

# 투 자 보 고 서

2021.10.01 부터 2021.12.31 까지

( 제 12 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.02.14

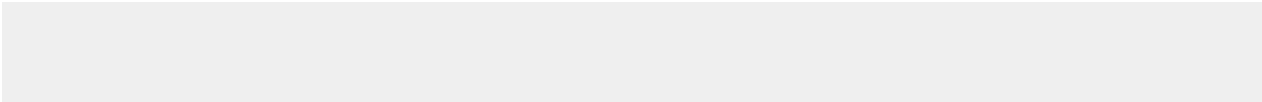
회 사 명 :	(주)마스턴제16호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이석연 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20~21층(서초동, 교보생명보험 (주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-3452-2260	
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3452-2260	성명 박성호 (인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용	(직책) 과장
	(전화번호)	02-3452-2260	성명 박성호 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제16호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.03.24
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20~21층(서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.12.31 (단위: 원)
총자산	143,647,269,468
자본금	27,233,795,000
부채	93,341,400,757
5) 자산관리회사	마스턴투자운용 주식회사
6) 사무수탁회사	신한아이타스 주식회사
7) 자산보관회사	주식회사 국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 ※ 회사의 존속기간: 법인설립등기가 완료된 다음날부터 10년  ※ 해산사유 ① 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생 ② 주주총회의 결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우  (2) 신용평가결과 해당사항없음



## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016.03.24 : 발기인총회 개최
- 2016.03.24 : 회사설립(자본금 : 500,000,000원)
- 2016.03.30 : 자산관리계약체결(마스턴투자운용)  
자산보관계약체결(국민은행)  
일반사무수탁계약체결(신한아이타스)
- 2016.05.11 : 국토교통부의 영업인가
- 2016.05.31 : 유상증자(자본금 : 15,136,905,000원)
- 2016.05.31 : 동화빌딩 매입
- 2016.06.01 : 유상증자(자본금 : 613,095,000원)
- 2020.03.31 : 자산관리계약 변경계약 체결(마스턴투자운용)
- 2020.05.20 : 국토교통부의 변경인가(존속기간 및 사업계획 변경 등)
- 2020.05.26 : 자산보관계약 변경계약 체결(국민은행)
- 2020.05.28 : 유상증자(자본금 : 9,763,370,000원)
- 2020.05.28 : 서울특별시 중구 서소문동 85-1 외 2필지 매입
- 2020.06.04 : 자산관리계약 변경계약 체결(마스턴투자운용)
- 2021.10.01 : 유상증자(자본금 : 1,220,425,000원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용	110111-4048165	-	해당없음

※ 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	이석연	1969.01.13	세림회계법인 공인회계사	해당없음
기타비상무 이사	박희순	1976.11.05	세정회계법인 이사	해당없음
기타비상무 이사	김건웅	1980.01.02	가현회계법인 이사	해당없음
감사	박수종	1975.05.23	신화회계법인 공인회계사	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

\* 2021.12.29 감사 박수종 취임

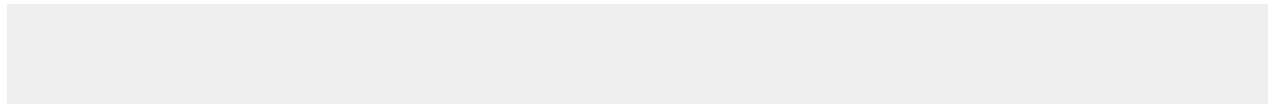
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

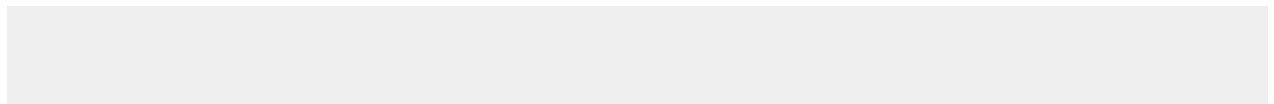
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명식	보통주	3,150,000	10,000	5,000	
기명식	보통주	1,952,674	13,000	5,000	
기명식	보통주	244,085	13,000	5,000	



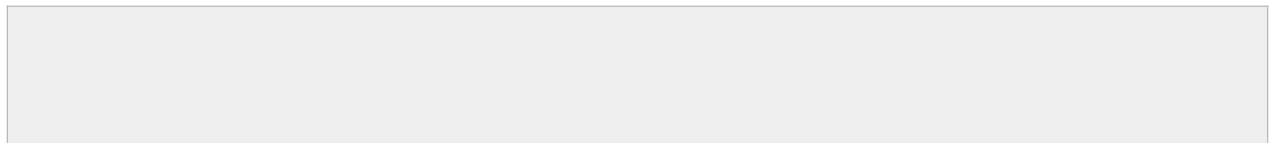
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

