

투자보고서

2024.01.01 부터 2024.12.31 까지

(제 7 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.03.31

회사명 :	(주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)			
(전화번호)	02-528-7823			
(홈페이지)	www.reitpia.com			
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
(전화번호)	02-528-7823	성명	김창원	
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
(전화번호)	02-528-7823	성명	김창원	



KCM

KCM

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 기본정보

(1) 회사명	(주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사
(2) 설립일	2018.08.14
(3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.12.31 (단위: 원)
자산총계	232,647,267,975
부채총계	198,416,978,374
자본총계	34,230,289,601
자 본 금	48,323,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
(6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>* 존속기간: 영속</p> <p>* 해산사유:</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
	<p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	대한토지신탁 (주)
사무수탁회사	(주)케이비펀드파트너스
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	○
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중생 활시설, 노인복지주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	○
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공지원민간임대
임대주택비율	99.6%

임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	100.0%
개발사업에 관한 인·허가일	2020.02.05
개발사업에 관한 사용승인·준공 검사일	2022.11.25

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	50.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음



2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2018.08.14 발기인총회
- 2018.08.14 회사설립(자본금 300,000,000원)
- 2018.11.29 일반사무위탁계약체결(㈜국민은행)
- 2019.02.12 자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))
- 2019.02.12 자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2020.02.05 국토교통부 영업인가
- 2020.03.16 자산관리위탁계약 변경체결 (대한토지신탁(주))
- 2020.03.19 유상증자(증자 후 자본금 48,323,000,000원)
- 2020.03.24 토지취득
(경산하양 A-5BL : 경상북도 경산시 하양읍 서사리 227번지 일원)
- 2021.03.19 본점이전
(변경전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워))
(변경후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워))
- 2022.11.25 경산 하양지구 A-5BL 공공지원 민간임대주택 준공
- 2024.06.12 일반사무위탁변경계약체결 ((주)국민은행-> (주)케이비펀드파트너스)

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	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박영희	1975.01.03	법무사 김현섭사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	법무사 김현섭사무소	해당사항 없음
기타비상무이사	김부열	1968.11.26	(주)우미개발	해당사항 없음
감사	이중욱	1973.03.29	삼화회계법인	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
박홍준	1968.05.18	2024.01.19	대한토지신탁 사업2본부장	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.12.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,415,700	10,000	10,000	
기명식	종류주	2,416,600	10,000	10,000	

※ 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, 종류주 발행조건 등을 기재)

- 총 발행주식수 : 4,832,300주
- 주식매수선택권 여부 : 해당사항 없음.
- 의결권이 있는 발행주식수 4,832,300주(100.00%)
- 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			
2018. 08.14	설립	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2020. 03.19	증자	보통주	2,385,700	10,000	10,000	23,857,000,000	24,157,000,000	7952.3%
2020. 03.19	증자	종류주	2,416,600	10,000	10,000	24,166,000,000	48,323,000,000	8055.3%

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
☞민간임대허 브제6호위탁관 리부동산투자 회사	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제25호	종류주	2,416,600			2,416,600		청약예외주 주	24,166
							(50.01%)			(50.01%)			

* 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

* 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

* 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.12.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외주 주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액(단 위: 백만원)	비고
1	우미건설 (주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없 음	보통주	2,215,700	45.85%	건설사	22,157	

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.12.31 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	2,416,600	50.01%	
주요주주	1	33.33%	2,215,700	45.85%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	200,000	4.14%	
합 계	3	100.00%	4,832,300	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년		년		년		비고
	월	월	월	월	월	월	
최고가(일자)							
최저가(일자)							
월간 거래량							
일평균 거래량							

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제 49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 각각상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당 가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제53조(이익배당의 지급)

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

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 10,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-4,627,090,557	-5,855,012,096	-2,671,907,509	-406,968,516
상법상 이익배당한도	-13,848,083,759	-9,220,993,202	-3,365,981,106	-694,073,597
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-13,848,083,759	-9,220,993,202	-3,365,981,106	-694,073,597
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-13,848,083,759	-9,220,993,202	-3,365,981,106	-694,073,597
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 않음

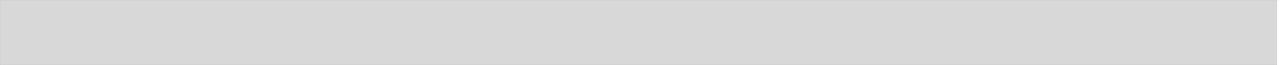
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2024.12.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	교보생명보험(주)	73,300	2.85%	2.85%		13.0	고정	해당없음
차입금	우리은행	70,780	2.85%	2.85%		13.0	고정	해당없음

