

## 제5기 1분기 투자보고서

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2013년 5월 15일

회 사 명 : (주)우투하우징제3호기업구조조정부동산투자회사

대표 이사 : 한 정 수



본 점 소 재 지: 경기도 성남시 분당구 정자동 217

(전화번호) 031-738-3531

작성 책임자: 신한아이타스(주) 선임 양선영

(전화번호) 02-2180-0436

# 제 1 부 회사의 개황

## I. 회사의 개황

### 1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 우투하우징제3호기업구조조정부동산투자회사

2) 설립일 : 2009년 9월 24일

3) 소재지 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217

#### 4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운영과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 이외의 업무를 영위할 수 없다.

① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분

② 부동산개발

③ 부동산의 임대차

④ 증권의 매매

⑤ 금융기관에의 예치

⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모(2013.03.06 기준): 총자산 : 393억원, 자본금 : 405억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 회사의 존속기간: 회사설립등기일(2009.9.24)로부터 3년 6개월

○ 해산사유

① 존립기간의 만료

② 주주총회의 결의

③ 합병

④ 파산

⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결

⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2009.09.24 발기인 총회 개최
- 2009.09.24 회사설립(자본금 : 10 억원)
- 2009.10.27 모집(사모)(규모 : 6.4 억원)
- 2009.12.04 자산관리계약체결(한국토지주택공사)  
자산보관계약체결(우리투자증권(주))  
일반사무수탁계약체결(신한아이타스(주))
- 2009.12.08 국토해양부의 영업인가
- 2009.12.22 모집(사모)(규모 : 1,358.7 억원)
- 2010.02.22 모집(사모)(규모 : 570 억원)
- 2010.04.22 모집(사모)(규모 : 22 억원)
- 2010.06.22 모집(사모)(규모 : 187 억원)
- 2010.12.22 모집(사모)(규모 : 57 억원)
- 2011.06.21 자본감자(강제유무상소각)(규모 : 884 억원)
- 2011.12.20 자본감자(강제유무상소각)(규모 : 597 억원)
- 2012.12.21 자본감자(강제유상소각)(규모 : 325 억원)
- 2013.01.18 해산결의(임시주주총회) 및 국토해양부 해산인가
- 2013.03.06 해산등기

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

### 3. 자본금 변동상황

#### 1) 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금(원)	신주의 배정방법	증자 비율(%)
		종류	수량(주)	주당 액면가액	주당 발행가액			
2009. 09.24	설립 자본금	기명식 보통주	200,000	5,000	5,000	1,000,000,000	발기 주주	0.75
2009. 10.27	증자	기명식 보통주	128,800	5,000	5,000	1,644,000,000	모집 (사모)	0.49
2009. 12.22	증자	기명식 보통주	7,946,400	5,000	5,000	41,376,000,000	모집 (사모)	29.95
2009. 12.22	증자	이익배당우선주	6,875,600	5,000	5,000	103,136,000,000	모집 (사모)	25.92
2009. 12.22	증자	잔여재산분배 우선주	12,352,000	5,000	5,000	137,514,000,000	모집 (사모)	46.56
2010. 02.22	증자	기명식 보통주	4,028,600	5,000	5,000	157,657,000,000	모집 (사모)	15.19
2010. 02.22	증자	이익배당우선주	2,849,400	5,000	5,000	171,904,000,000	모집 (사모)	10.74
2010. 02.22	증자	잔여재산분배 우선주	4,519,800	5,000	5,000	194,503,000,000	모집 (사모)	17.04
2010. 04.22	증자	기명식 보통주	91,800	5,000	5,000	194,962,000,000	모집 (사모)	0.35
2010. 04.22	증자	이익배당우선주	109,800	5,000	5,000	195,511,000,000	모집 (사모)	0.41
2010. 04.22	증자	잔여재산분배 우선주	237,600	5,000	5,000	196,699,000,000	모집 (사모)	0.90
2010. 06.22	증자	기명식 보통주	212,200	5,000	5,000	197,760,000,000	모집 (사모)	0.80
2010. 06.22	증자	이익배당우선주	934,000	5,000	5,000	202,430,000,000	모집 (사모)	3.52
2010. 06.22	증자	잔여재산분배 우선주	2,589,800	5,000	5,000	215,379,000,000	모집 (사모)	9.76
2010. 12.22	증자	기명식 보통주	855,000	5,000	5,000	219,654,000,000	모집 (사모)	3.22
2010. 12.22	증자	이익배당우선주	285,000	5,000	5,000	221,079,000,000	모집 (사모)	1.07
2011. 06.21	감자	기명식 보통주	(5,385,120)	5,000	5,000	194,153,400,000	-	
2011. 06.21	감자	이익배당우선주	(4,421,520)	5,000	5,000	172,045,800,000	-	

