

투 자 보 고 서

2019.04.01 부터 2019.09.30 까지

(제 13 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.12.30

회 사 명 :	(주)마스턴제사호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이 석 연 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 302, 4층		
	(전화번호)	02-3472-2074	
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용주	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3472-2073	성명 조유리 (인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용주	(직책) 대리
	(전화번호)	02-3472-2073	성명 조유리 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제사호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2012.12.07
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 302, 4층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	61,381,400,286
자본금	23,500,000,000
부채	11,433,484,400
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	(주)국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 o 해산사유 ① 존립기간의 만료 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2012.12.06 발기인총회 개최
- 2012.12.07 회사설립(자본금 5억원)
- 2013.03.31 MOU체결(국제전자제이차(유)/마스턴투자운용)
- 2013.10.14 국토교통부 영업인가
- 2013.05.28 자산보관계약체결(주)국민은행)
일반사무수탁계약체결(주)한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2013.05.30 자산관리위탁계약체결(마스턴투자운용(주))
- 2013.11.28 신주발행(보통주 1,804,000주, 비종 종류주식 1,796,000주)
- 2013.11.29 매매대금 지급(소유권 이전)
- 2013.11.29 신주발행(에이종 종류주식 1,000,000주)
- 2014.09.01 일반사무수탁사 영업양수도로 인한 계약 이전
(주)한국스탠다드차타드펀드서비스 → (주)한국스탠다드차타드은행 펀드서비스부)
- 2015.12.19 본점이전
(서울시 서초구 서초대로 396,15층→서울시 강남구 테헤란로 302,4층)
- 2016.07.15 일반사무위탁회사 변경
(주) 한국스탠다드차타드은행 → 삼성케이피엠지에이에이에스(주))
- 2017.07.25 일반사무위탁회사 변경
(삼성케이피엠지에이에이에스(주) → 신한아이타스(주))
- 2019.09.06 부동산 매각
- 2019.11.22 회사의해산

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용 (주)	110111-4048165	-	해당사항 없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이석연	1969.01.13	現)세림회계법인	해당사 항 없음
기타비상무 이사	김대기	1974.12.13	現)세림회계법인	해당사 항 없음
기타비상무 이사	최동우	1978.09.04	現)세림회계법인	해당사 항 없음
감사	김상일	1973.12.15	現)태성회계법인	해당사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,904,000	5,000	5,000	
기명식	A종 종류주	1,000,000	5,000	5,000	
기명식	B종 종류주	1,796,000	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식: 3,700,000주
의결권 없는 주식: 1,000,000주

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 액면가액			
2012.12. 07	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2013.11. 28	유상증자	보통주	1,804,000	5,000	5,000	9,020,000,000	9,520,000,000	1804.00%
2013.11. 28	유상증자	종류주	1,796,000	5,000	5,000	8,980,000,000	18,500,000,000	1796.00%
2013.11. 29	유상증자	종류주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	23,500,000,000	27.03%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

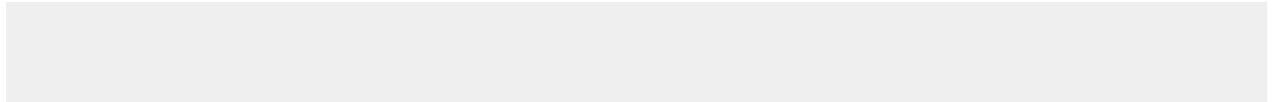
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국증권 권금중 (주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	B종 종류주	1,796,000	0	0	1,796,000	
							(38.21%)	(0.00%)	(0.00%)	(38.21%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

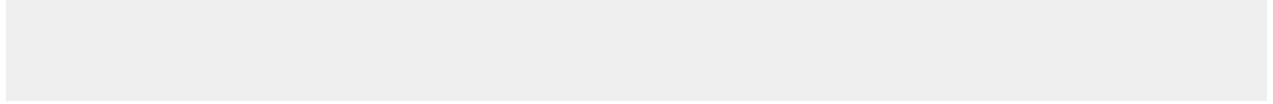
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	원익자산 개발(유)	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	A종 종류주	999,800	21.27%	
2	원익자산 개발(유)	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	보통주	470,000	10.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	1,796,000	38.21%	
주요주주	2	25.00%	1,469,800	31.27%	
소액주주 -개인	1	12.50%	200	0.00%	
소액주주 -법인	4	50.00%	1,434,000	30.51%	
합계	8	100.00%	4,700,000	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

· 당해 회사의 배당금액은 기본적으로 부동산투자회사법 제28조 규정에 의하여 상법 제462조제1항에 따른 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당할 계획임. 또한 매 사업연도별 초과배당액은 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 시행령 제32조 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비 한도로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당할 예정임. 다만, 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 통해 결정할 것임.

