




투 자 보 고 서

2020.12.01 부터 2021.05.31 까지
(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.08.30

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	박래익 			
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) (상장일자: 2020.12.23)
2) 설립일	2020.02.20
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.05.31 (단위: 원)
총자산	704,895,033,439
자본금	143,259,000,000
부채	70,546,700
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) 보통주 47,300,000주(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
- 2020.12.11: 3차 유상증자(보통주 71,459,000주 / 자본금 총액 3,573억원)
- 2020.12.11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 매수(25,564,025,475좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 수익증권 매수(25,643,009,474좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁611의 수익증권 매수(34,304,284,981좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 수익증권 매수(31,526,694,806좌)
- 2020.12.11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 수익증권 추가설정(12,100,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁11호의 수익증권 추가설정(7,800,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 수익증권 추가설정(9,600,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 추가설정(11,700,000,000좌)
- 2020.12.11: 전환사채(1,180억원) 23,600,000주 주식 전환(4차 유상증자)
- 2020.12.11: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 발행주식 매수(보통주 10,670,980주)
- 2020.12.21: 유가증권시장 주권 신규상장 승인
- 2020.12.23: 한국거래소 유가증권시장 상장

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	2018.7.16~ 현재 그레이프 주식 회사	해당사 항없음
기타비상무 이사	신유철	1965.03.01	2018.8. ~ 현재 변호사 신유철 법률사무소	해당사 항없음
기타비상무 이사	조주현	1953.05.30	1988.9~2018.8 건국대학교 교수	해당사 항없음
기타비상무 이사	조준우	1978.01.07	2010. 4. ~ 현재 법무법인 광장 변호사	해당사 항없음
기타비상무 이사	하재창	1970.04.23	현재 한국교직원공제회 대체투자 부 대체투자2팀 팀장	해당사 항없음
감사	김태헌	1983.12.21	2018.08.27 ~ 현재 대교회계법 인 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

[2021.05.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	143,259,000	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%
2020.12. 11	증자	보통주	71,459,000	5,000	1,000	71,459,000,000	119,659,000,000	148.26%
2020.12. 11	증자	보통주	23,600,000	5,000	1,000	23,600,000,000	143,259,000,000	19.70%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

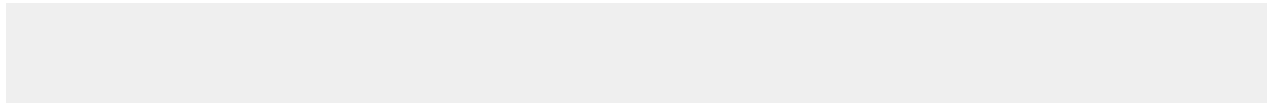
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.05.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
CPPIInvestment Board Real Estate Holdings Inc.	최대주주	외국인	캐나다	기관	해당사항없음	보통주	12,000,000	23,600,000	0	35,600,000	
							(24.90%)	(24.85%)	(0.00%)	(24.85%)	
ESR Kendall Square REIT Holding Rte.Ltd.	특별관계자	외국인	싱가포르	기관	해당사항없음	보통주	9,200,000			9,200,000	
							(19.09%)			(6.42%)	
켄달스퀘어리츠운용(주)	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	1,000,000			1,000,000	
							(2.07%)			(0.70%)	
이에스알켄달스퀘어(주)	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	4,000,000			4,000,000	
							(8.30%)			(2.79%)	

※ 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

【 2021.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.05.31 현재】

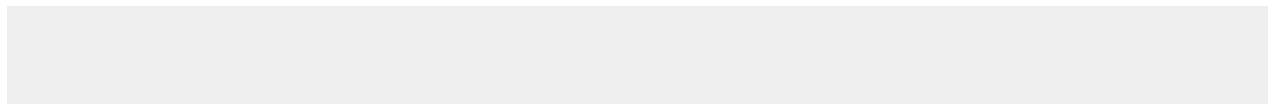
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	4	0.02%	49,800,000	34.76%	특수관계자포함
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	17,328	99.87%	918,553	0.64%	발행주식 총수의 1%이하 보유 주주 포함
소액주주 -법인	19	0.11%	92,540,447	64.60%	발행주식 총수의 1%이상 보유 주주 포함
합계	17,351	100.00%	143,259,000	100.00%	

* 발행주식 총수와 최대주주 보유주식수 차이중 1%이상은 소액주주-법인으로 분류하고, 1%이하는 소액주주-개인으로 분류하였음. 실제 주식 소유현황과 차이날 수 있음.

