

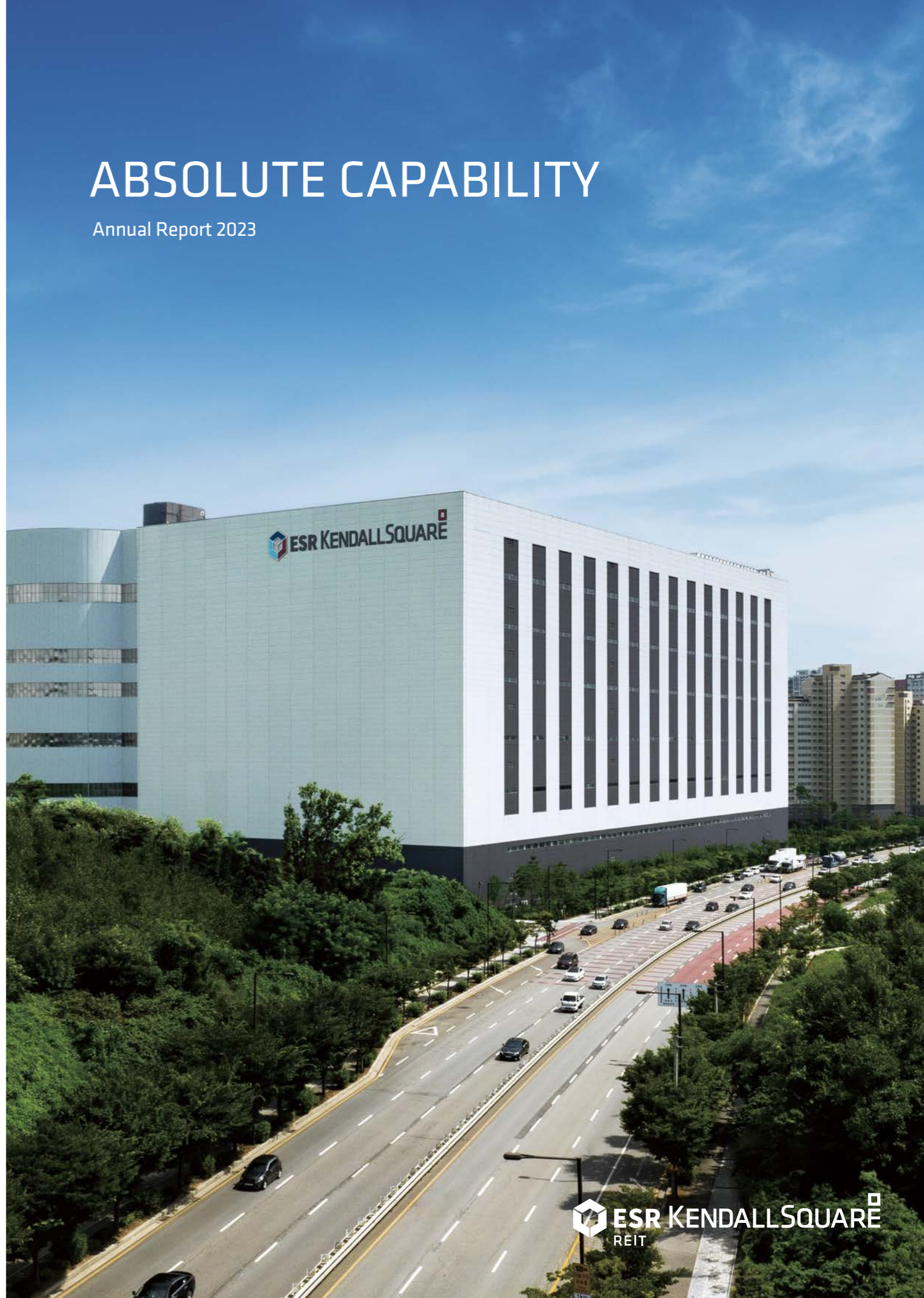
ABSOLUTE CAPABILITY

Annual Report 2023

ESR켄달스퀘어 리츠

ABSOLUTE CAPABILITY

Annual Report 2023



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



Korea's No. 1 Logistics REIT with Absolute Capability

ESR켄달스퀘어 리츠는

2020년 12월 한국거래소 유가증권시장에 상장한

국내 최대 규모의 물류 전문 리츠입니다.

물류센터 개발 및 투자는 물론

운영에 대한 풍부한 경험과 전문성을 바탕으로

우수한 실적과 성장세를 보이며

국내 최고 물류 리츠를 넘어 국내 대표 리츠로서 그 위상을 높여왔습니다.

2023년에도 임대율 100% 유지 및 영업이익 증대,

성공적인 이천 LP 1 자산 매각 및 이천 LP 6, 7 자산 편입 등 탁월한 운용 능력으로

대한민국을 대표하는 물류 리츠로 입지를 한층 강화했습니다.

앞으로도 사업의 양적 성장과 더불어

지속가능한 성장을 위해 더욱 노력하겠습니다.

본 자료는 ESR Kendall Square REIT Co., Ltd. (이하 'ESR켄달스퀘어 리츠'라고 합니다)에 의해 오로지 참고 목적으로 준비 및 제공되는 것으로서, ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 상의 내용에 대해 독자적인 검토, 확인 및 검증을 진행하지 않았습니다. 따라서, ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 내 데이터, 정보 및 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두상의 정보에 관하여 그 공정성, 정확성, 신뢰성 및 완결성에 어떠한 형태의 진술 및 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 불문함)을 하지 않으며, 이에 대한 책임을 부담하지 않습니다.

본 자료 내 데이터는 불확실성 및 위험요소를 수반하고 있으며, 다양한 요인에 따라 변경될 수 있습니다. 본 자료 내 포함된 정보는 자료가 작성된 당시의 상황 및 조건에 따라 해석되어야 하는바, 향후 상황 및 조건이 변경되는 경우 그 내용 역시 주요하게 변경될 수 있습니다. 다만, ESR켄달스퀘어 리츠는 자료 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다. ESR켄달스퀘어 리츠 계열사 및 그 임직원, 자문사 및 그 임직원은 자료와 관련하여 어떠한 책임(과실 여부를 불문함)도 지지 않습니다.

한편, ESR켄달스퀘어 리츠에 관하여는 미국의 규제가 적용될 수 있는데, 이를 고려하여 자료는 관련자 혹은 관련자를 대변할 수 있는 자가 다음 2개의 요건 중 하나를 충족할 것을 전제로 제공됩니다. 1) 적격 기관 투자자(1933년 미국 증권법(이하 '미국 증권법')에 따른 Rule 144A에서 정의됨) 또는 2) 미국 시민이 아니며 미국 이외의 지역에 있으며, 미국 시민의 계정이나 대행을 하지 않는 경우(미국 증권법 Regulation S에서 정의됨)

본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, ESR켄달스퀘어 리츠의 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 본인에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.

본 자료는 어떠한 경우에도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 ESR켄달스퀘어 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조인이나 자문의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 않습니다. ESR켄달스퀘어 리츠가 향후 발행할 증권 거래를 위한 청약의 권유는 투자설명서, 예비투자설명서 또는 간이투자설명서에 따릅니다. ESR켄달스퀘어 리츠 발행 증권은 미국 증권법에 따라 증권신고(registration)되지 않았고 향후에도 증권신고되지 않을 것이며, 미국 증권법의 증권신고 요건에 따라 증권신고하거나 또는 증권신고 면제 요건을 구비하지 않는 이상 미국 내에서 제공, 판매 또는 양도되어서는 아니됩니다. 본 자료 및 자료는 어떠한 금전, 유가증권 또는 그 밖의 대가를 요청 및 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료 및 자료를 기초로 그와 같은 금전 등이 제공되더라도 ESR켄달스퀘어 리츠는 이를 수령하지 않을 것입니다.

본 자료에서는 정례에 대한 ESR켄달스퀘어 리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측정보는 정례에 관한 제한 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어 리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보와는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측정보를 변경할 의무를 부담하지 않습니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 ESR켄달스퀘어 리츠의 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 않으며 그와 같이 해석되어서는 아니됩니다.

본 자료의 내용과 제공 사실은 기밀자료로서, 그 전체 혹은 일부를 불문하고 무단 도용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 대한민국, 미국 또는 기타 국가의 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 자료에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀하/귀사는 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

Contents

INTRODUCTION

- 10 Key Highlights
- 14 Financial Highlights
- 15 Stock Information
- 16 Overview of ESR Group
- 18 About Our Sponsor
- 20 Message from the CEO
- 24 History

PERFORMANCE

- 27 Operation Review
- 28 Investment Structure
- 30 Portfolio Detail
- 42 Market Overview

SUSTAINABILITY MANAGEMENT

- 46 Board of Directors
- 48 Risk Management
- 50 ESG Performance

FINANCIALS REVIEW

- 56 독립된 감사인의 감사보고서
- 59 연결재무상태표
- 60 연결포괄손익계산서
- 61 연결자본변동표
- 62 연결현금흐름표
- 64 연결재무제표에 대한 주석
- 93 Corporate Information

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



수도권·부산권 A급 18개의 물류 자산 보유 대한민국 최대 규모 물류 전문 리츠

물류 자산 개발과 운용 전문가들이 이끄는 ESR켄달스퀘어 리츠는
2020년 상장 이후 해마다 AUM 규모를 키워왔으며,
지난해 어려운 국내의 경영환경 속에서도 2023년 순영업소득(NOI) 증가를 이끌어
주주 가치 극대화에 앞장서고 있습니다.





업계를 선도하는 우수한 물류 솔루션 제공

성장하는 대한민국 물류 산업 최고의 파트너

2018년 이후 연평균 14% 급성장 중인 국내 이커머스 시장에서
입지와 시설 면에서 독보적인 가치를 인정받아 100% 임대율 유지는 물론
안정적인 임대차 계약구조와 다각화된 임차인 네트워크를 구축했습니다.





2년 연속 ESG 평가 'GRESB' 최고등급(5-Star) 획득 글로벌 스탠다드 지속가능경영 실현

국내 상장 리츠 최초 ESG 보고서 발간, 환경 친화적인 사업 추진 등으로
2년 연속 ESG 평가 최고등급을 획득하며 지속가능경영을 선도합니다.



Key Highlights

AUM*

2.33조 원

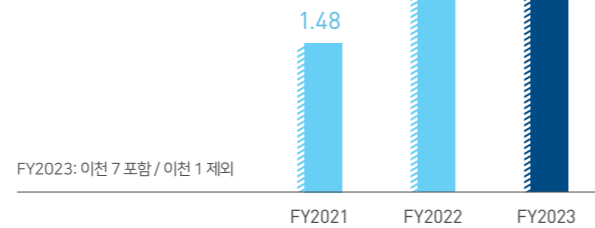
2023년 11월 30일 기준

- 뛰어난 입지와 최신 시설의 18개 물류센터 보유
- 2023년 상반기 물류자산 매각
- 꾸준한 재투자로 AUM 규모 증대 계획

ESR켄달스퀘어 리츠는 660억 원에 매입한 이천 LP1 자산을 2023년, 810억 원에 매각하는 데 성공했습니다. 이번 매각으로 총수익률 기준 약 30%의 수익이 발생했으며, ESR켄달스퀘어 리츠는 수도권 근접의 뛰어난 입지에 18개 물류센터를 소유함으로써 물류 리츠 업계 최대 규모 수준의 자산을 운용하고 있습니다.

AUM(총 자산)

(단위: 조 원)



FY2023: 이천 7 포함 / 이천 1 제외



*AUM은 펀드나 투자 관리 회사가 관리하는 자산 및 투자의 총 가치를 측정하는 지표입니다. 이는 자산의 매입 가격과 펀드가 소유한 지분 등을 고려합니다. 이 값은 회사의 재무제표에서 보고하는 총 자산과는 다를 수 있습니다.

NOI*

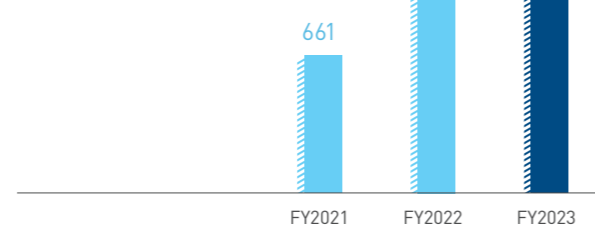
1,059억 원

- 자산관리 역량을 기반으로 높은 수익성 유지
- 효과적인 영업비용 관리로 이익률 상승
- 재계약 임대료 상승으로 영업이익 증가

물류센터 투자 및 운영 관리의 전문성을 보유하고 있는 ESR켄달스퀘어 리츠는 Capital Recycling 전략을 통해 순영업이익률을 높이며 높은 투자 가치를 인정받고 있습니다. 경기 변동성이 높은 경영 환경 속에서 고품질의 물류 자산 취득(이천 6,7)으로 성장 모멘텀을 유지하고 있으며, 앞으로도 수익 상승 대비 효과적인 영업비용 관리로 이익률을 높여 나갈 것입니다.

순영업소득

(단위: 억 원)



*NOI(순영업소득)는 2023년11월말 당사 사업계획 기준, Non-GAAP 재무지표로서 리츠가 보유한 투자대상부동산의 총 수익과 비용이 포함되며 (REF의 경우 지분 비율을 고려) 그리고 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.

주당 배당금

272원

당사 2023년 5월 말 및 11월 말 사업연도 기준 주당 배당금 합계

- 운용자산의 지속적인 증가로 주주 가치 상승
- 총 배당금은 물론 주당 배당금, 배당 수익률 증가
- 2024년에도 주당 배당금 증가 예상

국내 리츠를 선도하는 ESR켄달스퀘어 리츠는 상장 이후 해마다 배당금이 증가하고 있는 우량 리츠임을 입증하고 있습니다. 2023년 11월 말 기준으로 시가 배당률이 7.85%에 이르며, 이는 한국은행 기준금리 (2023년 11월 30일 기준) 3.5% 대비 약 4.35% 높은 수익입니다.

시가 배당률

7.85%

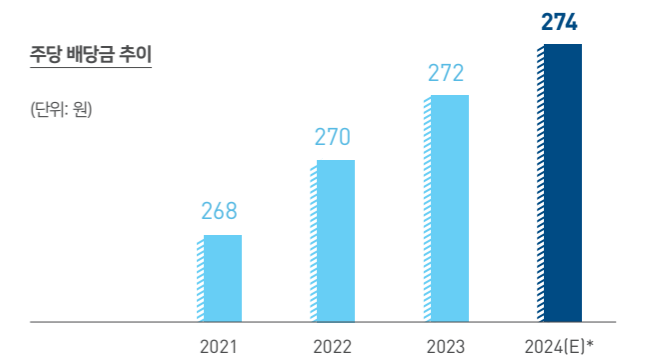
2023년 11월 30일 증가 기준



*과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. 상기 주당 배당금 증가분은 현재 주식수 (213,089,000주)를 기준으로 계산한 연 배당금 추정 금액으로 증자로 인한 주식수 증가, 대출금리 상승 등의 사유로 변동될 수 있고 이를 확정하거나 보장하지 않습니다.

주당 배당금 추이

(단위: 원)



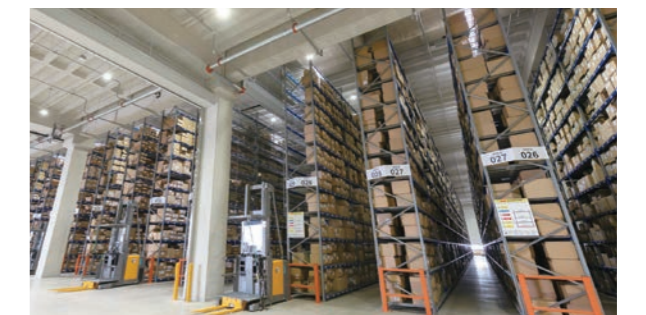
임대율

100%

2023년 11월 30일 기준

- 상장 이후 지속적으로 임대율 100% 유지
- 2023년 재계약 임대료 기존 대비 18% 상승
- 평균 WALE 3.3년, 안정적인 임대차 계약구조와 우량 임차인 네트워크 구축

ESR켄달스퀘어 리츠는 불안정한 거시 경제 변수에도 불구하고 임대율 100%를 유지하는 중입니다. 모든 자산들이 대한민국 물류의 핵심 요충지에 자리하고 있어 높은 시장 가치를 인정받고 있으며, 자산의 위치 선정부터 설계, 건설, 임대 및 시설 관리 등 전반에 관한 전문적인 관리로 고객들로부터 높은 만족도를 이끌어내고 있습니다.



Key Highlights

신용등급

A-

안정적

한국신용평가: 2023년 10월 27일

- 2년 연속 한국신용평가 신용등급 A-(안정권) 유지
- 산업군 내 최고의 자산성과 안정적 사업성 인정
- 높은 채무상환 능력 및 안정적 현금 창출력 인정

ESR켄달스퀘어 리츠는 수도권에 분포해 있는 자산의 입지적 우수성과 1% 미만의 낮은 공실률 등에 힘입어 2년 연속으로 A-의 신용등급을 받았습니다. 이 등급은 채무상환 능력이 높고, 부채비율이 안정적이며, 환경변화에 대한 대응력이 높은 수준임을 뜻합니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 2022년 8월 처음으로 신용등급 평가를 받은 이후 높은 대외 신용도를 이어가는 중입니다.



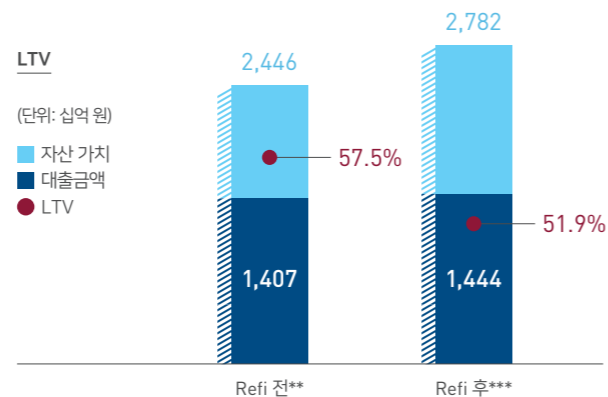
LTV

57.5 → 51.9%

2023년 12월 말 기준

- 고금리 환경에도 꾸준한 수익성 개선으로 부채비율 유지
- 자산 가치 상승으로 담보인정비율(LTV) 52% 수준으로 하락
- 신용등급 A-로 채무상환 능력과 안정적인 부채비율 인정

ESR켄달스퀘어 리츠는 리파이낸싱을 위한 물류센터 담보가치 평가를 진행했고, 자산들의 가치가 상장 당시 매입가 대비 평균 약 21% 상승한 것으로 평가되었습니다.* 자산 가치가 오르면서 기업의 담보인정비율(LTV)을 52% 수준으로 낮추는 효과를 얻은 것입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 2023년 12월 말 저금리 리파이낸싱을 달성했습니다.



