

투 자 보 고 서

2019.04.01 부터 2019.06.30 까지

(제 12 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.08.14

회 사 명 :	(주)마스텐제철호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	최 동 우 (인)			
본점소재지 :	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)			
	(전화번호)	02-3287-0183		
	(홈페이지)			
작성책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	김진숙 (인)
공시책임자 :	(회사)	케이리츠투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-3287-0183	성명	김진숙 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)마스텐제철호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2013.08.30
3) 소재지	서울시 강남구 테헤란로 302 지하1층(역삼동, 위워크타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.06.30 (단위: 원)
총자산	133,230,782,943
자본금	29,942,405,000
부채	85,534,040,670
5) 자산관리회사	케이리츠투자운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	KB국민은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2013.08.30 : 발기인총회
- 2013.08.30 : 회사설립(자본금 : 5억원)
- 2013.09.04 : 업무위탁 계약 체결
 - 자산관리계약체결(마스턴투자운용(주))
 - 자산보관계약체결(주)KB국민은행)
 - 일반사무수탁계약체결(주)한국스탠다드차타드펀드서비스)
- 2013.10.08 : 국토교통부 영업인가
- 2013.10.30 : 유상증자 (자본금 273억원)
- 2013.11.01 : 부동산취득 (PCA Life Tower)
- 2013.11.05 : 본점 이전
 - 변경 전 : 서울시 서초구 서초대로 396, 15층
 - 변경 후 : 서울시 강남구 테헤란로 302, 지하1층
- 2014.09.01 : 일반사무수탁 영업양수도로 인한 계약 이전
 - 변경 전 : (주)한국스탠다드차타드펀드서비스
 - 변경 후 : (주)한국스탠다드차타드은행
- 2016.07.15 : 일반사무수탁 변경계약
 - 변경 전 : (주)한국스탠다드차타드은행
 - 변경 후 : 삼성케이피엠지이에이에이에스(주)
- 2017.07.26 : 일반사무수탁 변경계약 체결
 - 변경 전 : 삼성케이피엠지이에이에이에스(주)
 - 변경 후 : 신한아이타스(주)
- 2019.04.08 : 자산관리 영업양수도로 인한 계약 이전
 - 변경 전 : 마스턴투자운용(주)
 - 변경 후 : 케이리츠투자운용(주)
- 2019.05.09 : 유상증자(자본금 2,232백만원)
- 2019.05.21 : 유상감자(자본금 90백만원)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

라) 주요 자산 취득일 등

- 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
마스턴투자운용 (주)	110111-4048165	-	부

※ 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
사내이사(대표이사)	최동우	1978.09.04	세림회계법인 공인회계사	부
기타비상무 이사	김대기	1974.12.13	세림회계법인 공인회계사	부
기타비상무 이사	김주형	1978.11.17	오성회계법인 공인회계사	부
감사	이석연	1969.01.13	세림회계법인 공인회계사	부

※ 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

[2019.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	4,671,501	5,000	5,000	
기명식	우선주	1,316,980	5,000	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)

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			
2013.08. 30	설립	보통주	100,000	10,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2018.10. 30	유상증자	종류주	1,335,000	10,000	5,000	6,675,000,000	7,175,000,000	1335.00%
2018.10. 30	유상증자	보통주	4,125,000	10,000	5,000	20,625,000,000	27,800,000,000	287.50%
2019.05. 09	유상증자	보통주	446,501	10,000	5,000	2,232,505,000	30,032,505,000	8.03%
2019.05. 21	유상감자	종류주	-18,020	5,000	5,000	-90,100,000	29,942,405,000	0.30%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
한국증권금융회사 (주)현대증권 (유)퍼스트자산 투자사(모산탁 자신탁 26호)	최대주	내국인	대한민국	기관		보통주	1,731,331	182,968		1,914,299	
							(31.14%)	(10.50%)		(31.97%)	
한국증권금융회사 (주)현대증권 (유)퍼스트자산 투자사(모산탁 자신탁 26호)	최대주	내국인	대한민국	기관		우선주	547,060		7,384	539,676	
							(9.84%)		(1.34%)	(9.01%)	

※ 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

【 2019.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
2	NH농협은 행(주)(제이 에스전문투 자형사모부 동산투자신 탁제8호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,472,539	24.59%	
3	KEB하나은 행(주)(이화 전문투자형 사모부동산 투자신탁 27호)	내국인	대한 민국	기관		보통주	1,234,663	20.62%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	2,453,975	40.98%	
주요주주	2	33.33%	2,707,202	45.21%	
소액주주 -개인	1	16.67%	50,000	0.83%	
소액주주 -법인	2	33.33%	777,304	12.98%	
합계	6	100.00%	5,988,481	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

