

영 업 보 고 서

2024년 10월 01일부터

2024년 12월 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 5 기 4 분기)

켄달스퀘어리츠운용 주식회사

2024년 10월 01일부터

2024년 12월 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
 - 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)
- 법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은 경우
- 제1호 내지 제3호에 부대되는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

연(월)지 기	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2020.05.28	설립자본금	8,000	8,000	법인설립자본금

※ 비교연에는 증감 서류를 기
재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
배상휘	대표이사	2023.05.28	2026.05.28	켄달스퀘어포지티브(주) 로퍼티스(주)	상근	해당
김재현	사내이사	2023.05.28	2026.05.28	켄달스퀘어포지티브(주) 로퍼티스(주)	상근	해당
이진국	사내이사	2023.05.28	2026.05.28	사전회계법인 한국투자증권 EY 한영회계법인	상근	해당
김성민	감사	2023.03.30	2026.03.31	켄달스퀘어포지티브(주) 로퍼티스(주) 메이플트리 크리이	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

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

6. 영업소 현황

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

7. 재무상태표

당기 제 5 기 4 분기 20 24 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 4 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 4 분기		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		15,525,266,647		11,669,892,864
현금및현금성자산	15,525,266,647		11,669,892,864	
기타예치금				
2. 유가증권		6,329,048,690		5,429,148,700
당기손익인식금융자산				
매도가능금융자산	6,329,048,690		5,429,148,700	
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		0		0
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		1,307,961,880		1,725,365,161
토지	79,583,271		79,583,271	
건물	174,240,758		178,992,782	
기타	1,054,137,851		1,466,789,108	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		8,596,453,350		8,124,815,785
매출채권	7,171,818,570		6,710,413,145	
미수금				
미수수익	60,219,041			
선금금	72,664,296		59,505,242	
선금비용				
보증금	195,182,790		205,182,790	
파생상품자산				
무형자산	2,500,016		5,000,012	
이연법인세자산	610,391,215		649,482,986	
매각예정자산				
기타	483,677,422		495,231,610	
자 산 총 계		31,758,730,567		26,949,222,510
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		3,194,324,752		4,185,311,670
매입채무				
미지급금	638,599,847		10,970,400	
미지급비용	658,449,096		1,822,583,361	
선수수익				
선수금				
예수금	44,473,870		38,739,280	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무	72,616,659		(26,905,776)	
총당부채				
당기법인세부채			1,222,802,011	
기타	1,780,185,280		1,117,122,394	

7. 재무상태표

당기 제 5 기 4 분기 20 24 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 4 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 4 분기		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
부 채 총 계		3,194,324,752		4,185,311,670
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			(120,436,000)	
기타	(120,436,000)			
3. 자본조정		850,000,000		850,000,000
주식할인발행차금				
기타	850,000,000		850,000,000	
4. 기타포괄손익누계액		(1,506,810,438)		(2,155,744,981)
유가증권평가손익	(1,389,339,176)		(2,101,160,068)	
기타	(117,471,262)		(54,584,913)	
5. 이익잉여금(결손금)		21,341,652,253		16,190,091,821
자 본 총 계		28,564,405,815		22,763,910,840
부 채 및 자 본 총 계		31,758,730,567		26,949,222,510