2011.06.21	감자	잔여재산분배 우선주	(7,879,680)	5,000	5,000	132,647,400,000	-	
2011.12.20	감자	기명식 보통주	(3,634,956)	5,000	5,000	114,472,620,000	-	
2011.12.20	감자	이익배당우선주	(2,984,526)	5,000	5,000	99,549,990,000	-	
2011.12.20	감자	잔여재산분배 우선주	(5,318,784)	5,000	5,000	72,956,070,000	-	
2012.12.21	감자	잔여재산분배 우선주	(6,500,736)	5,000	5,000	40,452,390,000	-	
합 계			8,090,478	5,000	5,000	40,452,390,000	-	100.0

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

#### 4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

[2013년 03월 06일 현재]

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
63,874,678	8,090,478	55,784,200

2) 발행한 주식의 내용

[2013년 03월 06일 현재]

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	액면가액총액	비고
기명식	보통주	4,442,724	22,213,620,000	-
기명식	이익배당우선주	3,647,754	18,238,770,000	-
합 계		8,090,478	40,452,390,000	-

3) 자기주식 취득현황 (해당 없음)

(단위:원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
-	-	-	-	-
합 계		-	-	-

4) 주식매수선택권 (해당 없음)

(단위:원, 주)

부여일	관계	부여 받은자	주식의 종류	부여 주식수	행사 주식수	미행사 주식수	행사 기간	행사 가격	최근주가 (공모가격)
-	임원	-	-	-	-	-	-	-	-
-	직원	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구분	주식수	비고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[8,090,478]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	8,090,478	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	-	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한	-	
라. 부동산투자회사법상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[ - ]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[8,090,478]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: %) : 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

▶ 배당가능이익

회사는 부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 감가상각비가 발행하는 경우 당해 연도의 감가상각비 범위 내에서 상법 제462조 제1항의 규정에 의한 이익배당한도를 초과하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정할 계획입니다.

▶ 배당정책

회사는 배당가능이익의 90%이상을 현금배당할 계획입니다. 특히 부동산 매각수익을 기초로 당해 회사의 일반관리비용, 각종 위탁 수수료 등을 합리적으로 조정하여 당해 회사의 존속기간 동안 발생하는 이익을 배당할 계획입니다.

▶ 배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 최초 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획이며, 청산 회계연도는 2012년 1월 1일에 개시하여 회사의 청산일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회의 결의로 승인을 받아 매 회계연도 종료일 현재 주주명부에 등재된 당해 회사의 주주에게 지급되며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

▶ 재투자 계획 및 내부유보이익의 운용방안

당해 회사는 매입 후 3년간의 존속기간 동안 부동산을 매각하는 것을 원칙으로 하고 있습니다. 내부유보이익의 기본적인 운용방침은 이사회를 통하여 마련되며 자산보관기관과의 업무위탁 계약 시 투자대상, 투자기간 등에 대한 세부사항을 결정할 것입니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제1기	제2기	제3기	제4기	제X기
당기순이익	(935,669,635)	(53,039,128,816)	(18,015,383,497)	(10,512,908,803)	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익 - 전기이월결손금 - 법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 = 배당수익률 \* 365일 / (해당사업연도의 일수)

