

투자보고서

2024.12.01 부터 2025.05.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.29

회 사 명 :	주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2176-3934	
	(홈페이지)	http://www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 이사
	(전화번호)	02-3452-2263	성명 김태완
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 이사
	(전화번호)	02-3452-2263	성명 김태완



김태완

김태완

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	주식회사 마스턴제146호위 탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2021.10.22
(3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교 보생명보험(주) 서초사옥)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.05.31 (단위: 원)
자산총계	133,332,346,562
부채총계	92,397,878,587
자본총계	40,934,467,975
자 본 금	5,000,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제56조에 아래와 같이 해산 사유를 명시하고 있습니다. - 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	마스턴투자운용 (주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	우리자산신탁(주)

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	O
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X

대상	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	91.3%
임대주택포함여부	O
임대주택 70% 이상 여부	O

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2022.04.21
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여 부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득 일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.10.22 발기인총회
- 2021.10.22 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2021.11.04 자산관리위탁계약 체결 (마스틴투자운용(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(현금 등) 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (신한자산신탁(주))
- 2021.11.04 일반사무위탁계약 체결(㈜국민은행)
- 2021.11.30 국토교통부 영업인가 획득
- 2021.12.23 부동산매매계약 체결
- 2022.03.15 유상증자 (증자 후 자본금 5,300,000,000원)
- 2022.03.16 부동산 취득 (서울특별시 염리동 85-2외1필지(85-1)내 토지 및 건물)
- 2022.03.23 유상감자 (감주 후 자본금 5,000,000,000원)
- 2022.07.07 서울시에 기부채납 예정인 공공임대주택 64세대 및 공공시설 매매계약 체결
- 2023.04.04 국토교통부 변경인가 획득
- 2023.05.23 자산보관위탁계약(부동산 등) 변경 체결
변경전 : 신한자산신탁(주)
변경후 : 우리자산신탁(주)
- 2024.08.26 일반사무위탁 변경계약 체결(㈜케이비펀드파트너스)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격요건 해당없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
이창진	1976.01.28	2024.11.29	2011.03~2019.07 미래에셋자산운용 2019.07~현재 마스턴투자운용	결격요건 해당 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.05.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	1,000,000	47,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

주식매수선택권 : 해당사항 없음 의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주 의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음
--

2) 자본금 변동상황

(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 액면가 액			
2021. 10.22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.0%
2022. 03.15	증자	보통주	1,000,000	47,000	5,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.7%
2022. 03.23	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)신한은행 (마스터KT임 대주택일반사 모부동산투자 신탁제1호)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,000,000	0	0	1,000,000	신탁(청약 예외주주 외)	5,000	
							(100.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(100.00%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	1,000,000	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

- 회사는 매 사업연도 별로 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 상법 제485조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회 결의로 배당을 실시한다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록권 질권자에게 지급한다.
- 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니한다.
- 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 6월 1일부터 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일부에 개시하다 다음 해 5월 31일까지로 한다. 제1항에 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2022년 5월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익		-336,690,463	-325,854,013	-310,900,281	-311,292,312
상법상 이익배당한도		-1,851,621,175	-1,514,930,712	-1,189,076,699	-878,176,418
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,851,621,175	-1,514,930,712	-1,189,076,699	-878,176,418
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-1,851,621,175	-1,514,930,712	-1,189,076,699	-878,176,418
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	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 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.05.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행	16,710	2.49%	2.49%	0.00%	12.8	91일 CD금 리 -0.25% (서울시 이차 보전 2.0%)	1. 부동산담보신탁 우 선수익권증서 2. 주택금융신용보증 서
차입금	우리은행	69,408	5.43%	5.43%	0.00%	12.8	5.43% (이자율스왑 계약)	1. 부동산담보신탁 우 선수익권증서 2. 주택금융신용보증 서
차입금	우리은행	943	4.42%	4.42%	0.00%	12.8	91일 CD금 리 +1.75%	1. 부동산담보신탁 우 선수익권증서 2. 주택금융신용보증 서

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	83,464	66.16	83,464	62.60	93.20	93.20
부동산개발사업	30,604	24.26	40,808	30.61		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	11,911	9.44	8,895	6.67	6.67	6.67
기타 자산	174	0.14	165	0.12	0.12	0.12
총계	126,153	100.00	133,332	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	83,464	83,464			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업	30,604	40,808			



