

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

( 제 6 기 1 분기 )

2026.05.15

회사명 :	(주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	김완섭			
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	김상일
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6202-3085	성명	금원섭



김상일

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### 1. 회사의 현황

#### 가. 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	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	24,108,454,104	24,998,428,828
부채총계	3,404,102,559	3,356,223,919
자본총계	20,704,351,545	21,642,204,909
자 본 금	21,452,885,000	22,284,735,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사	프로젝트 부동산투자회사 여부 <input checked="" type="checkbox"/> )
(6) 비고	(가) 신용평가결과	
	해당사항 없음	
(6) 비고	(나) 기타	



## 제 2 부 자산에 관한 사항

### 1. 총자산의 구성 현황

#### 가. 총괄표

##### (1) 총자산의 구성 및 비율

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율	비고
	자산총액	비율	자산총액	비율			
구조조정부동산		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%	
부동산 관련	23,371	93.49%	23,371	96.94%	96.94%	96.94%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업	23,371	93.49%	23,371	96.94%			
설립할 때 납입된 주금(株金)		0.00%		0.00%			
신주발행으로 조성한 자금		0.00%		0.00%			
소유 부동산의 매각대금		0.00%		0.00%			
법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목		0.00%		0.00%			
부동산 관련 증권		0.00%	0	0.00%	0.00%	0.00%	
현금	115	0.46%	222	0.92%	0.92%	0.92%	
기타 자산	1,512	6.05%	515	2.14%	2.14%	2.14%	
총계	24,998	100.00%	24,108	100.00%	100.00%	100.00%	

※ 1. 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조제1항에 따른 항목은 법 제25조제1항 및 같은 법 제49조의2제1항에 따른 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법 제2조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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

(2) 임대주택 관련 사항

임대주택 구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택 포함 여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

※ 임대주택 구분은 「공공주택 특별법」 제2조에 따른 ‘공공건설’, ‘공공매입’, ‘지분적립형 임대주택’, ‘이익공유형 분양주택’, 「민간임대주택 특별법」 제2조 ‘민간건설’, ‘민간매입’, ‘공공지원민간임대’, ‘장기일반민간임대’ 중 선택하여 기재



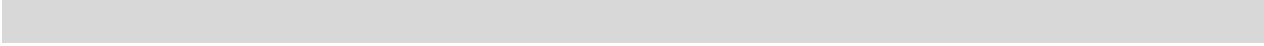
나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(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 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설, 기타 중 기재



(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

(가) 소유 부동산별 임대현황

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



(나) 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 상세 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평 균 월임대료 (원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(분기말 현재 기준)



(4) 부동산개발사업의 현황

(가) 개발관련 사항

대토리츠 여부	○
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준공검사일	해당없음

\* 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(나) 부동산개발사업 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



(다) 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

사업명 : 남양주 양정역세권역 상업시설용지1-3필지 개발사업

소재지 : 남양주 양정역세권역 상업시설용지1-3필지

상세계획 미정

2) 부동산개발사업명(2)

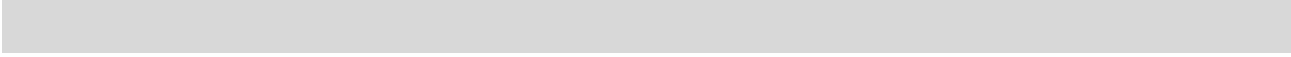
3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



다. 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

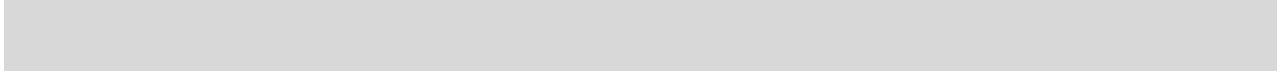
구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	자산 구성비	보유수량 (주)	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.									



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
기업자유예금	우리은행	0.01%	115	222	



## 마. 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급공사비	315	315	
그 밖의 기타자산	선급법인세	189	189	
그 밖의 기타자산	기타	11	11	

※ 비고에 자산 관련 정보(예. 전환사채의 경우 전환가액 등, 신주인수권부사채의 경우 행사가액 등) 기재

\*기타자산의 기타에는 미수금, 부가세대급금 등이 포함되어 있음

## 2. 총자산의 변경내역

### 가. 당분기 동안의 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

### 나. 당분기 동안의 부동산관련 증권 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

### 제 3 부 부채 및 자본에 관한 사항

#### 1. 부채 현황

##### 가. 총괄표

【 2026.03.31 현재 】

구분	차입처	금액 (백만원)	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	차입일	만기일	고정금리 여 부	담보제공자산
차입금	(주)우리투자증권	2,700	7.80%	6.80%	1.00%	2025.09.05	2026.09.05	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

