

# 영 업 보 고 서

2024년 10월 01일부터

2024년 12월 31일까지

삼성SRA자산운용

## < 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 13 기 4 분기)

삼성SRA자산운용

2024년 10월 01일부터

2024년 12월 31일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

- ☐ 2012. 11. 19 : 삼성리얼에스테이트 설립
  - 12. 3 : 계열집단 편입(삼성)
  - 12. 26 : 인가 취득(금융위원회) 및 삼성에스알에이자산운용 사명변경
- ☐ 2013. 1. 29 : 대표이사 변경(최영욱→오종섭 대표이사)
  - 4. 9 : 영업양수도(삼성자산운용 부동산부문)
- ☐ 2014. 2. 7 : 투자자문업, 투자일임업 등록
- ☐ 2015. 10. 26 : 전문사모집합투자업 등록
- ☐ 2016. 7. 15 : 본사이전(태평로→서초대로)
- ☐ 2020. 2. 3 : 임범철 대표이사 취임
  - 11. 17 : 부동산투자회사 AMC 인가 취득
- ☐ 2022. 1. 3 : 김정근 대표이사 취임
- ☐ 2023. 4. 10 : 삼성FN리츠 상장
  - 4. 18 : 'AsianInvestor' 올해의 펀드하우스 한국부문 수상
- ☐ 2024. 12. 17 : 한국 부동산산업대상 '부동산금융사 부문 최우수상' 수상

### 2. 영업의 개요

- ☐ 상호 : 삼성SRA자산운용 주식회사
- ☐ 대표자 : 김정근
- ☐ 본점주소 : 서울 서초구 서초대로 74길 4 삼성생명서초타워 16층
- ☐ 설립일 : 2012. 11. 19
- ☐ 결산월 : 12월
- ☐ 자본금 : 20,000,000,000
- ☐ 주당액면가(원단위) : 5,000
- ☐ 발행주식수(보통주) : 4,000,000
- ☐ 발행주식수(우선주) : -
- ☐ 홈페이지주소 : [www.samsungsra.com](http://www.samsungsra.com)
- ☐ 대표전화번호 : 02-310-2500
- ☐ 상장여부·상장일 : 비상장
- ☐ 영위업무의 근거법률 : 자본시장법, 부동산투자회사법
- ☐ 중소기업여부 : 부
- ☐ 계열회사의 총수 : 63
- ☐ 주요 계열회사 명칭 및 상장여부 : 삼성전자(상장), 삼성생명보험(상장)
- ☐ 신용평가결과 : -

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자액 구분	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2012.11.19	보통주	20,000	20,000	설립

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성 명	직 위	선임일	임기만료	경 력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
김정근	대표 이사	2023.03.16	2026.03.16	한국투자공사	상근	비해당
양태섭	사내 이사	2024.01.17	2027.03.16	삼성생명	상근	비해당
김대혁	사내 이사	2023.01.17	2026.03.16	삼성자산운용	상근	비해당
권태환	집행 임원	2022.01.17	-	삼성생명	상근	비해당
김재연	집행 임원	2022.01.03	-	삼성생명	상근	비해당
전삼현	사외 이사	2024.03.15	2026.03.16	現 송실대 법학과 교수	비상근	비해당
이창무	사외 이사	2024.03.15	2026.03.16	現 한양대 도시공학과 교수	비상근	비해당
하성	사외 이사	2024.03.15	2026.03.16	前 한국은행 감사	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
팀장	나익천	삼성SRA자산운용 等
팀장	김형진	제이알투자운용 等
Manager	김석만	삼성SRA자산운용 等
Manager	이건웅	엠디엠자산운용 等
Manager	이서연	마스턴투자운용 等
Manager	임지석	농협리츠운용 等
Manager	한찬수	삼성SRA자산운용 等
계	7 명	

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
삼성SRA자산운용 주식회사	2012.11.19	서울특별시 서초구 서초대로 74길 4 삼성생명서초타워 16층 ( Tel : 02-310-2500 ) ( Fax : 02-310-2597 )	155

## 7. 재무상태표

당기 제 13 기 4 분기 20 24 년 12 월 31 일 현재  
 전기 제 12 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 삼성SRA자산운용