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1토지(마포 임대주택 개발사업)	주택(공동 주택)	서울특별시 마포구 염리 동 85-2 외 1필지(85-1, 85-2)			2022.03. 16	장기차입금 87,061백만원	개발사업	6,403	38,451	2,808	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분
된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
토지(마포 임대 1 주택 개발사업)	83,464			40,808					124,272		임대주택

※ 상기 표의 "취득후 자본적지출-건물"은 재무상태표상 건설중인자산임

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 토지(마포 임대주택 개발사업)				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	80	166	
보통예금	우리은행	변동	4,931	1,729	
정기예금	국민은행	3.5	6,900	-	해지
정기예금	수협은행	2.7	-	7,000	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	2	2	예금이자
그 밖의 기타자산	선급비용	85	85	PF보증료
그 밖의 기타자산	선급부가세	56	56	
그 밖의 기타자산	선납법인세	22	22	예금이자소 득 원천징수액



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행	변동	80	166
보통예금	우리은행	변동	4,931	1,729
정기예금	국민은행	3.5	6,900	-
정기예금	수협은행	2.7	-	7,000

4. 기타자산 변경내역

- * 미수수익 : 당기 1,719,343원 / 전기 57,579,241원
- * 선급비용 : 당기 85,391,592원 / 전기 38,521,326원
- * 선급부가세 : 당기 56,315,935원 / 전기 54,985,246원
- * 선납법인세 : 당기 22,015,540원 / 전기 22,703,320원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,878,685	99.22%	당기 예치금 발생수익
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		14,849	0.78%	
총 수 익		1,893,534	100.00%	

※ 부동산 관련 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(%)	비 고
1	토지(마포 임대주택 개발사업)			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



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

3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	토지(마포 임대주택 개발사업)			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동	-724,260	99,985	*
보통예금	우리은행	변동	3,345,112	1,778,700	

*전기의 경우 국민은행 계좌 해지시 미수이자(해지예상이자) 과다계상 조정 분

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	317,583,995	93.80%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		21,000,002	6.20%	
총 비 용		338,583,997	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	마포 임대주택개발사업	ex)부동산명2	ex)부동산 관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	1,800,000	1,800,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	225,000,000	225,000,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0						
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000					
일반사무 위탁수수료	21,000,000						21,000,000
기타지급수수료	60,015,444	60,015,444					
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	25,597,511	25,597,511					
광고선전비	0						
보험료	0						
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						

판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						
기타영업비용	171,040	171,040					



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용 (주)	취득금액의	0.8	%	• 보수 : 금 1,700,000,000원 1) 보수 : 금 790,000,000원 • 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일로부터 7영업일 이내 2) 보수 : 금 910,000,000원 • 위탁자의 임대주택 개발사업을 위한 착공일로부터 7영업일 이내		1,700,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%	해당없음		
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.22	%	• 보수 : 연간 450,000,000원 (매분기 112,500,000원) • 지급일: 매 분기 종료 후 7영업일 이내	225,000,000	450,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	해당없음		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	해당없음		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	해당없음		
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비편드파트너스	• 보수: 연간 4,200만원 (사업연도별 2,100만원) • 지급일: 매 분기 종료후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내				21,000,000	42,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	1) 건설기간 : 연간 10,000,000원 (매분기 2,500,000원) • 지급일 : 매 분기말일로부터 7영업일 이내 2) 운용기간 : 연간 25,000,000원 (매분기 6,250,000원)				5,000,000	10,000,000
시설관리회사	위탁보수	우리자산신탁(주)	• 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따름				0	0
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							251,000,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주기에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률	(1.43)	(1.38)	(1.32)	(1.32)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
마포 임대주택개발 사업	주택(공동주 택)	서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필지(85-1, 85-2)		5,586.00	2026.08.03	28.60%	207,257	207,257	134,975	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

- 4. 상기 부동산개발사업 관련 내용과 사업비는 개발사업 관련 심의 및 인허가, 자금조달, 금리 및 기타 사유로 인한 비용증감 등에 따라 사업진행 과정에서 변경될 수 있으며, 준공 후 확정하여 반영할 예정임
- 5. 상기 공정률은 2025년 05월말 기준 공정확인서에 따른 건임

