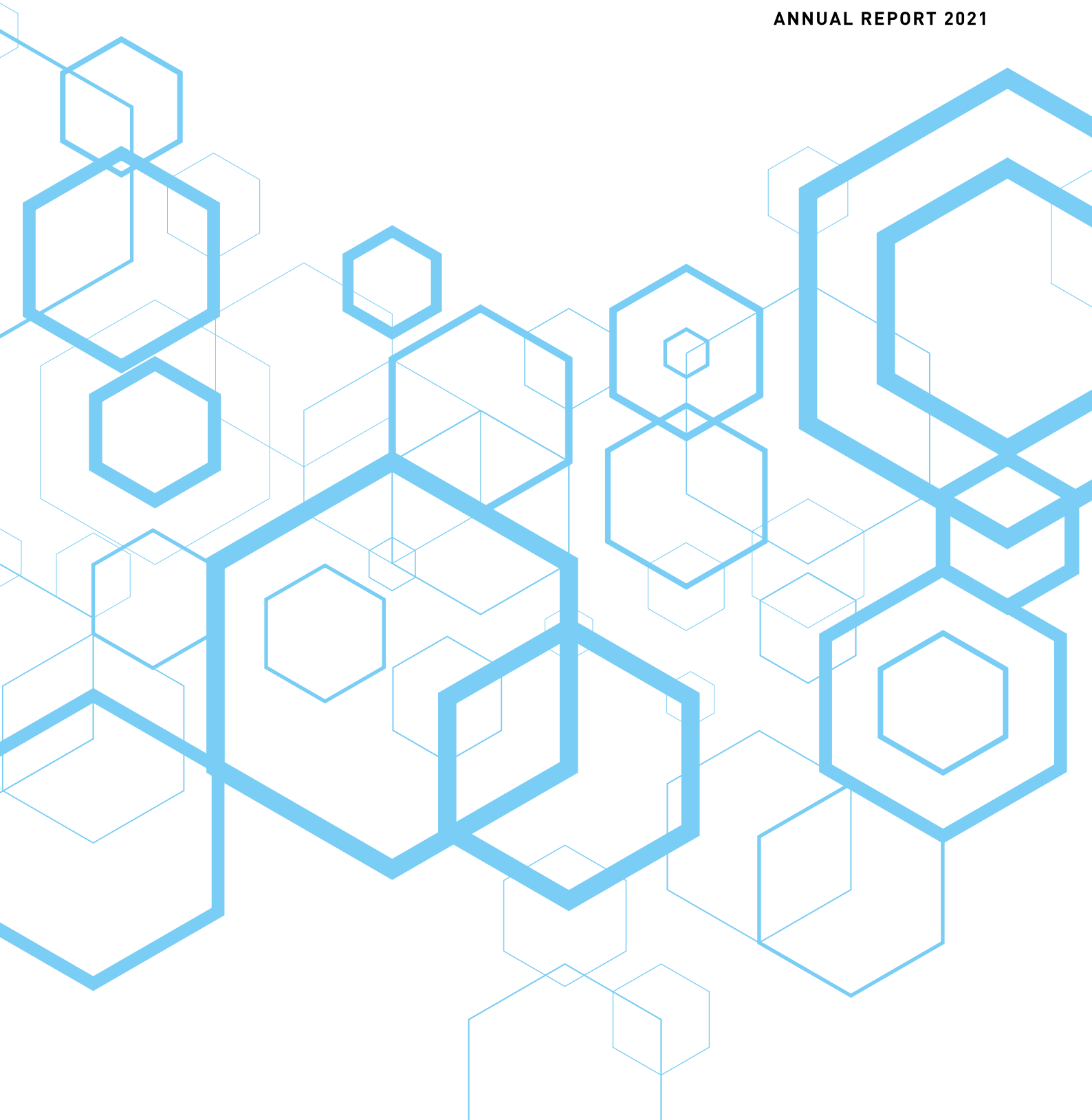




SEIZING NEW OPPORTUNITIES

ANNUAL REPORT 2021



국내 최초의 물류전문 리츠

ESR켄달스퀘어리츠는 순수 물류 리츠로서 2020년 12월 한국거래소 유가증권시장에 최초 상장하고 대한민국 최대 리츠로 자리매김 하였습니다.

끊임없는 변화와 혁신을 통해 2021년말 운용자산은 국내 최대 규모인 2.3조 원으로 증가했습니다.

운용자산 규모 뿐만 아니라 물류센터 개발/운영에 대한 풍부한 경험과 전문성을 바탕으로 업계를 선도하고 있습니다. 이를 기반으로 지속적인 자산 취득의 경쟁력을 확보함은 물론, 새로운 성장동력 발굴로 투자자의 수익을 극대화하고 있습니다.



CONTENTS

Overview		Financials	
10	ESR그룹 소개	50	독립된 감사인의 감사보고서(연결)
12	스폰서 소개	53	연결재무상태표
14	요약 재무제표	54	연결포괄손익계산서
16	대표이사 인사말	55	연결자본변동표
19	2021년 주요 업적	56	연결현금흐름표
20	성장전략	58	연결재무제표에 대한 주석
22	주식 및 배당정보		
24	연혁	85	Corporate Information
Leadership			
26	이사회 및 경영진 소개		
28	리스크 관리		
30	ESG 성과		
Performance			
33	사업소개		
36	투자구조		
37	포트폴리오 소개		
46	리츠시장 현황		

ESR켄탈스퀘어리츠(365550 KS)는 상장사이며 부동산 투자회사로써, 그 업무의 포괄적 운용을 켄탈스퀘어 리츠운용에 위탁하고 있습니다.

국내 최대 규모의 AUM, 초대형 리츠로 성장

순수 물류 리츠로서 스폰서인 ESR켄달스퀘어를 통해 꾸준한 자산 편입과
시장지배적 파이프라인을 보유하고 있습니다.

The logo for ESR Kendall Square, featuring a stylized cube icon to the left of the text "ESR KENDALL SQUARE" in a bold, sans-serif font. Below the main text, the Korean name "켄달스퀘어" is written in a smaller font.

고양 물류센터



연면적

1,158,523 m²

이천 물류센터 6 편입 포함,
태평양감정평가법인에서 작성한
감정평가보고서 기준

AUM

약 **2.3** 조원

현재 건설 중인
'이천 물류센터 6' 1개 제외,
2021년 12월 말 기준

자산 개수

18 개

2021년 말 완공 자산 17개,
건설 중 자산 1개



평균 준공 연한

3년

연면적 가중평균산출(준공일 기준),
2021년 12월 말 기준

E-COMMERCE 및
3자 물류(3PL) 임차인 비중

81.8%

임대율

99.9%

가중평균임대기간
(WALE)

4.1년

계약면적을 기준으로 잔존기간
가중평균산출, 2021년 12월 말 기준

최근 트렌드에 부합하는 자산구축

수도권 A급 물류센터 중심으로 포트폴리오를 구성하고 안정적인 임대차 계약구조와 이커머스/3PL 등 우량 임차인 네트워크를 구축했습니다.

부천 물류센터 (저운)



안정적인 자본구조와 높은 배당

안정적인 자본구조로 재무용통성이 우수하고 타인자본 활용시 주주 대상 배당 수익증가로 주주가치 제고 효과를 극대화하고 있습니다.



주당배당금

268 원

2021년 기준

LTV

48.5 %

국내 리츠 중 가장 낮은 수준의 LTV,
증권신고서 제출일 2021년 10월 18일
시가총액 기준

신용등급

A-

(안정적)
한국신용평가,
2022년 2월 7일 기준



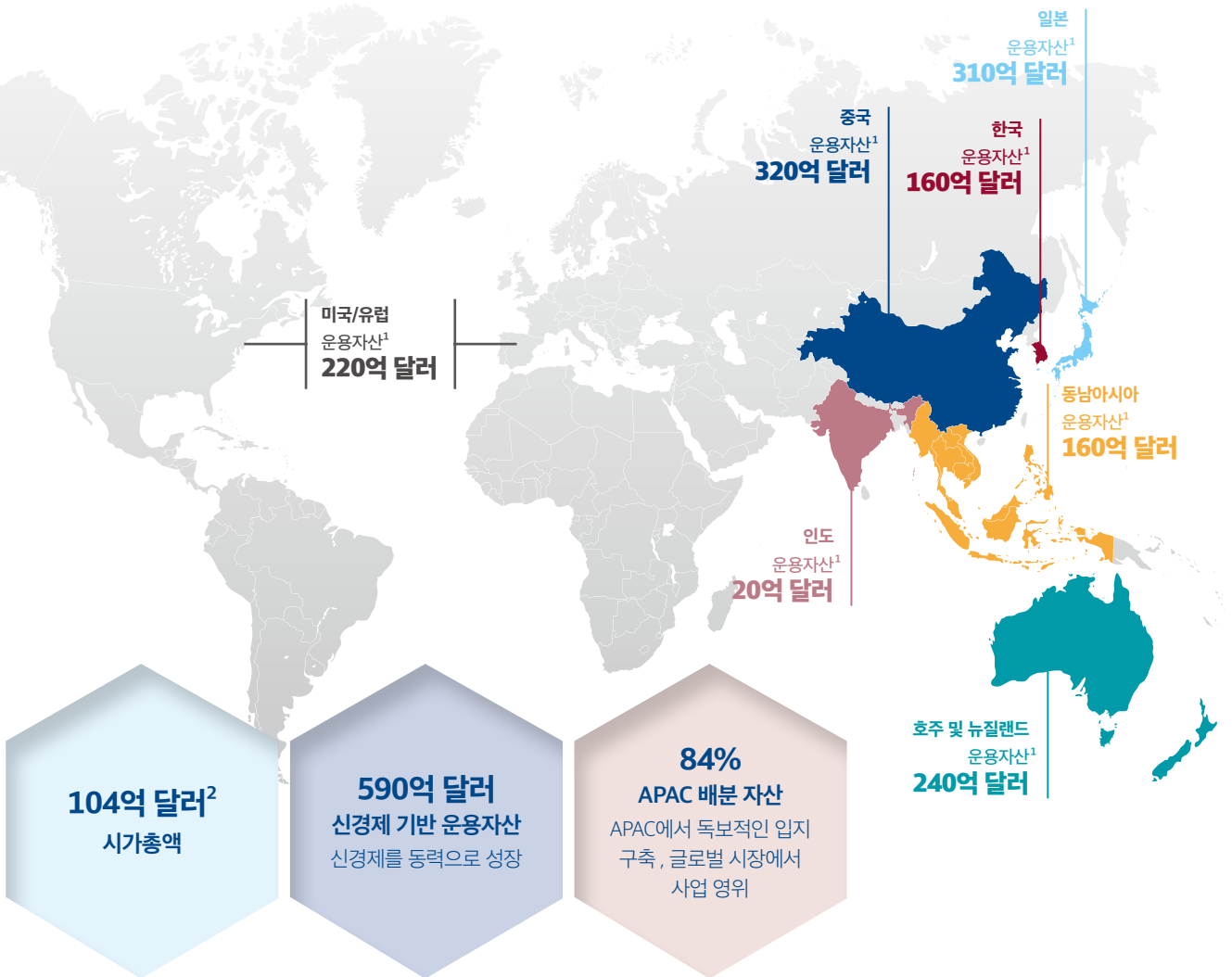
ABOUT OUR GROUP

신경제 관련 부동산 투자를 동력으로 성장하는 APAC 최대 부동산 자산운용사

ESR그룹 소개












ESR그룹은 신경제를 이끄는 신형물류자산 및 데이터센터 자산등에 집중 투자하는 아시아 태평양 지역 최대 부동산 전문 개발, 운용 및 투자 회사이며, 상장사 기준으로는 전세계에서 세번째로 큰 부동산 전문 투자회사입니다. 총 운영자산은 한화 기준 약 160조 원에 이르며, 부동산의 개발부터 그 운용까지 맡는 수직계열화 되어 있는 ESR의 플랫폼은 아태지역 GDP의 95% 이상을 차지하는 중국, 일본, 한국, 호주, 싱가포르, 인도, 뉴질랜드, 및 동남아시아 등의 핵심 국가에 포진해 있습니다. 또한 유럽과 미국에서도 그 입지를 넓혀 가고 있습니다.

ESR그룹은 당사 고객들에게 다양한 부동산 관련 투자 솔루션을 제공하고 있으며, 특히 아태지역의 최대 화두로 떠오르고 있는 신경제 관련 부동산의 투자 및 개발 기회를 사모펀드 투자 서비스 형태로 제공하고 있습니다. ESR그룹 및 그 계열사를 통해 운용하는 14개의 상장 리츠는 총 운영자산이 한화 기준 약 54조 원에 이르며, 아태지역 상장 리츠의 최대 스폰서이자 운용사로 자리매김하고 있습니다. ESR의 기업 목적은 “지속가능한 미래를 위한 공간과 투자 솔루션의 제공”이며, 이를 위해 효과적이며 지속가능한 경영을 추구하고 있습니다. 또한 자연 환경과 지역사회를 기업의 주요 이해관계자로 인식하고 있습니다.



1. 2021년 12월 31일 기준, 그룹의 경영 추정치 (계열사 Cromwell 및 Kenedix의 운용자산 포함)
 2. 2021년 12월 31일 기준

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

<p>아시아태평양 No. 1 부동산 운용사</p>	<p>신경제 관련 부동산 투자를 동력으로 성장</p>	<p>최상의 투자 솔루션 제공</p>	<p>아태지역 선도적 입지 구축 & 글로벌 사업 영위</p>
<p> US\$140BN 운용자산³ 1,400억 달러</p>	<p> US\$59BN 신경제 운용자산³ 590억 달러</p>	<p> US\$95BN 사모집합투자기구^{3,7} 950억 달러</p>	<p> 3RD LARGEST 전세계에서 3번째로 큰 상장 부동산 운용사⁸</p>
<p> >95% GDP 기준 아태지역 95% 이상 차지⁴</p>	<p> >US\$10BN 개발 중 자산 100억 달러 이상⁶</p>	<p> US\$45BN 상장 리츠 450억 달러³</p>	<p> 35.7MM 연면적⁹ 3,570만 m²</p>
<p> 31% 운용자산 성장률⁵ 31%</p>	<p> >1,200MW 데이터센터 파이프라인⁴ 1,200MW 이상</p>	<p> 61% 14개 상장 리츠 영구 + 기본 자본 61%³</p>	<p> 28 28개 국가에서 사업 영위, 자산의 84% 아태지역 배분</p>
<p>2위 업체 대비 2배를 상회하는 운용자산 규모</p>	<p>아태지역 모든 핵심 시장에서 선도 입지를 구축한 신경제의 리더</p>	<p>리스크 스펙트럼 전반을 아우르는 포괄적인 부동산 투자 솔루션</p>	<p>현지화/통합된 팀을 기반으로 아태 전역에 걸친 선도입지를 자랑하는 유일한 운용사</p>

3. 2021년 12월 31일 기준, 그룹의 경영 추정치 (계열사 Cromwell 및 Kenedix의 운용자산 포함)

4. 유로모니터 (Euromonitor) 2020년 명목 GDP 기준

5. PF ESR 그룹 2016-2021 CAGR 기준 (ESR, ARA, LOGOS 포함), 계열사 운용자산 포함

6. 2021년 6월 30일 기준

7. 부동산 사모집합투자기구는 ESR 재무상태표 상의 자산 그리고 Cromwell 및 Kenedix의 REIT 이외의 운용자산 포함, Venn의 신용 운용자산 포함

8. 부동산 운용자산 기준, 동종기업 데이터는 IRE Global Investment Managers 2021년 보고서를 기반으로 2020년 12월 31일 기준, ESR 데이터는 경영추정치 기반으로 2021년 12월 31일 기준

9. 2021년 6월 30일 기준, 계열사 운용자산 제외

ABOUT OUR SPONSOR

대한민국 No.1 물류 부동산 플랫폼



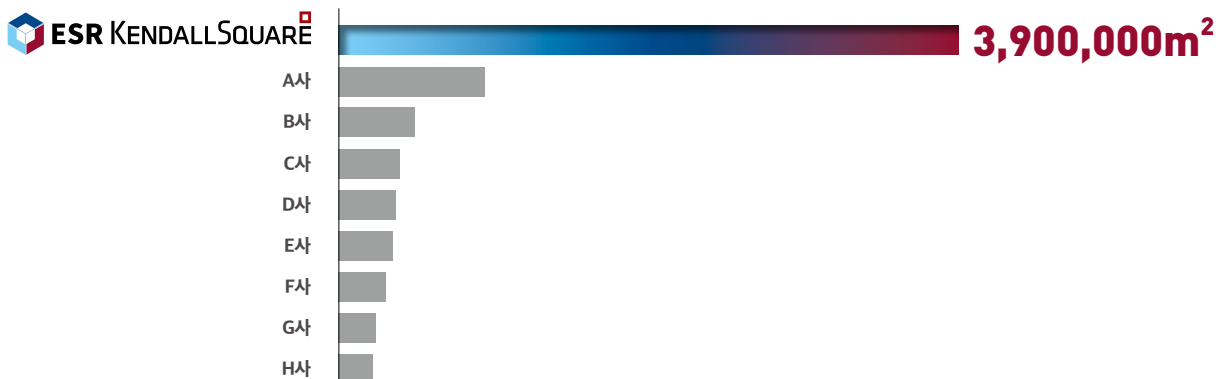
ESR켄달스퀘어 소개

홍콩의 ESR그룹 산하의 물류부동산 기업인 ESR켄달스퀘어는 국내 No.1 물류 부동산 운용사로 2,330,000㎡ 규모의 풍부한 개발 파이프라인에 기반한 차별화된 경쟁력과 견고한 미래 성장동력을 확보하고 있습니다. 설립 이후 ESR켄달스퀘어가 대한민국에서 운영, 개발 및 소유하고 있는 전체 부동산의 연면적은 3,900,000㎡에 이르고 있습니다.

