

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

정기주주총회의사록

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

일 시: 2025년 3월 31일(월) 오후 2시

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

주 주 총 수	:	2명
회사가 발행한 주식의 총수	:	6,610,000주
출 석 주 주 수	:	2명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	6,610,000주

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

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

보고사항1. 영업보고

보고사항2. 감사보고

보고사항3. 외부감사인 선임보고

제1호 의안: 제20기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건

의장은 제20기 회계연도의 영업현황 및 경영실적에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 제20기 재무제표 및 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: 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획 승인의 건

의장은 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 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: 제21기 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 제3호 의안을 승인 가결하다.

제4호 의안: 제21기 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 제4호 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.

2025년 3월 31일

주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 박영희



(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사
제20기 정기주주총회 회의자료

☐ 일시: 2025년 03월 31일(월), 오후 2시

☐ 장소: 서울특별시 서초구 강남대로 465, A동 20층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

☐ 보고 사항

- (보고1) 영업보고
- (보고2) 감사보고
- (보고3) 외부감사인 선임보고

☐ 회의 안건

- (안건1) 제20기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
- (안건2) 당해연도(제21기, 제22기) 사업계획 승인의 건
- (안건3) 제21기 이사보수 승인의 건
- (안건4) 제21기 감사보수 승인의 건



영업보고서

[2024.07.01 ~ 2024.12.31]

1. 회사의 현황

(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

5) 자산 및 자본금 규모(2024.12.31 현재) 자산총액: 606억원, 자 본 금: 363억원

6) 상장여부 : 비상장

7) 해산사유

회사는 정관 제55조에 의거하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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) 회사의 연혁

1) 당해회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2014.11.06 : 발기인총회 개최
- 2014.11.06 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2015.06.18 : 자산관리위탁계약체결(마스틴투자운용)
- 2015.06.18 : 자산보관위탁계약체결(국민은행)
- 2015.06.18 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
- 2015.07.29 : 자산보관위탁변경계약체결(국민은행)
- 2015.07.31 : 국토교통부 영업인가
- 2015.09.14 : 자산관리위탁변경계약체결(마스틴투자운용)
- 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)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

(3) 경영진 현황

직위	성명	현소속	임기
대표이사	박영희	법무사 김현섭 사무소	2024.04.25. ~ 2027.03.31
이사	김대기	세무회계 바른	2023.09.27. ~ 2026.09.27
이사	김상일	태성회계법인	2023.09.27. ~ 2026.09.27
감사	이석연	정진세립회계법인	2023.09.27. ~ 2026.09.27



(4) 주주구성 및 지분율('24.12.31일 기준)

주주	출자금액(백만원)	지분율(%)	비고
(주)마스틴제십일호위탁관리 부동산투자회사	3,200	8.83	-
대한토지신탁(주)	11,300	31.17	-
대한민국(주택도시보증 운용, 관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인 주택도시보증공사	21,750	60.00	-
합계	36,250	100.00	-

(5) 업무위탁 현황

위탁업무	담당회사	수수료	계약기간
자산관리	마스틴투자운용(주)	연 150백만원(vat 제외)	'15.06.18 ~ 청산종결등기일
자산보관	(주)국민은행	연 32백만원(vat 제외)	'15.06.18 ~ 청산종결등기일
사무수탁	신한펀드파트너스(주)	연 41백만원(vat 제외)	'15.06.18 ~ 청산등기일
임대관리	(주)제이앤홀딩스	연 224백만원(vat 제외)	'25.01.21 ~ 체결된 날로부터 22개월 까지
시설관리	-	-	-

2. 자본금 변동상황

[2024년 12월 31일 현재]

(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 발행 가액	주당 액면 가액			
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. 발행한 주식의 내용

[2024년 12월 31일 현재]

[주당액면가액: 5,000원]

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	2,900,000	14,500,000,000	-
기명식	종류주	4,350,000	21,750,000,000	-
합계		7,250,000	36,250,000,000	-

