

투 자 보 고 서

2021.03.29 부터 2021.11.30 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.02.28

회 사 명 :	(주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	정미영		
본점소재지 :	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명 보험(주) 서초사옥)		
	(전화번호)	02-2176-3934	
	(홈페이지)	http://www.mastern.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2176-3934	성명 김응준 96인)
공시책임자 :	(회사)	마스턴투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-2176-3934	성명 김응준 96인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.03.29
3) 소재지	서울특별시 서초구 강남대로 465, 에이동 20층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.11.30 (단위: 원)
총자산	61,426,590,141
자본금	5,000,000,000
부채	32,119,985,539
5) 자산관리회사	마스턴투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도의 정함이 없음 - 해산사유 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과

2. 회사의 연혁

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

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2021.03.29 발기인총회 개최
- 2021.03.29 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.04.13 자산관리위탁계약 체결 [마스턴투자운용(주)]
- 2021.04.13 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
- 2021.04.13 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2021.05.28 국토교통부 영업인가
- 2021.07.28 유상증자(증자 후 자본금 53억원)
- 2021.07.30 부동산 취득(서울특별시 광진구 구의동 246-10)
- 2021.10.12 유상감자(감자 후 자본금 50억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 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
이재길	1971.10.11	마스턴투자운용 미래에셋자산운용 ARA Investors Korea	결격요건 해 당 없음
김태완	1980.08.25	마스턴투자운용 KT AMC 롯데자산개발	결격요건 해 당 없음
김현수	1983.10.12	마스턴투자운용 CBRE Korea 플러스자산운용	결격요건 해 당 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	정미영	1963.09.14	정미영법무사사무소 법무사	결격요 건 해당 없음
기타비상무 이사	정미숙	1966.08.03	정미영법무사사무소 실장	결격요 건 해당 없음
기타비상무 이사	권용하	1992.09.11	정미영법무사사무소 사원	결격요 건 해당 없음
감사	김상현	1973.09.21	태성회계법인 회계사	결격요 건 해당 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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	1,000,000	29,500	5,000	

(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)

의결권 있는 주식 수 : 보통주 1,000,000주

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			
2021.03. 29	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.07. 28	증자	보통주	1,000,000	29,500	5,000	5,000,000,000	5,300,000,000	1666.67%
2021.10. 12	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,000,000,000	-5.66%

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	
(주) 신한은행(마스터스탑주주) 문투자산투자신탁제1호의업자	최대주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주		1,000,000		1,000,000	유상증자
								(94.34%)		(100.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

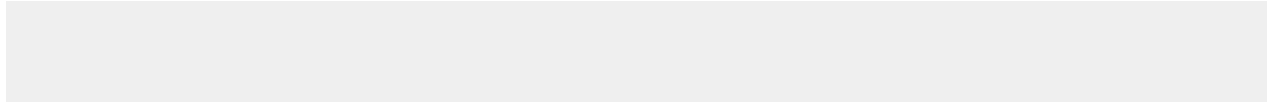
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 당기 중 발기주주분 유상감자에 따른 지분을 변동 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	1	100.00%	1,000,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	1,000,000	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

정관 제49조 사업연도 : ① 회사의 사업연도는 매년 6월 1일 개시하여 같은 해 11월 30일에 종료하고, 같은 해 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일 종료한다. ② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2021년 11월 30일에 종료한다.

정관 제53조 이익의 배당 : ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 법제50조 제5항에 따른 이사회회의 결의에 따라 주주에게 이익을 배당한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다. ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 하고, 이사회의 결의로 배당을 실시한다.

