

투자보고서

2023.12.01 부터 2024.02.29 까지

(제 9 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.15

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)		
대 표 이 사 :	조주현 (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) (상장일자: 2020.12.23)
2) 설립일	2020.02.20
3) 소재지	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.02.29 (단위: 원)
자산총계	1,228,738,952,098
부채총계	87,547,314,241
자본총계	1,141,191,637,857
자본금	213,089,000,000
5) 자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용 주식회사
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스 주식회사
7) 자산보관회사	주식회사 신한은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>(2) 신용평가결과</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 평가기관: 한국신용평가 2. 평가등급: A-/안정적 3. 평가완료일: 2023.10.27

2. 회사의 연혁

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

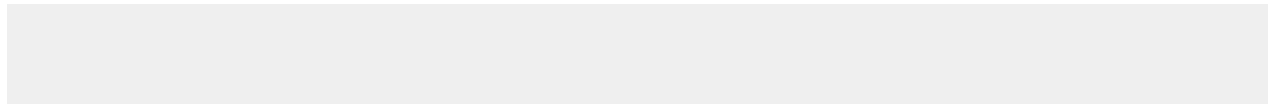
- 2020.02.20: 발기설립
- 2020.06.12: 자산관리위탁계약서 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.06.12: 일반사무수탁계약서 체결(신한아이타스)
- 2020.06.12: 자산보관계약서 체결(신한은행)
- 2020.08.24: 국토교통부 영업인가
- 2020.09.24: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 발행주식 매수(100,000주)
- 2020.10.26: 유상증자(사모) 보통주47,300,000주(자본금 총액 482억원)
- 2020.10.27: 제1회 기명식 전환사채 발행(1,180억원)(사채권자:CPPIB)
- 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: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 추가출자(11,700,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 수익증권 추가출자
(9,600,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 수익증권 추가출자
(12,100,000,000좌)
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁11호의 수익증권 추가출자(7,800,000,000좌)
- 2020.12.11: 전환사채(1,180억원) 23,600,000주 주식 전환(4차 유상증자)
- 2020.12.11: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 발행주식 매수(보통주 10,670,980주)
- 2020.12.23: 한국거래소 유가증권시장 상장
- 2021.06.10: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁18호의 제1종 수익증권 매수(21,700,000,000좌)
및 2종 수익증권(3,000,000,000좌) 매수
- 2021.06.11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁18호의 제1종 수익증권 추가출자(1,698,138,840좌)
- 2021.07.16: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 설립자본금(보통주300,000주)
- 2021.11.25: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주440,000주)
- 2021.12.17: 5차 유상증자(보통주 69,830,000주 / 자본금 총액 4,420억원)
- 2021.12.17: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주79,110,200주)
- 2021.12.17: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁18호의 제1종 수익증권 추가 매수(4,500,000,000좌)
- 2022.05.30: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주 2,000,000주)
- 2023.05.09: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주 9,000,000주)
- 2023.06.13: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호의B종 수익증권 신탁계약 중도 환매
(34,075,301,499좌)
- 2023.06.29: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주 200,000주)
- 2023.07.04: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호의B종 수익증권 청산으로 인한 신탁계약 해지(3,188,723,976좌)
- 2023.07.31: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 투자금 반환(보통주 2,000,000주)
- 2023.12.05: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주600,000주)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	조주현	1953.05.30	현재 건국대학교 부동산학과 명예교수	해당사항없음
기타비상무이사	조민주	1970.10.10	현재 엔아이에스텍(주) 건축구조 엔지니어링그룹 대표이사	해당사항없음
기타비상무이사	안세호	1986.11.20	2016. 4. ~ 현재 법무법인 광장 변호사	해당사항없음
기타비상무이사	최춘웅	1971.05.15	서울대학교 건축학과 교수	해당사항없음
기타비상무이사	황선호	1976.08.19	현재 한국교직원공제회 팀장	해당사항없음
감사	김태현	1983.12.21	2018.08.27~현재 대교회계법인 공인회계사	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.02.29 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	143,259,000	5,000	1,000	
기명	보통주	69,830,000	6,330	1,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

