투 자 보 고 서

2021.06.01 부터 2021.08.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.10.15

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	문동주			(인)
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)			
	(전화번호)	02-6205-0464		
	(홈페이지)	http://kendallsquarerm.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	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)
2) 설립일	2020.02.20
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.08.31 (단위: 원)
총자산	1,178,812,204,654
자본금	53,854,900,000
부채	649,861,170,629
5) 자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용(주)
6) 사무수탁회사	신한아이타스
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 해당사항 없음

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: 회사설립(자본금: 500,000,000원)
- 2020.06.12: 자산관리위탁계약서 체결
- 2020.06.12: 자산보관계약체결((주)신한은행)
- 2020.06.12: 일반사무위탁계약서 체결
- 2020.08.24: 국토교통부의 영업인가
- 2020.08.31: 자산관리위탁변경계약서 체결
- 2020.10.19: 국토교통부의 변경인가
- 2020.10.23: 자산관리위탁변경계약서 체결
- 2020.12.11: 유상증자(자본금: 53,854,900,000원)
- 2020.12.14: 부동산(물류센터 6개) 소유권 이전
- 2021.06.01: 부동산(안성물류센터) 소유권 이전

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
이에스알켄달스퀘어 주식회사	110111-5588350	2020.09. 사명 변경 (켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 주식회사-> 이에스알켄달스퀘어 주식회사)	해당사항없음

※ 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	문동주	1977.05.03	2018.05~2019.02 변호사 문동주 법률사무소	해당사항없음
기타비상무이사	김의회	1974.07.14	2016.01.01~ 현재 (주)바나로지스틱스 부사장	해당사항없음
기타비상무이사	원성민	1972.09.27	2018~현재 김&장	해당사항없음
감사	김태헌	1983.12.21	2018.08.27~현재 대교회계법인 공인회계사	해당사항없음

※ 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

[2021.08.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	100,000	5,000	5,000	
기명	보통주	10,670,980	50,000	5,000	

(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			
2020.02.21	설립자본	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2020.12.14	증자	보통주	10,670,980	50,000	5,000	53,354,900,000	53,854,900,000	10670.98%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.08.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	10,770,980			10,770,980	
							(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

【 2021.08.31 현재】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.08.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	100.00%	10,770,980	100.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	1	100.00%	10,770,980	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

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 제28조 제3항 및 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당연도의 감가상각비 상당액을 금전으로 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전게에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하고, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 상장한 경우, 총 자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	7,885,259,007	-47,578,149	-4,058,026	
상법상 배당가능이익	9,373,622,832	0	0	
당기감가상각비 등	5,906,579,420	-	-	-
이익배당한도	15,280,202,252	-	-	-
배당금	15,280,202,252	0	0	0
주당배당금	1,419	0	0	0
배당수익율	5.74%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	11.51%	0.00%	0.00%	-

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		975,742	95.81	1,140,634	96.76	96.76
	부동산개발사업					
부동산관련 유가증권						
현금		39,977	3.93	34,220	2.90	2.90
기타 자산		2,729	0.27	3,958	0.34	0.34
총계		1,018,449	100.00	1,178,812	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 부채내역
1	부천물류센터	경기도 부천시 신흥로511번길 112(오정동)	2019.07.24	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보A) : 2,550억원 임차보증금 : 5,204,500천원
2	고양물류센터	경기도 고양시 덕양구 권율대로 570(원흥동)	2019.01.25	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보 B&C) : 3,642억원 임차보증금 : 12,960,000천원
3	용인물류센터 1	경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120	2017.11.20	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보A) : 2,550억원 임차보증금 : 3,040,536천원
4	김해물류센터	경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77	2000.12.30	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보A) : 2,550억원 임차보증금/전세권 : 310,684천원
5	이천물류센터 2	경기도 이천시 호법면 덕평로 472-96	2018.04.25	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보A) : 2,550억원 임차보증금 : 512,445천원 임차보증금/근저당권 : 809,606,740원

6	이천물류센터 3	경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67	2018.12.20	2020.12.14	장기차입금/근저당권 (공동담보A) : 2,550억원 임차보증금 : 611,956천원
7	안성물류센터	경기도 안성시 죽산면 녹배길 35	2020.02.20	2021.06.01	장기차입금/근저당권 (공동담보 B&C) : 3,642억원 임차보증금 : 4,304,958천원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	부천물류센터	57,965	150,416					2,151		206,230
2	고양물류센터	197,133	308,617					4,414		501,336
3	용인물류센터1	39,838	96,717					1,383		135,172
4	김해물류센터	30,398	18,402					263		48,537
5	이천물류센터2	11,376	40,549					580		51,345
6	이천물류센터3	7,100	23,140					331		29,909
7	안성물류센터	40,658	128,093					646		168,105

