



ESR KendallSquare REIT  
(365550 KS)

—  
April 2023

## 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 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 않습니다. 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 아닙니다. 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 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 아닙니다.

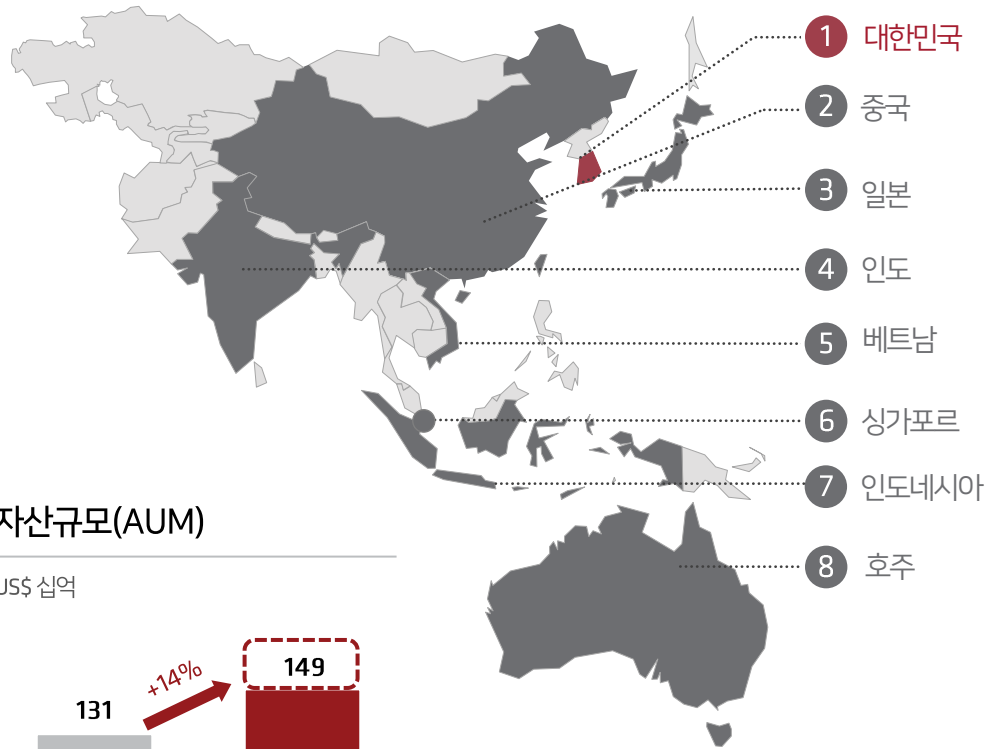
본 자료의 내용과 제공 사실은 기밀자료로서, 그 전체 혹은 일부를 불문하고 무단 도용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 대한민국, 미국 또는 기타 국가의 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 프리젠테이션에 참석하거나 본 자료의 내용을 읽은 경우, 귀하/귀사는 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이에 구속됨에 동의하는 것으로 간주됩니다.

## CONTENTS

그룹 소개- About ESR Group	4
스폰서 소개 - ESR 켄달스퀘어	5
투자 구조 - ESR 켄달스퀘어 리츠	6
FY2022 하이라이트	7
포트폴리오 상세	9
우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약	11
재무 정보	12
Sponsor를 통한 우수한 Pipeline 보유	13
Appendix - 장기 차입금 상세	14

