

# 투자보고서

2026.01.01 부터 2026.03.31 까지

( 제 4 기 1 분기 )

2026.05.15

회사명 :	(주)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사			
대표이사 :	강민철			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5222		
	(홈페이지)	<a href="http://www.wooriat.com">http://www.wooriat.com</a>		
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

### 1. 회사의 현황

#### 가. 회사의 개요

(1) 회사명	(주)우리성남북정대토위탁관리 부동산투자회사	
(2) 설립일	2023.11.29	
(3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)	
(4) 자산 및 자본금, 부채	(단위: 원)	
구 분	당분기말	전기말
	2026.03.31	2025.12.31
자산총계	35,526,964,450	35,174,455,295
부채총계	15,044,953,997	14,559,833,914
자본총계	20,482,010,453	20,614,621,381
자 본 금	22,331,596,500	22,331,596,500
(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	34,904	99.23%	35,162	98.97%	98.97%	98.97%	
부동산		0.00%		0.00%			
부동산개발사업	34,904	99.23%	35,162	98.97%			
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	225	0.64%	340	0.96%	0.96%	0.96%	
기타 자산	45	0.13%	25	0.07%	0.07%	0.07%	
총계	35,174	100.00%	35,527	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



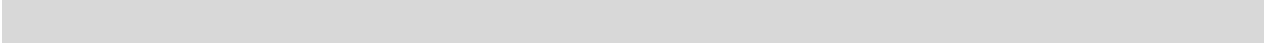
나. 부동산 현황(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

(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
성남복정1 공공주 택지구 내 도시지원 시설용지 도시1BL	복합시설	경기도 성남시 수정구 복정 동 38-1 일원		6,164	2028.06.30	0.00%	231,046	195,885	35,162	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



(다) 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)		
용적률		399.84%(법정 400.00%)		
건축규모		지하 3층 ~ 지상 15층		
주차시설		368대(법정대수 151대)		
착공시기		2026.01월		

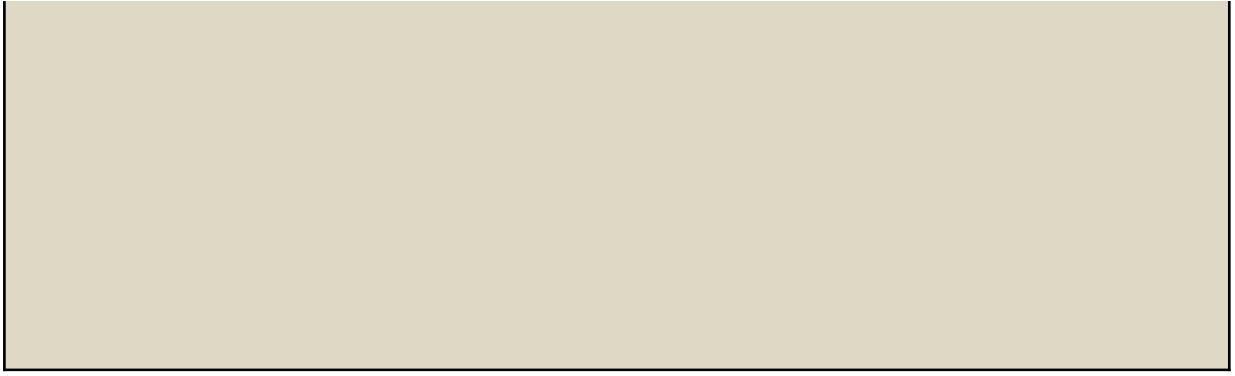
구분	항목	금액(백만원/VAT별도)	비율	비고
수입	지식산업센터	226,010	83.05%	
	지원시설	46,133	16.95%	
	<b>합계</b>	<b>272,143</b>	<b>100.00%</b>	
지출	토지비	42,625	18.45%	
	직접공사비	85,974	37.21%	
	간접공사비	5,606	2.43%	설계, 감리, CM, 인허가비용 외
	판매비	33,258	14.39%	M/H, 분양대행수수료 외
	제세공과금	5,969	2.58%	보존등기비 외
	기타비용	11,969	5.18%	자산관리수수료 외
	금융비용	45,645	19.76%	B/L, PF이자, 금융자문수수료 외
	<b>합계</b>	<b>231,046</b>	<b>100.00%</b>	
사업이익		41,097		

