

투 자 보 고 서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

(제 23 기 1 분기)

2026.05.15

회 사 명 :	주식회사 우리천안두정위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼정빌딩 우리자산신탁내)(역삼동, 삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5209		
	(홈페이지)	http://www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5209	성명	배세영
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭



배세영

제 1 부 부동산투자회사의 현황

1. 회사의 현황

가. 회사의 개요

(1) 회사명	주식회사 우리천안두정위탁관 리부동산투자회사	
(2) 설립일	2024.11.06	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩 우리 자산신탁내)(역삼동, 삼성빌딩)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	58,666,060,283	58,902,842,609
부채총계	43,522,753,187	43,400,976,887
자본총계	15,143,307,096	15,501,865,722
자 본 금	36,250,000,000	36,250,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 X)
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
	(나) 기타	



제 2 부 자산에 관한 사항

1. 총자산의 구성 현황

가. 총괄표

(1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	57,675	97.91%	57,373	97.80%	97.80%	97.80%	
부동산	57,675	97.91%	57,373	97.80%			
부동산개발사업		0.00%		0.00%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	691	1.17%	685	1.17%	1.17%	1.17%	
기타 자산	537	0.91%	608	1.04%	1.04%	1.04%	
총계	58,903	100.00%	58,666	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	공공지원민간임대
임대주택비율	96.6%
임대주택 포함 여부	○
임대주택 70% 이상 여부	○

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재

나. 부동산 현황(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
1천안두정대림 아크로텔	주택(준주 택)	충청남도 천안시 서북구 두 정동 1464번지 일대	2015.07.31		2015.10.30	설정권리:전세권 채권최고액: 13,000 천원 관련채무: 임대보 증금	일반	4,006.79	36,867.04	2,835.60	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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 천안두정대림 아크로텔	9,785	60,222					12,634		57,373	6,211	임대주택



(3) 소유 부동산별 임대현황

(가) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	천안두정대림 아크로텔	35,855.70	30,665.97	85.53%	471

(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

	주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
1	오피스텔	22A	66	49	6,081,633	372,020	
2	오피스텔	22A1	1	1	5,000,000	367,000	
3	오피스텔	22A2	31	27	9,962,963	324,333	
4	오피스텔	33C	12	12	13,750,000	425,833	
5	오피스텔	44D	43	41	18,292,683	463,195	
6	오피스텔	44E	20	19	20,263,158	434,211	
7	오피스텔	44F	21	19	22,526,316	425,474	
8	오피스텔	45D	51	47	19,106,383	471,830	
9	오피스텔	45F	19	15	18,000,000	498,267	
10	오피스텔	46F	54	45	23,422,222	440,733	

1 1	오피스텔	46G	18	17	21,470,588	479,294	
1 2	오피스텔	50H	9	9	27,222,222	431,111	
1 3	도시형생활주택	17가	125	87	5,540,230	328,793	
1 4	도시형생활주택	17가1	52	21	3,904,762	391,905	
1 5	도시형생활주택	19나	5	4	4,750,000	407,500	
1 6	도시형생활주택	19다	22	20	5,200,000	357,800	
1 7	도시형생활주택	19다1	19	15	8,533,333	312,800	
1 8	도시형생활주택	30라	11	11	10,909,091	520,545	
1 9	도시형생활주택	33마	7	7	15,000,000	473,714	
2 0	근린생활시설	상가	10	5	13,800,000	#####	

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

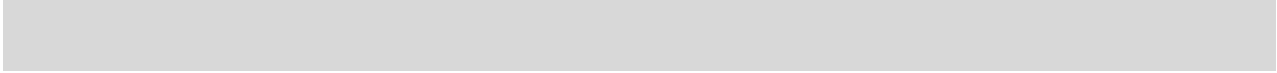
구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	(주)국민은행	변동이율	691	685	



마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	기타미수금	322	322	
그 밖의 기타자산	선급비용	129	129	
그 밖의 기타자산	기타	156	156	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재



