

365550 KS

ESR KENDALL SQUARE

# ESR KendallSquare REIT

## Disclaimer

본 자료(동영상자료 등 프리젠테이션을 통해 제공되는 모든 자료를 포함하며, 이하 같음)는 ESR Kendall Square REIT Co., Ltd. (이하 'ESR켄달스퀘어리츠'라고 합니다)에 의해 오로지 참고 목적으로 준비 및 제공되는 것으로서, ESR켄달스퀘어리츠는 본 자료 상의 내용에 대해 독자적인 검토, 확인 및 검증을 진행하지 않았습니다. 따라서, ESR켄달스퀘어리츠는 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, ESR켄달스퀘어리츠는 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.

ESR켄달스퀘어리츠, 계열사 및 그 임직원, 자문사 및 그 임직원은 프리젠테이션과 관련하여 어떠한 책임(과실 여부를 불문함)도 지지 않습니다. 프리젠테이션은 투자와 관련된 전문성을 지니고 있는 자로서 적법하게 제공받을 수 있는 자(이들을 총칭하여 '관련자'라고 합니다)에게만 전달됩니다.

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

본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, ESR켄달스퀘어리츠의 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 ESR켄달스퀘어리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언이나 자문의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 않습니다. ESR켄달스퀘어리츠가 향후 발행할 증권 거래를 위한 청약의 권유는 투자설명서, 예비투자설명서 또는 간이투자설명서에 따릅니다. ESR켄달스퀘어리츠 발행 증권은 미국 증권법에 따라 증권신고(registration)되지 않았고 향후에도 증권신고되지 않을 것이며, 미국 증권법의 증권신고 요건에 따라 증권신고하거나 또는 증권신고 면제 요건을 구비하지 않는 이상 미국 내에서 제공, 판매 또는 양도되어서는 아니됩니다. 본 자료 및 프리젠테이션은 어떠한 금전, 유가증권 또는 그 밖의 대가를 요청 및 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료 및 프리젠테이션을 기초로 그와 같은 금전 등이 제공된다면 ESR켄달스퀘어리츠는 이를 수령하지 않을 것입니다.

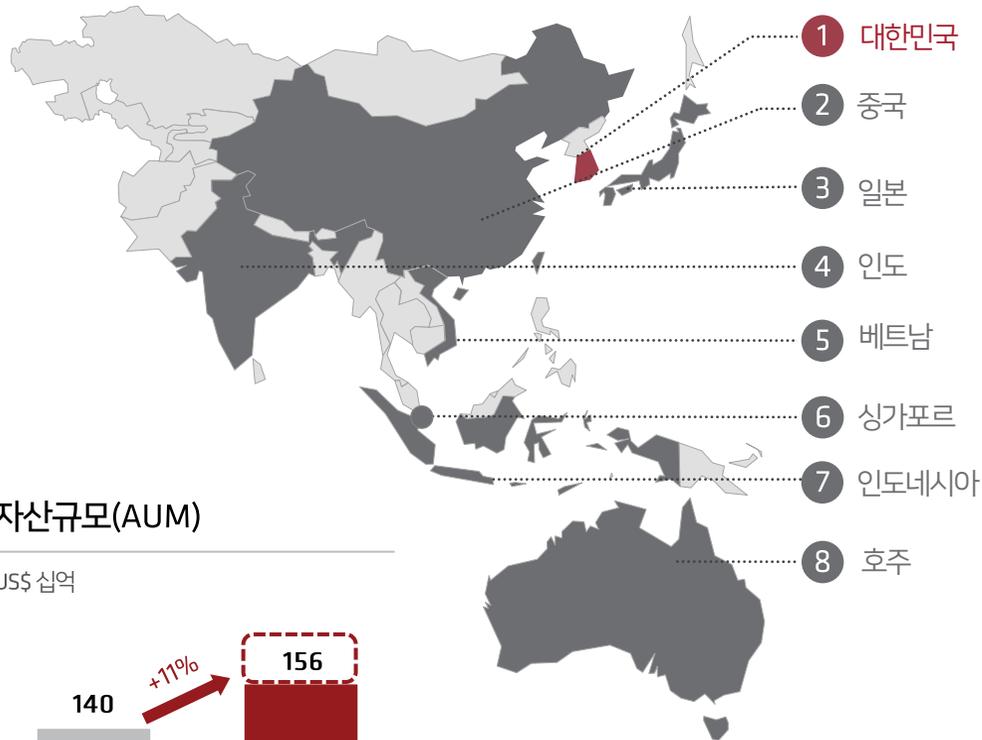
본 자료에서는 장래에 대한 ESR켄달스퀘어리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측 정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측 정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측 정보와는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어리츠는 본 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측 정보를 변경할 의무를 부담하지 않습니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 ESR켄달스퀘어리츠의 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 프리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀하/귀사는 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

CONTENTS	그룹사 소개 - About ESR Group	4
	스폰서 소개 - ESR 켄달 스퀘어	5
	ESR 켄달스퀘어 리츠 - 투자 구조	6
	ESR 켄달스퀘어 리츠 FY2022 Highlights	7
	자산 포트폴리오 상세	9
	이천1 자산 매각 Highlights	10
	포트폴리오 Valuation	11
	성장 전략 - 선순환 재투자 구조	12
	장기 성장 로드맵	13
	배당 가이드نس	14
	Appendix - 장기 차입금 상세	16
	Appendix - 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약	17
	Appendix - Asset Class of 2020(IPO)	18
	Appendix - Asset Class of 2021	19

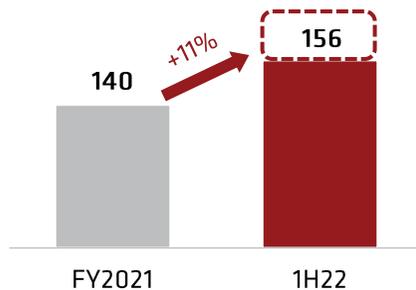
# 그룹 소개 - About ESR GROUP

+ ESR은 New-Economy를 기반으로 한 APAC 지역 최대의 부동산 자산 관리사이며, 글로벌 부동산 투자 운용사 중 3위입니다. 총 자산 관리 규모는 1,490억 미국 달러에 달하며, 중요한 APAC 시장인 중국, 일본, 한국, 호주, 싱가포르, 인도, 뉴질랜드 및 동남아시아를 포함하여 APAC 지역의 GDP의 95% 이상을 대표하는 통합 개발 및 투자 관리 플랫폼을 보유하고 있으며, 유럽과 미국내 지속적인 투자를 강화하고 있습니다.



