

# 영 업 보 고 서

(2012년 1월 1일 ~ 2012년 12월 31일)

마스틴투자운용주식회사

# 영업보고서(2012년 제4분기)

마스턴투자운용(주)

2012년 01월 01일부터

2012년 12월 31일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- 2008. 11. 13 : 자산관리회사 예비인가(국토해양부)
- 2009. 02. 20 : 자산관리회사 설립인가(국토해양부)
- 2009. 02. 23 : 법인설립등기(설립자본금 70.5억원)
- 2011. 06. 30 : (주)행복마스턴제일호기업구조조정부동산투자회사 부동산 취득
- 2011. 12. 28 : (주)마스턴제3호메가프로젝트금융투자회사(PFV)의 자산관리 및  
운용업무 경영개시
- 2012. 06. 05 : (주)마스턴제이호위탁관리부동산투자회사 부동산매매계약금 지급

### 2. 영업의 개요

- 가. 부동산투자회사법 규정에 의거 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무
- 1) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
  - 2) 부동산의 개발
  - 3) 부동산의 임대차
  - 4) 유가증권의 매매
  - 5) 금융기관에의 예치
  - 6) 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- 나. 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토해양부장관의 승인을 받은 업무
- 다. 제가항 내지 제나항에 부대되는 일체의 사무

### 3. 자본금 변동사항

(단위:백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
-	-	-	-	-

※비고란에는 증감 사유를 기재

### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기 만료	경력	상근 여부	전문인력 여부
김대형	대표 이사	2010.09.03	3년	·코람코자산신탁(리츠) ·아더앤더슨코리아 ·삼성물산(건설)	상근	전문인력
이상도	이사	2011.11.15	3년	·도이치자산운용(주) ·DB Property Advisors ·SAMS 자산운용팀 ·삼성생명서비스(주)	상근	전문인력
전병하	이사	2010.09.03	3년	·(현)법무법인태평양 변호사 ·미국 뉴욕주 변호사 자격	비상근	-
김병익	감사	2010.09.03	3년	·(현) 우리회계법인 회계사 ·세동회계법인	비상근	-

### 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	김대형	·코람코자산신탁(리츠) ·아더앤더슨코리아 ·삼성물산(건설)
이사	이상도	·도이치자산운용(주) ·DB Property Advisors ·(주)SAMS ·삼성생명서비스(주)
이사	홍성혁	·(주)코람코자산신탁리츠부문 ·쿠시먼앤드 웨이크 필드 코리아(주) ·삼성건설(주)
차장	문형식	·풍림산업(주)

차장	박경배	·세림회계법인 ·(주)코람코자산신탁리츠부문 ·삼일회계법인
----	-----	---------------------------------------

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	임직원수
마스틴투자운용(주)	2009.02.23	서울시 서초구 서초대로 396 (서초동, 강남빌딩 15층) (Tel:02-3452-2077 Fax:02-3452-2079)	11명
계	-	1개소	11명

※비상근 임원 포함.

## 7. 대차대조표 및 손익계산서

- 별첨

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지여부	비고
(주)행복마스틴제일호 기업구조조정 부동산투자회사	2011.06.30*	펀드의 청산시까지	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
(주)마스틴제이호 위탁관리 부동산투자회사	2012.05.29	청산종결 등기일까지	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	

\* 부동산매입 및 위탁관리개시일

나. 부동산투자회사법 제 22 조의 3 제 3 항에 의하여 겸영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
법인세법상 PFV 의 자산관리 및 운용업무	법인세법	2011.12.28	

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위:억원)

위탁회사	수탁자산규모				증감사유
	기초 (2012.09.30)	증가	감소	기말 (2012.12.31)	
(주)행복마스텐제일호 기업구조조정 부동산투자회사	267		3	264	감가상각
(주)마스텐제이호 위탁관리 부동산투자회사	1,987	13		2,000	
총계	2,254	13	3	2,264	

※수탁자산규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

## 3. 업무수탁 수수료체계

구분	(주)행복마스텐제일호기업구조조정부동산투자회사
매입수수료	순매매대금의 1%
운용수수료	순매매대금의 연 0.5%(단, 1 차년도에는 연 0.1% 적용)
매각수수료	매각금액의 1%
매각성과수수료	매각차익(물가 또는 지가 상승분 제외분)의 20%

구분	(주)마스텐제이호위탁관리부동산투자회사
공사자문수수료	(부동산매매잔금 지급시까지)순매매대금의 연 0.125%
운영수수료	(부동산매매잔금 지급시부터 청산까지)순매매대금의 연 0.15%
매입수수료	순매매대금의 0.25%
매각수수료	매각금액의 0.5%
매각성과수수료	매각차익의 15%

### III. 재무에 관한 사항

#### 1. 총수입금액 및 수입구조

##### 가. 원천별 수입금액

구분	금액 (백만원)	비율 (%)	비고
자산운영위탁수수료	613.8	39.1%	
기타수익	956.1	60.9%	
총수익	1,569.9	100.0%	

##### 나. 부문별 수입금액 명세

##### 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료 (백만원)	비율 (%)	비고
(주)행복마스틴제일호 기업구조조정부동산투자회사	50.0	8.1%	
(주)마스틴제이호 위탁관리부동산투자회사	563.8	91.9%	
수수료 계	613.8	100.0%	

##### 2) 기타 수익

구분	금액 (백만원)	비율 (%)	비고
1. PFV 위탁수수료	730.0	76.4%	
2. 이자수익	226.1	23.6%	
3. 잡이익		0.0%	
수익 계	956.1	100.0%	