## 제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

### I. 총자산의 구성현황

#### 1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

※ 해당사항 없음

#### 2. 기업구조조정부동산투자회사

##### 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기 (2012.12.31)		당분기 (2013.03.06)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
구조조정 부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-			-	
	부동산개발사업	-	-			-	
기 타 부동산	토지 및 그 정착물	-	-			-	-
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-			-	
	부동산개발사업	-	-			-	
	설립할 때 납입된 주금, 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산 매각대금	-	-			-	
부동산관련 증권		-	-			-	-
증권		-	-			-	-
금융기관 예치		39,846	99.23	38,786	98.81	98.81	
기타 자산		311	0.77	468	1.19	1.19	
총 자산	자기자본	39,011	97.15	38,915	99.14	99.14	100.0
	부채	1,146	2.85	339	0.86	0.86	

- ※ 1. 구조조정 부동산이란 법 제49조의2제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산을 말한다.  
 2. 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.  
 3. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성한다.  
 4. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.  
 5. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

#### 1) 매입부동산

※ 당해 분기중 거래된 부동산매입은 없습니다.

#### 2) 매각부동산

※ 당해 분기중 거래된 부동산매각은 없습니다.

### 2. 부동산관련 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 부동산관련 증권은 없습니다.

### 3. 증권 거래내역

※ 당해 분기중 거래된 증권은 없습니다.

### 4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	예치금액	비고
기업MMDA	우리은행	0.0 ~ 1.0	-	수입계좌
			826	운영계좌
			-	원리금유보계좌
			-	천안두정 매매계좌
			-	진주초전 매매계좌
			-	인천부개 매매계좌
정기예금	국민은행	2.90	8,865	
정기예금	하나은행	2.90	9,051	
정기예금	하나은행	2.90	9,044	
정기예금	신한은행	2.80	11,000	
합 계			38,786	

## 5. 순자산가치추이

(단위: 백만원, 주)

구 분	당분기 (2013.03.06)	전분기 (2012.12.31)
부동산투자회사법 시행령 제 27 조제 3 항에 따른 총자산가액(I)	39,254	40,157
채무상대표상 부채총액(II)	339	1,146
순자산가치 가액(III= I - II)	38,915	39,011
발행주식총수	8,090,478	8,090,478
주당 순자산가치(원)	4,809.98	4,821.84

## 제 3 부 자산 유형별 현황

### I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

#### 1. 소유 부동산별 개요

※ 해당사항 없음

#### 2. 소유 부동산별 가격현황

※ 해당사항 없음

#### 3. 소유 부동산별 임대현황

※ 해당사항 없음

### II. 부동산개발사업의 현황

※ 해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액(기간 : 2013.01.01 ~ 2013.03.06)

(단위 : 백만원, %)

구분		우투하우징제3호		비 고
		금액	비율(%)	
부동산	임대료	-	-	-
	매매손익	-	-	-
	기타수익	-	-	-
증권	매매손익	-	-	-
	평가손익	-	-	-
	이자, 배당금 등	-	-	-
기타수익		158	100.0	-
총 수 익		158	100.0	-

※ 증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

### II. 부문별 수입금액 명세

#### 1. 부동산

##### 1) 부동산 임대료수익

※ 해당사항 없음

##### 2) 부동산 매매손익

※ 해당사항 없음

##### 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

※ 해당사항 없음

#### 2. 증권

증권 매매사실 없으므로 해당사항 없음

### 3. 기타의 수익

구 분	금 액 (백만원)	비율 (%)	비 고
이자수익	158	100.0	-
잡이익	0	0	-
기타 수익 계	158	100.0	-

### III. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제5기 1분기	제4기 4분기	제4기 3분기	제4기 2분기
당해회사수익률(A)	-0.28	-7.57	-7.02	-8.77
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

$$1 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2 \text{ 사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

