

유경공모부동산투자신탁제 2 호
의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 5 기

2019 년 02 월 09 일 부터

2019 년 05 월 08 일 까지

제 4 기

2018 년 11 월 09 일 부터

2019 년 02 월 08 일 까지

유경공모부동산투자신탁제 2 호

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	-----	1
재무제표		
재무상태표	-----	5
손익계산서	-----	6
자본변동표	-----	7
현금흐름표	-----	8
재무제표에 대한 주석	-----	9

독립된 감사인의 감사보고서

유경공모부동산투자신탁제2호

수익자 및 운용사 귀중

2019년 6월 14일

재무제표에 대한 보고

감사의견

우리는 유경공모부동산투자신탁제2호의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 5월 8일과 2019년 2월 8일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 유경공모부동산투자신탁제2호의 2019년 5월 8일과 2019년 2월 8일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 기업회계기준서 제5003호(집합투자기구)에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 기업회계기준서 제5003호(집합투자기구)에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

• 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울시 영등포구 국제금융로8길 11

한 일 회 계 법 인

대 표 이 사 유 승 안



이 감사보고서는 감사보고서일(2019년 6월 14일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

유경공모부동산투자신탁제2호

제 5 기

2019년 02월 09일 부터

2019년 05월 08일 까지

제 4 기

2018년 11월 09일 부터

2019년 02월 08일 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 5(당) 기 2019년 05월 08일 현재

제 4(전) 기 2019년 02월 08일 현재

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제2호

(단위 : 원)

과 목	제 4(당) 기	제 4(전) 기
자 산		
I. 운 용 자 산	345,011,965,618	344,974,903,363
(1) 현금과 예치금(주석9)	4,508,246,045	4,471,183,790
1. 현금및현금성자산	4,508,246,045	4,471,183,790
(2) 부동산과 실물자산(주석10)	340,503,719,573	340,503,719,573
1. 토지	216,442,242,358	216,442,242,358
2. 건물	124,061,477,215	124,061,477,215
II. 기 타 자 산	347,308,822	381,631,736
1. 미수금	337,367,741	371,421,768
2. 미수수익	1,364,088	1,352,109
3. 부가가치세선급금	8,576,993	8,857,859
자 산 총 계	345,359,274,440	345,356,535,099
부 채		
I. 운 용 부 채	223,810,000,000	223,810,000,000
1. 차입금(주석11)	211,000,000,000	211,000,000,000
2. 임대보증금	12,810,000,000	12,810,000,000
II. 기 타 부 채	3,960,102,425	4,014,051,278
1. 미지급보수(주석3,15)	187,441,384	193,759,625
2. 미지급이익분배금(주석5)	1,871,641,236	1,856,144,955
3. 미지급이자	1,756,104,107	1,815,298,628
4. 부가가치세예수금	141,839,318	142,769,680
5. 기타미지급비용	3,076,380	6,078,390
부 채 총 계	227,770,102,425	227,824,051,278
자 본		
I. 원본(주석4)	117,500,000,000	117,500,000,000
II. 이익잉여금	89,172,015	32,483,821
(발행좌수 당기: 117,500,000좌) (발행좌수 전기: 117,500,000좌)		
(좌당 기준가격 당기: 1,000.76원) (좌당 기준가격 전기: 1,000.28원)		
자 본 총 계	117,589,172,015	117,532,483,821
부 채 및 자 본 총 계	345,359,274,440	345,356,535,099

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 5(당) 기 2019년 02월 09일부터 2019년 05월 08일까지

제 4(전) 기 2018년 11월 09일부터 2019년 02월 08일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제2호

(단위 : 원)

과목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 운 용 수 익		3,890,073,756		3,920,281,458
1. 임대료등수익(주석 16)	3,880,522,164		3,874,643,990	
2. 관리비수익	-		35,505,554	
3. 이자수익	9,551,592		10,068,798	
4. 기타수익	-		63,116	
II. 운 용 비 용		1,961,744,326		2,061,242,545
1. 자산운용회사보수(주석3, 15)	74,491,573		77,002,497	
2. 수탁회사보수(주석3)	8,595,086		8,884,808	
3. 판매회사보수(주석3)	97,192,183		100,468,344	
4. 일반사무관리회사보수(주석3)	7,162,542		7,403,976	
5. 펀드결제수수료	178,890		184,920	
6. 기타수수료	3,000,000		3,024,638	
7. 이자비용	1,756,104,108		1,815,298,629	
8. 부동산관리비용	8,049,900		42,854,854	
9. 체세금과 공과	6,970,044		6,119,879	
III. 당기순이익		1,928,329,430		1,859,038,913
IV. 좌당순이익(주석6)		16.41		15.82

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 5(당) 기 2019년 02월 09일부터 2019년 05월 08일까지

제 4(전) 기 2018년 11월 09일부터 2019년 02월 08일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제2호

