

영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 03월 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 15 기 1 분기)

삼성SRA자산운용

2026년 01월 01일부터
2026년 03월 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
- ☐ 2025. 3. 3 : 2024 PERE, '올해의 아시아태평양 오피스 투자자' 선정
- 6. 20 : 여구 리더 여라시모스 서리

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
☐ 대표전화번호	: 02-310-2500
☐ 상장여부·상장일	: 비상장
☐ 영위업무의 근거법률	: 자본시장법, 부동산투자회사법
☐ 중소기업여부	: 부
☐ 계열회사의 총수	: 67
☐ 주요 계열회사 명칭 및 상장여부	: 삼성전자(상장), 삼성생명보험(상장)
☐ 신용평가결과	: -

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자액 일	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	전무	2026.03.20	2029.03.20	한국투자공사	상근	비해당
김대혁	상무	2023.01.17	-	삼성자산운용	상근	비해당
김재연	상무	2022.01.03	-	삼성생명	상근	비해당
양태섭	상무	2024.01.17	2027.03.16	삼성생명	상근	비해당
김철중	상무	2025.01.01	-	GE Real Estate	상근	비해당
한원기	법무팀 책임 관리	2026.01.02	2028.01.01	삼성생명	상근	비해당
이규선	법무팀 책임 관리	2026.01.02	2028.01.01	삼성생명	상근	비해당
김동원	법무팀 책임 관리	2026.01.02	2028.01.01	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 교 수	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	김형진	미래에셋증권 기업금융본부(IB) 과학기술인공제회 자산운용본부 키움투자자산운용 대체투자본부 제이알투자운용 리츠사업본부
팀장	나익천	삼성생명 부동산사업부 삼성SRA자산운용 일임본부
팀장	신승미	KTB자산운용 부동산투자팀 현대자산운용 부동산투자팀 키움자산운용 부동산투자팀 삼성SRA자산운용 국내투자본부, 포트폴리오본부
Manager	이건웅	엠디엠자산운용 부동산개발투자본부 대신자산신탁 리츠본부 *감정평가사
Manager	이서연	에스엔아이코퍼레이션 기업부동산팀 마스턴투자운용 투자운용본부
Manager	태창모	삼성SRA자산운용 국내운용본부
Manager	한찬수	삼성생명 재경팀 삼성SRA자산운용 경영지원실, 국내투자본부
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)	160
삼성SRA자산운용 UK	6/20/2025	First Floor, East Wing, 30 Gresham Street, London (EC2V 7JE)	2

7. 재무상태표

당기 제 15 기 1 분기 20 26 년 3 월 31 일 현재
 전기 제 14 기 기말 20 25 년 12 월 31 일 현재

회사명: 삼성SRA자산운용

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기 1 분기		제 14 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		45,402,958,374		47,248,832,286
현금및현금성자산	15,402,958,374		7,248,832,286	
기타예치금	30,000,000,000		40,000,000,000	
2. 유가증권		90,562,312,417		86,336,199,538
당기손익인식금융자산	88,562,312,417		86,336,199,538	
매도가능금융자산	-		-	
만기보유금융자산	-		-	
관계기업투자	2,000,000,000		-	
종속기업투자	-		-	
기타	-		-	
3. 대출채권 등		-		-
대여금	-		-	
매입대출채권	-		-	
신탁계정대	-		-	
기타	-		-	
4. 재고자산		-		-
5. 유형자산		634,882,917		662,665,463
토지	7,246,308		7,246,308	
건물	84,579,018		85,244,937	
기타	543,057,591		570,174,218	
6. 투자부동산		-		-
7. 기타자산		68,971,218,835		72,243,646,268
매출채권	-		-	
미수금	1,376,047,810		1,256,744,170	
미수수익	44,352,496,467		48,136,184,559	
선급금	10,500,000		0	
선급비용	304,496,666		461,644,200	
보증금	2,325,171,924		2,268,265,211	
파생상품자산	-		-	
무형자산	14,634,569,526		13,720,345,324	
이연법인세자산	3,251,226,675		3,251,226,675	
매각예정자산	-		-	
기타	2,716,709,767		3,149,236,129	
자 산 총 계		205,571,372,543		206,491,343,555
II. 부 채				
1. 차입부채		-		-
차입금	-		-	
사채	-		-	
2. 기타부채		13,040,547,210		20,882,266,200
매입채무	-		-	
미지급금	34,797,300		-	

