

목 차

정 정 신 고 (보고)	1
투 자 설 명 서	22
투자결정시 유의사항 안내	24
요 약 정 보	46
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항	47
1. 집합투자기구의 명칭	47
2. 집합투자기구의 종류 및 형태	47
3. 모집예정금액	49
4. 모집의 내용 및 절차	55
5. 인수에 관한 사항	77
6. 상장 및 매매에 관한 사항	78
제2부 집합투자기구에 관한 사항	81
1. 집합투자기구의 명칭	81
2. 집합투자기구의 연혁	81
3. 집합투자기구의 신탁계약기간	84
4. 집합투자업자	87
5. 운용전문인력에 관한 사항	88
6. 집합투자기구의 구조	88
7. 집합투자기구의 투자목적	94
8. 집합투자기구의 투자대상	95
9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조	156
10. 집합투자기구의 투자위험	160
11. 매입, 환매, 전환 기준	199
12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가	200
13. 보수 및 수수료에 관한 사항	202
14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항	206
15. 발기인·감독이사에 관한 사항	212
제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항	214
1. 재무정보	214
2. 연도별 설정 및 환매 현황	219
3. 투자회사의 출자금에 관한 사항	219
4. 집합투자기구의 운용실적	220
제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	223
1. 집합투자업자에 관한 사항	223
2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항	225
3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항	226
제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항	229
1. 투자자의 권리에 관한 사항	229
2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항	233
3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항	234
4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항	239
5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항	243
6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항	243

정정신고(보고)

2025년 07월 02일

1. 정정대상 공시서류 : 투자설명서

2. 정정대상 공시서류의 최초제출일 : 2025년 05월 23일

[투자설명서 제출 및 정정 내역]

제출일자	문서명	비고
2025년 05월 23일	투자설명서	최초제출
2025년 05월 26일	[정정]투자설명서	1차 발행가액 확정(붉은 빨간색)
2025년 05월 30일	[정정]투자설명서	기재정정(붉은 초록색)
2025년 07월 02일	[정정]투자설명서	최종 발행가액 확정(붉은 파란색)

3. 정정사항

항 목	정정요구·영령 관련 여부	정정사유	정 정 전	정 정 후
※ 금번 투자설명서 정정은 최종 발행가액 확정에 따른 것이며, 금번 정정사항은 붉은 파란색 으로 기재하였습니다. 본문에 정정된 사항은 공통적으로 요약정보에 반영되었습니다.				
※ 단순 오타 및 표현 수정 등은 별도의 색깔표시 없이 정정하였습니다.				
공통 정정사항	아니오	최종 발행가액 확정	예정 모집가액 : 4,310원	확정 모집가액 : 4,065원
효력발생일 및 작성 기준일			예정 모집(매출) 총액 : 142,230,000,000원	확정 모집(매출) 총액 : 134,145,000,000원
			2025년 05월 24일 / 2025년 05월 26일	2025년 07월 02일
투자결정시 유의사항 안내				
10번 유의사항	아니오	최종 발행가액 확정	(주1) 정정 전	(주1) 정정 후
11번 유의사항			(주2) 정정 전	(주2) 정정 후
16번 유의사항 - 1) 당사			(주3) 정정 전	(주3) 정정 후
제1부 모집 또는 매출에 관한 사항				
3. 모집예정금액	아니오	최종 발행가액 확정	(주4) 정정 전	(주4) 정정 후
4. 모집의 내용 및 절차 - 가. 모집의 내용			(주5) 정정 전	(주5) 정정 후
5. 인수에 관한 사항			(주6) 정정 전	(주6) 정정 후
제2부 투자기구에 관한 사항				
10. 집합투자기구의 투자위험 - 다. 기타투자위험 - (4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험	아니오	최종 발행가액 확정	(주7) 정정 전	(주7) 정정 후
11. 매입, 환매, 전환 기준 - 가. 매입			(주8) 정정 전	(주8) 정정 후
13. 보수 및 수수료에 관한 사항 - 나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용 - (1) 인수수수료 및 실권수수료(판매회사 위탁보수)			(주9) 정정 전	(주9) 정정 후

(주1) 정정 전

10. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000
(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환	46,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,597
예비비	3,175
합계	142,230

(1) 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안물류센터 1 취득

당사는 금번 유상증자를 통하여 자리츠3호 지분 100% 취득 등을 통해 2025년 07월 중 신규 자산인 천안 물류센터 1 취득 할 예정입니다. 금번 공모를 통해 조달하는 자금 중 약 860억 원으로 천안 물류센터 1 부동산 매입대금을 지급할 예정입니다.

(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환

당사는 금번 유상증자를 통하여 앞서 자리츠의 이천 물류센터7, 이천 물류센터6, 이천 물류센터8 자산 매입 및 운영 예비비 충당을 위해 조달했던 한도대출 및 시설대 대출금액 중 465억원을 상환할 예정입니다. 단, 추후 당사의 사업계획 변동 및 시장 상황에 따라 한도대출 상환을 유동적으로 할 계획입니다.

(주1) 정정 후

10. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000
(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환	38,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,543
예비비	3,144

합계	134,145
----	---------

(1) 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안물류센터 1 취득

당사는 금번 유상증자를 통하여 자리츠3호 지분 100% 취득 등을 통해 2025년 07월 중 신규 자산인 천안 물류센터 1 취득 할 예정입니다. 금번 공모를 통해 조달하는 자금 중 약 860억 원으로 천안 물류센터 1 부동산 매입대금을 지급할 예정입니다.

(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환

당사는 금번 유상증자를 통하여 앞서 자리츠의 이천 물류센터7, 이천 물류센터6, 이천 물류센터8 자산 매입 및 운영 예비비 충당을 위해 조달했던 한도대출 및 시설대 대출금액 중 385 억원을 상환할 예정입니다. 단, 추후 당사의 사업계획 변동 및 시장 상황에 따라 한도대출 상환을 유동적으로 할 계획입니다.

(주2) 정정 전

11. 시점별 소요금액 및 자금 조달구조

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	
	금액	비중
소요자원 총계	145,317	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상환	46,500	32.0%
▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	59.2%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.4%
▶ 주식발행비용	1,597	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,262	4.3%
조달금액 총계	145,317	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	142,230	97.9%
▶ 임대보증금	3,087	2.1%

주1) 비중은 소요자원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

(주2) 정정 후

11. 시점별 소요금액 및 자금 조달구조

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	

	금액	비중
소요자원 총계	137,232	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상환	38,500	28.1%
▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	62.7%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.6%
▶ 주식발행비용	1,543	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,231	4.5%
조달금액 총계	137,232	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	134,145	97.8%
▶ 임대보증금	3,087	2.2%

주1) 비중은 소요자원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

(주3) 정정 전

[당사가 판매회사에 지급하는 보수]

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수수료(원)
인수수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	케이비증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	한국투자증권주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	합 계	33,000,000	142,230,000,000	100.00%	1,422,300,000

구분	인수인
실권수수료 (실권총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사
	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 1차 발행가액인 4,310원을 기준으로 산출한 금액이며, 최종 확정 발행가액에 따라 변경될 수 있습니다.

(주3) 정정 후

[당사가 판매회사에 지급하는 보수]

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수수료(원)
인수수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	케이비증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	한국투자증권주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	합 계	33,000,000	134,145,000,000	100.00%	1,341,450,000

구분	인수인
실권수수료	삼성증권 주식회사

(실권총액의 1.00%)	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 **확정 발행가액인 4,065**원을 기준으로 산출한 금액**입니다**.

(주4) 정정 전

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	4,310원	142,230,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	33,000,000주	1,000원	4,310원	142,230,000,000원	-

주1)**신주배정기준일**: 2025년 05월**27**일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 다만, 해당 기준 금액은 **신주배정기준일의 3영업일 전**인 2025년 05월 **22일**을 기산일로 하여 추정한 금액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

(~중략~)

② 1차 발행가액은, 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 한다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{1차 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(4.0\%)】}}{1 + \text{【증자비율(15.49\%)} \times \text{할인율(4.0\%)】}}$$

[1차 발행가액 산정표 (2025.04.23 ~ 2025.05.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2025-04-23	4,765	94,847	449,874,473
2	2025-04-24	4,805	92,119	440,375,197
3	2025-04-25	4,855	202,310	977,224,792
5	2025-04-28	4,875	148,547	722,370,798
6	2025-04-29	4,880	106,736	518,834,035

7	2025-04-30	4,875	115,917	566,766,144
8	2025-05-02	4,870	143,559	698,021,851
9	2025-05-07	4,790	146,653	704,447,975
10	2025-05-08	4,850	88,229	426,136,435
11	2025-05-09	4,845	107,389	518,242,115
12	2025-05-12	4,680	396,217	1,851,832,535
13	2025-05-13	4,615	380,404	1,745,954,993
14	2025-05-14	4,630	357,613	1,631,484,449
15	2025-05-15	4,560	173,158	789,597,056
16	2025-05-16	4,600	142,977	652,033,007
17	2025-05-19	4,520	168,720	765,997,157
18	2025-05-20	4,540	163,973	743,788,138
19	2025-05-21	4,530	168,188	762,493,953
20	2025-05-22	4,505	246,220	1,111,740,681
1개월 가중산술평균(A)		4,668원		
1주일 가중산술평균(B)		4,534원		
기산일 가중산술평균(C)		4,515원		
A,B,C의 산술평균(D)		4,572원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		4,515원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.00%		
증자비율		15.49%		
1차 발행가액		4,310원	<div>기준주가 X (1- 할인율)</div> <div>1차 발행가 = <div></div></div> <div>(1 + 증자비율 X 할인율)</div> <div>(단, 호가단위 미만은 절상하며,</div> <div>액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</div>	

(~중략~)

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	142,230,000,000
발행제비용(2)	1,596,500,700
순 수 입 금 [(1)-(2)]	140,633,499,300

주1) 상기 금액은 **1차 발행가액**을 기준으로 산정한 예정금액이며, 모집가액 확정 시 변경될 수 있습니다.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 임차보증금을 신규 편입자산 투자 및 기존 차입금 상환 등에 활용할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항 _8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	지급대상	비고 (근거)
발행분담금	7,111,500	금융감독원	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수수료	1,422,300,000	공동대표주관회사	모집총액의 1.00% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	7,679,200	한국거래소	추가상장 금액 1,000억원 초과 2,000억원 이하: [1,797만원 + (1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	1,000,000	한국예탁결제원	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	한국거래소	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
등록면허세	132,000,000	등기소	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	26,400,000	등기소	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
합계	1,596,500,700	-	-

주1) 상기 금액은 **1차 발행가액**을 기준으로 산정한 금액으로, 실제 발행제비용 금액은 확정 공모가액 및 상장신청일 직전일 한국거래소에서 거래되는 당사의 보통주식 종가 등을 기준으로 확정되며, 유관기관 정책 등에 따라 변동될 수 있습니다.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주4) 정정 후

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	4,065원	134,145,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	33,000,000주	1,000원	4,065원	134,145,000,000원	-

주1) **구주주 청약 초일**: 2025년 07월 03일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, **상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

(~중략~)

② 1차 발행가액은, 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 (Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 한다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

기준주가 X 【 1 - 할인율(4.0%) 】

▶ 1차 발행가액 =
$$\frac{\text{기준주가} \times \left[1 - \text{할인율}(4.0\%) \right]}{1 + \left[\text{증자비율}(15.49\%) \times \text{할인율}(4.0\%) \right]}$$

[1차 발행가액 산정표 (2025.04.23 ~ 2025.05.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2025-04-23	4,765	94,847	449,874,473
2	2025-04-24	4,805	92,119	440,375,197
3	2025-04-25	4,855	202,310	977,224,792
5	2025-04-28	4,875	148,547	722,370,798
6	2025-04-29	4,880	106,736	518,834,035
7	2025-04-30	4,875	115,917	566,766,144
8	2025-05-02	4,870	143,559	698,021,851
9	2025-05-07	4,790	146,653	704,447,975
10	2025-05-08	4,850	88,229	426,136,435
11	2025-05-09	4,845	107,389	518,242,115
12	2025-05-12	4,680	396,217	1,851,832,535
13	2025-05-13	4,615	380,404	1,745,954,993
14	2025-05-14	4,630	357,613	1,631,484,449
15	2025-05-15	4,560	173,158	789,597,056
16	2025-05-16	4,600	142,977	652,033,007
17	2025-05-19	4,520	168,720	765,997,157
18	2025-05-20	4,540	163,973	743,788,138
19	2025-05-21	4,530	168,188	762,493,953
20	2025-05-22	4,505	246,220	1,111,740,681
1개월 가중산술평균(A)		4,668원		
1주일 가중산술평균(B)		4,534원		
기산일 가중산술평균(C)		4,515원		
A,B,C의 산술평균(D)		4,572원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		4,515원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.00%		
증자비율		15.49%		

1차 발행가액	4,310원	<p style="text-align: center;">기준주가 X (1- 할인율)</p> <p style="text-align: center;">1차 발행가 = $\frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$</p> <p style="text-align: center;">(단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)</p>
---------	--------	---

③ 2차 발행가액은, 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을2차 기준주가로 하여 할인율4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(4.0%)】

[2차 발행가액 산정표 (2025.06.24 ~ 2025.06.30)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종가	거 래 량	거래대금
1	2025-06-24	4,105	394,155	1,619,414,838
2	2025-06-25	4,185	475,375	1,994,655,016
3	2025-06-26	4,305	389,831	1,663,786,491
4	2025-06-27	4,270	472,907	2,034,028,499
5	2025-06-30	4,200	411,171	1,744,241,202
1주일 가중산술평균주가(A)		4,225.0원		
기산일 가중산술평균주가(B)		4,242.1원		
A,B의 산술평균(C)		4,233.6원	[(A)+(B)]/2	
기준주가[Min(B,C)]		4,233.6원	(B)와 (C)중 낮은 가액	
할인율		4.0%		
2차 발행가액		4,065원	2차 발행가액 = 기준주가 X (1- 할인율) (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

④ 확정 발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

[확정 발행가액 산정표 (2025.06.26 ~ 2025.06.30)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2025-06-26	4,305	389,831	1,663,786,491
2	2025-06-27	4,270	472,907	2,034,028,499
3	2025-06-30	4,200	411,171	1,744,241,202
3거래일 가중산술평균주가(A)		4,271.9원		
A * (1-30%) (B) (호가단위절상)		2,990.4원		
1차 발행가액 (C)		4,310.0원		
2차 발행가액 (D)		4,065.0원		
확정 발행가액 (MAX[B,MIN(C,D)])		4,065원		

⑤ 1차 발행가액은 2025년 05월 22일에 결정되고, 2025년 05월 23일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2025년 06월 30일에 결정되어 2025년 07월 01일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지 (<http://www.esrks-reit.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	134,145,000,000
발행제비용(2)	1,542,619,380
순 수 입 금 [(1)-(2)]	132,602,380,620

주1) 상기 금액은**확정 발행가액**을 기준으로 산정한**금액**입니다.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 임차보증금을 신규 편입자산 투자 및 기존 차입금 상환 등에 활용할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항 _8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	지급대상	비고 (근거)
발행분담금	6,707,250	금융감독원	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	1,341,450,000	공동대표주관회사	모집총액의 1.00% (잔액인수계약서)
추가상장수수료	7,390,000	한국거래소	추가상장 금액 1,000억원 초과 2,000억원 이하: [1,797만원 + (1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	1,000,000	한국예탁결제원	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	한국거래소	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
등록면허세	132,000,000	등기소	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	26,400,000	등기소	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타비용	27,662,130	인쇄소 및 우체국 등	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 제반비용
합계	1,542,619,380	-	-

주1) 상기 금액은 **확정 발행가액**을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

(주5) 정정 전

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	33,000,000주(100%)	4,310원	142,230,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	33,000,000주(100%)	4,310원	142,230,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **1차 발행가액** 기준입니다.

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주),엔에이치투자증권(주),케이비증권(주)및 한국투자증권(주)를 공동대표주관회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라삼성증권(주),엔에이치투자증권(주), 케이비증권(주) 및 한국투자증권(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	213,089,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	213,089,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	213,089,000주
F. 유상증자 주식수	33,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	15.49%
H. 구주주 배정주식수	33,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.1548648686주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인0.1548648686주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

- (i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수
(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1548648686) (단, 1주 미만 절사)
(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용
모집 또는 매출주식의 수	33,000,000주
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액 4,310원
	확정가액 -
모집총액 또는 매출총액	예정가액 142,230,000,000원
	확정가액 -
청 약 단 위	<p>1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.</p> <p>2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로</p>

			봅니다.		
			구분		청약단위
			10주 이상	100주 이하	10주 단위
			100주 초과	500주 이하	50주 단위
			500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
			1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
			5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
			1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
			5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
			10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2025년 07월 03일		
		종료일	2025년 07월 04일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2025년 07월 08일		
		종료일	2025년 07월 09일		
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2025년 07월 11일		
배당기산일(결산일)			2025년 06월 01일		

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(주5) 정정 후

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	33,000,000주(100%)	4,065원	134,145,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	33,000,000주(100%)	4,065원	134,145,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **확정 발행가액 4,065원** 기준입니다.

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주),엔에이치투자증권(주),케이비증권(주)및 한국투자증권(주)를 공동대표주관회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반 공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라삼성증권(주), 엔에이치투자증권(주), 케이비증권(주) 및 한국투자증권(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	213,089,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	213,089,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	213,089,000주
F. 유상증자 주식수	33,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	15.49%
H. 구주주 배정주식수	33,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.1548648686주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1548648686주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1548648686) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목	내 용
-----	-----

모집 또는 매출주식의 수			33,000,000주		
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액		-		
	확정가액		4,065원		
모집총액 또는 매출총액	예정가액		-		
	확정가액		134,145,000,000원		
청 약 단 위			1) 구주주 1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.		
			2) 일반공모 일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.		
			구분		청약단위
			10주 이상	100주 이하	10주 단위
			100주 초과	500주 이하	50주 단위
			500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
			1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
			5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
			500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
			1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위			
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위			
청약기일	우리사주배정	개시일	-		
		종료일	-		
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2025년 07월 03일		
		종료일	2025년 07월 04일		
	일반모집 또는 매출	개시일	2025년 07월 08일		
		종료일	2025년 07월 09일		
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%		
	초과청약		청약금액의 100%		
	일반모집 또는 매출		청약금액의 100%		
납입기일			2025년 07월 11일		

배당기산일(결산일)	2025년 06월 01일
------------	---------------

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(주6) 정정 전

[인수방법 : 잔액인수]

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액(원)	인수대가
공동대표주관회사	삼성증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	35,557,500,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	엔에이치투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	35,557,500,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	케이비증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	35,557,500,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	한국투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	35,557,500,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
합계			142,230,000,000	-

주1) 모집총액 = 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 **1차 발행가액**기준으로, 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

(주6) 정정 후

[인수방법 : 잔액인수]

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액(원)	인수대가
공동대표주관회사	삼성증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	엔에이치투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	케이비증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	한국투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
합계			134,145,000,000	-

주1) 모집총액 = 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 **확정 발행가액4,065원**기준입니다.

(주7) 정정 전

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000
(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환	46,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,597
예비비	3,175
합계	142,230

주요 자금용도는 신규 설립되는 자리츠3의 천안 물류센터 1 취득 대금과 당사 차입금 상환 등 대금입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 주주배정후 실권주일반공모 유상증자를 통해 조달하는 재원 및 그 상세 사용계획은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	
	금액	비중
소요재원 총계	145,317	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상환	46,500	32.0%
▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	59.2%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.4%
▶ 주식발행비용	1,597	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,262	4.3%
조달금액 총계	145,317	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	142,230	97.9%
▶ 임대보증금	3,087	2.1%

주1) 비중은 소요재원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

(주7) 정정 후

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000
(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환	38,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,543
예비비	3,144
합계	134,145

주요 자금용도는 신규 설립되는 자리츠3의 천안 물류센터 1 취득 대금과 당사 차입금 상환 등 대금입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 주주배정후 실권주일반공모 유상증자를 통해 조달하는 재원 및 그 상세 사용계획은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	
	금액	비중
소요재원 총계	137,232	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상환	38,500	28.1%
▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	62.7%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.6%
▶ 주식발행비용	1,543	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,231	4.5%
조달금액 총계	137,232	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	134,145	97.8%
▶ 임대보증금	3,087	2.2%

주1) 비중은 소요재원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

(주8) 정정 전

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위: 주, 백만원)

연월일	주식종류	주식수	주당 액면가액(원)	주당 발행가액(원)	총발행가액	증(감)자 자본금	비 고
2020.02.20	보통주	900,000	1,000	5,000	4,500	900	설립
2020.10.27	보통주	47,300,000	1,000	5,000	236,500	47,300	2020.10.26 납입 사모증자
2020.12.11	보통주	71,459,000	1,000	5,000	357,295	71,459	2020.12.10 납입 공모증자
2020.12.11	보통주	23,600,000	1,000	5,000	118,000	23,600	전환사채의 전환권행사
2021.12.17	보통주	69,830,000	1,000	6,330	442,024	69,830	2021.12.16 납입 공모증자
계		213,089,000	-	-		213,089	-

당사의 금번 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자는 2025년 07월 03일부터 07월 04일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2025년 07월 08일부터 07월 09일까지 2영업일간 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2025년 07월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모 금액]

(단위: 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	33,000,000,000원	4,310원	142,230,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모

주) 주당 모집가액 및 모집총액은 **신주배정기준일의 3영업일 전**인 2025년 05월 **22일**을 기산일로 하여 추정한 금액으로 아직 확정되지 아니한 금액입니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

(주8) 정정 후

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위: 주, 백만원)

연월일	주식종류	주식수	주당 액면가액(원)	주당 발행가액(원)	총발행가액	증(감)자 자본금	비 고
2020.02.20	보통주	900,000	1,000	5,000	4,500	900	설립

2020.10.27	보통주	47,300,000	1,000	5,000	236,500	47,300	2020.10.26 납입 사모증자
2020.12.11	보통주	71,459,000	1,000	5,000	357,295	71,459	2020.12.10 납입 공모증자
2020.12.11	보통주	23,600,000	1,000	5,000	118,000	23,600	전환사채의 전환권행사
2021.12.17	보통주	69,830,000	1,000	6,330	442,024	69,830	2021.12.16 납입 공모증자
계		213,089,000	-	-	-	213,089	-

당사의 금번 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자는 2025년 07월 03일부터 07월 04일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2025년 07월 08일부터 07월 09일까지 2영업일간 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2025년 07월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모 금액]

(단위: 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	33,000,000,000원	4,065원	134,145,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모

주)상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 4,065원 기준으로 산정하였습니다.

※ 투자자들과서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주가가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

(주9) 정정 전

(1) 인수수수료 및 실권수수료(판매회사 위탁보수)

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수료(원)
인수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	케이비증권 주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	한국투자증권주식회사	8,250,000	35,557,500,000	25.00	355,575,000
	합 계	33,000,000	142,230,000,000	100.00%	1,422,300,000

구분	인수인
실권수수료 (실권총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사
	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 1차 발행가액인 4,310원을 기준으로 산출한 금액이며, 최종 확정 발행가액에 따라 변경될 수 있습니다.

(주9) 정정 후

(1) 인수수수료 및 실권수수료(판매회사 위탁보수)

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수료(원)
인수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	케이비증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	한국투자증권주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	합 계	33,000,000	134,145,000,000	100.00%	1,341,450,000

구분	인수인
실권수수료 (실권총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사
	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 확정 발행가액인 4,065원을 기준으로 산출한 금액입니다.

투자위험등급 1등급[매우 높은 위험]						이 투자설명서는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)의 투자설명서 내용 중 중요사항을 발췌 요약한 정보를 담고 있습니다. 따라서 동 집합투자증권을 매입하기 전 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.
1	2	3	4	5	6	
매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험	켄달스퀘어리츠운용(주), 삼성증권(주), 엔에이치투자증권(주), 케이비증권(주), 한국투자증권(주)는 이 투자신탁의 실제 수익률 변동성(또는 투자대상 자산의 종류 및 위험도 등)을 감안하여 1등급으로 분류하였습니다. 펀드의 위험 등급은 운용실적, 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있다는 점을 유의하여 투자판단을 하시기 바랍니다.

투 자 설 명 서

본 투자설명서는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)에 대한 자세한 내용을 담고 있습니다. 따라서 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)의 주식 공모에 참여하기 전에 반드시 본 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

1. 집합투자기구 명칭 : 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 (펀드코드 : DC767)
2. 집합투자업자 명칭 : 켄달스퀘어리츠운용 주식회사

3. 판 매 회 사 : 삼성증권 주식회사 (서울특별시 서초구 서초대로74길 11)
엔에이치투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의대로 108)
케이비증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)
한국투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)
4. 작 성 기 준 일 : 2025년 07월 02일
5. 증권신고서 효력발생일 : 2025년 07월 02일
6. 모집(매출) 증권의 종류 및 수 : 보통주 33,000,000주 (예정 모집가액 4,065원/주)
[모집(매출) 총액 : 134,145,000,000원]

7. 모집(매출) 기간(판매기간) : 구주주 청약 : 2025년 07월 03일 ~ 07월 04일
일반공모 청약 : 2025년 07월 08일 ~ 07월 09일

8. 집합투자증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 집합투자증권신고서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 투자설명서

전자문서 : 금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서 : 켄달스퀘어리츠운용 주식회사 (서울특별시 영등포구 국제금융로 10)

한국투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)

엔에이치투자증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의대로 108)

케이비증권 주식회사 (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)

삼성증권 주식회사 (서울특별시 서초구 서초대로74길 11)

9. (안정조작 또는 시장조성 관련)

- 해당사항 없음

※ 효력발생일까지 증권신고서의 기재사항 중 일부가 변경될 수 있으며, 개방형 집합투자증권인 경우 효력발생일 이후(청약일 이후)에도 변경될 수 있습니다.

금융위원회가 투자설명서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 그 증권의 가치를 보증 또는 승인하지 아니함을 유의하시기 바랍니다.
또한 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발생할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

투자결정시 유의사항 안내

1. 본 공모에 대한 투자판단 시 증권신고서와 투자설명서 또는 간이투자설명서를 반드시 참고하시기 바랍니다. 단, 간이투자설명서의 경우 투자설명서의 교부를 요청하실 수 있습니다.
 2. 집합투자기구의 투자위험등급 및 적합한 투자자 유형에 대한 기재사항을 참고하시고, 귀하의 투자경력이나 투자성향에 적합한 상품인지 신중한 투자결정을 하시기 바랍니다.
 3. 증권신고서 및 (예비, 간이)투자설명서 상 기재된 투자전략에 따른 투자목적 또는 성과목표가 반드시 실현된다는 보장은 없으며, 과거의 투자실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
 4. 원본손실위험, 투기등급자산에의 투자 등 집합투자기구와 관련된 투자위험에 대하여는 증권신고서 및 투자설명서 본문의 투자위험 부분을 참고하시기 바랍니다.
 5. 위탁판매회사는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")의 투자실적과 무관하며, 위탁판매회사인 삼성증권 주식회사, 한국투자증권 주식회사, 엔에이치투자증권 주식회사 및 케이비증권 주식회사는 단순히 집합투자증권의 위탁판매업무만 수행할 뿐 동 집합투자증권의 가치 결정에 아무런 영향을 미치지 않습니다.
 6. 집합투자증권은 실적배당상품으로 예금자보호법의 적용을 받지 아니하며, 특히 예금자보호법의 적용을 받는 은행 등에서 집합투자증권을 매입하는 경우에도 은행예금과 달리 예금자 보호를 받지 못함에 따라 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않습니다. 따라서 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하게 되고, 집합투자업자나 판매회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.
 7. 당사는 부동산투자회사(리츠) 중 위탁관리부동산투자회사로서, 부동산투자회사의 종류별 속성을 인지하시고 투자에 임하시기 바랍니다. 위탁관리부동산투자회사의 경우 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험 등에 노출되어 있음을 유의하시기 바랍니다.
- 당사의 본건 공모 이후 신규 부동산 취득 등 투자단계에서 국토교통부의 영업인가 또는 변경인가 완료 시의 사업계획과 실제 투자 내용이 달라질 가능성이 있으며, 이 경우 당사의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)의 투자심의위원회 및 국토교통부의 변경인가 등 소정의 절차를 거쳐 투자여부를 결정하게 됩니다. 투자자께서는 증권신고서 제출일 현재 부동산투자회사의 사업계획과 향후 실제 투자 시점의 투자 집행 내용이 상이하게 될 가능성이 존재함에 유의하시기 바랍니다.
- 또한, 당사는 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사로서 투자자들께서는 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로 투자한 자금을 회수하실 수 있습니다.
8. 당사의 사업목적이 부동산 및 부동산관련 증권 등을 취득하고, 투자대상 부동산의 개발·운용을 통해 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자수익을 제공하는 것임에도 불구하고, 사업의

가치를 결정하는 부동산 시장 등의 기초변수가 예상과 다른 변화를 보일 때는 당초 예상과 달리 손실을 입거나 원금 전체의 손실을 입을 수 있습니다. 또한 당사의 사업에 대해, 정부 기관이나 금융감독원, 판매회사 등이 목적 달성을 보장하지 않는다는 점을 인지하고 투자에 임하시기를 바랍니다. 관계법령은 당사와 같은 위탁관리부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 전반적인 국가경제 및 부동산 시장 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치는 모집가액 이하로 하락할 수 있고, 당사가 임대차계약 종료 시 임차보증금을 반환하지 못하거나 대출계약 상 기한의 이익이 상실되어 경매를 통하여 보증금액 또는 대출금액의 반환이 진행될 경우, 부동산의 시장가격이 임차보증금액 또는 대출금액 보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

9. 연혁 및 투자현황

당사는 2020년 2월 20일 자본금 9억원으로 설립되었으며, 같은 해 8월 24일 국토교통부로부터 위탁관리부동산투자회사로 영업인가를 취득하고, 10월 19일 사업계획 변경인가를 통해 총 11개 자산(총 투자규모 약 1.5조원)을 최종 투자 대상으로 확정하였습니다. 이후 2020년 12월 보통주 일반공모(IPO)를 통해 부동산투자회사의 공모 및 상장 요건을 충족하고, 유가증권시장에 보통주를 상장하였습니다.

당사가 지분100%를 보유하는 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하"자리츠1")는 당사가 2020년 12월 공모로 조달한 자금으로 출자한 출자금 및 자체 차입금을 사용하여 물류센터 자산6개를 직접 취득하였으며, 이후 예정되어 있던 추가 차입으로 당초 사업계획에 포함되어 있었던 안성 물류센터 추가 편입을 2021년 06월 01일 완료하여 총 7개의 물류센터 자산을 보유하게 되었습니다. 2021년에는 이에스알켄달스퀘어에셋 2호위탁관리부동산투자회사(이하 "자리츠2")를 신규 설립하여 안성물류센터4를 포함한 물류센터 자산을 추가로 취득하였으며, 같은 해 자리츠2는 두 차례에 걸친 유상증자를 통해 자본을 확충하고 김해물류센터2, 안성물류센터2·3, 이천물류센터5 등 복수의 물류자산을 신규 편입하였습니다. 2022년에는 자리츠2의 유상증자에 참여하여 안정적인 자산운용 기반을 마련하였으며, 2023년에는 자리츠2를 통해 이천물류센터7을 신규 취득하였고, 자리츠1에서는 유상증자를, 자리츠2에서는 투자금 반환을 각각 진행함으로써 자본구조의 유연성을 확보하였으며 기존 포트폴리오 자산인 이천물류센터1를 성공적으로 매각하여 우수한 수익률을 달성하였습니다. 또한 같은 해 연말, 자리츠1을 통해 이천물류센터6을 추가로 편입하여 운용자산의 외형을 확장하였습니다. 2024년에는 자리츠1의 유상증자를 통해 신규 자금을 조달하고, 이를 바탕으로 이천물류센터8을 편입하여 총 보유 자산을 지속적으로 확대해 나갔습니다.

[당사 투자 구조도]



당사 투자구조도

주) 상기 도표에서 당사는 "이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(모리츠)"에 해당합니다.

당사가 타 집합투자기구가 발행한 집합투자증권에 투자하게 되는 경우 해당 집합투자기구에
서 발생한 투자위험이 당사에 전이될 가능성이 있으며, 이로 인하여 당사가 발행한 주식의
가격이 하락하는 경우 투자자의 원금 손실이 발생할 수 있습니다.

당사는 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠1") 및 이에스알켄달
스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠2", 자리츠1 및 자리츠2를 총칭하여 "자리
츠")의 보통주 지분 100%를 보유하고 있으며, 자리츠는 「부동산투자회사법」상 부동산투
자회사에 해당합니다. 또한 당사는 총 4개의 일반사모부동산투자신탁(켄달스퀘어일반사모
부동산투자신탁 7호, 8호, 11호 및 18호를 의미하며 총칭하여 "투자대상펀드")이 발행한 수
익증권을 보유하고 있습니다. 당사가 보유하고 있는 자리츠 및 투자대상펀드 발행 증권 현황
은 다음과 같습니다.

[당사가 편입한 집합투자증권 현황]

(기준일: 2025년 02월 28일)

집합투자증권의 발행인	집합투자증권의 종류	보유좌수 (주식수)	투자금액(천원)
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	보통주	11,970,980주	594,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	보통주	88,850,200주	443,051,000
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호	B종 수익증권	41,126,694,806좌	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호	F종 수익증권	37,743,009,474좌	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호	수익증권	42,104,284,981좌	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호	제1종 수익증권	27,898,138,840좌	28,458,159
	제2종 수익증권	3,000,000,000좌	3,000,000
합계			1,189,532,148

주) 당사 보유 증권 종류별 특징은 본 투자설명서 제2부 "8. 집합투자기구의 투자대상 - 가. 투자대상 - (1) 당사 투자대

상 부동산관련증권 발행인 개요" 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

주2) 보통주는 모두 비상장 위탁관리부동산투자회사(리츠)가 발행한 주권에 해당합니다.

당사가 자리츠가 발행한 주식 및 투자대상펀드가 발행한 수익증권을 보유하여 투자함으로써 노출되는 위험에 대하여는 본 투자설명서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험"에 기재된 부동산 취득구조와 자리츠 및 투자대상펀드의 투자자산 관련 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

10. 공모로 조달하는 자금의 사용목적

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000
(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환	38,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,543
예비비	3,144
합계	134,145

(1) 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안물류센터 1 취득

당사는 금번 유상증자를 통하여 자리츠3호 지분 100% 취득 등을 통해 2025년 07월 중 신규 자산인 천안 물류센터 1 취득 할 예정입니다. 금번 공모를 통해 조달하는 자금 중 약 860억 원으로 천안 물류센터 1 부동산 매입대금을 지급할 예정입니다.

(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상환

당사는 금번 유상증자를 통하여 앞서 자리츠의 이천 물류센터7, 이천 물류센터6, 이천 물류센터8 자산 매입 및 운영 예비비 충당을 위해 조달했던 한도대출 및 시설대 대출금액 중 385 억원을 상환할 예정입니다. 단, 추후 당사의 사업계획 변동 및 시장 상황에 따라 한도대출 상환을 유동적으로 할 계획입니다.

11. 시점별 소요금액 및 자금 조달구조

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	
	금액	비중
소요재원 총계	137,232	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상환	38,500	28.1%

▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	62.7%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.6%
▶ 주식발행비용	1,543	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,231	4.5%
조달금액 총계	137,232	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	134,145	97.8%
▶ 임대보증금	3,087	2.2%

주1) 비중은 소요재원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

12. 매입대상 자산 및 거래당사자간 이해관계 및 특수관계

켄달스퀘어리츠운용이 설립한 자리츠3는, 향후 본 유상증자 및 켄달스퀘어리츠운용의 감자가 완료된 후 당사가 지분 100%를 보유하게 됩니다. 자리츠3는 금번 공모 자금 중 860억원으로 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁5호의 신탁업자인 국민은행으로부터 충청남도 천안시 동남구 수신면 신평리 153-4, 153-7에 위치한 천안 물류센터 1을 매입할 예정입니다. 자리츠3이 본건 공모로 조달하는 자금을 사용하여 취득할 예정인 투자대상과 그 최종 투자 대상 자산 및 각 거래상대방의 상세 현황은 다음과 같습니다.

(금액단위: 백만원)

자산양수(매수)자	자산취득 (예정)시기	자산명	감정평가액	취득(예정)가액	감정평가액 대비 취득가액 비율	자산양도(매도)자
이에스알켄달스퀘어에셋3호위 탁관리부동산투자회사㈜ (자리츠3)	2025.07	천안 물류센터 1 (천안1)	86,900	86,000	98.96%	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁5호

(자료: 당사 제시)

주1) 감정평가는 ㈜태평양감정평가법인이 수행하였으며 감정평가 기준일은 2025년 2월 일입니다.

자본시장법 제84조 제1항, 동법 시행령 제84조에 의하면, 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어 이해관계인과 거래행위를 하여서는 아니 되며, 다만 ‘일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래’는 허용됩니다. 그리고 금융위원회의 2009. 2. 2.자 유권해석에 의하면, 여기서 ‘일반적인 거래조건에 비추어 집합투자기구에 유리한 거래’란 집합투자기구에 불리하지 않은 공정한 거래를 포함하는 포괄적 개념으로, 부동산 실물자산의 거래에서는 자본시장법 제238조에서 정한 평가방법과 같이 제3자의 입장에서도 공정한 가격으로 거래가 이루어졌다고 평가되는 경우라면 이해관계인과의 거래도 허용될 수 있습니다. 관련하여 매도인이 자본시장법상 일반 사모집합투자기구인 경우, 집합투자업자인 켄달스퀘어자산운용(주)의 이해관계인과의 거래행위에 해당할 수 있으나, 매도인과 매수인은 각자 감정평가업자로부터 물류센터 자산에 관한 감정평가를 받았고, 이러한 평가액을 기초로 공정하고 합리적으로 거래조건 및 가격에 관한 협상을 충실하게 진행하여 두 감정평가액의 평균가액을 물류센터 최종 매매가액으로 설정하였으며, 매도인은 관련 법령 및 계약에 따라 자산 매각에 필요한 절차를 거쳤습니다. 그럼에도 불구하고, 동 거래관계가 완전히 독립적인 제3자간의 거래와 비교하여 동등하거나 더 높은 수준의 공정성을 확보하였다고 판단하기는 어려울 수 있다는 점에 유의하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

한편, 천안 1 부동산 매도자의 집합투자업자이자 당사가 지분을 보유 중인 일반사모부동산투자신탁의 집합투자업자인 켄달스퀘어자산운용(주)와 당사 및 당사가 지분 100% 보유 중인 자리츠의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)는 당사에 대한 지배력을 보유한 특수관계인에 해당되지 않습니다. 다만 향후 자산관리회사 수수료 구조 책정 및 상호간 거래 등 발생할 시 이해상충의 위험이 있을 가능성은 배제할 수 없습니다. 이해상충 위험을 완화하기 위해 당사는 관련 법규를 준수하는 등 제반 조치를 이행할 계획입니다.

13. 노동인력이 밀집되어 있는 물류센터의 작업환경 특성상 집단감염이 발생할 가능성이 있으며, 특정 물류센터에서 다수 인원이 앞서 코로나19와 같은 전염병 확진 판정을 받게 되는 경우 해당 물류센터의 운영에 차질이 발생하여 임차인이 정상적인 영업활동을 영위하지 못하거나 임대료 지급에 지장이 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다. 그 밖에 코로나19 및 비상계엄 사태와 같은 불가항력 적인 요소들로 인해 실물경기 침체가 장기화될 경우 물류 산업 전반에도 악영향을 끼칠 가능성 역시 배제할 수 없습니다. 투자자께서는 상기와 같은 물류 산업에서의 불가항력 적인 사건 관련 위험에 유의하시기 바랍니다.

14. 자리츠의 자산관리회사는 켄달스퀘어리츠운용 주식회사로 당사의 자산관리회사와 동일하며, 당사의 투자대상펀드의 집합투자업자는 켄달스퀘어자산운용 주식회사로 당사 및 본건 자리츠의 집합투자업자의 특수관계인에 해당합니다.

[ESR-켄달스퀘어 계열회사 및 기타 특수관계인 현황]

회사	출자(지분율)	피출자(지분율)	이해관계
이에스알켄달스퀘어 위탁관리부동산투자회사(당사)	- 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(100%) - 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(100%)	- 이에스알켄달스퀘어(주) (3.84%) - 켄달스퀘어리츠운용(주) (0.70%) - ESR Kendall Square REIT Holdings (6.42%)	-
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사("자리츠1")	-	이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주) (100%)	- 당사의 100% 자회사
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사("자리츠2")			
켄달스퀘어자산운용(주)	-	- 이에스알켄달스퀘어(주) (100%)	- 당사의 투자대상펀드의 집합투자업자
켄달스퀘어리츠운용(주)	- 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(당사) (0.70%) - 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사(100%)	- 이에스알켄달스퀘어(주) (100%)	- 당사의 자산관리회사 - 자리츠의 자산관리회사
이에스알켄달스퀘어(주)	- 켄달스퀘어자산운용(주) (100%) - 켄달스퀘어리츠운용(주) (100%) - 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(당사) (3.84%)	- 최상위 지배기업: ESR Cayman Limited (지배력 100%)	-
ESR Kendall Square REIT Holdings	- 이에스알켄달스퀘어 위탁관리부동산투자회사(당사) (6.42%)	- 최상위 지배기업: ESR Cayman Limited (지배력 100%)	-
ESR Cayman Limited	- 이에스알켄달스퀘어(주) 및 ESR Kendall Square REIT Holdings의 최상위 지배기업 (지배력 100%)	-	-

(자료: 당사 제시)

당사의 자리츠가 신규 부동산을 취득하는 과정에서 고려할 수 있는 위험요소로는 관련 법규 또는 세제의 영향으로 거래에 중대한 영향을 미치거나 추가적인 비용이 발생할 위험, 부동산의 물리적, 기술적 하자로 인하여 매입 검토 시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운영과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다.

15. 증권신고서 제출일 현재 당사의 사업계획상 최종 투자대상이 되는 총 20개 물류센터는 그 중 2개가 서울 도심 권역에 속하는 부천시와 고양시에 각각 위치하며, 15개가 수도권 내 (용인, 이천, 평택, 안성)에, 2개는 부산 권역인 경상남도 김해에, 신규 취득하는 자산은 천안시에 위치합니다. 이들 물류센터는 모두 교통 인프라 및 물동량 집중지역과 가까이에 입지하고 있습니다. 해당 20개 물류센터 임대율은 98.30%를 기록하고 있습니다. 전체 임대면적의 약 55%를 차지하는 쿠팡을 비롯한 E-Commerce 업체들과 제3자물류(3PL) 업체가 주요 임차인이며, 그 외 휠라코리아(4.0%), 카버코리아(2.1%), GS네트웍스(2.0%), 이디야(1.6%) 등 우량 소비재 업종 임차인을 확보하고 있습니다. 하지만 임차인이 임대료와 관리비를 적시 지급하지 못하는 경우와 해당 사업지가 위치한 지역의 부동산 시장 악화 등의 이유로 공실이 증가할 경우 본건 자리스 및 본건 펀드가 원활한 운용수익을 확보하지 못하여 당사가 분배금을 수취하지 못 할 수 있으며, 이는 당사가 계획한 사업 계획 및 목표 배당률을 달성하지 못할 수 있습니다. 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다. 그럼에도 불구하고 코로나 19 사태 및 비상계엄 사태 등과 같은 불가항력적 이벤트로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출될 수 있습니다.

한편, 당사가 금번 공모 이후 자리스3을 통해 신규 자산에 대한 투자를 완료하는 시점에서 당사가 투자하고 있는 투자신탁 및 자리스가 보유하는 물류센터 전체의 공실면적에 대해 대체 임차인을 유치하지 못하는 경우를 가정하여 분석시 예상되는 배당률 변화는 아래와 같습니다.

[공실을 변동에 따른 투자수익률 변동]

공실률	0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
보통주배당금	135,119	129,284	123,449	117,613	111,778
보통주배당률	5.19%	4.96%	4.74%	4.52%	4.29%

(출처: 회계법인 성지 추정)

주) 분석기간 2년 누적 분석.

당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다.

16. 당사, 자리스 및 투자대상펀드가 위탁 및 사무관리와 관련하여 지급하는 보수 및 수수료는 아래와 같습니다.

1) 당사

[당사가 자산관리회사에게 지급하는 보수 및 수수료]

수수료 구분	지급 대상	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수	켄달스퀘어리츠운용㈜	운용보수	a. 부동산:	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를

및 수수료			(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 지분을	작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
		운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행주식수 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.)	연간 마지막 사업연도 종료일(11월 30일)에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용성과보수를 자산관리자에게 지급
		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 지분을 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급
		매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 지급
		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)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 보수를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 단, 당사가 자산관리회사와 체결한 자산관리위탁(변경)계약에 따른 상기 보수, 수수료 및 그 외 다른 조항에도 불구하고, 위탁자는 자산관리보수에서 다음 각 호에 따른 금액을 차감한 금액을 자산관리자에게 지급하며, 차감한 결과값이 음수(-)인 경우에는 별도의 보수를 지급하지 아니합니다.

1. 대상자산이 자리초의 지분증권이며 자리초가 그 자산관리자에게 별도의 자산관리보수를 지급하는 경우, 자산관리자가 자리초로부터 수령한 자산관리보수 상당액
2. 대상자산이 부동산집합투자기구 발행의 집합투자증권이며 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 자산관리자의 계열회사인 경우, 해당 집합투자업자가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 수령한 보수 상당액

주3) 당사가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항목입니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

[당사가 자산관리회사 및 일반사무수탁회사에 지급하는 보수]

지급대상	구 분	지급금액	지급시기	비고
엔에이치투자증권㈜	자산보관 수수료	연간 정액 1천만원	매 분기별로 분할하여	일할계산
			분기 종료 후 청구일로부터	
			7영업일 이내 지급	
신한펀드파트너스㈜	일반사무 수탁수수료	최초매입자산: 결산기별 42,500,000원 추가매입자산: 가중평균 매입가액에 정해진 보수를 (0.005~0.01%) 최근 결산기 기준: 6,849 만원(VAT 별도)	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산

주) 부가가치세 별도

[당사가 판매회사에 지급하는 보수]

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수수료(원)
인수수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	케이비증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	한국투자증권주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	합 계	33,000,000	134,145,000,000	100.00%	1,341,450,000

구분	인수인
실권수수료 (실권총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사
	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 **확정 발행가액인 4,065원**을 기준으로 산출한 금액입니다.

2) 자리츠

[자리츠1, 자리츠2 및 자리츠3이 각각 자산관리회사에게 지급하는 보수 및 수수료]

지급대상	구분	항목	지급금액	지급시기
켄달스케어 리츠운용㈜	자산관리 보수	운용기본보수	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 지분을	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
		매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0 %(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법 인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함) b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산:	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급

			대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0%(*) X 위탁자의 지분을 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)	
		매각기본수수료	대상자산의 매각금액 X 0.5%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 각 지급
		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% 상당액 (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)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 수수료를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 자리츠가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 자리츠가 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항목입니다. 증권신고서 제출일 현재 자리츠가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

자리츠의 자산관리회사는 당사의 자산관리회사와 동일한 켄달스퀘어리츠운용(주)로 당사는 자리츠가 그 자산관리회사에 지급하는 보수 및 수수료 등을 당사가 자산관리회사에 지급하여야 할 금액에서 차감하는 조건으로 위탁계약을 체결, 당사의 투자대상자산인 집합투자기구 집합투자업자가 동일함에 따른 보수의 이중지급이 되지 않도록 조치하였습니다.

그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 지급되는 자산관리보수 및 기타 수수료 등이 중복되어 부과될 수 있습니다.

[자리츠1, 자리츠2 및 자리츠3이 각각 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 지급하는 보수]

지급주체	지급대상	구 분	지급금액	지급시기	비고
자리츠1	㈜우리은행	자산보관수수료(금전)	연간 정액 5,000만원	매 결산기마다 나누어 지급	일할계산
	KB부동산신탁㈜	자산보관수수료(부동산)	결산기별 3,750만원	매 결산기 이후 10영업일 이내	(주1)
	신한펀드파트너스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 4,203만원	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산
자리츠2	㈜우리은행	자산보관수수료(금전)	결산기별 1,500만원	매 결산기마다 지급	일할계산
	KB부동산신탁㈜	자산보관수수료(부동산)	-	-	(주2)
	신한펀드파트너스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 3,000만원	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산
자리츠3	엔에이치투자증권㈜	자산보관수수료	연간 정액 1,500만원	결산기 단위로 나누어 매 결산기 종료일로부터 10영업일 이내 지급	일할계산
	스카이펀드서비스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 1,500만원	각 결산기 종료일로부터 10영업일 이내에 지급	일할계산

주1) 결산기별 지급금액은 별도로 체결한 을중부동산관리신탁에 따른 보수이며, 추가 별도로 체결한 담보신탁계약에 따른 보수의 총액은 1.7억원 (1회 선납)

주2) 별도로 체결하는 담보신탁계약에 따르며, 담보신탁계약에 따른 보수는 약 2.3억원 (1회 선납)

주3) 부가가치세 별도

3) 당사의 투자대상펀드

당사의 투자대상펀드의 집합투자업자는 당사 및 당사의 자산관리회사의 특수관계인에 해당하는 켄달스퀘어자산운용(주)입니다. 각 펀드가 지급하는 보수 등은 다음과 같습니다.

① 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어자산운용(주)	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평가금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액. 단, 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 / 신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재계약 채결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	-
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급 매각대금 입금이 완료된 날로부터 10영업일 이내	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사수수료 등)이 포함됩니다.

② 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
------	----	------	----	----

켄달스퀘어자산운용㈜	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평가금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액, 단 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 /신규 수수료	임대차 재계약 체결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	-
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
KEB하나은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	연 13,000,000원	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	연 9,750,000원	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료 등)이 포함됩니다.

③ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어자산운용㈜	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평가금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액, 단 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 /신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재 계약 체결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약	-

			* 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5	
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급 매각대금 입금일 완료된 날로부터 10영업일 이내	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사수수료 등)이 포함됩니다.

④ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어 자산운용	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	(2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에) * 연 0.5% * (실제경과일수/365일)	-
	임대차재계약 /신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재계약 체결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	-
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에 0.050%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액 (부가세 별도)	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에 0.020%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

당사의 투자대상펀드는 켄달스퀘어자산운용(주)와 신탁계약을 체결하였으며, 계약 체결 당시 투자대상펀드의 집합투자업자인 켄달스퀘어자산운용(주)의 최대주주는 당사의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)의 최대주주인 이에스알켄달스퀘어(주)입니다. 그럼에도 불구하고, 펀드가 지출하는 수수료 구조 책정 등에 있어 대리인 및 이해상충의 위험이 있을 가능성을 배제할 수 없습니다.

17. 당사의 예상 배당률은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었습니다. 이러한 가정은 현재 당사가 투자할 자산의 임차인 신용도 및 임대료 지급능력, 당사 차입금의 금리 수준, 향후 지출될 자본적 지출액, 향후 편입대상 자산의 편입 및 운영결과, 상업용 부동산 시장의 수급 및 경쟁상황, 리츠시장 환경 및 기타 관련 법상의 법적 요인, 기타 관련 비용 및 보증되지 않은 손실과 관련이 있습니다. 대부분의 사정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으며, 따라서 당사가 제시한 예상배당률을 지급할 수 있다는 보장은 없으니 이점 유의하시기 바랍니다.

18. 당사의 주된 수익은 본건 자리츠 및 본건 펀드가 보유하는 부동산의 임차인으로부터 수령하는 임대료/관리비를 재원으로 하는 배당수익을 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비 등을 적시에 지급하지 못하는 경우 원활한 운용수익을 확보하지 못하게 됩니다. 일정 기간 임대료 연체 시 본건 자리츠 및 본건 펀드가 임차인으로부터 수령한 임대보증금에서 공제하는 것으로 수익을 보전할 수 있으나, 소송 등의 법적 분쟁으로 인한 해당 사업지 이미지 저하 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

19. 당사가 보유 중인 투자자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매각 대상을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 회사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

20. 전반적인 시장 금리가 상승하거나 부동산 시장이 침체될 경우 상대적으로 부동산투자회사에 대한 투자 매력도가 감소하여 주가가 하락하거나, 시장 참여자의 부족으로 인해 상장 후 유가증권시장에서의 거래가 활발하지 않을 수 있습니다. 만일 당사의 주식에 대한 매수 수요가 충분하지 않을 경우 기대하는 가격에 매각되기까지 장시간이 소요될 수 있으며, 단기간 내에 매각을 원하는 경우 기대하는 가격보다 낮은 가격으로 매각하게 될 수 있습니다. 또한 전반적인 국가 경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가격이 주당 모집가액 이하로 하락할 수 있으며 투자원금의 손실 가능성도 있습니다. 이와 관련하여 구체적인 사항은 「제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험」 사항을 반드시 양지하시어 투자에 임하시기 바랍니다.

21. 별도기준 당사는 기본적으로 자리츠 또는 투자신탁에 자기자본을 출자함으로써 최종 투자대상자산에 대한 투자를 집행하며, 차입을 사용하여 자산을 직접 취득하지는 않으나, 자리츠 또는 투자신탁에 대한 당사의 출자 집행에 필요한 자기자본 조달 시점과 출자 필요 시점이 불일치할 경우 일시적으로 단기차입금을 사용합니다. 현재 당사가 별도기준으로 사용하고 있는 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

[모리츠(당사) 차입금 세부 금융조건]

구분		차입처	대출약정금액	용도	주선수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
모리츠	한도대출	중소기업은행	200억원	예비비	1.00%		3.80%	4.0%	5년	3개월 후취	수시상환

		국민은행	300억원	예비비			CD(91)+0.00%		3년	3개월 후취	수시상환
		신한은행	100억원	예비비			내부금리+1.10%		1년	1개월 후취	수시상환
	일시자금대출	신한은행	100억원	예비비			4.90%		1년	1개월 후취	만기일시상환
	시설자금대출	농협은행	100억원	예비비			5.08%		2년	1개월 후취	만기일시상환
금융주선기관		한도대출(IBK기업은행) : 중소기업은행									
연체이자율		약정금리 + 3.0%									

자료 : 당사 제시

주) 당사는 본건 공모를 통해 조달한 자금 일부로 상기 차입금 중 일부를 상환할 예정입니다.

한편 자리츠 및 당사의 투자대상펀드는 당사가 출자한 재원으로 조달한 자기자본에 추가적으로 자체 차입을 사용하여 투자대상 부동산 자산을 취득하고 보유합니다.현재 자리츠1 및 자리츠2가 사용하고 있는 차입금의 내역은 각각 아래와 같습니다.