## 자산규모(AUM)

US\$ 십억

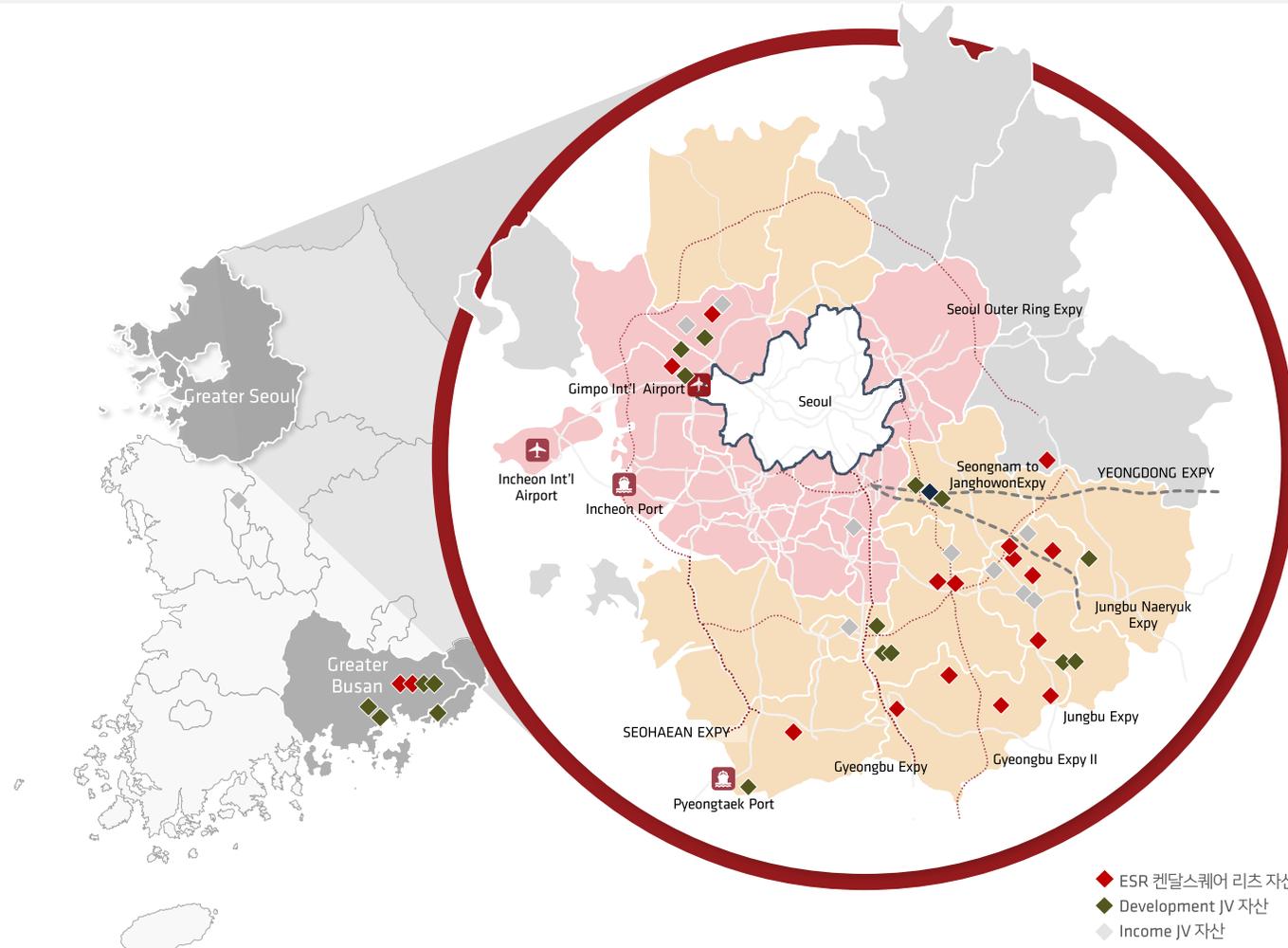


Notes: ESR 그룹 2022 연례보고서

<b>1. 대한민국</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>#1 국내 최대 규모의 연면적 보유</li> <li>#1 서울 수도권 중심 우량 개발 pipeline</li> <li>US\$15 십억 자산규모(AUM) 및 연면적 <b>4.8 백만 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	<b>5. 베트남</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>자산규모 US\$ 292 백만, GFA 277,000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>2. 중국</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>E-커머스 임차인</li> <li>우량 개발 pipeline</li> <li>독보적인 물류 자산 포트폴리오</li> <li>자산규모 US\$ 33 십억, GFA 14.6 Mn sqm</li> </ul>	<b>6. 싱가포르</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>US\$14 십억 자산규모 ESR 그룹 포트폴리오, GFA 4.3 백만 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>3. 일본</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>도쿄 및 오사카 지역 중심 우량 개발 pipeline</li> <li>자산규모 US\$ 34 십억 GFA 4.3 백만 m<sup>2</sup></li> </ul>	<b>7. 인도네시아</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>자산 규모 US\$861 백만, GFA 795,000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>4. 인도</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>물류 개발 선두 주자</li> <li>자산규모 US\$ 2 십억</li> <li>2 백만 m<sup>2</sup> 연면적 규모 이상 물류 자산 개발계약 체결</li> </ul>	<b>8. 호주</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>자산규모 US\$ 25 십억, GFA 8.6 백만 m<sup>2</sup></li> <li>US\$6.5 자산규모의 호주 부동산 투자 및 자산관리 회사(Centuria)의 최대 주주</li> </ul>

# 스폰서 소개 - ESR 켄달스퀘어 “대한민국 No.1 물류부동산 플랫폼”

- + ESR 켄달스퀘어는 대한민국 최고의 물류 부동산 개발 및 운영 회사입니다.
- + 물류 자산 개발 및 운영의 전반에 관련하여 “개발 초기 - 부지 선택, 인허가 획득”; “설계 및 시행시 - 금융 조달, 시공 감독”; “완공 후 - 물류자산의 운용 및 관리” 등 물류자산 개발의 전과정이 ESR 켄달스퀘어 그룹 내에 수직 계열화 및 내재화 되어 최상의 서비스를 제공합니다