정관 제54조 이익배당의 지급 : ① 배당금은 정기주주총회 또는 제50조 제5항에 따른 이사회회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급한다. ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우 도는 차입을 위한 대출약정상 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당기순이익	-155,871,024			
상법상 배당가능이익	-155,871,024			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-155,871,024	-	-	-
배당금	0			
주당배당금	0			
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-

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

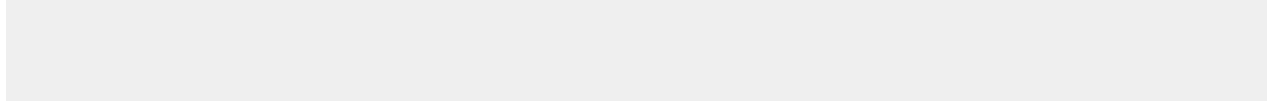
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		52,535	85.53	91.68
부동산개발사업	0		3,781	6.16	
부동산관련 유가증권	0				
현금	0		5,072	8.26	8.26
기타 자산	0		39	0.06	0.06
총계	0		61,427	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

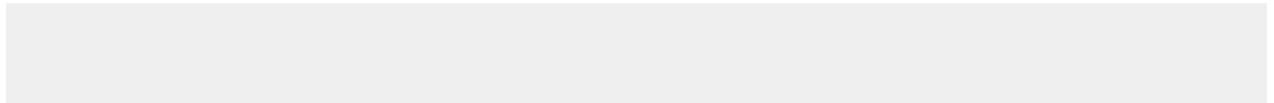
당기는 제1기로서, 전기 자산총액 기재사항 없음

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	구의역 역세권 청년주택 개발 사업	서울특별시 광진구 구의동 246-10		2021.07.30	단기차입금 29,000백만원 근저당권 34,800백만원

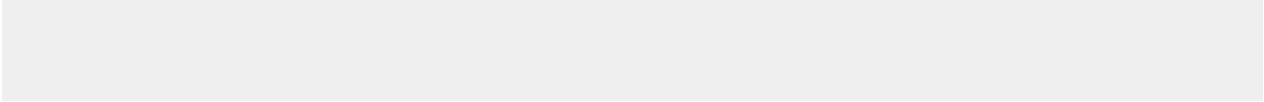
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

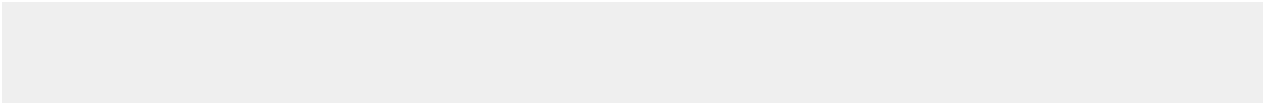
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	구의역 역세권 주거 개발 사업	52,535								52,535



3) 소유 부동산별 임대현황

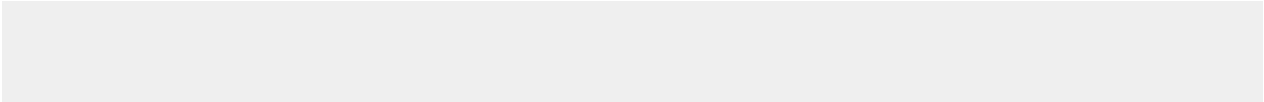
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	구의역 역세권 청년주택 개발사업				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동	0	4,603	
보통예금	한국스탠다드차타드은행	변동	0	467	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.
백만원 미만 표기하지 않음

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	39	39	

※ 기타자산의 상세내역은 2부.Ⅱ.4. 기타 자산 변경내역에 명시함.
백만원 미만 표기하지 않음

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	토지	서울특별시 광진구 구의동 246-10	2021.07.30	49,600	3,829	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

– 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	0	4,603
보통예금	한국스탠다드차타드은행	변동	0	467

