

영 업 보 고 서

2022년 01월 01일부터

2022년 03월 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

영업보고서 (제 23 기 1 분기)

우리자산신탁 주식회사

2022년 01월 01일부터
2022년 03월 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 지점 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)
- 2022.02.25 공동대표이사 취임 (이창재, 김영진)

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	자산운용전문인력여부
이창재	공동대표이사	2019.12.30	2022.12.31	우리종합금융 기업금융본부 겸 구조화금융본부총괄 부사장	상근	비해당
김영진	공동대표이사	2022.02.25	2022.12.31	우리자산신탁 전무 신탁1사업본부장 대한토지신탁	상근	비해당
고기복	사외이사	2021.12.30	2022.12.29	(現)동국대 교양학부 부교수 (現)예금보험공사 자산회수자문위원 원장	비상근	비해당
박태규	사외이사	2021.12.30	2022.12.29	(現)연세대 경제학부 명예교수 (現)푸르메재단 이사 (現)한마음평화연구재단 이사장 (現)용운장학재단 이사 (現)한국모금가협회 이사	비상근	비해당
정해봉	사외이사	2021.12.30	2023.12.29	엠씨아이엑스피리언 대표이사 하나카드 대표이사	비상근	비해당
신호주	사외이사	2022.01.01	2023.12.31	(現)노바렉스 기타비상무이사 세계경제연구원 상임자문위원 삼일회계법인 고문	비상근	비해당
박종일	비상임이사	2020.04.07	2023.04.06	우리금융지주 전략부문 전무 (現)우리금융지주 전략부문 부사장 (現)우리금융경영연구소 기타비상무이사	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
본부장	김동현	우리자산신탁, 아너스자산운용, 한일퍼스트자산운용
부장	강현귀	우리자산신탁, 주택산업연구원, 서울투자운용
부장	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)	195
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)	5

--

7. 재무상태표

당기 제 23 기 1분기 20 22 년 3 월 31 일 현재
 전기 제 22 기 기말 20 21 년 12 월 31 일 현재

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기	1분기	제 22 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		219,075,901,798		178,208,015,212
현금및현금성자산	217,526,335,824		176,659,526,340	
기타예치금	1,549,565,974		1,548,488,872	
2. 유가증권		4,654,500,200		1,654,500,200
당기손익인식금융자산	4,654,500,200		1,654,500,200	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		22,751,627,068		44,316,681,422
대여금	1,049,597,068		1,066,298,854	
매입대출채권				
신탁계정대	21,702,030,000		43,250,382,568	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		13,194,179,597		13,799,134,873
토지	1,184,931,753		1,184,931,753	
건물	93,873,834		94,749,675	
기타	11,915,374,010		12,519,453,445	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		17,735,409,964		16,794,563,608
매출채권				
미수금	3,223,324,822		3,521,486,025	
미수수익	7,477,808,029		5,876,712,083	
선급금	2,160,000		135,060,000	
선급비용	170,497,360		227,235,928	
보증금	1,503,904,580		1,503,904,580	
파생상품자산				
무형자산	3,472,293,000		3,447,908,832	
이연법인세자산	1,755,522,173		1,674,148,583	
매각예정자산				
기타	129,900,000		408,107,577	
자 산 총 계		277,411,618,627		254,772,895,315
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		89,525,399,400		86,417,902,605
매입채무				
미지급금	14,656,216,083		10,851,978,976	
미지급비용				
선수수익				
선수금	54,469,354,079		51,825,629,674	
예수금	4,313,814		14,794,287	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무	289,819,120			
충당부채	4,743,905,859		4,739,244,852	
당기법인세부채	6,660,503,880		9,865,365,506	
기타	8,701,286,565		9,120,889,310	

부 채 총 계		89,525,399,400		86,417,902,605
Ⅲ. 자본				
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		598,118,729		605,172,350
유가증권평가손익				
기타	598,118,729		605,172,350	
5. 이익잉여금(결손금)		178,180,850,498		158,642,570,360
자 본 총 계		187,886,219,227		168,354,992,710
부 채 및 자 본 총 계		277,411,618,627		254,772,895,315

8. 손익계산서

당기 제 23 기 1분기 20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 3 월 31 일
 전기 제 22 기 1분기 20 21 년 1 월 1 일 ~ 20 21 년 3 월 31 일