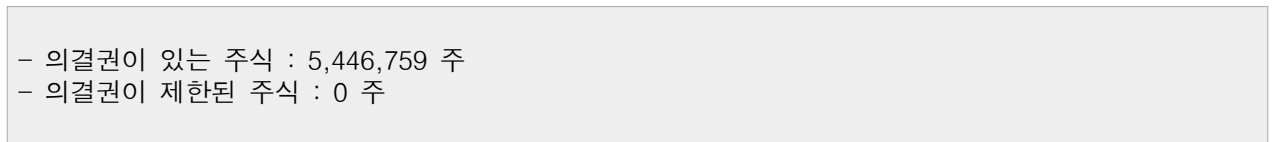


##### (3) 현물출자 현황



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

- 의결권이 있는 주식 : 5,446,759 주
- 의결권이 제한된 주식 : 0 주



## 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			
2016.03. 24	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.05. 31	증자	보통주	3,027,381	10,000	5,000	15,136,905,000	15,636,905,000	3027.38%
2016.06. 01	증자	보통주	122,619	10,000	5,000	613,095,000	16,250,000,000	3.92%
2020.05. 28	증자	보통주	1,952,674	13,000	5,000	9,763,370,000	26,013,370,000	60.08%
2021.10. 01	증자	보통주	244,085	13,000	5,000	1,220,425,000	27,233,795,000	4.69%

## 3) 자본금 변동예정 등

※ 2022년 3월 15일(예정) 기명식 보통주(발행가액 13,000원/주, 액면가 5,000원/주) 886,840주(자본금 4,434,200,000원) 추가 발행 예정에 따라 2022년 3월 16일자로 자본금 변동 예정(향후 정확한 발행사항에 대해서는 이사회를 통해 확정할 계획임)

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)하나은행(마스터전문투자자모집투자신탁제82호)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	4,918,863	230,770		5,149,633	
							(94.54%)	(-)		(94.54%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

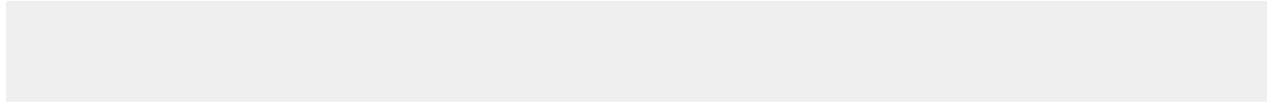
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

\* 2021.10.01 신주발행시, 각 주주가 가진 주식수의 비율에 따라 신주식 배정하여 증자 후 지분율 동일함.

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재 】

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





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	5,149,633	94.54%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	1	50.00%	297,126	5.46%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	5,446,759	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 당해 사업연도 이익배당한도 100분의 90 이상을 주주에게 금전으로 배당하여야 한다.

▶회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.

▶이익배당(초과배당 포함)은 정관 제52조에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회에서 달리 정하지 않는 한, 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급되어야 한다. 다만, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

▶회사의 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

▶회사가 상장한 경우, 회사의 이익 배당 시 부동산투자회사법 제28조 제4항 및 제5항의 규정이 적용된다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8기
당기순이익	-1,337,975,565	-453,434,913	-4,227,694,532	233,347,949
상법상 배당가능이익	0	0	0	233,347,949
당기감가상각비 등	372,629,889	374,293,953	381,904,269	381,904,269
이익배당한도	-	-	-	615,252,218
배당금	0	0	0	552,500,000
주당배당금	0	0	0	170
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	1.75%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	3.50%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익

- 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

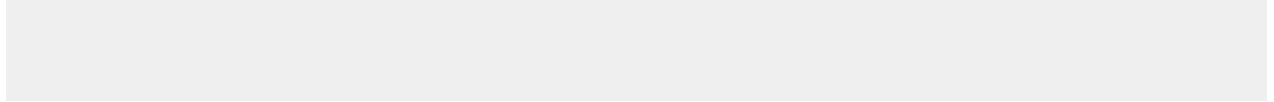
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	142,978	99.50	142,932	99.50	99.95
부동산개발사업	613	0.43	646	0.45	
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산	99	0.07	69	0.05	0.05
총계	143,690	100.00	143,647	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 등은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행 일로부터 2년간 부동산으로 분류함에 따라, 2부.1'의 현금현황과 '2부.1.3'의 현금현황과의 차이가 있음

