

투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

(제 3 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 : 주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희



본점소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

(전화번호) 02-528-0598

(홈페이지) www.reitpia.com

작성책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-528-0598 성명 소나리

2019.11.14

공시책임자 : (회사) 대한토지신탁주 (직책) 대리

(전화번호) 02-528-0598 성명 소나리

2019.11.14

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.02.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	95,958,534,604
자본금	54,250,000,000
부채	42,287,808,816
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(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
- 2017.03.08 자산관리위탁계약체결 : 대한토지신탁(주)
자산보관위탁계약체결 : NH투자증권(주)
일반사무위탁계약체결 : 신한아이타스(주)
- 2017.04.03 국토교통부 영업인가
- 2019.03.23 유상증자(53,950백만원)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	1997.12.08 설립	해당사항 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 정택근 사무소 사무장	해당사 항 없음
기타비상무 이사	김부열	1968.11.26	우심홀딩스 이사	해당사 항 없음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	법무사 정택근 사무소 과장	해당사 항 없음
감사	정재권	1969.03.10	우덕회계법인 공인회계사	해당사 항 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

[2019.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	5,424,200	5,000	5,000	
기명식	A종 종류주	5,425,800	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)

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. 20	설립 자본금	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.03. 23	유상 증자	보통주	5,364,200	5,000	5,000	26,821,000,000	27,121,000,000	8940.33%
2019.03. 23	유상 증자	보통주	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

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)뉴스 테이커 브제3호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	5,425,80 0	0	0	5,425,80 0	
							(50.01%)	(0.00%)	(0.00%)	(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

【 2019.09.30 현재 】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 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		0.00%		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 아니한다. 초과배당은 현금
으로 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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-105,801	169,694		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

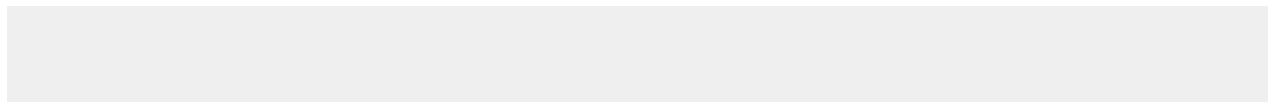
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산	83,240	94.70	83,240	86.75	99.61
부동산개발사업	3,345	3.80	12,341	12.86	
부동산관련 유가증권	0	0.00	0	0.00	0.00
현금	1,092	1.24	119	0.12	0.12
기타 자산	227	0.26	259	0.27	0.27
총계	87,903	100.00	95,959	100.00	100.00

※ 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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL	경기도 파주시 운정 3지구A-15B	-	-	-

※ 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	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL	83,240								83,240



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동이율	397	102	
보통예금	우리은행	변동이율	695	17	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	장기선급비용	178	178	
	선급비용	18	18	
	기타	63	63	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동이율	397	102
보통예금	우리은행	변동이율	695	17

4. 기타 자산 변경내역

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	215,776	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		215,776	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	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	14,935,112	172,369	
보통예금	우리은행	변동이율	75,585	43,407	



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	190,425,512	93.53%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용	0		
기타자산	기타자산관련비용	0		
기타		13,183,244	6.47%	
총비용		203,608,756	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	63,169,711	63,169,711			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,690,226	7,690,226			
일반사무 위탁수수료	13,183,244				
기타지급수수료	1,564,775	1,564,775			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	117,100,800	117,100,800			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

