

영 업 보 고 서

2025년 1월 1일부터
2025년 12월 31일까지

주식회사 케이리츠투자운용

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상대표
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 19 기 4 분기)

주식회사 케이리츠투자운용

2025년 1월 1일부터
2025년 12월 31일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2007.05.02 건설교통부(현 국토교통부) 본 인가
2007.05.03 법인 설립 등기 (설립 자본금 71억원)
2007.05.17 자본금 증자 (71억원 → 84억원)
2007.06.17 본점소재지 이전(강남구 테헤란로)
2007.08.30 자본금 증자 (84억원 → 113억원)
2007.09.21 자본금 증자 (113억원 → 118억원)
2010.12.17 자본금 증자 (118억원 → 145억원)
2014.04.02 본점소재지 이전(강남구 테헤란로 → 중구 을지로)
2017.07.11 자본금증자 (145억원 → 175억원)
2018.11.02 본점소재지 이전(중구 을지로 → 영등포구 국제금융로)
2019.05.29 금융위원회 전문사모집합투자업 등록
2019.06.14 (주)케이리츠투자운용 상호 변경
2022.12.03 본점소재지 이전(영등포구 국제금융로 sk증권 9F → 영등포구 국제금융로 SK증권 15F)
2024.03.29 각자 대표이사(경영부문 김수형/ 영업부문 박지수)
2025.01.06 단독 대표이사 김수형 체재

2. 영업의 개요

1) 부동산투자회사법 규정에 의거 부동산투자회사로부터 그 자산의 투자, 운용업무를 위탁받아 다음 각호의 1에 해당하는 방법으로 운영하는 자산관리회사의 업무

가. 부동산의 취득.관리.개량 및 처분

나. 부동산의 개발

다. 부동산의 임대차

라. 증권의 매매

마. 금융기관에의 예치

바. 지상권.임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득.관리.처분

2) 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 승인 받은 업무

3) 제 1)항 내지 제 2)항에 부대되는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

연월일	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2007.05.03	기명식보통주	7,100	7,100	설립자본금
2007.05.17	기명식보통주	1,300	8,400	제3자배정 유상증자
2007.08.30	기명식보통주	2,900	11,300	제3자배정 유상증자
2007.09.21	기명식보통주	500	11,800	제3자배정 유상증자
2010.12.17	기명식보통주	2,700	14,500	제3자배정 유상증자
2017.07.11	기명식보통주	3,000	17,500	제3자배정 유상증자

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
김수형	대표이사	2022.12.02	2026.03.29	천지인엠파트너스 대표이사	상근	비해당
박찬하	이사	2021.09.25	2026.09.25	(현)천지인엠파트너스 대표이사 칼리스타캐피탈 투자본부장 제이씨파트너스 부대표, 고문	비상근	비해당
황인성	이사	2025.09.25	2026.09.25	케이리츠투자운용 본부장	상근	비해당
강정무	감사	2025.07.01	2028.07.01	법무법인 광장, 세무사	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	김수형	천지인파트너스
상무	김규성	코람코자산신탁
팀장	진민희	투게더자산운용
대리	이승은	지에이치파트너즈
대리	신인영	ARA KOREA
계	5 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
(주)케이리츠투자운용	2007.05.03	서울시 영등포구 국제금융로8길 31, 15층 (여의도동, SK증권빌딩) (Tel:02-3287-0114) (Fax:02-3287-0117)	23

7. 재무상태표

당기 제 19 기 3 분기 20 25 년 12 월 31 일 현재
 전기 제 18 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 주식회사 케이리츠투자운용

(단위: 원)

과 목	제 19 (당)기 3 분기		제 18 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		2,631,605,542		6,112,619,789
현금및현금성자산	2,631,605,542		6,112,619,789	
기타예치금	0		0	
2. 유가증권		10,449,400,289		25,426,457,176
당기손익인식금융자산	9,227,301,572		19,672,339,070	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자	1,222,098,717		5,754,118,106	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		1,891,870,700		2,410,300,000
대여금	1,891,870,700		2,410,300,000	
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		592,565,586		3,559,870,103
토지	225,353,119		360,899,642	
건물	254,745,305		681,033,695	
기타	112,467,162		2,517,936,766	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		8,609,800,736		6,392,581,694
매출채권	4,311,781,682		4,171,994,555	
미수금	52,476,836		58,973,136	
미수수익	536,046,273		528,639,186	
선급금	250,000,000		250,000,000	
선급비용	5,074,635		81,529,577	
보증금	1,054,555,987		388,668,366	
파생상품자산				
무형자산	65,089,000		65,220,000	
이연법인세자산	821,671,968		821,671,968	
매각예정자산				
기타	1,513,104,355		25,884,906	
자 산 총 계		24,175,242,853		43,901,828,762
II. 부 채				
1. 차입부채				-
차입금				
사채				
2. 기타부채		5,482,942,126		9,563,387,852
매입채무				
미지급금	158,825,264		69,267,440	