[자리츠1 차입금 세부 금융조건]

구 분	Tranche	대출약정금액	용도	주선수수로	취급수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
자리츠1	Tranche A	3,620	보유자산 취득채권 리파이낸싱	1.71%	0.60%	CD(91)+1.03% (주1)	CD(91)+1.80%	3년	3개월 후취	만기일시상환
	Tranche B	1,955	자산매입	0.50%	0.50%	2.50%	2.70%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	Tranche C	1,687	자산매입	0.50%	0.50%	2.50%	2.70%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	이천로지포트물류센터 담보대출	454	자산매입	0.29%	1.02%	CD(91)+1.16%	CD(91)+1.60%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관		Tranche A : 농협은행, 부국증권, 중소기업은행, 한국산업은행 Tranche B,C : 중소기업은행 이천로지포트물류센터 담보대출 : 리딩투자증권								
연체이자율		약정금리 연 3.0%를 가산한 이율								
프로젝트계좌		임대료입금계좌, 이자유보계좌, 운영계좌, 대출금입금계좌, 부가세환급계좌, 자산매각금계좌를 개설 및 유지								
중도상환수수료		- 인출일로부터 12개월 이내(12개월째 되는 날은 포함하지 않음)에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후(12개월째 되는 날을 포함함)에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환수수료 없음 - 약정에 따른 담보권이 실행되거나 또는 차주가 리파이낸싱을 통해 이 약정의 대주(들)로부터 조달한 재원으로 이 약정에 따른 대출금의 전부 또는 일부를 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제								

주요 채권보전	<p>Tranche B & C</p> <p>- Tr.B & C 대상부동산에 대주들을 각 동순위 제1순위 근저당권자로 하는 근저당권설정계약을 체결 (대출약정금의 120%상당액)하고 근저당권설정등기 설정</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계약의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 담보물 중 일부 자산 매각 시 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하로 유지될 수 있는 금액의 대출금을 상환하는 경우 매각가능</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p> <p>Tranche A</p> <p>- Tr.A 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계약의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 담보물 중 일부 자산 매각 시 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하로 유지될 수 있는 금액의 대출금을 상환하는 경우 매각가능</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p> <p>이천로지포트물류센터 담보대출</p> <p>- 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계약의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p>
	<p>Tranche B & C</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 차주의 현금성 자산과 대상부동산으로부터 발생한 영업수입 총액에서 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 이 약정에 따라 발생된 이자로 나눈 비율</p> <p>Tranche A</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 차주의 현금성 자산과 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 대상부동산으로부터 발생한 영업수익{단, 영업수익 중 Rent-free의 경우 실제 발생한 Rent-free를 기준으로 반영함} 총액에서 대상부동산의 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적 지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 발생한 대출금의 이자 총액으로 나눈 비</p> <p>이천로지포트물류센터 담보대출</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 대상부동산으로부터 발생한 영업수익{단, 영업수익 중 Rent-free의 경우 총 Rent-free 개월수를 임대차기간 개월수로 나눈 환산 Rent-free를 기준으로 반영함} 총액에서 대상부동산의 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적 지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 발생한 대출금의 이자 총액으로 나눈 비율</p>

(자료: 당사 제시)

주) 대주별로 가산금리는 상이하며 상기 수치는 대주별 가산금리를 대출약정금액으로 가중평균한 값임

[자리츠2 차입금 세부 금융조건]

구 분	Tranche	대출약정금액	용도	주선수수료	취급수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
자리츠2	Tr.A1~1~4	3,520	보유자산 취득재원 리파이낸싱, 자산매입	0.35%	1.51%	CD(91)+1.17% (주1)	CD(91)+1.70%	3.5년	3개월 후취	만기일시상환
	Tr.C2	1,145	자산매입	0.24%	2.25%	2.70%	3.20%	5년		
	동이천브릭물류센터 담보대출	726	자산매입	2.47%	0.83%	CD(91)+1.60%	CD(91)+2.70%	3년		
금융주선기관		Tr.A1, Tr.C2 : 국민은행 동이천브릭물류센터 담보대출 : 신한은행, 농협은행, 부국증권, 하나은행								
연체이자율		이자율에 연 3.0%를 가산한 이율								
프로젝트계좌		- 대출상환유보금계좌, 대출금입금계좌, 부가세환급계좌, 자산매각금계좌 금융주선기관에 개설 - 임대료입금계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료		Tr.A1 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후부터 24개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.5% - 인출일로부터 24개월 이후부터 30개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.1% - 인출일로부터 30개월 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제) Tr.C2 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월을 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제) 동이천브릭물류센터 담보대출 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후부터 24개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.5% - 인출일로부터 24개월 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제)								

<p>주요 채권보전</p>	<p>Tr.A1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tr.A 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 담보물 중 일부 자산 매각 시, 재무상태 테스트1(DSCR 1.3이상이며 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하) 매각가능하며, 재무상태 테스트1을 통과하지 못하는 경우 재무상태 테스트1을 통과할 수 있게 되는 금액을 조기상환 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지 <p>Tr.C2</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지 <p>동인천브릭물류센터 담보대출</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지
<p>DSCR 조건</p>	<p>Tr.A1</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함) <p>Tr.C2</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함) <p>동인천브릭물류센터 담보대출</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체) - DSCR 평가일: 2회차 이자기간부터 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함)

(자료: 당사 제시)

주) 대주별로 가산금리는 상이하며 상기 수치는 대주별 가산금리를 대출약정금액으로 가중평균한 값임

한편 당사의 투자대상펀드가 사용하고 있는 차입금의 세부 금융조건은 다음과 같습니다.

[당사의 투자대상펀드 차입금 세부 금융조건]

(금액단위: 억원)

펀드별 대출금액	금액
투자신탁7호	408
투자신탁8호	380
투자신탁11호	427
투자신탁18호	705

항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 7호	420	보유자산 취득재원 Refinancing 일부운전자금	-	-	CD91 + 1.65%	CD91 + 1.65%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	- 부가가치세환급계좌, 임대료관리계좌 유지가능 - 이자유보계좌 및 보험금계좌 신탁업자 계좌 개설, 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 1년 미만 : 1.0% - 1년 이상 2년 미만 : 0.5% - 2년 이상 2.5년 미만 : 0.25% - 2.5년 이상 : 없음 - 매각에 따른 매각대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- (i) 본건 도로부지를 제외한 본건 토지 및 본건 건물에 대하여 선순위 담보권(임차인 임차권 및 근저당권)을 제외하고는 대주를 최선순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%) 및 (ii) 본건 도로부지에 대하여 대주를 1순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 재산총합보험 가입 및 대주의 보험청구권 1순위 질권설정(채권최고액은 대출약정금의 120%) - 이자유보계좌 및 보험금계좌에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주를 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 대출약정금의 110%)을 설정 - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지								
DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 (1.2배 미만일 시 이자유보계좌 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금 인출 가능) - DSCR 평가일: DSCR 평가일이라 함은 이자지급일을 말함 - DSCR 평가기간: DSCR평가기간이라 함은 평가일이 속하는 이자기간을 말함 - DSCR 산정방식: [(해당 이자기간 (모든 수입금 - 운영비) + 예비비) / 해당 이자기간 이자총액] 운영비는 3개월 별로 안분하며, 펀드운용보수는 포함하지 아니함								
항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 8호	380	보유자산 취득재원 Refinancing	-	2.00%	CD91+0.98%	CD91+1.65%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	임대수입금관리계좌, 이자유보계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 1년 이후 면제 - 대상부동산 매각에 따른 매각대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 대상부동산에 대하여 근저당권 1순위 (설정액 120%) - 재산총합보험 가입 및 보험금지급청구권에 대하여 대주를 근질권자로 하는 제1순위 근질권(채권최고액은 대출약정금의 120% 상당액)을 설정 - 이자유보계좌의 예금반환청구권에 대하여 대주를 근질권자로 하는 제1순위 근질권(채권최고액은 대출약정금의 120% 상당액)을 설정 - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지								

DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 (1.2배 미만일 시 이자유보계좌 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금 인출 가능) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함) - DSCR 산정방식: [해당 이자기간 순영업현금유입액 / 해당 이자기간 이자총액] (순영업현금유입액은 영업수익에서 운영비용(제세공과금, 관리운영역보수, 보험료, 우선유지비 등) 차감)								
항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 11호	190	보유자산 취득재원	-	-	CD91 + 1.65%	CD91 + 1.65%	2년	3개월 후취	만기일시상환
	237	Refinancing	0.42%	0.64%	CD91 + 1.65%	CD91 + 2.18%	2년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	부국증권								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	- 이자유보계좌 각 대주 은행에 개설, 부가가치세환급계좌 유지 가능 - 임대료관리계좌, 보험금계좌, 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 인출일로부터 1년이 되는 날(당일 불포함)까지의 기간 내에 조기상환하는 경우: 주식회사 신한은행에 대한 조기상환금액의 1.0%에 해당하는 금액, 1년 이후 수수료 없음 - 매각에 따른 매매대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 본건 부동산에 대하여 대주들을 공동 1순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 재산종합보험 가입 및 차주가 피보험자로서 보험회사에 대하여 가지는 일체의 권리에 대하여 대주들을 공동 1순위 근질권자로 하는 보험근질권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 이자유보계좌(신한은행 개설 계좌 100-036-756245)에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주 신한은행을 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 해당 대출약정금의 110%)을 설정, 이자유보계좌(신한은행 개설 계좌 100-036-756245)에 최초 이자기간을 기준으로 계산한 3개월 분의 이자상당액을 예치하고 상환될 때까지 유지 - 이자유보계좌(온천장신용협동조합 개설 계좌 131-022-228364)에 최초 이자기간을 기준으로 계산한 3개월 분의 이자상당액을 예치하고 상환될 때까지 유지 - 보험금계좌에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주들 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 해당 대출약정금의 110%)을 설정 - DSCR 1.2 이상이 되도록 한다.								
DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 - DSCR 평가일: 매 이자지급일 - DSCR 평가기간: DSCR평가기간이라 함은 평가일이 속하는 이자기간을 말함 - DSCR 산정방식: [(해당 이자기간 (모든 수입금 - 운영비) + 예비비) / 해당 이자기간 이자총액] 운영비는 3개월 별로 안분하며, 펀드운용보수는 포함하지 아니함								
항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁18호	575	자산 취득	-	-	3.10%	3.10%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	130	자산 취득	-	-	4.50%	4.50%	5년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	임대료관리계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 2년 미만 : 3.0% - 2년 이상 3년 미만 : 2.0% - 3년 이상 4년 미만 : 1.0% - 4년 이상 : 0.1% - 제3자 매각에 따른 매매대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 근저당권 1순위 (설정액 120%) - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험청구권 질권설정 - 기타 대주가 합리적으로 요청하는 사항								
DSCR 조건	없음								

(자료: 당사 제시)

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 본건 자리츠 및 본건 펀드의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점 및 리파이낸싱 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에

일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

22. 당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량 부족과 업무 태만이 나타날 경우 당해 회사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출활동을 더 우선시 할 경우 당해 회사와의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

23. 향후 『부동산투자회사법』 및 동법 시행령, 시행규칙의 개정은 당해 회사의 자산운용정책에 큰 변화를 가져올 수 있고 이에 따라 배당률과 수익률이 변동할 위험이 있습니다. 한편 부동산 관련 세제의 변동 및 세무 관련 조사에 의해 당사의 예상 배당률과 수익률이 하락할 위험이 있습니다.

24. 『부동산투자회사법』 제12조에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별결의를 거쳐 부동산개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재 당사가 계획하고 있는 부동산개발사업은 없으나 향후 시장상황과 회사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위 내에서 부동산개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 당사는 부동산투자회사법 제2조 제1호 나목에 따른 위탁관리부동산투자회사이며, 그 중에서도 부동산투자회사법 제9조의2 제①항 제4호 및 한국거래소 유가증권시장 상장규정 제124조 제①항에서 정하고 있듯이 부동산개발사업에 대한 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내인 비개발 위탁관리부동산투자회사로서 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 당사가 주주총회의 (특별)결의를 통해 부동산개발사업에 투자하게 되는 경우라도 그 투자규모가 총자산의 100분의 30 이내의 범위인 경우 비개발위탁관리부동산투자회사로서의 영업활동 및 적법성에는 영향을 미치지 않습니다.

부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못 할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

25. 증권신고서상 기재된 공모자금 사용내역은 사업계획상 예정이며 확정된 것은 아닙니다. 부동산 사업 특성상 수없이 많은 변수가 존재하며 이에 따라 현재의 사업계획대로 사용되지 못 할 가능성도 있습니다. 따라서 투자자분들께서는 이러한 불확실성을 인지하시고 유의하시기 바랍니다.

26. 당사는 『유가증권시장 상장규정』에 의하여 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

27. 당사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 매출액이 30억원

미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다. 관련 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다.

28. 본 투자설명서 상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 관계기관의 조정 요청 또는 증권신고서 심사 과정에서 변경될 수 있습니다.

29. 상기 유의사항은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

요 약 정 보

ESR켄달스퀘어리츠 유상증자 간이투자설명서

[esr켄달스퀘어리츠_정정간이투자설명서.pdf](#)

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)
[펀드코드 : K5MR21DC7676(DC767)]

2. 집합투자기구의 종류 및 형태

가. 형태별 종류	투자회사
나. 운용자산별 종류	부동산
다. 개방형·폐쇄형 구분	폐쇄형
라. 추가형·단위형 구분	단위형
마. 특수형태 표시	—
	—
	—
바. 고난도금융투자상품 해당여부	X

(주1) 본 집합투자기구인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주)(이하 "당사")는 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사입니다. 따라서 「부동산투자회사법」 제49조의 3 (공모부동산투자회사에 관한 특례) 제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까지 "회사 형태의 집합투자기구"와 관련된 규정을 포함하여 집합투자기구 및 집합투자업에 관한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 규정들 중의 일부를 적용 받지 않습니다.

(주2) 부동산투자회사는 자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 회사로서, 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70% 이상을 부동산에 투자, 운용하여 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 관리 형태에 따라 세 가지로 구분할 수 있습니다. 당사는 부동산투자회사의 종류 중 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 위탁관리부동산투자회사에 해당됩니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운용전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 등록(금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사(상근없음)	명목회사(상근 없음)	실체회사(상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50% 이내	제한없음	1인당 50% 이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님(사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	의무사항 아님	요건충족시 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 제한없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능	최저자본금 확보 이후 제한 없이 가능
자산구성*(매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산: 총자산의 70% 이상	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금: 총자산의 80% 이상
자산운용전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운용	자산관리회사(5인)에 위탁운용	5인(리츠 상근 고용)
배당	90% 이상 의무배당	90% 이상 의무배당	50% 이상 의무배당

	(초과배당 가능)	(초과배당가능)	(초과배당 불가능)
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	영속

(*) 자산의 구성 비율을 계산할 때 1) 설립할 때 납입된 주금(株金) 2) 신주발행으로 조성한 자금 3) 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

[부동산투자회사 현황]

(2025년 03월 31일 기준)

(단위: 개)

기업구조조정리츠	위탁관리리츠	자기관리리츠	계	(상장리츠)
16	388	4	408	(24)

(주3) 당사는 「부동산투자회사법」 및 당사 정관에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관에의 예치 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한 당사는 「부동산투자회사법」 제2조 제1호 나목에서 규정하는 위탁관리부동산투자회사로 동법 제22조2에 따라 자산의 투자·운용 업무는 자산관리회사에 위탁하고 있습니다. 당사의 투자대상 관련 자세한 설명은 본 투자설명서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 8. 집합투자기구의 투자대상 및 9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조" 부분을 참고하시기 바랍니다.

3. 모집예정금액

(단위: 주, 원)

종류	모집주수	주당 액면가액	주당 모집가액	모집 총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	4,065원	134,145,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모
합 계	33,000,000주	1,000원	4,065원	134,145,000,000원	-

주1) **구주주 청약 초일**: 2025년 07월 03일

주2) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였으며, **상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 기준입니다.**

『부동산투자회사법』

제18조(발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

『부동산투자회사법 시행령』

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식에 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수

가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.

나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.

다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법

라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법

2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

가. 모집(매출)가액 산정 방식

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조 및 시행일 2013년 8월 29일 이전 자본시장법 시행령 제176조의8 제2항에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정한다. 또한 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정발행가액은 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

$$\text{▶ 예정 발행가액} = \frac{\text{기준주가} \times \text{【1 - 할인율(4.0\%)】}}{1 + \text{【증자비율(15.49\%)} \times \text{할인율(4.0\%)】}}$$

[예정발행가액 산정표(2025.04.09 ~ 2025.05.08)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2025-04-09	4,430	226,654	995,502,447
2	2025-04-10	4,615	189,603	871,785,255

3	2025-04-11	4,585	135,113	615,370,389
4	2025-04-14	4,615	156,654	713,082,192
5	2025-04-15	4,690	132,591	613,383,388
6	2025-04-16	4,680	174,094	809,791,514
7	2025-04-17	4,720	119,265	560,481,233
8	2025-04-18	4,730	108,305	507,659,430
9	2025-04-21	4,775	149,237	707,350,785
10	2025-04-22	4,755	94,158	443,889,075
11	2025-04-23	4,765	94,847	449,874,473
12	2025-04-24	4,805	92,119	440,375,197
13	2025-04-25	4,855	202,310	977,224,792
14	2025-04-28	4,875	148,547	722,370,798
15	2025-04-29	4,880	106,736	518,834,035
16	2025-04-30	4,875	115,917	566,766,144
17	2025-05-02	4,870	143,559	698,021,851
18	2025-05-07	4,790	146,653	704,447,975
19	2025-05-08	4,850	88,229	426,136,435
1개월 가중산술평균(A)		4,702		
1주일 가중산술평균(B)		4,848		
기산일 가중산술평균주가(C)		4,829		
A,B,C의 산술평균(D)		4,793	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		4,795	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.0%		
증자비율		15.49%		
예정발행가액		4,575	기준주가 X (1- 할인율) 예정발행가 = $\frac{\text{기준주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

② 1차 발행가액은, 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과 (Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 한다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 1차 발행가액 = $\frac{\text{기준주가} \times [1 - \text{할인율}(4.0\%)]}{1 + \text{증자비율} \times \text{할인율}}$

$$1 + \text{【증자비율}(15.49\%) \times \text{할인율}(4.0\%) \text{】}$$

[1차 발행가액 산정표 (2025.04.23 ~ 2025.05.22)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종 가	거 래 량	거래대금
1	2025-04-23	4,765	94,847	449,874,473
2	2025-04-24	4,805	92,119	440,375,197
3	2025-04-25	4,855	202,310	977,224,792
5	2025-04-28	4,875	148,547	722,370,798
6	2025-04-29	4,880	106,736	518,834,035
7	2025-04-30	4,875	115,917	566,766,144
8	2025-05-02	4,870	143,559	698,021,851
9	2025-05-07	4,790	146,653	704,447,975
10	2025-05-08	4,850	88,229	426,136,435
11	2025-05-09	4,845	107,389	518,242,115
12	2025-05-12	4,680	396,217	1,851,832,535
13	2025-05-13	4,615	380,404	1,745,954,993
14	2025-05-14	4,630	357,613	1,631,484,449
15	2025-05-15	4,560	173,158	789,597,056
16	2025-05-16	4,600	142,977	652,033,007
17	2025-05-19	4,520	168,720	765,997,157
18	2025-05-20	4,540	163,973	743,788,138
19	2025-05-21	4,530	168,188	762,493,953
20	2025-05-22	4,505	246,220	1,111,740,681
1개월 가중산술평균(A)		4,668원		
1주일 가중산술평균(B)		4,534원		
기산일 가중산술평균(C)		4,515원		
A,B,C의 산술평균(D)		4,572원	[(A)+(B)+(C)]/3	
기준주가[Min(C,D)]		4,515원	(C)와 (D)중 낮은 가액	
할인율		4.00%		
증자비율		15.49%		
1차 발행가액		4,310원	기존주가 X (1- 할인율) 1차 발행가 = $\frac{\text{기존주가} \times (1 - \text{할인율})}{(1 + \text{증자비율} \times \text{할인율})}$ (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

③ 2차 발행가액은, 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을2차

기준주가로 하여 할인율4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × 【1 - 할인율(4.0%)】

[2차 발행가액 산정표 (2025.06.24 ~ 2025.06.30)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	종가	거 래 량	거래대금
1	2025-06-24	4,105	394,155	1,619,414,838
2	2025-06-25	4,185	475,375	1,994,655,016
3	2025-06-26	4,305	389,831	1,663,786,491
4	2025-06-27	4,270	472,907	2,034,028,499
5	2025-06-30	4,200	411,171	1,744,241,202
1주일 가중산술평균주가(A)		4,225.0원		
기산일 가중산술평균주가(B)		4,242.1원		
A,B의 산술평균(C)		4,233.6원	[(A)+(B)]/2	
기준주가[Min(B,C)]		4,233.6원	(B)와 (C)중 낮은 가액	
할인율		4.0%		
2차 발행가액		4,065원	2차 발행가액 = 기준주가 X (1- 할인율) (단, 호가단위 미만은 절상하며, 액면가 미만인 경우에는 액면가로 합니다.)	

④ 확정 발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = MAX[MIN[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 70%]

[확정 발행가액 산정표 (2025.06.26 ~ 2025.06.30)]

(단위 : 원, 주)

일수	일 자	가중산술평균주가	거 래 량	거래대금
1	2025-06-26	4,305	389,831	1,663,786,491
2	2025-06-27	4,270	472,907	2,034,028,499

3	2025-06-30	4,200	411,171	1,744,241,202
3거래일 가중산술평균주가(A)		4,271.9원		
A * (1-30%) (B) (호가단위절상)		2,990.4원		
1차 발행가액 (C)		4,310.0원		
2차 발행가액 (D)		4,065.0원		
확정 발행가액 (MAX[B,MIN(C,D)])		4,065원		

⑤ 1차 발행가액은 2025년 05월 22일에 결정되고, 2025년 05월 23일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시됩니다. 확정 발행가액은 2025년 06월 30일에 결정되어 2025년 07월 01일에 금융감독원 전자공시시스템에 공시될 예정이며, 회사의 인터넷 홈페이지 (<http://www.esrks-reit.com>)에 공고됩니다. 확정 발행가액 결정에 따라 정정 증권신고서가 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에 공시됩니다.

※ 일반공모 발행가액은 구주주 청약시에 적용된 확정 발행가액을 동일하게 적용합니다.

나. 조달금액

(단위 : 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	134,145,000,000
발행제비용(2)	1,542,619,380
순 수 입 금 [(1)-(2)]	132,602,380,620

주1) 상기 금액은**확정 발행가액**을 기준으로 산정한**금액입니다**.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 당사는 금번 공모를 통해 조달된 자금과 임차보증금을 신규 편입자산 투자 및 기존 차입금 상환 등에 활용할 예정입니다. 공모자금 사용에 관한 자세한 내용은 『제2부 집합투자기구에 관한 사항 _8. 집합투자기구의 투자대상』을 참조하시기 바랍니다.

다. 발행제비용의 내역

(단위 : 원)

구분	금액	지급대상	비고 (근거)
발행분담금	6,707,250	금융감독원	모집총액의 0.005% (10원 미만 절사) (금융기관분담금 징수 등에 관한 규정 <별표3>)
인수수료	1,341,450,000	공동대표주관회사	모집총액의 1.00% (잔액인수계약서)

추가상장수수료	7,390,000	한국거래소	추가상장 금액 1,000억원 초과 2,000억원 이하: [1,797만원 + (1,000억원 초과금액의 10억원당 12만원)] * (1/3) (10억원당 수수료를 산정시 10억원 미만의 금액은 올림) (유가증권시장 상장규정 시행세칙 <별표10>)
발행등록수수료	1,000,000	한국예탁결제원	1,000주당 300원(상한: 50만원/ 하한: 4천원) 신주인수권증서 및 보통주에 대하여 각 50만원 발생
신주인수권증서 표준코드부여수수료	10,000	한국거래소	신주인수권증서(R) 건당 10,000원 (증권 및 관련금융상품 표준코드 관리기준 제15조의2)
등록면허세	132,000,000	등기소	증자 자본금의 0.40% (10원 미만 절사) (지방세법 제28조 제1항 제6호 가목 2))
지방교육세	26,400,000	등기소	등록면허세의 20%(10원 미만 절사) (지방세법 제151조 제1항 제2호)
기타비용	27,662,130	인쇄소 및 우체국 등	투자설명서 인쇄비, 우편비용 등 제반비용
합계	1,542,619,380	-	-

주1) 상기 금액은 **확정 발행가액**을 기준으로 산정한 금액입니다.

주2) 실권(미청약)이 발생하지 않은 것으로 가정하여 상기 발행제비용에 실권수수료는 미반영하였습니다.

주3) 기타비용은 예상금액으로 실제 지출금액과 차이가 발생할 수 있습니다.

4. 모집의 내용 및 절차

■ 유상증자 방식 적정 여부 검토

(1) 회사의 규제법령

당사는 부동산투자회사로 부동산투자회사법의 규제를 받는 회사입니다. 또한, 부동산투자회사법 제3조 제1항에 따른 주식회사이며, 제2항에 따라 상법의 적용을 받는 회사입니다.

「부동산투자회사법」

제3조 (법인격)

- ① 부동산투자회사는 주식회사로 한다.
- ② 부동산투자회사는 이 법에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 「상법」의 적용을 받는다.
- ③ 부동산투자회사는 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ④ 이 법에 따른 부동산투자회사가 아닌 자는 부동산투자회사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

또한, 당사는 공모부동산투자회사로서 부동산투자회사법 제49조의3에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제

250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니합니다.

「부동산투자회사법」

제49조의3 (공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

(2) 신주발행의 근거

당사는 부동산투자회사이며 상법상 주식회사입니다. 다만 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제194조부터 제206조까지의 적용을 받지 아니합니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제206조(「상법」과의 관계)

- ① 투자회사에 「상법」을 적용함에 있어서 「상법」 제259조제4항, 제298조제4항, 제299조, 제299조의2, 제300조, 제325조, 제422조, 제467조제1항부터 제3항까지, 제536조, 제539조 및 제541조 중 "법원"은 각각 "금융위원회"로, 제176조 중 "검사"는 각각 "금융위원회"로 본다.
- ② 「상법」 제19조, 제177조, 제288조, 제292조, 제298조제1항부터 제3항까지, 제301조부터 제313조까지, 제330조, 제335조제1항 단서, 제335조의2부터 제335조의7까지, 제341조, 제341조의2, 제341조의3, 제342조, 제342조의2, 제342조의3, 제343조, 제344조, 제344조의2, 제344조의3, 제345조부터 제351조까지, 제365조, 제374조의2, 제383조, 제389조제1항, 제397조, 제408조의2부터 제408조의9까지, 제409조, 제409조의2, 제410조부터 제412조까지, 제412조의2부터 제

412조의5까지, 제413조, 제413조의2, 제414조, 제415조, 제415조의2, 제417조부터 제420조까지, 제420조의2부터 제420조의5까지, 제438조, 제439조, 제449조, 제449조의2, 제450조, 제458조부터 제461조까지, 제461조의2 및 제604조는 투자회사에 적용하지 아니한다.

따라서 당사는 일반적인 투자회사가 적용받은 「상법」 배제 조항인 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제206조까지를 적용받지 않아 「상법」 제4절 신주의 발행 제416조부터 제432조의 적용을 받습니다. 따라서 「상법」에 따라 신주의 발행이 가능합니다.

「상법」

제416조 (발행사항의 결정)

회사가 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우에는 다음의 사항으로서 정관에 규정이 없는 것은 이사회가 결정한다. 다만, 이 법에 다른 규정이 있거나 정관으로 주주총회에서 결정하기로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 신주의 종류와 수
2. 신주의 발행가액과 납입기일
- 2의2. 무액면주식의 경우에는 신주의 발행가액 중 자본금으로 계상하는 금액
3. 신주의 인수방법
4. 현물출자를 하는 자의 성명과 그 목적인 재산의 종류, 수량, 가액과 이에 대하여 부여할 주식의 종류와 수
5. 주주가 가지는 신주인수권을 양도할 수 있는 것에 관한 사항
6. 주주의 청구가 있는 때에만 신주인수권증서를 발행한다는 것과 그 청구기간

제417조 (액면미달의 발행)

- ①회사가 성립한 날로부터 2년을 경과한 후에 주식을 발행하는 경우에는 회사는 제434조의 규정에 의한 주주총회의 결의와 법원의 인가를 얻어서 주식을 액면미달의 가액으로 발행할 수 있다.
- ②전항의 주주총회의 결의에서는 주식의 최저발행가액을 정하여야 한다.
- ③법원은 회사의 현황과 제반사정을 참작하여 최저발행가액을 변경하여 인가할 수 있다. 이 경우에 법원은 회사의 재산상태 기타 필요한 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인을 선임할 수 있다.
- ④제1항의 주식은 법원의 인가를 얻은 날로부터 1월내에 발행하여야 한다. 법원은 이 기간을 연장하여 인가할 수 있다.

제418조 (신주인수권의 내용 및 배정일의 지정·공고)

- ①주주는 그가 가진 주식 수에 따라서 신주의 배정을 받을 권리가 있다.
- ②회사는 제1항의 규정에 불구하고 정관에 정하는 바에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 이 경우에는 신기술의 도입, 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에 한한다.
- ③회사는 일정한 날을 정하여 그 날에 주주명부에 기재된 주주가 제1항의 권리를 가진다는 뜻과 신주인수권을 양도할 수 있을 경우에는 그 뜻을 그 날의 2주간전에 공고하여야 한다. 그러나 그 날이 제354조제1항의 기간 중인 때에는 그 기간의 초일의 2주간전에 이를 공고하여야 한다.
- ④ 제2항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 회사는 제416조제1호, 제2호, 제2호의2, 제3호 및 제4호에서 정하는 사항을 그 납입기일의 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.

제419조 (신주인수권자에 대한 최고)

①회사는 신주의 인수권을 가진 자에 대하여 그 인수권을 가지는 주식의 종류 및 수와 일정한 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니하면 그 권리를 잃는다는 뜻을 통지하여야 한다. 이 경우 제416조 제5호 및 제6호에 규정한 사항의 정함이 있는 때에는 그 내용도 통지하여야 한다.

②제1항의 통지는 제1항의 기일의 2주간전에 이를 하여야 한다.

③제1항의 통지에도 불구하고 그 기일까지 주식인수의 청약을 하지 아니한 때에는 신주의 인수권을 가진 자는 그 권리를 잃는다.

제420조 (주식청약서)

이사는 주식청약서를 작성하여 다음의 사항을 적어야 한다.

1. 제289조제1항제2호 내지 제4호에 제기한 사항
2. 제302조제2항제7호·제9호 및 제10호에 제기한 사항
3. 제416조제1호 내지 제4호에 제기한 사항
4. 제417조에 따른 주식을 발행한 경우에는 그 발행조건과 미상각액(未償却額)
5. 주주에 대한 신주인수권의 제한에 관한 사항 또는 특정한 제삼자에게 이를 부여할 것을 정한 때에는 그 사항
6. 주식발행의 결의연월일

제420조의2 (신주인수권증서의 발행)

①제416조제5호에 규정한 사항을 정한 경우에 회사는 동조제6호의 정함이 있는 때에는 그 정함에 따라, 그 정함이 없는 때에는 제419조제1항의 기일의 2주간전에 신주인수권증서를 발행하여야 한다.

②신주인수권증서에는 다음 사항과 번호를 기재하고 이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

1. 신주인수권증서라는 뜻의 표시
2. 제420조에 규정한 사항
3. 신주인수권의 목적인 주식의 종류와 수
4. 일정기일까지 주식의 청약을 하지 아니할 때에는 그 권리를 잃는다는 뜻

제420조의3 (신주인수권의 양도)

①신주인수권의 양도는 신주인수권증서의 교부에 의하여서만 이를 행한다.

②제336조제2항 및 수표법 제21조의 규정은 신주인수권증서에 관하여 이를 준용한다.

제420조의4 (신주인수권의 전자등록)

회사는 신주인수권증서를 발행하는 대신 정관으로 정하는 바에 따라 전자등록기관의 전자등록부에 신주인수권을 등록할 수 있다. 이 경우 제356조의2제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

제420조의5 (신주인수권증서에 의한 청약)

①신주인수권증서를 발행한 경우에는 신주인수권증서에 의하여 주식의 청약을 한다. 이 경우에는 제302조제1항의 규정을 준용한다.

②신주인수권증서를 상실한 자는 주식청약서에 의하여 주식의 청약을 할 수 있다. 그러나 그 청약은 신주인수권증서에 의한 청약이 있는 때에는 그 효력을 잃는다.

제421조 (주식에 대한 납입)

① 이사는 신주의 인수인으로 하여금 그 배정한 주수(株數)에 따라 납입기일에 그 인수한 주식에 대한 인수가액의 전액을 납입시켜야 한다.

② 신주의 인수인은 회사의 동의 없이 제1항의 납입채무와 주식회사에 대한 채권을 상계할 수 없다.

제422조 (현물출자의 검사)

- ①현물출자를 하는 자가 있는 경우에는 이사는 제416조제4호의 사항을 조사하게 하기 위하여 검사인의 선임을 법원에 청구하여야 한다. 이 경우 공인된 감정인의 감정으로 검사인의 조사에 갈음할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
1. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산의 가액이 자본금의 5분의 1을 초과하지 아니하고 대통령령으로 정한 금액을 초과하지 아니하는 경우
 2. 제416조제4호의 현물출자의 목적인 재산이 거래소의 시세 있는 유가증권인 경우 제416조 본문에 따라 결정된 가격이 대통령령으로 정한 방법으로 산정된 시세를 초과하지 아니하는 경우
 3. 변제기가 돌아온 회사에 대한 금전채권을 출자의 목적으로 하는 경우로서 그 가액이 회사장부에 적혀 있는 가액을 초과하지 아니하는 경우
 4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우
- ③법원은 검사인의 조사보고서 또는 감정인 감정결과를 심사하여 제1항의 사항을 부당하다고 인정할 때에는 이를 변경하여 이사와 현물출자를 한 자에게 통고할 수 있다.
- ④전항의 변경에 불복하는 현물출자를 한 자는 그 주식의 인수를 취소할 수 있다.
- ⑤법원의 통고가 있는 후 2주내에 주식의 인수를 취소한 현물출자를 한 자가 없는 때에는 제1항의 사항은 통고에 따라 변경된 것으로 본다.

제423조 (주주가 되는 시기, 납입해태의 효과)

- ①신주의 인수인은 납입 또는 현물출자의 이행을 한 때에는 납입기일의 다음 날로부터 주주의 권리의무가 있다. 이 경우 제350조제3항 후단의 규정을 준용한다.
- ②신주의 인수인이 납입기일에 납입 또는 현물출자의 이행을 하지 아니한 때에는 그 권리를 잃는다.
- ③제2항의 규정은 신주의 인수인에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제424조 (유지청구권)

회사가 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 불공정한 방법에 의하여 주식을 발행함으로써 주주가 불이익을 받을 염려가 있는 경우에는 그 주주는 회사에 대하여 그 발행을 유지할 것을 청구할 수 있다.

제424조의2 (불공정한 가액으로 주식을 인수한 자의 책임)

- ①이사와 통모하여 현저하게 불공정한 발행가액으로 주식을 인수한 자는 회사에 대하여 공정한 발행가액과의 차액에 상당한 금액을 지급할 의무가 있다.
- ②제403조 내지 제406조의 규정은 제1항의 지급을 청구하는 소에 관하여 이를 준용한다.
- ③제1항 및 제2항의 규정은 이사의 회사 또는 주주에 대한 손해배상의 책임에 영향을 미치지 아니한다.

제425조 (준용규정)

- ①제302조제1항, 제3항, 제303조, 제305조제2항, 제3항, 제306조, 제318조와 제319조의 규정은 신주의 발행에 준용한다.
- ②제305조제2항의 규정은 신주인수권증서를 발행하는 경우에 이를 준용한다.

제426조 (미상각액의 등기)

제417조에 따른 주식을 발행한 경우에 주식의 발행에 따른 변경등기에는 미상각액을 등기하여야 한다.

제427조 (인수의 무효주장, 취소의 제한)

신주의 발행으로 인한 변경등기를 한 날로부터 1년을 경과한 후에는 신주를 인수한 자는 주식청약서 또는 신주인수권증서의 요건의 흠결을 이유로 하여 그 인수의 무효를 주장하거나 사기, 강박 또는 착오를 이유로 하여 그 인수를 취소하지 못한다. 그 주식에 대하여 주주의 권리를 행사한 때에도 같다.

제428조 (이사의 인수담보책임)

- ①신주의 발행으로 인한 변경등기가 있는 후에 아직 인수하지 아니한 주식에 있거나 주식인수의 청약이 취소된 때에는 이사가 이를 공동으로 인수한 것으로 본다.
- ②전항의 규정은 이사에 대한 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

제429조 (신주발행무효의 소)

신주발행의 무효는 주주·이사 또는 감사에 한하여 신주를 발행한 날로부터 6월내에 소만으로 이를 주장할 수 있다.

제430조 (준용규정)

제186조 내지 제189조·제190조 본문·제191조·제192조 및 제377조의 규정은 제429조의 소에 관하여 이를 준용한다.

제431조 (신주발행무효판결의 효력)

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 신주는 장래에 대하여 그 효력을 잃는다.
- ②전항의 경우에는 회사는 지체없이 그 뜻과 일정한 기간내에 신주의 주권을 회사에 제출할 것을 공고하고 주주명부에 기재된 주주와 질권자에 대하여는 각별로 그 통지를 하여야 한다. 그러나 그 기간은 3월 이상으로 하여야 한다.

제432조 (무효판결과 주주에의 환급)

- ①신주발행무효의 판결이 확정된 때에는 회사는 신주의 주주에 대하여 그 납입한 금액을 반환하여야 한다.
- ②전항의 금액이 전조제1항의 판결확정시의 회사의 재산상태에 비추어 현저하게 부당한 때에는 법원은 회사 또는 전항의 주주의 청구에 의하여 그 금액의 증감을 명할 수 있다.
- ③제339조와 제340조제1항, 제2항의 규정은 제1항의 경우에 준용한다.

또한 당사는 공모부동산투자회사의 특례를 받아 환매금지형집합투자기구의 신주발행 제한 규정인 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제230조의 적용을 받지 않습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제230조 (환매금지형집합투자기구)

- ① 투자신탁·투자유한회사·투자합자회사·투자유한책임회사·투자합자조합 및 투자익명조합을 설정·설립하고자 하는 집합투자업자 또는 투자회사의 발기인(이하 이 절에서 "집합투자업자등"이라 한다)은 제235조제1항에 불구하고 존속기간을 정한 집합투자기구에 대하여만 집합투자증권의 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구(이하 이 조에서 "환매금지형집합투자기구"라 한다)를 설정·설립할 수 있다.
- ② 투자신탁이나 투자익명조합의 집합투자업자 또는 투자회사등은 기존 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 등 대통령령으로 정하는 때에만 환매금지형집합투자기구의 집합투자증권을 추가로 발행할 수 있다.

또한 당사 정관 제12조 제1항에 따라 당사는 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있습니다.
또한 당사 정관 제12조 제2항에 따라 주주배정 방식의 증자가 가능합니다.

[정관]

제12조 (신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의에 의한다.
- ③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 “영업인가” 또는 “등록”이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).
 - 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 신청 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행한 경우
 - 2. 제2조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - 3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 - 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제11조에 의하여 회사의 주식에 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
 - 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 제2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - 2. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

(3) 주주배정 후 실권주 일반공모 방식 유상증자 선정 경위

당사는 상법상 주식회사이며, 상법상 주식회사가 그 성립이후에 신주를 발행하는 경우 상법 제418조에 의해 신주를 배정받을 권리가 있습니다. 해당 권리를 보장하는 이유는 주주의 지분을 희석 등을 방지하여 주주 권익을 보호하기 위함으로 풀이됩니다. 이에 당사는 주주 분들의 권익을 최대한 보장하는 방법의 유상증자를 진행하고자 하는 취지에서 주주를 배제하지 않는 주주배정 증자 방법을 선택하였습니다. 또한 주주의 신주인수권의 양도를 허용하여 구주주 청약에 참여하지 않더라도 신주인수권증서 양도를 통해 주주의 권익을 보호하고자 하였습니다.

아울러, 본 건 유상증자의 경우 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 엔에이치투자증권(주), 케이비증권(주), 한국투자증권(주)와의 잔액인수계약에 의한 주주배정후 실권주 일반공모 방식에 해당하여 초과청약이 가능하고 당사는 투자회사에 대하여 「자본시장법」 제165조의2 제1항 제2호에 의거 투자회사에 대하여는 주권상장법인에 대한 특례 규정(「자본시장법」 시행령 제176조의8 제2항에 따른 20%를 초과하는 비율에 대한 초과청약 제한)을 적용받지 아

니함에 따라 배정된 신주인수권증서에 대하여 100% 초과청약을 실시해 구주주청약 단계에서 실권이 발생할 경우 기존 주주들로 하여금 더 많은 신주 확보가 가능하도록 하여 지분을 희석을 최소화할 예정입니다. 또한, 주주 또는 일반청약자의 자율적인 출자 선택으로 인해 실권이 발생할 경우에도 잔액인수계약에 의하여 공동대표주관회사가 실권주를 인수하여 납입자금 전액이 보장됩니다. 이에 공동대표주관사가 잠재적인 실권주 인수에 대한 리스크를 보유하고 되어 주주 및 일반투자자의 리스크가 제한되며, 납입자금 미확보로 인한 발행회사의 사업계획상 편입 예정인 자산에 대하여 계획하는 조달 및 투자구조에 영향을 미칠 가능성이 제한된다는 점에서 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자를 선정하였습니다.

(4) 발행가액 산정방법

「부동산투자회사법」 제18조에는 신주의 발행조건이 명시되어 있으며, 2022년 5월 9일자로 개정된 「부동산투자회사법」 시행령 제15조에 따라 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70 이상이어야 합니다.

「부동산투자회사법」

제18조 (발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다.

「부동산투자회사법」 시행령

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
 - 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
 - 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
 - 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 - 라. 그 밖의 자산의 경우: 재무상태표에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 따라 2025년 05월 09일 당사의 이사회는 '제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 -3. 모집 예정금액'에 기재된 발행가액 산정 방법 및 하기의 내용으로 신주를 발행하기로 결의하였습니다.

가. 모집의 내용

(1) 모집방법: 주주배정 후 실권주 일반공모

모집대상	주수(비율)	주당 모집가액	모집총액	비고
일반모집	-	-	-	-
주주배정	33,000,000주(100%)	4,065원	134,145,000,000원	-
우리사주배정	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-
합 계	33,000,000주(100%)	4,065원	134,145,000,000원	-

주1) 주당 모집가액은 부동산투자회사법 제18조(발행조건) 및 부동산투자회사법 시행령 제15조(주식의 발행가액)에 의거 산정하였습니다. 상기 주당 모집가액 및 모집 총액은 **확정 발행가액 4,065원** 기준입니다.

주2) 당사는 부동산투자회사법에 따라 임직원이 없는 서류상 회사이므로 우리사주조합이 결성되어 있지 않으며, 금번 유상증자는 우리사주조합 배정 물량이 없습니다.

주3) 금번 유상증자는 판매회사인 삼성증권(주),엔에이치투자증권(주),케이비증권(주) 및 한국투자증권(주)를 공동대표주관회사로 각사의 잔액인수방식으로 진행됩니다. 또한, 금번 주주배정후 실권주 일반공모 후에도 청약되지 아니한 물량이 발생할 경우 인수계약서 상에 기재된 방법에 따라삼성증권(주),엔에이치투자증권(주), 케이비증권(주) 및 한국투자증권(주)가 청약 미달분을 인수하게 됩니다.

▶ 구주주 1주당 배정비율 산출근거

구 분	상세내역
A. 보통주식수	213,089,000주
B. 우선주식수	-
C. 발행주식총수 (A+B)	213,089,000주
D. 자기주식수 및 자기주식신탁	-
E. 자기주식을 제외한 발행주식총수 (C-D)	213,089,000주
F. 유상증자 주식수	33,000,000주
G. 증자비율 (F/C)	15.49%
H. 구주주 배정주식수	33,000,000주
I. 구주주 1주당 배정주식수 (H/E)	0.1548648686주

주) 구주주의 청약단위는 1주로 하며, 구주주별 청약한도는 신주배정기준일 현재 주주명부에 기재된 소유주식 1주당 신주배정비율인 0.1548648686주를 곱하여 산정된 배정한도주식수(단, 1주 미만은 절사)와 초과청약한도 주식수(배정한도 주식 1주당 최대 1주, 단 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하고, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

(i) 구주주 청약한도 = 배정한도 주식수 + 초과청약한도 주식수

(ii) 배정한도 주식수 = 보유주식수 x 신주배정비율(0.1548648686) (단, 1주 미만 절사)

(iii) 초과청약한도 주식수 = 배정한도 주식수 x 초과청약비율(100%) (단, 1주 미만 절사)

(2) 모집조건

항 목			내 용																																									
모집 또는 매출주식의 수			33,000,000주																																									
주당 모집가액 또는 매출가액	예정가액		-																																									
	확정가액		4,065원																																									
모집총액 또는 매출총액	예정가액		-																																									
	확정가액		134,145,000,000원																																									
청 약 단 위			1) 구주주																																									
			1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서 1주당 1주를 곱하여 산정된 수)를 합한 주식수입니다.																																									
			2) 일반공모																																									
			일반공모주식의 1계좌당 최소 청약한도는 10주이며, 일반공모 청약자의 청약한도는 "일반공모 배정분"의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.																																									
			<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>청약단위</th></tr><tr><td>10주 이상</td><td>100주 이하</td><td>10주 단위</td></tr><tr><td>100주 초과</td><td>500주 이하</td><td>50주 단위</td></tr><tr><td>500주 초과</td><td>1,000주 이하</td><td>100주 단위</td></tr><tr><td>1,000주 초과</td><td>5,000주 이하</td><td>500주 단위</td></tr><tr><td>5,000주 초과</td><td>10,000주 이하</td><td>1,000주 단위</td></tr><tr><td>10,000주 초과</td><td>50,000주 이하</td><td>5,000주 단위</td></tr><tr><td>50,000주 초과</td><td>100,000주 이하</td><td>10,000주 단위</td></tr><tr><td>100,000주 초과</td><td>500,000주 이하</td><td>50,000주 단위</td></tr><tr><td>500,000주 초과</td><td>1,000,000주 이하</td><td>100,000주 단위</td></tr><tr><td>1,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 이하</td><td>500,000주 단위</td></tr><tr><td>5,000,000주 초과</td><td>10,000,000주 이하</td><td>1,000,000주 단위</td></tr><tr><td colspan="2">10,000,000주 초과</td><td>5,000,000주 단위</td></tr></table>			구분		청약단위	10주 이상	100주 이하	10주 단위	100주 초과	500주 이하	50주 단위	500주 초과	1,000주 이하	100주 단위	1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위	5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위	10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위	50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위	100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위	500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위	1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위	5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위	10,000,000주 초과		5,000,000주 단위
			구분		청약단위																																							
			10주 이상	100주 이하	10주 단위																																							
			100주 초과	500주 이하	50주 단위																																							
			500주 초과	1,000주 이하	100주 단위																																							
			1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위																																							
			5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위																																							
			10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위																																							
			50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위																																							
			100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위																																							
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위																																										
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위																																										
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위																																										
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위																																										
청약기일	우리사주배정	개시일	-																																									
		종료일	-																																									
	구주주 (신주인수권증서 보유자)	개시일	2025년 07월 03일																																									
		종료일	2025년 07월 04일																																									
	일반모집 또는 매출	개시일	2025년 07월 08일																																									
종료일		2025년 07월 09일																																										
청약증거금	주주배정(신주인수권증서)		청약금액의 100%																																									

	초과청약	청약금액의 100%
	일반모집 또는 매출	청약금액의 100%
납입기일		2025년 07월 11일
배당기산일(결산일)		2025년 06월 01일

주1) 일반공모의 청약한도는 일반공모주식의 100% 범위 내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

주2) 본 증권신고서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정 요구 등이 발생할 경우에는 동 신고서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 본 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

나. 모집의 절차

(1) 모집 일자 및 방법

구 분	일 자	매 체
신주발행(신주배정기준일)의 공고	2025년 05월 27일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com)
모집 또는 매출가액 확정 공고	2025년 07월 01일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com)
실권주 일반공모 청약공고	2025년 07월 07일	1) 당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com) 2) 삼성증권㈜ 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 3) 엔에이치투자증권㈜ 홈페이지 (http://www.nhqv.com) 4) 케이비증권㈜ 홈페이지 (http://www.kbsec.com) 5) 한국투자증권㈜ 홈페이지 (http://securities.koreainvestment.com)
실권주 일반공모 배정공고	2025년 07월 11일	1) 삼성증권㈜ 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 2) 엔에이치투자증권㈜ 홈페이지 (http://www.nhqv.com) 3) 케이비증권㈜ 홈페이지 (http://www.kbsec.com) 4) 한국투자증권㈜ 홈페이지 (http://securities.koreainvestment.com)

주) 실권주 일반공모 청약공고는 발행회사 및 공동대표주관회사의 홈페이지에 게시하고 실권주 일반공모 배정공고는 공동대표주관회사의 홈페이지에 게시함으로써 개별통지를 갈음합니다.

■ 공모일정 등에 관한 사항

일자	증자절차	비고
2025년 05월 09일	신주발행 이사회결의	-
	신주발행 및 기준일 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com)
2025년 05월 12일	증권신고서 제출	
2025년 05월 22일	1차 발행가액 확정	신주배정기준일 3거래일 전
2025년 05월 26일	권리락	-
2025년 05월 27일	신주배정기준일	주주확정
2025년 06월 11일	신주배정 통지	-
2025년 06월 18일 ~ 2025년 06월 24일	신주인수권증서 상장기간	5거래일 이상 거래

2025년 06월 25일	신주인수권증서 상장폐지	구주주 청약초일 5거래일전에 상장폐지되어 있어야함
2025년 06월 30일	확정 발행가액 산정	구주주 청약초일 3거래일 전
2025년 07월 01일	확정 발행가액 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com)
2025년 07월 03일 ~ 2025년 07월 04일	구주주청약 및 초과청약	-
2025년 07월 07일	일반공모 청약 공고	당사 인터넷 홈페이지 (http://www.esrks-reit.com) 삼성증권(주) 홈페이지 (http://www.samsungpop.com) 엔에이치투자증권(주) 홈페이지 (http://www.nhqv.com) 케이비증권(주) 홈페이지 (http://www.kbsec.com) 한국투자증권(주) 홈페이지 (http://securities.koreainvestment.com)
2025년 07월 08일 ~ 2025년 07월 09일	일반공모 청약	-
2025년 07월 11일	주금납입 / 환불	-
2025년 07월 24일	신주의 유통개시일	유상증자 신주 추가상장예정일

주) 본 투자설명서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 정정요구 등에 따라 동 투자설명서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 증권신고서의 효력 발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 유가증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 유가증권에 대한 투자는 전적으로 주주 및 투자자에게 귀속됩니다.

(2) 청약방법

1) 구주주 중 주권을 증권회사에 예탁한 주주(기존 실질주주)는 주권을 예탁한 증권회사의 본·지점 및 공동대표주관회사의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 다만, 구주주 중 명의개서대행기관 특별계좌에 주식을 가지고 있는 주주(기존 명부주주)는 신주배정통지서를 첨부하여 실명확인증표를 제시한 후 공동대표주관회사의 본·지점에서 청약할 수 있습니다. 청약시에는 소정의 청약서2통에 필요한 사항을 기입하여 청약증거금과 함께 제출하여야 합니다.

2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행되어, 주권 상장법인의 상장주식은 전자증권 의무전환대상으로 전자증권제도 시행일에 전자증권으로 일괄 전환되었습니다. 전자증권제도 시행전까지 증권회사에 예탁하고 있는 실질주주 주식은 해당 증권회사 계좌에 전자증권으로 일괄 전환되었으며, 기존 명부주주가 보유한 주식은 명의개서대행기관이 개설하는 특별계좌에 발행되어 소유자별로 관리됩니다.

금번 유상증자시 신주인수권증서는 전자증권으로 발행됩니다. 주주가 증권사 계좌에 보유하고 있는 주식(기존 "실질주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 증권사 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존 "명부주주" 보유주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 금번 유상증자 청약 참여 또는 신주인수권증서의

매매가 가능합니다.

"특별계좌 보유자(기존 "명부주주")"는 신주인수권증서의 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 이전 없이 "공동대표주관회사"의 본·지점에서 직접 청약하는 방법으로도 금번 유상증자에 청약이 가능합니다. 다만 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관 내 "특별계좌"에서 "일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)"로 신주인수권증서를 이전 신청한 후에만 가능하므로 이 점 유의하시기 바랍니다.

2) 초과청약 : 신주인수권증서 청약을 한 자는 신주인수권증서 청약 한도 주식수의100%를 추가로 청약할 수 있습니다. 이 때 신주인수권증서 청약 한도 주식수의100%에 해당하는 주식 중 소수점 이하인 주식은 청약할 수 없습니다.

3) 일반공모 청약 : 일반청약자는 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률의 규정에 의한 실명으로 거래하여야 하며, 청약사무 취급처에 실명확인증표, 소정의 청약서, 청약증거금을 제시하고 청약합니다. 일반청약자의 청약 시, 각 청약처 별로 다중청약은 가능하나, 한 개의 청약처에서 이중청약은 불가능하며, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 집합투자기구를 제외한 청약자의 한 개 청약처에 대한 복수청약은 불가능합니다.

4) 청약은 청약주식의 단위에 따라 될 수 있으며, 1인당 청약한도를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 하고 청약사무 취급처는 그 차액을 납입일까지 당해 청약자에게 반환하며, 이 때 받은 날부터의 이자는 지급하지 않습니다.

5) 기타

1) 일반공모 배정을 함에 있어 이중청약이 있는 경우에는 그 청약자의 청약 전부를 청약하지 아니한 것으로 봅니다. 단, 집합투자기구 중 운용주체가 다른 펀드는 제외합니다.

2) 청약자는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 의거 실지 명의에 의해 실명에 의해 청약해야 합니다.

3) 1인당 청약한도(일반공모 청약자의 최대청약주식수)를 초과하는 청약부분에 대하여는 청약이 없는 것으로 합니다.

(3) 청약한도 및 청약단위

1) 구주주의 청약단위는1주로 하며, 개인별 청약한도는 보유하고 있는 신주인수권증서와 초과청약가능 주식수(보유하고 있는 신주인수권증서1주당1주를 곱하여 산정된 수. 단, 1주 미만은 절사)를 합한 주식수로 하되, 자기주식 및 자사주신탁 등의 자기주식 변동으로 인하여 구주주의1주당 배정 비율은 변동될 수 있습니다 (단, 1주 미만은 절사합니다).

2) 일반공모의 청약단위는 최소 청약단위를10주로 하며 다음과 같이 정한다. 단, 일반공모 청약자의 청약한도는 일반공모 배정분의100% 범위내로 하며, 청약한도를 초과하는 부분에 대해서는 청약이 없는 것으로 봅니다.

【 청약주식별 청약단위 】

구분		청약단위
10주 이상	100주 이하	10주 단위

100주 초과	500주 이하	50주 단위
500주 초과	1,000주 이하	100주 단위
1,000주 초과	5,000주 이하	500주 단위
5,000주 초과	10,000주 이하	1,000주 단위
10,000주 초과	50,000주 이하	5,000주 단위
50,000주 초과	100,000주 이하	10,000주 단위
100,000주 초과	500,000주 이하	50,000주 단위
500,000주 초과	1,000,000주 이하	100,000주 단위
1,000,000주 초과	5,000,000주 이하	500,000주 단위
5,000,000주 초과	10,000,000주 이하	1,000,000주 단위
10,000,000주 초과		5,000,000주 단위

(4) 청약결과 배정방법

1) 구주주 청약(신주인수권증서 청약): 신주배정기준일(2025년 05월 27일 예정) 18:00 현재 주주명부에 등재된 구주주에게 본 주식을 1주당 0.1548648686주를 곱하여 산정된 배정주식수(단, 1주미만은 절사함)로 하고, 배정범위 내에서 청약한 수량만큼 배정합니다. 단, 신주배정기준일 전 자기주식 및 자기주식신탁 등의 자기주식변동으로 인하여 1주당 배정주식수가 변동될 수 있습니다.

2) 초과청약에 대한 배정 : 구주주(신주인수권증서보유자) 청약 이후 발생한 실권주가 있는 경우, 실권주를 구주주(신주인수권증서보유자)가 초과청약(초과청약 비율: 배정 신주 1주당 1주)한 주식수에 비례하여 배정하며(단, 초과청약 주식수가 실권주에 미달한 경우 100% 배정), 1주 미만의 주식은 절사하여 배정하지 않습니다.

① 청약한도 주식수= 신주인수권증서청약 한도주식수+ 초과청약 한도주식수

② 신주인수권증서청약 한도주식수= 보유한 신주인수권 증서의 수량

③ 초과청약 한도주식수= 신주인수권증서청약 한도주식수x 초과청약 비율(100%)

$$\text{* 초과청약 비율} = \frac{\text{실권주[구주주배정분-구주주청약분]}}{\text{초과청약 주식수}}$$

주) 구주주 청약분은 신주인수권증서 보유자의 청약분을 의미합니다.

3) 일반공모 청약

① 상기 구주주 청약 및 초과청약 결과 발생한 실권주 및 단수주는 아래와 같이 공동대표주관회사가 일반에게 공모합니다. 배정수량 계산시에는 청약사무취급처에 청약된 청약주식수를 모두 합산하여 동일한 배정비율로 통합배정합니다.

(i) 일반공모 청약결과 일반공모 총 청약자의 청약주식수가 공모주식수를 초과하는 경우에는 청약경쟁률에 따라 5사 6입을 원칙으로 안분 배정하여 잔여주식이 최소화되도록 합니다. 이후 최종 잔여주식은 최고청약자부터 순차적으로 우선 배정하되, 동순위 최고청약자가 최종 잔여 주식보다 많은 경우에는 공동대표주관회사가 합리적으로 판단하여 배정합니다.

(ii) 일반공모 청약결과 일반공모 총 청약주식수가 일반공모 주식수에 미달하는 경우에는 청약주식수대로 배정합니다. 배정결과 발생하는 잔여주식은 공동대표주관회사 각자의 인수한도 의무주식수를 한도로 하여 개별 인수의무주식수를 자기계산으로 각각 잔액인수합니다.

[인수계약 내용에 따른 공동대표주관회사 및 인수회사의 인수한도 비율]

구 분	구 분	인수한도 의무주식수 비율
공동대표주관회사	삼성증권 주식회사	25.00%
	엔에이치투자증권 주식회사	25.00%
	케이비증권 주식회사	25.00%
	한국투자증권 주식회사	25.00%

주) 상기 비율은 인수한도 주식수 비율이며, 일반공모 후 미청약분에 대해 인수하는 주식수 산정에 관한 세부적인 방법인 잔액인수계약서에 따릅니다.

(iii) 인수계약서 제2조 제4항에 따라 청약미달회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무주식수보다 적은 회사를 말한다)의 개별 인수의무주식수를 산정함에 있어서, 청약미달회사의 인수책임을 면하게 된 주식수는 인수한도 청약초과회사(일반공모 청약물량이 인수한도 의무주식수를 초과하는 회사를 말한다)의 초과청약물량(청약물량에서 인수한도 의무주식수를 차감한 주식수를 의미하되, 0 이상으로 한다)을 청약미달회사에게 청약미달회사별 인수비율을 우선 고려하여 배분하고, 기타 자세한 사항은 공동대표주관회사가 협의하여 산정합니다.

