

투 자 보 고 서

2020.06.01 부터 2020.11.30 까지
(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 동법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2021.02.24

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	박래익 (인)			
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층			
	(전화번호)	02)6205-0474		
	(홈페이지)	http://www.esrks-reit.com		
작성책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6205-0474	성명	김진숙 (인)
공시책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6205-0474	성명	김진숙 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)
2) 설립일	2020.02.20
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.11.30 (단위: 원)
총자산	358,300,446,806
자본금	48,200,000,000
부채	119,005,111,011
5) 자산관리회사	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스(주)
7) 자산보관회사	주식회사 신한은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과



2. 회사의 연혁

1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

- 2020.02.20: 발기설립
- 2020.06.12: 자산관리위탁계약서 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.06.12: 일반사무수탁계약서 체결(신한아이타스)
- 2020.06.12: 자산보관계약서 체결(신한은행)
- 2020.08.24: 국토교통부 영업인가
- 2020.08.31: 1차 자산관리위탁 변경계약 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.09.24: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 발행주식 매수
- 2020.10.19: 국토교통부 변경인가 승인
- 2020.10.23: 2차 자산관리위탁 변경계약 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.10.27: 2차 유상증자(사모) 보통주47,300,000주(자본금 총액 482억원)
- 2020.10.27: 제1회 기명식 전환사채 발행(1,180억원)(사채권자:CPPIB)
- 2020.11.06: 증권신고서 제출
- 2020.11.23: 증권신고서 효력 발생

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
이에스알켄달스 퀘어 주식회사	110111-5588350	2020.09. 사명 변경 (켄달스퀘어로지스틱프로퍼티스 주식회사->이에스알켄달스퀘어 주식회사)	해당사항없 음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	박래익	1964.10.08	그레이프 주식회사	해당사 항없음
기타비상무 이사	신유철	1965.03.01	변호사 신유철 법률사무소	해당사 항없음
기타비상무 이사	조주현	1953.05.30	전 건국대학교 교수	해당사 항없음
기타비상무 이사	하재창	1970.04.23	교직원공제회	해당사 항없음
기타비상무 이사	조준우	1978.01.07	법무법인 광장 변호사	해당사 항없음
감사	김태헌	1983.12.21	대교회계법인 공인회계사	해당사 항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	48,200,000	5,000	1,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2020.02. 20	설립자본	보통주	900,000	5,000	1,000	900,000,000	900,000,000	0.00%
2020.10. 27	증자	보통주	47,300,000	5,000	1,000	47,300,000,000	48,200,000,000	5255.56%

3) 자본금 변동예정 등

※ 회사는 2020.12.23 유가증권시장에 상장 예정이며, 추가 95,059,000주를 취득하여 총 회사가 발행한 주식은 143,259,000주입니다.

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.11.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
CPPIInvestmentBoardRealEstateHoldingsInc.	최대주주	외국인	캐나다	기관	해당사항없음	보통주	0	12,000,000	0	12,000,000	신규출자
							(0.00%)	(24.90%)	(0.00%)	(24.90%)	

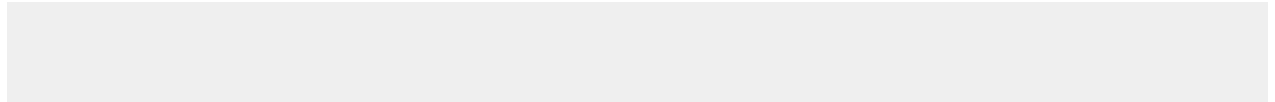
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.11.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	외국인	싱가포르	기관	해당사항 없음	보통주	9,200,000	19.09%	신규출자
2	(주)신한은행 (이지스리츠포트폴리오제1호)	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	6,000,000	12.45%	신규출자



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	10.00%	12,000,000	24.90%	
주요주주	2	20.00%	15,200,000	31.54%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	7	70.00%	21,000,000	43.57%	발행주식 총수의 1%이상 보유 주주 포함
합계	10	100.00%	48,200,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

- 회사는 2020.12.23 유가증권시장에 상장되어 당기(제2기)에는 주가변동사항을 기재하지 않음.

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

가. 배당가능이익

부동산투자회사법 제28조 배당 규정에 의거하여 배당할 계획이며, 그 구체적 계획에 대하여는 정관에서 정함.