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

*미인출 수수료(교보생명보험) - 금액 : 269억원 / 금리 : 0.03%

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	188,750	79.12	185,869	79.89	79.89	98.86
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00	0	0.00	0.00	0.00
현금	47,743	20.01	44,631	19.18	19.18	
기타 자산	2,060	0.86	2,147	0.92	0.92	1.14
총계	238,553	100.00	232,647	100.00	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

- 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산 구성비율
 (조정전) 총자산 232,647백만원, 부동산 185,869백만원, 부동산비율 79.89%
 (총자산 차감액) 44,631백만원
 MIN[(①임대보증금잔액 53,934백만원 - 차입금상환액 0원 = 53,934백만원), ② 현금 44,631백만원]
 (조정후) 총자산 188,016백만원, 부동산 185,869백만원, 기타자산 2,147백만원 부동산비율 98.86%

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	188,750	185,869	2022.11.25		
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 경산하양지구 우미린 에코포레	주택(공동 주택)	경상북도 경산시 하양읍 서사 도리로 71	2022.11.25		2023.01.1 7	차입금 144,080,000천원 임대보증금 53,933,600천원 특별수선충당금 152,939천원	일반	36,038	117,522	4,798	

* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함

*토지매매계약체결일 : 2022년 3월 24일

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
경산하양지구 1 우미린 에코포 레	48,037	144,075					6,243		185,869	53,934	임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	임대차 계약수
1 경산하양지구 우미린 에코포레	65,594.64	63,523.43	96.84%	#REF!

*상가 임대현황 (계약수) : 12세대

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부 동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	국민은행		55	658	
보통예금	우리은행		130	919	
보통예금	국민은행		7,198	2,550	
보통예금	국민은행		100	100	
보통예금	국민은행		33	44	
보통예금	국민은행		205	205	
보통예금	국민은행		1	2	
보통예금	농협		22	153	
정기예금	수협은행	3.97%	20,000	0	24.08.23해 지
정기예금	우리은행	3.98%	20,000	0	24.07.18해 지
정기예금	국민은행	3.35%		10,000	24.07.19신 규
정기예금	수협은행	3.47%		10,000	24.07.19신 규
정기예금	수협은행	3.40%		10,000	24.08.23신 규
정기예금	우리은행	3.39%		10,000	24.12.06신 규

- 신한은행(006844) 계좌 잔액인 3,077원은 백만원 미만으로 미기재

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	44	44	
그 밖의 기타자산	미수수익	457	457	
그 밖의 기타자산	선급비용	188	188	
그 밖의 기타자산	당기법인세자산	203	203	
그 밖의 기타자산	비품	55	55	
그 밖의 기타자산	기타보증금	276	276	
그 밖의 기타자산	장기선급비용	927	927	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	국민은행		54	658
보통예금	우리은행		130	919
보통예금	국민은행		7,198	2,550
보통예금	국민은행		100	100
보통예금	국민은행		33	44
보통예금	국민은행		205	205
보통예금	국민은행		1	2
보통예금	농협		22	153
정기예금	수협은행	3.97%	20,000	0
정기예금	우리은행	3.98%	20,000	0
정기예금	국민은행	3.35%	0	10,000
정기예금	수협은행	3.47%	0	10,000
정기예금	수협은행	3.40%	0	10,000

정기예금	우리은행	3.39%	0	10,000
------	------	-------	---	--------



4. 기타자산 변경내역

<p>(전기 -> 당기)(단위 : 원)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 매출채권(47,538,100->43,556,920) 2. 미수수익(347,935,351->456,572,195) 3. 선급금(1,080,000->0) 4. 선급비용(205,131,050->187,531,337) 5. 당기법인세자산(118,145,670->202,918,140) 6. 비품(12,309,097->54,809,470) 7. 기타보증금(275,517,000으로 동일) 8. 장기선급비용(1,051,850,913->926,507,923)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분	구분	금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,086,647,333	58.72%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,426,220,049	40.14%	
기타자산	기타자산 관련수익	40,386,780	1.14%	
기타			0.00%	
총수익		3,553,254,162	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	경산하양지구 우미린 에코포레	2,086,647,333	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

