

투 자 보 고 서

2023.07.01 부터 2023.09.30 까지

(제 7 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.11.14

회 사 명 :	우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	박영희 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층,33층 (삼성동)		
	(전화번호)	02-528-0598	
	(홈페이지)	www.reitpia.com	
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-528-0534	성명 정회진 (인)
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-528-0550	성명 최병우 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.02.21
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517 아셈타워 26층,33층 (삼성동)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.09.30 (단위: 원)
자산총계	246,465,039,182
부채총계	203,565,235,912
자본총계	42,899,803,270
자본금	54,250,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
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)
- 2021.03.24 본점 주소변경
 - 변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
 - 변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
- 2021.08.04 파주운정신도시 우미린더퍼스트 건물 완공

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

[2023.09.30 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

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 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. 21	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.03. 25	증자	보통주	5,364,200	5,000	5,000	26,821,000,000	27,121,000,000	8940.33%
2019.03. 25	증자	우선주	5,425,800	5,000	5,000	27,129,000,000	54,250,000,000	100.03%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
뉴스테이 이허브 제3호	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	우선주	5,425,800	0	0	5,425,800	
							(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

【 2023.09.30 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	46.36%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.09.30 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	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 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-3,284,958,583	-4,794,727,316	-514,172,656	- 404,299,973
상법상 배당가능이익		-8,998,094,635	-5,713,136,052	-918,408,736	- 404,236,080
당기감가상각비 등		2,987,820,480	1,214,932,294	-	-
이익배당한도		-6,010,274,155	-4,498,203,758	-918,408,736	- 404,236,080
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

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	226,911	91.36	226,164	91.76	91.76
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	20,873	8.40	19,462	7.90	7.90
기타 자산	598	0.24	839	0.34	0.34
총계	248,382	100.00	246,465	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



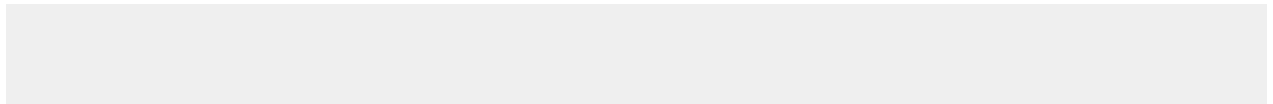
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	파주운정 신도시 우미린더 퍼스트	복합형	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

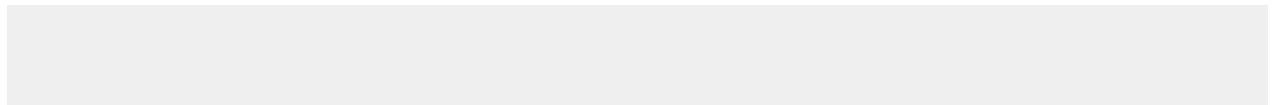
(단위 : 백만원)

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					6,444		226,164



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	파주운정신도시 우미린더퍼스트				
2	주거	115,928.30	114,400.64	98.68%	834.5
3	비주거	1,682.97	1,682.97	100.00%	17



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 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	변동금리	516	764	
정기예금	우리은행	0.03	17,000	17,000	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	148	
보통예금	국민은행	변동금리	3,357	1,550	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수수익	263	263	
	건설임대관리보증금	252	252	
	장기선급비용	151	151	
	미수임대료	103	103	
	선급보험료	38	38	
	선납세금	31	31	



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 증권 거래내역

– 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 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	변동금리	516	764
정기예금	우리은행	0.03	17,000	17,000
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	148
보통예금	국민은행	변동금리	3,357	1,550

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	731,366,786	83.58%	임대료
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	143,357,015	16.38%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		356,898	0.04%	잡이익
총 수 익		875,080,699	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)

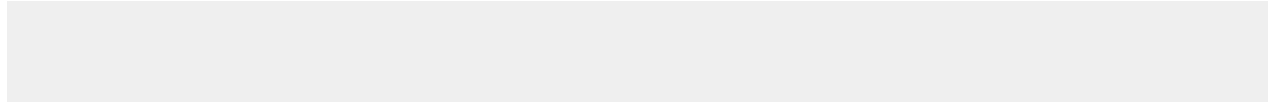
1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	파주운정신도시 우미린더퍼스트	731,366,786	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
1	아파트	59A	136	132	129,159,091	268,617	계약 133세대
2	아파트	59B	24	24	125,791,667	280,550	계약 24세대
3	아파트	59C	20	19	135,368,421	250,674	계약 19세대
4	아파트	59D	49	48	121,750,000	230,885	계약 48세대
5	아파트	59E	48	47	120,255,319	233,679	계약 47세대
6	아파트	59F	19	18	130,111,111	208,522	계약 19세대
7	아파트	59G	52	51	123,882,353	225,947	계약 52세대
8	아파트	59H	2	1.5	36,200,000	163,600	계약 1.5세대 (세어하우스 201A호 공실)
9	아파트	69A	20	19	154,105,263	236,368	계약 19세대