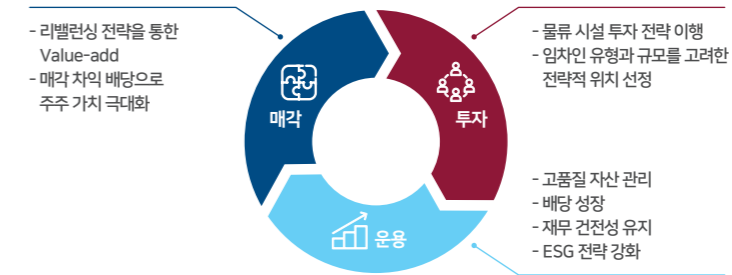
* 77페이지 연결재무제표 주석 (4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치 참조
 ** Refi 전 자산 가치: 현재 보유 중인 18개 자산의 매입금액 기준
 *** Refi 후 자산 가치: 18개 자산 공정가치 평가금액 기준

Capital Recycling

영속형 리츠의 선순환 구조 실현

- 자산의 성공적인 매각으로 150억 원 차익 확보
- 국내 상장 리츠 최초 매입-매각-재투자 사이클 실현
- 리츠 선순환 구조 구축으로 장기 성장성 입증

ESR켄달스퀘어 리츠는 특화된 자산 포트폴리오와 우수한 운용 능력을 바탕으로 High Cap-rate Acquisition & Low Cap-rate Disposition 전략을 구사합니다. 높아진 시장 금리 상황에서 Financing 능력을 키워 유상증자 및 차입금에 대한 의존도를 낮추며, 시장 상황에 따라 자산별로 발 빠른 EXIT 전략을 구사해 주주 가치를 높이고자 합니다. ESR켄달스퀘어 리츠가 2023년 매입한 이천 6, 이천 7 자산은 뛰어난 입지와 최신식 시설을 자랑합니다. 이처럼 부동산적 가치가 높은 신규 자산을 확보함으로써 매입부터 매각, 재투자로 이어지는 선순환 재투자 경영 전략을 실현하겠습니다.



ESG 경영

지속가능경영 체계 구축

- 국내 상장 리츠 최초 2년 연속 GRESB 최고등급 'Five-Star' 획득
- 국내 상장 리츠 최초 ESG 보고서 발간
- 대한민국 리츠 섹터 지속가능경영 선도

ESR켄달스퀘어 리츠는 지난 2022년 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가인 'GRESB 2022 Real Estate'에 참여해 당사의 자리츠 1호에 포함되는 7개 물류자산(2022년 보유 자산 연면적 중 약 46%)에 대해 최고 등급인 '5스타(Five-Star)'를 획득했습니다. 2023년에도 친환경 글로벌 스탠다드에 부합하는 ESG 이니셔티브를 지속적으로 추진해 Five-Star를 2년 연속 획득했습니다. 또한 2023년에는 국내 상장 리츠 최초로 '2022 지속가능경영(ESG) 보고서'를 발간했으며, ESG 위원회 운영, 임대 계약 시 ESG 조항 적용 등 지속가능경영 체계 구축에 앞장서고 있습니다.



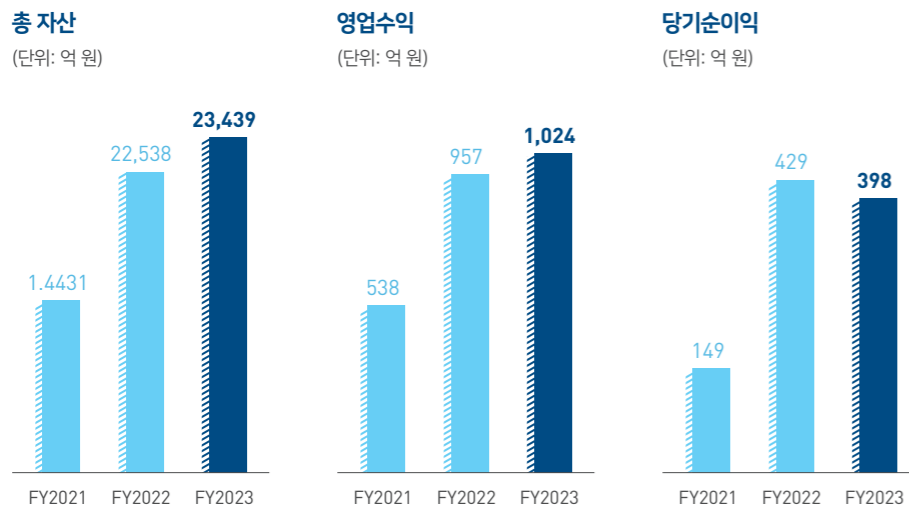
Financial Highlights

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 IPO 이후 꾸준히 총 자산을 늘려가고 있습니다. 2023년 실물자산 취득으로 인한 제반 수수료 및 비용 증가로 당기순이익이 소폭 감소하였으나, 2024년에도 견고한 펀더멘털 구축으로 주주 가치 제고를 위해 노력하겠습니다.

(단위: 억 원)

	FY2022	FY2023
총 자산	22,538	23,439
부채	11,190	12,270
자본	11,347	11,169
영업수익	957	1,024
영업비용	494	521
영업이익	463	502
영업외수익	280	243
영업외비용	314	348
당기순이익	429	398
주당 배당금(원)	270	272

* 이 숫자는 ESR켄달스퀘어 리츠 5~8기 연결재무제표 기준입니다.

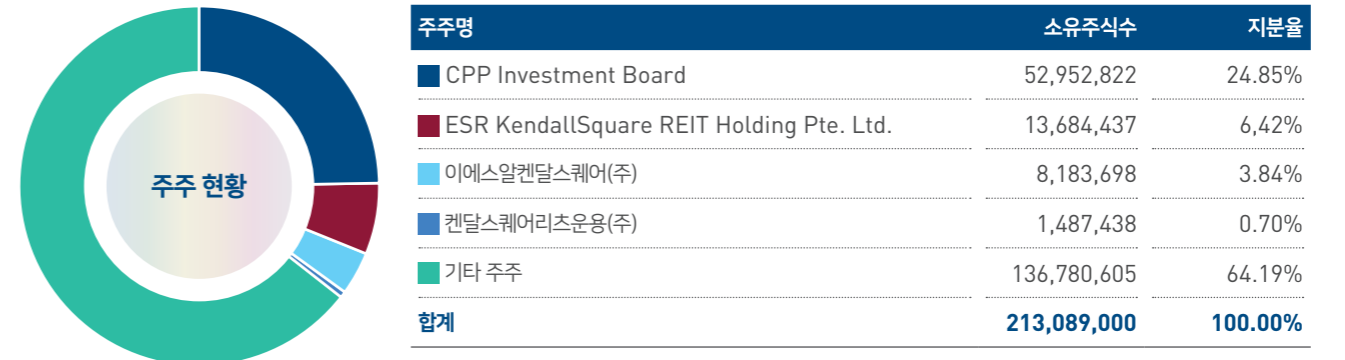


Stock Information

주주 현황

캐나다 연금투자위원회(Canada Pension Plan Investment Board, CPPIB)는 2023년 11월 말 기준 지분 24.85%를 보유한 최대 주주입니다. ESR KendallSquare REIT Holding Pte. Ltd가 2022년에 이어 줄곧 6.42%를 보유 중입니다. 또한 국내 상장 리츠 중 2023년 10월 초 기준으로 국민연금이 5% 이상 보유한 유일한 리츠이며, 현재 대한민국에서 외국인 투자자 비율이 가장 높은 리츠입니다.

2023년 11월 30일 기준



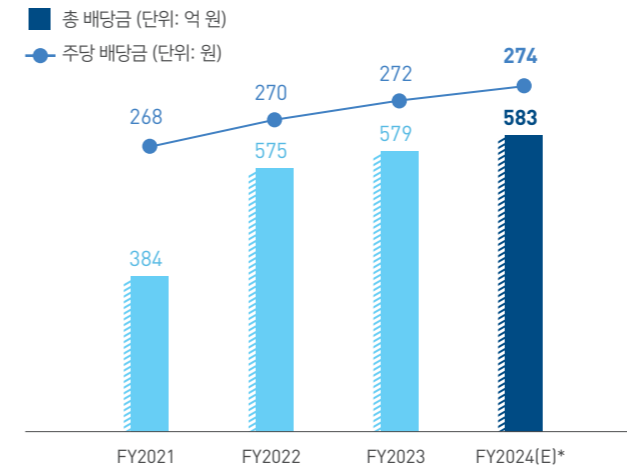
배당

ESR켄달스퀘어 리츠의 결산기 배당은 6개월 단위로 발생하고 있으며 각 해의 5월 말과 11월 말을 배당기준일로 갖고 있습니다. 2023년 5월 말 주당 135원의 배당금이 지급 되었으며 2023년 11월 말 주당 137원의 배당금이 주주총회를 통해 확정 된다면 2024년 3월 초에 지급이 예상됩니다. 어려운 경제 상황 속에서도 상장 이후 꾸준히 배당금을 늘리고 있는 것은 주주 가치의 제고를 최우선 전략 과제로 두고 늘 투자자 여러분에게 시장 선도 수익성을 확보하겠다는 ESR켄달스퀘어 리츠의 굳건한 약속입니다.

신용등급

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌신용평가사인 한국신용평가(KIS)로부터 2년 연속 안정적인 A- 신용등급을 획득하며 탄탄한 재무건전성을 인정받았습니다. 사업안정성, 재무안정성을 객관적으로 평가하는 KIS는 물류센터에 특화된 상장 리츠로서 ESR켄달스퀘어 리츠의 보유자산의 질이 우수하며, 양호한 영업수익 구조와 낮은 공실률, 유상증자·보유자산 등에 기반한 안정적인 재무구조를 높이 평가했으며, 자산구성과 LTV 수준, 현금흐름 구조를 감안할 때 전망 또한 안정적이라고 평가했습니다.

주당 배당금의 상승



*과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. 상기 주당 배당금 증가분은 현재 주식수(213,089,000주)를 기준으로 계산한 연 배당금 추정 금액으로 증자로 인한 주식수 증가, 대출금리 상승 등의 사유로 변동될 수 있고 이를 확정하거나 보장하지 않습니다.



한국신용평가: 2023년 10월 27일 기준

Overview of ESR Group

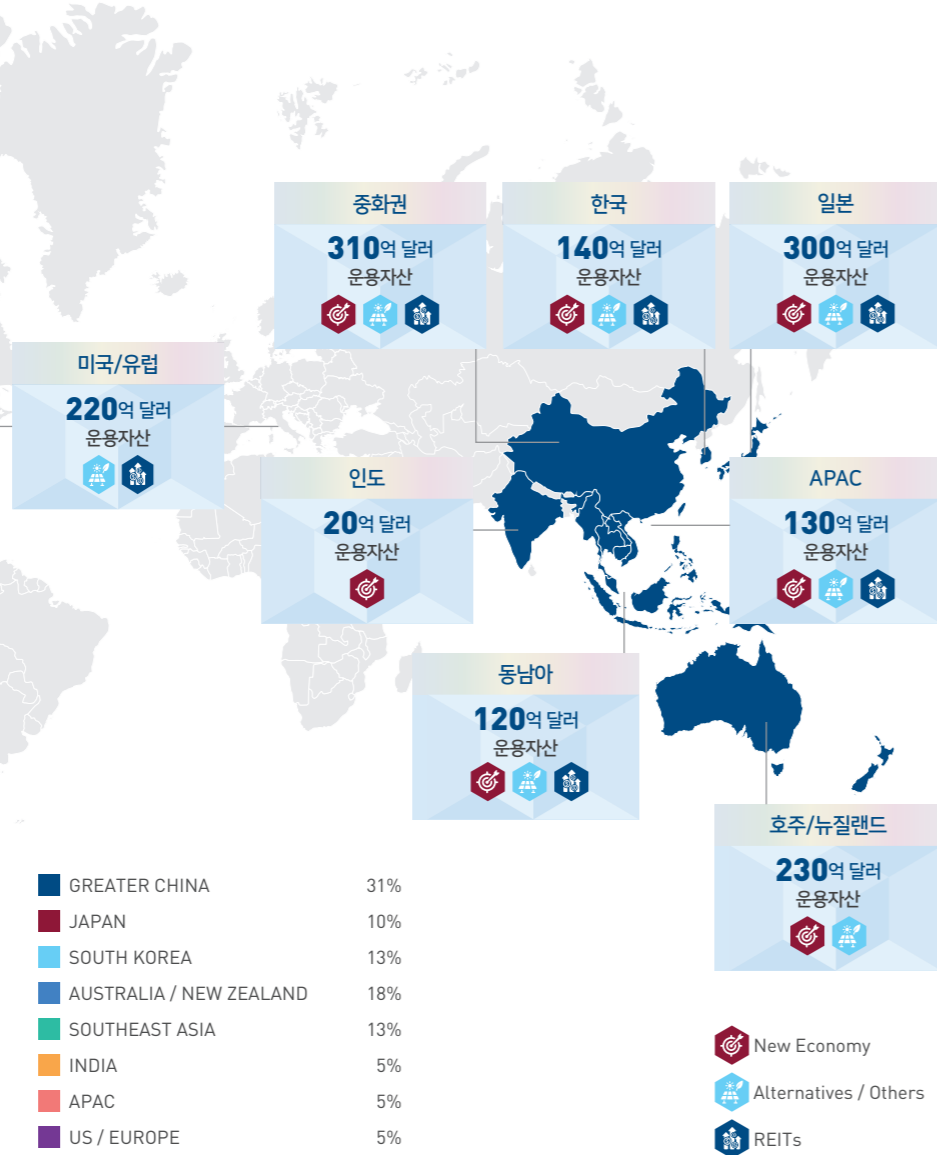
ABOUT ESR GROUP

ESR Group(1821 HK)은 뉴 이코노미(New Economy) 사업을 지원하는 부동산 자산을 중심으로 한 아시아 태평양(APAC) 지역 최대 규모이자 세계에서 세 번째로 큰 상장 부동산 투자관리사입니다. ESR 통합 개발·투자 관리 플랫폼은 약 1,500억 미국 달러^{1,2}의 자산 규모(AUM)를 자랑하며, 중화권, 일본, 한국, 호주, 싱가포르, 인도, 뉴질랜드, 동남아시아 등 주요 APAC 국가들에서 운영되고 있습니다. 이는 APAC 지역 GDP의 95%⁵에 해당합니다. 또한, 유럽과 미국에서도 사업을 확장하고 있습니다. 사모펀드사업을 통해 뉴 이코노미(New Economy)와 관련된 다양한 부동산 투자 솔루션과 개발 기회를 제공하고 있으며, APAC 지역에서 가장 중요한 구조적 트렌드를 바탕으로 이익을 얻을 수 있도록 지원합니다.

ESR은 APAC 지역에서 가장 큰 REITs 스폰서 및 운용사로 AUM이 US\$ 450억 달러^{1,2}에 이릅니다. 회사의 비전은 "Space and Investment Solutions for a Sustainable Future(지속 가능한 미래를 위한 공간 및 투자 솔루션)"로, ESR은 지속 가능하고 효과적인 관리를 지향하며 환경과 지역사회를 핵심적인 이해관계자로 생각합니다. ESR은 홍콩거래소 메인보드에 상장되어 있으며 FTSE Global Equity Index Series(Large Cap), Hang Seng Composite Index 및 MSCI Hong Kong Index에 편입되어 있습니다. (자세한 사항은 홈페이지 참조 www.esr.com)

Total AUM^{1,2}
US\$ **1,470**억 달러

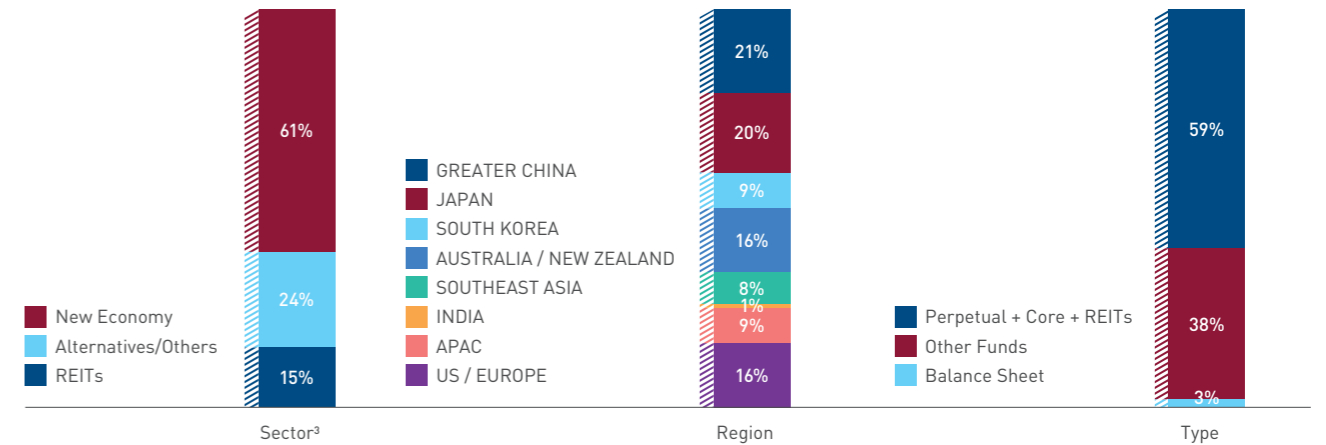
GFA³
4,700만 m²



*출처: ESR 그룹 2023년 반기 보고서

New Economy를 기반으로 APAC을 이끄는 대표 부동산자산 운용사

TOTAL AUM^{1,2} Composition



ESR그룹은 세계 최대 규모의 부동산자산 운용사로서 New Economy를 기반으로 APAC을 선도합니다

아시아태평양 최대 부동산자산 운용사

3rd Largest
상장 부동산 투자관리사

12 of Top 20
글로벌 LP 투자자와 관계 형성

NEW ECONOMY 기반 성장 동력

US\$ 69 billion
New Economy 운용자산 690억 달러^{1,2}

US\$ 13 billion
개발 WIP (Work-In-Progress)

폭넓은 투자 솔루션 제공

US\$ 45 billion
상장 REITs 450억 달러^{1,2}

59%
REITs + 기본 자본⁴

아태지역 선도 글로벌 사업 영위

>95%
아태지역 시장 진출 비중 (GDP 기준)⁵

28
28개 국가에서 사업 영위, 자산의 85% 아태지역 배분

1. 2023년 6월 30일 환율 기준
2. 관계기업의 인식 AUM 포함. 사모펀드 및 투자기구의 미출자 출자약정은 레버리지효과를 감안한 금액
3. 관계기업 제외
4. 코어자산이란 방어적, 저위험, 인컴형 부동산 및 인프라에서 창출되는 수익률을 대상으로 하는 코어/코어 플러스 지침(mandate)이 명시된 Pan-Asia 펀드를 의미하며 수수료수의 발생 AUM에서 REITs와 기본 자본펀드가 차지하는 비중은 62%
5. 2020년 명목 GDP 기준 (자료: Euromonitor)

About Our Sponsor

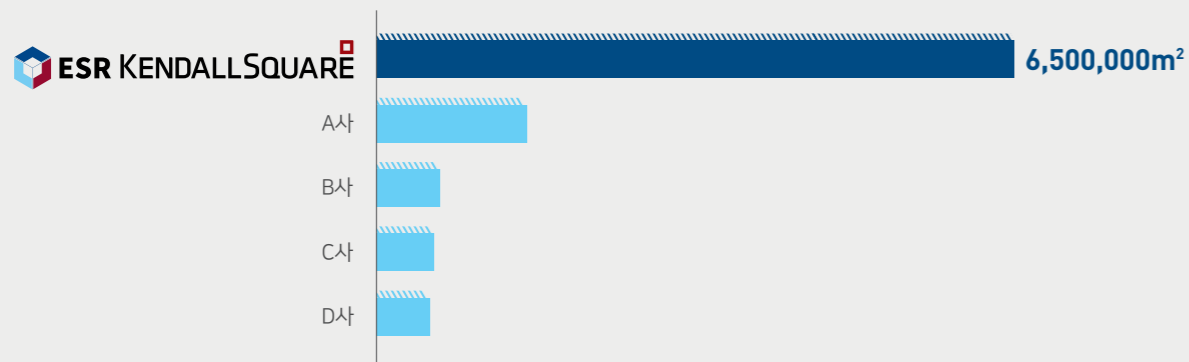
대한민국 No.1 물류 부동산 플랫폼 기업, ESR켄달스퀘어



ESR켄달스퀘어는 대한민국 물류 부동산 개발 및 관리 분야의 선두주자로 4,500,000㎡ 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 ESR켄달스퀘어는 대한민국 전역에서 총 6,500,000㎡ 규모의 부동산을 운영, 개발 및 소유하고 있습니다.