	주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	79A	99	92	75,836,957	209,965	
2	아파트	84A	295	289	80,487,899	217,060	
3	아파트	84B	95	94	80,570,213	217,522	
4	아파트	79B	35	35	54,971,429	207,474	
5	아파트	79C	53	51	47,666,667	220,333	
6	아파트	79D	41	41	57,292,683	197,585	
7	아파트	79DX (505- 201)	1	1	27,000,000	257,000	
8	아파트	79E	1	-	-	-	
9	아파트	79F	1	1	27,000,000	277,800	
10	아파트	79G	1	1	27,000,000	277,800	
11	아파트	79H	1	1	65,000,000	189,500	
12	아파트	84C	35	32	58,750,000	218,100	
13	아파트	84D	33	32	61,156,250	213,159	

14	아파트	84E	35	34	68,588,235	194,394	
15	아파트	84F	34	31	54,516,129	229,813	
16	아파트	84G	27	27	58,296,296	212,148	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

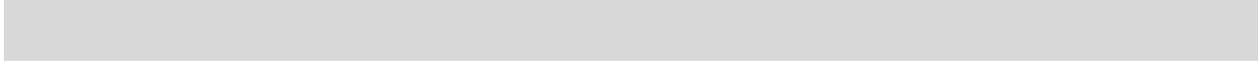
*상가 임대현황 (계약수) : 12세대

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

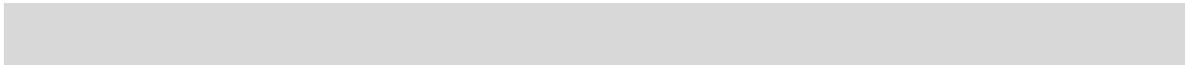
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

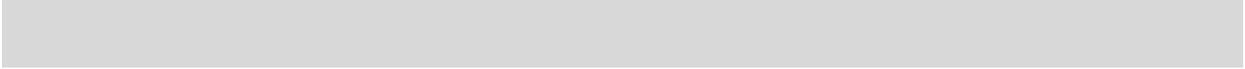
	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1	경산하양지구 우미린 에코포레			



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



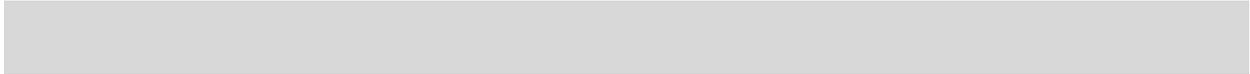
3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행		15,121,037	6,368,302	사업비외
보통예금	우리은행		21,723	302,437	기금용자
보통예금	농협은행		1,076	12,731	특별수선충 당금
정기예금	국민은행	3.50%	291,267,123		23.04.27해 지
정기예금	국민은행	3.55%	325,058,903		23.08.17해 지
정기예금	수협은행	3.97%	279,852,459		24.08.23해 지
정기예금	우리은행	3.60%	202,235,615		23.12.01해 지
정기예금	수협은행	3.97%		511,972,199	24.08.23해 지
정기예금	우리은행	3.98%		359,917,806	24.07.18해 지
정기예금	국민은행	3.35%		152,356,164	24.07.19신 규
정기예금	수협은행	3.47%		157,813,699	24.07.19신 규
정기예금	수협은행	3.40%		122,027,397	24.08.23신 규
정기예금	우리은행	3.50%		91,301,369	24.12.05해 지
정기예금	우리은행	3.39%		24,147,945	24.12.06신 규

4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	연체료수익	1,680,690	4.16%	
2	잡이익	38,706,090	95.84%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	2,879,028,878	69.38%	
	기타비용	-2,879,028,878	-69.38%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용	14,506,892	0.35%	비품 감가상각비
기타		4,134,958,770	99.65%	사무수탁수수료등
총 비 용		4,149,465,662	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	경산하양지구 우미린 에코포레	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	3,600,000	3,600,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	180,000,000	180,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	323,747,786	323,747,786			
자산보관수수료	28,000,000	28,000,000			
일반사무 위탁수수료	56,000,000				56,000,000
기타지급수수료	33,947,750	33,947,750			
유형자산 감가상각비	2,893,535,770	2,879,028,878		14,506,892	
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	252,734,094	252,734,094			
광고선전비	0	0			
보험료	190,801,188	190,801,188			
임차료	0				
교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				

