

투 자 보 고 서

2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 3 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

회 사 명 :	주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-7802		
	(홈페이지)	http://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 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2022.07.13
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	125,385,170,162
부채총계	31,349,148,438
자본총계	94,036,021,724
자본금	94,720,000,000
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	신한펀드파트스(주)
7) 자산보관회사	한국투자증권(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. 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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2022.07.13 : 발기인총회
- 2022.07.13 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2023.11.21 : 일반사무관리 위탁계약 체결(신한펀드파트너스(주))
- 2023.11.22 : 자산보관위탁계약 체결 (한국투자증권(주))
- 2023.11.22 : 자산관리위탁계약 체결(대한토지신탁(주))
- 2023.12.08 : 국토교통부 영업인가
- 2023.12.28 : 1차 유상증자(보통주 5,384,000주)
- 2024.02.29 : 토지취득
- 2024.02.16 : 2차 유상증자(보통주 240,000주, 종류주 13,260,000주)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	현) 법무사 김현섭사무소	해당없음
기타비상무 이사	김연희	1980.12.18	현) 법무사 김현섭사무소	해당없음
기타비상무 이사	김부열	1968.11.26	현) 우미개발	해당없음
감사	장선택	1968.02.26	현) 동현회계법인	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	5,684,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	13,260,000	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, 종류주발행조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수 : 18,944,000주
- 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			
2022.07. 13	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2023.12. 28	유상증자	보통주	5,384,000	5,000	5,000	26,920,000,000	27,220,000,000	8973.33%
2024.02. 16	유상증자	보통주	240,000	5,000	5,000	1,200,000,000	28,420,000,000	4.41%
2024.02. 16	유상증자	종류주	13,260,000	5,000	5,000	66,300,000,000	94,720,000,000	243.57%

--

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
주식회사 민간 임대허브제8호 위리부동산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	0	13,260, 000	0	13,260,0 00	유상증자
							(0.00%)	(70.00%)	(0.00%)	(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

【 2024.03.31 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	5,384,000	28.42%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	13,260,000	70.00%	
주요주주	1	33.33%	5,384,000	28.42%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	300,000	1.58%	
합계	3	100.00%	18,944,000	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

▶이익의 배당

- 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 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 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.

▶이익배당의 지급

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		-6,324,323	0		
상법상 이익배당한도		-6,324,323	0		
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-6,324,323	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-6,324,323	-	-	-
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		

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

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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	16,112	59.49	112,360	89.61	92.61
부동산개발사업	10,973	40.51	3,762	3.00	
부동산관련 증권					
현금			9,016	7.19	7.19
기타 자산	0		247	0.20	0.20
총계	27,084	100.00	125,385	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



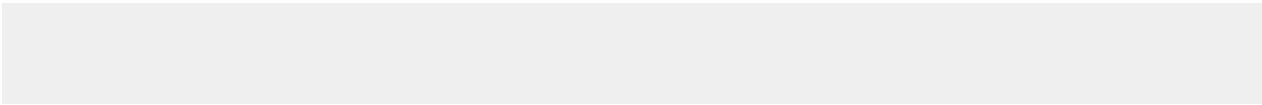
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	오산세교 2	주택	경기도 오산시 오산 세교2지구 A-5BL	2026.09 .30	2024.02 .29	주식참조

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

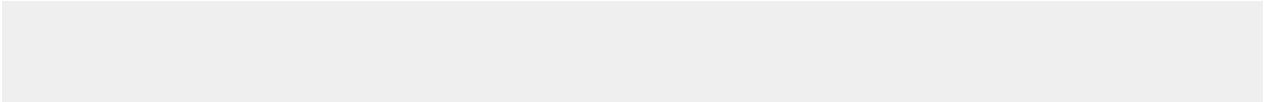
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



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	오산세교2	112,360								112,360



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	오산세교2	0.00	0.00		0



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
예금	우리은행	변동금리	16,112	9,016	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선급비용	166	166	
	부가세대급금	79	79	
	기타	2	2	선급법인세,미수 수익



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	오산세교2	경기도 오산시 오산세교2지구 A-5BL	2024.02.29	109,727	2,633	

※ 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
예금	우리은행	변동금리	16,112	9,016

4. 기타 자산 변경내역

전분기 대비 기타 자산 : 247백만원 증가(선급비용 등)

