

주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제8(당)기 : 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사

목 차

(첨부)재 무 제 표	-----	1
주석	-----	6
독립된 감사인의 감사보고서	-----	35
외부감사 실시내용	-----	38

(첨부)재 무 제 표

주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

제 8(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 7(당) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

대표이사 정범식

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층 (서초동,
교보생명보험(주) 서초사옥)

(전 화) 02-2673-3674

재 무 상 태 표
제 8(당) 기말 2025년 06월 30일 현재
제 7(전) 기말 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 마스텐글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 8(당) 기말		제 7(전) 기말 (감사받지 않은 재무제표)	
자 산					
I. 유동자산			1,442,069,848		466,252,637
현금및현금성자산	4,14,15	1,341,478,473		364,420,724	
단기금융상품	4,14,15	100,000,000		100,000,000	
미수수익	14	207,945		1,809,753	
당기법인세자산		383,430		22,160	
II. 비유동자산			27,531,118,489		23,404,861,940
당기손익-공정가치 측정 금융자산	5,7,10,14	3,330,290,836		3,308,709,287	
종속기업투자주식	6,10	24,200,827,653		20,096,152,653	
자 산 총 계			28,973,188,337		23,871,114,577
부 채					
I. 유동부채			10,776,280,469		9,185,136,389
미지급비용	10,14,15	275,313,970		134,549,425	
미지급금		-		25,850,000	
단기차입금	7,10,14,15	4,500,000,000		4,500,000,000	
파생상품부채	14,15	6,000,966,499		4,524,736,964	
부 채 총 계			10,776,280,469		9,185,136,389
자 본					
I. 자본금	8		7,740,000,000		6,840,000,000
II. 자본잉여금	8		28,143,701,000		25,150,805,000
III. 기타포괄손익			(6,000,966,499)		(4,524,736,964)
IV. 이익잉여금	9		(11,685,826,633)		(12,780,089,848)
자 본 총 계			18,196,907,868		14,685,978,188
부 채 및 자 본 총 계			28,973,188,337		23,871,114,577

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

포 괄 손 익 계 산 서

제 8(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 7(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스텐글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	주석	제 8(당) 기		제 7(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
I. 영업수익			1,110,706,018		-
배당금수익	10	1,089,124,469		-	
당기손익-공정가치 측정 금융자산 평가이익	5	21,581,549		-	
II. 영업비용			31,711,990		914,886,831
급여	10	1,200,000		800,000	
자산관리수수료	10,12	1,838,628		1,659,014	
자산보관수수료	12	2,500,000		2,500,000	
사무수탁수수료	12	10,000,000		10,000,000	
지급수수료		13,047,011		26,500,000	
세금과공과		3,053,401		4,089,098	
당기손익-공정가치 측정 금융자산 평가손실		-		868,896,079	
기타비용		72,950		442,640	
III. 영업이익(손실)			1,078,994,028		(914,886,831)
IV. 금융손익			(196,063,114)		(96,058,838)
금융수익	14	1,546,340,607		780,330,921	
금융비용	10,14	1,742,403,721		876,389,759	
V. 영업외손익			69,282,711		-
기타수익	14	69,282,711		-	
기타비용		-		-	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)			952,213,625		(1,010,945,669)
VII. 법인세비용	11		-		-
VIII. 당기순이익(손실)			952,213,625		(1,010,945,669)
IX. 기타포괄손익			(1,476,229,535)		(1,412,377,220)
파생상품평가손실		(1,476,229,535)		(1,412,377,220)	
X. 총포괄손익			(524,015,910)		(2,423,322,889)
XI. 주당손익	13				
기본주당손익			124.4		(147.8)

