

# 투 자 보 고 서

2021.10.22 부터 2021.11.30 까지

( 제 1 기 1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.01.07

회 사 명 :	주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2176-3934	
	(홈페이지)	<a href="http://www.mastern.co.kr">http://www.mastern.co.kr</a>	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 부장 
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김현수
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 부장 
	(전화번호)	02-2673-3619	성명 김현수

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.10.22
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층 (서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.11.30 (단위: 원)
총자산	300,000,000
자본금	300,000,000
부채	
5) 자산관리회사	마스턴투자운용 (주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주), 아시아신탁(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 존립기간을 정하지 않았으며, 정관 제56조에 아래와 같이 해산사유를 명시하고 있습니다.</p> <p>- 정관 제56조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>



## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2021.10.22 발기인총회
- 2021.10.22 회사설립 (자본금 300,000,000원)
- 2021.11.04 자산관리위탁계약 체결 (마스턴투자운용(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(현금 등) 체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2021.11.04 자산보관위탁계약(부동산 등) 체결 (아시아신탁(주))
- 2021.11.04 일반사무위탁계약 체결(주국민은행)
- 2021.11.30 국토교통부 영업인가 획득

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
이 재 길	1971.10.11	마스턴투자운용(주) 미래에셋자산운용	결격요건 해당없음
김 태 완	1980.08.25	마스턴투자운용(주) KT AMC	결격요건 해당없음
김 현 수	1983.10.12	마스턴투자운용(주) CBRE Korea	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭 사무소	결격요건 해당없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	세무법인 신안	결격요건 해당없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인	결격요건 해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2021.11.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	설립자본금

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

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

주식매수선택권 : 해당사항 없음  
의결권이 있는 주식수 : 60,000주  
의결권이 제한된 주식 수 : 해당사항 없음

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2021.10. 22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	100.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

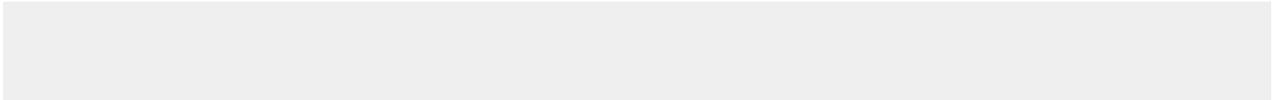
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.11.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이재길	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	0	20,000	0	20,000	발기설립
							(0.00%)	(33.33%)	(0.00%)	(33.33%)	
김태완	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	0	20,000	0	20,000	발기설립
							(0.00%)	(33.33%)	(0.00%)	(33.33%)	
김현수	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	0	20,000	0	20,000	발기설립
							(0.00%)	(33.33%)	(0.00%)	(33.33%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.11.30 현재】

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



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	3	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	3	100.00%	60,000	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

- 회사는 매 사업연도 별로 주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 상법 제485조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고 이사회의 결의로 배당을 실시한다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록권 질권자에게 지급한다.
- 회사는 이익배당을 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회에 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 또는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니한다.
- 회사의 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 6월 1일부터 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일부에 개시하다 다음 해 5월 31일까지로 한다. 제1항에 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기에 개시하여 2022년 5월 31일에 종료한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 -기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	0	0		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	0		300	100.00	100.00
부동산개발사업	0				
부동산관련 유가증권	0				
현금	0				
기타 자산	0		0		
총계	0		300	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

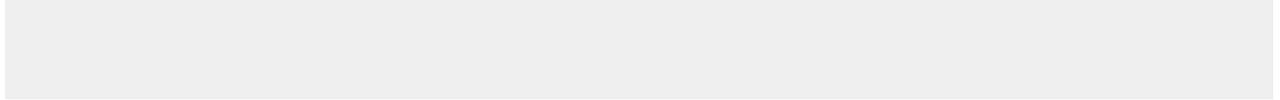
\* 당분기는 제1기 최초 사업연도로서 전분기 자산구성 기재 대상에 해당하지 않으며, 당분기의 부동산 300백만원은 설립할 때 납입된 주금임

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

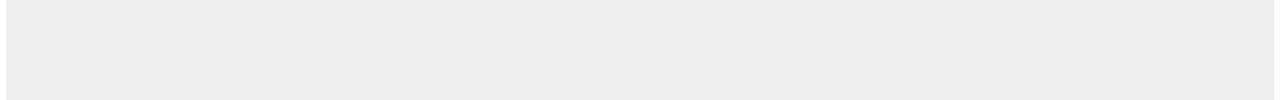
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



### 3) 소유 부동산별 임대현황

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



## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
별단예금	국민은행	변동	0	300	

\* 2부. 1 에는 부동산으로 표시함 ( 설립할 때 납입된 주금)

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
자료가 없습니다.				