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

(1) 사업의 개요				
구분		내용		
사업명		마포 임대주택 개발사업		
위치		서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필지(85-1, 85-2)		
지역		준주거지역(제3종일반주거지역 종상향) / 대공방어협조구역		
용도		공동주택 및 근린생활시설		
대지면적		5,586.00㎡		
연면적		38,451.24㎡		
건축면적		2,808.27㎡		
건축규모		지하 4층, 지상16층 499세대 및 근린생활시설		
용적률		493.32%		
주차대수		235대		
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(예정)				
구분			금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본		47,000	보통주
	타인자본		160,257	장기차입금(본PF) 약정한도 총액
자금 조달 합계			207,257	
투자비용	토지	토지매입비 등	86,022	토지매입비, 취득세 등 매입 부대 비용
	건물	공사비 등	113,645	직접공사비, 설계 및 인허가, 감리 및 PM/CM 보수, 건설기간 부대비용
	건설기간 비용화	위탁수수료 등	4,045	위탁수수료, 감사/세무조정비용 등
	주식할인 발행차금	법인설립등록세 등	34	법인설립등록세, 법무사비용

	기타 예비비	3,511	건설기간 예비현금 외 기타 예비비	
투자비용 합계		207,257		
(3) 손익에 관한 사항 (단위:백만원)				
구분	제4기	제5기	제6기	제7기
영업수익	-	-	-	-
영업비용	324	316	329	339
영업이익(손실)	- 324	- 316	- 329	- 339
영업외수익	13	5	3	2
영업외비용	0	0	0	0
법인세차감전이익(손실)	- 311	- 311	- 326	- 337
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익(손실)	- 311	- 311	- 326	- 337
(4) 사업의 위험에 관한 사항				
위험요소	위험정도	내용		
인허가	낮음			
시공	낮음			
공실	낮음			
재원조달	낮음			
(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항				
구분	내용			
공사 시공사	요진건설산업 주식회사			
설계용역	(주)동현건축사사무소			
건설관리(CM)	(주)정림씨엠건축사사무소			
건설감리	(주)유신건축종합건축사사무소			

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

		당기	제 7 기	기말	기준일	2025.05.31	현재
		전기	제 6 기	기말	기준일	2024.11.30	현재
회사명: 주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)	
과 목		제 7 (당)기			기말	제 6 (전기)	
		금 액				금 액	
1. 유동자산					9,060,068,549		12,085,114,192
1) 현금및현금성자산			1,894,626,139			5,011,325,059	
2) 단기금융상품			7,000,000,000			6,900,000,000	
5) 미수수익			1,719,343			57,579,241	
9) 선급비용			85,391,592			38,521,326	
10) 부가세대금			56,315,935			54,985,246	
11) 선급법인세			22,015,540			22,703,320	
14) 재고자산			0			0	
2. 비유동자산					124,272,278,013		114,067,449,767
4) 유가증권			0			0	
5) 유형자산			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	
6) 투자부동산			0			0	
7) 무형자산			0			0	
자 산 총 계					133,332,346,562		126,152,563,959
1. 유동부채					247,561,241		234,171,175
6) 미지급금			123,750,000			123,862,706	
7) 미지급비용			123,811,241			110,308,469	
2. 비유동부채					92,150,317,346		84,153,560,335
3) 장기차입금			87,061,273,000			80,243,173,000	
6) 비유동파생상품부채			4,175,734,346			3,682,060,335	
9) 기타비유동부채			913,310,000			228,327,000	
부 채 총 계					92,397,878,587		84,387,731,510
1. 자본금					5,000,000,000		5,000,000,000
1) 보통주자본금			5,000,000,000			5,000,000,000	
2. 자본잉여금					41,961,823,496		41,961,823,496
1) 주식발행초과금			41,961,823,496			41,961,823,496	
3. 자본조정					0		0
4. 기타포괄손익누계액					(4,175,734,346)		(3,682,060,335)
2) 파생상품평가손익			(4,175,734,346)			(3,682,060,335)	
5. 이익잉여금(결손금)					(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