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 8(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 7(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스텐글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉 여 금	기타포괄 손익누계액	이익잉여금 (결손금)	총 계
2024년 07월 01일(전기초) (감사받지 않은 재무제표)	6,840,000,000	25,150,805,000	(3,112,359,744)	(11,752,240,587)	17,126,204,669
파생상품평가이익(손실)	-	-	(1,412,377,220)	-	(1,412,377,220)
배당금의 지급	-	-	-	(16,903,592)	(16,903,592)
당기순이익(손실)	-	-	-	(1,010,945,669)	(1,010,945,669)
2024년 12월 31일(전기말) (감사받지 않은 재무제표)	6,840,000,000	25,150,805,000	(4,524,736,964)	(12,780,089,848)	14,685,978,188
2025년 01월 01일(당기초)	6,840,000,000	25,150,805,000	(4,524,736,964)	(12,780,089,848)	14,685,978,188
유상증자	900,000,000	3,592,896,000	-	-	4,492,896,000
자본잉여금의 감액	-	(600,000,000)	-	600,000,000	-
파생상품평가이익(손실)	-	-	(1,476,229,535)	-	(1,476,229,535)
배당금의 지급	-	-	-	(457,950,410)	(457,950,410)
당기순이익	-	-	-	952,213,625	952,213,625
2025년 01월 01일(당기초)	7,740,000,000	28,143,701,000	(6,000,966,499)	(11,685,826,633)	18,196,907,868

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 8(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 7(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

회사명 : 주식회사 마스텐글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	주석	제 8(당) 기		제 7(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름			1,046,787,159		4,651,479
영업으로부터 창출된 현금흐름	16	11,539,065		(18,883,409)	
배당금의 수취		1,089,124,469		-	
이자의 수취		1,547,942,415		779,534,236	
이자의 지급		(1,601,818,790)		(755,999,348)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름			(4,104,675,000)		(4,177,605,366)
투자활동으로 인한 현금유입액		-		-	
투자활동으로 인한 현금유출액		(4,104,675,000)		(4,177,605,366)	
당기손익-공정가치 측정 금융자산의 증가		-		(4,177,605,366)	
종속기업투자주식의 증가		(4,104,675,000)			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름			4,034,945,590		4,483,096,408
재무활동으로 인한 현금유입액		4,500,000,000		4,500,000,000	
단기차입금의 증가		-		4,500,000,000	
유상증자		4,500,000,000		-	
재무활동으로 인한 현금유출액		(465,054,410)		(16,903,592)	
배당금의 지급		457,950,410		16,903,592	
주식발행비용		7,104,000		-	
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)			977,057,749		310,142,521
V. 기초의 현금			364,420,724		54,278,203
VI. 기말의 현금			1,341,478,473		364,420,724

"별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 8(당) 기말 2025년 06월 30일 현재

제 7(전) 기말 2024년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 6월 28일에 설립되었으며, 2021년 11월 09일자로 대한민국 국토교통부의 인가를 취득하였습니다.

회사는 다음 각 호의 어느하나에 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하고 있습니다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권,채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다.)

회사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층 (서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)이며, 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 12월 31일까지이며, 최종 사업연도는 이 회사의 해산일까지로 합니다.

보고기간말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)마스틴프리미어제1호 위탁관리부동산투자회사	보통주	7,740,000	7,740,000	100.0%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성 기준

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성했습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사가 2025년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1121호 '환율변동효과' 개정 - 교환이 불가능한 상태

외환시장이 정상적으로 작동하지 않을 때 기능통화에 의한 외화거래 보고와 해외사업장의 기능통화를 지배기업의 표시통화로 환산하는 규정을 명확히 하기 위해 두 통화간 교환가능성을 평가하는 규정을 추가하였습니다. 또한, 두 통화간 교환이 가능한지를 평가하여 교환가능성이 결여되었다고 판단한 경우, 적용할 현물환율을 추정하는 규정을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용합하며 조기적용이 허용됩니다.

2.2.2 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같으며 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(2) 한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같으며 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시': 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표': 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표': 원가법

2.4 금융자산

(1) 분류

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다.

단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

(2) 측정

회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

① 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

(가) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

(나) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익' 또는 '기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

(다) 당기손익-공정가치 측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '영업수익' 또는 '영업비용'으로 표시합니다.

② 지분상품

회사는 모든 지분상품에 대한 투자를 후속적으로 공정가치로 측정합니다. 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 선택한 장기적 투자목적 또는 전략적 투자목적의 지분상품에 대해 기타포괄손익으로 인식한 금액은 해당 지분상품을 제거할 때에도 당기손익으로 재분류하지 않습니다. 이러한 지분상품에 대한 배당수익은 회사가 배당을 받을 권리가 확정된 때 '영업수익'으로 당기손익으로 인식합니다.

당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 공정가치 변동은 손익계산서에 '영업수익' 또는 '영업비용'으로 표시합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품에 대한 손상차손(환입)은 별도로 구분하여 인식하지 않습니다.