나. 배당정책

– 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당

다. 배당금 지급 시기 및 결정방법

– 회계연도는 매년 6월 1일 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료할 계획임.

– 최초 회계연도는 당해 회사의 설립일에 개시하여 2020년 5월 31일에 종료할 계획임.

– 배당금은 정기주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며, 배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회의 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-1,321,492,232	-125,133,733		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

※ 상법상 배당가능이익 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		357,799	99.86	99.86
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권			500	0.14	0.14
현금	4,354	99.70	0		
기타 자산	13	0.30	1		
총계	4,367	100.00	358,300	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

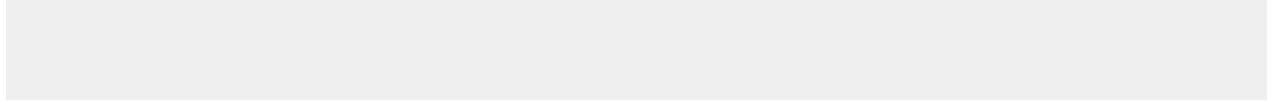


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	이에스알켄달스퀘 어에셋1호	500	500	0.14%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

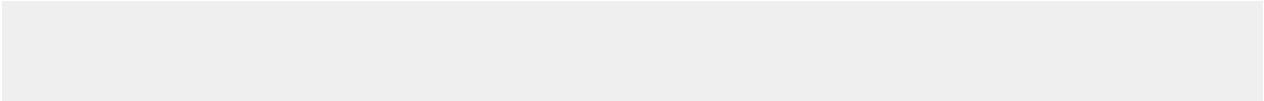
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	KB국민은행	변동금리	4,354	0	
보통예금	중소기업은행	변동금리	0	354,500	
보통예금	신한은행	변동금리	0	3,299	

※ 당기 예치금은 신주발행으로 조성한 자금이며, 총자산의 구성현황에서 당기 예치금을 부동산으로 분류함.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선납세금	1	1	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

2020-09-24_이에스알켄달스퀘어에셋1호_주식매입_100,000주_500,000,000원

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
MMDA	KB국민은행	변동금리	4,354	0
보통예금	중소기업은행	변동금리	0	354,500
보통예금	신한은행	변동금리	0	3,299

4. 기타 자산 변경내역

- 전기 대비 선납세금 1백만원 증가함.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	5,992,457	99.83%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		10,150	0.17%	
총 수 익		6,002,607	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
예금	신한은행	변동금리	0	438,500	
MMDA	KB국민은행	변동금리	1,060,267	5,553,957	



4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	654,917,919	49.33%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		672,576,920	50.67%	
총비용		1,327,494,839	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 기타에는 전환사채부채 평가손실금액, 잡손실 비용이 포함되어 있음.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ESRKS	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	31,201,076	31,201,076			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	1,305,556	1,305,556			
일반사무 위탁수수료	11,000,000				11,000,000
기타지급수수료	622,411,287	622,411,287			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	켄달스퀘어리츠운용(주)	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0% * 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의 2 및 동 시행령 제86조의 2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함. b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0% X 위탁자의 지분을 * 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함. => 취득일로부터 1주일 이내에 매입보수를 자산관리자에게 지급한다.	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		a. 부동산:(부동산 매입가액+매입부대비용)x연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산:(위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액+매입부대비용)x연 0.5%x위탁자의 지분을 => 결산기 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급한다.	0
	성과보수(운용)		(당해연도 1주당 운용성과보수 차감 전 배당액 - 과거 사업연도 1주당 운용성과보수 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행 주식수 X 25% => 마지막 사업연도 종료일(11월 30일)에 외부감사인의 결산보고서 주주총회 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급한다.	
	기본보수(매각)		a. 대상자산의 매각 금액 X 0.5% => 각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급한다.	
	기본보수(개발)		토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세, 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% 상당액 => 총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할계산하여 결산기 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급한다.	
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	a. 주식이 증권거래소에 상장된 날의 직전일까지는 결시기별 2,000만원 b. 주식이 증권거래소에 상장된 날부터는 결산기별 4,250만원 => 매 결산기마다 해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급한다.	11,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	최초 설정자금이 들어온 날부터 본계약의 종료일까지 연정액 일천만원(VAT별도) => 매 기별로 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지급한다.	1,305,556
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				12,305,556

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	-2.14	-8.13		

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.								