미지급비용	4,469,592,526		11,788,378,791	
선수수익	-		-	
선수금	-		-	
예수금	795,687,915		565,712,337	
파생상품부채	-		-	
임대보증금	-		-	
순확정급여채무	-		-	
총당부채	45,012,994		43,311,313	
당기법인세부채	6,028,292,047		6,621,612,650	
기타	1,667,164,428		1,863,251,109	
부 채 총 계		13,040,547,210		20,882,266,200
Ⅲ. 자 본				
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		(1,790,794,886)		(1,790,794,886)
유가증권평가손익	-		-	
기타	(1,790,794,886)		(1,790,794,886)	
5. 이익잉여금(결손금)		174,321,620,219		167,399,872,241
자 본 총 계		192,530,825,333		185,609,077,355
부 채 및 자 본 총 계		205,571,372,543		206,491,343,555

8. 손익계산서

당기 제 15 기 1 분기

20 26 년 1 월 1 일 ~ 20 26 년 3 월 31 일

전기 제 14 기 1 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

회사명: 삼성SRA자산운용

(단위: 원)

코 드	과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
		금 액		금 액	
		최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
E000000	I. 영업수익	20,391,187,331	20,391,187,331	17,424,438,482	17,424,438,482
E000001	1. 수수료수익	18,218,842,158	18,218,842,158	15,856,878,097	15,856,878,097
E000002	신탁보수	-	-	-	-
E000003	대리업무보수	-	-	-	-
E000004	리츠자산관리보수	1,556,170,890	1,556,170,890	495,311,302	495,311,302
E000005	리츠자산매입수수료수익	1,039,500,000	1,039,500,000	-	-
E000006	리츠운용수수료수익	516,670,890	516,670,890	495,311,302	495,311,302
E000007	리츠자산매각수수료수익	-	-	-	-
E000008	리츠운용관련기타수익	-	-	-	-
E000009	기타	16,662,671,268	16,662,671,268	15,361,566,795	15,361,566,795
E000010	2. 유가증권관련이익	1,620,135,164	1,620,135,164	959,422,821	959,422,821
E000011	3. 파생상품관련이익	-	-	-	-
E000012	4. 대출채권관련이익	-	-	-	-
E000013	5. 이자수익	430,980,010	430,980,010	484,539,246	484,539,246
E000014	6. 배당금수익	-	-	-	-
E000015	7. 기타의 영업수익	121,229,999	121,229,999	123,598,318	123,598,318
F000000	II. 영업비용	11,143,232,953	11,143,232,953	10,697,268,219	10,697,268,219
F000001	1. 이자비용	16,412,011	16,412,011	31,986,796	31,986,796
F000002	차입금	-	-	-	-
F000003	사채	-	-	-	-
F000004	기타	16,412,011	16,412,011	31,986,796	31,986,796
F000005	2. 유가증권관련손실	283,988,570	283,988,570	1,126,744,164	1,126,744,164
F000006	3. 파생상품관련손실	-	-	-	-
F000007	4. 대출채권관련손실	-	-	-	-
F000008	5. 판매비와관리비	10,590,985,194	10,590,985,194	9,464,796,389	9,464,796,389
F000009	급여	6,282,982,395	6,282,982,395	5,507,158,905	5,507,158,905
F000010	퇴직급여	283,818,360	283,818,360	267,909,450	267,909,450
F000011	복리후생비	1,059,666,657	1,059,666,657	1,017,391,756	1,017,391,756
F000012	임차료	190,441,262	190,441,262	157,722,144	157,722,144
F000013	지급수수료	649,303,517	649,303,517	466,415,074	466,415,074
F000014	점대비	27,315,100	27,315,100	30,813,550	30,813,550
F000015	감가상각비	455,152,380	455,152,380	442,803,887	442,803,887
F000016	세금과공과	324,355,010	324,355,010	272,196,277	272,196,277
F000017	기타	1,317,950,513	1,317,950,513	1,302,385,346	1,302,385,346
F000018	6. 기타영업비용	251,847,178	251,847,178	73,740,870	73,740,870
G000000	III. 영업이익	9,247,954,378	9,247,954,378	6,727,170,263	6,727,170,263
H000000	IV. 영업외수익	10,034	10,034	10,027	10,027
H000001	이자수익	-	-	-	-
H000002	배당금수익	-	-	-	-
H000003	유가증권관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
H000004	파생상품관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
H000005	유형자산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
H000006	투자부동산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
H000007	임대료수익	-	-	-	-
H000008	상각채권추심이익	-	-	-	-
H000009	총당부채환입	-	-	-	-
H000010	기타	10,034	10,034	10,027	10,027
I000000	V. 영업외비용	-	-	4,280,688	4,280,688
I000001	이자비용	-	-	-	-
I000002	유가증권관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
I000003	파생상품관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
I000004	유형자산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
I000005	투자부동산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
I000006	기부금	-	-	-	-
I000007	총당부채전입	-	-	-	-
I000008	기타	-	-	4,280,688	4,280,688
J000000	VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	9,247,964,412	9,247,964,412	6,722,899,602	6,722,899,602
K000000	VII. 법인세비용(수익)	2,326,216,434	2,326,216,434	1,581,758,456	1,581,758,456
L000000	VIII. 당기순이익(손실)	6,921,747,978	6,921,747,978	5,141,141,146	5,141,141,146

