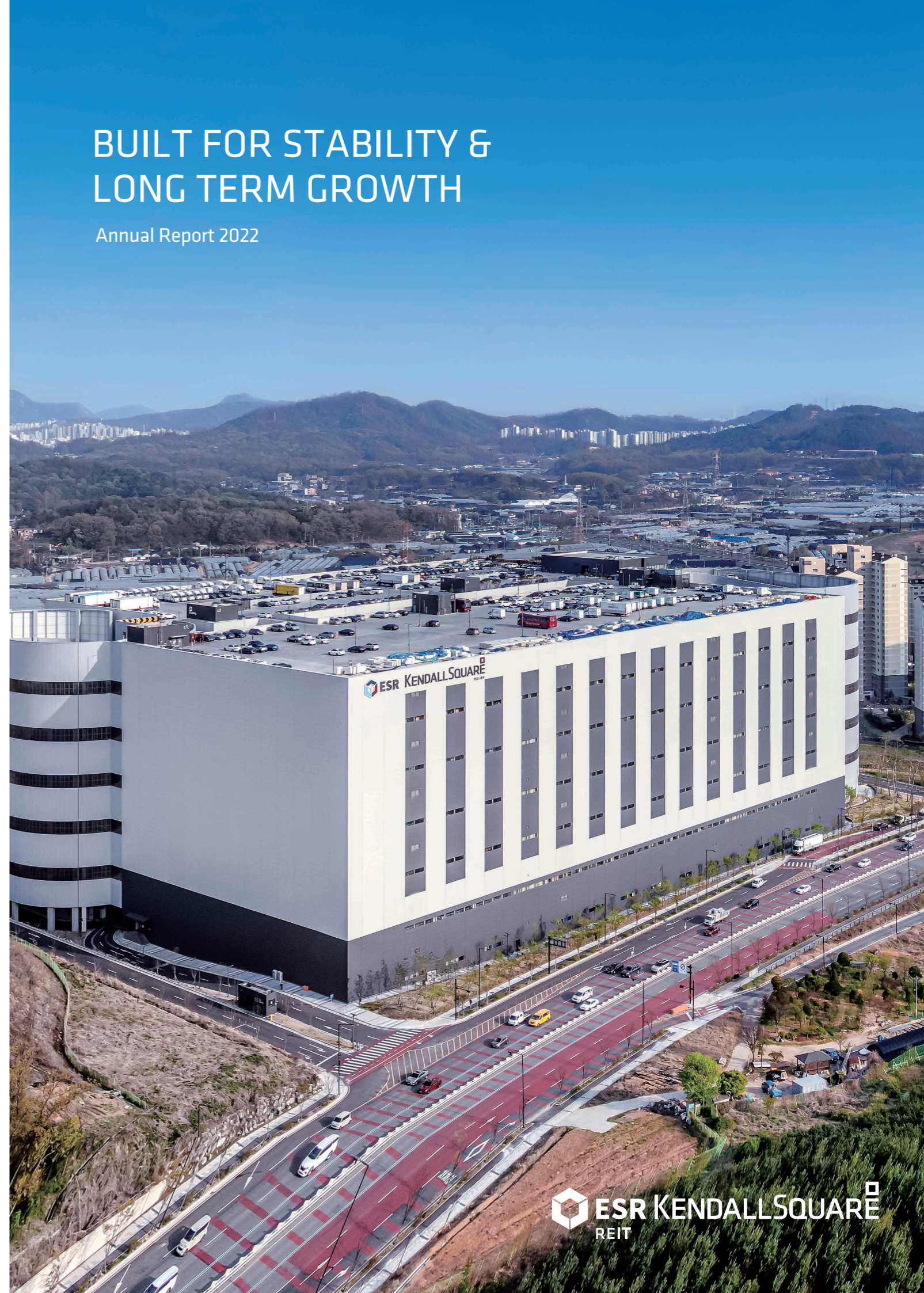


BUILT FOR STABILITY & LONG TERM GROWTH

Annual Report 2022



사업자등록번호 : 382-81-01986

ESR켄달스퀘어 리츠 (ESR KendallSquare REIT)
서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층 (여의도동, Three IFC)
Tel. 02-6205-0517

www.esrks-reit.com



본 연차보고서는 인쇄과정에서 발생하는 환경오염과 자원낭비를 최대한 줄이기 위해 FSC®(Forest Stewardship Council®) 인증 용지 및 공기를 잉크로 인쇄되었습니다.



CONTENTS

국내 최초의 물류전문 리츠

ESR켄달스퀘어 리츠는 순수 물류전문 리츠로서 2020년 12월 한국거래소 유가증권 시장에 최초 상장하여 대한민국 대표 물류리츠로 자리매김하고 있습니다.

빠르게 변화하는 대내외 경영환경 속에서도 안정적인 성장을 통해 2022년 말 물류자산 기준 국내 최대 규모인 AUM 2.3조 원으로 성장하였습니다.

운용자산 규모뿐만 아니라 물류센터 개발, 투자 및 운용에 대한 풍부한 경험과 전문성을 바탕으로 업계를 선도하고 있습니다.

이를 기반으로 지속적인 자산 취득의 경쟁력을 확보함은 물론, 새로운 성장 동력 발굴로 투자자의 수익을 극대화해 나가고 있습니다.

Overview

- 10 Key Highlights
- 12 ESR그룹 소개
- 14 스폰서 소개
- 16 요약 재무제표
- 17 주식 및 배당정보
- 18 대표이사 인사말
- 21 2022년 주요 업적
- 22 성장전략
- 24 연혁

Leadership

- 26 이사회 및 경영진 소개
- 28 리스크 관리

Performance

- 31 사업소개
- 32 ESG 성과
- 36 투자구조
- 38 포트폴리오 소개
- 50 리츠시장 현황

Financials

- 54 독립된 감사인의 감사보고서
- 57 연결재무상태표
- 58 연결포괄손익계산서
- 59 연결자본변동표
- 60 연결현금흐름표
- 62 연결재무제표에 대한 주석
- 89 Corporate Information

ESR켄달스퀘어 리츠(365550 KS)는 상장사이며 부동산 투자회사로서, 그 업무의 포괄적 운용을 켄달스퀘어 리츠운용에 위탁하고 있습니다.

대한민국 최대 규모의 물류자산 포트폴리오 보유 임대율 100%로 운영 중

총 17개, 연면적 30여만 평을 상회하는 수도권 중심의 A급 물류센터 포트폴리오를 보유하고 있으며 안정적인 임대차 계약구조와 우량 임차인 네트워크를 구축하고 있습니다.

 **ESR KENDALL SQUARE**
켄달스퀘어

고양 물류센터

안정적인 사업 수지 달성 및 주주 이익 제고

2022년 어려운 대내외 경영환경 속에서도 견고한 자본구조를 구축하였으며 물류자산의
운용 전문성을 살려 안정적인 현금흐름을 창출하였습니다.
전년대비 영업수익은 78% 성장 하였으며, 배당금은 49% 성장하는 등
주주가치 제고를 극대화하였습니다.

GRESB 2022 Real Estate 평가에서 최고 등급 획득 해외 리츠 전문 지수 - FTSE EPRA Nareit 지수 편입

2022년 대한민국 상장 리츠 중 최초로 글로벌 ESG 대표 평가기관인 GRESB로부터
최고 등급인 '5-스타'를 획득하였습니다.

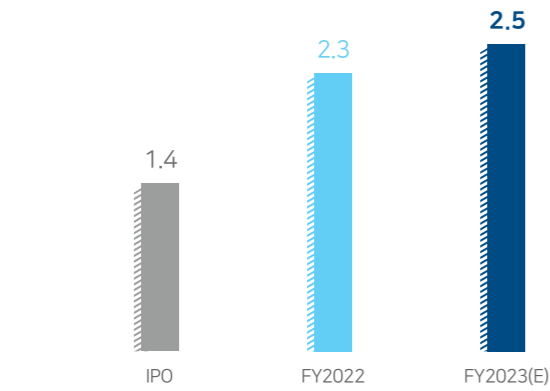
또한, 국내 최초로 대표적인 해외 리츠 전문 지수인 FTSE EPRA Nareit Developed Index와
Developed Asia Index에 편입되는 쾌거를 이루었습니다.

4

3

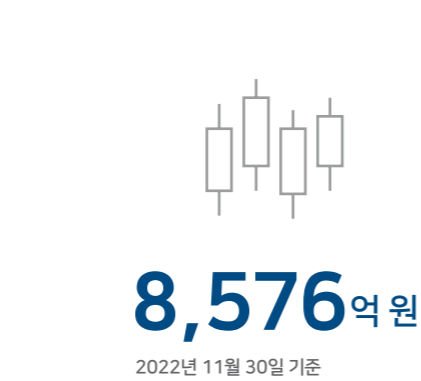
Key Highlights

AUM (단위: 조 원)



■ IPO: 11개 자산
■ FY2022: 17개 자산
■ FY2023(E): 19개 자산

시가총액 (단위: 억 원)



자산 수

(2022년 11월 30일 기준)

19개

2023년 이전 6,7 자산 편입 포함

INDEX

(2022년 3월 21일 기준)

FTSE EPRA Global Nareit Developed
FTSE EPRA Global Nareit Developed Asia
글로벌 대표 리츠 지수; 국내 상장 리츠사 중 최초 편입

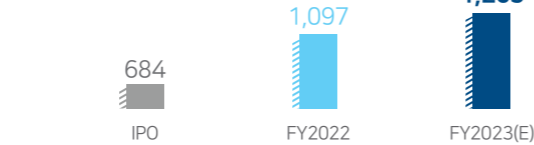
친환경인증 자산

87%

준공 자산 총 연면적 대비

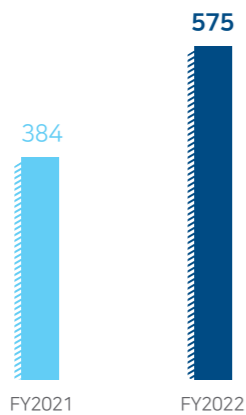
LEED BD+C
LEED O+M
WELL HEALTH SAFETY RATING

연면적 추이 (단위: 1000 m²)



총배당금액 (단위: 억 원)

(단위: 억 원)



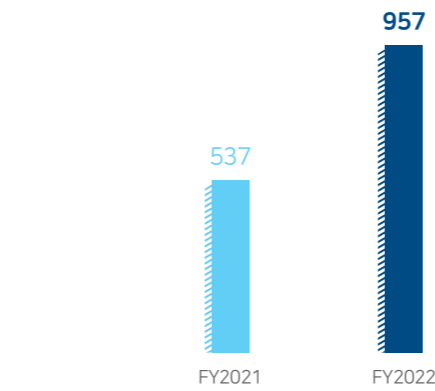
주당 배당금



배당수익률



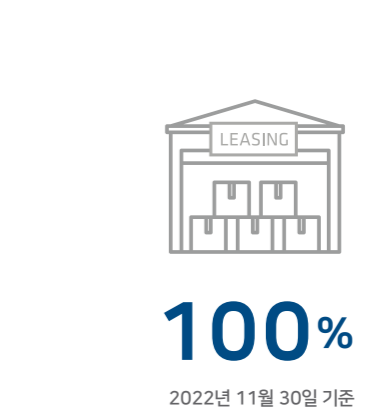
영업수익 (단위: 억 원)



해당 회계기간 재무제표 영업수익연환산

주석: 수익증권(REF)은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로써 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류 및 영업외수익으로 인식합니다.

임대율



신용등급

안정적인 재무구조를 기반으로
자산의 우량 임차인, 견고한 현금흐름을 높이 평가

A-

안정적

2022.08.29

한국신용평가(Moody's Korea)

글로벌 부동산 ESG 평가



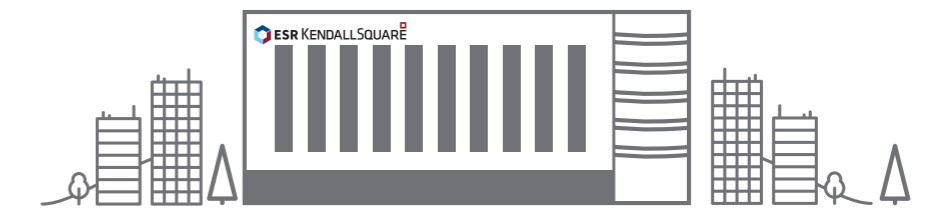
국내 상장사 최초 최고등급 획득
자리츠1호(7개 자산) 전체 대상으로 평가
글로벌 스탠다드에 부합하는 자산운영 역량 검증

LTV

(단위: %)

54.5%

2022년 11월 30일 기준
장기차입금/투자부동산



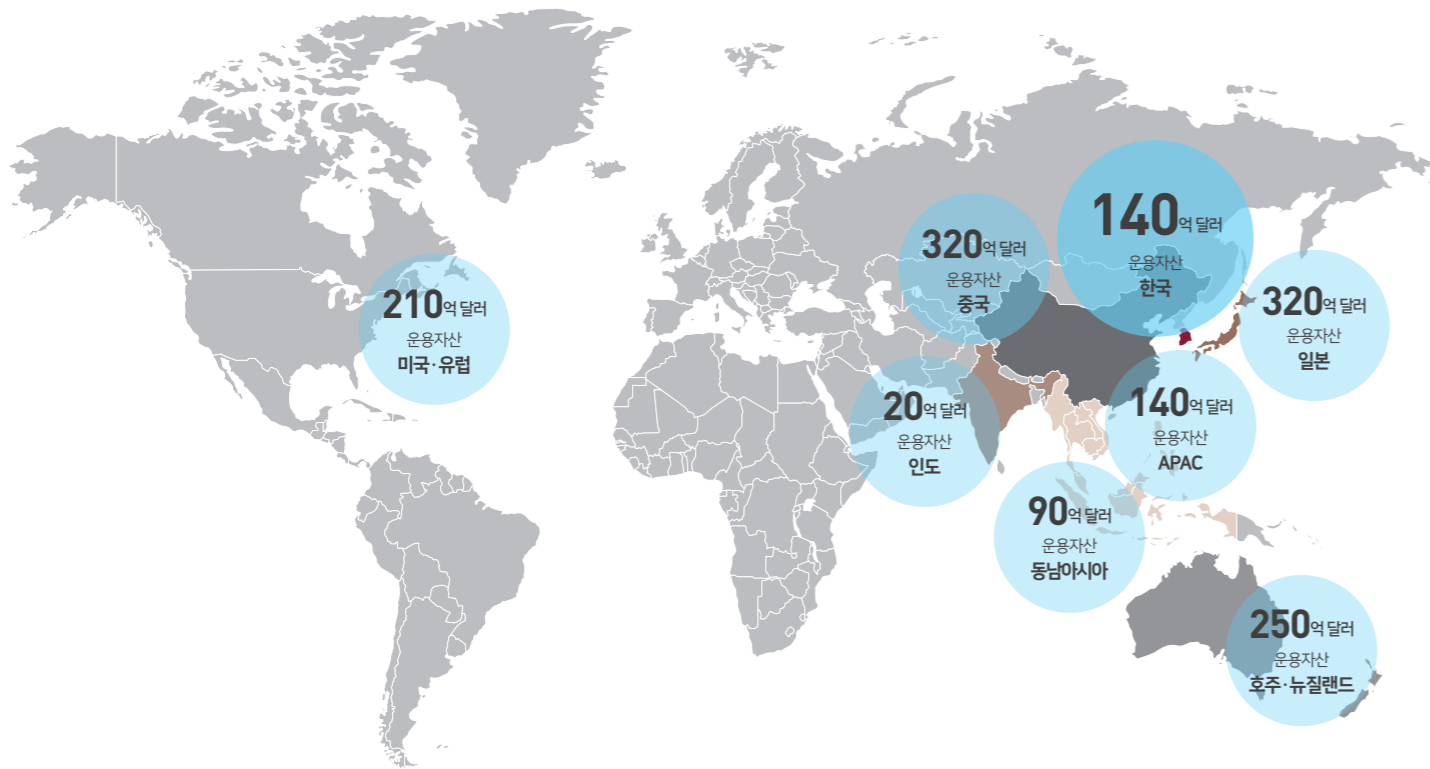
About Our Group

ESR그룹

New Economy 기반 부동산 투자 동력으로 성장하는 APAC 최대 부동산 자산운용사

ESR은 뉴 이코노미(New Economy)를 기반으로 하는 APAC 지역 최대 규모의 부동산 자산운용사로, 세계에서 세 번째로 큰 상장 부동산 투자 관리사입니다. AUM이 US\$ 149 billion¹에 달하며, APAC 지역의 GDP의 95% 이상을 차지하는 중국, 일본, 한국, 호주, 싱가포르, 인도, 뉴질랜드 및 동남아시아를 비롯한 주요 APAC 시장에 완전통합형 개발 및 투자 관리 플랫폼을 보유하고 있습니다. 또한, 유럽과 미국에서도 점차적으로 확장하고 있습니다. ESR은 뉴 이코노미와 관련한 다양한 실물 자산 투자 솔루션과 개발 기회를

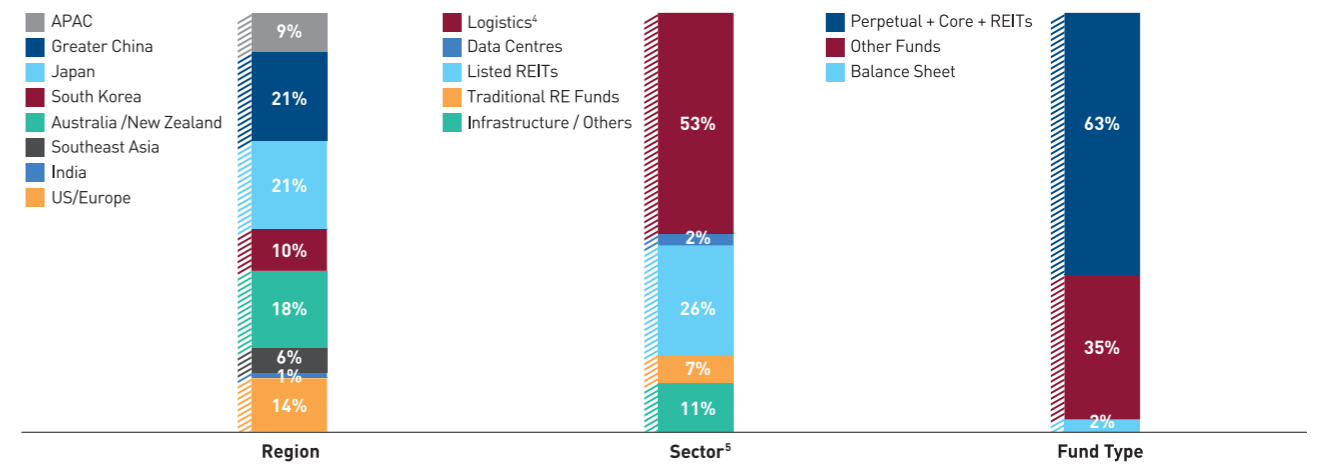
제공하며, APAC 지역에서 가장 중요한 구조적 트렌드를 바탕으로 자본 파트너와 고객 이익을 얻을 수 있도록 지원합니다. ESR은 APAC 지역에서 가장 큰 상장 REIT 후원사이자 관리회사로, AUM이 US\$45 billion에 이릅니다. 회사의 비전인 "Space and Investment Solutions for a Sustainable Future"는 ESR이 지속 가능하고 유의미한 관리를 하며, 환경과 지역 사회를 핵심 이해 관계자로 고려합니다.



<p>시가총액</p> <p>US\$ 120억 달러¹</p>	<p>APAC 배분 자산</p> <p>84%</p> <p>APAC에서 독보적인 입지 구축, 글로벌 시장에서 사업 영위</p>	<p>New Economy 기반 운용자산</p> <p>US\$ 670억 달러^{2,3}</p>
--	--	---

ESR그룹은 탄탄한 자산 규모, 대폭 확장된 역량, 특화된 상품으로 아시아태평양 부동산의 미래를 열어나갑니다.