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 2 기 기말 기준일 2020.11.30 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2020.05.31 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		357,800,446,806		4,367,155,267
1) 현금및현금성자산	357,799,153,006		4,354,097,597	
5) 미수수익	438,500			
10) 부가세대금			12,894,400	
11) 선급법인세	855,300		163,270	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		500,000,000		0
4) 유가증권	500,000,000		0	
종속기업투자	500,000,000			
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		358,300,446,806		4,367,155,267
1. 유동부채		119,005,111,011		0
6) 미지급금	344,631,711			
8) 예수금	151,300			
14) 유동사채	118,660,328,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		119,005,111,011		0
1. 자본금		48,200,000,000		900,000,000
1) 보통주자본금	48,200,000,000		900,000,000	
2. 자본잉여금		192,541,961,760		3,592,289,000
1) 주식발행초과금	192,541,961,760		3,592,289,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,446,625,965		-125,133,733
자 본 총 계		239,295,335,795		4,367,155,267
부 채 및 자 본 총 계		358,300,446,806		4,367,155,267

II. 손익계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30
 전기 제 1 기 기말 시작일 2020.02.20 종료일 2020.05.31

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	470,600,569	665,917,919	126,190,000	126,194,000
2) 급여	31,201,076	31,201,076		
8) 자산보관수수료	1,305,556	1,305,556		
9) 일반사무위탁수수료	11,000,000	11,000,000		
10) 기타지급수수료	427,156,437	622,411,287	126,190,000	126,194,000
14) 세금과공과	-62,500			
III. 영업이익	-470,600,569	-665,917,919	-126,190,000	-126,194,000
IV. 영업외수익	2,523,880	6,002,607	1,060,267	1,060,267
1) 이자수익	2,523,730	5,992,457	1,060,267	1,060,267
10) 기타영업외수익	150	10,150		
V. 영업외비용	661,576,920	661,576,920	0	0
10) 기타영업외비용	661,576,920	661,576,920		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,129,653,609	-1,321,492,232	-125,129,733	-125,133,733
VIII. 당기순이익(손실)	-1,129,653,609	-1,321,492,232	-125,129,733	-125,133,733
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,129,653,609	-1,321,492,232	-125,129,733	-125,133,733
X I. 주당이익	-114	-133	-139	-139

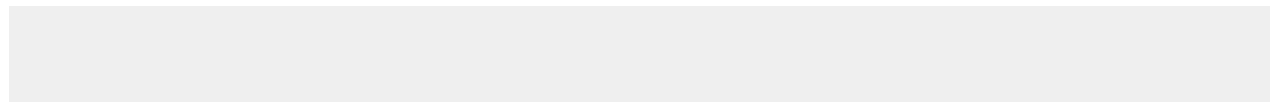
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30
 전기 제 1 기 기말 시작일 2020.02.20 종료일 2020.05.31

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	처분예정일	2021.02.26	처분확정일	2020.08.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,446,625,965		-125,133,733
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-125,133,733		0	
2. 당기순이익(손실)	-1,321,492,232		-125,133,733	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-1,446,625,965		-125,133,733



IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.02.20 종료일 2020.05.31

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-304,617,351		-138,191,403
1. 당기순이익(손실)		-1,321,492,232		-125,133,733
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		654,335,543		-1,060,267
이자수익	-5,992,457		-1,060,267	
기타	660,328,000			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		357,677,411		-12,894,400
미지급금의 변동	344,631,711			
예수금의 변동	151,300			
기타	12,894,400		-12,894,400	
6. 이자의 수취		5,553,957		1,060,267
7. 법인세의 납부		-692,030		-163,270
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-500,000,000		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-500,000,000		0
종속기업투자주식의 취득	500,000,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		354,249,672,760		4,492,289,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		354,249,672,760		4,492,289,000
주식의 발행	236,249,672,760		4,492,289,000	
사채의 발행	118,000,000,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		353,445,055,409		4,354,097,597
VI. 현금및현금성자산의 순증감		353,445,055,409		4,354,097,597
VII. 기초 현금및현금성자산		4,354,097,597		
VIII. 기말 현금및현금성자산		357,799,153,006		4,354,097,597

V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30
 전기 제 1기 기말 시작일 2020.02.20 종료일 2020.05.31

