



사업자등록번호 : 382-81-01986

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

www.esrks-reit.com

ESR켄탈스퀘어 리츠

Relentless Journey

Annual Report 2024

Relentless Journey

Annual Report 2024



Financial Highlights

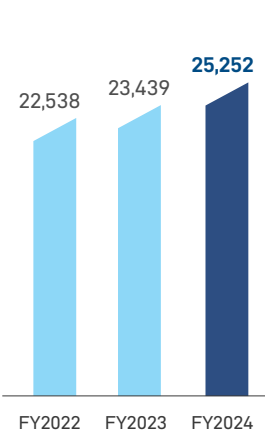
ESR켄탈스퀘어 리츠는 2020년 IPO 이후 지속적으로 총 자산을 확장하며 성장 기반을 강화해 왔습니다. 2024년 주요 자산 포트폴리오의 안정적인 운영과 추가적인 자산 취득을 통해 펀더멘털을 더욱 견고히 하였으며, 이에 따라 수익성 개선과 주주 가치를 극대화하는 데 주력하고 있습니다. 2025년에도 지속 가능한 성장을 위해 노력하겠습니다.

(IFRS 기준, 단위: 억 원)		
	FY2023	FY2024
총 자산	23,439	25,252
부채	12,270	14,405
자본	11,169	10,847
영업수익*	1,024	1,128
영업비용*	521	574
영업이익(손실)*	502	554
영업외수익*	243	229
영업외비용*	348	521
당기순이익*	398	261
주당 배당금(원)*	272	274

* FY2023은 7기와 8기 합산, FY2024는 9기와 10기 합산. 재무상태표(총 자산, 부채, 자본)는 8기, 10기말(2024년 11월 말) 기준입니다.

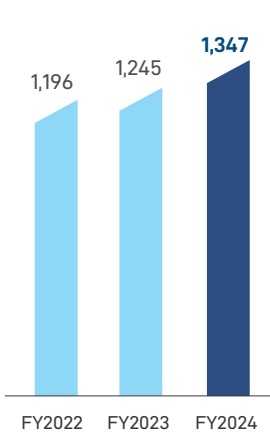
총 자산

(IFRS 기준, 단위: 억 원)



운용수익(Gross Revenue)**

(Non-GAAP 기준, 단위: 억 원)



순영업소득(NOI)**

(Non-GAAP 기준, 단위: 억 원)



** 비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분을 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

History

ESR켄달스퀘어 리츠는 창립 이래 지속 가능한 성장과 투명한 경영을 바탕으로 주주 가치를 극대화하는 것을 핵심 경영 목표로 삼아 이를 실현해왔습니다. 또한, 주주, 고객, 그리고 사회 전반에 긍정적인 영향을 미치는 지속 가능한 리츠로 자리매김하기 위해 끊임없이 노력해오고 있습니다.

2020

한국거래소 유가증권시장 최초 순수 물류 리츠 상장

- 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
- 이천 LP 1, 이천 LP 4, 용인 LP 2, 평택 LP
• 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 LP, 고양 LP, 용인 LP 1, 이천 LP 2, 이천 LP 3, 김해 LP 1

- 12.23 • 한국거래소 유가증권시장 상장(365550 KOSPI)



2021

상장 리츠 최대 규모 4,420억 원 유상증자 성공

- 06.01 • 안성 LP 1(자리츠 1호) 편입
- 06.10 • 용인 LP 3(REF) 자본 편입
- 07.16 • 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) (자리츠 2호) 발기 설립(보통주 300,000주)

- 09.02 • 글로벌 친환경 건축물 LEED 인증 (중속회사인 자리츠 1호 고양 LP)



- 11.25 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 440,000주)

- 11.30 • 안성 LP 4(자리츠 2호) 편입

- 12.17 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 79,110,200주)
• 5차 유상증자 보통주 69,830,000주/4,420억 원
• 용인 LP 3(REF) 추가 자본(14.2%) 편입

- 12.20 • 4개 물류센터(자리츠 2호) 편입
- 김해 LP 2, 안성 LP 2, 안성 LP 3, 이천 LP 5

- 12.21 • 4,420억 원 규모의 유상증자 완료

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 • 이천 LP 7(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 5-Star 획득
(자리츠 1호 7개 물류센터)

2023

국내 유일 물류 리츠, Capital Recycling 실행으로 포트폴리오 강화 이천 LP 7, 6 매입 및 이천 LP 1 매각

- 05.09 • 자리츠 2호 추가 출자(보통주 9,000,000주)

- 05.10 • 이천 LP 7 취득
(2023년 4월 준공 최신식 설비 물류센터)

- 06.12 • 이천 LP 1 매각

- 06.20 • 지속 가능경영(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 5-Star 획득(2년 연속)



- 10.27 • 한국신용평가(Moody's Korea) A-Stable 획득(2년 연속)

- 12.05 • 자리츠 1호 추가 출자(보통주 600,000주)

- 12.14 • 이천 LP 6 취득
(2023년 1월 준공 최신 상온물류센터)



2024

이천 LP 8 취득, 19개 물류센터 보유 총 운용자산 규모(AUM, 감정평가액 기준) 2조 8천 6백억 원 돌파

- 06.20 • 국내 자산운용사 중 최초

모든 실물 사업장에 대해 ISO 45001 인증 취득

- 10.11 • ESG 평가 'GRESB' 부동산 부문 최고 등급
5-Star 3년 연속 획득
(평가대상: 자리츠 1호, 자리츠 2호)
Global & Regional Sector Leader 획득



- 10.24 • 이천 LP 8 취득
(19번째 자산 편입, LEED Gold 인증의 친환경 자산)



시장을 선도하는 대한민국 No.1 물류 전문 리츠

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 12월 한국거래소 유가증권시장에 상장된 국내 최대 물류 전문 리츠로, 물류센터 개발, 투자 및 운용 분야에서 축적된 전문성과 경험을 바탕으로 지속적인 성과와 안정적인 성장을 이어가고 있습니다.

2024년에는 글로벌 ESG 평가 기준인 GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)에서 3년 연속 최고 등급(5-Star)을 획득하며, 지속 가능경영의 선두주자로서의 입지를 더욱 공고히 하였습니다. 또한, 이천 LP 8 자산을 성공적으로 취득하며 총 운용자산 규모(AUM, 감정평가액 기준) 2조 8천 6백억 원으로 확대, 재무 건전성과 사업 기반을 강화하였습니다. 아울러, 2024년 말 종가 기준으로 시가배당률 6.4%를 기록하며 투자자들에게 안정적인 수익을 제공하였습니다.

앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 지속 가능한 성장 전략을 바탕으로 사업의 양적·질적 성장을 도모하고, 대한민국 물류 리츠 시장의 리더로서 책임과 역할을 다할 것입니다.

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

CONTENTS

Introduction	Performance	Sustainability Management	Financial Review
10 Message from the CEO	22 Operation Review	48 Board of Directors	59 독립된 감사인의 감사보고서
14 Key Highlights	23 Portfolio Detail	50 Risk Management	62 연결재무상태표
16 Overview of ESR Group	44 Market Overview	52 ESG Performance	63 연결포괄손익계산서
18 About Our Sponsor	46 Investment Structure		64 연결자본변동표
20 Stock Information			65 연결현금흐름표
			67 연결재무제표에 대한 주석
			95 Corporate Information

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 하며, 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 여부)을 불문함도 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 자료를 제공하지 않습니다.

본 자료는 어떠한 경우에도 자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 ESR켄달스퀘어 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언이나 자문의권, 기타 이에 준하는 의사소통으로서의 의미를 갖지 아니합니다. 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 제공되어도 ESR켄달스퀘어 리츠는 이를 수령하지 않을 것입니다.

본 자료에서는 정확성에 대한 ESR켄달스퀘어 리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측정보는 장래에 관한 제언 기업을 전제하는 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어 리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보와는 중요한 점에서 다른 결과로 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 확인에 해당하지 않으며 그와 같이 해석되어야는 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 참여하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀하/귀사는 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

수도권 및 부산권 19개 최신식 물류센터(총 연면적 1,201,636㎡) 통해
국내 최고 물류 인프라 제공

지속적이며 안정적인
성장을 실현하는
대한민국 대표 물류 리츠

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 상장 이후 현재까지 지속적으로 자산운용 규모(AUM)를
확대하는데 성공하며 비교불가한 고유의 입지를 보다 공고히 하고 있습니다. 또한 물류 자산 개발 및
운영 분야의 전문성을 바탕으로, 불안정한 시장 상황 속에서도 그 성장세를 이어가고 있습니다.

수도권 및 부산권 19개 최신식 물류센터(총 연면적 1,201,636㎡) 통해
국내 최고 물류 인프라 제공

지속적인 포트폴리오 확대 및 안정적 운용

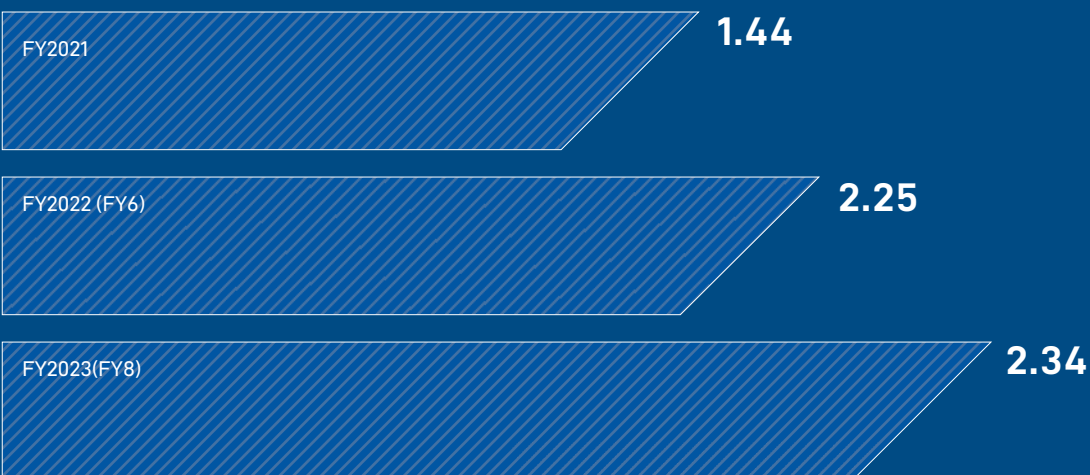
ESR켄달스퀘어 리츠는 매년 지속 가능하고 안정적인 성장을 통해 대한민국 물류 리츠 시장의 선두 주자로 자리매김하고 있습니다. 2024년에는 19번째 물류센터를 성공적으로 인수하며 총 자산 규모를 2.5조 원으로 확대, 국내 상장 리츠 중에서도 독보적인 시장 지위를 더욱 강화했습니다.

2024년 주요 재무 성과로는 Non-GAAP 기준 운용수익(Gross Revenue)* 1,347억 원과 순영업소득(NOI)*은 1,167억 원을 달성한 점이 주목됩니다. 특히, 순영업소득(NOI)*은 2020년 말 IPO 이후 지난 4년간 연평균 성장률(CAGR) 21%를 기록하며, 지속적이고 견조한 재무 성과를 입증했습니다. 이러한 성과는 ESR켄달스퀘어 리츠가 대한민국 물류 부동산 시장에서의 선도적인 역할을 확고히 함과 동시에, 투자자들에게 신뢰할 수 있는 장기적 가치를 제공하고 있음을 뒷받침합니다.

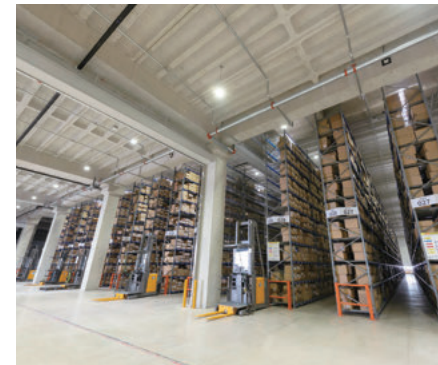
* 비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분율 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

자산 총계

(IFRS 기준, 단위 : 조 원)



FY2024(FY10)



2024년, ESR켄달스퀘어 리츠는 이전 LP 8(연면적 43,405㎡)을 신규 취득하며 포트폴리오를 더욱 확대했습니다. 이에 따라 당사가 보유한 총 19개 물류센터의 연면적은 1,201,636㎡에 이르게 되었습니다. 본 리츠의 자산들은 국내 주요 물류 거점에 위치해 있으며, 우량 임차인들의 선호도가 높은 핵심 물류 인프라로 자리 잡고 있습니다. 그 결과, 2024년 12월 기준 임대율은 99.0%를 기록하며, 안정적인 자산 운용 성과를 보이고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 앞으로도 경쟁력 있는 우량 자산을 지속적으로 확보하고, 장기적인 수익 창출과 가치 상승을 실현함으로써 투자자들에게 신뢰받는 리츠로 자리매김할 것입니다.

2.53조 원

[국내 최초 글로벌 지수(FTSE EPRA Nareit) 편입,
3년 연속 신용평가 등급 A-]



견고한 자본구조와
꾸준한 배당 성장



ESR켄달스퀘어 리츠는 지난 2022년 국내 최초로 글로벌 리츠 지수(FTSE EPRA Nareit)에 편입된 이래 국내를 넘어 글로벌 물류 부동산 시장에서 신뢰받는 리츠로 자리 잡았습니다. 3년 연속 신용평가 등급 A-를 유지하고 있으며, 국내 리츠로서는 유일하게 국민연금공단이 5% 이상의 지분을 보유하고 있어 당사만의 안정적 성장가능성을 인정받고 있습니다.

[국내 최초 글로벌 지수(FTSE EPRA Nareit) 편입,
3년 연속 신용평가 등급 A-]



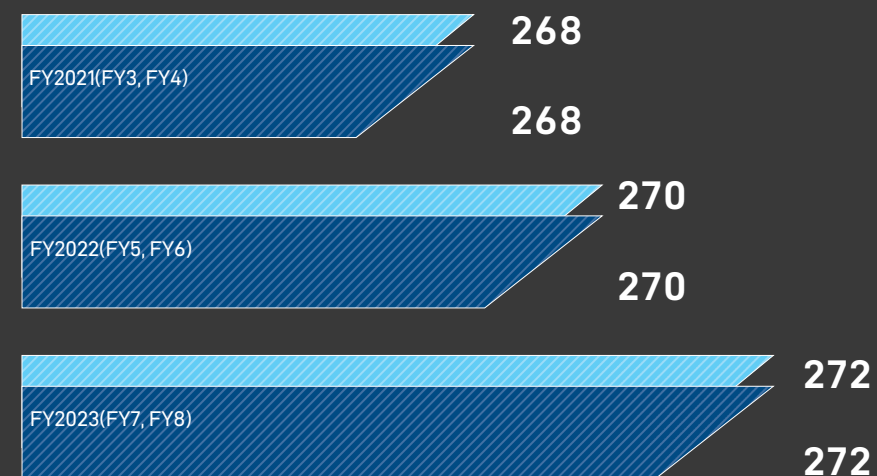
견고한 자본 구조 및 안정적인 투자 매력

ESR켄달스퀘어 리츠는 2021년 국내 상장 리츠 중 최대 규모(4,420억 원)의 유상증자를 성공적으로 완료하며, 자본 구조를 한층 강화하였습니다. 이를 통해 안정적인 자본 기반을 확보하고, 지속적인 투자 및 포트폴리오 확장을 위한 견고한 재무 여건을 갖추었습니다.

이후 리츠는 일관된 상향 배당 정책을 유지하며, 2024년 12월 말 종가 기준 시가배당률 6.4%를 기록하였습니다. 또한, 2024년 12월 말 기준 주가는 연초 대비 15% 이상 상승하며, 지속적인 주주가치 극대화를 실현하고 있습니다. 이는 견조한 경영 전략과 수익성 향상에 대한 시장의 신뢰를 반영하는 결과입니다.

주당 배당금의 상승 실현 (단위 : 원)

■ 예상 주당 배당금* ■ 실제 주당 배당금**

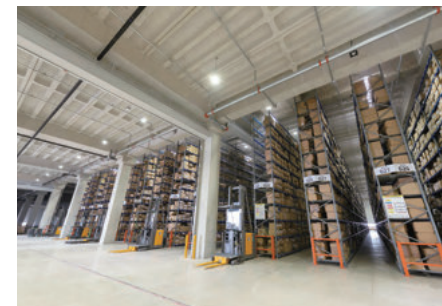


FY2024(FY9, FY10)

274
274

* 당사 사업계획상의 보통주 주당 배당금입니다.

** 외부감사 및 정기주주총회에서 재무제표 승인 후 확정된 금액입니다.



ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 말 기준 담보인정 비율(LTV)을 52.4%로 유지하며, 안정적인 재무 건전성을 확보하고 있습니다. 이는 리스크를 효과적으로 관리하면서도 지속 가능한 자산 운용을 가능하게 하는 핵심 요소로, 국내외 투자자들에게 높은 신뢰를 제공하고 있습니다.

당사는 변화하는 시장 환경 속에서도 견고한 자본 구조와 투자 안정성을 유지하는 것을 최우선 목표로 삼고 있으며, 앞으로도 신뢰할 수 있는 투자 파트너로서 최선을 다하겠습니다.

[3년 연속, 글로벌 ESG 평가기관 GRESB 최고등급 획득]



ESG를 통한 기업 가치 극대화



ESR켄탈스퀘어리츠는 지난 2022년 국내 리츠 상장사 중 최초로 글로벌 ESG 대표 평가기준인 GRESB 최고등급(5-star)을 받았습니다. 이후 ESG 전략 강화와 친환경 사업 추진을 거듭하여 2023년에 이어 2024년까지 3년 연속 GRESB 최고등급을 획득하였습니다. 이는 당사의 지속가능경영이 글로벌 스탠다드에 맞춰 물류 부동산 시장을 선도하고 있음을 대내외적으로 증명하고 있습니다.

[3년 연속, 글로벌 ESG 평가기관 GRESB 최고등급 획득]

ESG 경영 철학에 입각한

지속 가능한 가치 창출

ESR켄달스퀘어 리츠는 ESG 경영 기조 아래, 사업 모델 다각화의 일환으로 물류센터 지붕을 태양광 설비 업체에 제공하여 추가적인 임대 수익을 창출하는 공간사업을 추진하고 있습니다. 현재 당사가 보유한 19개 물류센터 중 7개 자산에 태양광 패널 설치가 완료되었으며, 이를 통해 연간 약 4억 원의 추가 임대 수익이 예상됩니다.

또한, 당사는 물류센터의 부지 선정, 설계 및 시공을 포함한 전 자산 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속 가능한 경영을 실천하고 있습니다. ESG 가치를 경영 전반에 내재화하고, ESG 리스크를 효과적으로 관리함으로써 환경과 이해관계자들에게 긍정적인 영향을 미칠 뿐만 아니라, 장기적인 기업 가치 상승을 위해 지속적으로 노력해 나가겠습니다.

자산매각

ESG 가치가 반영된 자산 개발 및 운영으로 매각 시 자산 가치 상승 기대

- 지속 가능 요인이 반영된 부동산 매각으로 타 자산대비 높은 자산 가치 제고

운영 및 관리

운영비 절감, 운영 최적화 및 지속적인 신기술 적용

- 지속 가능한 운영 및 유지 가이드라인 수립
- 친환경 기준 건물 인증 획득: LEED O+M, WELL Health Safety Rating 등
- 에너지/물 사용량, 온실가스 배출량, 폐기물 발생량 모니터링
- 기후변화 리스크 평가

투자분석 및 결정

투자 결정 이전 자산에 대한 ESG 분석 및 리스크 최소화

- 지속 가능한 부지 선택
- ESG 실사
- 기후변화 리스크 평가

자산 생애주기의
지속 가능화

임대

친환경 임대계약서

- 임대 계약 시 녹색 임대 조항을 포함하여 에너지, 물, 폐기물 모니터링 등 협력 요청

계획, 설계 및 시공

ESG 리스크 최소화 및 자산의 성능 향상

- 친환경 신축 건물 인증 획득: LEED BD + C 등
- 생태조사 보고서
- 태양광 설치 가능성 평가

적극적인 안전 및 보건 활동

켄달스퀘어 리츠운용은 안전하고 건강한 근로 환경을 만들기 위해 안전보건 경영방침을 제정하고 안전보건경영시스템을 구축하여 이를 준수하기 위한 노력을 계속하고 있습니다. 이를 바탕으로 지난 6월에는 국내 자산운용사 중 최초로 운용 중인 모든 실물사업장에 대한 ISO 45001 인증을 획득하기도 하였습니다.



