

365550 KS

ESR KENDALL SQUARE REIT

Investment Forum

July 2024



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.

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 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 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 가정은 전제된 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보와는 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.



시가총액 1 조 90억원 ('24/7/15 기준)
상장(IPO) 2020.12.23



2.78 조원 ('23.12월말 기준)
투자 부동산 감정평가액 기준



5.7% ('24/7/15 기준)
시가배당률*

보유 물류 창고 : 18개
총 연면적 : 1,158,231 sqm
평균 준공 연한 : 5.7 years ('24.5월말 기준)



81.8%
이커머스 및 3자 물류
임차인 비중 ('24.5월말기준)



3.0년
평균 잔여 임대기간 (WALE)
('24.5월말기준)



임대율 100%
+ 연간임대료 약 2% 자연상승
('24.5월말기준)

Key Highlights

- 리츠 중 최대 규모의 유상증자(4,420억원) 성공
- 국내 최초 **글로벌 리츠** 지수 편입 (**FTSE EPRA Nareit**)
- 국내 상장 리츠 중 유일 **국민연금공단**에서 5% 이상 지분 보유 공시
- 다수의 국내 기관투자자가 5% 이상 지분 보유 공시

Growth & Improvements (상장 당시 vs 2023말 기준)

자산 규모(AUM)	총 배당금액 (주당 배당금)
1.4 조원 > 2.8 조원	385 억 (268 원) > 580 억 (272 원)
자산대비 부채 비율(LTV)	순영업이익(NOI)
56.5 % > 51.9 %	661 억원 > 1,096 억원

Source: DART, Korea Corporate Filings as of March '24 / IPO : FY 3+FY4 수치, 2023 : FY 7+8 수치 / 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. 6/5 증가: 4945

1H 2024 (FY 9) 재무 실적

- + 직전 사업연도 대비 신규 자산 취득(이천 6, 7), 2023년도 임대료 인상 및 영업비용 (재산세) 감소로 인한 영업수익과 영업이익 증가
- + 수익증권 자산에 대한 재평가(연 1회 12월 반영) 이익으로 인한 자본법 이익 반영
- + 2024년 상반기 주당배당금 137원 전망 등 2023년도와 2024년도 연속 배당 증가 예상(272원 → 274원)

연결 손익계산서 (IFRS 기준)

단위: 억원	FY 9 (Dec 2023~May 2024)	FY 8 (Dec 2022~May 2023)	▲%
영업수익	559	530	5.5%
영업비용	271	288	
영업이익	288	242	19.0%
영업외수익	193	65	
영업외비용	256	188	
당기순이익	225	119	89.1%

연결 재무상태표 (IFRS 기준)

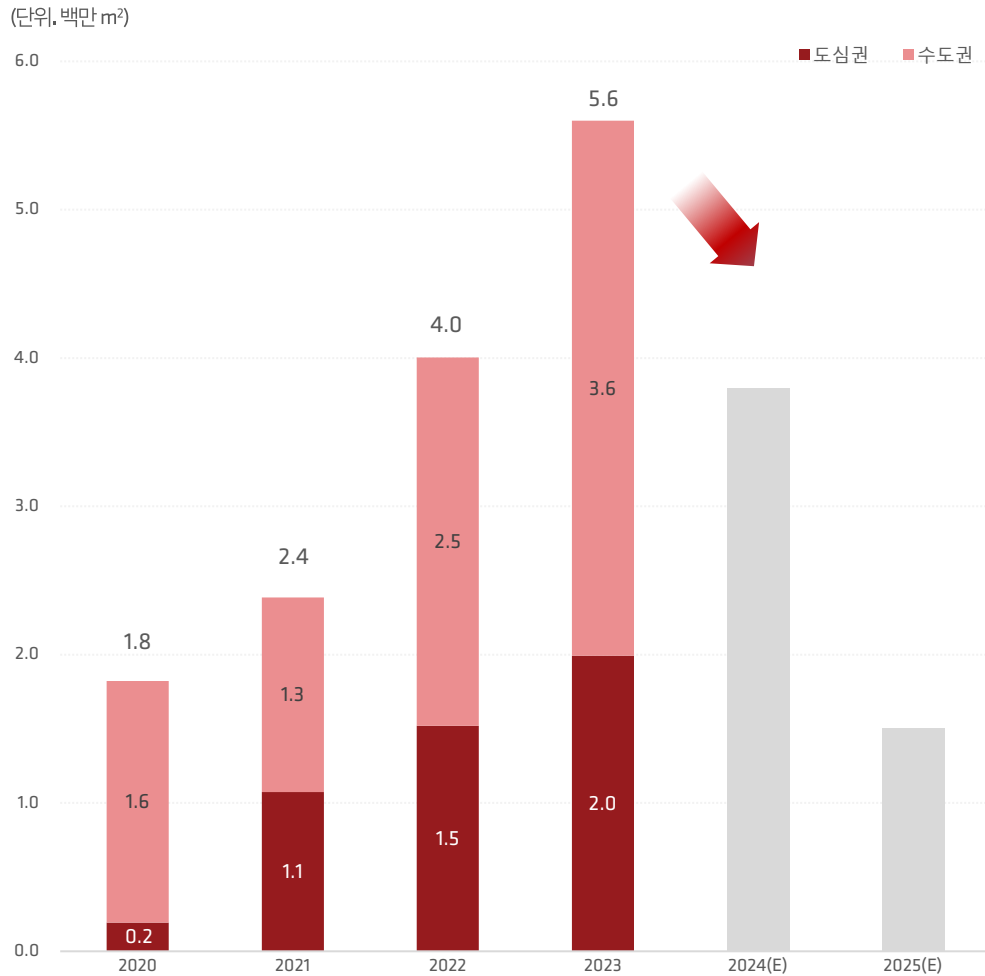
단위: 억원	FY 9 (May 2024)	FY 8 (Nov 2023)	▲%
유동 자산	953	793	
비유동자산	23,780	22,646	
자산 총계	24,733	23,439	5.5%
유동 부채	3,547	2,701	
비유동 부채	10,083	9,569	
부채 총계	13,630	12,270	11.1%
자본금	2,130	2,130	
기타불입자본	9,002	9,002	
이익잉여금	(30)	37	
자본 총계	11,102	11,169	-0.6%

Note : 9기 연결 손익계산서 및 재무상태는 외부감사인의 감사가 완료되지 않은 상태에서 작성된 당사 자료이므로 향후 외부감사인의 감사 결과에 따라 변경될 수 있습니다.

