

유경공모부동산투자신탁제 1 호의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 4 기

2018 년 03 월 29 일 부터

2018 년 06 월 28 일 까지

제 3 기

2017 년 12 월 29 일 까지

2018 년 03 월 28 일 까지

유경공모부동산투자신탁제 1 호

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	4
손익계산서	-----	5
자본변동표	-----	6
현금흐름표	-----	7
재무제표에 대한 주석	-----	8

독립된 감사인의 감사보고서

유경공모부동산투자신탁제1호

수익자 및 운용사 귀중

2018년 8월 14일

재무제표에 대한 보고

우리는 첨부된 유경공모부동산투자신탁제1호의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2018년 6월 28일과 2018년 3월 28일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 중요한 회계정책의 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

재무제표에 대한 경영진의 책임

투자신탁의 자산운용회사인 유경피에스지자산운용 주식회사의 경영진은 대한민국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

감사인의 책임

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는데 있습니다. 우리는 감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가를 비롯하여 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때, 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐만 아니라, 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다.

우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

감사의견

우리의 의견으로는 투자신탁의 재무제표는 유경공모부동산투자신탁제1호의 2018년 6월 28일과 2018년 3월 28일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 대한민국의 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

한 일 회 계 법 인
서울시 영등포구 국제금융로8길 11
대 표 이 사 유 승 안



이 감사보고서는 감사보고서일(2018년 8월 14일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

유경공모부동산투자신탁제1호

제 4 기

2018년 03월 28일 부터

2018년 06월 28일 까지

제 3 기

2017년 12월 28일 부터

2018년 03월 28일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

유경피에스지자산운용 주식회사 대표이사 한동엽

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 영등포구 국제금융로 6길 38
(전 화) 02 - 2090 - 3341

재 무 상 태 표

제 4 기 2018년 06월 28일 현재

제 3 기 2018년 03월 28일 현재

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제1호

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기	제 3 (전) 기
자 산		
I. 운 용 자 산	198,019,160,495	197,967,561,398
(1) 현금과 예치금(주석9)	4,288,243,695	4,236,644,598
1. 현금및현금성자산	4,288,243,695	4,236,644,598
(2) 부동산과 실물자산(주석10)	193,730,916,800	193,730,916,800
1. 토지	135,674,848,127	135,674,848,127
2. 건물	58,056,068,673	58,056,068,673
II. 기 타 자 산	17,921,587	17,260,499
1. 미수수익	3,007,789	2,899,565
2. 부가가치세선급금	14,913,798	14,360,934
자 산 총 계	198,037,082,082	197,984,821,897
부 채		
I. 운 용 부 채	115,000,000,000	115,000,000,000
1. 차입금(주석11)	110,000,000,000	110,000,000,000
2. 임대보증금	5,000,000,000	5,000,000,000
II. 기 타 부 채	2,996,912,111	2,916,171,757
1. 미지급보수(주석3,15)	201,522,228	197,141,310
2. 미지급비용	995,616,436	973,972,600
3. 미지급이익분배금(주석5)	1,512,248,289	1,457,905,021
4. 부가가치세예수금	271,073,680	271,024,366
5. 기타미지급비용	16,451,478	16,128,460
부 채 총 계	117,996,912,111	117,916,171,757
자 본		
I. 원본(주석4)	80,000,000,000	80,000,000,000
II. 이익잉여금	40,169,971	68,650,140
(발행좌수 당기: 80,000,000좌)		
(발행좌수 전기: 80,000,000좌)		
(좌당 기준가격 당기 : 1,000.50원)		
(좌당 기준가격 전기 : 1,000.86원)		
자 본 총 계	80,040,169,971	80,068,650,140
부 채 및 자 본 총 계	198,037,082,082	197,984,821,897

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 4 기 2018년 03월 29일부터 2018년 06월 28일까지

제 3 기 2017년 12월 29일부터 2018년 03월 28일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제1호