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기 4 분기		제 12 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		49,934,029,252		51,493,465,985
현금및현금성자산	29,934,029,252		31,493,465,985	
기타예치금	20,000,000,000		20,000,000,000	
2. 유가증권		66,467,461,445		55,303,060,625
당기손익인식금융자산	66,467,461,445		55,303,060,625	
매도가능금융자산	-		-	
만기보유금융자산	-		-	
관계기업투자	-		-	
종속기업투자	-		-	
기타	-		-	
3. 대출채권 등		-		-
대여금	-		-	
매입대출채권	-		-	
신탁계정대	-		-	
기타	-		-	
4. 재고자산		-		-
5. 유형자산		958,058,810		1,239,079,636
토지	7,246,308		7,246,308	
건물	87,908,625		90,572,313	
기타	862,903,877		1,141,261,015	
6. 투자부동산		-		-
7. 기타자산		62,707,371,945		47,721,124,259
매출채권	-		-	
미수금	1,022,344,444		448,253,560	
미수수익	37,477,384,830		23,632,366,857	
선급금	63,429,686		63,429,686	
선급비용	526,094,013		1,257,292,089	
보증금	2,173,120,413		2,060,342,732	
파생상품자산	-		-	
무형자산	14,607,639,776		12,414,106,401	
이연법인세자산	2,184,945,259		1,911,424,153	
매각예정자산	-		-	
기타	4,652,413,524		5,933,908,781	
<b>자 산 총 계</b>		180,066,921,452		155,756,730,505
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		-		-
차입금	-		-	
사채	-		-	
2. 기타부채		18,821,777,286		16,823,446,446
매입채무	-		-	
미지급금	-		-	
미지급비용	10,034,199,495		8,573,359,177	
선수수익	-		-	
선수금	-		-	
예수금	373,623,328		436,457,618	
파생상품부채	-		-	
임대보증금	-		-	
순확정급여채무	-		-	
총당부채	43,033,275		42,756,268	
당기법인세부채	5,563,389,072		3,872,237,726	
기타	2,807,532,116		3,898,635,657	
<b>부 채 총 계</b>		18,821,777,286		16,823,446,446
<b>III. 자 본</b>				
1. 자본금		20,000,000,000		20,000,000,000
보통주자본금	20,000,000,000		20,000,000,000	
종류주자본금	-		-	
2. 자본잉여금		-		-
주식발행초과금	-		-	
기타	-		-	
3. 자본조정		-		-
주식할인발행차금	-		-	
기타	-		-	
4. 기타포괄손익누계액		(1,552,093,885)		(1,213,102,081)
유가증권평가손익	-		-	
기타	(1,552,093,885)		(1,213,102,081)	
5. 이익잉여금(결손금)		142,797,238,051		120,146,386,140
<b>자 본 총 계</b>		161,245,144,166		138,933,284,059
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		180,066,921,452		155,756,730,505



## 8. 손익 계산서

당기 제 13 기 4 분기  
전기 제 12 기 4 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일  
20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

회사명: 삼성SRA자산운용

(단위: 원)

과 목	제 13 (당)기		제 12 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	19,987,631,046	70,645,924,318	16,354,807,208	62,428,974,086
1. 수수료수익	18,439,227,163	66,542,289,552	15,138,145,930	57,844,367,206
신탁보수	-	-	-	-
대리업무보수	-	-	-	-
리츠자산관리보수	504,934,836	2,539,519,138	657,370,205	1,924,454,829
리츠자산매입수수료수익	-	629,350,000	-	-
리츠운용수수료수익	504,934,836	1,779,204,507	427,002,877	1,694,087,501
리츠자산매각수수료수익	-	-	-	-
리츠운용관련기타수익	-	130,964,631	230,367,328	230,367,328
기타	17,934,292,327	64,002,770,414	14,480,775,725	55,919,912,377
2. 유가증권관련이익	827,015,031	1,583,548,813	422,045,129	1,534,418,547
3. 파생상품관련이익	-	-	-	-
4. 대출채권관련이익	-	-	-	-
5. 이자수익	541,400,934	1,907,299,087	589,244,995	1,819,870,199
6. 배당금수익	-	-	-	-
7. 기타의 영업수익	179,987,918	612,786,866	205,371,154	1,230,318,134
<b>II. 영업비용</b>	11,585,720,109	40,518,762,177	10,321,369,881	38,570,095,140
1. 이자비용	63,625,130	200,767,304	54,924,875	188,170,032
차입금	-	-	-	-
사채	-	-	-	-
기타	63,625,130	200,767,304	54,924,875	188,170,032
2. 유가증권관련손실	(19,291,126)	496,433,471	(197,306,490)	994,962,221
3. 파생상품관련손실	-	-	-	-
4. 대출채권관련손실	-	-	-	330,000,000
5. 판매비용관리비	10,834,874,061	39,112,902,994	10,462,471,865	37,050,633,180
급여	6,486,324,998	23,609,097,397	6,532,072,181	22,540,318,362
퇴직급여	266,488,663	968,311,363	230,513,093	849,603,311
복리후생비	830,681,825	3,256,891,893	779,619,879	3,237,811,190
임차료	152,277,771	617,696,967	145,737,501	597,791,385
지급수수료	1,007,372,732	2,677,518,994	887,801,312	2,187,200,722
접대비	77,698,140	280,645,463	75,100,614	283,646,485
감가상각비	440,249,378	1,748,934,517	430,978,795	1,699,857,101
세금과공과	127,309,197	844,283,826	128,656,207	727,167,097
기타	1,446,491,357	5,109,522,574	1,251,992,283	4,927,237,527
6. 기타영업비용	706,512,044	708,658,408	1,279,631	6,329,707
<b>III. 영업이익</b>	8,401,910,937	30,127,162,141	6,033,437,327	23,858,878,946
<b>IV. 영업외수익</b>	11,000,030	11,025,199	25,383,674	67,492,283
이자수익	-	-	-	-
배당금수익	-	-	-	-
유가증권관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
파생상품관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
유형자산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
투자부동산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
임대료수익	-	-	-	-
상각채권추심이익	-	-	-	-
총당부채환입	-	-	-	-
기타	11,000,030	11,025,199	25,383,674	67,492,283
<b>V. 영업외비용</b>	1,800,000	113,800,000	-	-
이자비용	-	-	-	-
유가증권관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
파생상품관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
유형자산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
투자부동산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
기부금	-	-	-	-
총당부채전입	-	-	-	-
기타	1,800,000	113,800,000	-	-
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	8,411,110,967	30,024,387,340	6,058,821,001	23,928,371,229
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>	2,057,656,104	7,373,535,429	1,216,284,935	5,991,182,891
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	6,353,454,863	22,650,851,911	4,842,536,066	17,935,188,338
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	(338,991,804)	(338,991,804)	(383,496,441)	(383,496,441)
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	6,014,463,059	22,311,860,107	4,459,039,625	17,551,691,897
<b>X I. 주당이익</b>	1,588	5,663	1,211	4,484