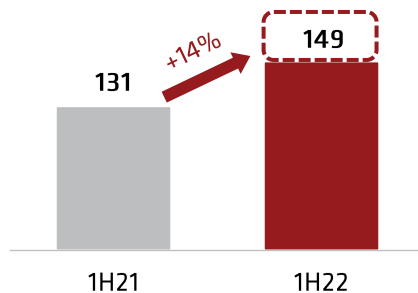
# 그룹 소개 - About ESR GROUP

+ 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

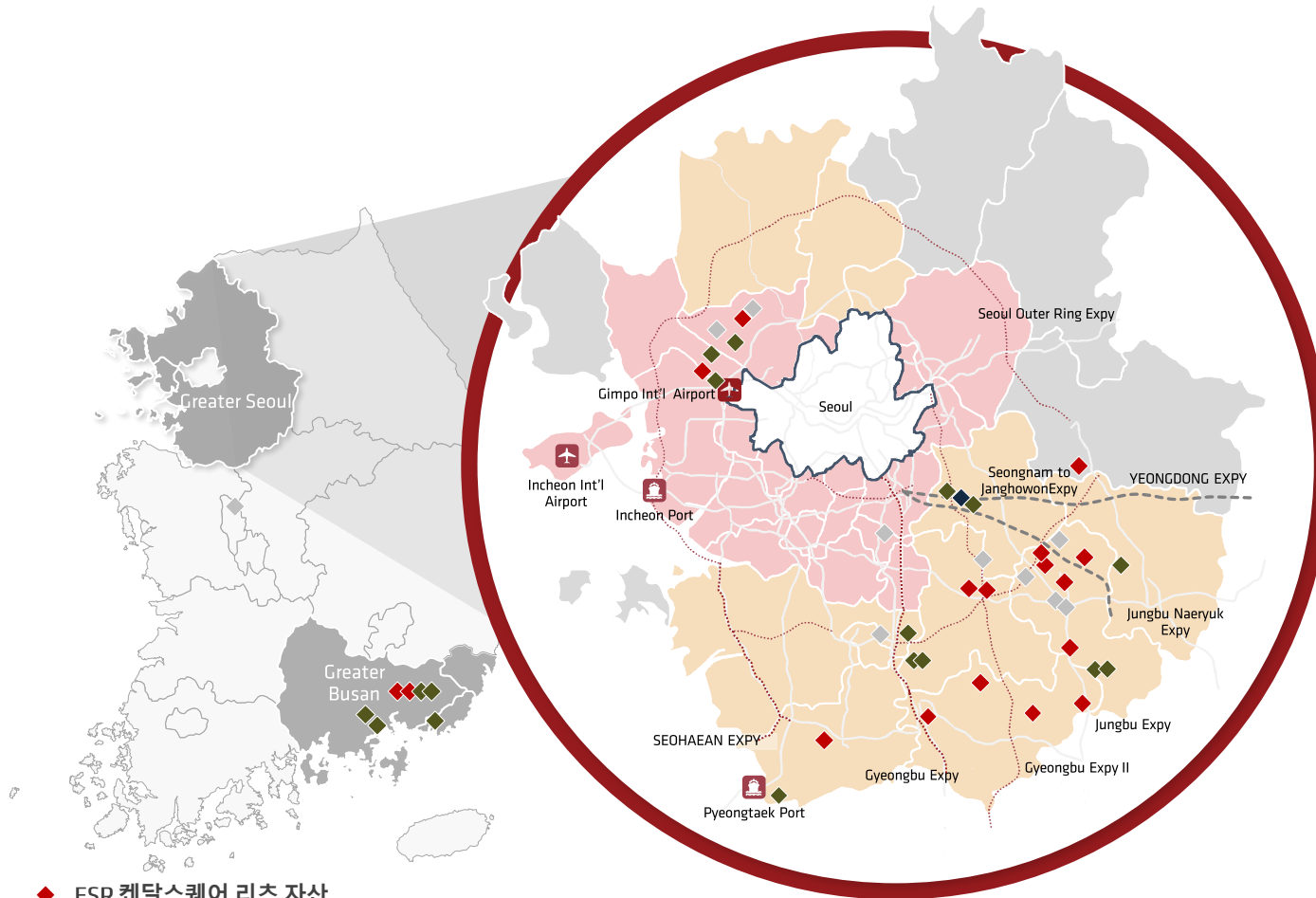


Notes: ESR 그룹 1H2022 반기보고서

<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\$13.6 십억 자산규모(AUM) 및 연면적 4.8 백만 m<sup>2</sup></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>US\$ 32 Bn of AUM, 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\$ 8.3 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\$1.6 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\$ 19 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 ESR 켄달스퀘어 - 대한민국 No.1 부동산 플랫폼

+ ESR 켄달스퀘어는 한국의 물류 부동산 분야에서 선도적인 개발 및 운영 회사입니다. ESR 켄달스퀘어는 물류 자산 개발 및 운영 관련 물류 센터의 부지 선택, 당국 허가 및 규제, 설계, 금융, 건설 감독 및 운영 및 자산 관리 등 최상의 서비스를 제공합니다