4) 위 제1호 내지 제3호에도 불구하고, 공동대표주관회사는 증권 인수업무 등에 관한 규정 제9조 제2항에 의거 일반청약자에 대하여 배정하여야 할 주식의 25,000주(액면가 금 1,000원 기준) 이하이거나, 배정할 주식의 공모금액이 1억원 이하인 경우에는 일반청약자에게 배정하지 아니할 수 있으며, 잔여주식은 공동대표주관회사가 자기계산으로 인수합니다.

(5) 투자설명서 교부의무

▶ 2009년 2월 4일부터 시행된 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따라, 동법 제124조에 의거, 금번 유상증자의 청약에 참여하시는 투자자께서는 투자설명서를 의무적으로 교부 받으셔야 합니다.

▶ 본 주식의 청약에 참여하고자 하는 투자자(동법 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 동법 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)께서는 청약하시기 전, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

▶ 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전

자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률]

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3.>

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28.>

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

[자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령]

제11조 (증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009.10.1., 2010.12.7., 2013.6.21., 2013.8.27., 2016.6.28., 2016.7.28.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
 - 가. 전문투자자
 - 나. 삭제 <2016.6.28.>
 - 다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
 - 라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)
 - 마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
 - 바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여

고시하는 자

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 "금융회사"는 "법인"으로 보고, "발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)"은 "발행주식"으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009.7.1., 2013.6.21., 2021.1.5>

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

1) 교부장소 : 공동대표주관회사의 본점 및 지점

2) 교부방법

※ 투자설명서 교부방법 및 일시

구분	교부방법	교부일시
구주주 청약자	아래 1), 2) 및 3)을 병행 1) 우편 송부 2) 공동대표주관회사의 본점 및 지점에서 교부 3) 공동대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 우편송부시: 구주주 청약 초일인 2025년 07월 03일 이전 수취 가능 2) 공동대표주관회사의 본점 및 지점: 구주주 청약 종료일(2025년 07월 04일)까지 3) 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 구주주 청약 종료일(2025년 07월 04일)까지
일반청약자	아래 1) 및 2)를 병행 1) 공동대표주관회사의 본점 및 지점에서 교부 2) 공동대표주관회사의 홈페이지나 HTS에서 교부	1) 공동대표주관회사의 본점 및 지점: 일반공모 청약 종료일(2025년 07월 09일)까지 2) 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS에서 교부: 일반공모 청약 종료일(2025년 07월 09일)까지

① 구주주 교부방법

- 구주주에 대해서는 투자설명서를 우편으로 교부할 예정입니다. 다만, 공동대표주관회사를 통해 구주주 청약을 하시는 주주께서는 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통해서도 투자설명서를 교부받으실 수 있습니다.

② 일반청약자 교부 방법

- 원칙적으로 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법으로 교부합니다.
- 공동대표주관회사 및 인수회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS에서 투자설명서를 다운로드 받으실 수 있으며, 다운로드를 완료하신 이후에 청약하실 수 있습니다.
- 단, 전자문서 수신자의 사전동의 후 수신자가 전자문서의 종류와 장소를 지정한 상태에서 전자문서 수신사실이 확인될 수 있는 경우 전자문서도 가능합니다. 전자문서 형태의 투자설명서는 다음의 요건을 모두 충족하여야 정상적으로 교부된 것으로 간주되어 청약이 가능합니다.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서수신자가 동의할 것2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것 |
|---|

③ 기타사항

- 본 주식의 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하거나, 홈페이지에서 다운로드 받은 후 교부확인란에 체크하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우에는 투자설명서 수령거부의사를 표시하여야 합니다.
- 투자설명서 수령거부 의사표시는 서면, 전화, 전신, 모사전송, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 가능합니다.
- 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 상기와 같은 방법 등으로 표시하지 않은 경우, 본 주식의 청약에 참여할 수 없습니다.
- 전자문서의 방법으로 투자설명서를 교부 받고자 하는 투자자는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제124조 제1항 각호의 요건을 모두 충족하여야 합니다.

3) 투자설명서 수령 확인절차

① 우편을 통한 투자설명서 수령 청약자(구주주 청약의 경우)

- 청약하시기 위해 청약처를 방문하셨을 경우, 직접 투자설명서 교부확인서를 작성하시고 청약을 진행하시기 바랍니다.
- HTS 및 MTS를 통한 청약시 투자설명서 수령여부를 확인하여야 청약 가능합니다.
- 유선 청약시에는 각 청약처의 녹취기록을 통해 투자설명서 교부를 확인할 수 있습니다(해당 청약처의 안내를 참고해주시기 바랍니다).

② 지점 방문을 통한 투자설명서 수령시

- 투자설명서 교부확인 후 청약을 진행하시기 바랍니다.

③ 공동대표주관회사의 홈페이지 또는 HTS, MTS를 통한 교부(일반청약의 경우)

- 청약화면에 추가된 투자설명서 다운로드 및 투자설명서 교부 확인에 체크가 선행되어야 청약업무 진행이 가능합니다.

※ 청약자 유형별 청약취급처

- 구주주 중 일반주주(기존 "실질주주") : 주권을 예탁한 증권회사 및 공동대표주관회사의 본·지점
- 구주주 중 특별계좌보유자(기존 "명부주주") : 공동대표주관회사의 본·지점
- 일반공모 청약자 : 공동대표주관회사의 본·지점

4) 기타

① 금번 유상증자의 경우, 증권신고서의 효력발생 이후, 신주배정기준일 현재 주주명부상 주주에게 투자설명서를 우편으로 발송할 예정입니다. 우편의 반송 등에 의한 사유로 교부를 받지 못하신 투자자께서는, 지점방문을 통해 투자설명서를 교부 받으실 수 있습니다. 다만, 전자문서의 형태로 교부 받으실 경우, '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제124조 제1항 각 호의 요건을 모두 충족해야만 청약이 가능합니다.

② 구주주 청약시 공동대표주관회사 이외의 증권회사를 이용한 청약 방법 : 해당 증권회사의 청약방법 및 규정에 의해 청약을 진행하시기 바랍니다. 이 경우에도, 본 투자설명서의 교부에 대한 확인 등의 절차를 수행하지 아니하면, 금번 유상증자의 청약에 참여하실 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

※ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제124조, 동법 시행령 제132조에 의해 투자설명서의 교부가 면제되는 대상에게는 투자설명서 교부의무가 없습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제124조 (정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다.

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」

제132조 (투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

[금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정]

제2-5조(설명의무 등)

1. (생략)
2. 금융투자회사는 일반투자자를 대상으로 투자권유를 하는 경우에는 해당 일반투자자가 서명 또는 기명날인의 방법으로 설명서(파생결합증권 및 집합투자증권의 경우 법 제123조에 따른 투자설명서를 말한다. 이하 같다)의 수령을 거부하는 경우를 제외하고는 투자유의사항을 명시한 설명서를 교부하여야 한다. (이하생략)

(6) 청약증거금의 대체, 반환 및 납입에 관한 사항

청약증거금은 청약금액의 100%로 하고, 주금납입기일에 납입금으로 대체하며, 청약증거금에 대해서는 무이자로 합니다. 초과 청약증거금이 있는 경우에는 이를 주금납입일기일에 환불합니다.

공동대표주관회사 및 인수회사는 청약자의 주금납입금을 납입기일에 (주)국민은행 서교동종합금융센터에 납입합니다.

(7) 주권 교부에 관한 사항

유상증자 신주 유통 개시(예정)일: 2025년 07월 24일 (2019년 9월 16일 전자증권제도가 시행됨에 따라 실물 주권의 교부 없이 각 주주의 보유 증권계좌로 상장일에 주식의 등록발행되어 입고되며, 상장일부터 유통이 가능합니다. 단, 유관기관과의 업무 협의 과정에서 상기 일정은 변경될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.)

(8) 신주인수권증서에 관한 사항

1) 금번과 같이 주주배정방식의 유상증자를 실시할 때, 주주가 소유하고 있는 주식수 비율대로 신주를 인수할 권리인 신주인수권에 대하여 당사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 제3항 및 「증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정」 제5-19조에 의거하여 주주에게 신주인수권증서를 발행합니다.

2) 금번 유상증자 시 신주인수권증서는 전자증권제도가 시행됨에 따라 별도의 실물 증서를 발행하지 않습니다. 개별 주주의 계좌에 입고되어 있는 주식(기존의 "실질주주"가 보유한 주식)에 대하여 배정되는 신주인수권증서는 해당 계좌에 발행되어 입고되며, 명의개서대행기관 특별계좌에 관리되는 주식(기존의 "명부주주"가 보유한 주식)에 대해 배정되는 신주인수권증서는 명의개서대행기관 내 특별계좌에 소유자별로 발행 처리됩니다.

3) 신주인수권증서 매매의 중개를 할 증권회사는 공동대표주관회사인 삼성증권 주식회사, 엔에이치투자증권 주식회사, 케이비증권 주식회사 및 한국투자증권 주식회사로 합니다.

4) 신주인수권증서 매매 등

신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 신주인수권증서를 예탁하고 있는 증권회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자 계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 투자자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일 내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

5) 신주인수권증서를 양수한 투자자의 청약방법

신주인수권증서를 증권회사에 예탁하고 있는 양수인은 당해 증권회사 점포 및 공동대표주관회사의 본점 및 지점을 통해 해당 신주인수권증서에 기재되어 있는 수량만큼 청약할 수 있으며 청약 기일내에 청약하지 않을 경우 그 권리와 효력을 상실합니다.

6) 당사는 금번 주주배정 후 실권주 일반공모 유상증자 관련 신주인수권증서의 상장을 한국거래소에 신청할 예정입니다. 동 신주인수권증서가 상장될 경우, 상장기간은 2025년 06월 18일부터 2025년 06월 24일까지 5거래일간으로 예정하고 있으며, 동 기간 중 상장된 신주인수권증서를 한국거래소에서 매매할 수 있습니다. 동 신주인수권증서는 2025년 06월 25일에 상장폐지될 예정입니다. ("유가증권시장상장규정" 제150조 "신규상장"에 따라 5거래일 이상 상장되어야 하며, 동 규정 제152조 "신주인수권증서의 상장폐지기준"에 따라 주주청약 개시일 5거래일전에 상장폐지되어야 함.)

7) 신주인수권증서의 거래 관련 추가사항

당사는 금번 유상증자의 신주인수권증서를 상장신청할 예정인 바, 현재까지 관계기관과의 협의를 통해 확인된 신주인수권증서 상장시의 제반 거래관련 사항은 다음과 같습니다.

① 상장방식 : 전자등록발행된 신주인수권증서 전부를 상장합니다.

② 일반주주(기존 "실질주주")의 신주인수권증서 거래

구분	상장거래 방식	계좌대체거래 방식
방법	주주의 신주인수권증서를 전자등록발행하여 상장합니다. 상장된 신주인수권증서를 장내거래를 통하여 매수하여 증권사 계좌에 보유한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다. 주주의 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물 증서는 발행되지 않습니다.	신주인수권증서를 매매하고자 하는 주주는 위탁증권 회사에 신주인수권증서의 매매를 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래상대방 명의의 위탁자 계좌로 신주인수권증서의 계좌대체를 청구합니다. 위탁자계좌를 통하여 신주인수권증서를 매수한 자는 그 수량만큼 청약할 수 있으며, 청약기일내에 청약하지 아니하면 그 권리와 효력은 상실됩니다.
기간	2025년 06월 18일부터 2025년 06월 24일까지	2025년 06월 11일부터 2025년 06월 26일까지

주1) 상장거래: 2025년 06월 18일부터 2025년 06월 24일까지(5영업일간) 거래 가능합니다.

계좌대체거래 : 신주배정통지일인 2025년 06월 11일(예정)부터 2025년 06월 26일까지 거래 가능합니다.

주2) -> 신주인수권증서 상장거래 말일의 결제일인 2025년 06월 26일까지 계좌대체(장외거래) 가능하며, 그 이후부터는 신주인수권증서의 청약권리 명세를 확정하므로 신주인수권증서의 계좌대체(장외거래)가 제한됩니다.

주3) 신주인수권증서는 전자등록발행되므로 실물은 발행되지 않습니다.

③ 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 신주인수권증서 거래 : 특별계좌 보유자(기존 "명부주주")의 경우 명의개서대리인의 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 청약 참여 또는 신주인수권증서를 매매할 수 있습니다. 신주인수권증서의 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 이전 없이 "공동대표주관회사"의 본·지점에서 직접 청약 가능하나, 신주인수권증서의 매매는 명의개서대행기관에 '특별계좌'에서 '일반 전자등록계좌(증권회사 계좌)'로 신주인수권증서를 이전 신청한 후 가능합니다.

(9) 기타의 사항

1) 신주의 배당기산일

본 공모에 의해 발행되는 신주의 배당기산일은 2025년 06월 01일입니다.

2) 정보이용제한

공동대표주관회사인 삼성증권 주식회사, 엔에이치투자증권 주식회사, 케이비증권 주식회사 및 한국투자증권 주식회사는 잔액인수계약의 이행과 관련하여 입수한 정보 등을 제3자에게 누설하거나 발행회사의 경영개선 이외의 목적에 이용하여서는 아니됩니다.

3) 공모도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제180조의4 및 동법 시행령 제208조의4 제1항에 따라 2025년 05월 12일부터 2025년 06월 30일까지 공모도를 하거나 공모도 주문을 위탁한 자는 금번 모집(매출)에 청약할 수 없으며, 이를 위반하여 주식을 취득할 경우 동법 제429조의3 제2항에 따라 과징금이 부과될 수 있습니다. 다만 모집(매출)가액의 공정한 가격형성을 저해하지 않는 경우로서 동법 시행령 제208조의4 제2항 및 「금융투자업규정」 제6-34조에 해당할 경우에는 예외적으로 주식 취득이 허용됩니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제180조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

누구든지 증권시장에 상장된 주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 공시된 이후부터 해당 주식의 모집가액 또는 매출가액이 결정되기 전까지 대통령령으로 정하는 기간 동안 모집 또는 매출 대상 주식과 동일한 종목에 대하여 증권시장에서 공모도를 하거나 공모도 주문을 위탁한 경우에는 해당 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하여서는 아니 된다. 다만, 모집가액 또는 매출가액의 공정한 가격형성을 저해하지 아니하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 시행령

제208조의4(공매도 거래자의 모집 또는 매출에 따른 주식 취득 제한)

- ① 법 제180조의4 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 상장주식에 대한 모집 또는 매출 계획이 처음 공시된 날(법 제123조, 제129조, 제130조 및 제391조에 따라 공시된 날 중 가장 빨리 공시된 날을 말한다)의 다음 날부터 해당 공시 또는 변경공시에 따른 모집가액 또는 매출가액이 결정되는 날까지의 기간을 말한다.
- ② 법 제180조의4 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 제1항에 따른 기간 이내에 전체 공매도 주문수량보다 많은 수량의 주식을 가격경쟁에 의한 거래 방식으로 매수(증권시장업무규정에 따른 정규시장의 매매거래시간에 매수한 경우로 한정한다)한 경우. 이 경우 해당 매수 시점은 매매계약 체결일을 기준으로 한다.
 2. 금융위원회가 정하여 고시하는 바에 따라 해당 주식에 대한 유동성을 공급하기 위해 공매도를 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
 3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경우로서 증권시장의 원활한 거래를 위해 금융위원회가 정하여 고시하는 사유에 해당하는 경우

「금융투자업규정」 제6-34조(유상증자 참여 예외)

- ① 영 제208조의4 제2항 제2호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 바"란 법 제393조 제1항에 따른 증권시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적의 거래를 말한다.
- ② 영 제208조의4 제2항 제3호에서 "금융위원회가 정하여 고시하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.
1. 법 제392조 제2항에 따른 파생상품시장업무규정에서 정한 유동성 공급 및 시장조성 목적을 위해 해당 주식을 공매도 하거나 공매도 주문을 위탁한 경우
 2. 동일한 법인 내에서 영 제208조의4 제1항의 기간 중 공매도를 하지 않거나 공매도 주문을 위탁하지 않은 독립거래단위가 모집 또는 매출에 따른 주식을 취득하는 경우

4) 기타

본 투자설명서는 금융감독원에서 심사하는 과정에서 정정요구 등 조치를 취할 수 있으며, 만약 정정요구 등이 발생할 경우에는 동 투자설명서에 기재된 일정이 변경될 수 있습니다. 증권신고서의 효력발생은 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나, 정부가 이 집합투자증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 본 집합투자증권 투자에 대한 책임은 전적으로 투자자에게 귀속됩니다. 또한, 이 집합투자증권은 「예금자보호법」에 의한 보호를 받지 않는 실적배당상품으로 투자원금의 손실이 발행할 수 있으므로 투자에 신중을 기하여 주시기 바랍니다.

5. 인수에 관한 사항

[인수방법 : 잔액인수]

인수인		인수주식 종류 및 수	인수금액(원)	인수대가
공동대표주관회사	삼성증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	엔에이치투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	케이비증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%
	한국투자증권㈜	인수주식의 종류: 기명식 보통주식 인수주식의 수: 인수한도 의무주식수 X 25.00%	33,536,250,000	인수수료: 모집총액의 1.0% 중 25.00% 실권수수료: 실권액의 1.0%

합계	134,145,000,000	-
----	-----------------	---

주1) 모집총액 = 최종 발행가액 X 총 발행주식수

주2) 인수한도 의무주식수에 관한 상세한 조건 및 내용은 잔액인수계약서를 참고하시기 바랍니다.

주3) 상기 인수금액은 **확정 발행가액4,065원** 기준입니다.

6. 상장 및 매매에 관한 사항

[추가 상장 예정 일정]

일자 (예정)	내용
2025년 07월 17일	추가상장 신청
2025년 07월 24일	유상증자 신주 추가상장

(1) 회사는 환매금지형 투자회사로서 회사가 발행한 주식은 한국거래소(Korea Exchange) 유가증권시장에 상장되어 있습니다.

(2) 주주는 상장 후 한국거래소 유가증권시장에서 주식을 매도하는 방법에 의해서만 투자자금을 회수할 수 있습니다.

(3) 그러나 전반적인 시장금리가 상승할 경우 상대적으로 투자매력이 감소하여 주가가 하락하거나, 시장참여자의 부족으로 인해 상장 후 시장에서의 거래가 예상보다 활발하지 않는 등의 사유로 해당 주식의 환금성이 크게 제약 받을 수 있습니다.

(4) 당사는 유가증권시장 상장규정에 의하여 상장 후 정기보고서 미제출, 감사인 의견 미달, 자본잠식, 매출액 미달, 주가 미달, 시가총액 미달, 파산신청 등, 공시의무 위반, 자산구성요건 미달, 배당요건 미달, 그밖에 거래소가 인정하는 경우 관리종목으로 지정되거나 상장폐지될 수 있습니다.

또한 회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 신주 상장 후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약될 수 있으며, 또한 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 주권상장 부동산투자회사의 경우 매출액 기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정 될 수 있습니다. 주권상장부동산투자회사의 경우 매출액 기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정의 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
----	------------------------------------	--------------------------------------

정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	· 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	· 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우	· 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견 이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	· 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우 상장적격성 실질 검사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실 현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경 우
매출액	- 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우	매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재 매출액이 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자 자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회 사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 · 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산 투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하 나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정 지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한 되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인 정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.
파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보 호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	회생절차개시 신청으로 관리종목으로 지정된 상태에서 법원의 회생절 차개시신청 기각, 회생절차개시결정 취소, 회생계획 불인가, 회생절차 폐지의 결정 등의 경우 상장적격성 실질검사를 실시한 결과, 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익실현과 투자자 보호 등을 종합적 으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우

공시의무 위반	<p>다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여</p> <p>과거 1년 이내의 누계벌점이 15점 이상이 되는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우 	<p>다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	<p>「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우</p>	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	<p>비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비용이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우</p>	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	<p>상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과</p> <p>기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우</p>

제2부 집합투자기구에 관한 사항

1. 집합투자기구의 명칭

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
[펀드코드: K5MR21DC7676(DC767)]

2. 집합투자기구의 연혁

가. 회사의 연혁

시기	내용
2020년 02월 20일	회사 발기설립 (자본금: 9억원 / 납입금: 45억원 / 발행주식: 90만주)
2020년 06월 12일	일반사무관리위탁계약 체결 (신한펀드파트너스㈜)
	자산관리위탁계약 체결 (켄달스퀘어리츠운용㈜)
	자산보관위탁계약 체결 (㈜신한은행)
2020년 08월 24일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 최초 승인
2020년 08월 31일	자산관리위탁 변경계약 체결 (켄달스퀘어리츠운용㈜)
	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 변경인가 신청
2020년 09월 24일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 발행주식 매수(100,000주)
2020년 10월 16일	대출확약서 수령 (대주: 중소기업은행)
2020년 10월 19일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 (1차)변경인가
2020년 10월 23일	자산관리위탁 변경계약 체결 (켄달스퀘어리츠운용㈜)
2020년 10월 26일	보통주 47,300,000주 사모 납입 (주당 발행가액: 5,000원)
2020년 10월 27일	제1회 전환사채 발행(1,180억원)(사채권자:CPPIB)
	2차 유상증자 (사모) (보통주 47,300,000주/자본금 총액 482억원)
2020년 11월 05일	공모 이사회 결의
2020년 11월 06일	IPO 보통주 총액인수계약 체결 (한국투자증권㈜, 씨티그룹글로벌마켓증권㈜, 모간스탠리인터내셔널증권회사 서울지점)
	IPO 증권신고서 최초 제출
2020년 11월 23일	IPO 증권신고서 효력 발생
2020년 12월 10일	IPO 보통주 71,459,000주(주당 모집가액 5,000원) 납입
2020년 12월 11일	3차 유상증자(보통주 71,459,000주 / 자본금 총액 3,573억원)
	켄달스퀘어일반사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 매수 (이천 물류센터1)
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호의 B종 수익증권 매수 (이천 물류센터4)
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호의 F종 수익증권 매수 (용인 물류센터2)
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호의 수익증권 매수 (평택 물류센터)
2020년 12월 14일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사(“자리츠1”) 보통주 출자 (자리츠1은 부천저온, 고양, 용인1, 김해, 이천2, 이천3 등 6개 물류센터 자산 취득)
	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 투자부동산(부천저온 물류센터 외 5개) 취득

2020년 12월 21일	유가증권시장 주권 신규상장 승인
2020년 12월 23일	보통주 신규상장(한국거래소 유가증권시장)
2021년 06월 01일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주식회사 안성 물류센터 1 취득 완료
2021년 06월 02일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 (2차)변경인가
2021년 06월 10일	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호의 수익증권 매수 (용인(BRIC)물류센터3)
2021년 06월 11일	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호의 제1종 수익증권 추가출자(1,698,138,840좌)
2021년 07월 16일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 설립자본금(보통주 300,000주)
2021년 07월 20일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠2") 발기설립
2021년 09월 29일	국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업 (3차)변경인가
2021년 10월 18일	주주배정후 실권주 일반공모 유상증자 증권신고서 최초 제출
2021년 11월 25일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 440,000주)
2021년 11월 30일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 투자부동산(안성물류센터4) 취득
2021년 12월 17일	5차 유상증자(보통주 69,830,000주 / 자본금 총액 4,420억원)
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 유상증자 참여(보통주 79,110,200주)
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호의 제1종 수익증권 추가출자(4,500,000,000좌)
2021년 12월 20일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 투자부동산(김해물류센터2, 안성물류센터2, 안성물류센터3, 이천물류센터5) 취득
2022년 05월 30일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 유상증자 참여(보통주 2,000,000주)
2022년 08월 26일	대표이사 변경(박래익->조주현)
2023년 05월 09일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 유상증자 참여(보통주 9,000,000주)
2023년 05월 10일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 투자부동산(이천물류센터7) 취득
2023년 06월 12일	켄달스퀘어일반사모부동산신탁6호 - 이천물류센터 1 매각
2023년 06월 13일	켄달스퀘어일반사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 신탁계약 해지 (34,075,301,499좌)
2023년 06월 29일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 유상증자 참여(보통주 200,000주)
2023년 07월 04일	켄달스퀘어일반사모부동산신탁6호의 B종 수익증권 해지 (3,188,723,976좌)
2023년 07월 31일	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주식회사 - 투자금 반환(보통주 2,000,000주)
2023년 12월 05일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 유상증자 참여(보통주 600,000주)
2023년 12월 07일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 투자부동산(이천물류센터6) 취득
2024년 03월 13일	자산보관위탁계약 변경(㈜신한은행 → 엔에이치투자증권㈜)
2024년 10월 07일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 유상증자 참여(보통주 400,000주)
2024년 10월 24일	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사 - 투자부동산(이천물류센터8) 취득

나. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지	변경사항
서울특별시 영등포구 국제금융로 10 (Three IFC) 35층	해당사항 없음

다. 설립일자 및 존속기간

당사는 2020년 02월 20일 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 의거하여 설립된 위탁관리 부동산투자회사이며, 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다. 다만 시장 상황 등 여건을 고려하여 주주총회의 의결 및 관계 법령에 따라 존속기간 만료 전 청산할 수 있습니다. 당사 정관 58조(해산)은 회사의 해산 사유를 규정하고 있으며 해당 사유는 하기와 같습니다.

정관 제58조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존속기간을 정한 경우 그 존속기간의 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

라. 주주 및 지분현황

[당사 주요주주 현황]

(단위: 주)

관 계	주주명	국적	보유주식의 종류	신고서 제출일 현재		비고
				보유주식수	지분율	
최대주주	CPP Investment Board Real Estate Holdings, Inc.	캐나다	보통주식	52,952,822	24.85%	최근 사업보고서 기준
기타특수관계자	ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	싱가포르	보통주식	13,684,437	6.42%	
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용㈜	대한민국	보통주식	1,487,438	0.70%	
타인	미래에셋자산운용㈜	대한민국	보통주식	22,982,147	10.79%	주식등의대량보유 상황보고서 기준
타인	이지스자산운용㈜	대한민국	보통주식	17,272,821	8.11%	
타인	㈜코람코자산운용	대한민국	보통주식	10,786,316	5.06%	
타인	이에스알켄달스퀘어㈜	대한민국	보통주식	8,183,698	3.84%	
타인	BlackRock Institutional Trust Company, N.A.	미국	보통주식	8,846,961	4.15%	
타인	국민연금공단	대한민국	보통주식	10,674,421	5.01%	
-	합계	-	-	146,871,061	68.93%	-

(자료: 당사 제시자료 및 금융감독원 전자공시시스템 공시자료)

주) 상기 주주 중 최대주주 및 기타특수관계자를 제외한 주주의 보유주식현황은 2025년 05월 11일 기준 확인 가능한 당사가 공시한 주식
등의대량보유상황보고서 기준입니다

마. 상호의 변경

해당사항 없습니다.

바. 회사가 화의, 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행 중인 경우

해당사항 없습니다.

사. 회사가 합병등을 한 경우 그 내용

해당사항 없습니다.

아. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

해당사항 없습니다.

자. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

당사는 설립 이후 합병, 기업분할, 영업양수도, 감자를 실시한 바 없습니다.

3. 집합투자기구의 신탁계약기간

구분	업무범위	계약기간
----	------	------

자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용(주)	<p>(가) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무</p> <p>1) 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일</p> <p>2) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일</p> <p>3) 위 2)목에 따라 부동산을 취득·관리·개량 및 처분하는 일</p> <p>4) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일</p> <p>5) 부동산의 관리를 위하여 관련법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일</p> <p>6) 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일</p> <p>7) 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무</p> <p>(나) 부동산의 개발에 관한 업무</p> <p>1) 위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일</p> <p>2) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인·허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무</p> <p>3) 위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시</p> <p>4) 기타 부동산개발사업에 필요한 업무</p> <p>(다) 부동산의 임대차에 관한 업무</p> <p>1) 임대차계약을 협상하고 작성하며 체결하는 일</p> <p>2) 임대차보증금을 수령하고 반환하는 일</p> <p>3) 임차료를 징수하고 임차인을 관리하는 일</p> <p>4) 임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일</p> <p>5) 기타 임대차에 필요한 업무</p> <p>(라) 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한 업무</p> <p>1) 다른 부동산투자회사 발행의 주식인수, 주식 취득을 통한 출자 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함)에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무</p> <p>2) 위 1)항 외의 증권의 취득 또는 처분에 관한 의사결정을 지원하는 행위</p> <p>3) 위탁자의 의사결정에 따라 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 기타 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 협상 및 체결</p> <p>4) 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 일</p> <p>5) 위탁자를 위하여 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 또는 기타 증권상의 권리를 행사하는 일</p> <p>6) 기타 증권의 매매에 필요한 업무</p>	<p>- 본 계약의 기간은 본 계약 제13조에 따라 종도해지되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.</p> <p>- 본 계약은 체결일로부터 효력이 발생하되, 자산관리자가 본 계약 체결 이전에 위탁자를 위해 수행한 모든 위탁업무의 효력을 포함한다. 단, 위탁자가 영업인가를 받지 못하는 것으로 확인되면 본 계약은 소급적으로 실효한다.</p> <p>- 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면 합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.</p>
--------	--------------	---	---

		<p>(마) 금융기관에의 예치에 관한 업무</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 일 2) 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 일 3) 예금을 계좌 이체하는 일 4) 예금계좌를 관리하는 일 5) 기타 예치사무에 필요한 업무 <p>(바) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일 2) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일 3) 부동산의 사용에 관한 권리를 취득·관리 및 처분하는 일 4) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일 5) 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 일 6) 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무 <p>(사) 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 차입 및/또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일 2) 차입 및/또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일 3) 차입 및/또는 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일 4) 기타 차입 및/또는 사채발행에 필요한 업무 <p>(아) 자산관리에 관한 일반적인 업무</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 위탁자의 영업인가 및 변경인가를 신청하는 일 2) 위탁자의 자산운용에 관한 매 회계연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일 3) 매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서를 작성하여 매 분기 종료 후 45일과 매 결산기 종료 후 90일 이내에 위탁자에게 제출하는 일 4) 매월 30일까지 전월의 자산관리내역을 위탁자에게 통보하는 일 5) 대상자산의 투자·운용, 다른 부동산투자회사에 대한 출자·지배·경영지원 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함), 기타 증권 매매·차입·사채발행, 부동산개발사업 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일 6) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일 7) 필요한 경우 Property Management 회사, Facility Management 회사 등 재수탁회사를 선정하고 감독하는 일 8) 관련법령이 정하는 바에 따라 대상자산에 속하는 지분증권의 의결권 행사 9) 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 신청 등 제반 행정 업무 10) 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판 	
--	--	--	--

		단하는 업무	
일반사무수탁회사	신한펀드파트너스㈜	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식의 발행에 관한 업무 3. 운영에 관한 업무 4. 계산에 관한 업무 5. 세무에 관한 업무 6. 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무 7. 해산 및 청산 업무	- 계약기간은 계약의 효력발생일로부터 1년이 되는 날(계약 종료일)까지로 하며, 계약당사자가 계약 종료일로부터 1개월 전까지 해지의사를 통보하지 않는 한 계약은 자동으로 1년씩 연장. - 위탁자의 청산종결등기일 또는 본 계약 제18조에서 정한 해지일까지
자산보관기관	엔에이치투자증권㈜	1. 부동산의 보관 및 관리 ① 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권, 지상권, 임차권의 보존 및 보관 ② 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약 체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전 시 신탁 등기 해지 ③ 부동산의 등기권리의 기재사항 변경업무 ④ 부동산의 임차인 등의 요청에 의한 확인서 발급 업무 ⑤ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무 2. 증권의 보관 및 관리 ① 증권의 양도 및 보관, 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다. ② 증권에 관한 각종의 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령 ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무 3. 현금의 보관 및 관리 ① 현금의 수령, 지급 및 보관 ② 제세공과금의 지급 ③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급 ④ 계좌개설, 폐지 및 변경 업무 ⑤ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무 4. 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산 보관에 관련된 업무	계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁회사”의 청산종결등기일 또는 제21조에서 정한 중도해지시까지

4. 집합투자업자

켄달스퀘어리츠운용(주)는 부동산투자회사법에 따른 당사의 적법한 자산관리회사로서 본 집합투자기구의 투자운용업무를 수행하며 세부사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	켄달스퀘어리츠운용 주식회사

영문명	Kendall Square REIT Management, Inc.
대표자	배상휘
본점 사업자등록번호	519-87-02065
본사 주소	서울특별시 영등포구 국제금융로 10 (여의도동, Three IFC) 35층
본사 전화번호	02-6205-0467
본사 팩스번호	02-6205-0466
인터넷 홈페이지 주소	http://www.kendallsquarerm.com
결산월	12월
업종명	부동산업
회사설립일	2020년 05월 28일
임직원수	19명 (2024.12.31)

5. 운용전문인력에 관한 사항

당사는 켄달스퀘어리츠운용(주)와 자산관리위탁계약을 맺고 있으며, 켄달스퀘어리츠운용(주)의 운용전문인력 현황은 다음과 같습니다.

성명	출생년도	최종학력 (전공)	주요경력
배상휘	1979년	보스턴대학교 국제관계학과 학사	- 켄달스퀘어자산운용 투자팀 이사 - 라살자산운용 투자팀 이사 - 리딩투자증권 프로젝트금융팀 대리 - 하나대투증권 국제금융팀 대리
김재현	1981년	경희대학교 회계학과 학사	- 이에스알켄달스퀘어 회계팀장 - 삼정회계법인 회계감사 본부 차장
임한상	1985년	서울대학교 건축공학과 학사	- 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스 건설관리팀 차장 - 대림산업 공무팀 과장
김진숙	1980년	국민대학교 국제통상학과 학사	- 에이알에이코리아 자산관리팀 차장 - 케이리츠투자운용 리츠지원팀 팀장
박기백	1987년	한양대학교 건축공학과 석사	- 이에스알켄달스퀘어 자산관리팀 대리 - 메이트플러스 물류팀 주임
공병호	1987년	서울시립대학교 도시공학과 학사	- 한국투자신탁운용 부동산팀 대리 - 세빌스인베스트먼트코리아투자운용팀 사원
양승연	1988년	한국외국어대학교 경제학과 학사	- 이에스알켄달스퀘어 자산관리팀 대리
최도원	1989년	건국대학교 건축공학과 학사	- 금호건설 공사관리팀 대리
강정모	1992년	연세대학교 의류환경학과, 경영학과 학사	- 이지스자산운용 공간투자팀 과장

주) 상기 인력은 부동산투자회사법 제22조의 규정에 의한 자산운용전문인력입니다.

6. 집합투자기구의 구조

가. 지배구조 현황

당사는 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사입니다. 그러나 부동산투자회사는 부동산투자회사법상 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두어야 하고 그 역할과 권한이 당사의 정관에 명시되어 있으며, 이러한 주주총회와 이사의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기할계획입니다.

부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항, 일정 금액 이상의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항, 차입 및 사채발행에 관한 사항 등 회사의 주요 사항은 이사의 결의를 거쳐야 합니다. 당사의 이사회는 자산관리회사로부터 자산의 투자 운용 내역을 보고 받고 이를 평가하며, 자산관리 계획 또는 기타 주요한 투자 의사 결정승인이 이루어져야 하는 경우 이사회를 소집하여 결의를 하게 됩니다.

[당사 의사결정 지배구조도]



나. 이사회에 관한 사항

(1) 이사회 구성

직책	성명	주요 경력	관련법상 자격요건 충족 여부
대표이사	조주현 (1953년생)	메사추세츠 공과대학(MIT) 도시계획 박사 서울대학교 도시공학 석사 서울대학교 건축학과 학사 前 건국대학교 부동산학과 교수 前 베스타스자산운용 사외이사 現 건국대학교 부동산학과 명예교수	부동산투자회사법 제14조 및 제14조의2 해당 결격사항 없음
기타비상무이사	최준웅	하버드 대학교 건축학 석사	

	(1971년생)	現 서울대학교 건축학과 교수	
기타비상무이사	안세호 (1986년생)	연세대학교 법학과 학사 現 법무법인 광장 변호사	
기타비상무이사	조민주 (1970년생)	한양대학교 건축공학과 박사 前 엔아이에스텍(주) 대표이사 現 ㈜더픽알앤디 대표이사	
기타비상무이사	황선호 (1976년생)	건국대학교 부동산학 학사 現 한국교직원공제회 대체투자팀장	
비상근 감사	김태현 (1983년생)	경희대학교 경영학과, 회계학과 학사 前 삼정회계법인, 회계사 現 대교회계법인, 매니저	

「부동산투자회사법」

제14조 (이사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 이사에 관하여는 제7조를 준용한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 위탁관리 부동산투자회사의 이사가 될 수 없다.
 1. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사의 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제133조제3항에 따른 특별관계자를 말한다. 이하 같다)
 2. 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급받고 있는 사람
 3. 이사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 부동산투자회사의 이사로 선임된 사람이 제1항 또는 제2항(위탁관리 부동산투자회사의 이사인 경우만 해당한다)에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 사람이었음이 밝혀진 경우에는 당연히 해임된다. <개정 2020. 6. 9.>
- ④ 제3항에 따라 해임된 이사가 해임 전에 관여한 행위는 효력을 잃지 아니한다.
- ⑤ 이사의 직무에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조의2 (감사의 자격 등)

- ① 부동산투자회사의 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사이어야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 부동산투자회사의 감사가 될 수 없다.
 1. 제7조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람
 2. 「공인회계사법」에 따라 업무정지 기간 중에 있는 회계법인에 소속된 사람
 3. 「공인회계사법」에 따라 직무정지 기간 중에 있는 사람
 4. 감사로서의 중립성을 훼손할 우려가 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ③ 감사의 해임 및 직무에 관하여는 제14조 제3항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

제14조의3 (법인이사 및 감독이사의 선임)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 제22조의2에 따라 해당 위탁관리 부동산투자회사의 자산 투자·운용 업무를 위탁하는 자산관리회사인 이사(이하 "법인이사"라 한다)와 감독이사를 정관으로 정하는 바에 따라 둘 수 있다. 이 경우 법인이사과 감독이사를 두는 부동산투자회사에는 제14조 및 제14조의2에 따른 이사와 감사를 두지 아니한다.
- ② 위탁관리 부동산투자회사가 제1항에 따라 법인이사과 감독이사를 두는 경우에는 법인이사 1인과 감독이사 2명 이상을 선임하여야 한다.

[정관]

제31조 (이사 및 감사의 수)

- ① 회사는 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 둔다. 다만, 자본금 총액이 10억원 미만인 경우에 한하여 1인 또는 2인의 이사와 1인 이상의 감사를 둘 수 있다.
- ② 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다. 다만, 관계 법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계 법령에 따르기로 한다.

제32조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다. 다만, 상법 제368조의4 제1항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 경우에는 출석한 주주의 의결권의 과반수로서, 감사의 선임을 결의 할 수 있다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ③ 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 아니한다.
- ④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.
- ⑤ 이사나 감사 중 결원이 생긴 때에는 주주총회에서 이를 선임한다. 그러나 이 정관 제31조 제1항에서 정한 원수를 결하지 아니하고 업무 수행상 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니한다.

제33조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기 주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종료 시까지 임기를 연장한다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료 시까지로 한다.
- ③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그에 따른다.

제34조 (대표이사)

회사는 이사회를 결의로 이사 1인을 대표이사로 선임한다.

제35조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제36조 (감사의 직무)

- ① 감사는 회사의 회계와 업무를 감사한다.
- ② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

- ③ 감사는 회의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시주주총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 감사는 이사(또는 청산인)가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회(또는 청산인회)에게 보고하여야 한다.

(2) 이사회 권한

구분	정관 세부 내용
이사회 구성 과 소집	<p>제 38 조 (이사회 구성과 소집)</p> <p>① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.</p> <p>② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.</p> <p>③ 이사회 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.</p>
이사회 결의 사항	<p>제 39 조 (이사회 결의사항)</p> <p>이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항 2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항 3. 차입 및 사채발행에 관한 사항 4. 주주총회의 소집에 관한 사항 5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정 6. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인 7. 사무수탁회사와의 일반사무수탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 8. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 9. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항 10. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항 11. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항 12. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항 13. 제51조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 14. 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사안 15. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

<p>이사회 결의방법</p>	<p>제 40 조 (이사회 결의방법)</p> <p>① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제397조의2 및 제398조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.</p> <p>② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 원격통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.</p> <p>③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.</p>
---------------------	--

라. 주주총회에 관한 사항

당사의 정관 상 주주총회의 결의방법 및 결의사항에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<p>[정관]</p> <p>제 25 조 (주주총회의 결의방법)</p> <p>① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.</p> <p>② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.</p> <p>제 26 조 (주주총회의 결의사항)</p> <p>① 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고는 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음. 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획 3. 제1호에 따라 주주총회에서 승인받은 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 회사의 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약 중 제1호에 따라 주주총회의 승인을 얻은 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다. 4. 부투법 시행령 제9조 제1항에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 단, 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결, 변경체결 또는 해지(자산관리회사의 변경 포함)에 관한 사항(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 것을 포함함)을 제외함 5. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 6. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항 8. 제51조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항 9. 이익배당에 관한 사항 10. 기타 이사회가 부의한 사항 11. 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항 <p>② 법령이나 정관에서 달리 규정하는 경우를 제외하고, 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.</p>
--

1. 회사의 정관 변경
 2. 액면가 미만으로 주식발행
 3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 4. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
 5. 다른 부동산투자회사와의 합병
 6. 회사의 분할 또는 분할합병
 7. 회사의 영업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 8. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
 9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
 10. 이사 또는 감사의 해임
 11. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 12. 부투법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 13. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 14. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결, 변경체결 또는 해지(자산관리회사의 변경 포함)에 관한 사항(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 것을 포함함)
 15. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제11호 내지 제13호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 한다.

7. 집합투자기구의 투자목적

가. 회사의 사업목적

당사는 2020년 02월 20일 부동산투자회사법에 의하여 설립된 명목회사로서, 다수의 기관 및 개인투자자들로부터 자금을 확보하여 대상 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 취득 및 투자하고, 취득 부동산의 안정적 운용(임대, 관리, 처분)을 통하여 투자자들에게 일정 수준 이상의 투자 수익을 제공할 계획입니다. 당사는 다음 중 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하는 것을 사업목적으로 합니다.

- 1) 부동산
- 2) 부동산개발사업
- 3) 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
- 4) 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
- 5) 증권, 채권
- 6) 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

일반 투자자는 소액으로 부동산투자회사의 주식을 취득함으로써 부동산에 직접 투자한 효과

를 얻을 수 있고, 여러 부동산에 대한 분산투자를 통해 단일 부동산에 내재하고 있는 위험을 희석시키는 효과를 누리게 됩니다.

하지만 당사가 추구하는 투자목적 또는 성과목표가 반드시 달성된다는 보장이 없다는 사실에 유의하시기 바랍니다.

나. 회사의 설립취지 및 그 성격

당사는 위탁관리부동산투자회사로 금번 상장 추진을 통해 투자자들에게 안정적인 부동산간 접투자의 기회를 제공함과 동시에 다음과 같은 사항들을 목표로 설립되었습니다.

- 1) 대한민국 공모 상장 리츠 시장의 활성화
- 2) 부동산시장과 금융시장의 결합을 통한 자본시장의 다각화
- 3) 부동산시장의 투명화, 선진화의 유도
- 4) 부동산의 유동화, 증권화의 활성화로 부동산 경기 회복
- 5) 개인투자자에게 다양한 투자 포트폴리오를 제공하여 위험의 헤지 기능 강화
- 6) 건설 및 부동산 경기의 활성화
- 7) 부동산 직접투자로 인한 위험회피 및 소액 투자기회 제공

다. 정관상 목적 사업

회사의 '정관 제2조(목적)'에 따른 사업 목적은 아래와 같습니다.

[정관]

제 2 조 (목적)

- ① 회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하는 것을 목적으로 한다.
 1. 부동산
 2. 부동산개발사업
 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
 5. 증권, 채권
 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
- ② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
 1. 취득, 개발, 개량 및 처분
 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
 3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
 4. 위 각 호에 부수하는 업무

그러나 상기의 사업목적이 반드시 달성된다는 보장은 없으며, 집합투자기구와 관련된 어떠한 당사자도 투자원금의 보장 또는 투자목적의 달성을 보장하지 아니합니다.

8. 집합투자기구의 투자대상

[당사의 현재 사업계획상 최종 투자대상 자산 전체 현황 및 개요]

(기준일: 2025년 05월 11일)

투자구분	투자 (예정)시점	최종 투자대상 자산	자산 취득 (예정)시점	임대가능면적(㎡)	공실면적(㎡)	임대면적(㎡)	공실률	임대율	임차인	WALE(년)
자리츠1 보통주	2020.12	부천(지은)	2020.12	42,624	-	42,624	0.00%	100.00%	- 쿠팡(전체)	1.81
		고양		168,095	-	168,095	0.00%	100.00%	- 쿠팡(전체)	4.32
		용인1		68,036	-	68,036	0.00%	100.00%	- 한국머스크물류서비스: 43,831㎡ - 카버코리아: 24,205㎡	3.04
		이천2		32,008	-	32,008	0.00%	100.00%	- CJ: 12,999㎡ - 용마: 8,552㎡ - 청도물류: 10,457㎡	3.02
		이천3		18,108	6,064	12,045	33.49%	66.52%	- 씨앤와이로지스: 5,310㎡ - 탐로지스: 5,231㎡ - 청도물류: 1,503㎡	2.21
	김해1	25,077	1,275	23,802	5.08%	94.92%	- GS네트웍스: 23,802㎡	1.23		
	안성1	2021.06	94,875	-	94,875	0.00%	100.00%	- 쿠팡(전체)	5.46	
2023.12	이천6	2023.12	62,195	-	62,195	0.00%	100.00%	- 다코넷(전체)	3.61	
2024.10	이천8	2024.10	42,990	4,827	38,163	11.23%	88.77%	-한국머스크물류서비스:25,004㎡ - 진영물류: 5795.39㎡ - 현대글로벌비스: 7363.2㎡	2.10	
자리츠2 보통주	2021.12	안성4	2021.11	27,027	-	27,027	0.00%	100.00%	- 삼성전자로지텍(전체)	1.71
		안성2	2021.12	147,384	-	147,384	0.00%	100.00%	- 쿠팡(전체)	5.78
		안성3		63,471	-	63,471	0.00%	100.00%	- 쿠팡(전체)	1.69
		김해2		38,228	-	38,228	0.00%	100.00%	- 쿠팡로지스텍서비스: 15,914㎡ - 쿠팡: 22,314㎡	1.32
		이천5		82,764	-	82,764	0.00%	100.00%	- 쿠팡: 33,468㎡ - 이디아: 18,663㎡ - 스타로지스: 17,756㎡ - 용마: 12,877㎡	1.81
	2023.05	이천7	2023.05	46,041	-	46,041	0.00%	100.00%	- 림프레시: 27,325㎡ - 정통코리아: 12,208㎡ - YJ로지스: 6,508㎡	2.99
자리츠3 보통주	2025.07	천안1	2025.07	54,863	-	54,863	0.00%	100.00%	- 쿠팡: 54,863㎡ (전체)	4.65
투자신탁7호 수익증권	2020.12	이천4	2020.12	46,939	-	46,939	0.00%	100.00%	- FILA(전체)	3.25
투자신탁8호 수익증권	2020.12	용인2	2020.12	43,176	7,894	35,282	18.28%	81.72%	- 쿠팡: 17,892㎡ - 어시스트코리아: 17,390㎡	2.81
투자신탁11호 수익증권	2020.12	평택	2020.12	43,122	54	43,068	0.13%	99.87%	- JDX: 9,927㎡ - 쿠팡로지스텍서비스: 7,468㎡ - 해피온: 6,185㎡ - 티아이로지스: 6,123㎡ - Melaeuca: 4,509㎡ - Lyreco: 3,815㎡ - 월양: 2,429㎡ - A. R. Medicom: 1,342㎡ - Keuhne & Nagel: 1,269㎡ - 공실 54㎡	1.44
투자신탁18호 수익증권	2021.06	용인3(BRIC)	2021.06	38,222	-	38,222	0.00%	100.00%	- 브릭용인물류센터(부): 7,061㎡ - 엠즈푸드시스템: 13,491㎡ - 코리아후드서비스: 17,670㎡	6.06
합계/평균				1,185,245	20,114	1,165,132	1.70%	98.30%	-	3.54

가. 투자대상

당사는 2020년 12월 당사의 주권 신규상장(IPO)을 위한 보통주 공모 시 조달한 자금 및 차입금을 사용하여 (i) 총 7개의 물류센터 부동산을 매입하여 임대사업을 영위하는 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사("자리츠1")의 발행주식 지분 100%, (ii) 각 1개씩의 물류센터 부동산을 소유하고 임대 운영 중인 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁6호(이하 "투자신탁6호"), 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호(이하 "투자신탁7호"), 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호(이하 "투자신탁8호") 및 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호(이하 "투자신탁11호")의 수익증권 지분 약 99%를 취득하는 방식으로 투자를 실행하였습니다.

이후 2021년 6월 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호(이하 "투자신탁18호", 투자신탁6호, 투자신탁7호, 투자신탁8호, 투자신탁11호와 총칭하여 "당사의 투자대상펀드")의 수익증권 지분 약 84%를 취득하였으며, 2021년 7월 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "자리츠2")를 설립하여 2021년 12월과 2022년 5월 자리츠2의 유상증자에 참여함으로써 안성물류센터6, 안성물류센터5, 이천물류센터5 등 다수의 물류센터를 추가적으로 인수하여 투자 포트폴리오를 확대하였습니다. 또한 2022년 5월에는 투자신탁18호의 수익증권 지분을 추가로 취득하여 보유 지분을 총 약 99%로 확대하였습니다.

당사는 2023년 5월, 자리츠2호의 유상증자를 통해 이천물류센터7을 취득하였으며, 같은 해 6월 투자신탁6호를 통해 기 투자한 이천물류센터1을 성공적으로 매각한 후 같은 해 12월에는 자리츠1호의 유상증자에 참여하여 이천물류센터6을 편입하였습니다. 이어 2024년 10월에는 자리츠1호를 통해 이천물류센터8을 추가로 취득함으로써 투자 규모를 확대하고 포트폴리오를 강화하였습니다.

당사는 금번 공모를 통하여 조달한 보통주 납입금으로 자리츠3호 지분 취득을 통해 천안 물류센터 1을 신규취득하고 기존 차입금 일부를 상환할 예정입니다. 당사의 자리츠 및 투자대상펀드가 취득 및 보유(예정)하는 자산의 상세 내역은 다음과 같습니다.

[당사의 자리츠 및 투자대상펀드 취득(예정) 자산]

(단위: 백만원)

자산양수(매수)자	자산취득 (예정)시기	자산명	감정평가액	취득(예정)가액	감정평가액 대비 취득가액 비율	자산양도(매도)자
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사주 (자리츠1)	2020.12.14	부천 자운물류센터 (부천(자운))	246,200	197,000	80.02%	켄달스퀘어엘피부천물드일반사모부동산투자회사
		고양 물류센터	573,200	478,000	83.39%	고양피에프비 주식회사
		용인 물류센터 1 (용인1)	151,300	129,000	85.26%	가창로지스틱스파크프록젝트금융투자 주식회사
		이천 물류센터 2 (이천2)	71,100	49,000	68.92%	켄달스퀘어한국물류일반사모부동산투자회사
		이천 물류센터 3 (이천3)	38,800	28,500	73.45%	
		김해 물류센터 1 (김해1)	59,600	46,000	77.18%	켄달스퀘어엘피김해상동일반사모부동산투자회사
	2021.06.01	안성 물류센터 1 (안성1)	192,970	160,000	82.91%	죽산피에프비 주식회사
	2023.12.14	이천 물류센터 6 (이천6)	125,100	114,291	91.36%	㈜디에스엘, ㈜다코넷, ㈜다다엔코로넷
	2024.10.24	이천 물류센터 8 (이천8)	80,909	76,400	94.43%	디더블유에스제22호일반사모부동산투자 유한회사
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사주 (자리츠2)	2021.11.30	안성 물류센터 4 (안성4)	60,800	59,000	97.04%	㈜케이엘디엔아이
	2021.12.20	안성 물류센터 2 (안성2)	343,900	324,500	94.36%	켄달스퀘어엘피안성일반사모부동산투자회사
		안성 물류센터 3 (안성3)	137,498	127,000	92.36%	켄달스퀘어엘피죽산일반사모부동산투자회사
		김해 물류센터 2 (김해2)	77,600	71,200	91.75%	켄달스퀘어엘피김해상동일반사모부동산투자회사

		이천 물류센터 5 (이천5)		209,530	198,300	94.64%	켄달스퀘어엘피마장일반사무부동산투자회사
	2023.05.10	이천 물류센터 7 (이천7)		132,200	127,134	96.17%	이스트이천물류센터 주식회사
이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사(자리츠3)	2025.07	천안 물류센터 1 (천안1)		86,900	86,000	98.96%	켄달스퀘어일반사무부동산투자신탁5호
당사	2020.12.09	투자신탁7호 수익증권	이천 물류센터 4 (이천4)	96,798	80,913	83.59%	켄달스퀘어테라일반사무부동산투자신탁1호
		투자신탁8호 수익증권	용인 물류센터 2 (용인2)	86,263	76,392	88.56%	
		투자신탁11호 수익증권	평택 물류센터 (평택)	91,048	83,900	92.15%	
	2021.06.07	투자신탁18호 수익증권	용인 물류센터 3 (용인3)	104,625	91,898	87.84%	브릭용인물류센터㈜, 케이비증권㈜

(자료: 당사 제시)

주1) 당사의 투자대상 펀드(투자신탁7호, 8호, 11호 및 18호)가 보유하는 자산의 감정평가액은 동 펀드에 대한 당사의 사업구조상의 지분율을 반영한 금액입니다.

주2) 상기 자산 별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.

[당사 투자 구조도]



당사 투자구조도

주) 상기 도표에서 당사는 "이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(모리츠)"에 해당합니다.

당사는 부동산투자회사법(이하 "부투법")에 근거하여 설립되어 존속하고 있습니다. 부투법 제21조 제1항에 의하면, 부동산투자회사는 그 자산을 부동산 등에 투자하여야 하고 그 투자 대상에는 '증권'이 포함됩니다(부투법 제21조 제1항 제5호). 또한, 부동산투자회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 합니다.(부투법 제25조 제1항). 부투법상 '증권'이란 자본시장법 제4조 제1항의 증권 등을 의미하고, 여기에는 지분증권이나 수익증권이 포함됩니다. 또한 부투법상 '부동산관련 증권'에는 부동산투자회사의 주식, 자본시장법 제229조 제2호에서 정한 부동산에 집합투자재산의 100분의 80을 초과하여 투자하는 일반 사모집합투기구의 집합투자증권 역시 포함됩니다(부투법 제2조 제3호, 동법시행령 제2조 제1항). 이에 의하면, 당사가 취득할 예정인 자리츠의 발행주식, 투자

대상펀드의 수익증권은 모두 부투법상 ‘증권’에 해당하므로, 부동산투자회사인 회사가 이를 취득하는 것은 가능합니다. 또한, 자리츠의 발행주식과 투자대상펀드의 수익증권은 모두 부투법상 ‘부동산관련 증권’에 해당하므로, 부투법 제25조 제1항에도 위반되지 않습니다.

당사는 공모에 의해 당사의 보통주를 유가증권시장에 상장하였으며, 이러한 공모부동산투자회사에는 원칙적으로 자본시장법상 집합투자기구에 관한 규정이 적용됩니다(예외적으로 부투법 제49조의3에서 정한 자본시장법 조항들은 적용되지 아니함).

본건 자리츠가 실시할 예정인 부동산거래에 있어서 매매계약을 체결하기에 앞서 매도인이 부동산의 적법한 소유자인지, 제한물권, 가압류 또는 가처분 등의 상황이 있는지, 기타 소유권 이전에 문제될 수 있는 소송 등 쟁송의 존재 여부 등을 파악하기 위하여 당사는 법무법인 세종을 통하여 법률실사를 실시하였습니다. 그 결과 법률실사인은 본건 자리츠가 취득할 예정인 부동산은 매도인이 직접 또는 신탁회사를 통해 적법하게 소유권을 확보하고 있는 점, 부동산거래에 장애가 될만한 제한물권, 가압류 또는 가처분 등은 존재하지 않는 점, 소유권 이전에 장애가 될만한 소송 등 쟁송이 존재하지 않는 점 등을 감안할 때, 부동산의 매매거래에 있어서 앞서 언급한 일반적인 매매거래시 점검사항에 저촉되거나 매매거래를 제한하는 사항이 있을 가능성은 낮을 것으로 판단하였습니다.