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
별단예금	국민은행	변동	0	300

### 4. 기타 자산 변경내역

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익			
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		-		

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

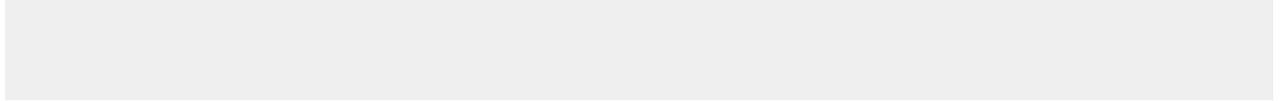
\* 당분기는 제1기 최초 사업연도로서 별도 수입금액 없음

## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

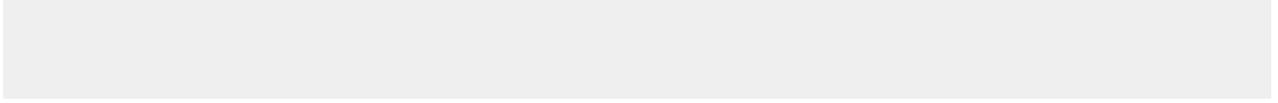
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

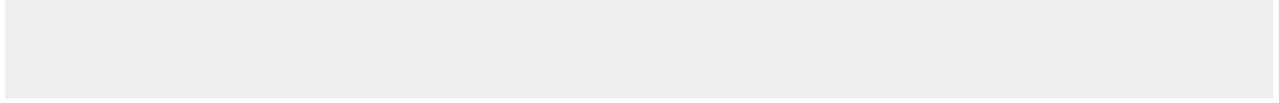
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
자료가 없습니다.					



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

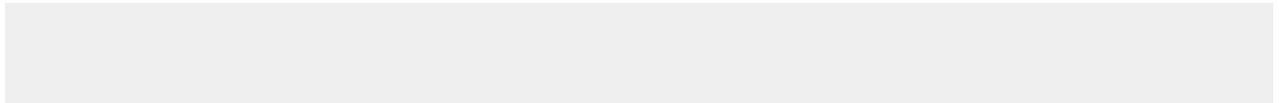


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타				
총비용		-		

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

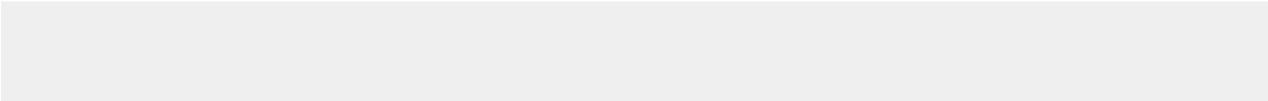


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)				
부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료				
일반사무 위탁수수료				
기타지급수수료				
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과				
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용				



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스던투자운용(주)	* 보수 : 금 1,700,000,000원 1) 보수 : 금 790,000,000원 * 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득 일로부터 7영업일 이내 2) 보수 : 금 910,000,000원 * 위탁자의 임대주택 개발사업을 위한 착공일로부터 7영업일 이내	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 보수 : 연간 450,000,000원 (매분기 112,500,000원) * 지급일: 매 분기 종료 후 7영업일 이내	0
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	* 보수: 연간 4,200만원 (사업연도별 2,100만원) * 지급일: 매 반기 종료후 수탁자의 청구일로부터 7영업일 이내	0
자산보관회사	위탁보수 (현금등)	엔에이치투자증권(주)	1) 건설기간 : 연간 10,000,000원 (매분기 2,500,000원) * 지급일 : 매 분기말일로부터 7영업일 이내 2) 운용기간 : 연간 25,000,000원 (매분기 6,250,000원) * 지급일 : 매 분기말일로부터 7영업일 이내	0
자산보관회사	위탁보수 (부동산등)	아시아신탁(주)	* 부동산담보신탁계약에서 정한 바에 따름 (미체결)	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
자산관리회사				

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

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기 1분기	제 0기 0분기	제 0기 0분기	제 0기 0분기
당해회사수익률	0.00	0.00	0.00	0.00

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
마포 임대주택 개발사업	서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필 지	5,523.9700	2024.05.31	0.00%	183,796	0	300	'22년 2월중 유상증 자 예정