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



※ 연면적(㎡) 기준

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

Value Chain



*2023년 11월 말 기준

임차인 네트워크



출처: ESR켄달스퀘어 Introduction 2023

Message from the CEO

ESR켄달스퀘어 리츠는 우수한 실적을 바탕으로 국내 최고 리츠로서의 독보적 위상을 대외적으로 증명하며 자산 및 주주 가치를 한층 높이고 있습니다. 2024년에도 전략적인 자산 운영과 성장동력 발굴을 통해 펀더멘털을 더욱 견고히 하여 주주 가치를 더욱 높이겠습니다.



존경하는 고객과 주주 여러분께 인사드립니다!

거시경제 환경이 크게 바뀐 지난 한 해 동안 ESR켄달스퀘어 리츠가 이뤄낸 발전과 도약을 되돌아보며 저희에게 변함없는 믿음을 주신 주주 및 고객 여러분께 감사와 존경의 마음을 전합니다. 2023년에도 ESR켄달스퀘어 리츠는 급변하는 국내외 경제 속에서도 어려운 사업 환경을 극복하며 뛰어난 성과를 거두었습니다. 모든 것이 주주 및 고객 여러분의 믿음과 성원이 있었기에 가능했습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 효율적인 자산 운용을 통해 자산 및 주주 가치를 지속적으로 높이며 국내 최고의 물류 리츠로서 위상을 한층 강화하였습니다. 이러한 비약적인 성장의 모습과 미래지향적 가치를 2023년 연간보고서에 소중하게 담았습니다. 2024년 역시 지속적인 발전을 이뤄 나갈 것을 약속드리며 괄목할 만한 성과를 되짚어 보겠습니다.

전략적 매각과 매입으로 자본의 선순환 실현

먼저, ESR켄달스퀘어 리츠는 상장 리츠 최초로 대규모 자산 매각 성공과 물류센터 매입을 통해 수익률 상승은 물론이고 운용자산(AUM) 규모를 늘렸습니다. 상장 당시 660억 원에 편입했던 이천 1 물류센터를 810억 원에 매각하였고 경기도 소재 안정화를 마친 신규 물류센터 2건의

매입까지 완료함으로써 영속형 리츠의 선순환 구조를 완성했습니다. 신규 매입 2건 모두 수도권 및 중부권 물류 거점으로 높은 범용성이 보장되며 시장의 임대료 상승 여지를 효과적으로 수반할 수 있는 자산입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 물류자산의 위치 선정부터 설계, 건설, 임대 및 시설 관리, 매각에 이르기까지 물류자산의 생애주기 전반을 관리하는 차별화된 인하우스(in-house) 전문인력군을 보유하고 있습니다. 이를 통해 국내 물류 부동산 시장의 평균 공실률이 상승하는 상황에도 2023년 전체 임대물류 면적 중 20%에 해당하는 임대 면적의 재계약율 100% 완료했으며, 기존 대비 임대료도 약 18% 상승시키는 괄목할 성과를 이루어 냈습니다. 또한 주요 임차인으로 쿠팡은 물론 대한민국 유수의 의류 및 제3자 물류 기업 등 최우량 기업을 임차인으로 보유하는 등 차별화된 전문성을 기반으로 경쟁력을 강화하며 자산 가치 증대에 기여했습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠의 높아진 자산 가치와 시장에서의 신뢰성을 확인할 수 있는 확실한 성과는 저금리로 리파이낸싱에 성공한 것입니다. 고금리 환경 속에서도 기업의 지속적인 수익성 개선을 기반으로 4% 중후반대의 이자율로 리파이낸싱을 성공적으로 마무리했습니다. 이는 먼저 언급한 성공적인 자산의 선순환 구조 만들기과 더불어 기업의 장기 가치 및 주주 가치 향상에 기여할 것으로 기대됩니다.

배상휘
ESR켄달스퀘어 리츠운용 대표이사

국내 상장 리츠 최초 2023년 지속가능경영(ESG) 보고서 발간

ESR켄달스퀘어 리츠는 업계 최초로 국제표준 GRI Standards에 기반한 '2022 지속가능경영(ESG) 보고서'를 발간, 친환경사업 추진 등 ESG 경영에 높은 관심과 투자를 아끼지 않고 선도적으로 실현하고 있습니다. 물류센터 지붕에 태양광 설비를 설치하여 발생하는 임대료를 통해 새로운 수익모델을 창출하는 사업도 진행 중에 있습니다. 또한 국내 상장 리츠 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관인GRESB로부터 '2022 리얼 에스테이트(Real Estate)' 최고 등급인 '5스타'를 획득했던 ESR켄달스퀘어 리츠는 2023년에도 변함없이 최고 등급을 받으며 명성을 재확인했습니다. 미래 경쟁력을 강화할 수 있는 확고부동한 지속가능경영을 통해 주주 가치를 높이는 동시에 국내 물류 부동산 시장 선진화를 선도하고 있습니다.

2년 연속 A- 신용등급 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 지난해에도 국내 최고 물류 리츠로서의 사업 수지와 경영 실적을 달성하며 성공적으로 한 해를 마무리하였습니다. 2023년에는 18개 자산으로부터 총 1,244억 원의 매출과 1,059억 원의 순영업소득(NOI)을 거두어 상반기와 하반기 합쳐 주당 272원의 배당금을 지급 예정입니다. 또한 수도권 중심으로 배치된 자산 입지의 우수성과 100% 임대율을 중심으로 신뢰성 높은 경영을 이어가고 있습니다. 채무상환 능력이 높으며 부채비율 등이 안정적이고 환경변화에 대한 대응력이 상당한 수준임을 의미하는 A- 신용등급을 한국신용평가(KIS)로부터 2년 연속 획득한 것 역시 2023년 ESR켄달스퀘어 리츠의 대외적인 성과를 잘 증명해 준다자 자부합니다. 2024년에도 ESR켄달스퀘어 리츠의 성장과 성과는 심 없이 이어져 나갑니다. 국내 물류 리츠 No. 1의 자리를 굳건히 지키며 대한민국 물류 부동산시장을 이끌어 갈 것입니다. 더불어 ESR켄달스퀘어 리츠는 기업의 밝은 비전과 가치를 담고 고객 및 주주 여러분께 더 나은 미래로 보답할 것을 약속드립니다.

ESR켄달스퀘어 리츠의 주요 고객 중에는 쿠팡과 같은 검증된 대한민국 이커머스 대표 기업과 제3자 물류(3PL) 기업들이 큰 비중을 차지합니다. 쿠팡은 이미 2022년 거래액 기준으로 대한민국 이커머스 시장 점유율 1위를 차지할 만큼 탄탄한 입지를 구축했습니다. 온라인 접수부터 배송, 고객관리까지 대행해주는 3PL 부분도 물류 밸류(Value)체인의 핵심적 고리로써 그 비중이 확대되고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 이처럼 산업의 확대와 함께하는 고객사들의 성장과 발맞추어 나가며 업계 최고 수준의 산업 노하우를 쌓아가고 있습니다. 2024년에도 자산 운영 능력을 기반으로 더 큰 도약을 시도하며, 고객 및 주주 여러분의 기대에 부응하겠습니다. 이를 위해 ESR켄달스퀘어 리츠는 당사만의 차별화된 여섯 가지 성장전략을 세우고 전 임직원이 하나되어 움직이고자 합니다.

ESR켄달스퀘어 리츠만의 차별화된 6가지 성장전략

하나, 수익성 제고를 위한 포트폴리오를 확장해 나가겠습니다.

중장기적으로 계속 개선되는 수익율을 확보할 수 있는 포트폴리오 구축을 목표로 현대적인 신규물류 시설에 중점 투자할 예정입니다. 이러한 고품질의 물류시설을 중장기적으로 소유·운영함으로써 운용자산의 안정적인 수익성을 확보하여 투자 가치를 극대화하는 동시에 대한민국 물류산업의 발전에 기여하고자 합니다.

둘, 안정적으로 고품질의 자산을 관리하겠습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류 부동산 산업 최고의 운영 노하우를 통해 자산 가치를 극대화하기 위해 노력할 것이며, 현대적인 물류시설의 개발, 운영, 임대 및 자산 관리에 관한 ESR그룹의 축적된 노하우 및 관리자원을 최대한 활용할 계획입니다. 이는 고객은 물론 다양한 물류 업체들과의 견고한 관계 구축으로 이어질 것입니다.

셋, 재무 건전성을 유지하겠습니다.

높은 재무 건전성을 바탕으로 금리 상승기에도 경쟁력 있는 차입 조달금리를 유지하겠습니다. 지속적인 AUM 규모 확대와 함께 FTSE 글로벌 지수 편입으로 물류 전문 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.

넷, 자산 가치를 극대화하겠습니다.

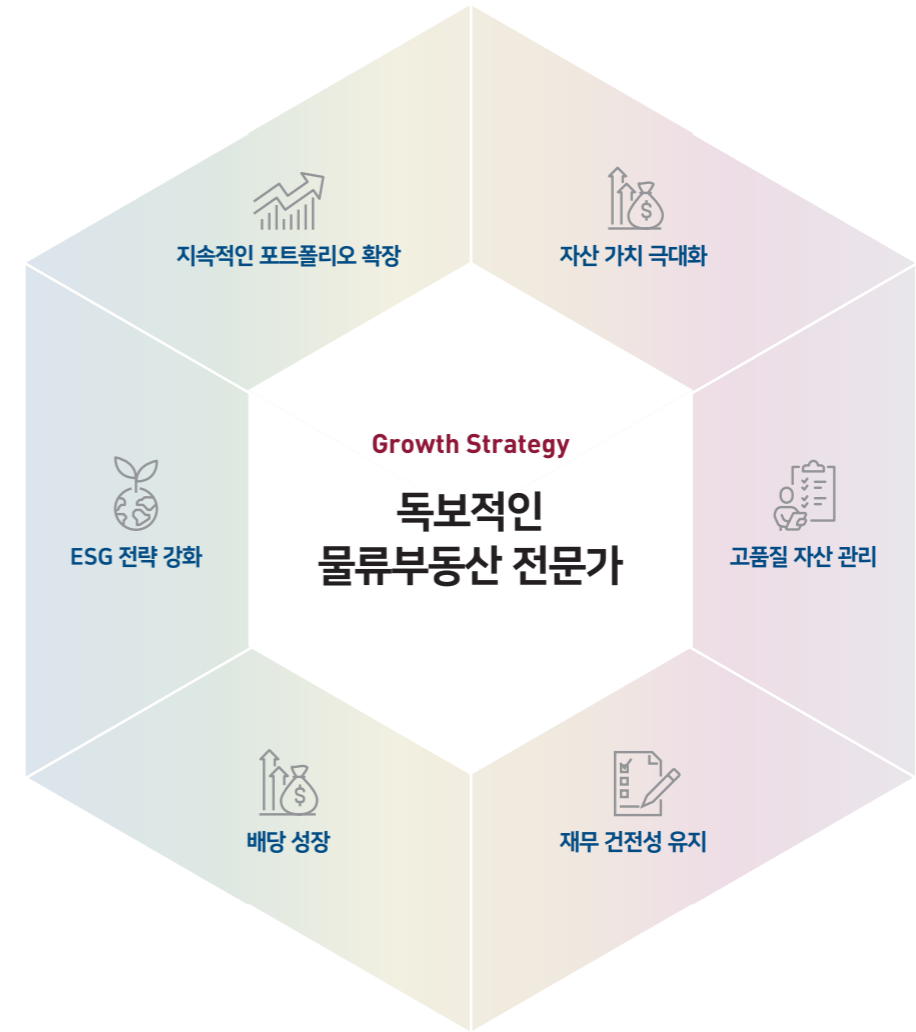
우량한 입지 조건을 지닌 자산 확대, 대형 이커머스 및 선도적인 3PL 등 우량 임차인 확보, 임대차 재계약에 대한 리스크 감소 노력 등을 통한 지속적인 영업이익 성장을 가속화하겠습니다. 또한 성장성이 높은 데이터센터 등을 미래 성장 자산으로 적극 편입할 계획입니다. 이러한 포트폴리오를 바탕으로 추가적인 수익 창출과 자산 가치를 극대화할 계획입니다.

다섯, 배당 성장에 집중하겠습니다.

글로벌 대형 물류 리츠 대비 높은 배당수익률을 유지하면서 규모를 계속해서 확장해 나가는 전략을 추진하고 있습니다. 국내 물류 플랫폼 산업을 이끌고 있는 ESR켄달스퀘어 리츠는 물류산업 투자 활성화와 투자자의 자산 가치 증대를 통해 대한민국 리츠 시장을 선도하겠습니다.

여섯, ESG 전략 경영을 강화하겠습니다.

양적 성장뿐만 아니라 ESG 경영을 통해 질적 성장을 강화하고 있습니다. 주요 포트폴리오 자산에서도 시설물의 안전성 등 엄격한 ESG 준수를 더욱 강화할 계획입니다. 또한 용수 사용, 전력 소비 등 환경에 끼칠 영향을 최소화한 현대적인 물류 시설 운영에 중점을 두고 있습니다. '책임감 있는 생애주기 물류 부동산 지속가능화'라는 당사의 ESG 비전을 최우선으로 삼아 이해관계자들과 함께 지속가능한 미래를 만들어 나가기 위해 노력하겠습니다.



존경하는 고객 및 주주 여러분!

독립적인 이사회를 중심으로 투명하고 체계적인 지배구조를 구축한 ESR켄달스퀘어 리츠는 한국의 리츠 산업을 대표한다는 자부심을 가지고 있습니다. 그만큼 어깨가 무겁기도 합니다. 선두 기업이 늘 그렇듯 더 높은 기준을 제시하고 새로운 길을 개척하며 앞으로 나아갈 것입니다. 2024년에도 '3고(고물가, 고금리, 고환율) 현상'을 비롯해 다양한 국제적 리스크 등으로 경영 환경의 불확실성이 확대되고 있지만 지속가능경영 이행과 주주 환원 정책 등 국내 리츠 산업의 선진화에 앞장서겠습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠의 임직원 일동은 주주 및 고객 여러분과 함께 2024년을 희망차게 걸어가고자 합니다. 탁월한 성과를 이어온 선진적인 투자와 자산운용 전략을 원동력 삼아 경쟁력 높은 사업 포트폴리오 구축 등을 통해 대한민국 1등 물류 리츠의 위상을 이어갈 ESR켄달스퀘어 리츠와 함께해 주십시오. 저희 전 임직원은 한마음 한 뜻으로 최선의 노력을 다하겠습니다.

감사합니다.

2024년 2월

History

- 08.24 • 국토교통부 위탁관리부동산투자회사(리츠) 영업인가 승인
- 09.24 • 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주) (자리츠 1호) 발행주식 매수(보통주 100,000주)
- 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
• 3차 유상증자 보통주 71,459,000주/3,573억 원
• 4차 유상증자 보통주 23,600,000주/전환사채 주식 전환
- 12.14 • 6개 물류센터(자리츠 1호) 편입
- 부천, 고양, 용인1, 이천2, 이천3, 김해1
- 12.23 • 한국거래소 유가증권시장 상장(365550 KOSPI)



- 06.01 • 안성1 물류센터(자리츠 1호) 편입
- 06.10 • 용인3(REF) 물류센터 지분 편입
- 07.16 • 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) (자리츠 2호) 발기 설립(보통주 300,000주)
- 09.02 • 글로벌 친환경 건축물 LEED 인증 (종속회사인 자리츠 1호 고양 물류센터)
- 11.25 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 440,000주)
- 11.30 • 안성4 물류센터(자리츠 2호) 편입
- 12.17 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 79,110,200주)
• 5차 유상증자 보통주 69,830,000주/4,420억 원
• 용인3(REF) 물류자산 추가 지분(14.2%) 편입
- 12.20 • 4개 물류센터(자리츠 2호) 편입
- 김해2, 안성2, 안성3, 이천5
- 12.21 • 4,420억 원 규모의 유상증자 완료

2021

상장 리츠 최대 규모
4,420억 원 유상증자 성공

2020

한국거래소 유가증권시장 최초
순수 물류 리츠 상장

2022

국내 상장 리츠 최초
글로벌 리츠 전문 Index 편입

03.21 • 국내 상장 리츠 최초 FTSE EPRA
Global Nareit Developed /
Developed Asia 글로벌 리츠 지수 편입



- 05.30 • 이천7 물류센터(자리츠 2호) - 매수인 지위 계약 체결
• 자리츠 2호 추가 출자(보통주 2,000,000주)
- 08.29 • 한국신용평가(Moody's Korea) A-Stable 획득
- 10.02 • 국내 상장사 최초 ESG 평가 'GRESB' 부동산부문 최고 등급 Five-Stars 획득 (자리츠 1호 7개 물류센터)

2023

18개 물류센터,
운용자산 2조 5천억 원 규모 달성

- 05.09 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 9,000,000주)
- 05.10 • 이천7 물류센터 취득 (2023년 4월 준공 최신식 설비 물류센터)
- 06.12 • 이천1 물류센터 매각
- 06.20 • 지속가능경영(ESG) 보고서 발간 (국내 상장 리츠 최초 발간)
- 06.29 • 자리츠 1호 추가 출자(보통주 200,000주)
- 10.04 • 국내 상장사 최초 글로벌 부동산 ESG 평가 'GRESB' 부동산 부문 최고 등급 Five-Stars 획득(2년 연속)



GRESB
★★★★★ 2022



GRESB
★★★★★ 2023

- 10.27 • 한국신용평가(Moody's Korea) A-Stable 획득(2년 연속)
- 12.05 • 자리츠 1호 추가 출자(보통주 600,000주)
- 12.14 • 이천6 물류센터 취득 (2023년 1월 준공 최신 상운물류센터)



PERFORMANCE

- 27 Operation Review
- 28 Investment Structure
- 30 Portfolio Detail
- 42 Market Overview

Operation Review

ESR켄달스퀘어 리츠는 자본 선순환 실현에서부터 전문성 높은 물류자산 운영, ESG 경영 강화, 대외적인 높은 평가 등 대한민국 대표 물류 리츠로서 탁월한 경영 능력을 입증하고 있습니다.

자본 선순환의 안정적인 수익 창출 실현

- 물류자산 전문가 기업(켄달스퀘어자산운용)으로서 운용자산 관리의 역량을 백분 발휘하여 상장 당시 660억 원에 매입했던 이천 1 물류센터(REF)를 약 23% 상승한 810억 원에 매각함으로써 수익률 상승이라는 성과를 올렸습니다.
- 2023년 말에 구입한 이천 LP 6 자산은 연면적 62,195㎡, 대지면적 48,290㎡의 규모로, 서울과 근접하면서도 물류 교통 인프라가 뛰어나 수도권과 중부권을 아우르는 물류 거점으로도 활용이 가능한 우수한 입지조건을 갖추고 있습니다.
- 2023년 12월말을 기준으로 고품질의 최첨단 시설을 자랑하는 18개의 물류자산을 보유하게 되었습니다. 전체 면적은 1,157,821㎡에 이릅니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 자산 매입에서부터 전략적인 매각과 계획적인 재투자로 영속형 리츠의 선순환 구조를 입증했으며 3+2년의 임대차 구조를 통해 초기 안정적인 수익 창출을 확보하였습니다. 또한 초기 단계에서 운영 수익뿐만 아니라, 향후 물가 상승률 변동에 대응하여 높은 임대료 수익 창출로 이어질 것으로 기대하고 있습니다.

