

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.09.30 까지

(제 1 기 2 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 :	(주)우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	권순성			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5136		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5136	성명	김상일
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭

(인)



김원섭

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우리성남금토대토위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2025.04.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	22,743,375,761
부채총계	8,103,227,951
자본총계	14,640,147,810
자 본 금	15,171,218,500
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 가. 존립기한 : 설립일로부터 20년 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)

- 2025.04.15 : 발기인총회
- 2025.04.17 : 회사설립(자본금 3억원)
- 2025.05.09 : 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁(주)]
- 2025.05.09 : 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
- 2025.05.09 : 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2025.06.09 : 국토교통부 특례등록
- 2025.06.11 : 현물출자(대토보상권)에 따른 유상증자(증자후 자본금 178억원)
- 2025.07.28 : 국토교통부 영업인가
- 2025.09.01 : 유상감자(감자 후 자본금 151억원)

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	권순성	1969.10.07	-	결격사항 없음
기타비상무이사	이충진	1970.07.25	-	결격사항 없음
기타비상무이사	김재용	1944.05.22	-	결격사항 없음
감사	김송희	1990.11.29	위노텍스세무회계 대표공인회 계사	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 부 장	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	30,342,437	500	500	

※ 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 35,096,989주 액면가 500원 발행가 500원 총발행금액 17,548,494,500원
--

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

총 발행 주식 수 : 30,342,437주 / 의결권이 있는 주식 수 : 30,342,437(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			
김*용	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	9,269,536		4,195,431	5,074,105	증여, 감자	기타	2,537
							(25.97%)		(9.25%)	(16.72%)			
권*열	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주		1,100,000	165,000	935,000	증여, 감자	기타	468
								(3.63%)	(0.55%)	(3.08%)			
권*하	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주		1,100,000	165,000	935,000	증여, 감자	기타	468
								(3.63%)	(0.55%)	(3.08%)			
권*희	특별 관계 자	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	2,284,969	1,100,000	507,746	2,877,223	증여, 감자	기타	1,439
							(6.40%)	(3.63%)	(0.55%)	(9.48%)			

※ 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

【 2025.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	권*성	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	4,250,000	14.01%	기타	2,125	
2	이*현	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	4,200,948	13.85%	기타	2,100	
3	이*진	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	3,996,082	13.17%	기타	1,998	

※ 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	4	33.33%	9,821,328	32.37%	
주요주주	3	25.00%	12,447,030	41.02%	
소액주주 - 개인	5	41.67%	8,074,079	26.61%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	12	100.00%	30,342,437	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. ③ 회사가 해산하는 경우의 마지막 사업연도는 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 한다.

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 : 500 원] (단위 : 원, %)

구분		제 기	제 기	제 기	제 기
당기순이익					
상법상 이익배당한도					
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		0	0	0	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-	-	-	-
배당금	보통주				
	종류주				
주당 배당금	보통주				
	종류주				

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 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	논산계룡농업협동 조합	2,300		3.90%		1.0	고정	※ 주)
차입금	계룡농업협동조합	2,000		3.90%		1.0	고정	※ 주)
차입금	정안농업협동조합	1,600		3.90%		1.0	고정	※ 주)
차입금	태인농업협동조합	1,300		3.90%		1.0	고정	※ 주)
차입금	대전축산업협동조 합 동서로지점	800		3.90%		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) 상기 차입금의 담보제공자산은 LH토지중도금반환청구권, 예금반환채권임.

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	77.16	
부동산개발사업	17,548	98.78	17,548	77.16		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	216	1.21	1,260	5.54	5.54	
기타 자산	0	0.00	3,935	17.30	17.30	
총계	17,764	100.00	22,743	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	17,548	17,548	2025.06.11		



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	216	1,186	
기업자유예금	농협은행	0.01	0	74	



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	선급금	3,756	3,756	
그 밖의 기타자산	부가세대급금	47	47	
그 밖의 기타자산	기타	132	132	

* 세부내역은 2부.Ⅱ.4. 기타자산 변경내역 참고

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
자료가 없습니다.				