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기		제 3 (전) 기	
I. 운 용 수 익		2,695,824,951		2,695,428,864
1. 임대료등수익(주석 16)	2,688,791,620		2,688,791,619	
2. 이자수익	7,033,331		6,637,245	
II. 운 용 비 용		1,212,056,831		1,183,469,432
1. 자산운용회사보수(주석3,15)	131,068,352		128,219,040	
2. 수탁회사보수(주석3)	8,065,640		7,890,300	
3. 판매회사보수(주석3)	58,355,508		57,086,910	
4. 펀드결제수수료	125,120		122,400	
5. 일반사무관리회사보수(주석3)	4,032,728		3,945,060	
6. 이자비용	995,616,436		973,972,605	
7. 부동산관리비용	10,000,000		7,500,000	
8. 제세금과 공과	2,272,493		2,610,959	
9. 기타수수료	2,520,554		2,122,158	
III. 당기순이익		1,483,768,120		1,511,959,432
IV. 좌당순이익(주석6)		19		19

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 4 기 2018년 03월 29일부터 2018년 06월 28일까지

제 3 기 2017년 12월 29일부터 2018년 03월 28일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제1호

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
I. 2017.12.29 (전기초)	80,000,000,000	14,595,729	80,014,595,729
1. 당기순손익	-	1,511,959,432	1,511,959,432
2. 미지급분배금	-	(1,457,905,021)	(1,457,905,021)
II. 2018.03.28 (전기말)	80,000,000,000	68,650,140	80,068,650,140
III. 2018.03.29(당기초)	80,000,000,000	68,650,140	80,068,650,140
1. 당기순손익	-	1,483,768,120	1,483,768,120
2. 미지급분배금	-	(1,512,248,289)	(1,512,248,289)
IV. 2018.06.28(당기말)	80,000,000,000	40,169,971	80,040,169,971

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 4 기 2018년 03월 29일부터 2018년 06월 28일까지

제 3 기 2017년 12월 29일부터 2018년 03월 28일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제1호

(단위 : 원)

과 목	제 4 (당) 기	제 3 (전) 기
I. 자산운용활동 현금흐름	2,483,476,718	2,480,729,924
1. 자산운용활동 현금유입액	2,964,595,882	2,964,329,147
가. 자산운용수입	2,957,670,775	2,957,670,780
나. 이자수익	6,925,107	6,658,367
2. 자산운용활동 현금유출액	481,119,164	483,599,223
가. 보수지급	210,752,244	213,093,933
나. 수수료지급	13,875,120	11,122,400
다. 부가가치세납부	256,487,400	258,982,890
라. 제세공과금납부	4,400	400,000
II. 재무활동 현금흐름	(2,431,877,621)	(2,469,871,177)
1. 재무활동 현금유입액	-	-
2. 재무활동 현금유출액	2,431,877,621	2,469,871,177
가. 차입금이자	973,972,600	984,794,521
나. 현금분배금지급	1,457,905,021	1,485,076,656
III. 외화현금의 환산차익(차손)	-	-
IV. 현금의 증가(감소)(I +II+III)	51,599,097	10,858,747
V. 기초의 현금	4,236,644,598	4,225,785,851
VI. 기말의 현금	4,288,243,695	4,236,644,598

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 4 기 2018년 06월 28일 현재

제 3 기 2018년 03월 28일 현재

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제1호

1. 투자신탁의 개요

유경공모부동산투자신탁제1호(이하“ 투자신탁”)는 자산을 부동산에 주로 투자하고 운용하여 그 수익을 수익자에게 분배하는 것을 목적으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하" 자본시장법")에 의거 2017년 6월 29일에 설정되었습니다.

투자신탁의 계약기간은 설정일로부터 계약해지일까지이며, 부동산에 주로 투자하는 부동산투자신탁입니다.

