

투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.06.30 까지

(제 10 기)

2026.09.28

회 사 명 :	주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	정범식			
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층(서초동 교보생명보험(주) 서초사옥)			
	(전화번호)	02-2673-3661		
	(홈페이지)	www.masternpremier.com		
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-2673-3661	성명	최연진
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책)	본부장
	(전화번호)	02-2673-3661	성명	채온



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

제 1 부 부동산투자회사의 현황

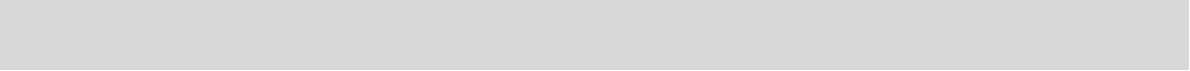
1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명		주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사	
(2) 설립일		2021.06.28	
(3) 소재지		서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 21층(서초동 교보생명보험(주) 서초사옥)	
(4) 자산 및 자본금, 부채		(단위: 원)	
구 분		당기말	전기말
		2026.06.30	2025.12.31
자산총계		26,360,901,683	28,103,416,978
부채총계		14,911,608,718	12,993,706,563
자본총계		11,449,292,965	15,109,710,415
자 본 금		7,740,000,000	7,740,000,000
(5) 회사유형		위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 ☒
(6) 투자 운용 보고	자산운용	해당사항 없음	
	부채운용	해당사항 없음	
	자본운용	해당사항 없음	
	배당	해당사항 없음	
(7) 투자 환경 및 전략	투자환경	해당사항 없음	
	투자전략	해당사항 없음	

(8) 업무 위탁 현황	자산관리회사	마스틴투자운용(주)	
	사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스	
	자산보관회사	금융자산	엔에이치투자증권(주)
		부동산	엔에이치투자증권(주)
(9) 비교	(가) 신용평가결과		
	해당사항 없음		
	(나) 기타		
	해당사항 없음		

※ (6) 투자운용보고 및 (7) 투자 환경 및 전략은 부동산투자회사법 제20조에 의거, 주식을 상장한 회사에 한하여 작성



나. 투자 관련 주요 지표(상장리츠에 한함)

(사업기간 : 6 개월)

구분			전기	당기	변동
			2025.12.31	2026.06.30	
투자성과지표	영업수익(매출)	백만원			0.00%
	당기손익	백만원			0.00%
	당기손익+감가상각비	백만원			0.00%
	FFO	백만원			0.00%
	NAV	백만원			0.00%
배당지표	보통주 배당금	백만원			0.00%
	보통주 1주당 배당금	원			0.00%
	종류주 배당금	백만원			0.00%
	종류주 1주당 배당금	원			0.00%
부채지표	레버리지	%			0.00%p
	이자보상배수	배			0.00
	평균차입금리	%			0.00%p
	고정금리 비중	%			0.00%p
	부채 평균잔여만기	년			0.00년
임대지표	임대율	%			0.00%p
	WALE	년			0.00년

※ FFO = 당기순이익 + 감가상각비 ± 평가손익 ± 매각손익 ± 손상차손/환입 ± 판매손익

※ NAV = 자본총계 + (장부에 반영되지 않은 공정가치 평가액 - 장부가액)

= 자산의 최근 감정평가액 - 부채총계

※ 레버리지 = 이자부담부채 ÷ 자산총계

※ 이자보상배수 = 영업이익 ÷ 이자비용

※ 평균차입금리 = [이자비용 * (12/사업기간 개월수)] ÷ [(기초 이자부담부채 + 기말 이자부담부채)/2]

※ 고정금리 비중 = 고정금리 이자부담부채 원금 합계 ÷ 전체 이자부담부채 원금 합계

※ 부채 평균 잔여만기 = $\sum(\text{각 이자부담부채 원금} \times \text{각 이자부담부채의 잔여만기}) \div \text{전체 이자부담부채 원금 합계}$

※ 임대율 = $\sum(\text{각 부동산의 임대면적}) \div \sum(\text{각 부동산의 임대가능면적})$

※ WALE = $\sum(\text{각 임차인의 잔여 임대기간} \times \text{각 임차인의 임대면적}) \div \text{전체 임대면적}$

