

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.10.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.12.15

회 사 명 :	(주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	김 명 연			(인)
본점소재지 :	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)			
	(전화번호)	02-6202-5210		
	(홈페이지)	www.wooriat.com		
작성책임자 :	(회사)	우리자산신탁주	(직책)	사원
	(전화번호)	02-6202-5210	성명	양승아 (인)
공시책임자 :	(회사)	우리자산신탁주	(직책)	부장
	(전화번호)	02-6202-5105	성명	강현귀 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2021.12.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동,삼정빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.10.31 (단위: 원)
자산총계	200,334,979
부채총계	
자본총계	200,334,979
자본금	300,000,000
5) 자산관리회사	우리자산신탁(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음.

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동 사항, 주요 자산취득일

- 2021.12.24 발기인총회 개최
- 2021.12.24 회사설립(자본금 3억원)
- 2021.12.31 자산관리위탁계약 체결 [우리자산신탁(주)]
- 2021.12.31 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
- 2021.12.31 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2022.02.24 국토교통부 영업인가
- 2022.10.31 회사 해산결의

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 주요자산취득일

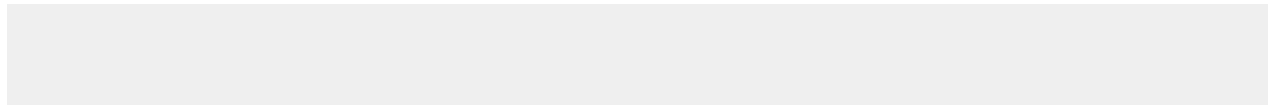
해당사항 없음.

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
청산인	김명연	1968.12.02	법무사김명연사무소 법무사	결격사유 없음
감사	배성봉	1969.01.17	대주회계법인 이사	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2022.10.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 등을 기재)

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			
2021.12. 24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.10.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)큐원	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	60,000			60,000	
							(100.00%)			(100.00%)	

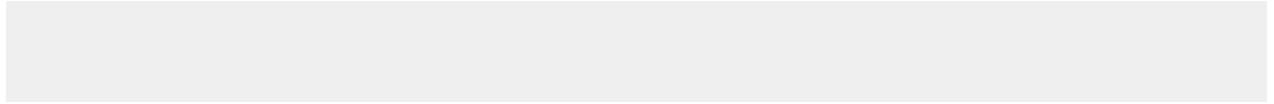
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.10.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.10.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	60,000	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	60,000	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

(1) 이익배당: 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회에 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

회사가 정관 제52조 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회에 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

(2) 이익배당금 지급: 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익		17,632,629	-117,297,650		
상법상 배당가능이익		-99,665,021	-117,297,650		
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		-99,665,021	-117,297,650	-	-
배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
주당 배당금	보통주	0	0		
	종류주	0	0		
배당수익율		0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율		0.00%	0.00%	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

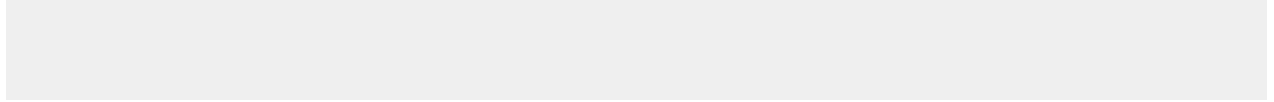
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 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)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산	300	99.96	200	99.83	99.83
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	0	0.04	0	0.15	0.15
기타 자산	0	0.01	0	0.02	0.02
총계	300	100.00	200	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(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

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

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

*부동산투자회사법 제25조(자산의 구성)에 따라, 설립 시 납입된 주금 부동산 항목으로 기재함.

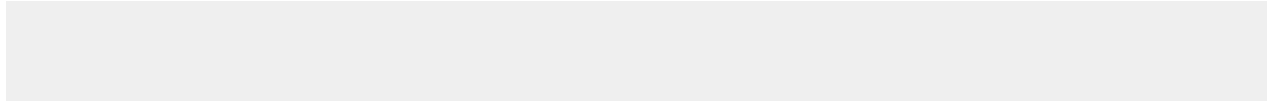
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.					

