

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

정기주주총회의사록

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2023년 3월 31일 (금) 오후 2시

장 소: 서울시 서초구 강남대로 465, A 동 20 층

(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

주 주 총 수	:	3명
회사가 발행한 주식의 총수	:	7,250,000주
출 석 주 주 수	:	3명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	7,250,000주

의장인 대표이사 최동우는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항1. 영업보고(2022.07.01~2022.12.31)

보고사항2. 감사보고

제1호 의안: 제16기(2022.07.01~2022.12.31) 재무상태표, 손익계산서 및 결손금 처리계산서(안) 승인의 건

의장은 제16기 회계연도의 영업현황 및 경영실적에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 제16기 재무상태표, 손익계산서, 결손금처리계산서(안)를 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 제17기 이사보수 승인의 건

의장은 이사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 이사보수 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제2호 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안: 제17기 감사보수 승인의 건

의장은 감사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 감사보수 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 제반 조건을 검토한 후 서면에 의한 의결권 행사 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제3호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오후 2시 30분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의장 및 출석주주들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2023년 3월 31일

주식회사 마스틴제실일호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 최 동 우



제 16 기
정기주주총회 회의자료

(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

제 16 기 정기주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2023년 3월 31일(금) 오후 2시

◇ 장 소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

◇ 보 고

-보 고 1. 영업보고(2022.07.01~2022.12.31)

-보 고 2. 감사보고

◇ 안 건

-안 건 1. 제 16 기(2022.07.01~2022.12.31) 재무상태표,
손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건

-안 건 2. 제 17 기 이사보수 승인의 건

-안 건 3. 제 17 기 감사보수 승인의 건



영 업 보 고 서

(2022.07.01 ~ 2022.12.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2014년 11월 06일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층(서초동, 교보생명보험㈜ 서초사옥)
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 “법”이라 한다)의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

◇ 소유 부동산의 개요

구 분	내 역
위 치	충청남도 천안시 서북구 두정동 1464
부 동 산 명	아크로텔 천안 
임대 가능 면적	36,901㎡
매 입 가 액	69,819,242,717원

- 5) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 및 감사 4명)

6) 상장여부 : 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

◇ 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

1. 영업의 경과 및 성과

(단위: 원)

부동산명	임대가능 면적(㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/ 임대가능면적)	연간 총임대료(*) (천원)	임대차계약수	임대면적단위 (㎡) 당 연 임대료
아크로텔 천안두정	36,901	33,423.97	90.58%	3,046,377	552	91,143
합 계	36,901	33,423.97	90.58%	3,046,377	552	91,143

(*) 연간 총임대료는 임대면적 기준으로 2022년 7월~12월 임대료를 연환산하여 산정한 것임.

2. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3. 발행한 주식의 내용

[2022년 12월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,900,000	14,500,000,000	-
기명식	종류주	4,350,000	21,750,000,000	에이종 종류주
합 계		7,250,000	36,250,000,000	-

4. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구 분	제16기	제15기	제14기	제13기	제12기
당기순이익	(3,058,325,126)	(1,327,824,016)	(1,790,299,108)	(70,577,402)	(57,544,148)
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도 종류주 보통주	-	-	-	-	-
배당금총액 종류주 보통주	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률 종류주 보통주	-	-	-	-	-
연환산배당수익률 종류주 보통주	-	-	-	-	-

※ 부동산투자회사법에 의한 이익배당한도

: 당기순이익 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

종류주 배당수익률 = 종류주 배당금/종류주 기말납입자본금

보통주 배당수익률 = 보통주 배당금/보통주 기말납입자본금

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

※ 연환산 종류주배당률 = 종류주 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

연환산 보통주배당률 = 보통주 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의 일수)

5. 순자산가치 추이

(단위 : 백만원, 주)

구 분	당기 2022.12.31	전기 2022.06.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	67,020	70,918
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	40,400	41,240
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	26,620	29,678
발행주식총수	7,250,000	7,250,000
주당 순자산가치(원)	3,672	4,094