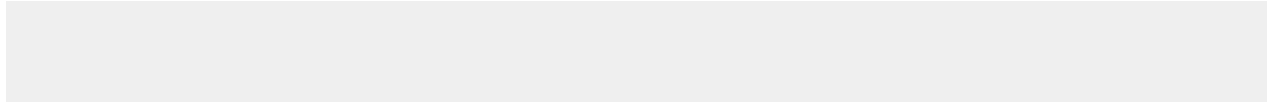
2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 13기	제 12기	제 11기	제 10기
당기순이익	29,276,443,321	516,949,316	463,211,090	381,820,636
상법상 배당가능이익	26,447,915,886	-1,817,038,999	-1,620,817,700	2,084,028,790
당기감가상각비 등	3,256,902,189	2,828,527,435	2,333,988,315	1,839,449,195
이익배당한도	29,704,818,075	1,011,488,436	713,170,615	244,579,595
배당금	29,704,818,075	1,011,488,436	713,170,615	0
주당배당금	6,320	215	152	0
배당수익율	126.40%	4.30%	3.03%	0.00%
연환산배당율	252.12%	8.63%	6.05%	0.00%

- ※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)
- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	93,164	92.31	61,303	99.87	99.87
부동산개발사 업		0.00	0	0.00	
부동산관련 유가증권		0.00	0	0.00	0.00
현금	7,235	7.17	0	0.00	0.00
기타 자산	522	0.52	79	0.13	0.13
총계	100,921	100.00	61,381	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

* 2019.09.06 부동산 매각에 따른 대금 부동산에 포함되는 자산으로 기재

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	국제전자센터	서울특별시 서초구 서초동 1445-3,22	1997.01.15	2013.11.29	2019.09.06 소유부동산 매 각

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 2019.09.06 부동산 매각

2) 소유 부동산별 금액현황

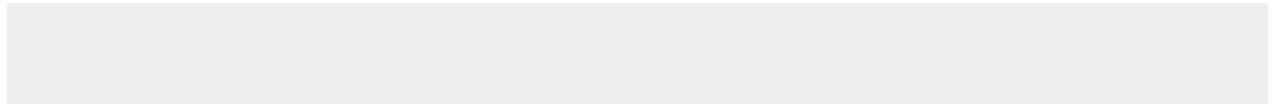
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	국제전자센 터	61,739	36,051		439			5,493		92,736



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	국제전자센터	33,276.31	33,276.31	100.00%	8



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

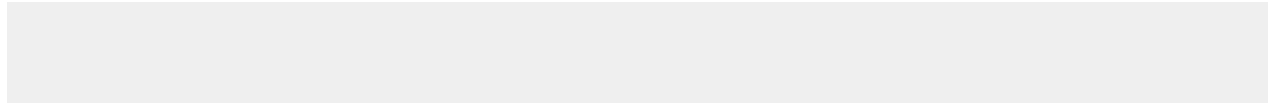
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

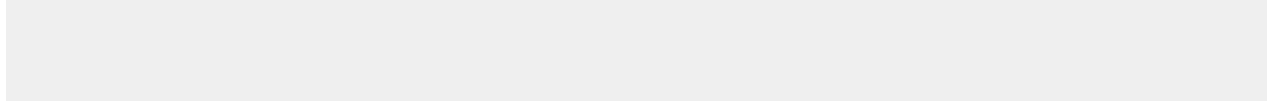
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	0	0	부동산으로 기재
MMT	국민은행	변동금리	0	0	부동산으로 기재
정기예금	국민은행	1.54	0	0	
정기예금	하나은행	1.05	0	0	
정기예금	수협중앙회	1.97~2.13	0	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	67	67	
	선납세금	12	12	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매각	국제전자센터	서울특별시 서초구 서초동 1445-3,22	2019.09.06	132,000	10,267	취득가액 : 98,229 백만원

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	국민은행	변동금리	0	0
MMT	국민은행	변동금리	0	0
정기예금	국민은행	1.54	0	0
정기예금	하나은행	1.05	0	0
정기예금	수협중앙회	1.97~2.13	0	0