G R E S B
★★★★★ 2022



G R E S B
★★★★★ 2023



G R E S B
★★★★★ 2024



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2024

친환경 글로벌 스탠다드에 부합하는
ESG 이니셔티브 추진

ESR켄달스퀘어 리츠는 부동산 실물 자산 및 운용사를 대상으로 환경에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 고려하는 세계 최고 권위 ESG 평가인 GRESB로부터 3년 연속 최고등급을 받음으로써 국내 리츠 기업으로서의 위상을 드높였습니다. 특히 2023년에 7개였던 평가대상 자산이 2024년에는 14개 자산으로 확대되었고 전체 글로벌 산업용 상장 부동산 기업 47개사 중 2위(자리스 2호: Sector Leader)를 차지하였다는 점에서 주목할 만한 성취를 이뤄냈습니다.

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

배상휘
켄달스퀘어 리츠운용 대표이사

Message from the CEO

ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 한 해 동안 자산 관리 역량과 수익성을 강화하며, 주주 가치를 극대화하는 성과를 거두었습니다
2025년에도 전략적인 자산 확장, 미래 성장 동력 발굴, 그리고 지속 가능한 ESG 경영을 바탕으로, 주주와 고객 여러분께 더욱 높은 가치를 제공할 수 있도록 최선을 다하겠습니다

존경하는 고객과 주주 여러분,

새로운 2025년을 맞이하여 ESR켄달스퀘어 리츠를 대표해 진심 어린 감사와 인사를 전합니다. 여러분의 지속적인 신뢰와 성원 덕분에 ESR 켄달스퀘어 리츠는 2024년에도 국내외 도전적인 시장 환경을 극복하며 괄목할 만한 성과를 이룰 수 있었습니다. 2024년은 ESR켄달스퀘어 리츠가 국내 최고의 물류 리츠로서 입지를 더욱 공고히 하며, 글로벌 스탠다드를 기반으로 성장과 혁신을 실현한 해였습니다. 이제 우리는 2025년을 새로운 도약의 해로 삼아, 지속 가능한 성장과 미래지향적 경영 비전을 실현해 나아가고자 합니다.

안정적인 자산 운영과 배당 성장을 통한 투자자 신뢰 강화

ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 최고의 물류 리츠로서 안정적인 성과와 지속 가능한 성장을 실현하고 있습니다. 지난 한 해 동안 19개 자산에서 운용수익(Gross Revenue)* 1,347억 원, 순영업소득(NOI)* 1,167억 원을 기록하며 전년 대비 10% 성장하였습니다. 이러한 성과는 이천 LP 8 신규 자산 취득과 더불어 이천 LP 6, 7의 안정화 및 임대료 상승에 기인하며, 당사의 지속적인 자산 운영 역량과 적극적인 포트폴리오 관리 전략을 반영합니다. 시장 변동성이 큰 환경 속에서도 ESR 켄달스퀘어 리츠는 견조한 실적을 유지하며 벤치마크 지수를 상회하는 성과를 거두었으며, 2024년 말 종가 기준 연초 대비 15% 상승하는 주가 흐름을 보였습니다. 특히, 수도권 핵심 입지에 위치한 프라임 물류 자산들의 임대율 99.0% 유지는 안정적인 현금흐름과 견조한 실적을 뒷받침하고 있습니다. 이러한 포트폴리오 확대와 지속적인 임대료 상승을 바탕으로, ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 주당 배당금(DPS) 274원을 지급하며 투자자들에게 꾸준한 배당 수익을 제공하였습니다. 안정적인 배당 성장은 우량한 자산 확보, 지속적인 임대료 인상 및 운영 효율화에 기반하며, 향후에도

지속 가능한 수익 창출을 위한 전략을 이어갈 것입니다.

이와 같은 성과를 바탕으로, ESR켄달스퀘어 리츠는 한국신용평가(KIS)로부터 3년 연속 A- 신용등급을 획득하며 대외적으로 높은 신뢰도를 유지하고 있습니다. 또한, 국내 최초로 글로벌 리츠 지수인 FTSE EPRA Nareit에 편입되었으며, 국민연금공단이 5% 이상의 지분을 보유한 유일한 국내 상장 리츠로서 기관 투자자들에게 더욱 신뢰받는 투자 플랫폼으로 자리매김하고 있습니다.

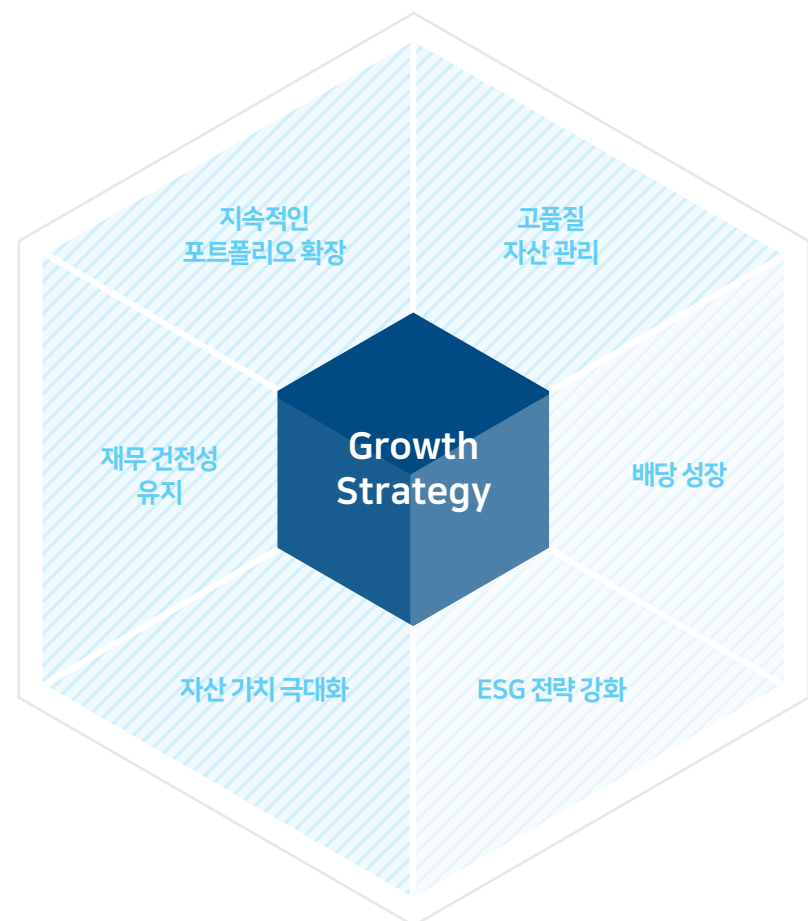
이천 LP 8 매입으로 안정적 성장 가속화

ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 대한민국 물류 부동산 시장에서 또 하나의 중요한 이정표를 세웠습니다. 지난 10월, 경기도 이천시에 위치한 이천 LP 8을 경쟁력 있는 매입가로 취득하며, 업계 내 영향력과 운용 역량을 다시 한번 입증했습니다. 이번 매입을 통해 ESR켄달스퀘어 리츠의 총 운용자산 규모(AUM, 감평평가액 기준)는 2조 8천 6백억 원에 달하게 되었으며, 포트폴리오를 한층 강화하고 기업 가치를 더욱 끌어올리는 성과를 거두었습니다.

이천 LP 8은 전략적 입지와 우수한 자산 특성을 갖춘 물류 센터입니다. 수도권 핵심 물류 거점에 위치하며, 국내외 3PL 우량 임차인으로 구성된 포트폴리오와 평균 3년의 WALE를 보유해 안정적인 수익 창출이 기대됩니다. 또한, 친환경 설비와 우수한 시설을 갖춘 점이 투자자 및 임차인들로부터 높은 평가를 받고 있습니다. 현재 높은 임대율을 유지하고 있으며, 주요 3PL 기업과의 장기 임대 계약을 통해 지속적인 수익 기반을 마련하고 있습니다.

자산 운용 측면에서도 ESR켄달스퀘어 리츠는 차별화된 경쟁력을 갖추고 있습니다. 물류 자산의 생애주기 전반을 아우르는 인하우스(in-house)

* 비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분을 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



전문 관리 체계를 통해 입지 선정, 설계, 건설, 임대, 시설 관리, 매각까지 통합 솔루션을 제공하고 있습니다. 이러한 전략적 접근은 경기 침체 속에서도 안정적인 임대료 성장을 유지할 수 있는 기반이 되고 있으며, ESR켄달스퀘어 리츠의 시장 내 위상을 더욱 공고히 하고 있습니다.

리파이낸싱에서도 탁월한 성과를 달성했습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 평균 4% 초반의 변동금리로 리파이낸싱을 완료하며, 자산 운용 효율성을 높이고 금리 인하 기조에 따른 추가적인 수익성 강화가 기대됩니다. 이는 기업의 지속적인 수익성 개선과 더불어 자산 선순환 구조를 강화하여 장기적인 주주 가치 상승에 기여하고 있습니다. 또한, 이번 리파이낸싱 성공 사례는 ESR켄달스퀘어 리츠의 재무 건전성과 시장 내 신뢰도를 다시 한 번 확인시켜 주는 중요한 지표가 되고 있습니다.

태양광 패널 설치 사업 등 ESG 경영 기조 아래, 3년 연속 GRESB 최고등급인 5-Star 획득

지속 가능한 미래를 만들어가고자 하는 ESR켄달스퀘어 리츠의 노력은 ESG(환경, 사회, 지배구조) 중심 경영을 통해 계속되고 있습니다. 그

핵심적인 전략 중 하나는 물류센터 지붕에 태양광 패널을 설치하여 친환경 에너지를 생산하고, 새로운 수익 모델을 창출하는 사업입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 주요 물류센터(안성 LP 1~4, 김해 LP 2, 이천 LP 5, 용인 LP 1 등)의 지붕에 태양광 패널을 설치하여 지속 가능한 에너지를 생산하고 있습니다. 태양광 패널에서 생산된 전력은 인근 전력망에 공급되어 탄소 배출량 감소와 에너지 비용 절감을 실현하고 있습니다. 뿐만 아니라 추가적인 임대 사업으로 발전해 연간 4억 원의 수익을 창출해내고 있습니다. 기존의 물류 임대 수익 외에도 지속 가능한 수익원을 확보하는 데 기여하고 있는 것입니다.

또한 ESR켄달스퀘어 리츠는 LEED Gold 인증을 받은 친환경 자산을 적극적으로 확보하며, 물류 센터의 에너지 효율성과 환경친화적 운영을 강화하고 있습니다. 일례로, 2024년 매입한 이천 LP 8은 LEED Gold 인증을 받은 자산으로, 친환경 설계와 높은 에너지 효율성을 자랑합니다.

환경을 위한 ESR켄달스퀘어 리츠의 노력은 글로벌 부동산 ESG 평가 기관인 GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)로부터 3년 연속 최고 등급인 5-Star를 획득하는 쾌거를 이끌어내기도

했습니다. 이는 ESG 중심 경영 철학과 실행력을 통해 국내외 물류 부동산 시장에서 지속 가능성을 선도한 결과입니다.

2025 미래 성장 전략

1. 고품질 포트폴리오 확장을 통한 수익성 극대화

ESR켄달스퀘어 리츠는 전략적 자산 편입을 통해 포트폴리오 가치를 극대화하고, 안정적인 수익을 창출하고 있습니다. 이천 LP 8과 같은 우량 자산을 경쟁력 있는 가격에 확보하며, 포트폴리오 다변화와 수익성 극대화를 동시에 추진하고 있습니다. 또한, 규모의 경제 실현을 통해 비용 절감과 운용 효율성을 높이고, 지속적인 자산 성장과 배당 안정성을 강화해 나갈 것입니다.

2. 선진 물류 인프라 구축 및 ESG 중심의 자산 운영

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 스탠더드에 부합하는 차세대 물류 인프라를 구축하며, 자산 가치를 장기적으로 극대화하고 있습니다. ESR 그룹의 글로벌 경험과 운영 역량을 바탕으로 선진 물류 모델을 도입하고 있으며, 친환경 설비와 지속 가능한 운영 전략을 통해 차별화된 경쟁력을 확보하고 있습니다. 특히, TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures) 원칙을 내재화하여 기후 변화 리스크에 대비 하고, 주요 자산에 고효율 에너지 솔루션과 친환경 설비를 적용하여 지속 가능성을 강화할 것입니다.

3. 최적화된 재무 전략 및 효율적인 자본 선순환(Capital Recycling)

ESR켄달스퀘어 리츠는 금융 시장 환경에 적합한 최적의 리파이낸싱 조건을 확보하며, 유연한 자금 조달을 통해 이자 비용을 절감하고 장기적인 재무 안정성을 유지하고 있습니다. 또한, 적절한 자본 선순환(Capital Recycling) 전략을 통해 자산 가치가 상승한 자산을 선제적으로 매각하고, 미래 성장성이 높은 핵심 자산으로 포트폴리오를 재편하고 있습니다. 이를 통해 투자 수익률을 극대화하는 동시에, 지속적인 성장 기반을 더욱 강화할 것입니다.

4. 안정적인 임차 포트폴리오를 중심으로 자산 리밸런싱

ESR켄달스퀘어 리츠는 우량 임차인을 확보한 자산을 중심으로 포트폴리오를 최적화하여, 안정적인 임대 수익을 창출하고 있습니다. 수도권 및 주요 물류 허브에서 입지 경쟁력이 높은 자산을 지속적으로 확보하며, 장기적인 시장 변화에 대비한 유연한 자산 전략을 운영하고 있습니다. 또한, 운영 효율성을 극대화하고 비용 절감을 실현하여 투자자들에게 보다 안정적인 배당을 제공할 것입니다.

5. 배당 성장과 투자자 수익 극대화

ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 12월 말 기준 배당수익률 6.4%를 기록하며 안정적인 수익 구조를 유지하고 있습니다. 앞으로도 우량 자산 편입과 임대 수익 증대를 통해 지속적인 배당 성장을 달성할 계획이며,

규모의 경제 실현과 효율적인 운용 전략을 통해 배당 여력을 더욱 확대할 것입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 투자자들에게 신뢰할 수 있는 장기적이고 예측 가능한 수익 흐름을 제공하며, 지속 가능한 성장 기반을 구축할 것입니다.

6. ESG 경영 강화 및 지속 가능성 실현

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 ESG 표준을 포트폴리오 전반에 적용하며, LEED 인증 및 친환경 설계를 도입해 환경적 영향을 최소화하고 있습니다. 주요 자산에는 태양광 발전 설비 및 고효율 에너지 절감 기술을 적극 활용하여 지속 가능한 성장을 추진하고 있습니다. 특히, TCFD 원칙을 적용한 기후 리스크 대응 전략을 내재화하여, 탄소 배출 감축과 지속 가능성 강화를 위한 선제적 대응을 이어가고 있습니다. 앞으로도 '책임감 있는 물류 부동산 지속 가능화'라는 비전 아래, ESG 경영 원칙을 최우선 가치로 삼아 투자자와 사회에 장기적인 가치를 제공할 것입니다.

존경하는 고객과 주주 여러분,

대한민국 리츠 시장은 2001년에 시작되어 2019년에 50조 규모를 달성하였고, 5년 만인 2024년에 그 2배인 100조에 도달하였습니다. 저는 켄달스퀘어 리츠운용의 대표이사로서 대한민국 리츠 산업 발전을 일궈낸 공로를 인정받아 지난 12월 국토교통부 장관 표창장을 수상하는 영광을 얻기도 했습니다. K-리츠의 더 밝은 미래를 실현하기 위해 ESR켄달스퀘어 리츠는 앞으로도 지속 가능한 경영을 강화하고, 국내 리츠 산업의 선진화를 이끌며 주주 가치를 극대화하는데 주력하겠습니다.

아울러, 재무 건전성을 철저히 유지하며 전략적 투자와 효율적인 자산운용을 통해 사업 포트폴리오의 질적 성장을 이루고 다각화를 추진할 것입니다. 2030년까지 자산 규모 10조 원 달성을 목표로 한 걸음씩 나아가며, 대한민국 최고 물류 리츠로서의 위상을 확고히 할 것을 약속드립니다.

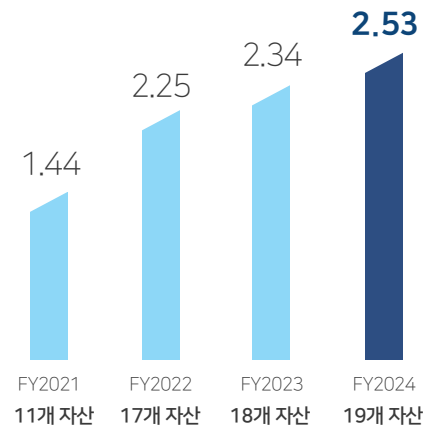
감사합니다.

2025년 2월

켄달스퀘어 리츠운용 대표이사
배상휘

Key Highlights

자산 총계 (단위: 조 원)

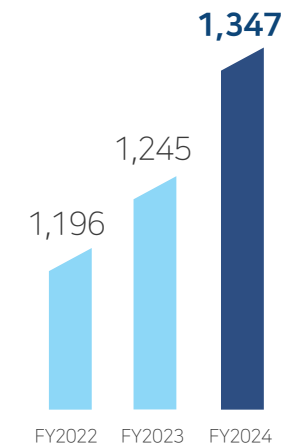


총 운용자산 규모(AUM, 감정평가액 기준)



운용수익(Gross Revenue)* (Non-GAAP 기준, 단위: 억 원)

* 비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분율 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다. 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



임대율



99.0 %

2024년 12월 말 기준

자산 수 (2024년 11월 30일 기준)

19개

2024년 10월, 이천 LP 8 편입

INDEX (2024년 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

92%

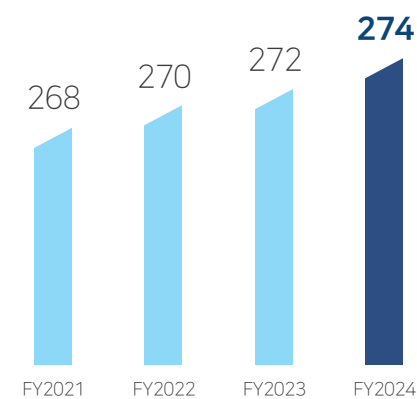
준공 자산 총 연면적 대비

2024년에는 총 18개 자산이 친환경 건축물 인증을 유지·획득했으며, 이는 전체 ESR켄달스퀘어 리츠 보유 자산의 총 포트폴리오 연면적(GFA) 1,201,636m² 중 1,108,615m², 92%에 해당합니다. 앞으로도 자산 성능 향상과 기후 환경 리스크 최소화를 위해 친환경 자산 포트폴리오를 지속적으로 관리하고 확대해 나갈 계획입니다.

연면적 추이 (단위: 1000 m)



주당 배당금 (단위: 원)



배당수익률

6.4%

2024년 12월 말 종가 기준



신용등급

안정적인 재무구조를 기반으로
자산의 우량 임차인, 견고한 현금흐름을 높이 평가

A-



안정적
2024.10.28
한국신용평가(Moody's Korea)

GRESB 최고등급 5-Star 3년 연속 획득

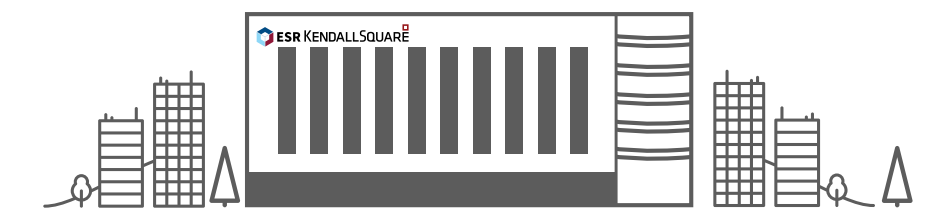


국내 최초, 글로벌 부동산 ESG 평가기관 GRESB의 최고등급 획득. 2023년 7개였던 평가대상 자산이 2024년, 14개 자산으로 확대. 전체 글로벌 산업용 상업 부동산 기업 47개사 중 2위(자리츠 2호: Sector Leader) 차지.

