

# 투 자 보 고 서




2019.09.01 부터 2019.11.30 까지

( 제 10 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.01.14

회 사 명 :	(주) 마스턴제13호기업구조조정부동산투자회사		
대 표 이 사 :	공 기 념 		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층, 21층(서초동, 교보생명보협(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2673-9490	
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김현수 
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김현수 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주) 마스턴제13호기업구조조정부동산투자회사
2) 설립일	2015.01.14
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층, 21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.11.30 (단위: 원)
총자산	21,633,612,868
자본금	10,150,000,000
부채	13,353,924,016
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	(주)신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>① 회사의 존립기간은 회사설립등기일로부터 20년으로 하되, 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다.</p> <p>② 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2015.01.14 창립총회 및 회사설립 (자본금 5억 원)
- 2015.01.19 자산관리위탁계약 체결
- 2015.01.19 자산보관위탁계약 체결
- 2015.01.19 일반사무위탁계약 체결
- 2015.02.24 영업인가
- 2015.03.02 주식매매 및 유상증자 (증자 후 자본금 10,150,000,000원)
- 2015.03.04 부동산 취득  
<경기도 이천시 행죽리 44-1번지 외 5필지 및 그 지상 이천물류창고 건물>
- 2015.12.19 본점 주소지 변경  
변경 전 : 서울특별시 서초구 서초대로 396, 15층(서초동, 강남빌딩)  
변경 후 : 서울특별시 강남구 테헤란로 302, 4층(역삼동, 피씨에이라이프타워)
- 2019.11.16 본점 주소지 변경  
변경 전 : 서울특별시 강남구 테헤란로 302, 4층(역삼동, 피씨에이라이프타워)  
변경 후 : 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층, 21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)

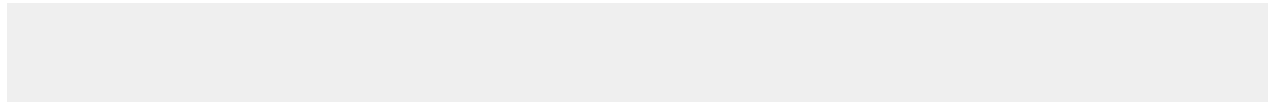
## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용 (주)	110111-4048165	2009.02.20 설립	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

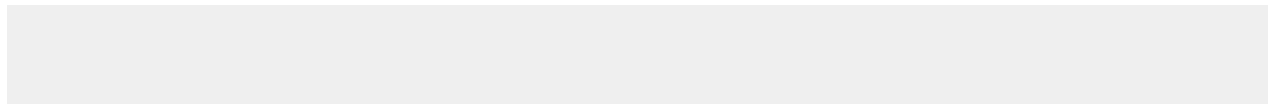


### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	공기병	1972.12.16	법무법인 청담	결격사유 없음
기타비상무 이사	윤재두	1980.09.10	법무법인 청담	결격사유 없음
기타비상무 이사	문철주	1980.11.17	법무법인 청담	결격사유 없음
감사	김건웅	1980.01.02	가현회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.11.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,030,000	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)

- \* 총 발행주식수 : 2,030,000주
- \* 의결권이 있는 주식수 : 2,030,000주(100%)

## 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			
2015. 01.14	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2015. 03.02	증자	보통주	1,930,000	5,000	5,000	9,650,000,000	10,150,000,000	1930.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

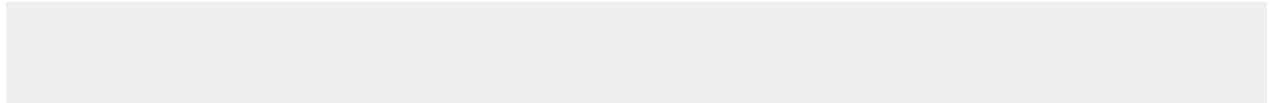
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(유)엔티 아이	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,030,000			2,030,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

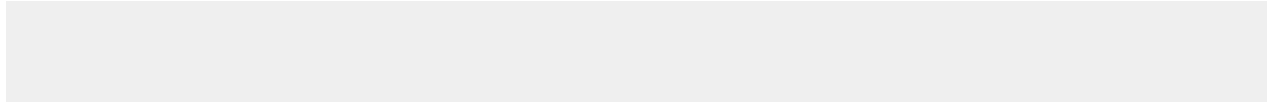
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분을	비고
자료가 없습니다.									





