

투자보고서

2025.07.01 부터 2025.09.30 까지

(제 7 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.11.14

회 사 명 :	주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	박영희			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5135		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	부장
	(전화번호)		성명	금원섭
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁	(직책)	대리
	(전화번호)		성명	김상일



11/3



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 우리로지스유타관리 부동산투자회사
2) 설립일	2022.05.02
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.09.30 (단위: 원)
자산총계	30,406,617,722
부채총계	21,552,811,050
자본총계	8,853,806,672
자 본 금	5,775,000,000
5) 회사유형	유타관리부동산투자회사
6) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속 기간 : 정관에 따로 정하지 않음. (영속회사) 해산 사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우
	(2) 신용평가결과
	해당사항 없음

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	우리자산신탁(주)
사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당사항없음
자산보관회사 (금융자산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (부동산)	(주)무궁화신탁

(2) 투자대상

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
직접 취득 자산	부동산	O
	지분증권	X
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X

해외물건 소재지	X
----------	---

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모충족일	2022.09.17



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2022.05.02. 발기인총회 개최
2022.05.02. 회사 설립(자본금 300,000,000원)
2022.06.27. 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁㈜]
2022.06.27. 자산보관위탁계약 체결 [엔에이치투자증권(주)]
2022.06.27. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2022.06.29. 증권대행업무위탁계약체결 [국민은행(주)]
2022.08.10. 국토교통부 영업인가
2022.08.12. 자산보관위탁계약 체결 [무궁화신탁(주)]
2022.08.12. 자산관리위탁계약 1차 변경계약체결(우리자산신탁(주))
2022.08.18. 자산관리위탁계약 2차 변경계약체결(우리자산신탁(주))
2022.08.20. 유상증자(증자 후 자본금 1,175,000,000원)
2022.08.26. 증권대행업무위탁계약 변경계약체결(국민은행(주))
2022.09.17. 유상증자(증자 후 자본금 6,075,000,000원)
2022.09.19. 부동산취득(이천에스엔에스물류센터)
2022.10.05. 유상감자(감자 후 자본금 5,775,000,000원)
2025.09.16. 자산관리위탁계약 3차 변경계약체결(우리자산신탁(주))

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	박영희	1975.01.03	現 법무사 김현섭사무소 사무장	결격사항 없음
기타비상무이사	정현섭	1980.11.06	現 세무법인 신안 세무사	결격사항 없음
기타비상무이사	김연희	1980.12.18	現 법무사 김현섭사무소 팀장	결격사항 없음
감사	염승섭	1988.08.12	現 안세회계법인 이사	결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
안광수	1971.05.28	2025.02.07	한국자산신탁 수석차장 우리자산신탁 법무지원팀 부장	결격사항 없음

※ 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
기명식	보통주	312,500	8,000	5,000	
기명식	종류주	842,500	8,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

의결권이 있는 주식수 : 1,155,000주

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			
2022. 05.02	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2022. 08.20	증자	보통주	175,000	8,000	5,000	875,000,000	1,175,000,000	291.7%
2022. 09.17	증자	보통주	137,500	8,000	5,000	687,500,000	1,862,500,000	58.5%
2022. 09.17	증자	종류주	842,500	8,000	5,000	4,212,500,000	6,075,000,000	358.5%
2022. 10.05	감자	보통주	-60,000	5,000	5,000	-300,000,000	5,775,000,000	-4.9%

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
종류주	2022.0 9.13	2022.0 9.15	2022.0 9.16	2022.0 9.16	8,000	842,500	50,000	50,000	6%	6%

공모후 잔여 주식은 IBK투자증권에서 전체 인수

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			
아이비케 이투자증 권(주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	종류주	755,000			755,000		증권사	6,040
							(65.37%)			(65.37%)			

- ※ 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	우리자산신탁(주)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	125,000	10.82%	자산관리회 사	1,000	
2	(주)원피앤에스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	25,000	2.16%	기타	200	
3	(주)원피앤에스	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	100,000	8.66%	기타	800	

※ 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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	16.67%	755,000	65.37%	
주요주주	2	33.33%	250,000	21.65%	
소액주주 - 개인	2	33.33%	62,500	5.41%	
소액주주 - 법인	1	16.67%	87,500	7.58%	
합 계	6	100.00%	1,155,000	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