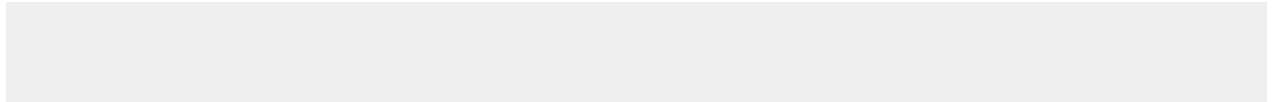
※ 현금이 신주발행으로 조성한 자기에 미달하여, 현금 미달분을 부동산에서 차감하였음.

## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	동화빌딩	서울 중구 서소문로 106	1970.07.01	2016.05.31	장기차입금 근 저당권: 113,520백만원 전세권: 316백 만원
2	토지	서울 중구 서소문동 85-1외 2필지		2020.05.28	장기차입금 근 저당권: 113,520백만원

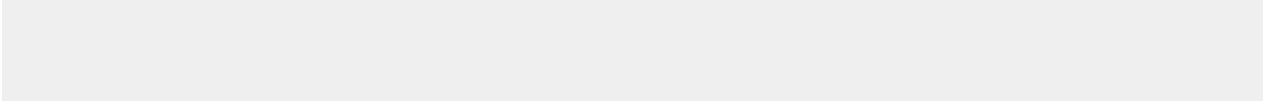
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

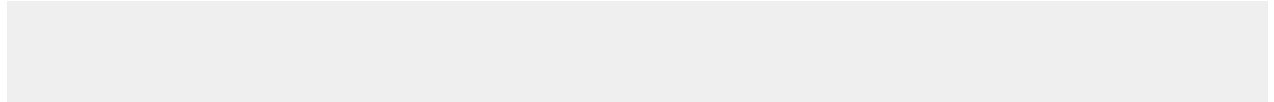
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	동화빌딩	96,901	29,437		373			4,198		122,513
2	토지	11,628								11,628



### 3) 소유 부동산별 임대현황

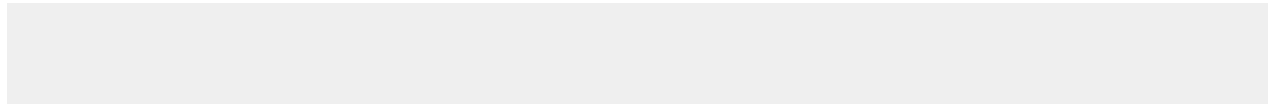
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	동화빌딩	28,121.10	8,308.75	29.55%	10
2	토지				



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

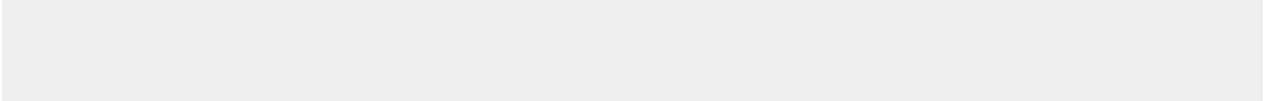




3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

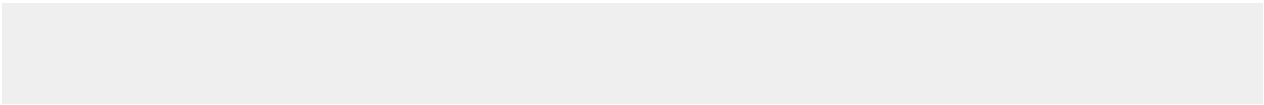
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	국민은행	변동금리	4,725	8,038	
MMT	국민은행	변동금리	444	445	
정기예금	신한은행	1.62~1.83	308	308	
별단예금(주금납입)	우리은행	변동금리	3,173	0	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	28	28	
	선급비용	5	5	
	기타	36	36	미수수익,부가세 대금금,선납세금



## 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	국민은행	변동금리	4,725	8,038
MMT	국민은행	변동금리	444	445
정기예금	신한은행	1.62~1.83	308	308
별단예금(주금납입)	우리은행	변동금리	3,173	0

### 4. 기타 자산 변경내역

- 미수금 전분기대비 4,126,595원 감소
- 미수수익 전분기 대비 1,157,512원 증가
- 선급비용 전분기대비 55,848,441원 감소
- 부가세대급금 전분기대비 30,754,906원 증가
- 선납세금 전분기대비 794,390원 증가

