

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

재무제표에 대한
감사보고서

제 05 기

2021년 07월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

다산회계법인

목 차

독립된 감사인의 감사보고서 -----	1
재무제표 -----	4
재무상태표 -----	5
손익계산서 -----	7
자본변동표 -----	8
현금흐름표 -----	9
주석 -----	10

DASAN 茶山會計法人

06188 서울시 강남구 역삼로 98길 23(대치동 983)태범빌딩
Tel 02-531-7400

<http://www.dasancpa.com>
e-mail : dasan@dasancpa.com

독립된 감사인의 감사보고서

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호
수익자 및 마스턴투자운용주식회사 대표이사 귀중

감사의견

우리는 마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호(이하 "투자신탁")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 투자신탁의 재무제표는 마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호의 2021년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 대한민국의 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 투자신탁으로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

투자신탁의 2021년 6월 30일로 종료되는 재무제표는 감사받지 않았습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

투자신탁의 집합투자업자인 마스턴투자운용 주식회사의 경영진은 대한민국의 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, 투자신탁의 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 투자신탁의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 투자신탁의 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 의사 결정에 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 이해합니

다. 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.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

대 표 이 사

김 석 호

김 석 호



2022년 02월 11일

이 감사보고서는 감사보고서일(2022년 2월 11일) 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)재무제표

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

제 05 기]

2021년 07월 01일 부터

2021년 12월 31일 까지

제 04 기]

2021년 01월 01일 부터

2021년 06월 30일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

마스턴투자운용주식회사 대표이사 김대형

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 서초구 강남대로 465, 20층

(전화) 02-2673-3634

재 무 상 태 표

제 05(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 04(전) 기 2021년 06월 30일 현재

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)
자 산			
I. 운용자산		49,530,692,298	31,338,770,159
(1) 현금및예치금		884,941,740	1,179,129,309
1. 현금및현금성자산(주석3)	884,941,740		1,179,129,309
(2) 부동산과 실물자산		48,645,750,558	30,159,640,850
1. 토지(주석4,6)	11,868,000,000		10,444,021,500
2. 건물(주석4,6)	36,777,750,558		14,117,515,880
3. 건설중인자산(주석4)	—		5,598,103,470
II. 기타자산		658,767,798	416,299,484
1. 선납세금	451,068,480		254,265,630
2. 선급비용	105,962,211		2,529,264
3. 미수이자	441,393		95,186
4. 부동산관리예치금	9,699,346		9,699,346
5. 부동산기타선급금	91,596,368		149,710,058
자 산 총 계		50,189,460,096	31,755,069,643
부 채			
I. 운용부채		29,480,309,015	22,180,239,099
1. 차입금(주석5,6)	28,000,000,000		20,000,000,000
2. 부동산임대료선수금	1,480,309,015		2,180,239,099
II. 기타부채		470,519,336	171,423,620
1. 미지급차입금이자	12,127,398		10,420,546
2. 미지급운용보수(주석7)	109,794,916		108,004,931
3. 미지급수탁보수(주석7)	6,099,526		6,000,275
4. 미지급판매보수(주석7)	2,822,744		2,776,987
5. 미지급사무관리보수(주석7)	4,436,056		4,363,836
6. 미지급세금	35,234,356		39,852,845
7. 미지급예탁결제수수료	4,340		4,200
8. 이행보증금	300,000,000		—
부 채 총 계		29,950,828,351	22,351,662,719
자 본	—		
I. 원본(주석8)		9,000,000,003	9,000,000,003
II. 이익잉여금 - 총좌수 당기 : 9,000,000,003 전기 : 9,000,000,003		11,238,631,742	403,406,921

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)	
- 천좌당 기준가격 당기 : 2,248.74원 전기 : 1,044.82원				
자 본 총 계		20,238,631,745		9,403,406,924
부 채 와 자 본 총 계		50,189,460,096		31,755,069,643