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

미수금 : 당분기 65,933원 전분기 - 원
선급금 : 당분기 3,756,354,550원 전분기 - 원
부가세대급금 : 당분기 46,692,360원 전분기 133,333원
선급법인세 : 당분기 14,470원 전분기 6,210원
선급공사비 : 당분기 29,063,012원 전분기 - 원
미완성공사 : 당분기 103,000,000원 전분기 - 원

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	95,341	90.51%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,000	9.49%	
총 수 익		105,341	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

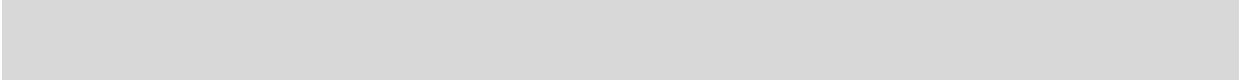
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



○ 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%	46,344	75,891	
기업자유예금	농협은행	0.01%	0	19,450	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

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

※ 상기 기타 금액은 부동산명이 없으며, 해당분기에 발생한 영업외수익(잡이익)을 작성함.

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	424,490,272	100.00%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3	0.00%	
총 비 용		424,490,275	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	0			
상여	0			
퇴직급여	0			
복리후생비	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	78,000,000			78,000,000
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0			
자산보관수수료	5,119,566			5,119,566
일반사무 위탁수수료	14,366,666			14,366,666
기타지급수수료	327,004,040			327,004,040
유형자산 감가상각비	0			
투자부동산 감가상각비	0			
무형자산 감가상각비	0			

세금과공과	0			
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, 위탁비용, 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		%	특례등록완료~영업인가 승인 이전 (특례등록 운용수수료 지급기간) : 매월 26백만원(VAT별도), 분기별 7영업일 이내 지급, 대토보상권 현물 출자 후 이사회를 통해 지급시기 결정함. '영업인가 승인이후(영업인가 운용수수료 지급기간) : 매월 26백만원 (VAT별도) 분기별 지급	78,000,000	312,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	사업계획서상의 총 사업 매출액의 90% 이상의 매출을 달성하는 경우 협의하여 지급가능 사업계획서상의 총 사업 매출액의 100% 이상의 매출을 달성하고, 사업 계획서상의 총 사업이익을 초과하여 달성한 경우 협의하여 지급가능		
	기본보수(매각)		매각금액의		%	2천만원(VAT 별도), 해산결의를 한 주주총회일 이후 청산절차 및 지급일 정에 따라 지급하되, 잔여재산분개가 개시되기 전까지 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	특례등록 현물출자완료일~영업인가 승인 이전 : 연간2,400만원 (VAT별도) 해당 분기 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 지급 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 90일 기준으로 일할 계산 최초 보수 지급은 당해 연도 연말 까지 지급하기로 하며 보수지급 시기는 상호 협의 하여 조정 가능 '영업인가 승인이후 : 연간 6,960만원(VAT별도) 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 90일 기준으로 일할 계산			14,366,666	69,600,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	특례등록완료 득하고 현물출자 완료한 날~영업인가 승인 이전 : 연간1200만원(VAT별도) 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 당해 분기의 일수 기준으로 일할 계산. 최초 보수 지급은 당해 연도 연말 까지 지급하기로 하며 보수지급 시기는 상호 협의 하여 조정 가능. '영업인가 승인이후 : 연간 2400만원(VAT별도) 해당 분기 종료 후 7영업일 이내 지급 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 실제 업무수행기간을 당해 분기의 일수 기준으로 일할 계산			5,119,566	24,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							97,486,232	

※ 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 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기	제 - 기 - 분 기	제 - 기 - 분 기
당해회사수익률	(11.18)	(0.92)		

※ 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
성남금토 공공주택 지구 상업용지1- 6BL 개발사업	복합시설	경기도 성남시 수정구 대왕 판교로 765 (금토동)	-	11,911	2028.10.30	-	69,718		17,548	

- ※ 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)