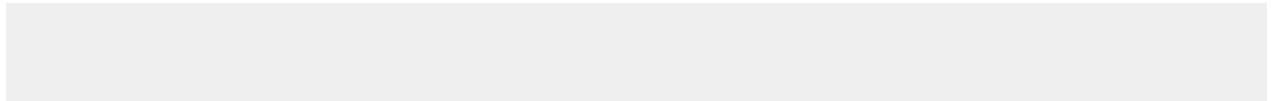
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	326,851,860	64.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	171,615,288	33.99%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,358,981	1.26%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		24,377	0.00%	
총 수 익		504,850,506	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

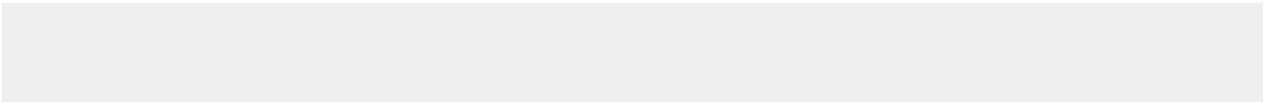


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	동화빌딩	326,851,860	100.00%	
2	토지			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

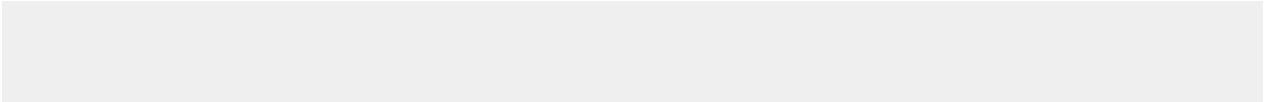
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 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)

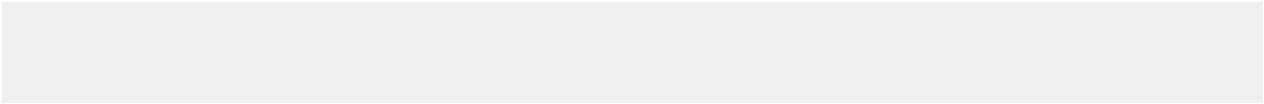
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	국민은행	변동금리	2,138,775	4,951,757	
MMT	국민은행	변동금리	429,933	685,843	
정기예금	신한은행	1.62~1.83	721,382	721,381	





4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

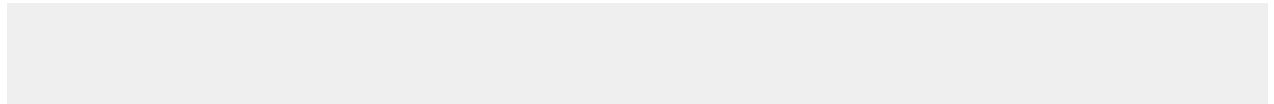


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	186,314,945	14.68%	
	기타비용	358,298,674	28.24%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		724,352,425	57.08%	
총비용		1,268,966,044	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

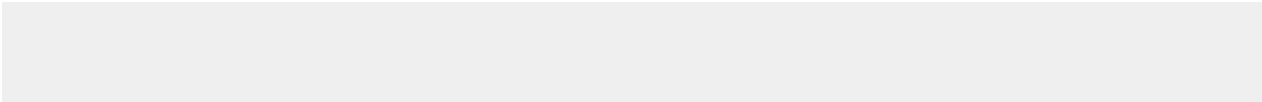


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

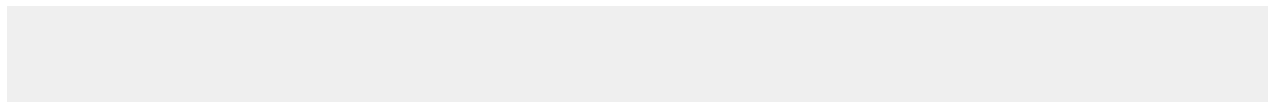
(단위 : 원)