M000000	IX. 기타포괄이익(손실)	-	-	-	-
N000000	X. 총포괄이익(손실)	6,921,747,978	6,921,747,978	5,141,141,146	5,141,141,146
O000000	X I. 주당이익	1,730	1,730	1,285	1,285

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	8,709	2,040	-	10,749	잠실빌딩 편입에 따른 자산총계 증가
총 계	8,709	2,040	-	10,749	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 가결산 자료 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	- 매입가액 $\times$ 0.5%(부가세 별도)
운용기본수수료	- 매입가액의 $0.25\% \div 365$ (윤년 366) $\times$ 소유권보유일수(부가세 별도)
운용성과보수	- (현금배당액-최고 현금배당액) $\times$ 일평균발행주식수 $\times$ 25%(부가세 별도)
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%(부가세 별도) [매각자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권)인 경우] - (거래대금 - 장부가) $\times$ 10%(부가세 별도)

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	1,556	7.63%	리츠자산관리보수
기타수익	18,835	92.37%	영업수익, 영업외수익
총수익	20,391	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사	1,556	100%	0

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료 수익	16,663	88.47%	리츠자산관리보수 제외
2. 유가증권 평가이익	1,620	8.60%	
3. 이자수익	431	2.29%	
4. 기타 영업수익	121	0.64%	영업외수익 포함
수익 계	18,835	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	16	0.14%	
2. 유가증권관련손실	284	2.55%	
3. 대출채권관련손실	0	0.00%	
4. 판매비와관리비	10,591	95.05%	
5. 기타영업비용	252	2.26%	영업외비용 포함
비용 계	11,143	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	140		0	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제85호(2종)	911			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제52호	1,000			
삼성SRA글로벌전략대출펀드제1호	3,373			
삼성SRA글로벌전략전문투자형사모부동산투자신탁 제1호	3,789		198	
삼성SRA전문투자형사모부동산자투자신탁제55호	2,020			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제68호(2종)	7,600			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제69호(2종)	2,400			
삼성SRA세빌스일반사모부동산투자신탁제1호	4,227		(415)	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86A호	5,457			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86B호	5,457			
삼성SRA미국파트너십전략일반사모부동산자투자신탁제1호	1,202			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제80호(2종)	3,865			
삼성SRA글로벌대출일반사모부동산투자신탁제1호	1,645			
삼성SRA글로벌코어오피스전문투자형사모부동산투자신탁제2호(1종)	1,925			
삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제3호	5,000			
삼성SRA유럽JV일반사모부동산모투자신탁제1호	911		(3)	
삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제2호	2,772			
삼성SRA글로벌물류일반사모부동산자투자신탁제1호	968		(9)	
삼성SRA일반사모투자신탁제117호	1,120		1,120	
KODEX 머니마켓액티브	9,988			
2022 삼성 SBI ESG 펀드	900			
시빅센터PFV	4,000	7.02%		
부천물류랜드마크PFV	3,900	9.75%	0	
부천물류랜드마크PFV	2,000	9.85%	2,000	
합 계	88,420	-	2,890	-

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					