

365550 KS

ESR KENDALL SQUARE REIT

한국리츠협회 투자간담회

May 2026



Disclaimer

본 자료(동영상 자료 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.

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 기관 투자자(1933년 미국 증권법(이하 '미국 증권법')에 따른 Rule 144A에서 정의됨) 또는 2) 미국 시민이 아니며 미국 이외의 지역에 있으며, 미국 시민의 계정이나 대행을 하지 않는 경우(미국 증권법 Regulation S에서 정의됨)

본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 도용하거나 임의로 사용해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스의 잠재적인 성과, 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 간투자설명서에 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 제공되더라도 ESR켄달스퀘어리츠는 이를 수령하지 않을 것입니다.

본 자료에서는 장래에 대한 ESR켄달스퀘어리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어리츠는 본 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측정보를 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.

Executive Summary - 우량 물류자산 기반의 견조한 배당 플랫폼

- + 수도권 중심 우량 물류 포트폴리오 기반의 안정적 임대수익 및 배당 가시성
- + 높은 임대율과 제한적인 공실 리스크로 NOI 방어력 확보
- + 2026년 유상증자 없이 배당 안정성과 주주가치 방어에 집중

AUM 3조 원

(2026.2월말 반기보고서 공정가치 기준)

시장 내 지위

- 국내 최대 물류 전문 상장리츠
- 수도권 중심 21개 우량 물류센터 보유
- 기관투자자 기준에 부합하는 현대식 A급 물류시설
- 국내 물류 섹터에 투자 가능한 대표 상장 플랫폼

임대율 97%

(2026.4월말 기준)

안정성

- 약 97% 임대율 및 연평균 약 2% 임대료 상승 구조
- WALE 3.2년 기반의 안정적 임대차 구조
- 이커머스·3PL 중심의 견조한 물류 수요 기반
- 기관투자자 기준에 부합하는 현대식 A급 물류시설

2026 DPS 가이드스 278+ 원

(FY13+14 합산 목표 주당배당금 기준)

배당 안정성과 성장 가시성

- 2020년 IPO 이후 안정적인 배당 성장 track record 입증
- 2025년 시가배당률 6.4% 수준, FY2026 목표 DPS 278원으로 배당 성장 지속 목표
- 2026년 유상증자 없이 기존 주주가치 방어 및 배당 안정성에 집중

