

# 투 자 보 고 서




2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

( 제 2 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.31

회 사 명 :	(주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)		
	(전화번호)	02-528-0468	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0464	성명 윤상훈 
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0464	성명 윤상훈 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.12.31 (단위: 원)
총자산	87,946,955,604
자본금	53,959,000,000
부채	34,271,161,395
5) 자산관리회사	대한토지신탁 (주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유  * 존속기간: 영속  * 해산사유:  회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과  해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.11.28 발기인총회
- 2019.11.28 회사설립(자본금 300,000,000원)
- 2019.11.29 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))
- 2019.11.29 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2019.11.29 일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2020.10.21 국토교통부 영업인가
- 2020.12.19 유상증자(증자 후 자본금 54,259,000,000원)
- 2020.12.21 유상감자(증자 후 자본금 53,959,000,000원)
- 2020.12.28 토지취득  
(인천광역시 검단지구 AB9BL: 인천 서구 원당동 209-0)
- 2021.01.12 자산관리위탁계약 변경체결 (대한토지신탁(주))

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	1997.12 (주)주택공제부동산 설립 1999.06 상호변경(대한토지신탁(주) )	결격요건 없음

※ 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
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 정택근사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	(주)피데스에셋	결격요건 없음
기타비상무이사	김부열	1968.11.26	(주)우심홀딩스	결격요건 없음
감사	김보민	1967.05.30	인일회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

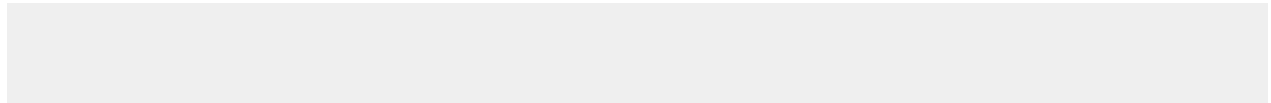
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2020.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

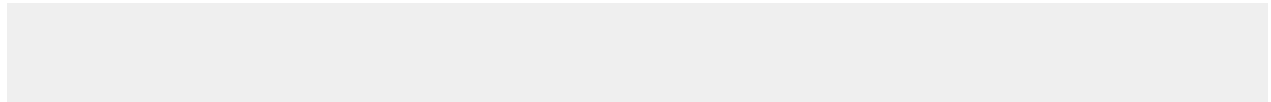
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	3,237,600	5,000	5,000	
기명식	종류주	7,554,200	5,000	5,000	



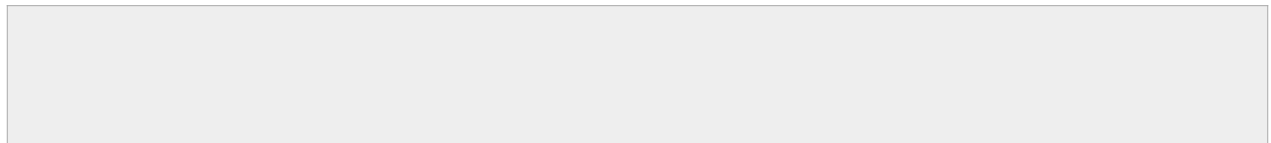
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

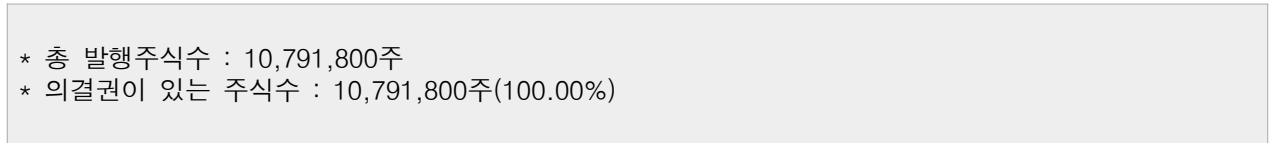


##### (3) 현물출자 현황



##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

- \* 총 발행주식수 : 10,791,800주
- \* 의결권이 있는 주식수 : 10,791,800주(100.00%)