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



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

- 마포 임대주택 개발사업						
(1) 사업의 개요						
구분		내용				
사업명		마포 임대주택 개발사업				
위치		서울특별시 마포구 염리동 85-2 외 1필지(85-1, 85-2)				
지역		준주거지역(제3종일반주거지역 종상향) / 대공방어협조구역				
용도		공동주택 및 근린생활시설				
대지면적		5,523.97㎡				
연면적		38,451.24㎡				
건축면적		2,806.35㎡				
건축규모		지하 4층, 지상16층 499세대 및 근린생활시설				
용적률		498.86%				
주차대수		235대				
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항(예정)						
구분		금액(백만원)		내용		
자금조달	자기자본	47,000		보통주		
	타인자본	136,796		건설자금 차입금 등		
자금 조달 합계		183796				
투자비용	토지매입 관련	토지매입금액	84,592	토지대금, 취득세, 부대비용 등 포함		
		공사비 등	91,718	직접공사비, 설계 및 인허가, 용역비, 제 세공과 및 부대비용 포함		
	건물 관련	건설기간 비용	2,273	자산관리, 사무수탁, 자산보관수수료, 마 케팅비용 등 포함		
		건설기간 배당	4,113	건설기간 우선주 배당재원		
	예비현금		1,100	준공시점 예비현금		
투자비용 합계		183796				
(3) 추정 손익에 관한 사항 (단위:백만원)						
구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기

영업수익	0.0	0.0	0.0	0.0	355	1,797
영업비용	299	298	298	298	1,048	3,832
영업이익	-299	-298	-298	-298	-693	-2035
영업외수익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
영업외비용	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
법인세차감전이익	-299	-298	-298	-298	-693	-2035
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	-299	-298	-298	-298	-693	-2035

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
인허가	낮음	
시공	낮음	
공실	낮음	
재원조달	낮음	

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

구분	내용
공사 시공사	미정
설계용역	미정

\* 상기 부동산개발사업 현황은 영업인가시 제출한 사업계획서 등에 따라 작성되었으며, 사업 관련 심의 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 1 기 1 분기 기준일      2021.11.30      현재  
 전기 제 - 기 기말 기준일                           현재

회사명: 주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기 1 분기)		제 - (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		300,000,000		0
1) 현금및현금성자산	300,000,000			
14) 재고자산	0			
2. 비유동자산		0		0
4) 유기증권	0			
5) 유형자산	0			
6) 투자부동산	0			
7) 무형자산	0			
자 산 총 계		300,000,000		0
1. 유동부채		0		0
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		0
1. 자본금		300,000,000		0
1) 보통주자본금	300,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
자 본 총 계		300,000,000		0
부 채 및 자 본 총 계		300,000,000		0



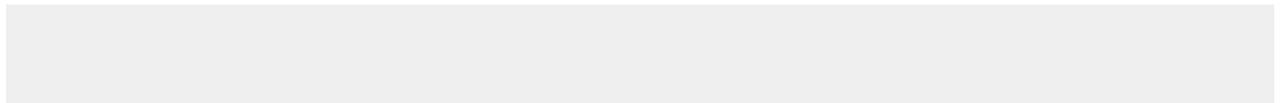
## II. 손익계산서

당기 제 1 기 1 분기 시작일 2021.10.22 종료일 2021.11.30  
 전기 제 - 기 1 분기 시작일 종료일

회사명: 주식회사 마스턴제146호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당기)		제 - (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	0	0	0	0
III. 영업이익	0	0	0	0
IV. 영업외수익	0	0	0	0
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	0	0	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	0	0	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	0	0	0	0
X I. 주당이익	0	0	0	0



### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

해당사항 없음

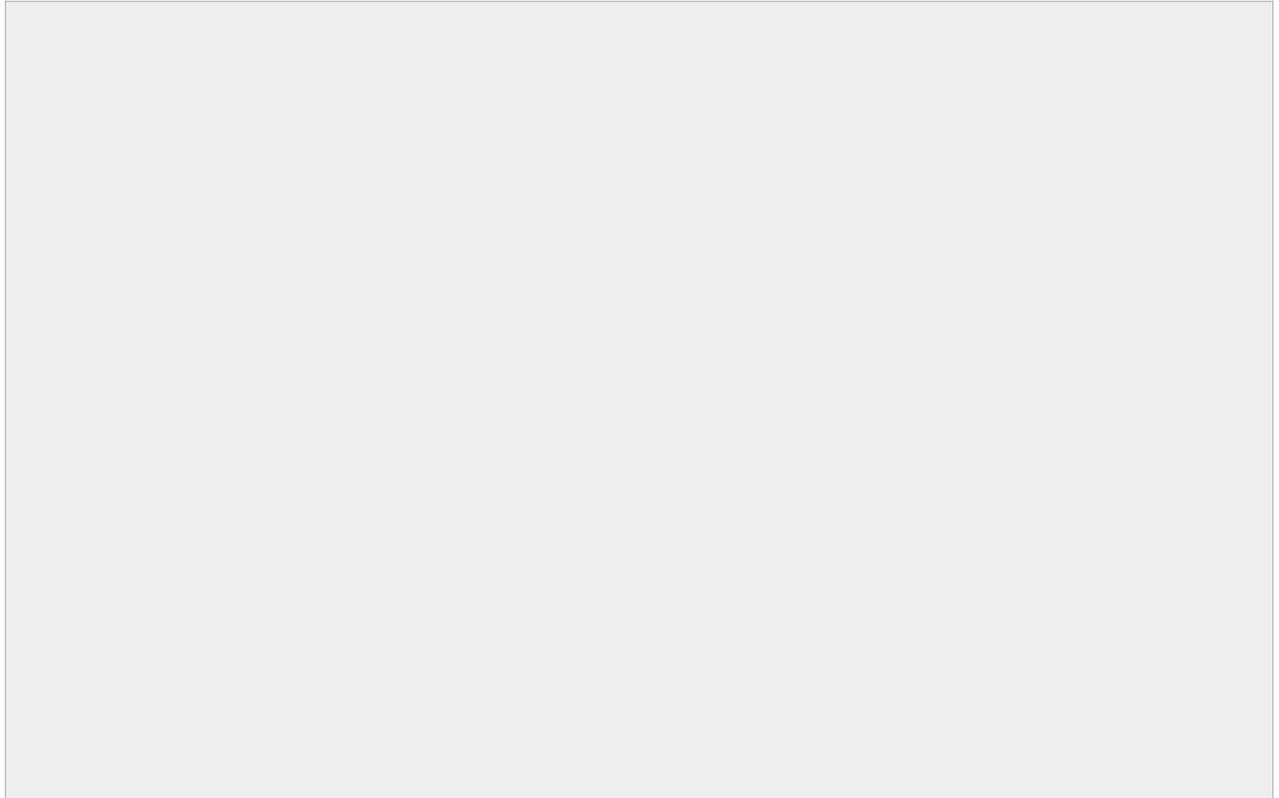
## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

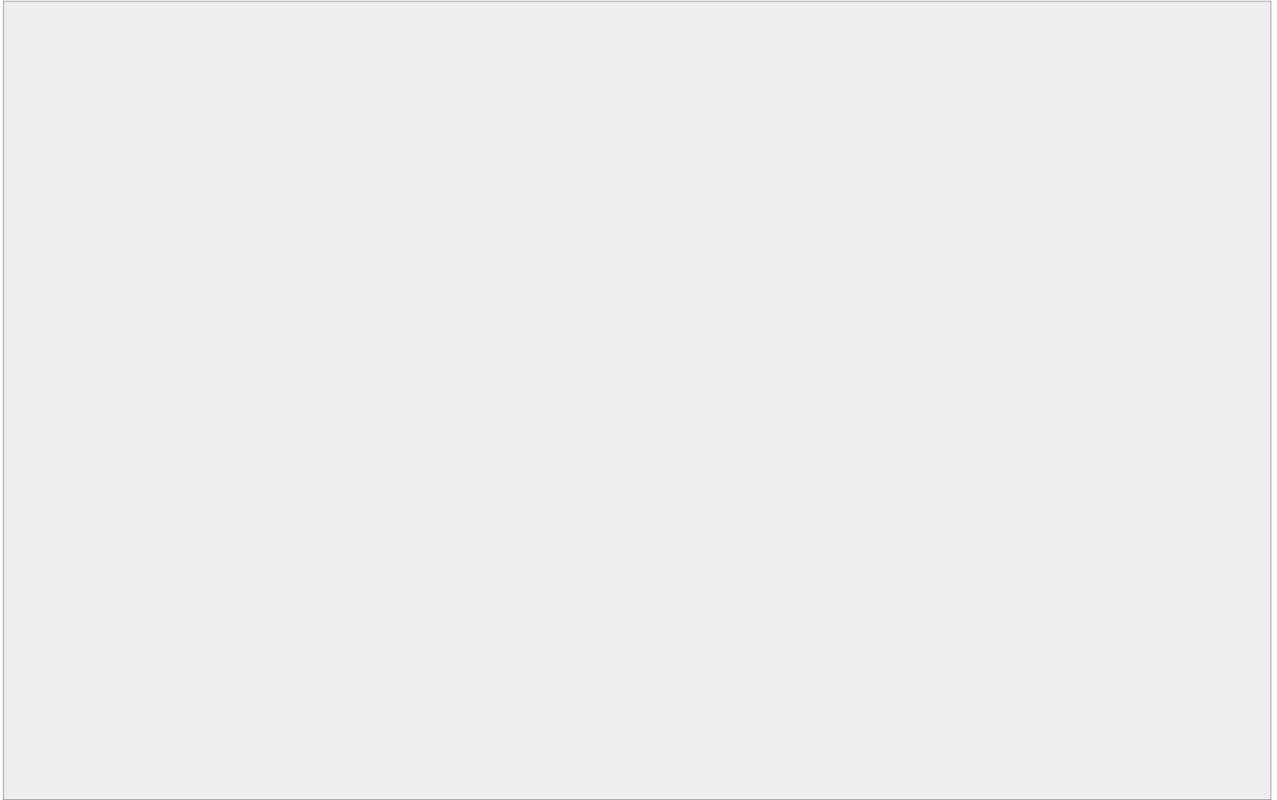
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### 1. 제재현황