사업명 : 성남금토 공공주택지구 상업용지1-6BL 개발사업

소재지 :경기도 성남시 수정구 금토동 상업시설용지1-6BL 필지

상세계획 미정

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기	제 1 기	2 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 - 기	기말	기준일		현재
회사명: (주)우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사					(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기 2 분기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		5,194,880,591		0
1) 현금및현금성자산	1,259,642,833			
5) 미수수익	47,433			
7) 기타미수금	65,933			
8) 선급금	3,756,354,550			
10) 부가세대급금	46,692,360			
11) 선급법인세	14,470			
14) 채고자산	103,000,000		0	
미성공사	103,000,000			
18) 기타유동자산	29,063,012			
2. 비유동자산		17,548,495,170		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	17,548,495,170			
자 산 총 계		22,743,375,761		0
1. 유동부채		8,103,227,951		0
6) 미지급금	100,663,568			
7) 미지급비용	2,564,383			
12) 단기차입금	8,000,000,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		8,103,227,951		0
1. 자본금		15,171,218,500		0
1) 보통주자본금	15,171,218,500			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(85,672,760)		0
1) 주식할인발행차금	(85,672,760)			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(445,397,930)		
자 본 총 계		14,640,147,810		0
부 채 및 자 본 총 계		22,743,375,761		0



II. 손익계산서

당기 제 1 기 2 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.09.30

전기 제 - 기 - 분기

시작일

종료일

회사명: (주)우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	424,490,272	445,549,612	0	0
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	78,000,000	97,066,666		
8) 자산보관수수료	5,119,566	5,778,907		
9) 일반사무위탁수수료	14,366,666	15,699,999		
10) 기타지급수수료	327,004,040	327,004,040		
III. 영업이익	(424,490,272)	(445,549,612)	0	0
IV. 영업외수익	105,341	151,685	0	0
1) 이자수익	95,341	141,685		
10) 기타영업외수익	10,000	10,000		
V. 영업외비용	3	3	0	0
10) 기타영업외비용	3	3		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(424,384,934)	(445,397,930)	0	0
VII. 당기순이익(손실)	(424,384,934)	(445,397,930)	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(424,384,934)	(445,397,930)	0	0
X I. 주당손익	(14)	(15)		



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)

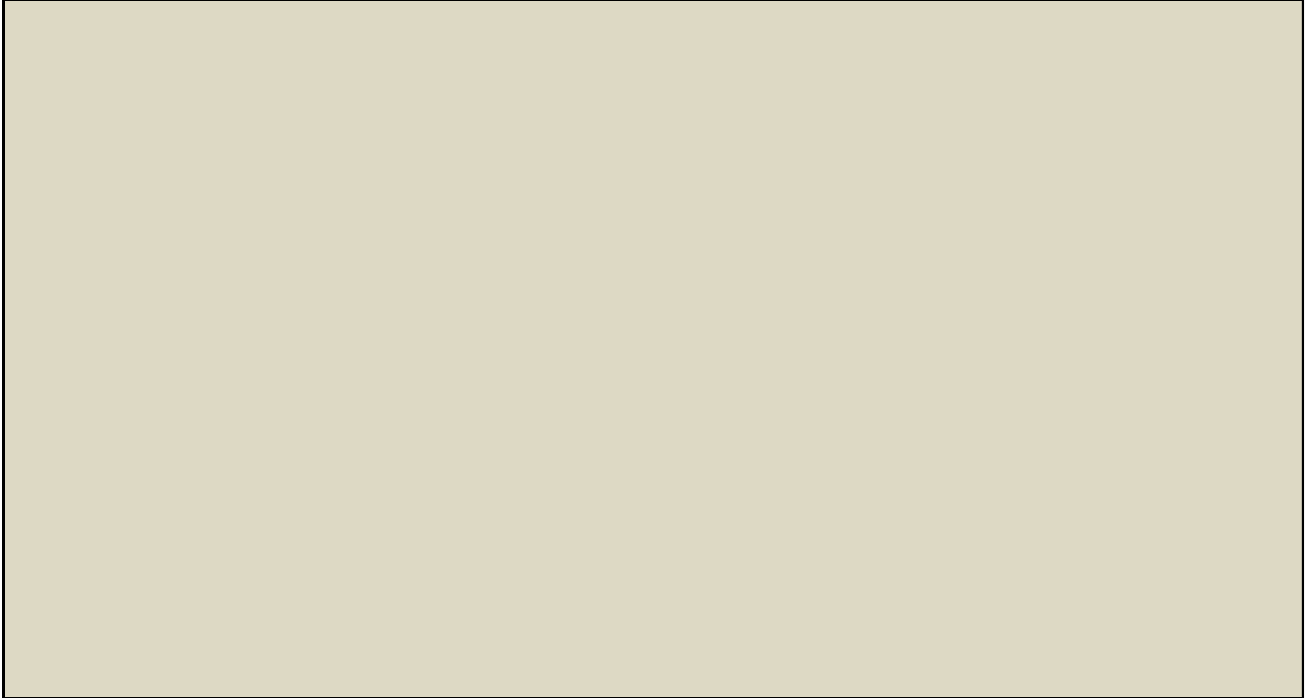
제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

