

영 업 보 고 서

2023년 01월 01일부터

2023년 03월 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 8 기 1 분기)

엘비자산운용 주식회사

2023년 01월 01일부터
2023년 03월 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, 특별자산업에 대한 자문업무
경영업무 부동산투자회사법에 근거한 자산관리회사(AMC)업무
부수업무 부동산 개발 관련 제반 자문 및 컨설팅 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	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
김형석	대표이사	2016.07.20	2025.03.30	現 LB자산운용 대표, 미래에셋자산운용 부동산부문 부사장, 한국씨티은행 부동산금융 팀장	상근	비해당
도세훈	비상무이사	2017.02.06	2026.03.27	現 LB자산운용 비상무이사, (주)히지노 대표	비상근	비해당
심현주	비상무이사	2021.12.31	2024.12.30	現 LB자산운용 비상무이사, 숭실대 공과대학 교수	비상근	비해당
김성조	감사	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	-	現 LB자산운용 투자1본부장, AXA자산운용	상근	비해당
이성용	업무집행 책임	2020.05.25	-	現 LB자산운용 투자2본부장, 캡스톤 자산운용	상근	비해당
윤정아	업무집행 책임	2022.08.01	2024.07.31	現 LB자산운용 준법감시인(위험관리 책임자 겸직), 중국은행(주) 외환, 무역금융, 준법감시 업무 담당	상근	비해당
이정환	업무집행 책임	2022.08.01	-	現 LB자산운용 리츠투자운용부문대표 부사장, ㈜하나자산신탁 리츠사업본부 본부장	상근	해당
노우주	업무집행 책임	2022.08.01	-	現 LB자산운용 투자3본부 운용파트장, 이지스자산운용(주) AM부문 차장	상근	비해당
장문경	업무집행 책임	2022.08.01	-	現 LB자산운용 투자1본부 투자운용1팀장, 유나이티드파트너스자산운용(주) 투자운용팀 상무	상근	비해당
김민철	업무집행 책임	2022.08.01	2025.07.31	現 LB자산운용 경영관리본부장, 엘비세미콘(주) 기획팀 팀장	상근	비해당
정기훈	이사	2023.01.01	-	現 LB자산운용 투자운용1본부 투자운용2팀장, 흥국증권 인프라투자금융팀 차장, 키움투자자산운용 부동산운용팀	상근	비해당
김정율(를)	상무	2023.02.01	-	現 LB자산운용 리츠투자운용부문 리츠투자운용1본부장, 마스틴디아이(주) 개발본부 본부장, ㈜하나자산신탁	상근	해당
김도한	부사장	2023.03.02	-	現 LB자산운용 엘비자산운용(주) 투자운용3본부장, 파빌리온자산운용(주) 투자운용2본부 전무(본부장)	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
상무	김정율	- 마스턴디아이 개발본부장
계	6 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)	51

7. 재무상태표

당기 제 8 기 1 분기 20 23 년 3 월 31 일 현재
 전기 제 7 기 기말 20 22 년 12 월 31 일 현재

회사명: 엘비자산운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기	1 분기	제 7 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		5,615,120,239		9,176,370,585
현금및현금성자산	5,615,120,239		9,176,370,585	
기타예치금				
2. 유가증권		11,244,667,726		11,111,130,585
당기손익인식금융자산	357,720,000		357,720,000	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자	10,886,947,726		10,753,410,585	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		2,347,248,897		2,394,031,698
토지				
건물				
기타	2,347,248,897		2,394,031,698	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		12,909,657,567		13,046,185,199
매출채권				
미수금	15,383,355			
미수수익	1,819,787,723		2,525,154,292	
선급금	505,609			
선급비용	43,525,394		15,079,320	
보증금	580,782,000		580,782,000	
파생상품자산				
무형자산	2,361,708,629		1,721,121,401	
이연법인세자산				
매각예정자산				
기타	8,087,964,857		8,204,048,186	
자 산 총 계		32,116,694,429		35,727,718,067
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		3,253,611,201		3,810,208,448
매입채무				
미지급금	49,931,041		46,274,220	
미지급비용	202,640,309		494,976,335	
선수수익				
선수금				
예수금	402,926,970		311,021,801	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채				
당기법인세부채	446,001,800		784,104,380	
기타	2,152,111,081		2,173,831,712	

부 채 총 계		3,253,611,201		3,810,208,448
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)		(175,252,819)
유가증권평가손익				
기타	(175,252,819)		(175,252,819)	
5. 이익잉여금(결손금)		26,273,994,287		29,328,420,678
자 본 총 계		28,863,083,228		31,917,509,619
부 채 및 자 본 총 계		32,116,694,429		35,727,718,067

8. 손익계산서

당기 제 8 기 1 분기
전기 제 7 기 1 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 3 월 31 일
20 22 년 1 월 1 일 ~ 20 22 년 3 월 31 일

회사명: 엘비자산운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,745,081,213	1,745,081,213	1,715,308,949	1,715,308,949
1. 수수료수익	1,565,476,904	1,565,476,904	1,686,818,487	1,686,818,487
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	0	0	0	0
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익				
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	1,565,476,904	1,565,476,904	1,686,818,487	1,686,818,487
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	179,604,309	179,604,309	28,490,462	28,490,462
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	2,282,891,750	2,282,891,750	2,482,340,937	2,482,340,937
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	2,282,891,750	2,282,891,750	2,482,340,937	2,482,340,937
급여	1,218,169,130	1,218,169,130	1,473,583,987	1,473,583,987
퇴직급여	73,081,235	73,081,235	88,990,000	88,990,000
복리후생비	303,109,346	303,109,346	239,997,650	239,997,650
임차료	12,346,077	12,346,077	126,146,933	126,146,933
지급수수료	92,434,503	92,434,503	61,274,021	61,274,021
접대비	83,346,532	83,346,532	99,250,170	99,250,170
감가상각비	191,649,829	191,649,829	32,091,167	32,091,167
세금과공과	81,362,065	81,362,065	106,053,080	106,053,080
기타	227,393,033	227,393,033	254,953,929	254,953,929
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	(537,810,537)	(537,810,537)	(767,031,988)	(767,031,988)
IV. 영업외수익	3,384,146	3,384,146	38,510	38,510
이자수익				
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추상이익				
총당부채환입				
기타	3,384,146	3,384,146	38,510	38,510

V. 영업외비용	0	0	2,457,700	2,457,700
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
충당부채전입				
기타			2,457,700	2,457,700
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(534,426,391)	(534,426,391)	(769,451,178)	(769,451,178)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(534,426,391)	(534,426,391)	(769,451,178)	(769,451,178)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(534,426,391)	(534,426,391)	(769,451,178)	(769,451,178)
X I. 주당이익(기본및희석주당손익)	(954)	(954)	(1,374)	(1,374)

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	1,745	100.00%	금융투자업(집합투자업) 관련 기타수익
총수익	1,745	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	1,565	89.71%	
유가증권관련이익			
대출채권관련이익			
이자수익	180	10.29%	
기타의영업수익			
수익 계	1,745	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
유가증권관련손실			
이자비용			
판매비와관리비	2,283	100.00%	
기타영업비용			
비용 계	2,283	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%		
엘비가치투자일반사모부동산투자신탁 45호	600	2.00%	400	
합 계	9,673	-	400	-

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					