(1) 주요 투자대상 비율

투 자 종 목	비 율
부 동 산	투자신탁 자산총액의 60%이상
채 권	투자신탁 자산총액의 40%이하
어 음	투자신탁 자산총액의 40%이하
파 생 상 품	투자신탁 자산총액의 10%이하

(2) 투자신탁의 구조

구 분	회 사 명
자 산 운 용 회 사	유경피에스지자산운용(주)
판 매 회 사	(주)우리은행, KB증권(주), 신한금융투자(주), 대신증권(주), DB금융투자(주)
신 탁 회 사	(주)우리은행
일반사무 관리회사	신한아이타스(주)

2. 중요한 회계처리방침

투자신탁의 재무제표는 자본시장법 및 집합투자기구의 회계처리기준과 투자신탁의 정관에 따라 작성되고 있으며, 투자신탁이 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

(1) 부동산의 평가

부동산은 시가평가를 원칙으로 하고 있으며 취득가격, 거래가격 또는 공인회계사법에 의한 회계법인, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 제공하는 가격정보를 기초로 한 가격으로 평가하고 있습니다. 이로 인한 평가손익은 부동산평가이익 또는 부동산평가손실의 계정과목으로 인식하고 있습니다. 또한 부동산 건설에 장기간이 소요되는 경우에 당해 자산의 건설 등에 사용된 차입금에 대하여 당해 자산의 취득완료시까지 발생한 이자비용 기타 이와 유사한 금융비용은 발생시 자산의 취득원가에 가산하여 인식하고 있습니다.

(2) 배당수익, 이자수익 및 수수료수익

배당금수익은 배당락일에 계상하며, 이자는 발생주의에 의하여 기간경과에 따라 계상하고 있습니다.

(3) 이익분배금

이익분배금은 회계기간의 집합투자재산 운용에 따라 발생한 이익금에 대해 집합투자업자가 정하는 분배율을 기준으로 산출한 금액으로 분배하고 있습니다. 다만, 자본시장과금융투자업에관한법률 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익은 신탁계약기간 중에 분배하지 아니하며, 신탁계약기간 종료일에 지급합니다. 또한 자본시장과금융투자업에관한법률 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보합니다.

(4) 설정조정금, 해지조정금

투자신탁 재산을 추가로 설정하거나 중도에 해지하는 경우에는 추가설정 또는 중도 해지하는 날의 기준가격을 기준으로 추가설정 또는 중도해지금액을 산출하고 이중 원본에 해당하는 금액은 원본으로, 추가설정 또는 중도해지금액에서 원본 증감액을 차감한 나머지 금액을 설정조정금 또는 해지조정금의 잉여금 조정항목으로 처리하여 자본변동표에 반영하고 있습니다.

(5) 소득세등

신탁자산의 운용에서 발생하여 신탁자산에 귀속되는 소득에 대한 납세의무는 없으며, 수익자에 대한 이익분배금 지급시 과세대상소득에 대하여 소득세 원천징수의무만 있습니다.

(6) 현금흐름표 작성

기업회계기준서 제5003호 집합투자기구 문단4에 의거 투자신탁의 운용자산이 유동성이 매우 크고 공정가치로 평가되어 있으며, 부채가 중요하지 않을 때 현금흐름표의 작성을 생략할 수 있으나 회사는 운용자산이 부동산으로 유동성이 매우 작으므로 현금흐름표를 작성합니다.

3. 보수

(1) 당기 및 전기의 신탁계약서 제39조에 따라 투자신탁에 계상한 종류별 보수금액 및 보수미지급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	지급처	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
		보 수	보수미지급금	보 수	보수미지급금
자 산 운 용 회 사	유경피에스지자산운용(주)	131,068	131,068	128,219	128,219
판 매 회 사	DB금융투자(주) 등	58,355	58,355	57,087	57,087
신 탁 회 사	(주)국민은행	8,066	8,066	7,890	7,890
일반사무 관리회사	신한아이타스(주)	4,033	4,033	3,945	3,945
합 계		201,522	201,522	197,141	197,141

(2) 보수계산기간 및 인출일

투자신탁보수의 계산기간은 신탁계약서 제31조의 회계기간으로 하며 보수계산기간 중 투자신탁보수를 매일 대차대조표 및 손익계산서에 계상하고 보수계산기간의 종료 시, 투자신탁의 해지시에 자산운용회사의 지시에 따라 신탁회사가 신탁재산에서 인출하여 지급하도록 되어 있습니다.

