

투 자 보 고 서

2022.01.01 부터 2022.12.31 까지
(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 :	주식회사 우미대한제28호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0468		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명	우진영 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-7802	성명	우진영 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 우미대한제28호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	173,268,274,644
부채총계	120,306,109,093
자본총계	52,962,165,551
자본금	53,959,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁 (주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 * 존속기간: 영속 * 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. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음



2. 회사의 연혁

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

- 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 (주국민은행)
- 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))
- 2021.03.19 본점이전
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1984.08.23	법무사 정택근 사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	김연희	1988.08.08	법무사 정택근 사무소	결격요건 없음
기타비상무이사	김부열	1976.01.20	우미개발	결격요건 없음
감사	김보민	1969.01.13	인일회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

* 2022.03.31 김보민 감사 중임

* 2022.11.28 박영희 대표이사 및 김연희, 김부열 기타비상무이사 중임

3. 주식 및 자본에 관한 사항

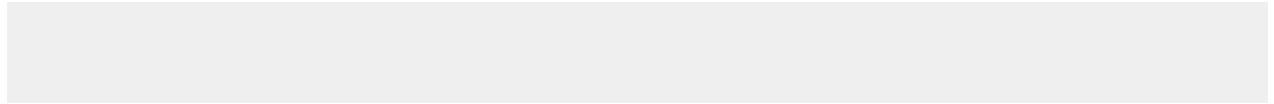
1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.12.31 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	

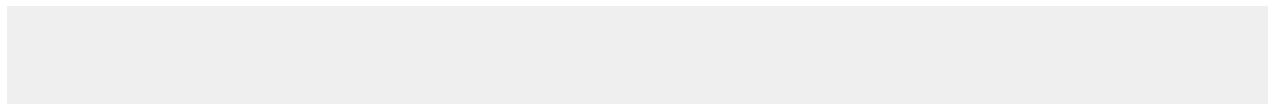
* 종류는 보통주, 종류주 등



(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, 종류주발행 조건 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

【 2022.12.31 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	보통주	7,554,200			7,554,200	
							(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

【 2022.12.31 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	3,237,600	30.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 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 10이상을 차지하는 부동산을 매가하여 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 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익		-339,240,542	-374,388,116	-12,056,352	1
상법상 배당가능이익		-725,685,009	-386,444,467	-12,056,351	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-725,685,009	-386,444,467	-12,056,351	-
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	83,471	74.12	83,471	48.17	98.87
부동산개발사업	28,430	25.25	87,847	50.70	
부동산관련 증권	0		0		
현금	295	0.26	449	0.26	0.26
기타 자산	418	0.37	1,502	0.87	0.87
총계	112,615	100.00	173,268	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



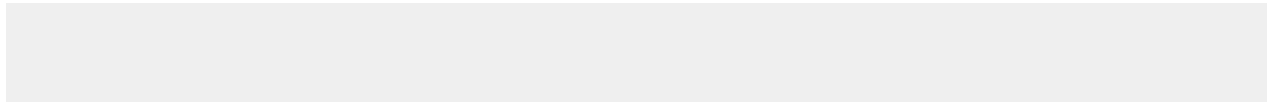
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	인천 검 단지구 AB9BL 공공지원 민간임대 주택사업	주택	인천광역시 검단지 구 AB9BL	-	2020- 12-28	장기차입금 120,196백만 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	인천 검단 지구 AB9BL공 공지원민간 임대주택사 업	83,471			87,846					171,317

* 취득 후 자본적지출(건물) : 건설중인 자산 기재

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	인천 검단지구 AB9BL 공공지원민간임대주택사업	0.00	0.00		



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	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	국민은행	변동금리	289	438	
보통예금	우리은행	변동금리	6	11	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	선급비용	294	294	
	기타자산	8	8	선급법인세, 부가 세대급금
	기타비유동자산	1,200	1,200	



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
보통예금	국민은행	변동금리	289	438
보통예금	우리은행	변동금리	6	11

4. 기타 자산 변경내역

(전기 -> 당기)(단위 : 원)
1. 미수수익(12,898 → 65,822)
2. 선급금(51,577,900 → 0)
3. 선급비용(168,829,668 → 293,915,655)
4. 부가세대금(5,174,979 → 7,664,410)
5. 선급법인세(270,000 → 53,620)
6. 기타비유동자산(192,632,023 → 1,200,322,693)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	413,066	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		413,066	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