4. 기타 자산 변경내역

부동산 매각에 따라 기타자산(선급비용) 비용대체

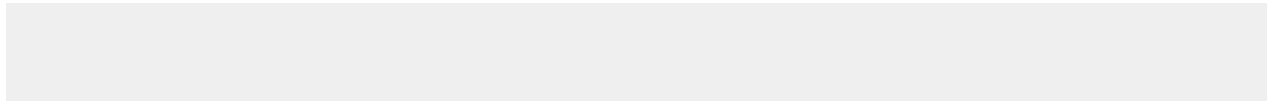
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,102,471,885	4.89%	
	분양수익 (처분수익)	39,264,298,766	91.30%	
	기타수익	1,557,013,616	3.62%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	70,762,114	0.16%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		9,188,200	0.02%	
총 수익		43,003,734,581	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

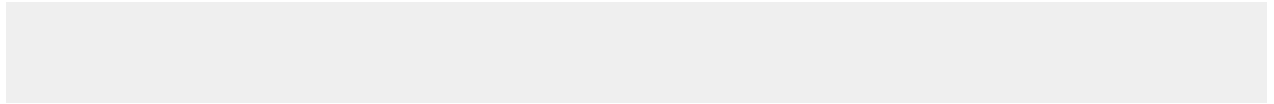


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	국제전자센터	2,102,471,885	100.00%	

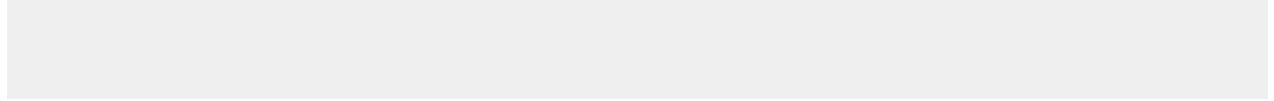


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 국제전자센터	98,228,916,452		5,493,215,218	92,735,701,234	132,000,000,000	39,264,298,766	100.00%	

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

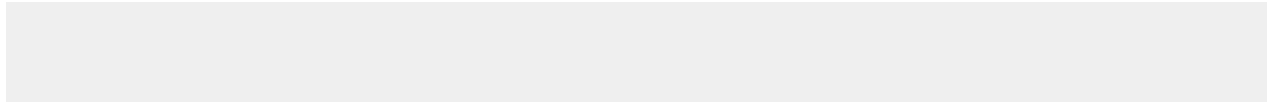
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	7,038,109	31,173,834	
MMT	국민은행	변동금리	11,759,499	8,254,500	
정기예금	국민은행	1.54	0	13,576	
정기예금	하나은행	1.05	7,931,666	6,572,665	
정기예금	수협중앙회	1.97~2.13	22,718,236	24,747,539	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	428,374,754	3.12%	
	기타비용	11,592,482,709	84.45%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,706,433,797	12.43%	
총비용		13,727,291,260	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	국제전자센터	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	4,000,000	4,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	7,574,478,574	7,574,478,574			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	905,815,767	905,815,767			
자산보관수수료	9,150,000	9,150,000			
일반사무 위탁수수료	12,500,000				
기타지급수수료	2,948,665,112	2,948,665,112			
유형자산 감가상각비	428,374,754	428,374,754			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	142,833,256	142,833,256			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	7,000,000	7,000,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	540,000	540,000			

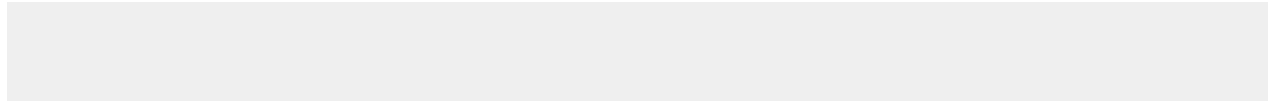
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		12,500,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)		- 부동산 매입금액의 1.2% - 매매대금지급일로부터 7일이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 당해 결산기말 기준 NOI의 5%. 단, 제4기 제8기, 제9기 결산기는 각 당해 결산기말 기준 NOI의 2% 적용 * NOI: 운용수익-운용비용(단, 감가상각비, 자산관리수수료, 대출이자, 매각기본수수료, 매각성과수수료는 제외) + 보증금*4.6%/년 - 매결산기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내	92,461,574
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 부동산매각금액의 1.0% - 매각이 속한 결산기 결산보고서에 대한 주주총회 승인 후 7일 이내	1,300,000,000
	성과보수(매각)		- 부동산 매각차익(부동산매각금액 - 부동산 매입장부금액 및 매각기본수수료)의 20% - 매각이 속한 결산기 결산보고서에 대한 주주총회 승인 후 7일 이내	6,182,017,000
사무수탁회사	위탁보수		* 연간 2,500만원(VAT별도), 매 결산기 마다 1,250만원(VAT별도) * 매 결산기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내	12,500,000
자산보관회사	위탁보수		* 부동산 매입금액의 연0.02% * 매결산기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내	9,150,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				7,596,128,574