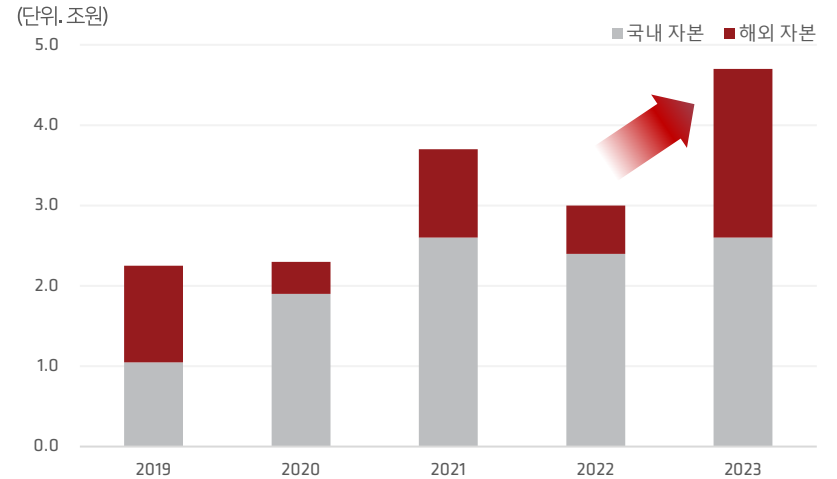
국내 물류 부동산 시장 현황

- + 건설비 상승 및 인허가 감소 등으로 2023년 공급 정점 이후 물류센터 수급 불균형 완화 전망
- + 고금리 장기화와 PF위기 등으로 위축된 양질의 국내 물류센터 자산에 대한 해외자본 수요 급증

물류 부동산 신규 공급량 (수도권) 2020 ~ 2025(E)



국내 및 해외 자본 물류 투자 규모



2023년 이후 주요 외국인 투자자 매매 사례

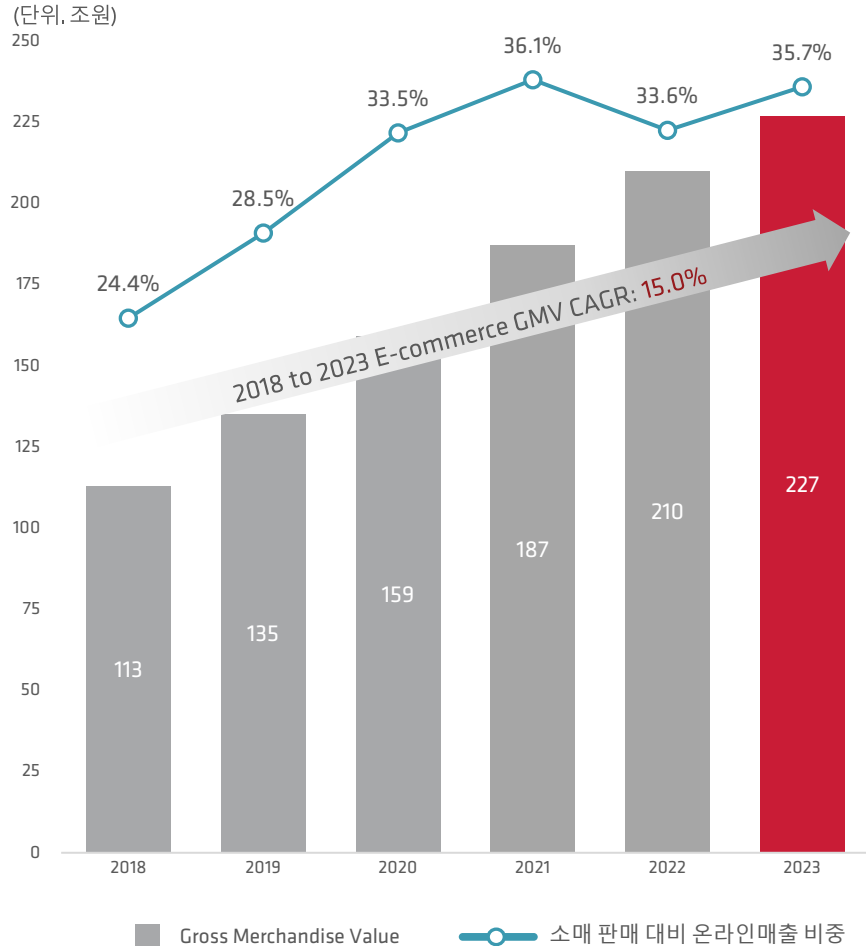
물류센터명	연면적(m ²)	매매금액 (백만원)	외국인 투자자 지역
창원 LG전자 두동물류센터	54,566	109,000	아시아
이천 부발읍 물류센터 A, C동	54,036	91,500	북미
CBRE GI 서이천 물류센터	78,170	148,800	아시아
로지스허브인천물류센터	126,000	310,000	북미
여주 가남 물류센터	154,000	284,000	북미
TS 여주 물류센터	42,353	64,000	아시아
오산 로지폴리스 물류센터	150,000	323,000	북미
인천 원창동 청라 물류센터	430,252	659,000	북미
안성 성은 물류센터	60,407	110,000	아시아
김포 성광 물류센터	30,000	TBD	북미

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport(GFA >10,000sqm) ; ESR Kendall Square Research, CBRE, JLL Research

수요 - 이커머스 산업의 지속 성장세

+ 국내 전자상거래 수요의 증가와 유의미한 신규 시장 참여자로 인한 장기 성장 모멘텀 제공

이커머스 산업 총 상품 거래량(GMV)