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
발기설립(2020-02-20)	0	0	0	0	0		0
유상증자(보통주)	900,000,000	3,592,289,000	0	0	0		4,492,289,000
당기순이익(손실)	0	0	0	0	-125,133,733		-125,133,733
전기 말(2020-05-31)	900,000,000	3,592,289,000	0	0	-125,133,733		4,367,155,267
당기 초(2020-06-01)	900,000,000	3,592,289,000	0	0	-125,133,733		4,367,155,267
유상증자(보통주)	47,300,000,000	188,949,672,760	0	0	0		236,249,672,760
당기순이익(손실)	0	0	0	0	1,321,492,232		-1,321,492,232
당기 말(2020-11-30)	48,200,000,000	192,541,961,760	0	0	1,446,625,965		239,295,335,795

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석20. 특수관계자 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 2 (당)기 2020년 11월 30일 현재

제 1 (전)기 2020년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 당사의 개요

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 20일에 설립되었으며, 2020년 8월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가 승인을 받았으며, 2020년 10월 19일 변경인가 승인을 받았습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개발 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 증권의 매매등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)입니다.

보고기간말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수	지분율(%)
OPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	12,000,000	24.90%
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	9,200,000	19.09%
이지스리츠포트폴리오전문투자형사모부동산투자신탁제1호	6,000,000	12.45%
이에스알켄달스퀘어 주식회사 ((구)켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 주식회사)	4,000,000	8.30%
군인공제회	4,000,000	8.30%
코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제13호	4,000,000	8.30%
코리안리재보험 주식회사	4,000,000	8.30%
중소기업은행	3,000,000	6.22%
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,000,000	2.07%
파인밸류IPO1호전문투자형사모증권투자신탁	1,000,000	2.07%
합 계	48,200,000	100.00%

당사의 통상적인 사업연도는 6개월 단위로 하여 매년 6월 1일에 개시하여 같은 해 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 그 다음해 5월 31일에 종료합니다.

2. 재무제표 작성기준

(1) 회계기준의 적용

당사는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

(2) 재무제표의 측정기준

당사의 재무제표는 주석3에서 별도로 열거하고 있는 사항을 제외하고는 역사적원가를 기준으로 작성되었습니다.

(3) 기능통화와 표시통화

당사는 재무제표에 포함되는 항목들을 영업활동이 이루어지는 주된 경제 환경에서의 통화("기능통화")로 표시하고 있습니다. 당사의 경영성과와 재무상태는 기능통화이면서 표시통화인 대한민국 '원'으로 표시하고 있습니다.

(4) 추정과 판단

한국채택국제회계기준에서는 재무제표를 작성함에 있어서 회계정책의 적용이나, 보고기간말 현재 자산, 부채 및 수익, 비용의 보고금액에 영향을 미치는 사항에 대하여 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정의 사용을 요구하고 있습니다. 보고기간말 현재 경영진의 최선의 판단을 기준으로 한 추정치와 가정이 실제 환경과 다를 경우 이러한 추정치와 실제 결과는 다를 수 있습니다.

추정치와 추정에 대한 기본 가정은 지속적으로 검토되고 있으며, 회계추정의 변경은 추정이 변경된 기간과 미래 영향을 받을 기간 동안 인식되고 있습니다.

① 가정과 추정의 불확실성

다음 보고기간 이내에 중요한 조정이 발생할 수 있는 유의한 위험이 있는 가정과 추정의 불확실성에 대한 정보는 다음의 주석사항에 포함되어 있습니다.

-주석 13: 법인세비용

② 공정가치 측정

당사의 회계정책과 공시사항은 다수의 금융 및 비금융자산과 부채에 대해 공정가치 측정을 요구하고 있는 바, 당사는 공정가치 평가 정책과 절차를 수립하고 있습니다. 동 정책과 절차에는 공정가치 서열체계에서 수준3으로 분류되는 공정가치를 포함한 모든 유의적인 공정가치 측정의 검토를 책임지는 평가부서의 운영을 포함하고 있습니다.

당사는 정기적으로 관측가능하지 않은 유의적인 투입변수와 평가 조정을 검토하고 있습니다. 공정가치 측정에서 중개인 가격이나 평가기관과 같은 제3자 정보를 사용하는 경우, 당사는 제3자로부터 입수한 정보에 근거한 평가가 공정가치 서열체계 내 수준별 분류를 포함하고 있으며 해당 기준서의 요구사항을 충족한다고 결론을 내릴 수 있는지의 여부를 판단하고 있습니다.

