

투자보고서




2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.05.16

회 사 명 :	(주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 완 섭 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5106		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5106	성명	박채원 
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁주	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.12.06
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	23,544,407,169
부채총계	917,196,174
자본총계	22,627,210,995
자본금	23,671,235,000
5) 자산관리회사	우리자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	엔에이치투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 회사설립등기일로부터 20년 - 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. 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

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

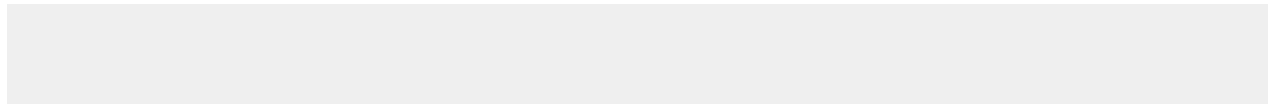
해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	김완섭	1951.08.11	(주)썬테크 대표이사	결격사유 없음
기타비상무이사	마상호	1968.12.15	진일회계법인 이사	결격사유 없음
기타비상무이사	김규원	1974.06.11	에그원 대표	결격사유 없음
기타비상무이사	김규철	1970.03.09	(주)오리온테크놀로지 부장	결격사유 없음
기타비상무이사	방성석	1954.12.24	산막이에길영농조합법인 운항관리과 선장	결격사유 없음
감사	염승섭	1988.08.12	회계법인 서우 공인회계사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	4,734,247	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
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, 종류주발행 조건 등을 기재)

총 발행 주식 수 : 4,734,247주 / 의결권이 있는 주식 수 : 4,734,247주

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			
2021.12. 06	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2022.08. 05	증자	보통주	4,674,247	5,000	5,000	23,371,235,000	23,671,235,000	7790.41%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

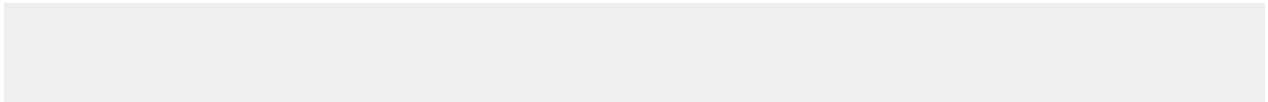
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
정길용	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	560,000			560,000	
							(11.83%)			(11.83%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

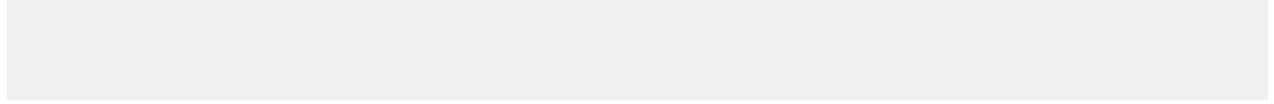
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	김항섭	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주식	480,000	10.14%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	2.63%	560,000	11.83%	
주요주주	1	2.63%	480,000	10.14%	
소액주주 -개인	35	92.11%	3,534,247	74.65%	
소액주주 -법인	1	2.63%	160,000	3.38%	
합계	38	100.00%	4,734,247	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: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-396,079,046	-404,518,246	-6,830,000	
상법상 이익배당한도	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000	
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-807,427,292	-411,348,246	-6,830,000	-
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 사업연도 까지 누적 된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

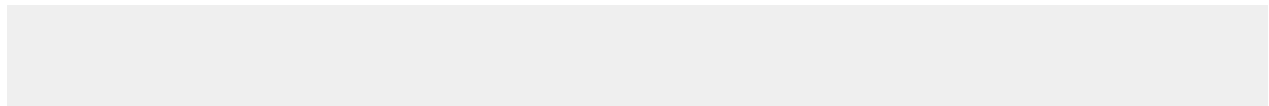
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산					99.26
부동산개발사업	23,371	99.27	23,371	99.26	
부동산관련 증권					
현금	96	0.41	95	0.40	0.40
기타 자산	75	0.32	79	0.33	0.33
총계	23,542	100.00	23,544	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



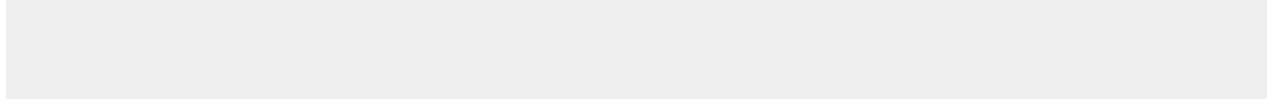
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

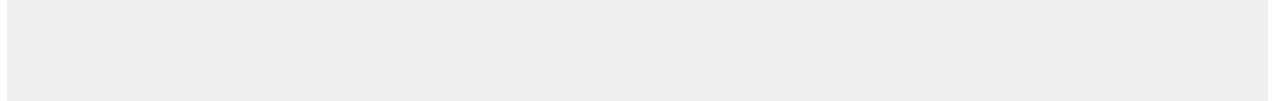
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