(3) 손상

회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 리스채권에 대해 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

(4) 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전한 경우에 제거됩니다.

회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 '차입금'으로 분류하고 있습니다.

(5) 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2.5 금융부채

(1) 분류 및 측정

회사의 당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매목적의 금융상품입니다. 주로 단기간 내에 재매입할 목적으로 부담하는 금융부채는 단기매매금융부채로 분류됩니다. 또한, 위험회피회계의 수단으로 지정되지 않은 파생상품이나 금융상품으로부터 분리된 내재파생상품도 단기매매금융부채로 분류됩니다.

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표 상 '매입채무와 기타채무', '차입금' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서 상 '금융원가'로 인식됩니다.

(2) 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2.6 파생상품

회사는 외화위험을 관리하기 위하여 통화선도 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

파생상품은 최초 인식시 계약일의 공정가치로 측정하고 있으며, 후속적으로 매 보고 기간 말의 공정가치로 재측정하고 있습니다. 파생상품을 위험회피수단으로 지정하지 않거나 위험회피에 효과적이지 않다면 파생상품의 공정가치변동으로 인한 평가손익은 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다. 파생상품을 위험회피수단으로 지정하고 위험회피에 효과적이라면 당기손익의 인식시점은 위험회피관계의 특성에 따라 좌우됩니다.

공정가치가 정(+)의 값을 갖는 파생상품은 금융자산으로 인식하며, 부(-)의 값을 갖는 파생상품을 금융부채로 인식하고 있습니다. 법적으로 집행가능한 상계권리가 없거나 상계할 의도가 없다면 재무상태표상 파생상품은 상계하지 아니합니다. 파생상품은 파생상품의 잔여만기가 12개월을 초과하고 12개월 이내에 실현되거나 결제되지 않는 경우에는 비유동자산 또는 비유동부채로 분류하고 있습니다. 기타 파생상품은 유동자산 또는 유동부채로 표시하고 있습니다.

(1) 위험회피회계

회사는 특정 파생상품을 외화위험과 관련하여 현금흐름위험회피에 대한 위험회피수단으로 지정하고 있습니다.

회사는 위험회피 개시시점에 위험회피를 수행하는 위험관리의 목적과 전략에 따라 위험회피수단과 위험회피대상항목의 관계를 문서화하고 있습니다. 또한 회사는 위험회피의 개시시점과 후속기간에 위험회피수단이 회피대상위험으로 인한 위험회피대상항목의 공정가치 또는 현금흐름의 변동을 상쇄하는데 효과적인지 여부를 문서화하고 있습니다. 위험회피관계가 다음의 위험회피효과에 대한 요구사항을 모두 충족하는 경우에 효과적입니다.

- 위험회피대상항목과 위험회피수단 사이에 경제적 관계가 있는 경우
- 신용위험의 효과가 위험회피대상항목과 위험회피수단의 경제적 관계로 인한 가치

변동보다 지배적이지 않은 경우

- 위험회피관계의 위험회피비율이 회사가 실제로 위험을 회피하는 위험회피대상항목의 수량과 위험회피대상항목의 수량의 위험을 회피하기 위해 회사가 실제 사용하는 위험회피수단의 수량의 비율과 같은 경우

위험회피관계가 위험회피비율과 관련된 위험회피 효과성의 요구사항을 더는 충족하지 못하지만 지정된 위험회피관계에 대한 위험관리의 목적이 동일하게 유지되고 있다면, 위험회피관계가 다시 적용조건을 충족할 수 있도록 위험회피관계의 위험회피비율을 조정하고 있습니다(위험회피 재조정).

주석 15에서는 위험회피목적으로 이용된 파생상품의 공정가치에 대한 상세한 내용을 기술하고 있습니다.

(2) 현금흐름위험회피

회사는 위험회피수단으로 지정되고 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 충족한 파생상품 및 기타 적격한위험회피수단의 공정가치변동분 중 위험회피에 효과적인 부분은 위험회피 개시시점부터의 위험회피대상항목의 공정가치 누적 변동분을 한도로 하여 기타포괄손익으로 인식하고 현금흐름위험회피적립금에 누계하고 있습니다. 위험회피에 비효과적인 부분과 관련된 손익은 당기손익으로 인식하고, 포괄손익계산서상 '기타영업외손익'항목으로 처리하고 있습니다.