2) 부동산개발사업명(2)

--	--	--	--	--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

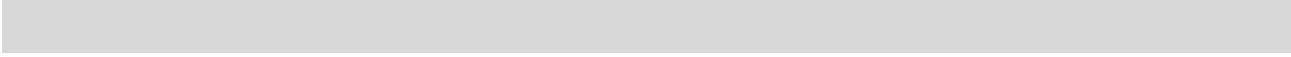
--	--	--	--	--



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
정기예금	NH농협은행	변동금리	50	300	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	175	40	



## 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	미수금	25	25	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	
그 밖의 기타자산	미수수익	0	0	

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



## 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 여부	담보제공자산
차입금	서익산농업협동조합	1,100	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	당진농업협동조합	2,600	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	유구농업협동조합	2,400	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	논산계룡농업협동조합	2,050	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	계룡농업협동조합	2,100	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	정안농업협동조합	1,400	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	사곡농업협동조합	1,050	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권
차입금	조치원농업협동조합	2,200	3.97%	3.97%	0.00%	2024.09.30	2026.09.30	상호금융정기예치 금리+가산금리	토지대금반환채 권

\* 구분 : 차입금, 회사채 등

\* All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

\* 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 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			
2023.11.29	설립자 본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2024.01.09	현물출 자	보통주	68,112,607	500	500	34,056,303,500	34,356,303,500	11352.1%
2024.12.18	유상감 자	보통주	-24,049,414	500	500	-12,024,707,000	22,331,596,500	-35.0%



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			
강남수	최대 주주	내국인	대한 민국	개인	해당사항 없음	보통주	19,933,428			19,933,428	변동없음	기타	9,967
							(44.63%)			(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



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
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(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	11.11%	19,933,428	44.63%	
주요주주	3	33.33%	20,256,376	45.35%	
기타주주 - 개인	3	33.33%	3,444,817	7.71%	
기타주주 - 법인	2	22.22%	1,028,572	2.30%	
합계	9	100.00%	44,663,193	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 : 500 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 기
당기순이익		-1,169,202,410	-346,286,506	-3,766,713	
상법상 이익배당한도		-1,519,255,629	-350,053,219	-3,766,713	
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-1,519,255,629	-350,053,219	-3,766,713	0
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-1,519,255,629	-350,053,219	-3,766,713	0
배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
주당 배당금	보통주	0	0	0	
	종류주	0	0	0	
배당수익률		0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당률		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	20,812	67.55%	이자수익
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		10,000	32.45%	잡이익
총 수 익		30,812	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)

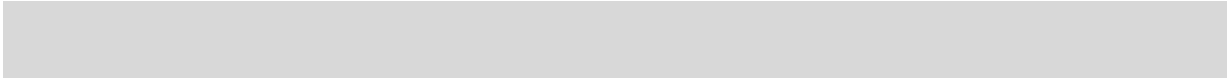
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



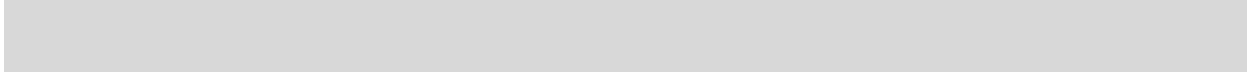
(2) 부동산 임대료 수익

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

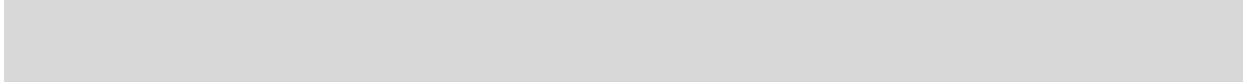
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기 예치금 발생 수익	당분기 예치금 발생 수익	비고
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	38,050	20,812	



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	129,641,740	97.74%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,000,000	2.26%	사무수탁수수료
총 비용		132,641,740	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



