

# 투자보고서

2024.12.01 부터 2025.05.31 까지

( 제 11 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.08.28

회사명 :	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)		
대표이사 :	조주현		
본점소재지 :	서울시 영등포구 국제금융로 10 Three IFC 35층		
(전화번호)	02-6205-0474		
(홈페이지)	<a href="http://www.esrks-reit.com">http://www.esrks-reit.com</a>		
작성책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용(주)	(직책) 팀장
	(전화번호)	02-6205-0474	성명 김진숙
공시책임자 :	(회사)	켄달스퀘어리츠운용(주)	(직책) 본부장
	(전화번호)	02-6205-0468	성명 김재현



Handwritten signature of Kim Jin-suk.



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

##### 1) 기본정보

(1) 회사명	이에스알켄달스퀘어위탁관 리부동산투자회사(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) 2025.05.31 (단위: 원)
자산총계	1,214,039,373,044
부채총계	74,774,312,121
자본총계	1,139,265,060,923
자 본 금	213,089,000,000
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol>
	(2) 신용평가결과

(6) 비고	1. 평가기관: 한국기업평가 / 한국신용평가 2. 평가등급: A-안정적 / A-안정적 3. 평가완료일: 2024.10.30 / 2024.10.28
--------	---

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용 주식회사
사무수탁회사	신한펀드파트너스 주식회사
자산보관회사 (금융자산+부동산)	엔에이치투자증권(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

### (2) 투자대상

대표투자대상		물류
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지 주택, 오피스텔)	X
	오피스	X
	리테일	X
	물류	O
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X

직접 취득 자산	부동산	X
	지분증권	0
	수익증권	0
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	해당없음
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인· 준공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

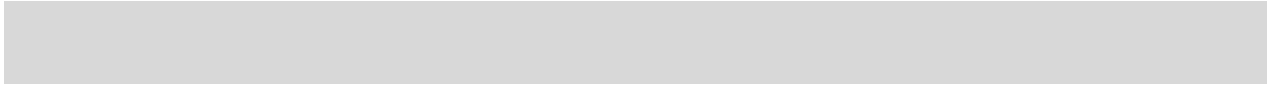
(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여 부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	0
----------	---

공모 실시 여부	0
30% 이상 공모충족일	2020.12.11



## 2. 회사의 연혁

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

- 2020.02.20: 발기설립
- 2020.06.12: 자산관리위탁계약서 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.06.12: 일반사무수탁계약서 체결(신한아이타스)
- 2020.06.12: 자산보관계약서 체결(신한은행)
- 2020.08.24: 국토교통부 영업인가
- 2020.08.31: 1차 자산관리위탁 변경계약 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.09.24: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 발행주식 매수(보통주 100,000주)
- 2020.10.19: 국토교통부 변경인가 승인
- 2020.10.23: 2차 자산관리위탁 변경계약 체결(켄달스퀘어리츠운용)
- 2020.10.26: 유상증자(사모) 보통주47,300,000주(자본금 총액 482억원)
- 2020.10.27: 제1회 기명식 전환사채 발행(1,180억원)(사채권자:CPPIB)
- 2020.11.06: 증권신고서 제출
- 2020.11.23: 증권신고서 효력 발생
- 2020.12.11: 3차 유상증자(보통주 71,459,000주 / 자본금 총액 3,573억원)
- 2020.12.11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 매수(25,564,025,475좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 수익증권 매수(25,643,009,474좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁611의 수익증권 매수(34,304,284,981좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 수익증권 매수(31,526,694,806좌)
- 2020.12.11: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁8호의 F종 수익증권 추가설정(12,100,000,000좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁11호의 수익증권 추가설정(7,800,000,000좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁7호의 B종 수익증권 추가설정(9,600,000,000좌)  
켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 추가설정(11,700,000,000좌)
- 2020.12.11: 전환사채(1,180억원) 23,600,000주 주식 전환
- 2020.12.11: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 발행주식 매수(보통주 10,670,980주)
- 2020.12.21: 유가증권시장 주권 신규상장 승인
- 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 매수(1,698,138,840좌)
- 2021.07.16: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 설립자본금(보통주300,000주)
- 2021.11.25: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 440,000주)
- 2021.12.17: 5차 유상증자(보통주 69,830,000주 / 자본금 총액 4,420억원)
- 2021.12.17: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 79,110,200주)
- 2021.12.17: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산신탁18호의 제1종 수익증권 추가 매수(4,500,000,000좌)
- 2022.05.30: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주

2,000,000주)

- 2022.08.26: 대표이사 변경(박래익->조주현)

- 2023.05.09: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 9,000,000주)

- 2023.06.13: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호의B종 수익증권 신탁계약 해지 (34,075,301,499좌)

- 2023.06.29: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 2,000,000주)

- 2023.07.04: 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호의B종 수익증권 신탁계약 해지 (3,188,723,976좌)

- 2023.07.31: 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 투자금 반환(보통주 2,000,000주)

- 2023.12.05: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주600,000주)

- 2024.03.13: 자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권 주식회사)

- 2024.10.07: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주400,000주)

- 2024.10.24: 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 투자부동산(이천물류센터 8) 취득

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	조주현	1953.05.30	현재 건국대학교 부동산학과 명예교수	해당사항없음
기타비상무이사	조민주	1970.10.10	현재 (주)더픽알앤디 대표이사	해당사항없음
기타비상무이사	안세호	1986.11.20	현재 법무법인 광장 변호사	해당사항없음
기타비상무이사	최춘웅	1971.05.15	현재 서울대학교 건축학과 교수	해당사항없음
기타비상무이사	황선호	1976.08.19	현재 한국교직원공제회 팀장	해당사항없음
감사	김태헌	1983.12.21	현재 대교회계법인 공인회계사	해당사항없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
박미애	1977.10.27	2024.03.15	- 쉐달스퀘어리츠운용 컴플라이언스 본부장(2021.03.15.~현재) - 삼천리자산운용 준법감시&위험관리팀 부문장(2017.12.18.~2021.03.12.) - 퀴드자산운용 컴플라이언스&리스크관리본부 이사(2014.09.01.~2017.12.05.)	해당사항없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.05.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

--

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 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	0.0%
2020. 10.27	증자	보통주	47,300,000	5,000	1,000	47,300,000,000	48,200,000,000	5255.6%
2020. 12.11	증자	보통주	71,459,000	5,000	1,000	71,459,000,000	119,659,000,000	1972.2%
2020. 12.11	증자	보통주	23,600,000	5,000	1,000	23,600,000,000	143,259,000,000	1972.2%
2021. 12.17	증자	보통주	69,830,000	6,330	1,000	69,830,000,000	213,089,000,000	48.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
보통주	2020.12.04	2020.12.08	2020.12.10	2020.12.10	357,295,000,000	71,459,000	113,565,180	70,644,924	159%	99%
보통주	2021.12.08	2021.12.14	2021.12.16	2021.12.16	442,023,900,000	69,830,000	67,935,843	67,935,843	97%	97%

