

# 영 업 보 고 서

2025년 01월 01일부터

2025년 03월 31일까지

켄달스퀘어리츠운용 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

# 영 업 보 고 서 (제 6 기 1 분기)

켄달스퀘어리츠운용 주식회사

2025년 01월 01일부터

2025년 03월 31일까지

## I. 회사 개황

### 1. 회사의 연혁

2020. 05. 27 자산관리회사(AMC) 설립인가 (국토교통부)  
2020. 05. 28 켄달스퀘어리츠운용 주식회사 설립 (자본금 80억원)  
2021. 03. 15 대표이사 변경(윤원섭 -> 배상휘)

### 2. 영업의 개요

1. 부동산투자회사법(이하 "법") 규정에 의거 기업구조조정부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각 목에 해당하는 자산을 ( i ) 취득, 개발, 개량 및 처분, ( ii ) 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차, ( iii ) 법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치 등에 해당하는 방법으로 투자·운용하는 자산관리회사의 업무

가. 부동산

나. 부동산개발사업

다. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리

라. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권

마. 증권, 채권

바. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

2. 법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 경우

3. 제1호 내지 제3호에 부대되는 일체의 업무

### 3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2020.05.28	설립자본금	8,000	8,000	법인설립자본금

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

#### 4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
배상휘	대표이사	2023.05.28	2026.05.28	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주)	상근	해당
김재현	사내이사	2023.05.28	2026.05.28	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주)	상근	해당
이진국	사내이사	2023.05.28	2026.05.28	한국투자증권 EY 한영회계법인	상근	해당
김성민	감사	2023.03.30	2026.03.31	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주)	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	배상휘	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스㈜ 켄달스퀘어자산운용, 라살자산운용, 리딩투자증권
본부장	이진국	한국투자증권, kt estate, EY 한영회계법인
본부장	김재현	KPMG삼정회계법인, 켄달스퀘어리츠운용주식회사
팀장	임한상	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스㈜, 대림산업㈜
팀장	김진숙	에이알에이코리아, 케이리츠투자운용
팀장	박기백	메이트플러스, 이에스알켄달스퀘어
팀장	공병호	한국투자신탁운용
팀장	양승연	이에스켄달스퀘어
매니저	최도원	금호건설㈜
매니저	강정모	이지스자산운용
계	10 명	

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
켄달스퀘어리츠운용 주식회사	2020.05.28	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층 (여의도동, 쓰리 아이에프씨) ( Tel : 02-6205-0472 ) ( Fax : 02-6205-0466 )	19

## 7. 재 무 상 태 표

당기 제 6 기 1 분기 20 25 년 3 월 31 일 현재  
전기 제 5 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 캔달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기 1 분기		제 5 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		19,547,842,942		15,525,266,647
현금및현금성자산	19,547,842,942		15,525,266,647	
기타예치금				
2. 유가증권		7,407,441,240		6,329,048,690
당기손익인식금융자산				
매도가능금융자산	7,407,441,240		6,329,048,690	
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대어금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,202,524,466		1,307,961,880
토지	79,583,271		79,583,271	
건물	173,052,752		174,240,758	
기타	949,888,443		1,054,137,851	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		5,805,866,960		8,596,453,350
매출채권	3,856,237,018		7,171,818,570	
미수금				
미수수익	158,979,382		60,219,041	
선금금	197,957,815		72,664,296	
선금비용				
보충금	195,182,790		195,182,790	
파생상품자산				
무형자산	1,875,017		2,500,016	
이연법인세자산	610,391,215		610,391,215	
매각예정자산				
기타	785,243,723		483,677,422	
<b>자 산 총 계</b>		33,963,675,608		31,758,730,567
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		1,706,049,515		3,194,324,752
매입채무				
미지급금	10,670,000		638,599,847	
미지급비용	397,637,906		658,449,096	
선수수익				
선수금				
예수금	168,607,370		44,473,870	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무	124,415,103		72,616,659	
총당부채				
당기법인세부채				
기타	1,004,719,136		1,780,185,280	