담보인정비율(LTV)

52.4%

2024년 12월 말 기준



Overview of ESR Group

ABOUT ESR GROUP

ESR Group은 뉴 이코노미(New Economy) 기반의 부동산자산 운용사로 아시아 태평양(APAC) 지역을 대표하고 세계적으로도 상위권 규모를 자랑하는 상장 부동산 투자관리사입니다.¹ ESR의 통합 자산운용·개발 플랫폼은 호주 및 뉴질랜드, 일본, 한국, 중화권, 동남아시아, 인도 등에서 운영되고 있으며, 유럽과 미국에서도 운영되고 있습니다. 사모·공모 투자기구를 통해 다양한 부동산 투자 및 개발 솔루션을 제공하고 있는 ESR은 뉴 이코노미(New Economy)에 기반한 부동산 자산을 통해 투자자들에게 물류산업, 데이터센터,

생명과학, 인프라, 신재생 분야 등과 관련된 최신 솔루션을 제공하고 있습니다. 회사의 비전은 “Space and Investment Solutions for a Sustainable Future(지속 가능한 미래를 위한 공간 및 투자 솔루션)”로, ESR은 지역사회를 위해 지속 가능하고 효과적인 관리를 지향하며 개발된 공간들이 오랜 기간 번창할 수 있도록 노력하고 있습니다. ESR은 홍콩거래소에 상장되어 있습니다(HKSE:1821.HK). 자세한 사항은 홈페이지를 참조하시기 바랍니다(www.esr.com).

AUM(FEE-RELATED AUM)^{2, 3}

US\$800억

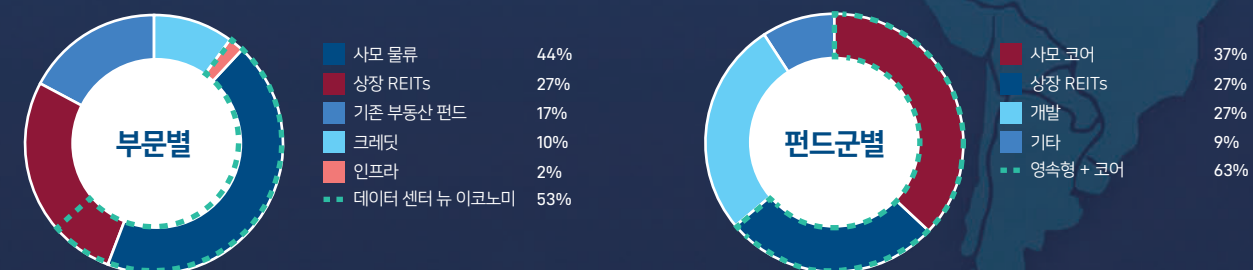
총 AUM(운용자산)^{2, 4}

US\$1,540억

연면적(GFA)

5천만 m²

수수료수익 발생 AUM 구성



Notes:

1. ANREV, INREV, NCREIF 등이 발간한 2024년 Fund Manager Survey. 또한 2024년 9월에 ESR Group은 상위 50개 부동산자산 관련 사모펀드 운용사를 평가하는 PERE's APAC Fund Manager Guide에서 1위를 차지

2. 2024년 6월 30일 환율 기준

3. 수수료수익 발생 AUM은 관계기업의 AUM, 재무제표에 인식된 투자부동산 및 레버리지효과를 감안한 미출자 출자약정을 제외한 금액

4. 총 AUM은 관계기업의 인식 AUM 포함. 사모펀드 및 투자기구의 미출자 출자약정은 레버리지효과를 감안한 금액

5. ARA 사모펀드 관련 미출자 출자약정 US\$3억을 제외한 금액

6. 싱가포르 상장 REITs 포함

*출처: ESR 그룹 2024년 반기 보고서



자산운용

ESR은 부동산 생애주기의 여러 단계에 걸친 우수 부동산자산 포트폴리오에 투자하는 다양한 펀드 및 투자기구를 운영함으로써 자본 파트너들에게 하나의 접점을 통해 다양한 투자기회를 제공합니다.



뉴 이코노미(New Economy) 개발

ESR의 뉴 이코노미(New Economy) 플랫폼은 토지 확보, 디자인, 시공 및 임대사업을 포함한 개발과정의 모든 단계를 아우르는 포괄적인 기술적 역량과 서비스를 제공합니다.



투자

ESR은 자체 펀드와 REITs에 대한 공동투자 그리고 상장 및 사모 부동산 투자기구, 완공 및 개발 중인 투자부동산 등에 투자하고 있습니다.

미국, 유럽

US\$130억
FEE-RELATED AUM



중국

US\$130억
FEE-RELATED AUM



일본, 한국

US\$140억
운용자산



홍콩

US\$70억
FEE-RELATED AUM



아시아 태평양(APAC)
데이터센터, 인프라

US\$20억
FEE-RELATED AUM



인도, 동남아⁶

US\$160억
FEE-RELATED AUM



호주, 뉴질랜드

US\$150억
FEE-RELATED AUM



뉴 이코노미



대체자산



REITs

About Our Sponsor

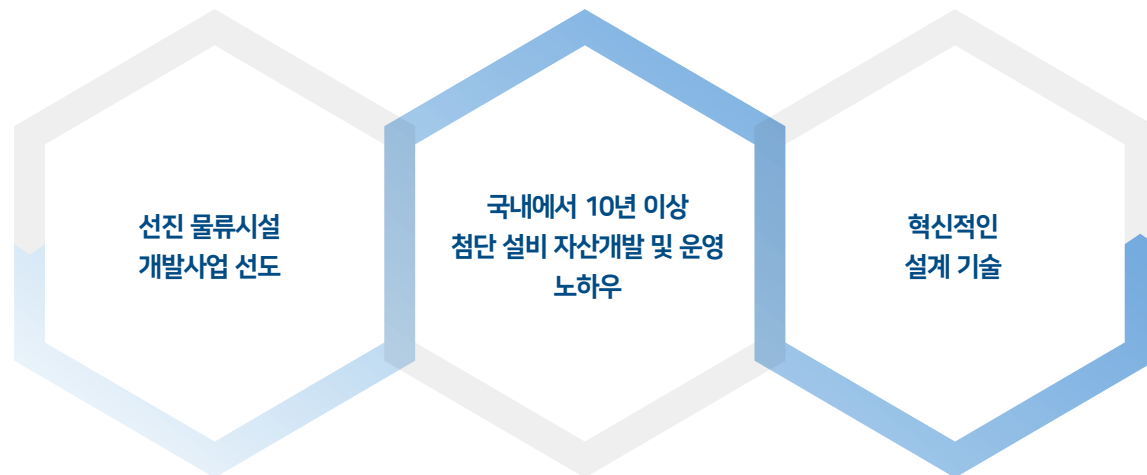
최고의 전문성과 글로벌 인프라를 자랑하는
대한민국 No.1 물류 부동산 플랫폼 기업, ESR켄달스퀘어



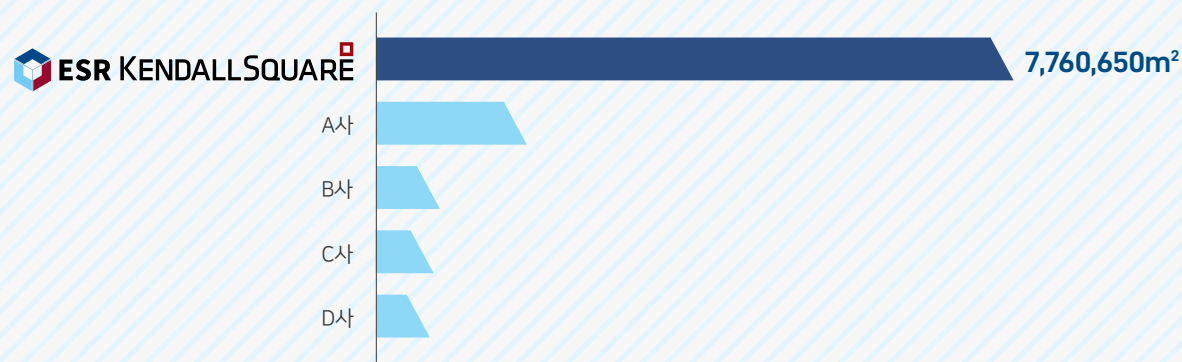
ESR켄달스퀘어는 물류 부동산 가치 사슬(Value Chain) 전반에 걸친 전문성을 보유한 대한민국의 선도적인 물류 부동산 개발 및 관리 기업입니다. 4,455,970㎡에 달하는 풍부한 개발 파이프라인을 통해 차별화된 경쟁력을 유지하며, 지속 가능한 미래 성장 동력을 확보하고 있습니다.

지역 물류 시장에 대한 심도 있는 이해와 ESR 그룹의 글로벌 인프라를 결합하여 국내외 입주자들에게 최첨단 물류 창고 솔루션을 제공합니다. 또한, 세계 유수의 기관 투자자들에게 가장 빠르게 성장하는 국내 물류 부동산 시장에서의 독보적인 투자 기회를 제공합니다.

ESR켄달스퀘어는 대한민국 전역에서 총 7,760,650㎡ 규모의 부동산을 운영, 개발 및 소유하고 있으며, 이러한 자산을 기반으로 지속 가능한 성장과 물류 부동산 시장의 리더로서의 입지를 더욱 공고히 하고 있습니다.



ESR켄달스퀘어가 국내 운영 및 소유하고 있는 물류지분 및 2024년까지의 파이프라인 추정치



※ 연면적(㎡) 기준

Value Chain

ESR켄달스퀘어는 물류 부동산 전반에 대한 전문 지식과
폭넓은 임차인 네트워크를 갖추고 있습니다

강력한 물류산업 역량

- 개발 파이프라인*: 4,455,970 ㎡
- 고도의 기술적 전문성과 역량을 바탕으로 물류센터 개발 사이클 전반 (토지 매입, 설계, 건축 및 임대) 관리
- Distressed 자산의 밸류애드 전략, 물류센터 선매입 전략, 재개발 전략 등 다양한 전략 활용을 통해 물류센터 투자 수익률 최적화

검증된 자산운영 성과

- 연면적 기준 총 운용자산*: 330만 ㎡
- 미달려화 기준 총운용자산*: 119억 달러/한화 약 16.5조 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*: 6개
- PFV, REF, REIT 등의 투자 Vehicle을 통하여 프리미엄 물류센터에 투자를 집행, 펀드 전반의 사이클을 관리 및 운용
- 주요 투자자로부터 대규모 펀드레이징 실적 보유, 전문성과 Relationship Management를 통해 최적의 펀드 솔루션 제공

투자기회
발굴 및 개발

자산운영

업무집행조합원(GP)
전문성

*2024년 6월 말 기준

임차인 네트워크



출처: ESR켄달스퀘어 Introduction 2024

Stock Information

주주 현황

캐나다 연금투자위원회(Canada Pension Plan Investment Board, CPPIB)는 2024년 11월 말 기준 지분 24.85%를 보유한 최대 주주입니다. 그 다음으로는 ESR KendallSquare REIT Holding Pte. Ltd와 이에스알켄달스퀘어, 켄달스퀘어리츠운용(주)이 차례대로 보유 중입니다. 또한 국내 상장 리츠 중 국민연금공단이 5% 이상 보유한 유일한 리츠이며, 현재 대한민국에서 외국인 투자자 비율이 가장 높은 리츠입니다.



한국신용평가:

A-

2024년 10월 28일 기준

시가배당률



6.4%

2024년 12월 말 기준

신용등급

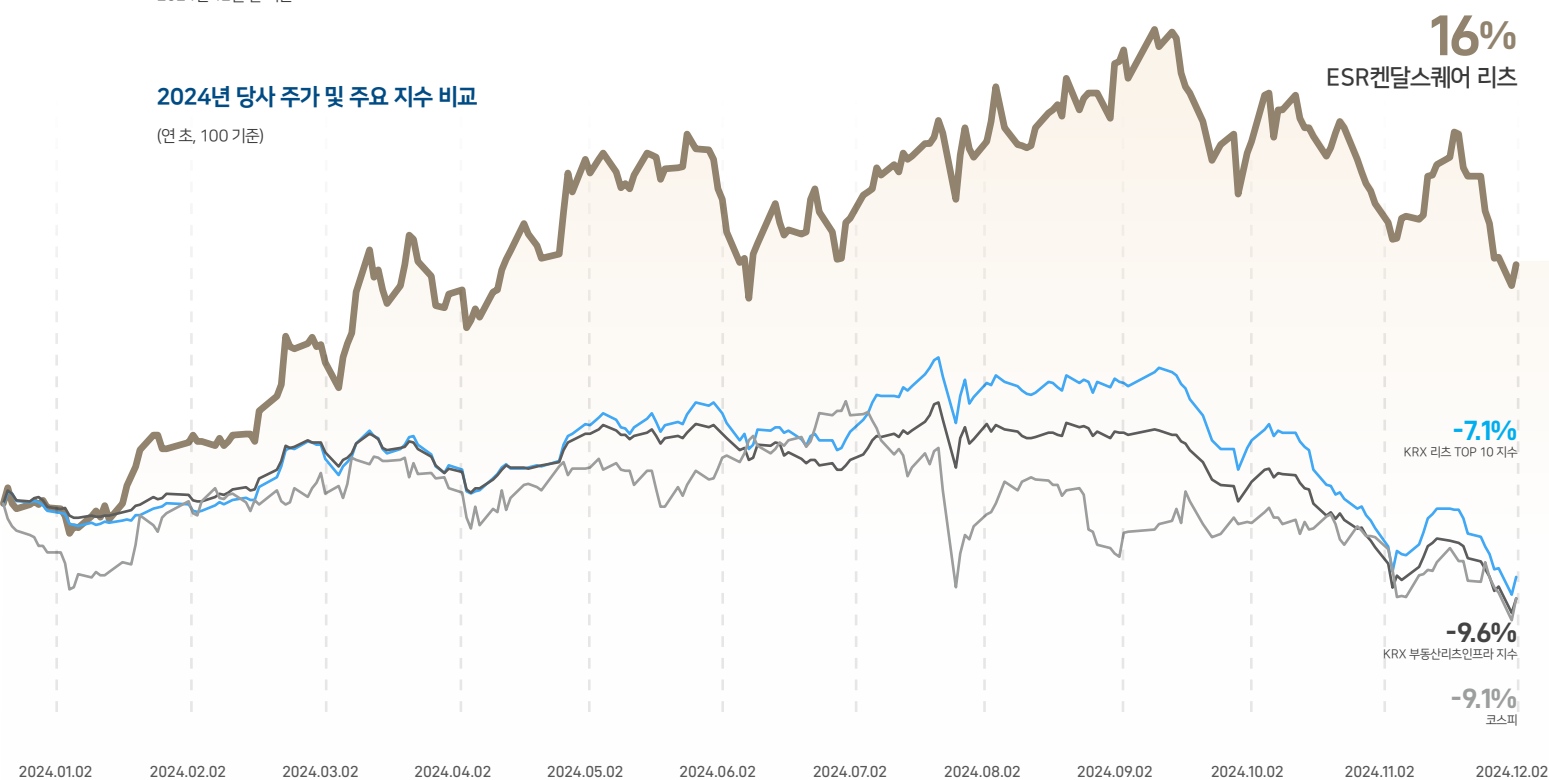
ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌신용평가사인 한국신용평가(KIS)로부터 3년 연속 안정적인 A- 신용등급을 획득하며 탄탄한 재무건전성을 인정받았습니다. 사업안정성, 재무안정성을 객관적으로 평가하는 KIS는 물류센터에 특화된 상장 리츠로서 ESR켄달스퀘어 리츠의 보유자산의 질이 우수하며, 양호한 영업수익 구조와 낮은 공실률, 유상증자·보유자산 등에 기반한 안정적인 재무구조를 높이 평가했으며, 자산구성과 LTV 수준, 현금흐름 구조를 감안할 때 전망 또한 안정적이라고 평가했습니다.

배당

ESR켄달스퀘어 리츠의 결산기 배당은 6개월 단위로 발생하며, 각 해의 5월 말과 11월 말을 배당 기준으로 두고 있습니다. 2024년 5월 말과 11월 말 기준으로 각각 주당 137원의 배당금이 확정되었으며, 실제 지급은 주주총회 후 한 달 이내에 이루어집니다. 어려운 경제 상황 속에서도 ESR켄달스퀘어 리츠는 상장 이후 꾸준히 배당금을 증가시키며, 주주 가치 제고를 최우선 전략 과제로 삼고 있습니다. 이를 통해 시장 선도 수익성을 확보하고, 투자자들에게 안정적이고 지속적인 수익을 제공할 것이라는 ESR켄달스퀘어 리츠의 약속을 실현하고 있습니다.

2024년 당사 주가 및 주요 지수 비교

(연초, 100 기준)



PERFORMANCE

- 22 Operation Review
- 23 Portfolio Detail
- 44 Market Overview
- 46 Investment Structure



Operation Review

ESR켄달스퀘어 리츠는 지속적인 경영 성과 창출, 안정적인 임대 수익 실현, 글로벌 ESG 이니셔티브 추진 그리고 대외적인 신뢰와 높은 평가를 바탕으로 대한민국을 대표하는 물류 리츠로서의 우수한 경영 역량을 입증하고 있습니다

우수한 자산 편입, 성공적 규모 확대

- 2024년 10월, 경기도 이천시 마장면에 위치한 이천 LP 8을 764억 원에 신규 매입하며 19번째 자산을 편입했습니다. 이는 지난해 이뤄진 이천 LP 6, 7의 매입 이후 약 10개월 만의 추가 성과로, ESR켄달스퀘어 리츠의 총 운용자산 규모(AUM, 감정평가액 기준)는 2조 8천 6백억 원에 달하게 되었습니다.
- 이천 LP 8은 연면적 43,405㎡(약 13,130평) 규모의 상온 물류시설로, 수도권 동남권 물류 허브인 덕평 IC에서 불과 3.3km(차량 5분 거리) 떨어진 곳에 위치해 뛰어난 접근성을 자랑합니다. 또한 영동고속도로, 중부고속도로, 수도권 제2순환고속도로와 인접하여 물류·교통 인프라가 매우 우수하며, 현재 높은 임차율을 기록하고 있습니다. 주변 매매 사례 대비 경쟁력 있는 가격으로 매입했다는 평가를 받고 있습니다.
- 2024년 10월 말을 기준으로 고품질의 최첨단 시설을 자랑하는 19개의 물류자산을 보유하게 되었습니다. 보유 자산의 전체 면적은 1,201,636㎡에 이릅니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 자산 매입에서부터 전략적인 매각과 계획적인 재투자를 통해 영속형 리츠의 선순환 구조를 확립했습니다. 더불어 이커머스 시장의 꾸준한 성장과 물동량 증가에 따른 주요 거점 물류센터에 대한 수요 확대는 향후 물가 상승률 변동에도 흔들리지 않고 높은 임대료 수익 창출로 이어질 것으로 기대됩니다.

2024년, 안정적 임대 수익 실현

신규/재계약 면적

70,671m²

신규/재계약 건수

9건

평균 임대율 상승률

12%

글로벌 스탠다드를 선도하는 ESG 경영전략 사업 추진

- 2024년, ESR켄달스퀘어 리츠가 글로벌 부동산 ESG 평가기관인 GRESB로부터 '2024 Real Estate' 평가에서 최고 등급인 5-Star를 획득하였습니다. 2022년에 국내 상장 리츠 최초로 5-Star를 받은 이래 연속 3년째 쾌거입니다. 특히 2024년에는 당사의 자리스 2호가 Sector Leader로 꼽히며 글로벌 산업용 상장 부동산 기업 47개사 중 2위를 차지했습니다. 2023년 자산 7개였던 평가대상이 올해 14개로 늘어나기도 했습니다.
- ESG(환경, 사회, 지배구조) 경영 전략 중 하나로 물류센터 지붕에 태양광 패널을 설치하여 친환경 에너지를 생산하고 새로운 수익 모델을 창출하였습니다. 7개 자산 지붕에 설치된 태양광 패널에서 생산된 전력은 인근 전력망에 공급되어 탄소 배출량 감소와 에너지 비용 절감을 실현하며 연간 4억 원의 수익을 창출해내고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 꾸준한 ESG 경영전략 사업 추진을 통해 사회적 책임과 지속 가능성을 기반으로 하는 장기적 성공 모델을 구축하며, 대한민국과 글로벌 물류 시장에서의 지속 가능한 미래를 만들어 갈 것입니다.

