

# 영 업 보 고 서

2026년 01월 01일부터

2026년 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

# 영업보고서 (제 7 기 1 분기)

켄달스퀘어리츠운용 주식회사

2026년 01월 01일부터

2026년 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

- 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
  - 부동산
  - 부동산개발사업
  - 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
  - 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
  - 증권, 채권
  - 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
- 법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 경우
- 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
공병호	사내이사	2025.05.09	2028.05.09	한국투자신탁운용	상근	해당
김성민	감사	2026.03.27	2029.03.27	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주)	비상근	비해당

## 5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	배상휘	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주) 켄달스퀘어자산운용, 라살자산운용, 리딩투자증권
본부장	김재현	KPMG삼정회계법인, 켄달스퀘어리츠운용주식회사
본부장	공병호	한국투자신탁운용
팀장	임한상	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주), 대림산업(주)
팀장	김진숙	에이알에이코리아, 케이리츠투자운용
팀장	박기백	메이트플러스, 이에스알켄달스퀘어
팀장	양승연	이에스켄달스퀘어
매니저	최도원	금호건설(주)
매니저	강정모	이지스자산운용
매니저	손률	SG디벨롭먼트, HDC 현대산업개발
매니저	권민성	신한리츠운용(주)
계	11 명	

## 6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
켄달스케어리츠운용 주식회사	2020.05.28	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층 (여의도동, 쓰리 아이에프씨) ( Tel : 02-6205-0472 ) ( Fax : 02-6205-0466 )	18

## 7. 재무상태표

당기 제 7 기 1 분기                    20 26 년 3 월 31 일    현재  
 전기 제 6 기                            기말                    20 25 년 12 월 31 일    현재

회사명:    쉐달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
1. 현금및예치금		12,251,082,962		10,538,745,144
현금및현금성자산	12,251,082,962		10,538,745,144	
기타예치금				
2. 유가증권		7,188,946,965		7,326,370,085
당기손익인식금융자산				
매도가능금융자산	7,188,946,965		7,326,370,085	
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대어금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		806,726,578		902,241,750
토지	79,583,271		79,583,271	
건물	168,300,728		169,488,734	
기타	558,842,579		653,169,745	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		8,135,350,129		8,694,514,379
매출채권	6,903,128,104		7,716,357,068	
미수금				
미수수익	90,007,980		2,820	
선급금	276,204,898		113,770,259	
선급비용				
보증금	186,841,874		185,216,959	
파생상품자산				
무형자산				
이연법인세자산	679,167,273		679,167,273	
매각예정자산				
기타				
<b>자 산 총 계</b>		<b>28,382,106,634</b>		<b>27,461,871,358</b>
<b>II. 부 채</b>				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		2,243,827,704		3,589,753,936
매입채무				
미지급금	46,621,542		717,114,720	
미지급비용				
선수수익				
선수금				
예수금	336,428,690		46,157,680	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무	4,403,846		(47,346,989)	
총당부채				
당기법인세부채	713,801,010		1,251,420,600	
기타	1,142,572,616		1,622,407,925	

## 7. 재무상태표

당기 제 7 기 1 분기 20 26 년 3 월 31 일 현재  
 전기 제 6 기 기말 20 25 년 12 월 31 일 현재

회사명: 캔달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기 1 분기		제 6 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>부 채 총 계</b>		2,243,827,704		3,589,753,936
<b>Ⅲ. 자본</b>				
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		2,050,000,000		2,050,000,000
주식할인발행차금				
기타	2,050,000,000		2,050,000,000	
4. 기타포괄손익누계액		(1,520,846,619)		(1,383,423,499)
유가증권평가손익	(1,459,904,751)		(1,322,481,631)	
기타	(60,941,868)		(60,941,868)	
5. 이익잉여금(결손금)		17,729,561,549		15,325,976,921
<b>자 본 총 계</b>		26,138,278,930		23,872,117,422
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		28,382,106,634		27,461,871,358

### 8. 손익계산서

당기 제 7 기 1 분기                      20 26 년 1 월 1 일 ~ 20 26 년 3 월 31 일  
 전기 제 6 기 1 분기                      20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

