

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 20 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

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



(인)

(인)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제십일호위탁관 리부동산투자회사
2) 설립일	2014.11.06
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	60,992,946,558
부채총계	39,229,894,596
자본총계	21,763,051,962
자본금	36,250,000,000
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
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	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	김대기	1974.12.13	세무회계 바른	해당사항 없음
기타비상무이사	김상일	1973.12.15	태성회계법인	해당사항 없음
감사	이석연	1969.01.13	정진세림회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

--

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

의결권이 있는 주식수: 7,250,000주

2) 자본금 변동사항

(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	100.0%
2015. 09.18	유상 증자	보통주	540,000	5,000	5,000	2,700,000,000	3,200,000,000	540.0%
2015. 09.18	유상 증자	종류주	960,000	5,000	5,000	4,800,000,000	8,000,000,000	150.0%
2015. 10.30	유상 증자	보통주	2,260,000	5,000	5,000	11,300,000,000	19,300,000,000	141.3%
2015. 10.30	유상 증자	종류주	3,390,000	5,000	5,000	16,950,000,000	36,250,000,000	87.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주택도시 보증공사 (*1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	에이종 종류주	4,350,000			4,350,000	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 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%		0.00%	
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 지급되며, 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 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 19 기	제 18 기	제 17 기	제 16 기
당기순이익	-1,163,743,018	-1,325,928,791	-1,911,765,423	-3,058,325,126
상법상 이익배당한도	-13,821,234,007	-12,657,490,989	-11,331,562,198	-9,419,796,775
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-13,821,234,007	-12,657,490,989	-11,331,562,198	-9,419,796,775
당기감가상각비 등	602,220,885	602,220,885	602,220,884	602,220,886
배당가능이익	-13,219,013,122	-12,055,270,104	-10,729,341,314	-8,817,575,889
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

* 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

* 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

* 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

* 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

* 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

* 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가가제 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	59,481	96.36	59,180	97.03	97.03
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	1,802	2.92	1,383	2.27	2.27
기타 자산	443	0.72	429	0.70	0.70
총계	61,726	100.00	60,993	100.00	100.00

주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의
하여
부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 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 천안두정대림아크로텔	주택	충청남도 천안시 서북구	2015.07.31	2015.10.30	설정권리:전세권 채권최고액 : 13,000천 원 관련채무: 임대보증 금

※ 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 천안두정대림 아크로텔	9,785	60,222					10,827		59,180

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 천안두정대림아크로텔	35,829.21	32,407.06	90.45%	535

※ 사진의 홍보노출 코드야어 보고서임(24.11.14)에 검증된 유효인 계약*기준으로 작성.

* ○ 층하 계약 · 저사계약과 '스나계자가 이즈된 계약/리츠이자 나이'의 마하

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	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	1,762	1,342	
MMT	국민은행	변동이율	40	41	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	255	255	
그 밖의 기타자산	비유동보증금	134	134	
그 밖의 기타자산	기타	40	40	

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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	국민은행	변동이율	1,762	1,342
MMT	국민은행	변동이율	40	41

4. 기타 자산 변경내역

미수금 - (전분기) 252,757,014원 => (당분기) 254,602,014원 비유동보증금 - (전분기) 133,827,000원 => (당분기) 133,827,000원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	544,495,536	98.67%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	4,767,161	0.86%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		2,594,754	0.47%	
총 수 익		551,857,451	100.00%	

※ 부동산관련 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	544,495,536	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 도시형생활주택	17가	125	120	6,166,667	653,417	
2 도시형생활주택	17가1	52	49	6,224,490	659,184	
3 도시형생활주택	19나	5	4	6,250,000	612,500	
4 도시형생활주택	19다	22	21	6,190,476	641,905	
5 도시형생활주택	19다1	19	16	6,437,500	623,750	
6 오피스텔	22A	66	60	7,766,667	597,667	
7 오피스텔	22A1	1	0			
8 오피스텔	22A2	31	28	10,178,571	536,786	
9 도시형생활주택	30라	11	9	10,555,556	627,778	
10 오피스텔	33C	12	11	15,000,000	572,727	
11 도시형생활주택	33마	7	7	10,714,286	628,571	
12 오피스텔	44D	43	39	15,384,615	577,692	
13 오피스텔	44E	20	19	18,947,368	550,526	
14 오피스텔	44F	21	17	15,294,118	588,824	
15 오피스텔	45D	51	44	17,045,455	564,773	
16 오피스텔	45F	19	19	17,105,263	565,789	
17 오피스텔	46F	54	49	18,673,469	558,163	
18 오피스텔	46G	18	16	14,375,000	562,500	
19 오피스텔	50H	9	7	22,857,143	554,286	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

※ 사안의 중요도를 고려하여 보고시점('24.11.14)에 검증된 유효한 계약*기준으로 작성.

