

투자보고서




2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

(제 2 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)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	강남수 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5106		
	(홈페이지)	http://www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6202-5106	성명	박채원 
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2023.11.29
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.03.31 (단위: 원)
자산총계	34,178,578,514
부채총계	116,618,922
자본총계	34,061,959,592
자본금	34,356,303,500
5) 자산관리회사	우리자산신탁 주식회사
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스 주식회사
7) 자산보관회사	흥국생명보험 주식회사
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 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

- 2023.11.28 발기인 총회 개최
- 2023.11.29 회사 설립 (자본금: 3억원)
- 2023.12.06 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁주]
- 2023.12.11 자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험주]
- 2023.12.11 일반사무위탁계약 체결 [신한펀드파트너스주]
- 2024.01.05 국토교통부 특례등록 승인
- 2024.01.09 현물출자(대토보상권)에 따른 유상증자(증자후 자본금 344억원)

나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

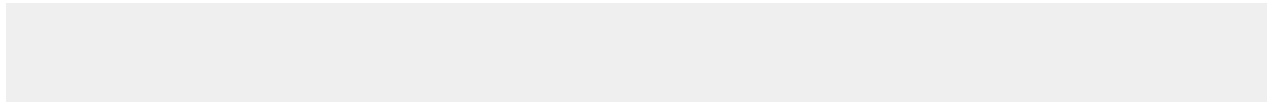
- 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	강남수	1956.09.25	-	결격사유없음
기타비상무이사	강민철	1991.04.19	영농조합법인청계힐리언스 대표이사	결격사유없음
기타비상무이사	신종승	1964.12.15	(주)동남디앤엠 대표이사	결격사유없음
감사	김길곤	1972.07.17	회계법인 태인 공인 회계사	결격사유없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 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
기명	보통주	600,000	500	500	발기설립
기명	보통주	68,112,607	500	500	현물출자

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

※대토보상권 현물출자에 따른 신주 발행
- 보통주 68,112,607주 , 액면가 500원, 발행가 500원 총 발행가액 34,056,303,500원

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

의결권 있는 주식수 보통주 68,712,607 주 / 총발행주식수 : 68,712,607주

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			
2023.11. 29	설립자본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.00%
2024.01. 09	증자	보통주	68,112,607	500	500	34,056,303,500	34,356,303,500	11352.10%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

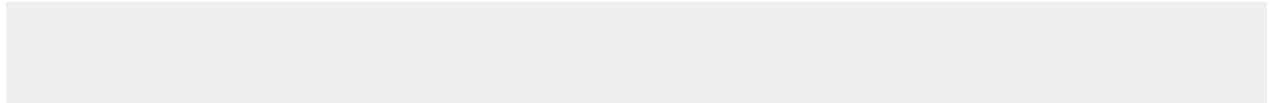
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
강남수	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항없 음	보통주	0	41,480, 000	0	41,480,0 00	현물출자
								(60.37%)		(60.37%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

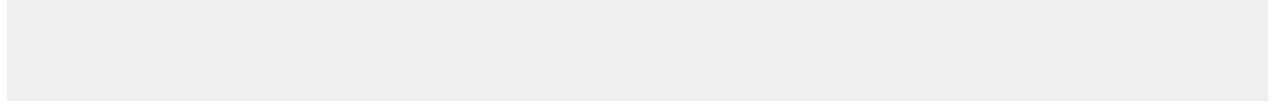
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



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	신종승	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	10,897,979	15.86%	현물출자
2	영농조합법인 인정계월리 언스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	9,938,454	14.46%	현물출자



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	14.29%	41,480,000	60.37%	
주요주주	2	28.57%	20,836,433	30.32%	
소액주주 -개인	4	57.14%	6,396,174	9.31%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	7	100.00%	68,712,607	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 제54조(이익의 배당) 조항 근거

회사는 매 사업연도의 배당가능이익의 100분의 90이상을 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.

