주식회사 마스턴제십일호
위탁관리부동산투자회사

재 무 제 표 에 대 한

# 감 사 보 고 서

제 19 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

제 18 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

회계법인 성지

# 목 차


페 이 지

독립된 감사인의 감사보고서 ..... 1

재 무 제 표

· 재 무 상 태 표 ..... 5

· 손 익 계 산 서 ..... 7

· 자 본 변 동 표 ..... 8

· 현 금 흐 름 표 ..... 9

· 주석 ..... 10

외부감사 실시 내역 ..... 21

# 독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 06월 30일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2024년 06월 30일과 2023년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

**재무제표감사에 대한 감사인의 책임**

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:
- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확

실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대표이사 김 진 헌

2024년 9월 12일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

# (첨부)재 무 제 표

## 주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

제 19(당) 기

2024년 01월 01일 부터

2024년 06월 30일 까지

제 18(당) 기

2023년 07월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희


본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20-21층
(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)

(전 화) 02-3472-2078

# 재 무 상 태 표

제 19(당) 기 2024년 06월 30일 현재

제 18(전) 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 제 19(당) 기 | | 제 18(전) 기 | |
|---|---|---|---|---|
| 자 산 | | | | |
| Ⅰ. 유동자산 | | 2,111,068,900 | | 2,949,824,941 |
| (1) 당좌자산 | | 2,111,068,900 | | 2,949,824,941 |
| 현금및현금성자산(주석3) | 1,802,191,705 | | 2,658,223,380 | |
| 미수금 | 252,757,014 | | 263,665,055 | |
| 미수수익 | 898,688 | | 2,204,641 | |
| 선급비용 | 51,967,603 | | 20,662,655 | |
| 당기법인세자산 | 3,253,890 | | 5,069,210 | |
| Ⅱ. 비유동자산 | | 59,615,078,447 | | 60,517,299,332 |
| (1) 유형자산(주석4,6) | | 59,481,251,447 | | 60,083,472,332 |
| 토지 | 9,785,474,540 | | 9,785,474,540 | |
| 건물 | 60,222,088,497 | | 60,222,088,497 | |
| 감가상각누계액 | (10,526,311,590) | | (9,924,090,705) | |
| (2) 기타비유동자산 | | 133,827,000 | | 433,827,000 |
| 기타보증금 | 133,827,000 | | 433,827,000 | |
| 자 산 총 계 | | 61,726,147,347 | | 63,467,124,273 |
| 부 채 | | | | |
| Ⅰ. 유동부채 | | 37,175,154,307 | | 37,313,145,136 |
| 미지급금 | 891,762,314 | | 985,817,104 | |
| 미지급비용 | 30,129,098 | | 37,680,137 | |
| 선수금 | - | | 38,200,000 | |
| 예수금 | 1,447,895 | | 1,447,895 | |
| 부가세예수금 | 1,815,000 | | - | |
| 단기차입금(주석7) | 36,250,000,000 | | 36,250,000,000 | |
| Ⅱ. 비유동부채 | | 2,332,800,000 | | 2,772,043,079 |
| 임대보증금(주석6) | 2,332,800,000 | | 2,772,043,079 | |
| 부 채 총 계 | | 39,507,954,307 | | 40,085,188,215 |
| 자 본 | | | | |
| Ⅰ. 자본금(주석8) | | 36,250,000,000 | | 36,250,000,000 |
| 보통주자본금 | 14,500,000,000 | | 14,500,000,000 | |
| 종류주자본금 | 21,750,000,000 | | 21,750,000,000 | |
| Ⅱ. 자본조정(주석8) | | (210,572,953) | | (210,572,953) |

| 과 목 | 제 19(당) 기 | | 제 18(전) 기 | |
|---|---|---|---|---|
| 주식할인발행차금 | (210,572,953) | | (210,572,953) | |
| III. 이익잉여금(주석13) | | (13,821,234,007) | | (12,657,490,989) |
| 미처분이익잉여금(결손금) | (13,821,234,007) | | (12,657,490,989) | |
| 자 본 총 계 | | 22,218,193,040 | | 23,381,936,058 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 61,726,147,347 | | 63,467,124,273 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 손 익 계 산 서

