

주식회사 마스틴제십일호
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 21 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 20 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

회계법인 성지

목 차

	페이지
독립된 감사인의 감사보고서	1
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	7
· 자 본 변 동 표	8
· 현 금 흐름 표	9
· 주석	10
외부감사 실시 내역	24

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 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.

계속기업 관련 중요한 불확실성

재무제표에 대한 주석 18에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 재무제표에 대한 주석 18은 당기말 현재 회사의 유동부채가 유동자산을 초과하고 있으며, 주석 17에서 기술한 사건 등의 영향으로 인해 당기 중 이자비용이 EBITDA를 상회하고 있음을

기술합니다. 이러한 사건이나 상황은 주석 18에서 설명하고 있는 다른 사항과 더불어 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기할 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 아니합니다.

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, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

서울특별시 강남구 역삼로 221(역삼동)

회 계 법 인 성 지

대표이사 김 진 현



2025년 09월 26일

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.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

제 21(당) 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 20(전) 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20-21층
(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)

(전 화) 02-3472-2078

재 무 상 태 표

제 21(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 20(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		920,150,654		1,556,891,565
(1) 당좌자산		920,150,654		1,556,891,565
현금및현금성자산(주석3)	490,358,602		1,290,161,097	
미수금	252,522,514		242,905,014	
미수수익	17,935		667,514	
선급비용	175,951,893		20,719,110	
당기법인세자산	1,299,710		2,438,830	
II. 비유동자산		58,410,636,677		59,012,857,561
(1) 유형자산(주석4,6)		58,276,809,677		58,879,030,561
토지	9,785,474,540		9,785,474,540	
건물	60,222,088,497		60,222,088,497	
감가상각누계액	(11,730,753,360)		(11,128,532,476)	
(2) 기타비유동자산		133,827,000		133,827,000
기타보증금	133,827,000		133,827,000	
불법행위미수금(주석16,17)	-		-	
자 산 총 계		59,330,787,331		60,569,749,126
부 채				
I. 유동부채		4,652,197,860		42,860,768,551
미지급금	911,398,849		920,415,276	
미지급비용	121,829,795		33,971,995	
선수금	12,900,000		-	
예수금	14,797,895		3,647,895	
부가세예수금	271,321		533,385	
단기차입금(주석7,9)	-		36,250,000,000	
유동성임대보증금(주석6)	3,591,000,000		5,652,200,000	
II. 비유동부채		38,373,000,000		493,000,000
장기차입금(주석7,9)	36,250,000,000		-	
임대보증금(주석6)	2,123,000,000		493,000,000	
부 채 총 계		43,025,197,860		43,353,768,551
자 본				
I. 자본금(주석8)		36,250,000,000		36,250,000,000

과목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
보통주자본금	14,500,000,000		14,500,000,000	
종류주자본금	21,750,000,000		21,750,000,000	
II. 자본조정(주식8)		(210,572,953)		(210,572,953)
주식할인발행차금	(210,572,953)		(210,572,953)	
III. 이익잉여금(주식13)		(19,733,837,576)		(18,823,446,472)
미처분이익잉여금(결손금)	(19,733,837,576)		(18,823,446,472)	
자 본 총 계		16,305,589,471		17,215,980,575
부 채 및 자 본 총 계		59,330,787,331		60,569,749,126

