

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

이사회 의사록

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

일 시: 2025년 3월 14일(금) 오전 10시
장 소: 서울시 서초구 강남대로 465, A 동 20 층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

참 석 자:

총 이사의 수 : 3명

출석이사의 수: 3명

총 감사의 수 : 1명

출석감사의 수: 1명

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

의 안: 제20기 결산서류 및 영업보고서 등 승인의 건

의장은 제20기 결산서류 및 영업보고서 등에 관하여 배부한 이사회자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

의 안: 위탁보수 지급의 건

의장은 위탁보수 지급에 관하여 배부한 이사회자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

의 안: 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

의장은 정기주주총회 소집 및 부의 안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 정기주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 주주총회 개최일시 : 2025년 3월 31일(월) 오후 2시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A 동 20 층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

3. 보고사항

- 보고사항 1. 영업보고
보고사항 2. 감사 보고
보고사항 3. 외부감사인 선임보고

4. 회의목적사항

- 제1호 의안 : 제20기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
제2호 의안 : 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획 승인의 건
제3호 의안 : 제21기 이사보수 승인의 건
제4호 의안 : 제21기 감사보수 승인의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 10시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사들이 다음에 기명 날인하다.

2025년 3월 14일

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

의장: 대 표 이 사

박 영



기타비상무이사

김



기타비상무이사

김



감 사

이



2025 년 제 2 차
이 사 회 자 료



(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

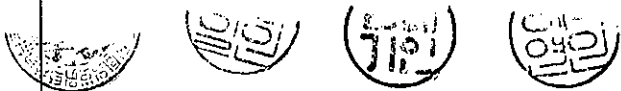
2025년 제2차 이사회 자료

◇ 일 시 : 2025년 3월 14일(금) 오후 4시

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

◇ 안 건

- 안 건 1. 제 20 기 결산서류 및 영업보고서 등 승인의 건
- 안 건 2. 위탁보수 지급의 건
- 안 건 3. 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1

제20기 결산서류 및 영업보고서 등 승인의 건

결산서류 및 그 부속명세서
(제 20 기 : 2024.07.01~2024.12.31)



주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

1. 재무상태표

제 20(당)기 2024 년 12 월 31 일 현재

제 19(전)기 2024 년 06 월 30 일 현재

(단위: 원)

과 목	제20(당)기	제19(전)기
자산		
유동자산	1,556,891,565	2,111,068,900
비유동자산	59,012,857,561	59,615,078,447
자산총계	60,569,749,126	61,726,147,347
부채		
유동부채	42,860,768,551	37,175,154,307
비유동부채	493,000,000	2,332,800,000
부채총계	43,353,768,551	39,507,954,307
자본		
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000
자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금	(18,823,446,472)	(13,821,234,007)
자본총계	17,215,980,575	22,218,193,040
부채와 자본총계	60,569,749,126	61,726,147,347

2. 손익계산서

제 20(당)기 2024 년 7 월 1 일부터 2024 년 12 월 31 일까지

제 19(전)기 2024 년 1 월 1 일부터 2024 년 06 월 30 일까지

(단위 : 원)

과 목	제 20(당)기	제 19(전)기
영업수익	1,121,562,152	1,130,305,660
영업비용	1,124,277,972	1,227,490,318
영업이익(손실)	(2,715,820)	(97,184,658)
영업외수익	1,166,340,749	20,429,162
영업외비용	6,165,837,394	1,086,987,522
법인세비용차감전순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)
당기순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)

3. 결손금처리계산서(안)

제 20(당)기

2024년 7월 1일부터
2024년 12월 31일 까지
처분예정일 2025년 3월 31일

제 19(전)기

2024년 1월 1일부터
2024년 6월 30일 까지
처분확정일 2024년 9월 30일

(단위: 원)

과 목	제 20 기		제 19 기	
I. 미처리결손금		17,497,517,681		13,821,234,007
1. 전기이월미처리결손금	12,495,305,216		12,657,490,989	
2. 당기순손실	5,002,212,465		1,163,743,018	
II. 차기이월미처리결손금		17,497,517,681		13,821,234,007