부동산 매입비용 토지분 불공제 금액 토지계정에 자산별 안분

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	부천물류센터	42,624.00	42,624.00	100.00%	1
2	고양물류센터	168,095.00	168,095.00	100.00%	1
3	용인물류센터1	68,036.00	68,036.00	100.00%	3
4	김해물류센터	25,077.00	25,077.00	100.00%	2
5	이천물류센터2	32,008.19	31,612.56	98.76%	3
6	이천물류센터3	18,108.13	18,108.13	100.00%	4
7	안성물류센터	94,875.10	94,875.10	100.00%	1

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	신한은행	변동금리	18,604	8,540	
보통예금	기업은행	변동금리	0	2	
정기예금	기업은행	변동금리	1,120	1,120	
정기예금	기업은행	0.01	2,089	2,089	
정기예금	기업은행	0.02	12,960	12,960	
정기예금	기업은행	0.02	5,204	5,204	
정기예금	기업은행	0.01	0	4,305	

전분기 예치금 5,204백만원 8월 5일 만기 도래 후 원금 재예치

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	1,096	1,096	
	미수금	827	827	
	기타	2,035	2,035	

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	안성물류센터	경기도 안성시 죽산면 장능리 녹배길 35	2021.06.01	160,000	8,751	

※ 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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	신한은행	변동금리	18,604	8,540
보통예금	기업은행	변동금리	0	2
정기예금	기업은행	변동금리	1,120	1,120
정기예금	기업은행	0.01	2,089	2,089
정기예금	기업은행	0.02	12,960	12,960
정기예금	기업은행	0.02	5,204	5,204
정기예금	기업은행	0.01	0	4,305

전분기 예치금 5,204백만원 8월 5일 만기 도래 후 원금 재예치

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	14,587,660,038	96.82%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	428,835,612	2.85%	관리비, 수도광열비 회입분 등
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	49,469,477	0.33%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1,519,006	0.01%	
총 수 익		15,067,484,133	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	부천물류센터	2,596,006,560	17.80%	
2	고양물류센터	6,284,405,562	43.08%	
3	용인물류센터1	1,724,746,221	11.82%	
4	김해물류센터	654,567,294	4.49%	
5	이천물류센터2	692,068,221	4.74%	
6	이천물류센터3	404,149,812	2.77%	
7	안성물류센터	2,231,716,368	15.30%	

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	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
보통예금	신한은행	변동금리	3,083,185	4,873,174	
보통예금	기업은행	변동금리	0	2,245,002	
정기예금	기업은행	변동금리	0	555,541	
정기예금	기업은행	0.01	6,317,491	6,317,490	
정기예금	기업은행	0.02	0	0	
정기예금	국민은행	0.02	20,333,197	14,586,859	8/5만기
정기예금	기업은행	0.02	0	6,079,997	8/5재예치
정기예금	기업은행	0.01	0	14,811,414	6/1예치

정기예금 12,960백만원의 경우 임차인 이자 수취로 이자인식하지 않음

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,861,145,222	31.10%	
	기타비용	4,192,209,067	33.76%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		4,363,107,879	35.14%	
총비용		12,416,462,168	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부천물류센터	고양 물류센터	용인물류센터1	김해물류센터
분양원가					
급여	10,500,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,449,821,212				
부동산관리수수료 (PM,FM등)	465,226,588	241,234,826		81,240,902	34,851,615
자산보관수수료	20,109,290				
일반사무 위탁수수료	16,338,798				
기타지급수수료	107,869,031	2,852,000			
유형자산 감가상각비	3,861,145,222	758,260,583	1,555,767,350	487,558,572	92,766,954
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,584,486,006	211,860,772	771,973,780	165,566,658	21,628,001
광고선전비					
보험료	300,563,903	51,786,066	105,265,238	27,861,098	29,323,079
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	3,006,647				3,006,647
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	250,626,390				

구분	이천물류센터2	이천물류센터3	안성물류센터	공통	현금
분양원가					
급여				10,500,000	
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)				1,449,821,212	

부동산관리수수료 (PM,FM등)	73,222,902	34,676,343			
자산보관수수료				20,109,290	
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료			50,000,000	55,017,031	
유형자산 감가상각비	204,412,190	116,650,368	645,729,205		
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	97,441,005	50,196,727	265,819,063		
광고선전비					
보험료	14,755,551	8,675,961	62,896,910		
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	250,626,390				

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		16,338,798
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		

임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	켄달스퀘어리츠운용㈜	a. 부동산: 부동산 매입가액 X1.0 %(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로 젝트금융투자회사가 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)	1,200,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		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 부동산 의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율	1,449,821,212
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스㈜	결산기별의 3,250만원의 수수료를 지급	16,338,798
자산보관회사	위탁보수	㈜신한은행	연간 정액의 8천만원의 수수료를 지급	20,109,290
시설관리회사	위탁보수	㈜에스원, 진양메인티넌스㈜	매월 단위로 용역비 지급 (FM수수료)	465,226,588
임대관리회사	위탁보수	이에스알켄달스퀘어㈜	임대차 계약 체결시 지급 (임대컨설팅용역)	250,626,390
재산관리회사	위탁보수			
합 계				3,402,122,278