2. 총자산의 변경내역

가. 당분기 동안의 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

나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

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

제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

1. 부채 현황

가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	(주)국민은행	36,250	4.22%	4.22%	0.00%	2025.05.02	2028.05.02	기준금리에 가산금리 연 1.50%	해당없음

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



2. 주식 현황

가. 자본금 변동 현황

(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			
2014.11.06	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	100.0%
2015.09.18	유상증 자	보통주	540,000	5,000	5,000	2,700,000,000	3,200,000,000	540.0%
2015.09.18	유상증 자	종류주	960,000	5,000	5,000	4,800,000,000	8,000,000,000	150.0%
2015.10.30	유상증 자	보통주	2,260,000	5,000	5,000	11,300,000,000	19,300,000,000	141.3%
2015.10.30	유상증 자	종류주	3,390,000	5,000	5,000	16,950,000,000	36,250,000,000	87.8%



나. 공모 관련사항

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

다. 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.										



3. 주주현황

가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
주택도시 보증공사 (*1)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	4,350,000			4,350,000	-	청약예외주 주	21,750
							(60.00%)			(60.00%)			

※ 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



나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (백만원)	비고
1	대한토지신탁 (주)	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,260,000	31.17%	자산관리회 사	11,300	

※ 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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비 율	주식 수	비 율	비고
최대주주	1	33.33%	4,350,000	60.00%	
주요주주	1	33.33%	2,260,000	31.17%	
기타주주 - 개인		0.00%		0.00%	
기타주주 - 법인	1	33.33%	640,000	8.83%	
합 계	3	100.00%	7,250,000	100.00%	



라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	60.0%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

제 4 부 배당에 관한 사항

1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 22 기	제 21 기	제 20 기	제 19 기
당기순이익		-803,723,749	-910,391,104	-5,002,212,465	-1,163,743,018
상법상 이익배당한도		-20,537,561,325	-19,733,837,576	-18,823,446,472	-13,821,234,007
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-20,537,561,325	-19,733,837,576	-18,823,446,472	-13,821,234,007
당기감가상각비 등		602,220,952	602,220,884	602,220,886	602,220,885
배당가능이익		-19,935,340,373	-19,131,616,692	-18,221,225,586	-13,219,013,122
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		0.00%	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)

1. 총 수익 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	597,260,712	98.75%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	148,490	0.02%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		7,436,484	1.23%	
총 수 익		604,845,686	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권 • 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 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



(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
1 천안두정대림 아크로텔	597,260,712	100.00%	43,724	



(3) 부동산 관리 수익

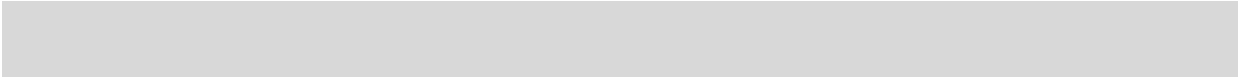
	부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	천안두정대림 아크로텔			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	국민은행	변동이율	172,508	148,490	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



2. 총 비용 구조 현황

가. 총괄표

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	301,110,442	31.25%	
	기타비용	279,986,803	29.06%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		382,307,067	39.68%	
총 비 용		963,404,312	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 23 기 1 분 기	제 22 기 2 분 기	제 22 기 1 분 기	제 21 기 2 분 기
당해회사수익률	(3.90)	(4.39)	(4.38)	(4.96)

