

주식회사 우리로지스
위탁관리부동산투자회사

재무제표에 대한
감사보고서

제 6 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 5 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

삼 화 회 계 법 인

목 차

페이지

독립된 감사인의 감사보고서	1 - 3
재 무 제 표	
· 재 무 상 태 표	5
· 손 익 계 산 서	6
· 자 본 변 동 표	7
· 현 금 흐름 표	8
· 주석	9 - 19

독립된 감사인의 감사보고서

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2025년 8월 20일

감사의견

우리는 주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사(이하 "회사")의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 2025년 6월 30일과 2024년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반 기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준 감사기준서 1200 '소규모기업 재무제표에 대한 감사'에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한 또는 그 외에는 다른 현실적인 대안이 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진의 회계의 계속기업전제 사용의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보

고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표가 기초가 되는 거래와 사건을 공정한 표시가 달성될 수 있는 방식으로 표시하고 있는지를 여부를 평가합니다.

서울시 강남구 봉은사로 407

삼 화 회 계 법 인

대표이사 이 동 주



이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

제 6 기

2025년 01월 01일 부터

2025년 06월 30일 까지

제 5 기

2024년 07월 01일 부터

2024년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사 대표이사 박영희

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동)

(전 화) 02- 6201- 5106

재 무 상 태 표

제 6 기 2025년 06월 30일 현재

제 5 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		955,201,940		990,542,833
(1) 당좌자산		955,201,940		990,542,833
현금및현금성자산	627,282,994		567,014,097	
단기금융상품(주석3,6)	186,137,000		-	
매출채권	125,785,559		348,680,907	
미수수익	1,945,896		15,994	
선급금	-		29,500,000	
선급비용	14,001,921		45,290,165	
당기법인세자산	48,570		41,670	
II. 비유동자산		29,655,867,606		29,755,431,446
(1) 유형자산(주석4,5,6,7,9)		29,655,867,606		29,755,431,446
토지	14,747,596,689		14,747,596,689	
건물	15,800,784,001		15,742,484,001	
감가상각누계액	(892,513,084)		(734,649,244)	
자 산 총 계		30,611,069,546		30,745,974,279
부 채				
I. 유동부채		21,223,976,992		21,361,686,790
미지급금	53,873,790		82,958,140	
미지급비용(주석4)	122,566,579		229,941,163	
부가세예수금	35,536,623		36,787,487	
유동성장기차입금(주석5,6,7)	21,012,000,000		21,012,000,000	
II. 비유동부채		429,785,700		452,344,200
임대보증금(주석3,6)	429,785,700		452,344,200	
부 채 총 계		21,653,762,692		21,814,030,990
자 본				
I. 자본금(주석1,8)		5,775,000,000		5,775,000,000
보통주자본금	1,562,500,000		1,562,500,000	
제1종 종류주자본금	4,212,500,000		4,212,500,000	
II. 자본잉여금(주석8)		3,288,012,760		3,288,012,760
주식발행초과금	3,288,012,760		3,288,012,760	
III. 결손금(주석8,13)		105,705,906		131,069,471
미처리결손금	(105,705,906)		(131,069,471)	
자 본 총 계		8,957,306,854		8,931,943,289
부채와자본총계		30,611,069,546		30,745,974,279

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 6 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 5 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업수익		936,955,778		981,904,350
임대수익	785,239,894		840,035,632	
관리수익	151,715,884		141,868,718	
II. 영업비용		480,654,019		430,784,550
임원보수(주석12)	800,000		1,200,000	
수도광열비	55,224,309		55,260,732	
세금과공과금(주석12)	23,455,666		23,362,272	
감가상각비(주석4,12)	157,863,840		157,424,838	
유지보수비	27,657,890		17,459,547	
보험료	31,288,244		33,804,581	
지급수수료	53,782,750		6,681,880	
사무수탁수수료(주석9)	6,000,000		6,000,000	
자산보관수수료(주석9)	6,500,000		6,500,000	
자산관리수수료(주석9)	10,000,000		10,000,000	
부동산유타용역수수료(주석9)	107,982,000		113,064,000	
기타비용	99,320		26,700	
III. 영업이익		456,301,759		551,119,800
IV. 영업외수익		137,023,627		22,777,169
이자수익	2,245,451		261,520	
잡이익	134,778,176		22,515,649	
V. 영업외비용		430,175,011		436,110,159
이자비용	430,175,011		436,110,159	
VI. 법인세비용차감전순이익		163,150,375		137,786,810
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익		163,150,375		137,786,810

