영 업 보 고 서

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 30일까지

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

영업보고서 (제 4 기 2 분기)

한국투자리얼에셋운용주식회사

2025년 04월 01일부터
2025년 06월 30일까지

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

박기순	기타비상무이사	2025.03.25	-	19.01 ~ 21.12 한국투자증권 투자공학1부 22.01 ~ 23.12 한국투자증권 기획실 부서장 24.01 ~ 24.12 한국투자금융지주 디지털혁신실 상무보 25.01 ~ (현재) 한국투자금융지주 경영관리실 상무보	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	비해당

김영후	상무	2025.01.01	2025.12.31	09.01 ~ 21.06 하나금융투자 대체상품팀/법인금융상품실 부장 21.07 ~ 22.04 하나금융투자 목동금융센터 부장 22.07 ~ 23.12 한국투자리얼에셋운용 마케팅본부 본부장 24.01 ~ 24.12 한국투자리얼에셋운용 마케팅부문 부문장 25.01 ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 개발투자부문 부문장	상근	비해당
김영진	상무	2025.01.01	2025.12.31	00.07 ~ 22.06 한국투자신탁운용 부동산운용부문장/민간투자풀운영 본부장 22.07 ~ 24.12 한국투자리얼에셋운용 실물투자본부 본부장 25.01 ~ (현재) 한국투자리얼에셋운용 실물대체투자부문 부문장	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부서장	노경록	한국투자신탁운용, 아시아자산운용, 신세계자이언, 자에스티테일
차장	정오훈	메테우스자산운용, 교보리얼코, 한화에스테이트
대리	이주복	코람코자산신탁
사원	오창민	한국투자리얼에셋운용
계	4 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)	99

7. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 2 분기 2025 년 6 월 30 일 현재
전기 제 3 기 2 분기 2024 년 6 월 30 일 현재

회사명: 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 2 분기		제 3 (전)기 2 분기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		9,775,457,851		6,309,244,156
현금및현금성자산	9,775,457,851		6,309,244,156	
기타예치금	0		0	
2. 유가증권		282,151,365,005		164,023,212,611
당기손익인식금융자산	16,030,372,532		9,411,958,607	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	190,745,925,158		119,623,482,481	
종속기업투자	75,375,067,315		34,987,771,523	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		135,600,902		46,389,872
대여금	135,600,902		46,389,872	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타	0		0	
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		3,836,847,922		5,627,697,213
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	3,836,847,922		5,627,697,213	
6. 투자부동산		0		0
7. 기타자산		18,177,470,059		13,296,517,279
매출채권	0		0	
미수금	1,433,288,390		1,103,288,390	
미수수익	7,605,449,867		5,541,930,342	
선급금	43,679,000		47,016,199	
선급비용	6,083,647		4,898,257	
보증금	1,412,571,800		1,412,571,800	
파생상품자산	0		0	
무형자산	4,256,807,446		3,892,814,752	
이연법인세자산	3,558,969,330		1,446,699,373	
매각예정자산	0		0	
기타	(139,379,421)		(152,701,834)	
자 산 총 계		314,076,741,739		189,303,061,131
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		194,000,000,000		83,000,000,000
차입금	194,000,000,000		83,000,000,000	
사채	0		0	
2. 기타부채		26,897,847,960		17,489,707,410
매입채무	0		0	
미지급금	6,518,966,780		2,851,814,538	

미지급비용	15,107,166,265		8,510,052,568	
선수수익	0		0	
선수금	0		0	
예수금	1,185,629,027		500,244,434	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
충당부채	416,774,200		400,121,158	
당기법인세부채	0		0	
기타	3,669,311,688		5,227,474,712	
부 채 총 계		220,897,847,960		100,489,707,410
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)		33,208,933,779		28,843,393,721
자 본 총 계		93,178,893,779		88,813,353,721
부 채 및 자 본 총 계		314,076,741,739		189,303,061,131

8. 손익계산서

당기 제 4 기 2 분기 2025 년 4 월 1 일 ~ 2025 년 6 월 30 일
전기 제 3 기 2 분기 2024 년 4 월 1 일 ~ 2024 년 6 월 30 일