구분	합계	동화빌딩	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	2,000,000	2,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,819,780	1,819,780			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	200,964,000	200,964,000			
자산보관수수료	7,076,923	7,076,923			
일반사무 위탁수수료	7,582,418				7,582,418
기타지급수수료	13,194,685	13,194,685			
유형자산 감가상각비	186,314,945	186,314,945			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	48,186,986	48,186,986			
광고선전비					
보험료	1,971,082	1,971,082			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	16,580,400	16,580,400			
청소비					
수도광열비	43,504,818	43,504,818			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	23,000,000	23,000,000			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연 720만원</li> <li>- 단, 당해 결산기 자산관리회사의 자산운용 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 분기 운영수수료는 180일에 대한 실제 업무수행 기간을 일할 계산한 금액으로 한다.</li> <li>- 매 결산기별로 균등하게 분할하여 매 결산기 종료일로부터 7일 이내에 지급</li> </ul>	1,819,780
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스주식회사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연간 금 30,000,000 (부가가치세 별도)</li> <li>- 단, 당해 분기의 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 180일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.</li> <li>- 매 결산기마다 금 15,000,000 (부가가치세 별도)을 해당 분기 종료일 후 7영업일 이내에 지급</li> </ul>	7,582,418
자산보관회사	위탁보수	국민은행	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연간 28,000,000원 (부가가치세 별도)</li> <li>- 단, 자산보관업무기간이 6개월 미만인 경우 보수는 180일을 기준으로 일할 계산한다.</li> <li>- 매 결산기 단위로 매 사업연도 종료일로부터 7일 이내 지급</li> </ul>	7,076,923
시설관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타메이트	- 매월 25일 지급 (58,478,000원/월)	175,434,000
임대관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타메이트	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약기간 평균 실질 환산임대료 x 해당 수수료율로 산정된 금액에 대해 계약기간으로 안분 (수수료율은 계약기간에 따라 신규 100%~200%, 재계약 0~30%, 중평 계약 80%~150%)</li> </ul>	6,949,945
재산관리회사	위탁보수	주식회사 젠스타메이트	- 매월 25일 지급 (8,510,000원/월)	25,530,000
합 계				224,393,066



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12기 1분기	제 11기 2분기	제 11기 1분기	제 10기 2분기
당해회사수익률	-5.13	-4.65	-3.76	-1.59

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

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

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

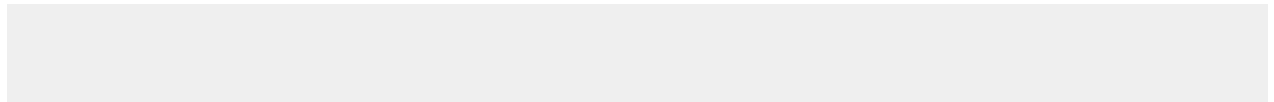
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 }3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 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

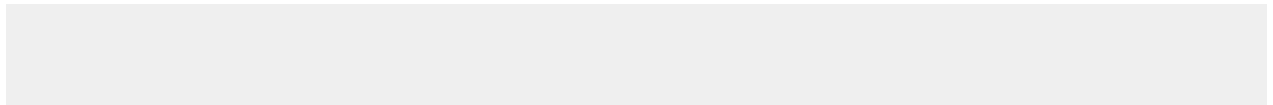
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 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. 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 12 기 1 분기 기준일 2021.12.31 현재  
 전기 제 11 기 기말 기준일 2021.09.30 현재

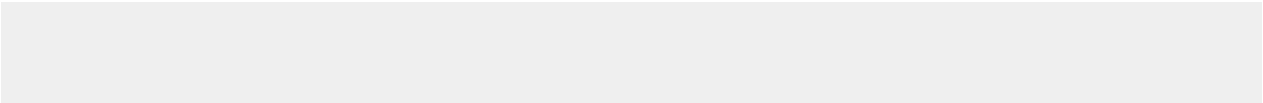
회사명: (주)마스턴제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 1 분기		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		8,859,559,137		8,746,623,772
1) 현금및현금성자산	8,482,970,913		8,342,767,320	
2) 단기금융상품	307,742,400		307,742,400	
5) 미수수익	3,936,995		2,779,483	
7) 기타미수금	27,613,889		31,740,484	
9) 선급비용	5,073,084		60,921,525	
10) 부가세대급금	30,754,906			
11) 선급법인세	1,466,950		672,560	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		134,787,710,331		134,942,960,051
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	134,787,710,331		134,940,275,276	
토지	108,529,017,536		108,529,017,536	
건물	29,810,391,310		29,810,391,310	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-4,198,171,615		-4,011,856,670	
건설중인자산	646,473,100		612,723,100	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산			2,684,775	
자 산 총 계		143,647,269,468		143,689,583,823
1. 유동부채		92,544,696,357		91,815,793,934
4) 기타선수금			625,000	
6) 미지급금	31,976,475		45,360,000	
7) 미지급비용	16,333,696		38,182,391	
8) 예수금	4,000,000		4,000,000	
9) 부가세예수금	50,980,581		2,930,072	
13) 유동성장기차입금	92,441,405,605		91,724,696,471	
2. 비유동부채		796,704,400		796,704,400
5) 비유동보증금	796,704,400		796,704,400	
부 채 총 계		93,341,400,757		92,612,498,334
1. 자본금		27,233,795,000		26,013,370,000
1) 보통주자본금	27,233,795,000		26,013,370,000	
2. 자본잉여금		32,755,570,600		30,809,991,840
1) 주식발행초과금	32,755,570,600		30,809,991,840	
3. 자본조정		0		3,173,105,000
2) 기타			3,173,105,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0