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

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

+

Income JV 연면적  
0.5 백만 m<sup>2</sup>

+

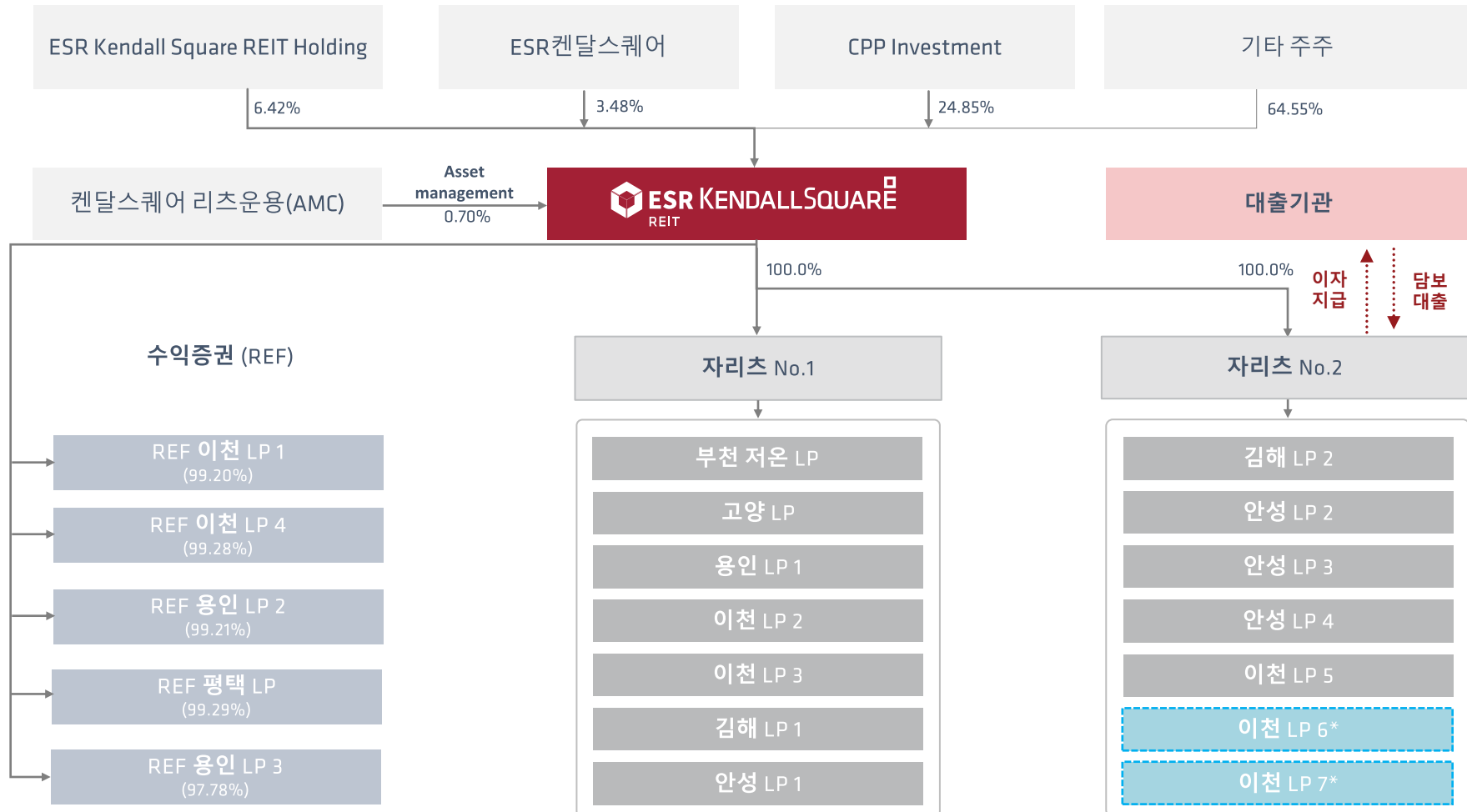
ESR KS REIT 연면적  
1.2 백만 m<sup>2</sup>



총 연면적  
4.8 백만 m<sup>2</sup>

# ESR 켄달스퀘어 리츠 - 투자 구조

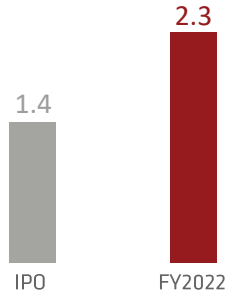
+ 글로벌 유수의 기관투자자와 ESR 그룹의 우량한 지원을 바탕으로 안정적인 투자 구조를 구축하였습니다.



Note : 2022/11/30 일 기준  
\*이천LP 6,7은 2023년내 취득 예정

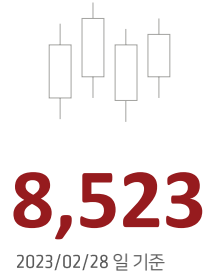
# ESR 켄달스퀘어 리츠 - FY2022 하이라이트

## 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)

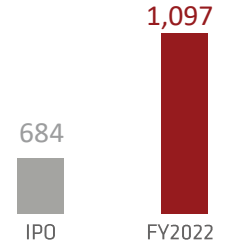


## 임대율

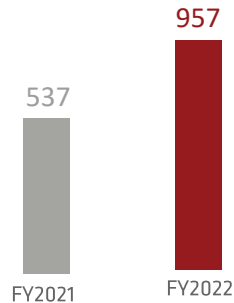


**100%**  
2022/11/30 일 기준

## 연면적 (단위: 1000 m<sup>2</sup>)



## 영업 수익 (단위: 억 원)



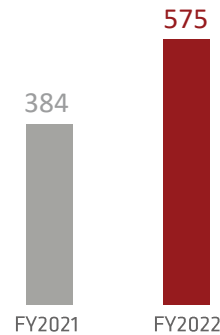
해당 재무제표의 운영 수익은 해당 회계 기간의 연차 기준으로 환산됩니다. REF(부동산 투자신탁)에서의 수익은 투자 신탁증권에 대한 투자로서 실질적인 통제를 요하지 않기 때문에 비영업 수익으로 분류됩니다.