자산 가치 상승을 통한 저금리 리파이낸싱 성공

- 물류자산 운영의 모든 단계를 관리하는 최적화된 전문인력 보유를 기반으로 물류의 전문성과 차별화된 경쟁력을 확보함으로써 전체 임대물류 면적 중 20%에 해당하는 임대 면적의 재계약율 100% 완료했으며, 기존 임대료보다 약 18% 상승한 수익효과를 거두었습니다.
- 대표적인 임차인으로 쿠팡은 물론 대한민국 유수의 의류 및 제3자 물류 기업 등 초우량 기업을 보유하는 등 전체 포트폴리오가 임대율 100%를 유지함에 따라 영업이익 및 자산 가치가 증대하였습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠의 자산 가치 및 대외 신뢰도 상승으로 고금리 시장 환경에도 4%대의 저금리 리파이낸싱 달성으로 이어졌으며, 이를 기반으로 이천 LP 6, 이천 LP 7 자산의 선매입 약정 이행과 매입 완료 등의 자산 취득으로 기업의 장기 가치 향상과 더불어 주주 가치 상승에도 크게 기여할 것입니다.

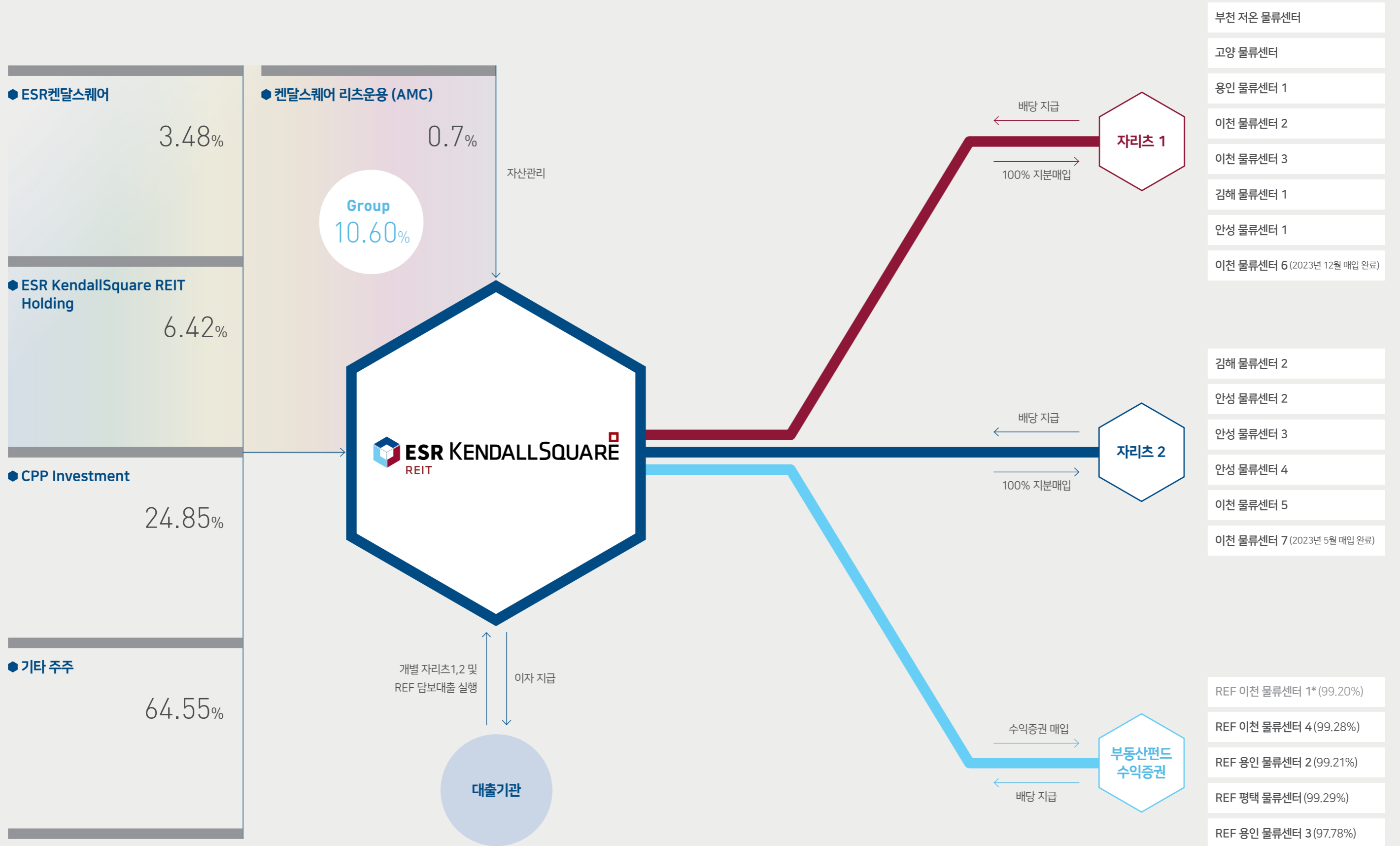
ESG 경영 강화와 No.1 위상 재확립

- 국내 상장 리츠 최초로 국제표준 GRI Standards에 기반한 '2022 지속가능경영(ESG) 보고서'를 발간하였으며 설계, 시공 및 운영 단계에서도 친환경 요소를 고려할 뿐 아니라 친환경 인증인 LEED를 보유한 자산을 우선 매입에 힘쓰는 등 ESG 경영에 앞장서고 있습니다.
- 2022년에 국내 상장 리츠 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관인GRESB로부터 '2022 리얼에스테이트 (Real Estate)' 평가에서 최고 등급인 '5스타'를 획득했으며 2023년에도 역시GRESB로부터 최고 등급을 받았습니다.
- ESR켄달스퀘어 리츠는 2023년 10월 초 기준으로 국민연금 5% 이상 보유한 국내 유일의 상장 리츠라는 자부심이 있습니다. 또한 2022년에 이어 2023년에도 국내 상장 리츠 중 외인지분율 1위를 기록했습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 기업의 투자 가치를 대외적으로 인정받는 동시에 지속가능성에 초점을 맞추어 기업 경쟁력과 주주 가치를 효과적으로 강화할 수 있는 ESG 경영을 실천하고 있으며 앞으로도 신재생 에너지 도입 등 기후 변화 대비에도 적극 참여하여 국내 물류 부동산 시장 선진화를 선도할 계획입니다.

더불어 ESR켄달스퀘어 리츠는 2023년에는 수익률 증대를 통해 2022년보다 상승한 주당 272원의 배당금을 지급 예정이며, 한국신용평가(KIS)로부터 2년 연속 'A- 신용등급'을 획득하는 등 대내외적으로 의미 있는 성과들을 통해 대한민국 No.1 물류 전문 리츠로서의 위상을 굳건하게 지키고 있습니다.

Investment Structure

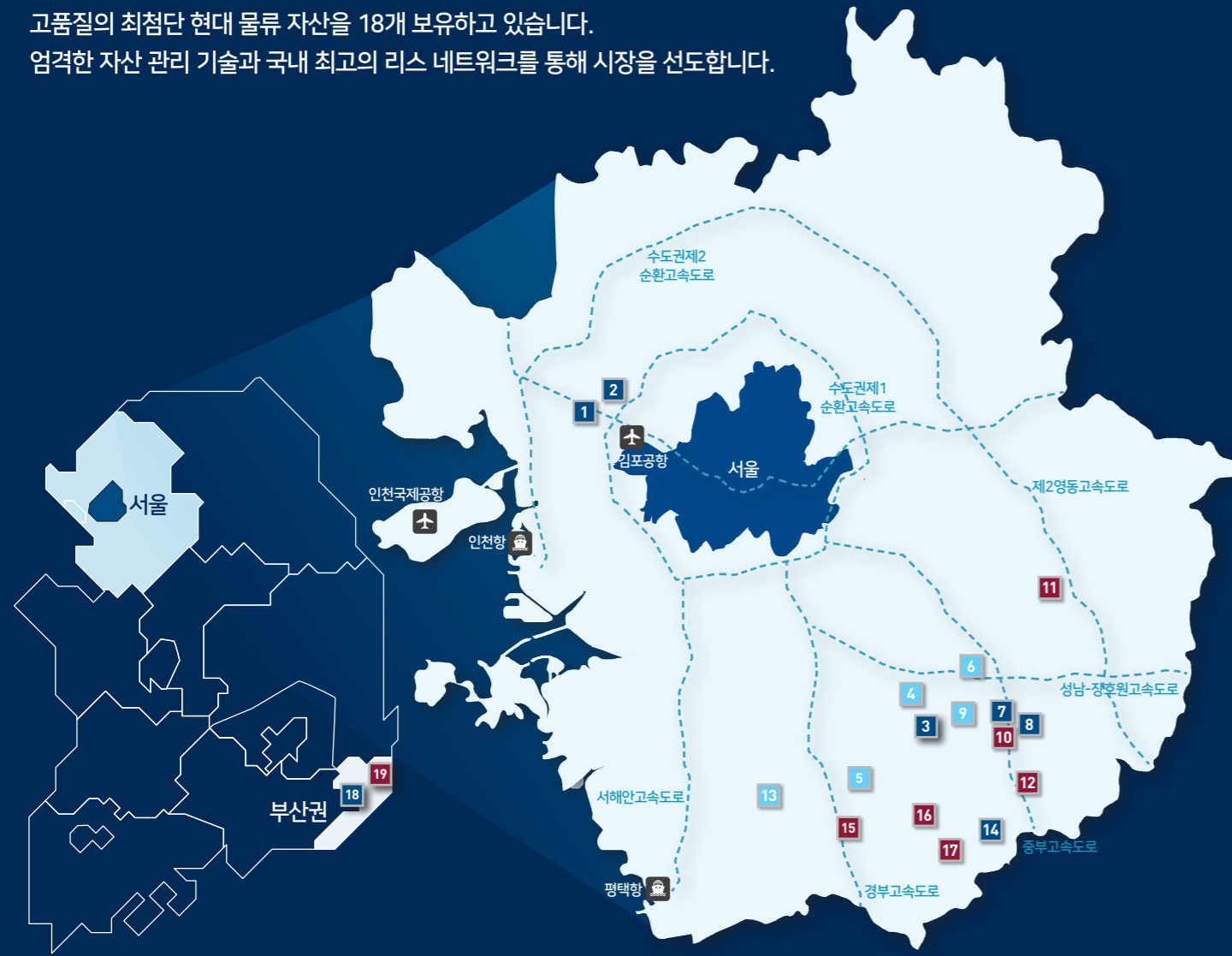


2023년 11월 30일 기준

*REF 이천 물류센터 1 2023년 6월 매각 완료

Portfolio Detail

대한민국에 단 하나, 물류부동산에 특화된 순수 물류 리츠!
 ESR켄달스퀘어 리츠는 대한민국의 수도권 중심부와 요충지인 부산권에 걸쳐
 고품질의 최첨단 현대 물류 자산을 18개 보유하고 있습니다.
 엄격한 자산 관리 기술과 국내 최고의 리스 네트워크를 통해 시장을 선도합니다.



1 부천 저온 물류센터	2 고양 물류센터	3 용인 물류센터 1	4 용인 물류센터 2	5 용인 물류센터 3	6 이천 물류센터 1*	7 이천 물류센터 2
8 이천 물류센터 3	9 이천 물류센터 4	10 이천 물류센터 5	11 이천 물류센터 6	12 이천 물류센터 7	13 평택 물류센터	14 안성 물류센터 1
15 안성 물류센터 2	16 안성 물류센터 3	17 안성 물류센터 4	18 김해 물류센터 1	19 김해 물류센터 2	■ 자리츠 1자산 ■ 자리츠 2자산 ■ 수익증권 자산 *2023년 이천 1 매각	

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	2023.04
	13	평택 물류센터	43,212	2017.05
	14	안성 물류센터 1	95,265	2020.02
	15	안성 물류센터 2	154,990	2020.06
	16	안성 물류센터 3	63,676	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 **1,157,821** (이천1 제외, 총 18개 면적 합계)

*2023년 이천 1 매각
 *2023년 이천 6,7 자산 편입



BUCHEON COLD 부천 저온 물류센터

부천 오정지구 내에 위치한 부천 저온 물류센터는 총 7개 층, 58,264m² 규모로 2019년 7월 완공되었습니다. 부천 저온 물류센터는 수도권 서부지역 교통요충지인 부천 오정물류단지 내 위치하고 있습니다. 또한 수도권제1순환고속도로, 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% / 3.2년
 준공년월 2019. 07

GOYANG 고양 물류센터

고양원흥지구 내에 위치한 고양로지스틱스파크는 총 7층, 199,678m²규모의 현대식 물류센터로서 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 수도권제1순환고속도로, 강변북로 및 인천국제공항고속도로에 편리하게 접근할 수 있어 물동량이 큰 택배 및 유통 회사들에게 이상적인 물류창고 입지를 갖추고 있습니다.

위치 경기도 고양시 덕양구 권율대로 570 (원흥동 701) 대지면적/연면적 56,281.1m² / 199,678m²
 임대율/WALE 100% / 5.7년 준공년월 2019. 01



* 32~41페이지의 임대율/WALE은 2023년 12월 기준입니다.



YONGIN 용인 물류센터 1

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

위치 경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120 (가칭리 434) 대지면적/연면적 69,963m² / 70,028m²
 임대율/WALE 100% / 4.4년 준공년월 2017.11



YONGIN 용인 물류센터 2

경기도 용인시에 위치한 용인 물류센터 2는 2017년 1월 준공된 43,176m²규모의 현대식 상온 물류센터입니다. 영동고속도로 양지IC에 매우 가까이 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 양지리 271 (양지리 90-7)
 대지면적/연면적 40,122m² / 43,176m²
 임대율/WALE 100% / 2.0년
 준공년월 2017. 01



YONGIN 용인 물류센터 3

용인 물류센터 3은 경기도 용인시 처인구에 위치한 43,045m² 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% / 2.38년
 준공년월 2020. 06

YONGIN LOGISTICS PARK 3

ICHEON 이천 물류센터 1 (2023년 매각 완료)

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

위치 경기도 이천시 마장면 역만리로 140-27 (회역리 452) 대지면적/연면적 29,012m² / 47,653m²
 준공년월 2017. 02



ICHEON LOGISTICS PARK 1



ICHEON LOGISTICS PARK 2

ICHEON 이천 물류센터 2

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 2는 2018년 6월 준공된 33,365m² 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% / 1.1년 준공년월 2018. 04



ICHEON LOGISTICS PARK 3

ICHEON 이천 물류센터 3

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

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67 (매곡리 567-46)
 대지면적/연면적 16,196m² / 18,421m²
 임대율/WALE 100% / 4.3년
 준공년월 2018. 12



ICHEON 이천 물류센터 4

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 4는 2018년 6월 준공된 49,616㎡ 규모의 현대식 상온 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 32,273㎡ / 49,616㎡
 임대율/WALE 100% / 4.6년
 준공년월 2018. 06

ICHEON LOGISTICS PARK 4

ICHEON 이천 물류센터 5

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 5는 2020년 2월 준공된 84,545㎡ 규모의 현대식 상온 & 저온 복합 물류센터입니다. 물류 시장의 핵심권역인 교외 동부권역에 위치하고 있으며, 영동고속도로와 중부고속도로의 교통 접근성이 우수한 자산입니다. 또한, 이천 물류센터 5는 수익성이 좋은 저온창고를 이디야와 장기 임대차계약을 체결한 안정적인 자산입니다.

위치 경기도 이천시 마장면 해월리 423 대지면적/연면적 73,255㎡ / 84,545㎡
 임대율/WALE 100% / 3.2년 준공년월 2020. 02



ICHEON LOGISTICS PARK 5



ICHEON 이천 물류센터 6

경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 6은 2023년 1월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2023년 12월 취득 완료한 62,195㎡ 규모의 현대식 상온물류센터입니다. 분당수서간도로와 성남이천로, 중부내륙고속도로 등 교통 접근성이 우수한 자산입니다. 또한, 이천 물류센터 6은 준공시점과 동시에 다코넷과 책임임대차계약을 체결하여 즉각적인 수익을 반영할 수 있는 자산입니다.

위치 경기도 이천시 백사면 조읍리 250 대지면적/연면적 48,290㎡ / 62,195㎡
 임대율/WALE 100% / 3.0년 준공년월 2023. 01

ICHEON LOGISTICS PARK 6



ICHEON 이천 물류센터 7

2023년 4월 준공 후 취득 완료한 최신식 설비를 갖춘 신축 자산입니다. 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 309번지
 대지면적/연면적 29,994㎡ / 현재 설계기준 46,041㎡
 임대율/WALE 100% / 4.36년
 준공년월 2023. 04

ICHEON LOGISTICS PARK 7



ANSEONG 안성 물류센터 1

안성시 죽산면에 위치한 안성 물류센터 1은 총 3개 층, 연면적 95,265m² 규모로 2020년 2월에 완공되었습니다. 안성 물류센터 1은 중부고속도로의 일죽 IC, 영동고속도로의 양지 IC와 평택고속도로의 복진천 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% / 1.8년
 준공년월 2020. 02

ANSEONG LOGISTICS PARK 1

ANSEONG 안성 물류센터 2

안성시 원곡면에 위치한 안성 물류센터 2는 총 5개 층, 연면적 154,990m² 규모로 2020년 2월에 완공되었습니다. 안성 물류센터 2는 서안성 IC와는 불과 2km 밖에 떨어져 있지 않아, 평택제천고속도로 및 경부고속도로와의 접근이 매우 용이한 지역에 위치해 있습니다. 또한, 임차인 쿠팡의 메가 물류센터로서 원곡물류단지 내 랜드마크 센터로서 자리매김할 것으로 기대하고 있습니다.

위치 경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915 대지면적/연면적 90,582m² / 154,990m²
 임대율/WALE 100% / 2.1년 준공년월 2020. 06



ANSEONG LOGISTICS PARK 2



ANSEONG LOGISTICS PARK 3

ANSEONG 안성 물류센터 3

안성시 일죽면에 위치한 안성 물류센터 3은 총 6개 층, 연면적 63,676m² 규모로 2021년 4월에 완공되었습니다. 안성 물류센터 3은 중부고속도로의 일죽 IC로 접근이 매우 용이한 지역에 위치합니다. 쿠팡과 장기임차계약 체결을 통해 안정적인 현금흐름을 유지할 수 있는 자산입니다.

위치 경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-10 대지면적/연면적 49,543m² / 63,676m²
 임대율/WALE 100% / 3.0년 준공년월 2021. 04



ANSEONG LOGISTICS PARK 4

ANSEONG 안성 물류센터 4

안성시 삼죽면에 위치한 안성 물류센터 4는 총 6개 층, 연면적 27,040m² 규모로 2021년 11월에 완공되었습니다. 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% / 3.1년
 준공년월 2021. 11



GIMHAE 김해 물류센터 1

김해시 상동면에 위치한 김해 물류센터 1은 총 4개 층, 연면적 25,733m² 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 상동IC 인근에 위치하여 경남 및 부산 지역 대상 창고 수요기업의 니즈를 충족시키고 있습니다.

위치 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77 (대감리 5)
 대지면적/연면적 65,775m² / 25,733m²
 임대율/WALE 100% / 2.5년
 준공년월 2000. 12

GIMHAE LOGISTICS PARK 1



PYEONGTAEK 평택 물류센터

경기도 평택시에 위치한 평택 물류센터는 각각 2012년 8월, 2017년 5월에 준공된 43,212m² 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% / 2.7년
 준공년월 2012.08 / 2017.05

PYEONGTAEK LOGISTICS PARK



GIMHAE 김해 물류센터 2

김해시 상동면에 위치한 김해 물류센터 2는 총 5개 층, 연면적 39,941m² 규모의 현대식 물류센터입니다. 김해 물류센터 2는 중부고속도로 상동 IC 인근에 위치함으로써 김해 1 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 다지고 있습니다.

