ESR KENDALLSQUARE REIT

Sustainability Report

ESR KENDALLSQUARE REIT

2022

About this Report

당사는 순수 물류전문 리츠로서 환경·사회·지배구조 부문에 걸쳐 사회책임 활동을 진행하며, 관련 정보를 이해관계자에게 투명하게 제공하고자 '2022년 지속가능경영 보고서'를 최초 발간하였습니다. 앞으로도 매년 지속가능경영보고서를 통해 이해관계자와 적극적으로 소통하고자 노력하겠습니다.

본 보고서는 2022년 1월 1일에서 2022년 12월 31일까지의 재무적·비재무적 지속가능경영 성과를 담고 있습니다. 일부 재무적 성과의 경우 당사의 회계기준(2022년 11월 30일)으로 작성되었으며, 핵심 주제와 관련된 정성적 활동에 대해서는 2023년 1분기까지의 내용을 수록하였습니다. 주요 정량적 성과의 경우 추세 변화를 파악할 수 있도록 최근 2개년(2021~2022)의 데이터를 함께 보고하고 있으며, 이외 상기 기준에 부합하지 않는 정보에 대해서는 별도의 주석으로 표기하였습니다.

보고범위는 자리츠1, 자리츠2, 부동산펀드 수익증권 (REF)를 포함한 ESR 켄달스퀘어 리츠를 기본으로 하며, 일부 정성적 성과의 경우 운용사인 켄달스퀘어 리츠운용의 지속가능경영 활동과 성과를 일부 포함하고 있습니다. 데이터 표기 범위는 국내 사업장 기준으로 100%이며, 임대자산을 포함합니다.

또한, 지속가능성보고서 발간을 위한 글로벌 작성 가이드라인인 GRI(Global Reporting Initiative) Standards 2021의 핵심적(Core) 기준에 따라 작성되었으며, 아울러 ISO 26000, 유엔글로벌콤팩트(UN Global Compact) 원칙을 참고하였습니다. 재무정보는 연결기준이며 보고기준 및 정의는 한국채택국제회계기준(K-IFRS, Korean International Financial Reporting Standards)을 따릅니다. 재무적 정보는 회계연도를 기준으로 작성하였으며, 에너지 사용 관련 자료와 온실가스 배출량은 배출량 검증 결과에 따라 작성하였습니다. 주요 변동 사항이 있는 경우 해당 부분에 별도 표기하였습니다.

보고내용에 대한 대내외 신뢰도를 높이기 위하여 글로벌 전문 검증기관인 BSI그룹에 제 3자 검증을 의뢰해 작성 프로세스, 공개 데이터, 내용의 신뢰성 및 공정성을 확보하였으며, 세부적인 검증의견서는 Appendix에 수록하였습니다.

본 보고서는 ESR 켄달스퀘어 리츠 홈페이지를 통해 열람 및 다운로드하실 수 있으며, 보고서에 대한 추가적인 정보가 필요하신 경우에는 아래의 연락처로 문의해주시기 바랍니다.

본 보고서의 **보고 주체는 ESR 켄달스퀘어 리츠**이나
리츠 산업의 특성을 반영하여 실제 켄달스퀘어 리츠의 자산을
위탁 받아 포괄적으로 운용하는 운용사(켄달스퀘어 리츠운용)의 ESG 활동 및 정보를 포함합니다.

ESR 켄달스퀘어 리츠

주소 서울 영등포구 국제금융로 10, 35층
전화 02-6205-0472
이메일 ir@ks-reit.com
홈페이지 www.esrks-reit.com

INTERACTIVE REPORT 사용 가이드

2022 ESR 켄달스퀘어 리츠 ESG 보고서는 독자의 편의성을 제고하고 다양한 정보를 전달하기 위해 Interactive PDF로 제작되었습니다. 독자는 Interactive PDF를 통해 원하는 페이지로 용이하게 이동 가능하며 연관 웹페이지 바로가기 등의 기능을 통해 추가 정보의 확인이 가능합니다.

홈으로 이동 | 되돌리기 | 목차페이지로 이동 | < 이전 페이지 | > 다음 페이지

Table of Contents

Introduction

04 CEO 인사말
05 ESR KendallSquare REIT at a glance
06 성장 전략
08 ESR 켄달스퀘어 리츠 소개
10 경영 성과

ESG in ESR KS REIT

12 ESG 수상 및 실적
13 ESG Highlights
14 ESG 전략
15 이중 중대성 평가
17 UN SDGs 동참
18 UNGC Commitment

Sustainable Portfolio

20 물류자산 전 생애주기 지속가능화
21 지속가능한 부지 선정
22 기후변화 대응
23 친환경 자산 설계, 시공 및 운영

Human Centric

28 이해관계자 참여 및 소통
29 인재경영 및 임직원 역량 개발
30 직원 참여
31 건강하고 행복한 근로여건
32 인권경영
33 다양성, 형평성, 포용성(DEI)
34 고객 가치 제고
35 상생기업 실천

Corporate Governance

37 건전한 지배구조 확립
40 리스크 관리
42 개인정보보호 및 정보보안
43 윤리·컴플라이언스 경영

Appendix

47 ESG 데이터
54 GRI Standards Index
57 환경데이터 검증의견서
58 제3자 검증의견서

CEO 인사말

존경하는 주주 및 모든 이해관계자 여러분,
켄달스퀘어 리츠운용 대표이사 배상휘입니다.

전 세계적으로 코로나 팬데믹의 영향으로 인해 '3고(고물가, 고금리, 고환율) 현상'을 비롯해 다양한 리스크 등으로 경영환경의 불확실성이 확대되고 있습니다. 이에 더해, 최근 급격한 기후변화와 중대재해처벌법 등의 ESG 이슈가 대두되며 기업의 사회적 역할과 책임이 더욱 강조되고 있습니다. 이러한 어려운 여건과 급변하는 환경 속에서

ESR 켄달스퀘어 리츠는 국내 물류부동산 개발 및 투자 분야에서 다년간 축적한 노하우와 안정적인 운용 능력을 바탕으로 재무적인 경영 성과를 창출하는 동시에, 미래 경영 패러다임의 핵심 동력인 지속가능경영을 실천하고자 합니다.

일찍이 당사는 ESG 가치를 경영 전반에 앞세우며 ESG 경영의 선두주자로서의 역할을 수행하고 있습니다. 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 ESG 평가기관인 'GRESB'로부터 2022년 부동산 부문에서 최고 등급인 5성급(5-star)을 획득했습니다. 특히 개별자산이 아닌 7개 전 자산을 대상으로 최고 등급을 받은 것은 당사의 자산 운영에 있어 지속가능경영이 우수하게 내재화되고 있음을 보여주고 있습니다. 또한, 이에 그치지 않고 중장기적으로 ESR 켄달스퀘어 리츠가 보유한 더 많은 자산에 대해 GRESB 최고 등급 획득 목표를 수립하고 긍정적인 환경사회적 영향력을 확대하겠습니다.

당사는 앞으로도 미래 경쟁력을 강화하는 동시에 환경과 사회에 대한 책임을 다하는 기업이 되도록 다음을 실천하며 ESG 경영 내재화를 위해 노력하겠습니다.

첫째, 독립적인 이사회를 중심으로 투명하고 체계적인 지배구조를 구축하였습니다.
켄달스퀘어 리츠운용 내 투자심의, 리스크 관리 위원회 구성을 통해 투자자의 자금안전성을 확보하고 있으며, 나아가 ESG 위원회를 구성하여 세부적인 ESG 정책과 가이드라인, 공급업체의 행동강령 등을 제정하여 당사의 지속가능성을 체계적으로 이행 및 관리하고 있습니다.

둘째, ESG 요소를 적극 반영하며 환경 친화적인 사업을 추구하고 있습니다.
당사는 보유 자산에 LEED(Leadership in energy and Environmental Design) 글로벌 친환경 인증을 획득하며 물류센터를 친환경적으로 운영 및 유지하여 장기적인 가치 상승을 추구하고 있습니다. 나아가, 앞으로는 물류센터 설계 및 시공 등 개발 단계에서도 ESG 요소를 적용하며 전 생애주기 물류 부동산 지속가능화를 이루려 합니다.

셋째, 대내외 이해관계자의 행복을 위해 지속적인 소통을 통한 개선 노력을 이행하고 있습니다.
당사의 주요 이해관계자인 임차인의 건강 및 웰빙을 위해 WELL Health-Safety Rating 인증을 지속 취득하고 있으며 만족도 조사를 실시하여 이해관계자의 의견을 적극 수렴하고 있습니다. 내부적으로는 임직원 다양성 확대, 만족도 조사 등을 통해 구성원의 행복 증진을 위해 노력을 기울이고 있습니다. 앞으로도 대내외 이해관계자의 지속적인 소통을 통해 함께 성장하겠습니다.

ESR 켄달스퀘어 리츠 설립 3년차를 맞이하여 발간하는 첫 ESG 보고서를 통해 작년 한 해 저희가 이루었던 지속가능경영활동 및 성과를 보여드리고자 합니다. 지속가능경영 이행과 주주 환원 정책 등 국내 물류부동산 시장 선진화에 앞장서며 "책임감 있는 全 생애주기 물류 부동산 지속가능화"라는 당사의 ESG 비전을 최우선으로 삼아 이해관계자들과 함께 지속 가능한 미래를 만들어 나가기 위해 노력하겠습니다.

감사합니다.

2023년 6월

ESR Kendall Square REIT at a glance

ESR 켄달스퀘어 리츠는 국내 최대 규모의 물류 전문리츠로서 전문성과 네트워크를 적극적으로 활용하여 대한민국을 선도하는 물류 자산 개발 및 운용 분야에서 기준을 제시하고 있습니다. 이를 통해 투자자 및 금융기관 등의 이해관계자와 함께 지속가능한 공동 성장 가치를 극대화하고자 합니다.

A quick overview of ESR KendallSquare REIT

- 양질의 최신식 물류센터 포트폴리오로 구성된 국내 최초 물류 전문리츠
- 국내 유일한 물류부동산 End-to-End 서비스(입지선정, 부지확보, 설계, 운영 및 자산관리) 제공

자산 개수

17 개

임대율

100 %

연면적(GFA)

1,097,648 m²
(축구장 168개 면적에 해당)

AUM*

2.3 조 원

신용평가등급

A-
(2022년 8월 29일
한국신용평가(Moody's Korea) 기준)

INDEX

FTSE EPRA Nareit
지수 편입
(2022년 3월 21일 기준)

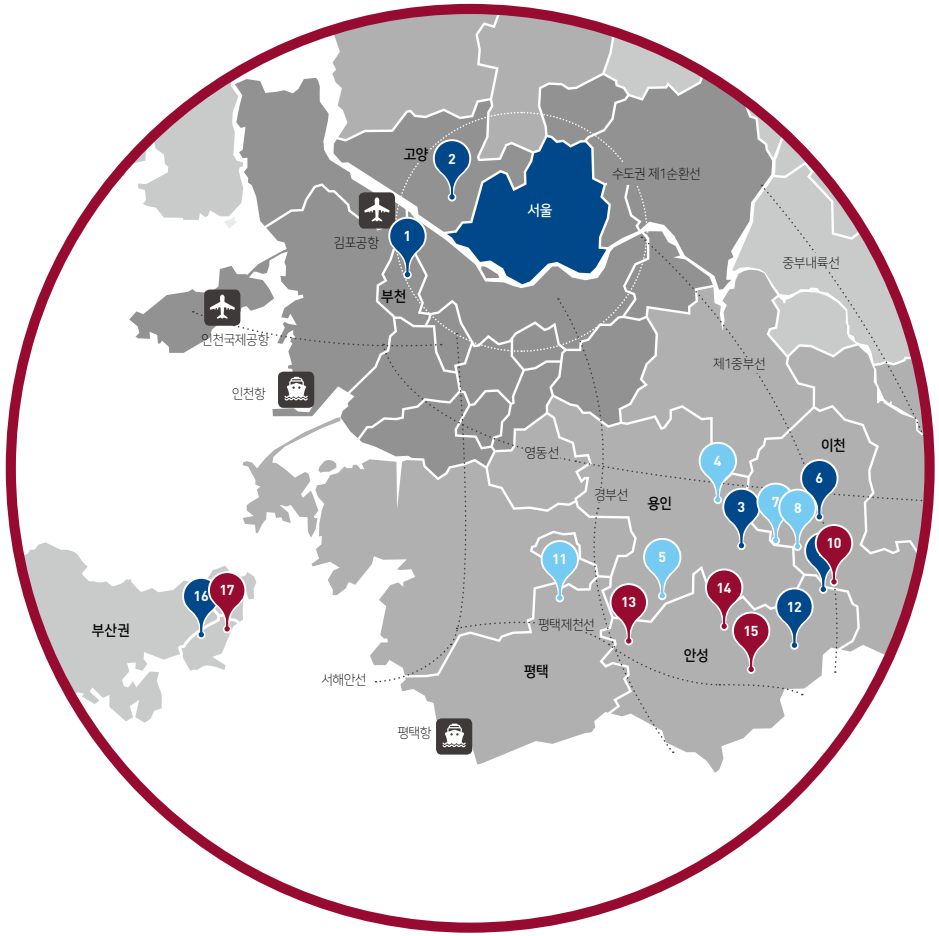
* 운용자산 (AUM: Asset Under Management)

ESR 켄달스퀘어 리츠는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사(Paper Company)입니다. ESR 켄달스퀘어 리츠는 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하고 있으며, ESG 업무를 포함한 자산의 투자·운용 업무를 켄달스퀘어 리츠운용에 위탁하는 부동산 간접투자기구인 주식회사입니다.

포트폴리오 맵

당사는 2020년 상장 후 전국에 총 17개 물류센터, 총 연면적 1,097,648 m²의 국내 최대 규모의 자산을 운영·관리하며, 물류리츠 시장을 선도하고 있습니다.

자리츠 1 자산 자리츠 2 자산 수익증권 자산

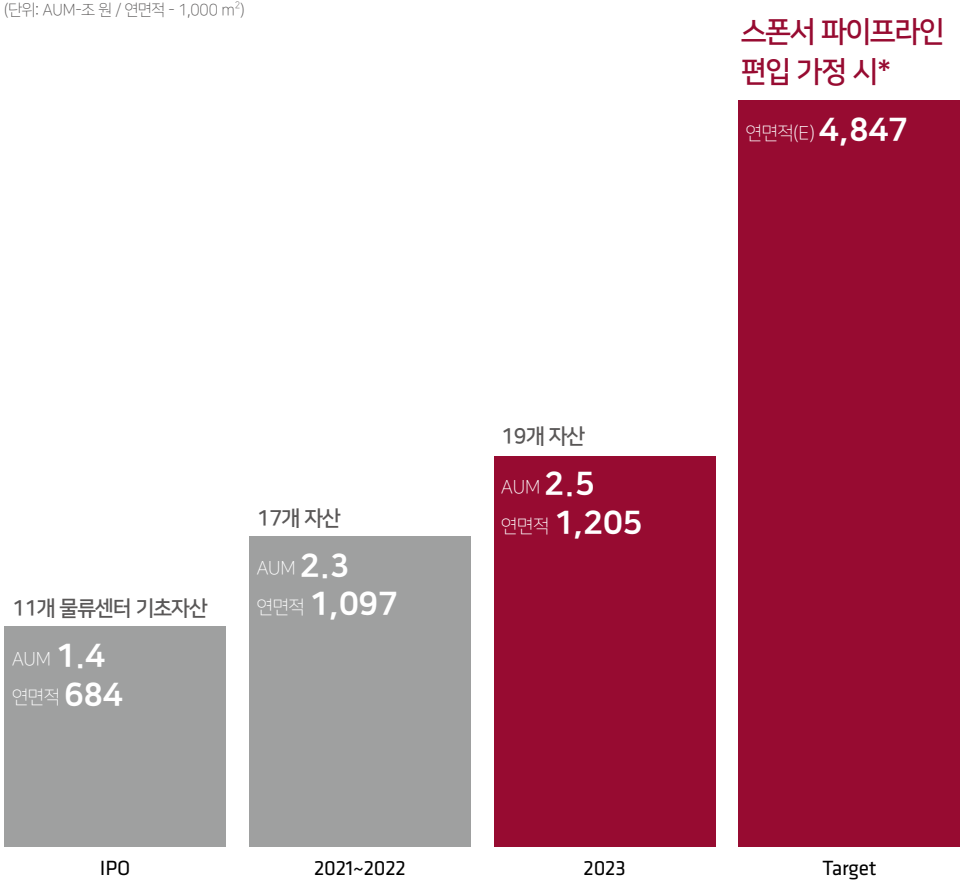


성장 전략

Growth Roadmap

ESR 켄달스퀘어 리츠는 상장 이후 대한민국을 대표하는 초대형 물류전문 리츠로 지속 성장하고 있으며, 지속적인 운용자산 규모 확대와 포트폴리오 자산가치를 높여 투자 포트폴리오에서 안정적인 수익을 확보하고 배당 수익률 증대 및 재무 건정성을 유지하여 투자가치 극대화를 추구하고 있습니다. 또한, 사업의 양적 성장과 더불어 지속가능한 성장을 위해 ESG 경영을 투자-매각-운용 단계에 반영하여 자산 전 생애주기에 지속가능한 가치를 내재화 하는 것을 목표로 합니다.

(단위: AUM-조 원 / 연면적 - 1,000 m²)



※ 매입가액 기준
* 당사의 성장 전략 중 자산 매입 관련 부분 스폰서가 보유 및 개발 중인 자산들을 당사 자산으로 편입할 계획, 다만 자산 매입 여부 및 시기 금액은 확정된 사항이 아님

Capital Recycling

성장 전략

지속적인 포트폴리오 확장

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

ESG 전략 강화

기업의 양적 성장 뿐만 아니라 지속가능경영을 통해 질적 성장을 강화하고 있습니다. 주요 포트폴리오 자산에서도 시설물의 안전성 등 ESG 기반 준수사항을 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 배당수익률을 유지하면서 규모를 계속해서 확장해 나가는 전략을 추진하고 있습니다. 국내 물류 플랫폼 산업을 이끌고 있는 ESR 켄달스퀘어 리츠는 물류산업 투자 활성화와 투자자의 자산가치 증대를 통해 리츠시장을 선도하겠습니다.

자산가치 극대화

우량한 입지 조건을 지닌 자산 확대, 우량 임차인 확보, 임대차 재계약에 대한 리스크 감소 노력 등을 통한 NOI(Net Operating Income) 성장을 가속화하겠습니다. 또한 성장성이 높은 데이터센터 등을 미래 성장 자산으로 적극 편입할 계획입니다. 이러한 포트폴리오를 바탕으로 추가적인 수익 창출과 자산가치를 극대화하겠습니다.

고품질 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 관리자원을 최대한 활용할 계획입니다. 이는 고객은 물론 다양한 물류 업체들과의 견고한 관계 구축으로 이어질 것입니다.

재무 건전성 유지

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.

ESR 켄달스퀘어 리츠 소개

ESR 켄달스퀘어 리츠는 2020년 한국거래소 유가증권시장에 최초 상장하고 국내 물류 전문리츠로서 물류센터 개발-투자-운영에 대한 풍부한 경험과 전문성을 바탕으로 업계를 선도하고 있습니다. 국내 최대 규모의 물류자산 포트폴리오를 바탕으로 매년 안정적인 사업 수지를 창출하고 있으며, 지속적인 자산 취득의 경쟁력 확보와 새로운 성장 동력 발굴로 안정적인 수익 제공과 국내 부동산시장의 투명화 및 선진화에 앞장서겠습니다.

ESR 켄달스퀘어 리츠

ESR 켄달스퀘어 리츠는 국내 공모상장을 통해 일반 투자자들에게 부동산 간접 투자 기회를 제공하기 위해 2020년에 설립되었습니다. 취득 부동산의 장기적 운용을 통하여 투자자들에게 안정적인 수익 제공과 국내 부동산시장의 투명화 및 선진화를 유도하고 있습니다.

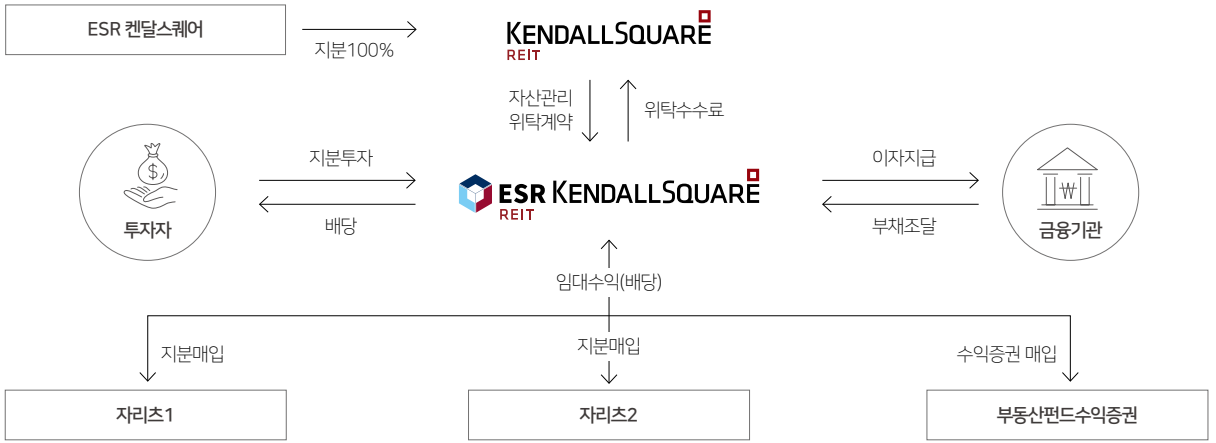
기업명	ESR 켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 (주) (ESR 켄달스퀘어 리츠)
설립일	2020년 2월 20일
소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, IFC 3)
상장일	2020년 12월 23일(한국거래소 유가증권시장 상장)
사업분야	부동산취득 및 운영관리, 부동산 개발
신용등급	A-(한국신용평가, 2022년 8월 29일 기준)
자산관리회사	켄달스퀘어 리츠운용 주식회사

켄달스퀘어 리츠운용

켄달스퀘어 리츠운용은 자산관리위탁계약에 따라 ESR 켄달스퀘어 리츠의 자산에 대한 투자 운용 업무를 수행하고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 ESR 켄달스퀘어 리츠의 안정적이고 합리적이고, 투명한 경영을 위해 내부통제기준을 포함한 규정을 운영하고 있으며, ESG 위원회를 포함한 이사회 내 위원회를 두어 준법 및 리스크관리 체계를 갖추어 운영하고 있습니다.

