

주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 7 기

2024년 12월 01일 부터

2025년 05월 31일 까지

제 6 기

2024년 06월 01일 부터

2024년 11월 30일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

	페 이 지
독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주 석	9 - 21

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스틴제146호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 8월 1일

감사의견

우리는 주식회사 마스틴제146호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 5월 31일과 2024년 11월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 2025년 5월 31일과 2024년 11월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 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 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 기업

을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 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.
- 경영진의 회계의 계속기업전제 사용의 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 재무제표가 기초가 되는 거래와 사건을 공정한 표시가 달성될 수 있는 방식으로 표시하고 있는지를 여부를 평가합니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주

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 마스틴제146호위탁관리부동산투자회사

제 7 기

2024년 12월 01일 부터

2025년 05월 31일 까지

제 6 기

2024년 06월 01일 부터

2024년 11월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스틴제146호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

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

(전 화) 02-2176-3934

재 무 상 태 표

제 7 기 2025년 05월 31일 현재

제 6 기 2024년 11월 30일 현재

주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자 산		
I.유동자산	9,060,068,549	12,085,114,192
(1)당좌자산	9,060,068,549	12,085,114,192
현금및현금성자산(주석3,6,7)	1,894,626,139	5,011,325,059
단기금융상품	7,000,000,000	6,900,000,000
미수수익(주석17)	1,719,343	57,579,241
선급비용	85,391,592	38,521,326
부가세대급금	56,315,935	54,985,246
당기법인세자산	22,015,540	22,703,320
II.비유동자산	124,272,278,013	114,067,449,767
(1)유형자산(주석4,6,7,9,17)	124,272,278,013	114,067,449,767
토지	83,463,948,938	83,463,948,938
건설중인자산	40,808,329,075	30,603,500,829
자 산 총 계	133,332,346,562	126,152,563,959
부 채		
I.유동부채	247,561,241	234,171,175
미지급금	123,750,000	123,862,706
미지급비용(주석17)	123,811,241	110,308,469
II.비유동부채	92,150,317,346	84,153,560,335
장기선수금(주석9)	913,310,000	228,327,000
장기차입금(주석3,6,7,9,11)	87,061,273,000	80,243,173,000
파생상품부채(주석7,11,17)	4,175,734,346	3,682,060,335
부 채 총 계	92,397,878,587	84,387,731,510
자 본		
I.자본금(주석1,8)	5,000,000,000	5,000,000,000
보통주자본금	5,000,000,000	5,000,000,000
II.자본잉여금(주석8)	41,961,823,496	41,961,823,496
주식발행초과금	41,961,823,496	41,961,823,496
III.기타포괄손익누계액(주석7,11,17)	(4,175,734,346)	(3,682,060,335)
현금흐름위험회피회계평가손실	(4,175,734,346)	(3,682,060,335)
IV.결손금(주석8,15)	1,851,621,175	1,514,930,712
미처리결손금	(1,851,621,175)	(1,514,930,712)
자 본 총 계	40,934,467,975	41,764,832,449
부 채 및 자 본 총 계	133,332,346,562	126,152,563,959

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 7 기 2024년 12월 01일부터 2025년 05월 31일까지

제 6 기 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

주식회사 마스텐제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		338,583,995		328,664,132
임원급여(주석14)	1,800,000		1,800,000	
자산관리수수료(주석9)	225,000,000		225,000,000	
일반사무수탁수수료(주석9)	21,000,000		21,000,000	
자산보관수수료(주석9)	5,000,000		5,000,000	
세금과공과금(주석14)	25,597,511		25,397,896	
지급수수료	60,015,444		50,092,756	
기타비용	171,040		373,480	
III. 영업이익(손실)		(338,583,995)		(328,664,132)
IV. 영업외수익		1,893,534		2,810,122
이자수익	1,878,685		2,620,852	
잡이익	14,849		189,270	
V. 영업외비용		2		3
잡손실	2		3	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(336,690,463)		(325,854,013)
VII. 법인세비용(주석12)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(336,690,463)		(325,854,013)
IX. 주당순이익(주석13)				
기본주당순이익(손실)		(337)		(326)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 7 기 2024년 12월 01일부터 2025년 05월 31일까지

