

# 투 자 보 고 서

2023.01.01      부터      2023.12.31      까지  
( 제    7    기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 :	(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7823		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7823	성명	김창원 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7823	성명	김창원 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.02.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층 (삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	247,162,981,360
부채총계	204,961,984,372
자본총계	42,200,996,988
자본금	54,250,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부토법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못하는 경우  (2) 신용평가결과 해당사항 없음



## 2. 회사의 연혁

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

- 2017.02.20 발기인총회
- 2017.02.21 회사 설립(자본금 3억원)
- 2017.03.08 자산관리위탁계약체결 : 대한토지신탁(주)  
자산보관위탁계약체결 : NH투자증권(주)  
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2017.04.03 국토교통부 영업인가
- 2019.03.23 유상증자(53,950백만원)
- 2021.03.15 본점 주소변경
  - 변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
  - 변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
- 2021.08.04 파주운정신도시 우미린더퍼스트 건물 완공
- 2023.04.03 사무수탁사 사명 변경( 신한아이타스(주) -> 신한펀드파트너스(주) )

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 정택근 사무소 사무장	해당사항 없음
기타비상무이사	김부열	1968.11.26	우미개발 대표이사	해당사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭사무소 팀장	해당사항 없음
감사	정재권	1969.03.10	태성회계법인 공인회계사	해당사항 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

[ 2023.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	5,424,200	5,000	5,000	
기명	우선주	5,425,800	5,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

해당사항 없음

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

- 총 발행주식수 : 10,850,000주
- 주식매수선택권 여부 : 해당사항 없음.
- 의결권이 있는 발행주식수 10,850,000주(100.00%)
- 의결권이 제한된 주식수 : 해당사항 없음.

## 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			
2017.02. 21	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.03. 23	증자	보통주	5,364,200	5,000	5,000	26,821,000,000	27,121,000,000	8940.33%
2019.03. 23	증자	우선주	5,425,800	5,000	5,000	27,129,000,000	54,250,000,000	9043.00%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테 이허브 제3호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	5,425,80 0	0	0	5,425,80 0	
							(50.01%)			(50.01%)	

※ 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

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	우미건설 (주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	5,001,800	46.10%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	5,425,800	50.01%	
주요주주	1	33.33%	5,001,800	46.10%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	422,400	3.89%	
합계	3	100.00%	10,850,000	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 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회  
의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한  
다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조  
가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다.  
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익의 산정 시 포함하지 아니한  
다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그  
이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부  
및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 7기	제 6기	제 5기	제 4기
당기순이익		-2,772,315,100	-3,284,958,583	-4,794,727,316	514,172,656
상법상 배당가능이익		-11,770,409,735	-8,998,094,635	-5,713,136,052	918,408,736
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-11,770,409,735	-8,998,094,635	-5,713,136,052	918,408,736
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

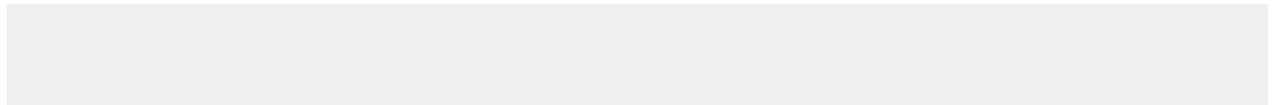
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	228,405	91.54	225,417	91.20	91.20
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	20,423	8.19	21,046	8.51	8.51
기타 자산	675	0.27	700	0.28	0.28
총계	249,504	100.00	247,163	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율  
(조정전) 총자산 247,163백만원, 부동산 225,417백만원, 부동산비율 91.20%  
(총자산 차감액) 21,046백만원  
MIN[(①임대보증금잔액 121,082백만원 - 차입금상환액 0원 = 121,082백만원), ② 현금 21,046백만원  
)]  
(조정후) 총자산 226,117백만원, 부동산 225,417백만원, 부동산비율 99.69%

## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	파주운정 신도시 우미린더 퍼스트	주택	경기도 파주시 해울 로 11	2021.08 .04	2019.04 .04	차입금 : 834억 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

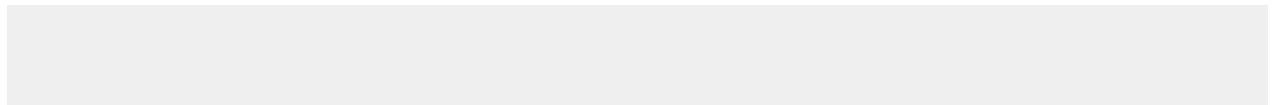
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	파주운정신 도시우미린 더퍼스트	83,217	149,391					7,191		225,417



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	파주운정신도시 우미린더퍼스트				
2	주거	115,928.30	114,953.61	99.16%	838
3	비주거	1,682.97	1,682.97	100.00%	17



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

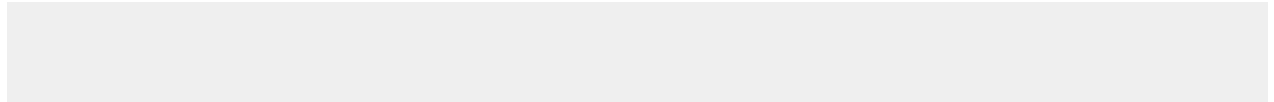




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

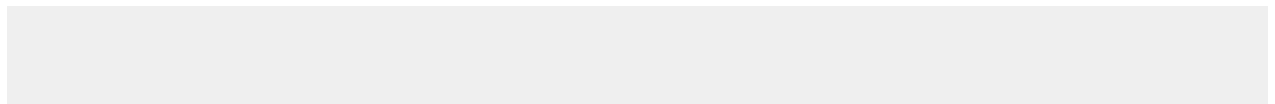
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
정기예금	수협은행	0.04	0	7,000	
정기예금	국민은행	0.04	17,253	0	
기업자유	국민은행	변동금리	445	681	
정기예금	우리은행	0.04	0	10,000	
기업자유	주식회사 우리은행	변동금리	153	153	
기업자유	국민은행	변동금리	2,573	3,212	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	건설임대관리보증금	252	252	
	장기선급비용	146	146	
	미수수익	125	125	
	미수금	91	91	
	선급법인세	59	59	
	선급비용	27	27	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
정기에금	수협은행	0.04	0	7,000
정기에금	국민은행	0.04	17,253	0
기업자유	국민은행	변동금리	445	681
정기에금	우리은행	0.04	0	10,000
기업자유	주식회사 우리은행	변동금리	153	153
기업자유	국민은행	변동금리	2,573	3,212

### 4. 기타 자산 변경내역

	전기말 / 당기말
미수금	35,566,000 / 90,925,270
미수수익	847,094 / 124,891,537
선급비용	26,161,477 / 26,757,255
선급법인세	62,040,720 / 58,780,830
장기선급비용	298,419,998 / 146,219,634

건설임대관리보증금 252,124,000 / 252,124,000

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,936,849,166	84.84%	임대료
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	505,753,007	14.61%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		18,848,292	0.54%	잡이익
총 수 익		3,461,450,465	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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	파주운정신도시 우미린더퍼스트	2,936,849,166	100.00%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원 )	비고
1	아파트	59A	136	134	129,634,328	269,244	
2	아파트	59B	24	24	125,791,667	280,550	
3	아파트	59C	20	20	132,800,000	258,055	
4	아파트	59D	49	49	122,204,082	230,051	
5	아파트	59E	48	47	120,255,319	235,311	
6	아파트	59F	19	18	127,555,556	215,583	
7	아파트	59G	52	51	122,980,392	228,439	
8	아파트	59H	2	1.5	36,200,000	163,600	
9	아파트	69A	20	20	151,050,000	271,900	
10	아파트	69B	81	81	146,111,111	284,864	
11	아파트	69C	137	137	145,262,774	287,147	
12	아파트	84A	258	256	166,445,313	291,159	

