



DS투자증권

회사소개서

2020.12



Table of Contents

- 1 회사개요
- 2 회사연혁
- 3 조직도
- 4 DS그룹 계열사 현황
- 5 주요 사업영역
- 6 재무현황

DS투자증권

- DS투자증권은 국내 메이저 부동산 디벨로퍼인 DS네트웍스(주)의 그룹사로서 부동산금융, IB, 채권, 주식, 자산운용, 헤지펀드 등 다양한 분야에서 선진화된 금융기법을 바탕으로 투자자들에게 최적의 솔루션을 제공하고 있습니다.
- 지속적인 전문가 영입을 통해 투자자들에게 최고의 서비스를 제공함과 동시에 최고 수준의 리스크 관리를 바탕으로 한 차원 높은 금융 서비스를 제공, 글로벌 증권사로 성장해 나갈 예정입니다.

회사개요

- **회사명** DS투자증권 (DS Investment & Securities Co., Ltd.)
- **설립일** 2008.05.16
- **대표이사** 신정호
- **임직원수** 139명
- **조직구성** 3부문 13본부 1센터 2부 33팀
- **주소** 서울 영등포구 여의대로 66 KTB빌딩 3층
- **홈페이지** www.ds-sec.co.kr

주주현황

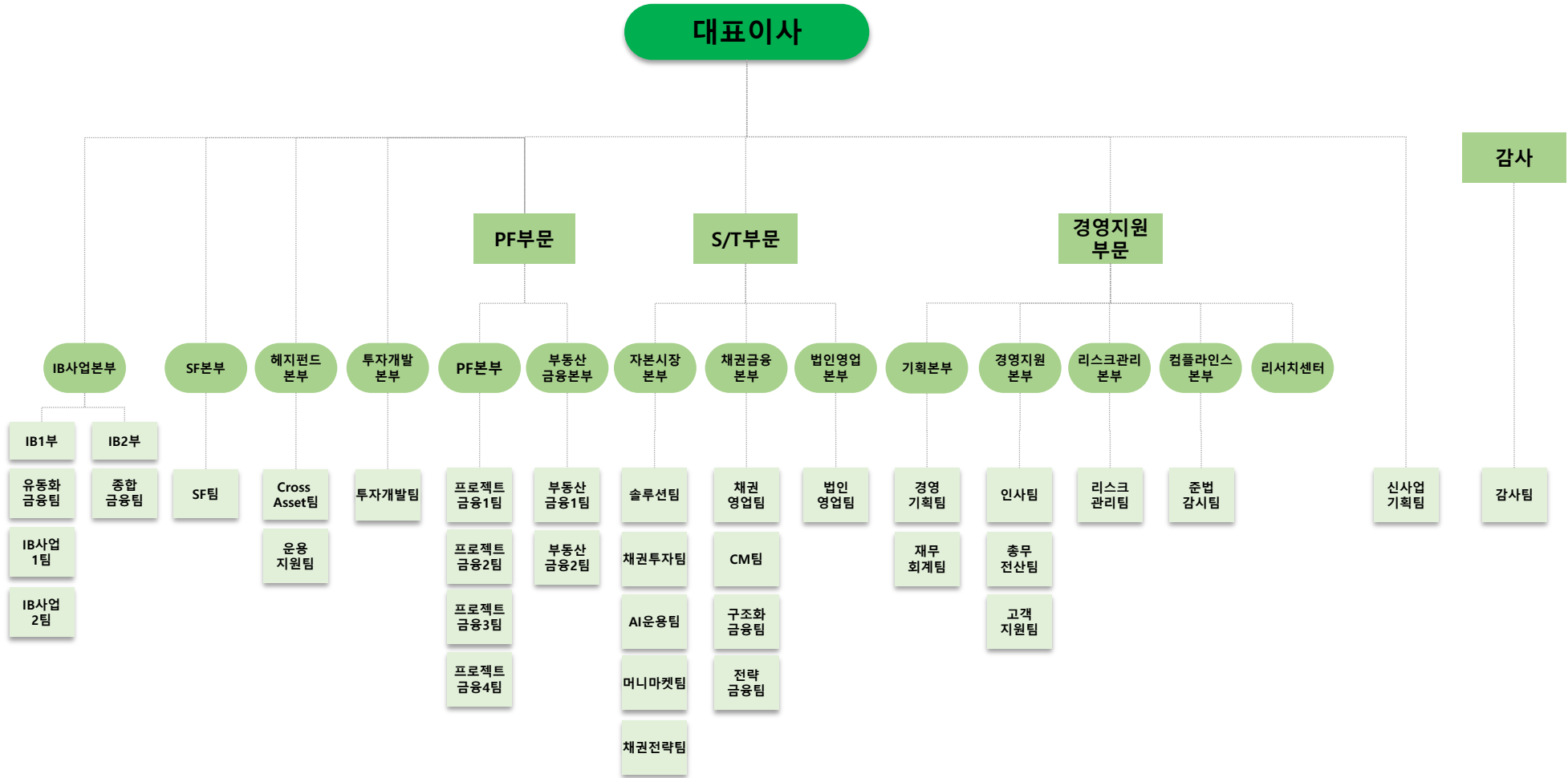


<2020. 12. 31 현재>



연혁	내용
2020.12	유상증자 100억(납입자본금 1,121억원)
2020.03	디에스네트웍스자산운용(주) 자회사 편입
2019.12	투자매매업 인수포함증권(전문) 인가
2019.11	470억원 유상증자(납입자본금 1,000억원)
2019.06	150억원 유상증자(납입자본금 530억원)
2019.04	디에스투자증권(주) 으로 사명 변경
2019.04	신정호 대표이사 취임
2019.04	대주주 변경 승인(손복조외 → 디에스앤파트너(주))
2016.08	전문사모집합투자업 등록
2016.06	투자매매업 채무증권 인가(전문)
2011.11 ~ 2012.08	지점 통폐합 (대구센터, 강남센터, 부산센터 → 본사 영업부)
2009.02	자본시장법 시행에 따른 금융투자업 재인가, 투자일임업 등록
2008.09	대구센터 개점(대구 범어동 뉴영남호텔 1층)
2008.08	부산센터 개점(부산 부전동 서면금융프라자 2층)
