

영 업 보 고 서

2025년 01월 01일부터

2025년 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 26 기 1 분기)

우리자산신탁 주식회사

2025년 01월 01일부터

2025년 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 금융투자업 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)
2022.05.06 주택거석/대지주석사업자 등록 (대한주택건설협회: 서울-주택2004-0091)

2022.03.08 대표이사 취임(이창재)
 2022.12.30 단독대표이사체제 전환(이창재)
 2023.03.23 대표이사 취임(이종근)
 2023.03.27 정비사업전문관리업 등록(서울특별시 : 제2023-3호)
 2023.07.24 대구경북지역본부 폐지
 2024.03.23 자본금 증자 (증자 후 자본금 206억 323만원)
 2024.03.29 자본금 감소 (감자 후 자본금 169억 1,323만원)
 2025.01.01 대표이사 취임(김범석)
 2025.03.14 자사관리회사(AMC) 변경인가 (국토교통부: 부동산투자제도과-779)

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. 대지조성사업
 - 마. 기타 부동산 개발 관련 업무
2. 지상권, 전세권 및 부동산 임차권, 부동산 소유권 이전등기청구권, 그 밖의 부동산관련 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. 조세특례제한법에서 정한 프로젝트금융투자회사(PFV)의 자산관리업무와 관련된 일체의 업무
15. 기타 자본시장법 또는 관계법령이 허용하거나 금융위원회의 승인을 받은 업무
16. 제1항 내지 제15항에 부대하는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일	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
2024.03.23	보통주	5,310	20,603	증자
2024.03.29	보통주	(3,690)	16,913	감자(자사주소각)

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
김범석	대표이사	2025.01.01	2025.12.31	우리은행 국내영업부문 兼 개인 그룹부문장 우리은행 부동산금융그룹 집행 부행장보 우리은행 영업총괄그룹 본부장	상근	비해당
박태규	사외이사	2024.12.30	2025.12.29	(現)연세대 경제학부 명예교수 (現)푸르메재단 이사 (現)한마음재단 이사	비상근	비해당
신호주	사외이사	2025.01.01	2025.12.31	(現)노바렉스 사외이사 세계경제연구원 상임자문위원 삼일회계법인 고문	비상근	비해당
오병관	사외이사	2024.12.27	2026.12.26	(現)유수홀딩스 사외이사 나스미디어 사외이사 한국회계기준원 회계기준위원회 비상임위원	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부장	서상원	우리자산신탁, DS네트웍스자산운용, 아벤트리리츠
부장	금원섭	우리자산신탁, 무궁화신탁, 케이탑리츠, 유안타증권
차장	이종민	우리자산신탁
과장	문희원	우리자산신탁
대리	조준희	우리자산신탁, 케이리츠투자운용
사원	배세영	우리자산신탁
계	6 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
우리자산신탁 주식회사	2000.06.21	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동, 삼성빌딩) (Tel : 02-6202-3000) (Fax : 02-6202-3010)	193
부산지역본부	2012.06.21	부산광역시 부산진구 중앙대로 640, 16층 (범천동, ABL부산타워) (Tel : 051-714-3000) (Fax : 051-714-3005)	16
호남지역본부	2015.02.17	광주광역시 서구 상무중앙로 110, 4층 (치평동, 우체국보험회관) (Tel : 062-470-3000) (Fax : 062-470-3007)	5

--

7.재무상태표

당기 제 26 기 1분기말 20 25 년 3 월 31 일 현재
 전기 제 25 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 26 (당)기	1분기말	제 25 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		231,070,181,684		259,056,086,310
현금및현금성자산	230,728,245,440		258,757,767,473	
기타예치금	341,936,244		298,318,837	
2. 유가증권		7,318,881,597		7,955,785,916
당기손익인식금융자산	7,318,881,597		7,955,785,916	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		179,579,912,191		165,976,571,660
대여금	1,732,622,105		1,695,823,636	
매입대출채권				
신탁계정대	177,847,290,086		164,280,748,024	
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		5,783,862,164		6,250,370,402
토지	1,184,931,753		1,184,931,753	
건물	82,605,035		83,687,792	
기타	4,516,325,376		4,981,750,857	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		57,289,557,139		60,040,361,814
매출채권				
미수금	15,145,990,644		16,709,151,199	
미수수익	26,301,560,613		26,414,378,495	
선급금	3,660,000		10,260,000	
선급비용	70,410,600		69,197,200	
보증금	1,944,319,580		1,767,814,580	
파생상품자산				
무형자산	8,459,094,446		8,742,141,212	
이연법인세자산	3,673,709,320		3,957,663,173	
매각예정자산				
기타	1,690,811,936		2,369,755,955	
자 산 총 계		481,042,394,775		499,279,176,102
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		35,068,775,117		39,470,184,419
매입채무				
미지급금	1,545,190,958		2,786,069,924	
미지급비용	3,921,998,645		4,400,874,532	
선수수익				