제56조 (이익의 배당)

- ① 회사는 「상법」 제462조 제1항에 따른 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제53조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함되지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이 경우 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제58조 (배당지급청구권의 소멸시효)

- ① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익		163,150,375	137,786,810	103,145,531	4,246,099
상법상 이익배당한도		-105,705,906	-131,069,471	-165,710,750	-107,185,344
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-105,705,906	-131,069,471	-165,710,750	-107,185,344
당기감가상각비 등		426,720,121	426,281,119	426,281,119	268,856,281
배당가능이익		321,014,215	295,211,648	260,570,369	161,670,937
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	163,150,375	137,786,810	103,145,531	161,670,937
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	194	164	122	192

배당수익율	1.80%	1.52%	1.14%	1.78%
연환산배당율	3.63%	3.02%	2.28%	3.54%

※ 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	우리은행	18,312	4.53%	4.53%	0.00%	3.0	고정	주1)
차입금	우리금융저축은행	2,700	6.00%	6.00%	0.00%	3.0	고정	주1)

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것

주1) 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있음

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	29,656	96.88	29,577	97.27	97.27	
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	815	2.66	649	2.13	2.13	
기타 자산	140	0.46	181	0.59	0.59	
총계	30,611	100.00	30,407	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 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	29,656	29,577			
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					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 이천에스앤에스물류 센터	물류	경기도 이천시 마장면 이평 리 144-1외 3필지 (146,146-2,146-5)	2014.05.22		2022.09. 19	담보내역 1) 1순위 수익권 : 21.974백만원 2) 2순위 수익권 : 3.510백만원 부채내역 1) 장기차입금 : 18.312백만원 2) 장기차입금 : 2.700백만원	일반	15,619.00	17,024.91	6,232.96	

※ 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					
1	이천에스앤에 스물류센터	14,748	15,742		58			972		29,577	430	일반



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 이천에스앤에스물류센터	17,128.82	17,024.91	99.39%	3



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
기업자유예금	우리은행	변동	627	460	
정기예금	우리은행	2.91%	186	186	

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	128	128	
그 밖의 기타자산	선급비용	53	53	
그 밖의 기타자산	선납세금	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 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

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/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
기업자유예금	우리은행	변동	627	460
정기예금	우리은행	2.91%	186	186

※ 위 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시했으나,
2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함됨.

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

선급비용 전분기 14,001,921원 / 당분기 52,761,729원 매출채권 전분기 125,785,559원 / 당분기 127,828,327원 당기법인세자산 전분기 48,570원 / 당분기 74,310원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	423,804,851	85.21%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	71,318,310	14.34%	
	기타수익	-	0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	1,534,131	0.31%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		702,400	0.14%	
총 수 익		497,359,692	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

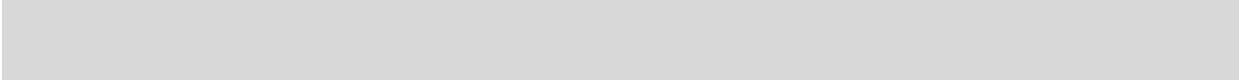
부동산명	임대료(원)	비율(%)	비 고
1 이천에스앤에스물류센터	423,804,851	100.00%	



○ 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)

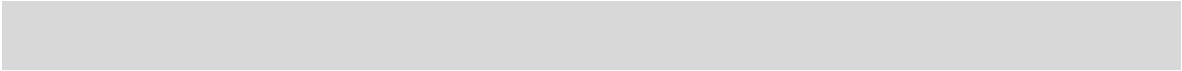
부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



3) 부동산 관리 수익

부동산명		관리수익(원)	비율(%)	비 고
1	이천에스앤에스물류센터	71,318,310	100.00%	



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

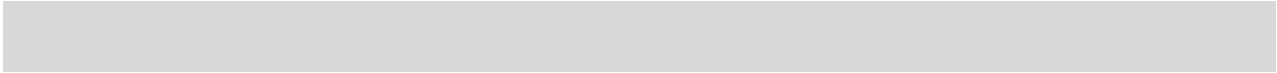
구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동	156,873	168,854	
정기예금	우리은행	2.91%	1,350,437	1,365,277	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분		금 액(원)	비율(%)	비 고
1	이천에스앤에스	702,400	100.00%	