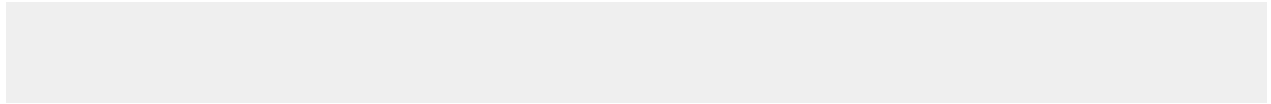
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		13,183,244
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)			
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		수수료 지급기간은 최초 유상증자가 완료된 날 로부터 청산종결등기가 경료된 날까지 수수료는 연간 금 이억삼천만원 (₩230,000,000, 부가가치세 별도) / 위 연간 수수료의 1/4에 해당하는 금액을 매 분기의 마 지막 영업일에 지급	63,169,711
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수		해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 건설기간(VAT별도) : 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 본건 사업건물에 관한 위탁자 명의로 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지 정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 보수 는 연간 4,800만원(VAT별도). 매 분기 1,200만 원 - 운용기간(VAT별도) · 연 6,000만원 · 매 분기 1,500만원	13,183,244
자산보관회사	위탁보수		연 2,800만원(VAT별도) 매 분기마다 700만원(VAT별도) 착공일로부터 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	7,690,226
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				84,043,181



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	-1.47	-0.71	-0.16	-0.04

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

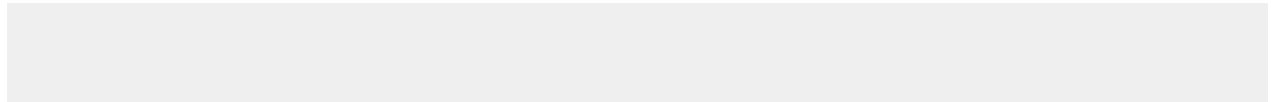
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
경기도 파주시 운정3지구 A- 15BL 기업형 임대리츠 사 업	경기도 파주시 운정 3지구A-15BL	116,884.46 00	2021.08.11	2.78%	269,583	174,002	95,581	

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업명	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL 기형형 임대리츠 사업					
사업개요	공동주택 건설 후, 10년 임대운영 후 매각					
매입 대상자산	구분	세대수	전용면적(m ²)	주거공용(m ²)	공급면적(m ²)	계약면적
	59A	187	59.97	21.86	81.83	116.42
	59B	91	59.75	22.48	82.23	116.69
	59C	72	59.66	22.16	81.82	116.24
	69A	20	69.77	25.20	94.97	135.21
	69B	81	69.83	25.79	95.62	135.90
	69C	136	69.95	25.08	95.03	135.38
	84A	259	84.79	29.67	114.46	163.37
	계	846				
	근린생활 1		661.69			854.50
	근린생활 2		265.80			303.23
	근린생활 3		456.04			532.57
	계		1,383.53			1,690.3
대상자산 매입가격	232,361백만원					
처분계획	1. 공동주택: 임대운영(리츠수익 창출) 종료 후 매각 2. 근린생활1: 임대운영(리츠수익 창출) 종료 후 매각 3. 근린생활2: 전용면적(137.8㎡:담스까페) - 임주민 환원 4. 근린생활2: 전용면적(128.0㎡:담스까페 제외) - 임대운영(임주민 환원) 종료 후 매각 5. 근린생활3: 임대운영 無(임주민 환원)					
사업주체	(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사					

(단위:백만원)			
구분	내역	금액	비고
총사업비 (필요재원)	토지운영비	83,030	매입비, 취득세 등
	건설비	142,243	직접공사비, 간접공사비, 부대비용
	건설중판관비	4,016	광고홍보비, 분양대행수수료 등
	제세공과금	4,413	보존등기비, 보유세 등
	리츠운영비	9,617	자산관리, 사무수탁, 자산보관, 예비비
	임대운영비	12,465	임대관리수수료, 수선비용 등
	금융비용	13,800	이자, 보증수수료 등
	합계	269,583	
재원조달	자기자본	53,920	주택도시기금, 제안자
	임대보증금	47,306	
	기금융자	77,600	
	민간대출	90,757	
	합계	269,583	

V. 위험관리계획

다른 주식 관련 투자와 같이, 회사주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 회사주식의 가치는 보장되지 아니하며 회사주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