4. 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[단위: 천원, 주]

[주당액면가액: 5,000원]

구분		20기	19기	18기	17기	16기
당기순이익		(5,002,212,465)	(1,163,743,018)	(1,325,928,791)	(1,911,765,423)	(3,058,325,126)
주당순이익(원)		-	-	-	-	-
이익배당한도		-	-	-	-	-
배당금총액		-	-	-	-	-
배당성향		-	-	-	-	-
배당 수익률	종류주	-	-	-	-	-
	보통주	-	-	-	-	-
연환산 배당수익률	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. 소유 부동산 현황

부동산명		위치	완공(개축) 일자	취득일자	대지 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축 면적 (㎡)
1	아크로텔 천안두정	충청남도 천안시 서북구 두정동 1464번지 일대	2015.07.31	2015.10.30	4,006.79	36,867.04	2,835.60



6. 차입내역

[단위: 백만원, %]

차입처	차입일	차입금	이자율	기말잔액	비고
한국증권금융(주)(*1)	2023.05.03	36,250	변동이자율 (*2)	36,250	만기일: 2025.05.02
합계	-	36,250	-	36,250	-

(*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.

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

(1) 영업실적

과목	20기	19기	18기	17기	16기
영업수익	1,121,562,152	1,130,305,660	1,398,060,561	1,401,738,036	1,523,188,352
영업비용	1,124,277,972	1,227,490,318	1,771,989,095	2,166,789,385	3,797,510,932
영업이익(손실)	(2,715,820)	(97,184,658)	(373,928,534)	(765,051,349)	(2,274,322,580)
영업외수익	1,166,340,749	20,429,162	29,456,248	34,201,678	39,553,596
영업외비용	6,165,837,394	1,086,987,522	981,456,505	1,180,915,752	823,556,142
당기순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)	(1,325,928,791)	(1,911,765,423)	3,058,325,126

(2) 재산상태

과목	20기	19기	18기	17기	16기
자산					
유동자산	1,556,891,565	2,111,068,900	2,949,824,941	4,916,460,218	5,298,006,964
비유동자산	59,012,857,561	59,615,078,447	60,517,299,332	61,119,520,217	61,721,741,101
자산총계	60,569,749,126	61,726,147,347	63,467,124,273	66,035,980,435	67,019,748,065
부채					
유동부채	42,860,768,551	37,175,154,307	37,313,145,136	38,020,715,586	37,122,317,793
비유동부채	493,000,000	2,332,800,000	2,772,043,079	3,307,400,000	3,277,800,000
부채총계(A)	43,353,768,551	39,507,954,307	40,085,188,215	41,328,115,586	40,400,117,793
자본					
자본금	36,250,000,000	36,250,000,000	36,250,000,000	36,250,000,000	36,250,000,000
자본조정	(210,572,953)	(210,572,953)	(210,572,953)	(210,572,953)	(210,572,953)
이익잉여금(결손금)	(18,823,446,472)	(13,821,234,007)	(12,657,490,989)	(11,331,562,198)	9,419,796,775
자본총계(B)	17,215,980,575	22,218,193,040	23,381,936,058	24,707,864,849	26,619,630,272
부채와 자본총계(A+B)	60,569,749,126	61,726,147,347	63,467,124,273	66,035,980,435	67,019,748,065

< 내부감사의 감사보고서 >

내부감사보고서

본 감사는 제20기 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.

2025년 2월 14일

주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사

감 사 이 석 연



< 외부감사의 감사보고서 >

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스텐제실일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 마스텐제실일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2024년 12월 31일과 2024년 06월 30일 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 12월 31일과 2024년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 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 적절하다고 우리는 믿습니다.