기업명	켄달스퀘어 리츠운용
설립일	2020년 5월 28일
소재지	서울특별시 영등포구 국제금융로 10, 35층(여의도동, IFC 3)
사업분야	부동산취득 및 운영관리, 부동산 개발
자본금	80억원
운용 자산	약 2.3 조 원(2022년 12월 31일 기준)
임직원	19명

Investment Structure



ESR 켄달스퀘어 리츠 소개

당사는 2020년 상장 후 수도권 교통 요충지에 집중된 자산을 지속적으로 취득하여 전국에 **총 17개 물류센터**('23년 2개 자산 취득 예정), **총 연면적 1,097,648㎡**의 국내 최대 규모의 물류자산을 운영·관리하며, 물류리츠 시장을 선도하고 있습니다.

자리츠1

부천저온 물류센터
연면적 58,264m² | 준공연도 2019.07

고양 물류센터
연면적 199,678m² | 준공연도 2019.01

용인 물류센터 1
연면적 70,028m² | 준공연도 2017.11

이천 물류센터 2
연면적 33,365m² | 준공연도 2018.04

이천 물류센터 3
연면적 18,421m² | 준공연도 2018.12

김해 물류센터 1
연면적 25,733m² | 준공연도 2000.12

안성 물류센터 1
연면적 95,265m² | 준공연도 2020.02

자리츠2

김해 물류센터 2
연면적 39,941m² | 준공연도 2019.12

안성 물류센터 2
연면적 154,990m² | 준공연도 2020.06

안성 물류센터 3
연면적 63,676m² | 준공연도 2021.04

안성 물류센터 4
연면적 27,040m² | 준공연도 2021.11

이천 물류센터 5
연면적 84,545m² | 준공연도 2020.02

부동산펀드 수익증권(REF)

이천 물류센터 1
연면적 47,653m² | 준공연도 2017.02

이천 물류센터 4
연면적 49,616m² | 준공연도 2018.06

용인 물류센터 2
연면적 43,176m² | 준공연도 2017.01

평택 물류센터
연면적 43,212m² | 준공연도 2012.08 / 2017.05

용인 물류센터 3(BRIC)
연면적 43,045m² | 준공연도 2020.06

2023년 편입 예정 자산

편입 시 총면적
1,205,679㎡

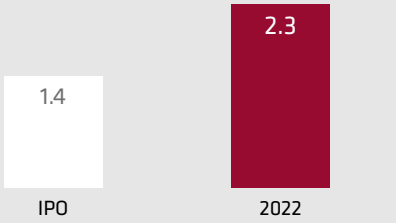
이천 물류센터 6
연면적 62,195m² | 준공연도 2023.01

이천 물류센터 7
연면적 46,041m² | 준공연도 2023.05

경영 성과

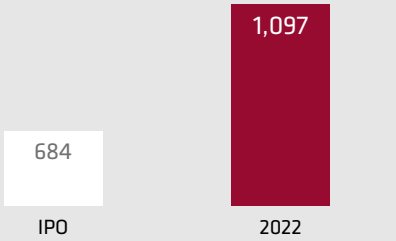
AUM

(단위: 조 원)



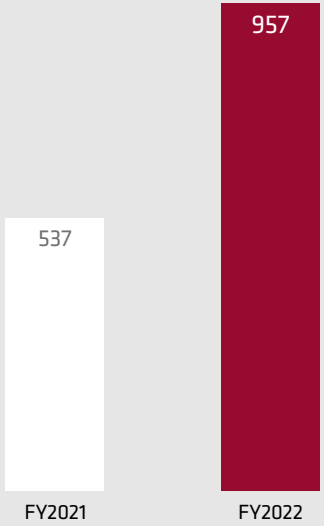
연면적 추이

(단위: 1,000m²)



영업수익

(단위: 억 원)



주당 배당금

270 원

(2022년 기준 연환산 주당배당금)

배당수익률

6.70%

(2022년 기준 연환산 주당배당금)
(2022년 11월 30일 종가 기준)

시가총액

8,576 억 원

(2022년 11월 30일 기준)

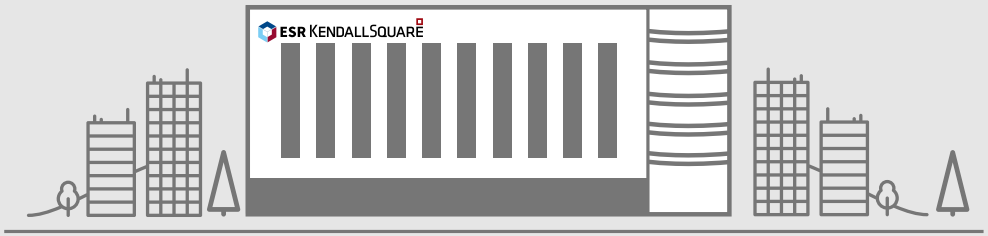
자산수

17개

LTV

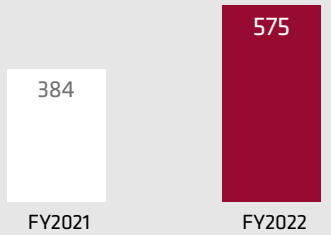
54.5 %

(2022년 11월 30일 기준)
(장기차입금/투자부동산)



총 배당금액

(단위: 억 원)



※ 상기 주요 성과(자산수, 연면적, AUM)는 2022년 12월 31일 기준으로 작성됨
※ FY2021, FY2022: 전년도 12월 1일부터 당해년도 11월 30일을 기준으로 함

01

ESG in
ESR KENDALL SQUARE REIT

ESG 수상 및 실적	12
ESG Highlights	13
ESG 전략	14
이중 중대성 평가	15
UN SDGs 동참	17
UNGC Commitment	18

ESG 수상 및 실적

국내 상장 리츠 중 최초로 글로벌 ESG 대표 평가기준인 GRESB로부터 최고 등급인 Five-Star 획득

최근 물류센터 관련 기업과 리츠(REITs·부동산투자회사) 산업에서 지속가능성에 대한 중요성이 더욱 커지고 있습니다. 투자 수익률뿐만이 아닌 시설물의 안정성 등 ESG에 대한 요구가 물류리츠의 중요한 투자 기준이 되고 있는 가운데, ESR 켄달스퀘어 리츠는 국내 상장사 중 최초로 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가인 'GRESB 2022 Real Estate'에 참여해 최고 등급인 '5스타'(Five-Star)를 획득했습니다.

본 평가는 당사의 자리츠 1호에 포함되는 7개 물류자산 대상으로 실시되었으며, 2022년 보유 자산 연면적 중 약 46%에 대해 GRESB 평가 최고등급을 획득하였습니다. 이는 효율적인 물류자산 운영 뿐만 아니라, 친환경 글로벌 스탠다드에 부합하는 ESG이니셔티브를 지속적으로 추진하여 얻어낸 성과입니다.

당사는 이에 그치지 않고 향후 더 많은 물류자산을 GRESB 평가에 참여하여 ESR 켄달스퀘어 리츠의 우수한 지속가능경영 역량을 강화할 예정입니다.

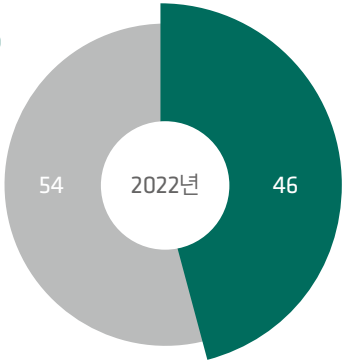
GRESB란?

'GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)'는 부동산 실물 자산 및 운용사를 대상으로 환경에 미치는 영향, 이해관계자와의 관계 등을 종합적으로 평가하는 세계 최고 권위 ESG 평가로 '1스타'(low)에서 '5스타'(high)까지 총 5개 등급으로 구분됩니다.

GRESB 평가

(단위 : %)

46%



총 17개 보유자산 연면적 1,095,679 m² 중 500,754 m²(약 46%) 인증으로 글로벌 ESG 위상 확보

ESR 켄달스퀘어 리츠 자리츠 1호(7개 물류자산)

부천저온 물류센터

용인 물류센터 1

이천 물류센터 2

김해 물류센터 1

안성 물류센터 1

이천 물류센터 3

고양 물류센터

ESG Highlights

Environmental

친환경 자산 비중

87 %

총 17개 물류자산 중 15개의 자산이 친환경 인증*을 획득(자산 총 연면적 1,097,648m^2 中 952,727m^2 해당)하며, 물류리츠 산업의 지속가능경영을 선도하고 있습니다.

* LEED BD+C, LEED O+M, WELL Health-Safety Rating 등

친환경 임대계약 비중

93 % 달성

지속가능한 물류자산의 운영 및 관리를 위해 2020년 6월 이후 임차인과 임대 계약 시 ESG 조항 적용을 도입하고 있으며, 신규 계약 및 재계약건에 대해 약 93%에 해당하는 ESG 조항 적용율(순임대 면적 기준)을 달성하였습니다.

Social

여성이사 비율

20 %

DEI* 증진 목표에 따라 양성평등을 위해 여성 임직원의 경력개발 및 공정한 성장 기회 제공 등의 노력을 이행하고 있으며, 이를 통해 2022년 ESR 켄달스퀘어 리츠 이사회 여성임원 비율을 20%로 확대하여 운영하고 있습니다.

* DEI란? 다양성(Diversity), 형평성(Equity), 포용성(Inclusion)은 국제적인 인권 관련 트렌드로, 다양성 관리를 의미합니다.

임직원 만족도

88 점 달성

건강한 조직문화 조성을 위해 정기적으로 임직원 만족도 조사(3년 주기)를 실시하고 있으며 개선방안 수립 및 이행 등으로 보다 일하기 좋은 조직문화 조성을 위해 노력하고 있습니다. 그 결과 88점이라는 높은 임직원 만족도를 달성하며 전반적으로 직장에 대한 만족도가 높다는 것을 확인하였습니다.

Governance

ESG 위원회 설립 및 운영, ESG 위원회 참석률

100 %

ESG 정책을 수립하고 경영전반의 ESG 내재화를 위해 ESG 위원회를 신설 및 운영하고 있습니다. ESG 위원회는 2021년 설립 이후 연간 1회 개최되며, 참석률 100%로 진행되어 ESG 관련 다양한 안건에 대해 논의하였습니다.

국내 상장 물류리츠

최초* 지속가능경영보고서 발간

공정하고 투명한 경영 정보를 제공하고 기업가치를 제고할 수 있도록 활발한 활동을 전개하고 있습니다. 국내외 투자자들을 대상으로 재무적 정보를 적극적으로 공개함과 동시에, 국내 상장 리츠 최초로 국제표준에 기반한 지속가능경영보고서를 발간하여 비재무 성과와 ESG 데이터를 이해관계자들에게 투명하게 공개하였습니다.

* GRI Standards 2021 적용, 제 3자검증을 통해 공신력을 검증받은 보고서 기준

ESG 전략

ESR 켄달스퀘어 리츠에게 '지속가능성' 이란 사업 모든 영역에 걸쳐 ESG(Environmental, Social and Governance) 성과를 고려하는 것을 의미합니다. 당사는 주주가치를 증진하는 동시에 사회와 환경에 긍정적인 영향을 창출함으로써 장기적으로 모든 이해관계자의 이익을 도모하고자 합니다.

Environmental

Sustainable Portfolio

당사는 현재의 성과에 만족하지 않고 지속가능한 미래와 환경을 위해 친환경 자산 개발 및 관리에 역량을 집중하고 있습니다.

Focus Areas

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

Social

Human Centric

당사는 신뢰를 바탕으로 임직원, 지역사회, 임차인 등 모든 이해관계자들과 공존·공영하는 것을 목표로 합니다.

Focus Areas

- 이해관계자 참여
- 안전, 건강, 웰빙
- 인재 육성 및 관리
- 다양성, 형평성 및 포용성(DEI)
- 지역사회 투자

Governance

Corporate Governance

당사는 투명한 지배구조와 책임경영을 바탕으로 기업가치를 더욱 높이고 주주가치 극대화를 실현해 나가고 있습니다.

Focus Areas

- 기업 지배구조
- 리스크 관리
- 책임 투자
- 정보공개 및 보고
- 공급망 관리

이중 중대성 평가

당사는 기업의 지속가능성에 대한 중대한 이슈를 기업의 성장에 영향을 미치는 재무적 요인 뿐만 아니라, 기업이 인간의 삶과 환경, 나아가 사회에 미치는 영향까지 고려하는 이중 중대성 평가(Double Materiality Assessment)를 적용하였습니다. 이를 통해 내부 임직원, 투자자, 임차인 등 다양한 내·외부 이해관계자들의 의견을 수렴하여 사회·환경적 영향도와 재무적 영향도를 고려한 당사의 핵심 이슈를 도출하였으며, 이를 기업 ESG 경영활동에 적극 반영하여 이행하고 있습니다.

이중 중대성 평가 도출 프로세스

01 이슈 식별 Identification

ESG 이슈 풀 도출

- 국제 표준 및 이니셔티브, 동종산업 분석을 통해 이슈 풀 구성
- 내부 이슈 및 비즈니스 특성을 고려한 이슈 검토 및 추가 반영
- 최종 42개의 Issue pool 구성

02 중요 이슈 도출 Prioritization

사회·환경적 영향도 도출

- 국제 표준: GRI, ISO 26000, UN SDGs, CSRD 등 ESG 관련 글로벌 표준 및 이니셔티브
- 벤치마킹: 글로벌 선진사 및 동종업계 6개 기업 대상 핵심 이슈 분석
- 미디어 분석: 총 203건의 뉴스 기사 분석
- 설문조사: 대내외 이해관계자 설문조사

재무적 영향도 도출

- 국제 표준: TCFD, MSCI, DJSI, SASB, GRESB 등 투자 관련 ESG 평가기준
- 설문조사: 대내외 이해관계자 설문조사

03 타당성 검증 Validation

ESG 이슈 선정 및 검토

- 이슈별 사회,환경 영향도와 재무적 영향도를 고려하여 종합평가 실시, 10개의 핵심이슈 선정
- ESG 핵심이슈 내부 검토 및 전문가 검증

ESR 켄달스퀘어 리츠 10대 핵심이슈 선정

대내외 이해관계자 설문조사 결과에 따라 총 42개의 이슈 중 당사와 밀접한 10개의 ESG 보고 이슈를 도출하였습니다.

구분	핵심 이슈	보고 위치(Page)	GRI* Index
1	에너지 절감 및 재생에너지 사용	24	302
2	임대자산 품질관리 및 안전 확보	23, 34	-
3	일과 삶의 균형 확보	31	401
4	컴플라이언스 준수 및 윤리경영 강화	44~45	2-27
5	주주가치 제고 극대화	39	-
6	온실가스 배출량 관리 및 감축	22, 50	305
7	친환경 자산 개발 및 관리(녹색건물 개발 및 투자)	20~26	-
8	경제적 수익 창출 및 안정적 사업 수지 달성	10, 47~49	201
9	임차인의 지속가능성 영향 관리	25	308
10	임직원 역량 개발	29	404

* GRI : Global Reporting Initiative의 약자로 지속가능경영보고서 작성의 글로벌 표준임

이중 중대성 평가

이중 중대성 평가 결과

선정된 10대 이슈에 대해 대내외 이해관계자 설문조사, 벤치마킹, ESG 관련 국제 표준, 미디어 분석 등을 종합하여 이슈별 재무적, 사회·환경적 영향도를 측정하였으며, 각 이슈에 대한 당사의 활동 및 성과, 목표 등을 보고서에 상세하게 기술하였습니다.

● High impact ◐ Medium impact ○ Low impact

구분	핵심 이슈	이슈별 추진활동 및 성과	영향도		이해관계자	
			환경/사회적	재무적	내부 이해관계자	외부 이해관계자
E	에너지 절감 및 재생에너지 사용	• 신재생에너지 설비 설치 계획 수립 • 보유 자산의 에너지 절감 극대화, 첨단기술 도입 통한 효율화	●	●	◐	●
S	임대자산 품질관리 및 안전 확보	• 임차인 안전 관련 인증 WELL Health Safety Rating Gold 획득 • 지속적인 임차인 만족도 조사로 개선조치 발굴 및 이행	◐	◐	●	◐
S	일과 삶의 균형 확보	• 임직원이 만족하는 근무환경 개선, 선택적 근로시간제 시행 • 출산, 육아 등 일 가정 양립 지원제도 운영	◐	○	●	◐
G	컴플라이언스 준수 및 윤리경영 강화	• 윤리적 책임 준수를 위한 윤리 규범 제정 • 윤리·컴플라이언스 제도 운영으로 임직원 인식 확산	●	●	◐	◐
G	주주가치 제고 극대화	• 투명한 재무/비재무 정보공개 통한 신뢰도 제고 • 배당수익 및 규모 지속 확대	◐	●	●	●
E	온실가스 배출량 관리 및 감축	• 투자 결정 및 운영 관리 단계의 기후변화 리스크 분석 • 투자자산별 온실가스 데이터 관리 통한 저감 노력 이행	●	◐	◐	◐
E	친환경 자산 개발 및 관리(녹색건물 개발 및 투자)	• 자산 全 생애주기 지속가능화 추진 • 포트폴리오 자산 내 친환경 인증 건물 비중 확대	◐	◐	●	◐
G	경제적 수익 창출 및 안정적 사업 수지 달성	• 프로젝트 투자 리스크 관리 및 재무리스크 검토를 통한 안정적 자산 포트폴리오 지속 확장	○	◐	◐	●
S	임차인의 지속가능성 영향 관리	• 계약시 ESG 요소가 반영된 친환경 임대 계약서 작성 • 자산 운영 및 관리 단계의 지속가능성 강화 위한 가이드라인 제시	◐	●	◐	●
S	임직원 역량 개발	• 직무역량 강화 및 경력개발 프로그램 운영 • 임직원별 경력개발 계획 수립 및 교육지원 방안 마련	◐	◐	◐	◐

UN SDGs 동참

UN 지속가능발전목표(SDGs : Sustainable Development Goals)는 UN 총회에서 2030년까지 달성하기로 한 인류 공동의 17개의 목표로, 인간, 지구, 번영, 파트너십 5개 영역에서 인류가 함께 노력해야 할 방향성을 제시하고 있습니다. 당사의 ESG 전략과 활동계획은 UN SDGs 목표와 연계 추진하며 UN SDGs 달성에 동참하고자 합니다. 17개의 SDGs의 지속가능목표 중 당사와 관련성이 높은 9가지 목표를 식별하여 정보를 제공하였습니다. 각 전략 영역 E,S,G에 따라 UN SDGs 중 9개의 목표와 연결하여 각 과제의 실행 방향을 구체화하였으며, 나아가 ESG 경영 프레임워크에 UN SDGs 목표를 내재화하여 지속가능한 미래 구축을 위해 노력하고 있습니다. 향후 당사는 UN SDGs 과제 영역을 확장하여 지속가능한 발전 목표를 수행할 것을 약속합니다.

UN SDGs		세부 목표	활동 내용
	모든 연령층을 위한 건강한 삶 보장과 웰빙 증진	3.8 보편적 건강 보장 달성	• 임차인 안전보건 관리 활동 수행 • 임직원 쾌적한 업무 환경을 위한 근무지 조성
	포용적이고, 공평한 양질의 교육보장과 모두를 위한 평생학습 기회 증진	4.4 재정적 성공을 위한 관련 기술을 보유한 사람의 수 증가	• 우수 인재 양성을 위해 직무역량 강화 및 경력개발 프로그램 운영 • 경력사원 수시 채용
	성평등 달성을 위한 여성과 여아의 역량 강화	5.1 여성과 여아에 대한 차별 종식 5.5 리더십과 의사결정에 여성의 전적인 참여	• 차별 및 괴롭힘 방지 원칙 수용 • 여성 인력 영향력 확대 및 여성의 날 캠페인 운영
	지속적 포용적 지속가능한 경제성장, 양질의 일자리 증진	8.6 청년 고용 교육 및 훈련 촉진 8.8 노동권 보호 및 안전한 근무환경 조성	• 심리상담 프로그램 및 다양한 복리후생 프로그램 운영 • 경력개발 계획 기반 리더십/직무 교육 진행
	복원력 있는 인프라를 구축하고 포용적이고 지속가능한 산업화 촉진	9.2 포용적이고 지속가능한 산업화 촉진 9.4 지속가능성을 위해 모든 산업 및 인프라 업그레이드	• 자산 생애주기 지속가능화를 통해 ESG 리스크 대응 • 친환경 임대 및 친환경 건물 인증으로 지속가능한 인프라 확장
	모든 종류의 불평등 해소	10.2 보편적인 사회적,경제적, 정치적 포용 촉진 10.3 동등한 기회 보장 및 차별 종식	• 우수인재 확보를 위해 지원자에게 공정하고 평등한 기회 제공 • 공정한 성과 평가 프로세스 및 보상 체계 보유
	지속가능한 소비와 생산 양식의 보장	12.6 기업 지속가능한 관행 채택 및 지속가능성 정보 보고	• 지속가능한 부지 선정을 통해 친환경 자산 포트폴리오 확장
	기후변화와 그로 인한 영향에 맞서기 위한 긴급 대응	13.2 기후변화 조치를 정책 및 계획에 통합	• 투자 결정 및 관리자산 운영 내 기후변화 리스크 분석 • 재생에너지 공급 활동
	지속가능발전을 위한 평화롭고 포용적인 사회 증진	16.5 부패와 뇌물 수수 크게 줄일 것 16.7 반응적이고 포용적이며 대의적인 의사결정 보장	• 윤리 규범 제정 및 전담 조직 운영, 제보 채널 운영 • 이사회 내 위원회 구성을 통해 독립적인 의사결정 보장

UNGC Commitment

당사는 글로벌 지속가능성 이니셔티브인 UN Global Compact 4대 분야(인권, 노동, 환경, 반부패)에 대한 10대 원칙을 지지하며 이를 기업활동 전반에 적용하고 있습니다.

