투 자 보 고 서

2021.07.20 부터 2021.11.30 까지

(제 1 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.02.28

회 사 명 :	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)			
대 표 이 사 :	이진철 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)			
	(전화번호)	02-6205-0474		
	(홈페이지)	http://kendallsquarerm.com		
작성책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용㈜	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6205-0474	성명	김진숙 (인)
공시책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용㈜	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6205-0474	성명	김진숙 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)
2) 설립일	2021.07.20
3) 소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.11.30 (단위: 원)
총자산	74,898,134,941
자본금	856,667,000
부채	68,961,992,685
5) 자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용㈜
6) 사무수탁회사	신한아이타스
7) 자산보관회사	㈜우리은행, KB부동산신탁㈜
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. ① 존립기간을 정한 경우 그 정한 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
- 2021.07.20 회사 설립(자기자본 3억원)
- 2021.07.30 자산보관(금전)위탁계약 체결 (㈜우리은행)
- 2021.07.30 자산보관(부동산)위탁계약 체결 (KB부동산신탁㈜)
- 2021.07.30 일반사무관리 위탁계약 체결 (신한아이타스)
- 2021.07.30 자산관리위탁계약 체결 (켄달스퀘어리츠운용㈜)
- 2021.09.29 국토교통부 영업인가
- 2021.11.26 1차 유상증자(보통주 440,000주, 종류주 116,667주)
- 2021.11.30 투자부동산 매입(안성4)

나) 상호의 변경
 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사주식회사	110111-7398989	2020년 02월 20일 설립 2020년 08월 24일 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인 2020년 09월 24일 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 지분증권 취득 2020년 12월 11일 REF 수익증권(4개) 매수 - 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 - 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 - 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 - 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁11호 2020년 12월 14일 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 지분증권 추가 취득 2020년 12월 23일 유가증권시장 상장완료 2021년 06월 10일 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁18호의 제1종 및 2종 수익증권 매수 2021년 07월 20 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 지분증권 취득 (발기설립) 2021년 11월 26일 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 지분증권 추가 취득	해당없음

※ 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	이진철	1966.06.03	前) ㈜휴스틸 대표이사 現) ㈜신안 사장, ㈜관악 대표이사	해당없음
기타비상무이사	김현민	1981.08.31	現) 회계법인성지 회계사	해당없음
기타비상무이사	박성언	1979.02.23	前) 회계법인성지 회계사 現) 경은회계서비스 대표이사	해당없음
감사	김태헌	1983.12.21	現) 대교회계법인 회계사	해당없음

※ 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

[2021.11.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	300,000	1,000	1,000	
기명	보통주	440,000	5,000	1,000	
기명	종류주	116,667	30,000	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)

- 의결권이 있는 주식수 : 740,000(보통주)
- 의결권이 제한된 주식수 : 116,667(종류주)

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			
2021.07.20	설립자본	보통주	300,000	1,000	1,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2021.11.26	유상증자	보통주	440,000	5,000	1,000	440,000,000	740,000,000	146.67%
2021.11.26	유상증자	종류주	116,667	30,000	1,000	116,667,000	856,667,000	38.89%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.11.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	0	740,000	0	740,000	
							(0.00%)	(86.38%)	(0.00%)	(86.38%)	
켄달스퀘어리츠운용주식회사	특별관계자	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	종류주	0	116,667	0	116,667	
							(0.00%)	(13.62%)	(0.00%)	(13.62%)	

※ 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

【 2021.11.30 현재】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.11.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	2	100.00%	856,667	100.00%	보통주(최대주주) 740,000주 종류주(최대주주의 특별관계자) 116,667주
주요주주	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	2	100.00%	856,667	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 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하고, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
3. 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당
할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.
4. 회사가 제1항에 따라 주주에게 배당하는 경우 무의결권 종류주식 및 보통주식에 대하여 각 주식의 발행가액에 비례하여 동순위로 배당한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 1,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 1기	제 -기	제 -기	제 -기
당기순이익	-57,722,514			
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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		62,611	83.59	83.59
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	0		7,865	10.50	10.50
기타 자산			4,423	5.91	5.91
총계	0		74,898	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	안성4(안성삼죽)	경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3외 9필지	2021.11.22	2021.11.30	장기차입금 (Tr. A,B) 담보설정액 : 699.6억원 임대보증금 : 1,275백만원

※ 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	안성4(안성 삼죽)	18,653	43,960	0	0	0	0	2		62,611