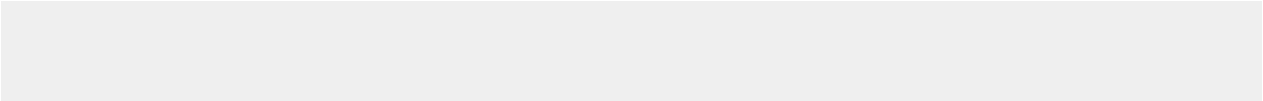


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

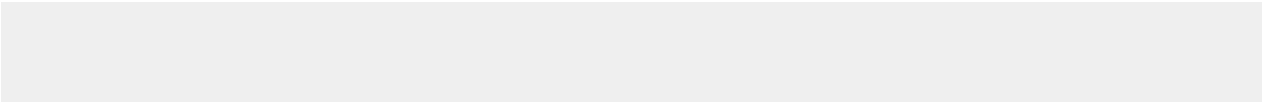
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	인천 검단지구 AB9BL 공공지원민간임대주택 사업	0		



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



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
보통예금	국민은행	변동	701,507	401,554	
보통예금	우리은행	변동	2,804	11,512	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

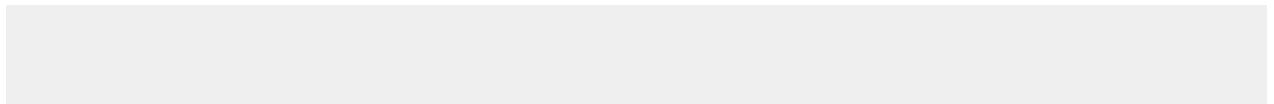


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	283,653,599	83.51%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		56,000,009	16.49%	일반사무수탁수수료, 잡손실
총비용		339,653,608	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

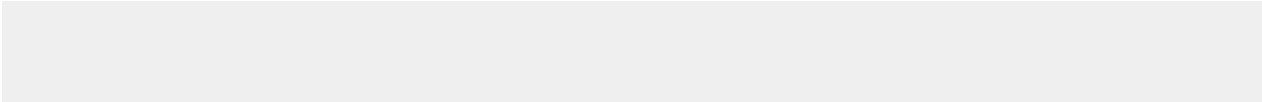


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

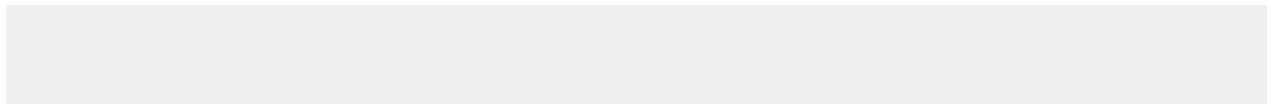
(단위 : 원)

구분	합계	인천 검단지구 AB9BL 공공지원민간임대 주택사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	144,000,000	144,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	25,000,000	25,000,000			
일반사무 위탁수수료	56,000,000				56,000,000
기타지급수수료	15,530,000	15,530,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	93,880,029	93,880,029			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,643,570	1,643,570			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 수수료: 매분기 36,000,000원 - 기 간 : 유상증자 완료일로부터 청산종결 등 기일까지 - 지급일: 매 분기말일	144,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	- 수수료: 연 5,600만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금 이 납입된 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 반기 종료후 수탁자의 청구일로 부터 7일 이내	56,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 수수료: 연 2,500만원/분기별 625만원 - 기간 : 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 분기 종료후 7영업일 이내	25,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				225,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기	제 3기	제 2기	제 1 기
당해회사수익률	-0.63	-0.69	-0.04	0.00

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

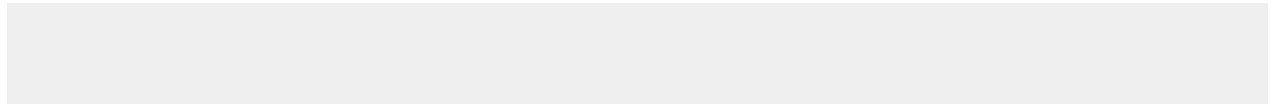
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
인천광역시 검 단지구 AB9BL 공공 지원민간임대 주택사업	인천광역시 검단지구 AB9BL	102,900.00 00	2023-08- 31	36.05%	269,794	269,794	173,268	