AUM¹ Composition



<p>아시아태평양 No. 1 부동산 운용사</p> <p>US\$149 BILLION³</p> <p>운용자산 1,490억 달러</p>	<p>New Economy 기반 부동산 투자 동력으로 성장</p> <p>US\$67 BILLION³</p> <p>New Economy 운용자산 670억 달러</p>	<p>최상의 투자 솔루션 제공</p> <p>US\$45 BILLION</p> <p>상장 리츠 450억 달러</p>	<p>아태지역 선도적 입지 구축 & 글로벌 사업 영위</p> <p>42 MILLION</p> <p>SQM OF GFA⁵</p>
<p>12 of Top 20</p> <p>GLOBAL LP RELATIONSHIPS</p>	<p>>1,200MW</p> <p>데이터센터 파이프라인⁶ 1,200MW 이상</p>	<p>63%</p> <p>13개 상장 리츠 영구 + 기본 자본 63%⁷</p>	<p>28</p> <p>28개 국가에서 사업 영위, 자산의 84% 아태지역 배분</p>

1. 2022년 6월 30일 기준
 2. 2022년 7월 25일 기준 Data Fund1 포함
 3. 비교를 위해 2021년 12월 31일 기준으로 고정 환율 변환율을 적용, 2022년 6월 30일의 환율 변환율을 사용하면 총 자산운용 규모는 1,380억 달러(환율 영향 110억 달러)이며, 신경제 자산운용 규모는 630억 달러(환율 영향 40억 달러). 2022년 7월 25일 ESR의 보도 자료에 발표된 Data Center Fund 1 포함

4. ESR KendallSquare REIT와 ESR-LOGOS REIT를 포함
 5. 제휴사 관리자산 제외
 6. 2022년 6월 30일 기준
 7. 2022년 6월 30일 기준, Cromwell과 Kennedix 자산 운용액(AUM) 포함

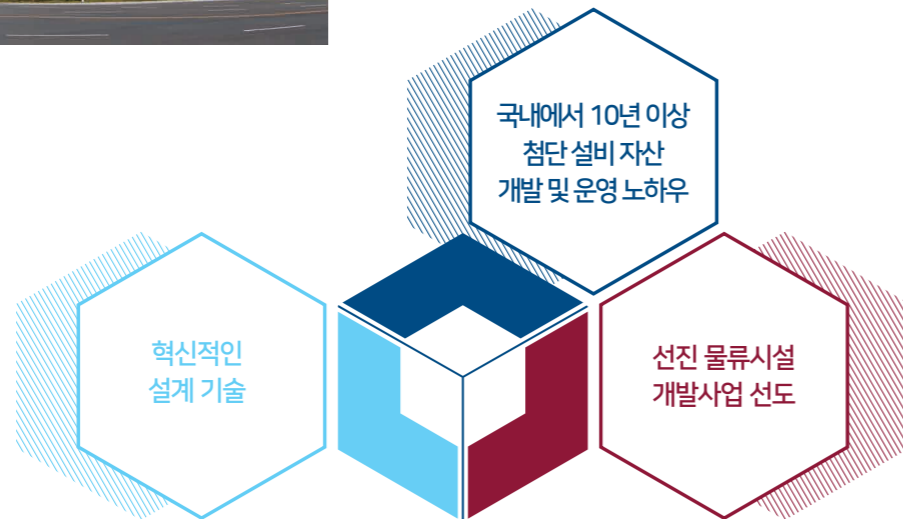
About Our Sponsor

ESR켄달스퀘어

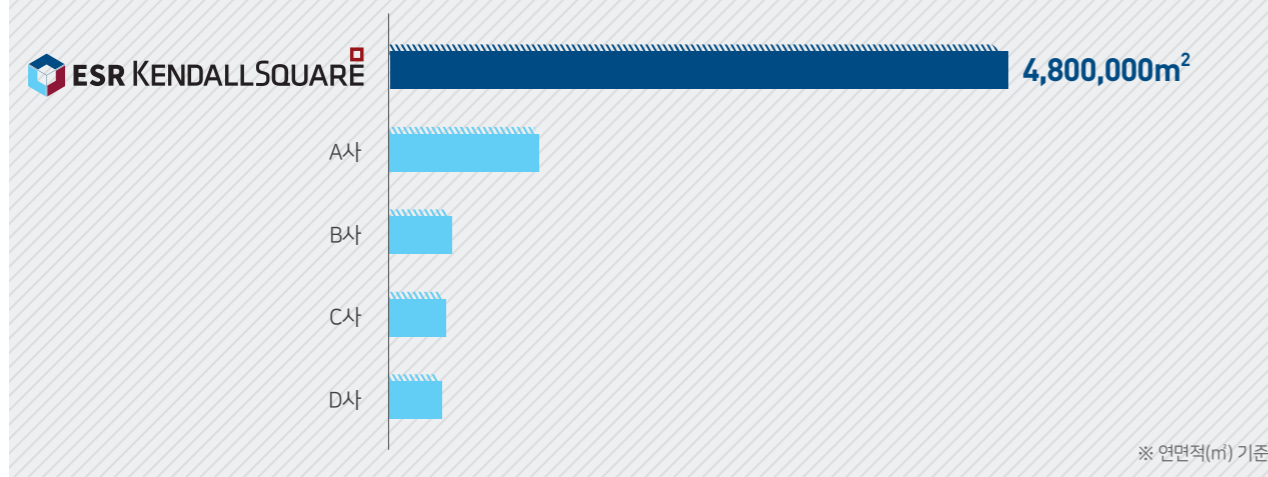
대한민국 No.1 물류 부동산 플랫폼 기업



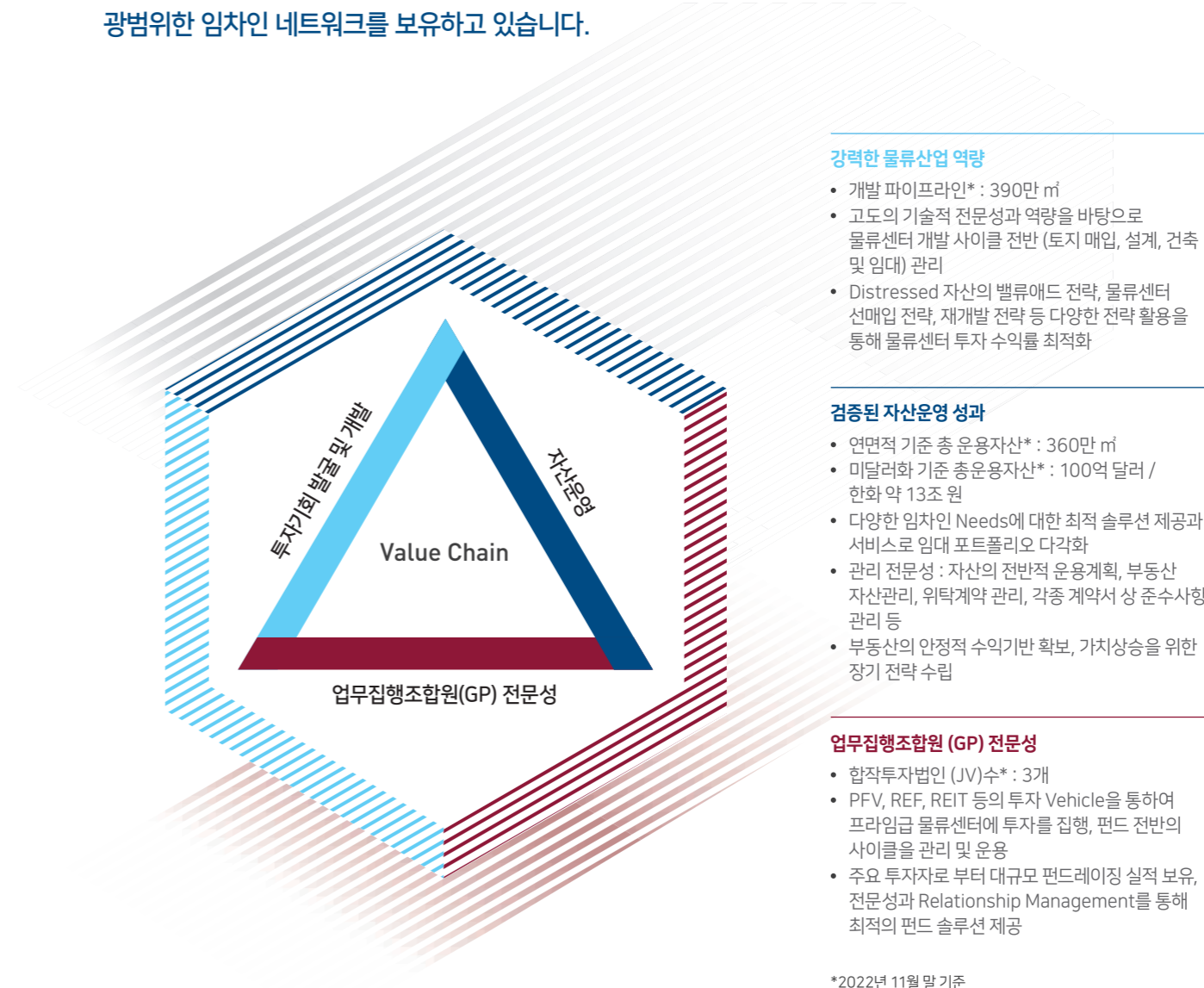
ESR 켄달스퀘어는 대한민국 물류 부동산 개발 및 관리 분야의 선두주자로 3,900,000㎡ 규모의 풍부한 개발 파이프라인에 기반한 차별화된 경쟁력과 견고한 미래 성장동력을 확보하고 있습니다. 지역 물류 시장 전문 지식과 ESR 그룹의 글로벌 인프라를 결합하여 글로벌 및 국내 입주자에게 최첨단 물류 창고 솔루션을 제공하고, 세계에서 가장 큰 기관 투자자들에게 대한민국에서 가장 빠르게 성장하는 물류 부동산에 대한 전례없는 투자 기회를 제공하도록 완전히 통합된 플랫폼으로 운영합니다. 또한 ESR 켄달스퀘어는 대한민국 전역에서 총 4,800,000㎡ 규모의 부동산을 운영, 개발 및 소유하고 있습니다.



ESR켄달스퀘어가 국내 운영/소유하고 있는 물류지분 및 2023년까지의 파이프라인 추정치



ESR켄달스퀘어는 물류 부동산 Value Chain 전반에 걸친 전문성과 광범위한 임차인 네트워크를 보유하고 있습니다.



강력한 물류산업 역량

- 개발 파이프라인* : 390만 m²
- 고도의 기술적 전문성과 역량을 바탕으로 물류센터 개발 사이클 전반 (토지 매입, 설계, 건축 및 임대) 관리
- Distressed 자산의 밸류어드 전략, 물류센터 선매입 전략, 재개발 전략 등 다양한 전략 활용을 통해 물류센터 투자 수익률 최적화

검증된 자산운영 성과

- 연면적 기준 총 운용자산* : 360만 m²
- 미달려화 기준 총운용자산* : 100억 달러 / 한화약 13조 원
- 다양한 임차인 Needs에 대한 최적 솔루션 제공과 서비스로 임대 포트폴리오 다각화
- 관리 전문성 : 자산의 전반적 운용계획, 부동산 자산관리, 위탁계약 관리, 각종 계약서 상 준수사항 관리 등
- 부동산의 안정적 수익기반 확보, 가치상승을 위한 장기 전략 수립

업무집행조합원 (GP) 전문성

- 합작투자법인 (JV)수* : 3개
- PFV, REF, REIT 등의 투자 Vehicle을 통하여 프라이밍급 물류센터에 투자를 집행, 펀드 전반의 사이클을 관리 및 운용
- 주요 투자자로 부터 대규모 펀드레이징 실적 보유, 전문성과 Relationship Management를 통해 최적의 펀드 솔루션 제공

*2022년 11월 말 기준

임차인 네트워크



ESR Asia Pacific에 우호적인 글로벌 고객



한국 내의 우수 물류 고객



ESR은 신뢰를 기반으로 글로벌 고객과 현지 파트너와의 안정적인 업무 수행



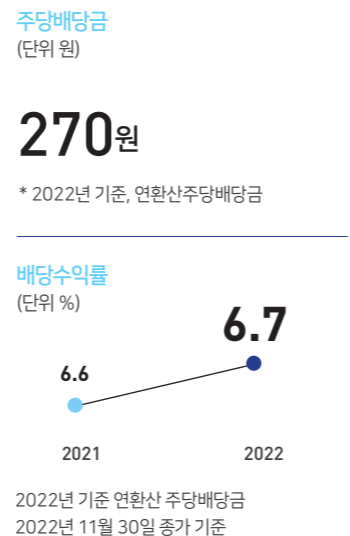
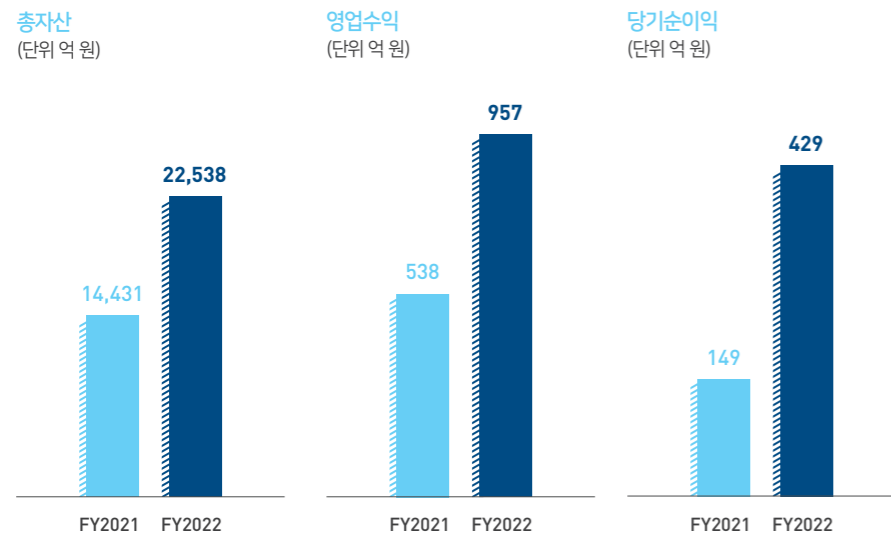
다양한 유통 기업들과의 계약 및 업무를 통해 켄달스퀘어의 영향력 확대

출처 : ESR켄달스퀘어 Introduction 2023

FY2022 Financial Highlights

ESR켄달스퀘어 리츠는 2022년 11월 말 기준, 2021년보다 총자산은 56%, 자본 또한 61%가량 증가하였으며 부채비율은 49%로 낮아졌습니다. 2023년에도 안정적인 성장 전략을 구가하는 한편 최상의 자산 포트폴리오 구축을 통해 주주이익의 극대화를 위해 최선을 다하겠습니다.

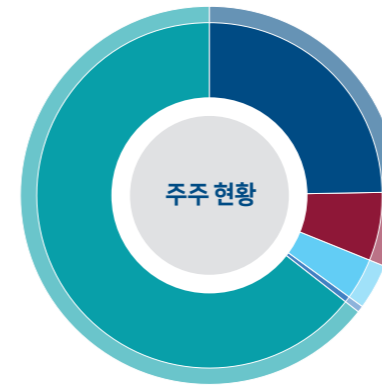
	FY2021	FY2022
총자산	14,431	22,538
부채	7,388	11,190
자본	7,044	11,347
영업수익	538	957
영업비용	309	494
NOI(순영업이익)	656	463
영업외수익	78	280
영업외비용	156	314
당기순이익	149	429
주당 배당금(원)	268	270



Stock Information

주주 현황

캐나다 공격연금을 운용하는 CPP인베스트먼트가 2022년 11월 말 기준 지분 24.85%를 보유한 최대 주주이며, 세계 최대 자산운용사인 블랙록이 지분 5% 이상 보유하는 등 글로벌 대형 연기금이 핵심 투자자로 참여하고 있습니다. 국내 투자기관으로는 이지스자산운용 및 미래에셋운용 등이 지분 5% 이상 보유하고 있고, 대형 연기금(국민연금, 군인공제회)의 2% 이상 지분보유 등 국내외 글로벌 유수 자산운용 기관들이 투자하면서 주가 안정성을 높이고 있습니다.

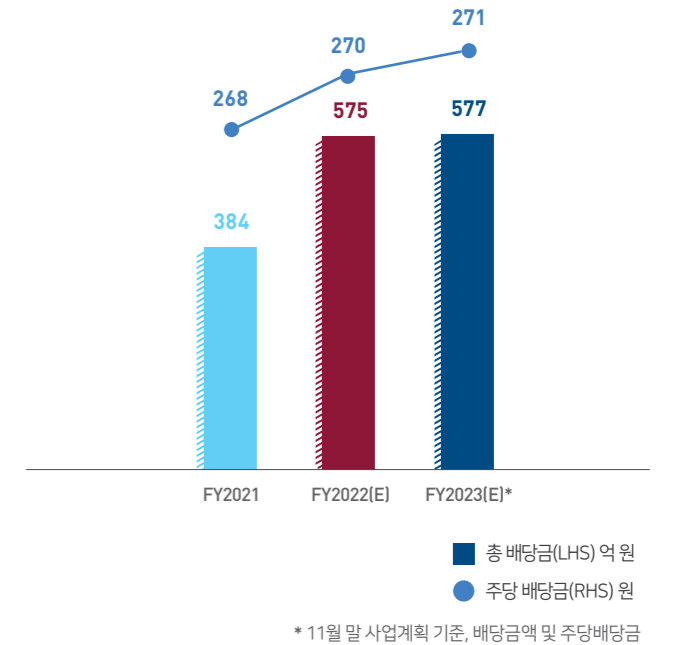


주주명	소유주식수	지분율
CCP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	52,952,822	24.85%
ESR KendallSquare REIT Holding Pte. Ltd.	13,684,437	6.42%
이에스알켄달스퀘어	7,416,276	3.48%
켄달스퀘어 리츠운용	1,487,438	0.70%
기타 주주	137,548,027	64.55%
합계	213,089,000	100.00%

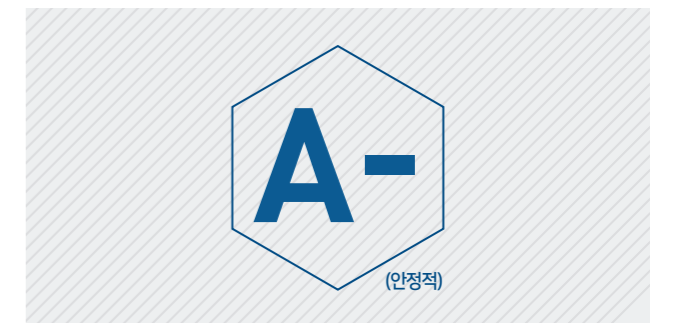
배당

ESR켄달스퀘어 리츠의 배당 결산월은 5월 말과 11월 말로, 1년에 두 번 배당을 위해 Fiscal Year를 마치고 있습니다. 2022년 상반기에 1주당 134원, 하반기에 1주당 136원씩 연간 총 270원의 배당을 실시하였으며, 이는 총 575억 원을 주주 분들에게 배당한 것입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 주주 가치의 제고를 최우선 전략 과제로 두고 늘 투자자 여러분에게 시장 선도 수익성을 확보해 나가도록 하겠습니다.

주당 배당금의 상승



신용등급



한국신용평가, 2022년 8월 29일 기준



배상휘
ESR 켄달스퀘어 리츠운용 대표이사

Baek Sang-hui

A Message from the CEO

ESR켄달스퀘어 리츠는 2022년 격변하는 시장 환경 속에서도 국내 최대 규모의 물류자산 포트폴리오의 임대율을 100%로 유지하며 자산 안정성 증대를 최우선으로 하는 전략을 견지하였습니다. 2023년에도 시장 전반의 Value-Chain 주체와 긴밀히 협업하여 늘 장기 주주 가치 제고에 최선을 다하겠습니다.

대내외 환경변화 속 괄목할 만한 경영성과 창출

존경하는 고객, 주주 여러분!

2022년 한 해를 보내고 2023년 새해를 맞이하며 인사드립니다. 지난 한 해 동안 ESR켄달스퀘어 리츠에 보여주신 고객과 주주분들의 지속적인 신뢰와 성원에 감사드립니다. 2022년에도 ESR켄달스퀘어 리츠는 여러 어려운 사업 환경 속에서도 안정적인 기업 경영을 위한 기반을 다졌으며, 효율적인 자산 운용과 경영 혁신 노력을 통해 좋은 성과를 창출했습니다.

또한 ESR그룹은 든든한 후원자로 ESR켄달스퀘어 리츠의 주식을 시장에서 추가로 1% 매수하였으며 이를 통해 총 지분율을 약 11% 수준으로 늘리며 당사의 장기 성장성과 흔들리지 않는 가치에 믿음을 더해졌습니다. 2022년 5월, 이천7 물류센터의 매수인 지위계약 체결을 통해 당 리츠는 국내 주요 물류 거점에 총 19개에 이르는 물류자산 포트폴리오를 운영할 수 있게 된 것도 주목할 만한 성과였습니다. 이를 통해 총 임대 면적 30만 평을 상회하는 대한민국 최대 규모 물류리츠로서의 입지를 확고히 하였고, 동시에 전체 임대 가동률을 100%로 유지하며 업계 최고 수준의 자산운용 업력을 다시 한번 증명할 수 있었습니다.

2023년을 대비하는 ESR켄달스퀘어 리츠의 물류센터 운영시스템과 성과는 독보적입니다. 급변하는 시장환경 속에서도 두 자릿수의 임대료 인상(2022년 말 현재)을 통해 임대 갱신율 100%를 기록하고 있습니다. 이는 ESR켄달스퀘어 리츠의 미래 수익증대와 주주 이익 제고와 직결된 고무적인 성과이기도 합니다.

또한 ESR켄달스퀘어 리츠의 모든 물류 자산들은 높은 에너지효율등급 및 녹색건축과 관련된 국제 인증을 받는 등 안정적이며 장기적인 관점에서 임차인과 지역사회 모두에게 긍정적인 기여를 할 수 있도록 운영하고 있습니다.

높아진 외부 전문가들의 평가

2022년 당사를 향한 해외 전문 평가기관들의 평가와 신뢰도가 크게 높아졌습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 한국 상장 리츠사 중 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관인 GRESB로부터 '2022 리얼 에스테이트 (Real Estate)' 평가에서 최고 등급인 '5스타'를 획득했습니다. 특히 개별 자산이 아닌 상장 기업 전체가 장기 안정성을 고려하는 ESG 평가기관으로부터 최고 등급을 받은 것은 당사의 독보적인 경영 전략을 증명했다는 점에서 매우 의미하다고 생각합니다.

GRESB는 부동산 실물자산과 그 운용사를 대상으로 환경과 사회에 미치는 영향, 기업의 신뢰성과 성장성 등을 종합적으로 평가하는 세계 최고 권위의 ESG 평가기관으로, 총 1,500여 평가 기업 중 최고 등급인 '5스타'를 상장 2년 만에 획득한 것 또한 매우 괄목할 만한 성과라 할 수 있습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 2022년 국내 상장 리츠 기업 중 최초로 'FTSE EPRA Nareit Global Developed Index와 Developed Asia Index' 지수에 편입되어 한국 리츠 시장의 위상을 한 단계 진일보시키는 성과도 거두었습니다. FTSE지수의 경우 전 세계 투자자들이 상장 리츠투자 시 인용하는 대표적인 벤치마크 지수이기도 합니다. 이외 당사는 국내 신용평가기관으로부터 A- stable의 신용등급을 획득하기도 하였습니다.

안정적인 경영 성과 달성

격변하는 경영 환경 속에서도 당 리츠는 안정적인 2022년도 사업 수지와 경영 실적을 달성하였습니다. 당해 957억 원의 매출과 463억 원의 영업 이익을 달성하였으며, 2022년 상반기와 하반기 합쳐 주당 270원의 배당금을 분배하였습니다. 이는 글로벌 팬데믹 상황 등으로 인해 어려움이 많았던 국내외 경영 환경에도 불구하고 주주들과의 약속을 지킨 것이기도 하며 회사가 제시한 가이드언스에 부합하는 결과이기도 합니다.

