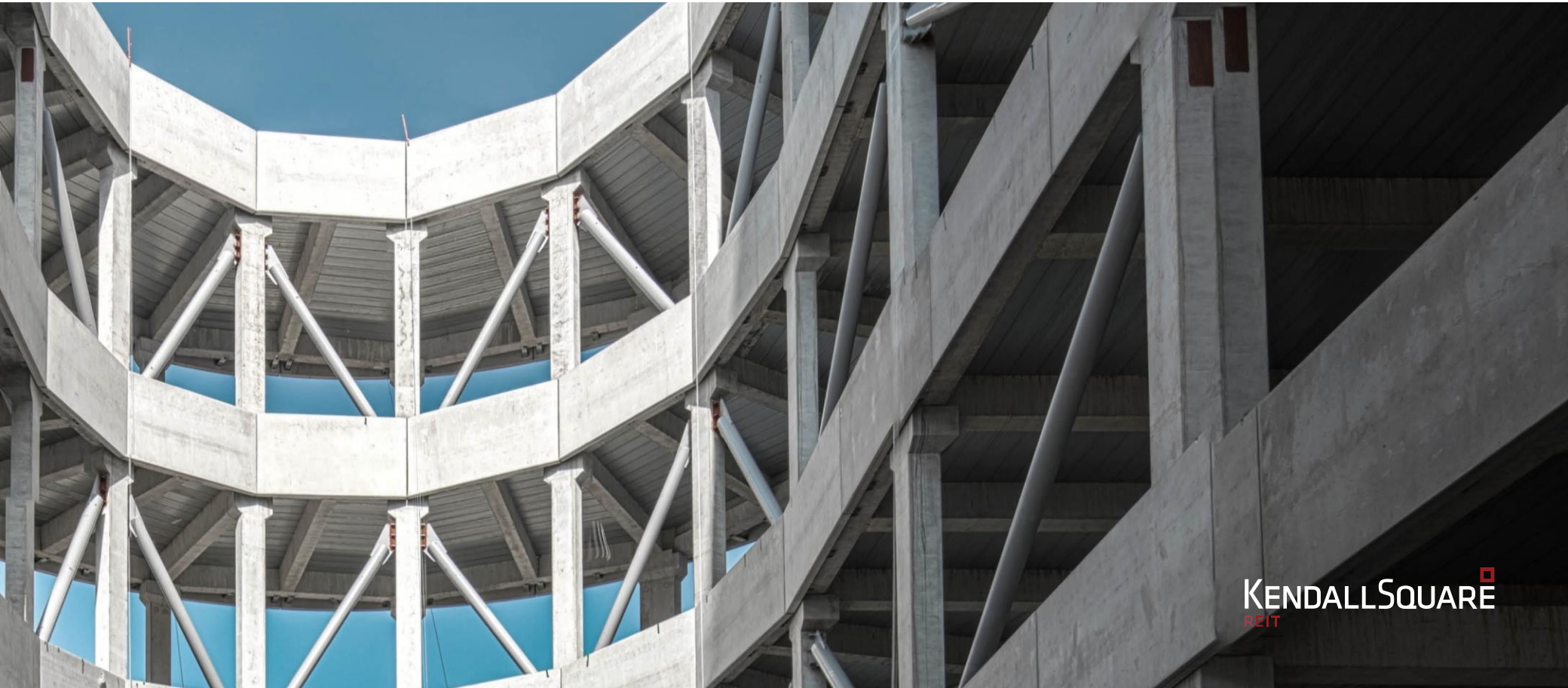


# ESR KendallSquare REIT (365550 KS)

## 1H22 K-REITs Corp Day - IR Presentation

---

Apr 2022



KENDALLSQUARE  
REIT

# Legal 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. 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 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 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 약속에 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.



SECTION 1

# Overview

# 1. 현황 - 총 18개의 최신식 물류 센터 보유 & 한국 최대 시가총액의 상장 리츠

KENDALLSQUARE  
REIT

1,158,523m<sup>2</sup>  
연면적 <sup>(1)</sup>

2조 3,880억원 <sup>(1)</sup>  
운용자산



시가총액  
1조 4,746억원 <sup>(2)</sup>

외국인보유율  
53.84% <sup>(2)</sup>



3.0년 <sup>(3)</sup>  
평균 준공 연한



81.8%  
E-commerce / 3자 물류  
임차인 비중("3PL")



4.1년 <sup>(4)</sup>  
가중평균 임대기간



99.99%  
임대율



c.48.5% <sup>(5)</sup>  
Loan-to-Value



✓ E-Commerce 기반 높은  
수요

✓ 안정적 임대차 계약

✓ 국내 최대 & 최고  
수준의 물류자산

✓ 안정적 자본구조

Note:

(1) 이천 백사 편입 포함; 태평양감정평가법인에서 작성한 감정평가보고서에 따른 감정평가액 기준

(2) 2022년 4월 1일 종가 기준

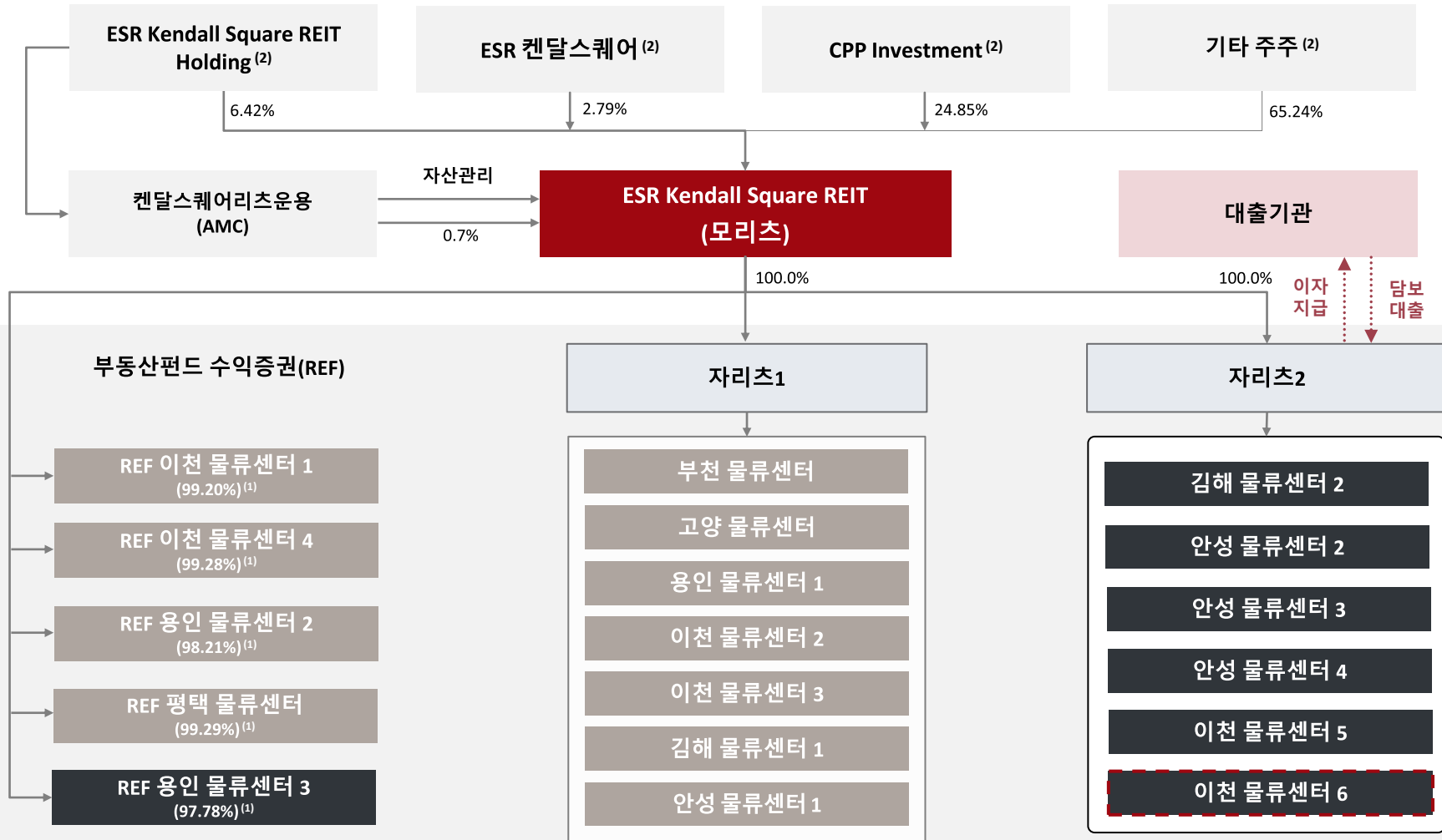
(3) 자산 준공일 기준 연면적 가중평균산출 (2021년 12월 말 기준)

(4) 계약 면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출; 2021년 11월 말 기준

(5) 증권신고서 제출일 2021년 10월 18일 시가총액 기준

## 2. 투자 구조

### 우량한 스폰서에 기반한 안정적 성장 지속



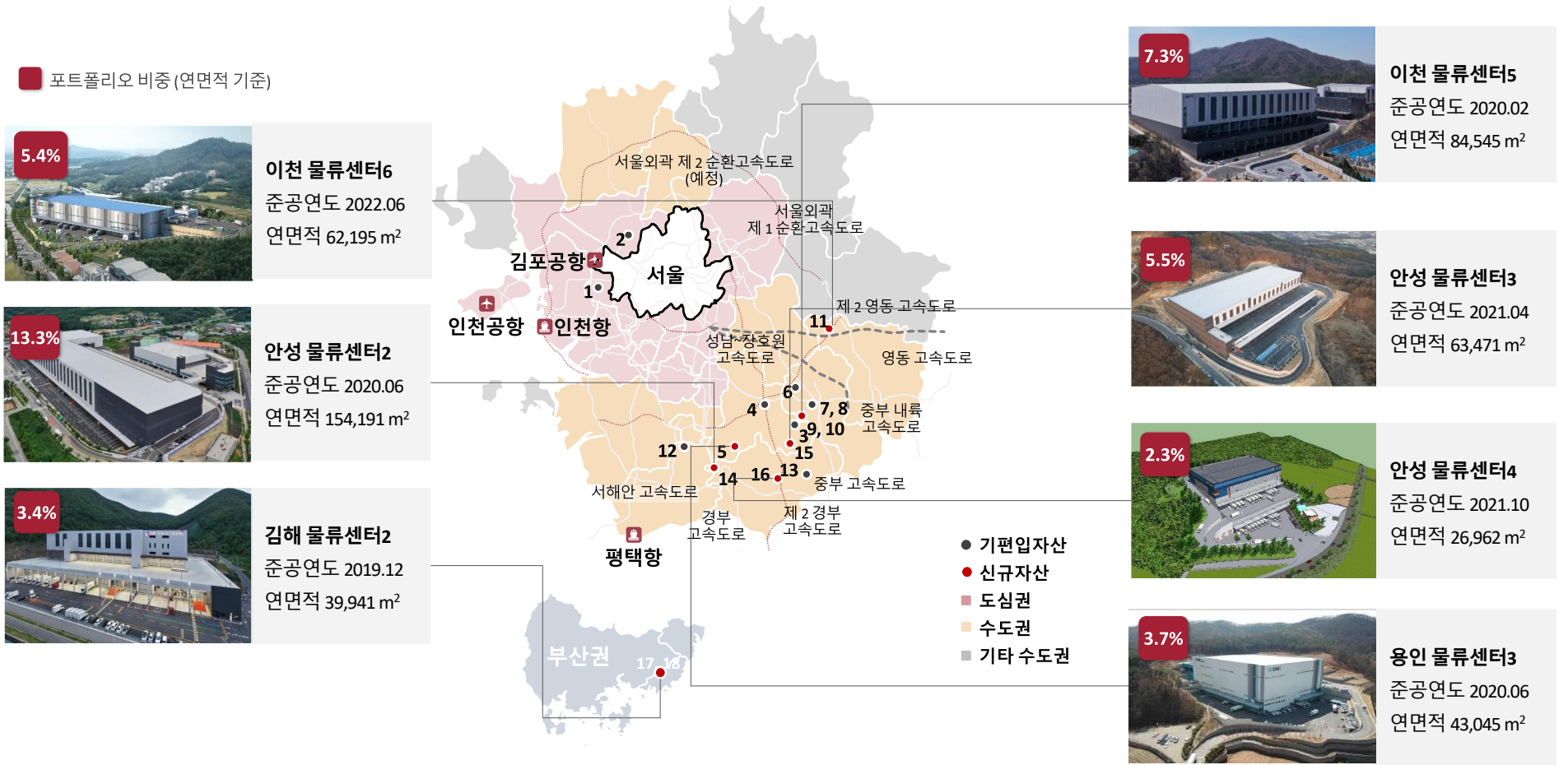
Note:

(1) 수익증권 지분율 기준일: 2021년 12월 31일 기준

(2) 주주 지분율 기준일: 2021년 11월 30일 기준

### 3. 2021년 매입 완료 자산

## 물동량 수요가 집중된 수도권(6개) 및 부산권(1개) 소재 양질의 물류자산 추가 취득



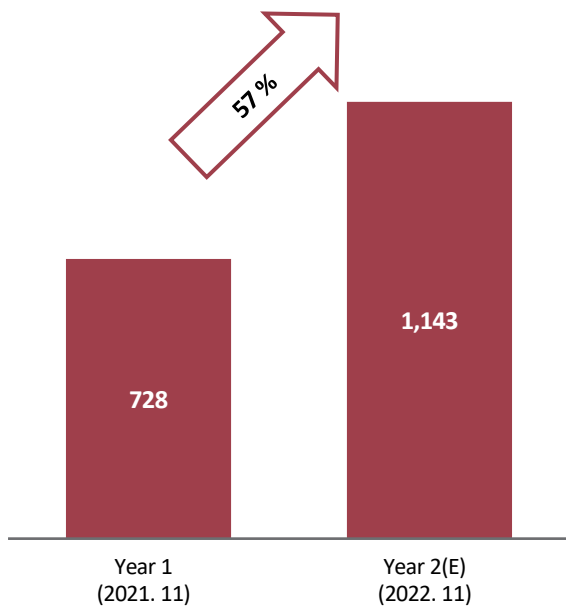
총 GFA 474,428 m<sup>2</sup> 의 추가 우량 자산 편입효과로 2021년 국내 상장 리츠 중 최대 규모의 자산 편입 성공

## 4. 2022년 당사 수익 추정치

### 지속적인 자산 편입 효과로 총수익 증대 기대

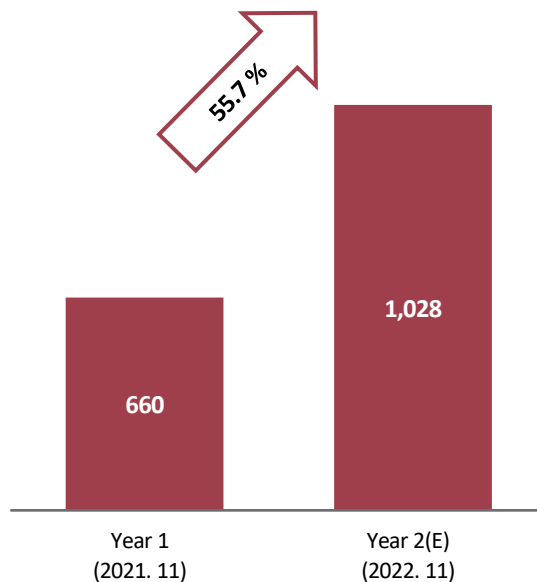
#### 영업 수익(Operating revenues)

(단위: 억원)



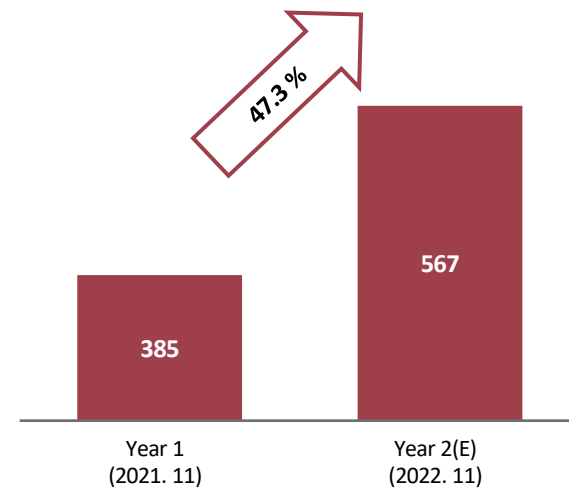
#### 영업이익(NOI)

(단위: 억원)



#### 배당가능 이익

(단위: 억원)



■ 2021년 12월 말 기준 예상치

👉 22년 영업수익과 영업이익은 55% 증가 예상, 배당 가능 이익은 47% 증가 예상

Notes:

- (1) 배당가능 이익은 당기순이익과 감가상각비의 전액 배분 가정 및 자본잉여금의 이익잉여금전환 포함
- (2) 영업 수익은 지분증권 자산의 월세 수입 합계와 당사 보유 물류자산 월세 수입의 합계 (지분법 회계 미 적용)
- (3) 영업이익은 지분증권 자산의 영업 이익과 당사 보유 물류자산 영업 이익의 합계 (지분법 회계 미 적용)



## SECTION 2

# Investment Highlights



## Investment Highlights

---

- 1 물류전문 리츠 – Pure Play & First Mover
- 2 Sponsor기반의 시장지배적 초우량 자산 Pipeline 보유
- 3 우세한 입지의 보유 자산
- 4 현대식 설비 및 ESG 설계
- 5 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약
- 6 안정적인 자본구조
- 7 주당 배당금 증가 기대

# 1. First Mover – FTSE 리츠 글로벌 지수 편입 완료

압도적 외국인 보유율 (53.4%) 및 물류 자산 Pure Play에 역점

## FTSE EPRA NAREIT Developed Asia 지수 개요(2월 말 기준)



구분	내용	구분	내용
편입종목 수	130	호주	15
시가총액	약 420조원	홍콩	13
배당수익률	4.05%	일본	49
종목당 평균시가총액	약 3.2조원	뉴질랜드	3
상위 10개 시가총액 비중	32.7%	싱가폴	17
		합계	97