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

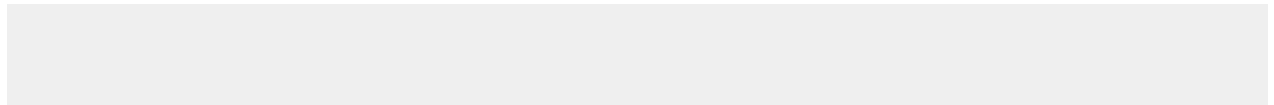
구분	제 13기	제 12기	제 11기	제 10 기
당해회사수익률	404.36	4.45	3.98	3.28

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

※ 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

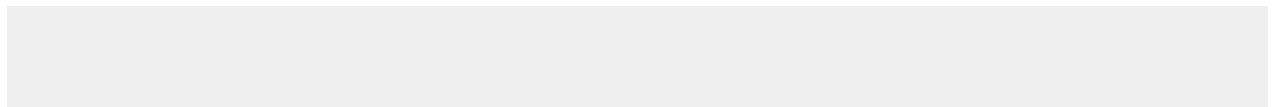
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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

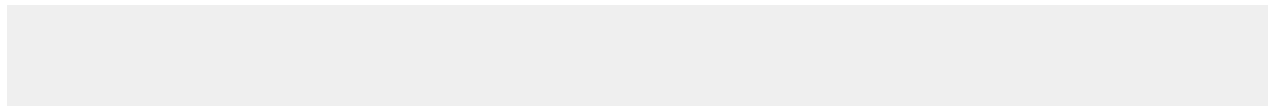
당기 제 13 기 기말 기준일 2019.09.30 현재
 전기 제 12 기 기말 기준일 2019.03.31 현재

회사명: (주)마스던제사호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당)기 기말		제 12 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		61,381,400,286		7,706,149,318
1) 현금및현금성자산	61,286,580,346		4,680,643,990	
2) 단기금융상품			2,530,333,367	
5) 미수수익	16,054,335		23,739,845	
7) 기타미수금	66,685,455		132,515,688	
9) 선급비용			333,713,298	
11) 선급법인세	12,080,150		5,203,130	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		93,215,110,828
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		93,164,075,988	
토지			61,738,786,875	
건물			36,051,129,577	
감가상각누계액(유형자산-건물)			-4,881,923,797	
기타유형자산			439,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)			-182,916,667	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산			51,034,840	
자 산 총 계		61,381,400,286		100,921,260,146
1. 유동부채		11,433,484,400		1,314,621,445
6) 미지급금	8,356,330,274		530,407,917	
7) 미지급비용	18,610,000		615,535,478	
8) 예수금			403,699	
9) 부가세예수금	3,058,544,126		168,274,351	
2. 비유동부채		0		77,923,677,700
3) 장기차입금			71,000,000,000	
5) 비유동보증금			6,923,677,700	
부 채 총 계		11,433,484,400		79,238,299,145
1. 자본금		23,500,000,000		23,500,000,000
1) 보통주자본금	8,980,000,000		8,980,000,000	
2) 종류주자본금	14,520,000,000		14,520,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		26,447,915,886		-1,817,038,999

자 본 총 계		49,947,915,886		21,682,961,001
부 채 및 자 본 총 계		61,381,400,286		100,921,260,146