제 6 기 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	기타포괄 손익누계액	이 익 잉여금	총 계
2024년 06월 01일(제6기 기초)	5,000,000,000	41,961,823,496	(815,959,025)	(1,189,076,699)	44,956,787,772
파생상품평가이익(손실)	-	-	(2,866,101,310)	-	(2,866,101,310)
당기순이익(손실)	-	-	-	(325,854,013)	(325,854,013)
2024년 11월 30일(제6기 기말)	5,000,000,000	41,961,823,496	(3,682,060,335)	(1,514,930,712)	41,764,832,449
2024년 12월 01일(제7기 기초)	5,000,000,000	41,961,823,496	(3,682,060,335)	(1,514,930,712)	41,764,832,449
파생상품평가이익(손실)	-	-	(493,674,011)	-	(493,674,011)
당기순이익(손실)	-	-	-	(336,690,463)	(336,690,463)
2025년 05월 31일(제7기 기말)	5,000,000,000	41,961,823,496	(4,175,734,346)	(1,851,621,175)	40,934,467,975

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 7 기 2024년 12월 01일부터 2025년 05월 31일까지

제 6 기 2024년 06월 01일부터 2024년 11월 30일까지

주식회사 마스텐제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(384,166,730)		(349,082,503)
1. 당기순이익(손실)	(336,690,463)		(325,854,013)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(47,476,267)		(23,228,490)	
미수수익의 감소(증가)	149,614		1,579,305	
선급비용의 감소(증가)	(46,870,266)		32,635,106	
부가세대급금의 감소(증가)	(1,330,689)		(47,432,797)	
당기법인세자산의 감소(증가)	687,780		(21,372,810)	
미지급금의 증가(감소)	(112,706)		123,862,706	
미지급비용의 증가(감소)	-		(112,500,000)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(9,550,632,190)		(8,447,770,465)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	7,584,983,000		6,800,000,000	
단기금융상품의 감소	6,900,000,000		6,800,000,000	
부동산매각선수금	684,983,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(17,135,615,190)		(15,247,770,465)	
단기금융상품의 증가	7,000,000,000		6,900,000,000	
건설중인자산의 취득	10,135,615,190		8,347,770,465	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		6,818,100,000		7,575,173,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	7,503,083,000		7,803,500,000	
장기차입금의 차입	7,503,083,000		7,803,500,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(684,983,000)		(228,327,000)	
장기차입금의 상환	684,983,000		228,327,000	
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)		(3,116,698,920)		(1,221,679,968)
V. 기초의 현금		5,011,325,059		6,233,005,027
VI. 기말의 현금(주석17)		1,894,626,139		5,011,325,059

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 7 기 2025년 05월 31일 현재

제 6 기 2024년 11월 30일 현재

주식회사 마스텐제146호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스텐제146호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 10월 22일에 설립되어 2021년 11월 30일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)신한은행 (마스텐KT임대주택일반사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자)	보통주	1,000,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2022년 5월 31일까지 입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인

식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 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 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는 바, 당기말과 전기말까지 취득원가에 계상한 금융비용은 각각 11,186백만원 및 9,185백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리했을 경우보다 당기순손실과 전기순손실은 각각 2,001백만원 및 1,861백만원이 감소하였고, 당기말과 전기말 결손금은 각각 11,186백만원 및 9,185백만원이 감소하였습니다.