10	아파트	69B	81	80	146,755,000	283,000	계약 80세대
11	아파트	69C	137	136	145,022,059	288,507	계약 137세대
12	아파트	84A	258	253	166,458,498	290,990	계약 255세대



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)

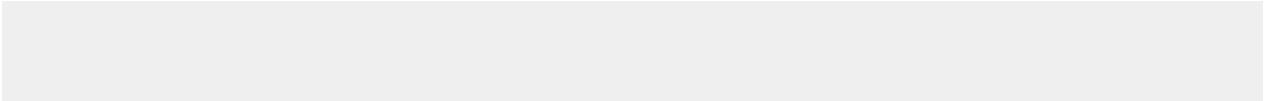
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동금리	2,935	0	
보통예금	국민은행	변동금리	2,663,386	1,801,562	
정기예금	국민은행	변동금리	5,331,757	149,833	
보통예금	우리은행	변동금리	2,446	2,880	
정기예금	우리은행	0.03	121,421,918	141,402,740	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	1	0	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

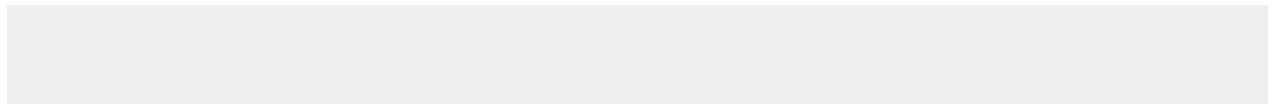


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	746,955,120	44.67%	
	기타비용	393,006,622	23.50%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		532,255,912	31.83%	이자비용, 사무 수탁보수
총비용		1,672,217,654	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	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	70,955,529	70,955,529			
자산보관수수료	7,000,000	7,000,000			
일반사무 위탁수수료	15,000,000				15,000,000
기타지급수수료	-42,344,353	-42,344,353			
유형자산 감가상각비	746,955,120	746,955,120			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	226,274,804	226,274,804			
광고선전비					
보험료	11,213,576	11,213,576			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	25,600,000	25,600,000			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	35,907,066	35,907,066			



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 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	57,500,000
	성과보수(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	
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스 주식 회사	매 분기마다 금 천오백만원(15,000,000)(vat별 도)	15,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	연 2,800만원(VAT별도) 매 분기마다 700만원(VAT별도) 착공일로부터 매 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급	7,000,000
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	월간 위탁 관리수수료 1,140,000원(vat별도)	3,420,000
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈 주식회사	매월 21,477,273원(vat별도)	64,431,819
재산관리회사	위탁보수			
합 계				147,351,819

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7기 3분기	제 7기 2분기	제 7기 1분기	제 6 기 4분기
당해회사수익률	-5.06	-4.65	-4.14	-6.06

※ 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
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. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

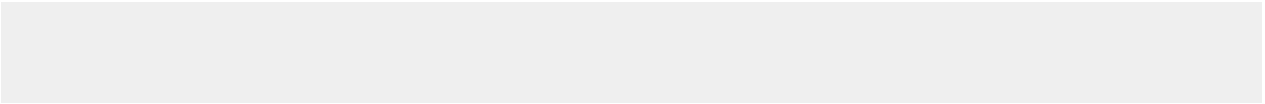
당기 제 7 기 3 분기 기준일 2023.09.30 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7 (당)기 3 분기		제 6 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		19,747,706,815		20,494,494,465
1) 현금및현금성자산	2,311,852,588		3,117,347,005	
2) 단기금융상품	17,000,000,000		17,252,532,169	
5) 미수수익	263,250,839		847,094	
7) 기타미수금	103,434,870		35,566,000	
9) 선급비용	38,049,308		26,161,477	
11) 선급법인세	31,119,210		62,040,720	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		226,717,332,367		229,009,400,276
1) 장기금융상품	150,010,806		53,568,426	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	226,164,422,489		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)	-6,443,618,137		-4,202,752,774	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	252,124,000		252,124,000	
110) 기타비유동자산	150,775,072		298,419,998	
자 산 총 계		246,465,039,182		249,503,894,741
1. 유동부채		219,935,106		299,874,227
4) 기타선수금	52,230		1,050,670	
6) 미지급금	51,435,317		124,077,671	
7) 미지급비용	168,447,559		174,745,886	
2. 비유동부채		203,345,300,806		204,230,708,426
3) 장기차입금	83,400,000,000		83,400,000,000	
5) 비유동보증금	119,795,290,000		120,777,140,000	
8) 비유동충당부채	150,010,806		53,568,426	
부 채 총 계		203,565,235,912		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)		-11,071,603,453		-8,998,094,635

자 본 총 계		42,899,803,270		44,973,312,088
부 채 및 자 본 총 계		246,465,039,182		249,503,894,741



II. 손익계산서

당기 제 7 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30
 전기 제 6 기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30