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

1. 재무상태표

당기제 23 기 1 분기기준일2026.03.31현재

전기제 22 기 기말기준일2025.12.31현재

회사명: 주식회사 우리천안두정위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 23 기 1 분기		제 22 기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,158,755,000		1,094,426,884
1) 현금및현금성자산	684,626,671		690,814,312	
5) 미수수익	147,087		38,673	
7) 기타미수금	322,455,724		257,571,054	
9) 선급비용	129,461,229		144,731,885	
10) 부가세대급금	20,976,619		189,460	
11) 선급법인세	1,087,670		1,081,500	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		57,507,305,283		57,808,415,725
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	57,373,478,283		57,674,588,725	
토지	9,785,474,540		9,785,474,540	
건물	60,222,088,497		60,222,088,497	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(12,634,084,754)		(12,332,974,312)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	133,827,000		133,827,000	
자 산 총 계		58,666,060,283		58,902,842,609
1. 유동부채		4,632,753,187		4,262,976,887
4) 기타선수금	100,400,000		12,900,000	
6) 미지급금	812,371,602		804,819,329	
7) 미지급비용	121,541,780		120,965,753	
8) 예수금	26,104,805		22,291,805	
9) 부가세예수금	1,335,000		0	
15) 유동보증금	3,571,000,000		3,302,000,000	
2. 비유동부채		38,890,000,000		39,138,000,000
3) 장기차입금	36,250,000,000		36,250,000,000	
5) 비유동보증금	2,640,000,000		2,888,000,000	
부 채 총 계		43,522,753,187		43,400,976,887
1. 자본금		36,250,000,000		36,250,000,000
1) 보통주자본금	14,500,000,000		14,500,000,000	
2) 종류주자본금	21,750,000,000		21,750,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(210,572,953)		(210,572,953)
1) 주식할인발행차금	(210,572,953)		(210,572,953)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(20,896,119,951)		(20,537,561,325)
자 본 총 계		15,143,307,096		15,501,865,722
부 채 및 자 본 총 계		58,666,060,283		58,902,842,609



2. 손익계산서

당기 제 23 기 1 분기	시작일	2026.01.01	종료일	2026.03.31
전기 제 22 기 1 분기	시작일	2025.07.01	종료일	2025.09.30

회사명: 주식회사 우리천안두정위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 23 기 1 분기		제 22 기 1 분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	597,260,712	597,260,712	594,342,000	594,342,000
2) 임대료수익	597,260,712	597,260,712	594,342,000	594,342,000
II. 영업비용	591,290,615	591,290,615	647,910,227	647,910,227
2) 급여	600,000	600,000	600,000	600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	60,000,000	60,000,000	37,500,000	37,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	52,020,000	52,020,000	50,535,000	50,535,000
8) 자산보관수수료	7,955,801	7,955,801	8,000,000	8,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,193,370	10,193,370	10,250,000	10,250,000
10) 기타지급수수료	46,372,216	46,372,216	87,910,034	87,910,034
11) 유형자산감가상각비	301,110,442	301,110,442	295,867,453	295,867,453
14) 세금과공과	135,000	135,000	34,466,560	34,466,560
21) 수선유지비	61,763,742	61,763,742	60,633,836	60,633,836
23) 수도광열비	730	730	2,851,379	2,851,379
29) 기타영업비용	51,139,314	51,139,314	59,295,965	59,295,965
III. 영업이익	5,970,097	5,970,097	(53,568,227)	(53,568,227)
IV. 영업외수익	7,584,974	7,584,974	24,222,258	24,222,258
1) 이자수익	148,490	148,490	108,757	108,757
10) 기타영업외수익	7,436,484	7,436,484	24,113,501	24,113,501
V. 영업외비용	372,113,697	372,113,697	373,821,916	373,821,916
1) 이자비용	372,113,697	372,113,697	373,821,916	373,821,916
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(358,558,626)	(358,558,626)	(403,167,885)	(403,167,885)
VII. 당기순이익(손실)	(358,558,626)	(358,558,626)	(403,167,885)	(403,167,885)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(358,558,626)	(358,558,626)	(403,167,885)	(403,167,885)
X I . 주당손익	(49)	(49)	(56)	(56)



3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

4. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특이사항 포함)

제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

1. 거래현황

주석 10. 특수관계자와의 거래 참고.

