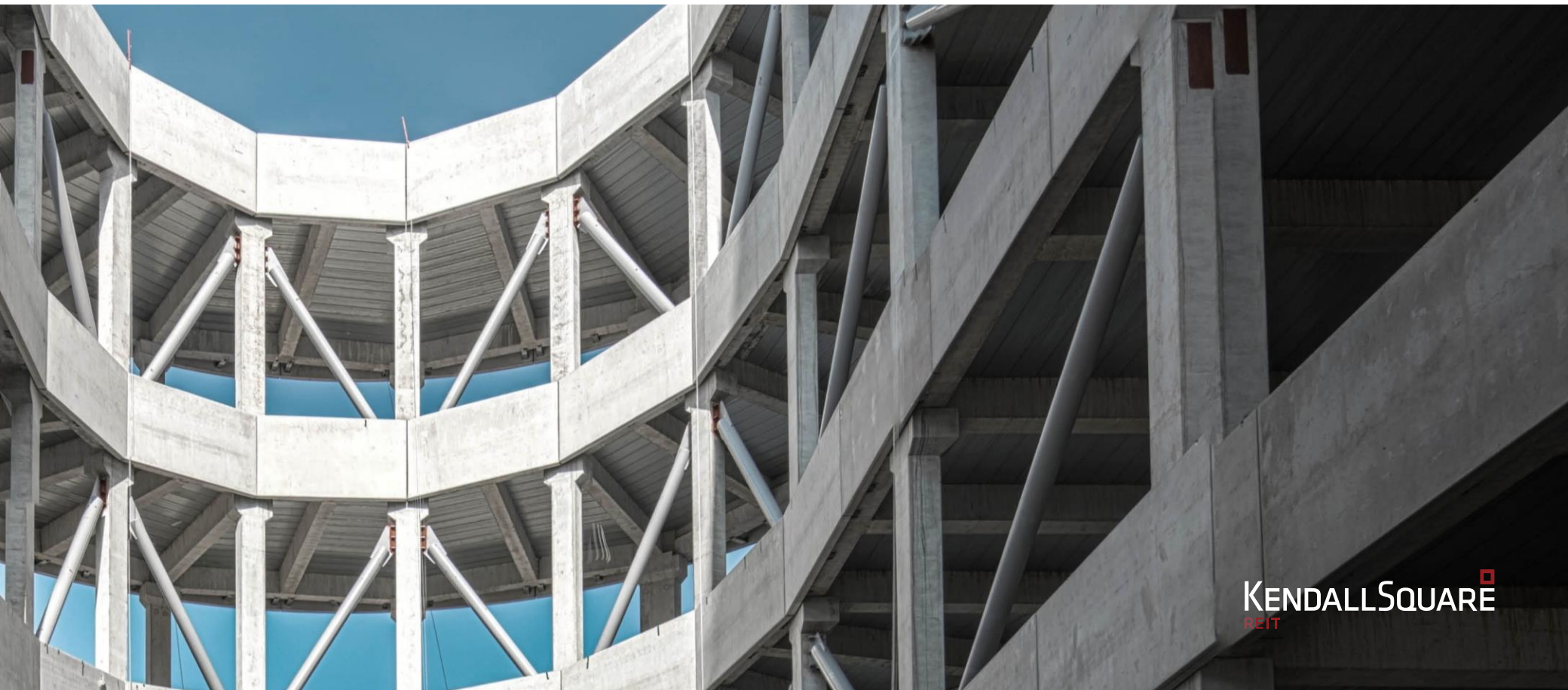


ESR KendallSquare REIT

2H21 Asset Acquisition Presentation

October 2021



KENDALL SQUARE
REIT

Legal Disclaimer

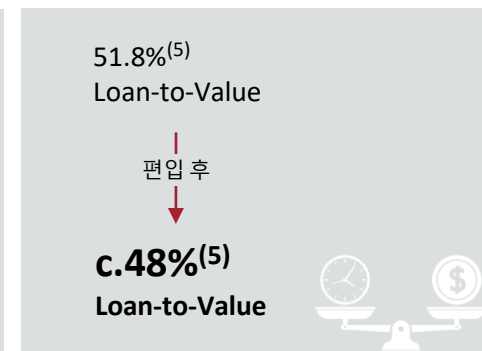
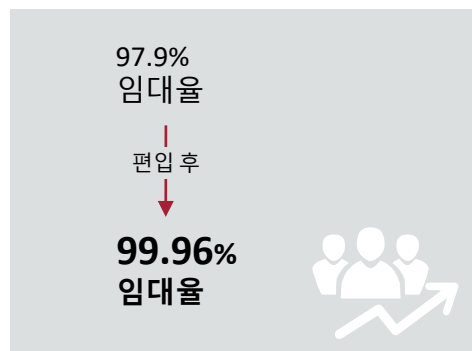
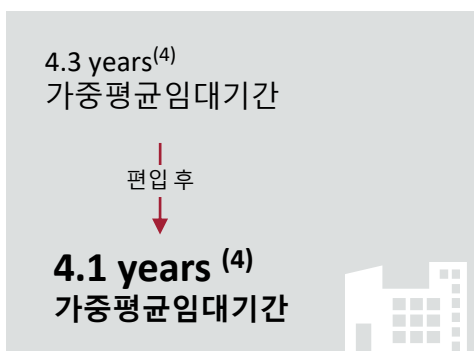
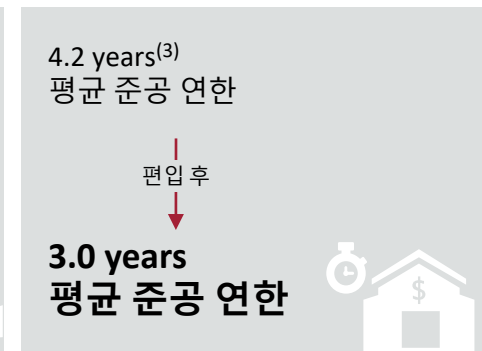
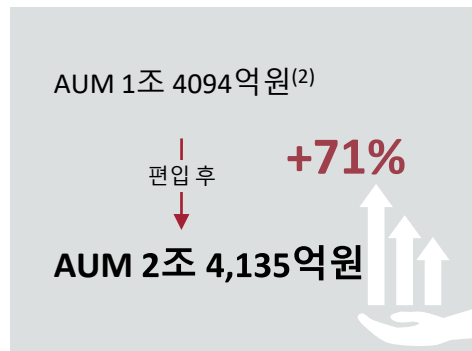
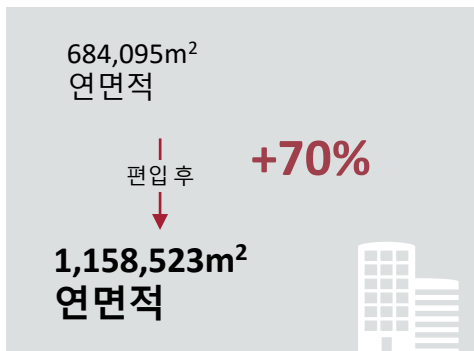
- 본 자료(동영상 자료 등 프리젠테이션을 통해 제공되는 모든 자료를 포함하며, 이하 같음)는 ESR Kendall Square REIT Co., Ltd. (이하 'ESR켄달스퀘어리츠'라고 합니다)에 의해 오로지 참고 목적으로 준비 및 제공되는 것으로서, ESR켄달스퀘어리츠는 본 자료 상의 내용에 대해 독자적인 검토, 확인 및 검증을 진행하지 않았습니다. 따라서, ESR켄달스퀘어리츠는 본 자료 내 데이터, 정보 및 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두상의 정보에 관하여 그 공정성, 정확성, 신뢰성 및 완결성에 어떠한 형태의 진술 및 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. 주요 변화(1)