## 2. 주식 현황

### 가. 자본금 변동 현황

(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	0.0%
2022.08.05	증자	보통주	4,674,247	5,000	5,000	23,371,235,000	23,671,235,000	7790.4%
2025.01.14	감자	보통주	-277,300	5,000	5,000	-1,386,500,000	22,284,735,000	-5.9%
2026.03.26	감자	보통주	-166,370	5,000	5,000	-831,850,000	21,452,885,000	-3.7%



나. 공모 관련사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

다. 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

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



### 3. 주주현황

#### 가. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
정*용	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	560,000	0	36,300	523,700	유상감자	기타	2,619
							(12.56%)	(0.00%)	(0.35%)	(12.21%)			

※ 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



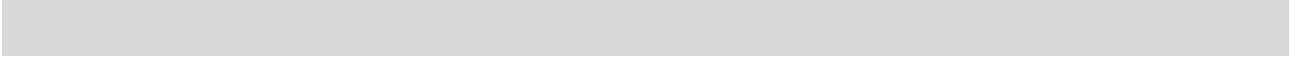
나. 주요주주(10% 이상 소유 주주)의 주식소유현황

【 2026.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (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



다. 최대주주, 주요주주 및 기타주주 분포

【 2026.03.31 현재 】

구분	주주 수 (명)	비율	주식 수	비율	비고
최대주주	1	2.27%	523,700	12.21%	
주요주주		0.00%		0.00%	
기타주주 - 개인	42	95.45%	3,616,025	84.28%	
기타주주 - 법인	1	2.27%	150,852	3.52%	
합계	44	100.00%	4,290,577	100.00%	

라. 청약 예외주주 분포

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

※ 청약예외주주가 50% 이상인 경우 부동산투자회사법 제14조의8제2항에도 불구하고 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있음

## 제 4 부 배당에 관한 사항

### 1. 총괄표

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 5 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당기순이익		-164,973,781	463,416,538	-396,079,046	-404,518,246
상법상 이익배당한도		-508,984,535	-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-508,984,535	-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-508,984,535	-344,010,754	-807,427,292	-411,348,246
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당률		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 추가지재 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

# 1. 총 수익 구조 현황

## 가. 총괄표

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양수익 및 처분수익	-	0.00%	
	임 대 료	-	0.00%	
	관리수익	0	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	175,333	1.77%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		9,731,231	98.23%	대토보상권이자 및 잡이익
총 수 익		9,906,564	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



나. 부동산(지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함) 수익 상세내역

(1) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

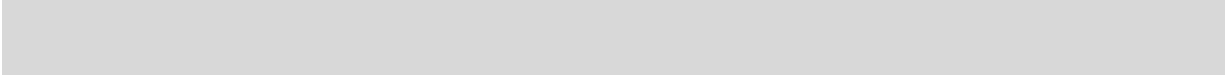
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



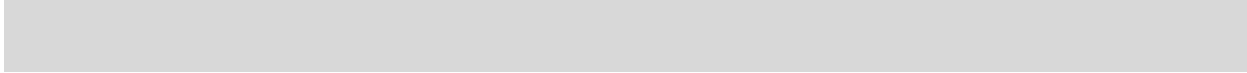
(2) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료 (원)	비율 (%)	평당 임대료 단가 (원)	비 고
자료가 없습니다.				



(3) 부동산 관리 수익

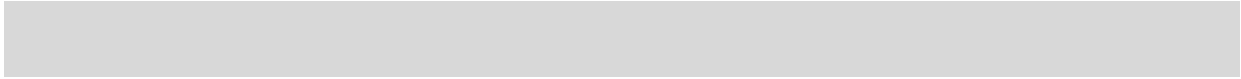
부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



다. 부동산 관련 증권 수익 상세내역

(단위 : 원)

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



라. 현금(금융기관 예치내역 포함) 수익 상세내역

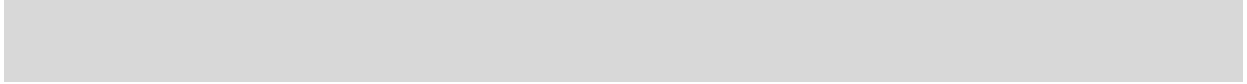
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	우리은행	0.01%	27,067	175,333	



마. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익 상세내역

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 총 비용 구조 현황

### 가. 총괄표

구분		금액(원)	비율(%)	비고
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		115,909,928	100.00%	
총 비용		115,909,928	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기 1 분 기	제 5 기 4 분 기	제 5 기 3 분 기	제 5 기 2 분 기
당해회사수익률	(1.92)	(0.72)	(2.32)	(1.84)