5. 이익잉여금(결손금)		-9,683,496,889		-8,919,381,351
자 본 총 계		50,305,868,711		51,077,085,489
부 채 및 자 본 총 계		143,647,269,468		143,689,583,823



## II. 손익계산서

당기 제 12 기 1 분기 시작일 2021.10.01 종료일 2021.12.31  
 전기 제 11 기 1 분기 시작일 2021.04.01 종료일 2021.06.30

회사명: (주)마스턴제16호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	498,467,148	498,467,148	560,505,284	560,505,284
2) 임대료수익	326,851,860	326,851,860	351,990,396	351,990,396
3) 관리비수익	96,553,230	96,553,230	133,949,930	133,949,930
7) 기타영업수익	75,062,058	75,062,058	74,564,958	74,564,958
II. 영업비용	552,196,037	552,196,037	540,136,421	540,136,421
2) 급여	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,819,780	1,819,780	1,790,164	1,790,164
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	200,964,000	200,964,000	200,964,000	200,964,000
8) 자산보관수수료	7,076,923	7,076,923	6,961,749	6,961,749
9) 일반사무위탁수수료	7,582,418	7,582,418	7,459,016	7,459,016
10) 기타지급수수료	6,244,740	6,244,740	4,109,560	4,109,560
11) 유형자산감가상각비	186,314,945	186,314,945	186,314,945	186,314,945
14) 세금과공과	47,946,011	47,946,011	50,053,046	50,053,046
16) 보험료	1,971,082	1,971,082	2,081,026	2,081,026
21) 수선유지비	16,580,400	16,580,400	34,600,000	34,600,000
23) 수도광열비	43,504,818	43,504,818	41,980,159	41,980,159
29) 기타영업비용	30,190,920	30,190,920	1,822,756	1,822,756
III. 영업이익	-53,728,889	-53,728,889	20,368,863	20,368,863
IV. 영업외수익	6,383,358	6,383,358	136,177,092	136,177,092
1) 이자수익	6,358,981	6,358,981	2,843,755	2,843,755
10) 기타영업외수익	24,377	24,377	133,333,337	133,333,337
V. 영업외비용	716,770,007	716,770,007	698,086,877	698,086,877
1) 이자비용	716,770,007	716,770,007	698,086,877	698,086,877
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-764,115,538	-764,115,538	-541,540,922	-541,540,922
VIII. 당기순이익(손실)	-764,115,538	-764,115,538	-541,540,922	-541,540,922
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-764,115,538	-764,115,538	-541,540,922	-541,540,922
X I. 주당이익	-140	-140	-104	-104