위치 경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8
 대지면적/연면적 27,068m² / 39,941m²
 임대율/WALE 100% / 2.7년
 준공년월 2019. 12

GIMHAE LOGISTICS PARK 2

Market Overview

격동의 대한민국 이커머스 시장, 온라인 쇼핑 거래액 꾸준히 증가 추세

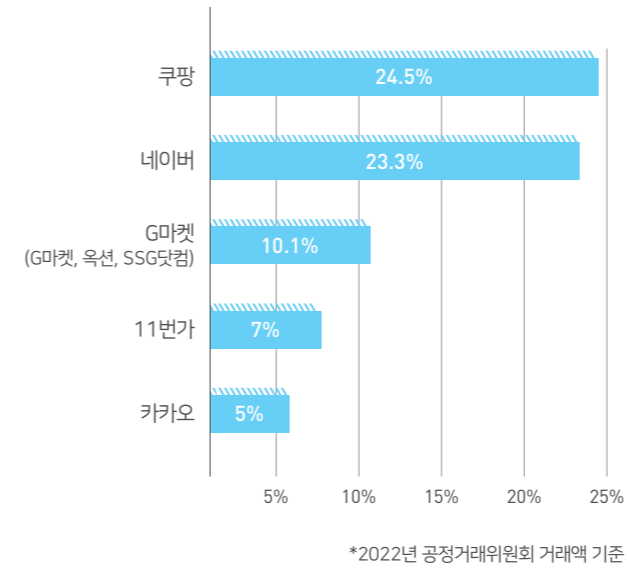
팬데믹 이후 2023년 들어 이커머스 기업들의 성장세는 다소 주춤하는 모습이지만, 이제는 시장의 규모 자체가 상당히 커진 것으로 나타났습니다. 산업통상자원부와 삼성KPMG 경제연구원의 자료에 따르면, 2020년에는 국내 주요 유통업체의 온라인과 오프라인 매출 간의 격차가 가장 크게 벌어졌지만, 2023년 상반기에는 이 격차가 거의 사라진 모습을 보이고 있습니다. 그럼에도 불구하고, 통계청의 자료에 따르면 여전히 온라인 쇼핑 거래액은 꾸준히 증가세를 보이고 있어 이커머스 시장 자체의 규모가 상당히 커진 것으로 볼 수 있습니다. 또한 이러한 상황 속에서 쿠팡과 네이버는 2023년에도 투톱 실적을 기록하며 굳건한 성장세를 보여주고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠의 중요한 고객인 쿠팡은 2023년에 분기마다 최대 매출을 달성하며 전년 동기 대비 20% 이상의 성장을 이어가고 있습니다. 이와 함께, 싱가포르 기반의 쿠팡(Qoo10)은 적극적으로 도전하고 있습니다. 티몬을 인수한 2022년과 인터파크커머스, 위메프를 인수한 2023년에 이어, 11번가 인수를 시도하였으나 결렬되었습니다. 그러나 11번가를 비롯한 국내 기업 인수에 대한 관심이 여전히 높으며, 이에 대한 추가 행보가 기대됩니다. 또한, 중국의 알리익스프레스와 테무도 국내에서 적극적인 마케팅을 전개하고 있습니다. 이처럼 한국은 국내외 이커머스 기업들의 격전지로 떠오르면서, 앞으로도 물류산업이 더욱 성장할 것으로 전망되며, 이는 ESR켄달스퀘어 리츠의 주요 증자로 이어질 것으로 기대됩니다.

꾸준한 성장 CJ대한통운 등 기업물류(3PL) 수도권 A급 물류센터 최대 수요자 등극

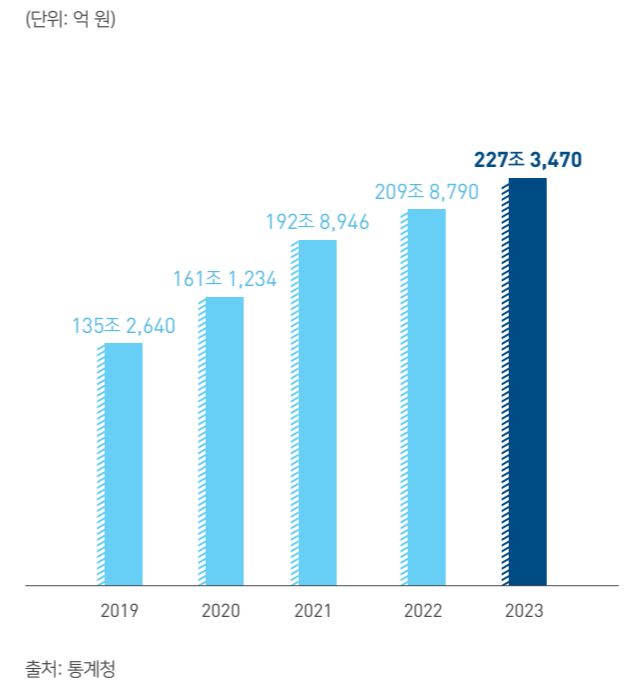
한국의 이커머스 시장은 그동안 쿠팡, 티몬, 위메프 등 온라인을 기반으로 한 기업들이 주도적으로 산업을 이끌어 왔습니다. 소셜커머스와 오픈마켓에 기반을 둔 플레이어가 구분되었던 것입니다. 하지만 요즘은 상황이 달라지고 있습니다. 삼성KPMG 경제연구원은 한국의 이커머스 플레이어 및 포지셔닝 구분이 모호해지면서 이커머스 사업의 경계가 허물어지는 빅블러(Big Blur)가 가속화될 것으로 전망했습니다. 구체적인 사례를 분석해 보면 신세계, 롯데 등 전통적인 대기업이 온라인 사업을 확대하면서 이커머스 시장 내에서 영향력이 확대되고 있습니다. 또한 국내 대형 포털인 카카오와 네이버가 많은 이용자 숫자와 플랫폼을 앞세워 커머스 사업을 키워나가고 있습니다. 그리고 식품이나 패션, 화장품 등 제조사들이 직접 온라인몰을 만들어 D2C(Direct-to-Customer) 서비스에 나서는 상황입니다. 또한 패션이나 인테리어, 정육 등 버티컬 커머스(Vertical Commerce)로 불리는 특정 상품 카테고리를 전문적으로 판매하는 형태의 사업 모델이 점차 거래 규모를

키워나가고 있는 상황입니다. 이처럼 이커머스가 사업의 필수 영역으로 자리잡다 보니 물류에 대한 수요는 꾸준히 상향 곡선을 보일 것으로 내다보고 있습니다. 나아가 좋은 입지, 빠르고 효율적인 물류 시스템, 최적화된 관리 등 물류 경쟁력이 곧 이커머스 기업들의 핵심 경쟁력이 되는 시대가 왔습니다. ESR켄달스퀘어 리츠의 주요 고객 중에는 쿠팡과 같은 이미 검증된 이커머스 대표 기업은 물론 제3자 물류(3PL) 기업들이 큰 비중을 차지합니다. 특히 온라인 접수부터 배송, 고객관리까지 대행해주는 3PL 부분도 물류 밸류(Value)체인의 핵심적 고리로서 그 비중이 확대되고 있습니다. 국가물류통합정보센터의 자료를 보면 CJ대한통운, 한진, 롯데글로벌로지스 등 주요 3PL 택배 사업의 매출액이 2019년부터 매년 꾸준히 상승한 것을 볼 수 있습니다. 이러한 산업의 흐름 또한 ESR켄달스퀘어 리츠에 호재로 작용할 것으로 기대합니다. 2022년부터 이어진 고금리 기조와 글로벌 경기 침체 속에 K-REITs는 어느 때보다도 어려운 시기를 보내고 있습니다. 특히 국제적으로 운용의 역사가 상대적으로 짧은 한국의 상장 리츠들은 처음으로 겪는 이 혹한의 시기를 어떻게 보내느냐에 따라 리스크 관리의 물론 안정적인 자산 운용 역량이 드러날 것으로 보입니다. 리츠들은 재무 안정성을 추구하고, 최대한 리스크를 분산시키고, 운영 전략 다변화를 꾀하고 있습니다. 고금리의 기조가 당분간 이어질 것으로 보이는 2024년의 경우 어느 때보다도 안정성이 요구되므로 리츠 투자에 있어 탄탄한 재무 구조와 안정적인 임차인 구조 등을 살펴봐야 할 것입니다. 또한 위기를 기회로 삼아 품질이 뛰어난 자산을 추가 매입하거나 가치가 상승한 자산을 적극적으로 매도하는 리츠를 주목할 필요가 있습니다. 이미 연방준비제도(Fed)가 2024년 기준금리 인하를 조심스럽게 예고하고 있는 등 통화긴축 완화에 대한 기대감이 커지는 가운데 글로벌 종합 부동산 서비스 기업 CBRE 코리아는 2024년 1월 '2024 상업용 부동산 시장 전망(2024 Korea Real Estate Market Outlook)'이라는 Webinar에서 '2024년 글로벌 시장은 경기 침체 및 둔화 등 리스크가 없는 것은 아니지만 각국의 금리 인하 가능성과 함께 부동산 투자 시장의 회복도 기대된다'고 전망했습니다.

2022년 국내 이커머스 시장 점유율 TOP5



최근 5년 간 온라인쇼핑 거래액 동향

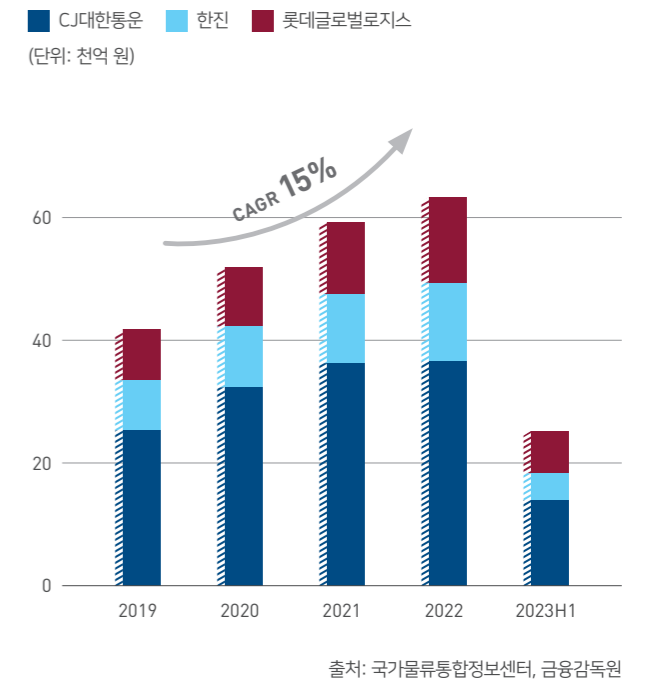


이커머스 시장에 신규 진입한 국내외 기업 현황

지역	기업명	주요 동향
국내	다이소 (Daiso)	• 2023년 말, 온라인 앱을 리뉴얼하며 상품군 확대 • 전국 익일 배송 서비스 시행
	올리브영 (Olive Young)	• 2023년 온라인 부분 매출 1조 기록 • 2024년 도심형 물류 거점(MFC) 추가 구축 계획
해외	알리익스프레스 (AliExpress)	• 국내 식음료 및 생활용품 브랜드 확대 • 익일 배송서비스를 위한 국내 물류센터 설립 고려
	테무 (TEMU)	• 2023년 7월 한국 공식 진출 • 앱 출시 한달 후 국내 사용자 3배 증가
	쉬인 (Shein)	• 여성 패스트패션 상품을 판매하는 중국 패션 플랫폼으로 국내 입지 확장

출처: Wise App, various media, November 2023

국내 주요 증시 3PL사 택배 사업 매출액 추이

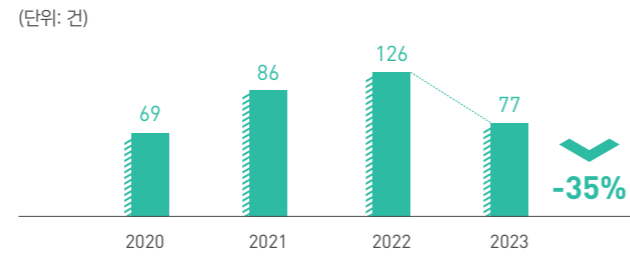


**2023년 수도권 신규 물류센터 착공 제한적
꾸준히 성장하는 한국 물류산업**

비록 경기가 둔화되고 있지만, 물류산업의 성장은 여전히 눈에 띄는 변화입니다. 세계은행(WB)에 따르면 2024년 글로벌 물류 산업 매출액은 13.2조 달러로 예상됩니다. 이는 2022년의 12.6조 달러보다 4.7% 높은 수치입니다. 이러한 추세에 힘입어 세계 5위의 무역 대국인 한국의 물류 산업도 계속해서 성장할 것으로 전망됩니다. 통계청의 온라인 쇼핑 거래액 증가 자료에 따르면, 한국인의 온라인 쇼핑은 코로나19와는 별개로 일상의 중요한 부분으로 자리매김했습니다. 한국통합물류협회의 자료에 따르면, 2015년부터 한국의 택배 물동량은 연간 10% 이상의 꾸준한 성장을 보여왔습니다. 앞으로도 이커머스 기업들의 순위 변화와는 별개로 소비자들은 계속해서 편리한 배송 서비스를 이용할 것으로 예상됩니다. 그러한 시대 변화에 발맞추기 위해 이커머스 기업들은 물류센터의 대형화와 자동화를 통해 경쟁력을 높이고자 노력하고 있습니다. 팬데믹 시기에는 물류센터에 대한 관심이 증가했지만, 2023년에는 글로벌 금융시장의 유동성 감소와 공사비 상승 등의 영향으로 수도권에 신규로 착공 신고한 16곳 중 실제로 착공한 물류센터가 적었습니다. CBRE에 따르면, 한국의 부동산 개발 및 물류 시장 포화에 대한 우려가 있지만, 신규 인허가 규모가 감소함으로써 향후 중단기적인 과잉 공급 우려가 완화될 것으로 보입니다.

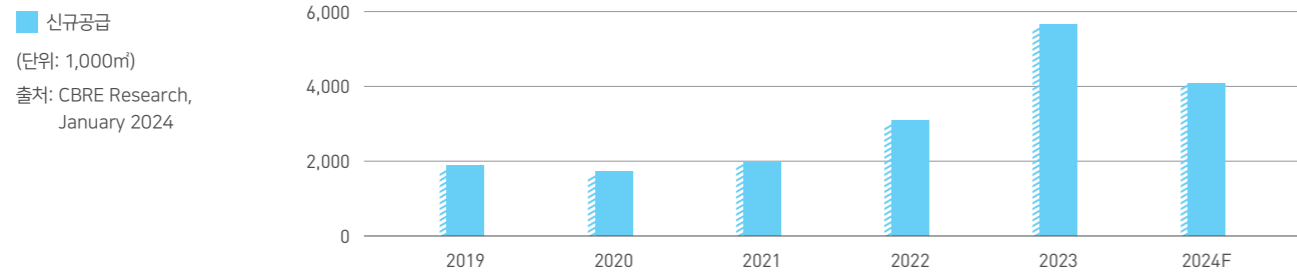
또한, 서부권의 물류센터 공급 과잉으로 공실률이 높아지고 있는 반면, 국내 물류의 핵심 지역인 동남권의 재고는 2023년 말에 17% 증가에 그쳤습니다. 이는 용인, 이천, 안성 등 동남권 중심의 포트폴리오를 가진 ESR켄달스퀘어 리츠의 강점으로 작용합니다. 이커머스 비즈니스에 대한 한국의 굳건한 입지와 안정적인 수익, 그리고 상운의 최신식 물류센터를 확보하고 있는 점 등에서 2024년에도 ESR켄달스퀘어 리츠의 펀더멘털이 더욱 견고해질 것으로 기대됩니다.

연도별 수도권 A급 물류센터 인허가 규모

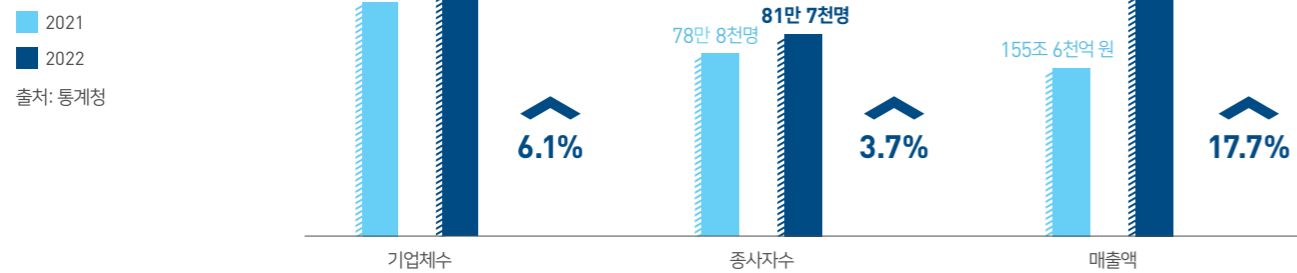


* 준공 완료, 공사 진행 중, 착공 전, 인허가 취소 건 모두 포함되어 있는 수치임
출처: CBRE Research, January 2024

수도권 A급 물류 공급



국내 물류산업 부문 현황



SUSTAINABILITY MANAGEMENT

- 46 Board of Directors
- 48 Risk Management
- 50 ESG Performance



Board of Directors

ESR켄달스퀘어 리츠 이사회는 급변하는 국제 시장 상황에 능동적이고, 선제적으로 대처하여 기업 가치 제고는 물론 주주 및 이해관계자와 고객, 임직원과 사회 구성원들로부터 인정받고, 신뢰받는 기업을 만들고자 합니다. 이를 위해 본업에 충실하여 전문적인 역량을 키우고 주주 및 이해관계자들과 적극적으로 소통해나갈 것입니다. 대한민국의 물류 리츠 업계를 이끌어 나간다는 자부심으로 업계 최고 수준의 재무건전성과 신용등급을 유지하며, 투명하고 지속 가능한 성장을 이루는 회사를 만들어 나가겠습니다.

Business Management



배상휘 대표이사

“초우량 포트폴리오를 구축하여 대한민국을 대표하는 물류전문 리츠 기업을 만들겠습니다.”

- K-REIT 섹터 키워 나가는 글로벌 CEO
- 2020년 12월 켄달스퀘어 리츠운용 대표이사 선임
- ESR켄달스퀘어 리츠의 IPO 및 투자활동 주도
- 2019년 ESR켄달스퀘어 물류부동산 Income JV 투자 총괄
- 라살자산운용, 하나금융그룹 등 20년 가까이 부동산 투자업의 풍부한 경험과 전문 노하우 축적
- 보스턴대학 국제관계학 학사

이동진 IR본부장

“주주 가치 및 기업 가치 극대화를 최우선 전략과제로 두고 적극적으로 투명한 IR활동을 추진해 나가겠습니다.”