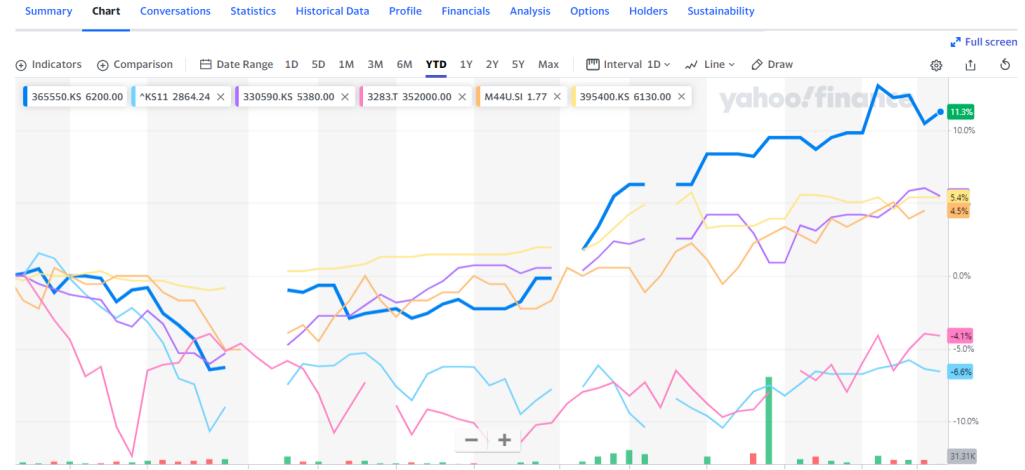
구분	내용	섹터	시가총액	비중
Mitsui Fudosan	일본	분산	약 24조원	5.1%
Mitsubishi Estate	일본	분산	약 20조원	4.3%
Link Real Estate Investment Trust	홍콩	분산	약 19조원	4.2%
Sun Hung Kai Props	홍콩	분산	약 19조원	4.1%
CK Asset Holdings	홍콩	분산	약 15조원	3.1%
Sumitomo Realty & Development	일본	분산	약 13조원	2.9%
Scentre Group	호주	리테일	약 13조원	2.8%
Dexus Property Group	호주	오피스	약 11조원	2.1%
Nippon Building Fund Inc	일본	오피스	약 10조원	2.1%
CapitaLand Integrated Commercial Trust	싱가폴	분산	약 9조원	1.9%

ESR Kendall Square REIT Co., Ltd. (365550.KS)  
KSE - KSE Delayed Price. Currency in KRW

Add to watchlist

Quote Lookup

**6,910.00** +50.00 (+0.73%)  
As of 09:16AM KST. Market open.



- YTD ... 벤치마크 KOSPI -6.6% YTD vs. ESR켄달 리츠 +11.3%
- 한국 및 아시아 역내 기타 리츠들 -4%~+5%의 YTD 주가 성적
- 지수 편입 이후 외국인 투자자 약 200만 여주 순매수 유입
- 지수 편입 이후 일 평균 거래량 약 2x 개선 효과

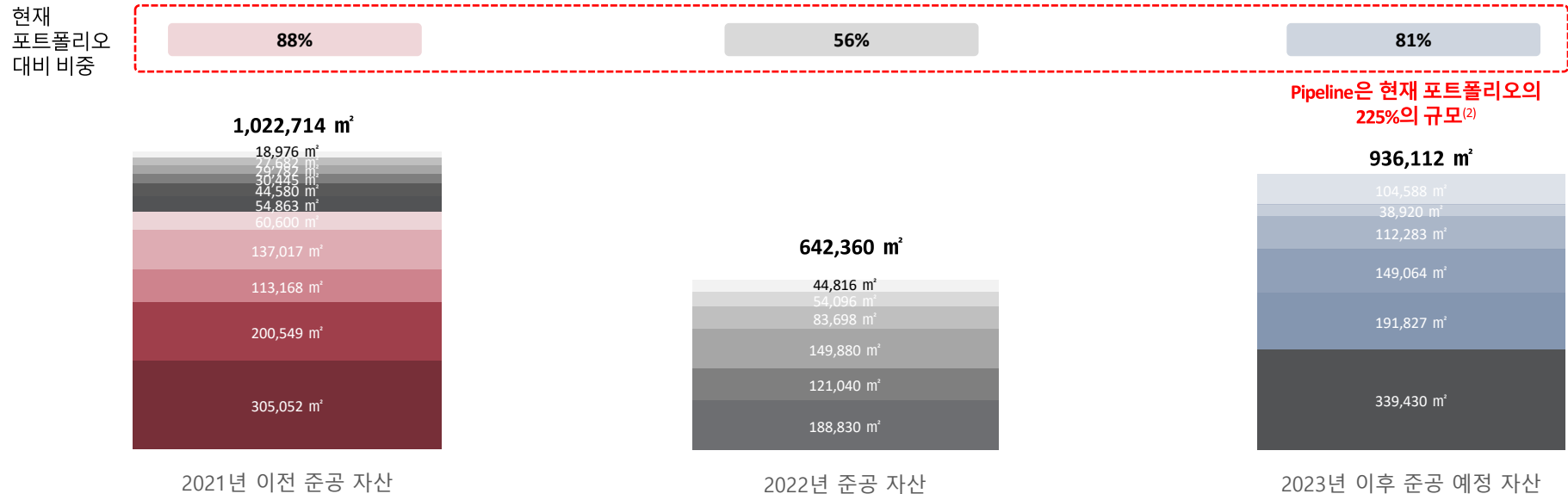
## 2. Sponsor를 통한 시장지배적 Pipeline 보유

신규 개발이 제한된 상황에서 ESR KendallSquare의 시장지배적 초우량 Pipeline에 기반한 차별화된 경쟁력 및 견고한 미래 성장 동력을 확보

### 수도권 물류센터 추가 공급 제한 사항

1	도시 계획 상 물류 개발 목적의 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) 연면적 기준