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 23 (당)기		제 22 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	35,375,363,027	35,375,363,027	18,875,713,800	18,875,713,800
1. 수수료수익	30,896,486,122	30,896,486,122	18,399,935,296	18,399,935,296
신탁보수	25,371,152,149	25,371,152,149	12,656,310,655	12,656,310,655
대리업무보수	5,464,333,973	5,464,333,973	5,669,024,641	5,669,024,641
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	61,000,000	61,000,000	74,600,000	74,600,000
2. 유가증권관련이익	58,822,059	58,822,059	45,060,273	45,060,273
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익	2,245,708,521	2,245,708,521	205,357	205,357
5. 이자수익	1,086,603,857	1,086,603,857	310,985,846	310,985,846
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익	1,087,742,468	1,087,742,468	119,527,028	119,527,028
II. 영업비용	8,132,871,994	8,132,871,994	7,045,781,196	7,045,781,196
1. 이자비용	86,341,802	86,341,802	13,076,990	13,076,990
차입금				
사채				
기타	86,341,802	86,341,802	13,076,990	13,076,990
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실			2,650,000	2,650,000
5. 판매비와관리비	8,046,121,888	8,046,121,888	7,025,884,471	7,025,884,471
급여	4,015,524,275	4,015,524,275	3,678,864,876	3,678,864,876
퇴직급여	307,098,735	307,098,735	312,432,695	312,432,695
복리후생비	1,119,240,070	1,119,240,070	1,036,218,946	1,036,218,946
임차료	100,088,071	100,088,071	94,824,606	94,824,606
지급수수료	318,028,231	318,028,231	338,401,423	338,401,423
접대비	504,495,920	504,495,920	400,570,666	400,570,666
감가상각비	758,096,451	758,096,451	504,637,782	504,637,782
세금과공과	351,139,550	351,139,550	278,450,512	278,450,512
기타	572,410,585	572,410,585	381,482,965	381,482,965
6. 기타영업비용	408,304	408,304	4,169,735	4,169,735
III. 영업이익	27,242,491,033	27,242,491,033	11,829,932,604	11,829,932,604
IV. 영업외수익	10,134,226	10,134,226	2,830,933	2,830,933
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	10,134,226	10,134,226	2,830,933	2,830,933

V. 영업외비용	0	0	0	0
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	27,252,625,259	27,252,625,259	11,832,763,537	11,832,763,537
VII. 법인세비용(수익)	6,569,045,121	6,569,045,121	2,902,424,893	2,902,424,893
VIII. 당기순이익(손실)	20,683,580,138	20,683,580,138	8,930,338,644	8,930,338,644
IX. 기타포괄이익(손실)	(7,053,621)	(7,053,621)	(6,600,550)	(6,600,550)
X. 총포괄이익(손실)	20,676,526,517	20,676,526,517	8,923,738,094	8,923,738,094
X I. 주당이익	8,913	8,913	3,848	3,848

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
우리오피스제1호 위탁관리 부동산투자회사	2021.12.31	청산등기일까지	자산운용업무 및 부수업무	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	
우리오피스제1호 위탁관리 부동산투자회사	3			3	부동산투자회사 설립 자본금 납입
총 계	3			3	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	우리오피스제1호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	자산 매입금액의 1.6%
운영기본수수료	연 250,000,000원(VAT별도)
운영성과보수	
매각기본보수	매각금액의 1.5%
매각성과보수	매각차익의 15%
기타수수료	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)			
기타수익	35,375	100.00%	
총수익	35,375	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
1. 우리오피스제1호 위탁관리부동산투자회사			
수수료 계			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	30,896	87.34%	
2. 유가증권관련이익	59	0.17%	
3. 파생상품관련이익			
4. 대출채권관련이익	2,245	6.35%	
5. 이자수익	1,087	3.07%	
6. 배당금수익			
7. 기타의 영업수익	1,088	3.08%	
수익 계	35,375	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	86	1.06%	
2. 유가증권관련손실			
3. 파생상품관련손실			
4. 대출채권관련손실			
5. 판매비와관리비	8,046	98.94%	
6. 기타영업비용			
비용 계	8,132	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	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					