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관구분	기말출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
CPPInvestmentBoard RealEstate Holdingsinc	최대주주	외국인	캐나다	기관	해당사항없음	보통주	52,952,822			52,952,822		기타	278,849
							(24.85%)			(24.85%)			

- \* 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- \* 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- \* 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



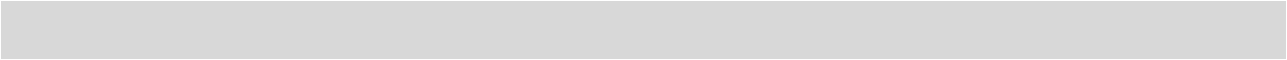
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.05.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

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

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.05.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	52,952,822	24.85%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	21,319	99.93%	72,057,835	33.82%	발행주식 총수의 1%미만 보유 주주 포함
소액주주 - 법인	14	0.07%	88,078,343	41.33%	발행주식 총수의 1%이상 보유 주주 포함
합계	21,334	100.00%	213,089,000	100.00%	

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

### 4) 주가변동사항

월별	25년 5월	25년 4월	25년 3월	비고
최고가(일자)	4,843(2일)	4,853(29일)	5,012(21일)	
최저가(일자)	4,345(28일)	4,405(9일)	4,679(31일)	
월간 거래량	5,449,357	3,168,025	3,567,069	
일평균 거래량	286,808	144,001	178,353	

※ 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 의결로 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 의결일로부터 1개월 내에 지급할 계획임.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 1,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기	
당기순이익	24,354,722,304	29,411,891,014	29,860,929,255	29,331,158,056	
상법상 이익배당한도	29,997,488,067	30,835,958,763	30,617,260,749	29,949,524,494	
자산의 평가손실	0	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	29,997,488,067	30,835,958,763	30,617,260,749	29,949,524,494	
당기감가상각비 등	-	-	-	-	
배당가능이익	29,997,488,067	30,835,958,763	30,617,260,749	29,949,524,494	
배당금	보통주	29,193,193,000	29,193,193,000	29,193,193,000	29,193,193,000
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	137	137	137	137
	종류주	0	0	0	0
배당수익율	2.63%	2.62%	2.62%	2.62%	
연환산배당율	5.27%	5.23%	5.23%	5.23%	

---

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 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 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재  
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.05.31 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	신한은행	10,000	4.90%	4.90%	0.00%	1.0	고정	
차입금	신한은행	6,500	4.25%	4.25%	0.00%	1.0	은행내부 금리+1. 1%	
차입금	IBK기업은행	20,000	4.00%	3.80%	1.00%	5.0	고정	
차입금	KB국민은행	28,000	2.71%	2.71%	0.00%	3.0	CD금리 +Spread (0%)	
차입금	NH농협은행	10,000	5.08%	5.08%	0.00%	2.0	고정	

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	0	0.00	0	0.00	0.00	0.00
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	1,189,532	97.59	1,189,532	97.98	97.98	97.98
현금	28,342	2.33	24,073	1.98	1.98	1.98
기타 자산	1,008	0.08	434	0.04	0.04	0.04
총계	1,218,883	100.00	1,214,039	100.00	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. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산					
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업	0				



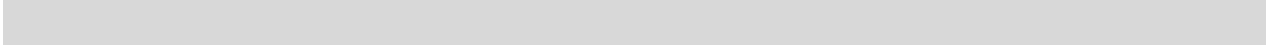
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
자료가 없습니다.											

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
자료가 없습니다.											



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	이에스알켄달스퀘어에셋 1호	594,049	594,049	48.93%	100.00%	9	국내	대한민국
부동산관련 증권	이에스알켄달스퀘어에셋 2호	443,051	443,051	36.49%	100.00%	6	국내	대한민국
부동산관련 증권	켄달스퀘어전문투자형사 모부동산투자신탁7호	41,127	41,127	3.39%	99.28%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	켄달스퀘어전문투자형사 모부동산투자신탁8호	37,743	37,743	3.11%	99.21%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	켄달스퀘어전문투자형사 모부동산투자신탁11호	42,104	42,104	3.47%	99.29%	1	국내	대한민국
부동산관련 증권	켄달스퀘어전문투자형사 모부동산투자신탁18호	31,458	31,458	2.59%	97.78%	1	국내	대한민국

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	신한은행	변동금리	3,000	3,001	
보통예금	KB국민은행	변동금리	4,542	4,272	
보통예금	농협은행	변동금리	300	300	
단기금융상품	KB국민은행	3.40%	6,500	0	2025.01.31 만기
단기금융상품	KB국민은행	3.00%	14,000	0	2024.12.26 만기
단기금융상품	KB국민은행	2.62%	0	10,000	2025.06.16 만기
단기금융상품	KB국민은행	2.65%	0	6,500	2025.06.30 만기

- 전기말: 2024.11.30

- 만기 3개월이내 상품 현금및현금성자산으로 계정분류함.

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선납세금	371	371	
그 밖의 기타자산	미수수익	52	52	
그 밖의 기타자산	선급보험료	11	11	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처 분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	신한은행	변동금리	3,000	3,001
보통예금	KB국민은행	변동금리	4,542	4,272
보통예금	농협은행	변동금리	300	300
단기금융상품	KB국민은행	3.40%	6,500	0
단기금융상품	KB국민은행	3.00%	14,000	0
단기금융상품	KB국민은행	2.62%	0	10,000

단기금융상품	KB국민은행	2.65%	0	6,500
--------	--------	-------	---	-------

- 전기말: 2024.11.30
- 만기 3개월이내 상품 현금및현금성자산으로 계정분류함.

#### 4. 기타자산 변경내역

- 선납세금 : 975,798,750원 → 370,503,830원
- 미수수익 : 28,989,543원 → 52,123,996원
- 선급보험료 : 3,316,831원 → 11,256,575원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관 련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	26,032,422,061	99.07%	
현금	현금관련수익	243,223,411	0.93%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		-	0.00%	
총 수 익		26,275,645,472	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
자료가 없습니다.			