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	79,003,920	18.05%	
	기타비용	132,974,611	30.38%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		225,730,968	51.57%	
총 비 용		437,709,499	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	이천에스앤에스 물류센터	현금	기타자산	기타
분양원가	0				
급여	500,000	500,000			
상여	0				
퇴직급여	0				
복리후생비	0				
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,347,826	4,347,826			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	53,991,000	53,991,000			
자산보관수수료	3,250,000	3,250,000			
일반사무 위탁수수료	3,000,000				3,000,000
기타지급수수료	12,538,980	12,538,980			
유형자산 감가상각비	79,003,920	79,003,920			
투자부동산 감가상각비	0				
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	12,650,558	12,650,558			
광고선전비	0				
보험료	15,256,719	15,256,719			
임차료	0				

교육훈련비	0				
여비교통비	0				
통신비	0				
수선유지비	11,372,209	11,372,209			
청소비	0				
수도광열비	18,893,589	18,893,589			
대손상각비	0				
접대비	0				
판매촉진비	0				
이자비용	0				
금융리스이자비용	0				
기타영업비용	173,730	173,730			



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	우리자산신탁(주)	취득금액의	1.1	%	-지급시기 : 소유권이전등기일로부터 5영업일 이내 지급함.		350,000,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	- 지급시기 : 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 20,000,000원 (VAT별도) 분기 별 5,000,000원 (VAT별도) - 기타 : 설립이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면 해당보수는 최초 발행 신주의 주금이 납입된 날로부터 7일 이내 지급함.	4,347,826	20,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	2.7	%	부동산 매각금액의 2.7%		
	성과보수(매각)		매각차익의	10.0	%	매각차익의 10%		
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 결산기말 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 - 지급금액 : 연간 12,000,000원 (VAT 별도) 매 결산기 6,000,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 영업인가를 득한날로부터 하고 보수지급 만기일은 청산종결등기일까지로 함.			3,000,000	12,000,000	
자산보관회사	위탁보수	무궁화신탁(주)	- 지급시기 : 최초로 부동산의 소유권 이전등기에 관한 신청이 접수된 날 지급 - 기타 : 부동산담보신탁보수에 갈음하여 면제함.				15,000,000	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	- 지급시기 : 결산기 말일로부터 7일 이내 지급 - 지급금액 : 연간 13,000,000원 (VAT 별도) 분기 별 3,250,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 부동산을 최초로 취득한날로부터 위탁자가 종결을 마친 날까지로 함.			3,250,000	13,000,000	
시설관리회사	위탁보수	이도프라퍼티스(주)	- PM : 매월 1,365,000원 (VAT 별도) - FM : 매월 18,326,000원 (VAT 별도) ->24년 10월 이후 매월 16,632,000원 (VAT 별도) - 기타 : 용역비는 월 단위로 지급하며, 익월 10일까지 입금한다. 관리업무 위탁기간이 1개월이 되지 않거나, 월 중 해지 또는 종료되는 경우 수행일수에 따라 일할 계산하기로 함.			53,991,000	231,210,000	
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합 계							64,588,826	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 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

※ 제6기 정기주주총회에서 2025년 9월 19일 이후 자산관리회사 보수는 없음으로 결의 후 변경계약을 체결함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 7 기 1 분 기	제 6 기 2 분 기	제 6 기 1 분 기	제 5 기 2 분 기
당해회사수익률	2.66	3.63	2.87	3.06

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 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 자기자본수익율을 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 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- ※ 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)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기제 7 기 1 분기기준일2025.09.30현재

