

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 5 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2525.11.14

회 사 명 :	(주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 완 섭			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5221		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5221	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	(주)우리양정대토제1호위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2021.12.06
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	24,895,890,821
부채총계	3,489,722,830
자본총계	21,406,167,991
자 본 금	22,284,735,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가. 존립기한 : 별도 정함이 없음 나. 해산사유 ① 정관으로 정한 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 특례등록 또는 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 특례등록 또는 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 부투법에 따른 특례등록을 하지 못한 경우

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

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

(2) 투자대상

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

직접 취득 자산	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	O
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
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 변동사항(주요 자산취득일 포함)

- 2021.12.06 : 발기인총회
- 2021.12.06 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.12.20 : 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁(주)]
- 2022.03.31 : 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
- 2022.03.31 : 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2022.05.18 : 국토교통부 특례등록
- 2022.08.05 : 현물출자(대토보상권)에 따른 유상증자(증자후 자본금 236억원)
- 2023.05.04 : 국토교통부 변경등록(주주 변경)
- 2024.06.04 : 국토교통부 변경등록(주주 변경)
- 2024.10.30 : 국토교통부 변경등록(주주 변경)
- 2024.12.30 : 국토교통부 변경등록(주주 변경)
- 2025.01.14 : 유상감자(감자 후 자본금 222억원)
- 2025.03.21 : 국토교통부 변경등록(주주 변경)

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	김완섭	1951.08.11	(주)썬테크 대표이사	결격사항 없음
기타비상무이사	마상호	1968.12.15	태일회계법인 이사	결격사항 없음
기타비상무이사	김규원	1974.06.11	에그원 대표	결격사항 없음
기타비상무이사	김규철	1970.03.09	(주)오리온테크놀로지 부장	결격사항 없음
기타비상무이사	방성석	1954.12.24	산막이에길영농조합법인 운항관리과 선장	결격사항 없음
감사	염승섭	1988.08.12	회계법인서우 공인회계사	결격사항 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	한국자산신탁 수석차장 우리자산신탁 법무지원팀 부장	결격사항 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

[2025.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명식	보통주	4,456,947	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

▣ 대토보상권 현물출자에 따른 신주발행 - 보통주 4,674,247주 액면가 5,000원 발행가 5,000원 총발행금액 23,371,235,000원

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

총 발행 주식 수 : 4,456,947주 / 의결권이 있는 주식 수 : 4,456,947주(100%)
--

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			
정*용	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	560,000	0		560,000	유상감자※	기타	2,800
							(11.83%)	(0.73%)		(12.56%)			

- ※ 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
- ※ 당기 중 유상감자로 인해 지분을 상승함.

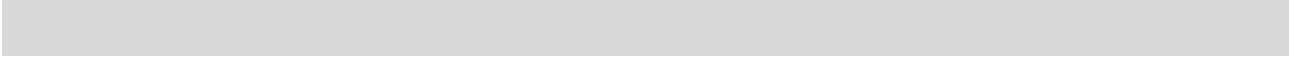
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	2.38%	560,000	12.56%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	40	95.24%	3,736,947	83.85%	
소액주주 - 법인	1	2.38%	160,000	3.59%	
합 계	42	100.00%	4,456,947	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 제49조 사업연도 : ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료한다.
 ② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 해의 12월 31일에 종료한다.

정관 제54조 이익의 배당 : ① 회사는 매 사업연도의 배당가능이익의 100분의 90 이상을 주주총회 결의(제50조 제6항에 따라 제50조 제1항 각 호에 규정한 서류를 이사회 결의로 승인하는 경우에는 이사회 결의)에 따라 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 범위 내에서 현금으로 초과배당할 수 있다. 단, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다.

정관 제55조 이익배당의 지급 : 회사는 제54조에 따른 이익배당을 주주총회 또는 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 단, 해당 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익		463,416,538	-396,079,046	-404,518,246	-6,830,000
상법상 이익배당한도		-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	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)



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	(주)우리투자증권	6,000	7.80%	6.80%	1.00%	1.0	고정	주)

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

주) 1. 대토보상과 관련하여 보유하거나 보유하게 될 일체의 금전채권(현금보상청구권 포함)
2. 대토공급계약에 따라 LH에 대하여 보유하는 소유권이전등기청구권, 분양대금반환채권반환청구권
3. 현금보상금입금계좌 관련 예금반환채권
4. 주식 근질권

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	0	0.00	0	0.00	93.88	
부동산개발사업	23,371	94.47	23,371	93.88		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	4	0.02	130	0.52	0.52	
기타 자산	1,363	5.51	1,395	5.60	5.60	
총계	24,739	100.00	24,896	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					
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	23,371	23,371			



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
자료가 없습니다.											

