

영 업 보 고 서

2021년 01월 01일부터

2021년 12월 31일까지

우리자산신탁 주식회사

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영 업 보 고 서 (제 22 기 4 분기)

우리자산신탁 주식회사

2021년 01월 01일부터

2021년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2000.06.21 코리아에셋 인베스트먼트(주) 설립
2001.07.21 자본금 증자 (증자 후 자본금 100억 9300만원)
2002.02.14 부동산투자자문회사 등록 (건설교통부: 제2002-10호)
2004.04.12 주택건설사업자 등록 (대한주택건설협회: 서울-주택2004-0091)
2007.07.06 신탁업 예비인가 (금융위원회)
2007.11.09 신탁업 인가 (금융위원회 : 은행감독과-204)
2007.11.09 사명 변경(국제자산신탁(주))/본점 소재지 변경(서울 강남 삼성 142-43)
2007.12.27 부동산개발업 등록 (서울특별시: 서울 070034)
2008.02.21 신탁업 인가조건 변경 (금융위원회: 관리형토지신탁 인가)
2009.02.04 금융투자업 인가 (금융위원회: 자산운용과-219)
2009.03.23 사명 변경(국제신탁(주))
2009.10.19 자본금 증자 (증자 후 자본금 152억 9300만원)
2012.06.21 부산지점 개소
2014.02.05 신탁업 인가조건 변경 (금융위원회: 차입형토지신탁 인가)
2014.03.28 사명 변경(국제자산신탁(주))
2014.04.07 자산관리회사(AMC) 설립인가 (국토교통부: 부동산산업과-2047)
2015.02.17 호남센터 개소
2016.09.01 지정 명칭변경 (부산지역본부/호남지역본부)
2017.02.28 계열회사의 설립 (국제자산운용(주))
2018.01.01 대구경북지역본부 개소
2018.03.15 자산관리회사(AMC) 설립인가 취소 (국토교통부: 부동산산업과-867)
2019.11.15 계열회사 지분 전량 매각(국제자산운용(주))
2019.12.30 우리금융지주 자회사 편입
2019.12.30 사명 변경(우리자산신탁(주))
2019.12.30 공동대표이사 취임 (이창재, 이창하)
2020.12.09 자산관리회사(AMC) 예비인가 승인(국토교통부: 부동산산업과-4239)
2021.03.25 자산관리회사(AMC) 설립인가(국토교통부: 부동산산업과-1294)
2021.08.27 본점 소재지 변경 (서울 강남 테헤란로 301, 13층)

2. 영업의 개요

1. 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 다음의 업무
 - 가. 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업, 개발업, 주택건설사업
 - 나. 건축물, 시설물의 유지, 관리업
 - 다. 부동산 임대업 및 판매업
 - 라. 기타 부동산 개발 관련 업무
2. 지상권, 전세권 및 부동산 임차권, 부동산 소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산 관련 권리의 신탁
3. 부동산 담보신탁
4. 동산의 신탁
5. 신탁업에 부수하는 다음의 업무
 - 가. 채무의 보증
 - 나. 부동산 매매 및 대차의 중개
 - 다. 재산에 관한 유언의 집행
 - 라. 재산의 취득, 관리, 처분 또는 대차에 관한 대리사무
 - 마. 재산의 정리 또는 청산에 관한 대리사무
 - 바. 채권추심에 관한 대리사무
 - 사. 채무이행에 관한 대리사무
 - 아. 보험에 관한 대리사무
6. 부동산의 최유효이용 및 개발 등에 관한 지도, 자문(부동산컨설팅) 및 상담
7. 부동산 정보자료의 수집, 조사 연구와 발간 및 판매
8. 신탁업무 수행에 따른 출자 및 투자
9. 도시 및 주거환경정비법 제102조의 규정에 의거 정비사업전문관리업에 관련된 일체의 업무
10. 부동산투자회사법에서 정한 자산관리회사 업무
11. 관광진흥법에서 정한 관광숙박업의 업무
12. 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률에서 정한 물류창고업의 업무
13. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에서 정한 체육시설업
14. 기타 자본시장법 또는 관계법령이 허용하거나 금융위원회의 승인을 받은 업무
15. 제1호 내지 제14호에 부대하는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2000.06.21	보통주	3,000	3,000	설립
2001.07.21	보통주	7,093	10,093	증자
2009.10.19	보통주	5,200	15,293	증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
이창재	공동대표이사	2019. 12. 30	2022. 12. 31	우리종합금융 기업금융본부 겸 구조화금융본부총괄 부사장	상근	비해당
이창하	공동대표이사	2019. 12. 30	2022. 02. 25	대한토지신탁 국제자산신탁 총괄본부장	상근	비해당
고기복	사외이사	2021. 12. 30	2022. 12. 29	(現)동국대 교양학부 부교수 (現)예금보험공사 자산회수자문위원장	비상근	비해당
박태규	사외이사	2021. 12. 30	2022. 12. 29	(現)연세대 경제학부 명예교수 (現)푸르메재단 이사 (現)한마음평화연구재단 이사장	비상근	비해당
정해봉	사외이사	2021. 12. 30	2023. 12. 29	엠씨아이엑스피리언 대표이사 하나카드 대표이사	비상근	비해당
박종일	비상임이사	2020. 04. 07	2023. 04. 06	우리금융지주 전략기획단 상무 (現)우리금융지주 전략부문 전무	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
본부장	김동현	우리자산신탁, 아너스자산운용, 한일퍼스트자산운용
부장	강현귀	우리자산신탁, 주택산업연구원, 서울투자운용
팀장	서상원	우리자산신탁, DS네트웍스자산운용, 아벤트리리츠
사원	양승아	우리자산신탁, 무궁화신탁
사원	배세영	우리자산신탁
계	5 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
우리자산신탁 주식회사	2000.06.21	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동, 삼정빌딩) (Tel : 02-6202-3000) (Fax : 02-6202-3010)	184
부산지역본부	2012.06.21	부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층 (범천동, ABL부산타워) (Tel : 051-714-3000) (Fax : 051-714-3005)	13
호남지역본부	2015.02.17	광주광역시 서구 상무중앙로 110, 4층 (치평동, 우체국보험회관) (Tel : 062-470-3000) (Fax : 062-470-3007)	4
대구경북지역본부	2018.01.01	대구 수성구 달구벌대로 2503 3층 (범어동, 동일산업빌딩) (Tel : 053-721-7970) (Fax : 053-721-7971)	4

