

# 영 업 보 고 서

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 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. 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 2 기 2 분기)

에이디에프인베스트먼트 주식회사

2025년 04월 01일부터  
2025년 06월 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

- 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- 부동산의 개발
- 부동산의 임대차
- 유가증권의 매매
- 금융기관에의 예치
- 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
- 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)

| 회계연도    | 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<br>블루코브자산운용<br>대한지방행정공제회 | 상근   | 해당         |
| 유문선 | 기타비상무이사 | 2024.05.16 | 2027.05.15 | 이노박스<br>에이디에프자산운용                  | 비상근  | 비해당        |
| 유성욱 | 기타비상무이사 | 2024.05.16 | 2027.05.15 | 이노박스<br>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      | 5 명 |                                   |

## 6. 영업소 현황

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

## 7. 재무상태표

당기 제 2 기 2 분기                      20 25 년 6 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 2 분기 |                      | 제 1 (전)기 기말   |                      |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
|                | 금 액           |                      | 금 액           |                      |
| <b>I. 자 산</b>  |               |                      |               |                      |
| 1. 현금및예치금      |               | 4,208,050,889        |               | 5,065,680,242        |
| 현금및현금성자산       | 4,208,050,889 |                      | 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             |                      |
| 신락계정대          | 0             |                      | 0             |                      |
| 기타             | 0             |                      | 0             |                      |
| 4. 재고자산        |               | 0                    |               | 0                    |
| 5. 유형자산        |               | 423,810,751          |               | 506,018,676          |
| 토지             | 0             |                      | 0             |                      |
| 건물             | 0             |                      | 0             |                      |
| 기타             | 423,810,751   |                      | 506,018,676   |                      |
| 6. 투자부동산       |               | 0                    |               | 0                    |
| 7. 기타자산        |               | 731,273,375          |               | 569,526,465          |
| 매출채권           | 0             |                      | 0             |                      |
| 미수금            | 0             |                      | 0             |                      |
| 미수수익           | 1,362,097     |                      | 18,257,554    |                      |
| 선급금            | 0             |                      | 3,839         |                      |
| 선급비용           | 0             |                      | 0             |                      |
| 보증금            | 129,698,146   |                      | 128,088,013   |                      |
| 파생상품자산         | 0             |                      | 0             |                      |
| 무형자산           | 6,265,000     |                      | 7,160,000     |                      |
| 이연법인세자산        | 570,996,510   |                      | 378,929,537   |                      |
| 매각예정자산         | 0             |                      | 0             |                      |
| 기타             | 22,951,622    |                      | 37,087,522    |                      |
| <b>자 산 총 계</b> |               | <b>5,363,135,015</b> |               | <b>6,141,225,383</b> |
| <b>II. 부 채</b> |               |                      |               |                      |
| 1. 차입부채        |               | 0                    |               | 0                    |
| 차입금            | 0             |                      | 0             |                      |
| 사채             | 0             |                      | 0             |                      |
| 2. 기타부채        |               | 529,898,729          |               | 547,755,456          |
| 매입채무           | 0             |                      | 0             |                      |
| 미지급금           | 14,687,046    |                      | 16,240,497    |                      |
| 미지급비용          | 28,323,719    |                      | 28,610,799    |                      |
| 선수수익           | 0             |                      | 0             |                      |

|                      |               |                 |               |                 |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 선수금                  | 0             |                 | 0             |                 |
| 예수금                  | 29,876,080    |                 | 30,053,990    |                 |
| 파생상품부채               | 0             |                 | 0             |                 |
| 임대보증금                | 0             |                 | 0             |                 |
| 순확정급여채무              | 0             |                 | 0             |                 |
| 총당부채                 | 212,794,032   |                 | 170,174,984   |                 |
| 당기법인세부채              | 0             |                 | 0             |                 |
| 기타                   | 244,217,852   |                 | 302,675,186   |                 |
| <b>부 채 총 계</b>       |               | 529,898,729     |               | 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)        |               | (2,166,763,714) |               | (1,406,530,073) |
| <b>자 본 총 계</b>       |               | 4,833,236,286   |               | 5,593,469,927   |
| <b>부 채 및 자 본 총 계</b> |               | 5,363,135,015   |               | 6,141,225,383   |