### 3. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기	제 3 기 2 분 기
당해회사수익률	(2.35)	(5.24)	(2.20)	(2.20)

※ 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 4 기 1 분기 기준일 2026.03.31 현재  
 전기 제 3 기 기말 기준일 2025.12.31 현재

회사명: (주)우리성남북정대토위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 기 1 분기		제 3 기 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		35,526,964,450		35,174,455,295
1) 현금및현금성자산	340,254,652		225,422,450	
5) 미수수익	1,061		7,034	
7) 기타미수금	25,145,000		44,910,000	
8) 선급금	35,161,520,587		34,904,075,781	
11) 선급법인세	43,150		40,030	
13) 유가증권	0		0	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		35,526,964,450		35,174,455,295
<b>1. 유동부채</b>		15,044,953,997		14,559,833,914
6) 미지급금	142,010,000		356,900,000	
7) 미지급비용	2,943,997		2,933,914	
13) 유동성장기차입금	14,900,000,000		14,200,000,000	
<b>2. 비유동부채</b>		0		0
<b>부채 총 계</b>		15,044,953,997		14,559,833,914
<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>		(1,651,866,557)		(1,519,255,629)
<b>자 본 총 계</b>		20,482,010,453		20,614,621,381
<b>부채 및 자 본 총 계</b>		35,526,964,450		35,174,455,295

2. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2026.01.01 종료일 2026.03.31  
 전기 제 3 기 1 분기 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: (주)우리성남북정대도위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 4 기 1 분기		제 3 기 1 분기	
	금액		금액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	132,641,740	132,641,740	125,789,920	125,789,920
2) 급여	6,500,000	6,500,000	500,000	500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	114,000,000	114,000,000	114,000,000	114,000,000
8) 자산보관수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
9) 일반사무임탁수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
10) 기타지급수수료	6,074,240	6,074,240	5,222,420	5,222,420
14) 세금과공과	67,500	67,500	67,500	67,500
III. 영업이익	(132,641,740)	(132,641,740)	(125,789,920)	(125,789,920)
IV. 영업외수익	30,812	30,812	113,980	113,980
1) 이자수익	20,812	20,812	103,984	103,984
10) 기타영업외수익	10,000	10,000	9,996	9,996
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(132,610,928)	(132,610,928)	(125,675,940)	(125,675,940)
VII. 당기순이익(손실)	(132,610,928)	(132,610,928)	(125,675,940)	(125,675,940)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(132,610,928)	(132,610,928)	(125,675,940)	(125,675,940)
XI. 주당손익	(3)	(3)	(3)	(3)

### 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

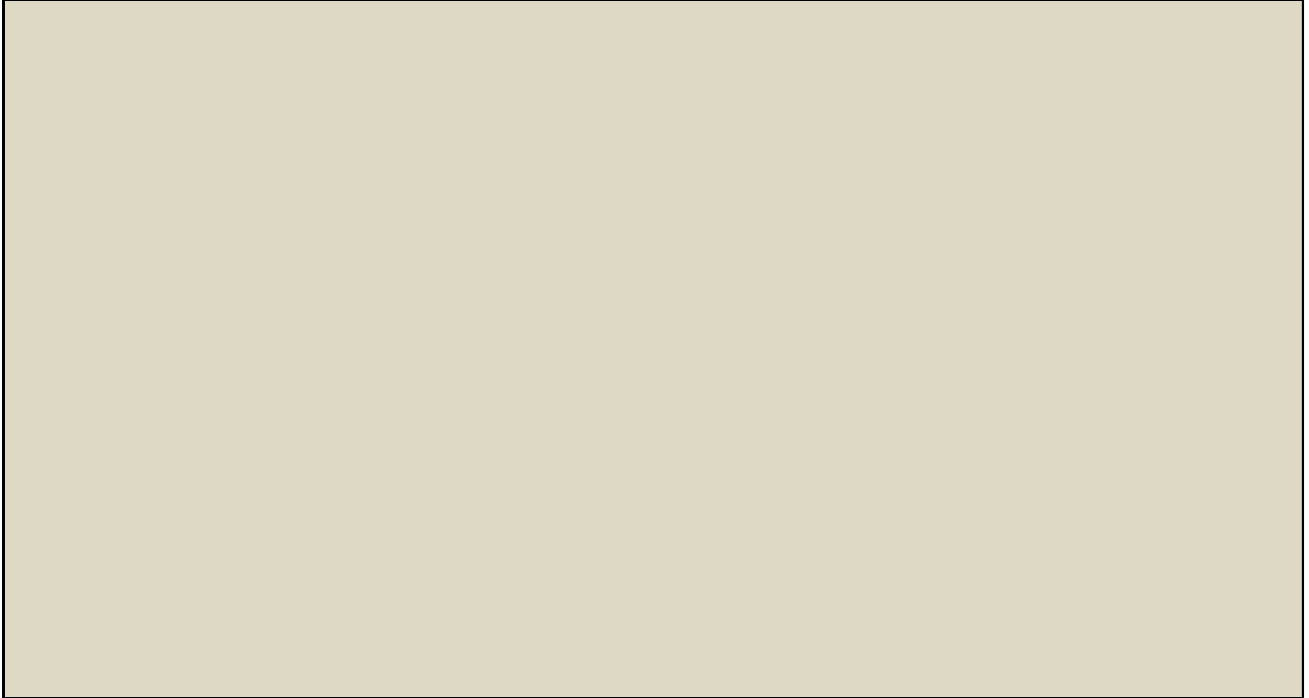
기타사항(특이사항 포함)