※ 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					
자료가 없습니다.											



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



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
기업자유예금	우리은행	0.01%	4	130	



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	미수금	1,159	1,159	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	12	12	
그 밖의 기타자산	기타	224	224	



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
기업자유예금	우리은행	0.01%	4	130

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

미수금 : 당분기 1,158,578,520원, 전분기 1,158,607,950원
부가세대급금 : 당분기 12,411,588원, 전분기 20,257,100원
선급금 : 당분기 0원, 전분기 2,425,800원
선급공사비: 당분기 223,934,407원, 전분기 181,942,087원
선급법인세 : 당분기 4,460원, 전분기 2,810원

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	14,865	59.78%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,000	40.22%	
총 수 익		24,865	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
자료가 없습니다.			



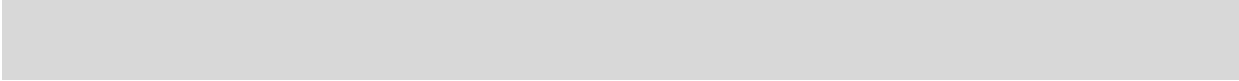
○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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 0			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

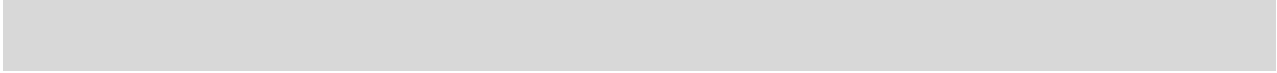
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.01%	9,190	14,865	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

	구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
1	기타	10,000	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		188,796,031	100.00%	
총 비 용		188,796,031	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	현금	기타자산	기타
분양원가	0			
급여	4,500,000			4,500,000
상여	0			
퇴직급여	0			
복리후생비	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000			90,000,000
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0			
자산보관수수료	3,000,000			3,000,000
일반사무 위탁수수료	5,400,000			5,400,000
기타지급수수료	85,715,881			85,715,881
유형자산 감가상각비	0			
투자부동산 감가상각비	0			
무형자산 감가상각비	0			

세금과공과	180,150			180,150
광고선전비	0			
보험료	0			
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	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		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	특례등록 운용보수 - 지급시기 : 매분기 종료일 청구, 7영업 일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 360,000,000원 (VAT 별도) 영업인가 운용보수 - 지급시기 : 매분기 종료일 청구, 7영업 일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 480,000,000원 (VAT 별도)	90,000,000	360,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	특례등록 기본보수 - 지급시기 : 영업인가 승인일로 부터 3개 월 이내 - 지급금액 : 자본금의 2%		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	- 지급방법 : 목표사업 매출액의 90% 이 상 달성시 지급 - 계산방법 : 목표사업 매출액의 0.5%		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	- 지급방법 : ① 총 사업매출액의 100% 이상 매출 달성 및 ② 사업계획서상의 총 사업이익 초과 달성 - 계산방법 : 초과 달성한 이익의 3%		
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 청구일로부터 7영업 일 이내 - 지급금액(특례등록기간) : 연간 21,600,000원 (VAT 별도) 매 분기 5,400,000원 (VAT 별도) - 지급금액(영업인가기간) : 연간 60,000,000원 (VAT 별도) 매 분기 15,000,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 특례등록을 득한날로부터 하고 보수지급 만 기일은 청산종결등기일까지로 함			5,400,000	21,600,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 지급시기 : 매 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급 - 지급금액(특례등록기간) : 연간 12,000,000원 (VAT 별도) 매 분기 3,000,000원 (VAT 별도) - 지급금액(영업인가기간) : 연간 24,000,000원 (VAT 별도) 매 분기 6,000,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 특례등록을 득한날로부터 하고 보수지급 만 기일은 청산종결등기일까지로 함			3,000,000	12,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							98,400,000	

※ 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 않
은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 3 분 기	제 5 기 2 분 기	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기
당해회사수익률	(2.32)	(1.84)	(1.86)	1.96

※ 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 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
남양주 양정역세권 역 상업시설용지1- 3필지 개발사업	복합시설	남양주 양정역세권역 상업시 설용지1-3필지	-	0		0.00%	0	0	0	영업인가신청시 확정예정