이전에 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단 평가손익은 위험회피대상항목이 당기손익에 영향을 미치는 때에 당기손익으로 재분류하고 있으며, 재분류된 금액은 포괄손익계산서상 위험회피대상항목과 관련된 항목에 인식하고 있습니다. 그러나 위험회피대상 예상거래에 따라 향후 비금융자산이나 비금융부채를 인식하는 경우에는 이전에 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단 평가손익은 자본에서 제거하여 비금융자산 또는 비금융부채의 최초 원가에 포함하고 있습니다. 이러한 이전은 기타포괄손익에 영향을 미치지 아니합니다. 또한 현금흐름위험회피적립금이 차손이며 그 차손의 전부나 일부가 미래 기간에 회복되지 않을 것으로 예상된다면 그 금액은 즉시 당기손익으로 재분류됩니다.

위험회피관계(또는 위험회피관계의 일부)가 (해당사항이 있다면, 위험회피관계의 재조정을 고려한 후에도) 적용조건을 충족하지 않는 경우에만 위험회피회계를 중단합니다. 이는 위험회피수단이 소멸·매각·종료·행사된 경우도 포함하며, 중단은 전진적으로 회계처리합니다. 현금흐름위험회피회계 중단시점에서 기타포괄손익으로 인식하고 자본항목에 누계한 위험회피수단의 평가손익은 계속하여 자본으로 인식하고 예상거래가 궁극적으로 당기손익으로 인식될 때 당기손익으로 재분류하고 있습니다. 그러나 예상거래가 더 이상 발생하지 않을 것으로 예상되는 경우에는 자본으로 인식한 위험회피수단의 누적평가손익은 즉시 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

2.7 외화환산

매 보고기간 말에 화폐성 외화항목은 보고기간 말의 환율로 재환산하고 있습니다. 한편 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하지만, 역사적 원가로 측정되는 비화폐성 외화항목은 재환산하지 않습니다.

외환차이는 다음을 제외하고는 발생하는 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

- 미래 생산에 사용하기 위하여 건설중인 자산과 관련되고, 외화차입금에 대한 이자비용조정으로 간주되는 자산의 원가에 포함되는 외환차이
- 특정 외화위험을 회피하기 위한 거래에서 발생하는 외환차이
- 해외사업장과 관련하여 예측할 수 있는 미래에 결제할 계획도 없고 결제될 가능성도 없는 채권이나 채무로서 해외사업장순투자의 일부를 구성하는 화폐성항목에서 발생하는 외환차이. 이러한 외환차이는 기타포괄손익으로 인식하고 순투자의 전부나 일부 처분시점에서 자본에서 당기손익으로 재분류하고 있습니다.

2.8 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

당기법인세비용은 보고기간말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법에 근거하여 측정합니다. 경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 회사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있으며, 세무당국이 불확실한 법인세 처리를 수용할 가능성이 높은지 고려합니다. 회사는 법인세 측정 시 가장 가능성이 높은 금액 또는 기댓값 중 불확실성의 해소를 더 잘 예측할 것으로 예상되는 방법을 사용하여 불확실성의 영향을 반영합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세 자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다. 이연법인세자산은 차감할 일시적차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

종속기업, 관계기업 및 공동기업 투자지분과 관련된 가산할 일시적차이에 대해 소멸시점을 통제할 수 있고 예측가능한 미래에 일시적차이가 소멸하지 않을 가능성이 높은 경우를 제외하고 이연법인세부채를 인식하고 있습니다. 또한 이러한 자산으로부터 발생하는 차감할 일시적차이에 대하여 일시적차이가 예측가능한 미래에 소멸할 가능성이 높고 일시적차이가 사용될 수 있는 과세소득이 발생할 가능성이 높은 경우에만 이연법인세자산을 인식하고 있습니다.

이연법인세 자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 이연법인세 자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련된 경우에 상계합니다. 당기법인세 자산과 부채는 법적으로 상계할 수 있는 권리를 회사가 보유하고 있고, 순액으로 결제할 의도가 있거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제하려는 의도가 있는 경우에 상계합니다.