Development JV 162 보유 연면적  
**3.1 백만 m<sup>2</sup>**

+

Income JV 보유 연면적  
**0.5 백만 m<sup>2</sup>**

+

ESR 켄달스퀘어 리츠 보유면적  
**1.2 백만 m<sup>2</sup>**

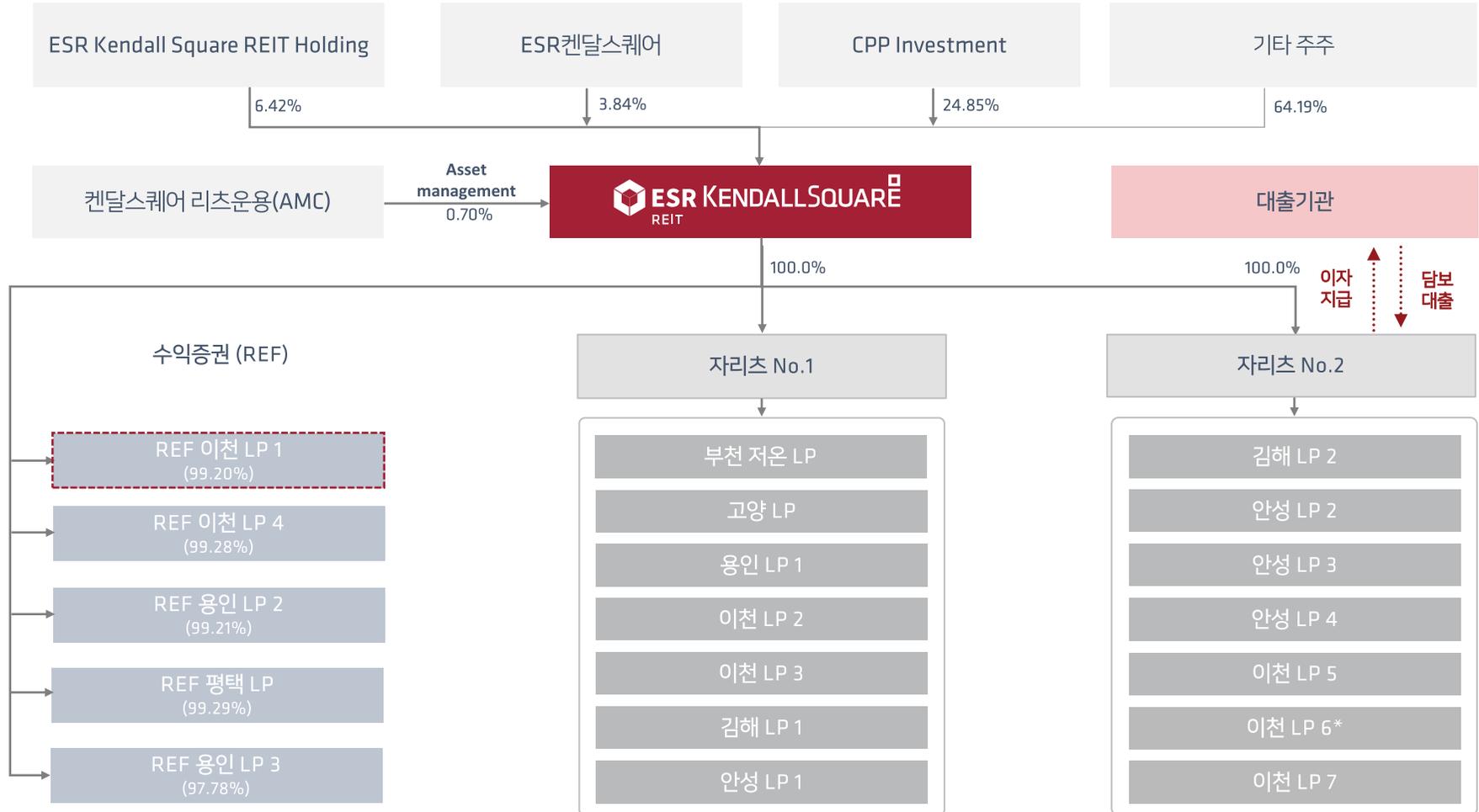


총 연면적  
**4.8 백만 m<sup>2</sup>**

- ◆ ESR 켄달스퀘어 리츠 자산
- ◆ Development JV 자산
- ◆ Income JV 자산

# ESR 켄달스퀘어 리츠 - 투자 구조

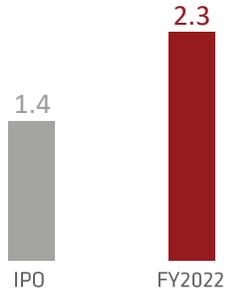
+ 글로벌 유수의 기관투자자와 ESR 그룹의 우량한 지원을 바탕으로 안정적인 투자 구조를 구축하였습니다.



Note : 2023/2/28일 기준  
 \*이천LP 6 은 2023년내 취득 예정

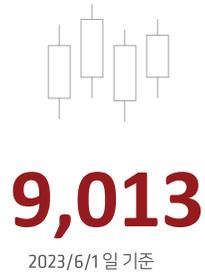
# ESR 켄달스퀘어 리츠 - FY2022 하이라이트

## AUM (단위: 조 원)



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

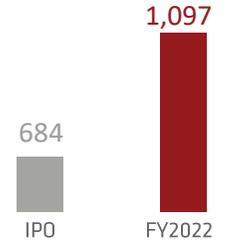
## 시가총액 (단위: 억 원)



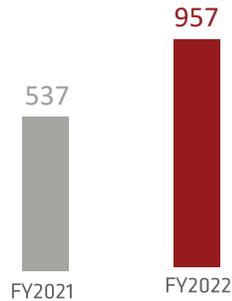
## 임대율



## 연면적 (단위: 1000 m)



## 영업 수익 (단위: 억 원)



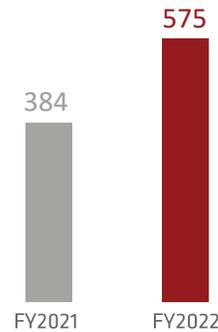
해당 재무제표의 운영 수익은 해당 회계 기간의 연차 기준으로 환산됩니다. REF(부동산 투자신탁)에서의 수익은 투자 신탁증권에 대한 투자로서 실질적인 통제를 요하지 않기 때문에 비영업 수익으로 분류됩니다.

## 운영 자산 개수 (2023/5/31 기준)



이전 LP 6 은 2023년내 취득 예정

## 배당 가능 이익 (단위: 억 원)



## 주당 배당금 (단위: 원)



2022년 기준 연환산 주당배당금

## 배당률 (단위: %)



2023/6/1 증가 기준 연환산 주당배당 수익률

# ESR 켄달스퀘어 리츠 - FY2022 하이라이트

## 신용 평가

(2022년 8월 29일 기준)

안정적인 자본 구조와 양질의 임차인으로부터의 견조한 현금흐름을 높이 평가

# A-

안정적  
한국 신용 평가  
(Moody's Korea)

## 글로벌 지수

(2021년 3월 21일 편입)

**FTSE EPRA Global Nareit  
Developed**  
**FTSE EPRA Global Nareit  
Developed Asia**

글로벌 대표 리츠 지수에 포함된 한국 최초 상장 리츠(REIT)

## 친환경 인증 자산

(단위: 연면적 비중 %)

# 87%

LEED BD+C  
LEED O+M  
WELL HEALTH  
SAFETY RATING

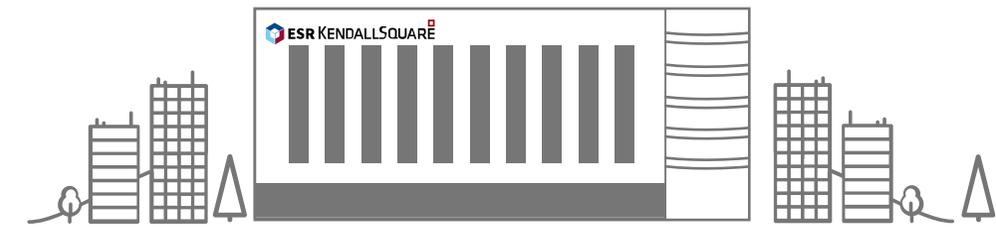
총 친환경 자산 연면적/  
총 준공 자산 연면적

## LTV

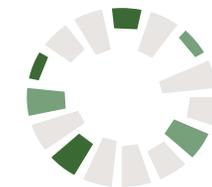
(Unit: %)