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손 익 계 산 서

제 21(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 20(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 마스텐제심일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
I. 영업수익		1,062,957,758		1,121,562,152
임대수익	1,062,957,758		1,121,562,152	
II. 영업비용		1,197,258,990		1,124,277,972
임원보수(주석15)	1,200,000		600,000	
관리비	68,666,248		14,988,956	
감가상각비(주석15)	602,220,884		602,220,886	
자산관리위탁수수료(주석9)	75,000,000		75,000,000	
자산보관수수료(주석9)	16,000,000		16,000,000	
일반사무수탁수수료(주석9)	20,500,000		20,500,000	
부동산관리용역위탁수수료(주석9)	198,727,272		70,420,000	
시설유지관리비	79,670,907		77,403,382	
지급수수료	77,518,877		161,479,412	
세금과공과(주석15)	50,431,532		77,637,583	
수도광열비	201,890		318,230	
임대중개수수료	7,121,380		7,709,523	
III. 영업이익(손실)		(134,301,232)		(2,715,820)
IV. 영업외수익		27,132,517		1,166,340,749
이자수익	1,102,022		8,911,364	
잡이익	26,030,495		1,157,429,385	
V. 영업외비용		803,222,389		6,165,837,394
이자비용	803,170,889		907,953,551	
잡손실	51,500		34,500	
대손상각비(주석17)	-		5,257,849,343	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		(910,391,104)		(5,002,212,465)
VII. 법인세비용(주석12)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		(910,391,104)		(5,002,212,465)

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 21(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 20(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 마스터제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2024년 07월 1일(전기초)	36,250,000,000	(210,572,953)	(13,821,234,007)	22,218,193,040
당기순이익(손실)	-	-	(5,002,212,465)	(5,002,212,465)
2024년 12월 31일(전기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(18,823,446,472)	17,215,980,575
2025년 01월 01일(당기초)	36,250,000,000	(210,572,953)	(18,823,446,472)	17,215,980,575
당기순이익(손실)	-	-	(910,391,104)	(910,391,104)
2025년 06월 30일(당기말)	36,250,000,000	(210,572,953)	(19,733,837,576)	16,305,589,471

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 21(당) 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 20(전) 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 21(당) 기		제 20(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(799,802,495)		(512,030,608)
1. 당기순이익(손실)	(910,391,104)		(5,002,212,465)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	602,220,884		5,860,070,229	
감가상각비	602,220,884		602,220,886	
대손상각비	-		5,257,849,343	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	(26,030,495)		(1,157,429,385)	
잡이익	(26,030,495)		(1,157,429,385)	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(465,601,780)		(212,458,987)	
미수수익의 감소(증가)	1,788,699		1,046,234	
미수금의 감소(증가)	16,412,995		16,432,042	
선급비용의 감소(증가)	(155,232,783)		31,248,493	
미지급금의 증가(감소)	(9,016,427)		28,652,962	
미지급비용의 증가(감소)	87,857,800		3,842,897	
선수금의 증가(감소)	12,900,000		-	
예수금의 증가(감소)	11,150,000		2,200,000	
부가세예수금의 증가(감소)	(262,064)		(1,281,615)	
임대보증금의 증가(감소)	(431,200,000)		(294,600,000)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	36,250,000,000		-	
장기차입금의 증가(감소)	36,250,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(36,250,000,000)		-	
단기차입금의 증가(감소)	(36,250,000,000)		-	
IV. 현금의 증가(배제)		(799,802,495)		(512,030,608)
V. 기초의 현금		1,290,161,097		1,802,191,705
VI. 기말의 현금		490,358,602		1,290,161,097

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 21(당) 기 2025년 06월 30일 현재

제 20(전) 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014년 11월 6일 설립되어 2015년 7월 31일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사	640,000	8.83	보통주
대한토지신탁(주)	2,260,000	31.17	
대한민국(주택도시기금의 운용, 관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인 주택도시보증공사	4,350,000	60.00	에이종종류주
합계	7,250,000	100.00	

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료됩니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 6월 30일까지이며, 두 번째 사업연도는 2015년 7월 1일부터 2015년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가와 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 50년의 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. 현금및현금성자산

당기말과 전기말 현재 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당기말	전기말
보통예금(*)	(주)국민은행	490,359	1,290,161

(*) 당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

<당기>

(단위: 천원)				
구 분	기 초	취 득	감가상각비	당기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	49,093,555	-	(602,221)	48,491,335
합 계	58,879,030	-	(602,221)	58,276,810

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	기 초	취 득	감가상각비	전기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	49,695,776	-	(602,221)	49,093,555
합 계	59,481,251	-	(602,221)	58,879,030