2008.07	강남센터(서울 논현동 미성빌딩 7층) 영업부(서울 여의도 하나증권빌딩 17층) 개점 금융투자업 본허가, 영업개시 및 창업식 개최
2008.05	창립주주총회 개최, 법인 설립 등기

2020. 12. 31 현재
(3부문 13본부 1센터 2부 33팀)





IB사업본부는 자본시장에서 자산유동화, 금융자문, 대출주선 및 지분투자 등 전반적인 자금조달 관련 업무를 수행합니다. 국내외 기업은 물론 PF 사업장 등에 대한 고객지향적인 금융 솔루션을 제시하여 영업역량을 확장하고 있으며, 아울러 직접 지분투자를 통해 고수익을 창출할 수 있는 안정적인 사업성이 우수한 투자처를 지속적으로 발굴해 나아갈 것입니다.

유동화금융팀

- 부동산 PF (금융주선 및 자문, B/L 주선, 투자 등)
- ABL, 매출채권유동화 등 기업 금융 자문 및 주선
- CDO/CBO 유동화 증권 발행 및 매출



청년주택팀

- 부동산 PF(금융주선, B/L 주선 등)
- 청년주택관련 One-Stop 서비스 (부지개발, 인·허가자문, 금융자문, 에쿼티 투자 등)
- 상장(비상장) 기업 금융주선(메자닌, 증자 등)



IB사업팀

- ABL, 매출채권유동화, 지분 투자 등 기업 금융 자문 및 주선
- 부동산 PF 구조화 (금융주선 및 자문, B/L 주선, 투자 등)
- 기업공개 주관 (인수단 구성, 참여 및 관리)



대체금융팀

- 해외대체투자 상품 구조화 및 투자 주선
- 해외부동산 PI투자 및 금융 자문(주선)



전략투자팀

- 국내/외 부동산 금융 및 투자 (PF, 금융주선, 인수금융 자문 등)
- 자산유동화증권 및 구조화 상품 발행 (설계, 인수, 모집, 중개 등)



PF본부는 국내외 프로젝트파이낸싱과 관련하여 금융자문, 대출 참여 및 주선, 유동화 및 구조화금융 전반에 대하여 업무를 수행하고 있습니다. 기존 일반적인 프로젝트 파이낸싱(PF) 관련 금융뿐만 아니라, 사업성이 뛰어난 새로운 분야의 프로젝트에 Equity 투자 및 주선, 국내외 대체투자 자산 인수 및 주선, M&A 및 인수금융을 포함하는 기업금융 등 포트폴리오 다각화를 통해 안정적인 수익구조를 구축할 예정입니다.