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	안성4(안성삼죽)	27,026.90	27,026.90	100.00%	1

2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
정기예금	KB국민은행	0.02	0	1,275	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	6,589	

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	4,188	4,188	
	선급비용	234	234	
	기타	1	1	기타미수금, 미수수익, 선급법인세

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	안성4 (안성삼죽)	경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3외 9필지	2021.11.30	59,000	3,595	

※ 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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
정기예금	KB국민은행	0.02	0	1,275
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	6,589

4. 기타 자산 변경내역

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	6,782,353	89.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	627,006	8.30%	관리비, 수도광열비 회입분 등
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	148,766	1.97%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수 익		7,558,125	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	안성4(안성삼죽)	6,782,353	100.00%	

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	전기예치금 발생수익	당기예치금 발생수익	비고
정기예금	KB국민은행	0.02	0	57,655	
보통예금	주식회사 우리은행	변동금리	0	91,111	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,408,770	3.69%	
	기타비용	51,396,080	78.73%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		11,475,789	17.58%	
총비용		65,280,639	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	안성4 (안성삼죽)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	7,000,000	7,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	857,714	857,714			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,750,000	7,750,000			
일반사무 위탁수수료	10,500,000				10,500,000
기타지급수수료	33,985,000	33,985,000			
유형자산 감가상각비	2,408,770	2,408,770			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,492,433	1,492,433			
광고선전비					
보험료	310,933	310,933			
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 조세특례제한법 제104조의 31 제1항에 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)	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비) 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	857,714
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)		a. 대상자산의 매각금액 X 0.5%	
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스㈜	- 매 결산기마다 30,000,000원(VAT 별도)을 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급한다.	10,500,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권㈜ (금전), KB부동산신탁㈜ (부동산)	NH투자증권(주) (금전) - 매 결산기마다 15,000,000원(VAT 별도)에 상당하는 금액을 지급한다. KB부동산신탁(주) (부동산) - 구체적인 보수는 "부동산담보신탁계약"에서 정한 바에 따른다. - "부동산담보신탁계약" a. 재산관리보수 : 각 자산별 수익권증서금액 x 약3.5 / 10,000 b. 재산처분보수 : 기준금액 단계별 보수 누적	7,750,000
시설관리회사	위탁보수	㈜고암, 진양메인티넌스㈜	매 월 단위로 FM수수료를 지급한다.	
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				19,107,714

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 1기	제 기	제 기	제 기
당해회사수익률	-4.56			

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

Ⅰ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)



2) 부동산개발사업명(2)



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

Ⅰ. 재무상태표

당기 제 1 기 기말 기준일 2021.11.30 현재
전기 제 - 기 기말 기준일 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기 기말		제 - (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		11,012,052,392		0
1) 현금및현금성자산	6,589,268,159			
5) 미수수익	133,251			
7) 기타미수금	599,547			
9) 선급비용	233,895,651			
10) 부가세대급금	4,188,153,404			
11) 선급법인세	2,380			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		63,886,082,549		0
1) 장기금융상품	1,275,399,600			
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	62,610,682,949		0	
토지	18,653,046,208			
건물	43,960,045,511			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-2,408,770			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		74,898,134,941		0
1. 유동부채		33,965,836,195		0
4) 기타선수금	218,850,000			
5) 선수수익	399,481,565			
6) 미지급금	5,191,787,139			
7) 미지급비용	5,541,160			
8) 예수금	6,645,812			
12) 단기차입금	28,143,530,519			
2. 비유동부채		34,996,156,490		0
3) 장기차입금	34,300,000,000			
5) 비유동보증금	1,121,385,886			
9) 기타비유동부채	-425,229,396			
부 채 총 계		68,961,992,685		0
1. 자본금		856,667,000		0
1) 보통주자본금	740,000,000			
2) 종류주자본금	116,667,000			
2. 자본잉여금		5,137,197,770		0
1) 주식발행초과금	5,137,197,770			
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0

5. 이익잉여금(결손금)		-57,722,514		
자 본 총 계		5,936,142,256		0
부 채 및 자 본 총 계		74,898,134,941		0

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.07.20 종료일 2021.11.30
전기 제 - 기 기말 시작일 종료일 -

