

# 투 자 보 고 서

2020.06.01      부터      2020.08.31      까지

( 제    2    기            1분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.10.15

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	박래익 (인)			
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층			
	(전화번호)	02)6205-0474		
	(홈페이지)			
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) 2020.08.31	(단위: 원)
총자산	4,183,040,644	
자본금	900,000,000	
부채	7,500,000	
5) 자산관리회사	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)	
6) 사무수탁회사	신한아이타스	
7) 자산보관회사	주식회사 신한은행	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>2. 주주총회의 해산결의</p> <p>3. 합병</p> <p>4. 파산</p> <p>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p>	



## 2. 회사의 연혁

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

- 2020.02.20: 발기인회 개최
- 2020.02.20: 회사 설립(자본금 900,000,000원)
- 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: 자산관리위탁변경계약서 체결

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
켄달스퀘어로지 스틱프로퍼티스 주식회사	110111-5588350	켄달스퀘어로지스틱프로퍼티스 주 식회사	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 주식회사	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
감사	김태헌	1983.12.21	2018.08.27 ~ 현재 대표회계법인 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

[ 2020.08.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	900,000	5,000	1,000	

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

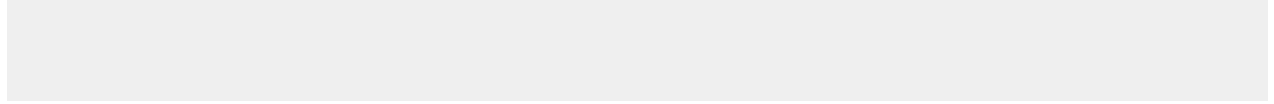
##### (3) 현물출자 현황

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

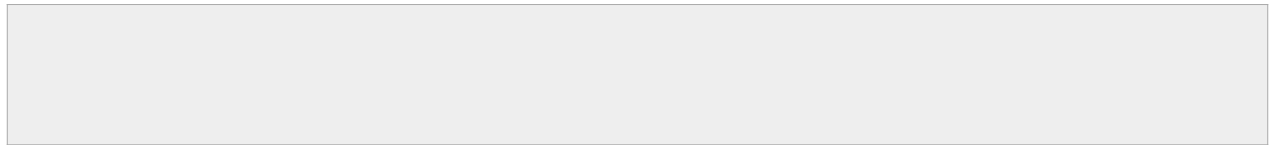
## 2) 자본금 변동상황

(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%



## 3) 자본금 변동예정 등



#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.08.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
켄달스 로터틱 지스프로스 퍼티스회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	900,000	0	0	900,000	
							(100.00% )			(100.00% )	

※ 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

【 2020.08.31 현재 】

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





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	900,000	100.00%	
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	1	100.00%	900,000	100.00%	

### 4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 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 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	-125,133,733			
상법상 배당가능이익	0			
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	-	-	-
연환산배당율	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

### Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총 액	비율	자산총 액	비율	
부동산					
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권	4,354	99.70	4,177	99.87	99.87
현금					
기타 자산	13	0.30	6	0.13	0.13
총계	4,367	100.00	4,183	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

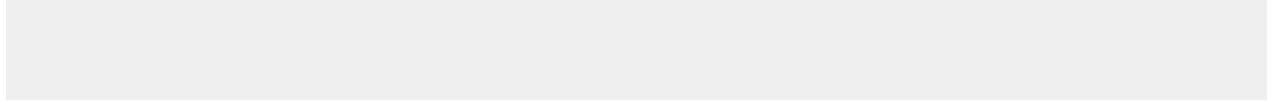
\* 당분기말 부동산 금액은 설립할 때 납입된 주금입니다.