	UNGC 10대 원칙		주요 활동	보고위치(Page)
인권	원칙1	**기업은 국제적으로 선언된 인권보호를 지지하고 존중한다.**	당사는 UN 인권선언, ILO 핵심협약 등 인권 관련 국제기구 및 단체 기준과 법규를 준수하고 있습니다.	32
	원칙2	**기업은 인권침해에 가담하지 않고 있음을 확인한다.**	당사는 인권 존중 실천을 위해 매년 직장 내 괴롭힘 금지, 성희롱 예방, 장애인 인식 개선 교육 등을 진행하고 있습니다.	32
노동	원칙3	**기업은 결사의 자유와 단체교섭의 권리를 보장한다.**	당사는 결사의 자유와 단체교섭의 권리를 보장하며, 이를 위해 근로자 대표제도를 운영하여 임직원들의 근로여건 개선 노력을 이행하고 있습니다.	30
	원칙4	**모든 형태의 강제노동을 배제한다.**	당사는 모든 형태의 강제노동을 배제하고 있습니다.	32
	원칙5	**아동노동을 효과적으로 폐지한다.**	당사는 미성년자 채용 및 아동노동을 금지하고 있습니다.	32
	원칙6	**고용 및 업무상 차별을 근절한다.**	당사는 모든 지원자에게 균등한 기회를 보장하고, 공정한 성과 평가 체계를 통해 성별,종교, 국적, 인종 등에 따른 차별을 두지 않습니다.	33
환경	원칙7	**환경문제에 대한 예방적 접근을 지지한다.**	당사는 전 자산 생애주기에 ESG 요소를 반영하고, 기후변화 리스크 분석을 통해 환경 문제 예방에 힘쓰고 있습니다.	20, 22
	원칙8	**환경적 책임을 증진하는 조치를 수행한다.**	당사는 환경적 책임을 위해 지속가능한 부지를 선정하고, 친환경 자산을 운영하며 환경적 영향을 최소화하기 위해 노력합니다.	21
	원칙9	**환경친화적인 기술개발 및 확산을 지원한다.**	당사는 친환경 건물 인증 획득 및 관리를 통해 보유된 자산 내 친환경 기술 도입 및 확산을 위해 노력합니다.	23
반부패	원칙10	**기업은 부당취득 및 뇌물 등 모든 형태의 부패를 근절하기 위해 노력한다.**	당사는 윤리 규범을 제정하고 컴플라이언스 전담 조직을 운영하여 투명한 기업 경영 활동을 실천하고 있습니다.	44

02
Sustainable Portfolio

Our Approach

당사는 사업 수행으로 인해 발생하는 환경 영향을 완화하는 동시에 미래를 위한 지속가능하고 혁신적인 공간과 솔루션을 제공하기 위해 노력합니다.

지속가능한 부지 선택, 친환경 설계 이니셔티브, 생물 다양성 보호 등 개발 단계에서부터 환경을 고려하고, 운영 단계에서 에너지 소비, 물 사용, 폐기물 발생 및 탄소 배출을 줄이기 위해 탄소 집약적이지 않고 에너지 효율적이며 물 효율적인 제품의 사용을 장려하고 있습니다. 나아가 지질 위험(예: 지진, 쓰나미 및 산사태) 및 기후 위험(예: 홍수, 가뭄, 태풍 또는 산불)을 포함하여 우리 자산에 대한 잠재적인 자연 위험을 식별하기 위해 포괄적인 위험 평가를 사전에 수행하며, 이에 대한 시나리오 전략을 수립하여 기후 변화 위험을 해결하고 임차인과 지역사회에 안전한 환경을 제공할 것입니다.

UN SDGs

물류자산 전 생애주기 지속가능화 20
지속가능한 부지 선정 21
기후변화 대응 22
친환경 자산 설계, 시공, 및 운영 23

물류자산 전 생애주기 지속가능화

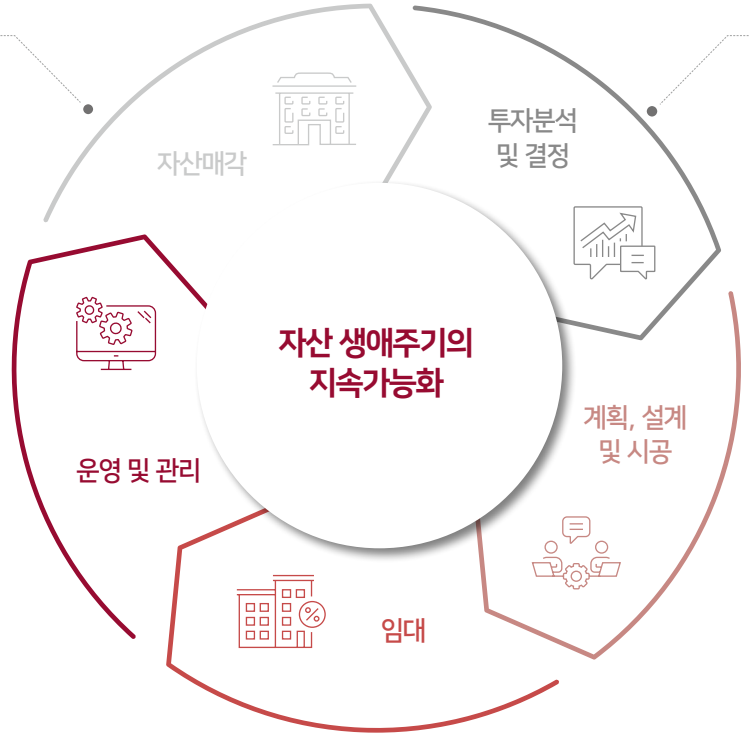
당사는 물류센터 부지 선정, 설계 및 시공 등 개발 단계에서부터 운영까지 전 자산 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속가능한 경영을 추진 중에 있습니다. 또한, 각 단계별 친환경 가치를 고려하여 경영 활동을 발굴 및 추진하며 ESG 리스크에 효과적으로 대응하고 있습니다. 이를 통해 장기적으로 환경과 다양한 이해관계자에게 긍정적인 영향을 미치고 상생 협력할 수 있도록 노력하겠습니다.

ESG 가치가 반영된 자산 개발 및 운영으로 매각시 자산가치 상승 기대

- 지속가능 요인이 반영된 부동산 매각으로 타 자산대비 높은 자산가치 제고

투자 결정 이전 자산에 대한 ESG 분석 및 리스크 최소화

- 지속가능한 부지 선택
- ESG 실사
- 기후변화 리스크 평가



운영비 절감, 운영 최적화 및 지속적인 신기술 적용

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

ESG 리스크 최소화 및 자산의 성능 향상

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

친환경 임대계약서

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

지속가능한 부지 선정

지속가능한 부지를 선정하는 것은 자산 포트폴리오 확장 시 고려되어야 하는 가장 중요한 조건 중 하나입니다. 당사는 물류센터 부지 선정 시 자연환경 침해를 최소화할 수 있도록 토지 침식이나 그로 인한 물 오염, 환경에 맞는 조경방식 등 다양한 환경적 영향을 고려한 입지를 선정하고자 합니다.

ESG 실사(Due Diligence) 실시

당사는 실물자산에 대한 투자 전 단계의 거래에 있어 중대한 영향을 미칠 가능성이 있는 ESG 이슈에 대해 파악하고 이를 분석하기 위해 ESG 실사를 실시하고 있습니다. 독립성을 확보하기 위해 제3자 업체와의 협력 및 위탁을 통해 실사를 진행하고 있으며 환경 영역 내 10개 항목, 사회 영역 내 8개 항목에 대한 평가를 진행하고 있습니다.

환경 영역 실사 대상 10개 항목 중 생물다양성은 최근 기후변화에 이어 중요성이 크게 증가하고 있는 이슈입니다. OECD는 2050년까지 생물다양성 복원을 위해 적절한 대응이 이루어지지 않을 경우 지구 생물다양성의 10%가 추가로 감소할 것으로 전망했으며, 세계경제포럼 역시 향후 10년간 닥칠 중대한 위험 중 하나로 생물다양성 손실과 생태계 붕괴를 예언했습니다. 이와 같이 생물다양성을 보호하고 보존하는 것은 생태계 서비스를 유지하고 지역사회의 생계를 지원하는 데 필수적인 요소입니다. 당사는 미개발 부지 선정과 사전에 개발된 부지의 물류센터 건축 시 생태계에 끼치는 영향을 사전에 파악하고 민감한 서식지와 보호종에 대한 데이터를 검토하며 생물다양성을 보호하기 위해 노력하고 있습니다. 앞으로도 자산 투자 결정 이전 ESG 실사 및 평가를 지속적으로 진행하여 보유 자산 ESG 리스크 완화 및 개선을 위해 노력하고자 합니다.

환경 영역(10)

환경 규제	토양 및 지하수 오염	탄소/대기오염물질 배출	폐기물 관리
관련 환경규제 준수 여부 검토 및 계류 중이거나 임박한 환경절차에 대한 세부정보 요청 및 확인된 이슈의 잠재적 영향 평가	실제적 혹은 잠재적 토양 및 지하수 오염 실태 검토	부지로부터의 배출 준수 검토 및 기준 충족을 위한 오염제어 장비 원자재 개선 필요 여부 고려. 배출 규제에 부합한 온실가스 관리	주요 폐기물 유형(유해, 비유해) 및 보관, 취급, 처리 관행에 대한 검토

제한 물질	용수 사용 및 관리	폐수 관리	유해화학물질 처리
석면함유가능물질 식별과 잠재적으로 PCB*를 포함할 수 있는 전기/유압 장비 사용 및 조건 확인 * 폴리염화비페닐(Polychlorinated biphenyls)	급수원 및 지하수 존재 여부 또는 지표수 취수 관련 허가	지표수(빗물) 유출, 오수 및 폐수, 배수 설비, 폐수 처리, 허가 및 방류 관리 절차 등을 포함한 정보	액체 및 고체 유해연료, 원자재, 중간재, 부산물, 폐기물 및 제품의 라벨링 및 처리 절차 확인

생물다양성 및 서식지	에너지 공급 및 소비
야생동물, 멸종위기종, 생태계 서비스, 서식지 관련 데이터 검토	에너지 사용 및 공급 검토

사회 영역(8)

지역사회 민원/불만 처리	지역사회 개발	안전보건	실내환경 개선
인근 지역 주민에 대한 영향 및 소음, 먼지, 악취 등 이슈 관련 인근 지역 주민의 불만 사항 이력 및 처리 현황	지역사회 구성원들이 모이는 장소(위치, 거리 등)에 대한 정보 검토	사업체 주변 지역사회의 병원, 약국에 대한 정보(위치, 거리, 시간 등) 검토	실내 공기질에 대한 검토

범죄수준	주거 편의성	교통	접근성
타 도시 대비 해당 도시의 범죄율 비교 및 검토	도시 내 생활 수준 및 버스 정류장, 기차역 등 교통 서비스 위치 관련 정보	보행자, 자전거 및 대중교통 이용자에 관한 부지 위치 주변 교통과 관련된 정보	지역사회 편의시설 보행성 측정을 위해 고안된 점수

기후변화 대응

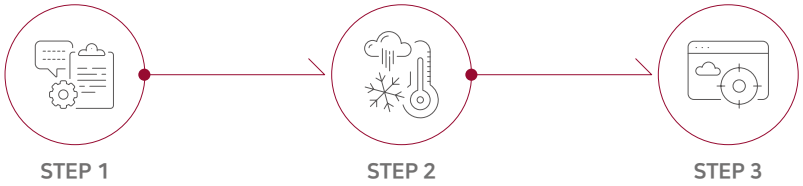
전 세계적으로 폭염, 홍수, 산불 등 극단적인 기상 이변이 빈번해짐에 따라 기업의 기후변화에 대한 책임이 증대하고 있습니다. 당사는 이러한 기조에 대응하기 위해 투자자산의 투자 결정 이전 단계부터 운영 단계까지의 주요 기후변화 리스크를 분석하고 이에 대한 대응 방안을 수립하고 있으며, 친환경 인증을 비롯한 건물의 효율적인 운영을 통해 탄소배출 저감에 기여하고 있습니다. 또한, 중장기적으로 재생에너지 인프라를 확대하고 이를 제공하는 등 기후변화 시나리오에 대한 계획을 수립하고 이에 적극적으로 대응할 것입니다.

투자 결정 및 운용 단계의 기후변화 리스크 분석

당사는 자산의 기후변화 및 자연재해로 인한 리스크를 파악하기 위해 환경 전문 컨설팅 업체의 자문을 통해 리스크 평가를 실시하고 있습니다. 기후변화 리스크 평가를 통해 자산이 위치한 부지 인근의 잠재적 고위험 물리적 리스크*를 식별하고 이에 대한 분석결과에 따라 설계 및 시공단계에서 완화전략을 적용하고 있습니다.

* 장기적 기후 패턴의 변화로 인한 점진적 위험(chronic risks)과 극단적 기상 이변의 형태로 나타나는 급성 위험(acute risks)으로 구분
  - 점진적 위험 예시: 지속적 기온 상승, 해수면 상승
  - 급성 위험 예시: 태풍, 홍수 등

기후변화 리스크 평가 프로세스



STEP 1	STEP 2	STEP 3
주요 자연재해 식별 (데스크톱 기반 검토)	**기후변화 예측 변수 평가**	**잠재 리스크 추정**
• 투자 고려 대상 자산 부지 위치 인근의 주요 잠재적 자연재해에 대한 데스크톱 기반 검토 수행 • 운영단계에서 자산 부지 위치 인근의 주요 잠재적 자연 재해와 정책 및 규제에 대한 데스크톱 기반 검토 수행	• 자연재해는 강도, 심각도 및 빈도 등을 기준에 의거하여 자산에 피해를 일으킬 가능성 기반으로 분류 및 평가 • 기후변화 예측 데이터는 기후변화 시나리오를 적용하여 2030년과 2050년 타임라인 기준으로 평가 • 잠재적 전환리스크 식별 위해 GRESB 등 도구 통한 평가	• 미래 잠재 리스크 평가를 위한 자연재해 사전 예측 및 정성적 추정 수행 • 정책 및 규제 변화에 따른 전략 개발 및 대응방안 수립

물류 자산을 장기적으로 운영함에 있어 물리적 및 전환 리스크에 대한 효과적인 관리는 장기적인 지속가능성 및 경쟁력 확보를 위해 매우 중요한 요소입니다. 당사는 자산 운영 시 치명적인 영향을 미칠 수 있는 주요 물리적, 전환 리스크 유형을 식별하고 이에 대한 관리 방안을 마련하기 위해 노력하고 있습니다.

주요 기후변화 리스크 유형 및 관리방안

구분	리스크 유형	관리 방안
물리적 (Physical)	폭우, 홍수, 폭풍/태풍, 기타 (해수면 온도 상승)	• 2030년과 2050년의 타임라인에 대한 RCP 8.5 시나리오를 적용하여 자산에 위험을 초래할 수 있는 극심한 기후 영향을 식별 및 분석 • 식별된 물리적 리스크를 관리하고 완화하기 위한 리스크 관리 전략 개발 및 실행 • 물리적 리스크 관리 전략 효과성에 대한 정기적 검토
전환 (Transitional)	정책 및 규제 변화 (i.e. Net Zero, 탈탄소화 등)	• 잠재적 전환 리스크 식별을 위해 국제표준 기반 전환 리스크 또는 기타 도구 사용 • 식별된 전환 리스크를 관리하고 완화하기 위한 리스크 관리 전략 개발 및 실행 • 전환 리스크 관리 전략 효과성에 대한 정기적 검토

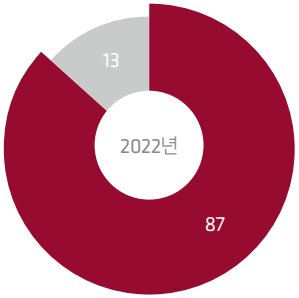
친환경 자산 설계, 시공 및 운영

당사는 지속가능하고 효율적인 자산을 개발하고 운영함으로써 본 사업이 환경에 미치는 영향을 최소화하고자 노력하고 있습니다. 설계 및 시공단계에서부터 친환경 요소들이 반영된 물류센터를 매입하고 있으며, 더 나아가 추후 실제 개발 단계에서도 친환경 요소를 고려하여 설계 및 시공하고자 합니다. 운영 중인 건물에 대해서는 책임있는 용수 사용과 순환자재 사용, 재생에너지 활용, 에너지 절약을 위한 개선활동 등 다양한 노력을 통해 탄소배출과 환경영향 저감을 위해 노력하고 있습니다.

친환경 인증 보유 자산 비율(연면적 기준)

(단위 : %)

87%



* ESR 켄달스퀘어 리츠의 자산 중 총 17개 중에 15개의 자산이 친환경 인증을 획득(자산 연면적 기준 약 87%)하며, 물류 리츠산업의 지속가능경영을 선도하고 있습니다.(LEED BD+C, LEED O+M, WELL HSR 획득 자산기준)

친환경 건축물 인증 획득

당사는 지속가능경영 목표에 따라 물류 자산 내 ESG 요소를 적극 반영하여 환경 친화적 자산이 될 수 있도록 노력하고 있습니다. 이러한 노력의 일환으로 글로벌 친환경 건축물 인증 획득에 중점을 두고 다양한 인증을 획득하고 있습니다. 건물 설계 및 시공 단계에서 친환경 요소 반영을 요구하는 LEED BD+C(LEED Building Design and Construction) 인증을 보유한 자산을 매입하기 위해 노력하였으며, 해당 인증을 획득하지 않은 자산에 대해서는 건물 운영 단계에서의 ESG 전략 적용을 요구하는 LEED O+M(LEED Operation and Maintenance) 및 WELL HSR(WELL Health-Safety Rating) 인증을 획득하였습니다. 이와 더불어 앞으로 직접 개발하는 자산에 대해서도 자산 성능 향상 및 환경 리스크 최소화를 위해 친환경 건축물 인증을 획득하여 글로벌 수준의 친환경 자산 포트폴리오를 확장해 나갈 예정입니다. 이외에도 친환경 건축물 인증에서 요구하는 기준에 준하여 건물 설계, 시공 및 운영 시 적극 반영하고자 노력하고 있습니다.

이러한 노력을 통해 2022년 말 기준 보유 자산 중 약 87%가 친환경 건축물 인증(LEED BD+C, LEED O+M, WELL HSR)을 보유하고 있으며, 향후에도 지속적으로 친환경 건축물의 비중을 확대해 나갈 예정입니다.

LEED BD+C	Gold	고양 물류센터
	Certified	안성 물류센터 2 안성 물류센터 3
LEED O+M	Gold	고양 물류센터 안성 물류센터 2 (2023년 취득예정)
WELL HSR		이천 물류센터 1 이천 물류센터 2 이천 물류센터 3 이천 물류센터 5 평택 물류센터 용인 물류센터 1 용인 물류센터 2 용인 물류센터 3 부천저온 물류센터 안성 물류센터 1 안성 물류센터 2 김해 물류센터 1 김해 물류센터 2

친환경 자산 설계, 시공 및 운영

절수 설비 사용으로 기존 설비 대비

약 **20%** 용수 사용량 절감

전체 자산 연면적 중 LED 조명이 설치된 면적 비율

91.6%

2022년 폐기물의 산출 면적

전년대비 약 **2배** 확대

책임있는 용수 사용

당사는 물류센터 시설 운영시 용수 가용성 및 수질에 미치는 영향을 최소화하기 위해 노력하고 있습니다. 특히 LEED BD+C 인증을 획득한 건물의 경우, 양변기 및 소변기 등 절수 설비를 설치하였으며 설비 미설치 대비 약 20%의 용수 사용량 절감 효과를 보일 것으로 기대하고 있습니다. 또한, 앞으로 직접 개발하는 자산에 대해서도 LEED 기준에 준하는 절수 설비를 설치함으로써 용수 사용량 절감을 위해 노력할 예정입니다. 더 나아가, 매월 용수 사용을 모니터링하며 책임있는 용수 사용을 관리하기 위해 노력하고 있습니다.

자산 외부의 조경은 다량의 물 소비를 동반하며 비농업 용도로 소비되는 용수는 전체 사용량의 30~70%를 차지할 만큼 중요한 요소입니다. 지속가능한 관개 용수 사용을 위해 환경 적응력이 뛰어난 토종식물을 적용한 조경을 설계하고 있습니다. 이를 통해 건물 부지와 조화로운 주변 환경을 조성하고 비료 및 화학 살충제 이용 절감으로 용수 수질 저하를 방지하고 있습니다.

재생에너지 보급 확대

당사는 전 세계적으로 ESG 및 기후변화 관련 문제에 대한 관심이 증대됨에 따라 건물 지붕 태양광 및 태양광 가로등 설치 등 신재생에너지 보급을 강화할 예정입니다. 향후 자산 내 재생에너지 설비의 확대를 통해 기후변화 대응에 적극 동참하고자 합니다.

에너지 사용 절감

세계지속가능협의회(World Business Council for Sustainable Development, WBSCD)에 따르면 오늘날 건물은 세계 에너지 소비의 약 40%를 차지하고 있으며, 이에 따라 건물 부문의 에너지 효율 향상을 위한 노력이 시급한 상황입니다. 이러한 기조 속에서 당사는 사무실 및 물류센터 공간 내 에너지 사용 절감을 위해 폐열회수형 환기시스템 등을 설치 및 운영하고 있습니다. 또한, LED 조명 설치율을 지속적으로 높여 전체 자산 연면적 대비 91.6%까지 확대하였으며, 낮은 방사율(low-E)의 유리 코팅 창문 설치를 통해 단열 효과를 강화하고 에너지 절감 효과를 높이고 있습니다. 이와 더불어 제3자 업체를 통해서 자리츠1의 7개 자산은 2021년에 에너지 오딧(Audit)을 진행했으며 에너지 절감을 위해 지속적인 모니터링을 실시하고 있습니다.

자원순환 관리

당사는 물류센터 건물 전체의 재활용 자재의 수집 및 보관 시 기준을 수립하여 관리하고자 합니다. 재활용 가능 자재에는 혼합지류, 골판지, 유리 플라스틱 및 금속 포함되어야 하며, 배터리, 수은이 함유된 조명 램프 및 폐전자제품 중 2가지 항목을 대상으로 보관, 수집 및 폐기를 위한 조치를 시행하고 있습니다. 2021년 대비 폐기물의 산출 면적('21년: 29%→'22년: 67%)을 확대하여 폐기물 배출량 데이터를 수집 및 관리하고 있으며, 앞으로도 지속적으로 데이터 범위를 확장시켜 폐기물에 대한 모니터링을 강화해 나갈 계획입니다.