## 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			
2019.11. 28	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.12. 19	증자	보통주	3,237,600	5,000	5,000	16,188,000,000	16,488,000,000	5396.00%
2020.12. 19	증자	종류주	7,554,200	5,000	5,000	37,771,000,000	54,259,000,000	12590.33%
2020.12. 21	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	53,959,000,000	-100.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

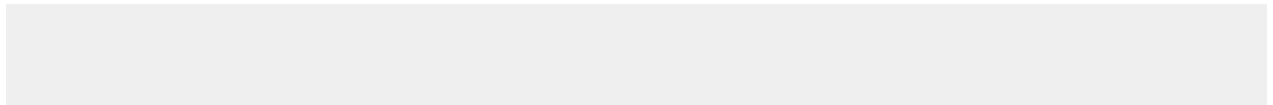
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제6호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주		7,554,200		7,554,200	유상증자
								(70.00%)		(70.00%)	

※ 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

【 2020.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	우미건설 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,237,600	30.00%	





3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	7,554,200	70.00%	
주요주주	1	50.00%	3,237,600	30.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	10,791,800	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 지급하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상 차지하는 부동산을 매가하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-12,056,352	1		
상법상 배당가능이익	-12,056,351	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-12,056,351	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

※ 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

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	100.00	83,471	94.91	95.15
부동산개발사업			213	0.24	
부동산관련 유가증권					
현금			3,966	4.51	4.51
기타 자산			297	0.34	0.34
총계	300	100.00	87,947	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

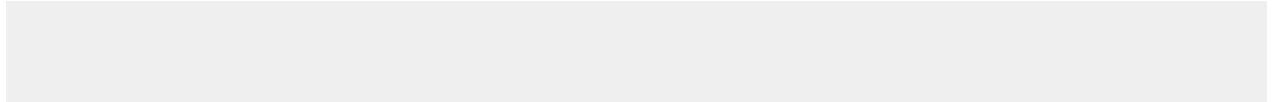
\* 전기 부동산 항목은 설립할 때 납입된 주금 및 신주발행으로 조성한 자금임. (2년이내는 부동산 항목으로 표시함)

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	인천광역시 검단지구 AB9BL	인천광역시 검단지 구 AB9BL	-	2020.12.28	차입금 33,000,000,00 0원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

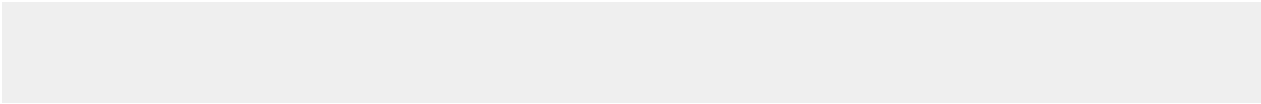
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	인천광역시 검단지구 AB9BL	83,471			213					83,684

\* 취득 후 자본적지출 213백만원은 건설중인 자산임

### 3) 소유 부동산별 임대현황

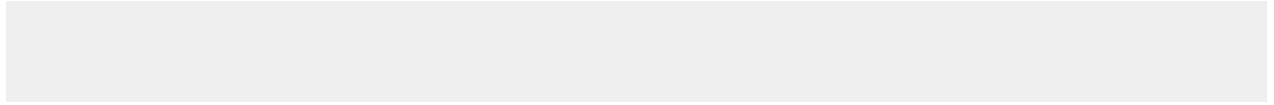
	부동산명	임대가능 면적 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	인천광역시 검단지구 AB9BL	0.00	0.00		



## 2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

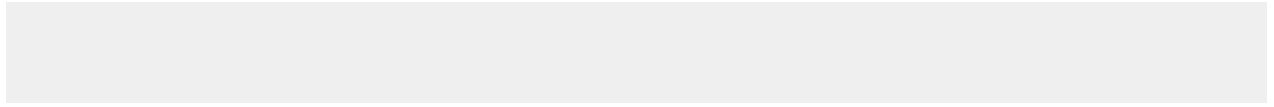




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	300	3,966	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	기타비유동자산	202	202	
	선급비용	93	93	
	기타	2	2	

\*기타자산-기타종목 구성내역

(미수수익 1,066,358원, 선급부가세 373,021원, 선급법인세 45,280원)

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	인천광역시 검단지구 AB9BL	인천광역시 검단 지구 AB9BL	2020.12.2 8	82,322	1,149	토지

