



사업자등록번호 : 382-81-01986

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

www.esrks-reit.com

ESR켄달스퀘어 리츠

The Core Assets, Enduring Stability

Annual Report 2025



Disclaimer

본 자료는 ESR Kendall Square REIT Co., Ltd. (이하 ESR켄달스퀘어 리츠)에 의해 오로지 참고 목적으로 준비 및 제공되는 것으로서, ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 상의 내용에 대해 독자적인 검토, 확인 및 검증을 진행하지 않았습니다.

따라서 ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 내 데이터, 정보 및 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두상의 정보에 관하여 그 공정성, 정확성, 신뢰성 및 완결성에 어떠한 형태의 진술 및 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 불문함)을 하지 않으며, 이에 대한 책임을 부담하지 않습니다.

본 자료 내 데이터는 불확실성 및 위험요소를 수반하고 있으며, 다양한 요인에 따라 변경될 수 있습니다. 본 자료 내 포함된 정보는 자료가 작성된 당시의 상황 및 조건에 따라 해석되어야 하는바, 향후 상황 및 조건이 변경되는 경우 그 내용 역시 주요하게 변경될 수 있습니다. 다만, ESR켄달스퀘어 리츠는 자료 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

ESR켄달스퀘어 리츠, 계열사 및 그 임직원, 자문사 및 그 임직원은 자료와 관련하여 어떠한 책임(과실 여부를 불문함)도 지지 않습니다.

한편, ESR켄달스퀘어 리츠에 관하여는 미국의 규제가 적용될 수 있는데, 이를 고려하여 자료는 관련자 혹은 관련자를 대변할 수 있는 자가 다음 2개의 요건 중 하나를 충족할 것을 전제로 제공됩니다. 1) 적격 기관 투자자(1933년 미국 증권법(이하 '미국 증권법')에 따른 Rule 144A에서 정의됨) 또는 2) 미국 시민이 아니며 미국 이외의 지역에 있으며, 미국 시민의 계정이나 대행을 하지 않는 경우(미국 증권법 Regulation S에서 정의됨) 본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 안 됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, ESR켄달스퀘어 리츠의 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 본인에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.

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

본 자료에서는 장래에 대한 ESR켄달스퀘어 리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어 리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보와는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 본 자료 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측정보를 변경할 의무를 부담하지 않습니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 ESR켄달스퀘어 리츠의 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 않으며 그와 같이 해석되어서는 아니됩니다. 본 자료의 내용과 제공 사실은 기밀자료로서, 그 전체 혹은 일부를 불문하고 무단 도용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 대한민국, 미국 또는 기타 국가의 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 자료에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀하/귀사는 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

대한민국 물류 리츠의 기준

ESR켄달스퀘어 리츠는 뉴이코노미(New Economy)의 핵심 인프라로 자리잡은 물류센터를 기반으로 성장해 온 대한민국 최대 규모의 물류 전문 상장 리츠입니다. 2020년 상장 이후 글로벌 플랫폼 ESR의 네트워크와 자산 운용 역량을 결합해 규모의 성장과 운영의 고도화를 동시에 추진해 왔습니다. 당사는 단순한 자산 보유를 넘어, 산업 구조 변화와 공급망 재편의 흐름을 선제적으로 반영하며 물류 부동산에 특화된 장기 운용 전략을 일관되게 실행하고 있습니다.

2025년 당사는 전략적 자본조달과 자본 재순환(Capital Recycling)을 병행하며 성장 기반을 확고히 했습니다. 이를 통해 포트폴리오의 양적 성장과 질적 개선을 균형 있게 추진하는 동시에, 매입·운용·매각 전 과정에서 의사결정의 속도와 실행력을 높이는 체계를 정교화했습니다. 궁극적으로는 안정적인 임대현금흐름을 기반으로 자본 효율성을 극대화하고, 주주가치 제고로 연결되는 선순환 구조를 강화하는 데 역량을 집중하고 있습니다.

현재 당사는 21개의 우량 물류센터를 기반으로 국내 최대 규모의 포트폴리오를 안정적으로 운영 중이며, 핵심 임차인 기반의 견조한 운영성과를 통해 예측 가능한 현금창출력 제고에 주력하고 있습니다. 또한 GRESB 4년 연속 5-Star 등급 획득이 보여주듯, ESG 경영을 리스크 관리와 자산 경쟁력의 핵심 축으로 내재화하여 지속가능한 가치 창출을 실현하고 있습니다.

향후에도 ESR켄달스퀘어 리츠는 시장이 급변하는 국면에서도 흔들리지 않는 현금창출력과 자본 효율성을 기반으로, 투자자에게 안정적이고 예측 가능한 성과를 제공하는 물류 리츠 플랫폼으로 자리매김하겠습니다. 동시에 자본정책의 규율과 운영의 실행력을 바탕으로 주주가치 제고를 최우선 과제로 삼아, 대한민국 물류 부동산 시장을 견인하는 대표 플랫폼으로서의 책임을 다하겠습니다.

TABLE OF CONTENTS

Annual Report 2025
www.esrks-reit.com



Introduction

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



Performance

- 22 Portfolio Detail
- 24 Investment Structure

Sustainability Management

- 26 Risk Management
- 28 Board of Directors
- 30 ESG Performance



Financials Review

- 37 독립된 감사인의 감사보고서
- 40 연결재무상태표
- 42 연결포괄손익계산서
- 43 연결자본변동표
- 44 연결현금흐름표
- 46 연결재무제표에 대한 주석
- 93 Corporate Information

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

ESR KENDALL SQUARE

대한민국 대표 물류 전문 리츠

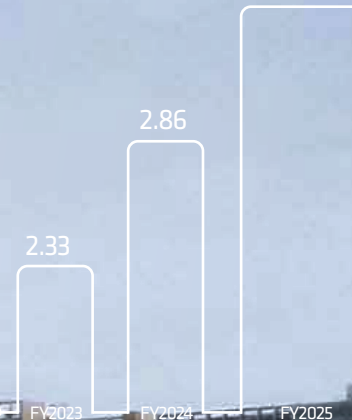
수도권 및 부산권 21개 최신식 물류센터(총 연면적 1291천㎡) 통해
국내 최고 물류 인프라 제공

물류산업 인프라의 표준

대한민국 대표 물류 전문 리츠로서 ESR켄달스퀘어 리츠는 스폰서의 검증된 파이프라인과 축적된 운용 역량을 기반으로, 국내 물류자산에 대한 투자와 운영의 기준을 구축해 왔습니다. 급변하는 금융 환경 속에서도 리스크를 선제적으로 관리하고 운영 경쟁력을 고도화함으로써, 포트폴리오의 현금창출력과 운영 기반 가치 제고 역량을 일관되게 강화해 왔습니다. 이제 당사는 단순한 리츠를 넘어, 물류 인프라를 안정적으로 운영·관리하고 현금흐름을 체계적으로 연결하는 플랫폼으로 자리매김하고 있습니다. 향후에도 ESR켄달스퀘어 리츠는 외형 확대의 속도보다 자산의 질과 예측 가능한 현금흐름을 우선하며, 운용의 일관성을 강화해 나가겠습니다. 전략적 포트폴리오 리밸런싱과 자본 재순환(Capital Recycling)을 통해 수익성과 안정성을 균형 있게 제고하고, 이를 바탕으로 배당의 지속가능성과 주주환원 역량을 단계적으로 강화하겠습니다. 또한 ESG 경영을 리스크 관리와 자산 경쟁력의 핵심 체계로 내재화하여, 시장 변동 국면에서도 안정적인 성과를 제공하겠습니다.

운용자산규모(AUM)*

3.04 조 원



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

실제배당

276
원

275
계획

274

274

272

272

FY2023

FY2024

FY2025

안정적인 자본구조

4개년 연속 신용평가 등급 A-
국내 최초 글로벌 지수(FTSE EPRA NAREIT) 편입

지속적인 배당성장

ESR켄달스퀘어 리츠는 LTV 약 53% 수준을 유지하며 견고한 재무 건전성을 확보하고 있습니다. 이를 바탕으로 변화하는 시장 환경에 신속히 대응하고 있습니다.
리스크 관리 체계와 안정적인 재무 구조는 상장 이후 5년 연속 배당 성장으로 입증되었습니다. 당사는 앞으로도 신뢰할 수 있는 투자 파트너로서 주주가치 제고를 최우선 과제로 삼겠습니다. 또한 지속 가능한 성장을 위한 운용 역량을 강화하겠습니다.

ESR KENDALL SQUARE



글로벌 ESG 리더십

4개년 연속 글로벌 부동산 ESG 평가기관 GRESB 최고등급(5-stars) 획득

지속가능한 미래를 품은 물류 인프라



GRESB 섹터 리더 선정과 TCFD 기반 공시 체계 구축을 통해, 국제 권고 기준에 부합하는 ESG 경영을 체계화하고 있습니다. 자산 연면적 기준 97%의 친환경 인증과 연간 18,017MWh의 재생에너지 생산을 바탕으로, 탄소중립 이행 성과를 축적하고 있습니다. 또한 기후 시나리오 분석과 넷제로(Net Zero) 로드맵 이행을 통해 기후변화 대응 역량을 고도화하고, 지속가능한 성장을 추진하겠습니다.

History

2020

- 08.24 국토교통부 위탁관리부동산투자회사(리츠) 영업인가 승인
- 09.24 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주) (자리츠 1호) 발행주식 매수(보통주 100,000주)
- 10.27 1차 전환사채 발행 1,180억 원(사채권자:CPPIB)
2차 유상증자(사모) 보통주 47,300,000주/482억 원
- 12.11 4개 물류센터(REF) 편입
- 이천 LP 1, 이천 LP 4, 용인 LP 2, 평택 LP
3차 유상증자 보통주 71,459,000주/3,573억 원
4차 유상증자 보통주 23,600,000주/전환사채 주식 전환
- 12.14 6개 물류센터(자리츠 1호) 편입
- 부천 LP, 고양 LP, 용인 LP 1, 이천 LP 2, 이천 LP 3, 김해 LP 1
- 12.23 한국거래소 유가증권시장 상장(365550 KOSPI)

2021

- 06.01 안성 LP 1(자리츠 1호) 편입
- 06.10 용인 LP 3(REF) 지분 편입
- 07.16 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) (자리츠 2호) 발기 설립(보통주 300,000주)
- 09.02 글로벌 친환경 건축물 LEED 인증 (종속회사인 자리츠 1호 고양 LP)
- 11.25 자리츠 2호 추가 출자(보통주 440,000주)
- 11.30 안성 LP 4(자리츠 2호) 편입
- 12.17 자리츠 2호 추가 출자(보통주 79,110,200주)
5차 유상증자 보통주 69,830,000주/4,420억 원
용인 LP 3(REF) 추가 지분(14.2%) 편입
- 12.20 4개 물류센터(자리츠 2호) 편입
- 김해 LP 2, 안성 LP 2, 안성 LP 3, 이천 LP 5
- 12.21 4,420억 원 규모의 유상증자 완료

2022

- 03.21 국내 상장 리츠 최초 FTSE EPRA Global Nareit Developed / Developed Asia 글로벌 리츠 지수 편입
- 05.30 이천 LP 7(자리츠 2호) - 매수인 지위 계약 체결
자리츠 2호 추가 출자(보통주 2,000,000주)
- 08.29 한국신용평가(Moody's Korea) A-Stable 획득
- 10.02 국내 상장사 최초 ESG 평가 'GRESB' 부동산부문 최고 등급 5-Star 획득 (자리츠 1호 7개 물류센터)

2023

- 05.09 자리츠 2호 추가 출자(보통주 9,000,000주)
- 05.10 이천 LP 7 취득(자리츠2호) (2023년 4월 준공 최신식 설비 물류센터)
- 06.12 이천 LP 1(REF) 매각
- 06.20 지속 가능경영(ESG) 보고서 발간 (국내 상장 리츠 최초 발간)
- 06.29 자리츠 1호 추가 출자(보통주 200,000주)
- 10.04 국내 상장사 글로벌 부동산 ESG 평가 'GRESB' 부동산 부문 최고 등급 5-Star 획득(2년 연속)
- 10.27 한국신용평가(Moody's Korea) A-Stable 획득(2년 연속)
- 12.05 자리츠 1호 추가 출자(보통주 600,000주)
- 12.14 이천 LP 6 취득(자리츠 1호) (2023년 1월 준공 최신 상온물류센터)

2024

- 06.20 국내 자산운용사 중 최초 모든 실물 사업장에 대해 ISO 45001 인증 취득
- 10.11 ESG 평가 'GRESB' 부동산 부문 최고 등급 5-Star 3년 연속 획득 (평가대상: 자리츠 1호, 자리츠 2호)
자리츠 2호 Global & Regional Sector Leader 획득
- 10.24 이천 LP 8 취득(자리츠1호) (19번째 자산 편입, LEED Gold 인증의 친환경 자산)
- 10.30 한국기업평가(Korea Ratings) A- Stable 획득

2025

- 07.16 친안 LP 1 취득(자리츠3호)
- 07.24 1,341억원 규모의 유상증자 완료
- 08.29 이천 LP 4(REF) 매각
- 10.14 자리츠 1호 GRESB 최고 등급 5-Star 4년 연속 획득
자리츠 2호 GRESB 최고 등급 5-Star 획득 및 Global & Regional Sector Leader 2년 연속 선정
- 10.16 이천 LP 9 취득(자리츠3호)
- 10.30 한국기업평가(Korea's Rating) A- Stable 획득
- 11.27 이천 LP 10 취득(자리츠1호)



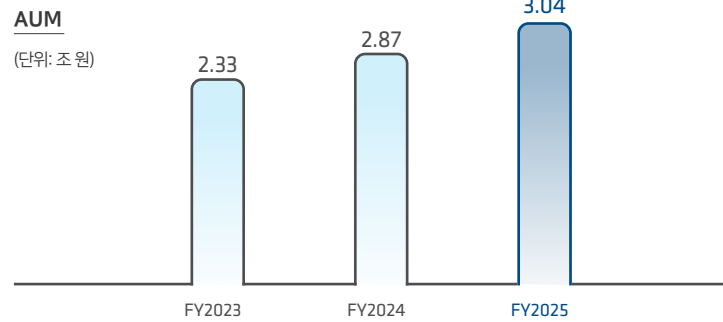
Key Highlights

총 운용자산 규모 (AUM)*

3.04조 원

2025년 12월말 기준

- 수도권 핵심 권역 21개 프라임 자산 중심의 포트폴리오 고도화
- 전략적 자산 매각을 통한 투자 수익 실현 및 재투자 선순환 체계 구축
- 적극적인 우량 자산 편입을 통한 AUM 스케일업 및 시장 지배력 강화

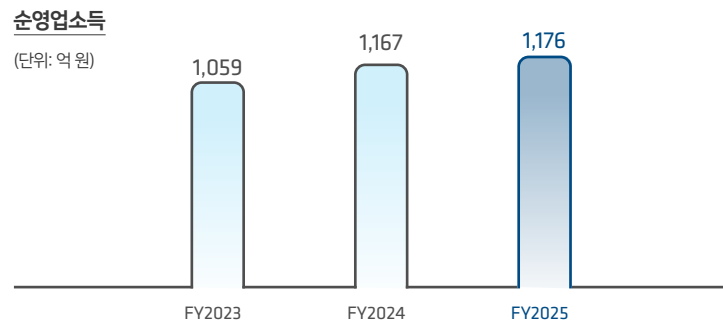


*AUM은 펀드 또는 투자운용사가 관리하는 자산 및 투자자산의 총 가치를 나타내는 지표입니다. AUM은 개별 자산의 취득원가, 보유지분율, 운용목적에 따른 평가 기준을 종합적으로 반영하여 산정되며, 산정 과정에서 공식 감정평가액이 아닌 내부 재평가 금액 또는 공정가치 등 대체 기준이 활용될 수 있습니다. 이에 따라 회사가 재무제표에서 보고하는 총자산과는 일치하지 않을 수 있습니다.

순영업소득 (NOI)*

1,176억 원

- 전략적 재계약 및 임대료 인상 기반 유기적 성장(Organic Growth) 실현
- 운영 효율화 및 비용 최적화를 통한 NOI Margin 상향 안정화
- 우량 임차인 중심의 점유율 유지 및 건조한 현금흐름 확보



*비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF)의 경우 지분율 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.

주당 배당금

276원

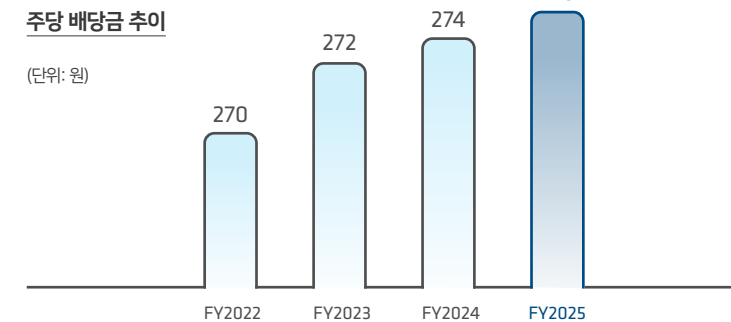
FY2025 연간 합산 DPS (5월·11월 결산 기준)

시가 배당률

6.3%

2025년 11월 30일 종가 기준

- 외형 확대 및 수익성 개선 기반의 실질 주주가치(Shareholder Value) 제고
- 주당배당금(DPS) 및 배당수익률의 지속적인 우상향 기초 견지
- 임대차 안정화 기반 배당 가시성 및 주주환원 예측 가능성 확보



임대율

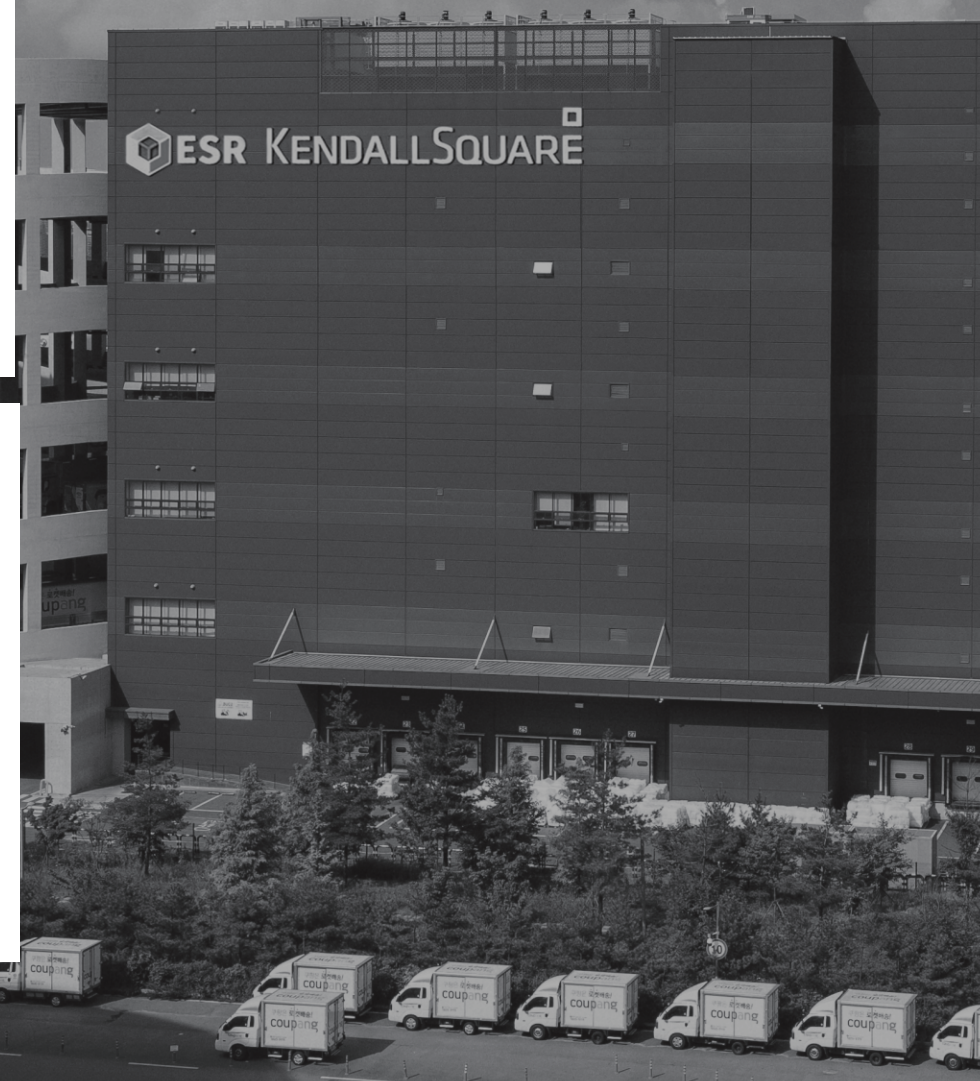
97%

2025년 12월말 기준

WALE

3.34년

- 자산 경쟁력 및 선제적 마케팅 기반 97% 수준의 고임대율 유지
- 시장가(Mark-to-Market) 반영 및 전략적 재계약을 통한 임대료 약 10% 증대
- 우량 임차인 확보 및 효율적 WALE 관리를 통한 수익 가시성 제고



Key Highlights

신용등급

A-
안정적

한국기업평가: 2025년 10월30일

LTV

53.6%

본 LTV는 개별 자산 담보대출 기준의 LTV로, credit facility를 포함하지 않은 수치입니다.

- 신용등급 A-(Stable) 획득 및 유지를 통한 대외 신뢰도 및 재무 안정성 입증
- 자산가치 상승 기반 LTV 53% 수준의 견조한 재무 구조 견지
- 체계적 리스크 관리 기반의 채무 상환 역량 및 자본 조달 경쟁력 확보

Capital Recycling

Accretive 자산 재배분을 통한 수익성 고도화



- 이천 LP 4 매각 기반 98억 원의 Capital Gain 실현
- 전략적 Capital Recycling 통한 포트폴리오 고도화 및 수익 제고
- 자산 선순환 체계 구축 기반 중장기 성장 동력 확보

지속가능경영

글로벌 ESG 리더십 및 표준 선도



- GRESB 4년 연속 최고 등급(5-Star) 및 Sector Leader 지위 획득
- TCFD 기반 기후 리스크 관리 고도화 및 공시 투명성 확보
- Net Zero 로드맵 중심 탄소 배출 저감 및 친환경 자산 가치 제고

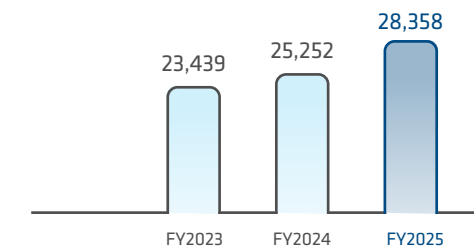
Financial Highlights

ESR켄달스퀘어 리츠는 2020년 상장 이후 적극적인 자산 편입과 운영 효율화를 통해 국내 최대 물류 리츠로서의 시장 지배력을 강화해 왔습니다. 2025년에는 총 21개 프라이م 자산으로 포트폴리오를 확대하며 외형 성장과 포트폴리오 고도화를 병행했습니다. 특히 선제적인 자산 교체(Capital Recycling)와 운영비용 최적화를 통해 펀더멘털을 강화하고 수익성 개선과 주주가치 제고에 집중했습니다. 2026년에도 안정적인 현금흐름 창출을 기반으로 지속 가능한 성장을 이어가겠습니다.