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

손 익 계 산 서

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 4(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기	제 4(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)
I. 운용수익	11,574,314,609	744,464,168
(1) 투자수익	700,899,200	694,464,165
1. 임대료수입	699,930,084	694,183,728
2. 이자수익	969,116	280,437
(2) 매매이익과 평가이익	20,827,562,620	-
1. 부동산평가이익	20,827,562,620	-
(3) 매매손실과 평가손실	(9,958,103,470)	-
1. 부동산평가손실	(9,958,103,470)	-
(4) 기타수익	3,956,259	50,000,003
1. 회입수입	3,956,259	-
2. 기타수입	-	50,000,000
3. 잡이익	-	3
II. 운용비용	443,934,995	478,343,799
(1) 운용비용	385,870,000	440,774,138
1. PM수수료	19,922,580	19,800,000
2. FM수수료	8,340,385	-
3. 부동산세금과공과금	64,195	-
4. 부동산기타비용	73,488,237	61,971,685
5. 운용보수(주석7)	99,813,560	98,186,301
6. 판매보수(주석7)	2,822,744	2,776,987
7. 수탁보수(주석7)	5,545,024	5,454,795
8. 사무관리보수(주석7)	4,436,056	4,363,836
9. 이자비용	171,437,219	248,220,534
(2) 기타비용	58,064,995	37,569,661
1. 세금과공과금	16,777,433	14,640,283
2. 보험료	34,292,153	19,904,033
3. 기타수수료	25,760	25,340
4. 도로점용료	13,380	-
5. 회계자문수수료	3,000,000	3,000,000
6. 잡손실	10	5
7. 전기료	3,956,259	-
III. 당기순이익	11,130,379,614	266,120,369
IV. 천좌당순이익(주석9)	1,236.71	29.57

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

자 본 변 동 표

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 4(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	이 익 잉여금	총 계
2021년 01월 01일(전기초) (감사받지 않은 재무제표)	9,000,000,003	454,291,722	9,454,291,725
1. 당기순이익	—	266,120,369	266,120,369
2. 분배금	—	(317,005,170)	(317,005,170)
2021년 06월 30일(전기말) -총잔수 : 9,000,000,003 -천좌당 기준가격 : 1,044.82 (감사받지 않은 재무제표)	9,000,000,003	403,406,921	9,403,406,924
2021년 07월 01일(당기초)	9,000,000,003	403,406,921	9,403,406,924
1. 당기순이익	—	11,130,379,614	11,130,379,614
2. 분배금	—	(295,154,793)	(295,154,793)
2021년 12월 31일(당기말) -총잔수 : 9,000,000,003 -천좌당 기준가격 : 2,248.74	9,000,000,003	11,238,631,742	20,238,631,745

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

현금흐름표

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 4(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기 (감사받지 않은 재무제표)
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(382,382,218)	(316,183,694)
1. 당기순이익(손실)	11,130,379,614		266,120,369
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	(10,869,459,150)		–
부동산재평가이익	(20,827,562,620)		–
부동산재평가손실	9,958,103,470		–
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	–		–
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(643,302,682)		(582,304,063)
선납세금의 감소(증가)	(196,802,850)		(213,586,502)
선급비용의 감소(증가)	(103,432,947)		19,904,033
미수이자의 감소(증가)	(346,207)		(19,759)
부동산기타선급금의 감소(증가)	58,113,690		69,803,052
부동산임대료선수금의 증가(감소)	(699,930,084)		(442,927,060)
이행보증금의 증가(감소)	300,000,000		–
미지급 차입금이자의 증가(감소)	1,706,852		1,691,039
미지급 운용보수의 증가(감소)	1,789,985		(3,353,539)
미지급 수탁보수의 증가(감소)	99,251		(82,786)
미지급 판매보수의 증가(감소)	45,757		(38,313)
미지급 사무관리보수의 증가(감소)	72,220		(60,208)
미지급 세금의 증가(감소)	(4,618,489)		5,000,000
미지급 예탁결제수수료의 증가(감소)	140		(140)
미지급 기타보수의 증가(감소)	–		(18,633,880)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(7,616,650,558)	(5,636,921,500)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	–		–
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(7,616,650,558)		(5,636,921,500)
토지의 증가	–		21,500
건물의 증가	7,616,650,558		106,900,000
건설중인자산의 증가	–		5,530,000,000
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		7,704,845,207	6,082,994,830
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	8,000,000,000		6,400,000,000
차입금의 증가	8,000,000,000		6,400,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(295,154,793)		(317,005,170)
배당금의 지급	295,154,793		317,005,170
IV. 현금의 증가(감소) (I + II + III)		(294,187,569)	129,889,636
V. 기초의 현금		1,179,129,309	1,049,239,673
VI. 기말의 현금		884,941,740	1,179,129,309

별첨 주석은 본 재무제표의 일부입니다.