회사명: 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 4(당)기		제 3(전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	19,916,425,235	42,036,930,053	11,498,309,881	21,862,737,616
1. 수수료수익	17,813,135,322	29,998,819,105	7,916,870,766	14,560,625,727
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	17,813,135,322	29,998,819,105	7,916,870,766	14,560,625,727
2. 유가증권관련이익	56,097,925	234,595,593	97,642,184	121,067,601
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	12,624,559	24,014,383	7,767,858	12,505,886
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	2,034,567,429	11,779,500,972	3,476,029,073	7,168,538,402
Ⅱ. 영업비용	10,562,422,457	19,294,634,863	7,327,026,435	13,447,208,502
1. 이자비용	1,809,418,034	3,439,041,812	640,849,529	1,077,639,586
차입금	1,769,466,026	3,355,181,094	584,750,139	959,958,359
사채	0	0	0	0
기타	39,952,008	83,860,718	56,099,390	117,681,227
2. 유가증권관련손실	184,938,696	184,938,696	270,362,435	340,468,155
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	0	0	0	0
5. 판매비와관리비	8,584,839,545	15,682,812,079	6,391,743,501	11,977,909,466
급여	5,976,061,541	10,469,109,611	3,885,605,931	7,156,266,228
퇴직급여	240,682,099	469,286,459	188,304,836	396,362,826
복리후생비	451,953,274	1,005,845,001	503,665,097	890,394,924
임차료	52,870,141	97,472,665	43,754,670	87,461,312
지급수수료	126,524,306	268,012,539	212,643,768	283,135,585
접대비	341,599,308	635,956,033	244,387,520	484,783,547
감가상각비	530,914,901	1,019,335,063	523,173,387	1,023,027,620
세금과공과	91,811,398	199,837,458	153,552,648	167,538,608
기타	772,422,577	1,517,957,250	636,655,644	1,488,938,816
6. 기타영업비용	(16,773,818)	(12,157,724)	24,070,970	51,191,295
Ⅲ. 영업이익	9,354,002,778	22,742,295,190	4,171,283,446	8,415,529,114
Ⅳ. 영업외수익	2,012,608,500	2,751,883,828	1,809,827,588	2,110,367,811
이자수익	0	0	0	0
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	1,534,544,626	2,271,234,208	1,809,823,040	2,102,760,080
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	478,063,874	480,649,620	4,548	7,607,731
Ⅴ. 영업외비용	602,057,013	4,167,552,161	694,399,152	1,444,714,980
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	595,345,810	4,152,515,669	691,727,326	1,439,196,303
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	6,711,203	15,036,492	2,671,826	5,518,677
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	10,764,554,265	21,326,626,857	5,286,711,882	9,081,181,945
Ⅶ. 법인세비용(수익)	2,717,131,166	5,244,211,792	1,351,545,052	2,365,790,239
Ⅷ. 당기순이익(손실)	8,047,423,099	16,082,415,065	3,935,166,830	6,715,391,706
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	8,047,423,099	16,082,415,065	3,935,166,830	6,715,391,706
ⅩⅠ. 주당이익	134,124	268,040	65,586	111,923