7. 재 무 상 태 표

당기 제 6 기 1 분기 20 25 년 3 월 31 일 현재  
전기 제 5 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 캔달스퀘어리츠운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 6 (당)기 1 분기		제 5 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
부 재 총 계		1,706,049,515		3,194,324,752
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		8,000,000,000		8,000,000,000
보통주자본금	8,000,000,000		8,000,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		(120,436,000)		(120,436,000)
주식발행초과금				
기타	(120,436,000)		(120,436,000)	
3. 자본조정		850,000,000		850,000,000
주식할인발행차금				
기타	850,000,000		850,000,000	
4. 기타포괄손익누계액		(428,417,888)		(1,506,810,438)
유가증권평가손익	(310,946,626)		(1,389,339,176)	
기타	(117,471,262)		(117,471,262)	
5. 이익잉여금(결손금)		23,956,479,981		21,341,652,253
자 본 총 계		32,257,626,093		28,564,405,815
부 재 및 자 본 총 계		33,963,675,608		31,758,730,567

## 8. 손익계산서

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 3 월 31 일

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,965,827,325	2,965,827,325	2,755,677,400	2,755,677,400
1. 수수료수익	2,965,827,325	2,965,827,325	2,755,677,400	2,755,677,400
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	2,965,827,325	2,965,827,325	2,755,677,400	2,755,677,400
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	2,847,744,771	2,847,744,771	2,629,002,138	2,629,002,138
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익	118,082,554	118,082,554	126,675,262	126,675,262
기타				
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	633,782,932	633,782,932	917,980,976	917,980,976
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비용관리비	633,782,932	633,782,932	917,980,976	917,980,976
급여	244,548,673	244,548,673	510,900,067	510,900,067
퇴직급여	51,798,444	51,798,444	3,472	3,472
복리후생비	121,834,200	121,834,200	121,917,130	121,917,130
임차료	807,776	807,776	885,343	885,343
지급수수료	30,818,875	30,818,875	25,346,875	25,346,875
점대비	27,984,890	27,984,890	42,488,430	42,488,430
감가상각비	112,130,070	112,130,070	113,175,640	113,175,640
세금과공과	2,832,650	2,832,650	6,422,690	6,422,690
기타	41,027,354	41,027,354	96,841,329	96,841,329
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	2,332,044,393	2,332,044,393	1,837,696,424	1,837,696,424
IV. 영업외수익	291,292,031	291,292,031	205,304,251	205,304,251
이자수익	87,513,025	87,513,025	1,515,245	1,515,245
배당금수익	203,779,006	203,779,006	203,779,006	203,779,006
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
충당부채환입				
기타			10,000	10,000

## 8. 손 익 계 산 서

당기 제 6 기 1 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

전기 제 5 기 1 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 3 월 31 일

회사명: 캔달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
V. 영업외비용	8,508,696	8,508,696	12,125,867	12,125,867
이자비용	8,508,700	8,508,700	11,001,205	11,001,205
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	(4)	(4)	1,124,662	1,124,662
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,614,827,728	2,614,827,728	2,030,874,808	2,030,874,808
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	2,614,827,728	2,614,827,728	2,030,874,808	2,030,874,808
IX. 기타포괄이익(손실)	1,078,392,550	1,078,392,550	1,056,080,980	1,056,080,980
X. 총포괄이익(손실)	3,693,220,278	3,693,220,278	3,086,955,788	3,086,955,788
X I. 주당이익	3,269	3,269	2,539	2,539

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
이에스알켄달스케어위탁관리 부동산투자회사 주식회사	2020.06.12	계약체결일 ~ 청산종결 등기일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
이에스알켄달스케어에셋1호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	2020.06.12	계약체결일 ~ 청산종결 등기일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
이에스알켄달스케어에셋2호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	2021.07.30	계약체결일 ~ 청산종결 등기일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사	2024.05.10	계약체결일 ~ 청산종결 등기일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
이에스알켄달스케어에셋3호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	2025.03.19	계약체결일 ~ 청산종결 등기일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
해당사항 없음			