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

\* 거래비용 1,149백만원은 토지에 대한 취득세 및 부대비용임

### 2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	국민은행	변동	300	3,966

### 4. 기타 자산 변경내역

(전기 -> 당기)(단위 : 원)

1. 미수수익(0->1,066,358)
2. 선급비용(0->93,389,997)
3. 부가세대급금(0->373,021)
4. 선급법인세(0->45,280)
6. 기타비유동자산(0->201,875,911)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,360,713	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1	0.00%	잡이익
총 수익		1,360,714	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

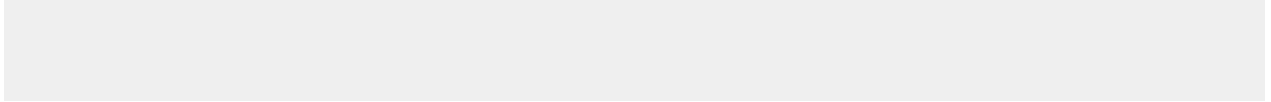


## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	인천광역시 검단지구 AB9BL			



## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

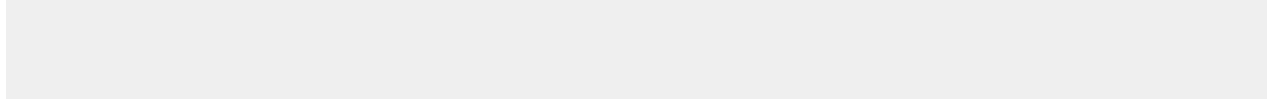
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

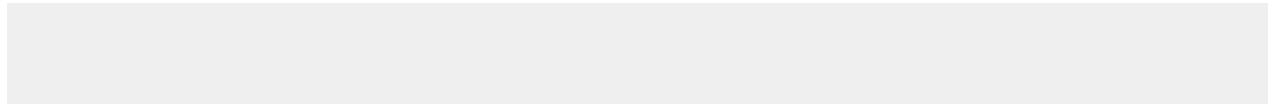
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

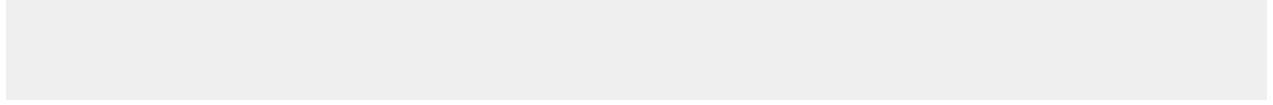
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	0	1,360,713	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

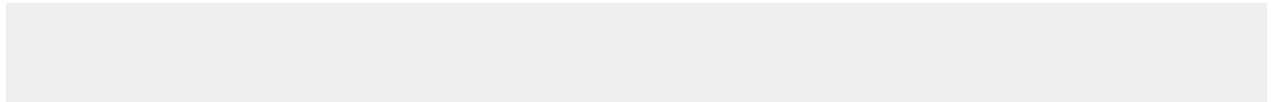


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	11,286,631	84.12%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,130,435	15.88%	사무수탁수수료 , 영업외비용
총비용		13,417,066	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

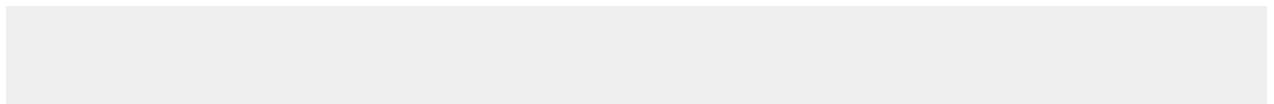


#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

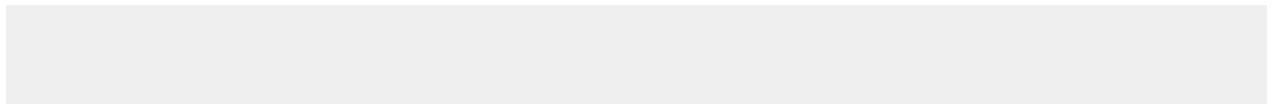
(단위 : 원)