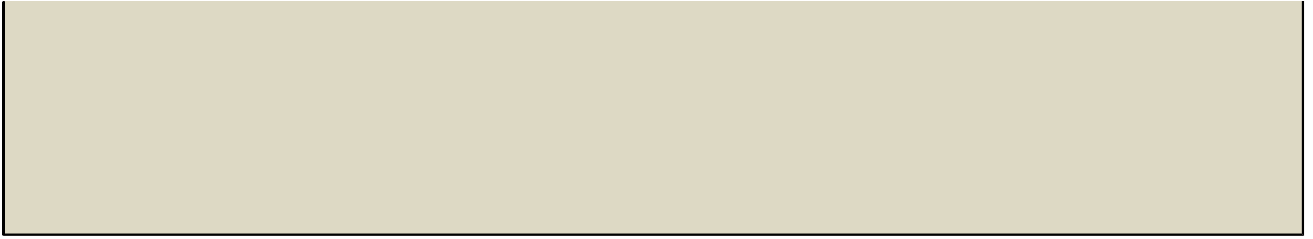
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

2. 제재현황 등 기타사항



주석

제 23(당) 기 반기 2026년 01월 01일부터 2026년 03월 31일까지

제 22(전) 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일까지

주식회사 우리천안두정위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리천안두정위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2014년 11월 6일 설립되어 2015년 7월 31일자로 영업인가를 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산의 개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당반기말 현재 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	소유주식수(주)	지분율(%)	비고
주택도시보증공사(*1)	4,350,000	60.00	에이종종류주
대한토지신탁(주)	2,260,000	31.17	보통주
자기주식	640,000	8.83	
합계	7,250,000	100.00	

(*1)대한민국(주택도시보증공사의 운용·관리자인 국토교통부장관)의 수탁대리인

당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료됩니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2015년 6월 30일까지이며, 두 번째 사업연도는 2015년 7월 1일부터 2015년 12월 31일까지입니다.

2. 중요한 회계정책

중간재무제표는 연차재무제표에 기재할 것으로 요구되는 모든 정보 및 주석사항을 포함하고 있지 아니하므로, 2025년 12월 31일로 종료하는 회계기간에 대한 연차재무제표의 정보도 함께 참고하여야 합니다.

당사의 중간재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 중간재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 전기 재무제표 작성 시 채택한 회계정책과 동일합니다.

3. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	금융기관	당반기말	전기말
보통예금(*)	(주)국민은행	684,627	690,814

(*) 당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

(1) 장부금액의 변동내역

<당반기>

(단위: 천원)				
구분	기 초	취 득	감가상각비	당반기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	47,889,114	-	(301,110)	47,588,004
합 계	57,674,589	-	(301,110)	57,373,479

<전반기>

(단위: 천원)				
구분	기 초	취 득	감가상각비	전반기말
토 지	9,785,475	-	-	9,785,475
건 물	48,491,335	-	(295,867)	48,195,468
합 계	58,276,810	-	(295,867)	57,980,943

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
충청남도 천안시 서북구 성정두정로 70 (두정동)	7,338.40	9,785,475	14,508,017

5. 주요 보험가입현황

당반기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 재산종합보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 임차인 등, 부보금액: 78,539,605천원, 연보험료: 11,967천원) 및 아파트안심보험(계약자: (주)주광에스엔씨, 피보험자: 당사 및 (주)주광에스엔씨 등, 부보금액: 15,509,800천원, 연보험료: 2,325천원) 등에 가입되어 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 임대보증금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
담보제공자산		설정권리	권리자	채권최고액	관련채무
충청남도 천안시 서북구 성정두 정로 70 (두정동) 소재 집합건물	제에이-306호	전세권	강남제비스코㈜	10,000	임대보증금
	제비-714호	전세권	강남제비스코㈜	3,000	임대보증금

7. 차입금

당반기말과 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	차입일자	최종만기일	상환방법	당반기말	전기말
(주)국민은행	변동이자율(*1)	2025-05-02	2028-05-02	만기일시상환	36,250,000	36,250,000

(*1) 기준금리에 가산금리 연 1.50%를 더한 금리(변동금리)로 하며, 기준금리는 기준금리결정일의 직전 3영업일 동안 한국금융투자협회가 인터넷 홈페이지에 고시하는 91일물 양도성예금증서의 최종호가수익률을 단순산술평균한 값(소수점 셋째자리에서 반올림하여 소수점 둘째자리까지 적용)입니다.