## 자산 개수 (2022/11/30 기준)

**19 개**

이전 LP 6,7 은 2023년내 취득 예정

## 배당 가능 이익 (단위: 억 원)



## 주당 배당금 (단위: 원)



**270**

2022년 기준 연환산 주당배당금

## 배당률 (단위: %)

**6.75%**

2023/02/28 종가 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

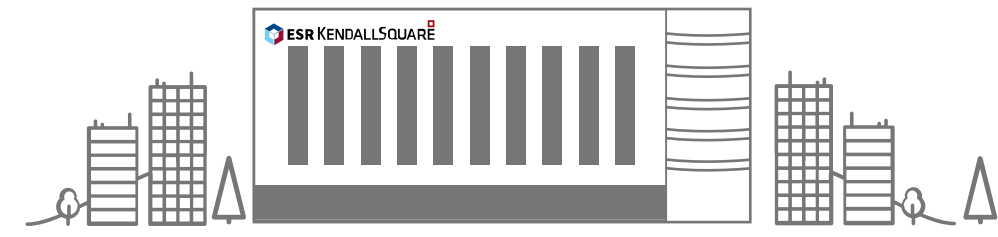
총 친환경 자산 연면적/  
총 준공 자산 연면적

## LTV

(Unit: %)

# 54.5%

2022년 11월 30일 기준  
장기차입금 / 투자부동산



## ESG 성과



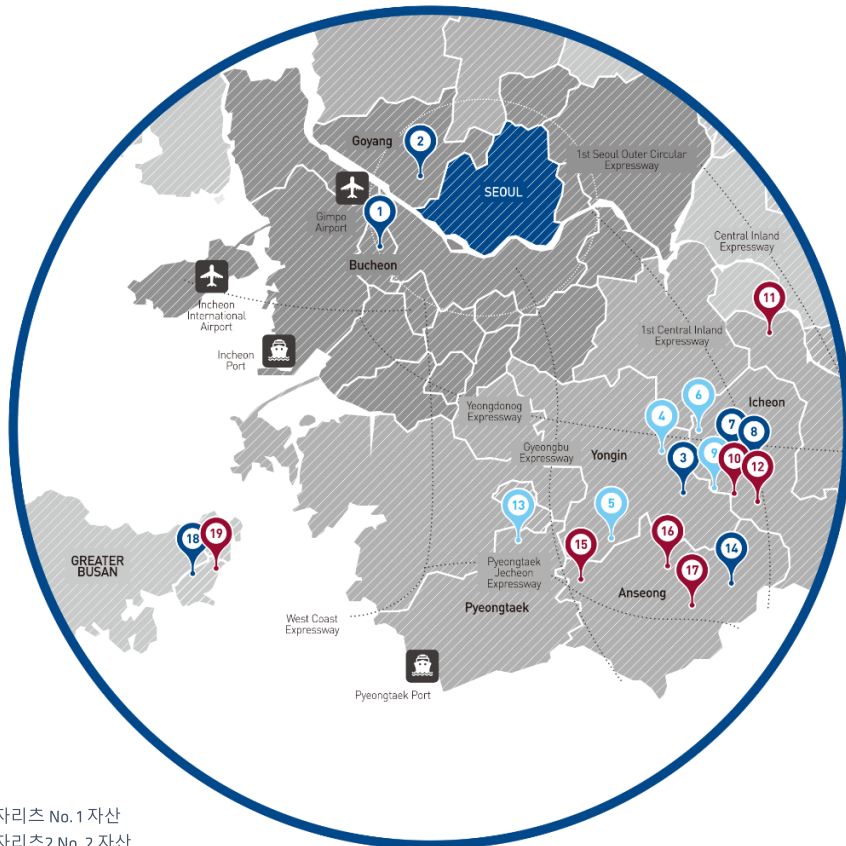
G R E S B  
★★★★★ 2022

한국에서 최고 등급을 달성한 최초의 상장 기업입니다. 자리스 No.1의 일급 자산 모두 GRESB 2022에서 평가를 받아 최고 등급을 수상하였습니다. 국내에서 지속 가능하고 책임 있는 경영 실천에 대한 선도 역할을 하고 있습니다.



# 포트폴리오 상세 - 우세한 입지의 투자 자산

- + 총 GFA 1백만 제곱미터 이상인 최신식 A급 물류 센터 19개 보유
- + 우세한 입지의 자산, 성장 잠재력이 높은 업종의 임차인, 그리고 최첨단 자산들로 경쟁력 보유