Project Financing

- 부동산 PF 금융자문 및 주선
- 부동산 개발 및 운영프로젝트의 지분투자 주선 및 실행
- 기타 기업금융 연계 주선 및 자문

구조화 금융

- 수익형 부동산 유동화 주선 및 매도, 매수 자문
- 그룹 네트워크를 통한 수익형 부동산 유동화 주선
- 유동화 증권의 발행구조 설계, 유동화 증권의 인수 매출

대체투자

- 국내외 대체투자자산에 대한 인수, 자문 주선
- 부동산 인프라 등 대체 투자자산의 발굴

M&A, 인수금융, Capital Market

- 국내외 투자대상 발굴, 기업의 인수, 합병, 분할 등의 자문, 중개 및 지배구조 개선
- 국내외 기업, PE 등의 고객들 대상으로 M&A, 인수금융, 리파이낸싱, 구조화 금융 등
- 주식 및 주식 관련 사채, 회사채의 인수 및 발행 업무

Traditional & Alternative Asset 에 대한 Multi-Strategy를 통한 위험 대비 고수익 제공을 투자 철학으로 고객과 진정한 신뢰관계 구축을 목표로 합니다.

- 운용 프로세스의 투명성을 지킵니다.
- 자산별 운용Guideline에 따른 리스크관리로 미래 수익의 불확실성을 유발하는 원인을 분명히 합니다.
- 고객별 needs에 맞는 포지셔닝으로 신뢰관계 구축을 목표로 합니다.

- 부동산 등 대체투자자산 중심의 전략자산군 선정
- 자산별 투자전략 수립, 분석, 및 Deal sourcing

- 펀드 수탁, 결제 및 운용지원
- 제계약 작성 및 검토



- 법규 사전검토, 계약서 및 제안서 검토
- 리스크 사전 점검 및 사후 관리
- 대내외 보고 및 모니터링

- 주식, 채권 등 전통 투자자산 중심의 자산 선정
- 국내외 매크로 환경 조사분석 및 신규상품 개발
- 해외 전략 Counter Party 업무

부동산금융본부는 “금융(증권, 은행, 자산운용, 신탁), 건설” 등 부동산금융 및 개발 관련 분야의 전문가들로 구성된 집단입니다. 본부 구성원들의 다양하고 디테일한 경험, 폭넓은 인적 네트워크 그리고 부동산관련 전문지식을 기반으로 부동산개발사업의 사업성분석 및 컨설팅, 자금지원(PF, PI), 금융구조설계(Reits & Fund 구성) 등 적극적이고 선제적인 부동산금융시장을 개척하고 있습니다.



부동산금융자문 및 PF 참여

- 사업초기 부동산개발 (시행, 시공, 분양) 자문
- 개발대상 부동산 매입 · 매수 자문 금융주선 및 대출참여
- 사업진행 및 준공 관련 사후 관리

부동산 개발 사업투자

- 민간사업(공원특례사업, 민간제한형 PFV사업 등) 발굴, 컨소시엄 구성, Equity 및 PF 참여
- 공공사업의 PFV로 민관합동개발 사업(정부 · 지자체 공모) 참여

자산유동화

- 실물부동산 투자 및 유동화 자문 (Reits, Fund, PFV 구성 등)
- 매출채권(공사비, 분양대금) 유동화 및 기업금융 자문
- 준공 후 미분양 물건 유동화
- 자산유동화 SPC 대리사무 수행

05 SF본부

SF본부는 금융자문, 금융주선 및 지분투자 등 전반적인 자금조달 관련 업무를 수행합니다. 부동산 개발사업에 대한 고객지향적인 금융 솔루션을 제시하여 영업역량을 확장하고 있으며, 아울러 직접 지분투자를 통해 고수익을 창출할 수 있는 안정적이고 사업성이 우수한 투자처를 지속적으로 발굴해 나아갈 것입니다.