## II. 업무현황

### 1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
삼성에프엔위탁관리 부동산투자회사 주식회사	9/2/2022	회사 청산종결 등기일까지	위탁회사 자산 의 투자, 운용 업무		

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
일반사모집합투자업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2015.10.26	
투자자문업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2014.02.07	
투자일임업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2014.02.07	
투자중개업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2012.12.26	
투자매매업(인수업제외)	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2012.12.26	

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사	8,817		14	8,803	감가상각비에 따른 자산의 감소
총 계	8,817	-	14	8,803	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 가결산 자료 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구 분	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	- 매입가액 $\times$ 0.5% (단, 2022년 11월 매입한 대치타워, 에스원빌딩의 매입 매입수수료는 매입가액의 0.1%(부가가치세 별도))
운용기본수수료	- 매입가액의 0.25% $\div$ 365(윤년 366) $\times$ 소유권보유일수
운용성과보수	- (현금배당액-최고 현금배당액) $\times$ 일평균발행주식수 $\times$ 25%
매각기본보수	[매각자산이 실물 부동산인 경우] - 매각가액 $\times$ 0.7%(부가세 별도) [매각자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권)인 경우] - 거래대금 $\times$ 0.7%(부가세 별도)
매각성과보수	[매각자산이 실물 부동산인 경우] - (매각가액 - 매입가액) $\times$ 10% [매각자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권)인 경우] - (거래대금 - 장부가) $\times$ 10%

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	2,540	3.59%	리츠자산관리보수
기타수익	68,117	96.41%	영업수익, 영업외수익
총수익	70,657	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사	2,540	100%	0

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료 수익	64,003	93.96%	리츠자산관리보수 제외
2. 유가증권 평가이익	1,584	2.33%	
3. 이자수익	1,907	2.80%	
4. 기타 영업수익	623	0.91%	영업외수익 포함
수익 계	68,117	100.00%	



2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	201	0.49%	
2. 유가증권관련손실	496	1.22%	
3. 대출채권관련손실	0	0.00%	
4. 판매비와관리비	39,113	96.26%	
5. 기타영업비용	822	2.02%	영업외비용 포함
비용 계	40,632	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		
회사채-이마트	10,000			
삼성SRA일반사모부동산자투자신탁제19호	1,849			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제38호	138			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제85호(2종)	882			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제52호	1,000			
삼성SRA글로벌전략대출펀드제1호	3,175			
삼성SRA글로벌전략전문투자형사모부동산투자신탁 제1호	3,789		169	
삼성SRA전문투자형사모부동산자투자신탁제55호	2,020			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제68호(2종)	7,600			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제69호(2종)	2,400			
삼성SRA세빌스일반사모부동산투자신탁제1호	3,619		283	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86A호	5,457			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86B호	5,457			
삼성SRA미국파트너십전략일반사모부동산자투자신탁제1호	813			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제80호(2종)	3,865			
삼성SRA글로벌대출일반사모부동산투자신탁제1호	1,100			
삼성SRA글로벌코어오피스전문투자형사모부동산투자신탁제2호(1종)	1,925			
삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제3호	500		500	
삼성SRA유럽JV일반사모부동산투자신탁제1호	914		865	
2022 삼성 SBI ESG 펀드	700			
시빅센터PFV	4,000	7.02%		
부천울류랜드마크PFV	3,900	9.75%	0	
합 계	65,104	-	1,817	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					