영 업 보 고 서

2025년 07월 01일부터

2025년 09월 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 3 분기)

한국투자리얼에셋운용 주식회사

2025년 07월 01일부터
2025년 09월 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
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
부사장	박경선	한국투자신탁운용
부서장	노경록	한국투자신탁운용, 이지스자산운용, 신세계자이언, 자에스티테일
차장	정오훈	메테우스자산운용, 교보리얼코, 한화에스테이트
대리	이주복	코람코자산신탁
사원	오창민	한국투자리얼에셋운용
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)	105

7. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 3 분기 2025 년 9 월 30 일 현재
전기 제 3 기 3 분기 2024 년 9 월 30 일 현재

회사명: 한국투자리얼에셋운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 3 분기		제 3 (전)기 3 분기	
	금 액		금 액	
Ⅰ. 자 산				
1. 현금및예치금		14,951,643,080		12,005,716,344
현금및현금성자산	14,951,643,080		12,005,716,344	
기타예치금	0		0	
2. 유가증권		368,308,406,978		179,533,443,798
당기손익인식금융자산	42,756,645,194		8,745,907,045	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	249,613,751,122		132,628,917,582	
종속기업투자	75,938,010,662		38,158,619,171	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		188,651,653		233,811,591
대여금	188,651,653		233,811,591	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타	0		0	
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		3,494,333,961		5,136,784,174
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	3,494,333,961		5,136,784,174	
6. 투자부동산		0		0
7. 기타자산		27,426,473,046		13,364,314,531
매출채권	0		0	
미수금	3,633,288,390		3,288,390	
미수수익	9,049,934,426		5,896,734,567	
선급금	67,071,000		295,634,248	
선급비용	61,922,573		59,658,992	
보증금	1,412,571,800		1,412,571,800	
파생상품자산	0		0	
무형자산	6,028,222,852		3,861,128,158	
이연법인세자산	6,192,818,867		1,965,413,320	
매각예정자산	0		0	
기타	980,643,138		(130,114,944)	
자 산 총 계		414,369,508,718		210,274,070,438
Ⅱ. 부 채				
1. 차입부채		269,000,000,000		98,000,000,000
차입금	269,000,000,000		98,000,000,000	
사채	0		0	
2. 기타부채		41,501,996,369		19,470,813,662

매입채무	0		0	
미지급금	9,855,957,491		4,489,297,928	
미지급비용	24,564,522,121		9,389,093,990	
선수수익	0		0	
선수금	0		0	
예수금	2,282,556,863		337,917,644	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
충당부채	1,536,774,200		400,121,158	
당기법인세부채	0		0	
기타	3,262,185,694		4,854,382,942	
부 채 총 계		310,501,996,369		117,470,813,662
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)		43,897,552,349		32,833,296,776
자 본 총 계		103,867,512,349		92,803,256,776
부 채 및 자 본 총 계		414,369,508,718		210,274,070,438