※ 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	구 분	분양면적(㎡) (a)	세대 수	전용면적(㎡) (b)	전용률(%) (b/a)×100	서비스 면적 (㎡)(c)	실사용 면적 (㎡) (b+c)	비 고
	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	59.3313	73.69%	27.1360	86.4673	
		112.4648	50	84.1112	74.79%	33.0550	122.1662	
	계		765					
	근생 시설	322.6880	1	234.3200	-	234.3200	-	건물 매입대상
	계							
대상자산 매입가격 ^{주1)}	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 4 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)케이리얼티제10호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기 기말		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		750,454,789		520,942,167
1) 현금및현금성자산	448,755,282		295,076,722	
5) 미수수익	65,822		12,898	
8) 선급금			51,577,900	
9) 선급비용	293,915,655		168,829,668	
10) 부가세대급금	7,664,410		5,174,979	
11) 선급법인세	53,620		270,000	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		172,517,819,855		112,093,666,394
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	171,317,497,162		111,901,034,371	
토지	83,470,782,109		83,470,782,109	
건설중인자산	87,846,715,053		28,430,252,262	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	1,200,322,693		192,632,023	
자 산 총 계		173,268,274,644		112,614,608,561
1. 유동부채		110,109,093		143,202,468
6) 미지급금	41,392,240		89,252,900	
7) 미지급비용	68,716,853		53,949,568	
2. 비유동부채		120,196,000,000		59,170,000,000
3) 장기차입금	120,196,000,000		59,170,000,000	
부 채 총 계		120,306,109,093		59,313,202,468
1. 자본금		53,959,000,000		53,959,000,000
1) 보통주자본금	16,188,000,000		16,188,000,000	
2) 종류주자본금	37,771,000,000		37,771,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-271,149,440		-271,149,440
1) 주식할인발행차금	-271,149,440		-271,149,440	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-725,685,009		-386,444,467
자 본 총 계		52,962,165,551		53,301,406,093
부 채 및 자 본 총 계		173,268,274,644		112,614,608,561

II. 손익계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)케이리얼티제10호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	90,666,940	339,653,599	82,833,464	375,092,421
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)		144,000,000	36,000,000	144,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	36,000,000			
8) 자산보관수수료	6,250,000	25,000,000	6,250,000	22,847,222
9) 일반사무위탁수수료	14,000,000	56,000,000	14,000,000	56,000,000
10) 기타지급수수료	3,500,000	15,530,000	3,500,000	62,079,000
14) 세금과공과	29,620,300	93,880,029	22,174,664	86,361,729
29) 기타영업비용	396,640	1,643,570	8,800	204,470
III. 영업이익	-90,666,940	-339,653,599	-82,833,464	-375,092,421
IV. 영업외수익	166,032	413,066	71,451	704,311
1) 이자수익	166,032	413,066	71,451	704,311
V. 영업외비용	0	9	0	6
10) 기타영업외비용		9		6
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-90,500,908	-339,240,542	-82,762,013	-374,388,116
VIII. 당기순이익(손실)	-90,500,908	-339,240,542	-82,762,013	-374,388,116
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-90,500,908	-339,240,542	-82,762,013	-374,388,116
X I. 주당이익	-8	-31	-8	-35

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 우미대한제28호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	처분에정일	2023.03.31	처분확정일	2022.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-725,685,009		-386,444,467
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-386,444,467		-12,056,351	
2. 당기순이익(손실)	-339,240,542		-374,388,116	
II. 이익잉여금처분액		0		0
1. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-725,685,009		-386,444,467



IV. 현금흐름표

당기 제 4 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3 기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 우미대한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-1,455,858,649		-1,624,093,944
1. 당기순이익(손실)		-339,240,542		-374,388,116
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-1,116,618,107		-1,249,705,828
미수수익의 변동	-52,924		1,053,460	
선급금의 변동	51,577,900		-51,577,900	
선급비용의 변동	-1,132,776,657		-66,195,783	
미지급금의 변동	-47,860,660		-1,155,581,808	
미지급비용의 변동	14,767,285		27,622,881	
기타	-2,273,051		-5,026,678	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-59,416,462,791		-28,216,786,471
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-59,416,462,791		-28,216,786,471
투자부동산의 취득	59,416,462,791		28,216,786,471	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		61,026,000,000		26,170,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		61,026,000,000		26,170,000,000
장기차입금의 차입	61,026,000,000		26,170,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		153,678,560		-3,670,880,415
VI. 현금및현금성자산의 순증감		153,678,560		-3,670,880,415
VII. 기초 현금및현금성자산		295,076,722		3,965,957,137
VIII. 기말 현금및현금성자산		448,755,282		295,076,722