## 제 7 부 연결재무제표에 관한 사항

연결 재무제표 및 주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

## 제 8 부 특별관계자 등과의 거래 현황 및 기타사항

### 1. 거래현황



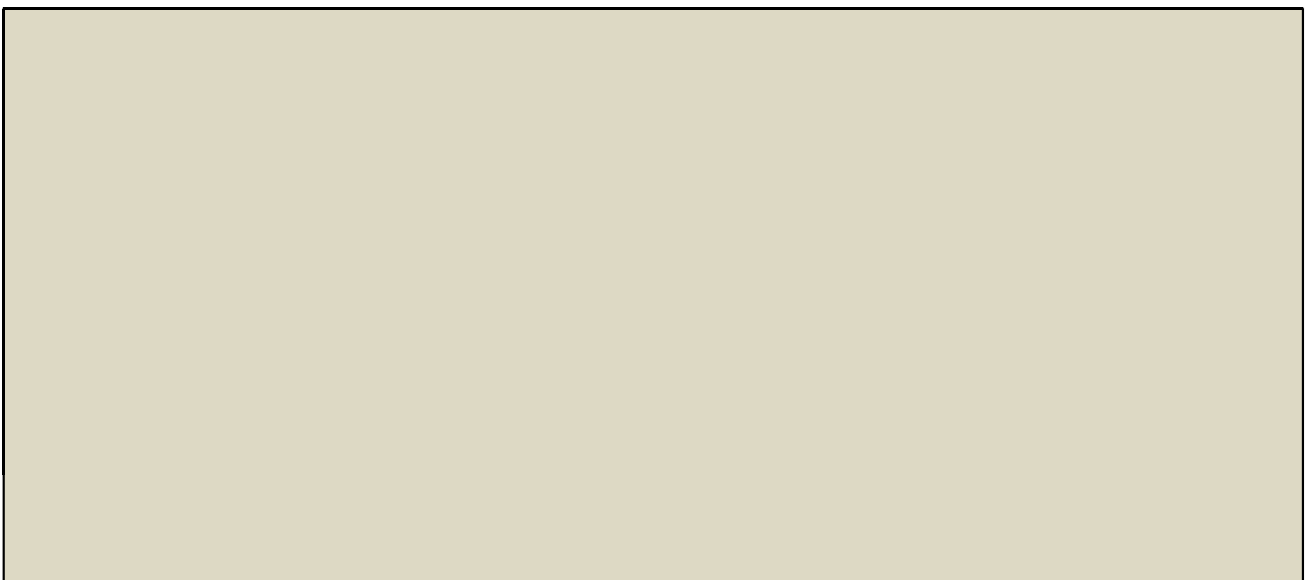
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