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

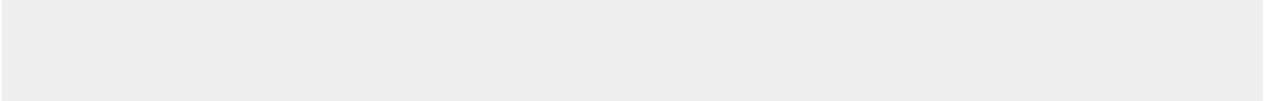
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

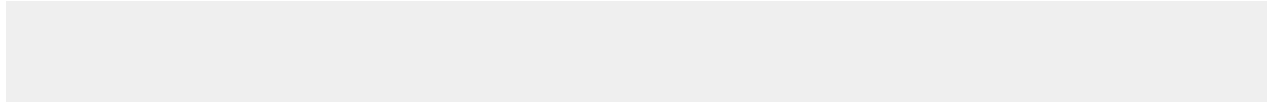
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

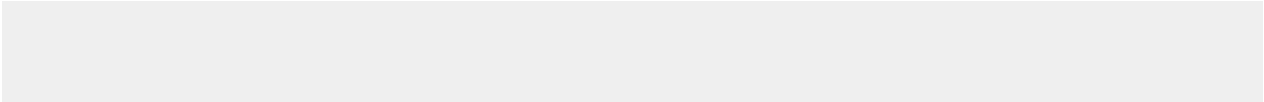
부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

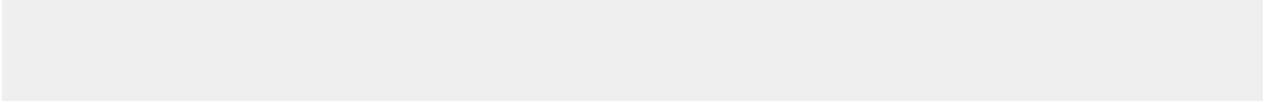
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동이율	200	200	

*부동산투자회사법 제25조(자산의 구성)에 따라, 2부.1 총자산의 투자·운용 및 구성현황 내용 기재 시 설립자본금을 부동산 항목으로 기재함에 따라, 실제 현금 예치내역과는 금액 상이함

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자 산	선납세금	0	0	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	우리은행	변동이율	200	200

4. 기타 자산 변경내역

부가세대급금 : 당기 0원 / 전기 400원
선납세금 : 당기 33,390원 / 전기 20,590원

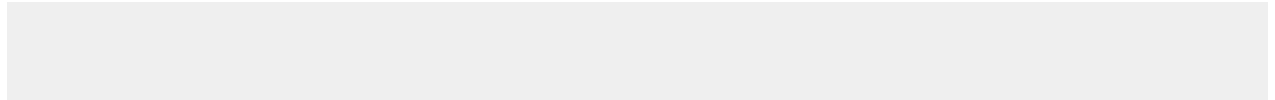
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	204,979	100.00%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		10	0.00%	
총 수 익		204,989	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

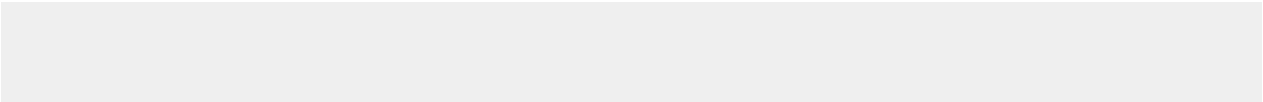


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

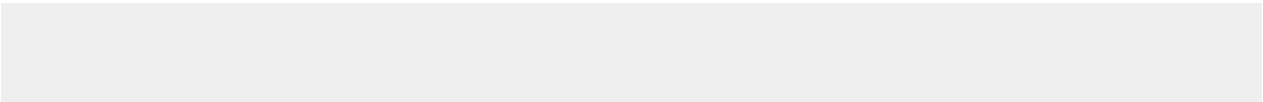
1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

