

(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

06164 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 팩스 02)528-0440 전화 02)528-0565 담당 조성우 차장

문서번호 : 우미대한제12호 201901-02

2019. 01. 28.

수 신 : 국토교통부

참 조 : 부동산산업과

제 목 : (주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 사업계획 관련 보고

1. 귀 기관의 일익 발전을 기원합니다.

2. 당사는 경기도 파주 운정3지구 A-15BL 공공지원민간임대주택사업(이하 '본 사업')의 사업주체로서, 주택도시기금 및 우선협상대상자인 우미건설 컨소시엄(우미건설(주), 교보증권(주), 대한토지신탁(주))이 출자 예정인 부동산투자회사이며, 2017년 4월 3일 「부동산투자회사법」에 의거 귀 기관으로부터 영업인가를 득하였습니다.

3. 이후 당사는 주택도시보증공사로부터 2018년 12월 21일 기금출자승인까지 득하였으나, 인허가 및 주택도시보증공사와의 협의 과정에서 영업인가 당시의 사업계획에서 일부 사항이 변경되어 이를 보고 드립니다.

붙임. 리츠 사업계획 관련 보고 1부. 끝.

(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 김 부 열



(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 사업계획 관련 보고

(대한토지신탁, 2019.01.28)

□ 사업개요

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)	파주시 주택건설사업계획승인 (2018.01.18)	비 고
사 업 명		파주 운정3 A-15BL 공공지원민간임대주택사업		
부지개요	위 치	경기도 파주시 운정3지구 A-15BL		
	대지면적	48,860.00㎡ (14,780.15평)		
	지역지구	제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역		
건축개요	연면적	116,884.46㎡ (35,357.55평)	117,582.83㎡ (35,568.81평)	
	용적률	168.62%	170.70%	
	건축규모	지하1층~지상28층, 아파트 8개동 및 부대시설		
	세대수	아파트 : 846세대		
	주용도	공동주택 및 부대복리시설		
	주차대수	1,035대	1,013대	
참여업체	시공자	우미건설㈜		
	자산관리회사	대한토지신탁㈜		
	임대관리회사	㈜젠스타		

□ 사업계획

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)		주택도시보증공사 기금출자승인 (2018.12.21)		비 고
		금액(백만원)	비율	금액(백만원)	비율	
건설원가	토지비	83,030	30.80%	83,325	30.72%	
	공사비	142,243	52.76%	144,660	53.34%	▷ 면적 증가에 따른 공사비 소폭 상승
금융비용		13,800	5.12%	16,324	6.02%	▷ 금리 상승에 따른 금융비용 증가
임대운영비 등		30,510	11.32%	26,914	9.92%	▷ 주거복지로드맵에 따른 각종 용역비 감액
계		269,583	100%	271,223	100%	

□ 재원조달

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)		주택도시보증공사 기금출자승인 (2018.12.21)		비 고
		금액(백만원)	비율	금액(백만원)	비율	
자기자본		53,920	20.00%	54,250	20.00%	
타인자본	민간용자	90,301	33.50%	91,968	33.76%	
	기금융자	77,600	28.79%	77,600	28.61%	
	임대보증금	47,762	17.72%	47,805	17.63%	
계		269,583	100%	271,223	100%	

□ 자기자본 지분구조

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)		주택도시보증공사 기금출자승인 (2018.12.21)		비 고
		출자금액(백만원)	비율	출자금액(백만원)	비율	
우선주	주택도시기금	26,964	50.01%	27,129	50.01%	
보통주	우미건설	21,565	39.99%	25,009	46.10%	
	대한토지신탁	2,696	5.00%	2,112	3.89%	
	교보증권	2,696	5.00%	0	0.00%	
계		53,920	100%	54,250	100%	

□ 사업수지

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)	주택도시보증공사 기금출자승인 (2018.12.21)	비 고
사업수지 (백만원)	총수입금	318,484	315,589	▷ 임대조건율, 임대료 상승 제한에 따른 수입감소
	총사업비	269,583	271,223	▷ 금융비용 증가 등에 따른 사업비 증가
	사업이익	48,901	44,366	
내부수익률 (IRR)	우선주	3.30%	3.04%	
	보통주	7.50%	6.20%	

□ 사업추진일정

구 분		국토교통부 영업인가 (2017.04.03)	현재 추진일정	비 고
개발기간	토지매매계약	2017년 06월	2019년 02월	
	착공	2017년 06월	2019년 03월	
	공사기간	28개월	28개월	
	준공	2019년 09월	2021년 06월	
운용기간	임대개시	2019년 10월	2021년 06월	
	임대종료	2029년 09월	2029년 05월	
	매각(분양전환)	2029년 10월	2029년 06월	

※ 상기 일정은 향후 LH, HUG 등 협의 과정에서 일부 변경될 수 있음