1. 자산운용위험 관리계획

가. 부동산 자산 매입 관련

- (1) 당해 회사가 대상 부동산을 매입하는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 i)부동산 권리관계 및 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이익 제기 등으로 인한 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 ii)부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입점도 시에 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 지출을 발생시킬 수 있는 위험 등을 들 수 있습니다.
- (2) 다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성하여 매각하는 사업지로서 부동산의 권리관계, 법률적 하자 및 소유권 이전에 제약을 받을 가능성은 낮은 것으로 예상됩니다.
- (3) 적정 매입가격 추정을 위해 가담감정평가업인에 대상물건의 가치평가를 의뢰하였으며, 동 결과를 바탕으로 적정 매입가격을 산출하였습니다. 또한 토지의 경우 매매대금 일시납으로 선납할인을 적용받을 예정으로, 매입가격의 추정 오류 가능성을 낮추었습니다.

나. 부동산 개발 위험관리

부동산 개발기간 동안의 자산운용과 관련하여 예측할 수 있는 위험으로 는 다음과 같은 위험이 발생할 수 있습니다.

- (1) 본 부동산을 개발하기 위해 주택법상 사업계획승인 등과 관련하여 사업계획 승인 지연 기타 인허가상 위험요소들을 사전에 확인할 필요가 있습니다.

다. 부동산 자산 처분 관련

당해 회사는 현시적 명목회사로서 존속기간 동안 효율적 자산관리와 함께 청산시점에서의 용이한 부동산 처분이 매우 중요한. 본 사업은 기존 거주자에게 분양전환 우선권 및 할인혜택을 부여함으로써, 매각가능성을 높이며 분양전환 행사를 포기할 시에는 일반 시장매각을 통해 효율적인 매각을 시행할 예정입니다.

라. 현금 및 유가증권의 운용

- (1) 현금 및 유가증권 운용규모를 최소화할 계획이나 사내유보금이 있는 경우 이를 재원으로 취득하는 유가증권을 보유하게 됩니다. 당해 회사가 현금 및 유가증권 자산을 운용함에 있어서 직면하는 위험은 금리변동 위험이 있습니다.
- (2) 즉, 현금 및 유가증권의 운용수익의 증감은 전반적인 경제상황 및 금융시장의 질적 변화, 정부의 재정 및 금융정책의 변화, 물가상승률 등에 따른 금리의 변동에 좌우될 것입니다.
- (3) 따라서 동 자산의 운용과 관련하여 대책이 필요한바 당해 회사는 현금 및 유가증권의 운용방향을 이사회에서 결정하되, 운용원칙은 배당 지급 의무를 성실히 수행할 수 있도록 안정성을 도모함과 동시에 수익률을 극대화하는 방향으로 추진할 계획입니다.
- (4) 또한 여유자금은 목표금리 이상으로 장기상품과 단기상품을 적절히 혼합하여 운용하고 주요 운용대상으로서 금리하락이 일정기간 예상될 때에는 국공채 및 고정금리부 예금자산, 금리상승이 일정기간 예상될 때는 변동 금리부 예금자산을 활용할 계획입니다.

2. 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

가. 환금성 등 주식 위험 관련

- (1) 당 회사는 주주에게 회사의 안정적인 성장과 함께 존속기간 동안 배당수익을 분배할 계획입니다.
- (2) 그러나 당해 회사는 첫째, 폐쇄형 명목회사(Paper Company)로서 원칙상 환매가 제한되므로 이에 따른 환금성 위험과 둘째, 주식가지 하락에 따른 자본손실 위험이 있습니다.

- (2) 당해 회사는 이에 다수의 공동주택 설계 경험을 보유한 건축사사무소에 건축설계용역을 발주하고, 건축사사무소로 하여금 제반 인허가 사항을 검토하도록 할 계획입니다.
- (3) 다만, 당 사업지는 한국토지주택공사에서 택지개발사업을 통해 조성한 사업지로서 사업대상지의 조성 및 확보에 신뢰를 가질 수 있습니다. 이에 비추어 보면 안정적인 택지의 공급 및 사업추진을 예상할 수 있으며, 공동주택을 건축하기 위해 일반적인 허가 절차인 건축심의, 사업계획승인 등 이외에는 과도한 법적인 규제 및 제한 사항이 없는 것으로 확인된 바, 본 사업계획에 맞추어 부동산을 개발하기 위한 사업계획승인을 취득하는데 별다른 문제가 없을 것으로 예상됩니다.