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2 기 2분기
당해회사수익률	2.01	2.99	5.27	-18.13

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/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. 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 4 기 1 분기 기준일 2021.08.31 현재
전기 제 3 기 기말 기준일 2021.05.31 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		10,515,565,206		20,063,494,868
1) 현금및현금성자산	8,541,200,583		18,603,863,151	
5) 미수수익	42,537,670		52,948,295	
7) 기타미수금	826,633,488		837,361,890	
9) 선급비용	1,095,949,245		569,298,752	
11) 선급법인세	9,244,220		22,780	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		1,168,296,639,448		998,385,120,114
1) 장기금융상품	25,678,881,751		21,373,453,740	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	1,140,633,889,317		975,741,830,154	
토지	384,467,914,836		343,807,732,271	
건물	765,933,699,123		637,840,677,303	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-9,767,724,642		-5,906,579,420	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	643,300,000		643,300,000	
110) 기타비유동자산	1,340,568,380		626,536,220	
자 산 총 계		1,178,812,204,654		1,018,448,614,982
1. 유동부채		12,285,144,682		10,682,858,903
4) 기타선수금	217,308,000			
5) 선수수익	3,615,721,739		3,300,812,319	
6) 미지급금	4,154,556,410		4,367,818,384	
7) 미지급비용	3,195,928,764		2,283,099,997	
9) 부가세예수금	901,919,769		531,418,203	
15) 유동보증금	199,710,000		199,710,000	
2. 비유동부채		637,576,025,947		466,185,541,767
3) 장기차입금	619,200,000,000		450,500,000,000	
5) 비유동보증금	23,595,782,350		19,616,040,912	
9) 기타비유동부채	-5,219,756,403		-3,930,499,145	
부 채 총 계		649,861,170,629		476,868,400,670
1. 자본금		53,854,900,000		53,854,900,000
1) 보통주자본금	53,854,900,000		53,854,900,000	
2. 자본잉여금		477,541,691,480		478,351,691,480
1) 주식발행초과금	477,541,691,480		478,351,691,480	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-2,445,557,455		9,373,622,832
자 본 총 계		528,951,034,025		541,580,214,312
부 채 및 자 본 총 계		1,178,812,204,654		1,018,448,614,982

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2021.06.01 종료일 2021.08.31
전기 제 3 기 1 분기 시작일 2020.12.01 종료일 2021.02.28

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	15,016,495,650	15,016,495,650	10,976,145,923	10,976,145,923
2) 임대료수익	14,587,660,038	14,587,660,038	10,608,561,574	10,608,561,574
3) 관리비수익	276,840,480	276,840,480	256,803,000	256,803,000
7) 기타영업수익	151,995,132	151,995,132	110,781,349	110,781,349
Ⅱ. 영업비용	8,069,693,087	8,069,693,087	4,550,835,299	4,550,835,299
2) 급여	10,500,000	10,500,000	10,500,000	10,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	1,449,821,212	1,449,821,212	1,035,118,127	1,035,118,127
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	465,226,588	465,226,588	324,014,543	324,014,543
8) 자산보관수수료	20,109,290	20,109,290	18,752,898	18,752,898
9) 일반사무위탁수수료	16,338,798	16,338,798	14,283,929	14,283,929
10) 기타지급수수료	358,495,421	358,495,421	285,763,026	285,763,026
11) 유형자산감가상각비	3,861,145,222	3,861,145,222	2,691,163,403	2,691,163,403
14) 세금과공과	1,584,486,006	1,584,486,006	6,535,964	6,535,964
16) 보험료	300,563,903	300,563,903	162,295,499	162,295,499
23) 수도광열비	3,006,647	3,006,647	2,407,910	2,407,910
Ⅲ. 영업이익	6,946,802,563	6,946,802,563	6,425,310,624	6,425,310,624
Ⅳ. 영업외수익	50,988,483	50,988,483	23,277,533	23,277,533
1) 이자수익	49,469,477	49,469,477	23,277,490	23,277,490
10) 기타영업외수익	1,519,006	1,519,006	43	43
Ⅴ. 영업외비용	4,346,769,081	4,346,769,081	3,004,425,300	3,004,425,300
1) 이자비용	4,346,769,081	4,346,769,081	3,004,425,289	3,004,425,289
10) 기타영업외비용			11	11
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	2,651,021,965	2,651,021,965	3,444,162,857	3,444,162,857
Ⅷ. 당기순이익(손실)	2,651,021,965	2,651,021,965	3,444,162,857	3,444,162,857
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	2,651,021,965	2,651,021,965	3,444,162,857	3,444,162,857
Ⅺ. 주당이익	246	246	373	373