3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	2,030,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	2,030,000	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

- (1) 회사는 매 영업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- (2) 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과하여 배당할 수 있다.
- (3) 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 영업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
- (4) 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- (5) 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (6) 배당금지청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 9기	제 8기	제 7기	제 6기
당기순이익	333,579,719	363,416,780	256,267,809	369,922,127
상법상 배당가능이익	-1,298,630,233	-1,064,766,928	-967,889,655	-
당기감가상각비 등	1,836,236,196	1,632,209,954	1,428,183,710	1,214,566,299
이익배당한도	537,605,963	567,443,026	460,294,055	564,357,206
배당금	537,605,963	567,443,026	460,294,055	564,357,206
주당배당금	265	280	227	278
배당수익율	5.30%	5.59%	4.53%	5.56%
연환산배당율	10.51%	11.27%	9.00%	11.21%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

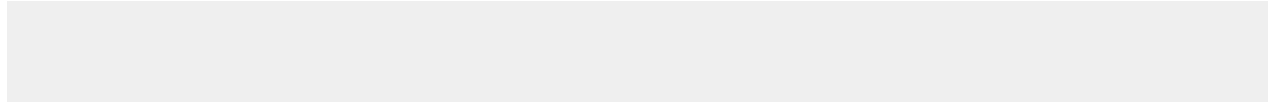
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

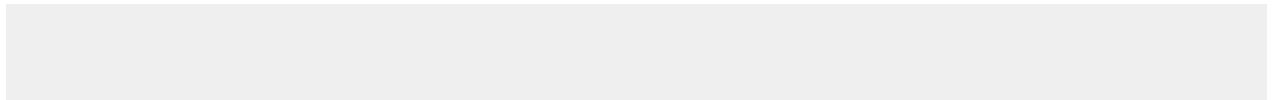
### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
구조조정 부동산	21,057	95.73	20,955	96.86	96.86
기타 부동산		0.00		0.00	0.00
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	908	4.13	658	3.04	3.04
기타 자산	31	0.14	20	0.09	0.09
총계	21,996	100.00	21,634	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

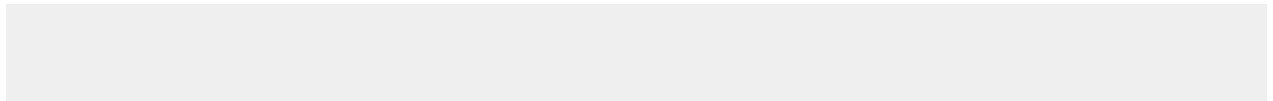


# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	이천국제물류 창고시설	경기도 이천시 설성 면 진상미로 264번 길 21-19	2008.12.22	2015.03.04	총 채권채고액 : 15,366천원  * 1~5순위 근 저당권 - 설정권자 : 용마로지스 (주) - 채권최고액 : 966백만원 - 관련채무 : 임대보증금  * 6순위 근저당 권 - (주)하나은행 - 채권최고액 : 14,400백만 원 - 관련채무 : 장기차입금

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

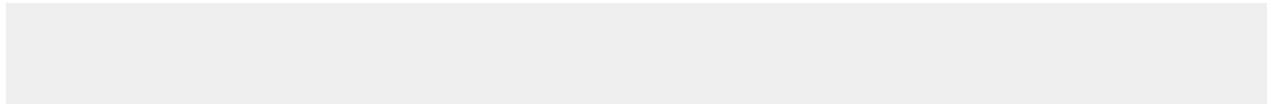
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	이천국제물 류창고시설	6,571	16,322					1,938		20,955



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	이천국제물류창고시설	23,148.25	23,148.25	100.00%	1



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

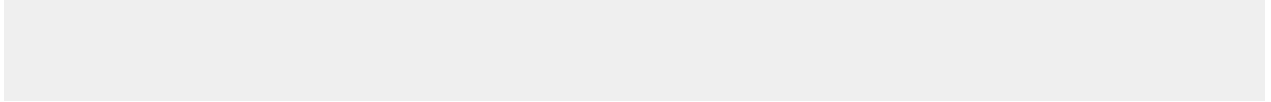




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

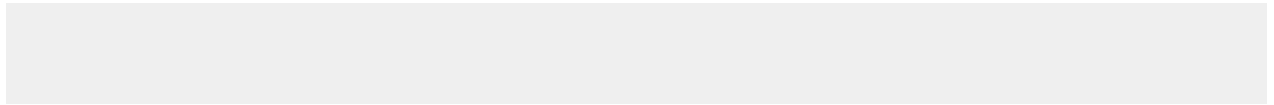
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	신한은행	변동	579	343	
MMT	신한은행	변동	329	315	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	12	12	
	선급부가세	7	7	
	기타자산	1	1	미수수익, 선급법 인세



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	신한은행	변동	579	343
MMT	신한은행	변동	329	315