자산이나 부채의 공정가치를 측정하는 경우, 당사는 최대한 시장에서 관측 가능한 투입변수를 사용하고 있습니다. 공정가치는 다음과 같이 가치평가방법에 사용된 투입변수에 기초하여 공정가치 서열체계 내에서 분류됩니다.

- 수준 1: 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의 조정되지 않은 공시가격
- 수준 2: 수준 1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로 또는 간접적으로 관측 가능한 투입변수
- 수준 3: 자산이나 부채에 대한 관측 가능하지 않은 투입변수

자산이나 부채의 공정가치를 측정하기 위해 사용되는 여러 투입변수가 공정가치 서열체계 내에서 다른 수준으로 분류되는 경우, 당사는 측정치 전체에 유의적인 공정가치 서열체계에서 가장 낮은 수준의 투입변수와 동일한 수준으로 공정가치 측정치 전체를 분류하고 있으며, 변동이 발생한 보고기간 말에 공정가치 서열체계의 수준간 이동을 인식하고 있습니다.

3. 유의적인 회계정책

당사가 한국채택국제회계기준에 따른 재무제표 작성에 적용한 유의적인 회계정책은 아래 기술되어 있습니다.

(1) 현금및현금성자산

당사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기인 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

(2) 종속기업지분

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 당사는 종속기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(3) 금융자산

당사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

① 분류

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 당사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할것

을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

② 측정

당사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용 처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

- 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 당사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

- 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

- 당기손익-공정가치측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융 수익 또는 금융비용'으로 표시합니다.

③ 손상

당사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 기타채권에 대해 당사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 매출채권

당사는 매출채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다. 따라서 손실충당금은 12개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실충당금은 당기손익에 인식되고 공정가치평가손실로 기타포괄손익에 인식되었을 금액을 감소시킵니다.

④ 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 경우에 제거 됩니다. 당사가 금융자산을 양도한 경우

라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 당사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

⑤ 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

(4) 비금융자산의 손상

당사는 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 또는 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없다며 그 자산이 속하는 현금흐름창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(5) 금융부채

① 분류및측정

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있습니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

(6) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채는 단기매매항목에 해당합니다.

- 주로 단기간에 재매입할 목적으로 부담하는 경우
- 최초 인식시점에 공동으로 관리하는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부로 운용 형태가 단기적 이익 획득 목적인다는 증거가 있는 경우
- 파생상품 (금융보증계약인 파생상품이나 위험회피항목으로 지정되고 효과적인 파생상품은 제외)

다음의 경우 단기매매항목이 아니거나 또는 사업결합의 일부로 취득자가 지급하는 조건부 대가가 아닌 금융부채는 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정할 수 있습니다.

- 당기손익인식항목으로 지정함으로써, 지정하지 않았더라면 발생할 수 있는 측정이나 인식상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우
- 금융부채가 당사의 문서화된 위험관리나 투자전략에 따라 금융상품집합(금융자산, 금융부채 또는 금융자산과 금융부채의 조합으로 구성된 집합)의 일부를 구성하고, 공정가치 기준으로 관리하고 그 성과를 평가하며, 그 정보를 내부적으로 제공하는 경우
- 금융부채가 하나 이상의 내재파생상품을 포함하는 계약의 일부를 구성하고 기업회계기준서 제1109호에 따라 합성계약 전체(자산 또는 부채)를 당기손익인식항목으로

지정할 수 있는 경우

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다. 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실은 '금융비용'으로 인식하고 있습니다(주석 18 참고).

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

당기손익-공정가치측정항목으로 지정된 금융보증계약에서 발생한 손익은 당기손익으로 인식합니다.

공정가치는 주석 16에서 설명하고 있는 방법에 따라 결정됩니다.

(7) 납입자본

보통주는 자본으로 분류하며 자본거래에 직접 관련되어 발생하는 증분원가는 세금효과를 반영한 순액으로 자본에서 차감하고 있습니다.

(8) 주식기준보상

재화나 용역을 제공받는 대가의 결제방식으로 지분상품을 발행하는 거래에 대하여, 제공받는 재화나 용역과 그에 상응하는 자본의 증가를 제공받는 재화나 용역의 공정가치로 직접 측정하고 있습니다.

(9) 수익

투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '고객과의 계

약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아니며 수행의무가 식별될 용역은 없습니다.