계속기업 관련 중요한 불확실성

재무제표에 대한 주석 18에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석 18은 당기말 현재 당사의 유동부채가 유동자산을 41,303,877 전원 초과하고 있으며, 주석 17에서 기술한 사건 등의 영향으로 인해 당기 중 이차비용이 EBITDA를



상회하고 있음을 기술합니다. 이러한 사건이나 상황은 주석 18에서 설명하고 있는 다른 사항과 더불어 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기한 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 않습니다.

강조사항

감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 이 보고서의 이용자는 주석 17에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다.

아르토펀천안두정 업무상배임 사건 대한 형사소송

재무제표에 대한 주석 17에 기술하고 있는 바와 같이, 회사는 천안서북경찰서에 업무상배임에 대한 고소장을 제출하였으며, 현재까지 관련 금융 계좌에 대한 압수수색 등 사실관계 확인을 통해 피해 금액을 확인하였습니다.

다만, 해당 금액은 아직 수사중인 내용이므로 향후 수사 및 재판 과정에서 일부 변동이 있을 수 있습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시한 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 공시한 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 큼니다.
- 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 적회성과 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 불확실성이 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 현



2025년 8월 24일

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



보고3

외부감사인 선임보고

☐ 관련 규정

○ 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제12조(감사인 선임 등의 보고)

① 회사는 감사인을 선임 또는 변경선임하는 경우 그 사실을 감사인을 선임한 이후에 소집되는 「상법」에 따른 정기주주총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주 또는 사원(이하 "주주등"이라 한다)에게 통지 또는 공고하여야 한다.

☐ 선정 목적

○ 재무제표에 대한 회계감사 및 자문

☐ 선정 절차

○ 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제4조 및 제10조(감사인의 선임)」에 의거, 내부감사의 선임 승인을 통하여 선정 됨.

☐ 용역보수

구 분	보수책정(VAT 별도)	비 고
매 사업년도별	금 5,500,000원	실비 및 VAT 별도

☐ 용역범위 및 기간

○ 결산과 관련한 업무

- 결산 재무제표 감사결산 시 회계감사

○ 계약기간

- 제21기 ~ 제23기 : 2025.01.01.~2026.06.30

☐ 선임이유

○ 당기에 "회계법인 성지"이 당사에 최저수임료를 제안하여 외부감사인으로 선정하였고, 업무수행능력을 고려하여 차기에도 동일한 보수를 책정하여 선임하고자 합니다.

별 첨. 외부회계감사 계약서



안건1	제20기 재무제표 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
-----	-------------------------------

1. 재무상태표

제20(당)기 2024년 12월 31일 현재
제19(전)기 2024년 06월 30일 현재

(단위 : 원)

과목	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(A)	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(결손금)	(18,823,446,472)	(13,821,234,007)
자본총계(B)	17,215,980,575	22,218,193,040
부채와 자본총계(A+B)	60,569,749,126	61,726,147,347

2. 손익계산서

제20(당)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지
제19(전)기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과목	제20(당)기	제19(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
당기순이익(손실)	(5,002,212,465)	(1,163,743,018)



3. 결손금처리계산서(안)

제 20(당) 기	2024년 07월 01일 2024년 12월 31일	부터 까지	제 19(전) 기	2024년 01월 01일 2024년 06월 30일	부터 까지
처리예정일	2025년 03월 31일		처리확정일	2024년 09월 30일	

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기		제19(전)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. 결손금처리액				
III. 차기이월미처리결손금		17,497,517,681		13,821,234,007

4. 자본변동표

제20(당)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지
제19(전)기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉 여 금	총 계
2024년 01월 01일 (전기초)	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 06월 30일 (전기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(13,821,234,007)	22,218,193,040
2024년 07월 01일 (당기초)	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)
2024년 12월 31일 (당기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(18,823,446,472)	17,215,980,575



5. 현금흐름표

제20(당)기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

제19(전)기 2024년 01월 01일부터 2024년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제20(당)기		제19(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(I+II+III)		(512,030,608)		(856,031,675)
V. 기초의 현금		1,802,191,705		2,658,223,380
VI. 기말의 현금(주석16)		1,290,161,097		1,802,191,705



안건2

당해연도[제21기, 제22기] 사업계획 승인의 건

□ 관련규정

○ 부동산투자회사법 제12조(주주총회의 결의사항)

① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.