### 4. 기타 자산 변경내역

- \* 전기 대비 약1천만원 감소
  - 선급비용 약 17백만원 감소(재산종합보험 및 재산세 안분)
  - 부가세 대급금 약 7백만원 증가

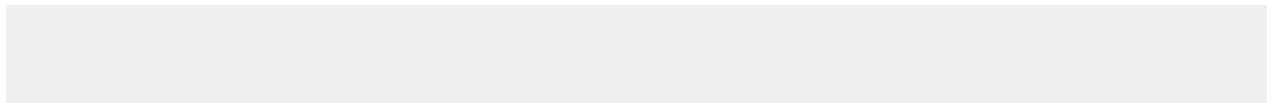
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	472,635,000	93.00%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	34,621,796	6.81%	수도광열비 회 입분 (관리수익, 기타 수익)
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	976,588	0.19%	이자수익
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		4	0.00%	잡이익
총 수익		508,233,388	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

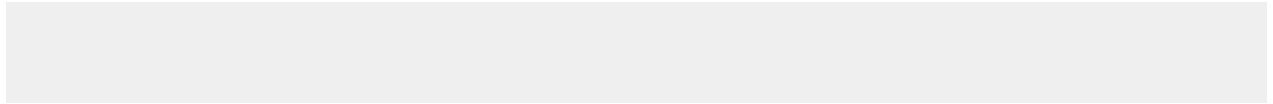


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	이천국제물류창고시설	472,635,000	100.00%	



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

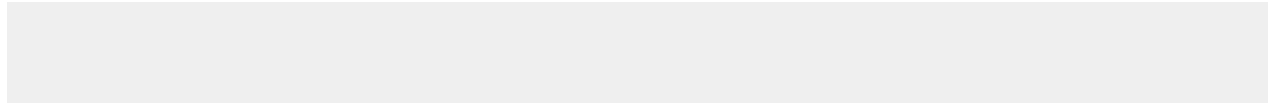
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

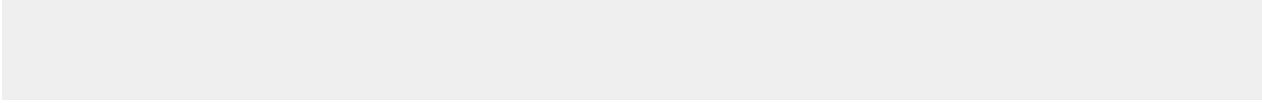
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	신한은행	변동	189,431	95,757	
MMT	신한은행	변동	2,274,375	880,831	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

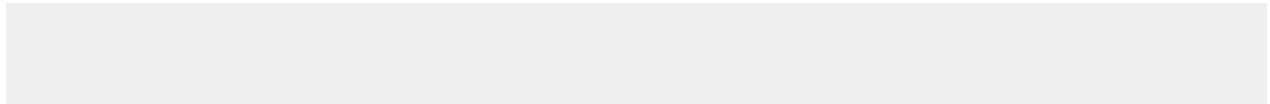


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	102,013,122	31.24%	
	기타비용	101,682,168	31.14%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		122,872,437	37.63%	이자비용
총비용		326,567,727	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

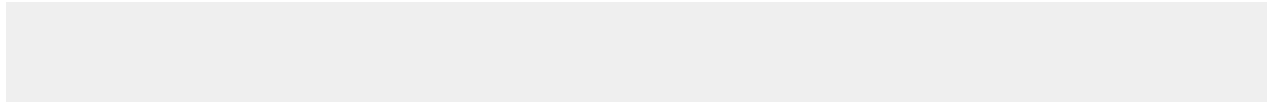
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	이천국제물류창고 시설	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	500,000	500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	22,037,500	22,037,500			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	13,731,000	13,731,000			
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	3,750,000	3,750,000			
기타지급수수료	500,000	500,000			
유형자산 감가상각비	102,013,122	102,013,122			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	11,444,425	11,444,425			
광고선전비					
보험료	8,082,987	8,082,987			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	3,600,000	3,600,000			
청소비					
수도광열비	35,107,146	35,107,146			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	429,110	429,110			