수도광열비	0				
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	139,019,361	139,019,361			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	- 수수료: 연 1억 8000만원, 분기 45,000,000원 - 기간: 유상증자 완료일로부터 청산종결 등기일까지 - 지급일: 매 분기말일	180,000,000	180,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	(주)케이비핀드파트너스	- 수수료: 연 5,600만원/분기별 1,400만원 - 기간: 영업인가를 득하고 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 분기 종료후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내			56,000,000
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 수수료: 연 2,800만원/분기별 700만원 - 기간: 영업인가를 득하고 사업건물을 착공한 날로부터 본 계약의 종료일 까지 - 지급일: 해당 분기 종료후 7영업일 이내			28,000,000	28,000,000	
시설관리회사	위탁보수	우리관리(주)	-수수료: 매월 1,057,000원. 단, 선투입비용 8,592,630원. -기간: 2024년 12월2일부터 2년간.단, 계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니하는 경우 동일한 조건으로 2년간 자동갱신. -지급일: 익월 5일까지			12,684,000	12,684,000	
임대관리회사	위탁보수	지에이치파트너즈(주)	-수수료: 매월 20,184,182원. 24.12.02부터 20,789,700원으로 인상. -기간: 2024년 12월2일부터 1년간. -지급일: 익월 20일까지			242,796,166	242,796,166	
재산관리회사	위탁보수							
합 계						519,480,166		

* 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

* 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당해회사수익률				

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

결산기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2))

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사익은 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	투자대상	소재지	전경사진	개발규모(m)	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. 당기에 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 기말 기준일 2024.12.31 현재
 전기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기	기말	제 6 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 유동자산		45,368,920,492		48,441,053,207
1) 현금및현금성자산	4,478,341,900		7,721,223,036	
2) 단기금융상품	40,000,000,000		40,000,000,000	
3) 매출채권	43,556,920		47,538,100	
5) 미수수익	456,572,195		347,935,351	
8) 선급금			1,080,000	
9) 선급비용	187,531,337		205,131,050	
11) 선급법인세	202,918,140		118,145,670	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		187,278,347,483		190,111,580,857
1) 장기금융상품	152,939,170		21,839,239	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	185,923,383,390		188,762,373,705	
토지	48,037,269,420		48,037,269,420	
건물	144,074,534,324		144,074,534,324	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(6,243,229,824)		(3,361,739,136)	
기타유형자산	69,316,362		14,770,907	
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)	(14,506,892)		(2,461,810)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	275,517,000		275,517,000	
110) 기타비유동자산	926,507,923		1,051,850,913	
자산 총 계		232,647,267,975		238,552,634,064
1. 유동부채		250,439,204		251,215,474
4) 기타선수금	35,284,940		15,084,450	
6) 미지급금	1,162,700		22,867,330	
7) 미지급비용	211,267,868		207,618,163	
9) 부가세예수금	2,723,696		5,645,531	
2. 비유동부채		198,166,539,170		199,444,038,432
3) 장기차입금	144,080,000,000		144,080,000,000	
5) 비유동보충금	53,933,600,000		55,342,200,000	
8) 비유동충당부채	152,939,170		21,838,432	
부채 총 계		198,416,978,374		199,695,253,906
1. 자본금		48,323,000,000		48,323,000,000
1) 보통주자본금	24,157,000,000		24,157,000,000	
2) 종류주자본금	24,166,000,000		24,166,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(244,626,640)		(244,626,640)
1) 주식할인발행차금	(244,626,640)		(244,626,640)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(13,848,083,759)		(9,220,993,202)
자본 총 계		34,230,289,601		38,857,380,158
부채 및 자본 총 계		232,647,267,975		238,552,634,064

II. 손익계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당기)		제 6 (전기)	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	516,556,373	2,086,647,333	522,469,380	1,856,520,140
2) 임대료수익	516,556,373	2,086,647,333	522,469,380	1,856,520,140
II. 영업비용	991,198,288	4,101,385,949	971,962,106	4,798,809,231
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	45,000,000	180,000,000	45,000,000	180,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	68,875,728	323,747,786	56,864,969	400,874,914
8) 자산보관수수료	7,000,000	28,000,000	7,000,000	28,000,000
9) 일반사무위탁수수료	14,000,000	56,000,000	14,000,000	56,000,000
10) 기타지급수수료	17,320,000	33,947,750	3,914,400	493,570,825
11) 유형자산감가상각비	723,838,488	2,893,535,770	721,111,215	2,883,952,498
14) 세금과공과	25,631,945	252,734,094	34,308,089	343,575,708
15) 광고선전비			0	31,634,026
16) 보험료	51,564,570	190,801,188	57,918,361	233,545,912
29) 기타영업비용	37,067,557	139,019,361	30,945,072	144,055,348
III. 영업이익	(474,641,915)	(2,014,738,616)	(449,492,726)	(2,942,289,091)
IV. 영업외수익	340,439,714	1,466,606,829	367,330,456	1,166,235,869
1) 이자수익	339,888,724	1,426,220,049	360,466,556	1,113,557,936
10) 기타영업외수익	550,990	40,386,780	6,863,900	52,677,933
V. 영업외비용	1,025,267,950	4,078,958,770	1,028,121,127	4,078,958,874
1) 이자비용	1,025,267,950	4,078,958,770	1,028,121,127	4,078,958,709
10) 기타영업외비용			0	165
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,159,470,151)	(4,627,090,557)	(1,110,283,397)	(5,855,012,096)
VII. 당기순이익(손실)	(1,159,470,151)	(4,627,090,557)	(1,110,283,397)	(5,855,012,096)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(1,159,470,151)	(4,627,090,557)	(1,110,283,397)	(5,855,012,096)
XI. 주당손익	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	처분예정일	2025.03.31	처분확정일	2024.03.29
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,848,083,759)		(9,220,993,202)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(9,220,993,202)		(3,365,981,106)	
2. 당기순이익(손실)	(4,627,090,557)		(5,855,012,096)	
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(13,848,083,759)		(9,220,993,202)