또한 ESR켄달스퀘어는 2020년 2월 ESR켄달스퀘어리츠를 설립, 2020년 12월 한국거래소 유가증권시장에 상장함으로써 영속적인 물류센터 개발과 운영을 목표로 하고 있습니다.



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



※ 연면적(㎡) 기준

ESR켄달스퀘어는 물류 부동산 VALUE CHAIN 전반에 걸친 전문성과 광범위한 임차인 네트워크를 보유한 범아시아 플랫폼을 구축하고 있습니다.

VALUE CHAIN



강력한 물류산업 역량

- 개발 파이프라인 : 230만 m²
- 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 : 290만 m²
- 미달러화 기준 총운용자산 : 71억 달러 / 한화 약 8.5조 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 : 37개
- PFV, REF, REIT 등의 투자 Vehicle을 통하여 프라임급 물류센터에 투자를 집행, 펀드 전반의 사이클을 관리 및 운용
- 주요 투자자로 부터 대규모 펀드레이징 실적 보유, 전문성과 Relationship Management를 통해 최적의 펀드 솔루션 제공

임차인 네트워크



ESR Asia Pacific에 우호적인 글로벌 고객



일본과 한국 내의 우수 물류 고객



ESR은 신뢰를 기반으로 글로벌 고객과 현지 파트너와의 안정적인 업무 수행



다양한 유통 기업들과의 계약 및 업무를 통해 켄달스퀘어의 영향력 확대



FY2021

FINANCIAL HIGHLIGHTS



ESR켄달스퀘어리츠는 2021년 11월 말 기준, 656억 원의 NOI(순영업이익)과 주당 268원의 주당 배당금을 달성하였으며, 운용자산은 2.3조 원으로 확대하였습니다. 2022년에도 지속적인 성장 전략을 구가하여 최상의 자산 포트폴리오 구축을 통해 주주이익의 극대화를 꾀하도록 하겠습니다.

	(단위: 억 원)	
	FY2020	FY2021
총자산	-	14,431
부채	-	7,388
자본	-	7,044
영업수익	-	538
영업비용	-	309
NOI(순영업이익)	-	656
영업외수익	-	78
영업외비용	-	156
당기순이익	-	149
주당 배당금(원)	-	268

* 2020년 12월 23일 국내 상장되어 실제로 영업활동은 2021년부터 시작

A MESSAGE FROM THE CEO



“ESR켄달스퀘어리츠는
2022년에도 국내 1위 물류 리츠의
지위를 더욱 확고히 하고,
급변하는 환경에서도
균형 잡힌 사업 포트폴리오를
구축하겠습니다.”

배상휘
켄달스퀘어 리츠운용 대표이사

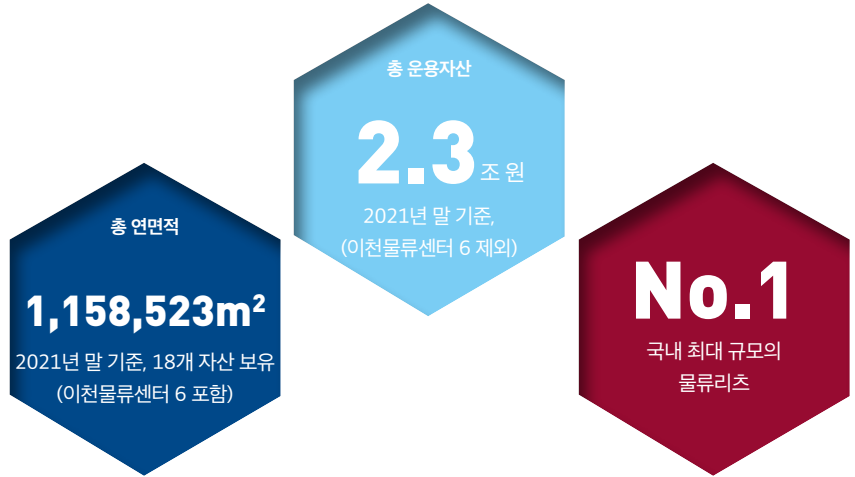
고객, 주주 여러분 안녕하십니까

지난 한 해에도 변함없는 믿음과 격려로 ESR켄달스퀘어리츠를 성원해 주셔서 대단히 감사합니다.

우리는 지난 2년간 코로나19 팬데믹으로 인한 고통과 불확실성에도 불구하고 서로 따뜻한 헌신과 배려로 함께 인내하며 소중한 삶을 지켜오신 모든 이해관계자 여러분께 진심으로 감사드립니다. 예정에 없던 긴 터널을 지나 왔지만 지금 세계는 엄청난 변화를 예고하고 있습니다. 코로나 감염병과 기후위기로 인하여 디지털 대전환과 탄소중립국가 선언 등 생존을 위한 전 지구적 경쟁이 시작되었습니다. 위기와 격변 속에서 새로운 미래를 준비하기 위한 우리의 노력은 한 치도 게을리할 수 없습니다.

이러한 어려운 여건과 급변하는 환경 속에서도 우리는 지속가능경영을 위해 끊임없는 변화와 혁신의 노력을 기울여왔습니다. 2021년 한 해 동안 신규 물류자산의 편입에 박차를 가해 용인 물류센터 3(REF)와 안성 물류센터 4의 편입을 시작으로 12월에는 6,980만 주의 유상증자를 통해 4,420억 원의 자금을 조달하는데 성공했습니다. 이번 유상증자를 통해 마련된 자금으로 5개 최신식 신규 물류센터 매입을 완료했고 연내 추가 투자활동에도 사용할 계획입니다. IPO 이후 1년만에 자산 개수의 경우 건설중인 자산을 포함하여 11개에서 18개, 총 연면적은 68만4,095㎡에서 115만8,523㎡로 확대되었습니다. 운용자산 규모(AUM)는 2021년 말 기준 2.3조 원으로 확대되어 이익 증가의 선순환 구조를 구축하여 대한민국을 선도하는 초우량 물류 리츠로서의 위치를 더욱 공고히 했습니다.

존경하는 고객, 주주 여러분 ESR켄달스퀘어리츠는 2022년에도 국내 1위 물류 리츠의 지위를 더욱 확고히 하고, 급변하는 환경에서도 균형 잡힌 사업 포트폴리오를 구축하기 위해 다음과 같은 중점 추진 과제를 추진해 나가겠습니다.



대한민국 대표 리츠로 지속 성장하겠습니다.

유래 없는 코로나19 팬데믹 상황에서도 우리는 국내를 비롯해 해외에서도 지속 가능한 성장모형을 구축하고 남다른 성과를 달성했습니다. 하지만 대한민국의 위상이 전세계 시장에서 높아지는 것에 반해 우리나라의 물류자산 선진화는 아직 많이 더디다고 생각합니다. ESR켄달스퀘어리츠가 이웃 국가들과 견주어도 손색이 없는 대한민국의 대표 리츠로의 자리매김에 앞장서겠습니다. 이는 비단 국내에만 국한된 성장은 아닐 것입니다.

최근에는 저희 그룹 본사인 ESR 그룹이 싱가포르 소재 최대 부동산 자산운용사인 ARA 자산운용의 인수 절차를 마쳤습니다. 이를 통해 ESR 그룹은 운용자산만 160조 원에 이르는 아시아에서 가장 큰 부동산 자산운용사가 세계에서 3번째로 큰 부동산 전문 자산운용사가 되었습니다.

신규 물류자산의 편입에 박차를 가하겠습니다.

코로나19 팬데믹 이후 가속화된 온라인 상거래의 성장으로 현대적인 물류 자산 및 유통시설에 대한 수요가 대폭 확대되었습니다. 2021년 물류자산가치의 기준이 되는 평균 Cap. Rate은 전년대비 계속 하락하여 4%대 중반을 그리고 있습니다.

Cap. Rate의 하향세와 금리인상 리스크에도 불구하고 물류센터 개발의 대형화와 물류 투자시장의 활황세는 2022년에도 이어지고 있으며 이는 개발 및 공급예정인 자산 및 임차수요에서도 계속 확인되고 있는 바입니다. 2022년 ESR켄달스퀘어리츠는 국내 이커머스 대표주자들이 임차하고 있는 센터들을 중심으로 대규모 자산 편입을 목표로 하고 있습니다.

이는 ESR켄달스퀘어리츠의 스폰서가 국내 최대 규모 및 최고수준의 물류자산 파이프라인을 구축하고 있기에 가능하며 리츠 자체적으로도 시장의 우량자산을 기민하게 확보할 수 있는 역량을 보유하고 있기 때문에 가능합니다.

자산 포트폴리오에서 안정적인 수익과 강력한 성장을 추진하겠습니다.

2022년 운용자산 규모 확대와 포트폴리오 자산가치를 높여 안정적인 수익을 확보하고 투자가치를 극대화하겠습니다. 또한 아시아태평양지역 최대의 물류자산 포트폴리오를 보유한 ESR그룹의 강력한 지원을 활용하여 관리 자산의 규모를 꾸준히 성장시키고 주주가치를 높이는 것을 목표로 합니다.

A MESSAGE FROM THE CEO



“ESR켄달스퀘어리츠는 임차인, 지역 사회 및 이해 관계자와 강력한 유대 관계를 구축하고 유지하기를 기대하며 고객, 주주 여러분의 이익을 최우선 가치로 두고 최선을 다하겠습니다.”



FTSE EPRA/NAREIT 지수 편입을 적극 추진하겠습니다.

ESR켄달스퀘어리츠는 지속적인 AUM 규모 확대와 함께 국내 최초로 FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia 지수에 편입을 목표로 하고 있습니다. FTSE 글로벌 지수는 글로벌 주식 벤치마크 제공업체이자 런던 증권거래소(London Stock Exchange Group)의 자회사 ‘FTSE 러셀(Russell)’이 운영하며, 리츠 관련 지수로는 가장 권위 있는 지수입니다. FTSE 지수 편입에 따른 패시브 자금 유입은 추가에도 긍정적으로 작용할 것으로 예상되며 우리의 물류 전문 글로벌 리츠로 도약에 발판이 될 것입니다. 또한 배당확대를 통한 주주가치 극대화에 주력하겠습니다.

존경하는 고객, 주주 여러분 올해도 코로나19 팬데믹에 따른 불확실성이 지속되고, 우리를 둘러싼 경영환경도 녹록하지 않을 것으로 예상됩니다. ESR켄달스퀘어리츠는 임차인, 지역 사회 및 이해 관계자와 강력한 유대 관계를 구축하고 유지하기를 기대하며 고객, 주주 여러분의 이익을 최우선 가치로 두고 최선을 다하겠습니다.

앞으로도 변함없는 성원과 격려를 부탁드립니다.

감사합니다.

2022년 2월

배상휘
켄달스퀘어 리츠운용 대표이사

FY2021 KEY MILESTONES

ESR켄달스퀘어리츠는 2020년 12월 한국거래소
유가증권시장에 상장된 이후 국내 물류자산운용
뿐만 아니라 최대 규모의 물류 리츠로
성장하였습니다.

2021.12.01
안성 물류센터 4, 13번째 자산 편입

ESR켄달스퀘어리츠는 안성 물류센터 4를 13번째
자산으로 편입했습니다. 안성 물류센터 4는
2021년 11월에 완공된 현대식 물류센터입니다.
임대면적이 27,039㎡에 지상 2층, 지하 4층에 이르는
물류센터입니다.

2021.06.03
안성물류센터 1 편입

ESR켄달스퀘어리츠는 1,600억 원을 들여 상장 이후
첫 추가 자산인 안성물류센터 1의 편입을 완료했습니다.
임대 면적 94,875㎡ 규모이며 4월 말 기준
잔여임대기간은 4.5년입니다.

2021.05.18
ESG 전략 강화

국내 최초 물류센터 전문 상장 리츠인
ESR켄달스퀘어리츠는 환경과 지배구조를 중심으로
성과를 높이고 있습니다. 물류센터 개발 단계부터 용수
사용, 전력 소비 등에서 환경에 끼칠 영향을 최소화하고
있습니다. 또한 리츠 스폰서인 ESR켄달스퀘어가 거버넌스
차원에서 큰 관심을 쏟고 있는데 이런 경영 기초가
한국에도 적용 중인 만큼 이를 이어 나가고 있습니다.

2020.12.23
ESR켄달스퀘어리츠, 한국거래소 유가증권시장 상장

국내 최초 물류전문 리츠 ESR켄달스퀘어리츠
(365550 KS)가 2020년 12월 23일 한국거래소
유가증권 시장에 상장했습니다. 국내 물류 플랫폼 산업을
이끌고 있는 ESR켄달스퀘어리츠는 물류산업 투자
활성화와 투자자의 자산가치 증대를 통해 리츠시장을
선도하고 있습니다.



2021.12.21
상장 리츠 최대규모의 4,420억 원 규모 유증 성공
ESR켄달스퀘어리츠가 6,980만 주의 신주를 발행하는
유상증자를 통해 4,420억 원의 자금을 조달하는데
성공했습니다. 유상증자를 통해 마련된 자금으로
총 18개의 최신식 물류센터를 보유하였습니다.
(이천물류센터 6 포함)



2021.06.10
용인 물류센터 3(REF) 매입
ESR켄달스퀘어리츠는 1,036억 원을 들여
용인 물류센터 3(REF)의 편입을 완료했습니다.
안성물류센터 1에 이어 12번째 자산입니다. 용인
물류센터 3(REF)는 현재 우수한 임차인들로 100%
구성된 공실률 0%의 자산입니다. 2020년 6월 완공,
임대 면적이 43,045㎡ 규모이며 지하 2층~지상 4층
규모 상온 및 저온 복합 물류센터입니다.



2021.05.28
2021년 상반기 유가증권시장 온라인 IR 참여
ESR켄달스퀘어리츠는 한국거래소가 유가증권시장
상장기업 10개사가 참여하는 '2021년 상반기
유가증권시장 온라인 기업설명회(IR)'에 참여했습니다.
한국IR협의회와 공동으로 기관 및 전문투자자를
대상으로 올해 1분기 경영실적 발표 및 질의응답 등을
실시했습니다.



2021.04.23
CPP 인베스트먼트와 ESR, 한국 물류 투자 확대
캐나다 연금 계획 투자위원회(CPP Investments™),
ESR Cayman Limited는 한국 물류투자 조인트벤처(JV)에
대한 투자 확대를 결정했습니다. 신규 투자를 통해 사업
규모를 자본금 총액 미화 10억 달러, 실질적으로 2배로
확장할 예정입니다.



GROWTH STRATEGY

우리는 대한민국을 대표하는 물류전문 리츠로 지속 성장하고 있습니다. 운용자산 규모 확대와 포트폴리오 자산가치를 높여 투자 포트폴리오에서 안정적인 수익을 확보하고 투자가치 극대화를 추구합니다. 또한 ESG켄달스퀘어의 강력한 지원을 활용하여 관리 자산의 규모를 꾸준히 성장시키고 가치를 높이는 것을 목표로 합니다.





지속적인 포트폴리오 확장

중장기적으로 안정적인 수익을 창출하고 지속적으로 포트폴리오를 확장하는 것을 목표로 현대적인 물류 시설에 중점 투자할 예정입니다. 이러한 고품질의 물류시설을 중장기적으로 소유·운영함으로써 운용자산의 안정적인 수익성을 확보하여 투자 가치를 극대화하는 동시에 대한민국 물류산업의 발전에 기여하고자 합니다.



고품질의 자산 관리

물류 시설의 정교하고 안정적인 운영 관리를 통해 자산가치를 극대화하기 위해 노력할 것이며, 현대적인 물류 시설의 개발, 운영, 임대 및 자산 관리에 관한 ESR그룹의 정보, 노하우 및 관리 자원을 최대한 활용할 계획입니다. 이는 고객은 물론 다양한 물류 업체들과의 견고한 관계 구축으로 이어질 것입니다.



자산가치 극대화

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



재무 건전성 유지

국내 Peer 상장 리츠(시가총액 3천억 이상) 대비 낮은 부채비율 및 순 차입금 비율 등 높은 재무 건전성을 바탕으로 금리 상승기에도 경쟁력 있는 차입 조달금리를 유지하겠습니다. 지속적인 AUM 규모 확대와 함께 FTSE 글로벌 지수 편입으로 물류 전문 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.



ESG 전략 강화

양적 성장 뿐만 아니라 ESG경영을 통해 질적 성장을 강화하고 있습니다. 주요 포트폴리오 자산에서도 시설물의 안전성 등 엄격한 ESG 준수를 더욱 강화할 계획입니다. 또한 용수 사용, 전력 소비 등 환경에 끼칠 영향을 최소화한 현대적인 물류 시설 개발에 중점을 두고 있습니다.