상기의 차입금과 관련하여 차주인 당사에게 기한이익의 상실 사유가 발생할 경우, 대주인 주식회사 국민은행은 임대차계약 관련 권리(임대료채권 포함)를 대주에게 양도할 것을 차주에게 서면으로 요청할 수 있습니다. 또한, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상환에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

8. 자본

구 분	당기말
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	7,250,000주
보통주식	2,900,000주
종류주식	4,350,000주

(1) 자본금

당사의 발행할 주식의 총수는 100,000천주이며, 발행할 주식의 종류는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식입니다. 회사가 발행할 종류주식은 누적적, 비참가적이며, 의결권을 가지고 있으며 20,000천주를 넘지 않는 범위 내에서 발행할 수 있습니다.

당반기말 현재 당사의 발행주식수는 보통주 2,900천주, 에이종종류주 4,350천주로 총 7,250천주입니다. 또한 1주당 액면금액은 모두 5,000원이며, 보통주 자본금 및 에이종종류주 자본금은 각각 14,500백만원 및 21,750백만원입니다.

당사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 4.50%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당하는 것으로 정하고 있습니다. 또한, 어느 영업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그 누적된 미배당분을 다음 영업연도의 이익배당 시에 종류주식에 우선적으로 배당하는 것으로 정하고 있습니다.

또한, 당사가 청산되어 당사의 채무를 변제하고 남은 잔여재산을 분배하는 경우, 우선순위는 다음과 같은 순위로 정하고 있습니다. 첫째, 우선적으로 종류주식의 누적 미배당분 및 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 5.50%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 분배하고, 둘째, 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지 분배하며, 셋째, 보통주식에 대하여 남은 금액 전액을 분배합니다.

(2) 주식할인발행차금

당반기말 현재 당사는 유상증자와 관련하여 발생한 주식발행비용을 주식할인발행차금으로 계상하고 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

(4) 자기주식

당사는 2024년 11월 05일자 이사회결의에 의하여 자기주식 640,000주에 대한 양도담보권을 실행하였습니다.

9. 주요 약정사항

당반기말 현재 당사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

(1) 자산관리계약

당사는 우리자산신탁(주)와 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리·개량 및 처분에 관한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 다음의 자산운용보수를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산운용보수	역수상 12월 기준으로 240백만원(VAT 별도)으로 매 분기종료일로부터 4등분한 금액을 7일 이내지급(운용업무 수행기간이 3월에 미달하는 경우 일할계산)

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 청산업무 등에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급 일로부터 부동산의 소유권을 취득한 날 전일까지는 연간보수를 150,000천원으로 하여 매 결산기마다 75,000천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산소유권을 취득한 날부터 당사의 청산등기일까지는 연간보수를 41,000천원으로 하여, 매 결산기마다 20,500천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(3) 자산보관계약

당사는 (주)국민은행과 부동산 임차권, 유가증권 및 현금 등의 보관 및 관리, 해산(청산)관련 업무 등에 관한 위탁계약을 체결하여 부동산 매입을 위한 계약금 지급일로부터 부동산 소유권 이전일 전일까지는 연간보수를 14,000천원으로 하여 매 결산기마다 7,000천원을 부동산 소유권을 취득 후 7영업일 이내에 지급하고, 부동산 소유권 이전일부터는 연간보수를 32,000천원으로 하여, 매 결산기마다 16,000천원(VAT별도)을 해당 결산기 종료 후 7영업일 이내에 지급하는 것으로 정하고 있습니다.