이커머스 마켓 트렌드

AliExpress

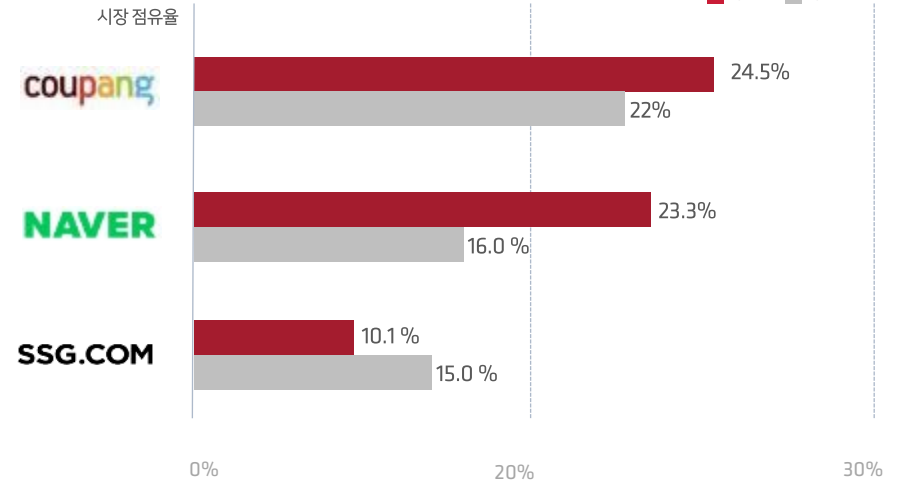
- 국내 식음료 및 생활용품 브랜드 확대
- 익일 배송서비스를 위한 국내 물류센터 설립 고려



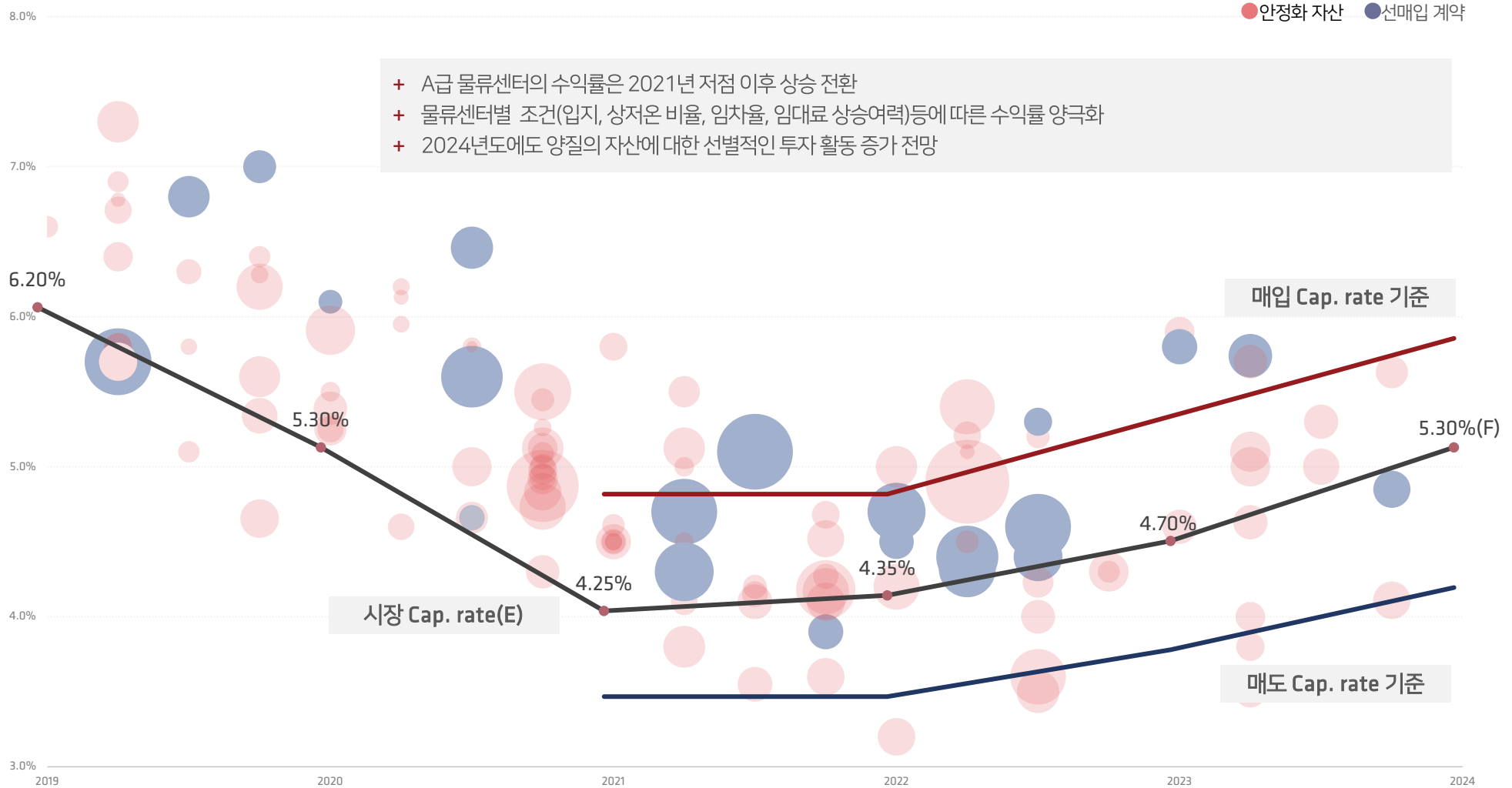
- 2023년 7월 한국 공식 진출
- 앱 출시 한달 후 국내 사용자 3배 증가