#### 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구분	위탁회사 1	위탁회사 2	위탁회사 3	...
해당사항 없음				
합계				

### 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비고
	취득금액 (백만원)	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
해오름마리나(주)	700	35%	-	매도가능증권
마스틴제 3 호	50	1%	-	매도가능증권
마스틴제사호	500	100%	-	단기매매증권

### 4. 차입에 관한 사항

#### 가. 차입내역

(단위:백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비 고
단기차입금	550	550	550	550	
장기차입금					
차입금 총계	550	550	550	550	

#### 나. 차입처 등

(단위:백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
(주)신한은행	2012.12.18	550	CD+ 2.3%	만기일시상환	550

# 재 무 상 태 표

제 4기 2012년 12월 31일 현재

제 3기 2011년 12월 31일 현재

회사명 : 마스텐투자운용(주)

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
	금 액		금 액	
자 산				
I. 유 동 자 산		4,950,083,785		4,692,972,621
(1) 당 좌 자 산		4,950,083,785		4,692,972,621
현 금		370,013		663,053
보 통 예 금		475,915		140,269
단 기 금 융 상 품		415,638,339		256,210,648
단 기 매 매 증 권		500,000,000		0
미 수 수 익		988,131,853		785,049,406
미 수 금		6,258,375		0
매 도 가 능 증 권		0		600,000,000
선 급 금		78,712,050		81,549,050
부 가 세 대 급 금		0		11,343,275
선 납 세 금		3,209,740		729,420
주 임 종단기채권		6,000,000		6,000,000
관 계 사 단 기대여금		2,951,287,500		2,951,287,500
(2) 재 고 자 산		0		0
II. 비 유 동 자 산		877,309,895		885,579,491
(1) 투 자 자 산		750,000,000		750,000,000
매 도 가 능 증 권		750,000,000		750,000,000
(2) 유 형 자 산		46,947,995		42,346,991
차 량 운 반 구	29,268,778			
감 가 상 각 누 계 액	9,900,164	19,368,614		
비 품	65,268,040		60,768,040	
감 가 상 각 누 계 액	54,691,947	10,576,093	49,392,429	11,375,611
시 설 장 치	134,000,000		134,000,000	
감 가 상 각 누 계 액	116,996,712	17,003,288	103,028,620	30,971,380
(3) 무 형 자 산		0		0
(4) 기 타 비 유 동 자 산		80,361,900		93,232,500
임 차 보 증 금		80,361,900		66,052,500
기 타 보 증 금		0		27,180,000
자 산 총 계		5,827,393,680		5,578,552,112
부 채				
I. 유 동 부 채		821,216,280		567,584,688
미 지 급 금		6,878,783		13,174,698
예 수 금		6,695,350		4,409,990
부 가 세 예 수 금		7,642,147		0
계 약 보 증 금		250,000,000		0
단 기 차 입 금		550,000,000		550,000,000
II. 비 유 동 부 채		97,165,271		0
퇴 직 급 여 총 당 부 채		97,165,271		0



# 재 무 상 태 표

제 4기 2012년 12월 31일 현재

제 3기 2011년 12월 31일 현재

회사명 : 마스턴투자운용(주)

(단위 : 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
	금 액		금 액	
부 채 총 계		918,381,551		567,584,688
자 본 금				
I. 자 본 금		7,050,000,000		7,050,000,000
자 본 금		7,050,000,000		7,050,000,000
II. 자 본 잉 여 금		0		0
III. 자 본 조 정		0		0
IV. 기 타 포 괄 손 익누계액		0		0
V. 결 손 금		2,140,987,871		2,039,032,576
미 처 리 결 손 금		2,140,987,871		2,039,032,576
( 당 기 손 손 실 )				
당기 : 101,955,295 원				
전기 : 339,551,287 원				
자 본 총 계		4,909,012,129		5,010,967,424
부 채 및 자 본 총 계		5,827,393,680		5,578,552,112

# 손익계산서

제 4(당)기 2012년 1 월 1일부터 2012년 12 월 31일까지  
제 3(전)기 2011년 1 월 1일부터 2011년 12 월 31일까지

회사명 : 마스틴투자운용(주)

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 매출액		1,343,827,215		256,319,444
매출	1,343,827,215		256,319,444	
II. 매출원가		0		0
III. 매출총이익		1,343,827,215		256,319,444
IV. 판매비와관리비		1,638,316,023		863,205,742
직원급여	543,203,109		488,992,670	
상여금	76,000,000		5,000,000	
퇴직급여	101,798,832		6,703,338	
복리후생비	56,086,023		54,967,079	
여비교통비	1,671,562		1,121,860	
접대비	65,511,426		38,906,944	
통신비	4,454,668		4,243,129	
전력비	191,900		682,000	
세금과공과금	11,129,300		11,614,770	
감가상각비	29,167,774		34,479,337	
지급임차료	62,443,113		79,422,980	
수선비	10,000		171,092	
보험료	8,194,254		4,728,613	
차량유지비	6,289,714		5,611,920	
운반비	1,098,000		762,000	
교육훈련비	0		4,419,220	
도서인쇄비	608,591		484,300	
사무용품비	1,440,463		787,502	
소모품비	1,180,702		3,650,321	
지급수수료	628,833,632		59,125,321	
건물관리비	31,023,560		25,413,746	
리스료	7,979,400		31,917,600	
V. 영업손실		294,488,808		606,886,298
VI. 영업외수익		226,122,677		271,807,231
이자수익	226,121,329		267,405,619	
잡이익	1,348		4,401,612	
VII. 영업외비용		33,589,164		4,472,220
이자비용	33,586,464		4,340,135	
잡손실	2,700		132,085	
VIII. 법인세차감전손실		101,955,295		339,551,287
IX. 법인세등		0		0
X. 당기순손실		101,955,295		339,551,287