회사명: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사 (단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	3,530,573,771	3,530,573,771	2,965,827,325	2,965,827,325
1. 수수료수익	3,530,573,771	3,530,573,771	2,965,827,325	2,965,827,325
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	3,530,573,771	3,530,573,771	2,965,827,325	2,965,827,325
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	3,165,496,334	3,165,496,334	2,847,744,771	2,847,744,771
리츠자산매각수수료수익	254,391,361	254,391,361		
리츠운용관련기타수익	110,686,076	110,686,076	118,082,554	118,082,554
기타				
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	1,377,398,612	1,377,398,612	633,782,932	633,782,932
1. 이차비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	1,377,398,612	1,377,398,612	633,782,932	633,782,932
급여	972,492,723	972,492,723	244,548,673	244,548,673
퇴직급여	51,798,444	51,798,444	51,798,444	51,798,444
복리후생비	126,343,765	126,343,765	121,834,200	121,834,200
임차료	1,253,495	1,253,495	807,776	807,776
지급수수료	37,406,000	37,406,000	30,818,875	30,818,875
접대비	27,537,070	27,537,070	27,984,890	27,984,890
감가상각비	109,344,723	109,344,723	112,130,070	112,130,070
세금과공과	2,559,340	2,559,340	2,832,650	2,832,650
기타	48,663,052	48,663,052	41,027,354	41,027,354
6. 기타영업비용				
<b>III. 영업이익</b>	2,153,175,159	2,153,175,159	2,332,044,393	2,332,044,393
<b>IV. 영업외수익</b>	251,963,161	251,963,161	291,292,031	291,292,031
이자수익	1,624,921	1,624,921	87,513,025	87,513,025
배당금수익	238,772,671	238,772,671	203,779,006	203,779,006
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
충당부재환입				
기타	11,565,569	11,565,569		

### 8. 손익 계산서

당기 제 7 기 1 분기                      20 26 년 1 월 1 일 ~ 20 26 년 3 월 31 일  
 전기 제 6 기 1 분기                      20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 3 월 31 일

회사명: 캔달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 7 (당)기		제 6 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>V. 영업외비용</b>	1,553,692	1,553,692	8,508,696	8,508,696
이자비용	5,563,825	5,563,825	8,508,700	8,508,700
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	(4,010,133)	(4,010,133)	(4)	(4)
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	2,403,584,628	2,403,584,628	2,614,827,728	2,614,827,728
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	2,403,584,628	2,403,584,628	2,614,827,728	2,614,827,728
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	(137,423,120)	(137,423,120)	1,078,392,550	1,078,392,550
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	2,266,161,508	2,266,161,508	3,693,220,278	3,693,220,278
<b>X I. 주당이익</b>	3,004	3,004	3,269	3,269

## 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	
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	
이에스알켄달스퀘어위탁관리 부동산투자회사 주식회사	13,611		203	13,408	배당금 지급 및 대출 상환으로 인한 현금성 자산 감소
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	14,258		164	14,094	배당금 지급으로 인한 현금성 자산 감소
이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	9,347		81	9,266	부동산 감가상각금액반영에 따른 유형자산 감소
이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁 관리부동산투자회사 주식회사	1,955	1		1,956	임대료수익으로 현금성자산 증가
총 계	39,171	1	448	38,724	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

### 3. 업무수탁 수수료체계

구분	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%

구분	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%

구분	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%

구분	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)	3,530	93.34%	-
기타수익	252	6.66%	-
총수익	3,782	100.00%	-

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비고
1. 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	365	10.34%	
2. 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사	1,765	50.00%	
3. 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사	1,182	33.48%	
4. 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사	218	6.18%	
수수료 계	3,530	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	1	0.40%	
배당금수익	239	94.84%	
기타	12	4.76%	
수익 계	252	100.00%	

## 2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 판매비와 관리비	1,377	99.93%	
2. 영업 외 비용	1	0.07%	
비용 계	1,378	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		
ESR켄달스케어리츠	9,415	0.7%		
합 계	<b>9,415</b>	-		-

#### 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					