세대 평균 임대보증금, 월임대료는 계약세대 수 기준

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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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

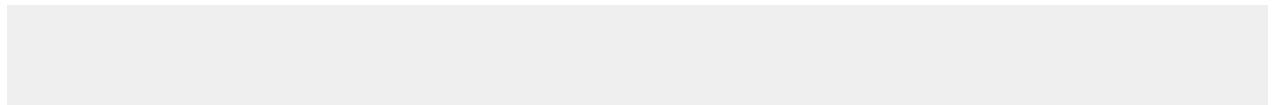




### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유	국민은행	변동금리	6,516	7,162	
기업자유	국민은행	변동금리	13,428,640	9,123,246	
정기예금	국민은행	0.04	334,604,841	194,901,220	
정기예금	수협은행	0.04	0	54,312,798	
기업자유	우리은행	변동금리	0	8,629	
정기예금	우리은행	0.04	0	332,735,985	
기업자유	주식회사 우리은행	변동금리	92	3	
정기예금	주식회사 우리은행	0.03	0	-85,337,673	
기업자유	우리은행(주택도시기금)	변동금리	12,490	1,637	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

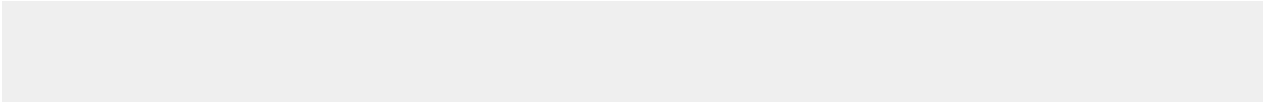


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,987,820,480	47.93%	
	기타비용	1,137,183,286	18.24%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		2,108,761,799	33.83%	이자비용,사무수 탁보수
총비용		6,233,765,565	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

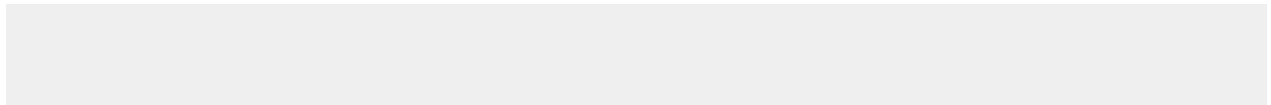
(단위 : 원)

구분	합계	우미린더퍼스트	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	230,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	276,069,788	276,069,788			
자산보관수수료	28,000,000	28,000,000			
일반사무 위탁수수료	60,000,000				60,000,000
기타지급수수료	158,377,129	158,377,129			
유형자산 감가상각비	2,987,820,480	2,987,820,480			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	225,831,592	225,831,592			
광고선전비	336,000	336,000			
보험료	44,326,953	44,326,953			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	29,250,000	29,250,000			
청소비					
수도광열비	38,539	38,539			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	141,353,285	141,353,285			



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		수수료 지급기간은 최초 유상증자가 완료된 날로부터 청산종결등기가 경료된 날까지 수수료는 연간 금 이억삼천만원 (₩230,000,000, 부가가치세 별도) / 위 연간 수수료의 1/4에 해당하는 금액을 매 분기의 마지막 영업일에 지급	230,000,000
	성과보수(운용)		수수료 지급기간은 최초 유상증자가 완료된 날로부터 청산종결등기가 경료된 날까지 수수료는 연간 금 이억삼천만원 (₩230,000,000, 부가가치세 별도) / 위 연간 수수료의 1/4에 해당하는 금액을 매 분기의 마지막 영업일에 지급	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	매 분기마다 금 천오백만원(15,000,000)(vat별도)	60,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 2,800만원(VAT별도) 매 분기마다 700만원(VAT별도) 착공일로부터 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	28,000,000
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	월간 위탁 관리수수료 1,140,000원(vat별도)	13,680,000
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈(주)	매월 21,799,428원(vat별도)	262,389,788
재산관리회사	위탁보수			
합 계				594,069,788



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기	제 6기	제 5기	제 4 기
당해회사수익률	-5.11	-6.06	-8.84	-0.95

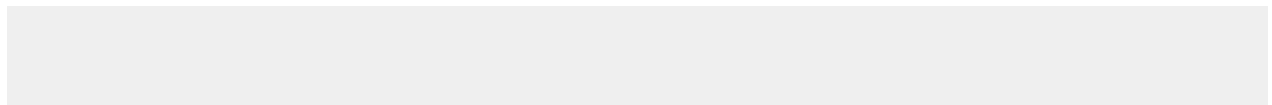
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함  

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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
자료가 없습니다.								