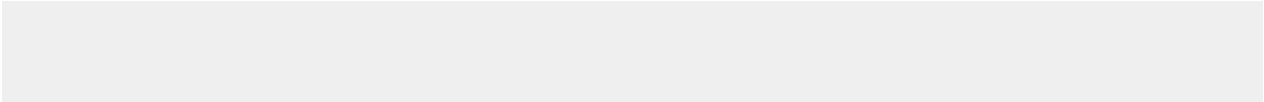
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

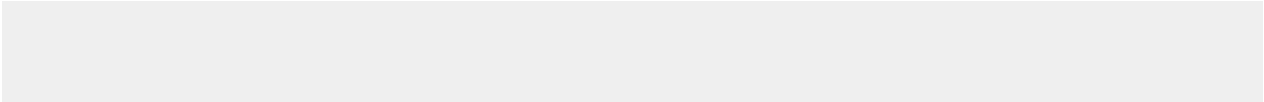
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

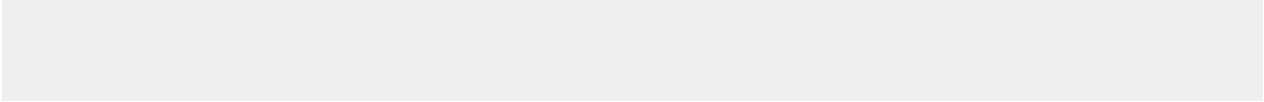
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동이율	133,990	204,979	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

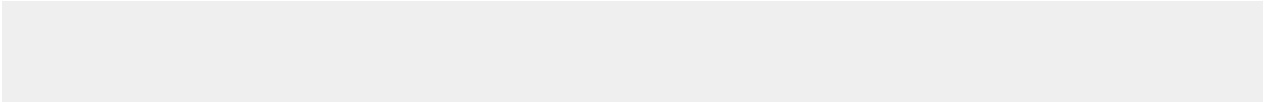


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		-17,427,640	100.00%	
총비용		-17,427,640	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

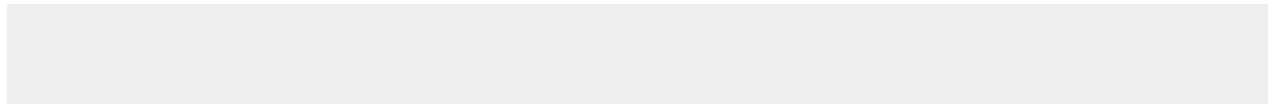
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	-87,500,000				
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	-10,524,863				
일반사무 위탁수수료	-19,402,777				
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		-87,500,000

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		-10,524,863
일반사무 위탁수수료		-19,402,777
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	우리자산신탁(주)	부동산 매입금액의 1.6%(VAT별도)	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		- 지급시기 : 매 분기 종료일로부터 7일 이내 지급 - 지급금액 : 매년 250,000,000원 (VAT별도) 분기 별 62,500,000원 (VAT별도) - 기타 : 설립이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면 해당보수는 최초 발행 신주의 주금이 납입된 날로부터 7일 이내 지급 함.	-87,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		부동산 매각금액의 1.5%	
	성과보수(매각)		매각차익의 15% (단, 매각성과보수는 부동산 매각금액에서 매각직전의 재무상태표 상의 취득원가를 차감한 금액이 음수가 아닌 경우에 한하여 지급)	
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 결산기말 종료 후 청구일로부터 7영업일 이내 - 지급금액 : 연간 55,000,000원 (VAT 별도) 매 결산기 27,500,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 영업인가를 득한날로부터 하고 보수지급 만기일은 청산종결등기일까지 함. (2022년11월1일 위탁계약해지합의서를 체결하여 설립일부터 해지합의일까지 위탁보수는 없는 것으로 합의함.)	-19,402,777
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	- 지급시기 : 결산기 말일로부터 7일 이내 지급 - 지급금액 : 연간 30,000,000원 (VAT 별도) 매 결산기 15,000,000원 (VAT 별도) - 기타 : 보수지급 기산점은 영업인가를 득한날로부터 하고 보수지급 만기일은 청산종결등기일까지 함.	-10,524,863
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				-117,427,640