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

$$4 \text{ 사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1 기사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간의 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

### I. 부동산 영업경비 (2013.01.01 ~ 2013.03.06)

(단위: 원)

구 분	금 액
1. 임원보수	600,000
2. 자산관리수수료	230,105,395
3. 자산보관수수료	6,903,162
4. 일반사무위탁수수료	11,505,270
5. 판매회사보수	4,602,107
6. 부동산관리용역위탁수수료	-
7. 지급수수료	260,595
8. 세금과공과	117,600
9. 이자비용	-
합 계	254,094,129

### II. 업무위탁비용

구 분	지급 기관	지급비율 (또는 지급금액)	비고
자산관리수수료	한국토지 주택공사	최초 부동산 취득가액의 연 0.5%, 매분기 단위로 분기 종료일로부터 7일 이내 지급 (단, 최초분기는 계약 체결일부터 분기말까지, 최종분기는 분기시작일 부터 청산종결 등기일까지로 함)	
		매입금액의 0.3%, 부동산 매매계약 체결한 날로부터 7일 이내 지급	
		개별물건별 매각금액(VAT포함)의 2% 중 분양수수료와 분양광고비를 제외한 금액을 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급	
		: 개별물건별 매각차익(매각금액에서 취득가격을 차감한 금액)의 20%를 매분기 단위로 종료일로부터 7일 이내 지급	
자산보관수수료	우리투자증권	최초 부동산 매입대금(분양가격)의 연0.015%, 매분기 단위로 분기종료 일로부터 7일 이내 지급	
판매회사보수	우리투자증권	회사가 취득한 부동산의 취득가격 합계를 기준으로하여 연 0.01%(부 가세 별도)에 상당하는 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급	
사무수탁수수료	신한아이타스	최초 부동산 매입대금(분양가격)의 연0.025%, 매분기 단위로 분기종료 일로부터 7일 이내 지급	

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채 인수	-	-	-	-	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

### II. 차입처 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
-	-	-	-	-	-

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

해당사항 없음

#### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

해당사항 없음

#### 4. 주식사무

결 산 일	매년 12월 31일(*)	정기 주주총회	3월중
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권, 100,000 주권, 1,000,000 주권의 10 종	공고계재 신문	서울경제, 헤럴드경제
명의개서 대리인	신한아이타스(주)		

(\*) 최초의 사업년도는 설립일(2009.09.24)로부터 2009년 12월 31일까지로 함.

### II. 주가변동상황

※ 상장되어 있지 않아 해당사항 없음



## 제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

### I. 요약재무제표 작성기준

#### 1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기투자자산, 미수금, 미수수익, 당기법인세자산, 완성주택(재고자산평가충당금)
- 2) 비유동자산 : 세부과목 없음.
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 예수금, 선수금, 부가세예수금, 유동성사채(사채할인발행차금)
- 4) 자본금 : 보통주자본금, 우선주자본금
- 5) 자본잉여금 : 감자차익
- 6) 자본조정 : 주식할인발행차금
- 7) 미처리결손금 : 미처리결손금

#### 2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 매각수익
- 2) 영업비용 : 매각원가, 임원보수, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 판매위탁수수료, 위탁관리수수료, 세금과공과, 지급수수료, 광고선전비
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 잡이익
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 사채상환손실, 잡손실