4) 주가변동사항

월별	21년 5월	21년 4월	21년 3월	비고
최고가(일자)	6,790(2021/05/12)	6,480(2021/04/28)	6,090(2021/03/29)	
최저가(일자)	6,370(2021/05/17)	6,060(2021/04/01)	5,770(2021/03/09)	
월간 거래량	7,960,093	6,105,453	8,044,945	
일평균 거래량	418,952	277,521	365,679	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재



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 이사회 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-496,229,966	-1,321,492,232	-125,133,733	
상법상 배당가능이익	19,715,144,069	0	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	19,715,144,069	-	-	-
배당금	19,263,536,138	0	0	0
주당배당금	134	0	0	0
배당수익율	4.16%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	8.35%	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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	357,799	99.86	0		
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	500	0.14	692,287	98.21	98.21
현금			8,290	1.18	1.18
기타 자산	1		4,318	0.61	0.61
총계	358,300	100.00	704,895	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

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	ESR켄달스퀘 어리츠				

※ 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			
1	ESR켄달스 퀘어리츠									



3) 소유 부동산별 임대현황

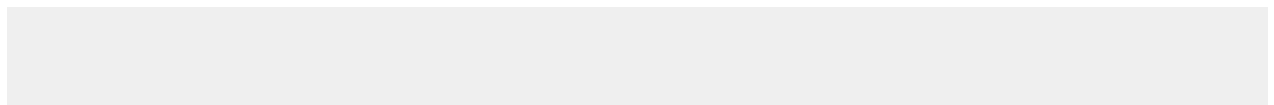
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	ESR켄달스퀘어리츠				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권	이에스알켄달스퀘 어에셋1호	534,049	534,049	77.14%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁6호	37,264	37,264	5.41%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁7호	41,127	41,127	5.97%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁8호	37,743	37,743	5.44%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁11호	42,104	42,104	6.04%



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	중소기업은행	변동금리	354,500	0	
보통예금	신한은행	변동금리	3,299	8,290	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	4,311	4,311	
	선납세금	7	7	

* 미수수익은 수익증권 이익분배금 임.

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

2020-12-11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호 37,264백만원
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호 41,127백만원
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호 37,743백만원
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호 42,104백만원
2020-12-12: 이에스알켄달스퀘어에셋1호_주식매입_10,670,980주_533,549백만원

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	중소기업은행	변동금리	354,500	0
보통예금	신한은행	변동금리	3,299	8,290

4. 기타 자산 변경내역

- 전기대비 미수수익 4,311백만원 증가, 선납세금 6백만원 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	4,307,171,829	85.87%	
현금	현금관련수익	48,593,779	0.97%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		660,328,000	13.16%	
총 수 익		5,016,093,608	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

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	ESR켄달스퀘어리츠			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

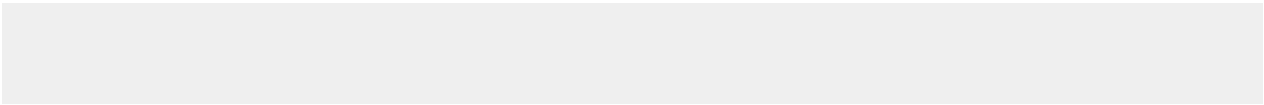
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 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
1	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호의F종 수익증권			1,021,774,044	23.72%	
2	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호의B종 수익증권			1,350,151,278	41.10%	
3	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호의 수익증권			1,309,590,728	67.67%	
4	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호의B종 수익증권			625,542,903	99.98%	
5	한화투자증권 주식회 사			112,876	100.00%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	변동금리	0	691,989	
보통예금	중소기업은행	변동금리	438,500	43,639,404	
보통예금	신한은행	변동금리	0	4,262,386	