# 54.7%

2023년 2월 28일 기준(7기 반기보고서)  
장·단기차입금 / 투자부동산



## ESG 성과/ ESG 보고서



G R E S B  
★★★★★ 2022

ESR KENDALL SQUARE REIT  
Sustainability Report 2022

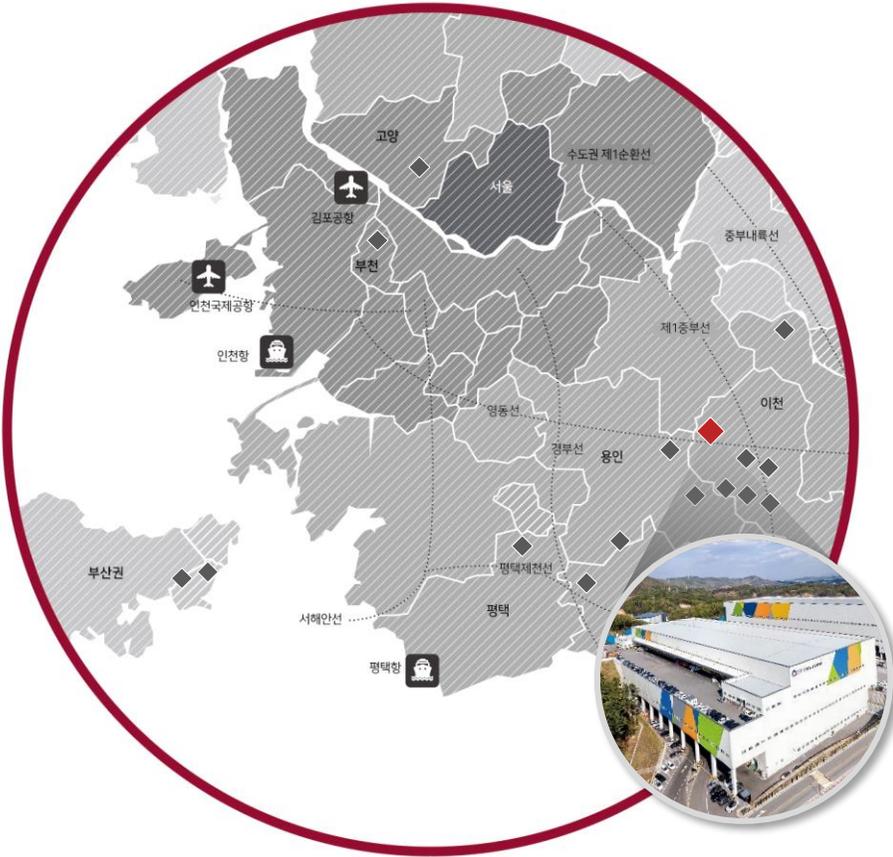


ESR KENDALL SQUARE  
REIT

한국에서 GRESB 최고 등급을 달성한 최초의 상장 기업입니다.  
더불어, 국내 상장한 23개 상장리츠 중 처음으로 ESG 보고서를 발간하였습니다.  
자리츠 No.1의 일급 자산 모두 GRESB 2022에서 평가를 받아 최고 등급을 수상하였습니다.  
국내에서 지속 가능하고 책임 있는 경영 실천에 대한 선도 역할을 하고 있습니다.

# 리츠 포트폴리오 상세 – Best Logistic Assets in Best Locations

- + 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 17개 (이천1,6 제외)의 물류자산 pure-play 포트폴리오를 운영하고 있습니다.
- + 특히 모든 자산들이 대한민국 물류의 핵심 요충지에 자리하고 있어 높은 시장 가치를 인정받고 있습니다 (Peer 대비 높은 개별 자산 가치).
- + 부천과 고양에 위치한 자산은 현재 시장에서 대체가 불가능한 Prime Core Asset으로 자리매김 하였습니다.



#	자산명	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공연월	임대율	취득가(십억원) <sup>(2)</sup>
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	478
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	324.5
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	160
4	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	198
5	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	129
6	안성 LP 3	63,471	2021.04	100%	127
7	이천 LP 6 <sup>(1)</sup>	62,195	2023.01	100%	122
8	부천 LP	58,264	2019.07	100%	197
9	이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	81
10	이천 LP 1	47,653	2017.02	100%	65
11	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	127
12	평택 LP	43,212	Mixed	99.90%	84
13	용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	76
14	용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	92
15	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	71
16	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	49
17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	59
18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	46
19	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	28.5
1,205,679					2,514

Note:

(1) 이천LP 6 은 2023년내 취득 예정

(2) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가를 의미합니다.

# 이천 Logistic Park (LP) 1 - 매각 Highlights

IRR  
(매입 Dec-2020 ~매각일 Jun-2023기준)

19%



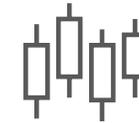
Unprecedented Exit  
Cap. Rate (매입 4.93% vs.매각<sup>(1)</sup> 4.02%)

매각: 4.02%

매입: 4.93%

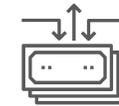


매각 수익률 - 단순 총액 기준  
(자산 매입가 vs. 매각가(보유중 배당 포함))



30%

자본 수익률  
(투자 원본 대비 회수금, 보유 중 배당 포함)

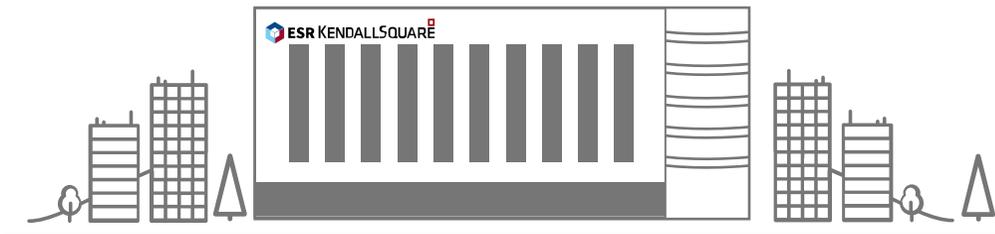


1.5x

매입가 **660억**  
(평당 460만원)



매각가 **810억**  
(평당 560만원)



