

# 영 업 보 고 서

2025년 07월 01일부터

2025년 09월 30일까지

에이디에프인베스트먼트 주식회사

## < 목 차 >

### I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상대표
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 2 기 3 분기)

에이디에프인베스트먼트 주식회사

2025년 07월 01일부터  
2025년 09월 30일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

에이디에프인베스트먼트(주)는 기존 에이디에프자산운용(주)의 리츠사업부문을 분할하여 부동산 투자 분야의 노하우를 바탕으로 차별화된 운용 및 자산관리서비스를 제공하기 위하여 2024년 1월 설립된 리츠 자산관리회사입니다.

2014. 12. 18 에이디에프자산운용 주식회사 설립  
2015. 03. 04 집합투자업(3-12-2) 인가  
2015. 03. 05 상호변경(에이디에프코리아(주)→에이디에프자산운용(주))  
2015. 10. 26 전문사모집합투자업(3-14-1) 등록  
2016. 10. 10 외국환업무 등록  
2022. 01. 19 부동산투자회사법에 따른 리츠 자산관리회사 경영인가 획득 및 리츠사업부문 신설  
2023. 12. 29 리츠 자산관리회사(AMC) 예비인가 획득  
2024. 01. 18 에이디에프인베스트먼트 주식회사 설립  
2024. 02. 28 리츠 자산관리회사(AMC) 본인가 획득

### 2. 영업의 개요

가. 부동산투자회사법에 의거 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로 부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발
3. 부동산의 임대차
4. 유가증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

나. 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무

다. 조세특례제한법 제104조의31 제1항에 해당하는 법인의 자산관리 및 운용업무

라. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산 관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무

마. 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무

바. 부동산투자회사법 시행령 제19조 제3항에 따른 사무수탁회사 업무

사. 부동산의 임대관리업무

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

이(무)사 유	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
해당사항 없음				

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용전문인력여부
서상윤	대표이사	2024.01.18	2027.01.17	에이디에프자산운용 블루코브자산운용 대한지방행정공제회	상근	해당
유문선	기타비상무이사	2024.05.16	2027.05.15	이노박스 에이디에프자산운용	비상근	비해당
유성욱	기타비상무이사	2024.05.16	2027.05.15	이노박스 에이디에프자산운용	비상근	비해당
이동훈	감사	2024.01.18	2027.01.17	에이디에프자산운용	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	서상윤	에이디에프자산운용, 블루코브자산운용, 대한지방행정공제회
전무	김진규	한국자산신탁, 코람코자산신탁, 엠브렐러에셋코리아
이사	우재윤	에이디에프자산운용, 루센트블록, 신한리츠운용, 코람코자산신탁
매니저	박경무	에이디에프자산운용, 한국투자리얼에셋운용, 한국투자신탁운용
매니저	박성호	마스턴투자운용
어쏘시에이트	윤준석	에이아이엠투자운용
계	6 명	

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
에이디에프인베스트먼트 주	2024.01.18	서울특별시 중구 세종대로 136, 서울파이낸스센터 10층 ( Tel : 02-6953-8460 ) ( Fax : 02-6953-8425 )	8

## 7. 재무상태표

당기      제 2 기 3 분기                      20 25 년 9 월 30 일      현재  
 전기      제 1 기      기말                                      20 24 년 12 월 31 일      현재

회사명: 에이디에프인베스트먼트 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기 3 분기		제 1 (전기)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		3,785,890,674		5,065,680,242
현금및현금성자산	3,785,890,674		5,065,680,242	
기타예치금	0		0	
2. 유가증권		0		0
당기손익인식금융자산	0		0	
매도가능금융자산	0		0	
만기보유금융자산	0		0	
관계기업투자	0		0	
종속기업투자	0		0	
기타	0		0	
3. 대출채권 등		0		0
대여금	0		0	
매입대출채권	0		0	
신탁계정대	0		0	
기타	0		0	
4. 재고자산		0		0
5. 유형자산		378,662,309		506,018,676
토지	0		0	
건물	0		0	
기타	378,662,309		506,018,676	
6. 투자부동산		0		0
7. 기타자산		727,561,043		569,526,465
매출채권	0		0	
미수금	0		0	
미수수익	100,821		18,257,554	
선급금	0		3,839	
선급비용	0		0	
보증금	130,511,369		128,088,013	
파생상품자산	0		0	
무형자산	5,817,500		7,160,000	
이연법인세자산	570,996,510		378,929,537	
매각예정자산	0		0	
기타	20,134,843		37,087,522	
<b>자 산 총 계</b>		<b>4,892,114,026</b>		<b>6,141,225,383</b>
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금	0		0	
사채	0		0	
2. 기타부채		501,730,108		547,755,456
매입채무	0		0	
미지급금	11,885,690		16,240,497	