IV. 현금흐름표

당기 제 7 기 기말 시작일 2024.01.01 종료일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31

회사명: (주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(3,057,305,896)		12,695,057,307
1. 당기손이익(손실)		(4,627,090,557)		(5,855,012,096)
2. 당기손이익 조정을 위한 가감		3,024,566,362		2,905,790,930
감가상각비	2,893,535,770		2,883,952,498	
기타	131,030,592		21,838,432	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		(1,454,781,701)		15,644,278,473
매출채권의 변동	3,981,180		12,083,030	
미수수익의 변동	(108,636,844)		(346,352,154)	
기타미수금의 변동			300,000	
선급금의 변동	1,080,000		(1,080,000)	
선급비용의 변동	142,942,703		148,688,208	
기타선수금의 변동	20,200,490		(10,915,550)	
미지급금의 변동	(21,704,630)		(4,043,525,209)	
미지급비용의 변동	3,649,705			
예수금의 변동	(2,921,835)		5,645,531	
보증금의 변동	(1,408,600,000)		19,983,396,100	
기타	(84,772,470)		(103,961,483)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(185,575,240)		(40,036,610,146)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		40,000,000,000		0
기타	40,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(40,185,575,240)		(40,036,610,146)
유형자산의 취득	54,545,455		14,770,907	
기타	40,131,029,785		40,021,839,239	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(3,242,881,136)		(27,341,552,839)
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(3,242,881,136)		(27,341,552,839)
VII. 기초 현금및현금성자산		7,721,223,036		35,062,775,875
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,478,341,900		7,721,223,036

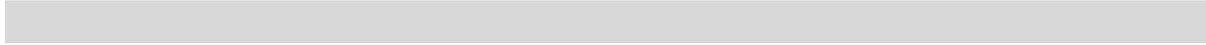
V. 자본변동표

당기 제 7 기 기말 시작^ㄹ 2024.01.01 종료^일 2024.12.31
 전기 제 6 기 기말 시작^ㄹ 2023.01.01 종료^일 2023.12.31

회사명: (주)우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2023.01.01(전기초)	48,323,000,000	0	(244,626,640)	0	(3,365,981,106)	0	0	44,712,392,254
당기순이익					(5,855,012,096)			-5,855,012,096
2023.12.31(전기말)	48,323,000,000	0	(244,626,640)	0	(9,220,993,202)	0	0	38,857,380,158
2024.01.01(당기초)	48,323,000,000	0	(244,626,640)	0	(9,220,993,202)	0	0	38,857,380,158
당기순이익					(4,627,090,557)			-4,627,090,557
2024.12.31(당기말)	48,323,000,000	0	(244,626,640)	0	(13,848,083,759)	0	0	34,230,289,601



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)

Blank area for external auditor's comments and violations.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