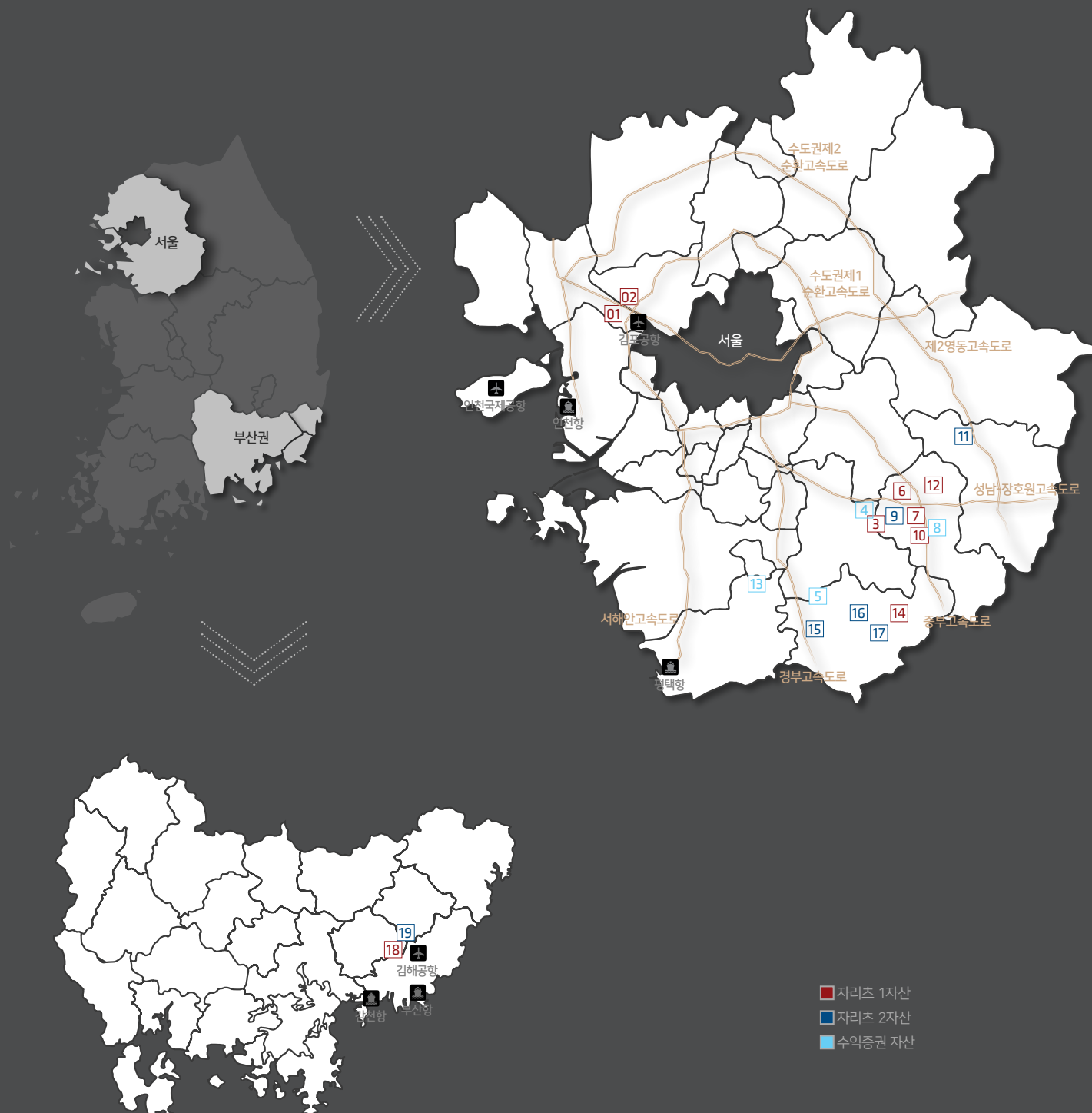
자산 가치 상승과 전략적 리파이낸싱 성과

- ESR켄달스퀘어 리츠는 자산 가치 증대와 대외 신뢰도를 기반으로 고금리 시장 환경에서도 4% 초반 수준의 경쟁력 있는 리파이낸싱에 성공하였습니다. 이를 통해 신규 자산인 이천 LP 8의 매입을 성공적으로 완료하며, 포트폴리오를 한층 강화하였습니다. 이러한 전략적 리파이낸싱은 자산 운영의 효율성을 극대화하고, 안정적인 재무 구조를 유지하는 동시에 ESR켄달스퀘어 리츠의 장기적 성장과 주주 가치를 지속적으로 증대하는 데 중요한 역할을 하고 있습니다.

Portfolio Detail

대한민국 유일의 물류 부동산 전문 리츠

ESR켄달스퀘어 리츠는 수도권 중심부와 전략적 위치인 부산 지역에 걸쳐 최첨단 기술이 적용된 고품질의 물류 자산 19개를 보유하고 있습니다. 엄격한 자산 관리 역량과 국내 최고 수준의 임대 네트워크를 바탕으로 시장을 선도하고 있습니다.



자리츠 NO.1

부천 물류센터 (저온)

지역	연번	포트폴리오 자산	연면적(m²)	준공 연도	취득금액(억 원)	감정평가액(억 원)	평가기준 연월	임대율	WALE
도심권									
	1	부천 LP (저온)	58,264	2019.07	1,970	2,462	2023.07	100.0%	2.16
	2	고양 LP	199,678	2019.01	4,780	5,732	2023.11	100.0%	4.70
수도권									
	3	용인 LP 1	70,028	2017.11	1,290	1,513	2023.07	100.0%	3.39
	4	용인 LP 2(REF)	43,176	2017.01	770	870	2024.12	100.0%	0.95
	5	용인 LP 3(REF)	43,045	2020.06	940	1,070	2024.12	100.0%	6.41
	6	이천 LP 2	33,365	2018.04	490	711	2023.07	100.0%	3.36
	7	이천 LP 3	18,421	2018.12	285	388	2023.07	66.5%	2.56
	8	이천 LP 4(REF)	49,616	2018.06	815	975	2024.12	100.0%	3.60
	9	이천 LP 5	84,545	2020.02	1,983	2,095	2023.11	100.0%	2.16
	10	이천 LP 6*	62,195	2023.01	1,143	1,197	2023.12	100.0%	3.95
	11	이천 LP 7*	46,041	2023.04	1,271	1,319	2023.05	100.0%	3.36
	12	이천 LP 8*	43,405	2017.05	764	809	2024.10	88.8%	2.44
	13	평택 LP(REF)	43,212	2012.08/2017.05	845	917	2024.12	99.9%	1.79
	14	안성 LP 1	95,265	2020.02	1,600	1,930	2023.11	100.0%	0.81
	15	안성 LP 2	154,990	2020.06	3,245	3,388	2024.09	100.0%	1.12
	16	안성 LP 3	63,676	2021.04	1,270	1,343	2024.09	100.0%	2.04
	17	안성 LP 4	27,040	2021.11	590	600	2024.09	100.0%	2.06
부산권									
	18	김해 LP 1	25,733	2000.12	460	596	2023.07	100.0%	1.51
	19	김해 LP 2	39,941	2019.12	712	769	2024.09	100.0%	1.67

*이천 LP 6, 7, 8은 취득 연월과 감정평가 기준 연월이 동일.

취득금액

총 감정평가액

자산가치 상승

25,223억 원

28,684억 원

3,461억 원



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% / 2.16년
준공연월 2019. 07

* 25~43페이지의 임대율/WALE은 2024년 12월 기준입니다.

자리츠 NO.1

고양 물류센터



고양원흥지구 내에 위치한 고양 물류센터는 총 7층, 199,678m² 규모의 현대식 물류센터로서 2019년 1월 완공되었습니다. 고양 물류센터는 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% / 4.70년
준공년월 2019. 01

자리츠 NO.1

용인 물류센터 1



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

2024년 7월, 용인 물류센터 1에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 1900.8kW입니다.

위치 경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120 (가창리 434)
대지면적/연면적 69,963m² / 70,028m²
임대율/WALE 100% / 3.39년
준공년월 2017. 11

수익증권 (REF)

용인 물류센터 2



경기도 용인시에 위치한 용인 물류센터 2는 2017년 1월 준공된 43,176m² 규모의 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 본 자산의 특징입니다.

위치 경기도 경기도 용인시 처인구 양지면 양지로 271 (양지리 90-7)

대지면적/연면적 40,122m² / 43,176m²

임대율/WALE 100% / 0.95년

준공년월 2017. 01

수익증권 (REF)

용인 물류센터 3



용인 물류센터 3은 경기도 용인시 처인구에 위치한 43,045m² 규모의 상온 & 저온 복합 물류센터입니다. 2020년 6월 준공된 최신식 복합 물류센터로서 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% / 6.41년

준공년월 2020. 06

자리츠 NO.1

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% / 3.36년
준공년월 2018. 04

자리츠 NO.1

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 66.5% / 2.56년
준공년월 2018. 12

수익증권 (REF)

이천 물류센터 4



경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 4는 2018년 6월 준공된 49,616m² 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 32,273m² / 49,616m²
임대율/WALE 100% / 3.60년
준공년월 2018. 06

자리츠 NO.2

이천 물류센터 5



경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 5는 2020년 2월 준공된 84,545 m² 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.

2024년 4월, 이천 물류센터 5에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 1825.28kW입니다.

위치 경기도 이천시 마장면 해월리 423
대지면적/연면적 73,255m² / 84,545m²
임대율/WALE 100% / 2.16년
준공년월 2020. 02

자리츠 NO.1

이천 물류센터 6



경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 6은 2023년 1월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2023년 12월 취득 완료한 62,195m² 규모의 현대식 상온 물류센터입니다. 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 48,290m² / 62,195m²
임대율/WALE 100% / 3.95년
준공년월 2023. 01

자리츠 NO.2

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 자산은 준공과 동시에 전문 물류기업과 5년간 마스터리스를 확보하여, 안정적인 임대수익이 기대됩니다.

위치 경기도 이천시 대월면 부필리 309번지
대지면적/연면적 29,994m² / 46,041m²
임대율/WALE 100% / 3.36년
준공년월 2023. 04

자리츠 NO.1

이천 물류센터 8



경기도 이천시에 위치한 이천 물류센터 8은 2017년 5월에 준공된 43,405m² 규모의 현대식 상온 물류센터입니다.

수도권 동남권 물류 허브인 덕평 IC에서 불과 3.3km, 차량으로는 약 5분 거리에 위치해 뛰어난 접근성을 보유하고 있습니다.

또한 영동고속도로, 중부고속도로, 수도권제2순환고속도로와 인접해 물류·교통 인프라가 우수하며, 이러한 지리적 이점을 바탕으로 임대율 100%인 물류 허브 자산입니다.

위치 경기도 이천시 마장면 이치리 253-1
대지면적/연면적 29,963㎡ / 43,405㎡
임대율/WALE 88.8% / 2.44년
준공년월 2017.05

수익증권 (REF)

평택 물류센터



경기도 평택시에 위치한 평택 물류센터는 각각 2012년 8월, 2017년 5월에 준공된 43,212m² 규모의 현대식 상온 물류 센터입니다. 경부고속도로 오산IC에 근접하게 위치하고 있어 전국권역에 배송이 가능한 입지성을 가지고 있습니다.

인근 반도체 산업단지의 배후 수요 및 수도권 인구의 생필품 등을 판매하는 화주들이 선호하는 자산으로써 다년간 안정적으로 운영되고 있는 것이 본 자산의 특징입니다.

위치 경기도 평택시 서탄면 수월암리 2021 외
대지면적/연면적 70,158m² / 43,212m²
임대율/WALE 99.9% / 1.79년
준공년월 2012.08 / 2017.05

자리츠 NO.1

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 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.

2024년 7월, 안성 물류센터 1에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 2680.88kW입니다.

위치 경기도 안성시 죽산면 녹배길 35 (장능리 35-4)
대지면적/연면적 87,383m² / 95,265m²
임대율/WALE 100% / 0.81년
준공년월 2020. 02

자리츠 NO.2

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.

2024년 7월, 안성 물류센터 2에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 2992kW입니다.

위치 경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915
대지면적/연면적 90,582m² / 154,990m²
임대율/WALE 100% / 1.12년
준공년월 2020. 06

자리츠 NO.2

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.

2024년 5월, 안성 물류센터 3에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 1918.4kW입니다.

위치 경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-10
대지면적/연면적 49,543m² / 63,676m²
임대율/WALE 100% / 2.04년
준공년월 2021. 04

자리츠 NO.2

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.

2024년 3월, 안성 물류센터 4에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 713kW입니다.

위치 경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3
대지면적/연면적 25,302m² / 27,040m²
임대율/WALE 100% / 2.06년
준공년월 2021. 11

자리츠 NO.1

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% / 1.51년
준공년월 2000. 12

자리츠 NO.2

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 물류센터 2와 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.

2024년 1월, 김해 물류센터 2에는 태양광 패널 설치가 완료되었습니다. 설치된 태양광 설비의 시설용량은 1240.62kW입니다.

위치 경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8
대지면적/연면적 27,068m² / 39,941m²
임대율/WALE 100% / 1.67년
준공년월 2019. 12

Market Overview

이커머스 성장과 물류 네트워크의 확대

팬데믹 이후 글로벌 이커머스 시장은 급속히 성장하며 온라인 및 모바일 쇼핑이 주요 구매 채널로 자리 잡았습니다. JP모건은 국내 이커머스 시장이 2026년까지 300조 원 규모로 성장할 것으로 전망하며, 통계청에 따르면 2024년 온라인 쇼핑 거래액은 242조 897억 원으로 역대 최고치를 기록하였습니다.

산업통상자원부에 따르면 국내 주요 유통업체의 매출은 179조 원 (전년 대비 7.4% 증가)이며, 온라인 부문 매출이 15% 증가해 전체 유통 매출의 50.6%를 차지하였습니다. 이러한 흐름 속에서 이커머스의 성장이 물류 네트워크 확장의 핵심 동력으로 작용하고 있습니다. 이커머스의 확산은 필연적으로 물류센터 수요 증가와 물류 네트워크 확장으로 이어지고 있습니다. 국가물류통합정보센터에 따르면 2023년 국내 총 물동량은 전년 대비 22.45% 증가, 2012년 대비 266.9% 증가한 것으로 나타났습니다.

특히, 3PL(Third-Party Logistics) 서비스의 역할이 더욱 중요해지고 있으며, 지난 5년간 주요 3PL 기업들의 연평균 매출 성장률은 11.1%를 기록하며 시장 내 입지를 확대해 왔습니다. 이에 따라 CJ대한통운은 신세계그룹 및 네이버와 협력해 주 7일 배송 서비스를 도입하고 있으며, 알리익스프레스와의 계약을 통해 해외 직구 시장까지 대응 범위를 확장하고 있습니다.

이러한 물류 네트워크의 확장은 캔달스퀘어 리츠의 물류센터 임대수요를 더욱 견고하게 뒷받침하며, 이커머스 시장의 지속적인 성장에 필수적인 인프라 역할을 수행하고 있습니다.

ESR캔달스퀘어 리츠의 경쟁력 및 포트폴리오

ESR캔달스퀘어 리츠는 수도권 내 물류센터 포트폴리오를 보유한 선도적인 리츠로, 전체 자산 연면적의 72%가 수도권 동남권(이천, 용인, 안성, 평택)에 위치하고 있습니다. 이 지역은 국내 물류 허브 역할을 담당하며, 전국 항만 컨테이너 물동량의 77%를 수용하는 부산항과 수도권을 연결하는 핵심 물류 이동 경로에 위치해 있어 3PL 및 이커머스 기업들의 전략적 거점으로 활용되고 있습니다.

2023년 ESR캔달스퀘어 리츠의 평균 임대료는 신규 계약 또는 계약 갱신 시 18% 상승하였으며, 2024년에도 12%의 상승률을 기록하며 지속적인 임대 수익 증가를 나타내고 있습니다. 수도권 내 우량 입지에 위치한 물류센터에 대한 지속적인 수요와 제한적인 신규 공급이 임대료 상승을 견인하고 있습니다. 2024년 수도권 물류센터의 평균 공실률은 약 15%로 파악되며, 일부 지역에서는 공실률이 상승하는 반면, 프리미엄

입지에 위치한 물류센터는 안정적인 임대율을 유지하고 있습니다. 물류 부동산의 자본화율(Cap Rate)은 또한 입지, 입차율, 그리고 상·하·저 시설 비율에 따라 차이가 크며, 매도자와 매수자 간의 가격 격차가 확대되는 양상을 보이고 있습니다. ESR캔달스퀘어 리츠는 이러한 시장 환경 속에서도 차별화된 포트폴리오와 전략적 입지를 통해 안정적인 수익성과 지속 가능한 성장을 이어가고 있습니다.

공급 조정과 투자 전략 변화 속 국내 물류센터 시장 전망

이커머스 시장이 빠르게 성장하는 가운데, 물류센터 시장은 공급 조정과 투자자들의 선별적 접근이 강화되는 국면에 접어들고 있습니다. 과거에는 이커머스 성장에 따른 물류 수요 증가로 대규모 자금이 유입되며 수도권을 중심으로 신규 개발이 활발하게 이루어졌으나, 최근에는 PF(Project Financing) 리스크, 인허가 규제 강화, 공사비 상승, 공실 리스크 증가 등의 요인으로 신규 공급이 급격히 둔화되고 있습니다.

2024년 수도권 신규 착공률(3,000평 이상 신축 물류센터 기준)은 0%를 기록하며, 사실상 신규 공급이 중단된 상황입니다. 이에 따라 기존 우량 물류센터에 대한 임대 수요가 더욱 견고해지고 있으며, 투자자들은 입지와 임대 안정성을 더욱 중시하는 전략으로 전환하고 있습니다. 미국 연방준비제도(Fed)의 금리 정책 변화는 글로벌 투자자들의 투자 전략에 중요한 영향을 미치고 있습니다. 2024년 하반기부터 미국의 금리 인하 가능성이 높아짐에 따라 위험자산 선호도가 증가할 것으로 전망됩니다. 특히 CBRE 및 JLL 리서치에 따르면, 금리 인하는 자본화율(Cap Rate)과 차입 비용 간의 스프레드 확대 가능성이 높아지면서, 투자자들은 부동산 자산의 상대적 수익성을 더욱 면밀히 검토하고 있습니다. 이에 따라 해외 기관투자자들의 국내 물류센터 투자 관심이 증가할 것으로 전망됩니다. 현재 고환율 상황 또한 해외 투자자들에게 한국 물류 자산을 더욱 매력적인 투자처로 부각시키는 요인으로 작용하고 있습니다.