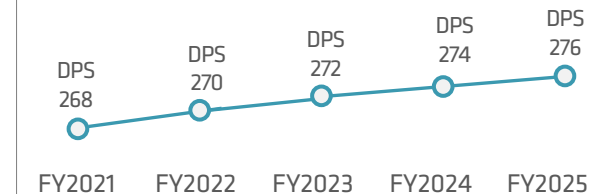
주요 투자자



주요 임차인



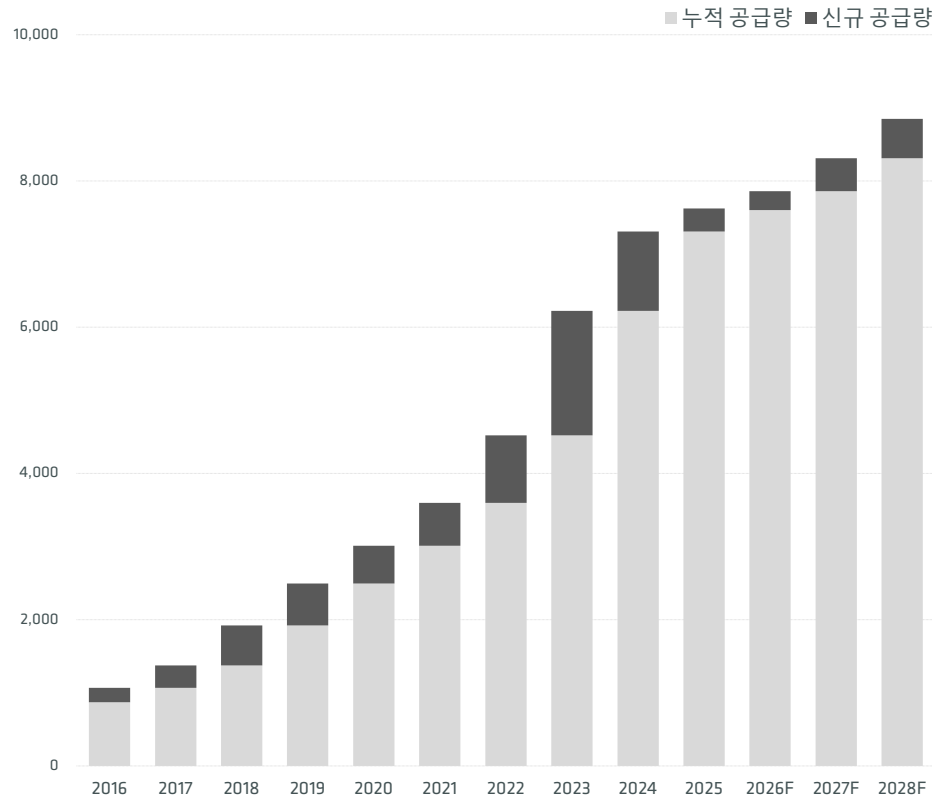
과거 배당금 내역



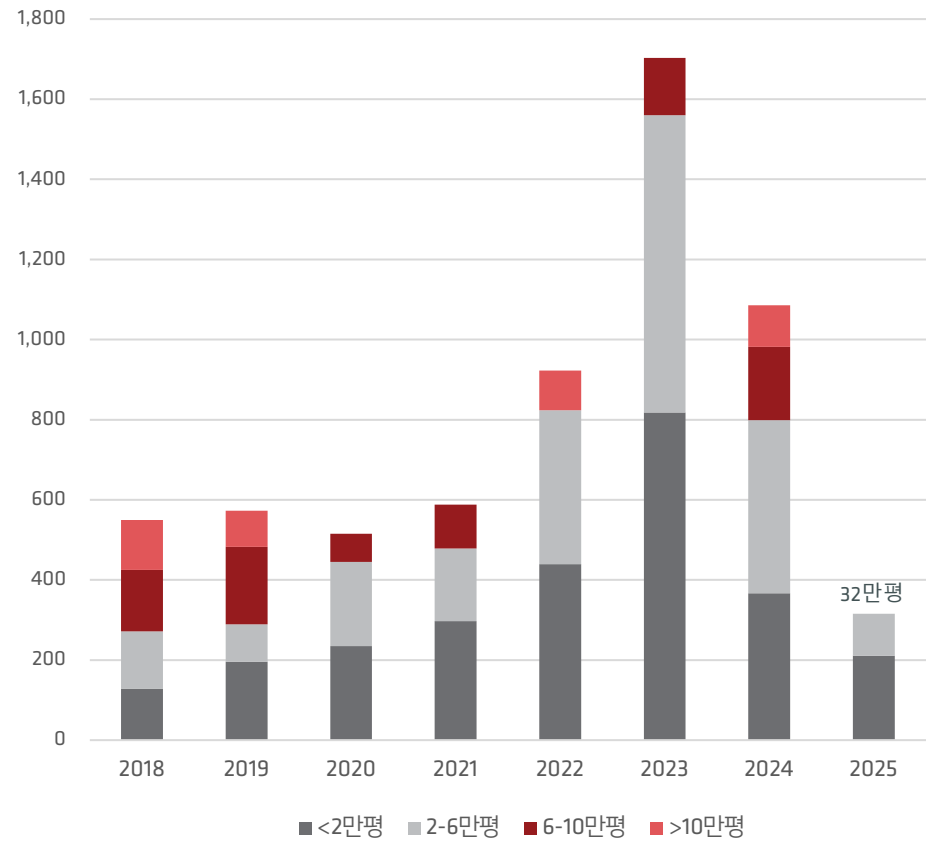
국내 물류부동산 시장 환경 - 공급

- + 신규 공급은 2023년 피크 이후 급감하며, 수도권 물류센터 시장은 공급 부담 완화 국면에 진입
- + 공급 축소와 견조한 임차 수요가 맞물리며, 우량 상은 물류센터의 임대율 개선될 전망

