

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 4 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회 사 명 :	주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김성훈			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5209		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5209	성명	배세영
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭



배세영

금원섭

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사우리대성문위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2022.08.30
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	45,558,342,366
부채총계	40,088,204,326
자본총계	5,470,138,040
자 본 금	6,300,000,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 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

이 비고	해당사항 없음
------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	우리자산신탁(주)
사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	흥국생명보험(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X

해외물건 포함여부	X
해외물건 소재지	해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	민간건설
임대주택비율	83.2%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	52.3%
개발사업에 관한 인·허가일	2022.06.23
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(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 변동 사항, 주요 자산취득일

- 2022.08.28 발기인총회 개최
 - 2022.08.30 회사설립(자본금 3억원)
 - 2022.11.28 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁(주)]
 - 2022.11.28 자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험(주)]
 - 2022.11.28 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
 - 2023.01.16 국토교통부 영업인가
 - 2023.01.18 유상증자 [증자 후 자본금 63억원]
 - 2023.01.19 토지 소유권이전 [서울특별시 동대문구 전농동 127-359,360,379]
 - 2023.03.15 일반사무위탁 변경계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
 - 2023.04.28 착공
 - 2023.06.29 국토교통부 변경인가 [주주총회 결정에 따른 자산보관계약 변경]
 - 2023.07.07 자산보관변경계약 체결 [흥국생명보험(주)]
 - 2024.02.22 청년안심주택(공공임대) 매매계약 체결(매매가격 : 4,745,129,000원)
- 대지 : 총 1,240.00㎡ 중 391.04㎡ / 건물 : 13,316.22㎡ 중 4,229.03㎡

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	김성훈	1974.11.12	(주)대성문 이사	결격사유 없음
기타비상무이사	김태일	1987.02.12	대성문D&G(주) 과장	결격사유 없음
기타비상무이사	박현준	1994.03.28	대성문산업개발 대리	결격사유 없음
감사	김영수	1984.03.12	신한회계법인 회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
안광수	1971.05.28	2025.02.07	한국자산신탁수석차장 우리자산신탁법무지원팀부장	결격사유없음

※ 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	1,260,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

총발행주식 수 1,260,000주 / 의결권이 있는 주식 수 1,260,000주

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. 08.30	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2023. 01.18	증자	보통주	1,200,000	5,000	5,000	6,000,000,000	6,300,000,000	2000.0%



3) 자본금 변동예정 등



4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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



4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
대성문 D&G(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	420,000			420,000		기타	2,100
							(33.33%)			(33.33%)			
대성문산 업개발(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	420,000			420,000		기타	2,100
							(33.33%)			(33.33%)			

- ※ 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
- ※ 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호에 의거하여 부동산투자회사가 총자산의 100분의 70이상을 임대주택으로 구성하는 경우에도 청약예외됨.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	(주)대성문	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	400,000	31.75%	건설사	2,000	

※ 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

※ 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호에 의거하여 부동산투자회사가 총자산의 100분의 70이상을 임대주택으로 구성하는 경우에도 청약예외됨.

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	50.00%	840,000	66.67%	
주요주주	1	25.00%	400,000	31.75%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	25.00%	20,000	1.59%	
합 계	4	100.00%	1,260,000	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

정관 제52조(이익의 배당)
① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 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, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원] (단위 : 원, %)

구분		제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당기순이익		-211,751,144	-264,584,272	70,864	
상법상 이익배당한도		-476,264,552	-264,513,408	70,864	
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-476,264,552	-264,513,408	70,864	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-476,264,552	-264,513,408	70,864	-
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	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 사업연도까지 누적된 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)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.09.30 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	우리은행	4,644	2.84%	2.30%	0.00%	12.4	CD금리 +1.75% -2%	토지(전농동 역세권 청년주택사업)
차입금	우리은행	32,716	4.75%	4.30%	0.00%	12.4	CD금리 +1.75%	토지(전농동 역세권 청년주택사업)