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	6,083,671	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		6,083,671	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	오산세교2			

--

○ 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	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
예금	우리은행	변동금리	260,566	6,083,671	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가	0		
	감가상각비	0		
	기타비용	35,278,346	17.07%	
부동산관련 증권	평가손실	0		
	처분손실	0		
	기타비용	0		
현금	현금관련비용	0		
기타자산	기타자산관련비용	0		
기타		171,416,528	82.93%	
총비용		206,694,874	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	오산세교2	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	29,065,934	29,065,934			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,527,473	2,527,473			
일반사무 위탁수수료	6,318,681				
기타지급수수료	2,070,000	2,070,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,588,500	1,588,500			
광고선전비					
보험료	26,439	26,439			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

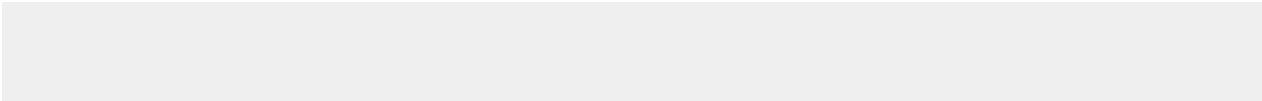
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		6,318,681
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)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		설립 후 최초 유상증자일로부터 청산종결 등기 일까지 매 분기 금 57,500,000원, 해당 분기의 수수료를 해당 분기 말일까지 지급 하기로 한다.	29,065,934
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입 된 날로부터 기산하며, 연간 50,000,000(VAT 별도)으로 정하고 매 분기별 로 균등분할하여 지급한다. 보수의 지급시기는 분기 말일에 현금으로 지급한다.	6,318,681
자산보관회사	위탁보수	한국투자증권(주)	매년 금 20,000,000원(VAT 별도)으로 하며 위 탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득 하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 기 산하여 매 분기마다 해당 분기 말일까지 지급하 기로 한다.	2,527,473
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				37,912,088



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 1분기	제 2기 4분기	제 2기 3분기	제 2 기 2분기
당해회사수익률	-1.31	-0.05	0.10	0.10

※ 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

※ 2023.12.08 : 국토교통부 영업인가(2기 4분기)

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I . 부동산개발사업의 현황

1. 개요

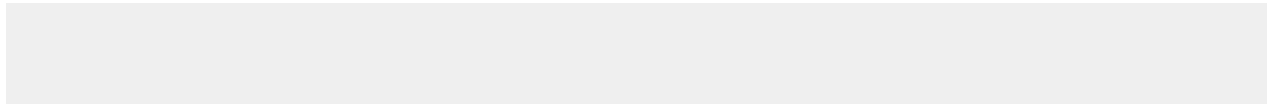
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
오산세교2 A-5BL	경기도 오산시 오산 세교2지구 A-5BL	58,075.000 0	2026.09.30	0.00%	473,597	357,475	116,122	

※ 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)

오산세교2 A-5BL

2) 부동산개발사업명(2)

· 사업의 개요

구분		내 용	비 고
사업명		오산세교2 A-5BL 공공지원민간임대주택	
소재지		경기도 오산시 오산세교2지구 A-5BL	
부지개요	대지면적(㎡)	58,075.00㎡	
	지역지구	지구단위계획구역, 제3종일반주거지역	
건축개요	연면적(㎡)	157,378.72㎡	
	건축물(A)	156,348.65㎡	
	임대주택(B)	189.96%	
	용적률(%)	지하2층~지상25층, 10개동	
	건축규모	아파트 1,050세대	
	세대수	공동주택 및 관련생활시설	
주용도		1,372대(세대당 1.30대), 관련생활시설 9대	
주차대수		우미건설(주)	
시공자		대한토지신탁(주)	
자산관리회사		㈜우미에스테이트	
임대관리회사		-	
기타사항			

· 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

(단위 : 백만원, VAT포함)

