

영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 06월 30일까지

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 2 분기)

삼성SRA자산운용

2026년 01월 01일부터
2026년 06월 30일까지

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 : 영국 런던 연락사무소 설립

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)자 일자	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	업무집행 책임자	2026.01.02	2028.01.01	삼성생명	상근	비해당
이규선	업무집행 책임자	2026.01.02	2028.01.01	삼성생명	상근	비해당
김동원	업무집행 책임자	2026.01.02	2028.01.01	삼성생명	상근	비해당
전삼현	사외 이사	2026.03.20	2027.03.20	現 송실대 법학과 교수	비상근	비해당
이창무	사외 이사	2026.03.20	2028.03.20	現 한양대 도시공학과 교수	비상근	비해당
하성	사외 이사	2026.03.20	2028.03.20	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)	164
삼성SRA자산운용 UK	6/20/2025	30 Gresham Street, London EC2V 7PG	2

7. 재무상태표

당기 제 15 기 2 분기 20 26 년 6 월 30 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 2 분기		제 14 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		30,820,009,332		47,248,832,286
현금및현금성자산	820,009,332		7,248,832,286	
기타예치금	30,000,000,000		40,000,000,000	
2. 유가증권		100,350,271,424		86,336,199,538
당기손익인식금융자산	98,447,304,205		86,336,199,538	
매도가능금융자산	-		-	
만기보유금융자산	-		-	
관계기업투자	1,902,967,219		-	
종속기업투자	-		-	
기타	-		-	
3. 대출채권 등		-		-
대여금	-		-	
매입대출채권	-		-	
신탁계정대	-		-	
기타	-		-	
4. 재고자산		-		-
5. 유형자산		600,002,892		662,665,463
토지	7,246,308		7,246,308	
건물	83,913,099		85,244,937	
기타	508,843,485		570,174,218	
6. 투자부동산		-		-
7. 기타자산		77,835,618,299		72,243,646,268
매출채권	-		-	
미수금	7,539,816,145		1,256,744,170	
미수수익	48,855,036,552		48,136,184,559	
선급금	-		0	
선급비용	267,986,046		461,644,200	
보증금	2,336,477,463		2,268,265,211	
파생상품자산	-		-	
무형자산	14,672,931,457		13,720,345,324	
이연법인세자산	2,057,391,878		3,251,226,675	
매각예정자산	-		-	
기타	2,105,978,758		3,149,236,129	
자 산 총 계		209,605,901,947		206,491,343,555
II. 부 채				
1. 차입부채		-		-
차입금	-		-	
사채	-		-	
2. 기타부채		11,486,285,820		20,882,266,200
매입채무	-		-	
미지급금	67,460,500		-	

미지급비용	6,359,145,465		11,788,378,791	
선수수익	-		-	
선수금	-		-	
예수금	545,097,636		565,712,337	
파생상품부채	-		-	
임대보증금	-		-	
순확정급여채무	-		-	
총당부채	45,073,908		43,311,313	
당기법인세부채	3,186,875,414		6,621,612,650	
기타	1,282,632,897		1,863,251,109	
부 채 총 계		11,486,285,820		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)		179,910,411,013		167,399,872,241
자 본 총 계		198,119,616,127		185,609,077,355
부 채 및 자 본 총 계		209,605,901,947		206,491,343,555

8. 손익계산서

당기 제 15 기 2 분기
전기 제 14 기 2 분기

20 26 년 1 월 1 일 ~ 20 26 년 6 월 30 일
20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일

회사명: 삼성SRA자산운용

(단위: 원)