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

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 500원]

(단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	-3,766,713			
상법상 이익배당한도	-3,766,713			
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-3,766,713	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-3,766,713	-	-	-
배당금	보통주	0		
	종류주	0		
주당 배당금	보통주	0		
	종류주	0		

배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	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

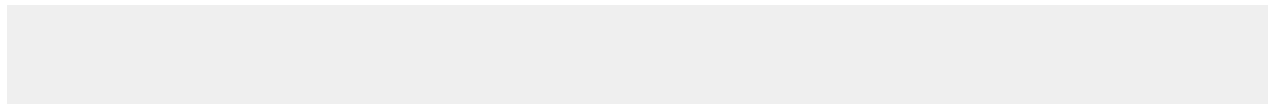
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

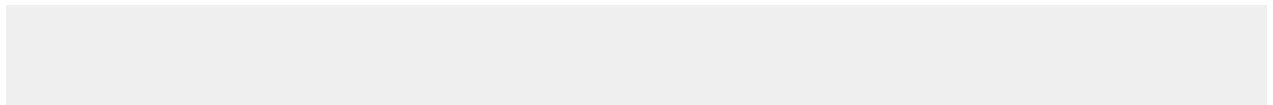
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산					99.96
부동산개발사업	300	99.93	34,166	99.96	
부동산관련 증권					
현금	0				
기타 자산	0	0.07	13	0.04	0.04
총계	300	100.00	34,179	100.00	100.00

※ 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



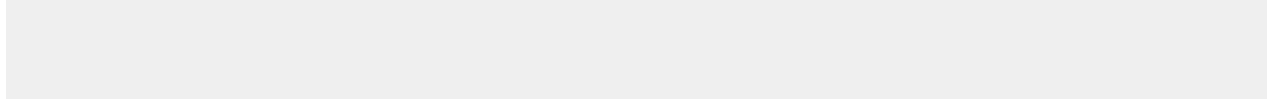
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

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

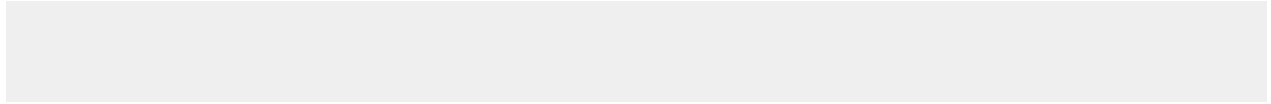
(단위 : 백만원)

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, %)

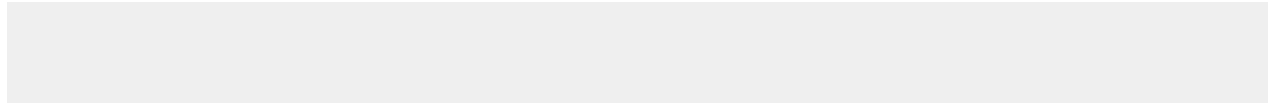
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

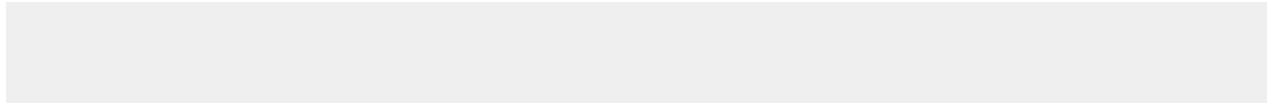
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	300	110	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	13	13	
	미수수익	0	0	
	선납세금	0	0	



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
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	300	110

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 전기 210,000원 -> 당분기 12,702,520원
미수수익 : 전기 3,287원 -> 당분기 4,802원
선납세금 : 전기 0원 -> 당분기 4,760원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	32,507	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		0		
총 수익		32,507	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.								

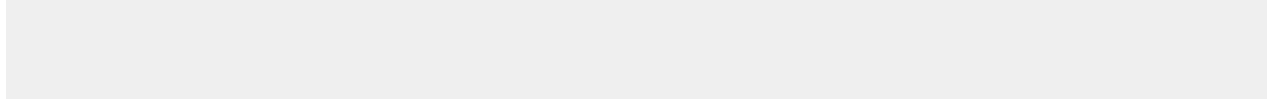
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