부동산금융

- PF 금융구조 설계 및 자문
- 사업 타당성검토, Risk 분석 및 대안 수립
- 제안서작성
- 부동산 개발사업 컨설팅 업무 및 사후관리

부동산 사업투자

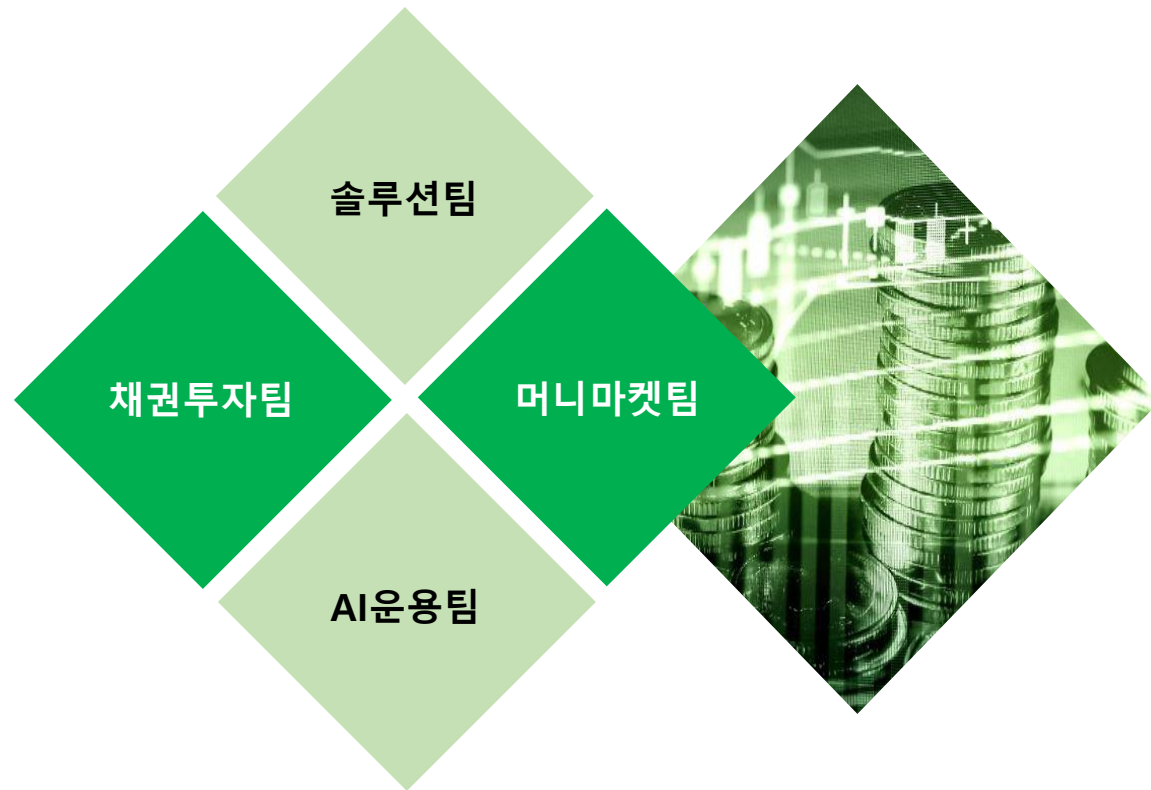
- 개발 부동산 매입·매수 자문 및 투자
- 투자자 및 자금모집

자산유동화

- 대상물건 검토, 현금흐름 및 Risk 분석
- 준공 후 미분양 물건 유동화
- 매출채권(공사비, 분양대금) 유동화 및 기업금융 자문

자본시장본부는 업계 최고 수준의 전문가들이 심층적인 리서치를 통해 투자위험을 최소화하면서 안정적인 수익을 창출해 나갑니다.
우수한 네트워크 역량 및 체계적인 리스크 관리를 기반으로 발굴한 다양한 상품들을 제공합니다.
IB, Capital Market, PF 등 다양한 영역에서 오랜 업력을 쌓아온 인력들이 고객들에게 다양한 금융 관련 서비스를 제공합니다.

- 고객의 금융거래 효율화
 - 고객의 투자포트폴리오 최적화
 - 고객의 자본조달 및 자산육성 프로그래밍
- 이자율, 외환, 신용 상품의 운용
 - 시장 선도적 상품 제공
- 유가증권 및 대체자산의 고객용 상품 제작
 - 상시적인 고객관련 상품 서비스 제공



채권금융본부는 기관투자자들이 주된 참여자인 채권 시장에서의 특성에 맞추어 기관투자자들의 Needs를 파악하고 투자자들의 안정적인 포트폴리오 운용을 충족시키고 기관간 국공채, 금융채, 통안채, 회사채 등 채권, CD, CP 인수, 모집 및 중개 업무를 하고 있습니다. 더불어 채권시장의 양적 확대와 다양해진 채권 거래의 효율성 제고와 자금시장 발전에 중요한 축을 담당하고 있습니다.



▶ 최고의 시장분석과 금융서비스 제공

금융시장의 장벽이 허물어지고 금융기관간 경쟁이 심화되는 환경 속에서 무엇보다 팀워크를 중시하는 운영체계를 갖추고 수많은 시장 참여자들과의 원활하고 신속한 의사소통과 시장에 영향을 미치는 모든 상황에 대한 분석 및 최고의 금융서비스를 제공하고자 사명을 다해 임하고 있습니다.