- ※ 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)

--

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

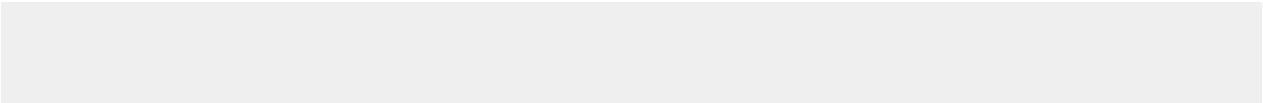
당기 제 7 기 기말 기준일 2023.12.31 현재  
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 기말		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		21,164,964,423		20,494,494,465
1) 현금및현금성자산	13,863,609,531		3,117,347,005	
2) 단기금융상품	7,000,000,000		17,252,532,169	
5) 미수수익	124,891,537		847,094	
7) 기타미수금	90,925,270		35,566,000	
9) 선급비용	26,757,255		26,161,477	
11) 선급법인세	58,780,830		62,040,720	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		225,998,016,937		229,009,400,276
1) 장기금융상품	182,205,931		53,568,426	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	225,417,467,372		228,405,287,852	
토지	83,217,016,520		83,217,016,520	
건물	149,391,024,106		149,391,024,106	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-7,190,573,254		-4,202,752,774	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	252,124,000		252,124,000	
110) 기타비유동자산	146,219,634		298,419,998	
자 산 총 계		247,162,981,360		249,503,894,741
1. 유동부채		297,388,441		299,874,227
4) 기타선수금	142,240		1,050,670	
6) 미지급금	122,182,734		124,077,671	
7) 미지급비용	174,062,467		174,745,886	
8) 예수금	1,001,000			
2. 비유동부채		204,664,595,931		204,230,708,426
3) 장기차입금	83,400,000,000		83,400,000,000	
5) 비유동보증금	121,082,390,000		120,777,140,000	
8) 비유동충당부채	182,205,931		53,568,426	
부 채 총 계		204,961,984,372		204,530,582,653
1. 자본금		54,250,000,000		54,250,000,000
1) 보통주자본금	27,121,000,000		27,121,000,000	
2) 종류주자본금	27,129,000,000		27,129,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-278,593,277		-278,593,277
1) 주식할인발행차금	-278,593,277		-278,593,277	
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-11,770,409,735		-8,998,094,635
자 본 총 계		42,200,996,988		44,973,312,088
부 채 및 자 본 총 계		247,162,981,360		249,503,894,741