과 목	제 15 (당)기		제 14 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	17,918,432,252	38,309,619,583	17,493,423,993	34,917,862,475
1. 수수료수익	16,942,902,641	35,161,744,799	16,731,710,480	32,588,588,577
신탁보수	-	-	-	-
대리업무보수	-	-	-	-
리츠자산관리보수	853,657,583	2,409,828,473	689,504,343	1,184,815,645
리츠자산매입수수료수익	-	1,039,500,000	-	-
리츠운용수수료수익	630,396,268	1,147,067,158	500,814,760	996,126,062
리츠자산매각수수료수익	-	-	-	-
리츠운용관련기타수익	223,261,315	223,261,315	188,689,583	188,689,583
기타	16,089,245,058	32,751,916,326	16,042,206,137	31,403,772,932
2. 유가증권관련이익	517,138,294	2,137,273,458	250,660,374	1,210,083,195
3. 파생상품관련이익	-	-	-	-
4. 대출채권관련이익	-	-	-	-
5. 이자수익	324,387,984	755,367,994	441,320,901	925,860,147
6. 배당금수익	-	-	-	-
7. 기타의 영업수익	134,003,333	255,233,332	69,732,238	193,330,556
II. 영업비용	10,181,141,631	21,324,374,584	9,743,228,720	20,440,496,939
1. 이자비용	16,420,438	32,832,449	41,492,912	73,479,708
차입금	-	-	-	-
사채	-	-	-	-
기타	16,420,438	32,832,449	41,492,912	73,479,708
2. 유가증권관련손실	30,078,575	314,067,145	19,855,267	1,146,599,431
3. 파생상품관련손실	-	-	-	-
4. 대출채권관련손실	-	-	-	-
5. 판매비와관리비	10,384,862,395	20,975,847,589	9,652,773,952	19,117,570,341
급여	6,126,815,921	12,409,798,316	5,590,521,425	11,097,680,330
퇴직급여	283,662,360	567,480,720	267,843,180	535,752,630
복리후생비	1,072,661,763	2,132,328,420	1,005,803,854	2,023,195,610
임차료	191,045,988	381,487,250	157,549,636	315,271,780
지급수수료	285,095,792	934,399,309	449,026,369	915,441,443
접대비	109,849,840	137,164,940	98,541,160	129,354,710
감가상각비	473,641,313	928,793,693	442,426,514	885,230,401
세금과공과	234,079,800	558,434,810	220,935,523	493,131,800
기타	1,608,009,618	2,925,960,131	1,420,126,291	2,722,511,637
6. 기타영업비용	(250,219,777)	1,627,401	29,106,589	102,847,459
III. 영업이익	7,737,290,621	16,985,244,999	7,750,195,273	14,477,365,536
IV. 영업외수익	3,996,923	4,006,957	8	10,035
이자수익	-	-	-	-
배당금수익	-	-	-	-
유가증권관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
파생상품관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-

유형자산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
투자부동산관련이익(처분이익 등)	-	-	-	-
임대료수익	-	-	-	-
상각채권추심이익	-	-	-	-
총당부채환입	-	-	-	-
기타	3,996,923	4,006,957	8	10,035
V. 영업외비용	97,032,781	97,032,781	766,316,693	770,597,381
이자비용	-	-	-	-
유가증권관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
파생상품관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
유형자산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
투자부동산관련손실(처분손실 등)	-	-	-	-
기부금	-	-	-	-
총당부채전입	-	-	-	-
기타	97,032,781	97,032,781	766,316,693	770,597,381
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	7,644,254,763	16,892,219,175	6,983,878,588	13,706,778,190
VII. 법인세비용(수익)	2,055,463,969	4,381,680,403	1,765,072,735	3,346,831,191
VIII. 당기순이익(손실)	5,588,790,794	12,510,538,772	5,218,805,853	10,359,946,999
IX. 기타포괄이익(손실)	-	-	-	-
X. 총포괄이익(손실)	5,588,790,794	12,510,538,772	5,218,805,853	10,359,946,999
X I. 주당이익	1,397	3,128	1,305	2,590