※ 시공사의 잠재적 위험

당사는 개발사업의 목적물을 건설함에 있어 시공사의 자금경색, 파산 등의 이유로 공기를 제때 맞추지 못하거나 공사불능 상태에 빠지게 되면 회사의 배당수익이 하락할 위험이 있습니다.

이와 관련하여 당사는 시공사를 선정하여 책임준공을 위한 시공사의 보증금 납입 또는 공사이행 보증보험 가입을 통하여 기한 내 준공에 대한 안정성을 확보할 예정이며, 그럼에도 불구하고 제반 사항의 변동으로 시공사 관련 위험은 발생할 수 있습니다.

- (4) 임대차에 있어, 임차인의 신용 위험과 관련하여 일정금액 이상의 보증금부 임대차계약을 체결하도록 하여 임차인의 신용위험을 최소화할 계획입니다. 그러나 임차인이 자금경색, 파산 등의 이유로 동 임대보증금 반환을 요구하는 경우 회사의 현금흐름이 악화될 위험을 배제할 수 없습니다.
- (5) 일반적인 아파트 단지의 경우 아파트 소유자 및 임차인이 부담하는 관리비 부담액으로 아파트의 관리비용 및 개선비용을 충당할 수 있습니다. 당해 회사는 운용상의 각종 제비용에 대해서 면밀히 검토하여 사업계획에 반영하였으며 특히 공실가능성을 고려하여 업무대행 용역비를 적절할 계획입니다.
- (6) 마지막으로 부동산 자산의 불가항력 등으로 인한 재해위험의 경우 일반화재보험 가입을 통해 화재, 풍수 등 재해위험에 대비할 계획입니다.

나. 유동성 관련 위험

- (1) 당사의 주식은 비상장 예정이므로, 장외거래를 통하여 이사회 의 승인을 얻어 보유주식의 매각이 가능합니다.
- (2) 당사 주식의 매각 시에 매수 수요가 충분하지 않을 경우, 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며 단시일 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 위험이 있습니다.
- (3) 유동성확보가 원활하지 않을 위험성이 있습니다.

다. 대리인 및 이해상충위험 관련

- (1) 당사는 명목 회사(Paper Company)로서 자산의 운용 및 관리를 외부 기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다.
- (2) 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.
- (3) 따라서, 이러한 대리인 위험을 방지하기 위해 주주총회와 이사회 의 권한과 기능을 강화하여 위탁업무회사의 계약해지 및 퇴출기준을 각 위탁계약서에 보다 구체적으로 규정할 계획이며, 내부통제 기준의 제정과 감사인 제도를 두어 당해 회사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 일반사무관리회사간 이해상충 소지를 줄일 계획입니다.

라. 제도변화 위험 관련

- (1) 당사는 부동산투자회사법에 의해 설립되었습니다.
- (2) 추후 불가피하게 법 개정과 제도변화가 있을 경우 회사의 현금흐름 및 수익률이 변동할 위험을 배제할 수 없습니다.

(단위 : 백만원)							
구분	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년
영업수익	2,994	8,004	8,077	8,151	8,228	84,818	-
임대수익	2,994	8,004	8,077	8,151	8,228	8,807	-
부동산개발이익	-	-	-	-	-	91,011	-
영업비용	4,641	5,681	4,668	5,668	4,686	6,192	172
분양경비	-	-	-	-	-	-	-
자산관리수수료	480	480	480	480	480	480	112
자산보관수수료	88	88	88	88	88	88	8
사무수탁수수료	77	77	77	77	77	77	19
회계감사,세무	22	22	22	22	22	22	22
ABS발행비용	-	-	-	-	-	-	-
임대분양비용	-	-	-	-	-	1,098	-
예비비	89	89	89	89	89	89	10
임대운영비	987	1,887	1,019	2,010	1,042	1,705	-
감가상각비	8,028	8,028	8,028	8,028	8,028	2,771	-
영업손익	(1,707)	(2,627)	(1,586)	(2,502)	(1,458)	88,126	(172)
영업외비용	887	727	621	498	870	260	-
이자비용	887	727	621	498	870	260	-
당기순손익	(2,544)	(8,854)	(2,207)	(2,998)	(1,827)	87,877	(172)

