

# 투자보고서

2025.01.01      부터      2025.09.30      까지

(제 3 기      3      분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회사명 :	(주)우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사		
대표이사 :	강남수		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼정빌딩)		
(전화번호)	02-6202-5222		
(홈페이지)	http://www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6202-5222	성명 김산
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명 금원섭



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I . 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우리성남복정대토위탁관리 부동산투자회사		
2) 설립일	2023.11.29		
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼정빌딩)		
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 자산총계 부채총계 자본총계 자 본 금	2025.09.30 35,448,195,189 14,034,011,858 21,414,183,331 22,331,596,500	(단위: 원)
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사		
6) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li><li>주주총회의 해산결의</li><li>합병</li><li>파산</li><li>법원의 해산명령 또는 해산판결</li><li>국토교통부장관의 특례등록 또는 영업인가의 취소</li><li>부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 특례등록 또는 영업인가가 거부된 경우</li><li>설립 후 1년 6개월 이내에 부투법에 따른 특례등록을 하지 못한 경우</li></ol>		

	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	우리자산신탁 주식회사
사무수탁회사	신한펀드파트너스 주식회사
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	흥국생명보험 주식회사
자산보관회사 (부동산)	해당없음

### (2) 투자대상

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

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・준공검사일	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

- 2023.11.28 발기인 총회 개최
- 2023.11.29 회사 설립 (자본금: 3억원)
- 2023.12.06 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁(주)]
- 2023.12.11 자산보관위탁계약 체결 [흥국생명보험(주)]
- 2023.12.11 일반사무위탁계약 체결 [신한펀드파트너스(주)]
- 2024.01.05 국토교통부 특례등록 승인
- 2024.01.09 현물출자(대토보상권)에 따른 유상증자(증자후 자본금 344억원)
- 2024.04.23 토지공급계약 체결 (우리성남복정대토리츠<-> 한국토지주택공사(LH))  
(사업지: 성남복정1 공공주택지구 도시지원시설용지도시1BL)
- 2024.07.03 국토교통부 영업인가 신청
- 2024.08.14 국토교통부 영업인가 승인
- 2024.09.10 자금차입 승인(중도금반환채권대출)
- 2024.09.20 자산관리위탁계약 1차변경 체결 [우리자산신탁(주)]
- 2024.09.20 일반사무위탁계약 1차 변경 체결 [신한펀드파트너스(주)]
- 2024.11.13 자본감소 결의
- 2024.12.18 유상감자 대금 지급 (120.3억원)

#### 나) 상호의 변경

- 해당사항 없음

#### 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

- 해당사항 없음

#### 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 :

- 해당사항 없음

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
안광수	1971.05.28	2025.02.07	한국자산신탁 수석차장 우리자산신탁 법무지원팀 부장	결격사유없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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
기명	보통주	600,000	500	500	발기설립
기명	보통주	44,063,193	500	500	현물출자/ 유상감자

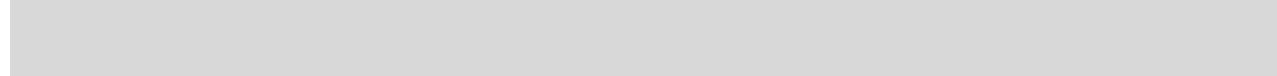
※ 종류는 보통주, 종류주 등



##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황

※ 대토보상권 현물출자에 따른 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, 종류주 발행조건 등  
을 기재)

의결권 있는 주식수 보통주 44,063,193 주 / 총발행주식수 : 44,063,193주

## 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	설립 자본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024.01.09	현물 출자	보통주	68,112,607	500	500	34,056,303,500	34,356,303,500	11352.1%
2024.12.18	유상 감자	보통주	-24,049,414	500	500	-12,024,707,000	22,331,596,500	-35.0%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

## 4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

--

#### 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			
강남수	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	26,962,000	0	7,028,572	19,933,428	주식양도	기타	9,967
							(60.37%)		(15.74%)	(44.63%)			