존경하는 고객 및 주주 여러분!

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 설립된 이후, 캐나다 공적 연금을 운용하는 Canada Pension Plan Investment Board(CPPIB)를 최대 주주로 두고 지속 가능한 경영과 미래 성장을 위해 끊임없는 투자와 혁신을 추구해왔습니다.

2021년에는 용인3 물류센터와 같은 신규 물류 자산을 편입하였으며, 2021년 말에는 6,980만 주의 신주 발행을 통해 4,420억 원의 자금을 조달하는 데 성공하기도 하였습니다.

이 자금을 바탕으로 2022년 국내 주요 거점 지역에 5곳의 신규 물류 센터를 매입하여 상장 2년 만에 현재 총 17개의 대형 물류 자산을 보유 및 운영하게 되어 운용자산 규모(AUM) 면에서는 2022년 말 현재 2조 원을 웃도는 물류 자산 포트폴리오를 구축하였습니다.

2023년 경영방침 및 추진과제

ESR켄달스퀘어 리츠는 2023년에도 끊임없는 혁신과 지속가능경영으로 미래 성장성을 확보할 수 있도록 최선을 다할 것입니다. 올해는 고금리와 저성장, 국제적 시장 불확실성의 확대 등으로 인하여 국내 부동산 시장의 불임이 더 심해질 전망입니다. 그러나 경기는 언제나 호황과 불황을 반복하는 만큼 지나치게 낙담만해서는 안 될 것입니다. 단기적인 침체 속에서도 상장 이후 ESR켄달스퀘어 리츠가 구가한 안정적인 경영이 더욱 빛을 발할 수 있도록 하겠습니다.

그룹사를 적극 활용한 안정성 증대와 균형 잡힌 사업 포트폴리오 구축 등을 통해 대한민국 1등 물류 리츠의 지위를 더욱 공고히 할 것이며, 이를 위해 다음과 같은 네 가지 중점 과제를 적극적으로 추진할 계획입니다.

첫째, 보유 자산의 선순환 구조를 이루어 지속가능한 안정적인 사업 성장을 모색하도록 하겠습니다. 특히 수직 계열화되고 전문화된 ESR그룹의 인력 및 노하우를 십분 활용하여 국내 리츠 시장에서의 독보적 상품성을 더욱 보강하겠습니다.

둘째, 팬데믹 이후 가속화된 이커머스 시장의 꾸준한 성장 속 물류 수요의 증가에 부응하여 이를 수용할 차별화된 물류 자산의 편입에 더욱 박차를 가할 것입니다.

셋째, 상장 리츠의 ESG 경영에 앞장서겠습니다. 향후 몇 년 이내 시장에서 ESG경영은 보다 현실적인 요구가 될 것이며, ESR켄달스퀘어 리츠는 시장의 요구에 부응하기보다는 이에 앞서 ESG 경영을 선도해 나가는 마켓리더가 되도록 하겠습니다.

넷째, 늘 주주 및 시장과 소통하는 기업이 되도록 하겠습니다. 신규 홈페이지의 구축, 국/영문 보고서의 발간 및 적극적인 IR 행사의 참석 등 시장 참여자들과의 접점을 넓혀 나가도록 노력하며 소통하는 리츠가 되도록 하겠습니다.

존경하는 고객 및 주주 여러분!

앞서 말씀드렸듯, 2023년에도 전 세계적으로 발생한 팬데믹의 영향과 경기침체의 가능성 등으로 인해 경영 환경이 좋지않은 않을 것입니다. 그러나 ESR켄달스퀘어 리츠는 당사에 포진한 전문가들과 당사만의 선진적인 투자 및 자산운용 체계, 지속가능 경영을 바탕으로 주주 가치 제고를 위해 저와 전 임직원이 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

2023년 2월

FY2022 Key Milestones

안정적 사업 수지 실현과 경영실적을 달성하며 물류 리츠 리더로서의 사회적 책임을 다하고 이해관계자들과 항상 소통하는 기업이 되기 위해 노력합니다.

2022.03.21

국내 상장리츠 최초, FTSE EPRA Global Nareit Developed / Developed Asia 글로벌 리츠 지수 편입

ESR켄달스퀘어 리츠는 한국 리츠회사 최초로 FTSE EPRA Global Nareit Developed/Developed Asia 지수에 편입되었습니다. FTSE EPRA Nareit 지수는 상장 부동산 회사와 리츠사를 전문적으로 편입시키는 글로벌 부동산과 리츠 전문 지수로 런던 증권거래소(London Stock Exchange Group)의 자회사인 'FTSE 러셀(Russell)'과 EPRA(유럽부동산협회), Nareit(미국리츠협회)가 공동으로 개발한 가장 권위 있는 리츠 관련 지수입니다.

2022.05.30

이천 7 물류센터(자리츠2호) - 매수인 지위 계약 체결

ESR켄달스퀘어리츠는 이천 물류센터 7을 18번째 자산으로 편입했습니다. 2023년 5월 준공 예정인 이천 물류센터 7은 최신식 설비를 갖춘 신축 자산입니다. 수도권역에서 주요 고속도로와 우수한 접근성으로 전국 배송이 용이하여 투자자와 임차인의 선호도가 높아 이미 전문 물류기업과 5년간 마스터리스를 확보하여, 안정적인 임대수익을 기대할 수 있습니다. 또한 전 층 램프를 통해 편리한 진출입이 가능하며, 넓은 도크와 하역 공간을 보유하고 있습니다.

2022.08.29

한국신용평가(Moody's Korea) A- Stable 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌신용평가사인 한국신용평가(Moody's Korea)로부터 안정적인 A- 신용등급을 획득하며 탄탄한 재무건전성을 인정받았습니다. 한국신용평가는 우수한 보유자산 가치, 양호한 영업수익 구조와 낮은 공실률, 유지관리비·관리수수료 등으로 인한 수익성 및 현금흐름 부담, 유상증자·보유자산 등에 기반한 안정적인 재무구조를 높이 평가했으며, 자산구성과 LTV 수준, 현금흐름 구조를 감안할 때 전망 또한 안정적이라고 평가 받았습니다.

2022.10.02

국내 상장사 최초 ESG 평가 'GRESB' 최고등급 5-Stars 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관 중 세계 최고 권위기관인 'GRESB'로부터 '2022 Real Estate' 평가에서 최고 등급인 '5스타(Five-Star)'를 획득했습니다. 이는 ESR켄달스퀘어 리츠가 친환경 글로벌 스탠다드에 부합한 물류 부동산 자산을 시장에 공급, 운용하고자 ESG이니셔티브를 노력해온 결실이며, ESG 요소를 적극 반영하며 환경 친화적 사업을 추구하고 있습니다.

2022.11.16

여의도 공원 일대 플로깅 실시

ESR켄달스퀘어 리츠는 ESG 활동의 일환으로 여의도 공원 일대에서 가벼운 조깅과 함께 쓰레기 수거활동을 겸하는 플로깅을 실시했습니다. 환경과 건강을 함께 지키는 플로깅 활동에 많은 임직원들이 함께 참여하였으며 앞으로도 지구와 환경을 생각하는 환경 경영 실천을 위해 다양한 ESG 활동을 펼쳐 나갈 계획입니다.

2022.11.23

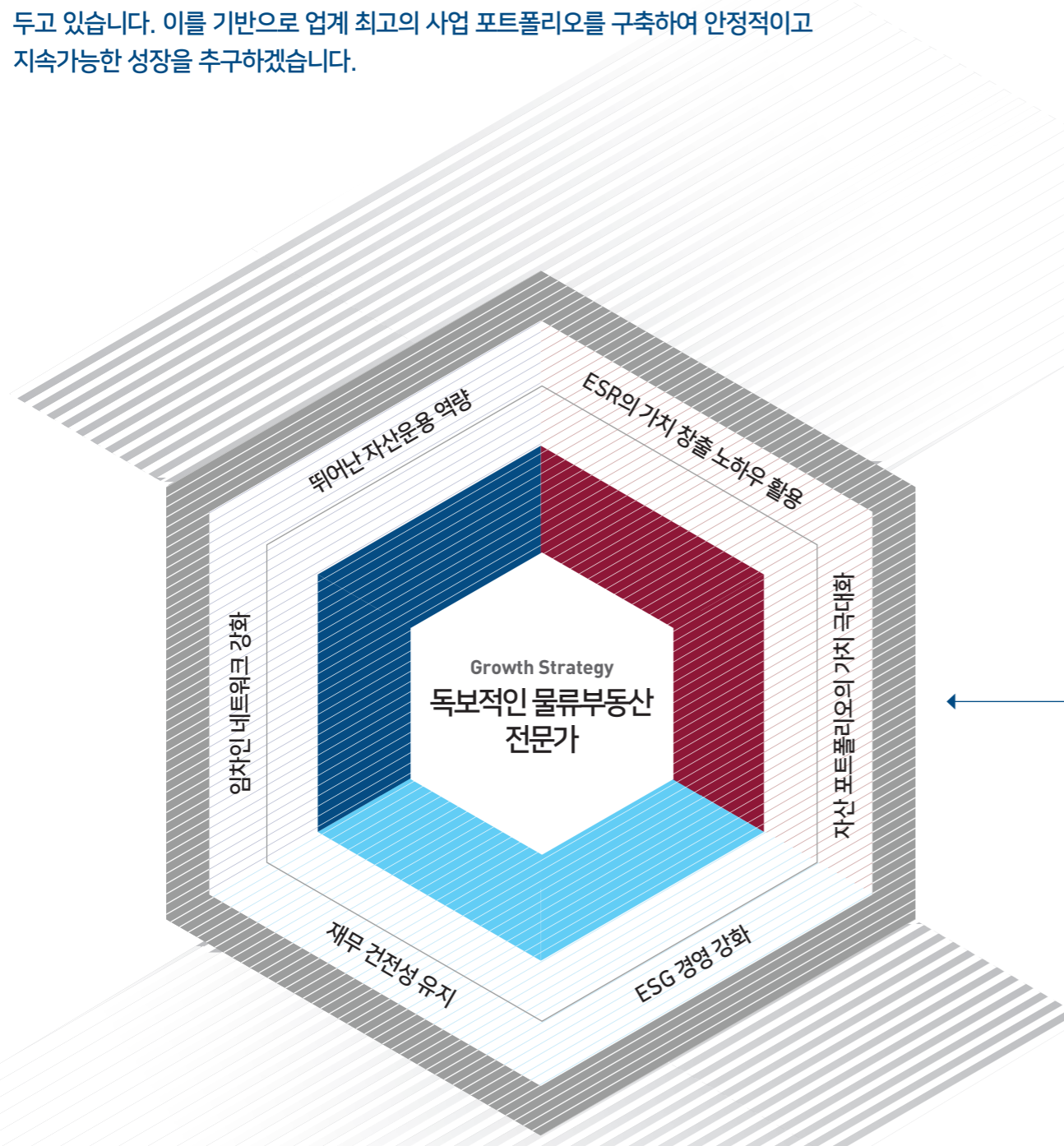
'행복상자' 포장 봉사, 사회공헌 프로그램 참여

ESR켄달스퀘어는 SK그룹이 결식 아동 문제를 해결하기 위해 주도적으로 결성한 사회공헌 연합체인 '행복얼라이언스'와 함께 '행복상자' 포장 프로그램에 참여하였습니다. ESR켄달스퀘어 임직원들은 '행복상자'에 영양간식 및 다양한 제품을 담고 정성스럽게 포장하여, 행복얼라이언스를 통해 전국의 결식 우려 아동 600명에게 전달하였으며 앞으로도 소외 이웃에게 온정을 함께 나누어 예정입니다.



Growth Strategy

ESR켄달스퀘어 리츠는 아태지역 New-Economy 자산 최대 운용사 ESR Group 및 물류 부동산 개발 및 투자 관련 대한민국 내 최고의 전문성을 지닌 ESR켄달스퀘어를 그룹으로 두고 있습니다. 이를 기반으로 업계 최고의 사업 포트폴리오를 구축하여 안정적이고 지속가능한 성장을 추구하겠습니다.



더불어 빠르게 성장하고 있는 국내 부동산 리츠 시장에서 독보적인 물류부동산 상품 투자기회를 투자자들에게 제공하여 가치 제고를 추구하겠습니다.

ESR의 가치 창출 노하우 활용

아시아에서 가장 큰 부동산 회사인 ESR그룹의 역량과 물류부동산의 개발, 투자 및 운영 등 수직 계열화 된 ESR켄달스퀘어의 역량을 바탕으로 독보적인 리츠의 상품성을 유지하고 더욱 발전시켜 나가겠습니다. 또한 보유한 물류부동산 투자 시 다양한 운용 전략을 통해 자산 선순환 구조를 이루고 투자자 가치 창출에 힘쓰겠습니다.

자산가치 극대화

우량 입지 조건에 위치한 최신식 물류자산 중심의 포트폴리오 외형 확대 및 우량 임차인의 확보를 통해 안정적인 수익 창출 증대와 자산가치의 극대화를 이루겠습니다. 또한 장기적으로는 데이터센터 등 신경제자산의 추가 편입을 통해 자산 포트폴리오의 수익원을 다각화하여 입체적인 수익 창출 모델을 제시하도록 하겠습니다.

ESG 경영 강화

자산 포트폴리오의 양적 성장뿐만 아니라 ESG경영을 통해 지속가능한 질적 성장을 지향합니다. 포트폴리오 자산들의 친환경인증 등 엄격한 ESG 가이드라인 준수를 더욱 강화할 계획입니다. 또한 용수 사용, 전력 소비 등 환경에 끼칠 영향을 최소화한 현대적인 물류 시설 개발에 중점을 두고 있습니다.

재무 건전성 유지

합리적인 부채 비율 관리 및 우량 자산을 활용한 경쟁력 있는 차입 등 우수한 재무건전성을 유지하며 금리 상승기에도 주주 가치 제고에 앞장서겠습니다. 지속적인 AUM 규모 확대와 같은 주주 가치 제고에 부합하는 활동을 선도하고 장기적인 성장을 위해 노력할 것입니다.

임차인 네트워크 강화

이커머스, 3PL, 소비자 등 다양한 산업에 위치한 국내외 우수 임차기업들을 대상으로 국내 물류부동산 최대 유치 실적을 보유하고 있습니다. 이를 통해 구축한 임차인 네트워크를 더욱 강화하여 최고 수준의 공실 리스크 관리를 실행해 나가도록 하겠습니다.

뛰어난 자산운용 역량

ESR켄달스퀘어 리츠의 물류부동산은 위치 선정에서부터 행정 절차 및 건설과 금융까지 각 분야의 전문 인력들이 In-house로 구성되어, 임차인별 요구에 맞춰 최적화된 방식으로 운영되고 있습니다. 안정적인 운영성과 창출 및 다양한 임차기업과 견고한 관계 형성 등으로 ESR켄달스퀘어 리츠만의 고유 가치를 창출해 나가겠습니다.

History

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년말 상장 이후 2년만에 운용자산규모 2조 원, 운용면적 100만 평을 상회하는 대한민국 대표 물류 리츠로 성장하였습니다.
물류센터 개발, 투자 및 운용에 대한 독보적인 전문성과 국내외 우월한 네트워크를 바탕으로 독보적인 상품성과 경쟁력을 갖춘 리츠로 지속 성장하겠습니다.



2020

- 02.20 · 회사 발기설립(자기자본 9억원)
- 06.12 · 자산보관위탁계약 체결 (㈜국민은행)
· 일반사무관리 위탁계약 체결 (신한아이타스)
· 자산관리위탁계약 체결 (켄달스퀘어리츠운용)
- 08.24 · 국토교통부
위탁관리부동산투자회사(리츠)
영업인가 승인
- 09.24 · “자리츠 1호” 발생 주식 매수
- 10.27 · 1차 전환사채 발행 1,180억 원
(사채권자:CPPIB)
· 2차 유상증자(사모)
보통주 47,300,000주/482억 원
- 12.11 · 4개 물류센터(REF) 편입 - 이천1,
이천4, 용인2, 평택
· 4차 유상증자 보통주 23,600,000주/
전환사채 주식 전환
· 3차 유상증자
보통주 71,459,000주/3,573억 원
- 12.14 · 6개 물류센터(자리츠1호) 편입 - 부천,
고양, 용인1, 이천2, 이천3, 김해1
- 12.23 · 한국거래소 유가증권시장 상장
(365550 KOSPI)

2021

- 06.01 · 안성1 물류센터(자리츠1호) 편입
- 06.10 · 용인3(REF) 물류센터 지분 편입
- 07.16 · “자리츠 2호” 발기 설립
- 10.15 · 이천6 물류센터(자리츠2호) -
매수예약인 지위 이전 계약 체결
- 10.18 · 일반공모 유상증자 증권신고서 제출
- 11.30 · 안성4 물류센터(자리츠1호) 편입
- 12.17 · 5차 유상증자
보통주 69,830,000주/4,420억 원
· 용인3(REF) 물류자산 추가
지분(14.2%) 편입
- 12.20 · 4개 물류센터(자리츠2호) 편입 -
김해2, 안성2, 안성3, 이천5

2022

- 03.21 · 국내 상장 리츠 최초 FTSE EPRA
Global Nareit Developed /
Developed Asia 글로벌 리츠 지수
편입
- 05.30 · 이천7 물류센터(자리츠2호) - 매수인
지위 계약 체결



- 08.29 · 한국신용평가(Moody's Korea) A-
Stable 획득
- 10.02 · 국내 상장사 최초 ESG 평가 'GRESB'
최고등급 5-Stars 획득

Leadership

- 26 이사회 및 경영진 소개
- 28 리스크 관리



Board of Directors

ESR켄달스퀘어 리츠 이사회는 경영의 투명성을 확보하여 최고 수준의 기업 지배구조 유지와 기업가치 제고를 위해 최선을 다합니다. 이사회 활동을 통한 기업 경영 및 전략적 의사결정이 주주 및 이해관계자의 가치 제고와 대외신뢰도를 높일 수 있도록 노력합니다. 또한 조직 전반에 걸쳐 투명성, 책임성, 도덕성 그리고 공정성을 기하고 있으며 최근 여성 이사를 선임하여 보다 다양한 환경을 조성하고 있습니다.

조주현 대표이사 (사내이사)
 주요경력 현) 건국대학교 부동산학과 명예교수
 임기 2025년 8월 26일

최춘웅 이사 (기타비상무이사)
 주요경력 현) 서울대학교 공과대학 건축학과 교수
 임기 2025년 2월 24일

조준우 이사 (기타비상무이사)
 주요경력 법무법인 광장 변호사
 임기 2023년 11월 5일

조민주 이사(기타비상무이사)
 주요경력 현) 엔아이에스텍(주) 대표이사
 임기 2025년 8월 26일

황선호 이사 (기타비상무이사)
 주요경력 현) 한국교직원공제회 대체투자2팀장
 임기 2023년 11월 5일

김태현 감사인 (비상근)
 주요경력 2011.09~2018.08 삼정회계법인
 2018.08 ~ 현재 대교회계법인
 임기 2023년 8월 27일

Business Management



배상휘 대표이사

대한민국 최대 물류리츠 ESR켄달스퀘어 리츠 사업활동을 총괄 지휘하고 있는 배상휘 대표이사는 2019년 물류부동산 Income JV의 투자 총괄을 맡으며 ESR켄달스퀘어에 합류하였습니다. 2020년 12월 ESR켄달스퀘어 리츠의 코스피 상장 후에는 ESR켄달스퀘어 리츠 투자자산을 포괄적으로 위탁 운영하는 켄달스퀘어 리츠운용의 대표이사로 선임되었습니다. 유상증자를 통한 자본 확대 등으로 ESR켄달스퀘어 리츠를 총 자산규모 2조 4,000억 원에 이르는 한국 최대 규모의 상장리츠로 성장시켰습니다. 보스턴대학에서 국제관계학을 전공한 배상휘 대표이사는 국내외 부동산 투자업에 다년간 종사하며 풍부한 경험과 전문적 노하우를 축적한 바 있습니다. 특히 라살자산운용, 하나금융그룹 등에서 부동산 관련 투자 및 사모펀드업무를 수행하며 이 분야 최고의 사업역량을 보유한 글로벌 CEO로, ESR켄달스퀘어 리츠의 성장발전을 앞장서 이끌고 있습니다.



김재현 본부장

김재현 본부장은 경희대학교 대학원에서 회계학을 전공하였으며, 이후 공인회계사 자격시험에 합격, 삼정KPMG 회계법인 등에서 약 10년 간 외부감사 및 기업 자문업무에 대한 경력을 쌓아온 회계전문가입니다. 2017년 ESR켄달스퀘어 Finance team 팀장으로 입사한 후 2020년부터 켄달스퀘어 리츠운용의 창립멤버로서 ESR켄달스퀘어 리츠의 설립 및 기업공개과정에 크게 기여한 바 있습니다. 이에 따라 2020년에는 물류리츠 관련 국토교통업무 발전에 기여한 공을 인정받아 국토교통부장관상을 수상하기도 했습니다. 이후 전략총괄본부장으로 자산운용전략을 총괄 기획, 수행 중이며, 치밀하고 정확한 업무역량과 자세로 켄달스퀘어 리츠운용의 경영합리화, 사업효율화를 실현하는 데에도 기여하고 있습니다.



이동진 본부장

이동진 본부장은 연세대학교에서 경영학을 전공한 후 ABN암로, 삼성증권, 스탠다드차타드, HSBC 등 금융기관에서 15년 이상 자산관리 및 투자업무에 종사해온 자산운용전문가입니다. 2021년 초 켄달스퀘어 리츠운용에 합류한 후에는 장기간 금융기관에서 쌓아온 풍부한 경력과 노하우를 토대로 IR전략 수립 등 자본시장 대응업무를 총괄 수행하고 있습니다. 특히 대내외 경영환경변화에 대한 남다른 통찰력, 분석력을 바탕으로 시장대응전략을 선제적으로 추진, 업무성과를 제고하였습니다. 이 본부장의 이러한 노력과 활동은 ESR켄달스퀘어 리츠의 자산운용 효율을 높이고 투자 리스크를 사전에 방지하는 등 회사 발전과 주주 가치 제고에 크게 기여하고 있습니다.



