

영 업 보 고 서

2025년 01월 01일부터

2025년 03월 31일까지

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 1 분기)

에이디에프인베스트먼트 주식회사

2025년 01월 01일부터
2025년 03월 31일까지

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 법인으로 부터 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 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 |
| 계 | 5 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 1 분기 20 25 년 3 월 31 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 1 분기 | | 제 1 (전)기 기말 | |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 현금및예치금 | | 4,596,596,426 | | 5,065,680,242 |
| 현금및현금성자산 | 4,596,596,426 | | 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 | | 468,959,195 | | 506,018,676 |
| 토지 | 0 | | 0 | |
| 건물 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 468,959,195 | | 506,018,676 | |
| 6. 투자부동산 | | 0 | | 0 |
| 7. 기타자산 | | 553,198,665 | | 569,526,465 |
| 매출채권 | 0 | | 0 | |
| 미수금 | 0 | | 0 | |
| 미수수익 | 987,663 | | 18,257,554 | |
| 선급금 | 0 | | 3,839 | |
| 선급비용 | 0 | | 0 | |
| 보증금 | 128,890,374 | | 128,088,013 | |
| 파생상품자산 | 0 | | 0 | |
| 무형자산 | 6,712,500 | | 7,160,000 | |
| 이연법인세자산 | 378,929,537 | | 378,929,537 | |
| 매각예정자산 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 37,678,591 | | 37,087,522 | |
| 자 산 총 계 | | 5,618,754,286 | | 6,141,225,383 |
| II. 부 채 | | | | |
| 1. 차입부채 | | 0 | | 0 |
| 차입금 | 0 | | 0 | |
| 사채 | 0 | | 0 | |
| 2. 기타부채 | | 496,898,918 | | 547,755,456 |
| 매입채무 | 0 | | 0 | |
| 미지급금 | 11,292,549 | | 16,240,497 | |
| 미지급비용 | 28,323,719 | | 28,610,799 | |
| 선수수익 | 0 | | 0 | |

| | | | | |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 선수금 | 0 | | 0 | |
| 예수금 | 15,361,630 | | 30,053,990 | |
| 파생상품부채 | 0 | | 0 | |
| 임대보증금 | 0 | | 0 | |
| 순확정급여채무 | 0 | | 0 | |
| 총당부채 | 164,237,484 | | 170,174,984 | |
| 당기법인세부채 | 0 | | 0 | |
| 기타 | 277,683,536 | | 302,675,186 | |
| 부 채 총 계 | | 496,898,918 | | 547,755,456 |
| Ⅲ. 자본 | | | | |
| 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) | | (1,878,144,632) | | (1,406,530,073) |
| 자 본 총 계 | | 5,121,855,368 | | 5,593,469,927 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 5,618,754,286 | | 6,141,225,383 |

8. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

전기 제 1 기 1 분기

20 24 년 1 월 18 일 ~ 20 24 년 3 월 31 일

회사명: 에이디에프인베스트먼트 주식회사

(단위: 원)

| 과 목 | 제 2 (당)기 | | 제 1 (전)기 | |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | 금 액 | | 금 액 | |
| | 최근3개월 | 당기누적 | 최근3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 0 | 0 | 8,467,316 | 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 | 4,468,161 | 184,042,718 |
| 6. 배당금수익 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7. 기타의 영업수익 | 0 | 0 | 3,999,155 | 0 |
| II. 영업비용 | 499,769,365 | 499,769,365 | 390,515,862 | 1,969,497,871 |
| 1. 이자비용 | 0 | 0 | 1,955,549 | 8,137,512 |
| 차입금 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 사채 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 기타 | 0 | 0 | 1,955,549 | 8,137,512 |
| 2. 유가증권관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. 파생상품관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. 대출채권관련손실 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. 판매비와관리비 | 499,769,365 | 499,769,365 | 388,560,313 | 1,961,360,359 |
| 급여 | 331,266,391 | 331,266,391 | 225,379,030 | 1,165,547,073 |
| 퇴직급여 | 0 | 0 | 0 | 85,638,179 |
| 복리후생비 | 35,614,854 | 35,614,854 | 16,893,241 | 118,053,217 |
| 임차료 | 10,982,043 | 10,982,043 | 0 | 40,564,461 |
| 지급수수료 | 13,778,820 | 13,778,820 | 6,204,698 | 101,746,709 |
| 접대비 | 17,950,580 | 17,950,580 | 15,248,040 | 93,080,160 |
| 감가상각비 | 49,354,704 | 49,354,704 | 40,577,222 | 168,946,655 |
| 세금과공과 | 24,539,000 | 24,539,000 | 55,604,290 | 70,537,270 |
| 기타 | 16,282,973 | 16,282,973 | 28,653,792 | 117,246,635 |
| 6. 기타영업비용 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| III. 영업이익 | (499,769,365) | (499,769,365) | (382,048,546) | (1,785,455,153) |
| IV. 영업외수익 | 30,139,935 | 30,139,935 | 4 | 2,053 |
| 이자수익 | 26,121,763 | 26,121,763 | 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 | 4,018,172 | 4,018,172 | 4 | 2,053 |
| V. 영업외비용 | 1,985,129 | 1,985,129 | 1,810 | 6,510 |
| 이자비용 | 1,985,127 | 1,985,127 | 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 | 2 | 1,810 | 6,510 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | (471,614,559) | (471,614,559) | (382,050,352) | (1,785,459,610) |
| VII. 법인세비용(수익) | 0 | 0 | 0 | (378,929,537) |
| VIII. 당기순이익(손실) | (471,614,559) | (471,614,559) | (382,050,352) | (1,406,530,073) |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | (471,614,559) | (471,614,559) | (382,050,352) | (1,406,530,073) |
| X I. 주당이익 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 | 30 | 100.00% | |
| 총수익 | 30 | 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 | 26 | 86.67% | 영업외수익 (이자수익) |
| 2. 기타 | 4 | 13.33% | 잡이익 |
| 수익 계 | 30 | 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 | 500 | 99.60% | |
| 6. 기타영업비용 | 2 | 0.40% | 영업외비용 (이자비용) |
| 비용 계 | 502 | 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 | | | | | |