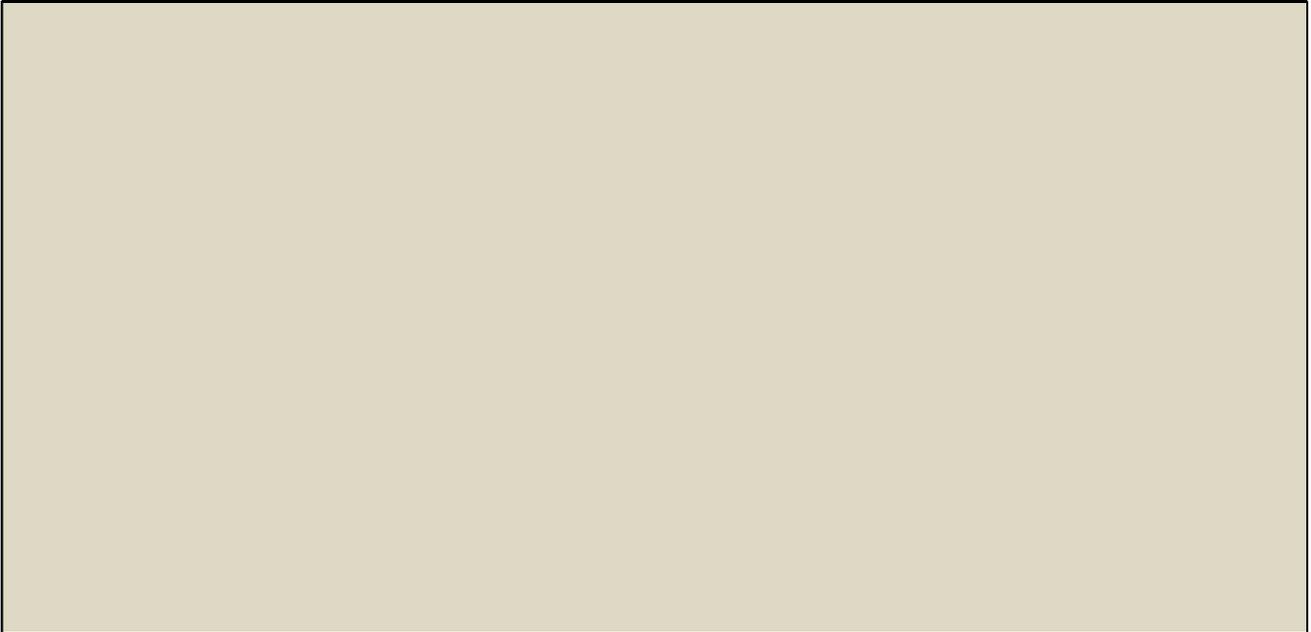
적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's comments and violations.

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석6. 특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

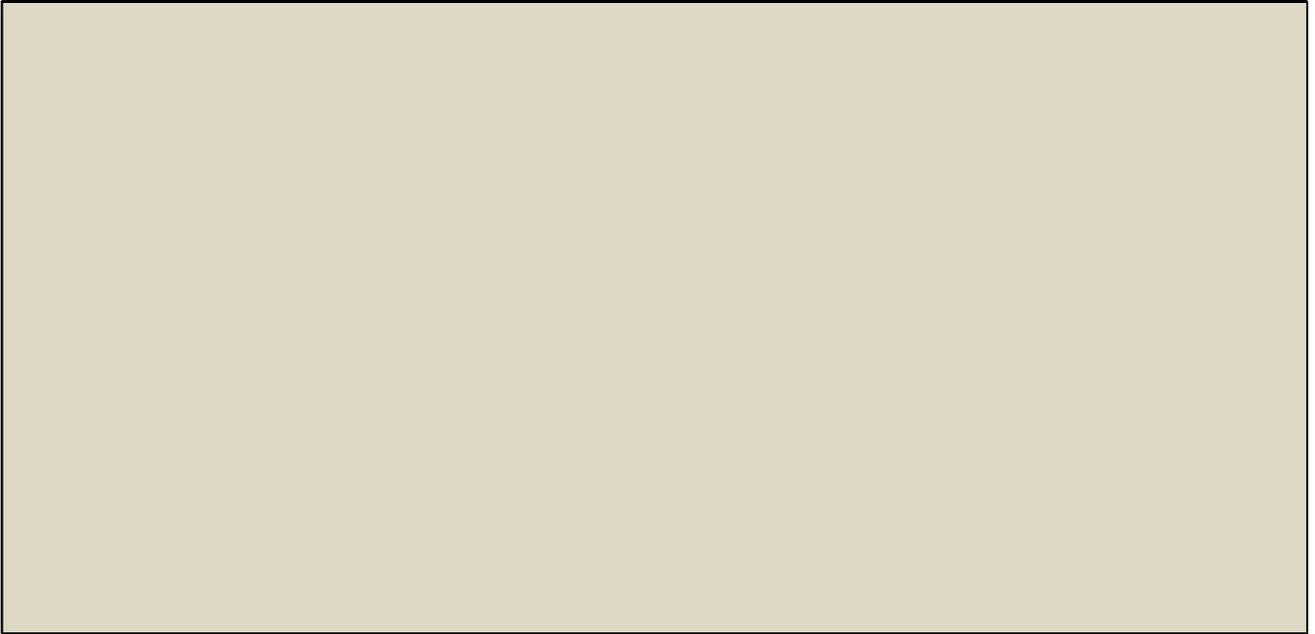
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제7(당) 기 : 2024년 12월 31일 현재

제6(전) 기 : 2023년 12월 31일 현재

회사명 : 주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 8월 14일에 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 26층, 33층이며, 당사의 보고기간 종료일 현재 납입자본금은 48,323백만원입니다.