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	7,409,359	7,409,359	0	0
2) 임대료수익	6,782,353	6,782,353		
3) 관리비수익	545,043	545,043		
7) 기타영업수익	81,963	81,963		
Ⅱ. 영업비용	64,304,850	64,304,850	0	0
2) 급여	7,000,000	7,000,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	857,714	857,714		
8) 자산보관수수료	7,750,000	7,750,000		
9) 일반사무위탁수수료	10,500,000	10,500,000		
10) 기타지급수수료	33,985,000	33,985,000		
11) 유형자산감가상각비	2,408,770	2,408,770		
14) 세금과공과	1,492,433	1,492,433		
16) 보험료	310,933	310,933		
Ⅲ. 영업이익	-56,895,491	-56,895,491	0	0
Ⅳ. 영업외수익	148,766	148,766	0	0
1) 이자수익	148,766	148,766		
Ⅴ. 영업외비용	975,789	975,789	0	0
1) 이자비용	975,789	975,789		
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-57,722,514	-57,722,514	0	0
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-57,722,514	-57,722,514	0	0
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-57,722,514	-57,722,514	0	0
Ⅹ Ⅰ. 주당이익	-184	-184		

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.07.20 종료일 2021.11.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	처분예정일	2022.02.18	처분확정일	0000.00.00
	금액		금액	
Ⅰ. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-57,722,514		0
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	0		0	
2. 당기순이익(손실)	-57,722,514		0	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
Ⅱ. 임의적립금등의 이입액		2,068,036,214		0
Ⅲ. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금	0		0	
종류주현금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
Ⅳ. 결손금처리액		0		0
Ⅴ. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		2,010,313,700		0

Ⅳ. 현금흐름표

당기 제 1 기 기말 시작일 2021.07.20 종료일 2021.11.30
전기 제 - 기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

과목	제 1 (당)기		제 - (전)기	
	금액		금액	
Ⅰ. 영업활동으로 인한 현금흐름		-94,183,464		0
1. 당기순이익(손실)		-57,722,514		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		-3,628,523		0
이자수익	-148,766			
이자비용	975,789			
감가상각비	2,408,770			
기타	-6,864,316			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		430,204,438		0
기타미수금의 변동	-599,547			
선급비용의 변동	-233,895,651			
선수수익의 변동	530,437,939			
미지급금의 변동	4,315,769,289			
예수금의 변동	6,645,812			
기타	-4,188,153,404			
5. 이자의 지급		-463,050,000		
6. 이자의 수취		15,515		
7. 법인세의 납부		-2,380		
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		-62,875,252,750		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-62,875,252,750		0
투자부동산의 취득	61,599,853,150			
기타	1,275,399,600			
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		69,558,704,373		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		69,564,849,603		0
주식의 발행	6,000,010,000			
단기차입금의 차입	28,143,530,519			
장기차입금의 차입	34,300,000,000			
기타	1,121,309,084			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-6,145,230		0
기타	6,145,230			
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		6,589,268,159		0
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		6,589,268,159		0
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		6,589,268,159		0

Ⅴ. 자본변동표

당기 제1기 기말 시작일 2021.07.20 종료일 2021.11.30
전기 제-기 기말 시작일 - 종료일 -

회사명: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) (단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
44397	0	0	0	0	0	0	0
자금의출자	856,667,000	5,137,197,770	0	0	0	0	5,993,864,770
당기순이익(손실)	0	0	0	0	-57,722,514	0	-57,722,514
44530	856,667,000	5,137,197,770	0	0	-57,722,514	0	5,936,142,256
							0
							0
							0
							0

