

투자보고서

2025.05.01 부터 2025.10.31 까지

(제 20 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2026.01.29

회 사 명 :	(주)마스턴제14호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	전용우		
본점소재지 :	서울시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2673-3654	
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3472-2260	성명 강병민
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3472-2260	성명 강병민



강병민

강병민

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)마스틴제14호위탁관리부 동산투자회사
(2) 설립일	2015.08.25
(3) 소재지	서울시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.10.31 (단위: 원)
자산총계	73,611,241,326
부채총계	52,728,214,348
자본총계	20,883,026,978
자 본 금	13,888,895,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 영속형 - 해산사유 ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 영업인가의 취소
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	마스턴투자운용(주)
사무수탁회사	신한편드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	국민은행
자산보관회사 (금융자산)	국민은행
자산보관회사 (부동산)	국민은행

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	O
	기타	X
직접 취득	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X

자산	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	84.3%
임대주택포함여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(선매입)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	66.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

(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)

설립경과 및 설립이후의 변동사항

2015.08.25 : 발기인총회 개최

2015.08.25 : 회사설립(자본금 : 5억원)

2015.08.28 : 자산관리위탁계약, 자산보관위탁계약, 일반사무위탁계약 체결

2015.12.08 : 자산보관위탁계약, 일반사무위탁계약 해지

2015.12.09 : 본점 이전

변경전:서울시 서초구 서초대로 396, 15층(서초동,강남빌딩)

변경후:서울시 강남구 테헤란로 302,4층(역삼동,피씨에이라이프타워)

2016.01.25 : 자산관리위탁계약 해지

2016.01.27 : 일반사무위탁계약 체결

2016.01.28 : 자산보관위탁계약 체결

2016.02.02 : 자산관리위탁계약 체결

2016.03.30 : 국토교통부 영업인가

2016.05.04 : 자산관리위탁 변경계약 체결

2016.05.13 : 부동산 매매계약 체결(노량진동 128-15 외7필지)

2016.05.17 : 유상증자(자본금 약52억)

2016.11.07 : 대표이사 변경(김상현=>유영일)

2018.06.11 : 부동산 매매계약 합의서 체결

2018.09.10 : 유상증자(자본금 약140억)

2018.09.17 : 부동산 매매계약 거래종결 및 소유권 이전

부동산의 취득

2019.11.20 : 본점 이전

변경전:서울시 강남구 테헤란로 302,4층(역삼동,피씨에이라이프타워)

변경후:서울시 서초구 강남대로 465, 20층, 21층

(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)

2020.01.31 : 대표이사 변경(유영일→최정민)

2023.01.31 : 대표이사 변경(최정민→전용우)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	전용우	1968.04.15	법무법인 공유	해당사항 없음
기타비상무이사	문상주	1947.06.20	고려건설(주)	해당사항 없음
기타비상무이사	오세근	1965.09.28	세종알이에스	해당사항없음
감사	김건웅	1980.01.02	가현회계법인	해당사항없음

※ 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
소은정	1981.08.28	2025.06.17	2016.07~2022.10: 신영증권 2022.10~현재: 마스턴투자 운용 준법감시인	해당없음

※ 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

[2025.10.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	833,334	9,480	5,000	
기명	우선주	1,844,445	9,000	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 : 2,777,779주

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			
2016. 04.01	설립 자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.0%
2016. 05.17	증자	보통주	401,629	9,480	5,000	2,008,145,000	2,508,145,000	401.6%
2016. 05.17	증자	우선주	532,507	9,000	5,000	2,662,535,000	5,170,680,000	106.2%
2018. 09.10	증자	보통주	431,705	9,480	5,000	2,158,525,000	7,329,205,000	41.7%
2018. 09.10	증자	우선주	1,311,938	9,000	5,000	6,559,690,000	13,888,895,000	89.5%

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

【 2025.10.31 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			
뉴스테이 허브제1호 위탁관리 부동산투 자회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	1,844,445	0	0	1,844,445		청약예외 주주	16,600
							(66.40%)			(66.40%)			

- ※ 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

【 2025.10.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	고려건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	933,334	33.60%	건설사	8,400	

※ 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

【 2025.10.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,844,445	66.40%	
주요주주	1	50.00%	933,334	33.60%	
소액주주 - 개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 - 법인	0	0.00%	0	0.00%	
합 계	2	100.00%	2,777,779	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 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