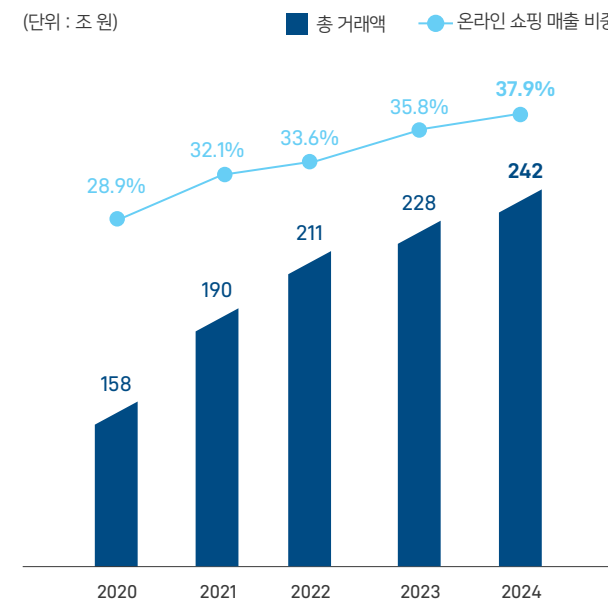
국내 기관투자자들은 금리 상승 및 PF 리스크로 인해 보수적인 투자 전략을 유지하고 있으며, 기존 자산 포트폴리오 조정에 집중하고 있습니다. 반면, 해외 기관투자자들은 장기적인 물류 수요 전망을 기반으로 선별적 투자를 진행하고 있으며, Cap Rate 안정성과 환율 변동성을 고려한 전략적 접근을 취하고 있습니다. 최근 해외 기관투자자들은 국내 기관투자자보다 더욱 적극적으로 우량 물류센터 투자 기회를 모색하고 있으며, CBRE의 조사에 따르면 2024년 전체 물류 투자 규모의 23%를 해외 투자자가 차지하는 것으로 나타났습니다. 이는 글로벌 투자자들이 접근성이 뛰어나고 장기적인 성장 가능성이 높은 물류 자산을 선호하고 있음을 보여줍니다.

물류 시장 내 권역별 수요는 기존과 차별화된 흐름을 보이고 있습니다. 과거 공급이 집중되었던 특정 지역에서는 공실률이 상승하는 반면, 교통 접근성이 뛰어난 지역에서는 임대 수요 증가가 뚜렷하게 나타나고 있습니다. CBRE의 '2024 아시아 태평양 물류 입차인 설문조사'에 따르면 3PL 기업들은 교통 접근성과 임대료를 물류 자산 선택의 가장 중요한 요소로 고려하는 것으로 나타났습니다. ESR캔달스퀘어 리츠는

이러한 글로벌 트렌드에 부합하며, 해외 투자자의 지속적인 관심을 받을 수 있는 구조적 경쟁력을 갖추고 있습니다. 공급 절벽과 투자자의 선별적 접근이 강화되는 시장 환경 속에서 ESR캔달스퀘어 리츠는 견고한 임대 수요와 글로벌 투자자들의 지속적인 관심을 받는 핵심 자산으로 자리매김하고 있으며, 향후 시장 환경 변화 속에서도 리츠의 경쟁력은 더욱 부각될 것으로 예상됩니다.

온라인 쇼핑 거래액 및 매출 비중

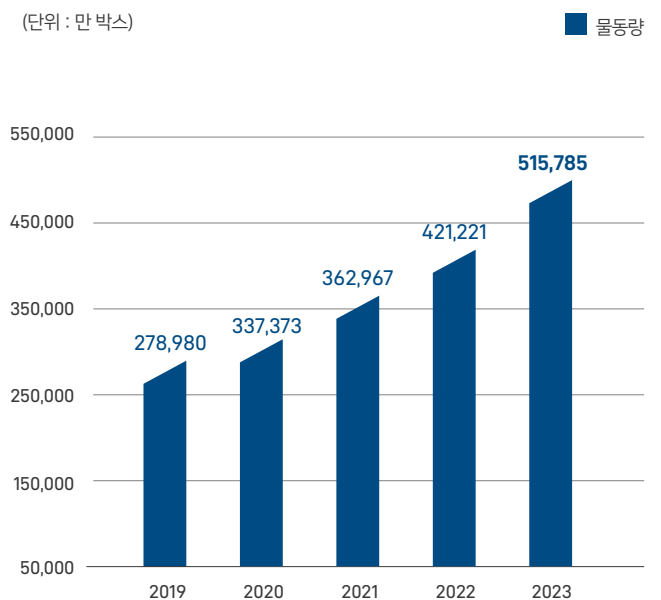
(단위 : 조 원)



Source: 2024 국가통계포털 제공

국내 택배시장 물동량 추이

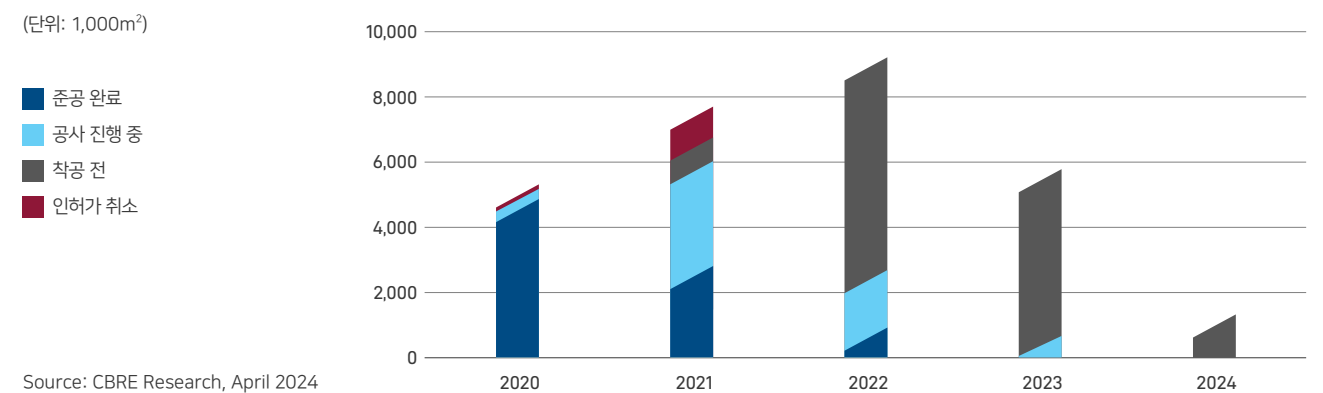
(단위 : 만 박스)



Source: 한국통합물류협회(KILA)

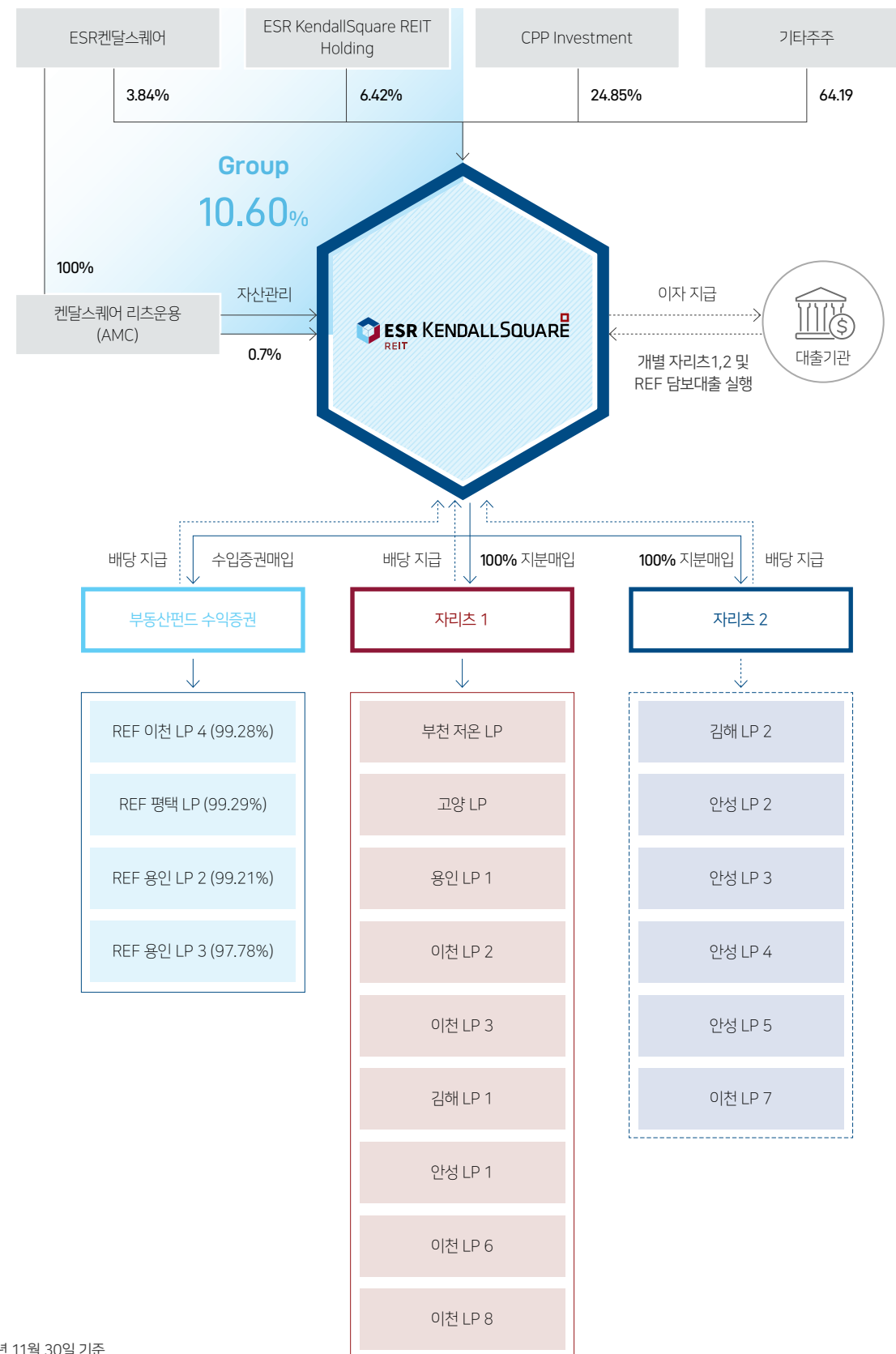
수도권 A급 물류센터 연도별 신규 인허가 규모 및 공사 현황

(단위: 1,000m²)



Source: CBRE Research, April 2024

Investment Structure



2024년 11월 30일 기준

SUSTAINABILITY MANAGEMENT

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

Board of Directors

ESR켄달스퀘어 리츠 이사회는 시장의 빠른 변화에 유연하고 신속하게 대응하며, 기업의 가치를 극대화하고 주주, 이해관계자, 고객, 임직원, 그리고 사회로부터 존중과 신뢰를 받을 수 있는 기업이 되고자 노력하고 있습니다. 본질적인 사업 역량을 강화하는 데 주력하는 동시에, 주주 및 이해관계자들과 긴밀히 소통하며 상호 신뢰를 구축하겠습니다. 대한민국 물류 리츠 산업의 선구자로서 탁월한 재무 건전성과 신용등급을 유지하고, 투명성을 기반으로 지속 가능한 발전을 이루는 모범적인 기업을 만들어 가겠습니다.

Business Management

배 상 휘 대표이사

“최고 수준의 포트폴리오를 구축하여 대한민국을 대표하는 물류 리츠 전문 기업으로 자리매김하겠습니다.”

- 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

이 동 진 IR 본부장

“기업 가치와 주주 가치를 극대화하는 것을 핵심 목표로 삼아, 활발하고 투명한 IR 활동을 펼쳐 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

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

이사회

사내이사(대표이사)	조 주 현	임기 2022. 08. 26 ~ 2025. 08. 26	現) 건국대학교 부동산학과 명예교수
기타비상무이사	최 춘 웅	임기 2025. 02. 25 ~ 2028. 02. 25	現) 서울대학교 공과대학 건축학과 교수
기타비상무이사	안 세 호	임기 2024. 02. 29 ~ 2027. 02. 28	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 헌	임기 2023. 08. 25 ~ 2026. 08. 25	現) 대교회계법인, 前) 삼정회계법인

김 재 현 AM&MP 본부장

“자산 운용 규모를 늘리고 자산의 가치를 높여 안정적인 수익 창출을 통해 투자 가치를 최대로 끌어올리고자 합니다.”

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

박 미 애 Compliance 본부장

“철저한 준법 감시와 체계적인 위험 관리 시스템을 통해 리츠의 안정적 성장을 지속적으로 견인하고 있습니다.”

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

이 진 국 Investment 본부장

“포트폴리오를 확장하며 현대적 물류 시설에 집중 투자하여 미래 지향적 물류 환경을 구축하겠습니다.”

- 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

Risk Management

리스크관리 규정

켄달스퀘어 리츠운용의 리스크관리는 내부통제기준과 리츠자산운용 및 리스크관리 규정 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.



리스크관리 조직

▶ 4차 방어선: 이사회 감독

어느 조직에서나 이사회는 리스크에 대응하는 최종 방어선으로 기능합니다. 켄달스퀘어 리츠운용의 이사회는 감사인의 지원 하에 리스크관리, 지배구조, 검증업무 전반을 책임지며, 이를 통해 기업, 더 나아가 모든 이해관계자의 이익을 보호합니다.

▶ 3차 방어선: 독립 검증

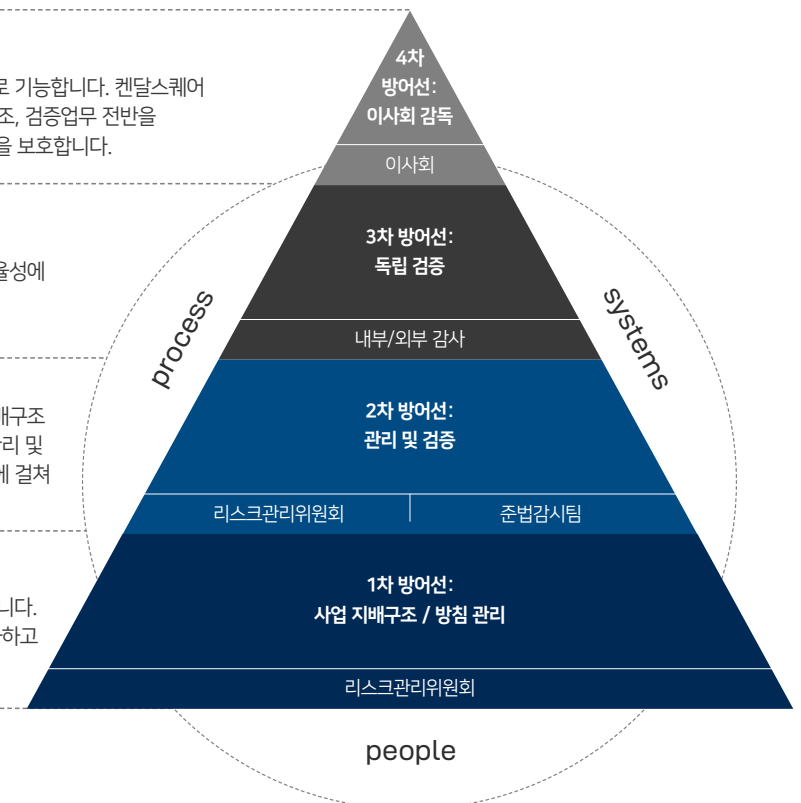
3차 방어선을 담당하는 조직은 리스크관리 및 내부통제의 효율성에 대한 독립적인 검증 수행을 주로 맡게 됩니다.

▶ 2차 방어선: 관리 및 검증

2차 방어선은 켄달스퀘어 리츠운용 내부의 리스크관리 및 지배구조 관련 조직으로 구성됩니다. 이들 조직의 주요 업무는 리스크관리 및 지배구조와 관련된 프레임워크가 명확히 정의되고 조직 전체에 걸쳐 일관되게 적용되도록 하는 것입니다.

▶ 1차 방어선: 사업 지배구조 / 방침 관리

1차 방어선은 비즈니스, 프로세스, 리스크 관리주체로 구성됩니다. 비즈니스 목표 달성을 위해 리스크 관리를 일상 업무에 내재화하고 절차에 따라 리스크를 수용가능한 수준으로 관리해야 합니다.



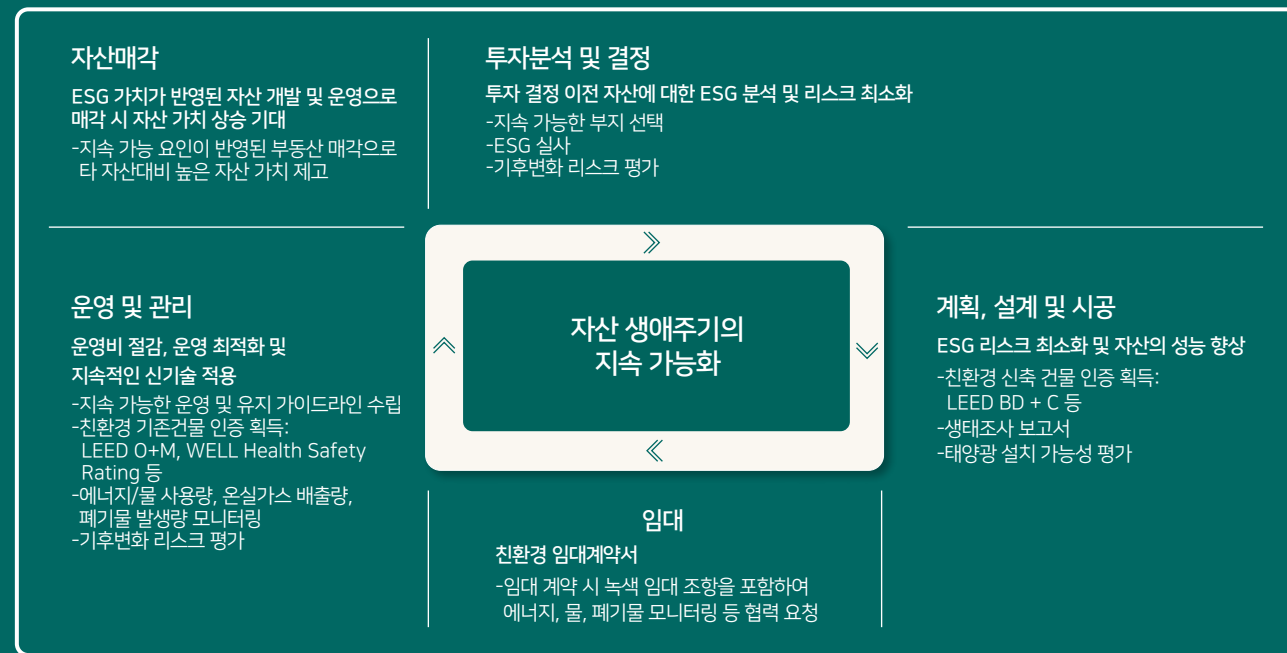
주요 리스크 지표별 관리방안

시장리스크	신용리스크	유동성리스크	운영리스크	법률리스크	레버리지리스크
<p>부동산시장, 금리, 환율 등 경제, 금융환경의 변동으로 미래 가치가 불분명해지거나 급격한 가격 변동으로 투자자산에 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 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>리츠자산 운용과 관련되어 회사 또는 거래 상대방의 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 자산운용 평가 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 점검결과는 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>

ESG Performance

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 부지 선정, 설계 및 시공 등 개발 단계에서부터 운영까지 자산의 모든 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속 가능한 경영을 추진합니다. 또한, 각 단계별 친환경 가치를 고려하여 경영 활동을 발굴 및 추진함으로써 ESG 리스크에 효과적으로 대응하고 있습니다.

당사의 ESG 프레임워크는 UN 2030 목표의 지속 가능발전목표(SDGs) 6가지와 유엔 책임투자원칙(UN PRI), 그리고 글로벌 ESG 프레임워크, 표준 및 업계 모범사례를 기반으로 설계되었습니다. 이러한 글로벌 기준과의 연계를 통해 ESG 접근 방식을 체계적으로 수립하고, 지속 가능한 성과를 달성하기 위한 비즈니스 전략을 구체화하고 있습니다. 이를 통해 환경과 다양한 이해관계자에게 긍정적인 영향을 미치며, 상생 협력을 강화하여 물류 전문 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.



