

영 업 보 고 서

2022년 10월 01일부터

2022년 12월 31일까지

엘비자산운용 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 7 기 4 분기)

엘비자산운용 주식회사

2022년 10월 01일부터

2022년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2016.07.20 설립
2016.09.26 본점이전
2016.11.21 전문사모집합투자업 등록
2017.03.10 외국환업무 등록
2021.08.02 본점이전
2022.04.15 REITs 자산관리회사(AMC) 경영인가(국토교통부)

2. 영업의 개요

[인가(등록)업무단위별 금융투자업의 종류]

3-14-1 전문사모집합투자업: 전문사모집합투자업

[경영업무 및 부수업무]

경영업무 대출의 중개, 주선 또는 대리 업무
부수업무 법인세법상 PFV 및 상법상 SPC의 자산관리 업무, 특별자산법에 대한 자문업무
경영업무 부동산투자회사법에 근거한 자산관리회사(AMC)업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2016.07.20	보통주	66,000	66,000	설립
2016.09.05	보통주	394,000	460,000	유상증자
2016.12.28	보통주	100,000	560,000	유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	최초 선임일	최근 선임일	임기 만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
김형석	대표이사	2016.07.20	2022.03.31	2025.03.30	現 LB자산운용 대표, 미래에셋자산운용 부동산부문 부사장, 한국씨티은행 부동산금융 팀장	상근	비해당
도세훈	비상무이사	2017.02.06	2020.03.30	2023.03.29	現 (주)히지노 대표	비상근	비해당
심현주	비상무이사	2021.12.31	2021.12.31	2024.12.30	現 LB자산운용 이사, 송실대 공과대학 교수	비상근	비해당
김성조	감사	2022.08.31	2022.08.31	2025.08.30	現 ㈜엘비 기획실 과장, 유진기업(주) 경영관리팀 과장, EY한영회계법인 CBS General 대리, 더클래스효성	비상근	비해당
조윤석	업무집행 책임	2020.05.25	2020.05.25		現 LB자산운용 투자1본부장, AXA자산운용	상근	비해당
이성용	업무집행 책임	2020.05.25	2020.05.25		現 LB자산운용 투자2본부장, 캡스톤자산운용	상근	비해당
윤정아	업무집행 책임	2020.08.01	2020.08.01	2024.07.31	現 LB자산운용 준법감시인(위험관리 책임자 겸직), 중국은행(주) 외환, 무역금융, 준법감시 업무 담당	상근	비해당
이정환	업무집행 책임	2022.08.01	2022.08.01		現 LB자산운용 리츠투자운용부문 부문대표 부사장, ㈜하나자산신탁 리츠사업본부 본부장	상근	해당
노우주	업무집행 책임	2022.08.01	2022.08.01		現 LB자산운용 투자3본부 운용파트장, 이지스자산운용(주) AM부문 차장	상근	비해당
장문경	업무집행 책임	2022.08.01	2022.08.01		現 LB자산운용 투자1본부 투자운용1팀 팀장, 유나이티드파트너스자산운용(주) 투자운용팀 상무	상근	비해당
김민철	업무집행 책임	2022.08.01	2022.08.01	2025.07.31	現 LB자산운용 경영관리본부 본부장, 엘비세미콘㈜ 기획팀 팀장	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
부문대표	이정환	- 하나자산신탁 리츠사업본부장
부장	이상재	- 하나자산신탁 리츠투자팀 팀장
차장	주현태	- 하나증권 부동산전략금융실
과장	신지용	- 하나자산신탁 리츠투자팀 대리
과장	김태용	- 하나자산신탁 리츠투자팀 주임
계	5 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
엘비자산운용 주식회사	2016.07.20	서울특별시 중구 세종대로 136, 20층(태평로 1가, 서울파이낸스센터) (Tel : 02-6371-3200 / Fax : 02-6371-3201)	46

7. 재무상태표

당기 제 7 기 4 분기 20 22 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 6 기 기말 20 21 년 12 월 31 일 현재

회사명: 엘비자산운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 4 분기		제 6 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		9,176,370,585		29,201,851,073
현금및현금성자산	9,176,370,585		28,844,131,073	
기타예치금			357,720,000	
2. 유가증권		11,111,130,585		7,191,437,529
당기손익인식금융자산	357,720,000			
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자	10,753,410,585		7,191,437,529	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		2,394,031,698		3,008,936,521
토지				
건물				
기타	2,394,031,698		3,008,936,521	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		13,046,185,199		6,491,563,107
매출채권				
미수금				
미수수익	2,525,154,292		4,058,676,219	
선급금				
선급비용	15,079,320			
보증금	580,782,000		580,782,000	
파생상품자산				
무형자산	1,721,121,401		1,692,845,256	
이연법인세자산			133,043,521	
매각예정자산				
기타	8,204,048,186		26,216,111	
자 산 총 계		35,727,718,067		45,893,788,230
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		3,810,208,448		12,640,354,382
매입채무				
미지급금	46,274,220		206,520,291	
미지급비용	494,976,335		770,728,589	
선수수익				
선수금			1,000,000,000	
예수금	311,021,801		2,509,522,031	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채				
당기법인세부채	784,104,380		5,707,134,467	
기타	2,173,831,712		2,446,449,004	