주당이익의 경우 가중평균유통보통주식수로 산정함.(주석 15. 주당손익 참조)

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)

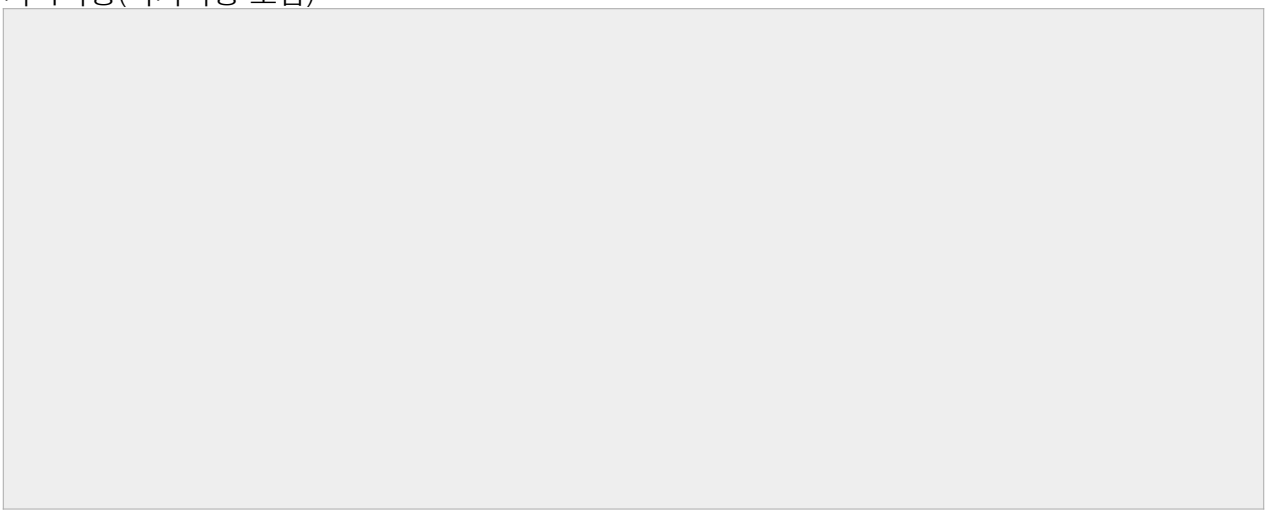
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

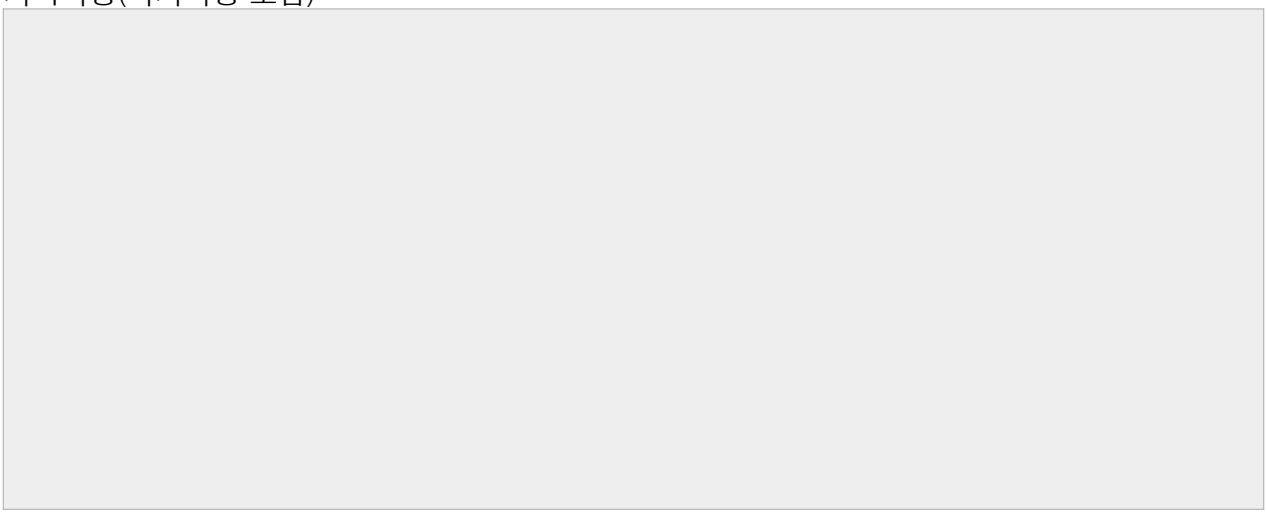
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