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	19,725	45.29	19,725	43.30	95.62	95.62
부동산개발사업	21,891	50.27	23,836	52.32		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	1,816	4.17	1,563	3.43	3.43	3.43
기타 자산	119	0.27	434	0.95	0.95	0.95
총계	43,551	100.00	45,558	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

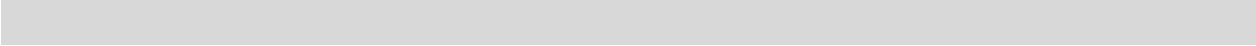
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	19,725	19,725			
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	21,891	23,836			



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 토지(전농동 역세권 청년주택사업)	주택(공동 주택)	서울특별시 동대문구 전농 동 127-359외 2필지	-	-	2023.01. 19	1) 담보내역 1순위 수익권 : 53,520백만원 2) 부채내역 장기차입금 한도 : 44,600백만원	개발사업	1,240	0	0	

※ 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 구분
된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



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					
1	토지(전농동 역세권 청년주 택사업)	19,725								19,725		임대주택



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 토지(전농동 역세권 청년 주택사업)				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	우리은행	변동이율	1,816	1,563	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나
2부. I 총자산의 투자,운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	부가세대급금	51	51	
그 밖의 기타자산	선급비용	37	37	
그 밖의 기타자산	선급금	346	346	

*당기법인세자산은206,680원으로 백만원 미만으로 별도 표기하지 않음.

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 비고란에 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	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	우리은행	변동이율	1,816	1,563

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

당기법인세자산 : 당분기 206,680원 / 전분기 145,460원 선급비용 : 당분기 36,932,240원 / 전분기 17,660,729원 부가세대급금 : 당분기 50,733,037원 / 전분기 -원 선급금 : 당분기 346,425,025원 / 전분기 -원 미수금 : 당분기 -원 / 전분기 101,557,704원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	391,455	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타			0.00%	
총 수 익		391,455	100.00%	

※ 부동산관련 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

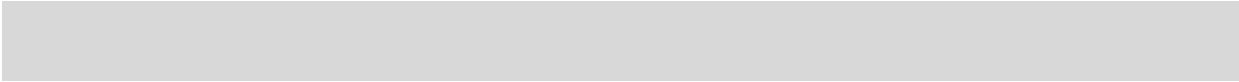
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 토지(전농동 역세권 청년주택사업)			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

- ※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등
- ※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등
- ※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)



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(%)	비 고
1 토지(전농동 역세권 청년주택사업)			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

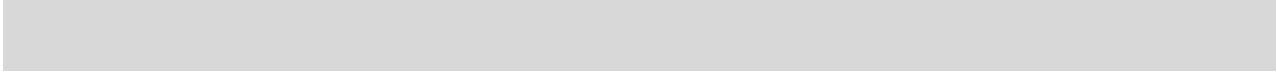
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동이율	576,080	391,455	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	137,964,149	94.04%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		8,750,004	5.96%	
총 비 용		146,714,153	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	토지(전농동 역세권 청 년주택사업)	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	600,000	600,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	17,500,000	17,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	6,250,000	6,250,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	74,045,899	74,045,899			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	39,545,670	39,545,670			
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	0				
청소비	0				
수도광열비	22,580	22,580			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	0				