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 6 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 5 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2024년 07월 01일(제5기 기초)	5,775,000,000	3,288,012,760	(165,710,750)	8,897,302,010
현금배당	-	-	(103,145,531)	(103,145,531)
당기순이익	-	-	137,786,810	137,786,810
2024년 12월 31일(제5기 기말)	5,775,000,000	3,288,012,760	(131,069,471)	8,931,943,289
2025년 01월 01일(제6기 기초)	5,775,000,000	3,288,012,760	(131,069,471)	8,931,943,289
현금배당	-	-	(137,786,810)	(137,786,810)
당기순이익	-	-	163,150,375	163,150,375
2025년 06월 30일(제6기 기말)	5,775,000,000	3,288,012,760	(105,705,906)	8,957,306,854

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현금흐름표

제 6 기 2025년 01월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 5 기 2024년 07월 01일부터 2024년 12월 31일까지

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		540,800,568		220,647,856
1. 당기순이익	163,150,375		137,786,810	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	157,863,840		157,424,838	
감가상각비	157,863,840		157,424,838	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	219,786,353		(74,563,792)	
매출채권의 감소(증가)	222,895,348		(27,743,151)	
미수수익의 감소(증가)	(1,929,902)		9,354	
선급금의 감소(증가)	-		(29,500,000)	
선급비용의 감소(증가)	31,288,244		(29,290,497)	
당기법인세자산의 감소(증가)	(6,900)		9,760	
미지급금의 증가(감소)	(29,084,350)		34,214,685	
미지급비용의 증가(감소)	20,433,277		(21,038,793)	
부가세예수금의 증가(감소)	(1,250,864)		(1,225,150)	
임대보증금의 증가(감소)	(22,558,500)		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(342,744,861)		(128,184,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(342,744,861)		(128,184,000)	
단기금융상품의 증가	186,137,000		-	
토지의 증가	61,859,005		62,041,056	
건물의 증가	94,748,856		66,142,944	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(137,786,810)		(103,145,531)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(137,786,810)		(103,145,531)	
배당금의 지급	137,786,810		103,145,531	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		60,268,897		(10,681,675)
V. 기초의 현금		567,014,097		577,695,772
VI. 기말의 현금(주석15)		627,282,994		567,014,097

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주식

제 6 기 2025년 06월 30일 현재

제 5 기 2024년 12월 31일 현재

주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2022년 5월 2일 설립되어 2022년 8월 10일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·개발·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 관리, 부동산의 임대차 및 전대차 등의 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

(단위: 주)			
주주	보통주식수	제1종 종류주식수	지분율(%)
아이비케이투자증권(주)	-	755,000	65.37
(주)원피앤에스	100,000	25,000	10.82
우리자산신탁(주)	125,000	-	10.82
(주)에스앤에스물류	75,000	12,500	7.58
이석우	-	50,000	4.33
김보람	12,500	-	1.08
합 계	312,500	842,500	100.00

한편, 당사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 다만, 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 2022년 12월 31일까지입니다.

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 주요한 회계정책은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

당사는 임대차계약에 의하여 기간의 경과에 따라 발생하는 수익을 임대수익으로 인식하고 있습니다.

(2) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가와 자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래 경제적효익의 유입가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다. 한편, 당사는 건물을 취득원가에서 50년의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 산정된 감가상각누계액을 차감하는 형식으로 표시하고 있습니다.

(3) 법인세회계

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의한 법인세부담액에 이연법인세 변동액을 가감하여 계상하고 있습니다. 자산·부채의 장부금액과 세무기준액의 차이인 일시적차이 중 미래기간의 과세소득을 증가시키는 가산할 일시적차이에 대한 법인세효과는 예외 항목에 해당되지 않는 경우 전액 이연법인세부채로 인식하고 있습니다. 미래기간의 과세소득을 감소시키는 차감할 일시적차이 및 결손금 등에 대한 법인세효과는 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 이연법인세자산으로 인식하고 있습니다. 또한, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 법인세부담액과 이연법인세는 자본계정에 직접 가감하고 있습니다.

(4) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당 시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	금융기관	금액		비고
		당기말	전기말	
단기금융상품	(주)우리은행	186,137	-	임대보증금 질권설정

4. 유형자산

(1) 당기 및 전기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가(*1)	감가상각	기말
토지	14,747,597	-	-	14,747,597
건물	15,007,834	58,300	(157,863)	14,908,271
합계	29,755,431	58,300	(157,863)	29,655,868

(*1) 전기이전의 미지급비용 중 토지 61,859천원, 건물 65,949천원 당기 중 지급됨.

