

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.06.30 까지

(제 21 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.09.29

회 사 명 :	(주)마스턴제습일호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)			
	(전화번호)	02-2673-3635		
	(홈페이지)	www.mastern.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2673-3635	성명	이승훈
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2673-3635	성명	이승훈



Handwritten signature of Lee Seung-hoon.

Handwritten signature of Lee Seung-hoon.

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)마스틴제십일호위탁관리 부동산투자회사
(2) 설립일	2014.11.06
(3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층,21층(서초동, 교보 생명보험(주) 서초사옥)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	59,330,787,331
부채총계	43,025,197,860
자본총계	16,305,589,471
자 본 금	36,250,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유
	① 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 위반 하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	마스턴투자운용(주)
사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	(주)국민은행
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	O
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	96.60%
임대주택포함여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	60.0%
청약예외주주 50% 이상 여 부	○

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X

30% 이상 공모충족일	해당없음
--------------	------



2. 회사의 연혁

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

2014.11.06 : 발기인총회 개최
2014.11.06 : 회사설립(자본금 : 5억원)
2015.06.18 : 자산관리위탁계약체결(마스틴투자운용)
2015.06.18 : 자산보관위탁계약체결(국민은행)
2015.06.18 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
2015.07.29 : 자산보관위탁변경계약체결(국민은행)
2015.07.31 : 국토교통부 영업인가
2015.09.14 : 자산관리위탁변경계약체결(마스틴투자운용)
2015.09.18 : 1차 유상증자(75억원)
2015.10.30 : 2차 유상증자(282.5억원)
2015.12.19 : 본점이전(서울 서초구 서초대로 396,15층→서울 강남구 테헤란로 302,4층)
2019.11.20 : 본점이전(서울 강남구 테헤란로 302,4층→서울 서초구 강남대로 465,20~21층)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	김대기	1974.12.13	세무회계 바른	해당사항 없음
기타비상무이사	김상일	1973.12.15	태성회계법인	해당사항 없음
감사	이석연	1969.01.13	정진세림회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
소은정	1981.08.28	2025.06.17	2016.07~2022.10: 신영증권 2022.10~현재: 마스틴투자 운용 준법감시인	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	2,900,000	5,000	5,000	
기명	종류주	4,350,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
2024.11.05	보통주	640,000	3,200,000,000	

* 주식 8.자본 (4) 자기주식 참조.

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식수: 6,610,000
의결권이 제한된 주식수 : 640,000

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 액면가 액			
2014. 11.06	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.0%
2015. 09.18	유상 증자	보통주	540,000	5,000	5,000	2,700,000,000	3,200,000,000	540.0%
2015. 09.18	유상 증자	종류주	960,000	5,000	5,000	4,800,000,000	8,000,000,000	150.0%
2015. 10.30	유상 증자	보통주	2,260,000	5,000	5,000	11,300,000,000	19,300,000,000	141.3%
2015. 10.30	유상 증자	종류주	3,390,000	5,000	5,000	16,950,000,000	36,250,000,000	87.8%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국 인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식 의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
주택도시 보증공사 (*1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	4,350,000			4,350,000		청약예외 주주	21,750
							(60.00%)			(60.00%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

(*1) 대한민국(주택도시기금의 운용·관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	대한토지신탁 (주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,260,000	31.17%	자산관리 회사	11,300	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	4,350,000	60.00%	
주요주주	1	33.33%	2,260,000	31.17%	
소액주주 - 개 인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법 인	1	33.33%	640,000	8.83%	
합 계	3	100.00%	7,250,000	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

- 배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업 연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.