▶ 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 현금으로 분배하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 5월 1일 개시하여 10월 31일에 종료하고, 11월1일 개시하여 4월 30일 종료한다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 4월 30일에 종료한다. 배당금은 정기 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당기순이익		432,843,518	429,860,402	381,497,362	379,704,069
상법상 이익배당한도		432,843,518	429,860,402	381,497,362	379,704,069
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		432,843,518	429,860,402	381,497,362	379,704,069
당기감가상각비 등		275,481,109	275,481,108	275,481,108	275,481,108
배당가능이익		708,324,627	705,341,510	656,978,470	655,185,177
배당금	보통주	432,173,311	433,692,661	381,581,666	382,781,816
	종류주	276,151,316	271,648,849	275,396,804	272,403,361
주당 배당금	보통주	463	465	409	410
	종류주	150	147	149	148

배당수익율	2.95%	2.94%	2.73%	2.73%
연환산배당율	5.85%	5.92%	5.42%	5.47%

※ 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

【 2025.10.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	KB손해보험	14,244	3.50%	3.50%	0.00%	9.8	고정금리	해당없음
차입금	미래에셋생명	14,244	3.50%	3.50%	0.00%	9.8	고정금리	해당없음
차입금	주택도시기금	16,560	2.20%	2.20%	0.00%	8.0	변동금리 (국토교통부 의 자금운용계 획)	해당없음

- ※ 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	직전분기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	70,930	96.52	70,792	96.17	96.17	96.17
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	2,066	2.81	2,351	3.19	3.19	3.19
기타 자산	488	0.66	468	0.64	0.64	0.64
총계	73,485	100.00	73,611	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)

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

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	70,930	70,792			
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					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 고려교육타워-어바 니엘한강	주택(공동 주택)	서울특별시 동작구 노량 진동 333	2018.07.24		2018.09.1 7	장기차입금 : 45,048백만원	일반	3,314.40	18,175.58	1,445.16	

※ 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 구분된 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					
1 고려교육타워- 어바니엘한강	45,788	26,389	1,404	1,159			3,949		70,792	7,529	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 고령교육타워-어바니엘 한강	17,416.09	17,416.09	100.00%	1



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

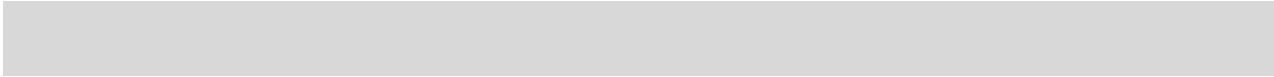
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당기말 예치금	비고
정기예금	수협은행	2.70%	1,500	1,500	
MMDA	국민은행	변동금리	566	851	



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	선급비용	441	441	
그 밖의 기타자산	미수수익	17	17	
그 밖의 기타자산	기타	9	9	선납세금, 부 가세대급금 등
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



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
정기예금	수협은행	2.70%	1,500	1,500
MMDA	국민은행	변동금리	566	851

4. 기타자산 변경내역

기타자산 감소 : 488,402,994 -> 468,153,375

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,688,746,346	98.90%	
	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	18,703,415	1.10%	
기타자산	기타자산 관련수 익	76,087	0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		1,707,525,848	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 고령교육타워-어바니엘한강	1,688,746,346	100.00%	



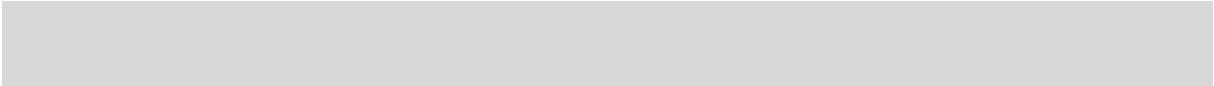
○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 도시형 생활주택	A, B, C, D, E, F, G, H	207	207	27,902,462	984,434	

※ 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	고려교육타워-어바니엘한강			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