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.
백만원 미만 표기하지 않음

4. 기타 자산 변경내역

(단위 : 백만원)
부가세대급금 : 당기말 39

※ 백만원 미만 표기하지 않음

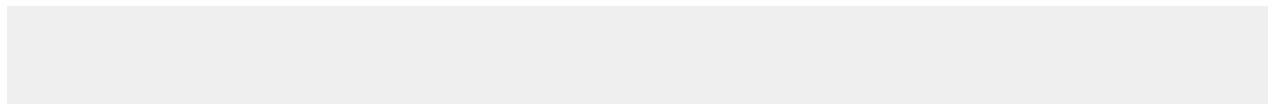
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,840,599	97.51%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		47,000	2.49%	잡이익
총 수 익		1,887,599	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

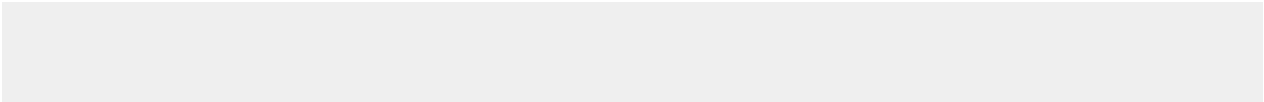


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	구의역 역세권 청년주택 개발사업			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

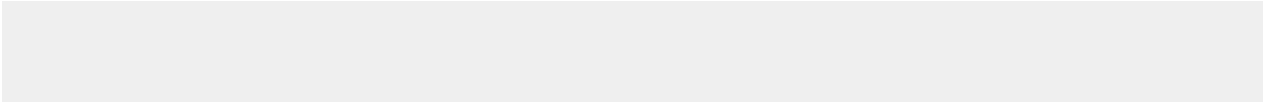
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

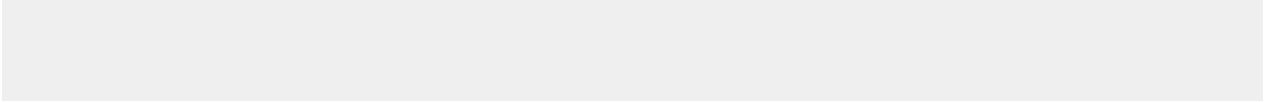
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

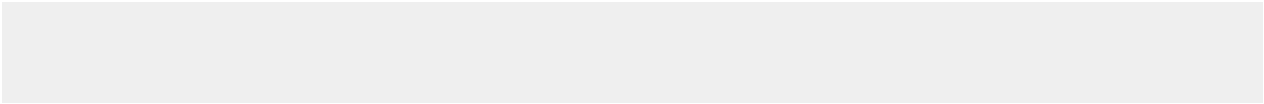
(단위 : %,원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	0	253,703	
보통예금	국민은행	변동	0	1,367,877	
보통예금	한국스탠다드차타드은행	변동	0	4,175	
보통예금	한국스탠다드차타드은행	변동	0	214,844	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

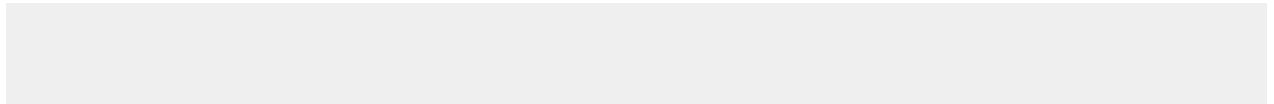


Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	145,055,123	91.95%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		12,703,500	8.05%	
총비용		157,758,623	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

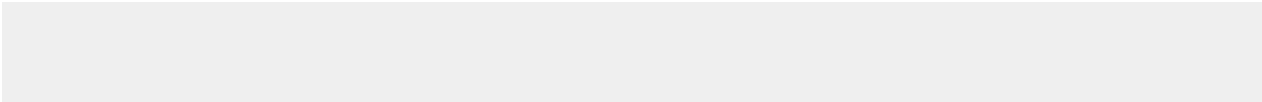
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	구역역 청년주택 역세권 개발사업	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	1,500,000	1,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	101,900,000	101,900,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	12,250,000				
기타지급수수료	22,964,700	22,964,700			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	11,656,852	11,656,852			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	33,571	33,571			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	453,500				

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		12,250,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		453,500