*업무위탁계약 해지합의서 체결 등에 따라 기 발생된 위탁보수 금액을 (-)차감처리함.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	18.69	-57.27		

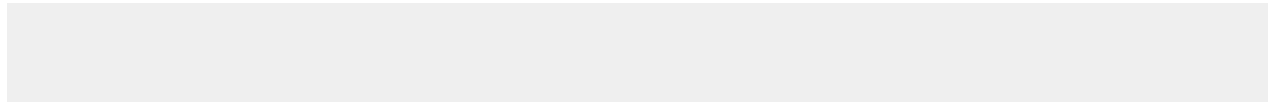
※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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

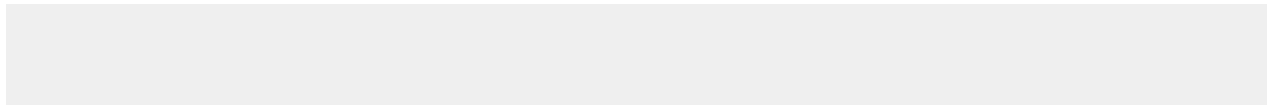
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2022.10.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2022.06.30 현재

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		200,334,979		300,129,990
1) 현금및현금성자산	200,301,589		200,109,000	
8) 선급금			100,000,000	
10) 부가세대급금			400	
11) 선급법인세	33,390		20,590	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		200,334,979		300,129,990
1. 유동부채		0		117,427,640
7) 미지급비용			117,427,640	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		0		117,427,640
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-99,665,021		-117,297,650
자 본 총 계		200,334,979		182,702,350
부 채 및 자 본 총 계		200,334,979		300,129,990

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1 기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	-145,344,306	-117,427,640	83,944,214	117,431,640
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	-108,333,333	-87,500,000	62,500,000	87,500,000
8) 자산보관수수료	-13,024,863	-10,524,863	7,541,437	10,524,863
9) 일반사무위탁수수료	-23,986,110	-19,402,777	13,902,777	19,402,777
29) 기타영업비용				4,000
III. 영업이익	145,344,306	117,427,640	-83,944,214	-117,431,640
IV. 영업외수익	189,639	204,989	69,879	133,990
1) 이자수익	189,629	204,979	69,879	133,990
10) 기타영업외수익	10	10		
V. 영업외비용	100,000,000	100,000,000	0	0
10) 기타영업외비용	100,000,000	100,000,000		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
VIII. 당기순이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	45,533,945	17,632,629	-83,874,335	-117,297,650
X I. 주당이익	759	294	-1,398	-1,955

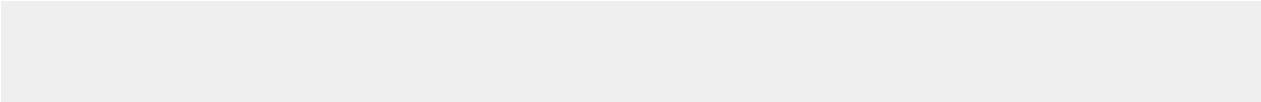
*업무위탁계약 해지합의서 체결 등에 따라 기 발생한 위탁보수 금액을 (-)차감처리함.