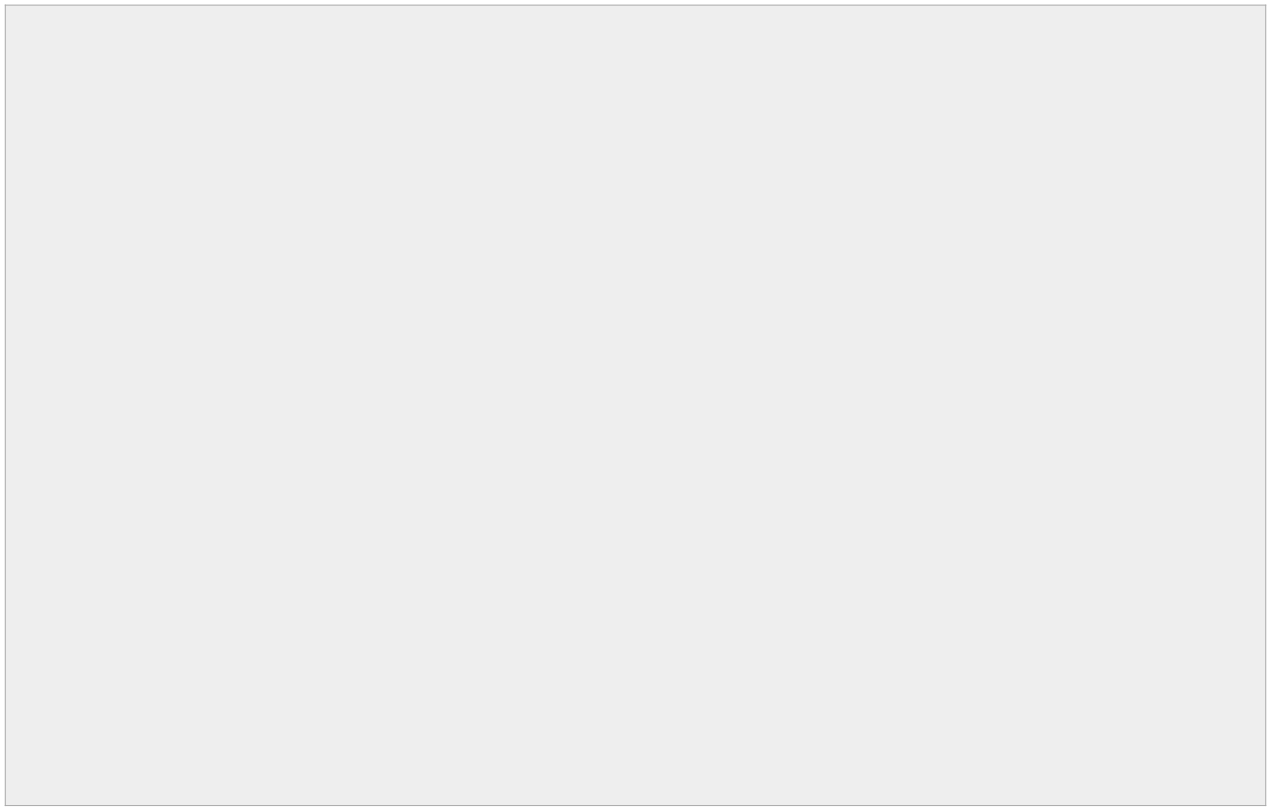
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 22. 특수관계자 거래 참조.