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	5,472,543,574	99.28%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		39,780,000	0.72%	
총비용		5,512,323,574	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ESR켄달스퀘어리 조	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	57,000,000	57,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	2,530,090,830	2,530,090,830			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	4,978,597	4,978,597			
일반사무 위탁수수료	39,780,000				39,780,000
기타지급수수료	2,880,406,647	2,880,406,647			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,500	67,500			
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.	2,530,090,830
	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.	
	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 결산기별 2,000만원 b. 주식이 증권거래소에 상장된 날부터는 결산기별 4,250만원 c. 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액*정해진 보수율(0.005%~0.01%) => 매 결산기마다 해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급한다.	39,780,000
자산보관회사	위탁보수	(주)신한은행	최초 설정자금에 들어온 날부터 본계약의 종료일까지 연정액 일천만원(VAT별도) => 매 기별로 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지급한다.	4,978,597
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				2,574,849,427

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-0.21	-2.14	-8.13	

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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 3 기 기말 기준일 2021.05.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.11.30 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		12,608,018,703		357,800,446,806
1) 현금및현금성자산	8,289,912,266		357,799,153,006	
5) 미수수익	4,311,171,447		438,500	
11) 선급법인세	6,934,990		855,300	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		692,287,014,736		500,000,000
4) 유가증권	692,287,014,736		500,000,000	
관계기업투자	158,238,014,736			
종속기업투자	534,049,000,000		500,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		704,895,033,439		358,300,446,806
1. 유동부채		70,546,700		119,005,111,011
6) 미지급금	69,758,000		344,631,711	
8) 예수금	788,700		151,300	
14) 유동사채			118,660,328,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		70,546,700		119,005,111,011
1. 자본금		143,259,000,000		48,200,000,000
1) 보통주자본금	143,259,000,000		48,200,000,000	
2. 자본잉여금		541,850,342,670		192,541,961,760
1) 주식발행초과금	541,850,342,670		192,541,961,760	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		19,715,144,069		-1,446,625,965
자 본 총 계		704,824,486,739		239,295,335,795
부 채 및 자 본 총 계		704,895,033,439		358,300,446,806

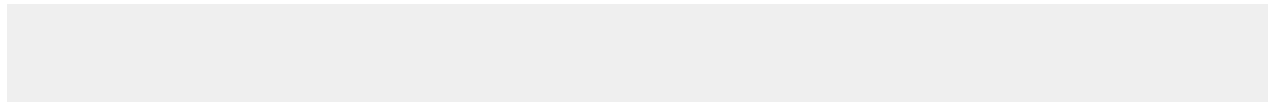
II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.12.01 종료일 2021.05.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	4,307,058,953	4,307,171,829	0	0
5) 배당금수익	4,307,058,953	4,307,171,829		
II. 영업비용	145,146,566	5,512,323,574	470,600,569	665,917,919
2) 급여	28,500,000	57,000,000	31,201,076	31,201,076
6) 자산관리수수료(AMC수수료)		2,530,090,830		
8) 자산보관수수료	2,527,473	4,978,597	1,305,556	1,305,556
9) 일반사무위탁수수료	21,483,297	39,780,000	11,000,000	11,000,000
10) 기타지급수수료	92,635,796	2,880,406,647	427,156,437	622,411,287
14) 세금과공과		67,500	-62,500	
III. 영업이익	4,161,912,387	-1,205,151,745	-470,600,569	-665,917,919
IV. 영업외수익	-15,433,381	708,921,779	2,523,880	6,002,607
1) 이자수익	2,107,403	48,593,779	2,523,730	5,992,457
10) 기타영업외수익	-17,540,784	660,328,000	150	10,150
V. 영업외비용	0	0	661,576,920	661,576,920
10) 기타영업외비용			661,576,920	661,576,920
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	4,146,479,006	-496,229,966	-1,129,653,609	-1,321,492,232
VIII. 당기순이익(손실)	4,146,479,006	-496,229,966	-1,129,653,609	-1,321,492,232
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	4,146,479,006	-496,229,966	-1,129,653,609	-1,321,492,232
X I. 주당이익	29	-4	-114	-133