8. 손익계산서

당기 제 5 기 4 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일

전기 제 4 기 4 분기

20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

회사명: 켈달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	3,690,577,441	12,168,458,456	3,800,127,242	12,801,682,611
1. 수수료수익	3,690,577,441	12,168,458,456	3,800,127,242	12,801,682,611
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	3,690,577,441	12,168,458,456	3,800,127,242	12,801,682,611
리츠자산매입수수료수익	764,000,000	764,000,000	1,142,910,000	2,414,250,000
리츠운용수수료수익	2,926,577,441	11,277,783,194	2,657,217,242	10,306,909,565
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익	0	126,675,262	0	80,523,046
기타				
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	1,759,327,380	6,037,908,614	2,089,353,964	4,485,327,535
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	1,759,327,380	6,037,908,614	2,089,353,964	4,485,327,535
급여	1,199,814,835	4,363,224,888	1,425,217,960	1,929,723,528
퇴직급여	179,418,989	179,422,461	202,536,094	202,536,094
복리후생비	88,951,239	390,884,264	101,881,475	1,282,783,534
임차료	846,085	3,479,626	1,010,766	3,617,553
지급수수료	71,494,842	187,450,372	28,694,270	131,800,202
접대비	37,284,125	191,051,159	136,089,357	269,926,412
감가상각비	109,249,118	441,441,339	108,409,543	438,800,612
세금과공과	2,802,470	22,248,130	2,732,280	13,226,050
기타	69,465,677	258,706,375	82,782,219	212,913,550
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	1,931,250,061	6,130,549,842	1,710,773,278	8,316,355,076
IV. 영업외수익	67,759,846	486,529,761	3,329,532	414,626,749
이자수익	67,749,646	78,936,414	6,270,641	14,401,890
배당금수익	0	407,558,012		403,095,698
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추상이익				
총당부채환입				
기타	10,200	35,335	(2,941,109)	(2,870,839)

8. 손익 계산서

당기 제 5 기 4 분기 20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일
 전기 제 4 기 4 분기 20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 12 월 31 일

회사명: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
V. 영업외비용	8,821,790	85,797,074	9,797,819	43,215,622
이자비용	8,266,972	37,941,330	10,119,058	43,536,321
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	554,818	47,855,744	(321,239)	(320,699)
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,990,188,117	6,531,282,529	1,704,304,991	8,687,766,203
VII. 법인세비용(수익)	528,014,457	1,379,722,097	1,206,754,445	1,860,525,799
VIII. 당기순이익(손실)	1,462,173,660	5,151,560,432	497,550,546	6,827,240,404
IX. 기타포괄이익(손실)	(1,344,232,377)	648,934,543	(90,856,492)	(395,781,282)
X. 총포괄이익(손실)	117,941,283	5,800,494,975	406,694,054	6,431,459,122
X I. 주당이익	1,828	6,439	622	8,534

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 등기 일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
이에스알켄달스케어에셋1호위 탁관리부동산투자회사 주식회 사	2020.06.12	계약체결일 ~ 청산종결 등기 일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
이에스알켄달스케어에셋2호위 탁관리부동산투자회사 주식회 사	2021.07.30	계약체결일 ~ 청산종결 등기 일	자산운용업무 및 부수업무	해당사항 없음	
링크온위탁관리부동산투자회 사 주식회사	2024.05.10	계약체결일 ~ 청산종결 등기 일	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	12,105	82		12,187	수익증권 배당금 수취 및 한도대출 인출로 인한 현 금성자산 증가
이에스알켄달스케어에셋1호위 탁관리부동산투자회사 주식회 사	12,722	766		13,488	투자부동산 취득
이에스알켄달스케어에셋2호위 탁관리부동산투자회사 주식회 사	9,520	107		9,627	리파이낸싱으로 인한 현금 및 차입금 증가
링크온위탁관리부동산투자회 사 주식회사	0		0	0	
총 계	34,347	955	0	35,302	

※ 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 가중평균 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 전날까지의 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 감정평가 금액 X 0.75%

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	12,168	96.16%	-
기타수익	486	3.84%	-
총수익	12,654	100.00%	-

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사	126	1.04%	
2. 이에스알켄달스케어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사	7,248	59.57%	
3. 이에스알켄달스케어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사	4,794	39.40%	
4. 링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사		0.00%	
수수료 계	12,168	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	78	16.05%	
배당금수익	408	83.95%	
수익 계	486	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 판매비와 관리비	6,038	98.61%	
2. 영업 외 비용	85	1.39%	
비용 계	6,123	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 보유비 율		
ESR켄달스퀘어리츠	9,415	0.7%		
링크온위탁관리부동산투자회사 주식회사	500	100.0%		
합 계	9,915	-	-	-

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					