※ 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	신종승	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	7,083,686	15.86%	기타	3,542	
2	영농조합법인 청계힐리언스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	7,172,690	16.06%	기타	3,586	
3	김부영	내국인	대한민국	개인	해당사항 없음	보통주	6,000,000	13.43%	기타	3,000	

※ 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(청약예외  
주주 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	11.11%	19,933,428	44.63%	
주요주주	3	33.33%	20,256,376	45.35%	
소액주주 - 개인	3	33.33%	3,444,817	7.71%	
소액주주 - 법인	2	22.22%	1,028,572	2.30%	
합계	9	100.00%	44,663,193	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	년 월	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 이사회의 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 : 500 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 2 기	제 1 기	제 기	제 기
당기순이익	-346,286,506	-3,766,713		
상법상 이익배당한도	-350,053,219	-3,766,713		
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-350,053,219	-3,766,713	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
배당가능이익	-350,053,219	-3,766,713	-	-
배당금	보통주	0	0	
	종류주	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	
	종류주	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	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	서익산농업협동조합	1,100	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	당진농업협동조합	2,300	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	유구농업협동조합	2,400	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	논산계룡농업협동조합	2,050	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	계룡농업협동조합	2,100	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	정안농업협동조합	1,400	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	사곡농업협동조합	350	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권
차입금	조치원농업협동조합	2,200	3.97%	3.97%	0.00%	2.0	상호금융정기예치금 리+가산금리	토지대금 반환채권

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

## 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	99.42	
부동산개발사업	35,105	99.04	35,244	99.42		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	316	0.89	192	0.54	0.54	
기타 자산	25	0.07	12	0.03	0.03	
총계	35,445	100.00	35,448	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

(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	35,105	35,244			



## 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 (m <sup>2</sup> )	연면적 (m <sup>2</sup> )	건축면적 (m <sup>2</sup> )	비고
자료가 없습니다.											

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

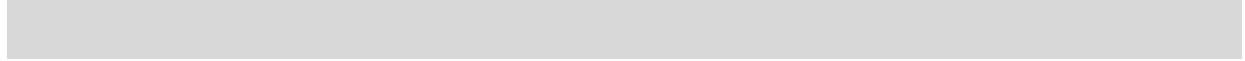
※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



## 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 (m <sup>2</sup> )	임대면적 (m <sup>2</sup> )	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
보통예금	NH농협은행	0.10%	100	100	대출금계 좌
보통예금	주식회사 우리은행	0.10%	216	92	운용계좌

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수금	12	12	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				
그 밖의 기타자산				



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분일자	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/처분일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	NH농협은행	0.10%	100	100
보통예금	주식회사 우리은행	0.10%	216	92

← 필요시 주석 기재

### 4. 기타자산 변경내역

미수금 : 전분기 24,510,000원 -> 당분기 12,100,000원

미수수익 : 전분기 2,743원 -> 당분기 4,065원

선납세금 : 전분기 26,240원 -> 당분기 34,650원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대료	-	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	56,052	84.86% 예치금이자
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%
	기타	10,000	15.14% 잡이익
	총 수 익	66,052	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(%)	비고
자료가 없습니다.			



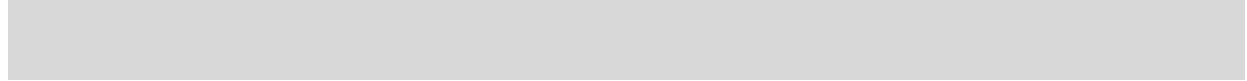
#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

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(%)	비고
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
보통예금	NH농협은행	0.10%	21,485	12,553	
보통예금	주식회사 우리은행	0.10%	31,903	43,499	