- 의결권이 있는 주식수: 213,089,000주
- 의결권이 제한된 주식수 및 종류주 발행주식수: 해당없음

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%
2021.12. 17	증자	보통주	69,830,000	6,330	1,000	69,830,000,000	213,089,000,000	48.74%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

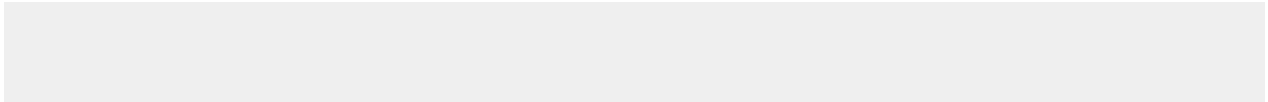
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
CPPInvestment Board RealEstate Holdingsinc	최대 주주	외국인	캐나다	기관	해당사항없 음	보통주	52,952,822	0	0	52,952,822	
							(24.85%)			(24.85%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

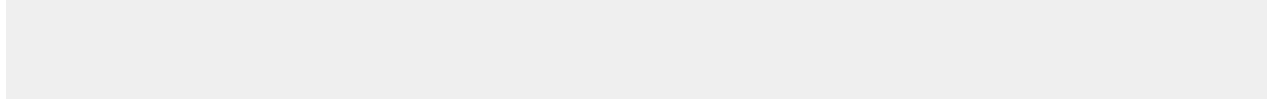
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.02.29 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1									
2									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.02.29 현재】

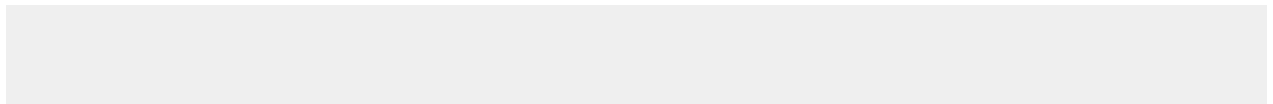
구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	52,952,822	24.85%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인	25,681	99.95%	84,214,466	39.52%	발행주식 총수의 1%미만 보유 주주 포함
소액주주 -법인	12	0.05%	75,921,712	35.63%	발행주식 총수의 1%이상 보유 주주 포함
합계	25,694	100.00%	213,089,000	100.00%	

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

4) 주가변동사항

월별	24년 2월	24년 1월	23년 12월	비고
최고가(일자)	3,985원(29일)	3,760원(31일)	3,750원(08일)	
최저가(일자)	3,790원(01일)	3,560원(17일)	3,540원(0104일)	
월간 거래량	4,272,654	4,615,987	4,186,497	
일평균 거래량	224,877	209,818	220,342	

※ 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 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		29,331,158,056	28,331,027,182	28,975,724,542	18,932,556,340
상법상 이익배당한도		29,949,524,494	29,385,381,438	30,034,458,256	29,612,659,714
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		29,949,524,494	29,385,381,438	30,034,458,256	29,612,659,714
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		29,949,524,494	29,385,381,438	30,034,458,256	29,612,659,714
배당금	보통주	29,193,193,000	28,767,015,000	28,980,104,000	28,553,926,000
	종류주	0	0	0	0

주당 배당금	보통주	137	135	136	134
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		2.62%	2.58%	2.60%	3.18%
연환산배당율		5.23%	5.18%	5.19%	6.37%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

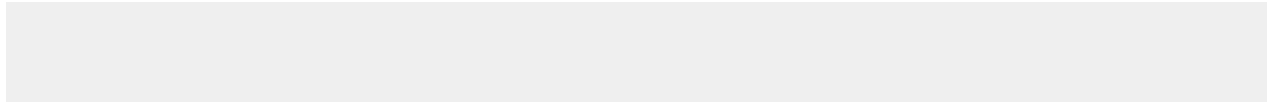
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 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
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		0		
부동산개발사업					
부동산관련 증권	1,139,532	97.11	1,169,532	95.18	95.18
현금	27,927	2.38	55,611	4.53	4.53
기타 자산	5,958	0.51	3,596	0.29	0.29
총계	1,173,418	100.00	1,228,739	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