미지급비용	2,841,368,389		4,739,104,772	
선수수익	7,520,540		0	
선수금	226,205,480		201,205,480	
예수금	69,460,857		897,203,297	
파생상품부채				
임대보증금	27,725,652		27,725,652	
순확정급여채무				
총당부채	947,171,671		282,638,540	
당기법인세부채				
기타	1,204,664,273		3,346,242,671	
부 채 총 계		5,482,942,126		9,563,387,852
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		17,500,000,000		17,500,000,000
보통주자본금	17,500,000,000		17,500,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		196,720,240		196,720,240
주식발행초과금	196,720,240		196,720,240	
기타				
3. 자본조정		-		-
주식할인발행차금				
기타				
4. 기타포괄손익누계액		-		-
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		995,580,487		16,641,720,670
자 본 총 계		18,692,300,727		34,338,440,910
부 채 및 자 본 총 계		24,175,242,853		43,901,828,762

8. 손익계산서

당기 제 19 기 3 분기
전기 제 18 기 3 분기

20 25 년 1 월 1 일 ~ 20 25 년 12 월 31 일
20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 12 월 31 일

회사명: 주식회사 케이리츠투자운용

(단위: 원)

과 목	제 19 (당)기		제 18 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,811,455,751	3,545,602,907	5,027,381,640	8,260,348,379
1. 수수료수익	512,787,083	1,465,205,353	5,027,381,640	8,260,348,379
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	57,086,370	228,140,001	57,069,153	225,830,217
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	57,086,370	228,140,001	57,069,153	225,830,217
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타	455,700,713	1,237,065,352	4,970,312,487	8,034,518,162
2. 유가증권관련이익	976,766,845	1,104,815,903		
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익	313,833,275	607,391,943		
6. 배당금수익	8,068,548	368,189,708		
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	6,174,952,281	11,539,733,268	3,070,930,452	10,907,890,015
1. 이자비용	-	-	-	-
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	6,174,952,281	11,539,733,268	3,070,930,452	10,907,890,015
급여	492,738,589	1,158,978,894	1,327,888,029	4,625,907,968
퇴직급여	42,247,039	263,641,849	76,443,652	451,283,150
복리후생비	34,027,487	261,837,847	89,937,835	464,755,126
임차료	81,194,799	322,850,922	78,191,631	308,424,331
지급수수료	56,644,836	1,050,185,573	511,820,210	2,535,294,734
접대비	45,505,377	307,502,205	99,641,637	524,191,228
감가상각비	221,108,840	889,336,301	226,665,785	905,693,987
세금과공과	25,336,066	116,527,048	36,250,654	146,045,508
기타	5,176,149,248	7,168,872,629	624,091,019	946,293,983
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	(4,363,496,530)	(7,994,130,361)	1,956,451,188	(2,647,541,636)
IV. 영업외수익	(244,104,881)	71,765,718	427,777,920	1,798,869,282
이자수익			(201,525,589)	589,307,316
배당금수익			370,272,899	438,740,279
유가증권관련이익(처분이익 등)			32,378,742	157,717,319
파생상품관련이익(처분이익 등)	0	0		0

유형자산관련이익(처분이익 등)	0		0	1,655,310
투자부동산관련이익(처분이익 등)	0			
임대료수익	14,200,862	56,006,258	13,806,136	49,934,520
상각채권추심이익	0			
총당부채환입	0			
기타	(258,305,743)	15,759,460	212,845,732	561,514,538
V. 영업외비용	4,747,538,124	5,686,775,540	9,584,765,297	10,121,947,141
이자비용			28,926,610	124,472,434
유가증권관련손실(처분손실 등)	4,452,532,077	4,532,019,389	192,534,230	193,388,549
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)	290,176,047	290,176,047		
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금				
총당부채전입				
기타	4,830,000	864,580,104	9,363,304,457	9,804,086,158
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(9,355,139,535)	(13,609,140,183)	(7,200,536,189)	(10,970,619,495)
VII. 법인세비용(수익)			1,184,154,108	787,817,428
VIII. 당기순이익(손실)	(9,355,139,535)	(13,609,140,183)	(8,384,690,297)	(11,758,436,923)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(9,355,139,535)	(13,609,140,183)	(8,384,690,297)	(11,758,436,923)
X I. 주당이익				