* 중요하 계약 : 전사계약과 '스낵계좌가 의주도 계약(리츠이자 나이)'은 막함

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	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	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	5,833,736	4,432,674	
MMT	국민은행	변동이율	343,590	334,487	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	301,110,441	29.90%	
	기타비용	237,026,067	23.54%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		468,862,021	46.56%	
총 비 용		1,006,998,529	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	천안투정대림 아크로텔	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	0	0			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	37,500,000	37,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	36,420,000	36,420,000			
자산보관수수료	8,000,000	8,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,250,000		10,250,000		
기타지급수수료	45,559,820	45,559,820			
유형자산 감가상각비	301,110,441	301,110,441			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	62,787,886	62,787,886			
광고선전비	0	0			
보험료	0	0			
임차료	0	0			
교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	29,909,245	29,909,245			
청소비	0	0			
수도광열비	140,916	140,916			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	16,708,200	16,708,200			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스틴투자운용(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 6월 이내인 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)	도) 2. 운영기간 중 : 연간 금 41,000,000원(VAT별	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

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기가의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 20 기 1 분 기	제 19 기 2 분 기	제 19 기 1 분 기	제 18 기 2 분 기
당해회사수익률	(4.93)	(6.32)	(4.45)	(7.18)

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 6개월

일

경우 상기 산식을 주유효하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 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 20 기 1 분기 기준일 2024.09.30 현재
 전기 제 19 기 기말 기준일 2024.06.30 현재

회사명: (주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당기) 1 분기	제 19 (전기) 기말
	금 액	금 액
1. 유동자산	1,678,978,552	2,111,068,900
1) 현금및현금성자산	1,383,339,213	1,802,191,705
5) 미수수익	678,829	898,688
7) 기타미수금	254,602,014	252,757,014
9) 선급비용	36,343,356	51,967,603
11) 선급법인세	4,015,140	3,253,890
2. 비유동자산	59,313,968,006	59,615,078,447
5) 유형자산	59,180,141,006	59,481,251,447
토지	9,785,474,540	9,785,474,540
건물	60,222,088,497	60,222,088,497
감가상각누계액(유형자산-건물)	(10,827,422,031)	(10,526,311,590)
8) 비유동보통금	133,827,000	133,827,000
자 산 총 계	60,992,946,558	61,726,147,347
1. 유동부채	37,098,264,596	37,175,154,307
6) 미지급금	815,122,138	891,762,314
7) 미지급비용	29,831,967	30,129,098
8) 예수금	1,447,895	1,447,895
9) 부가세예수금	1,862,596	1,815,000
12) 단기차입금	36,250,000,000	36,250,000,000
2. 비유동부채	2,131,630,000	2,332,800,000
5) 비유동보통금	2,131,630,000	2,332,800,000
부 채 총 계	39,229,894,596	39,507,954,307
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
3. 자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)
1) 주식할인발행차금	(210,572,953)	(210,572,953)
5. 이익잉여금(결손금)	(14,276,375,085)	(13,821,234,007)
자 본 총 계	21,763,051,962	22,218,193,040
부 채 및 자본 총 계	60,992,946,558	61,726,147,347

II. 손익계산서

당기 제 # 기 1 분기 시작일 2024.07.01 종료일 2024.09.30
 전기 제 # 기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31

회사명: (주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당기)		제 19 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	544,495,536	544,495,536	632,131,780	632,131,780
2) 임대료수익	544,495,536	544,495,536	632,131,780	632,131,780
II. 영업비용	548,386,508	548,386,508	571,548,440	571,548,440
2) 급여			300,000	300,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	37,500,000	37,500,000	37,500,000
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	8,000,000	8,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,250,000	10,250,000	10,250,000	10,250,000
10) 기타지급수수료	45,559,820	45,559,820	118,257,177	118,257,177
11) 유형자산감가상각비	301,110,441	301,110,441	301,110,442	301,110,442
14) 세금과공과	62,787,886	62,787,886	69,520	69,520
21) 수선유지비	29,909,245	29,909,245	35,915,384	35,915,384
23) 수도광열비	140,916	140,916	8,512,307	8,512,307
29) 기타영업비용	16,708,200	16,708,200	15,213,610	15,213,610
III. 영업이익	(3,890,972)	(3,890,972)	60,583,340	60,583,340
IV. 영업외수익	7,361,915	7,361,915	8,880,600	8,880,600
1) 이자수익	4,767,161	4,767,161	6,921,912	6,921,912
10) 기타영업외수익	2,594,754	2,594,754	1,958,688	1,958,688
V. 영업외비용	458,612,021	458,612,021	479,313,406	479,313,406
1) 이자비용	458,612,021	458,612,021	479,313,406	479,313,406
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(455,141,078)	(455,141,078)	(409,849,466)	(409,849,466)
VII. 당기순이익(손실)	(455,141,078)	(455,141,078)	(409,849,466)	(409,849,466)
X. 총포괄이익(손실)	(455,141,078)	(455,141,078)	(409,849,466)	(409,849,466)

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

[공시 및 보고내용]

- '24.10.25(금융사고/부실채권 등의 발생)

- '24.11.04(소송의 당사자가 된 경우)

1. 사고 내용 : 당사가 운용중인 천안소재 임대주택사업장에서 당사의 보통주투자자인 지투디앤씨의

모회사인 골든핏씨앤디(임대관리회사)가 임차인의 임대료/보증금 중 일부를

자사 계좌로 수취함.