▶ 고객의 Needs 적극 부응

거래기관과의 긴밀한 교류를 통해 기관의 Needs를 파악하고 다양한 네트워크를 연결하여 금융기관이 거래하는 상품의 제반 사항을 검토하고 공급받아 판매하고 있습니다.

▶ 기업과 금융기관 자금조달 솔루션 제공

금융기관 및 일반기업들이 기업활동에 필요한 자금을 채권이나 CP발행 등을 통하여 조달할 수 있도록 발행과 관련한 법률 및 회계적 문제를 지원하는 자금 조달솔루션을 제공하고 있습니다.

법인영업본부는 기관투자자(연기금, 공제회, 은행, 보험, 상호금융 등)의 맞춤형 금융서비스를 통한 최고의 투자파트너가 되도록 최선을 다하고 있습니다.



주식 중개 업무

기관 투자자들의 주식 거래 시 정확하고 신속한 트레이딩을 통해 안정적 매매를 영위할 수 있도록 서비스를 제공합니다. 장내 주식은 물론 장외 주식 발굴 및 중개 업무도 수행합니다.



유가증권 판매 업무

시장 상황에 맞는 고객의 자금 성격에 부합하는 맞춤형 금융상품을 제안하고 판매합니다. 상품 판매에 그치지 않고 사후 관리까지 철저한 서비스를 추구합니다.



종합금융서비스

비상장 기업의 Fund Rasing 및 종합적인 Advisory Service는 물론 국내외 시황 및 종목에 대한 외부강사 초청세미나 등을 통한 종합금융 서비스를 제공합니다.

투자개발본부는 국내 프로젝트파이낸싱(PF)와 관련된 금융자문, 대출 참여 및 주선, 등의 다양한 업무를 수행하고 있습니다. 구성원들의 폭 넓은 인적 네트워크와 부동산관련 전문지식을 바탕으로 부동산개발사업, 자금지원(PF,PI), PF금융구조설계 등을 통해 안정적인 수익구조를 만들어 나아갈 예정입니다.

◆ 프로젝트파이낸싱 (PF)

- I. 부동산 PF 금융자문 및 주선
- II. 자금지원 (PF, PI)
- III. 부동산 PF 금융구조설계

◆ 부동산 사업 개발투자

- I. 컨소시엄 구성
- II. Equity 및 PF 참여
- III. 부동산 개발자문
- IV. 부동산 개발사업지, 매입, 매수 자문
- V. 토지 개발분석

자산유동화

- I. 대상물건 검토 및 Risk 분석.
- II. 매출채권(공사비, 분양대금) 유동화 및 기업금융자문
- III. 준공 후 미분양 물건 유동화



■ 재무상태표 (연결)

구분	2020년*	2019년	2018년	2017년	2016년
현금및현금성 자산	47,981	54,895	10,654	1,788	29,124
당기손익-공정가치측정 금융자산	206,824	436,455	8,347	16,891	72,039
상각후원가측정 금융자산	74,390	29,068	52,976	183,401	31,768
기타자산	7,233	4,612	3,620	4,252	4,901
자산총계	336,428	525,030	75,596	206,331	137,832
예수부채	20,279	2,880	24,445	159,543	27,946
당기손익-공정가치측정 금융부채	56,647	11,383	0	0	21,909
차입부채	114,370	401,600	341	0	32,800
기타금융부채	31,075	16,946	23,417	14,948	18,329
기타부채	2,288	1,381	360	645	1,728
부채총계	224,659	434,191	48,563	175,136	102,711
자본총계	111,769	90,839	27,033	31,195	35,121
(납입자본)	112,116	100,009	38,000	38,000	38,000

■ 손익계산서 (연결)

구분	2020년*	2019년	2018년	2017년	2016년
영업수익	61,933	22,734	12,789	15,961	54,586
영업비용	49,869	20,345	16,832	16,815	53,920
영업이익	12,064	2,390	(4,043)	(853)	667
영업외수익	37	45	31	2	0
영업외비용	525	25	701	3	20
법인세차감전 순이익	11,576	2,409	(4,713)	(854)	646
법인세비용	2,796	268	(394)	(156)	216
당기순이익	8,780	2,141	(4,318)	(698)	430

* 2020년 재무현황은 감사전 재무제표 자료이며, 감사결과에 따라 달라질 수 있습니다.



감사합니다

Thank you