#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

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



### III. 총 비용 및 지출구조

구 분	금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		
	감가상각비		
	기타비용	119,583,960	97.55%
부동산관련 증권	평가손실		0.00%
	처분손실		0.00%
	기타비용		0.00%
현금	현금관련비용		0.00%
기타자산	기타자산관련비용		0.00%
기타	3,000,000	2.45%	사무수탁사수수료
총 비 용	122,583,960	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	우리성남복정대토	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	1,500,000	1,500,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	114,000,000	114,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0				
자산보관수수료	3,000,000	3,000,000			
일반사무 위탁수수료	3,000,000			0	3,000,000
기타지급수수료	1,083,960	1,083,960			
유형자산 감가상각비	0				
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	0				
광고선전비	0				
보험료	0				
임차료	0				
교육훈련비	0				

여비 교통비	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 주식회사	취득금액의	%	매입보수는 3회에 나누어 지급한다. 1) 설립시 매입보수는 0원 2) 특례등록 완료시 매입보수는 0원 3) 영업인가 승인 완료시 매입보수 삼역사천만원(부가세별도) ※기본수수료는 매입보수+운용보수로 구성		
	성과보수(매입)		취득금액의	%			
	기본보수(운용)		총 사업비의	%	운용보수는 3기간에 나누어 계약기간 동안 지급한다. 1) 설립 후 특례등록 이전 운용보수는 0원 2) 특례등록 승인후 영업인가 승인이전까지 운용보수는 매월 삼천 오백만원(부가세 별도) 3) 영업인가 승인이후 운용보수는 매월 삼천팔백만원(부가세 별도)	114,000,000	456,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의	%	매출성과 수수료는 "갑"이 영업인가시 제출한 사업계획서상의 총 사업 매출액의 90%이상의 매출을 달성하는 경우, "갑"과 "을"간의 협의에 의하여 지급할 수 있다. 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.		
	기본보수(매각)		매각금액의	%	법인 청산수수료 - 청산업무 수행과 관련하여 이천만원(부가세 별도)의 법인청산수수료 지급		
	성과보수(매각)		매각차익의	%			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스 주식회사	-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 - 국토교통부장관으로부터 특례등록을 득하고 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날~ 사업비조달 위해 PF 대출계약에 따른 대출금이 최초 인출된 시점 : 연간 1200만원(VAT별도) - 대출금 최초인출된 날 ~ 청산종결등기일 : 연간 7200만원 (VAT별도) - 사업연도상 3개월 단위의 분기별로 구별하여 지급				3,000,000 12,000,000
자산보관회사	위탁보수	흥국생명보험 주식회사	-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 -국토교통부장관으로부터 특례등록 득하고, 대토보상권자의 현물출자가 완료된 날~ 본건 사업비 조달 위해 PF대출계약에 따른 대출금이 최초 인출된 시점 : 연간 1200만원 (VAT 별도) -최초 인출 다음날~ 주주총회의 해산결의에 따른 청산종결등기일 : 연간 2400만원 (VAT 별도) -사업연도상 3개월 단위의 분기별로 구별하여 지급				3,000,000 12,000,000
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계						120,000,000	480,000,000

\* 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 않은 경우 예상 수수료를 기재



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 3 분 기	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기	제 2 기 4 분 기
당해회사수익률	(2.20)	(2.20)	(2.23)	(1.22)

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하여 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 자기자본수익률을 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 (m <sup>2</sup> )	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
성남복정1 공공주택지구 내 도시지원 시설용지 도시IBL	복합시설	경기도 성남시 수정구 복정동 38-1 일원		6,164	6/30/2028	0.00%	231,046	196,076	34,971	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

## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

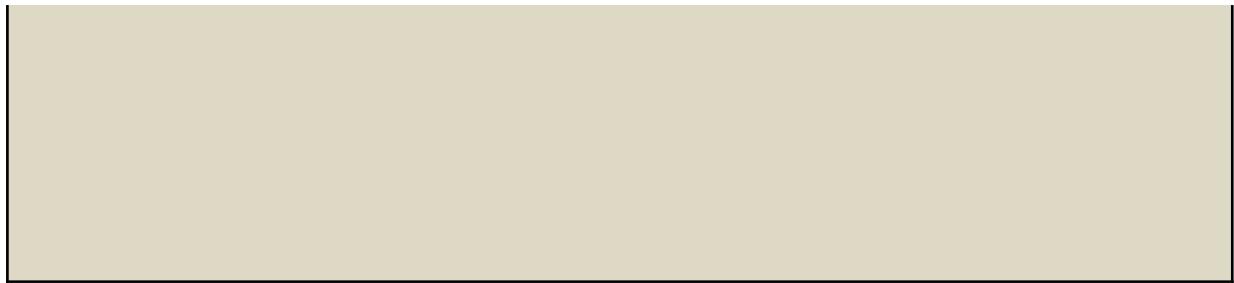
구분	내역		
대지위치	경기도 성남시 수정구 복정동 도시지원 용지1 (복정동 38-1 일원)		
지역지구	준주거지역, 지구단위계획구역(성남복정 공공택지지구), 비행안전구역(전술 제6구역)		
용도	지식산업센터 및 지원시설		
면적 등	대지면적	6,146.00m <sup>2</sup>	(1,846.61평)
	건축면적	2,569.52m <sup>2</sup>	(777.20평)
	연면적	41,490.55m <sup>2</sup>	(12,550.89평)
용적율	399.84%(법정 400.00%)		
건축규모	지하 3층 ~ 지상 15층		
주차시설	368대(법정대수 151대)		
착공시기	2026.01월		
구분	항목	금액(백만원/VAT별도)	비율
수입	지식산업센터	226,010	83.05%
	지원시설	46,133	16.95%
	합계	272,143	100.00%
지출	토지비	42,625	18.45%
	직접공사비	85,974	37.21%
	간접공사비	5,606	2.43%
	판매비	33,258	14.39%
	제세공과금	5,969	2.58%
	기타비용	11,969	5.18%
	금융비용	45,645	19.76%
	합계	231,046	100.00%
사업이익		41,097	

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



---

---

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기	제 3 기 3 분기	기준일	2025.09.30	현재
전기	제 2 기 기말	기준일	2024.12.31	현재

회사명: (주)우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 3 분기	금 액	제 2 (전)기
	금 액		금 액
<b>1. 유동자산</b>		203,948,245	692,580,941
1) 현금및현금성자산	191,809,530		587,247,039
5) 미수수익	4,065		15,928
7) 기타미수금	12,100,000		88,874,194
11) 선급법인세	34,650		16,443,780
14) 재고자산	0		0
<b>2. 비유동자산</b>		35,244,246,944	34,826,438,473
4) 유가증권	0		0
5) 유형자산	0		0
6) 투자부동산	0		0
7) 무형자산	0		0
110) 기타비유동자산	35,244,246,944		34,826,438,473
<b>자 산 총 계</b>		35,448,195,189	35,519,019,414
<b>1. 유동부채</b>		134,011,858	135,195,623
6) 미지급금	132,500,000		132,000,000
7) 미지급비용	1,511,858		3,195,623
<b>2. 비유동부채</b>		13,900,000,000	13,600,000,000
3) 장기차입금	13,900,000,000		13,600,000,000
<b>부 채 총 계</b>		14,034,011,858	13,735,195,623
<b>1. 자본금</b>		22,331,596,500	22,331,596,500
1) 보통주자본금	22,331,596,500		22,331,596,500
<b>2. 자본잉여금</b>		0	0
<b>3. 자본조정</b>		(197,719,490)	(197,719,490)
1) 주식할인발행차금	(197,719,490)		(197,719,490)
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0	0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(719,693,679)	(350,053,219)
<b>자 본 총 계</b>		21,414,183,331	21,783,823,791
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		35,448,195,189	35,519,019,414



## II. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기	시작일	2025.01.01	종료일	2025.09.30
전기 제 2 기 3 분기	시작일	2024.01.01	종료일	2024.09.30