수도권 A급 물류센터 누적 공급 추이(2016-2028F) 단위: 천평



수도권지역 물류센터 신규 공급 추이 단위: 천평



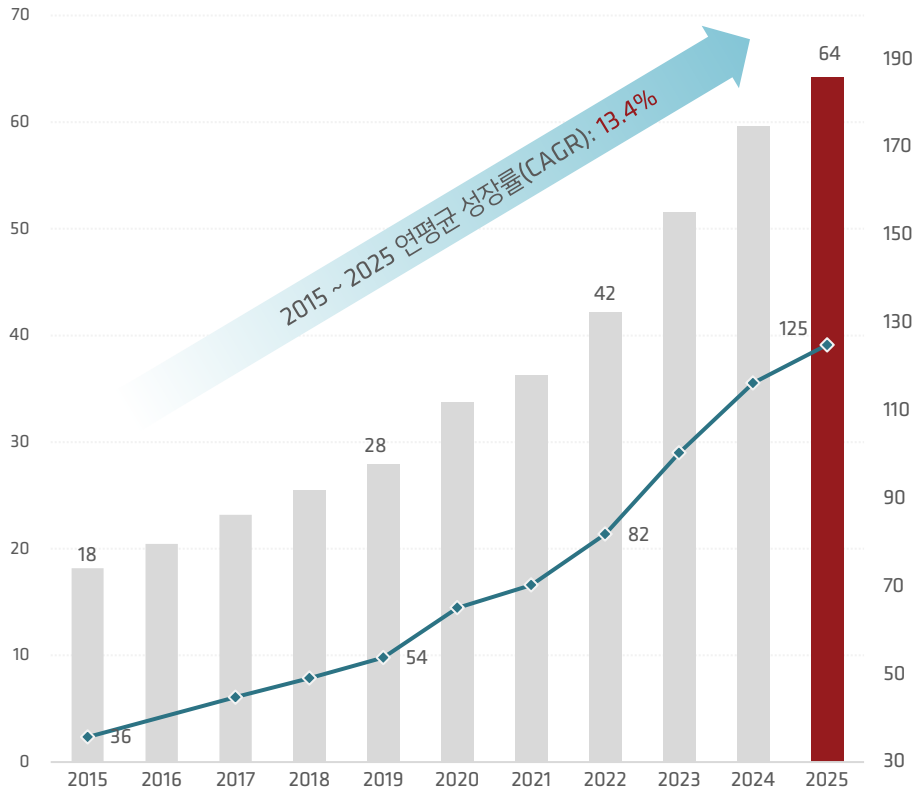
Note: 수도권 연면적 약 33,000㎡ 이상 물류센터 기준. Source: CBRE, KendallSquare Research

국내 물류부동산 시장 환경 - 수요

- + 국내 택배 물동량은 최근 10년간 40억 건 이상 증가(18→64억건)하며 연평균 13.4% 성장, 1인당 연간 이용 건수는 125건을 상회
- + 2025년 이커머스 판매액 약 270조원을 기록하면서 전체 소매판매액 대비 41.7%까지 상승, 최근 10년간 약 30%p 확대되었으며 온라인 거래액은 연평균 17.8% 성장