*** 입력도움말**

1. 손익계산서 계정과목은 수정하지 마시기 바랍니다.(일치하는 계정과목이 없는 경우 해당 대분류 아래 '기타'에 입력)
2. 전기는 당기와 동일한 기간으로 입력하시기 바랍니다.
(예) : 3분기 영업보고서인 경우, 당기 최근3개월(당기 3분기 발생액), 당기누적(당기 1~3분기 누적액)
전기 최근3개월(전기 3분기 발생액), 전기누적(전기 1~3분기 누적액)
3. 회사명은 표지시트에서 불러옵니다.
4. 별도재무제표 기준으로 '원' 단위로 입력하시기 바랍니다.
5. 신탁업을 주업으로 하는 AMC와 기타AMC의 계정과목 대분류가 다를 수 있습니다.
각 회사 기존 감사보고서상 재무제표와 대분류(영업수익, 영업비용, 영업외수익, 영업외비용 등)를 일치시켜 주시기 바랍니다.
(예) 신탁회사인 경우 보통 이자수익, 유가증권관련이익 등이 영업수익 하위항목으로 분류되지만
기타회사인 경우 보통 이자수익, 유가증권관련이익 등이 영업외수익 하위항목으로 분류됨
(예) 기타회사인 경우 보통 재화 및 용역의 제공에 따른 매출원가가 별도 표기되므로
위 입력 양식에서 영업비용 하단의 기타영업비용으로 분류함
6. 당기순손실, 기타포괄손실 등 음수인 계정과목은 숫자 앞에 '-'를 붙여 음수로 입력하시기 바랍니다.
7. 표 왼쪽에 적혀있는 코드는 수정하지 마시기 바랍니다.

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	10,749	-	24	10,725	감가상각비 등에 따른 자산총계 감소
총 계	10,749	-	24	10,725	

※ 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)	2,410	6.29%	리츠자산관리보수
기타수익	35,903	93.71%	영업수익, 영업외수익
총수익	38,313	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사	2,410	100%	0

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 수수료 수익	32,752	91.22%	리츠자산관리보수 제외
2. 유가증권 평가이익	2,137	5.95%	
3. 이자수익	755	2.10%	
4. 기타 영업수익	259	0.72%	영업외수익 포함
수익 계	35,903	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이자비용	33	0.15%	
2. 유가증권관련손실	314	1.47%	
3. 대출채권관련손실	0	0.00%	
4. 판매비와관리비	20,976	97.92%	
5. 기타영업비용	99	0.46%	영업외비용 포함
비용 계	21,422	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		
삼성SRA일반사모부동산자투자신탁제19호	1,849			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제38호	140		0	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제85호(2종)	911			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제52호	1,000			
삼성SRA글로벌전락대출펀드제1호	3,373		172	
삼성SRA글로벌전락전문투자형사모부동산투자신탁 제1호	3,961			
삼성SRA전문투자형사모부동산자투자신탁제55호	2,020			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제68호(2종)	7,600			
삼성SRA전문투자형사모부동산투자신탁제69호(2종)	2,400			
삼성SRA세빌스일반사모부동산투자신탁제1호	4,597		370	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86A호	5,457			
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제86B호	5,457			
삼성SRA미국파트너십전락일반사모부동산자투자신탁제1호	1,448		246	
삼성SRA일반사모부동산투자신탁제80호(2종)	3,865			
삼성SRA글로벌대출일반사모부동산투자신탁제1호	1,017		(628)	
삼성SRA글로벌코어오피스전문투자형사모부동산투자신탁제2호(1종)	2,302		376	
삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제3호	5,000			
삼성SRA유럽JV일반사모부동산모투자신탁제1호	911			
삼성SRA국내대출일반사모부동산투자신탁제2호	2,671		(40)	
삼성SRA글로벌물류일반사모부동산자투자신탁제1호	968			
삼성SRA일반사모자투자신탁제117호	1,120			
KODEX 머니마켓액티브	19,024		9,036	
KODEX 26-12 회사채(AA-이상)액티브	9,927		9,927	
2022 삼성 SBI ESG 펀드	900			
시빅센터PFV	4,000	7.02%		
부천물류랜드마크PFV	3,900	9.75%	0	
하남엠티센터PFV	2,000	9.85%		
합 계	97,818	-	19,459	-

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					