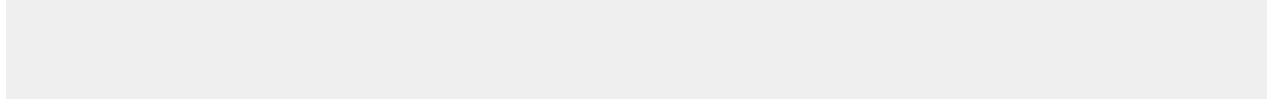
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	3,287	32,507	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

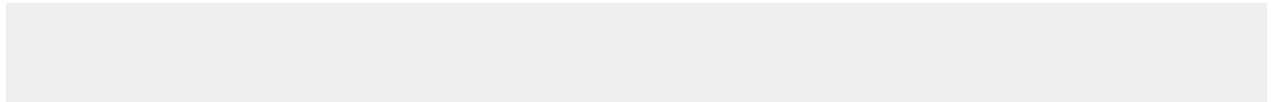


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	0		
	기타비용	113,258,536	97.62%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		2,766,916	2.38%	사무수탁사수수료, 잡손실
총비용		116,025,452	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

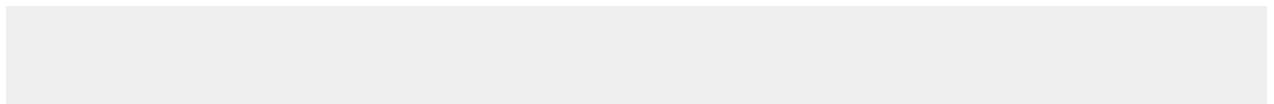


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	우리성남북정 대토리츠	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	100,483,870	100,483,870			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,766,666	2,766,666			
일반사무 위탁수수료	2,766,666				2,766,666
기타지급수수료	10,008,000	10,008,000			
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 주식회사	<p>매입보수는 3회에 나누어 지급한다.</p> <p>1) 설립시 매입보수는 0원 2) 특례등록 완료시 매입보수는 0원 3) 영업인가 승인 완료시 매입보수 0원</p> <p>※기본수수료는 매입보수+운용보수로 구성 다만, 매입보수와 운용보수의 총 금액은 "갑"의 부동산 개발 사업규모(이하 "총 사업 매출액")의 0.6%(이하 "기본수수료 한도")를 한도로 하며, 이 한도를 적용하기 위하여 "갑"과 "을"은 "갑"의 영업인가 신청시 제출하는 사업성평가보고서의 총 사업 매출액을 기준으로 기본수수료를 변경하기로 한다. 단, 위 사업성평가보고서에 기재된 사업기간을 초과하여 "을"이 용역을 제공하는 경우, 기본수수료 한도가 조정 될 수 있다.</p>	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		<p>운용보수는 3기간에 나누어 계약기간 동안 지급한다.</p> <p>1) 설립 후 특례등록 이전 운용보수는 0원 2) 특례등록 승인후 영업인가 승인이전까지 운용보수는 매월 삼천오백만원(부가세 별도) 3) 영업인가 승인이후 운용보수는 매월 삼천오백만원(부가세 별도)</p>	100,483,870
	성과보수(운용)		<p>- 매출성과 수수료는 "갑"이 영업인가시 제출한 사업계획서상의 총 사업 매출액의 90%이상의 매출을 달성하는 경우, "갑"과 "을"간의 협의에 의하여 지급할 수 있다.</p> <p>- 초과매출성과 수수료는 "갑"이 영업인가시 제출한 사업계획서상의 총 사업 매출액의 100%이상의 매출을 달성하고, 사업계획서상의 총 사업이익을 초과하여 달성한 경우, "갑"과 "을"간의 협의에 의하여 지급할 수 있다.</p>	
	기본보수(매각)		<p>법인 청산수수료</p> <p>- 청산업무 수행과 관련하여 이천만원(부가세 별도)의 법인청산수수료 지급</p>	
성과보수(매각)				
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스 주식회사	<p>-부동산투자회사의 특례등록을 국토교통부 장관으로부터 득하고 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날로부터 기산하여 보수산정, 업무 수행기간이 3개월 미달하는 경우, 당해 분기 수수료는 90일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산</p> <p>- 국토교통부장관으로부터 특례등록을 득하고 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날~ 사업비 조달 위해 PF 대출계약에 따른 대출금이 최초 인출된 시점 : 연간 1200만원 (VAT별도)</p> <p>- 대출금 최초인출된 날 ~ 청산종결등기일 : 연간 5000만원 (VAT별도)</p> <p>- 사업연도상 3개월 단위의 분기별로 구별하여 지급</p>	2,766,666
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험 주식회사	<p>-부동산투자회사의 특례등록을 국토교통부 장관으로부터 득하고 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날로부터 기산하여 보수산정, 업무 수행기간이 3개월 미달하는 경우, 당해 분기 수수료는 90일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산</p> <p>-국토교통부장관으로부터 특례등록 득하고, 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날~ 본건 사업비 조달 위해 PF대출계약에 따른 대출금이 최초 인출된 시점 : 연간 1200만원 (VAT 별도)</p> <p>-최초 인출 다음날~ 주주총회의 해산결의에 따른 청산종결등기일 : 연간 2400만원 (VAT 별도)</p> <p>-사업연도상 3개월 단위의 분기별로 구별하여 지급</p>	2,766,666
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				106,017,202