선수금	15,688,541,966		15,850,502,422	
예수금	457,674,816		110,321,788	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채	9,874,039,220		12,388,923,447	
당기법인세부채				
기타	3,581,329,512		3,933,492,306	
부 채 총 계		35,068,775,117		39,470,184,419
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		16,913,225,000		16,913,225,000
보통주자본금	16,913,225,000		16,913,225,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		194,747,560,940		194,747,560,940
주식발행초과금	194,660,310,940		194,660,310,940	
기타	87,250,000		87,250,000	
3. 자본조정		(2,583,000,000)		(2,583,000,000)
주식할인발행차금				
기타	(2,583,000,000)		(2,583,000,000)	
4. 기타포괄손익누계액		(66,400,703)		(39,759,591)
유가증권평가손익				
기타	(66,400,703)		(39,759,591)	
5. 이익잉여금(결손금)		236,962,234,421		250,770,965,334
자 본 총 계		445,973,619,658		459,808,991,683
부 채 및 자 본 총 계		481,042,394,775		499,279,176,102

8. 손익 계산서

당기 제 26 기 1분기말
전기 제 25 기 1분기말

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일
20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 3 월 31 일

회사명: 우리자산신탁 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 26 (당) 1분기		제 25 (전) 1분기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	21,773,459,307	21,773,459,307	25,501,916,665	25,501,916,665
1. 수수료수익	12,533,641,271	12,533,641,271	19,059,997,362	19,059,997,362
신탁보수	9,246,317,506	9,246,317,506	15,166,032,929	15,166,032,929
대리업무보수	2,974,416,597	2,974,416,597	3,611,635,977	3,611,635,977
리츠자산관리보수	257,907,168	257,907,168	210,373,911	210,373,911
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	257,907,168	257,907,168	210,373,911	210,373,911
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	55,000,000	55,000,000	71,954,545	71,954,545
2. 유가증권관련이익	2,035,539	2,035,539	2,181,950	2,181,950
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	6,685,198,754	6,685,198,754	3,835,994,585	3,835,994,585
6. 배당금수익	32,500,000	32,500,000	105,746,159	105,746,159
7. 기타의 영업수익	2,520,083,743	2,520,083,743	2,497,996,609	2,497,996,609
II. 영업비용	35,303,837,847	35,303,837,847	14,813,873,045	14,813,873,045
1. 이자비용	44,707,460	44,707,460	89,271,851	89,271,851
차입금				
사채				
기타	44,707,460	44,707,460	89,271,851	89,271,851
2. 유가증권관련손실	1,011,286	1,011,286	271,320,000	271,320,000
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실	25,794,672,791	25,794,672,791	4,284,316,856	4,284,316,856
5. 판매비와관리비	8,895,949,130	8,895,949,130	9,118,143,885	9,118,143,885
급여	4,385,748,157	4,385,748,157	4,155,649,772	4,155,649,772
퇴직급여	279,898,405	279,898,405	318,452,357	318,452,357
복리후생비	1,256,547,932	1,256,547,932	1,281,985,352	1,281,985,352
임차료	73,164,183	73,164,183	71,075,154	71,075,154
지급수수료	456,484,787	456,484,787	486,129,455	486,129,455
접대비	393,494,671	393,494,671	464,234,502	464,234,502
감가상각비	838,533,622	838,533,622	828,862,705	828,862,705
세금과공과	284,896,766	284,896,766	477,219,154	477,219,154
기타	927,180,607	927,180,607	1,034,535,434	1,034,535,434
6. 기타영업비용	567,497,180	567,497,180	1,050,820,453	1,050,820,453
III. 영업이익	(13,530,378,540)	(13,530,378,540)	10,688,043,620	10,688,043,620
IV. 영업외수익	16,506,777	16,506,777	23,243,229	23,243,229
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)			1,277,000	1,277,000
투자부동산관련이익(처분이익 등)				

임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	16,506,777	16,506,777	21,966,229	21,966,229
V. 영업외비용	1,014,570	1,014,570	67,325,890	67,325,890
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	1,014,570	1,014,570	67,325,890	67,325,890
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(13,514,886,333)	(13,514,886,333)	10,643,960,959	10,643,960,959
VII. 법인세비용(수익)	293,844,580	293,844,580	2,684,500,131	2,684,500,131
VIII. 당기순이익(손실)	(13,808,730,913)	(13,808,730,913)	7,959,460,828	7,959,460,828
IX. 기타포괄이익(손실)	(26,641,112)	(26,641,112)	(23,389,273)	(23,389,273)
X. 총포괄이익(손실)	(13,835,372,025)	(13,835,372,025)	7,936,071,555	7,936,071,555
X I. 주당이익	(4,082)	(4,082)	3,281	3,281