### II. 기업회계기준 등의 위반사항

※ 해당사항 없음

### III. 기타 유의하여야 할 사항

※ 해당사항 없음

#### IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제5기 1분기	제4기 4분기	제4기 3분기
자산			
유동자산	39,254,245,238	40,156,528,914	97,256,883,380
비유동자산	-	-	-
자산총계	39,254,245,238	40,156,528,914	97,256,883,380
부채			
유동부채	339,193,836	1,145,678,515	23,470,484,770
비유동부채	-	-	-
부채총계	339,193,836	1,145,678,515	23,470,484,770
자본			
자본금	40,452,390,000	40,452,390,000	72,956,070,000
자본잉여금	82,130,610,000	82,130,610,000	82,130,610,000
자본조정	(1,069,058,850)	(1,069,058,850)	(1,069,058,850)
이익잉여금	(82,598,889,748)	(82,503,090,751)	(80,231,222,540)
자본총계	38,915,051,402	39,010,850,399	73,786,398,610
부채와 자본총계	39,254,245,238	40,156,528,914	97,256,883,380

#### V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제5기 1분기	제4기 4분기	제4기 3분기
영업수익	-	10,681,905,550	5,459,728,742
영업비용	254,094,129	12,772,404,457	6,572,613,035
영업손실	254,094,129	2,090,498,907	1,112,884,293
영업외수익	158,295,132	670,772,982	787,879,221
영업외비용	-	852,142,286	956,062,066
법인세비용차감전순손실	95,798,997	2,271,868,211	1,281,067,138
분기순손실	95,798,997	2,271,868,211	1,281,067,138

**VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)**

분기보고이므로 해당사항 없음

**VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)**

분기보고이므로 해당사항 없음

**VIII. 재무제표에 대한 주석**

**1. 회사의 개요**

주식회사 우투하우징제3호기업구조조정부동산투자회사(이하'회사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 기업구조조정부동산투자회사로서 2009년 9월 24일에 설립되었으며, 2009년 12월 8일 국토해양부의 인가를 취득하였습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 임대차, 부동산개발 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 경기도 성남시 분당구 정자동 217입니다. 회사의 당분기말 현재 납입자본금은 40,452백만원(이익배당우선주자본금 18,239백만원 포함)이며 주주현황(우선주포함)은 다음과 같습니다.

(단위 : 주)

주 주	보통주	이익배당우선주
(주)대우건설	4,442,724	3,647,754
합 계	4,442,724	3,647,754

회사의 정관상 존립기간은 설립등기일로부터 3년 6개월이며, 통상적인 사업연도는 매년 1월 1일부터 당해 12월 31일까지입니다. 다만, 최초사업연도는 설립일로부터 그 해 12월 31일까지입니다. 한편, 회사는 2013년 1월 18일자 임시주주총회 결의를통하여 국토해양부에 해산인가를 신청하였으며, 2013년 3월 6일 해산등기를 하였습니다.

**2. 중요한 회계처리방침**

**1) 현금및현금성자산**

회사는 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) 재고자산**

회사는 미착계정(개별법)을 제외한 재고자산을 총평균법에 의해 산정된 취득원가를 재무상태표가액으로 하고 있으며, 연중 계속기록법에 의하여 수량 및 금액을 계산하고 매 기말 실지재고조사를 실시하여 그 기록을 조정하고 있습니다. 또한, 보고기간종료일 현재 재고자산의 시가(순실현가능가액)가 취득원가보다 하락한 경우에는 시가를 재무상태표가액으로 하고 있습니다. 재고자산의 저가법 적용은 항목별로 하고 있으며 재고자산의 저가법 적용으로 발생하는 재고자산평가손실은 당해 재고자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 이를 매출원가에 가산하고 있습니다.

한편,저가법의 적용에 따른 평가손실을 초래했던 상황이 해소되어 새로운 시가가 장부금액보다 상승한 경우에는 최초의 장부금액을 초과하지 않는 범위 내에서 평가손실을 환입하고 있으며, 이러한 재고자산평가손실의 환입은 매각원가에서 차감하고 있습니다.

### 3) 수익의 인식

회사의 수익은 재화의 판매 등으로 구성되어 있습니다. 수익은 재화의 판매 등에 대하여 받았거나 받을 대가의 공정가치로 측정하고 매출에누리와 할인 및 환입은 수익에서 차감하고 있습니다.