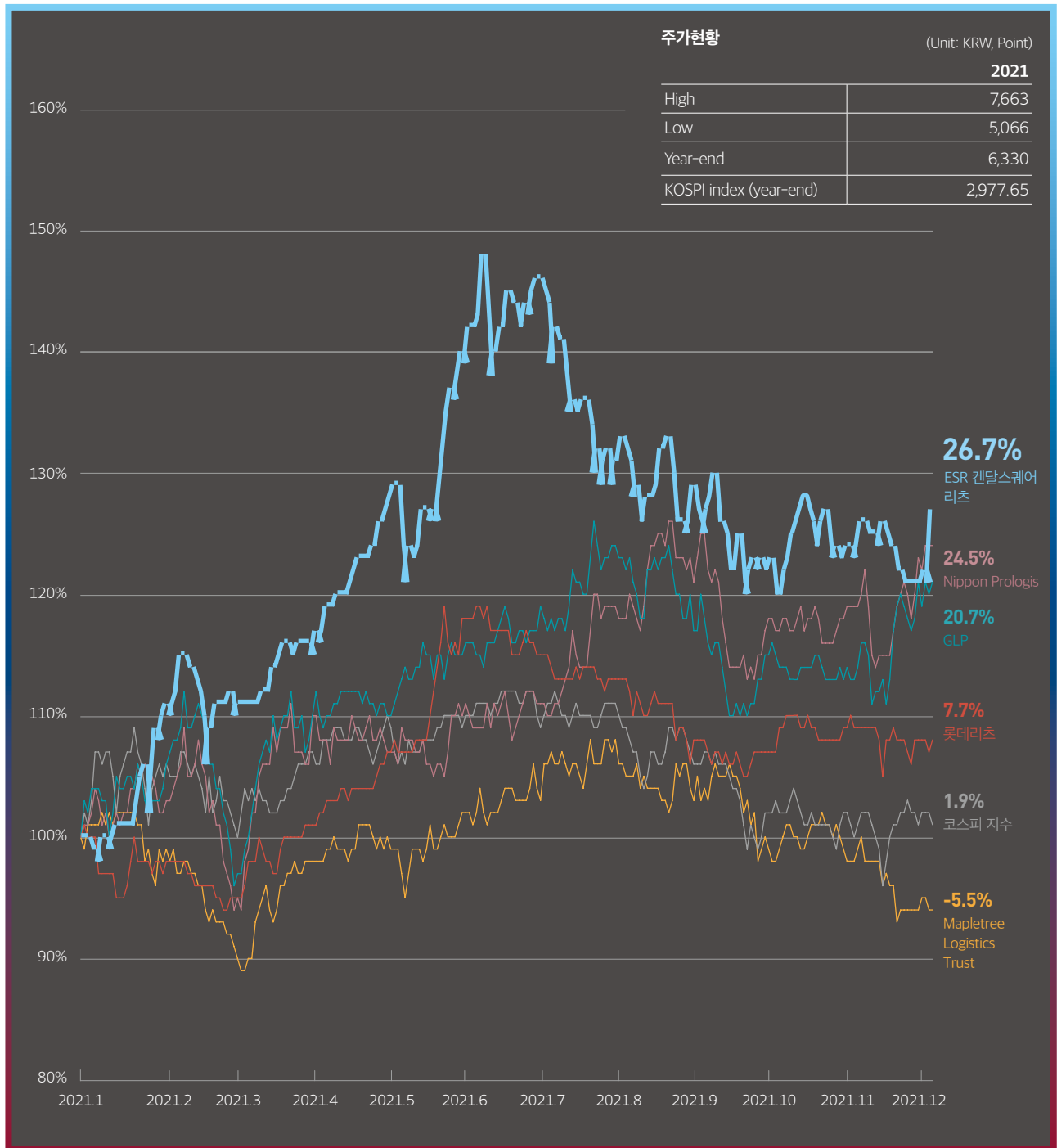
배당 성장

글로벌 대형 물류리츠 대비 높은 4%대 배당수익률을 유지하면서 규모를 계속해서 확장해 나가는 전략을 추진하고 있습니다. 국내 물류 플랫폼 산업을 이끌고 있는 ESR켄달스퀘어리츠는 물류산업 투자 활성화와 투자자의 자산가치 증대를 통해 리츠시장을 선도하겠습니다.

STOCK INFORMATION

ESR켄달스퀘어리츠는 2020년 12월 상장이후 지속적으로 시장을 Out-perform하고 있으며
 각 국가별 대표 물류 리츠 대비해서도 초과 성장을 지속하고 있습니다.

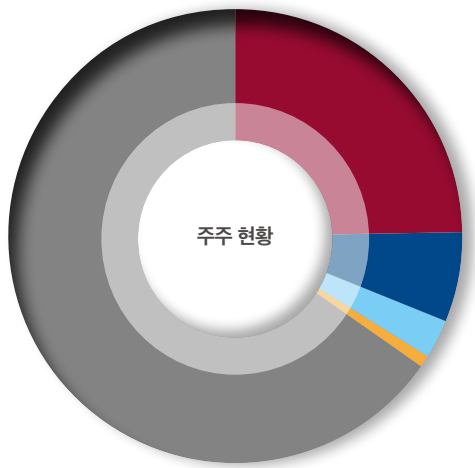
2021 Stock Performance



주주 현황

주주 구성은 캐나다 공적연금을 운용하는 CPP인베스트먼트가 최대 주주로 2021년 12월 말 기준 지분 24.85%를 보유하고 있습니다. CPP인베스트먼트는 캐나다 연기금의 100% 자회사입니다.

세계 최대 자산운용사인 블랙록도 지분 5% 이상 보유하는 등 글로벌 대형 연기금이 핵심 투자자로 나서면서 주가 안정성을 높이고 있습니다.



(2021년 11월 말, 4기 결산 기준)

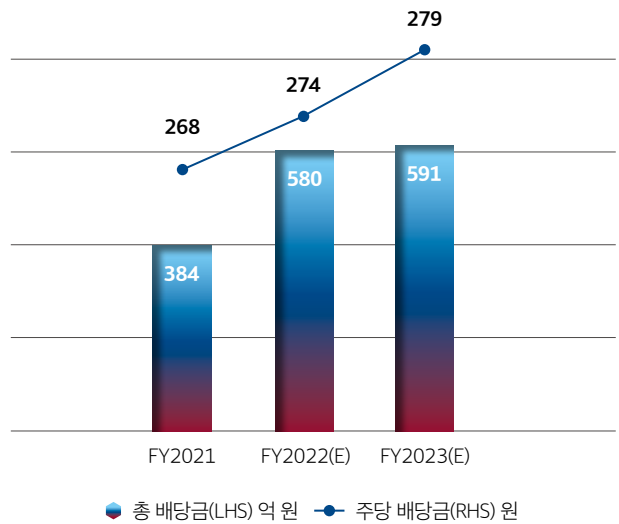
주주명	소유주식수	지분율
CCP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	35,600,000	24.85%
ESR KendallSquare REIT Holding Pte. Ltd.	9,200,000	6.42%
이에스알켄달스퀘어	4,000,000	2.79%
켄달스퀘어 리츠운용	1,000,000	0.70%
기타	93,459,000	65.24%
합계	143,259,000	100%

배당

ESR켄달스퀘어리츠의 배당 결산월은 5월 말과 11월 말로, 1년에 두 번 배당을 위해 Fiscal Year를 마치고 있습니다. 2021년 상/하반기 1주당 134원씩 연간 총 268원의 배당을 실시하였으며, 이는 총 193억 원을 주주 분들에게 배당한 것입니다.

ESR켄달스퀘어리츠는 주주 가치의 재고를 최우선 전략 과제로 두고 늘 투자자 여러분에게 시장 선도 수익성을 확보해 나가도록 하겠습니다.

주당 배당금의 상승



* Year 2의 주당 배당금 산정시 기간가중평균주식수 적용

신용등급

A-
(안정적)

한국신용평가, 2022년 2월 7일 기준



HISTORY

ESR켄달스퀘어리츠는 대한민국을 대표하는
초우량 물류 리츠로 지속 성장하겠습니다.



- 02. 20** 회사 발기설립(자기자본 9억 원)
- 06. 12** 일반사무관리 위탁계약 체결(신한아이타스)
자산관리위탁계약 체결(켄달스퀘어 리츠운용)
- 08. 24** 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업인가 승인
- 09. 24** 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사(주) ("자리츠1")
발행주식 매수(100,000주)
- 10. 26** 유상증자 (사모) (보통주 47,300,000주 / 자본금 총액 482억 원)
- 10. 27** 제 1회 전환사채 발행(1,180억 원)(사채권자:CPPIB)
- 12. 10** 3차 유상증자(보통주 71,459,000주 / 자본금 총액 3,573억 원)
- 12. 10** REF 수익증권(4개) 매수 및 자리츠1 보통주 출자
- 12. 14** 자리츠1 부동산(물류센터 6개) 소유권 이전 등기 완료
- 12. 23** 한국거래소 유가증권시장 상장



- 06. 01** 안성물류센터 1 편입
- 06. 10** 용인 물류센터 3(REF) 편입
- 07. 20** 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사(주) ("자리츠2") 발기설립
- 09. 29** 국토교통부 위탁관리부동산투자회사 영업(3차)변경인가
- 10. 18** 주주배정후 실권주 일반공모 유상증자 증권신고서 최초 제출
- 12. 21** 4,420억 원 규모 유상증자 완료

LEADERSHIP

이사회 및 경영진 소개 26

리스크 관리 28

ESG 성과 30



BOARD OF DIRECTORS

박래익 대표이사 (사내이사)

주요경력 그레이프 주식회사 대표이사

임기 2023년 08월 27일

조주현 이사 (기타비상무이사)

주요경력 건국대학교 부동산학과
명예교수

임기 2023년 08월 27일

신유철 이사 (기타비상무이사)

주요경력 신유철 법률사무소 변호사

임기 2023년 08월 27일

BUSINESS MANAGEMENT



배상휘 대표이사

이동진 본부장

배상휘 대표이사는 2019년 물류부동산개발 조인트벤처 (Income JV) 투자 총괄로 ESR켄달스퀘어에 입사했습니다. 이후 켄달스퀘어 리츠운용으로 이직하여 ESR켄달스퀘어리츠 (KOSPI 365550 KS)의 IPO 및 투자활동을 이끌었습니다. 자산가치 1조 4,000억 원의 11개 주요 물류자산을 바탕으로 2020년 12월 ESR켄달스퀘어리츠의 주식상장이 마무리된 이후, 켄달스퀘어 리츠운용의 대표이사로 선임되었습니다. ESR켄달스퀘어리츠는 2021년 말 최초 유상증자를 통해 7개 자산을 추가로 편입하며 포트폴리오 총자산규모 2조 4천억 원에 이르는 한국 최대규모의 상장 리츠로 자리매김했습니다.

그는 한국 부동산 투자업에 15년 이상의 경험을 보유하고 있습니다. 라살자산운용, 하나금융그룹을 포함해 다양한 금융기관에서 부동산 관련 투자은행 및 사모펀드업을 수행했으며, 보스턴대학에서 국제관계학 학사를 취득했습니다.

이동진 본부장은 2021년 초 IR 및 자본시장 업무 총괄로 켄달스퀘어 리츠운용에 입사했으며, IR 및 상장 리츠 ESR켄달스퀘어리츠(KOSPI 365550 KS) 관련된 자본시장 응대 활동을 맡고 있습니다. 2020년 12월 성공적인 IPO 마무리 이후 ESR켄달스퀘어리츠는 2021년 괄목할 성장세를 지속하며 2021년 말 상장 이후 최초의 유상증자에 나서 상장 리츠의 유상증자로서는 한국 최대규모인 4,420억 원의 자금을 조달했습니다. 이로써 총자산가치는 2조 4천억 원으로 증가해 ESR켄달스퀘어리츠는 18개의 최첨단 물류자산을 거느린 한국 최대규모의 상장 리츠로 거듭났습니다.

그는 한국 투자은행업에 15년 이상의 경험을 보유하고 있습니다. ABN암로, 삼성증권, 스탠다드차타드, HSBC를 비롯한 유수의 투자은행 및 다양한 금융기관의 투자은행부서에서 활동했으며, 연세대학교에서 경영학을 전공했습니다.

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

조준우 이사 (기타비상무이사)
 주요경력 법무법인 광장 변호사
 임기 2023년 11월 05일

하재창 이사 (기타비상무이사)
 주요경력 한국교직원공제회
 임기 2023년 11월 05일

김태헌 감사인 (비상근)
 주요경력 2011.09~2018.08 삼정회계법인
 2018.08 ~ 현재 대교회계법인
 임기 2023년 08월 27일



김재현 본부장

박미애 본부장

이진국 본부장

김재현 본부장은 2017년 ESR켄달스퀘어에 Finance team 팀장으로 입사했습니다. 2020년 부터 켄달스퀘어 리츠운용의 설립멤버로서 ESR켄달스퀘어리츠의 설립 및 IPO의 성공에 기여했으며, 이를 통하여 국토교통업무 발전에 기여한 공을 인정받아 2020년 국토교통부장관상을 수여받았습니다. 이후 전략총괄본부장으로 자산 운용의 총괄 업무를 수행하고 있습니다.

그는 대한민국 공인회계사로서 KPMG 삼정회계법인 등에서 약 10년 간 외부감사 및 기업 자문 업무에 대한 경력을 보유하고 있으며, 경희대학교 및 경희대학교 대학원에서 회계학을 전공했습니다.

박미애 본부장은 준법감시 및 위험관리 전문가로 2021년 켄달스퀘어 리츠운용에 합류했습니다. 합류 후 공모 리츠를 운용하는 자산관리회사에 요구되는 엄격한 준법감시 체계와 위험관리 시스템을 구축하여 리츠의 안정된 성장을 이끌고 있습니다.

그녀는 준법감시인으로서 비오에스증권, 퀘드자산운용, 삼천리자산운용 등 유수의 대한민국 금융기관에서 약 20년 간의 준법감시 및 위험관리 업무에 대한 경력을 보유하고 있으며, 성균관대학교 경제학과를 전공했습니다.

이진국 본부장은 우수한 경력을 지닌 부동산 투자 및 컨설팅 전문가이며 2020년 켄달스퀘어 리츠운용에 합류하였습니다. 합류 후 ESR켄달스퀘어리츠의 주요 물류 부동산 투자 업무를 진행해왔으며, 2020년 12월 ESR켄달스퀘어리츠 (KOSPI 365550 KS)의 상장 당시 대한민국 최고의 물류 자산을 엄선하여 시장에 소개하여 성공적인 리츠의 데뷔를 이룩한 주역이었습니다.

그는 한국투자증권, KT Estate, EY한영회계법인 등에서 약 12년 간 부동산 개발 및 인수 컨설팅, 자산운용 등 전문 경력을 보유하고 있으며, 대한민국 공인회계사로서 한국외국어대학교에서 국제통상학과를 전공했습니다.

RISK MANAGEMENT

리스크관리 규정

켄달스퀘어 리츠운용의 리스크관리는 내부통제기준과 리츠자산운용 및 리스크관리규정 등에 따라 이루어지고 있습니다. 내부통제기준과 리츠자산운용 및 리스크관리규정은 위탁자산을 건전하게 운용하며 이와 관련하여 발생하는 리스크를 효율적으로 관리하여 리츠자산의 건전성과 안정성을 제고하고 투자자보호를 도모하는 것을 목적으로 합니다.