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
I. 2018.11.09 (전기초)	117,500,000,000	29,589,863	117,529,589,863
1. 당기순손익	-	1,859,038,913	1,859,038,913
2. 미지급분배금	-	(1,856,144,955)	(1,856,144,955)
II. 2019.02.08 (전기말)	117,500,000,000	32,483,821	117,532,483,821
III. 2019.02.09 (당기초)	117,500,000,000	32,483,821	117,532,483,821
1. 당기순손익	-	1,928,329,430	1,928,329,430
2. 미지급분배금	-	(1,871,641,236)	(1,871,641,236)
IV. 2019.05.08 (당기말)	117,500,000,000	89,172,015	117,589,172,015

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 5(당) 기 2019년 02월 09일부터 2019년 05월 08일까지 일까지

제 4(전) 기 2018년 11월 09일부터 2019년 02월 08일까지 일까지

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제2호

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 자산운용활동 현금흐름		3,708,505,839		3,627,825,491
1. 자산운용활동 현금유입액	4,322,757,166		4,286,763,192	
가. 자산운용수입	3,914,576,191		3,884,056,107	
나. 이자수익	9,539,613		9,855,239	
다. 부가가치세의 환급	7,183,739		8,288,732	
라. 부가가치세의 예수	391,457,623		384,499,998	
마. 기타수익	-		63,116	
2. 자산운용활동 현금유출액	614,251,327		658,937,701	
가. 부동산관리비용	8,049,900		43,589,784	
나. 부가가치세납부	397,672,173		409,505,858	
다. 수수료 인출	208,529,254		205,533,259	
라. 제세공과금납부	-		308,800	
II. 재무활동 현금흐름		(3,671,443,584)		(3,672,432,212)
1. 재무활동 현금유입액	-		-	
2. 재무활동 현금유출액	3,671,443,584		3,672,432,212	
가. 차입금이자	1,815,298,629		1,815,298,629	
나. 분배금지급	1,856,144,955		1,857,133,583	
III. 외화현금의 환산차익(차손)		-		-
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)		37,062,255		(44,606,721)
V. 기초의 현금		4,471,183,790		4,515,790,511
VI. 기말의 현금		4,508,246,045		4,471,183,790

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주석

제 5 기 2019년 05월 08일 현재

제 4 기 2019년 02월 08일 현재

회사명 : 유경공모부동산투자신탁제2호

1. 투자신탁의 개요

유경공모부동산투자신탁제2호(이하“ 투자신탁”)는 자산을 부동산에 주로 투자하고 운용하여 그 수익을 수익자에게 분배하는 것을 목적으로 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하" 자본시장법")에 의거 2018년 2월 9일에 설정되었습니다.

투자신탁의 계약기간은 설정일로부터 계약해지일까지이며, 부동산에 주로 투자하는 부동산투자신탁입니다.

(1) 주요 투자대상 비율

투 자 종 목	비 율
부 동 산	투자신탁 자산총액의 80%이상
채 권	투자신탁 자산총액의 20%이하
어 음	투자신탁 자산총액의 20%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	대신증권(주), DB금융투자(주), 유진증권(주), KB증권(주), NH투자증권(주)
신 탁 회 사	(주)국민은행
일 반 사 무 관 리 회 사	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. 한편, 신탁재산 중 보유현금을 고려하여 이익금을 초과하여 분배할 필요가 있는 경우, 집합투자업자가 금액을 결정하여 이익금을 초과 분배할 수 있습니다.

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

(단위: 천원)

구 분	지급처	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
		보 수	보수미지급금	보 수	보수미지급금
자 산 운 용 회 사	유경피에스지자산운용(주)	74,492	74,492	77,002	77,002
판 매 회 사	대신증권 (주) 등	97,192	97,192	100,468	100,468
신 탁 회 사	(주)국민은행	8,595	8,595	8,885	8,885
일반사무 관리회사	신한아이타스(주)	7,163	7,163	7,404	7,404
합 계		187,442	187,442	193,759	193,759

(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	매입보수(주1)	매입금액의 1,000분의 8.500	
	관리보수	연 1,000분의 2.600	연 1,000분의 2.600
판 매 회 사		연 1,000분의 4.000	연 1,000분의 0.200
신 탁 회 사		연 1,000분의 0.300	연 1,000분의 0.300
일반사무 관리회사		연 1,000분의 0.250	연 1,000분의 0.250

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

4. 원본

당기말 및 전기말 현재 투자신탁의 발행좌수는 117,500,000좌이며, 좌당 발행가액은 1,000원으로 원본은 117,500,000,000원입니다.

5. 이익분배금

신탁계약서 제 33조에 따른 당기와 전기의 분배가능액은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 당기순이익	1,928,329,430	1,859,038,913
II. 당기순이익의 가산항목	-	-
III. 당기순이익의 차감항목	-	-
IV. 분배가능액(I + II - III)	1,928,329,430	1,859,038,913
V. 분배결정액	1,871,641,236	1,856,144,955

(주1) 이익분배금은 신탁계약서 제33조에 의하여 투자신탁의 회계기간 종료일의 익영업일에 분배하며, 보유현금을 고려하여 이익금을 초과분배할 필요가 있는 경우 이익금을 초과분배할 수 있고 이 때 이익초과분배금은 집합투자업자가 결정합니다. 다만, 자본시장과금융투자업에관한법률 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익은 신탁계약기간 중에 분배하지 아니하며, 또한 자본시장과금융투자업에관한법률 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보합니다.