구분	내역(주1)	합계	개발기간	운영기간	비율	비고
총사업비 (필요액)	토지매입비용	112,822	112,822	-	23.82%	매입비, 취득세 등
	건설관련비용	244,813	244,813	-	51.69%	직접, 간접공사비
	리츠운영비용	7,906	1,531	6,375	1.67%	자산관리, 자산보관 사무수탁 등
	부동산관리비용	27,251	-	27,251	5.75%	임대관리수수료, 수신비용 등
	금융비용	76,349	17,199	59,149	16.12%	이자, 보증수수료 등
	Capex	4,456	2,674	1,782	0.94%	
합계		473,597	379,039	94,558	100.00%	
채원조달	우선주 자본금	66,300	66,300	-	14.00%	주택도시보증
	보통주 자본금	28,420	28,420	-	6.00%	우미건설(주) 및 대한토지신탁(주)
	기금출자	142,286	142,286	-	30.04%	한도대출 및 A/S(310억)
	민간출자(주2)	134,200	134,200	-	28.34%	임대보증금 및 임대료수익 포함
	합계	473,597	379,039	94,558	100.00%	

(주1) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 합계에서 조정하지 아니함

(주2) 민간출자의 최대치는 1,038억원(한도 1,360억원)과 A/S 310억원이며, 운영기간 중 임대보증금 등을 채원으로 상환됨

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



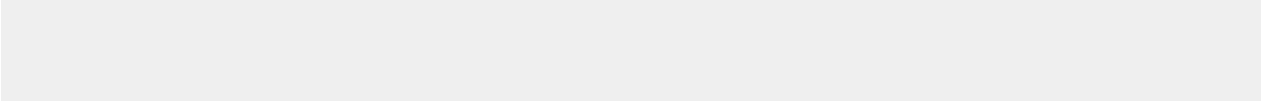
제 5 부 재무제표에 관한 사항

I . 재무상태표

당기 제 3 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
전기 제 2 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: 주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 1 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		9,263,273,912		16,111,794,041
1) 현금및현금성자산	9,016,342,445		16,111,562,159	
5) 미수수익	483,201		185,862	
9) 선급비용	166,495,298			
10) 부가세대급금	79,015,868			
11) 선급법인세	937,100		46,020	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		116,121,896,250		10,972,700,000
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	116,121,896,250		10,972,700,000	
토지	112,360,076,968			
건설중인자산	3,761,819,282		10,972,700,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		125,385,170,162		27,084,494,041
1. 유동부채		49,148,438		118,364
6) 미지급금	48,662,320		118,364	
7) 미지급비용	486,118			
2. 비유동부채		31,300,000,000		0
3) 장기차입금	31,300,000,000			
부 채 총 계		31,349,148,438		118,364
1. 자본금		94,720,000,000		27,220,000,000
1) 보통주자본금	28,420,000,000		27,220,000,000	
2) 종류주자본금	66,300,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-477,042,750		-129,300,000
1) 주식할인발행차금	-477,042,750		-129,300,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-206,935,526		-6,324,323
자 본 총 계		94,036,021,724		27,084,375,677
부 채 및 자 본 총 계		125,385,170,162		27,084,494,041



II. 손익계산서

당기 제 3기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
 전기 제 2기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: 주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사 (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	41,597,027	41,597,027	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	29,065,934	29,065,934		
8) 자산보관수수료	2,527,473	2,527,473		
9) 일반사무위탁수수료	6,318,681	6,318,681		
10) 기타지급수수료	2,070,000	2,070,000		
14) 세금과공과	1,588,500	1,588,500		
16) 보험료	26,439	26,439		
III. 영업이익	-41,597,027	-41,597,027	0	0
IV. 영업외수익	6,083,671	6,083,671	74,819	74,819
1) 이자수익	6,083,671	6,083,671	74,819	74,819
V. 영업외비용	165,097,847	165,097,847	0	0
1) 이자비용	165,097,847	165,097,847		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-200,611,203	-200,611,203	74,819	74,819
VIII. 당기순이익(손실)	-200,611,203	-200,611,203	74,819	74,819
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-200,611,203	-200,611,203	74,819	74,819
X I. 주당이익	-11	-11	0	0

※ 2023.12.08 : 국토교통부 영업인가(2기 4분기)

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

주석 9. 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



주식

제 3(당) 기 1분기 2024년 03월 31일 현재

제 2(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)우미대한제33호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 7월 13일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 영동대로 517

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)우미대한제33호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2023년 07월 13일
대 표 자	박영희
본점소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517
목 적 사 업	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 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 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 9. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

1-3. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	18,944,000	5,000	94,720,000

<전기말>

(단위 : 주)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	5,444,000	5,000	27,220,000

당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	300,000	5.28%	-	-	300,000	1.58%
우미건설(주)	5,384,000	94.72%	-	-	5,384,000	28.42%
(주)민간임대허브제8호위 탁관리부동산투자회사	-	-	13,260,000	100.00%	13,260,000	70.00%
합계	5,684,000	100.00%	13,260,000	100.00%	18,944,000	100.00%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
대한토지신탁(주)	60,000	1.10%	-	-	60,000	1.10%
우미건설(주)	5,384,000	98.90%	-	-	5,384,000	98.90%
합계	5,444,000	100.00%	-	-	5,444,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

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 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동

중시장이자율을 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. 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.