(10) 금융수익과 비용

금융수익은 이자수익으로 구성되어 있습니다. 이자수익은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

금융비용은 이자비용과 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실로 구성되어 있습니다. 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(11) 법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성되어 있으며, 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식되는 거래나 사건 또는 사업결합에서 발생하는 세액을 제외하고는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

(12) 재무제표 승인

당사의 재무제표는 2021년 2월 26일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	357,799,153	4,354,098

5. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	439	-

6. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부가가치세대금	-	12,894

7. 종속기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업의 세부내역은 다음과 같습니다.

회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율	
			당기말	전기말
이에스알켄달스케어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)(*1)	대한민국	부동산업	100%	-

(*1)당기 중 당사는 이에스알켄달스케어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)의 지분 100%를 취득하였습니다.

(2) 당기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
회사명	기초	취득	처분	기말
이에스알켄달스케어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	-	500,000	-	500,000

8. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	344,632	-

9. 당기손익공정가치측정금융부채

(1) 당기말과 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융부채의 내역은 다음과 같습니다

(단위: 천원)					
구 분	발행일	만기일	연이자율(%)	당기말	전기말
기명식 전환사채	2020-10-27	2025-10-27	0%	118,660,328	-

(2) 당기손익인식금융부채로 지정한 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

구 분	내 역
사채의 명칭	기명식 전환사채
액면금액	118,000백만원
발행가액	118,000백만원
이자지급조건	액면이자 연 0%
보장수익률	사채 만기일까지 연 0%
전환비율	100%
전환시 발행할 주식의 종류	기명식 보통주
전환가액	5,000원
전환가능주식수	23,600,000주
조기상환권	(i) 기업공개에 위한 증권신고서를 무조건· 확정적으로 철회하는 경우 또는 (ii) 2020년 12월 31일(이하 “ 기업공개완료예정일”)까지 기업공개를 완료하지 못하는 경우, 본 전환사채 보유자(이하 “ 사채권자”)는 모든 본 전환사채(단 본 전환사채의 일부는 불가)의 조기 상환을 발행인에게 요구할 권리(이하 “ 조기상환청구권”)를 갖는다. 발행인은 본 전환사채 원금총액의 100%에 해당하는 조기상환대금(조기상환일 관련 결정일 현재 현물환율에 의하여 원화원금액을 미달러화로 전환하여 산출한미달러화 금액)으로 조기상환일에 본 전환사채를 조기 상환한다.
	사채권자는 기업공개 납입일 익일 당일부터 만기일 전일까지(이하 “ 전환기간”) 언제든지 자신의 단독 재량으로

구 분	내 역
전환권	본 전환사채를 주식으로 전환할 권리를 가진다. “ 기업 공개 납입일” 은 기업공개에 따른 공모대금이 납입되는 날을 의미한다. 본 전환사채의 전환 시 발행되는 주식의 발행가격(이하 “ 전환가격”)은 최초 주당 금 5,000원으로 한다.

(3) 당기 및 전기 중 당기손익공정가치측정금융부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초금액	-	-
신규 발행	118,000,000	-
전환 및 상환 청구	-	-
평가손실	660,328	-
합계	118,660,328	-

10. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	151	-

11. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 당사의 발행 주식수 및 1주당 금액은 다음과 같습니다.

주식의 종류	총 발행주식수	1주당 금액	자본금
보통주	48,200,000주	1,000원	48,200,000,000원

(2) 당기말 및 전기말 현재 당사의 기타불입자본 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	192,541,962	3,592,289

12. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 결손금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
결손금	(1,446,626)	(125,134)

(2) 당기와 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당 기		전 기	
	(처분예정일: 2021년 2월 26 일)		(처분확정일: 2020년 8월 31일)	
I. 미처리결손금		(1,446,625,965)		(125,133,733)
전기이월미처리결손금	(125,133,733)			
당기순손실	(1,321,492,232)		(125,133,733)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		(1,446,625,965)		(125,133,733)

13. 법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

14. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

구 분	당 기	전 기
당기순손실	(1,321,492,232)	(125,133,733)
가중평균유통보통주식수(주1)	9,946,448	900,000
기본주당순손익	(133)	(139)

(주1) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

① 당 기

구 분	당 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	900,000	148	133,200,000
유상증자	48,200,000	35	1,687,000,000
가중평균유통주식수			9,946,448

② 전 기

구 분	전 기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	900,000	102	91,800,000
가중평균유통주식수			900,000

(2) 희석주당손익

희석주당이익은 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균 유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다. 당기말 현재 전환권은 희석효과가 없어 기본주당순이익과 동일합니다.

15. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

당사의 자본 관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.

당사는 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채	119,005,111	-
자본	239,295,336	4,367,155
부채비율	49.73%	0.00%

(2) 금융위험관리

당사는 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사의 위험관리는 당사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 당사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

당사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금이 없습니다.

2) 신용위험

신용위험이란 당사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 당사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.

① 신용위험에 대한 노출정도

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 표시하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	357,799,153	4,354,098
기타금융자산	439	-

3) 유동성위험

당사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석·검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 당사의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다.

당기말 현재 당사의 유동성 위험 분석 내역은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)						
구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	344,632	344,632	344,632	-	-	-
당기손익공정가치측정금융부채	118,660,328	118,000,000	118,000,000	-	-	-
합계	119,004,960	118,344,632	118,344,632	-	-	-

16. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 공정가치 서열체계를 포함한 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)							
구 분	장부금액			공정가치			
	상각후원가 측정 금융상품	당기손익- 공정가치측정 금융상품	합 계	수준1	수준2	수준3	합 계
공정가치로 측정되지 않는 금융자산:							
현금및현금성자산	357,799,153	-	357,799,153	-	-	-	-
기타금융자산	439	-	439	-	-	-	-
금융자산 합계	357,799,592	-	357,799,592	-	-	-	-
공정가치로 측정되는 금융부채:							
당기손익공정가치측정금융부채	-	118,660,328	118,660,328	-	-	118,660,328	118,660,328
공정가치로 측정되지 않는 금융부채:							
기타금융부채	344,632	-	344,632	-	-	-	-
금융부채 합계	344,632	118,660,328	119,004,960	-	-	118,660,328	118,660,328

(전기말)

(단위: 천원)							
구 분	장부금액			공정가치			
	상각후원가 측정 금융상품	당기손익- 공정가치측정 금융상품	합 계	수준1	수준2	수준3	합 계
공정가치로 측정되지 않는 금융자산:							
현금및현금성자산	4,354,098	-	4,354,098	-	-	-	-
금융자산 합계	4,354,098	-	4,354,098	-	-	-	-

당사는 공정가치로 측정되는 금융자산 및 금융부채를 제외한 금융자산 및 금융부채는 취득원가 또는 상각후원가가 공정가치의 합리적 근사치라고 판단하고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 당사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)		
구분	현금및현금성자산	당기손익공정가치측정금융부채
이자수익	5,992	-
당기손익인식금융부채평가손실	-	660,328

(전기)

(단위: 천원)		
구분	현금및현금성자산	당기손익공정가치측정금융부채
이자수익	1,060	-
당기손익인식금융부채평가손실	-	-

(3) 가치평가기법 및 투입변수

당사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 금융상품의 공정가치에 대하여 다음의 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

구분	Level	가치평가기법	투입변수	범위 (가중평균,%)
당기손익공정가치측정금융부채	3	이항모형등	예상주가변동성	
			가중평균자본비용	

(4) 민감도분석

금융상품의 민감도 분석은 통계적 기법을 이용한 관측 불가능한 투입변수의 변동에 따른 금융상품의 가치 변동에 기초하여 유리한 변동과 불리한 변동으로 구분하여 이루어집니다. 민감도 분석대상으로 수준 3으로 분류되는 금융상품 중 해당 공정가치 변동이 당기손익으로 인식되는 전환사채가 있습니다.

(단위: 천원)		
구분	유리한변동	불리한변동
당기손익공정가치측정금융부채(*1)		
전환사채	(11,092,944)	11,090,112

(*1)기초자산 추가변동 사이의 상관관계를 10% 증가 또는 감소시킴으로써 공정가치
변동을 산출하였습니다.

(5) 이연최초거래일손익

당기와 전기 중 당사의 이연최초거래일손익의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
기초금액	-	-
기중 신규거래	7,723,926	-
기중 손익인식	-	-
기말금액	7,723,926	-

일부 공정가치 평가에 필요한 요소들이 시장에서 관측 가능하지 않음에도 불구하고 평가기법을 통하여 금융상품의 공정가치를 산정한 경우가 있습니다.