8. 손익계산서

당기 제 4 기 3 분기 2025 년 7 월 1 일 ~ 2025 년 9 월 30 일
전기 제 3 기 3 분기 2024 년 7 월 1 일 ~ 2024 년 9 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	31,869,857,525	73,906,787,578	12,543,454,569	34,406,192,185
1. 수수료수익	27,977,850,529	57,976,669,634	9,117,217,946	23,677,843,673
신탁보수	0	0	0	0
대리업무보수	0	0	0	0
리츠자산관리보수	14,964,412,587	14,964,412,587	0	0
리츠자산매입수수료수익	14,865,310,515	14,865,310,515	0	0
리츠운용수수료수익	99,102,072	99,102,072	0	0
리츠자산매각수수료수익	0	0	0	0
리츠운용관련기타수익	0	0	0	0
기타	13,013,437,942	43,012,257,047	9,117,217,946	23,677,843,673
2. 유가증권관련이익	162,940,143	397,535,736	65,295,205	186,362,806
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	33,583,860	57,598,243	7,859,590	20,365,476
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	3,695,482,993	15,474,983,965	3,353,081,828	10,521,620,230
Ⅱ. 영업비용	17,942,273,753	37,236,908,616	6,173,809,706	19,621,018,208
1. 이자비용	1,946,713,681	5,385,755,493	901,743,176	1,979,382,762
차입금	1,910,938,903	5,266,119,997	848,898,906	1,808,857,265
사채	0	0	0	0
기타	35,774,778	119,635,496	52,844,270	170,525,497
2. 유가증권관련손실	194,015,579	378,954,275	5,931,132	346,399,287
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	0	0	0	0
5. 판매비와관리비	14,515,399,516	30,198,211,595	5,199,675,278	17,177,584,744
급여	11,693,130,570	22,162,240,181	2,963,274,826	10,119,541,054
퇴직급여	267,997,616	737,284,075	195,954,745	592,317,571
복리후생비	419,934,679	1,425,779,680	448,520,140	1,338,915,064
임차료	54,070,503	151,543,168	44,417,926	131,879,238
지급수수료	167,008,756	435,021,295	47,195,146	330,330,731
접대비	395,714,345	1,031,670,378	224,689,715	709,473,262
감가상각비	498,743,707	1,518,078,770	490,913,039	1,513,940,659
세금과공과	86,571,680	286,409,138	67,957,380	235,495,988
기타	932,227,660	2,450,184,910	716,752,361	2,205,691,177
6. 기타영업비용	1,286,144,977	1,273,987,253	66,460,120	117,651,415
Ⅲ. 영업이익	13,927,583,772	36,669,878,962	6,369,644,863	14,785,173,977
Ⅳ. 영업외수익	1,057,967,318	3,809,851,146	209,453,127	2,319,820,938
이자수익	0	0	0	0
배당금수익	0	0	0	0

유가증권관련이익(처분이익 등)	1,057,961,774	3,329,195,982	208,813,164	2,311,573,244
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	5,544	480,655,164	639,963	8,247,694
Ⅴ. 영업외비용	663,044,892	4,830,597,053	1,199,807,786	2,644,522,766
이자비용	0	0	0	0
유가증권관련손실(처분손실 등)	612,175,302	4,764,690,971	1,154,257,186	2,593,453,489
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	50,869,590	65,906,082	45,550,600	51,069,277
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	14,322,506,198	35,649,133,055	5,379,290,204	14,460,472,149
Ⅶ. 법인세비용(수익)	3,633,887,628	8,878,099,420	1,389,387,149	3,755,177,388
Ⅷ. 당기순이익(손실)	10,688,618,570	26,771,033,635	3,989,903,055	10,705,294,761
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	10,688,618,570	26,771,033,635	3,989,903,055	10,705,294,761
ⅩⅠ. 주당이익	178,143	446,183	66,498	178,421

Ⅱ. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
㈜더퍼스트제1호위탁관리 부동산투자회사	2025.08.05	청산종결 등기일까지	자산관리	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	
㈜더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사	0	23,042	0	23,042	자산 매입

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	㈜더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	지급금액 : 취득가액의 0.75% 지급시기 : 투자대상자산을 취득한 날로부터 3영업일 이내에 지급
운용기본수수료	지급금액 : 연간 투자대상자산 취득가의 0.3% 지급시기 : 매 분기(3개월)마다 연간 운용기본수수료의 1/4 금액을 매 분기 종료 후 5영업일이내에 현금 지급 - 최초로 투자대상자산을 취득한 날로부터 첫 결산기까지의 기간을 기준으로 산정 - 수탁업무수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 결산기에 지급받을 수수료는 90일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 3개월이 초과될 경우 매 분기 단위의 수수료와 3개월이 초과된 기간을 90일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산
매각기본수수료	지급금액 : 투자대상자산 매각금액(부가세 별도)의 0.5% 지급시기 : 매수인으로부터 매매대금을 지급받은 날로부터 5영업일 이내 지급
매각성과수수료	지급금액 : 투자대상자산의 매각차익[(투자대상자산 매각금액(부가세 제외)-투자대상자산 취득가액(부가세 제외)에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 5% 지급시기 : 매각기본수수료 지급시 함께 지급