구분	합계	인천광역시 검단지구 AB9BL	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	5,086,957	5,086,957			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료	2,130,435				2,130,435
기타지급수수료	5,754,400	5,754,400			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	163,034	163,034			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	282,240	282,240			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료: 매분기 36,000,000원 - 기간: 유상증자 완료일로부터 청산종결 등 기일까지 - 지급일: 매 분기말일	5,086,957
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수		- 수수료: 연 5,600만원 - 기간: 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 반기 종료후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내	2,130,435
자산보관회사	위탁보수		- 수수료: 연 2,500만원/분기별 625만원 - 기간: 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 분기 종료후 7영업일 이내	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				7,217,392



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

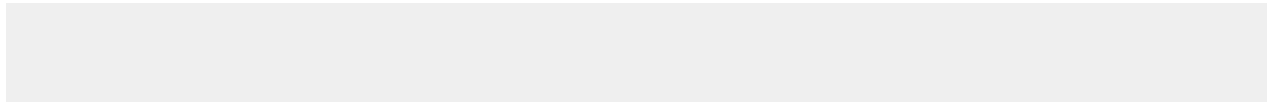
구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-0.04	0.00		

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

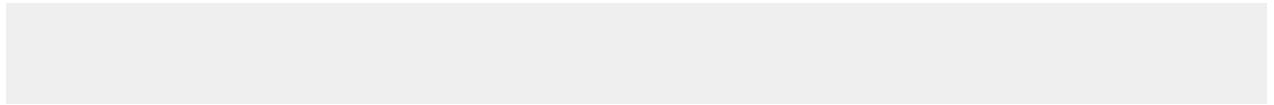
### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
인천광역시 검 단지구 AB9BL 공공 지원민간임대 주택사업	인천광역시 검단지구 AB9BL	102,900.00 27	2023.08.31	0.00%	269,794	269,794	83,684	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

사업명	인천검단 AB-9BL 공공지원민간임대주택사업								
사업개요	공동주택(아파트) 및 부대복리시설·근생시설 건설 후, 8년 임대공급 후 청산								
매입 대상자산	구분	분양면적(㎡) (a)	세대 수	전용면적(㎡) (b)	전용률(%) (b/a)×100	서비스 면적 (㎡)(c)	실사용 면적 (㎡) (b+c)	비고	
	아파트		80.7550	279	59.3430	73.49%	31.0335	90.3815	건물 매입대상
			81.1664	85	59.0900	72.80%	31.2325	90.3725	
			81.3047	67	59.4915	73.17%	27.5550	87.0465	
			97.1945	96	72.1324	74.21%	34.8150	106.9474	
			98.2314	106	72.3366	73.64%	32.6566	104.9932	
			80.6368	63	59.2966	73.54%	37.5725	91.3691	
			80.5143	19	59.3318	73.69%	27.1360	86.4678	
			112.4648	50	84.1112	74.79%	38.0550	122.1662	
	계			765					
근린 생활 시설	322.6380	1	284.3200	-	284.3200	-	건물 매입대상		
계									
대상자산 매입가격 <sup>주1)</sup>	229,537 백만원								
처분계획	임대운용 종료 후 매각								
사업주체	(주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사								

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일      2020.12.31      현재  
 전기 제 1 기 기말 기준일      2019.12.31      현재

회사명: (주)우미대 한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,060,831,793		300,000,001
1) 현금및현금성자산	3,965,957,137		300,000,001	
5) 미수수익	1,066,358			
9) 선급비용	93,389,997			
10) 부가세대급금	373,021			
11) 선급법인세	45,280			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		83,886,123,811		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	83,684,247,900		0	
토지	83,470,782,109			
건설중인자산	213,465,791			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	201,875,911			
자 산 총 계		87,946,955,604		300,000,001
1. 유동부채		1,271,161,395		0
6) 미지급금	1,244,834,708			
7) 미지급비용	26,326,687			
2. 비유동부채		33,000,000,000		0
3) 장기차입금	33,000,000,000			
부 채 총 계		34,271,161,395		0
1. 자본금		53,959,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	16,188,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	37,771,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-271,149,440		0
1) 주식할인발행차금	-271,149,440			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-12,056,351		1
자 본 총 계		53,675,794,209		300,000,001
부 채 및 자 본 총 계		87,946,955,604		300,000,001