## 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

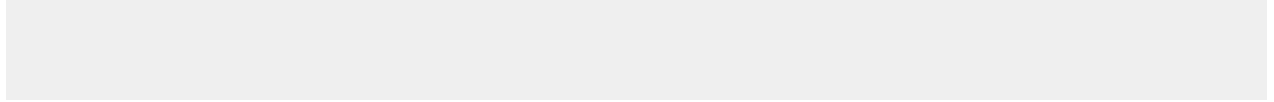
(단위 : 백만원)

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. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				





3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	KB국민은행	변동금리	4,354	4,177	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급	4	4	
	부가세대급금	1	1	
	선납세금	1	1	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	KB국민은행	변동금리	4,354	4,177

### 4. 기타 자산 변경내역

### 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	3,468,727	99.71%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		10,000	0.29%	
총 수 익		3,478,727	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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	KB국민은행	변동금리	1,060,267	3,468,727	





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	195,093,350	100.00%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	0		
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		0		
총비용		195,093,350	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ESRKS Asset NO. 1	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	195,030,850	195,030,850			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	62,500	62,500			
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.	0
	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.	0
자산보관회사	위탁보수	주식회사 신한은행	최초 설정자금에 들어온 날부터 본계약의 종료일까지 연정액 일천만원(VAT별도) => 매 기별로 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지급한다.	0
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기 1분기	제 1기 2분기	제 1기 1분기	제 - 기 -분기
당해회사수익률	-16.00	-8.13	0.00	

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4-1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2-1$

3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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. 당분기에 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 1 분기 기준일 2020.08.31 현재  
 전기 제 1 기 기말 기준일 2020.05.31 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 1 분기		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,183,040,644		4,367,155,267
1) 현금및현금성자산	4,177,468,194		4,354,097,597	
8) 선급금	3,750,000			
10) 부가세대급금	1,125,000		12,894,400	
11) 선급법인세	697,450		163,270	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		0		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		4,183,040,644		4,367,155,267
1. 유동부채		7,500,000		0
6) 미지급금	7,500,000			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		7,500,000		0
1. 자본금		900,000,000		900,000,000
1) 보통주자본금	900,000,000		900,000,000	
2. 자본잉여금		3,592,289,000		3,592,289,000
1) 주식발행초과금	3,592,289,000		3,592,289,000	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-316,748,356		-125,133,733
자 본 총 계		4,175,540,644		4,367,155,267
부 채 및 자 본 총 계		4,183,040,644		4,367,155,267



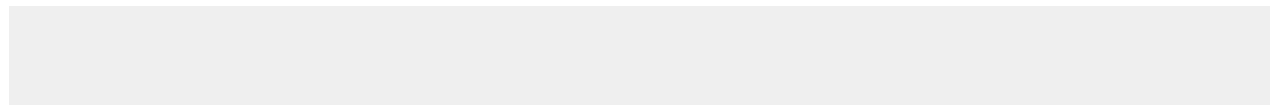
## II. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2020.06.01 종료일 2020.08.31  
 전기 제 1 기 1 분기 시작일 2020.02.20 종료일 2020.02.29

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	195,093,350	195,093,350	4,000	4,000
10) 기타지급수수료	195,030,850	195,030,850	4,000	4,000
14) 세금과공과	62,500	62,500		
III. 영업이익	-195,093,350	-195,093,350	-4,000	-4,000
IV. 영업외수익	3,478,727	3,478,727	0	0
1) 이자수익	3,468,727	3,468,727		
10) 기타영업외수익	10,000	10,000		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-191,614,623	-191,614,623	-4,000	-4,000
VIII. 당기순이익(손실)	-191,614,623	-191,614,623	-4,000	-4,000
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-191,614,623	-191,614,623	-4,000	-4,000
X I. 주당이익	-213	-213	0	0



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석14. 특수관계자거래 참조

※ 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 반기 2020년 6월 01일 부터 2020년 8월 31일 까지

제 1 (전)기 반기 2020년 2월 20일(설립일) 부터 2020년 2월 29일 까지

(검토받지 않은 재무제표)

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 회사의 개요

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 '당사')는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 20일 설립되었으며, 2020년 8월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가 승인을 받았으며, 당반기말 현재 변경인가 신청 중에 있습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리 아이에프씨)입니다.