(단위 : 백만원)							
구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
영업수익	-	-	610	2,627	2,781	2,782	2,859
임대수익	-	-	610	2,627	2,781	2,782	2,859
부동산개발이익	-	-	-	-	-	-	-
영업비용	8,666	804	1,682	4,624	5,589	4,620	5,609
분양경비	8,406	886	226	-	-	-	-
자산관리수수료	-	-	112	480	480	480	480
자산보관수수료	-	-	8	88	88	88	88
사무수탁수수료	-	-	19	77	77	77	77
회계감사,세무	22	22	22	22	22	22	22
ABS발행비용	12	81	62	-	-	-	-
임대분양비용	-	-	-	-	-	-	-
예비비	-	-	10	89	89	89	89
임대운영비	126	66	418	980	1,946	977	1,966
감가상각비	-	-	766	8,028	8,028	8,028	8,028
영업손익	(8,666)	(604)	(1,022)	(1,997)	(2,868)	(1,828)	(2,761)
영업외비용	-	-	487	1,468	1,182	1,088	982
이자비용	-	-	487	1,468	1,182	1,088	982
당기순손익	(8,666)	(604)	(1,489)	(3,465)	(4,040)	(2,860)	(3,688)

(주) 초기 금융비용은 자본화되어 자산으로 계상됨.

VII. 기타투자자를 보호하기 위해 필요한 사항

1. 설명의무(Product Guidance) 강화

투자자에게 당 회사의 주식 판매 시, 상품의 내용과 투자 위험을 설명하여 투자자의 이해를 돕도록 할 예정입니다.

2. 공시 및 보고 의무 준수

일반사무관리회사로 하여금 당 회사 관련 주요 정보를 투자자에게 적기에 공시토록 하여 투자자의 의사결정에 참고가 되도록 할 예정입니다.

또한 분기별로 국토교통부에 영업보고 의무를 철저히 준수토록 하여 당 회사의 경영현황을 공개하고, 보고서를 본점에 비치토록 하여 투자자의 열람에 제공할 예정입니다.

3. 기타 투자자를 보호하기 위해 관련 법령에서 정하는 의무를 다하도록 함.

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		199,346,343		300,063,893
1) 현금및현금성자산	118,576,974		299,930,433	
5) 미수수익	24,572		39,440	
9) 선급비용	17,518,229			
10) 부가세대급금	60,847,608			
11) 선급법인세	2,378,960		94,020	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		95,759,188,261		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	95,580,968,044		0	
토지	83,240,219,410			
건설중인자산	12,340,748,634			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	178,220,217			
자 산 총 계		95,958,534,604		300,063,893
1. 유동부채		287,808,816		0
6) 미지급금	287,296,300			
7) 미지급비용	512,516			
2. 비유동부채		42,000,000,000		0
3) 장기차입금	42,000,000,000			
부 채 총 계		42,287,808,816		0
1. 자본금		54,250,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	27,121,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	27,129,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-278,593,277		0
1) 주식할인발행차금	-278,593,277			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-300,680,935		63,893
자 본 총 계		53,670,725,788		300,063,893
부 채 및 자 본 총 계		95,958,534,604		300,063,893

II. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30
 전기 제 2 기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.09.30