IPO시 확보한 수익증권 기반 물류자산 편입 후 2.5년 만에 투자 수익 실현

23년 말 예정인 리파이낸싱 부담 완화, 배당재원의 추가 확보 달성

**시장을 선도하는 포트폴리오  
운영 능력 입증**

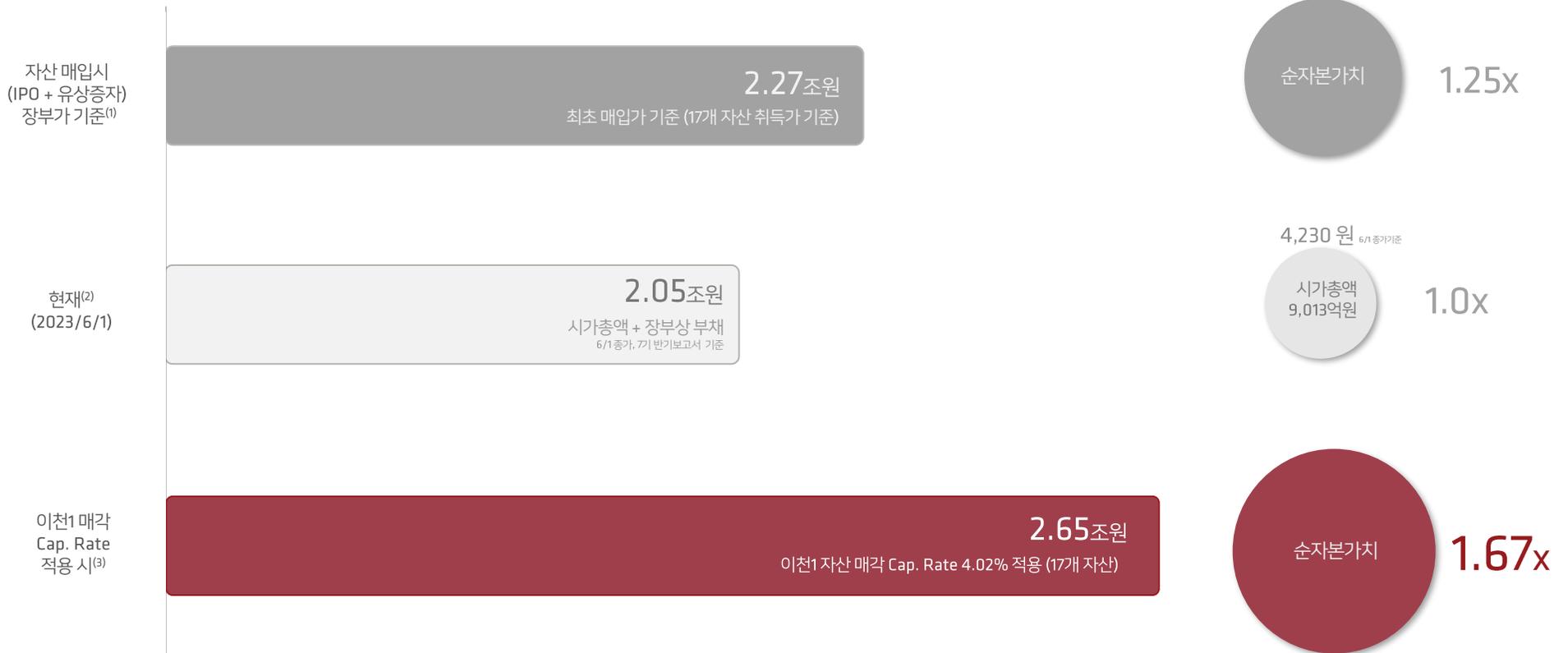
Note:  
(1) 매입 당시 NOI 기준 → 매입 및 매각 동일 적용  
※ 상기자료의 매각가는 수익증권 투자대상자산 매도금액기준으로 실제 수익증권 회수금액은 다를 수 있습니다.

# ESR KendallSquare REIT - 매각가 Based Valuation

- + 당사 운용 중인 17개 자산의 매입가 기준 자산 가치 = 2.27조원 /// 주당순자산 가치 = 5270원<sup>(5)</sup>
- + 2023년 6월 1일 현재 시가총액과 대차대조표상 부채 합산 기업 가치 = 2.05조원 /// 2023년 6월 1일 종가기준 주가 = 4230원
- + 이천1의 청산가치 (Cap.Rate 4.02%) 단순 적용시, 17개 자산의 가치 = 2.65조원 /// 주당순자산 가치 = 약 7200원<sup>(5)</sup>

기업 가치

순자본가치<sup>(4)</sup> vs 시가총액



Note: 당사 내부 자료 기준

(1) 기업가치 매입 장부가: IPO 및 유상증자시 증권신고서 기준, REF 지분율 반영(이천6,7 제외)

(2) 기업가치 현재: '23/6/1 종가 4230원 기준 시가총액(9013억) + '23/2/28 연결재무상태표 부채 총계(11,465억원)

(3) 기업가치 매각 Cap. 적용시: 17개 자산 영업이익(NOI)\* / 이천1 매각 Cap.rate (4.02%) \*Non-GAAP 재무지표로서 리츠가 보유한 투자대상부동산의 총 수익과 비용이 포함되며(REF의 경우 지분 비율을 고려) 그리고 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.