## 2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
이에스알켄달스케어위탁관리 부동산투자회사 주식회사	12,187		62	12,125	배당금 등 미지급금 지급으로 현금 자산감소
이에스알켄달스케어에셋1호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	13,488		139	13,349	배당금 등 미지급금 지급으로 현금 자산감소
이에스알켄달스케어에셋2호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	9,627		134	9,493	배당금 등 미지급금 지급으로 현금 자산감소
링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사					
이에스알켄달스케어에셋3호위탁 관리부동산투자회사 주식회사					
총 계	35,302		335	34,967	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구 분	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	a. 부동산 매입가액 X 1%(단, 특수관계자 0.75%) b. 집합투자증권 등: 대상자산 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1% (단, 특수관계자 거래의 경우 0.75%) X 위탁자의 지분율
운용기본수수료	a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권:(지분증권 등 매입하는 시점에 그 자산이 보유하고 있는 부동산 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과보수 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과보수 차감 전 배당액 중 최대액) X 25% X 당해연도 가중 평균 총 발행주식수
매각기본보수	대상자산의 매각 금액 X 0.5%
매각성과보수	-
기타수수료	개발보수 : 총 개발비의 5%

구 분	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	a. 부동산 매입가액 X 1%(단, 특수관계자 0.75%) b. 집합투자증권 등: 대상자산 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1% (단, 특수관계자 거래의 경우 0.75%) X 위탁자의 지분율
운용기본수수료	a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권:(지분증권 등 매입하는 시점에 그 자산이 보유하고 있는 부동산 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	-
매각기본보수	대상자산의 매각 금액 X 0.5%
매각성과보수	-
기타수수료	개발보수 : 총 개발비의 5%

구 분	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	a. 부동산 매입가액 X 1%(단, 특수관계자 0.75%) b. 집합투자증권 등: 대상자산 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1% (단, 특수관계자 거래의 경우 0.75%) X 위탁자의 지분율
운용기본수수료	a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권:(지분증권 등 매입하는 시점에 그 자산이 보유하고 있는 부동산 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	-
매각기본보수	대상자산의 매각 금액 X 0.5%
매각성과보수	-
기타수수료	개발보수 : 총 개발비의 5%

구 분	링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	a. 부동산 매입가액 X 1%(단, 특수관계자 0.75%) b. 집합투자증권 등: 대상자산 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1% (단, 특수관계자 거래의 경우 0.75%) X 위탁자의 지분율
운용기본수수료	1. 최초 상장일 전일까지의 운용보수 a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 개발보수를 수취하는 부동산 : (토지매입가액+토지매입부대비용+건물 개발원가)X 연 0.5% c. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산 : (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연0.5% X 위탁자의 지분율 2. 최초 상장일 이후의 운용보수 'a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 개발보수를 수취하는 부동산 : 상장을 위해 실시한 부동산 감정평가액 X 연 0.5% c. 집합투자증권 및 지분증권:(지분증권 등 매입하는 시점에 그 자산이 보유하고 있는 부동산 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	-
매각기본보수	대상자산의 매각 금액 X 0.5%
매각성과보수	-
기타수수료	a. 개발보수 : 총 개발비의 5% b. 기업공개 성과보수 : 상장을 위해 실시한 부동산 감정평가가액 X 0.75%

구 분	이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사
매입수수료	a. 부동산 매입가액 X 1%(단, 특수관계자 0.75%) b. 집합투자증권 등: 대상자산 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1% (단, 특수관계자 거래의 경우 0.75%) X 위탁자의 지분율
운용기본수수료	a. 부동산(부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권:(지분증권 등 매입하는 시점에 그 자산이 보유하고 있는 부동산 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	-
매각기본보수	대상자산의 매각 금액 X 0.5%
매각성과보수	-
기타수수료	개발보수 : 총 개발비의 5%



**Ⅲ. 재무에 관한 사항**

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	2,966	91.07%	-
기타수익	291	8.93%	-
총수익	3,257	100.00%	-

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	118	3.98%	
2. 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사	1,668	56.24%	
3. 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사	1,180	39.78%	
4. 링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사			
5. 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사			
수수료 계	2,966	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	88	30.24%	
배당금수익	203	69.76%	
수익 계	291	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 판매비와 관리비	633	98.60%	
2. 영업 외 비용	9	1.40%	
비용 계	642	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		
ESR켄달스퀘어리츠	9,415	0.7%		
링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사	500	100.0%		
이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리 부동산투자회사 주식회사	300	100.0%	300	
합 계	10,215	-	300	-

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					