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스틴투자운용(주)	- 부동산매입금액 * 0.8% - 잔금지급일로부터 7일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- "부동산 매입금액"의 연0.41% - 부동산의 취득과 관련하여 잔금을 지급한 해당일부터 청산종결등기일까지 매 분기별로 균등하게 분할하여 인식 (운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 90일 이내 실제 업무수행기간으로 일할 계산한 금액으로 함) - 매분기 종료일로부터 7일 이내	22,037,500
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		- 부동산매각금액 * 0.5% (매매대금에서 인수하는 임대차보증금액 기타부채를 공제하지 아니하고 건물분 부가가치세를 제외한 금액) - 매각이 속한 결산기 주총승인을 득한 날로부터 7일 이내	
	성과보수(매각)		- 매각차액 * 10.0% - 매각이 속한 결산기 주총승인을 득한 날로부터 7일 이내	
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 연 1,500만원 (단, 6개월이 초과 될 경우 결산기 단위 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 함) - 결산일로부터 7일 이내	3,750,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	- 연 1,000만원 (단, 6개월에 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 함) - 결산일로부터 7일 이내	2,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				28,287,500



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 10기 1분기	제 9기 2분기	제 9기 1분기	제 8기 2분기
당해회사수익률	7.35	6.68	6.68	7.29

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

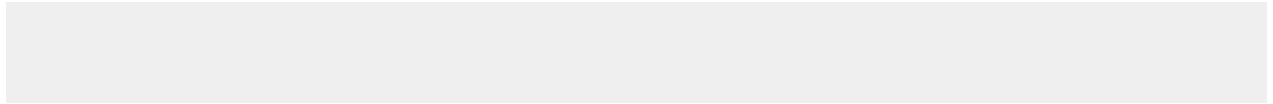
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

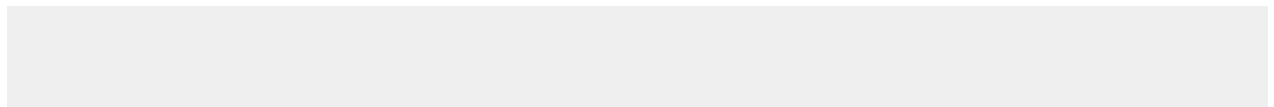
### 1. 부동산개발사업의 현황

#### 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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 10 기 1 분기 기준일 2019.11.30 현재  
 전기 제 9 기 기말 기준일 2019.08.30 현재

회사명: (주) 마스턴제13호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		678,493,059		938,568,479
1) 현금및현금성자산	658,433,658		908,007,279	
5) 미수수익	385,014		830,702	
9) 선급비용	12,066,574		28,951,428	
10) 부가세대급금	6,609,743			
11) 선급법인세	998,070		779,070	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		20,955,119,809		21,057,132,931
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	20,955,119,809		21,057,132,931	
토지	6,571,269,627		6,571,269,627	
건물	16,322,099,500		16,322,099,500	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-1,938,249,318		-1,836,236,196	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		21,633,612,868		21,995,701,410
1. 유동부채		171,907,403		178,055,643
6) 미지급금	29,275,950		29,275,950	
7) 미지급비용	108,868,737		120,435,661	
9) 부가세예수금	33,762,716		28,344,032	
2. 비유동부채		13,182,016,613		13,182,016,613
3) 장기차입금	12,000,000,000		12,000,000,000	
5) 비유동보증금	966,276,000		966,276,000	
6) 비유동파생상품부채	215,740,613		215,740,613	
부 채 총 계		13,353,924,016		13,360,072,256
1. 자본금		10,150,000,000		10,150,000,000
1) 보통주자본금	10,150,000,000		10,150,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		-215,740,613		-215,740,613
2) 파생상품평가손익	-215,740,613		-215,740,613	
5. 이익잉여금(결손금)		-1,654,570,535		-1,298,630,233
자 본 총 계		8,279,688,852		8,635,629,154
부 채 및 자 본 총 계		21,633,612,868		21,995,701,410



## II. 손익계산서

당기 제 10기1 분기 시작일 2019.09.01 종료일 2019.11.30  
 전기 제 9 기1 분기 시작일 2019.03.01 종료일 2019.05.31