2.9 수익인식

회사는 부동산투자회사법에 근거하여 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 투자수익을 영업수익으로 인식하고 있습니다. 따라서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

2.10 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2025년 9월 26일 정기주주총회에서 승인 될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

(1) 금융상품의 공정가치

활성시장에서 거래되지 않는 금융상품의 공정가치는 원칙적으로 평가기법을 사용하여 결정됩니다. 회사는 보고기간말 현재 중요한 시장상황에 기초하여 다양한 평가기법의 선택 및 가정에 대한 판단을 하고 있습니다(주석 14 참조).

4. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	예금종류	당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	1,341,478	364,421
단기금융상품	정기예금	100,000	100,000

상기 현금및현금성자산 및 단기금융상품 중 사용이 제한된 내역은 없습니다.

5. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	취득원가	공정가치	취득원가	공정가치
마스텐유럽일반사모부동산투자신탁제9호	4,177,605	3,330,291	4,177,605	3,308,709
합 계	4,177,605	3,330,291	4,177,605	3,308,709

(2) 당기와 전기 중 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	평가	기말
마스텐유럽일반사모부동산투자신탁제9호	3,308,709	-	21,582	3,330,291
합 계	3,308,709	-	21,582	3,330,291

2) 전기

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	평가	기말
마스텐유럽일반사모부동산투자신탁제9호	-	4,177,605	(868,896)	3,308,709
합 계	-	4,177,605	(868,896)	3,308,709

6. 종속기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업의 투자현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	회사명	소재지	결산월	주요영업활동	당기말 지분율	장부금액	
						당기말	전기말
종속기업	SCI OMEGA Deux	프랑스	12월	비주거용 건물 임대업	99.9%	24,200,828	20,096,153

(2) 당기와 전기 중 종속기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	20,096,153	22,122,197
증가	4,104,675	-
기타	-	(2,026,044)
기말금액	24,200,828	20,096,153

(3) 당기말 및 전기말 현재 종속기업 주요 재무정보는 다음과 같습니다.

1) 당기말

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	영업수익	당기순손익	총포괄손익
SCI OMEGA Deux	36,801,979	27,618	36,774,361	-	322,565	940,733

2) 전기말

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	영업수익	당기순손익	총포괄손익
SCI OMEGA Deux	32,843,586	25,508	32,818,078	-	194,226	2,325,431

7. 단기차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금 장부금액의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분		차입처	만기일(*)	연이자율(%) 당기말	당기말	전기말
단기차입금	원화대출	마스텐투자운용(주)	2025-07-30	6.3%	4,500,000	4,500,000

(*) 단기차입금의 상환 조건은 만기 일시 상환 조건이며, 해당 차입금에 대한 담보로 회사가 보유중인 수익증권의 일부를 담보로 제공하였습니다.(주식 10 참조)

8. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사가 발행할 주식의 총수 및 1주당 액면금액, 발행한 주식의 수는 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	2,000,000,000주	2,000,000,000주
1주당 액면금액	1,000원	1,000원
발행한 주식의 수(보통주식)	7,740,000주	6,840,000주
자본금(보통주식)	7,740,000,000원	6,840,000,000원

(2) 자본금 및 자본잉여금의 변동내역

당기와 전기 중 유통보통주식수 및 자본금, 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기			전 기		
	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금
기초	6,840,000	6,840,000	25,150,805	6,840,000	6,840,000	25,150,805
유상증자	900,000	900,000	3,592,896	-	-	-
자본잉여금 감액	-	-	(600,000)	-	-	-
기말	6,840,000	7,740,000	28,143,701	6,840,000	6,840,000	25,150,805

(3) 자본잉여금

보고기간말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행시 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.

(4) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서

제 8(당) 기	2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지	제 7(전) 기	2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지
처분예정일	2025년 9월 26일	처분확정일	2025년 03월 12일

(단위: 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(11,685,826,633)		(12,780,089,848)
전기이월미처분이익잉여금	(12,638,040,258)		(11,769,144,179)	
당기순이익(손실)	952,213,625		(1,010,945,669)	-
II. 이익잉여금이입액		-		600,000,000
자본잉여금의 감액	-		600,000,000	
III. 처분전이익잉여금(결손금)		(11,685,826,633)		(12,180,089,848)
IV. 이익잉여금처분액		930,632,076		457,950,410
현금배당(*)	930,632,076		457,950,410	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(12,616,458,709)		(12,638,040,258)

(*) 회사는 부동산투자회사법 제28조에 따라 상법 제462조 제1항에 따른 해당 연도 이익배당 한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 합니다.

10. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
지배기업	(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사
기타의 특수관계자	마스턴투자운용(주)
종속기업	SCI OMEGA DEUX

(2) 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	회사명	과목	당기	전기
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	자산관리수수료	1,839	1,659
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	이자비용	140,585	-
지배회사	(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	457,950	16,904
종속회사	SCI OMEGA DEUX	배당금 수취	1,089,124	-

(3) 당기말 및 전기말 현재 회사와 특수관계자간의 채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

관계	회사명	과목	당기말	전기말
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	미지급비용	262,814	122,049
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	단기차입금	4,500,000	-

(4) 당기 중 종속회사인 SCI SIGMA DEUX가 회사에 유상증자한 금액은 EUR 2,700,000 입니다.

(5) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	1,200	800

(6) 당기말 현재 회사가 특수관계자에 대해 제공하고 있는 담보 및 지급보증은 아래와 같으며 특수관계자로부터 제공받고 있는 담보 및 지급보증은 없습니다.

(단위: 천원)

관계	회사명	담보제공자산	장부가액	담보설정액	관련채무	장부가액
기타의특수관계자	마스틴투자운용(주)	마스틴유럽일반 사모부동산투자 신탁제9호	3,330,291	5,400,000	단기차입금	4,500,000

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. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 일반적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없습니다.

또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제2항에 따라 당기말 및 전기말 현재 감가상각비 범위 내에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 우발채무 및 약정사항

(1) 집합투자업자의 위탁보수계약

회사는 마스턴투자운용(주)와 자산의 자산관리 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 마스턴투자운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	매입보수	운용보수	매각기본보수
지급금액	부동산관련매매계약서 상의 물류센터 매입금액(★)의 0.40%	주식발행가액의 연 0.01%	부동산관련매매계약서 상의 물류센터 매각금액(★)의 0.20%
지급시기	매매계약서에 따른 매매대금 지급일로부터 7일 이내	결산기 정기주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내	매매계약서에 따른 매매대금 수령일로부터 7일 이내

(*) 취득일 또는 매각일 기준 서울외국환중개에 고시되는 유로화 매매기준을 적용

(2) 일반사무수탁회사의 위탁보수계약

회사는 (주)케이비펀드파트너스와 일반적인 사무업무에 대한 일반사무관리위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 일반사무수탁회사인 (주)케이비펀드파트너스에 지급하게 될 수탁보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
일반사무수탁수수료	매 사업연도(6개월 단위) 금 일천만원 (1년당 20,000,000원)	매 사업연도 말일로부터 7영업일 이내

(3) 자산보관기관의 위탁보수계약

회사는 엔에이치투자증권(주)와 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산보관회사인 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 자산보관보수는 다음과 같습니다.

구분	지급금액	지급시기
자산보관수수료	연간 500만원 부동산 추가시 자산별로 연간 200만원 증액 부동산 처분시 자산별로 연간 200만원 감액	매 반기별로 균등 분할하여 지급하며, 반기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급

13. 주당이익

(1) 기본주당이익

기본주당이익은 보통주에 귀속되는 당기순이익을 가중평균유통보통주식수로 나누어 산정하였습니다.

당기 및 전기 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
보통주 당기순이익	952,213,625 원	(-)1,010,945,669 원
가중평균유통보통주식수(주1)	7,655,470 주	6,840,000 주
기본주당이익	124.4 원	(-)147.8 원

(주1) 보고기간 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2025-01-01	6,840,000	17	116,280,000
유상증자	2025-01-18	7,740,000	164	1,269,360,000
합계				1,385,640,000
일수	181			
가중평균유통보통주식수	7,655,470			

2) 전기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
보통주	2024-07-01	6,840,000	184	1,258,560,000
일수	184			
가중평균유통보통주식수	6,840,000			

(2) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

14. 금융상품 공정가치

14.1 금융상품 종류별 공정가치

1) 금융자산

(단위: 천원)

재무상태표 상 자산	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
당기손익-공정가치 측정 금융자산	3,330,291	3,330,291	3,308,709	3,308,709
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	1,341,478	(*)	54,278	(*)
단기금융상품	100,000	(*)	100,000	(*)
미수수익	208	(*)	1,810	(*)
합 계	4,771,977		3,464,797	

(*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

2) 금융부채

(단위: 천원)

재무상태표 상 부채	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채				
미지급비용	275,314	(*)	134,549	(*)
단기차입금	4,500,000	(*)	4,500,000	(*)
위험회피지정 파생상품				
파생상품부채	6,000,966	6,000,966	4,524,737	4,524,737

(*1) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

14.2 공정가치 서열체계 및 측정방법

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

공정가치로 측정되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치 측정 금융자산	-	-	3,330,291	3,330,291
파생상품부채	-	6,000,966	-	6,000,966

14.3 반복적인 공정가치 측정치의 서열체계 수준 간 이동

회사는 공정가치 서열체계의 수준 간 이동을 보고기간 말에 인식합니다.