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	14,964	19.25%	
기타수익	62,752	80.75%	
총수익	77,716	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
㈜더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사	14,964	#REF!	
수수료 계	#REF!	#REF!	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료수익	43,012	68.54%	
2. 유가증권관련이익	397	0.63%	
3. 이자수익	58	0.09%	
4. 기타의 영업수익	15,475	24.66%	
5. 영업외수익	3,810	6.07%	
수익 계	62,752	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	5,386	12.80%	
2. 유가증권관련손실	379	0.90%	
3. 판매비와관리비	30,198	71.78%	
4. 기타영업비용	1,274	3.03%	
5. 영업외비용	4,831	11.48%	
		0.00%	
		0.00%	
비용 계	42,068	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			
한국투자이탈리아물류부동산투자신탁1호	189			
플러스블라인드 일반사모부동산투자신탁1호	500			
한투 바른동행 셰르파 제3호	1,000		500	
브라이튼일반사모부동산투자신탁제3호	100			
지베스코일반사모동산투자회사1-2-2종류	2,000		2,000	
한국투자글로벌인프라일반사모투자신탁1호	850			
한국투자메자닌일반사모부동산투자신탁2호	1,225		209	
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	15,370		(1,667)	출자 4,693 회수 6,360
한국리얼에셋메자닌일반사모부동산투자신탁3호	16,298		588	
한국리얼에셋평택PPO일반사모투자신탁1호	7,940			
한국리얼에셋 Debt Strategy 일반사모부동산투자신탁2호	14,973		5,547	출자 9551 회수 4004
한국리얼에셋선순위정상화일반사모투자신탁1호	4,928			
한국리얼에셋여전사물류PF정상화지원일반사모투자신탁1	4,573			
한국리얼에셋용인상업시설인반사모부동산투자신탁	3,000			
한국리얼에셋선순위 special situation 일반사모투자신	11,233		2,000	
한국리얼에셋시니어론리커버리일반사모투자신탁1호	1,017			
한국리얼에셋에버그린일반사모둑별자산투자신탁	1,007			
한국리얼에셋PF연착륙지원일반사모투자신탁1호	8,818		455	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	794		794	
교보AIM 코어오피스일반사모부동산투자신탁제1호	55,000		55,000	
한국리얼에셋선순위Special Situation 일반사모투자신탁	4,186		4,186	
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)	3,547		474	
마스턴제172호성수오피스PFV지분투자	50			
한국리얼효제동오피스 PFV 지분투자	50		50	
미래인한국동탄아이디씨 PFV	50		50	
한국투자글로벌 사모투자합자회사(CW)	10,083		10,083	
인도네시아 데이터센터 우선주 투자	18,226		18,226	
합 계	358,787	-	117,996	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
단기차입금	194,000	75,000	0	269,000	
차입금 총계	194,000	75,000	0	269,000	

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한국투자금융지주㈜	2025.02.17	7,000	3.56%		7,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.25	6,000	3.50%		6,000
한국투자금융지주㈜	2025.07.22	30,000	3.28%		30,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.08	10,000	3.58%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.04.03	10,000	3.50%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.06.14	20,000	3.41%		20,000
한국투자금융지주㈜	2025.08.22	15,000	3.18%		15,000
한국투자금융지주㈜	2024.10.10	10,000	3.81%		10,000
한국투자금융지주㈜	2024.11.22	60,000	3.61%		60,000
한국투자금융지주㈜	2025.03.05	16,000	3.59%		16,000
한국투자금융지주㈜	2025.04.03	10,000	3.50%		10,000
한국투자금융지주㈜	2025.07.29	20,000	3.26%		20,000
한국투자금융지주㈜	2025.09.16	55,000	3.15%		55,000
차입금 총계	-	269,000	-	-	269,000