당사의 배당금액은 기본적으로 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당할 계획이며, 또한 부동산투자회사법 제 28조 제3항의 규정에 의하여 당해 사업연도의 감가상각비 한도로 초과배당을 할 수 있고, 매 사업 연도별 초과배당액은 각 사업연도별로 당기순이익 및 세무상 과세소득, 자본적 지출계획을 포함한 당해 사업계획, 당해 사업연도말의 현금 잔액 등을 종합적으로 고려하여 이사회에서 결정할 예정으로 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 승인받아 결정한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 11기	제 10기	제 9기	제 8기
당기순이익	68,916,314	-852,488,682	-534,252,782	598,821,765
상법상 배당가능이익	68,916,314	0	0	598,821,765
당기감가상각비 등	470,247,289	470,247,290	472,330,622	952,948,910
이익배당한도	539,163,603	470,247,290	472,330,622	1,551,770,675
배당금	105,000,000	0	0	538,939,589
주당배당금	19	0	0	97
배당수익율	0.21%	0.00%	0.00%	1.07%
연환산배당율	0.43%	0.00%	0.00%	2.13%

※ 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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	131,762	98.15	131,527	98.72	98.72
부동산개발사 업		0.00		0.00	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	2,470	1.84	1,698	1.27	1.27
기타 자산	7	0.01	6	0.00	0.00
총계	134,239	100.00	133,231	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. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	위워크타워	서울시 강남구 테헤 란로 302	2007.12.01	2013.11.01	담보 : 103,823,906 천원 부채 : 79,977,153 천원

※ 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	위워크타워	99,235	37,579		41			5,328		131,527

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	위워크타워	19,646.16	7,540.90	38.38%	4

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
보통예금	KB국민은행	0.1~	16	814	
MMT	우리은행	0.1~	2,242	671	
정기예금	우리은행	1.33~1.48	207	207	

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
보통예금	KB국민은행	0.1~	16	814
MMT	우리은행	0.1~	2,242	671
정기예금	우리은행	1.33~1.48	207	207

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	666,628,224	49.72%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	667,754,034	49.80%	
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,431,436	0.48%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		8	0.00%	
총 수 익		1,340,813,702	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	위워크타워	666,628,224	100.00%	

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	변동	335,834	1,657,731	
MMT	우리은행	변동	8,635,540	4,773,705	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	235,123,644	10.63%	
	기타비용	1,243,235,811	56.21%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	726,903,014	32.87%	
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		6,464,482	0.29%	
총비용		2,211,726,951	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	위워크타워	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	800,000	800,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	118,545,068	118,545,068			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	147,090,000	147,090,000			
자산보관수수료	5,072,131	5,072,131			
일반사무 위탁수수료	6,464,482				
기타지급수수료	798,184,300	798,184,300			
유형자산 감가상각비	235,123,644	235,123,644			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	84,748,313	84,748,313			
광고선전비					
보험료	2,064,575	2,064,575			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	1,876,000	1,876,000			
청소비					
수도광열비	81,076,583	81,076,583			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	3,778,841	3,778,841			

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

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		6,464,482
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	마스턴투자운용(주) 케이리츠투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매 분기 단위로 매 분기 투자보고서에 대한 이사회 승인 이후 7일 이내에 연 78,000,000원(VAT별도)을 지급한다. 다만 당해 분기말 "을"의 자산운용업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.	118,545,068
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각가액의 1%(매각자문수수료 0.5%포함)	
	성과보수(매각)		매각차익(매각금액에서 취득시 장부가액 및 위 매각보수를 차감한 금액을 의미함)이 발생하는 경우, 위 매각차익의 15%로 한다.	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	연간2,500만원 (매결산기 지급 - 단, 2017년 10월 1일 이후부터는 연간 2,600만원이며, 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 함.)	6,464,482
자산보관회사	위탁보수	(주)KB국민은행	결산기 단위 1,020만원 (매결산기 지급 - 일할계산 후불)	5,072,131
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				130,081,681

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 12기 1분기	제 11기 2분기	제 11기 1분기	제 10기 2분기
당해회사수익률	-6.68	0.28	-1.58	-3.39

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

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

※ 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
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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 12 기 1 분기 기준일 2019.06.30 현재
 전기 제 11 기 기말 기준일 2019.03.31 현재