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 (두정동)	7,338.40	9,785,475	14,397,941

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 임차인 등, 부보금액: 78,539,605천원, 연보험료: 11,967천원) 및 아파트안심보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 (주)주광에스엔씨 등, 부보금액: 15,509,800천원, 연보험료: 2,325천원) 등에 가입되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산		설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 (두정동) 소재 집합건물	제에이-306호	전세권	강남제비스코㈜	10,000	임대보증금
	제비-714호	전세권	강남제비스코㈜	3,000	임대보증금

7. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	차입일자	최종만기일	상환방법	당기말	전기말
한국증권금융(주)	-	2023-05-02	2025-05-02	만기일시상환	-	36,250,000
(주)국민은행	변동이자율(*1)	2025-05-02	2028-05-02	만기일시상환	36,250,000	-
유동성대체					-	(36,250,000)
합계					36,250,000	-

(*1) 기준금리에 가산금리 연 1.50%를 더한 금리(변동금리)로 하며, 기준금리는 기준금리결정일의 직전 3영업일 동안 한국금융투자협회가 인터넷 홈페이지에 고시하는 91일물 양도성예금증서의 최종호가수익률을 단순산술평균한 값(소수점 셋째자리에서 반올림하여 소수점 둘째자리까지 적용)입니다.

상기의 차입금과 관련하여 차주인 당사에게 기한이익의 상실 사유가 발생할 경우, 대주인 주식회사 국민은행은 임대차계약 관련 권리(임대료채권 포함)를 대주에게 양도할 것을 차주에게 서면으로 요청할 수 있습니다. 또한, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

8. 자본

구 분	당기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	7,250,000주
보통주식	2,900,000주
종류주식	4,350,000주

(1) 자본금

당사의 발행할 주식의 총수는 100,000천주이며, 발행할 주식의 종류는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식입니다. 회사가 발행할 종류주식은 누적적, 비참가적이며, 의결권을 가지고 있으며 20,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있습니다.

당반기말 현재 당사의 발행주식수는 보통주 2,900천주, 에이종종류주 4,350천주로 총 7,250천주입니다. 또한 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주 자본금 및 에이종종류주 자본금은 각각 14,500백만원 및 21,750백만원입니다.

당사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 4.50%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당 시에 종류주식에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 당사가 청산되어 당사의 채무를 변제하고 남은 잔여재산을 분배하는 경우, 우선순위는 다음과 같은 순위로 정하고 있습니다. 첫째, 우선적으로 종류주식의 누적 미배당분 및 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 5.50%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 분배하고, 둘째, 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 셋째, 보통주식에 대하여 남은 금액 전액을 분배합니다.

(2) 주식할인발행차금

당기말 현재 당사는 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

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

(4) 자기주식

당사는 2024년 11월 05일자 이사회결의에 의하여 자기주식 640,000주에 대한 양도 담보권을 실행하였습니다.(주석 17 참조)

9. 주요 약정사항

당기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

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

구 분	내 용
매입수수료	475백만원(VAT 별도)으로 하되, 부동산 매입 시 계약금 지급일로부터 7일 이내 100백만원, 잔금지급일로부터 7일 이내 375백만원 지급
운영수수료	역수상 6월 기준으로 75백만원(VAT 별도)으로 매 결산일로부터 7일 이내 지급(운용업무 수행기간이 6월 이내인 경우 일할계산하며, 잔금지급일로부터 6개월간 운영수수료는 없음)
매각기본수수료	매각금액의 1%(매각금액은 매각시 매매대금에서 매수인이 인수하는 임대차보증금액 기타 부채를 공제하지 아니하고 해당 건물분 부가가치세를 제외한 금액)로서 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	매각기본수수료 및 매각부대비용을 공제한 매각대금에서 부동산 매입금액의 111.11%와 매입부대비용을 합친 금액을 초과하는 금액의 20%이며 부동산 전부를 매각한 날이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7일 이내 지급. 다만, 부동산 개별 매각시 각각의 개별 매각일이 속한 결산기의 재무제표에 해당 수수료를 비용 및 미지급금으로 반영해야 함.