<전기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가(*2)	감가상각	기말
토지	14,747,597	-	-	14,747,597
건물	15,165,259	-	(157,425)	15,007,834
합계	29,912,856	-	(157,425)	29,755,431

(*2) 전기이전의 미지급비용 중 토지 62,041천원, 건물 66,143천원 전기 중 지급됨.

(2) 보유토지의 공시지가

당기말 현재 당사가 보유하고 있는 토지의 공시지가내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
소재지	면적(㎡)	공시지가
경기도 이천시 마장면 덕평로 626	15,619	4,888,747

5. 주요 보험가입현황

당기말 현재 당사의 건물은 메리츠화재해상보험(주)의 부보금액 21,656,359천원의 패키지보험(연간 보험료 53,058천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)우리은행 등에 25,484,400천원(부보금액 한도)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 영업배상책임보험과 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당기말 현재 장기차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	순위	우선수익자	우선수익권금액	관련채무	채무금액
토지 및 건물의 담보신탁 계약에 따른 우선수익권	1순위	(주)우리은행	21,974,400	유동성장기차입금	18,312,000
	2순위	(주)우리금융저축은행	3,510,000	유동성장기차입금	2,700,000
합 계			25,484,400		21,012,000

또한, 주석3에서 설명하고 있는 바와 같이 임대보증금과 관련하여 단기금융상품을 담보로 제공하고 있으며, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 당사의 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
선순위	(주)우리은행	4.00	18,312,000	18,312,000	2025-09-19	만기일시
후순위	(주)우리금융저축은행	5.00	2,700,000	2,700,000		
소계			21,012,000	21,012,000		
차감: 유동성장기차입금			(21,012,000)	(21,012,000)		
차감계			-	-		

주석5, 주석6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 장기차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권, 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 3,000,000주(제1종 종류주식 2,300,000주 한도)입니다. 또한, 당기말 현재 발행주식수는 보통주식 312,500주, 제1종 종류주식 842,500주이며, 보통주자본금은 1,562,500천원, 제1종 종류주자본금은 4,212,500천원으로 총자본금은 5,775,000천원입니다.

제1종 종류주식의 발행가액에 연 7%의 비율을 적용하여 계산한 금액을 제1종 종류주식에 현금으로 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당하며, 배당 후 남은 배당가능이익이 있는 경우 보통주식에 그 주식수에 비례하여 동등하게 배당합니다.

한편, 어느 결산기에 제1종 종류주식에 대하여 지급된 배당금이 제1종 종류주식 우선배당금에 미치지 못한 경우에는 그 부족액과 이전 결산기에 대한 제1종 종류주식 미배당 우선배당금(누적액)을 합한 금액이 모두 배당될 때까지 보통주식에 우선하여 제1종 종류주식에 배당하고, 제1종 종류주식에 대한 배당이 모두 이루어진 후 남은 이익이 있는 경우에 한하여 보통주식에 배당합니다.

또한, 청산 등의 사유로 당사가 잔여재산을 분배하는 경우 당사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 제1종 종류주식 미배당금 상당액, 제1종 종류주식 발행가액 상당액, 보통주식 발행가액 상당액을 순차적으로 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배하고, 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우 그 중 30%는 제1종 종류주식에, 나머지 70%는 보통주식에 대하여 그 주식수에 비례하여 동등하게 분배합니다.

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

9. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 우리자산신탁(주)와 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 자산관리수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
매입수수료	350,000천원	· 부동산의 취득으로 인한 소유권이전등기일로부터 5영업일 이내 지급
운용수수료	분기별 5,000천원	· 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급
매각기본수수료	매각금액의 2.7%	· 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내 지급
매각성과수수료	매각차익의 10%	· 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내 지급

(2) 일반사무위탁계약

당사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식의 발행·운영·계산에 관한 사무, 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무, 해산 및 청산 업무 등에 대한 일반사무위탁계약을 체결하고 있으며, 매 결산기마다 6,000천원을 사무수탁수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(3) 자산보관위탁계약

1) 당사는 (주)무궁화신탁과 부동산의 보관 및 관리, 해산 시 자산 보관에 관련된 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 자산보관수수료는 부동산담보신탁수수료에 같음하여 면제하기로 약정하고 있습니다.