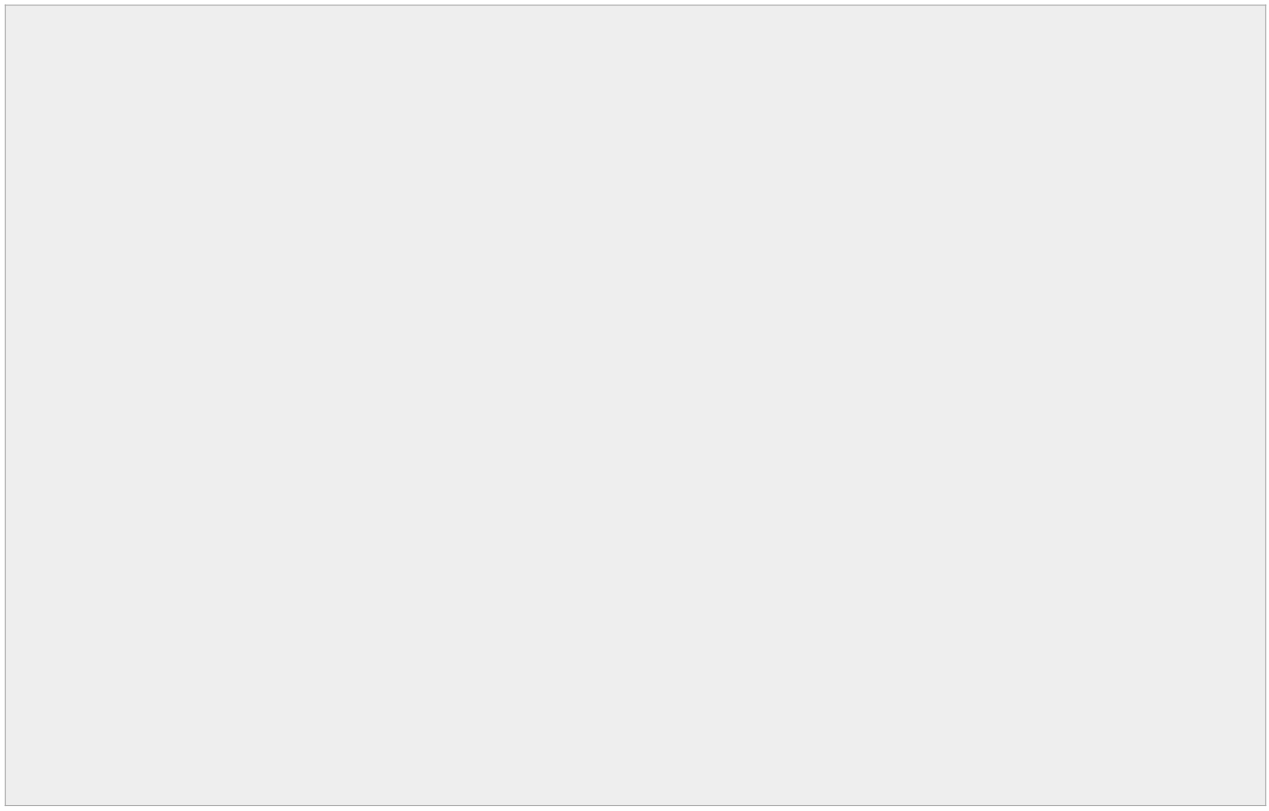
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 4 (당) 반기 2021년 8월 31일 현재

제 3 (전) 반기 2021년 2월 28일 현재

이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 일반사항

이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2020년 2월 20일에 설립되어, 2020년 8월 24일 대한민국 국토교통부의 영업인가 승인을 받았으며 2020년 10월 19일 변경인가 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(주)	지분율(%)
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	10,770,980	100.00

2. 중요한 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

회사의 2021년 8월 31일로 종료하는 3개월 보고기간에 대한 요약반기재무제표는 기업회계기준서 제1034호 '중간재무보고'에 따라 작성되었습니다. 이 요약반기재무제표는 보고기간말인 2021년 8월 31일 현재 유효하거나 조기 도입한 한국채택국제회계기준에 따라 작성되었습니다.

2.1.1 회사가 채택한 제・개정 기준서 및 해석서

회사는 2021년 6월 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.

2.1.2 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 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 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) 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 검토중에 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체할 예정입니다. 이 기준서는 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 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 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

2.2 회계정책

요약반기재무제표의 작성에 적용된 유의적 회계정책과 계산방법은 주석 2.1.1에서 설명하는 제·개정 기준서의 적용으로 인한 변경사항을 제외하고는 전기 재무제표 작성에 적용된 회계정책이나 계산방법과 동일합니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

회사는 미래에 대하여 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에서 합리적으로 예측가능한 미래의 사건과 같은 다른 요소들을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다.

요약반기재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 법인세비용을 결정하는데 사용된 추정의 방법을 제외하고는 전기 재무제표 작성에 적용된 회계추정 및 가정과 동일합니다.

2021년도 중 COVID-19의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 생산성 저하와 매출의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있으며, 이러한 영향은 2021년 연차재무제표에도 지속될 것으로 예상됩니다.

중간기간의 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

당반기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
보통예금	8,541,201	18,603,863

5. 사용제한 금융상품

당반기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
장기금융상품(*)	25,678,882	21,373,454

(*) 보통예금과 정기예금으로 임대보증금에 대한 질권이 설정되어 있습니다.

6. 기타금융자산

당반기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미수금	826,633	837,362
미수수익	42,538	52,948
유동자산 합계	869,171	890,310
기타보증금	643,300	643,300
미수수익	1,340,568	626,536
비유동자산 합계	1,983,868	1,269,836

7. 기타유동자산

당반기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
선급비용	1,095,949	569,299

8. 투자부동산

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	384,467,915	-	384,467,915	343,807,732	-	343,807,732
건물	765,933,699	(9,767,725)	756,165,974	637,840,677	(5,906,579)	631,934,098
합 계	1,150,401,614	(9,767,725)	1,140,633,889	981,648,409	(5,906,579)	975,741,830

(2) 당반기 및 전반기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기			전반기		
	토지	건물	합계	토지	건물	합계
기초	343,807,732	631,934,098	975,741,830	-	-	-
취득/대체	40,660,183	128,093,021	168,753,204	343,796,872	637,840,677	981,637,549
감가상각비	-	(3,861,145)	(3,861,145)	-	(2,691,163)	(2,691,163)
반기말	384,467,915	756,165,974	1,140,633,889	343,796,872	635,149,514	978,946,386

(3) 당반기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	부동산매입금액(*)	자산양도자
안성물류센터	160,000,000	죽산피에프브이주식회사

(*) 매입부대비용 제외 금액입니다.