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용(주)	금 일십일억원(₩1,100,000,000) (1) 금 사역구천만원 : 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일(소유권이전등기 접수일기준)으로부터 7일 이내 (2) 금 육억일천만원 : 위탁자의 임대주택 개발 사업을 위한 착공일(착공신고서 제출일)로부터 7영업일 이내 지급	490,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 금 삼억원(₩300,000,000) - 위탁자의 영업인가 후 위탁자가 최초로 취득하는 부동산의 소유권 취득일로부터 계산하고, 위탁자의 청산종결등기일까지 지급. - 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 연간 자산운용보수의 4분의 1에 해당하는 금액을 지급.(자산운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당분기에 대한 수수료는 실제업무 수행기간에 따라 일할계산(만원단위 이하 절사))	101,900,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		매각보수 없음	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<개발기간> 연간 금 삼천오백만원(₩ 35,000,000) - 1차 유상증자 주금납입된 날로부터 소유권보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기 종료 후 7영업일 이내 매 분기마다 금 오백만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산) <운영기간> 연간 금 사천오백만원(₩45,000,000) - 개발기간의 익일부터 청산등기일까지 - 매 분기 종료 후 7영업일 이내 매 분기마다 금 육백이십오만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산)	12,250,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	<개발기간> 연간 금 이천만원(₩ 20,000,000) - 1차 유상증자 주금납입된 날로부터 소유권보존등기일과 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 매 분기 종료 후 7영업일 이내 매 분기마다 금 오백만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산) <운영기간> 연간 금 이천오백만원(₩25,000,000) - 소유권보존등기일과 입주개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터 청산등기일까지 - 매 분기 종료 후 7영업일 이내 매 분기마다 금 육백이십오만원을 각 분기별로 지급.(업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 해당 분기에 대한 수수료는 90일 기준으로 일할계산)	7,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				611,150,000

자산관리회사 기본보수(매입보수(1차)) 490,000,000원은 토지의 매입부대비용으로 포함하여 작성됨

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기	제 2기	제 3기	제 4기
당해회사수익률	-1.39			

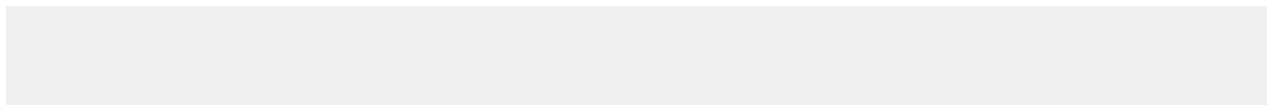
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

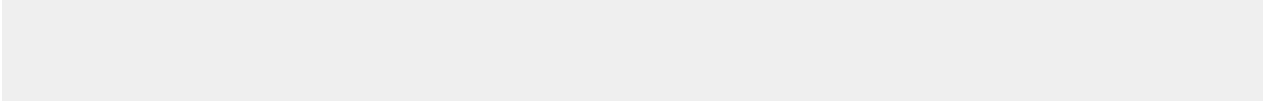
I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
구의역 역세권 청년주택 개발 사업	서울특별시 광진구 구의동 246-10	2,102.1000	2024.11.30	0.00%	119,408	119,408	58,500	연면적 25,904.66㎡

- ※ 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)