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

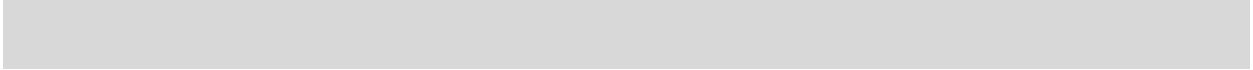
※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 이에스알켄달스퀘어에셋1호	0	0	11,320,283,455	43.49%	
2 이에스알켄달스퀘어에셋2호	0	0	12,526,357,234	48.12%	
3 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호	0	0	1,786,964,926	6.86%	
4 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호	0	0	396,845,675	1.52%	
5 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호	0	0	992,925	0.004%	
6 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁18호	0	0	977,846	0.004%	



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

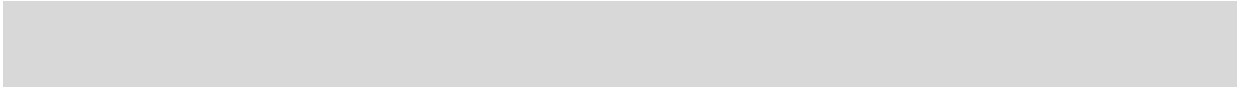
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
보통예금	중소기업은행	변동금리	29	27	
보통예금	신한은행	변동금리	887,700	1,306,967	
보통예금	KB국민은행	변동금리	4,820,103	4,176,442	
보통예금	NH농협은행	변동금리	149,857	155,559	
단기금융상품	KB국민은행	3.55%	61,479,451	0	
단기금융상품	KB국민은행	3.55%	103,784,153	0	
단기금융상품	KB국민은행	3.30%	56,054,794	0	
단기금융상품	KB국민은행	3.40%	18,769,863	36,934,246	2025.01.3 1 만기
단기금융상품	KB국민은행	3.30%	42,041,095	0	
단기금융상품	KB국민은행	3.00%	5,753,425	29,246,575	2024.12.2 6 만기
단기금융상품	KB국민은행	3.00%	0	73,720,547	2025.02.2 6 만기
단기금융상품	KB국민은행	3.05%	0	49,562,500	2025.04.3 0 만기
단기금융상품	KB국민은행	2.62%	0	33,019,178	
단기금융상품	KB국민은행	2.65%	0	15,101,370	

- 전기 : 2024.06.01~2024.11.30

- 당기 : 2025.12.01~2025.05.31

#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용		0.00%	
부동산관 련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실	-	0.00%	
	기타비용	392,978,385	20.46%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		1,527,944,783	79.54%	
총 비 용		1,920,923,168	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	ESR켄달스퀘어 리츠	현금	기타자산	기타
분양원가	0	0			
급여	57,000,000	57,000,000			
상여	0	0			
퇴직급여	0	0			
복리후생비	0	0			
자산관리수수료 (AMC수수료)	118,082,554	118,082,554			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	0	0			
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	69,187,600				69,187,600
기타지급수수료	203,998,075	203,998,075			
유형자산 감가상각비	0	0			
투자부동산 감가상각비	0	0			
무형자산 감가상각비	0				
세금과공과	67,500	67,500			
광고선전비	0	0			
보험료	8,830,256	8,830,256			
임차료	0	0			

교육훈련비	0	0			
여비교통비	0	0			
통신비	0	0			
수선유지비	0	0			
청소비	0	0			
수도광열비	0	0			
대손상각비	0	0			
접대비	0	0			
판매촉진비	0	0			
이자비용	0	0			
금융리스이자비용	0	0			
기타영업비용	0	0			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율		대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
	기본보수(매입)		취득금액의	1.0 %	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 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. => 취득일로부터 1주일 이내에 매입보수르 자산관리자에게 지급한다.		
	성과보수(매입)		취득금액의	- %			
	기본보수(운용)		총 사업비의	- %	a. 부동산:(부동산 매입가액+매입부대비용)x연0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산:(위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액+매입부대비용)x연0.5%x위탁자의 지분율 => 결산기 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급한다.		
	성과보수(운용)		총 사업비의	0.01 %	(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.	118,082,554	236,165,108
	기본보수(매각)		매각금액의	0.5 %	a. 대상자산의 매각 금액 X 0.5% => 각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 지급한다.		

자산관리회사	개발보수	켄달스퀘어리츠운용 주식회사	개발비의	5.0 %	토지의 매입 완료일로부터 건물 의 (임시)사용승인일까지 발생 하는 공사비, 국민주택채권매각 차손, 법률자문수수료, 건설공 사보험료, 안전관리예치금 보험 료, 설계비, 감리비, 인허가비 용, 광고홍보비, 민원처리비, 부 담금 등 취득세 과표에 포함되 는 모든 비용 및 취득세(단, 토 지관련비용, 금융비용 및 운영 비용은 제외)를 포함한 금액의 5% 상당액 => 총 개발보수 중 해당 사업연 도에 해당하는 금액을 일할계산 하여 결산기 주주총회의 승인 을 득한 날로부터 1주일 이내 에 운용보수를 자산관리자에게 지급한다.		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스 주 식회사	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.		69,187,600	138,375,200	
자산보관회사	위탁보수	엔에이치투자증권(주)	최초 설정자금이 들어온 날부터 본계약의 종료일까 지 연정액 일천만원(VAT별도) => 매 기별로 청구일로부터 7영업일 이내에 현금 지 급한다.		5,000,000	10,000,000	
시설관리회사	위탁보수						
임대관리회사	위탁보수						
재산관리회사	위탁보수						
합 계					192,270,154	384,540,308	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생  
하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 11 기	제 10 기	제 9 기	제 8 기
당해회사수익률	4.43	5.35	5.44	5.34

※ 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	투자대상	소재지	전경사진	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 11 기 기말 기준일 2025.05.31 현재  
 전기 제 10 기 기말 기준일 2024.11.30 현재

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기 기말		제 10 (전기) 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		24,507,224,937		29,350,556,464
1) 현금및현금성자산	24,073,340,536		28,342,451,340	
5) 미수수익	52,123,996		28,989,543	
9) 선급비용	11,256,575		3,316,831	
11) 선급법인세	370,503,830		975,798,750	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		1,189,532,148,107		1,189,532,148,107
4) 유가증권	1,189,532,148,107		1,189,532,148,107	
관계기업투자	152,432,148,107		152,432,148,107	
종속기업투자	1,037,100,000,000		1,037,100,000,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
<b>자 산 총 계</b>		1,214,039,373,044		1,218,882,704,571
<b>1. 유동부채</b>		74,774,312,121		26,771,114,202
6) 미지급금	132,006,360		121,136,910	
7) 미지급비용	141,227,121		149,145,652	
8) 예수금	1,078,640		831,640	
12) 단기차입금	16,500,000,000		16,500,000,000	
13) 유동성장기차입금	58,000,000,000		10,000,000,000	
<b>2. 비유동부채</b>		0		48,000,000,000
3) 장기차입금			48,000,000,000	
<b>부 채 총 계</b>		74,774,312,121		74,771,114,202
<b>1. 자본금</b>		213,089,000,000		213,089,000,000
1) 보통주자본금	213,089,000,000		213,089,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		896,178,572,856		900,186,631,606
1) 주식발행초과금	896,178,572,856		900,186,631,606	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		29,997,488,067		30,835,958,763
<b>자 본 총 계</b>		1,139,265,060,923		1,144,111,590,369
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		1,214,039,373,044		1,218,882,704,571