2) 당사는 엔에이치투자증권(주)와 증권·현금의 보관 및 관리, 해산 시 자산 보관에 관련된 업무 등에 대한 자산보관위탁계약을 체결하고 있으며, 매 분기마다 3,250천원을 자산보관수수료로 지급하도록 약정하고 있습니다.

(4) 부동산관리위탁계약

당사는 코어밸류(주)와 보유 부동산과 관련하여 부동산관리 업무 등에 대한 부동산관리위탁계약을 체결하고 있으며, 동 계약에 의거 매월 일정한 부동산위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

(5) 부동산담보신탁계약

당사는 (주)무궁화신탁과 보유 부동산의 소유권관리와 당사가 부담하는 채무 내지는 책임의 이행을 보장하기 위하여 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, 우선수익자는 주석6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당기말 현재 당사에 대한 지배기업은 아이비케이투자증권(주)입니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 없습니다.

(4) 당사는 주권을 상장한 기업이 아니므로 주요 경영진에 대한 분류별 보상금액, 총 보상금액 및 주요 경영진으로 판단하는 근거에 대한 공시를 생략합니다.

11. 법인세비용 등

당사는 법인세법 제51조의2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 당사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

12. 부가가치계산에 필요한 계정과목

당기 및 전기의 영업비용에 포함된 부가가치 계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당기	전기
임원보수	800	1,200
세금과공과금	23,456	23,362
감가상각비	157,863	157,425

13. 이익잉여금처분계산서

당사의 당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제6(당)기	2025년 01월 01일 부터 2025년 06월 30일 까지	제5(전)기	2024년 07월 01일 부터 2024년 12월 31일 까지
처분예정일	2025년 09월 15일	처분확정일	2025년 03월 21일

(단위: 원)				
구분	제 6 기		제 5 기	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(105,705,906)		(131,069,471)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(268,856,281)		(268,856,281)	
2. 당기순이익	163,150,375		137,786,810	
II. 이익잉여금처분액		163,150,375		137,786,810
1. 배당금	163,150,375		137,786,810	
가. 현금배당금	163,150,375		137,786,810	
III. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(268,856,281)		(268,856,281)

14. 배당금

(1) 주당 배당금 산정내역

당사의 당기 및 전기의 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 원)			
구분	합계	제1종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	163,150,375	163,150,375	-
발행주식수(B)	1,155,000주	842,500주	312,500주
주당 배당금(C=A/B)	141	194	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	2.83%	3.87%	-

<전기>

(단위: 원)			
구분	합계	제1종 종류주	보통주
배당금 총액(A)	137,786,810	137,786,810	-
발행주식수(B)	1,155,000주	842,500주	312,500주
주당 배당금(C=A/B)	119	164	-
주당 액면금액(D)	5,000	5,000	5,000
주당 배당률(E=C/D)	2.39%	3.27%	-

(2) 배당성향

당사의 당기 및 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구분	당기	전기
배당금 총액	163,150,375	137,786,810
당기순이익	163,150,375	137,786,810
배당성향	100.00%	100.00%

(3) 배당비율

당사는 부동산투자회사법 및 정관에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 초과배당은 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이사회가 결정하되, 초과배당으로 인하여 발생하게 되는 이월결손금은 차기 이후의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니합니다.

15. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
내역	당기	전기
장기차입금의 유동성대체	-	21,012,000

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.

16. 재무제표의 확정

당사의 당기 재무제표는 2025년 9월 15일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2025년 01월 01일	부터	2025년 06월 30일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사								전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계	
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기	당기	전기
		당기	전기	당기	전기	당기	전기								
투입 인원수		1	-	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	3
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	2	-	6	6	52	52	-	-	-	-	-	-	60	58
	합계	2	-	6	6	52	52	-	-	-	-	-	-	60	58

3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.04.03			1	일	
	주요내용	당해 연도 감사계획 수립					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용	
			상주	비상주			
	2025.07.24 - 07.25	2	일	2	명	1	명
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소				-		
	실사(입회)대상				-		
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			-	일	
	실사(입회)장소				-		
	실사(입회)대상				-		
외부조회	금융거래조회	O	채권채무조회		-	변호사조회	-
	기타조회	-					
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회				
	수행시기	2025.04.03, 2025.07.25					
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-					
	수행시기	-			-	일	

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 04월 03일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	계획된 감사범위의 시기와 개요
2	2025년 07월 25일	총 2인: 내부감사 및 외부감사인 담당이사	대면회의	감사 종결 관련 논의