✓ E-Commerce 기반 높은 수요

✓ 안정적 임대차 계약

✓ 70% 외형 성장

✓ 안정적 자본구조

Note:

- (1) 연면적 가중평균 산출 (준공일 기준); 2021년 11월 30일 기준
- (2) 이전 백사 편입 포함; 태평양감정평가법인에서 작성한 감정평가보고서에 따른 감정평가액 기준
- (3) 최초 IPO 시점 기준
- (4) 계약 면적을 기준으로 잔존기간 가중평균 산출; 2021년 11월 30일 기준
- (5) 2021년 8월 31일 시가총액 기준

2. 매입 예정 자산

금번 자산 편입을 통해 총 7개(수도권 6개, 부산권 1개), 474,428 m²의 초우량 물류센터를 추가 취득 예정

■ 포트폴리오 비중 (연면적 기준)



5.4%

이천 물류센터6
준공연도 2022.06
연면적 62,195 m²



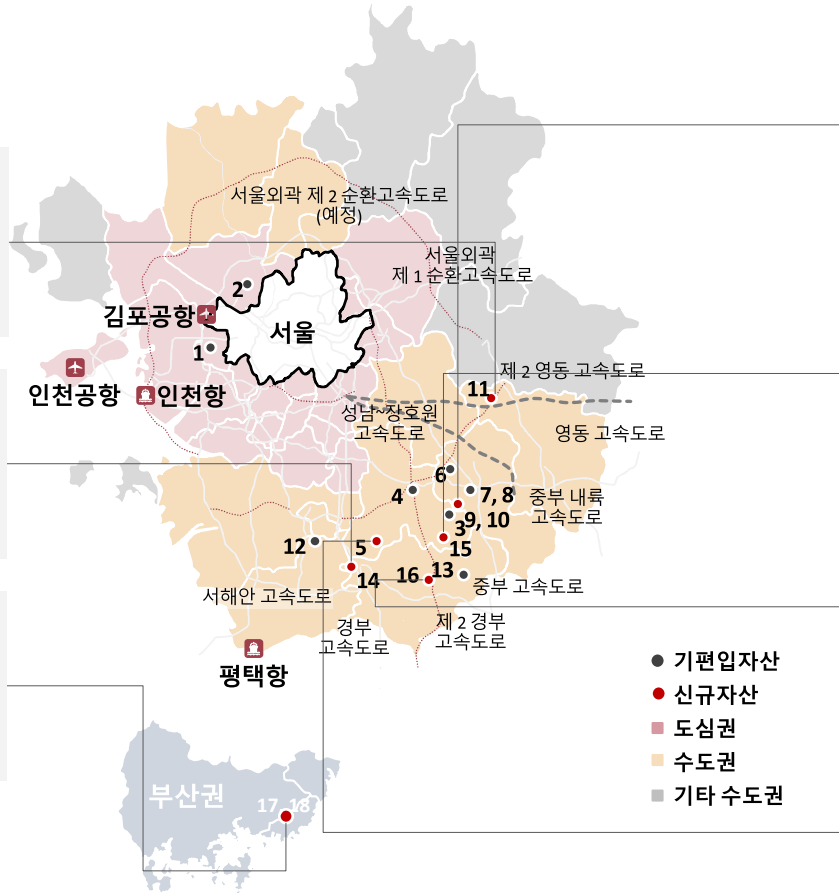
13.3%

안성 물류센터2
준공연도 2020.06
연면적 154,191 m²



3.4%

김해 물류센터2
준공연도 2019.12
연면적 39,941 m²



7.3%

이천 물류센터5
준공연도 2020.02
연면적 84,545 m²



5.5%

안성 물류센터3
준공연도 2021.04
연면적 63,471 m²



2.3%

안성 물류센터4
준공연도 2021.10
연면적 26,962 m²



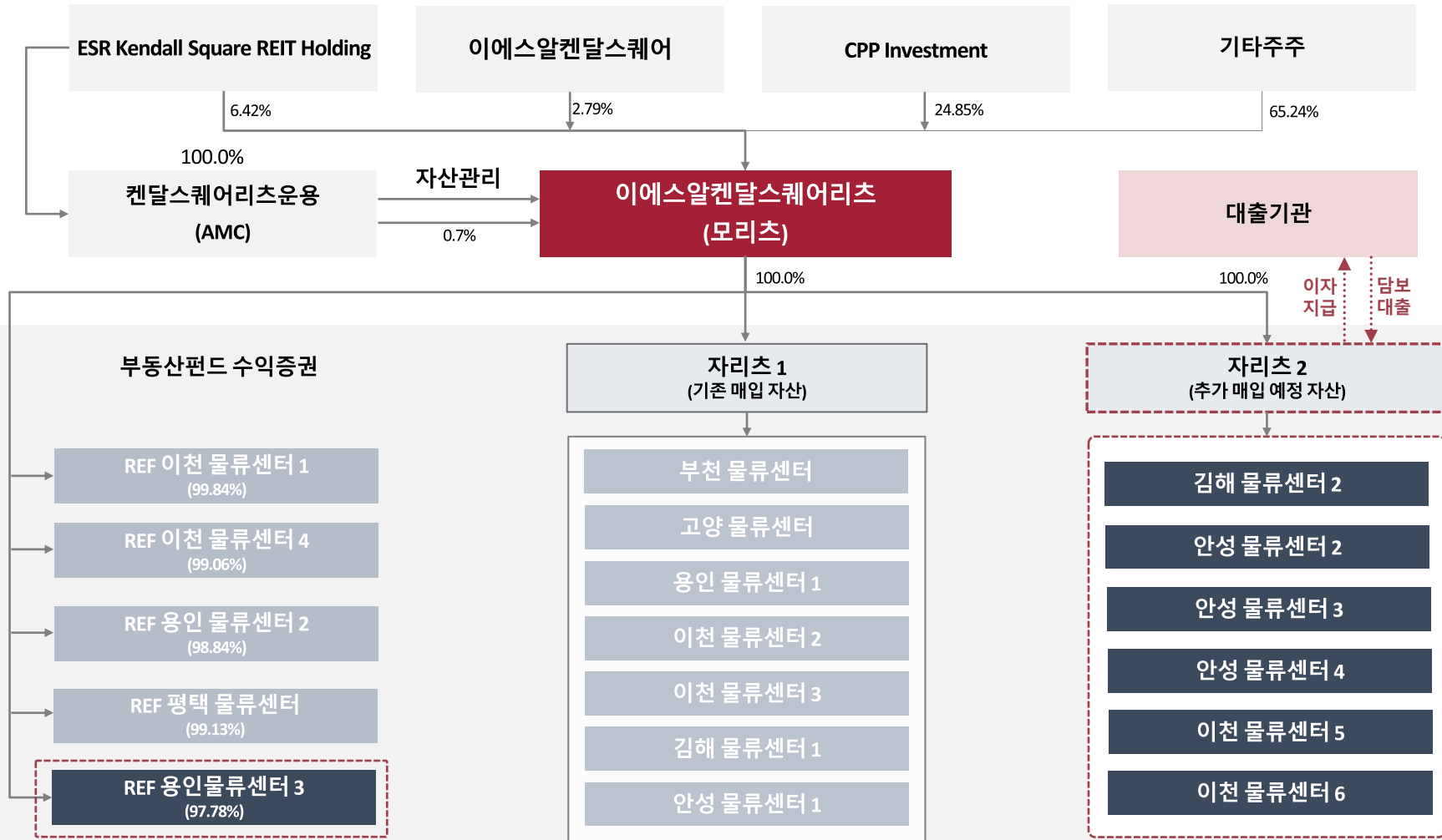
3.7%

용인 물류센터3
준공연도 2020.06
연면적 43,045 m²

Notes:

(1) '21년 6월 중 92% 지분 취득완료, 추가로 6.4%추가 지분 취득 및 매입과정에서 발생한 단기대출금 잔액 200억원 상환 예정

3. 투자 구조





SECTION 2

Investment Highlights

Investment Highlights

1 국내 유일의 물류전문 First Mover

2 Sponsor기반의 시장지배적 초우량 Asset Pipeline

3 우세한 입지의 예정 자산

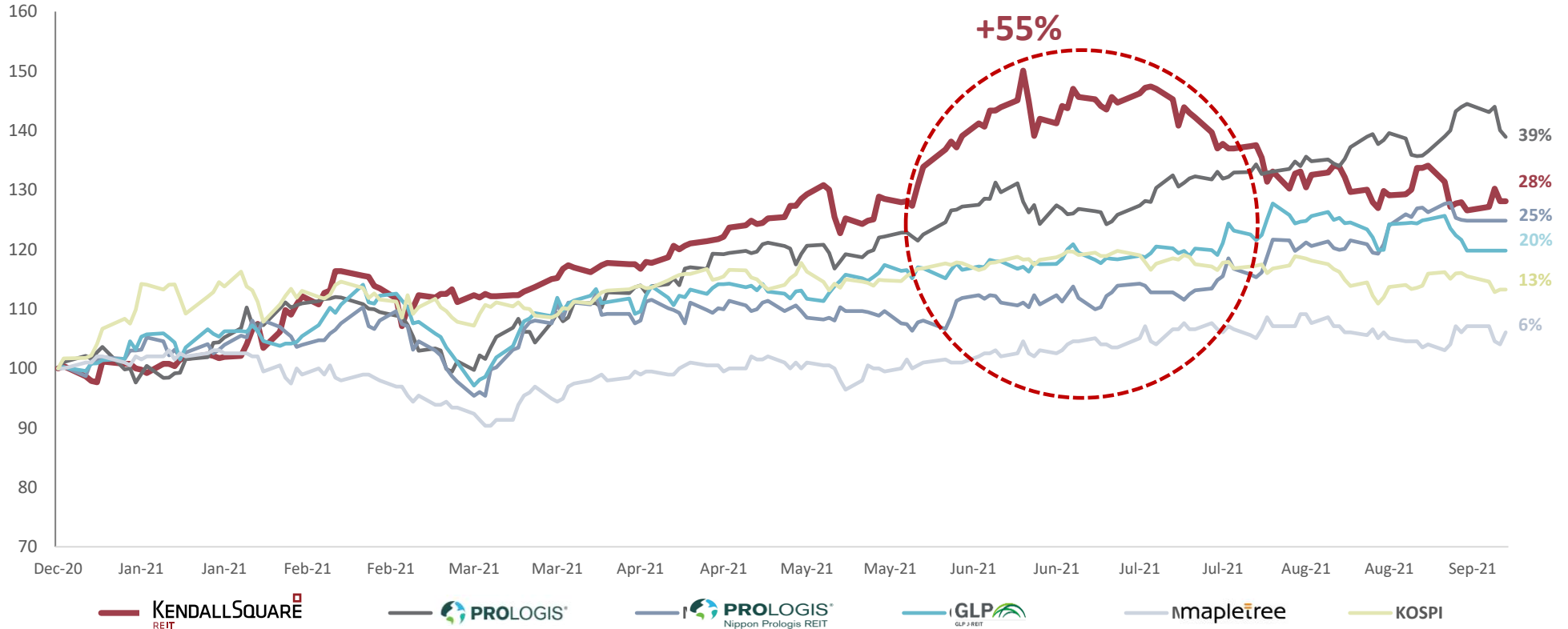
4 현대식 설비 및 ESG 설계

5 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

6 안정적인 자본구조

1-1. First Mover – 시장 Out-perform

ESR켄달스퀘어 리츠는 상장개시 후 시장을 초과 상승함은 물론 각 국가별 대표 물류 리츠 대비 해서도 초과 성장 지속



- ESR켄달스퀘어리츠는 국내유일의 물류전문 First Mover로서 1위 시장 지위에 기반하여 지속적으로 시장을 Out-perform할 것으로 전망