## II. 손익계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31  
 전기 제 10 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	2,185,781,372	26,032,422,061	2,628,766,042	30,802,310,314
5) 배당금수익	2,185,781,372	26,032,422,061	2,628,766,042	30,802,310,314
<b>II. 영업비용</b>	164,694,186	462,165,985	230,460,575	434,413,651
2) 급여	28,500,000	57,000,000	28,500,000	57,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)		118,082,554		
8) 자산보관수수료	2,527,473	5,000,000	2,486,339	5,000,000
9) 일반사무위탁수수료	34,973,916	69,187,600	34,208,080	68,488,100
10) 기타지급수수료	94,465,838	203,998,075	160,397,905	294,088,381
14) 세금과공과		67,500		47,170
16) 보험료	4,226,959	8,830,256	4,868,251	9,790,000
<b>III. 영업이익</b>	2,021,087,186	25,570,256,076	2,398,305,467	30,367,896,663
<b>IV. 영업외수익</b>	85,730,413	243,223,411	115,254,411	293,740,475
1) 이자수익	85,730,413	243,223,411	115,254,411	293,740,470
10) 기타영업외수익				5
<b>V. 영업외비용</b>	710,221,602	1,458,757,183	679,924,268	1,249,746,124
1) 이자비용	710,221,602	1,458,757,183	679,924,268	1,249,746,124
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	1,396,595,997	24,354,722,304	1,833,635,610	29,411,891,014
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	1,396,595,997	24,354,722,304	1,833,635,610	29,411,891,014
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	1,396,595,997	24,354,722,304	1,833,635,610	29,411,891,014
<b>X I. 주당손익</b>	7	114	9	138

### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31  
 전기 제 10 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전기)	
	처분예정일	2025.08.27	처분확정일	2025.02.26
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		29,997,488,067		30,835,958,763
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	5,642,765,763		1,424,067,749	
2. 당기순이익(손실)	24,354,722,304		29,411,891,014	
3. 확정급여채무의 재측정요소	0		0	
4. 기타	0		0	
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>		1,000,000,000		4,000,000,000
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		(29,193,193,000)		(29,193,193,000)
1. 법정준비금	0		0	
2. 임의준비금	0		0	
3. 주식할인발행차금상각액	0		0	
4. 배당금	29,193,193,000		29,193,193,000	
보통주원금배당금	29,193,193,000		29,193,193,000	
종류주원금배당금	0		0	
보통주주식배당금	0		0	
종류주주식배당금	0		0	
5. 기타	0		0	
<b>IV. 결손금처리액</b>		0		0
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		1,804,295,067		5,642,765,763



IV. 현금흐름표

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31

전기 제 10 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		24,932,140,946		32,377,756,882
1. 당기순이익(손실)		24,354,722,304		29,411,891,014
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		(24,816,888,289)		(29,846,304,660)
이자수익	(243,223,411)		(293,740,470)	
이자비용	1,458,757,183		1,249,746,124	
유가증권관련손실(이익)	(26,032,422,061)		(30,802,310,314)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,176,706		2,238,557
선급비용의 변동	(7,939,744)		9,790,000	
미지급금의 변동	10,869,450		(7,246,413)	
예수금의 변동	247,000		(305,030)	
4. 배당금의 수취		26,032,422,061		34,168,517,352
5. 이자의 지급		(1,466,675,714)		(1,223,824,514)
6. 이자의 수취		220,088,958		341,384,333
7. 법인세의 납부		605,294,920		(476,145,200)
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		0		(20,000,000,000)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		0		(20,000,000,000)
종속기업투자주식의 취득			20,000,000,000	
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		(29,201,251,750)		(12,693,193,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		16,500,000,000
단기차입금의 차입			16,500,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(29,201,251,750)		(29,193,193,000)
배당금의 지급	29,193,193,000		29,193,193,000	
기타	8,058,750			
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		(4,269,110,804)		(315,436,118)
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		(4,269,110,804)		(315,436,118)
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		28,342,451,340		28,657,887,458
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		24,073,340,536		28,342,451,340

V. 자본변동표

당기 제 11 기 기말 시작일 2024.12.01 종료일 2025.05.31  
 전기 제 10 기 기말 시작일 2024.06.01 종료일 2024.11.30

회사명: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2024.06.01(전기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	0	0	30,617,260,749	0	0	1,143,892,892,355
배당	0	0	0	0	-29,193,193,000	0	0	-29,193,193,000
당기순이익	0	0	0	0	29,411,891,014	0	0	29,411,891,014
2024.11.30(전기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	0	0	30,835,958,763	0	0	1,144,111,590,369
2024.12.01(당기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	0	0	30,835,958,763	0	0	1,144,111,590,369
기타불입자본의 이입	0	-4,000,000,000	0	0	4,000,000,000	0	0	0
유상증자비용	0	-8,058,750	0	0	0	0	0	-8,058,750
배당	0	0	0	0	-29,193,193,000	0	0	-29,193,193,000
당기순이익	0	0	0	0	24,354,722,304	0	0	24,354,722,304
2025.05.31(당기말)	213,089,000,000	896,178,572,856	0	0	29,997,488,067	0	0	1,139,265,060,923



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)

Blank area for external auditor's comments and violations.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