박미에 본부장

박미에 본부장은 자타가 인정하는 준법감시 및 위험관리 전문가로 2021년 켄달스퀘어 리츠운용에 합류했습니다. 이후 공모 리츠를 운용하는 자산관리회사에 요구되는 엄격한 준법감시 체계와 위험관리시스템을 구축함으로써 투자리스크를 사전에 방지하고 리츠의 안정된 성장을 이끄는 데에 기여하였습니다. 특히 박미에 본부장은 성균관대학교에서 경제학을 전공한 후 준법감시인으로서 비오에스증권, 퀴드자산운용, 삼천리자산운용 등 국내 유수의 금융기관에서 약 20년 간 준법감시 및 위험관리업무에 종사해온 경력을 보유하고 있습니다. 섬세하고 치밀한 업무스타일로 켄달스퀘어 리츠운용이 사회적 책임과 기업윤리 이행에 충실함은 물론 지속성장, 미래발전을 실현하는 데에도 적극 기여하고 있습니다.



이진국 본부장

이진국 본부장은 한국외국어대학교에서 국제통상학을 전공한 후 공인회계사 시험에 합격, 한국투자증권, KT Estate, EY한영회계법인 등에서 10년 넘게 부동산 개발 및 인수 컨설팅, 자산운용업무 등의 경력을 쌓은 부동산 투자 및 컨설팅 전문가입니다. 2020년 켄달스퀘어 리츠운용에 합류 후에는 ESR켄달스퀘어 리츠의 물류 부동산 투자업무를 진행해왔습니다. 특히 이진국 본부장은 2020년 12월 ESR켄달스퀘어 리츠의 상장 당시 대한민국 최고의 물류 자산을 엄선, 시장에 소개함으로써 성공적인 리츠 데뷔를 이룬 주역이기도 했습니다. 예리한 시장분석력과 정확한 판단력으로 현재 켄달스퀘어 리츠운용의 성장발전에 주도적 역할을 수행하고 있습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠(365550 KS)는 상장사이며 부동산 투자회사로써, 그 업무의 포괄적 운용을 켄달스퀘어 리츠운용에 위탁하고 있습니다.

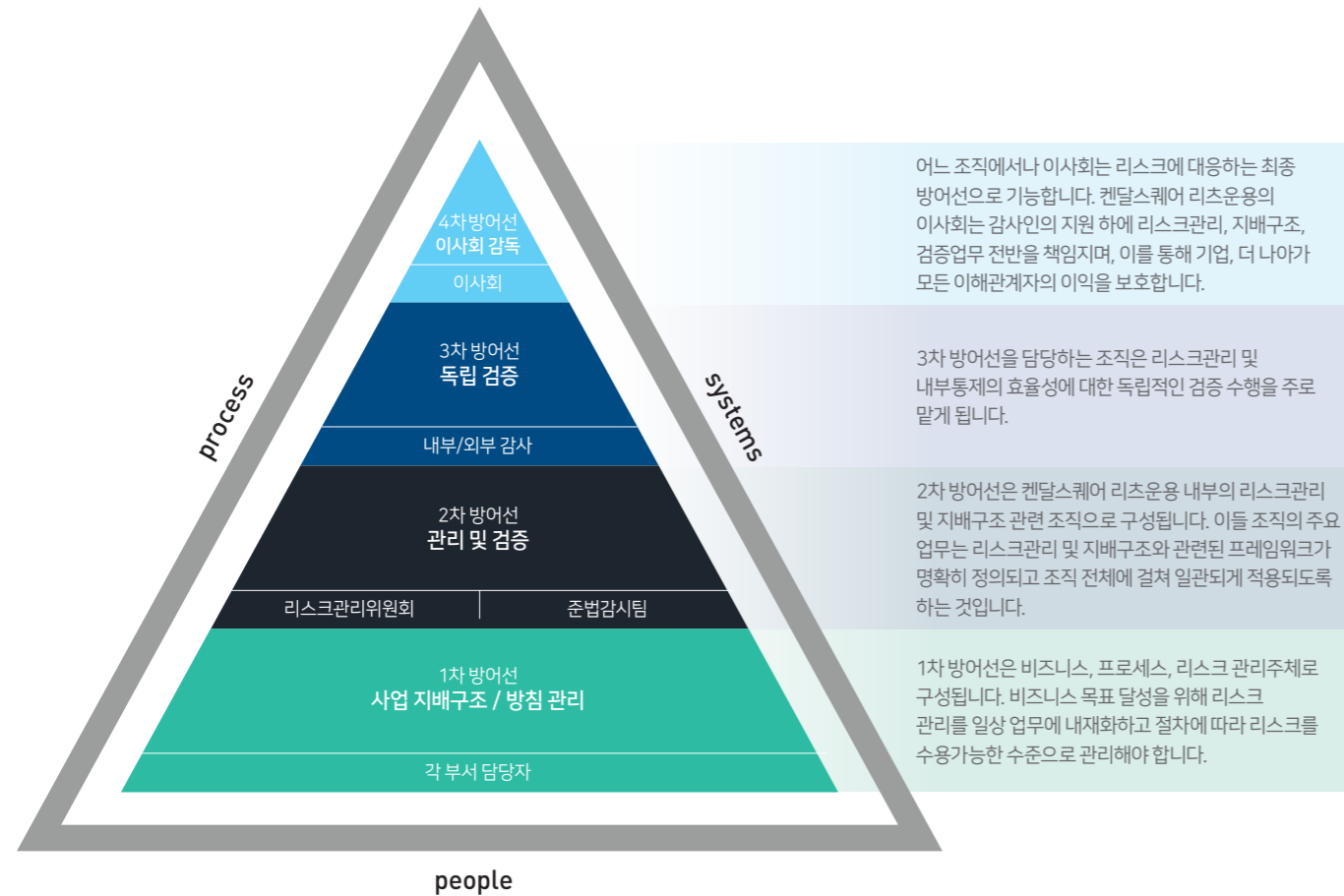
Risk Management

리스크관리 규정

켄달스퀘어 리츠운영의 리스크관리는 내부통제기준과 리츠자산운용 및 리스크관리규정 등에 따라 이루어지고 있습니다. 내부통제기준과 리스크관리 규정은 위탁자산을 건전하게 운용하며 이와 관련 리스크를 최소화합니다. 궁극적으로, ESR켄달스퀘어 리츠자산의 건전성과 안정성을 제고하고 투자자보호를 도모하는 것을 목적으로 합니다.

- 내부통제기준**
리스크관리 및 내부통제 관련한 포괄적인 규정으로 회사 운영 전반에 걸친 위험요소에 대해 효율적인 관리를 위하여 제정
- 리츠자산운용 및 리스크관리규정**
리츠자산의 운용과 관련된 위험의 종류, 인식방법, 측정방법, 관리체계 등을 관리하기 위하여 제정
- 리스크관리위원회 규정**
리스크관리위원회의 조직 및 운영에 관한 제반사항을 규정하기 위하여 제정

리스크관리 조직



주요 리스크 지표별 관리방법

<p>시장리스크</p> <p>부동산시장, 금리, 환율 등 경제, 금융환경의 변동으로 미래 가치가 불분명해지거나 급격한 가격 변동으로 투자재산에 예상하지 못한 손실을 발생시킬 수 있는 리스크</p> <p>관리방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 시장상황에 대한 지속적인 모니터링 2. 위험요인 발생 시 대처 시나리오 설정 후 대처 시나리오에 대한 위험요인 분석 3. 사업실적에 대한 평가 후 사업계획서 반영 	<p>신용리스크</p> <p>채무자, 투자대상회사 또는 거래상대방이 자기 또는 제삼자에 대한 상환의무나 결제의무를 불이행함으로써 발생할 수 있는 리스크</p> <p>관리방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 신용도, 납부여력을 고려하여 거래상대방 및 임차인 선정 2. 거래상대방의 신용등급 하락 등 재무상황 및 임대료 연체 등 상시 점검 	<p>유동성리스크</p> <p>자산과 부채의 현금흐름 불일치, 보유자산의 시장유동성 저하, 담보자산 가치의 급격한 변동에 따른 단기부채 상환리스크 등으로 인한 자금유출에 적절히 대응하지 못하여 발생할 수 있는 리스크</p> <p>관리방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 운용담당자는 담보대출비용 및 부채상환비용 등 상시 점검 2. 운용담당자는 관련법규 및 정관 등에서 정하는 유동성 투자한도 준수 3. 유동성 투자한도 준수여부는 준법감시부서에서 상시 모니터링 4. 자금조달 계획 등 사업계획서 검토
<p>운영리스크</p> <p>리츠자산 운용과 관련되어 회사 또는 거래상대방의 대내외적인 사무처리체계의 미비나 업무상 고의 또는 과실 등으로 인하여 발생할 수 있는 오류로 인한 리스크</p> <p>관리방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공개경쟁을 통해 용역업체 선정 2. 투자실행 전 위험요인(사업수치, 사업참여자의 신용도 등) 분석 및 위험회피방안 모색 3. 운용담당자의 주기적 모니터링 및 자산운용평가 실행 4. 운용담당부서의 운용지시 및 자금의 입출금에 대하여는 준법감시인의 사전승인을 받아야 함 5. 외부회계감사 실시 및 감사보고서 공시 	<p>법률리스크</p> <p>관련법규 등의 불이행, 부당거래 등으로 발생할 수 있는 법률적 분쟁, 소송에서 패소할 리스크와 관련법규 등의 개정 및 변경 등에 따른 적절한 조치를 적시에 취하지 못하여 발생하는 리스크</p> <p>관리방안</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 신규계약 체결시 준법감시인의 사전합의를 받아야 함 2. 주요업무 처리시 법규, 정관 및 사규 등에 따른 상당한 법률리스크가 있다고 판단되는 경우 준법감시인에게 법률해석을 의뢰하고 그 결과를 감안하여 업무를 처리하여야 함 3. 분기별로 준법감시체크리스트를 통해 점검 후 점검결과는 대표이사 보고 	<p>레버리지리스크</p> <p>리츠가 리츠의 재산을 담보로 한 차입 등을 활용하여 리츠의 재산을 초과하는 투자를 할 경우 투자대상자산 가치의 변동, 담보가치의 변화, 환율변동, 기타 경제, 금융환경의 변동으로 리츠에 예상하지 못한 손실이 발생할 수 있는 리스크</p> <p>관리방안</p> <p>대출금융기관 및 자금차입한도 등 자금차입관련 관계법령 준수여부 사전 점검</p>

Performance

- 31 사업소개
- 32 ESG 성과
- 36 투자구조
- 38 포트폴리오 소개
- 50 리츠시장 현황



Operation Review

ESR켄달스퀘어 리츠는 최고의 물류부동산 개발·투자·운영 전문인력을 바탕으로 높은 자산 포트폴리오 확장성과 안정성, 퀄리티 높은 임차인 네트워크를 가지고 있습니다.

업계를 선도하는 대한민국 대표 물류리츠

국내 최초 물류 전문 리츠(REITs·부동산투자회사)인 ESR켄달스퀘어 리츠는 총 11개의 물류센터를 기반으로 2020년 12월 KOSPI에 상장하였습니다. 이천, 용인, 평택 등에 있는 물류센터 5개를 펀드 수익증권 형태로 보유 중이며 자리츠1 '이에스알켄달스퀘어에셋1호'를 통해서 7개의 물류센터, 자리츠2 '이에스알켄달스퀘어에셋2호'(2022년 11월말 기준 5개, 2개 취득예정)를 통해서 7개의 물류센터를 보유하고 있습니다. 상장 이후 운용자산 개수는 12개에서 19개, 총 연면적은 68만㎡에서 120만㎡로 증가되었으며 지속적인 신규 자산편입 후 2022년 말 기준 전체 자산 규모는 2.5조 원(매입가 기준)입니다. 또한 모든 포트폴리오 자산은 교통 인프라 및 물동량 집중지역에 가까운 물류 허브 지역에 위치하고 있습니다. 수도권 및 부산권 지역에 양질의 자산 확보를 통해 장기적으로 자산 가치 상승을 기대할 수 있는 교통 요충지(물류센터로부터 IC 까지 평균거리: 4km) 중심의 포트폴리오를 구성하였습니다.

우량 임차인과 안정적인 임대차 계약

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류부동산의 플랫폼으로서 높은 확장성, 퀄리티 높은 임차인으로 안정적 임차구조를 가지고 있습니다. 2022년 11월말 현재 총 19개(2023년 취득 예정 2개 포함) 자산은 대부분 수도권에 위치하고 있으며, 평균 준공 연한은 4년 미만, 가중평균임대기간(WALE)이 3.5년인 현대식 설비를 갖춘 물류센터입니다. 지역별로는 수요가 높은 도심권의 라스트마일(Last Mile) 물류센터가 2곳, 수도권(용인, 이천, 평택, 안성, 고양, 부천) 15곳, 부산권(김해) 2곳 등으로 구성하고 있습니다. 19개 자산 가운데 규모가 가장 큰 고양 물류센터, 안성 1.2 물류센터는 우량 이커머스 기업이 단독 임차 중이며 업종으로 보면 전체 계약면적 중 이커머스 약 60%, 3자물류사 22%, 소비재가 18%를 사용하고 있습니다. 대표적으로 연면적이 20만㎡에 육박하는 고양 물류센터의 경우 이커머스 기업이 100% 임차 중인 풀필먼트(Fulfillment)센터입니다. 최근에는 재계약을 진행 중인 물류센터 임대료를 기존 대비 15~20% 인상하였음에도 불구하고 물류센터 임대율 100%를 기록하였습니다. 이는 향후 수익성의 개선은 물론 2023년 12월 말로 예정되어 있는 만기도래 차입금 차환에 대한 부담도 완화되고 있습니다. 개발, 투자, 임대, 운용관리까지 조직적인 수직 계열화 효과로 기존 임차인과의 재계약에서 좋은 결과를 얻을 수 있었습니다. 이는 최근 시장 내 물류센터 과잉공급 및 가치하락 우려를 불식시켰으며 수익성 개선은 안정적인 배당성향 유지에도 도움을 주어 주주가치 제고를 기대하고 있습니다.

상장 이후 지속적인 물류자산 편입

대한민국은 ESR그룹의 핵심 전략 시장으로 한국의 빠른 이커머스 성장과 한정된 우수 물류자산의 공급이 이러한 전략적 중요성을 증대시키고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 최고 수준의 물류부동산 개발·투자·운영 전문 인력을 보유한 물류부동산의 플랫폼으로서 지속적인 확장성, 우량 임차인네트워크를 보유함으로써 안정적인 임차구조를 확보하고 있습니다. 2020년 국내 최초이자 최대 물류 리츠의 기업공개(IPO)에 이어 2021년에는 상장 리츠 중 최대 규모의 자산 편입을 성공적으로 마무리 짓기도 하였습니다. 또한 ESR켄달스퀘어 리츠는 자산 확대와 함께 2022년 3월 한국 리츠회사 최초로 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia' 지수 편입에 성공하였습니다. FTSE EPRA Nareit 지수는 상장 부동산 회사와 리츠사를 전문적으로 편입시키는 글로벌 부동산과 리츠 전문 지수로 'FTSE 러셀(Russell)'과 EPRA(유럽부동산협회), Nareit(미국리츠협회)가 공동으로 개발한 가장 권위 있는 리츠 관련 지수입니다. FTSE EPRA/NAREIT 지수 편입 후 Passive 자금 유입을 수반한 거래량이 개선되었습니다.

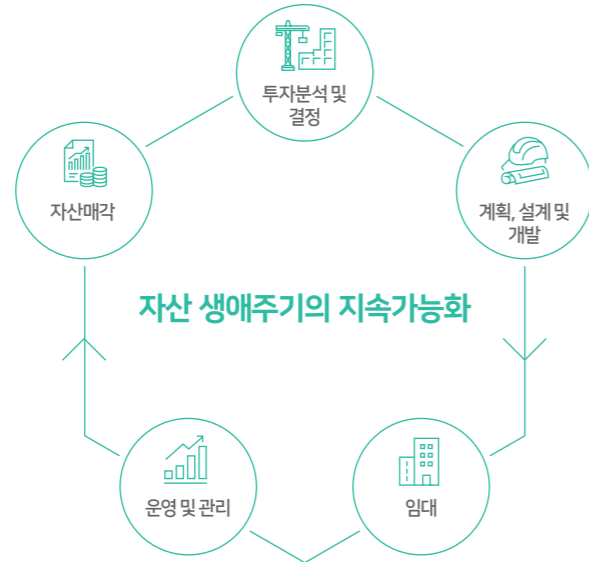
안정적인 경영 성과와 장기 성장성

ESR켄달스퀘어 리츠는 여러 어려운 사업 환경 속에서도 안정적인 기업 경영을 위한 기반을 다지며 좋은 성과를 창출했습니다. 2022년 957억 원의 매출과 463억 원의 순영업이익을 달성하였으며, 주당 270원의 배당금을 분배하였습니다. 이는 글로벌 팬데믹 상황 등으로 인해 어려움이 많았던 국내의 경영 환경에도 불구하고 주주들과의 약속을 지킨 것입니다. 또 한국 상장 리츠사 중 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관인 GRESB로부터 '2022 부동산(Real Estate)' 평가에서 최고 등급인 '5스타'를 획득했습니다. 개발 자산이 아닌 상장 기업 전체가 장기 안정성을 고려하는 ESG 평가기관으로부터 최고 등급을 받은 것은 당사의 독보적인 경영 전략을 증명한 것입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 우수한 자본적정성을 보유하고 있습니다. 총 부채비율 50% 이하이며, 자산담보 장기차입금의 고정금리는 평균 2.5% 수준입니다. 그리고 각 자산별 편입시점에 맞춰 평균 만기는 3.8년이며 구조적으로 적절히 분포되어있습니다. 2022년 스폰서사인 ESR켄달스퀘어가 추가로 지분을 매입함으로써 관계회사들의 합산 지분율이 10.96%가 되었습니다. 리츠 자산관리회사(AMC) 및 스폰서 회사가 상장 리츠의 지분 추가매입을 공시한 것은 국내 21개 상장리츠 중 ESR켄달스퀘어 리츠가 유일합니다. 스폰서의 활발한 지분 매입 행보는 기업 펀더멘탈에 대한 자신감의 표현이며 적극적인 주주가치 제고 및 책임경영 의지를 기대할 수 있습니다. 안정적인 자본구조로 유사시 타인자본을 활용한 재무유동성이 우수하고, 타인자본 활용시 주주 대상 배당수익 증가로 주주가치 제고를 기대하고 있습니다.

ESG Performance

ESG 경영목표

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 부지 선정, 설계 및 시공 등 개발부터 운영에 이르기까지 전 자산 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속가능한 경영을 추구하고 있습니다. ESG 가치를 경영 전반에 앞세우고 ESG 리스크를 효과적으로 관리함으로써 환경 및 이해관계자 모두에게 긍정적인 영향을 미치며 장기적인 가치 상승을 위해 노력하고자 합니다.



ESG 경영 실천

친환경 자산	인간중심	지배구조
<p>우리는 현재의 성과에 만족하지 않고 지속가능한 미래와 환경을 위해 친환경 자산 개발 및 관리에 역량을 집중하고 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지속가능하고 효율적인 운영 • 지속가능건축물 인증 • 기후변화 회복탄력성 • 생물다양성 및 서식지 보호 • 자산 탄력성 및 적응성 • 전략적 입지 	<p>우리는 신뢰를 바탕으로 ESR켄달스퀘어 리츠 임직원, 지역사회, 임차인 등 모든 이해관계자들과 공존공영하는 것을 목표로 합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 안전, 보건 및 웰빙 • 다양성과 포용성 • 지역사회 투자 • 인재 관리 및 개발 • 여성 인재 채용 확대 및 여성 임원 비율 20% 유지 • 이해관계자 참여 	<p>우리는 투명한 지배구조와 책임경영을 바탕으로 기업가치를 더욱 높이고 주주 가치 극대화를 실현해 나가고 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 재무 성과 • Investor Relations • 책임투자 및 금융 • 기업 지배구조 • 리스크 관리 • 정보 공개 및 보고

국내 상장사 최초로 GRESB Five-Star 획득

'GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)'는 부동산 실물 자산 및 운용사를 대상으로 환경에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 평가하는 세계 최고 권위 ESG 평가입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가기관인 'GRESB 2022 Real Estate' 평가에 참여해 최고 등급인 '5스타'(Five-Star)를 기록했습니다. ESR켄달스퀘어 리츠의 7개 물류 포트폴리오(총 19개 보유자산의 연면적 1,205,679m² 중 46% 해당)를 대상으로 받은 첫 평가로

한국 부동산 산업의 지속가능성을 위한 초석을 다졌습니다. GRESB 최고등급 인증은 단순히 물류 자산을 운영해 얻는 효율성 뿐만 아니라 친환경 글로벌 스탠다드에 부합한 ESG이니셔티브를 지켜낸 결과입니다.

또한 스폰서인 ESR켄달스퀘어는 최고 권위의 글로벌 ESG평가 기준인 GRESB 디벨로퍼 평가에서 아시아 전체 산업 부문 1위와 GRESB 최고 등급인 '5스타'를 획득해 아시아 전체 산업 부문 ESG(환경 사회 지배구조) 경영 리더로 선정되었습니다.