(1) 당사 투자대상 부동산관련증권 발행인 개요

1) 자리츠

[자리츠1 개요]

항목	내용
명칭	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사
발행주식총수	11,970,980주
총 자본금	59,855 백만원

[자리츠2 개요]

항목	내용
명칭	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사
발행주식총수	88,850,200주
총 자본금	88,850 백만원

[자리츠3 개요(예정)]

항목	내용
명칭	이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사
발행주식총수	600,000주
총 자본금	600 백만원

주) 2025년 5월 12일 기준 자리츠3 지분증권은 모리츠의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용 주식회사에서 100% 보유하고 있으며, 천안 물류센터 1 거래종결(2025.07) 전 자리츠3에서 신규로 발행하는 지분증권(납입 총액 940억원)을 모리츠에서 전액 인수할 계획입니다. 거래종결 뒤 켄달스퀘어리츠운용에서 보유한 지분증권은 출자액과 동일한 금액(6억원)으로 전액 유상감자 예정입니다

2) 투자대상펀드

투자대상사업의 임대사업자인 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호, 8호, 11호 및 18호는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거하여 2018년 04월 05일, 2016년 10월 18일, 2019년 04월 30일 및 2020년 07월 02일에 각각 설정된 투자신탁형 일반사모집합투자기구입니다. 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호, 8호, 11호 및 18호는 투자대상자산의 취득, 임대, 관리, 개량, 처분 그리고 이를 통하여 발생하는 수익을 수익자에게 배분하는 것만을 목적으로 하며, 그 이외 다른 사업에 대한 투자 등은 집합투자계약 등을 통하여 제한되어 있습니다.

[켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호, 8호 및 11호 수익증권 취득 개요]

구분	내용
당사자	- 매도인: 켄달스퀘어테라일반사모부동산투자신탁1호 - 매수인: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(당사)
매매목적물 및 매매대금	- 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호 수익증권 41,127백만원 (지분율 99.28%) - 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호 수익증권 37,743백만원 (지분율 99.21%) - 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호 수익증권 42,104백만원 (지분율 99.29%)
총 거래금액	120,974백만원
거래종결일	2020년 12월 11일

[켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호 수익증권 취득 개요]

구분	내용
당사자	- 매도인: KB증권(제1종 수익증권) 및 브릭용인물류센터(제2종 수익증권) - 매수인: 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(당사)
매매목적물 및 매매대금	- 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호 제1종 수익증권 23,200백만원 - 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호 제2종 수익증권 3,000백만원
총 거래금액	26,200백만원
거래종결일	2021년 06월 10일

주) 상기 거래 이후 당사는 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁제18호 제1종 수익증권을 추가 매수하여 현재 기준 총 취득가액은 31,458백만원(97.78%)

① 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호("투자신탁7호") 개요

구분	내용
명칭	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호

종류 및 형태	투자신탁/부동산형/폐쇄형/단위형/사모형
설정일	2018년 04월 05일
부동산 소재지	경기도 이천시 호법면 매곡리 1187
존속기간	신탁계약의 체결일(2018년 3월 21일) 로부터 20년
사업자등록번호 등	- 사업자등록번호: 328-85-00768 - 집합투자기구분류코드: 171411420720142ZZZZ2
집합투자업자	켄달스퀘어자산운용
회계연도	- 제1기 회계연도: 설정일로부터~ 2018년 12월 31일 - 제2기 회계연도: 제1기 사업연도 이후 매 1년 - 2020년 회계연도 : 2020년 12월 까지 - 2020년 사업연도 이후 매 5월 31일 , 11월 30일

대상펀드	수익증권 구분	비고	비고
켄달스퀘어 일반사모부동산 투자신탁7호	A종 수익증권	A종 수익증권에 대하여 그 수익증권 좌수에 따라 그 발행가액에 대한 연 5%를 우선적으로 배당한다 어느 회계기간의 배당액이 제1호의 배당률에 미치지 못하는 경우 그 부족액은 이월되어 다음 배당시 A종 수익증권에 그 수익증권 좌수에 따라 우선 배당	-
	B종 수익증권	A종 수익증권 분배하고 남은 이익을 B종 수익증권에 대하여 그 수익증권 좌수에 따라 균등하게 배당	당사보유

② 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호("투자신탁8호") 개요

구분	내용
명칭	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호
종류 및 형태	투자신탁/부동산형/폐쇄형/단위형/사모형
설정일	2016년 10월 18일
부동산 소재지	경기도 용인시 처인구 양지면 양지로 271,양지물류센터 가동
존속기간	신탁계약의 체결일(2018년 08월 01일) 로부터 20년
사업자등록번호 등	- 사업자등록번호: 466-85-00930 - 집합투자기구분류코드: 171411420720142ZZZZ2
집합투자업자	켄달스퀘어자산운용
회계연도	- 제1기 회계연도: 설정일로부터~ 2016년 12월 31일 - 제2기 회계연도: 2017년1월1일부터 ~ 2017년 6월 28일 - 제3기 회계연도: 2017년 6월 29일부터 ~ 2017년 12월 27일 - 제4기 회계연도 : 2017년 12월 28일부터 ~ 2018년 6월27일 - 제5기 회계연도 : 2018년 6월28일부터 ~ 2018년 12월 31일 - 제6기 회계연도 : 2019년1월 1일부터 ~ 2019년 12월31일 - 2020년 회계연도 : 2020년 12월 까지 - 2020년 사업연도 이후 매 5월 31일 , 11월 30일

대상펀드	수익증권 구분	비고	비고
켄달스퀘어 일반사모부동산 투자신탁8호	C종 수익증권	C종 수익증권에 대하여 그 수익증권 좌수에 따라 그 발행가액에 대한 연 5%를 우선적으로 배당한다 어느 회계기간의 배당액이 제1호의 배당률에 미치지 못하는 경우 그 부족액은 이월되어 다음 배당시 A종 수익증권에 그 수익증권 좌수에 따라 우선 배당	-
	F종 수익증권	C종 수익증권 분배하고 남은 이익을 B종 수익증권에 대하여 그 수익증권 좌수에 따라 균등하게 배당	당사보유

③ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호("투자신탁11호") 개요

구분	내용
명칭	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호
종류 및 형태	투자신탁/부동산형/폐쇄형/단위형/사모형
설정일	2019년 04월 30일
부동산 소재지	경기도 평택시 서탄면 발안로 1198-5
존속기간	신탁계약의 체결일(2019년 04월 03일) 로부터 20년
사업자등록번호 등	- 사업자등록번호: 218-85-05132 - 집합투자기구분류코드: 17141Z420720142ZZZZ3
집합투자업자	켄달스퀘어자산운용
회계연도	- 제1기 회계연도: 설정일로부터~ 2019년 12월 31일 - 2020년 회계연도 : 2020년 12월 까지 - 2020년 사업년도 이후 매 5월 31일 , 11월 30일

④ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호("투자신탁18호") 개요

구분	내용
명칭	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호
종류 및 형태	투자신탁/부동산형/폐쇄형/단위형/사모형
설정일	2020년 07월 10일
부동산 소재지	경기도 용인시 처인구 남사읍 원암로 439
존속기간	최초설정일로부터 240개월
사업자등록번호 등	- 사업자등록번호: 340-85-01898 - 집합투자기구분류코드: 17141Z420720142ZZZZ1
집합투자업자	켄달스퀘어자산운용
회계연도	5월, 11월

대상펀드	수익증권 구분	비고	비고
켄달스퀘어 일반사모부동산 투자신탁18호	제1종 수익증권	- 이익분배금, 이익초과분배금 또는 상환금 등을 좌수에 따라 균등하게 분배	당사보유
	제2종 수익증권	- 투자신탁의 신탁계약기간이 종료하거나 투자신탁이 해지되는 경우에는 아래의 순서에 따라 분배 (1) 투자신탁 수익증권 원본액 가. 제1종 수익증권 신탁원본액 나. 제2종 수익증권 신탁원본액 (2) 매각차익의 분배 가. 매각차익의 60%를 제1종 수익증권에 분배 나. 매각차익의 40%를 제2종 수익증권에 분배	

(2) 최종 투자대상 부동산 물건 개요

[최종 투자대상 자산 요약표]

(금액단위: 백만원)

연번	포트폴리오 자산	준공연월	준공연한 (주2)	WALE (주3)	감정평가액 (주4)	취득 (간주)가액 (주4)	감정평가액 대비 취득가액 비율	거래구분 (주5)	인근 IC	연면적 (㎡)	임대가능면적 (㎡)	임대율
1	부천 (자은)물류센터	2019.07	6년 이하	1.81	246,200	197,000	80.02%	자리츠1	부천 IC 0.7km	58,264	42,624	100.00%
2	고양 물류센터	2019.01	7년 이하	4.32	573,200	478,000	83.39%	자리츠1	고양 IC 3.5km	199,678	168,095	100.00%
3	용인 물류센터 1	2017.11	8년 이하	3.04	151,300	129,000	85.26%	자리츠1	덕평 IC 6.5km	70,028	68,036	100.00%
4	이천 물류센터 2	2018.04	8년 이하	3.02	71,100	49,000	68.92%	자리츠1	덕평 IC 4.3km	33,365	32,008	100.00%
5	이천 물류센터 3	2018.12	7년 이하	2.21	38,800	28,500	73.45%	자리츠1	덕평 IC 4.1km	18,421	18,108	66.52%
6	김해 물류센터 1	2000.12	25년 이하	1.23	59,600	46,000	77.18%	자리츠1	상동 IC 0.2km	25,733	25,077	94.92%
7	안성 물류센터 1	2020.02	6년 이하	5.46	192,970	160,000	82.91%	자리츠1	일죽 IC 5.0km	95,265	94,875	100.00%
8	이천 물류센터 6	2023.01	3년 이하	3.61	125,100	114,291	91.36%	자리츠1	백사 IC 2.5km	62,195	62,195	100.00%
9	이천 물류센터 8	2017.05	9년 이하	2.10	80,909	76,400	94.43%	자리츠1	덕평 IC 3.0km	43,405	42,990	88.77%
10	안성 물류센터 4	2021.11	4년 이하	1.71	60,800	59,000	97.04%	자리츠2	일죽 IC 6.8km	27,040	27,027	100.00%
11	안성 물류센터 2	2020.06	5년 이하	5.78	343,900	324,500	94.36%	자리츠2	서안성 IC 1.6km	154,990	147,384	100.00%
12	안성 물류센터 3	2021.04	5년 이하	1.69	137,498	127,000	92.36%	자리츠2	일죽 IC 5.0km	63,676	63,471	100.00%
13	김해 물류센터 2	2019.12	6년 이하	1.32	77,600	71,200	91.75%	자리츠2	상동 IC 0.2km	39,941	38,228	100.00%
14	이천 물류센터 5	2020.02	6년 이하	1.81	209,530	198,300	94.64%	자리츠2	덕평 IC 4.4km	84,545	82,764	100.00%
15	이천 물류센터 7	2023.04	3년 이하	2.99	132,200	127,134	96.17%	자리츠2	이천 IC 6.5km	46,041	46,041	100.00%
16	천안 물류센터 1 (예정)	2002.12	23년 이하	4.65	86,900	86,000	98.96%	자리츠3(예정)	덕천 IC 5.2km	54,863	54,863	100.00%
17	이천 물류센터 4	2018.06	7년 이하	3.25	96,798	80,913	83.59%	투자신탁7호	덕평 IC 5.3km	49,616	46,939	100.00%
18	용인 물류센터 2	2017.01	9년 이하	2.81	86,263	76,392	88.56%	투자신탁8호	양지 IC 0.3km	43,176	43,176	81.72%
19	평택 물류센터	2013.08 등	12년 이하	1.44	91,048	83,900	92.15%	투자신탁11호	오산 IC 4.2km	43,212	43,122	99.87%
20	용인 물류센터 3	2020.06	5년 이하	6.06	104,625	91,898	87.84%	투자신탁 18호	오산 IC 9.7km	43,045	38,222	100.00%
합계/평균			7년 이하	3.54	2,966,341	2,604,428	87.80%	-	-	1,256,499	1,185,245	98.30%

(자료 : 당사제시)

주1) 감정평가액의 경우 최근 일반시가 감정평가금액 기준입니다.

주2) 평균 준공연한은 2025년 05월 11일 기준 자산별 연면적 가중평균

주3) WALE은 2025년 05월 11일 기준 계약면적 가중평균

주4) 거래구분이 투자신탁인 자산의 감정평가액 및 취득(간주)가액은 각 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 금액입니다.

주5) 거래구분은 해당 자산을 실제로 직접 보유하는 주체를 나타냅니다.

주5) 임대율 = 임대계약면적/임대가능면적 (2025년 05월 11일 기준)

1) 자리츠1 보유자산

① 부천 저온물류센터 (부천(저온))

자산명	부천 저온물류센터
전경	 부천(cold)
위치	 부천(cold)_map

주소지	경기도 부천시 신흥로511번길 112 (오정동 801)
대지면적	16,659m ²
연면적	58,264m ²
임대가능면적	42,624m ²
임대율	100.0%
준공일	2019년 7월
WALE	1.81년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG(42,624m ²)
감정평가기준일	2023년 07월
감정평가기관	경일감정평가법인
감정평가액	246,200 백만원
매입가액	197,000 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2020년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준 기준임대차계약현황 기준

② 고양 물류센터 (고양)


자산명	고양 물류센터
전경	 <p>고양</p>

위치	
	고양_map
주소지	경기도 고양시 덕양구 권율대로 570 (원흥동 701)
대지면적	56,281m ²
연면적	199,678m ²
임대가능면적	168,095m ²
임대율	100.0%
준공일	2019년 1월
WALE	4.32년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG(168,095m ²)
감정평가기준일	2023년 11월
감정평가기관	제일감정평가법인
감정평가액	573,200 백만원
매입가액	478,000 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2020년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준 기준임대차계약현황 기준



③ 용인 물류센터 1 (용인1)

자산명	용인 물류센터 1
전경	 <p data-bbox="932 974 1007 1014">용인1</p>

<p>위치</p>	 <p>용인1_map</p>	
주소지	경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120 (가창리 434)	
대지면적	69,963㎡	
연면적	70,028㎡	
임대가능면적	68,036㎡	
임대율	100.0%	
준공일	2017년 11월	
WALE	3.04년	
임차인 수	2	
임차인(계약면적)	한국머스크물류서비스 (43,831㎡) 카버코리아(24,205㎡)	
감정평가기준일	2023년 07월	
감정평가기관	경일감정평가법인	
감정평가액	151,300 백만원	
매입가액	129,000 백만원	
매입주체	자리츠1	
매입시기	2020년 12월	

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준 임대차계약현황


④ 이천 물류센터 2 (이천2)


자산명	이천 물류센터 2
전경	 <p>이천2</p>
위치	 <p>이천2_map</p>

주소지	경기도 이천시 호법면 덕평로 472-96 (매곡리 580-1)
대지면적	26,560㎡
연면적	33,365㎡
임대가능면적	32,008㎡
임대율	100.0%
준공일	2018년 4월
WALE	3.02년
임차인 수	3
임차인(계약면적)	CJ(12,999㎡) 청도물류(10,457㎡) 용마(8,552㎡)
감정평가기준일	2023년 07월
감정평가기관	경일감정평가법인
감정평가액	71,100 백만원
매입가액	49,000 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2020년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑤ 이천 물류센터 3 (이천3)

자산명	이천 물류센터 3
전경	

위치	
	이천3_map
주소지	경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67 (매곡리 567-46)
대지면적	16,265㎡
연면적	18,421㎡
임대가능면적	18,108㎡
임대율	66.52%
준공일	2018년 12월
WALE	2.21년
임차인 수	3
임차인(계약면적)	씨앤와이로지스(5,310㎡) 탐로지스(5,231㎡) 청도물류(1,503㎡)
감정평가기준일	2023년 07월
감정평가기관	경일감정평가법인
감정평가액	38,800 백만원
매입가액	28,500 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2020년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑥ 김해 물류센터 1 (김해1)

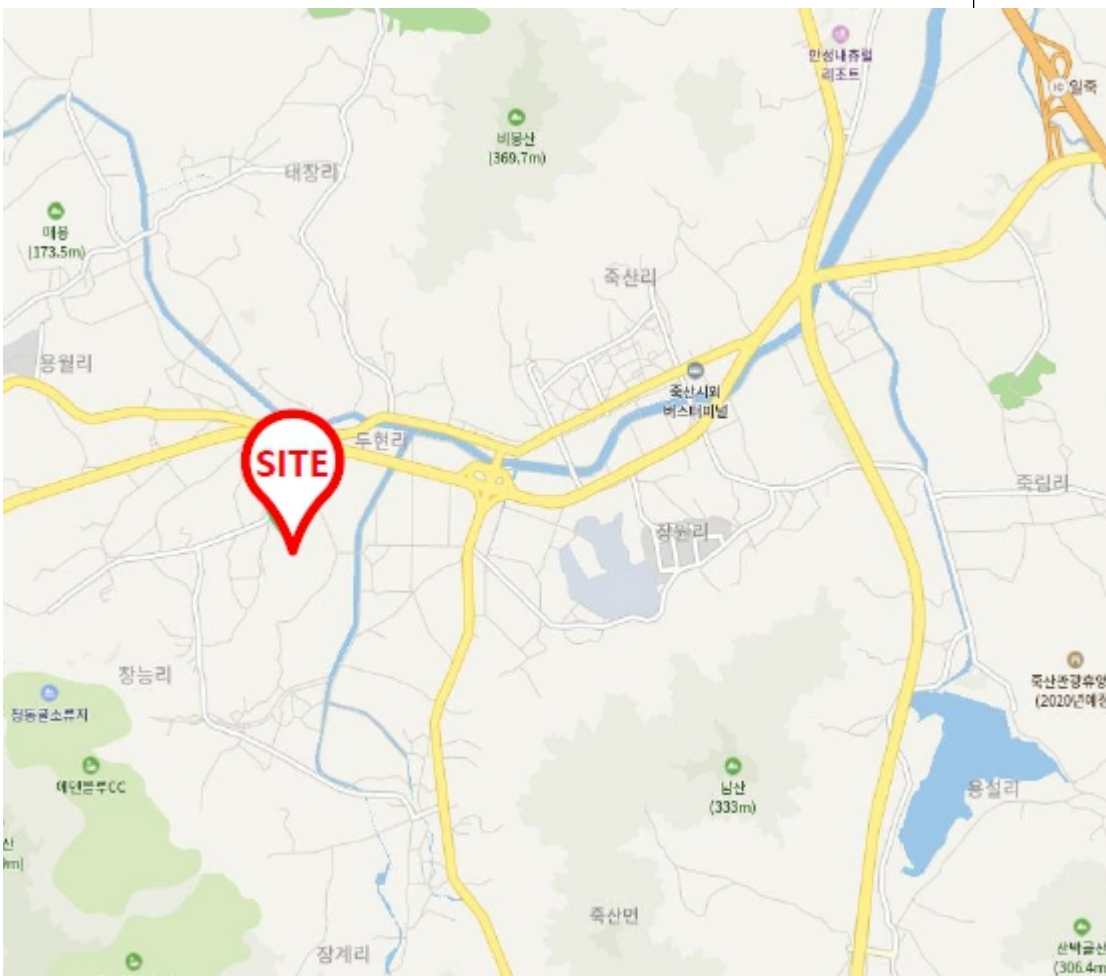
자산명	김해 물류센터 1
전경	 <p>김해</p>
위치	 <p>김해_map</p>
주소지	경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 (대감리 5)
대지면적	65,775㎡

연면적	25,733m ²
임대가능면적	25,077m ²
임대율	94.92%
준공일	2000년 12월
WALE	1.23년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	GS네트웍스(23,802m ²)
감정평가기준일	2023년 07월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	59,600 백만원
매입가액	46,000 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2020년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며,2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑦ 안성 물류센터 1 (안성1)


자산명	안성 물류센터 1
전경	

위치	
	안성_map
주소지	경기도 안성시 죽산면 녹배길 35 (장능리 35-4)
대지면적	87,383㎡
연면적	95,265㎡
임대가능면적	94,875㎡
임대율	100.0%
준공일	2020년 2월
WALE	5.46년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG(94,875㎡)
감정평가기준일	2023년 11월
감정평가기관	제일감정평가법인
감정평가액	192,970 백만원
매입가액	160,000 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2021년 6월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑧ 이천 물류센터 6 (이천6)

자산명	이천 물류센터 6
전경	 <p data-bbox="932 1048 1007 1084">이천6</p>

<div> <div>위치</div> <div>  </div> </div>	<div>이천6_위치</div>
주소지	경기도 이천시 백사면 조읍리 250
대지면적	51,200㎡
연면적	62,195㎡
임대가능면적	62,195㎡
임대율	100.0%
준공일	2023년 01월
WALE	3.61년
임차인 수	1
예정 임차인 (계약면적)	다코넷(62,195㎡)
감정평가기준일	2023년 05월
감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	125,100 백만원
매입가액	114,291 백만원
매입주체	자리츠1

매입시기	2023년 12월
------	-----------

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며,2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑨ 이천 물류센터 8 (이천8)

자산명	이천 물류센터 8
전경	 <p>이천8</p>

<div data-bbox="277 806 335 840" data-label="Text"> <p>위치</p> </div>	<div data-bbox="478 134 1500 1478" data-label="Image"> </div>
	이천8_위치
주소지	경기도 이천시 마장면 이치리 253-1
대지면적	30,125㎡
연면적	43,405㎡
임대가능면적	42,990㎡
임대율	88.77%
준공일	2017년 5월
WALE	2.10
임차인 수	3
임차인(계약면적)	한국머스크물류서비스(25,004㎡) 진영물류(5,795㎡) 현대글로벌비스(7,363㎡)
감정평가기준일	2024년 07월

감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	80,909 백만원
매입가액	76,400 백만원
매입주체	자리츠1
매입시기	2024년 10월

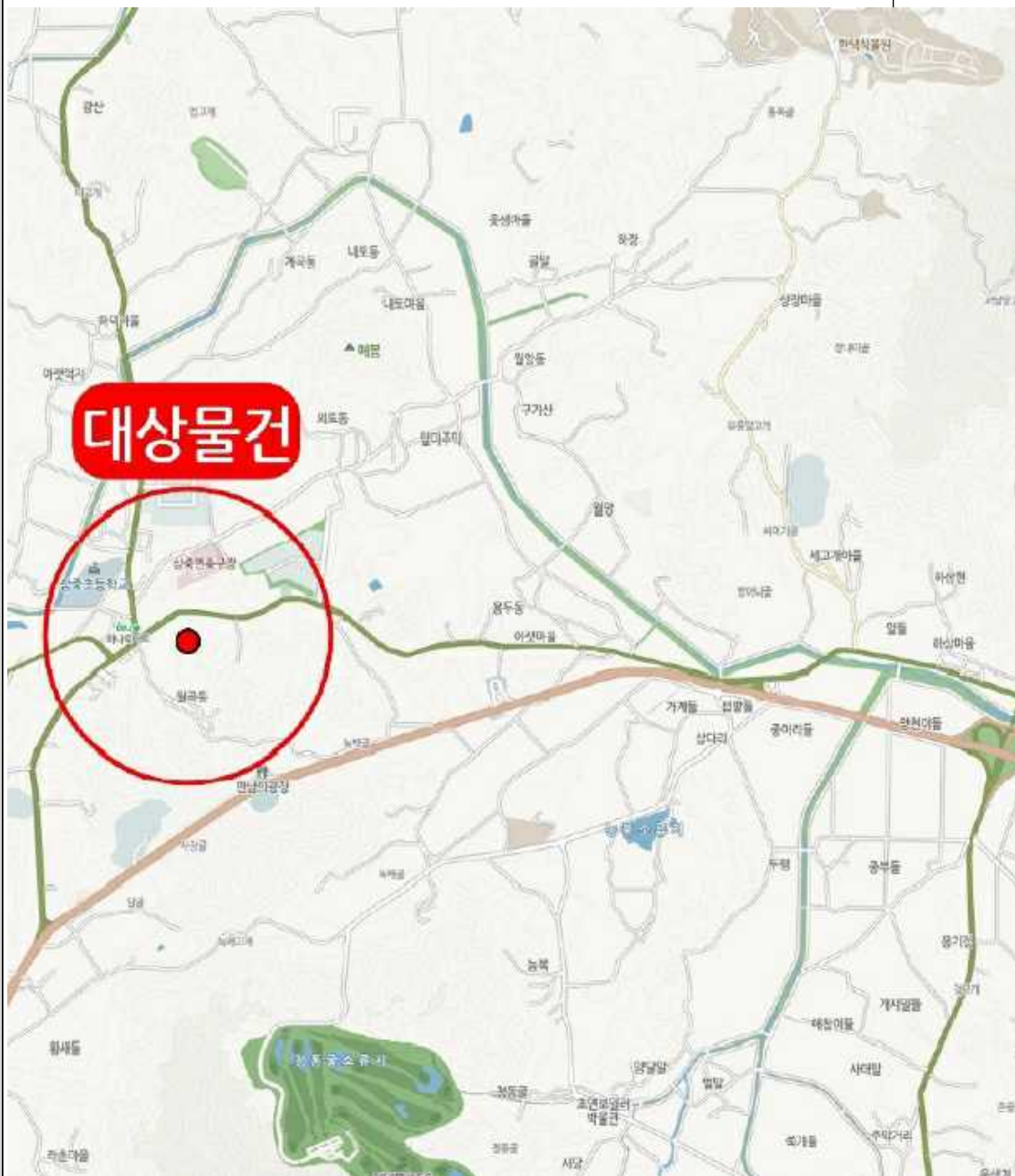
주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며,2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

2) 자리츠2 보유 자산

① 안성 물류센터 4 (안성4)

자산명	안성 물류센터 4
전경	 <p>안성4</p>

위치



안성4_위치

주소지	경기도 안성시 삼죽면 용월리
대지면적	25,302㎡
연면적	27,039㎡
임대가능면적	27,027㎡
임대율	100.0%
준공일	2021년 11월
WALE	1.71년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	삼성전자로지텍주(27,027m²)
감정평가기준일	2024년 09월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	60,800 백만원
매입가액	59,000 백만원

매입주체	자리츠2
매입시기	2021년 11월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

② 안성 물류센터 2 (안성2)

자산명	안성 물류센터 2
전경	 <p>안성2</p>

위치



안성2_위치

주소지	경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915
대지면적	90,583㎡
연면적	154,990㎡
임대가능면적	147,384㎡
임대율	100.0%
준공일	2020년 6월
WALE	5.78년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG(147,384㎡)
감정평가기준일	2024년 09월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	343,900 백만원
매입가액	324,500 백만원
매입주체	자리츠2

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

③ 안성 물류센터 3 (안성3)

자산명

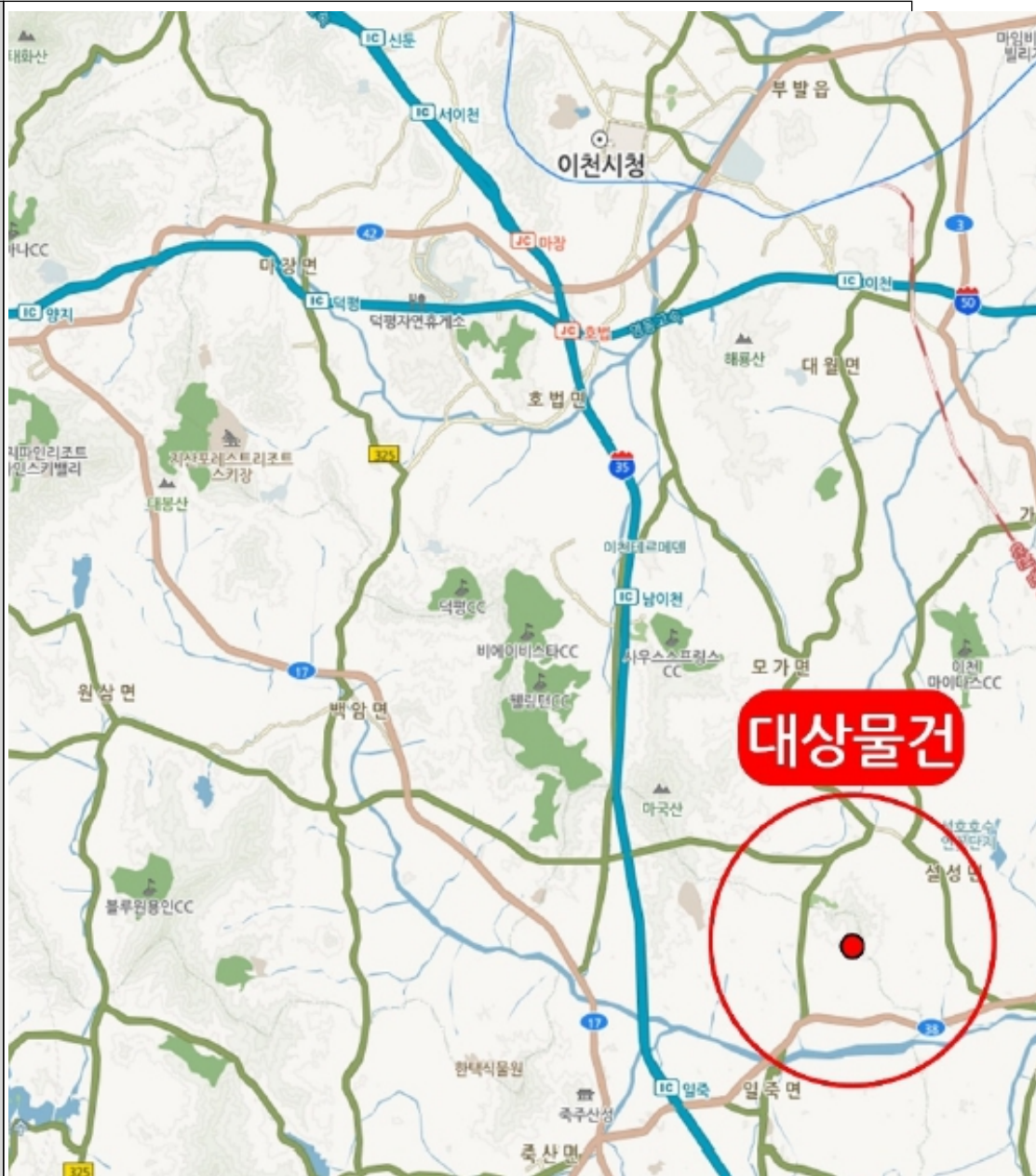
안성 물류센터 3

전경



안성3

위치



안성3_위치


주소지	경기도 안성시 일죽면 능국리 23-10
대지면적	74,473㎡
연면적	63,676㎡
임대가능면적	63,471㎡
임대율	100.0%
준공일	2021년 4월
WALE	1.69년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG(63,471㎡)
감정평가기준일	2024년 09월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	137,498 백만원
매입가액	127,000 백만원

매입주체	자리츠2
매입시기	2021년 12월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며,2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

④ 김해 물류센터 2 (김해2)

자산명	김해 물류센터 2
전경	 <p>김해2</p>

위치	 <p>김해2_위치</p>
주소지	경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8
대지면적	27,067㎡
연면적	39,941㎡
임대가능면적	38,228㎡
임대율	100.0%
준공일	2019년 12월
WALE	1.32년
임차인 수	2
임차인(계약면적)	COUPANG(22,314㎡) 쿠팡로지스틱스서비스(15,914㎡)
감정평가기준일	2024년 09월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	77,600 백만원
매입가액	71,200 백만원
매입주체	자리츠2

매입시기	2021년 12월
------	-----------

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며,2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑤ 이천 물류센터 5 (이천5)



자산명	이천 물류센터 5
전경	 <p>이천5</p>

<div data-bbox="277 674 335 707" data-label="Text"> <p>위치</p> </div>	<div data-bbox="483 141 1596 1218" data-label="Image"> </div>
	<div data-bbox="895 1218 1042 1252" data-label="Text"> <p>이천5_위치</p> </div>
주소지	경기도 이천시 마장면 해월리 423
대지면적	73,254㎡
연면적	84,545㎡
임대가능면적	82,764㎡
임대율	100.0%
준공일	2020년 2월
WALE	1.81년
임차인 수	4
임차인(계약면적)	<div data-bbox="826 1666 1114 1834" data-label="Text"> <p>쿠팡 (33,468㎡) 이디야(18,663㎡) 스타로지스(17,756㎡) 용마(12,877㎡)</p> </div>
감정평가기준일	2023년 11월
감정평가기관	제일감정평가법인
감정평가액	209,530 백만원
매입가액	198,300 백만원
매입주체	자리츠2

매입시기	2021년 12월
------	-----------

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

⑥ 이천 물류센터 7 (이천7)

자산명	이천 물류센터 7
전경	 <p>이천7</p>
위치	 <p>이천7_위치</p>
주소지	경기도 이천시 대월면 부필리 309
대지면적	29,994㎡
연면적	46,041㎡
임대가능면적	46,041㎡


임대율	100.0%
준공일	2023년 04월
WALE	2.99년
임차인 수	3
임차인(계약면적)	팀프레시(27,325㎡) 징동코리아(12,208㎡) YJ로지스(6,508㎡)
감정평가기준일	2023년 04월
감정평가기관	대일감정평가법인
감정평가액	132,200 백만원
매입가액	127,134 백만원
매입주체	자리츠2
매입시기	2023년 05월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

3) 당사의 투자대상펀드 보유 자산

① 투자신탁7호: 이천 물류센터 4 (이천4)

자산명	이천 물류센터 4
전경	 <p>이천4</p>

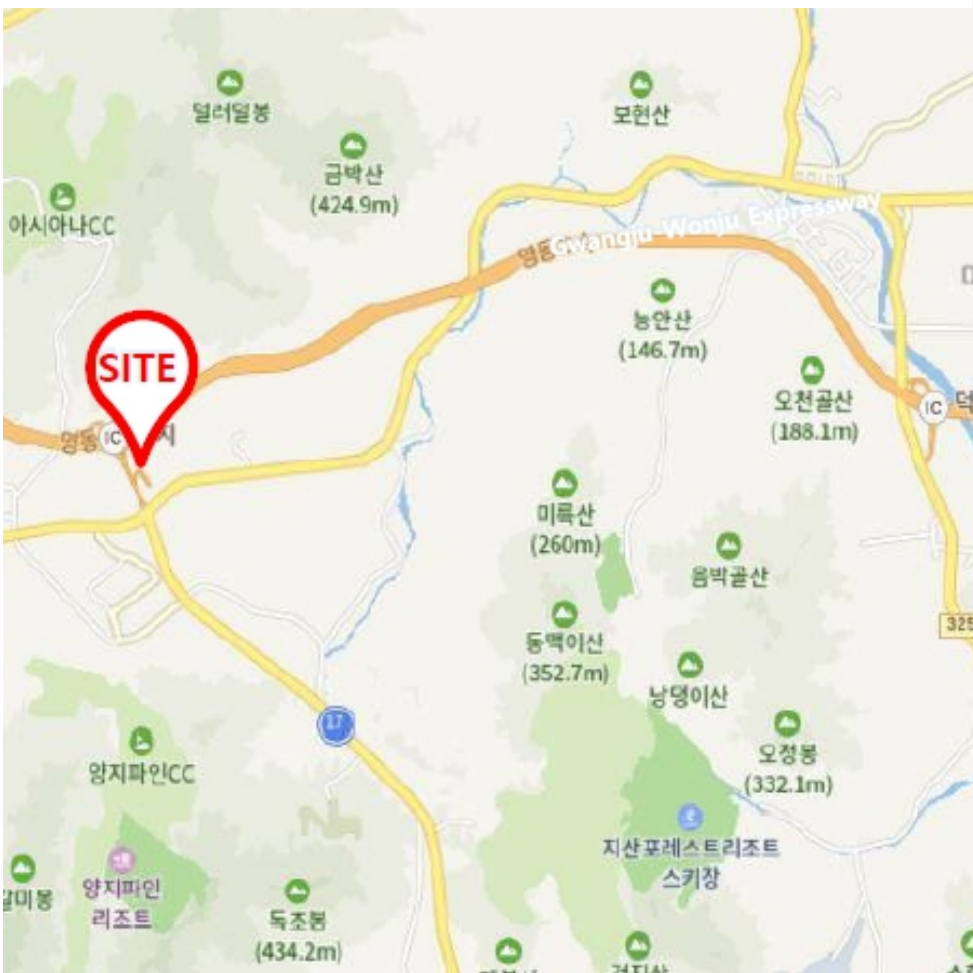
위치	
	이천4_map
주소지	경기도 이천시 호법면 덕평로 257-34 (매곡리 976)
대지면적	39,345㎡
연면적	49,616㎡
임대가능면적	46,939㎡
임대율	100.0%
준공일	2018년 6월
WALE	3.25년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	FILA(46,939㎡)
감정평가기준일	2024년 12월
감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	97,500 (96,798) 백만원
취득간주가액	81,500 (80,913) 백만원
당사의 수익증권 매입시점	2020년 12월
보유자	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호

주1) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준
주2) 감정평가액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

주3)취득간주액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

② 투자신탁8호: 용인 물류센터 2 (용인2)

자산명	용인 물류센터 2
전경	 <p>용인2</p>

위치	
	용인2_map
주소지	경기도 용인시 처인구 양지면 양지로 271 (양지리 90-7)
대지면적	39,225㎡
연면적	43,176㎡
임대가능면적	43,176㎡
임대율	81.72%
준공일	2017년 1월
WALE	2.81년
임차인 수	2
임차인(계약면적)	쿠팡(17,892㎡) Assist Korea(17,390㎡)
감정평가기준일	2024년 12월
감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	86,950 (86,263) 백만원
취득간주가액	77,000 (76,392) 백만원
당사의 수익증권 매입시점	2020년 12월
보유자	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호

주1) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준

- 주2) 감정평가액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액
- 주3) 취득간주액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

③ 투자신탁11호: 평택 물류센터

자산명	평택 물류센터
전경	 <p>평택</p>

위치		
	평택_map	
주소지	경기도 평택시 서탄면 발안로 1198-5 (수월암리 2021)	
대지면적	70,158m ²	
연면적	43,212m ²	
임대가능면적	43,122m ²	
임대율	99.87%	
준공일	제1센터 1, 2동: 2013년 7월 제1센터 3동: 2012년 8월 제2센터: 2017년 5월	
WALE	1.44년	
임차인 수	9	
임차인(계약면적)	JDX(9,927m ²) 쿠팡로지스틱스서비스(7,468m ²) 해피온(6,185m ²) 티아이로지스(6,123m ²) Melaeuca(4,509m ²) Lyreco(3,815m ²) 일양(2,429m ²) A. R. Medicom(1,342m ²) Keuhne & Nagel(1,269m ²) 공실(54m ²)	
감정평가기준일	2024년 12월	

감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	91,700 (91,048) 백만원
취득간주가액	84,500 (83,900) 백만원
당사의 수익증권 매입시점	2020년 12월
보유자	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호

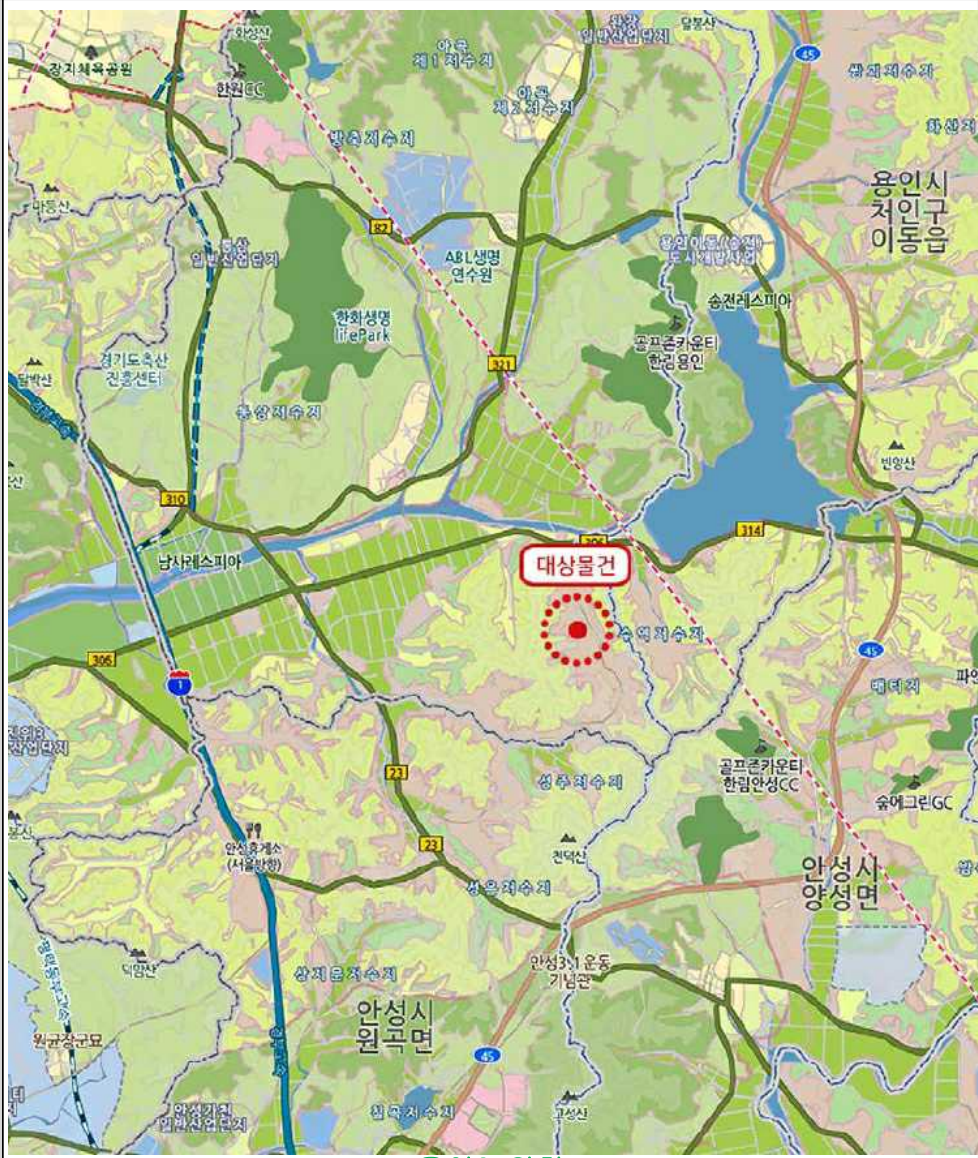
주1) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준

주2) 감정평가액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

주3) 취득간주액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

④ 투자신탁18호: 용인 물류센터 3(BRIC)

자산명	용인 물류센터 3
전경	
	용인3

<div data-bbox="277 712 335 745" data-label="Text"> <p>위치</p> </div>	
	<div data-bbox="890 1283 1040 1317" data-label="Text"> <p>용인3_위치</p> </div>
주소지	경기도 용인시 처인구 남사읍 원암로 439
대지면적	31,821m ²
연면적	43,045m ²
임대가능면적	38,222m ²
임대율	100.0%
준공일	2020년 6월
WALE	6.06년
임차인 수	3
임차인(계약면적)	브릭용인물류센터(7,061m ²) 엠즈푸드시스템(13,491m ²) 코리아후드서비스(17,670m ²)
감정평가기준일	2024년 12월
감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	107,000 (104,625) 백만원
취득간주가액	93,980 (91,898) 백만원

당사의 수익증권 매입시점	2021년 6월
보유자	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호

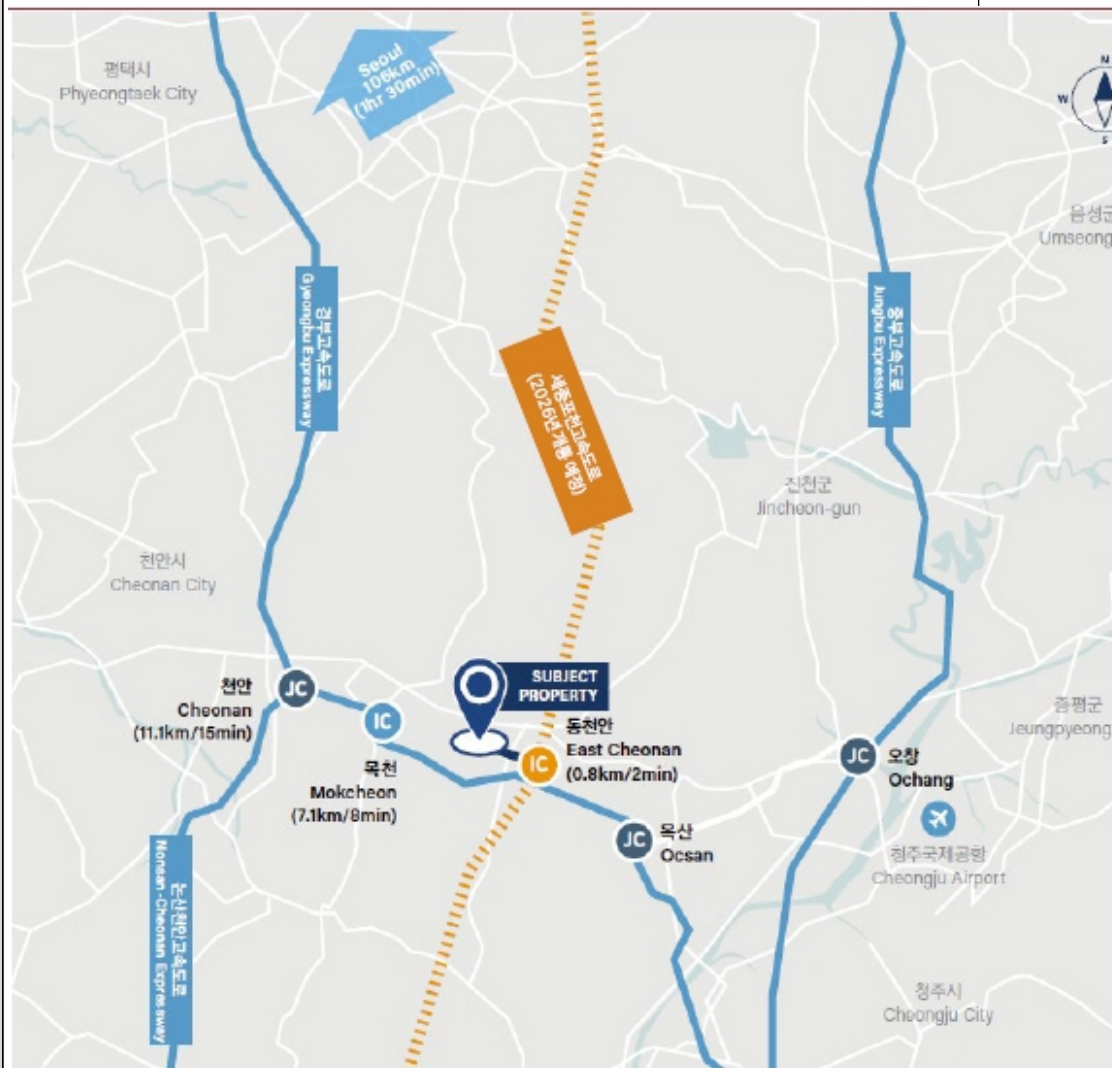
- 주1) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 기준
- 주2) 감정평가액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액
- 주3) 취득간주액의 경우 우측 괄호 안의 숫자는 일반사모부동산투자신탁에 대한 당사의 사업구조상 지분율을 반영한 감정평가액

3) 신규 설립되는 자리츠3 취득 예정 자산

① 천안 물류센터 1 (천안1)

자산명	천안 물류센터 1
전경	
	천안 1

위치



천안1_위치

주소지	충청남도 천안시 동남구 수신면 신평리 153-4
대지면적	146,417 m ²
연면적	54,863 m ²
임대가능면적	54,863 m ²
임대율	100.0%
준공일	2002년 12월
WALE	4.65년
임차인 수	1
임차인(계약면적)	COUPANG (54,863 m ²)
감정평가기준일	2025년 2월
감정평가기관	태평양감정평가법인
감정평가액	86,900 백만원
매입예정가액	86,000 백만원
매입주체	자리츠3
매입예정시기	2025년 7월

주) WALE은 임차인 및 계약별 계약면적 기준 가중평균이며, 2025년 05월 11일 임대차계약현황기준

(3) 물류센터 부동산 시장 현황

1) 국내 이커머스(E-Commerce) 물류 시장 현황

시공간의 제약 없이 다양한 소통 수단을 통한 정보 검색을 통해 합리적인 구매를 하는 소비자를 칭하는 스마트 컨슈머(Smart Consumer)가 나날이 증가하고 있으며, 한 단계 더 진화된 형태로 오프라인 매장 내 제품을 시험해 보고 정작 구매는 더 저렴한 온라인 채널에서 하는 소비자인 "쇼루밍(Showrooming)족"까지 등장하여, 대형마트와 면세점과 같은 기존 오프라인 시장의 업자들도 온라인 물을 런칭하며 매출 손실을 만회하고 있는 시장 환경이 일반화되고 있습니다. 새로운 플랫폼 공급자, 판매자, 구매자의 유입으로 이커머스(E-Commerce)를 구성하는 온라인 및 모바일 쇼핑 모두 지속적으로 상승세를 보이고 있습니다.

[국내 이커머스 시장 거래액 규모 추이]

(단위: 억원)

구분	2024	2023	2022	2021
온라인커머스	610,924	598,287	529,774	515,620
- 전년대비	2.1%	12.9%	2.7%	0.8%
모바일커머스	1,983,395	1,690,320	1,569,016	1,355,164
- 전년대비	17.3%	7.7%	15.8%	25.2%
이커머스 합계	2,594,319	2,288,607	2,098,790	1,870,784
- 전년대비	13.4%	9.0%	12.2%	17.3%

(자료: 통계청)

국내 물류시장 역시 고속으로 성장하고 있는 국내 이커머스 시장과 함께 빠르게 성장하고 있습니다. 미국 물류시장 조사업체 Emarketer가 최근 발표한 바에 따르면 한국 이커머스 물류 시장 규모는 인도 다음으로 가장 높은 2024년 기준 전년 대비 9.5%성장률을 달성하였을 것으로 전망되며 이후에도 당분간 고성장을 이어갈 것으로 예상되고 있습니다.

[글로벌 이커머스 물류 매출액 규모 및 성장률]

(단위: USD)

국가	2024년 이커머스 물류 매출액 (십억 달러)	전년 대비 성장률
중국	3,067.24	8.3%
미국	1,199.48	8.7%
영국	220.22	4.2%
일본	168.78	5.5%
한국	136.07	9.5%
인도	115.76	18.0%
독일	97.98	4.0%

프랑스	87.37	4.8%
캐나다	83.58	6.8%
인도네시아	79.40	5.0%

(자료: Emarketer, 2024.07)

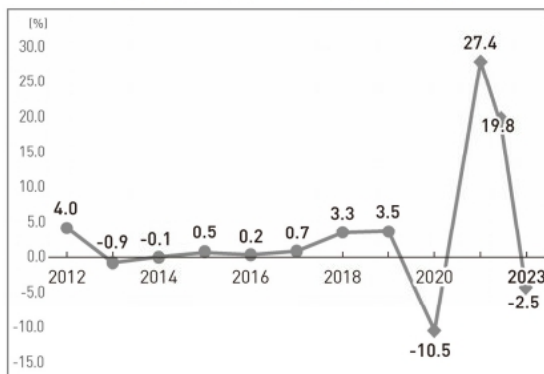
국내 물류산업은 2023년 통계청 자료 기준 전체 산업 매출액 약 227조원의 매출액을 기록하였으며, 물류산업의 소분류인 육상, 수상, 항공, 창고(창고 및 운송 관련 서비스)는 각각 39.1%, 19.5%, 12.8%, 28.5%의 비중을 차지하였습니다. 물류산업 중 창고 분야의 매출액이 차지하는 비중은 지속적인 증가 주세를 보이고 있으며, 2023년 기준으로 매출 64조원을 기록하며 전체 물류산업 매출액 중 28.5%의 비중을 차지하였습니다.

[국내 물류산업 매출액 구성 및 연도별 추이(2023)]

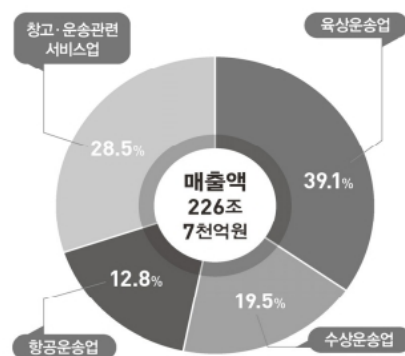
(단위: 십억원, %)

업종	2021년	2022년	2023년	구성비	증감	증감률
운수업	194,035	232,486	226,720	100.0	-5,766	-2.5
육상운송업	76,186	81,864	88,724	39.1	6,860	8.4
수상운송업	46,510	63,359	44,184	19.5	-19,175	-30.3
항공운송업	14,804	23,377	29,102	12.8	5,724	24.5
창고 및 운송 관련서비스업	56,537	63,886	64,710	28.5	825	1.3

<운수업 매출액 증감률 추이>



<2023년 업종별 매출액 구성비>



(자료: 통계청)

2) 국내 물류부동산 시장 현황 및 당사의 위치

국내 부동산 시장에 국내외 투자금이 대거 유입되고 서울 오피스 부동산 시장의 투자 경쟁이 가열됨에 따라 최근 5년간 물류 투자 시장에 대한 관심이 크게 증가하였고, 물류센터의 Cap.

rate가 하락함에 따라 오피스와 물류센터 섹터 간 시장수익률 스프레드의 간격이 좁혀지고 있습니다.

또한 현재 공급되어 있는 국내 물류센터 중 상당수는 2010년대 초반 물류 및 3PL 업체들이 소규모의 자가 물류 시설을 수도권 인근 부지에 소규모로 계획 및 확장하던 시기에 공급된 물건으로서 노후화가 진행된 경우가 많아, 최근에는 전문화된 대형 물류 개발업체들이 신규로 공급하는 Grade A 물류센터에 수요가 몰리고 있는 상황입니다. 당사가 자리스 3개 및 투자신탁 4개를 통해 보유 및 보유하게될 20개 부동산의 경우 연면적 가중평균 준공연한이 약 7년 이하 수준으로 자산의 상태가 우수한 물류센터입니다.

[당사 최종 투자(예정)자산 준공연한 현황]

연번	물류센터	준공연월	준공연한
1	부천(저운)	2019.07	6년 이하
2	고양	2019.01	7년 이하
3	용인1	2017.11	8년 이하
4	이천2	2018.04	8년 이하
5	이천3	2018.12	7년 이하
6	김해1	2000.12	25년 이하
7	안성1	2020.02	6년 이하
8	이천6	2023.01	3년 이하
9	이천8	2017.05	9년 이하
10	안성4	2021.11	4년 이하
11	안성2	2020.06	5년 이하
12	안성3	2021.04	5년 이하
13	김해2	2019.12	6년 이하
14	이천5	2020.02	6년 이하
15	이천7	2023.04	3년 이하
16	천안1	2002.12	23년 이하
17	이천4	2018.06	7년 이하
18	용인2	2017.01	9년 이하
19	평택	2013.08 등	12년 이하
20	용인3	2020.06	5년 이하
평균		-	7년 이하

주) 평균 준공연한은 자산별 연면적 가중평균 적용

당사의 투자대상인 자리스 및 펀드가 보유하거나 보유할 예정인 20개 물류센터 부동산의 경우 각 지역의 교통 인프라 및 물동량 집중지역 인근에 위치해 있어 물류효율성이 뛰어난 입지를 보입니다.

당사가 IPO 당시 사업계획에 따라 2021년 6월 자리츠1을 통해 매입한 안성 물류센터 1까지의 투자자산 총 11개와, 2021년 6월 투자신탁18호를 통해 당사가 매입한 용인 물류센터 3(BRIC), 자리츠2가 이전 공모증자 전후로 취득한 안성 물류센터 2~4, 이천 물류센터5, 김해 물류센터 2 등 5개 물류센터, 이후 자리츠2가 취득한 이천 물류센터 6, 7, 8 및 최근 추가 취득할 천안 물류센터 1 등 총 20개의 물류센터 자산이 당사의 사업계획에 포함되어 있으며, 20개 자산의 연면적 합계는 약 1,256,500 평방미터입니다.