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

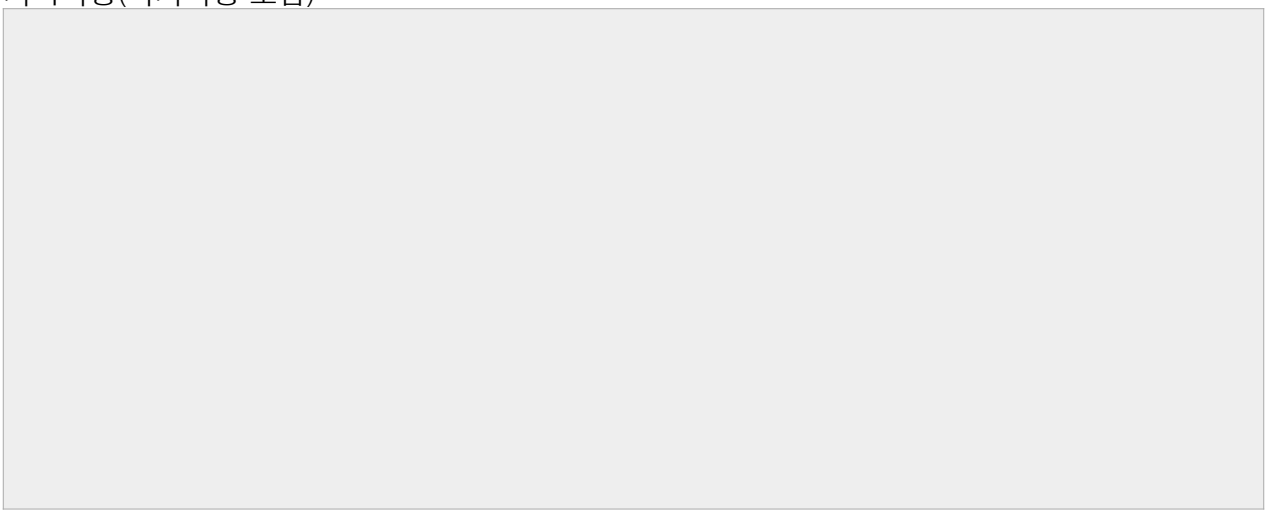
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

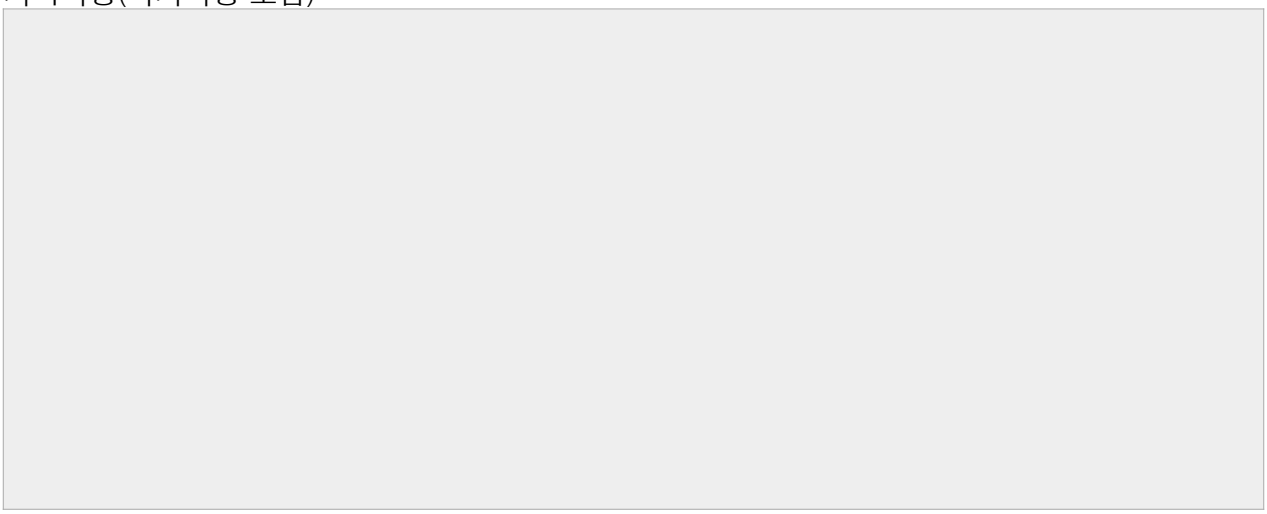
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