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	우리자산신탁(주)	취득금액의	4.2	%	-매입수수료 : 250,000,000원 - 영업인가 시점 이후로서 최초 유상증자 를 완료한 날로부터 1개월 이내 지급	0	250,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			0
	기본보수(운용)		총 사업비의	0.3	%	-운용수수료 : 년 70,000,000원 - 매 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이 내 지급 - 민간임대주택이 아닌 자산(근린생활시 설 등)을 건설기간 중 매각하지 아니하 고, 임대운용하는 경우에는 그 자산가액 (감정평가 또는 자산가치평가 금액)의 50%에 0.05를 곱하여 산정된 금액을 운 용수수료에 별도 합산하여 그 자산을 보 존등기할날로부터 매각이 완료되는 날까 지 지급	17,500,000	70,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	-	%		0	0
	기본보수(매각)		매각금액의	0.2	%	- 매각하는 세대 수 1세대 당 1,000,000 원을 곱하여 산정한 금액을 대상 부동산 에 대한 소유권 이전을 완료한 날로부터 1개월 이내 지급한다. - 다만, 임대주택이 아닌 자산(근린생활 시설 등)을 매각하는 경우에는 그 매각하 는 자산의 매각금액에 0.1%를 곱하여 산 정된 금액을 대상 부동산에 대한 소유권 이 매수자에게 이전된 날로부터 1개월 이 내 지급	0	106,000,000
	성과보수(매각)		매각차익의	-	%	-주주총회 의결을 통해 청산 관련 수수료 를 별도 지급할 수 있다. 이 경우 부동산 매각금액에서 매각 직전의 재무상태표 상 의 취득원가를 차감한 금액이 음수가 아 닌 경우에 한하여 지급한다.	0	0
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 연간 35,000,000원 - 사업연도 기준으로 매 분기 말 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 지급 - 최초분기 혹은 최종 분기 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경 우 실제 업무수행기간을 90일 기준으로 일할 계산. -영업인가일을 득한날로부터 보수 산정되며, 최종분기 만기일은 청산종결등기일까지로 한다.			8,750,000	35,000,000	
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험(주)	- 연간 25,000,000원 - 사업연도 기준으로 매 분기 말 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 지급 - 최초분기 혹은 최종 분기 업무수행기간이 3개월에 미달하는 경 우 실제 업무수행기간을 90일 기준으로 일할 계산. -영업인가일을 득한날로부터 보수 산정되며, 최종분기 만기일은 청산종결등기일까지로 한다.			6,250,000	25,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							32,500,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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 : %)

구 분	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기
당해회사수익률	(6.69)	(5.40)	(2.51)	(3.36)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 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 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
전농동 역세권청년 주택	주택(공동주 택)	서울특별시 동대문구 전농 동 127-359외 2필지		13,316	2025.10.31	55.60%	54,688	54,688	43,561	

- ※ 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)

[서울특별시 동대문구 전농동 127-359외 역세권청년주택 개발사업]

(1) 사업의 개요

- 소재지 : 서울특별시 동대문구 전농동 127-359, -360, -379
- 대지면적 : 1,240m²
- 연면적 : 13,316.2m²
- 규모 : 지하 4층~지상 20층 1개동
- 용도 : 역세권 청년주택(도시형생활주택), 근린생활시설
- 건폐율,용적률 : 59.98%, 799.38%

(2) 자금의 조달, 투자 (총사업비 704억원)