- 배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회의 결의에 따라 현금으로 배당할 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

- 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여

2015년 6월 30일에 종료하며 두 번째 사업연도는 2015년 7월 1일부터 2015년 12월 31일에 종료할 계획입니

다. 배당금은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되,

구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 주주총회의 승인일로부터 30일 이내에 현금으로 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당기순이익		-910,391,104	-5,002,212,465	-1,163,743,018	-1,325,928,791
상법상 이익배당한도		-19,733,837,576	-18,823,446,472	-13,821,234,007	-12,657,490,989
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-19,733,837,576	-18,823,446,472	-13,821,234,007	-12,657,490,989
당기감가상각비 등		602,220,884	602,220,886	602,220,885	602,220,885
배당가능이익		-19,131,616,692	-18,221,225,586	-13,219,013,122	-12,055,270,104
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	(주)국민은행	36,250	4.23%	4.23%	0.00%	3.0	기준금리 에 가산금 리 연 1.50%	-

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	58,879	97.21	58,277	98.22	98.22	98.22
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	0.00
현금	1,290	2.13	490	0.83	0.83	0.83
기타 자산	401	0.66	564	0.95	0.95	0.95
총계	60,570	100.00	59,331	100.00	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)

- 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
- 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	58,879	58,277	2015.10.30	부동산 최초취득	
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



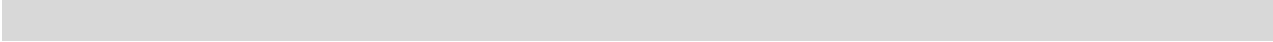
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	천안두정대림 아크로텔	주택(준주 택)	충청남도 천안시 서북구 두정동 1464번지 일대	7/31/2015		10/30/2015	설정권리·전세권 채권최고액 : 13,000 천원 관련채무·임대보 증금	일반	4,006.79	36,867.04	2,835.60	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 천안두정대림 아크로텔	9,785	60,222					11,731		58,277	5,714	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	천안두정대림 아크로텔	18,519.61	13,874.00	74.92%	433

※ 임대차계약수는 2025년 6월말 기준 임대차 계약기준 반영(계약금 납부포함)

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

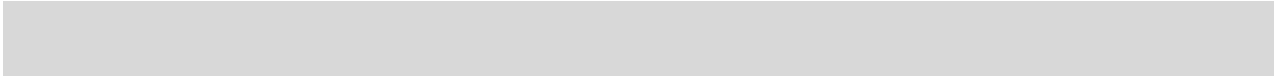
구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분을	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	(주)국민은행	변동이율	1,249	490	
MMT	(주)국민은행	변동이율	41	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	253	253	
그 밖의 기타자산	선급비용	176	176	
그 밖의 기타자산	기타	135	135	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
- ※ 거래일자외의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	(주)국민은행	변동이율	1,249	490
MMT	(주)국민은행	변동이율	41	0

4. 기타자산 변경내역

기타미수금 - (전기)242,905,014원 => (당기) 252,522,514원
기타비유동자산 - (전기) 133,827,000원 => (당기) 133,827,000원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,062,957,758	97.51%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,102,022	0.10%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		26,030,495	2.39%	
총 수 익		1,090,090,275	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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(%)	비 고
1	천안두정대림 아크로텔	1,062,957,758	100.00%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

	주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	오피스텔	22A	66	40	6,850,000	389,750	
2	오피스텔	22A1	1	0	-	-	
3	오피스텔	22A2	31	20	13,100,000	307,500	
4	오피스텔	33C	12	12	16,250,000	460,166	
5	오피스텔	44D	43	38	17,631,579	496,184	
6	오피스텔	44E	20	16	21,562,500	452,250	
7	오피스텔	44F	21	18	20,444,444	482,111	
8	오피스텔	45D	51	46	18,760,870	499,760	
9	오피스텔	45F	19	16	18,750,000	495,250	