회사명: 주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	203,608,756	316,178,169	0	756,000
2) 급여	900,000	1,800,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	63,169,711	127,688,568		
8) 자산보관수수료	7,690,226	14,619,879		
9) 일반사무위탁수수료	13,183,244	27,831,292		
10) 기타지급수수료	1,564,775	26,196,630		607,500
14) 세금과공과	117,100,800	118,041,800		148,500
III. 영업이익	-203,608,756	-316,178,169	0	-756,000
IV. 영업외수익	215,776	15,433,341	150,987	482,689
1) 이자수익	215,776	15,433,341	150,987	482,689
V. 영업외비용	8	0	0	10
10) 기타영업외비용	8			10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-203,392,988	-300,744,828	150,987	-273,321
VIII. 당기순이익(손실)	-203,392,988	-300,744,828	150,987	-273,321
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-203,392,988	-300,744,828	150,987	-273,321

III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :해당사항 없음

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

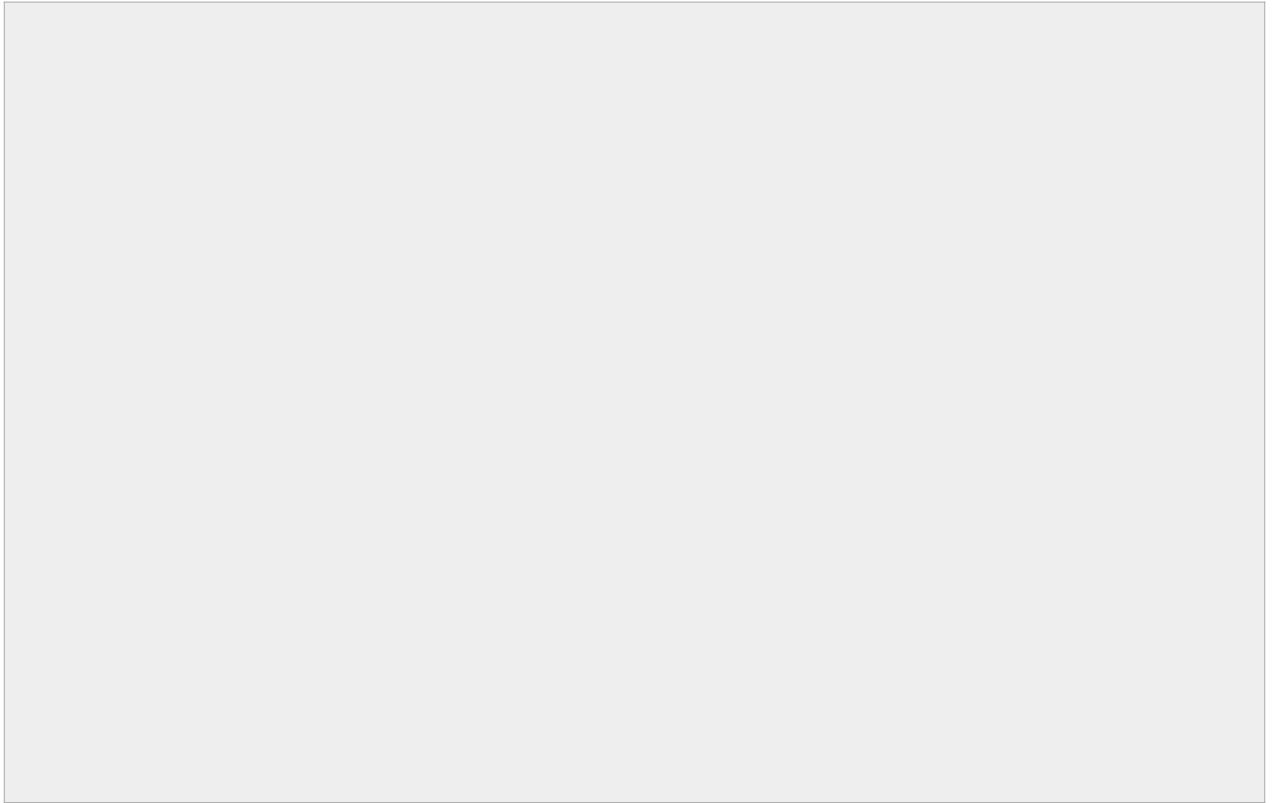
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 3 기 3분기 2019년 09월 30일 현재

제 2 기 2018년 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	김 부 열
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"> 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 부동산의 개발사업 3. 주택건설사업 4. 부동산의 임대차 5. 증권의 매매 6. 금융기관에의 예치 7. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분

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 가동하는 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 충당부채의 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.