SHEIN

- 여성 패스트패션 상품을 판매하는 중국
- 패션 플랫폼으로 국내 입지 확장



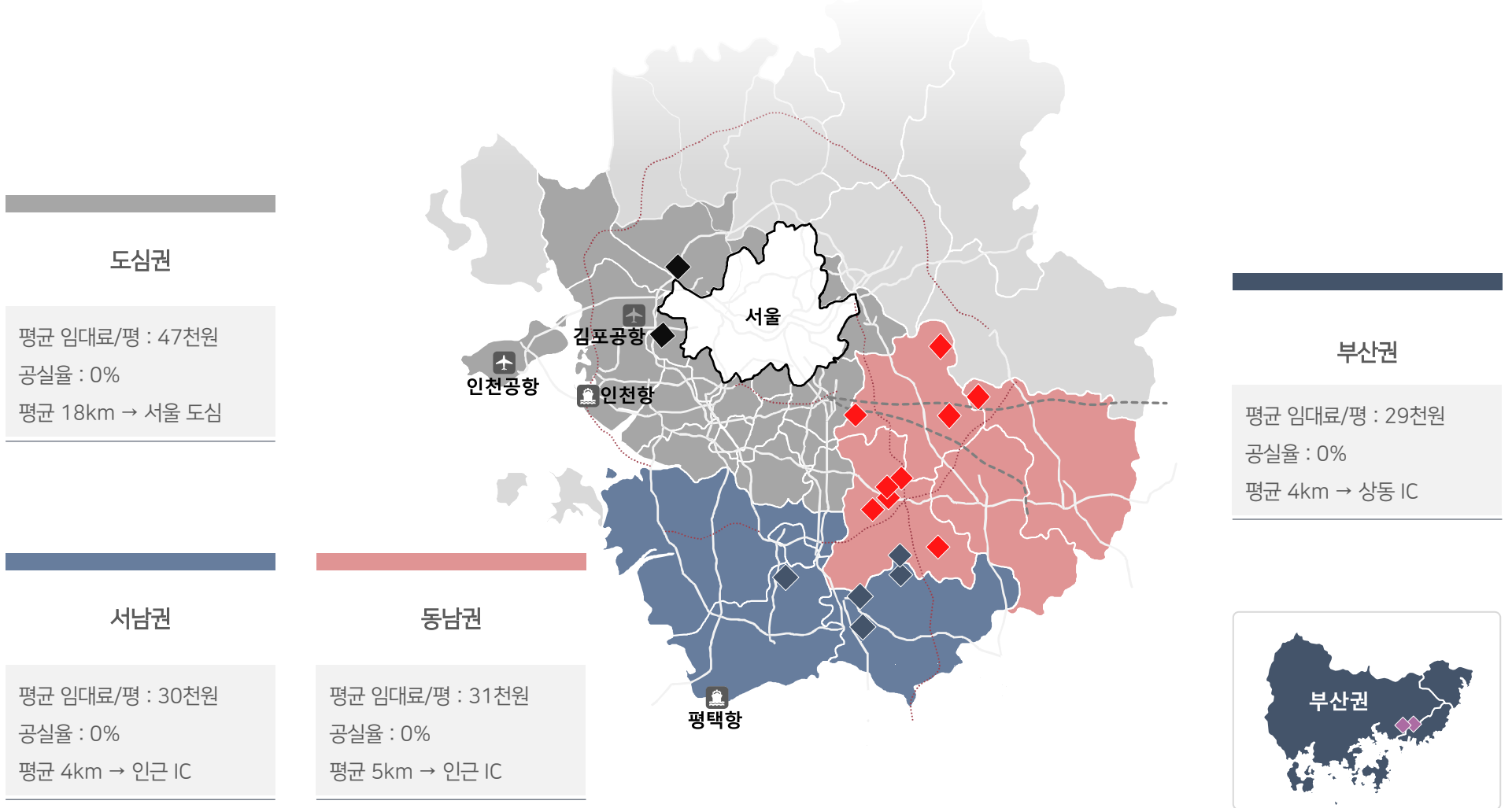
Source: Korean Statistical Information Service, 2023, CBRE Research



Source: ESR Kendall Square 리츠 자체 조사, Genstarmate, JLL, CBRE
 1) 버블차트의 크기는 거래 가격을 나타냅니다 2) 연도별 평균 시장 Cap. rate은 각사가 추정하는 A급 물류센터 거래사례 Cap. rate의 평균치

당사 임대료 현황

+ 당사 및 스폰서 운영 자산의 재계약 면적 임대료는 2023년 약 23% 상승

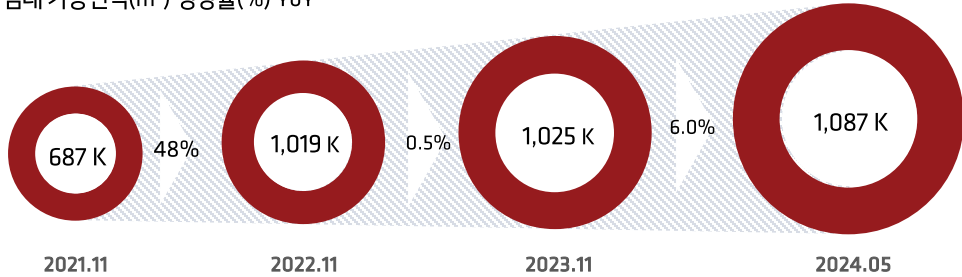


Source: Company source

임대율 추이 (IPO ~ 2024.05)

임대율 99.4% 유지 중

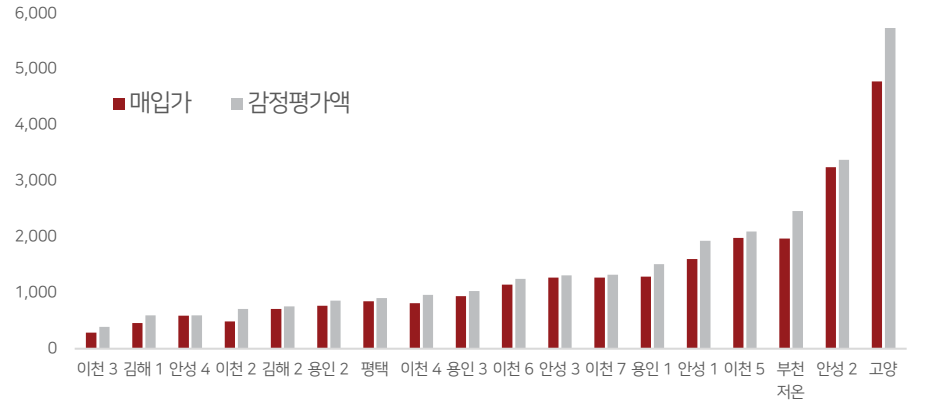
임대 가능면적(m²) 성장률(%) YoY



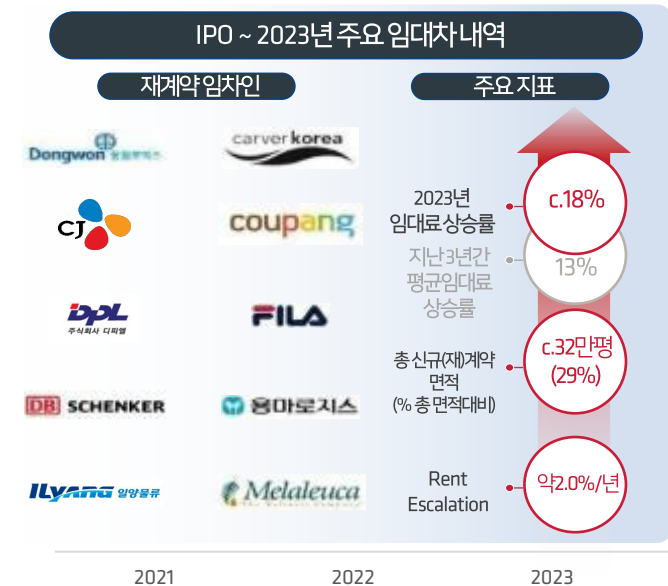
포트폴리오 가치 증대

(단위: 억원)