회사명: (주) 마스텐제13호기업구조조정부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	507,256,796	507,256,796	516,924,664	516,924,664
2) 임대료수익	472,635,000	472,635,000	472,635,000	472,635,000
3) 관리비수익	33,721,796	33,721,796	43,389,664	43,389,664
7) 기타영업수익	900,000	900,000	900,000	900,000
II. 영업비용	203,695,290	203,695,290	228,537,430	228,537,430
2) 급여	500,000	500,000	500,000	500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	22,037,500	22,037,500	22,037,500	22,037,500
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	13,731,000	13,731,000	13,602,000	13,602,000
8) 자산보관수수료	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
9) 일반사무위탁수수료	3,750,000	3,750,000	3,750,000	3,750,000
10) 기타지급수수료	500,000	500,000	500,000	500,000
11) 유형자산감가상각비	102,013,122	102,013,122	102,013,122	102,013,122
14) 세금과공과	11,444,425	11,444,425	9,864,361	9,864,361
16) 보험료	8,082,987	8,082,987	8,226,153	8,226,153
21) 수선유지비	3,600,000	3,600,000	19,420,000	19,420,000
23) 수도광열비	35,107,146	35,107,146	45,479,334	45,479,334
29) 기타영업비용	429,110	429,110	644,960	644,960
III. 영업이익	303,561,506	303,561,506	288,387,234	288,387,234
IV. 영업외수익	976,592	976,592	1,290,446	1,290,446
1) 이자수익	976,588	976,588	1,290,441	1,290,441
10) 기타영업외수익	4	4	5	5
V. 영업외비용	122,872,437	122,872,437	124,222,683	124,222,683
1) 이자비용	122,872,437	122,872,437	124,222,683	124,222,683
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	181,665,661	181,665,661	165,454,997	165,454,997
VIII. 당기순이익(손실)	181,665,661	181,665,661	165,454,997	165,454,997
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	181,665,661	181,665,661	165,454,997	165,454,997
X I. 주당이익	89	89	82	82

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

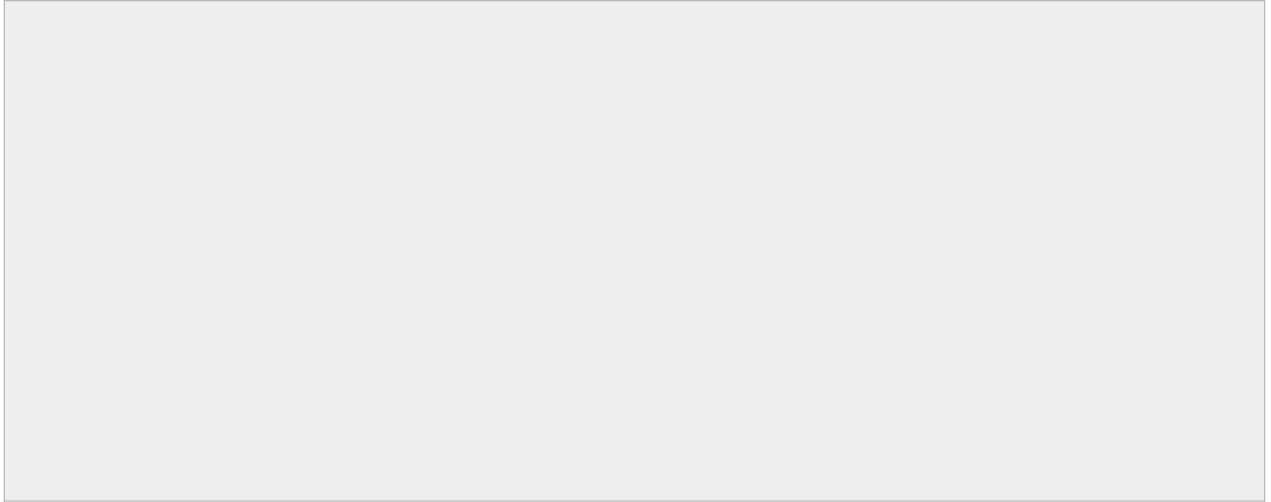
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

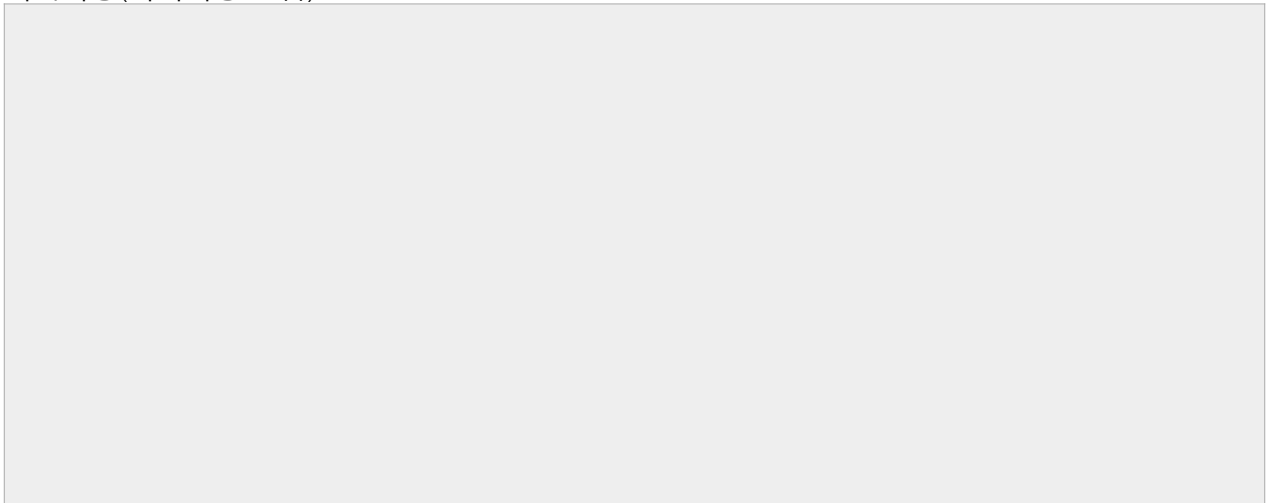
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