- 구의역 역세권 청년주택 개발사업				
(1) 사업의 개요				
구분		내용		
사업명		구의역 역세권 청년주택 개발사업		
위치		서울특별시 광진구 구의동 246-10		
지역		일반상업지역, 지구단위계획구역		
용도		공동주택 및 근린생활시설		
대지면적		2,031.9㎡(도로제척 70.1㎡)		
연면적		25,904.66㎡		
건축면적		1,218.13㎡		
건축규모		지하 5층, 지상24층 439세대 및 근린생활시설		
용적률		959.08%		
주차대수		214대		
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항				
구분			금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본		29500	발기설립금 3억원 감자 완료
	타인자본		89908	PF차입
	브릿지론(단기차입)		29,000	건설자금 융자지원
	기타대출(본 PF 등)		54423	공공임대주택 매각 분 포함(예정)
	공공임대주택 매각(예정)		6,485	SH선매각분 포함
자금 조달 합계			119408	
투자비용	토지매입 관련	토지매입금액	52,484	토지매입비, 취득세, 부대비용 포함
	건물 관련	공사비 등	60,118	직접공사비, 설계 및 인허가, 감리 및 개발PM, 부대비용 포함
		건설기간 비용	2,192	
		건설기간 배당	3,614	
	예비현금		1,000	제세공과금, 리츠운영비, 주식발행비용, 마케팅비용 등 포함

투자비용 합계			119408			
(3) 추정 손익에 관한 사항 (단위:백만원)						
구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
영업비용	218	217	217	217	217	217
영업이익	-218	-217	-217	-217	-217	-217
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	-218	-217	-217	-217	-217	-217
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	-218	-217	-217	-217	-217	-217
(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		한림건축				

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

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

회사명: (주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		5,110,424,238		0
1) 현금및현금성자산	5,070,001,289			
5) 미수수익	1,595,351			
10) 부가세대급금	38,789,848			
11) 선급법인세	37,750			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		56,316,165,903		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	56,316,165,903		0	
토지	52,535,153,255			
건설중인자산	3,781,012,648			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		61,426,590,141		0
1. 유동부채		32,119,985,539		0
6) 미지급금	2,489,594,855			
7) 미지급비용	630,390,684			
12) 단기차입금	29,000,000,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		32,119,985,539		0
1. 자본금		5,000,000,000		0
1) 보통주자본금	5,000,000,000			
2. 자본잉여금		24,462,475,626		0
1) 주식발행초과금	24,462,475,626			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-155,871,024		
자 본 총 계		29,306,604,602		0
부 채 및 자 본 총 계		61,426,590,141		0

II. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.03.29 종료일 2021.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: (주)마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

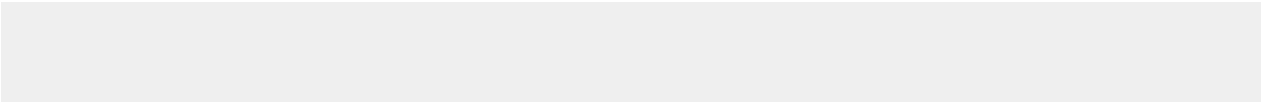
과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	-48,104,828	157,758,623	0	0
2) 급여	1,200,000	1,500,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	75,000,000	101,900,000		
8) 자산보관수수료	5,000,000	7,000,000		
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	12,250,000		
10) 기타지급수수료	-150,198,500	22,964,700		
14) 세금과공과	11,656,852	11,656,852		
23) 수도광열비	33,320	33,571		
29) 기타영업비용	453,500	453,500		
III. 영업이익	48,104,828	-157,758,623	0	0
IV. 영업외수익	-317,340	1,887,599	0	0
1) 이자수익	-364,340	1,840,599		
10) 기타영업외수익	47,000	47,000		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	47,787,488	-155,871,024	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	47,787,488	-155,871,024	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	47,787,488	-155,871,024	0	0
X I. 주당이익	48	-156		

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.03.29 종료일 2021.11.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)마스턴제124호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분에정일	2022.02.25	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-155,871,024		0
2. 당기순이익(손실)	-155,871,024			
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-155,871,024		0



IV. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.03.29 종료일 2021.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		134,173,516		0
1. 당기순이익(손실)		-155,871,024		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		290,044,540		0
미수수익의 변동	-1,595,351			
미지급금의 변동	310,076,805			
미지급비용의 변동	20,390,684			
기타	-38,827,598			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-53,526,647,853		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-53,526,647,853		0
유형자산의 취득	53,526,647,853			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		58,462,475,626		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		58,800,000,000		0
주식의 발행	29,800,000,000			
단기차입금의 차입	29,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-337,524,374		0
기타	337,524,374			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		5,070,001,289		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		5,070,001,289		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,070,001,289		0