2-7. 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.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

3-1. 당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	현금및현금성자산	9,016,342	9,016,342	16,111,562	16,111,562
기타금융자산	미수수익	483	483	186	186
합계		9,016,825	9,016,825	16,111,748	16,111,748

3-2. 당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급금	48,662	48,662	118	118
	미지급비용	486	486	-	-
	장기차입금	31,300,000	31,300,000	-	-
합계		31,349,148	31,349,148	118	118

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	-	10,972,700	10,972,700
당분기 취득	101,387,377	3,761,819	105,149,196
대체	10,972,700	(10,972,700)	-
당분기말	112,360,077	3,761,819	116,121,896
취득원가	112,360,077	3,761,819	116,121,896
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 현재 보유 토지의 공시지가 및 장부가액 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	지번	면적(㎡)	공시지가	장부가액
경기도 오산시 결동	822-0	58,056.5	75,937,902	112,360,077
합계		58,056.5	75,937,902	112,360,077

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	이자율	만기일	당분기말	전기말
Tranche A	농협손해보험(주)	6.00%	2038-02-28	100,000	-
	흥국화재해상보험(주)	6.00%	2038-02-28	50,000	-
	교보생명보험(주)	6.00%	2038-02-28	150,000	-
Tranche B	교보증권(주)	5.90%	2027-08-29	31,000,000	-
합 계				31,300,000	-

(주1) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
Tranche A	농협손해보험(주)	6.00%	50,000,000	만기상환/미인출수수료 0.03%
	흥국화재해상보험(주)	6.00%	20,000,000	
	교보생명보험(주)	6.00%	67,989,000	
Tranche B	교보증권(주)	5.90%	31,000,000	
합 계			168,989,000	

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

(주2) 상기 대출과 관련하여 회사는 매 이자지급일에 대출금 전부 또는 일부를 기한전 상환할 수 있습니다.

6. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	48,662	-	-	48,662
미지급비용	486	-	-	486
장기차입금	-	31,000,000	300,000	31,300,000
합 계	49,148	31,000,000	300,000	31,349,148

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	118	-	-	118
합 계	118	-	-	118

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

8. 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 대한토지신탁 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

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

8-3. 자산보관계약

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

8-4. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : Tranche A - 137,989,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

Tranche B - 31,000,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : Tranche A - 최초 대출실행일로부터 168개월

Tranche B - 최초 대출실행일로부터 142개월

8-5 책임준공 확약

우미건설 주식회사는 책임준공확약서에 따라 본건 공사의 책임준공기간(최초 대출실행일로부터 41개월이 되는 날) 내에 본건 건축물을 준공할 것을 확약하였으며, 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 대출원금, 이자, 비용, 기타 발생한 손해를 배상할 것을 확약하였습니다.

8-6 시공권 및 유치권 포기각서

우미건설 주식회사는 대출약정에 따라 대주가 요구하는 내용으로 시공권 및 유치권 포기각서를 작성하여 제출하였습니다.

8-7 사업시행권 포기 및 양도각서

회사는 대출약정에 따라 대주가 요구하는 내용으로 사업시행권 포기 및 양도각서를 작성하여 제출하였습니다.

8-8 보험가입내역

회사는 안전관리에치금 보증보험과 관련하여 서울보증보험에 보험가액 2,228백만원의 보증보험에 가입하고 있습니다.

9. 특수관계자와의 주요거래

9-1. 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
대한토지신탁(주)	자산관리수수료	29,065
합계		29,065

9-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말
대한토지신탁(주)	미지급비용	29,065
합계		29,065

전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 없습니다.

10. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당분기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기
세금과공과	1,589

11. 현금흐름에 관한 사항

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기
건설중인자산의 토지 대체	10,972,700