재화의 판매로 인한 수익은 재화의 소유에 따른 위험과 보상이 구매자에게 이전되고,판매한 재화에 대하여 소유권이 있을 때 통상적으로 행사하는 정도의 관리나 효과적인 통제를 할 수 없으며, 수익금액 및 거래와 관련하여 발생했거나 발생할 거래원가와 관련 비용을 신뢰성 있게 측정할 수 있고, 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

### 4) 사채할인발행차금

회사는 사채할인발행차금을 사채발행시부터 최종상환시까지의 기간에 걸쳐 유효이자율법을 적용하여 상각하고, 동 상각액을 이자비용에 가산하여 처리하고 있습니다.

### 5) 법인세회계

회사는 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 미래의법인세 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, 세무상결손금에 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 자본계정에

서 직접 가감하고있습니다.

회사는 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 당분기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

### 3. 사용이 제한된 금융자산

당분기말 및 전분기말 현재 회사의 사용이 제한되어 있는 금융자산의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

과 목	예금의 종류	은행명	금 액		제한내용
			당분기말	전분기말	
현금 및 현금성자산	MMDA	우리은행	-	7,247,115	사채 원리금 지급을 담보하기 위한 근질권 설정
단기투자자산	정기예금	국민은행	-	8,864,688	사채 원리금 지급을 담보하기 위한 근질권 설정
단기투자자산	정기예금	우리은행	-	18,095,626	사채 원리금 지급을 담보하기 위한 근질권 설정
합 계			-	34,207,429	-

당기말 현재 해당 사채는 상환되었으나, 근질권은 아직 해지되지 않은 상태입니다. 위 근질권에 대해서는 차기에 해지 될 예정입니다.

### 4. 재고자산의 평가

※ 해당사항 없음

### 5. 담보제공현황

1) 회사는 전기에 사채를 전액 상환하였으나 전기말 원리금 유보계좌 및 단기투자자산에 근질권이 설정되어 있습니다. 해당 근질권은 당분기에 해지되었습니다.

### 6. 사채

※ 해당사항 없음

### 7. 자 본

#### 1) 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다

구 분	금 액
발행할 주식의 총수	63,874,678
1 주당 액면금액	5,000 원
발행한 주식의 총수:	
보통주식	4,442,724 주
이익배당우선주식	3,647,754 주

회사가 발행할 우선주식의 총 발행한도는 55,000,000 주입니다.

## 2) 이익배당우선주식

회사는 발행주식총수의 1/4 을 넘지 않는 범위 내에서 의결권 없는 이익배당우선주식을 발행할 수 있습니다. 이익배당우선주식에 대해서는 그 액면가의 연 5%의 비율에 의한 금액을 우선하여 배당하며, 이익배당우선주는 비누적적, 참가적 우선주식입니다. 회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산 중 이익배당우선주식의 액면가 상당액을 보통주식보다 우선하여 이익배당우선주식에 대하여 분배합니다.

## 3) 잔여재산분배우선주식

회사는 30,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 잔여재산분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식을 발행할 수 있습니다. 회사의 청산시 채권자에 대한 변제 후 잔여재산 중 잔여재산분배우선주식 액면가 상당액을 보통주식 및 이익배당우선주식보다 우선하여 잔여재산분배우선주식에 대하여 분배합니다.

## 4) 주식할인발행차금

주식할인발행차금은 주식발행년도부터 3년 이내의 기간에 매기 균등액을 상각하고 동 상각액을 이익잉여금의 처분으로 처리하고 있습니다. 다만, 처분할 이익잉여금이 부족하거나 결손이 있을 경우에는 차기 이후 연도에 이월하여 상각하고 있습니다.

## 5) 감자차익

주주에게 순자산을 반환하지 않고 주식의 액면금액을 감소시키거나 주식수를 감소시키는 경우에 감소되는 액면금액 또는 감소되는 주식수에 해당하는 액면금액으로 자본에의 전입 및 결손보전의 목적으로만 사용할 수 있습니다.