주석

제 5(당)기 2021년 07월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 4(전)기 2021년 01월 01일부터 2021년 06월 30일까지

(감사받지 아니함)

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호

1. 투자신탁의 개요

마스턴일반사모부동산투자신탁 제62호는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의거 2019년 07월 19일에 설정되었으며, 동 투자신탁의 계약기간은 최초 설정일로부터 36개월(3년)입니다. 다만, 해지 시에는 최초설정일로부터 해지일까지입니다. 또한 동 투자신탁은 신탁계약서 제18조에 의거 투자신탁자산의 80% 초과하여 부동산에, 20% 이하로 증권 등에 투자하는 부동산 투자신탁입니다.

당사는 자본시장법 제184조에 따라 상근임원 또는 직원을 둘 수 없으며, 본점 외의 영업소를 설치할 수 없습니다. 또한, 당사는 동 법에 따라 자산운용회사, 자산보관회사, 일반사무관리회사 및 판매회사를 지정하여야 합니다. 투자신탁의 집합투자업자는 마스턴투자운용 주식회사이고, 투자신탁의 판매회사는 하나금융투자이며, 신탁업자는 주식회사 우리은행 자산수탁부, 일반사무관리회사는 주식회사 국민은행 수탁관리부입니다.

당사가 발행한 수익권 증서의 수익자는 다음과 같습니다.

(단위 : 쪽, 원)

출자자		좌수	출자금액	지분율
Class A	개인-하나금융투자(WM)모집	3,000,000,000	3,000,000,000	33.3%
Class C1	백상건설, 하모니파트너스	2,000,000,000	2,000,000,000	22.2%
	하모니파트너스	2,000,000,000	2,000,000,000	22.2%
Class C2	보끄레미천다이징	2,000,000,000	2,000,000,000	22.2%
계		9,000,000,000	9,000,000,000	100%

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책의 요약

당사는 기업회계기준서 제5003호 '집합투자기구'에 따라 재무제표를 작성하였으며, 당사가 채택하고 있는 중요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식

당사는 수익에 대해서 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성 있게 측정할 수 있으며, 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 경우에 인식하고 있습니다. 배당금수익은 배당락일에 계상되고 배당액이 결정된 시점에서 계상액과의 차이를 배당금수익에 가감하고 있습니다. 이자수익은 발생주의로 계산하여 기간경과에 따라 발생된 이자수익은 미수이자로 계상하고 있습니다

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이율 변동에 따른 가치변동의 위험이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기일이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 계상하고 있으며, 이는 현금흐름표의 작성대상과 일치합니다.

(3) 자산의 평가

집합투자업자는 자본시장법 제238조 제1항에 따라 투자신탁의 재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가하여야 합니다. 집합투자업자는 투자신탁 재산의 평가업무를 수행하기 위하여 자본시장법 제238조 제2항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성운영하여야 합니다.

(4) 부채

부채는 운용부채와 기타부채로 구분합니다. 운용부채는 집합투자재산을 운용함에 따라 발생한 부채로 매도옵션, 환매조건부매도, 차입금 등으로 합니다. 기타부채는 매수증권미수금, 정산미지급금, 해지미지급금, 수수료미지급금 등 운용부채에 속하지 않는 부채로 합니다.