(3) 파생상품 및 위험회피회계

당사는 이자율위험을 회피하기 위하여 이자율스왑 파생상품계약을 체결하고 있습니다. 파생상품은 최초 인식시와 매 보고기간말에 공정가치로 평가하고 있으며, 일반적인 거래비용은 발생시에 당기손익으로 인식하고 있습니다. 또한 당사는 주계약의 경제적 특성 및 위험도와 밀접한 관련성이 없고 내재파생상품과 동일한 조건의 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하는 경우, 복합상품이 당기손익인식항목으로 지정되지 않았다면 내재파생상품을 주계약과 분리하여 별도로 회계처리하고 있습니다. 주계약과 분리한 내재파생상품의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 특정위험으로 인한 기존 자산, 부채, 또는 확정계약의 공정가치변동위험을 회피하기 위해서는 공정가치위험회피회계, 특정위험으로 인한 자산, 부채 및 예상거래의 미래 현금흐름변동위험을 감소시키기 위해서는 현금흐름위험회피회계, 해외사업장의 순자산에 대한 당사의 지분 해당금액에 대하여 위험을 회피하기 위해서는 해외사업장순투자의 위험회피회계를 적용하고 있습니다. 당사는 위험회피수단을 최초 지정하는 시점에 위험회피종류, 위험관리목적과 위험회피전략을 공식적으로 지정하고

문서화를 수행하고 있습니다. 또한 이 문서에는 위험회피대상항목, 위험회피수단, 위험의 속성, 위험회피수단의 위험회피효과에 대한 평가방법 등을 포함하고 있습니다.

1) 공정가치위험회피

위험회피수단의 평가손익(파생상품이 아닌 금융상품을 위험회피수단으로 지정한 경우에는 외화환산손익) 및 특정위험으로 인한 위험회피대상항목의 평가손익은 당기손익으로 처리하고 있습니다. 공정가치위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나 공정가치 위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 전진적으로 중단됩니다.

2) 현금흐름위험회피

예상거래의 미래현금흐름변동위험을 감소시키기 위하여 지정된 파생상품의 평가손익(위험회피수단이 파생상품이 아닌 금융상품인 경우에는 외화위험으로 인한 외환차이 변동분) 중 위험회피에 효과적인 부분은 현금흐름위험회피파생상품평가손익(외화환산손익)으로 기타포괄손익누계액의 항목으로 계상한 후 예상거래의 종류에 따라 향후 예상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계연도에 당기손익으로 인식하거나, 예상거래가 발생시 관련 자산부채의 장부금액에서 가감하여 처리하고 있습니다. 현금흐름위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단되며, 현금흐름위험회피회계의 중단시점에서 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 향후 예상거래가 발생하는 회계기간에 걸쳐 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것이라 예상되는 경우에는 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

3) 해외사업장순투자의 위험회피

위험회피수단의 손익 중 위험회피에 효과적인 부분은 기타포괄손익으로, 비효과적인 부분은 당기손익으로 인식하고 있으며, 기타포괄손익으로 인식한 부분은 향후 해외사업장의 처분시점에 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

한편, 위험회피수단으로 지정되지 않고 매매목적 등으로 보유하고 있는 파생상품의 공정가치 변동은 당기 손익으로 인식하고 있습니다.

(4) 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 예외 항목에 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.

(5) 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 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	금융기관	당기말	전기말	근질권자	비고
현금및현금성자산	(주)우리은행	605,897	3,604,551	(주)우리은행	장기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기와 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당기말
토지	83,463,949	-	-	83,463,949
건설중인자산	30,603,501	10,204,828	-	40,808,329
합계	114,067,450	10,204,828	-	124,272,278

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	전기말
토지	83,463,949	-	-	83,463,949
건설중인자산	22,224,309	8,379,192	-	30,603,501
합계	105,688,258	8,379,192	-	114,067,450

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
서울특별시 마포구 염리동 85-2	5,441.0	57,456,960
서울특별시 마포구 염리동 85-1	145.0	1,531,200
합계	5,586.0	58,988,160

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사가 가입한 보험은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지의 담보신탁계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
부동산 담보신탁계약에 따른 우선수익권	1순위	(주)우리은행	192,308,400	장기차입금	87,061,273