(3) 투자신탁의 보수는 다음의 보수율과 투자신탁 설정액에 보수계산기간의 일수를 곱하여 산출된 금액입니다.

구 분		Class A	Class F
자 산 운 용 회 사	매매보수(주1)	연 1,000분의 15.000	
	관리보수	연 1,000분의 6.500	연 1,000분의 6.500
판 매 회 사		연 1,000분의 5.000	연 1,000분의 0.200
신 탁 회 사		연 1,000분의 0.400	연 1,000분의 0.400
일반사무 관리회사		연 1,000분의 0.200	연 1,000분의 0.200

(주1) 부동산(토지 및 건설중인 자산)을 매입시 매입가액의 보수율임.

4. 원본

당기말 현재 투자신탁의 발행좌수는 80,000,000좌이며, 좌당 발행가액은 1,000원으로 원본은 80,000,000,000원입니다.

5. 이익분배금

신탁계약서 제 33조에 따른 당기 및 전기의 분배가능액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 당기순이익	1,483,768,120	1,511,959,432
II. 당기순이익의 가산항목	-	-
III. 당기순이익의 차감항목	-	-
IV. 분배가능액(I+II-III)	1,483,768,120	1,511,959,432
V. 분배결정액	1,512,248,289	1,457,905,021

6. 좌당순이익

당기 및 전기의 좌당 당기순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 당기순이익	1,483,768,120	1,511,959,432
II. 당기중 가중평균좌수	80,000,000	80,000,000
III. 좌당 당기순이익	18.55	18.90

7. 수익증권 기준가격의 계산

당기말 및 전기말 현재 좌당 기준가격의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 대차대조표 자산총액	198,037,082,082	197,984,821,897
II. 대차대조표 부채총액	117,996,912,111	117,916,171,757
III. 투자신탁의 순자산	80,040,169,971	80,068,650,140
IV. 총좌수	80,000,000	80,000,000
V. 기준가격 (좌당)	1,000.50	1,000.86

8. 수익증권의 환매 및 환매수수료

신탁약관 제26조에 따라 수익자는 수익증권의 환매를 청구할 수 없습니다.

9. 예치금

당기말 및 전기말 현재 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

종 류	거래처	연이자율	제 4(당) 기	제 3(전) 기
보통예금	우리은행	1.15%	4,288,243,695	4,236,644,598

10. 부동산과 실물자산

당기말 및 전기말 현재 부동산과 실물자산 명세의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종 류	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
	취득가액	장부금액	취득가액	장부금액
토 지	135,674,848	135,674,848	135,674,848	135,674,848
서울특별시 서초구 서초동 1445-15	135,674,848	135,674,848	135,674,848	135,674,848
건 물	58,056,069	58,056,069	58,056,069	58,056,069
서울특별시 서초구 서초동 1445-15	58,056,069	58,056,069	58,056,069	58,056,069
합 계	193,730,917	193,730,917	193,730,917	193,730,917

11. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	차 입 처	차입일	만기일	제 4(당) 기			제 3(전) 기		
				차입금	이자율	장부가액	차입금	이자율	장부가액
선순위차입금	새마을금고중앙회	2017-06-29	2020-06-29	30,000,000	3.40%	30,000,000	30,000,000	3.40%	30,000,000
	농협생명보험(주)	2017-06-29	2020-06-29	30,000,000	3.40%	30,000,000	30,000,000	3.40%	30,000,000
	(주)국민은행	2017-06-29	2020-06-29	20,000,000	3.40%	20,000,000	20,000,000	3.40%	20,000,000
	신용협동조합중앙회	2017-06-29	2020-06-29	20,000,000	3.40%	20,000,000	20,000,000	3.40%	20,000,000
후순위차입금	현대캐피탈(주)	2017-06-29	2020-06-29	5,000,000	5.50%	5,000,000	5,000,000	5.50%	5,000,000
	현대커머셜(주)	2017-06-29	2020-06-29	5,000,000	5.50%	5,000,000	5,000,000	5.50%	5,000,000
합계				110,000,000		110,000,000	110,000,000		110,000,000