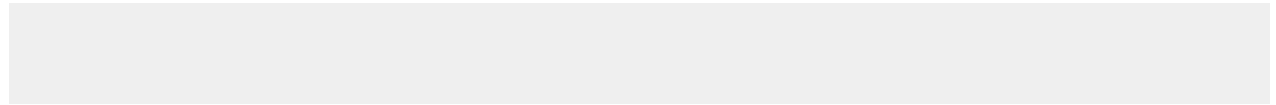
V. 자본변동표

당기 제 4기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: 주식회사 우미대한제28호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.01.01(전기 초)	53,959,000,000		-271,149,440		-12,056,351		53,675,794,209
현금배당							0
당기순손실	0		0		-374,388,116		-374,388,116
2021.12.31(전기 말)	53,959,000,000		-271,149,440		-386,444,467		53,301,406,093
2022.01.01(당기 초)	53,959,000,000		-271,149,440		-386,444,467		53,301,406,093
현금배당							0
당기순손실	0		0		-339,240,542		-339,240,542
2022.12.31(당기 말)	53,959,000,000		-271,149,440		-725,685,009		52,962,165,551



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

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 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

I. 제재현황



VI. 재무제표에 대한 주석

1. 일반사항

주식회사 우미대한제 28 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2019 년 11 월 28 일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26 층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 53,959 백만원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
우미건설(주)	보통주	3,237,600	16,188,000	30.00%
(주)민간임대허브제 6 호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	7,554,200	37,771,000	70.00%
합계		10,791,800	53,959,000	100.00%

(*1) 당사의 우선주는 운영기간의 배당 및 청산시 잔여재산에 대해 누적적, 참가적 우선주이며, 1 주당 1 의결권을 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 그 중요한 회계처리 방침은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 유형자산

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(4) 법인세회계

당사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 미래의법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유 동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한,

손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

당사는 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다. 당사는 향후 과세표준이 발생하지 않도록 부동산투자회사법에 따라 초과배당을 계속하여 실시할 예정이며 이에 따라 향후 납부할 법인세는 발생하지 아니합니다. 동 사유로 인해 보고기간 종료일 현재 이연법인세자산 및 부채는 인식하지 않습니다.

(5) 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

특정차입금 관련 차입원가 중 자본화 할 수 있는 금액은 자본화기간동안 특정차입금으로부터 발생한 차입원가에서 동 기간 동안 자금의 일시적 운용에서 생긴 수익을 차감한 금액으로 산정하고 있습니다. 한편, 일반차입금에 대한 차입원가 중 자본화할수있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

(6) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	448,755	295,077

4. 유형자산

(1) 당기와 전기 중 당사의 유형자산 장부가액의 변동내용은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	83,470,782	-	-	-	83,470,782
건설중인자산	28,430,252	59,416,463	-	-	87,846,715
합계	111,901,034	59,416,463	-	-	171,317,497

<전기>

(단위 : 천원)					
과목	기초	취득	처분	감가상각비	기말
토지	83,470,782	-	-	-	83,470,782
건설중인자산	213,466	28,216,786	-	-	28,430,252
합계	83,684,248	28,216,786	-	-	111,901,034

(2) 당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적(m ²)	당기		전기	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
인천 검단신도시 AB-9BL	31,541.00	83,470,782	(주 1)	83,470,782	(주 1)

(주 1) 상기 보유토지는 지구단위 계획 등의 절차가 진행 중인 관계로 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

5. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
매소홀그레이스제일차유동화전문(유)(*1)	2.50%	만기일시상환	2024-02-28	33,000,000	33,000,000	33,000,000
우리은행(*2)	2.50%	만기일시상환	2033-03-29	66,240,000	40,396,000	23,570,000
동양생명보험(*3)	2.65%	만기일시상환	2032-11-28	86,934,000	46,800,000	2,600,000
합계				186,174,000	120,196,000	59,170,000

(*1) 당사는 대출한도 33,000,000 천원에 대하여 주택도시보증공사로 부터 임대주택리츠 PF 보증을 제공받고 있습니다.