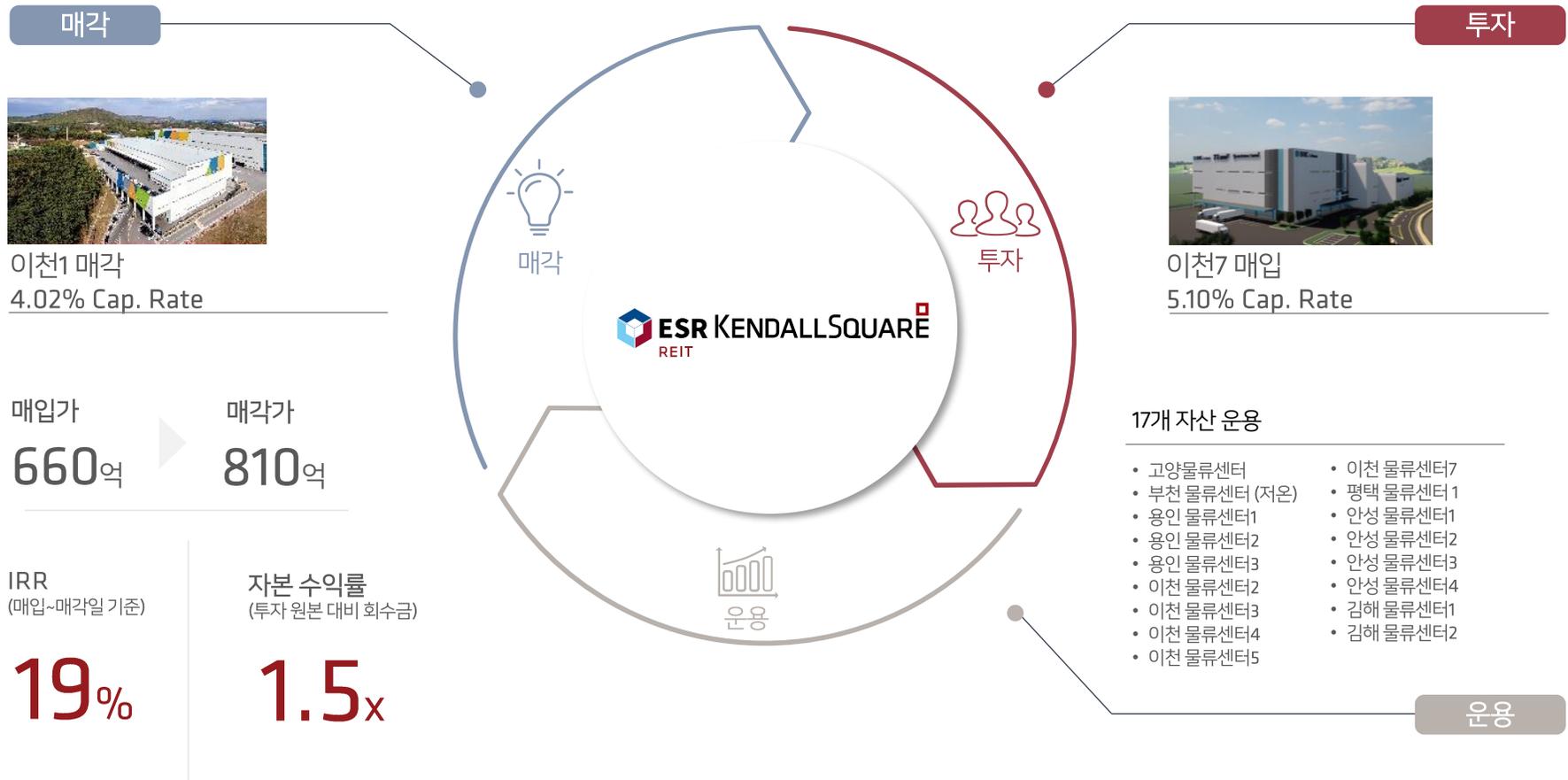
(4) 순자본가치 = 기업가치 - 부채총계

(5) 해당 기업가치 기준 - 담보대출 - 임대보증금 + 취득부대비용 / 총 주식수(213,089,000)

※ 상기 자료는 과거 성과에 기반하여 일정한 가정하에 작성된 결과로서 실제 운용 성과와 상이할 수 있으며, 투자 결과를 보장하지 않습니다.

# 켄달 리츠만의 자본 재투자 전략 - Capital Recycling

- + 물류자산에 특화된 자산 포트폴리오와 우수한 운용 능력을 바탕으로 High Cap-rate Acquisition & Low Cap-rate Disposition 전략 구사
- + 높아진 시장 금리 상황에서 Financing 능력의 내재화 가능, 유상증자 및 차입금에 대한 의존도 완화
- + 시장 상황에 따른 자산별 적시 EXIT 전략으로 주주가치 제고 극대화



이천1 매각  
4.02% Cap. Rate

매입가 660억 ▶ 매각가 810억

IRR (매입~매각일 기준)  
**19%**

자본 수익률 (투자 원본 대비 회수금)  
**1.5x**



이천7 매입  
5.10% Cap. Rate

### 17개 자산 운용

- 고양물류센터
- 부천 물류센터 (저온)
- 용인 물류센터1
- 용인 물류센터2
- 용인 물류센터3
- 이천 물류센터2
- 이천 물류센터3
- 이천 물류센터4
- 이천 물류센터5
- 이천 물류센터7
- 평택 물류센터1
- 안성 물류센터1
- 안성 물류센터2
- 안성 물류센터3
- 안성 물류센터4
- 김해 물류센터1
- 김해 물류센터2

# 장기 성장 로드맵

- + 변함없는 장기 성장 목표 - 대한민국을 대표하는 물류전문 리츠로 자리 매김해 나가는 장기 Long-term growth 목표 견재
- + Pure-play 전문성을 기반한 High-Cap acquisition / Low-Cap disposition 전략을 통해 시장을 선도하는 Capital Recycle 전략 구현.
- + 리츠 대형화를 통한 규모의 경제 실현 → Korea Top Logistic Play로 자리매김하여 자금조달, 물류부동산 매수/매도 경쟁력 상승 등 Peer 대비 우위 확보



Note: (1) 당사의 성장 전략 중 자산 매입 관련 부분 스폰서 및 제3자 대상들이 보유 및 개발 검토중인 자산들을 당사 자산으로 편입할 계획, 다만 자산 매입 여부 및 시기 금액은 확정된 사항이 아님

# 배당 가이드스

- + 글로벌 고금리 기조로 인한 이자비용 증가 예상 → 시장 내 주가 Overhang 및 DPS 하락 우려 존재
- + 성공적인 이천 1매각 + 높은 Cap. Rate의 우량 자산 편입 → 효과적인 포트폴리오 Rebalancing & Capital Recycle 실행을 통해 장기 배당 가능성 증대
- + IPO 시 당사의 배당 가이드스에 맞춰 점진적인 배당 성장 기조 유지

주당배당금(DPS)