내부통제기준

리스크관리 및 내부통제 관련한 포괄적인 규정으로 회사 운영 전반에 걸친 위험요소에 대해 효율적인 관리를 위하여 제정



리츠자산운용 및 리스크관리규정

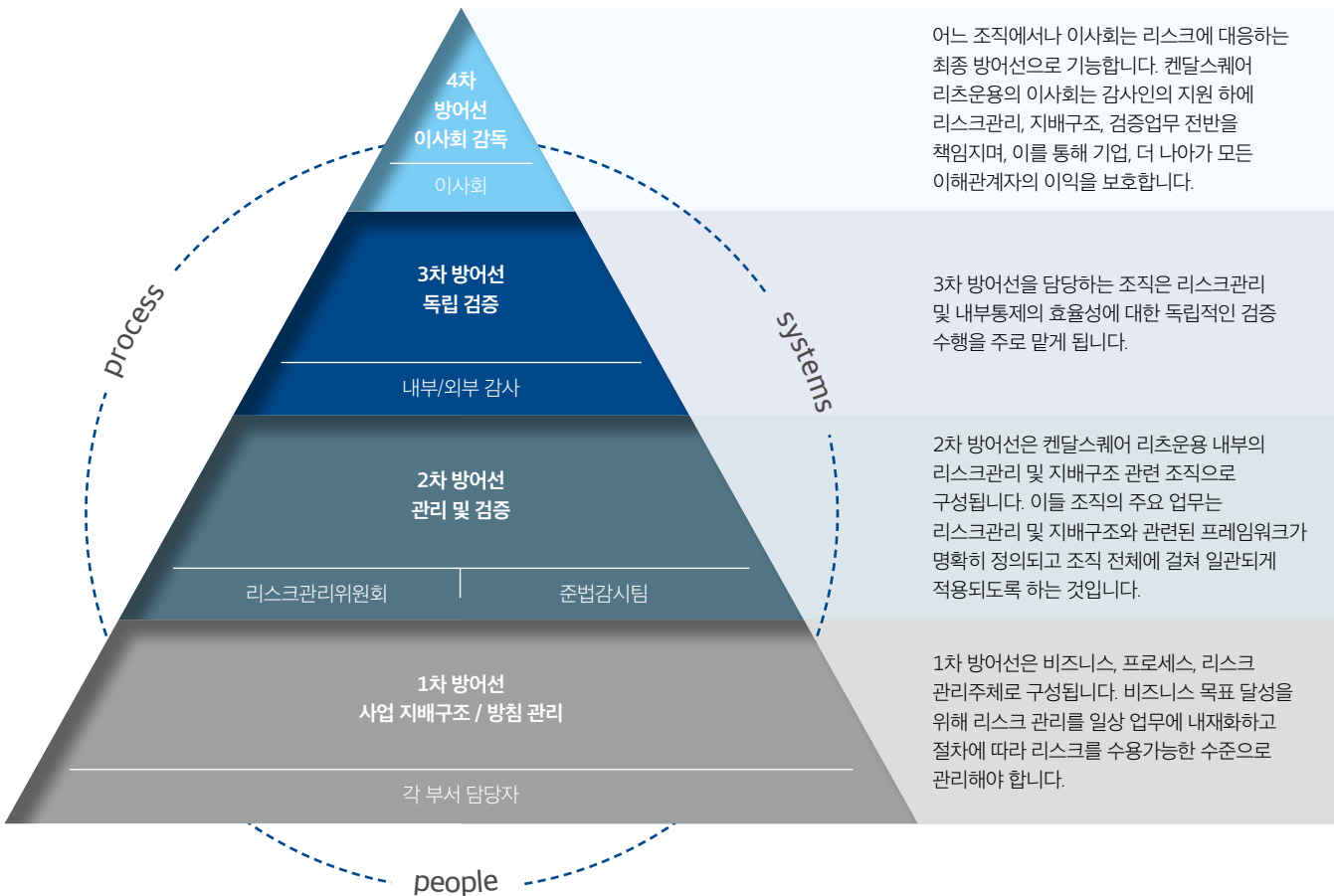
리츠자산의 운용과 관련된 위험의 종류, 인식방법, 측정방법, 관리체계 등을 관리하기 위하여 제정



리스크관리위원회 규정

리스크관리위원회의 조직 및 운영에 관한 제반사항을 규정하기 위하여 제정

리스크관리 조직



주요 리스크 지표별 관리방법



부동산시장, 금리, 환율 등 경제, 금융환경의 변동으로 미래 가치가 불분명해지거나 급격한 가격 변동으로 투자재산에 예상하지 못한 손실을 발생시킬 수 있는 리스크

관리방안

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



채무자, 투자대상회사 또는 거래상대방이 자기 또는 제삼자에 대한 상환의무나 결제의무를 불이행함으로써 발생할 수 있는 리스크

관리방안

1. 신용도, 납부여력을 고려하여 거래상대방 및 임차인 선정
2. 거래상대방의 신용등급 하락 등 재무상황 및 임대료 연체 등 상시 점검



자산과 부채의 현금흐름 불일치, 보유자산의 시장유동성 저하, 담보자산 가치의 급격한 변동에 따른 단기부채 상환리스크 등으로 인한 자금유출에 적절히 대응하지 못하여 발생할 수 있는 리스크

관리방안

1. 운용담당자는 담보대출비율 및 부채상환비율 등 상시 점검
2. 운용담당자는 관련법규 및 정관 등에서 정하는 유동성 투자한도 준수
3. 유동성 투자한도 준수여부는 준법감시부서에서 상시 모니터링
4. 자금조달 계획 등 사업계획서 검토



리츠자산 운용과 관련되어 회사 또는 거래상대방의 대내외적인 사무처리체계의 미비나 업무상 고의 또는 과실 등으로 인하여 발생할 수 있는 오류로 인한 리스크

관리방안

1. 공개경쟁을 통해 용역업체 선정
2. 투자실행 전 위험요인(사업수치, 사업참여자의 신용도 등) 분석 및 위험회피방안 모색
3. 운용담당자의 주기적 모니터링 및 자산운용평가 실행
4. 운용담당부서의 운용지시 및 자금의 입출금에 대하여는 준법감시인의 사전승인을 받아야 함
5. 외부회계감사 실시 및 감사보고서 공시



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

관리방안

1. 신규계약 체결시 준법감시인의 사전합의를 받아야 함
2. 주요업무 처리시 법규, 정관 및 사규 등에 따른 상당한 법률리스크가 있다고 판단되는 경우 준법감시인에게 법률해석을 의뢰하고 그 결과를 감안하여 업무를 처리하여야 함
3. 분기별로 준법감시체크리스트를 통해 점검 후 점검결과는 대표이사 보고



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

관리방안

- 대출금융기관 및 자금차입한도 등 자금차입관련 관계법령 준수여부 사전 점검

ESG PERFORMANCE



ESG켄달스퀘어리츠에게 ‘지속가능성’이란 사업 모든 영역에 걸쳐 ESG(Environment, Social and Governance, 환경, 사회 및 지배구조) 성과를 고려하는 것을 의미합니다. 우리는 주주가치를 증진하는 동시에 사회와 환경에 긍정적인 영향을 창출함으로써 장기적으로 모든 이해관계자의 이익을 도모하고자 합니다.



인간 중심

우리 모두 인간으로서 충족되어야 할 기본적인 욕구가 있습니다. 현세대의 욕구를 충족시키면서 미래세대 역시 이러한 욕구를 충족시킬 수 있도록 하는 것이야말로 지속가능한 개발의 초석입니다.

주력 분야

- 안전, 보건 및 웰빙
- 다양성과 포용성
- 지역사회 투자
- 인재 관리 및 개발
- 이해관계자 참여

자산 포트폴리오

우리는 신경제 시스템에 부응하는 물류 시설의 개발 및 관리라는 비전하에, 전문적이고 통합적이며 시대를 선도하는 최첨단 부동산 플랫폼을 임차인에게 제공합니다.

주력 분야

- 지속가능하고 효율적인 운영
- 지속가능건축물 인증
- 기후변화 회복탄력성
- 생물다양성 및 서식지 보호
- 자산 탄력성 및 적응성
- 전략적 입지

기업 지배구조

탄탄한 기업 성과를 창출하는 것은 지속적이고 균형 잡힌 성장을 이룩하는 토대이며, 장기적으로 안정적인 투자수익으로 귀결됩니다.

주력 분야

- 재무 성과
- Investor Relations
- 책임투자 및 금융
- 기업 지배구조
- 리스크 관리
- 정보 공개 및 보고



고양 물류센터 ESG 설비 CASE



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

주요 인증

<p>WELL Health-Safety Rating</p> 	<p>US Green Building Council LEED Gold</p> 	<p>Green Building Certification Grade 2</p> 	<p>Building Energy Efficiency Grade 1</p> 
--	--	--	---

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

ESR켄달스퀘어리츠는 양적 성장 뿐만 아니라 ESG 경영을 통해 질적 성장을 강화하고 있습니다. 물류센터 개발 단계부터 환경 친화적으로 짓기 위한 다양한 노력을 하고 있습니다. 고양 물류센터의 경우 물 소비량 절감 시설과 고효율 조명, 에너지 절감형

폐열회수 환기 시스템 등을 갖추었으며 안정 물류센터 1, 2는 용수 사용, 전력 소비 등에서 환경에 끼칠 영향을 최소화하고 있습니다.

주요 포트폴리오 자산은 준공연한이 짧은 최신식 설비와 ESG 설계로 구성되어 있고, 코로나19에 대응하여 물류센터를 안전하고 환경 친화적으로 운영하고자 각종 친환경 ESG 인증을 보유하고 있습니다. 고양 물류센터는 미국 그린빌딩협회의(USGBC)의 친환경 건축물 인증제도(LEED)에서 골드 등급 인증 외에도 '인터내셔널 웰 빌딩 인스티튜트'로부터 아시아 태평양 지역 최초로 'WELL 골드' 등급을 받기도 하였습니다. 또한 ESR켄달스퀘어리츠의 스폰서 ESR켄달스퀘어는 글로벌 부동산 지속가능성

벤치마크(GRESB*)의 디벨로퍼 평가에서 아시아 전체 산업부분 1위를 차지하기도 했습니다.

ESR켄달스퀘어리츠는 운영 및 관리하는 물류창고가 자연 환경에 미치는 영향뿐 아니라 임차인 및 다양한 이해관계자에게도 건강 친화적이고 긍정적인 영향을 미치기 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.

* GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)는 부동산 ESG 성과를 종합적으로 평가하는 지표로 글로벌 기관투자자의 의사결정을 돕고 있습니다.

** 고양, 부천 물류센터를 포함한 리츠의 15개 자산은 국내 물류창고 최초로 "WELL Health Safety Rating" 인증 획득 (안정 4, 용인브릭, 이천 6 제외)



PERFORMANCE

- 33 사업소개
- 36 투자구조
- 37 포트폴리오 소개
- 46 리츠시장 현황

OPERATION REVIEW

ESR켄달스퀘어리츠는 물류부동산의 플랫폼으로서 높은 확장성, 퀄리티 높은 임차인으로
안정적 임차구조를 가지고 있습니다.



부천 저온물류센터

국내 최초 물류전문 상장 리츠

국내 최초 물류 전문 리츠(REITs·부동산투자회사)인 ESR켄달스퀘어리츠는 총 11개의 물류센터를 기반으로 2020년 12월 증시에 입성했습니다. 이천, 용인, 평택 등에 있는 물류센터 5개를 펀드 수익증권 형태로 보유 중이며 자리츠 '이एस알켄달스퀘어에셋1호'를 통해서 7개의 물류센터를 담아두고 있습니다. 총 연면적은 684,095㎡, 총 자산 규모 1조 4,000억 원입니다.

우량 임차인과 안정적인 임대차 계약

ESR켄달스퀘어리츠는 물류부동산의 플랫폼으로서 높은 확장성, 퀄리티 높은 임차인으로 안정적 임차구조를 가지고 있습니다. 초기 자산 11개는 대부분 수도권에 위치한 자산들로 포트폴리오의 62%가 2년 미만의 준공 연한으로 현대식 설비이며 가중평균임대기간(WALE)은 2020년말 상장당시 5년이었습니다.

지역별로는 수요가 높은 도심권의 라스트마일(Last Mile) 물류센터가 2곳, 수도권(용인, 이천, 평택, 안성) 8곳, 부산권(김해) 1곳 등으로 구성하고 있습니다. 이 가운데 상온 물류센터가 10곳, 저온 물류센터가

1곳입니다. 11개 자산 가운데 규모가 가장 큰 고양 물류센터, 부천 저온물류센터, 안성 물류센터 등 연면적 기준으로 보유 면적의 약 49%를 이커머스 기업이 단독 임차 중입니다.

업종을 보면 11개 자산 중 이커머스 기업이 50.9%를 사용하고 있습니다. 대표적으로 연면적이 20만㎡에 육박하는 고양 물류센터의 경우 이커머스 기업이 100% 임차 중인 풀필먼트(Fulfillment) 센터입니다. 가중평균 임대차계약기간(WALE)도 올 6월 기준 8.3년으로 가장 길다. 고속성장 중인 이커머스 기업들의 편입 자산 확장 가능성이 더욱 높아지고 있습니다. 또한 이커머스 시장이 크면서 따라 덩달아 성장 중인 3PL 기업들이 임대면적의 28.2%, 의류와 식품 등 소비재기업이 21.6%의 비중을 차지하고 있습니다.

2021년 6월 안성 물류센터와 용인 브릭(BRIC) 물류센터를 추가 편입하며 총 12개의 자산을 확보했다. 지속적인 기초자산 편입을 통해 향후 3년간 해마다 두 자릿수 매출 성장을 기대하고 있습니다.

OPERATION REVIEW

상장 이후 대규모 신규 물류자산 편입

대한민국은 ESR그룹의 핵심 전략 시장으로 한국의 빠른 이커머스 성장과 한정된 우수 물류자산의 공급이 이러한 전략적 중요성을 증대시키고 있습니다.

ESR켄달스퀘어리츠는 수 많은 “최초”라는 타이틀을 가지고 있습니다. 2020년 국내 최초이자 최대 물류 리츠의 기업공개(IPO)에 이어 2021년에는 상장 리츠 중 최대 규모의 자산 편입을 성공적으로 마무리 짓기도 하였습니다. 2021년 12월 4,420억 원 규모의 유상증자를 통해 조달된 자금으로 신규 물류센터 매입을 완료하였습니다. 또한 이 자금은 2022년도 투자 활동에도 사용될 예정입니다.

2021년 12월 말 현재 6개 자산의 추가 편입을 완료하였습니다. 2번째 자(子)리츠인 '이에스알켄달스퀘어에셋2호'가 직접 자산을 인수하고, ESR켄달스퀘어리츠가 해당 리츠의 지분을 100% 확보하는 형태입니다. 자산 개수는 12개에서 18개, 총 연면적은 684,095m²에서 1,158,523m²로 늘어납니다. 신규 자산편입 후 2022년말 기준 예정 전체 자산 규모는 2조 4,135억 원입니다. 이는 상장 이후 12개월 이내 약 70%의 자산 규모의 성장을 이룬 셈입니다.

모든 포트폴리오 자산은 교통 인프라 및 물동량 집중지역에 가까운 물류 허브 지역에 위치하고 있습니다. 수도권 및 부산권 지역에 양질의 자산 확보를 통해 장기적으로 자산 가치 상승을 기대할 수 있는 교통 요충지 중심의 포트폴리오입니다.

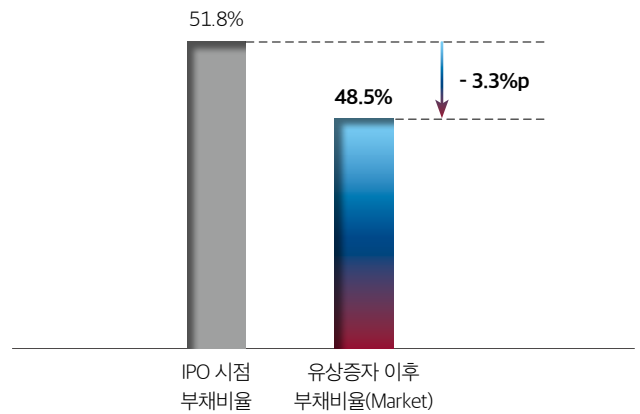
총 6개 편입 자산은 안성과 이천에 위치한 물류센터 5개와 김해 물류센터 1개입니다. 이중 안성 물류센터 4를 포함한 5개 자산에 대해서는 최근 클로징했고 나머지1개 자산에 대해서는 2022년 매입작업을 마칠 전망입니다.

또한 ESR켄달스퀘어리츠는 자산 확대와 함께 2022년 3월 'FTSE EPRA/NAREIT Developed Asia' 지수 편입을 준비하고 있습니다. FTSE EPRA/NAREIT 지수 편입시 Passive 자금 유입을 수반한 거래량 개선을 기대하고 있습니다.

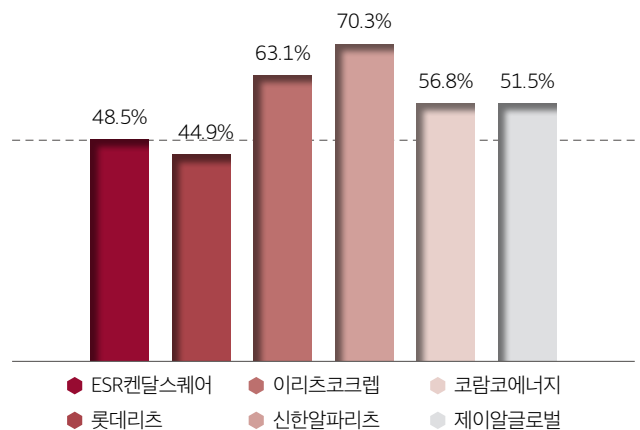
안정적인 자본 구조와 높은 성장성

ESR켄달스퀘어리츠의 자본구조는 국내 Peer 상장 리츠(시가총액 3천억 원 이상) 대비 우수한 자본적정성을 보유하고 있습니다. 안정적인 자본구조로 유사시 타인자본을 활용한 재무유동성이 우수하고, 타인자본 활용시 주주 대상 배당수익 증가로 주주가치 제고를 기대하고 있습니다.