ESR켄달스퀘어리츠 (365550 KS) 자리츠 1호

아시아 산업재 부동산 부문 GRESB Five-Star

부천 물류센터(저온)

고양 물류센터

용인 물류센터 1

이천 물류센터 2

이천 물류센터 3

김해 물류센터 1

안성 물류센터 1

ENVIRONMENT

친환경 자산


최근 물류센터 관련 기업과 리츠(REITs·부동산투자회사) 등의 환경·사회·지배구조(ESG) 중요성이 더욱 커지고 있습니다. 투자 수익률뿐만 아니라 시설물의 안정성 등 엄격한 ESG 준수 여부가 물류리츠에 요구되는 중요 투자 기준이 되고 있습니다. 또한 부동산 투자에서 친환경 건축물은 장기적으로 운용 비용 절감과 건물 노후화 문제 해결에 도움이 되고 있습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 양적 성장 뿐만 아니라 ESG 경영을 통해 질적 성장을 강화하고 있습니다. 물류센터 개발 단계부터 환경 친화적으로 짓기 위한 다양한 노력을 하고 있습니다. 고양 물류센터의 경우 물 소비량 절감 시설과 고효율 조명, 에너지 절감형 폐열회수 환기 시스템 등을 갖추었으며 안전 물류센터 2, 3은 용수 사용, 전력 소비 등에서 환경에 끼칠 영향을 최소화하고 있습니다.


주요 포트폴리오 자산은 준공연한이 짧은 최신식 설비와 ESG 설계로 구성되어 있고, 코로나19에 대응하여 물류센터를 안전하고 환경 친화적으로 운영하고자 각종 친환경 ESG 인증을 보유하고 있습니다. 고양 물류센터는 미국 그린빌딩협회의(USGBC)의 친환경 건축물 인증제도(LEED)에서 골드 등급 인증을 획득하였으며, 국내 물류센터 최초로 "WELL Health Safety Rating" 인증을 획득하였습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 운영 및 관리하는 물류창고가 자연 환경에 미치는 영향뿐 아니라 임차인 및 다양한 이해관계자에게도 건강 친화적이고 긍정적인 영향을 미치기 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.

*2022년 11월 30일 기준, 19개 중 13개 자산을 "WELL Health Safety Rating" 재인증 획득


주요 인증




WELL Health-Safety Rating



US Green Building Council LEED Gold



Green Building Certification Grade 2



Building Energy Efficiency Grade 1

고양 물류센터: ESG 주요설비



- ① 물 소비량 절감 시설: 수도설비, 샤워시설, 화장실 등
- ② 고효율 LED 조명
- ③ 에너지 절감형 폐열회수 환기 시스템
- ④ 열 효율성이 높은 설계: Low-E coating windows
- ⑤ 자원 및 소재: 재활용 가능 품목의 저장 및 수집
- ⑥ 프레온가스(염화불화탄소) 무배출
- ⑦ 용수 효율적 부지 설계
- ⑧ 친환경적 대체 교통수단: 자전거 보관소, 카풀
- ⑨ 배기가스 저감 및 연료 효율적 주차공간/카풀 지역

SOCIAL

인간중심



‘행복상자’ 포장 봉사, 사회공헌 프로그램 참여
ESR켄달스퀘어는 SK그룹이 결식아동 문제를 해결하기 위해 주도적으로 결성한 사회공헌 연합체인 ‘행복얼라이언스’와 함께 ‘행복상자’ 포장 프로그램에 참여하였습니다. ESR켄달스퀘어 임직원들은 ‘행복상자’에 영양간식 및 다양한 제품을 담고 정성스럽게 포장하여, 행복얼라이언스를 통해 전국의 결식우려아동 600명에게 전달하였으며 앞으로도 소외 이웃에게 온정을 함께 나눌 예정입니다.



여의도 공원 일대 플로깅 실시
ESR켄달스퀘어 리츠는 ESG 활동의 일환으로 여의도 공원 일대에서 가벼운 조깅과 함께 쓰레기 수거활동을 겸하는 플로깅을 실시했습니다. 환경과 건강을 함께 지키는 플로깅 활동에 많은 임직원들이 함께 참여하였으며 앞으로도 지구와 환경을 생각하는 환경 경영 실천을 위해 다양한 ESG 활동을 펼쳐 나갈 계획입니다.



GOVERNANCE

기업지배구조

기업지배구조 정책

ESR켄달스퀘어 리츠는 부동산투자회사법 제22조의 2에 따라 자산의 투자·운영 업무는 자산관리회사에 위탁하며, 주식발행업무 및 일반적인 사무는 사무수탁회사에 위탁하고 있습니다. 자산관리회사 및 사무수탁회사 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 부동산투자회사법 시행령 제19조(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)에 명시되어 있습니다. 이를 통하여 안정적이고 합리적이며 투명한 경영의 기반이 되는 지배구조를 구축하고자 노력하고 있습니다. 또한, 명목회사로서 부동산투자회사법 제47조(내부통제기준의 제정 등) 제1항에 근거하여 자산관리회사인 켄달스퀘어리츠운용 주식회사가 준법감시인을 두고 내부통제기준·윤리강령을

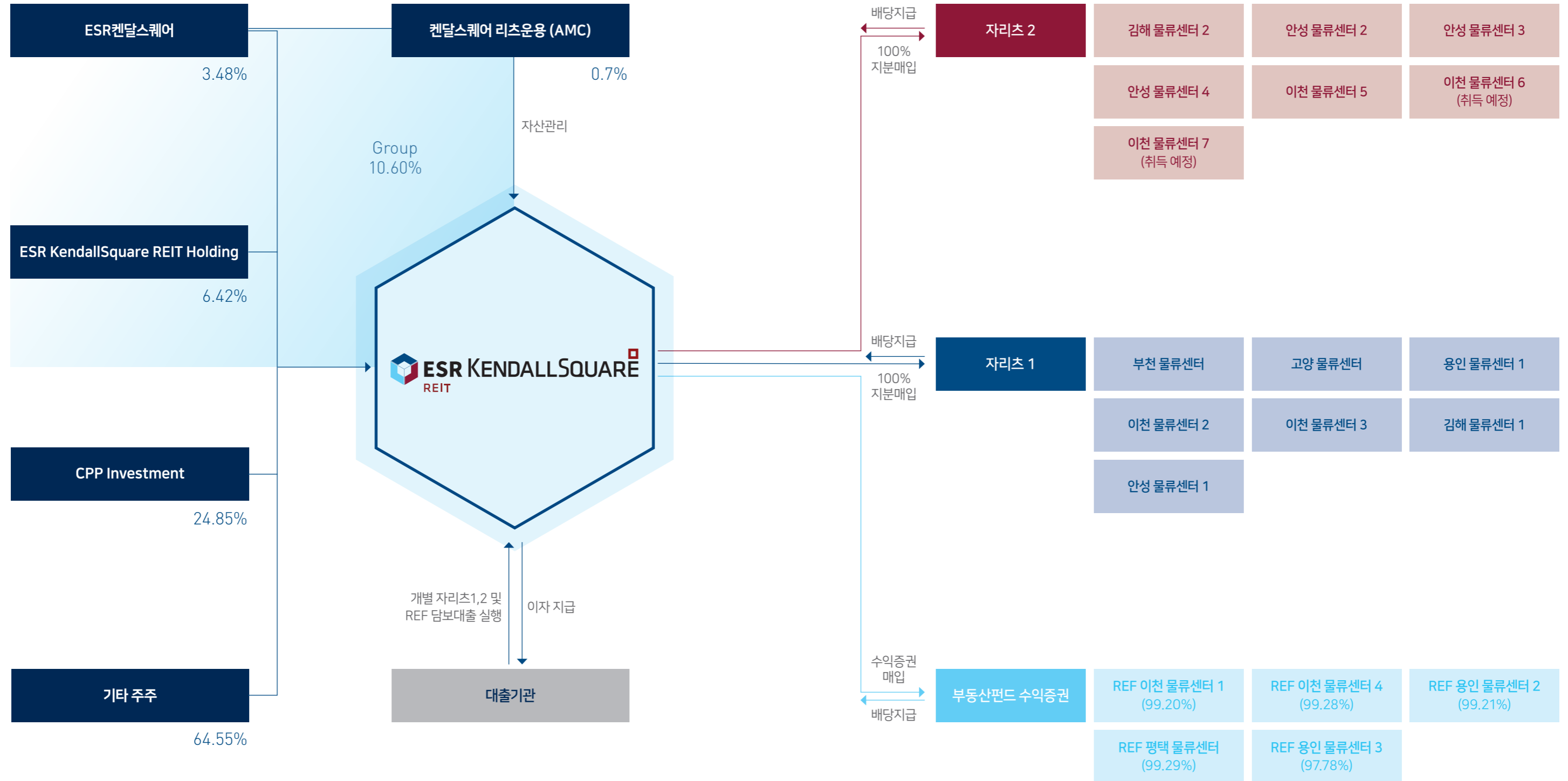
제정하였으며, 리스크관리위원회와 투자심의위원회가 분석 및 검토하는 심의·의결사항을 정해두는 등 준법 및 리스크관리체제를 갖추어 운영하고 있습니다.

기업 고유의 지배구조 특징

ESR켄달스퀘어 리츠는 상법 및 부동산투자회사법에 따라 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다. 주주총회 및 이사의 역할과 권한은 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자 수익률 제고 및 투자자 보호에 만전을 기할 계획입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 정관 제31조 1항에 따라 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 두어야 합니다. 또한 부동산투자회사법

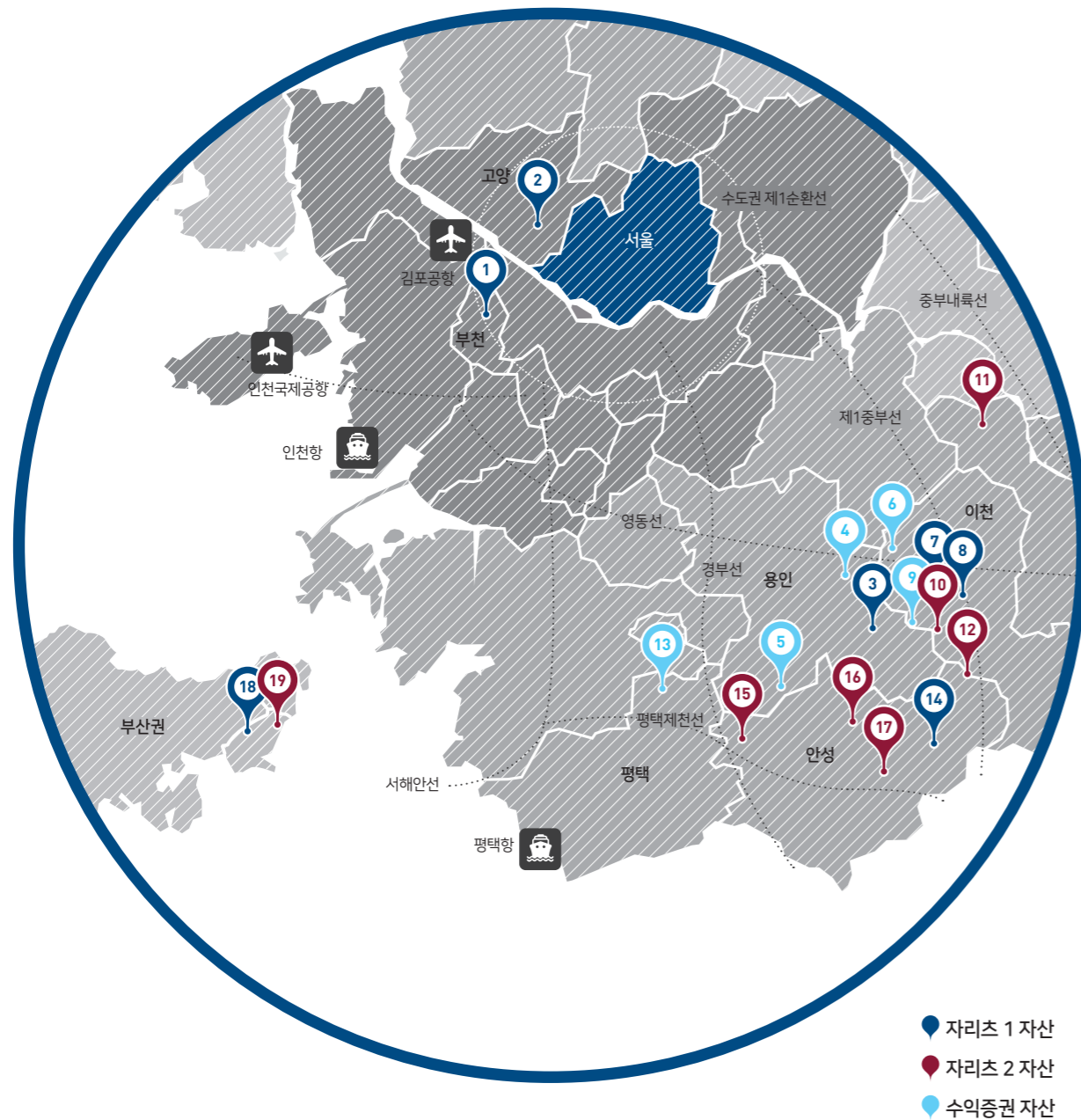
제49조 제1항에 따라 상장회사의 사외이사 선임 의무를 규정한 상법 제542조의8의 적용이 배제되어, 회사는 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회내 위원회는 별도로 두지 않고 있습니다. 현재 회사의 이사회는 총 5인의 이사(대표이사(사내이사) 1인, 기타비상무이사 4인)로 구성되어 있으며, 회사 정관에 따라 이사회 의장은 대표이사입니다. 회사의 대표이사 및 기타 비상무이사 4인은 부동산투자회사법 제14조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다. 회사의 감사 1인은 공인회계사법에 따른 공인회계사로서 부동산투자회사법 제14조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않는 내부감사입니다.

Investment Structure



Portfolio Detail

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 상장 후 수도권 교통 요충지에 집중된 자산을 지속적으로 취득하여 최신식 물류센터 19개(2023년 취득 예정 자산 포함)를 보유하고 있습니다. 이는 축구장 168개에 해당하는 면적으로 국내 최대 규모의 물류 리츠를 운용 중에 있습니다.



지역	연번	포트폴리오 자산	연면적(m ²)	준공 연도
도심권				
	1	부천 물류센터 (저온)	58,264	2019.07
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01
수도권				
	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01
	5	용인 물류센터 3 (BRIC)	43,045	2020.06
	6	이천 물류센터 1	47,653	2017.02
	7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04
	8	이천 물류센터 3	18,421	2018.12
	9	이천 물류센터 4	49,616	2018.06
	10	이천 물류센터 5	84,545	2020.02
	11	이천 물류센터 6*	62,195	2023.01
	12	이천 물류센터 7*	46,041	2023.05
	13	평택 물류센터	43,212	2013.08
	14	안성 물류센터 1	95,265	2020.02
	15	안성 물류센터 2	154,990	2020.06
	16	안성 물류센터 3	63,471	2021.04
	17	안성 물류센터 4	27,040	2021.11
부산권				
	18	김해 물류센터 1	25,733	2000.12
	19	김해 물류센터 2	39,941	2019.12
합계			1,205,679	

*2023년 이천 6,7 자산 편입 예정



BUCHEON COLD 부천저온 물류센터

부천 오정지구 내에 위치한 부천저온물류센터는 총 7개 층, 58,264 m² 규모로 2019년 7월 완공되었습니다. 부천저온물류센터는 수도권 서부지역 교통요충지인 부천 오정물류단지 내 위치하고 있습니다. 또한 서울외곽고속도로, 강변북로, 경인고속도로, 인천국제공항고속도로에 인접하여 서울 뿐 아니라 인천, 부천, 고양, 김포시 등 수도권 주요 도시 접근성이 우수합니다.

위치 경기도 부천시 신흥로 511번길 112 (오정동 801)
 대지면적/연면적 16,659m² / 58,264m²
 임대율/WALE 100% / 4.2년
 준공년월 2019. 07

GOYANG 고양 물류센터

고양원흥지구 내에 위치한 고양로지스틱스파크는 총 7층, 199,678 m² 규모의 현대식 물류 센터로서 2019년 1월 완공 되었습니다. 고양로지스틱스파크는 서울 도심지역, 특히 서북부 및 북부 지역의 대규모 물류 수요를 처리할 수 있는 강북 지역의 가장 큰 도심형 물류센터입니다. 또한 서울외곽 고속도로, 강변북로 및 인천국제공항고속도로에 편리하게 접근할 수 있어 물동량이 큰 택배 및 유통 회사들에게 이상적인 물류창고 입지를 갖추고 있습니다.

위치 경기도 고양시 덕양구 관음대로 570 (원흥동 701) 대지면적/연면적 56,281.1m² / 199,678m²
 임대율/WALE 100% / 6.8년 준공년월 2019. 01



YONGIN 용인 물류센터 1

경기도 용인시에 위치한 용인로지스틱스파크 1는 70,028 m² 규모의 대형 물류 센터입니다. 자연 경사를 이용한 친환경적인 설계를 통하여 전용률을 극대화하였고, 각 층별 직접 접근이 가능합니다. 17번, 325번 국도와 바로 접해 있고, 중부고속도로 및 영동 고속도로를 통하여 전국의 물류 거점으로써 최적화된 입지입니다.

위치 경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120 (가창리 434) 대지면적/연면적 69,963m² / 70,028m²
 임대율/WALE 100% / 3.7년 준공년월 2017.11

YONGIN 용인 물류센터 2

경기도 용인시에 위치한 용인 물류센터 2는 2017년 1월 준공된 43,176 m² 규모의 현대식 상온 물류 센터입니다. 영동고속도로 양지IC에 매우 근접한 위치하고 있어 교외권역 물류센터 중 독보적인 가시성과 교통 근접성을 갖추고 있습니다.

고급 의류 등에 대한 검품/납품 대행 및 상품관리대행을 전문으로 물류서비스업을 영위하는 업체와 장기간의 임대차계약을 체결하였고, 이를 통한 안정적인 임대수입을 창출하는 것이 본건 자산의 특징입니다.

위치 경기도 경기도 용인시 처인구 양지면 양지로 271 (양지리 90-7)
 대지면적/연면적 40,122m² / 43,176m²
 임대율/WALE 100% / 2.2년
 준공년월 2017. 01





YONGIN 용인 물류센터 3

용인 물류센터 3은 경기도 용인시 처인구에 위치한 43,045 m² 규모의 상온 & 저온 복합 물류센터입니다. 2020년 6월 준공된 최신식 복합물류센터로서 상온 물류 수요와 저온 물류 수요 모두 대응 가능합니다. 23번, 306번 국도와 인접해 있고, 경부고속도로를 통해 서울 광역권의 접근에 최적화된 입지입니다.

위치 경기도 용인시 처인구 남사읍 원암로 439
 대지면적/연면적 27,883m² / 43,045m²
 임대율/WALE 100% / 1.8년
 준공년월 2020. 06



ICHEON 이천 물류센터 2

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 2는 2018년 6월 준공된 33,365 m² 규모의 현대식 상온 물류센터입니다. 물류 시장의 핵심권역인 교외 동부권역에 위치하고 있으며, 영동고속도로, 중부고속도로에서 각각 6km 떨어진 핵심 교통 입지를 자랑하는 자산입니다.

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-96 (매곡리 580-1) 대지면적/연면적 26,560m² / 33,365m²
 임대율/WALE 100% / 2.2년 준공년월 2018. 04

ICHEON 이천 물류센터 1

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 1은 연면적 47,653 m², 2F/B1 규모의 현대식 상온 물류 센터입니다. 교외 동부권역에 위치하여 전국 주요 권역에 효율적으로 배송이 가능한 입지에 위치하고 있으며, 영동고속도로와 중부고속도로에 대한 접근성이 뛰어나 물류 관련 화주들이 선호하는 입지를 자랑합니다.

위치 경기도 이천시 마장면 억만리로 140-27 (회곡리 452) 대지면적/연면적 36,105m² / 47,653m²
 임대율/WALE 100% / 1.7년 준공년월 2017. 02



ICHEON 이천 물류센터 3

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 3은 2018년 12월 준공된 18,421 m² 규모의 현대식 상온 물류센터입니다. 물류 시장의 핵심권역인 교외 동부권역에 위치하고 있으며, 영동고속도로, 중부고속도로에서 각각 6km 떨어진 핵심 교통 입지를 자랑하는 자산입니다.

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67 (매곡리 567-46)
 대지면적/연면적 16,265m² / 18,421m²
 임대율/WALE 100% / 2.7년
 준공년월 2018. 12



ICHEON 이천 물류센터 4

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 4는 2018년 6월 준공된 49,616 m² 규모의 현대식 상운 물류센터입니다. 물류 시장의 핵심권역인 교외 동부권역에 위치하고 있으며, 영동고속도로, 중부고속도로의 교통 접근성이 우수한 자산입니다. 또한, 이천 물류센터 4는 장기 책임임대차계약 체결을 통해 현금흐름 안정성이 높은 것이 본 자산의 장점입니다.

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 257-34 (매곡리 976)
대지면적/연면적 39,345m² / 49,616m²
임대율/WALE 100% / 0.7년
준공년월 2018.06



ICHEON 이천 물류센터 6

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 6은 2023년 1월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2023년 내 취득 예정, 62,195 m² 규모의 현대식 상운물류센터입니다. 분당수서간도로와 성남이천로, 중부내륙고속도로 등 교통 접근성이 우수한 자산입니다. 또한, 이천물류센터 6은 준공시점과 동시에 다코넷과 책임임대차계약을 체결하여 즉각적인 수익을 반영할 수 있는 자산입니다.

위치 경기도 이천시 백사면 조음리 250 **대지면적/연면적** 48,290m² / 62,195m²
임대율/WALE 100% / 3.0(E)년 **준공년월** 2023.01

ICHEON 이천 물류센터 5

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 5는 2020년 2월 준공된 84,545 m² 규모의 현대식 상운 & 저운 복합물류센터입니다. 물류 시장의 핵심권역인 교외 동부권역에 위치하고 있으며, 영동고속도로, 중부고속도로의 교통 접근성이 우수한 자산입니다. 또한, 이천물류센터5는 수익성이 좋은 저운창고를 이디야와 장기 임대차계약을 체결한 안정적인 자산입니다.