III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2020.12.01 종료일 2021.05.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2021.08.31	처분확정일	2021.02.26
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		19,715,144,069		-1,446,625,965
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	20,211,374,035		-125,133,733	
2. 당기순이익(손실)	-496,229,966		-1,321,492,232	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
II. 임의적립금등의 이입액		0		0
III. 이익잉여금처분액		-18,563,536,138		21,658,000,000
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	19,263,536,138		0	
보통주현금배당금	19,263,536,138		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	-700,000,000		-21,658,000,000	
IV. 결손금처리액		0		0
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		1,151,607,931		20,211,374,035

IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2020.12.01 종료일 2021.05.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-5,747,606,914		-304,617,351
1. 당기순이익(손실)		-496,229,966		-1,321,492,232
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-5,016,093,608		654,335,543
이자수익	-48,593,779		-5,992,457	
유가증권관련손실(이익)	-4,307,171,829			
기타	-660,328,000		660,328,000	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-274,236,311		357,677,411
미지급금의 변동	-274,873,711		344,631,711	
예수금의 변동	637,400		151,300	
기타			12,894,400	
4. 배당금의 수취		112,876		
6. 이자의 수취		44,919,785		5,553,957
7. 법인세의 납부		-6,079,690		-692,030
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-691,787,014,736		-500,000,000
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-691,787,014,736		-500,000,000
관계기업투자주식의 취득	158,238,014,736			
종속기업투자주식의 취득	533,549,000,000		500,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		348,025,380,910		354,249,672,760
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		357,295,000,000		354,249,672,760
주식의 발행	357,295,000,000		236,249,672,760	
사채의 발행			118,000,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-9,269,619,090		0
기타	9,269,619,090			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		-349,509,240,740		353,445,055,409
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-349,509,240,740		353,445,055,409
VII. 기초 현금및현금성자산		357,799,153,006		4,354,097,597
VIII. 기말 현금및현금성자산		8,289,912,266		357,799,153,006

V. 자본변동표

당기 제 3 기 기말 시작일 2020.12.01 종료일 2021.05.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2020.06.01 종료일 2020.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
전기 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	0	0	0	0	-1,321,492,232		-1,321,492,232
전기 말(2020-11-30)	48,200,000,000	192,541,961,760	0	0	1,446,625,965		239,295,335,795
당기 초(2020-12-01)	48,200,000,000	192,541,961,760	0	0	1,446,625,965		239,295,335,795
유상증자(보통주)	71,459,000,000	277,064,431,350	0	0	0		348,523,431,350
전환사채의 전환	23,600,000,000	93,901,949,560	0	0	0		117,501,949,560
결손보전	0	-21,658,000,000	0	0	21,658,000,000		0
당기순이익	0	0	0	0	-496,229,966		-496,229,966
당기 말(2021-05-31)	143,259,000,000	541,850,342,670	0	0	19,715,144,069		704,824,486,739

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

주석22. 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



주식

제 3 (당)기 2021년 5월 31일 현재

제 2 (전)기 2020년 11월 30일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 일반사항

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

보고기간말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수	지분율(%)
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	9,200,000	6.42%
이에스알켄달스퀘어(주)	4,000,000	2.79%
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,000,000	0.70%
OPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	35,600,000	24.85%
기타주주	93,459,000	65.24%
합 계	143,259,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

다음은 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성기준

회사는 국제회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준(이하 "기업회계기준")에 따라 재무제표를 작성하였습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2020년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스료 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

이자율지표개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표대체가 발생한 경우에도 중단없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

제정 또는 공표되었으나 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 제·개정 기준서 및 해석서는 다음과 같습니다.