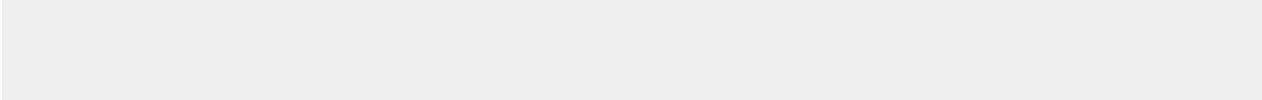
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

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



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유예금	우리은행	0.01	96	95	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	부가세대급금	10	10	
	선급공사비	68	68	
	선납세금	0	0	

* 선납세금 32,820원은 백만원 미만으로 0원으로 작성됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
기업자유예금	우리은행	0.01	96	95

4. 기타 자산 변경내역

부가세대급금 : 전분기 19,680,000원, 당분기 10,118,300원
선급법인세 : 전분기 29,410원, 당분기 32,820원
선급공사비: 전분기 55,033,417원, 당분기 68,484,778원

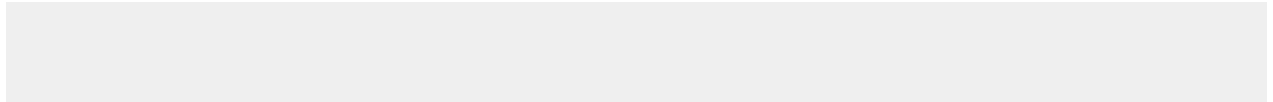
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	22,143	68.89%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		10,000	31.11%	
총 수익		32,143	100.00%	

※ 부동산 관련 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

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

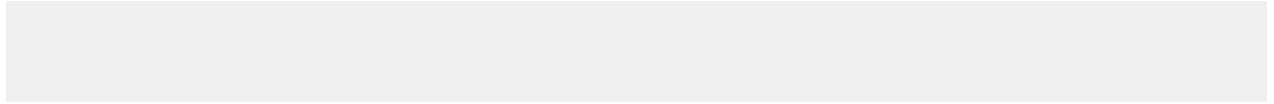
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.01	16,587	22,143	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		103,083,300	100.00%	
총비용		103,083,300	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	1,500,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,000,000				
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	3,000,000				
일반사무 위탁수수료	5,400,000				
기타지급수수료	3,183,300				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		1,500,000
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		90,000,000

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		3,000,000
일반사무 위탁수수료		5,400,000
기타지급수수료		3,183,300
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	우리자산신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		특례등록 운용보수 - 지급시기 : 매분기 종료일 청구, 7영업일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 360,000,000원 (VAT 별도) 영업인가 운용보수 - 지급시기 : 매분기 종료일 청구, 7영업일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 480,000,000원 (VAT 별도)	90,000,000
	성과보수(운용)		특례등록 기본보수 - 지급시기 : 영업인가 승인일로 부터 3개월 이내 - 지급금액 : 자본금의 2%	
	기본보수(매각)		- 지급방법 : 목표사업 매출액의 90% 이상 달성 시 지급 - 계산방법 : 목표사업 매출액의 0.5%	
성과보수(매각)	- 지급방법 : ① 총 사업매출액의 100% 이상 매출 달성 및 ② 사업계획서상의 총사업 이익 초과 달성 - 계산방법 : 초과 달성한 이익의 3%			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 청구일 로부터 7영업일 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 만기일은 청산종결 등기일까지로 함. 다만, 최초 보수지급은 당해연도 연말까지 지급하기로 하며, 보수지급시기는 상호 협의하여 조정할 수 있다.	5,400,000
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 만기일은 청산종결 등기일까지로 함. 다만, 최초 보수지급은 당해연도 연말까지 지급하기로 하며, 보수지급시기는 상호 협의하여 조정할 수 있다.	3,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				98,400,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 4분기	제 3기 3분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-1.73	-1.67	-1.67	-1.68

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
남양주 양정역 세권역 상업시 설용지 1-②- 3필지 개발사 업	경기도 남양주시 양 정역 일원 상업시설용지 1-②- 3필지							영업인가 신 청시 확정예 정

※ 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 특
례등록시 목표사업지에 대한 사업필지 확정시 변경특례등록 하도록 되어있음
- 목표사업지 : 남양주 양정역세권 도시개발구역 상업시설용지 1-②-3 필지(면적 : 2,511㎡)이며, 택지
공급시 확정될 예정임

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기 1 분기)		제 3 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		173,159,965		170,776,043
1) 현금및현금성자산	94,519,924		96,029,007	
5) 미수수익	4,143		4,209	
10) 부가세대급금	10,118,300		19,680,000	
11) 선급법인세	32,820		29,410	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	68,484,778		55,033,417	
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		23,544,407,169		23,542,023,247
1. 유동부채		117,196,174		111,761,095
6) 미지급금	113,173,250		108,240,000	
7) 미지급비용	4,013,114		3,521,095	
8) 예수금	9,810			
2. 비유동부채		800,000,000		700,000,000
3) 장기차입금	800,000,000		700,000,000	
부 채 총 계		917,196,174		811,761,095
1. 자본금		23,671,235,000		23,671,235,000
1) 보통주자본금	23,671,235,000		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)		-910,478,449		-807,427,292
자 본 총 계		22,627,210,995		22,730,262,152
부 채 및 자 본 총 계		23,544,407,169		23,542,023,247