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

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

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

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

$$4\text{사분기수익률}=(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$$

※ 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 6 부 재무제표에 관한 사항

### 1. 재무상태표

당기 제 6 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 5 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 기 1 분기		제 5 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		737,206,900		1,627,181,624
1) 현금및현금성자산	221,864,575		115,117,047	
5) 미수수익	18,100		3,784	
7) 기타미수금	16,860		1,032,073,205	
10) 부가세대급금	11,075,151		22,548,388	
11) 선급법인세	189,401,390		187,879,598	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	314,830,824		269,559,602	
<b>2. 비유동자산</b>		23,371,247,204		23,371,247,204
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
11) 기타비유동자산	23,371,247,204		23,371,247,204	
<b>자산 총 계</b>		24,108,454,104		24,998,428,828
<b>1. 유동부채</b>		3,404,102,559		3,356,223,919
6) 미지급금	690,399,190		642,512,640	
7) 미지급비용	13,581,369		13,581,369	
8) 예수금	122,000		129,910	
12) 단기차입금	2,700,000,000		2,700,000,000	
<b>2. 비유동부채</b>		0		0
<b>부채 총 계</b>		3,404,102,559		3,356,223,919
<b>1. 자본금</b>		21,452,885,000		22,284,735,000
1) 보통주자본금	21,452,885,000		22,284,735,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
<b>3. 자본조정</b>		(133,545,556)		(133,545,556)
1) 주식할인발행차금	(133,545,556)		(133,545,556)	
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(614,987,899)		(508,984,535)
<b>자본 총 계</b>		20,704,351,545		21,642,204,909
<b>부채 및 자본 총 계</b>		24,108,454,104		24,998,428,828

2. 손익계산서

당기 제 6 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 5 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)우리양정대토제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 6 기 1 분기		제 5 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	115,909,902	115,909,902	107,364,910	107,364,910
2) 급여	4,500,000	4,500,000	4,500,000	4,500,000
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) 일반사무임탁수수료	5,400,000	5,400,000	5,400,000	5,400,000
10) 기타지급수수료	11,970,871	11,970,871	4,284,760	4,284,760
14) 세금과공과	250,500	250,500	180,150	180,150
23) 수도광열비	788,531	788,531		
III. 영업이익	(115,909,902)	(115,909,902)	(107,364,910)	(107,364,910)
IV. 영업외수익	9,906,564	9,906,564	28,537	28,537
1) 이자수익	9,896,452	9,896,452	8,537	8,537
10) 기타영업외수익	10,112	10,112	20,000	20,000
V. 영업외비용	26	26	0	0
10) 기타영업외비용	26	26		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(106,003,364)	(106,003,364)	(107,336,373)	(107,336,373)
VII. 당기순이익(손실)	(106,003,364)	(106,003,364)	(107,336,373)	(107,336,373)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(106,003,364)	(106,003,364)	(107,336,373)	(107,336,373)
XI. 주당손익	(25)	(25)	(24)	(24)

### 3. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### 4. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## 5. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

### 3. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

#### 4. 감사인의 감사(검토) 의견

##### - 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

##### - 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 : 해당사항 없음

기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황

■주석5. 특수관계자와의 주요거래 참고

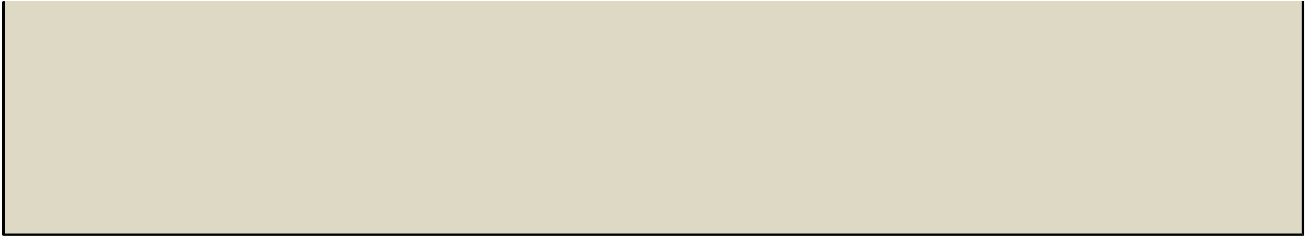
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

### 2. 제재현황 등 기타사항



# 재무제표에 대한 주석

제 6 기 2026 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 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(시설운동을 포함한다), 임대차 및 전대차 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것 입니다.

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	4,290,577	5,000	21,452,885

## 2) 자본금 변동내역

당 분기 중 회사가 신청받은 유상감자 주식수는 166,370 주이며, 자본금 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	보통주 주식수(주)	자본금(천원)
당기초	4,456,947	22,284,735
유상감자	(166,370)	(831,850)
당분기말	4,290,577	21,452,885

## 3) 주주 현황

당분기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
개인주주	보통주식	4,139,725	20,698,625	96.48
법인주주	보통주식	150,852	754,260	3.52
합계		4,290,577	21,452,885	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 매매 대가의 전부 또는 일부를 남양주 양정역 역세권지구 조성사업에 따라 조성되는 상업용지로 보상받을수 있는 권리인 대토보상권을 취득하였습니다. 회사는 현물출자를 통해 토지소유자들이 보유하고 있는 대토보상권을 취득하였습니다.

5. 특수관계자와의 주요거래

당분기 특수관계자와의 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
양정주민컨설팅 (대표이사)	지급수수료	5,262,991	0