### 3. 우세한 입지의 투자 자산

#### 2021년 편입 자산의 입지

- 도심권
- 수도권
- 기타 수도권

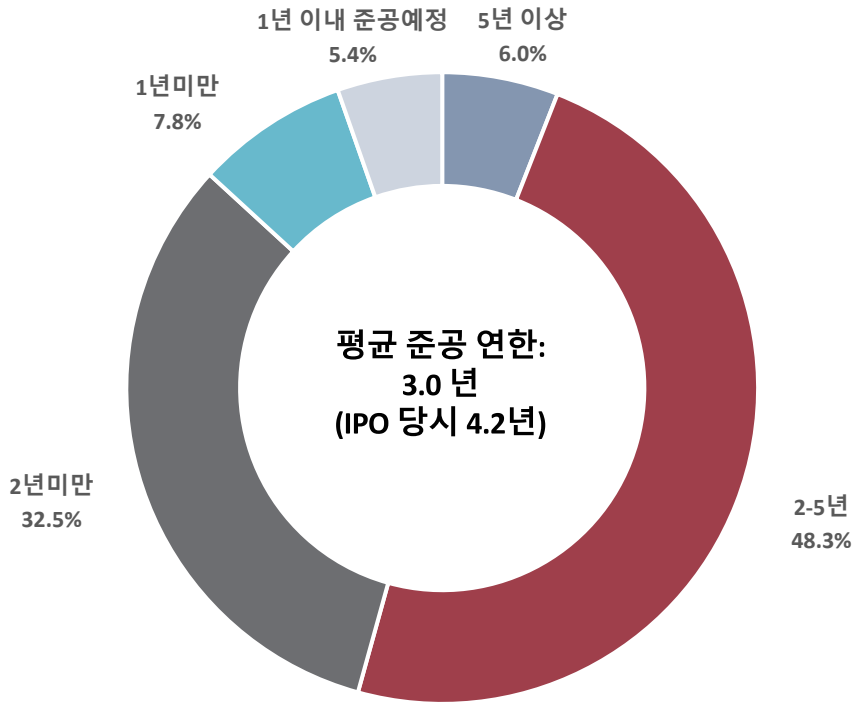


위치 (연면적 비중 %)	#	지역	인근 교통 인프라	인근 도시	이동 거리
남동부	10	이천물류센터 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중부고속도로</li> <li>• 영동고속도로</li> <li>• 덕평 IC</li> </ul>	이천시	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 덕평 IC 4.4km</li> <li>• 호법 IC 7Km</li> <li>• 양지 IC 7Km</li> </ul>
	11	이천물류센터 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중부내륙고속도로</li> <li>• 중부고속도로</li> <li>• 북여주 IC</li> <li>• 신문 IC</li> </ul>	이천시	백사 IC 2.5km
남부	14	안성물류센터 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경부고속도로</li> <li>• 평택제천고속도로</li> <li>• 안성 JC</li> </ul>	안성시	서안성 IC 1.6km
	15	안성물류센터 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중부 고속도로</li> <li>• 일죽 IC</li> </ul>	안성시	일죽 IC 5km
	16	안성물류센터 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중부 고속도로</li> <li>• 일죽 IC</li> </ul>	안성시	일죽 IC 6.8km
부산권	18	김해 물류센터 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙 고속도로 (부산-대구)</li> <li>• 부산외곽 순환 고속도로</li> <li>• 상동 IC</li> <li>• 광재 IC</li> </ul>	안성시	상동 IC 0.2km

- 수도권 및 부산권 지역에 양질의 자산 확보를 통해 장기적으로 자산 가치 상승을 기대할 수 있는 교통 요충지 중심의 포트폴리오
- 모든 포트폴리오 자산은 교통 인프라 및 물동량 집중지역에 가까운 물류 허브 지역에 위치

## 4. 현대식 설비 및 ESG 설계

### 짧은 평균 준공 연한 등 첨단 현대식 물류센터 자산 확보



Notes:  
(1) 2021년 12월말 기준.

### 고양 물류센터 ESG 설비 Case



- ① 물 소비량 절감 시설: 수도설비, 샤워시설, 화장실 등
- ② 고효율 LED 조명
- ③ 에너지 절감형 폐열회수 환기 시스템
- ④ 열 효율성이 높은 설계: Low-E coating windows
- ⑤ 자원 및 소재: 재활용 가능 품목의 저장 및 수집
- ⑥ 프레온가스(염화불화탄소) 무배출
- ⑦ 용수 효율적 부지 설계
- ⑧ 친환경적 대체 교통수단: 자전거 보관소, 카풀
- ⑨ 배기가스 저감 및 연료 효율적 주차공간/카풀 지역



WELL Health-Safety Rating



US Green Building Council LEED Gold (2019)



Green Building Certification Grade 2



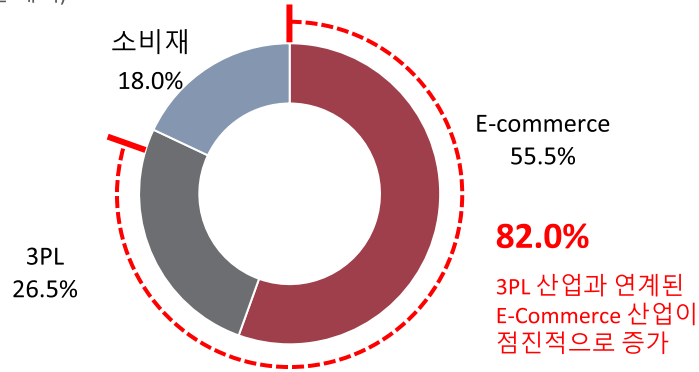
Building Energy Efficiency Grade 1

최신식 설비 도입 및 각종 친환경 ESG 인증 자산 포트폴리오 지속가능 이익 창출 및 글로벌 기관 투자자향 가치 제고

## 5. 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

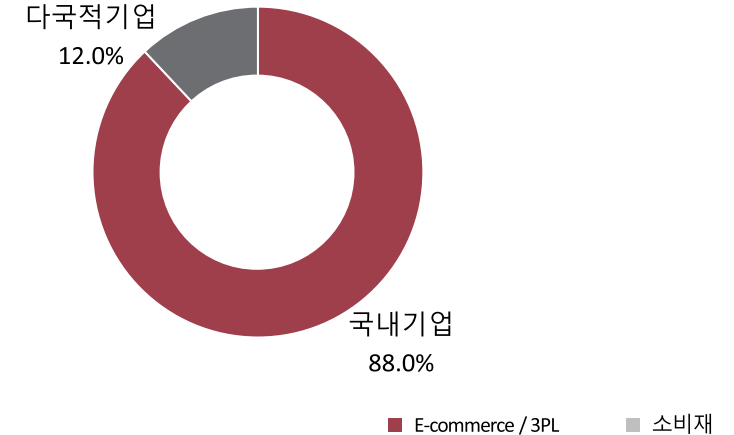
### 다각화된 임차인 포트폴리오

계약 면적 기준 (공실 제외)

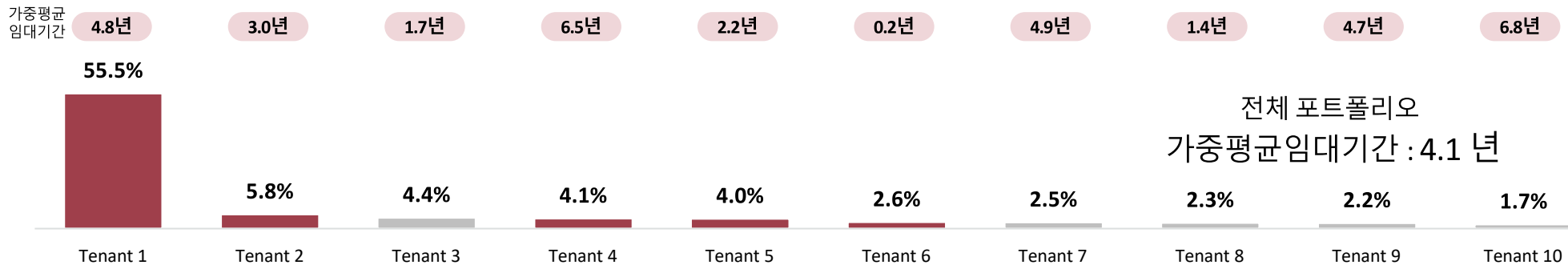


### 국내 및 다국적 기업으로 임차인 구성

계약 면적 기준 (공실 제외)