각 공정가치 서열체계의 수준 간 이동 내역은 다음과 같습니다.

(1) 반복적인 측정치의 수준 1과 수준 2간의 이동 내역

당기와 전기 중 수준 1과 수준 2간의 대체는 없습니다.

(2) 반복적인 측정치의 수준 3의 변동 내역

(단위: 천원)

구분	당기손익- 공정가치 측정 금융자산
	당기
기초	3,308,709
취득금액	-
총손익	
당기손익인식액	21,582
기말	3,330,291
미실현손익 누적액	(847,315)

14.4 가치평가기법 및 투입변수

회사는 공정가치 서열체계에서 수준 2와 수준 3으로 분류되는 반복적인 공정가치측정치에 대해 다음의 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말				
	공정가치	수준	가치평가방법	투입변수	
당기손익-공정가치 측정 금융자산					
마스턴 유럽전문투자형 사모부동산투자신탁 제9호	3,330,291	3	조정순자산법	NA	NA
파생상품부채					
통화스왑	6,000,966	2	현재가치법	할인율	-

14.5 금융상품 범주별 손익

당기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
상각후원가로 측정하는 금융자산	
이자수익	1,546,341
외환손익	69,283
상각후원가로 측정하는 금융부채	
이자비용	140,585
위험회피지정 파생상품	
이자비용	1,601,819

15. 재무위험관리

15.1 재무위험관리요소

회사는 여러 활동으로 인하여 시장위험, 신용위험 및 유동성 위험과 같은 다양한 금융 위험에 노출되어 있습니다. 회사의 전반적인 위험관리프로그램은 금융시장의 예측불가능성에 초점을 맞추고 있으며 재무성과에 잠재적으로 불리할 수 있는 효과를 최소화하는데 중점을 두고 있습니다.

위험관리는 이사회에서 승인한 위험관리 정책에 따라 자산관리회사에서 수행되고 있으며, 금융위험을 식별, 평가 및 회피하고 있습니다.

15.1.1 시장위험

(1) 외환위험

회사는 EUR 등의 주요통화에 대한 환율변동위험에 노출되어 있습니다. 외환위험은 미래 예상거래 및 인식된 자산·부채와 관련하여 발생하고 있습니다. 당기말 현재 외환위험에 노출되어 있는 당사의 금융자산·부채의 내역은 없습니다.

회사는 미래 예상거래에 대한 외환위험을 관리하기 위해 다음의 파생상품계약을 체결하고 있습니다.

- 종속기업 SCI OMEGA Deux에 대한 투자에서 발생하는 환위험을 회피하기 위한 외환스왑계약

파생상품계약 내역은 다음과 같습니다.

계약처	계약내용	계약시점	만기일	약정환율	원화 매입금액 (단위: 원)	유로 매도금액 (단위: EUR)	계약이자율	
							원화 이자매입	유로 이자지급
우리은행	원금교환	2022-04-18	2027-04-19	1,337.30	31,864,958,503	23,827,831	-	-
	이자교환	2022-04-18	2026-12-28	-	-	-	4.85%	3.46%-4.43%

(2) 가격위험

회사는 지분상품에서 발생하는 가격변동위험에 노출되어 있습니다. 보고기간말 현재 공정가치로 평가하는 당기손익-공정가치측정금융자산은 당기말 현재 3,330,291천원이며, 다른 변수가 일정하고 지분상품의 가격이 10% 변동할 경우 가격변동이 자본에 미치는 영향은 당기말 현재 333,029천원입니다.