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
전기 제 1 기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2022.12.15	처분확정일	2022.09.28
	금액		금액	
I . 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-99,665,021		-117,297,650
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-117,297,650			
2. 당기순이익(손실)	17,632,629		-117,297,650	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V . 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-99,665,021		-117,297,650



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		192,589		-99,891,000
1. 당기순이익(손실)		17,632,629		-117,297,650
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-17,440,040		17,406,650
기타미수금의 변동	-12,400		-20,990	
선급금의 변동	100,000,000		-100,000,000	
미지급비용의 변동	-117,427,640		117,427,640	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		0
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		300,000,000
주식의 발행			300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		192,589		200,109,000
VI. 현금및현금성자산의 순증감		192,589		200,109,000
VII. 기초 현금및현금성자산		200,109,000		
VIII. 기말 현금및현금성자산		200,301,589		200,109,000

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2022.07.01 종료일 2022.10.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2021.12.24 종료일 2022.06.30

회사명: (주)우리오피스제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.12.24(설립 일)							0
보통주 발행 (설립자본금)	300,000,000						300,000,000
당기순손실					-117,297,650		-117,297,650
2022.06.30(전기 말)	300,000,000				-117,297,650		182,702,350
2022.07.01(당기 초)	300,000,000				-117,297,650		182,702,350
당기순이익					17,632,629		17,632,629
2022.10.31(당기 말)	300,000,000				-99,665,021		200,334,979

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 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

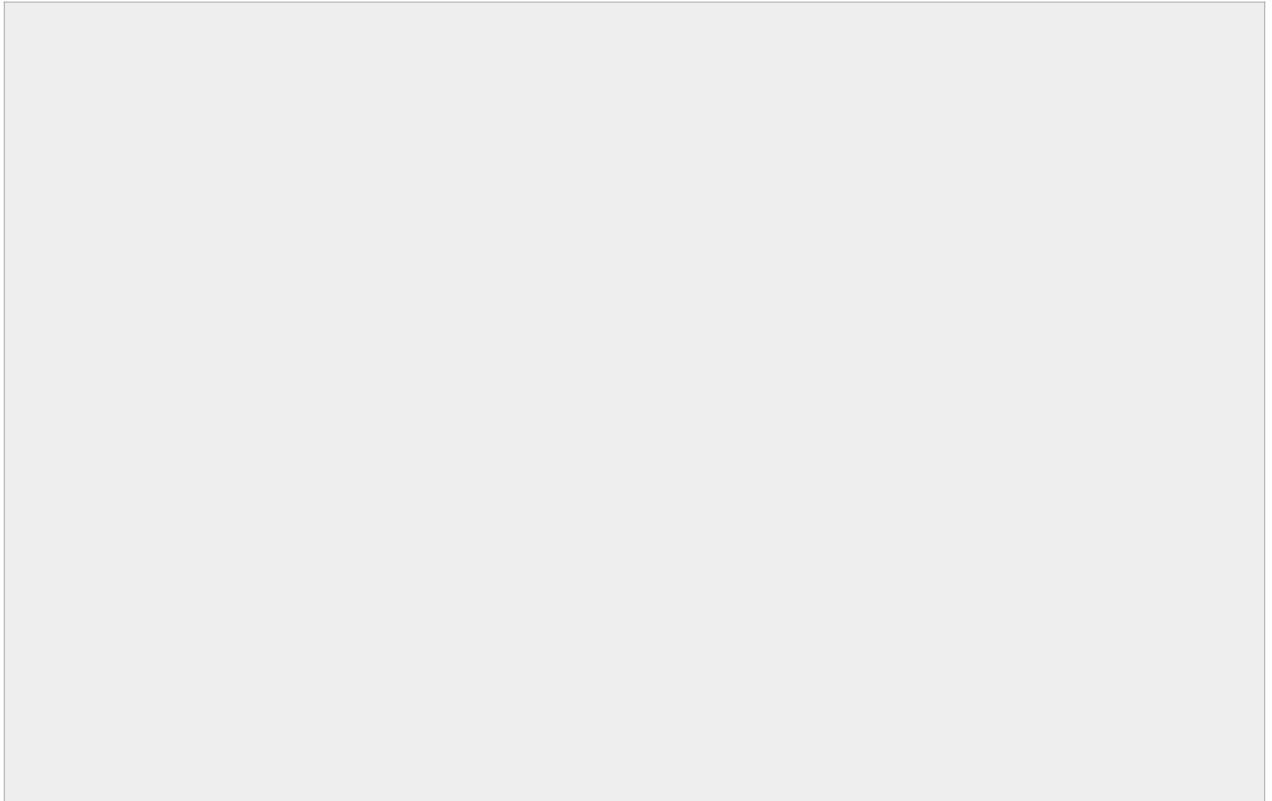
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