1-2. First Mover – FTSE 지수 편입 기대

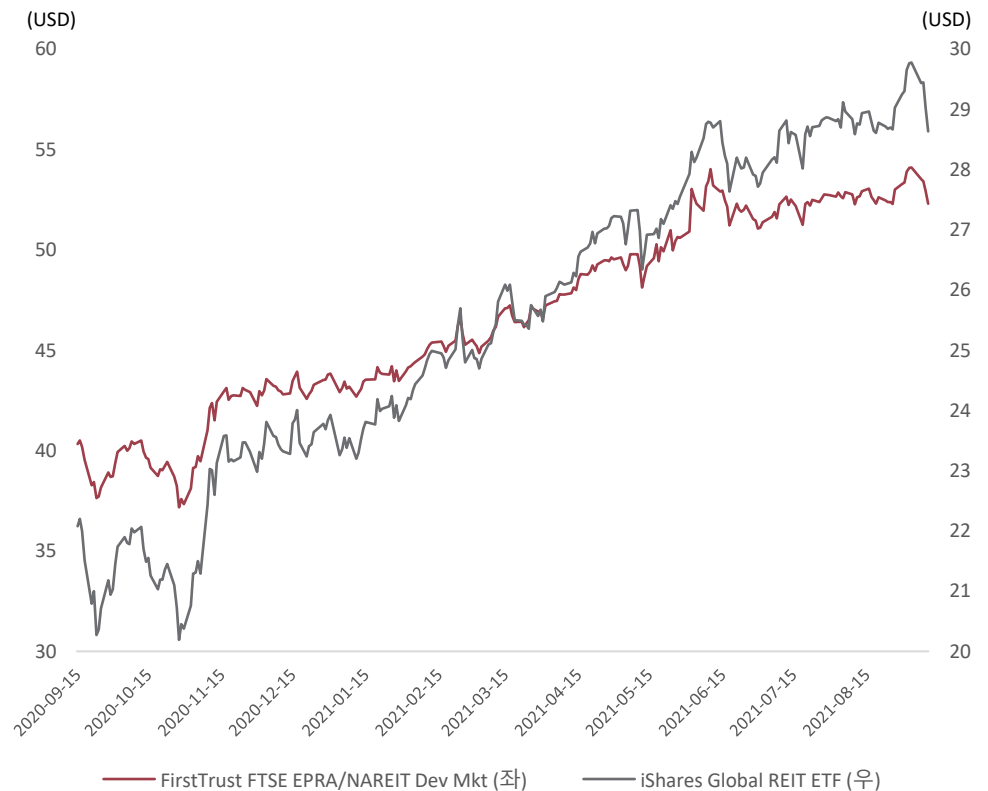
자산 편입 이후 국내 최초 FTSE EPRA NAREIT 지수 편입이 유력할 것으로 예상되며, 편입시 Passive 자금 유입을 수반한 거래량 개선 기대

FTSE EPRA NAREIT Developed Asia 지수 개요(8월 말 기준)



구분	내용	구분	내용
편입종목 수	97	호주	15
시가총액	약 470조원	홍콩	13
배당수익률	3.9%	일본	49
종목당 평균시가총액	약 5조원	뉴질랜드	3
상위 10개 시가총액 비중	37%	싱가폴	17
		합계	97

구분	내용	섹터	시가총액	비중
MitsuiFudosan	일본	분산	약 24조원	5.1%
Sun hung Kai Props	홍콩	분산	약 23조원	4.8%
Link Real Estate Incestment Trust	홍콩	리테일	약 22조원	4.6%
Mitsubishi Estate	일본	분산	약 20조원	4.3%
CK Asset Holdings	홍콩	분산	약 18조원	3.7%
Sumitomo Realty & Development	일본	분산	약 15조원	3.1%
Scentre Group	호주	리테일	약 12조원	2.6%
Nippon Building Fund Inc	일본	오피스	약 11조원	2.3%
Mirvac Group	호주	분산	약 10조원	2.2%
Dexus Property Group	호주	오피스	약 9조원	2.0%