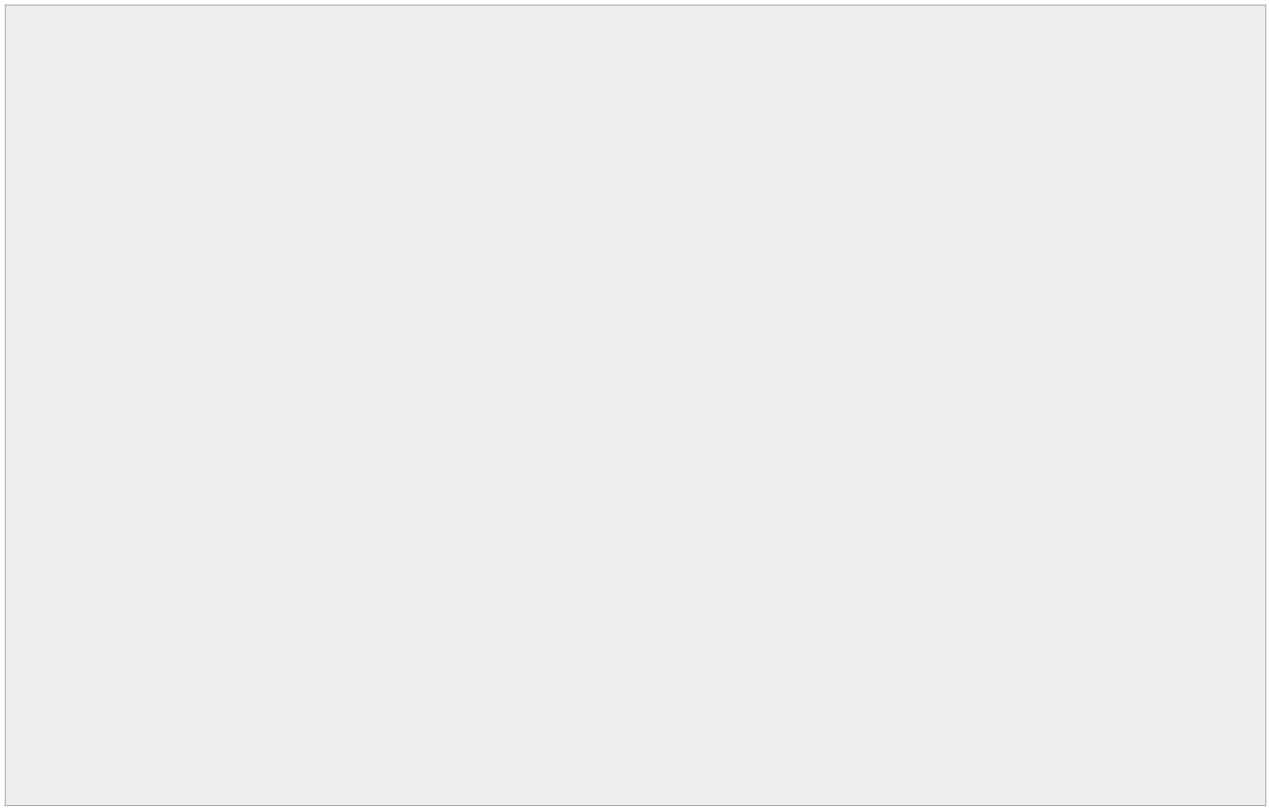
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

Ⅰ. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

주석 21. 참조

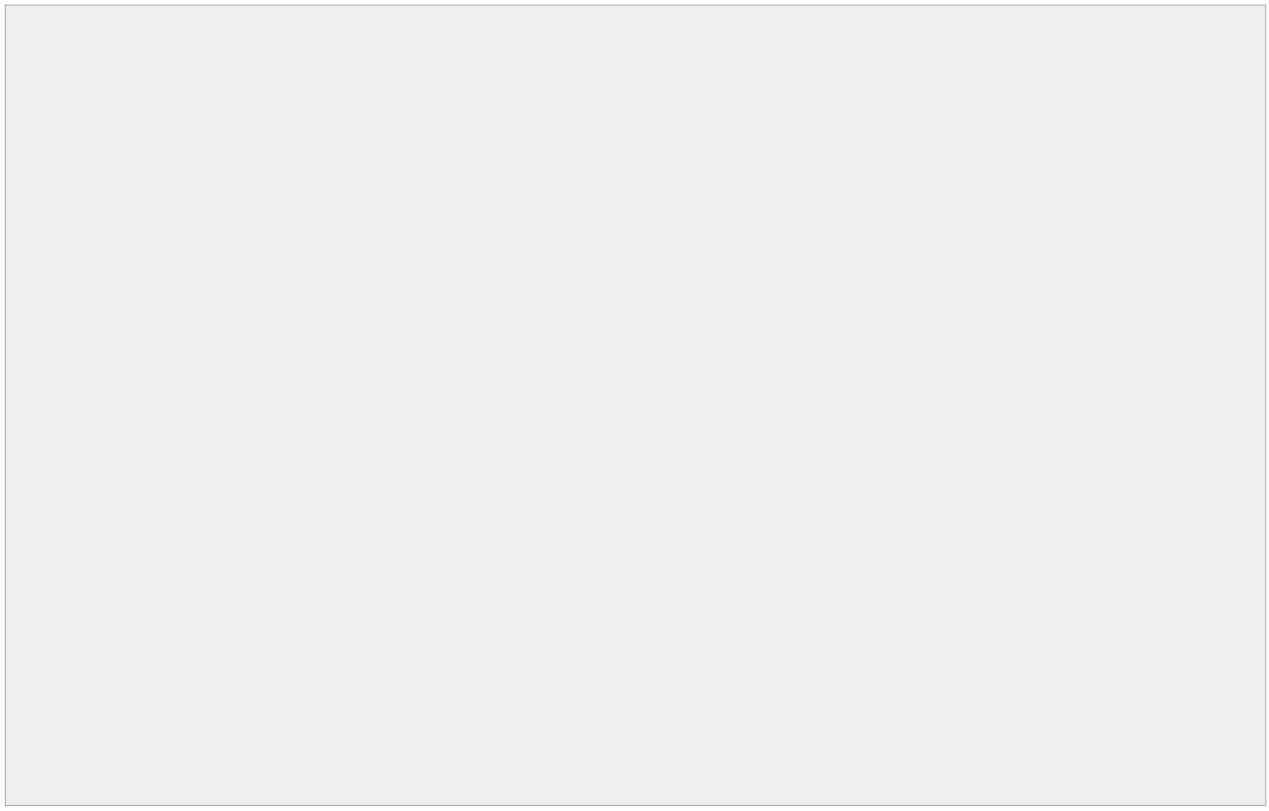
※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