**독보적인 자산 관리 역량으로 편입 이후
전체 자산가치가 평균 15% 상승 (총 약 3,400억 원 ↑)**

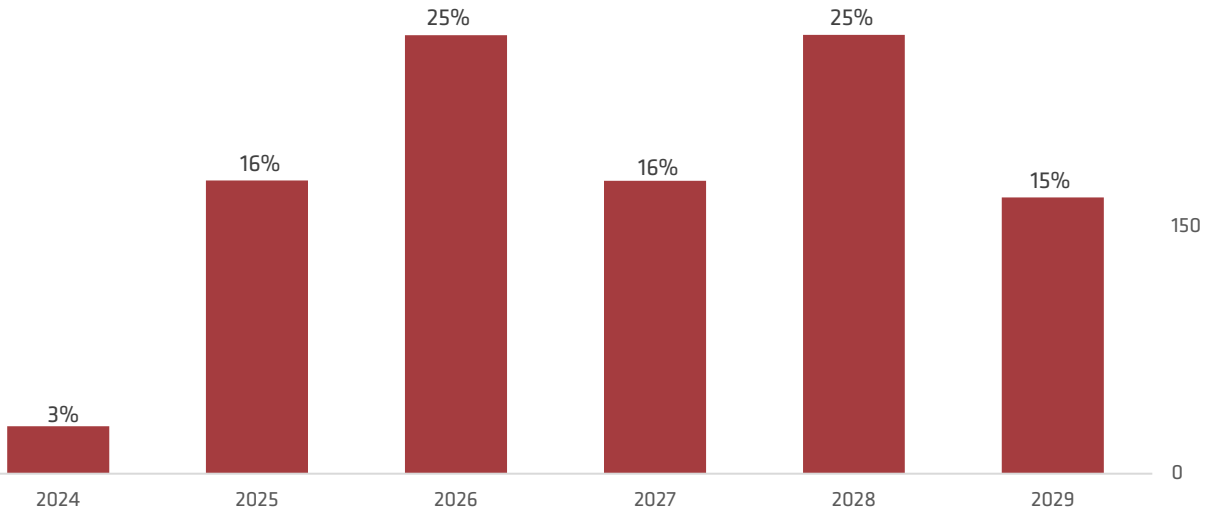


우량 임차인을 기반한 안정적인 임대차 관리 및 수익성 상승



임대차 만기 분포(2024.05.31 기준)

(단위: '000 sqm)
300





Yongin Logistics Park 1

SECTION II

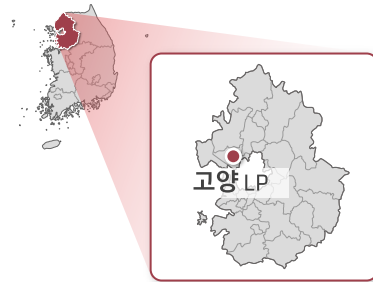
Asset Portfolio

고양 LP (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	도심권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	199,678 m ² / 168,095 m ²
준공일/취득일	2019.01.25 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100 % / 5.6 년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	4,780 억원 / 5,732 억원



부천 저온 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	도심권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	58,264 m ² / 42,624 m ²
준공일 / 취득일	2019.07.24 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100 % / 3.2 년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,970 억원 / 2,462 억원



Note:

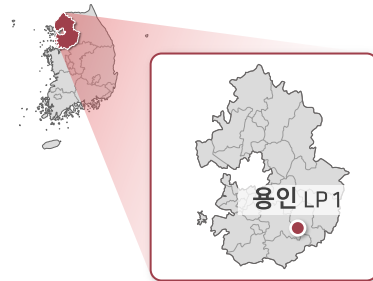
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인('23/12 기준)

용인 LP 1 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	70,028 m ² / 68,036 m ²
준공일/취득일	2017.11.20 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100% / 4.4년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,290 억원 / 1,513 억원

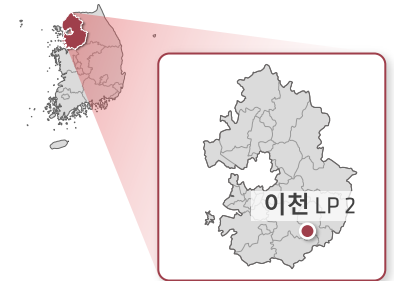


이천 LP 2 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	33,365 m ² / 32,008 m ²
준공일/취득일	2018.04.25 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100% / 1.1년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	490 억원 / 711 억원



Note:

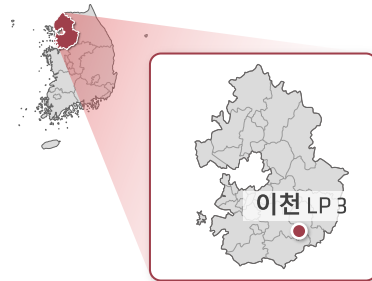
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

이천 LP 3 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	18,421 m ² / 18,108 m ²
준공일/취득일	2018.12.20 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100% / 4.3년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	285 억원 / 388 억원



김해 LP 1 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	부산권
연면적 / 임대가능면적	25,733 m ² / 25,077 m ²
준공일/취득일	2000.12.30 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100% / 2.5년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	460 억원 / 596 억원



Note:

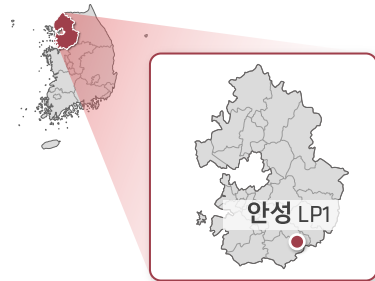
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

안성 LP 1 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	95,265 m ² / 94,875 m ²
준공일/취득일	2020.02.20 / 2021.06.01
임대율 % / WALE	100% / 1.8년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,600 억원 / 1,930 억원

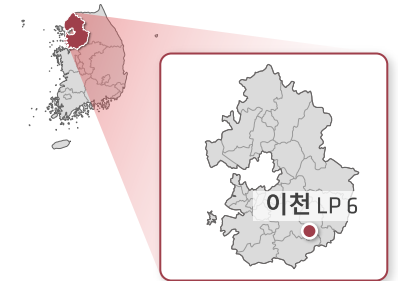


이천 LP 6 (자리츠 1호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	62,195 m ² / 62,195 m ²
준공일/취득일	2023.01.27 / 2023.12.14
임대율 % / WALE	100% / 4.8년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,143 억원 / 1,251 억원