- IR전략 수립 및 주주 자본 대응업무 총괄
- 2021년 12월 유상증자 추진 (상장 리츠 유상증자 한국 최대규모 4,420억 원의 자금 조달)
- 2021년 켄달스퀘어 리츠운용 입사
- ABN암로, 삼성증권, SC증권, HSBC증권 등 15년 이상 국내외 기업 및 투자자 대상 자산관리 및 투자업무 노하우 쌓은 자본시장 전문가
- 연세대 경영학 학사

이사회

사내이사(대표이사)	조 주 현	임기 2022. 08. 26 ~ 2025. 08. 26	現) 건국대학교 부동산학과 명예교수
기타비상무이사	최 춘 응	임기 2022. 02. 25 ~ 2025. 02. 25	現) 서울대학교 공과대학 건축학과 교수
기타비상무이사	조 준 우	임기 2023. 08. 25 ~ 2026. 08. 25	現) 법무법인 광장 변호사
기타비상무이사	조 민 주	임기 2022. 08. 26 ~ 2025. 08. 26	現) 엔아이에스텍(주) 대표이사
기타비상무이사	황 선 호	임기 2023. 08. 25 ~ 2026. 08. 25	現) 한국교직원공제회
감사	김 태 현	임기 2023. 08. 25 ~ 2026. 08. 25	現) 대교회계법인, 前) 삼정회계법인



김재현 AM&MP본부장

“운용자산 규모 확대, 자산 가치를 높여 안정적인 수익 확보로 투자 가치 극대화를 추구합니다.”

- 2020년 국토교통부장관상 수상 (물류리츠 관련 국토교통업무 발전에 기여)
- 2020년부터 켄달스퀘어 리츠운용 창립멤버로 설립 및 IPO 추진
- 2017년 ESR켄달스퀘어 Finance team 팀장 입사
- 삼정KPMG 회계법인 등에서 외부감사 및 기업 자문 업무 쌓은 회계전문가
- 경희대 회계학 학사 / CPA

박미애 Compliance본부장

“엄격한 준법감시 체계와 위험관리 시스템으로 리츠의 안정된 성장을 이끌고 있습니다.”

- 준법감시 및 위험관리 전문가
- 자산관리회사로서 준법감시 체계와 위험관리 시스템 구축
- 2021년 켄달스퀘어 리츠운용 입사
- 비오에스증권, 퀴드자산운용 등 약 20년간 금융기관 근무
- 성균관대 경제학 학사

이진국 Investment본부장

“지속적인 포트폴리오 확장과 현대적인 물류시설에 중점 투자하겠습니다.”

- 2020년 12월 ESR켄달스퀘어 리츠 상장 당시 최고의 물류 자산으로 성공적인 리츠 데뷔를 이끔
- 2020년 켄달스퀘어 리츠운용 합류
- 한국투자증권, KT Estate, EY한영회계법인 등 부동산 개발 및 인수 컨설팅, 자산운용업무에서 경력을 쌓은 부동산 투자 및 컨설팅 전문가
- 한국외국어대학 국제통상학 학사 / CPA

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

Risk Management

리스크관리 규정

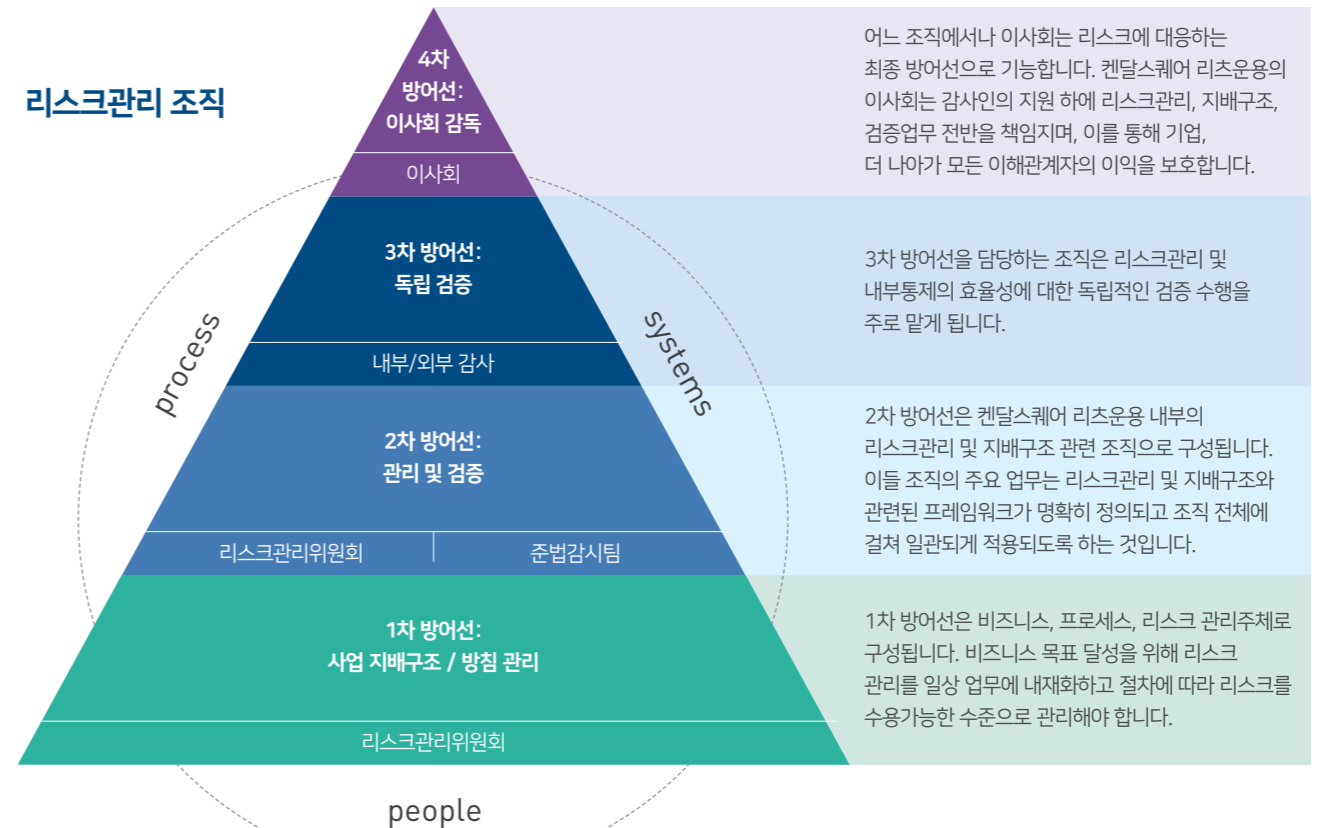
켄달스퀘어 리츠운용의 리스크관리는 내부통제기준과 리츠자산운용 및 리스크관리규정 등에 따라 이루어지고 있습니다. 내부통제기준과 리스크관리 규정은 위탁자산을 건전하게 운용하며 이와 관련 리스크를 최소화합니다. 궁극적으로, ESR켄달스퀘어 리츠 자산의 건전성과 안정성을 제고하고 투자자보호를 도모하는 것을 목적으로 합니다.



주요 리스크 지표별 관리방법

시장리스크	신용리스크	유동성리스크	운영리스크	법률리스크	레버리지리스크
<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>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>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 담보대출비율 및 부채상환비율 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>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>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 체결 시 준법감시인의 사전합의를 받아야 함 2. 주요업무 처리 시 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 점검결과를 대표이사 보고 	<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>대출금용기관 및 자금차입한도 등 자금차입관련 관계법령 준수여부 사전 점검</p>

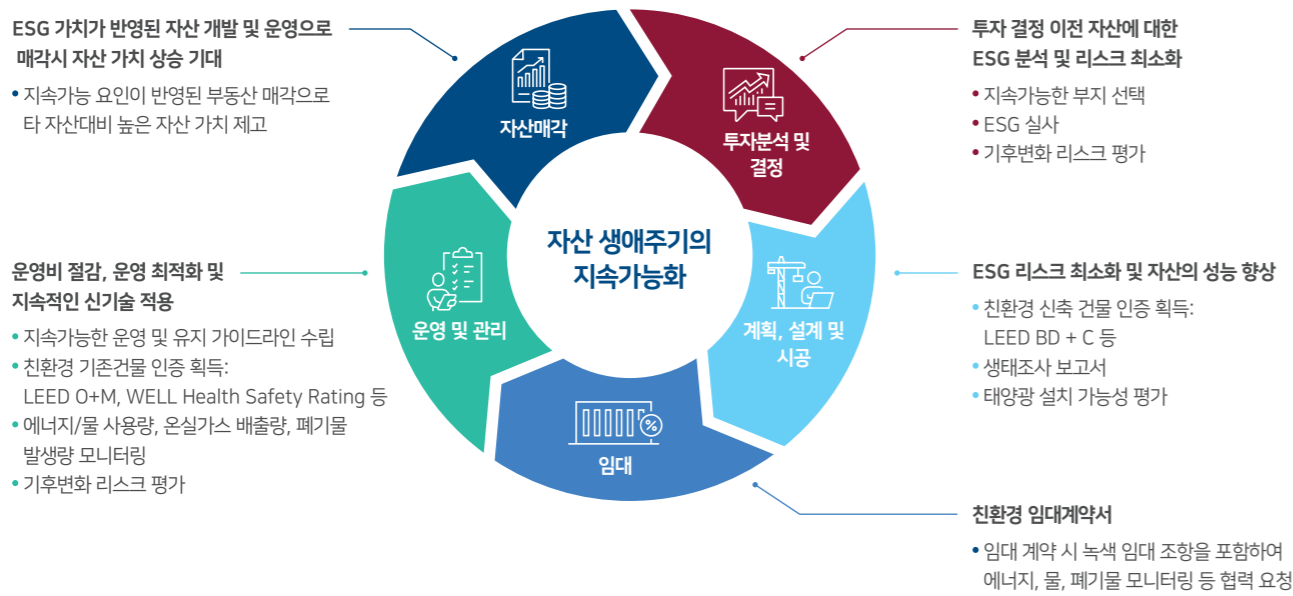
리스크관리 조직



ESG Performance

ESG 비전 물류자산 전 생애주기 지속가능화

당사는 물류센터 부지 선정, 설계 및 시공 등 개발 단계에서부터 운영까지 자산의 모든 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속가능한 경영을 추진합니다. 또한, 각 단계별 친환경 가치를 고려하여 경영 활동을 발굴 및 추진하며 ESG 리스크에 효과적으로 대응하고 있습니다. 이를 통해 장기적으로 환경과 다양한 이해관계자에게 긍정적인 영향을 미치고 상생 협력하며, 물류 전문 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.



ESG 전략

<p>Environmental</p> <p>Sustainable Portfolio 지속가능한 미래와 환경을 위해 친환경 자산 개발 및 관리에 역량을 집중하고 있습니다.</p> <p>Focus Areas</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>Social</p> <p>Human Centric 신뢰를 바탕으로 임직원, 지역사회, 고객 등 모든 이해관계자들과 공존·공영하는 것을 목표로 합니다.</p> <p>Focus Areas</p> <ul style="list-style-type: none"> 이해관계자 참여 안전, 건강, 웰빙 인재 육성 및 관리 다양성, 형평성 및 포용성(DEI) 지역사회 투자 	<p>Governance</p> <p>Corporate Governance 투명한 지배구조와 책임경영으로 기업가치를 더욱 높이고 주주 가치 극대화를 실현해 나갑니다.</p> <p>Focus Areas</p> <ul style="list-style-type: none"> 기업 지배구조 리스크 관리 책임 투자 정보공개 및 보고 공급망 관리
--	---	--

국내 상장 리츠 최초 글로벌 부동산 ESG 평가기관 'GRESB*' 2년 연속 최고 등급인 Five-Star 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 지난 2022년 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가인 'GRESB 2022 Real Estate'에 참여해 당사의 자리츠 1호에 포함되는 7개 물류자산(2022년 보유 자산 연면적 중 약 46%)에 대해 최고 등급인 'Five-Star'를 획득했습니다. 2023년에도 친환경 글로벌 스탠다드에 부합하는 ESG 이니셔티브를 지속적으로 추진해 Five-Star를 2년 연속 획득했습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 부동산 실물 자산 및 운영사를 대상으로 환경에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 평가하는 세계 최고 권위 ESG 평가로 손꼽히는 GRESB로부터 연이어 인정받음으로써 국내 리츠 기업으로서 위상을 드높였습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠 (365550 KS) 자리츠 1호 아시아 산업재 부동산 부문 GRESB Five-Star 획득

 부천 물류센터(저온)	 고양 물류센터	 용인 물류센터 1
 이천 물류센터 2	 이천 물류센터 3	 김해 물류센터 1
 안성 물류센터 1		

*GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)는 부동산 실물 자산 및 운영사를 대상으로 환경에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 분석하는 세계 최고 권위의 ESG 평가로 1스타(low)에서 5스타(high)까지 총 5개 등급이 있습니다.

E NVIRONMENT

친환경 자산 설계, 시공 및 운영

기후위기를 막고 기업의 사회적 책임을 다하는 ESG 경영은 세계적인 흐름이며, 물류 산업에서도 예외일 수 없습니다. 고객들은 이미 더욱 친환경적인 물류센터를 선호하며, ESR켄달스퀘어 리츠는 이런 흐름에 발맞추어 ESG 철학이 담긴 물류자산을 개발하고 운영함으로써 본 사업이 환경에 미치는 영향을 최소화하고자 노력합니다. 설계 및 시공단계에서부터 친환경 요소들이 반영된 물류센터를 매입하고 있으며, 더 나아가 추후 실제 개발 단계에서도 친환경 요소를 고려하여 설계 및 시공하고자 합니다. 운영 중인 건물에 대해서는 책임 있는 용수 사용과 순환자재 사용, 재생에너지 활용, 에너지 절약을 위한 개선활동 등 다양한 노력을 통해 탄소배출과 환경영향 저감을 위해 노력하고 있습니다.

글로벌 친환경 건축물 인증 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 보유 자산에 대해 LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) 글로벌 친환경 인증을 획득하여 물류센터를 친환경적으로 운영 및 유지하여 ESG 가치를 실현하는 것은 물론 자산 가치 상승을 추구합니다. LEED 글로벌 친환경 인증이란 미국 그린빌딩위원회(US Green Building Council)가 건축 분야에서 효율적인 온실가스 감축을 위해 개발했으며, 국제적으로 중요성과 영향력이 더욱 커지고 있는 친환경 건축물 인증제도입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 건물 설계 및 시공 단계에서 친환경 요소 반영을 요구하는 LEED BD+C 인증을 보유한 자산을 매입하거나 기존의 건물에 대해 ESG 전략 적용을 요구하는 LEED O+M 및 WELL HSR 인증을 획득하고자 노력했습니다. 그 결과 2023년 기준으로 고양 물류센터를 포함해 15개 자산이 친환경 건축물 인증(LEED BD+C, LEED O+M, WELL HSR)을 보유하고 있습니다. 앞으로도 자산 성능 향상 및 환경 리스크 최소화를 위해 글로벌 수준의 친환경 자산 포트폴리오를 확장해 나갈 예정입니다.

태양광 등 친환경 에너지 설비 확대 추진

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 지붕을 활용한 태양광 및 태양광 가로등 설치 등 재생 에너지 보급을 강화할 예정입니다. 지난 2023년 6월, ESR켄달스퀘어에셋1호리츠와 ESR켄달스퀘어에셋2호리츠는 최근 각각 임시주주총회를 열고 '지능 임대차 계약의 건'을 승인한 바 있습니다. 2024년 경기도 용인, 이천, 안성 등 물류센터 7곳에 태양광을 설치할 예정이며, 대표적인 친환경 에너지로 손꼽히는 태양광 시설을 도입함으로써 지속가능경영에 더욱 박차를 가해 궁극적으로 탄소 중립 정책에 기여하고, 기후 위기를 막는 데 앞장서겠습니다.



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

LEED BD+C

(LEED Building Design and Construction)

신축 건물에 대한 친환경 인증으로 건축물의 설계부터 건설 단계에 적용되며 부지 관리, 에너지 절감, 건설 자재 선택 등을 평가함



Gold



Certified

LEED O+M

(LEED Operation and Maintenance)

기존 건물에 대한 친환경 인증으로 운영 및 유지보수 단계에서 냉난방 관리, 에너지 절감, 물 재활용/재사용, 청소 및 유지보수 등을 평가함



Gold

WELL HSR

(WELL Health-Safety Rating)

국제웰빌딩연구원(IWBI)이 개발한 국제적인 보건 안전 인증으로 전염병 및 재난 재해에 대한 자산의 대응 능력을 평가함



S OCIAL

인간 중심 경영

ESR켄달스퀘어 리츠는 고객, 임직원, 주주 및 투자자, 협력사, 지역사회, 정부 등 내외부 이해관계자들과 긴밀하게 소통하여 긍정적인 환경을 조성하고, 사회 전체의 이익을 위해 행동하는 것을 중요하게 생각합니다. 나아가 UNGC(UN Global Compact Network)의 인권, 노동, 환경, 반부패에 대한 10대 원칙을 지지하며, 경영 활동 전반에 영향받는 임직원 및 외부 이해관계자의 인권 보호와 내부 인권경영 문화 정착을 위해 노력하고 있습니다. 다양성, 형평성, 포용성(DEI)을 바탕으로 기업의 사회적 책임을 다하겠습니다.

“지역 사회와 함께합니다”

‘행복상자’ 포장 봉사활동 참여 & 여의도 일대 플로깅 실시

ESR켄달스퀘어 리츠는 2021년부터 SK그룹이 결식 아동 문제를 해결하기 위해 주도적으로 결성한 사회공헌 연합체인 ‘행복열라이언스’와 함께 ‘행복상자’ 기부 프로그램에 참여하고 있습니다. 더 나아가 2022년부터는 켄달스퀘어 리츠운용 임직원들이 ‘행복상자’ 포장 프로그램에도 참여하기 시작해 매년 전국의 결식 우려 아동 600명에게 영양간식 및 다양한 제품을 행복상자에 담아 전달함으로써 ESG 가치의 지역사회 확산과 건강한 사회 만드기에 기여하고 있습니다. 또한 임직원들은 환경 보호를 위해 2022년부터 여의도 일대에서 가벼운 조깅과 함께 쓰레기 수거를 겸하는 플로깅(plugging) 활동을 진행하고 있습니다. 앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 지역사회와 공존하고 환경을 지키며, 물류자산 주변에 영향력 있는 사회공헌 활동을 점차 확대해 나가겠습니다.



“고객 및 이해관계자와 소통합니다”

임차인 정기 만족도 조사 실시 & 이해관계자 고충 적극적 처리

ESR켄달스퀘어 리츠는 임차인들의 쾌적한 근무환경 조성을 위해 소통 채널을 확대하고 의견을 수렴하여 적극 반영하고 있습니다. 제3자 업체 주관으로 만족도 조사를 실시하여 조사 결과를 토대로 환경을 개선해 나가고 있으며, 만족도 조사는 매년 정기적으로 진행할 계획입니다. 또한 당사는 이해관계자들의 불만과 고충을 해결하기 위해 고충처리 프로세스와 전담인력을 운영하고 있습니다. 홈페이지를 통해 고충 접수를 받아 해당 사안의 심각성에 따라 보고체계를 달리하고 고충사항에 대해 적절히 조치하는 등 이해관계자의 어려움을 해소하기 위해 적극적으로 노력합니다.

“임직원과 함께 행복한 기업문화를 만듭니다”

임직원 만족도 조사 & 다양성, 형평성, 포용성 추구

켄달스퀘어 리츠운용은 인재경영 체계를 구축하고 우수인재를 확보하는 노력과 더불어 전 구성원의 지속적인 성장을 지원하고 있습니다. 지속적으로 임직원 만족도 조사 및 Team Building, 근로자 대표제도 등을 운영하여 직무 만족도를 높이고 건강한 조직문화 만들기에 앞장섭니다. 또한 DEI, 즉, 다양성(Diversity), 형평성(Equity), 포용성(Inclusion)이라는 국제적인 인권 관련 트렌드에 맞게 양성평등 조직문화를 만들고, 입사를 희망하는 모든 지원자들의 성별, 연령, 출신 지역, 학교, 종교 등에 따른 차별을 금지하며 다양성을 고려한 채용을 보장합니다. 또한 차세대 여성 리더를 육성하기 위해 여성 임직원의 경력 개발과 공정한 성장의 기회를 제공하고 있으며, 이와 더불어 여성 관리자 비율 확대를 위해 노력을 기울입니다. 더불어 UN 인권선언, ILO(International Labor Organization) 핵심협약 등 인권관련 국제기구 및 단체의 기준과 법규를 준수하며, 모든 임직원 및 이해관계자의 인권을 보호하고 존중하기 위한 인권경영 체계 구축에 힘쓰고 있습니다. 매년 임직원을 대상으로 인권 의식 제고 및 내재화를 위해 직장 내 괴롭힘 방지, 장애인 인식 개선, 성희롱 예방을 위한 교육을 실시하여 전 임직원이 관련 교육을 수료하고 있습니다.