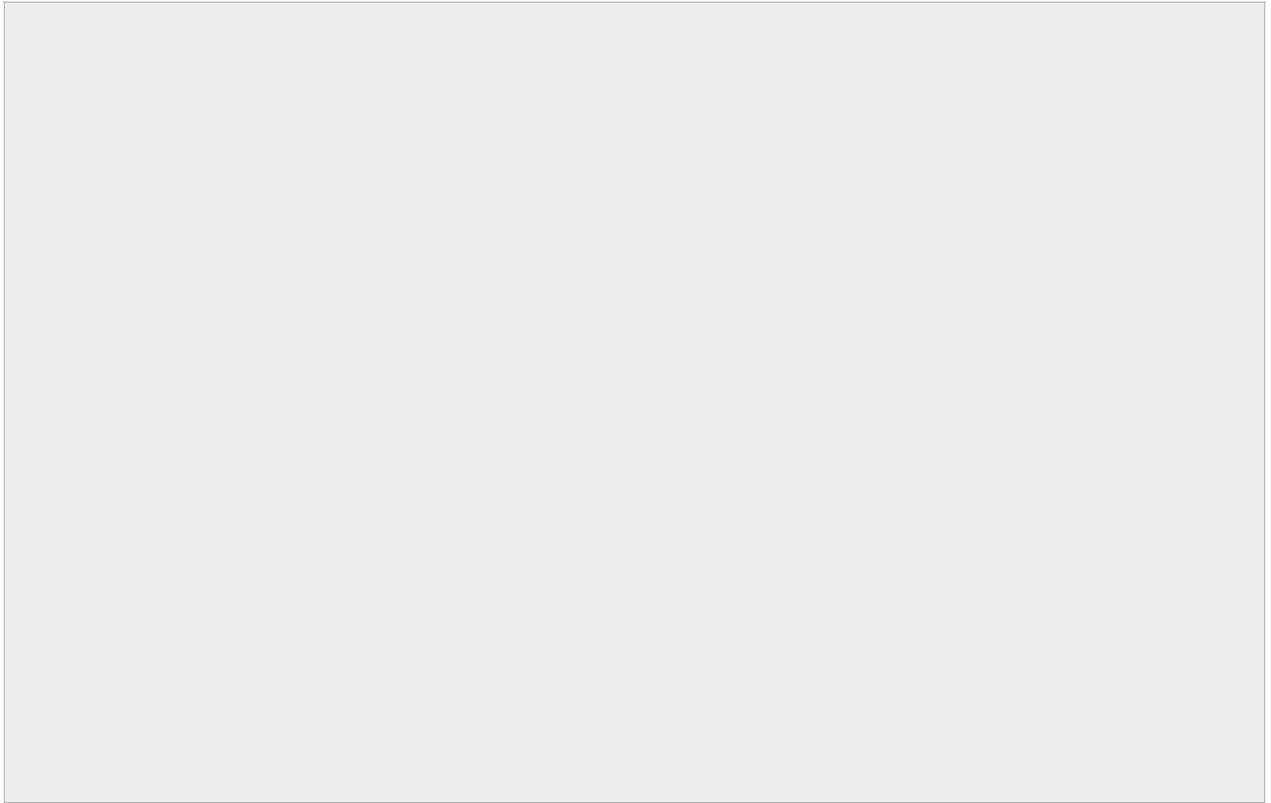
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