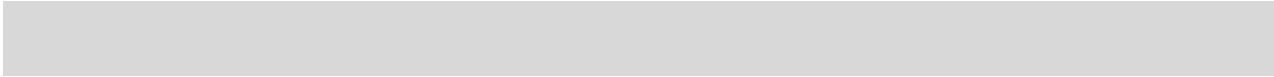
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	3,374,224	1,597,750	
정기예금	국민은행	2.70%	0	17,105,665	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	잡이익	76,087	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	275,481,109	21.61%	
	기타비용	286,038,620	22.44%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		713,162,601	55.95%	
총 비 용		1,274,682,330	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	공통(단일)-(주) 마스틴제14호	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	5,400,000	5,400,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,000,000	100,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	15,000,000	15,000,000			
일반사무 위탁수수료	22,500,000				22,500,000
기타지급수수료	83,450,335	83,450,335			
유형자산 감가상각비	275,481,109	275,481,109			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	26,338,394	26,338,394			
광고선전비	0	0			
보험료	4,065,658	4,065,658			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	51,784,233	51,784,233			



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)	마스틴투자운용(주)	취득금액의		%	- 매입수수료 : 금 9억원 (매매계약금 지급일로부터 7 일 이내)		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.2	%	- 운용수수료 : 연간 금 2억 원 (분기말일로부터 7일 이내)	100,000,000	200,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%	- 매각기본수수료 : 부동산 처분가액의 1% (처분일이 속한 결산기에 대한 정기주 주총회일로부터 7일 이내)		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	- 매각성과보수 : 매각차익 의 15% 매각금액에서 매각 기본수수료 및 매각부대비 용, 주식발행비용, 자본잉여 금 결산금 보전액을 공제한 금액에 대해 매각시점의 대 차대조표상 취득원가를 초과 하는 금액에 대한 비율로 지 급 (처분일이 속한 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7일 이내)		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	- 연 4,500만원 (결산기 말일로부터 7일 이내)			22,500,000	45,000,000	
자산보관회사	위탁보수	국민은행	- 연 3,000만원 (결산기 말일로부터 7일 이내)			15,000,000	30,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							137,500,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 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 발생
하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 20 기	제 19 기	제 18 기	제 17 기
당해회사수익률	3.63	3.61	3.20	3.19

※ 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
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. 당기에 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	기말	기준일	2025.10.31	현재
	전기	제 19 기	기말	기준일	2025.04.30	현재
회사명: (주)마스턴제14호위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)	
과 목	제 20 (당)기		기말	제 19 (전)기		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			2,818,804,629		2,934,370,517	
1) 현금및현금성자산	850,651,254			2,412,716,304		
2) 단기금융상품	1,500,000,000					
5) 미수수익	17,427,493			840,148		
9) 선급비용	441,494,557			506,737,620		
10) 부가세대급금	7,250,000			8,750,000		
11) 선급법인세	1,981,325			5,326,445		
14) 재고자산	0			0		
2. 비유동자산			70,792,436,697		71,067,917,806	
4) 유가증권	0			0		
5) 유형자산	70,792,436,697			71,067,917,806		
토지	47,192,888,436			47,192,888,436		
건물	27,548,110,811			27,548,110,811		
감가상각누계액(유형자산-건물)	(3,948,562,550)			(3,673,081,441)		
6) 투자부동산	0			0		
7) 무형자산	0			0		
자 산 총 계			73,611,241,326		74,002,288,323	
1. 유동부채			16,711,293,275		167,131,243	
6) 미지급금	124,438,415			126,838,415		
7) 미지급비용	17,986,705			31,697,588		
9) 부가세예수금	8,868,155			8,595,240		
13) 유동성장기차입금	16,560,000,000					
2. 비유동부채			36,016,921,073		52,679,632,110	
3) 장기차입금	28,488,000,000			45,370,000,000		
5) 비유동보증금	7,528,921,073			7,309,632,110		
부 채 총 계			52,728,214,348		52,846,763,353	
1. 자본금			13,888,895,000		13,888,895,000	
1) 보통주자본금	4,666,670,000			4,666,670,000		
2) 종류주자본금	9,222,225,000			9,222,225,000		
2. 자본잉여금			10,142,544,549		10,142,544,549	
1) 주식발행초과금	10,142,544,549			10,142,544,549		
3. 자본조정			0		0	
4. 기타포괄손익누계액			0		0	
5. 이익잉여금(결손금)			(3,148,412,571)		(2,875,914,579)	
자 본 총 계			20,883,026,978		21,155,524,970	
부 채 및 자 본 총 계			73,611,241,326		74,002,288,323	