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



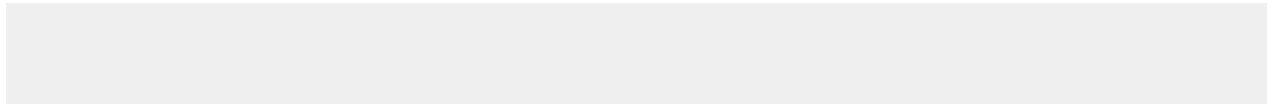
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	ESR켄달 스퀘어리 츠	물류				0

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

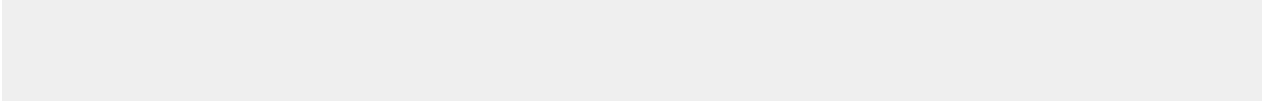
(단위 : 백만원)

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 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	ESR켄달스퀘어리츠				



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

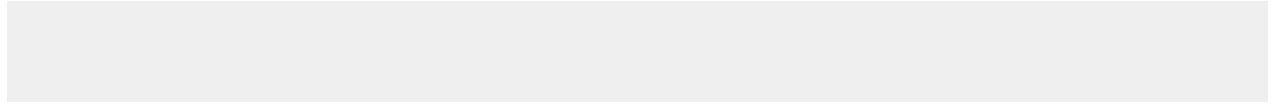
(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권	이에스알켄달스퀘 어에셋1호	564,049	564,049	45.90%
	이에스알켄달스퀘 어에셋2호	453,051	453,051	36.87%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁7호	41,127	41,127	3.35%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁8호	37,743	37,743	3.07%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁11호	42,104	42,104	3.43%
	켄달스퀘어전문투 자형사모부동산투 자신탁18호	31,458	31,458	2.56%

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

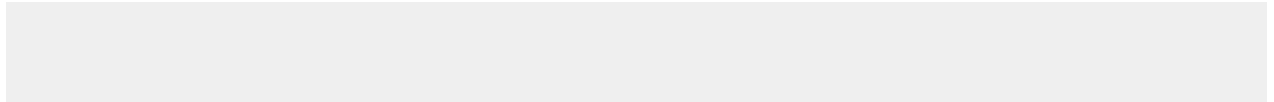
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	17,627	35,310	
보통예금	농협은행	변동금리	300	300	
단기금융상품	KB국민은행	0.04	10,000	20,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	선납세금	3,387	3,387	
	미수수익	191	191	
	선급보험료	18	18	



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 증권 거래내역

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

- 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사
(보통주 600,000주 매입 * 50,000원 = 30,000,000,000원)

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	신한은행	변동금리	17,627	35,310
보통예금	농협은행	변동금리	300	300
단기금융상품	KB국민은행	3.83	10,000	20,000

4. 기타 자산 변경내역

- 미수수익: 191백만원
- 선급보험료: 18백만원
- 선납세금: 3,387백만원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	27,857,790,382	99.31%	
현금	현금관련수익	194,332,615	0.69%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		4	0.00%	
총 수익		28,052,123,001	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

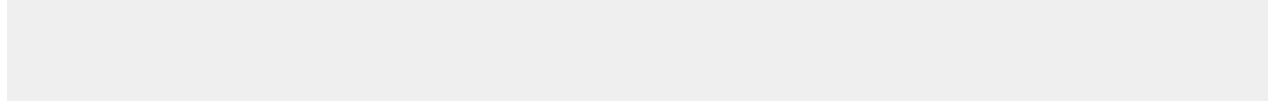
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분		매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
1	이에스알켄탈스퀘어에셋제1호	0	0	18,572,281,365	66.67%	
1	이에스알켄탈스퀘어에셋2호	0	0	9,285,509,017	33.33%	