보고기간 종료일 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
우미건설주	보통주	2,215,700	22,157,000	45.85%
대한토지신탁주	보통주	200,000	2,000,000	4.14%
(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사	우선주(*1)	2,416,600	24,166,000	50.01%
합계		4,832,300	48,323,000	100.00%

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

2. 중요한 회계처리방침

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

2.1 재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 일반기업회계기준은 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'의 적용대상기업 중 한국채택국제회계기준에 따라 회계처리하지 아니하는 기업에 적용되는 기준입니다.

(1) 당사가 채택한 제·개정 기준서

당사가 2024년 1월 1일로 개시하는 회계기간부터 신규로 적용한 제·개정 기준서는 다음과 같습니다.

- '제2장 ' 재무제표의 작성과 표시 I' - 부채의 유동·비유동 분류

부채는 보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야하는 약정은 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 계약 상대방의 선택에 따라 기업이 자신의 지분상품을 이전하여 부채를 결제할 수 있는 조건은 부채의 분류에 영향을 미치지 않습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- '제22장 ' 법인세회계 - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

2021년 12월, 경제협력개발기구(Organisation for Economic Cooperation and Development, 'OECD' OECD)는 다국기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 발

표했습니다. 이 규칙의 적용을 받는 대규모 다국적기업은 각 구성기업이 소재하는 국가별 실효세율을 계산하고, 국가별 실효세율이 최저한세율(15%)보다 낮은 국가에 소재하는 경우 그 차이에 대한 추가 세액을 부담해야 합니다.

필라2 모범규칙을 이행하기 위하여 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법(필라2 법률)에 따라 발생하는 법인세(필라2 법인세)와 관련한 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하는 좁은 범위의 개정이 발표되었으며, 다음의 공시를 요구하고 있습니다.

- ① 필라2 법인세와 관련한 이연법인세 자산·부채 인식 및 공시의 예외 규정을 적용하였다는 사실
- ② 필라2 법인세와 관련한 당기 법인세비용

또한, 필라2 법인세를 발생한 기간에 신뢰성 있게 추정할 수 없는 경우, 해당 세액을 신고납부해야 하는 회계연도에 비용으로 인식하도록 하는 예외 규정을 두었으며, 예외 규정 적용 사실과 신고납부기간을 공시하도록 하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2 수익의 인식

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

2.3 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 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

2.4 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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년
비품	5년

2.5 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 미래의 법인세 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, 재무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·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 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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.

2.6 차입원가자본화

당사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 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 자본화할수 있는 차입원가는 회계기간 동안의 적격자산에 대한 평균지출액 중 특정차입금을 사용한 평균지출액을 초과하는 부분에 대해 자본화이자율을 적용하는 방식으로 산정하고 있습니다.

2.7 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 않습니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 금융자산

당기말과 전기말 현재 현재 금융자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
과목	구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	보통예금	4,478,342	7,721,223
단기금융상품	정기예금	40,000,000	40,000,000
장기금융상품	특별수선충당금	152,939	21,839

4. 유형자산

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

<당기>

(단위 : 천원)							
과목	기초	증가		감소			기말
		취득	대체	처분	대체	감가상각비	
토지	48,037,269	-	-	-	-	-	48,037,269
건물	140,712,795	-	-	-	-	(2,881,491)	137,831,304
비품	12,310	54,545	-	-	-	(12,045)	54,810
합계	188,762,374	54,545	-	-	-	(2,893,536)	185,923,383

<전기>

(단위 : 천원)							
과목	기초	증가		감소			기말
		취득	대체	처분	대체	감가상각비	
토지	48,037,269	-	-	-	-	-	48,037,269
건물	143,594,286	-	-	-	-	(2,881,491)	140,712,795
건설중인자산	-	14,771	-	-	-	(2,461)	12,310
합계	191,631,555	14,771	-	-	-	(2,883,952)	188,762,374

(2) 당기말 현재 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)				
보험종류	부보자산	보험회사	장부가액	부보금액
재산종합보험	건물	메리츠화재해상보험(주)	137,831,304	129,966,567

(*)당사는 상기보험 이외에 승강기배상책임보험, 어린이놀이시설배상책임보험에 가입하고 있습니다.