Note:

(1) 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 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인('23/12 기준)

안성 LP 2 (자리츠 2호)

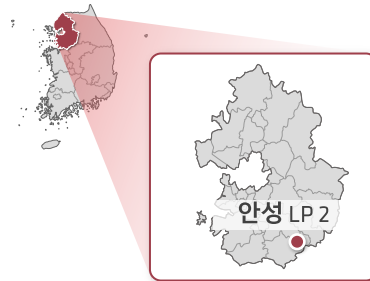


안성 LP 3 (자리츠 2호)



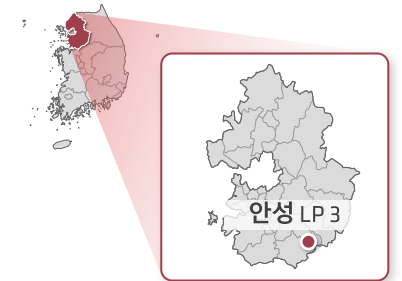
Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	154,990 m ² / 147,384 m ²
준공일/취득일	2020.06.11 / 2021.12.20
임대율 % / WALE	100% / 2.1년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	3,245 억원 / 3,376 억원



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	63,676 m ² / 63,471 m ²
준공일/취득일	2021.04.09 / 2021.12.20
임대율 % / WALE	100% / 3.0년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,270 억원 / 1,312 억원



Note:

(1) 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 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

안성 LP 4 (자리츠 2호)

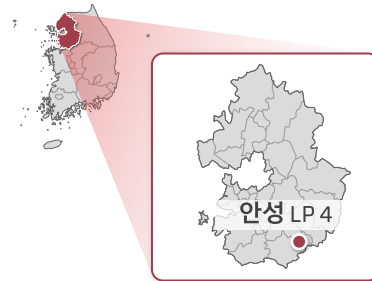


이천 LP 7 (자리츠 2호)



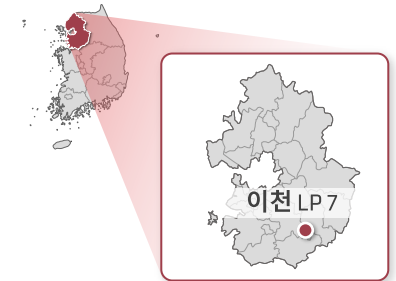
Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	27,040 m ² / 27,040 m ²
준공일/취득일	2021.11.22 / 2021.11.30
임대율 % / WALE	100% / 3.1년
주요 임차인	SAMSUNG ELECTRONICS LOGITECH
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	590 억원 / 598 억원



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	46,041 m ² / 46,041 m ²
준공일/취득일	2023.04.03 / 2023.05.10
임대율 % / WALE	100% / 4.4년
주요 임차인	TimF Team Fresh
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,271 억원 / 1,340 억원



Note:

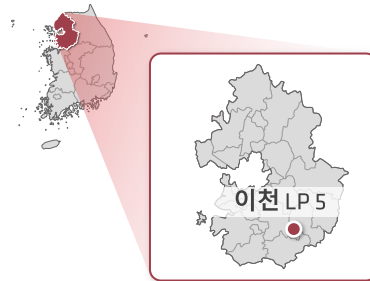
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천3, 이천3, 이천6 경일감정평가법인('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인('23/12 기준)

이천 LP 5 (자리츠 2호)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	84,545 m ² / 82,764 m ²
준공일/취득일	2020.02.14 / 2021.12.20
임대율 % / WALE	100% / 3.2년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	1,983 억원 / 2,095 억원



Note:
 (1) 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 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

김해 LP 2 (자리츠 2호)



Asset Details

지역 / 도시	부산권
연면적 / 임대가능면적	39,941 m ² / 38,228 m ²
준공일/취득일	2019.12.13 / 2020.12.14
임대율 % / WALE	100% / 2.7년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	712 억원 / 757 억원

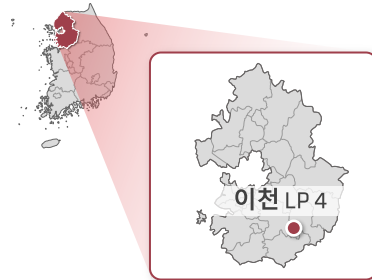


이천 LP 4 (REFs)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	49,616 m ² / 46,939 m ²
준공일/취득일	2018.06.05 / 2020.12.11
임대율 % / WALE	100% / 4.6년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	815 억원 / 965 억원

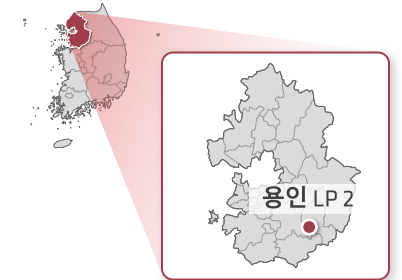


용인 LP 2 (REFs)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	43,176 m ² / 43,176 m ²
준공일/취득일	2017.01.23 / 2020.12.11
임대율 % / WALE	100% / 2.0년
주요 임차인	
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	770 억원 / 858 억원



Note:

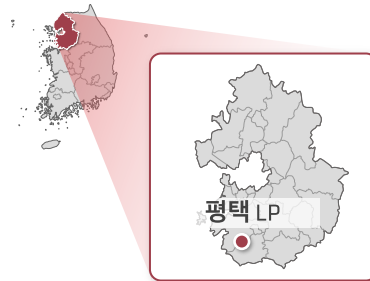
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천3, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

평택 LP (REFs)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	43,212 m ² / 43,122 m ²
준공일/취득일	2012.08 / 2017.05
임대율 % / WALE	99.90% / 2.7년
주요 임차인	JDX
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	845 억원 / 904 억원

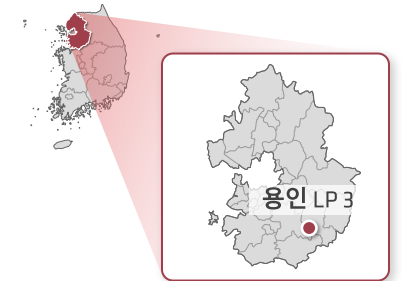


용인 LP 3 (REFs)