2. 조치계획 : 자산관리회사에서 사고인지 즉시 임대차 계약 전반에 대한 자산실사를 진행하여,

사고경위와 피해범위를 확인 중에 있으며, 현재 필요한 후속 조치를 진행 중
이와 별개로, 골든핏씨앤디와 지투디앤씨를 상대로 아래와 같은 조치를 취하

였음.

- '24.11.01 주식양도담보권 설정계약 체결

1. 골든핏씨앤디 소유 지투디앤씨 지분을 당사에 양도담보권 설정

2. 지투디앤씨 소유 당사 지분을 당사에 양도담보권 설정

- '24.11.05 명의개서 완료

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

첨부의 주석10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

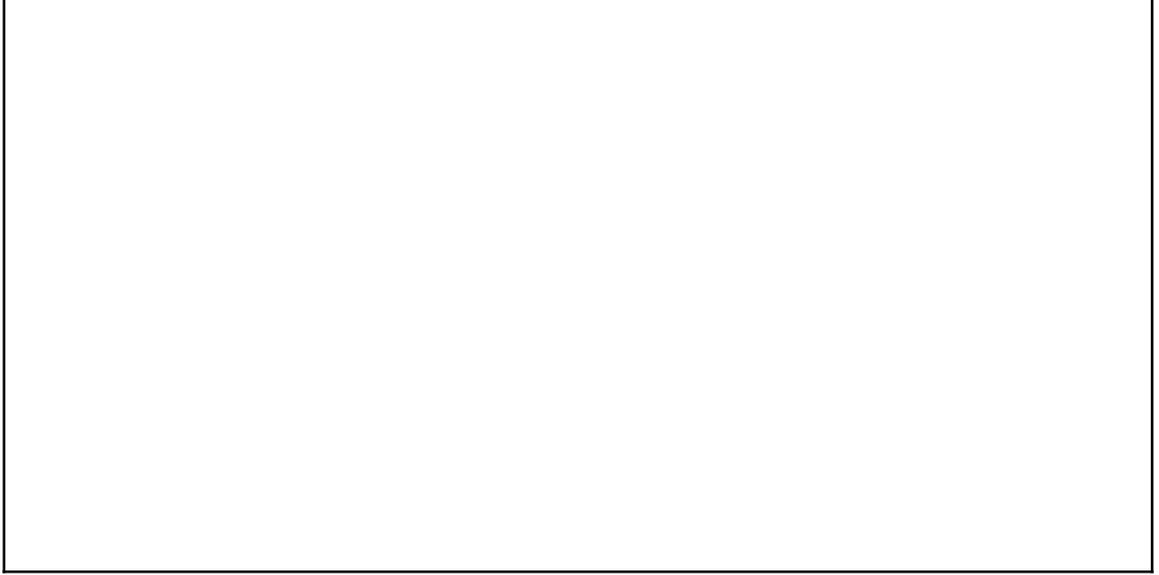
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 20(당) 기 반기 2024년 09월 30일 현재

제 19(전) 기 2024년 06월 30일 현재

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

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·개발 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당반기말 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(주택도시보증공사의 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

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2024년 06월 30일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재

무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

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

3. 사용제한예금

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

<당반기>

(단위: 천원)				
구분	기 초	취 득	감가상각비	당반기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	49,695,776	-	(301,110)	49,394,666
합 계	59,481,251	-	(301,110)	59,180,141

<전반기>

(단위: 천원)				
구분	기 초	취 득	감가상각비	전반기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	50,900,218	-	(301,110)	50,599,108
합 계	60,685,693	-	(301,110)	60,384,583

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 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 보유 중인 유형자산(충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 소재 집합건물)에 대한 매각을 각 호실별로 진행하고 있습니다.

5. 주요 보험가입현황

당반기말 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

당반기말 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) 당반기말과 전기말 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	차입일자	최종만기일	상환방법	당반기말	전기말
한국증권금융(주)(*1)	3.06(*2)	2023-05-02	2025-05-02	만기일시상환	36,250,000	36,250,000

(*1) 우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자

(*2) 기준금리에 가산금리 연 1.80%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.

당반기말 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 누적 미배당분 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

당반기말 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

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 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.

구분	내용
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 6월 이내인 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 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.

(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 하여, 매 결산기마다 20,500천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 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 Financing 과 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 상황에 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) 당반기와 전반기 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 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 당반기말 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 당반기순손실과 포괄손실은 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순손익	(455,141,078)	(409,849,466)
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. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다. 한편, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
선수금의 임대보증금 대체	-	-

14. 부가가치계산에 필요한 사항

당반기 및 전반기 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
임원보수	-	300
감가상각비	301,110	301,110
세금과공과	62,788	70
합 계	363,898	301,480