친환경 자산 설계, 시공 및 운영

친환경 임대

당사는 2020년 6월 지속가능한 임대차목적물을 운영 및 관리하기 위해 임차인과 임대 계약 시 ESG 조항 적용을 도입하였습니다. 임대 계약서 내 전기, 수도 사용 등 에너지 절감 노력, 쓰레기 배출량 최소화 및 재활용, 친환경 인증 제품 구매 독려 등의 지속가능한 자산 임대 및 사용을 촉진할 수 있는 내용 관련 협조를 요청하고 있습니다. 2020년 6월 이후 신규 계약 및 재계약 건에 대해 순임대면적(NLA, Net Lettable Area) 기준으로 93%에 해당하는 ESG 조항 적용률을 보유하고 있습니다. 당사는 앞으로도 임차인의 지속가능성 영향 관리를 위해 노력하겠습니다.

임차인 임대 계약서 내 주요 환경 고려 요인

1. 지정 흡연구역을 제외한 구역에서의 금연 준수
2. 전기, 수도 등의 에너지 절감 노력
3. 임대차목적물 내 태양광 시스템, 절수설비 등 에너지 효율 향상을 위한 설비 공사 시 상호 협조
4. 쓰레기 발생량 최소화 및 발생된 쓰레기의 재활용 및 분리수거 적극 동참
5. 환경 표지 인증 취득한 제품 구매
6. 전기, 수도, 가스 사용량 및 쓰레기 배출량 등 환경 데이터 측정이 필요한 경우 데이터 취합 협조
7. 임대인이 임차인의 친환경 건물 인증 획득 및 유지를 위해 요청하는 내용에 적극 협조

녹색건물 교육 프로그램

LEED 인증* 및 주요 녹색건물 기술의 효과 등을 소개하고 환경 인식을 개선하기 위해 녹색건물 교육 프로그램을 보유하고 있습니다. 임직원, 임차인 및 지역사회 주민을 대상으로 녹색건물 정보를 공유하고 자원의 효율적 사용 및 에너지, 용수 등 불필요한 에너지 소비를 절감할 수 있도록 독려하고 있습니다. 주요 교육 내용으로는 에너지 사용 및 탄소배출, 용수, 고형 폐기물 등의 절감 효과를 지닌 녹색건물의 주요 긍정적 효과와 실제 발생한 벤치마킹 사례 등으로 구성하여 임직원, 임차인 등의 이해도를 제고하고 있습니다. 지난 수년간 코로나 팬데믹의 장기화에 따라, 임차인의 안전을 위해 물류센터 내 외부인 출입을 금지하여 해당 프로그램 운영을 중단하였으나, 곧 프로그램 운영을 재개할 계획입니다.

*** LEED 인증이란?**

내용	미국 그린빌딩위원회(USGBC, US Green Building Council)가 개발한 국제적으로 가장 널리 활용되는 친환경 건축물 인증제도
평가항목	지역적 특성 우선 / 실내환경 품질 / 설계 프로세스 혁신 / 자재 및 지원 에너지 및 대기 / 물 효율 / 지속가능한 부지 / 위치 및 교통
중요성	건축 분야에서의 효율적인 온실가스 감축을 위해 개발되었으며, 지속가능한 개발 실현, 자원 절약, 환경 친화적 건물 건설 등을 위한 노력의 일환으로 인식
평가 등급	LEED 평가등급은 각 건축 프로젝트의 획득한 점수에 따라 • 플래티넘(Platinum, 80점 이상) • 골드(Gold, 60~79점) • 실버(Silver, 50~59점) • 인증(Certified, 40~49점) 총 4가지 중 하나의 인증서를 부여받습니다.

Best Practice: 고양 물류센터

고양 물류센터는 건물 설계 및 시공 단계에서부터 운영 단계까지 다양한 친환경 요소를 적극 반영한 친환경 자산입니다.

고양 물류센터는 친환경 자산으로 다양한 글로벌 친환경 건축물 인증을 획득하였습니다. 건물 설계 및 시공 단계에서 친환경 요소 반영을 요구하는 LEED BD+C(LEED Building Design and Construction) 인증을 획득한 동시에 건물 운영 단계에서의 ESG 전략 적용을 요구하는 LEED O+M(LEED Operation and Maintenance) 인증을 모두 획득하였습니다. 설계 단계에서부터 다양한 친환경 요소를 고려하였으며, 용수 및 에너지 소비 절감, 유해화학물질 배출 금지, 친환경 자원 및 소재 사용 등 친환경 운영 및 관리를 위해 노력하고 있습니다.

03
Human Centric

Our Approach

당사는 이해관계자들에게 긍정적인 환경을 조성하고 사회 전체의 이익을 위해 행동하는 것을 중요하게 생각합니다. 직원들에게 안전한 일터를 제공할 뿐만 아니라 건강한 일과 삶의 균형의 중요성을 충분히 고려하여 직원 들의 삶의 질을 증진하기 위해 노력하고 있습니다. 또한, 성별, 인종, 종교, 장애, 결혼 여부, 성적 취향, 가족 상태 또는 그 외 개인적 특성에 따른 다양성을 인정하고 차별을 없애는 데 앞장서고 있습니다. 또한, 우리는 임차인 및 지역 사회의 건강과 안전을 돌보기 위해 무해한 건축 자재 사용과 실내 환경 모니터링 등을 통하여 지속 가능한 접근 방식을 채택하고 있습니다.

UN SDGs

이해관계자 참여 및 소통	28
인재경영 및 임직원 역량 개발	29
직원 참여	30
건강하고 행복한 근로여건	31
인권경영	32
다양성, 형평성, 포용성(DEI)	33
고객 가치 제고	34
상생기업 실천	35

이해관계자 참여 및 소통

경영의사결정 전반에 영향을 미치는 이해관계자 참여 및 소통을 통해 장기적인 신뢰 관계를 형성하는 것은 기업의 지속가능한 성장을 위한 필수적인 요소입니다. 당사의 핵심 가치와 부합하는 공통의 경영 목표를 달성하기 위해 고객, 임직원, 주주 및 투자자, 협력사, 지역사회, 정부 등 내외부 이해관계자들과 긴밀히 소통하고 의견을 수렴하기 위해 노력하고 있습니다. 이해관계자의 특성에 맞는 온, 오프라인 소통 채널을 통해 주요 이슈를 파악하고, 이해관계자의 의견을 경청하여 경영의사결정에 반영하고 있습니다. 당사는 앞으로도 이해관계자와의 주기적인 소통을 통해 상호 신뢰 관계를 지속적으로 강화할 예정입니다.

	주요 관심사	소통 채널 및 빈도	중요성 및 대응 활동
임직원	직장 내 기본권 보장, 차별화된 복리후생제도, 안전하고 쾌적한 근무 환경, 성장 및 자기계발 기회, 균등한 기회 및 공정한 성과 평가	• 임직원 만족도 조사(3년에 1회) • 근로자 대표(상시) • 인사/윤리 채널(상시)	**사업 가치 실현을 위한 운영 동력** • 역량 개발을 위한 교육/프로그램 운영 • 근로자 대표제도 운영 • 유연한 근무환경 조성 및 임직원간 교류 확대를 위한 해피아워 진행
임차인	경쟁력 있는 물류센터 품질, 신뢰 가는 브랜드 이미지, 원활하고 신속한 커뮤니케이션	• 임차인 만족도 조사(3년에 1회) • 임차인 전담 부서 및 인력(상시) • 홈페이지 內 고객문의(상시)	**수익 창출 및 비즈니스 개선에 도움이 되는 피드백 제공** • 정기적인 만족도 조사 및 개선점 분석
지역사회	지역사회 참여/개발, 지역사회 활성화, 사회공헌	• 사회공헌 활동(연 1회) • 간담회 및 교육(연 1회, 코로나로 인해 2022년 미실시)	**지역사회 요구사항 대응을 통해 우호적 관계 유지 및 지역사회 내 긍정적인 영향력** • 지역사회 봉사활동 및 지원활동
주주/투자자	주주친화 정책 이행, 재무/비재무 리스크 통합 관리, 투명한 정보 공개, 배당 성향	• 주주총회(연 2회) • 기업공시(상시) • 홈페이지(상시) • 미디어 보도 자료(상시)	**사업 자본 제공 및 성과/전략에 대한 피드백 제공** • 정기적인 IR 업데이트를 통해 실적 및 계획 공유 • 배당 정책 수립 및 공개

인재경영 및 임직원 역량 개발

기업의 핵심경쟁력은 전문성을 보유한 핵심 인재를 확보하는 것입니다. 이에 켄달스퀘어 리츠운용은 인재경영 체계를 구축하고 우수인재를 확보하는 노력과 더불어 전 구성원의 지속적인 성장을 지원하고 있습니다.

인재경영 체계

켄달스퀘어 리츠운용의 HR 전략은 직무에 적합한 인재를 발굴하고 원활한 사업운영을 위한 역량을 제고하기 위해 설계되었으며, 임직원들의 성과 제고와 더불어, 포용적이며 다양성을 갖춘 인재를 확보(채용, 역량개발 등)하기 위해 최선을 다하고 있습니다. 전략적 파트너십과 협업을 통해 직원의 잠재력을 최대한으로 이끌어내고 공동의 성과에 기여할 수 있도록 긍정적이고 생산적인 업무 환경을 조성하고자 합니다.

HR Strategy

우수인재 확보

입사를 희망하는 지원자들에게 공정하고 평등한 기회를 제공하며 역량 기반의 인재 채용을 실시하고 있습니다. 투명하고 공정한 채용이 이루어질 수 있도록 성별, 연령, 출신 지역, 학교 등에 따른 차별을 금지하며 이와 같은 사항을 내부 규정에 반영하고 있습니다. 다양한 분야의 우수인재를 확보하기 위해 직무 또는 사업 부문별 필요에 따라 수시로 경력사원을 채용하고 있으며, 2022년 총 4명을 신규 채용하였습니다. 또한, 직원들의 이직률을 정기적으로 관리하여 자발적 이직의 원인을 파악하고 최소화하기 위해 노력하고 있으며 2022년 이직률 0%를 달성하는 성과를 거두었습니다.

2022년 이직률

0 %

우수인재 양성

임직원들의 역량을 개발하고 성장을 이끌어 내기 위해 켄달스퀘어 리츠운용은 다양한 직무역량 강화 및 경력개발 프로그램을 운영하고 있습니다. 임직원별 경력 개발 계획 수립과 직무 관련 교육 지원방안을 마련하고 교육 프로그램을 시행하고 있습니다. 또한 2023년부터는 임직원 리더십 역량 강화를 위해 직급별 리더십/커뮤니케이션 교육 및 부서장 대상 교육 프로그램을 실시할 예정입니다.

리더십 교육	본부장 (Group Leader)	직무 교육	투자자산 운용
	팀장 (Team Leader)		부동산 개발
			공시 및 상장관리
			회계 세무

공정한 성과평가 및 보상

당사는 업무성과에 따른 공정하고 합리적인 보상 지급을 위해 투명한 성과평가 시스템을 운영하고 있으며, 보상제도와의 연계를 통해 성과에 따른 차별화 된 보상을 제공하고 있습니다. 2020년부터 매년 전 임직원을 대상으로 역량평가와 업적평가로 구분하여 정기 성과평가를 진행하고 있으며, 세부적으로는 8대 기준에 의거한 역량평가 및 KPI 달성 여부를 종합적으로 고려하여 실시하고 있습니다.

성과평가 프로세스

평가 항목		
신뢰구축	결과 제공	직무 지식과 기술
협업	문제해결	내외부 고객에 대한 고객중심 및 서비스
의사소통	솔선수범	

자기 평가	상급자 평가	평가결과 확정
• 당해년도의 주요 성과 개요 작성 • 자기 평가(Self-assessment)	• 당해년도의 주요 성과 평가 • 상급자 평가	• 평가 결과 피드백 및 반영

직원 참여

코로나 팬데믹으로 인한 비대면 방식의 업무 환경 확산, 기술 발전에 따른 디지털 혁신 등으로 인해 조직 구성원들의 인식 변화가 발생함에 따라 조직과 구성원의 연대감 형성에 있어 새로운 방향성의 노력들이 시도되고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 지속적인 임직원 만족도 조사 및 Team Building 등의 활동을 전개하며 구성원 참여 및 몰입 증진을 도모하고 있습니다.

임직원 만족도 조사

건강한 조직문화 조성과 임직원의 직무 만족도를 제고하기 위해 임직원 참여 만족도 조사를 실시하고 있습니다. 설문조사는 객관성 확보를 위해 제3자 업체를 통해 진행되며, 3년에 1회 실시를 원칙으로 하나 필요에 따라 매년 모니터링을 실시하고 있습니다. 전 임직원을 대상으로 회사에 대한 만족도 및 추천 의향도 등에 대한 문항으로 설문조사를 실시하였으며, 결과 내용에 따라 개선방안을 도출하는 등 보다 일하기 좋은 조직문화 조성을 위해 노력하고 있습니다. 2021년 설문조사 결과 만족도는 88점을 달성하여 전반적으로 구성원들이 높은 수준의 직장 만족도 및 추천 의향을 보유하고 있는 것으로 나타났습니다. 또한, NPS(Net Promoter Score)에서 +67점을 기록하며 임직원의 회사에 대한 높은 만족도를 확인할 수 있었습니다.

임직원 만족도

88점 (2021년)

근로자 대표제도 운영

당사는 별도의 노동조합은 존재하지 않으나, 근로자의 고용, 처우, 근로여건 등에 대해 근로자를 대신하여 회사 측과 논의하는 근로자 대표제도를 운영하고 있습니다. 이를 통해 탄력적 근로시간제, 선택적 근로시간제, 특례연장근로제, 보상휴가제, 재량근로시간제, 유급휴가 등 광범위한 근로 여건 관련 이슈에 대해 서면합의 제도를 규정하고 있으며, 근로자 대표가 서면합의한 내용은 모든 임직원에게 적용되고 있습니다. 앞으로도 내부 구성원이 직접 참여하여 업무 환경을 개선하기 위한 노력을 지속해 나가겠습니다.

근로자 대표제도란?

근로자 대표란 근로자의 과반수로 조직된 노동조합이 존재하지 않는 경우 근로자의 과반수를 대표하는 자를 뜻하며, 내부 구성원들의 의견을 수렴하여 회사와 협의하는 역할을 수행함.

Team Building Activity 진행

임직원들의 업무 성과 및 효율 향상을 위해 Team Building 활동을 실시하고 있습니다. 직원들 간의 효율적인 커뮤니케이션을 통해 합리적인 문제 해결 방안을 수립하고자 회사 워크샵, 동호회 및 해피아워 등의 행사를 진행하였습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 앞으로도 지속적으로 임직원들의 소통을 활성화하여 조직 내 구성원들 간의 신뢰 관계를 공고히 하고 업무 수행력을 제고해 나가겠습니다.

쾌적한 업무환경 조성

임직원들의 쾌적한 업무 환경 조성을 통해 업무 효율을 높이고 휴식 공간을 제공하기 위해 공용 라운지를 개선하였습니다. 또한 공용 라운지 내 사내 카페테리아를 운영하며 건강한 아침식사 및 커피, 티 등을 제공하며 임직원의 만족도 향상을 위해 노력하고 있습니다.

건강하고 행복한 근로여건

기업과 근로자가 함께 성장하는 동반자적 관계 추구를 위해서는 구성원의 행복 추구가 필수적이며 이에 따라 구성원의 건강 증진 및 일과 가정 양립 지원 등의 노력이 강조되고 있습니다. 이에 따라 켄달스퀘어 리츠운용은 구성원의 건강 유지와 일과 가정 생활을 조화롭게 유지해 나갈 수 있는 다양한 제도를 운영하여 임직원들이 건강하고 행복한 기업 문화를 조성하기 위해 노력하고 있습니다.

임직원 건강 및 웰빙 만족도 조사

직장 내 문화와 업무환경을 건강 친화적으로 조성하고 임직원의 건강 및 웰빙에 대한 만족도를 제고하기 위해 건강 및 웰빙 만족도 조사를 실시하고 있습니다. 전 임직원을 대상으로 사무실 온도/습도, 실내 공기질, 실내 조명 밝기, 소음 수준 및 실내 조경 등의 보건 항목과 직장 내 스트레스, 일과 삶의 균형, 삶에 대한 만족도 등 웰빙 수준에 대한 문항으로 설문조사를 진행하고 있으며, 결과를 바탕으로 개선방안을 도출하며 임직원의 건강 및 웰빙 증진을 위해 지속적으로 노력하고 있습니다. 2021년 설문조사 결과, 임직원의 일과 삶의 균형 및 삶에 대한 만족도가 94점으로 나타나 전반적으로 일과 삶의 균형에 높은 만족도를 보이고 있습니다.

건강 및 웰빙 만족도 조사

94 점 (2021년)

상해율

0 % (2022년)

심리상담 프로그램 지원

임직원들의 업무 스트레스 및 일과 가정의 양립으로 인한 고민과 부담 등을 완화하기 위해 전문 심리상담업체와 연계한 EAP(Employee Assistance Program, 근로자 지원 프로그램)를 운영하고 있습니다. 심리상담을 희망하는 임직원은 전문 컨설턴트와의 1:1 개인 심리상담을 신청할 수 있으며, 직무 스트레스, 우울, 불안, 대인관계, 가족/자녀문제 등 다양한 주제에 대해 상담이 가능합니다. 자유로운 심리상담 진행을 위해 개인 상담 대상 명단 및 내역 등은 회사에 공유되지 않도록 하고 있으며, 철저하게 익명성을 보장하고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 앞으로도 임직원들이 건강한 직장과 가정생활을 유지할 수 있도록 노력하겠습니다.

일과 가정의 양립 지원

켄달스퀘어 리츠운용은 임직원들의 출산과 양육을 최대한 지원하고 성공적인 일과 가정의 양립을 이룰 수 있도록 다양한 관련 제도를 운영하고 있습니다.

일과 가정의 양립 지원 제도

제도	지원 내용
출산전후휴가	출산 전후 총 90일 휴가 지원(90일에 대한 통상 임금 지급), 남성 출산휴가 10일 지원
육아휴직	최대 1년 및 2회에 걸쳐 분할 사용 가능
육아기 근로시간 단축	육아휴직 신청 대상 직원이 희망할 경우 육아기 근로시간 단축 가능 (주당 15시간 이상 최대 30시간 미만)
난임치료휴가	연간 3일 이내 휴가 지원(최초 1일은 유급 휴가 지원)
가족돌봄휴가	질병, 사고, 노령 또는 자녀의 양육 등으로 인해 긴급하게 가족을 돌봐야 할 경우 연간 최장 10일 휴가 지원

복리후생 프로그램 확대

켄달스퀘어 리츠운용은 임직원의 삶의 질 개선 및 생활 안정을 위해 다양한 복리후생 프로그램을 지원하고 있으며, 이와 더불어 안정적인 퇴직금 지급을 위해 혼합형퇴직연금제도를 외부 위탁하여 운영하고 있습니다. 매년 임직원들의 의견을 수렴하여 이를 확대해 나갈 계획입니다.

생활 지원
자녀학자금, 경조사 지원

의료 지원
건강검진 및 의료비 지원, 단체보험

여가 지원
자기계발(학습, 도서, 체력 단련 등) 지원, 동호회 지원

기타 복리후생
장기근속 휴가 및 휴가비 지원, 통신비 지원 등

인권경영

글로벌 공급망의 복잡·다양화에 따라 인권 침해 및 차별 문제가 부각되고, 기업의 인권책임 요구가 확대되고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 UNGC(UN Global Compact Network)의 인권, 노동, 환경, 반부패에 대한 10대원칙을 지지하며, 경영 활동 전반에 영향 받는 임직원 및 외부 이해관계자의 인권 보호와 내부 인권경영 문화 정착을 위해 노력하고 있습니다.

인권경영 원칙

켄달스퀘어 리츠운용은 UN 인권선언, ILO(International Labor Organization) 핵심협약 등 인권 관련 국제기구 및 단체의 기준과 법규를 준수하며, 모든 임직원 및 이해관계자의 인권을 보호하고 존중하기 위한 인권경영 체계 구축에 힘쓰고 있습니다. ESG 위원회에서 수립한 ESG 정책의 인권경영 원칙과 일과 삶의 균형을 통한 임직원의 안전과 건강을 강조하고 아동노동, 강제노동, 인신매매 등에 관여하는 것을 금지하며 그러한 모든 형태의 활동 근절을 위해 노력을 명시하고 이를 이행하고 있습니다.

차별 및 괴롭힘 방지

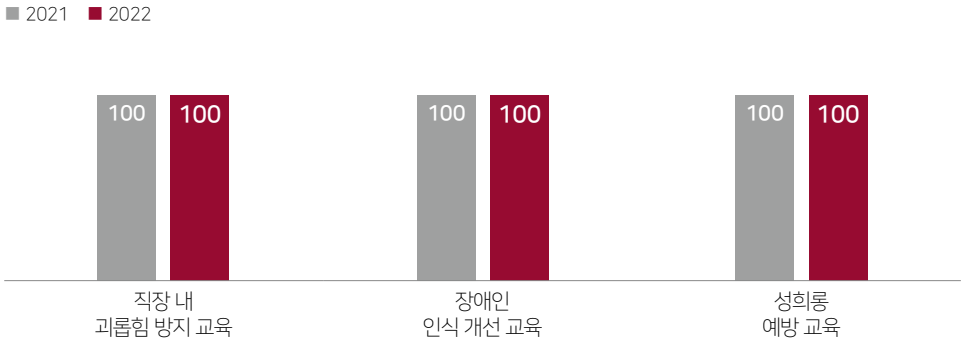
고용, 승진, 보상, 복리후생 등 인사 전반에서 인종, 국적, 성별, 연령, 학력, 종교 등을 이유로 차별적 처우를 하지 않으며 다양성을 존중하는 업무환경을 조성하기 위해 노력하고 있습니다. 임직원의 인권 의식 함양 및 인권 존중 실천을 위해 매년 직장 내 괴롭힘 금지, 성희롱 예방, 장애인 인식 개선 교육 등을 진행하고 있습니다. 직장 내 괴롭힘 및 성희롱 비위 행위 등이 발생할 경우 고충처리 담당자를 통한 신고채널을 운영하고 있으며, 신고자의 신원을 포함한 모든 사항 등은 비밀 보장을 원칙으로 하고 있습니다.