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급일로부터 부동산의 소유권을 취득한 날 전일까지는 연간보수를 150,000천원으로 하여 매 결산기마다 75,000천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산 소유권을 취득한 날부터 당사의 청산등기일까지는 연간보수를 41,000천원으로 하여, 매 결산기마다 20,500천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산 임차권, 유가증권 및 현금 등의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 관한 위탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급일로부터

터 부동산 소유권 이전일 전일까지는 연간보수를 14,000천원으로 하여 매 결산기마다 7,000천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산 소유권 이전일부터는 연간보수를 32,000천원으로 하여, 매 결산기마다 16,000천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(4) PM계약

당사는 (주)제이앤홀딩스와 예산관리, 임대차 및 전대차 관리, 수지/손익 관리, 세무 관리, 회계관리 서비스 및 보고 관련 업무 등 주택임대관리업무에 대한 위탁관리 계약을 체결하였습니다. 관리수수료는 월 18,700천원(안정화 기간 추가 관리수수료 제외)입니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

당사는 출자신청인으로서 2015년 9월 14일 수탁기관인 주택도시보증공사, 사업제안자인 (주)지투디앤씨, 자산관리회사인 마스턴투자운용(주) 및 기관투자자(약정 당시에는 기관투자자 선정 전)와 '임대주택 리츠 표준사업약정서(기업형 임대리츠, 사업명: 천안두정 대림아크로텔 매입임대)'를 체결하였으며, 2015년 10월 27일에 동 약정에 대한 변경 약정의 체결을 통해 기관투자자를 (주)하나은행으로 선정하였습니다.

변경 약정에 따르면, 임대리츠사업의 부동산 매입비 등 제반 사업비의 조달을 위하여 총재원 72,500백만원은 출자금 36,250백만원(30%는 주택기금 21,750백만원, 20%는 (주)지투디앤씨 3,200백만원 및 매도인인 대한토지신탁(주) 11,300백만원) 및 대출금 36,250백만원((주)하나은행)으로 정하고 있습니다.

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 기관투자자를 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경하였으며, 2025년 4월 30일 체결된 추가표준사업약정서에서는 (주)국민은행으로 변경하였습니다.

(6) 임대주택리츠 PF보증 사업약정

당사는 2015년 10월 29일에 임대주택 리츠 사업을 수행함에 있어 Project Financing과 관련하여 차주 겸 사업주체로서 대출기관인 (주)하나은행과 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정을 체결하였습니다. 동 약정에

따르면, 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 그 상황에 관한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 기관투자자를 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경하였으며, 2025년 4월 30일 체결된 추가표준사업약정서에서는 (주)국민은행으로 변경하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사의 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 거래내역

당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

한편, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 (주)국민은행의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 당기말 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.

11. 포괄손익계산서

회사의 당기순손실과 포괄손실은 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니 하였습니다.

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기의 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순손익	(910,391,104)	(5,002,212,465)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 않았습니다.

13. 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)

당기와 전기의 결손금처리계산서 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)				
과 목	제 21(당) 기 처리에정일 : 2025년 9월 30일		제 20(전) 기 처리확정일 : 2025년 3월 31일	
I. 미처리결손금		(19,733,837,576)		(18,823,446,472)
1. 전기이월미처리결손금	(18,823,446,472)		(13,821,234,007)	
2. 당기순손실	(910,391,104)		(5,002,212,465)	
II. 잉여금이입액		-		-
III. 잉여금처분액		-		-
IV. 차기이월미처미처리결손금		(19,733,837,576)		(18,823,446,472)

14. 배당금

당사의 당기와 전기 배당금은 없습니다.