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

※ 남양주양정역세권 도시개발구역 내 대토보상권은 대토필지 확정없이 공급된 상황이며, 이에 국토부 특례등록시 목표사업지에 대한 사업필지 확정시
변경특례등록 하도록 되어있음
- 목표사업지 : 남양주 양정역세권 도시개발구역 상업시설용지 1-②-3 필지(면적 : 2,511㎡)이며, 택지공급시 확정될 예정임

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업명 : 남양주 양정역세권역 상업시설용지1-3필지 개발사업

소재지 : 남양주 양정역세권역 상업시설용지1-3필지

상세계획 미정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 5 기 3 분기기준일2025.09.30현재

전기제 4 기 기말기준일2024.12.31현재

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 3 분기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		1,524,643,617		1,315,830,198
1) 현금및현금성자산	129,710,372		28,158,097	
5) 미수수익	4,270		848	
7) 기타미수금	1,158,578,520		1,158,549,090	
8) 선급금				
10) 부가세대급금	12,411,588		19,753,000	
11) 선급법인세	4,460		10,080	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	223,934,407		109,359,083	
2. 비유동자산		23,371,247,204		23,371,247,204
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	23,371,247,204		23,371,247,204	
자 산 총 계		24,895,890,821		24,687,077,402
1. 유동부채		3,489,722,830		693,398,712
6) 미지급금	833,725,132		645,981,872	
7) 미지급비용	12,593,972		4,013,114	
8) 예수금	43,403,726		43,403,726	
12) 단기차입금	2,600,000,000			
2. 비유동부채		0		800,000,000
3) 장기차입금			800,000,000	
부 채 총 계		3,489,722,830		1,493,398,712
1. 자본금		22,284,735,000		23,671,235,000
1) 보통주자본금	22,284,735,000		23,671,235,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(133,545,556)		(133,545,556)
1) 주식할인발행차금	(133,545,556)		(133,545,556)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(745,021,453)		(344,010,754)
자 본 총 계		21,406,167,991		23,193,678,690
부 채 및 자 본 총 계		24,895,890,821		24,687,077,402



II. 손익계산서

당기 제 5 기 3 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.09.30

전기 제 4 기 3 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.09.30

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	188,796,031	401,073,291	163,638,950	429,922,250
2) 급여	4,500,000	13,500,000	4,500,000	10,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	270,000,000	90,000,000	270,000,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	9,000,000	3,000,000	9,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,400,000	16,200,000	5,400,000	16,200,000
10) 기타지급수수료	85,715,881	91,832,841	60,318,600	123,801,900
14) 세금과공과	180,150	540,450	420,350	420,350
III. 영업이익	(188,796,031)	(401,073,291)	(163,638,950)	(429,922,250)
IV. 영업외수익	24,865	62,592	13,421	63,454
1) 이자수익	14,865	32,592	13,421	53,454
10) 기타영업외수익	10,000	30,000	0	10,000
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(188,771,166)	(401,010,699)	(163,625,529)	(429,858,796)
VII. 당기순이익(손실)	(188,771,166)	(401,010,699)	(163,625,529)	(429,858,796)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(188,771,166)	(401,010,699)	(163,625,529)	(429,858,796)
X I. 주당손익	(43)	(90)	(35)	(91)



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)