12. 보험가입내역

당기말 및 전기말 현재 투자신탁이 보유한 건물에 대하여 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	보험목적물	부보금액	보험계약기간	부보처
재산종합보험	재물위험	46,097,070	2017.06.29 ~ 2018.06.29	DB손해보험
	기업휴지	21,780,000		

13. 당기순이익 대비 과세대상소득

당기 및 전기의 당기순이익 대비 과세대상소득은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 4(당) 기	제 3(전) 기
I. 과세대상수익	2,695,824,951	2,695,428,864
II. 과세대상비용	1,212,056,831	1,183,469,432
III. 과세대상소득(I - II)	1,483,768,120	1,511,959,432
IV. 당기순이익	1,483,768,120	1,511,959,432

14. 제공중인 담보내역

14-1. 보유 부동산 담보제공

투자신탁은 주식 11에서 설명하고 있는 채무를 담보하기 위하여, 투자신탁이 보유한 토지와 건물에 대해 대출약정서상 대출약정액의 합계액의 120% 상당금액을 채권최고금액으로, 선순위대주를 제1순위 근저당권자로 후순위대주를 제2순위 근저당권자로 하는 근저당권설정계약을 체결하였습니다.

14-2. 예금채권 근질권 설정

투자신탁과 집합투자업자는 주식 11에서 설명하고 있는 채무를 담보하기 위하여 호환금계좌 및 이자유보계좌에 예치되었거나 예치될 각 예금채권에 관하여 대출약정서상 대출약정액의 합계액의 120% 상당금액을 채권최고금액으로, 선순위대주를 제1순위 근질권자로 후순위대주를 제2순위 근질권자로 하는 예금채권근질권설정계약을 체결하였습니다.

14-3. 보험금청구권 등 근질권 설정

투자신탁은 투자신탁이 보유하고 있는 토지와 건물에 대하여 체결하는 보험계약과 관련하여, 주식 11에서 설명하고 있는 채무를 담보하기 위하여 보험금청구권등 보험계약에 기하여 회사가 보험회사에 대해 가지는 일체의 권리에 관하여 대출약정서상 대출약정액의 합계액의 120% 상당금액을 채권최고금액으로, 선순위대주를 제1순위 근질권자로 후순위대주를 제2순위 근질권자로 하는 보험금청구권근질권설정계약을 체결하였습니다.

15. 특수관계자 등과의 거래내역

당기 및 전기 중 자산운용회사와 그 특수관계자에 대한 거래내역 및 당기말 현재 미지급보수의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	지 급 처	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
		보 수	보수미지급금	보 수	보수미지급금
자 산 운 용 회 사	유경피에스지자산운용(주)	131,068	131,068	128,219	128,219

16. 임대차계약현황

손익계산서의 임대료등수익은 임대차계약에 의해서 발생된 수익으로 임대차계약현황은 다음과 같습니다.

임대인	임차인	임대차계약기간	비고
유경공모부동산투자신탁 제1호	하이트진로 주식회사	2012년 07월 27일로부터 20년이 되는 날까지	임차인의 우선매수권

(주1) 임대차계약 승계동의서에 따라 매도자인 엠플러스사모부동산투자신탁4호로부터 임대차 계약을 승계받음.

(주2) 임대차목적물의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하고자 하는 경우, 임대인 또는 임차인이 지정한 감정평가기관의 감정평가액 및 제3자의 매수희망가격 이상으로 우선매수할 권리가 있음.

(주3) 임차인의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 임대인의 손해를 배상하기 위하여 임차인은 위약벌로 600억원을 임대인에게 지급하여야함.