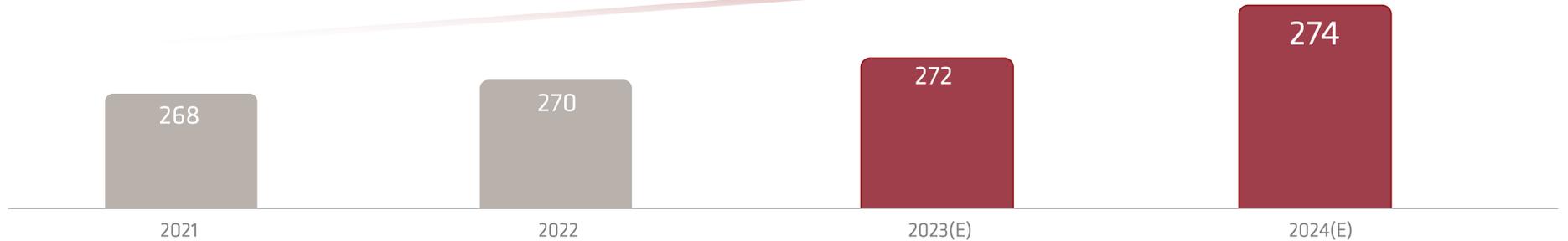
단위: 원

## Bearish Scenario (Market view)



## Capital Recycle 전략 실현

지속가능 & 점진적인 배당 성장



Note: 2023/5/31 당사 사업계획 기준

※ 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



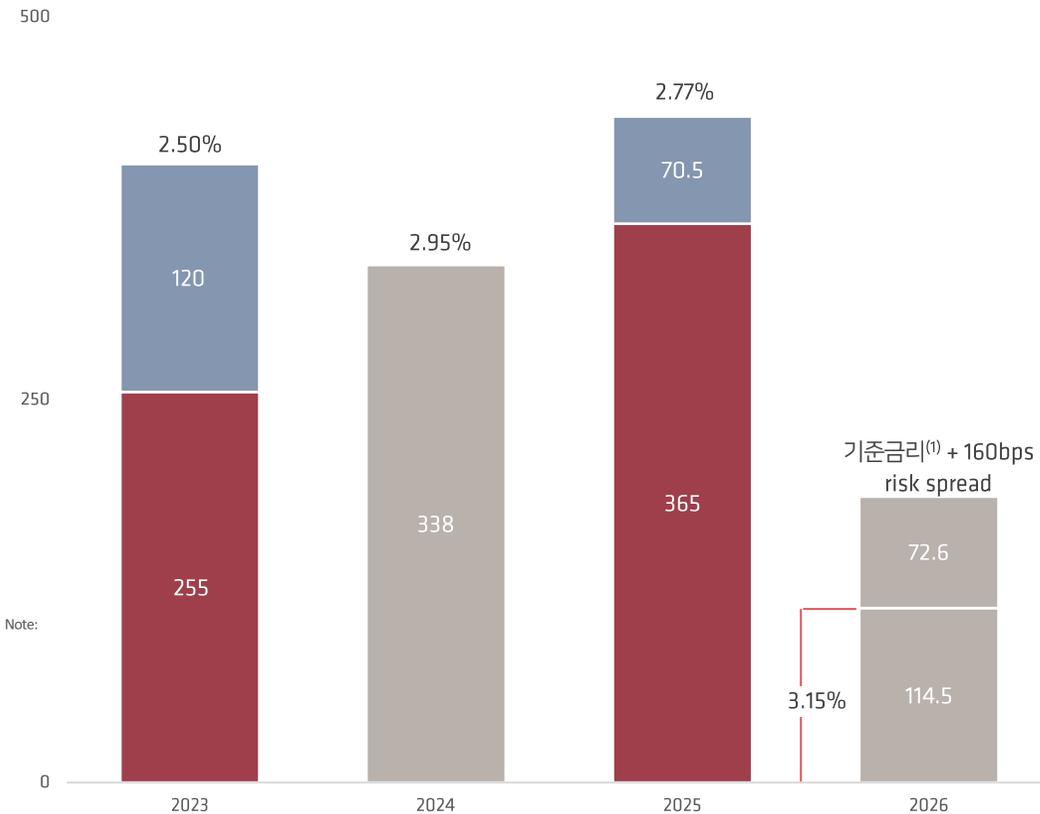
# Appendix

# Appendix - 장기 차입금 상세

- + 현재 장기차입금은 고정 금리로 대출한 선순위 대출입니다. 만기일은 2023년 (3750억원 @2.5%) / 2024년(KRW 3380억 @2.95%)입니다.
- + ESR 켄달스퀘어 리츠의 재무제표에서는 부동산 펀드(REF) 자산을 순자산 가치 기준 '관계기업에 대한 투자자산' 으로 표시합니다.

## 차입금 - 만기도래 기준

단위: 십억 원, 가중평균 이자율 (%)



Note:

Note:

(1) 기준금리= 양도성예금증서(CD)금리 91일물

## 차입금 - 투자 구분 기준

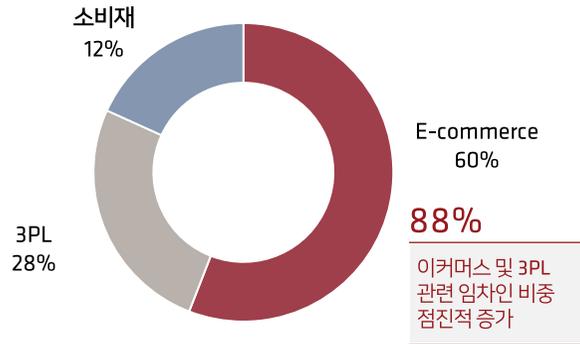
투자 구분	대주	이자율(%) All-in	만기	대출금액
자리츠1호	H General Insurance	2.53	2023-12-14	50
	C Bank	2.53	2023-12-14	50
	S Bank	2.53	2023-12-14	50
	B Bank	2.53	2023-12-14	105
	B Bank	2.66	2025-12-14	156
	N Life Insurance	2.66	2025-12-14	40
	B Bank	2.66	2025-12-14	29
	H General Insurance	2.66	2025-12-14	50
	N Life Insurance	2.66	2025-12-14	40
	T Life Insurance	2.66	2025-12-14	50
자리츠2호	K Insurance	2.95	2024-11-30	34
	K Bank	2.95	2024-12-20	33
	K Insurance	2.95	2024-12-20	9
	K Bank	2.95	2024-12-20	147
	K Insurance	2.95	2024-12-20	41
	K Bank	2.95	2024-12-20	58
	K Insurance	2.95	2024-12-20	16
	K Bank	3.15	2026-12-20	114.5
N Bank	기준금리 <sup>(1)</sup> + 160bps	2026-05-10	72.6	
	D Bank	2.22	2023-12-11	40
	D Bank	2.22	2023-12-11	38
	D Bank	2.22	2023-12-11	42
	S Bank	3.36	2025-07-09	70.5
<b>Total</b>				<b>1,335</b>

# Appendix - 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

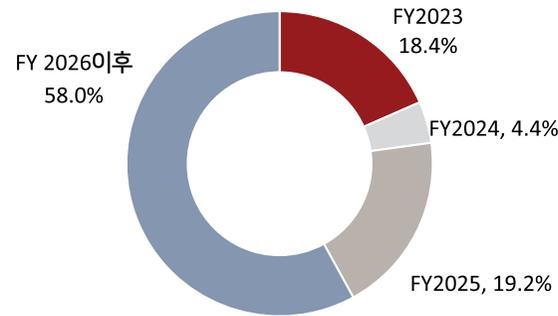
- + 주요 임차인들의 대규모 시설 투자로 인해 임대 계약 갱신 가능성 증가
- + 공간에 대한 수요 성장이 가장 우량한 산업군에 포진

## 다각화된 임차인 포트폴리오<sup>(1)</sup>

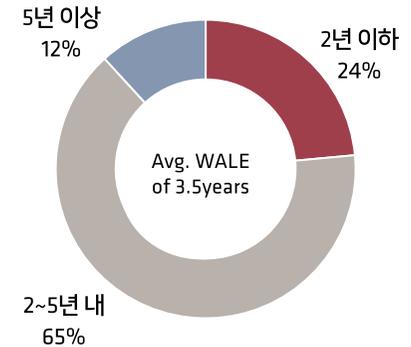
계약면적 기준 (공실 제외)