## 8. 특수관계자와의 거래

1) 당분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

특수관계	회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사	
특수관계자	거래내용	
우리주택시장안정사모부동산투자신탁제 1 호	이자비용	-
(주)대우건설	위탁관리수수료	-

2) 당분기말 및 전분기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)

특수관계	회사에 중대한 영향력을 행사하는 회사		
	거래내용	당분기말	전분기말
(주)대우건설	미지급금	74,671	1,569,283

3) 회사는 사채의 원리금 지급을 담보하기 위해 전기에 담보로 제공한 현금및현금성자산에 대해서는 차기에 근질권을 해지 할 예정입니다. 수익증권을 담보로 제공한 부동산처분신탁계약은 사채 상환과 함께 해지 되었습니다.

4) 당분기 중 회사의 주요 경영진 전체에 대한 보상내역은 급여 900천원으로 주요경영진은 회사의 활동의 계획, 운영, 통제에 중요한 권한과 책임을 가진 이사 및 감사가 포함되어 있습니다.

## 9. 주요 약정사항

### 1) 부동산 매매계약

회사는 한국토지주택공사(구: 대한주택공사)와 잔여 미분양아파트가 있는 경우 그 전부를 한국토지주택공사(구: 대한주택공사)에 매각하는 부동산 매매 확약을 체결하고 있습니다. 그러나 당기말 현재 (주)대우건설이 우선매수권을 행사하여 잔여 미분양 물량을 전부 매수하였습니다. 따라서 당기말 한국토지주택공사가 매매계약에 의해 매입할 물량은 없습니다.

### 2) 우선매수권

시공사인 (주)대우건설은 부동산 매매 예약에 의해 예약완결권 행사일 현재 회사가 소유하고 있는 부동산 전부 또는 일부에 대해 우선매수권을 행사할 수 있습니다. 당기말 (주)대우건설은 미분양 물량 9건에 대하여 모두 매수권을 행사하였고, 매입을 완료하였습니다. 따라서 추가로 매수권을 행사할 물량은 남아있

지 않습니다.

### 3) 자산관리계약

회사는 한국토지주택공사(구,대한주택공사)와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등의 방법에 의한 자산의 투자·관리·운용 및 그에 부수하는 업무의 위탁계약을 체결하여 다음의 자산관리수수료를 분기별로 지급하고 있으며, 수수료 내역별 상세 내역은 다음과 같습니다.

구 분	지급비율 (또는 지급금액)
기본수수료	최초 부동산 취득가액의 연 0.5%, 매분기 단위로 분기 종료일로부터 7일 이내 지급 (단, 최초분기는 계약 체결일부터 분기말까지, 최종분기는 분기시작일부터 청산종결 등기일까지로 함)
매입수수료	매입금액의 0.3%를 부동산 매매계약 체결한 날로부터 7일 이내 지급
매각수수료	개별물건별 매각금액(VAT포함)의 2% 중 분양수수료와 분양광고비를 제외한 금액을 매분기 단위로 분기종료일로부터 7일 이내 지급
매각성과수수료	개별물건별 매각차익(매각금액에서 취득가격을 차감한 금액)의 20%를 매분기 단위로 종료일부터 7일 이내 지급

### 4) 자산보관계약

회사는 우리투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산매매계약서상 매매목적물인 부동산의 취득가액 합계의 연 0.015%(부가세 제외)의 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

### 5) 일반사무수탁계약

회사는 신한아이타스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 부동산의 취득가액 합계의 연 0.025%(부가세별도)의 수수료를 매분기 종료일로부터 7일 이내에 지급하고 있습니다.

### 6) 주식판매위탁계약

회사는 우리투자증권 주식회사와 주식판매 및 주식판매에 한정된 부수업무와 관련하여 주식판매위탁계약을 체결하여 회사가 취득한 부동산의 취득가격 합계를 기준으로 하여 연 0.01%(부가세별도)에 상당하는 수수료를 매분기 단위로 각 분기 종료일로부터 7일 이내 지급하고 있습니다.