위치 경기도 이천시 마장면 해월리 423 **대지면적/연면적** 73,278m² / 84,545m²
임대율/WALE 100% / 1년 **준공년월** 2020.02



ICHEON 이천 물류센터 7

2023년 05월 준공 예정으로, 최신식 설비를 갖춘 신축 자산으로 공급될 예정입니다. 자산의 위치는 주요 고속도로와 수도권 권역에서 우수한 접근성을 바탕으로 전국 모든 지역에 배송이 용이하여 투자자와 임차인의 선호도가 높은 권역입니다. [이천IC(영동고속도로)7km(11분), 호법JC(중부고속도로) 14km(16분), 여주JC(중부내륙고속도로) 17km(18분), 판교 52km(47분), GBD 62km(68분) 전 층 램프를 통해 편리한 진출입이 가능하며, 넓은 도크와 하역공간을 보유하고 있습니다. 본 건 자산은 준공과 동시에 전문 물류기업과 5년간 마스터리스를 확보하여, 안정적인 임대수익이 기대됩니다. (임차확약서 발급완료)

위치 경기도 이천시 대월면 부필리 310번지
대지면적/연면적 29,994m² / 현재 설계기준 46,041m²
임대율/WALE 100% / 5.0(E)년
준공예정일 2023.05



ANSEONG 안성 물류센터 1

안성시 죽산면에 위치한 안성 물류센터 1은 총 3개 층, 연면적 95,265 m² 규모로 2020년 2월에 완공 되었습니다.
안성 물류센터 1은 중부고속도로의 일죽 IC, 영동고속도로의 양지 IC와 평택고속도로의 북진천 IC로의 접근이 매우 용이한 지역에 위치합니다. 교통 편의성 외 경기도 권역 대규모 물류개발부지의 부재로 국내외 주요 물류창고 임차인 및 3자 물류업체가 선호하는 위치에 거점을 두고 있습니다.

위치 경기도 안성시 죽산면 녹배길 35 (장능리 35-4)
대지면적/연면적 87,383m² / 95,265m²
임대율/WALE 100% / 2.9년
준공년월 2020. 02



ANSEONG 안성 물류센터 3

안성시 일죽면에 위치한 안성 물류센터 3은 총 6개 층, 연면적 63,471 m² 규모로 2021년 4월에 완공 되었습니다.
안성 물류센터 3은 중부고속도로의 일죽 IC로 접근이 매우 용이한 지역에 위치합니다. 쿠팡과 장기임차계약을 체결을 통해 안정적인 현금흐름을 유지할 수 있는 자산입니다.

위치 경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-10 대지면적/연면적 49,543m² / 63,471m²
임대율/WALE 100% / 4.1년 준공년월 2021. 04

ANSEONG 안성 물류센터 2

안성시 원곡면에 위치한 안성 물류센터 2는 총 5개 층, 연면적 154,990 m² 규모로 2020년 2월에 완공 되었습니다.
안성 물류센터 2는 서안성 IC와는 불과 2km밖에 떨어져 있지 않아, 평택제천고속도로 및 경부고속도로와의 접근이 매우 용이한 지역에 위치해 있습니다.
또한, 임차인 쿠팡의 메가물류센터로서 원곡물류단지내 랜드마크 센터로서 자리매김할 것으로 기대하고 있습니다.

위치 경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915 대지면적/연면적 90,582m² / 154,990m²
임대율/WALE 100% / 3.2년 준공년월 2020. 06



ANSEONG 안성 물류센터 4

안성시 삼죽면에 위치한 안성 물류센터 4는 총 6개 층, 연면적 27,040 m² 규모로 2021년 11월에 완공 되었습니다.
안성 물류센터 4는 중부고속도로의 일죽 IC로 접근이 매우 용이한 지역에 위치합니다.
스마트폰, 가전제품을 취급하는 삼성전자로지텍과 장기임차계약 체결을 통해 안정적인 현금흐름을 유지할 수 있는 자산입니다.

위치 경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3
대지면적/연면적 25,302m² / 27,040m²
임대율/WALE 100% / 4.1년
준공년월 2021. 11



GIMHAE 김해 물류센터 1

김해시 상동면에 위치한 김해 물류센터 1은 총 4개 층, 연면적 25,733 m² 규모의 중형 현대식 물류센터입니다. 김해 물류센터 1은 대한민국 동남권 물류시장에서 물류 기능이 강화되고 있는 김해시에 위치하여, 부산, 창원, 울산, 양산 등 동남권 대형도시의 물류 수요를 처리할 수 있는 핵심 입지를 자랑합니다. 또한 중앙고속도로 상동 IC 인근에 위치함으로써 경남 및 부산 지역 대상 창고 수요기업의 니즈를 충족시킬 수 있을 것으로 기대하고 있습니다.

위치 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 (대감리 5)
 대지면적/연면적 65,775m² / 25,733m²
 임대율/WALE 100% / 3.5년
 준공년월 2000. 12

PYEONGTAEK 평택 물류센터

경기도 평택시에 위치한 평택 물류센터는 각각 2012년 8월, 2017년 5월에 준공된 43,212 m² 규모의 현대식 상온 물류센터입니다. 경부고속도로 오산IC에 근접하게 위치하고 있어 전국권역에 배송이 가능한 입지성을 가지고 있습니다. 인근 반도체 산업단지의 배후 수요 및 수도권 인구의 생필품 등을 판매하는 화주들이 선호하는 자산으로서 다년간 안정적으로 운영되고 있는 것이 본건 자산의 특징입니다.

위치 경기도 평택시 서탄면 수월암리 2021 외
 대지면적/연면적 70,158m² / 43,212m²
 임대율/WALE 100% / 1.4년
 준공년월 2012.08 / 2017.05



GIMHAE 김해 물류센터 2

김해시 상동면에 위치한 김해 물류센터 2는 총 5개 층, 연면적 39,941 m² 규모의 현대식 물류 센터입니다. 김해물류센터 2는 중부고속도로 상동 IC 인근에 위치함으로써 김해1 물류센터와 함께 경남 및 부산 지역 대상 창고 수요기업의 니즈를 충족시킬 수 있을 것으로 기대하고 있습니다. 또한 쿠팡과 임차계약을 체결한 자산으로, 경남지역의 물류 요충지로서 입지를 다질 것으로 기대하고 있습니다.

위치 경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8
 대지면적/연면적 27,068m² / 39,941m²
 임대율/WALE 100% / 0.5년
 준공년월 2019. 12

Market Overview

글로벌 스테그플레이션 우려

전세계적으로 고물가(인플레이션)와 기준금리 인상이 지속되며 경기침체를 동반한 스테그플레이션이 우려되고 있습니다.

2022년 8월 현재 OECD 38개 회원국의 평균 물가인상률은 10.25%로, 1983년(10.5%) 이후 39년만에 최대 상승폭을 기록했습니다. 미국과 한국도 각각 7.7%와 5.7%의 상승률을 기록하는 등 고물가 상황이 지속되고 있습니다.

각국은 고물가 문제를 해결하기 위해 기준금리를 인상하고 있습니다. 미국이 2022년 3월부터 6개월간 3.0%p를 인상했고, 당분간 금리인상 기조를 유지할 것으로 예상됩니다. 한국도 이 같은 흐름을 반영해 1년 사이 기준금리를 2.0%p를 인상했고, 한국은행은 추가인상을 예고하고 있습니다.

고물가와 기준금리 인상은 경제성장률 둔화로 이어지고 있습니다. OECD는 전세계 경제성장률을 2022년 3.1%, 2023년 2.2%로 전망했습니다. 한국 경제성장률도 2022년 2.7%, 2023년 1.8%로 예측했습니다.

OECD 경기선행지수의 하락세가 지속되고 있어 당분간 글로벌 경기둔화 가능성은 높습니다. 러시아-우크라이나 전쟁 장기화와 고물가·고금리 지속, 주요국의 통화 긴축 가속화 등으로 인해 세계 경제는 여전히 침체 리스크를 안고 있습니다.

저온 물류창고 공급과잉 및 거래물량 축소

한국 부동산시장이 경제침체 영향을 받고 있습니다. 기준금리 인상에 따른 대출금리 급상승으로 캡레이트(요구수익률)보다 높은 역 레버리지(Negative Leverage) 상태가 지속되고 있습니다.

고금리가 유지되고 캡레이트가 지속적 상승함에 따라 매매가 하락이 불가피할 것으로 예상됩니다. 가격하락에 따른 매물 철회와 대출 조달 실패에 따른 매입 무산, 리츠만기 연장 통한 매각 연기 물량 증가 등으로 거래물량이 축소가 우려되는 상황입니다.

부동산 개발사업도 순탄치 않을 것으로 전망됩니다. 토지비, 인건비, 자재비 상승과 금리인상이 맞물리며 부동산 개발사업 지연과 사업성 하락이 우려되고 있습니다.

물류센터 투자시장도 물류센터의 과잉 공급과 금리상승에 따른 부담, 이커머스 성장 둔화, 대출·투자 축소 등으로 인해 투자심리가 위축될 전망입니다.

2022년 물류센터 거래 규모는 약 5.7조원으로 전년 대비 32% 감소했습니다. 전반적인 부동산 경기침체와 팬데믹 이후 비대면 거래 감소로 물류센터 투자시장이 위축된 것입니다.

다만, 경쟁력 있는 물류센터에 대한 입차 수요는 여전히 견고해 추후 경기가 안정된다면 물류센터 투자수요도 증가할 것으로 기대하고 있습니다.

물류센터의 대량공급이 계획되어 있지만 실제 공급은 계획대비 저조할 것으로 전망됩니다. 당초 2021년 113만평(전년대비 40% 상승), 2022년 170만평(전년대비 51% 상승), 2023년도 244만평(전년대비 43% 상승)이 공급될 계획이었습니다. 하지만 공사비 증가, 금리상승 등으로 공사 지연 사례가 늘고 있습니다.

실제로 건축허가를 받은 물류센터의 착공률이 저조하게 나타나고 있습니다. 2021년 건축허가분 1년 이내 착공률이 36%로 조사되었지만, 2022년에는 85%로 급격하게 높아졌습니다.

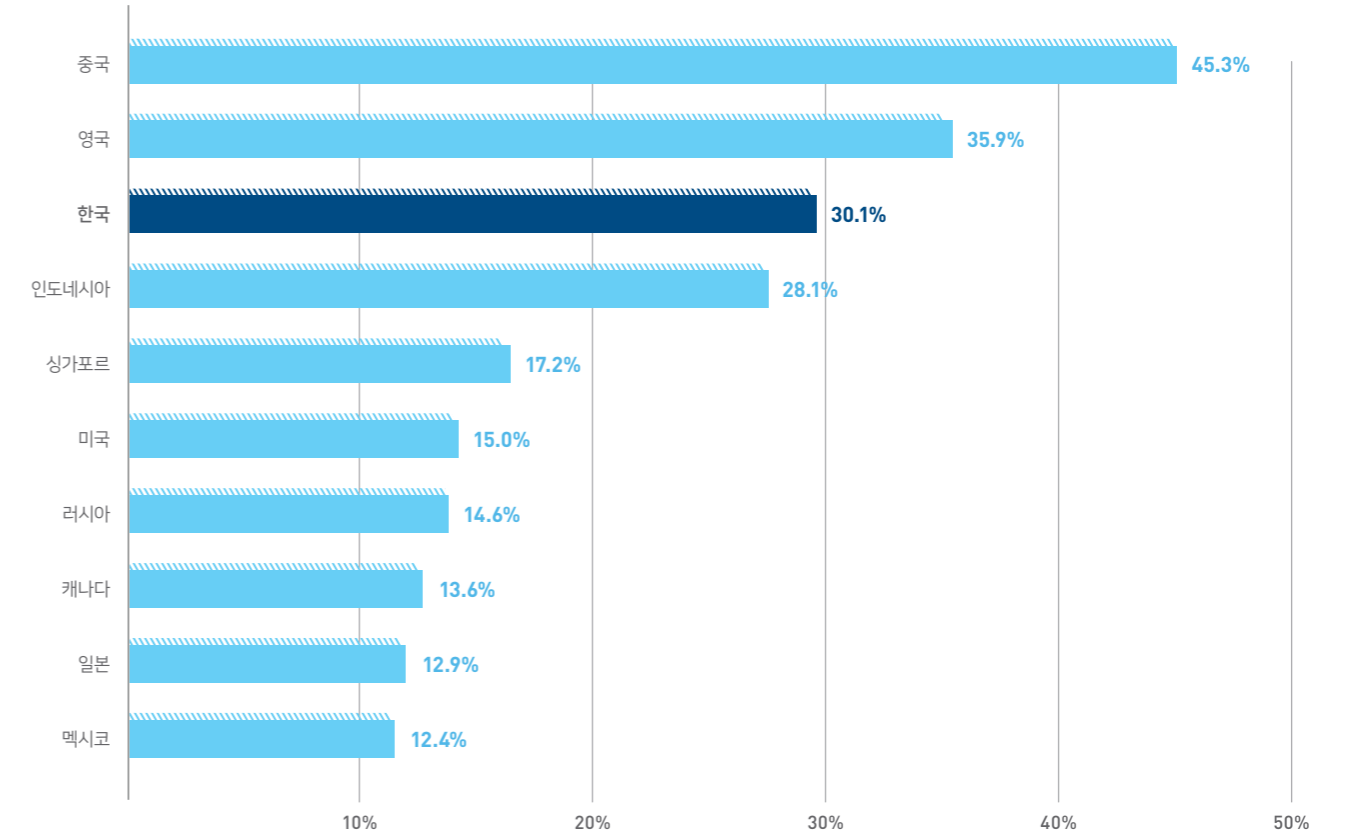
초우량 입차기업과 재계약 성공 및 임대료 인상으로 수익성 개선

이 같은 어려운 상황에도 ESR켄달스퀘어 리츠는 우량 입차인과 재계약을 체결해 주목받고 있습니다. 재계약 물류센터 임대료를 기존 대비 15~20% 인상해 수익성도 개선되고 있습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 최고 수준의 물류부동산 개발, 투자, 임대, 운용 전문 인력의 활동으로 19개에 달하는 우량 물류센터가 독보적인 입지(평균 IC거리: 4km)에 위치하고 있어 임대료 협상에서 우위를 점하고 있습니다.

이러한 수직계열화 효과가 많은 입차인들에게 높은 만족도를 선사해 임대료 인상에도 불구하고 임대 재계약율 100%라는 좋은 성과로 나타나고 있습니다.

주요 국가별 총 리테일 시장 중 이커머스 비중



참고 디바이스를 통해서만 인터넷을 사용하여 주문한 제품 또는 서비스를 포함하며 지불 또는 이행 방법에 관계없이 여행 및 이벤트 티켓, 청구서 지불, 세금 또는 송금과 같은 지불은 제외. 출처 eMarketer, 2022년 6월

주요 국가별 이커머스 물류 매출 (과거 및 미래 추정치)

핵심 국가	2019	2020	2025 (전망치)	2019-2025 연평균성장률(CAGR)	2020-2025 연평균성장률(CAGR)
중국	107,223	128,740	226,963	20.1%	12.0%
미국	104,112	139,247	186,400	33.7%	6.0%
일본	13,236	15,699	20,991	18.6%	6.0%
한국	10,413	13,198	18,724	26.7%	7.2%
호주	3,551	4,807	6,462	35.4%	6.1%
홍콩	731	962	1,457	31.7%	8.6%
싱가포르	362	591	959	63.4%	10.2%
말레이시아	334	501	981	49.8%	14.4%

출처 트랜스포트 인텔리전스(Transport Intelligence) 2021년 6월 자료 (단위: 미화 100만 달러)

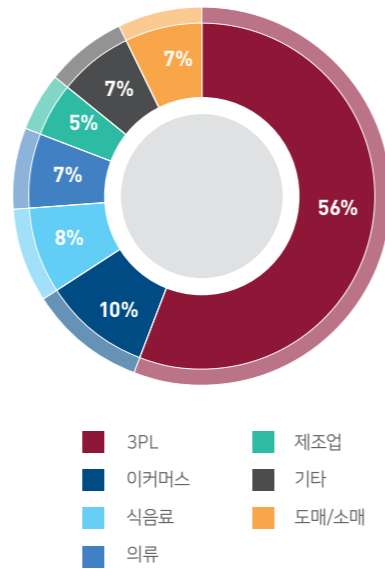
2023년 임대차 만기 면적은 약 6만 평입니다. 이는 전체 보유 물류센터 임대 가능면적의 약 20% 정도입니다. 글로벌 스포츠 의류전문 업체 및 글로벌 코스메틱 기업 등 초우량 임차기업들이 재계약 대상이며 현재 공실률 0% 수준을 유지하고 있습니다.

국내 최대 전자상거래 플랫폼인 쿠팡과 국내외 3자 물류업체 등 초우량 기업들과 임차계약을 맺고 있어 상대적으로 안정적입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 기회주의적 투자(opportunistic Investment)보다는 지속가능을 경영을 목표로 장기적인 측면 관점으로 투자를 하고 있으며, 이에 타 물류부동산투자회사보다 견고한 자본 구조를 가지고 있습니다.

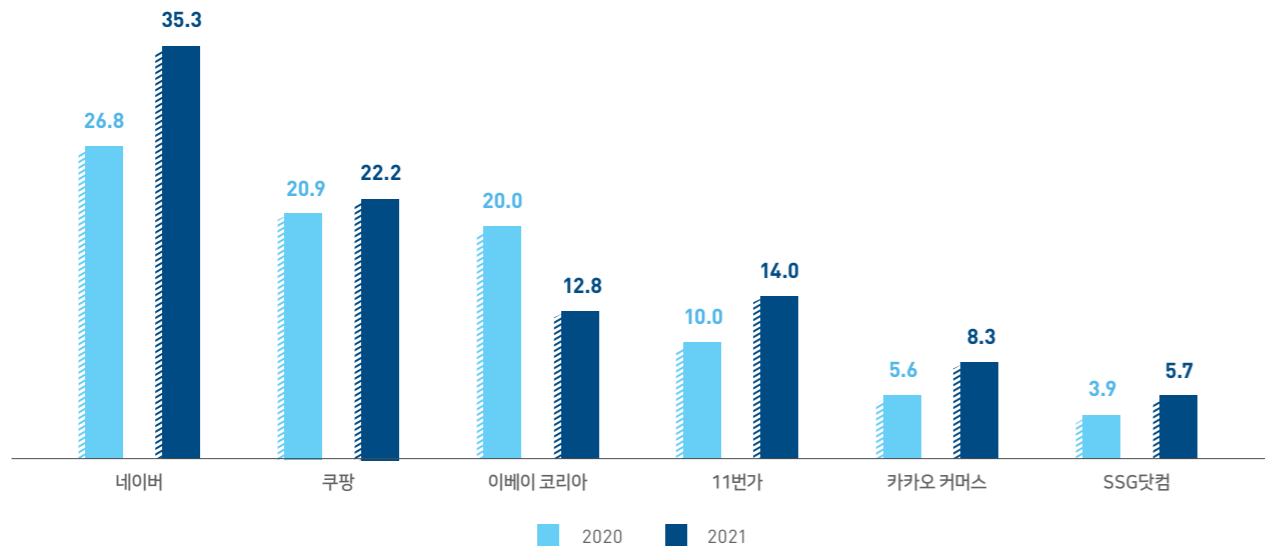
또한 물류센터 임대면적 90% 이상을 상대적으로 리스크가 낮은 상온으로 구축한 점도 강점입니다. 상온창고는 임대 수요가 확대되고 있는데 데 반해 공사비 상승 등으로 추가 공급은 오히려 지연되고 있는 상황입니다. 고객의 수요가 견고한 만큼 시장 인플레이션을 반영한 임대료 상승도 기대할 수 있습니다.