(4) PM계약

당사는 (주)제이앤홀딩스와 예산관리, 임대차 및 전대차 관리, 수지/손익 관리, 세무관리, 회계관리 서비스 및 보고 관련 업무 등 주택임대관리업무에 대한 위탁관리 계약을 체결하였습니다. 관리수수료는 월 18,700천원(안정화 기간 추가 관리수수료 제외)입니다.

(5) 임대주택리츠 표준사업약정

당사는 출자신청인으로서 2015년 9월 14일 수탁기관인 주택도시보증공사, 사업제안자인 (주)지투디앤씨, 자산관리회사인 마스틴투자운용(주) 및 기관투자자(약정 당시에는 기관투자자 선정 전)와 '임대주택 리츠 표준사업약정서(기업형 임대리츠, 사업명: 천안두정 대림아크로텔 매입임대)'를 체결하였으며, 2015년 10월 27일에 동 약정에 대한 변경 약정의 체결을 통해 기관투자자를 (주)하나은행으로 선정하였습니다. 변경 약정에 따르면, 임대리츠사업의 부동산 매입비 등 제반 사업비의 조달을 위하여 총채원 72,500백만원은 출자금 36,250백만원(30%는 주택기금 21,750백만원, 20%는 (주)지투디앤씨 3,200백만원 및 매도인인 대한토지신탁(주) 11,300백만원) 및 대출금 36,250백만원((주)하나은행)으로 정하고 있습니다.

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 기관투자자를 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경 및 2025년 4월 30일 체결된 추가표준사업약정서에서는 (주)국민은행으로 변경하였으며, 2025년 10월 17일에 자산관리회사를 마스틴투자운용(주)에서 우리자산신탁(주)으로 변경하는 계약을 체결하였습니다.

(6) 임대주택리츠 PF보증 사업약정

당사는 2015년 10월 29일에 임대주택 리츠 사업을 수행함에 있어 Project Financing과 관련하여 차주 겸 사업주체로서 대출기관인 (주)하나은행과 보증회사인 주택도시보증공사와 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정을 체결하였습니다. 동 약정에 따르면, 당사의 차입원리금에 관하여 주택도시보증공사가 주택사업보증약관에 따라 그 상황에 관한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

한편, 2021년 4월 29일 체결된 추가 표준사업약정서에서는 기관투자자를 한국증권금융(주)(우리G 우리은행파트너스 전문투자형사모투자신탁1호의 신탁업자)로 변경하였으며, 2025년 4월 30일 체결된 추가표준사업약정서에서는 (주)국민은행으로 변경하였습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당사에 대한 지배기업과 종속기업은 존재하지 아니합니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

한편, 주석9에서 설명하고 있는 바와 같이 '임대주택리츠 PF보증'에 대한 사업약정에 따라 보증회사인 주택도시보증공사가 (주)국민은행의 당사에 대한 대출원리금에 대하여 그 상황에 대한 보증채무를 부담하기로 약정하였습니다.

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 포괄손익계산서

회사의 반기순손실과 포괄손실은 동일하여 별도의 포괄손익계산서를 작성하지 아니하였습니다.

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당반기 및 전반기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당반기 및 전반기 중 회사의 법인세비용차감전순손익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
법인세비용차감전순손익	(358,558,626)	(403,167,885)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 당사는 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제에 의거 동법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당한 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세 부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름표를 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표 상의 현금인 현금상태표 상의 현금및현금성자산입니다. 한편, 당반기와 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
임대보증금의 유동성 대체	(269,000)	46,000

14. 부가가치세산에 필요한 사항

당반기 및 전반기 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당반기	전반기
임원보수	600	600
감가상각비	301,110	295,867
세금과공과	135	34,467
합 계	301,845	330,934