제 19(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 18(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 제 19(당) 기 | | 제 18(전) 기 | |
|---|---|---|---|---|
| Ⅰ. 영업수익 | | 1,130,305,660 | | 1,398,060,561 |
| 임대수익 | 1,130,305,660 | | 1,398,060,561 | |
| Ⅱ. 영업비용 | | 1,227,490,318 | | 1,771,989,095 |
| 임원보수(주석15) | 600,000 | | 600,000 | |
| 관리비 | 16,183,022 | | 23,105,042 | |
| 감가상각비(주석15) | 602,220,885 | | 602,220,885 | |
| 자산관리위탁수수료(주석9) | 75,000,000 | | 75,000,000 | |
| 자산보관수수료(주석9) | 16,000,000 | | 16,000,000 | |
| 일반사무수탁수수료(주석9) | 20,500,000 | | 20,500,000 | |
| 부동산관리용역위탁수수료(주석9) | 72,840,000 | | 72,840,000 | |
| 시설유지관리비 | 64,837,514 | | 76,119,906 | |
| 지급수수료 | 192,094,791 | | 224,683,870 | |
| 세금과공과(주석15) | 101,651 | | 502,857,766 | |
| 수도광열비 | 8,652,347 | | 6,939,433 | |
| 지급임차료 | 138,000,000 | | 138,000,000 | |
| 광고선전비 | - | | - | |
| 임대중개수수료 | 20,460,108 | | 13,122,193 | |
| Ⅲ. 영업이익 | | (97,184,658) | | (373,928,534) |
| Ⅳ. 영업외수익 | | 20,429,162 | | 29,456,248 |
| 이자수익 | 13,099,238 | | 25,449,548 | |
| 잡이익 | 7,329,924 | | 4,006,700 | |
| Ⅴ. 영업외비용 | | 1,086,987,522 | | 981,456,505 |
| 이자비용 | 1,086,876,022 | | 981,431,505 | |
| 잡손실 | 111,500 | | 25,000 | |
| Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실) | | (1,163,743,018) | | (1,325,928,791) |
| Ⅶ. 법인세비용(주석12) | | - | | - |
| Ⅷ. 당기순이익(손실) | | (1,163,743,018) | | (1,325,928,791) |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 자 본 변 동 표

제 19(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 18(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 자본금 | 자본<br>조정 | 이익<br>잉여금 | 총 계 |
|---|---|---|---|---|
| 2023년 7월 1일(전기초) | 36,250,000,000 | (210,572,953) | (11,331,562,198) | 24,707,864,849 |
| 당기순이익(손실) | - | - | (1,325,928,791) | (1,325,928,791) |
| 2023년 12월 31일(전기말) | 36,250,000,000 | (210,572,953) | (12,657,490,989) | 23,381,936,058 |
| 2024년 1월 1일(당기초) | 36,250,000,000 | (210,572,953) | (12,657,490,989) | 23,381,936,058 |
| 당기순이익(손실) | - | - | (1,163,743,018) | (1,163,743,018) |
| 2024년 6월 30일(당기말) | 36,250,000,000 | (210,572,953) | (13,821,234,007) | 22,218,193,040 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 현 금 흐 름 표

제 19(당) 기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

제 18(전) 기 2023년 07월 01일부터 2023년 12월 31일까지

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

| 과 목 | 제 19(당) 기 | | 제 18(전) 기 | |
|---|---|---|---|---|
| Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름 | | (856,031,675) | | (1,937,195,204) |
| 1. 당기순이익(손실) | (1,163,743,018) | | (1,325,928,791) | |
| 2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산 | 602,220,885 | | 602,220,885 | |
| 감가상각비 | 602,220,885 | | 602,220,885 | |
| 3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감 | - | | - | |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동 | (294,509,542) | | (1,213,487,298) | |
| 미수수익의 감소(증가) | 3,121,273 | | 1,276,725 | |
| 미수금의 감소(증가) | 10,908,041 | | (3,000,000) | |
| 선급비용의 감소(증가) | (31,304,948) | | 31,163,348 | |
| 당기법인세자산의 감소(증가) | - | | - | |
| 미지급금의 증가(감소) | (94,054,790) | | 154,344,754 | |
| 미지급비용의 증가(감소) | (7,551,039) | | (861,458,667) | |
| 선수금의 증가(감소) | (38,200,000) | | - | |
| 예수금의 증가(감소) | - | | - | |
| 부가세예수금의 증가(감소) | 1,815,000 | | (456,537) | |
| 임대보증금의 증가(감소) | (439,243,079) | | (535,356,921) | |
| 기타보증금의 감소(증가) | 300,000,000 | | - | |
| Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름 | | - | | - |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | - | | - | |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | - | | - | |
| Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름 | | - | | - |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | - | | - | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | - | | - | |
| Ⅳ. 현금의 증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ) | | (856,031,675) | | (1,937,195,204) |
| Ⅴ. 기초의 현금 | | 2,658,223,380 | | 4,595,418,584 |
| Ⅵ. 기말의 현금(주석16) | | 1,802,191,705 | | 2,658,223,380 |

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

# 주석

제 19(당) 기 2024년 06월 30일 현재

제 18(전) 기 2023년 12월 31일 현재

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

## 1. 회사의 개요

주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사(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.