[본건 리츠 최종 투자대상 자산 세부 현황]

(기준일: 2025년 05월 11일)

지역	연번	포트폴리오 자산	연면적 (㎡)	연면적 비중	임대가능연적 (㎡)	임대가능연적 비중	준공연월	준공연한	WALE	인근 IC	소재지	인근 교통인프라
수도권역 -도심권	1	부천 (자은)물류센터	58,264	4.64%	42,824	3.60%	2019.07	6년 이하	1.81	부천 IC 0.7Km	부천시	- 서울외곽 순환 고속도로 - 인천 국제공항 고속도로 - 서문 JC - 노오지 JC - 부천 IC
	2	고양 물류센터	199,678	4.64%	168,085	4.64%	2019.01	7년 이하	4.32	고양 IC 3.5km	고양시	- 서오릉 지하차도 - 원흥 지하차도 - 성사 IC - 통일로 IC
수도권역 -도심 외	3	용인 물류센터 1	70,028	5.57%	68,036	5.74%	2017.11	8년 이하	3.04	덕평 IC 6.5km	용인시	- 동부 고속도로
	4	용인 물류센터 2	43,176	3.44%	43,176	3.64%	2017.01	9년 이하	2.81	양지 IC 0.3km		- 영동 고속도로
	5	용인 물류센터 3 (BRIC)	43,045	3.43%	38,222	3.22%	2020.06	5년 이하	6.06	오산 IC 9.7km	이천시	- 효남 JC
	6	이천 물류센터 2	33,365	2.66%	32,008	2.70%	2018.04	8년 이하	3.02	덕평 IC 4.3km		- 마정 JC
	7	이천 물류센터 3	18,421	1.47%	18,108	1.53%	2018.12	7년 이하	2.21	덕평 IC 4.1km		- 남이천 IC
	8	이천 물류센터 4	49,618	3.95%	46,939	3.96%	2018.06	7년 이하	3.25	덕평 IC 5.3km		- 덕평 IC
	9	이천 물류센터 5	84,545	6.73%	82,764	6.98%	2020.02	6년 이하	1.81	덕평 IC 4.4km		- 양지 IC
	10	이천 물류센터 6	62,195	4.95%	62,195	5.25%	2023.01	3년 이하	3.61	백사 IC 2.5km		- 용인 IC
	11	이천 물류센터 7	46,041	3.66%	46,041	3.88%	2023.04	3년 이하	2.99	이천 IC 6.5km		- 이천 IC
	12	이천 물류센터 8	43,405	3.45%	42,990	3.63%	2017.05	9년 이하	2.10	덕평 IC 3.0km	오산시	- 오산-화성 고속도로
	13	평택 물류센터	43,212	3.44%	43,122	3.64%	2013.08 등	12년 이하	1.44	오산 IC 4.2km		- 경부 고속도로
	14	안성 물류센터 1	95,265	7.58%	94,875	8.00%	2020.02	6년 이하	5.46	일죽 IC 5.0km		- 황남 IC
	15	안성 물류센터 2	154,990	12.34%	147,384	12.43%	2020.06	5년 이하	5.78	서안성 IC 1.6km		- 오산 IC
충청권	16	안성 물류센터 3	63,676	5.07%	63,471	5.36%	2021.04	5년 이하	1.69	일죽 IC 5.0km	안성시	- 동부 고속도로
	17	안성 물류센터 4	27,040	2.15%	27,027	2.28%	2021.11	4년 이하	1.71	일죽 IC 6.8km		- 일죽 IC
	18	천안 물류센터 1	54,863	4.37%	54,863	4.63%	2002.12	23년 이하	4.65	육천 IC 5.2km	천안시	- 육천 IC
	19	김해 물류센터 1	25,733	2.05%	25,077	2.12%	2000.12	25년 이하	1.23	상동 IC 0.2km	김해시	- 중앙 고속도로 (부산-대구) -
부산권	20	김해 물류센터 2	39,941	3.18%	38,228	3.23%	2019.12	6년 이하	1.32	상동 IC 0.2km		- 부산외곽 순환 고속도로 - 상동 IC - 광재 IC
합계/평균			1,256,499	100.00%	1,185,245	100.00%	-	7년 이하	3.54	-	-	-

(자료: 당사 제시)

주1) 평균 준공연한은 자산 연면적 가중평균

주2) 평균 WALE은 자산 연면적 가중평균

[당사 최종 투자대상 물류센터 권역 구분 및 분포]

권역구분	본건 리츠 해당 자산
수도권 동남부	10개 (용인1~3, 이천~8)
수도권 서부	1개 (부천(저온))
수도권 남부	5개 (평택, 안성1~4)
수도권 북부	1개 (고양)
충남권	1개 (천안 1)
부산권	2개 (김해1~2)

(자료: 당사 제시)

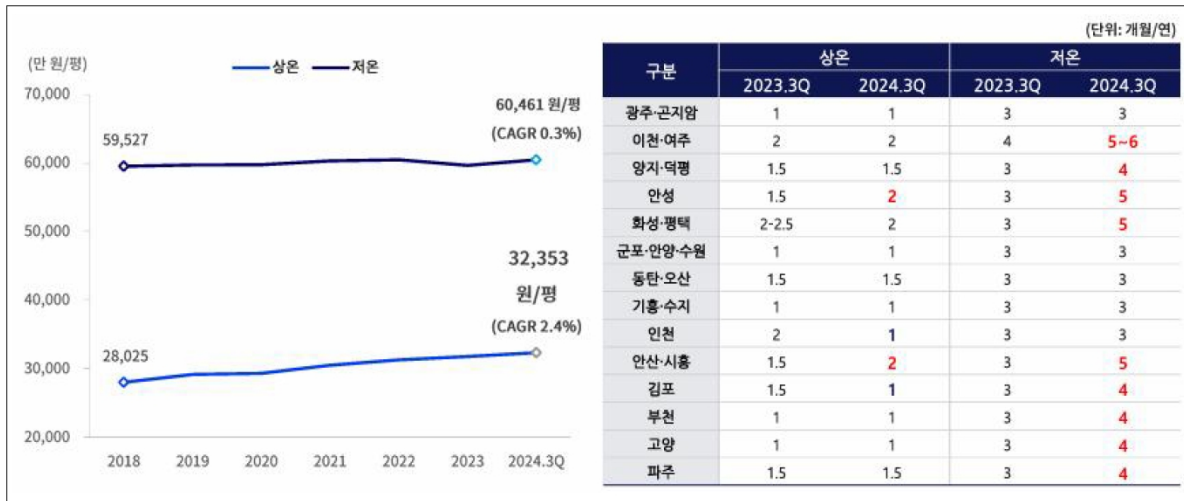
국내 대표적인 물류 중심지는 수도권역으로 서울, 인천, 경기도로 구성되어 있습니다. 수도권은 한국에서 가장 많은 인구가 밀집해 있는 지역으로, 수도권역 인구는 2025년 4월 KOSIS 통계 기준으로 약 2,300만 명 수준입니다. 부동산컨설팅업체인 JLL의 2021년 1분기 조사 자료에 따르면 국내 전체 물류시설은 약 3,100만 평방미터이며, 이 중 수도권 시설이 국내 전체 물류시설 연면적 중 약 65%를 차지합니다.

수도권역에 이은 국내 제2의 물류권역은 2019년 세계 해운 물동량 기준 6위 항구인 부산항이 위치한 부산권역으로, 부산광역시, 울산광역시, 경상남도로 구성되어 있으며, 2021년 1분기 기준 부산광역시 물류센터 시설은 약 200만 평방미터로 국내 전체 물류센터 시설의 약 16.3%를 차지합니다.

① 보유 및 보유 예정 자산 인근 지역 유사 물건 임대 사례

2024년 3분기 기준 수도권 물류센터 평당 상온 및 저온 임대료는 평당 각각 3.2만 원, 6.0만 원 수준으로, 상온 물류센터는 소폭 상승했고 저온 물류센터는 일부지역에서 하락했습니다. 권역별로 보면 동남권 물류센터의 상온 기준 평당 월 평균 임대료는 29,378원으로, 전년 대비 2.2% 상승했으며, 남부권 상온 물류센터의 월 평균 임대료는 전년 대비 6.3% 상승한 평당 29,188원으로 동남권의 평균 임대료와 유사한 수준으로 확인되었습니다. 중앙권 물류센터의 상온 월 평균 임대료는 평균 36,121원으로, 전년 대비 소폭 하락했으며, 서부권 물류센터의 상온 기준 월 평균 임대료는 평당 36,347원으로 전년 대비 2.3% 상승했습니다. 반면, 서북권 물류센터의 상온 기준 평당 월 평균 임대료는 45,943원으로 전년 대비 3.0% 하락했습니다. 이는 권역 외곽에 새롭게 준공된 신축 물류센터의 임대료가 권역 전체 대비 낮게 형성된 영향에서 비롯됩니다. 상온 렌트프리는 2023년과 유사한 수준이나 저온 렌트프리는 대부분 권역에서 상승하는 추세입니다. 저온의 경우 특히 이천·여주는 전년 4개월에서 5~6개월로 증가하며 가장 큰 폭의 변화를 보였고, 김포와 파주 역시 3개월에서 4개월로 늘어나 수도권 외곽 지역을 중심으로 저온 창고 수요가 높아지고 있음을 보여줍니다. 상온의 경우, 안산·시흥 지역만이 1.5개월에서 2개월로 소폭 상승했을 뿐, 광주·곤지암, 인천, 기흥·수지 등 대부분 권역은 변동 없이 기존 수준을 유지하고 있습니다. 이러한 흐름은 저온 물류시설의 공급이 상대적으로 제한된 가운데 수요는 지속적으로 증가하고 있음을 반영합니다.

[수도권 물류센터 용도별 명목 임대료 추이 및 렌트프리 현황(2018~2024.3Q, 평당 기준)]



수도권 물류센터 용도별 명목 임대료 추이 및 렌트프리 현황

(자료: 태평양감정평가법인)

한편, 신규설립되는 자리츠 3을 통해 당사가 신규 취득하는 천안 물류센터 1 부동산의 경우, 수도권이 아닌 충남 천안시에 위치한 자산입니다. 아래와 같이 충청권에 위치한 인근 유사 자산의 임대사례를 종합해 볼 시, 신규 자산과 유사한 인근 물류센터들의 경우 평균 월임대료는 평당 약 29,000원에 임대되었으며 신규 자산의 상온 저장고 월임대료가 유사 물류센터 대비 약 7% 높은 평당 31,000원 수준인 점 감안 할 시 동지역 내 신규 자산 대비 수익성이 높음을 알 수 있습니다.

[당사 추가 편입 예정 천안 물류센터 1 인근 지역 임대사례]

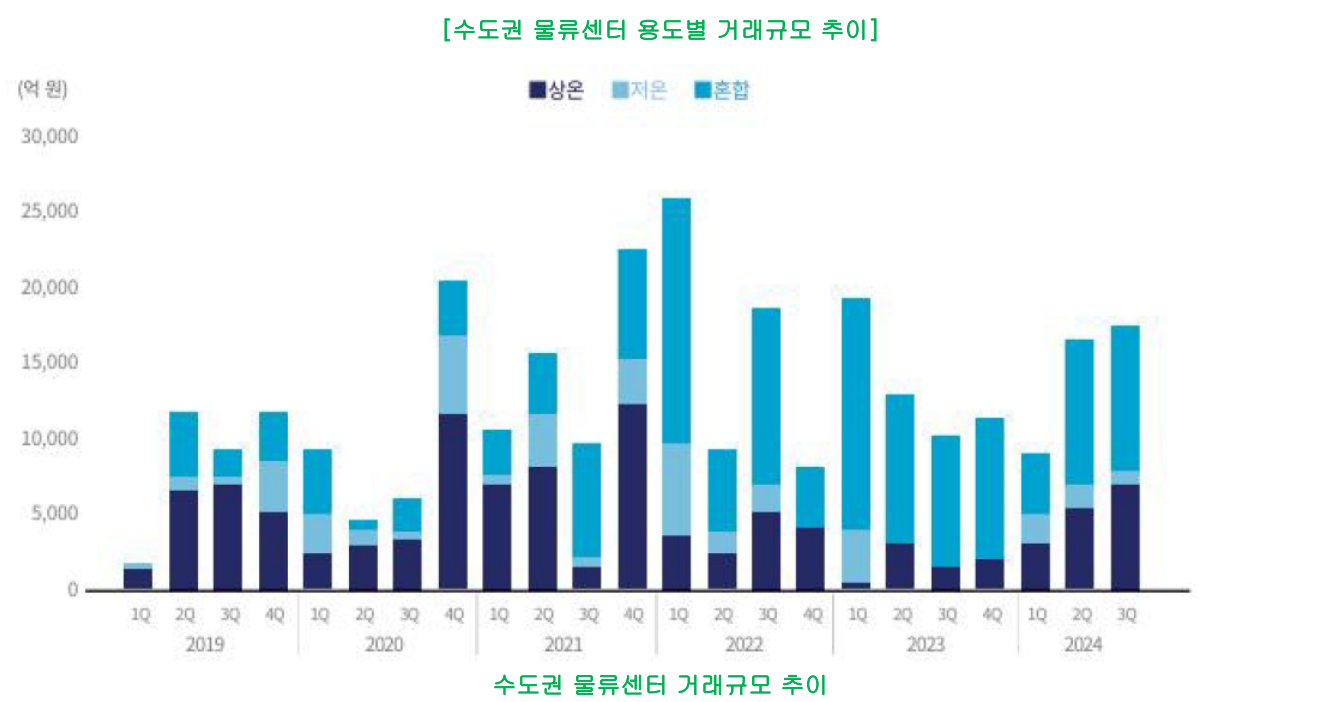
(단위: 원/㎡)

자산명	바이오피아 물류센터	DCL 중부 물류센터	세종 우평 물류센터	진천 삼덕리 물류센터	월 Dein 천안 물류센터	진천 삼미 물류센터	진천 은암리 물류센터	일신방직 청주물류 센터
소재지	충청남도 천안시 서북구 입장면 유리리 18-4 외	충청북도 음성군 삼성면 천평리 1024	세종특별자치도 부강면 문곡리 135-1	충청북도 진천군 진천읍 삼덕리 767-44 외	충청남도 천안시 서북구 성환읍 울금리 775-7	충청북도 진천군 이월면 미장리 566 외	충청북도 진천군 초평면 은암리 406-8	충청북도 청주시 청원구 오창읍 성산리 231-1
연면적(㎡)	48,452.73	54,972.98	44,742.11	50,223.90	62,513.20	37,116.44	44,858.62	110,029.14
규모	B2 / 4F	B2 / 4F	B2 / 3F	B1 / 3F	B3 / 4F	B1 / 3F	B2 / 3F	B1 / 4F, 2F
준공연도	2022.09.30	2022.09.02	2023.04.21	2023.08.11	2023.11.23	2021.11.25	2024.03.05	2023.06.19
보증금 (원/3.3㎡)	월임대료 3~6월분	월임대료 3~6월분	월임대료 3~6월분	월임대료 3~6월분	월임대료 3~6월분	월임대료 3월분	월임대료 3~6월분	월임대료 3~6월분
월임대료 (원/3.3㎡)	상온 27,000, 저온 39,000	상온 28,000	상온 32,000	상온 28,000	상온 30,000, 저온 55,000	상온 25,000, 저온 53,000	상온 29,000 ~30,000, 저온 56,000 ~58,000	상온 32,000, 저온 62,000
월관리비 (원/3.3㎡)	별도	3,000	별도	3,000	3,000	상온 2,000 저온 3,000	2,000	2,000
비고	상온 + 저온	상온	상온	상온 + 저온	상온 + 저온	상온+저온	상온 + 저온	상온 + 저온

(출처 : 태평양감정평가법인)

② 보유 및 보유 예정 자산 인근 지역 유사 물건 매매 사례 2024년 3분기 기준 올해 수도권에서 거래된 물류센터 중 상·저온 혼합 물류센터의 거래규모

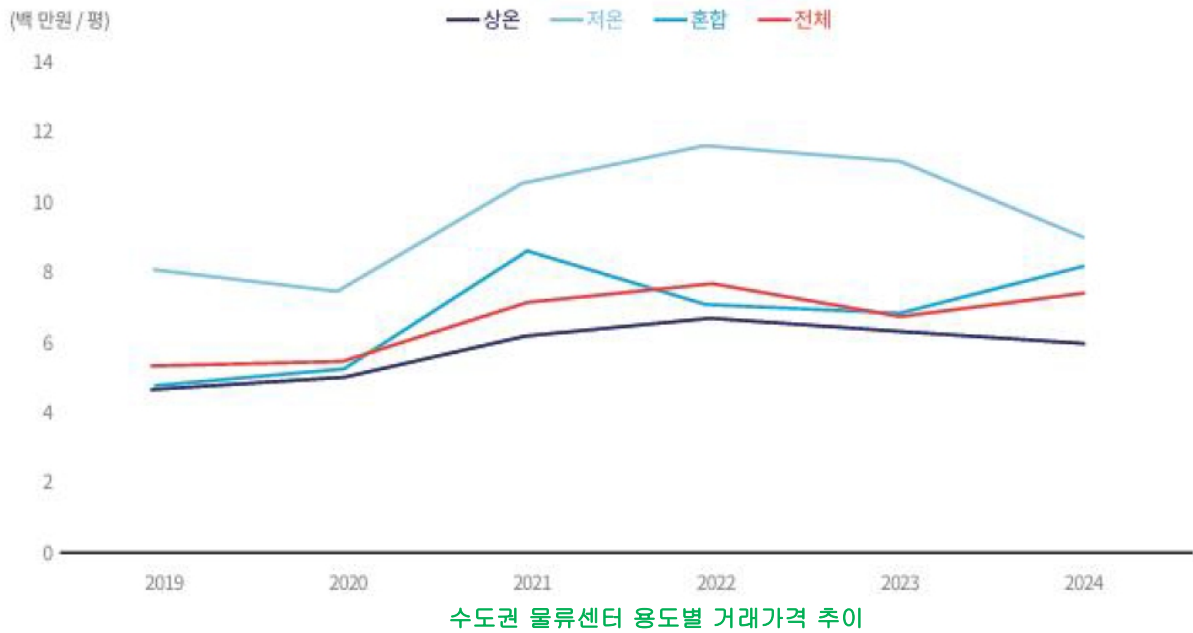
는 2.1조 원으로 수도권 전체 거래규모의 절반을 넘어섰으며, 상온 물류센터는 약 1.6조 원의 거래규모를 기록하며 그 뒤를 이었습니다. 한편, 저온 물류센터 거래의 경우, 대부분 공매 또는 시공사의 책임준공이행을 통한 소유권 이전 형태로 이루어졌으며 간접투자기구를 활용한 저온 물류센터의 투자는 확인되지 않았으며 현재 시장에서 매각이 진행 중인 물류센터는 모두 상온 또는 혼합 물류센터로 저온 물류센터에 대한 투자 수요는 당분간 제한적일 것으로 예상됩니다.



(자료: 태평양감정평가법인)

2024년 3분기 기준 수도권 물류센터 전체 평당 거래가격은 2023년 대비 8.7% 상승한 739만 원입니다. 다만 전년 대비 증감은 용도별로 상이하게 나타났다. 상온 물류센터와 저온 물류센터의 평당 거래가격은 전년 대비 각각 4.9%, 18.4% 줄어든 598만 원, 905만 원을 기록하며 2년 연속 하락세를 보였습니다. 반면, 꾸준한 투자 수요를 보이고 있는 혼합 물류센터의 평당 거래가격은 전년 대비 18.4% 상승한 816만 원으로 수도권 전체 평당 거래가격 상승을 견인했습니다.





(자료: 태평양감정평가법인)

한편, 자리츠3이 투자 예정인 신규 자산과 유사한 충청권 소재 주요 상온 물류센터 매물들의 경우 평균 1,795,500만원/m²에 거래되었습니다. 신규자산의 매입예정 단가가 동 지역 내 인근 유사 물류센터 대비 약 13% 낮은 1,568,000만원/m² 수준인 점 감안할 시 자리츠3은 상대적으로 매력적인 매입 조건으로 신규 자산을 편입할 예정입니다.

[당사 추가 편입 예정 천안 물류센터 1 인근 지역 매매사례]

(단위: 원/m²)

자산명	도당물류센터	천안물류센터D동	천안물류센터C동	쿠광 천안6센터
소재지	충청남도 천안시 동남구 병천면 가전리 266-3 외	충청남도 천안시 서북구 입장면 웅정리 235-17 외	충청남도 천안시 서북구 입장면 웅정리 274-8 외	충청남도 천안시 서북구 입장면 웅정리 388 외
용도지역	계획관리지역	계획관리지역, 보전관리지역	계획관리지역	계획관리지역
대지면적(m ²)	17,324.00	19,916.50	17,750.50	85,671.90
건물구조	일반철골구조	프리캐스트 콘크리트구조	프리캐스트 콘크리트구조	철골철근콘크리트구조
규모	2F	B2 / 2F	B2 / 2F	B2 / 4F
연면적(m ²)	6,533.86	27,256.93	23,233.58	142,602.21
거래연면적(m ²)	6,533.86	27,256.93	23,233.58	142,602.21
사용승인일	2020.07.06	2021.12.24	2020.11.19	2024.06.07
거래시점(예정)	2024.04.19	2021.12.29	2020.11.26	2022.11.11
거래금액(원)(예정)	12,500,000,000	52,500,000,000	37,500,000,000	246,507,901,500
거래단가(원/m ²)(예정)	1,913,000	1,926,000	1,614,000	1,729,000
비고	상온	상온	상온	상온

(자료: 태평양감정평가법인)

나. 투자제한

1. 자산의 투자 운용에 관한 일반원칙

회사는 법령 및 정관의 규정에 따라 자산을 부동산 및 부동산 관련 증권에의 투자, 금융기관

에 예금 등의 방법으로 운용하게 됩니다. 또한, 당사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자·운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행할 것이며, 정관상 자산운용의 기본방침을 수립하고 있어 투자자 보호에 임하고 있습니다. 관련된 규정 및 당사 정관에 기재된 사항은 다음과 같습니다.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

(중략)

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 "해당 자산관리회사"라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
4. 해당 자산관리회사가 부투법 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 부투법 시행령 제34조제1항으로 정하는 자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 3. 21.>

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래

③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다. <신설 2017. 3. 21., 2020. 4. 7.>

④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「부동산투자회사법 시행령」

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에

서 결정된 가격에 의한 거래

4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

- ② 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다. 1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 삭제 <2016. 7. 19.>
- ③ 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ④ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

[정관]

제 2 조 (목적)

① 회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

제 43 조 (자산의 투자·운용)

① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업
3. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금 포함)

② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 그 자산을 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

제 44 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날로부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물 포함한다)이어야 한다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 제1항에 따른 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로

본다. 그 밖에 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제27조에 의한다.

1. 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함한다.

가. 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지확보 등 당해 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

나. 부동산개발을 위하여 설립되고 법인세법 제51조의2 제1항 제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(당해 법인의 담보부사채에 한한다)의 매입금액

다. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제41조의 규정에 의하여 설립된 사회기반시설투자회사의 주식 및 사채(당해 회사의 담보부 또는 보증사채에 한한다)의 매입금액

2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

3. 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

4. 총자산의 100분의 80이상이 부동산(제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함한다. 이하 이 호에서 같다)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립중인 경우를 포함함)의 발행 주식 또는 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회 개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말한다) 해당 법인 또는 조합의 대차대조표에 따르되, 해당 법인이 주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령 제3조 제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 한다.

5. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제26조의 규정에 의하여 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

6. 유료도로법 제10조의 규정에 의한 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

7. 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

④ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

2. 부동산에 대한 투자 및 운용

당사는 최저자본금준비기간(부동산투자회사법에 의한 영업인가를 받은 날부터 6개월)이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금(금융기관에의 예치금 포함)으로 구성할 것입니다.

1) 다음 각 호에 해당하는 금액은 위 자산의 구성비율을 계산함에 있어서 최저자본금준비기간만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산에 포함되는 것으로 봅니다.

- 설립할 때 납입한 주금

- 신주발행으로 조성한 자금

- 회사 보유 부동산의 매각대금

2) 다음 각 호에 해당하는 금액은 전 1)항의 총자산의 100분의 70이상을 구성하는 부동산에

포함되는 것으로 봅니다.

① 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액. 이 경우 다음 각의 어느 하나에 해당하는 투자금액을 포함함.

- 건축물의 개발사업과 관련하여 인접도로의 개설, 주차장 부지 확보 등 해당 건축물에 부속된 토지 및 정착물에 대한 투자금액

- 부동산 개발을 위하여 설립되고 「법인세법」 제51조의2 제1항 제9호의 요건에 해당하는 법인의 주식 및 사채(해당 법인의 담보부사채에 한정함)의 매입금액

- 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제41조에 따라 설립된 사회기반시설 투융자회사의 주식 및 사채(해당 회사의 담보부 또는 보증사채에 한정함)의 매입금액

② 부동산의 소유권 및 지상권, 임차권 등 부동산사에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

③ 신탁이 종료된 경우에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

④ 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(제①호부터 제③호까지 및 제⑥호부터 제⑧호까지에 이른 자산을 포함. 이하 이 호에서 같음)으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함)의 발행 지분증권 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하기 위하여 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 부동산 비율을 산정할 때에는 해당 지분증권의 매입을 위한 부동산투자회사 이사회개최일 전일 현재(법인 또는 조합이 설립 중인 경우에는 설립 후 1분기가 경과한 시점을 말함) 해당 법인 또는 조합의 재무상태표에 따르되, 해당 법인이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조제1항에 따른 지배회사에 해당하는 경우에는 종속회사가 보유한 부동산을 포함할 수 있도록 연결재무제표를 기준으로 함

⑤ 총자산의 100분의 80 이상이 다음 각 의 자산으로 구성된 법인 또는 조합(법인 또는 조합이 설립 중인 경우를 포함.)의 발행 지분증권 총수의 100분의 20을 초과하여 취득하기 위해 투자한 모든 금액. 이 경우 총자산 대비 다음 각 의 자산 비율 산정에 관하여는 제④호 후단을 준용함.

- 제1호에 따른 금액

- 건축 중인 건축물의 개발사업에 투자한 모든 금액

⑥ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제26조에 따라 사회기반시설의 관리운영권 또는 관리운영권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑦ 「유료도로법」 제10조의 규정에 의한 유료도로관리권 또는 유료도로관리권을 가진 회사의 주식, 사채 또는 대출채권을 매입하기 위하여 투자한 모든 금액

⑧ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 의 기관 등을 포함)가 발행한 지분증권, 수익증권 또는 채무증권을 취득하기 위하여 투자한 모든 금액

- 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

- 상기에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

⑨ 부동산투자회사법 제21조제2항제3호에 따라 대출한 모든 금액

⑩ 토지, 공유수면 또는 건축물에 설치하는 공작물 또는 설비에 투자한 모든 금액

3) 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 취득 또는 처분의 결정은 회사의 이사회 또는 주주총회를 통하여 이루어질 것입니다.

4) 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적대상범위 등 부동산투자회사법 시행령 제9조가 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항에 대한 결정 및 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율에 대한 결정을 위해서는 주주총회의 특별결의를 득하여야 합니다.

3. 증권에 대한 투자 및 운용

1) 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다.

- ① 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
- ② 다른 회사와 합병하는 경우
- ③ 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
- ④ 회사의 권리를 행사할 때 그 적을 달성하기 위하여 필요한 경우
- ⑤ 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 권리를 말함)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법시행령 제31조 제1항이 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
- ⑥ 부투법 제22조의5에 따라 자기관리 부동산투자회사가 자산관리회사를 설립하고 해당 자산관리회사의 발행주식 전부를 취득하는 경우
- ⑦ 다른 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구(다음 각 목의 기관 등을 포함한다)가 발행한 주식을 취득하는 경우

가. 외국의 부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구

나. 가목에 따른 회사 또는 기구의 업무를 수행하는 외국의 부동산투자 관련 기관

⑧ 부투법 시행령 제27조 제1항 제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상이 부동산(부투법 시행령 제27조 제1항 제1호부터 제3호까지 및 제5호부터 제7호까지에 따른 자산을 포함)으로 구성된 법인의 발행 주식 총수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우

⑨ 그 밖에 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2) 회사는 전 1)항 제②호부터 제④호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 1)항의 규정에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

3) 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제3항이 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득할 수 없습니다. 다만, 전 1)항 제⑤호 및 제 ⑥호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득할 수 없습니다.

4) 회사는 보유하고 있는 증권이 전 3)항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 전 3)항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 합니다.

4. 거래의 제한

1) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 당사 정관 제43조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니됩니다.

- ① 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자)
- ② 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- ③ 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 “해당 자산관리회사”라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
- ④ 해당 자산관리회사가 부투법 제22조의3제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 부투법 시행령 제34조제1항으로 정하는 자

2) 전 1)항에도 불구하고 회사는 전 1)항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
- ② 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 부동산투자회사법 제20조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
- ③ 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
- ④ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가 이상으로 임대하는 거래(다만, 전 1)항 ①호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
- ⑤ 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

3) 회사가 부동산투자회사법 제20조에 따라 상장한 경우 전 2)항 ②호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 합니다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 합니다.

4) 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니합니다.

- ① 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
- ② 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가 이상으로 임대하는 거래
- ③ 부투법 시행령 제15조 제1호 각의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- ④ 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- ⑤ 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- ⑥ 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

5) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제81조 등 관련 운용규정

현행 자본시장법은 자산재분배펀드 및 ETF를 제외한 공모펀드(일반공모펀드)의 경우 집합투자증권에 자산총액의 40%를 초과하여 투자하는 펀드(재간접펀드)에 투자할 수 없도록 규정하고 있습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제81조(자산운용의 제한) ① 집합투자업자는 집합투자재산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 투자자 보호 및 집합투자재산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이를 할 수 있다.

(중략)

3. 집합투자재산을 집합투자증권(제279조제1항의 외국 집합투자증권을 포함한다. 이하 이 호에서

같다)에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위

가. 각 집합투자기구 자산총액의 100분의 50을 초과하여 같은 집합투자업자(제279조제1항의 외국 집합투자업자를 포함한다)가 운용하는 집합투자기구(제279조제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위

나. 각 집합투자기구 자산총액의 100분의 20을 초과하여 같은 집합투자기구(제279조제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위

다. 집합투자증권에 자산총액의 100분의 40을 초과하여 투자할 수 있는 집합투자기구(제279조제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위

라. 각 집합투자기구 자산총액의 100분의 5 이내에서 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 사모집합투자기구(사모집합투자기구에 상당하는 외국 사모집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권에 투자하는 행위

마. 각 집합투자기구의 집합투자재산으로 같은 집합투자기구(제279조제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권 총수의 100분의 20을 초과하여 투자하는 행위. 이 경우 그 비율의 계산은 투자하는 날을 기준으로 한다.

바. 집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 투자매매업자 또는 투자중개업자가 받는 판매수수료 및 판매보수와 그 집합투자기구가 투자하는 다른 집합투자기구(제279조제1항의 외국 집합투자기구를 포함한다)의 집합투자증권을 판매하는 투자매매업자{외국 투자매매업자(외국 법령에 따라 외국에서 투자매매업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)를 포함한다} 또는 투자중개업자{외국 투자중개업자(외국 법령에 따라 외국에서 투자중개업에 상당하는 영업을 영위하는 자를 말한다)를 포함한다}가 받는 판매수수료 및 판매보수의 합계가 대통령령으로 정하는 기준을 초과하여 집합투자증권에 투자하는 행위

켄달스퀘어리츠운용(주)는 당사가 자본시장법에 따른 집합투자기구가 발행하는 집합투자증권을 당사의 총자산의 100분의 40을 초과하여 취득하는 방법으로 운용하지 않도록 켄달스퀘어리츠운용(주)의 운용 규정으로 이를 제한하고 있습니다.

켄달스퀘어리츠운용(주) <리츠자산운용 및 리스크관리 규정>

제12조 (운용대상의 제한)

- ① 회사는 리츠 유형별로 투자목적 및 투자전략에 맞도록 투자가능한 자산 및 투자제한 자산의 목록을 마련하여야 한다.
- ② 회사는 리츠가 자본시장과금융투자업에관한법률에 따른 집합투자기구가 발행하는 집합투자증권을 리츠의 총자산의 100분의 40을 초과하여 취득하는 방법으로 운용하여서는 아니된다.

다만, 상기 당사의 자산관리회사의 운용 및 리스크관리 규정이 실제 운용 과정에서 준수되지 않을 가능성이 상존하오니, 투자자께서는 당사가 취득하는, 또는 취득하기로 예정하고 있는 투자대상자산의 성격 및 해당 투자대상자산이 당사의 총 자산규모 대비 비중 등을 면밀히 파악하신 후 투자에 임하시기 바랍니다.

다. 편입한 집합투자증권에 관한 사항

당사가 타 집합투자기구가 발행한 집합투자증권에 투자하게 되는 경우 해당 집합투자기구에 발생한 투자위험이 당사에 전이될 가능성이 있으며, 이로 인하여 당사가 발행한 주식의 가격이 하락하는 경우 투자자의 원금 손실이 발생할 수 있습니다.

당사는 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠1") 및 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠2", 자리츠1 및 자리츠2를 총칭하여 "자리츠")의 보통주 지분 100%를 보유하고 있으며, 자리츠는 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사에 해당합니다. 또한 당사는 총 4개의 일반사모부동산투자신탁(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호, 8호, 11호 및 18호를 의미하며 총칭하여 "투자대상펀드")이 발행한 수익증권을 보유하고 있습니다. 당사가 보유하고 있는 자리츠 및 투자대상펀드 발행 증권 현황은 다음과 같습니다.

[당사가 편입한 집합투자증권 현황]

(기준일: 2025년 02월 28일)

집합투자증권의 발행인	집합투자증권의 종류	보유좌수 (주식수)	투자금액(천원)
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	보통주	11,970,980주	594,049,000
이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	보통주	88,850,200주	443,051,000
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호	B종 수익증권	41,126,694,806좌	41,126,695
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호	F종 수익증권	37,743,009,474좌	37,743,009
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호	수익증권	42,104,284,981좌	42,104,285
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호	제1종 수익증권	27,898,138,840좌	28,458,159
	제2종 수익증권	3,000,000,000좌	3,000,000
합계			1,189,532,148

주) 당사 보유 증권의 종류별 특징은 본 투자설명서 제2부 "8. 집합투자기구의 투자대상 - 가. 투자대상 - (1) 당사 투자대상 부동산관련증권 발행인 개요" 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

주2) 보통주는 모두 비상장 위탁관리부동산투자회사(리츠)가 발행한 주권에 해당합니다.

당사가 자리츠가 발행한 주식 및 투자대상펀드가 발행한 수익증권을 보유하여 투자함으로써 노출되는 위험에 대하여는 본 투자설명서 "제2부 집합투자기구에 관한 사항 - 10. 집합투자기구의 투자위험"에 기재된 부동산 취득구조와 자리츠 및 투자대상펀드의 투자자산 관련 내용을 참고하여 주시기 바랍니다.

9. 집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조

가. 투자전략 및 위험관리

(1) 투자전략

당사는 자산관리회사 내 물류센터 투자 및 운영 경험이 풍부한 글로벌 자산운용 인력들의 역량을 적극 활용하고, 체계적인 투자운용시스템 및 위험관리시스템을 통해 물류센터에 기반한 리츠 자산 포트폴리오의 글로벌 수준의 운용을 통하여 해당 물류센터 가치를 증진시키는 데 주력하여 회사 및 리츠 투자자들의 만족을 극대화하고자 합니다.

당사는 대규모 물류센터 자산으로 이루어진 자산 포트폴리오를 확보하여 규모의 경제 및 임차인 군의 다양화를 확보하고자 함. 이를 통하여 운영에 있어서의 리스크를 최소화하고 수익

성을 향상시켜 투자자들에게 안정적인 배당 지급을 목표로 합니다.

당사는 간접투자기구로서, 현재 운용 중인 기매입 부동산 관련 자산과 향후 취득할 부동산 관련 자산은 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사주("자리츠1")의 보통주 지분 100%, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사주("자리츠2")의 보통주 지분 100%, 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사주("자리츠3")의 보통주 지분 100%와 각 1개의 물류창고 부동산을 기초자산으로 하는 일반사모부동산투자신탁 4종의 수익증권 지분 합계 약 99% 등입니다. 상세한 내역은 다음과 같습니다.

(금액단위: 백만원)

간접투자기구 명칭	매입 대상	매입 (예정) 시기	매입금액(억원) (지분율)	보유(예정)자산	투자대상부동산 감정평가액	투자대상부동산 양수도(예정/간주) 가액	감정평가액 대비 거래가격 비율			
자리츠1	보통주	2020.12	594,049 (100%)	부천 자은물류센터 (부천(저운))	246,200	197,000	80.02%			
				고양 물류센터	573,200	478,000	83.39%			
				용인 물류센터 1 (용인1)	151,300	129,000	85.26%			
				이천 물류센터 2 (이천2)	71,100	49,000	68.92%			
				이천 물류센터 3 (이천3)	38,800	28,500	73.45%			
				김해 물류센터 1 (김해1)	59,600	46,000	77.18%			
				안성 물류센터 1 (안성1)	192,970	160,000	82.91%			
				이천 물류센터 6 (이천6)	125,100	114,291	91.36%			
자리츠2	보통주	2021.12	443,051 (100%)	이천 물류센터 8 (이천8)	80,909	76,400	94.43%			
				안성 물류센터 4 (안성4)	60,800	59,000	97.04%			
				안성 물류센터 2 (안성2)	343,900	324,500	94.36%			
				안성 물류센터 3 (안성3)	137,498	127,000	92.36%			
				김해 물류센터 2 (김해2)	77,600	71,200	91.75%			
자리츠3	보통주	2025.07	94,000 (100%)	이천 물류센터 5 (이천5)	209,530	198,300	94.64%			
				이천 물류센터 7 (이천7)	132,200	127,134	96.17%			
				전안 물류센터 1 (전안 1)	86,900	86,000	98.96%			
				투자신탁7호	수익증권	2020.12	이천 물류센터 4 (이천4)	96,798	80,913	83.59%
							용인 물류센터 2 (용인2)	86,263	76,392	88.56%
평택 물류센터 (평택)	91,048	83,900	92.15%							
투자신탁8호	2021.06	용인 물류센터 3 (용인3)	104,625			91,898	87.84%			
투자신탁11호										
투자신탁18호										
합계					2,966,341	2,604,428	87.80%			

(자료: 당사 제시)

주1) 상기 자산 별 감정평가액은 가장 최근 감정평가액 기준입니다.

주2) 당사의 투자대상 펀드(투자신탁7호, 8호, 11호 및 18호)가 보유하는 자산의 감정평가액은 동 펀드에 대한 당사의 사업구조상의 지분율을 반영한 금액입니다.

주3) 상기 자산 별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.

(2) 위험관리

1) 자산운용위험 관리계획

- 자산 매입 관련

당사가 취득예정인 신규 자산 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 당사는 거래의 적법성과 권리관계 분석 등을 통하여 그 결과를 투자대상 자산의 소유권 취득 과정에 반영할 예정입니다.

- 임대 공실 관련

2025년 7월까지 당사가 투자하는 최종 투자대상 20개 물류센터의 임대율은 2025년 3월 말 기준 약 98%로 공실률 안정화가 이루어진 단계입니다. 동 20개 물류센터 자산은 서울과 수도권 등에 접근성이 뛰어나고 도로교통 등의 인프라가 잘 구축된 지역에 위치하여 임차 매력도가 높은 자산으로, 잔여 공실에 대해서도 상시 임차 수요를 기대할 수 있어 공실 리스크는 크지 않은 것으로 판단됩니다.

또한, 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화할 계획입니다.

그럼에도 불구하고, 최근 발생한 코로나19 사태 및 비상계엄 사태 등과 같이 경기에 상당한 영향을 미치는 불가항력적 이벤트로 인해, 당사가 예기치 못한 일부 임차인의 임대료 납부 지연/미납 또는 임대차계약 중도해지 등이 발생할 수도 있으며, 시장 환경에 따라 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 일정 기간 지속되는 '공실 위험'에 노출 될 수 있습니다.

- 부동산자산 관련

부동산자산에 발생할 수 있는 화재, 풍수 등의 자연재해위험은 패키지보험 가입을 통해 대비하고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 자연재해 등으로 인해 투자대상 부동산에 물리적 손상이 발생하는 경우 보험금으로 손실액 전체를 보상받지 못할 수도 있습니다.

2) 회사 경영 및 운영 위험 관리계획

- 대리인 및 이해상충위험 관련

대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회와 이사회 의사결정권한과 기능을 정관에 반영하였으며, 각 위탁회사들과의 계약에 따라 업무의 품질 및 이해상충 여부를 관리하는 등 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄여나갈 계획이며, 특수관계인과의 거래에 대한 내부통제규정을 통해 이해상충 위험을 방지할 계획입니다.

나. 수익구조

(1) 수익구조

1) 운영수입

모리츠의 운영수입으로 수익증권 및 각 자리츠로부터의 배당금이 수입되는 것을 가정하였습니다.

[영업수입 가정]

(단위: 백만원)

구분		수익증권	자리츠1	자리츠2	자리츠3	계
12기	2025.06.01~2025.11.30	2,625	14,300	5,352	-	22,277
13기	2025.12.01~2026.05.31	5,119	15,026	6,824	2,162	29,131
14기	2026.06.01~2026.11.30	4,055	17,510	9,191	2,539	33,294
15기	2026.12.01~2027.05.31	5,257	15,181	9,153	2,416	32,006
합계		17,055	62,017	30,519	7,117	116,708

(자료: 회계법인 성지 추정재무분석보고서)

주1) 증권신고서 제출일 현재 당사의 사업계획상 투자대상 자산 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 완료 및 투자대상 자산 실제 편입 시점, 그 외 시장 상황 변동 등에 따라 상기 추정치는 변동될 가능성이 있습니다.

2) 운영비용

실제로는 모리츠가 투자자산을 직접 보유하고 있지 않으므로 운영비용은 발생하지 않습니다. 다만, 연결재무제표 기준으로는 모리츠가 각 투자자산을 직접 운영하고 있는 것으로 표시하기 때문에 각 자리츠 및 투자신탁의 투자자산 운영비용이 합산되어 표시됩니다

3) 영업외비용

모리츠와 수익증권 및 각 자리츠의 영업외비용으로 대출부대비용상각비 및 운용보수 등이 발생하며 각 주요 항목에 대한 추정 가정은 다음과 같습니다

[영업외비용 주요 가정]

(단위: 백만원)

구분	당사	수익증권	자리츠1	자리츠2	자리츠3	계
회계감사보수	135	12	132	105	46	295
세무자문보수	12	4	8	8	8	40
법률자문보수	56	-	20	-	-	76
주주총회비	24	-	-	-	-	24
임원급여	66	-	42	24	24	156
운용보수(기본)	-	자산취득가액의 연 0.5%				-
운용보수(성과)	DPS변동x25%	-	-	-	-	-
기타운용보수	-	85	120	50	23	278
기타공통비	-	7	26	19	5	57
대출부대비용상각비	대출수수료를 대출기간 동안 상각					

주) 매 회계기수(6개월 단위) 기준

(2) 추정 손익현황

당사는 아래와 같이 손익을 추정하였습니다. 다만, 당사의 추정 손익은 상기 "(1) 수익구조"에서 기재된 것과 같이 여러 가정들을 전제로 추정한 바, 실제 운영 및 발생하는 비용에 따라 당사의 손익은 변동가능함에 유의하시기 바랍니다.

(단위: 백만원)

구분	1년차	2년차
기간	('25.06.01~'26.05.31)	('26.06.01~'27.05.31)
영업수익	51,409	65,300
기타비용	894	921
운용보수	238	-
이자비용	(769)	(551)
당기순이익	49,508	63,827

(출처: 회계법인 성지 추정 재무분석보고서)

주1) 증권신고서 제출일 현재 당사의 사업계획상 투자대상 자산 편입 완료를 가정하여 추정한 수치이며, 공모 완료 및 투자대상 자산 실제 편입 시점, 그 외 시장 상황 변동 등에 따라 상기 추정치는 변동될 가능성이 있습니다.

10. 집합투자기구의 투자위험

당사 주식에 대한 투자는 투자원금에 대하여 손실이 발생할 위험 등 다양한 위험을 수반합니다. 또한, 당사 주식의 가치는 보장되지 아니하며 당사 주식에 대한 투자로 인하여 투자자에게 발생 가능한 손실은 어떠한 방법으로도 보상되지 아니합니다.

당사가 아래와 같이 기재한 투자위험은 본 자료 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것이며, 발생 가능한 모든 위험을 기재한 것이 아님을 유의하셔야 합니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 현재로는 예상하기 어려운 위험이 발생하거나 현재 시점에서는 중요하지 않다고 판단되어 기재에 누락되어 있는 위험의 정도가 커져 그 위험으로부터 심각한 손실이 발생할 수도 있음에 유의하셔야 합니다.

당사는 증권신고서(투자설명서)에 기재한 사업이 종료되기 전에도 본 건 사업 이외의 부동산 관련 사업을 영위할 수 있습니다. 이로 인해 투자자들께서는 당사가 본 신고서 상의 사업 이외의 부동산 관련 취득·임대·처분·개발 등의 사업을 진행할 경우 본 신고서에 드러나지 않은 위험에 노출될 수 있고 예상 배당률 또한 변경될 수 있습니다.

한편, 당사의 사업목적 상 공모자금을 통해 사업을 확장하고 주주가치의 극대화를 추구하는데 목적이 있으므로 본 신고서 상에는 현재 추진 중인 사업에 대해서만 언급이 가능하고 향후 당사가 추진하고자 하는 사업에 대한 수익성 및 안정성에 대한 검증은 실시할 수 없습니

다. 이와 같은 한계로 인한 미래 사업의 불확실성이 존재하며 일반 기업과 같이 일정 기간 과거의 재무성과를 바탕으로 회사의 수익성을 적정하게 검증하는데에는 한계가 존재할 수 있습니다.

당사는 별도의 존속기간을 두지 않는 영속형 부동산투자회사이므로 당사에 주식에 투자하는 투자자들은 실질적으로 유가증권시장에서의 매매 등을 통한 방법으로만 투자한 자금의 회수가 가능합니다.

당사는 투자부동산의 매입 및 운영, 처분 및 기타 다양한 위험이 발생할 수 있으나, 다양한 위험 회피 전략을 수립하여 위험 최소화 방안을 강구하였습니다. 다만, 투자자산에 대한 위험 이외에도 투자 시 고려해야 할 여러 가지의 위험 요소들이 있다는 것과, 위험 회피 전략 수립에도 불구하고 분석 및 추정의 오류가 있거나 제반사항의 변동으로 인하여 위험이 발생할 가능성이 있음을 알려드립니다. 다음은 투자와 관련된 위험 요소들이므로 투자결정 시 충분히 숙지하시기 바랍니다.

가. 일반위험

(1) 주식가격의 변동 위험(투자원금에 대한 손실의 위험)

관계 법령은 당사와 같은 부동산투자회사에 대한 투자에 대하여 원리금을 보장하거나 보호하지 않습니다. 따라서 거시경제 상황, 전반적인 국가경제 및 부동산 시장의 상황에 따라 매출액(분배금 수익)이 감소하거나 보유자산의 가치가 하락하는 경우에는 주식의 가치가 발행가 또는 액면가 이하로 하락할 수 있습니다. 또한, 청산시 부동산의 시장가격이 최초 매입가보다 현저히 하락하는 경우에는 투자원금의 전부 및 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 당사의 투자대상인 자리츠의 보통주 및 투자대상 펀드 수익증권의 분배금 수익의 경우에도 임대 수요 감소, 인근 업무시설 공급 과잉, 건물 노후화로 인한 가격 하락 등이 발생할 경우 투자자의 손실로 귀속됩니다.

또한, 당사의 투자대상 자산의 수익성 변동과는 무관하게 국내외의 증권시장의 변동에 따른 영향을 받을 수 있어 당사의 주가 하락에 따른 원금 손실 위험에 있습니다. 당사는 투자자의 원금 손실에 대한 책임을 지지 않으니 이점 유의하시기 바랍니다.

(2) 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 미납 등으로 수익에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 부동산 관련 증권 등을 매각할 경우 매각으로부터 차익이 발생하리라고 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(3) 금리변동 위험 등

별도기준 당사는 기본적으로 자리츠 또는 투자신탁에 자기자본을 출자함으로써 최종 투자대상자산에 대한 투자를 집행하며, 차입을 사용하여 자산을 직접 취득하지는 않으나, 자리츠 또는 투자신탁에 대한 당사의 출자 집행에 필요한 자기자본 조달 시점과 출자 필요 시점이 불일치할 경우 일시적으로 단기차입금을 사용합니다. 현재 당사가 별도기준으로 사용하고 있는 차입금의 내역은 다음과 같습니다.

[모리츠(당사) 차입금 세부 금융조건]

구 분		차입처	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
모리츠	한도대출	중소기업은행	200억원	예비비	1.00%		3.80%	4.0%	5년	3개월 후취	수시상환
		국민은행	300억원	예비비			CD(91)+0.00%		3년	3개월 후취	수시상환
		신한은행	100억원	예비비			내부금리+1.10%		1년	1개월 후취	수시상환
	일시자금대출	신한은행	100억원	예비비			4.90%		1년	1개월 후취	만기일시상환
	시설자금대출	농협은행	100억원	예비비			5.08%		2년	1개월 후취	만기일시상환
금융주선기관		한도대출(IBK기업은행) : 중소기업은행									
연체이자율		약정금리 + 3.0%									

자료 : 당사 제시

주) 당사는 본건 공모를 통해 조달한 자금 일부로 상기 차입금 중 일부를 상환할 예정입니다.

한편 자리츠 및 당사의 투자대상펀드는 당사가 출자한 재원으로 조달한 자기자본에 추가적으로 자체 차입을 사용하여 투자대상 부동산 자산을 취득하고 보유합니다. 현재 자리츠1 및 자리츠2가 사용하고 있는 차입금의 내역은 각각 아래와 같습니다.

[자리츠1 차입금 세부 금융조건]

구 분	Tranche	대출약정금액	용도	주선수수료	취급수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
자리츠1	Tranche A	3,620	보유자산 취득재원 리 파이낸싱	1.71%	0.60%	CD(91)+1.03% (주1)	CD(91)+1.80%	3년	3개월 후취	만기일시상환
	Tranche B	1,955	자산매입	0.50%	0.50%	2.50%	2.70%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	Tranche C	1,687	자산매입	0.50%	0.50%	2.50%	2.70%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	이천로지포트 물류센터 담보 대출	454	자산매입	0.29%	1.02%	CD(91)+1.16%	CD(91)+1.60%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관		Tranche A : 농협은행, 부국증권, 중소기업은행, 한국산업은행 Tranche B,C : 중소기업은행 이천로지포트물류센터 담보대출 : 리딩투자증권								
연체이자율		약정금리 연 3.0%를 가산한 이율								
프로젝트계좌		임대료입금계좌, 이자유보계좌, 운영계좌, 대출금입금계좌, 부가세환금계좌, 자산매각금계좌를 개설 및 유지								
중도상환수수료		- 인출일로부터 12개월 이내(12개월째 되는 날은 포함하지 않음)에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후(12개월째 되는 날을 포함함)에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환수수료 없음 - 약정에 따른 담보권이 실행되거나 또는 차주가 리파이낸싱을 통해 이 약정의 대주(들)로부터 조달한 재원으로 이 약정에 따른 대출금의 전부 또는 일부를 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제								

<p>주요 채권보전</p>	<p>Tranche B & C</p> <p>- Tr.B & C 대상부동산에 대주들을 각 동순위 제1순위 근저당권자로 하는 근저당권설정계약을 체결 (대출약정금의 120%상당액)하고 근저당권설정등기 설정</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 담보물 중 일부 자산 매각 시 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하로 유지될 수 있는 금액의 대출금을 상환하는 경우 매각가능</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p> <p>Tranche A</p> <p>- Tr.A 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 담보물 중 일부 자산 매각 시 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하로 유지될 수 있는 금액의 대출금을 상환하는 경우 매각가능</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p> <p>이천로지포트물류센터 담보대출</p> <p>- 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부</p> <p>- 이자유보계약 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권</p> <p>- 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액)</p> <p>- DSCR 1.2 미만 시 이자유보계약에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지</p>
<p>DSCR 조건</p>	<p>Tranche B & C</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 차주의 현금성 자산과 대상부동산으로부터 발생한 영업수입 총액에서 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 이 약정에 따라 발생된 이자로 나눈 비율</p> <p>Tranche A</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 차주의 현금성 자산과 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 대상부동산으로부터 발생한 영업수익{단, 영업수익 중 Rent-free의 경우 실제 발생한 Rent-free를 기준으로 반영함} 총액에서 대상부동산의 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적 지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 발생한 대출금의 이자 총액으로 나눈 비</p> <p>이천로지포트물류센터 담보대출</p> <p>- DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계약에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계약 이체)</p> <p>- DSCR 평가일: 매 이자기간 말일</p> <p>- DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함)</p> <p>- DSCR 산정방식: 대상부동산으로부터 발생한 영업수익{단, 영업수익 중 Rent-free의 경우 총 Rent-free 개월수를 임대차기간 개월수로 나눈 환산 Rent-free를 기준으로 반영함} 총액에서 대상부동산의 운영비용을 공제한 금액{단, 자본적 지출(CAPEX)과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함}을 해당 이자지급력지수 평가기간 동안 발생한 대출금의 이자 총액으로 나눈 비율</p>

(자료: 당사 제시)

주) 대주별로 가산금리는 상이하며 상기 수치는 대주별 가산금리를 대출약정금액으로 가중평균한 값임

[자리츠2 차입금 세부 금융조건]

구 분	Tranche	대출약정금액	용도	주선수수료	취급수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
자리츠2	Tr.A1~1~4	3,520	보유자산 취득재원 리파이낸싱, 자산매입	0.35%	1.51%	CD(91)+1.17% (주1)	CD(91)+1.70%	3.5년	3개월 후취	만기일시상환
	Tr.C2	1,145	자산매입	0.24%	2.25%	2.70%	3.20%	5년		
	동이천브릭물류센터 담보대출	726	자산매입	2.47%	0.83%	CD(91)+1.60%	CD(91)+2.70%	3년		
금융주선기관		Tr.A1, Tr.C2 : 국민은행 동이천브릭물류센터 담보대출 : 신한은행, 농협은행, 부국증권, 하나은행								
연체이자율		이자율에 연 3.0%를 가산한 이율								
프로젝트계좌		- 대출상환유보금계좌, 대출금입금계좌, 부가세환급계좌, 자산매각금계좌 금융주선기관에 개설 - 임대료입금계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료		Tr.A1 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후부터 24개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.5% - 인출일로부터 24개월 이후부터 30개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.1% - 인출일로부터 30개월 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제) Tr.C2 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월을 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제) 동이천브릭물류센터 담보대출 - 인출일로부터 12개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우: 조기상환금액의 1.0% - 인출일로부터 12개월 이후부터 24개월 이내에 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환금액의 0.5% - 인출일로부터 24개월 경과한 뒤 조기상환을 진행하는 경우 : 조기상환수수료 없음 (단, 리파이낸싱을 통해 대주로부터 조달한 재원으로 조기상환하는 경우에는 조기상환 시기에 관계없이 조기상환수수료를 면제)								

<p>주요 채권보전</p>	<p>Tr.A1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tr.A 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계좌 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 담보물 중 일부 자산 매각 시, 재무상태 테스트1(DSCR 1.3이상이며 잔여자산 대비 잔여대출금의 LTV를 60% 이하) 매각가능하며, 재무상태 테스트1을 통과하지 못하는 경우 재무상태 테스트1을 통과할 수 있게 되는 금액을 조기사환 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지 <p>Tr.C2</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계좌 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지 <p>동이천브릭물류센터 담보대출</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대상부동산을 신탁재산으로 하여 부동산담보신탁계약상 제1순위 우선수익권 설정(대주별 대출약정금의 120%상당액) 하는 내용의 부동산담보신탁계약을 신탁회사와 체결하고 우선수익권 증서 교부 - 이자유보계좌 및 자산매각금계좌의 예금반환채권에 대한 근질권 - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험금 지급청구권 질권설정 (대출약정금의 120% 상당액) - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지
<p>DSCR 조건</p>	<p>Tr.A1</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계좌에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계좌 이체) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함) <p>Tr.C2</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계좌에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계좌 이체) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함) <p>동이천브릭물류센터 담보대출</p> <ul style="list-style-type: none"> - DSCR 1.2 이상 유지 (1.2 미만일 시 이자유보계좌에 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금액 운영계좌 이체) - DSCR 평가일: 2회차 이자기간부터 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 제외) - DSCR 산정방식: 이자지급력지수 평가일 현재 해당 이자지급력지수 평가기간 동안의 순현금흐름유입액을 해당 기간 동안 발생한 이자 총액으로 나눈 값(단, 자본적지출과 대상부동산의 감가상각비는 공제되지 아니함)

(자료: 당사 제시)

주) 대주별로 가산금리는 상이하며 상기 수치는 대주별 가산금리를 대출약정금액으로 가중평균한 값임

한편 당사의 투자대상펀드가 사용하고 있는 차입금의 세부 금융조건은 다음과 같습니다.