회사명: (주)마스턴제철호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기 1 분기		제 11 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		1,704,102,925		2,477,437,511
1) 현금및현금성자산	1,485,884,880		2,258,144,341	
2) 단기금융상품	206,753,000		206,753,000	
5) 미수수익	5,284,938		5,284,938	
9) 선급비용	2,790,577		4,855,152	
11) 선급법인세	3,389,530		2,400,080	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		131,526,680,018		131,761,803,662
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	131,526,680,018		131,761,803,662	
토지	99,235,128,658		99,235,128,658	
건물	37,619,783,137		37,619,783,137	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-5,328,231,777		-5,093,108,133	
기타유형자산	50,000,000		50,000,000	
감가상각누계액(유형자산-기타 유형자산)	-50,000,000		-50,000,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		133,230,782,943		134,239,241,173
1. 유동부채		744,426,292		782,721,075
4) 기타선수금	2,189,127		3,253,822	
7) 미지급비용	719,626,866		645,601,605	
8) 예수금	145,414			
9) 부가세예수금	22,464,885		133,865,648	
2. 비유동부채		84,789,614,378		84,783,878,976
3) 장기차입금	78,800,000,000		78,800,000,000	
5) 비유동보증금	5,989,614,378		5,983,878,976	
부 채 총 계		85,534,040,670		85,566,600,051
1. 자본금		29,942,405,000		27,800,000,000
1) 보통주자본금	23,357,505,000		21,125,000,000	
2) 종류주자본금	6,584,900,000		6,675,000,000	
2. 자본잉여금		23,036,229,808		20,803,724,808
1) 주식발행초과금	23,036,229,808		20,803,724,808	
3. 자본조정		-4,374,895,600		0
2) 기타	-4,374,895,600			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-906,996,935		68,916,314

자 본 총 계		47,696,742,273		48,672,641,122
부 채 및 자 본 총 계		133,230,782,943		134,239,241,173

II. 손익계산서

당기 제 12기1 분기 시작일 2019.04.01 종료일 2019.06.30
 전기 제 11기1 분기 시작일 2018.10.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)마스텐제철호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 12 (당)기		제 11 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,334,382,258	1,334,382,258	1,190,986,811	1,190,986,811
2) 임대료수익	666,628,224	666,628,224	522,569,502	522,569,502
3) 관리비수익	616,110,968	616,110,968	613,792,904	613,792,904
7) 기타영업수익	51,643,066	51,643,066	54,624,405	54,624,405
II. 영업비용	1,484,823,937	1,484,823,937	657,789,899	657,789,899
2) 급여	800,000	800,000	800,000	800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	118,545,068	118,545,068	32,600,000	32,600,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	147,090,000	147,090,000	160,089,000	160,089,000
8) 자산보관수수료	5,072,131	5,072,131	5,156,045	5,156,045
9) 일반사무위탁수수료	6,464,482	6,464,482	6,571,429	6,571,429
10) 기타지급수수료	798,184,300	798,184,300	1,457,470	1,457,470
11) 유형자산감가상각비	235,123,644	235,123,644	235,123,644	235,123,644
14) 세금과공과	84,748,313	84,748,313	81,454,007	81,454,007
16) 보험료	2,064,575	2,064,575	2,116,859	2,116,859
21) 수선유지비	1,876,000	1,876,000	40,930,000	40,930,000
23) 수도광열비	81,076,583	81,076,583	88,062,168	88,062,168
29) 기타영업비용	3,778,841	3,778,841	3,429,277	3,429,277
III. 영업이익	-150,441,679	-150,441,679	533,196,912	533,196,912
IV. 영업외수익	6,431,444	6,431,444	7,289,669	7,289,669
1) 이자수익	6,431,436	6,431,436	7,246,655	7,246,655
10) 기타영업외수익	8	8	43,014	43,014
V. 영업외비용	726,903,014	726,903,014	734,890,957	734,890,957
1) 이자비용	726,903,014	726,903,014	734,890,957	734,890,957
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-870,913,249	-870,913,249	-194,404,376	-194,404,376
VIII. 당기순이익(손실)	-870,913,249	-870,913,249	-194,404,376	-194,404,376
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-870,913,249	-870,913,249	-194,404,376	-194,404,376
X I. 주당이익	-145	-145	-35	-35

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)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