10	오피스텔	46F	54	41	24,975,610	464,000	
11	오피스텔	46G	18	18	19,444,444	513,833	
12	오피스텔	50H	9	7	26,428,571	518,714	
13	도시형생활주택	17가	125	73	5,191,781	377,082	
14	도시형생활주택	17가1	52	31	4,096,774	389,032	
15	도시형생활주택	19나	5	4	4,750,000	407,500	
16	도시형생활주택	19다	22	19	4,684,211	384,105	
17	도시형생활주택	19다1	19	15	9,133,333	322,000	
18	도시형생활주택	30라	11	11	10,454,545	531,636	
19	도시형생활주택	33마	7	6	10,000,000	553,333	
20	근린생활시설	상가	10	2	11,000,000	1,075,000	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

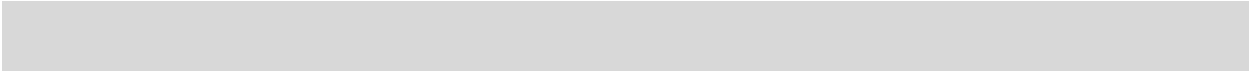
※ 2025년 6월말 임대차 계약기준

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

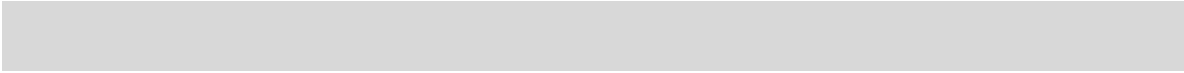
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	천안두정대림 아크로텔			



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

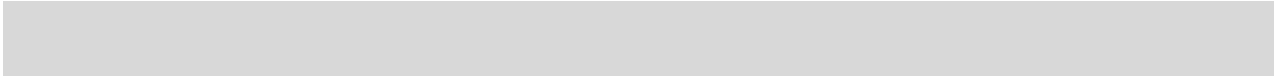
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	8,261,806	718,178	
MMT	국민은행	변동이율	649,558	383,844	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	602,220,884	30.10%	
	기타비용	574,538,106	28.72%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		823,722,389	41.18%	
총 비 용		2,000,481,379	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	천안두정대림아 크로텔	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	1,200,000	1,200,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	75,000,000	75,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	198,727,272	198,727,272			
자산보관수수료	16,000,000	16,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,500,000				20,500,000
기타지급수수료	77,518,877	77,518,877			
유형자산 감가상각비	602,220,884	602,220,884			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	50,431,532	50,431,532			
광고선전비	0	0			
보험료	0	0			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	63,519,795	63,519,795			
청소비	0	0			
수도광열비	201,890	201,890			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	91,938,740	91,938,740			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스틴투자운용(주)	취득금액의		%	475백만원(VAT 별도)으로 하 되, 부동산 매입 시 계약금 지급 일로부터 7일 이내 100백만원, 잔금지급일로부터 7일 이내 375 백만원 지급		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	역수상 6월 기준으로 75백만원 (VAT 별도)으로 매 결산일로부 터 7일 이내 지급(운용업무 수행 기간이 6월이내인 경우 일할계 산하며, 잔금지급일로부터 6개 월간 운영수수료는 없음)	75,000,000	150,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%	매각금액의 1% (매각금액은 매 각시 매매대금에서 매수인이 인 수하는 임대차보증금액 기타부 채를 공제하지 아니하고 해당 건물본 부가가치세를 제외한 금 액)로서 매각이 속한 결산기에 감사인이 재무제표를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부 터 7일 이내 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	매각기본수수료 및 매각부대비 용을 공제한 매각대금에서 부동 산 매입금액의 111.11%와 매입 부대비용을 합친 금액을 초과하 는 금액의 20%이며 부동산 전 부를 매각한 날이 속한 결산기 에 감사인이 재무제표를 작성하 여 주주총회의 승인을 득한 날 로부터 7일 이내 지급. 다만, 부 동산 개별 매각시 각각의 개별 매각일이 속한 결산기의 재무제 표에 해당 수수료를 비용 및 미 지급금으로 반영해야 함.		
사무수탁회사	위탁보수	신한편드파트너스(주)	1. 건설기간 중 : 연간 금 15,000,000원(VAT별도) 2. 운영기간 중 : 연간 금 41,000,000원(VAT별도)			20,500,000	41,000,000	
자산보관회사	위탁보수	(주)국민은행	1. 부동산 소유권 이전일 전일까지 : 연간 금 14,000,000 원(VAT별도) 2. 부동산 소유권 이전일 이후 : 연간 금 32,000,000원 (VAT별도)			16,000,000	32,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							111,500,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생
하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 21 기	제 20 기	제 19 기	제 18 기
당해회사수익률	(4.96)	(25.69)	(6.32)	(7.18)