당기말 현재 주주구성은 다음과 같습니다.

| 주주 | 소유주식수(주) | 지분율(%) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 주택도시보증공사(*1) | 4,350,000 | 60.00 | 에이종종류주 |
| 대한토지신탁(주) | 2,260,000 | 31.17 | 보통주 |
| (주)지투디앤씨 | 640,000 | 8.83 | |
| 합계 | 7,250,000 | 100.00 | |

(*1) 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 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(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 일시적차이 중 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 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

<당기>

(단위: 천원)

| 구분 | 기초 | 취득 | 감가상각비 | 당기말 |
|---|---|---|---|---|
| 토 지 | 9,785,475 | - | - | 9,785,475 |
| 건 물 | 50,297,997 | - | (602,221) | 49,695,776 |
| 합 계 | 60,083,472 | - | (602,221) | 59,481,251 |

<전기>

(단위: 천원)

| 구분 | 기초 | 취득 | 감가상각비 | 전기말 |
|---|---|---|---|---|
| 토 지 | 9,785,475 | - | - | 9,785,475 |
| 건 물 | 50,900,218 | - | (602,221) | 50,297,997 |
| 합 계 | 60,685,693 | - | (602,221) | 60,083,472 |

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 소재지 | 면적(㎡) | 장부가액 | 공시지가 |
|---|---|---|---|
| 충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 (두정동) | 7,338.40 | 9,785,475 | 14,331,895 |

(3) 유형자산 매각진행

2021년 8월 31일에 당사의 이사회는 보유자산 매각의 건을 승인하였고, 당사는 보유중인 유형자산(충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 소재 집합건물)에 대한 매각을 각 호실별로 진행하고 있습니다.

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 임차인 등, 부보금액: 78,539,605천원, 연보험료: 11,967천원) 및 아파트안심보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 (주)주광에스엔씨 등, 부보금액: 15,509,800천원, 연보험료: 2,325천원) 등에 가입되어 있습니다.

6. 담보제공현황

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

(단위: 천원)

| 담보제공자산 | | 설정권리 | 권리자 | 채권최고액 | 관련채무 |
|---|---|---|---|---|---|
| 충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 (두정동) 소재 집합건물 | 제에이-306호 | 전세권 | 강남제비스코㈜ | 10,000 | 임대보증금 |
| | 제비-714호 | 전세권 | 강남제비스코㈜ | 3,000 | 임대보증금 |

7. 단기차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 차입처 | 이자율(%) | 차입일자 | 최종만기일 | 상환방법 | 당기말 | 전기말 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 한국증권금융(주)(*1) | 변동이자율(*2) | 2023-05-02 | 2025-05-02 | 만기일시상환 | 36,250,000 | 36,250,000 |

(*1) 우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자
(*2) 기준금리에 가산금리 연 1.50%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 상환에 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.

당기말 현재 당사의 발행주식수는 보통주 2,900천주, 에이종종류주 4,350천주로 총 7,250천주입니다. 또한 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주 자본금 및 에이종종류주 자본금은 각각 14,500백만원 및 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 잔여재산을 분배하는 경우, 우선순위는 다음과 같은 순위로 정하고 있습니다. 첫째, 우선적으로 종류주식의 누적미배당분 및 종류주식의 청약금 납부 익일부터 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) 주식할인발행차금

당기말 현재 당사는 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 마스턴투자운용㈜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 7일이내 100백만원, 잔금지급일로부터 7일이내 375백만원 지급 |
| 운영수수료 | 역수상 6월 기준으로 75백만원(VAT 별도)으로 매 결산일로부터 7일이내 지급(운용업무 수행기간이 6월이내인 경우 일할계산하며, 잔금지급일로부터 6개월간 운영수수료는 없음) |
| 매각기본수수료 | 매각금액의 1%(매각금액은 매각시 매매대금에서 매수인이 인수하는 임대차보증금액 기타 부채를 공제하지 아니하고 해당 건물분 부가가치세를 제외한 금액)로서 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일이내 지급 |
| 매각성과수수료 | 매각기본수수료 및 매각부대비용를 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 7일이내 지급. 다만, 부동산 개별 매각시 각각의 개별 매각일이 속한 결산기의 재무제표에 해당 수수료를 비용 및 미지급금으로 반영해야 함. |

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(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 15,000천원으로 하여 매 결산기마다 7,500천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산소유권을 취득한 날부터 당사의 청산등기일까지는 연간보수를 41,000천원으로 하 여, 매 결산기마다 20,500천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내

에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(3) 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 14,000천원으로 하여 매 결산기마다 7,000천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산 소유권 이전일부터는 연간보수를 32,000천원으로 하여, 매 결산기마다 16,000천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(4) PM계약
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 12,140천원(매년 11월 1일 조정하며 다만, 소유권 이전일로부터 6개월간 수수료는 없음)입니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정
당사는 출자신청인으로서 2015년 9월 14일 수탁기관인 주택도시보증공사, 사업제안자인 (주)지투디앤씨, 자산관리회사인 마스턴투자운용(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.