### 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

## 1. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

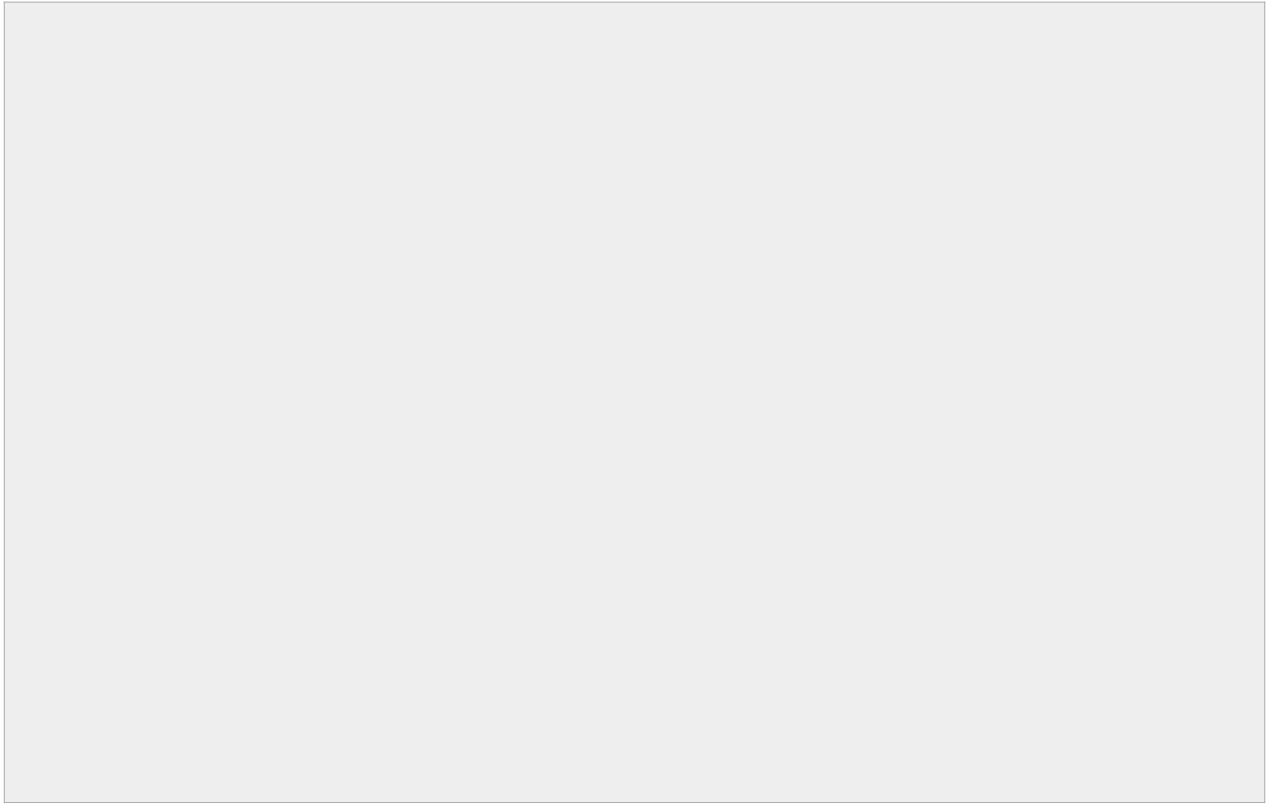
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주식

제 12기 1분기 2021년 12월 31일 현재

제 11기 2021년 09월 30일 현재

주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제16호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 3월 24일에 설립되어 2016년 5월 11일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차, 증권의 매매 및 금융기관예치 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다. 이에 따라 당기말 현재 당사가 투자·운용하고 있는 부동산은 서울시 중구 서소문로 106에 소재하고 있는 동화빌딩입니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)케이지파트너스	보통주	297,126	5.46
(주)하나은행(마스틴전문투자형사모부동산모투자신탁제82호)		5,149,633	94.54
합계		5,446,759	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 4월 1일 개시하여 9월 30일에 종료하고, 10월 1일 개시하여 3월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2016년 9월 30일까지입니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

### (1) 수익의 인식

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

### (2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 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 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 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.

### (3) 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.

(4) 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

당분기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	금융기관	당분기말	전기말	근질권자	비고
현금및현금성자산	(주)국민은행	1	1	현대해상화재보험(주) 등	장기차입금에 대한 질권설정
현금및현금성자산	(주)우리은행	-	3,173,105	-	신주청약증거금
단기금융상품	(주)신한은행	307,742	307,742	(주)신한은행	임대보증금에 대한 질권설정

### 4. 유형자산

(1) 당분기 및 전기 중 유형자산 장부가액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분		토지	건물	기계장치	건설중인자산	합계
전기	기초	108,529,017	26,171,165	-	434,223	135,134,405
	취득	-	-	-	178,500	178,500
	감가상각	-	(372,630)	-	-	(372,630)
	기말	108,529,017	25,798,535	-	612,723	134,940,275
당분기	기초	108,529,017	25,798,535	-	612,723	134,940,275
	취득	-	-	-	33,750	33,750
	감가상각	-	(186,315)	-	-	(186,315)
	기말	108,529,017	25,612,220	-	646,473	134,787,710

## 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 당사의 유동성 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
차입처	당기말 이자율(%)	당분기말	전기말	최종 만기일	상환방법
현대해상화재보험(주)	3.1	40,000,000	40,000,000	2022-9-30	만기일시
수산업협동조합중앙회		37,841,405	37,124,696		
케이디비생명보험(주)		14,600,000	14,600,000		
소 계		92,441,405	91,724,696		

## 6. 자본

### (1) 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수 및 1주의 금액은 다음과 같습니다.

구분	당분기말	전기말
발행할 주식의 총수	100,000,000주	100,000,000주
1주당 금액	5,000원	5,000원
발행한 주식수	보통주 5,446,759주	보통주 5,202,674주
자본금	27,233,795천원	26,013,370천원

### (2) 자본잉여금

당분기말 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.