- 자리스 No. 1 자산
- 자리스 No. 2 자산
- 수익증권

\* 이천LP 6,7은 2023년내 취득 예정

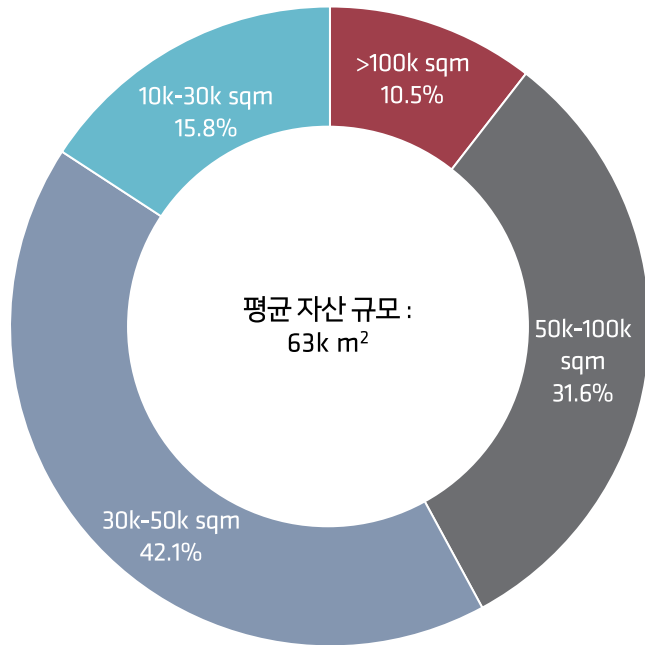
지역	#	자산명	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공연월	임대율	임차인 업종	
도심	1	부천 LP	58,264	2019.07	100%	E-Commerce	
	2	고양 LP	199,678	2019.01	100%	E-Commerce	
	3	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	3PL/소비재	
	4	용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	3PL	
	5	용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	3PL	
	6	이천 LP 1	47,653	2017.02	100%	소비재	
수도권	7	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	3PL	
	8	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	3PL/소비재	
	9	이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	소비재	
	10	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	소비재	
	11	이천 LP 6*	62,195	2023.01	100%	3PL	
	12	이천 LP 7*	46,041	2023.05(E)	100%	3PL	
	13	평택 LP	43,212	2012.08 2017.05	99.9%	소비재	
	14	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	E-Commerce	
	15	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	E-Commerce	
	16	안성 LP 3	63,471	2021.04	100%	E-Commerce	
	17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	3PL	
	부산	18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	3PL/소비재
		19	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	E-Commerce
Total			1,205,679				

# 포트폴리오 상세 - 우세한 입지의 투자 자산

+ 포트폴리오 자산은 최신식 설계와 우량사이즈들의 자산입니다.

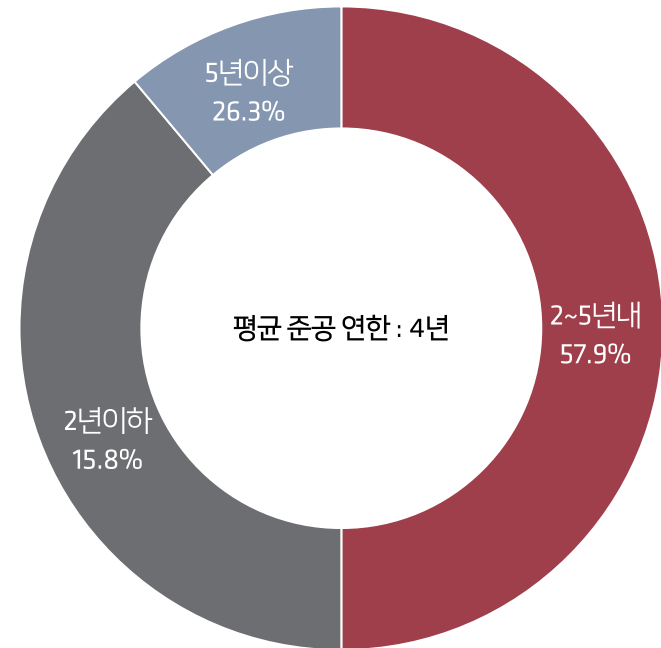
## 대형 사이즈(약 2만평 이상) 물류 투자 자산

연면적 기준



## 짧은 평균 준공 연한 등 첨단 현대식 물류센터 자산 확보

준공연한 기준

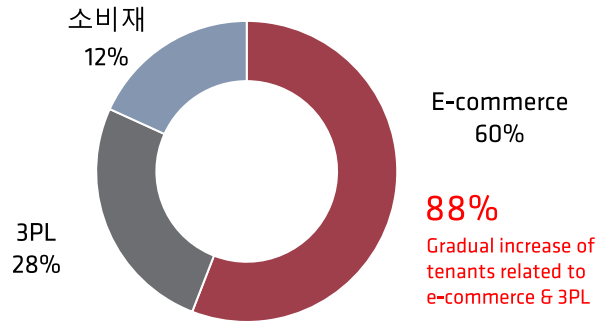


# 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

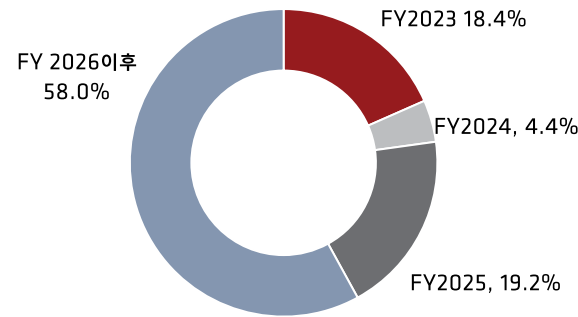
+ 주요 임차인들의 대규모 시설 투자로 인해 임대 계약 갱신 위험은 감소하였습니다.