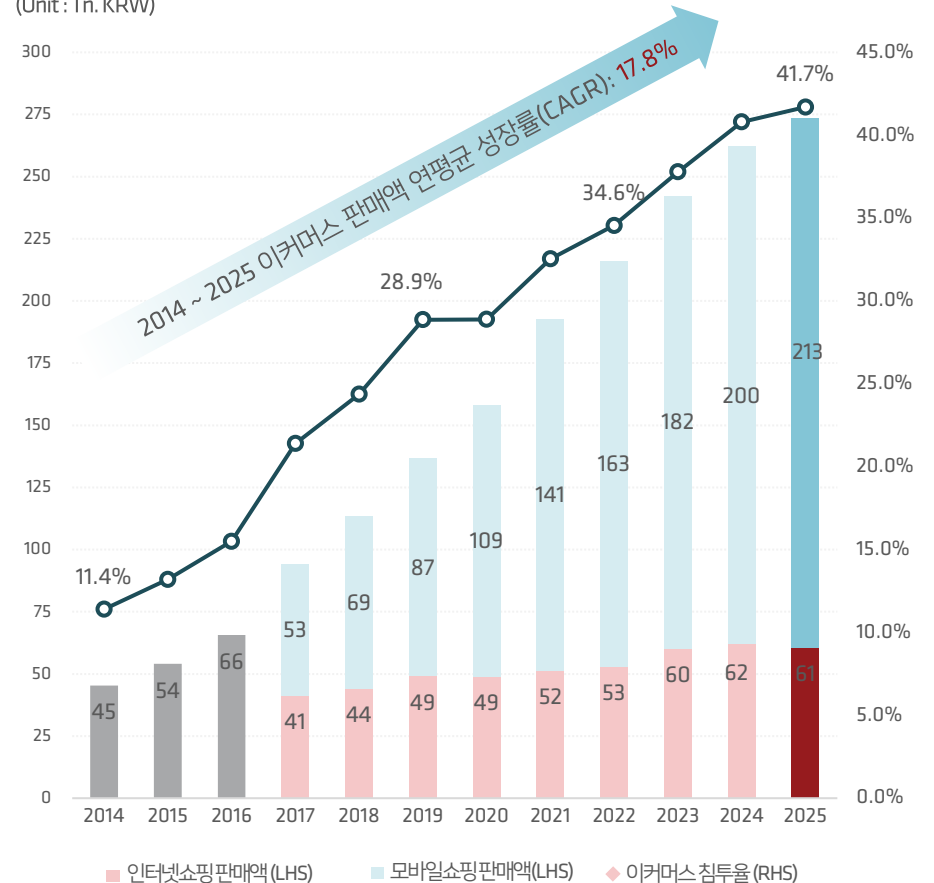
연간 택배 물동량 및 1인당 택배 이용 추이

(단위: 억건, 1인당 택배 이용 추이)



이커머스 판매액 및 침투율 추이

(Unit: Tn. KRW)



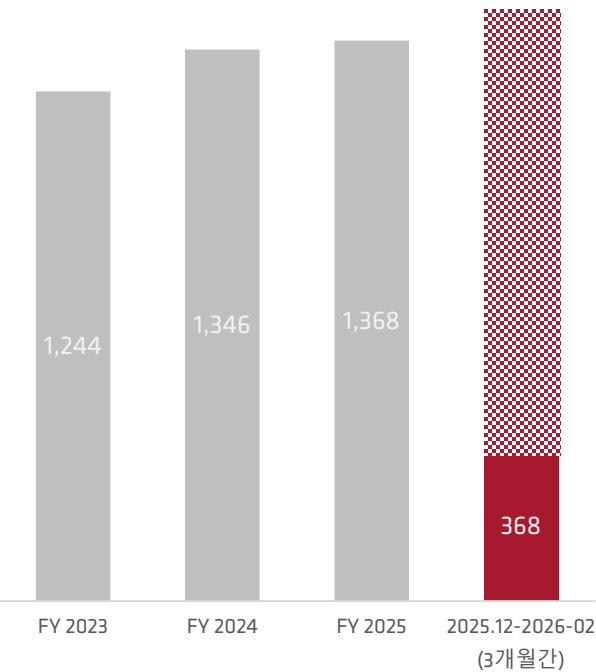
Source: National Logistics Information Center, DART