미지급비용	28,323,719		28,610,799	
선수수익	0		0	
선수금	0		0	
예수금	29,894,850		30,053,990	
파생상품부채	0		0	
임대보증금	0		0	
순확정급여채무	0		0	
총당부채	212,794,032		170,174,984	
당기법인세부채	0		0	
기타	218,831,817		302,675,186	
<b>부 채 총 계</b>		501,730,108		547,755,456
<b>Ⅲ. 자 본</b>				
1. 자본금		7,000,000,000		7,000,000,000
보통주자본금	5,610,000,000		5,610,000,000	
종류주자본금	1,390,000,000		1,390,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금	0		0	
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)		(2,609,616,082)		(1,406,530,073)
<b>자 본 총 계</b>		4,390,383,918		5,593,469,927
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		4,892,114,026		6,141,225,383

## 8. 손익계산서

당기 제 2 기 3 분기  
전기 제 1 기 3 분기

20 25 년 7 월 1 일 ~ 20 25 년 9 월 30 일  
20 24 년 7 월 1 일 ~ 20 24 년 9 월 30 일

회사명: 에이디에프인베스트먼트 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	0	0	65,534,788	184,042,718
1. 수수료수익	0	0	0	0
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	0	0	0	0
2. 유가증권관련이익	0	0	0	0
3. 파생상품관련이익	0	0	0	0
4. 대출채권관련이익	0	0	0	0
5. 이자수익	0	0	65,534,788	184,042,718
6. 배당금수익	0	0	0	0
7. 기타의 영업수익	0	0	0	0
<b>II. 영업비용</b>	468,196,967	1,476,667,258	941,725,121	1,969,497,871
1. 이자비용	0	0	3,994,745	8,137,512
차입금	0	0	0	0
사채	0	0	0	0
기타	0	0	3,994,745	8,137,512
2. 유가증권관련손실	0	0	0	0
3. 파생상품관련손실	0	0	0	0
4. 대출채권관련손실	0	0	0	0
5. 판매비와관리비	468,196,967	1,476,667,258	937,730,376	1,961,360,359
급여	339,674,994	1,004,091,289	531,894,400	1,165,547,073
퇴직급여	0	48,556,548	47,864,813	85,638,179
복리후생비	23,638,361	76,636,262	33,873,013	118,053,217
임차료	11,347,470	33,311,556	18,600,375	40,564,461
지급수수료	7,350,850	33,094,952	74,099,638	101,746,709
접대비	20,291,170	62,066,980	38,818,270	93,080,160
감가상각비	45,148,442	135,445,324	80,680,206	168,946,655
세금과공과	4,469,720	33,352,910	60,622,180	70,537,270
기타	16,275,960	50,111,437	51,277,481	117,246,635
6. 기타영업비용	0	0	0	0
<b>III. 영업이익</b>	(468,196,967)	(1,476,667,258)	(876,190,333)	(1,785,455,153)
<b>IV. 영업외수익</b>	26,686,306	86,818,574	4	2,053
이자수익	26,685,689	86,816,730	0	0
배당금수익	0	0	0	0
유가증권관련이익(처분이익 등)	0	0	0	0
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
총당부채환입	0	0	0	0
기타	617	1,844	4	2,053
<b>V. 영업외비용</b>	<b>1,341,707</b>	<b>5,304,298</b>	<b>1,810</b>	<b>6,510</b>
이자비용	1,341,705	5,115,588	0	
유가증권관련손실(처분손실 등)	0	0	0	
파생상품관련손실(처분손실 등)	0	0	0	
유형자산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	
투자부동산관련손실(처분손실 등)	0	0	0	
기부금	0	0	0	
총당부채전입	0	0	0	
기타	2	188,710	1,810	6,510
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	<b>(442,852,368)</b>	<b>(1,395,152,982)</b>	<b>(876,192,139)</b>	<b>(1,785,459,610)</b>
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	<b>0</b>	<b>(192,066,973)</b>	<b>0</b>	<b>(378,929,537)</b>
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	<b>(442,852,368)</b>	<b>(1,203,086,009)</b>	<b>(876,192,139)</b>	<b>(1,406,530,073)</b>
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	<b>(442,852,368)</b>	<b>(1,203,086,009)</b>	<b>(876,192,139)</b>	<b>(1,406,530,073)</b>
<b>X I. 주당이익</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
해당사항 없음			

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
해당사항 없음					
총 계	0	0	0	0	

※ 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	87	100.00%	
총수익	87	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
해당사항 없음			

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자수익	87	100.00%	영업외수익 (이자수익)
2. 기타	0	0.00%	잡이익
수익 계	87	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용		0.00%	
2. 유가증권관련손실		0.00%	
3. 파생상품관련손실		0.00%	
4. 대출채권관련손실		0.00%	
5. 판매비와관리비	1,477	99.66%	
6. 기타영업비용	5	0.34%	영업외비용 (이자비용)
비용 계	1,482	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		
해당사항 없음				

#### 4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					