Ⅰ. 제재현황



주석

제1(당)기 2021년 7월 20일(설립일)부터 2021년 11월 30일까지

이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사

1. 일반사항

이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2021년 7월 20일에 설립되어, 2021년 9월 29일 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	보통주		종류주(*)	
	주식수(주)	지분율(%)	주식수(주)	지분율(%)
이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	740,000	100.00	-	-
켄달스퀘어리츠운용 주식회사	-	-	116,667	100.00
합 계	740,000	100.00	116,667	100.00

(*) 회사가 발행한 종류주식은 의결권이 없으며, 배당에 관한 우선적, 누적적, 참가적 권리가 없습니다.

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(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산
- 확정급여제도와 공정가치로 측정하는 사외적립자산

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 2021년 7월 20일로 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

사업결합 시 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) 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.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 시비스(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 제정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(6) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - '회계정책'의 공시

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다
.

(7) 기업회계기준서 제1008호 '회계정책, 회계추정의 변경 및 오류' - '회계추정'의 정의

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(8) 기업회계기준서 제1012호 '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. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(9) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 2021년 6월 30일 후에도 제공되는 코로나19 관련 임차료 할인 등

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 가능합니다. 회사는 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(10) 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

2.3 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 금융자산

회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 측정 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.

i) 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.

ii) 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.

iii) 당기손익-공정가치측정 금융자산

상각후원가 측정이나 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 채무상품은 당기손익-공정가치로 측정됩니다. 위험회피관계가 적용되지 않는 당기손익-공정가치 측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '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 인식하기나 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.

2.5 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 없다면 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.

2.6 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.

2.7 투자부동산

임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래 경제적 효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선 및 유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산은 추정 경제적 내용연수(50년)동안 정액법으로 상각됩니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간말에 재검토하고 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

2.8 납입자본

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

2.9 수익

투자부동산으로부터의 임대수익은 리스기간에 걸쳐 정액기준으로 인식하고 있습니다. 해당 용역은 기준서 제1116호 '리스'에 해당하여 기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익' 기준서의 적용대상이 아니며 수행의무로 식별될 용역은 없습니다.

2.10 금융수익과 비용

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

2.11 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 대통령령이 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.

2.12 재무제표 승인

회사의 재무제표는 2022년 2월 3일자로 이사회에서 승인됐으며, 2022년 2월 18일 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 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
보통예금	6,589,268

5. 사용제한 금융상품

당기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
장기금융상품(*)	1,275,400

(*) 정기예금으로 임대보증금에 대한 질권이 설정되어 있습니다.