고충처리 프로세스

인권 교육

켄달스퀘어 리츠운용은 매년 전 임직원 대상으로 인권 의식 제고 및 내재화를 위해 직장 내 괴롭힘 방지, 장애인 인식 개선, 성희롱 예방을 위한 교육을 실시하고 있으며, 임직원 100%가 관련 교육을 모두 수료하였습니다.

인권교육 실시 비율 (단위: %)



다양성, 형평성, 포용성(DEI)

적극적인 DEI* 대응

다양성이 높은 조직은 보다 자유로운 소통을 통해 창의성을 제고하며 긍정적이고 포용적인 근무 환경은 다양한 인재를 확보하고 유지하기 위한 필수적인 요소로 인식하고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 인력 다양성을 촉진하고 모든 직원들에게 가치 있고 존중 받으며 성장할 수 있는 동등한 기회를 부여하는 환경을 조성하기 위해 최선을 다하고 있습니다. 이를 위해 임직원의 성별, 연령, 사회적 소수자(장애인), 국적, 인종, 교육 수준, 성별 직급 등의 항목을 대상으로 매달 모니터링을 실시하여 조직 내 다양성 증진을 위해 노력하고 있습니다.

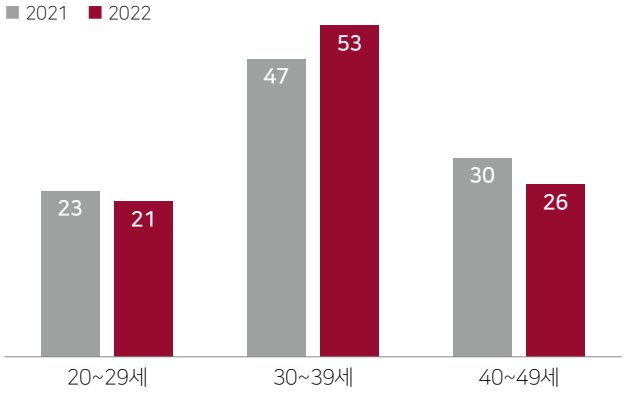
* DEI란? 다양성(Diversity), 형평성(Equity), 포용성(Inclusion)은 국제적인 인권 관련 트렌드로, 다양성 관리를 의미합니다.

다양성 조사 관리 항목

1. 총 근로자수(Total number of employees)
2. 성별 근로자수(Number of employees by gender)
3. 연령별(Age distribution)
4. 장애인 수(No. of Handicapped Person)
5. 국적(Nationality)
6. 인종(Race)
7. 교육 수준(Education level)
8. 성별 직급 분포(Distribution of job positions by gender)

당사는 다양한 연령대의 직원으로 구성되어 있으며, 이를 통해 세대간 의사소통을 활성화하여 조직 창의성을 제고하고자 노력하고 있습니다. 수평적인 조직문화를 통해 서로 의견을 자유롭게 개진하고, 각 세대의 시각에서 창의적인 아이디어 공유를 독려하고 있습니다.

임직원 연령 비율 (단위: %)



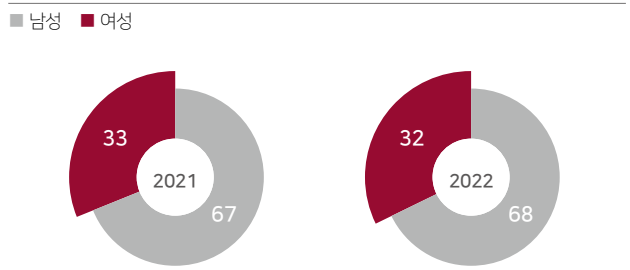
양성평등 조직문화 구현

켄달스퀘어 리츠운용은 2022년 3월 8일 세계여성의 날을 맞아 ESG 캠페인 활동을 전개하였습니다. "Break the bias"를 주제로 캠페인 활동을 전개하여 여성 직원의 주도적인 경력개발에 대한 관심도를 제고하고 성별 다양성 촉진을 통한 양성평등 조직문화 조성을 위해 노력하고 있습니다. 이와 더불어 세계여성의 날을 기념하며 초록색 드레스코드에 맞춰 교육을 진행하는 등 임직원의 여성 인권 의식을 제고하고 양성평등 기반의 조직문화의 중요성을 설파하였습니다.

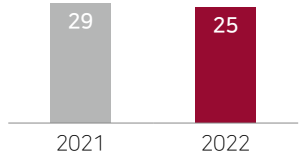
여성 인력 육성

켄달스퀘어 리츠운용은 DEI 증진 목표에 따라 입사를 희망하는 모든 지원자들의 성별, 연령, 출신 지역, 학교, 종교 등에 따른 차별을 금지하며 이를 내부 규정에 반영하는 등 다양성을 고려한 채용을 보장하고 있습니다. 또한 차세대 여성 리더를 육성하기 위해 여성 임직원의 경력 개발과 공정한 성장의 기회를 제공하고 있으며, 이와 더불어 여성 관리자 비율 확대를 위해 노력을 기울이겠습니다.

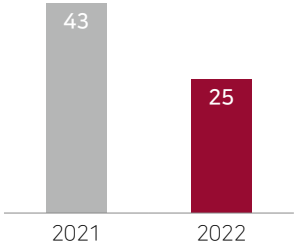
임직원 성별 비율 (단위: %)



여성 관리자 비율* (단위: %)



신규 임직원 여성 채용 비율 (단위: %)



* 팀장급 이상

고객 가치 제고

뉴노멀 시대 도래 등으로 인한 고객 라이프스타일 변화에 따라 지속가능한 제품 및 서비스 이용에 대한 사회적 요구가 증대되고 있습니다. 당사는 임차인 건강 및 웰빙 증진과 만족도 개선을 위해 노력하고 있으며, 임차인과의 지속적인 커뮤니케이션을 통해 고객 가치를 제고하고자 합니다.

임차인 만족도 조사

당사는 임차인들의 목소리를 듣고 그들의 의견을 반영하기 위해 임차인 대상으로 정기적인 만족도 조사를 실시하고 있습니다. 설문조사는 3년주기로 제3자 업체를 주관으로 진행하고 있으며, 입주자 재실 환경 전반 만족도 조사를 위해 공기질, 소음, 위생, 채광 등 다양한 내부 환경 관련 기반 문항으로 구성하였습니다. 총 11개 물류센터에 대해 실시한 설문조사 결과를 토대로 보다 더 쾌적한 환경을 제공하기 위한 개선조치 계획을 수립하였습니다. 앞으로도 임차인의 쾌적한 근무환경 조성을 위해 소통 채널을 확대하고 의견을 수렴하여 적극 반영하도록 하겠습니다.

이해관계자 고충처리

당사는 이해관계자들의 불만과 고충을 해결하기 위해 고충처리 프로세스와 전담인력을 운영하고 있습니다. 홈페이지의 고객문의*를 통해 접수를 받고 있으며, 해당 사안의 심각성에 따라 보고체계를 달리하고 고충사항에 대해 적절히 조치하는 등 이해관계자의 어려움을 해소하기 위해 적극적으로 노력하고 있습니다.

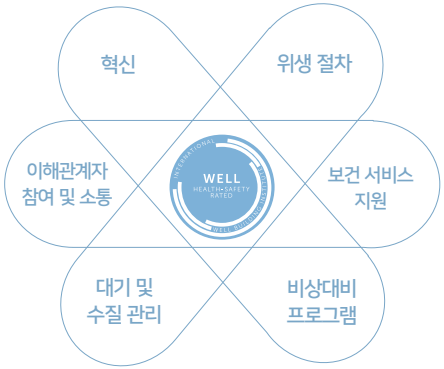
* https://www.esrks-reit.com/company/inquiry

고충처리 프로세스

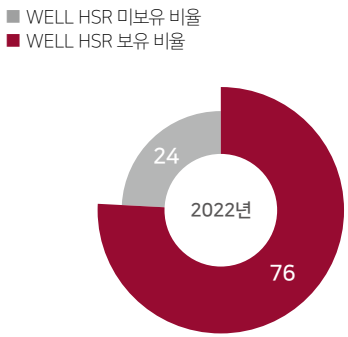
임차인 안전보건 관리

코로나19 팬데믹의 장기 지속 및 확산으로 인해 전 세계에 안전과 보건에 대한 논의 방향이 급속도로 전환되었습니다. 현대인들이 일상시간 중 90% 이상을 실내 공간에서 머물며 생활하고 있고 코로나19와 같은 전염은 이러한 밀폐된 환경에서 주로 발생하기 때문에 건축 분야의 안전보건 이슈의 중요성은 크게 증가하고 있습니다. 국제웰빌딩연구원(IWBI)은 코로나19 및 기타 호흡기 감염에 대한 전 세계적 유행병에 대응하기 위해 2020년 3월 WELL Health-Safety Rating(WELL HSR)을 개발하였습니다. 본 인증은 재난(코로나 19 등)과 안전에 대한 자산의 대응능력을 평가하는 인증으로서 총 22개의 항목 중 15개 이상 항목 달성 시 인증 획득이 가능합니다. 당사는 임차인의 건강 및 웰빙 향상을 위해 보유 자산 개수 기준 약 76%이상이 WELL HSR 인증을 획득하며, 임차인들의 안전 보건에 기여하고 있습니다.

WELL HSR 핵심 분야



WELL HSR 획득자산 비율(자산수 기준) (단위: %)



WELL HSR 획득 자산

총 17개 자산중 13개 자산 WELL HSR 획득			
김해 물류센터1	이천 물류센터1	용인 물류센터1	평택 물류센터
김해 물류센터2	이천 물류센터2	용인 물류센터2	부천 물류센터
안성 물류센터3	이천 물류센터3	용인 물류센터3	
안성 물류센터4	이천 물류센터5		

상생기업 실천

기업의 사회적 책임 이행 요구가 증가하면서 산업생태계 및 지역사회와의 공존 등 상생경영 실천 노력이 강화되고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 내실 있고 진정성 있는 다양한 사회공헌 활동을 통해 나눔과 배려로 함께 성장하는 사회와 친환경 가치 창출로 밝고 건강한 미래를 만들어 나가고 있습니다.

행복상자 프로그램 참여

켄달스퀘어 리츠운용은 ESG 가치의 지역사회 확산을 위해 대외 사회공헌 연합체인 '행복얼라이언스'와 함께 '행복상자' 만들기 봉사활동에 참여하여 전국의 결식 우려 아동 600명에게 행복상자를 전달하였습니다. 행복상자는 성별·연령 등에 따라 영양 간식 및 다양한 제품으로 구성하였으며, 충분한 끼니를 제공받지 못하고 있는 전국 사각지대에 놓여있는 결식우려 아동 문제 해결에 보탬이 되고자 기획되었습니다. 켄달스퀘어 리츠운용 임직원들은 앞으로도 취약 계층, 소외 가정 등을 적극 지원하여 지역사회에 대한 긍정적 영향력을 확대해 나가겠습니다.

플로깅 활동

켄달스퀘어 리츠운용은 임직원 ESG 실천의 목적으로 본사 인근 여의도 공원 일대에서 조깅 및 쓰레기 수거활동을 겸하는 플로깅을 실시하였습니다. 환경과 건강을 함께 지키는 플로깅 활동에 많은 임직원들이 참여하였으며 향후 켄달스퀘어 리츠운용은 지역사회 내 ESG 가치 확산을 위해 물류자산 주변에 영향력 있는 사회공헌 활동을 점차 확대해 나가겠습니다.

지역사회 영향력 관리

당사는 지역사회에 미치는 긍·부정적인 영향을 파악하고 이를 관리하기 위해 자리츠 1의 7개 자산에 대해 매년 사회 영향평가를 실시하고 있습니다. 당사의 자산으로 인해 발생하는 파급효과를 측정하기 위해 다양한 지표(해당 지역의 자산 접근성, 범죄건수, 화재 발생건수와 피해액, 주택 수 및 보급률 등)를 모니터링하고 있으며, 향후 임차인과 협력을 통해 긍정적 영향력 제고와 부정적 영향 저감을 위한 실천적 방안을 마련할 예정입니다.

지역사회 영향평가 측정지표

자산의 접근성	해당 지역 범죄건수	해당 지역 화재 발생건수 및 피해 금액	해당 지역 주택수 및 주택보급률

04
Corporate Governance

Our Approach

당사는 효과적인 기업지배구조 기반을 조성하여 책임 경영을 실천하며 경영 활동 과정에서 다양한 이해관계자들과 활발한 소통을 통해 신뢰를 확보하고자 합니다.

당사는 건전한 기업지배구조 확립이 장기적 관점에서 지속 성장을 위한 토대이며 책임 있는 경영 활동을 위한 필수적 요소라고 믿고 있습니다. 또한, 경제·사회·환경적 리스크에 유연하게 대처할 수 있도록 대응 체계를 수립하고, 의사결정을 내리는 절차를 이행하고 있습니다. 이와 더불어 뇌물수수 및 부패에 대한 무관용 방식을 유지하고 있으며, 모든 임직원의 윤리 행동 강령 준수를 독려와 투명한 정보공개를 통해 투자자와 다양한 이해관계자의 신뢰를 제고하고 체계적인 지속가능경영의 기반을 조성하고자 노력하겠습니다.

UN SDGs

건전한 지배구조 확립 37
리스크 관리 40
개인정보보호 및 정보보안 43
윤리·컴플라이언스 경영 44

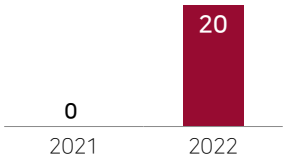
건전한 지배구조 확립

당사는 건전한 지배구조 확립이 기업의 올바른 의사결정과 주주 및 다양한 이해관계자의 신뢰 구축을 위한 필수 조건임을 인식하고, 투명하고 책임있는 경영을 위해 전문성 있는 이사회를 구성하고 있습니다. 더불어, 켄달스퀘어 리츠운용에 다양한 위원회를 구성하여 당사의 지속가능한 성장 및 기업가치 제고를 위해 노력하고 있습니다.

이사회 구성

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

이사회 여성 임원 비율 (단위: %)



* 이사회 총 5명 中 1명 여성임원(감사인 제외)

ESR 켄달스퀘어 리츠 이사회 구성 현황

구분	성명	임기	주요 경력
사내이사(대표이사)	조주현	2020.08.27 ~ 2025.08.26	現) 건국대학교 부동산학과 명예교수
기타비상무이사	최춘웅	2022.02.25 ~ 2025.02.24	現) 서울대학교 공과대학 건축학과 교수
기타비상무이사	조준우	2020.11.05 ~ 2023.11.05	現) 법무법인 광장 변호사
기타비상무이사	조민주	2022.08.27 ~ 2025.08.26	現) 엔아이에스텍(주) 대표이사
기타비상무이사	황선호	2020.11.05 ~ 2023.11.05	現) 한국교직원공제회
감사	김태헌	2020.08.27 ~ 2023.08.27	現) 대교회계법인, 前) 삼정회계법인

이해상충 방지

ESR 켄달스퀘어 리츠의 이사의 경우 부동산투자회사법 제14조에 따라 자산관리회사(켄달스퀘어 리츠운용)의 특별관계자와 자산관리회사로부터 보수를 지급받는 사람 그리고 위의 사람의 배우자, 직계존속 비속은 선임될 수 없습니다. 이와 같은 이해상충 방지를 통해 독립적인 지배구조 운영으로 지배구조 건전성을 확보하고 있습니다.

켄달스퀘어 리츠운용 경영진

켄달스퀘어 리츠운용의 최고 의사결정기구인 경영진은 주주, 투자자를 포함한 다양한 이해관계자의 입장을 대변하며, 기업의 중장기적 성장을 위해 핵심 경영 현안을 감독 및 의결하는 역할을 담당하고 있습니다. 경영진은 총 4명으로 구성되어 있으며, 사내이사 및 비상근 감사로 구성하고 있습니다.

구분	성명	임기	주요 경력
사내이사(대표이사)	배상휘	2020.05 - 2023.05	現) 켄달스퀘어 리츠운용 대표이사, 前) ESR 켄달스퀘어 Income JV팀 이사 라살자산운용, 하나금융그룹
사내이사	김재현	2020.05 - 2023.05	現) 켄달스퀘어 리츠운용 MP&AM 본부장 前) 삼정회계법인 공인회계사
사내이사	이진국	2022.03 - 2023.05	現) 켄달스퀘어 리츠운용 투자본부장 前) EY한영회계법인 공인회계사, KT ESTATE 투자사업본부
감사	김성민	2020.05 - 2023 (정기주주총회 종결시)	現) ESR 켄달스퀘어 CFO, Fund Management & Finance 본부장 前) 메이플트리코리아메니지먼트 이사, 프로로지스 재무팀 팀장, 산하건설 재무팀 과장

위원회 운영

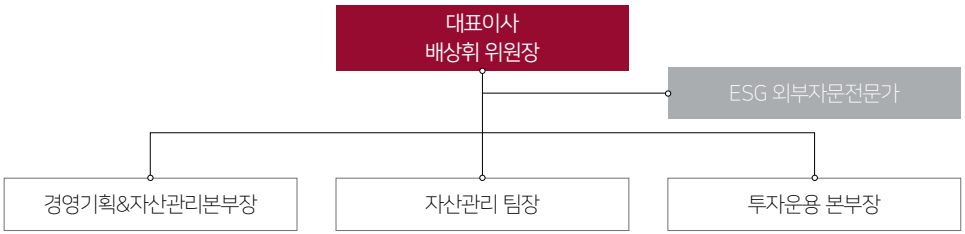
정관에 명시된 켄달스퀘어 리츠운용의 위원회는 총 3개(리스크관리위원회, 투자심의위원회, ESG 위원회)로 구성되어 있으며, 2021년부터 ESG 위원회를 신설 및 운영하고 있습니다. 나아가 2023년 정관 개정을 통해 ESG 위원회를 이사회 산하로 재편하여 추진 동력을 마련할 예정입니다.

구분	활동내용	2022년 주요 안건	구성
리스크관리 위원회	• 부동산투자회사로부터 자산운용을 위탁 받은 자산에 대한 공정한 평가 • 위탁 자산의 투자운용 업무 수행 및 리스크 관리	• 임대 리스크 관리 • 보유 자산 평가 및 절차에 관한 기준 결정 • 자산 투자 업무 시 이해상충 방지 관리체계 수립	• 배상휘 대표이사(위원장) • 자산관리&경영기획본부장 • 투자운용본부장 • 준법감시인
투자심의 위원회	• 위탁 자산의 효율적인 투자 및 운용에 필요한 사항 심의 • 투자지침 및 전략 수립	• 자리츠2 물류센터 자산(1개) 투자 승인	• 배상휘 대표이사(위원장) • 자산관리&경영기획본부장 • 투자운용본부장 • 준법감시인
ESG 위원회	• ESG 경영 및 책임투자 방향/정책 수립	• ESG 정책 제정 • 자산 개발 및 관리 가이드라인 제정 • 협력업체 행동규범 제정	• 배상휘 대표이사(위원장) • 경영기획&자산관리본부장 • 투자운용본부장 • 자산관리팀장

건전한 지배구조 확립

ESG 위원회

켄달스퀘어 리츠운용의 ESG 경영과 책임투자 방향, 정책 등 ESG 전략을 경영전반에 내재화하기 위해 ESG 위원회를 신설하였습니다. 배상휘 대표이사를 위원장으로 선임하여 경영진의 적극적인 ESG 방향성에 대한 검토를 수행하며, 주요 구성원은 경영기획&자산관리본부장과 자산관리 팀장, 투자 운용 본부장으로 구성되어 전직원이 ESG 경영을 이해하고 사업 전개에 있어 ESG 정책을 수행할 수 있는 토대를 마련하였습니다. 또한, 필요시 사외 ESG 자문전문가를 두어 외부의 시각에서 객관적인 의견 수렴을 통한 ESG 정책을 이행하고 있습니다.



ESG 위원회 운영

ESG 위원회는 연간 1회 정기적으로 개최되고 있으며, 주요 안건은 ESG 정책을 제정하거나, 가이드라인을 제정하는 등 ESG 경영 활성화를 위한 프레임워크 구축에 주력하고 있습니다. 특히, ESG 로드맵을 수립하면서 ESG 경영 전략 기반 중장기 계획을 기반으로 적극적인 ESG 활동을 전개하고 있으며, 2023년 ESG 위원회에서 본보고서의 중대 이슈에 대한 보고와 보고 내용에 대한 논의가 이루어질 예정입니다.

개최일자	주요 안건
2021.11.11	ESG policy 제정
	Asset Development & Management Guideline 제정
	Supplier Code of Conduct 도입
2022.11.08	2022년 ESG 성과 보고
	ESR 켄달스퀘어 리츠 ESG Roadmap 수립
	ESG 관련 정책 및 가이드라인 제정

ESG 주요 활동

ESG 정책 제정 및 이행

켄달스퀘어 리츠운용은 ESG 경영의 체계적 추진을 위해 ESG 정책을 수립하고 물류 부동산 주기 전반에 걸쳐 환경, 사회 및 거버넌스의 중점사항을 이행하기 위해 노력하고 있습니다. 또한, 내부 구성원의 ESG 이해도를 제고하기 위해 매년 전 임직원 대상 ESG 교육을 실시합니다. 나아가 ESG Champion 제도*를 운영하여 임직원들에게 ESG 가치를 확산하기 위해 지속적으로 노력하고 있습니다.

E	S	G
사업 개발 및 운영으로 인한 영향 최소화	노동 및 인권 보호	청렴하고 윤리적인 방식으로 비즈니스 수행
기후 변화 위험에 대한 탄력성 유지	직장 내 다양성 및 포용성 향상	비즈니스 사이클 전반에 걸쳐 책임 있는 견제와 균형 촉진
에너지 소비, 물 사용, 폐기물 처리 및 탄소 배출 감소	직원 참여 촉진	주주권리 존중 및 신탁의무 확립
친환경 자재 구매 및 사용 촉진	직원의 경력 개발을 위한 동기 부여 및 기회 제공	ESG 원칙의 중요성에 대한 인식 제고
실내 환경 품질 개선	건강하고 안전한 환경 조성	
	커뮤니티 참여 제공	

* ESG Champion 제도: 임직원들에게 ESG 경영을 인식시키고 활동을 확산하고자 매년 지속가능 관련 성과를 평가하여 우수자에게 포상하는 제도

ESG 추진체계

켄달스퀘어 리츠운용은 ESG 경영전략을 추진하기 위해 다음의 추진체계를 운영하고 있습니다. 위원회에서 ESG 관련 전략과 정책을 수립하고 ESG 전담인력을 통해 세부계획 수립과 현업부서 실천을 요구하여 전사의 모든 임직원이 ESG 전략 및 정책에 대해 인식하고 ESG 가치가 확산되도록 노력합니다.