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

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

	당기	제 21 기	기말	기준일	2025.06.30	현재
	전기	제 20 기	기말	기준일	2024.12.31	현재
회사명: (주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사						(단위: 원)
과 목	제 21 (당)기		기말	제 20 (전)기		
	금 액			금 액		
1. 유동자산			920,150,654		1,556,891,565	
1) 현금및현금성자산	490,358,602			1,290,161,097		
5) 미수수익	17,935			667,514		
7) 기타미수금	252,522,514			242,905,014		
9) 선급비용	175,951,893			20,719,110		
11) 선급법인세	1,299,710			2,438,830		
14) 재고자산	0			0		
2. 비유동자산			58,410,636,677		59,012,857,561	
4) 유가증권	0			0		
5) 유형자산	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(유형자산-건물)	(11,730,753,360)			(11,128,532,476)		
6) 투자부동산	0			0		
7) 무형자산	0			0		
8) 비유동보증금	133,827,000			133,827,000		
자 산 총 계			59,330,787,331		60,569,749,126	
1. 유동부채			4,652,197,860		42,860,768,551	
4) 기타선수금	12,900,000					
6) 미지급금	911,398,849			920,415,276		
7) 미지급비용	121,829,795			33,971,995		
8) 예수금	14,797,895			3,647,895		
9) 부가세예수금	271,321			533,385		
12) 단기차입금				36,250,000,000		
15) 유동보증금	3,591,000,000			5,652,200,000		
2. 비유동부채			38,373,000,000		493,000,000	
3) 장기차입금	36,250,000,000					
5) 비유동보증금	2,123,000,000			493,000,000		
부 채 총 계			43,025,197,860		43,353,768,551	
1. 자본금			36,250,000,000		36,250,000,000	
1) 보통주자본금	14,500,000,000			14,500,000,000		
2) 종류주자본금	21,750,000,000			21,750,000,000		
2. 자본잉여금			0		0	
3. 자본조정			(210,572,953)		(210,572,953)	
1) 주식할인발행차금	(210,572,953)			(210,572,953)		
4. 기타포괄손익누계액			0		0	
5. 이익잉여금(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	



II. 손익계산서

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30

전기 제 20 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	487,129,098	1,062,957,758	577,066,616	1,121,562,152
2) 임대료수익	487,129,098	1,062,957,758	577,066,616	1,121,562,152
II. 영업비용	615,827,140	1,197,258,990	575,891,464	1,124,277,972
2) 급여	600,000	1,200,000	600,000	600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,707,182	75,000,000	37,500,000	75,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	75,181,818	198,727,272	34,000,000	70,420,000
8) 자산보관수수료	8,044,199	16,000,000	8,000,000	16,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,306,630	20,500,000	10,250,000	20,500,000
10) 기타지급수수료	33,675,688	77,518,877	123,629,115	161,479,412
11) 유형자산감가상각비	301,110,443	602,220,884	301,110,445	602,220,886
14) 세금과공과	50,296,532	50,431,532	14,849,697	77,637,583
21) 수선유지비	39,621,742	63,519,795	31,343,025	61,252,270
23) 수도광열비	201,890	201,890	177,314	318,230
29) 기타영업비용	59,081,016	91,938,740	14,431,868	38,849,591
III. 영업이익	(128,698,042)	(134,301,232)	1,175,152	(2,715,820)
IV. 영업외수익	9,555,187	27,132,517	1,158,978,834	1,166,340,749
1) 이자수익	213,187	1,102,022	4,144,203	8,911,364
10) 기타영업외수익	9,342,000	26,030,495	1,154,834,631	1,157,429,385
V. 영업외비용	389,495,678	803,222,389	5,707,225,373	6,165,837,394
1) 이자비용	389,444,178	803,170,889	449,341,530	907,953,551
10) 기타영업외비용	51,500	51,500	5,257,883,843	5,257,883,843
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(508,638,533)	(910,391,104)	(4,547,071,387)	(5,002,212,465)
VII. 당기순이익(손실)	(508,638,533)	(910,391,104)	(4,547,071,387)	(5,002,212,465)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(508,638,533)	(910,391,104)	(4,547,071,387)	(5,002,212,465)
X I. 주당손익	(70)	(126)	(627)	(690)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기제21기기말시작일2025.01.01종료일2025.06.30