Asset Details

지역 / 도시	수도권 / 서울
연면적 / 임대가능면적	43,045 m ² / 38,222 m ²
준공일/취득일	2020.06.15 / 2021.06.07
임대율 % / WALE	100% / 2.4년
주요 임차인	MB Martin Brower THEBON NAME A STANDARD
취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾	939 억원 / 1,033 억원



Note:

(1) 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 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인 ('23/08 기준) / 용인3 태평양감정평가법인 ('23/12 기준)

Appendix

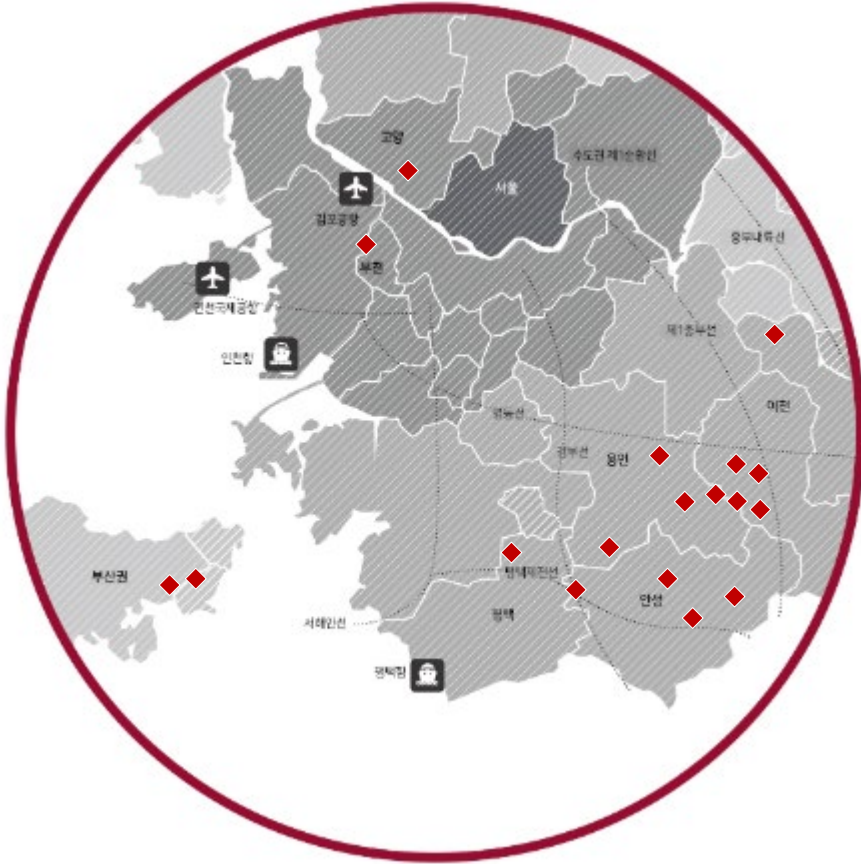




Note : 2024/05/31 일 주주구성 기준

ESR 켄달스퀘어 리츠 - 투자 포트폴리오

- + 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 18개의 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 ²)	준공연월	임대율	감정평가액 (억원) ⁽¹⁾	취득가 (억원) ⁽¹⁾	담보대출 (억원)
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	5,732	4,780	2,728
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	3,377	3,245	1,879
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	1,930	1,600	791
4	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	2,095	1,983	1,145
5	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	1,513	1,290	791
6	안성 LP 3	63,676	2021.04	100%	1,312	1,270	738
7	이천 LP 6	62,195	2023.01	100%	1,251	1,143	708
8	부천 저온 LP	58,264	2019.07	100%	2,462	1,970	1,245
9	REF 이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	965	815	420
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	1,339	1,271	726
11	REF 평택 LP	43,212	2012.08/ 2017.05	99.90%	904	845	427
12	REF 용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	858	770	380
13	REF 용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	1,033	939	705
14	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	757	712	418
15	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	711	490	365
16	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	598	590	343
17	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	596	460	310
18	이천 LP 3	18,421	2018.12	67%	388	285	201
		1,158,231			27,812	24,458	14,443

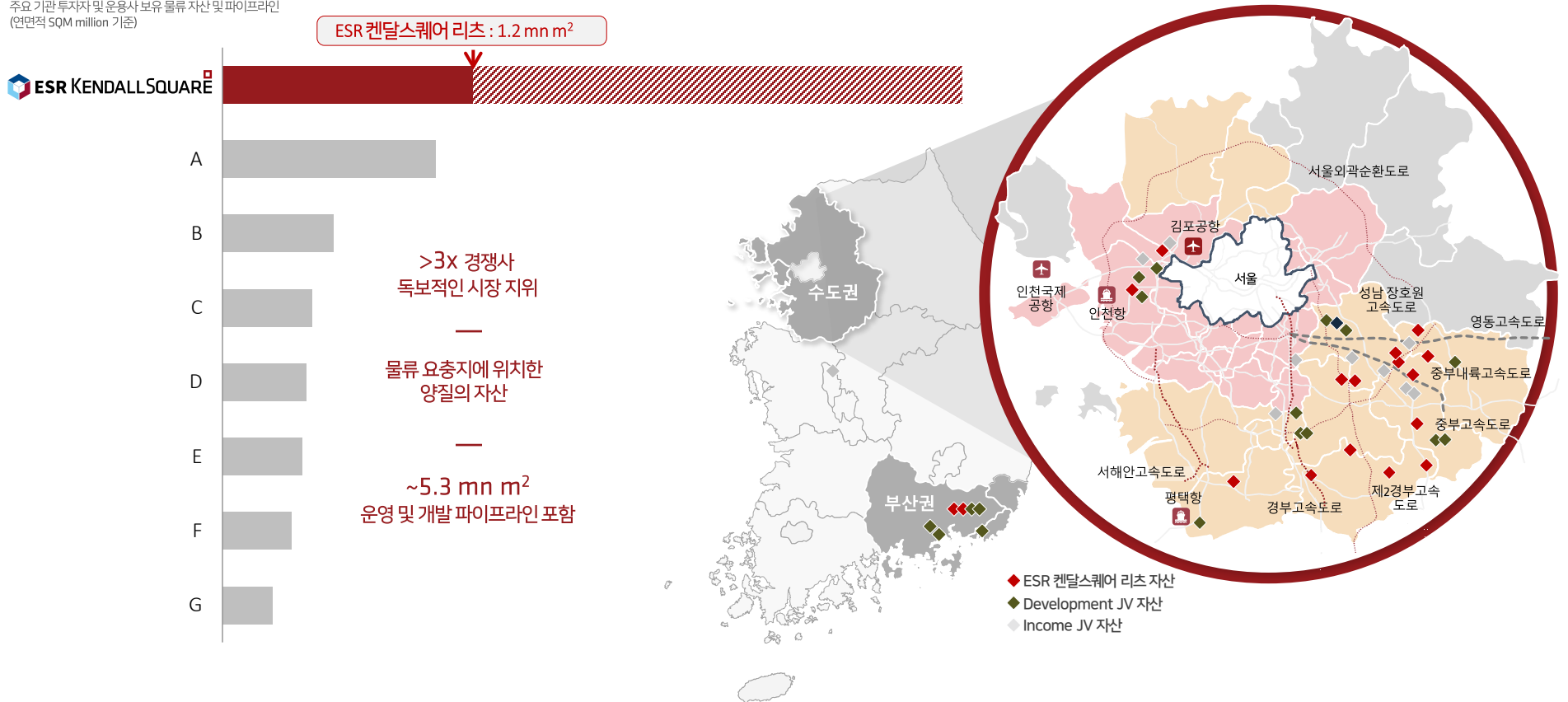
Note:

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

- + 주요 지역에서 물류 개발 제한 강화로, ESR 켄달스퀘어 리츠는 우수한 자산 포트폴리오를 지닌 Sponsor를 바탕으로 차별화된 경쟁력과 안정적인 성장 잠재력 보유
- + ESR 켄달스퀘어는 한국 물류 부동산의 선두 주자로, 최적의 부지 선정에서 허가, 설계, 금융, 건설 감독, 운영 및 자산 관리에 이르기까지 포괄적인 서비스를 제공
- + 지난 7년간 80여 개의 국내외 우수한 임차사 네트워크를 통해 959,881평의 임대 실적을 달성하고 임차인 니즈를 신속히 파악하여 재계약 및 신규 임차인 유치로 공실률을 최소화하며 자산 안정화에 기여

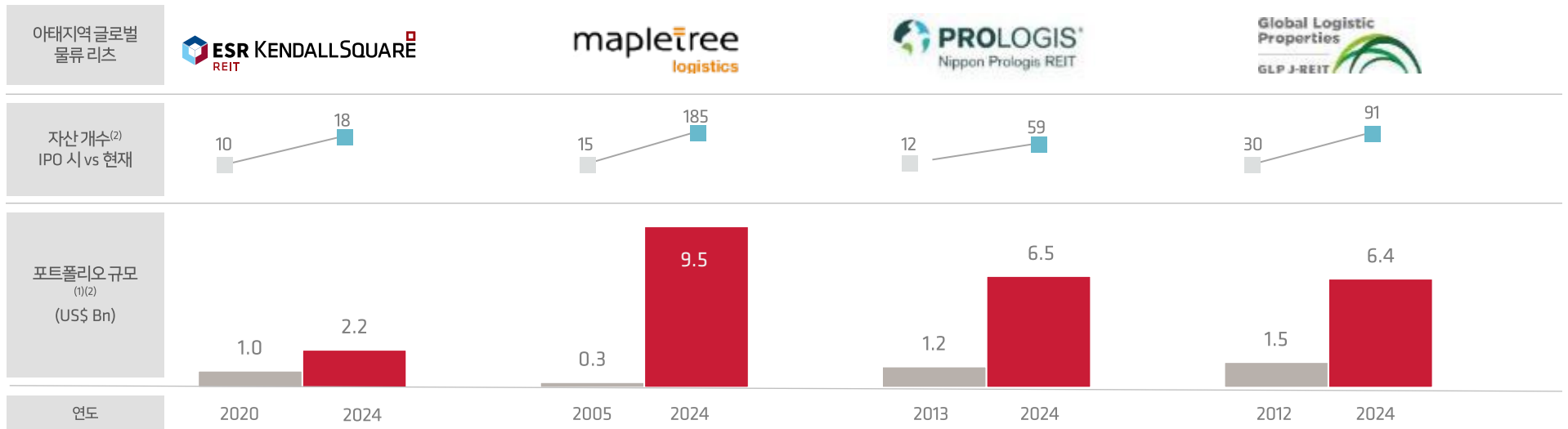
ESR 켄달스퀘어의 소유 및 운영 자산 - 리츠에 편입 가능한 자산 Pipeline (2023년 기준)

주요 기관 투자자 및 운용사 보유 물류 자산 및 파이프라인
(연면적 SQM million 기준)



Source: ESR Kendall Square Research

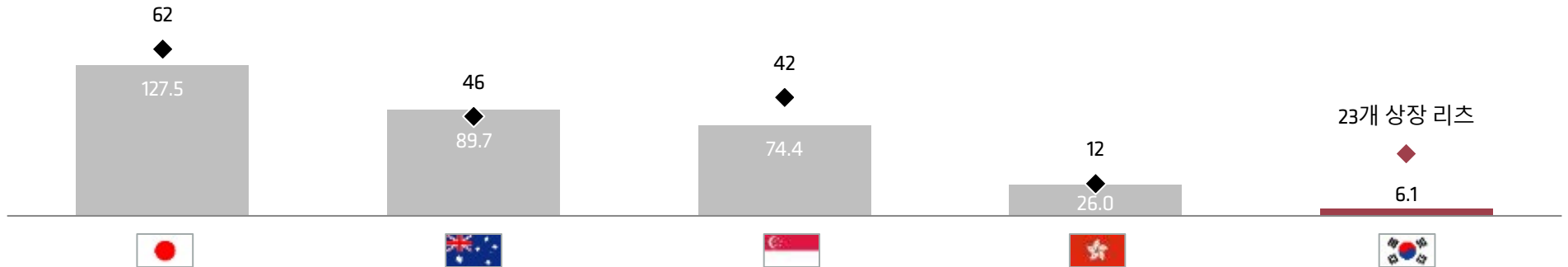
아시아 지역 물류 리츠 상장 시 vs 현재



아시아 리츠 시장 규모

상장 리츠 개수와 시가총액 (십억 US달러) (2023년 12월말 기준)

■ 리츠 시가총액 ◆ 상장 리츠 개수



Notes:
 (1) FX rate: US\$ 1 = JPY 140 / US\$ 1 = S\$ 1.35 / US\$ 1: KRW 1,250
 (2) Based on companies' disclosures, acquisition costs
 (3) Source from REITAS, JPN J-REIT Guidebook, KAREIT, ASX