G OVERNANCE

건전한 지배구조 확립

기업의 올바른 의사결정과 주주 및 다양한 이해관계자의 신뢰 구축을 위해 건전한 지배구조 확립은 필수 조건입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 투명하고 책임 있는 경영을 위해 전문성 있는 이사회를 구성하고 있습니다. 더불어, 켄달스퀘어 리츠운용에 다양한 위원회를 구성하여 당사의 지속가능한 성장 및 기업가치 제고를 위해 노력합니다. 특히 ESG 경영과 책임투자 방향, 정책 등 ESG 전략을 경영전반에 내재화하기 위해 2021년 ESG 위원회를 신설하였습니다. 배상희 대표이사를 위원장으로 선임하여 경영진의 적극적인 ESG 방향성에 대한 검토를 수행하며, 주요 구성원은 경영기획&자산관리본부장과 자산관리 팀장, 투자 운용 본부장으로 구성되어 전직원이 ESG 경영을 이해하고 사업 전개에 있어 ESG 정책을 수행할 수 있는 토대를 마련하였습니다. 또한, 사외 ESG 전문가를 자문으로 두어 외부의 시각에서 객관적인 의견 수렴을 통한 ESG 정책을 이행하고 있습니다.

기업지배구조 정책

ESR켄달스퀘어 리츠는 부동산투자회사법 제22조의 2에 따라 자산의 투자·운용 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 노력합니다. 또한, 명목회사로서 부동산투자회사법 제47조(내부통제기준의 제정 등) 제1항에 근거하여 자산관리회사인 켄달스퀘어 리츠운용 주식회사가 준법감시인을 두고 내부통제기·윤리강령을 제정하였으며, 리스크관리위원회와 투자심의위원회가 분석 및 검토하는 심의·의결사항을 정해두는 등 준법 및 리스크관리체제를 갖추어 운영합니다.

기업 고유의 지배구조 특징

ESR켄달스퀘어 리츠는 상법 및 부동산투자회사법에 따라 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다. 주주총회 및 이사회 역할과 권한은 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사회 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자 수익을 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, 이사회 내 위원회는 별도로 두지 않고 있습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠의 이사회는 물류리츠에 대한 뛰어난 전문성을 보유한 총 6명(감사인 포함)으로 구성되어 있으며, 당사의 핵심 경영 현안을 감독 및 의결하는 역할을 담당하고 있습니다. 부동산투자회사법에 따라 사외이사 선임 의무가 배제되어 있어 사내이사 및 기타비상무이사로만 구성하고 있으며, 2021년 대비 2022년 여성임원을 확대하여 운영하고 있습니다. 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.

ESG 정책 제정 및 이행

ESR켄달스퀘어 리츠는 ESG 경영의 체계적 추진을 위해 ESG 관련 전략과 정책을 수립하는 ESG 위원회를 조직하여 운영하고 있습니다. 위원회에서 정책을 수립한 후 ESG 전담인력을 통해 세부계획 수립과 현업부서 실천을 요구하여 전사의 모든 임직원이 ESG 전략 및 정책에 대해 인식하고 ESG 가치가 확산되도록 노력합니다. 또한, 내부 구성원의 ESG 이해도를 제고하기 위해 매년 전 임직원 대상 ESG 교육을 실시합니다. 나아가 매년 지속가능 관련 성과를 평가하여 우수자에게 포상하는 ESG Champion 제도를 운영하여 임직원들에게 ESG 가치를 확산하기 위해 지속적으로 힘쓰고 있습니다.

E

- 사업 개발 및 운영으로 인한 영향 최소화
- 기후 변화 위험에 대한 탄력성 유지
- 에너지 소비, 물 사용, 폐기물 처리 및 탄소 배출 감소
- 친환경 자재 구매 및 사용 촉진
- 실내 환경 품질 개선

S

- 노동 및 인권 보호 건강하고 안전한 환경 조성
- 직장 내 다양성 및 포용성 향상
- 직원 참여 촉진
- 직원의 경력 개발을 위한 동기 부여 및 기회 제공
- 커뮤니티 참여 제공

G

- 청렴하고 윤리적인 방식으로 비즈니스 수행
- 비즈니스 사이클 전반에 걸쳐 책임 있는 견제와 균형 촉진
- 주주권리 존중 및 신탁의무 확립
- ESG 원칙의 중요성에 대한 인식 제고

FINANCIALS REVIEW

- 56 독립된 감사인의 감사보고서(연결)
- 59 연결재무상태표
- 60 연결포괄손익계산서
- 61 연결자본변동표
- 62 연결현금흐름표
- 64 연결재무제표에 대한 주석



독립된 감사인의 감사보고서

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
이사회 및 주주 귀중



감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2023년 11월 30일과 2023년 5월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.
우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2023년 11월 30일과 2023년 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 적절하다고 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 17에 기술된 바와 같이, 연결회사 영업수익의 약 95%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 수익인식 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 적절한 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 적합성과 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 적절한 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 기술함으로써 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 이준우입니다.

서울특별시 용산구 한강대로 100

삼일회계법인
대표이사 윤훈수
2024년 2월 16일



연결재무상태표

제8(당기) 2023년 11월 30일 현재
제7(전기) 2023년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	주석	(단위: 원)	
		제8(당기)	제7(전기)
자산			
I. 유동자산		79,270,403,254	52,004,830,358
1. 현금및현금성자산	4,21,22	50,608,114,769	25,521,971,901
2. 단기금융상품	5,21,22	12,662,078,672	5,209,708,399
3. 기타금융자산	6,21,22	10,692,949,903	9,802,054,264
4. 기타유동자산	7	2,374,938,254	10,736,793,279
5. 당기법인세자산		2,932,321,656	734,302,515
II. 비유동자산		2,264,647,934,127	2,325,648,428,094
1. 장기금융상품	5,21,22	41,705,552,581	39,157,641,894
2. 관계기업투자	8	169,377,773,529	218,315,497,768
3. 투자부동산	9	2,052,482,738,721	2,067,222,685,591
4. 유형자산		66,341,917	76,569,862
5. 무형자산		4,058,026	4,058,026
6. 기타비유동금융자산	6,21,22	150,000,000	150,000,000
7. 기타비유동자산	7	861,469,353	721,974,953
자산 총계		2,343,918,337,381	2,377,653,258,452
부채			
I. 유동부채		270,120,719,345	281,750,981,547
1. 기타금융부채	10,21,22	12,731,550,720	24,814,142,151
2. 기타유동부채	11	2,419,442,598	2,393,277,752
3. 유동성장기차입금	12,21,22	254,969,726,027	254,543,561,644
II. 비유동부채		956,885,027,835	962,075,144,459
1. 장기차입금	12,21,22	912,070,325,107	919,986,095,093
2. 기타비유동금융부채	10,21,22	41,636,753,916	38,546,702,984
3. 기타비유동부채	11	3,177,948,812	3,542,346,382
부채 총계		1,227,005,747,180	1,243,826,126,006
자본			
지배기업소유주에게 귀속되는 지분		1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
I. 자본금	13	213,089,000,000	213,089,000,000
II. 기타불입자본	13	900,186,631,606	900,186,631,606
III. 이익잉여금	14	3,636,958,595	20,551,500,840
자본총계		1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
부채 및 자본 총계		2,343,918,337,381	2,377,653,258,452

이 감사보고서는 감사보고서일(2024년 2월 16일) 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

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	주식	(단위: 원)	
		제 8(당)기	제 7(전)기
I. 영업수익	17	52,957,789,556	49,482,601,960
II. 영업비용	18	28,762,922,908	23,403,461,991
III. 영업이익		24,194,866,648	26,079,139,969
IV. 영업외수익		6,464,976,157	17,863,420,252
금융수익	19,22	900,148,755	1,002,369,799
기타수익	20	1,805,154	7,703,969
지분법이익	8	5,563,022,248	16,853,346,484
V. 영업외비용		18,807,370,050	15,928,791,765
금융비용	19,22	18,807,352,058	15,928,791,765
기타비용	20	17,992	-
VI. 법인세비용차감전순이익		11,852,472,755	28,013,768,456
법인세비용	15	-	-
VII. 당기순이익		11,852,472,755	28,013,768,456
지배기업주주지분		11,852,472,755	28,013,768,456
VIII. 기타포괄이익		-	-
IV. 총포괄이익		11,852,472,755	28,013,768,456
지배기업주주지분		11,852,472,755	28,013,768,456
기본및희석주당순이익	16	56	131

연결자본변동표

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	지배기업소유주지분				(단위: 원)
	자본금	기타불입자본	이익잉여금	비지배지분	
2022.12.01(전기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	21,517,836,384	-	1,134,793,467,990
배당	-	-	(28,980,104,000)	-	(28,980,104,000)
당기순이익	-	-	28,013,768,456	-	28,013,768,456
2023.05.31(전기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	20,551,500,840	-	1,133,827,132,446
2023.06.01(당기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	20,551,500,840	-	1,133,827,132,446
배당	-	-	(28,767,015,000)	-	(28,767,015,000)
당기순이익	-	-	11,852,472,755	-	11,852,472,755
2023.11.30(당기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	3,636,958,595	-	1,116,912,590,201

연결현금흐름표

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
 제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	(단위: 원)	
	제 8(당기)	제 7(전기)
I. 영업활동현금흐름	36,504,668,381	27,278,580,520
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	35,755,486,840	37,923,037,269
(1) 당기순이익	11,852,472,755	28,013,768,456
(2) 조정	26,589,995,552	11,389,551,621
유형자산 감가상각비	10,227,945	10,172,056
투자부동산 감가상각비	14,838,282,432	13,823,987,496
이자비용	18,807,352,058	15,928,791,765
이자수익	(900,148,755)	(1,002,369,799)
기타수익	(602,695,880)	(517,683,413)
지분법이익	(5,563,022,248)	(16,853,346,484)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동	(2,686,981,467)	(1,480,282,808)
미수금의 증가	(13,734,273)	(40,204,966)
미수수익의 증가	(1,562,998,263)	(389,722,437)
선급비용의 증가	(1,199,018,415)	(264,275,563)
부가가치세대금의 감소	9,421,379,040	202,664,760
선수수익의 감소(증가)	(614,792,638)	614,792,638
미지급금의 감소	(9,236,173,948)	(1,273,922,246)
예수금의 증가(감소)	(138,220)	100,604,860
부가가치세예수금의 증가(감소)	518,495,250	(430,219,854)
2. 이자의 수취	148,079,480	605,797,288
3. 법인세의 환급(납부)	(2,198,019,141)	126,577,771
4. 이자의 지급	(15,875,225,022)	(15,339,384,064)
5. 배당금의 수취	18,674,346,224	3,962,552,256
II. 투자활동현금흐름	27,165,689,913	(118,719,554,053)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	69,729,112,875	42,643,379,800
단기금융상품의 감소	32,465,087,400	-
관계기업투자의 감소	37,264,025,475	-
기타보증금의 감소	-	543,000,000
단기대여금의 감소	-	15,000,000,000
장기금융상품의 감소	-	27,100,379,800
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(42,563,422,962)	(161,362,933,853)
장기금융상품의 증가	(2,765,087,400)	(24,393,726,400)
단기금융상품의 증가	(39,700,000,000)	(4,854,929,400)
투자부동산(토지)의 취득	(4,335,562)	(31,966,562,231)
투자부동산(건물)의 취득	(29,000,000)	(99,925,108,893)
투자부동산(건설중인자산)의 취득	(65,000,000)	(72,606,929)
기타보증금의 증가	-	(150,000,000)

과목	(단위: 원)	
	제 8(당기)	제 7(전기)
III. 재무활동현금흐름	(38,584,215,426)	85,859,845,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	10,332,799,574	115,001,905,000
장기차입금의 증가	10,000,000,000	112,600,000,000
선수금의 증가	205,600,000	-
임대보증금의 증가	127,199,574	2,401,905,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(48,917,015,000)	(29,142,060,000)
배당금의 지급	(28,767,015,000)	(28,980,104,000)
임대보증금의 감소	(150,000,000)	(161,956,000)
장기차입금의 상환	(20,000,000,000)	-
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)	25,086,142,868	(5,581,128,533)
V. 기초의 현금및현금성자산	25,521,971,901	31,103,100,434
VI. 기말의 현금및현금성자산	50,608,114,769	25,521,971,901

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")와 종속기업인 에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 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·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 증권의 매매등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점 소재지는 서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, 쓰리아이에프씨)입니다.

보고기간말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd.	13,684,437	6.42%
이에스알켄달스퀘어(주)	8,183,698	3.84%
켄달스퀘어리츠운용(주)	1,487,438	0.70%
CPP Investment Board	52,952,822	24.85%
기타주주	136,780,605	64.19%
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)	1,169,246,787	652,468,451	516,778,336	30,366,259	6,988,533	6,988,533
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	971,404,121	544,344,707	427,059,415	22,591,531	20,747	20,747

② 전기

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,161,375,829	651,421,987	509,953,841	30,317,814	9,155,561	9,155,561
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	991,890,283	552,201,388	439,688,896	19,164,788	2,647,233	2,647,233

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 작성했습니다. 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

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 연결회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결회사는 2023년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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

중요한 회계정책 정보를 정의하고 이를 공시하도록 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 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. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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

회계추정을 정의하고, 회계정책의 변경과 구별하는 방법을 명확히 하였습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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 확인 할 수 있도록 하였습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(6) 기업회계기준서 제1012호 '법인세' - '국제조세개혁 - 필라2 모범규칙'

개정 기준은 다국적기업의 국제조세를 개혁하는 필라2 모범규칙을 반영하는 법률의 시행으로 생기는 이연법인세 회계처리를 일시적으로 완화하고 이와 관련된 당기법인세 효과 등에 대한 공시를 요구하고 있습니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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 적용될 예정이며, 조기적용이 허용됩니다. 회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1007호 '현금흐름표', 기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시' 개정 - 공급자금융약정에 대한 정보 공시

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자 금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1116호 '리스' 개정 - 판매후리스에서 생기는 리스부채

판매후리스에서 생기는 리스부채를 후속적으로 측정할 때 판매자-리스이용자가 보유하는 사용권 관련 손익을 인식하지 않는 방식으로 리스료나 수정리스료를 산정합니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - '가상자산 공시'

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 동 개정사항은 2024년1월1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

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 미실현손익이 연결재무제표에서 인식해야 하는 자산손상의 징후일 경우 당기손실로 인식하고 있습니다.

③ 비지배지분

종속기업의 지분 중 지배기업에게 귀속되지 않는 비지배지분은 지배기업의 소유주 지분과는 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.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

㉔ 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 일부를 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결회사의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결회사에 법적·의제외무가 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우 그 금액까지만 손실과 부채로 인식합니다. 또한 관계기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 관계기업 투자의 회수 가능액과 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 분류와 측정

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 표시 할 것을 지정하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

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-공정가치측정 채무상품의 손익은 당기손익으로 인식하고 발생한 기간에 손익계산서에 '금융수익 또는 금융비용'으로 표시합니다.

② 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 낮은것으로 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.

③ 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 양도 자산 전체를 계속하여 인식하되, 수취한 대가를 금융부채로 인식합니다. 해당 금융부채는 재무상태표에 차입금 등으로 분류하고 있습니다.

④ 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.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

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 현금흐름창출단위별로 회수가능액을 추정하고 있습니다. 회수가능액은 사용가치와 순공정가치 중 큰 금액으로 결정하고 있습니다. 사용가치는 자산이나 현금창출단위에서 창출될 것으로 기대되는 미래현금흐름을 화폐의 시간가치 및 미래현금흐름을 추정할 때 조정되지 아니한 자산의 특유위험에 대한 현행 시장의 평가를 반영한 적절한 할인율로 할인하여 추정합니다.
자산이나 현금창출단위의 회수가능액이 장부금액에 중요하게 미달하는 경우 자산의 장부금액을 감소시키며 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.7 금융부채

① 분류와 측정

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 조건부대がい거나 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 22에서 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.

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.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당)기 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전)기 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

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 2024년 1월 17일자로 이사회에서 승인됐으며, 2023년 2월 29일 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.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
보통예금	50,608,115	25,521,972

5. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
단기금융상품(*)	572,237	3,119,866
장기금융상품(*)	41,705,553	39,157,642
합계	42,277,790	42,277,508

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

6. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
미수금	1,144,689	1,130,955
미수수익	9,548,261	8,671,099
유동자산	10,692,950	9,802,054
기타보증금	150,000	150,000
비유동자산	150,000	150,000

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
선급비용	2,374,938	1,315,414
부가가치세대금	-	9,421,379
유동자산	2,374,938	10,736,793
선급비용	861,469	721,975
비유동자산	861,469	721,975

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

8. 관계기업투자

당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

회사명	소재지	지분율	출자좌수	기초	해지	지분법손익	배당금	(단위: 천 원)	
								기말	기말
수익증권(*1)									
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호(*2)	대한민국	-	-	51,696,981	[51,630,851]	[66,130]	-	-	-
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	43,971,493	-	1,934,014	[1,290,586]	44,614,921	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	45,454,812	-	1,663,897	[396,846]	46,721,863	
켄달스퀘어일반 사모부동산투자신탁 11호(*3)	대한민국	99.29%	42,104,284,981	46,225,182	-	1,410,751	[595,755]	47,040,178	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	30,967,029	-	620,490	[586,708]	31,000,811	
합계			151,872,128,101	218,315,497	[51,630,851]	5,563,022	[2,869,895]	169,377,773	

(*1)상기 수익증권은 지분율이 50%를 초과하나, 신탁형 수익증권으로 자본시장법 및 신탁계약서에 따라서 실질지배력이 없다고 판단되어 관계기업으로 분류하였습니다.
(*2)당기 중 집합투자업자로부터 신탁 부동산의 처분에 따른 신탁계약 해지 등의 요청을 받아 신탁계약 해지에 동의했으며, 관계기업에서 제외되었습니다.
(*3) 당기 중 사명이 변경되었습니다.