건전한 지배구조 확립

경영진 성과평가 및 보상

ESR 켄달스퀘어 리츠와 켄달스퀘어 리츠운용의 최고 경영진 및 감사 보수는 상법 제 388조에 따라 매 결산 시 정기 주주총회의 승인을 받은 보수 한도 내에서 지급하고 있습니다. 나아가, 켄달스퀘어 리츠운용 경영진의 기본급 외 성과금은 회계연도 내 경영성과 평가 결과(영업이익, EPS, 매출액 등)를 기반으로 지급하고 있습니다.

이사 선임 및 임기

ESR 켄달스퀘어 리츠는 부동산투자회사법 제 14조에 따라 내부적으로 이사 자격요건을 검토하여 후보자를 추천하고 있으며, 국토부 신원조회를 거쳐 최종적으로 주주총회 시 주주의 결의를 통해 이사를 선임하고 있습니다. 이사의 임기는 3년으로 제한하고 있습니다.

주주 현황

ESR 켄달스퀘어 리츠의 총 발행 주식 수는 2022년 11월 30일 기준 보통주 213,089,000주이며, 의결권을 가진 주식 수 또한 동일하게 213,089,000주 입니다. 2022년 11월 30일 기준 52,952,822주(24.85%)를 보유한 CPP Investment Board Real Estate Holdings, Inc.가 최대 주주이며. 국내 투자기관으로는 이지스자산운용이 지분 5% 이상 보유하고 있습니다. 또한, 국민연금 등 대형 연기금이 2% 이상 보유하는 등 국내외 글로벌 자산운용 기관들의 투자 확대로 주가 안정성을 도모하고 있습니다.

주주 구성 현황

(2022.11.30 기준, 주요 주주현황)

주주명	소유주식수	지분율(%)
CPP Investment Board Real Estate Holdings, Inc.	52,952,822	24.85
ESR Kendall Square REIT Holdings Pte, Ltd.	13,684,437	6.42
신한은행(이지스자산운용)	11,505,566	5.40
ESR 켄달스퀘어	7,416,276	3.48
켄달스퀘어 리츠운용	1,487,438	0.70
기타 주주	126,042,461	59.15

주주가치 확대

ESG 켄달스퀘어 리츠는 주주 총회 개최 시 2주 전까지 전자공시시스템에 공고하여 투명한 경영정보를 기반으로 원활한 주주활동을 할 수 있도록 적극 지원하고 있습니다. 또한, 전자투표제를 도입 및 실시하여 주주 총회에 직접 출석하지 않고 의결권을 행사할 수 있도록 하고 있습니다.

또한, ESR 켄달스퀘어 리츠의 배당 결산월은 5월 말, 11월 말로 연간 2회 배당을 지급하고 있으며, 2022년 상반기에는 1주당 134원, 하반기에 1주당 136원 등 총 270원의 배당액을 결정하여 총 575억 원을 배당하였습니다. 당사는 주주가치 제고를 최우선 전략과제로 삼아 앞으로도 주주 및 투자자의 수익성 확보를 위해 노력하겠습니다.

투명한 정보공개 통한 신뢰도 제고

당사는 주주 및 투자자에게 공정하고 투명한 경영 정보를 제공하고 기업가치를 제고할 수 있도록 활발한 활동을 전개하고 있습니다. 2022년에는 국내외 투자자들을 대상으로 컨퍼런스, 투자간담회 등을 4회 개최하였으며 적극적인 정보공개 활동을 통해 경영 정보를 투명하게 공개했습니다. 이와 더불어 2023년부터 국내 상장 물류리츠 최초로 국제 표준에 기반한 지속가능경영 보고서를 매년 발간하여 환경, 사회 등 비재무 성과 및 데이터를 투명하게 공개하고자 합니다. 앞으로도 당사는 리츠 산업 내 경영환경 변화에 유연하게 대응하고 지속가능한 성장을 통해 회사의 비전과 가치를 주주 및 투자자에게 전달하기 위해 노력하겠습니다.

국내 물류 리츠
최초 지속가능경영보고서 발간

* GRI Standards 2021 적용,
제 3자검증을 통해 공신력을 검증받은
보고서 기준

리스크 관리

지속가능한 경영 체계를 구축하기 위해 리스크 관리 조직과 계획을 수립하여 운영하고 있습니다. 사업 수행 시 발생하는 재무 리스크 관리와 더불어 경영활동 전반에서 직간접적으로 발생되는 비재무적 리스크를 사전에 발굴하고 이에 대한 잠재리스크 식별과 시나리오 설정 등을 통해 선제적으로 대응하고 있습니다. 또한, 이원화된(주기적, 상시적) 모니터링 체계를 통해 철저한 리스크 관리를 이행하고 있습니다.

리스크 관리 체계

켄달스퀘어 리츠운용은 급변하는 경영 환경 내 사업에 영향을 미칠 수 있는 주요 리스크를 식별하고 이에 따른 대응 방안을 도출할 수 있도록 리스크 관리 체계를 운영하고 있습니다. 내부통제 기준과 리스크 관리 규정 등을 통해 회사 운영 전반 및 리츠자산 운용 관련 리스크를 관리하고 있으며 리스크관리위원회를 운영하여 관련 제반사항을 규정하고 있습니다.

리스크관리 체계 및 조직

리스크 관리 계획

리스크 관리를 위해 켄달스퀘어 리츠운용은 자산 인가시 제출한 사업계획서를 기반으로 사전 관리, 사후 관리 및 모니터링 등을 실시하고 있습니다. 사전 관리 단계에서는 투자 실행 전 리스크를 식별 및 분석하고 이에 대한 대응 방안을 모색하고 있으며, 사후 관리 단계에서는 자산관리 계획을 기반으로 실제 발생할 가능성이 높은 리스크에 대한 대응 시나리오를 설정하고 있습니다. 또한, 주기적/상시 모니터링을 통해 지속적인 리스크 완화를 위해 최선을 다하고 있습니다.

리스크관리 프로세스

사전관리	사후관리	모니터링
• 리스크 관리 및 컴플라이언스 정책 수립 • 투자 실행 전 위험요인 분석 및 위험회피 방안 마련 • 위험요인 검토 후 리스크관리위원회 통한 투자여부 결정	• 자산관리계획 수립 및 위험요인 대처 시나리오 설정 • 대처 시나리오에 대한 위험요인 분석	**주기적 모니터링** • 자산관리담당자의 주기적 (주별/월별/분기별)모니터링 • 자산관리보고서 주기적 발간 및 자산운용평가 실행 **상시 모니터링** • 투자 및 리스크 회피 권고 방안 실행여부 점검 • 구성원의 법규 및 내부 윤리강령 준수 여부 검토

프로젝트 투자 리스크 관리

켄달스퀘어 리츠운용은 사업성을 고려한 프로젝트 발굴 및 선제적 대응을 위해 투자 리스크 관리 프로세스를 운영하고 있습니다. 주요 프로젝트를 대상으로 투자심의위원회를 통해 프로젝트의 사업성, 재무/비재무 리스크를 종합적으로 검토하고 있으며, 선별된 프로젝트는 이후 이사회 최종 검토 및 승인을 통해 투자 의사결정이 이루어지고 있습니다.

리스크 관리

협력업체 리스크 관리

조직의 실행력과 확장성을 강화하고 특화된 전문 서비스를 제공받기 위해 협력업체는 필수 불가결한 존재로 인식되고 있습니다. 이로 인해 협력업체에 대한 기업의 의존도는 높아지고 있으며 그에 따라 핵심 서비스 중단, 규제 위반, 평판 하락 등의 리스크가 발생할 수 있어, 원청사의 사업 운영에 중대한 영향을 끼칠 수 있습니다. 당사는 협력업체 리스크를 사전 예방하기 위해 Refinitiv*로부터 라이선스를 취득하여 거래업체 실사 플랫폼인 "Compliance Desktop®"를 도입하였습니다. 해당 플랫폼을 통해 World-Check 스크리닝 소프트웨어와 리스크 정보 데이터를 결합하여 거래업체에 대한 맞춤형 접근 방식을 취하고 있으며, 자동화된 개선된 거래업체 실사 시스템은 제3자 거래업체와의 비즈니스 관계를 더욱 공고히 함으로써 당사의 규정 준수 및 리스크 관리 수준을 향상시키고 있습니다. 또한, 하청업체, 도급업체, 투자자, 임차인 및 공급업체의 규정 준수 수준에 대해 투명하게 점검하며, 리스크 관리를 강화해 나가고 있습니다.

협력업체 선정 및 실사를 용이하게 하기 위해 당사는 하청업체를 포함한 모든 거래업체를 선정하기 전에, Compliance Desktop®을 활용하여 거래업체의 자금 세탁 및 테러 자금 조달 리스크에 대해 평가하고 있습니다. 또한, 관련 사업부 담당자가 내부 설문지를 작성하여 서면 실사를 진행하고, 최종 리스크 등급(낮음, 중간, 높음 등) 및 스크리닝 결과에 따라 준법감시본부는 해당 거래업체 온보딩 여부를 결정하고 추가 실사(예: 거래업체에 외부 질문지 전달)가 필요한지 확인하고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 앞으로도 기존 거래업체에 대해 지속적으로 모니터링하며, 공급망의 지속 가능성 성과 개선을 위해 노력하겠습니다.

* 런던증권거래소그룹(LSEG)의 사업부 소속으로 세계 최대 규모의 금융시장 데이터 및 인프라 제공업체

협력업체 실사(Due Diligence) 워크플로우

사전 스크리닝	실사	사후 모니터링
• 데이터 수집 및 거래업체의 응답 자동 스크리닝 • 사업부 담당자에게 스크리닝 책임 부여	• Refinitiv 주관 실사 보고서 작성 • 법무 및 준법감시본부 감독	• Refinitiv의 스크리닝 및 실사 데이터베이스인 World-Check를 통해 모니터링 수행 • 리스크 수준에 따라, 24개월 또는 미만의 주기로 갱신 대상 거래업체 승인

리스크 관리

재무 리스크 관리

켄달스퀘어 리츠운용은 아래의 주요 재무 리스크를 식별하고 이에 대한 대응 방안을 개별 수립하여 관리하고 있습니다.

구분	내용	관리방안
시장 리스크	부동산시장, 금리, 환율 등 거시경제 환경 변동에 따른 미래가치 불확실성 증가 및 가격변동을 초래할 수 있는 리스크	- 시장상황 주기적 모니터링 - 위험요인 대처 시나리오 설정
신용 리스크	채무자 또는 거래 파트너가 상환 의무 혹은 결제 의무를 불이행함으로써 발생할 수 있는 리스크	- 신용도, 납부여력 기반 거래업체 및 임차인 선정 - 거래업체의 신용등급 하락 등 재무상황 상시 점검
유동성 리스크	보유자산의 시장유동성 저하, 담보자산 가치의 급변에 따른 단기부채 상환 리스크	- 담보대출비율 및 부채상환비율 상시점검 - 관련법규 및 정관 등에 따라 유동성 투자한도 준수
운영 리스크	리츠자산 운용 관련 회사 또는 거래 파트너의 업무상 고의 또는 과실 등으로 인해 발생 가능한 리스크	- 공개경쟁을 통한 용역업체 선정 - 투자 실행 전 위험요인 분석 및 대응방안 수립 - 운용담당자의 주기적 모니터링
법률 리스크	법규 불이행, 부당거래 등으로 발생가능한 법률적 분쟁 및 법규 개정/변경 등에 적절한 조치를 취하지 못해 발생하는 리스크	- 신규계약 체결시 준법감시인의 사전합의 필요 - 법률리스크 발견 시 준법감시인에게 법률해석 의뢰
레버리지 리스크	리츠 재산을 담보로 한 차입 등을 통해 리츠 재산을 초과하는 규모의 투자를 할 경우 투자대상 자산 가치의 변동, 환율변동 등 금융환경 변동으로 인해 예상치 못한 손실이 발생할 수 있는 리스크	- 대출금융기관 및 자금차입한도 등 자금차입관련 관계법령 준수여부 사전 점검

비재무 리스크 관리

켄달스퀘어 리츠운용은 기업의 비재무적 요소에 대한 고객, 투자자 등 이해관계자들의 관심 및 사회적 책임이 증대됨에 따라 사내 유관부서들과 협력하여 주요 비재무 리스크를 관리하고 있습니다.

	관리체계	방침/규정	주요활동
환경	ESG 위원회	ESG 정책	• 부지 및 자산 취득 이전 ESG 실사 • 기후변화 리스크 분석
안전·보건	ESG 위원회	ESG 정책	• 임차인 만족도 조사 및 피드백 수렴
윤리준법	준법감시본부/ 인사위원회	윤리강령, 내부통제기준	• 컴플라이언스 온라인 교육 실시 • 내부고발제도 및 신고채널 운영
정보보안	경영지원본부	개인정보보호 처리방침, 정보보안 규정	• 사이버보안 진단의 날 캠페인 • 모의 해킹 대응훈련

개인정보보호 및 정보보안

다양한 산업 분야에 걸쳐 자동화, 디지털화가 가속되고 코로나19 팬데믹으로 인해 원격 업무 수행이 확대되어 사이버 공격 및 보안 관련 위협이 증대되고 있습니다. 정보보안은 기업 내부 시스템 뿐만 아니라 기업의 사업 전체, 더 나아가 전 세계로 영향을 미칠 수 있는 이슈로 떠오르고 있어 중요도가 증가하고 있습니다. 당사는 이러한 이슈에 대응하기 위해 내부 IT 보안 강화와 개인정보보호 준수에 힘쓰고 있습니다.

정보보안 관리 체계

당사는 회사의 정보자산과 고객의 개인정보보호를 위해 개인정보보호법, 정보통신망법 등 국내외 정보보호 관련 법령을 준수하여 전사 정보보호 정책을 수립하고 이에 따른 정보보안 관리 활동을 전개하고 있습니다.

개인정보처리방침

1 개인정보 처리 목적/보유기간
2 정보주체의 권리/의무 행사방법
3 개인정보 제3자 제공
4 개인정보 파기
5 개인정보 안전성 확보
6 개인정보 자동 수집 장치의 설치·운영 및 거부에 관한 사항
7 개인정보 보호 책임자

정보보안 조직

IR본부를 개인정보보호 담당부서로 지정하여 개인정보보호 관련 고객 불만처리 및 피해구제, 개인정보 유출 방지 등을 위한 내부통제시스템을 구축하고 임직원 및 담당자 교육을 수행하는 등 개인정보보호를 위해 힘쓰고 있습니다. 또한, 경영지원본부 내 IT 지원인력을 운영하고 있으며, 회사 정보자산 보호, 정보유출 대응 절차 수립 등 정보보안 관련 리스크 예방을 위해 노력하고 있습니다.

정보보호 의식 내재화

당사는 전사 임직원을 대상으로 정보보호에 대한 인식을 고취시키고 업무 전반에서 정보보호를 실천할 수 있도록 전사 정보보호 문화 확산 및 인식 개선을 위해 노력하고 있습니다. 전 직원을 대상으로 온라인 정보보호 교육을 연간 1회 실시하며, 교육 내용은 총 3개 과목으로 구성하여 정보보호 의식을 고취하고 있습니다. 또한, 정기적으로 직원들에게 최신 IT 보안 동향을 업데이트하여 사내 보안 인식 제고를 위해 노력하고 있습니다.

사이버 보안사고 예방 및 대응

켄달스퀘어 리츠운용은 IT 시스템에 대한 정보유출 사고를 예방하기 위해 매년 보안 진단을 실시하고 있습니다. 모의 해킹(취약점 점검) 실시를 통해 정보 유출 사고를 사전 차단하고자 지속적으로 노력하고 있습니다. 2021년 11월에는 2회에 걸쳐 한국인터넷진흥원을 통해 최신 트렌드의 사회공학적 해킹 메일을 악성 링크와 함께 이메일 발송하고 이후 임직원들의 대응 및 IT 지원인력의 조치 등으로 이어지는 사이버 해킹 모의 훈련을 실시하였습니다. 총 1차, 2차 훈련을 통해 우수한 내부 임직원의 정보보호에 관한 높은 인식을 확인 할 수 있었으며, 나아가 임직원의 정보보호에 대한 인식을 개선할 수 있는 계기가 되었습니다.

윤리·컴플라이언스 경영

켄달스퀘어 리츠운용은 법 준수 및 기업 윤리를 준수하며 사업 활동을 영위하는 것을 기본 원칙으로 삼아, 경영 활동 전반에서 법적 리스크 발생을 최소화하고 의사결정 과정과 판단 기준인 윤리규범을 제정하여 공정하고 투명한 경영 실천을 위해 노력하고 있습니다.

윤리규범 제정

켄달스퀘어 리츠운용 기업 경영활동 전반에서 법적, 윤리적 책임을 준수하고 기업 투명성을 확립하기 위해 노력해왔습니다. 급변하는 경영 환경 속에 윤리경영 기반을 강화하기 위해 2021년 11월 윤리강령(Code of Conduct & Business Ethics)을 제정하였으며, 이를 통해 구성원이 공정하고 투명한 업무 수행을 실천할 수 있도록 명확한 판단 및 행동 기준을 제시하고 있습니다.

윤리규범 준수 영역

컴플라이언스 전담 조직 운영

켄달스퀘어 리츠운용은 컴플라이언스 전담 조직으로 준법감시본부를 운영하고 있으며, 내부통제정책 수립, 기획 및 규정 제·개정, 내부통제제도 운영 실태 모니터링 및 시정요구 등을 담당하고 있습니다. 또한, 내부 감사 업무 진행 시 감사인 지원 및 외부 감사 수검 업무를 진행하고 있으며, 임직원 윤리강령 준수 여부를 확인하고 있습니다. 이와 같이 준법감시본부는 내부통제 및 준법 모니터링, 임직원 준법 교육, 전사 준법 문화 확산 등의 업무를 총괄하며, 전사 컴플라이언스 강화에 힘쓰고 있습니다.

반부패 정책 수립

사회적 책임 및 컴플라이언스 경영 문화 확립을 목적으로 당사는 전 임직원을 대상으로 반부패 및 뇌물 금지 정책을 제정하여 운영하고 있습니다. 켄달스퀘어 리츠운용은 부패 및 뇌물 관련하여 무관용 원칙을 채택하고 있으며, 본 정책을 통해 뇌물수수, 자금세탁, 정치자금 제공 및 제3자 관리 등을 포함한 반부패 및 뇌물 관련 원칙을 명시하고 있습니다. 이와 더불어 준법감시본부 주관으로 윤리기준 및 컴플라이언스 관련 정책에 대해 최소 3년에 1회 이상 점검하여 관련 내부통제의 실효성을 확인하고 있으며, 이를 통해 비즈니스 거래 관련 이해상충을 최소화하고 있습니다. 앞으로도 켄달스퀘어 리츠운용은 반부패 및 투명한 윤리준법을 이행하겠습니다.

반부패 정책 주요 내용

구분	세부 내용
무관용 원칙 (Zero-Tolerance Approach)	부패 및 뇌물 관련 무관용 원칙 채택
뇌물 수수 및 제공 금지	회사 사업 관련 특정 업무 수행 혹은 업무 불이행 등에 대한 대가로 본인 또는 제3자로 하여금 뇌물 수수 혹은 제공/제공 약속 금지
촉진비 제공 및 수수 금지	모든 임직원은 촉진비 수수 및 제3자로부터 제공/수수 금지
부정청탁 금지	모든 임직원은 부적절한 목적으로 공무원, 공직유관단체 및 기관의 장과 임직원 등에게 부정청탁 및 정치 자금(Political Contribution)을 제공/제공 약속 및 제3자에게 제공 금지

윤리·컴플라이언스 경영

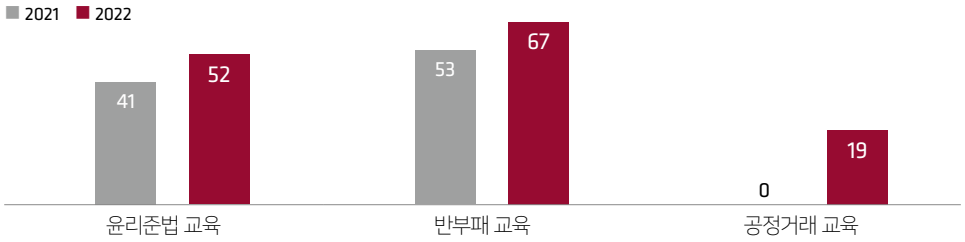
윤리·컴플라이언스 전사 문화 확산

켄달스퀘어 리츠운용은 임직원의 윤리준법 의식을 고취시키기 위해 매년 전 임직원을 대상으로 윤리강령 진술 및 실천 서약을 실시하고 있습니다. 또한, 전 임직원들에게 필수 윤리준법 교육을 연 1회 실시하고 있으며, 이와 더불어 불공정거래행위 금지 등 내부통제 기준, 윤리강령 및 관련 규정 등이 포함된 내용의 교육을 통해 구성원의 윤리 실천 의식 내재화와 전사 윤리경영 문화를 확산해 나가고 있습니다.

윤리강령지침(Code of Conduct and Business Ethics)

1. 보고기간 내 형사상 범법 여부
2. 규제당국 혹은 기타 전문협회로부터 비난, 질책, 징계 또는 배제, 정직 여부
3. 대외활동 여부
4. 가족 협력사업 및 거래계약 체결시 거래 지분 보유 여부
5. 선물, 여행, 접대에 대한 정책 위반
6. 고객 및 투자자 등에게 선물, 식사, 사례, 접대 및 보상 위반 여부
7. 회사와의 이해상충 등

윤리준법 교육 이행현황 (단위: 시간)



내부고발제도 운영

켄달스퀘어 리츠운용은 임직원의 비윤리적인 행위를 차단하고 조직의 청렴성을 제고하기 위해 내부고발제도를 운영하고 있습니다. 전 임직원을 대상으로 준법감시인 책임자에게 윤리강령 및 내부통제 규정 위반사항, 업무 관련 위법 및 부당한 행위지시, 성희롱 등 이슈에 대한 제보를 통해 신고처리를 하고 있습니다. 또한, 제보자를 보호하기 위해 익명 제보를 원칙으로 하여 우편, 전화, 이메일 등의 채널을 통해 접수가 가능하도록 운영하고 있습니다. 고발 내용이 접수된 이후 해당 정보에 대한 진위 여부 파악을 위해 직접 조사 혹은 감사 부서에 조사를 의뢰하며, 고발 내용이 사실일 경우 대표이사 및 감사에게 보고 조치를 진행하고 사법기관에 신고하도록 조치하고 있습니다.