(*2) 주택도시보증금의 수탁은행

(*3) 당사는 대출한도 86,934,000 천원에 대하여 주택도시보증공사로 부터 임대주택리츠 PF 보증을 제공받고 있습니다.

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기와 전기 중 발생한 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입	
		당기	전기
(주)우미건설	유익적인 영향력을 행사하는 자	52,302,825	22,875,583

(2) 보고기간 종료일 현재 특수관계자와의 채권 및 채무내역은 없습니다.

7. 주요약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 증권의 매매 등의 방법에 의한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하고 있습니다.

구분	내용
자산운용보수	- 사업기간 : 1 차 유상증자일 부터 매 분기마다 36,000 천원

(2) 일반사무위탁계약

당사는 주식회사 국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무관리계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 56,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 착공일로부터 연간 25,000 천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7 일 이내에 지급하고 있습니다.

(4) 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금(매소홀그레이스제일차유동화전문(유)) : 33,000,000 천원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증원금(동양생명보험): 86,934,000 천원 한도 내에서 실제 차입금액

(5) 당기말 현재 회사는 인허가와 관련하여 서울보증보험에 보험가액 2,107 백만원의 보증보험에 가입하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2019-11-28	5,000 원	60,000	300,000	-
유상감자	2020-12-31	5,000 원	(60,000)	(300,000)	-
유상증자	2020-12-21	5,000 원	10,731,800	16,188,000	37,771,000
합계			10,791,800	16,188,000	37,771,000

(2) 주식할인발행차금

당사는 설립 자본 및 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서(이익잉여금처분계산서)는 다음과 같습니다.

제 4(당) 기	2022 년 01 월 01일부터 2022 년 12 월 31 일까지	제 3(전) 기	2021 년 01 월 01일부터 2021 년 12 월 31 일까지
처리예정일	2023 년 03 월 31 일	처분확정일	2022 년 03 월 31 일

(단위 : 원)				
구 분	제 4(당) 기		제 3(전) 기	
I. 미처리결손금		725,685,009		386,444,468
1. 전기이월미처리결손금	386,444,467		12,056,351	
2. 당기순손실	339,240,542		374,388,116	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		725,685,009		386,444,467

10. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

(2) 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(13)	(13)	(66)	(66)

회사는 부동산투자회사법 제 28 조 제 3 항, 동법시행령 제 32 조 및 정관 제 54 조 2 항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100 분의 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.

11. 금융상품

(1) 금융상품의 공정가치

보고기간 종료일 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 아니합니다.

(2) 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 보고기간 종료일 현재 현금 등 금융자산을 인도하여 결제하는 금융부채의 종류별 만기분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급금	41,392	-	-	41,392
미지급비용	68,717	-	-	68,717
장기차입금	-	33,000,000	87,196,000	120,196,000
합 계	110,109	33,000,000	87,196,000	120,306,109

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1 년 미만	1 년 이상~2 년 미만	2 년 이상	합 계
미지급금	89,253	-	-	89,253
미지급비용	53,950	-	-	53,950
장기차입금	-	-	59,170,000	59,170,000
합 계	143,203	-	59,170,000	59,313,203

(3) 당사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 당사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 사항

당사의 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
계정과목	당기	전기
급여	3,600	3,600
세금과공과	93,880	86,362
합 계	97,480	89,962

13. 금융비용 자본화

당기와 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구 분	당기	전기
장기차입금 이자비용	2,179,494	1,006,070
금융수수료	186,566	93,756
합계	2,366,060	1,099,826
자본화한 금융비용	2,366,060	1,099,826
손익계산서 금융비용	-	-

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)			
구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	87,846,715	85,480,655	2,366,060
이자비용	-	2,179,494	(2,179,494)
금융수수료	-	186,566	(186,566)
당기순손익	(339,241)	(2,705,301)	2,366,060

<전기>

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	28,430,252	27,330,426	1,099,826
이자비용	-	1,006,070	(1,006,070)
금융수수료	-	93,756	(93,756)
전기순손익	(374,388)	(1,474,214)	1,099,826

14. 현금흐름표

(1) 당사는 현금흐름표를 간접법으로 작성하고 있으며, 현금흐름표상 현금은 재무상태표상 현금및현금성자산과 일치합니다.

(2) 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구분	당기	전기
장기선급비용의 유동성대체	7,054	107,034