[당사의 투자대상펀드 차입금 세부 금융조건]

(금액단위: 억원)

펀드별 대출금액	금액
투자신탁7호	408
투자신탁8호	380
투자신탁11호	427
투자신탁18호	705

항목	대출약정금액	용도	주선수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 7호	420	보유자산 취득재원 Refinancing 일부운전자금	-	-	CD91 + 1.65%	CD91 + 1.65%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	- 부가가치세환급계좌, 임대료관리계좌 유지가능 - 이자유보계좌 및 보험금계좌 신탁업자 계좌 개설, 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 1년 미만 : 1.0% - 1년 이상 2년 미만 : 0.5% - 2년 이상 2.5년 미만 : 0.25% - 2.5년 이상 : 없음 - 매각에 따른 매각대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- (i) 본건 도로부지를 제외한 본건 토지 및 본건 건물에 대하여 선순위 담보권(임차인 임차권 및 근저당권)을 제외하고는 대주를 최선순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%) 및 (ii) 본건 도로부지에 대하여 대주를 1순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 재산총합보험 가입 및 대주의 보험청구권 1순위 질권설정(채권최고액은 대출약정금의 120%) - 이자유보계좌 및 보험금계좌에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주를 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 대출약정금의 110%)을 설정 - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지								
DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 (1.2배 미만일 시 이자유보계좌 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금 인출 가능) - DSCR 평가일: DSCR 평가일이라 함은 이자지급일을 말함 - DSCR 평가기간: DSCR평가기간이라 함은 평가일이 속하는 이자기간을 말함 - DSCR 산정방식: [(해당 이자기간 (모든 수입금 - 운영비) + 예비비) / 해당 이자기간 이자총액] 운영비는 3개월 별로 안분하며, 펀드운용보수는 포함하지 아니함								
항목	대출약정금액	용도	주선수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 8호	380	보유자산 취득재원 Refinancing	-	2.00%	CD91+0.98%	CD91+1.65%	3년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	임대수입금관리계좌, 이자유보계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 1년 이후 면제 - 대상부동산 매각에 따른 매각대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 대상부동산에 대하여 근저당권 1순위 (설정액 120%) - 재산총합보험 가입 및 보험금지급청구권에 대하여 대주를 근질권자로 하는 제1순위 근질권(채권최고액은 대출약정금의 120% 상당액)을 설정 - 이자유보계좌의 예금반환청구권에 대하여 대주를 근질권자로 하는 제1순위 근질권(채권최고액은 대출약정금의 120% 상당액)을 설정 - DSCR 1.2 미만 시 이자유보계좌에 대출금액에 대한 3개월 상당액의 이자 유보 및 유지								

DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 (1.2배 미만일 시 이자유보계좌 3개월분 이자 유보, 1.2 회복 시 이자유보금 인출 가능) - DSCR 평가일: 매 이자기간의 종료일 - DSCR 평가기간: DSCR 평가일이 속하는 달의 직전 3개월 동안의 기간 (해당 평가일이 속하는 달 포함) - DSCR 산정방식: [해당 이자기간 순영업현금유입액 / 해당 이자기간 이자총액] (순영업현금유입액은 영업수익에서 운영비용(제세공과금, 관리운영역보수, 보험료, 우선유지비 등) 차감)								
항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁 11호	190	보유자산 취득재원	-	-	CD91 + 1.65%	CD91 + 1.65%	2년	3개월 후취	만기일시상환
	237	Refinancing	0.42%	0.64%	CD91 + 1.65%	CD91 + 2.18%	2년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	부국증권								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	- 이자유보계좌 각 대주 은행에 개설, 부가가치세환급계좌 유지 가능 - 임대료관리계좌, 보험금계좌, 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 인출일로부터 1년이 되는 날(당일 불포함)까지의 기간 내에 조기상환하는 경우: 주식회사 신한은행에 대한 조기상환금액의 1.0%에 해당하는 금액, 1년 이후 수수료 없음 - 매각에 따른 매매대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 본건 부동산에 대하여 대주들을 공동 1순위 근저당권자로 하는 근저당권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 재산종합보험 가입 및 차주가 피보험자로서 보험회사에 대하여 가지는 일체의 권리에 대하여 대주들을 공동 1순위 근질권자로 하는 보험근질권(채권최고액은 대출약정금의 120%)을 설정 - 이자유보계좌(신한은행 개설 계좌 100-036-756245)에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주 신한은행을 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 해당 대출약정금의 110%)을 설정, 이자유보계좌(신한은행 개설 계좌 100-036-756245)에 최초 이자기간을 기준으로 계산한 3개월 분의 이자상당액을 예치하고 상환될 때까지 유지 - 이자유보계좌(온천장신용협동조합 개설 계좌 131-022-228364)에 최초 이자기간을 기준으로 계산한 3개월 분의 이자상당액을 예치하고 상환될 때까지 유지 - 보험금계좌에 예치되었거나 예치될 예금채권에 대하여 대주들 1순위 근질권자로 하는 예금채권근질권(채권최고액은 해당 대출약정금의 110%)을 설정 - DSCR 1.2 이상이 되도록 한다.								
DSCR 조건	- DSCR 1.2배 이상 유지 - DSCR 평가일: 매 이자지급일 - DSCR 평가기간: DSCR평가기간이라 함은 평가일이 속하는 이자기간을 말함 - DSCR 산정방식: [(해당 이자기간 (모든 수입금 - 운영비) + 예비비) / 해당 이자기간 이자총액] 운영비는 3개월 별로 안분하며, 펀드운영보수는 포함하지 아니함								
항목	대출약정금액	용도	주선수수료	참여수수료	이자율(연)	All-in Cost(연)	만기	이자기간	상환방식
투자신탁18호	575	자산 취득	-	-	3.10%	3.10%	5년	3개월 후취	만기일시상환
	130	자산 취득	-	-	4.50%	4.50%	5년	3개월 후취	만기일시상환
금융주선기관	없음								
연체이자율	약정금리 + 3.0%								
프로젝트계좌	- 임대료관리계좌 및 운영계좌 신탁업자 계좌 유지 가능								
중도상환수수료	- 2년 미만 : 3.0% - 2년 이상 3년 미만 : 2.0% - 3년 이상 4년 미만 : 1.0% - 4년 이상 : 0.1% - 제3자 매각에 따른 매매대금으로 상환 시 면제								
주요 채권보전	- 근저당권 1순위 (설정액 120%) - 재산종합보험 가입 및 대주의 보험청구권 질권설정 - 기타 대주가 합리적으로 요청하는 사항								
DSCR 조건	없음								

(자료: 당사 제시)

거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 증가를 야기하며, 본건 자리츠 및 본건 펀드의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점 및 리파이낸싱 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에

일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금은 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(4) 신용위험(부도위험)

당사가 투자하는 자리스1과 자리스2 및 펀드는 투자대상인 물류센터 자산 투자를 위하여 일정 수준의 차입금을 조달하였습니다. 또한 당사가 향후 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득할 시에도 일정비율의 차입을 사용할 수 있습니다. 이러한 대출이나 임차보증금은 당사의 신용도 및 부동산 담보물건의 고유가치 및 정부의 부동산 정책에 따라 영향을 받을 가능성이 높습니다.

또한, 대출만기시점에 계약기간 연장이 이루어지지 않거나 임대차 계약 만료시 계약이 갱신되지 않거나 새로운 임차인을 구하지 못하는 경우 대출금과 임대보증금을 상환해야 합니다. 이때 신규 차입 등이 곤란할 경우 당사의 자금흐름에 악영향을 줄 수 있습니다.

(5) 부동산 경기변동에 따른 위험

당사가 영위하고 있는 부동산 시장은 국내 경기 변동 등에 민감하게 작용합니다. 전반적인 국내 경기의 침체는 당사가 의존하는 분배금 수익 위주의 수익구조에 불리하게 작용할 수 있습니다. 이는 임차인 모집의 어려움 및 임대료 연체, 감소, 미납 등으로 당사, 본건 자리스 및 본건 펀드의 수익성에 악영향을 줄 수 있습니다.

또한, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다. 아울러, 당사가 현재 취득한 투자대상 자산외에 추후 계획된 타 투자대상 물건이 계획대로 인수되거나 운영되지 못하는 경우 투자자의 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재합니다. 이와 같이 투자금액 손실의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며, 당사를 포함한 어떠한 당사자도 투자손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

(6) 배당 재원 부족에 따른 위험

『부동산투자회사법』 제28조(배당)에 따르면 부동산투자회사는 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 배당(금전, 주식 및 기타의 재산)하도록 규정하고 있습니다. 또한, 같은 법 제25조 1항에 근거하여 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 하며, 이 경우 총자산의 100분의 70이상은 부동산(건축 중 건축물을 포함)이어야 함으로써 현금성 자산을 일정규모 이상 보유할 수 있습니다.

당사는 사업계획상 본건 펀드 수익증권에 대한 분배금 및 본건 자리스의 배당금 수익 등을 주요 배당 재원으로 하고 있습니다.

당사의 사업계획상 보통주식의 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[당사 보통주 예상 배당수익 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

구분	예상 배당금액 (주1)	연 예상 배당률 (주2)
12기(2025.06.01~2025.11.30)	33,719	5.25%
13기(2025.12.01~2026.05.31)	33,719	5.15%
14기(2026.06.01~2026.11.30)	33,719	5.15%
15기(2026.12.01~2027.05.31)	33,963	5.19%

(자료: 회계법인 성지 추정 재무분석보고서)

주1) 사업연도 및 예상 배당금액은 1기수 6개월 기준입니다.

주2) 연 환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당수익률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.

주3) 실제 배당금 및 배당수익률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권 매매가 이루어지거나 실제 운영과정에서 실제 배당금이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

(7) 전염병 등 천재지변에 따른 위험

2020년 코로나 19 확산의 영향으로 실물경제가 크게 위축되고 금융시장도 충격을 받아 증권시장의 변동성은 매우 커졌습니다. 증권신고서 제출일 현재 코로나바이러스 사태는 완화되었지만 향후 또 다시 코로나 19와 같은 전염병이 전세계를 강타 한다면 세계 경기 악화와 임차인의 영업활동에 부정적인 영향을 미칠 가능성이 존재합니다. 이와 같은 상황이 임차인의 재무상태 및 임대료 지급능력에 미치는 영향을 합리적으로 추정할 수 없지만, 영향을 받지 않을 가능성을 완전히 배제할 수 없을 것으로 예상하고 있습니다. 또한, 금융시장 변동성이 커지는 상황 속에서 공모 이후 당사 주가 역시 급격한 변동성을 보일 가능성이 존재하므로 투자자께서는 이점 유의하시어 투자하시기 바랍니다.

나. 특수위험

(1) 자산 취득 관련 위험

당사 투자대상 자산인 투자대상펀드의 수익증권 약 99% 및 신규 설립되는 자리츠를 포함한 자리츠 3개의 보통주 지분 100%를 매입하여 보유하게 되는 과정에서 고려할 수 있는 위험으로는 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 이전 및 권리 행사에 제약을 받을 수 있는 위험과 부동산의 물리적, 기술적 하자로인하여 매입 검토시 예상하지 못하였던 일정금액 이상의 추가 자본지출을 발생시킬 수 있는 위험, 운용과 관련한 자료의 불충분성 또는 분석의 착오로 인한 사업 수익성 검토상의 매입가격 추정오류의 위험 등을 들 수 있습니다. 특히, 자리츠가 매입하는 물류창고 부동산과 당사가 매입하는 펀드(집합투자기구) 수익증권 등은 그 매도자가 당사의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주) 등의 특수관계인에 해당하는 바, 이에 따른 법률적 또는 운영상의 하자가 발생할 가능성을 배제할 수 없습니다.

부동산투자회사법 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제6호에 의하면, 본건 리츠 및 본건 자리츠가 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주) 및 그 특별관계자와 부동산 또는

증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회와 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 또한, 부동산투자회사법 제30조 제2항, 동법 시행령 제34조 제1항에 의하면, 본건 리츠 및 본건 자리츠가 그 특별관계자와 거래를 하기 위해서는 역시 이사회와 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다.

이에 당사는 취득한 4개 펀드(투자신탁7호, 8호, 11호, 18호)의 수익증권 매매계약 체결 및 이행에 관하여 이사회와 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 득하였고, 당사 자리츠 1 및 자리츠2 또한 부동산매매계약의 체결 및 이행에 관하여 이사회와 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 득하였습니다.

금번 공모 유상증자 납입 이후 동 자금을 원천으로 하여 신규 설립되는 자리츠3이 취득할 예정인 천안 물류센터 1 역시 그 매도인이 자리츠3 발기인인 켄달스퀘어리츠운용(주)의 계열회사 켄달스퀘어자산운용(주)가 운용하는 일반사모집합투자기구인 바, 동 거래와 관련하여 자리츠3호는 2025년 05월 02일 이사회 승인 및 주주총회 특별결의를 적법하게 완료하였습니다.

이 외에 부동산 또는 부동산 관련증권 추가 취득에 대한 구체적 계획은 아직 없는 상태이나, 향후 추가 편입을 진행할 가능성을 배제할 수 없으며 이로 인한 취득 관련된 위험이 발생할 수 있습니다.

(2) 소유권(이용 및 처분의 권리) 제한의 위험

당사는 기 취득한 부동산 관련 증권 및 자리츠를 통해 기 취득한 부동산을 포함하여 자리츠 3을 통해 취득하는 신규 자산 또한 소유권의 하자로 인한 이용 및 처분의 제한 위험을 분석하기 위해 권리분석 등을 통하여 그 결과를 해당 자산 취득과 관련된 각종 계약에 반영하였습니다.

향후 추가 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 경우에도 소유권 제한 등의 위험에 노출되지 않도록 제반 검토를 완료한 다음에 진행할 예정이지만, 부동산의 특성 및 취득의 용이함을 위해 해당 위험에 노출된 상태로 추가 매입이 이루어 질 가능성을 배제할 수는 없습니다.

(3) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 기 취득한 부동산 관련 증권 및 자리츠를 통해 기 취득한 부동산 매입 당시 적정 매입가격 추정을 위하여 해당 자산에 대한 감정평가를 진행하였으며, 금번 공모 이후 자리츠3을 통해 추가 취득하는 신규 자산 또한 별도 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 자리츠3을 통해 신규 자산 감정가액에 상당하는 가치 이하의 가격으로 해당 자산을 매입할 예정이나 이는 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

(4) 임대료 변동 위험

당사는 자리츠 및 투자대상펀드가 보유하고 있거나 보유할 예정인 물류센터 자산의 적정 임대가액을 산출하기 위하여 지속적으로 인근 임대시세 등을 검토하고, 이를 토대로 우량한 임대차인을 유치하기 위한 합리적인 수준의 임대 조건을 제시할 계획입니다. 그러나 대부분 장기계약으로 체결되는 임대차계약의 특수한 제약조건으로 인해, 적시 임대료 상승 반영이 제한

될 가능성을 배제할 수 없습니다.

또한 경쟁 물류센터 부동산과의 임차인 유치 경쟁 등으로 신규 임차인의 임대료 또는현 임차인의 재계약 임대료가 사업계획에서 가정한 수준보다 하락할 수 있으며, 이 경우 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

(5) 임대료 지급불능에 따른 위험

당사가 보유한 부동산 관련 증권 발행인인 자리츠 및 투자대상펀드는 대부분의 수익이 투자 부동산인 물류센터 부동산의 임대료를 통해 발생하고 있습니다. 따라서 임차인이 자금경색, 사업부진, 경기불황 등의 이유로 인해 임대료와 관리비등을 적시에 지급하지 못하는 경우, 본건 자리츠 및 본건 펀드로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있으며, 이 경우 당사의 배당수익률이 하락할 수 있습니다.

이 경우 임대차계약에 따라 임대료 또는 관리비 연체 시 지급하기로 한 지연손해금과 임차인으로부터 기수령한 임대차보증금을 재원으로 수익 일부를 보전할 수 있으나, 이 과정에서 소송 등의 법적분쟁으로 수익 보전이 지연되거나, 보전 금액이 감소하는 등 예상치 못한 손실을 가져올 수 있습니다.

(6) 공실 위험

당사는 당사의 투자자산인 자리츠 보통주 및 투자대상펀드 수익증권을 각각 발행하는 자리츠와 투자신탁의 운용기간동안 발생하는 임대료 수입을 주 수입원으로 하고 있습니다.

자리츠1이 보유하는 물류센터 자산 9개, 자리츠2가 보유하는 물류센터 자산 6개, 자리츠3이 보유하게 될 물류센터 자산 1개 및 당사의 투자대상펀드 4개가 각각 1개씩 보유하고 있는 물류센터 자산 4개까지 총 20개 자산을 통합하여 증권신고서 제출 전일 현재 총 임대가능 면적의 98.30%를 임대 완료하였습니다. 최종 투자대상 20개 물류센터의 임차인 종합 상세 현황은 다음과 같습니다.

[최종 투자대상 자산 임차인 종합현황]

(기준일: 2025년 05월 11일)

임차인	계약면적(㎡)	계약면적 비중	잔여 임대 기간(년)
쿠팡	644,986	55.36%	4.12
한국머스크물류서비스	68,835	5.90%	2.94
다코넷	62,195	5.34%	3.62
FILA	46,939	4.03%	3.27
템프레시	27,325	2.35%	3.03
삼성전자로지텍	27,027	2.32%	1.73
카버코리아	24,205	2.08%	3.00
GS네트웍스	23,802	2.04%	1.25
쿠팡로지스틱스서비스	23,382	2.01%	2.11
용마	21,429	1.84%	2.73
이디야	18,663	1.60%	3.34

스타로지스	17,756	1.52%	2.17
코리아후드서비스	17,670	1.52%	8.38
어시스트코리아	17,390	1.49%	1.81
엠즈푸드시스템	13,491	1.16%	6.17
CJ	12,999	1.12%	3.09
징동코리아	12,208	1.05%	3.03
청도물류	11,960	1.03%	1.08
JDX	9,927	0.85%	2.50
현대글로벌비스	7,363	0.63%	0.67
브릭용인물류센터	7,061	0.60%	0.17
YJ로지스	6,508	0.55%	2.93
해피온	6,185	0.53%	1.17
티아이로지스	6,123	0.53%	0.25
진영물류	5,795	0.49%	1.67
씨앤와이로지스	5,310	0.46%	3.67
탐로지스	5,231	0.45%	1.08
Melaeuca	4,509	0.39%	1.42
Lyreco	3,815	0.33%	3.67
일양	2,429	0.21%	1.42
A. R. Medicom	1,342	0.11%	1.17
Keuhne & Nagel	1,269	0.11%	2.43
-	1,165,129	100.0%	3.56

(자료: 당사 제시)

계약면적 기준 상기 20개 자산의 총 임대면적 중 쿠팡을 비롯한 E-Commerce 업체가 절반 이상이며, 제3자물류(3PL) 및 소비재 업체 등이 주 임차인군을 구성하고 있습니다. E-Commerce 업체는 통상 오프라인 임차인보다 약 3배의 임대차 공간을 필요로 하며, E-Commerce 임차인은 체계적 배송 시스템을 갖추기 위한 자체 설비투자를 진행하는 경우가 많아 임대차 재계약에 대한 리스크가 타 업종 임차인 대비 낮습니다. 또한 20개 물류센터 자산이 위치한 필지는 교통 인프라 및 물동량 집중지역과 가까이에 위치하여 물류효율성이 뛰어나, 물류시설로서 우수한 제반 조건을 갖추고 있어 풍부한 임차수요가 존재하여 향후 공실 발생 가능성은 제한적일 것으로 판단됩니다.

다만, 임대차계약 기준 임대가능면적의 절반 이상을 차지하는 쿠팡의 현금창출능력이 감소하여 임대료 납부 지연/미납 또는 임대차계약 중도해지가 발생하고 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하여 지속되는 경우, 자리지의 임대료 수입이 감소하여 당사가 본 건 자리츠로부터 수취하는 분배금이 감소할 위험이 있습니다. 이로 인해 당사의 배당금이 당초 예상보다 감소할 위험이 있습니다.

당사가 금번 공모 이후 자리지3을 통해 신규 자산에 대한 투자를 완료하는 시점에서 당사가 투자하고 있는 투자신탁 및 자리지가 보유하는 물류센터 전체의 공실면적에 대해 대체임차인을 유치하지 못하는 경우를 가정하여 분석시 예상되는 배당률 변화는 아래와 같습니다.

[공실을 변동에 따른 투자수익률 변동]

공실률	0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
보통주배당금	135,119	129,284	123,449	117,613	111,778
보통주배당률	5.19%	4.96%	4.74%	4.52%	4.29%

(출처: 회계법인 성지 추정)

주) 분석기간 2년 누적 분석.

당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다.

(7) 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 향후 천재지변이나 안전사고 등으로 인하여 예기치 못한 대규모 수선이나 유지보수비용 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있고, 이로 인해 당사가 자리츠 및 당사의 투자대상펀드로부터 수취하는 분배금수익이 감소할 수 있습니다.

(8) 추후 매수인 확보에 관한 위험

당사는 최근 투자신탁7호가 보유한 이천 물류센터4에 대해 2025년 6월 말 거래 종결을 목표로 매각을 진행 중에 있으며, 2025년 3월 중순 우선협상대상자를 선정, 2025년 6월 초 SPA 체결을 목표로 하고 있습니다. 당사가 현재 소유한 투자대상 자산을 매각하여 투자자금을 회수하려 할 경우, 적절한 매수인을 선정하지 못하여 투자자금 회수가 지연될 수 있습니다. 또한 당사의 매입 가격 이하로 매각해야 할 경우 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 당사가 투자하는 부동산투자회사의 발행인인 자리츠 및 투자대상펀드가 보유하는 부동산 자산의 감정평가액은 매입(간주)가격과 비교하여 높은 수준입니다. 그러나 이러한 감정평가액이 향후 매도가격을 의미하지는 않으며, 당사의 매입가액 이하로 수익증권을 매각해야 할 경우 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(9) 부동산 개발사업 진출에 따른 위험

『부동산투자회사법』에 따르면 부동산투자회사는 주주총회의 특별 결의를 거쳐 부동산 개발사업을 영위할 수 있습니다. 현재 당사가 계획하고 있는 개발사업은 없으나 향후 시장상황과 당사의 계획변경에 따라 수익을 극대화하기 위하여 법에서 허용하는 범위내에서 부동산 개발사업을 추진할 가능성을 배제할 수는 없습니다. 부동산개발사업은 이미 준공하여 운용 중인 부동산을 취득하는 것과는 달리, 개발 부동산 부지의 매입에서부터, 개발에 따른 인허가, 개발 부동산의 분양 또는 임대 등에 따른 위험 등 다양한 위험에 노출되게 됩니다. 따라서, 향후 당사가 부동산개발사업을 영위할 때 상기 개발 관련 위험을 적절하게 관리하지 못할 경우 투자실패에 따른 손실이 발생할 수 있습니다.

(10) 부채에 따른 위험

당사는 투자대상 자산 매입을 위한 필요금액을 100% 자기자본으로 조달할 예정으로, 운영

실적 부진 등으로 인해 분배금 수익이 사업계획 대비 현저히 미달할 경우에도 부채로 인해 손실이 확대되는 역부채효과의 발생 가능성이 제한적입니다. 다만, 최종 투자대상 부동산을 매입하는 자리스 및 투자대상펀드가 총 투자금액 중 일정부분을 차입으로 조달하여 역부채 효과 위험이 있으며, 이로 인해 투자대상 부동산의 운영실적이 사업계획 대비 현저히 미달하는 경우 손실이 발생할 수 있습니다.

(11) 사모집합투자증권에 대한 재간접 투자에 따른 위험

증권신고서 제출시점 현재 당사가 수익증권을 보유함으로써 투자하고 있는 투자대상 펀드는 일반사모집합투자기구입니다. 일반사모집합투자기구는 공모 집합투자기구에서 적용되는 공시의무 등이 법령상 배제되어 운용과 관련된 정보를 충분히 얻지 못할 수 있습니다. 또한 일반사모집합투자기구는 공모집합투자기구에서 적용되는 운용규제 등이 완화되거나 배제되어 더 많은 투자위험이 존재할 수 있어 투자결과에 따라 원금손실 등이 발생할 수 있습니다.

(12) 임차인 관련 위험

본건 자리스 및 본건 펀드가 보유하는 물류창고 부동산 자산의 주요 임차인은 전체 임대가능 면적의 55.4%를 임차하고 있는 쿠팡입니다. 해당 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우 이는 각사의 신용등급 하락으로 이어질 수 있으며, 조달금리 등의 인상으로 인하여 임대료 지급 능력이 하락하여 궁극적으로 당사의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

[쿠팡 주요 재무 현황]

(연결기준)

(단위 : 백만원)

	2024년 (제12기)	2023년 (제11기)	2022년 (제10기)	2021년 (제9기)
자산총계	17,697,146	14,342,329	9,453,328	7,149,408
부채총계	13,270,215	11,358,900	8,838,181	7,618,979
자본총계	4,426,931	2,983,429	615,147	(469,571)
매출(영업수익)	38,298,813	31,422,148	26,356,028	20,881,259
영업이익	1,624,521	1,064,941	99,756	(1,120,881)

(자료: 금융감독원 전자공시시스템)

그 밖에 경기 악화 등으로 다른 임차인의 현금창출능력 및 재무상태가 악화될 경우 임대료 납부지연/미납 또는 임대차계약의 중도해지가 발생할 수 있으며, 추가적인 임대차계약이 진행되지 않아 공실이 발생하거나 임대료가 감소할 수 있으니, 투자자 여러분들께서는 이 점을 반드시 유의하여 주시기 바랍니다. 당사는 운영기간 동안 임차인의 지속적인 모니터링을 통해 임차인의 계약 해지 가능성을 선제적으로 확인하고, 신규 잠재임차인을 대상으로 꾸준히 마케팅을 진행하여 공실 발생 가능성을 최소화하도록 만전을 기할 계획입니다.

(13) 추가 편입(예정) 부동산 투자 관련 위험

① 법률적인 위험

당사는 금번 공모로 조달한 자금으로 자리츠3이 신규 자산에 신규 투자하는 과정에서 발생할 수 있는 법률적인 위험을 파악하고 최소화하기 위해 거래 이전에 법무법인 세종에서 법률 실사를 완료하였습니다.

자리츠3이 투자대상 부동산의 소유권을 유지하는 데 중요한 권리관계의 법률적인 문제나 이해관계자(채권자 등 제3자)의 이의 제기 등의 법률적 하자로 인하여 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있는 가능성은 낮은 것으로 파악되었습니다. 그럼에도 불구하고 법률실사에 포함된 법률의견의 경우 추후 법원 또는 관할 행정관청에 의하여 달리 해석되거나 판단될 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 완전한 소유권의 행사에 제약을 받을 수 있습니다.

법무법인 세종은 자리츠3이 자산을 취득하는 거래와 관련하여 작성한 법률실사보고서에서 동 거래가 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 위반되지 않으므로 회사는 관련 법령 및 정관 등을 준수하는 범위 내에서 거래를 수행할 수 있을 것으로 판단된다는 소결을 기재하였으며, 법률실사의 요약 내용은 하기와 같습니다.

[법률실사보고서] (2025.03.17)			
본 실사보고서는 부동산투자회사법(이하 “부투법”)에 따라 설립된 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “매수인”)가 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 따라 설정된 일반 사모집합투자기구인 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁5호(이하 “매도펀드”)의 신탁업자인 주식회사 국민은행(이하 “매도인”)으로부터 (i) 충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 153-4, 153-7 토지(이하 “본건 토지”) 및 (ii) 본건 토지 지상 지하1층, 지상2층 규모의 창고시설(이하 “본건 건물”)(이하 본건 토지, 본건 건물 및 그에 부속하는 모든 동산, 부대 설비 및 기타 구조물 등을 포함하여, “본건 부동산”)을 매수하는 거래(이하 “본건 거래”)와 관련하여 매수인을 위하여 작성되었음.			
구분	검토내용		
매매목적물 ("본건 부동산")	분류	토지	건물명
	천안 물류센터 1	충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 153-4, 153-7 토지(이하 “본건 토지”)	충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 153-4 지상 켄달스퀘어 목천DC 건물(해당 건물의 부속건물 3동을 포함하여, 이하 “본건 건물1”) 및 충청남도 천안시 동남구 수신면 신풍리 153-4 지상 켄달스퀘어 목천DC 별도동(이하 “본건 건물2”)

A. 근저당권

본건 부동산에 대한 등기부등본에 의하면, 본건 부동산 전부를 공동담보로 하고 채권자를 각각 주식회사 하나은행, 주식회사 신한은행, 쿠팡 주식회사로 하는 근저당권이 아래와 같이 각 설정되어 있음.

순위	접수일	채권최고액(원)	채무자 및 근저당권자
1	2022.11.29	21,600,000,000	채무자: 매도인 근저당권자: 주식회사 하나은행
	2022.11.29	15,600,000,000	채무자: 매도인 근저당권자: 주식회사 신한은행
2	2022.11.29	2,388,000,000	채무자: 매도인 근저당권자: 쿠팡 주식회사

본건 건물에 설정된 근저당권 중 주식회사 하나은행, 주식회사 신한은행을 근저당권자로 하는 근저당권은 차주이자 근저당권설정자로서 매도인, 대주이자 근저당권자로서 주식회사 하나은행 및 주식회사 신한은행 등 사이에 2022년 11월 22일에 체결된 대출약정에 따라 매도인이 대주에게 부담하는 피담보채무를 담보하기 위하여 설정된 것으로 보임. 이러한 근저당권의 경우, 매도인으로하여금 본건 매매계약에 해당 대출금을 모두 상환하고 해당 근저당권을 말소하는 것을 거래종결조건으로 반영할 필요가 있어 보임. 이 경우 신규 대출약정에 따른 담보권의 신규 설정과 관련하여서는 아래 5.1F. 임대차보증금반환 등을 위한 담보 관련 검토 내용을 참고하시기 바람.

한편, 쿠팡 주식회사를 근저당권자로 하는 근저당권의 경우, 임차인으로서 쿠팡 주식회사의 임대차보증금 반환을 담보하기 위하여 설정된 것으로 사료됨. 매수인이 본건 거래에 따라 해당 임대차계약을 승계하는 경우로서 위 근저당권을 유지하기로 협의하는 경우에는, 근저당권설정등기상의 채무자를 매수인으로 변경할 필요가 있을 것으로 판단됨.

B. 지역권

지역권은 설정행위에서 정한 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기의 토지의 편익에 이용하는 부동산 용역물권의 일종으로서, 등기된 지역권이 존재하거나 지역권을 시효취득한 자가 존재하는 경우 해당 부동산의 사용, 관리행사 등에 대한 제한으로 작용함.

본건 부동산에 관한 등기부에는 지역권이 등기되어 있지 아니하며, 매도펀드 집합투자업자의 답변에 따르면 본건 부동산에 관하여 지역권의 부담은 존재하지 않는다고 함.

C. 유치권

유치권은 타인의 물건이나 유가증권을 점유한 자가 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권을 가지는 경우에 그 채권의 변제를 받을 때까지 그 목적물을 유치할 수 있는 권리로서 법정당보물권의 일종임. 또한, 유치권은 그 성립요건으로서 등기를 요하지 아니하고 단순히 목적물을 점유하면 충분하므로 등기되지 아니한 유치권이 성립할 수 있음.

매도펀드 집합투자업자의 답변에 따르면, 본건 부동산에 관하여 유치권의 부담은 존재하지 않는다고 함.

D. 경계침범

경계침범이란 본건 건물이 그 대지의 범위를 벗어나서 인접지를 침범하고 있거나 반대로 제3자의 건물이 본건 토지를 침범하는 경우를 의미함. 타인의 토지경계를 침범하여 건물을 건축하거나 담장을 설치하는 등의 방법으로 인접토지의 경계를 침범하는 행위는 민법상 원칙적으로 불법행위를 구성하게 됨.

	매도펀드 집합투자업자의 답변에 의하면 본건 부동산과 관련한 경계침범은 존재하지 않는다고 함.
계약	<p>A. 본건 임대차계약의 승계 관련</p> <p>본건 임대차계약에 의하면, 임대인이 임대차목적물 또는 본건 건물을 제3자에게 양도하는 경우, 임대인은 임차인에게 서면통지함으로써 계약상 임대인으로서의 권리, 의무 및 계약상 지위를 양수인에게 이전할 수 있으며, 임차인은 임대차계약의 체결로써 임대인의 임대인으로서의 권리, 의무 및 계약상 지위의 양도에 동의하고, 임대인의 요청에 따라 임대차계약승계동의서 등 필요한 서류를 제공하기로 함(본건 임대차계약 제15조 제1항). 또한, 이에 따라 본건 임대차계약상 임대인으로서의 제반 권리, 의무 및 계약상 지위가 제3자에게 적법하게 이전된 경우, 임대인은 본건 임대차계약에 기하여 임차인에게 부담하던 모든 의무(임대차보증금 반환의무 포함)로부터 면책되며, 임차인은 임대인을 상대로 하여 임대차보증금의 반환을 청구할 수 없음(본건 임대차계약 특약 제28조).</p> <p>즉, 위 내용에 따라 매수인이 본건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하는 경우, 매도인은 기존 임대차 관계에서 탈퇴하여 더 이상 본건 임대차계약에 따른 의무(임대차보증금 반환의무 포함)를 부담하지 아니할 것으로 사료되므로, 본건 거래의 매매대금에서 임대차보증금 채무 상당액은 공제되어야 할 것으로 사료됨. 아울러 (아래 상임법 관련 논의에서 살피듯) 매수인은 법률관계를 명확하게 하고 임차인이 임대인 변경을 이유로 임대차계약을 중도해지하는 것을 방지하기 위하여, 본건 거래시 매도인으로 하여금 임차인으로부터 임대차승계동의서를 징구하도록 하는 것이 바람직함.</p> <p>B. 본건 임대차계약 위반 관련</p> <p>2025. 2. 4. 자 매도펀드 집합투자업자 답변에 따르면 임대차계약 등 관련 임대료 미납 내역, 기타 임대차계약상 각 임차인의 각종 금전지급의무 미이행(차임, 손해배상 등) 존재여부 및 이로 인한 임대차보증금에서 공제된 사실은 없다고 함.</p>

② 물리적, 기술적 하자로 인한 추가 비용 부담의 위험

당사는 본건 공모 및 그 조달금액을 사용한 신규투자를 위하여 투자 대상 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체인 (주)범씨엠건축사사무소를 통해 대상 부동산에 대한 물리적 실사(Physical Due Diligence)를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 그러나 임대차계약 상 통상적인 마모와 손실을 제외하고, 임차인은 그 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선하며, 임대차개시일 당시에 존재하는 상태와 부합하게 양호하고, 안전하며, 운용할 수 있는 상태로 유지해야 합니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

[물리실사보고서] (2025.02.19)	
본 실사는 목천 DC 물류센터 자산매입용으로서 물리적 실사 (Physical Due 를 통한 건물과 시설물 설비 상태의 현황 과 기능성을 기술적이고 객관적으로 평가하고 이를 통하여 최적의 자산 매입 및 관리 방향 을 설정하는데 기여하며, 대상 건축 물 전반에 대한 일반적인 정보를 세부적인 내용 과 함께 제공하는데 그 목적이 있다. 본 실사는 발주자로부터 제공된 자료, 현재 사용 중인 입주자의 업무에 방해가 되지 않도록 당해 건물 현관리소장과 동행하여 접근이 허용된 건물부분에 제한된 육안 목적 검사, 그리고 물리적 실사에 대한 당사의 노하우를 바탕으로 수행하였다.	
구분	검토내용

<p>건축 구조</p>	<p>본 건물은 지하1층~지상2층으로 이루어진 상온창고 용도의 물류창고 건물이다. 2023년과 2024년에 실시된 건축물 정밀안전진단 및 정기 점검보고서에 따르면 본 건물은 일부 부재에 경미한 결함이 발생되었으나 전반적인 시설물의 구조안전에는 지장이 없는 "양호(B등급)" 상태로 평가되었다. 골조방식은 지하층 구조물은 RC조, 계단실을 포함한 지상부는 철골구조로서 지붕 골조에는 장경간의 PEB공법이 적용되었으며 기초는 파일기초와 일부 지내력 독립기초가 혼용되었다..</p> <p>현장에 대한 육안점검 결과, 지하층과 옥탑층, 창고내부, 옥외공간 등에서 바닥면을 포함한 골조 균열, 파손, 누수흔적, 마감재 박리와 철 골보, 철골기둥 부식이나 도장 또는 내화뿔철 탈락 등의 크고 작은 결함들이 관찰되었으나 대부분 콘크리트 재료적 특성이나 건물 노후화 진행에 따른 재료의 열화 현상에 의한 결함들로서, 구조적 원인에 의하거나 건물의 구조적 안전성에 위해를 줄 만한 심각한 구조적 결함은 아닌 것으로 판단된다. 적절한 보수처리 계획에 의한 순차적인 보수처리와 함께 추후 해당 부위의 추가 결함 발생여부에 대한 지속적이 관찰 및 유지관리를 권고한다. 아울러 , 건축물 보수 및 점검 이력에 대한 기록부의 작성 등을 통해 향후 관리주체의 변경 시에도 유지관리 업무의 연속성이 확보될 수 있도록 대비할 것을 권고한다.</p>
--------------	---

<p>건축</p>	<p>본 실사대상 건축시설물의 상태는 전반적으로 “양호” 수준으로 판단된다. 다만, 건축 마감과 관련한 부문은 전체적으로 노후가 진행되어 보수가 필요한 수준이다. 주건물 1층이 메인물류창고로서, 현재는 쿠팡측에서 전체 바닥면적을 사용하고 있는 것으로 확인되었다. 전체적으로 내부보다는 외부에 보수할 부분이 많았다. 현장실사시 확인된 하자부분은, 매도인과 매수인의 협의를 통해서 하자보수범위를 결정하고, 하자보수 계획을 수립하여 적절하게 보수하는 것이 필요하다. 이는 건물의 내구성, 안전성, 사용성 등의 증진에 도움이 될 것이다.</p> <p>(1) 외장</p> <p>당해 건축물의 외장은 두께 50mm 샌드위치판넬 로 구성되었으며 지붕 은 데크플레이트위 두께 75mm 단열재 위에 엠브레인 방수제 (TPO 스위트방수 로 되 어 있다. 주출입구 부분의 입면에는 두께 0.8mm 강골판 판넬과 두께 1 .6mm 아연도강판 등으로 디자인되어 있다. 판넬단부 마감부가 파손된 부분이나 녹슨부분이 다소 있다. 이질재료가 만나는 부분의 코킹부분도 보수가 필요한 부분이 다소 있다. 지붕 은 완만한 경사지붕으로 되어 있고 벽체판넬이 연장되어 경사면을 감싸고 파라펫 기능을 하 고 있다 지붕층은 지상 2 층 남쪽 식당 측에서 복도로 외부로 나가서 , 방호울이 설치된 스텐레스 사다리(#1)를 통해서 지상 2 층 지붕층으로 올라가고 거기서 또 하나의 방호울 스텐레스 사다리(#2)를 통하여 올라갈 수 있게 구성되어 있다. 사다리는 평상시에 시건장치로 잠겨 있어서 출입이 제한되어 있다. 서남측에 위치한 입고사무실 천정으로 올라갈 수 있는 사다리(#3)가 1 개소 더 있다. 지붕층에는 별도의 건축 시설물은 설치된 것이 없다. 2 층 식당 지붕층에 피뢰침과 안테나 등의 설비가 있다. 광고물 지지용 철재 부재들은 지상 2층 지붕층 레벨에서 확인할 수 있다. 해당 철재 부재들이 상당히 부식되어 있다. 지붕 중앙부 배기덤퍼 루프모니터 는 상온창고내 2개소의 콘크를 판넬에서 모터 동력 를 이용하여 개폐 되는 천창 이 다 배기덤퍼 루프모니터 전체를 아연도 컬러 강판으로 감싸 놓은 형태로 서 이중구조로 구축되어 있다. 경사지붕면에 위치한 78 여 개 의 두께 10mm 아키라이트 천 창 복층 과 알루미늄 볼소수지 코팅 물딩 은 양호한 편이다. 지붕 상부 TPO 방수 재 는 마감이 비교적 양호 하다 부분적으로 보수한 곳도 일부 발견되었다. 지상 2 층 지붕층은 전체를 교체하는 보수공사를 한적이 있다 일반적으로 TPO 지붕방수 제는 관리를 잘한다면 10~15 년이 수명이다 TPO 방수시트는 내부결로에 도 유리한 방수제이다. 지상 1 층 오버헤드도어 도크 (102 개소) 바깥쪽 외부 캐노피 (폭 8.0, 8.1m) 는 양호한 편이다. 외부 철제계단 1 층 바닥과 지상 하역장 포장면 단차 1.25m) 이나 도크 레벨러 엔드 플레이트 등 외기에 노출된 철재 로 된 부재부분이 녹슨 부분이 많다. 기둥부분도 도면상의 기둥보호대가 대부분 누락되어 있 고 볼라드도 훼손된 부분이 많다 이에 대한 보수가 필요하다 안전을 고려하여 모든 외부 기둥과 볼라드 부위에, 노란색과 검정색 사선의 안전도색을 보 완하여 운영 유지 및 관리하도록 권고한다.</p> <p>(2) 업무시설</p> <p>업무공간은 드라이홀로 구축된 공간으로 분할되어, 사무실, 교육실, 회의실, 문서보관실, 유니폼창고, 휴게실, 직원식당 등으로 구성되어 있다. 바닥은 두께3mm의 비닐타일로 마감되었고, 천정은 경량철골천정틀에 두께12mm 양면흡음텍스를 설치하여 소음관리에 도움이 되 도록 구성되어 있다. 누수가 된 흔적이 다소 있으나, 최근 2년간에는 누수사고가 없었다고 관리소장이 언급했다. 입출고 사무실, 기사대기 실 등을 포함하여 총 3개의 코어(남동코너, 북측중앙, 남서코너)에 걸쳐서 업무공간이 분산 배치되어 있다. 사무실 유리창문에 방충망이 누락된 곳이 다소 있어서, 추후 이에 대한 관리방안 수립 및 보완이 요구된다. 중앙냉난방과는 별도로, 천정형이나 바닥스텐드형 에어컨을 설치하여 운용하고 있다.</p> <p>(3) 공용부 (주출입구, 엘리베이터홀, 계단실, 화장실, 샤워실 등)</p> <p>건물 동남측 코너에 위치한 출입구가 주출입구이고, 방풍실을 들어서면 정면 좌측에 계단실#1이 있고 우측에 엘리베이터#1이 있다. 중앙 통제실도 주출입구에 인근해 있다. 남녀화장실은 1층에 3개소, 2층에 3개소로서 총6개소가 있다. 남녀화장실은 창고내부에서 진출입이 가 능하다. 화장실 마감은 전체적으로 잘 유지되어 있다. 세면대, 거울, 그리고 대변기 큐비를 칸막이도 설치가 잘 유지되어 있다. 계단실은 모두 3개소(남동코너, 북측중앙, 남측중앙)가 있으나, 엘리베이터는 2개소(남동코너, 남측중앙)가 있다. 계단실 마감상태는 양호한 편이나 , 일부 계단실은 몰탈균열이나 바닥타일이 파손된 부분이 다소 있다. 이에 대한 보수작업이 필요하다. 지하층으로 내려가는 계단의 단높이 는 지상층 계단의 단높이보다 높아서 안전상의 우려가 있다. 눈에 잘 띄는 야광논슬림이나 안전방안을 수립하여 보완하도록 제안한다. 설 계나 시공상에서 건물의 계단 규격은 건물전체에 걸쳐서 균등하게 통일되어야 한다.</p> <p>(4) 지상1층에서 외부 주차레벨로 진출입하는 주행 램프(2개소)는 양호한 상태를 유지하고 있다. 주행 바닥콘크리트부분은 대체로 양호하 다. 다만 콘크리트크 바깥쪽 측면부위에 경미한 균열이 있는 부분이 있으므로 이에 대한 보완이 필요하다. 안전을 위해서 철재 가드레일 부분에 노란색과 검정색 사선으로 도장하는 안전도색을 확보하는 것을 권고한다. 도면상에 명기된 가드레일 엔드캡이 미시공되어 있다. 콘크리트 램프의 내구성을 위해서, 램프 바닥면 위에 대량의 팔레트를 적재해 두는 행위는 지양하는 것이 좋다.</p>
-----------	---

	<p>(5) 설비 관리실</p> <p>지하에 위치한 기계실, 전기실, 발전기실, 펌프실, 물탱크실, 소화가스실은 전체적으로 마감이 잘되어 있다. 층고가 7.8미터로서 높고, 지하이므로 서늘하다. 제습관리를 위해서 기계실, 외벽측으로 배기팬 창을 추가로 설치하여 팬으로 배기를 하고 있다. 선풍기도 2대가 배치된 것을 확인하였는데, 장마철이나 장기간의 우기 시에 환기를 잘 관리하고 있는 것으로 판단된다. 철제 출입문도 설치가 잘 되어 있고 개폐에 이상이 없다. 다만, 출입문 프레임 하단 부분의 도장 및 바닥 우레탄 마감이 훼손된 부분이 다소 있어서 보수가 필요하다. 전기실, 물탱크실 등의 내부에 바닥 균열이 있는 부분이 있으나, 경미한 편이다. 물탱크실 등에서 배수 드레인에 아연도스틸그레이팅 커버가 누락된 부분이 다소 있다. 도면상 설치구간과 미설치구간으로 구분이 되어 있으나, 안전을 위해서 누락된 부분은 같은 규격의 커버를 설치하는 것을 권고한다. 지하실에 도면상 시공하게 되어 있는 갈레받이용 도장이 전체적으로 누락되었다. 누락된 부분에 대한 보완이 필요하다.</p>
토목	<p>(1) 실사 범위</p> <p>목천DC물류센터의 토목분야 실사 범위는, 물류센터부지의 옥외 지상 구간이며, 옥외 지상 구간은 물류센터의 차량 진출입구, 보도 및 하역장, 지상주차장, 경계웬스, 콘크리트옹벽 및 부지경계 주변 화단 등이 있으며, 당해 물류센터 실사(Due Diligence)를 위한 육안조사가 가능한 공종인 포장(하역장, 주차장, 보도) 상태, 우수받이(내부), 경계웬스 및 옹벽구조물의 마감 상태를 중점적으로 실사를 시행하였다. 다만, 해당부지 지하구간에 매설된 우.우수관로 시설물 및 포장포장두께 등 육안확인이 어려운 부분은 실사 시행전 제공된 준공 도면을 근거하여 참조하였다.</p> <p>(2) 실사 내용</p> <p>금번 물류센터에 대한 실사((Due Diligence) 업무는 해당공종에 대한 준공도면과 부지내에 시공된 시설물의 육안 조사에 의하여 시설물(옹벽) 마감 및 포장 구간의 손상 여부와 Trench등의 배수 기능 확보 여부에 중점을 두어 실사를 시행하였으며, 당 물류센터 옥외 지상 구간의 육안 조사 결과를 요약하면, 2002년말 준공된 물류센터 건축물로서, 주차장 및 하차장, 도로블럭포장등은 22년이 경과되어 부분적으로 파손 및 균열이 발생되어 있고 전반적으로 내구성이 저하되어 있는 상태로 확인되며, 부지경계에 설치된 경계웬스 또한 노후화되어 있고, 녹지구간의 잡목등이 경계웬스와 겹쳐있어 일부구간에서는 경계웬스를 잡목이 덮고있는 상태로 웬스 일부에 하중을 가하고 있는 상황으로 판단된다. 물류센터 배수처리를 위한 우수관로(배수구조물)의 내부상태는 지중에 설치된 관계로 육안 확인이 어려운 상황이나, 배수 시설물 주위 물고임 흔적등이 보이지 않는 상황으로 우천시 배수처리는 준공도면(우수설계 도면)과 같이 부지내부의 우수가 우수관로를 통하여 인근의 소하천으로 큰 문제없이 배제되고 있다. 다만, 빗물받이 내부 일부에서 이물질등 혼입이 확인 되어, 배수시설물의 내부 청소 및 장애물 정리를 통하여, 원활한 배수처리가 될수 있도록 조치가 필요하리라 판단된다. 물류센터 건축물과 인접한 하역장 포장(아스콘, 콘크리트) 일부구간은 노면상태 노후되어 포장층 파쇄, 균열이 발생되어 있고, 화단구간은 수목정리가 일부 필요하고, 쓰레기등 이물질등이 다수 확인되어 청소, 정리가 필요한 실정이다.</p> <p>상기 언급된 포장(주차장, 하역장, 보도블럭), 배수시설, 경계웬스와 콘크리트옹벽등은 준공후 약 20년이 경과된 상태로 노후와 함께 일부 내구성 저하등이 발생되어 부분적인 보수, 보강등의 대책등이 필요한 실정이며, 일부 토목시설물에 대하여 조기 복구, 쓰레기(이물질) 제거등이 선행 되어야 하며, 물류센터 토목 구조물의 향후 내구성 향상을 위하여 주기적인 시설물관리를 통하여 유지관리에 신경을 써야 할 것으로 판단된다. 안전을 고려하여, 야간에도 식별하기 용이하게 차선과 안전도색을 보완하기를 권유한다.</p> <p>(3) 기타</p> <p>상기 언급된 구간 외, 대부분의 시설물 마감 및 포장 구간은 양호한 상태를 유지하고 있으나, 훼손된 시설물의 조기 복구, 쓰레기 청소 상태, 측구 및 빗물받이에 적재되는 이물질의 주기적인 제거 등 유지관리에 신경써야 할 것으로 판단된다.</p>

기계설비	<p>당 센터의 기계설비는 현재 급수설비 위주로 최소한의 설비만 운영 중이며, 대부분 장비는 휴기 상태로 관리 중이다. 전반적인 상태는 양호한 것으로 확인되었다. 현장실사는 2025년 2월 3일에 이루어 졌으며, 공조, 위생, 환기 등 전반적인 설비시스템에 대한 장비, 배관, 제어 시스템을 육안조사 하고, 건물관리 담당자와의 면담 등을 통하여 시공상태, 안전성과 적정성을 중심으로 확인하였다.</p> <p>(1) 냉난방설비</p> <p>흡수식냉온수기를 비롯한 기존의 중앙공조는 가동 중지 중이며, 사무존 등은 기존EHP및 입주사(쿠팡)가 자체 설치한 EHP등을 냉난방 장치로 사용 중이다.</p> <p>(2) 환기설비</p> <p>기계실, 전기실, 발전기실, 화장실 등에는 적절한 배기 또는 급배기팬이 반영되어 있다.</p> <p>(3) 위생설비</p> <p>급수원은 시수를 인입하여 공급하고 있으며, 각종 화장실에 전기온수기를 설치하여 온수를 공급하고 있다.</p>
------	--

현장 실사는 2025년 2월 3일 전기 시설물에 대한 육안 검사, 장비 현황 등의 노후화 및 안정성을 중점으로 확인 하였다 2002년 12월 27일 사용승인되어 전기설비 시설물의 상태는 노후화가 관측됩니다 그러나 일부 장비의 교체를 실시하여 긴급한 사항은 해결된 것으로 보인다. 주기적으로 검사 기관을 통해 수변전설비의 주요 기기에 대한 안전점검을 실시 하였으며 건물관리자의 주기적 점검과 기록을 통해 정상적으로 관리되고 있음을 확인 하였다.

(1) 수변전설비 및 예비전원설비

대상 건축물의 전력공급은 건축물 부지 옆 전주에서 맨홀 및 지중 선로를 통해 지하1층 전기실까지 FR-CNCO-W 60㎟ 1회선 수전(Incoming KEPCO), 1회선 예비 배관 구축 방식으로 시공, 3상 4선식 22.9KV 60[Hz] 1단 강압방식(22,900V → 380/220V)으로 건물에 전력을 공급하고 있으며, 정전 시 발전기를 통하여 건물 비상동력 및 중요 설비에 전력을 공급한다. 지하1층 전기실에는 변압기(Transformer) 1,250kVA 1대, 500kVA 1대가 설치되어 있고, 발전기실에는 비상발전기 1,000kW 1대가 설치 되어 있다. 단, 특이사항은 쿠팡에서 전채 임대하여 사용 중으로 1,250kVA 변압기가 추가 설치되어 있으며 별도의 발전기 설치를 통해 자체적으로 정전 시 전원 공급 대책을 세우고 있다.

- 주요 전기 시설 현황

전기설비

구분	시설명	용량	수량	용도
수변전	수전용량	3,000kVA 1,250kVA(쿠팡)	1식	건물 부하용 쿠팡 자체 사용분
발전기	DISEL	1,000kW/380/200V 쿠팡용 신설 예정	1	비상부하용
	ACB	4P-2000A, 50KA	1	GV-1
변압기	TR-1	1,250kVA/22.9kV- 380/200V	1	전등. 전열 및 동력
	TR-2	1,250kVA/22.9kV- 380/200V	1	소방. 전열 및 동력
	TR-3	500kVA/22.9kV- 380/200V	1	동력용
	TR-4	1,250kVA/22.9kV- 380/200V	1	쿠팡용
	계	4,250kVA	4	
고압반	SHV-1	24kV-LBS-3P 630A	1	인입개폐기용
		LA x 3EA, 18KV, 2.5KA	1	피뢰기
	SHV-2,3,4	MOF PT:13.2kV, CT:100/5A PF 24kV 200A	1	
	SHV-5	VCB 25.8kV 630A	1	TR-1용
	SHV-6	VCB 25.8kV 630A	1	TR-2용
	SHV-7	VCB 25.8kV 630A	1	TR-3용
	SHV-8	VCB 25.8kV 630A	1	쿠팡용 TR
저압반	LV-1.1	ACB-4P/2000A	1	일반용
	LV-2.1	ACB-4P/2000A	1	일반용
	LV-3.1	ACB-4P/1000A	1	일반용
	LV-4.1	ACB-4P/2000A	1	일반용

(2) 전력 및 동력설비

	<p>전기실 내부, 전기실~발전기실 전력간선은 내화 BUS DUCT(AL-AL)로 구성되어 있고, 각 층은 F-CV, FR-8케이블로 계통을 구성, 전원을 공급하고 있다. 지하1층 기계실에 설치된 모터 제어반 (MCC, Motor Control Center)은 전동기를 구동원으로 하는 각종 설비에 전원을 공급하고 있다. 단, 절반 정도만 사용 중인 것으로 확인된다.</p> <p>(3) 전등·전열 설비</p> <p>물류센터 내 전 구간에LED 조명으로 교체, 설치 설치 되어 있으며, 각 층 구역별 조명 점·소등은 벽면에 부착 된 Panel에서 ON/OFF가 가능 하며, 각 층 물류창고 내 에는 조명 컨트롤 판넬이 설치되어 컨트롤 판넬에서 조명ON/OFF 제어가 가능 하다</p> <p>물류센터 전 구간에는 용도에 맞게 벽면에 콘센트가 설치되어 있어 전원을 사용할 수 있다.</p> <p>(4) 기타 설비</p> <p>본 건물은 전기설비의 감시/제어 설비는 구축되어 있지 않으나 조명제어 설비는 구축되어 있음을 확인하였다. 쿠팡 풀필먼트 특성상 많은 지게차 및 han Lift 설비가 많아 다수의 Battery 충전실과 지게차 충전시설 설치가 추가됨을 확인하였다.</p>
통신설비	<p>(1) CCTV 설비</p> <p>대상 건축물은 방재실에서 CCTV 감시시스템으로 관리자가 보안 감시하고 있으며 녹화는 NVR 방식으로 24 시간 가능하며 카메라는 총 64 대가 상하차장, 주차장, 창고내 등에 설치되어 있다. 실시간 영상과 저장 영상은 다양한 분할 모드로 모니터에 디스플레이가 가능하며, 녹화한 데이터는 약 1.5 개월 정도 보관 후에 순차적으로 자동 삭제된다. 전반적인 설치 상태 및 관리상태는 양호하다</p> <p>(2) 통합배선설비 및 TV 설비</p> <p>대상 건축물 통합배선설비는 지상 1 층 방재실 MDF(Main Distribution Frame) 에 국선/사선회선수 100P/400P 가 설치되어 있다. 각 층 IDF(Intermediate Distributing Frame) 을 통해 전화 및 데이터 통신을 공급하도록 구성되어 있다 . 전체 임대사인 쿠팡의 인터넷 및 데이터 서비스는 2 층 전산실에 2 개 통신사 (KT, 장비가 설치되어 서비스를 공급하고 있다. TV 설비는 CATV(종합유선방송) 시스템을 구현 하기 위해 설치되어 있으며 , 방송공동수신안테나도 설치되어 있다 MDF 랙 케이블 정리가 필요하고 , 전반적인 설치 상태 및 관리상태는 양호하다.</p> <p>(3) 전관(비상)방송설비</p> <p>전관 비상 방송설비는 건축물 내 외부에 안내방송과 화재가 발생 시 화재수신반과 연동되어 비상 방송용으로 사용되며, 화재수신반이 설치된 동일공간에 같이 설치되어 있다. 화재 시에는 화재경보설비와 연동되어 비상 안내방송과 싸이렌 경보가 자동으로 송출되도록 구성되어 있다 .</p> <p>메인 엠프 (와 스피커는 인터엠 제품을 사용하고 있고 , 전반적으로 외관상태는 양호하다.</p> <p>(4) 이동통신 구내중계설비</p> <p>전기통신사업법 제 69 조 2 및 방송통신설비의 기술기준에 관한 규정 제 17 조 에 의하여 당건물은 지하층에 설치 대상이다. 현재 KT/SKT/LGU+ 3 개사가 인빌딩 중계기 및 안테나가 설치가 되어 통신 서비스를 제공하고 있다.</p> <p>(5) 출입통제설비</p> <p>출입통제설비는 방재실과 EPS실에 메인 컨트롤러가 있고, 주요 장소 입구에 RF카드 리더기를 설치하였다. 건물 전체 임대한 쿠팡에서도 자체 보안설비(CCTV, 출입통제설비 등)을 설치하고, 보안 감시를 철저히 하고 있는 것으로 판단된다.</p>

소화설비	<p>지하1층, 지상2층, 연면적 54,845.74㎡인 창고시설로서, 소방시설 완공검사 증명서는 관할 천안소방서에서 2002년 12월 24일 발급 받았으며, 설치된 소방시설 종류는 아래와 같다.</p> <p>(1) 소화기구</p> <p>각 구역별 분말소화기, 지하 1 층 전기실 발전기실 C O2 소화기 4.6KG 와 하로겐화합물 소화기, 자동확산소화기 3.0KG, 1 층 방재실 캐비닛형 자동소화장치 HFC 227ea) 설치되어 있다</p> <p>(2) 소화설비</p> <p>옥내소화전설비, 옥외소화전설비, 스프링클러설비, 지하1층 전기실 및 발전기실에 할로겐화합물 소화가스설비(전역 방출방식), 지상1층 지게차 충전실에 할로겐화합물 모듈러 타입으로 설치되어 있다.</p> <p>(3) 경보설비</p> <p>자동화재탐지설비 창고내(광전식 분리형 감지기, 소화가스 조닝 교차회로 감지기 구성), 지상1층 방재실 비상방송설비, 자탐 수신반 연동 자동화재속보설비 설치되어 있다.</p> <p>(4) 피난구조설비</p> <p>피난구 유도등, 계단 통로 유도등, 창고 부분 통로 유도등, 각 층 각 실별 비상조명등 설치되어 있다.</p> <p>(5) 소화용수설비</p> <p>화재를 진압하는 데 필요한 물 공급을 위한 채수구 설비의 펌프가 지하1층 기계실에 설치되어 있으며, 수동 기동 장치는 1층 옥외 연결 송수구 옆에 설치되어 있다.</p>

③ 경제적인 위험

자리츠3이 투자 예정인 신규 자산 매입가격 산정은 신규 자산에 대하여 (주)태평양감정평가법인이 산출한 감정평가액을 기초로 하였으며, 본 건 투자수익률 분석은 회계법인 성지를 선정하여 신뢰성 있는 재무실사 및 추정재무분석을 진행하였습니다.

