영 업 보 고 서

2024년 10월 01일부터

2024년 12월 31일까지

한국투자리얼에셋운용 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 3 기 4 분기)

한국투자리얼에셋운용 주식회사

2024년 10월 01일부터
2024년 12월 31일까지

Ⅰ. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2022.07.29 설립 및 설립등기, 창립총회 개최, 대표이사 김용식 취임
2022.08.19 한국투자금융지주 증손회사 편입
2023.02.21 유상증자(30,000주)
2024.03.28 대주주 변경(한국투자신탁운용 -> 한국투자금융지주)
2024.05.13 리츠 AMC 설립인가 완료

2. 영업의 개요

2022.07.20 집합투자업
2022.07.21 투자자문업
2022.07.21 투자일임업
2022.07.21 일반사모집합투자업
2022.08.23 부수업무 '특별자산(국내외 사회기반시설, 자원개발, 에너지인프라, 뉴딜인프라, 항공기)관련 자문업무'
2022.08.23 부수업무 '부동산 PF 개발사업의 사업비용 조달에 필요한 금융자문행위'
2022.11.01 부수업무 '부동산 개발사업 관련 지원 및 컨설팅'
2022.08.16 겸영업무 '대출의 중개, 주선 또는 대리업무'
2023.05.22 부수업무 '상법상 SPC 및 조세특례제한법상 PFV의 자산관리 및 사무대리 업무'
2024.05.13 겸영업무 '부동산투자회사법에 따른 자산관리회사의 업무'

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2022.07.29	보통주	150	150	설립
2023.02.21	보통주	150	300	증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
김용식	대표 이사	2022.07.29	-	17.01. ~ 19.12. 한국투자증권 프로젝트금융1본부장 20.01. ~ 21.11. 한국투자증권 PF 그룹장 21.11. ~22.07. 한국투자신탁운용 실물대체설립준비단장 22.07. ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 대표이사	상근	비해당
박경선	사내이사	2022.07.29	-	15.03.~ 20.12. 한국투자신탁운용 경영관리실장 21.01. ~ 21.12. 한국투자신탁운용 COO 22.01. ~ 22.07. 한국투자신탁운용 실물대체설립단 경영본부장 22.07 ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 경영부문부문장	상근	비해당
박근호	사외이사	2024.03.26	-	08.07. ~ 16.02. 한국스탠다드차타드증권 준법감시인 16.03. ~ 24.02. 한국신용평가 준법감시인	비상근	비해당
김기환	사외이사	2024.03.26	-	18.01. ~ 18.12. KB금융지주 재무총괄 전부(CFO) 19.01. ~ 20.12. KB금융지주 재무총괄 부사장(CFO) 21.01. ~ 23.12. KB 손해보험 대표이사	비상근	비해당
유선종	사외이사	2024.03.26	-	05.03 ~ (현재) 건국대학교 부동산학과 교수 19.08 ~ (현재) 한국투자부동산신탁 사외이사	비상근	비해당

장경호	기타비상무이사	2024.03.26	-	02.09. ~ 20.05. 한국투자증권 WM전략부, 신탁부, 종합금융전략부 20.05. ~ 22.04. 한국투자증권 GWM전략 부서장 22.04. ~ (현재) 한국투자금융지주 경영관리실	비상근	비해당
이명재	상무	2024.03.26	2026.12.31	08.04. ~ 19.01. 한국투자증권 채권운용부 부장 19.01. ~ 21.12. 한국투자금융지주 RM실 부장 22.01. ~ 22.07. 한국투자신탁운용 컴플라이언스실 실장 22.07. ~23.12. 한국투자리얼에셋운용 컴플라이언스실 실장 24.01. ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 컴플라이언스본부 본부장	상근	비해당
장도익	상무	2022.07.29	2025.12.31	17.01 ~ 18.09 한국투자신탁운용 정책지원/상품전략 18.09 ~ 22.07 한국투자신탁운용 실물자산운용본부 22.07 ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 자산운용본부 본부장	상근	해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부서장	노경록	한국투자신탁운용, 이지스자산운용, 신세계사이먼, 지에스리테일
차장	정오훈	메테우스자산운용, 교보리얼코, 한화에스테이트
차장	백종우	SK디앤디, LG서브원
대리	이주복	코람코자산신탁
사원	이지은	한국투자증권
계	5 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수(명)
㈜한국투자리얼에셋운용	2022.07.29	서울시 영등포구 여의대로 108, 파크원타워2 41층 (Tel : 02-6112-5999) (Fax : 02-3458-4093)	102

7. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 4 분기 20 24 년 12 월 31 일 현재
전기 제 2 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 4 분기		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		27,093,061,177		7,432,372,546
현금및현금성자산	27,093,061,177		7,432,372,546	
기타예치금	0		0	
2. 유가증권		223,435,003,872		119,215,740,036
당기손익인식금융자산	3,619,681,464		2,645,947,730	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	166,324,431,151		97,646,328,249	
종속기업투자	53,490,891,257		18,923,464,057	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		221,908,026		68,888,848
대여금	221,908,026		68,888,848	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타	0		0	
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		4,649,444,779		6,636,882,055
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	4,649,444,779		6,636,882,055	
6. 투자부동산		0		0
7. 기타자산		15,675,849,969		12,190,326,726
매출채권	0		0	
미수금	3,346,203		155,143,170	
미수수익	7,242,538,917		5,039,250,121	
선급금	61,291,480		158,945,032	
선급비용	41,604,297		33,655,769	
보증금	1,412,571,800		1,412,571,800	
파생상품자산	0		0	
무형자산	4,207,060,634		3,956,187,940	
이연법인세자산	2,889,160,139		1,646,961,447	
매각예정자산	0		0	
기타	(181,723,501)		(212,388,553)	
자 산 총 계		271,075,267,823		145,544,210,211
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		168,000,000,000		43,000,000,000
차입금	168,000,000,000		43,000,000,000	
사채	0		0	
2. 기타부채		25,978,789,109		20,446,248,196
매입채무	0		0	
미지급금	6,920,744,208		5,184,009,167	
미지급비용	13,488,217,844		8,566,460,540	
선수수익	0		0	
선수금	0		0	
예수금	684,131,959		256,510,797	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
충당부채	408,362,799		392,045,851	
당기법인세부채	0		0	
기타	4,477,332,299		6,047,221,841	

부 채 총 계		193,978,789,109		63,446,248,196
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		300,000,000		300,000,000
보통주자본금	300,000,000		300,000,000	
종류주자본금	0		0	
2. 자본잉여금		59,669,960,000		59,669,960,000
주식발행초과금	59,669,960,000		59,669,960,000	
기타	0		0	
3. 자본조정		0		0
주식할인발행차금	0		0	
기타	0		0	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익	0		0	
기타	0		0	
5. 이익잉여금(결손금)		17,126,518,714		22,128,002,015
자 본 총 계		77,096,478,714		82,097,962,015
부 채 및 자 본 총 계		271,075,267,823		145,544,210,211

8. 손 익 계 산 서

당기 제 3 기 4 분기 20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일
전기 제 2 기 4 분기 20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

회사명: 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	16,675,531,083	51,081,723,268	11,681,995,979	46,820,799,062
1. 수수료수익	12,463,516,187	36,141,359,860	7,028,705,605	26,708,048,969
신탁보수	0	0	0	0
대리업무보수	0	0	0	0
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익	0	0	0	0
리츠운용수수료수익	0	0	0	0
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	0
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	12,463,516,187	36,141,359,860	7,028,705,605	26,708,048,969
2. 유가증권관련이익	370,586,561	556,949,367	77,746,599	711,176,401
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	18,167,898	38,533,374	3,661,440	23,619,021
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	3,823,260,437	14,344,880,667	4,571,882,335	19,377,954,671
Ⅱ. 영업비용	8,982,618,445	28,603,636,653	6,375,112,096	24,390,493,118
1. 이자비용	1,307,415,809	3,286,798,571	418,030,238	1,451,844,140
차입금	1,258,530,412	3,067,387,677	354,590,687	1,191,621,921
사채	0	0	0	0
기타	48,885,397	219,410,894	63,439,551	260,222,219
2. 유가증권관련손실	212,322,314	558,721,601	112,504,695	596,462,735
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	0	0	0	0
5. 판매비와관리비	7,403,467,190	24,581,051,934	5,764,520,707	22,140,035,614
급여	4,841,465,162	14,961,006,216	3,739,409,506	14,137,994,817
퇴직급여	256,308,644	848,626,215	190,742,018	698,139,611
복리후생비	388,182,116	1,727,097,180	246,978,724	1,142,845,818
임차료	46,617,266	178,496,504	41,161,192	155,323,290
지급수수료	121,942,024	452,272,755	91,636,870	311,115,746
접대비	287,537,117	997,010,379	259,849,122	901,583,047
감가상각비	527,978,895	2,041,919,554	518,335,366	1,927,583,206
세금과공과	70,539,110	306,035,098	43,254,382	261,714,770
기타	862,896,856	3,068,588,033	633,153,527	2,603,735,309
6. 기타영업비용	59,413,132	177,064,547	80,056,456	202,150,629
Ⅲ. 영업이익	7,692,912,638	22,478,086,615	5,306,883,883	22,430,305,944
Ⅳ. 영업외수익	1,918,518,863	4,238,339,801	4,021,477,256	7,299,342,735
이자수익	0	0	0	0
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	1,918,517,353	4,230,090,597	4,021,476,857	7,298,637,492
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
유형자산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
임대료수익	0	0	0	0
상각채권추심이익	0	0	0	0
충당부채환입	0	0	0	0
기타	1,510	8,249,204	399	705,243

Ⅴ. 영업외비용	2,590,913,162	5,235,435,928	1,896,769,823	7,039,421,889
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	2,552,505,951	5,145,959,440	1,852,033,315	6,951,681,884
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	0
기부금	0	0	0	0
충당부채전입	0	0	0	0
기타	38,407,211	89,476,488	44,736,508	87,740,005
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,020,518,339	21,480,990,488	7,431,591,316	22,690,226,790
Ⅶ. 법인세비용(수익)	1,727,296,401	5,482,473,789	1,368,584,070	3,945,629,023
Ⅷ. 당기순이익(손실)	5,293,221,938	15,998,516,699	6,063,007,246	18,744,597,767
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	5,293,221,938	15,998,516,699	6,063,007,246	18,744,597,767
ⅩⅠ. 주당이익	88,220	266,642	101,050	312,410