보고기간말 현재 당사의 주주현황은 다음과 같습니다.

구 분	주주명	주식수(주)	지분율(%)
보통주	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 주식회사	900,000	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. 다만, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 5월 31일에 종료합니다.

## 2. 재무제표 작성기준 및 유의적 회계정책

### (1) 반기재무제표 작성기준

당사의 재무제표는 연차재무제표가 속하는 기간의 일부에 대하여 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'를 적용하여 작성하는 요약중간재무제표입니다. 동 요약중간재무제표에 대한 이해를 위해서는 한국채택국제회계기준에 따라 작성된 2020년 5월 31일자로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표를 함께 이용하여야 합니다.

중간재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 2020년 5월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

1) 당분기부터 새로 도입된 기준서 및 해석서와 그로 인한 회계정책 변경의 내용은 다음과 같습니다.

#### - 기업회계기준서 제1103호 사업의 정의(개정)

동 개정사항은 사업이 일반적으로 산출물을 보유하지만 활동과 자산의 통합된 집합이 사업의 정의를 만족하기 위해서 산출물이 필수적이지 않다는 점을 명확히 합니다. 취득한 활동과 자산의 집합이 사업으로 간주되기 위해서는 최소한 산출물의 창출에 함께 유의적으로 기여할 수 있는 능력을 가진 투입물과 실질적인 과정을 포함해야 합니다. 또한 실질적인 과정이 취득되었는지 여부를 결정하는데 도움이 되는 판단지침을 제시하고 있습니다.

동 개정사항은 취득한 활동과 자산의 집합이 사업이 아닌지 여부를 간략하게 평가할 수 있는 선택적 집중테스트를 도입하였습니다. 해당 선택적 집중테스트에서 만약 취득한 총자산의 공정가치가 실질적으로 식별가능한 단일자산 또는 식별가능한 유사한 자산집단에 집중되어 있다면 이는 사업이 아닙니다.

#### - 기업회계기준서에서 ‘개념체계’에 대한 참조(개정)

2018년 발표와 함께 도입된 전면개정된 ‘개념체계’ (2018)와 함께, 한국회계기준원의 회계기준위원회는 ‘한국채택국제회계기준에서 개념체계의 참조에 대한 개정’도 발표하였습니다. 동 문서는 기업회계기준서 제1102호, 제1103호, 제1106호, 제

1114호, 제1001호, 제1008호, 제1034호, 제1037호, 제1038호, 제2112호, 제2119호, 제2120호, 제2122호 및 제2032호에 대한 개정을 포함하고 있습니다.

그러나 모든 개정사항은 그러한 참조나 인용과 관련된 문구가 전면개정된 ‘개념체계’ (2018)을 참조하도록 하는 것은 아닙니다. 일부 문구는 참조하는 ‘개념체계’가 ‘재무제표의 작성과 표시를 위한 개념체계’ (2007)인지, ‘개념체계’ (2010)인지, 또는 신규로 개정된 ‘개념체계’ (2018)인지를 명확히 하기 위해 개정되었으며, 다른 일부 문구는 기업회계기준서상의 정의가 전면개정 ‘개념체계’ (2018)에서 개발된 새로운 정의로 변경되지 않았다는 점을 명시하기 위해서 개정되었습니다.

2) 제정·공표되었으나 아직 시행일이 도래하지 않아 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준은 없습니다.

### 3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천

중간재무제표를 작성함에 있어 경영진은 재무제표에 인식되는 금액에 유의적인 영향을 미치는 판단을 하여야 하며(추정과 관련된 사항은 제외), 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 추정 및 가정을 하여야 합니다. 추정치와 관련 가정은 과거 경험 및 관련이 있다고 여겨지는 기타 요인에 근거합니다. 또한 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

중간재무제표를 작성을 위해 당사의 회계정책의 적용과정에서 내린 중요한 판단과 추정 불확실성의 주요원천에 대한 내용은 2020년 5월 31일로 종료하는 회계연도에 대한 연차재무제표와 동일합니다.