II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	154,198,927	338,583,995	166,665,901	328,664,132
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	112,500,000	225,000,000	112,500,000	225,000,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	5,000,000	2,500,000	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,500,000	21,000,000	10,500,000	21,000,000
10) 기타지급수수료	27,579,167	60,015,444	25,653,356	50,092,756
14) 세금과공과	189,000	25,597,511	14,253,785	25,397,896
29) 기타영업비용	30,760	171,040	358,760	373,480
III. 영업이익	(154,198,927)	(338,583,995)	(166,665,901)	(328,664,132)
IV. 영업외수익	1,113,530	1,893,534	1,132,380	2,810,122
1) 이자수익	1,113,530	1,878,685	1,132,380	2,620,852
10) 기타영업외수익		14,849		189,270
V. 영업외비용	0	2	0	3
10) 기타영업외비용		2		3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(153,085,397)	(336,690,463)	(165,533,521)	(325,854,013)
VII. 당기순이익(손실)	(153,085,397)	(336,690,463)	(165,533,521)	(325,854,013)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(153,085,397)	(336,690,463)	(165,533,521)	(325,854,013)
X I. 주당손익				



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제7기기말시작일2024.12.01종료일2025.05.31

전기제6기기말시작일2024.06.01종료일2024.11.30

회사명:주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.08.21	처분확정일	2025.02.26
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,851,621,175)		(1,514,930,712)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(1,514,930,712)		(1,189,076,699)	
2. 당기순이익(손실)	(336,690,463)		(325,854,013)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(1,851,621,175)		(1,514,930,712)



IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 6 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 주식회사 마스틴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(384,166,730)		(349,082,503)
1. 당기순이익(손실)		(336,690,463)		(325,854,013)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(47,476,267)		(23,228,490)
미수수익의 변동	149,614		1,579,305	
선급비용의 변동	(46,870,266)		32,635,106	
미지급금의 변동	(112,706)		123,862,706	
미지급비용의 변동			(112,500,000)	
예수금의 변동	(1,330,689)		(47,432,797)	
기타	687,780		(21,372,810)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(9,550,632,190)		(8,447,770,465)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		7,584,983,000		6,800,000,000
만기보유금융자산의 처분	6,900,000,000		6,800,000,000	
기타	684,983,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(17,135,615,190)		(15,247,770,465)
만기보유금융자산의 취득	7,000,000,000		6,900,000,000	
유형자산의 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. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(3,116,698,920)		(1,221,679,968)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(3,116,698,920)		(1,221,679,968)
VII. 기초 현금및현금성자산		5,011,325,059		6,233,005,027
VIII. 기말 현금및현금성자산		1,894,626,139		5,011,325,059



V. 자본변동표

		당기 제 7 기	기말	시작일	2024.12.01	종료일	2025.05.31		
		전기 제 6 기	기말	시작일	2024.06.01	종료일	2024.11.30		
회사명: 주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사								(단위: 원)	
구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계	
2024년 06월 1일 (제6기 기초)	5,000,000,000	41,961,823,496	-	-815,959,025	-1,189,076,699			44,956,787,772	
파생상품평가이익(손 실)	-	-	-	-2,866,101,310	-			-2,866,101,310	
당기순이익 (손실)	-		-	-	-325,854,013			-325,854,013	
2024년 11월 30일 (제6기말)	5,000,000,000	41,961,823,496	-	-3,682,060,335	-1,514,930,712			41,764,832,449	
2024년 12월 01일 (제7기초)	5,000,000,000	41,961,823,496	-	-3,682,060,335	-1,514,930,712			41,764,832,449	
파생상품평가이익(손 실)	-	-	-	-493,674,011	-			-493,674,011	
당기순이익 (손실)	-	-	-	-	-336,690,463			-336,690,463	
2025년 05월 31 (제7기 기말)	5,000,000,000	41,961,823,496	-	-4,175,734,346	-1,851,621,175			40,934,467,975	

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 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

- 소송가액 60,000,000원에 대해 당사 피고로서 손해배상소송 1심 진행중
자세한 사항은 주석 9.(8) 소송사건 참조

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 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

해당없음

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 이차임에 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, 주석3과 6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산과 토지를 담보로 제공하고 있으며, 주석9에서 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 반기별로 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.