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	중소기업은행	변동금리	14	14	
보통예금	신한은행	변동금리	5,262,866	1,563,028	
단기금융상품	KB국민은행	3.83	61,909,589	3,147,945	
단기금융상품	KB국민은행	4.03	0	189,544,847	
보통예금	NH농협은행	변동금리	0	76,781	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

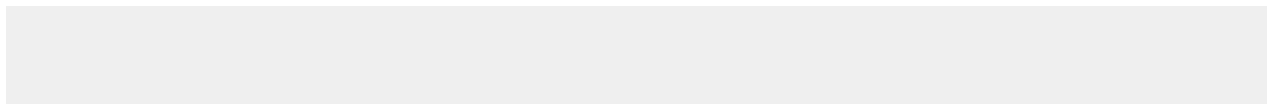


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실	0		
	기타비용	284,941,985	31.93%	
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		607,506,259	68.07%	
총비용		892,448,244	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ESR켄달스퀘어리 츠	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	28,500,000	28,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	126,675,262	126,675,262			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	2,486,339	2,486,339			
일반사무 위탁수수료	33,874,680				33,874,680
기타지급수수료	121,819,501	121,819,501			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비					
보험료	5,393,383	5,393,383			
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 매입보수르 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.	126,675,262
	기본보수(매각)		a. 대상자산의 매각 금액 X 0.5% => 각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급한다.	
	성과보수(매각)		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	신한펀드파트너스 주식회사	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.	33,874,680
자산보관회사	위탁보수	주식회사 신한은행	최초 설정자금이 들어온 날부터 본계약의 종료일까지 연정액 일천만원(VAT별도) => 매 기별로 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지급한다.	2,486,339
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				163,036,281

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 9기 1분기	제 8기 2분기	제 8기 1분기	제 7기 2분기
당해회사수익률	10.12	5.34	9.97	5.15

※ 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

※ 상환산식은 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 9 기 1 분기 기준일 2024.02.29 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2023.11.30 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 9 (당기 1 분기)		제 8 (전기 기말)	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		59,206,803,991		33,885,597,079
1) 현금및현금성자산	35,610,516,545		17,927,298,942	
2) 단기금융상품	20,000,000,000		10,000,000,000	
5) 미수수익	191,030,647		3,035,149,315	
9) 선급비용	18,028,579		3,841,962	
11) 선급법인세	3,387,228,220		2,919,306,860	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,169,532,148,107		1,139,532,148,107
4) 유가증권	1,169,532,148,107		1,139,532,148,107	
관계기업투자	152,432,148,107		152,432,148,107	
종속기업투자	1,017,100,000,000		987,100,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		1,228,738,952,098		1,173,417,745,186
1. 유동부채		29,547,314,241		192,589,086
6) 미지급금	29,430,409,262		133,466,140	
7) 미지급비용	116,241,529		58,334,246	
8) 예수금	663,450		788,700	
2. 비유동부채		58,000,000,000		30,000,000,000
3) 장기차입금	58,000,000,000		30,000,000,000	
부 채 총 계		87,547,314,241		30,192,589,086
1. 자본금		213,089,000,000		213,089,000,000
1) 보통주자본금	213,089,000,000		213,089,000,000	
2. 자본잉여금		900,186,631,606		900,186,631,606
1) 주식발행초과금	900,186,631,606		900,186,631,606	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		27,916,006,251		29,949,524,494
자 본 총 계		1,141,191,637,857		1,143,225,156,100
부 채 및 자 본 총 계		1,228,738,952,098		1,173,417,745,186

II. 손익계산서

당기 제 9기 1 분기 시작일 2023.12.01 종료일 2024.02.29
 전기 제 8기 1 분기 시작일 2023.06.01 종료일 2023.08.31

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위 : 원)