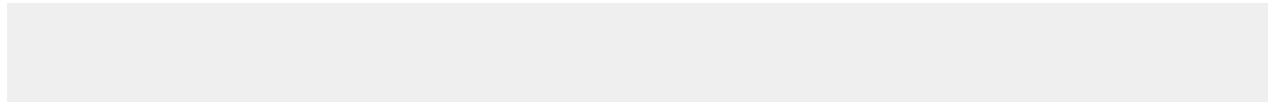
V. 자본변동표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.03.29 종료일 2021.11.30
 전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: (주)마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.03.29 기초							0
설립자본금	300,000,000		-3,681,891				296,318,109
유상증자	5,000,000,000	24,500,000,000	-33,059,000				29,466,941,000
유상감자	-300,000,000		-783,483				-300,783,483
주식발행초과금과 주식할인발행차금 상계		-37,524,374	37,524,374				0
당기순이익					-155,871,024		-155,871,024
2021.11.30 기말	5,000,000,000	24,462,475,626			-155,871,024		29,306,604,602
							0



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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

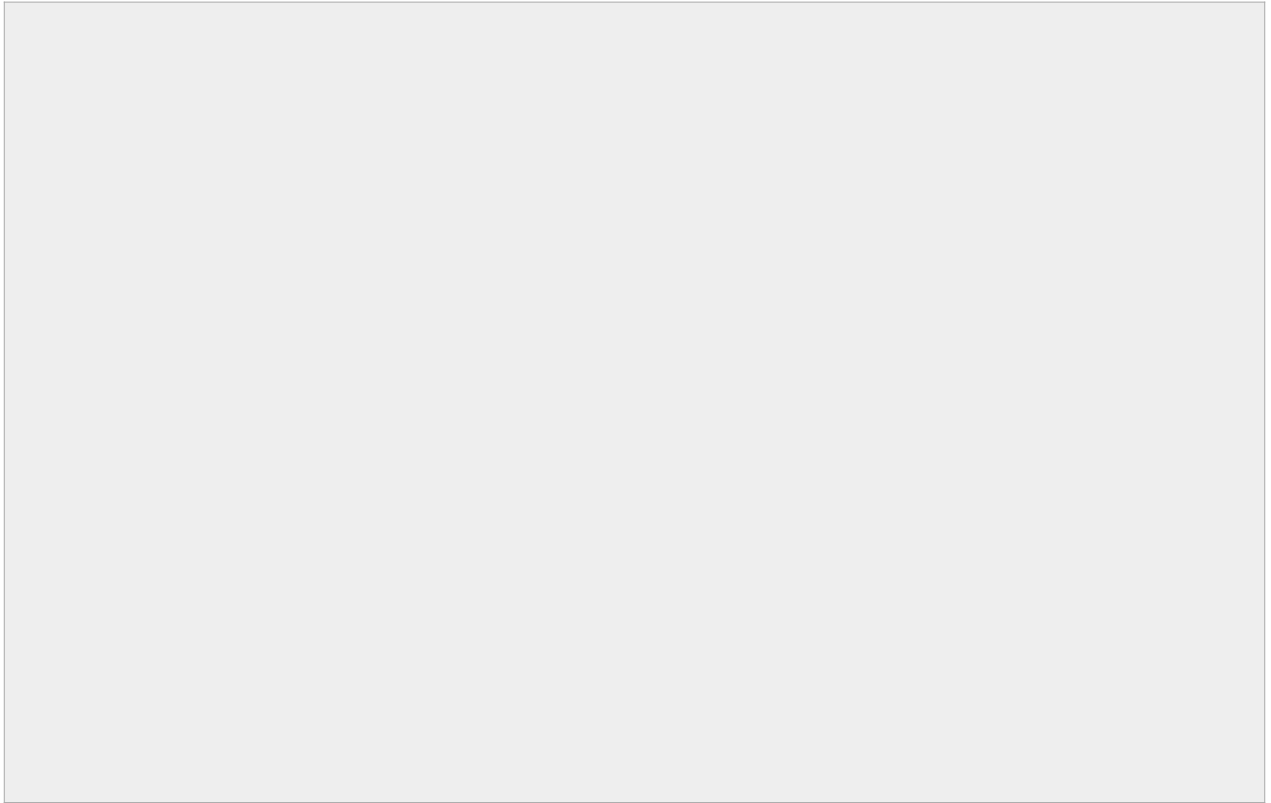
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 1 기 2021년 11월 30일 현재