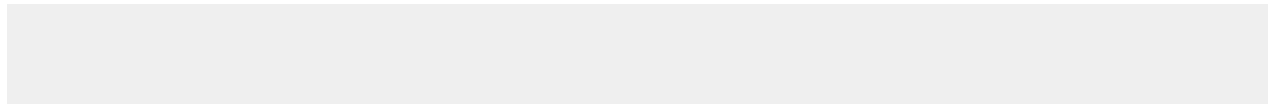
## II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31  
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.11.28 종료일 2019.12.31

회사명: (주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	13,417,066	13,417,066	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	5,086,957	5,086,957		
9) 일반사무위탁수수료	2,130,435	2,130,435		
10) 기타지급수수료	5,754,400	5,754,400		
14) 세금과공과	163,034	163,034		
29) 기타영업비용	282,240	282,240		
III. 영업이익	-13,417,066	-13,417,066	0	0
IV. 영업외수익	1,140,397	1,360,714	1	1
1) 이자수익	1,140,397	1,360,713		
10) 기타영업외수익		1	1	1
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-12,276,669	-12,056,352	1	1
VIII. 당기순이익(손실)	-12,276,669	-12,056,352	1	1
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-12,276,669	-12,056,352	1	1
X I. 주당이익	-1	-1	0	0



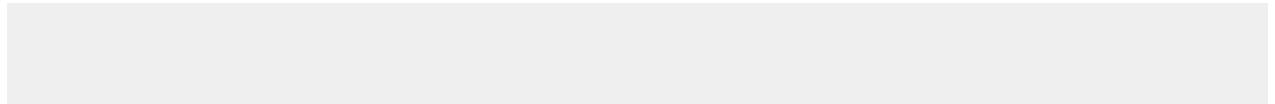
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31  
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.11.28 종료일 2019.12.31

회사명: (주)우미대 한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분예정일	2021.03.31	처분확정일	2020.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-12,056,351		1
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	1			
2. 당기순이익(손실)	-12,056,352		1	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-12,056,351		1



#### IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31  
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.11.28 종료일 2019.12.31

회사명: (주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		962,354,476		1
1. 당기순이익(손실)		-12,056,352		1
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		974,410,828		0
미수수익의 변동	-1,066,358			
기타미수금의 변동	-45,280			
선급비용의 변동	-295,265,908			
미지급금의 변동	1,244,834,708			
미지급비용의 변동	26,326,687			
기타	-373,021			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-83,684,247,900		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-83,684,247,900		0
유형자산의 취득	83,684,247,900			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		86,387,850,560		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		86,687,850,560		300,000,000
주식의 발행	53,687,850,560		300,000,000	
장기차입금의 차입	33,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-300,000,000		0
기타	300,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		3,665,957,136		300,000,001
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,665,957,136		300,000,001
VII. 기초 현금및현금성자산		300,000,001		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,965,957,137		300,000,001

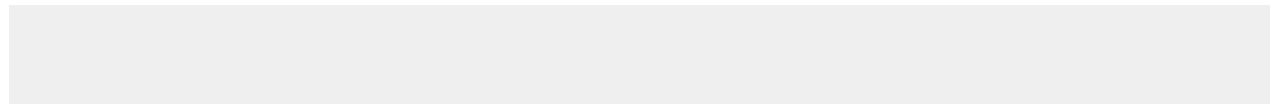
## V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31  
 전기 제 1기 기말 시작일 2019.11.28 종료일 2019.12.31

회사명: (주)우미대한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.11.28(전기 초)	0		0		0		0
유상증자	300,000,000		0		0		300,000,000
당기순이익(손실)	0		0		1		1
2019.12.31(전기 말)	300,000,000		0		1		300,000,001
2020.01.01(당기 초)	300,000,000		0		1		300,000,001
유상감자	-300,000,000		0		0		-300,000,000
유상증자	53,959,000,000		-271,149,440		0		53,687,850,560
당기순이익(손실)	0		0		-12,056,352		-12,056,352
2020.12.31(당기 말)	53,959,000,000		-271,149,440		-12,056,351		53,675,794,209



## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

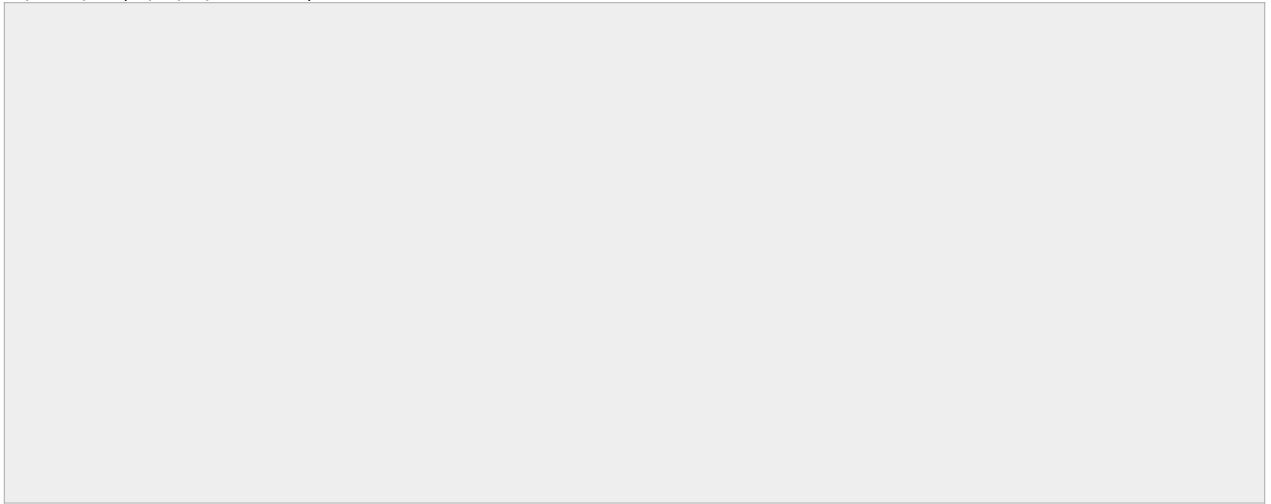
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

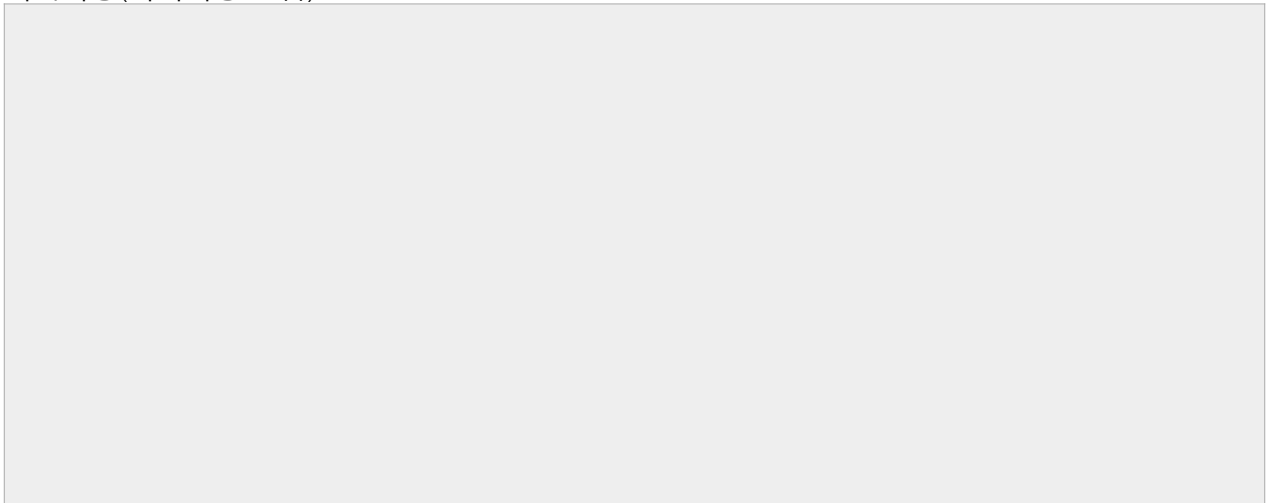
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