- 자금조달 : 자기자본 83억 / 타인자본 406억 / 영업유입 215억
- 투자 : 부동산 547억 / 관리비용 58억 / 금융비용 99억

(3) 추정손익에 관한 사항

- 현재 개발초기단계로, 준공시점부터 영업수익(임대,분양전환 등) 발생예정

(4) 사업의 위험에 관한 사항

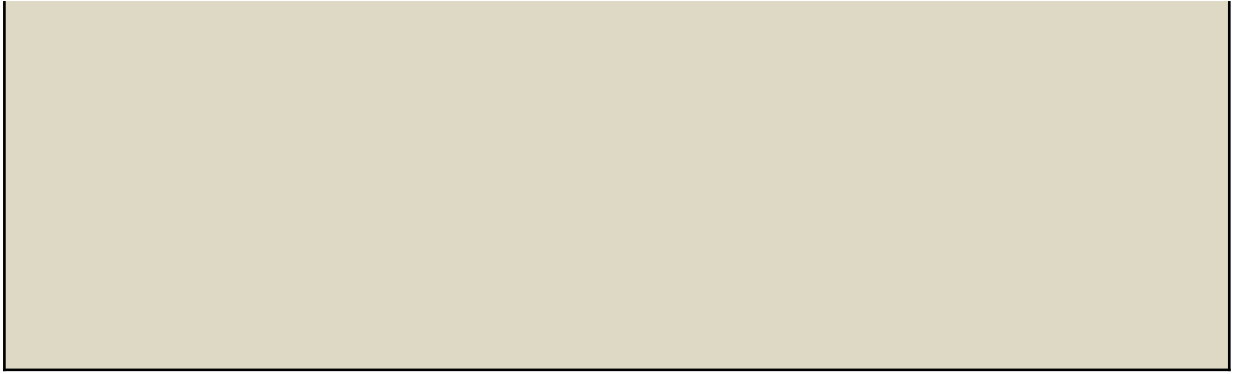
- 인허가 리스크(낮음) : 동대문구청 건축허가 완료
- 시공사 리스크(낮음) : (주)대성문 도급계약 체결
- 공 실 리스크(낮음) : 지역적 공실 위험 낮음
- 재원조달리스크(낮음) : PF대출 실행 완료

(5) 공사시공 등 용역에 관한 사항

- 시공사 : (주)대성문
- 설계/공사감리용역 : 투에이건축사사무소
- 소방전기통신 감리용역 : (주)지티엘이엔지

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 4 기 3 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 3 기 기말	기준일	2024.12.31	현재
회사명: 주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사				(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 3 분기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,997,118,869		1,717,603,415
1) 현금및현금성자산	1,562,774,799		1,610,057,420	
5) 미수수익	47,088		46,735	
7) 기타미수금			90,127,230	
8) 선급금	346,425,025			
9) 선급비용	36,932,240		17,077,810	
10) 부가세대급금	50,733,037			
11) 선급법인세	206,680		294,220	
14) 채고자산	0		0	
2. 비유동자산		43,561,223,497		35,213,219,959
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	43,561,223,497		35,213,219,959	
토지	19,724,941,101		19,724,941,101	
건설중인자산	23,836,282,396		15,488,278,858	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		45,558,342,366		36,930,823,374
1. 유동부채		2,728,593,935		158,496,449
4) 기타선수금	1,655,550,000			
6) 미지급금	975,548,058		57,750,000	
7) 미지급비용	97,495,877		100,746,449	
2. 비유동부채		37,359,610,391		30,983,493,177
3) 장기차입금	37,359,610,391		30,983,493,177	
부 채 총 계		40,088,204,326		31,141,989,626
1. 자본금		6,300,000,000		6,300,000,000
1) 보통주자본금	6,300,000,000		6,300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(34,901,700)		(34,901,700)
1) 주식할인발행차금	(34,901,700)		(34,901,700)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(794,960,260)		(476,264,552)
자 본 총 계		5,470,138,040		5,788,833,748
부 채 및 자 본 총 계		45,558,342,366		36,930,823,374



II. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.09.30

전기 제 3 기 3 분기

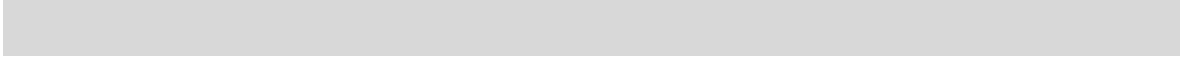
시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