변경 약정에 따르면, 임대리츠사업의 부동산 매입비 등 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원 72,500백만원은 출자금 36,250백만원(30%는 주택기금 21,750백만원, 20%는 (주)지투디앤씨 3,200백만원 및 매도인인 대한토지신탁(주) 11,300백만원) 및 대출금 36,250백만원((주)하나은행)으로 정하고 있습니다.

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 기관투자자를 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경하였습니다.

(6) 임대주택리츠 PF보증 사업약정

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

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 대출기관을 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배・종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

한편, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권・채무는 없습니다.

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

11. 포괄손익계산서

회사의 당기순손실과 포괄손실은 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|---|---|---|
| 법인세 부담액 | - | - |
| 일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액 | - | - |
| 법인세비용 | - | - |

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|---|---|---|
| 법인세비용차감전순손익 | (1,163,743,018) | (1,325,928,791) |
| 적용세율에 따른 세부담액 | - | - |
| 법인세비용 | - | - |
| 유효세율(법인세/세전이익)(*) | - | - |

(*) 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 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.

13. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

| 과 목 | 제 19(당) 기<br>처리예정일 : 2024년 9월 30일 | | 제 18(전) 기<br>처리확정일 : 2024년 3월 29일 | |
|---|---|---|---|---|
| Ⅰ. 미처리결손금 | | 13,821,234,007 | | 12,657,490,989 |
| 1. 전기이월미처리결손금 | 12,657,490,989 | | 11,331,562,198 | |
| 2. 당기순손실 | 1,163,743,018 | | 1,325,928,791 | |
| Ⅱ. 잉여금이입액 | | - | | - |
| Ⅲ. 잉여금처분액 | | - | | - |
| Ⅳ. 차기이월미처미처리결손금 | | 13,821,234,007 | | 12,657,490,989 |

14. 배당금

당사의 당기와 전기 배당금은 없습니다.

15. 부가가치계산에 필요한 사항

당기 및 전기 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

| 구 분 | 당기 | 전기 |
|---|---|---|
| 임원보수 | 600 | 600 |
| 감가상각비 | 602,221 | 602,221 |
| 세금과공과 | 102 | 502,858 |
| 합 계 | 602,923 | 1,105,679 |

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 없습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2024년 9월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

# 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

## 1. 감사대상업무

| 회 사 명 | 주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사 | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감사대상 사업연도 | 2024년 01월 01일 | 부터 | 2024년 06월 30일 | 까지 |

## 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

| 감사참여자 \ 인원수 및 시간 | | 품질관리 검토자 (심리실 등) | | 감사업무 담당 회계사 | | | | | | 전산감사·세무·가치평가 등 전문가 | | 건설계약 등 수주산업 전문가 | | 합계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 담당이사 (업무수행이사) | | 등록 공인회계사 | | 수습 공인회계사 | | | | | | | |
| | | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 |
| 투입 인원수 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 |
| 투입 시간 | 분·반기검토 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 감사 | 2 | 2 | 8 | 8 | 112 | 112 | - | - | - | - | - | - | 122 | 122 |
| | 합계 | 2 | 2 | 8 | 8 | 112 | 112 | - | - | - | - | - | - | 122 | 122 |

## 3. 주요 감사실시내용

| 구 분 | 내 역 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 전반감사계획 (감사착수단계) | 수행시기 | 2024.07.02 | | | | 1 | 일 |
| | 주요내용 | 당해 사업연도 감사 계획 수립 | | | | | |
| 현장감사 주요내용 | 수행시기 | | | 투입인원 | | | 주요 감사업무 수행내용 |
| | | | | 상주 | | 비상주 | |
| | 2024.07.22 - 07.23 | 2 | 일 | 2 | 명 | - | 명 | 중간감사 |
| | 2024.08.01 - 08.02 | 2 | 일 | 2 | 명 | - | 명 | 실증적분석 및 입증감사절차 |
| 재고자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | | - | 일 |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | |
| 금융자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | | | | - | 일 |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | | |
| 외부조회 | 금융거래조회 | O | | 채권채무조회 | | - | 변호사조회 | - |
| | 기타조회 | - | | | | | |
| 지배기구와의 커뮤니케이션 | 커뮤니케이션 횟수 | 1 | 회 | | | | |
| | 수행시기 | 2024.09.06 | | | | | |
| | 감사 활용 내용 | - | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 외부전문가 활용 | 수행시기 | - | - | 일 |

## 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

| 구분 | 일자 | 참석자 | 방식 | 주요 논의 내용 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024년 09월 06일 | 총 2인: 내부감사 및<br>외부감사인 담당이사 | 유선 | 외부감사 수행결과 보고 |