② 전기말

회사명	소재지	지분율	출자좌수	기초	지분법손익	배당금	(단위: 천 원)	
							기말	기말
수익증권								
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	46,420,708	6,268,287	[992,014]	51,696,981	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	41,601,024	2,966,124	[595,655]	43,971,493	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	43,522,986	3,023,152	[1,091,326]	45,454,812	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	43,844,065	3,374,042	[992,925]	46,225,182	
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	30,380,887	1,221,742	[635,600]	30,967,029	
합계			205,769,670	16,853,347	[4,307,520]	218,315,497		

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

9. 투자부동산

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

구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	640,172,508	-	640,172,508	640,168,172	-	640,168,172
건물	1,471,036,157	[69,085,553]	1,401,950,604	1,471,007,157	[54,247,270]	1,416,759,887
건설중인자산	10,359,626	-	10,359,626	10,294,626	-	10,294,626
합계	2,121,568,291	[69,085,553]	2,052,482,738	2,121,469,955	[54,247,270]	2,067,222,685

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	당기				전기			
	토지	건물	건설중인자산	합계	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	640,168,172	1,416,759,887	10,294,626	2,067,222,685	607,327,301	1,327,935,095	12,508,660	1,947,771,056
취득	4,336	29,000	65,000	98,336	32,275,498	100,887,513	112,606	133,275,617
대체	-	-	-	-	565,373	1,761,267	[2,326,640]	-
감가상각비	-	[14,838,283]	-	[14,838,283]	-	[13,823,988]	-	[13,823,988]
당기말	640,172,508	1,401,950,604	10,359,626	2,052,482,738	640,168,172	1,416,759,887	10,294,626	2,067,222,685

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
영업수익(*1)	52,355,094	48,960,699
영업비용(*2)	22,525,833	17,452,190

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.
(*2) 영업비용은 보험료, 감가상각비, 부동산관리용역위탁수수료, 시설유지관리비, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 임대중개수수료로 구성되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

(4) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

구분	주소	장부금액	(단위: 천 원)	
			공정가치	
고양물류센터	토지	경기도 고양시 덕양구	197,132,815	248,195,600
	건물	원흥동 701	290,319,716	325,004,400
소계			487,452,531	573,200,000
안성물류센터	토지	경기도 안성시 죽산면	40,658,182	41,482,000
	건물	장능리 35-4	121,684,861	151,488,000
소계			162,343,043	192,970,000
부천저온물류센터	토지	경기도 부천시	57,965,399	93,309,800
	건물	오정동 801	142,722,311	152,890,200
소계			200,687,710	246,200,000
김해물류센터	토지	경상남도 김해시 상동면	30,398,338	36,236,800
	건물	대감리 5	17,362,319	23,363,200
소계			47,760,657	59,600,000
용인물류센터	토지	경기도 용인시 처인구	39,837,801	55,829,700
	건물	가창리 434	90,982,669	95,470,300
소계			130,820,470	151,300,000
이천물류센터2	토지	경기도 이천시 호법면	11,375,771	19,623,600
	건물	매곡리 580-1	38,181,618	51,476,400
소계			49,557,389	71,100,000
이천물류센터3	토지	경기도 이천시 호법면	7,099,609	11,329,600
	건물	매곡리 567-46	21,767,973	27,470,400
소계			28,867,582	38,800,000
안성물류센터2	토지	경기도 안성시 원곡면	99,246,022	96,230,250
	건물	칠곡리 915/916	234,057,959	241,419,750
소계			333,303,981	337,650,000
안성물류센터3	토지	경기도 안성시 일죽면	27,156,791	28,258,250
	건물	능곡리 23-10/13/14	102,794,724	102,891,750
소계			129,951,515	131,150,000
이천물류센터5	토지	경기도 이천시 마장면	59,300,980	63,722,000
	건물	해월리 423	144,283,410	145,808,000
소계			203,584,390	209,530,000
김해물류센터2	토지	경상남도 김해시 상동면	18,497,330	20,963,360
	건물	대감리 5-8	54,542,027	54,716,640
소계			73,039,357	75,680,000
안성물류센터4	토지	경기도 안성시 삼죽면	18,658,263	17,820,400
	건물	용월리 409-3	42,199,235	41,979,600
소계			60,857,498	59,800,000
이천물류센터7	토지	경기도 이천시 대월면	32,845,207	32,845,207
	건물	부필리 309	101,051,782	101,051,782
소계			133,896,989	133,896,989
합계			2,042,123,112	2,280,876,989

연결회사가 보유하고 있는 투자부동산은 물류창고로 일체로의 효용을 통한 시장성, 수익성이 가치결정에 주요한 요인임에 따라 시장접근방식(거래사례비교방식)과 수익접근 방식에 의한 추정치를 종합한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 부천저온물류센터, 김해물류센터, 용인물류센터, 이천물류센터2, 이천물류센터3 5건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 감정평가법인 경일감정원(평가기준일은 2023년 7월 25일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 한편 고양물류센터, 안성물류센터, 안성물류센터2, 안성물류센터3, 이천물류센터5, 김해물류센터2, 안성물류센터4 7건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 제일감정평가법인(평가기준일은 2023년 11월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 이천물류센터7은 취득 시점의 공정가치와 보고기간말 현재 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

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

구분	담보제공자산 장부금액	대출약정액	(단위: 천 원)	
			채권최고액(120%)	
Tranche A&B&C 대출	1,168,346,880	653,500,000	784,200,000	
Tranche C1-1	73,039,357	41,800,000	50,160,000	
Tranche C1-2	333,303,981	187,900,000	225,480,000	
Tranche C1-3	129,951,515	73,800,000	88,560,000	
Tranche C2	203,584,390	114,500,000	137,400,000	
동이천 브릭 물류센터 담보대출	133,896,989	72,600,000	87,120,000	
합계	2,042,123,112	1,144,100,000	1,372,920,000	

(6) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험등(부보금액: 971,717백만 원)에 가입하고 있습니다.

(7) 당기말 현재 투자부동산을 구입하기 위하여 약정된 금액은 약 1,143억원입니다.

10. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
미지급금	6,196,465	15,432,639
미지급비용	5,549,510	5,707,859
임대보증금	995,730	3,693,509
(현재가치할인차금)	(10,154)	(19,865)
유동부채	12,731,551	24,814,142
임대보증금	45,914,886	43,239,907
(현재가치할인차금)	(4,483,732)	(4,693,204)
선수금	205,600	-
비유동부채	41,636,754	38,546,703

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
예수금	100,789	100,927
부가가치세예수금	1,122,390	603,895
선수수익	1,196,264	1,688,456
유동부채	2,419,443	2,393,278
선수수익	3,177,949	3,542,346
비유동부채	3,177,949	3,542,346

12. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 유동성장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	연이자율(%)(당기말)	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
소계				255,000,000	255,000,000
차감: 현재가치할인차금				[30,274]	[456,438]
합계				254,969,726	254,543,562

(2) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

구분	차입처	연이자율(%)(당기말)	만기	(단위: 천 원)	
				당기말	전기말
Tranche A(*1)	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%	2024-12-02	34,300,000	34,300,000
Tranche B(*1)	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(*1)	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
	케이비국민은행	2.50%	2024-12-20	32,751,000	32,751,000
Tranche C1-1(*1)	케이비손해보험	2.50%	2024-12-20	9,049,000	9,049,000
	케이비국민은행	2.50%	2024-12-20	147,225,000	147,225,000
Tranche C1-2(*1)	케이비손해보험	2.50%	2024-12-20	40,675,000	40,675,000
	케이비국민은행	2.50%	2024-12-20	57,824,000	57,824,000
Tranche C1-3(*1)	케이비손해보험	2.50%	2024-12-20	15,976,000	15,976,000
	케이비국민은행	2.70%	2026-12-20	114,500,000	114,500,000
Tranche C-2(*1)	중소기업은행	3.80%	2025-12-14	20,000,000	20,000,000
	케이비국민은행	3.55%	-	-	20,000,000
Tranche D (한도대출)					
사실대금 대출	NH농협은행	5.08%	2025-09-22	10,000,000	-
동인천 브릭 물류센터 담보대출(*1),(*2)	광주은행	5.43%	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
	대구은행	5.43%	2026-05-10	10,000,000	10,000,000
	부산은행	5.43%	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
	농협은행	5.43%	2026-05-10	27,000,000	27,000,000
	신한은행	5.43%	2026-05-10	25,600,000	25,600,000
소계				1,174,100,000	1,184,100,000
차감: 현재가치할인차금				[7,059,949]	[9,570,343]
유동성대체				[254,969,726]	[254,543,562]
차감 계				912,070,325	919,986,095

(*1) 상기의 차입금과 관련하여 연결회사의 투자부동산 및 임대보증금이 담보로 제공되어 있습니다(주석 26참조).
(*2) 동인천 브릭 물류센터 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.6%" 이며, 최초 공시 이자율은 5.15%입니다.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

13. 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: 주, 천 원)			
	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000
기말	213,089,000	213,089,000	213,089,000	213,089,000

14. 이익잉여금

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
이익잉여금	3,636,959	20,551,501

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
기초	20,551,501	21,517,837
배당	(28,767,015)	(28,980,104)
당기순이익	11,852,473	28,013,768
당기말	3,636,959	20,551,501

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

구분	(단위: 원, 주)	
	당기말	전기말
배당금	29,193,193,000	28,767,015,000
총발행주식수	213,089,000	213,089,000
주당배당금	137	135
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	13.70%	13.50%

15. 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 계산 시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 연결회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 법인세비용이 인식되지 않았습니다.

16. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

구분	(단위: 원, 주)	
	당기	전기
지배지분귀속보통주당기순이익	11,852,472,755	28,013,768,456
가중평균유통보통주식수	213,089,000	213,089,000
기본주당순이익	56	131

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

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

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

② 전기

구분	전기		적수
	주식수(주)	누적일자(일)	
기초	213,089,000	182	38,782,198,000
가중평균유통주식수			213,089,000

(3) 희석주당손익

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

17. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
임대료수익	50,515,034	47,506,726
관리수익	1,840,059	1,453,973
기타수익	602,696	521,903
합계	52,957,789	49,482,602

(2) 당기와 전기 중 운용리스계약으로 연결회사가 받게 될 것으로 기대되는 미래 최소 리스료 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
1년 이내	105,967,687	93,832,377
1년 초과 2년 이내	99,425,566	88,829,717
2년 초과 3년 이내	75,886,025	80,265,770
3년 초과 4년 이내	50,631,360	59,797,434
4년 초과 5년 이내	38,143,839	46,007,477
5년 초과	21,187,217	35,829,541
합계	391,241,694	404,562,316

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
투자부동산 관련 영업비용:		
보험료	1,713,799	1,667,848
감가상각비	14,838,282	13,823,987
부동산관리용역위탁수수료	2,183,727	1,790,465
시설유지관리비	4,087	95,462
세금과공과	3,535,506	10,463
수도광열비	6,571	6,494
간주임대료	49,493	41,743
임대중개수수료	194,368	15,728
소계	22,525,833	17,452,190
기타의 영업비용:		
자산관리위탁수수료	5,286,199	4,963,519
자산관리성과보수	-	80,523
지급수수료	661,375	569,835
대리은행수수료	-	50,000
자산보관수수료	60,000	60,000
일반사무수탁수수료	129,287	127,222
임원보수	90,000	90,000
감가상각비	10,228	10,172
소계	6,237,089	5,951,271
합계	28,762,922	23,403,461

19. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
금융수익:		
이자수익	900,149	1,002,370
금융비용:		
이자비용	18,807,352	15,928,792

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

20. 기타수익과 기타비용

당기와 전기중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
기타수익:		
잡이익	1,805	7,704
기타비용:		
잡손실	18	-

21. 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	1,227,005,747	1,243,826,126
자본	1,116,912,590	1,133,827,132
부채비율	109.86%	109.70%

(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

① 이자율위험

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

지수	(단위: 천 원)	
	당기	전기
상승 시	[363,000]	[375,603]
하락 시	363,000	375,603

② 환 위험

당기말 현재 연결회사는 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

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

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. 당기말 및 전기말 현재 신용위험에 대한 노출정도는 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기말	전기말
현금및현금성자산	60,608,115	25,521,972
단기금융상품	2,662,079	5,209,708
장기금융상품	41,705,553	39,157,642
기타금융자산	10,842,950	9,952,054
합계	115,818,697	79,841,376

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.

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

① 당기말

구분	장부금액	계약상 현금흐름	(단위: 천 원)			
			1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	6,196,465	6,196,465	6,196,465	-	-	-
선수금	205,600	205,600	-	205,600	-	-
유동성장기차입금 및 이자	254,969,726	255,217,134	255,217,134	-	-	-
장기차입금 및 이자	912,070,325	968,108,140	25,855,154	365,531,099	576,721,887	-
임대보증금	42,416,729	46,910,617	995,730	5,369,209	27,335,678	13,210,000
합계	1,215,858,845	1,276,405,801	288,264,483	371,105,908	604,057,565	13,210,000

② 전기말

구분	장부금액	계약상 현금흐름	(단위: 천 원)			
			1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	15,432,639	15,432,639	15,432,639	-	-	-
유동성장기차입금 및 이자	254,543,562	258,055,389	258,055,389	-	-	-
장기차입금 및 이자	919,986,095	990,393,015	25,854,427	379,563,715	584,974,872	-
임대보증금	42,220,347	46,933,416	3,693,509	217,308	28,515,295	14,507,304
합계	1,232,182,643	1,310,814,459	303,035,964	379,781,023	613,490,167	14,507,304

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	50,608,115	50,608,115	25,521,972	25,521,972
단기금융상품	12,662,079	12,662,079	5,209,708	5,209,708
장기금융상품	41,705,553	41,705,553	39,157,642	39,157,642
기타금융자산	10,842,950	10,842,950	9,952,054	9,952,054
합계	115,818,697	115,818,697	79,841,376	79,841,376
금융부채				
유동성장기차입금	254,969,726	254,969,726	254,543,562	254,543,562
장기차입금	912,070,325	912,070,325	919,986,095	919,986,095
기타금융부채	54,368,305	54,368,305	63,360,845	63,360,845
합계	1,221,408,356	1,221,408,356	1,237,890,502	1,237,890,502

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	900,149	1,002,370
상각후원가측정금융부채		
이자비용	18,807,352	15,928,792

23. 현금흐름 정보

(1) 당기와 전기 중 현금흐름표에 포함되지 않는 주요 비현금 거래는 다음과 같습니다.

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
차입금유동성대체	-	254,543,562
임대보증금유동성대체	2,982,395	1,305,503
임대보증금현재가치할인차금 선수수익대체	360,899	819,712
임대보증금현재가치할인차금 유동성대체	9,711	44,109
금융상품의 유동성대체	217,458	354,779
미수수익의 관계기업투자대체	2,869,895	4,307,520
건설중인자산의 토지대체	-	565,374
건설중인자산의 건물대체	-	1,761,267
미지급자산관리보수의 토지대체	-	308,936
미지급자산관리보수의 건물대체	-	962,404
미지급금의 건설중인자산 대체	-	40,000
부가가치세대금의 미지급금대체	-	9,624,044

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

① 당기

구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	(단위: 천 원)
				당기말
선수금	-	205,600	-	205,600
유동성장기차입금	254,543,562	-	426,164	254,969,726
장기차입금	919,986,095	(10,000,000)	2,084,230	912,070,325
임대보증금	42,220,347	(22,800)	219,182	42,416,729

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

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

② 전기

구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	(단위: 천 원)
				전기말
유동성장기차입금	-	-	254,543,562	254,543,562
장기차입금	1,062,285,032	112,600,000	[254,898,937]	919,986,095
임대보증금	40,298,821	2,239,949	[318,423]	42,220,347

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

24. 특수관계자 거래

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

구분	당기말	전기말
관계기업	- (*1) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호(*2) 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호 켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주) CPP INVESTMENT BOARD ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	켄달스퀘어리츠운용(주) CPP INVESTMENT BOARD ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(*1) 당기 중 집합투자업자로부터 신탁 부동산의 처분에 따른 신탁계약 해지 등의 요청을 받아 신탁계약 해지에 동의했으며, 관계기업에서 제외되었습니다.

(*2) 당기 중 사명이 변경되었습니다.

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

① 당기

구분	회사명	(단위: 천 원)
		자산관리위탁수수료
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	5,286,199

② 전기

구분	회사명	자산관리위탁수수료(*)	(단위: 천 원)
			자산운용성과보수
기타특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	6,234,860	88,575

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 전기 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 1,271백만 원이 포함되어 있습니다.

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

구분	회사명	당기말		전기말	
		미수수익	미지급금	미수수익	미지급금
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	-	-	992,014	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	1,290,586	-	595,655	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	396,846	-	1,091,326	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	595,755	-	992,925	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	586,708	-	635,600	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	5,814,819	-	5,459,871
합계		2,869,895	5,814,819	4,307,520	5,459,871

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

구분	회사명	당기			전기	
		배당금 수령	해지에 따른 원금회수	배당금 지급	배당금 수령	배당금 지급
관계기업	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	15,358,841	37,264,025	-	793,611	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	595,655	-	-	893,482	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	1,091,326	-	-	892,903	-
	켄달스퀘어일반 사모부동산투자신탁 11호	992,925	-	-	893,633	-
	켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호	635,600	-	-	488,923	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	-	200,804	-	202,292
	CPP INVESTMENT BOARD	-	-	7,148,631	-	7,201,584
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	-	1,847,399	-	1,861,083
합계		18,674,347	37,264,025	9,196,834	3,962,552	9,264,959

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

구분	(단위: 천 원)	
	당기	전기
단기종업원급여	57,000	57,000

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

25. 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 36,995백만 원(전기 36,820백만 원)입니다.

26. 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 발행 주식수 X 25% (단, 위 산식에 따라 산정된 금액이 음수(-)인 경우 또는 직전연도 운용성과보수 차감 전 배당액이 없는 경우(명확히 하면, 당해연도가 최초 배당액이 발생한 연도인 경우)에는 운용성과보수를 지급하지 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 계열 회사가 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, 토지 관련비용, 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 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 105,000천 원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

연결회사는 신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 결산기별 45,000천 원의 수수료를 지급하고 있으며, 우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매 결산기별 약 15,000천 원의 수수료를 지급하고 있습니다.

(4) 대출약정

① 연결회사가 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

구분	대출약정액	(단위: 천 원)
		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	20,000,000
Tranche D(케이비국민은행)	30,000,000	-
운영자금 대출(KDB산업은행)	5,000,000	-
시설대금 대출(NH농협은행)	10,000,000	10,000,000
동인천 브릭 물류센터 담보대출	72,600,000	72,600,000
합계	1,209,100,000	1,174,100,000

연결재무제표에 대한 주석

제8(당기) 2023년 6월 1일부터 2023년 11월 30일까지
제7(전기) 2022년 12월 1일부터 2023년 5월 31일까지

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

담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터 (저운) 외 4곳	457,693,808	306,000,000	Tranche A	중소기업은행 외 3곳
	고양물류센터	487,452,531	437,040,000	Tranche B&C	중소기업은행 외 3곳
	안성물류센터	162,343,044			
	안성물류센터4	60,857,497	41,160,000	Tranche A	케이비손해보험
	김해물류센터2	73,039,357	50,160,000	Tranche C1-1	케이비손해보험, 케이비국민은행
	안성물류센터2	333,303,981	225,480,000	Tranche C1-2	케이비손해보험, 케이비국민은행
	안성물류센터3	129,951,515	88,560,000	Tranche C1-3	케이비손해보험, 케이비국민은행
	이천물류센터5	203,584,390	137,400,000	Tranche C-2	케이비국민은행
	이천물류센터7	133,896,989	87,120,000	동이천 브릭 물류센터 담보대출	광주은행, 대구은행, 부산은행, 농협은행, 신한은행
합계		2,042,123,112	1,372,920,000		

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

(5) 당기말 현재 연결회사는 (주)서울보증보험으로부터 임대차계약에 따른 임차보증금, 관리비 지급, 개발행위허가 등에 대해 1,034,548천 원의 지급 보증을 제공받고 있습니다.

27. 보고기간 후 사건

(1) 연결회사는 2023년 12월 4일 Tranche D(케이비국민은행) 대출 약정액 300억 원 중 280억 원을 실행하였습니다.

(2) 연결회사는 2023년 12월 14일 이천물류센터6의 매입을 완료하였습니다.

(3) 연결회사는 2023년 12월 7일 중소기업은행을 대리금융기관으로 하는 대주단과 기존 차입금 상환 및 자산 취득 자금 조달을 위해 3,620억 원의 대출 약정을 체결했습니다.

(4) 연결회사는 2023년 12월 7일 중소기업은행과 신규 자산 취득을 위해 100억 원 한도의 부가가치세 대출 약정을 체결하였습니다.

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 리츠운영

KendallSquare REIT Management

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



www.ks-reit.com