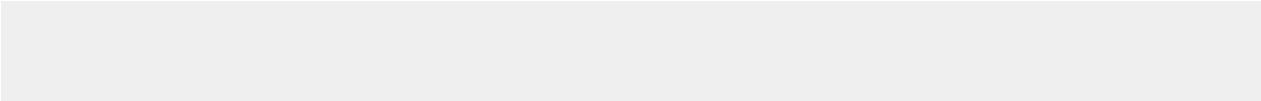


## II. 손익계산서

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	764,052,710	2,936,849,166	707,847,222	2,800,343,042
2) 임대료수익	764,052,710	2,936,849,166	707,847,222	2,800,343,042
II. 영업비용	988,171,250	4,185,003,766	1,002,228,828	4,220,835,643
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	68,460,601	251,637,987
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	69,410,621	276,069,788		
8) 자산보관수수료	7,000,000	28,000,000	7,628,887	29,928,743
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	60,000,000	17,695,230	65,480,636
10) 기타지급수수료	43,121,231	158,377,129	113,768,259	502,606,841
11) 유형자산감가상각비	746,955,117	2,987,820,480	746,955,118	2,987,820,480
14) 세금과공과	-1,083,486	225,831,592	102,979	273,159,436
15) 광고선전비		336,000		
16) 보험료	11,292,053	44,326,953	11,091,502	44,450,673
21) 수선유지비	1,150,000	29,250,000		
23) 수도광열비	38,539	38,539		
29) 기타영업비용	36,887,175	141,353,285	35,626,252	62,150,847
III. 영업이익	-224,118,540	-1,248,154,600	-294,381,606	-1,420,492,601
IV. 영업외수익	41,884,751	524,601,299	165,651,931	395,497,853
1) 이자수익	41,267,537	505,753,007	124,574,639	348,052,579
10) 기타영업외수익	617,214	18,848,292	41,077,292	47,445,274
V. 영업외비용	516,572,493	2,048,761,799	515,205,656	2,259,963,835
1) 이자비용	516,572,493	2,048,761,799	515,205,656	2,259,963,835
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-698,806,282	-2,772,315,100	-643,935,331	-3,284,958,583
VIII. 당기순이익(손실)	-698,806,282	-2,772,315,100	-643,935,331	-3,284,958,583
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-698,806,282	-2,772,315,100	-643,935,331	-3,284,958,583
X I. 주당이익	-65	-257	-60	-304



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
전기 제 6 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-11,770,409,735		-8,998,094,635
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-8,998,094,635		-5,713,136,052	
2. 당기순이익(손실)	-2,772,315,100		-3,284,958,583	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-11,770,409,735		-8,998,094,635



#### IV. 현금흐름표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

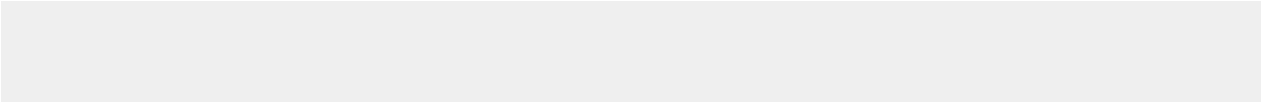
과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		622,367,862		-1,664,145,323
1. 당기순이익(손실)		-2,772,315,100		-3,284,958,583
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,116,457,985		3,041,388,906
감가상각비	2,987,820,480		2,987,820,480	
기타	128,637,505		53,568,426	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		278,224,977		-1,420,575,646
미수수익의 변동	-124,044,443		54,833,961	
기타미수금의 변동	-55,359,270		-18,676,135	
선급비용의 변동	-595,778		13,892,187	
기타선수금의 변동	-908,430		-130	
미지급금의 변동	-1,894,937		-227,947,162	
미지급비용의 변동	-683,419		85,341,244	
예수금의 변동	1,001,000		-257,400	
보증금의 변동	305,250,000		-1,089,095,930	
기타	155,460,254		-238,666,281	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		10,123,894,664		2,717,102,295
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		10,252,532,169		3,023,202,890
기타	10,252,532,169		3,023,202,890	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-128,637,505		-306,100,595
기타	128,637,505		306,100,595	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		-27,540,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		7,860,000,000
장기차입금의 차입			7,860,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		-35,400,000,000
단기차입금의 상환			20,600,000,000	
장기차입금의 상환			14,800,000,000	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		10,746,262,526		-26,487,043,028
VI. 현금및현금성자산의 순증감		10,746,262,526		-26,487,043,028
VII. 기초 현금및현금성자산		3,117,347,005		29,604,390,033
VIII. 기말 현금및현금성자산		13,863,609,531		3,117,347,005