* 비상장리츠로 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

가. 설립경과 및 설립이후의 변동사항

(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2021.06.28 회사설립(보통주 60,000주, 자본금 3억원)
- 2021.08.13 자산관리 위탁계약 체결(마스턴투자운용(주))
- 2021.08.13 자산보관 위탁계약 체결(엔에이치투자증권(주))
- 2021.08.13 일반사무 위탁계약 체결(주)국민은행
- 2021.11.09 국토교통부 영업인가
- 2021.11.27 유상증자 (보통주 1,600,000주, 증자 후 자본금 19억원)
- 2021.11.30 지분증권 약 73억원 매입(계약금)
(프랑스 현지 법인 SAS OMEGA DEUX 지분 취득)
- 2022.04.18 단기차입 247억원
(차입기관 : 삼성증권(주), 차입기간 : 인출일로부터 2개월)
- 2022.04.18 지분증권 약 246억원 매입(잔금)
(프랑스 현지 법인 SAS OMEGA DEUX 지분 취득)
- 2022.04.22 프랑스 현지 법인 아마존 물류센터 2곳 매입(노르망디, 남프랑스)
- 2022.05.19 유상증자 (보통주 4,940,000주, 증자 후 자본금 68.4억원)
- 2022.05.19 단기차입 247억원 전액 상환
- 2022.06.16 프랑스 현지 법인 법인명 변경(SAS -> SCI)
- 2024.06.27 일반사무 위탁계약 변경체결(주)국민은행->(주)케이비펀드파트너스)
- 2024.07.30 단기차입 45억원
(차입기관 : 마스턴투자운용(주), 차입기간 : 인출일로부터 12개월)
- 2024.07.30 수익증권 41.8억원 매입
(마스턴유럽일반사모부동산투자신탁제9호 수익증권 출자)
- 2025.01.18 유상증자(보통주 900,000주, 증자 후 자본금 77.4억원)
- 2025.02.04 지분증권 약 41억원 매입
(프랑스 현지 법인 SCI OMEGA DEUX 지분 취득)
- 2025.07.30 단기차입 1차 변경 계약 45억원
(차입기관 : 마스턴투자운용(주), 차입기간 : 효력발생일로부터 12개월)
- 2026.07.30 단기차입 2차 변경 계약 45억원
(차입기관 : 마스턴투자운용(주), 차입기간 : 효력발생일로부터 12개월)

나. 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	정범식	1979.08.02	법무법인 파트원	결격요건 없음
기타비상무이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭사무소	결격요건 없음
감사	박재균	1988.10.02	인성회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

다. 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
소은정	1981.08.28	2025.06.17	마스턴투자운용 (2022.10 ~ 현재)	결격요건 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재
※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	0	0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권	27,457	97.70%	25,564	96.98%	96.98%	96.98%	
현금	196	0.70%	187	0.71%	0.71%	0.71%	
기타 자산	451	1.60%	610	2.31%	2.31%	2.31%	
총계	28,103	100.00%	26,361	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산 관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(2) 투자대상 및 직접취득자산

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	O
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
매입형/개발형		매입(일반)
직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	O
	수익증권	O
	기타	X
해외물건 포함여부		O
해외물건 소재지		프랑스

※ 대표투자대상은 투자대상 중 대표되는 대상을 선택하여 기재

※ 매입형/개발형은 매입(일반), 매입(선매입), 개발, 혼합(매입+개발) 중 선택하여 기재

※ 직접취득자산 중 부동산은 '2부.1.나. 부동산 현황'에 상세내역이 기재되며, 지분증권 및 수익증권 중 부동산투자회사법 제2조제3호에 따른 "부동산관련 증권"은 '2부.1.다. 부동산 관련 증권 현황', 이 외 지분증권 및 수익증권(즉, "부동산관련 증권"이 아닌 증권)은 '2부.1.마. 기타 자산 현황'에 상세내역이 기재됨

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 '공공건설', '공공매입', '지분적립형 임대주택', '이익공유형 분양주택', 「민간임대주택 특별법」 제2조 '민간건설', '민간매입', '공공지원 민간임대', '장기일반민간임대' 중 선택하여 기재



나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외
※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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					
자료가 없습니다.											



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

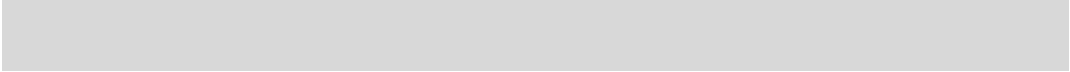
부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
리츠 외	SCI OMEGA Deux	36,072	22,233	84.34%	8,653,900	99.99%	2	해외	프랑스
리츠 외	마스틴유럽일반사모부 동산투자신탁제9호	4,178	3,331	12.64%	4,774,678,972	1.10%	1	해외	프랑스



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동	89	78	
보통예금	하나은행	변동	7	109	
보통예금(외화)	우리은행	변동	0	0	
정기예금	하나은행	2.30%	100	0	



마. 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	미수금	610	610	
그 밖의 기타자산	선급법인세	0	0	
그 밖의 기타자산				

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

* 선급법인세 : 371,760원

2. 총자산의 변경내역

가. 당기 동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

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

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

나. 당기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.06.30 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	마스턴투자운용(주)	4,500	5.39%	5.39%	0.00%	2025.07.30	2026.07.30	고정	마스턴유류업일반 사모부동산투자 신탁제9호

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



2. 주식 현황

가. 총괄표

[2026.06.30 현재]