수도권역내 물류 센터 임차인 산업 별 분류, (2021년 1분기 기준)

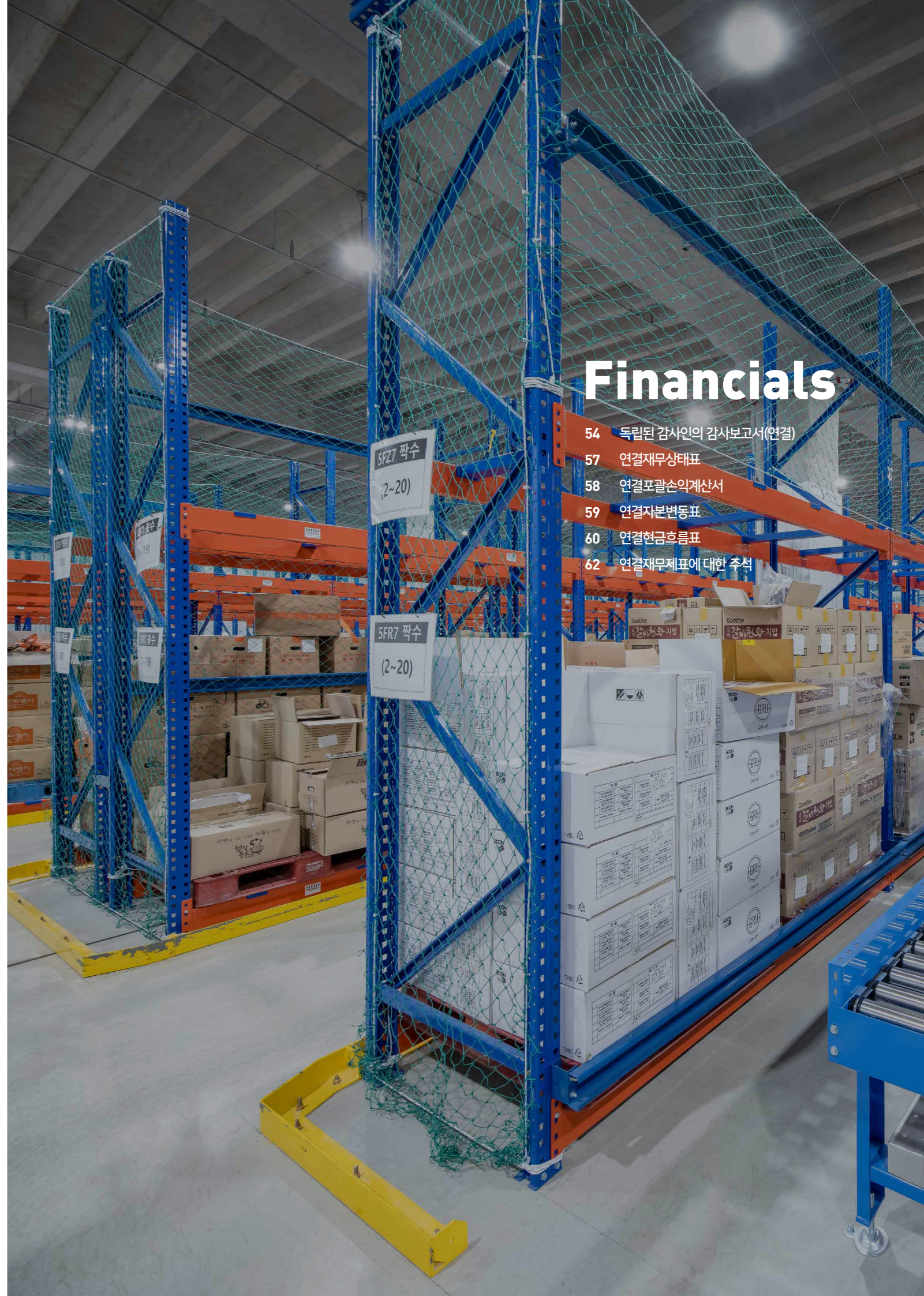


출처
2021년 1분기 공공데이터, 기업보고서, 현장방문 및 업계정보원으로부터 입수한 정보를 종합하여 산출된 임차인 수를 바탕으로 한 JLL 리서치 추정치. A등급 주식을 기반으로 구성됨. 카테고리별 임차인은 다음과 같음: 3PL(CJ대한통운, 롯데글로벌로지스, LX판토스), 이커머스(쿠팡, 지마켓, 11번가), 소매(이마트, 홈플러스, GS리테일, 코스트코, 다이소), 제조(BMW, 아디다스, 사조, 오투기)

온라인 쇼핑 플랫폼 GMV 추정치 (KRW 1 Trillion)



출처 SK 텔레콤 2020년 2021년 추정치, 이베스트투자증권



Financials

- 54 독립된 감사인의 감사보고서(연결)
- 57 연결재무상태표
- 58 연결포괄손익계산서
- 59 연결자본변동표
- 60 연결현금흐름표
- 62 연결재무제표에 대한 주석

독립된 감사인의 감사보고서

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
이사회 및 주주 귀중



감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사 및 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2022년 11월 30일과 2022년 5월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다. 우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2022년 11월 30일과 2022년 5월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 연결재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 연결회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임들을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

핵심감사사항

핵심감사사항은 우리의 전문가적 판단에 따라 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들입니다. 해당 사항들은 연결재무제표 전체에 대한 감사의 관점에서 우리의 의견형성 시 다루어졌으며, 우리는 이런 사항에 대하여 별도의 의견을 제공하지는 않습니다.

(1) 임대료 수익의 발생사실

핵심감사사항으로 결정 된 이유

재무제표에 대한 주석 18에 기술된 바와 같이, 연결회사 영업수익의 약 96% 를 차지하는 임대료수익은 고객과의 계약 및 거래조건에 따라 수익인식 금액을 인식하고 있습니다. 따라서 우리는 임대료수익의 발생사실과 관련하여 유의적인 위험이 있는 것으로 판단하고 이 영역에 관심을 기울였습니다.

핵심감사사항목이 감사에서 다루어진 방법

핵심감사사항목에 대응하기 위하여 우리는 다음의 감사절차를 수행하였습니다.

- 연결회사의 수익인식기준 관련 회계정책의 합리성 확인
- 임대료수익의 전기 대비 당기 분석적 검토 및 월별 추세 분석을 통하여 비정상적인 상황이 존재하는지 확인
- 표본으로 추출된 임대료수익의 임대계약서의 거래 조건에 따라 임대료수익으로 인식 해야할 금액의 재계산 절차 및 포괄손익계산서 상 임대료수익과의 차이 검토
- 표본으로 추출된 임대료수익 거래에 대한 계약체결, 수익금액 계산/결정, 대금 입금 및 회계처리에 대한 입증감사절차

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 한국채택국제회계기준에 따라 이 연결재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 연결재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 연결재무제표를 작성할 때, 연결회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 연결재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적절성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.
- 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.
- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.
- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

독립된 감사인의 감사보고서

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

또한, 우리는 독립성 관련 윤리적 요구사항들을 준수하고, 우리의 독립성 문제와 관련된다고 판단되는 모든 관계와 기타사항들 및 해당되는 경우 관련 제도적 안전장치를 지배기구와 커뮤니케이션한다는 진술을 지배기구에게 제공합니다.

우리는 지배기구와 커뮤니케이션한 사항들 중에서 당기 연결재무제표감사에서 가장 유의적인 사항들을 핵심감사사항으로 결정합니다. 법규에서 해당 사항에 대하여 공개적인 공시를 배제하거나, 극히 드문 상황으로 우리가 감사보고서에 해당 사항을 기술함으로 인한 부정적 결과가 해당 커뮤니케이션에 따른 공익적 효익을 초과할 것으로 합리적으로 예상되어 해당 사항을 감사보고서에 커뮤니케이션해서는 안 된다고 결론을 내리는 경우가 아닌 한, 우리는 감사보고서에 이러한 사항들을 기술합니다.

이 감사보고서의 근거가 된 감사를 실시한 업무수행이사는 공인회계사 이준우 입니다.

서울특별시 용산구 한강대로 100
삼일회계법인
대표이사 윤훈수
2023년 2월 13일



연결재무상태표

제6(당)기 2022년 11월 30일 현재
제5(전)기 2022년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	주석	제6(당)기	제5(전)기
(단위 : 원)			
자산			
I. 유동자산		57,488,685,197	56,713,691,888
1. 현금및현금성자산	4,22,23	31,103,100,434	33,920,832,610
2. 단기금융상품	5,6,22,23	-	63,408,806
3. 기타금융자산	7,22,23	23,751,590,848	20,678,104,812
4. 기타유동자산	8	1,773,113,629	1,885,114,620
5. 당기법인세자산		860,880,286	166,231,040
II. 비유동자산		2,196,393,319,600	2,211,329,931,990
1. 장기금융상품	6,22,23	42,218,793,453	42,218,512,733
2. 관계기업투자	9	205,769,671,169	204,689,464,276
3. 투자부동산	10	1,947,771,055,034	1,960,977,509,297
4. 유형자산		86,741,918	96,969,863
5. 무형자산		4,058,026	4,058,026
6. 기타비유동금융자산	7,22,23	543,000,000	3,343,417,795
자산 총계		2,253,882,004,797	2,268,043,623,878
부채			
I. 유동부채		18,247,844,389	15,755,494,072
1. 기타금융부채	11,22,23	16,132,537,241	13,107,188,659
2. 기타유동부채	12	2,115,307,148	2,648,305,413
II. 비유동부채		1,100,840,692,418	1,101,703,017,572
1. 장기차입금	13,22,23	1,062,285,032,142	1,060,285,280,740
2. 기타비유동금융부채	11,22,23	35,201,826,651	37,609,993,805
3. 기타비유동부채	12	3,353,833,625	3,807,743,027
부채 총계		1,119,088,536,807	1,117,458,511,644
자본			
지배기업소유주에게 귀속되는 자본		1,134,793,467,990	1,150,585,112,234
I. 자본금	14	213,089,000,000	213,089,000,000
II. 기타불입자본	14	900,186,631,606	900,186,631,606
III. 이익잉여금	15	21,517,836,384	37,309,480,628
자본총계		1,134,793,467,990	1,150,585,112,234
부채 및 자본 총계		2,253,882,004,797	2,268,043,623,878

이 감사보고서는 감사보고서일(2023년 2월 13일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

연결포괄손익계산서

제6(당)기 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전)기 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	주석	(단위 : 원)	
		제6(당)기	제5(전)기
I. 영업수익	18	49,006,142,346	46,743,296,752
II. 영업비용	19	26,456,797,054	22,953,696,052
III. 영업이익		22,549,345,292	23,789,600,700
IV. 영업외수익		5,948,511,526	22,082,065,871
금융수익	20,23	628,242,226	241,706,147
기타수익	21	277,510,151	72,732,652
지분법이익	9	5,042,759,149	21,767,627,072
V. 영업외비용		15,735,575,062	15,696,395,089
금융비용	20,23	15,648,941,838	15,696,395,082
기타비용	21	86,633,224	7
VI. 법인세비용차감전순이익		12,762,281,756	30,175,271,482
법인세비용	16	-	-
VII. 당기순이익		12,762,281,756	30,175,271,482
지배기업주주지분		12,762,281,756	30,175,271,482
VIII. 기타포괄이익		-	-
IV. 총포괄이익		12,762,281,756	30,175,271,482
지배기업주주지분		12,762,281,756	30,175,271,482
기본및희석주당순이익	17	60	146

연결자본변동표

제6(당)기 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전)기 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	(단위 : 원)				합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금 (결손금)	비지배자본	
2021.12.01(전기초)	143,259,000,000	541,103,130,210	16,494,915,146	3,500,010,000	704,357,055,356
유상증자	69,830,000,000	372,193,900,000	-	-	442,023,900,000
신주발행비용	-	(3,274,398,604)	-	-	(3,274,398,604)
기타불입자본 이입액	-	(9,836,000,000)	9,836,000,000	-	-
배당	-	-	(19,196,706,000)	-	(19,196,706,000)
당기순이익	-	-	30,175,271,482	-	30,175,271,482
비지배자본의 감소	-	-	-	(3,500,010,000)	(3,500,010,000)
2022.05.31(전기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	37,309,480,628	-	1,150,585,112,234
2022.06.01(당기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	37,309,480,628	-	1,150,585,112,234
배당	-	-	(28,553,926,000)	-	(28,553,926,000)
당기순이익	-	-	12,762,281,756	-	12,762,281,756
2022.11.30(당기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	21,517,836,384	-	1,134,793,467,990

연결현금흐름표

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
 제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	(단위 : 원)	
	제6(당기)	제5(전기)
I. 영업활동현금흐름	25,953,899,027	21,295,221,824
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	35,508,505,894	38,079,742,637
(1) 당기순이익	12,762,281,756	30,175,271,482
(2) 조정	23,051,792,064	6,217,662,967
유형자산 감가상각비	10,227,945	5,030,137
투자부동산 감가상각비	13,767,305,001	13,066,668,307
이자비용	15,648,941,838	15,696,395,082
잡손실	86,527,759	-
이자수익	(628,242,226)	(241,706,147)
기타수익	(513,148,104)	(491,097,340)
자산수증이익	(277,061,000)	-
잡이익	-	(50,000,000)
지분법이익	(5,042,759,149)	(21,767,627,072)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동	(305,567,926)	1,686,808,188
미수금의 증가	(19,096,529)	(254,906,746)
미수수익의 증가	(531,380,836)	(897,202,514)
선급비용의 감소(증가)	112,000,991	(645,890,182)
부가세대금금의 감소	-	4,188,153,404
선수수익의 증가	-	1,099,078,150
미지급금의 증가(감소)	198,001,202	(2,260,717,795)
미지급비용의 감소	(451,000)	-
예수금의 증가(감소)	(120,445,170)	113,332,718
부가세예수금의 증가	55,803,416	344,961,153
2. 이자의 수취	71,203,134	551,950,935
3. 법인세의 환급(납부)	(694,649,246)	768,628,040
4. 이자의 지급	(13,229,559,210)	(19,162,234,074)
5. 배당금의 루취	4,298,398,455	1,057,134,286
II. 투자활동현금흐름	(217,705,203)	(811,294,751,401)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	66,084,535	53,794,001,738
단기금융상품의 감소	66,084,535	53,150,701,738
기타보증금의 감소	-	643,300,000
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(283,789,738)	(865,088,753,139)
장기금융상품의 증가	-	(15,502,258,800)
단기금융상품의 증가	-	(53,214,110,544)
단기대여금의 증가	-	(15,000,000,000)

과목	(단위 : 원)	
	제6(당기)	제5(전기)
관계기업투자의 취득	-	(5,258,158,846)
투자부동산(토지)의 취득	-	(204,442,834,776)
투자부동산(건물)의 취득	-	(558,804,315,616)
투자부동산(건설중인자산)의 취득	(283,789,738)	(12,222,074,557)
유형자산의 취득	-	(102,000,000)
기타보증금의 증가	-	(543,000,000)
III. 재무활동현금흐름	(28,553,926,000)	800,401,378,057
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	928,805,849,357
유상증자	-	442,023,900,000
단기차입금의 증가	-	52,771,182,957
장기차입금의 증가	-	418,000,000,000
임대보증금의 증가	-	16,010,766,400
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(28,553,926,000)	(128,404,471,300)
배당금의 지급	(28,553,926,000)	(19,196,706,000)
단기차입금의 상환	-	(80,914,713,476)
장기차입금의 상환	-	(20,000,000,000)
임대보증금의 감소	-	(1,518,643,220)
신주발행비용	-	(3,274,398,604)
비지배지분의 감소	-	(3,500,010,000)
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)	(2,817,732,176)	10,401,848,480
V. 기초의 현금및현금성자산	33,920,832,610	23,518,984,130
VI. 기말의 현금및현금성자산	31,103,100,434	33,920,832,610

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")와 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 일괄하여 "연결회사")를 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

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

보고기간말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	13,684,437	6.42%
이에스알켄달스퀘어(주)	7,416,276	3.48%
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,487,438	0.70%
CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	52,952,822	24.85%
기타주주	137,548,027	64.55%
합계	213,089,000	100.00%

(2) 종속기업의 개요

1) 종속기업의 현황

당기말 및 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

회사명	영업소재지	주요영업활동	지분율(%)	
			당기말	전기말
이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%
이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

보고기간말 종료일 현재 연결대상 종속기업의 재무정보 요약은 다음과 같습니다.

① 당기

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,166,470,369	650,520,131	515,950,238	30,276,392	6,603,232	6,603,232
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	869,990,031	468,434,447	401,555,584	18,729,750	1,424,670	1,424,670

② 전기

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,176,259,150	649,687,452	526,571,698	30,199,720	8,762,008	8,762,008
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	875,860,018	467,632,244	408,227,774	16,543,577	657,932	657,932

2. 중요한 회계정책

다음은 연결재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책입니다. 이러한 정책은 별도의 언급이 없다면, 표시된 회계기간에 계속적으로 적용됩니다.

2.1 재무제표 작성기준

연결회사의 연결재무제표는 한국채택국제회계기준(이하 기업회계기준)에 따라 작성되었습니다. 한국채택국제회계기준은 국제회계기준위원회("IASB")가 발표한 기준서와 해석서 중 대한민국이 채택한 내용을 의미합니다.

연결재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

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

한국채택국제회계기준은 재무제표 작성 시 중요한 회계추정의 사용을 허용하고 있으며, 회계정책을 적용함에 있어 경영진의 판단을 요구하고 있습니다. 보다 복잡하고 높은 수준의 판단이 필요한 부분이나 중요한 가정 및 추정이 필요한 부분은 주석3에서 설명하고 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
 제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 연결회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결회사는 2022년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 리스이용자는 비슷한 상황에서 특성이 비슷한 계약에 실무적 간편법을 일관되게 적용해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1103호 '사업결합' 개정 - 개념체계의 인용

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(3) 기업회계기준서 제1016호 '유형자산' 개정 - 의도한 사용 전의 매각금액

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1037호 '충당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행에 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(5) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초 채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

2.2.2 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2024년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

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

(4) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - 단일거래에서 생기는 자산과 부채에 대한 이연법인세

자산 또는 부채가 최초로 인식되는 거래의 최초 인식 예외 요건에 거래시점 동일한 가산할 일시적차이와 차감할 일시적차이를 발생시키지 않는 거래라는 요건을 추가하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고 보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 제정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(6) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' - 행사가격 조정 조건이 있는 금융부채 평가손익 공시

발행자의 주가 변동에 따라 행사가격이 조정되는 조건이 있는 금융상품의 전부나 일부가 금융부채로 분류되는 경우 그 금융부채의 장부금액과 관련 손익을 공시하도록 하였습니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

2.3 연결재무제표

① 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 지배기업이 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력을 행사하는 기업입니다. 종속기업에 대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

연결회사를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래와 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

② 내부거래제거

연결회사 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결회사의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

③ 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주지분과는 구분하여 표시하고 있습니다. 당기순이익과 기타포괄손익의 각 구성요소는 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속되며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

④ 지배기업의 종속기업 소유지분 변동

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 지배기업의 소유지분 변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 이러한 상황에서 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

⑤ 관계기업

관계기업은 연결회사가 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 연결회사와 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결회사의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 관계기업의 손실 중 연결회사의 지분이 관계기업에 대한 투자지분(순투자의 일부)을 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결회사의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결회사에 법적·의제의무가 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우 그 금액까지만 손실과 부채로 인식합니다.

또한 관계기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다. 연결회사는 지분법을 적용하기 위하여 관계기업의 재무제표를 이용할 때, 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결회사가 적용하는 회계정책과 동일한 회계정책이 적용되었는지 검토하여 필요한 경우 관계기업의 재무제표를 조정합니다.

2. 4 현금및현금성자산

연결회사는 취득일로부터 만기일이 3개월 이내인 투자자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다. 지분상품은 현금성자산에서 제외되나, 상환일이 정해져 있고 취득일로부터 상환일까지의 기간이 단기간 우선주와 같이 실질적인 현금성자산인 경우에는 현금성자산에 포함됩니다.

2. 5 금융자산

연결회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산
- 기타포괄손익-공정가치 금융자산
- 상각후원가 측정 금융자산

① 분류

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다. 공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 연결회사는 금융자산을 관리하는 사업 모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

② 측정

연결회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용 처리합니다. 내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

· 채무상품

금융자산의 후속적인 측정은 금융자산의 계약상 현금흐름 특성과 그 금융자산을 관리하는 사업모형에 근거합니다. 연결회사는 채무상품을 다음의 세 범주로 분류합니다.

i) 상각후원가

계약상 현금흐름을 수취하기 위해 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 자산은 상각후원가로 측정합니다. 상각후원가로 측정하는 금융자산으로서 위험회피관계의 적용 대상이 아닌 금융자산의 손익은 해당 금융자산을 제거하거나 손상할 때 당기손익으로 인식합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다.

ii) 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유하고, 계약상 현금흐름이 원리금만으로 구성되어 있는 금융자산은 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다. 손상차손(환입)과 이자수익 및 외환손익을 제외하고는, 공정가치로 측정하는 금융자산의 평가손익은 기타포괄손익으로 인식합니다. 금융자산을 제거할 때에는 인식한 기타포괄손익누계액을 자본에서 당기손익으로 재분류합니다. 유효이자율법에 따라 인식하는 금융자산의 이자수익은 '금융수익'에 포함됩니다. 외환손익은 '기타수익 또는 기타비용'으로 표시하고 손상차손은 '기타비용'으로 표시합니다.

iii) 당기손익-공정가치측정 금융자산

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

③ 손상

연결회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타 금융자산은 채무불이행 위험이 낮고 단기간 내에 계약상 현금흐름을 지급할 수 있는 발행자의 충분한 능력이 있는 경우 신용위험이 낮은 것으로 간주합니다. 따라서 손실충당금은 12개월 기대신용손실로 인식하였습니다.

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품은 국공채, 회사채와 할인 대상이 되는 매출채권을 포함합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 손실충당금은 당기손익에 인식되고 공정가치평가손실로 기타포괄손익에 인식되었을 금액을 감소시킵니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

④ 인식과 제거

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 매매일에 인식하거나 제거합니다. 금융자산은 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나 금융자산을 양도하고 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 경우에 제거 됩니다. 연결회사가 금융자산을 양도한 경우라도 채무자의 채무불이행시의 소구권 등으로 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 연결회사가 보유하는 경우에는 이를 제거하지 않고 그 양도자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

⑤ 금융상품의 상계

금융자산과 부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행가능한 상계권리를 현재 보유하고 있고, 순액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할 의도를 가지고 있을 때 상계하여 재무상태표에 순액으로 표시합니다. 법적으로 집행가능한 상계권리는 미래사건에 좌우되지 않으며, 정상적인 사업과정의 경우와 채무불이행의 경우 및 지급불능이나 파산의 경우에도 집행가능한 것을 의미합니다.

2. 6 비금융자산의 손상

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

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

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

2. 7 금융부채

① 분류및측정

당기손익-공정가치 측정 금융부채, 금융보증계약, 금융자산의 양도가 제거조건을 충족하지 못하는 경우에 발생하는 금융부채를 제외한 모든 비파생금융부채는 상각후원가로 측정하는 금융부채로 분류되고 있습니다.

② 제거

금융부채는 계약상 의무가 이행, 취소 또는 만료되어 소멸되거나 기존 금융부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에 재무상태표에서 제거됩니다. 소멸하거나 제3자에게 양도한 금융부채의 장부금액과 지급한 대가(양도한 비현금자산이나 부담한 부채를 포함)의 차액은 당기손익으로 인식합니다.

2. 8 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가가거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채는 단기매매항목에 해당합니다.

- 주로 단기간에 재매입할 목적으로 부담하는 경우
- 최초 인식시점에 공동으로 관리하는 특정 금융상품 포트폴리오의 일부로 운용 형태가 단기적 이익 획득 목적이라는 증거가 있는 경우
- 파생상품 (금융보증계약인 파생상품이나 위험회피항목으로 지정되고 효과적인 파생상품은 제외)

다음의 경우 단기매매항목이 아니거나 또는 사업결합의 일부로 취득자가 지급하는 조건부 대가가 아닌 금융부채는 최초 인식시점에 당기손익인식항목으로 지정할 수 있습니다.

- 당기손익인식항목으로 지정함으로써, 지정하지 않았더라면 발생할 수 있는 측정이나 인식상의 불일치를 제거하거나 상당히 감소시킬 수 있는 경우
- 금융부채가 연결회사의 문서화된 위험관리나 투자전략에 따라 금융상품집합(금융자산, 금융부채 또는 금융자산과 금융부채의 조합으로 구성된 집합)의 일부를 구성하고, 공정가치 기준으로 관리하고 그 성과를 평가하며, 그 정보를 내부적으로 제공하는 경우
- 금융부채가 하나 이상의 내재파생상품을 포함하는 계약의 일부를 구성하고 기업회계기준서 제1109호에 따라 합성계약 전체(자산 또는 부채)를 당기손익인식항목으로 지정할 수 있는 경우

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다. 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실은 '금융비용'으로 인식하고 있습니다.