--

7. 재 무 상 태 표

당기 제 22 기 기말 20 21 년 12 월 31 일 현재
전기 제 21 기 기말 20 20 년 12 월 31 일 현재

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 22 (당)기	기말	제 21 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		178,208,015,212		148,870,602,118
현금및현금성자산	176,659,526,340		148,856,456,838	
기타예치금	1,548,488,872		14,145,280	
2. 유가증권		1,654,500,200		1,404,500,200
당기손익인식금융자산	1,654,500,200		1,404,500,200	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		44,316,681,422		22,287,117,142
대여금	1,066,298,854		681,717,142	
매입대출채권				
신탁계정대	43,250,382,568		21,605,400,000	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		13,799,134,873		4,522,470,290
토지	1,184,931,753		1,184,931,753	
건물	94,749,675		98,253,054	
기타	12,519,453,445		3,239,285,483	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		16,794,563,608		8,548,938,601
매출채권				
미수금	3,521,486,025		767,054,032	
미수수익	5,876,712,083		2,266,898,239	
선급금	135,060,000		140,058,009	
선급비용	227,235,928		31,000,000	
보증금	1,503,904,580		1,383,825,580	
파생상품자산				
무형자산	3,447,908,832		2,465,249,440	
이연법인세자산	1,674,148,583		1,026,867,769	
매각예정자산				
기타	408,107,577		467,985,532	
자 산 총 계		254,772,895,315		185,633,628,351
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		86,417,902,605		56,396,246,117
매입채무				
미지급금	10,851,978,976		8,157,506,344	
미지급비용				
선수수익				
선수금	51,825,629,674		37,553,389,207	
예수금	14,794,287		4,401,497	
파생상품부채				
원대보증금				
순확정급여채무				
충당부채	4,739,244,852		1,620,000,000	
당기법인세부채	9,865,365,506		7,513,853,670	
기타	9,120,889,310		1,547,095,399	

부 채 총 계		86,417,902,605		56,396,246,117
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		15,293,000,000		15,293,000,000
보통주자본금	15,293,000,000		15,293,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		87,250,000		87,250,000
주식발행초과금				
기타	87,250,000		87,250,000	
3. 자본조정		(6,273,000,000)		(6,273,000,000)
주식할인발행차금				
기타	(6,273,000,000)		(6,273,000,000)	
4. 기타포괄손익누계액		605,172,350		641,778,305
유가증권평가손익				
기타	605,172,350		641,778,305	
5. 이익잉여금(결손금)		158,642,570,360		119,488,353,929
자 본 총 계		168,354,992,710		129,237,382,234
부 채 및 자 본 총 계		254,772,895,315		185,633,628,351