전기제 6 기 기말기준일2025.06.30현재

회사명: 주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		829,754,036		955,201,940
1) 현금및현금성자산	459,639,912		627,282,994	
2) 단기금융상품	186,137,000		186,137,000	
3) 매출채권	127,828,327		125,785,559	
5) 미수수익	3,312,758		1,945,896	
9) 선급비용	52,761,729		14,001,921	
11) 선급법인세	74,310		48,570	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		29,576,863,686		29,655,867,606
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	29,576,863,686		29,655,867,606	
토지	14,747,596,689		14,747,596,689	
건물	15,800,784,001		15,800,784,001	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(971,517,004)		(892,513,084)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		30,406,617,722		30,611,069,546
1. 유동부채		21,123,025,350		21,223,976,992
6) 미지급금	33,245,948		53,873,790	
7) 미지급비용	38,598,365		122,566,579	
9) 부가세예수금	39,181,037		35,536,623	
13) 유동성장기차입금	21,012,000,000		21,012,000,000	
2. 비유동부채		429,785,700		429,785,700
5) 비유동보증금	429,785,700		429,785,700	
부 채 총 계		21,552,811,050		21,653,762,692
1. 자본금		5,775,000,000		5,775,000,000
1) 보통주자본금	1,562,500,000		1,562,500,000	
2) 종류주자본금	4,212,500,000		4,212,500,000	
2. 자본잉여금		3,288,012,760		3,288,012,760
1) 주식발행초과금	3,288,012,760		3,288,012,760	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(209,206,088)		(105,705,906)
자 본 총 계		8,853,806,672		8,957,306,854
부 채 및 자 본 총 계		30,406,617,722		30,611,069,546



II. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기

시작일

2025.07.01

종료일

2025.09.30

전기 제 6 기 1 분기

시작일

2025.01.01

종료일

2025.03.31

회사명: 주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	495,123,161	495,123,161	448,893,322	448,893,322
2) 임대료수익	423,804,851	423,804,851	364,375,933	364,375,933
3) 관리비수익	71,318,310	71,318,310	84,517,389	84,517,389
II. 영업비용	214,978,531	214,978,531	265,256,958	265,256,958
2) 급여	500,000	500,000	500,000	500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	4,347,826	4,347,826	5,000,000	5,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	53,991,000	53,991,000	53,991,000	53,991,000
8) 자산보관수수료	3,250,000	3,250,000	3,250,000	3,250,000
9) 일반사무위탁수수료	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
10) 기타지급수수료	12,538,980	12,538,980	46,641,520	46,641,520
11) 유형자산감가상각비	79,003,920	79,003,920	78,859,920	78,859,920
14) 세금과공과	12,650,558	12,650,558	11,697,959	11,697,959
16) 보험료	15,256,719	15,256,719	15,557,690	15,557,690
21) 수선유지비	11,372,209	11,372,209	7,624,736	7,624,736
23) 수도광열비	18,893,589	18,893,589	39,034,813	39,034,813
29) 기타영업비용	173,730	173,730	99,320	99,320
III. 영업이익	280,144,630	280,144,630	183,636,364	183,636,364
IV. 영업외수익	2,236,531	2,236,531	94,574,893	94,574,893
1) 이자수익	1,534,131	1,534,131	738,141	738,141
10) 기타영업외수익	702,400	702,400	93,836,752	93,836,752
V. 영업외비용	222,730,968	222,730,968	213,899,176	213,899,176
1) 이자비용	222,730,968	222,730,968	213,899,176	213,899,176
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	59,650,193	59,650,193	64,312,081	64,312,081
VII. 당기순이익(손실)	59,650,193	59,650,193	64,312,081	64,312,081
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	59,650,193	59,650,193	64,312,081	64,312,081
X I. 주당손익	52	52	56	56



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



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석10. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



감사보고서 변환

재 무 제 표

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

제 7 기 반기

2025년 06월 01일 부터

2025년 09월 30일 까지

제 6 기 반기

2025년 01월 01일 부터

2025년 03월 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 7 기 반기말 2025년 09월 30일 현재