(1) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(4) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

(5) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

2.3 현금및현금성자산

회사는 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.

2.4 종속기업과 관계기업지분

회사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표입니다. 회사는 종속기업과 관계기업에 대한 투자자산에 대하여 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업과 관계기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.5 금융자산

회사는 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. 회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

② 측정

회사는 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. 회사는 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-공정가치 측정 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 '금융수익 또는 금융비용'으로 표시합니다.

③ 손상

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

- 매출채권

회사는 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. 회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 회사가 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.

2.6 비금융자산의 손상

회사는 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.

2.7 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.

2.8 당기손익-공정가치측정 금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정 금융부채로 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 목적이라는 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 회사의 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.

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 20에서 설명하고 있는 방법에 따라 결정됩니다.

2.9 납입자본

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

2.10 수익

종속기업과 관계기업으로 수취하는 배당금 수익은 주주로서 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 인식합니다.

2.11 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.

2.12 법인세

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

회사는 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 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

2.13 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2021년 8월 31일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

2020년 초부터 "코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)"의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	8,289,912	357,799,153

5. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	4,311,171	439

6. 종속기업투자

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

(단위: 천원)						
회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율		장부금액	
			당기말	전기말	당기말	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%	534,049,000	500,000

(2) 당기와 전기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)				
회사명	기초	취득	처분	기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	500,000	533,549,000	-	534,049,000

② 전기

(단위: 천원)				
회사명	기초	취득	처분	기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	-	500,000	-	500,000

7. 관계기업투자

당기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구 분	소재지	지분율	출자좌수	기초	취득	처분	기말
수익증권							
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	-	37,264,026	-	37,264,026
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	-	41,126,695	-	41,126,695
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	-	37,743,009	-	37,743,009
켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	-	42,104,285	-	42,104,285
합 계				-	158,238,015	-	158,238,015

상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로써 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.

8. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	69,758	344,632

9. 당기손익공정가치측정금융부채

(1) 당기말 및 전기말 현재 당기손익공정가치측정금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

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

당기 중 전환청구권 행사로 전환사채는 전액 보통주로 전환되었습니다.

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	118,660,328	-
신규발행	-	118,000,000
당기손익	(660,328)	660,328
전환	(118,000,000)	-
기말	-	118,660,328

10. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	789	151

11. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행주식 수	1주당 금액	자본금
보통주	2,000,000,000주	143,259,000주	1,000원	143,259,000,000원

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	541,850,343	192,541,962

(3) 당기와 전기 중 회사의 발행주식수 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구 분	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	48,200,000	48,200,000	900,000	900,000
유상증자	71,459,000	71,459,000	47,300,000	47,300,000
전환사채 전환	23,600,000	23,600,000	-	-
기말	143,259,000	143,259,000	48,200,000	48,200,000

12. 이익잉여금(결손금)

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
이익잉여금(결손금)	19,715,144	(1,446,626)

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	(1,446,626)	(125,134)
결손보전	21,658,000	-
당기순손실	(496,230)	(1,321,492)
당기말	19,715,144	(1,446,626)

(3) 당기와 전기 중 이익잉여금처분계산서(결손금처리계산서)는 다음과 같습니다.