8. 손 익 계 산 서

당기 제 22 기 기말
전기 제 21 기 기말

20 21 년 1 월 1 일 ~ 20 21 년 12 월 31 일
20 20 년 1 월 1 일 ~ 20 20 년 12 월 31 일

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 22 (당)기		제 21 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	26,822,409,126	94,228,229,887	22,635,329,748	79,425,565,020
1. 수수료수익	26,011,214,974	92,054,134,259	19,492,523,523	71,615,463,214
신탁보수	19,991,121,288	69,208,194,274	13,539,246,007	47,996,693,908
대리업무보수	5,740,093,686	22,267,939,985	5,926,577,516	23,077,460,215
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	280,000,000	578,000,000	26,700,000	541,309,091
2. 유가증권관련이익	3,115,613	92,759,891	46,003,632	152,874,901
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익			(94,643)	5,124,143
5. 이자수익	808,078,539	2,081,055,847	1,283,180,743	5,550,220,918
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익		279,890	1,813,716,493	2,101,881,844
II. 영업비용	15,215,069,980	38,397,692,999	11,176,517,363	31,860,646,591
1. 이자비용	141,192,591	205,256,038	17,401,594	86,302,460
차입금				
사채				
기타	141,192,591	205,256,038	17,401,594	86,302,460
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실	43,658,643	226,609,164	403,250,000	1,916,550,000
5. 판매비와관리비	12,524,929,747	34,880,854,497	9,861,757,846	28,480,214,738
급여	8,449,449,400	19,629,584,527	6,283,583,818	15,925,596,631
퇴직급여	312,432,687	1,249,730,756	329,751,682	1,319,006,750
복리후생비	1,366,725,712	4,714,899,904	1,387,624,101	4,078,601,236
임차료	107,559,332	403,853,647	85,627,618	334,733,269
지급수수료	354,189,970	1,309,931,699	238,159,216	1,227,080,767
접대비	441,258,077	1,810,000,847	353,570,150	1,349,504,446
감가상각비	723,022,056	2,745,828,934	484,490,429	1,813,910,958
세금과공과	303,118,518	1,277,745,192	194,644,484	924,980,329
기타	467,173,995	1,739,278,991	504,306,348	1,506,800,352
6. 기타영업비용	2,505,288,999	3,084,973,300	894,107,923	1,377,579,393
III. 영업이익	11,607,339,146	55,830,536,888	11,458,812,385	47,564,918,429
IV. 영업외수익	11,307,235	358,317,667	191,618,833	223,034,341
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추상이익				
충당부채환입				
기타	11,307,235	358,317,667	191,618,833	223,034,341

V. 영업외비용	194,000,000	1,635,723,280	60,003,000	71,576,238
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)		830,093,280	3,000	47,000
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금	194,000,000	202,500,000	60,000,000	71,480,000
충당부채전입				
기타		603,130,000		49,238
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	11,424,646,381	54,553,131,275	11,590,428,218	47,716,376,532
VII. 법인세비용(수익)	3,794,663,592	14,253,614,844	3,548,416,471	12,404,160,071
VIII. 당기순이익(손실)	7,629,982,789	40,299,516,431	8,042,011,747	35,312,216,461
IX. 기타포괄이익(손실)	(15,999,796)	(36,605,955)	673,745,400	641,778,305
X. 총포괄이익(손실)	7,613,982,993	40,262,910,476	8,715,757,147	35,953,994,766
X I. 주당이익	3,288	17,366	3,465	15,217

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
해당사항 없음					

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산신탁업	신탁업법	2007.11.09	부동산신탁업인가 (금융위원회)
부동산신탁업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2009.02.04	금융투자업인가 (금융위원회)

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
해당사항 없음					

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	부동산투자회사
해당사항 없음	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)			
기타수익	94,228	100.00%	
총수익	94,228	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
해당사항 없음			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	92,054	97.69%	
2. 유가증권관련이익	93	0.10%	
3. 파생상품관련이익			
4. 대출채권관련이익			
5. 이자수익	2,081	2.21%	
6. 배당금수익			
7. 기타의 영업수익			
수익 계	94,228	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	205	0.53%	
2. 유가증권관련손실			
3. 파생상품관련손실			
4. 대출채권관련손실	227	0.59%	
5. 판매비와관리비	34,881	90.84%	
6. 기타영업비용	3,085	8.03%	
비용 계	38,398	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
(주)유에이오	95	18.50%		
신동해투자일호PFV(주)	10	0.12%		
(주)에이파크개발				무상취득
(주)아레나파크개발				무상취득
과천지산옥타피에프브이 주식회사	50	1.00%		
옥정플러스피에프브이 주식회사	250			
울동피에프브이(주)	250			
주식회사 고덕강일10피에프브이	500	10.00%		
노곡피에프브이(주)	250	2.67%		
(주)동원북항스카이브이	250	1.67%		
합 계	1,655	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					