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 공정가치의 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.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	제 3(당) 기 3분기	제 2(전) 기	
현금및현금성자산			
보통예금	118,577	299,930	
합 계	118,577	299,930	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

<당분기>

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	-	-	-
당분기 취득	83,240,219	12,340,749	95,580,968
감가상각	-	-	-
당분기말	83,240,219	12,340,749	95,580,968
취득원가	83,240,219	12,340,749	95,580,968
상각누계액	-	-	-

<전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 없습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경기도 파주시 운정3지구A-15BL	48,860	83,240,219	(주)	-	-

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

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
한국산업은행(주1)	2019-07-01	2022-07-01	3.30%	100,000	-
미래에셋생명보험(주1)	2019-07-01	2022-07-01	3.30%	100,000	-
운정린스테이제1호 유동화전문(유)(주1)	2019-04-04	2021-10-04	3.10%	31,000,000	-
주택도시기금(주2)	2019-05-31	2031-05-31	2.50%	1,726,000	-
	2019-07-05	2031-05-31	2.50%	1,981,440	-
	2019-08-08	2031-05-31	2.50%	1,150,520	-
	2019-09-09	2031-05-31	2.50%	2,045,360	-
	2019-05-31	2031-05-31	2.00%	974,000	-
	2019-07-05	2031-05-31	2.00%	1,118,560	-
	2019-08-08	2031-05-31	2.00%	649,480	-
	2019-09-09	2031-05-31	2.00%	1,154,640	-
합계				42,000,000	-

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 대출은 대출기간 만료일에 전액 상환하는 대출입니다.

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한국산업은행(주1)	3.30%	38,162,500	
미래에셋생명보험(주1)		38,162,500	
운정린스테이제1호 유동화전문(유)(주1)	3.10%	31,000,000	
주택도시기금(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) 주택도시기금 차입금의 이자율은 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율이 변경되는 경우 그에 따라 변경 될 수 있습니다.

6. 금융부채

<당분기말>

당분기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	287,296	-	-	287,296
미지급비용	513	-	-	513
장기차입금	-	-	42,000,000	42,000,000
합 계	287,809	-	42,000,000	42,287,809

<전기말>

전기말 현재 회사의 금융부채는 없습니다.

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 해당기간의 분기순손익과 동일합니다.

8. 자본금

<당분기말>

당분기말 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

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	당 분기말					
	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	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	60,000	5,000	300,000

전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	100.00%	-	-	60,000	100.00%

9. 주요 약정사항

9-1. 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.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

9-4. 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(한국산업은행) : 38,162,500,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증원금(미래에셋생명보험) : 38,162,500,000원 한도 내에서 실제 차입금액

라. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 36개월

9-5. 장기차입금 관련 보증(Tranche B)

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 31,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 30개월

10. 금융비용 자본화

당분기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기
장기차입금 이자비용	523,173
금융수수료	44,362
합계	567,535
운용수익	-
자본화한 금융비용	567,535
손익계산서 금융비용	-

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

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
토지	83,240,219	83,240,219	-
건설중인자산	12,340,749	11,773,214	567,535
이자비용	-	523,173	(523,173)
금융수수료	-	44,362	(44,362)
이자수익	15,433	15,433	-
분기순손익	(300,745)	(868,279)	567,535

11. 현금흐름에 관한 사항

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

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
우미건설(주)	건설중인자산	9,881,981	-
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	127,688	-

12-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	57,500	-