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)	0	0.00%	
기타수익	44,789	100.00%	
총수익	44,789	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	29,999	66.98%	
2. 유가증권관련이익	234	0.52%	
3. 이자수익	24	0.05%	
4. 기타의 영업수익	11,780	26.30%	
5. 영업외수익	2,752	6.14%	
수익 계	44,789	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	3,439	14.66%	
2. 유가증권관련손실	185	0.79%	
3. 판매비와관리비	15,683	66.84%	
4. 기타영업비용	(12)	-0.05%	
5. 영업외비용	4,168	17.76%	
비용 계	23,463	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			
한국투자벨기에코어오피스부동산투자신탁2호	194			
한국투자뉴욕오피스투자신탁1호	177			
한국투자룩셈부르크코어오피스부동산투자신탁	197			
한국투자메자닌일반사모부동산투자신탁1호	73			
한국투자서울오피스포트폴리오부동산투자신탁	201			
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁1호	189			
플러스블라인드 일반사모부동산투자신탁1호	500			
한투 바른동행 셰르파 제3호	1,000		500	
브라이튼일반사모부동산투자신탁제3호	100			
지베스코일반사모동산투자회사1-2-2종류	2,000		2,000	
한국투자글로벌인프라일반사모투자신탁1호	850			
한국투자메자닌일반사모부동산투자신탁2호	1,198		182	
한국투자스마트리얼에셋일반사모투자신탁3호	4,632			
한국투자개발금융일반사모투자신탁1-1호(2종)	5,046			
한국투자PIS스마트시티일반사모투자신탁1호	7,971		4,080	
한국투자개발프론티어블라인드일반사모투자신탁1호	7,486			
한국투자개발브릿지블라인드일반사모투자신탁1-1호	6,767			
한국투자도쿄간다오피스일반사모부동산투자신탁	29,625			
한국투자 Debt strategy 부동산투자신탁1호	17,229		192	출자 3,959 회수 3,767
한국리얼에셋메자닌일반사모부동산투자신탁3호	15,709			
한국리얼에셋평택PPO일반사모투자신탁1호	7,940			
한국리얼에셋 Debt Strategy 일반사모부동산투자신탁2호	16,478		7,052	출자 7186 회수 134
한국리얼에셋선순위정상화일반사모투자신탁1호	4,928			
한국리얼에셋여전사물류PF정상화지원일반사모투자신탁1	4,573			
한국리얼에셋용인상업시설인반사모부동산투자신탁	3,000			
한국리얼에셋선순위 special situation 일반사모투자신	9,490		257	
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁1호	1,017			
한국리얼에셋에버그린일반사모특별자산투자신탁	1,007			
한국리얼에셋PF연착륙지원일반사모투자신탁1호	8,818		454	출자 1303 회수 849
한국리얼에셋선순위Special Situation 일반사모투자신탁	14,084		9,303	
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁2호	2,248			
플러스인도네시아IDC일반사모부동산투자신탁1호	10,000			
한국리얼에셋안산시화IDC일반사모투자신탁	3,000			
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁3호	2,069		2,069	
한국리얼에셋메자닌일반사모부동산투자신탁4호	397		397	
한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁2호	13,107		3,257	
한국리얼에셋인프라개발일반사모특별자산투자신탁1호	5,560		1,455	
한국리얼에셋인프라개발일반사모특별자산투자신탁2호	2,453		1,899	

한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁3호	17,928		1,750	
한국리얼에셋개발시드일반사모투자신탁4호	11,317			
한국투자스마트리얼에셋전문투자형사모투자신탁2호	3,580			
한국리얼에셋인프라개발일반사모투자신탁 3호	97		97	
한국리얼에셋수서오피스일반사모부동산투자신탁2호	9,900		9,900	
한국리얼에셋스마트하남일반사모투자신탁	14,000		14,000	
한국리얼에셋호치민오피스일반사무부동산투자신탁(USD)	3,073			
경상남도 장목 관광개발단지	750			
마스턴제172호성수오피스PFV지분투자	50			
성남금토지구7-3BL업무시설 개발사업 지분투자	745		50	
한국리얼효제동오피스 PFV 지분투자	50			
합 계	273,072	-	58,894	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	43,000	194,000	43,000	194,000	
차입금 총계	43,000	194,000	43,000	194,000	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한국투자금융지주㈜	2024.04.03	10,000	3.50%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.06.14	20,000	3.41%		20,000
한국투자금융지주㈜	2024.07.22	30,000	3.82%		30,000
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
한국투자금융지주㈜	2025.02.17	7,000	3.56%		7,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.05	16,000	3.50%		16,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.08	10,000	3.58%		10,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.25	6,000	3.50%		6,000
한국투자금융지주㈜	2025.04.03	10,000	3.50%		10,000
차입금 총계	-	194,000	-	-	194,000