회사명: (주)우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	122,583,960	369,873,880	105,741,935	332,856,757
2) 급여	1,500,000	3,500,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	114,000,000	342,000,000	109,741,935	315,225,805
8) 자산보관수수료	3,000,000	9,000,000	3,000,000	8,766,666
9) 일반사무위탁수수료	3,000,000	9,000,000	3,000,000	8,766,666
10) 기타지급수수료	1,083,960	6,306,380	(10,000,000)	97,620
14) 세금과공과		67,500		
III. 영업이익	(122,583,960)	(369,873,880)	(105,741,935)	(332,856,757)
IV. 영업외수익	66,052	233,420	29,019	106,578,549
1) 이자수익	56,052	213,424	19,019	106,568,549
10) 기타영업외수익	10,000	19,996	10,000	10,000
V. 영업외비용	0	0	640,187,978	640,187,978
1) 이자비용			640,187,978	640,187,978
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(122,517,908)	(369,640,460)	(745,900,894)	(866,466,186)
VII. 당기순이익(손실)	(122,517,908)	(369,640,460)	(745,900,894)	(866,466,186)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(122,517,908)	(369,640,460)	(745,900,894)	(866,466,186)
X I. 주당손익	(3)	(8)	(11)	(13)

--

### 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

해당사항 없음

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

해당없음

※ 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

해당사항 없음

## 주석

### 제 3 기 3 분기 2025년 09월 30일 현재

회사명 : 주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사

#### 1. 회사의 개요

주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사 (이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2023년 11월 29일에 설립되어 2024년 01월 05일에 대한민국 국토교통부의 특례등록을 취득했습니다. 본사는 서울시 강남구 테헤란로 301에 위치하고 있으며, 회사의 당기 보고기간종료일 현재 납입자본금은 22,331,596,500 원(주당 액면가액 : 500 원)입니다.

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

현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(1) 당분기말 현재 회사의 주요 주주현황은 다음과 같습니다.

#### ▣ 당분기말

주식의 종류	주주	소유주식수(주)	자본금(원)	지분율(%)
보통주	주향숙	390,000	195,000,000	0.87
	강남수	19,933,428	9,966,714,000	44.63
	신종승	7,083,686	3,541,843,000	15.86
	영농조합법인 청계힐리언스	7,172,690	3,586,345,000	16.06
	장진자	2,148,519	1,074,259,500	4.81
	양점순	906,298	453,149,000	2.03
	(주)뉴파라다임	600,000	300,000,000	1.34
	(주)와이지케이홀딩스	428,572	214,286,000	0.96
	김부영	6,000,000	3,000,000,000	13.44
합계		44,663,193	22,331,596,500	100

▣ 2 분기말

주식의 종류	주주	소유주식수(주)	자본금(원)	지분율(%)
보통주	주향숙	390,000	195,000,000	0.87
	강남수	26,962,000	13,481,000,000	60.37
	신종승	7,083,686	3,541,843,000	15.86
	영농조합법인 청계힐리언스	6,459,995	3,229,997,500	14.46
	장진자	2,148,519	1,074,259,500	4.81
	양점순	906,298	453,149,000	2.03
	김남룡	712,695	356,347,500	1.60
합계		44,663,193	22,331,596,500	100

(2)회사 개황

상호	주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사
소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11 층(역삼동, 삼정빌딩)
존속기간	회사 설립등기일로부터 20년
목적 사업	회사는 대토보상권에 의하여 보상받기로한 토지의 개발을 수행함.
주요 업무	<p>1. 부동산의 취득·개발·개량 및 처분</p> <p>2. 관리(시설운영을 포함), 임대차 및 전대차</p> <p>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</p> <p>4. 위 각 호에 부수하는 업무</p>
설립방식	발기 설립
자본의 구성	설립자본금(발기설립시) : 300 백만원
	대토보상권 현물출자(특례등록후) : 34,056,303,500 원
	25년 3분기말 현재 : 22,331,596,500 원

업무위탁	1. 자산관리회사 : 우리자산신탁 2. 자산보관회사 : 흥국생명보험(주) 3. 일반사무수탁회사 : 신한펀드파트너스(주)
상장	비상장

## 2. 현금및현금성자산

보고기간종료일 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	거래처	금 액		사용제한사유
		당분기	전분기	
현금및현금성자산	우리은행	91,753,784	215,573,440	없음
	농협은행	100,055,746	100,045,113	
합 계		191,809,530	315,618,553	

사용이 제한된 예금은 없습니다.