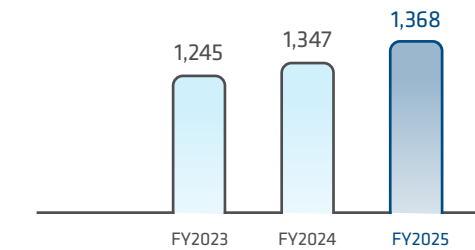
| IFRS 기준 단위: 억원 | FY2024 | FY2025 |
|------------------|--------|--------|
| 총 자산 | 25,252 | 28,358 |
| 부채 | 14,405 | 16,706 |
| 자본 | 10,847 | 11,652 |
| 영업수익* | 1,128 | 1,183 |
| (영업비용)* | 574 | 637 |
| 영업이익* | 554 | 546 |
| 영업외수익* | 229 | 140 |
| (영업외비용)* | 521 | 622 |
| 당기순이익* | 261 | 63 |
| 주당 배당금(원)* | 274 | 276 |

* 손익지표: FY24(제9·10기 합산), FY25(제11·12기 합산)
재무상태표: 제10기말 및 제12기말 기준

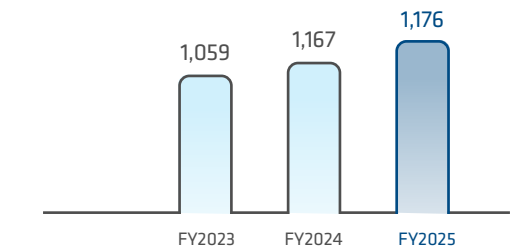
총 자산
(IFRS 기준, 단위: 억 원)



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



순영업소득(NOI)**
(Non-GAAP 기준, 단위: 억 원)



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

Message from the CEO



2025년 ESR켄달스퀘어 리츠는 국내 물류 리츠 최초로 자산 규모(AUM) 3조 원을 돌파했습니다. 당사는 성공적인 자본 확충과 자산 리밸런싱(Capital Recycling)을 통해 외형 성장과 수익 구조 고도화를 병행했으며, 대외 불확실성 속에서도 97%의 높은 임대율을 유지하며 건조한 실적을 기록했습니다. 또한 글로벌 부동산 ESG 평가(GRESB) 4년 연속 최고 등급 획득과 업계 최상위 수준의 조달 경쟁력은 주당배당금(DPS)의 안정적 성장으로 이어졌습니다.

2026년에도 당사는 예측 가능한 현금흐름과 배당의 지속가능성을 기반으로, 실질적인 주주가치 제고에 집중하겠습니다.

존경하는 주주 여러분,

2025년은 거시경제 불확실성이 지속되는 환경 속에서도, 당사가 외형 성장과 내실 경영을 동시에 달성하며 국내 대표 물류 리츠로서의 자산 운용 역량을 축적한 한 해였습니다. 무엇보다 당사는 투자자 관점에서 안정적으로 보유 가능한 리츠라는 본질에 집중했습니다. 현금흐름의 가시성을

높이고, 변동성 국면에서 성과의 흔들림을 줄이는 운용 체계를 강화했습니다.

자본 선순환을 통한 포트폴리오 고도화 및 외형 성장

당사는 우량 자산 편입을 위한 자본 확충과 더불어, 자산의 가치를 극대화하여 회수하고 재투자하는 적극적인 자본 선순환(Capital Recycling) 전략을 수행했습니다. 그 일환으로 이천 LP 4 자산을 약 940억 원에 매각하여 총 510억 원 규모의 현금을 회수했으며, 약 90억 원 수준의 최종 매각 수익을 실현했습니다. 이는 단순 처분에 그치지 않고, 확보된 재원을 천안 LP 1, 이천 LP 9·10 등 핵심 우량 자산 신규 편입에 재투입함으로써 포트폴리오의 질적 성장과 현금흐름 기반의 안정성을 함께 강화하는 동력이 되었습니다. 이러한 전략적 자산 교체의 결과로 당사는 국내 물류 리츠 최초로 AUM 3조 원을 돌파했으며, 보유 자산을 21개로 확대하며 독보적인 시장 지위를 공고히 하였습니다.

안정적인 배당 성장과 주주가치 제고

당사는 상장 이후 매년 주당 배당금(DPS)을 2원씩 지속적으로 증액하며 주주 여러분께 약속드린 안정적인 수익 환원을 이행해 왔습니다. 268원에서 시작된 배당금은

*AUM은 펀드 또는 투자운용사가 관리하는 자산 및 투자자산의 총 가치를 나타내는 지표입니다. AUM은 개별 자산의 취득원가, 보유지분율, 운용목적에 따른 평가 기준을 종합적으로 반영하여 산정되며, 산정 과정에서 공식 감정평가금액이 아닌 내부 재평가 금액 또는 공정가치 등 대체 기준이 활용될 수 있습니다. 이에 따라 회사가 재무제표에서 보고하는 총자산과는 일치하지 않을 수 있습니다.



270원, 272원, 274원을 거쳐 올해 276원까지 단계적으로 확대되었습니다. 이러한 연속적인 배당 증액은 일시적인 성과가 아닌, 체계적인 자산 운용과 철저한 리스크 관리가 뒷받침된 결과입니다. 당사는 앞으로도 예측 가능한 배당 정책을 통해 리츠의 상품성을 높이고, 주주 여러분의 신뢰에 보답하겠습니다.

재무 구조 안정화 및 운영 탁월성

자산 편입 과정에서 선제적으로 진행된 1,341억 원 규모의 유상증자는 당사의 운용 역량에 대한 시장의 신뢰를 재확인하는 계기가 되었습니다. 또한 자산 가치 상승에 기반하여 고양 및 안성 LP 1의 담보대출을 4,170억 원으로 증액 리파이낸싱하며, 업계 최상위 수준의 조달 경쟁력을 재확인했습니다. 운영 면에서는 97%의 높은 임대율을 유지하는 가운데, 지난해 약 10만 7천 평 규모의 재계약을 체결하며 평균 8% 수준의 임대료 인상을 달성하여 안정적 현금흐름을 수익성 개선으로 연결했습니다.

글로벌 ESG 리더십 및 지속가능 성장

당사는 글로벌 부동산 ESG 평가(GRESB)에서 4년 연속 최고 등급(5-Star)을 획득하고, 자리츠 2호가 2년 연속

지역 섹터 리더로 선정되는 등 ESG 경영에서도 글로벌 수준의 성과를 축적했습니다. 또한 TCFD 프레임워크를 기반으로 기후 변화 리스크를 체계적으로 관리하고 있으며, 향후 재생에너지 확대와 온실가스 감축을 통해 자산의 미래가치를 선제적으로 확보해 나갈 것입니다.

존경하는 주주 여러분,

2026년 ESR켄달스퀘어 리츠는 우량 포트폴리오의 운용 최적화를 통해 한 차원 높은 주주가치 극대화에 집중하겠습니다.

감사합니다.

2026년 2월
켄달스퀘어 리츠운용 대표이사
배상휘

Overview of ESR Group

ESR은 아시아태평양 지역을 선도하는 실물자산(Real Asset) 소유 및 운용사로서, 디지털 경제와 공급망의 기반이 되는 물류 부동산, 데이터 센터, 에너지 인프라에 주력하고 있습니다.

당사는 통합된 실물자산 개발 및 펀드 운용 플랫폼을 통해 글로벌 투자자들에게 지속 가능한 가치와 성장 기회를 제공합니다. 호주, 뉴질랜드, 일본, 한국, 중화권, 동남아시아 및 인도를 포함한 아시아태평양 전역과 유럽 시장에 진출해 있으며, 고객의 기대를 충족하는 현대적인 공간 솔루션을 구현하고 있습니다.

ESR의 비전은 '지속 가능한 미래를 위한 공간 및 투자 솔루션(Space and Investment Solutions for a Sustainable Future)'을 제공하는 것입니다. 당사는 이러한 사명감을 바탕으로 지역사회에 긍정적인 영향을 미치는 자산 관리를 실천하며, 미래 세대가 함께 번영할 수 있는 토대를 마련해 나가고 있습니다.

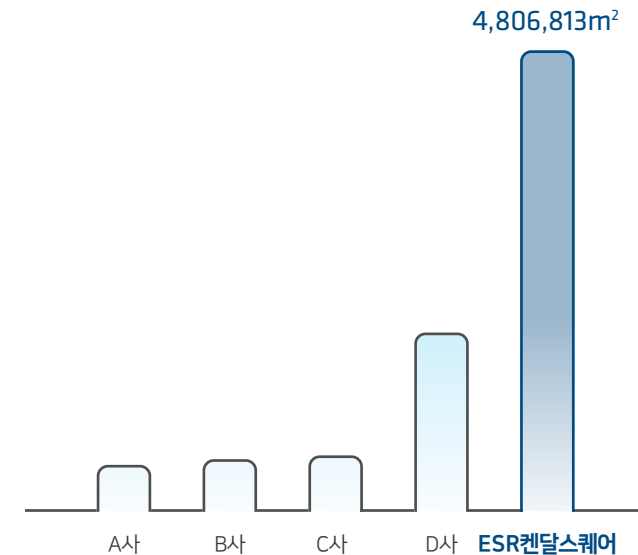


1. 총 AUM은 제3자 AUM과 재무제표상 부동산(Balance Sheet Real Estate)의 합산 기준입니다. (2025년 12월 31일 기준)
 2. 제3자 AUM에는 관계기업(Associates) AUM, 재무제표상 투자부동산, 레버리지 적용 미집행약정(levered uncalled capital)은 포함되지 않습니다.
 3. 환율은 2025년 12월 31일 기준입니다.
 4. Core Capital은 방어적 성격의 저위험·수익형 부동산 및 인프라를 기반으로 '코어 스타일' 수익을 목표로 하는 펀드를 의미합니다.

About Our Sponsor



ESR켄달스퀘어가 국내 운영 및 소유하고 있는 물류지분 및 2025년까지의 파이프라인 추정치



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

ESR켄달스퀘어는 물류 부동산의 가치 사슬(Value Chain) 전 영역을 아우르는 전문성을 갖춘 대한민국 대표 물류 부동산 개발 및 관리 기업입니다. 1,448,100m²에 이르는 압도적인 개발 파이프라인을 바탕으로 차별화된 경쟁력을 확보하고 있으며, 이를 통해 미래 성장의 동력을 확고히 다지고 있습니다.

우리는 지역 시장에 대한 깊이 있는 통찰과 ESR 그룹의 글로벌 네트워크를 융합하여 입주사에게는 최첨단 물류 솔루션을, 세계 유수의 기관 투자자에게는 독보적인 투자 기회를 제공합니다.

ESR켄달스퀘어는 대한민국 전역에서 총 4,806,813m² 규모의 부동산을 운영, 개발 및 소유하고 있으며, 이러한 자산을 기반으로 지속 가능한 성장과 물류 부동산 시장의 리더로서의 입지를 더욱 공고히 하고 있습니다.

Value Chain

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

| | | |
|---|--|--|
| <p>투자기회 발굴 및 개발</p> <p>강력한 물류산업 역량</p> <ul style="list-style-type: none"> 개발 파이프라인: 1,448,100m² 고도의 기술적 전문성과 역량을 바탕으로 물류센터 개발 사이클 전반(토지 매입, 설계, 건축 및 임대) 관리 취약 자산의 밸류에드 전략, 물류센터 선매입 전략, 재개발 전략 등 다양한 전략 활용을 통해 물류센터 투자 수익률 최적화 | <p>자산운영</p> <p>검증된 자산운영 성과</p> <ul style="list-style-type: none"> 연면적 기준 총 운용자산: 3,358,713m² 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 정기 전략 수립 | <p>업무집행조합원(GP) 전문성</p> <p>업무집행조합원(GP) 전문성</p> <ul style="list-style-type: none"> 합작투자법인(JV) : 11개 PFV, REF, REIT 등의 투자 Vehicle을 통해 프라이밍급 물류센터에 투자를 집행, 펀드 전반의 사이클을 관리 및 운용 주요 투자자로부터 대규모 펀드레이징 실적 보유, 전문성과 Relationship Management를 통해 최적의 펀드 솔루션 제공 |
|---|--|--|

Stock Information

주주 현황

2025년 11월 말 기준, 최대 주주인 캐나다 연금투자위원회(CPPIB)가 21.52%의 지분을 보유하며 견고한 지배구조를 형성하고 있습니다. ESR KendallSquare REIT Holding Pte.Ltd.(6.42%)를 비롯하여 국민연금공단, 미래에셋자산운용 등 국내외 주요 기관투자자들이 주주로 참여하고 있습니다. 당사의 주주 구성은 개인 투자자 비중이 약 10% 수준인 반면, 나머지 90%는 투자기관 및 연기금 성격의 장기 투자자로 구성되어 있어 매우 안정적인 지분 구조를 보이고 있습니다. 특히 당사는 국내 상장 리츠 중 최고 수준의 외국인 투자자 지분율을 유지하고 있으며, 이는 글로벌 시장에서 당사의 차별화된 투자 매력을 증명하는 지표입니다.

한국기업평가(Korea Ratings)

A-

2025년 11월 기준

시가배당률



6.3%

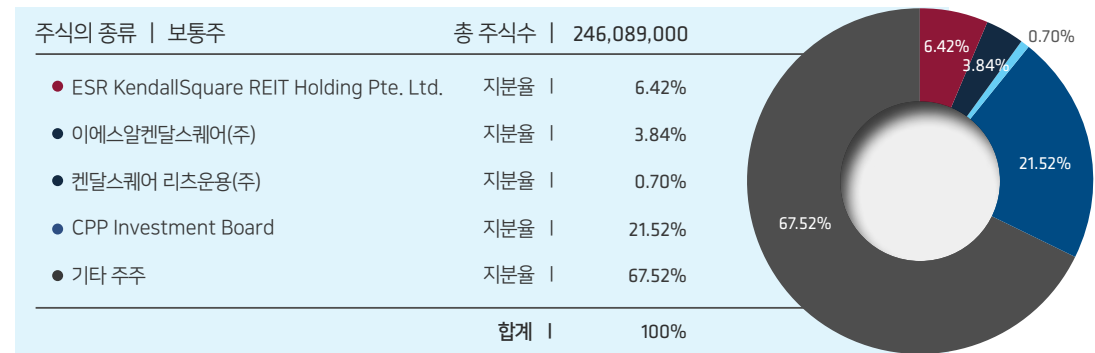
2025년 11월 말 기준

신용등급

신용등급 당사는 한국기업평가(Korea Ratings)로부터 기업신용등급 'A-(안정적)'를 획득하며 재무 건전성을 공인받았습니다. 이는 우수한 자산 퀄리티와 낮은 공실률, 그리고 안정적인 현금흐름 구조를 바탕으로 이뤄낸 결과입니다. 평가사는 당사의 양호한 영업수의 구조와 효율적인 LTV(담보인정비율) 관리 역량을 높이 평가하였으며, 향후 등급 전망 역시 '안정적'으로 유지함으로써 당사의 펀더멘털이 매우 견고함을 재확인했습니다.

배당

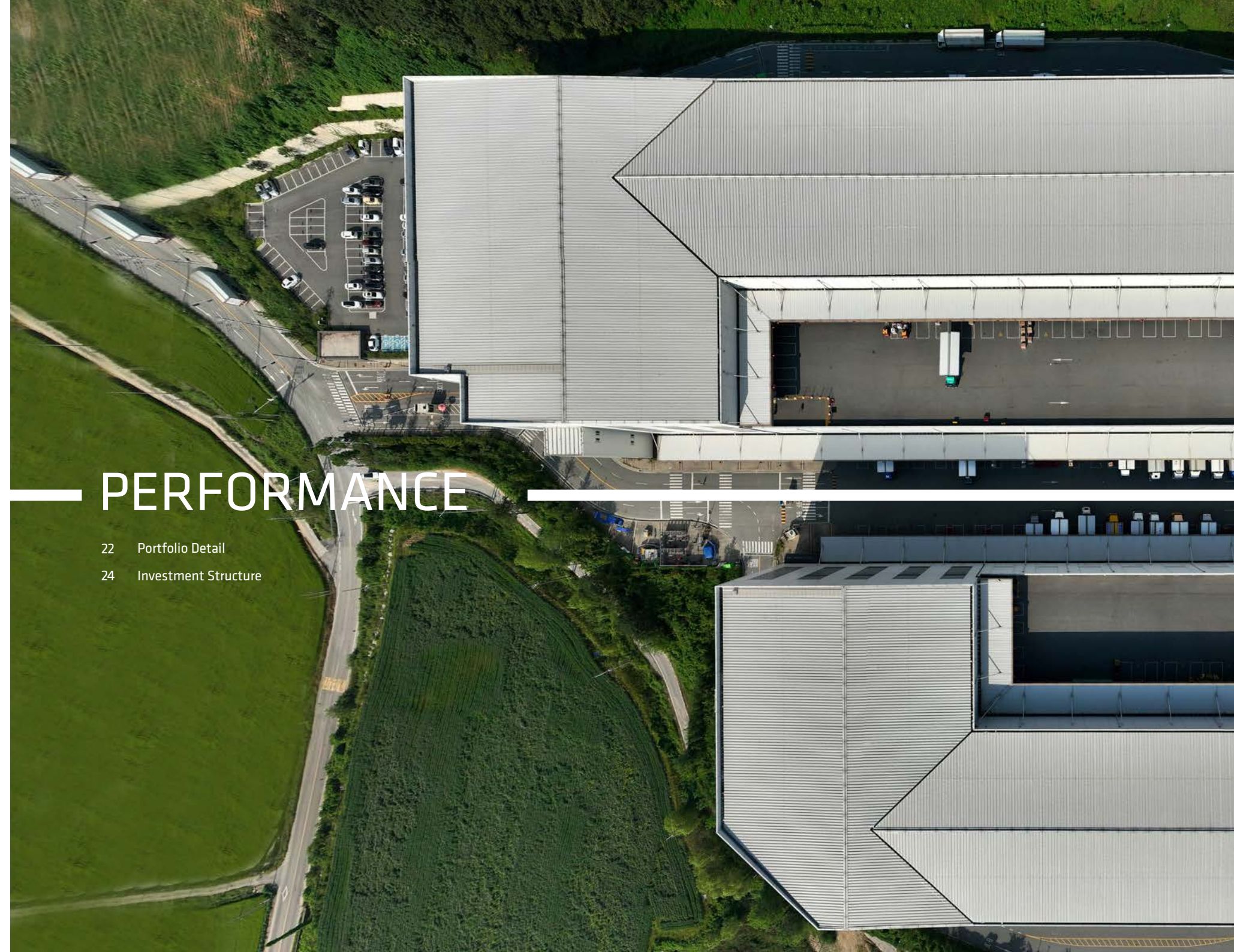
ESR켄달스퀘어 리츠는 상장 이후 대내외 경제 변동성 속에서도 배당금을 꾸준히 상향하며 '주주 가치 제고'라는 경영 철학을 충실히 이행해 왔습니다. 당사의 배당 기준일은 매년 5월 말(FY11)과 11월 말(FY12)로, 6개월 단위의 결산 배당을 실시합니다. 2025년 11월 말(FY12) 기준 주당 배당금은 139원으로 확정되었으며, 이로써 2025년 연간 총 배당금(FY11+FY12 합산)은 주당 276원을 기록했습니다. 배당금은 주주총회 승인 후 한 달 이내에 지급되며, 당사는 앞으로도 주주 기대에 부응하는 안정적이고 점진적인 수익 창출에 최선을 다할 것입니다.



PERFORMANCE

22 Portfolio Detail

24 Investment Structure

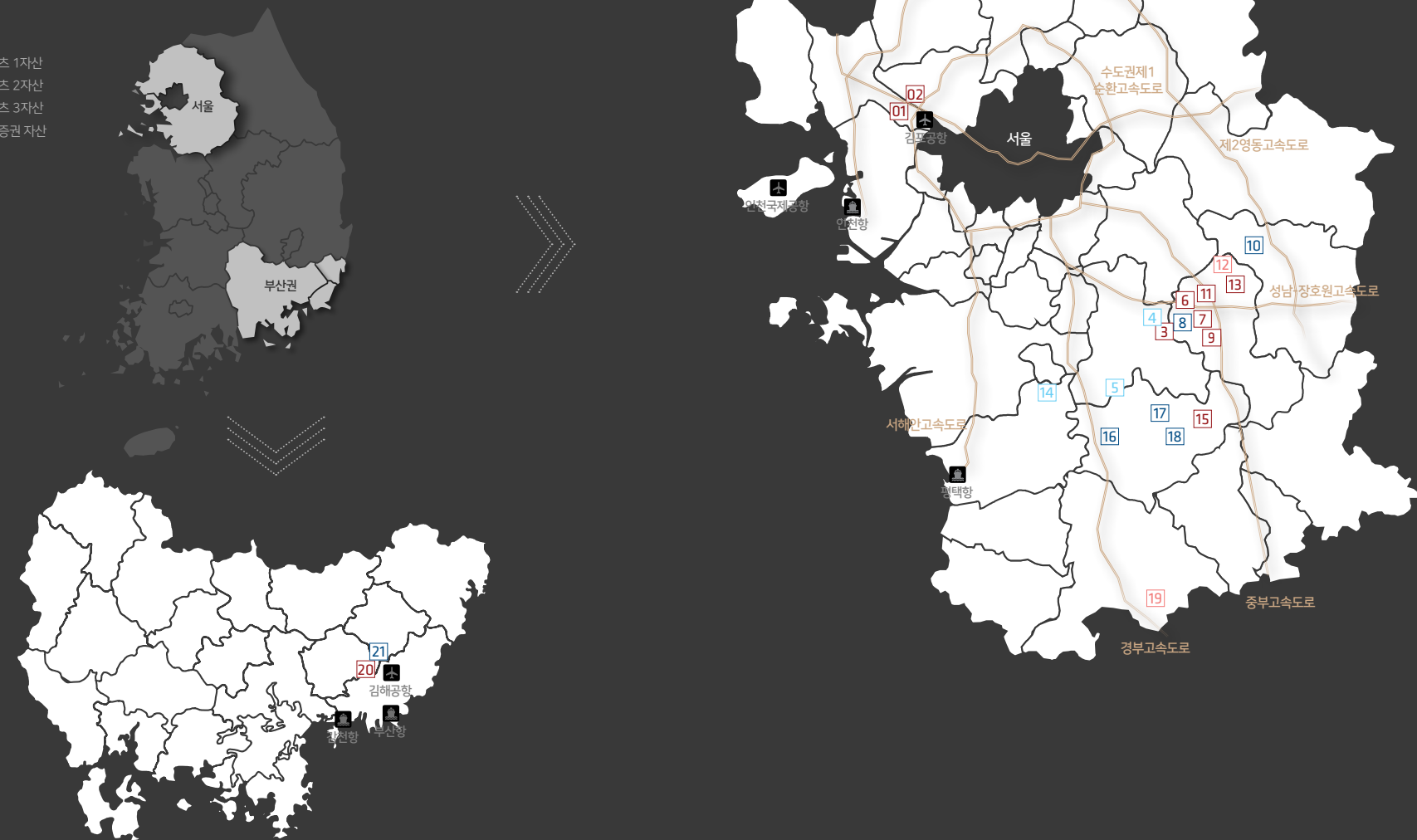


Portfolio Detail

대한민국 유일의 물류 부동산 전문 리츠인 ESR켄달스퀘어 리츠는 수도권 핵심 거점과 전략적 항만 도시인 부산에 이르는 입지에 총 21개의 프라임급 물류 자산을 보유하고 있습니다.