부채비율, 순차입금 비율



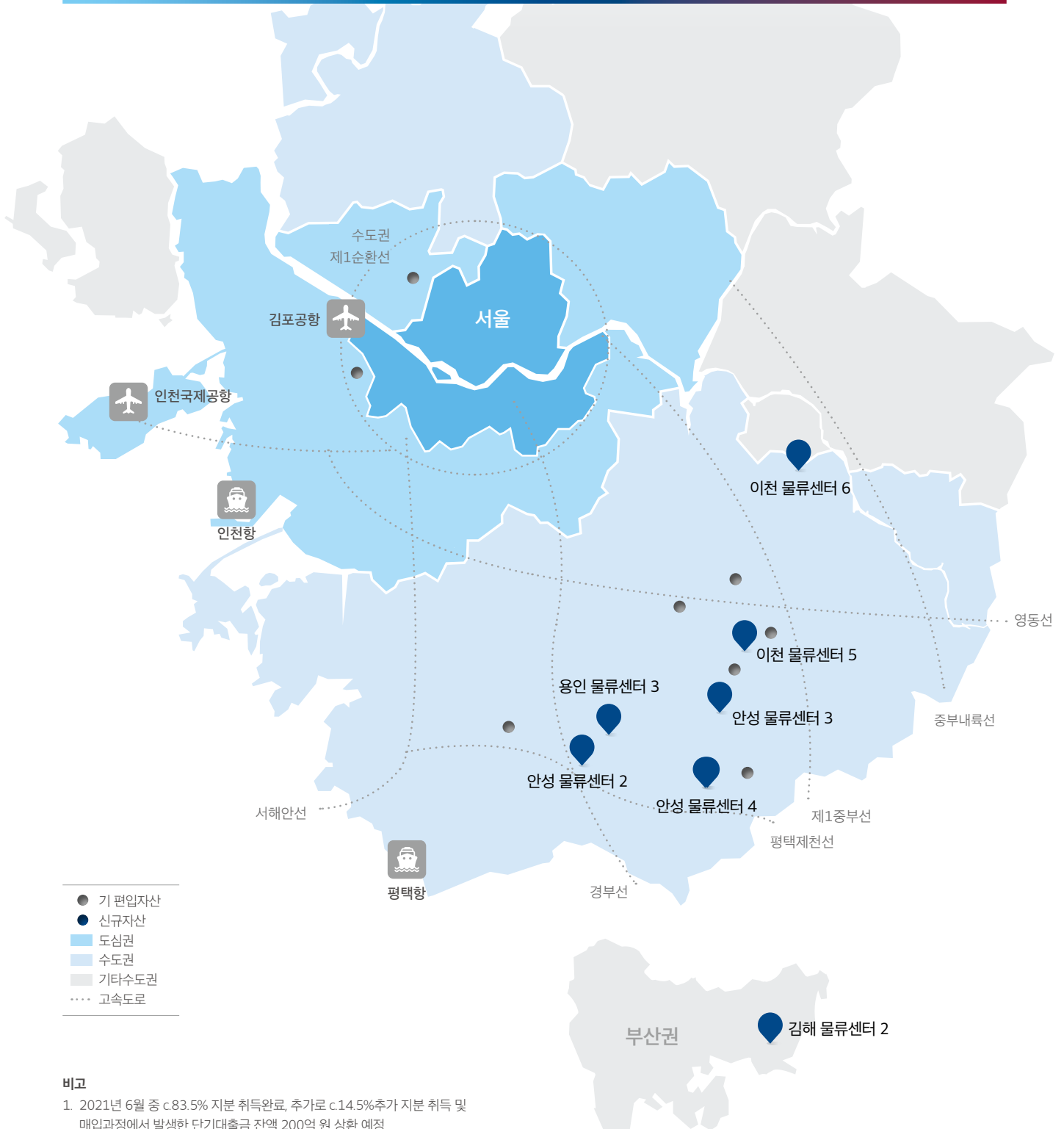
부채비율 자산편입 후(Market)



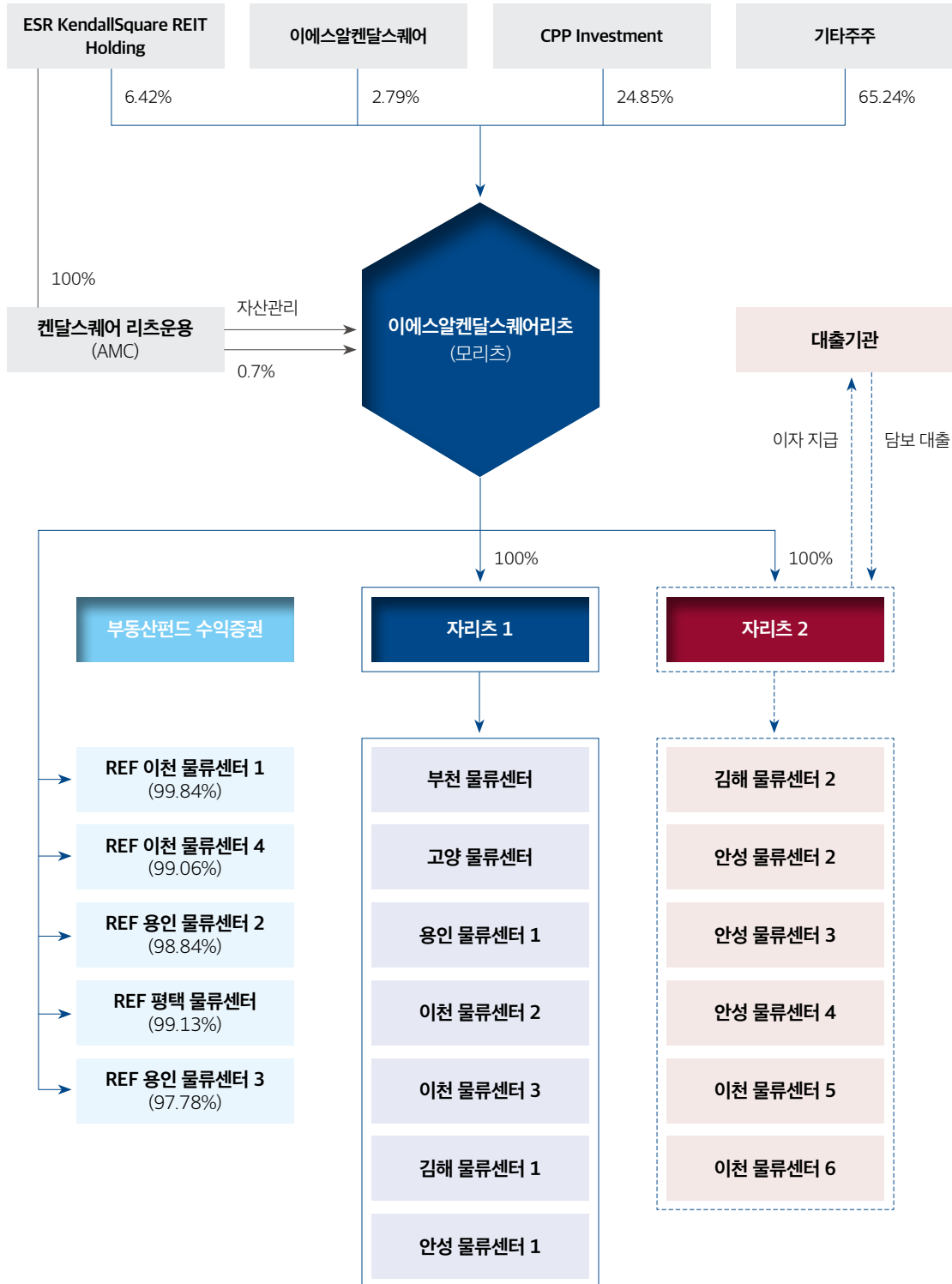
비고

- 타 리츠의 경우 최근 정기공시 재무제표 기준(연결)
- 부채비율(Market) = 차입금/(차입금+시가총액) (2021.10.18. 증가 6,440원 기준)

2021년 매입 완료 자산은 총 7개(수도권 6개, 부산권 1개), 474,428㎡의
초우량 물류센터를 추가 취득했습니다.



INVESTMENT STRUCTURE



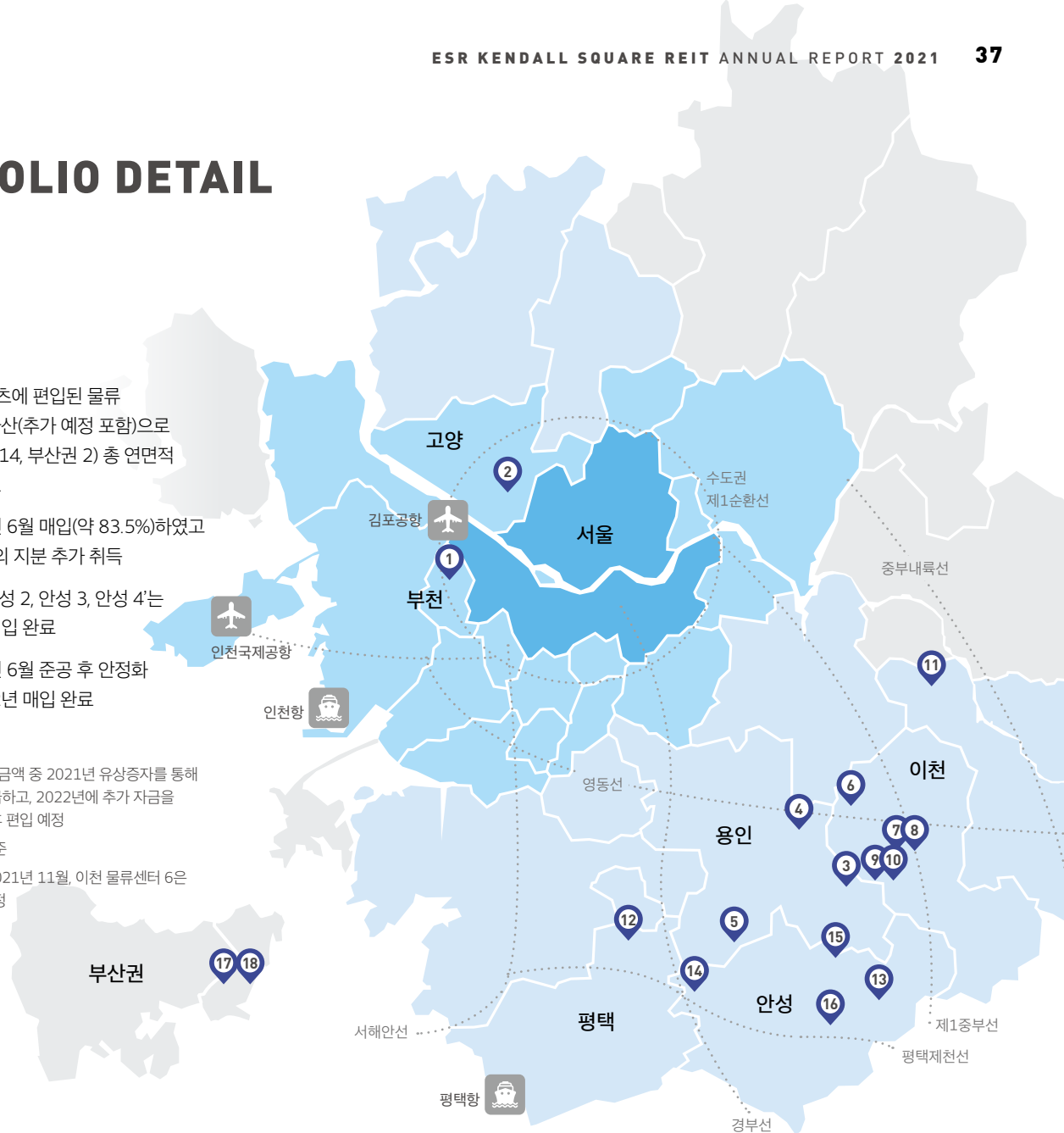
PORTFOLIO DETAIL

매입자산현황

- ESR켄달스퀘어리츠에 편입된 물류 자산은 총 18개 자산(추가 예정 포함)으로 (도심권 2, 수도권 14, 부산권 2) 총 연면적 1,158,445㎡ 규모
- '용인 3'은 2021년 6월 매입(약 83.5%)하였고 추가로 약 14.5%의 지분 추가 취득
- '김해 2, 이천 5, 안성 2, 안성 3, 안성 4'는 2021년 말까지 매입 완료
- '이천 6'은 2022년 6월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2022년 매입 완료

비고

- 1 이천 물류센터 6 매입금액 중 2021년 유상증자를 통해 계약금 100억 원 지급하고, 2022년에 추가 자금을 조달하여 잔금 지급 후 편입 예정
2. 2021. 12. 7 공시 기준
3. 안성 물류센터 4는 2021년 11월, 이천 물류센터 6은 2022년 6월 준공 예정



지역	연번	포트폴리오 자산	연면적(㎡)	준공 연도	매입금액(억원)
도심권	1	부천 물류센터 (저운)	58,264	2019.07	1,970
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01	4,780
	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11	1,290
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01	764
	5	용인 물류센터 3 (BRIC)	43,045	2020.06	919
	6	이천 물류센터 1	47,653	2017.02	655
수도권	7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	490
	8	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	285
	9	이천 물류센터 4	49,616	2018.06	809
	10	이천 물류센터 5	84,545	2020.02	1,983
	11	이천 물류센터 6	62,195	2022.06	1,223
	12	평택 물류센터	43,212	2013.08	839
	13	안성 물류센터 1	95,265	2020.02	1,600
	14	안성 물류센터 2	154,191	2020.06	3,245
	15	안성 물류센터 3	63,471	2021.04	1,270
	16	안성 물류센터 4	27,039	2021.11	590
부산권	17	김해 물류센터 1	25,733	2000.12	460
	18	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	712
합계			1,154,015		2,388,375



부천 저온 물류센터

위치
경기도 부천시 신흥로 511번길 112
(오정동 801)

대지면적/연면적
16,659㎡ / 58,264㎡

임대율/ WALE
100% / 3.4년

준공일
2019. 07



고양 물류센터

위치
경기도 고양시 덕양구 권율대로 570
(원흥동 701)

대지면적/연면적
56,281.1㎡ / 199,678㎡

임대율/ WALE
100% / 7.9년

준공일
2019. 01



용인 물류센터 1

위치
경기도 용인시 처인구
백암면 덕평로 120
(가창리 434)

대지면적/연면적
69,963㎡ / 70,028㎡

임대율/ WALE
100% / 4.9년

준공일
2017.11



용인 물류센터 2

위치
경기도 용인시 처인구
양지면 양지로 271
(양지리 90-7)

대지면적/연면적
40,122㎡ / 43,176㎡

임대율/ WALE
100% / 2.4년

준공일
2017. 01

용인 물류센터 3

위치
경기도 용인시 처인구 남사읍 원암로 439

대지면적/연면적
31,821m² / 43,045m²

임대율/ WALE
100% / 2.4년

준공일
2020. 06



이천 물류센터 1

위치
경기도 이천시 마장면
억만리로 140-27
(회덕리 452)

대지면적/연면적
36,105m² / 47,563m²

임대율/ WALE
100% / 0.8년

준공일
2017. 02

이천 물류센터 2

위치
 경기도 이천시 호법면
 덕평로 472-96
 (매곡리 580-1)
 대지면적/연면적
 26,560㎡ / 33,365㎡
 임대율/ WALE
 100% / 3.4년
 준공일
 2018. 04



이천 물류센터 3

위치
 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67
 (매곡리 567-46)
 대지면적/연면적
 16,265㎡ / 18,421㎡
 임대율/ WALE
 100% / 3.8년
 준공일
 2018. 12

이천 물류센터 4

위치
 경기도 이천시 호법면 덕평로 257-34
 (매곡리 976)
 대지면적/연면적
 39,345㎡ / 49,616㎡
 임대율/ WALE
 100% / 1.8년
 준공일
 2018. 06





이천 물류센터 5

위치
경기도 이천시 마장면
해월리 423

대지면적/연면적
73,278㎡ / 84,545㎡

임대율/ WALE
100% / 3년

준공일
2020. 02

이천 물류센터 6

위치
경기도 이천시 백사면
조읍리 250

대지면적/연면적
48,290㎡ / 62,195㎡

임대율/ WALE
100% / 3년

준공일
2022. 06



평택 물류센터

위치
경기도 평택시 서탄면
발안로 1198-5
(수월암리 2021)

대지면적/연면적
70,158㎡ / 43,212㎡

임대율/ WALE
99.9% / 1.9년

준공일
2013. 08



안성 물류센터 1

위치
경기도 안성시 죽산면
녹배길 35
(장능리 35-4)

대지면적/연면적
87,383㎡ / 95,265㎡

임대율/ WALE
100% / 4.1년

준공일
2020. 02



안성 물류센터 2

위치
경기도 안성시 원곡면 칠곡리 915

대지면적/연면적
90,582㎡ / 154,191㎡

임대율/ WALE
100% / 4.4년

준공일
2020. 06

안성 물류센터 3

위치
경기도 안성시 일죽면
능곡리 23-10

대지면적/연면적
49,543㎡ / 63,471㎡

임대율/ WALE
100% / 5.3%

준공일
2021. 04



안성 물류센터 4

위치
경기도 안성시 삼죽면 용월리

대지면적/연면적
25,356㎡ / 27,039㎡

임대율/ WALE
100% / 5년

준공일
2021. 11



김해 물류센터 1

위치
경상남도 김해시 상동면
상동로 680-77
(대감리 5)

대지면적/연면적
65,775㎡ / 25,733㎡

임대율/ WALE
100% / 4.6년

준공일
2000. 12



김해 물류센터 2

위치
경상남도 김해시 상동면 대감리 5-8

대지면적/연면적
27,068㎡ / 39,941㎡

임대율/ WALE
100% / 1.7%

준공일
2019. 12

MARKET OVERVIEW

긍정적인 거시 경제 지표

한국은 2020년 아시아 태평양에서 4번째로 큰 경제 규모로, 2020년 명목 GDP는 약 1조 6,330억 달러 (일본의 약 32% 수준) 입니다 (Oxford Economics, June 2021). 서비스업과 제조업은 2020년 국내 총생산 (GDP)의 약 56%와 26%의 비중을 차지하고 있습니다.

2013년에서 2020년 간 일본의 1인당 명목 GDP 연평균 성장률 (CAGR)은 -0.3%인 반면, 한국의 1인당 명목 GDP는 연평균 2.3% (CAGR) 증가했습니다. 향후 5년간 5.4%의 연평균 성장률이 예상됩니다.

서울과 경기도는 우리나라 국내 총생산에 가장 큰 비중을 차지하는 지역입니다. 2019년 기준 지역내 생산량 (GRDP)은 서울이 422조 4,880억 원으로 가장 높았으며 부산이 2위로 (약 92조 원) 뒤를 이었습니다 (통계청, 2019). 서울은 도소매업을 제외한 나머지 분야에서 모두 양(+)의 성장세를 보였으며, 부산은 대표적으로 건설업, 운수 및 창고업, 제조업에서 양(+)의 성장세를 보였습니다.

한국은 타 국가에 비해 인터넷 보급률이 매우 높습니다. 인터넷 보급이 거의 모든 인구에 제공된 상태입니다. 이동전화 가입자의 경우 2020년 한국은 일본, 홍콩, 싱가포르에 이어 100명당 136명의 가입자 보유 중입니다.