다각화된 임차인 포트폴리오<sup>(1)</sup>

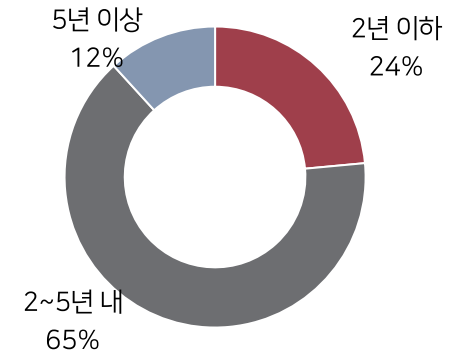
계약 면적 기준 (공실 제외)



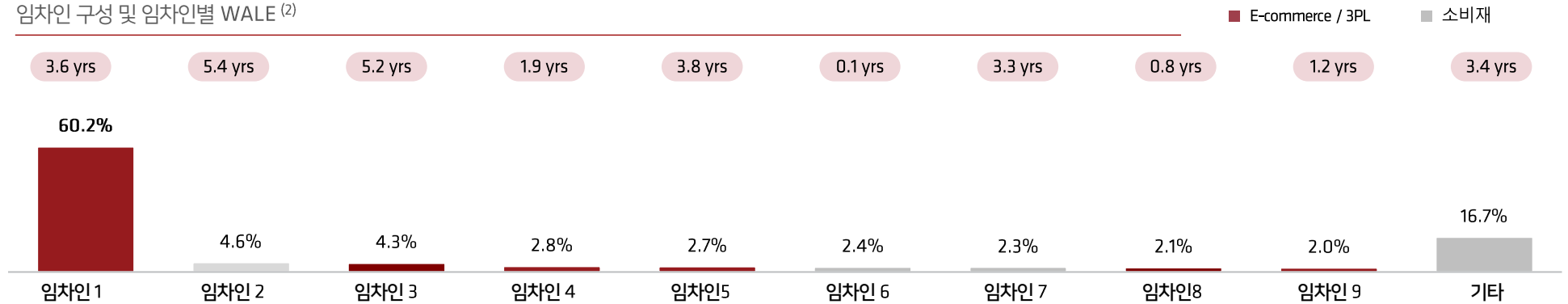
임대 만기 분포



물류센터 기준 WALE



임차인 구성 및 임차인별 WALE<sup>(2)</sup>



Notes: 6기말 기준 2022/11/30

(1) 편입예정 자산들 포함

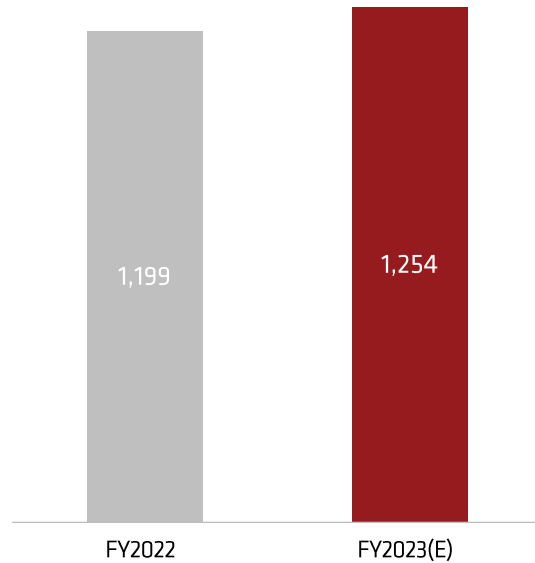
(2) 계약면적 기준

# 재무 정보

- + 17개 안정화 자산에서 안정적인 현금 유출이 예상됩니다.
- + 매 2년마다 1~4%의 평균 임대료 인상이 내재되어 있으며, 연평균 1.5%입니다.

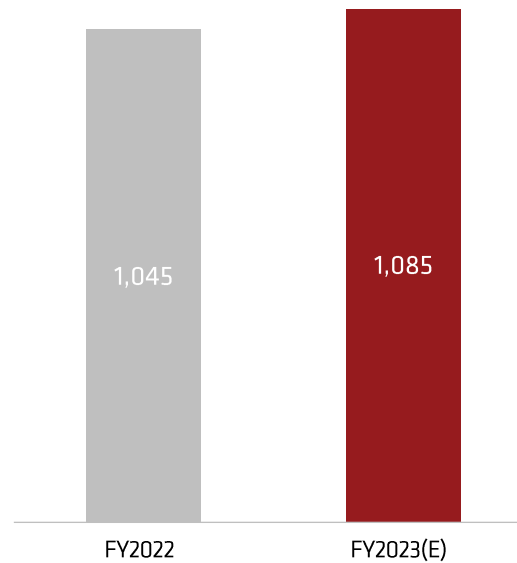
## 총 영업수익\* (1)