공정거래 자율준수 확립

공정하고 투명한 거래문화 확립을 위해 전 켄달스퀘어 리츠운용의 전 임직원을 대상으로 공정거래 자율준수 교육을 실시하고 있습니다. 하도급 리스크 관리 및 공정 경쟁 관련하여 케이스 스터디 및 관련 논문 등의 교육 자료를 통해 관련 사례에 대한 이해도를 제고하고 상황에 부합하는 해결책을 수립하는 방법으로 교육을 진행하고 있습니다.

05
Appendix

ESG 데이터	47
GRI Standards Index	54
환경 데이터 검증의견서	57
제3자 검증의견서	58

ESG 데이터

경제성과

제6(당)기: 2022년 6월 1일~2022년 11월 30일
제5(전)기: 2021년 12월 1일~2022년 5월 31일
제4(전전)기: 2021년 6월 1일~2021년 11월 30일

연결재무상태표

(단위: 원)

	제 6기	제 5기	제 4기
자산			
유동자산	57,488,685,197	56,713,691,888	31,843,933,222
현금및현금성자산	31,103,100,434	33,920,832,610	23,518,984,130
단기금융상품	-	63,408,806	-
기타금융자산	23,751,590,848	1,885,114,620	1,962,712,170
기타유동자산	1,773,113,629	1,885,114,620	5,427,377,842
당기법인세자산	860,880,286	166,231,040	934,859,080
비유동자산	2,196,393,319,600	2,211,329,931,990	1,411,301,666,198
장기금융상품	42,218,793,453	42,218,512,733	26,715,879,351
관계기업투자	205,769,671,169	204,689,464,276	182,609,817,527
투자부동산	1,947,771,055,034	1,960,977,509,297	1,199,425,396,013
유형자산	86,741,918	96,969,863	-
무형자산	4,058.026	4,058,026	4,058,026
기타비유동자산	543,000,000	3,343,417,795	2,546,515,281
자산총계	2,253,882,004,797	2,268,043,417,795	1,443,145,599,420
부채			
유동부채	18,247,844,389	15,755,494,072	42,639,287,801
기타금융부채	16,132,537,241	13,107,188,659	12,629,407,224
기타유동부채	2,115,307,148	2,648,305,413	1,866,350,058
단기차입금			28,143,530,519
비유동부채	1,100,840,692,418	1,101,703,017,572	696,149,256,263
장기차입금	1,062,285,032,142	1,060,285,280,740	668,141,585,260
기타비유동금융부채	35,201,826,651	37,609,993,805	25,012,584,480
기타비유동부채	3,353,833,625	3,807,743,027	2,995,086,523
부채총계	1,119,088,536,807	1,117,458,511,644	738,788,544,064
자본			
지배기업소유주 지분	1,134,793,467,990	1,150,585,112,234	700,857,045,356
자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	143,259,000,000
기타불입자본	900,186,631,606	900,186,631,606	541,103,130,210
이익잉여금	21,517,836,384	37,309,480,628	16,494,915,146
자본총계	1,134,793,467,990	1,150,585,112,234	704,357,055,356
부채 및 자본 총계	2,253,882,004,797	2,268,043,623,878	1,443,145,599,420

연결포괄손익계산서

(단위: 원)

	제 6기	제 5기	제 4기
영업수익	49,006,142,346	46,743,296,752	30,062,669,527
영업비용	26,456,797,054	22,953,696,052	15,332,415,321
영업이익	22,549,345,292	23,789,600,700	14,730,254,206
영업외 수익	5,948,511,526	22,082,065,871	4,433,011,217
금융수익	628,242,226	241,706,147	96,282,387
기타수익	277,510,151	72,732,652	1,532,700
지분법이익	5,042,759,149	21,767,627,072	4,335,196,130
영업외 비용	15,735,575,062	15,696,395,089	9,677,861,880
금융비용	15,648,941,838	15,696,395,089	8,944,217,143
기타비용	86,633,224	7	-
지분법손실			733,644,737
법인세비용차감전순이익	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
법인세비용	-	-	-
당기순이익	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
지배기업주주지분	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
기타포괄이익	-	-	-
총포괄이익	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
지배기업주주지분	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
기본및희석주당순이익	60	146	66

연결자본변동표

(단위: 원)

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

* 재무제표 링크 : https://dart.fss.or.kr/dsaf001/main.do?rcpNo=20230213801316

ESG 데이터

경제성과

연결현금흐름표

제6(당)기: 2022년 6월 1일~2022년 11월 30일
제5(전)기: 2021년 12월 1일~2022년 5월 31일
제4(전전)기: 2021년 6월 1일~2021년 11월 30일

(단위: 원)

	제 6기	제 5기	제 4기
영업활동현금흐름	**25,953,899,027**	**21,295,221,824**	**18,224,952,654**
영업으로부터 창출된 현금흐름	35,508,505,894	38,079,742,637	22139485855
당기순이익	12,762,281,756	30,175,271,482	9,485,403,543
조정	23,051,792,064	6,217,662,967	12,618,747,623
유형자산 감가상각비	10,227,945	5,030,137	-
투자부동산 감가상각비	13,767,305,001	13,066,668,307	7682730245
이자비용	15,648,941,838	15,696,395,082	8,944,217,143
잡손실	86,527,759	-	-
지분법손실	-	-	733,644,737
이자수익	(628,242,226)	(241,706,147)	(96,282,387)
임대료수익	-	-	(6,782,353)
기타수익	(513,148,104)	(491,097,340)	(303,583,632)
자산수증이익	(277,061,000)	-	-
잡이익	-	(50,000,000)	-
지분법이익	(5,042,759,149)	(21,767,627,072)	(4,335,196,130)
영업활동으로 인한 자산부채 변동	(305,567,926)	1,686,808,188	35,334,689
미수금의 증가	(19,096,529)	(254,906,746)	20,615,323
미수수익의 증가	(531,380,836)	(897,202,514)	(1,276,679,061)
선급비용의 감소(증가)	112,000,991	(645,890,182)	(669,925,686)
부가세대급금의 감소	-	4,188,153,404	(4,188,153,404)
선수수익의 증가	-	1,099,078,150	1,011,355,739
미지급금의 증가(감소)	198,001,202	(2,260,717,795)	5,029,544,173
미지급비용의 감소	(451,000)	-	-
예수금의 증가(감소)	(120,445,170)	113,332,718	6,645,812
부가세예수금의 증가	55,803,416	344,961,153	101,931,793
이자의 수취	71,203,134	551,950,935	64,511,859
법인세의 납부(환급)	(694,649,246)	768,628,040	(927,901,310)
이자의 지급	(13,229,559,210)	(19,162,234,074)	(10,701,189,066)
배당금의 수취	4,298,398,455	1,057,134,286	7,650,045,316
투자활동현금흐름	**(217,705,203)**	**(811,294,751,401)**	**(261,895,483,146)**
투자활동으로 인한 현금유입액	66,084,535	53,794,001,738	-
단기금융상품의 감소	66,084,535	53,794,001,738	-
장기금융상품의 감소	-	-	5,813,806,103
기타보증금의 감소	-	643,300,000	-
투자활동으로 인한 현금유출액	(283,789,738)	(865,088,753,139)	
장기금융상품의 증가	-	(15,502,258,800)	(11,156,231,714)
단기금융상품의 증가	-	(53,214,110,544)	-
단기대여금의 증가	-	(15,000,000,000)	-
관계기업투자의 취득	-	(5,258,158,846)	(26,200,000,000)
투자부동산(토지)의 취득	-	(204,442,834,776)	(59,076,733,981)
투자부동산(건물)의 취득	-	(558,804,315,616)	(171,276,323,554)
투자부동산(건설중인자산)의 취득	(283,789,738)	(12,222,074,557)	-
유형자산의 취득	-	(102,000,000)	-
기타보증금의 증가	-	(543,000,000)	-
재무활동현금흐름	**(28,553,926,000)**	**800,401,378,057**	**240,295,739,205**
재무활동으로 인한 현금유입액	-	928,805,849,357	259,806,197,803
유상증자	-	442,023,900,000	-
단기차입금의 증가	-	52,771,182,957	28,143,530,519
장기차입금의 증가	-	418,000,000,000	223,000,000,000
비지배지분의 증가	-	-	3,500,010,000
임대보증금의 증가	-	16,010,766,40	5,162,657,284
재무활동으로 인한 현금유출액	(28,553,926,000)	(128,404,471,300)	(19,510,458,598)
배당금의 지급	(28,553,926,000)	(19,196,706,000)	(19,263,536,138)
단기차입금의 상환	-	(80,914,713,476)	-
장기차입금의 상환	-	(20,000,000,000)	-
임대보증금의 감소	-	(1,518,643,220)	(199,710,000)
신주발행비율	-	(3,274,398,604)	(47,212,460)
비지배지분의 감소	-	(3,500,010,000)	-
현금 및 현금성자산의 증가(감소)	(2,817,732,176)	10,401,848,480	(3,374,791,287)
기초의 현금 및 현금성자산	33,920,832,610	23,518,984,130	26,893,775,417
기말의 현금 및 현금성자산	31,103,100,434	33,920,832,610	23,518,984,130

ESG 데이터

경제성과

경제적 가치 창출

구분	단위	2021	2022	비고
시가총액	억 원	14,149	8,576	'21년 11월말 종가(6,640원), '22년 11월말 종가(4,025원) 기준
영업이익	억 원	538	957	
당기순이익	억 원	149	430	
총 관리자산(AUM)	억 원	22,805	22,975	

경제적 가치 배분

구분	세부내용	단위	2021	2022
모리츠				
주주	배당금	억 원	385	575
채권자	이자비용	억 원	150	313
임직원	총계	억 원	-	-
	급여	억 원	-	-
	퇴직급여	억 원	-	-
	복리후생비	억 원	-	-
협력회사	구매 및 용역비	억 원	140	151
정부	법인세	억 원		
지역사회	총계	억 원	35	20
	세금 및 공과	억 원	35	20
	기부금	억 원	-	-
리츠운용				
주주	배당금	억 원	0.6	25
채권자	이자비용	억 원	-	-
임직원	총계	억 원	26	28
	급여	억 원		
	퇴직급여	억 원		
	복리후생비	억 원	2.5	3.2
협력회사	구매,용역비	억 원	2	3
정부	법인세	억 원	23	14
지역사회	총계	억 원	0.13	0.32
	세금 및 공과	억 원	0.13	0.17
	기부금	억 원	0	0.15

ESG 데이터

환경성과[1)]

온실가스 배출량(Scope 1&2)

구분		단위	2021	2022
총 온실가스 배출량(Scope 1+Scope 2)		tCO_2eq	27	28
직접배출(Scope 1)	배출량	tCO_2eq	2	3
	집약도	tCO_2eq/m^2	0	0
간접배출(Scope 2)	배출량	tCO_2eq	25	25
	집약도	tCO_2eq/m^2	0.052	0.054

기타 온실가스 배출량(Scope 3)

구분		단위	2021	2022
Downstream 임대자산	총계	tCO_2eq	43,216	57,076
	자리츠1	tCO_2eq	21,281	26,673
	자리츠2	tCO_2eq	16,629	23,673
	부동산펀드수익증권(REF)	tCO_2eq	5,304	6,730

에너지

구분			단위	2021	2022
총 에너지 사용량	총계		kWh	80,538,007	107,279,175
	본사		kWh	66,775	67,735
	자리츠1[2)]		kWh	45,576,738	57,618,258
	자리츠2[3)]		kWh	23,736,516	35,471,977
	부동산펀드수익증권(REF)[4)]		kWh	11,157,978	14,121,205
직접 에너지원별 사용량	본사	도시가스	kWh	13,564	14,490
	자리츠1		kWh	-	637,120
	자리츠1	LPG(프로판)	kWh	54,602	251,526
	부동산펀드 수익증권(REF)		kWh	113,353	78,274
간접 에너지원별 사용량	본사	전력	kWh	53,211	53,245
	자리츠1		kWh	44,124,396	54,935,115
	자리츠2		kWh	23,736,516	35,471,977
	부동산펀드 수익증권(REF)		kWh	11,044,625	14,042,931
	자리츠1	열(스팀)	kWh	1,397,740	1,794,497
에너지 사용 집약도	본사		kWh/ m^2	129.0	130.9
	자산 총계		kWh/ m^2	73.3	97.7

1) 환경 데이터 (2021-2022) 중 마스터리스 자산 및 신규 설비 설치 등에 따른 이유로 일부 데이터는 포함되지 않음
2) 용인1, 김해1, 이천2, 이천3, 고양, 부천, 안성 등 7개 자산
3) 김해2, 이천5, 안성2, 안성3, 안성4 등 5개 자산
4) 이천1, 용인2, 이천4, 평택, 용인3 등 5개 자산

용수

구분			단위	2021	2022
취수량	본사	상수도	m^3	208	236
	임대자산 (자리츠 1, 2, REF)	상수도	m^3	132,822	159,308
		지하수	m^3	20,380	27,994
원단위 사용량	본사		m^3/m^2	0.40	0.46
	자산 총계		m^3/m^2	0.16	0.17

폐기물(Scope 3)

구분		단위	2021	2022
총 폐기물 발생량		kg	8,936,278	15,980,272
일반폐기물 처리 및 재활용	총계	kg	8,936,278	15,980,272
	소각	kg	206,450	720,485
	매립	kg	1,113,610	559,570
	재활용	kg	7,598,228	14,172,128
	재활용률	%	85.0	88.7
	일반	kg	17,990	528,089
폐기물 처리 데이터 수집 면적		m^2	305,472	737,164
원단위 발생량	자산 총계	kg/m^2	14.61	7.74

환경법규 위반 현황

구분	단위	2021	2022
환경법규 위반 건수	건	0	0
환경법규위반에 따른 과태료/벌금	백만 원	0	0

ESG 데이터

사회성과

임직원 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	세부내용	단위	2021	2022
총 고용				
총 직원 수		명	15	19
고용 형태별	정규직	명	15	19
	남성	명	10	13
	여성	명	5	6
	정규직 비율	%	100	100
	비정규직	명	0	0
	남성	명	0	0
	여성	명	0	0
	비정규직 비율	%	0	0
성별	소계	명	15	19
	남성	명	10	13
	여성	명	5	6
연령별	소계	명	15	19
	30대 미만	명	5	4
	30대	명	5	10
	40대	명	5	5
	50대	명	0	0
	60세 이상	명	0	0
직급별	소계	명	15	19
	대표이사	명	1	1
	남성	명	1	1
	여성	명	0	0
	본부장	명	2	4
	남성	명	1	3
	여성	명	1	1
	팀장	명	5	4
	남성	명	4	3
	여성	명	1	1
	매니저	명	7	9
	남성	명	4	6
	여성	명	3	3
	사원급	명	0	1
	남성	명	0	0
	여성	명	0	1

구분	세부내용	단위	2021	2022
지역별	국내	명	15	19
	국외	명	0	0
근속 연수				
평균 근속 연수	정규직 평균 근속 연수	년	1.8	2.4
	비정규직 평균 근속 연수	년	N/A	N/A
임직원 다양성				
여성 관리자	여성 관리자 수 (팀장급 이상)	명	2	2
	여성 관리자 비율	%	28.6	25.0
	여성 임원 수*	명	1	0
	여성 임원 비율	%	25	0
신규 채용				
총 신규 채용 인원 수(국내 기준)		명	7	4
고용 형태별	소계	명	7	4
	정규직	명	7	4
	비정규직	명	0	0
성별	소계	명	7	4
	남성	명	4	3
	여성	명	3	1
연령별	소계	명	7	4
	30대 미만	명	5	1
	30대	명	0	3
	40대	명	2	0
	50대	명	0	0
	60세 이상	명	0	0
이직 및 퇴직				
총 이직 및 퇴직자 수		명	1	0
총 이직률		%	6.7	0
자발적 이직자 수		명	1	0
자발적 이직률		%	100	0

* 여성 임원은 감사를 제외한 인원이며, 2021년, 2022년 감사는 여성임

ESG 데이터

사회성과

육아휴직 및 출산 휴가(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	세부내용	단위	2021	2022
출산휴가 사용자	사용 인원	명	0	0
	복귀 인원	명	0	0
	복귀율	%	0	0
육아휴직 사용자	대상 인원	명	0	0
	사용 인원	명	0	0
	복귀 인원	명	0	0
	복귀율	%	0	0

임직원 교육 성과(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	단위	2021	2022
총 교육 참여 임직원 수	명	15	19
총 교육비용	만 원	161	1,019
1인당 교육비용	천 원	85	757
총 교육시간	시간	217	1,395
1인당 교육시간	시간	14	76

정기적 성과평가 실시 비율(켄달스퀘어 리츠운용)

구분		단위	2021	2022
성별	소계	%	100	100
	남성	%	100	100
	여성	%	100	100
연령별	소계	%	100	100
	30대 미만	%	100	100
	30대	%	100	100
	40대	%	100	100

복리후생(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	단위	2021	2022
총 복리후생 비용	만 원	24,720	31,526
1인당 복리후생 비용	만 원	1,648	1,659

임직원 건강 관리(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	세부내용	단위	2021	2022
건강검진 실시 현황	합계	명	10	18
	임직원	명	10	13
	배우자 및 가족	명	0	5
근로손실재해율(LTIFR)		%	0	0
업무상질병(OFIR)		%	0	0

사회공헌 활동 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	단위	2021	2022
참여인원	명	0	9
총 기부금액	만 원	0	150
총 봉사활동 시간	시간	0	31
1인당 봉사활동 시간	시간	0	3.4
봉사활동 참여율	%	0	47.4

ESG 데이터

거버넌스

이사회 활동 현황(ESR 켄달스퀘어 리츠)

구분		단위	2021	2022
이사회 인원*		명	5	5
이사회 고용 지역	수도권	명	5	5
	비수도권	명	0	0
	해외	명	0	0
이사회 개최 횟수		회	12	9
여성 임원	여성 임원 수	명	0	1
	여성 임원 비율	%	0	20
이사회 참석률	평균 참석률	%	100	100
	사내이사 참석률	%	100	91.7
	기타비상무이사 참석률	%	100	100
이사회 안건		건	27	16

* 감사 제외

이사회 활동 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분		단위	2021	2022
이사회 인원*		명	3	3
이사회 고용 지역	수도권	명	3	3
	비수도권	명	0	0
이사회 개최 횟수		회	16	9
여성 임원	여성 임원 수	명	0	0
	여성 임원 비율	%	0	0
이사회 참석률	평균 참석률	%	100	100
	사내이사 참석률	%	100	100
	사외이사 참석률	%	-	-
이사회 안건		건	34	15

* 여성 임원은 감사를 제외한 인원이며, 2021년, 2022년 감사는 여성임

윤리준법 점검 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	단위	2021	2022
내부 윤리준법 현황 점검	건	4	4

윤리 및 컴플라이언스 교육 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분		단위	2021	2022
윤리·준법 교육	1인당 교육 시간	시간	2.75	2.75
	참여 인원	명	15	19
	참여율	%	100	100
	경영진	%	100	100
	임직원	%	100	100
반부패 교육	1인당 교육 시간	시간	3.5	3.5
	참여 인원	명	15	19
	참여율	%	100	100
	경영진	%	100	100
	임직원	%	100	100
공정거래 교육	1인당 교육 시간	시간	1	1
	참여 인원	명	15	19
	참여율	%	100	100
	경영진	%	100	100
	임직원	%	100	100

위원회 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분	단위	2021	2022
개최 횟수	회	4	3
참석률	%	100	100

ESG 교육 현황(켄달스퀘어 리츠운용)

구분		단위	2021	2022
ESG 교육	교육 시간	시간	10	12.67
	참여 인원	명	15	19

GRI Standards 2021 Index

GRI Standards	Category	Disclose No	항목	페이지	비고
Universal Standards					
GRI 2: 조직 일반	일반 공시	2-1	조직 세부 정보	8	
		2-2	조직 내 지속가능경영보고에 포함된 법인	2, 8	
		2-3	보고 기간, 주기 및 문의처	2	
		2-4	정보 재작성 이전 보고서에서 제공한 정보에 대한 수정이 미치는 영향과 이유)	-	2022년 지속가능경영보고서 최초 발간
		2-5	외부 검증	59~60	
		2-6	활동, 조직의 가치사슬 및 기타 사업 관계	5, 9	
		2-7	임직원	52	
		2-8	임직원이 아닌 근로자	-	해당 계약관계에 놓인 조직 내 근로자 존재하지 않음
		2-9	지배구조 및 구성	8, 37	
		2-10	최고의사결정기구의 추천 및 선정	39	
		2-11	최고의사결정기구의 역할	37	
		2-12	(영향 관리를 감독하는)최고 거버넌스 기구의 역할	37~38	
		2-13	영향관리에 대한 책임 위임	37~38	
		2-14	지속가능성 보고에 대한 최고 거버넌스 기구의 역할	38	
		2-15	이해관계 상충	37, 40, 44	
		2-16	중요 사안에 대한 커뮤니케이션	38	
		2-17	최고 거버넌스 기구의 전문성	-	이사회 구성원 대상 교육 진행하고 있지 않음
		2-18	최고 의사결정기구의 성과에 대한 평가	-	ESG위원회 대상 성과평가 진행하고 있지 않음
		2-19	보수 정책	-	당사 원칙에 따라 공개하지 않음(Information unavailable)
		2-20	보수 결정 절차	-	보수위원회 존재하지 않아 해당사항 없음
		2-21	연간 총 보상 비율	-	당사 원칙에 따라 공개하지 않음(Information unavailable)
		2-22	지속가능한 성장 전략에 대한 성명성	4	
		2-23	정책 선언	43	
		2-24	책임 있는 비즈니스 행동을 내포하는 정책 내재화	54	
		2-25	부정적 영향 완화 절차	32, 34	
		2-26	책임 있는 비즈니스 수행을 위한 자문 메커니즘	32, 34, 44	
		2-27	컴플라이언스(법, 규제 준수)	-	보고 기간 중 법률 및 규정 미준수 사례 없음
		2-28	단체 협약	-	관련 산업/가입협회 해당사항 없음
		2-29	이해관계자 참여 및 소통	28	
		2-30	전체 직원의 단체교섭 비율	-	노동조합 설립되어 있지 않아 단체교섭 비율 공개 불가능
Material Topics					
GRI 3: 중대 이슈	중대성 이슈 공개	3-1	중대성 평가 수행과정	15	
		3-2	중대성 이슈 리스트	15	
		3-3	중대성 이슈 관리	16	