전기제20기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

회사명:(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	처분예정일	2025.09.30	처분확정일	2025.03.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(19,733,837,576)		(18,823,446,472)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(18,823,446,472)		(13,821,234,007)	
2. 당기순이익(손실)	(910,391,104)		(5,002,212,465)	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(19,733,837,576)		(18,823,446,472)



IV. 현금흐름표

당기 제 21 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.06.30
전기 제 20 기 기말 시작일 2024.07.01 종료일 2024.12.31

회사명: (주)마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 21 (당)기		제 20 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(799,802,495)		(512,030,608)
1. 당기순이익(손실)		(910,391,104)		(5,002,212,465)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		576,190,389		4,702,640,844
법인세비용	0			
감가상각비	602,220,884		602,220,886	
기타	(26,030,495)		4,100,419,958	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(465,601,780)		(212,458,987)
미수수익의 변동	1,788,699		1,046,234	
기타미수금의 변동	16,412,995		16,432,042	
선급비용의 변동	(155,232,783)		31,248,493	
기타선수금의 변동	12,900,000		0	
미지급금의 변동	(9,016,427)		28,652,962	
미지급비용의 변동	87,857,800		3,842,897	
예수금의 변동	10,887,936		918,385	
기타	(431,200,000)		(294,600,000)	
4. 배당금의 수취		0		0
5. 이자의 지급		0		0
6. 이자의 수취		0		0
7. 법인세의 납부		0		0
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		36,250,000,000		0
장기차입금의 차입	36,250,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(36,250,000,000)		0
단기차입금의 상환	36,250,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(799,802,495)		(512,030,608)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(799,802,495)		(512,030,608)
VII. 기초 현금및현금성자산		1,290,161,097		1,802,191,705
VIII. 기말 현금및현금성자산		490,358,602		1,290,161,097



V. 자본변동표

당기제21기기말시작일2025.01.01종료일2025.06.30

전기제20기기말시작일2024.07.01종료일2024.12.31

회사명: (주)마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024년 7월 1일 (전기초)	36,250,000,000		-210,572,953		-13,821,234,007			22,218,193,040
당기순이익(손실)	0		0		-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 1월 1일 (당기초)	36,250,000,000		-210,572,953		-18,823,446,472			17,215,980,575
당기순이익(손실)	0		0		-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



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

○ 형사소송

- 고소장 접수일 : 2024. 10. 23.
- 수사기관 : 천안서북경찰서 수사6팀
- 배경사실 : 마스턴제11호위탁관리부동산투자회사(고소인)은 임대관리사에게 임대차계약 체결 등의 업무를 위임하였는데, 임대관리사는 고소인의 도장을 무단 사용하여 고소인의 계좌가 아닌 임대관리사 계좌로 부당 수취한 사실을 발견함. 이에 고소인은 임대관리사를 업무상 배임으로 수사기관에 고소하였음.
- 담당재판부 : 대전지검 천안지청에서 구속 수사중이며, 공소장 접수
- 진행현황 : 2025년 7월 16일 공판예정