구 분	종 류	발행주식수 (주)	주당 발행가액(원)	주당 액면가액(원)	비 고
기명식	보통주	300,000	1,000	1,000	
기명식	보통주	1,600,000	5,000	1,000	유상증자
기명식	보통주	4,940,000	5,000	1,000	유상증자
기명식	보통주	900,000	5,000	1,000	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등

--

나. 자본금 변동 현황

(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			
2021.06.28	설립	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021.11.27	유상증 자	보통주	1,600,000	5,000	1,000	1,600,000,000	1,900,000,000	533.3%
2022.05.19	유상증 자	보통주	4,940,000	5,000	1,000	4,940,000,000	6,840,000,000	260.0%
2025.01.18	유상증 자	보통주	900,000	5,000	1,000	900,000,000	7,740,000,000	13.2%

--

다. 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

--

라. 현물출자 현황

--

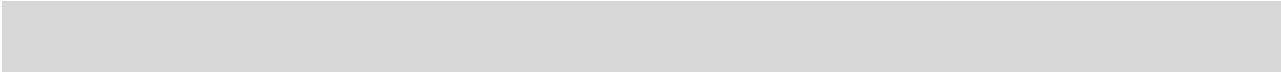
마. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

바. 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.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	기말			
(주)마스틴프 리미어제1 호위탁관리 부동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제27호	보통주	7,740,000			7,740,000		청약예외주 주	37,500
							(100.00%)			(100.00%)			

- ※ 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

나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.06.30 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	100.00%	7,740,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	1	100.00%	7,740,000	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	100.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	○

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 1,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		-3,327,396,262	-2,995,297,562	952,213,625	-1,010,945,669
상법상 이익배당한도		-24,435,346,118	-20,773,990,585	-17,686,793,132	-16,704,826,812
자산의 평가손실		24,757,595,162	21,067,306,917	18,617,425,208	17,162,777,222
부동산투자회사법 상 이익배당한도		322,249,044	293,316,332	930,632,076	457,950,410
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		322,249,044	293,316,332	930,632,076	457,950,410
배당금	보통주	322,249,044	293,316,332	930,632,076	457,950,410
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	42	38	120	67
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.90%	0.82%	2.74%	1.43%
연환산배당률		1.78%	1.62%	5.53%	2.85%

※ 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

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

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

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	75,630,915	10.86%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	608,673,787	87.42%	
현금	현금 관련수익	1,048,536	0.15%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,907,148	1.57%	잡이익,외화환산이 익,외환차익
총 수 익		696,260,386	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



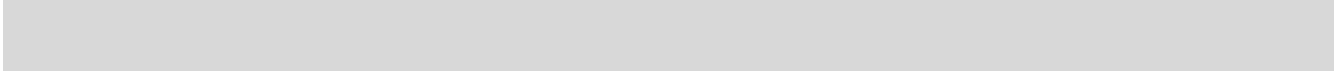
나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

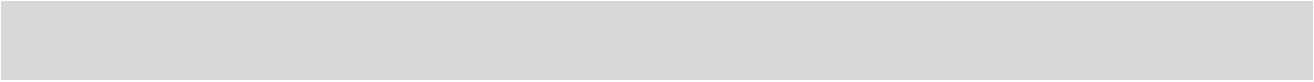
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



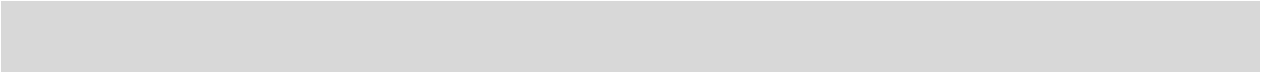
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 SCI OMEGA Deux			608,673,787	88.95%	
2 마스턴유럽일반사모 부동산투자신탁제9 호		75,630,915		11.05%	



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기 예치금 발생 수익	당기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동	329,197	106,201	
보통예금	하나은행	변동	3,401	9,730	
보통예금(외화)	우리은행	변동	0	0	
정기예금	하나은행	2.30%	1,159,450	932,605	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			

2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용	1,990,524,437	49.47%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		2,033,132,211	50.53%	
총 비 용		4,023,656,648	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



나. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	프랑스	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,200,000	1,200,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,859,588	1,859,588			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	2,500,000	2,500,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				10,000,000
기타지급수수료	13,606,277	13,606,277			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	2,866,061	2,866,061			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				

청소비	0				
수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	1,968,492,511	1,968,492,511			



다. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스틴투자운용(주)	취득금액의	0.4	%	- 수수료 : 외국 특수목적법인 (SPV)가 체결하는 부동산관련매매계약서상의 물류센터 매입금액에 취득일 기준 서울외국환중개에 고시되는 유로화 매매기준율을 곱한 금액의 0.40% - 지급일 : 매매대금 지급일로부터 7일 이내 지급		262,561,240
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.01	%	- 수수료 : 주식발행가액의 연 0.01% - 지급일 : 매 결산기마다 정기주주총회의 승인을 득한날로부터 7일 이내 지급	1,859,588	3,719,176
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	- 수수료 : 외국 특수목적법인 (SPV)가 체결하는 부동산관련매매계약서상의 물류센터 매각금액에 매각일 기준 서울외국환중개에 고시되는 유로화 매매기준율을 곱한 금액의 0.20% - 지급일 : 매매대금 수령일로부터 7일 이내 지급		
성과보수(매각)	매각차익의		%					
사무수탁회사	위탁보수	(주)케이비펀드파트너스	- 수수료 : 연간 20,000,000만원, 매 사업연도(6개월 단위) 10,000,000만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가 또는 등록을 득하는 것을 조건으로, 부동산 관련매매계약서상 취득일로부터 청산등기일까지 - 지급일: 해 사업연도말일로부터 7영업일 이내			10,000,000	20,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 지급기간: 소유권이전등기를 접수한 날 또는 부동산 관련 증권을 취득한 날로부터 청산종결등기일까지 - 수수료: 연 5,000,000원(부가세 별도) - 지급일: 매 반기마다 2,500,000원을 받기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급			2,500,000	5,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							14,359,588	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 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 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재

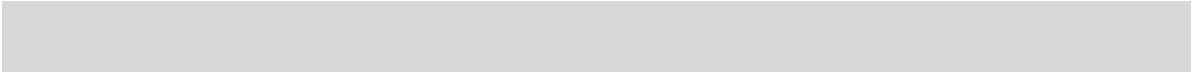


3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당해회사수익률	(17.69)	(16.00)	5.69	(6.22)

- ※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
- 결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])
- ※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금
- ※ 상기사산식은 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기제 10 기기말기준일2026.06.30현재
전기제 9 기기말기준일2025.12.31현재

회사명:주식회사 마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 기말		제 9 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		796,949,419		646,831,228
1) 현금및현금성자산	186,965,789		96,010,934	
2) 단기금융상품			100,000,000	
5) 미수수익			1,367,395	
7) 기타미수금	609,611,870		449,402,219	
11) 선급법인세	371,760		50,680	
13) 유가증권	0		0	
14) 채고자산	0		0	
2. 비유동자산		25,563,952,264		27,456,585,750
4) 유가증권	25,563,952,264		27,456,585,750	
종속기업투자	22,232,563,252		24,200,827,653	
기타	3,331,389,012		3,255,758,097	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		26,360,901,683		28,103,416,978
1. 유동부채		14,911,608,718		12,993,706,563
7) 미지급비용	237,638,490		117,391,094	
12) 단기차입금	4,500,000,000		4,500,000,000	
16) 유동파생상품부채	10,173,970,228		8,376,315,469	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		14,911,608,718		12,993,706,563
1. 자본금		7,740,000,000		7,740,000,000
1) 보통주자본금	7,740,000,000		7,740,000,000	
2. 자본잉여금		28,143,701,000		28,143,701,000
1) 주식발행초과금	28,143,701,000		28,143,701,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		(5,201,939,170)		(5,162,234,314)
2) 파생상품평가손익	(5,201,939,170)		(5,162,234,314)	
5. 이익잉여금(결손금)		(19,232,468,865)		(15,611,756,271)
자 본 총 계		11,449,292,965		15,109,710,415
부 채 및 자 본 총 계		26,360,901,683		28,103,416,978



2. 손익계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30

전기 제 9 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	676,712,962	684,304,702	446,919,386	449,402,219
5) 배당금수익	608,673,787	608,673,787	449,402,219	449,402,219
7) 기타영업수익	68,039,175	75,630,915	(2,482,833)	
II. 영업비용	1,958,785,584	2,000,524,437	57,499,615	106,586,282
2) 급여	600,000	1,200,000	600,000	1,200,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	934,931	1,859,588	945,205	1,890,410
8) 자산보관수수료	1,256,907	2,500,000	1,250,001	2,500,000
9) 일반사무위탁수수료	5,027,625	10,000,000	5,000,001	10,000,000
10) 기타지급수수료	5,001,000	13,606,277	0	13,598,000
14) 세금과공과	750,000	2,866,061	0	2,792,683
29) 기타영업비용	1,945,215,121	1,968,492,511	49,704,408	74,605,189
III. 영업이익	(1,282,072,622)	(1,316,219,735)	389,419,771	342,815,937
IV. 영업외수익	1,393,181	11,955,684	633,925	1,492,998
1) 이자수익	455,098	1,048,536	632,975	1,492,048
7) 외화환산이익	938,083	938,083		
8) 외환차익	0	9,969,065		
10) 기타영업외수익			950	950
V. 영업외비용	1,950,261,562	2,023,132,211	3,275,217,045	3,339,606,497
1) 이자비용	60,471,369	120,278,218	61,135,890	125,525,342
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)	1,889,790,193	1,889,790,193	3,214,081,155	3,214,081,155
6) 외화환산손실	(5,602,407)	0		
7) 외환차손	5,602,407	13,063,800		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(3,230,941,003)	(3,327,396,262)	(2,885,163,349)	(2,995,297,562)
VII. 당기순이익(손실)	(3,230,941,003)	(3,327,396,262)	(2,885,163,349)	(2,995,297,562)
IX. 기타포괄이익(손실)	1,113,019,190	(39,704,856)	2,150,087,959	838,732,185
3) 기타의 기타포괄손익	1,113,019,190	(39,704,856)	2,150,087,959	838,732,185
X. 총포괄이익(손실)	(2,117,921,813)	(3,367,101,118)	(735,075,390)	(2,156,565,377)
X I. 주당손익	(417)	(430)	(373)	(387)