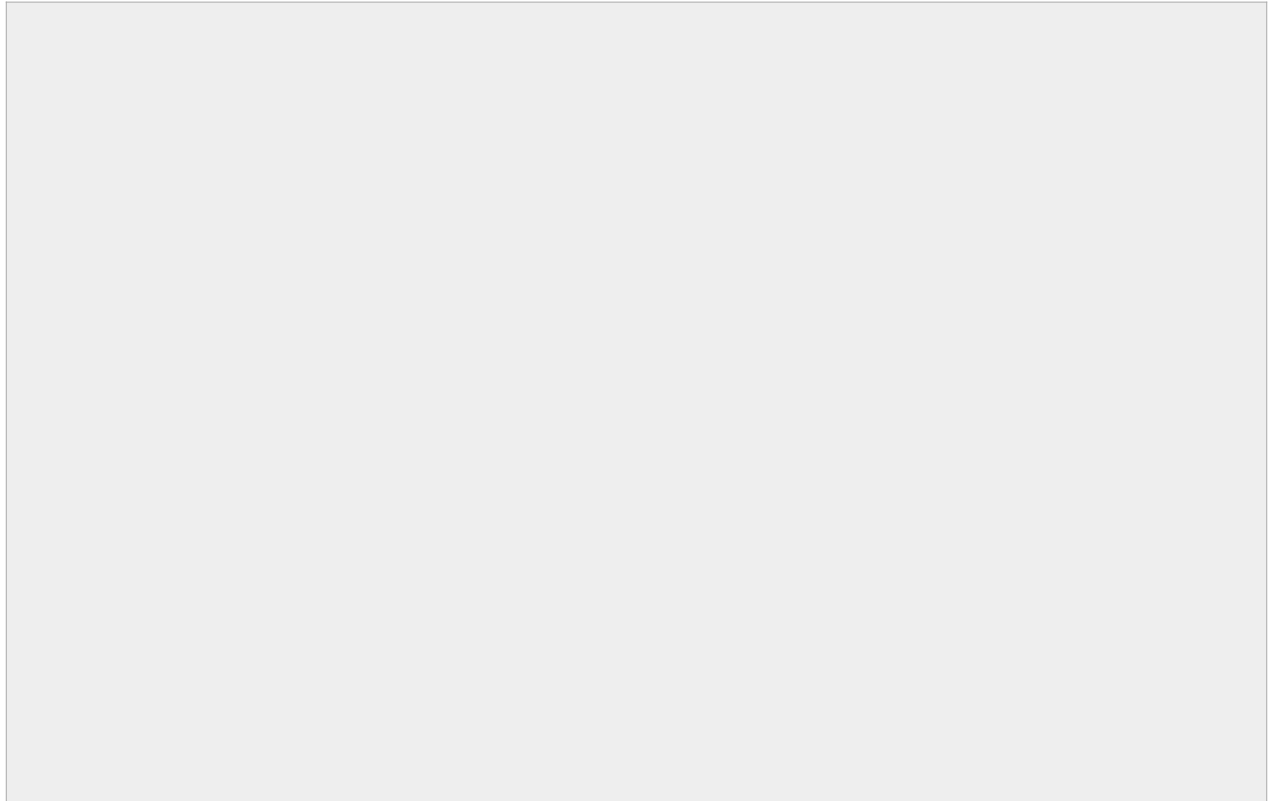
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 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 보유하고 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



## VI. 재무제표에 대한 주석

### 1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제 13 호기업구조조정부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 기업구조조정부동산투자회사로서 2015년 1월 14일에 설립되어 2015년 2월 24일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발 및 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

한편, 당분기말 현재 당사의 최대주주는 유한회사 엔티아이로서 보통주 지분율은 100%입니다. 당사의 사업연도는 매년 3월 초일에 개시하여 8월 말일에 종료하고, 9월 초일에 개시하여 2월 말일에 종료하되 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 8월 말일에 종료합니다.

### 2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계 처리하지 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 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

#### (3) 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 복원하는 데 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.

#### (4) 파생상품 및 위험회피회계

당사는 이자율위험을 회피하기 위하여 이자율스왑 파생상품계약을 체결하고 있습니다. 파생상품은 최초 인식시 계약일의 공정가치로 측정하며, 후속적으로 매 보고기간말의 공정가치로 측정하고 있습니다. 파생상품의 공정가치 변동으로 인한 평가손익은 각각 아래와 같이 인식하고 있습니다.

당사는 특정위험으로 인한 기존 자산, 부채, 또는 확정계약의 공정가치변동위험을 회피하기 위해서는 공정가치위험회피회계, 특정위험으로 인한 자산, 부채 및 예상거래의 미래 현금흐름변동위험을 감소시키기 위해서는 현금흐름위험회피회계를 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 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 중단됩니다.