Financial Highlights

- + FY2023-FY2025 영업수익 및 NOI 연평균 성장률 각각 4.9%, 5.3%
- + FY13 3개월 누적 영업수익 368억 원, NOI 337억 원 기록
- + 자산 공정가치 약 3.0조 원, LTV 53% 수준으로 안정적 관리

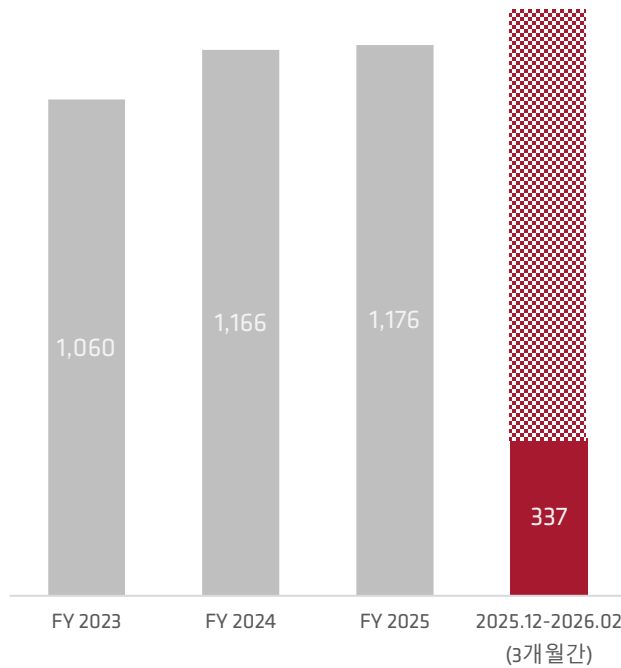
총 영업수익

단위: 억 원
Non-GAAP 기준



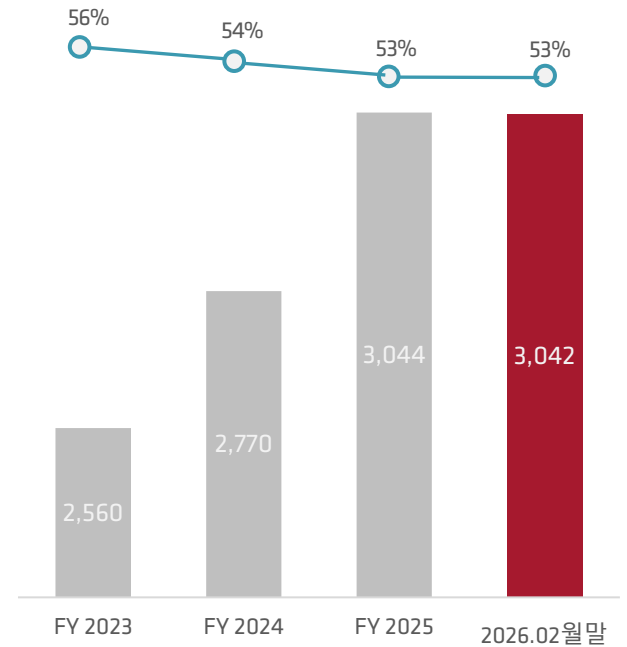
영업이익(NOI)

단위: 억 원
Non-GAAP 기준



자산 공정가치 / LTV(담보대출 기준)

단위: 십억 원
해당 시점 보유 자산 공정가치 대비 담보대출금 기준



Note: Non-GAAP 재무지표로, 리츠가 보유한 투자부동산의 총수익 및 비용을 반영한 수치입니다. REF 보유분은 지분율을 고려하여 산정하였으며, 재무제표상 수치와 차이가 있을 수 있습니다.