지속적으로 성장 중인 이커머스 시장

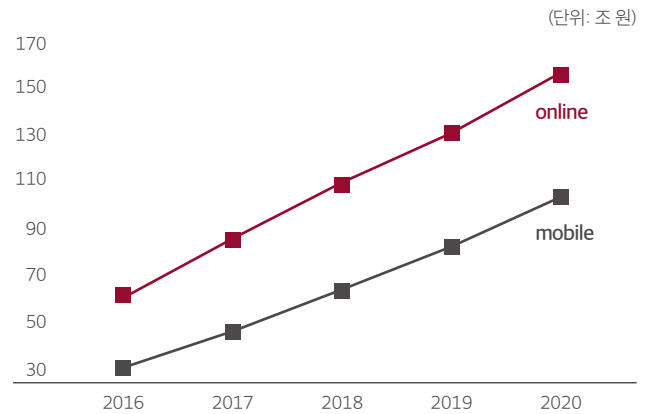
한국은 소비자-공급자 간 커뮤니케이션이 원활한 세계적으로 선진 이커머스 시장 중 하나입니다. 국내 소비자들의 높은 디지털 리터러시 (Digital Literacy)에 힘 입어, 2020년 총 소매판매액 대비 이커머스 거래액 비중은 33.6%를 기록하였습니다 (통계청, 2021년 6월). 이는 중국 다음으로 가장 높은 수치입니다.

전체 인터넷 쇼핑 이용자 비율은 점점 높아지는 추세입니다. 최근 1년 이내 인터넷 쇼핑 이용자의 비율이 2020년에는 69.9%로 이는 2013년 50.4%, 2017년 59.6%에 이어 크게 증가하였습니다.

20-30대 소비자가 이커머스 플랫폼을 가장 많이 이용하는 소비 연령대이며, 해당 연령대는 가처분 소득이 높은 편이며 디지털 경제와 잘 연결되어 있다는 특징이 있습니다.

국내 이커머스 시장의 주요 트렌드로 디지털 상거래를 위해 스마트폰을 사용하는 모바일 상거래 (m-커머스)를 꼽을 수 있습니다. 이는 총 거래금액 (GMV) 대비 모바일 부문의 점유율 증가로 이어지고 있습니다.

온라인 및 모바일 커머스의 총 매출액 (GMV)



출처 2021년 6월 자료, 한국 통계청

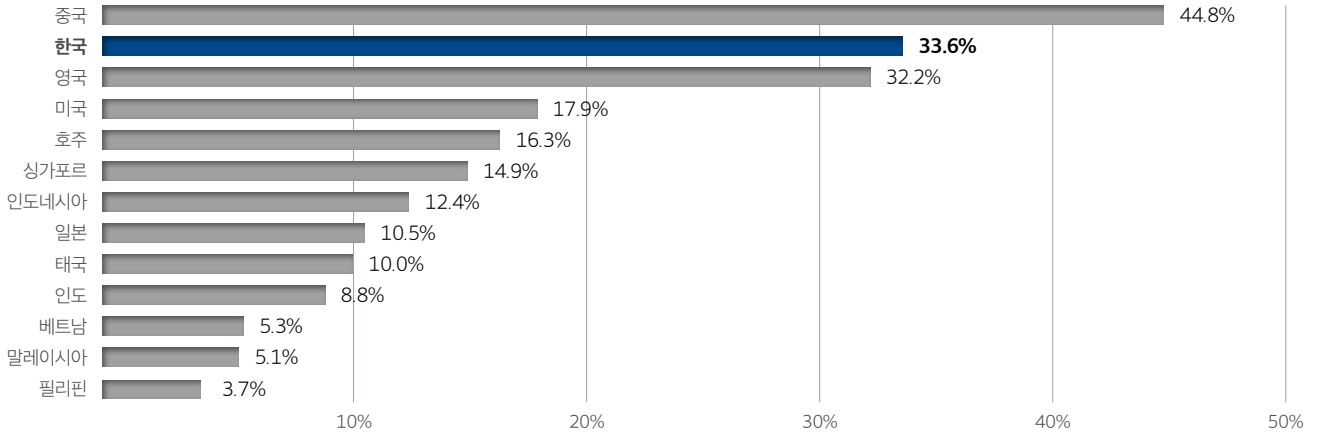
이커머스 시장의 저변 확대

국내 이커머스 물류 시장 규모는 2019년 10,413백만 달러, 2020년 13,198백만 달러였습니다 (y-o-y 기준, 26.7 % 증가) (Transport Intelligence, 2021년). 2020년에서 2025년 사이 명목 연평균 성장률은 (CAGR)은 약 + 7.2 %으로, 양(+)의 성장세를 이어갈 것으로 전망되고 있습니다.

수도권의 단위 면적 당 높은 인구 밀도는 국내 이커머스 시장을 더욱 활성화하는 요인입니다.

국내 이커머스 물류 시장은 현재 고효율 배송 시스템 개발 및 물류 센터 확보에 집중하고 있으며 자동화 시스템과 인공지능 기술을 수용하여 새로운 성장 모멘텀을 가지고 있습니다.

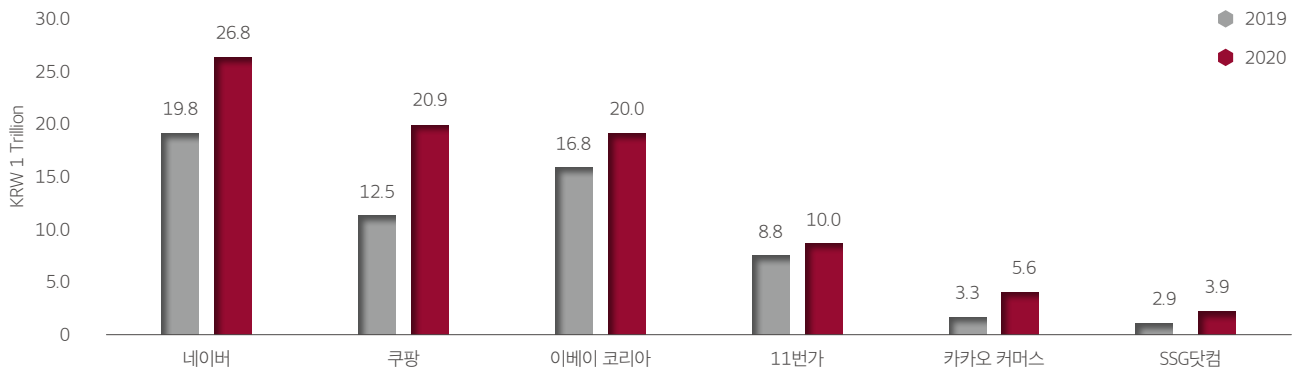
주요 국가 별 총 리테일 시장 중 이커머스 비중



출처 통계청 (한국): 이마켓터(eMarketer, 호주(호주 우정공사(Australia Post)를 제외한 모든 시장) 및 아세안 국가(구글(Google), 테마섹(Temasek) 및 베인(Bain)의 이코노미 2020 보고서(e-Conomy 2020))의 이커머스 매출 및 옥스포드 이코노믹스(Oxford Economics)의 2021년 4월 소매매출 데이터를 기반으로 JLL 리서치(JLL Research)에서 계산한 데이터

참고 활용된 방법론 및 포함된 소비자 유형의 정의가 상이하여 이커머스 침투율의 국가별 직접 비교는 어려울 수 있음.

온라인 쇼핑 플랫폼 GMV 추정치



출처 SK 텔레콤 2019년 2020년 추정치, 이베스트투자증권

주요 국가 별 이커머스 물류 매출 (과거 및 미래 추정치)

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

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

MARKET OVERVIEW

국내 물류 부동산 시장, 기관 투자자 및 대형 임차인 유입 활발

지난 5년간 국내외 투자자들로부터 국내 부동산 부문으로 유입된 자금이 증가하고, 서울 오피스 시장에서의 거래 경쟁이 심화됨에 따라 한국 물류 부동산 시장에 대한 국내외 관심이 높아지는 추세입니다.

국내 물류 시설 Stock은 약 3,100만㎡이며, 수도권은 국내 물류 핵심 거점입니다. 수도권은 서울과 위성도시들을 포함한 권역으로, 인구는 2,600만 명 (전체 국내 인구의 약 50.3%)이며 국내 전체 물류 시설 연면적의 약 65%를 차지하고 있습니다.

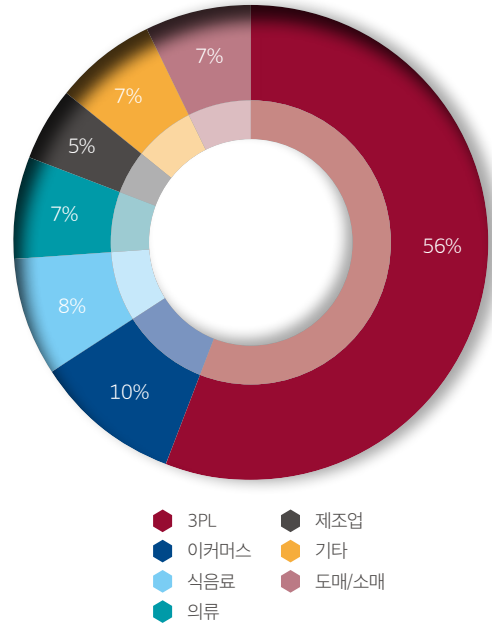
현재 다수의 국내외 투자·운용사 및 개발업체가 수도권 내 주요 물류센터를 보유 및 운영 중에 있으며, ESR켄달스퀘어의 보유 물류센터 연면적은 국내 최대입니다.

신규 공급 증가와 이커머스 및 3PL 업체의 임대 수요에 대한 전망이 밝아, 물류 자산에 대한 투자 기회가 확대되었으며, 물류 부동산 거래 규모는 2016년 820백만 달러에서 2020년 4,949백만 달러로 급격히 성장하였습니다 (Real Capital Analytics).

Grade A 물류센터 시장에서는 임차인 수요가 여전히 강세를 유지하였으며, 쿠팡, 지마켓, 11번가 등 국내 이커머스 기업들이 핵심 물류 센터의 주요 임차인으로 자리매김하였습니다. 이커머스 기업들은 효율적인 물류 관리 및 운영을 위하여 서울 근교 및 신규 물류센터를 선호하고 있습니다.

현재 수도권 내 총 물류센터 Stock은 2,020만㎡이며 이중 Grade A 물류센터는 1,040만㎡ 차지하고 있습니다. 지난 5년간 Grade A 물류센터 공급 면적은 연평균 120만㎡로, 2010년에서 2015년 사이에 공급된 연평균 38만㎡에 비해 크게 증가했습니다.

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



출처

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



FINANCIALS

독립된 감사인의 감사보고서(연결)	50
연결재무상태표	53
연결포괄손익계산서	54
연결자본변동표	55
연결현금흐름표	56
연결재무제표에 대한 주석	58

독립된 감사인의 감사보고서

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
이사회 및 주주 귀중



감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사 및 종속기업(이하“연결회사”)의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2021년 11월 30일과 2021년 5월 31일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2021년 11월 30일과 2021년 5월 31일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 연결재무성과 및 연결현금흐름을 한국채택국제회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

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

핵심감사사항

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

(1)임대료수익의 발생사실

핵심감사사항으로 결정 된 이유

재무제표에 대한 주석17에 기술된 바와 같이, 연결회사 영업수익의 약 97%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 수익인식기준과 기간귀속 관련 회계정책의 합리성 확인
- 임대료수익의 월별 추세 분석을 통하여 비경상적인 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

강조사항

감사의견에는 영향을 미치지 않는 사항으로서 이용자는 주석 3에 주의를 기울여야 할 필요가 있습니다. 주석 3에서 설명하고 있는 바와 같이, 2020년 초부터 “코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)의 확산”으로 인하여 우리나라를 포함한 전 세계는 어려운 경제상황 및 사태 장기화에 대한 불확실성에 직면하고 있습니다. 그러나 전반적으로 어려운 경제상황이 회사의 재무상태에 미칠 궁극적인 영향은 현재로서는 측정할 수 없으며 회사의 재무제표는 이로 인한 영향이 반영되지 아니하였습니다.

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 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

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

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

- 부정이나 오류로 인한 연결재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.
- 연결재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 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 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

독립된 감사인의 감사보고서

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

- 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 이흥수입니다.

삼 일 회 계 법 인
대표이사 尹勳洙



2022년 2월 14일

이 감사보고서는 감사보고서일(2022년 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

제4(당)기 2021년 11월 30일 현재

제3(전)기 2021년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과목	주식	제4(당)기	제3(전)기
자산			
I. 유동자산		31,843,933,222	32,671,513,571
1. 현금및현금성자산	4,21,22	23,518,984,130	26,893,775,417
2. 기타금융자산	6,21,22	1,962,712,170	5,201,481,632
3. 기타유동자산	7	5,427,377,842	569,298,752
4. 당기법인세자산		934,859,080	6,957,770
II. 비유동자산		1,411,301,666,198	1,154,949,824,210
1. 장기금융상품	5,21,22	26,715,879,351	21,373,453,740
2. 관계기업투자	8	182,609,817,527	156,560,646,070
3. 투자부동산	9	1,199,425,396,013	975,741,830,154
4. 무형자산		4,058,026	4,058,026
5. 기타비유동금융자산	6,21,22	2,546,515,281	1,269,836,220
자산 총계		1,443,145,599,420	1,187,621,337,781
부채			
I. 유동부채		42,639,287,801	10,753,405,603
1. 기타금융부채	10,21,22	12,629,407,224	6,920,386,381
2. 기타유동부채	11	1,866,350,058	3,833,019,222
3. 단기차입금	12,21,22	28,143,530,519	-
II. 비유동부채		696,149,256,263	466,185,541,767
1. 장기차입금	12,21,22	668,141,585,260	446,569,500,855
2. 기타비유동금융부채	10,21,22	25,012,584,480	19,616,040,912
3. 기타비유동부채	11	2,995,086,523	-
부채 총계		738,788,544,064	476,938,947,370
자본			
지배기업소유주에게 귀속되는 지분		700,857,045,356	710,682,390,411
I. 자본금	13	143,259,000,000	143,259,000,000
II. 기타불입자본	13	541,103,130,210	541,850,342,670
III. 이익잉여금	14	16,494,915,146	25,573,047,741
비지배지분		3,500,010,000	-
자본 총계		704,357,055,356	710,682,390,411
부채 및 자본 총계		1,443,145,599,420	1,187,621,337,781

연결포괄손익계산서

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과목	주석	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	17	30,062,669,527	23,710,051,451
II. 영업비용	18	15,332,415,321	15,606,524,270
III. 영업이익		14,730,254,206	8,103,527,181
IV. 영업외수익		4,433,011,217	3,391,736,355
금융수익	19,22	96,282,387	761,933,142
기타수익	20	1,532,700	50
지분법이익	8	4,335,196,130	2,629,803,163
V. 영업외비용		9,677,861,880	6,086,011,681
금융비용	19,22	8,944,217,143	6,086,011,670
기타비용	20	-	11
지분법손실	8	733,644,737	-
VI. 법인세차감전순이익		9,485,403,543	5,409,251,855
법인세비용	15	-	-
VII. 당기순이익		9,485,403,543	5,409,251,855
지배기업주주지분		9,485,403,543	5,409,251,855
비지배지분		-	-
VIII. 기타포괄손익		-	-
IV. 총포괄손익		9,485,403,543	5,409,251,855
지배기업주주지분		9,485,403,543	5,409,251,855
비지배지분		-	-
기본주당순이익	16	66	39
희석주당순이익	16	66	34

연결자본변동표

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
 제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과목	지배기업소유주지분			비지배지분	합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금 (결손금)		
2020.12.01(전기초)	48,200,000,000	192,541,961,760	(1,494,204,114)	-	239,247,757,646
유상증자	71,459,000,000	277,064,431,350	-	-	348,523,431,350
전환사채의 전환	23,600,000,000	93,901,949,560	-	-	117,501,949,560
결손보전	-	(21,658,000,000)	21,658,000,000	-	-
당기순이익	-	-	5,409,251,855	-	5,409,251,855
2021.05.31(전기말)	143,259,000,000	541,850,342,670	25,573,047,741	-	710,682,390,411
2021.06.01(당기초)	143,259,000,000	541,850,342,670	25,573,047,741	-	710,682,390,411
기타불입자본의 이입	-	(700,000,000)	700,000,000	-	-
배당	-	-	(19,263,536,138)	-	(19,263,536,138)
비지배지분의 증가	-	-	-	3,500,010,000	3,500,010,000
신주발행비용	-	(47,212,460)	-	-	(47,212,460)
당기순이익	-	-	9,485,403,543	-	9,485,403,543
2021.11.30(당기말)	143,259,000,000	541,103,130,210	16,494,915,146	3,500,010,000	704,357,055,356

연결현금흐름표

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

이에스알켄달스케어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위: 원)