### Top 10 임차인 (계약 면적 기준)

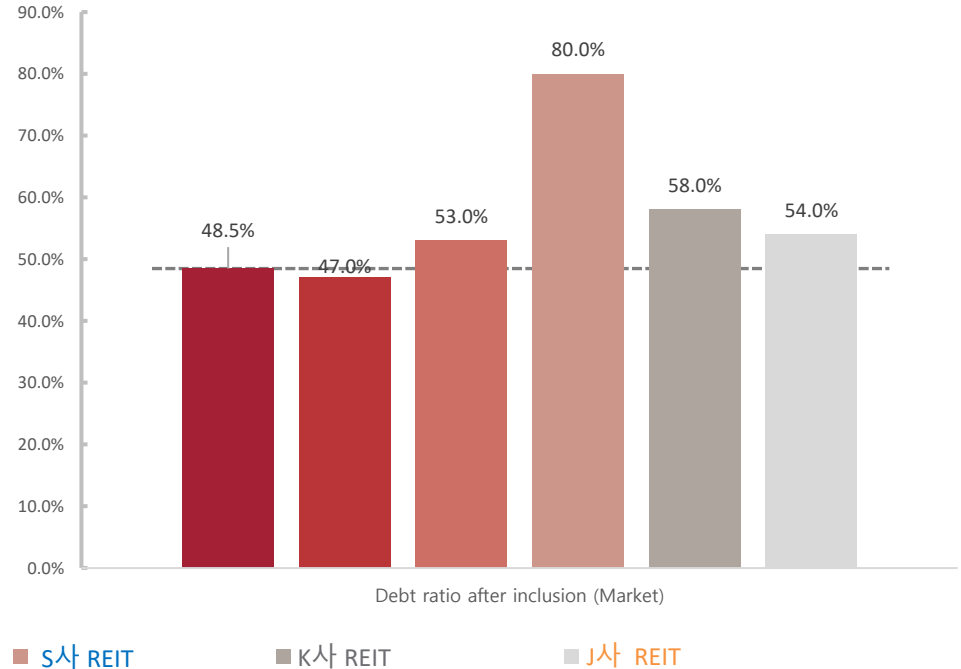
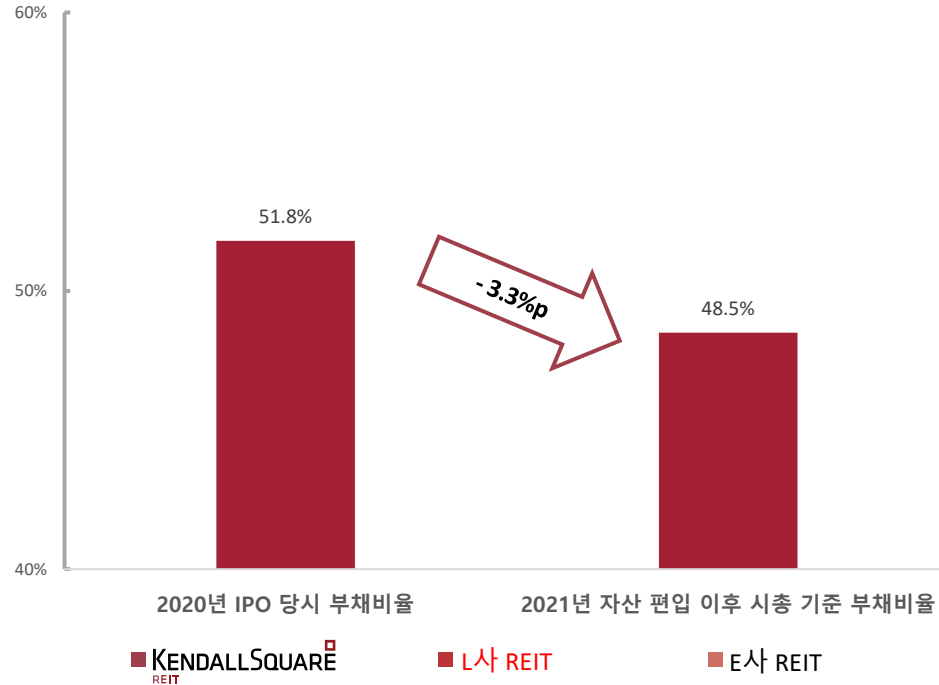


전체 포트폴리오  
가중평균임대기간 : 4.1년

• 주요 E-Commerce 임차인의 설비투자자로서 임대차 재계약에 대한 리스크 감소

## 6. 안정적인 자본 구조

### 부채비율 & 순차입금 비율 비교

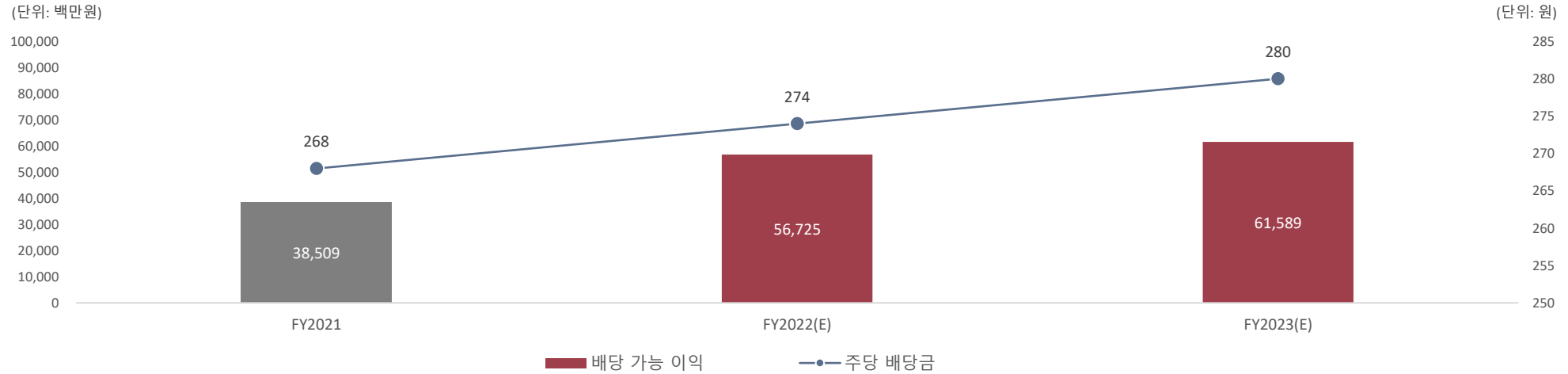


- ESR켄달스퀘어리츠의 자본구조는 국내 Peer 상장 리츠(시가총액 3천억 이상) 대비 우수한 자본적정성 보유
- 안정적인 자본구조로 유사시 타인자본을 활용한 재무유동성이 우수하고, 타인자본 활용 시 주주 대상 배당수익 증가로 주주가치 제고 효과 기대 가능