표준화된 고사양 스펙과 업계 최고 수준의 임대 네트워크, 엄격한 자산 관리 역량을 기반으로 국내 물류 시장을 선도하고 있습니다.

- 자리츠 1자산
- 자리츠 2자산
- 자리츠 3자산
- 수익증권 자산



| 지역 | 연번 | 포트폴리오 자산 | 연면적(m ²) | 준공 연도 | 취득금액(억 원) | 공정가치(억 원) | 평가기준 연월 |
|------------|----|--------------|----------------------|---------|-----------|-----------|---------|
| 수도권 | | | | | | | |
| | 1 | 부천 LP (저운) | 58,264 | 2019.07 | 1,970 | 2,462 | 2023.07 |
| | 2 | 고양 LP | 199,678 | 2019.01 | 4,780 | 5,895 | 2025.08 |
| 수도권 | | | | | | | |
| | 3 | 용인 LP 1 | 70,028 | 2017.11 | 1,290 | 1,513 | 2023.07 |
| | 4 | 용인 LP 2(REF) | 43,176 | 2017.01 | 770 | 883* | 2025.12 |
| | 5 | 용인 LP 3(REF) | 43,045 | 2020.06 | 939 | 1,079* | 2025.12 |
| | 6 | 이천 LP 2 | 33,365 | 2018.04 | 490 | 711 | 2023.07 |
| | 7 | 이천 LP 3 | 18,421 | 2018.12 | 285 | 388 | 2023.07 |
| | 8 | 이천 LP 5 | 84,545 | 2020.02 | 1,983 | 2,095 | 2023.11 |
| | 9 | 이천 LP 6 | 62,195 | 2023.01 | 1,143 | 1,181 | 2023.05 |
| | 10 | 이천 LP 7 | 46,041 | 2023.04 | 1,271 | 1,298 | 2023.04 |
| | 11 | 이천 LP 8 | 43,405 | 2017.05 | 764 | 797 | 2024.07 |
| | 12 | 이천 LP 9 | 44,826 | 2022.09 | 813 | 858 | 2025.07 |
| | 13 | 이천 LP 10 | 39,503 | 2022.11 | 721 | 762 | 2025.08 |
| | 14 | 평택 LP(REF) | 43,212 | 2012.08 | 845 | 936* | 2025.12 |
| | 15 | 안성 LP 1 | 95,265 | 2020.02 | 1,600 | 1,987 | 2025.08 |
| | 16 | 안성 LP 2 | 154,990 | 2020.06 | 3,245 | 3,388 | 2025.09 |
| | 17 | 안성 LP 3 | 63,676 | 2021.04 | 1,270 | 1,343 | 2024.09 |
| | 18 | 안성 LP 4 | 27,040 | 2021.11 | 590 | 600 | 2024.09 |
| | 19 | 천안 LP 1 | 54,863 | 2002.12 | 860 | 906 | 2025.07 |
| 부산권 | | | | | | | |
| | 20 | 김해 LP 1 | 25,733 | 2000.12 | 460 | 596 | 2023.07 |
| | 21 | 김해 LP 2 | 39,941 | 2019.12 | 712 | 769 | 2024.09 |

* REF 투자대상 물류센터의 감정평가액

취득금액

26,801억 원

총 공정가치

30,447억 원

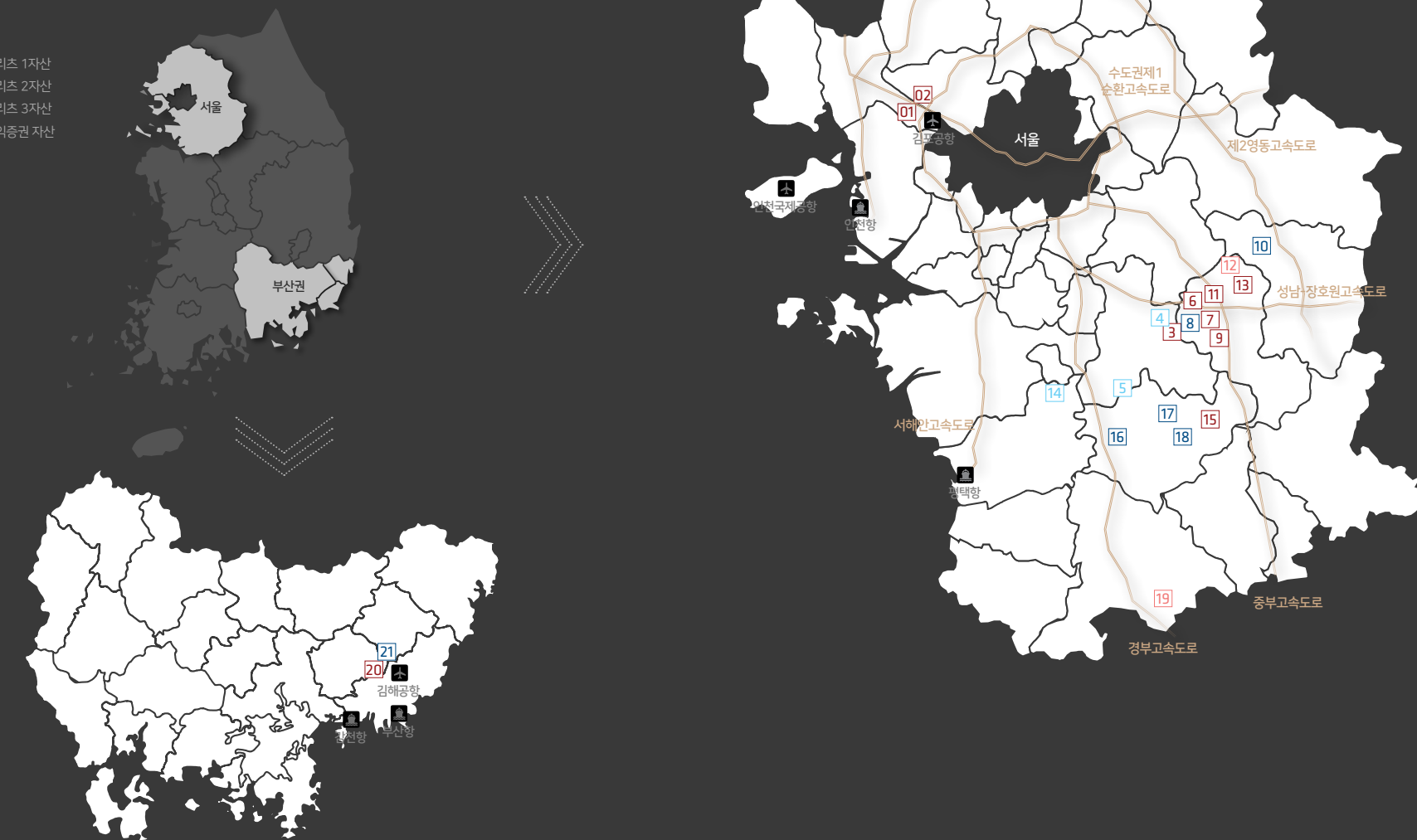
자산가치 상승액

3,646억 원

Portfolio Detail

대한민국 유일의 물류 부동산 전문 리츠인 ESR켄달스퀘어 리츠는 수도권 핵심 거점과 전략적 항만 도시인 부산에 이르는 입지에 총 21개의 프리미엄 물류 자산을 보유하고 있습니다. 표준화된 고사양 스펙과 업계 최고 수준의 임대 네트워크, 엄격한 자산 관리 역량을 기반으로 국내 물류 시장을 선도하고 있습니다.

- 자리스 1 자산
- 자리스 2 자산
- 자리스 3 자산
- 수익증권 자산



자리스1



부천 LP (저운)

위치 경기도 부천시 신흥로 511번길 112
대지면적/연면적 16,659m² / 58,264m²
준공년월 2019. 07



고양 LP

위치 경기도 고양시 덕양구 권율대로 570
대지면적/연면적 56,281m² / 199,678m²
준공년월 2019. 01



용인 LP 1

위치 경기도 용인시 처인구 백암면 덕평로 120
대지면적/연면적 69,963m² / 70,028m²
준공년월 2017. 11



이천 LP 2

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-96
대지면적/연면적 26,560m² / 33,364m²
준공년월 2018.04

자리스2



김해 LP 2

위치 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-59
대지면적/연면적 27,068m² / 39,941m²
준공년월 2019. 12



안성 LP 2

위치 경기도 안성시 원곡면 원곡물류단지1로 61
대지면적/연면적 90,582m² / 154,990m²
준공년월 2020. 06



안성 LP 3

위치 경기도 안성시 일죽면 노성로 168-121
대지면적/연면적 49,543m² / 63,676m²
준공년월 2021. 04



안성 LP 4

위치 경기도 안성시 삼죽면 삼죽로 150
대지면적/연면적 25,302m² / 27,040m²
준공년월 2021. 11



이천 LP 3

위치 경기도 이천시 호법면 덕평로 472-67
대지면적/연면적 16,196m² / 18,421m²
준공년월 2018. 12



김해 LP 1

위치 경상남도 김해시 상동면 상동로 680-77
대지면적/연면적 65,775m² / 25,733m²
준공년월 2000. 12



안성 LP 1

위치 경기도 안성시 죽산면 녹배길 35
대지면적/연면적 87,383m² / 95,265m²
준공년월 2020. 02



이천 LP 6

위치 경기도 이천시 백사면 이여로 404
대지면적/연면적 48,290m² / 62,195m²
준공년월 2023. 01



이천 LP 5

위치 경기도 이천시 마장면 청강가창로 309
대지면적/연면적 73,255m² / 84,545m²
준공년월 2020. 02



이천 LP 7

위치 경기도 이천시 대월면 경종대로 168번길 205
대지면적/연면적 29,994m² / 46,041m²
준공년월 2023. 04



천안 LP 1

위치 충청남도 천안시 동남구 5산대로 185
대지면적/연면적 147,217m² / 54,862m²
준공년월 2002.12



이천 LP 9

위치 경기도 이천시 백사면 청백리로393번길 183
대지면적/연면적 29,990m² / 44,826m²
준공년월 2022. 09



이천 LP 8

위치 경기도 이천시 마장면 서이천로 201
대지면적/연면적 29,963m² / 43,405m²
준공년월 2017. 05



이천 LP 10

위치 경기도 이천시 부발읍 황무로 1833번길 175-21
대지면적/연면적 29,443m² / 39,503m²
준공년월 2022. 11

REF 수익증권



용인 LP 2

위치 경기도 용인시 처인구 양지면 양지로 271
대지면적/연면적 40,122m² / 43,176m²
준공년월 2017. 01



평택 LP

위치 경기도 평택시 서탄면 발안로 1198-5
대지면적/연면적 70,158m² / 43,212m²
준공년월 2012.08 / 2017.05

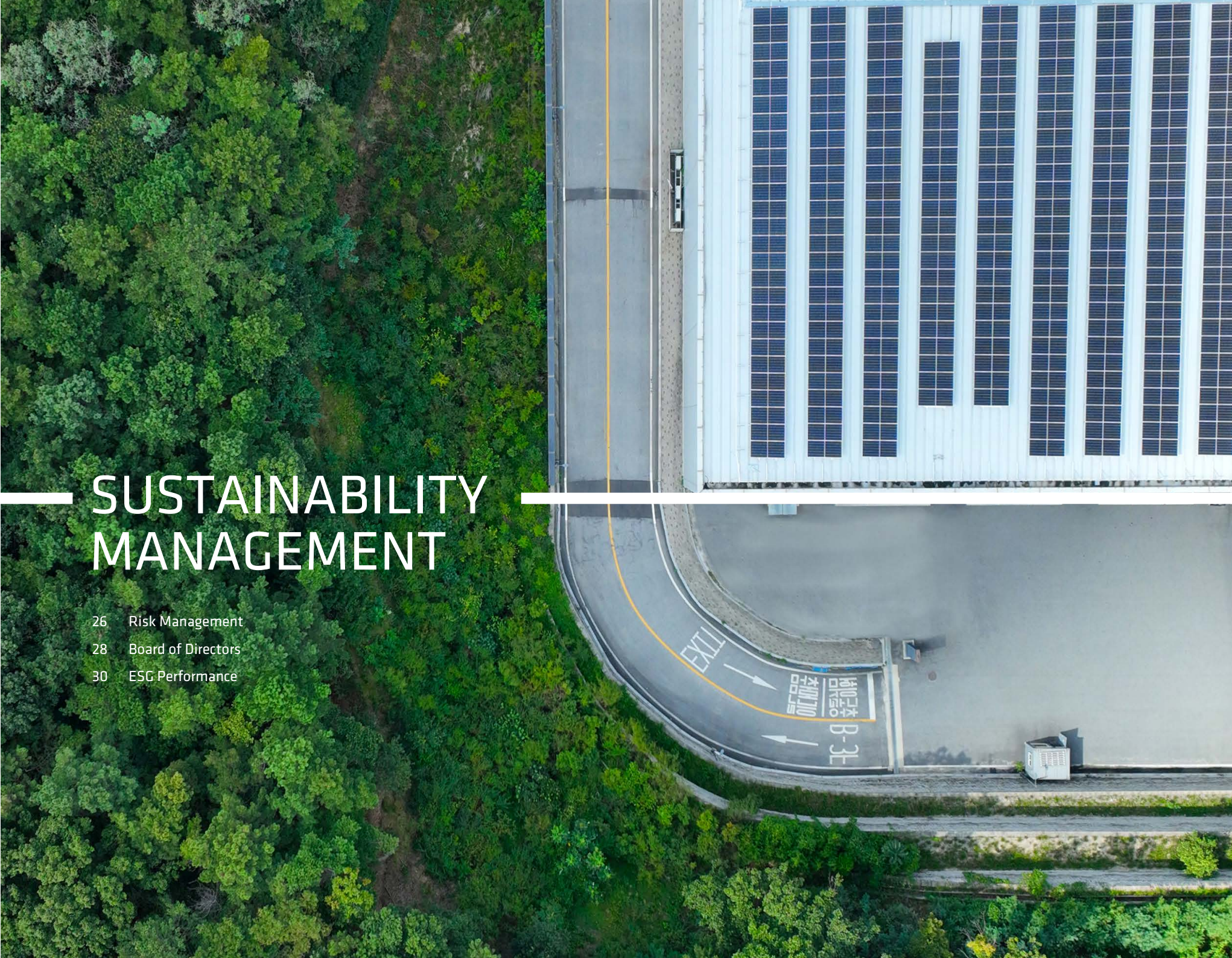
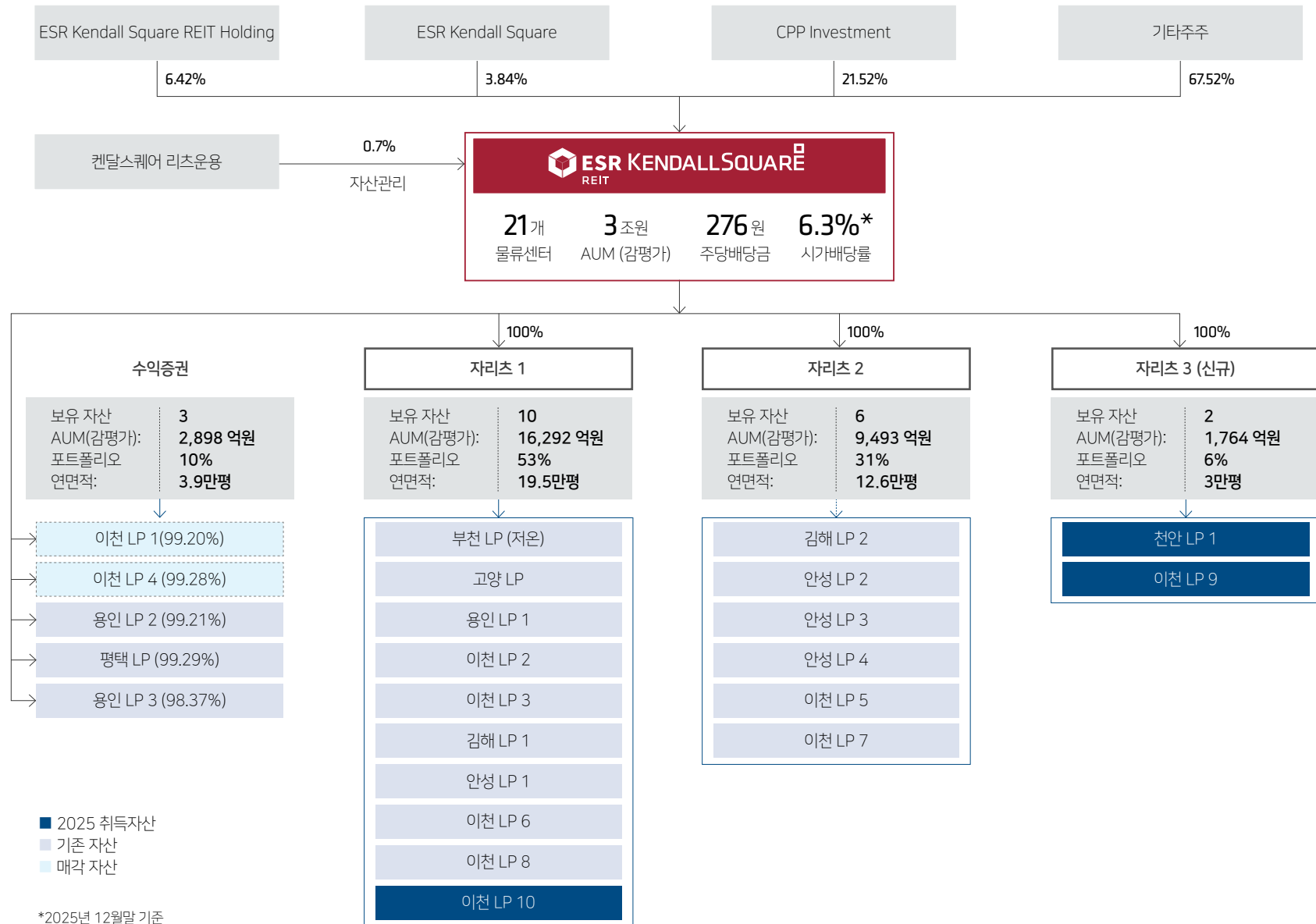


용인 LP 3

위치 경기도 용인시 처인구 남사읍 원암로 439
대지면적/연면적 27,883m² / 43,045m²
준공년월 2020. 06

자리스3

Investment Structure



SUSTAINABILITY MANAGEMENT

- 26 Risk Management
- 28 Board of Directors
- 30 ESG Performance

Risk Management

리스크관리 규정

켄달스퀘어 리츠운용은 엄격한 내부통제 기준과 리스크관리 규정을 토대로 리스크 관리 체계를 구축하고 있습니다. 이러한 규정은 위탁 자산의 건전한 운용을 보장하고 잠재적 위험을 최소화하기 위한 기준이 됩니다. ESR켄달스퀘어 리츠 자산의 안정성을 제고하고 투자자의 권익을 철저히 보호하는 데 그 목적이 있습니다.



주요 리스크 지표별 관리방안

| 시장리스크 | 신용리스크 | 유동성리스크 |
|---|---|---|
| 부동산 시장, 금리, 환율 등 거시 경제 및 금융 환경의 변화로 인해 자산의 미래 가치가 변동하거나 예상치 못한 손실이 발생할 위험을 의미합니다. 관리방안 1. 시장상황에 대한 지속적인 모니터링 2. 위험 요인 발생 시 대처 시나리오 설정 및 위험 요인 분석 3. 사업실적에 대한 평가 후 사업계획서 반영 | 채무자, 투자 대상 회사 또는 거래 상대방이 계약상의 상환 및 결제 의무를 불이행함으로써 발생할 수 있는 위험입니다. 관리방안 1. 신용도, 납부 여력을 고려해 거래상대방 및 임차인 선정 2. 거래상대방의 신용등급 하락 등 재무 상황 및 임대료 연체 상시 점검 | 자산·부채의 만기 불일치, 시장 유동성 저하, 담보가치 급락 등에 따른 자금 경색으로 인해 적기에 채무를 상환하지 못할 위험입니다. 관리방안 1. 운용 담당자는 담보대출비용 및 부채상환비용 등 상시 점검 2. 운용 담당자는 관련 법규 및 정관 등에서 정하는 유동성 투자 한도 준수 3. 유동성 투자 한도 준수 여부는 준법감시부서에서 상시 모니터링 4. 자금조달 계획 등 사업계획서 검토 |

리스크관리 조직

▶ 4차 방어선

이사회는 리스크 대응의 최후 방어선 역할을 수행합니다. 켄달스퀘어 리츠운용의 이사회는 감사인의 조력 하에 리스크 관리, 지배구조, 검증 업무 전반을 총괄하며 이를 통해 회사와 모든 이해관계자의 이익을 보호하는 최종 책임을 집니다.