## I. 주식

### 1. 회사의 개요

주식회사 마스던제146호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 10월 22일에 설립되어 2021년 11월 30일자로 대한민국 국토교통부의 영업 인가를 득하였습니다. 당사의 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 증권, 채권의 매매, 현금의 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분, 신타이 종료된 때에 신타이재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신타이의 수익권의 취득·관리·처분, 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등에 대한 부투법에 따른 대출, 예치등 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 방법으로 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없습니다.

당분기말 현재 당사의 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식종류	소유주식수 (주)	금액(천원)	지분율(%)
이재길	보통주	20,000	100,000	33.33
김태완	보통주	20,000	100,000	33.33
김현수	보통주	20,000	100,000	33.33
합 계		60,000	300,000	100.00

당사의 본점 소재지는 서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)이며, 회사의 사업연도는 6월 1일부터 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일 개시하여 다음 해 5월 31일까지로 한다. 단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2022년 5월 31일에 종료한다.

### 2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### (1) 수익인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

## (2) 현금 및 현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

## (3) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

## (4) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세 효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

## (5) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세복과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소

득공제를 받을 수 있는 바, 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당  
회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제 7243 호)제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

### 3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당분기말	전분기말
별단예금	300,000	-

### 4. 주요약정사항

당분기말 현재 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

#### (1) 자산관리위탁계약

회사는 마스틴투자운용(주)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발에 관한 업무, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급합니다.

구분	내용
매입보수	* 보수: 금 17 억원 1) 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일 : 금 7 억 9 천만원 * 지급일: 부동산의 소유권 취득일로부터 7 영업일 이내 2) 임대주택 개발사업을 위한 착공일 : 금 9 억 1 천만원 * 지급일 : 임대주택 개발사업을 위한 착공일로부터 7 영업일 이내
운용보수	* 보수: 연간 금 4.5 억원 / 매 분기 1.125 억원 * 지급일: 매 분기 종료 후 7 영업일 이내

(2) 일반사무위탁계약

회사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 연간 4,200 만원 (매 반기별 2,100 만원)을 반기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7 영업일 이내에 지급합니다.

(3) 자산보관위탁계약 (현금 등)

회사는 엔에이치투자증권(주) 현금의 보관 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 (1)건설기간 보수는 연간 1,000 만원(분기별 250 만원)과 (2)운용기간 보수는 연간 2,500 만원(분기별 625 만원)을 분기말일로부터 7 영업일 이내에 지급합니다.

(4) 자산보관위탁계약 (부동산 등)

회사는 아시아신탁(주)와 부동산의 보관 관리 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 부동산담보 신탁계약에서 정한 바에 따라 보수를 지급합니다.

5. 자본금

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	종류주자본금
설립시	2021-10-22	5,000 원	60,000 주	300,000	-
당분기말			60,000 주	300,000	-