과목	제 9 (당기)		제 8 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	27,857,790,382	27,857,790,382	27,169,620,641	27,169,620,641
5) 배당금수익	27,857,790,382	27,857,790,382	12,802,794,302	12,802,794,302
7) 기타영업수익			14,366,826,339	14,366,826,339
II. 영업비용	318,816,665	318,816,665	235,292,701	235,292,701
2) 급여	28,500,000	28,500,000	28,500,000	28,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	126,675,262	126,675,262		
8) 자산보관수수료	2,486,339	2,486,339	2,513,661	2,513,661
9) 일반사무위탁수수료	33,874,680	33,874,680	33,619,620	33,619,620
10) 기타지급수수료	121,819,501	121,819,501	164,958,445	164,958,445
14) 세금과공과	67,500	67,500		
16) 보험료	5,393,383	5,393,383	5,700,975	5,700,975
III. 영업이익	27,538,973,717	27,538,973,717	26,934,327,940	26,934,327,940
IV. 영업외수익	194,332,619	194,332,619	67,172,469	67,172,469
1) 이자수익	194,332,615	194,332,615	67,172,469	67,172,469
10) 기타영업외수익	4	4		
V. 영업외비용	573,631,579	573,631,579	232,273,972	232,273,972
1) 이자비용	573,631,579	573,631,579	232,273,972	232,273,972
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	27,159,674,757	27,159,674,757	26,769,226,437	26,769,226,437
VIII. 당기순이익(손실)	27,159,674,757	27,159,674,757	26,769,226,437	26,769,226,437
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	27,159,674,757	27,159,674,757	26,769,226,437	26,769,226,437
X I. 주당이익	127	127	126	126

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 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 보유하고 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

1. 제재현황



주석

제 9(당) 반기 2024 년 2 월 29 일 현재

제 8(전) 반기 2023 년 8 월 31 일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 일반사항

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020 년 2 월 20 일에 설립되어, 2020 년 8 월 24 일 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, 35 층(여의도동, 쓰리아이에프씨)입니다.

보고기간말 현재 회사의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	13,684,437	6.42%
이에스알켄달스퀘어(주)	8,183,698	3.84%
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,487,438	0.70%
CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	52,952,822	24.85%
기타주주	136,780,605	64.19%
합 계	213,089,000	100.00%

2. 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

회사의 2024 년 2 월 29 일로 종료하는 3 개월 보고기간에 대한 요약반기재무제표는 기업회계 기준서 제 1034 호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 중간재무제표는 연차재무제표에 기재되는 사항이 모두 포함되지 않았으므로 전기말 연차재무제표와 함께 이해해야 합니다.

2.1.1 회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

회사는 2023년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

(1) 기업회계기준서 제 1001 호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책 정보(중요한 회계 정책 정보란, 재무제표에 포함된 다른 정보와 함께 고려되었을 때 재무제표의 주요 이용자의 의사결정에 영향을 미칠 정도의 수준을 의미)를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제 1001 호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제 1008 호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제 1012 호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 기업회계기준서 제 1117 호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제 1117 호 '보험계약'은 기업회계기준서 제 1104 호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하

는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제 1012 호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라 2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라 2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.1.2 회사가 적용하지 않은 제 · 개정 기준서 및 해석서

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

(1) 기업회계기준서 제 1001 호 '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 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제 1007 호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제 1107 호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제 1116 호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은

2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제 1001 호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 제정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 기업회계기준서 제 1021 호 '환율변동효과', 제 1101 호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' 개정 - 교환가능성 결여

다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 교환가능성 결여 시 현물환율을 추정하도록 하며 그러한 영향에 대한 추가 공시를 요구하는 기업회계기준서 제 1021 호 '환율변동효과', 제 1101 호 '한국채택국제회계기준의 최초채택'이 개정되었습니다. 이 개정사항은 다른 통화와의 교환가능성 결여로 기업이 노출되는 위험 및 영향을 재무제표이용자가 이해할 수 있도록 도움을 주기 위한 것입니다. 이 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용됩니다. 조기적용이 허용되며 그 사실은 공시되어야 합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2 회계정책

요약반기재무제표를 작성하기 위하여 채택한 중요한 회계정책은 2023년 1월 1일부터 적용되는 기준서를 제외하고는 2023년 11월 30일로 종료되는 연차재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다. 회사는 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

여러 개정사항이 2023년부터 최초 적용되며, 회사의 요약반기재무제표에 미치는 영향은 없습니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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 내포

하고 있습니다. 요약반기재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 전기 재무제표 작성에 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

4. 현금및현금성자산

(1) 당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
보통예금	35,610,517	17,927,299

(2) 당반기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 없습니다.