회사명: 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	731,366,786	2,172,796,456	711,874,070	2,092,495,820
2) 임대료수익	731,366,786	2,172,796,456	711,874,070	2,092,495,820
II. 영업비용	1,154,961,742	3,196,832,516	1,241,675,689	3,218,606,815
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	172,500,000	57,500,000	183,177,386
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	70,955,529	206,659,167		
8) 자산보관수수료	7,000,000	21,000,000	7,000,000	22,299,856
9) 일반사무위탁수수료	15,000,000	45,000,000	15,000,000	47,785,406
10) 기타지급수수료	-42,344,353	115,255,898	108,331,220	388,838,582
11) 유형자산감가상각비	746,955,120	2,240,865,363	746,955,122	2,240,865,362
14) 세금과공과	226,274,804	226,915,078	272,774,563	273,056,457
15) 광고선전비		336,000		
16) 보험료	11,213,576	33,034,900	11,165,550	33,359,171
21) 수선유지비	25,600,000	28,100,000		
29) 기타영업비용	35,907,066	104,466,110	22,049,234	26,524,595
III. 영업이익	-423,594,956	-1,024,036,060	-529,801,619	-1,126,110,995
IV. 영업외수익	143,713,913	482,716,548	3,896,186	229,845,922
1) 이자수익	143,357,015	464,485,470	-743,411	223,477,940
10) 기타영업외수익	356,898	18,231,078	4,639,597	6,367,982
V. 영업외비용	517,255,912	1,532,189,306	518,622,749	1,744,758,179
1) 이자비용	517,255,912	1,532,189,306	518,622,749	1,744,758,179
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-797,136,955	-2,073,508,818	-1,044,528,182	-2,641,023,252
VIII. 당기순이익(손실)	-797,136,955	-2,073,508,818	-1,044,528,182	-2,641,023,252
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-797,136,955	-2,073,508,818	-1,044,528,182	-2,641,023,252
X I. 주당이익	-74	-192	-97	-245

--	--	--	--	--

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항없음

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

해당사항없음

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 12. 특수관계자와의 거래 참고

※ 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 7 기 3분기 2023년 09월 30일 현재

제 6 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"> 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 제작용가 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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 정액법에 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

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	금 액		비 고
	제 7(당) 기 3분기	제 6(전) 기	
현금및현금성자산			
보통예금	19,311,853	3,117,347	
단기금융상품			
정기예금	-	17,252,532	
장기금융상품			
보통예금	150,011	53,568	특별수선충당금 예치금 (사용제한)
합 계	19,461,864	20,423,447	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

<당분기>

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	83,217,017	145,188,271	228,405,288
취득	-	-	-
감가상각	-	(2,240,865)	(2,240,865)
당분기말	83,217,017	142,947,406	226,164,422
취득원가	83,217,017	149,391,024	232,608,041
상각누계액	-	(6,443,618)	(6,443,618)

<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	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

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	제 7 기 3분기말		제 6 기 기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경기도 파주시 다율동 720번지	48,860	83,217,017	54,723,200	83,217,017	54,723,200

4-3. 보험가입의 내용

당분기말 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	190,905,588	44,662	메리츠화재 해상보험(주)
	어린이놀이시설배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	82,000	35	
	승강기사고배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	90,000	211	
	가스사고배상책임보험	2023. 08. 06 ~ 2024. 08. 06	380,000	15	

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
미래에셋생명보험(주1)	2019-07-01	2032-01-31	4.30%	5,800,000	5,800,000
주택도시기금(주2)	2019-05-31	2031-05-31	2.50%	49,600,000	49,600,000
	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 연장되었습니다.

(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
미래에셋생명보험(주1)	4.30%	38,162,500
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	51,435	-	-	51,435
미지급비용	168,448	-	-	168,448
임대보증금(주1,2)	-	119,795,290	-	119,795,290
장기차입금(주3)	-	-	83,400,000	83,400,000
합 계	219,883	119,795,290	83,400,000	203,415,173

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

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

7. 특별수선충당금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 특별수선충당금 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
기초	53,568	-
증가	96,442	53,568
감소	-	-
기말	150,011	53,568

8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 해당기간의 분기순손익과 동일합니다.

9. 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	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	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. 주요 약정사항

10-1. 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.

10-2. 일반사무위탁계약

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

10-3. 자산보관계약

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

10-4. 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(미래에셋생명보험) : 38,162,500,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 최초 대출실행일로부터 2032년 1월 31일까지

10-5. 임대보증금 관련 보증

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

11. 현금흐름에 관한 사항

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

(단위 : 천원)

과목	당분기	전분기
유동성장기차입금의 계정재분류	-	5,800,000

12. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	172,500	183,177

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
대한토지신탁(주)	미지급금	-	57,500

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 및 전분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	2,700	2,700
감가상각비	2,240,865	2,240,865
세금과공과	226,915	273,056
합계	2,470,480	2,516,621