II. 손익계산서

당기 제 13기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 12기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)마스턴제사호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	40,899,917,504	42,923,784,267	2,024,221,219	3,999,455,194
2) 임대료수익	938,226,400	2,102,471,885	1,148,829,475	2,280,158,740
3) 관리비수익	565,057,191	1,344,996,783	767,015,972	1,522,438,955
7) 기타영업수익	39,396,633,913	39,476,315,599	108,375,772	196,857,499
II. 영업비용	11,110,243,401	12,033,357,463	902,945,929	1,810,095,774
2) 급여	2,000,000	4,000,000	2,000,000	4,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	7,497,531,279	7,574,478,574	77,841,887	152,694,288
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	423,028,391	905,815,767	468,926,546	917,891,152
8) 자산보관수수료	4,600,000	9,150,000	4,524,726	9,150,000
9) 일반사무위탁수수료	6,284,152	12,500,000	6,181,316	12,500,000
10) 기타지급수수료	2,926,934,689	2,948,665,112	22,384,457	49,217,553
11) 유형자산감가상각비	181,105,194	428,374,754	247,269,560	494,539,120
14) 세금과공과	68,219,696	142,833,256	73,817,437	162,563,661
21) 수선유지비	0	7,000,000	0	7,000,000
29) 기타영업비용	540,000	540,000	0	540,000
III. 영업이익	29,789,674,103	30,890,426,804	1,121,275,290	2,189,359,420
IV. 영업외수익	46,336,635	79,950,314	31,928,514	58,507,882
1) 이자수익	42,882,800	70,762,114	27,642,245	49,447,510
10) 기타영업외수익	3,453,835	9,188,200	4,286,269	9,060,372
V. 영업외비용	828,474,807	1,693,933,797	855,948,455	1,730,917,986
1) 이자비용	828,474,807	1,693,933,797	855,948,455	1,730,917,986
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	29,007,535,931	29,276,443,321	297,255,349	516,949,316
VIII. 당기순이익(손실)	29,007,535,931	29,276,443,321	297,255,349	516,949,316
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	29,007,535,931	29,276,443,321	297,255,349	516,949,316
X I. 주당이익	14,938	15,079	-141	-26

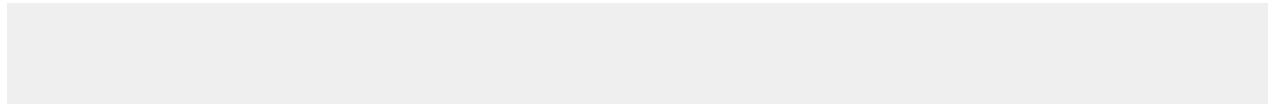
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 13기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 12기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)마스턴제사호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	처분예정일	2019.11.19	처분확정일	2019.06.27
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		26,447,915,886		-1,817,038,999
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-2,828,527,435		-2,333,988,315	
2. 당기순이익(손실)	29,276,443,321		516,949,316	
III. 이익잉여금처분액		-29,704,818,075		-1,011,488,436
4. 배당금	29,704,818,075		1,011,488,436	
보통주현금배당금	19,087,469,967		0	
종류주현금배당금	10,617,348,108		1,011,488,436	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-3,256,902,189		-2,828,527,435



IV. 현금흐름표

당기 제 13기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 12기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)마스던제사호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 13 (당기)		제 12 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		1,010,769,125		977,034,329
1. 당기순이익(손실)		29,276,443,321		516,949,316
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-38,835,924,012		494,539,120
감가상각비	428,374,754		494,539,120	
유형자산관련손실(이익)	-39,264,298,766		0	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		10,570,249,816		-34,454,107
미수수익의 변동	7,685,510		-15,654,151	
기타미수금의 변동	65,830,233		-50,151,307	
선급비용의 변동	384,748,138		191,183,482	
미지급금의 변동	7,825,922,357		-100,019,600	
미지급비용의 변동	-596,925,478		-63,079,130	
예수금의 변동	2,889,866,076		480,819	
기타	-6,877,020		2,785,780	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		134,530,333,367		16,773,376
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		137,030,333,367		524,887,078
매도가능금융자산의 처분	5,030,333,367		524,887,078	
유형자산의 처분	132,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-2,500,000,000		-508,113,702
매도가능금융자산의 취득	2,500,000,000		508,113,702	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-78,935,166,136		-711,949,315
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		96,643,010		1,221,300
기타	96,643,010		1,221,300	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-79,031,809,146		-713,170,615
장기차입금의 상환	71,000,000,000		0	
배당금의 지급	1,011,488,436		713,170,615	
기타	7,020,320,710		0	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		56,605,936,356		281,858,390
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과		0		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		56,605,936,356		281,858,390
VII. 기초 현금및현금성자산		4,680,643,990		4,398,785,600
VIII. 기말 현금및현금성자산		61,286,580,346		4,680,643,990

V. 자본변동표

당기 제 13기 기말 시작일 2019.04.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 12기 기말 시작일 2018.10.01 종료일 2019.03.31

회사명: (주)마스텐제사호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.10.01 (제12기 기초)	23,500,000,000				- 1,620,817,700		21,879,182,300
배당금의 지급	0				-713,170,615		-713,170,615
당기순이익	0				516,949,316		516,949,316
2019.03.31 (제12기 기말)	23,500,000,000				- 1,817,038,999		21,682,961,001
2019.04.01 (제13기 기초)	23,500,000,000				- 1,817,038,999		21,682,961,001
배당금의 지급	0				- 1,011,488,436		-1,011,488,436
당기순이익	0				29,276,443,321		29,276,443,321
2019.09.30 (제13기 기말)	23,500,000,000				26,447,915,886		49,947,915,886