(5) 자본

자본은 원본과 이익잉여금으로 구분합니다. 원본은 기초원본과 추가모집액 및 분배금재투자액의 합계액에서 해지환급액과 결손보전액 등을 차감한 금액입니다. 이익잉여금(또는 결손금)은 손익계산서에 보고된 손익과 다른 자본항목에서 이입된 금액의 합계액에서 투자자에 대한 분배금을 차감하고 설정조정금 및 해지조정금을 가감한 금액입니다. 총좌수와 기준가격은 자본에 팔호를 이용하여 표시하며, 기준가격은 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 총좌수로 나누어 산정합니다.

(6) 분배금

당사는 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금에서 자본시장법 제238조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익 및 동법 제 240조 제1항의 회계처리기준에 따른 매매이익을 차감한 나머지 이익을 수익증권 수익자에게 투자신탁회계기간 종료일로부터 제20일 이내에 분배하는 것을 원칙으로 하되, 이익금이 0보다 적은 경우에는 유보 할 수 있습니다.

(7) 기준가격

당사는 자산총액에서 부채총액을 차감한 순자산총액을 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1,000좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한 금액으로 기준가격을 산정하고 있습니다.

(8) 운용수익

운용수익은 투자수익, 매매이익과 평가이익 및 매매손실과 평가손실로 구분합니다. 투자수익은 운용자산을 보유함에 따라 발생하는 금액으로 배당금수익, 이자수익, 매매차익 등으로 합니다. 배당금수익은 배당락일에 인식되며, 배당액이 확정된 시점에 인식액과 확정배당금의 차액을 배당금수익에 가감하고 있으며, 이자수익은 발생주의에 의하여 인식하고 있습니다.

(9) 운용비용

운용비용은 집합투자재산의 운용, 모집 또는 관리 등과 관련하여 발생한 비용으로, 운용수수료, 판매수수료, 수탁수수료, 사무관리수수료 등으로 합니다.

(10) 소득세 등

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

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	예치기관	당기말	전기말
MMDA	우리은행	214,753	400,952
보통예금	우리은행	670,189	778,177
합 계		884,942	1,179,129

4. 부동산과 실물자산

당기말 및 전기말 현재 부동산과 실물자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기말	전기말
토 지	11,868,000	10,444,022
건 물	36,777,751	14,117,516
건설중인자산	-	5,598,103
합 계	48,645,751	30,159,641

5. 차입금

당기말 및 전기말 현재 차입금 내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위 : 천원)

종류	차입기관	최초 인출일	만기(상환일)	차입금리	금액
선순위	농협은행	2019.07.24	2022.07.24	2.85%	13,000,000
후순위(PF)	신한캐피탈	2020.11.30	2022.07.24	5.5%(준공 전) 4.5%(준공 후)	15,000,000
합 계					28,000,000

(*) 해당 차입금과 관련된 담보제공내역은 주석6을 참고하십시오.

(전기)

(단위 : 천원)

종류	차입기관	최초 인출일	만기(상환일)	차입금리	금액
선순위	농협은행	2019.07.24	2022.07.24	2.85%	13,000,000
후순위(PF)	신한캐피탈	2020.11.30	2022.07.24	5.5%(준공 전) 4.5%(준공 후)	7,000,000
계					20,000,000

6. 담보설정내역

당기말 현재 담보로 제공한 자산의 종류 및 장부금액과 이에 관련된 부채금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	장부금액	순위	권리자	담보제공일	차입금액	설정금액
건물 및 토지	48,645,750,558	1순위	농협은행	2019.07.24	13,000,000	15,600,000
		2순위	신한캐피탈	2020.11.30	15,000,000	18,000,000
합 계					28,000,000	33,600,000

7. 보수

(1) 당기 중 신탁계약서 제34조에 따라 투자신탁이 지급한 보수 및 보고기간말 현재 보수미지급금은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	지급처	당 기		전 기	
		보수	보수미지급금(*1)	보수	보수미지급금(*1)
집합투자업자보수	마스턴투자운용(주)	99,814	109,795	98,186	108,005
판매회사보수		2,823	2,823	2,777	2,777
신탁업자보수	(주)우리은행	5,545	6,100	5,455	6,000
사무관리보수	(주)국민은행	4,436	4,436	4,364	4,364
합계		112,617	123,153	110,782	121,146

(*1) 집합투자업자보수 및 신탁업자보수 미지급금은 부가가치세가 포함되어 있습니다.