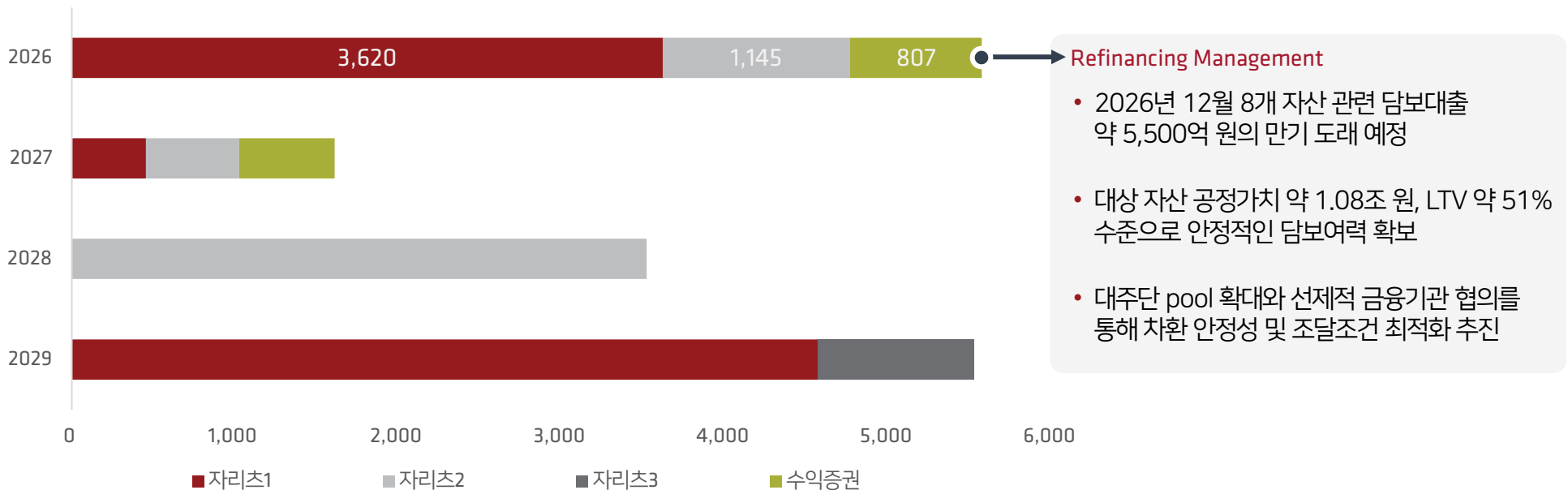
Financial Highlights - 차입금 상세

- + 당사 총 차입금 약 1.7조 원은 담보대출 중심으로 구성되며, 회사채·전단채 익스포저 없음
- + 가중평균 조달금리 3.9%, LTV 53% 수준으로 안정적인 차입 구조 유지
- + 안정적인 NOI와 약 2.0배 수준의 이자비용 커버리지를 기반으로 조달비용 부담을 관리 중

<p>총 차입금 (담보대출+RCF) 1.7조 원 (21개 자산)</p>	<p>회사채·전단채 Exposure 없음 (2026.4월말 기준)</p>	<p>가중평균 조달금리¹ 3.9% ('26.05.22 CD금리 기준)</p>	<p>변동금리 비율 89%</p>
---	--	---	---------------------------------------

연도별 담보대출 만기 도래 금액

단위: 억 원



Note: 1) 본 금리는 All-in 금리가 아닌 명목 대출금리 기준임



시가총액
1조 160억원
시가 배당률 6.6% ('26/5/18)

P/NAV
~0.7배

이자비용 커버리지
약 2.0x
2025년 NOI 기준

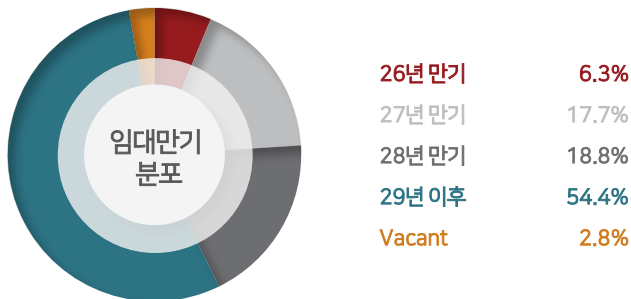
임대율 97%
임대료 매해 평균 약 2% 상승
('26.4월말기준)