15. 부가가치계산에 필요한 사항

당기 및 전기 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
임원보수	1,200	600
감가상각비	602,221	602,221
세금과공과	50,432	77,638
합 계	653,853	680,459

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
임대보증금의 유동성 대체	2,061,200	5,652,200
불법행위미수금과 임대보증금 인식	-	4,107,000

17. 불법 행위미수금

당기 중 불법 행위미수금의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	당기말
불법행위미수금	5,257,849	-	-	5,257,849
대손충당금	5,257,849	-	-	5,257,849
합 계	-	-	-	-

<전기>

(단위: 천원)				
구 분	기초	증가	감소	당기말
불법행위미수금	-	5,257,849	-	5,257,849
대손충당금	-	5,257,849	-	5,257,849
합 계	-	-	-	-

당사는 기존 PM계약사의 업무상 횡령 및 배임 행위에 관련하여 해당 회사의 대표이사 등을 2024년 10월 23일에 천안서북경찰서에 고발하고, 기존 PM계약사가 보유하고 있던 당사의 주식 640,000주 등에 대한 양도담보권을 실행하였습니다. 또한, 횡령 및 배임행위에 해당하는 금액을 불법 행위미수금으로 분류하였고 당기말 현재 회수가 능성이 높지 않다고 판단되는 금액은 대손충당금으로 설정하였습니다.

18. 계속기업의 존속가능성에 대한 불확실성 존재

당사는 당기말 현재 유동부채가 유동자산을 초과하고 있으며, 주식17에서 기술한 사건 등의 영향으로 인해 당기 중 이자비용이 EBITDA를 상회하고 있습니다. 이러한 상황은 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기할 수 있는 불확실성이 존재함을 의미합니다. 이러한 불확실성을 해소하기 위해 경영진은 당기 중 신규 PM사와 계약을 통해 임대차 관리의 정상화 및 전략을 재조정하고 있으며 공실률을 낮추기 위해 적극적인 임대 마케팅을 계획하고 있습니다. 재무개선계획이 적절하게 실현되지 않을 경우, 경영진은 보유중인 자산 처분을 통한 추가적인 자금 조달을 통하여 현금흐름을 적절하게 유지할 계획을 가지고 있습니다. 만일 이러한 회사의 계획에 차질이 있을 경우에는 계속기업으로서의 존속이 어려우므로 회사의 자산과 부채를 정상적인 사업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수하거나 상환하지 못할수도 있습니다.

당사의 재무제표는 자산과 부채가 정상적인 사업활동과정을 통하여 장부가액으로 회수되거나 상환될 수 있다는 가정하에 회계처리되었으나, 대외적 변수로 인해 매출의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있으며 이로 인해 당사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다. 이러한 상황은 계속기업으로서의 존속능력에 유의적 의문을 제기할 만한 중요한 불확실성이 존재함을 나타냅니다. 그러나 이로 인한 당사의 계속기업으로서의 존속능력에 미칠 궁극적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며, 따라서 불확실성의 최종결과로 발생할 수도 있는 조정사항은 재무제표에 반영되지 않았습니다. 우리의 의견은 이 사항으로부터 영향을 받지 아니합니다.

19. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 9월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

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

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사			
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	당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
투입 인원수		1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	8	8	96	104	-	-	-	-	-	-	106	114
	합계	2	2	8	8	96	104	-	-	-	-	-	-	106	114

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역										
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기			2025.07.02				1	일		
	주요내용			당해 사업연도 감사 계획 수립							
현장감사 주요내용	수행시기			투입인원				주요 감사업무 수행내용			
				상주		비상주					
	2025.07.07 - 07.08		2	일	2	명	-	명	중간감사		
	2025.09.08 - 09.09		2	일	2	명	-	명	실증분석 및 입증감사절차		
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		O
	기타조회			-							
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수			1	회						
	수행시기			2025.09.15							
	감사 활용 내용			-							

외부전문가 활용	수행시기	-	-	일
----------	------	---	---	---

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 09월 15일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	유선	외부감사 수행결과 보고