▶ 3차 방어선

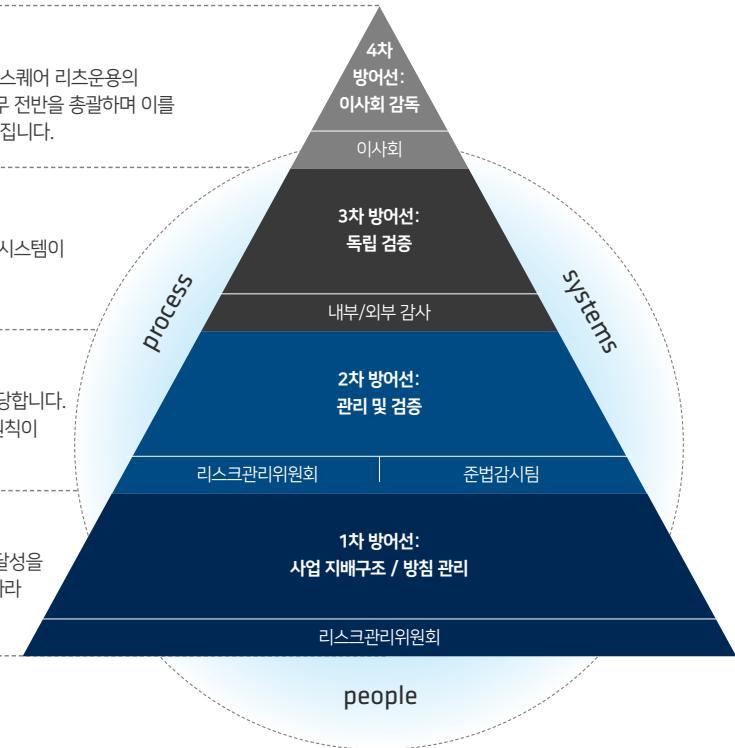
내부 및 외부 감사 조직이 담당하며, 리스크 관리 및 내부통제 시스템이 효율적으로 작동하는지에 대해 독립적인 검증을 수행합니다.

▶ 2차 방어선

리스크관리위원회와 준법감시팀 등 내부 통제 조직이 이에 해당합니다. 리스크 관리 및 지배구조 프레임워크를 명확히 정의하고, 이 원칙이 조직 전체에 일관되게 적용되도록 관리·감독합니다.

▶ 1차 방어선

비즈니스 및 프로세스 실무 부서가 주체가 됩니다. 사업 목표 달성을 위해 리스크 관리를 일상 업무에 내재화하고, 정해진 절차에 따라 위험을 허용가능한 수준 내에서 1차적으로 통제합니다.



| 운영리스크 | 법률리스크 | 레버리지리스크 |
|---|---|--|
| 내부 프로세스, 인력, 시스템의 미비나 업무상 과실, 또는 외부 사건으로 인해 발생할 수 있는 손실 위험을 의미합니다. 관리방안 1. 공개경쟁을 통해 용역업체 선정 2. 투자실행 전 위험 요인(사업수지, 사업참여자의 신용도 등) 분석 및 위험회피방안 모색 3. 운용 담당자의 주기적 모니터링 및 자산운용평가 실행 4. 운용 담당부서의 운용지시 및 자금의 입출금에 대해 준법 감사인의 사전승인을 받아야 함 5. 외부 회계감사 실시 및 감사보고서 공시 | 법규 위반, 계약 불이행 등으로 인한 법적 분쟁 패소 위험 및 법령 개정으로 적절히 대응하지 못해 발생하는 리스크입니다. 관리방안 1. 신규 계약 체결 시 준법감시인의 사전 합의를 받아야 함 2. 주요 업무 처리 시 법규, 정관 및 사규 등에 비추어 법률 리스크가 유의미하다고 판단되는 경우, 준법감시인에게 법률 해석을 의뢰하고 필요 시 외부 법률대리인(법무법인 등)의 자문을 병행하여 그 결과를 종합적으로 고려한 후 업무를 처리해야 함. 3. 분기별 준법감시 체크리스트 점검 및 이사회 보고를 통한 체계적 관리 | 차입금을 활용한 투자 시, 자산 가치 변동이나 금리 인상 등 금융 환경 변화로 인해 예상치 못한 손실이 확대될 수 있는 위험입니다. 관리방안 대출금융기관 및 자금차입한도 등 자금차입관련 관계 법령 준수 여부 사전 점검 |

Board of Directors

ESR 켄달스퀘어 리츠 이사회는 불확실한 대외 환경 속에서도 기업가치 제고와 지속 가능한 성장을 최우선 목표로 삼고 있습니다. 투명하고 선진화된 지배구조를 바탕으로 본업의 전문성을 강화하고, 주주 및 다양한 이해관계자들과의 깊이 있는 소통을 통해 시장의 신뢰를 공고히 다져나갈 것입니다. 대한민국 물류 리츠의 대표 리츠로서의 책무를 바탕으로 업계 최고 수준의 재무 건전성과 신용도를 유지하며 '가장 신뢰받는 리츠'의 기준을 만들어 가겠습니다.

이사회

| | |
|------------|--|
| 사내이사(대표이사) | 조 주 현 임기 2022. 08 ~ 2028. 08. 27 건국대학교 부동산학과 명예교수 |
| 기타비상무이사 | 문 창 호 임기 2025. 08 ~ 2026. 08. 25 한국교직원공제회 팀장 |
| 기타비상무이사 | 안 세 호 임기 2024. 02 ~ 2027. 02. 28 법무법인 광장 변호사 |
| 기타비상무이사 | 조 민 주 임기 2022. 08 ~ 2028. 08. 27 더픽알앤디(주) 대표이사 |
| 기타비상무이사 | 박 래 익 임기 2025. 08 ~ 2028. 08. 27 (주)그래이프 대표이사 |
| 감사 | 김 태 현 임기 2020. 08 ~ 2026. 08. 25 대교회계법인 공인회계사 |

Business Management

배 상 휘 대표이사

최고 수준의 포트폴리오를 구축해 대한민국을 대표하는 물류 전문 리츠로 자리매김하겠습니다. 주주가치 기반의 질적 성장을 일관되게 추진하겠습니다.

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

이 동 진 IR 본부장

기업가치와 주주가치 극대화를 지향하며, 투명하고 적극적인 IR로 신뢰 기반의 가치 제고를 이끌겠습니다.

- IR전략 수립 및 주주 지분 대응업무 총괄
- 2021년 12월 유상증자 추진 (상장 리츠 유상증자 최대 규모 4,420억 원의 자금 조달)
- 2021년 켄달스퀘어 리츠운용 입사
- ABN암로, 삼성증권, SC증권, HSBC증권 등 11년 이상 국내외 기업 및 투자자 대상 자산관리 및 투자업무 노하우 쌓은 자본시장 전문가
- 연세대 경영학 학사

김 재 현 AM&MP 본부장

자산가치와 운영 효율을 동시에 제고해 안정적인 수익 기반을 확립하고, 투자성과를 지속적으로 강화하겠습니다.

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

박 미 애 Compliance 본부장

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

- 준법감시인
- 자산관리회사로서 준법 감시 체계와 위험관리 시스템 구축
- 2021년 켄달스퀘어 리츠운용 입사
- 비오에스증권, 퀴드자산운용 등 약 20년 간 금융기관 근무
- 성균관대 경제학 학사

공 병 호 Investment 본부장

우량 자산의 선별적 편입을 통해 포트폴리오의 질적·양적 성장을 도모하고, 중장기적인 성장 동력을 확보하겠습니다.

- 2020년 켄달스퀘어 리츠운용 합류
- 한국투자신탁운용 부동산팀 및 세빌스인베스트먼트코리아 투자운용팀 등에서 경력을 쌓은 부동산 투자 및 컨설팅 전문가
- 서울시립대학교 도시공학과 학사

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

ESG Performance

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 부지 선정, 설계 및 시공 등 개발 단계에서부터 운영까지 자산의 모든 생애주기에 ESG 요소를 적극 반영하여 지속 가능한 경영을 추진합니다. 또한, 각 단계별 친환경 가치를 고려하여 경영 활동을 발굴 및 추진함으로써 ESG 리스크에 효과적으로 대응하고 있습니다. 당사의 ESG 프레임워크는 UN 2030 목표의 지속 가능발전목표(SDGs) 6가지와 유엔 책임투자원칙(UN PRI), 그리고 글로벌 ESG 프레임워크, 표준 및 업계 모범사례를 기반으로 설계되었습니다. 이러한 글로벌 기준과의 연계를 통해 ESG 접근 방식을 체계적으로 수립하고, 지속 가능한 성과를 달성하기 위한 비즈니스 전략을 구체화하고 있습니다. 이를 통해 환경과 다양한 이해관계자에게 긍정적인 영향을 미치며, 상생 협력을 강화하여 물류 전문 글로벌 리츠로 도약하겠습니다.

자산매각

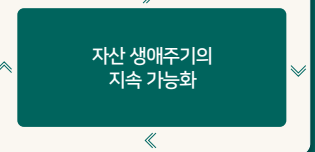
ESG 가치가 반영된 자산 개발 및 운영으로 매각 시 자산 가치 상승 기대
-지속 가능 요인이 반영된 부동산 매각으로 타 자산대비 높은 자산 가치 제고

운영 및 관리

운영비 절감, 운영 최적화 및 지속적인 신기술 적용
-지속 가능한 운영 및 유지 가이드라인 수립
-친환경 기존건물 인증 획득: LEED O+M, WELL Health Safety Rating 등
-에너지/물 사용량, 온실가스 배출량, 폐기물 발생량 모니터링
-기후변화 리스크 평가

투자분석 및 결정

투자 결정 이전 자산에 대한 ESG 분석 및 리스크 최소화
-지속 가능한 부지 선택
-ESG 실사
-기후변화 리스크 평가



계획, 설계 및 시공

ESG 리스크 최소화 및 자산의 성능 향상
-친환경 신축 건물 인증 획득: LEED BD + C 등
-생태조사 보고서
-태양광 설치 가능성 평가

임대

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

ESG 전략

Environmental

Sustainable Portfolio

지속 가능한 미래와 환경을 위해 친환경 자산 개발 및 관리에 역량을 집중하고 있습니다.

Focus Areas

- 지속 가능하고 효율적인 운영
- 지속 가능 건축물 인증
- 기후변화 회복탄력성
- 생물다양성 및 서식지 보호
- 자산 탄력성 및 적응성
- 전략적 입지

Social

Human Centric

신뢰를 바탕으로 임직원, 지역사회, 고객 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

투명한 지배구조와 책임경영으로 기업가치를 더욱 높이고 주주 가치 극대화를 실현해 나갑니다.

Focus Areas

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



국내 상장 리츠 최초 글로벌 부동산 ESG 평가기관 'GRESB'* 5-Star와 Global & Regional Sector Leader 획득

ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 부동산 환경, 사회, 지배구조(ESG) 평가인 GRESB 에 2022년 처음 참가한 이래, 매년 뛰어난 성과를 거두며 지속 가능한 경영의 선두주자로서 위상을 확고히 했습니다. 당사는 지난 2022년 국내 상장 리츠 최초로 GRESB 평가에 참여한 이후, 4년 연속 최고 등급인 5-Star 등급을 유지하였습니다.

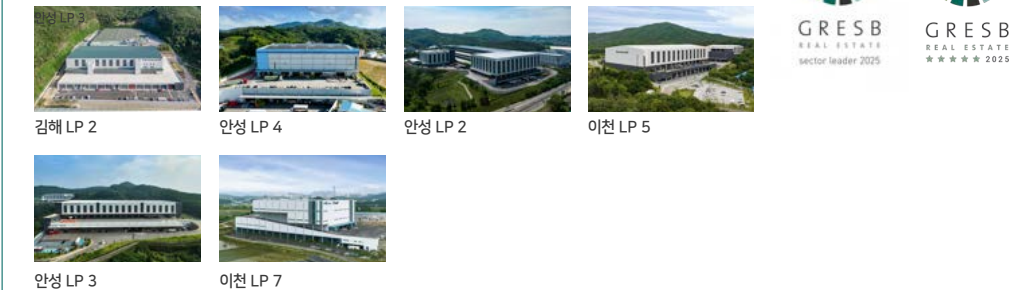
2024년 GRESB 평가부터 참여한 자리츠 2호는 최고 등급인 5-Star를 획득하고, 글로벌 및 지역 비교군에서도 탁월한 평가를 받아 GRESB Global Sector Leader 와 Regional Sector Leader로 2024 - 2025년 2개 연도 연속 선정되었습니다. 이는 물류 및 산업 분야에서 지속 가능한 경영의 모범 사례로 인정받은 상징적인 성과입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠는 자리츠 1호와 자리츠 2호의 GRESB 참여를 통해 전체 보유 자산 2025년말 연면적 기준 79%가 GRESB에서 높은 ESG 평가를 획득하며, 글로벌 시장에서도 지속 가능성을 인정받는 리츠로 자리매김했습니다. 앞으로도 ESR켄달스퀘어 리츠는 글로벌 ESG 기준에 부합하는 이니셔티브를 지속적으로 실행하며, 환경과 사회에 긍정적인 영향을 미치기 위해 노력할 것입니다.

ESR켄달스퀘어 리츠 (365550 KS) 자리츠 1호 아시아 산업재 부동산 부문 GRESB 5-Star 획득



ESR켄달스퀘어 리츠 (365550 KS) 자리츠 2호 아시아 산업재 부동산 GRESB 5-Star 획득 / Global & Regional Sector Leader



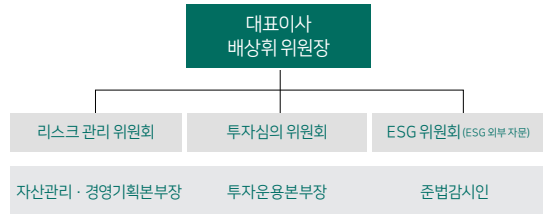
*GRESB는 부동산 및 인프라 실물 자산과 운영사를 대상으로 환경·사회·지배구조(ESG) 성과를 평가·벤치마킹하는 글로벌 평가 체계로, 평가 결과는 1-Star(low)부터 5-Star(high)까지 총 5개 등급으로 구분됩니다.

Climate Risk

기후변화는 부동산 자산의 물리적 리스크(기상이변, 침수, 폭염 등)와 전환 리스크(정책·규제, 에너지 비용, 시장 변화)를 통해 자산 가치, 운영 안정성 및 중장기 수익성에 중대한 영향을 미칠 수 있는 핵심 리스크 요인입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 투자자 보호와 지속 가능한 성과 창출을 위해 기후 리스크의 체계적인 식별 및 관리를 중요하게 인식하고 있습니다. 이에 국제 권고 기준인 TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures) 프레임워크를 참고하여, 기후변화로 인한 리스크와 기회를 지배구조, 전략, 리스크 관리, 성과 지표 및 목표 체계에 통합하여 관리하고 있습니다.

Governance

켄달스퀘어 리츠운영은 경영진과 이사회를 중심으로 기후변화 대응 및 지속가능성 전략을 감독하고 있습니다. 이사회 산하에는 리스크관리위원회, 투자심의위원회, ESG위원회를 설치·운영하고 있으며, 각 위원회는 자산관리·경영기획본부장, 투자운용본부장, 준법감사인 등 주요 부서 책임자로 구성되어 있습니다. 이를 통해 기후 리스크 대응이 단일 부서 차원이 아닌 전사적 거버넌스 체계 내에서 관리되도록 하고 있습니다.



Strategy

당사는 부동산 자산운용 및 상장 리츠 업종 전반의 기후 전략과 외부 환경을 분석하여, ESR켄달스퀘어 리츠 및 켄달스퀘어 리츠운용에 영향을 미칠 수 있는 물리적 리스크, 전환 리스크 및 기회 요인을 식별하였습니다. 이를 통해 각 유형별로 핵심 리스크 및 기회를 도출하고, 자산 개발·운영 및 투자 전략 수립 시 참고 자료로 활용하고 있습니다.

| 구분 | 유형 | 기후 리스크 및 기회 | 발생시점 및 영향 정도 | | | 대응전략 및 계획 |
|---------|------------|--|--------------|----|----|--|
| | | | 단기 | 중기 | 장기 | |
| 물리적 리스크 | 급성 | 폭우 및 홍수 등으로 인한 사업장 자산가치 손실 및 운영 중단 | ● | ● | ● | - 자연재해 대응 비상계획 수립 - 자산 피해 손실 완화를 위한 보험 가입 |
| 물리적 리스크 | 만성 | 이상기온 등으로 인한 사업장 자산가치 손실 및 운영 중단 | ● | ● | ● | - 에너지 고효율 개선사업 진행 - 자산 피해 손실 완화를 위한 보험 |
| 전환 리스크 | 규제 및 정책 | 물류센터 대상 관련 규제 대응으로 인한 자본 지출 증가 | ● | ● | ● | - 정기적인 에너지 진단 평가를 통한 선제적 규제 대응 이행 - 에너지 진단을 통한 사용량 개선 및 비용절감 최소화 |
| 전환 리스크 | 시장 | 임차인 및 투자자의 요구사항에 따른 저탄소 설비 도입으로 인한 자본지출 및 운영비 용 증가 | ● | ● | ● | - 전 자산군 운영관련 친환경 인증 취득 전환을 고려한 장기적 이행계획 수립 |
| 기회 | 시장 (기후회복력) | 재생에너지를 통한 부가적인 수익 발생 | ● | ● | ● | - 태양광 발전 관리 및 운영 고도화를 통한 발전 효율성 개선 - 직접판매 방식을 통한 기존 계약 대비 증대수익 확보 |
| 기회 | 시장 | 지속가능 금융상품 확대에 따른 자금조달 기회 확대 | ● | ● | ● | - 녹색건물인증 취득 및 환경 관련 목표 설정을 통한 녹색채권 자금조달 본격화 |

Risk Management

스폰서사인 ESR Group의 기후변화 정책을 반영하여, 기후 리스크를 효과적으로 관리하고 물류부동산 산업 내 온실가스 감축에 기여하기 위한 체계적인 보고 및 실행 체계를 구축하여 운영하고 있습니다. 또한 국내 특성을 고려하여 투자 고려·기획·운영 단계로 구분해 기후 리스크를 식별하고, 단계별 대응 방안을 투자 전반에 반영하고 있습니다.

Metrics and Targets

온실가스 배출량 관리 및 감축 목표 수립

자산의 전 생애주기 전반에 걸쳐 에너지 효율 향상 및 온실가스 배출 관리를 강화하기 위한 기준과 관리 체계를 지속적으로 고도화하고 있습니다. 개발 단계에서는 에너지 효율 및 재생에너지 적용을 고려한 자산 개발 기준을 적용하고 있으며, 운영 단계에서는 에너지 사용량, 온실가스 배출량, 물 및 폐기물 등 주요 환경 지표를 체계적으로 관리하고 있습니다. 2025년 말 기준으로 전체 연면적의 79%에 해당하는 자산에 대해 에너지 및 온실가스 등 환경 데이터에 대한 제3자 검증을 완료하였습니다. 또한 지붕 태양광 등 재생에너지 사업을 통해 온실가스 감축에 기여하고 있으며, 약 13MW 규모의 지붕 태양광 설비를 지붕 임대 방식으로 운영함으로써 재생에너지 활용 확대를 지원하고 있습니다. 아울러 넷제로(Net Zero) 목표 달성을 위한 주요 과제로서 내재탄소(Embodied Carbon)를 Scope 3의 주요 항목으로 반영하고, 향후 배출량 산정 체계 구축 및 기준연도 설정을 단계적으로 추진할 계획입니다.

Environment

친환경 자산 설계, 시공 및 운영

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

글로벌 친환경 건축물 인증 획득

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

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

| 자산명 | LEED BD+C 신축인증 | | LEED O+M 운영건물인증 | WELL HSR |
|-------------|----------------|------|-----------------|-----------|
| | 용인 LP 1 | | | Certified |
| 김해 LP 1 | | | Certified | |
| 이천 LP 2 | | | Certified | |
| 이천 LP 3 | | | Certified | |
| 고양 LP | Gold | Gold | Certified | |
| 부천 지운 LP | | | Certified | |
| 안성 LP 1 | | | Certified | |
| 이천 LP 6 | | | Certified | |
| 이천 LP 8 | | | Certified | |
| 이천 LP 10 | | | Certified | |
| 김해 LP 2 | | | Certified | |
| 이천 LP 5 | | | Certified | |
| 안성 LP 2 | Certified | Gold | Certified | |
| 안성 LP 3 | Certified | | Certified | |
| 안성 LP 4 | | | Certified | |
| 이천 LP 7 | | | Certified | |
| 천안 LP | | | Certified | |
| 이천 LP 9 | | | Certified | |
| REF 용인 LP 3 | | | Certified | |
| REF 용인 LP 2 | | | Certified | |
| REF 평택 LP | | | Certified | |

LEED BD+C 신축인증:
신축 건물에 대한 친환경 인증으로 건축물의 설계부터 건설 단계에 적용되며 부지 관리, 에너지 절감, 건설 자재 선택 등을 평가함

LEED O+M 운영건물 인증:
기존 건물에 대한 친환경 인증으로 운영 및 유지보수 단계에서 냉난방 관리, 에너지 절감, 물 재활용/재사용, 청소 및 유지보수 등을 평가함

WELL Health & Safety Rating (WELL HSR):
국제웰빌딩연구원(WBI)이 개발한 국제적인 보건 안전 인증으로 전염병 및 재난 재해에 대한 자산의 대응 능력을 평가함

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

지붕 태양광 임대 사업

ESR켄달스퀘어 리츠는 물류센터 지붕을 활용한 태양광 사업을 통해 재생에너지 보급과 기후 위기 대응에 기여하고 있습니다. 2023년 지붕 임대차 계약을 기반으로 태양광 설치를 추진했으며, 2024년 7월 용인·이천·안성·김해 소재 7개 물류센터에 총 13MW 규모의 지붕 태양광 설비 설치를 완료하고 운영을 개시했습니다. 이를 통해 안정적인 지붕 임대 수익을 창출하고 있으며, 향후 재생에너지 기반 사업을 지속 확대할 계획입니다.