(4) 당반기와 전반기 중 투자부동산 관련 수익 및 비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
영업수익(*1)	14,864,501	10,865,365
영업비용(*2)	5,812,641	4,083,333

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.
(*2) 영업비용은 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리수수료, 시설유지관리비로 구성되어 있습니다.

(5) 당반기말 현재 투자부동산의 공정가치는 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

(6) 회사는 장기차입금과 관련하여 회사소유의 토지와 건물에 대한 근저당권 및 재산종합보험의 보험금수령권을 대주단에 담보로 제공하고 있으며 상세내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	담보제공자산 장부금액	대출약정액 및 실행액	채권최고액(120%)
Tranche A 대출	471,192,350	255,000,000	306,000,000
Tranche B&C 대출	669,441,539	364,200,000	437,040,000

(7) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 498,559백만원)에 가입하고 있습니다.

9. 기타금융부채

당반기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
미지급금	4,154,556	4,367,818
미지급비용	3,195,929	2,283,100
임대보증금	249,710	199,710
(현재가치할인차금)	(914)	-
유동부채	7,599,281	6,850,628
임대보증금	27,189,993	22,935,035
(현재가치할인차금)	(3,643,297)	(3,318,994)
선수금	217,308	-
비유동부채	23,764,004	19,616,041

10. 기타부채

당반기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
부가가치세예수금	901,920	531,419
선수수익	3,615,722	3,300,812
합 계	4,517,642	3,832,231

11. 차입금

(1) 당반기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율(%) (당기말)	만기	당반기말	전기말
Tranche A	한화손해보험	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중국은행	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	신한은행	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중소기업은행	2.22%	2023-12-14	105,000,000	105,000,000
Tranche B	중소기업은행	2.50%	2025-12-14	155,500,000	155,500,000
	농협생명보험	2.50%	2025-12-14	40,000,000	40,000,000
Tranche C	기업은행	2.50%	2025-12-14	28,700,000	-
	한화손해보험	2.50%	2025-12-14	50,000,000	-
	농협생명보험	2.50%	2025-12-14	40,000,000	-
	동양생명보험	2.50%	2025-12-14	50,000,000	-
소계				619,200,000	450,500,000
차감 : 현재가치할인차금				(5,219,756)	(3,930,499)
합 계				613,980,244	446,569,501

(2) 회사는 상기 차입금과 관련하여 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터 (저온) 외 4곳	471,192,350	306,000,000	Tranche A	중소기업은행 외 3곳
	고양물류센터	501,336,064	437,040,000	Tranche B&C	중소기업은행 외 3곳
	안성물류센터	168,105,475			
합계		1,140,633,889	743,040,000		

(3) Tranche A 차입금 중 대출 약정에 따라 임대보증금 310,684천원에 대한 전세권 및 809,607천원의 근저당권이 선순위 담보로 설정되어 있습니다.

12. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당반기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행주식 수	1주당 금액	자본금
보통주	400,000,000주	10,770,980주	5,000원	53,854,900,000원

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
주식발행초과금	477,541,691	478,351,691

13. 이익잉여금(결손금)

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

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
이익잉여금(결손금)	(2,445,557)	9,373,623

(2) 당반기와 전반기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기초	9,373,623	(51,636)
결손보전	-	1,540,000
이익잉여금이입	810,000	-
배당	(15,280,202)	-
반기순이익	2,651,022	3,444,163
반기말	(2,445,557)	4,932,527

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 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.

15. 주당손익

(1) 당반기와 전반기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당반기	전반기
보통주반기순이익(손실)	2,651,021,965	3,444,162,857
가중평균유통보통주식수	10,770,980주	9,229,616주
기본주당순손익	246	373

(2) 당반기와 전반기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당반기

구 분	당반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	10,770,980	92	990,930,160
가중평균유통주식수			10,770,980

② 전반기

구 분	전반기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	100,000	13	1,300,000
유상증자	10,770,980	77	829,365,460
가중평균유통주식수			9,229,616

(3) 희석주당이익

당반기말 현재 회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

16. 영업수익

(1) 당반기와 전반기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
임대료수익	14,587,661	10,608,562
관리수익	276,840	256,803
기타수익	151,995	110,781
합 계	15,016,496	10,976,146

17. 영업비용

당반기와 전반기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
감가상각비	3,861,145	2,691,163
세금과공과	1,580,106	3,662
자산관리위탁수수료	1,449,821	1,035,118
부동산관리용역위탁수수료	465,227	324,015
보험료	300,564	162,295
임대중개수수료	250,626	60,734
지급수수료	107,869	225,030
자산보관수수료	20,109	18,753
일반사무수탁수수료	16,339	14,284
임원보수	10,500	10,500
간주임대료	4,380	2,874
수도광열비	3,007	2,408
합 계	8,069,693	4,550,836

18. 금융수익과 금융비용

당반기와 전반기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
금융수익:		
이자수익	49,469	23,277
금융비용		
이자비용	4,346,769	3,004,425

19. 기타수익과 기타비용

당반기와 전반기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
기타수익:		
잡이익	1,519	-
기타비용	-	-

20. 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 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당반기말	전기말
부채	649,861,171	476,868,401
자본	528,951,034	541,580,214
부채비율	122.86%	88.05%

(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

당반기말 현재 회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금을 보유하고 있지 아니합니다.