WALE 3.2년
전체 면적 기준 평균 남은 임대기간
('26.4월말기준)

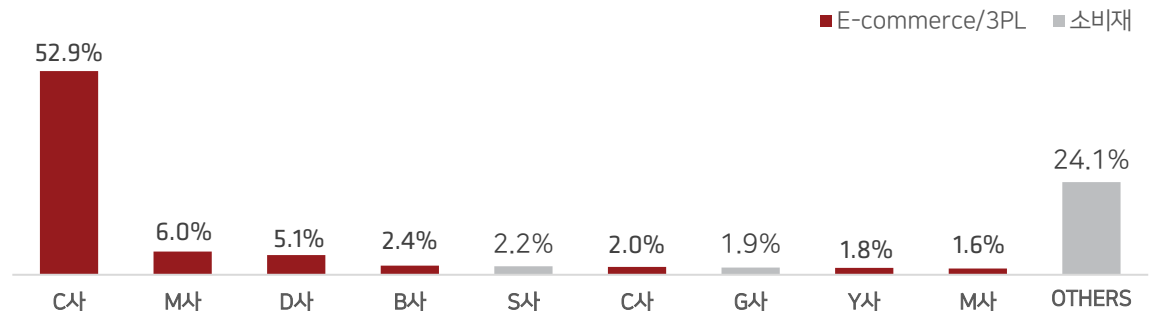
임대차 실적
매해 평균 5만평
재계약/갱신
('25.12월말 기준)

물류 센터 보유 개수: **21개** 최신식 물류센터
21개 자산 총 연면적: **1,291,214 sqm**
(39만평)
평균 준공 연한: **8.0 years**
('26.4월말 기준)

임대차 연도별 만기도래 면적 비율



Top 10 임차인 임차면적 비율



Note: 시가배당률은 2025년 연간 주당배당금 276원을 5/18 증가 4130원 기준. DSCR은 2025년 영업이익 기준 이자비용 커버리지

2026년 자본전략

- + FY2026 유상증자 미실시: 주당가치 희석 방지 및 주주환원 기조 강화
- + 비희석 조달 중심의 재무 운영: 담보대출, RCF, Club Deal 등 다양한 비희석 조달수단을 활용해 자본구조 안정성 유지
- + 전략적 자산 재순환: NOI 성장과 DPS 278원+ 달성을 위한 자본 배분 최적화



FY2026 경영전략 우선순위

- FY2026 유상증자 미실시 주당가치 희석 방지를 위한 Anti-dilution 기조 유지
- DPS 278원+ 목표 NOI 개선을 기반으로 한 배당 성장 기조 유지
- LTV 55% 이하 관리 재무 건전성과 조달 유연성을 고려한 자본구조 관리

자산 재순환 전략

- FY2025 이천 LP4 매각 완료 매각가 940억 원, IRR 약 10.4% 달성
- 연 1~2개 자산 재순환 검토 가치상승이 실현된 자산 중심으로 선별적 매각 추진
- 신규 자산은 수익성 기준 충족 시 선별 편입 안정화 자산 중심 기준 검토