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 1분기	제 1기 4분기	제 -기 -분기	제 - 기 -분기
당해회사수익률	-2.65	-26.30		

※ 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= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 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
성남복정1 공공주택지구 내 도시지원시설용지 도시1BL	경기도 성남시 복정동, 창곡동 일원 소재							지식산업센터 및 근린생활시설

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

투자대상 : 성남복정1 공공주택지구 내 도시지원시설용지 도시1BL
 운영방법 : 성남복정1 공공주택지구 내 도시지원시설용지에 대하여 체결된 대토보상권을 대토지주 6인으로부터 현물추차 받아 택지 공급 사업시행자와의 택지공급계약 체결을 통해 택지의 사용권을 취득하고 당해 대토용지에 지식산업센터 및 지원시설을 개발 및 분양하여 수익을 주주에게 배당할 예정

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 2 기 1 분기 기준일 2024.03.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기 1 분기		제 1 (전기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		122,275,014		300,213,287
1) 현금및현금성자산	109,562,932		300,000,000	
5) 미수수익	4,802		3,287	
7) 기타미수금	12,702,520		210,000	
11) 선급법인세	4,760			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		34,056,303,500		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	34,056,303,500		0	
기타	34,056,303,500			
자 산 총 계		34,178,578,514		300,213,287
1. 유동부채		116,618,922		3,980,000
6) 미지급금	116,618,922		3,980,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		116,618,922		3,980,000
1. 자본금		34,356,303,500		300,000,000
1) 보통주자본금	34,356,303,500		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-174,584,250		0
1) 주식할인발행차금	-174,584,250			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-119,759,658		-3,766,713
자 본 총 계		34,061,959,592		296,233,287
부 채 및 자 본 총 계		34,178,578,514		300,213,287

II. 손익계산서

당기 제 2기 1 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.03.31
 전기 제 1기 1 분기 시작일 2023.11.29 종료일 2023.12.31

회사명: (주)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	116,025,202	116,025,202	3,780,000	3,780,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	100,483,870	100,483,870		
8) 자산보관수수료	2,766,666	2,766,666		
9) 일반사무위탁수수료	2,766,666	2,766,666		
10) 기타지급수수료	10,008,000	10,008,000	2,340,000	2,340,000
14) 세금과공과			1,440,000	1,440,000
III. 영업이익	-116,025,202	-116,025,202	-3,780,000	-3,780,000
IV. 영업외수익	32,507	32,507	13,287	13,287
1) 이자수익	32,507	32,507	3,287	3,287
10) 기타영업외수익			10,000	10,000
V. 영업외비용	250	250	0	0
10) 기타영업외비용	250	250		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-115,992,945	-115,992,945	-3,766,713	-3,766,713
VIII. 당기순이익(손실)	-115,992,945	-115,992,945	-3,766,713	-3,766,713
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-115,992,945	-115,992,945	-3,766,713	-3,766,713
X I. 주당이익	-2	-2	-6	-6

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)