회사명: 주식회사우리대성문위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	711,769,000	1,660,794,000
1) 분양수익			711,769,000	1,660,794,000
II. 영업비용	146,714,149	320,029,673	784,796,140	1,829,200,433
1) 분양원가			711,769,000	1,660,794,000
2) 급여	600,000	1,870,970	600,000	5,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	17,500,000	52,500,000	17,500,000	52,500,000
8) 자산보관수수료	6,250,000	18,750,000	6,250,000	18,750,000
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	26,250,000	8,750,000	26,250,000
10) 기타지급수수료	74,045,899	161,149,985	1,500,000	9,680,000
14) 세금과공과	39,545,670	50,785,938	38,354,660	55,705,673
15) 광고선전비		8,500,000		
23) 수도광열비	22,580	22,580		
29) 기타영업비용		200,200	72,480	420,760
III. 영업이익	(146,714,149)	(320,029,673)	(73,027,140)	(168,406,433)
IV. 영업외수익	391,455	1,333,969	418,807	418,807
1) 이자수익	391,455	1,333,969	418,807	418,807
V. 영업외비용	4	4	3	3
10) 기타영업외비용	4	4	3	3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(146,322,698)	(318,695,708)	(72,608,336)	(167,987,629)
VII. 당기순이익(손실)	(146,322,698)	(318,695,708)	(72,608,336)	(167,987,629)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(146,322,698)	(318,695,708)	(72,608,336)	(167,987,629)
X I. 주당손익	(116)	(253)	(58)	(133)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 11. 특수관계자와의 주요거래 참고

- 우리자산신탁 : 자산관리수수료 당분기 52,500천원

- (주)대성문 :

당분기 공사대금 6,592,023천원

당분기 PM수수료 180,000천원

※ 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 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 4(당) 기 3분기 2025년 09월 30일 현재

제 3(전) 기 2024년 12월 31일 현재

회사명 : (주)우리대성문위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

주식회사 우리대성문위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 8월 30일에 설립되었습니다. 회사는 서울특별시 동대문구 전농동 127-359 외 2 필지에서 역세권 청년임대주택을 개발 및 임대하는 사업을 주요 사업목적으로 하고 있는 바, 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 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일로 종료합니다. 회사는 2023년 1월 16일 최초 영업인가를 받았습니다.

1-2. 대상사업의 개요

가. 사업명: 동대문구 전농동 역세권 청년주택 개발사업

나. 시공사: (주)대성문

다. 사업부지: 서울특별시 동대문구 전농동 127-359번지 외

라. 사업부지규모: 1,240.0 m²

1-3. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)우리대성문위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2022년 8월 30일
대 표 자	김 성 훈
본점소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)
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 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 1. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 2. 주택건설사업 3. 부동산의 개발사업 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

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	1,260,000	5,000	6,300,000

주주명	당기말			
	보통주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)대성문	400,000	31.75%	400,000	31.75%
대성문D&G(주)	420,000	33.33%	420,000	33.33%
대성문산업개발(주)	420,000	33.33%	420,000	33.33%
우리자산신탁(주)	20,000	1.59%	20,000	1.59%
합계	1,260,000	100.00%	1,260,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	1,260,000	5,000	6,300,000

주주명	전기말			
	보통주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
(주)대성문	400,000	31.75%	400,000	31.75%
대성문D&G(주)	420,000	33.33%	420,000	33.33%
대성문산업개발(주)	420,000	33.33%	420,000	33.33%
우리자산신탁(주)	20,000	1.59%	20,000	1.59%
합계	1,260,000	100.00%	1,260,000	100.00%

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.

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. 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. 보유예금 내역

당분기말 및 전기말 현재 보유예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	장부금액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	1,562,775	1,610,057	-
합계		1,562,775	1,610,057	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당분기초	19,724,941	15,488,279	35,213,220
당분기취득	-	10,483,310	10,483,310
당분기처분(주1)	-	2,135,307	2,135,307
감가상각	-	-	-
당분기말	19,724,941	23,836,282	43,561,223
취득원가	19,724,941	23,836,282	43,561,223
상각누계액	-	-	-

(주1) 당기 중 공공임대주택 매매계약에 의거 매매가격총액 4,745,129천원 중 2,132,307천원(공정률 80%)이 입금되었습니다.