ESG 전략

Environmental	Social	Governance
Sustainable Portfolio 지속 가능한 미래와 환경을 위해 친환경 자산 개발 및 관리에 역량을 집중하고 있습니다.	Human Centric 신뢰를 바탕으로 임직원, 지역사회, 고객 등 모든 이해관계자들과 공존·공영하는 것을 목표로 합니다.	Corporate Governance 투명한 지배구조와 책임경영으로 기업가치를 더욱 높이고 주주 가치 극대화를 실현해 나갑니다.
Focus Areas <ul style="list-style-type: none"> 지속 가능하고 효율적인 운영 지속 가능 건축물 인증 기후변화 회복탄력성 생물다양성 및 서식지 보호 자산 탄력성 및 적응성 전략적 입지 	Focus Areas <ul style="list-style-type: none"> 이해관계자 참여 안전, 건강, 웰빙 인재 육성 및 관리 다양성, 형평성 및 포용성(DEI) 지역사회 투자 	Focus Areas <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*' 5-Star와 Global & Regional Sector Leader 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가인 GRESB Real Estate에 2022년 처음 참가한 이래, 매년 뛰어난 성과를 거두며 지속 가능한 경영의 선두주자로서 위상을 확고히 했습니다. 당사는 지난 2022년 국내 상장사 최초로 GRESB 평가에 참여한 이후, 2023년에 이어 올해도 GRESB 5-Star 등급을 유지하며 3년 연속 최고 등급을 달성하였습니다. 특히 2024년 GRESB 평가에서는 자리츠 2호가 처음으로 참여해 최고 등급인 5-Star를 획득했으며, 글로벌 및 지역 비교군에서도 탁월한 평가를 받아 GRESB Global Sector Leader와 Regional Sector Leader로 선정되었습니다. 이는 물류 및 산업 섹터에서 지속 가능한 경영의 모범 사례로 인정받은 상징적인 성과입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 자리츠 1호와 자리츠 2호의 GRESB 참여를 통해 전체 보유 자산 연면적 기준 84%가 GRESB에서 높은 ESG 평가를 획득하며, 글로벌 시장에서도 지속 가능성을 인정받는 리츠로 자리매김했습니다. 앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 ESG 기준에 부합하는 이니셔티브를 지속적으로 실행하며, 환경과 사회에 긍정적인 영향을 미치기 위해 노력할 것입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠 (365550 KS) 자리츠 1호

아시아 산업재 부동산 부문 GRESB 5-Star 획득



부천 LP(저온)



고양 LP



용인 LP 1



이천 LP 2



이천 LP 3



김해 LP 1



안성 LP 1



이천 LP 6



G R E S B
★★★★★ 2022



G R E S B
★★★★★ 2023



G R E S B
★★★★★ 2024

ESR켄달스퀘어리츠 (365550 KS) 자리츠 2호

아시아 산업재 부동산 GRESB 5-Star 획득 / Global & Regional Sector Leader



김해 LP 2



안성 LP 4



안성 LP 2



이천 LP 5



안성 LP 3



이천 LP 7



G R E S B
★★★★★ 2024



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2024

*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 1-Star(low)에서 5-Star(high)까지 총 5개 등급이 있습니다.

ENVIRONMENT

친환경 자산 설계, 시공 및 운영

기후위기를 막기 위해 노력하며 기업의 사회적 책임을 다하는 ESG 경영은 세계적인 흐름이며, 물류 산업에서도 예외일 수 없습니다. 고객들은 이미 친환경적인 물류센터를 선호하고 있으며, ESR켄달스퀘어 리츠는 이런 흐름에 발맞추어 ESG 철학이 담긴 물류자산을 개발하고 운영함으로써 본 사업이 환경에 미치는 영향을 최소화하고자 노력하고 있습니다. 설계 및 시공단계에서부터 ESG 요소들을 고려하여 물류센터를 매입하고 있으며, 더 나아가 추후 실제 개발 단계에서도 친환경 요소를 고려하여 설계 및 시공하고자 합니다. 운영 중인 건물에 대해서는 주기적인 에너지 점검 및 데이터 모니터링을 통해 책임 있는 용수 사용과 순환자재 사용, 재생에너지 활용, 에너지 절약을 위한 개선활동 등을 펼치고 있습니다. 이와 같은 다양한 노력은 탄소 배출 및 환경영향 저감 효과로 이어집니다.

글로벌 친환경 건축물 인증 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 보유 자산에 대한 친환경 건축물 인증을 획득함으로써 지속 가능한 개발과 운영을 실현하며, ESG를 통해 자산 가치 상승을 추구하고 있습니다.

LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) 글로벌 친환경 인증은 미국 그린빌딩위원회(US Green Building Council)가 건축 분야에서 효율적인 온실가스 감축을 목표로 개발한 국제적으로 가장 영향력 있는 친환경 건축물 인증제도입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 설계와 시공 단계에서 친환경 요소를 반영한 LEED BD+C 인증을 보유한 자산을 매입하거나, 기존의 건물에 대해 탄소 감축 및 친환경 유지보수 전략을 요구하는 LEED O+M 인증을 획득하기 위해 노력하고 있습니다.

WELL HSR(WELL Health-Safety Rating) 인증은 IWBI(International WELL Building Institute)에서 개발된 인간의 건강과 웰빙을 중심으로 한 인증입니다. 특히 WELL HSR은 건강과 안전, 그리고 기후변화 리스크 대응을 고려하는 인증으로 ESR켄달스퀘어 리츠는 보유 자산에 대해 매년 인증을 확장하고 있습니다.

2024년에는 총 18개 자산이 친환경 건축물 인증을 유지·획득했으며, 이는 전체 ESR켄달스퀘어 리츠 보유 자산의 총 포트폴리오 연면적(GFA) 1,201,636m² 중 1,108,615m², 92%에 해당합니다. 앞으로도 자산 성능 향상과 기후 환경 리스크 최소화를 위해 친환경 자산 포트폴리오를 지속적으로 관리하고 확대해 나갈 계획입니다.

지붕 태양광 임대 사업

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 지붕을 활용한 재생 에너지 보급 확대와 탄소 중립 정책실현에 기여하며, 기후 위기 대응에 앞장서고 있습니다. 2023년 6월, ESR켄달스퀘어에셋1호리츠와 ESR켄달스퀘어에셋2호리츠는 각각 임시주주총회를 통해 '지붕 임대차 계약의 건'을 승인하였고, 이를 기반으로 Korea Logistics Renewable Energy(KLRE)에게 물류센터 지붕을 제공해 태양광 설비를 설치할 수 있도록 지원하며, 사용료(임대료)를 받는 수익 모델을 구축했습니다. 2024년 7월 경기도 용인, 이천, 안성 및 김해에 위치한 물류센터 7곳에 총 13MW 규모의 지붕 태양광 설비 설치를 완료하고 운영을 시작하였으며, 이를 통해 안정적인 지붕 임대 수익을 창출하고 있습니다. 앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 재생 에너지를 기반으로 한 사업 모델을 더욱 확장하고, 환경적 책임을 다하는 동시에 이해관계자들에게 실질적인 가치를 제공하며 지속 가능한 미래를 위한 다양한 노력을 지속할 계획입니다.

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
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	

SOCIAL

인간 중심 경영

ESR켄달스퀘어 리츠는 인간 중심 경영을 핵심 가치로 삼아, 고객, 임직원, 주주, 투자자, 협력사, 지역사회, 정부 등 다양한 이해관계자들과 긴밀히 소통하며 상생과 지속 가능성을 실현하고 있습니다. 당사는 UNGC(UN Global Compact Network)의 인권, 노동, 환경, 반부패에 대한 10대 원칙을 준수하며, 모든 경영 활동에서 임직원의 권리 보호와 복지 증진을 최우선 과제로 삼고, 외부 이해관계자와의 신뢰 구축과 협력을 강화하며 공정하고 투명한 문화를 정착시키고 있습니다. 또한, 다양성, 형평성, 포용성(DEI)을 조직 문화의 중심에 두어, 모든 구성원이 존중 받는 환경을 조성하고 안전하고 건강한 근무 환경을 제공하기 위해 노력하고 있습니다. 이러한 목표를 실현하기 위해 ESR켄달스퀘어 리츠는 ISO 45001(안전보건경영시스템)과 ISO 14001(환경경영시스템) 인증을 획득해, 체계적이고 지속 가능한 건강 및 안전 관리와 환경 보호를 실천하고 있습니다. 더불어, 산림 조성 프로젝트를 통해 탄소 상쇄를 실현하며, 지역사회와 협력해 지속 가능한 발전을 지원하는 다양한 활동을 추진하고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 인간 중심 경영을 기반으로 환경적 책임과 사회적 기여를 동시에 실현하며, 모든 이해관계자에게 실질적인 가치를 제공하기 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.

“지역 사회와 함께합니다”

‘행복상자’ 포장 봉사활동 참여

ESR켄달스퀘어 리츠는 2021년부터 SK그룹이 결식 아동 문제를 해결하기 위해 주도적으로 결성한 사회공헌 연합체인 ‘행복얼라이언스’와 함께 ‘행복상자’ 기부 프로그램에 참여하고 있습니다. 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 만들기애 기여하고 있습니다.



“탄소 상쇄를 위한 숲 조성”

숲 조성을 위한 협약 체결 및 식재 봉사활동 참여

ESR켄달스퀘어 리츠는 SK임업과 산림탄소상쇄 숲 조성과 관리를 위한 협약을 체결하였습니다. 이를 통해 탄소 중립 실현과 탄소 크레딧 확보는 물론, 지역 생태계 복원과 환경 보전에 기여하고 있습니다. 2024년에는 천안 광덕면 산악 지역에 숲을 조성하며, 낙엽송을 식재하였습니다. 탄소 흡수 효과를 높이는 동시에, 지역 생태계 회복과 서식지 조성을 지원하며 지속 가능한 환경을 만들기 위한 활동입니다. 앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 산림 조성 및 관리 활동을 지속적으로 확대하며, 탄소 흡수 능력을 강화하고 환경적 책임을 실천하여 지속 가능한 성장을 실현할 계획입니다.



ISO 14001 및 ISO 45001 인증 획득

지속 가능성과 안전을 위한 체계적 관리

ESR켄달스퀘어 리츠는 ISO 14001(환경경영시스템)과 ISO 45001(안전보건경영시스템) 인증을 획득하며, 글로벌 표준에 따라 환경과 안전을 체계적으로 관리하고 있습니다. ISO 14001 인증을 통해 환경 보호와 자원 효율성을 높이고 탄소 배출 감소 및 생물다양성 보전에 기여하고 있습니다. 또한, ISO 45001 인증을 기반으로 임직원과 협력사의 안전과 건강을 최우선으로 하며, 안전사고 예방과 쾌적한 근무 환경을 위해 노력하고 있습니다. 이 두 인증은 ESR켄달스퀘어 리츠가 지속 가능한 성장과 ESG 경영을 실천하는 기반이 되고 있으며, 앞으로도 환경 및 안전 관리를 더욱 강화해 나갈 계획입니다.

SOCIAL

안전 및 보건

안전 및 보건 정책

켄달스퀘어리츠운용 주식회사(이하 “회사”)는 안전하고 건강한 근로 환경을 만들기 위해 끊임없이 노력하며, 임직원 뿐만 아니라 협력사 직원 및 사업장을 방문하는 방문자를 보호하는 안전·보건 활동을 적극적으로 진행해 나갈 것이다. 회사와 모든 임직원은 안전과 보건을 회사의 핵심가치로 믿으며, 이에 아래의 각 사항을 실천한다.

안전보건 경영방침

ESR켄달스퀘어 리츠는 임직원, 협력사, 그리고 지역사회의 안전과 건강을 최우선 가치로 삼고, 안전하고 건강한 사업장을 만들기 위해 다음과 같은 방침을 실천합니다:

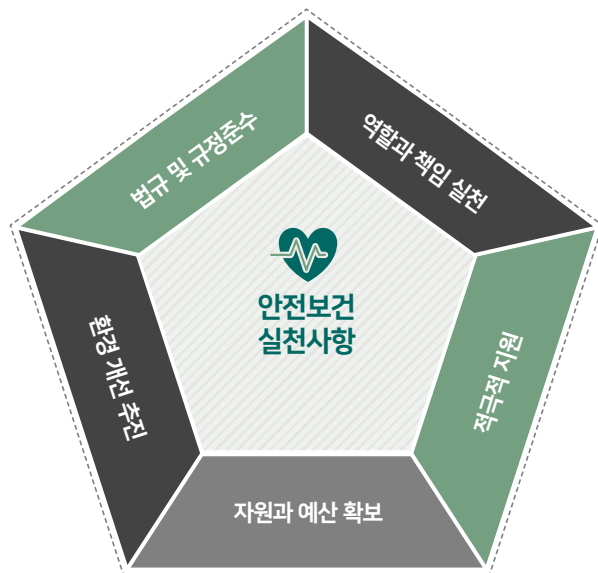
- 경영진을 포함한 모든 구성원은 안전·보건 관련 법규 및 회사의 규정을 준수하며, 추진하는 모든 사업에서 안전·보건을 최우선 가치로 삼는다.
- 모든 구성원들은 안전·보건과 관련된 본인의 역할과 책임을 이해하고 실천한다.
- 모든 구성원들이 안전·보건 환경 개선에 참여할 수 있도록 하며, 회사는 환경을 개선하고 사고를 예방하는 활동을 지속적으로 추진한다.
- 모든 구성원의 안전하고 건강한 업무 환경을 유지하기 위해 필요한 자원과 예산을 확보한다.
- 모든 구성원과 그 가정의 행복과 안녕을 지켜 나아갈 수 있도록 회사는 적극적으로 지원하며, 이를 실현하기 위해 안전·보건과 상충되는 일에는 절대 타협하지 않는다.

켄달스퀘어 리츠운용은 안전보건 경영방침을 제정하여 안전·보건을 최우선 가치로 두고 적극적으로 안전·보건 개선활동을 진행하고 있습니다.

안전보건경영시스템

켄달스퀘어 리츠운용은 중대재해처벌법과 산업안전보건법의 의무를 충실히 이행하기 위해 포괄적인 안전보건경영시스템을 구축했습니다. 이를 위해 안전·보건 관련 5종의 사규를 새롭게 제정하여 체계적인 관리 기반을 마련했습니다.

운용 중인 모든 실물사업장을 대상으로 분기별로 안전보건 점검을 실시하고 있습니다. 이 점검을 통해 발견된 유해위험요인과 개선사항은 PDCA(Plan-Do-Check-Act) 사이클에 따라 체계적으로 관리하고 있습니다. 이러한 접근 방식을 통해 임직원과 모든 이해관계자가 안전하게 사업장을 이용할 수 있도록 지속적으로 노력하고 있습니다. 더불어, 켄달스퀘어 리츠운용은 시설관리를 담당하는 FM(Facility Management)사 직원들의 전문성 향상에 힘쓰고 있습니다. 특히 2024년도에는 FM사의 모든 소방안전관리자가 소방안전관리향상 교육에 참여할 수 있도록 지원하였습니다.



ISO 45001 인증

켄달스퀘어 리츠운용은 2024년 6월 국내 자산운용사 중 최초로 운용 중인 모든 실물사업장에 대해 ISO 45001 인증을 취득했습니다. ISO 45001은 국제표준화기구(ISO)에서 제정한 안전보건경영시스템에 관한 국제 표준입니다. 이 인증은 엄격한 국제 기준에 부합하는 안전보건경영시스템을 갖춘 기업에게 부여되며, 국제 인증기관의 철저한 심사를 거쳐 획득할 수 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 ISO 45001 인증 취득을 통해 다음을 입증했습니다.

- 우수한 안전보건경영시스템 구축
- 모든 실물사업장에서 안전하고 건강한 업무환경 조성을 위한 지속적인 노력
- 안전보건 관리에 대한 체계적이고 효과적인 접근

GOVERNANCE

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 지속 가능한 성장 및 기업가치 제고를 위해 노력하고 있습니다. 특히 ESG 경영과 책임투자 방향, 정책 등 ESG 전략을 경영전반에 내재화하기 위해 2021년 ESG 위원회를 신설하였습니다. 배상휘 대표이사를 위원장으로 선임하여 적극적인 ESG 방향성에 대한 경영진의 검토를 수행하며, 주요 구성원은 투자운용본부장, 경영기획&자산관리본부장, 자산관리팀장, 준법감시인으로 구성되어 있어 전직원이 ESG 경영을 이해하고 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 사무수탁 회사 등 위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁에 필요한 사항은 부동산 투자회사법 시행령 제19조(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)에 명시되어 있습니다. 이를 통하여 안정적이고 합리적이며 투명한 경영의 기반이 되는 지배구조를 구축하고 있습니다. 또한, 명목회사로서 부동산투자회사법 제47조(내부통제기준의 제정 등) 제1항에 근거하여 자산관리회사인 켄달스퀘어 리츠운용 주식회사가 준법감시인을 두고 내부통제기·윤리강령을 제정하였으며, 리스크관리 위원회와 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 이사회의 역할과 권한은 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사회 의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자 수익률 제고 및 투자자 보호에 만전을 기하고 있습니다.

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 제542조의 8의 적용이 배제되어, 회사는 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회 내 위원회는 별도로 두지 않고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠의 이사회는 물류 리츠에 대한 뛰어난 전문성을 보유한 총 6명(감사 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 2022년에 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 제14조의 2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않는 내부 감사입니다.

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 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 지속 가능 관련 성과를 평가하여 우수자에게 포상하는 ESG Champion 제도를 운영하여 임직원들에게 ESG 가치를 확산하기 위해 지속적으로 힘쓰고 있습니다.

E	<ul style="list-style-type: none"> 사업 개발 및 운영으로 인한 영향 최소화 기후 변화 위험에 대한 탄력성 유지 에너지 소비, 물 사용, 폐기를 처리 및 탄소 배출 감소 친환경 자재 구매 및 사용 촉진 실내 환경 품질 개선
S	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

- 59 독립된 감사인의 감사보고서
- 62 연결재무상태표
- 63 연결포괄손익계산서
- 64 연결자본변동표
- 65 연결현금흐름표
- 67 연결재무제표에 대한 주석
- 95 Corporate Information

독립된 감사인의 감사보고서

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
이사회 및 주주 귀중



감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업(이하 "연결회사")의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2024년 5월 31일과 2024년 11월 30일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2024년 5월 31일 및 2024년 11월 30일 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 제공하지 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 비정상적 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

독립된 감사인의 감사보고서

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 발행하는 데 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 큼니다.
- 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 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이 있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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 이종선입니다.

서울특별시 영등포구 여의공원로 111

한 영 회 계 법 인

대 표 이 사

朴 容 根

박 용 근



2025년 2월 14일

이 감사보고서는 감사보고서일(2025년 2월 14일) 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.