# V. 자본변동표

당기 제 7기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 6기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01 (전기 초)	54,250,000,000	0	-278,593,277	0	5,713,136,052		48,258,270,671
당기순이익	0	0	0	0	3,284,958,583		-3,284,958,583
44926	54,250,000,000	0	-278,593,277	0	8,998,094,635		44,973,312,088
44927	54,250,000,000	0	-278,593,277	0	8,998,094,635		44,973,312,088
당기순이익	0	0	0	0	2,772,315,100		-2,772,315,100
2023.12.31 (당기 말)	54,250,000,000	0	-278,593,277	0	11,770,409,735		42,200,996,988
							0
							0



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

### 1. 중요한 소송진행사항

해당사항 없음

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

14. 특수관계자와의 주요거래 주식사항 참조

※ 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

해당사항없음

## 주석

제 7(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 6(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 1. 일반사항

#### 1-1. 회사의 개요

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 2월 21일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)이며, 사업연도는 12월입니다.

## 1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2017년 2월 21일
대 표 자	박 영 희
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
목 적 사 업	<p>회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산 투자회사법 또하는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분</li> <li>2. 부동산의 개발사업</li> <li>3. 주택건설사업</li> <li>4. 부동산의 임대차</li> <li>5. 증권의 매매</li> <li>6. 금융기관에의 예치</li> <li>7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분</li> <li>8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</li> </ol>

## 2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

### 2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

### 2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 기동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 상당 부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 징액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

## 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2 5. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정



가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

#### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

#### 2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

#### 2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.



## 2-8. 임대자산특별수선충당부채

회사는 임대주택의 장기수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조에 근거하여 표준건축비의 1만분의 1을 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	제 7(당) 기	제 6(전) 기	
현금및현금성자산			
보통예금	13,863,610	3,117,347	
단기금융상품			
정기예금	7,000,000	17,252,532	
장기금융상품			
보통예금	182,206	53,568	특별수선충당금 예치금 (사용제한)
합 계	21,045,816	20,423,447	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

<당기>

당기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당기초	83,217,017	145,188,271	228,405,288
취득	-	-	-
감가상각	-	(2,987,820)	(2,987,820)
당기말	83,217,017	142,200,451	225,417,467
취득원가	83,217,017	149,391,024	232,608,041
상각누계액	-	(7,190,573)	(7,190,573)

## <전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	83,240,219	148,176,092	231,416,311
취득(주)	23,203	-	23,203
감가상각	-	(2,987,820)	(2,987,820)
전기말	83,217,017	145,188,271	228,405,288
취득원가	83,217,017	149,391,024	232,608,041
상각누계액	-	(4,202,753)	(4,202,753)

(주) 전기 중 토지면적 정산에 따른 토지 대금 반환금이 발생하였습니다.

## 4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경기도 파주시 다율동 720번지	48,860	83,217,017	50,276,940	83,217,017	54,723,200

## 4-3. 보험가입의 내용

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	보험회사
경기도 파주시 다율동 파주운정 3 택지개발지구 A-15	재산종합보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	191,903,588	44,662	메리츠화재 해상보험(주)
	어린이놀이시설배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	164,000	35	
	승강기사고배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	180,000	211	
	가스사고배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	380,000	15	

## 5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	제 7(당) 기	제 6(전) 기
미래에셋생명보험(주1)	2019-07-01	2032-01-31	4.30%	5,800,000	5,800,000
주택도시시기금(주2,3)	2019-05-31	2031-05-31	2.50%	19,600,000	19,600,000
	2019-05-31	2031-05-31	2.00%	28,000,000	28,000,000
합계				83,400,000	83,400,000

(주1) 전기 중 미래에셋생명보험의 만기일이 2032년 1월 31일로 연장되었으며, 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 상기 대출은 대출기간 만료일에 전액 상환하는 대출입니다.

(주3) 주택도시시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 될 수 있습니다.

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도
미래에셋생명보험(주1)	4.30%	38,162,500
주택도시시기금(주2)	2.50%	49,600,000
	2.00%	28,000,000

(주1) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 주택도시시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 될 수 있습니다.