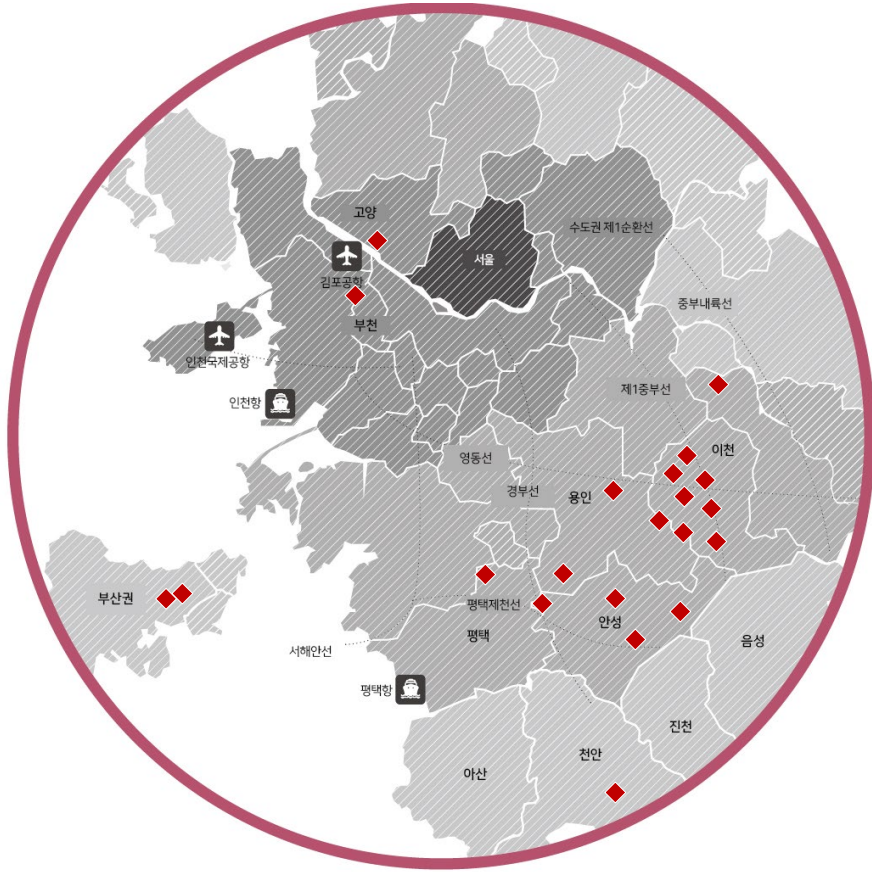
SECTION II
Appendix



Note: 2026년 2월말 기준, 시가배당률은 '26.02.27 중기 4325원 기준

ESR KS REIT - 투자 포트폴리오

- + 국내 최대 물류 Pure-Play 포트폴리오 : 총 21개 최신에 우량 자산(Prime Asset)으로 구성된 전문성 확보
- + 압도적 입지 우위 및 자산가치: 수도권 핵심 권역 집중 투자로 Peer 대비 월등한 개별 자산 가치 보유
- + 대체 불가(Irreplaceable) Core 자산 보유 : 부천·고양 등 도심 인접 자산의 희소가치 지속 상승 및 진입장벽 구축



#	자산명	연면적 (m ²)	준공연월	임대율	취득가액 (억원) ⁽¹⁾	공정가치 (억원) ⁽¹⁾
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	4,780	5,895
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	3,245	3,388
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	1,600	1,987
4	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	1,983	2,095
5	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	1,290	1,513
6	안성 LP 3	63,676	2021.04	100%	1,270	1,343
7	이천 LP 6	62,195	2023.01	100%	1,143	1,177
8	부천 저온 LP	58,264	2019.07	100%	1,970	2,462
9	천안 LP	54,863	2002.12	100%	860	905
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	1,271	1,293
11	이천 LP 9	44,826	2022.08	100%	813	854
12	이천 LP 8	43,405	2017.05	100%	764	794
13	REF* 평택 LP	43,212	2012.08	100%	845	936
14	REF* 용인 LP 2	43,176	2017.01	82%	770	883
15	REF* 용인 LP 3	43,045	2020.06	94%	939	1,079
16	김해 LP 2	39,941	2019.12	42%	712	769
17	이천 LP 10	39,503	2022.11	100%	721	758
18	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	490	711
19	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	590	600
20	김해 LP 1	25,733	2000.12	95%	460	596
21	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	285	388
				97%	26,802	30,428

Note : 2026.2월말 기준

자산별 취득가액은 자리차가 취득한 부동산의 경우 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드의 보유 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다. 자산별 공정가치는 외부 감정평가 결과를 기준으로 산정하였으며, 특히 REF 보유 자산의 경우 표에 기재된 공정가치는 해당 기초자산(물류센터)의 감정평가액을 의미합니다.