제 6 기 2025년 06월 30일 현재

주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 반기말		제 6(전) 기말	
자 산				
I. 유동자산		829,754,036		955,201,940
(1) 당좌자산		829,754,036		955,201,940
현금및현금성자산(주석3)	459,639,912		627,282,994	
단기금융상품	186,137,000		186,137,000	
매출채권	127,828,327		125,785,559	
미수수익	3,312,758		1,945,896	
선급금	-		-	
선급비용	52,761,729		14,001,921	
당기법인세자산	74,310		48,570	
II. 비유동자산		29,576,863,686		29,655,867,606
(1) 유형자산(주석4,5,6,7,9)		29,576,863,686		29,655,867,606
토지	14,747,596,689		14,747,596,689	
건물	15,800,784,001		15,800,784,001	
감가상각누계액	(971,517,004)		(892,513,084)	
자 산 총 계		30,406,617,722		30,611,069,546
부 채				
I. 유동부채		21,123,025,350		21,223,976,992
미지급금	33,245,948		53,873,790	
미지급비용(주석4)	38,598,365		122,566,579	
부가세예수금	39,181,037		35,536,623	
차입금(주석5,6,7,15)	21,012,000,000		21,012,000,000	
II. 비유동부채		429,785,700		429,785,700
임대보증금	429,785,700		429,785,700	
부 채 총 계		21,552,811,050		21,653,762,692
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)		(209,206,088)		(105,705,906)
미처리결손금	(209,206,088)		(105,705,906)	
자 본 총 계		8,853,806,672		8,957,306,854
부채와자본총계		30,406,617,722		30,611,069,546

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

손익계산서

제 7 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일 까지

제 6 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일 까지

주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 반기		제 6(전) 반기	
I. 영업수익		495,123,161		448,893,322
임대수익	423,804,851		364,375,933	
관리수익	71,318,310		84,517,389	
II. 영업비용		214,978,531		265,256,958
임원보수(주석12)	500,000		500,000	
수도광열비	18,893,589		39,034,813	
세금과공과금(주석12)	12,650,558		11,697,959	
감가상각비(주석4,12)	79,003,920		78,859,920	
유지보수비	11,372,209		7,624,736	
보험료	15,256,719		15,557,690	
지급수수료	12,538,980		46,641,520	
사무수탁수수료(주석9)	3,000,000		3,000,000	
자산보관수수료(주석9)	3,250,000		3,250,000	
자산관리수수료(주석9)	4,347,826		5,000,000	
부동산위탁용역수수료(주석9)	53,991,000		53,991,000	
일반관리비	173,730		99,320	
III. 영업이익		280,144,630		183,636,364
IV. 영업외수익		2,236,531		94,574,893
이자수익	1,534,131		738,141	
잡이익	702,400		93,836,752	
V. 영업외비용		222,730,968		213,899,176
이자비용	222,730,968		213,899,176	
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)		59,650,193		64,312,081
VII. 법인세비용(주석11)		-		-
VIII. 당기순이익(손실)		59,650,193		64,312,081

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

자 본 변 동 표

제 7 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일 까지

제 6 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일 까지

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2025년 01월 01일(제6기 기초)	5,775,000,000	3,288,012,760	(131,069,471)	8,931,943,289
배당금지급	-	-	(137,786,810)	(137,786,810)
당기순이익	-	-	64,312,081	64,312,081
2025년 03월 31일(제6기 반기말)	5,775,000,000	3,288,012,760	(204,544,200)	8,858,468,560
2025년 07월 01일(제7기 기초)	5,775,000,000	3,288,012,760	(105,705,906)	8,957,306,854
배당금지급	-	-	(163,150,375)	(163,150,375)
당기순이익	-	-	59,650,193	59,650,193
2025년 09월 30일(제7기 반기말)	5,775,000,000	3,288,012,760	(209,206,088)	8,853,806,672

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

현 금 흐 름 표

제 7 기 반기 2025년 07월 01일부터 2025년 09월 30일 까지

제 6 기 반기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일 까지

주식회사 우리로지스유타관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 7(당) 반기		제 6(전) 반기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,492,707)		335,884,251
1. 당기순이익	59,650,193		64,312,081	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	79,003,920		78,859,920	
감가상각비	79,003,920		78,859,920	
3. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(143,146,820)		192,712,250	
매출채권의 감소(증가)	(2,042,768)		213,528,077	
미수수익의 감소(증가)	(1,366,862)		(594,539)	
선금금 감소(증가)	-		29,500,000	
선금비용의 감소(증가)	(38,759,808)		15,557,690	
당기법인세자산의 감소(증가)	(25,740)		(22,110)	
미지급금의 증가(감소)	(20,627,842)		(25,141,239)	
미지급비용의 증가(감소)	(83,968,214)		(51,804,680)	
부가세예수금의 증가(감소)	3,644,414		(6,693,861)	
임대보증금의 증가(감소)	-		18,382,912	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-		(215,637,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		(215,637,000)	
단기금융상품의 증가	-		186,137,000	
건물의 증가	-		29,500,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		(163,150,375)		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(163,150,375)		-	
배당금의 지급	163,150,375		-	
IV. 현금의 증가(감소) (I +II+III)		(167,643,082)		120,247,251
V. 기초의 현금		627,282,994		567,014,097
VI. 기말의 현금(주석13)		459,639,912		687,261,348

"첨부된 재무제표에 대한 주석은 본 재무제표의 일부입니다."