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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



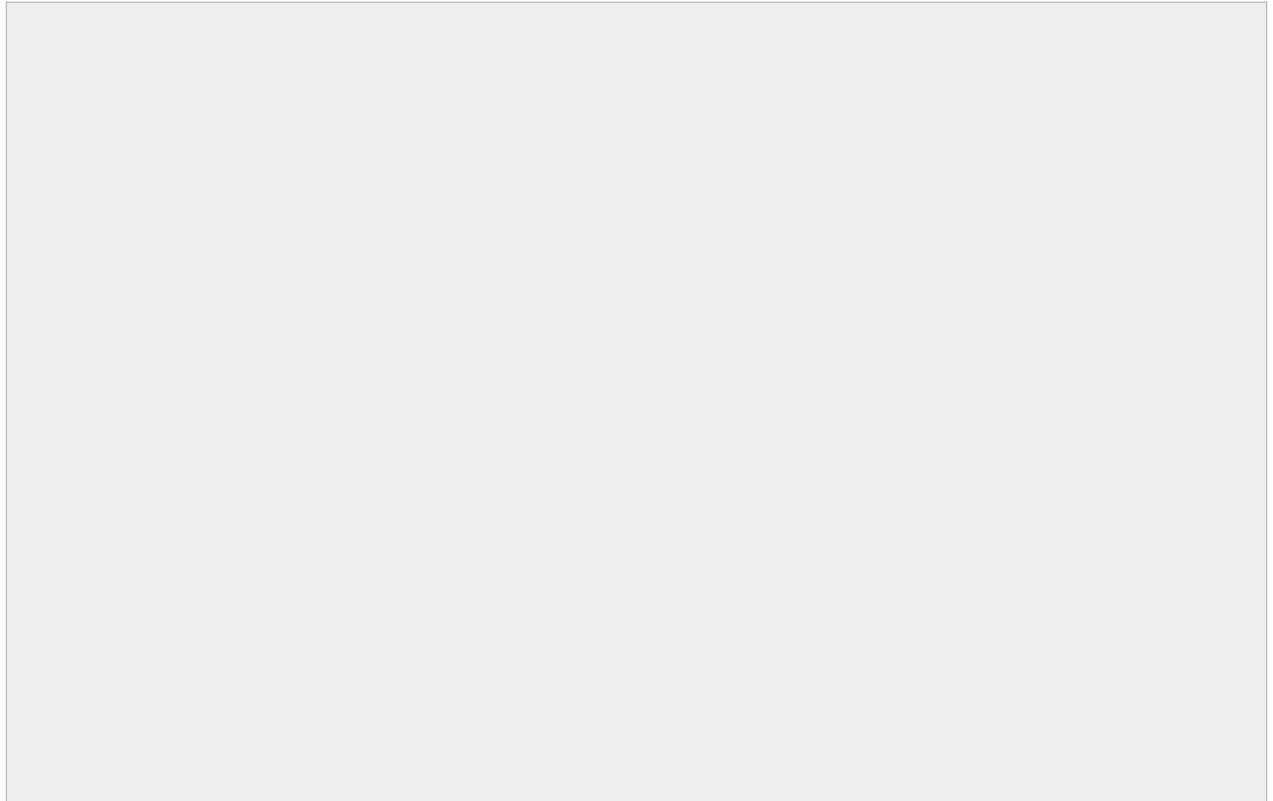
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 13 기 2019년 09월 30일 현재

제 12 기 2019년 03월 31일 현재

주식회사 마스틴제사호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

회사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2012년 12월 7일에 설립되어 2013년 10월 14일자로 영업인가를 받았습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 증권의 매매, 금융기관에의 예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 회사의 주주 구성은 다음과 같습니다(주석8참조).

주주명	소유주식수(주)	주식수기준 지분율	의결권기준 지분율	비고
한국증권금융㈜ (*1)	1,796,000	38.21%	48.54%	비중종류주
국제전자센터빌딩제이차(유)	999,800	21.276%	-	에이중종류주
정원구	200	0.004%	-	
국제전자센터빌딩제이차(유)	470,000	10.00%	12.70%	보통주
㈜원익큐브	440,000	9.36%	11.89%	
㈜원익홀딩스	440,000	9.36%	11.89%	
㈜아이비에스인더스트리	400,000	8.51%	10.81%	
마스틴투자운용㈜	100,000	2.13%	2.70%	
㈜에니영	54,000	1.15%	1.46%	
합계	4,700,000	100.00%	100.00%	

(*1) 대신마스틴리츠사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자

한편, 회사는 2019년 9월 5일에 매수인인 농협은행(케이알전문투자형사모부동산투자신탁제9호의 신탁업자)과 회사의 전체 운용부동산인 서울특별시 서초구 효령로 304 (서초동) 외 1필지에 위치한 국제전자센터의 일부 전유부분, 그 대지권 및 기타 부속물에 대한 부동산매매계약을 체결하여 동 계약에 따라 2019년 9월 6일에 매매대금 정산 및 소유권이전절차를 완료하였으며, 향후 해산 등기 및 청산절차를 진행할

예정입니다.