6. 기타금융자산

당기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
미수금	600
미수수익	133
합 계	733

7. 기타유동자산

당기말 현재 기타유동자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
선급비용	233,896
부가가치세대급금	4,188,153
합 계	4,422,049

8. 투자부동산

(1) 당기말 현재 투자부동산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	18,653,046	-	18,653,046
건물	43,960,046	(2,409)	43,957,637
합 계	62,613,092	(2,409)	62,610,683

(2) 당기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기		
	토지	건물	합계
기초	-	-	-
취득/대체	18,653,046	43,960,046	62,613,092
감가상각비	-	(2,409)	(2,409)
기말	18,653,046	43,957,637	62,610,683

(3) 당기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	부동산매입금액(*)	자산양도자
안성삼죽 물류센터	59,000,000	케이엘디앤아이

(*) 매입부대비용 제외 금액입니다.

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

(단위: 천원)

구 분	당기
영업수익(*1)	7,327
영업비용(*2)	21,516

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

(5) 당기말 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	채권최고액(120%)
Tranche A 대출	62,610,683	34,300,000	41,160,000
Tranche B 대출		24,000,000	28,800,000

(7) 회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 25,750백만원)에 가입하고 있습니다.

9. 기타금융부채

당기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
미지급금	5,191,787
미지급비용	5,541
유동부채	5,197,328
임대보증금	1,275,400
(현재가치할인차금)	(154,014)
비유동부채	1,121,386

10. 기타부채

당기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
예수금	6,646
선수금	218,850
선수수익	399,482
유동부채	624,978
선수수익	124,092
비유동부채	124,092

11. 장.단기 차입금

(1) 당기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율 (당기말)	만기	당기말
Tranche B	케이비캐피탈	4.25%	2022-11-30	18,000,000
	케이비저축은행	4.25%	2022-11-30	6,000,000
Tranche E	케이비손해보험	3.50%	2022-02-28	4,143,531
합 계				28,143,531

(2) 당기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율 (당기말)	만기	당기말
Tranche A	케이비손해보험	2.50%	2024-11-30	34,300,000
차감 : 현재가치할인차금				(549,321)
합 계				33,750,679

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

담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	안성삼죽	62,610,683	41,160,000	Tranche A	(주)케이비손해보험
			28,800,000	Tranche B	케이비캐피탈㈜, ㈜케이비저축은행

12. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

주식의 종류	발행주식 수	1주당 금액	자본금
보통주	740,000 주	1,000 원	740,000,000 원
종류주(*)	116,667 주	1,000 원	116,667,000 원

(*) 회사가 발행한 종류주식은 의결권이 없으며, 배당에 관한 우선적, 누적적,참가적 권리가 없습니다.

(2) 당기말 현재 회사의 기타불입자본 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
주식발행초과금	5,137,198

(3) 당기 중 회사의 발행주식수 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)

구 분	보통주		종류주	
	주식수	금액	주식수	금액
설립	300,000	300,000	-	-
유상증자	440,000	440,000	116,667	116,667
기말	740,000	740,000	116,667	116,667

13. 결손금

(1) 당기말 현재 회사의 결손금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
결손금	(57,723)

(2) 당기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

	(단위: 천원)
구 분	당기
기초	-
당기순손실	(57,723)
당기말	(57,723)

(3) 당기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

구 분	(단위: 원)	
	당 기	
	(처분예정일: 2022년 2 월 18 일)	
I. 미처리결손금		(57,722,514)
당기순손실	(57,722,514)	
II. 기타불입자본 이입액		2,068,036,214
주식발행초과금 이입액	2,068,036,214	
III. 결손금처리액		-
III. 차기이월미처리결손금		2,010,313,700

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) 당기 중 기본주당이익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구 분	당기
당기순손실	(57,722,514)
종류주배당금	-
차감후 보통주당기순손실	(57,722,514)
가중평균유통보통주식수	313,233
기본주당순손익	(184)

(2) 당기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	300,000	129	38,700,000
유상증자	740,000	4	2,960,000
기중평균유통주식수			313,233

(3) 희석주당이익

당기말 현재 회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

16. 영업수익

(1) 당기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
임대료수익	6,782
관리수익	545
기타수익	82
합 계	7,409

(2) 당기말 현재 운용리스계약으로 회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
1년 이내	2,328,027
1년 초과 2년 이내	2,550,799
2년 초과 3년 이내	2,550,799
3년 초과 4년 이내	2,574,181
4년 초과 5년 이내	2,599,923
5년 초과	370,725
합계	12,974,454

17. 영업비용

당기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
지급수수료	33,985
일반사무수탁수수료	10,500
자산보관수수료	7,750
임원보수	7,000
감가상각비	2,409
세금과공과	1,488
자산관리위탁수수료	858
보험료	311
간주임대료	4
합 계	64,305