3. 이익잉여금처분계산서

당기 제 10 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30

전기 제 9 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	처분예정일	2026.09.29	처분확정일	2026.03.30
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(19,232,468,865)		(15,611,756,271)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(15,905,072,603)		(12,616,458,709)	
2. 당기순이익(손실)	(3,327,396,262)		(2,995,297,562)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		(322,249,044)		(293,316,332)
4. 배당금	322,249,044		293,316,332	
보통주현금배당금	322,249,044		293,316,332	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(19,554,717,909)		(15,905,072,603)



4. 현금흐름표

당기 제 10 기 기말 시작일 2026.01.01 종료일 2026.06.30

전기 제 9 기 기말 시작일 2025.07.01 종료일 2025.12.31

회사명: 주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		284,271,187		(314,835,463)
1. 당기순이익(손실)		(3,327,396,262)		(2,995,297,562)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,167,662,594		2,963,244,969
이자수익	(1,048,536)		(1,492,048)	
이자비용	120,278,218		125,525,342	
파생상품관련손실(이익)	1,757,949,903		3,214,081,155	
외화환산손실(이익)	6,523,310			
기타	1,283,959,699		(374,869,480)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(30,822)		384,532
미지급비용의 변동	(30,822)		51,782	
기타			332,750	
4. 배당금의 수취		441,940,826		
5. 이자의 지급				(283,500,000)
6. 이자의 수취		2,415,931		332,598
7. 법인세의 납부		(321,080)		
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(193,316,332)		(930,632,076)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		100,000,000		0
기타	100,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(293,316,332)		(930,632,076)
배당금의 지급	293,316,332		930,632,076	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		90,954,855		(1,245,467,539)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		90,954,855		(1,245,467,539)
VII. 기초 현금및현금성자산		96,010,934		1,341,478,473
VIII. 기말 현금및현금성자산		186,965,789		96,010,934



5. 자본변동표

당기제10기기말시작일2026.01.01종료일2026.06.30

전기제9기기말시작일2025.07.01종료일2025.12.31

회사명:주식회사 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025.07.01(전기초)	7,740,000,000	28,143,701,000		-6,000,966,499	-11,685,826,633			18,196,907,868
배당금의 지급					-930,632,076			-930,632,076
파생상품평가이익(손 실)				-2,375,348,970				-2,375,348,970
파생상품평가손실 제조 정				3,214,081,155				3,214,081,155
당기순이익					-2,995,297,562			-2,995,297,562
2025.12.31(전기말)	7,740,000,000	28,143,701,000		-5,162,234,314	-15,611,756,271			15,109,710,415
2026.01.01(당기초)	7,740,000,000	28,143,701,000		-5,162,234,314	-15,611,756,271			15,109,710,415
배당금의 지급					-293,316,332			-293,316,332
파생상품평가이익(손 실)				-1,107,875,547				-1,107,875,547
파생상품평가손실 제조 정				1,068,170,691				1,068,170,691
당기순이익					-3,327,396,262			-3,327,396,262
2026.06.30(당기말)	7,740,000,000	28,143,701,000		-5,201,939,170	-19,232,468,865			11,449,292,965



6. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

7. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

상장리츠의 경우 연결 재무제표 및 주석을 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 10. 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

2. 제재현황 등 기타사항

주식

제 10(당) 기 2026년 06월 30일 현재

제 9(전) 기 2025년 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 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중대한민국이 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

2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되는 주요 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

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

기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' 개정은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

- 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 위

한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.

- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
- 기타포괄손익-공정가치측정 금융자산 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(2) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

- 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

(3) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

전력 생산의 원천이 통제할 수 없는 자연 조건(예: 날씨)에 의존하기 때문에 기업이 기초 전력량의 변동성에 노출되는 계약으로 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약을 정의하고, '자연에 의존하는 전력을 매입 또는 매도하는 계약'이 자가 사용 예외의 평가 대상임을 명확히 하였습니다. 또한, 자연에 의존하는 예상 전력거래의 '변동 가능 명목수량'을 '위험회피대상항목'으로 지정할 수 있게 하는 등 위험회피회계 요건을 변경하고, 관련 공시를 추가하였습니다. 동 개정사항은 2026 년 1 월 1 일 이후 시작하는 회계연도부터 적용됩니다.