ISO 14001 환경경영시스템

ESR켄달스퀘어 리츠는 2024년 ISO 14001 환경경영시스템 인증을 취득하여, 기존에 구축·운영해 온 환경 관리 체계가 글로벌 표준에 부합함을 확인하였습니다. 본 인증을 유지하며 환경 영향을 체계적으로 식별·관리하고, 환경 보호와 자원 효율성 제고, 탄소 배출 저감 및 생물다양성 보전을 위한 관리 기준을 지속적으로 강화하고 있습니다. ISO 14001 환경경영시스템은 당사의 지속 가능한 성장과 ESG 경영을 뒷받침하는 핵심 관리 체계로, 향후에도 환경 리스크 관리 역량을 지속적으로 고도화해 나갈 계획입니다.

SOCIAL

인간 중심 경영

ESR켄달스퀘어 리츠는 인간 중심 경영을 핵심 가치로 삼아, 고객, 임직원, 주주, 투자자, 협력사, 지역사회, 정부 등 다양한 이해관계자들과 긴밀히 소통하며 상생과 지속 가능성을 실현하고 있습니다. 당사는 UNGC(UN Global Compact)의 인권, 노동, 환경, 반부패에 대한 10대 원칙을 준수하며, 모든 경영 활동에서 임직원의 권리 보호와 복지 증진을 최우선 과제로 삼고, 외부 이해관계자와의 신뢰 구축과 협력을 강화하며 공정하고 투명한 문화를 정착시키고 있습니다. 또한, 다양성, 형평성, 포용성(DEI)을 조직 문화의 중심에 두어, 모든 구성원이 존중 받는 환경을 조성하고 안전하고 건강한 근무 환경을 제공하기 위해 노력하고 있습니다.



“지역 사회와 함께 합니다.”

‘행복상자’ 포장 봉사활동 참여
ESR켄달스퀘어 리츠는 2021년부터 SK그룹이 결식 아동 문제를 해결하기 위해 주도적으로 결성한 사회공헌 연합체인 ‘행복얼라이언스’와 함께 ‘행복상자’ 기부 프로그램에 참여하고 있습니다. 2022년부터는 켄달스퀘어 리츠운영 임직원들이 ‘행복상자’ 포장 프로그램에도 참여하기 시작해 매년 전국의

결식 우려 아동 600명에게 영양간식 및 다양한 제품을 행복상자에 담아 전달함으로써 ESG 가치의 지역사회 확산과 건강한 사회 만들기에 기여하고 있습니다.



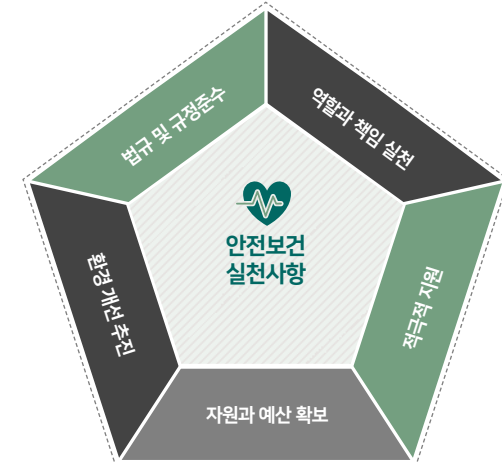
“포용과 공감 실천”

서울맹학교 산책 봉사활동 참여
ESR켄달스퀘어 리츠는 서울맹학교 학생들과 함께하는 활동에 자원봉사자로 참여하여, 경복궁 일대에서 학생들의 이동을 안내하고 식사 시간 동안 지원하였습니다. 봉사활동에 앞서 임직원들은 맹학교에서 제공하는 시각장애 이해 교육을 이수한 후 프로그램에 참여하였으며, 모든 봉사자는 학생 1명과 1:1로 매칭되어 활동을 진행했습니다. 본 활동을 통해 임직원들은 시각장애에 대한 이해를 높이고, 직접적인 교류를 통해 포용적 사회에 대한 인식을 제고하는 한편, 지역사회와의 연대와 상호 이해를 확대하는 뜻깊은 시간을 가졌습니다.

안전 및 보건

“안전 및 보건 정책”

켄달스퀘어 리츠운영은 중대재해처벌법 및 산업안전보건법 등 관련 법규를 충실히 이행하기 위해 안전보건경영시스템을 구축하고, 운용 중인 모든 실물사업장을 대상으로 반기별 안전보건 점검을 실시하여 유해·위험요인과 개선사항을 PDCA(Plan-Do-Check-Act) 사이클에 따라 체계적으로 관리하고 있습니다. 또한 국제표준 안전보건경영시스템인 ISO 45001 인증을 취득 및 유지함으로써, 안전하고 건강한 근무환경 조성을 위한 관리체계의 적정성과 실행력을 공식적으로 검증받았습니다. 더불어 2025년에는 FM사를 대상으로 안전교육 이수 관리 및 AI 기반 위험성평가 기능을 포함한 안전보건관리 시스템을 제공하여, 현장 안전관리의 체계화와 운영 효율성 향상을 추진하고 있습니다.



GOVERNANCE

건전한 지배구조 확립

기업의 올바른 의사결정과 주주 및 다양한 이해관계자의 신뢰 구축을 위해 건전한 지배구조 확립은 필수 조건입니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 투명하고 책임 있는 경영을 위해 전문성 있는 이사회를 구성하고 있습니다. 더불어 켄달스퀘어 리츠운영에 다양한 위원회를 구성하여 당사의 지속 가능한 성장 및 기업가치 제고를 위해 노력하고 있습니다. 특히 ESG 경영과 책임투자 방향, 정책 등 ESG 전략을 경영전반에 내재화하기 위해 2021년 ESG 위원회를 신설하였습니다. 배상회 대표이사를 위원장으로 선임하여 적극적인 ESG 방향성에 대한 경영진의 검토를 수행하며, 주요 구성원은 투자운용본부장, 경영기획&자산관리본부장, 자산관리팀장, 준법감시인으로 구성되어 있어 전직원이 ESG 경영을 이해하고 ESG 정책을 수행할 수 있는 토대를 마련하였습니다. 또한, 사외 ESG 전문가를 자문으로 두어 외부의 시각에서 객관적인 의견 수렴을 통한 ESG 정책을 이행하고 있습니다.

기업지배구조 정책

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

정하였으며, 리스크관리위원회와 투자심의위원회가 분석 및 검토하는 심의·의결사항을 정해두는 등 준법 및 리스크관리체제를 갖추어 운영합니다.

기업 고유의 지배구조 특징

ESR켄달스퀘어 리츠는 상법 및 부동산투자회사법에 따라 내부 기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다. 주주총회 및 이사회 의 역할과 권한은 부동산투자회사법 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사회의 의사결정과 감시를 통해 투명경영, 투자 수익률 제고 및 투자자 보호에 만전을 기하고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠는 정관 제31조 1항에 따라 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 두어야 합니다. 또한 부동산투자회사법 제49조 제1항에 따라 상장회사의 사외이사 선임 의무를 규정한 상법 제542조의 8의 적용이 배제되어, 회사는 사외이사를 선임하지 않고 있고, 이사회 내 위원회는 별도로 두지 않고 있습니다. ESR켄달스퀘어 리츠의 이사회는 물류 리츠에 대한 전문성을 보유한 총 6명(감사 포함)으로 구성되어 있으며, 당사의 핵심 경영 현안을 감독 및 의결하는 역할을 담당하고 있습니다. 부동산투자회사법에 따라 사외이사 선임 의무가 배제되어 있어 사내이사 및 기타비상무이사만으로 구성하고 있으며, 2021년 대비 2022년에 여성 임원을 확대하는 등 자본시장법 제165조의20에 의거하여 이사회 성별 다양성을 확보하고 있습니다. 특정 성(성)으로만 구성되지 않도록 이사회를 구성함으로써 다양한 시각을 경영에 반영하고 의사결정 과정의 투명성을 제고하고자 합니다. 또한, 이사회 구성원은 부동산투자회사법 제14조 제1항 및 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자로서 임원의 결격사유에 해당하지 않습니다.

회사의 감사 1인은 공인회계사법에 따른 공인회계사로서 부동산투자회사법 제14조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이며, 임원의 결격사유에 해당하지 않는 내부 감사입니다.

ESG 정책 제정 및 이행

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

| | |
|----------|--|
| E | <ul style="list-style-type: none"> • 사업 개발 및 운영으로 인한 영향 최소화 • 기후 변화 위험에 대한 탄력성 유지 • 에너지 소비, 물 사용, 폐기물 처리 및 탄소 배출 감소 • 친환경 자재 구매 및 사용 촉진 • 실내 환경 품질 개선 |
| S | <ul style="list-style-type: none"> • 노동 및 인권 보호 건강하고 안전한 환경 조성 • 직장 내 다양성 및 포용성 향상 • 직원 참여 촉진 • 직원의 경력 개발을 위한 동기 부여 및 기회 제공 • 커뮤니티 참여 제공 |
| G | <ul style="list-style-type: none"> • 정령하고 윤리적인 방식으로 비즈니스 수행 • 비즈니스 사이클 전반에 걸쳐 책임 있는 견제와 균형 촉진 • 주주권리 존중 및 신의의무 확립 • ESG 원칙의 중요성에 대한 인식 제고 |



FINANCIALS REVIEW

- 37 독립된 감사인의 감사보고서
- 40 연결재무상태표
- 42 연결포괄손익계산서
- 43 연결자본변동표
- 44 연결현금흐름표
- 46 연결재무제표에 대한 주석
- 93 Corporate Information

독립된 감사인의 감사보고서



이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사
주주 및 이사회 귀중

감사의견

우리는 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업들(이하 “연결회사”)의 연결재무제표를 감사하였습니다. 해당 연결재무제표는 2025년 11월 30일 현재의 연결재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 연결포괄손익계산서, 연결자본변동표, 연결현금흐름표 그리고 중요한 회계정책 정보를 포함한 연결재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 연결회사의 연결재무제표는 연결회사의 2025년 11월 30일 현재의 연결재무상태와 동일로 종료되는 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 제공하지는않습니다.

(1) 임대료 수익의 발생사실
핵심감사사항으로 결정 된 이유

연결재무제표에 대한 주석 18에 기술된 바와 같이, 연결회사 영업수익의 약 95%를 차지하는 임대료수익은 고객과의 계약 및 거래조건에 따라 수익인식 금액을 인식하고 있습니다. 따라서 우리는 임대료수익의 발생사실과 관련하여 유의적인 위험이 있는 것으로 판단하고 이 영역에 관심을 기울였습니다.

핵심감사사항목이 감사에서 다루어진 방법
핵심감사사항목에 대응하기 위하여 우리는 다음의 감사절차를 수행하였습니다.

- 연결회사의 수익인식 회계정책의 합리성 확인
- 임대료수익의 전기 대비 당기 분석적 검토 및 월별 추세 분석을 통하여 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

기타사항

연결회사의 2025년 5월 31일로 종료되는 보고기간의 연결재무제표는 타감사인이 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사하였으며, 이 감사인의 2025년 8월 18일자 감사보고서에는 적정의견이 표명되었습니다.

독립된 감사인의 감사보고서

연결재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

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

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

지배기구는 연결회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

연결재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 연결회사의 연결재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한왜곡표시가 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 요구심을 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 연결재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 연결회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

- 공시를 포함한 연결재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 연결재무제표의 기초가

되는 거래와 사건을 연결재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

- 연결재무제표에 대한 의견을 표명하기 위해 기업의 재무정보 또는 그룹내의 사업활동과 관련된

충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 우리는 그룹감사의 지휘, 감독 및 수행에 대한 책임이

있으며 감사의견에 대한 전적인 책임이 있습니다.

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

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

삼 일 회 계 법 인
대표이사 尹勳洙



이 감사보고서는 감사보고서일(2026년 2월 12일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 별첨된 연결회사의 연결재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며, 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

연결재무상태표

제12(당기) 2025년 11월 30일 현재

제11(전기) 2025년 5월 31일 현재

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

(단위 : 원)

| 과목 | 주식 | 제 12(당기) | 제 11(전기) |
|------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| 자산 | | | |
| I. 유동자산 | | 206,705,351,492 | 69,982,993,161 |
| 1. 현금및현금성자산 | 4,22,23 | 171,445,697,130 | 49,019,556,563 |
| 2. 단기금융상품 | 5,22,23 | 4,258,324,920 | 5,322,575,520 |
| 3. 기타금융자산 | 6,22,23 | 14,530,331,310 | 13,661,675,771 |
| 4. 기타유동자산 | 7 | 14,390,111,742 | 1,308,230,821 |
| 5. 당기법인세자산 | | 2,080,886,390 | 670,954,486 |
| II. 비유동자산 | | 2,629,068,188,812 | 2,433,061,431,715 |
| 1. 장기금융상품 | 5,22,23 | 44,825,821,019 | 43,550,856,803 |
| 2. 관계기업투자 | 8 | 148,376,565,534 | 190,916,218,468 |
| 3. 투자부동산 | 9 | 2,433,793,981,472 | 2,197,383,551,302 |
| 4. 유형자산 | | 216,928,556 | 251,057,388 |
| 5. 무형자산 | | 22,305,670 | 4,058,026 |
| 6. 기타비유동금융자산 | 6,22,23 | 287,500,000 | 150,000,000 |
| 7. 기타비유동자산 | 7 | 1,545,086,561 | 805,689,728 |
| 자산총계 | | 2,835,773,540,304 | 2,503,044,424,876 |
| 부채 | | | |
| I. 유동부채 | | 186,471,185,667 | 528,846,895,385 |
| 1. 기타금융부채 | 10,22,23 | 27,310,787,997 | 15,543,216,706 |
| 2. 기타유동부채 | 11 | 2,390,256,147 | 3,118,921,034 |
| 3. 단기차입금 | 12,22,23 | 26,499,399,652 | 16,500,000,000 |
| 4. 유동성장기차입금 | 12,22,23 | 130,270,741,871 | 493,684,757,645 |

(단위 : 원)

| 과목 | 주식 | 제 12(당기) | 제 11(전기) |
|-------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
| II. 비유동부채 | | 1,484,100,758,672 | 908,959,235,778 |
| 1. 장기차입금 | 12,22,23 | 1,430,191,286,763 | 862,637,027,473 |
| 2. 기타비유동금융부채 | 10,22,23 | 49,434,713,769 | 42,593,431,665 |
| 3. 기타비유동부채 | 11 | 4,474,758,140 | 3,728,776,640 |
| 부채총계 | | 1,670,571,944,339 | 1,437,806,131,163 |
| 자본 | | | |
| 지배기업소유주에게 귀속되는 지분 | | 1,165,201,595,965 | 1,065,238,293,713 |
| I. 자본금 | 13 | 246,089,000,000 | 213,089,000,000 |
| II. 기타불입자본 | 13 | 994,771,456,156 | 896,178,572,856 |
| III. 결손금 | 14 | (75,658,860,191) | (44,029,279,143) |
| 자본총계 | | 1,165,201,595,965 | 1,065,238,293,713 |
| 부채 및 자본총계 | | 2,835,773,540,304 | 2,503,044,424,876 |

연결포괄손익계산서

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

| 과목 | 주석 | (단위 : 원) | |
|---------------------|-------|-----------------|----------------|
| | | 제 12(당기) | 제 11(전기) |
| I. 영업수익 | 18 | 59,557,601,618 | 58,696,665,274 |
| II. 영업비용 | 19 | 33,698,438,210 | 29,992,692,216 |
| III. 영업이익 | | 25,859,163,408 | 28,703,973,058 |
| IV. 영업외수익 | | 3,361,252,868 | 10,592,204,034 |
| 금융수익 | 20,23 | 1,155,672,357 | 850,355,800 |
| 기타수익 | 21 | 304,127,833 | 141,310,339 |
| 지분법이익 | 8 | 1,901,452,678 | 9,600,537,895 |
| V. 영업외비용 | | 32,656,804,324 | 29,517,437,499 |
| 금융비용 | 20,23 | 27,995,840,506 | 29,517,437,497 |
| 기타비용 | 21 | 4,660,963,818 | 2 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| 법인세비용 | 16 | - | - |
| VII. 당기순이익(손실) | | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| 지배기업주주지분 | | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| VIII. 기타포괄이익 | | - | - |
| IV. 총포괄이익(손실) | | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| 지배기업주주지분 | | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| 기본및희석주당순이익(손실) | 17 | (14) | 46 |

연결자본변동표

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

| 과목 | 지배기업소유주지분 | | | 비지배지분 | 합 계 |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------|-------------------|
| | 자본금 | 기타불입자본 | 결손금 | | |
| 2024.12.01(전기초) | 213,089,000,000 | 900,186,631,606 | (28,614,825,736) | - | 1,084,660,805,870 |
| 유상증자비용 | - | (8,058,750) | - | - | (8,058,750) |
| 기타불입자본의 이입 | - | (4,000,000,000) | 4,000,000,000 | - | - |
| 배당 | - | - | (29,193,193,000) | - | (29,193,193,000) |
| 당기순이익 | - | - | 9,778,739,593 | - | 9,778,739,593 |
| 2025.05.31(전기말) | 213,089,000,000 | 896,178,572,856 | (44,029,279,143) | - | 1,065,238,293,713 |
| 2025.06.01(당기초) | 213,089,000,000 | 896,178,572,856 | (44,029,279,143) | - | 1,065,238,293,713 |
| 유상증자 | 33,000,000,000 | 101,145,841,500 | - | - | 134,145,841,500 |
| 유상증자비용 | - | (1,552,958,200) | - | - | (1,552,958,200) |
| 기타불입자본의 이입 | - | (1,000,000,000) | 1,000,000,000 | - | - |
| 배당 | - | - | (29,193,193,000) | - | (29,193,193,000) |
| 당기순손실 | - | - | (3,436,388,048) | - | (3,436,388,048) |
| 2025.11.30(당기말) | 246,089,000,000 | 994,771,456,156 | (75,658,860,191) | - | 1,165,201,595,965 |

연결현금흐름표

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지
 제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

| 과목 | 제 12(당기) | 제 11(전기) | (단위 : 원) |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| I. 영업활동현금흐름 | 8,836,054,309 | 25,623,813,803 | |
| 1. 영업으로부터 창출된 현금흐름 | 34,176,446,129 | 46,685,174,785 | |
| (1) 당기순이익(손실) | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 | |
| (2) 손익조정항목 | 45,611,259,368 | 36,784,382,067 | |
| 유형자산 감가상각비 | 34,128,832 | 26,753,464 | |
| 투자부동산 감가상각비 | 16,743,206,434 | 16,173,717,870 | |
| 이자비용 | 27,995,840,506 | 29,517,437,497 | |
| 관계기업투자처분손실 | 4,660,909,544 | - | |
| 대손상각비 | - | 2,281,946,633 | |
| 이자수익 | (1,155,672,357) | (850,355,800) | |
| 기타수익 | (765,700,913) | (763,496,733) | |
| 지분법이익 | (1,901,452,678) | (9,600,537,895) | |
| 잡이익 | - | (1,082,969) | |
| (3) 영업활동으로 인한 자산부채 변동 | (7,998,425,191) | 122,053,125 | |
| 미수금의 증가 | (316,224,727) | (2,988,328,995) | |
| 미수수익의 감소(증가) | 268,655,590 | (2,795,279,228) | |
| 선급비용의 감소(증가) | (1,863,930,627) | 774,440,617 | |
| 부가가치세대금의 감소(증가) | (5,920,571,127) | 4,625,230,599 | |
| 선수수익의 증가(감소) | 585,494,201 | (420,061,780) | |
| 미지급금의 증가 | 239,772,160 | 163,287,074 | |
| 예수금의 증가(감소) | (99,190,866) | 247,000 | |
| 부가가치세예수금의 증가(감소) | (892,429,795) | 762,517,838 | |
| 2. 이자의 수취 | 334,549,739 | 2,171,011,979 | |
| 3. 법인세의 환급(납부) | (1,409,931,904) | 378,738,340 | |
| 4. 이자의 지급 | (26,166,933,580) | (25,796,892,673) | |
| 5. 배당금의 수취 | 1,901,923,925 | 2,185,781,372 | |

| 과목 | 제 12(당기) | 제 11(전기) | (단위 : 원) |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|----------|
| II. 투자활동현금흐름 | (215,202,688,824) | (1,744,105,920) | |
| 기타보증금의 감소 | 150,000,000 | - | |
| 관계기업투자의 처분 | 50,878,272,143 | - | |
| 단기금융상품의 감소 | 1,064,250,600 | 3,793,469,600 | |
| 장기금융상품의 감소 | 1,275,399,600 | 14,110,800,200 | |
| 장기금융상품의 증가 | (2,550,327,600) | (14,110,800,200) | |
| 단기금융상품의 증가 | - | (5,322,575,520) | |
| 종속기업투자순현금유출 | (18,247,644) | - | |
| 관계기업투자의 취득 | (13,000,000,000) | - | |
| 투자부동산(토지)의 취득 | (86,198,041,103) | - | |
| 투자부동산(건물)의 취득 | (166,231,694,820) | (215,000,000) | |
| 기타보증금의 증가 | (287,500,000) | - | |
| 선급금의 증가 | (284,800,000) | - | |
| III. 재무활동현금흐름 | 328,792,775,082 | (33,457,326,950) | |
| 유상증자 | 134,145,841,500 | - | |
| 단기차입금의 증가 | 20,000,000,000 | - | |
| 장기차입금의 증가 | 572,500,000,000 | - | |
| 선수금의 증가 | 564,739,930 | - | |
| 임대보증금의 증가 | 7,593,195,800 | 576,084,000 | |
| 배당금의 지급 | (29,193,193,000) | (29,193,193,000) | |
| 임대보증금의 감소 | (1,064,250,600) | (232,159,200) | |
| 단기차입금의 감소 | (10,000,600,348) | (4,600,000,000) | |
| 유동성장기차입금의 감소 | (364,200,000,000) | - | |
| 유상증자비용 | (1,552,958,200) | (8,058,750) | |
| IV. 현금및현금성자산의 증가(감소) | 122,426,140,567 | (9,577,619,067) | |
| V. 기초의 현금및현금성자산 | 49,019,556,563 | 58,597,175,630 | |
| VI. 기말의 현금및현금성자산 | 171,445,697,130 | 49,019,556,563 | |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업

1. 일반사항

기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표'에 의한 지배기업인 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "지배기업")와 종속기업인 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사, 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 일괄하여 "연결기업")를 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하였습니다.