II. 손익계산서

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31

전기 제 19 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

회사명: (주)마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	850,520,165	1,688,746,346	838,226,181	1,676,452,362
2) 임대료수익	850,520,165	1,688,746,346	838,226,181	1,676,452,362
II. 영업비용	284,725,442	584,019,729	281,927,932	583,609,122
2) 급여	2,700,000	5,400,000	2,700,000	5,400,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	50,000,000	100,000,000	50,000,000	100,000,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	15,000,000	7,375,690	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	22,500,000	11,063,536	22,500,000
10) 기타지급수수료	34,550,980	83,450,335	33,642,011	81,931,492
11) 유형자산감가상각비	137,740,554	275,481,109	137,740,554	275,481,108
14) 세금과공과	13,650,521	26,338,394	12,288,542	26,671,113
16) 보험료	1,900,104	4,065,658	2,094,938	4,260,492
29) 기타영업비용	25,433,283	51,784,233	25,022,661	52,364,917
III. 영업이익	565,794,723	1,104,726,617	556,298,249	1,092,843,240
IV. 영업외수익	10,683,734	18,779,502	1,571,513	3,382,203
1) 이자수익	10,682,896	18,703,415	1,566,484	3,374,224
10) 기타영업외수익	838	76,087	5,029	7,979
V. 영업외비용	345,956,963	690,662,601	326,627,931	666,365,041
1) 이자비용	345,951,788	690,656,978	326,627,931	666,365,041
10) 기타영업외비용	5,175	5,623		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	230,521,494	432,843,518	231,241,831	429,860,402
VII. 당기순이익(손실)	230,521,494	432,843,518	231,241,831	429,860,402
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	230,521,494	432,843,518	231,241,831	429,860,402
X I. 주당손익	83	156	83	155



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제20기기말시작일2025.05.01종료일2025.10.31

전기제19기기말시작일2024.11.01종료일2025.04.30

회사명:(주)마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	처분예정일	2025.01.30	처분확정일	2025.07.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,148,412,571)		(2,875,914,579)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(3,581,256,089)		(3,305,774,981)	
2. 당기순이익(손실)	432,843,518		429,860,402	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		(708,324,627)		(705,341,510)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	708,324,627		705,341,510	
보통주원금배당금	432,173,311		433,692,661	
종류주원금배당금	276,151,316		271,648,849	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,856,737,198)		(3,581,256,089)



IV. 현금흐름표

당기 제 20 기 기말 시작일 2025.05.01 종료일 2025.10.31
전기 제 19 기 기말 시작일 2024.11.01 종료일 2025.04.30

회사명: (주)마스턴제14호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 20 (당)기		제 19 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		965,276,460		799,171,905
1. 당기순이익(손실)		432,843,518		429,860,402
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		275,481,109		275,481,108
감가상각비	275,481,109		275,481,108	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		256,951,833		93,830,395
미수수익의 변동	(16,587,345)		59,713	
선급비용의 변동	65,243,063		88,668,702	
미지급비용의 변동	(16,110,883)		3,080,223	
보증금의 변동	219,288,963			
기타	5,118,035		2,021,757	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,500,000,000)		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(1,500,000,000)		0
기타	1,500,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(1,027,341,510)		(656,978,470)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(1,027,341,510)		(656,978,470)
장기차입금의 상환	322,000,000			
배당금의 지급	705,341,510		656,978,470	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(1,562,065,050)		142,193,435
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(1,562,065,050)		142,193,435
VII. 기초 현금및현금성자산		2,412,716,304		2,270,522,869
VIII. 기말 현금및현금성자산		850,651,254		2,412,716,304



V. 자본변동표

당기제20기기말시작일2025.05.01종료일2025.10.31

전기제19기기말시작일2024.11.01종료일2025.04.30

회사명: (주)마스턴제14호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 11월 01일	13,888,895,000	10,142,544,549	0	0	-2,648,796,511	0	0	21,382,643,038
현금배당	0	0	0	0	-656,978,470	0	0	-656,978,470
당기순이익	0	0	0	0	429,860,402	0	0	429,860,402
2025년 04월 30일	13,888,895,000	10,142,544,549	0	0	-2,875,914,579	0	0	21,155,524,970
2025년 05월 01일	13,888,895,000	10,142,544,549	0	0	-2,875,914,579	0	0	21,155,524,970
현금배당	0	0	0	0	-705,341,510	0	0	-705,341,510
당기순이익	0	0	0	0	432,843,518	0	0	432,843,518
2025년 10월 31일	13,888,895,000	10,142,544,549	0	0	-3,148,412,571	0	0	20,883,026,978