한편, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
차입처	구분	이자율(%)	차입약정금	당기말 금액	전기말 금액	만기일(*4)	상환방법
(주)우리은행	Tranche A-1	변동금리(*1)	20,000,000	16,710,083	9,207,000	2036-03-24	만기일시
	Tranche A-2	변동금리(*2)	69,408,000	69,408,000	69,408,000		
	Tranche A-3	변동금리(*3)	70,849,000	943,190	1,628,173		
	합계		160,257,000	87,061,273	80,243,173		

(*1) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD금리+1.75%의 변동금리이나, 실제지급이자율은 변동금리이자에서 서울특별시의 이차보전금액을 차감한 금액을 지급한 이자임에 따라, 당기말 현재 실제 금리는 2.49%로 변동금리에서 서울특별시의 이차보전금액을 차감한 금리로서 변동금리가 연 3.5%이하인 경우 연 2.0%, 연 3.5%를 초과하는 경우, 변동금리에서 연 1.5%를 차감한 금리임(2023년 5월부터 2025년말까지 한시적으로 2.0% 차감함).

(*2) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD금리+1.75%의 변동금리이나, 주석11에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 (주)우리은행과의 이자율스왑계약을 통해 차입금 69,408백만원에 대해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로, 연 5.43%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있음(주석11 참조).

(*3) 이자율은 대출약정서 상 91일 CD금리+1.75%의 변동금리로서 당기말 현재 실제 금리는 4.42%임.

(*4) 만기일은 차입일로부터 154개월 후인 2036년 3월 23일이나, 영업일이 아니므로 그 다음날인 2036년 3월 24일이 최종 만기일임.

한편, 주식3과 6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산과 토지를 담보로 제공하고 있으며, 주식9에서 설명하고 있는 바와 같이 한국주택금융공사는 상기 장기차입금에 대하여 주택금융신용보증서(보증기간: 2036년 3월 23일)를 발급하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 50,000천주입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 1,000천주이며, 보통주 자본금은 5,000백만원입니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	17억원	• 17억원 중 7.9억원: 부동산 소유권 취득일로부터 7영업일 이내에 지급 • 17억원 중 9.1억원: 개발사업 착공일로부터 7영업일 이내에 지급
운용수수료	연간 450백만원	• 지급기간: 부동산 소유권 취득일로부터 청산종결등기일까지 • 매 분기 종료후 7영업일 이내에 연간 보수의 1/4를 지급

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)케이비펀드파트너스와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 1차 유상증자 주금납입일부터 연간 42백만원의 수수료를 매 분기별로 균등지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

1) 당사는 우리자산신탁(주)와 부동산의 보관, 부동산의 매각 기타 처분 등에 따라 수취하는 현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 1차 유상증자 주금납입일부터 사업계획에 따라 취득하는 건물에 대한 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지(이하 "건설기간") 연간 10백만원(분기당 250만원), 건설기간의 다음 날부터 청산등기일까지 연간 25백만원(분기당 625만원)의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 공사도급계약

당사는 2022년 12월 14일에 요진건설산업(주)와 마포 청년주택 개발사업(공사명: 마포 청년주택 신축공사)에 대하여 공사도급계약(총계약금액: 67,463백만원, 공사기간

: 착공일(계약서상 착공일은 2023년 3월, 실제 착공일은 2023년 10월)로부터 34개월)을 체결하였습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 우리자산신탁(주)와 우선수익자에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 부동산 담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

(6) 한국주택금융공사 보증

한국주택금융공사는 당사의 장기차입금과 관련하여 주택금융신용보증서(보증기한: 2036년 3월 23일)를 발급하여 87,061백만원의 보증책임을 부담하고 있습니다.

(7) 서울특별시와 주택 등의 매매계약

당사는 2022년 7월 7일자로 서울특별시와 주택 등의 매매계약을 체결하고, 2023년 12월 14일에 매매가격을 변경하여 계약을 다시 체결하였습니다. 변경된 주택 등의 매매가격은 건축비 상당의 금액으로 4,567백만원이며, 토지는 당사가 서울특별시에 기부채납하는 것으로 하였습니다. 매매대금은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 지급받을 예정이며 당기말 현재 매매대금의 20%인 계약금 및 일부 중도금을 선수금으로 받았습니다.