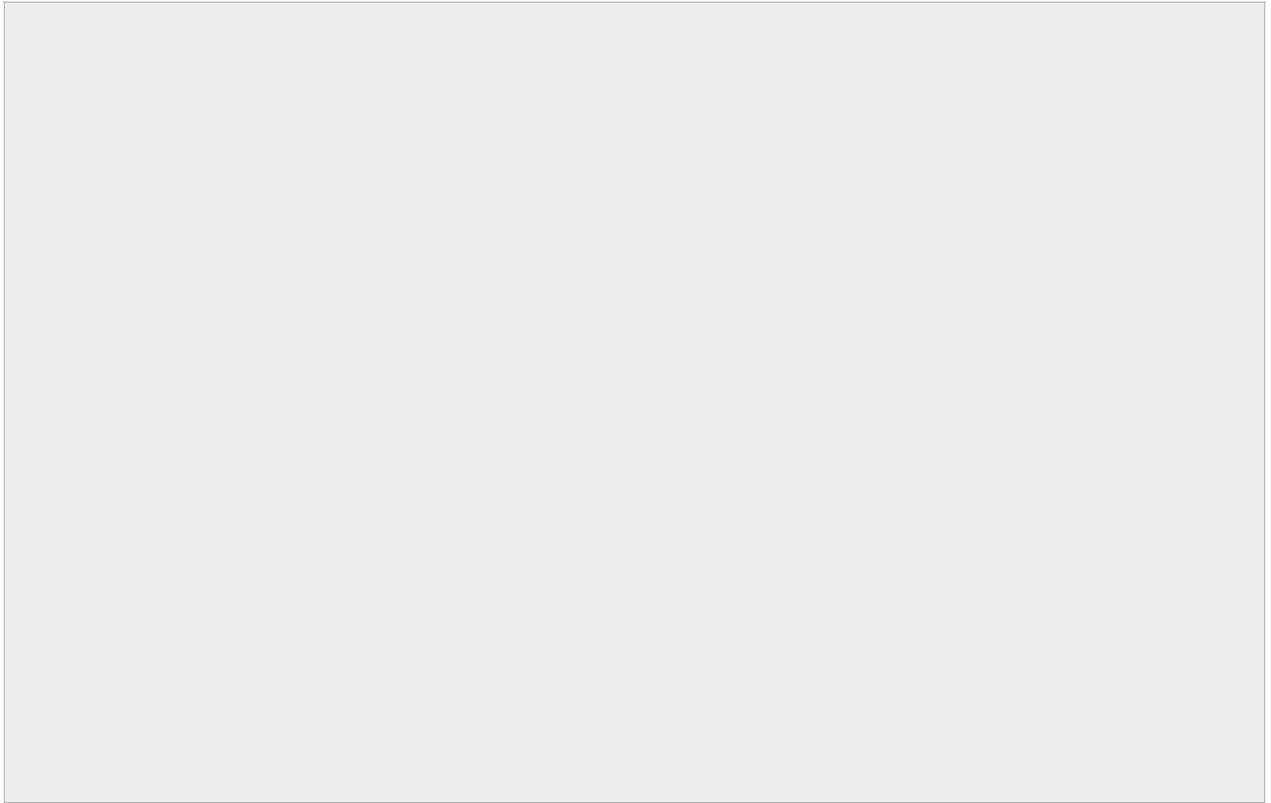
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

- \* 부동산투자회사법 제30조 단서규정에 의한 보고(주요주주와의 거래)
  - 주요주주 : 대한토지신탁(주) (유상증자 완료 전)
    - 1) 자산관리위탁계약 체결(보고일 2020.12.23)
    - 2) 자산관리위탁계약 변경계약 체결(보고일 2020.12.23, 체결완료보고 2021.01.15)
  - 주요주주 : 우미건설(주)
    - 1-1) 표준사업약정서(PF보증용\_LOAN) 체결(보고일 2020.12.23)
    - 1-2) 표준사업약정서(PF보증용\_ABS) 체결(보고일 2020.12.23)
    - 2-1) 사업 및 대출약정서 체결(Tranche A)(보고일 2020.12.23)
    - 2-2) 사업 및 대출약정서 체결(Tranche B)(보고일 2020.12.23)
    - 3) 공사도급계약 체결(체결일 : 2020.12.23)

※ 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

### 1. 제재현황