(1) 지배기업의 개요

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

보고기간말 현재 지배기업의 주주현황은 다음과 같습니다.

| 주주명 | 소유주식수 | 지분율(%) |
|--|--------------------|----------------|
| ESR Kendall Square REIT Holding Pte. Ltd. | 15,803,675 | 6.42% |
| 이에스알켄달스퀘어(주) | 9,451,065 | 3.84% |
| 켄달스퀘어리츠운용(주) | 1,717,789 | 0.70% |
| CPP Investment Board Real Estate Holdings Inc. | 52,952,822 | 21.52% |
| 기타주주 | 166,163,649 | 67.52% |
| 합계 | 246,089,000 | 100.00% |

(2) 종속기업의 개요

1) 종속기업의 현황

당기말 및 전기말 현재 연결대상 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

| 회사명 | 영업소재지 | 주요영업활동 | 지분율 | |
|------------------------------------|-------|--------|------|------|
| | | | 당기말 | 전기말 |
| 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주) | 대한민국 | 부동산업 | 100% | 100% |
| 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) | 대한민국 | 부동산업 | 100% | 100% |
| 이에스알켄달스퀘어에셋3호 위탁관리부동산투자회사(주)(*) | 대한민국 | 부동산업 | 100% | - |

(*) 당기 중 이에스알켄달스퀘어에셋3호위탁관리부동산투자회사(주)의 지분증권을 신규 취득하였습니다.

2) 종속기업 관련 재무정보 요약

보고기간말 종료일 현재 연결대상 종속기업의 재무정보 요약은 다음과 같습니다.

① 당기

| 회사명 | 당기말 | | | 당기 | | |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| | 자산총액 | 부채총액 | 자본총액 | 영업수익 | 당기순손익 | 총포괄손익 |
| 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주) | 1,430,038,535 | 906,720,278 | 523,318,257 | 36,382,926 | 4,525,701 | 4,525,701 |
| 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) | 936,552,805 | 558,482,011 | 378,070,794 | 20,166,850 | (4,165,382) | (4,165,382) |
| 이에스알켄달스퀘어에셋3호 위탁관리부동산투자회사(주) | 194,914,899 | 100,511,634 | 94,403,266 | 3,007,826 | 527,912 | 527,912 |

(단위: 천원)

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

㉔ 전기

| 회사명 | 전기말 | | 전기 | | | |
|---------------------------------|---------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| | 자산총액 | 부채총액 | 자본총액 | 영업수익 | 당기순손익 | 총포괄손익 |
| 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사(주) | 1,342,470,721 | 808,868,761 | 533,601,960 | 36,047,691 | 5,644,866 | 5,644,866 |
| 이에스알켄달스퀘어에셋2호 위탁관리부동산투자회사(주) | 945,146,202 | 554,163,058 | 390,983,144 | 22,648,974 | (3,788,964) | (3,788,964) |

(단위: 천원)

2. 재무제표 작성기준 및 회계정책

2.1 재무제표 작성기준

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

연결재무제표는 다음을 제외하고는 역사적 원가에 기초하여 작성하였습니다.

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

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

2.2 회계정책과 공시의 변경

2.2.1 개정된 기준서의 적용

연결기업은 2025년 6월 1일로 개시하는 회계기간부터 다음의 개정 기준서 및 해석서를 신규로 적용하였습니다.

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

통화의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하며 관련 정보를 공시하도록 하고 있습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(2) 기업회계기준서 제1117호 '보험계약' 개정

보험계약을 측정하기 위해 사용한 투입변수의 추정방법이 보험 관련 법규에서 요구하는 원칙적인 추정방법과 다른 경우, 그 차이내역과 연결재무제표에 미치는 영향이 연결재무제표이용자들에게 목적적합하고 중요하다고 판단된다면 이를 공시합니다.

2.2.2 연결기업이 적용하지 않은 개정 기준서 및 해석서

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

(1) 기업회계기준서 제1109호 '금융상품', 제1107호 '금융상품: 공시' 개정

실무에서 제기된 의문에 대응하고 새로운 요구사항을 포함하기 위해 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'과 제1107호 '금융상품: 공시'가 개정되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 주요 개정내용은 다음과 같습니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

·특정 기준을 충족하는 경우, 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것으로(제거된 것으로) 간주할 수 있도록 허용

·금융자산이 원리금 지급만으로 구성되어 있는지의 기준을 충족하는지 평가하기 위한 추가 지침을 명확히 하고 추가함.

·계약상 현금흐름의 시기나 금액을 변경시키는 계약조건이 기업에 미치는 영향과 기업이 노출되는 정도를 금융상품의 각 종류별로 공시

·FVOCI 지정 지분상품에 대한 추가 공시

(2) 한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11

한국채택국제회계기준 연차개선Volume 11은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결기업은 동 개정으로 인해 연결재무제표에 중요한 영향은 없을 것으로 예상하고 있습니다.

·기업회계기준서 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택': K-IFRS 최초 채택시 위험회피회계 적용

·기업회계기준서 제1107호 '금융상품: 공시': 제거 손익, 실무적용지침

·기업회계기준서 제1109호 '금융상품': 리스부채의 제거 회계처리와 거래가격의 정의

·기업회계기준서 제1110호 '연결재무제표': 사실상의 대리인 결정

·기업회계기준서 제1007호'현금흐름표': 원가법

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

(3) 기업회계기준서 제1109호 ‘금융상품’, 제1107호 ‘금융상품: 공시’ 개정 - 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약

전력 생산의 원천이 통제할 수 없는 자연 조건(예: 날씨)에 의존하기 때문에 기업이 기초 전력량의 변동성에 노출되는 계약으로 자연에 의존하는 전력과 관련된 계약을 정의하고, ‘자연에 의존하는 전력을 매입 또는 매도하는 계약’이 자가 사용 예외의 평가 대상임을 명확히 하였습니다. 또한, 자연에 의존하는 ‘예상 전력거래의 ‘변동 가능 명목수량’을 ‘위험회피대상항목’으로 지정할 수 있게 하는 등 위험회피회계 요건을 변경하고, 관련 공시를 추가하였습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 해당 기준서의 개정이 연결재무제표에 미치는 중요한 영향은 없습니다.

(4) 기업회계기준서 제1118호 ‘재무제표 표시와 공시’ 제정

기업회계기준서 제1118호 ‘재무제표 표시와 공시’는 제1001호 ‘재무제표 표시’를 대체하며, 유사 기업 간 재무성과의 비교가능성을 높이고 이용자에게 더욱 목적적합한 정보를 제공하기 위한 새로운 요구사항을 포함합니다. 재무제표 항목의 인식이나 측정에는 영향을 미치지 않지만, 손익계산서와 ‘경영진이 정의한 성과측정치’의 공시를 포함해 표시와 공시에 미치는 영향은 광범위할 것으로 예상합니다.

기준서는 2027년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기도입이 가능합니다. 기준서의 소급 작성 요구에 따라, 2026년 11월 30일로 종료되는 회계연도의 비교정보는 기업회계기준서 제1118호에 따라 재작성됩니다.

경영진은 현재 새로운 기준서의 적용이 연결기업의 연결재무제표에 미치는 영향을 검토 중에 있으며, 기준서의 채택이 연결기업의 손손익에 미치는 영향은 없으나 손익계산서의 수익과 비용을 새로운 범주로 분류하게 되어 영업손익의 계산 및 보고 방식에 영향을 미칠 것으로 예상합니다.

2.2.3 연결재무제표

① 종속기업

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

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

② 내부거래제거

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

③ 비지배지분

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

④ 지배기업의 종속기업 소유지분 변동

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

⑤ 관계기업

관계기업은 연결기업이 유의적 영향력을 행사할 수는 있으나 지배력은 없는 기업입니다. 관계기업 투자지분은 최초에 취득원가로 인식하며 지분법을 적용하여 회계처리합니다. 연결기업과 관계기업 간의 거래에서 발생한 미실현이익은 연결기업의 관계기업에 대한 지분에 해당하는 부분만큼 제거됩니다. 관계기업의 손실 중 연결기업의 지분이 관계기업에 대한 투자지분(순투자자의 일부를 구성하는 장기투자지분 포함)과 같거나 초과하는 경우에는 지분법 적용을 중지합니다. 단, 연결기업의 지분이 영(0)으로 감소된 이후 추가 손실분에 대하여 연결기업에 법적 · 의제의무가 있거나 관계기업을 대신하여 지급하여야 하는 경우 그 금액까지만 손실과 부채로 인식합니다. 또한 관계기업 투자에 대한 객관적인 손상의 징후가 있는 경우 관계기업 투자의 회수가능액과 장부금액과의 차이는 손상차손으로 인식됩니다. 연결기업은 지분법을 적용하기 위하여 관계기업의 재무제표를 이용할 때, 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결기업이 적용하는 회계정책과 동일한 회계정책이 적용되었는지 검토하여 필요한 경우 관계기업의 재무제표를 조정합니다.

2.2.4 현금및현금성자산

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

2.2.5 금융상품 - 최초 인식과 후속 측정

(1) 금융자산

최초 인식과 측정

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

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

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

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

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

시장의 합의나 규제에 의해 설정된 기간 프레임 내에서 금융자산을 이전하는 것이 요구되는 금융자산의 매입 또는 매도(정형화된 거래)는 거래일에 인식됩니다. 즉, 연결기업이 금융자산을 매입하거나 매도하기로 약정한 날을 의미합니다.

후속 측정

후속 측정을 위해 금융자산은 아래 네 가지의 범주로 분류됩니다.

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

상각후원가 측정 금융자산 (채무상품)

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

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

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (채무상품)

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

연결기업의 기타포괄손익-공정가치 측정 채무상품은 비유동자산으로 분류되는 채무상품에 포함됩니다.

기타포괄손익-공정가치 측정 금융자산 (지분상품)

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

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

연결기업은 비상장지분상품에 대해서도 취소불가능한 선택을 할 수 있습니다.

당기손익-공정가치 측정 금융자산

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

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

주계약이 금융부채 또는 비금융계약인 복합계약에 내재된 파생상품은 경제적인 특성과 위험이 주계약에 밀접하게 관련되지 않고, 내재파생상품과 동일한 조건인 별도의 상품이 파생상품의 정의를 충족하며, 복합계약이 당기손익-공정가치로 측정되지 않는다면 주계약으로부터 분리하여 별도의 파생상품으로 회계처리합니다. 내재파생상품은 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식합니다. 현금흐름을유의적으로 변경시키는 계약 조건의 변경이 있거나 당기손익-공정가치 측정 범주에 해당하지 않게 되는 경우에만 재평가가 발생합니다.

제거

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

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

연결기업이 금융자산의 현금흐름을 수취할 권리를 이전하거나 양도(pass-through) 계약을 체결할 때, 자산을 소유함에 따른 위험과 보상을 유지하는지를 평가합니다. 기업이 금융자산의 위험과 보상의

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

대부분을 보유하지도 이전하지도 않았다면, 해당 금융자산에 지속적으로 관여하는 정도까지 그 금융자산을 계속 인식합니다. 이 경우에, 연결기업은 관련된 부채를 인식합니다. 양도된 자산과 관련된 부채는

연결기업이보유한 권리와 의무를 반영하여 측정합니다.

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

(2) 금융부채

최초 인식과 측정

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

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

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

후속 측정

금융부채의 측정은 아래에서 언급된 분류에 따릅니다.

- 당기손익-공정가치 측정 금융부채

- 상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)

당기손익-공정가치 측정 금융부채

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

금융부채가 단기간 내에 재매입할 목적으로 발생한 경우에는 단기매매항목으로 분류됩니다. 이 범주는 또한 기업회계기준서 제1109호에서 정의된 위험회피관계에 있는 위험회피 수단으로 지정되지 않은

파생상품을 포함합니다. 또한 분리된 내재파생상품은 위험회피에 효과적인 수단으로 지정되지 않았다면 단기매매항목으로 분류됩니다.

단기매매항목인 금융부채에서 발생하는 손익은 당기손익으로 인식됩니다.

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

않았습니다.

상각후원가 측정 금융부채 (차입부채)

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

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

제거

금융부채는 지급 의무의 이행, 취소, 또는 만료된 경우에 제거됩니다. 기존 금융부채가 대여자는 동일하지만 조건이 실질적으로 다른 금융부채에 의해 교환되거나, 기존 부채의 조건이 실질적으로 변경된 경우에,

이러한 교환이나 변경은 최초의 부채를 제거하고 새로운 부채를 인식하게 합니다. 각 장부금액의 차이는 당기손익으로 인식합니다.

(3) 금융상품의 상계

금융자산과 금융부채는 인식한 자산과 부채에 대해 법적으로 집행 가능한 상계 권리를 현재 가지고 있거나, 차액으로 결제하거나 자산을 실현하는 동시에 부채를 결제할의도가 있는 경우에 연결재무상태표에서

상계하여 순액으로 표시됩니다.

2.2.6 비금융자산의 손상

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

또는 개별자산의 회수가능액을 추정할 수 없다며 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.

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

2.2.7 유형자산

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

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

2.2.8 투자부동산

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

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

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 투자부동산 중 토지를 제외한 투자부동산(자본적 지출 포함)은 추정 경제적 내용연수(5년~50년)동안 정액법으로 상각됩니다.

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

2.2.9 차입원가

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

2.2.10 납입자본

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

2.2.11 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.

2.2.12 금융수익과 비용

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

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

2.2.13 법인세

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

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

2.2.14 재무제표 승인

연결기업의 재무제표는 2026년 1월 14일자로 이사회에서 승인됐으며, 2026년 2월 26일 주주총회에서 확정될 예정입니다.

3. 중요한 회계추정 및 가정

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

다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 경영진 판단과 유의적 위험에 대한 추정 및 가정은 개별 주석에 포함되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

(1) 투자부동산의 공정가치

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

4. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|-----------|--------------------|-------------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 보통예금(*) | 101,445,697 | 32,519,557 |
| 정기예금 | 70,000,000 | 16,500,000 |
| 합계 | 171,445,697 | 49,019,557 |

(*) 보통예금 중 814,568천원(전기말: 814,313천원)은 대출금상환유보금계좌로 질권이 설정되어 있습니다.

5. 사용제한 금융상품

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|---------------|------------|------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 사용제한 금융상품(*1) | 46,026,031 | 45,815,063 |

(*1) 보통예금과 장단기금융상품으로 분류된 정기예금으로 구성되어 있습니다. 보통예금은 대출금상환유보금계좌로 질권이 설정되어 있으며, 장단기금융상품은 임대보증금에 대한 질권 및 지급제한이 설정되어 있습니다.

6. 기타금융자산

당기말 및 전기말 현재 기타금융자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|----------|-------------|-------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 미수금 | 7,180,345 | 6,864,121 |
| 대손충당금 | (1,751,966) | (1,751,966) |
| 미수수익 | 9,101,952 | 8,549,521 |
| 유동자산 합계 | 14,530,331 | 13,661,676 |
| 기타보증금 | 287,500 | 150,000 |
| 비유동자산 합계 | 287,500 | 150,000 |

7. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산의 구성 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|----------|------------|-----------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 선급비용 | 2,717,565 | 1,308,231 |
| 부가가치세대급금 | 11,672,547 | - |
| 유동자산 합계 | 14,390,112 | 1,308,231 |
| 선급비용 | 1,260,287 | 805,690 |
| 선급금 | 284,800 | - |
| 비유동자산 합계 | 1,545,087 | 805,690 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

8. 관계기업투자

당기말 및 전기말 현재 관계기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

① 당기말

| 구분 | 소재지 | 지분율 | 출자좌수 | 기초 | 취득 | 처분 | 지분법손익 | 배당금 | (단위: 천원) | |
|-------------------------|------|--------|----------------|-------------|------------|--------------|-----------|-------------|-------------|-----|
| | | | | | | | | | 당기말 | 전기말 |
| 수익증권(*1) | | | | | | | | | | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호(*2) | 대한민국 | - | - | 55,853,754 | - | (55,539,182) | - | (314,572) | - | - |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호 | 대한민국 | 99.21% | 37,743,009,474 | 48,934,301 | - | - | 952,756 | (496,057) | 49,391,000 | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호 | 대한민국 | 99.29% | 42,104,284,981 | 50,781,525 | - | - | 682,003 | (992,924) | 50,470,604 | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호 | 대한민국 | 98.37% | 42,240,557,742 | 35,346,638 | 13,000,000 | - | 266,694 | (98,370) | 48,514,962 | |
| 합계 | | | | 190,916,218 | 13,000,000 | (55,539,182) | 1,901,453 | (1,901,923) | 148,376,566 | |

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

(*2) 당기 중 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호의 집합투자증권이 매각됨에 따라 관계기업에서 제외되었습니다.

② 전기말

| 구분 | 소재지 | 지분율 | 출자좌수 | 기초 | 지분법손익 | 배당금 | (단위: 천원) | |
|----------------------|------|--------|-----------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----|
| | | | | | | | 기말 | 전기말 |
| 수익증권(*1) | | | | | | | | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호 | 대한민국 | 99.28% | 41,126,694,806 | 55,827,584 | 1,813,135 | (1,786,965) | 55,853,754 | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호 | 대한민국 | 99.21% | 37,743,009,474 | 47,611,034 | 1,720,113 | (396,846) | 48,934,301 | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호 | 대한민국 | 99.29% | 42,104,284,981 | 48,886,180 | 1,896,339 | (993) | 50,781,526 | |
| 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호 | 대한민국 | 97.78% | 30,898,138,840 | 31,176,664 | 4,170,951 | (978) | 35,346,637 | |
| 합계 | | | 151,872,128,101 | 183,501,462 | 9,600,538 | (2,185,782) | 190,916,218 | |

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

9. 투자부동산

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

| 구분 | 당기말 | | | 전기말 | | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 취득원가 | 감가상각누계액 | 장부가액 | 취득원가 | 감가상각누계액 | 장부가액 |
| 토지 | 790,106,463 | - | 790,106,463 | 703,762,033 | - | 703,762,033 |
| 건물 | 1,777,076,815 | (133,389,297) | 1,643,687,518 | 1,610,267,609 | (116,646,091) | 1,493,621,518 |
| 합계 | 2,567,183,278 | (133,389,297) | 2,433,793,981 | 2,314,029,642 | (116,646,091) | 2,197,383,551 |

(단위: 천원)

(2) 당기와 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 당기 | | | 전기 | | |
|-------|-------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|
| | 토지 | 건물 | 합계 | 토지 | 건물 | 합계 |
| 기초 | 703,762,033 | 1,493,621,518 | 2,197,383,551 | 703,762,033 | 1,509,580,236 | 2,213,342,269 |
| 취득 | 86,344,430 | 166,809,206 | 253,153,636 | - | 215,000 | 215,000 |
| 감가상각비 | - | (16,743,206) | (16,743,206) | - | (16,173,718) | (16,173,718) |
| 당기말 | 790,106,463 | 1,643,687,518 | 2,433,793,981 | 703,762,033 | 1,493,621,518 | 2,197,383,551 |

(단위: 천원)

(3) 당기 중 투자부동산의 취득내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 부동산매입금액(*) | 자산양도자 |
|----------|------------|---------------------|
| 천안물류센터1 | 86,000,000 | 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁5호 |
| 이천물류센터9 | 81,360,000 | 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁15호 |
| 이천물류센터10 | 72,100,000 | 수정물류센터피에프브이(주) |

(단위: 천원)

(*) 매입부대비용 제외금액입니다.

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

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

| 구분 | | | (단위: 천원) | |
|----------|------------|------------|----------|----|
| | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 |
| 영업수익(*1) | 58,775,652 | 57,910,301 | | |
| 영업비용(*2) | 25,854,027 | 20,744,087 | | |

(*1) 영업수익은 임대료수익과 관리수익으로 구성되어 있습니다.

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

(5) 당기말 현재 투자부동산의 공정가치는 다음과 같습니다.

| 구분 | 주소 | (단위: 천원) | |
|-----------|----|--------------------|--------------------|
| | | 장부금액 | 공정가치 |
| 고양물류센터 | 토지 | 197,132,815 | 285,318,000 |
| | 건물 | 277,999,414 | 304,182,000 |
| 소계 | | 475,132,229 | 589,500,000 |
| 안성물류센터 | 토지 | 40,658,183 | 50,867,200 |
| | 건물 | 116,593,086 | 147,832,800 |
| 소계 | | 157,251,269 | 198,700,000 |
| 부천자운물류센터 | 토지 | 57,965,398 | 93,309,800 |
| | 건물 | 136,435,606 | 152,890,200 |
| 소계 | | 194,401,004 | 246,200,000 |
| 김해물류센터 | 토지 | 30,398,338 | 36,236,800 |
| | 건물 | 16,601,994 | 23,363,200 |
| 소계 | | 47,000,332 | 59,600,000 |
| 용인물류센터 | 토지 | 39,837,801 | 55,829,700 |
| | 건물 | 87,108,698 | 95,470,300 |
| 소계 | | 126,946,499 | 151,300,000 |
| 이천물류센터2 | 토지 | 11,375,771 | 19,623,600 |
| | 건물 | 36,533,397 | 51,476,400 |

| 구분 | 주소 | (단위: 천원) | |
|-----------|----|--------------------|--------------------|
| | | 장부금액 | 공정가치 |
| 소계 | | 47,909,168 | 71,100,000 |
| 이천물류센터3 | 토지 | 7,099,609 | 11,329,600 |
| | 건물 | 20,841,110 | 27,470,400 |
| 소계 | | 27,940,719 | 38,800,000 |
| 이천물류센터6 | 토지 | 39,313,097 | 39,313,097 |
| | 건물 | 78,770,119 | 78,770,119 |
| 소계 | | 118,083,216 | 118,083,216 |
| 이천물류센터8 | 토지 | 24,276,425 | 24,276,425 |
| | 건물 | 55,448,372 | 55,448,372 |
| 소계 | | 79,724,797 | 79,724,797 |
| 이천물류센터10 | 토지 | 15,414,926 | 15,414,926 |
| | 건물 | 60,758,713 | 60,758,713 |
| 소계 | | 76,173,639 | 76,173,639 |
| 안성물류센터2 | 토지 | 99,246,022 | 102,360,000 |
| | 건물 | 224,520,418 | 236,470,000 |
| 소계 | | 323,766,440 | 338,830,000 |
| 안성물류센터3 | 토지 | 27,156,790 | 27,348,000 |
| | 건물 | 98,529,758 | 106,992,000 |
| 소계 | | 125,686,548 | 134,340,000 |
| 이천물류센터5 | 토지 | 59,300,980 | 63,722,000 |
| | 건물 | 138,353,288 | 145,808,000 |
| 소계 | | 197,654,268 | 209,530,000 |
| 김해물류센터2 | 토지 | 18,497,330 | 18,950,000 |
| | 건물 | 52,281,672 | 57,960,000 |
| 소계 | | 70,779,002 | 76,910,000 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

| 구분 | 주소 | (단위: 천원) | |
|-----------|----|----------------------|----------------------|
| | | 장부금액 | 공정가치 |
| 안성물류센터4 | 토지 | 18,658,263 | 18,693,000 |
| | 건물 | 40,440,833 | 41,347,000 |
| 소계 | | 59,099,096 | 60,040,000 |
| 이천물류센터7 | 토지 | 32,845,206 | 32,845,207 |
| | 건물 | 96,963,791 | 96,963,791 |
| 소계 | | 129,808,997 | 129,808,998 |
| 천안물류센터1 | 토지 | 55,211,430 | 55,211,430 |
| | 건물 | 35,435,321 | 35,435,321 |
| 소계 | | 90,646,751 | 90,646,751 |
| 이천물류센터9 | 토지 | 15,718,074 | 15,718,074 |
| | 건물 | 70,071,933 | 70,071,933 |
| | | 85,790,007 | 85,790,007 |
| 합계 | | 2,433,793,981 | 2,755,077,408 |

기업이 보유하고 있는 투자부동산은 물류창고로 일체로의 효용을 통한 시장성, 수익성이 가치결정에 주요한 요인임에 따라 시장접근방식(거래사례비교방식)과 수익접근방식에 의한 추정치를 종합한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 부천저온물류센터, 김해물류센터, 용인물류센터, 이천물류센터2, 이천물류센터3 등 5건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 감정평가법인 대일감정원(평가기준일은 2023년 7월 25일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 한편, 안성물류센터2, 안성물류센터3, 김해물류센터2, 안성물류센터4 등 4건의 투자부동산의 공정가치는 해당 지역의부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 감정평가법인 대일감정원(평가기준일은 2024년 9월25일)이, 고양물류센터, 안성물류센터 등 2건은 경일감정평가법인(평가기준일은 2025년 8월 21일)이, 이천물류센터5는 제일감정평가법인(평가기준일은 2023년 11월30일)이 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다.