구 분	(단위: 원)			
	당 기		전 기	
	(처분예정일: 2021년 8 월 31 일)		(처분확정일: 2021년 2월 26일)	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		19,715,144,069		(1,446,625,965)
전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	20,211,374,035		(125,133,733)	
당기순손실	(496,229,966)		(1,321,492,232)	
II. 기타불입자본 이입액		700,000,000		21,658,000,000
주식발행초과금 이입액	700,000,000		21,658,000,000	
III. 이익잉여금 처분액		19,263,536,138		-
보통주배당금	19,263,536,138		-	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		1,151,607,931		20,211,374,035

(*) 회사는 관련 법령에 따라 당기 감가상각비를 한도로 상법상 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

(4) 회사의 당기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)	
구 분	보통주
배당금	19,263,536,138
총발행주식수	143,259,000
주당배당금	134
액면금액	1,000
주당배당률	13.45%

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, 회사는 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 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

14. 주당손익

(1) 당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
보통주당기순손실	(496,229,966)	(1,321,492,232)
가중평균유통보통주식수	138,298,940주	9,946,448
기본주당순손익	(4)	(133)

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	48,200,000	9	433,800,000
유상증자	119,659,000	2	239,318,000
전환사채 전환	143,259,000	171	24,497,289,000
가중평균유통주식수			138,298,940

② 전기

구 분	전기		
	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

(3) 희석주당손익

희석주당이익(손실)은 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다. 회사가 발행한 잠재적보통주는 전환사채가 있으며, 당기 중에 모두 보통주로 전환되었습니다. 당기의 희석주당손익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구 분	당기
보통주당기순이익	(496,229,966)
전환사채 손익효과	(660,328,000)
희석주당이익 산정을 위한 순이익(손실)	(1,156,557,966)
조정후 가중평균유통보통주식수	139,725,313
희석주당이익(손실)	(8)

전기 잠재적보통주는 희석효과가 없으므로 당기 및 전기의 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

15. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
배당금수익	4,307,172	-

16. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
지급수수료	2,880,407	622,411
자산관리위탁수수료	2,530,091	-
임원보수	57,000	31,201
일반사무수탁수수료	39,780	11,000
자산보관수수료	4,979	1,306
세금과공과	67	-
합 계	5,512,324	665,918

17. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	48,594	5,992
당기손익공정가치측정금융부채평가이익	660,328	-
합 계	708,922	5,992
금융비용:		
당기손익공정가치측정금융부채평가손실	-	660,328

18. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

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

19. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

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

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

당기말 및 전기말 현재 회사의 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채	70,547	119,005,111
자본	704,824,487	239,295,336
부채비율	0.01%	49.73%

(2) 재무위험관리요소

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

1) 시장위험

당기말 현재 회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금을 보유하고 있지 않습니다.

2) 신용위험

신용위험이란 회사의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 회사가 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	8,289,912	357,799,153
기타금융자산	4,311,171	439

3) 유동성위험

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

당기말 및 전기말 현재 회사의 유동성 위험 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)			
구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하
미지급금	69,758	69,758	69,758

② 전기말

(단위: 천원)			
구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하
미지급금	344,632	344,632	344,632
당기손익공정가치측정금융부채	118,660,328	118,000,000	118,000,000
합 계	119,004,960	118,344,632	118,344,632

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	8,289,912	8,289,912	357,799,153	357,799,153
기타금융자산	4,311,171	4,311,171	439	439
합 계	12,601,083	12,601,083	357,799,592	357,799,592
금융부채				
기타금융부채	69,758	69,758	344,632	344,632
당기손익공정가치측정금융부채	-	-	118,660,328	118,660,328
합 계	69,758	69,758	119,004,960	119,004,960

(2) 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

공정가치로 측정되는 금융상품의 공정가치 서열체계 구분은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)								
구분	당기말				전기말			
	수준 1	수준 2	수준 3	합계	수준 1	수준 2	수준 3	합계
부채								
당기손익공정가치측정금융부채	-	-	-	-	-	-	118,660,328	118,660,328

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

반복적인 측정치의 수준 3의 변동 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
	당기손익공정가치측정금융부채	당기손익공정가치측정금융부채
기초	118,660,328	-
취득	-	118,000,000
평가	(660,328)	660,328
대체	(118,000,000)	-
기말	-	118,660,328