GRI Standards 2021 Index

GRI Standards	Category	Disclose No	항목	페이지	비고
Economic Standards					
GRI 200: 경제	GRI 201: 경제 성과	201-1	직접적인 경제적 가치의 창출과 배분	49	
		201-2	기후변화의 재무적 영향과 사업활동에 대한 위험과 기회	22	기후변화로 인한 위기 요소 정의 및 물리적, 규제적 리스크 분류
		201-3	조직의 확정급여형 연금제도 채무 충당	31	확정급여형 연금제도 운영
		201-4	정부로부터 받은 재정적 지원	-	해당사항 없음
	GRI 202: 시장지위	202-1	사업장의 현지 법정최저임금 대비 신입사원 임금 비율	-	당사 원칙에 따라 신입사원 급여 미공개 (Confidentiality Constraints)
		202-2	주요 사업장의 현지에서 고용된 고위 경영진 및 정의	54	
	GRI 203: 간접 경제효과	203-1	공익을 위한 인프라 투자 및 서비스 지원활동	-	공익을 위한 인프라 투자 및 서비스 지원활동 사항 없음
	GRI 204: 조달관행	204-1	주요 사업장에서 현지 공급업체에 지급하는 구매 비율	-	리츠 산업 특성에 따라 해당사항 없음
	GRI 205: 반부패	205-1	사업장 부패 위험 평가	44, 56	사업장 위험평가 100% 실시, 주요 부패 위험 없음
		205-2	반부패 정책 및 절차에 관한 공지와 훈련	54	
		205-3	확인된 부패 사례와 이에 대한 조치	-	부패사례 발생 0건으로 해당사례 없음
	GRI 206: 경쟁저해 행위	206-1	경쟁 저해 행위, 독과점 등의 불공정한 거래행위에 대한 법적 조치	-	불공정 거래행위 위반건수 0건으로 해당사례 없음
Environmental Standards					
GRI 300: 환경	GRI 302: 에너지	302-1	조직 내부 에너지 소비	50~51	
		302-2	조직 외부 에너지 소비	50~51	
		302-3	에너지 집약도	50~51	
	GRI 303: 용수 및 폐수	303-3	취수	50~51	
	GRI 304: 생물다양성	304-1	보호구역 및 생물다양성 가치가 높은 구역 또는 주변 지역에 소유,임대 관리하고 있는 사업장	-	보호구역 또는 인접한 곳에서 관리, 임대, 소유하고 있는 물류자산 없음 (Information unavailable)
		304-2	활동, 제품 및 서비스가 생물 다양성에 미치는 중요한 영향	21	
	GRI 305: 배출	305-1	직접 온실가스 배출량(Scope 1)	50~51	
		305-2	간접 온실가스 배출량(scope 2)	50~51	
		305-3	기타 간접 온실가스 배출량(scope 3)	50~51	
		305-4	온실가스 배출 집약도	50~51	
	GRI 306: 폐기물	306-3	폐기물 발생	50~51	
		306-4	폐기물 재활용	50~51	
		306-5	폐기물 처리방법(소각,매립 등)	50~51	
Social Standards					
GRI 400: 사회	GRI 401: 고용	401-1	신규채용과 이직	52	
		401-2	임시직 또는 시간제 근로자에게는 제공되지 않고 상근지 근로자에게 제공하는 복리후생	31	
		401-3	육아 휴직	53	
	GRI 403: 산업안전보건	403-6	근로자 건강 증진 지표	31	
		403-9	업무 관련 상해	-	업무관련 상해 발생 0건으로 해당사례 없음
		403-10	업무 관련 질병	-	업무관련 질병 발생 0건으로 해당사례 없음

GRI Standards 2021 Index

GRI Standards	Category	Disclose No	항목	페이지	비고
GRI 400: 사회	GRI 404: 훈련 및 교육	404-1	임직원 1인당 평균 교육 시간	53~54	
		404-2	임직원 역량 강화 및 전환 지원을 위함 프로그램	29	전직 지원 프로그램 미운영
		404-3	정기 성과평가 및 경력개발 점검을 받은 임직원 비율	29, 53	
	GRI 405: 다양성과 기회균등	405-1	거버넌스 기구 및 임직원 다양성	52, 54	
		405-2	남성 대비 여성의 기본급 및 보상 비율	-	당사 원칙에 따라 기본급 미공개(Confidentiality Constraints)
	GRI 406: 차별금지	406-1	차별 사건과 시정 조치	-	차별 사건 사례 발생 0건으로 해당사례 없음
	GRI 408: 아동노동	408-1	아동노동 발생위험이 높은 사업분야 또는 공급업체 및 아동노동 근절을 위한 조치	-	아동노동 위반 사례 발생건수 0건으로 해당사례 없음
	GRI 409: 강제노동	409-1	강제노동 발생위험이 높은 사업분야 또는 공급업체 및 강제노동 근절을 위한 조치	-	강제노동 위반 사례 발생건수 0건으로 해당사례 없음
	GRI 411: 원주민 관리	411-1	원주민 권리 침해 건수 및 관련 조치	-	원주민 권리 침해 사례 없음
	GRI 413: 지역사회	413-1	지역사회 참여, 영향 평가 그리고 발전 프로그램 운영 비율	35	지역사회 영향 평가 관련 운영비율 공개
	GRI 415: 공공정책	415-1	정치적 기여	-	정치적 기부 금지정책에 따라 기부금액 없음
	GRI 416: 고객 안전보건	416-1	개선을 위해 안전,보건 영향을 평가한 주요 제품 및 서비스군의 비율	34	WELL HSR 인증 자산 비율 공개
		416-2	제품 및 서비스의 안전,보건 영향에 관한 법률규정 및 자율규정 위반한 사건의 수(처분 결과)	-	관련 법규 위반사례 없음
	GRI 417: 마케팅 및 라벨링	417-2	제품 및 서비스 정보 라벨링과 관련된 법규 위반 사례	-	관련 법규 위반사례 없음
		417-3	마케팅 커뮤니케이션과 관련된 법규 위반 사례	-	관련 법규 위반사례 없음
	GRI 418: 고객개인정보보호	418-1	고객개인정보보호 위반 및 고객정보 분실 사실이 입증된 불만 건수	-	고객개인정보 위반 사례 없음

환경데이터 검증의견서

로이드인증원 검증의견서
ESR 켄달스퀘어 리츠의 2022 년도 환경데이터 관련

이 검증의견서는 상호 계약에 따라 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사주식회사를 위해 작성되었습니다.

검증 기준 및 범위
로이드인증원(LRQA)은 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사주식회사(이하 ESR 켄달스퀘어 리츠)로부터 2022 년도 환경데이터(이하 "보고서")에 대한 독립적인 검증 제공을 요청 받았습니다. 본 검증은 ISAE 3000 및 ISAE 3410 을 활용하여 제한적 보증수준 및 중요성을 기준으로 수행되었습니다.

검증 범위에는 ESR 켄달스퀘어 리츠가 소유한 물류센터들(부천 LP, 고양 LP, 용인 LP1, 이천 LP2, 이천 LP3, 김해 LP1, 안성 LP1)에서의 운영과 관련한 에너지 사용, 에너지 사용으로 인한 온실가스 배출, 물 취수, 폐기물 발생에 대한 데이터 및 정보의 정확성 및 신뢰성 평가가 포함되었습니다.

로이드인증원의 책임은 ESR 켄달스퀘어 리츠에 대해서만 국한됩니다. 로이드인증원은 마지막 주석에서 설명한 것과 같이 타인 혹은 타 조직에게 어떤 의무나 책임을 지지 않습니다. 보고서 내의 모든 데이터와 정보의 수집, 취합, 분석 및 제시, 그리고 보고서에 대한 효과적인 내부 통제 유지에 대한 책임은 ESR 켄달스퀘어 리츠에게 있습니다. 최종적으로 보고서는 ESR 켄달스퀘어 리츠에 의해 승인되었으며, ESR 켄달스퀘어 리츠의 책임이 됩니다.

로이드인증원의 의견
로이드인증원의 접근 방법에 기초한 검증 결과, 검증 과정에서 발견된 모든 오류는 수정되었으며, 모든 중요 측면에서, 아래 표 1 에 요약된 데이터 및 정보가 정확하지 않다는 증거는 발견되지 않았습니다.

이 의견은 제한적 보증수준의 검증에 바탕을 두며, 중요성 기준으로서 검증심사원의 전문가적 판단(Professional Judgement)에 기초하여 도출되었습니다.

Note: 제한적 보증수준의 검증에서 증거 수집 범위는 합리적 보증수준의 검증보다 작습니다. 제한적 보증수준의 검증은 사업장에서 원시데이터를 직접 확인하기 보다는 취합된 데이터에 초점을 둡니다. 결과적으로 제한적 보증수준의 검증은 합리적 보증수준의 검증보다 보증 수준이 낮습니다.

로이드인증원의 접근 방법
로이드인증원의 검증은 로이드인증원의 검증 절차에 의거하여 수행됩니다. 본 검증을 위해 증거 수집의 일환으로 다음의 활동들이 수행되었습니다.

- 보고서에 중대한 오류, 누락 혹은 잘못 기술된 사항이 없는지 확인하기 위하여 ESR 켄달스퀘어 리츠의 데이터 관리 시스템을 심사하였습니다. 우리는 이를 위해 내부 검증을 포함하여 데이터 처리 절차, 지침 및 시스템의 효과성을 검토하였습니다. 우리는 또한 데이터를 취합·편집하고 보고서 초안을 작성하는 핵심 인원들과 면담하였습니다.
- 에너지 사용량 및 온실가스 배출량 산정 시 적용된 매개변수들이 인정받은 출처로부터 적절히 참조되었는지 확인하였습니다.
- 부천 LP 를 방문하여 보고된 환경 데이터와 관련된 시설들을 확인하였습니다.
- ESR 켄달스퀘어 리츠의 본사를 방문하여 ESR 켄달스퀘어 리츠가 제공하는 추가적인 증거들을 검토하였습니다.
- 2022 년도의 환경 데이터 및 기록을 취합 수준에서 검증하였습니다.

로이드인증원의 자격 및 독립성
로이드인증원은 ISO 14065(온실가스 – 온실가스 타당성 평가 및 검증기관 인정 또는 인증에 관한 요구사항) 및 ISO/IEC 17021(적합성평가 – 경영시스템 심사 및 인증을 제공하는 기관에 대한 요구사항)의 인정 요구사항을 만족하는 포괄적인 경영시스템을 이행 및 유지하고 있으며 품질관리기준서 1(ISQC1: International Standard on Quality Control 1 의 요구사항과 국제윤리기준위원회(IESBA: International Ethics Standards Board for Accountants)의 공인회계사 윤리 강령을 준수합니다.

로이드인증원은 자격, 훈련 및 경험에 근거하여 적절하게 자격이 부여된 검증심사원을 선정하도록 보장하고 있습니다. 적용된 접근 방법이 엄격히 지켜지고 투명하도록 보장하기 위해 모든 검증 및 인증 평가의 결과는 내부적으로 경영진에 의해 검토되고 있습니다.

로이드인증원은 ESR 켄달스퀘어 리츠에 대해 본 검증 심사만을 수행하였으므로 독립성 및 공평성에 위배되지 않습니다.

일자: 2023 년 5 월 23 일

김태경
검증팀장
로이드인증원(LRQA)을 대표하여
대한민국 서울특별시 중구 소월로 2 길 30, T 타워 2 층

LRQA 계약번호: SEO00000979

표 1. 2022 년도 ESR 켄달스퀘어 리츠 환경데이터 요약

환경데이터	단위	부천 LP	고양 LP	용인 LP1	이천 LP2	이천 LP3	김해 LP1	안성 LP1
에너지 사용량	MWh	16,319	24,725	1,376	934	756	2,700	10,809
온실가스 배출량 [1]	tCO_2e	7,802	11,014	658	447	361	1,274	5,117
물 취수량	m^3	39,015	60,763	3,388	1,333	885	7,774	11,837
폐기물 발생량	kg	2,901,890	8,139,000	5,190[2]	2,124[2]	906[2]	1,086,423	1,680,440

Note:
1) 온실가스 배출량에는 화석연료 연소에 의한 직접 온실가스 배출 및 구매 에너지에 의한 에너지 간접 온실가스 배출이 포함되었으며, 냉매를 포함한 기타 배출원에 의한 온실가스 배출은 제외됨.
2) 용인 LP1, 이천 LP2, 이천 LP3 의 폐기물 발생량에는 임차사/임차인으로부터 발생된 폐기물은 제외됨.

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.

The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA, 2023.

제 3자 검증의견서

ESR켄달스퀘어리츠㈜ 이해관계자 귀중

도입

BSI Group Korea(이하 '검증인')는 ESR켄달스퀘어리츠 2022 지속가능경영보고서(이하 '보고서')에 대한 검증을 요청받았습니다. 본 검증의견서는 검증범위에 포함된 관련 정보에만 적용됩니다. 보고서에 포함된 모든 정보와 주장에 대한 책임은 전적으로 ESR켄달스퀘어리츠에 있습니다. 검증인의 책임은 명시된 범위에 대해 검증방법론을 적용하여 도출된 전문적 의견을 담은 독립적인 검증의견을 ESR켄달스퀘어리츠 경영진에게 제공하는 것이며, 또한 ESR켄달스퀘어리츠의 모든 이해관계자들에게 그 정보를 제공하는데 있습니다.

검증표준 및 검증수준

본 검증은 AA1000 AS (Assurance Standard) V3(2020) 검증표준이 적용되었으며, 지속가능경영보고서의 국제표준 가이드라인인 GRI Standards에 따라 보고(Reporting in accordance with the GRI Standards)되었음을 확인하였습니다. 검증 수준은 AA1000 AS V3에 따라 중간 수준 (Moderate Level) 보증 형태로 AA1000 AP(Account Ability Principles) 2018의 4대 원칙 준수여부를 확인한 Type1 검증유형으로 진행되었습니다.

검증범위

보고서 검증에 적용된 검증범위는 아래와 같습니다.

- 보고서에 수록된 2022년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지의 보고 내용, 일부 성과는 2023년 상반기 포함
- 지속가능경영 정책과 전략, 목표, 사업, 성과 등 보고서에 포함된 주요 주장, 중대성 평가 결과 중대이슈에 포함된 보고 내용
- 정보 수집, 분석 및 검토를 위한 내부 프로세스 및 시스템의 적합성 및 견고성

아래 사항은 검증범위에 포함되지 않았습니다.

- 보고서 Appendix에 제시된 재무정보
- 보고서 Appendix에 제시된 GRI를 제외한 기타 국제 표준, 규범 및 이니셔티브 관련 Index 항목
- 홈페이지, 사업보고서 등 기타 연계된 부가정보

검증방법

검증인은 검증기준을 준수하며, 보고내용에 대해 오류를 낮출 수 있도록 관련증거를 수집하기 위해 개발된 방법론을 활용하였으며, 다음의 활동을 수행하였습니다.

- 지속가능성 전략 이행 프로세스와 실행을 위한 시스템 확인
- 검증 우선순위 결정을 위한 중대성 평가 및 내부 분석 프로세스의 검토 및 적합성 확인
- 중대 이슈와 관련되거나 관리책임이 있는 부서의 상위 관리자 인터뷰 수행을 통해, 논의 및 보고한 이슈를 뒷받침하는 근거의 적합성 확인
- 각 성과 영역별 데이터의 생성, 수집 및 보고 과정 확인

검증한계

검증인은 보고조직에서 제공한 데이터와 자료에 근거하여 한정된 기간에 제한적 검증을 실시하였습니다. 이에 따라 검증 과정에서 중대한 오류가 발견되지 않고, 존재할 수도 있는 불가피한 위험과 관련된 한계성을 내포하고 있습니다. 검증인은 검증 과정 중 예측하거나 확인할 수 없는 발생가능한 미래 영향 및 이와 관련된 추가적 측면에 대한 보증을 제공하지 않습니다.

검증결과

검증을 수행한 결과, 검증인은 중대성 측면에서 ESR켄달스퀘어리츠의 보고서에 수록된 정보 및 데이터가 부적절하게 기술되었다고 판단할 만한 사항을 발견하지 못하였습니다. 보고서는 GRI Standards에 따라 보고(Reporting in accordance with the GRI Standards)되었다고 판단되며, AA1000 AP(2018)에서 제시하고 있는 4대 원칙에 대한 검증 의견은 다음과 같습니다.

AA1000 AP 4대 원칙

포괄성: 이해관계자 참여 및 의견제시

ESR켄달스퀘어리츠는 임직원, 주주 및 투자자, 지역사회 및 임차인 등을 주요 이해관계자로 선정하였습니다. 이해관계자별 소통 채널을 운영하며, 이해관계자 참여 프로세스를 통해 핵심 이해관계자 그룹별 기대 사항과 다양한 의견을 수렴하고, 도출된 주요 이슈들을 지속가능성과 관련된 의사결정에 반영하고 있으며, 해당 프로세스를 보고서를 통해 공개하고 있습니다.

중요성: 중요한 지속가능성 주제의 식별 및 보고

ESR켄달스퀘어리츠는 지속가능경영과 관련된 전략을 수립하고, 보고 이슈를 도출하기 위한 프로세스를 구축하였습니다. 미디어 리서치 분석, 글로벌 선진 기업 벤치마킹, 지속가능성 관련 주요 글로벌 이니셔티브 및 ESG 평가지표 분석 결과를 바탕으로 재무적 영향도, 사회환경적 영향도를 파악하고, 이를 토대로 10개의 중대 이슈를 도출하고 보고서를 통해 공개하고 있습니다.

제 3자 검증의견서

대응성: 중요한 지속가능성 주제 및 관련 영향에 대한 대응

ESR켄달스퀘어리츠는 중대성 평가로 결정된 핵심 이슈에 대한 관리 프로세스를 구축하였습니다. 이해관계자의 기대사항을 반영하는 방향으로 적절히 대응하기 위해, 핵심 이슈에 대한 정책, 과제 수행 현황, 활동성과 및 개선방안을 비롯한 대응 성과 등을 보고서를 통해 공개하고 있습니다.

영향성: 조직의 활동 및 중요한 지속가능성 주제가 조직 및 이해관계자에게 미치는 영향

ESR켄달스퀘어리츠는 핵심 이슈와 관련된 조직 및 이해관계자에게 미치는 영향을 파악하고 평가하기 위한 프로세스를 구축하였습니다. 핵심 이슈에 대한 영향, 리스크 및 기회 요인 분석 결과는 각 이슈별 대응 전략 수립을 위한 의사결정에 활용하고 있으며, 해당 프로세스를 보고서를 통해 공개하고 있습니다.

개선권고사항

검증인은 검증결과에 영향을 미치지 않는 범위에서 다음 의견을 제시합니다.

- ESR켄달스퀘어리츠는 2021년 이사회 산하 ESG위원회를 설립하여 지속가능경영체계를 수립하였습니다. 보다 효과적인 운영을 위해, 지속가능경영에 대한 상위 정책 및 목표를 수립하고, 운영전략의 수립과 성과를 보고하는 책임구조를 명확하게 분배하면 보다 효과적인 관리가 가능할 것입니다.
- ESR켄달스퀘어리츠 보고서는 파악된 중대이슈에 대해 적절히 대응했음을 보고하고 있습니다. 중대이슈 대응성을 개선하기 위해서는 지역사회 및 NGO와의 참여를 확대하고 이해관계자 참여의 결과를 의사결정 및 지속가능성 전략 개발에 통합함으로써 향상될 수 있습니다.
- 인권, 공급망 관리 및 지역사회 등의 사회적 이슈대응이 ESG 위험을 줄이는데 중요한 역할을 담당하고 있습니다. 최근 UN의 인권실사 의무화, EU의 공급망의 ESG관리 등에 대한 대응이 강화되고 있으므로 중장기적인 ESG 주요과제로 포함하여 운영하기를 권고합니다.

독립성 및 적격성

BSI Group은 품질, 환경, 안전보건, 에너지 및 반부패, 컴플라이언스 등 경영시스템 분야에 전문성을 가지고 있으며, 약 120년 동안 인증, 검증서비스를 제공해 온 독립된 전문기관입니다. 검증인은 ESR켄달스퀘어리츠와 어떠한 비즈니스 관계도 맺고 있지 않으며, 독립적으로 검증을 수행하였고, 어떠한 이해상충도 없습니다. 본 검증을 수행한 검증팀은 환경, 안전보건 등 경영시스템 분야 및 사회, 기업윤리 등 지속가능성 분야에서의 오랜 경험과 BSI Group의 검증표준방법론에 대한 이해가 탁월한 AA1000 AS 검증심사원으로 구성되었습니다.

GRI Standards 적용수준 검토

검증인은 ESR켄달스퀘어리츠의 보고서가 GRI Standards에 따라 작성(Reporting in accordance with the GRI Standards)되었음을 확인하였으며, ESR켄달스퀘어리츠가 제공한 자료와 정보에 기반하여 다음의 공통표준(Universal Standards)과 주제표준(Topic Standards)에 관련된 내용이 해당 요구사항을 준수하고 있다는 주장에 오류가 없음을 확인하였습니다. 별도의 산업표준(Sector Standards)은 적용되지 않았습니다.

[공통표준(Universal Standards)]

2-1 to 2-5 (The organization and its reporting practices), 2-6 to 2-8 (Activities and workers), 2-9 to 2-21 (Governance), 2-22 to 2-28 (Strategy, policies and practices), 2-29 to 2-30 (Stakeholder engagement), 3-1 to 3-3 (Material Topics Disclosures)

[주제표준(Topic Standards)]

201-1~4, 202-1~2, 203-1, 205-1~3, 206-1, 302-1~3, 303-3, 304-1~2, 305-1~4, 306-3~5, 401-1~3, 403-9&10, 404-1~3, 405-1~2, 406-1, 408-1, 409-1, 411-1, 413-1, 415-1, 416-1~2, 417-2~3, 418-1

2023년 6월 10일
BSI Group Korea㈜ 대표이사 **임 성 환**

AA1000
Licensed Report
000-4/V3-H3PG4