18. 금융수익과 금융비용

당기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
금융수익:	
이자수익	149
금융비용	
이자비용	976

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 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
부채	68,961,993
자본	5,936,142
부채비율	1,161.73%

(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 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. 당기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말
현금및현금성자산	6,589,268
장기금융상품	1,275,400
기타금융자산	733

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 현재 회사의 유동성 위험 분석 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	5,191,787	5,191,787	5,191,787	-	-	-
미지급비용	5,541	5,541	5,541	-	-	-
단기차입금	28,143,531	29,199,290	29,199,290	-	-	-
장기차입금	33,750,679	36,872,500	857,500	857,500	35,157,500	-
임대보증금	1,121,386	1,275,400	-	-	-	1,275,400
합 계	68,212,924	72,544,518	35,254,118	857,500	35,157,500	1,275,400

20. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	
	장부금액	공정가치
금융자산		
현금및현금성자산	6,589,268	6,589,268
장기금융상품	1,275,400	1,275,400
기타금융자산	733	733
합 계	7,865,401	7,865,401
금융부채		
기타금융부채	6,318,714	6,318,714
단기차입금	28,143,531	28,143,531
장기차입금	33,750,679	33,750,679
합 계	68,212,924	68,212,924

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

(2) 당기 중 회사의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
상각후원가측정금융자산	
이자수익	149
상각후원가측정금융부채	
이자비용	976

21. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	회사명
지배기업	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
기타의 특수관계자(*)	켄달스퀘어리츠운용(주).
	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(2) 당기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	내역(*)	당기
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	자산관리위탁수수료	590,858

(*) 켄달스퀘어리츠운용 (주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 590백만원이 포함되어 있습니다.

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

(단위: 천원)

구분	회사명	당기말
		미지급금
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	649,944

(4) 당기중 특수관계자와의 자금 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	회사명	내역	당기
지배기업	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사	유상증자(유입)	2,500,000
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주).	종류주 출자(유입)	3,500,010

(5) 당기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기
단기종업원급여	7,000

22. 영업부문

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

23. 현금흐름

(1) 당기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기
투자부동산 취득 관련 미지급금	789,245
투자부동산 취득 관련 미지급비용	5,144
투자부동산 취득원가에 포함된 Rent-free	218,850
미지급금의 현재가치할인차금대체	86,774
선수수익의 유동성 대체	399,482

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

(단위: 천원)

구분	기초	재무현금흐름	비금융변동(*)	당기말
단기차입금	-	28,143,531	-	28,143,531
장기차입금	-	34,300,000	(549,321)	33,750,679
임대보증금	-	1,121,309	77	1,121,386

(*) 비금융변동에는 비현금변동과 지급 시점에 현금흐름표에서 영업활동으로 표시된 이자 지급액이 포함되어 있습니다.

24. 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 상기 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 3,000만원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

회사는 ㈜우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관・관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매 결산기별 약 1,500만원의 수수료를 지급하고 있습니다. 부동산의 보관・관리업무 위탁계약을 ㈜케이비부동산신탁과 체결 하였으며, 별도 수수료는 "부동산담보신탁계약" 에서 정한 바에 따르며, 부동산담보신탁보수는 총 5개 자산에 대해 총 20,000만원입니다.

(4) 대출약정

당기말 현재 회사가 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	대출약정액	실행액
Tranche A(케이비손해보험)	34,300,000	34,300,000
Tranche B(케이비캐피탈,케이비저축은행)	24,000,000	24,000,000
Tranche C-1(국민은행,케이비손해보험)	303,500,000	-
Tranche C-2(국민은행)	114,500,000	-
Tranche E(케이비손해보험)	60,100,000	4,143,531
합 계	536,400,000	62,443,531

25. 보고기간후사건

(1) 유상증자 결정

회사는 보고기간 후 395,551,000천원의 유상증자를 실시하였으며, 김해물류센터 외 3건의 투자부동산 취득예정입니다.

(단위: 천원)

구분	매입예정일	매입가격
김해물류센터2	2021-12-20	71,200,000
이천물류센터5	2021-12-20	198,300,000
안성물류센터2	2021-12-20	324,500,000
안성물류센터3	2021-12-20	127,000,000
합 계		721,000,000

(2) 종류주식의 감자

회사는 보고기간 후 116,667주의 종류주식 총액에 대한 감자를 결정하였습니다.