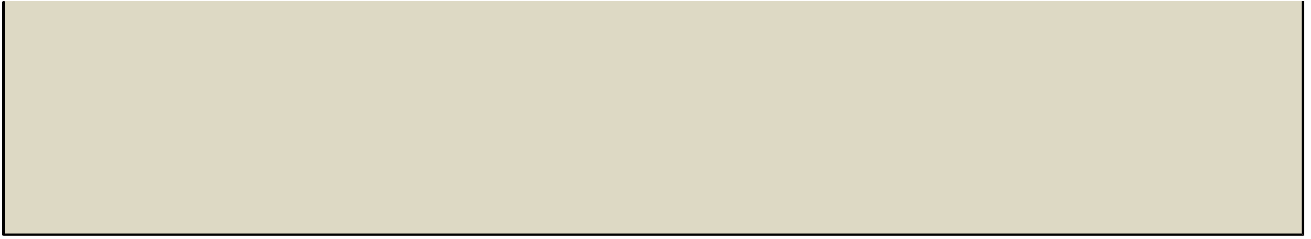
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

### 2. 제재현황 등 기타사항





## 주식

### 제 4 기 1 분기 2026 년 03 월 31 일 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 같은 해 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)뉴패러다임	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)회사 개황

상호	주식회사 우리성남복정대토위탁관리부동산투자회사
소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11 층(역삼동, 삼정빌딩)
존속기간	회사 설립등기일로부터 20 년
목적 사업	회사는 대토보상권에 의하여 보상받기로한 토지의 개발을 수행함.
주요 업무	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
	26 년 1 분기말 현재 : 22,331,596,500 원
업무위탁	1. 자산관리회사 : 우리자산신탁 2. 자산보관회사 : 흥국생명보험(주) 3. 일반사무수탁회사 : 신한펀드파트너스(주)
상장	비상장

2. 현금 및 현금성 자산

보고기간종료일 현재 현금 및 현금성 자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	거래처	금 액		사용제한사유
		당분기	전기	
현금및현금성자산	우리은행	40,235,875	175,410,167	없음
	농협은행	300,018,777	50,012,283	
합 계		340,254,652	225,422,450	

사용이 제한된 예금은 없습니다.

### 3. 선급금

보고기간종료일 현재 선급금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금액
토지보상원금_토지매매대금납입	34,056,303,500
자산관리보수 등	1,105,217,087
합계	35,161,520,587

### 4. 유동성 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%(6개월변동)	1,100,000
당진농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	2,600,000
유구농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	2,400,000
논산계룡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	2,050,000
계룡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	2,100,000
정안농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	1,400,000
사곡농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	1,050,000
조치원농업협동조합	2024-09-30	2026-09-30	3.97%(6개월변동)	2,200,000
합계				14,900,000

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

(단위 : 천원)

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

(2)보고기간종료일 현재 유동성 장기차입금의 연도별 상환일정은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

기간	금액
2025 년	-
2026 년	14,900,000
합 계	14,900,000

#### 5. 법인세 등

회사의 일반기업회계기준 31 장 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,1 주당 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. 기본주당손익

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

(단위 : 원, 주)

구분	당분기	전기
당기순이익(손실)	(132,610,928)	(1,169,202,410)
가중평균유통보통주식수(주 1)	44,663,193	44,663,193
기본주당이익(손실)	(3)	(26)

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

8. 부가가치 관련자료

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원보수	6,500	1,500
자산관리위탁수수료	114,000	318,000
자산보관수수료	3,000	3,000
일반사무수탁수수료	3,000	3,000
지급수수료	6,074	474,100
세금과공과	68	-
합계	132,642	799,600

9. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

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

(당분기말)

(단위 : 천원)

구 분	6 개월 이내	1 년이내	합 계
미지급금	142,010	-	142,010
미지급비용	2,944	-	2,944
유동성장기부채	14,900,000	-	14,900,000
합 계	15,044,954	-	15,044,954

2) 유동성 위험관리

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 ※ 자산관리위탁 용역업무 확대에 따른 변경계약체결(PM업무)
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.

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