## 3. 선급금

보고기간종료일 현재 선급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금액
토지보상원금_토지매매대금납입	34,056,303,500
자산관리보수 등	1,187,943,444
합계	35,244,246,944

## 4. 장기차입금

(1) 당분기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말
서익산농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	1,100,000
당진농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	2,300,000
유구농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	2,400,000
논산계룡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	2,050,000
계룡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	2,100,000
정안농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	1,400,000

사곡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	350,000
조치원농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6 개월변동)	2,200,000
합계				13,900,000

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도
토지대금반환채권 담보대출	서악산농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	1,500,000
	당진농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	3,000,000
	유구농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	3,000,000
	논산계룡농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	3,000,000
	계룡농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	3,000,000
	정안농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	2,000,000
	사곡농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	1,500,000
	조치원농업협동조합	3.97%(6 개월변동)	3,000,000
합계			20,000,000

(2) 보고기간종료일 현재 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기간	금액
2025년	-
2026년	13,900,000
합계	13,900,000

## 5. 법인세 등

회사의 일반기업회계기준 31장 중소기업 회계처리 특례 규정에 따라 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 납부하여야 할 금액으로 계상하고 있으며, 당기에 납부하여야 할 법인세 등은 없습니다.

## 6. 자본금

(1) 당분기말현재 회사가 발행할 주식의 총수, 1주당 금액은 각각 100,000 천주, 500 원이며, 당분기말현재 발행주식수는 보통주식 44,663,193 주입니다.

(2) 당사의 설립일 이후 자본금의 변동내역은 다음과 같습니다.

연월일	구분	주식수	주당가액	자본금	주식할인발행차금
2023.11.29	현금출자 설립	600,000	500	300,000,000	-
2024.01.09	대토보상 현물출자	68,112,607	500	34,056,303,500	(174,584,250)
2024.12.18	유상감자	(24,049,414)	500	(12,024,707,000)	(23,135,240)
합 계		44,663,193		22,331,596,500	(197,719,490)

## 7. 기본주당순이익

기본주당이익은 보통주 1 주에 대한 이익을 계산한 것으로 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원, 주)

구분	당분기	전분기
당기순이익(손실)	(122,517,908)	(121,446,612)
가중평균유통보통주식수(주 1)	44,663,193	44,663,193
기본주당이익(손실)	(3)	(3)

(주 1) 당분기말 현재 희석화 효과를 발생시키는 증권이 없어 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

## 8. 부가가치 관련자료

당분기 및 전기에 판매비와 관리비에 포함된 부가가치계산에 필요한 자료는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
자산관리위탁수수료	114,000	114,000
자산보관수수료	3,000	3,000
일반사무수탁수수료	3,000	3,000
지급수수료	1,084	-
세금과공과	-	-
합계	121,084	120,000

## 9. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

### 1) 금융부채의 만기분석

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

(당기말)

(단위 : 천원)

구 분	6 개월 이하	6 개월~1 년	1 년 이상	합 계
미지급금	132,500	-	-	132,500
미지급비용	1,512	-	-	1,512
장기차입금	-	-	13,900,000	13,900,000
합 계	134,012	-	13,900,000	14,034,012

## 2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다.

회사는 충분한 적립금과 차입한도를 유지하고 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

## 10. 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

## 11. 대토보상권

대토보상권리는 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률' 제 63 조 1 항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리입니다.

성남복정 1 공공주택지구 내 도시지원시설용지에 대하여 체결된 대토보상권을 대토지주 6인으로부터 현물출자 받아 택지 공급 사업시행자(한국토지주택공사)와의 택지공급계약 체결을 통해 택지의 사용권을 취득하였습니다.