연결재무상태표

제10(당)기 2024년 11월 30일 현재
제9(전)기 2024년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)			
과목	주석	제 10(당)기	제 9(전)기
자산			
I. 유동자산		87,621,140,395	95,269,703,005
1. 현금및현금성자산	4,21,22	58,597,175,630	66,858,601,849
2. 단기금융상품	5,21,22	7,712,785,600	14,560,885,000
3. 기타금융자산	6,21,22	13,511,128,772	11,549,761,628
4. 기타유동자산	7	6,750,357,567	1,696,018,922
5. 당기법인세자산		1,049,692,826	604,435,606
II. 비유동자산		2,437,561,985,615	2,378,027,803,403
1. 장기금융상품	5,21,22	39,631,507,282	44,662,012,974
2. 관계기업투자	8	183,501,461,945	184,162,033,243
3. 투자부동산	9	2,213,342,269,172	2,147,901,830,210
4. 유형자산		169,454,992	56,137,183
5. 무형자산		4,058,026	4,058,026
6. 기타비유동금융자산	6,21,22	150,000,000	150,000,000
7. 기타비유동자산	7	763,234,198	1,091,731,767
자산총계		2,525,183,126,010	2,473,297,506,408
부채			
I. 유동부채		52,586,225,536	354,711,956,475
1. 기타금융부채	10,21,22	18,826,549,047	15,221,100,039
2. 기타유동부채	11	2,659,676,489	2,678,820,398
3. 단기차입금	12,21,22	21,100,000,000	-
4. 유동성장기차입금	12,21,22	10,000,000,000	336,812,036,038
II. 비유동부채		1,387,936,094,604	1,008,332,091,982
1. 장기차입금	12,21,22	1,342,855,835,145	960,116,117,607
2. 기타비유동금융부채	10,21,22	42,505,432,063	45,361,914,618
3. 기타비유동부채	11	2,574,827,396	2,854,059,757
부채총계		1,440,522,320,140	1,363,044,048,457
자본			
지배기업소유주에게 귀속되는 지분		1,084,660,805,870	1,110,253,457,951
I. 자본금	13	213,089,000,000	213,089,000,000
II. 기타불입자본	13	900,186,631,606	900,186,631,606
III. 결손금	14	(28,614,825,736)	(3,022,173,655)
자본총계		1,084,660,805,870	1,110,253,457,951
부채 및 자본 총계		2,525,183,126,010	2,473,297,506,408

연결포괄손익계산서

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)			
과목	주석	제 10(당)기	제 9(전)기
I. 영업수익	17	56,876,297,402	55,878,154,102
II. 영업비용	18	30,324,757,456	27,070,998,024
III. 영업이익		26,551,539,946	28,807,156,078
IV. 영업외수익		3,531,657,041	19,343,454,202
금융수익	19,22	1,188,799,400	1,176,080,518
기타수익	20	59,380,028	16,906,932
지분법이익	8	2,283,477,613	18,150,466,752
V. 영업외비용		26,482,656,068	25,616,549,530
금융비용	19,22	26,167,373,198	25,607,408,454
기타비용	20	1	9,141,076
지분법손실	8	315,282,869	-
VI. 법인세비용차감전순이익		3,600,540,919	22,534,060,750
법인세비용	15	-	-
VII. 당기순이익		3,600,540,919	22,534,060,750
지배기업주주지분		3,600,540,919	22,534,060,750
VIII. 기타포괄이익		-	-
IV. 총포괄이익		3,600,540,919	22,534,060,750
지배기업주주지분		3,600,540,919	22,534,060,750
기분및회석주당순이익	16	17	106

연결자본변동표

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	지배기업소유주지분			비지배지분	(단위 : 원)
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)		합계
2023.12.01(전기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	3,636,958,595	-	1,116,912,590,201
배당	-	-	(29,193,193,000)	-	(29,193,193,000)
당기순이익	-	-	22,534,060,750	-	22,534,060,750
2024.05.31(전기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	(3,022,173,655)	-	1,110,253,457,951
2024.06.01(당기초)	213,089,000,000	900,186,631,606	(3,022,173,655)	-	1,110,253,457,951
배당	-	-	(29,193,193,000)	-	(29,193,193,000)
당기순이익	-	-	3,600,540,919	-	3,600,540,919
2024.11.30(당기말)	213,089,000,000	900,186,631,606	(28,614,825,736)	-	1,084,660,805,870

연결현금흐름표

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

과목	(단위 : 원)	
	제 10(당)기	제 9(전)기
I. 영업활동현금흐름	7,707,205,696	23,432,615,830
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	31,865,846,718	44,654,371,955
(1) 당기순이익	3,600,540,919	22,534,060,750
(2) 손익조정항목	38,124,314,940	21,184,973,677
유형자산 감가상각비	16,682,191	10,204,734
투자부동산 감가상각비	15,791,392,023	15,595,427,375
이자비용	26,167,373,198	25,607,408,454
지분법손실	315,282,869	-
이자수익	(1,188,799,400)	(1,176,080,518)
기타수익	(694,138,328)	(701,519,616)
지분법이익	(2,283,477,613)	(18,150,466,752)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동	(9,859,009,141)	935,337,528
미수금의 증가	(4,438,291,299)	(214,880,354)
미수수익의 증가	(521,183,457)	(24,039,502)
선급비용의 감소(증가)	(308,310,477)	656,356,918
부가가치세대금의 증가	(4,625,230,599)	-
선수수익의 증가	743,147,816	85,049,537
미지급금의 증가(감소)	(32,940,776)	408,451,438
예수금의 증가(감소)	(305,030)	347,970
부가가치세예수금의 증가(감소)	(675,895,319)	24,051,521
2. 이자의 수취	820,683,116	1,054,212,629
3. 법인세의 환급(납부)	(445,257,220)	2,327,886,050
4. 이자의 지급	(30,529,039,998)	(27,473,749,477)
5. 배당금의 수취	5,994,973,080	2,869,894,673
II. 투자활동현금흐름	(69,275,509,035)	(116,077,197,200)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	12,217,308,000	24,815,683,735
단기금융상품의 감소	12,217,308,000	12,444,924,301
장기금융상품의 감소	-	12,370,759,434
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(81,492,817,035)	(140,892,880,935)
장기금융상품의 증가	(338,686,050)	(15,327,085,071)
단기금융상품의 증가	-	(14,343,577,000)
투자부동산(토지)의 취득	(24,276,425,403)	(35,976,882,047)
투자부동산(건물)의 취득	(56,747,705,582)	(75,037,636,817)
유형자산(비품)의 취득	(130,000,000)	-
선급금의 증가	-	(207,700,000)
III. 재무활동현금흐름	53,306,877,120	108,895,068,450
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	420,550,070,120	393,187,541,050
단기차입금의 증가	21,100,000,000	-
장기차입금의 증가	397,400,000,000	390,000,000,000
선수금의 증가	-	82,573,050
임대보증금의 증가	2,050,070,120	3,104,968,000

연결현금흐름표

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

(단위 : 원)		
과목	제 10(당)기	제 9(전)기
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(367,243,193,000)	(284,292,472,600)
배당금의 지급	(29,193,193,000)	(29,193,193,000)
임대보증금의 감소	(250,000,000)	(99,279,600)
유동성장기차입금의 상환	(337,800,000,000)	(255,000,000,000)
IV. 현금및현금성자산의 증가(감소)	(8,261,426,219)	16,250,487,080
V. 기초의 현금및현금성자산	66,858,601,849	50,608,114,769
VI. 기말의 현금및현금성자산	58,597,175,630	66,858,601,849

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 ‘연결재무제표’에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “기업”)와 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 일괄하여 “연결기업”)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. 기업의 주요 사업목적은 부동산의 취득 · 관리 · 개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 증권의 매매등의방법으로 자산을 투자 · 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 기업의 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 Real Estate Holdings Inc.	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
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산업	100%	100%

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지

제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

보고기간말 종료일 현재 연결대상 종속기업의 재무정보 요약은 다음과 같습니다.

① 당기

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	(단위: 천원)
						총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,351,155,981	811,878,603	539,277,378	34,041,334	2,562,440	2,562,440
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	961,171,068	553,872,603	407,298,465	22,834,964	476,127	476,127

② 전기

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	(단위: 천원)
						총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,291,119,651	758,761,687	532,357,964	33,359,767	4,173,159	4,173,159
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	965,398,276	546,029,617	419,368,659	22,518,387	1,594,753	1,594,753

2. 재무제표 작성기준 및 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

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

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.

2.2 회계정책

2.2.1 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.

연결기업을 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

연결기업 내의 거래, 이와 관련된 잔액, 수익과 비용, 미실현손익은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다. 연결기업의 내부거래에서 발생한 미실현손실이 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.

⑤ 관계기업

관계기업은 연결기업이 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 연결기업과 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결기업의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 관계기업의 손실 중 연결기업의 지분이 관계기업에 대한 투자지분(순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결기업의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결기업에 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. 연결기업은 지분법을 적용하기 위하여 관계기업의 재무제표를 이용할 때, 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결기업이 적용하는 회계정책과 동일한 회계정책이 적용되었는지 검토하여 필요한 경우 관계기업의 재무제표를 조정합니다.

2.2.2 현금및현금성자산

연결재무상태표 상의 현금및현금성자산은 단기의 현금수요를 충족하기 위한 목적으로 보유하고 확정된 금액의 현금으로 전환이 용이하고, 가치변동의 위험이 경미하며 보통예금과 소액현금 및 취득당시 만기가 3개월이내의 단기성 예금으로 구성되어 있습니다.

2.2.3 금융상품 - 최초 인식과 후속 측정

(1) 금융자산

최초 인식과 측정

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

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

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

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지

제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

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

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다.

즉, 연결기업이 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

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

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

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

연결기업의 상각후원가 측정 금융자산은 매출채권과 기타 비유동 금융자산에 포함된관계기업 대여금, 임원 대여금을 포함합니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

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

연결기업의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

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

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

연결기업은 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

이 범주는 파생상품과 공정가치의 변동을 기타포괄손익으로 처리하는 취소 불가능한선택을 하지 않은 상장 지분 상품을 포함합니다. 상장 지분 상품에 대한 배당은 권리가 확정된 시점에 당기손익으로 인식합니다.

주계약이 금융부채 또는 비금융계약인 복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로

회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을 유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

제거

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

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

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

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

(2) 금융부채

최초 인식과 측정

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

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

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

후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채
- 상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)

당기손익-공정가치 측정 금융부채

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

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

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)

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

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지

제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

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

제거

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

(3) 금융상품의 상계

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

2.2.4 비금융자산의 손상

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

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

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

2.2.5 유형자산

유형자산은 원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을 차감하여 표시됩니다. 역사적 원가는 자산의 취득에 직접적으로 관련된 지출을 포함합니다. 연결기업의 유형자산은 비품으로 추정 경제적 내용연수(5년)동안 정액법으로 상각됩니다.

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

2.2.6 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 투자부동산(자본적 지출 포함)은 추정 경제적 내용연수(5년~50년)동안 정액법으로 상각됩니다.

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

2.2.7 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.

2.2.8 납입자본

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

2.2.9 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.

2.2.10 금융수익과 비용

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

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

2.2.11 법인세

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

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

2.2.12 재무제표 승인

연결기업의 재무제표는 2025년 1월 14일자로 이사회에서 승인됐으며, 2025년 2월 26일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

2.2.13 제·개정된 기준서의 적용

연결기업은 2024년 6월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도에 시행되는 기준서와 개정 사항을 최초 적용하였습니다. 기업은 공표되었으나 시행되지 않은 기준서, 해석서, 개정사항을 조기적용한 바 없습니다.

(1) 기업회계기준서 제1001호 '재무제표 표시' 개정 - 부채의 유동/비유동 분류, 약정사항이 있는 비유동부채

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. 또한, 기업이 보고기간말 후에 준수해야 하는 약정은 보고기간말에 해당 부채의 분류에 영향을 미치지 않으며, 보고기간 이후 12개월 이내 약정사항을 준수해야 하는 부채가 보고기간말 현재 비유동부채로 분류된 경우 보고기간 이후 12개월 이내 부채가 상환될 수 있는 위험에 관한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

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

공급자금융약정을 적용하는 경우, 재무제표이용자가 공급자금융약정이 기업의 부채와 현금흐름 그리고 유동성위험 익스포저에 미치는 영향을 평가할 수 있도록 공급자금융약정에 대한 정보를 공시해야 합니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(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. 해당 기준서의 제정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1001호 ‘재무제표 표시’ 개정 - ‘가상자산 공시’

가상자산을 보유하는 경우, 가상자산을 고객을 대신하여 보유하는 경우, 가상자산을 발행한 경우의 추가 공시사항을 규정하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.14 연결기업이 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

(1) 기업회계기준서 제1021호 ‘환율변동효과’ 와 기업회계기준서 제1101호 ‘한국채택국제회계기준의 최초채택’ 개정 - 교환가능성 결여

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 동 개정사항은 2025 년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결기업은 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’, 제1107호 ‘금융상품: 공시’ 개정

- 실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’과 제1107호 ‘금융상품: 공시’가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026 년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다.
- 특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용
 - 금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.
 - 계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시
 - FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(3) 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

- 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결기업은 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.
- 기업회계기준서 제1101호 ‘한국채택국제회계기준의 최초채택’ : K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용
 - 기업회계기준서 제1107호 ‘금융상품:공시’ : 제거 손익, 실무적용지침
 - 기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’ : 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의
 - 기업회계기준서 제1110호 ‘연결재무제표’ : 사실상의 대리인 결정
 - 기업회계기준서 제1007호 ‘현금흐름표’ : 원가법

3. 중요한 회계추정 및 가정

연결재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 연결기업의 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.

(1) 투자부동산의 공정가치

연결기업은 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 시장에서 관측가능하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다.

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
보통예금	38,097,176	36,858,602
정기예금	20,500,000	30,000,000
합계	58,597,176	66,858,602

5. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
단기금융상품(*)	5,369,209	217,308
장기금융상품(*)	39,631,507	44,662,013
합계	45,000,716	44,879,321

(*) 보통예금, 정기예금, 복리증금채로 임대보증금에 대한 질권 및 지급제한이 설정되어 있습니다.

6. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미수금	5,797,861	1,359,569
미수수익	7,713,268	10,190,192
유동자산 합계	13,511,129	11,549,761
기타보증금	150,000	150,000
비유동자산 합계	150,000	150,000

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	당기말	전기말	
선급비용	2,125,127	1,696,019	
부가가치세대급금	4,625,231	-	
유동자산 합계	6,750,358	1,696,019	
선급비용	763,234	884,032	
선급금	-	207,700	
비유동자산 합계	763,234	1,091,732	

8. 관계기업투자

당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

(단위: 천원)							
구분	소재지	지분율	출자좌수	기초	지분법손익	배당금	기말
수익증권(*1)							
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	55,895,618	924,724	(992,758)	55,827,584
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	47,829,883	773,265	(992,114)	47,611,034
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	48,846,800	585,489	(546,109)	48,886,180
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	31,589,732	(315,283)	(97,785)	31,176,664
합계			151,872,128,101	184,162,033	1,968,195	(2,628,766)	183,501,462

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

② 전기말

(단위: 천원)							
구분	소재지	지분율	출자좌수	기초	지분법손익	배당금	기말
수익증권(*1)							
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	44,614,921	13,464,765	(2,184,068)	55,895,618
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	46,721,863	1,504,866	(396,846)	47,829,883
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	47,040,178	2,005,207	(198,585)	48,846,800
켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	대한민국	97.78%	30,898,138,840	31,000,811	1,175,629	(586,708)	31,589,732
합계			151,872,128,101	169,377,773	18,150,467	(3,366,207)	184,162,033

(*1) 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.

(단위: 천원)						
구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	703,762,033	-	703,762,033	679,485,607	-	679,485,607
건물	1,610,052,609	(100,472,373)	1,509,580,236	1,553,097,203	(84,680,980)	1,468,416,223
합계	2,313,814,642	(100,472,373)	2,213,342,269	2,232,582,810	(84,680,980)	2,147,901,830

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)							
구분	당기			전기			
	토지	건물	합계	토지	건물	건설중인자산	합계
기초	679,485,607	1,468,416,223	2,147,901,830	640,172,508	1,401,950,604	10,359,626	2,052,482,738
취득	24,276,426	56,955,405	81,231,831	35,976,882	75,037,637	-	111,014,519
대체	-	-	-	3,336,217	7,023,409	(10,359,626)	-
감가상각비	-	(15,791,392)	(15,791,392)	-	(15,595,427)	-	(15,595,427)
당기말	703,762,033	1,509,580,236	2,213,342,269	679,485,607	1,468,416,223	-	2,147,901,830

(3) 당기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	부동산매입금액(*)	자산양도자
이천물류센터8	76,400,000	디더블유에스제22호전문투자형사모부동산투자 유한회사

(*) 매입부대비용 제외 금액입니다.

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
영업수익(*1)	56,174,035	55,170,014
영업비용(*2)	23,619,936	19,998,511

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.

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

(5) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
구분	주소	장부금액	공정가치
고양물류센터	토지	경기도 고양시 덕양구	197,132,816
	건물	원흥동 701	284,183,551
소계			481,316,367
안성물류센터	토지	경기도 안성시 죽산면	40,658,182
	건물	장능리 35-4	119,167,946
소계			159,826,128

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

			(단위: 천원)	
구분		주소	장부금액	공정가치
부천저온물류센터	토지	경기도 부천시 오정동 801	57,965,399	93,309,800
	건물		139,656,353	152,890,200
소계			197,621,752	246,200,000
김해물류센터	토지	경상남도 김해시 상동면 대감리 5	30,398,338	36,236,800
	건물		16,981,636	23,363,200
소계			47,379,974	59,600,000
용인물류센터	토지	경기도 용인시 처인구 가창리 434	39,837,801	55,829,700
	건물		89,043,034	95,470,300
소계			128,880,835	151,300,000
이천물류센터2	토지	경기도 이천시 호법면 매곡리 580-1	11,375,771	19,623,600
	건물		37,356,380	51,476,400
소계			48,732,151	71,100,000
이천물류센터3	토지	경기도 이천시 호법면 매곡리 567-46	7,099,609	11,329,600
	건물		21,303,907	27,470,400
소계			28,403,516	38,800,000
이천물류센터6	토지	경기도 이천시 백사면 조읍리 250	39,313,098	39,313,098
	건물		80,410,040	80,410,040
소계			119,723,138	119,723,138
이천물류센터8	토지	경기도 이천시 마장면 이치리 253-1	24,276,427	24,276,427
	건물		56,582,379	56,582,379
소계			80,858,806	80,858,806
안성물류센터2	토지	경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915/916	99,246,022	102,360,000
	건물		229,201,942	236,470,000
소계			328,447,964	338,830,000
안성물류센터3	토지	경기도 안성시 일죽면 능곡리 23-10/13/14	27,156,790	27,348,000
	건물		100,672,096	106,992,000
소계			127,828,886	134,340,000
이천물류센터5	토지	경기도 이천시 마장면 해월리 423	59,300,980	63,722,000
	건물		141,274,866	145,808,000
소계			200,575,846	209,530,000
김해물류센터2	토지	경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8	18,497,330	18,950,000
	건물		53,418,963	57,960,000
소계			71,916,293	76,910,000
안성물류센터4	토지	경기도 안성시 삼죽면 용월리 409-3	18,658,263	18,693,000
	건물		41,319,830	41,347,000
소계			59,978,093	60,040,000
이천물류센터7	토지	경기도 이천시 대월면 부필리 309	32,845,207	32,845,207
	건물		99,007,313	99,007,313
소계			131,852,520	131,852,520
합계			2,213,342,269	2,485,254,464

기업이 보유하고 있는 투자부동산은 물류창고로 일체로의 효용을 통한 시장성, 수익성이 가치결정에 주요한 요인임에 따라 시장접근방식(거래사례비교방식)과 수익접근방식에 의한 추정치를 종합한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 부천저온물류센터, 김해물류센터, 용인물류센터, 이천물류센터2, 이천물류센터3 5건

의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 감정평가법인 대일감정원(평가기준일은 2023년 7월 25일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 한편 안성물류센터2, 안성물류센터3, 김해물류센터2, 안성물류센터4 4건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 감정평가법인 대일감정원(평가기준일은 2024년 9월 25일)이, 고양물류센터, 안성물류센터, 이천물류센터5 3건은 제일감정평가법인(평가기준일은 2023년 11월 30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 이천물류센터6, 이천물류센터7 및 이천물류센터8은 취득 시점의 공정가치와 보고기간말 현재장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

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

(단위: 천원)			
구분	담보제공자산 장부금액	대출약정액	채권최고액(120%)
Tranche A	570,741,364	362,000,000	434,400,000
Tranche A1-1 대출	328,447,964	195,100,000	234,120,000
Tranche A1-2 대출	127,828,886	77,800,000	93,360,000
Tranche A1-3 대출	59,978,093	34,600,000	41,520,000
Tranche A1-4 대출	71,916,293	44,500,000	53,400,000
Tranche B&C 대출	641,142,497	364,200,000	437,040,000
Tranche C2 대출	200,575,846	114,500,000	137,400,000
동이천 브릭 물류센터 담보대출	131,852,520	72,600,000	87,120,000
이천로지포트 담보대출	80,858,806	45,400,000	54,480,000
합계	2,213,342,269	1,310,700,000	1,572,840,000

(7) 연결기업은 투자부동산과 관련하여 재산종합보험등(부보금액: 1,156,707백만원)에 가입하고 있습니다.

10. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기말	전기말
미지급금	6,571,975	6,604,916
미지급비용	6,738,818	8,111,532
임대보증금	5,639,936	505,876
(현재가치할인차금)	(124,180)	(1,224)
유동부채	18,826,549	15,221,100
임대보증금	46,364,611	49,616,028
(현재가치할인차금)	(3,859,179)	(4,336,686)
선수금	-	82,573
비유동부채	42,505,432	45,361,915

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
예수금	100,832	101,137
부가가치세예수금	470,546	1,146,441
선수수익	2,088,298	1,431,242
유동부채	2,659,676	2,678,820
선수수익	2,574,827	2,854,060
비유동부채	2,574,827	2,854,060

12. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
일시대출	신한은행	4.90	2025-09-25	10,000,000	-
한도대출	신한은행	4.89	2025-09-25	6,500,000	-
부가가치세 대출	수협은행	6.00	2025-01-24	4,600,000	-
합계				21,100,000	-

(2) 당기말과 전기말 현재 유동성장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche A	케이비손해보험	-	-	-	34,300,000
Tranche C1-1	케이비국민은행	-	-	-	32,751,000
Tranche C1-1	케이비손해보험	-	-	-	9,049,000
Tranche C1-2	케이비국민은행	-	-	-	147,225,000
Tranche C1-2	케이비손해보험	-	-	-	40,675,000
Tranche C1-3	케이비국민은행	-	-	-	57,824,000
Tranche C1-3	케이비손해보험	-	-	-	15,976,000
시설자금대출	NH농협은행	5.08	2025-09-22	10,000,000	-
소계				10,000,000	337,800,000
차감 : 현재가치할인차금				-	(987,964)
합계				10,000,000	336,812,036

(3) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche A(*1)	케이비손해보험	-	-	-	34,300,000
	산업은행(*3)	4.31	2026-12-14	100,000,000	100,000,000
	농협은행(*3)	4.31	2026-12-14	60,000,000	60,000,000
	농협생명보험(*3)	4.31	2026-12-14	40,000,000	40,000,000
	IBK기업은행(*3)	4.66	2026-12-14	77,000,000	77,000,000
	신한은행(*3)	4.96	2026-12-14	45,000,000	45,000,000
Tranche A1-1(*1)(*4)	중국은행(*3)	4.96	2026-12-14	40,000,000	40,000,000
	케이비국민은행	4.51	2028-05-29	48,800,000	-
	부산은행	4.51	2028-05-29	3,300,000	-
	아이엠뱅크	4.51	2028-05-29	8,300,000	-
	케이비손해보험	4.51	2028-05-29	48,800,000	-
	수협은행	4.51	2028-05-29	8,300,000	-
	신협	4.51	2028-05-29	22,200,000	-
	수산업협동조합	4.77	2028-05-29	22,200,000	-
	새마을금고	4.78	2028-05-29	33,200,000	-
	케이비국민은행	4.51	2028-05-29	19,500,000	-
	부산은행	4.51	2028-05-29	1,300,000	-
	아이엠뱅크	4.51	2028-05-29	3,300,000	-
Tranche A1-2(*1)(*4)	케이비손해보험	4.51	2028-05-29	19,500,000	-
	수협은행	4.51	2028-05-29	3,300,000	-
	신협	4.51	2028-05-29	8,800,000	-
	수산업협동조합	4.77	2028-05-29	8,800,000	-
	새마을금고	4.78	2028-05-29	13,300,000	-
	케이비국민은행	4.51	2028-05-29	8,600,000	-
	부산은행	4.51	2028-05-29	600,000	-
	아이엠뱅크	4.51	2028-05-29	1,500,000	-
	케이비손해보험	4.51	2028-05-29	8,600,000	-
	수협은행	4.51	2028-05-29	1,500,000	-
	신협	4.51	2028-05-29	3,900,000	-
	수산업협동조합	4.77	2028-05-29	3,900,000	-
Tranche A1-3(*1)(*4)	새마을금고	4.78	2028-05-29	6,000,000	-
	케이비국민은행	4.51	2028-05-29	11,100,000	-
	부산은행	4.51	2028-05-29	800,000	-
	아이엠뱅크	4.51	2028-05-29	1,900,000	-
	케이비손해보험	4.51	2028-05-29	11,100,000	-
	수협은행	4.51	2028-05-29	1,900,000	-
	신협	4.51	2028-05-29	5,100,000	-
	수산업협동조합	4.77	2028-05-29	5,100,000	-
	새마을금고	4.78	2028-05-29	7,500,000	-
	IBK기업은행	2.50	2025-12-14	155,500,000	155,500,000
	농협생명보험	2.50	2025-12-14	40,000,000	40,000,000

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

(단위: 천원)

구분	차입처	연이자율(%)	만기	당기말	전기말
Tranche C(*1)	IBK기업은행	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	-	-	-	32,751,000
	케이비손해보험	-	-	-	9,049,000
Tranche C1-2	케이비국민은행	-	-	-	147,225,000
	케이비손해보험	-	-	-	40,675,000
Tranche C1-3	케이비국민은행	-	-	-	57,824,000
	케이비손해보험	-	-	-	15,976,000
Tranche C-2(*1)	케이비국민은행	2.70	2026-12-20	114,500,000	114,500,000
Tranche D	IBK기업은행	3.80	2025-12-14	20,000,000	20,000,000
	케이비국민은행(*5)	3.43	2026-05-09	28,000,000	28,000,000
시설자금대출	NH농협은행	5.08	2025-09-22	10,000,000	10,000,000
	광주은행	5.03	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
동인천 브릭 물류센터 담보대출(*1)(*2)	아이엠뱅크	5.03	2026-05-10	10,000,000	10,000,000
	부산은행	5.03	2026-05-10	5,000,000	5,000,000
	농협은행	5.03	2026-05-10	27,000,000	27,000,000
	신한은행	5.03	2026-05-10	25,600,000	25,600,000
이천8로지포트 담보대출(*1)	신용협동조합	4.55	2027-10-24	30,000,000	-
	수협은행	4.55	2027-10-24	15,400,000	-
소계				1,368,700,000	1,309,100,000
차감 : 현재가치할인차금				(15,844,165)	(12,171,846)
유동성대체				(10,000,000)	(336,812,036)
차감 계				1,342,855,835	960,116,118

(*1) 상기의 차입금과 관련하여 연결기업의 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.
(*3) 담보대출 이자율은 변동금리로 “CD+1.03%(가중평균)” 이며, 최초인출일 CD금리 3.84%입니다.
(*4) Tranche A1 담보대출 이자율은 변동금리로 “CD+가산금리” 이며, 최초 공시이자율은 금융기관별 각각 4.51%, 4.77%, 4.78%입니다.
(*5) 한도대출 이자율은 변동금리로 “CD금리 + Spread(Spread가 음수일 경우는 0)”이며, 최근 3개월 분 이자 기산일 기준 CD금리 3.43%입니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

(1) 당기말 현재 연결기업의 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 연결기업의 기타불입자본 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	900,186,632	900,186,632

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

(단위: 주, 천원)

구분	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. 결손금

(1) 당기말 및 전기말 현재 연결기업의 결손금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말	전기말
결손금	(28,614,826)	(3,022,174)

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금(결손금)의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	(3,022,174)	3,636,959
배당	(29,193,193)	(29,193,193)
당기순이익	3,600,541	22,534,060
당기말	(28,614,826)	(3,022,174)

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

(단위: 원, 주)

구분	당기말	전기말
배당금	29,193,193,000	29,193,193,000
총발행주식수	213,089,000	213,089,000
주당배당금	137	137
액면금액	1,000	1,000
주당배당률	13.70%	13.70%

15. 법인세

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

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

16. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

(단위: 원, 주)

구분	당기	전기
지배지분귀속보통주당기순이익	3,600,540,919	22,534,060,750
가중평균유통보통주식수	213,089,000	213,089,000
기본주당순이익	17	106

(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

② 전기

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

(3) 희석주당손익

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

17. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익	54,221,768	53,277,285
관리수익	1,952,267	1,892,729
기타수익	702,262	708,140
합계	56,876,297	55,878,154

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
1년 이내	107,701,235	103,395,221
1년 초과 2년 이내	82,894,386	93,051,661
2년 초과 3년 이내	62,717,433	69,318,833
3년 초과 4년 이내	46,372,752	54,295,087
4년 초과 5년 이내	22,294,182	32,104,434
5년 초과	6,510,131	6,867,652
합계	328,490,119	359,032,888

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
투자부동산 관련 영업비용:		
보험료	1,428,538	1,736,641
감가상각비	15,791,392	15,595,427
부동산관리용역위탁수수료	2,250,235	2,355,808
시설유지관리비	27,787	2,675
세금과공과	3,773,933	14,883
수도광열비	9,448	6,107
간주임대료	65,557	62,755
임대중개수수료	273,046	224,215
소계	23,619,936	19,998,511
기타의 영업비용:		
자산관리위탁수수료	5,628,435	5,564,402
자산관리성과보수	-	126,675
지급수수료	750,337	1,011,678
대리은행수수료	-	50,000
자산보관수수료	82,500	83,563
일반사무수탁수수료	136,867	135,964
임원보수	90,000	90,000
감가상각비	16,682	10,205
소계	6,704,821	7,072,487
합계	30,324,757	27,070,998

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

19. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기	전기
금융수익		
이자수익	1,188,799	1,176,081
금융비용		
이자비용	26,167,373	25,607,408

20. 기타수익과 기타비용

당기와 전기중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기	전기
기타수익		
잡이익	59,380	16,907
기타비용		
잡손실	-	9,141

21. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

연결기업의 자본관리 목적은 계속기업으로서 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본 비용을 절감하기 위해 최적의 자본 구조를 유지하는 것입니다.
연결기업은 자본관리지표로 부채비율을 이용하고 있으며 이 비율은 총부채를 총자본으로 나누어 산출하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 연결기업의 부채비율은 다음과 같습니다.

		(단위: 천원)
구분	당기말	전기말
부채	1,440,522,320	1,363,044,048
자본	1,084,660,806	1,110,253,458
부채비율	132.81%	122.77%

(2) 재무위험관리요소

연결기업은 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결기업의 위험관리는 연결기업의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여 연결기업이 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율위험

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

		(단위: 천원)
지수	당기	전기
상승 시	(4,300,000)	(2,313,000)
하락 시	4,300,000	2,313,000

② 환 위험

당기말 현재 연결기업은 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

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

2) 신용위험

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

		(단위: 천원)
구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	58,597,176	66,858,602
단기금융상품	7,712,786	14,560,885
장기금융상품	39,631,507	44,662,013
기타금융자산	13,661,129	11,699,762
합계	119,602,598	137,781,262

3) 유동성위험

연결기업은 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석 · 검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다. 연결기업의 경영진은 영업활동현금흐름과 금융자산의 현금유입으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다.

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

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

① 당기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	6,571,975	6,571,975	6,571,975	-	-	-
단기차입금 및 이자	21,100,000	21,805,575	21,805,575	-	-	-
유동성장기차입금 및 이자	10,000,000	10,413,359	10,413,359	-	-	-
장기차입금 및 이자	1,342,855,835	1,477,838,392	52,199,780	524,937,479	900,701,133	-
임대보증금	48,021,188	52,004,547	5,639,936	10,782,592	35,325,906	256,113
합계	1,428,548,998	1,568,633,848	96,630,625	535,720,071	936,027,039	256,113

② 전기말

(단위: 천원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	6,604,916	6,604,916	6,604,916	-	-	-
선수금	82,573	82,573	-	-	82,573	-
유동성장기차입금 및 이자	336,812,036	342,454,521	342,454,521	-	-	-
장기차입금 및 이자	960,116,118	1,047,542,049	35,264,780	524,900,247	487,377,022	-
임대보증금	45,783,993	50,121,903	505,876	13,295,961	23,360,066	12,960,000
합계	1,349,399,636	1,446,805,962	384,830,093	538,196,208	510,819,661	12,960,000

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	58,597,176	58,597,176	66,858,602	66,858,602
단기금융상품	7,712,786	7,712,786	14,560,885	14,560,885
장기금융상품	39,631,507	39,631,507	44,662,013	44,662,013
기타금융자산	13,661,129	13,661,129	11,699,762	11,699,762
합계	119,602,598	119,602,598	137,781,262	137,781,262
금융부채				
단기차입금	21,100,000	21,100,000	-	-
유동성장기차입금	10,000,000	10,000,000	336,812,036	336,812,036
장기차입금	1,342,855,835	1,342,855,835	960,116,118	960,116,118
기타금융부채	61,331,981	61,331,981	60,583,015	60,583,015
합계	1,435,287,816	1,435,287,816	1,357,511,169	1,357,511,169

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	1,188,799	1,176,081
상각후원가측정금융부채		
이자비용	26,167,373	25,607,408

23. 현금흐름 정보

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

(단위: 천원)

구분	당기	전기
선급금의 건물대체	207,700	-
선수금의 임대보증금대체	82,573	205,600
임대보증금유동성대체	5,384,060	390,574
임대보증금현재가치할인차금 선수수익대체	328,815	527,559
임대보증금현재가치할인차금 유동성대체	122,956	8,930
금융상품의 유동성대체	5,369,209	-
미수수익의 관계기업투자대체	2,628,766	3,366,207
건설중인자산의 토지대체	-	3,336,217
건설중인자산의 건물대체	-	7,023,409
선수수익의 유동성대체	282,313	767,966
선급비용 유동성대체	120,798	15,497
장기차입금의 유동성대체	10,000,000	337,800,000
장기차입금 현재가치할인차금 유동성대체	-	1,472,597

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

① 당기

(단위: 천원)

구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	기말
단기차입금	-	21,100,000	-	21,100,000
유동성장기차입금	336,812,036	(337,800,000)	10,987,964	10,000,000
장기차입금	960,116,118	397,400,000	(14,660,283)	1,342,855,835
선수금	82,573	-	(82,573)	-
임대보증금	45,783,993	1,800,070	437,125	48,021,188

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

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

② 전기

(단위: 천원)				
구분	기초	재무현금흐름	비금융 변동(*)	기말
선수금	205,600	82,573	(205,600)	82,573
유동성장기차입금	254,969,726	(255,000,000)	336,842,310	336,812,036
장기차입금	912,070,325	390,000,000	(341,954,207)	960,116,118
임대보증금	42,416,729	3,005,688	361,576	45,783,993

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

24. 특수관계자 거래

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

구분	당기말	전기말
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	켄달스퀘어리츠운용(주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.
	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

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

① 당기

(단위: 천원)		
구분	회사명	자산관리위탁수수료(*)
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	6,392,435

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 764백만원이 포함되어 있습니다.

② 전기

(단위: 천원)			
구분	회사명	자산관리위탁수수료(*)	자산관리성과보수
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	5,564,402	139,343

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 1,143백만원이 포함되어 있습니다.

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

(단위: 천원)				
구분	회사명	당기말	전기말	
		미지급금	미수수익	미지급금
관계기업	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호	-	2,184,068	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호	-	396,846	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호	-	198,585	-
	켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호	-	586,708	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어리츠운용(주)	6,191,278	-	6,120,842
합계		6,191,278	3,366,207	6,120,842

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

(단위: 천원)					
구분	회사명	당기		전기	
		배당금 수령	배당금 지급	배당금 수령	배당금 지급
관계기업	켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 7호	3,176,827	-	1,290,586	-
	켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 8호	1,388,960	-	396,846	-
	켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 11호	744,694	-	595,755	-
	켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 18호	684,492	-	586,708	-
	켄달스퀘어리츠운용(주)	-	203,779	-	203,779
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	7,254,537	-	7,254,537
기타의 특수관계자	ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	1,874,768	-	1,874,768
	합계	5,994,973	9,333,084	2,869,895	9,333,084

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

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	57,000

25. 영업부문

연결기업은 영업수익을 창출하는 용역의 성격을 고려하여 연결기업 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전 순이익및 자산 · 부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

당기 및 전기 중 연결기업 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 연결기업의 부천물류센터 외 6곳을 임차하고 있는 단일 고객이며, 동 고객으로부터의 매출액은 37,029백만원(전기 37,028백만원)입니다.

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

26. 주요약정사항 및 우발부채

(1) 자산관리위탁계약

연결기업은 캔달스퀘어리츠운용(주)와 부동산 취득, 관리, 개발, 개량 및 처분 임대차및 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, 자산관리자또는 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 취득세과표에 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

연결기업은 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 기업의 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%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

연결기업은 NH투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관 · 관리업무 위탁계약을 체결하여 결산기별 5,000천원의 수수료를 지급하고 있으며, (주)우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관 · 관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매결산기별 약 40,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 (주)케이비부동산신탁과 부동산 보관, 관리업무 위탁계약을 체결 하여 결산기별 37,500천원을 수수료로 지급하고 있습니다.

(4) 부동산 담보신탁계약

연결기업은 케이비부동산신탁 주식회사와 부동산 소유권 관리 및 연결기업이 부담하는 채무 미 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을 체결하였으며, 해당담보신탁계약이 보장하는 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

우선수익자	피담보채무	피담보채무금액	수익한도금액
IBK기업은행 외 5개 금융기관	Tranche A	362,000,000	434,400,000
수협은행 외 7개 금융기관	이천물류센터8	45,400,000	54,480,000
케이비국민은행 외 35개 금융기관	Tranche A1	352,000,000	422,400,000
케이비국민은행	Tranche C-2	114,500,000	137,400,000
광주은행, 아이엠뱅크, 부산은행, 농협은행, 신한은행	동이천 브릭 물류센터담보대출	72,600,000	87,120,000

(5) 대출약정

① 연결기업이 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

구분	대출약정액	실행액
Tranche A(IBK기업은행 외 5개 금융기관)	362,000,000	362,000,000
Tranche A1-1(케이비국민은행 외)	195,100,000	195,100,000
Tranche A1-2(케이비국민은행 외)	77,800,000	77,800,000
Tranche A1-3(케이비국민은행 외)	34,600,000	34,600,000
Tranche A1-4(케이비국민은행 외)	44,500,000	44,500,000
Tranche B&C(IBK기업은행 외 3개 금융기관)	364,200,000	364,200,000
Tranche C-2(케이비국민은행)	114,500,000	114,500,000
Tranche D(IBK기업은행 외)	50,000,000	48,000,000
시설자금대출(NH농협은행)	10,000,000	10,000,000
한도대출(신한은행)	10,000,000	6,500,000
일시대출(신한은행)	10,000,000	10,000,000
이천8 담보대출 (수협은행 외 7개금융기관)	45,400,000	45,400,000
이천8 부가세대출 (수협은행)	4,600,000	4,600,000
동이천 브릭 물류센터 담보대출	72,600,000	72,600,000
합계	1,395,300,000	1,389,800,000

연결재무제표에 대한 주석

제10(당)기 2024년 6월 1일부터 2024년 11월 30일까지
제9(전)기 2023년 12월 1일부터 2024년 5월 31일까지

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

(단위: 천원)

담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터 (저운) 외 4곳	570,741,366	434,400,000	Tranche A	IBK기업은행 외 5곳
	고양물류센터	481,316,368	437,040,000	Tranche B&C	IBK기업은행 외 3곳
	안성물류센터	159,826,129			
	이천물류센터8	80,858,805	54,480,000	이천로지포트 담보대출	수협은행 외 7곳
	안성물류센터4	59,978,092	41,520,000	Tranche A1-3	케이비국민은행 외
	김해물류센터2	71,916,293	53,400,000	Tranche A1-4	케이비국민은행 외
	안성물류센터2	328,447,964	234,120,000	Tranche A1-1	케이비국민은행 외
	안성물류센터3	127,828,886	93,360,000	Tranche A1-2	케이비국민은행 외
	이천물류센터5	200,575,846	137,400,000	TrancheC2	케이비국민은행 외
	이천물류센터7	131,852,520	87,120,000	동이천 브릭 물류센터 담보대출	광주은행, 아이엠뱅크,부산은행, 농협은행, 신한은행
합계		2,213,342,269	1,572,840,000		

③ Tranche A 차입금 중 대출 약정에 따라 임대보증금 310,684천원에 대한 전세권 및 452,984천원의 근저당권이 선순위 담보로 설정되어 있습니다.

④ 이천물류센터 8 부동산에 임차보증금의 관한 근저당권 398,249천원 및 278,591천원이 선순위 담보로 설정되어 있습니다.

(6) 당기말 현재 연결기업은 (주)서울보증보험으로부터 임대차계약에 따른 임차보증금, 관리비 지급, 개발행위허가, 농업생산기반시설사용허가에 따른 원상복구비 등에 대해 1,064,548천원의 지급 보증을 제공받고 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.ks-reit.com