4. 현금흐름표

제 20(당)기 2024년 7월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 19(전)기 2024년 1월 1일부터 2024년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제 20(당) 기		제 19(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(512,030,608)		(856,031,675)
1. 당기순이익(손실)	(5,002,212,465)		(1,163,743,018)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	6,768,023,780		602,220,885	
감가상각비	602,220,886		602,220,885	
이자비용	907,953,551		-	
대손상각비	5,257,849,343		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(1,166,340,749)		-	
이자수익	(8,911,364)		-	
잡이익	(1,157,429,385)			
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(216,533,058)		(294,509,542)	
미수수익의 감소(증가)	815,060		3,121,273	
미수금의 감소(증가)	16,432,042		10,908,041	
선급비용의 감소(증가)	31,248,493		(31,304,948)	
미지급금의 증가(감소)	28,652,962		(94,054,790)	
미지급비용의 증가(감소)	-		(7,551,039)	
선수금의 증가(감소)	-		(38,200,000)	
예수금의 증가(감소)	2,200,000		-	
부가세예수금의 증가(감소)	(1,281,615)		1,815,000	
임대보증금의 증가(감소)	(294,600,000)		(439,243,079)	
기타보증금의 감소(증가)	-		300,000,000	
5. 이자의 수취	9,142,538		-	
6. 이자의 지급	(904,110,654)		-	
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)		(512,030,608)		(856,031,675)
V. 기초의 현금		1,802,191,705		2,658,223,380
VI. 기말의 현금(주석 16)		1,290,161,097		1,802,191,705

5. 자본변동표

제 20(당)기 2024 년 7 월 1 일부터 2024 년 12 월 31 일까지
제 19(전)기 2024 년 1 월 1 일부터 2024 년 06 월 30 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉 여 금	총 계
2024 년 1 월 1 일 (제 19 기 기초)	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)
2024 년 6 월 30 일 (제 19 기 기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(13,821,234,007)	22,218,193,040
2024 년 7 월 1 일 (제 20 기 기초)	36,250,000,000	(210,572,953)	(13,821,234,007)	22,218,193,040
당기순이익(손실)	-	-	(5,002,212,465)	(5,002,212,465)
2024 년 12 월 31 일 (제 20 기 기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(18,823,446,472)	17,215,980,575



영 업 보 고 서

(2024.07.01 ~ 2024.12.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2014년 11월 06일
- 3) 소재지 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층(서초동, 교보생명보험(주) 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 천안두정
임대 가능 면적	36,901㎡
매 입 가 액	69,819,242,717원

5) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 3명 및 감사 1명)

- 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	30,958	83.9%	2,674,200	507	86,382
합 계	36,901	30,958	83.9%	2,674,200	507	86,382

(*) 연간 총임대료는 임대면적 기준으로 2024년 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

[2024년 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	제20기	제19기	제18기	제17기	제16기
당기순이익	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)	(1,325,928,791)	(1,911,765,423)	(3,058,325,126)
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 2024.12.31	전기 2024.06.30
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	60,570	61,726
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	43,354	39,508
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	17,216	22,218
발행주식총수	7,250,000	7,250,000
주당 순자산가치(원)	2,375	3,065

6. 주가변동상황

<해당사항 없음>

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제 20(당)기	제 19(전)기
영업수익	1,121,562,152	1,130,305,660
영업비용	1,124,277,972	1,227,490,318
영업이익(손실)	(2,715,820)	(97,184,658)
영업외수익	1,166,340,749	20,429,162
영업외비용	6,165,837,394	1,086,987,522
법인세비용차감전순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)
당기순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기	제19(전)기
자산		
유동자산	1,556,891,565	2,111,068,900
비유동자산	59,012,857,561	59,615,078,447
자산총계	60,569,749,126	61,726,147,347
부채		
유동부채	42,860,768,551	37,175,154,307
비유동부채	493,000,000	2,332,800,000
부채총계	43,353,768,551	39,507,954,307
자본		
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000
자본준비	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금	(18,823,446,472)	(13,821,234,007)
자본총계	17,215,980,575	22,218,193,040
부채와 자본총계	60,569,749,126	61,726,147,347

8. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

9. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	경력	비 고
대표이사	박영희	법무사 김현섭사무소	
기타비상무이사	김상일	태성회계법인	
기타비상무이사	김대기	세무회계 바른	
감 사	이석연	정진세림회계법인	

10. 최대주주 및 주요주주(3%이상) 현황

[2024년 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
(주)마스틴제십일호위탁관리 부동산투자회사	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

[2024년 12월 31일 현재]
(단위 : 백만원)

차입처	차입금	이자율	상환조건	기말잔액	최종만기일
(*1)	36,250	변동이자율 (*2)	만기일시상환	36,250	2025.05.02
합 계	36,250			36,250	

(*1) 우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자

(*2) 기준금리에 가산금리 연 1.50%를 더한 금리(변동금리)로 하며, 기준금리는 기준
금리결정일의 직전 3영업일 동안 한국금융투자협회가 인터넷 홈페이지에 고시하는

91일물 양도성예금증서의 최종호가수익률을 단순산술평균한 값(소수점 셋째자리에서
반올림하여 소수점 둘째자리까지 적용)임.