그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

당기손익-공정가치측정항목으로 지정된 금융보증계약에서 발생한 손익은 당기손익으로 인식합니다.

공정가치는 주석 23에서 설명하고 있는 방법에 따라 결정됩니다.

2. 9 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다.

연결회사의 유형자산은 비품으로 추정 경제적 내용연수(5년)동안 정액법으로 상각됩니다.

유형자산의 감가상각방법과 잔존가치 및 경제적 내용연수는 매 회계연도 말에 재검토되고 필요한 경우 추정의 변경으로 조정됩니다.

2. 10 투자부동산

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

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

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

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

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

2. 11 차입원가

적격자산을 취득 또는 건설하는데 발생한 차입원가는 해당 자산을 의도된 용도로 사용할 수 있도록 준비하는 기간 동안 자본화되고, 적격자산을 취득하기 위한 특정목적차입금의 일시적 운용에서 발생한 투자수익은 당 회계기간 동안 자본화 가능한 차입원가에서 차감됩니다. 기타 차입원가는 발생기간에 비용으로 인식됩니다.

2. 12 납입자본

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

2. 13 수익

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

2. 14 금융수익과 비용

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

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

2. 15 법인세

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

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

2. 16 재무제표 승인

연결회사의 재무제표는 2023년 1월 12일자로 이사회에서 승인됐으며, 2023년 2월 24일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 연결회사의 회계정책을 적용하기 위해 판단이 요구됩니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 회계추정의 결과가 실제 결과와 동일한 경우는 드물 것이므로 중요한 조정을 유발할 수 있는 유의적인 위험을 내포하고 있습니다.

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 다음과 같습니다. 일부 항목에 대한 유의적인 판단 및 추정에 대한 추가적인 정보는 개별 주석에 포함되어 있습니다.

“코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)”의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 연결회사의 재무상태와 재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

연결재무제표 작성시 사용된 중요한 회계추정 및 가정은 COVID-19에 따른 불확실성의 변동에 따라 조정될 수 있으며, COVID-19로 인하여 연결회사의 사업, 재무상태 및 경영성과 등에 미칠 궁극적인 영향은 현재 예측할 수 없습니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
보통예금	31,103,100	33,920,833

5. 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 단기금융상품의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
보통예금(*)	-	63,409

(*) 당기 질권이 해제됨에 따라 현금및현금성자산으로 재분류하였습니다.

6. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
단기금융상품(*1)	-	63,409
장기금융상품(*2)	42,218,793	42,218,513
합계	42,218,793	42,281,922

(*1) 당기 질권이 해제됨에 따라 현금및현금성자산으로 재분류하였습니다.

(*2) 보통예금, 정기예금, 복리증금채로 임대보증금에 대한 질권이 설정되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

7. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
미수금	1,090,750	1,071,653
미수수익	7,660,841	4,606,451
단기대여금	15,000,000	15,000,000
유동자산합계	23,751,591	20,678,104
기타보증금	543,000	543,000
미수수익	-	2,800,418
비유동자산합계	543,000	3,343,418

8. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
선급비용	1,773,114	1,885,115

9. 관계기업투자

당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

구분	(단위: 천 원)						
	소재지	지분율	출자좌수	기초	지분법이익	배당금	기말
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	46,128,366	1,085,953	[793,611]	46,420,708
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	41,218,197	1,276,309	[893,482]	41,601,024
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	43,242,069	1,173,820	[892,903]	43,522,986
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	43,789,196	948,502	[893,633]	43,844,065
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	30,311,636	558,175	[488,923]	30,380,887
합계				204,689,464	5,042,759	[3,962,552]	205,769,670

② 전기말

구분	(단위: 천 원)							
	소재지	지분율	출자좌수	기초	취득	지분법이익	배당금	기말
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	37,050,880	-	9,871,098	[793,611]	46,128,366
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	40,866,148	-	1,741,911	[1,389,862]	41,218,197
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	37,350,998	-	6,238,311	[347,240]	43,242,069
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	41,737,311	-	3,193,749	[1,141,864]	43,789,196
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	25,604,482	4,610,418	722,558	[625,822]	30,311,636
합계				182,609,819	4,610,418	21,767,627	[4,298,399]	204,689,464

상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.

10. 투자부동산

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

구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	607,327,301	-	607,327,301	607,327,301	-	607,327,301
건물	1,368,358,377	[40,423,283]	1,327,935,094	1,368,081,316	[26,655,978]	1,341,425,339
건설중인자산	12,508,660	-	12,508,660	12,224,870	-	12,224,870
합계	1,988,194,338	[40,423,283]	1,947,771,055	1,987,633,487	[26,655,978]	1,960,977,510

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기				전기			
	토지	건물	건설중인자산	합계	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	607,327,301	1,341,425,339	12,224,870	1,960,977,510	403,120,961	796,304,435	-	1,199,425,396
취득/대체	-	277,060	283,790	560,850	204,206,340	558,187,572	12,224,870	774,618,782
감가상각비	-	[13,767,305]	-	[13,767,305]	-	[13,066,668]	-	[13,066,668]
당기말	607,327,301	1,327,935,094	12,508,660	1,947,771,055	607,327,301	1,341,425,339	12,224,870	1,960,977,510

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

(3) 전기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	부동산매입금액(*)	자산양도자
김해물류센터2	71,200,000	켄달스퀘어엘피김해상동전문투자형사모부동산투자회사
안성물류센터2	324,500,000	켄달스퀘어엘피안성전문투자형사모부동산투자회사
안성물류센터3	127,000,000	켄달스퀘어엘피일죽전문투자형사모부동산투자회사
이천물류센터5	198,300,000	켄달스퀘어엘피마장전문투자형사모부동산투자회사
합계	721,000,000	

(*) 매입부대비용 제외 금액입니다.

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
영업수익(*1)	48,490,594	46,241,447
영업비용(*2)	20,699,031	16,554,387

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.

(*2) 영업비용은 보험료, 감가상각비, 부동산관리용역위탁수수료, 시설유지관리비, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 임대증개수수료로 구성되어 있습니다.

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

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

구분	(단위: 천 원)		
	담보제공자산 장부금액	대출약정액	채권최고액(120%)
Tranche A&B&C 대출	1,184,264,894	653,500,000	784,200,000
Tranche C1-1	74,174,418	41,800,000	50,160,000
Tranche C1-2	338,174,832	187,900,000	225,480,000
Tranche C1-3	132,090,752	73,800,000	88,560,000
Tranche C2	206,557,499	114,500,000	137,400,000
합계	1,935,262,395	1,071,500,000	1,285,800,000

(7) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험등(부보금액: 783,961백만원)에 가입하고 있습니다.

11. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
미지급금	5,771,177	5,573,176
미지급비용	5,264,366	5,336,878
임대보증금	5,160,968	2,245,881
(현재가치할인차금)	[63,974]	[48,747]
유동부채	16,132,537	13,107,188
임대보증금	39,532,499	42,447,586
(현재가치할인차금)	[4,330,672]	[4,837,592]
비유동부채	35,201,827	37,609,994

12. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
예수금	322	120,767
부가가치세예수금	1,034,115	978,311
선수수익	1,080,871	1,549,227
유동부채	2,115,308	2,648,305
선수수익	3,353,834	3,807,743
비유동부채	3,353,834	3,807,743

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

13. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	연이자율(%)	만기	(단위: 천 원)	
				당기말	전기말
Tranche A(*)	한화손해보험	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중국은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	신한은행	2.22	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중소기업은행	2.22	2023-12-14	105,000,000	105,000,000
	케이비손해보험	2.50	2024-11-30	34,300,000	34,300,000
Tranche B(*)	중소기업은행	2.50	2025-12-14	155,500,000	155,500,000
	농협생명보험	2.50	2025-12-14	40,000,000	40,000,000
Tranche C(*)	중소기업은행	2.50	2025-12-14	28,700,000	28,700,000
	한화손해보험	2.50	2025-12-14	50,000,000	50,000,000
	농협생명보험	2.50	2025-12-14	40,000,000	40,000,000
	동양생명보험	2.50	2025-12-14	50,000,000	50,000,000
Tranche C1-1(*)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	32,751,000	32,751,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	9,049,000	9,049,000
Tranche C1-2(*)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	147,225,000	147,225,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	40,675,000	40,675,000
Tranche C1-3(*)	케이비국민은행	2.50	2024-12-20	57,824,000	57,824,000
	케이비손해보험	2.50	2024-12-20	15,976,000	15,976,000
Tranche C-2(*)	케이비국민은행	2.70	2026-12-20	114,500,000	114,500,000
소계				1,071,500,000	1,071,500,000
차감: 현재가치할인차금				(9,214,968)	(11,214,719)
합계				1,062,285,032	1,060,285,281

(*) 상기의 차입금과 관련하여 연결회사의 투자부동산 및 임대보증금이 담보로 제공되어 있습니다(주석 27참조).

14. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 연결회사의 발행 주식수 및 1주당 금액은 다음과 같습니다.

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

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
주식발행초과금	900,186,632	900,186,632

(3) 당기와 전기 중 연결회사의 발행주식수 변동은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)			
	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	213,089,000	213,089,000	143,259,000	143,259,000
유상증자	-	-	69,830,000	69,830,000
기말	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000

15. 이익잉여금

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
이익잉여금	21,517,837	37,309,481

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
기초	37,309,481	16,494,915
기타불입자본의 이입	-	9,836,000
배당	(28,553,926)	(19,196,706)
당기순이익	12,762,282	30,175,271
당기말	21,517,837	37,309,481

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

(3) 연결회사의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 원, 주)	
	당기말	전기말
배당금	28,980,104,000	28,553,926,000
총발행주식수	213,089,000	213,089,000
주당배당금	136	134
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	13.60%	13.40%

16. 법인세

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

17. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

구분	(단위: 원, 주)	
	당기	전기
지배지분귀속보통주당기순손익	12,762,281,756	30,175,271,482
가중평균유동보통주식수	213,089,000	206,950,099
기본주당순손익	60	146

(2) 당기와 전기의 가중평균유동보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	당기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	213,089,000	183	38,995,287,000
가중평균유동주식수			213,089,000

② 전기

구분	전기		
	주식수(주)	누적일자(일)	적수
기초	143,259,000	16	2,292,144,000
유상증자	213,089,000	166	35,372,774,000
가중평균유동주식수			206,950,099

(3) 희석주당손익

당기말 및 전기말 현재 연결회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당손익과 희석주당손익은 동일합니다.

18. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
임대료수익	47,088,468	44,919,349
관리수익	1,402,126	1,322,098
기타수익	515,548	501,850
합계	49,006,142	46,743,297

(2) 당기말 및 전기말 현재 운용리스계약으로 연결회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스로 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
1년 이내	88,256,119	93,018,907
1년 초과 2년 이내	81,824,712	83,290,004
2년 초과 3년 이내	75,821,528	76,438,161
3년 초과 4년 이내	55,296,310	67,329,303
4년 초과 5년 이내	38,709,222	48,887,306
5년 초과	53,536,797	71,038,094
합계	393,444,688	440,001,775

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

19. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
투자부동산 관련 영업비용:		
보험료	1,738,827	1,720,414
감가상각비	13,767,305	13,066,668
부동산관리용역위탁수수료	1,610,221	1,525,549
시설유지관리비	63,287	193,491
세금과공과	3,496,482	4,527
수도광열비	3,817	5,784
간주임대료	19,092	17,950
임대중개수수료	-	20,004
소계	20,699,031	16,554,387
기타의 영업비용:		
자산관리위탁수수료	4,949,282	4,724,093
지급수수료	521,313	1,246,823
광고선전비	-	99,000
대리은행수수료	-	50,000
자산보관수수료	60,000	60,000
일반사무수탁수수료	126,943	124,363
임원보수	90,000	90,000
감가상각비	10,228	5,030
소계	5,757,766	6,399,309
합계	26,456,797	22,953,696

20. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
금융수익:		
이자수익	628,242	241,706
금융비용:		
이자비용	15,648,942	15,696,395

21. 기타수익과 기타비용

당기와 전기중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
기타수익:		
자산수증이익	277,061	-
잡이익	449	72,733
합계	277,510	72,733
기타비용:		
잡손실	86,633	-

22. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

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

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

당기말 및 전기말 현재 연결회사의 부채비율은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
부채	1,119,088,537	1,117,458,512
자본	1,134,793,468	1,150,585,112
부채비율	98.62%	97.12%

(2) 재무위험관리요소

연결회사는 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결회사의 위험관리는 연결회사의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결회사가 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

당기말 현재 연결회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된자산 및 차입금을 보유하고 있지 않습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

2) 신용위험

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	31,103,100	33,920,833
단기금융상품	-	63,409
장기금융상품	42,218,793	42,218,513
기타금융자산	24,294,591	24,021,523

3) 유동성위험

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

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

① 당기말

구분	(단위: 천 원)					
	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	5,771,177	5,771,177	5,771,177	-	-	-
미지급비용	5,264,366	5,264,366	5,264,366	-	-	-
장기차입금	1,062,285,032	1,134,883,518	26,302,500	310,158,634	798,422,384	-
임대보증금	40,298,821	44,693,467	5,160,968	995,730	21,940,802	16,595,967
합계	1,113,619,396	1,190,612,528	42,499,011	311,154,364	820,363,186	16,595,967

② 전기말

구분	(단위: 천 원)					
	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	5,573,176	5,573,176	5,573,176	-	-	-
미지급비용	5,336,878	5,336,878	5,336,878	-	-	-
장기차입금	1,060,285,281	1,148,070,799	26,302,500	278,696,889	843,071,410	-
임대보증금	39,807,128	44,693,467	2,245,881	3,693,509	22,158,110	16,595,967
합계	1,111,002,463	1,203,674,320	39,458,435	282,390,398	865,229,520	16,595,967

23. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)			
	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가측정금융자산				
현금및현금성자산	31,103,100	31,103,100	33,920,833	33,920,833
단기금융상품	-	-	63,409	63,409
장기금융상품	42,218,793	42,218,793	42,218,513	42,218,513
기타금융자산	24,294,591	24,294,591	24,021,523	24,021,523
합계	97,616,484	97,616,484	100,224,278	100,224,278
상각후원가측정금융부채				
장기차입금	1,062,285,032	1,062,285,032	1,060,285,281	1,060,285,281
기타금융부채	51,334,364	51,334,364	50,717,182	50,717,182
합계	1,113,619,396	1,113,619,396	1,111,002,463	1,111,002,463

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
상각후원가측정금융자산		
이자수익	628,242	241,706
상각후원가측정금융부채		
이자비용	15,648,942	15,696,395

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

24. 현금흐름 정보

(1) 당기 및 전기의 현금흐름표에 포함되지 않는 주요 비현금 거래는 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
기타불입자본의 이입	-	9,836,000
임대보증금유동성대체	2,915,087	2,245,881
선수수익 유동성대체	453,909	900,265
선수금의 미지급금대체	-	110,000
임대보증금현재가치할인차금 선수수익대체	-	215,669
임대보증금현재가치할인차금 유동성대체	15,227	48,747
미수수익의 관계기업투자대체	3,962,552	4,298,399
미수수익의 유동성대체	2,800,418	-

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

구분	(단위: 천 원)		
	기초	비금융 변동(*)	당기말
장기차입금	1,060,285,280	1,999,751	1,062,285,032
임대보증금	39,807,128	491,693	40,298,821

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

25. 특수관계자 거래

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	켄달스퀘어리츠운용(주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.(*)	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.(*)
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.(*)	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.(*)

(*) 연결회사 주주간계약이 만료되어 ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.에게 부여된 이사선임권이 소멸되었으나, 해당 지명권에 따라 당기말 현재 이사가 선임되어 있습니다.

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

① 당기

구분	(단위: 천 원)		
	회사명	자산관리위탁수수료	위탁용역수수료
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	4,949,282	10,681

② 전기

구분	(단위: 천 원)	
	회사명	자산관리위탁수수료
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	10,242,011

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 관계기업투자주식 취득원가에 포함된 자산매입수수료 110백만원 및 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 5,408백만원이 포함되어 있습니다.

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

구분	회사명	(단위: 천 원)			
		당기말		전기말	
		미수수익	미지급금	미수수익	미지급금
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	793,611	-	793,611	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	893,482	-	1,389,862	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	892,903	-	347,240	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	893,633	-	1,141,864	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	488,923	-	625,822	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	5,444,210	-	5,196,502
합계		3,962,552	5,444,210	4,298,399	5,196,502

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

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

(단위: 천 원)

구분	회사명	당기			전기		
		배당금수령	배당금지급	유상증자(*)	배당금수령	배당지급(*)	종류주식 감자 (비배지분의 처분)
관계기업	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	793,611	-	-	267,844	-	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	1,389,862	-	-	317,683	-	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	347,240	-	-	-	-	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	1,141,864	-	-	129,080	-	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	625,822	-	-	342,528	-	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	199,317	3,085,483	-	134,000	3,500,010
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.(*)	-	7,095,678	109,843,363	-	4,770,400	-
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.(*)	-	1,833,715	28,386,486	-	1,232,800	5,196,502
합계	4,298,399	9,128,710	141,315,332	1,057,135	6,137,200	3,500,010	

(*) 주주간 계약상 부여된 이사 선임권에 따라 전기말 현재 이사를 선임한 ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE. LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDING INC. 및 출자금액이 가장 많은 당사자들이 전기 164,049,217천원의 유상증자에 참여하였고, 이들에 대하여 7,124,512천원의 배당 지급이 이루어졌습니다.

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	57,000

26. 영업부문

연결회사는 영업수익을 창출하는 영역의 성격을 고려하여 연결회사 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순이익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

당기 및 전기 중 연결회사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 연결회사의 부천물류센터 외 6곳을 임차하고 있는 단일 고객이며, 동 고객으로부터의 매출액은 37,236백만원(전기 34,245백만원)입니다.

27. 주요약정사항 및 우발부채

(1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용
운용보수	a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율
운용성과보수	(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 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 않음)
매입수수료	a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0% (*) (* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함) b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0% (*) X 위탁자의 지분율 (* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%
개발보수	토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세 (단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5% (위탁자는 자산관리회사와 협의하여 합리적으로 정한 총 개발보수 예상액을 기준으로 상기 보수액을 산정, 지급하기로 하며 건물의 (임시)사용승인일이 속한 사업연도에 대한 보수 지급시에 총 개발보수 예상액과 실제 총 개발보수의 차이에 따른 정산을 하기로 함)

(2) 일반사무수탁계약

연결회사는 신한아이타스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 105,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)을 지급하고 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제6(당기) 2022년 6월 1일부터 2022년 11월 30일까지
제5(전기) 2021년 12월 1일부터 2022년 5월 31일까지

(3) 자산보관 위탁계약

연결회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 45,000천원의 수수료를 지급하고 있으며, (주)우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금 등의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매 결산기별 약 15,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 부동산의 보관·관리업무위탁계약을 (주)케이비부동산신탁과 체결하였으며, 별도 수수료는 "부동산담보신탁계약"에서 정한 바에 따르며, 당기 중 부동산담보신탁보수 내역은 없습니다(전기: 200,000천원).

(4) 대출약정

① 연결회사가 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

구분	대출약정액	실행액
Tranche A(한화손해보험 외 4개 금융기관)	289,300,000	289,300,000
Tranche B&C(중소기업은행 외 5개 금융기관)	782,200,000	782,200,000
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	-
Tranche D(케이비국민은행)	30,000,000	-
합계	1,121,500,000	1,071,500,000

② 연결회사는 대출 약정과 관련하여 투자부동산을 담보로 제공하고 있으며, 담보제공내역은 다음과 같습니다.

담보제공자산	담보물	장부가액	담보실정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터(저운) 외 4곳	463,998,422	306,000,000	Tranche A	중소기업은행 외 3곳
	고양물류센터	493,624,869	437,040,000	Tranche B&C	중소기업은행 외 3곳
	안성물류센터	164,904,904	-	-	-
	안성물류센터4	61,736,699	41,160,000	Tranche A	케이비손해보험
	김해물류센터2	74,174,418	50,160,000	Tranche C1-1	케이비손해보험·케이비국민은행
	안성물류센터2	338,174,832	225,480,000	Tranche C1-2	케이비손해보험·케이비국민은행
	안성물류센터3	132,090,752	88,560,000	Tranche C1-3	케이비손해보험·케이비국민은행
	이천물류센터5	206,557,499	137,400,000	Tranche C-2	케이비국민은행
합계		1,935,262,395	1,285,800,000		

③ Tranche A 차입금 중 대출 약정에 따라 임대보증금 310,684천원에 대한 전세권 및 353,897천원의 근저당권이 선순위 담보로 설정되어 있습니다.

(5) 당기말 현재 연결회사는 전기요금 납부 이행과 관련하여 서울보증보험으로부터 450,000천원의 이행지급보증 및 개발행위허가 관련 9,600천원의 인허가보증을 제공받고 있습니다.

(6) 당기말 현재 연결회사는 이천물류창고 등 취득을 위한 매매계약을 체결했으며, 취득부대비용을 제외한 총 매입금액 2,524억원 중 미지급된 금액은 2,404억원입니다. 당사는 물류창고 취득을 위한 지출금액을 건설중인 자산으로 인식하고 있습니다.

CORPORATE INFORMATION

ESR켄달스퀘어

ESR KendallSquare
서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층
(여의도동, Three IFC)



www.esr-ks.com

ESR켄달스퀘어 리츠

ESR KendallSquare REIT
서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층
(여의도동, Three IFC)
Tel. 02-6205-0517



www.esrks-reit.com

켄달스퀘어 리츠운용

KendallSquare REIT Management
서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층
(여의도동, Three IFC)
Tel. 02-6205-0472



www.kendallsquarerm.com