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)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

해당사항 없음

※ 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

해당사항 없음

주석

제 20 기 2025년 10월 31일 현재

제 19 기 2025년 04월 30일 현재

회사명 : 주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제14호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 8월 25일 설립되어 2016년 3월 30일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 최대주주는 지분을 66.40%를 우선주로 보유하고 있는 (주)뉴스테이허브제1호위탁관리부동산회사입니다. 한편, 2대주주인 (주)고려건설은 잔여지분 33.60%를 보통주로 보유하고 있습니다. 또한, 당사의 사업연도는 6개월(매년 11월 1일과 5월 1일에 개시하고 4월 30일과 10월 31일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 4월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액을 차감한 금액을 대손상각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 영업비용으로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 총당부채에 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다.

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사는 건물을 취득원가에서 40년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(5) 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.

(6) 자산 손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다.

(7) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 충당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있으며 차기에 유의적으로 조정될 가능성이 있습니다.

(8) 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. 사용이 제한된 예금 등

보고기간종료일 현재 당사의 사용이 제한된 예금잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 유형자산 장부금액의 변동내용

당기 및 전기 중 당사의 유형자산 장부금액의 변동내용은 다음과 같습니다.

(당 기) (단위: 천원)

구분	기초가액	취득	감가상각비	기말가액
토지	47,192,889	-	-	47,192,889
건물	23,875,029	-	(275,481)	23,599,548
합계	71,067,918	-	(275,481)	70,792,437

(전 기) (단위: 천원)

구분	기초가액	취득	감가상각비	기말가액
토지	47,192,889	-	-	47,192,889
건물	24,150,510	-	(275,481)	23,875,029
합계	71,343,399	-	(275,481)	71,067,918

(2) 토지의 공시지가

보고기간종료일 현재 유형자산 중 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

내역	장부금액		공시지가	
	당기	전기	당기	전기
임대건물토지	47,192,889	47,192,889	29,162,486	29,162,486

5. 차입금

보고기간종료일 현재 당사의 장기차입금의 내역 및 상환계획은 다음과 같습니다.

(1) 장기차입금

(단위: 천원)

구분	금융기관	이자율	당기	전기	상환방법
주택도시기금	우리은행	2.20%	16,560,000	16,560,000	만기일시상환
민간대출	KB손해보험	3.50%	14,244,000	14,405,000	만기일시상환
	미래에셋생명	3.50%	14,244,000	14,405,000	만기일시상환
소계			45,048,000	45,370,000	
유동성대체			(16,560,000)	-	
장기차입금 잔액			28,488,000	45,370,000	

(2) 상환계획

(단위: 천원)

구분	금융기관	당기말잔액	상환계획		
			1년 이내	1년 초과 3년 이내	3년 초과
주택도시기금	우리은행	16,560,000	16,560,000	-	-
민간대출	KB손해보험	14,244,000	-	14,244,000	-
	미래에셋생명	14,244,000	-	14,244,000	-
합계		45,048,000	16,560,000	28,488,000	-

6. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역 및 중요한 채권·채무의 잔액은 없습니다.

(3) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

7. 자본

(1) 자본금의 내역

보고기간종료일 현재 당사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
① 발행할 주식의 총수(주1)	40,000,000 주	40,000,000 주
② 1주당 액면금액	5,000원	5,000원
③ 발행한 주식의 수:		
보통주	933,334주	933,334주
우선주	1,844,445 주	1,844,445 주
④ 의결권및배당등에관한사항	(주2)	(주2)
⑤ 법령에 의해 의결권이 제한되어 있는 주식의 내용	-	-

(주1) 당사의 발행할 주식의 총수는 40,000천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식으로 하고 있습니다. 당사는 25,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을 발행할 수 있으며 에이종 종류주식과 보통주식은 의결권이 있습니다.

(주2) 이익배당 시에 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여 그 발행금액의 연 3.3%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 영업연도에 에이종 종류주식에 대하여 이익배당이 정한 배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 에이종 종류주식 이익배당액에 추가하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 회사 청산 시 우선적으로 에이종 종류주식에 대하여 운영기간 누적된 미배당분이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당하며 그 후 남은 이익으로 에이종 종류주식에 대한 누적 배당액이 발행금액에 3.5%의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액에 달할 때까지 배당합니다.