(3) 가치평가기법 및 투입변수

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

구분	전기말		
	수준	가치평가방법	투입변수
당기손익공정가치측정금융부채	3	이항모형 등	예상주가변동성
			가중평균자본비용

(4) 당기와 전기 중 회사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	48,594	5,992
당기손익공정가치측정금융부채		
당기손익공정가치측정금융부채평가이익	660,328	-
당기손익공정가치측정금융부채평가손실	-	(660,328)

21. 현금흐름

당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
전환사채의 전환	118,000,000	-
결손보전	21,658,000	-

22. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	당기말	전기말
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	-
기타의 특수관계자(*)	켄달스퀘어리츠운용 (주)	켄달스퀘어리츠운용 (주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.
	-	이에스알켄달스퀘어 (주)
	-	ESR Cayman Limited
	-	켄달스퀘어자산운용 (주)

(*) 당기말 현재 회사는 회사 주주간 계약에 따라 ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. 및 출자금액이 가장 많은 당사자 (총 3인)에게 이사선임권을 부여하고 있습니다.

(2) 당기와 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	회사명	자산관리위탁수수료	당기손익인식 금융부채평가이익	배당금수익
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호	-	-	1,021,801
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호	-	-	1,350,181
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호	-	-	1,309,618
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호	-	-	625,573
기타특수관계자	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	660,328	-
	켄달스퀘어리츠운용 (주)	2,530,091	-	-
합계		2,530,091	660,328	4,307,173

② 전기

구분	회사명	당기손익인식금융부채 평가손실
기타특수관계자	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	660,328

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권, 채무의 주요 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	회사명	당기말	전기말
		미수수익	당기손익인식 금융부채
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호	1,021,774	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호	1,350,151	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호	1,309,591	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호	625,543	-
기타의 특수관계자	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	118,660,328
합계		4,307,059	118,660,328

(4) 당기와 전기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
구분	회사명	당기		전기		
		현금출자	배당금수령	유상증자	전환사채발행	투자지분매수
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	533,549,000	-	-	-	-
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	11,700,000	27	-	-	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	9,600,000	29	-	-	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	12,100,000	27	-	-	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	7,800,000	30	-	-	-
기타의 특수관계자(*)	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. (*1)	-	-	60,000,000	118,000,000	-
	이에스알켄달스퀘어 (주) (*2)	-	-	15,500,000	-	500,000
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	-	46,000,000	-	-
	켄달스퀘어리츠운용 (주)	-	-	5,000,000	-	-
합계		574,749,000	113	126,500,000	118,000,000	500,000

(*) 당기말 현재 회사는 회사 주주간 계약에 따라 ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. 및 출자금액이 가장 많은 당사자 (총 3인)에게 이사선임권을 부여하고 있으며, 전기 중 유상증자 136,000,000천원이 이루어졌습니다.

(*1) 당기 중 CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC 가 보유한 전환사채 1,180억이 전액 보통주로 전환 되었습니다 (보통주 23,600,000주, 전환가액 5,000원).

(*2) 회사는 전기 중 특수관계인인 이에스알켄달스퀘어 (주)로부터 이에스알켄달스퀘어에셋제1호위탁관리부동산투자회사 (주)의 지분 100%를 양수하여 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 (주)의 지배기업이 되었습니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	37,459

23. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 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 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 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.)
매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0 %(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 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 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%

구분	내용
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

회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 4,250만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 500만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

당기말 현재 회사가 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	대출약정액	실행액
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	-

24. 보고기간후사건

(1) 수익증권의 취득

회사는 2021년 6월 10일 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호 수익증권(총 매입금액 247억원)을 취득 하였습니다.

(2) 지분증권의 취득

회사는 2021년 7월 16일 이에스알켄달스퀘어에어2호위탁관리부동산투자회사(주) 지분증권 100%(총 매입금액 3억원)을 취득 하였습니다.

(3) Tranche D(중소기업은행) 대출실행

회사는 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호 수익증권 취득을 위하여 중소기업은행으로부터 200억원의 대출을 실행 하였습니다.