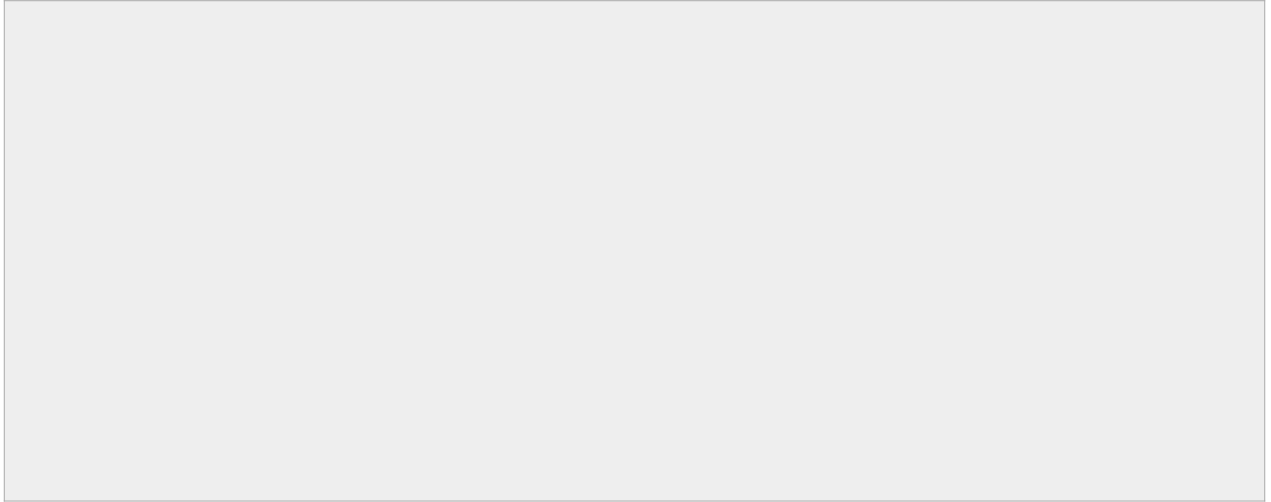
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

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)



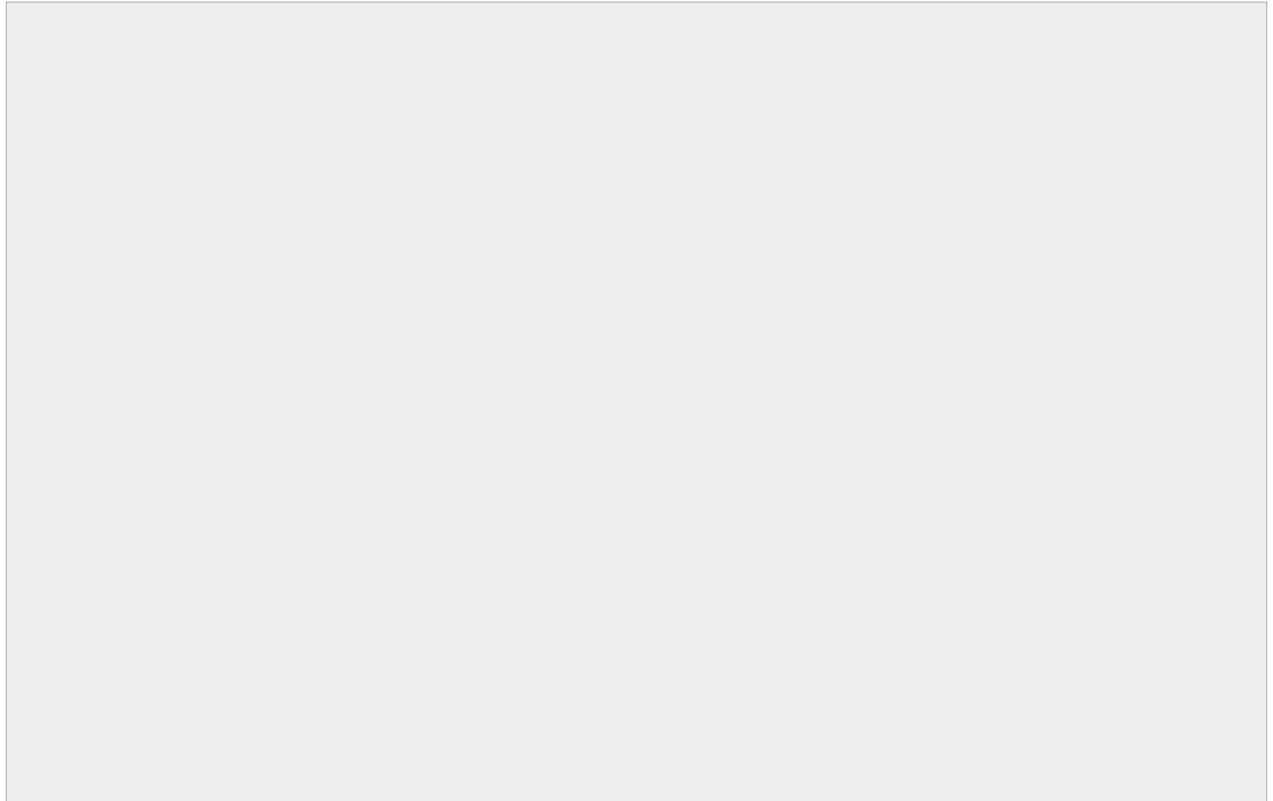
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 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