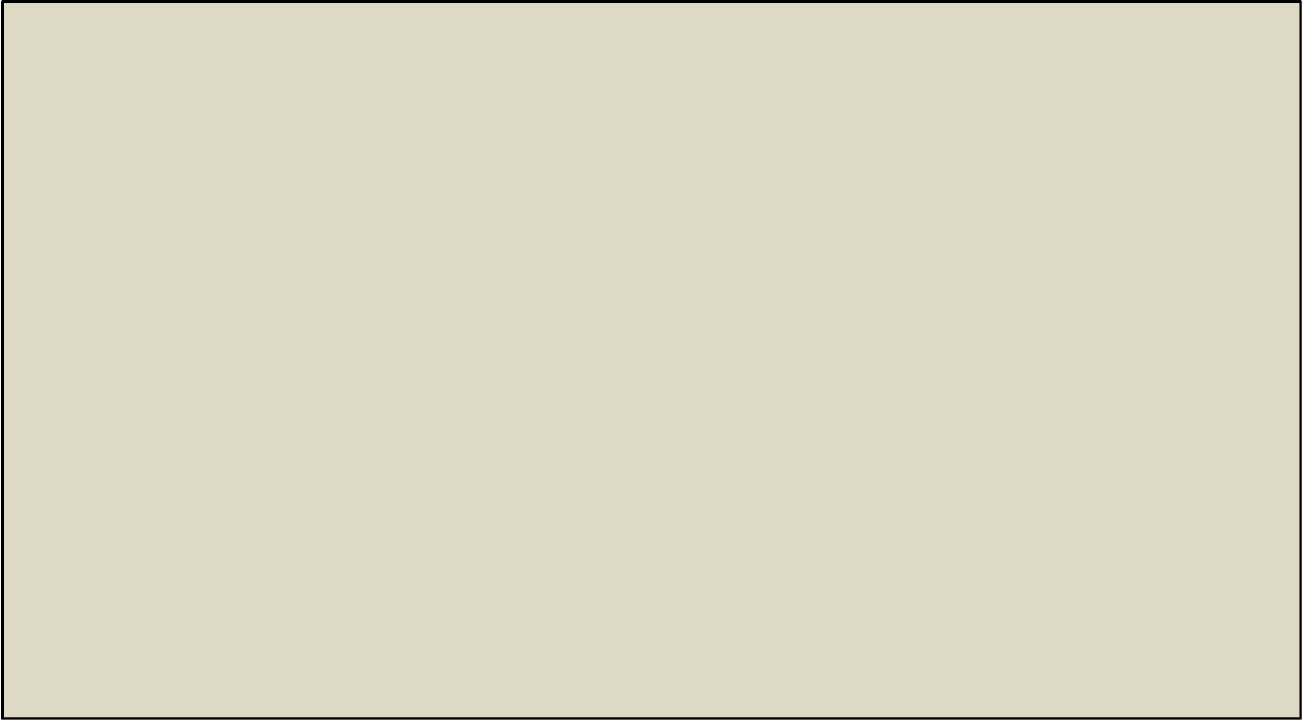
적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's comments and violations.

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석22. 특수관계자 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

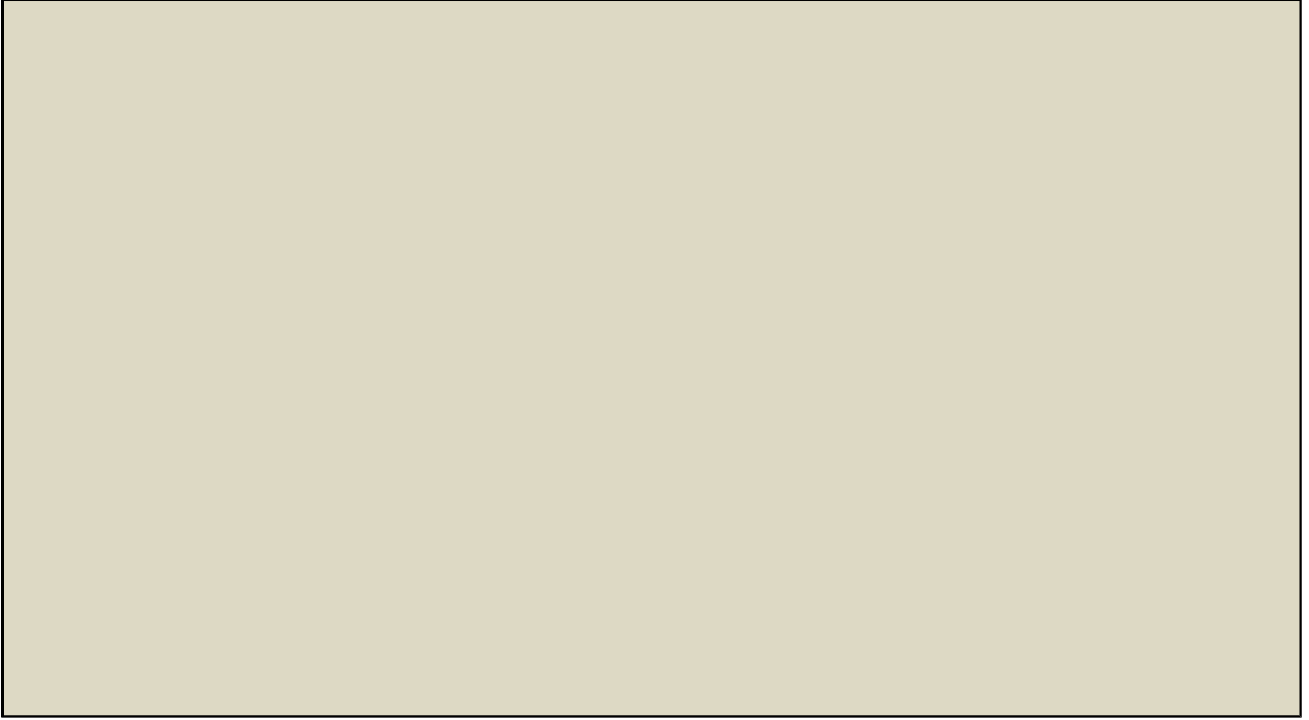
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황



## 주석

제11(당)기 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

제10(전)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사

### 1. 일반사항

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

보고기간말 현재 기업의 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. 재무제표 작성기준 및 회계정책

### 2.1 재무제표 작성기준

기업의 재무제표는 '주식회사 등의 외부감사에 관한 법률'에 따라 제정된 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성되었습니다.

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

- 특정 금융자산과 금융부채(파생상품 포함), 공정가치로 측정하는 특정 유형자산과 투자부동산 유형
- 순공정가치로 측정하는 매각예정자산

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 회계정책

#### 2.2.1 현금및현금성자산

재무상태표 상의 현금및현금성자산은 단기의 현금 수요를 충족하기 위한 목적으로 보유하고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치 변동의 위험이 경미하며 보통예금과 소액현금 및 취득 당시 만기가 3개월 이내의 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

#### 2.2.2 종속기업과 관계기업

기업의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 종속기업, 관계기업의 투자자는 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분 투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다. 기업은 종속기업,

관계기업에 대한 투자자산을 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법에 따라 회계 처리하고 있습니다. 종속기업, 관계기업으로부터의 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

### 2.2.3 금융상품 - 최초 인식과 후속 측정

#### (1) 금융자산

##### 최초 인식과 측정

금융자산은 최초 인식 시점에 후속적으로 상각후원가로 측정되는 금융자산, 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산, 그리고 당기손익-공정가치 측정 금융자산으로 분류됩니다.