회사의 사업연도는 매년 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료하고, 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립일로부터 2013년 9월 30일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

회사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 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

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

(2) 현금및현금성자산

회사는 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

회사는 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 부

족한 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, 회사는 건물을 취득원가에서 40년(기타의유형자산은 5년)의 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 예외항목에 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 회수가

능액을 추정합니다.

(7) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 회사는 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

회사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 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)					
금융기관	계정과목	당기말	전기말	설정기관	비고
(주)국민은행	현금및현금성자산	-	20,902	콘센트릭스서비스코리아(유)	임대보증금에 대한 질권설정 정기예금

4. 유형자산

(1) 회사의 당기와 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

가. 당기

(단위:천원)				
구분	토지	건물	기타의유형자산	합계
기초	61,738,787	31,169,206	256,083	93,164,076
취득	-	-	-	-
감가상각비	-	(390,348)	(38,027)	(428,375)
처분	(61,738,787)	(30,778,858)	(218,056)	(92,735,701)
기말	-	-	-	-

(*) 주석9에서 후술하는 바와 같이, 당기 중 토지 등의 유형자산 매각 및 소유권이전 절차를 완료하였으며, 이와 관련하여 39,264백만원의 유형자산처분이익을 인식하였습니다.

나. 전기

(단위:천원)				
구분	토지	건물	기타의유형자산	합계
기초	61,738,787	31,619,845	299,983	93,658,615
취득	-	-	-	-
감가상각비	-	(450,639)	(43,900)	(494,539)
기말	61,738,787	31,169,206	256,083	93,164,076

5. 보험가입현황

당기말 현재 회사의 보험가입 내역은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기 중 부동산 매각으로 임대보증금 및 장기차입금이 상환됨에 따라 당기말 현재 임대보증금 및 장기차입금과 관련하여 담보로 제공된 자산은 없습니다.

7. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)						
구분	차입처	이자율	당기말(*)	전기말	상환방법	최종 만기일(*)
선순위	농협생명보험(주)	3.7%	-	25,000,000	만기일시	2020-04-27
	신용협동조합중앙회		-	24,500,000		
	아현천주교회 신용협동조합		-	500,000		
	소계	-	50,000,000			
중순위	(주)아주저축은행	6.3%	-	6,000,000	만기일시	2020-04-27
	(주)대신저축은행		-	5,000,000		
	(주)키움저축은행		-	4,000,000		
	(주)유진저축은행		-	4,000,000		
	하나캐피탈(주)		-	2,000,000		
	소계	-	21,000,000			
합계		-	71,000,000			

(*) 회사의 차입금은 당기 중 부동산 매각이 완료됨에 따라 2019년 9월 6일에 조기상환 되었습니다.

8. 자본

(1) 자본금

회사의 발행할 주식의 총수는 100,000천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 씨종 종류주식이 있습니다. 회사는 에이종 종류주식, 비종 종류주식, 씨종 종류주식을 각각 10,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있으며, 에이종 종류주식은 의결권이 없는 반면에 보통주식 및 비종 종류주식, 씨종 종류주식은 의결권이 있습니다.

당기말 현재 회사의 발행주식수는 보통주식 1,904천주, 에이종 종류주식 1,000천주, 비종 종류주식 1,796천주로 총 4,700천주입니다. 또한, 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주자본금은 9,520백만원, 에이종 종류주자본금은 5,000백만원 및 비종 종류주자본금은 8,980백만원입니다.

한편, 이익배당 시에 우선적으로 비종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 9.3%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하며, 그 다음으로 에이종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 6.0%의 비율을 일할계산한 금액에 달할 때까지 배당하며,

그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 회계연도에 에이종, 비종 종류주식에 대하여 약정한 배당을 하지 못하는 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 회계연도의 해당 종류주식 이익배당에 추가하여 배당하는 것으로 하고 있습니다.