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
케이알제7호 위탁관리부동산투자회사	2014.04.01	청산등기일	자산관리		-
케이이비하나스테인제1호 위탁관리부동산투자회사	2015.10.12	청산종결등기일	자산관리		-
판교2밸리대토개발제일호 위탁관리부동산투자회사	2020.01.22	청산종결등기일	자산관리		-

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제4호	2015.03.01	
전문사모집합투자업	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 [별표3] 3-14-1	2019.05.29	
PFV의 자산관리 및 운용업무	부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제2호	2021.05.01	
다른 법인에게 귀속받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무	부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제3호	2021.05.01	
특별자산(사회기반시설, 발전시설, 신재생에너지, 환경시설, 공장해체설비, 동산) 투자사업에 관한 자문 및 자금관리 대리 사무	자본시장법 제41조 제1항	2025.02.23	

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
케이알제7호 위탁관리부동산투자회사	54			54	
케이이비하나스테이제1호 위탁관리부동산투자회사	1,343		1	1,342	부동산 감가상각 반영
판교2밸리대토개발제일호 위탁관리부동산투자회사	79			79	감가상각비 반영
총 계	1,476	0	1	1,475	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	케이알제7호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	부동산 취득금액의 0.5%
운영기본수수료	자본금의 연 0.5%
매각기본보수	부동산 매각대금의 0.8%
매각성과보수	매각차익의 15%

구 분	케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	
운영기본수수료	연 153,140,000원
매각기본보수	부동산 매각가액의 0.15%
매각성과보수	

구 분	판교2밸리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	1,600,000,000원
운영기본수수료	연 50,000,000원(매각실적 발생시까지 매분기 25,000,000원 유보)
매각기본보수	법인청산수수료 50,000,000원
매각성과보수	

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	228	6.30%	
기타수익	3,390	93.70%	
총수익	3,618	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 케이알제7호위탁관리부동산투자회사	25	10.96%	
2. 케이이비하나스테이제1호위탁관리부동산투자회사	153	67.11%	
3. 판교2벨리대토개발제일호위탁관리부동산투자회사	50	21.93%	
수수료 계	228	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 기타수수료매출	1,237	36.49%	
2. 이자수익	608	17.94%	
3. 배당금수익	368	10.86%	
4. 기타수익	1,177	34.72%	
수익 계	3,390	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
급여 및 복리후생비	1,684	9.78%	
지급수수료	1,050	6.10%	
지급임차료	323	1.87%	
기타 판매비와 관리비	8,483	49.24%	
영업외비용(이자비용)		0.00%	
영업외비용(평가, 처분손실)		0.00%	
영업외비용(충당부채등)		0.00%	
영업외비용(기타)	5,687	33.01%	
비용 계	17,227	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		
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제1호	400			
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제12호	401			
현대REBind전문투자형 사모투자신탁1호	990		(506)	
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제31호	500			
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제29호	600			
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제32호	500			
케이알벤처멀티센터전문투자형 사모부동산투자신탁제34호	1,700			
와이즈클래스아이	1,000		(1,000)	대손
케이알로지스대전 제3호피에프브이	150	3%		
케이알서초	949	14%		
케이알일반사모 부동산투자신탁제41호	500			
케이알역삼	738	11%	(74)	대손
이오엔나인	200		(20)	대손
케이알항동	310	5%		
케이알전문투자형 사모부동산투자신탁제2호	915			
포인세티아사모사채	3,000		(3,000)	대손
에스에스피 제1호 사모투자합자회사	134		(61)	지분법손실

무궁화캐피탈사모사채	500			
신영식사피에프브이	800	7%		
케이알블라인드1호	5,799		(4,650)	지분법손상
이지스판테온 해외재간접	10	0%		
우리G판테온 해외재간접	9	0%		
이지스글로벌인프라사모투자신탁	50	0%		
우리지붕형태양광투자신탁	3			
노타	1		(1)	
이노테크	2		(2)	
세나테크놀로지	4		(4)	
큐리오시스	1		(1)	
그린광학	3		(3)	
더핑크퐁컴퍼니	2		(2)	
씨엠티엑스	2		(2)	
지츠로넥스텍	4		(4)	
아로마티카	2		(2)	
에임드바이오	2		(2)	
테라뷰홀딩스	1		(1)	
페스카로	3		(3)	
이지스	4		(4)	
티엠씨	5		(5)	

쿼드메디슨	5		(5)	
아크릴	4		(4)	
나라스케이스테크놀로지	15		(15)	
알지노믹스	1		(1)	
세미파이브	2			
합 계	20,220	-	(9,372)	

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					