5. 기타금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미수수익	191,031	3,035,149

6. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
선급비용	18,029	3,842

7. 종속기업투자

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

(단위: 천원)						
회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율		장부금액	
			당반기말	전기말	당반기말	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋 1호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%	574,049,000	544,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋 2호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%	443,051,000	443,051,000
합 계					1,017,100,000	987,100,000

(2) 당반기와 전반기 중 종속기업 투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)				
회사명	기초	취득	처분	당반기말
이에스알켄달스퀘어에셋 1호 위탁관리부동산투자회사(주)	544,049,000	30,000,000	-	574,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋 2호 위탁관리부동산투자회사(주)	443,051,000	-	-	443,051,000
합 계	987,100,000	30,000,000	-	1,017,100,000

② 전반기

(단위: 천원)				
회사명	기초	취득	처분	전반기말
이에스알켄달스퀘어에셋 1 호 위탁관리부동산투자회사(주)	534,049,000	10,000,000	-	544,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋 2 호 위탁관리부동산투자회사(주)	453,051,000	-	(10,000,000)	443,051,000
합 계	987,100,000	10,000,000	(10,000,000)	987,100,000

8. 관계기업투자

당반기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	소재지	지분 율	출자좌수	당반기말	전기말
수익증권(*1)					
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7 호 (*2)	대한민 국	99.28%	41,126,694,806	41,126,695	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8 호 (*2)	대한민 국	99.21%	37,743,009,474	37,743,009	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11 호	대한민 국	99.29%	42,104,284,981	42,104,285	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18 호(*2)	대한민 국	97.78%	30,898,138,840	31,458,159	31,458,159
합 계				152,432,148	152,432,148

(*1) 상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로써 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류

하였습니다.

(*2) 당반기 중 사명이 변경되었습니다.

9. 기타금융부채

당반기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
미지급금	29,430,409	133,466
미지급비용	116,242	58,334
합 계	29,546,651	191,800

10. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
예수금	663	789

11. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처	연이자율(%)	만기	당반기말	전기말
Tranche D (한도대출)	중소기업은행	3.80	2025-12-14	20,000,000	20,000,000
	KB 국민은행	3.83	2026-05-09	28,000,000	-
시설자금대출	NH 농협은행	5.08	2025-09-22	10,000,000	10,000,000
합 계				58,000,000	30,000,000

12. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	발행할 주식의 총 수	발행주식 수	1 주당 금액	자본금
보통주	2,000,000,000 주	213,089,000 주	1,000 원	213,089,000,000 원

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	900,186,632	900,186,632

13. 이익잉여금

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

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
이익잉여금	27,916,006	29,949,524

(2) 당반기와 전반기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
기초	29,949,524	29,385,381
배당	(29,193,193)	(28,767,015)
반기순이익	27,159,675	26,769,227
반기말	27,916,006	27,387,593

(3) 2023년 11월 30일로 종료하는 회계연도에 대한 주당 배당금 및 총 배당금은 각각 137 원

과 29,193,193 천원이며 2024년 2월 29일 제 8기 정기주주총회에 의안으로 상정되어 결의되었습니다. 당반기의 재무제표는 이러한 미지급배당금을 포함하고 있습니다.

14. 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 제 51 조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

15. 주당손익

(1) 당반기와 전반기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당반기	전반기
반기순이익	27,159,674,757	26,769,226,437
가중평균유통보통주식수	213,089,000 주	213,089,000 주
기본주당순손익	127	126

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

구 분	당반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	91	19,391,099,000
가중평균유통주식수			213,089,000

② 전반기

구 분	전반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	92	19,604,188,000
가중평균유통주식수			213,089,000

(3) 희석주당손익

당반기 및 전반기 현재 회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

16. 영업수익

당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
배당금수익(종속기업투자)	27,857,790	12,802,794
배당금수익(관계기업투자)(*)	-	14,366,826
합 계	27,857,790	27,169,620

(*) 전반기 중 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6 호의 신탁계약 해지에 따라 수령한 잔여재산 분배금 중 출자원금을 제외한 금액이 포함되어 있습니다.

17. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
지급수수료	121,820	164,959
자산관리성과보수	126,675	-
임원보수	28,500	28,500

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
일반사무수탁수수료	33,875	33,620
자산보관수수료	2,486	2,514
세금과공과	68	-
보험료	5,393	5,700
합 계	318,817	235,293

18. 금융수익과 금융비용

당반기와 전반기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	194,333	67,172
금융비용:		
이자비용	573,632	232,274

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.

당반기말 및 전기말 현재 회사의 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
부채	87,547,314	30,192,589
자본	1,141,191,638	1,143,225,156
부채비율	7.67%	2.64%

(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

① 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 회사는 일부 차입금과 관련된 시장이자율의 변동위험에 노출되어 있습니다. 회사의 경영진은 이자율 현황을 주기적으로 검토하고 있습니다. 당반기말 현재 회사는 이자율위험에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

② 환 위험

당반기말 현재 회사는 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

기타 가격위험은 이자율위험이나 환위험 이외의 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험이며, 회사의 경우 기타 가격위험은 제한적입니다.

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. 당반기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기말	전기말
현금및현금성자산	35,610,517	17,927,299
단기금융상품	20,000,000	10,000,000
기타금융자산	191,031	3,035,149
합 계	55,801,548	30,962,448

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.

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

① 당반기말

(단위: 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	1 년 이하	1 년초과 2 년이하	2 년초과 5 년이하
미지급금	29,430,409	29,430,409	29,430,409	-	-
장기차입금 및 이자	58,000,000	62,513,338	2,340,400	31,964,334	28,208,604
합 계	87,430,409	91,943,747	31,770,809	31,964,334	28,208,604

② 전기말

(단위: 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	1 년 이하	1 년초과 2 년이하	2 년초과 5 년이하
미지급금	133,466	133,466	133,466	-	-

(단위: 천원)					
구 분	장부금액	계약상 현금흐름	1 년 이하	1 년초과 2 년이하	2 년초과 5 년이하
장기차입금 및 이자	30,000,000	32,516,318	1,271,474	11,171,967	20,072,877
합 계	30,133,466	32,649,784	1,404,940	11,171,967	20,072,877

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	35,610,517	35,610,517	17,927,299	17,927,299
단기금융상품	20,000,000	20,000,000	10,000,000	10,000,000
기타금융자산	191,031	191,031	3,035,149	3,035,149
합 계	55,801,548	55,801,548	30,962,448	30,962,448
금융부채				
기타금융부채	29,546,651	29,546,651	191,800	191,800
장기차입금	58,000,000	58,000,000	30,000,000	30,000,000
합 계	87,546,651	87,546,651	30,191,800	30,191,800

(2) 당반기와 전반기 중 회사의 금융상품 범주별 손손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
이자수익	194,333	67,172

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
이자비용	573,632	232,274

21. 현금흐름

(1) 당반기와 전반기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
배당	29,193,193	28,767,015

(2) 당반기 중 재무활동에서 발생한 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	기초	재무현금흐름	비금융 변동	당반기말
장기차입금	30,000,000	28,000,000	-	58,000,000
미지급배당금	-	-	29,193,193	29,193,193

22. 특수관계자 거래

(1) 당반기말 및 전기말 현재 회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	당반기말	전기말
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋 1 호위 탁관리부동산투자회사(주)	이에스알켄달스퀘어에셋 1 호위 탁관리부동산투자회사(주)
	이에스알켄달스퀘어에셋 2 호위 탁관리부동산투자회사(주)	이에스알켄달스퀘어에셋 2 호위 탁관리부동산투자회사(주)
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자 신탁 7 호(*1)	켄달스퀘어전문투자형사모부동 산투자신탁 7 호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자 신탁 8 호(*1)	켄달스퀘어전문투자형사모부동 산투자신탁 8 호

구 분	당반기말	전기말
	켄달스퀘어일반사모부동산투자 신탁 11 호	켄달스퀘어일반사모부동산투자 신탁 11 호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자 신탁 18 호(*1)	켄달스퀘어전문투자형사모부동 산투자신탁 18 호
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.