## 6. 금융부채

### <당기말>

당기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	122,183	-	-	122,183
미지급비용	174,062	-	-	174,062
임대보증금(주1,2)	-	121,082,390	-	121,082,390
장기차입금(주3)	-	-	83,400,000	83,400,000
합 계	296,245	121,082,390	83,400,000	204,778,635

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

(주2) 상기 임대보증금과 관련하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

### <전기말>

전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	124,078	-	-	124,078
미지급비용	174,746	-	-	174,746
임대보증금(주1,2)	-	120,777,140	-	120,777,140
장기차입금	-	-	83,400,000	83,400,000
합 계	298,824	120,777,140	83,400,000	204,475,964

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

(주2) 상기 임대보증금과 관련하여 회사는 임대보증금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

## 7. 특별수선충당금

당기 및 전기 중 회사의 특별수선충당금 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	제 7(당) 기	제 6(전) 기
기초	53,568	—
증가	128,638	53,568
감소	—	—
기말	182,206	53,568

## 8. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

## 9. 자본금

### <당기말>

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	10,850,000	5,000	54,250,000

당기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	당기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	-	-	5,425,800	100.00%	5,425,800	50.01%
우미건설(주)	5,001,800	92.21%	-	-	5,001,800	46.10%
대한토지신탁(주)	422,400	7.79%	-	-	422,400	3.89%
합계	5,424,200	100.00%	5,425,800	100.00%	10,850,000	100.00%

### <전기말>

전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	10,850,000	5,000	54,250,000

전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)뉴스테이허브제3호 위탁관리부동산투자회사	-	-	5,425,800	100.00%	5,425,800	50.01%
우미건설(주)	5,001,800	92.21%	-	-	5,001,800	46.10%
대한토지신탁(주)	422,400	7.79%	-	-	422,400	3.89%
합계	5,424,200	100.00%	5,425,800	100.00%	10,850,000	100.00%

## 10. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서의 내역은 다음과 같습니다.

제 7(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 6(전)기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 천원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		11,770,410		8,998,095
1. 전기이월미처리결손금	8,998,095		5,713,136	
2. 당기순손실	2,772,315		3,284,959	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
IV. 차기이월미처리결손금		11,770,410		8,998,095



11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(847)	(847)	(124,892)	(124,892)
특별수선충당금	53,568	-	128,638	182,206
합계	52,721	(847)	3,746	57,314

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

## 12. 주요 약정사항

### 12-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 운용수수료(매월 지급)를 지급합니다.

### 12-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 12-3. 자산보관계약

회사는 NH투자증권 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 12-4. 장기차입금 관련 보증(Tranche A)

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 38,162,500,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 2032년 1월 31일까지

### 12-5. 임대보증금 관련 보증

회사는 회사의 임대보증금과 관련하여 회사가 임차인에게 부담하는 채무에 대하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

### 13. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
유동성장기차입금의 장기차입금 대체	-	20,600,000

### 14. 특수관계자와의 주요거래

14-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	230,000	251,638

14-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
대한토지신탁(주)	미지급금	57,500	57,500

15. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 7(당) 기	제 6(전) 기
임원급여	3,600	3,600
감가상각비	2,987,820	2,987,820
세금과공과	225,832	273,159
합 계	3,217,252	3,264,579

16. 재무제표 확정일 등

2024년 3월 29일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

## 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

### 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

### 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간		품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
				담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사							
				당기	전기	당기	전기	당기	전기						
투입 인원수		1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	17	17	-	-	-	-	-	-	23	23
	감사	4	4	4	4	28	27	-	-	-	-	-	-	36	35
	합계	7	7	7	7	45	44	-	-	-	-	-	-	59	58

### 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.09.07~2023.09.08			2	일
	주요내용	업무팀 구성 및 토의 실행				
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			
			상주		비상주	
	2024.02.13~2024.02.14		2	명	1	명
	-		-	명	-	명
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				- 일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
	금융거래조회	○	채권채무조회		-	변호사조회

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회	
	수행시기	2023.09.07 / 2024.03.11		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 09월 07일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반감사계획에 대한 논의
2	2024년 03월 11일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의