[주식]

제 2(당) 기 2022 년 10 월 31 일 현재

회사명 : 주식회사 우리오피스제 1 호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 우리오피스제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2021 년 12 월 24 일에 설립되어 2022 년 02 월 24 일자로 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업, 주택건설사업, 부동산의 임대차등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 11층(역삼동, 삼성빌딩)이며, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일(2022년 6월 30일)에 종료하며, 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 3기 이후부터의 사업연도는 6개월 단위(매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료, 7월 1일 개시하여 12월 31일까지 종료)로 합니다.

보고서 작성일 현재 회사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식수(주)	지분율(%)
(주)큐원	60,000	100.00
합계	60,000	100.00

회사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수는 오천만(50,000,000)주로 1 주당 액면금액은 5,000 원입니다. 당 분기말 현재 회사는 보통주식 60,000 주를 발행하고 있습니다.

회사는 2022 년 10 월 31 일 임시주주총회에서 회사 해산을 결의하였으며, 2022 년 11 월 3 일 해산등기하여 현재 청산 절차 진행중에 있습니다.

2. 중요한 회계처리 방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익인식기준

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금 및 현금성자산

회사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득 당시 만기(또는 상환일)가 3 개월 이내에 도래하는 것을 현금 및 현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(3) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위 내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세 효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(4) 법인세비용 등

회사는 법인세법 제 51 조의 2(유동화전문회사 등에 대한 소득공제)에 의거 동 법 시행령이 정하는 배당가능이익의 100 분의 90 이상을 배당하는 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 회사는 향후 배당가능이익을 전액 배당할 예정이므로 미래 과세소득의 발생가능성을 합리적으로 예측할 수 없어 일시적 차이에 대한 법인세 효과를 인식하지 아니하였습니다.

(5) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익 처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금 및 현금성자산

보고기간 종료일 현재 현금 및 현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
보통예금	200,302	200,109

4. 주요 약정사항

(1) 자산관리계약

회사는 우리자산신탁(주)과 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자 운용 업무 위탁계약을 체결하여 다음의 보수를 지급하기로 약정하고 있습니다.

구 분	내 용
매입보수	매입금액의 1.6%

운용보수	매년 ₩250,000,000 원(부가세 별도)을 매 분기 단위로 ₩62,500,000 원씩 매 분기 종료일로부터 7 일 이내 지급
매각기본보수	매각금액의 1.5%
매각성과보수	매각차익의 15% (단, 매각성과보수는 매각금액에서 매각직전 재무상태표 상의 취득원가를 차감한 금액이 음수가 아닌 경우에 한하여 지급)

(2) 자산보관계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 보수는 매년 ₩30,000,000 원(부가세 별도) 으로 하고, 매 결산기 마다 ₩15,000,000 원(부가세 별도) 을 결산기 말일로부터 7 영업일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하여 보수는 연간₩55,000,000(부가세 별도) 으로 하고, 매 결산기 마다 ₩27,500,000 원(부가세 별도)을 결산기 말 종료 후 청구일로부터 7 영업일 이내에 지급하기로 약정하고 있습니다.

(4) 업무위탁계약의 해지

회사는 회사가 해산하게 됨에 따라 상기 자산관리계약, 일반사무위탁계약에 대하여 해지합의를 체결하였으며, 자산보관계약에 대해서는 계약의 해지를 통보하였습니다. 해지합의서 및 자산보관위탁계약서에 따라 업무위탁보수는 없는 것(₩0)으로 처리하였습니다.