## 8. 손익계산서

당기 제 2 기 2 분기

20 25 년 4 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일

전기 제 1 기 2 분기

20 24 년 4 월 1 일 ~ 20 24 년 6 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>   | 508,700,926   | 1,008,470,291   | 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        | 508,700,926   | 1,008,470,291   | 937,730,376   | 1,961,360,359   |
| 급여                | 333,149,904   | 664,416,295     | 531,894,400   | 1,165,547,073   |
| 퇴직급여              | 48,556,548    | 48,556,548      | 47,864,813    | 85,638,179      |
| 복리후생비             | 17,383,047    | 52,997,901      | 33,873,013    | 118,053,217     |
| 임차료               | 10,982,043    | 21,964,086      | 18,600,375    | 40,564,461      |
| 지급수수료             | 11,965,282    | 25,744,102      | 74,099,638    | 101,746,709     |
| 접대비               | 23,825,230    | 41,775,810      | 38,818,270    | 93,080,160      |
| 감가상각비             | 40,942,178    | 90,296,882      | 80,680,206    | 168,946,655     |
| 세금과공과             | 4,344,190     | 28,883,190      | 60,622,180    | 70,537,270      |
| 기타                | 17,552,504    | 33,835,477      | 51,277,481    | 117,246,635     |
| 6. 기타영업비용         | 0             | 0               | 0             | 0               |
| <b>III. 영업이익</b>  | (508,700,926) | (1,008,470,291) | (876,190,333) | (1,785,455,153) |
| <b>IV. 영업외수익</b>  | 29,992,333    | 60,132,267      | 4             | 2,053           |
| 이자수익              | 34,009,278    | 60,131,040      | 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                         | (4,016,945)          | 1,227                | 4                    | 2,053                  |
| <b>V. 영업외비용</b>            | <b>1,977,462</b>     | <b>3,962,591</b>     | <b>1,810</b>         | <b>6,510</b>           |
| 이자비용                       | 1,788,756            | 3,773,883            | 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                         | 188,706              | 188,708              | 1,810                | 6,510                  |
| <b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b> | <b>(480,686,055)</b> | <b>(952,300,615)</b> | <b>(876,192,139)</b> | <b>(1,785,459,610)</b> |
| <b>VII. 법인세비용(수익)</b>      | <b>(192,066,973)</b> | <b>(192,066,973)</b> | <b>0</b>             | <b>(378,929,537)</b>   |
| <b>VIII. 당기순이익(손실)</b>     | <b>(288,619,082)</b> | <b>(760,233,642)</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>(288,619,082)</b> | <b>(760,233,642)</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<br>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<br>(부동산투자회사) | 0       | 0.00%   |     |
| 기타수익                   | 60      | 100.00% |     |
| 총수익                    | 60      | 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 | 60      | 100.00% | 영업외수익<br>(이자수익) |
| 2. 기타   | 0       | 0.00%   | 잡이익             |
| 수익 계    | 60      | 100.00% |                 |

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

| 구 분         | 금액(백만원) | 비율(%)   | 비 고             |
|-------------|---------|---------|-----------------|
| 1. 이자비용     | 0       | 0.00%   |                 |
| 2. 유가증권관련손실 | 0       | 0.00%   |                 |
| 3. 파생상품관련손실 | 0       | 0.00%   |                 |
| 4. 대출채권관련손실 | 0       | 0.00%   |                 |
| 5. 판매비와관리비  | 1,008   | 99.60%  |                 |
| 6. 기타영업비용   | 4       | 0.40%   | 영업외비용<br>(이자비용) |
| 비용 계        | 1,012   | 100.00% |                 |

### 3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

| 당분기말 현재<br>보유하고 있는<br>유가증권 현황 | 구 분      |                              | 당분기동안<br>거래내역 | 비 고 |
|-------------------------------|----------|------------------------------|---------------|-----|
|                               | 취득<br>금액 | 주식의 경우<br>의결권 있는<br>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 |     |     |     |      |      |