Notes:  
 최근 정기공시 재무제표 기준(연결)  
 부채비율 = 부채총계/자본총계(연결)  
 부채비율(Market) = 부채총계/시가총액(예상)  
 순차입금비율 = (차입금+임대보증금-현금-예적금)/자산총계(연결)

## 7. 배당금 증가 기대

### 주당 배당금 상승 기대



Note: 주당 배당금 산정 시 기간가중평균주식수 적용

### 배당가능 이익 & 주당 배당금액 예상치

기간	총 배당 가능 이익 (단위: 백만원)	주당 배당금 (단위: 원)
Year 1 (2020년 12월 1일 - 2021년 11월 30일)	38,509	268
Year 2 (2021년 12월 1일 - 2022년 11월 30일)	56,725	274
Year 3 (2022년 12월 1일 - 2023년 11월 30일)	61,589	280

Source: Company data (filings of securities registration statement)  
Note: Business year and expected dividend are stated on a yearly basis.





### SECTION 3

## ESR KendallSquare REIT Overview

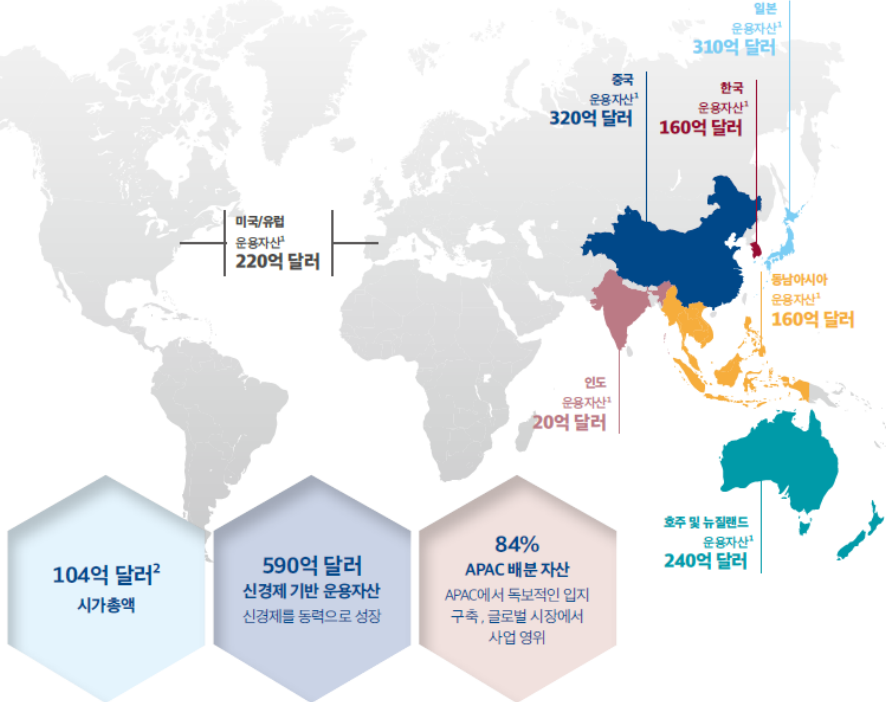
# ABOUT OUR GROUP

## 신경제 관련 부동산 투자를 동력으로 성장하는 APAC 최대 부동산 자산운용사

### ESR그룹 소개

ESR그룹은 신경제를 이끄는 신형물류자산 및 데이터센터 자산 등에 집중 투자하는 아시아 태평양 지역 최대 부동산 전문 개발, 운용 및 투자 회사이며, 상장사 기준으로는 전세계에서 세번째로 큰 부동산 전문 투자회사입니다. 총 운영자산은 한화 기준 약 160조 원에 이르며, 부동산의 개발부터 그 운용까지 맡는 수직계열화 되어 있는 ESR의 플랫폼은 아태지역 GDP의 95% 이상을 차지하는 중국, 일본, 한국, 호주, 싱가포르, 인도, 뉴질랜드, 및 동남아시아 등의 핵심 국가에 포진해 있습니다. 또한 유럽과 미국에서도 그 입지를 넓혀 가고 있습니다.

ESR그룹은 당사 고객들에게 다양한 부동산 관련 투자 솔루션을 제공하고 있으며, 특히 아태지역의 최대 화두로 떠오르고 있는 신경제 관련 부동산의 투자 및 개발 기회를 사모펀드 투자 서비스 형태로 제공하고 있습니다. ESR그룹 및 그 계열사를 통해 운영하는 14개의 상장 리츠는 총 운용자산이 한화 기준 약 54조 원에 이르며, 아태지역 상장 리츠의 최대 스폰서이자 운용사로 자리매김하고 있습니다. ESR의 기업 목적은 "지속가능한 미래를 위한 공간과 투자 솔루션의 제공"이며, 이를 위해 효과적이며 지속가능한 경영을 추구하고 있습니다. 또한 자연 환경과 지역사회를 기업의 주요 이해관계자로 인식하고 있습니다.