구분	연도	거래금액	거래처명	거래내용
1. 임직원	2023년			
	2022년			
2. 특별관계자	2023년			
	2022년			

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

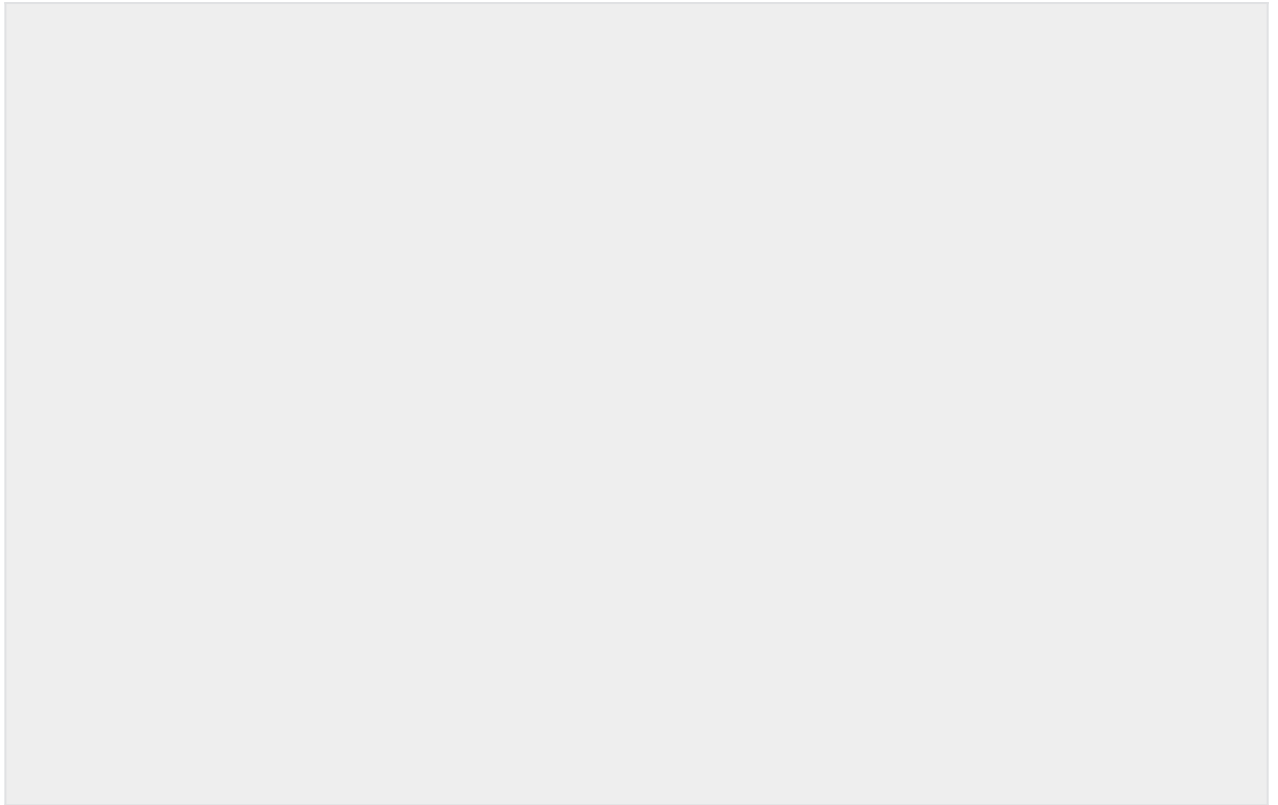
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 당사의 개요

주식회사 마스텐제철호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산 투자업무를 수행할 목적으로 2013 년 8 월 30 일에 설립되어 2013 년 10 월 8 일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자 및 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 본사는 서울시 강남구 테헤란로 302, 지하 1 층 (역삼동, 피씨에이라이프타워) 입니다. 한편, 당분기말 현재 당사의 최대주주는 주식수 지분율 24.01%의 비종 종류주식을 보유하고 있는 삼성증권(주)입니다. 또한, 당사의 사업연도는 6 개월(매년 4 월 1 일과 10 월 1 일에 개시하고 9 월 30 일과 3 월 31 일에 종료)입니다. 다만, 최초 사업 연도는 설립일로부터 2014 년 3 월 31 일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

당사는 일반기업회계기준을 적용하고 있습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하 지 아니하는 기업에 적용 되는 기준입니다. 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에 제시되어 있습니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용되었습니다.