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 겸영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
집합투자업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제12조	2022.07.20	
투자자문업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제18조	2022.07.21	
일반 사모집합투자업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 249조의3	2022.07.21	
투자일임업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제18조	2022.07.21	

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	51,082	100.00%	
총수익	51,082	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	36,141	70.75%	
2. 유가증권관련이익	557	1.09%	
3. 이자수익	39	0.08%	
4. 기타의 영업수익	14,345	28.08%	
수익 계	51,082	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	3,287	11.49%	
2. 유가증권관련손실	559	1.95%	
3. 판매비와관리비	24,581	85.94%	
4. 기타영업비용	177	0.62%	
비용 계	28,604	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		
한국ANKOR유전	32			
한국패러랠	44			
한국투자밀라노부동산투자신탁1호	193			
한국투자도쿄한조몬오피스부동산투자신탁			(187)	
한국투자벨기에코어오피스부동산투자신탁2호	194			
한국투자뉴욕오피스투자신탁1호	178			
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁	197			
한국투자메자닌일반사모부동산투자신탁1호	73		(37)	
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁	201			
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁1호	190			
플러스블라인드 일반사모부동산투자신탁1호	500			
한투 바른동행 셰르파 제3호	500			
브라이튼일반사모부동산투자신탁제3호	100			
한국투자글로벌인프라일반사모투자신탁1호	851			
한국투자스마트리얼에셋일반사모투자신탁2호				
한국투자메자닌일반사모부동산투자신탁2호	1,016		(662)	출자 117 회수 779
한국투자스마트리얼에셋일반사모투자신탁3호	4,632			
한국투자개발금융일반사모투자신탁1-1호(2종)	5,046			
한국투자PIS스마트시티일반사모투자신탁1호	3,891		1,313	
한국투자개발프론티어블라인드일반사모투자신탁1호	7,486			
한국투자개발브릿지블라인드일반사모투자신탁1-1호	6,767			
한국투자도쿄간다오피스일반사모부동산투자신탁	29,625			
한국투자 Debt strategy 부동산투자신탁1호	17,036		(26)	출자 2,749 회수 2,775
한국리얼에셋메자닌일반사모부동산투자신탁3호	15,709			
한국리얼에셋평택PPO일반사모투자신탁1호	7,940			
한국리얼에셋 Debt Strategy 일반사모부동산투자신탁2호	9,426		471	출자 788 회수 317
한국리얼에셋선순위정상화일반사모투자신탁1호	4,928			
한국리얼에셋여전사물류PF정상화지원일반사모투자신탁1호	4,573			
한국리얼에셋용인상업시설인반사모부동산투자신탁	3,000			
한국리얼에셋선순위 special situation 일반사모투자신탁1호	9,233		5,730	
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁1호	1,017		1,017	
한국리얼에셋에버그린일반사모툭별자산투자신탁	1,007		1,007	
한국리얼에셋PF연착륙지원일반사모투자신탁1호	8,363		8,363	
한국리얼에셋선순위Special Situation 일반사모투자신탁2호	4,781		4,781	
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁2호	2,248		2,248	
한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁2호	9,850			
한국리얼에셋인프라개발일반사모특별자산투자신탁1호	4,105		291	
한국리얼에셋인프라개발일반사모특별자산투자신탁2호	554		529	
한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁3호	16,179		3,780	
한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁4호	11,317			
한국리얼에셋AI허브센터일반사모투자신탁1호	7,900		7,900	
플러스인도네시아IDC일반사모부동산투자신탁1호	10,000		10,000	
한국리얼에셋안산시화IDC일반사모투자신탁	3,000		3,000	
한국투자스마트리얼에셋전문투자형사모투자신탁2호	3,580			
한국리얼에셋호치민오피스일반사무부동산투자신탁(USD)	3,073			
주식회사 그란크루세(SPC)	750			

하남개발제일차(SPC)	18			
마스턴제172호성수오피스PFV지분투자	50			
성남금토지구7-3BL업무시설 개발사업 지분투자	745			
합 계	222,098	-	49,518	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	43,000	168,000	43,000	168,000	
차입금 총계	43,000	168,000	43,000	168,000	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한국투자금융지주㈜	2024.02.17	7,000	3.80%		7,000
한국투자금융지주㈜	2024.03.25	6,000	3.78%		6,000
한국투자금융지주㈜	2024.07.22	30,000	3.82%		30,000
한국투자금융지주㈜	2024.03.08	10,000	3.79%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.04.03	10,000	3.78%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.06.14	20,000	3.87%		20,000
한국투자금융지주㈜	2024.08.22	15,000	3.77%		15,000
한국투자금융지주㈜	2024.10.10	10,000	3.81%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.11.22	60,000	3.61%		60,000
차입금 총계	-	168,000	-	-	168,000