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 제1118호 '재무제표 표시와 공시' 제정

기업회계기준서 제1118호 '재무제표 표시와 공시'는 제1001호 '재무제표 표시'를 대체합니다. 제1118호가 도입한 새로운 표시 요구사항은 특히 영업손익의 정의와 관련하여 유사 기업 간 재무성과의 비교가능성을 향상시킬 것입니다. 또한, '경영진이 정의한 성과측정치'의 공시 요구사항은 투명성을 강화할 것입니다. 기준서는 2027년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 기준서의 소급작성 요구에 따라, 2026년 12월 31일로 종료되는 회계연도의 비교정보는 기업회계기준서 제1118호에 따라 재작성됩니다.

회사는 제1118호를 아직 채택하지 않았으며, 기준서 적용이 회사에 미치는 영향을 평가 중입니다.

2.3 종속기업, 공동기업 및 관계기업

회사의 재무제표는 한국채택국제회계기준 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표입니다. 종속기업, 공동기업 및 관계기업 투자는 직접적인 지분투자에 근거하여 원가로 측정하고 있습니다.

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 사업모형하에서 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 사업모형하

에서 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 채

권의 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 상각후원

가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있으며, 재무상태표상 '매입채무와 기타채무', '차입금' 등으로 표시됩니다.

특정일에 의무적으로 상환해야 하는 우선주는 부채로 분류됩니다. 이러한 우선주에 대한 유효이자율법에 따른 이자비용은 다른 금융부채에서 인식한 이자비용과 함께 손익계산서상 '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 통화스왑 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 않습니다. 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 가치변동보다 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).

당기 중 기타포괄손익누계액에서 당기손익으로 재분류한 파생상품평가손실은 1,068,171천원(전기: 3,214,081천원)입니다.

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

(2) 현금흐름위험회피

회사는 위험회피수단으로 지정되고 현금흐름위험회피회계의 적용요건을 충족한 파

생상품 및 기타 적절한 위험회피수단의 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 '금융수익 또는 금융비용'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 않습니다. 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 이자 비용조정으로 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

터 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 2026년 9월 29일 정기주주총회에서 승인될 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 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	예금종류	당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	186,966	96,011
단기금융상품	정기예금	-	100,000

상기 현금및현금성자산 및 단기금융상품 중 사용이 제한된 내역은 없습니다.

5. 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	취득원가	공정가치	취득원가	공정가치
마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제9호	4,177,605	3,331,389	4,177,605	3,255,758
합 계	4,177,605	3,331,389	4,177,605	3,255,758

(2) 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 변동 내역

1) 당기

(단위: 천원)

구 분	기초	취득	평가	기말
마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제9호	3,255,758	-	75,631	3,331,389
합 계	3,255,758	-	75,631	3,331,389

2) 전기

(단위: 천원)

구분	기초	취득	평가	기말
마스턴유럽일반사모부동산투자신탁제9호	3,330,291	-	(74,533)	3,255,758
합 계	3,330,291	-	(74,533)	3,255,758

6. 종속기업투자

(1) 종속기업의 투자현황

(단위 : 천원)

구분	회사명	소재지	결산월	주요영업활동	당기말 지분율	장부금액	
						당기말	전기말
종속기업	SCI OMEGA Deux	프랑스	12월	비주거용 건물 임대업	99.9%	22,232,563	24,200,828

(2) 종속기업투자의 변동내역

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
기초	24,200,828	24,200,828
취득	-	-
손상차손	(1,968,265)	-
기타	-	-
기말금액	22,232,563	24,200,828

회사는 당기 중 종속기업투자에 대한 손상차손 1,968,265천원(손상차손누계액 13,737,409천원)을 인식하였습니다. 당기말 현재 종속기업투자의 회수가능액은 22,232,563천원이며, 순자산공정가치로 평가하였습니다.

(3) 종속기업 주요 재무정보

아래 요약재무정보는 SCI OMEGA Deux의 별도재무제표 기준입니다.

1) 당기말

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	영업수익	당기순손익	총포괄손익
SCI OMEGA Deux	38,576,610	648,791	37,927,819	-	299,657	1,023,562

2) 전기말

(단위 : 천원)

회사명	자산	부채	자본	영업수익	당기순손익	총포괄손익
SCI OMEGA Deux	38,011,919	49,585	37,962,334	-	299,157	1,279,847

7. 단기차입금

(1) 단기차입금 장부금액의 내역

(단위: 천원)

구 분		차입처	만기일(*)	연이자율(%) 당기말	당기말	전기말
단기차입금	원화대출	마스터투자운용(주)	2026-07-30	5.39%	4,500,000	4,500,000

(*) 단기차입금의 상환 조건은 만기 일시 상환 조건이며, 해당 차입금과 관련하여 회사가 보유중인 수익증권의 일부를 담보로 제공하였습니다.(주석 10 참조)

8. 자본

(1) 자본금

당기말 및 전기말 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	7,740,000주
자본금(보통주식)	7,740,000,000원	7,740,000,000원