회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 장부금액 조정액은 위험회피회계가 중단된 날부터 상각하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

##### 2) 현금흐름위험회피

예상거래의 미래현금흐름변동위험을 감소시키기 위하여 지정된 파생상품의 평가손익 중 위험회피에 효과적인 부분은 현금흐름위험회피파생상품평가손익으로 기타포괄손익누계액의 항목으로 계상한 후 예상거래의 종류에 따라 향후 예상거래가 당기손익에 영향을 미치는 회계연도에 당기손익으로 인식하거나, 예상거래가 발생 시 관련 자산부채의 장부금액에서 가감하여 처리하고 있습니다. 현금흐름위험회피회계는 당사가 더 이상 위험회피관계를 지정하지 않거나 위험회피수단이 청산, 소멸, 행사되거나, 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 더 이상 충족하지 않을 경우 중단됩니다. 현금흐름위험회피회계의 중단시점에서 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의누적평가손익은 향후 예상거래가 발생하는 회계기간에 걸쳐 당기손익으로 인식하고 있습니다. 다만, 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것이라 예상되는 경우에는 기타포괄손익누계액으로 인식한 파생상품의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 인식합니다.

#### (5) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이중 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 회수가능액을 추정합니다.

(7) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 총당부채 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 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 당사의 당분기 및 전기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
토지	6,571,270	-	-	-	6,571,270
건물	14,485,863	-	-	(102,013)	14,383,850
합계	21,057,133	-	-	(102,013)	20,955,120

<전기>

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
토지	6,571,270	-	-	-	6,571,270
건물	14,689,889	-	-	(204,026)	14,485,863
합계	21,261,159	-	-	(204,026)	21,057,133

(2) 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가
경기도 이천시 설성면 행죽리 44-1 외 5 필지	28,943	3,616,873

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 건물은 (주)KB 손해보험의 부보금액 12,542,000 천원의 재산종합보험(연간 보험료 27,010 천원)에 가입되어 있으며, 동 보험의 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)하나은행에 12,000,000 천원의 질권이 설정되어 있습니다.

이외에 당사는 (주)KB 손해보험의 일반배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
경기도 이천시 설성면 행죽리 44-1 외 5 필지 토지 및 건물	1~5 순위 근저당권	용마로지스(주)	966,276	임대보증금	966,276
	6 순위 근저당권	(주)하나은행	14,400,000	장기차입금	12,000,000
합 계			15,366,276		12,966,276

또한, 주석 5에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 장기차입금과 관련하여 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장·단기차입금

당분기말과 전기말 현재 당사의 장기차입금 및 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당분기말 금액	전기말 금액	상환방법	만기일
장기차입금	(주)하나은행	(주 1)	12,000,000	-	만기일시	2021.3.16

(주 1) (주)하나은행 차입금에 대한 이자율은 여신약정서 상 3개월 CD 금리+가산금리 (차입금 110 억원에 대해 3개월 CD 금리+1.74%, 차입금 10 억에 대해 3개월 CD 금리+2.184%)의 변동금리이나, 주석 11 에서 설명하고 있는 바와 같이 (주)하나은행과의 이자율스왑계약을 통해 현금흐름위험회피회계를 적용하고 있으므로 차입금 110 억원에 대해 4.07%, 차입금 10 억원에 대해 4.514%의 고정금리로 이자비용을 인식하고 있습니다(주석 11 참조).

주석 5 에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 주석 6 에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지 및 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

## 8. 자본금

당분기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식총수는 보통주식 10,000,000 주이고, 발행한 보통주식의 수 및 1 주당 액면금액은 각각 2,030,000 주와 5,000 원이며, 자본금은 10,150,000 천원입니다.

## 9. 주요 약정사항

당분기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

### (1) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개발·처분 및 임대차, 증권의 매매, 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무 등과 관련하여 자산관리 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용	비고
매입수수료	부동산 매입금액의 0.8%	부동산 매매 잔금 지급일로부터 7 일내 지급
운영수수료	부동산 매입금액의 0.41%	매분기 종료일로부터 7 일내 지급
매각기본수수료	부동산 매각금액의 0.5%	매각이 속한 결산기 주주총회 승인일로부터 7 일내 지급
매각성과수수료	부동산 매각대금에서 취득원가 및 부대비용 등을 공제한 금액의 10%	매각이 속한 결산기 주주총회 승인일로부터 7 일내 지급

### (2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 7,500 천원을 사무수탁수수료로 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 증권 및 현금 등의 보관 및 관리업무, 해산(청산) 관련업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 5,000 천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) PM 관리업무 위탁계약

당사는 교보리얼코(주)와 자산 인수·인계 관련 업무, 예산관리, 임대차 및 입주사 관리, 운영관리 보고, 세무관리 지원 및 회계관리 서비스 지원 등의 PM 관리업무와 시설관리업무, 에너지관리업무 및 기타서비스 등의 FM 관리업무에 대한 위탁계약을 체결하여 매월 약정액 및 실비정산액을 위탁관리비로 지급하고 부동산운용비로 계상하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 당사의 지배기업은 유한회사 엔티아이입니다.

(2) 당분기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 없습니다.

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

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 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.