단위: 억 원



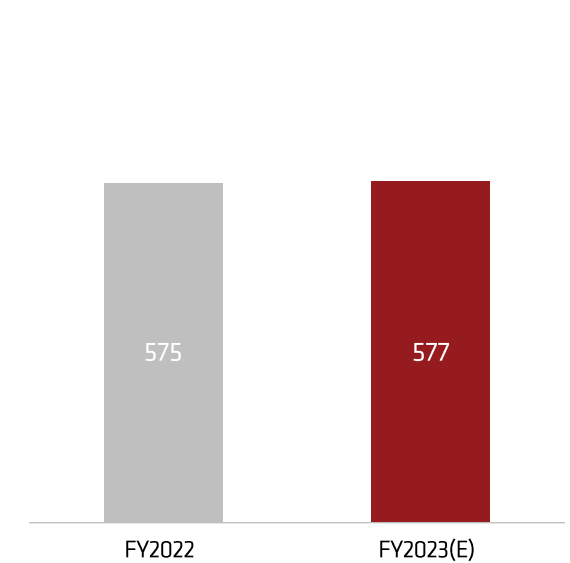
## 영업 이익(NOI)\* (2)

단위: 억 원



## 배당 가능 이익(3)

단위: 억 원



Note:  
\*Non-GAAP 재무지표로서 리츠가 보유한 투자대상부동산의 총 수익과 비용이 포함되며(REF의 경우 자본 비율을 고려) 그리고 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.  
2022년 11월 말 기준의 사업 계획을 기반으로, FY6 수치 및 예상 FY7 수치가 FY2023 추정에 고려됩니다

1) 임대료, 관리비 및 기타 수입 포함

2) PM, FM, 제세공과금, 보험비용 포함

3) 배당 가능 이익은 당기순이익과 감가상각비의 전액 배분 가정 및 자본잉여금의 이익잉여금 전환 가정 포함.

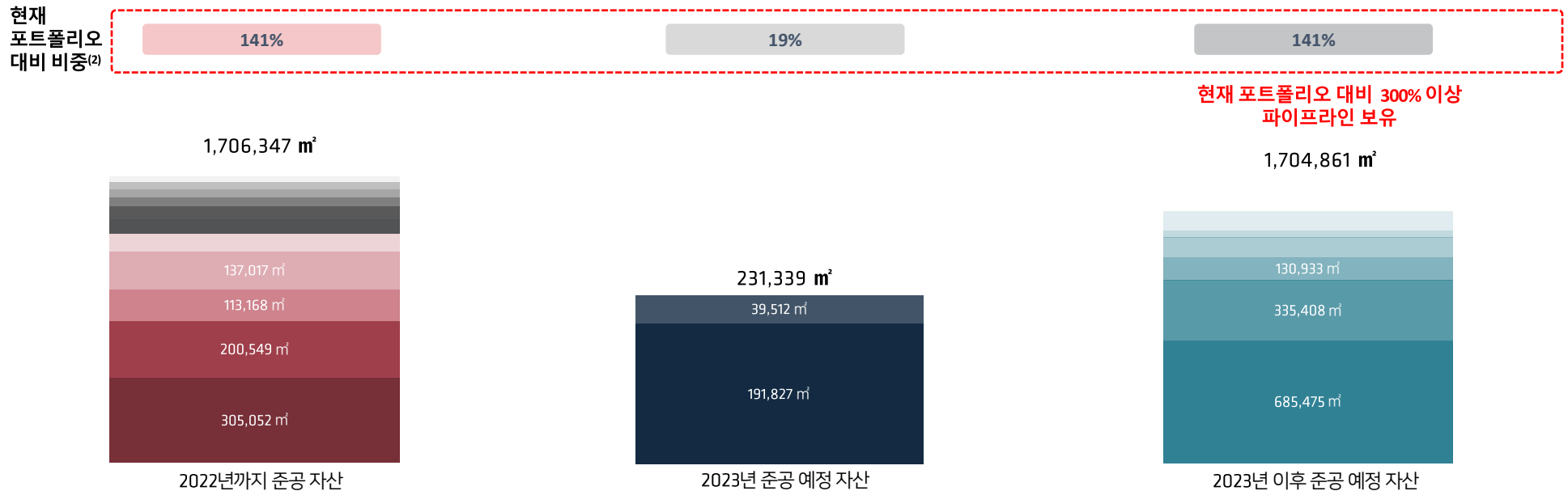
# Sponsor를 통한 우수한 Pipeline 보유

+ 주요 지역에서의 새로운 물류 개발에 대한 제한이 강화됨에 따라, ESR 켄달스퀘어 리츠는 고품질 자산의 시장 지배적인 파이프라인을 보유한 Sponsor를 기반으로 차별적인 경쟁력과 안정적인 미래 성장성을 보유하고 있습니다.