당기 및 전기의 이익분배금은 각각 2019년 5월 9일 및 2019년 2월 9일에 지급되었습니다.

6. 좌당순이익

당기와 전기의 좌당 당기순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 당기순이익	1,928,329,430	1,859,038,913
II. 당기중 가중평균좌수	117,500,000	117,500,000
III. 좌당 당기순이익	16.41	15.82

7. 수익증권 기준가격의 계산

당기말과 전기말 현재 좌당 기준가격의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 대차대조표 자산총액	345,359,274,440	345,356,535,099
II. 대차대조표 부채총액	227,770,102,425	227,824,051,278
III. 투자신탁의 순자산	117,589,172,015	117,532,483,821
IV. 총좌수	117,500,000	117,500,000
V. 기준가격 (좌당)	1,000.76	1,000.28

8. 수익증권의 환매 및 환매수수료

신탁약관 제26조에 따라 수익자는 수익증권의 환매를 청구할 수 없습니다.

9. 예치금

당기말과 전기말 현재 예치금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

종 류	거래처	연이자율	제 5(당) 기	제 4(전) 기
보통예금	국민은행	1.38%	4,508,246,045	4,471,183,790

10. 부동산과 실물자산

당기말 및 전기말 현재 부동산과 실물자산 명세의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종 류	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
	취득가액	장부금액	취득가액	장부금액
토 지	216,442,242	216,442,242	216,442,242	216,442,242
경기도 의정부시 금오동	116,969,660	116,969,660	116,969,660	116,969,660
울산광역시 남구 야음동	99,472,582	99,472,582	99,472,582	99,472,582
건 물	124,061,478	124,061,478	124,061,478	124,061,478
경기도 의정부시 금오동	71,202,714	71,202,714	71,202,714	71,202,714
울산광역시 남구 야음동	52,858,764	52,858,764	52,858,764	52,858,764
합 계	340,503,720	340,503,720	340,503,720	340,503,720

11. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	차입일	만기일	제 5(당) 기			제 4(전) 기		
				차입금	이자율	장부가액	차입금	이자율	장부가액
선순위차입금	삼성생명 주식회사	2018-02-09	2021-02-09	90,000,000	3.20%	90,000,000	90,000,000	3.20%	90,000,000
	교보생명 주식회사	2018-02-09	2021-02-09	50,000,000	3.20%	50,000,000	50,000,000	3.20%	50,000,000
	농협손해보험 주식회사	2018-02-09	2021-02-09	30,000,000	3.20%	30,000,000	30,000,000	3.20%	30,000,000
	삼성증권 주식회사	2018-02-09	2021-02-09	16,000,000	3.20%	16,000,000	16,000,000	3.20%	16,000,000
후순위차입금	농협은행 주식회사	2018-02-09	2021-02-09	25,000,000	5.00%	25,000,000	25,000,000	5.00%	25,000,000
합계				211,000,000		211,000,000	211,000,000		211,000,000

12. 보험가입내역

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

(단위: 천원)

구분	보험종류	보험목적물	부보금액	보험계약기간	부보처
홍플러스 의정부점	재산종합보험	재물위험	72,205,657	2019.02.09 ~ 2020.02.09	DB손해보험
		기업휴지	26,702,551		
홍플러스 울산남구점	재산종합보험	재물위험	57,512,341		
		기업휴지	21,285,368		

13. 당기순이익 대비 과세대상소득

당기말 및 전기말의 당기순이익 대비 과세대상소득은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제 5(당) 기	제 4(전) 기
I. 과세대상수익	3,890,073,756	3,920,281,458
II. 과세대상비용	1,961,744,326	2,061,242,545
III. 과세대상소득(I - II)	1,928,329,430	1,859,038,913
IV. 당기순이익	1,928,329,430	1,859,038,913

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

(단위: 천원)

구 분	지 급 처	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
		보 수	보수미지급금	보 수	보수미지급금
자 산 운 용 회 사	유경피에스지자산운용(주)	74,492	74,492	77,002	77,002

16. 임대차계약현황

손익계산서의 임대료등수익은 임대차계약에 의해서 발생한 수익으로 임대차계약현황은 다음과 같습니다.

임대인	임차인	임대차계약기간	비고
유경공모부동산투자신탁 제2호	홍플러스 의정부점 홍플러스 울산남구점	2018년 02월 09일로부터 20년이 되는 날까지	임차인의 우선매수권

(주1) 임대차목적물의 전부 또는 일부를 제3자에게 처분하고자 하는 경우, 임대인 또는 임차인이 지정한 감정평가기관의 감정평가액 및 제3자의 매수희망가격 이상으로 우선매수할 권리가 있음.

(주2) 임차인의 요청이 있을 경우 임차기간 10년 연장 가능함.

(주3) 임차인의 귀책사유로 계약이 해지되는 경우 임대인의 손해를 배상하기 위하여 임차인은 잔여임대기간의 임대료를 일정 할인율을 적용하여 현재가치로 환산한 금액을 임대인에게 지급하여야함.