에이종 종류주식에 대한 이상의 배당 후 남은 잔여재산으로 보통주식에 대한 누적 배당액이 발행금액에 6%의 내부수익률을 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액에 달할 때까지 배당하며, 그 이후 남은 이익에 대해서는 에이종 종류주식에 남은 이익의 20%를 배당하며, 그 나머지를 보통주식에 분배하는 것으로 정하고 있습니다.

8. 결손금

(1) 결손금처리계산서

당사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 20 (당기)	2025년 05월 01일 부터 2025년 10월 31일 까지	제 19 (전기)	2024년 11월 01일 부터 2025년 04월 30일 까지
처리예정일	2026년 01월 30일	처리확정일	2025년 07월 31일

과 목	당기		전기	
I. 미처리결손금		3,148,412,571		2,875,914,579
1. 전기이월미처리결손금	3,581,256,089		3,305,774,981	
2. 당기순이익	(432,843,518)		(429,860,402)	
II. 임의적립금등의 이입액		-		-
III. 이익잉여금처분액		708,324,627		705,341,510
1. 배당금	708,324,627		705,341,510	
현금배당 주당배당금(률) 보통주 : 당기 463 원(9.26%), 전기 465 원(9.29%) 우선주 : 당기 150 원(2.99%), 전기 147 원(2.95%)	708,324,627		705,341,510	
IV. 차기이월미처리결손금		3,856,737,198		3,581,256,089

한편 당사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(2) 배당금

당사의 당기와 전기의 결손금처리계산서상에 계상되어 있는 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

1) 배당금의 산정내역과 배당성향

(단위: 원)

구분	당기		전기	
	우선주	보통주	우선주	보통주
1주당배당금(배당률)	150 (2.99%)	463 (9.26%)	147 (2.95%)	465 (9.29%)
발행주식수(주)	1,844,445	933,334	1,844,445	933,334
배당금총액	276,151,316	432,173,311	271,648,849	433,692,661
당기순이익	432,843,518	432,843,518	429,860,402	429,860,402
배당성향	63.80%	99.85%	63.19%	100.89%

9. 법인세비용 등

당사는 부동산투자회사법에 따라 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 당기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 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 않았습니다.

10. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상의 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 유의적인 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
차입금의 유동성대체	16,560,000	-

11. 보험가입자산

보고기간종료일 현재 당사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	보험가입 자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	DB손해보험(주)	23,599,548	34,855,673

회사는 상기 보험이외에 DB손해보험(주)에 가스사고배상책임보험 및 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

12. 주요 약정사항

보고기간종료일 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분 및 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	비고
매입수수료	9억원	
운용수수료	연 2억원 (단, 회사가 부동산 취득관련 계약금을 지급한 날 부터 회사의 청산종결등기가 경료된 날까지 지급)	매 분기별 균등액
매각기본수수료	매각금액의 1%	
매각성과수수료	매각차익의 15%	

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기 단위로 22,500천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관 관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매결산기 단위로 15,000천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 보고기간종료일 현재 회사가 타인으로부터 제공받은 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

지급보증기관	내용	보증금액
주택도시보증공사	차입금 보증 등	36,740,000

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
급여	5,400	5,400
세금과공과	23,634	23,942
감가상각비	275,481	275,481
합계	304,515	304,823

14. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2026년 01월 31일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐제14호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 05월 01일	부터	2025년 10월 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	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	8	8	16	16	40	40	-	-	-	-	-	-	64	64
	합계	8	8	16	16	40	40	-	-	-	-	-	-	64	64

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기		2025년 7월 9일				1	일			
	주요내용		전반감사계획 수립								
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용			
				상주		비상주					
	2025-07-10 ~ 2025-07-10	1	일	2	명	-	명	재무제표 중간감사 및 내부 회계관리제도 검토			
	2025-11-26 ~ 2025-11-27	2	일	2	명	-	명	재무제표 기말감사			
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		0	채권채무조회				0	변호사조회		-
	기타조회		-								
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수		2	회							

커뮤니케이션	수행시기	2025-07-10, 2025-11-27		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-