II. 손익계산서

당기 제 4기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
 전기 제 3기 1 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.03.31

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	103,083,300	103,083,300	101,049,320	101,049,320
2) 급여	1,500,000	1,500,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,000,000	90,000,000	90,000,000	90,000,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
9) 일반사무위탁수수료	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
10) 기타지급수수료	3,183,300	3,183,300	2,649,320	2,649,320
III. 영업이익	-103,083,300	-103,083,300	-101,049,320	-101,049,320
IV. 영업외수익	32,143	32,143	88,352	88,352
1) 이자수익	22,143	22,143	78,352	78,352
10) 기타영업외수익	10,000	10,000	10,000	10,000
V. 영업외비용	0	0	6	6
10) 기타영업외비용			6	6
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-103,051,157	-103,051,157	-100,960,974	-100,960,974
VIII. 당기순이익(손실)	-103,051,157	-103,051,157	-100,960,974	-100,960,974
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-103,051,157	-103,051,157	-100,960,974	-100,960,974
X I. 주당이익	-22	-22	-22	-22

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 및 위반사항

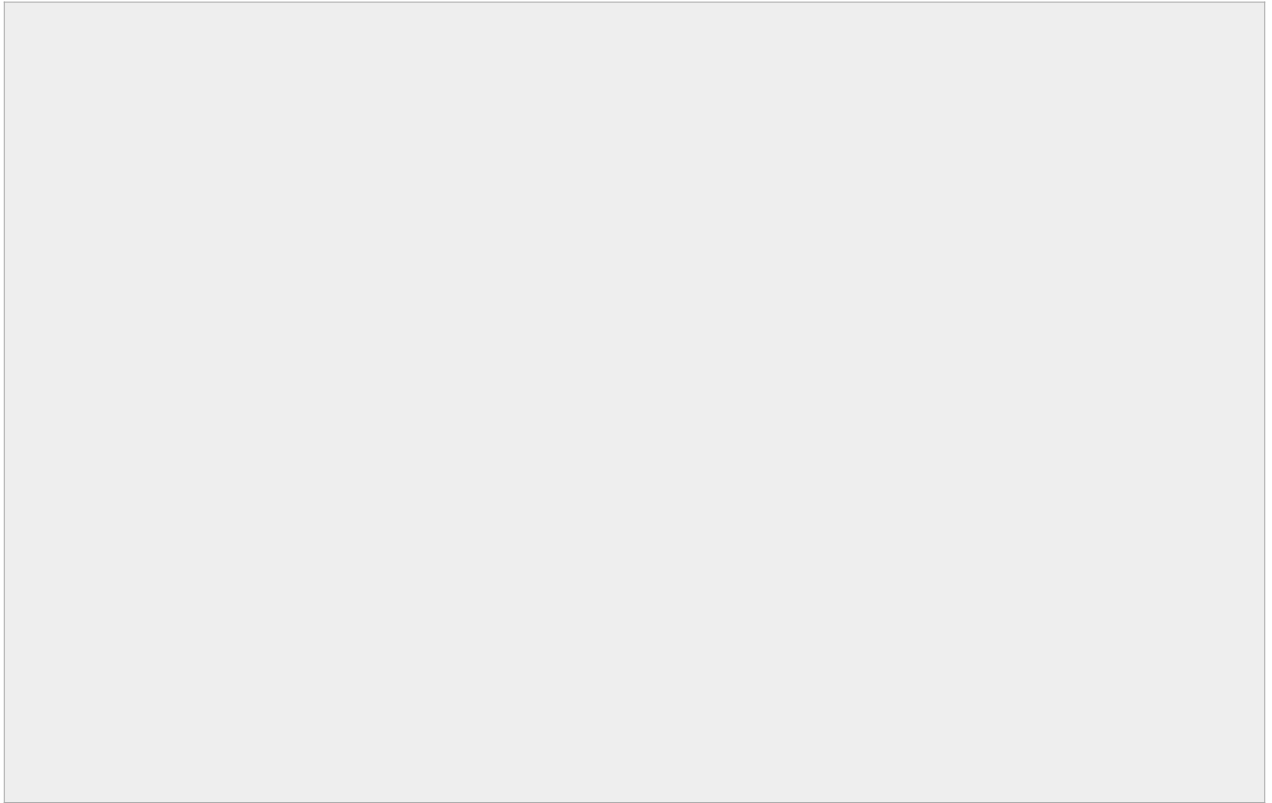
감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 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 8부 기타사항

1. 제재현황



재무제표에 대한 주석

제 4 기 2024 년 03 월 31 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

당분기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

수권주식수(주)	발행주식수(주)	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
40,000,000	4,737,247	5,000	23,671,235

2) 주주 현황

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수 (주)	자본금 (천원)	지분율 (%)
개인주주	보통주식	4,574,247	22,871,235	96.62
법인주주	보통주식	160,000	800,000	3.38
합계		4,734,247	23,671,235	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.