최초 인식 시점에 금융자산의 분류는 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 금융자산을 관리하기 위한 기업의 사업모형에 따라 달라집니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출채권을 제외하고는, 기업은 금융자산을 최초에 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우가 아니라면 거래원가를 가감합니다. 유의적인 금융요소가 포함되지 않거나 실무적 간편법을 적용하는 매출 채권은 기업회계기준서 제1115호에 따라 결정된 거래가격으로 측정합니다.

금융자산을 상각후원가 또는 기타포괄손익-공정가치로 분류하고 측정하기 위해서는 현금 흐름이 원리금만으로 구성(SPPI)되어야 합니다. 이 평가는 SPPI 테스트라고 하며, 개별 상품 수준에서 수행됩니다. SPPI가 아닌 현금흐름으로 구성된 금융자산은 사업모형에 관계없이 당기손익-공정가치로 분류 및 측정됩니다.

금융자산의 관리를 위한 기업의 사업모형은 현금흐름을 발생시키기 위해 금융자산을 관리하는 방법과 관련됩니다. 사업모형은 현금흐름의 원천이 금융자산의 계약상 현금흐름의 수취인지, 매도인지 또는 둘 다 인지를 결정합니다. 상각후원가로 분류 및 측정되는 금융자산은 계약상 현금흐름을 수취하기 위해 금융자산을 보유하는 것이 목적인 사업모형에 포함되지만 기타포괄손익-공정가치로 분류 및 측정되는 금융자산은 계약상 현금흐름을 수취와 매도 둘 다를 목적으로 하는 사업모형에 포함됩니다

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 기업이 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

### **후속 측정**

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

- 상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)
- 누적 손익을 당기손익으로 재순환하는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)
- 제거시 누적 손익을 당기손익으로 재순환하지 않는 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)
- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

### **상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)**

상각후원가 측정 금융자산은 후속적으로 유효이자율(EIR)법을 사용하여 측정되며, 손상을 인식합니다. 자산의 제거, 변경 또는 손상에서 발생하는 이익과 손실은 당기손익으로 인식됩니다.

기업의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 기타 비유동 금융자산에 포함된 관계기업 대여금, 임원 대여금을 포함합니다.

### **기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)**

기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품에서, 이자수익, 외화환산손익, 그리고 손상 또는 환입은 상각후원가 측정 금융자산과 동일한 방법으로 계산되어 당기손익으로 인식됩니다. 나머지 공정가치 변동 부분은 기타포괄손익으로 인식됩니다. 금융자산의 제거 시, 기타포괄손익으로 인식한 공정가치 누적 변동분은 당기손익으로 재순환됩니다.

기업의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

### **기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)**

최초 인식 시점에, 기업은 기업회계기준서 제1032호 '금융상품 표시'에서의 자본의 정의를 충족하고 투자 목적으로 보유하고 있지 않은 지분상품을 기타포괄손익-공정가치로 측정하도록 하는 취소 불가능한 선택을 할 수 있습니다. 이러한 분류는 개별 상품별로 결정됩니다.

이러한 금융자산에서 발생하는 손익은 당기손익으로 재순환되지 않습니다. 배당은 기업이 배당을 받을 권리가 확정되었을 때 손익계산서에 기타수익으로 인식되나, 금융자산의 원가 중 일부를 회수하여 이익을 얻는 경우에는 기타포괄손익으로 처리됩니다. 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품은 손상을 인식하지 않습니다.

기업은 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

### **당기손익-공정가치 측정 금융자산**

당기손익-공정가치 측정 금융자산은 재무상태표에 공정가치로 표시되며, 공정가치의 순변동은 손익계산서에서 당기손익으로 인식됩니다.

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소 불가능한 선택을 하지 않은 상장 지분상품을 포함합니다. 상장 지분상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

주계약이 금융부채 또는 비금융계약인 복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

### **제거**

금융자산 (또는, 금융자산의 일부 또는 비슷한 금융자산의 집합의 일부)은 다음과 같은 상황에서 우선적으로 제거됩니다.

- 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리가 소멸되거나
- 기업이 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 양도하거나 양도(pass-through) 계약에 따라 수취한 현금흐름 전체를 중요한 지체 없이 제3자에게 지급할 의무가 있습니다. 이 경우에 기업은 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하거나 금융자산의 보유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 보유하지도 않으나 자산에 대한 통제를 이전

기업이 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 기업이 금융자산의 위험과 보상의 대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 기업은 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는 기업이 보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

보증을 제공하는 형태인 지속적 관여는, 양도된 자산의 장부금액과 수취한 대가 중 상환을 요구받을 수 있는 최대 금액 중 낮은 금액으로 측정됩니다.

## (2) 금융부채

### 최초 인식과 측정

금융부채는 최초 인식 시점에 당기손익-공정가치 측정 금융부채, 차입부채, 미지급금 또는 효과적인 위험회피 수단으로 지정된 파생상품으로 적절하게 분류됩니다.

모든 금융부채는 최초에 공정가치로 인식되고, 차입부채의 경우에는 직접 관련된 거래원가를 차감합니다.

기업의 금융부채는 매입부채와 기타 미지급금, 당좌차월을 포함한 차입부채와 파생상품부채를 포함합니다.

### 후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채

- 상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)

#### **당기손익-공정가치 측정 금융부채**

당기손익-공정가치 측정 금융부채는 단기매매금융부채와 최초 인식 시점에 당기손익-공정 가치로 측정하도록 지정된 금융부채를 포함합니다.

금융부채가 단기간 내에 재매입할 목적으로 발생한 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피 수단으로 지정되지 않은 파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

당기손익-공정가치 항목으로 지정된 금융부채는 기업회계기준서 제1109호의 기준을 충족하는 경우에 최초 인식 시점에만 지정됩니다. 기업은 어떤 금융부채도 당기손익-공정가치 항목으로 지정하지 않았습니다.

#### **상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)**

최초 인식 이후에, 이자부 차입부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다. 부채가 제거되거나 유효이자율 상각 절차에 따라 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

상각후원가는 유효이자율의 필수적인 부분인 수수료나 원가에 대한 할인이나 할증액을 고려하여 계산됩니다. 유효이자율 상각은 손익계산서의 금융원가에 포함되어 있습니다.

## 제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에, 이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

### (3) 금융상품의 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도가 있는 경우에 재무상태표에서 상계하여 순액으로 표시됩니다.

#### 2.2.4 비금융자산의 손상

기업은 비금융자산에 대해서는 매 보고기간말마다 자산손상을 시사하는 징후가 있는지를 검토하며, 만약 그러한 징후가 있다면 당해 자산의 회수가능액을 추정하고 있습니다.

회수가능액은 개별 자산별로 또는 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없다며 그 자산이 속하는 현금흐름창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.