[감정평가]	
<p>(주)태평양감정평가법인은 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사의 충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 소재 “목천IC” 남동측 인근에 위치하고 있는 부동산(켄달스퀘어 목천DC) 매입을 위하여 부동산에 대한 감정평가를 진행하였습니다. 천안 물류센터 1의 감정평가 기준시점은 2025년 02월 06일입니다.</p> <p>본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.</p>	
주요내용	
천안 물류센터 1	<p>-천안시 동남구 성남면 용원리 소재 “목천IC” 남동측 인근에 위치하고 있는 켄달스퀘어 목천DC(천안물류센터 1)에 대한 일반거래 목적의 감정평가입니다.</p> <p>- 토지 147,217.0㎡ / 건물 54,862.96㎡</p> <p>- 감정평가액: 86,900,000,000원</p>

그럼에도 불구하고, 감정평가사의 부동산 평가에는 일반적으로 상대적인 시장 지위, 재무적 강점과 경쟁우위, 물리적인 상태 등 관련 부동산과 특정요소에 대한 주관적인 평가가 포함될 수 있으며, 부동산의 시장가치와 다를 수 있습니다. 또한, 재무실사 및 추정재무분석의 경우에도 손익추정 및 현금흐름의 추정에 대한 제반 가정은 장래 예측에 대한 정확성을 판단하거나 실현가능성을 보증하는 것은 아니며, 향후 경제상황이나 제반 여건의 변화에 따라 그 내용이나 결과가 달리질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

(14) 핵심임차인의 임대차 기간 완료 후의 위험

투자대상 부동산의 경우 주된 수익은 임대료 수익에 기반하고 있습니다. 특히 연간 전체 예상 임차면적 중 쿠팡이 높은 비율의 면적을 차지하고 있기 때문에, 쿠팡이 임대차계약을 종료해지 하거나, 임대차계약 만료 시점에 임대차 계약이 연장되지 않을 경우에는 당사의 수익이 크게 하락하여 배당가능이익이 감소될 수 있습니다.

당사는 이를 대비하기 위해 혹시 발생할 지 모르는 연체의 경우를 대비하여 6개월의 임차보증금을 수취합니다. 만약, 임차인의 사유로 인하여 임대를 유지하기 어려운 경우에도 임차인의 책임으로 후속 임차인을 확보하거나, 잔여 임대차 기간 동안의 임대료 지급 의무가 임차인에게 있습니다. 또한, 임대차계약 만료일 6개월 전까지 임대차계약 갱신 여부를 고지하도록 하여, 만기 이후에도 임료 수입의 공백이 없이 후속 신규 임차인을 확보할 수 있는 충분한 마케팅 기간을 확보하였습니다. 그러나 쿠팡이 임차중인 센터들의 활용도 높은 대형 규모의 물류센터로, 이를 단독 사용함으로써 물류 운용 효율이 매우 우수하고 임차인의 시설 투자도 많이 진행되어 연장 계약 가능성이 높은 편입니다. 연장하지 않을 경우에도, 해당 물류센터들은 동일 경쟁 시장 내에서 우수한 입지와 규모를 갖추고 있으며, 매우 뛰어난 레이아웃과 유효 층고, 건물 마감 및 품질, 편의시설, 활용도 높은 공간 구성으로 단독 사용 혹은 분할 임대차에 모두 적합하여 타 물류회사들의 선호도가 높아서 원활하게 임대될 것 입니다.

당사는 이를 통해 쿠팡과의 임대차계약이 연장되지 않을 경우 후속 방안(신규 임차인 모색 또는 투자대상부동산 매각)을 모색할 수 있는 시간을 확보하여 당사의 투자대상 부동산의 임대료 수입에 악영향을 받는 상황을 제한하였습니다. 다만 이러한 사항에도 불구하고 쿠팡과의 임대차계약이 만기시점에 연장되지 않을 경우에는 현재와 같은 코로나 사태 또는 경기 불황 등의 상황으로 인해 신규 후속 임차인을 적시에 찾지 못하거나, 자산의 매각 등이 지연됨에 따라 원활한 운용수익이 확보되지 못하여 당사의 배당 가능 현금흐름이 크게 감소하거나 투자원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하니 투자자는 이점 유의하시기 바랍니다.

다. 기타 투자위험

(1) 유가증권 시장에서 거래량 부족에 따른 환금성 저해 위험

당사가 금번 공모를 통하여 유가증권시장에 상장 예정인 주식수는 33,000,000주이며 상장 예정주식의 주당 액면가 1,000원을 적용한 자본금은 330억원입니다. 당사가 영위하는 부동산 관련 사업은 시장금리의 상승으로 인한 투자매력의 감소, 보유 자산 매각 손실 등으로 인해 주가가 하락시 투자수요의 감소로 인하여 거래량이 급감할 수 있으며 이 경우 주식의 매매에 어려움에 따른 환금성이 저해될 위험이 있습니다. 또한, 금번 청약에 참여하여 신주를 배정받을 경우 신주의 추가상장일까지 환금성에 제약이 있습니다. 추가상장되어 유통이 개

시되는 시점에 신주의 발행가액 수준의 주가가 유지되지 않을 수 있으며, 당사의 내적인 환경변화 또는 시장전체의 환경 변화 등에 의한 급격한 주식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.
 식가치 하락이 발생할 경우, 투자원금에 대한 손실이 발생할 수 있습니다.

(2) 지분 희석 및 주식가치 희석에 따른 위험

금번 유상증자로 인해 발행되는 주식의 물량 출회 및 주가 희석화에 따른 주가 하락의 가능성이 존재합니다. 본 증자 진행과정에서 구주주 및 일반공모에서 청약이 미달되면 공동대표주관회사인 삼성증권 주식회사, 엔에이치투자증권 주식회사, 케이비증권 주식회사 및 한국투자증권 주식회사가 최종 실권주를 인수할 계획이며 추후 당사 주식을 장내 매도할 경우 주가가 추가 하락할 수 있으므로 투자자 여러분께서는 이 점에 유의하시기 바랍니다. 더불어 최대주주가 본 증자에 참여하지 않을 경우 일부의 신주인수권증서는 기관투자자 또는 개인투자자 등에게 매각될 수 있습니다. 신주인수권증서를 매수하는 기관투자자 또는 개인투자자는 단기적으로 할인율에서 발생하는 차익을 실현하고자 신주가 상장되는 즉시 보유 주식을 장내매도할 수 있으며, 이에 따라 주가가 하락할 수 있으니 이에 유의하시기 바랍니다.

당사는 현재 계획 중인 투자대상 자산 외에 신규 부동산 또는 부동산 관련 증권 취득에 대하여 구체적인 계획은 없으나, 향후에도 신규 투자대상 물건 취득을 위하여 현재 추진하고 있는 유상증자 이후에도 유상증자가 진행될 수 있습니다. 이는 부동산투자회사 특성상 규모의 경제를 통해 일반관리비의 비중을 낮추어 수익을 극대화 하기 위한 방안이며 지속적인 부동산 투자를 위함입니다. 이러한 추가적인 유상증자를 하는 경우 투자자의 지분 희석을 초래할 수 있으며, 유상증자를 통한 자금조달을 통하여 추가로 취득하는 부동산 또는 부동산 관련 증권의 수익성이 상대적으로 낮을 경우 주식가치의 희석화를 가져올 수 있습니다. 따라서 투자자분들은 이러한 지분 희석 및 주식가치의 희석화에 따른 위험을 미리 인지하시기 바랍니다.

(3) 투자대상 선정의 위험

당사는 투자대상 자산 선정시 이사회 및 주주총회 결의를 득해야 하며, 일정 규모 이상의 자산을 추가 취득하기 위하여는 국토교통부로부터 영업 변경인가를 득하여야 합니다. 또한 당사의 자산관리위탁업체인 켄달스퀘어리츠운용(주)는 동사의 내규에 의하여 투자대상 자산 선정시 자체적인 투자심의위원회를 통해 투자 여부를 심의하는 절차를 거쳐 자산 편입을 결정하게 됩니다. 다만, 상기 절차상의 독립성이 저하되어 객관적인 판단이 이루어지지 못하는 경우가 발생할 수도 있습니다.

(4) 공모자금 사용의 불확실성에 따른 위험

당사가 금번 공모를 통해 유입된 자금에 대해 사용 예정되어 있는 내역은 아래와 같습니다.

[공모자금 사용내역]

(단위: 백만원)

공모자금 사용처	금액
(1)이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 신규 설립을 통한 천안 물류센터 1 취득	86,000

(2) 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 기존 차입금 상황	38,500
천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958
주식발행제비용	1,543
예비비	3,144
합계	134,145

주요 자금용도는 신규 설립되는 자리츠3의 천안 물류센터 1 취득 대금과 당사 차입금 상환 등 대금입니다. 다만, 시장환경 등의 급작스런 변화 등으로 인해 공모자금 사용내역이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자분들께서는 유의하시기 바랍니다.

당사가 금번 주주배정후 실권주일반공모 유상증자를 통해 조달하는 재원 및 그 상세 사용계획은 아래와 같습니다.

[당사 투자 소요금액 및 자금조달 구조]

(단위: 백만원)

구분	2025.07	
	금액	비중
소요재원 총계	137,232	100.0%
▶ 당사 기존 차입금 상황	38,500	28.1%
▶ 자리츠3의 천안 물류센터 1 매입 관련 대금	86,000	62.7%
▶ 천안 물류센터 1 취득 관련 부대비용	4,958	3.6%
▶ 주식발행비용	1,543	1.1%
▶ 예비비(임대보증금 포함)	6,231	4.5%
조달금액 총계	137,232	100.0%
▶ 보통주 주주배정후 실권주일반공모 유상증자	134,145	97.8%
▶ 임대보증금	3,087	2.2%

주1) 비중은 소요재원 및 조달금액 각각의 총계 대비 비중입니다.

(5) 대리인 및 이해상충위험

당사는 서류상 회사로 자산의 운용 및 관리를 외부기관에 위탁하여야 하므로 이와 관련된 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 이들 위탁회사들은 성실하게 업무를 수행할 것으로 판단되나 역량부족과 업무 태만이 나타날 경우 당사의 수익에 부정적인 영향을 줄 수 있으며, 독자적인 업무 및 이익창출 활동을 더 우선시 할 경우 당사의 이해와 상충될 가능성이 있습니다.

당사 자산의 운용 및 관리를 위탁받은 외부기관 현황은 아래와 같습니다.

위탁회사명	업무범위	계약기간
-------	------	------

자산관리회사	켄달스퀘어리츠운용(주)	1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권의 매매에 관한업무 5. 금융기관에의 예치에 관한 업무 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및 또는 사채 발행에 관한 업무 8. 자산 관리에 관한 일반적인 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
자산보관기관	엔에이치투자증권(주)	1. 부동산의 보관 및 관리 2. 증권의 보관 및 관리 3. 현금의 보관 및 관리 4. 해산(청산)관련 업무	계약체결일로부터 회사청산일까지
일반사무관리회사	신한펀드파트너스(주)	1. 발행주식의 명의개서에 관한 업무 2. 주식 발행에 관한 업무 3. 운영에 관한 업무 4. 계산에 관한 업무 5. 세무에 관한 실무 사무 6. 법령 및 정관에 의한 통지 및 공시업무 7. 해산 및 청산업무	영업인가일로부터 회사청산일까지

당사의 주주들은 당사에 자산의 투자 및 운용에 관한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항을 요구할 수 있으며, 당사는 주주들의 요구가 있을 시 정기주주총회 또는 임시주주총회에 당사의 위탁계약 내용에 대하여 안건으로 상정 및 주주총회의 결정에 따라 회사의 주요 사항을 결정할 예정입니다.

당사의 이사회 구성원은 당사의 자산운용에 관한 사항을 감독하고 있으며, 대리인 및 이해상충위험이 발생하지 않도록 성실히 업무를 수행하고 있습니다. 상장 후에도 당사의 이사회는 주주로서 금번 공모에 참여한 주주들과 함께 당사의 위탁관리회사들이 신의성실의 원칙을 지켜 당사가 효율적으로 운영될 수 있도록 노력할 예정입니다.

한편, 당사는 운용 및 관리에 대한 위탁의 대가로 직접 또는 본건 자리츠 및 본건 펀드를 통하여 수수료를 지급하며, 각 위탁회사의 수수료 체계는 아래와 같습니다.

1) 당사

[당사가 자산관리회사에게 지급하는 보수 및 수수료]

수수료 구분	지급 대상	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	켄달스퀘어리츠운용(주)	운용보수	a. 부동산: $(\text{부동산 매입가액} + \text{매입부대비용}) \times \text{연 } 0.5\%$ b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: $(\text{위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액} + \text{매입부대비용}) \times \text{연 } 0.5\% \times \text{위탁자의 지분율}$	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
		운용성과보수	$(\text{당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액} - \text{과거 당해연도})$	연간 마지막 사업연도 종료일(11월 30일)에 외

			1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행주식수 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.)	부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용성과보수를 자산관리자에게 지급
		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 지분을 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급
		매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 지급
		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)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 보수를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 단, 당사가 자산관리회사와 체결한 자산관리위탁(변경)계약에 따른 상기 보수, 수수료 및 그 외 다른 조항에도 불구하고, 위탁자는 자산관리보수에서 다음 각 호에 따른 금액을 차감한 금액을 자산관리자에게 지급하며, 차감한 결과값이 음수(-)인 경우에는 별도의 보수를 지급하지 아니합니다.

1. 대상자산이 자리츠의 지분증권이며 자리츠가 그 자산관리자에게 별도의 자산관리보수를 지급하는 경우, 자산관리자가 자리츠로부터 수령한 자산관리보수 상당액
2. 대상자산이 부동산집합투자기구 발행의 집합투자증권이며 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 자산관리자의 계열회사인 경우, 해당 집합투자업자가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 수령한 보수 상당액

주3) 당사가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항목입니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

[당사가 자산관리회사 및 일반사무수탁회사에 지급하는 보수]

지급대상	구 분	지급금액	지급시기	비고
엔에이치투자증권㈜	자산보관 수수료	연간 정액 1천만원	매 분기별로 분할하여	일할계산
			분기 종료 후 청구일로부터	
			7영업일 이내 지급	

신한펀드파트너스㈜	일반사무 수탁수수료	최초매입자산: 결산기별 42,500,000원 추가매입자산: 가중평균 매입가액에 정해진 보수율 (0.005~0.01%) 최근 결산기 기준: 6,849 만원(VAT 별도)	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산
-----------	---------------	--	---	------

주) 부가가치세 별도

2) 자리츠

[자리츠1, 자리츠2 및 자리츠3이 각각 자산관리회사에게 지급하는 보수 및 수수료]

지급대상	구분	항목	지급금액	지급시기
켄달스퀘어 리츠운용㈜	자산관리 보수	운용기본보수	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	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
		매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0 %(*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법 인세법 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 지분 율 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이 고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합 투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급
		매각기본수수료	대상자산의 매각금액 X 0.5%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고 서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 각 지급
		개발보수	토지의 매입 완료일로부터 건물의(임시)사용승인일까지 발생하는 취득 세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% 상당액 (위탁자는 자산관리회사와 협의하여 합리적으로 정한 총 개발보수 예상 액을 기준으로 상기 보수액을 산정, 지급하기로 하며 건물의 (임시)사용 승인일이 속한 사업연도에 대한 보수 지급시에 총 개발보수 예상액과 실제 총 개발보수의 차이에 따른 정산을하기로 한다)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 수수료를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 자리츠가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 자리츠가 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항
목입니다. 증권신고서 제출일 현재 자리츠가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

자리츠의 자산관리회사는 당사의 자산관리회사와 동일한 켄달스퀘어리츠운용(주)로 당사는
자리츠가 그 자산관리회사에 지급하는 보수 및 수수료 등을 당사가 자산관리회사에 지급하

여야 할 금액에서 차감하는 조건으로 위탁계약을 체결, 당사의 투자대상자산인 집합투자기구 집합투자업자가 동일함에 따른 보수의 이중지급이 되지 않도록 조치하였습니다.

그럼에도 불구하고, 당사의 자산관리회사와 동일하지 않은 자산관리회사(집합투자업자)의 발행투자기구가 발행하는 부동산관련증권(리츠 주식 또는 부동산집합투자기구 수익증권)에 투자하는 경우, 해당 증권 또는 그 증권과 관련된 기초자산에 관하여 지급되는 자산관리보수 및 기타 수수료 등이 중복되어 부과될 수 있습니다.

[자리츠1, 자리츠2 및 자리츠3이 각각 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 지급하는 보수]

지급주체	지급대상	구 분	지급금액	지급시기	비고
자리츠1	㈜우리은행	자산보관수수료(금전)	연간 정액 5,000만원	매 결산기마다 나누어 지급	일할계산
	KB부동산신탁㈜	자산보관수수료(부동산)	결산기별 3,750만원	매 결산기 이후 10영업일 이내	(주1)
	신한펀드파트너스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 4,203만원	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산
자리츠2	㈜우리은행	자산보관수수료(금전)	결산기별 1,500만원	매 결산기마다 지급	일할계산
	KB부동산신탁㈜	자산보관수수료(부동산)	-	-	(주2)
	신한펀드파트너스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 3,000만원	해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산
자리츠3	엔에이치투자증권㈜	자산보관수수료	연간 정액 1,500만원	결산기 단위로 나누어 매 결산기 종료일로부터 10영업일 이내 지급	일할계산
	스카이펀드서비스㈜	일반사무수탁수수료	결산기별 1,500만원	각 결산기 종료일로부터 10영업일 이내에 지급	일할계산

주1) 결산기별 지급금액은 별도로 체결한 을종부동산관리신탁에 따른 보수이며, 추가 별도로 체결한 담보신탁계약에 따른 보수의 총액은 1.7억원 (1회 선납)

주2) 별도로 체결하는 담보신탁계약에 따르며, 담보신탁계약에 따른 보수는 약 2.3억원 (1회 선납)

주3) 부가가치세 별도

3) 당사의 투자대상펀드

당사의 투자대상펀드의 집합투자업자는 당사 및 당사의 자산관리회사의 특수관계인에 해당하는 쉐달스퀘어자산운용(주)입니다. 각 펀드가 지급하는 보수 등은 다음과 같습니다.

① 쉐달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호

[당사의 투자대상펀드(쉐달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
쉐달스퀘어자산운용(주)	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평가금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액. 단, 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 /신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재계약 채결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료[(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약	-

			* 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지금 매각대금 입금에 완료된 날로부터 10영업일 이내	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사수수료 등)이 포함됩니다.

② 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어자산운용㈜	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평균금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액, 단 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 / 신규 수수료	임대차 재계약 체결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	-
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지금	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
KEB하나은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	연 13,000,000원	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	연 9,750,000원	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사수수료 등)이 포함됩니다.

③ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어자산운용㈜	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2020년 12월 11일 기준 기준가격대장의 부동산 평가금액에 2020년 12월 11일 이후 최초 리파이낸싱 담보설정 비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사 수수료)을 합한 금액에 0.5%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액. 단, 이 신탁계약 개정일이 속한 보수계산기간의 자산운용관리보수는 이 신탁계약의 개정일을 기준으로 개정 전 조항과 개정 후 조항을 각 적용하여 일할 계산한 금액으로 한다.	주2)
	임대차재계약 /신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재계약 채결일로부터 2개월 이내	보수 기준금액: 월간 임대료 [(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 - Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5	-
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급 매각대금 입금일 완료된 날로부터 10영업일 이내	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본{단, 이 투자신탁이 실물 부동산의 소유권을 취득한 날(당일 포함)부터는 실물 부동산의 매매대금}을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액에 0.015%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

주2) 부대비용에는 최초 리파이낸싱 담보설정비용(등록면허세, 지방교육세, 법무사수수료 등)이 포함됩니다.

④ 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호

[당사의 투자대상펀드(켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호)가 지급하는 보수]

지급대상	구분	지급시기	비고	비고
켄달스퀘어 자산운용	자산운용관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	(2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에) * 연 0.5% * (실제경과일수/365일)	-
	임대차재계약 /신규 수수료	신규 임대차 또는 임대차 재계약	보수 기준금액: 월간 임대료 [(신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간의 임대료 + 정액관리비 총 예상 수령액) / (신규 임대차계약 또는 임대차 재계약 총 계약기간 -	-

		체결일로부터 2개월 이내	Rent Free 기간)] 신규임대차 계약 * 3년 미만: 150% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 200% * 5년 이상: 250% 기존임차인재계약 * 3년 미만: 112.5% * 3년 이상 ~ 5년 미만: 150% * 5년 이상: 187.5%	
	자산운용매각수수료	투자신탁재산으로 부동산을 매각하는 경우에 지급	부동산 매도계약서상 기재된 매각가격 * 0.5%	-
국민은행	신탁업자보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에 0.050%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액 (부가세 별도)	-
한화투자증권	판매회사보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 대차대조표상 설정원본을 해당 보수계산기간 동안 매일 합한 금액에 0.02%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액	-
국민은행	일반사무관리보수	회계기간 종료일 5영업일 이내	이 투자신탁의 2021년 6월 9일 기준 총계정원장의 부동산 가액인 99,546,598,127원에 0.020%/365일(윤년인 경우 366일)을 곱한 금액을 해당 보수계산기간동안 매일 합한 금액	-

주1) 부가가치세 별도

당사의 투자대상펀드는 켄달스퀘어자산운용(주)와 신탁계약을 체결하였으며, 계약 체결 당시 투자대상펀드의 집합투자업자인 켄달스퀘어자산운용(주)의 최대주주는 당사의 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)의 최대주주인 이에스알켄달스퀘어(주)(舊, 켄달스퀘어로지스틱스프로퍼티스(주))입니다. 그럼에도 불구하고, 펀드가 지출하는 수수료 구조 책정 등에 있어 대리인 및 이해상충의 위험이 있을 가능성을 배제할 수 없습니다.

(6) 관리종목 및 상장폐지에 따른 위험

회사의 주식은 부동산투자회사라는 특수성으로 인해 일반적인 상장주식에 비해 상장후 거래량 부족 등으로 환금성이 제약 될 수 있습니다. 주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준 최근 사업연도 30억원 미만인 경우 관리종목지정, 2년 연속 30억원 미만인 경우는 상장폐지가 될 수 있습니다.

주권상장 비개발 위탁관리 부동산투자회사의 경우 매출액기준(30억원 미만)은 신규상장일 이후 최초 도래하는 사업연도부터 적용하며, 1사업연도가 1년 미만인 경우에는 1년을 기준으로 산정합니다. 이에 당사의 경우 상장 후 최초 도래하는 사업연도의 결산일로부터 직전 1년간 매출액이 30억원 미만인 경우 관리종목에 편입될 수 있습니다.

당사의 경우 현재 사업계획으로는 1년간 매출액이 30억원을 하회할 가능성은 높지 않지만, 임차인의 임대차계약 해지 및 현행 규정의 변경으로 인한 관리종목 지정 및 상장 폐지의 가능성을 배제할 수 없음에 유의하시기 바랍니다.

[부동산투자회사의 관리종목 지정 및 상장폐지와 관련된 현행 규정]

구분	관리종목 지정 (유가증권시장 상장규정 제129조 제1항)	상장폐지 (유가증권시장 상장규정 제130조 제1항, 제2항)
정기보고서	사업보고서, 반기보고서, 분기보고서의 법정기한 내 미제출	<ul style="list-style-type: none"> · 사업보고서 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 해당 사업보고서를 법정 제출기한으로부터 10일 이내 미제출 · 분/반기보고서의 미제출로 관리종목으로 지정된 상태에서 추가로 사업보고서 및 분/반기보고서를 법정 제출기한 내 미제출
감사의견	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도의 개별재무제표에 대한 감사인의 의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우 · 최근 반기의 개별재무제표에 대한 감사인의 검토 의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> · 개별재무제표에 대한 감사의견이 “부적정” 또는 “의견거절”인 경우 · “감사범위 제한에 따른 한정” 감사의견으로 인하여 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도에도 개별재무제표에 대한 감사의견이 “감사범위 제한에 따른 한정”인 경우
자본잠식	최근 사업연도 말 현재 자본금의 100분의 50 이상 잠식 (종속회사가 있는 법인은 연결재무제표상의 자본금과 자본총계(비지배지분을 제외한다)를 기준으로 해당 요건을 적용)	<ul style="list-style-type: none"> · 최근 사업연도 말 현재 자본금 전액이 잠식된 경우 · 자본잠식으로 인해 관리종목으로 지정된 상태에서 최근 사업연도 말 현재에도 자본금의 100분의 50 이상이 잠식된 경우
매출액	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사의 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 50억원 미만인 경우 - 부동산개발사업이 총자산의 100분의 30을 초과하지 않는 부동산투자회사가 매출액 미달로 관리종목으로 지정된 상태에서 최근사업연도 매출액이 30억원 미만인 경우
주가	종가가 액면가액의 100분의 20에 미달인 상태가 30일(해당 주권의 매매거래일을 기준으로 한다. 이하 이 항에서 같다)동안 계속되는 경우. 다만, 그 30일 동안의 평균 상장시가총액이 5,000억원 이상인 경우에는 이 호를 적용하지 않는다.	<ul style="list-style-type: none"> · 주가 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 액면가액의 100분의 20 이상인 상태가 10일 이상 계속될 것 · 액면가액의 100분의 20 이상인 일수가 30일 이상일 것
시가총액	상장시가총액이 50억원에 미달인 상태가 30일 동안 계속되는 경우	<ul style="list-style-type: none"> · 시가총액 미달로 관리종목으로 지정된 후 90일동안 다음 중 어느 하나라도 충족하지 못하는 경우 · 50억원 이상인 상태 10일 이상 지속 · 50억원 이상인 일수가 30일 이상
해산	-	법률에 따른 해산사유 해당시
최종 부도	-	발행한 어음이나 수표가 최종부도로 처리되거나 은행과의 거래가 정지된 경우
주식 양도	-	주식의 양도가 제한되는 경우. 다만, 법령·정관 등에 따라 양도가 제한되는 경우로서 그 제한이 유가증권시장의 매매거래를 해치지 않는다고 거래소가 인정하는 경우에는 이 호를 적용하지 않음.

파산신청 등	「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생 절차개시신청이나 파산신청이 있는 경우. 다만, 파산신청의 경우 공익 실현과 투자자 보호 등을 고려하여 관리종목지정이 필요하지 않다고 거래소가 인정하는 경우는 제외.	관리종목 지정 후 회생 미인가 등의 경우 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우
공시의무 위반	다음의 어느 하나에 해당되어 벌점을 부과 받은 경우로서 해당 벌점을 포함하여 과거 1년 이내의 누계 벌점이 15점 이상이 되는 경우 · 공시규정 제35조에 따라 불성실공시법인으로 지정된 경우 · 공시규정 제39조의 개선계획서를 제출하지 않은 경우 · 공시규정 제88조에 따른 공시책임자·공시담당자의 교체 요구에 불응한 경우	다음의 어느 하나에 해당되어 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호 등을 종합적으로 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 1년간 불성실공시 누계벌점 15점 이상 추가 · 공시의무 위반으로 관리종목 지정 후 기업 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 고의 또는 중과실로 공시의무 위반
자산 구성요건	「부동산투자회사법」 제25조제1항(기업구조조정 부동산투자회사의 경우에는 동법 제49조의2제1항 제1호)에 따른 자산구성요건을 2분기 계속하여 미달한 경우	관리종목 지정 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못한 경우
배당 요건	「부동산투자회사법」 제28조에 따른 배당요건에 미달	최근 2사업연도간 계속하여 「부동산투자회사법」 제28조의 배당요건에 미달
업무정지	-	업무가 전부 정지되었거나 이에 준하는 상태에 있는 것이 확인된 경우
경영성과	비개발 위탁관리부동산투자회사가 부동산개발사업에 대한 투자비율이 총자산의 30%를 초과하도록 하는 결정을 한 경우로서 최근 사업연도의 매출액이 300억원 미만인 경우	경영성과 미달로 관리종목으로 지정된 후 1년 이내에 그 사유를 해소하지 못하는 경우
기타	공익 실현과 투자자 보호를 위하여 거래소가 인정하는 경우	· 상장 또는 상장폐지 심사과정에서 제출한 서류에 투자자 보호와 관련하여 중요한 사항이 거짓으로 기재되어 있거나 누락된 사실이 발견되어, 상장적격성 실질심사를 실시한 결과 기업의 계속성, 경영의 투명성, 그 밖에 공익 실현과 투자자 보호를 위하여 상장폐지가 필요하다고 인정되는 경우

(7) 관련 법률 및 제도변화 위험

당사는 『부동산투자회사법』에 따라 설립된 부동산투자회사이며, 『상법』상 주식회사입니다. 또한 당사는 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』의 규제를 받고 있습니다. 당사는 관련 법률을 준수하는 준법 경영을 목표로 하고 있습니다. 하지만 해당 주무관청에 의한 관련 법률 및 하위규정의 불리한 해석, 관련 법률 및 규제의 변경, 신규 법 제정 등이 불리하게 적용될 수 있으며, 이러한 경우 당사의 법률 비용 증가로 이어질 수 있습니다. 이런 법률 환경의 변화는 당사 사업에 불리한 영향을 끼칠 수 있음을 유의하시기 바랍니다. 또한, 부동산투자회사는 정부의 정책 결정에 많은 영향을 받고, 그 중에도 정부의 세무관련 새로운 제도의 도입이나 법령의 변경 및 해석 기준이 달라짐에 따라 투자법인의 가치는 달라질 수 있습니다. 따라서, 이러한 자산에 투자한 투자회사의 대출채권이나 지분투자 역시 영향을 받을 수 있습니다.

(8) 당사의 존립기간과 당사의 투자대상 수익증권의 발행인인 본건 펀드 신탁계약기간의 불일치 위험

당사는 당사의 투자대상펀드가 발행하는 수익증권에 투자하였으며, 신탁계약기간은 당사의 투자대상펀드를 구성하는 일반사모집합투자신탁이 각각 근거하는 신탁계약에 따라 만료일이 존재합니다. 당사는 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사로 당사의 투자대상펀드의 신탁계약의 만기가 도래할 경우 당사가 투자하는 수익증권으로부터 발생하는 수익에 영향이 있을 수 있습니다. 당사의 투자대상펀드의 집합투자업자인 켄달스퀘어리츠운용(주)는 본건 펀드가 발행한 전체 수익증권의 수익자 전원 동의를 얻어 신탁계약기간을 연장(변경)할 수 있으며, 당사는 펀드가 발행한 전체 수익증권 총 좌수의 100분의 99 가량을 보유하고 있습니다. 이에 따라 당사의 투자대상펀드의 신탁계약 만기가 도래하는 시점에 신탁계약기간의 연장에 실패할 수도 있음에 유의하시기 바랍니다. 신탁계약기간이 연장되지 않을 경우, 신탁계약에 따라 본건 펀드의 집합투자업자인 켄달스퀘어리츠운용(주)는 투자자산인 물류센터 부동산의 매각 등을 통하여 당사의 투자신탁원본 및 이익금을 상환할 예정이며, 이 경우 당사는 동 재원으로 당사의 사업목적에 적합한 재투자를 진행할 예정입니다.

라. 이 집합투자기구에 적합한 투자자 유형

투자위험 등급 (1) 등급 매우 높은 위험

자산관리회사와 공동대표주관회사는 당사(집합투자기구)에 적합한 투자자유형을 1등급(매우 높은 위험)으로 책정하였습니다.

당사는 부동산(지상권·지역권·전세권·임차권·분양권 등 부동산 관련 권리를 포함한다)에 주로 투자하여 임대사업을 통한 임대수익 및 부동산 등 매각 등을 통한 자본이익을 추구하며, 청약에 참여하면 당사의 지분증권(보통주식)에 직접 투자하게 됩니다. 이에 따라 상장 후 주가는 공모가를 20% 이상 하회할 수 있으므로, 매우 높은 위험 수준의 투자위험을 지니고 있습니다.

따라서 당사에 대한 투자는 매우 높은 수준의 투자위험을 감내할 수 있는 투자자에게 적합합니다. 또한 당사는 투자대상자산을 매입하기 위하여 매입부동산을 담보로 차입금을 조달할 예정으로 부채가 전혀 없었을 경우보다 사업계획 대비 임대수익이나 매각차익이 현저히 미달할 경우 손실이 확대될 수 있는 위험이 있습니다. 당사는 공모 후에도 추가적인 자금 조달을 통하여 부동산에 투자할 수 있으므로, 편입되는 자산의 성격에 따라 수익성이 변동될 수 있습니다.

[투자자유형 및 금융투자상품 Matrix]

투자위험등급						
상품등급	매우 높은 위험	높은 위험	다소 높은 위험	보통 위험	낮은 위험	매우 낮은 위험
국내채권 (국내 신용등급)	BB+이하 채권	BBB- 채권	BBB+, BBB0 채권	특수채, 금융채 / A-이상 채권	A-이상 채권	국고채, 통안채, 지방채, 보증채 / 원화 RP

파생 결합 증권	DLS/ DLB	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 이상 ~ 130% 이하)	원금비보장형 DLS(낙인배리어 70% 미만, 130% 초과)	원금보장형 DLS	-	-	-
펀드		1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	6등급
주식/ELW/ETN		ELW, ETN, 신용거 래, 투자경고종목, 투자위험종목, 관 리종목	KONEX/해외주식, K-OTC/K- OTCBB	일반종목	-	-	-
펀드 (집합투자증권)		채권형(BB+ 이하) 국내주식형 해외주식형 파생형 원금비보존 ELF	채권형 (BBB+ ~ BBB-), 인덱스펀드, ` , 주 식혼합형, 원금부 본보존 추구형 ELF	채권혼합형	채권형 (A-이상)	원금보존 추구형 ELF	국공채형 MMF

주1) 자산관리회사와 공동대표주관회사는 비상장주식의 경우 초고위험 상품에 준하여 투자위험도를 분류하고 있습니다.

주2) 위 위험등급에 대한 설명은 해당 상품 유형의 기본적 속성을 단순화하여 기술한 것입니다. 실제 판매회사 또는 집합투자업자 내 위험 등급의 분류는 상품의 세부적 속성을 고려하여 판단하게 되므로 일부 상품의 경우 부여된 위험등급이 해당 위험등급에 대한 상기 설명과 일치하지 않을 수 있습니다.

11. 매입, 환매, 전환 기준

가. 매입

당사의 총 발행금액은 아래와 같습니다.

[발행금액 내역]

(단위: 주, 백만원)

연월일	주식종류	주식수	주당 액면가액(원)	주당 발행가액(원)	총발행가액	증(감)자 자본금	비 고
2020.02.20	보통주	900,000	1,000	5,000	4,500	900	설립
2020.10.27	보통주	47,300,000	1,000	5,000	236,500	47,300	2020.10.26 납입 사모증자
2020.12.11	보통주	71,459,000	1,000	5,000	357,295	71,459	2020.12.10 납입 공모증자
2020.12.11	보통주	23,600,000	1,000	5,000	118,000	23,600	전환사채의 전환권행사
2021.12.17	보통주	69,830,000	1,000	6,330	442,024	69,830	2021.12.16 납입 공모증자
계		213,089,000	-	-		213,089	-

당사의 금번 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자는 2025년 07월 03일부터 07월 04일까지 2영업일간 구주주청약, 구주주 배정물량에서 실권이 발생하는 경우 2025년 07월 08일부터 07월 09일까지 2영업일간 일반공모청약을 통하여 이루어질 예정입니다. 또한 금번 공모를 통하여 발행될 유상증자 신주는 2025년 07월 중 추가상장되어 매매되는 것을 목표로 하고 있습니다.

[공모 금액]

(단위: 주, 원)

주식 종류	공모 예정 주식수	주당 액면가	액면총액	주당 모집가액	모집총액	비고
보통주	33,000,000주	1,000원	33,000,000,000원	4,065원	134,145,000,000원	주주배정 후 실권주 일반공모

주)상기 주당 모집가액 및 모집총액은 확정 발행가액 4,065원 기준으로 산정하였습니다.

※ 투자자들께서는 금번 청약에 앞서 회사의 사업, 재무상태, 기타 운영결과, 주식가격 변동 등에 따라 원금의 일부 또는 전부에 이르는 손실이 발생할 수 있는 상품이라는 점에 유의하시어 주권의 매입을 청구하시기 바랍니다.

나. 환매

해당사항 없습니다.

다. 전환

해당사항 없습니다.

12. 기준가격 산정기준 및 집합투자재산의 평가

가. 기준가격의 산정 및 공시

부동산투자회사법 제18조와 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총 거래금액을 총 거래량으로 나눈 가격을 말합니다.)의 100분의 70이상으로 산정합니다

「부동산투자회사법」

제18조 (발행조건)

- ① 부동산투자회사는 그 성립 후에 주식을 발행하는 경우 동일한 날짜에 발행되는 같은 종류의 주식에 대해서는 발행가액이나 그 밖의 발행조건을 균등하게 정하여야 한다.
- ② 제1항의 경우 주식의 발행가액은 해당 부동산투자회사의 시장가치, 자산가치 및 수익가치에 기초하여 대통령령으로 정하는 방법으로 산정하여야 한다

「부동산투자회사법 시행령」

제15조 (주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 감안하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
 - 가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
 - 나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
 - 다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
 - 라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

이에 회사의 주식 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70이상으로 산정하도록 하였습니다.

또한 발행가액은 또한 금융위원회가 고시한 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조에 의거 주주배정증자 시 가격산정 절차 폐지 및 가격산정의 자율화에 따라 발행가액을 자유롭게 산정할 수 있으나, 시장 혼란을 방지하고 기존 관행을 존중하기 위하여, (舊) 유가증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제 57조를 일부 준용하여 아래와 같이 발행가액을 산정합니다.

① 예정발행가액은 이사회결의일 직전 거래일을 기산일로 하여 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 예정발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]

② 1차 발행가액은 신주배정기준일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1개월 가중산술평균주가, 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정된 발행가액으로 한다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 1차 발행가액 = [기준주가 × (1-할인율)] / [1+ (증자비율 × 할인율)]

③ 2차 발행가액은 구주주 청약일 전 제3거래일을 기산일로 하여, (X) 유가증권시장에서 성립된 거래대금을 거래량으로 가중산술평균한 1주일 가중산술평균주가 및 기산일의 가중산술평균주가를 산술평균하여 산정한 가액과(Y) 기산일의 가중산술평균주가 중 낮은 금액을 2차 기준주가로 하여 할인율 4.0%를 적용, 아래의 산식에 의하여 산정한 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 2차 발행가액 = 기준주가 × (1-할인율)

④ 확정 발행가액은 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액으로 합니다. 단, 자본시장법 제165조의6 및 증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-15조의2, 부동산투자회사법 시행령 제15조에 의거하여, 1차 발행가액과 2차 발행가액 중 낮은 가액이 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가격보다 낮은 경우, 청약일 전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가에서 30% 할인율을 적용하여 산정한 가액을 확정 발행가액으로 합니다. 단, 호가단위 미만은 호가단위로 절상하며, 그 가액이 액면가액 이하일 경우에는 액면가액을 발행가액으로 합니다.

▶ 확정 발행가액 = Max[Min[1차 발행가액, 2차 발행가액], 청약일전 과거 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가의 100분의 70]

나. 집합투자재산의 평가방법

해당사항 없습니다.

13. 보수 및 수수료에 관한 사항

가. 투자자에게 직접 부과되는 수수료

해당사항 없습니다.

명칭 (클래스)	가입자격	수수료율			
		선취 판매수수료	후취 판매수수료	환매수수료	전환수수료
-	-	-	-	-	-
부과기준		-	-	-	-

나. 집합투자기구에 부과되는 보수 및 비용

해당사항 없으나, 하기의 내역으로 인수수수료 등이 부과될 예정입니다.

명칭 (클래스)	지급비율(연간, %)									
	집합투자 업자 보수	판매회사 보수	수탁회사 보수	일반사무 관리회사 보수	총 보수	(동종유형 총 보수)	기타비용	총 보수 · 비용	총 보수 · 비용(피투 자 집합투 자기구 보 수포함)	증권 거래비용
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
지급시기	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) 인수수수료 및 실권수수료(판매회사 위탁보수)

구분	인수인	인수주식수(주)	인수금액(원)	인수비율	인수수수료(원)
인수수수료 (모집총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	엔에이치투자증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	케이비증권 주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	한국투자증권주식회사	8,250,000	33,536,250,000	25.00	335,362,500
	합 계	33,000,000	134,145,000,000	100.00%	1,341,450,000

구분	인수인
실권수수료 (실권총액의 1.00%)	삼성증권 주식회사
	엔에이치투자증권 주식회사
	케이비증권 주식회사
	한국투자증권주식회사

주1) 인수수수료: 인수계약에 의거한 기본 인수대가는 모집총액의 1.00%에 해당하는 금액입니다.

주2) 실권인수수수료: 실권주 발생 시 실권수수료는 총 실권 금액의 1.0% 입니다.

주3) 상기 표의 인수대가는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 유상증자 **확정 발행가액인 4,065원**을 기준으로 산출한 금액입니다.

(2) 집합투자업자 위탁보수

당사는 부동산투자회사법에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 부동산투자회사법에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 합니다. 켄달스퀘어리츠운용(주)는 2020년 05월 27일 국토교통부로부터 설립 인가를 받아 2020년 05월 28일 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이며, 당사가 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)에 지급하게 될 위탁보수는 다음과 같습니다.

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	운용보수	a. 부동산: (부동산 매입가액+매입부대비용) X 연0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 +매입부대비용) X 연0.5% X 위탁자의 지분율	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
	운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행주식수 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.)	연간 마지막 사업연도 종료일(11월 30일)에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용성과보수를 자산관리자에게 지급
	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	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급

		(※ 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%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 지급
	개발보수	토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 공사비, 국민주택재권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% 상당액 (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)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 보수를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 단, 당사가 자산관리회사와 체결한 자산관리위탁(변경)계약에 따른 상기 보수, 수수료 및 그 외 다른 조항에도 불구하고, 위탁자는 자산관리보수에서 다음 각 호에 따른 금액을 차감한 금액을 자산관리자에게 지급하며, 차감한 결과값이 음수(-)인 경우에는 별도의 보수를 지급하지 아니합니다.

1. 대상자산이 자리츠의 지분증권이며 자리츠가 그 자산관리자에게 별도의 자산관리보수를 지급하는 경우, 자산관리자가 자리츠로부터 수령한 자산관리보수 상당액
2. 대상자산이 부동산집합투자기구 발행의 집합투자증권이며 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자가 자산관리자의 계열회사인 경우, 해당 집합투자업자가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자계약에 따라 수령한 보수 상당액

주3) 당사가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항목입니다. 증권신고서 제출일 현재 당사가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

한편 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠1"), 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠2"), 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사(주)("자리츠3")의 자산관리회사 역시 당사의 자산관리회사와 동일한 켄달스퀘어리츠운용(주)입니다. 자리츠1, 자리츠2, 자리츠3은 켄달스퀘어리츠운용(주)를 계약상대방으로 하여 동일한 조건의 자산관리위탁계약을 체결하였으며, 3개 자리츠가 각각 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주)에 지급하는 보수 및 수수료는 다음과 같습니다.

[자리츠1, 자리츠2 및 자리츠3이 자산관리회사에게 지급하는 보수 및 수수료]

지급대상	구분	항목	지급금액	지급시기
켄달스퀘어리츠운용(주)	자산관리	운용기본보수	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	각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 운용보수를 자산관리자에게 지급
	보수	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)	취득일로부터 1주일 이내에 매입수수료를 자산관리자에게 지급

		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	대상자산의 매각금액 X 0.5%	각 처분일이 속한 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 매각기본수수료를 자산관리자에게 각 지급
	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% 상당액 (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)	총 개발보수 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산하여 산정한 수수료를 각 결산기에 외부감사인의 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 1주일 이내에 자산관리자에게 각 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 자리츠가 지급하는 개발보수는 증권신고서 제출일 현재 발생하지 않으며, 향후 자리츠가 개발사업을 신규로 진행하게 될 시 발생할 수 있는 계약상의 항목입니다. 증권신고서 제출일 현재 자리츠가 진행할 것으로 예정된 개발사업은 존재하지 않습니다.

(3) 자산보관회사의 위탁보수

당사가 자산보관회사인 엔에이치투자증권(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
자산보관 수수료	연 정액 10백만원 (VAT 별도)	매 분기 종료 후 자산보관회사의 청구일로부터 7영업일 이내에현금 지급	일할계산

(4) 일반사무수탁회사의 위탁보수

당사가 사무관리회사인 신한펀드파트너스(주)에 지급하게 될 수수료는 다음과 같습니다.

구 분	지급금액	지급시기	비고
일반사무 수탁수수료	최초매입자산: 결산기별 42,500,000원 추가매입자산: 가중평균 매입가액에 정해진 보수를 (0.005~0.01%) 최근 결산기 기준: 6,849 만원(VAT 별도)	매 결산기마다 해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14일 이내에 현금으로 지급	일할계산

다. 보수 및 지급내역에 관한 사항

상기 나.를 참고 바랍니다.

기준지표	보수 산정방식	한도 (%)	산출 주기	지급 시기	지급내역 (직전 회계연도 기준, %)			
					1분기	2분기	3분기	4분기
-	-	-	-	-	-	-	-	-

14. 이익 배분 및 과세에 관한 사항

가. 이익 배분

(1) 배당가능이익

당사는 「부동산투자회사법」 제28조 및 당사 정관 제54조에 따라 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액 확정은 주주총회 또는 이사회 결의를 통해 확정할 것입니다.

[정관]

제 54 조 (이익의 배당)

- 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 해당 연도의 감가상각비 상당액을 금전으로 초과 배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기(前期)에서 이월된 결손금(缺損金)은 당기(當期)의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하고, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 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) 배당정책

- 회계연도는 매년 6월 1일 개시하여 11월 30일에 종료하고, 12월 1일에 개시하여 5월 31일에 종료할 계획입니다.
- 최초 회계연도는 당사의 설립일에 개시하여 2020년 5월 31일에 종료하였으며, 제2기는 2020년 6월 1일에 개시하여 2020년 11월 30일에 종료하였습니다. 제10기는 2024년 06월 01일에 개시하여 2024년 11월 30일에 종료하였습니다.
- 배당금은 정기주주총회 또는 당사의 정관 제51조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하며,

배당금은 배당금 승인을 한 정기주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회에서 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

(3) 예상 배당

향후 예상 배당금 산정을 위한 추정손익계산서 가정은 아래와 같습니다.

당사의 사업계획상 보통주식의 예상 배당금은 아래와 같습니다. 그러나 하기 예상 배당금액 및 예상 배당률은 각 사업계획상 당사의 사업계획을 수립하기 위한 제반사항이 모두 이루어진 경우에 해당하는 것이며, 실제 배당금액 및 예상 배당률은 이를 하회할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

[당사 보통주 예상 배당수익 및 배당수익률]

(단위: 백만원, 연환산%)

구분	예상 배당금액 (주1)	연 예상 배당률 (주2)
12기(2025.06.01~2025.11.30)	33,719	5.25%
13기(2025.12.01~2026.05.31)	33,719	5.15%
14기(2026.06.01~2026.11.30)	33,719	5.15%
15기(2026.12.01~2027.05.31)	33,963	5.19%

(자료: 회계법인 성지 추정 재무분석보고서)

주1) 사업연도 및 예상 배당금액은 1기수 6개월 기준입니다.

주2) 연 환산 예상 배당금액을 기간평균 납입자본총액으로 나눈 예상 배당수익률이며, 본건 유상증자의 발행가액 확정 과정에서 변동될 수 있습니다.

주3) 실제 배당금 및 배당수익률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있습니다.

향후 추가적인 부동산 또는 부동산 관련 증권 매매가 이루어지거나 실제 운영과정에서 실제 배당금이 변동될 수 있으므로 투자자께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

나. 과세

(1) 발행회사에 대한 과세

1) 자본금에 대한 등록면허세

지방세법 제28조 제1항 제6호의 규정에 의하여 법인 설립과 납입 시 납입한 주식금액이나 출자금액 또는 현금 외의 출자가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 등록면허세를 납부하여야 하며, 지방세법 제151조 제1항 제2호의 규정에 의하여 등록면허세의 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

2) 부동산 취득에 대한 취득세

부동산 취득에 대해 부과되는 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 부동산 취득세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산의 소유권이전에 관한 등기에 대한 취득세는 지방세법 제11조 제1항 제7호 나목의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 4%의 세율을 적용하여 산출됩니다.

② 농어촌특별세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 농어촌특별세법 제3조 제5호의 규정에 의하여 농어촌특별세 납세의무가 발생하며, 농어촌특별세법 제5조 제1항 제6호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.2%의 세율을 적용하여 산출된 농어촌특별세를 납부하여야 합니다.

③ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 취득세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제1호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제1호의 규정에 의하여 부동산 취득가액의 0.4%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

3) 취득 부동산에 대한 부가가치세

위탁관리부동산투자회사가 취득하는 부동산에 대하여 부가가치세법 제26조 제1항 제14호의 규정에 의하여 토지를 제외한 부동산가액의 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 양수자인 위탁관리부동산투자회사가 해당 부동산을 부가가치세 과세사업에 사용하는 경우 매입세액공제가 가능합니다.

4) 소득에 대한 법인세

위탁관리부동산투자회사는 법인세법 제51조의2 제1항 제4호 및 동법 시행령 제86조의2 제1항의 규정에 의하여 당기순이익에서 이월이익잉여금을 가산하거나 이월결손금을 공제하고 상법 제458조의 규정에 의하여 적립한 이익준비금을 차감한 금액(이를 "배당가능이익"이라고 함)의 100분의 90 이상을 배당한 경우 그 금액은 당해 사업연도의 소득금액계산에서 이를 공제할 수 있습니다. 이와 관련하여 부동산투자회사법 제28조 규정에 따라 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금을 적립할 필요가 없으며, 상법 제462조의 규정에도 불구하고 당해 연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 특별한 세무조정사항이 발생하지 아니하는 한 법인세 과세소득 이상의 금액을 배당할 수 있으므로, 위탁관리부동산투자회사가 납부할 법인세가 발생하지 않을 수 있습니다.

5) 부동산 임대소득에 대한 부가가치세

부가가치세법 제11조의 규정에 의하여 위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 임대하여 얻는 소득에 대해서 10%의 세율을 적용하여 산출된 부가가치세를 납부하여야 합니다. 다만, 부가가치세법 제38조의 규정에 의하여 해당 부동산 임차인이 자기의 부가가치세 과세 사업을 위하여 사용하였거나 사용할 목적으로 공급받은 재화 또는 용역에 대한 부가가치세액은 매입세액 공제 가능합니다.

6) 부동산 보유에 대해 부과되는 조세

부동산 보유에 대해 부과되는 조세는 책임임대차계약에 따라 임차인이 전액 부담하며, 그 조세 내역은 다음과 같습니다.

① 토지분재산세

부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사가 발행주식총수의 100분의 100을 보유하고 있는 부동산투자회사법 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사가 목적사업에 사용하고 있는 토지에 대하여는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호에 따라 재산세가 분리과세 됩니다. 한편, 투자자가 부동산투자회사법 제20조에 따라 증권시장에 주식이 상장된 부동산투자회사, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항에 따른 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산집합투자기구 또는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제14조 제2항에 정하는 수를 초과하는 위탁자와 각각 신탁계약을 체결한 같은 영 제103조 제1호에 따른 특정금전을 운용하는 신탁업자로만 이루어지지 않은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제19항 제2호에 따른 일반 사모집합투자기구가 목적사업에 사용하기 위하여 소유하고 있는 토지는 지방세법 시행령 제102조 제8항 제9호에 따라 별도합산과세대상 토지로 분류되어 재산세를 납부하여야 합니다. 다만, 지방세법 시행령 부칙(대통령령 제30728호, 2020.6.2) 제3조에 따르면 지방세법 시행령 제102조 제8항 제3호 및 제9호의 개정규정에 따라 분리과세대상에서 별도합산과세대상 또는 종합합산과세대상으로 과세대상의 구분이 변경되는 토지에 대하여는 이러한 지방세법 시행령의 개정규정에도 불구하고 2025년까지는 과세대상 구분 변경 토지의 필지별로 다음 표에 따른 과세연도별 비율을 곱하여 계산한 면적은 분리과세대상 토지로 간주됩니다. 아울러 이러한 경과 규정은 토지의 납세의무자가 변경되지 않는 경우에 한하여 적용됩니다.

과세연도	비율
2021년	100/100
2022년	80/100
2023년	60/100
2024년	40/100
2025년	20/100

② 토지분종합부동산세

지방세법 제106조 제1항 제2호에 따른 별도합산과세대상 토지에 대하여는 종합부동산세법 제11조에 따라 종합부동산세가 과세됩니다. 별도합산과세 대상 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 종합부동산세법 제13조 제2항에 따라 납세의무자별로 해당 과세대상토지의 공시가격을 합산한 금액에서 80억원을 공제한 금액에 95%(2022년 이후에는 100%)를 곱하여 산출됩니다.

③ 농어촌특별세

농어촌특별세법 제5조 제1항 제8호에 따라 종합부동산세법에 따라 납부하여야 할 종합부동산세액의 20%를 농어촌특별세액으로 납부하여야 합니다.

④ 건물분재산세

위탁관리부동산투자회사가 매년 6월1일 현재 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제4조 제2항 및 제111조 제1항 제2호 규정에 의하여 0.25%의 세율이 적용되며, 국세청장이 고시하는 소득세법상 건물신축가격기준액을 사용하여 재산세 과세표준을 계산하게 됩니다.

건물 재산세의 과세표준 산정 기준이 되는 시가표준액은 건물신축가격기준액에 각종 적용지수를 고려하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액입니다. (시가표준액에 공정시장가액비율 70%를 곱한 금액이 과세표준)

⑤ 지방교육세

위탁관리부동산투자회사가 위 재산세를 납부하는 경우 지방세법 제150조 제6호의 규정에 의하여 지방교육세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제151조 제1항 제6호의 규정에 의하여 재산세액(토지분, 건물분)에 20%의 세율을 적용하여 산출된 지방교육세를 납부하여야 합니다.

⑥ 재산세 도시지역분

위탁관리부동산투자회사가 지방자치단체의 장이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조 제1호에 따른 도시지역 중 해당 지방의회의 의결을 거쳐 고시한 지역 안에 토지 또는 건물을 보유하고 있는 경우 지방세법 제112조의 규정에 의하여 재산세 도시지역분의 납세의무가 발생하며, 지방세법 제110조에 따른 과세표준에 0.14%를 적용하여 산출한 세액을 재산세 도시지역분으로 납부하여야 합니다. 지방교육세는 재산세 도시지역분에는 과세되지 아니합니다.

⑦ 지역자원시설세

위탁관리부동산투자회사가 보유하고 있는 건물에 대하여는 지방세법 제143조의 규정에 의하여 지역자원시설세 납세의무가 발생하며, 지방세법 제146조 제3항의 규정에 의하여 건물가액에 0.04%에서 0.12%를 적용하여 산출된 지역자원시설세를 납부하여야 합니다.