주식회사 마스텐제124호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 마스텐제124호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 3월 29일에 설립되어 2021년 5월 28일에 대한민국 국토교통부의 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발, 임대차 및 전대차 등 정관 및 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주들에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	지분율(%)
(주)신한은행 (마스텐KT임대주택전문투자형사모부동산투자신탁제1호의 신탁업자)	보통주	1,000,000	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 6월 1일에 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 다음 해 5월 31일에 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2021년 11월 30일까지 입니다.

2. 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인

식하고 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 미래경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

한편, 당사는 자산의 제조, 매입, 건설 또는 개발과 관련한 금융비용을 자본화하는 회계방침에 따라 유형자산의 매입 등을 위하여 사용한 차입금에 대한 금융비용을 유형자산의 취득원가에 산입하고 있는바, 당기말 까지 취득원가에 계상한 금융비용은 355백만원입니다. 이로 인하여 이를 기간비용으로 회계처리 했을 경우보다 당기순손실은 355백만원이 감소하였고, 당기말 결손금은 355백만원이 감소하였습니다.

(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 예외항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	금융기관	당기말	근질권자	비고
현금및현금성자산	(주)한국스탠다드차타드은행	466,693	(주)한국스탠다드차타드은행	단기차입금에 대한 질권설정

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동사항

당기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	취득	감가상각비	당기말
토지	-	52,535,153	-	52,535,153
건설중인자산	-	3,781,013	-	3,781,013
합계	-	56,316,166	-	56,316,166

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 소유한 토지(대지권)의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

소재지	면적(㎡)	공시지가(천원)
서울특별시 광진구 구의동 246-10	2,102.1	27,558,531

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 보험에 가입된 당사의 자산은 없습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 토지의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	설정권리	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
토지	근저당권	(주)한국스탠다드차타드은행	34,800,000	단기차입금	29,000,000
합 계			34,800,000		29,000,000

한편, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 단기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 단기차입금

당기말 현재 당사의 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
차입처	이자율(%)	당기말 금액	최종 만기일	상환방법
(주)한국스탠다드차타드은행	(*)	29,000,000	2022-04-30	만기일시
합 계		29,000,000		

(*) 기준금리와 가산금리를 합한 금리로서 기준금리는 매 3개월이 되는 달에 속하는 각 대출이자지급일을 기준으로 대출이자지급일의 직전 10영업일 전 금융투자협회에 고시되는 91일물 CD유통수익률의 산술평균이며, 가산금리는 연 3.5%에서 대출실행일을 기준으로 기준금리 방식에 따라 계산된 금리를 차감한 금리임.

한편, 주석3 및 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 상기의 단기차입금과 관련하여 당사의 현금및현금성자산 및 토지를 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 50,000천주입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주 1,000천주이며, 보통주 자본금은 5,000백만원입니다.

한편, 당사는 당기 중 설립자본금 300백만원 이외에 유상증자를 통해 총 29,500백만원을 조달하였습니다. 동 유상증자 시 발행된 주식의 주당 액면가액과 발행가액은 각각 5,000원 및 29,500원이며 동 유상증자로 보통주 1,000천주가 발행되었습니다.