자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### 2.2.5 납입자본

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

## 2.2.6 수익

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

## 2.2.7 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.

## 2.2.8 법인세

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

기업은 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 기업이 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세는 발생하지 않았습니다.

## 2.2.9 재무제표 승인

기업의 재무제표는 2025년 7월 15일자로 이사회에서 승인됐으며, 2025년 8월 27일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

## 2.2.10 제·개정된 기준서의 적용

기업은 2024년 12월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

### (1) 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 개정 - 교환가능성 결여

기업이 다른 통화와의 교환가능성을 평가하는 방법과 교환 가능성 결여 시 현물환율을 결정하는 방법을 명확히 하기 위해 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과'가 개정되었습니다. 또한 이 개정사항은 교환가능성이 결여된 통화가 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 어떻게 영향을 미치는지 또는 영향을 미칠 것으로 예상되는지를 재무제표 이용자가 이해할 수 있는 정보를 공시하도록 요구합니다. 해당 기준서의 개정이 재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

## 2.2.11 기업이 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 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.

- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
- 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
- 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시

- FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

## (2) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 기업은 동 개정으로 인해 재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
- 기업회계기준서 제1107호 '금융상품:공시' : 제거 손익, 실무적용지침
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
- 기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표' : 사실상의 대리인 결정
- 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표' : 원가법

### 3. 중요한 회계추정 및 가정

재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 기업의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어 집니다. 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.

#### 4. 현금및현금성자산

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
보통예금	7,573,341	7,842,451
정기예금	16,500,000	20,500,000
합 계	24,073,341	28,342,451

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

#### 5. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미수수익	52,124	28,990

#### 6. 기타유동자산

당기말 및 전기말 현재 기타유동자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
선급비용	11,257	3,317

## 7. 종속기업투자주식 및 관계기업투자

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

(단위: 천원)						
회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율		장부금액	
			당기말	전기말	당기말	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%	594,049,000	594,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%	443,051,000	443,051,000
합 계					1,037,100,000	1,037,100,000

(2) 당기와 전기 중 종속기업 투자주식의 변동내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)			
회사명	기초	취득	당기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	594,049,000	-	594,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	443,051,000	-	443,051,000
합 계	1,037,100,000	-	1,037,100,000

### ② 전기

(단위: 천원)			
회사명	기초	취득	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	574,049,000	20,000,000	594,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	443,051,000	-	443,051,000
합 계	1,017,100,000	20,000,000	1,037,100,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	소재지	지분율	출자좌수	당기말	전기말
수익증권(*1)					
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	41,126,695	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	37,743,009	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	42,104,285	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	대한민국	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 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.

(4) 당기와 전기 중 관계기업투자의 변동내역은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천원)			
회사명	기초	취득	당기말
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	41,126,695	-	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	37,743,009	-	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	42,104,285	-	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	31,458,159	-	31,458,159
합 계	152,432,148	-	152,432,148

② 전기

(단위: 천원)			
회사명	기초	취득	전기말
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	41,126,695	-	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	37,743,009	-	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	42,104,285	-	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	31,458,159	-	31,458,159
합 계	152,432,148	-	152,432,148

## 8. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
미지급금	132,006	121,137
미지급비용	141,227	149,146
합 계	273,233	270,283

## 9. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
예수금	1,079	832

## 10. 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
일시자금대출	신한은행	4.90	2025-09-25	10,000,000	10,000,000
한도대출	신한은행	4.25(*1)	2025-09-25	6,500,000	6,500,000
합 계				16,500,000	16,500,000

(\*1) 한도대출 이자율은 변동금리로 "은행 내부금리 + 1.1% (최고금리 4.9%)"이며, 최초 공시 이자율은 4.9%입니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche D (한도대출)	IBK기업은행	3.80	2025-12-14	20,000,000	20,000,000
	KB국민은행	2.71(*1)	2026-05-09	28,000,000	28,000,000
시설자금대출	NH농협은행	5.08	2025-09-22	10,000,000	10,000,000
소 계				58,000,000	58,000,000
유동성대체				(58,000,000)	(10,000,000)
합 계				-	48,000,000

(\*1) 한도대출 이자율은 변동금리로 "CD금리 + Spread(Spread가 음수일 경우는 0)"이며, 최근 3개월 분 이자 기산일 기준 CD금리 2.71%입니다.

## 11. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 자본금의 구성내역은 다음과 같습니다.

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

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	896,178,573	900,186,632

(3) 당기와 전기 중 기업의 발행주식수 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 천원)				
구 분	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000
기말	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000

## 12. 이익잉여금

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

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
이익잉여금	29,997,488	30,835,959

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기초	30,835,959	30,617,261
기타불입자본의 이입	4,000,000	-
배당	(29,193,193)	(29,193,193)
당기순이익	24,354,722	29,411,891
기말	29,997,488	30,835,959

(3) 당기와 전기 중 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

구 분	(단위: 원)			
	당 기		전 기	
	(처분예정일: 2025년 8월 27일)		(처분확정일: 2025년 2월 26일)	
I. 미처분이익잉여금		29,997,488,067		30,835,958,763
전기이월미처분이익잉여금	5,642,765,763		1,424,067,749	
당기순이익	24,354,722,304		29,411,891,014	
II. 기타불입자본 이입액		1,000,000,000		4,000,000,000
주식발행초과금 이입액	1,000,000,000		4,000,000,000	
III. 이익잉여금 처분액		(29,193,193,000)		(29,193,193,000)
보통주배당금(*)	(29,193,193,000)		(29,193,193,000)	
IV. 차기이월미처분이익잉여금		1,804,295,067		5,642,765,763

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

### 13. 배당금

기업의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구 분	(단위: 원, 주)	
	당기말	전기말
배당금	29,193,193,000	29,193,193,000
총발행주식수	213,089,000	213,089,000
주당배당금	137	137
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	13.70%	13.70%

### 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, 기업은 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 기업이 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

## 15. 주당손익

(1) 당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
당기순이익	24,354,722,304	29,411,891,014
가중평균유통보통주식수	213,089,000주	213,089,000주
기본주당순이익	114	138

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

구 분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	182	38,782,198,000
가중평균유통주식수			213,089,000

### ② 전기

구 분	전기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	183	38,995,287,000
가중평균유통주식수			213,089,000

### (3) 희석주당손익

당기 및 전기 현재 기업은 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

## 16. 영업수익

당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
배당금수익(종속기업투자)	23,846,641	28,173,544
배당금수익(관계기업투자)	2,185,781	2,628,766
합 계	26,032,422	30,802,310

## 17. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
지급수수료	203,998	294,088
자산관리성과보수	118,083	-
임원보수	57,000	57,000
일반사무수탁수수료	69,188	68,489
자산보관수수료	5,000	5,000
보험료	8,829	9,790
세금과공과	68	47
합 계	462,166	434,414

## 18. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
금융수익		
이자수익	243,223	293,740
금융비용		
이자비용	1,458,757	1,249,746

## 19. 재무위험관리

### (1) 자본위험관리

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

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

당기말 및 전기말 현재 기업의 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
부채	74,774,312	74,771,114
자본	1,139,265,061	1,144,111,590
부채비율	6.56%	6.54%

### (2) 재무위험관리요소

기업은 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 기업의 위험관리는 기업의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠

재적 위험을 식별하여 기업이 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 기업은 일부 차입금과 관련된 시장이자율의 변동위험에 노출되어 있습니다. 기업의 경영진은 이자율 현황을 주기적으로 검토하고 있습니다. 당기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율의 1% 변동시 기업의 세전이익에 미치는 영향은 아래와 같습니다.