(2) 자본금 및 자본잉여금의 변동내역

당기 중 유통보통주식수 및 자본금, 자본잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당 기			전 기		
	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금	발행주식수(주)	자본금	주식발행초과금
기 초	7,740,000	7,740,000	28,143,701	7,740,000	7,740,000	28,143,701
유상증자	-	-	-	-	-	-
자본준비금의 전입	-	-	-	-	-	-
기 말	7,740,000	7,740,000	28,143,701	7,740,000	7,740,000	28,143,701

(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

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

9. 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

이익잉여금처분계산서			
제 10(당) 기	2026년 01월 01일부터 2026년 06월 30일까지	제 9(전) 기	2025년 07월 01일부터 2025년 12월 31일까지
처분예정일	2026년 09월 29일	처분확정일	2026년 03월 30일

(단위: 원)

과 목	제 10(당) 기		제 9(전) 기	
I. 미처분이익잉여금		(19,232,468,865)		(15,611,756,271)
1. 전기이월미처분이익잉여금	(15,905,072,603)		(12,616,458,709)	
2. 당기순이익(손실)	(3,327,396,262)		(2,995,297,562)	
II. 이익잉여금이입액		-		-
1. 주식발행초과금	-		-	
III. 처분전이익잉여금		(19,232,468,865)		(15,611,756,271)
IV. 이익잉여금처분액		322,249,044		293,316,332
1. 현금배당(*)	322,249,044		293,316,332	
V. 차기이월미처분이익잉여금		(19,554,717,909)		(15,905,072,603)

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

10. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)

관계	회사명	과목	당기	전기
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	자산관리수수료	1,860	1,890
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	이자비용	120,278	125,525
지배회사	(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사	배당금 지급	293,316	930,632
종속회사	SCI OMEGA DEUX	배당금수익	608,674	449,402

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

(단위: 천원)

관계	회사명	과목	당기말	전기말
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	미지급비용	225,138	104,891
기타의특수관계자	마스턴투자운용(주)	단기차입금	4,500,000	4,500,000
종속회사	SCI OMEGA DEUX	미수금	609,612	449,402

(4) 당기 및 전기 주요 경영진에 대한 보상내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임원보수	1,200	1,200

(5) 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	마스턴투자운용(주)	마스턴유럽일반 사모부동산투자 신탁제9호	3,331,389	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 마스틴투자운용(주)와 자산의 자산관리 위탁계약을 체결하였습니다. 회사가 자산관리회사인 마스틴투자운용(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.

보고기간의 기본주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기	전기
보통주 당기순이익(손실)	(3,327,396,262)	(2,995,297,562)
가중평균유통보통주식수(주)	7,740,000	7,740,000
기본주당이익(손실)	(430)	(387)

(주) 보고기간 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 다음과 같습니다.

1) 당기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2026-01-01	7,740,000	181	1,400,940,000
합계				1,400,940,000
일수	181			
가중평균유통보통주식수	7,740,000			

2) 전기

구 분	일자	주식수(주)	가중치(일)	적수
기초	2025-07-01	7,740,000	184	1,424,160,000
합계				1,424,160,000
일수	184			
가중평균유통보통주식수	7,740,000			

(2) 희석주당이익

회사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

14. 범주별 금융상품 및 공정가치

14.1 금융상품 종류별 공정가치

1) 금융자산

(단위: 천원)

재무상태표 상 자산	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
당기손익-공정가치 측정 금융자산	3,331,389	3,331,389	3,255,758	3,255,758
상각후원가 측정 금융자산				
현금및현금성자산	186,966	(*)	96,011	(*)
단기금융상품	-	(*)	100,000	(*)
미수수익	-	(*)	1,367	(*)
미수금	609,612	(*)	449,402	(*)
합 계	4,127,967		3,902,538	

(*) 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 공정가치 공시대상에서 제외하였습니다.

2) 금융부채

(단위: 천원)

재무상태표 상 부채	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정 금융부채				
미지급비용	237,638	(*)	117,391	(*)
단기차입금	4,500,000	(*)	4,500,000	(*)
위험회피지정 파생상품				
파생상품부채	10,173,970	10,173,970	8,376,315	8,376,315
합 계	14,911,608		12,993,706	

(*) 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.