#### 4. 현금및현금성자산

당반기말과 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	금융기관	이자율(%)	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
보통예금	(주)국민은행	-	4,177,468,194	4,354,097,597

#### 5. 자본금 및 자본잉여금

(1) 당반기말과 전기말 현재 당사의 자본금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
수권주식수(주)	2,000,000,000	2,000,000,000
주당금액	1,000원	1,000원
발행주식수(주)	900,000	900,000
보통주자본금	900,000,000	900,000,000

(2) 당반기말과 전기말 현재 당사의 자본잉여금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
주식발행초과금	3,592,289,000	3,592,289,000

## 6. 결손금

(1) 당반기말 전기말 현재 결손금의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
결손금	(316,972,356)	(125,133,733)

(2) 당반기와 전반기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
기초	(125,133,733)	-
반기순이익(손실)	(191,838,623)	(4,000)
반기말	(316,972,356)	(4,000)

## 7. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용은 전액 지급수수료입니다.

## 8. 금융수익

당반기 중 금융수익은 전액 이자수익입니다.

## 9. 기타영업외수익

당반기 중 기타영업외수익은 전액 잡이익입니다.

## 10. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당반기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 당사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당반기 중 법인세는 발생하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 보고기간 종료일 현재 미래에 차감하거나 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세자산과 부채를 인식하지 아니하였습니다.

## 11. 주당손익

당반기와 전반기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

### (1) 기본주당이익

(단위: 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기 반기
반기순손실	(191,838,623)	(4,000)
가중평균유통보통주식수(주1)	900,000	900,000
기본주당순손실	(213)	-

(주1) 가중평균유통보통주식수는 다음과 같이 산출하였습니다.

#### ① 당반기

(단위: 주, 일)

구분	제 2(당) 기 반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
설립	900,000	92	82,800,000
가중평균유통보통주식수			900,000

#### ② 전반기

(단위: 주, 일)

항목	제 1(전) 기 반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
보통주	900,000	9	8,100,000
가중평균유통보통주식수			900,000

### (2) 희석주당손익

당사는 희석성 잠재적보통주가 존재하지 않으므로 희석주당손익은 기본주당손익과 동일합니다.



## 12. 범주별 금융상품 및 공정가치

당반기말과 전기말 현재 범주별 금융상품 공정가치의 내역은 다음과 같습니다.

### (1) 당반기말

(단위: 원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,177,468,194	4,177,468,194
금융부채	상각후원가로 측정하는 금융부채	미지금금	7,724,000	7,724,000

### (2) 전기말

(단위: 원)

구분	범주	과목	장부금액	공정가치
금융자산	상각후원가로 측정하는 금융자산	현금및현금성자산	4,354,097,597	4,354,097,597

### 13. 재무위험관리

#### (1) 자본위험관리

당사의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보유하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다.

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

당반기말 현재 당사가 보유하고 있는 부채의 내역은 다음과 같습니다.

과목	제 2(당) 기 말	제 1(전) 기
미지급금	7,724,000	-

#### (2) 금융위험관리

당사는 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 당사의 위험관리는 회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 회사가 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. 당반기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기
현금및현금성자산	4,177,468,194	4,354,097,597

### 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. 당반기말 현재 비파생 금융부채는 없습니다.

## 14. 특수관계자거래

(1) 당반기말과 전기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	회사명
최상위지배기업	ESR Cayman Limited
지배기업	켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 (주)
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용 (주) 켄달스퀘어자산운용 (주)

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자에 대한 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

회사명	내역	제 2(당) 기 반기	제 1(전) 기 반기
켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 (주)	지분취득	-	4,500,000,000

## 15. 영업부문

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