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	19,724,941	5,572,959	25,297,900
전기취득	-	11,576,114	11,576,114
전기처분(주1)	-	1,660,794	1,660,794
감가상각	-	-	-
전기말	19,724,941	15,488,279	35,213,220
취득원가	19,724,941	15,488,279	35,213,220
상각누계액	-	-	-

(주1) 전기 중 공공임대주택 매매계약에 의거 매매가격총액 4,745,129천원 중 1,660,794천원(공정률 35%)이 입금되었습니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당반기말		전기말	
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울특별시 동대문구 전농동 127-359,360,379	1,240	19,724,941	9,443,706	19,724,941	9,169,280
합계		19,724,941	9,443,706	19,724,941	9,169,280

5. 차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
Tranche A-1	(주)우리은행	2023-07-10	2035-12-10	2.26%	4,643,600	4,643,600
Tranche A-2		2023-07-10	2035-12-10	4.26%~4.28%	32,716,010	26,339,893
합 계					37,359,610	30,983,493

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도
Tranch A-1	(주)우리은행	91CD+1.75%	4,643,600
Tranch A-2	(주)우리은행	91CD+1.75%	39,956,400
합 계			44,600,000

(주1) Tr. A-1 대출이자율 중 일부금리에 해당하는 이자를 건설자금융자지원협약에서 정하는 바에 따라 이차보전금을 서울특별시에 청구할 수 있습니다.

(주2) 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증 채무를 한국주택금융공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 신용보증약정서를 체결하였습니다.

6. 금융부채

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	975,548	-	-	975,548
미지급비용	97,496	-	-	97,496
장기차입금	-	-	37,359,610	37,359,610
합 계	1,073,044	-	37,359,610	38,432,654

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	57,750	-	-	57,750
미지급비용	100,746	-	-	100,746
장기차입금	-	-	30,983,493	30,983,493
합 계	158,496	-	30,983,493	31,141,989

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

8-1. 당분기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

8-2. 당분기의 기업회계상 법인세비용차감전순손익과 세무상 과세소득간의 차이내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

구 분	일시적차이	일시적차이 아님	계
법인세비용차감전순손익			(318,696)
익금산입 및 손금불산입	47	-	47
미수수익	47	-	
손금산입 및 익금불산입	47	-	47
미수수익	47	-	
각사업연도소득금액			(318,696)
이월결손금공제			-
과세표준			(318,696)

8-3. 당분기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

계정과목	당기초	감소	증가	당기말
미수수익	(47)	(47)	(47)	(47)
합 계	(47)	(47)	(47)	(47)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당분기의 감가상각비 범위 내에서 당분기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으며 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당분기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 우리자산신탁 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.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

9-4. 부동산담보신탁계약

회사는 대주에 대한 채무 이행을 담보하기 위하여 채무불이행시 환가처분 등 신탁계약에 정해진 바에 따라 신탁원본 및 신탁수익권에 대해서 대주인 (주)우리은행에게 제1순위 우선수익자(대출약정금의 120%)로 하는 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하였습니다.

10. 금융비용 자본화

당분기 및 전분기에 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
장기차입금 이자비용	1,104,339	898,930
금융수수료	26,730	18,239
합 계	1,131,069	917,169
운용수익	9	941
자본화한 금융비용	1,131,060	916,228
손익계산서 금융비용	-	-

한편, 회사가 당분기 및 전분기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	23,836,282	22,705,222	1,131,060
이자비용	-	1,104,339	(1,104,339)
금융수수료	-	26,730	(26,730)
이자수익	(1,334)	(1,343)	9
당기순손익	(318,696)	(1,449,756)	1,131,060

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	12,576,243	11,660,015	916,228
이자비용	-	898,930	(898,930)
금융수수료	-	18,239	(18,239)
이자수익	-	(941)	941
당기순손익	(167,988)	(1,084,216)	916,228

11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
(주)우리자산신탁	자산관리수수료	52,500	52,500
(주)대성문	건설중인자산(공사대금)	6,592,023	6,882,588
	건설중인자산(PM수수료)	180,000	180,000
합계		6,824,523	7,115,088

11-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
(주)우리자산신탁	미지급금	19,250	19,250
(주)대성문	미지급금	44,000	22,000
합계		63,250	41,250

12. 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	1,871	5,100
세금과공과금	50,786	55,706
합계	52,657	60,806