1. 해당 연도의 사업계획의 확정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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 확정은 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 각 단위별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 의결하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않는다.

□ 주요 내용

(단위 : 백만원, %)

구분	승인안('24.09)	24년 실적 (A)	25년 계획 (B)	차이 (B-A)
사업이익	5,187	106	798	692
우선주(기금) IRR	3.42%	2.71%	2.81%	-
보통주(민간) IRR	0.00%	0.00%	0.00%	-
주주 IRR	0.70%	0.02%	0.11%	-
사업완충률	27.82%	27.82%	27.82%	-

* 우선주 IRR: 운영기간 연장 및 운영손실에 따른 IRR하락

* 보통주 IRR: 운영기간 연장 및 운영손실에 따른 IRR하락

* 주주 IRR: 운영기간 연장 및 운영손실에 따른 IRR하락

* 사업완충률: 변경사항 없음

※ 2025년 공공지원민간임대 임차인 모집 및 계약율에 따라 사업이익 변동예정

※ 기존 주택임대관리업체(골든핏)로부터 입은 손실 지속적으로 반영 진행중



□ 제21기, 제22기 사업연도 예상현금흐름

항목	비목	총계*	24년까지	25년 계획	26년 이후
수입금	임대수입	72,917	38,492	8,777	25,648
	분양전 환수입	77,505	0	0	77,505
	기타수입	1,241	527	25	689
	수입금 계	151,664	39,019	8,802	103,843
재원조달	차입금	36,250	36,250	0	0
	자본금	36,250	36,250	0	0
	재원조달 계	72,500	72,500	0	0
지출금	부동산매입비	70,465	70,175	287	3
	임대보증금	22,800	12,183	4,070	6,547
	주식발행비용	190	190	0	0
	임차인모집비	4,476	2,651	98	1,727
	임대운영비	5,261	2,609	556	2,096
	제세금	6,680	6,001	50	629
	매각보수관련 VAT불공제액	74	0	0	74
	리츠일반 관리비	1,820	1,710	22	88
	기타비용	8,541	1,922	289	6,330
	지출금 계	120,307	97,441	5,372	17,494
재무유출	원금상환	36,250	0	0	36,250
	이자비용	30,559	12,787	1,852	15,920
	배당 및 원금	37,048	0	0	37,048
	재무유출 계	103,856	12,787	1,852	89,217

*위 총계는 2025년까지의 예상치가 반영된 현금흐름임



□ 제21기, 제22기 사업연도 월별 추진계획(예정)

구 분	추진계획	비 고
1월		
2월	· 공공지원민간임대주택 공급신고서 제출	
3월	· 임차인 모집공고(1차) 및 청약세대 계약 체결, 입주개시 · 대출만기 관련 HUG 보증연장 협의	
4월	· 임차인 모집공고(1차) 청약미달 시 선착순모집 진행 · 임차인 모집공고(2차) 및 상가 임대차 추진예정 · 리파이낸싱을 위한 신규 대주 Tapping	
5월	· 리파이낸싱 완료	
6월	· 임차인 모집공고(3차) 예정	
7월		
8월		
9월	· 임차인 모집공고(4차) 예정	
10월		
11월		
12월		

※ 무단거주 임차인 등에 대한 퇴거협의, 명소소송 등의 특이사항은 추진계획에서 제외함



안건3

제21기 이사보수 승인의 건

□ 관련규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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



안건4

제21기 감사보수 승인의 건

☐ 관련규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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 감사보수

○ 감 사 : 분기별 30만원

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 21기 개시월부터 21기 결산월까지 적용(2025년 1월~2025년 6월)

2025년 6월 10일