## 7. 주요 약정사항 등

### (1) 부동산 매매 계약

당사는 2016년 5월 4일 동화개발산업(주)(이하 "매도인")와 서울시 중구 서소문로 106(서소문동) 외 2필지와 그 지상에 세워진 건물 2개동에 대한 매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 117,000백만원이며, 2016년 5월 31일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이전절차를 완료하였습니다. 한편, 매매대금 지급 시 당사는 매도인에게 토지분 매매대금에서 손실보상확약금 80억원을 차감한 금

액을 지급하였습니다.

#### (1-1) 공실발생에 따른 손실보상 특약

부동산 매매계약서 제13조에 따르면, 거래 종결 이후 건물 16층을 제외하고 공실이 생기는 경우 매도인은 공실발생에 따른 손실을 당사에 보상해 주기로 약정하였습니다. 특약기간은 매매대금 지급일로부터 60개월이 경과하는 날까지이며, 공실률이 5%를 초과하는 경우 연간 16억원(5년간 80억원)을 한도로 공실보상의무가 발생하며, 거래종결일로부터 매년 응당일에 당사는 16억원에서 당해연도 공실보상 의무액을 차감한 금액을 지급하기로 약정하였습니다. 한편, 동 지급분의 누적액을 차감한 잔여 손실보상확약금에 대한 이자상당액도 함께 지급하는 것으로 약정하고 있습니다. 이와 관련하여 당사는 공실보상금액을 잡이익으로 계상하고 있습니다.

#### (1-2) 공실발생에 따른 손실보상 특약의 수정

당사는 매도인과의 수정 합의에 따라 i)2020년 3월 1일부터 2020년 5월 31일까지의 기간 및 ii)2020년 6월 1일부터 부동산매매계약서 제13조에서 정한 특약기간 만료일까지의 기간에 대한 공실에 대한 손실보상확약금의 공제금액("손실보상금")과 그에 따라 매도인이 매달 매수인에게 지급하여야 하는 금액("월별 손실보상금")을 아래와 같이 정하고, 공실면적에 대한 월간환산임대료의 변동에도 불구하고 손실보상금의 가감은 없는 것으로 하였습니다.

기간	손실보상금	월별 손실보상금
2020년 3월 1일부터 2020년 5월 31일까지	연간 손실보상확약금(16억원)에서 2019년 6월 1일부터 2020년 2월 29일까지 기지급된 월간 환산 임대료 누적액을 차감한 금액의 이분의 일(1/2) (이하 "4년차 손실보상금")	4년차 손실보상금의 삼분의 일(1/3)
2020년 6월 1일부터 특약기간 만료일(2021년 5월 31일)까지	연간 손실보상확약금(16억원)의 이분의 일(1/2) (이하 "5년차 손실보상금")	5년차 손실보상금의 십이분의 일(1/12)

한편, 당사는 손실보상확약금에서 2021년 5월 31일까지의 기간동안 발생될 손실보상금을 공제한 금액(반환일까지의 이자 포함) 전액을 매도인에게 조기에 반환하여 합의서에 따라 공실 발생에 따른 손실보상 특약은 종료되었습니다.

#### (2) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도



록 약정하고 있습니다.

구분	기간	수수료	비고
자산관리수수료	최초 사업연도부터 2020년 4월 16일까지	부동산매입금액의 연 0.25%	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산 매매대금 잔금지급일로부터 청산종결등기가 경료한 날까지로 정함</li> <li>매 결산기 종료일로부터 7일이내 지급</li> </ul>
	2020년 4월 17일부터 청산종결등기일까지	연 7,200천원	

한편, 2020년 6월 4일 변경계약을 체결하여 매입수수료, 매각기본수수료 및 매각성과수수료는 없는 것으로 하였습니다.

(3) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기단위로 15,000천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 연간 28,000천원을 자산보관수수료로 지급하고 있습니다.

8. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당분기말 현재 당사의 지배회사와 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당분기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당분기말 및 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.

## 9. 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.

## 10. 부가가치세에 필요한 계정과목

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

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전기
임원보수	2,000	4,000
감가상각비	186,315	372,630
세금과공과(*1)	48,187	117,345

(\*1) 간주임대료부가세를 포함한 금액임