(8) 소송사건

당기말 현재 당사의 계류 중인 소송사건은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계류법원	원고	피고	사건내용	소송가액	진행상황
서울중앙지방법원(*)	노임택외 1명	당사	손해배상	60,000	1심

(*) 전기에 발생한 소송사건으로서 당기말 현재 재무제표에 미치는 영향이 불확실하여 재무제표에 반영하지 않았습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말과 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. 파생상품

당사는 미래예상비용에 대한 현금흐름 위험을 회피하기 위하여 이자율스왑계약을 체결하였으며, 당기말과 전기말 현재 이자율스왑계약의 평가내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)			
구분	평가액	관련 손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율스왑	(4,175,734)	-(*)	(4,175,734)

<전기말>

(단위: 천원)			
구분	평가액	관련 손익(I/S)	기타포괄손익누계액
이자율스왑	(3,682,060)	-(*)	(3,682,060)

(*) 파생상품 관련 손익은 장기차입금의 이자비용에서 가감하여 이자비용으로 표시하고 있음(주석7 참조).

또한, 상기 위험회피대상 예상거래로 인하여 현금흐름 변동위험에 노출되는 예상최장기간은 2030년 5월 24일까지입니다.

12. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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. 주당손익

당기와 전기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
당기순이익(손실)	(336,690,463)	(325,854,013)
가중평균유통보통주식수(*1)	1,000,000주	1,000,000주
기본주당순이익(손실)	(337)	(326)

(*1) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	구분	유통주식수	유통일수	적수
2024.12.1~2025.05.31	기초	1,000,000주	182일	182,000,000주
일수				182일
가중평균유통보통주식수(총적수÷182일)				1,000,000주

<전기>

유통기간	구분	유통주식수	유통일수	적수
2024.6.1~2024.11.30	기초	1,000,000주	183일	183,000,000주
일수				183일
가중평균유통보통주식수(총적수÷183일)				1,000,000주

14. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기와 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원급여	1,800	1,800
세금과공과금	25,598	25,398

15. 결손금처리계산서

당기와 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당) 기	2024년 12월 01일	부터	제 6(전) 기	2024년 06월 01일	부터
	2025년 05월 31일	까지		2024년 11월 30일	까지
처리예정일	2025년 08월 21일		처리확정일	2025년 02월 26일	

(단위: 원)				
구 분	당 기		전 기	
I. 미처리결손금		1,851,621,175		1,514,930,712
1. 전기이월미처리결손금	1,514,930,712		1,189,076,699	
2. 당기순손실	336,690,463		325,854,013	
II. 차기이월미처리결손금		1,851,621,175		1,514,930,712

16. 배당금

당사의 당기와 전기의 배당금은 없습니다.

17. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
건설중인자산 취득 미수수익	1,036	56,746
건설중인자산 취득 미지급비용	92,311	78,808
현금흐름위험회피회계평가손익	493,674	2,866,101

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

18. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 8월 21일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐제146호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 12월 01일	부터	2025년 05월 31일	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	6	6	62	62	-	-	-	-	-	-	70	70
	합계	2	2	6	6	62	62	-	-	-	-	-	-	70	70

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역											
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2025.3.10				1	일				
	주요내용		당해 사업연도 감사 계획 수립									
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원			주요 감사업무 수행내용				
					상주		비상주					
	2025.7.7~ 2025.7.8		2	일	2	명	-	명	실증분석 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		O	
	기타조회		-									
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수		2		회							
	수행시기		2025.3.10, 2025.7.8									
외부전문가 활용	감사 활용 내용		-									
	수행시기		-				-	일				

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 03월 10일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 07월 08일	총 2인: 내부감사 1인 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의