이천물류센터6, 이천물류센터7, 이천물류센터8, 이천물류센터9, 이천물류센터10 및 천안물류센터1는 취득 시점의 공정가치와 보고기간말 현재 장부금액과 중요한 차이가 없습니다.

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

| 구분 | 담보제공자산 장부금액 | 대출약정액 | (단위: 천원) |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | 채권최고액(120%) |
| Tranche A | 562,280,938 | 362,000,000 | 434,400,000 |
| Tranche A1-1 대출 | 323,766,440 | 195,100,000 | 234,120,000 |
| Tranche A1-2 대출 | 125,686,548 | 77,800,000 | 93,360,000 |
| Tranche A1-3 대출 | 59,099,096 | 34,600,000 | 41,520,000 |
| Tranche A1-4 대출 | 70,779,002 | 44,500,000 | 53,400,000 |
| 고양,안성,이천10 담보대출 | 708,557,136 | 457,000,000 | 548,400,000 |
| Tranche C2 대출 | 197,654,268 | 114,500,000 | 137,400,000 |
| 이천물류센터8 담보대출 | 79,724,797 | 45,400,000 | 54,480,000 |
| 동이천 브릭 물류센터 담보대출 | 129,808,998 | 72,600,000 | 87,120,000 |
| 천안물류센터1 | 90,646,751 | 46,500,000 | 55,800,000 |
| 이천물류센터9 | 85,790,007 | 49,000,000 | 58,800,000 |
| 합계 | 2,433,793,981 | 1,499,000,000 | 1,798,800,000 |

(7) 연결기업은 투자부동산과 관련하여 재산종합보험 등(부보금액: 1,525,378백만원)에 가입하고 있습니다.

10. 기타금융부채

당기말 및 전기말 현재 기타금융부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|------------|------------|-----------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 미지급금 | 17,245,911 | 6,735,263 |
| 미지급비용 | 7,664,262 | 6,242,225 |
| 임대보증금 | 1,859,220 | 2,612,787 |
| (현재가치할인차금) | (23,345) | (47,058) |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

| 구분 | (단위: 천원) | |
|------------|-------------|-------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 선수금 | 564,740 | - |
| 유동부채 | 27,310,788 | 15,543,217 |
| 임대보증금 | 55,095,045 | 47,812,533 |
| (현재가치할인차금) | (5,660,331) | (5,219,101) |
| 비유동부채 | 49,434,714 | 42,593,432 |

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채의 구성 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|----------|-----------|-----------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 예수금 | 1,888 | 101,079 |
| 부가가치세예수금 | 340,634 | 1,233,064 |
| 선수수익 | 2,047,734 | 1,784,778 |
| 유동부채 | 2,390,256 | 3,118,921 |
| 선수수익 | 4,474,758 | 3,728,777 |
| 비유동부채 | 4,474,758 | 3,728,777 |

12. 차입금

(1) 당기말과 전기말 현재 단기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|-----------|---------|----------|------------|-------------------|-------------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| 일시대출 | 신한은행 | - | - | - | 10,000,000 |
| 한도대출 | 신한은행 | 4.17(*1) | 2026-09-25 | 6,499,400 | 6,500,000 |
| 단기일반대출 | BNK경남은행 | 4.09(*2) | 2026-10-01 | 20,000,000 | - |
| 합계 | | | | 26,499,400 | 16,500,000 |

(*1) 신한은행의 한도대출 이자율은 고정금리로 4.17%입니다.

(*2) BNK 경남은행의 단기일반 대출의 이자율은 고정금리로 "12개월 금융채 + 1.46%"이며, 인출 시점 확정된 이자율은 4.09%입니다.

(2) 당기말과 전기말 현재 유동성장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|-----------|---------|---------|------------|------------|-------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| Tranche B | IBK기업은행 | - | - | - | 155,500,000 |
| | 농협생명보험 | - | - | - | 40,000,000 |
| Tranche C | IBK기업은행 | - | - | - | 28,700,000 |
| | 한화손해보험 | - | - | - | 50,000,000 |
| | 농협생명보험 | - | - | - | 40,000,000 |
| Tranche D | 동양생명보험 | - | - | - | 50,000,000 |
| | IBK기업은행 | 3.80 | 2025-12-14 | 20,000,000 | 20,000,000 |
| 시설자금대출 | KB국민은행 | 2.56 | 2026-05-09 | 28,000,000 | 28,000,000 |
| | NH농협은행 | 3.73 | 2026-09-22 | 10,000,000 | 10,000,000 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지
제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|------------------|-------|---------|------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| 동이천 브릭 물류센터 담보대출 | 광주은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| | 아이엠뱅크 | 4.18 | 2026-05-10 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| | 부산은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| | 농협은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 27,000,000 | 27,000,000 |
| | 신한은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 25,600,000 | 25,600,000 |
| 소계 | | | | 130,600,000 | 494,800,000 |
| 차감 : 현재가치할인차금 | | | | (329,258) | (1,115,242) |
| 합계 | | | | 130,270,742 | 493,684,758 |

(3) 당기말과 전기말 현재 장기차입금의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|----------------------|---------|---------|------------|-------------|-------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| Tranche A(*1)(*3) | 산업은행 | 3.34 | 2026-12-14 | 100,000,000 | 100,000,000 |
| | 농협은행 | 3.34 | 2026-12-14 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| | 농협생명보험 | 3.34 | 2026-12-14 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| | IBK기업은행 | 3.69 | 2026-12-14 | 77,000,000 | 77,000,000 |
| | 신한은행 | 3.99 | 2026-12-14 | 45,000,000 | 45,000,000 |
| | 중국은행 | 3.99 | 2026-12-14 | 40,000,000 | 40,000,000 |
| Tranche A1-1(*1)(*4) | 케이비국민은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 48,800,000 | 48,800,000 |
| | 부산은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 3,300,000 | 3,300,000 |
| | 아이엠뱅크 | 3.87 | 2028-05-29 | 8,300,000 | 8,300,000 |
| | 케이비손해보험 | 3.87 | 2028-05-29 | 48,800,000 | 48,800,000 |
| | 수협은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 8,300,000 | 8,300,000 |
| | 신협 | 3.87 | 2028-05-29 | 22,200,000 | 22,200,000 |
| | 수산업협동조합 | 4.13 | 2028-05-29 | 22,200,000 | 22,200,000 |
| | 새마을금고 | 3.96 | 2028-05-29 | 33,200,000 | 33,200,000 |

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|----------------------|---------|---------|------------|------------|------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| Tranche A1-2(*1)(*4) | 케이비국민은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 19,500,000 | 19,500,000 |
| | 부산은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 1,300,000 | 1,300,000 |
| | 아이엠뱅크 | 3.87 | 2028-05-29 | 3,300,000 | 3,300,000 |
| | 케이비손해보험 | 3.87 | 2028-05-29 | 19,500,000 | 19,500,000 |
| | 수협은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 3,300,000 | 3,300,000 |
| | 신협 | 3.87 | 2028-05-29 | 8,800,000 | 8,800,000 |
| | 수산업협동조합 | 4.13 | 2028-05-29 | 8,800,000 | 8,800,000 |
| | 새마을금고 | 3.96 | 2028-05-29 | 13,300,000 | 13,300,000 |
| | 케이비국민은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 8,600,000 | 8,600,000 |
| | 부산은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 600,000 | 600,000 |
| Tranche A1-3(*1)(*4) | 아이엠뱅크 | 3.87 | 2028-05-29 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| | 케이비손해보험 | 3.87 | 2028-05-29 | 8,600,000 | 8,600,000 |
| | 수협은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| | 신협 | 3.87 | 2028-05-29 | 3,900,000 | 3,900,000 |
| | 수산업협동조합 | 4.13 | 2028-05-29 | 3,900,000 | 3,900,000 |
| | 새마을금고 | 3.96 | 2028-05-29 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| Tranche A1-4(*1)(*4) | 케이비국민은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 11,100,000 | 11,100,000 |
| | 부산은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 800,000 | 800,000 |
| | 아이엠뱅크 | 3.87 | 2028-05-29 | 1,900,000 | 1,900,000 |
| | 케이비손해보험 | 3.87 | 2028-05-29 | 11,100,000 | 11,100,000 |
| | 수협은행 | 3.87 | 2028-05-29 | 1,900,000 | 1,900,000 |
| | 신협 | 3.87 | 2028-05-29 | 5,100,000 | 5,100,000 |
| | 수산업협동조합 | 4.13 | 2028-05-29 | 5,100,000 | 5,100,000 |
| | 새마을금고 | 3.96 | 2028-05-29 | 7,500,000 | 7,500,000 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|---------------------------|--------------------|---------|------------|-------------|-------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| Tranche B | IBK기업은행 | - | - | - | 155,500,000 |
| | 농협생명보험 | - | - | - | 40,000,000 |
| Tranche C | IBK기업은행 | - | - | - | 28,700,000 |
| | 한화손해보험 | - | - | - | 50,000,000 |
| | 농협생명보험 | - | - | - | 40,000,000 |
| | 동양생명보험 | - | - | - | 50,000,000 |
| Tranche C-2(*1) | 케이비국민은행 | 2.70 | 2026-12-20 | 114,500,000 | 114,500,000 |
| Tranche D | IBK기업은행 | 3.80 | 2025-12-14 | 20,000,000 | 20,000,000 |
| | 케이비국민은행(*5) | 2.56 | 2026-05-09 | 28,000,000 | 28,000,000 |
| 시설자금대출(*7) | NH농협은행 | 3.73 | 2026-09-22 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| 일반자금대출(*8) | 신한은행 | 4.00 | 2027-01-15 | 20,000,000 | - |
| 동이천 브릭 물류센터 담보대출(*1)(*2) | 광주은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| | 아이엠뱅크 | 4.18 | 2026-05-10 | 10,000,000 | 10,000,000 |
| | 부산은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| 이천물류센터8 담보대출(*1)(*6) | 농협은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 27,000,000 | 27,000,000 |
| | 신한은행 | 4.18 | 2026-05-10 | 25,600,000 | 25,600,000 |
| | 신용협동조합 | 3.70 | 2027-10-24 | 30,000,000 | 30,000,000 |
| 고양, 안성, 이천10 담보대출(*1)(*9) | 수협은행 | 3.70 | 2027-10-24 | 15,400,000 | 15,400,000 |
| | IBK기업은행 | 3.87 | 2029-05-28 | 174,000,000 | - |
| | 농협생명보험 | 3.87 | 2029-05-28 | 100,000,000 | - |
| | 부산은행 | 4.17 | 2029-05-28 | 26,000,000 | - |
| | 신한은행 | 4.17 | 2029-05-28 | 60,000,000 | - |
| | 수협은행 | 3.86 | 2029-05-28 | 10,000,000 | - |
| 천안물류센터1(*1)(*10) | 수산업협동조합 | 4.36 | 2029-05-28 | 87,000,000 | - |
| | NH농협은행, 하나은행, 수협은행 | 3.74 | 2029-04-15 | 46,500,000 | - |

| 구분 | 차입처 | 연이자율(%) | 만기 | (단위: 천원) | |
|------------------|--------------|---------|------------|---------------|---------------|
| | | | | 당기말 | 전기말 |
| 이천물류센터9(*1)(*11) | 내촌하나제이차 유한회사 | 4.24 | 2029-04-16 | 49,000,000 | - |
| 소계 | | | | 1,577,000,000 | 1,368,700,000 |
| 차감: 현재가치할인차금 | | | | (16,537,971) | (12,378,215) |
| 유동성대체 | | | | (130,270,742) | (493,684,758) |
| 차감 계 | | | | 1,430,191,287 | 862,637,027 |

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

(*2) 동이천 브릭 물류센터 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.6%"이며, 최초 공시 이자율은 5.15%입니다.

(*3) Tranche A 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.03%(가중평균)"이며, 최초인출일 CD금리 3.84%입니다.

(*4) Tranche A1 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+가산금리"이며, 최초 공시이자율은 금융기관별 각각 4.51%, 4.77%, 4.78%입니다.

(*5) 한도대출 이자율은 변동금리로 "CD금리 + Spread(Spread가 음수일 경우는 0)"이며, 최근 3개월 분 이자 기산일 기준 CD금리 2.56%입니다.

(*6) 이천물류센터8 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.16%"이며, 최초인출일 CD금리 3.39%입니다.

(*7) NH농협은행의 시설자금 대출의 이자율은 6개월 변동금리로 "MOR 기준금리 + 1.19%"이며, 최초 이자 기산일 기준 이자율은 3.73%입니다.

(*8) 신한은행의 일반자금 대출의 이자율은 6개월 변동금리로 "6개월 금융채 + 1.44%"이며, 인출 시점 이자율은 4.00%입니다.

(*9) 고양,안성, 이천10 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.25%(가중평균)"이며, 최초인출일 CD금리 2.77%입니다.

(*10) 천안물류센터1 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.2%"이며, 최초 공시이자율은 3.74%입니다.

(*11) 이천물류센터9 담보대출 이자율은 변동금리로 "CD+1.7%"이며, 최초 공시이자율은 4.24%입니다.

13. 자본금 및 기타불입자본

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

| 주식의 종류 | 발행할 주식의 총수 | 발행주식 수 | 1주당 금액 | 자본금 |
|--------|----------------|--------------|--------|------------------|
| 보통주 | 2,000,000,000주 | 246,089,000주 | 1,000원 | 246,089,000,000원 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

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

| 구분 | 당기말 | | 전기말 | |
|---------|-------------|----|-------------|----|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 주식발행초과금 | 994,771,456 | | 896,178,573 | |

(단위: 천원)

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

| 구분 | 당기 | | 전기 | |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 기초 | 213,089,000 | 213,089,000 | 213,089,000 | 213,089,000 |
| 유상증자 | 33,000,000 | 33,000,000 | - | - |
| 기말 | 246,089,000 | 246,089,000 | 213,089,000 | 213,089,000 |

(단위: 주, 천원)

14. 결손금

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

| 구분 | 당기말 | | 전기말 | |
|-----|--------------|----|--------------|----|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 결손금 | (75,658,860) | | (44,029,279) | |

(단위: 천원)

(2) 당기와 전기 중 결손금의 변동내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 당기 | | 전기 | |
|------------|-----|--------------|-----|--------------|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 기초 | | (44,029,279) | | (28,614,826) |
| 기타불입자본의 이입 | | 1,000,000 | | 4,000,000 |
| 배당 | | (29,193,193) | | (29,193,193) |
| 당기순이익(손실) | | (3,436,388) | | 9,778,740 |

(단위: 천원)

| 구분 | 당기 | | 전기 | |
|-----|-----|--------------|-----|--------------|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 당기말 | | (75,658,860) | | (44,029,279) |

(단위: 천원)

15. 배당금

연결기업의 당기말 및 전기말 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | 당기말 | | 전기말 | |
|--------|-----|----------------|-----|----------------|
| | 주식수 | 금액 | 주식수 | 금액 |
| 배당금 | | 34,206,371,000 | | 29,193,193,000 |
| 총발행주식수 | | 246,089,000 | | 213,089,000 |
| 주당배당금 | | 139 | | 137 |
| 액면금액 | | 1,000 | | 1,000 |
| 주당배당률 | | 13.90% | | 13.70% |

(단위: 원, 주)

16. 법인세

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

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

17. 주당손익

당기와 전기 중 기본주당손익의 계산내역은 다음과 같습니다.

(1) 기본주당손익

| 구분 | (단위: 원, 주) | |
|----------------|-----------------|---------------|
| | 당기 | 전기 |
| 지배지분귀속보통주당기순손익 | (3,436,388,048) | 9,778,739,593 |
| 가중평균유통보통주식수 | 238,334,902 | 213,089,000 |
| 기본주당순손익 | (14) | 46 |

(2) 당기와 전기의 가중평균유통보통주식수 산정내역은 다음과 같습니다.

① 당기

| 구분 | 당기 | | |
|-----------|-------------|---------|----------------|
| | 주식수(주) | 누적일자(일) | 적수 |
| 기초 | 213,089,000 | 43 | 9,162,827,000 |
| 유상증자 | 246,089,000 | 140 | 34,452,460,000 |
| 가중평균유통주식수 | | | 238,334,902 |

② 전기

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

(3) 회석주당손익

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

18. 영업수익

(1) 당기와 전기 중 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|-------|------------|------------|
| | 당기 | 전기 |
| 임대료수익 | 56,421,413 | 55,754,809 |
| 관리수익 | 2,354,239 | 2,155,492 |
| 기타수익 | 781,950 | 786,365 |
| 합계 | 59,557,602 | 58,696,666 |

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

| 구분 | (단위: 천원) | |
|-------------|-------------|-------------|
| | 당기 | 전기 |
| 1년 이내 | 123,021,417 | 111,265,725 |
| 1년 초과 2년 이내 | 110,498,616 | 93,160,008 |
| 2년 초과 3년 이내 | 91,621,731 | 72,018,726 |
| 3년 초과 4년 이내 | 70,682,026 | 55,900,307 |
| 4년 초과 5년 이내 | 37,943,880 | 34,703,919 |
| 5년 초과 | 19,044,602 | 21,274,935 |
| 합계 | 452,812,272 | 388,323,620 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

19. 영업비용

당기와 전기 중 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|----------------|-------------------|-------------------|
| | 당기 | 전기 |
| 투자부동산 관련 영업비용: | | |
| 보험료 | 1,186,488 | 1,274,650 |
| 감가상각비 | 16,743,206 | 16,173,718 |
| 부동산관리용역위탁수수료 | 2,510,920 | 2,615,515 |
| 시설유지관리비 | 823,285 | 226,300 |
| 세금과공과 | 3,806,976 | 12,464 |
| 수도광열비 | 293,655 | 12,077 |
| 간주임대료 | 58,769 | 61,594 |
| 임대중개수수료 | 430,728 | 367,769 |
| 소계 | 25,854,027 | 20,744,087 |
| 기타의 영업비용: | | |
| 자산관리위탁수수료 | 6,024,090 | 5,762,712 |
| 자산관리성과보수 | - | 118,083 |
| 지급수수료 | 1,437,695 | 744,759 |
| 자산보관수수료 | 90,586 | 82,500 |
| 일반사무수탁수수료 | 157,911 | 141,851 |
| 임원보수 | 100,000 | 90,000 |
| 감가상각비 | 34,129 | 26,753 |
| 대손상각비 | - | 2,281,947 |
| 소계 | 7,844,411 | 9,248,605 |
| 합계 | 33,698,438 | 29,992,692 |

20. 금융수익과 금융비용

당기와 전기 중 금융수익 및 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|------|------------|------------|
| | 당기 | 전기 |
| 금융수익 | | |
| 이자수익 | 1,155,672 | 850,356 |
| 금융비용 | | |
| 이자비용 | 27,995,841 | 29,517,437 |

21. 기타수익과 기타비용

당기와 전기중 기타수익 및 기타비용의 내역은 다음과 같습니다.

| 구분 | (단위: 천원) | |
|------------|------------------|----------|
| | 당기 | 전기 |
| 기타수익 | | |
| 잡이익 | 304,128 | 141,310 |
| 기타비용 | | |
| 관계기업투자처분손실 | 4,660,910 | - |
| 잡손실 | 54 | - |
| 소계 | 4,660,964 | - |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

22. 재무위험관리

(1) 자본위험관리

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

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

당기말 및 전기말 현재 연결기업의 부채비율은 다음과 같습니다.

| 구 분 | (단위: 천원) | |
|------|---------------|---------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 부채 | 1,670,571,944 | 1,437,806,131 |
| 자본 | 1,165,201,596 | 1,065,238,294 |
| 부채비율 | 143.37% | 134.98% |

(2) 재무위험관리요소

연결기업은 금융상품과 관련하여 시장위험, 신용위험, 유동성위험과 같은 다양한 금융위험에 노출되어 있습니다. 연결기업의 위험관리는 연결기업의 재무적 성과에 영향을 미치는 잠재적 위험을 식별하여

연결기업이 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및회피하는 것을 그 목적으로 하고 있습니다.

1) 시장위험

① 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동할 위험입니다. 연결기업은 일부 차입금과 관련된 시장이자율의 변동위험에 노출되어 있습니다. 연결기업의 경영진은

이자율 현황을 주기적으로 검토하고 있습니다. 당기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율의 1% 변동시 기업의 세전이익에 미치는 영향은 아래와 같습니다.

| 지 수 | (단위: 천원) | |
|------|-------------|-------------|
| | 당기 | 전기 |
| 상승 시 | (7,212,500) | (4,332,500) |
| 하락 시 | 7,212,500 | 4,332,500 |

② 환 위험

당기말 현재 연결기업은 외화환율변동에 노출된 자산과 부채는 없습니다.