(1) 당기

(단위: 천원)

당기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치 측정 금융자산	-	-	3,331,389	3,331,389
파생상품부채	-	10,173,970	-	10,173,970

(2) 전기

(단위: 천원)

전기말	수준 1	수준 2	수준 3	합계
반복적인 공정가치 측정치				
당기손익-공정가치 측정 금융자산	-	-	3,255,758	3,255,758
파생상품부채	-	8,376,315	-	8,376,315

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	전기
기초	3,255,758	3,330,291
취득금액	-	-
총손익		
당기손익인식액	75,631	(74,533)
기말	3,331,389	3,255,758
미실현손익 누적액	(846,216)	(921,847)

14.4 가치평가기법 및 투입변수

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

(1) 당기말

(단위 : 천원)

구분	공정가치	수준	가치평가방법	투입변수	
당기손익-공정가치 측정 금융자산					
마스터유럽일반사모부동산투자신탁제9호	3,331,389	3	조정순자산법	NA	NA
파생상품부채					
통화스왑	10,173,970	2	현재가치법	할인율	-

(2) 전기말

(단위 : 천원)

구분	공정가치	수준	가치평가방법	투입변수	
당기손익-공정가치 측정 금융자산					
마스터유럽일반사모부동산투자신탁제9호	3,255,758	3	조정순자산법	NA	NA
파생상품부채					
통화스왑	8,376,315	2	현재가치법	할인율	-

14.5 금융상품 범주별 손익

당기 중 금융상품 범주별 손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
상각후원가로 측정하는 금융자산		
이자수익	1,049	1,492
외환손익	(2,157)	-
상각후원가로 측정하는 금융부채		
이자비용	120,278	125,525
파생상품		
통화스왑거래손실	131,840	-
이자비용	-	-
파생상품평가손실	1,757,950	3,214,081
당기손익-공정가치 측정 금융자산		
평가이익(손실)	75,631	(74,533)

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 외화표시 미수배당금은 EUR 346,156(원화환산액 609,612천원)입니다.

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

- 종속기업 SCI OMEGA Deux에 대한 투자로부터 수취할 것으로 예상되는 금액의 환위험을 회피하기 위한 통화스왑계약

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 및 전기말 각 3,331,389천원 및 3,255,758천원이며, 다른 변수가 일정하고 지분상품의 가격이 10% 변동할 경우 가격변동이 당기손익에 미치는 영향은 당기말 및 전기말 각각 333,139천원 및 325,576천원입니다.

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	237,638	-	-	237,638
단기차입금	4,500,000	-	-	4,500,000
파생상품부채	-	10,206,358	-	10,206,358

(2) 전기말

(단위: 천원)

과목	3개월 이하	3개월 ~ 1년	1년 ~ 5년	합계
미지급비용	14,390	103,001	-	117,391
단기차입금	-	4,500,000	-	4,500,000
파생상품부채	-	178,241	8,286,843	8,465,084

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	전기말
총차입금	4,500,000	4,500,000
차감: 현금및현금성자산	186,966	96,011
차감: 단기금융상품	-	100,000
순차입금	4,313,034	4,303,989
자본총계	11,449,293	15,109,710
총자본	15,762,327	19,413,699
자본조달비율	27.36%	22.17%

16. 현금흐름표

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

(단위: 천원)

계정과목	당기	전기
법인세비용차감전순이익	(3,327,396)	(2,995,298)
조정항목:		
이자수익	(1,049)	(1,492)
이자비용	120,278	125,525
외화환산이익	(938)	-
외화환산손실	-	-
외환차손	7,462	-
배당금수익	(608,674)	(449,402)
당기손익-공정가치 측정 금융자산 평가이익	(75,631)	-
당기손익-공정가치 측정 금융자산 평가손실	-	74,533
파생상품평가손실	1,757,950	3,214,081
종속기업투자주식손상차손	1,968,265	-
영업활동으로인한 자산부채의 변동		
선납법인세의 감소(증가)	-	333
미지급비용의 증가(감소)	(31)	52
미지급금의 증가(감소)	-	-
영업으로부터 창출된 현금흐름	(159,764)	(31,668)

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

17. 보고기간 후 사건

(1) 회사의 종속회사인 SCI OMEGA DEUX가 투자한 프랑스 현지 법인 SCI SIGMA DEUX는 2026년 8월 5일 프랑스 Caen 및 Perpignan 소재 아마존 물류센터의 매각과 관련하여 RI France 2와 조건부 사전매매계약을 체결하였습니다. 사전매매계약상 매각대금은 EUR 32,500,000이며, 향후 계약당사자 간 매각대금 변경에 관한 별도 합의가 이루어지는 경우 최종 매각대금은 달라질 수 있습니다. 거래의 종결은 계약에

서 정한 선행조건의 충족 등을 전제로 합니다. 계약상 종결기한은 2026년 11월 30일이며, 특정 조건에 따라 연장될 수 있습니다.

상기 매각대금은 SCI SIGMA DEUX가 보유한 부동산의 매각대금으로, 회사가 수취할 투자금 회수액을 의미하지 않습니다. 회사의 투자금 회수액은 현지 법인의 채무상환, 관련 세금 및 거래비용 등의 정산과 자금배분에 따라 결정됩니다.

(2) 회사는 2026년 7월 30일 마스틴투자운용 주식회사와 대출계약 변경 합의를 체결하였습니다. 이에 따라 당기말 단기차입금 4,500,000천원의 만기가 2027년 7월 30일로 연장되었으며, 적용 이자율은 연 5.39%에서 연 5.52%로 변경되었습니다.