과목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업활동현금흐름	18,224,952,654	8,858,471,845
1. 영업으로부터 창출된 현금흐름	22,139,485,855	14,598,634,336
(1) 당기순이익	9,485,403,543	5,409,251,855
(2) 조정	12,618,747,623	8,371,768,863
감가상각비	7,682,730,245	5,906,579,420
이자비용	8,944,217,143	6,086,011,670
지분법손실	733,644,737	-
이자수익	(96,282,387)	(101,605,142)
임대료수익	(6,782,353)	-
기타수익	(303,583,632)	(229,085,922)
당기손익공정가치측정금융부채평가이익	-	(660,328,000)
지분법이익	(4,335,196,130)	(2,629,803,163)
(3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동	35,334,689	817,613,618
미수금의 감소(증가)	20,615,323	(837,361,890)
미수수익의 증가	(1,276,679,061)	(626,536,220)
선급비용의 증가	(669,925,686)	(569,298,752)
부가세선급금의 증가	(4,188,153,404)	-
선수수익의 증가	1,011,355,739	-
미지급금의 증가	5,029,544,173	2,318,754,877
예수금의 증가	6,645,812	532,055,603
부가세예수금의 증가	101,931,793	-
2. 이자의 수취	64,511,859	45,045,558
3. 법인세의 납부	(927,901,310)	(6,041,060)
4. 이자의 지급	(10,701,189,066)	(5,779,279,865)
5. 배당금의 수취	7,650,045,316	112,876
II. 투자활동현금흐름	(261,895,483,146)	(1,161,903,178,050)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	5,813,806,103	-
장기금융상품의 감소	5,813,806,103	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(267,709,289,249)	(1,161,903,178,050)
장기금융상품의 증가	(11,156,231,714)	(21,373,453,740)
관계기업투자의 취득	(26,200,000,000)	(158,238,014,736)
투자부동산(토지)의 취득	(59,076,733,981)	(343,807,732,271)
투자부동산(건물)의 취득	(171,276,323,554)	(637,840,677,303)
기타보증금의 증가	-	(643,300,000)
III. 재무활동현금흐름	240,295,739,205	821,660,125,860
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	259,806,197,803	891,829,744,950
유상증자	-	357,295,000,000
단기차입금의 증가	28,143,530,519	-

과목	제4(당)기	제3(전)기
장기차입금의 증가	223,000,000,000	511,400,000,000
비지배지분의 증가	3,500,010,000	-
임대보증금의 증가	5,162,657,284	23,134,744,950
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(19,510,458,598)	(70,169,619,090)
배당금의 지급	(19,263,536,138)	-
임대보증금의 감소	(199,710,000)	-
신주발행비용	(47,212,460)	(9,269,619,090)
유동성장기차입금의 상환	-	(60,900,000,000)
IV. 현금및현금성자산의 감소	(3,374,791,287)	(331,384,580,345)
V. 기초의 현금및현금성자산	26,893,775,417	358,278,355,762
VI. 기말의 현금및현금성자산	23,518,984,130	26,893,775,417

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "회사")와 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자주식회사(이하 일괄하여 "연결회사")를 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

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

보고기간말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

주주명	소유주식수(주)	지분율(%)
ESR KendallSquare REIT Holding Pte. Ltd.	9,200,000	6.42%
이에스알켄달스퀘어(주)	4,000,000	2.79%
켄달스퀘어 리츠운용(주)	1,000,000	0.70%
CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc.	35,600,000	24.85%
기타주주	93,459,000	65.24%
합계	143,259,000	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) (*1)	대한민국	부동산업	100%	-

(*1) 당기 중 신규 설립되었습니다.

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

보고기간말 종료일 현재 연결대상 종속기업의 재무정보 요약은 다음과 같습니다.

① 당기

(단위: 천 원)

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,181,943,033	648,904,180	533,038,853	30,055,260	6,738,841	6,738,841
이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주)	74,898,135	68,961,993	5,936,142	7,409	(57,723)	(57,723)

② 전기

(단위: 천 원)

회사명	자산총액	부채총액	자본총액	영업수익	당기순손익	총포괄손익
이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주)	1,018,448,615	476,868,401	541,580,214	23,710,051	7,885,259	7,885,259

2. 중요한 회계정책

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

2.1 재무제표 작성기준

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

재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

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

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 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 연결회사가 채택한 제·개정 기준서 및 해석서

연결회사는 2021년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 제·개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

(1) 기업회계기준서 제 1116호 '리스' 개정 - 코로나19 관련 임차료 할인 등에 대한 실무적 간편법

실무적 간편법으로, 리스이용자는 코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있습니다. 이러한 선택을 한 리스이용자는 임차료 할인 등으로 인한 리스로 변동을 그러한 변동이 리스변경이 아닐 경우에 이 기준서가 규정하는 방식과 일관되게 회계처리하여야 합니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1039호 '금융상품: 인식과 측정', 제1107호 '금융상품: 공시', 제 1104호 '보험계약' 및 제 1116호 '리스' 개정 - 이자율지표 개혁(2단계 개정)

이자율지표개혁과 관련하여 상각후원가로 측정되는 금융상품의 이자율지표대체시 장부금액이 아닌 유효이자율을 조정하고, 위험회피관계에서 이자율지표대체가 발생 한 경우에도 중단없이 위험회피회계를 계속할 수 있도록 하는 등의 예외규정을 포함하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

2.2.2 연결회사가 적용하지 않은 제·개정 기준서 및 해석서

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

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

사업결합 시 인식할 자산과 부채의 정의를 개정된 재무보고를 위한 개념체계를 참조하도록 개정 되었으나, 기업회계기준서 제1037호 '총당부채, 우발부채 및 우발자산' 및 해석서 제2121호 '부담금'의 적용범위에 포함되는 부채 및 우발부채에 대해서는 해당 기준서를 적용하도록 예외를 추가하고, 우발자산이 취득일에 인식되지 않는다는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

기업이 자산을 의도한 방식으로 사용하기 전에 생산된 품목의 판매에서 발생하는 수익을 생산원가와 함께 당기손익으로 인식하도록 요구하며, 유형자산의 취득원가에서 차감하는 것을 금지하고 있습니다. 동 개정사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(3) 기업회계기준서 제1037호 '총당부채, 우발부채 및 우발자산' 개정 - 손실부담계약: 계약이행원가

손실부담계약을 식별할 때 계약이행원가의 범위를 계약 이행을 위한 증분원가와 계약 이행에 직접 관련되는 다른 원가의 배분이라는 점을 명확히 하였습니다. 동 개정 사항은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

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

보고기간말 현재 존재하는 실질적인 권리에 따라 유동 또는 비유동으로 분류되며, 부채의 결제를 연기할 수 있는 권리의 행사가능성이나 경영진의 기대는 고려하지 않습니다. 또한, 부채의 결제에 자기지분상품의 이전도 포함되나, 복합금융상품에서 자기지분상품으로 결제하는 옵션이 지분상품의 정의를 충족하여 부채와 분리하여 인식된 경우는 제외됩니다. 동 개정사항은 2023년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용하며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

(5) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 제정

기업회계기준서 제1117호 '보험계약'은 기업회계기준서 제1104호 '보험계약'을 대체합니다. 보험계약에 따른 모든 현금흐름을 추정하고

보고시점의 가정과 위험을 반영한 할인율을 사용하여 보험부채를 측정하고, 매 회계연도별로 계약자에게 제공한 서비스(보험보장)를 반영하여 수익을 발생주의로 인식하도록 합니다. 또한, 보험사건과 관계없이 보험계약자에게 지급하는 투자요소(해약/만기환급금)는 보험수익에서 제외하며, 보험손익과 투자손익을 구분 표시하여 정보이용자가 손익의 원천을 확인할 수 있도록 하였습니다. 동 기준서는 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며, 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'을 적용한 기업은 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 제정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

중요한 회계정책을 정의하고 공시하도록 하며, 중요성 개념을 적용하는 방법에 대한 지침을 제공하기 위하여 국제회계기준 실무서 2 '회계정책 공시'를 개정하였습니다.

동 개정 사항은 2023년 1월 1일 이후 최초로 시작하는 회계연도부터 적용되며 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인한 연결재무제표의 영향을 검토 중에 있습니다.

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

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

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

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

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

코로나19의 직접적인 결과로 발생한 임차료 할인 등이 리스변경에 해당하는지 평가하지 않을 수 있도록 하는 실무적 간편법의 적용대상이 2022년 6월 30일 이전에 지급하여야 할 리스료에 영향을 미치는 리스료 감면으로 확대되었습니다. 동 개정사항은 2021년 4월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 가능합니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

(10) 한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020

한국채택국제회계기준 연차개선 2018-2020은 2022년 1월 1일 이후 시작하는 회계 연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결회사는 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

- 기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택': 최초채택기업인 종속기업
- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 금융부채 제거 목적의 10% 테스트 관련 수수료
- 기업회계기준서 제1116호 '리스': 리스 인센티브
- 기업회계기준서 제1041호 '농림어업': 공정가치 측정

2.3 연결재무제표

① 종속기업

종속기업은 경제활동에서 효익을 얻기 위하여 지배기업이 재무정책과 영업정책을 결정할 수 있는 지배력을 행사하는 기업입니다. 종속기업에

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

대한 지배여부를 평가하는데 있어 행사 또는 전환이 가능한 잠재적 의결권의 존재와 영향도 고려하고 있습니다. 종속기업의 재무제표는 지배력을 획득한 시점부터 지배력을 상실하는 시점까지 연결재무제표에 포함되어 있습니다.

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

㉔ 내부거래제거

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

㉕ 비지배지분

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

㉖ 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.

㉗ 관계기업

관계기업은 연결회사가 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 연결회사와 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결회사의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 관계기업의 손실 중 연결회사의 지분이 관계기업에 대한 투자지분(순투자의 일부를 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결회사의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결회사에 법적·의제 의무가 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우 그 금액까지만 손실과 부채로 인식합니다. 또한 관계기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다. 연결회사는 관계기업이 투자부동산을 최초 인식 후 공정가치로 측정된 회계정책을 관계기업의 특성을 고려하여 연결회사의 회계정책으로 조정하지 않았습니다.

2.4 현금 및 현금성자산

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

2.5 금융자산

연결회사는 다음의 측정 범주로 금융자산을 분류합니다.

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

① 분류

금융자산은 금융자산의 관리를 위한 사업모형과 금융자산의 계약상 현금흐름 특성에 근거하여 분류합니다.

공정가치로 측정하는 금융자산의 손익은 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 채무상품에 대한 투자는 해당 자산을 보유하는 사업모형에 따라 그 평가손익을 당기손익 또는 기타포괄손익으로 인식합니다. 연결회사는 금융자산을 관리하는 사업모형을 변경하는 경우에만 채무상품을 재분류합니다. 단기매매항목이 아닌 지분상품에 대한 투자는 최초 인식시점에 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시할 것을 지칭하는 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다. 지정되지 않은 지분상품에 대한 투자의 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다.

② 측정

연결회사는 최초 인식시점에 금융자산을 공정가치로 측정하며, 당기손익-공정가치 측정 금융자산이 아닌 경우에 해당 금융자산의 취득과 직접 관련되는 거래원가는 공정가치에 가산합니다. 당기손익-공정가치 측정 금융자산의 거래원가는 당기손익으로 비용 처리합니다.

내재파생상품을 포함하는 복합계약은 계약상 현금흐름이 원금과 이자로만 구성되어 있는지를 결정할 때 해당 복합계약 전체를 고려합니다.

- 채무상품

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

- 상각후원가

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

- 기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산

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

- 당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

③ 손상

연결회사는 미래전망정보에 근거하여 상각후원가로 측정하거나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 기대신용손실을 평가합니다. 손상 방식은 신용위험의 유의적인 증가 여부에 따라 결정됩니다. 단, 매출채권 및 기타채권에 대해 연결 회사는 채권의 최초 인식시점부터 전체기간 기대신용손실을 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 매출채권

연결회사는 매출채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다.

- 상각후원가 측정 기타 금융자산

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

- 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품

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

④ 인식과 제거

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

⑤ 금융상품의 상계

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

2.6 비금융자산의 손상

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

회수가능액은 개별 자산별로 또는 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없으며 그 자산이 속하는 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.

2.7 금융부채

① 분류 및 측정

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

② 제거

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

2.8 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

다음의 경우 금융부채는 단기매매항목에 해당합니다.

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

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

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

당기손익-공정가치측정금융부채는 공정가치로 측정하며 위험회피관계로 지정된 부분을 제외한 공정가치의 변동으로 인해 발생하는 평가손익은 당기손익으로 인식합니다. 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실은 '금융비용'으로 인식하고 있습니다. 그러나 금융부채를 당기손익-공정가치측정 항목으로 지정하는 경우에 부채의 신용 위험 변동으로 인한 금융부채의 공정가치 변동금액은 부채의 신용위험 변동효과를 기타포괄손익으로 인식하는 것이 당기손익에 회계불일치를 일으키거나 확대하는 것이 아니라면 기타포괄손익으로 인식합니다. 부채의 나머지 공정가치 변동은 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익으로 인식된 금융부채의 신용위험으로 인한 공정가치 변동은 후속적으로 당기손익으로 재분류되지 않으며, 대신 금융부채가 제거될 때 이익잉여금으로 대체됩니다.

당기손익-공정가치측정항목으로 지정된 금융보증계약에서 발생한 손익은 당기손익으로 인식합니다.

공정가치는 주석 22에서 설명하고 있는 방법에 따라 결정됩니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

2.9 투자부동산

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

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

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

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

2.10 납입자본

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

2.11 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.

2.12 금융수익과 비용

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

금융비용은 이자비용과 당기손익-공정가치측정금융부채에 대해 발생한 평가손실로 구성되어 있습니다. 이자비용은 기간의 경과에 따라 유효이자율법을 적용하여 당기손익으로 인식하고 있습니다.

2.13 법인세

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

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

2.14 재무제표 승인

연결회사의 재무제표는 2022년 1월 12일자로 이사회에서 승인됐으며, 2022년 2월 25일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 판단

연결재무제표 작성에는 미래에 대한 가정 및 추정이 요구되며 경영진은 회사의 회계 정책을 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.

2020년 초부터 "코로나바이러스감염증-19(이하, COVID-19)"의 확산은 국내외 경제에 중대한 영향을 미치고 있습니다. 이는 영업수익의 감소나 지연, 기존 채권의 회수 등에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다. 이로 인해 회사의 연결재무상태와 연결재무성과에도 부정적인 영향이 발생할 수 있습니다.

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

4. 현금 및 현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금 및 현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
보통예금	23,518,984	26,893,775

5. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
장기금융상품(*)	26,715,879	21,373,454

(*) 보통예금과 정기에금으로 임대보증금에 대한 질권이 설정되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

6. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미수금	816,747	837,362
미수수익	1,145,966	4,364,120
유동자산합계	1,962,713	5,201,482
기타보증금	643,300	643,300
미수수익	1,903,215	626,536
비유동자산합계	2,546,515	1,269,836

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
선급비용	1,239,224	569,299
부가가치세대급금	4,188,153	-
합계	5,427,377	569,299

8. 관계기업투자

당기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	소재지	지분율	출자좌수	기초	취득	지분법손익	배당금	기말
수익증권								
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 6호	대한민국	99.20%	37,264,025,475	37,039,302	-	973,830	(962,253)	37,050,880
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 7호	대한민국	99.28%	41,126,694,806	40,716,670	-	1,261,367	(1,111,889)	40,866,148
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 8호	대한민국	99.21%	37,743,009,474	37,096,914	-	1,097,381	(843,297)	37,350,998
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 11호	대한민국	99.29%	42,104,284,981	41,707,759	-	1,002,618	(973,067)	41,737,311
켄달스퀘어전문투자형 사모부동산투자신탁 18호(*1)	대한민국	83.54%	26,398,138,840	-	26,847,741	(733,645)	(509,614)	25,604,482
합계				156,560,645	26,847,741	3,601,551	(4,400,120)	182,609,819

(*1) 당기 중 신규 투자하였습니다.

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: 천 원)

구분	당기말			전기말		
	취득원가	감가상각누계액	장부가액	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	403,120,961	-	403,120,961	343,807,732	-	343,807,732
건물	809,893,745	(13,589,310)	796,304,435	637,840,677	(5,906,579)	631,934,098
합계	1,213,014,706	(13,589,310)	1,199,425,396	981,648,410	(5,906,579)	975,741,830

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기			전기		
	토지	건물	합계	토지	건물	합계
기초	343,807,732	631,934,098	975,741,830	-	-	-
취득/대체	59,313,229	172,053,067	231,366,296	343,807,732	637,840,677	981,648,410
감가상각비	-	(7,682,730)	(7,682,730)	-	(5,906,579)	(5,906,579)
기말	403,120,961	796,304,435	1,199,425,396	343,807,732	631,934,098	975,741,830

(3) 당기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	부동산매입금액(*)	자산양도자
안성물류센터	160,000,000	죽산피에프브이주식회사
안성삼죽	59,000,000	케이엘디앤아이
합계	219,000,000	

(*) 매입부대비용 제외 금액입니다.

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
영업수익(*1)	29,759,086	23,474,561
영업비용(*2)	11,641,432	9,040,442

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.

(*2) 영업비용은 감가상각비, 자산관리위탁수수료, 자산보관수수료, 사무수탁수수료, 부동산위탁관리수수료, 시설유지관리비로 구성되어 있습니다.

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

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

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

(단위: 천 원)

구분	담보제공자산 장부금액	대출약정액	채권최고액(120%)
Tranche A 대출 (중소기업은행 외3)	469,550,741	255,000,000	306,000,000
Tranche B(중소기업은행 외) Tranche C	667,263,972	364,200,000	437,040,000
Tranche A 대출 (케이비손해보험)	62,610,683	34,300,000	41,160,000
Tranche B 대출 (케이비캐피탈 외1)		24,000,000	28,800,000

(7) 연결회사는 투자부동산과 관련하여 재산종합보험(부보금액: 518,275백만 원)에 가입하고 있습니다.

10. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
미지급금	9,247,652	4,437,576
미지급비용	3,331,755	2,283,100
임대보증금	50,000	199,710
유동부채	12,629,407	6,920,386
임대보증금	28,682,701	22,935,035
(현재가치할인차금)	(3,670,116)	(3,318,994)
비유동부채	25,012,585	19,616,041

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
예수금	7,435	789
부가가치세예수금	633,350	531,418
선수금	218,850	-
선수수익	1,006,716	3,300,812
유동부채	1,866,351	3,833,019
선수수익	2,995,087	-
비유동부채	2,995,087	-

12. 차입금

(1) 당기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	차입처	연이자율(%) (당기말)	만기	당기말
Tranche B	케이비캐피탈	4.25%	2022-11-30	18,000,000
	케이비저축은행	4.25%	2022-11-30	6,000,000
Tranche E	케이비손해보험	3.50%	2022-02-28	4,143,531
합계				28,143,531

(2) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	차입처	연이자율(%) (당기말)	만기	당기말	전기말
Tranche A(*)	한화손해보험	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중국은행	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	신한은행	2.22%	2023-12-14	50,000,000	50,000,000
	중소기업은행	2.22%	2023-12-14	105,000,000	105,000,000
	케이비손해보험	2.50%	2024-11-30	34,300,000	-
Tranche B(*)	기업은행	2.50%	2025-12-24	155,500,000	155,500,000
	농협생명보험	2.50%	2025-12-24	40,000,000	40,000,000
Tranche C(*)	기업은행	2.50%	2025-12-14	28,700,000	-
	한화손해보험	2.50%	2025-12-14	50,000,000	-
	농협생명보험	2.50%	2025-12-14	40,000,000	-
Tranche D(*)	동양생명보험	2.50%	2025-12-14	50,000,000	-
	기업은행	3.80%	2025-12-14	20,000,000	-
소계				673,500,000	450,500,000
차감 : 현재가치할인차금				(5,358,415)	(3,930,499)
합계				668,141,585	446,569,501

(*) 상기의 차입금과 관련하여 연결회사의 투자부동산 및 임대보증금이 담보로 제공되어 있습니다(주석26 참조).

13. 자본금 및 기타불입자본

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

주식의 종류	발행할 주식의 총수	발행주식 수	1주당 금액	자본금
보통주	2,000,000,000주	143,259,000주	1,000원	143,259,000,000원

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

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

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
주식발행초과금	541,103,130	541,850,343

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

(단위: 주, 천 원)

구분	당기		전기	
	주식수	금액	주식수	금액
기초	143,259,000	143,259,000	48,200,000	48,200,000
유상증자	-	-	71,459,000	71,459,000
전환사채 전환	-	-	23,600,000	23,600,000
기말	143,259,000	143,259,000	143,259,000	143,259,000

14. 이익잉여금

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

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
이익잉여금	16,494,915	25,573,048

(2) 당기와 전기 중 이익잉여금의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
기초	25,573,048	(1,494,204)
결손보전	-	21,658,000
기타불입자본의 이입	700,000	-
배당	(19,263,536)	-
당기순이익	9,485,404	5,409,252
기말	16,494,915	25,573,048

(3) 연결회사의 당기 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	보통주
배당금	19,196,706,000
총발행주식수	143,259,000
주당배당금	134
액면금액	1,000
주당배당률	13.40%

15. 법인세

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

16. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당이익

(단위 : 원)

구분	당기	전기
지배지분귀속보통주당기순손익	9,485,403,543	5,409,251,855
가중평균유통보통주식수	143,259,000 주	138,298,940 주
기본주당순손익	66	39

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

구분	당기		적수
	주식수(주)	누적일자(일)	
기초	143,259,000	183	26,216,397,000
가중평균유통주식수			143,259,000

② 전기

구분	전기		적수
	주식수(주)	누적일자(일)	
기초	48,200,000	9	433,800,000
유상증자	119,659,000	2	239,318,000
전환사채 전환	143,259,000	171	24,497,289,000
가중평균유통주식수			138,298,940

(3) 희석주당이익

희석주당이익은 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

① 당기

당기말 현재 회사는 잠재적보통주를 발행하지 않았으므로 기본주당이익과 희석주당이익은 동일합니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당기) 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전기) 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

㉔ 전기

전기의 회석주당이익 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구분	전기
지배주주 보통주당기순이익	5,409,251,855
전환사채 손익효과	(660,328,000)
회석주당이익 산정을 위한 순이익	4,748,923,855
조정후 가중평균유통보통주식수	139,725,313
회석주당이익	34

17. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
임대료수익	29,180,557	22,930,389
관리수익	578,529	544,172
기타수익	303,584	235,491
합계	30,062,670	23,710,052

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
1년 이내	51,332,795	49,000,608
1년 초과 2년 이내	60,533,202	49,453,319
2년 초과 3년 이내	59,286,123	47,192,146
3년 초과 4년 이내	58,073,552	39,099,680
4년 초과 5년 이내	44,030,559	31,127,356
5년 초과	113,678,190	100,637,670
합계	386,934,421	316,510,779

18. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
감가상각비	7,682,730	5,906,579
자산관리위탁수수료	2,884,741	4,802,674
세금과공과	2,008,224	3,932
부동산관리용역위탁수수료	934,481	770,594
지급수수료	515,602	3,454,509
보험료	718,094	382,382
임대중개수수료	250,627	60,734
광고선전비	99,000	-
임원보수	85,000	78,000
일반사무수탁수수료	86,730	70,493
자산보관수수료	52,750	43,951
간주임대료	8,762	5,951
수도광열비	5,675	5,725
시설유지관리비	-	21,000
합계	15,332,416	15,606,524

19. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
금융수익:		
이자수익	96,282	101,605
당기손익공정가치측정금융부채 평가이익	-	660,328
소계	96,282	761,933
금융비용:		
이자비용	8,944,217	6,086,012

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

20. 기타수익과 기타비용

당기와 전기 중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
기타수익:		
잡이익	1,533	-
기타비용	-	-

21. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

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

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

당기말 및 전기말 현재 연결회사의 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
부채	738,788,544	476,938,947
자본	704,357,055	710,682,390
부채비율	104.89%	67.11%

(2) 재무위험관리요소

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

1) 시장위험

당기말 현재 연결회사는 외화환율변동에 노출되었거나, 이자율 변동위험에 노출된 자산 및 차입금을 보유하고 있지 아니합니다.

2) 신용위험

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

(단위: 천 원)

구분	당기말	전기말
현금및현금성자산	23,518,984	26,893,775
장기금융상품	26,715,879	21,373,454
기타금융자산	4,509,227	6,471,318

3) 유동성위험

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

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

① 당기말

(단위: 천 원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	9,247,652	9,247,652	9,247,652	-	-	-
미지급비용	3,331,755	3,331,755	3,331,755	-	-	-
단기차입금	28,143,531	29,199,290	29,199,290	-	-	-
장기차입금	668,141,585	727,450,018	16,383,500	16,383,500	694,683,018	-
임대보증금	25,062,584	28,732,701	50,000	1,263,829	10,844,809	16,574,063
합계	733,927,107	797,961,416	58,212,197	17,647,329	705,527,827	16,574,063

② 전기말

(단위: 천 원)

구분	장부금액	계약상 현금흐름	1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 5년이하	5년초과
미지급금	4,437,576	4,437,576	4,437,576	-	-	-
미지급비용	2,283,100	2,283,100	2,283,100	-	-	-
장기차입금	446,569,501	487,065,300	10,548,500	10,548,500	465,968,300	-
임대보증금	19,815,751	23,134,745	199,710	1,163,829	6,161,859	15,609,347
합계	473,105,928	516,920,721	17,468,886	11,712,329	472,130,159	15,609,347

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지
제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

22. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	당기말		전기말	
	장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
금융자산				
현금및현금성자산	23,518,984	23,518,984	26,893,775	26,893,775
장기금융상품	26,715,879	26,715,879	21,373,454	21,373,454
기타금융자산	4,509,227	4,509,227	6,471,318	6,471,318
합계	54,744,090	54,744,090	54,738,547	54,738,547
금융부채				
단기차입금	28,143,531	28,143,531	-	-
장기차입금	668,141,585	668,141,585	446,569,501	446,569,501
기타금융부채	37,641,992	37,641,992	26,536,427	26,536,427
합계	733,927,108	733,927,108	473,105,928	473,105,928

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
상각후원가측정금융자산		
이자수익	96,282	101,605
상각후원가측정금융부채		
이자비용	8,944,217	6,086,012
당기손익공정가치측정금융부채		
당기손익공정가치측정금융부채평가이익	-	660,328

23. 현금흐름 정보

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
결손보전	-	21,658,000
전환사채의 전환	-	118,000,000
장기차입금의 유동성 대체	-	60,900,000
미지급금의 현재가치할인차금대체	1,773,773	4,505,000
선수수익의 현재가치할인차금대체	-	3,529,898
기타불입자본의 이입	700,000	-
미수수익의 관계기업투자대체	1,057,134	-
미지급금의 관계기업투자대체	647,741	-
임대보증금유동성대체	50,000	-
미지급금등의 토지대체	236,495	-
미지급금등의 건물대체	776,744	-

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

(단위: 천 원)

구분	기초	재무현금흐름	비현금 변동(*)	당기말
단기차입금	-	28,143,531	-	28,143,531
장기차입금	446,569,501	223,000,000	(1,427,916)	668,141,585
임대보증금	19,815,751	4,962,947	283,886	25,062,584

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

24. 특수관계자 거래

(1) 당기말 현재 연결회사의 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

구분	당기	전기
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	-
기타의 특수관계자(*)	켄달스퀘어 리츠운용 (주)	켄달스퀘어 리츠운용 (주)
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. ESR KENDALLSQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. ESR KENDALLSQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.

(*) 회사 주주간계약이 만료되어 ESR KENDALLSQUARE REIT HOLDING PTE, LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. 및 출자금액이 가장 많은 당사자 (총 3인)에게 부여된 이사선임권이 소멸되었으나, 해당 지명권에 따라 당기말 현재 이사가 선임되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당기) 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전기) 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

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

① 당기

(단위: 천 원)

구분	회사명	자산관리위탁수수료
기타특수관계자	켄달스퀘어 리츠운용(주)(*)	5,322,482

(*) 켄달스퀘어 리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 관계기업투자주식 취득원가 648백만원 및 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 1,790백만원이 포함되어 있습니다.

② 전기

(단위: 천 원)

구분	회사명	자산관리위탁수수료	당기손익인식 금융부채평가이익
기타특수관계자	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	660,328
	켄달스퀘어 리츠운용(주)(*)	11,758,924	-
합계		11,758,924	660,328

(*) 켄달스퀘어 리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 6,956백만원이 포함되어 있습니다.

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

(단위: 천 원)

구분	회사명	당기말		전기말	
		미수수익	미지급금	미수수익	미지급금
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁6호	267,844	-	1,021,774	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁7호	317,683	-	1,350,151	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁8호	-	-	1,309,591	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁11호	129,080	-	625,543	-
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁18호	342,528	-	-	-
기타의 특수관계자	켄달스퀘어 리츠운용 (주)	-	4,469,957	-	2,272,583
합계		1,057,135	4,469,957	4,307,059	2,272,583

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

(단위: 천 원)

구분	회사명	당기			전기	
		현금출자	배당금수령	배당금지급	현금출자	배당금수령
관계기업	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 6호	-	1,716,184	-	11,700,000	27
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 7호	-	2,144,358	-	9,600,000	29
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 8호	-	2,152,888	-	12,100,000	27
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 11호	-	1,469,529	-	7,800,000	30
	켄달스퀘어전문투자형사모부동산투자신탁 18호	1,500,000	167,087	-	-	-
기타의 특수관계자(*)	켄달스퀘어 리츠운용 (주)	-	-	134,466	-	-
	CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC.	-	-	4,787,007	-	-
	ESR KENDALLSQUARE REIT HOLDING PTE, LTD.	-	-	1,237,092	-	-
합계	1,500,000	7,650,046	6,158,565	41,200,000	113	

(*) 주주간 계약 상 부여된 이사선임권에 따라 당기말 현재 이사를 선임한 ESR KENDALLSQUARE REIT HOLDING PTE, LTD., CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. 및 출자금액이 가장 많은 당사자에 대하여 6,830,898천 원의 배당지급이 이루어졌습니다.

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

(단위: 천 원)

구분	당기	전기
단기종업원급여	57,000	60,000

25. 영업부문

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

당기 및 전기 중 연결회사 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 연결회사의 부천물류센터 외 2곳을 임차하고 있는 단일 고객이며, 동 고객으로부터의 매출액은 22,224백만 원(전기 16,535백만 원)입니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

26. 주요약정사항 및 우발부채

(1) 자산관리위탁계약

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

구분	내용
운용보수	<p>a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5%</p> <p>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</p>
운용성과보수	<p>(당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행 주식수 X 25%</p> <p>(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)</p>
매입수수료	<p>a. 부동산: 부동산 매입가액 X 1.0% (*)</p> <p>(* 단, 자산관리자의 계열회사가 집합투자업자인 집합투자기구 또는 법인세법 제51조의2 및 동법 시행령 제86조의2에 의한 자산관리회사인 프로젝트금융투자회사가 보유한 부동산의 경우 0.75%로 함)</p> <p>b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 X 1.0% (*) X 위탁자의 지분율</p> <p>(* 단, (i) 위 대상자산이 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이고, 자산관리자 또는 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산투자회사의 자산관리회사인 경우, 또는 (ii) 위 대상자산이 부동산집합투자기구가 발행한 집합투자증권이고, 자산관리자의 계열회사가 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자인 경우, 0.75%로 함)</p>
매각기본수수료	대상 자산별로 각 자산 매각 시 산출되는 매각금액의 0.5%
개발보수	<p>토지의 매입 완료일로부터 건물의 (임시)사용승인일까지 발생하는 취득세과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세 (단, 토지관련비용, 금융비용 및 운영비용은 제외)를 포함한 금액의 5%</p> <p>(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)</p>

(2) 일반사무수탁계약

연결회사는 신한아이트라스(주)와 주식발행에 관한 사무, 회사의 운영, 계산 및 공시에 관한사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 결산기별 10,500만 원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

연결회사는 (주)신한은행과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁 계약을 체결하였으며 결산기별 4,500만 원의 수수료를 지급하고 있으며, (주)우리은행과 부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매 결산기별 약 1,500만 원의 수수료를 지급하고 있습니다. 부동산의 보관·관리업무 위탁계약을 (주)케이비부동산신탁과 체결하였으며, 별도 수수료는 “부동산담보신탁 계약” 에서 정한 바에 따르며, 부동산담보신탁보수는 총 5개 자산에 대해 총 20,000만 원입니다.

(4) 대출약정

① 연결회사가 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천 원)

구분	대출약정액	실행액
Tranche A(한화손해보험 외 4개 금융기관)	289,300,000	289,300,000
Tranche B&C(중소기업은행 외 7개 금융기관)	806,200,000	388,200,000
Tranche E(케이비손해보험외 2개 금융기관)	133,300,000	4,143,531
Tranche D(중소기업은행)	20,000,000	20,000,000
Tranche D(주식회사 국민은행)	30,000,000	-
합계	1,278,800,000	701,643,531

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

(단위: 천 원)

담보제공자산	담보물	장부가액	담보설정액	관련 채무	금융기관
투자부동산	부천물류센터 (저은) 외 4곳	469,550,741	306,000,000	Tranche A	중소기업은행 외 3곳
	고양물류센터	499,797,207	437,040,000	Tranche B&C	중소기업은행 외 3곳
	안성물류센터	167,466,765			
	안성삼죽	62,610,683	41,160,000	Tranche A	(주)케이비손해보험
			28,800,000	Tranche B	케이비캐피탈(주), (주)케이비저축은행
합계		1,199,425,397	813,000,000		

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

27. 보고기간후사건

(1) 유상증자 결정

연결회사는 보고기간 후 442,023,900천 원의 유상증자를 실시하였으며, 캔달스퀘어 전문투자형사모부동산투자신탁 18호 수익증권을 취득 하였습니다.

(2) 차입금 상환

연결회사는 보고기간후 Tranche D 차입금 20,000,000천 원을 전액 상환하였습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제4(당)기 2021년 6월 1일부터 2021년 11월 30일까지

제3(전)기 2020년 12월 1일부터 2021년 5월 31일까지

(3) 투자부동산의 취득

연결회사는 김해 물류센터 외 3건의 투자부동산을 추가 취득예정입니다.

(단위: 천 원)

구분	매입예정일	매입가격
김해 물류센터 2	2021-12-20	71,200,000
이천 물류센터 5	2021-12-20	198,300,000
안성 물류센터 2	2021-12-20	324,500,000
안성 물류센터 3	2021-12-20	127,000,000
합계		721,000,000

(4) 종류주식의 감자

연결회사는 보고기간 후 비지배지분에 해당하는 116,667주에 종류주식 총액에 대한 감자를 결정하였습니다.

CORPORATE INFORMATION

ESR켄달스퀘어

ESR KendallSquare

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

Tel. 02-6331-0749



www.esr-ks.com

ESR켄달스퀘어리츠

ESR KendallSquare REIT

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

Tel. 02-6205-0467



www.ks-reit.com

켄달스퀘어 리츠운영

KendallSquare REIT Management

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

Tel. 02-6205-0472



www.kendallsquarerm.com



사업자등록번호 : 382-81-01986

ESR켄달스퀘어리츠 (ESR KendallSquare REIT)
서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층 (여의도동, Three IFC)
Tel. 02-6205-0467

ks-reit.com



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