(*1) 당반기 중 사명이 변경되었습니다.

(2) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

(단위: 천원)			
구 분	회사명	배당금수익	자산관리성과보수
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋 1 호위탁관리부동산 투자회사(주)	18,572,281	-
	이에스알켄달스퀘어에셋 2 호위탁관리부동산 투자회사(주)	9,285,509	-
기타의 특수관 계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	139,343
합계		27,857,790	139,343

② 전반기

(단위: 천원)		
구 분	회사명	배당금수익
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋 1 호위탁관리부동산투자회사(주)	10,155,561

(단위: 천원)		
구 분	회사명	배당금수익
	이에스알켄달스퀘어에셋 2 호위탁관리부동산투자회사(주)	2,647,233
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6 호	14,366,826
합계		27,169,620

(3) 당반기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 채권, 채무등 주요 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구 분	회사명	당반기말	전기말
		미지급금	미수수익
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7 호(*1)	-	1,290,586
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8 호(*1)	-	396,846
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11 호	-	595,755
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18 호(*1)	-	586,708
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	343,122	-
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	7,254,537	-
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	1,874,768	-
합계		9,472,427	2,869,895

(*1) 당반기 중 사명이 변경되었습니다.

(4) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	회사명	당반기		전반기			
		배당금수 령	유상증자 (유출)	배당금수 령	해지에 따 른 원금회수	유상증자 (유출)	유상감자 (유입)
종속 기업	이에스알켄달스퀘어에 셋 1 호위탁관리부동산 투자회사(주)	18,572,281	30,000,000	10,155,561	-	10,000,000	-
	이에스알켄달스퀘어에 셋 2 호위탁관리부동산 투자회사(주)	9,285,509	-	2,647,233	-	-	10,000,000
관계 기업	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6 호	-	-	15,358,841	37,264,025	-	-
	켄달스퀘어일반사모부 동산투자신탁 7 호(*1)	1,290,586	-	595,655	-	-	-
	켄달스퀘어일반사모부 동산투자신탁 8 호(*1)	396,846	-	1,091,326	-	-	-
	켄달스퀘어일반사모부 동산투자신탁 11 호	595,755	-	992,925	-	-	-
	켄달스퀘어일반사모부 동산투자신탁 18 호 (*1)	586,708	-	635,600	-	-	-
합 계		30,727,685	30,000,000	31,477,141	37,264,025	10,000,000	10,000,000

(*1) 당반기 중 사명이 변경되었습니다.

(5) 당반기와 전반기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당반기	전반기
단기종업원급여	28,500	28,500

23. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

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

구 분	내 용
운용보수	<p>a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5%</p> <p>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</p>
운용성과보수	<p>(당해연도 1 주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1 주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행주식수 X 25%</p> <p>(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.)</p>
매입수수료	<p>a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0% (*)</p> <p>(* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제 51 조의 2 및 동법 시행령 제 86 조의 2 에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함)</p> <p>b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0% (*) X 위탁자의 지분율</p> <p>(* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대</p>

구 분	내 용
	상자산이 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

회사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 42,500 천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 5,000 천원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

당기말 현재 회사가 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	약정액	실행액
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	20,000,000
Tranche D(케이비국민은행)	30,000,000	28,000,000
시설대금대출(NH 농협은행)	10,000,000	10,000,000
운영자금대출(KDB 산업은행)	5,000,000	-

24. 보고기간 후 사건

회사는 2024년 2월 29일 주주총회의 승인을 받아 2024년 3월 13일자로 신규 자산보관위탁 계약을 체결하였습니다. 신규 자산보관사는 NH투자증권(주)이며, 수수료는 결산기별 5,000천원입니다.