(2) 투자신탁보수는 신탁계약서 제17조 제1항 제1호의 규정에 의한 실물부동산 매입 금액(세금 및 부대비용 제외)에 신탁계약서 제34조 규정에 의한 보수율과 제 27조 규정에 의한 보수계산기간의 일수를 곱한 금액으로 합니다. 다만, 판매회사의 보수는 아래 보수율에 순자산가액과 보수계산기간의 일수를 곱한 금액으로 합니다.

구 분	지 급 처	보 수 율(*1)
집합투자업자보수	마스턴투자운용(주)	연 1000분의 9.0
판매회사보수	하나금융투자	Class A 수익증권
		연 1000분의 0.6
		Class C1 수익증권
		연 1000분의 0.6
		Class C2 수익증권
신탁업자보수	(주)우리은행	연 1000분의 0.5
사무관리보수	(주)국민은행	연 1000분의 0.4

(*1) 집합투자업자보수율과 신탁업자보수율은 부가가치세 별도입니다.

8. 자본

(1) 원본

당기말 및 전기말 현재 발행좌수, 발행가액 및 원본은 다음과 같습니다.

(단위 : 쪽, 원)

구 분	당기말	전기말
발행좌수	9,000,000,003	9,000,000,003
발행가액(좌당)	1원	1원
원본	9,000,000,003	9,000,000,003

(2) 분배금 차감 전 기준가격 계산서

(단위 : 쪽, 원)

과 목	당 기 말	전 기 말
I. 재무상태표 자산총액	50,189,460,096	31,755,069,643
II. 재무상태표 부채총액	29,950,828,351	22,351,662,719
III. 재무상태표 순자산총액	20,238,631,745	9,403,406,924
IV. 출자좌수	9,000,000,003	9,000,000,003
V. 1,000좌당 기준가격	2,248.74	1,044.82

9. 천좌당순이익

당기와 전기 중 투자신탁 1,000좌당 순이익의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 쪽, 원)

과 목	당 기	전 기
I. 당기순이익(a)	11,130,379,614	266,120,369
II. 가중평균유통좌수(b) (주1)	9,000,000,003	9,000,000,003
III. 1,000좌당 당기순이익(c=a÷b× 1,000)	1,236.71	29.57

(주1) 가중평균유통좌수는 매일의 투자신탁 유통좌수 합계를 회계기간 중의 일수로 나눈 평균좌수입니다

10. 분배금

(1) 당기말 및 전기말 현재 이익분배금액의 산출 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

과 목	당 기	전 기
I. 당기순이익	11,130,379,614	266,120,369
II. 당기순이익 가산항목	9,958,103,470	-
III. 당기순이익 차감항목	20,827,562,620	-
IV. 분배가능금액 (I + II - III + IV) (주1)	260,920,464	266,120,369
V. 분배금(주2,3)	300,045,205	295,154,793

(주1) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제242조 및 신탁계약서 제29조에 따라 분배하였습니다.

(주2) 전기 분배금은 2021년 7월 9일에 지급되었습니다.

(주3) 당기 분배금은 2022년 1월 3일에 지급되었습니다.

(2) 신탁계약서 제29조 2에 따르면 집합투자업자는 제29조의 규정에 의한 이익분배와는 별도로 결산 후 여유현금 배분 방식에 의하여, 집합투자업자가 정하는 금액을 초과분배할 수 있습니다.

11. 특수관계자 거래내역

(1) 당기와 전기 중 투자신탁의 집합투자업자 및 그 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	당기말	전기말
마스턴투자운용(주)	운용보수	99,814	98,186

(2) 당기말 및 전기말 현재 투자신탁의 집합투자업자 및 그 특수관계자와의 거래로 인한 채권 · 채무는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

회사명	과목	당 기	전 기
마스턴투자운용(주)	미지급운용보수	109,795	108,005

(*) 미지급운용보수는 부가가치세가 포함되어 있습니다.