③ 기타 가격위험

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

2) 신용위험

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

① 신용위험에 대한 노출정도

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

| 구분 | (단위: 천원) | |
|-----------|--------------------|--------------------|
| | 당기말 | 전기말 |
| 현금및현금성자산 | 171,445,697 | 49,019,557 |
| 정기예치금 | 49,084,146 | 48,873,433 |
| 기타금융자산 | 14,817,831 | 13,811,676 |
| 합계 | 235,347,674 | 111,704,666 |

3) 유동성위험

연결기업은 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고현금유출예산과 실제현금유출액을 지속적으로 분석 · 검토하여 금융부채와 금융자산의 만기구조를 대응시키고 있습니다.

연결기업의 경영진은 영업활동현금흐름과 자금재조달 등으로 금융부채를 상환가능하다고 판단하고 있습니다.

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

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

① 당기말

(단위: 천원)

| 구분 | 장부금액 | 계약상 현금흐름 | 1년 이하 | 1년 초과 2년 이하 | 2년 초과 5년 이하 | 5년 초과 |
|-----------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| 차입금 및 이자 | 1,594,625,691 | 1,748,589,997 | 215,232,140 | 583,285,320 | 950,072,537 | - |
| 임대보증금 | 51,270,588 | 56,954,264 | 1,859,220 | 13,310,808 | 32,449,814 | 9,334,422 |
| 미지급금 | 17,245,911 | 17,245,911 | 17,245,911 | - | - | - |
| 선수금 | 564,740 | 564,740 | 564,740 | - | - | - |
| 합계 | 1,663,706,930 | 1,823,354,912 | 234,902,011 | 596,596,128 | 982,522,351 | 9,334,422 |

② 전기말

(단위: 천원)

| 구분 | 장부금액 | 계약상 현금흐름 | 1년 이하 | 1년 초과 2년 이하 | 2년 초과 5년 이하 | 5년 초과 |
|-----------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 차입금 및 이자 | 1,372,963,013 | 1,465,676,115 | 553,052,066 | 501,045,079 | 411,578,970 | - |
| 임대보증금 | 45,159,161 | 50,425,318 | 2,612,787 | 14,806,700 | 21,222,225 | 11,783,606 |
| 미지급금 | 6,735,262 | 6,735,262 | 6,735,262 | - | - | - |
| 합계 | 1,424,857,436 | 1,522,836,695 | 562,400,115 | 515,851,779 | 432,801,195 | 11,783,606 |

23. 범주별 금융상품 및 공정가치

(1) 금융상품의 종류별 장부금액 및 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

| 구분 | 당기말 | | 전기말 | |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 장부금액 | 공정가치 | 장부금액 | 공정가치 |
| 금융자산 | | | | |
| 현금및현금성자산 | 171,445,697 | 171,445,697 | 49,019,557 | 49,019,557 |
| 정기예치금 | 49,084,146 | 49,084,146 | 48,873,433 | 48,873,433 |
| 기타금융자산 | 14,817,831 | 14,817,831 | 13,811,676 | 13,811,676 |
| 합계 | 235,347,674 | 235,347,674 | 111,704,666 | 111,704,666 |
| 금융부채 | | | | |
| 단기차입금 | 26,499,400 | 26,499,400 | 16,500,000 | 16,500,000 |
| 장기차입금 | 1,560,462,029 | 1,560,462,029 | 1,356,321,785 | 1,356,321,785 |
| 기타금융부채 | 76,745,503 | 76,745,503 | 58,136,649 | 58,136,649 |
| 합계 | 1,663,706,932 | 1,663,706,932 | 1,430,958,434 | 1,430,958,434 |

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

(단위: 천원)

| 구분 | 당기 | 전기 |
|-------------|------------|------------|
| 상각후원가측정금융자산 | | |
| 이자수익 | 1,155,672 | 850,356 |
| 상각후원가측정금융부채 | | |
| 이자비용 | 27,995,841 | 29,517,437 |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

24. 현금흐름 정보

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

| 구분 | 당기 | (단위: 천원) | |
|-------------------------|-----------|-------------|--|
| | | 전기 | |
| 부가가치세대금금의 미지급금 대체 | 5,751,976 | - | |
| 투자부동산(토지) 취득 관련 미지급금 | 146,389 | - | |
| 투자부동산(건물) 취득 관련 미지급금 | 577,511 | - | |
| 미수금의 임대보증금대체 | - | 1,884,584 | |
| 미수수익의 비품대체 | - | 108,356 | |
| 임대보증금 유동성대체 | 310,684 | 2,756,422 | |
| 임대보증금현재가치할인차금 선수수익대체 | 1,233,165 | 2,033,987 | |
| 임대보증금현재가치할인차금 유동성대체 | 23,712 | 77,122 | |
| 금융상품의 유동성대체 | - | 3,919,316 | |
| 미지급금의 장기차입금 현재가치할인차금 대체 | 3,795,000 | - | |
| 임대보증금의 미수금 상계 | - | 38,568 | |
| 기타불입자본의 이입 | 1,000,000 | 4,000,000 | |
| 선수수익의 유동성대체 | 100,159 | 1,153,949 | |
| 선급비용 유동성대체 | 454,597 | 42,456 | |
| 장기차입금의 유동성대체 | - | 484,800,000 | |
| 장기차입금 현재가치할인차금 유동성대체 | - | 1,430,644 | |

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

① 당기

| 구분 | 기초 | 재무현금흐름 | 비금융 변동(*) | (단위: 천원) | |
|-------|---------------|-------------|-------------|---------------|--|
| | | | | 기말 | |
| 단기차입금 | 16,500,000 | 9,999,400 | - | 26,499,400 | |
| 장기차입금 | 1,356,321,785 | 208,300,000 | (4,159,756) | 1,560,462,029 | |
| 선수금 | - | 564,740 | - | 564,740 | |
| 임대보증금 | 45,159,161 | 6,528,945 | (417,517) | 51,270,589 | |

(*) 비금융변동에는 유효이자율법에 따른 상각 및 유동성 대체 등 비현금변동과 지급시점에 현금흐름표에서 영업활동으로 표시된 이자 지급액이 포함되어 있습니다.

② 전기

| 구분 | 기초 | 재무현금흐름 | 비금융 변동(*) | (단위: 천원) | |
|-------|---------------|-------------|-------------|---------------|--|
| | | | | 기말 | |
| 단기차입금 | 21,100,000 | (4,600,000) | - | 16,500,000 | |
| 장기차입금 | 1,352,855,835 | - | 3,465,950 | 1,356,321,785 | |
| 임대보증금 | 48,021,188 | 343,925 | (3,205,952) | 45,159,161 | |

(*) 비금융변동에는 유효이자율법에 따른 상각 및 유동성 대체 등 비현금변동과 지급시점에 현금흐름표에서 영업활동으로 표시된 이자 지급액이 포함되어 있습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

25. 특수관계자 거래

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

| 구분 | 당기말 | 전기말 |
|-----------|---|--|
| | -(*)1 | |
| 관계기업 | 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호 켄달스퀘어리츠운용(주) | 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 8호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 11호 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 18호 켄달스퀘어리츠운용(주) |
| 기타의 특수관계자 | CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD. | CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD. |

(*)1 당기 중 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호의 집합투자증권이 매각됨에 따라 관계기업에서 제외되었습니다.

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

㉠ 당기

| 구분 | 회사명 | 자산관리위탁수수료 | 관계기업투자처분손실 |
|-----------|---------------------|-----------|------------|
| 관계기업 | 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 7호 | - | 4,660,910 |
| 기타의 특수관계자 | 켄달스퀘어리츠운용(주)(*) | 7,820,040 | - |

(*) 켄달스퀘어리츠운용(주)에 대한 자산관리위탁수수료에는 투자부동산 취득원가에 포함된 자산매입수수료 1,796백만원이 포함되어 있습니다.

㉡ 전기

| 구분 | 회사명 | 자산관리위탁수수료 | 자산관리성과보수 |
|-----------|--------------|-----------|----------|
| 기타의 특수관계자 | 켄달스퀘어리츠운용(주) | 5,762,712 | 118,083 |

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

| 구분 | 회사명 | 당기말 | 전기말 |
|-----------|--------------|-----------|-----------|
| | | 미지급금 | 미지급금 |
| 기타의 특수관계자 | 켄달스퀘어리츠운용(주) | 7,221,011 | 6,338,984 |

(단위: 천원)

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

| 구분 | 회사명 | 당기 | | | 전기 | |
|-----------|--|------------------|------------------|-------------------|-----------|-----------|
| | | 배당금 수령 | 배당금 지급 | 지분취득 | 배당금 수령 | 배당금 지급 |
| 관계기업 | 켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 7호 | 314,572 | - | - | 1,786,965 | - |
| | 켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 8호 | 496,057 | - | - | 396,846 | - |
| | 켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 11호 | 992,925 | - | - | 993 | - |
| | 켄달스퀘어일반사모 부동산투자신탁 18호 | 98,370 | - | 13,000,000 | 978 | - |
| 기타의 특수관계자 | 켄달스퀘어리츠운용(주) | - | 203,779 | - | - | 203,779 |
| | CPP INVESTMENT BOARD REAL ESTATE HOLDINGS INC. | - | 7,254,537 | - | - | 7,254,537 |
| | ESR KENDALL SQUARE REIT HOLDING PTE, LTD. | - | 1,874,768 | - | - | 1,874,768 |
| 합계 | | 1,901,924 | 9,333,084 | 13,000,000 | 2,185,782 | 9,333,084 |

(단위: 천원)

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

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

| 구분 | 당기 | 전기 |
|---------|--------|--------|
| 단기종업원급여 | 63,000 | 63,000 |

(단위: 천원)

26. 영업부문

연결기업은 영업수익을 창출하는 영역의 성격을 고려하여 연결기업 전체를 단일 보고부문으로 결정하였습니다. 따라서, 보고부문별 영업수익, 법인세비용차감전순손익 및 자산·부채 총액에 대한 주석 공시는 생략하였습니다.

당기 및 전기 중 연결기업 매출액의 10% 이상을 차지하는 외부 고객은 연결기업의 부천물류센터 외 6곳을 임차하고 있는 단일 고객이며, 등 고객으로부터의 매출액은 39,249백만원(전기 36,760백만원)입니다.

27. 주요약정사항 및 우발부채

(1) 자산관리위탁계약

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

| 구분 | 내용 |
|--------|--|
| 운용보수 | a. 부동산: (부동산 매입가액 + 매입부대비용) X 연 0.5% b. 집합투자증권 및 지분증권 등 부동산을 제외한 대상자산: (위탁자가 해당 대상자산을 매입하는 시점에 그 대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액 + 매입부대비용) X 연 0.5% X 위탁자의 지분율 |
| 운용성과보수 | (당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 - 과거 당해연도 1주당 운용성과수수료 차감 전 배당액 중 최대액) X 당해연도 가중평균 총 발행주식수 X 25% (단, 위 산식에 따라 산정된 금액이 음수(-)인 경우 또는 직전연도 운용성과보수 차감 전 배당액이 없는 경우(명확히 하면, 당해연도가 최초 배당액이 발생한 연도인 경우)에는 운용성과보수를 지급하지 않음) |

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

(2) 일반사무수탁계약

연결기업은 신한펀드파트너스(주) 및 스카이펀드서비스(주)와 주식발행에 관한 사무,기업의 운영, 계산 및 공시에 관한 사무, 이사회 및 주주총회 소집 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며

결산기별 120,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 추가로 매입하는 자산에 대하여 추가매입자산의 가중평균매입가액에 정해진 보수율(0.005%~0.01%)를 지급하고 있습니다.

(3) 자산보관 위탁계약

연결기업은 NH투자증권과 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 결산기별 16,500천원의 수수료를 지급하고 있으며, (주)우리은행과부동산을 제외한 유가증권 및 현금등의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 매결산기별 약 40,000천원의 수수료를 지급하고 있습니다. 또한 (주)케이비부동산신탁 및 한국투자부동산신탁 주식회사와 부동산 보관, 관리업무 위탁계약을 체결 하여 결산기별 37,500천원을 수수료로 지급하고 있으며, 주식회사 하나자산신탁과 부동산 업무 위탁계약을 체결하였으며 수수료는 없습니다.

(4) 부동산 담보신탁계약

연결기업은 케이비부동산신탁 주식회사 및 한국투자부동산신탁 주식회사와 주식회사 하나자산신탁과 부동산 소유권 관리 및 연결기업이 부담하는 채무 미 책임의 이행을 보장하기 위한 부동산담보신탁 계약을

체결하였으며, 해당담보신탁계약이 보장하는 피담보채무의 범위는 다음과 같습니다.

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

| | | | (단위: 천원) |
|----------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| 우선수익자 | 피담보채무 | 피담보채무금액 | 수익한도금액 |
| IBK기업은행 외 5개 금융기관 | Tranche A | 362,000,000 | 434,400,000 |
| 수협은행 외 7개 금융기관 | 이천물류센터8 | 45,400,000 | 54,480,000 |
| IBK기업은행 외 38개 금융기관 | 고양,안성,이천10 | 457,000,000 | 548,400,000 |
| 케이비국민은행 외 35개 금융기관 | Tranche A1 | 352,000,000 | 422,400,000 |
| 케이비국민은행 | Tranche C-2 | 114,500,000 | 137,400,000 |
| 광주은행, 아이엠뱅크, 부산은행, 농협은행, 신한은행 | 동이천 브릭 물류센터담보대출 | 72,600,000 | 87,120,000 |
| 농협은행,하나은행,수협은행 | 천안물류센터1 | 46,500,000 | 55,800,000 |
| 하나은행 | 이천물류센터9 | 49,000,000 | 58,800,000 |
| 합계 | | 1,499,000,000 | 1,798,800,000 |

(5) 대출약정

① 연결기업이 당기말 현재 체결중인 대출약정 및 실행내역은 다음과 같습니다.

| | | | (단위: 천원) |
|------------------------------|-------------|-------------|----------|
| 구분 | 대출약정액 | 실행액 | |
| Tranche A(IBK기업은행 외 5개 금융기관) | 362,000,000 | 362,000,000 | |
| Tranche A1-1(케이비국민은행 외) | 195,100,000 | 195,100,000 | |
| Tranche A1-2(케이비국민은행 외) | 77,800,000 | 77,800,000 | |
| Tranche A1-3(케이비국민은행 외) | 34,600,000 | 34,600,000 | |
| Tranche A1-4(케이비국민은행 외) | 44,500,000 | 44,500,000 | |
| 고양,안성,이천10 담보대출(중소기업은행 외) | 457,000,000 | 457,000,000 | |
| Tranche C-2(케이비국민은행) | 114,500,000 | 114,500,000 | |
| Tranche D(IBK기업은행 외) | 50,000,000 | 48,000,000 | |
| 시설자금대출(NH농협은행) | 10,000,000 | 10,000,000 | |

| | | | (단위: 천원) |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------|
| 구분 | 대출약정액 | 실행액 | |
| 한도대출(신한은행) | 10,000,000 | 6,499,400 | |
| 단기일반대출(BNK경남은행) | 20,000,000 | 20,000,000 | |
| 일반자금대출(신한은행) | 20,000,000 | 20,000,000 | |
| 이천물류센터8 담보대출(수협은행 외 7개금융기관) | 45,400,000 | 45,400,000 | |
| 동이천 브릭 물류센터 담보대출 | 72,600,000 | 72,600,000 | |
| 천안물류센터1 담보대출(NH농협은행 외) | 46,500,000 | 46,500,000 | |
| 이천물류센터9 담보대출(하나은행) | 49,000,000 | 49,000,000 | |
| 합계 | 1,609,000,000 | 1,603,499,400 | |

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

| | | | | | | (단위: 천원) |
|-----------|------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|----------|
| 담보제공자산 | 담보물 | 장부가액 | 담보설정액 | 관련 채무 | 금융기관 | |
| 투자부동산 | 부천물류센터 (저운) 외 5곳 | 562,280,940 | 434,400,000 | Tranche A | IBK기업은행 외 5곳 | |
| | 고양물류센터 외 2곳 | 708,557,136 | 548,400,000 | 고양, 안성, 이천10 담보대출 | IBK기업은행 외 38곳 | |
| | 이천물류센터8 | 79,724,796 | 54,480,000 | 이천물류센터8 담보대출 | 수협은행 외 7곳 | |
| | 안성물류센터4 | 59,099,096 | 41,520,000 | Tranche A1-3 | 케이비국민은행 외 | |
| | 김해물류센터2 | 70,779,002 | 53,400,000 | Tranche A1-4 | 케이비국민은행 외 | |
| | 안성물류센터2 | 323,766,441 | 234,120,000 | Tranche A1-1 | 케이비국민은행 외 | |
| | 안성물류센터3 | 125,686,547 | 93,360,000 | Tranche A1-2 | 케이비국민은행 외 | |
| | 이천물류센터5 | 197,654,268 | 137,400,000 | Tranche C-2 | 케이비국민은행 외 | |
| | 이천물류센터7 | 129,808,998 | 87,120,000 | 동이천 브릭 물류센터 담보대출 | 광주은행, 아이엠뱅크, 부산은행, 농협은행, 신한은행 | |
| | 천안물류센터1 | 90,646,750 | 55,800,000 | 천안물류센터1 담보대출 | 농협은행, 하나은행, 수협은행 | |
| | 이천물류센터9 | 85,790,007 | 58,800,000 | 이천물류센터9 담보대출 | 하나은행 | |
| 합계 | | 2,433,793,981 | 1,798,800,000 | | | |

연결재무제표에 대한 주석

제12(당기) 2025년 6월 1일부터 2025년 11월 30일까지

제11(전기) 2024년 12월 1일부터 2025년 5월 31일까지

③ 연결기업은 이천물류센터2, 김해물류센터, 이천물류센터8, 천안물류센터,이천물류센터9에 대하여 운용리스이용자의 임차보증금에 관한 근저당권 (4,699,015천원) 및 전세권 (310,684천원)을 선순위 담보로 제공하고 있습니다.

(6) 당기말 현재 연결기업은 (주)서울보증보험으로부터 농업생산기반시설사용허가에 따른 원상복구비 지급보증 30,000천원의 보증을 제공받고 있습니다.

28. 보고기간 후 사건

(1) 연결기업은 IBK기업은행과 체결한 Tranche D 대출은 2025년 12월 12일 전액 상환함에 따라 종료되었습니다.

(2) 연결기업은 2025년 12월 9일 이사회의 승인을 받아, 영업 자금 조달을 목적으로 IBK기업은행과 200억원 한도의 한도대출약정을 2025년 12월 12일에 체결하였으며, 해당 대출의 인출에 관한 사항은 기업의 사업계획에 따라 결정할 예정입니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

| | | | | |
|-----------|---------------------------|----|---------------|----|
| 회사명 | 이에스알켄달스퀘어위탁관리부동산투자회사 주식회사 | | | |
| 감사대상 사업연도 | 2025년 06월 01일 | 부터 | 2025년 11월 30일 | 까지 |

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

| 감사참여자 | 품질관리 검토자 (심리실 등) | | 감사업무 담당 회계사 | | | | | | 전산감사·세무·가치평가 등 전문가 | | 건설계약 등 수주산업 전문가 | | 합계 | |
|----------|------------------|----|---------------|----|----------|-----|----------|-----|--------------------|----|-----------------|----|-----|-----|
| | | | 담당이사 (업무수행이사) | | 등록 공인회계사 | | 수습 공인회계사 | | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 |
| | | | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | | | | | | |
| 인원수 및 시간 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 | 당기 | 전기 |
| 투입 인원수 | 4 | 3 | 1 | 1 | 6 | 5 | 6 | 1 | 1 | - | - | - | 18 | 10 |
| 투입 시간 | 분·반기검토 | 8 | - | 22 | 4 | 136 | 278 | 94 | 48 | - | - | - | 260 | 330 |
| | 감사 | 22 | 29 | 58 | 20 | 218 | 356 | 206 | 40 | 3 | - | - | 507 | 445 |
| | 합계 | 30 | 29 | 80 | 24 | 354 | 634 | 300 | 88 | 3 | - | - | 767 | 775 |

(단위 : 명, 시간)

회사의 전기 재무재표는 타 감사인이 감사하였으며, 비교 표시된 전기 투입 인원수 및 시간은 전기감사인이 작성한 외부감사실시내용에 기재된 내용임.

3. 주요 감사실시내용

| 구분 | 내역 | |
|--------------------|-----------------------|---|
| 전반감사계획 (감사착수단계) | 수행시기 | 2025.09.22~2025.09.30 |
| | 주요내용 | 회사 및 산업에 대한 전반적인 이해를 바탕으로 감사절차 범위와 시기 등을 결정 |
| 현장감사 주요내용 | 수행시기 | 투입인원 |
| | | 상주 |
| | | 비상주 |
| | 2025.09.22~2025.09.25 | 4 명 |
| | 2025.12.30~2026.01.09 | 8 명 |
| 재고자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - |
| | 실사(입회)장소 | - |
| | 실사(입회)대상 | - |

| 구분 | 내역 | | | | | |
|---------------|-----------|-----------------------|--------|---|-------|---|
| 금융자산실사(입회) | 실사(입회)시기 | - | - | - | 일 | |
| | 실사(입회)장소 | - | | | | |
| | 실사(입회)대상 | - | | | | |
| 외부조회 | 금융거래조회 | 0 | 채권채무조회 | X | 변호사조회 | - |
| | 기타조회 | - | | | | |
| 지배기구와의 커뮤니케이션 | 커뮤니케이션 횟수 | 2 | 회 | | | |
| | 수행시기 | 2025.11.27, 2026.2.10 | | | | |
| 외부전문가 활용 | 감사 활용 내용 | - | | | | |
| | 수행시기 | - | - | - | 일 | |

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

| 구분 | 일자 | 참석자 | 방식 | 주요 논의 내용 |
|----|---------------|------------------------------|------|--|
| 1 | 2025년 11월 27일 | 회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사 외 2인 | 서면회의 | 감사팀의 구성, 감사투입시간과 보수, 경영진 및 감사인의 책임, 감사인의 독립성 등 |
| 2 | 2026년 02월 10일 | 회사측: 감사 감사인측: 업무수행이사 외 2인 | 서면회의 | 핵심감사사항, 그룹감사와 관련한 사항, 감사인의 독립성, 후속사건, 서면진술 등 |

CORPORATE INFORMATION

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



www.esr-ks.com

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



www.esrks-reit.com

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



www.kendallsquarerm.com