(1) 수익의 인식

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

(2) 현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비 용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3 개월 이내의 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 대손충당금

당사는 회수가 불확실한 매출채권 등은 합리적이고 객관적인 기준에 따라 산출한 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다. 대손추산액에서 대손충당금 잔액 을 차감한 금액을 대손상

각비로 인식하며, 상거래에서 발생한 매출채권에 대한 대손상각비는 판매비와 관리비로 계상하고, 기타 채권에 대한 대손상각비는 영업외비 용으로 계상하고 있습니다. 회수가 불가능한 채권은 대손충당금과 상계하고, 대손 충당금이 부족한 경우에는 그 부족액을 대손상각비로 인식하고 있습니다.

(4) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채에 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가 절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적 효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물 및 기계장치를 취득원가에서 각각 40 년과 4 년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(5) 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.

(6) 자산 손상

자산손상을 시사하는 징후가 있다면 개별 자산별로 회수가능액을 추정하며, 만약 개별 자산의 회수가능액을 추정할 수 없다면 그 자산이 속하는 현금창출단위의 회수가능액을 추정합니다.

(7) 추정의 사용

한국의 일반기업회계기준에 따라 재무제표를 작성하기 위해서 당사는 자산 및 부채의 금액, 총당부채 등에 대한 공시, 수익 및 비용의 측정과 관련하여 많은 합리적인 추정과 가정을 사용합니다. 여기에는 유형자산의 장부금액 등이 포함됩니다. 이러한 평가금액은 실제와 다를 수 있으며 차기에 유의적으로 조정될 가능성이 있습니다.

(8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당 당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니 합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당분기말과 전분기말 현재 사용이 제한된 예금잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융기관	계정과목	당분기말	전분기말	근질권자	비고
(주)우리은행	장기금융상품	206,753	206,753	삼성화재 해상보험(주)	임대보증금에 대한 질권설정 정기예금

4. 유형자산

(1) 당사의 당분기와 전분기 중 유형자산의 장부금액 변동내역은 다음과 같습니다.

가. 당분기

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	기계장치	합계
기초	99,235,129	32,526,675	-	131,761,804
취득	-	-	-	-
감가상각비		(235,124)	-	(235,124)
기말	99,235,129	32,291,551	-	131,291,551

나. 전분기

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	기계장치	합계
----	----	----	------	----

기초	99,235,129	32,761,799	-	131,996,928
취득	-	-	-	-
감가상각비		(235,124)	-	(235,124)
기말	99,235,129	32,526,675	-	131,761,804

(2) 보유토지의 공시지가

당분기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	공시지가
서울시 강남구 테헤란로 302(역삼동)	1,586.6	55,848,320

5. 주요 보험가입현황

당분기말 현재 당사의 건물은 더케이손해보험(주)의 부보금액 35,410,356천원의 패키지보험(연간 보험료 8,624천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 삼성화재해상보험(주), 교보생명보험(주)에 102,440,000천원(한도: 부보금액)의 질권이 설정되어 있습니다. 한편, 이외에 당사는 가스사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

(1) 당분기말 현재 장기차입금 및 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보제공내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	순위	설정권자	채권최고액	관련채무	채무금액
서울시 강남구 테헤란로 302 피씨에이생명타워 토지 및 건물	1순위 근저당권(*1)	비알코리아(주)	130,753	임대보증금	143,385
	5순위 근저당권(*1)		12,632		
	2순위 근저당권	교보생명보험(주), 삼성화재해상보험(주)	102,440,000	장기차입금	78,800,000
	3순위 근저당권	삼성증권(주)	992,417	임대보증금	827,014
	4순위 근저당권	삼성증권(주)	248,104	임대보증금	206,754
합계			103,823,906		79,977,153

(*1) 건물에만 설정되어 있음

또한, 당사는 삼성화재해상보험(주)의 임대보증금과 관련하여 당사의 정기예금을 담보로 제공하

고 있습니다.

(2) 당분기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 타인으로부터 제공받은 보증의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

제공한자	지급보증액	지급보증처	보증기간(*1)
위워크서울3호유한회사	2,041,603	HSBC은행	2019.04.17 ~2020.04. 17

(*1) 별도의 의사표시가 없는 경우 2028년 5월 31일까지 매년 자동연장 됨.

7. 장단기차입금

(1) 당분기말과 전분기말 현재 당사의 단기차입금의 내역은 없습니다.