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 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



재무제표에 대한 주석

제 1 기 2025 년 09 월 30 일 현재

회사명 : 주식회사 우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리성남금토대토위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2025 년 04 월 17 일에 설립되어 2025 년 06 월 09 일에 국토교통부의 특례등록을 취득하고, 2025 년 07 월 28 일에 영업인가를 득하였습니다.

회사의 주요 사업 목적은 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리에 따라 보상받기로한 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 설립등기일이 속한 해의 12 월 31 일에 종료합니다.

2. 자본금

1) 자본금

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
100,000,000	30,342,437	500	15,171,289

2) 자본금 변동내역

당 분기 중 유상감자 하여 보고서 기준일 현재 주식수는 30,342,437 주이며, 자본금 변동 내역은 다음과 같습니다.

구분	보통주 주식수(주)	자본금(천원)
당기초	600,000	300,000
현물출자	35,096,989	17,548,495
유상감자	(5,354,552)	(2,677,276)
당분기말	30,342,437	15,171,289

3) 주주 현황

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
개인 주주	보통주식	30,342,437	15,171,289	100.00

※ 개인정보보호를 위하여 개인 주주의 개별 주식수는 별도 기재하지 않음.

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 성남금공공주택지구 공공주택사업에 따라 성남금토 공공주택지구 내 토지 소유자들은 용지매매계약을 체결하였으며, 토지 소유자들은 매매 대가의 전부 또는 일부를 성남금토대토 공공주택지구에 조성되는 상업용지로 보상받을 수 있는 권리인 대토보상권을 취득하였습니다. 회사는 현물출자를 통해 토지 소유자들이 보유하고 있는 대토보상권을 취득하였습니다.

4. 단기차입금

당분기말 현재 회사의 단기차입금 현황은 다음과 같습니다.

차입처	차입일	만기일	연이자율	당분기말(천원)
논산계룡농업협동조합	2025-08-28	2026-08-28	3.9%	2,300,000
계룡농업협동조합	2025-08-28	2026-08-28	3.9%	2,000,000
정안농업협동조합	2025-08-28	2026-08-28	3.9%	1,600,000

태인농업협동조합	2025-08-28	2026-08-28	3.9%	1,300,000
대전축산업협동조합 동서로지점	2025-08-28	2026-08-28	3.9%	800,000
합계				8,000,000

(주) 상기 대출은 중도상환이 가능한 한도대출임.

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

차입처	약정이자율	약정한도(천원)	비고
논산계룡농업협동조합	3.9%	2,900,000	
계룡농업협동조합	3.9%	2,800,000	
정안농업협동조합	3.9%	2,000,000	
태인농업협동조합	3.9%	1,300,000	
대전축산업협동조합 동서로지점	3.9%	1,000,000	
합계		10,000,000	

(주) 상기 대출과 관련하여 회사는 LH 토지중도금반환채권 담보대출채권약정서를 체결하였음.