또한, 매각차익에서 감가상각매각차익배당을 차감한 금액은 비종 종류주식, 에이종 종류주식 및 보통주식 각 주식의 종류별로 주식 수에 비례하여 균등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

회사 청산 시 우선적으로 비종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 9.3%의 비율을 일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당한다고 정하고 있습니다. 그리고 남은 잔여재산으로, 비종 종류주식, 에이종 종류주식 및 보통주식에 대하여 순차적으로 그 발행금액 상당액에 달할 때까지 그 주식수에 비례하여 분배하는 것으로 정하고 있으며, 최종적으로 남은 잔여재산은 비종 종류주식에 20%를, 에이종 종류주식에 그 액면금액의 연 2%를, 보통주식에 나머지를 각각 배당한다고 정하고 있습니다.

(2) 이익준비금

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

9. 우발부채와 약정사항

당기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 부동산 매각계약

회사는 2019년 9월 5일에 매수인인 농협은행(케이알전문투자형사모부동산투자신탁 제9호의 신탁업자)과 회사의 전체 운용부동산인 서울특별시 서초구 효령로 304 (서초동) 외 1필지에 위치한 국제전자센터의 일부 전유부분, 그 대지권 및 기타부속물에 대한 부동산매매계약(부동산 매매대금: 132,000백만원)을 체결하여 동 계약에 따라 2019년 9월 6일에 매매대금 정산 및 소유권이전절차를 완료하였습니다.

(2) 자산관리계약

회사는 마스턴투자운용(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	부동산 매입금액의 1.2%	-
기본수수료	당해 결산기말 기준 NOI를 기준으로 5% (단, 제4,5,8,9기 결산기는 2%적용)	매 결산기 단위로 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 1.0%(*)	-
매각성과수수료	부동산 매각차익의 20%(*) (단, 매각차익 = 매각금액 - 매입장부가액 - 매각기본수수료)	-

(*) 당기 중 매각기본수수료 및 매각성과수수료는 각각 1,300백만원 및 6,182백만원으로 반영됨.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 운영, 계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 연간 25,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 매 결산기 단위로 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

회사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산) 관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 부동산 매입금액의 연 0.02%를 매 결

산기 단위로 자산보관수수료로 지급하고 있습니다. 단, 제1기의 수수료는 부동산 매입일로부터 계산하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

회사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무는 없습니다.

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

11. 법인세비용 등

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 이연법인세 자산에 대한 미래 실현가능성은 회사의 성과, 전반적인 경제환경과 산업에 대한 전망, 향후 예상수익, 세액공제와 이월결손금의 공제가능시간 등 다양한 요소들을 고려하여 평가합니다. 회사는 주기적으로 이러한 사항들을 검토하고 있으며, 회사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당 기	전 기
감가상각비	428,375	494,539
급여	4,000	4,000
세금과공과	142,833	162,564

13. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기와 전기의 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

제 13(당) 기	2019년 04월 01일 부터 2019년 09월 30일 까지	제 12(전) 기	2018년 10월 01일 부터 2019년 03월 31일 까지
처분예정일	2019년 11월 19일	처분확정일	2019년 06월 27일

(단위: 원)				
과 목	제13(당)기		제12(전기)	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		26,447,915,886		(1,817,038,999)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(2,828,527,435)		(2,333,988,315)	
2. 당기순이익	29,276,443,321		516,949,316	
II. 이익잉여금처분액		29,704,818,075		1,011,488,436
1. 배당금	29,704,818,075		1,011,488,436	
가. 현금배당	29,704,818,075		1,011,488,436	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,256,902,189)		(2,828,527,435)

14. 배당금

(1) 배당금 산정내역

회사의 당기와 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)				
구분	합계	비중 종류주	에이종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	29,704,818,075	7,626,937,384	2,990,410,724	19,087,469,967
발행주식수(B)	4,700,000주	1,796,000주	1,000,000주	1,904,000주
주당 배당금(C=A/B)	6,320	4,247	2,990	10,025
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	126.40%	84.93%	59.81%	200.50%

<전기>

(단위: 원)				
구분	합계	비중 종류주	에이종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	1,011,488,436	1,011,488,436	-	-
발행주식수(B)	4,700,000주	1,796,000주	1,000,000주	1,904,000주
주당 배당금(C=A/B)	215	563	-	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	4.30%	11.26%	-	-

(2) 배당성향

회사의 당기 및 전기 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	29,704,818,075	1,011,488,436
당기순이익	29,276,443,321	516,949,316
배당성향	101.46%	195.66%

(3) 배당비율

회사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요 거래는 없습니다.

한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

회사의 당기 재무제표는 2019년 11월 19일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.