주석

제 7 기 반기말 2025년 09월 30일 현재

제 6 기 2025년 06월 30일 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.

당반기말 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 1월 2일 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

당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
계정과목	금융기관	금액		비고
		당반기말	전기말	
현금및현금성자산	(주)우리은행	-	66,345	선순위대출선납이자관리계좌
단기금융상품	(주)우리은행	186,137	186,137	임대보증금 질권설정

4. 유형자산

(1) 당반기 및 전반기 중 유형자산의 증감 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	14,747,597	-	-	14,747,597
건물	14,908,271	-	(79,004)	14,829,267
합계	29,655,868	-	(79,004)	29,576,864

<전반기>

(단위: 천원)				
계정과목	기초	증가	감가상각	기말
토지	14,747,597	-	-	14,747,597
건물	15,007,834	29,500	(78,859)	14,958,475
합계	29,755,431	29,500	(78,859)	29,706,072

(2) 보유토지의 공시지가

당반기말 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

당반기말 현재 당사의 건물은 DB손해보험(주)의 부보금액 21,656,359천원의 패키지 보험(연간 보험료 33,017천원)에 가입하고 있으며, 당사의 동 보험에 대한 보험금 수령권은 차입금과 관련하여 (주)우리은행 등에 25,484,400천원(부보금액 한도)의 질권이 설정되어 있습니다.

한편, 이외에 당사는 영업배상책임보험과 승강기사고배상책임보험에 가입하고 있습니다.

6. 담보제공현황

당반기말 현재 차입금과 관련하여 당사가 담보로 제공한 토지 및 건물의 담보신탁계약에 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	차입금	18,312,000
	2순위	(주)우리금융저축은행	3,510,000	차입금	2,700,000
합 계			25,484,400		21,012,000

또한, 주석5에서 설명하고 있는 바와 같이 차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권을 담보로 제공하고 있습니다.

7. 차입금

당반기말 및 전기말 현재 당사의 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	차입처	이자율(%)	당반기말	전기말	최종 만기일	상환방법
선순위	(주)우리은행	4.53	18,312,000	18,312,000	2026-09-19	만기일시
후순위	(주)우리금융저축은행	6.00	2,700,000	2,700,000		
합계			21,012,000	21,012,000		

당기 중 만기가 1년 연장되었으며, 주식5, 주식6에서 설명하고 있는 바와 같이 당사는 상기의 차입금과 관련하여 당사의 패키지보험에 대한 보험금 수령권, 토지와 건물을 담보로 제공하고 있습니다.

8. 자본

(1) 자본금

당반기말 현재 1주당 액면금액은 5,000원으로 수권주식수는 3,000,000주(제1종 종류주식 2,300,000주 한도)입니다. 또한, 당반기말 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 모

든 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

당반기말 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 이익적립금의 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 · 최종(마지막) 운용수수료는 25년 9월 18일 또는 본 계약종료일 중 먼저 도래한 날까지 일수로 정산하여 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, 해

산 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 갈음하여 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 3,250천 원을 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 주식6에서 설명하고 있습니다.

10. 특수관계자와의 거래

(1) 지배·종속관계

당반기말 현재 당사에 대한 지배기업은 아이비케이투자증권(주)입니다.

(2) 당반기 및 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 없습니다.

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무는 존재하지 않습니다.

(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. 부가가치세에 필요한 계정과목

당반기 및 전반기의 영업비용에 포함된 부가가치 세에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당반기	전반기
임원보수	500	500
세금과공과금	12,651	11,698
감가상각비	79,004	78,860

13. 현금흐름표

당사는 현금흐름표 상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당반기 및 전반기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당반기	전반기
미지급배당금	-	137,787

한편, 현금흐름표 상의 현금은 재무상태표 상의 현금및현금성자산입니다.