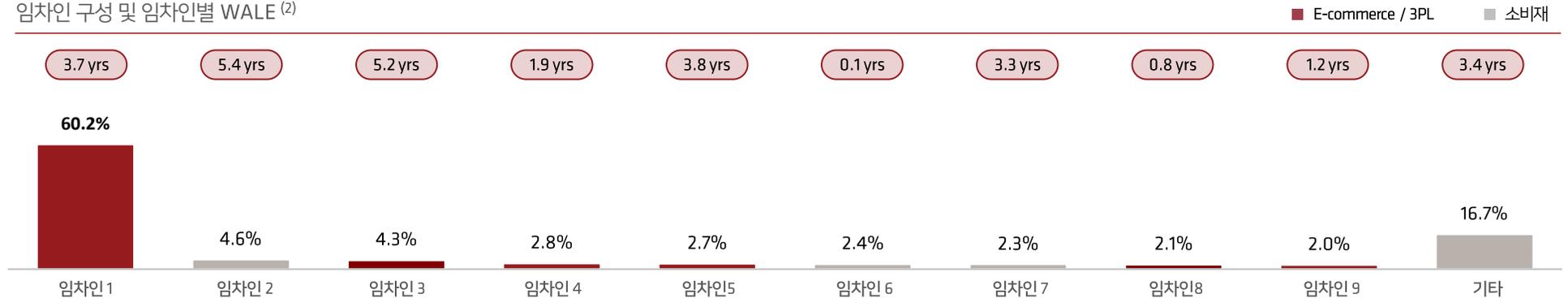
## 임대 만기 분포



## 물류센터 기준 WALE



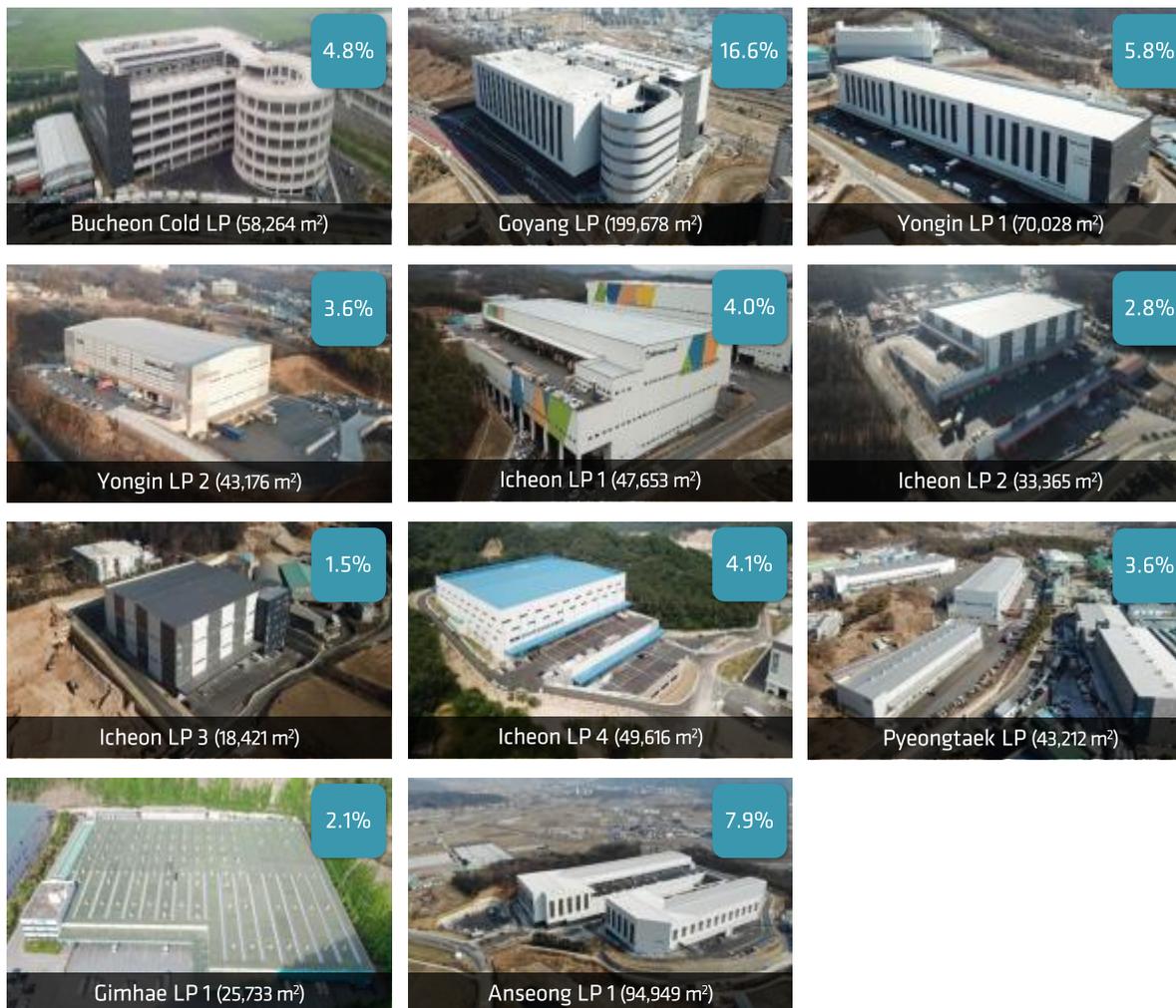
## 임차인 구성 및 임차인별 WALE<sup>(2)</sup>



Note:  
 (1) 편입예정 자산들 포함, 2023/02/28 기준  
 (2) 계약면적기준, 2023/02/28 기준

# Asset Class of 2020 (Seed Assets)

Area by GFA
  % of Portfolio by GFA



Asset	Completion date	WALE (Y)	Occupancy rate	Main Tenant
Bucheon Cold LP	2019.07.24	4.1	100 %	Coupage
Goyang LP	2019.01.25	6.6	100 %	Coupage
Yongin LP 1	2017.02.27	3.5	100 %	LF
Yongin LP 2	2017.01.23	2.1	100 %	Assist
Icheon LP 1	2017.02.27	1.9	100 %	Dongwon
Icheon LP 2	2018.04.25	2.1	100 %	CJ
Icheon LP 3	2018.12.20	2.8	100 %	DL
Icheon LP 4	2018.06.05	0.6	100 %	Fila
Pyeongtaek LP	2012.08.08	1.2	99.9 %	JDX
Gimhae LP 1	2000.12.30	3.4	100 %	GS
Anseong LP 1	2020.02.20	2.7	100 %	Coupage

Note: As of Rentroll of May 2023, assumed Icheon 6 included for GFA(%) calculation

# Asset Class of 2021 (Follow-on Offering) and Target Assets

Area by GFA
  % of Portfolio by GFA



**Target Assets**

Asset	Completion date	WALE (Y)	Occupancy rate	Main Tenant
Yongin LP 3	2020.06.15	3.2	100 %	Korea Food
Anseong LP 2	2020.06.11	3.0	100 %	Coupang
Anseong LP 3	2021.04.09	4.0	100 %	Coupang
Anseong LP 4	2021.11.22	4.0	100 %	Samsung Logitech
Incheon LP 5	2020.02.14	0.9	100 %	Coupang
Gimhae LP 2	2019.12.13	0.3	100 %	Coupang
Icheon LP 6*	2023.01.27	3.0	100 %	Dakonet
Icheon LP 7	2023.04	5.0	100 %	Team Fresh

\* Icheon 6 is planned to be acquired by the end of 2023

Note:  
As of Rentroll of May 2023, assumed Icheon 6 included for GFA(%) calculation