6. 주가변동상황

<해당사항 없음>

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기
영업수익	1,523,188,352	1,476,794,308
영업비용	3,797,510,932	2,268,632,850
영업이익(손실)	(2,274,322,580)	(791,838,542)
영업외수익	39,553,596	26,405,388
영업외비용	823,556,142	562,390,862
법인세비용차감전순이익(손실)	(3,058,325,126)	(1,327,824,016)
당기순이익(손실)	(3,058,325,126)	(1,327,824,016)

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기
자산		
유동자산	5,298,006,964	8,893,806,262
비유동자산	61,721,741,101	62,023,961,987
자산총계	67,019,748,065	70,917,768,249
부채		
유동부채	37,122,317,793	37,964,012,851
비유동부채	3,277,800,000	3,275,800,000
부채총계	40,400,117,793	41,239,812,851
자본		
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000
자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금	(9,419,796,775)	(6,361,471,649)
자본총계	26,619,630,272	29,677,955,398
부채와 자본총계	67,019,748,065	70,917,768,249

8. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

9. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	경력	비 고
대표이사	최동우	現) 정진세림회계법인	
기타비상무이사	김상일	現) 태성회계법인	
기타비상무이사	김대기	前) 정진세림회계법인	
감 사	이석연	現) 정진세림회계법인	

10. 최대주주 및 주요주주(3%이상) 현황

[2022년 12월 31일 현재]

(단위 : 주, %)

주주현황	주식수	지분율	비 고
주택도시보증공사(*)	4,350,000	60.00	에이종 종류주
대한토지신탁	2,260,000	31.17	보통주
지투디앤씨	640,000	8.83	보통주
합 계	7,250,000	100.00	-

(*) 대한민국(주택도시보증공사의 운용·관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

11. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>



12. 주요채권자 등

[2022년 12월 31일 현재]

(단위 : 백만원)

차입처	차입금	이자율	상환조건	기말잔액	최종만기일
한국증권금융(주) (*1)	36,250	3.22(*2)	만기일시상환	36,250	2023.05.02
합 계	36,250			36,250	

(*1) 우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 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 셋째 자리에서 반올림하여 소수점 둘째 자리까지 적용)임.



내부감사보고서

본 감사는 제 16 기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며 필요하다고 인정되는 경우, 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우, 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 결손금처리계산서에 관한 사항

결손금처리계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2023 년 3 월 7 일

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

감 사 이 석 연

안건 1	제16기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
------	--

결산서류 및 그 부속명세서
(제 16 기 : 2022.07.01~2022.12.31)



주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

1. 재무상태표

제 16(당)기 2022년 12월 31일 현재

제 15(전)기 2022년 06월 30일 현재

(단위: 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기
자산		
유동자산	5,298,006,964	8,893,806,262
비유동자산	61,721,741,101	62,023,961,987
자산총계	67,019,748,065	70,917,768,249
부채		
유동부채	37,122,317,793	37,964,012,851
비유동부채	3,277,800,000	3,275,800,000
부채총계	40,400,117,793	41,239,812,851
자본		
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000
자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금	(9,419,796,775)	(6,361,471,649)
자본총계	26,619,630,272	29,677,955,398
부채와 자본총계	67,019,748,065	70,917,768,249

2. 손익계산서

제 16(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지

제 15(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제 16(당)기	제 15(전)기
영업수익	1,523,188,352	1,476,794,308
영업비용	3,797,510,932	2,268,632,850
영업이익(손실)	(2,274,322,580)	(791,838,542)
영업외수익	39,553,596	26,405,388
영업외비용	823,556,142	562,390,862
법인세비용차감전순이익(손실)	(3,058,325,126)	(1,327,824,016)
당기순이익(손실)	(3,058,325,126)	(1,327,824,016)

3. 결손금처리계산서(안)