(2) 당분기말과 전분기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	이자율(%)	당분기말	전분기말	최종 만기일	상환방법
삼성화재해상보험(주)	3.7	48,800,000	48,800,000	2021-10-31	만기일시
교보생명보험(주)		30,000,000	30,000,000		
소계		78,800,000	78,800,000		

상기의 장기차입금과 관련하여 삼성화재해상 보험(주), 교보생명보험(주)의 차입금에 대해서는 당사의 패키지보험에 대한 보험청구 권을 담보로 제공하고 있습니다. 또한, 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당사의 발행할 주식의 총수는 50,000 천주이며, 모두 기명식으로 하고 그 종류는 보통주식, 에이종 종류주식, 비종 종류주식 및 씨종 종류주식으로 하고 있습니다. 당사는 10,000 천주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을, 발행주식의 1/4 을 넘지 않는 범위 내에서 비종 종류주식을 각각 발행할 수 있으며, 비종 종류주식 은 의결권이 없는 반면에 에이종 종류주식과 보통주식은 의결권이 있습니다. 당분기말 현재 당사의 발행주식수는 보통주 4,671,501주, 비종 종류주 1,316,980주로 총 5,988,481주입니다. 또한 1 주당 금액은 모두 5,000 원이며, 보통주 자본금은 29,942,405천원이고 비종 종류주자본금은 6,584,900천원입니다. 이익배당 시에 최우선으로 에이종 종류주식에 대하여 그 액면금액의 연 5%의 비율 을일할 계산한 금액에 달할 때까지 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식과 비종 종류주식에 대하여 주식 수에 비례하여 균

등하게 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한 어느 영업연도에 에이중 종류주식에 대하여 이익배당이 정한 배당률에 치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 에이중 종류주식 이익배당액에 추가하여 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 회사 청산시 우선적으로 에이중 종류주식에 대하여 운영기간 누적된 미배당분이 있는 경우 그 상당액과 함께 에이중 종류주식에 대하여 그 발행금액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 남은 잔여재산으로 보통주식과 비중 종류주식에 대하여 그 주식수에 따라 동순위로 분배한다고 정하고 있습니다. 한편, 비중 종류주식은 전환전 주식 1주의 액면금액 및 발행금액과 같은 금액으로 동일한 주식수의 보통주식으로 발행일로부터 6개월 이상 6년 이내에 전환을 청구할 수 있습니다.

(2) 주식발행초과금과 주식할인발행차금

당분기말 현재 당사의 주식발행초과금은 신주발행시 액면가액을 초과하여 발행한 금액으로서 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 한편, 당사는 설립자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하나 주식발행초과금이 있는 경우에는 상계처리함에 따라 당분기말 주식할인발행차금 잔액은 없습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정 적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

당분기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

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

구 분	내 용	비 고
매입수수료	1,313 억원에서 부동산매입금액을 차감한 금액 (단, 부동산매입금액의 0.65% 또는 8.3억원을 한도)	
운용수수료	부동산매입금액의 연 0.01%, 임대율이 90%초과하는 날을 기산으로 하여 부동산매입금액의 연 0.10%로 변경함 (단, 1 차~3 차 사업연도 운용수수료는 지급하지 않으며, 매각연도 운용수수료는 97,950 천원을 가산하여 지급함)	매 분기별 균등액
운용성과수수료	(보통주 누적배당액 - 계획배당액)의 40%	

매각기본수수료	매각금액의 0.5%	
매각성과수수료	매각차익의 10%	

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영 및 계산에 관한 사무, 세무 및 법령이나 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무, 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 국토교통부 보고업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 결산기단위로 12,500천원을 일반사무수탁수수료로 하여 지급하고 있습니다. 단, 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일한 계산한 금액으로 합니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 및 해산(청산)관련 업무 등의 위탁계약을 체결하여 매 결산기 단위로 10,200천원을 자산 보관수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 (주)메이트플러스와 예산관리, 임대차 및 전대차 관리, 수지/손익관리, 세무관리, 회계관리 서비스, 부동산의 물리적 관리감독 및 보고관련 업무 등 부동산관리 위탁계약을 체결하여 매월 일정액을 위탁관리비로 지급하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계 당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당분기 중 특수관계자와의 주요 거래 내역은 존재하지 아니합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 부동산투자회사법에 따라 초과배당이 허용됨에 따라, 향후 이익처분 시 당 기 감가상각비를 한도로 초과배당을 계획하고 있으며, 법인세법 제 51 조의 2 유동화 전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분 의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식 하지 않았습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당분기와 전분기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전분기
감가상각비	235,124	235,124
급여	800	800
세금과공과	84,748	73,103
간주임대료	3,134	3,098