택 241실, 오피스텔 345실, 근린생활시설 10호실 및 이에 부속하는 일체의 부속설비와 이에 상응하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 대지권을 매매목적물로 하여 총 68,808 백만원(VAT 포함)의 부동산매매계약을 체결하였으며 2015년 10월 30일에 부동산매매대금 중 잔금을 지급하고 소유권이전을 완료하였습니다.

### (2) 임대주택리츠 표준사업약정

당사는 출자신청인으로서 2015년 9월 14일 수탁기관인 주택도시보증공사, 사업제안자인 (주)지투디앤씨, 자산관리회사인 마스틴투자운용(주) 및 기관투자자(약정 당시에는 기관투자자 선정 전)와 '임대주택 리츠 표준사업약정서(기업형 임대리츠, 사업명: 천안두정 대림아크로텔 매입임대)'를 체결하였으며, 2015년 10월 27일에 동 약정에 대한 변경 약정의 체결을 통해 기관투자자를 (주)하나은행으로 선정하였습니다.

기존 약정에 따르면, 임대리츠사업의 부동산 매입비 등 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원 72,500 백만원은 출자금 36,250 백만원(30%는 주택기금 21,750 백만원, 20%는 (주)지투디앤씨 14,500 백만원) 및 대출금 36,250 백만원((주)하나은행)으로 각 50%씩 조달하기로 약정하였으나, 변경 약정에 따라 출자금 36,250 백만원 중 기존의 (주)지투디앤씨로부터의 14,500 백만원 출자약정을 (주)지투디앤씨 3,200 백만원 및 매도인인 대한토지신탁(주) 11,300 백만원으로 변경하였습니다.

(3) 임대주택리츠 PF 보증 사업약정

당사는 2015년 10월 29일에 임대주택 리츠 사업을 수행함에 있어 Project Financing 과 관련하여 차주 겸 사업주체로서 대출기관인 (주)하나은행과 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택리츠 PF 보증'에 대한 사업약정을 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 그 상황에 관한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(4) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	475백만원(VAT 별도)으로 하되, 부동산 매입 시 계약금 지급일로부터 7일 이내 100백만원, 잔금지급일로부터 7일 이내 375백만원 지급
운영수수료	역수상 6월 기준으로 75백만원(VAT 별도)으로 매 결산일로부터 7일 이내 지급(운영업무 수행기간이 6월이내인 경우 일할계산하며, 잔금지급일로부터 6개월간 운영수수료는 없음)
매각기본수수료	매각금액의 1% (매각금액은 매각시 매매대금에서 매수인이 인수하는 임대차보증금액 기타부채를 공제하지 아니하고 해당 건물분 부가가치세를 제외한 금액)로서 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 매각대금에서 부동산 매입금액의 111.11%와 매입부대비용을 합친 금액을 초과하는 금액의 20%이며 부동산 전부를 매각한 날이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급. 다만, 부동산 개별 매각시 각각의 개별 매각일이 속한 결산기의 재무제표에 해당 수수료를 비용 및 미지급금으로 반영해야 함.

(5) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산 임차권, 유가증권 및 현금 등의 보관 및 관리, 해산 (청산)관련 업무 등에 관한 위탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급일로부터 부동산 소유권 이전일 전일까지는 연간보수를 14,000 천원으로 하여 매 결산기마다 7,000 천원을 부동산 소유권을 취득 후 7 영업일 이내에 지급하고, 부동산 소유권 이전일부서는 연간보수를 32,000 천원으로 하여, 매 결산기마다 16,000 천원을 해당 결산기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.



(6) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급일로부터 부동산의 소유권을 취득한 날 전일까지는 연간보수를 15,000 천원으로 하여 매 결산기마다 7,500 천원을 부동산 소유권을 취득 후 7 영업일 이내에 지급하고, 부동산소유권을 취득한 날부터 당사의 청산등기일까지는 연간보수를 41,000 천원으로하여,매 결산기마다 20,500 천원을 해당 결산기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(7) PM 계약

당사는 (주)골든핏씨앤디와 예산관리, 임대차 및 전대차 관리, 수지/손익 관리, 세무관리, 회계관리 서비스 및 보고 관련 업무 등 주택임대관리업무에 대한 위탁관리 계약을 체결하였습니다. 관리수수료는 월 12,140 천원(매년 11 월 1 일 조정하며 다만, 소유권 이전일로부터 6 개월간 수수료는 없음)이며, 부동산 매입자문에 대한 매입자문수수료는 109,000 천원으로 소유권이전일로부터 5 영업일 이내에 지급하기로 정하였습니다.

## 10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사에 대한 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당분기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

한편, 주석 9에서 설명하고 있는 바와 같이 ‘임대주택리츠 PF 보증’에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 (주)하나은행의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 당분기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무

해당사항 없음

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