(단위: 천원)		
지 수	당기	전기
상승 시	(172,500)	(140,000)
하락 시	172,500	140,000

② 환 위험

당기말 현재 기업은 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

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

2) 신용위험

신용위험이란 기업의 통상적인 거래 및 투자활동에서 고객이나 거래상대방이 계약상의 의무를 이행하지 않아 기업이 재무손실을 입을 위험을 의미합니다.

① 신용위험에 대한 노출정도

금융자산의 장부금액은 신용위험에 대한 최대 노출정도를 표시하고 있습니다. 당기말과 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기말	전기말
현금및현금성자산	24,073,341	28,342,451
기타금융자산	52,124	28,990
합 계	24,125,465	28,371,441

### 3) 유동성위험

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

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

#### ① 당기말

(단위: 천원)				
구 분	계약상 현금흐름	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하
차입금및이자	76,035,191	76,035,191	-	-
기타채무	132,006	132,006	-	-
합 계	76,167,197	76,167,197	-	-

#### ② 전기말

(단위: 천원)				
구 분	계약상 현금흐름	1년 이하	1년 초과 2년 이하	2년 초과 5년 이하
차입금및이자	77,752,606	29,297,745	48,454,861	-
기타채무	121,137	121,137	-	-
합 계	77,873,743	29,418,882	48,454,861	-

## 20. 범주별 금융상품 및 공정가치

### (1) 금융상품 종류별 공정가치

금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
구 분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	24,073,341	24,073,341	28,342,451	28,342,451
기타금융자산	52,124	52,124	28,990	28,990
합 계	24,125,465	24,125,465	28,371,441	28,371,441
금융부채				
기타금융부채	273,233	273,233	270,283	270,283
단기차입금	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000
장기차입금	58,000,000	58,000,000	58,000,000	58,000,000
합 계	74,773,233	74,773,233	74,770,283	74,770,283

(2) 당기와 전기 중 기업의 금융상품 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	243,223	293,740
상각후원가측정금융부채		
이자비용	1,458,757	1,249,746

## 21. 현금흐름

(1) 당기와 전기 중 현금의 유입·유출이 없는 거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
기타불입자본의 이입	4,000,000	-
장기차입금의 유동성대체	48,000,000	10,000,000

(2) 당기와 전기 중 재무활동에서 발생한 부채의 조정내역은 다음과 같습니다.

### ① 당기

(단위: 천원)				
구 분	기초	재무현금흐름	비현금 변동	당기말
단기차입금	16,500,000	-	-	16,500,000
장기차입금	58,000,000	-	-	58,000,000

### ② 전기

(단위: 천원)				
구 분	기초	재무현금흐름	비현금 변동	전기말
단기차입금	-	16,500,000	-	16,500,000
장기차입금	58,000,000	-	-	58,000,000

## 22. 특수관계자 거래

(1) 당기말 및 전기말 현재 기업의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호
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.

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

### ① 당기

(단위: 천원)			
구 분	회사명	배당금수익	자산관리성과보수
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	11,320,283	-
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	12,526,357	-
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	1,786,965	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	396,846	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	993	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	978	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	118,083
합계		26,032,422	118,083

② 전기

(단위: 천원)		
구 분	회사명	배당금수익
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	15,627,224
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	12,546,320
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	992,758
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	992,114
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	546,109
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	97,785
합계		30,802,310

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

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

(단위: 천원)						
구 분	회사명	당기		전기		
		배당금수령	배당금 지급	배당금수령	유상증자 (유출)	배당금 지급
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리 부동산투자회사(주)	11,320,283	-	15,627,224	(20,000,000)	-
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리 부동산투자회사(주)	12,526,357	-	12,546,320	-	-
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	1,786,965	-	3,176,827	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	396,846	-	1,388,960	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	993	-	744,694	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	978	-	684,492	-	-
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	(203,779)	-	-	(203,779)
	OPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	(7,254,537)	-	-	(7,254,537)
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	(1,874,768)	-	-	(1,874,768)
합 계		26,032,422	(9,333,084)	34,168,517	(20,000,000)	(9,333,084)

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

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	57,000

## 23. 주요 약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

기업은 쉐달스케어리츠운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개발, 개량 및 처분 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용 위탁계약을 체결하였으며, 각 업무별 수수료율은 다음과 같습니다.

구 분	내 용
운용보수	a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행 주식수 X 25% (단, 위 산식에 따라 산정된 금액이 음수(-)인 경우 또는 직전연도 운용성과보수 차감 전 배당액이 없는 경우(명확히 하면, 당해연도가 최초 배당액이 발생한 연도인 경우)에는 운용성과보수를 지급하지 않는다.)
매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0%(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함) b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0%(* ) X 위탁자의 지분율 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%
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

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

(3) 자산보관 위탁계약

기업은 NH투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하였으며 결산기별 5,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

당기말 현재 기업이 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	약정액	실행액
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	20,000,000
Tranche D(KB국민은행)	30,000,000	28,000,000
시설대금 대출(NH농협은행)	10,000,000	10,000,000
한도대출(신한은행)	10,000,000	6,500,000
일시대출(신한은행)	10,000,000	10,000,000

24. 보고기간 후 사건

(1) 기업은 보고기간 종료일 후 유상증자(총 134,145,000,000원)를 실행하였으며, 기 명식 보통주를 발행하여 2025년 7월 11일 납입되었습니다.

(2) 기업은 2025년 7월 15일 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사주 식회사의 지분증권을 96.91%(총 매입금액 94,000,000,000원) 취득하였습니다.

(3) 기업은 2025년 7월 9일 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호의 1종 수익증권 을 11,342,418,902좌(총 매입금액 130억원) 추가 출자하였습니다.