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
우리오피스제1호 위탁관리부동산투자회사	2021. 12. 31	청산등기일까지	자산운용업무 및 부수업무	22. 11. 01 해지	청산 완료
우리양정대토제1호 위탁관리부동산투자회사	2021. 12. 20	청산종결일까지	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
우리로지스 위탁관리부동산투자회사	2022. 06. 27	청산종결등기일 까지	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
우리대성문 위탁관리부동산투자회사	2022. 11. 28	청산등기일까지	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
우리성남북정대토 위탁관리부동산투자회사	2023. 12. 06	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)
PFV 자산관리 및 운용업무	부동산투자회사법	2025.03.14	자산관리회사 변경인가 (국토교통부)
다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산 관련 증권의 취득·관리·처분과 관련된 업무	부동산투자회사법	2025.03.14	자산관리회사 변경인가 (국토교통부)
부동산 또는 부동산 관련 증 권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법	2025.03.14	자산관리회사 변경인가 (국토교통부)

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
우리오피스제1호 위탁관리부동산투자회사	0			0	청산완료
우리양정대토제1호 위탁관리부동산투자회사	247		0	247	
우리로지스 위탁관리부동산투자회사	307			307	
우리대성문 위탁관리부동산투자회사	369	48		417	건설중인 자산 증가
우리성남북정대토 위탁관리부동산투자회사	355		1	354	현금 및 현금성자산 감소
총 계	1,278	48	1	1,325	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

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

구 분	우리양정대토제1호 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운용기본수수료	월 30,000,000원(VAT별도)
운용성과보수	자본금의 2%
매각기본보수	목표사업 매출액의 0.5%
매각성과보수	초과달성한 이익의 3%
기타수수료	

구 분	우리로지스 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	350,000,000원(VAT별도)
운용기본수수료	연 20,000,000원(VAT별도)
운용성과보수	
매각기본보수	매각금액의 2.7%
매각성과보수	매각차익의 10%
기타수수료	

구 분	우리대성문 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	250,000,000원(VAT별도)
운용기본수수료	연 70,000,000원(VAT별도)
운용성과보수	
매각기본보수	116,000,000원(VAT별도, 세대당 100만원*116세대)
매각성과보수	
기타수수료	

구 분	우리성남북정대토 위탁관리부동산투자회사
매입수수료	340,000,000,000(VAT별도)
운용기본수수료	월 38,000,000원(VAT별도)
운용성과보수	초과매출성과시 협의하여 지급
매각기본보수	
매각성과보수	
기타수수료	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	227	1.04%	
기타수익	21,563	98.96%	
총수익	21,790	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 우리오피스제1호 위탁관리부동산투자회사	0	0.00%	
2. 우리양정대토제1호 위탁관리부동산투자회사	90	39.65%	
3. 우리로지스위탁관리부동산투자회사	5	2.20%	
4. 우리대성문위탁관리부동산투자회사	18	7.93%	
5. 우리성남북정대토 위탁관리부동산투자회사	114	50.22%	
수수료 계	227	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	12,307	57.07%	
2. 유가증권관련이익	2	0.01%	
3. 파생상품관련이익		0.00%	
4. 대출채권관련이익		0.00%	
5. 이자수익	6,685	31.00%	
6. 배당금수익	33	0.15%	
7. 기타의 영업수익	2,520	11.69%	
8. 영업 외 수익	16	0.07%	
수익 계	21,563	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	45	0.13%	
2. 유가증권관련손실	1	0.00%	
3. 파생상품관련손실		0.00%	
4. 대출채권관련손실	25,795	73.06%	
5. 판매비와관리비	8,896	25.20%	
6. 기타영업비용	567	1.61%	
7. 영업 외 비용	1	0.00%	
비용 계	35,305	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		
주식회사 고덕강일10피에프브이	500	10.00%		
노곡피에프브이(주)	250	2.67%		
(주)동원북항스카이브이	250	1.67%		
메테우스M1개발블라인드일반사모부동산투자신탁제1호	1,703	0.00%		평가손익포함
마스턴제160호안성피에프브이 주식회사	370	0.00%		
주식회사 애서튼해운대피에프브이	250	0.00%		
주식회사 청연도시개발	30	10.00%		
KIAMCO 산업단지환경개선사모투자신탁제1호(일반)	94	0.00%		평가손익포함
KIAMCO 산업단지환경개선사모투자신탁제2호(일반)	205			평가손익포함
은평진관동피에프브이 주식회사	285	5.70%		
칼릭스제1호청진피에프브이(주)	250	0.00%		
주식회사 우리로지스위탁관리부동산투자회사	1,000	10.82%		
고덕피에프브이(주)	250	0.00%		
(주)에스원개발	45	11.11%		
(주)우리대성문위탁관리부동산투자회사	100	1.59%		
갈산산업개발 주식회사	50	11.11%		
안평로지스피에프브이 주식회사	1,000	0.00%		
방배역세권개발피에프브이 주식회사	250	5.00%		
디케이테크노피에프브이(주)	250	0.00%		
엘디씨개발 주식회사	30	10.00%		
송도국제화복합단지개발	112	15.31%		
지에스디청주(주)	45	16.67%	45	취득
합 계	7,319		0	-

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					