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	8,541,201	18,603,863
장기금융상품	25,678,882	21,373,454
기타금융자산	2,853,040	2,160,146

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 현재 회사의 유동성 위험 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당반기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	4,154,556	4,154,556	4,154,556	-	-	-
미지급비용	3,195,929	3,195,929	3,195,929	-	-	-
장기차입금	613,980,244	671,189,753	14,766,000	14,766,000	641,657,753	-
선수금	217,308	217,308	-	-	217,308	-
임대보증금	23,795,492	27,439,703	249,710	1,263,829	10,627,501	15,298,663
합 계	645,343,529	706,197,249	22,366,195	16,029,829	652,502,562	15,298,663

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	4,367,818	4,367,818	4,367,818	-	-	-
미지급비용	2,283,100	2,283,100	2,283,100	-	-	-
장기차입금	446,569,501	487,065,300	10,548,500	10,548,500	465,968,300	-
임대보증금	19,815,751	23,134,745	199,710	1,163,829	6,161,859	15,609,347
합 계	473,036,170	516,850,963	17,399,128	11,712,329	472,130,159	15,609,347

21. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당반기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	8,541,201	8,541,201	18,603,863	18,603,863
장기금융상품	25,678,882	25,678,882	21,373,454	21,373,454
기타금융자산	2,853,040	2,853,040	2,160,146	2,160,146
합 계	37,073,123	37,073,123	42,137,463	42,137,463
금융부채				
기타금융부채	31,363,286	31,363,286	26,466,669	26,466,669
장기차입금	613,980,244	613,980,244	446,569,501	446,569,501
합 계	645,343,530	645,343,530	473,036,170	473,036,170

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

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	49,469	23,277
상각후원가측정금융부채		
이자비용	4,346,769	3,004,425

22. 특수관계자 거래

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

구분	회사명
지배기업	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
기타의 특수관계자(*)	켄달스퀘어리츠운용(주).
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(*) 당반기말 현재 지배기업은 지배기업의 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) 당반기와 전반기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	내역	당반기	전반기
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	자산관리위탁수수료	2,649,821	1,035,118

(*1) 켄달스퀘어리츠운용 (주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 1,200백만원이 포함되어 있습니다.

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

(단위: 천원)

구분	회사명	당반기말	전기말
		미지급금	미지급금
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	3,949,663	2,272,583

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

(단위: 천원)

구분	회사명	내역	당반기	전반기
지배기업	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	유상증자	-	533,549,000
		배당	15,280,202	-

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

(단위: 천원)

구분	당반기	전반기
단기종업원급여	10,500	10,500

23. 영업부문

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

24. 현금흐름

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

(단위: 천원)

구 분	당반기	전반기
결손보전	-	1,540,000
이익잉여금의 이입	810,000	-
장기차입금의 유동성 대체	-	60,900,000
미지급금의 현재가치할인차금대체	1,687,000	4,505,000
선수수익의 현재가치할인차금대체	466,905	3,529,898

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

(단위: 천원)

구분	기초	재무현금흐름	비현금 변동	당반기말
차입금	446,569,501	168,700,000	(1,289,257)	613,980,244
선수금	-	217,308	-	217,308
임대보증금	19,815,751	4,304,958	(325,217)	23,795,492

25. 주요 약정사항 및 우발부채

(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 부동산 의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5%X 위탁자의 지분율
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%
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 상

구분	내용
	기 보수액을 산정, 지급하기로 하며 건물의 (임시)사용승인일이 속한 사업연도에 대한 보수 지급시에 총 개발보수 예상액과 실제 총 개발보수의 차이에 따른 정산을 하기로 함)

(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 3,250만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

회사는 ㈜신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 4,000만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

당반기말 현재 회사가 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	대출약정액	실행액
Tranche A(한화손해보험 외 3개 금융기관)	255,000,000	255,000,000
Tranche B&C(중소기업은행 외 3개 금융기관)	364,200,000	364,200,000
Tranche E-2(한화손해보험)(*)	12,300,000	-
합 계	631,500,000	619,200,000

(*) Tranche E-2 대출실행은 부가세대출약정으로 당반기 중 실행 및 상환완료 되었습니다.