수도권내 추가 물류 센터 공급이 제한 요인

1	도시 계획상 물류 개발 목적의 위한 토지 부족	3	인허가 소요 기간 증가
2	인허가 취득 가능성 ↓	4	주요 인프라와의 근접성 또한 제한적 (고속도로IC)

ESR켄달스퀘어의 소유 및 운영 자산 - 향후 리츠에 편입 가능한 자산 Pipeline(1)



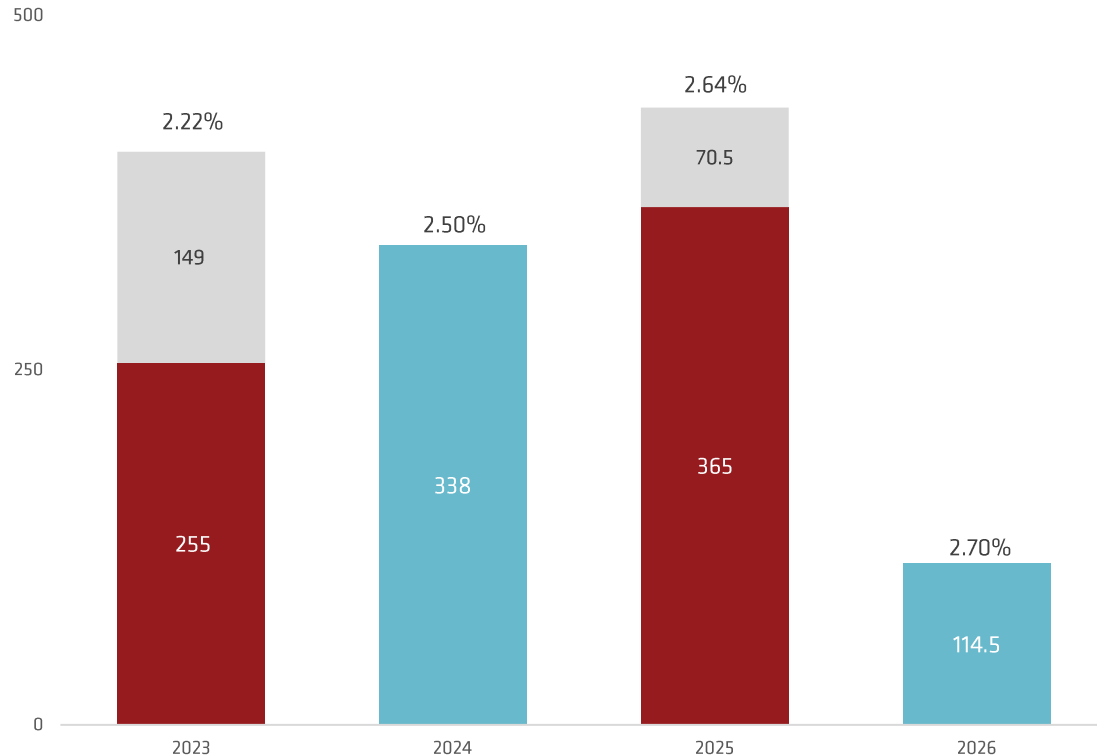
Notes:  
 (1) 운영 결과에 따라 매입 여부는 변동될 수 있음 (확정된 계약이 체결되어 있지 않음)  
 (2) 19개 자산 연면적 기준

# Appendix - 장기 차입금 상세

- + 현재 장기차입금은 고정 금리로 대출한 선순위 대출입니다. 만기일은 2023년(KRW 4050억 @2.22%) / 2024년(KRW 3380억 @2.5%)입니다.
- + ESR 켄달스퀘어 리츠의 재무제표에서는 부동산 펀드(REF) 자산을 순자산 가치 기준 '투자자산'으로 표시합니다.

## 차입금 - 만기도래 기준

단위: 십억 원, 가중평균 이자율 (%)



## 차입금 - 투자 구분 기준

투자 구분	대주	연 이자율(%)	만기	대출금액
자리츠 1	H General Insurance	2.22	2023-12-14	50
	C Bank	2.22	2023-12-14	50
	S Bank	2.22	2023-12-14	50
	B Bank	2.22	2023-12-14	105
	B Bank	2.5	2025-12-14	156
	N Life Insurance	2.5	2025-12-14	40
	B Bank	2.5	2025-12-14	29
	H General Insurance	2.5	2025-12-14	50
	N Life Insurance	2.5	2025-12-14	40
	T Life Insurance	2.5	2025-12-14	50
자리츠 2	K Insurance	2.5	2024-11-30	34
	K Bank	2.5	2024-12-20	33
	K Insurance	2.5	2024-12-20	9
	K Bank	2.5	2024-12-20	147
	K Insurance	2.5	2024-12-20	41
	K Bank	2.5	2024-12-20	58
	K Insurance	2.5	2024-12-20	16
	K Bank	2.7	2026-12-20	114.5
수익증권	D Bank	2.22	2023-12-11	28
	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
계		Weighted Avg. 2.48%		1,291