제 16(당)기	2022 년	7 월	1 일 부터
	2022 년	12 월	31 일 까지
처분예정일	2023 년	03 월	31 일

제 15(전)기	2022 년	1 월	1 일 부터
	2022 년	6 월	30 일 까지
처분확정일	2022 년	9 월	29 일

(단위: 원)

과 목	제 16 기		제 15 기	
I. 미처리결손금		9,419,796,775		6,361,471,649
1. 전기이월미처리결손금	6,361,471,649		5,033,647,633	
2. 당기순손실	3,058,325,126		1,327,824,016	
II. 차기이월미처리결손금		9,419,796,775		6,361,471,649



4. 현금흐름표

제 16(당) 기 2022 년 7 월 1 일부터 2022 년 12 월 31 일까지
제 15(전) 기 2022 년 1 월 1 일부터 2022 년 06 월 30 일까지

(단위 : 원)

과목	제 16(당) 기		제 15(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(3,520,143,593)		461,261,043
1. 당기순이익(손실)	(3,058,325,126)		(1,327,824,016)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	602,220,886		602,220,884	
감가상각비	602,220,886		602,220,884	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,064,039,353)		1,186,864,175	
미수금의 감소(증가)	43,360,000		47,433,200	
미수수익의 감소(증가)	3,050,832		(53,721)	
선급비용의 감소(증가)	31,248,493		(22,297,140)	
당기법인세자산의 감소(증가)	(2,003,620)		(1,028,189)	
기타보증금의 감소(증가)	(300,000,000)		-	
미지급금의 증가(감소)	(75,569,319)		94,114,453	
미지급비용의 증가(감소)	(789,473,183)		802,334,484	
선수금의 증가(감소)	25,400,000		600,000	
예수금의 증가(감소)	-		(2,594,000)	
부가세예수금의 증가(감소)	(2,052,556)		(2,444,912)	
임대보증금의 증가(감소)	2,000,000		270,800,000	
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(감소) (I+II+III)		(3,520,143,593)		461,261,043
V. 기초의 현금		8,575,613,922		8,114,352,879
VI. 기말의 현금(주석 15)		5,055,470,329		8,575,613,922



5. 자본변동표

제 16(당)기 2022년 7월 1일부터 2022년 12월 31일까지
제 15(전)기 2022년 1월 1일부터 2022년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉 여 금	총 계
2022년 1월 1일 (제 15기 기초)	36,250,000,000	(210,572,953)	(5,033,647,633)	31,005,779,414
당기순이익(손실)	-	-	(1,327,824,016)	(1,327,824,016)
2022년 6월 30일 (제 15기 기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(6,361,471,649)	29,677,955,398
2022년 7월 1일 (제 16기 기초)	36,250,000,000	(210,572,953)	(6,361,471,649)	29,677,955,398
당기순이익(손실)	-	-	(3,058,325,126)	(3,058,325,126)
2022년 12월 31일 (제 16기 기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(9,419,796,775)	26,619,630,272



안건 2

제17기 이사보수 승인의 건

☐ 이사와 감사의 보수관련 규정

- 정관 제47조 (이사 및 감사의 보수)

③ 이사 및 감사의 보수는 월 200만원 이내로 한다.

☐ 제17기 이사보수

○ 대표이사 : 없음

○ 기타비상무이사 : 없음

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 17 기 개시월부터 17 기 결산월까지 적용(2023 년 1 월~2023 년 6 월)



안건 3

제17기 감사보수 승인의 건

☐ 이사와 감사의 보수관련 규정

- 정관 제47조 (이사 및 감사의 보수)

- ③ 이사 및 감사의 보수는 월 200만원 이내로 한다.

☐ 제17기 감사보수

- 감 사 : 분기별 30 만원

- 퇴직금은 없는 것으로 함.

- 17 기 개시월부터 17 기 결산월까지 적용(2023 년 1 월~2023 년 6 월)