15.1.2 신용위험

신용위험은 계약상대방이 계약상의 의무를 불이행하여 회사에 재무적 손실을 미칠 위험을 의미합니다. 신용위험은 보유하고 있는 수취채권을 포함한 거래처에 대한 신용위험 뿐 아니라 금융기관 예치금으로부터 발생하고 있습니다. 금융기관의 경우 신용등급이 우수한 금융기관과 거래하고 있으므로 금융기관으로부터의 신용위험은 제한적입니다. 일반거래처의 경우 고객의 재무상태, 과거 경험 등 기타 요소들을 고려하여 신용을 평가하게 됩니다. 당기말 현재 신용위험의 최대노출금액은 장부금액과 같습니다.

15.1.3 유동성위험

유동성위험이란 회사가 금융부채와 관련된 의무를 이행함에 있어 지급불능 상태에 직면할 위험을 의미합니다. 당기말 및 전기말 현재 할인되지 아니한 계약상의 상환의무를 기초로 한 회사의 금융부채의 잔존계약만기는 다음과 같습니다.

(1) 당기말

(단위: 천원)

과목	3개월 이하	3개월 ~ 1년	1년 ~ 5년	합계
미지급비용	275,314	-	-	275,314
단기차입금	4,500,000	-	-	4,500,000
파생상품부채	46,682	35,653	6,063,706	6,146,041

(2) 전기말

(단위: 천원)

과목	3개월 이하	3개월 ~ 1년	1년 ~ 5년	합계
미지급비용	14,159	120,390	-	134,549
미지급금	25,850	-	-	25,850
단기차입금	-	4,500,000	-	4,500,000

15.2 자본위험 관리

회사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 회사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다.

산업 내의 타사와 마찬가지로 회사는 자본조달비율에 기초하여 자본을 관리하고 있으며, 자본조달비율은 순차입금을 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다. 순차입금은 재무상태표상 차입금 총계에서 현금및현금성자산과 단기금융상품을 차감한 금액이며, 총자본은 재무상태표상 자본에 순차입금을 가산한 금액입니다. 당기말 자본조달비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말
총차입금	4,500,000
차감: 현금및현금성자산	1,341,478
차감: 단기금융상품	100,000
순차입금	3,058,522
자본총계	18,196,908
총자본	21,255,430
자본조달비율	14.39%

16. 현금흐름표

(1) 당기와 전기 중 영업으로부터 창출된 현금흐름은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
법인세비용차감전순이익	952,213,625	(1,010,945,669)
조정항목:		
이자수익	(1,546,340,607)	(780,330,921)
이자비용	1,742,403,721	876,389,759
배당금수익	(1,089,124,469)	-
당기손익공정가치 측정 금융자산 평가이익	(21,581,549)	-
당기손익공정가치 측정 금융자산 평가손실	-	868,896,079
영업활동으로인한 자산부채의 변동		
선납법인세의 감소(증가)	(361,270)	1,239,310
미지급비용의 증가(감소)	179,614	18,033
미지급금의 증가(감소)	(25,850,000)	25,850,000
영업으로부터 창출된 현금흐름	11,539,065	(18,883,409)

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 거래 중 중요한 사항은 없습니다.

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 09월 17일

감사의견

우리는 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 포괄손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 6월 30일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

비교목적으로 표시된 회사의 2024년 12월 31일로 종료되는 회계기간의 재무제표는 감사받지 아니한 재무제표입니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

· 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

· 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

· 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

대표이사 공인회계사

강 상 천
강 상 천



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐글로벌위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	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						
투입 인원수		-	-	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	3	-
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	-	-	57	-	78	-	48	-	-	-	-	-	183	-
	합계	-	-	57	-	78	-	48	-	-	-	-	-	183	-

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2025.05.29			1	일			
	주요내용			회사 사업의 이해 및 주요 계정에 대한 회계처리 검토, 감사계획수립							
현장감사 주요내용	수행시기				투입인원				주요 감사업무 수행내용		
					상주		비상주				
	2025.05.29~05.30		2	일	3	명	-	명	내부통제 및 기초잔액 검토, 주요계정 입증감사 수행		
	2025.07.17~07.18		2	일	3	명	-	명	입증감사 수행 및 외부조회 확인		
	-		-	일	-	명	-	명	-		
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			O	채권채무조회			-	변호사조회		-
	기타조회			-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수			3	회						
	수행시기			2025.05.30, 2025.07.18, 2025.09.16							
외부전문가 활용	감사 활용 내용			-							
	수행시기			-				-	일		

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	-	-	-	-