제20기 결 산 투 자 보 고 서
(2024.07.01 ~ 2024.12.31)

□ 내용

부동산투자회사법 제 37 조 및 동법 시행령 제 40 조에 의거 작성한 제 20 기 결산 투자보고서를
정관 제 44 조에 의거하여 승인을 얻고자 합니다.

□ 투자보고서 요약

1. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기	제19(전)기
자산		
유동자산	1,556,891,565	2,111,068,900
비유동자산	59,012,857,561	59,615,078,447
자산총계	60,569,749,126	61,726,147,347
부채		
유동부채	42,860,768,551	37,175,154,307
비유동부채	493,000,000	2,332,800,000
부채총계	43,353,768,551	39,507,954,307
자본		
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000
자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금	(18,823,446,472)	(13,821,234,007)
자본총계	17,215,980,575	22,218,193,040
부채와 자본총계	60,569,749,126	61,726,147,347

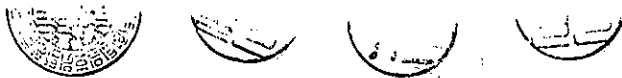


2. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 20(당)기	제 19(전)기
영업수익	1,121,562,152	1,130,305,660
영업비용	1,124,277,972	1,227,490,318
영업이익(손실)	(2,715,820)	(97,184,658)
영업외수익	1,166,340,749	20,429,162
영업외비용	6,165,837,394	1,086,987,522
법인세비용차감전순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)
당기순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)

별 첨 1. 제 20 기 결산 투자보고서(안)



안건 2

위탁보수 지급의 건

☐ 관련규정

부동산 투자회사법 시행령 제11조 4항(2020.02.21 신설)

부동산투자회사의 이사는 이사회 결의를 거쳐 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 자산관리회사, 법 제22조의2 제1항에 따른 일반사무등 위탁기관(이하 “일반사무 등 위탁기관”이라 한다.), 자산보관기관 등에 대한 보수의 지급

☐ 지급금액

(단위: 원)

구분	지급처	기간	금액(부가세제외)
자산운용보수	마스턴투자운용㈜	2025.01 ~ 2025.06	매 결산기 75,000,000
자산보관보수	㈜국민은행	2025.01 ~ 2025.06	매 결산기 16,000,000
사무수탁보수	신한펀드파트너스㈜	2025.01 ~ 2025.06	매 결산기 20,500,000

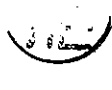
☐ 지급내용

상기 금액을 기 체결된 위탁계약서에 의거하여 지급함.

자산운용수수료 : 매 회계연도의 결산일로부터 7일 이내에 지급

자산보관수수료 : 매 결산기 종료 후 7 영업일 이내에 지급

사무수탁수수료 : 매 결산기 종료 후 7 영업일 이내에 지급



안건 3

정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

☐ 제20기 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2025년 3월 31일(월) 오후 2시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

☐ 제20기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항1. 영업보고
보고사항2. 감사 보고
보고사항3. 외부감사인 선임보고

☐ 제20기 정기주주총회 부의안건

- 제1호 의안 : 제20기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
제2호 의안 : 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획 승인의 건
제3호 의안 : 제20기 이사보수 승인의 건
제4호 의안 : 제20기 감사보수 승인의 건

[주주총회 제 1 호 의안 : 제 20 기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건]

“이사회 안건 1” 참조.

[주주총회 제2호 의안 : 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획 승인의 건]

☐ 관련 규정

정관 제29조 (주주총회 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.



1. 당해 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 사업계획의 확정에는 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 각 단위별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 의결하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않는다.

[주주총회 제 3 호 및 제 4 호 의안 : 제 21 기 이사보수·감사보수 승인의 건]

□ 이사와 감사의 보수관련 규정

정관 제29조 (주주총회 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.

6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

정관 제46조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 창립총회에서 결정한다.
- ② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사의 보수는 월 200만원 이내로 한다.

□ 제21기 이사보수

- 대표이사 : 분기별 30 만원
- 기타비상무이사 : 없음
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 21 기 개시월부터 21 기 결산월까지 적용(2025 년 1 월~2025 년 6 월)

□ 제21기 감사보수

- 감 사 : 분기별 30 만원
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 21 기 개시월부터 21 기 결산월까지 적용(2025 년 1 월~2025 년 6 월)