### 7) 부동산관리위탁계약

회사는 (주)대우건설과 현장업무지원 용역계약을 체결하여 매월 위탁호수당 100천원의 위탁관리수수료와, 개별물건별 매각금액(부가가치세 포함)의 1%의 분양수수료 및 임대호수(신규발생 분)당 500천원의 임대수수료를 지급합니다.



## 10. 금융상품

### 1) 금융부채의 만기분석

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

(당분기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	334,962	-	-	334,962
합 계	334,962	-	-	334,962

(전분기말)

(단위: 천원)				
구 분	1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상	합 계
미지급금	602,663	-	-	602,663
합 계	602,663	-	-	602,663

### 2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 충분한 적립금을 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 11. 현금흐름표

1) 현금흐름표상의 현금은 재무상태표의 현금및현금성자산으로 구성되어 있습니다.

### 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 :

해당사항 없음

- 내부감사인의 감사(검토) 의견 :

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 진 민 형

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

신고일자	제 목	신고내용	비 고
2010.02.12	투자보고서	제1기 4분기 투자보고서	
2010.03.26	본점소재지 변경 보고	변경전 : 경기도 성남시 분당구 구미동 175 변경후 : 경기도 성남시 분당구 정자동 217	본점소재지 변경
2010.03.30	투자보고서	제1기 투자보고서	
2010.04.22	외부감사인 선임보고	외부감사인 선임보고	안진회계법인
2010.05.14	투자보고서	제2기 1분기 투자보고서	
2010.08.13	투자보고서	제2기 2분기 투자보고서	
2010.11.12	투자보고서	제2기 3분기 투자보고서	
2011.02.14	투자보고서	제2기 4분기 투자보고서	
2011.03.30	투자보고서	제2기 결산 투자보고서	
2011.04.04	정관변경 및 임원변경보고	정관변경 및 임원변경보고	
2011.05.13	투자보고서	제3기 1분기 투자보고서	
2011.08.12	투자보고서	제3기 2분기 투자보고서	
2011.11.14	투자보고서	제3기 3분기 투자보고서	
2012.02.15	투자보고서	제3기 4분기 투자보고서	
2012.03.30	투자보고서	제3기 결산 투자보고서	
2012.04.04	임원 변경 보고	변경전 : 이종수 변경후 : 한정수	
2012.05.15	투자보고서	제4기 1사분기 투자보고서 제출	
2012.06.25	임원 변경 보고	변경전 : 이주형 변경후 : 서재한	
2012.08.14	투자보고서	제4기 2사분기 투자보고서 제출	
2012.11.14	투자보고서	제4기 3사분기 투자보고서 제출	
2013.02.05	해산 인가 신청	해산 인가 신청	
2013.02.14	투자보고서	제4기 4분기 투자보고서 제출	
2013.03.29	투자보고서	제4기 투자보고서 제출	

### II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

※ 해당사항 없음

### III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

※ 해당사항 없음

### IV. 제재현황

※ 해당사항 없음

### V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
<p>1. 총자산의 100분의 70이상을</p> <p>가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위하여 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>나. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>다. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산으로 구성</p> <p>라. 그밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산으로 구성</p>	<p>위반사항 없음</p>
<p>2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자불가</p>	<p>위반사항 없음</p>
<p>3. 동일인 발행한 증권에의 투자로서 총자산의 100분의 5를 초과하는 투자불가.</p> <p>다만, 국채·지방채 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정</p>	<p>위반사항 없음</p>
<p>4. 회사의 주식이 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조제13항에 따른 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자불가</p>	<p>위반사항 없음</p>
<p>5. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가</p>	<p>위반사항 없음</p>
<p>6. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가</p>	<p>위반사항 없음</p>