(2) 주주에 대한 과세

1) 배당소득에 대한 과세

위탁관리부동산투자회사가 부동산 임대소득 및 부동산 양도소득을 주주에게 배당하는 경우 (위탁관리부동산투자회사가 청산하여 잔여재산을 주주에게 분배하고, 그 분배액이 주주의 당초 투자액을 초과하는 경우 그 초과액 포함), 동 배당금에 대한 조세부담은 아래와 같습니다. 다만, 법인세법 제18조 제8호, 동 법 제93조 제2호, 소득세법 제17조 제1항 및 동 시행령 제26조의 3 제6항에 따라, 상법에 따른 자본준비금 중 주식발행초과금 등을 재원으로 하는 배당금은 과세대상 배당금에서 제외됩니다.

① 개인주주

- 거주자

당사는 국내 거주자에게 배당소득세로 배당금액의 15.4%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 되며, 당해 배당소득금액이 종합과세 되는 경우, 원천징수된 종합소득세액은 종합소득산출세액에서 공제받게 됩니다. 단, 2020년 1월 1일 이후 지급받는 배당소득분에 대해서는 조세특례제한법 제87조의7 규정에 따라 거주자가 공모부동산투자회사를 포함한 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권에 2021년 12월 31일까지 투자하는 경우 해당 거주자가 보유하고 있는 공모부동산집합투자기구의 집합투자증권 중 거주자별 투자금액의 합계액이 5천만원을 초과하지 않는 범위에서 지급받는 배당소득(투자일부터 3년 이내에 지급받는 경우에 한정한다)은 거주자의 종합소득과세표준에 합산되지 아니하고 9%의 세율로 원천징수되어 과세가 종결됩니다(지방소득세 0.9% 및 농어촌특별세 0.5% 별도). 분리과세를 적용받기 위해서는, 매매를 위탁한 투자매매업자 또는 투자중개업자에게 해당 내용을 신청하셔야 하며, 분리과

세 신청 후 3년 이내에 매도 또는 신청 내역 해지시 세액이 추징될 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

- 비거주자

위탁관리부동산투자회사는 국내 비거주자에게 배당소득세로 배당금액의 22%(지방소득세 포함)를 원천징수하게 됩니다. 다만 당해 비거주자가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 비거주자는 위탁관리부동산투자회사에게 소득세법 제156조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자기구 신고서를 제출하여야 합니다.

② 법인주주

- 내국법인

내국법인 주주인 경우 법인의 소득금액과 합산하여 법인세를 납부하게 되며 위탁관리부동산투자회사로부터 받는 배당금에 대해서는 내국법인 주주가 법인세법 제18조의2 및 제18조의3에서 규정하고 있는 수입배당금 익금불산입 규정을 적용 받을 수 없습니다.

- 외국법인

위탁관리부동산투자회사는 외국법인 주주에게 22%(지방소득세 포함)의 세율을 적용한 법인세를 원천징수합니다. 다만 당해 법인이 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받을 수 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 제한세율을 적용 받기 위해서 외국법인은 위탁관리부동산투자회사에게 법인세법 제98조의 6에 따른 제한세율 적용신청서 또는 국외투자신고서를 제출하여야 합니다.

2) 주식 양도소득에 대한 과세

① 비거주자 및 외국법인 주주

한국 내 고정사업장이 없는 외국 주주(개인 및 법인)가 한국법인이 발행한 지분의 양도로 인해 얻은 양도소득금액에 대해서는 소득세법 제156조 제1항 제7호 및 법인세법 제98조 제1항 제7호의 규정에 의하여 양도대가의 11%(지방소득세 포함) 또는 양도대가에서 취득가액 및 양도비용을 공제한 금액의 22%(지방소득세 포함) 중 적은 금액이 원천세로 과세됩니다. 다만, 소득세법 시행령 제179조 제11항 제1호 및 법인세법 시행령 제132조 제8항 제2호의 규정에 의하여 주식의 양도일이 속하는 연도와 그 직전 5년의 기간 중 계속하여 특수관계인과 합하여 상장주식 지분을 25% 미만인 투자자가 증권시장을 통하여 양도하는 경우 국내세법상 과세되지 아니합니다. 해당 비과세 요건을 충족하지 못하는 경우라 하더라도, 당해 외국 주주가 한국과 조세조약이 체결된 국가의 거주자에 해당하는 경우라면, 조세조약에 따라 면제될 가능성이 있습니다. 이러한 조세조약에 따른 비과세를 적용 받기 위해서 외국 주주는 소득세법 제156조의 2 및 법인세법 제98조의 4에 따른 비과세·면제신청서 또는 국외투자신고서를 위탁관리부동산투자회사를 통해 한국의 과세관청에 제출하여야 합니다.

② 거주자 개인주주

소액주주인 거주자 개인주주가 증권시장에서 상장주식을 거래하는 경우, 주식양도소득에 대하여 소득세 납세의무를 부담하지 아니합니다. 다만, 소득세법 제94조 제1항 제3호 및 소득세법시행령 제157조에 따른 주권상장법인의 대주주에 해당하는 경우라면, 주식 양도소득에 대하여 양도소득세(22%~33%, 지방소득세 포함)를 부담하게 됩니다.

③ 내국법인주주

내국법인주주는 주식의 양도에서 발생하는 양도차익을 연간 소득금액에 합산하여 법인세 (9.9%~26.4%, 지방소득세 포함)를 신고·납부하여야 합니다.

3) 증권거래세(주식양도거래에 부과되는 거래세)

증권거래세법 제8조 및 동법 시행령 제5조의 규정에 의하여 유가증권시장에서 양도되는 주권에 대해서는 그 양도가액의 0.15% 세율을 적용하여 산출된 증권거래세(농어촌특별세 포함)를 부담하여야 합니다. 참고로, 상장주식을 증권시장에서 거래하는 경우 증권거래세는 증권거래세법 제3조에 따라 한국예탁결제원이 거래징수하여 납부하므로 양도자가 증권거래세를 신고·납부할 필요는 없습니다.

(3) 기타사항

위탁관리부동산투자회사는 부동산 소유권 이전등기에 대하여 주택도시보증법 시행령 제8조 제2항에 의하여 국민주택채권 매입의무가 면제됩니다.

위탁관리부동산투자회사는 인적 및 물적 설비를 갖추지 아니하므로 지방세법 제74조 및 제75조 제2항의 규정에 의하여 시·군 내에 사업소를 둔 법인에 해당하지 아니하며, 따라서 동법 제83조의 규정에 의한 법인 사업소분 주민세의 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

위탁관리부동산투자회사는 지방세법 제84조의4 제1항의 규정에 의하여 종업원분 주민세 신고·납부의무가 발생하지 아니합니다.

15. 발기인·감독이사에 관한 사항

가. 발기인에 관한 사항

당사의 발기인은 이에스알켄달스퀘어(주)이며, 발기인에 관한 사항은 다음과 같습니다.

구분	내용
회사명	이에스알켄달스퀘어 주식회사
영문명	ESR Kendall Square Co., Ltd.
대표자	남선우
본점 사업자등록번호	107-88-36864
본사 주소	서울특별시 영등포구 국제금융로 10 (Three IFC) 35층
본사 전화번호	02-6137-9350
본사 팩스번호	02-6137-9360
결산월	12월
업종명	서비스-자산관리
회사설립일	2001년 10월 24일
임직원 수	30명

주) 2025.04.08 기준

나. 감독이사에 관한 사항

해당사항 없습니다.

다. 감독이사의 보수지급기준

해당사항 없습니다.

제3부 집합투자기구의 재무 및 운용실적 등에 관한 사항

1. 재무정보

가. 요약재무정보

(1) 연결기준

요약 연결재무상태표

제 11 기 반기말 2025.02.28 현재

제 10 기 2024.11.30 현재

제 9 기 2024.05.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 11기 반기	제 10기	제 9기
I.유동자산	86,434,205,174	87,621,140,395	95,269,703,005
II.비유동자산	2,441,831,966,825	2,437,561,985,615	2,378,027,803,403
자 산 총 계	2,528,266,171,999	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408
I.유동부채	453,528,429,164	52,586,225,536	354,711,956,475
II.비유동부채	1,010,009,225,471	1,387,936,094,604	1,008,332,091,982
부 채 총 계	1,463,537,654,635	1,440,522,320,140	1,363,044,048,457
지배기업소유주에게 귀속되는 지분	1,064,728,517,364	1,084,660,805,870	1,110,253,457,951
I.자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000
II.기타불입자본	896,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606
III.이익잉여금	(44,547,114,242)	(28,614,825,736)	(3,022,173,655)
자 본 총 계	1,064,728,517,364	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408

요약 연결손익계산서

제 11 기 반기 2024.12.01 부터 2025.02.28 까지

제 10 기 2024.06.01 부터 2024.11.30 까지

제 9 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

(단위 : 원)

과 목	제 11기 반기	제 10기	제 9기
I.영업수익	29,323,382,647	56,876,297,402	55,878,154,102
II.영업비용	13,519,689,901	30,324,757,456	27,070,998,024
III.영업이익	15,803,692,746	26,551,539,946	28,807,156,078
IV.영업외수익	8,566,812,568	3,531,657,041	19,343,454,202
V.영업외비용	15,109,600,820	26,482,656,068	25,616,549,530
VI.법인세차감전순손익	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750

VII.당기순이익	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
VIII.기타포괄손익	-	-	-
IV.총포괄손익	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
지배기업주주지분	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
기본및희석주당순이익	43	17	106

(2) 별도기준

요약 재무상태표

제 11 기 반기말 2025.02.28 현재
제 10 기 2024.11.30 현재
제 9 기 2024.05.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 11기 반기말	제 10기	제 9기
I.유동자산	52,427,382,845	29,350,556,464	32,613,488,283
II.비유동자산	1,189,532,148,107	1,189,532,148,107	1,169,532,148,107
자 산 총 계	1,241,959,530,952	1,218,882,704,571	1,202,145,636,390
I.유동부채	76,083,007,276	26,771,114,202	252,744,035
II.비유동부채	28,000,000,000	48,000,000,000	58,000,000,000
부 채 총 계	104,083,007,276	74,771,114,202	58,252,744,035
I.자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000
II.기타불입자본	896,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606
III.이익잉여금	28,600,892,070	30,835,958,763	30,617,260,749
자 본 총 계	1,137,876,523,676	1,144,111,590,369	1,143,892,892,355

요약 손익계산서

제 11 기 반기 2024.12.01 부터 2025.02.28 까지
제 10 기 2024.06.01 부터 2024.11.30 까지
제 9 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

(단위 : 원)

과 목	제 11(당)반기	제10 기	제 9 기
I.영업수익	23,846,640,689	30,802,310,314	31,223,997,420
II.영업비용	297,471,799	434,413,651	503,262,504
III.영업이익	23,549,168,890	30,367,896,663	30,720,734,916
IV.영업외수익	157,492,998	293,740,475	285,988,757
V.영업외비용	748,535,581	1,249,746,124	1,145,794,418
VI.법인세차감전순손익	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255
VII.당기순이익	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255
VIII.기타포괄손익	-	-	-
IV.총포괄손익	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255

기본 및 회석주당순이익	108	138	140
--------------	-----	-----	-----

나. 대차대조표

(1) 연결기준

연결 재무상태표

제 11 기 반기말 2025.02.28 현재

제 10 기 2024.11.30 현재

제 9 기 2024.05.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 11 기 반기말	제 10 기	제 9 기
자산			
유동자산	86,434,205,174	87,621,140,395	95,269,703,005
현금및현금성자산	64,599,517,288	58,597,175,630	66,858,601,849
단기금융상품	4,936,933,520	7,712,785,600	14,560,885,000
기타유동금융자산	13,904,287,237	13,511,128,772	11,549,761,628
기타유동자산	1,620,347,193	6,750,357,567	1,696,018,922
당기법인세자산	1,373,119,936	1,049,692,826	604,435,606
비유동자산	2,441,831,966,825	2,437,561,985,615	2,378,027,803,403
장기금융상품	43,936,482,712	39,631,507,282	44,662,012,974
관계기업에 대한 투자자산	191,589,661,157	183,501,461,945	184,162,033,243
투자부동산	2,205,346,861,197	2,213,342,269,172	2,147,901,830,210
유형자산	158,018,629	169,454,992	56,137,183
무형자산	4,058,026	4,058,026	4,058,026
기타비유동금융자산	150,000,000	150,000,000	150,000,000
기타비유동자산	646,885,104	763,234,198	1,091,731,767
자산총계	2,528,266,171,999	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408
부채			
유동부채	453,528,429,164	52,586,225,536	354,711,956,475
기타유동금융부채	40,142,509,599	18,826,549,047	15,221,100,039
기타 유동부채	3,287,479,920	2,659,676,489	2,678,820,398
유동성 금융기관 차입금(사채 제외)	16,500,000,000	21,100,000,000	-
비유동차입금(사채 포함)의 유동성 대체 부분	393,598,439,645	10,000,000,000	336,812,036,038
비유동부채	1,010,009,225,471	1,387,936,094,604	1,008,332,091,982
장기차입금(사채 포함), 총액	960,971,326,805	1,342,855,835,145	960,116,117,607
기타비유동금융부채	46,806,656,926	42,505,432,063	45,361,914,618
기타 비유동 부채	2,231,241,740	2,574,827,396	2,854,059,757
부채총계	1,463,537,654,635	1,440,522,320,140	1,363,044,048,457
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	1,064,728,517,364	1,084,660,805,870	1,110,253,457,951
자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000

기타불입자본	896,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606
이익잉여금(결손금)	(44,547,114,242)	(28,614,825,736)	(3,022,173,655)
비지배지분	-	-	--
자본총계	1,064,728,517,364	1,084,660,805,870	1,110,253,457,951
자본과부채총계	2,528,266,171,999	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408

(2) 별도기준

재무상태표

제 11 기 반기말 2025.02.28 현재

제 10 기 2024.11.30 현재

제 9 기 2024.05.31 현재

(단위 : 원)

과 목	제 11 기 반기말	제 10 기	제 9 기
자산			
유동자산	52,427,382,845	29,350,556,464	32,613,488,283
현금및현금성자산	51,393,250,612	28,342,451,340	28,657,887,458
단기금융상품	-	-	-
기타유동금융자산	16,704,159	28,989,543	3,442,840,444
기타유동자산	15,483,534	3,316,831	13,106,831
당기법인세자산	1,001,944,540	975,798,750	499,653,550
비유동자산	1,189,532,148,107	1,189,532,148,107	1,169,532,148,107
종속기업, 공동기업과 관계기업에 대한 투자자산	1,037,100,000,000	1,037,100,000,000	1,017,100,000,000
종속기업에 대한 투자자산	1,037,100,000,000	1,037,100,000,000	1,017,100,000,000
관계기업에 대한 투자자산	152,432,148,107	152,432,148,107	152,432,148,107
기타비유동자산	-	-	-
자산총계	1,241,959,530,952	1,218,882,704,571	1,202,145,636,390
부채			
유동부채	76,083,007,276	26,771,114,202	252,744,035
기타유동금융부채	29,582,401,856	270,282,562	251,607,365
기타 유동부채	605,420	831,640	1,136,670
유동성 금융기관 차입금(사채 제외)	16,500,000,000	16,500,000,000	
비유동차입금(사채 포함)의 유동성 대체 부분	30,000,000,000	10,000,000,000	
비유동부채	28,000,000,000	48,000,000,000	58,000,000,000
장기차입금(사채 포함), 총액	28,000,000,000	48,000,000,000	58,000,000,000
기타 비유동 부채	-	-	-
부채총계	104,083,007,276	74,771,114,202	58,252,744,035
자본			
자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000
보통주자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000
기타불입자본	896,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606
주식발행초과금	896,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606

이익잉여금(결손금)	28,600,892,070	30,835,958,763	30,617,260,749
미처분이익잉여금(미처리결손금)	28,600,892,070	30,835,958,763	30,617,260,749
자본총계	1,137,876,523,676	1,144,111,590,369	1,143,892,892,355
자본과부채총계	1,241,959,530,952	1,218,882,704,571	1,202,145,636,390

다. 손익계산서

(1) 연결기준

연결 포괄손익계산서

제 11 기 반기 2024.12.01 부터 2025.02.28 까지

제 10 기 2024.06.01 부터 2024.11.30 까지

제 9 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

(단위 : 원)

과 목	제 11 기 반기	제 10 기	제 9 기
영업수익	29,323,382,647	56,876,297,402	55,878,154,102
영업비용	13,519,689,901	30,324,757,456	27,070,998,024
영업이익(손실)	15,803,692,746	26,551,539,946	28,807,156,078
영업외수익	8,566,812,568	3,531,657,041	19,343,454,202
금융수익	477,731,712	1,188,799,400	1,176,080,518
기타수익	881,644	59,380,028	16,906,932
지분법이익	8,088,199,212	2,283,477,613	18,150,466,752
영업외비용	15,109,600,820	26,482,656,068	25,616,549,530
금융비용	15,109,600,818	26,167,373,198	25,607,408,454
잡손실	2	1	9,141,076
지분법손실	-	315,282,869	-
법인세비용차감전순이익(손실)	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
당기순이익(손실)	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
지배기업주주지분	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
총 포괄손익의 귀속			
포괄손익, 지배기업의 소유주에게 귀속되는 지분	9,260,904,494	3,600,540,919	22,534,060,750
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	43	17	106
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	43	17	106

(2) 별도 기준

포괄손익계산서

제 11 기 반기 2024.12.01 부터 2025.02.28 까지

제 10 기 2024.06.01 부터 2024.11.30 까지

제 9 기 2023.12.01 부터 2024.05.31 까지

(단위 : 원)

과 목	제 11 기 반기	제 10 기	제 9 기
영업수익	23,846,640,689	30,802,310,314	31,223,997,420
영업비용	297,471,799	434,413,651	503,262,504
영업이익(손실)	23,549,168,890	30,367,896,663	30,720,734,916
영업외수익	157,492,998	293,740,475	285,988,757
금융수익	157,492,998	293,740,470	285,988,753
기타수익	-	5	4
영업외비용	748,535,581	1,249,746,124	1,145,794,418
금융비용	748,535,581	1,249,746,124	1,145,794,418
법인세비용차감전순이익(손실)	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255
법인세비용(수익)	-	-	-
당기순이익(손실)	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255
기타포괄손익	-	-	-
총포괄손익	22,958,126,307	29,411,891,014	29,860,929,255
주당이익			
기본주당이익(손실) (단위 : 원)	108	138	140
희석주당이익(손실) (단위 : 원)	108	138	140

2. 연도별 설정 및 환매 현황

(단위: 주, 백만원)

기간	기간초 잔고		회계기간 중				기간말 잔고		주당 발행가액 (원)	비고
			설정(발행)		환매					
	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액	주수 (출자 지분수)	금액		
2020.02.20	900,000	1,000	-	-	-	-	900,000	1,000	5,000	발기인출자
2020.06.01	900,000	1,000	47,300,000	1,000	-	-	48,200,000	1,000	5,000	사모발행
2020.12.01	48,200,000	1,000	71,459,000	1,000	-	-	143,259,000	1,000	5,000	공모발행
			23,600,000	1,000	-	-			5,000	전환권행사
2021.12.01	143,259,000	1,000	69,830,000	1,000	-	-	213,089,000	1,000	6,330	공모발행

3. 투자회사의 출자금에 관한 사항

가. 출자지분의 총수

(기준일 : 2025년 02월 28일)

(단위 : 주, %)

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	-	합계	

I. 발행할 주식의 총수	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	213,089,000	-	213,089,000	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	213,089,000	-	213,089,000	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	213,089,000	-	213,089,000	-
VII. 자기주식 보유비율	-	-	-	-

나. 발행한 출자지분의 내용

(기준일 : 2025년 02월 28일)

구분	주식가액	발행주식수	발행가액 총액	비고
보통주	액면 1,000원	900,000주	4,500,000,000원,	발기설립
보통주	액면 1,000원	47,300,000주	236,500,000,000원	주1)
보통주	액면 1,000원	71,459,000주	357,295,000,000원	주2)
보통주	액면 1,000원	23,600,000주	118,000,000,000원	주3)
보통주	액면 1,000원	69,830,000주	442,023,900,000원	주4)

주1) 2020년 10월 26일 주금 납입 완료되었습니다.

주2) 2020년 12월 10일 주금 납입 완료되었습니다.

주3) 전환사채의 전환권 행사

주4) 2021년 12월 16일 주금 납입 완료되었습니다.

4. 집합투자기구의 운용실적

가. 연평균 수익률(세전 기준)

당사는 제10기 중 연결 기준 약 569억원의 영업수익 및 36억원의 당기순이익을 실현하였고 이에 따라 제10기말인 2024년 11월 30일 기준 약 292억원의 현금배당금을 지급하면서 안정적인 운용 실적을 실현하였으며, 연환산 배당수익률의 경우 연 5.04% 수준입니다.

[배당 실시 내역]

사업연도	결산기	현금배당액(백만원)	연환산 배당수익률 (주2)
2020.02.20~2020.05.31	1기	(주1)	-
2020.06.01~2020.11.30	2기		-

2020.12.01~2021.05.31	3기	19,264	5.38%
2021.06.01~2021.11.30	4기	19,197	5.36%
2021.12.01~2022.05.31	5기	28,554	5.27%
2022.06.01~2022.11.30	6기	28,980	5.00%
2022.12.01~2023.05.31	7기	28,767	4.97%
2023.06.01~2023.11.30	8기	29,193	5.04%
2023.12.01~2024.05.31	9기	29,193	5.04%
2024.06.01~2024.11.30	10기	29,193	5.04%

주1) 2020년 12월 최초 편입자산 일체 취득 후 배당금 및 분배금수익 발생

주2) 연환산 배당수익률 = (현금배당액x2) / (기간가중평균 납입자본금)

나. 연도별 수익률 추이

[배당 실시 내역]

사업연도	결산기	현금배당액(백만원)	연환산 배당수익률 (주2)
2020.02.20~2020.05.31	1기	(주1)	-
2020.06.01~2020.11.30	2기		-
2020.12.01~2021.05.31	3기	19,264	5.38%
2021.06.01~2021.11.30	4기	19,197	5.36%
2021.12.01~2022.05.31	5기	28,554	5.27%
2022.06.01~2022.11.30	6기	28,980	5.00%
2022.12.01~2023.05.31	7기	28,767	4.97%
2023.06.01~2023.11.30	8기	29,193	5.04%
2023.12.01~2024.05.31	9기	29,193	5.04%
2024.06.01~2024.11.30	10기	29,193	5.04%

주1) 2020년 12월 최초 편입자산 일체 취득 후 배당금 및 분배금수익 발생

주2) 연환산 배당수익률 = (현금배당액x2) / (기간가중평균 납입자본금)

다. 집합투자기구의 자산 구성 현황

(단위 : 백만원)

항목		제11기 반기 (2025.02.28)		제10기 (2024.11.30)		제9기 (2024.05.31)	
		금액	비중	금액	비중	금액	비중
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	-	-	-	-
	지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	-
	부동산관련증권	1,189,532	95.78%	1,189,532	97.59%	1,169,532	97.29%

증권		-	-	-	-	-	-
금융기관예치		51,393	4.14%	28,342	2.33%	28,658	2.38%
기타 자산		1,034	0.08%	1,008	0.08%	3,956	0.33%
총자산	자기자본	1,137,877	91.62%	1,144,112	93.87%	1,143,893	95.15%
	부채	104,083	8.38%	74,771	6.13%	58,253	4.85%
	자산총계	1,241,960	100.00%	1,218,883	100.00%	1,202,146	100.00%

주) 상기 자산구성현황은 당사의 자리츠에 대한 지분투자 내역 명시를 위하여 별도 재무제표 기준으로 작성되었습니다.

제4부 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

1. 집합투자업자에 관한 사항

가. 회사 개요

1. 집합투자업자의 명칭: 켄달스퀘어리츠운용 주식회사
(영문명칭: Kendall Square REIT Management, Inc.)
2. 집합투자업자의 주소: 서울특별시 영등포구 국제금융로 10 (Three IFC), 35층
3. 집합투자업자의 자본금에 관한 사항 (2024년 12월 말 기준)

순번	주주명	주식수	금액(원)	비율
1	이에스알켄달스퀘어주	800,000	8,000,000,000	100.0%
합계		800,000	8,000,000,000	100.0%

나. 주요 업무

구분	주요 내용
업무 범위	1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무 2. 부동산의 개발에 관한 업무 3. 부동산의 임대차에 관한 업무 4. 증권의 매매에 관한 업무 5. 금융기관에의 예치에 관한 업무 6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무 7. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입에 관한 업무 8. 자산관리에 관한 일반적인 업무

다. 최근 2개 사업연도 요약 재무내용

(1) 재무상태표

제 5 기 2024년 12월 31일 현재

제 4 기 2023년 12월 31일 현재

켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 기		제 4 기	
자 산				
I. 유동자산		22,829,971,374		18,457,509,465
1. 현금및현금성자산	5,425,266,647		11,669,892,864	

2.단기금융상품	10,100,000,000		-	
3.기타유동금융자산	7,232,037,611		6,710,413,145	
4.기타유동자산	72,667,116		77,203,456	
II. 비유동자산		8,947,844,675		8,591,292,053
1.기타포괄손익-공정가치금융자산	6,329,048,690		5,429,148,700	
2.종속기업투자주식	500,000,000		500,000,000	
3.기타비유동금융자산	178,857,392		182,716,186	
4.유형자산	542,037,347		653,668,375	
5.사용권자산	765,924,533		1,071,696,786	
6.무형자산	2,500,016		5,000,012	
7.순확정급여자산	19,085,482		99,579,008	
8.이연법인세자산	610,391,215		649,482,986	
자 산 총 계		31,777,816,049		27,048,801,518
부 채				
I. 유동부채		2,538,294,083		3,305,600,085
1.기타유동금융부채	638,599,847		10,970,400	
2.기타유동부채	905,215,320		1,772,118,039	
3.리스부채	336,029,820		299,709,635	
4.당기법인세부채	658,449,096		1,222,802,011	
II. 비유동부채		675,116,151		979,290,593
1.순확정급여부채	-		-	
2.기타비유동금융부채	47,609		47,609	
3.기타비유동부채	91,654,532		72,625,623	
4.복구충당부채	92,376,416		89,204,602	
5.리스부채	491,037,594		817,412,759	
부 채 총 계		3,213,410,234		4,284,890,678
자 본				
I. 자본금		8,000,000,000		8,000,000,000
II. 기타불입자본		(120,436,000)		(120,436,000)
III. 기타자본구성요소		(1,389,339,176)		(2,101,160,068)
IV. 이익잉여금		22,074,180,991		16,985,506,908
자 본 총 계		28,564,405,815		22,763,910,840
부 채 및 자 본 총 계		31,777,816,049		27,048,801,518

(2) 손익계산서

제 5 기 2024년 1월 1일부터 2024년 12월 31일까지

제 4 기 2023년 1월 1일부터 2023년 12월 31일까지

켄달스퀘어리츠운용 주식회사

(단위 : 원)

과 목	제 5 기	제 4 기
I. 영업수익	12,168,458,456	12,801,682,611
II. 영업비용	6,037,908,614	4,485,327,535

III. 영업이익	6,130,549,842	8,316,355,076
IV. 영업외수익	486,529,761	417,818,827
금융수익	486,494,426	417,497,588
기타수익	35,335	321,239
V. 영업외비용	85,797,074	46,407,700
금융비용	39,676,185	43,536,321
기타비용	46,120,889	2,871,379
VI. 법인세비용차감전순이익	6,531,282,529	8,687,766,203
VII. 법인세비용	1,379,722,097	1,860,525,799
VIII. 당기순이익	5,151,560,432	6,827,240,404
IX. 기타포괄손익	648,934,543	(395,781,282)
순확정급여부채의 재측정요소	(62,886,349)	(6,899,101)
기타포괄손익-공정가치평가손익	711,820,892	(388,882,181)
X. 총포괄이익	5,800,494,975	6,431,459,122
XI. 주당이익		
기본주당이익	6,439	8,534

라. 운용자산 규모

구분	당사(별도기준)	자리초1	자리초2																																																				
설립일	2020년 02월 20일	2020년 02월 20일	2021년 07월 20일																																																				
존속기한	영속형																																																						
투자대상	켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(자리초1) 보통주 켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(자리초2) 보통주 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호 수익증권 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호 수익증권 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호 수익증권 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호 수익증권	<table><tr><th>자산취득 시기</th><th>자산명</th><th>취득가액 (백만원)</th></tr><tr><td rowspan="5">2020.12.1</td><td>부천 자온물류센터</td><td>197,000</td></tr><tr><td>고양 물류센터</td><td>478,000</td></tr><tr><td>용인 물류센터 1</td><td>129,000</td></tr><tr><td>이천 물류센터 2</td><td>49,000</td></tr><tr><td>이천 물류센터 3</td><td>28,500</td></tr><tr><td rowspan="2">2021.06.0</td><td>김해 물류센터 1</td><td>46,000</td></tr><tr><td>안성 물류센터 1</td><td>160,000</td></tr><tr><td>2023.12.1</td><td>이천 물류센터 6</td><td>114,291</td></tr><tr><td>2024.10.2</td><td>이천 물류센터 8</td><td>76,400</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>1,278,191</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>1</td></tr></table>	자산취득 시기	자산명	취득가액 (백만원)	2020.12.1	부천 자온물류센터	197,000	고양 물류센터	478,000	용인 물류센터 1	129,000	이천 물류센터 2	49,000	이천 물류센터 3	28,500	2021.06.0	김해 물류센터 1	46,000	안성 물류센터 1	160,000	2023.12.1	이천 물류센터 6	114,291	2024.10.2	이천 물류센터 8	76,400	합계		1,278,191			1	<table><tr><th>자산취득 시기</th><th>자산명</th><th>취득가액 (백만원)</th></tr><tr><td>2021.11.3</td><td>안성 물류센터 4</td><td>59,000</td></tr><tr><td rowspan="3">2021.12.2</td><td>안성 물류센터 2</td><td>324,500</td></tr><tr><td>안성 물류센터 3</td><td>127,000</td></tr><tr><td>김해 물류센터 2</td><td>71,200</td></tr><tr><td rowspan="2">2023.05.1</td><td>이천 물류센터 5</td><td>198,300</td></tr><tr><td>이천 물류센터 7</td><td>127,134</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>907,134</td></tr></table>	자산취득 시기	자산명	취득가액 (백만원)	2021.11.3	안성 물류센터 4	59,000	2021.12.2	안성 물류센터 2	324,500	안성 물류센터 3	127,000	김해 물류센터 2	71,200	2023.05.1	이천 물류센터 5	198,300	이천 물류센터 7	127,134	합계		907,134
자산취득 시기	자산명	취득가액 (백만원)																																																					
2020.12.1	부천 자온물류센터	197,000																																																					
	고양 물류센터	478,000																																																					
	용인 물류센터 1	129,000																																																					
	이천 물류센터 2	49,000																																																					
	이천 물류센터 3	28,500																																																					
2021.06.0	김해 물류센터 1	46,000																																																					
	안성 물류센터 1	160,000																																																					
2023.12.1	이천 물류센터 6	114,291																																																					
2024.10.2	이천 물류센터 8	76,400																																																					
합계		1,278,191																																																					
		1																																																					
자산취득 시기	자산명	취득가액 (백만원)																																																					
2021.11.3	안성 물류센터 4	59,000																																																					
2021.12.2	안성 물류센터 2	324,500																																																					
	안성 물류센터 3	127,000																																																					
	김해 물류센터 2	71,200																																																					
2023.05.1	이천 물류센터 5	198,300																																																					
	이천 물류센터 7	127,134																																																					
합계		907,134																																																					
수탁자산규모	약 1조 1,895억원	약 1조 2,782억원	약 9,071억원																																																				
배당률	5% 수준																																																						

2. 운용관련 업무 수탁회사 등에 관한 사항

가. 집합투자재산의 운용(지시)업무 위탁회사

해당사항 없습니다

나. 기타 업무의 위탁회사

해당사항 없습니다

3. 기타 집합투자기구 관련회사에 관한 사항

가. 신탁회사

1. 자산보관기관의 개요

- 명칭: 엔에이치투자증권 주식회사
- 주소: 서울특별시 영등포구 여의대로 108

2. 자산보관위탁계약의 개요

(1) 주요 계약내용

1) 계약기간: 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지 또는 계약 제21조에 서 정한 중도 해지일 중 먼저 도래하는 날까지

2) 위탁보수: 매년 1,000만원(부가세 별도)

3) 보수의 지급방식: 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급함 . 단, 최초 분기는 수탁자가 자산보관업무를 개시하는 날(2024년 3월 29일)로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 함.

(2) 주요 업무

- 부동산의 보관
- 증권의 보관 및 관리
- 현금의 보관 및 관리
- 해산(청산)관련 업무

나. 일반사무관리회사

1. 사무수탁회사의 개요

- 명칭: 신한펀드파트너스 주식회사
- 주소: 서울특별시 영등포구 국제금융로2길 28 18,19,20층

2. 수탁받은 주요 업무내용

(1) 주요 계약내용

1) 계약기간: 효력발생일로부터 1년이 되는 날(계약 종료일)까지로 하며, 계약당사자가 계약 종료일로부터 1개월 전까지 해지의사를 통보하지 않는 한 계약은 자동으로 1년씩 연장하기로 한다. 단, 위탁자의 청산종결등기일 또는 업무위탁계약 제18조에서 정한 해지일이 도래하는 경우 계약기간이 종료된다.

2) 위탁보수:

- 상장 전: 연간 정액 별도기준 2,000만원 (부가가치세 별도)
- 상장 후: 연간 정액 별도기준 4,250만원 (부가가치세 별도)
- 위탁자가 최초로 매입하는 자산 외에 위탁자가 추가로 매입하는 자산이 있는 경우, 매 결산기의 보수는 상기 보수에 추가 매입한 자산의 가중평균 매입가액에 아래 표와 같은 보수율로 산정한 금액을 합한 금액으로 하며(부가가치세 별도, 이하 동일), 아래 산식에 따라 계산합니다.

① 추가수수료 = 가중평균 매입가액 x 아래 표의 해당 자산 종류별 수수료율

자산의 종류	결산기별 수수료율	
	상장 전	상장 후
부동산투자회사 또는 부동산집합투자기구의 지분증권, 수익증권, 채무증권 등	0.0025%	0.005%
부동산 또는 부동산 관련 권리 등 기타 자산	0.005%	0.01%

② 가중평균 매입가액 = 추가 매입 자산의 매입가액 x (추가 매입 자산 보유기간 / 당해 결산기의 총 일수)

3) 보수의 지급방식: 매 결산기마다 해당 결산기 말일 이후 수탁자의 청구일로부터 14 일 이내에 현금으로 지급합니다. 다만, 사무수탁회사의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 당해 결산기의 총일수(단, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우에는 180일을 총일수로 간주함)에 대한 실제로 업무를 수행한 일수(최초 결산기의 경우 제1항에 따른 수수료 기산일로부터 업무가 개시된 것으로 보며, 이하 같다)의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, 사무수탁회사의 수탁업무 수행기간이 6개월을 초과하는 경우 매 결산기 단위의 수수료와 당해 결산기의 총일수(단, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우에는 180일을 총일수로 간주함)에 대한 6개월을 초과하는 업무수행기간의 비율에 따라 일할 계산한 금액을 합산한 금액으로 합니다.

(2) 주요 업무

- 발행주식의 명의개서에 관한 업무
- 주식의 발행에 관한 업무
- 운영에 관한 업무
- 계산에 관한 업무
- 세무에 관한 업무

- 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시업무
- 해산 및 청산 업무

다. 집합투자기구평가회사

해당사항 없습니다.

라. 채권평가회사

해당사항 없습니다.

제5부 기타 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 투자자의 권리에 관한 사항

가. 투자자총회 등

(1) 투자자총회의 구성

[정관]

제19조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

(2) 투자자총회의 소집 및 의결권 행사방법

[정관]

제 20 조 (소집권자 및 소집통지)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사 유고 시에는 제22조 제2항의 규정을 준용한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.
- ③ 제11조에 따라 주식에 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 일간 매일경제신문과 한국경제신문에 각각 2회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제 21 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.

제 24 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 28 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 20이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권을 통일하지 아니하고 행사하고자 할 때에는 회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 29 조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

(3) 투자자총회 결의사항

[정관]

제 26 조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 이 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고는 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 3. 제1호에 따라 주주총회에서 승인받은 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 회사의 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 등 부투법 제12조 제1항 제3호에 따른 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총자산의 30%를 초과하는 자산을 취득·처분하는 계약 중 제1호에 따라 주주총회의 승인을 얻은 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외한다.
 4. 부투법 시행령 제9조 제1항에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 단, 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결, 변경체결 또는 해지(자산관리회사의 변경 포함)에 관한 사항(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 것을 포함함)을 제외함
 5. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
 6. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 8. 제51조 제4항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
 9. 이익배당에 관한 사항
 10. 기타 이사회가 부의한 사항
 11. 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 법령이나 정관에서 달리 규정하는 경우를 제외하고, 주주총회는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.
 1. 회사의 정관 변경
 2. 액면가 미만으로 주식발행
 3. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 4. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
 5. 다른 부동산투자회사와의 합병
 6. 회사의 분할 또는 분할합병
 7. 회사의 영업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 8. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수

9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
 10. 이사 또는 감사의 해임
 11. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 12. 부투법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 13. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 14. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결, 변경체결 또는 해지(자산관리회사의 변경 포함)에 관한 사항(자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 것을 포함함)
 15. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제2항 제11호 내지 제13호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1이상의 수로써 한다.

(4) 반대매수청구권

[정관]

제 18 조 (주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제17조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지 또는 공고하여야 한다.
- ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
- ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

나. 잔여재산분배

관련 법규나 정관의 규정에 따라 해산사유가 발생하여 회사가 청산하는 경우 청산일 직전 사

업연도의 이익금과 자본금은 잔여재산 분배시에 합산하여 지급하며 이 경우 잔여재산은 여러 회에 걸쳐 분배될 수 있습니다.

다. 장부·서류의 열람 및 등·초본 교부청구권

당해 회사의 주주, 채권자는 결산서류, 감사보고서, 정관, 주주총회 의사록, 주주명부, 이사회 의사록 등을 영업시간 중에 열람할 수 있으며, 그 서류의 등·초본 교부를 청구할 수 있습니다.

라. 손해배상책임

① 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사(이하 "관련수탁회사")가 업무를 소홀히 하여 업무를 위탁한 위탁관리부동산투자회사에 손해를 발생시킨 때에는 당해 위탁관리부동산투자회사에 대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

② 관련 수탁회사가 위탁관리부동산투자회사 또는 제3자에게 손해배상 책임을 부담하는 경우 이사, 감사 또는 다른 관련 수탁회사에게도 귀책사유가 있는 때에는 이들이 연대하여 손해를 배상할 책임이 있습니다.

③ 당사는 투자자보호를 위하여 다음 각호의 사항을 준수합니다.

1. 『부동산투자회사법』 제32조에 근거한 미공개 자산운용 정보의 이용 금지
2. 『부동산투자회사법』 제33조에 근거한 임직원의 행위준칙 중 금지 행위
3. 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제172조, 제174조, 제176조에 근거한 금지행위

④ 당사는 『부동산투자회사법』 제34조에 근거하여 회사의 임직원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있습니다. 당사는 회사 정관 제59조에 따라 정관에 규정되지 않은 손해배상에 관한 사항은 관련 법령에 따르도록 되어있습니다.

[정관]

제59조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법 기타 법령의 관계규정에 의한다.

마. 재판관할

당해 회사의 운영과 관련된 분쟁 발생 시 관할법원은 서울중앙지방법원으로 합니다.

관할법원	서울중앙지방법원
주소	06594 서울시 서초구 서초중앙로 157
연락처	교환 (02) 530-1114
공탁소 민원	(02) 530-1707 / FAX (02) 3477-8102 / 안내(02) 533-6850

투자자가 소송을 제기하는 경우 투자자의 선택에 따라 투자자의 주소지 또는 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기할 수 있습니다. 다만, 투자자가 외국환거래법에 의한 비거주자인 경우 투자자가 거래하는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 본 소송을 제기하여야 합니다.

바. 기타 투자자의 권리보호에 관한 사항

본 상품에 대한 추가적인 정보를 원하시는 투자자는 금융위원회 및 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)에서 자료를 참고할 수 있으며, 판매회사에 자료를 요구하실 수 있습니다.

2. 집합투자기구의 해지에 관한 사항

가. 존속기한

당사는 정관에 존속기한이 정해져 있지 아니한 영속형 부동산투자회사입니다.

나. 해산 사유

당사는 「부동산투자회사법」 및 정관 제58조에 따라 아래 사유에 해당하는 경우 해산합니다.

「부동산투자회사법」

제44조 (해산)

부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소
7. 자기관리 부동산투자회사가 제8조의2제4항에서 정하는 기간 내에 영업인가를 신청하지 아니한 경우
8. 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
9. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제44조의2 (청산 시 채권자에 대한 최고)

청산인은 취임한 날부터 1개월 이내에 부동산투자회사의 채권자에 대하여 일정한 기간 이내에 그 채권을 신고할 것과 그 기간 이내에 신고하지 아니하면 청산에서 제외된다는 사실을 2회 이상 공고함으로써 최고(催告)하여야 한다. 이 경우 그 신고기간은 1개월 이상으로 하여야 한다.

제46조 (해산등기의 촉탁)

- ① 국토교통부장관은 제42조에 따른 영업인가 또는 등록의 취소로 부동산투자회사가 해산한 경우에

는 부동산투자회사의 소재지를 관할하는 등기소에 해산등기를 촉탁하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 등기를 촉탁하는 경우에는 등기원인을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

[정관]

제58조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

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

다. 영업인가 취소 사유

「부동산투자회사법」

제42조 (영업인가 등의 취소)

① 국토교통부장관은 부동산투자회사 및 자산관리회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 취소할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제4호에 해당하는 경우에는 그 영업인가·등록 또는 설립인가를 취소하여야 한다.

1. 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 제9조에 따른 영업인가, 제9조의2 및 제26조의3에 따른 등록 및 제22조의3에 따른 설립인가를 받은 경우
 2. 제10조를 위반하여 자본금이 최저자본금보다 적은 경우
2의2. 자산관리회사가 최근 3년간 제22조의2제1항에 따라 자산의 투자·운용업무를 위탁받은 실적이 없는 경우
 3. 제25조를 위반하여 자산의 구성 비율을 준수하지 아니한 경우
 4. 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 적합하지 아니하게 되거나 영업인가·등록 또는 설립인가의 조건을 위반한 경우. 다만, 일시적으로 영업인가·등록 또는 설립인가의 요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.
 5. 제39조제2항에 따른 조치를 정당한 사유 없이 이행하지 아니한 경우
 6. 자기자본의 전부가 잠식된 경우
 7. 최저자본금을 준비한 후 현금·은행예금 등 대통령령으로 정하는 운영자금이 2개월 이상 계속하여 5천만원 이하인 경우
 8. 「상법」 제628조에 따른 납입 또는 현물출자의 이행을 가장하는 행위가 발생한 경우
 9. 제26조의3제1항에 따른 부동산투자회사가 같은 조 제3항을 위반하는 경우
- ② 제1항에 따른 영업인가·등록 및 설립인가의 취소에 관하여는 제9조제5항을 준용한다

3. 집합투자기구의 공시에 관한 사항

가. 정기보고서

(1) 영업보고서 및 결산서류 제출 등

당사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함된 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하여야 합니다. 당해 당사는 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표(부속명세서를 포함 함. 이하 같음)와 투자보고서를, 매 분기(사업연도 기준으로 분기를 계산함) 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 하고 매 사업연도 종료일 후 90일 이내에 매 사업연도의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 합니다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니합니다

「부동산투자회사법」

제37조(투자보고서 및 공시 등)

- ① 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 연도별로 분기마다 해당 부동산투자회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융 위원회에 대통령령으로 정하는 기한까지 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운 용과 관련된 중요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 영업인가를 받은 자기관리 부동산투자회사 또는 영업인가를 받거나 등록을 한 위탁관리 부동산 투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
 1. 부동산투자회사 및 그 자산관리회사의 제22조에 따른 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
 2. 부동산투자회사에 대통령령으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 3. 부동산투자회사의 주주총회 결의내용
 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 제1항 및 제3항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
 1. 해당 부동산투자회사(위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사인 경우 해당 자산관리회사를 말한다)의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
 2. 해당 부동산투자회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 주주가 수시로 변동 되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니 하다.
 3. 제49조의6제1항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

[정관]

제 52 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같

다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 회사가 자산관리를 위탁한 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력 최근 3년 이내의 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항으로 정하는 사항

(2) 자산운용보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제88조에서 정하는 본 보고서와 관련하여, 당사는 『부동산투자회사법』 제49조의3에 의해 그 의무를 적용받지 않습니다. 다만 당사의 영업활동과 자산운용 현황 관련하여 금융감독원 전자공시시스템(<http://dart.fss.or.kr>)의 공시된 서류를 통해 확인하실 수 있습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제88조(자산운용보고서의 교부)

① 집합투자업자는 자산운용보고서를 작성하여 해당 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상 해당 집합투자기구의 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산운용보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다. <개정 2009. 2. 3.>

② 집합투자업자는 제1항에 따른 자산운용보고서에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다) 현재의 해당 집합투자기구의 자산·부채 및 집합투자증권의 기준가격
 - 가. 회계기간의 개시일부터 3개월이 종료되는 날
 - 나. 회계기간의 말일
 - 다. 계약기간의 종료일 또는 존속기간의 만료일
 - 라. 해지일 또는 해산일
2. 직전의 기준일(직전의 기준일이 없는 경우에는 해당 집합투자기구의 최초 설정일 또는 성립일을 말한다)부터 해당 기준일까지의 기간(이하 이 조에서 "해당 운용기간"이라 한다) 중 운용경과의 개요 및 해당 운용기간 중의 손익 사항
3. 기준일 현재 집합투자재산에 속하는 자산의 종류별 평가액과 집합투자재산 총액에 대한 각각의 비율
4. 해당 운용기간 중 매매한 주식의 총수, 매매금액 및 대통령령으로 정하는 매매회전율
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 자산운용보고서의 교부시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「부동산투자회사법」

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자거구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

(3) 자산보관·관리보고서

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』 제248조에서 정하는 본 보고서와 관련하여, 당사는 『부동산투자회사법』 제49조의3에 의해 그 의무를 적용받지 않습니다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제248조(자산보관·관리보고서의 교부)

- ① 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 집합투자재산에 관하여 제90조제2항 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 다음 각 호의 사항이 기재된 자산보관·관리보고서를 작성하여 투자자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 자산보관·관리보고서를 투자자에게 교부하지 아니할 수 있다.
1. 집합투자계약의 주요 변경사항
 2. 투자운용인력의 변경
 3. 집합투자자총회의 결의내용
 4. 제247조제5항 각 호의 사항
 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 신탁업자는 제1항에 따른 자산보관·관리보고서를 제1항의 기간 이내에 금융위원회 및 협회에 교부하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 자산보관·관리보고서의 제공시기 및 방법, 비용부담 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「부동산투자회사법」

제49조의3(공모부동산투자회사에 관한 특례)

- ① 공모부동산투자회사(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제19항의 사모집합투자기구에 해당하지 아니하는 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다) 및 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)에 대하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제11조부터 제16조까지, 제28조의2, 제30조부터 제43조까지, 제50조부터 제53조까지, 제56조, 제58조, 제61조부터 제65조까지, 제80조부터 제84조까지, 제85조제2호·제3호 및 제6호부터 제8호까지, 제86조부터 제95조까지, 제181조부터 제186조까지(제184조제4항은 제외한다), 제194조부터 제206조까지, 제229조부터 제234조까지, 제234조의2, 제235조부터 제249조까지, 제249조의2부터 제249조의22까지, 제250조부터 제253조까지, 제415조부터 제425조까지, 금융소비자 보호에 관한 법률」 제11조, 제12조, 제14조, 제16조, 제22조제6항, 제24조부터 제28조까지, 제44조, 제45조, 제47조부터 제66조까지의 규정 및 「금융회사의 지배구조에 관한 법률」을 적용하지 아니한다.
- ② 국토교통부장관은 공모부동산투자회사의 영업인가·등록 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)의 제22조의3에 따른 인가를 할 때에는 미리 금융위원회와 협의하여야 한다.
- ③ 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 자는 공모부동산투자회사(제14조의8제1항 및 제2항에 따라 주식의 공모가 예정된 경우 및 공모부동산투자회사를 지원하기 위하여 설립한 부동산투자회사를 포함한다)에 대한 보유자산 공급 및 출자·융자 등 필요한 지원을 할 수 있다.

(4) 기타장부 및 서류

당사의 기타 장부 및 서류는 업무에 따라 자산관리, 자산보관, 사무수탁회사에서 보관합니다.

나. 수시공시

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제89조에서 정하는 수시공시 의무는 '부동산투자회사법' 제49조의3에 의해 당사에 적용되지 않습니다.

(1) 신탁계약변경에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(2) 수시공시

해당사항 없습니다.

(3) 집합투자재산의 의결권 행사에 관한 공시

해당사항 없습니다.

(4) 위험지표의 공시

해당사항 없습니다.

4. 이해관계인 등과의 거래에 관한 사항

가. 이해관계인과의 거래내역

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제84조에서 정하는 이해관계자 거래제한 규정은 「부동산투자회사법」 제49조3에 의하여 당사에 적용되지 않습니다. 다만, 「부동산투자회사법」 제22조의2 및 동법 시행령 제20조, 「부동산투자회사법」 제30조 제2항 및 동법 시행령 제34조 제1항에 따라 자산관리회사 등 일정한 자(이하 "이해관계인")와의 일정한 내용의 거래는 제한적으로 가능합니다.

「부동산투자회사법」

제22조의2 (위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

제30조 (거래의 제한)

- ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
 1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
 2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주(이하 "주요주주"라 한다) 및 그 특별관계자
 3. 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사(이하 이 항에서 "해당 자산관리회사"라 한다)와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
 4. 해당 자산관리회사가 부투법 제22조의3제3항에 따라 경영하는 업무와 관련된 자로서 부투법 시행령 제34조제1항으로 정하는 자
- ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
 1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- ③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한

다.

④ 제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「부동산투자회사법 시행령」

제20조 (위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제34조 (부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

① 법 제30조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 거래"란 다음 각 호의 거래를 말한다.

1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 2. 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 법 제30조제1항제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
 3. 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
 4. 삭제
- ② 법 제30조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 기관 또는 단체"란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회를 말한다.
- ③ 법 제30조제3항에 따른 감정평가의 방법 및 절차 등에 관하여는 제16조를 준용한다. 이 경우 "현물출자"는 "부동산 매매거래"로, "현물출자자"는 "거래당사자"로 본다.

부동산투자회사법 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제6호에 의하면, 본건 리츠 및 본건 자리츠가 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주) 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하기 위해서는 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다. 또한, 부동산투자회사법 제30조 제2항, 동법 시행령 제34조 제1항에 의하면, 본건 리츠 및 본건 자리츠가 그 특별관계자와 거래를 하기 위해서는 역시 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인을 얻어야 합니다.

한편, 부동산투자회사법 제22조의2 제3항 단서, 동법 시행령 제20조 제3호에 의하면, 부동산투자회사법 시행령 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래에 경우에는 이사회의 승인 및 주주총회의 특별결의에 의한 승인 없이도 당사 및 자리츠가 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주) 및 그 특별관계자와의 부동산 또는 증권의 거래행위가 가능합니다. 당사 및 자리츠가 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용(주) 및 그 특별관계자와의 거래는 부동산투자회사법 시행령 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내

에서 결정된 가격에 의한 거래에 또한 해당합니다.

「부동산투자회사법」

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)

- ① 위탁관리 부동산투자회사는 자산의 투자·운용업무는 자산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 “일반사무등 위탁기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.
- ② 자산관리회사 및 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.

「부동산투자회사법 시행령」

제15조(주식의 발행가액)

법 제18조제2항에 따른 주식의 발행가액은 청약일 전 제3거래일부터 제5거래일까지의 가중산술평균주가(그 기간 동안 증권시장에서 거래된 해당 종목의 총거래금액을 총거래량으로 나눈 가격을 말한다)의 100분의 70 이상이어야 한다. 다만, 해당 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 않은 경우에는 제1호에 따라 산정된 금액 및 제2호의 사항을 고려하여 이사회가 정한다.

1. (증자를 결의한 이사회 개최일 전일을 산정기준일로 하여 다음 각 목의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치합계액 - 산정기준일 현재의 부채) / 발행주식총수
가. 부동산의 경우: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 “감정평가업자”라 한다)가 제16조에 따라 산정하는 방법. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 취득가액을 기준으로 할 수 있다.
나. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
다. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
라. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상에 나타난 금액에 의하는 방법
2. 발행되는 주식의 종류 및 발행조건

제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 위탁관리 부동산투자회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 제15조제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에 결정된 가격에 의한 거래
4. 위탁관리 부동산투자회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

(1) 이해관계인 현황

신고서 제출일(2025년 05월 12일) 현재 당사의 주요 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	당기말
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(2) 특수관계자와의 주요 거래 내역

[특수관계자와의 매출 및 매입 등 거래]

(단위: 천원)		
구 분	회사명	2024.12.01~2025.02.28
		자산관리성과보수
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	118,083

[특수관계자와의 자금거래]

(단위: 천원)							
구 분	회사명	2024.12.01~2025.02.28			2024.06.01~2024.11.30		
		배당금수령	유상증자 (유출)	배당금 지급	배당금수령	유상증자 (유출)	배당금 지급
종속기업	이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리 부동산투자회사(주)	11,320,284	-	-	15,627,224	(20,000,000)	-
	이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리 부동산투자회사(주)	12,526,357	-	-	12,546,320	-	-
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	-	-	-	3,176,827	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	-	-	-	1,388,960	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	-	-	-	744,694	-	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	-	-	-	684,492	-	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	-	-	-	-	203,779
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	-	-	-	-	7,254,537
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	-	-	-	-	1,874,768
합 계		23,846,641	-	-	34,168,517	(20,000,000)	9,333,084

나. 집합투자기구간 거래에 관한 사항

해당사항 없습니다

다. 투자중개업자 선정 기준

해당사항 없습니다

5. 집합투자업자의 고유재산 투자에 관한 사항

해당사항 없습니다.

6. 외국 집합투자기구에 관한 추가 기재사항

해당사항 없습니다.

[붙임] 용어풀이

구분	내용
금융투자상품	이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.
집합투자	2인 이상의 투자자로부터 자금을 모집하여 금융투자상품 등에 투자하여 그 운용 성과를 투자자에게 돌려주는 것을 말합니다.
펀드	집합투자를 수행하는 기구로서 법적으로 집합투자기구라 표현되며 통상 펀드라고 불립니다. 대표적으로 투자신탁 및 투자회사가 이에 해당합니다.
투자신탁	집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.
투자회사	설립자본금을 바탕으로 주식회사 형태로 만들어지는 펀드를 말합니다.
수익증권	펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로서 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.
순자산	펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.
증권집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 주식, 채권 등에 투자하는 펀드를 말합니다.
부동산집합투자기구	집합투자재산의 40% 이상을 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 합니다.
혼합자산집합투자기구	혼합형 펀드로서 집합투자재산의 40%를 주식, 채권, 특별자산, 부동산 및 부동산 관련 증권에 투자하는 펀드를 말합니다.
개방형	환매가 가능한 펀드를 말합니다.
폐쇄형	환매가 가능하지 않은 펀드를 말합니다.

추가형	추가로 자금 납입이 가능한 펀드를 말합니다.
모자형	운용하는 펀드(모펀드)와 이 펀드에만 투자하는 펀드(자펀드)로 구성된 펀드 형태를 말합니다. 자펀드는 모펀드 외에는 투자할 수 없습니다.
종류형	멀티클래스 펀드로서 자금납입방법, 투자자자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.
기준가격	펀드의 가격으로서 매일매일 운용성과에 따라 변경되며 매입 혹은 환매 시 적용됩니다.
자본이익	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 시세 차익을 말합니다.
배당소득	펀드 운용시 주식 및 채권 등에 투자하여 발생한 이자 및 배당금을 말합니다.
보수	펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용입니다.
설정	펀드에 자금이 납입되는 것을 지칭합니다.
해지	펀드를 소멸시키는 행위로서 투자회사의 해산과 유사한 개념입니다.
투자자총회	집합투자계약상의 중요 사항을 변경할 때 펀드의 모든 가입자들이 모여서 의사 결정하는 기구. 그 방법 및 절차는 법령 및 해당 규약에 따릅니다.
자산운용협회 펀드코드	자산운용협회가 투자자들이 쉽게 공시사항을 조회·활용할 수 있도록 펀드에 부여하는 5자리의 고유 코드를 말합니다.
원천징수	소득금액 또는 수입금액을 지급할 때, 그 지급자(보통은 판매회사)가 그 지급받는 자(투자자)가 부담할 세액을 미리 국가를 대신하여 징수하는 것을 말합니다.
성과보수	집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말하며 사모 펀드에서만 허용이 되고 있습니다.
WALE	가중평균 잔여 임대 기간(Weighted Average Lease Expiry)로, 임대차 계약의 잔여 기간을 임차 면적의 비율로 가중평균하여 계산한 임대 만료 기간의 의미합니다. 즉, 임대 건물 전체 임대 면적에서 각 임차인의 임대 면적 비율과 각 임차인의 잔여 임대 기간을 곱한 값을 모두 합산하여 산정합니다.