○ 보증금 반환 소송

- 소장 부분 송달일 : 2025. 02. 18.
- 담당재판부 : 대전지방법원 천안지원 민사4단독
- 원고 : 아크로텔 천안두정 B동 702호 거주자
- 피고 : 1) 주식회사 골든핏씨앤디 2)주식회사 마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사
- 진행현황 : 원고(명의위조세대)인 B동 702호 거주자가 퇴거시 반환받지 못한 보증금 반환을 청구함. 이에 마스턴제11호위탁관리부동산투자회사(피고2)는 법무법인 선임하여 준비서면 진술 완료. 2025년 7월 24일 변론기일 예정임에 따라 필요자료 제출 예정임

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

첨부의 주석10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

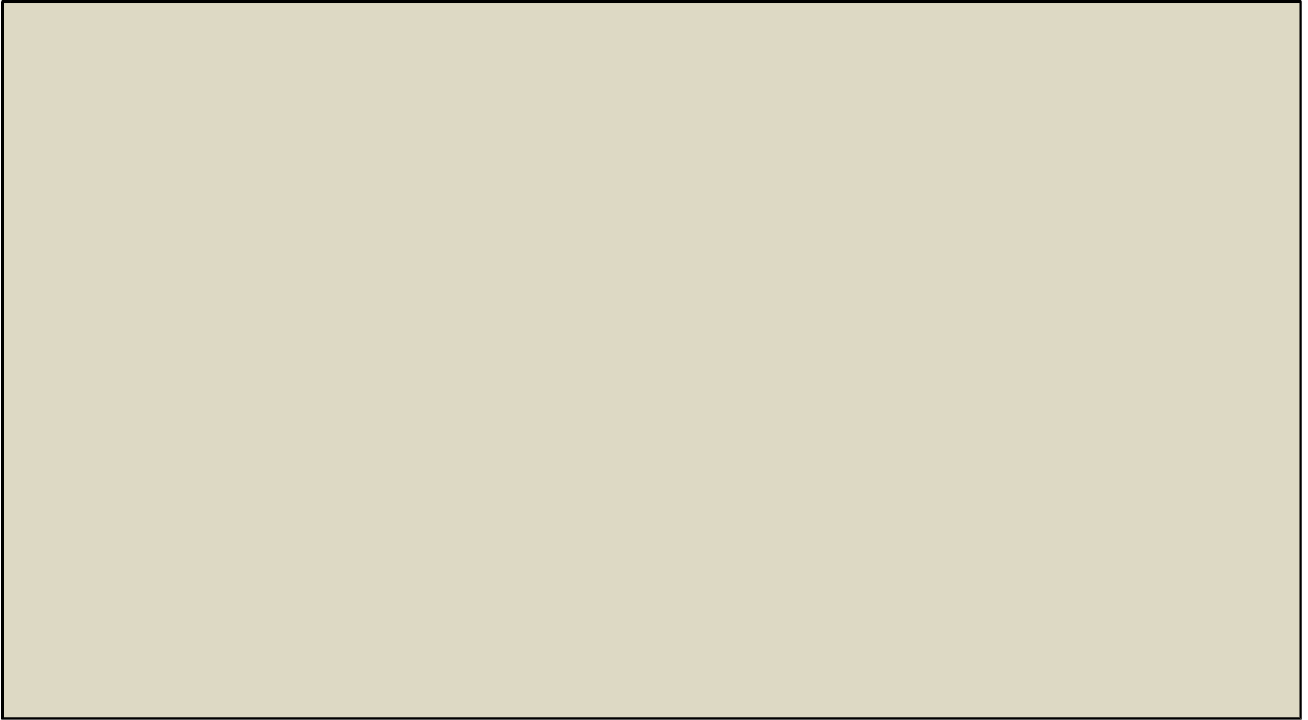
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



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 않습니다. 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 양도담보권을 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, 주식9에서 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. 차기이월미처리결손금		(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 가능성이 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.