주식

제 2 기 1 분기 2024 년 3 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 11월 29일에 설립되어 2024년 01월 05일에 대한민국 국토교통부의 특례등록을 취득했습니다.

당사의 정관상 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은해 12월 31일에 종료하며, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 설립등기일이 속한 해의 12월 31일에 종료합니다.

당분기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주식의 종류	주주	주식수(주)	대토보상금액(원)	자본금(원)	지분율(%)
보통주	주향숙	600,000	-	300,000,000	0.87
	강남수	41,480,000	20,740,000,000	20,740,000,000	60.37
	신종승	10,897,979	5,448,989,500	5,448,989,500	15.86
	영농조합법인 청계힐리언스	9,938,454	4,969,227,000	4,969,227,000	14.46
	장진자	3,305,414	1,652,707,000	1,652,707,000	4.81
	양점순	1,394,305	697,152,500	697,152,500	2.03
	김남룡	1,096,455	548,227,500	548,227,500	1.60
합계		68,712,607	34,056,303,500	34,356,303,500	100

2. 회사의 일반현황

1) 특례등록 후 회사 개황

상호	주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사
소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11 층(역삼동, 삼성빌딩)
존속기간	회사 설립등기일로부터 20년
목적 사업	회사는 대토보상권에 의하여 보상받기로한 토지의 개발을 수행함.
주요 업무	<ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득·개발·개량 및 처분 2. 관리(시설운영을 포함), 임대차 및 전대차 3. 부투법 제 2 조 제 4 호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제 17 조의 2 제 1 항 각 호에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제 17 조의 2 제 2 항에서 정하는 방법에 따른 대출, 예치 4. 위 각 호에 부수하는 업무
설립방식	발기 설립
자본의 구성	설립자본금(발기설립시) : 300 백만원
	대토보상권 현물출자(특례등록후) : 34,056,303,500 원
	총 자기자본 : 34,356,303,500 원
업무위탁	<ol style="list-style-type: none"> 1. 자산관리회사 : 우리자산신탁 2. 자산보관회사 : 흥국생명보험(주) 3. 일반사무수탁회사 : 신한펀드파트너스(주)
상장	비상장

3. 주요 약정사항

당분기말 현재 회사의 주요 약정사항은 다음과 같습니다.

구분	담당회사	위탁 업무
자산관리	우리자산신탁(주)	부동산취득,관리,개량,처분 부동산의 개발 및 임대차 업무 유가증권의 매매 금융기관에의 예치 부동산사용권의 취득,관리,처분 등
자산보관	흥국생명보험(주)	부동산의 보관 및 관리 증권의 보관 및 관리 현금의 보관 및 관리 해산(청산)관련 업무
사무관리	신한펀드파트너스(주)	발행주식의 명의개서에 관한 업무 주식의 발행에 관한 업무 운영 및 계산에 관한 사무 세무에 관한 실무업무 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 해산 및 청산 업무