또한, 당사는 당기 중 유상감자를 통해 설립자본금인 보통주 300백만원을 감자하였습니다. 당사는 설립 시 1주당 액면금액 5천원으로 발행한 보통주 60천주를 액면가액으로 매입하여 소각하였습니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 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 있다.

(3) 이익준비금

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

9. 주요 약정사항

(1) 부동산 매매 계약

당사는 2021년 7월 28일에 (주)파고다2030과 서울특별시 광진구 구의동 246-10에 위치한 토지에 대한 부동산매매계약을 체결하였습니다. 동 계약에 따른 총 매매대금은 49,600백만원이며, 2021년 7월 30일에 매매대금을 완납하고 동일자로 소유권이 전철차를 완료하였습니다.

(2) 자산관리계약

당사는 마스틴투자운용(주)과 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	11억원	· 11억원 중 4.9억원: 부동산 소유권 취득일로부터 7영업일 이내에 지급 · 11억원 중 6.1억원: 개발사업 착공일로부터 7영업일 이내에 지급
운용수수료	연간 3억원	· 지급기간: 부동산 소유권 취득일로부터 청산종결등기일까지 · 매 분기 종료후 7영업일 이내에 연간 보수의 1/4를 지급

(3) 일반사무수탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식 발행에 관한 사무, 운영, 계산, 세무에 대한 사무 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 1차 유상증자 주금납입일부터 건물보존등기일과 건물의 입주지정기간개시일 중 먼저 도래하는 날(이하 "개발기간")까지는 연간 35백만원, 개발기간 익일부터 청산종결 등기일(이하 "운영기간")까지는 연간 45백만원의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 자산보관계약

당사는 엔에이치투자증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 개발기간에는 연간 20백만원, 운

영기간에는 연간 25백만원의 수수료를 매 분기별로 지급하도록 약정하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업 및 종속회사는 존재하지 아니합니다.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 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. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 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 아니하였습니다.

12. 주당손익

당기의 기본주당손익은 보통주 1주에 대한 당기순손익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구분	당기
당기순이익(손실)	(155,871,024)
가중평균유통보통주식수(*1)	557,976주
기본주당순이익(손실)	(279)

(*1) 당기의 가중평균유통보통주식수의 산정내역은 아래와 같음.

<당기>

유통기간	구분	유통주식수	유통일수	적수
2021.03.29~2021.07.27	설립자본금	60,000주	121일	7,260,000주
2021.07.28~2021.10.11	유상증자	1,060,000주	76일	80,560,000주
2021.10.12~2021.11.30	유상감자	1,000,000주	50일	50,000,000주
가중평균유통보통주식수(총적수÷247일)				557.976주

13. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당기
임원급여	1,500
세금과공과금	11,657

14. 결손금처리계산서

당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제1(당)기 2021년 03월 29일 부터 2021년 11월 30일 까지

처분예정일 2022년 02월 25일

(단위: 원)		
과 목	제 1 기	
I. 미처리결손금		155,871,024
1. 전기이월미처리결손금	-	
2. 당기순손실	155,871,024	
II. 차기이월미처리결손금		155,871,024

15. 배당금

당사의 당기 배당금은 없습니다.

16. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)	
계정과목	당 기
건설중인자산 취득 미지급금	2,179,518
토지 취득 미지급비용	610,000
주식발행차금과 주식발행초과금 상계	37,524

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

17. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2022년 2월 25일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

18. 보고기간 후 사건

당사는 2021년 12월 20일에 구의역 임대주택 개발사업 브릿지대출로서 (주)상상인 저축은행과 차입약정(차입약정액: 80억원, 이자율: 5%, 2022년 4월 30일)을 체결하였으며, 이에 따라 12월 21일에 차입약정액의 130%인 104억원의 근저당권이 당사의 토지에 설정되었습니다.