부 채 총 계		3,810,208,448		12,640,354,382
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		2,800,000,000		2,800,000,000
보통주자본금	2,800,000,000		2,800,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		(35,658,240)		(35,658,240)
주식할인발행차금	(35,658,240)		(35,658,240)	
기타				
4. 기타포괄손익누계액		(175,252,819)		(95,140,484)
유가증권평가손익				
기타	(175,252,819)		(95,140,484)	
5. 이익잉여금(결손금)		29,328,420,678		30,584,232,572
자 본 총 계		31,917,509,619		33,253,433,848
부 채 및 자 본 총 계		35,727,718,067		45,893,788,230

8. 손익계산서

당기 제 7 기 4 분기
전기 제 6 기 4 분기

20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 12 월 31 일
20 21 년 1 월 1 일 ~ 20 21 년 12 월 31 일

회사명: 엘비자산운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,794,933,585	9,780,650,734	24,686,260,295	39,993,196,861
1. 수수료수익	1,611,559,281	9,452,557,048	24,597,434,887	39,880,092,137
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	1,611,559,281	9,452,557,048	24,597,434,887	39,880,092,137
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	183,374,304	328,093,686	88,825,408	113,104,724
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	2,619,923,617	10,681,780,878	9,352,105,974	18,327,010,448
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	2,619,923,617	10,681,780,878	9,639,796,269	18,257,507,551
급여	1,492,616,625	6,422,594,873	7,734,421,133	14,042,154,762
퇴직급여	223,866,958	430,126,178	819,627,593	1,363,403,209
복리후생비	266,655,189	1,079,288,547	221,212,905	733,824,644
임차료	(96,277,342)	28,182,538	(57,777,021)	128,000,920
지급수수료	111,252,283	507,401,938	381,824,487	381,824,487
접대비	90,720,382	422,892,242	97,157,860	421,765,527
감가상각비	303,694,581	711,549,527	291,899,855	480,960,225
세금과공과	37,046,190	215,687,550	56,842,150	151,981,963
기타	190,348,751	864,057,485	94,587,307	553,591,814
6. 기타영업비용			(287,690,295)	69,502,897
III. 영업이익	(824,990,032)	(901,130,144)	15,334,154,321	21,666,186,413
IV. 영업외수익	1,631,726,344	7,354,531,990	295,796,211	5,900,036,203
이자수익				
배당금수익	1,407,186,655	1,700,042,460	220,932,747	1,457,169,341
유가증권관련이익(처분이익 등)	224,539,688	5,654,443,334	74,859,303	4,406,430,934
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	1	46,196	4,161	36,435,928

V. 영업외비용	3,656,408	537,766,403	9,799,615	61,955,924
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)			6,799,615	6,799,615
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				2,186,890
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금	2,000,000	2,000,000	3,000,000	3,000,000
총당부채전입				
기타	1,656,408	535,766,403		49,969,419
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	803,079,904	5,915,635,443	15,620,150,917	27,504,266,692
VII. 법인세비용(수익)	1,168,247,337	1,168,247,337	3,751,095,716	6,092,266,524
VIII. 당기순이익(손실)	(365,167,433)	4,747,388,106	11,869,055,201	21,412,000,168
IX. 기타포괄이익(손실)	(80,112,335)	(80,112,335)		
X. 총포괄이익(손실)	(445,279,768)	4,667,275,771	11,869,055,201	21,412,000,168
X I. 주당이익(기본및희석주당손익)	(795)	8,334	21,194	38,235

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
전문사모집합투자업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률	2016.11.21	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
해당사항 없음					

※ 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)			
기타수익	9,781	100.00%	금융투자업(집합투자업) 관련 기타수익
총수익	9,781	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
수수료수익	9,453	96.65%	
유가증권관련이익			
대출채권관련이익			
이자수익	328	3.35%	
기타의영업수익			
수익 계	9,781	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
유가증권관련손실			
이자비용			
판매비와관리비	10,682	100.00%	
기타영업비용			
비용 계	10,682	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		
엘비전문투자형 27호사모부동산투자 회사	2,000	1.04%		
엘비전문투자형 블라인드사모투자 신탁1호	2,853	2.00%		
엘비전문투자형사모부동산투자신탁11 호	1,500	2.92%		
안성 성은PFV	10	0.18%		
안성 남사PFV	10	0.20%		
엘비영남복합물류일반사모특별자산투 자신탁40호	2,700	6.75%		
엘비가치투자일반사모부동산투자자 신탁45호	200	2.00%	200	
합 계	9,273	-	-	-

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					