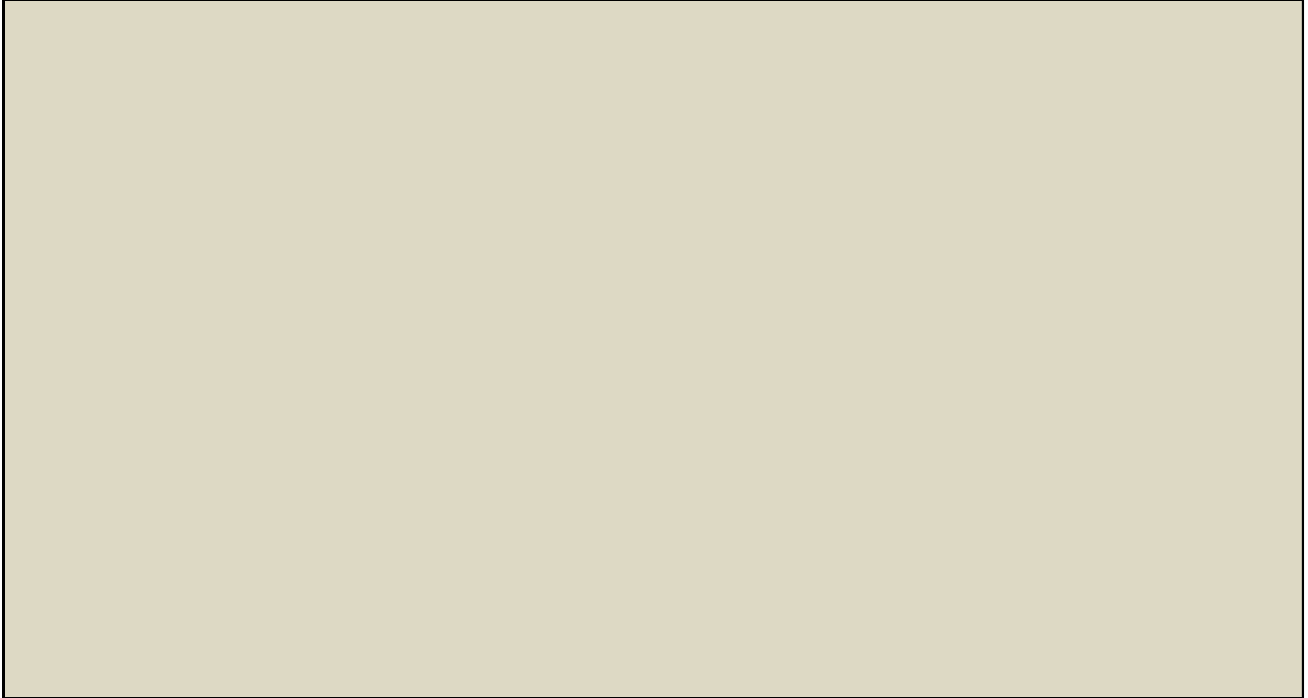
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 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



재무제표에 대한 주석

제 5 기 2025 년 09 월 30 일 현재

회사명 : 주식회사 우리양정대토제 1 호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리양정대토제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021 년 12 월 06 일에 설립되어 2022 년 05 월 18 일에 국토교통부의 특례등록을 취득하였습니다.

회사의 주요 사업 목적은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리에 따라 보상받기로 한 토지를 개발하는 것을 목적으로 하며, 사업시행자와 보상받기로 한 토지의 공급계약을 체결하고, 부동산투자회사법 제 9 조에 따른 영업인가를 받은 경우 부동산투자회사법 제 21 조에 따라 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11 층입니다.

회사의 정관상 사업연도는 매년 1 월 1 일 개시하여 같은 해 12 월 31 일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기이 속한 해의 12 월 31 일에 종료합니다.

2. 자본금

1) 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	4,456,947	5,000	22,284,735

2) 자본금 변동내역

당기 중 회사가 유상감자한 주식수는 277,300 주이며, 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	보통주 주식수(주)	자본금(천원)
당기초	4,734,247	23,671,235
유상감자	(277,300)	(1,386,500)
당분기말	4,456,947	22,284,735

3) 주주 현황

당 분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
개인주주	보통주식	4,296,947	21,484,735	96.41
법인주주	보통주식	160,000	800,000	3.59
합계		4,456,947	22,284,735	100.00

3) 이익준비금

회사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

3. 주요 약정사항

1) 자산관리위탁계약

회사는 우리자산신탁 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 부동산의 관리, 임대차 및 전대차, 증권의 매매 등에 관한 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하여 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

2) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여, 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.

3) 자산보관계약

회사는 엔에이치투자증권 주식회사와 증권의 보관 및 관리, 현금의 보관 및 관리 등의 업무에 대한 자산보관위탁계약을 체결하여 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

4. 대토보상권

한국토지주택공사(이하 'LH')의 남양주 양정역 역세권지구 조성사업에 따라 남양주 양정역 역세권지구 내 토지 소유자들은 용지매매계약을 체결하였으며, 토지소유자들은 매매대가의 전부 또는 일부를 남양주 양정역 역세권지구 조성사업에 따라 조성되는 상업용지로 보상받을수 있는 권리인 대토보상권을 취득하였습니다. 회사는 현물출자를 통해 토지 소유자들이 보유하고 있는 대토보상권을 취득하였습니다.

5. 단기차입금

당분기말 현재 회사의 단기차입금 현황은 다음과 같습니다.

차입처	차입일	만기일	연이자율	당분기말(천원)
(주)우리투자증권	2025-09-05	2026-09-05	6.8%	2,600,000
합계				2,600,000

(주) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출임.

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

차입처	약정이자율	약정한도(천원)	비고
(주)우리투자증권	6.8%	6,000,000	
합계		6,000,000	

(주) 상기 대출과 관련하여 회사는 분양대금반환채권 양도담보계약을 체결하였음.