그러한 금융상품은 최초 인식시점에 관련 공정가치 평가를 통하여 얻은 가격이 실제 거래가격과 다르더라도 거래가격으로 인식 되었으며, 공정가치와 거래가격의 차이는 이연하고 있습니다

17. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
임원보수	31,201	-
자산보관수수료	1,306	-
일반사무수탁수수료	11,000	-
지급수수료	622,411	126,194
합 계	665,918	126,194

18. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	5,992	1,060
금융비용:		
당기손익인식금융부채평가손실	660,328	-

19. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	10	-
기타비용:		
잡손실	1,249	-

20. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

특수관계내역	특수관계자의 명칭
기타의 특수관계자 (*1)	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.
	ESR Cayman Limited
	이에스알켄달스퀘어 (주) (구 : 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 (주))
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.
	켄달스퀘어리츠운용 (주)
	켄달스퀘어자산운용 (주)
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)

(*) 당기 중 신주발행을 통해 지배구조가 변경됨에 따라 이에스알켄달스퀘어(주)(구: 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주))는 지배력을 상실하여 기타의 특수관계자로 분류하였으며, 이에스알켄달스퀘어(주)(구:켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주))의 최상위 지배기업 및 그 기타의 특수관계자들도 기타의 특수관계자로 분류하였습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
회사명	내역	당기	전기
CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	지분취득	60,000,000	-
	전환사채의 취득	118,000,000	-
이에스알켄달스퀘어 (주) (구 : 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 (주))	지분취득	15,500,000	4,500,000
	투자지분매수 (*1)	500,000	-
ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	지분취득	46,000,000	-
켄달스퀘어리츠운용 (주)	지분취득	5,000,000	-

(*1) 당사는 당기 중 특수관계자인 이에스알켄달스퀘어(주)로부터 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)의 지분 100%를 양수하여 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)의 지배기업이 되었습니다.

(3) 당기와 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
단기종업원급여	12,387	-

21. 영업부문

당사는 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 당사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

22. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

당사는 켄달스퀘어리츠운용(주)와 부동산 취득,관리, 개발, 개량 및 처분 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무별 수수료율은 다음과 같습니다.

구분	내용
운용보수	a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행 주식수 X 25% (단, 위 산식에 따라 산정된 금액이 음수(-)인 경우 또는 직전연도 운용성과보수 차감 전 배당액이 없는 경우(명확히 하면, 당해연도가 최초 배당액이 발생한 연도인 경우)에는 운용성과보수를 지급하지 않는다.)
	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0 %(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유

구분	내용
매입수수료	한 부동산의 경우 0.75%로 함) b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0%(*) X 위탁자의 지분율 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%
개발보수	토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세 (단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% (위탁자는 자산관리회사와 협의하여 합리적으로 정한 총 개발보수 예상액을 기준으로 상기 보수액을 산정, 지급하기로 하며 건물의 (임시)사용승인일이 속한 사업연도에 대한 보수 지급시에 총 개발보수 예상액과 실제 총 개발보수의 차이에 따른 정산을 하기로 한다)

(2) 일반사무수탁계약

당사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 수수료는 다음과 같습니다.

구분	내용
상장전	결산기별 2,000만원
상장후	결산기별 4,250만원

(3) 자산보관 위탁계약

당사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 연간 정액 1천만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 수익증권매매계약

당사는 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호 외 3건의 (총 매입금액 약 1,170억) 소유권이 2020년 12월 11일로 이전되는 수익증권의 매매 계약서를 2020년 10월 21일에 체결하였습니다.

23. 보고기간후사건

(1) 신주발행

당사는 2020년 12월 11일 전환가액 주당 금 5,000원, 액면가액 1,000원의 보통주 71,459,000주를 발행하였으며, 해당 자금은 2020년 12월 10일 전액 납입 완료되었습니다.

(2) 전환권의 행사

당사가 2020년 10월 27일 발행한 전환사채의 전환권이 2020년 12월 11일 행사되었으며, 전환가격 주당 금 5,000원 액면금액 1,000원의 보통주로 전환되었습니다.

(3) 종속기업투자 주식 추가 취득

당사는 2020년 12월 11일 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)의 신주 발행주식 100% 인 10,670,980 주(액면가 5천원, 발행가 5만원)를 취득하였습니다.