1. 2021년 12월 31일 기준, 그룹의 경영 추정치 (계열사 Cromwell 및 Kenedix의 운용자산 포함)  
2. 2021년 12월 31일 기준

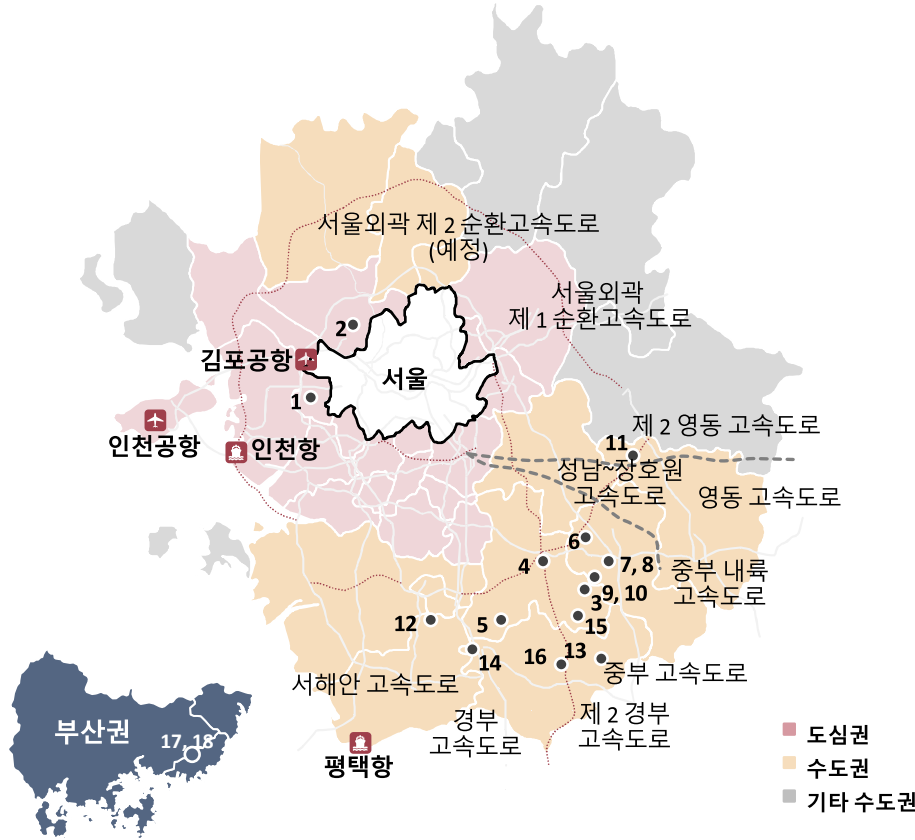
## ESR그룹은 탄탄한 자산 규모, 대폭 확장된 역량, 특화된 상품으로 아시아태평양 부동산의 미래를 열어나갑니다

<b>아시아태평양 No. 1 부동산 운용사</b>	<b>신경제 관련 부동산 투자를 동력으로 성장</b>	<b>최상의 투자 솔루션 제공</b>	<b>아태지역 선도적 입지 구축 &amp; 글로벌 사업 영위</b>
<b>US\$140BN</b> 운용자산 <sup>1</sup> 1,400억 달러	<b>US\$59BN</b> 신경제 운용자산 <sup>2</sup> 590억 달러	<b>US\$95BN</b> 사모집합투자기구 <sup>3,7</sup> 950억 달러	<b>3RD LARGEST</b> 전세계에서 3번째로 큰 상장 부동산 운용사 <sup>8</sup>
<b>&gt;95%</b> GDP 기준 아태지역 95% 이상 차지 <sup>4</sup>	<b>&gt;US\$10BN</b> 개발 중 자산 100억 달러 이상 <sup>6</sup>	<b>US\$45BN</b> 상장 리츠 450억 달러 <sup>3</sup>	<b>35.7MM</b> 연면적 <sup>9</sup> 3,570만 m <sup>2</sup>
<b>31%</b> 운용자산 성장률 <sup>5</sup> 31%	<b>&gt;1,200MW</b> 데이터센터 파이프라인 <sup>4</sup> 1,200MW 이상	<b>61%</b> 14개 상장 리츠 영구 + 기본 자본 61% <sup>3</sup>	<b>28</b> 28개 국가에서 사업 영위, 자산의 84% 아태지역 배분
<b>2위 업체 대비 2배를 상회하는 운용자산 규모</b>	<b>아태지역 모든 핵심 시장에서 선도 입지를 구축한 신경제의 리더</b>	<b>리스크 스펙트럼 전반을 아우르는 포괄적인 부동산 투자 솔루션</b>	<b>현지화/통합된 팀을 기반으로 아태 전역에 걸친 선도입지를 자랑하는 유일한 운용사</b>

3. 2021년 12월 31일 기준, 그룹의 경영 추정치 (계열사 Cromwell 및 Kenedix의 운용자산 포함)  
4. 유로모니터 (Euromonitor) 2020년 명목 GDP 기준  
5. PFEER 그룹 2016-2021 CAGR 기준 (ESR, ARA, LOGOS 포함), 계열사 운용자산 포함  
6. 2021년 6월 30일 기준  
7. 부동산 사모집합투자기구는 ESR 재무상태표 상의 자산 그리고 Cromwell 및 Kenedix의 REIT 이외의 운용자산 포함, Venn의 신용 운용자산 포함  
8. 부동산 운용자산 기준, 동종기업 데이터는 IRE Global Investment Managers 2021년 보고서를 기반으로 2020년 12월 31일 기준, ESR 데이터는 경영추정치 기반으로 2021년 12월 31일 기준  
9. 2021년 6월 30일 기준, 계열사 운용자산 제외

# 보유 자산 현황

추가 취득 예정 자산



- ESR켄달스퀘어리츠에 편입된 물류 자산은 총 18개 자산(추가 예정 포함)으로 (도심권 2, 수도권 14, 부산권 2) 총 연면적 1,158,523m<sup>2</sup> 규모.
- ‘용인3’은 ‘21년 6월 매입(c.92%)하였고 2021년 12월 추가로 약6%의 지분 추가 취득
- ‘김해2, 이천5, 안성2, 안성3, 안성4’는 2021년말 매입 완료
- ‘이천6’은 2022년 6월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2022년 6월 매입 완료 예정

지역	#	포트폴리오 자산	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공 연도	매입금액 (억원)
도심권	1	부천 물류센터 (저온)	58,264	2019.07	1,970
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01	4,780
수도권	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11	1,290
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01	761
	5	용인 물류센터 3	43,045	2020.06	940
	6	이천 물류센터 1	47,653	2017.02	652
	7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	490
	8	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	285
	9	이천 물류센터 4	49,616	2018.06	807
	10	이천 물류센터 5	84,545	2020.02	1,983
	11	이천 물류센터 6	62,195	2022.06 (예정)	100
	12	평택 물류센터	43,212	2013.07	838
	13	안성 물류센터 1	95,265	2020.02	1,600
	14	안성 물류센터 2	154,191	2020.06	3,245
	15	안성 물류센터 3	63,471	2021.04	1,270
	16	안성 물류센터 4	26,974	2021.09	590
부산권	17	김해 물류센터 1	25,733	2000.12	460
	18	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	712
합계			1,158,523		22,773