(3) 당기말과 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)					
소재지	면적(㎡)	당기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
경상북도 경산시 하양읍 서사리 286	36,037.8	48,037,269	34,380,061	48,037,269	34,751,251

5. 장기차입금

당기말과 전기말 현재 회사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	상환방법	최종만기일	약정 한도	당기말	전기말
교보생명보험(*1)	2.85%	만기일시상환	2033-05-21	100,200,000	73,300,000	73,300,000
우리은행(*2)	2.80%	만기일시상환	2033-06-22	78,700,000	70,780,000	70,780,000
합계				178,900,000	144,080,000	144,080,000

(*1) 당사는 대출한도 100,200,000천원에 대하여 주택도시보증공사로부터 임대주택리츠 PF보증을 제공받고 있습니다.

(*2) 주택도시기금의 수탁은행

6. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
지배기업	(주)민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사
유의적인 영향력을 행사하는 자	(주)우미건설

(2) 당기와 전기 중 발생된 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)			
특수관계자	특수관계구분	매입	
		당기	전기
(주)우미건설	유의적인 영향력을 행사하는 자	-	106,041

(3) 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: 1차 유상증자일 부터 매 분기마다 45,000천원

(2) 일반사무위탁계약

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

(3) 자산보관위탁계약

당사는 엔에이치투자증권 주식회사와 부동산의 보관, 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 유상증자일부터 연간 28,000천원을 보수로 하여 매분기마다 해당 분기 종료 후 7일 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(교보생명보험) : 100,200,000천원 한도 내에서 실제 차입금액

(5) 임대보증금 관련 보증

회사는 회사의 임차인으로부터 수령한 임대보증금과 관련하여 회사가 임차인에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 44,707,600천원 한도 내에서 실제 발생금액

8. 자본

(1) 자본금

설립시부터 현재까지 당사의 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)					
구분	일자	주당 액면금액	변동주식수	보통주자본금	우선주자본금
설립시	2018-08-14	10,000원	30,000주	300,000	-
유상증자	2020-03-19	10,000원	4,802,300주	23,857,000	24,166,000
합계			4,832,300주	24,157,000	24,166,000

(2) 주식할인발행차금

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

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법 개정법률 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 7(당) 기	2024년 01월 01일부터 2024년 12월 31일까지	제 6(전) 기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지
처리예정일	2025년 03월 31일	처리확정일	2024년 03월 29일

(단위 : 원)				
구 분	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 미처리결손금		13,848,083,759		9,220,993,202
1. 전기이월미처리결손금	9,220,993,202		3,365,981,106	
2. 당기순손실	4,627,090,557		5,855,012,096	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		13,848,083,759		9,220,993,202

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	(347,935)	(1,149,954)	(1,258,591)	(456,572)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 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

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

(당기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	1,163	-	-	1,163
미지급비용	211,268	-	-	211,268
장기차입금	-	-	144,080,000	144,080,000
합 계	212,431	-	144,080,000	144,292,431

(전기말)

(단위 : 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상~2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	22,867	-	-	22,867
미지급비용	207,618	-	-	207,618
장기차입금	-	-	144,080,000	144,080,000
합 계	230,485	-	144,080,000	144,310,485

(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
부동산운용비용	331,404	522,542
급여	3,600	3,600
감가상각비	2,893,536	2,883,952
광고선전비	-	31,634
보험료	190,801	233,546
지급수수료	33,948	757,571
세금과공과	252,734	343,576
합계	3,706,023	4,776,421

13. 현금흐름표

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

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

14. 재무제표의 승인

당사의 재무제표는 2025년 3월 14일자 이사회에서 승인되었으며, 2025년 3월 31일자 주주총회에서 최종 승인될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 우미대한제23호민간임대주택위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2024년 01월 01일	부터	2024년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3	3	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	2	2	70	87	10	-	-	-	-	-	91	82	
	합계	2	2	2	70	87	10	-	-	-	-	-	91	82	

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역					
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2024년 10월			1 일	
	주요내용	업무팀 구성 및 토의 실행				
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원		주요 감사업무 수행내용		
		상주	비상주			
	2025.01.20~01.21	2 일	2 명	0 명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행	
	-	- 일	- 명	- 명	-	
	- 일	- 명	- 명	-		
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			- 일	
	실사(입회)장소	-				
	실사(입회)대상	-				
	금융거래조회	O	채권채무조회	X	변호사조회	X

외부조회	기타조회	-		
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회	
	수행시기	2024.10.18, 2025.01.21		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 10월 18일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반감사계획에 대한 논의
2	2025년 01월 21일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의