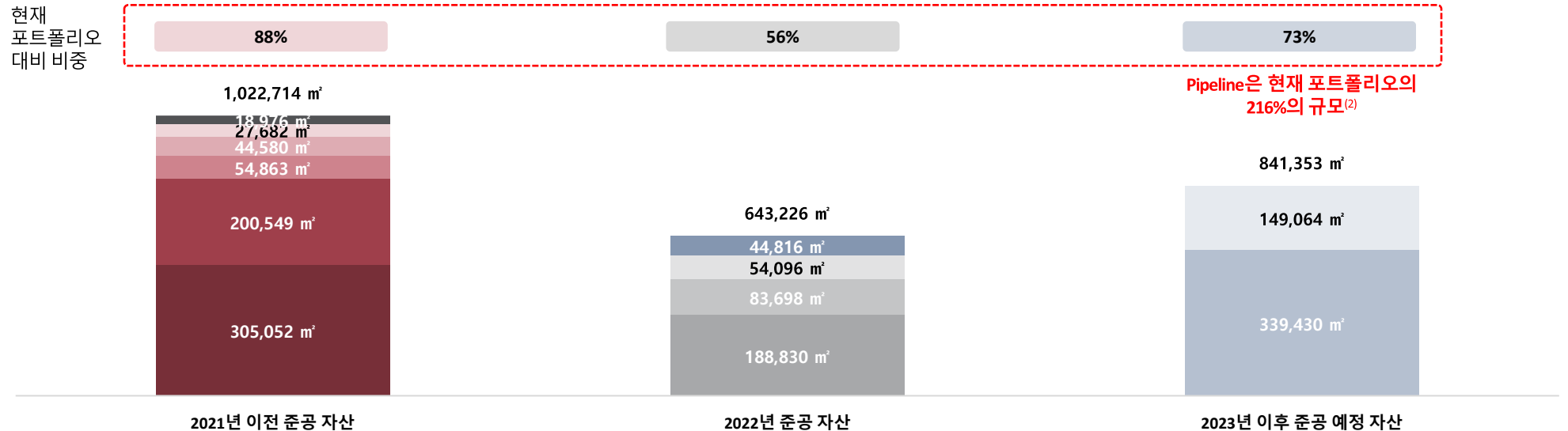
2. Sponsor를 통한 시장지배적 Pipeline 보유

우량입지 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 소용 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)



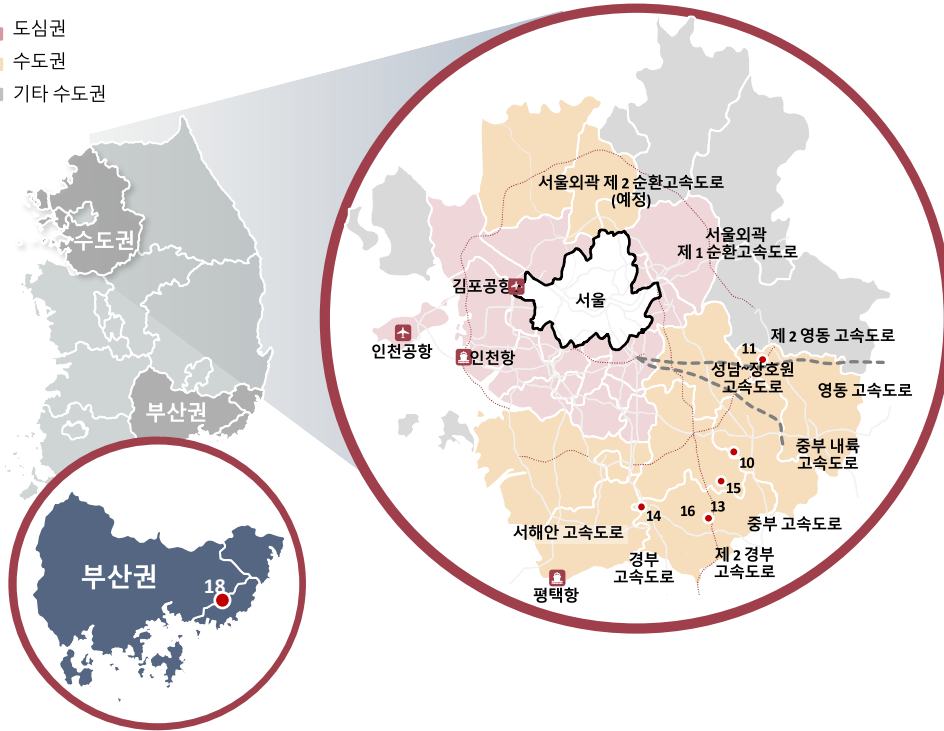
Notes:

(1) 운영 결과에 따라 매입 여부는 변동될 수 있음 (확정된 계약이 체결되어 있지 않음)
(2) 연면적 기준

3. 우세한 입지의 예정 자산

편입 예정 포트폴리오 입지

- 도심권
- 수도권
- 기타 수도권

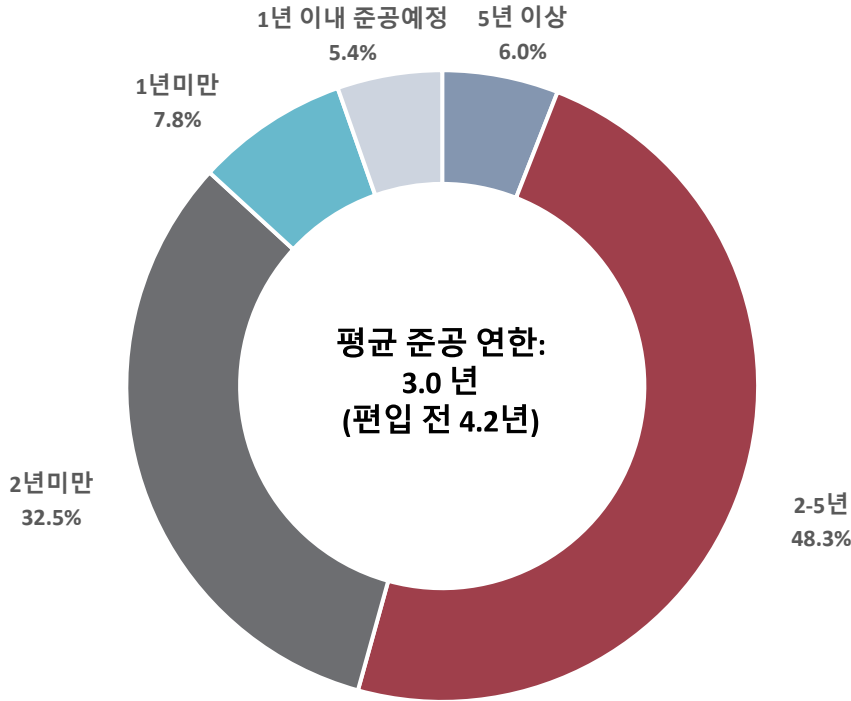


위치 (연면적 비중 %)	#	지역	인근 교통 인프라	인근 도시	이동 거리
남동부	10	이천물류센터 5	<ul style="list-style-type: none"> • 중부고속도로 • 영동고속도로 • 덕평 IC 	이천시	<ul style="list-style-type: none"> • 덕평 IC 4.4km • 호법 IC 7Km • 양지 IC 7Km
	11	이천물류센터 6	<ul style="list-style-type: none"> • 중부내륙고속도로 • 중부고속도로 • 북여주 IC • 신문 IC 	이천시	백사 IC 2.5km
남부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

준공 연한이 짧은 첨단 현대식 설비로 구성



Notes:
(1) 2021년 11월 30일 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



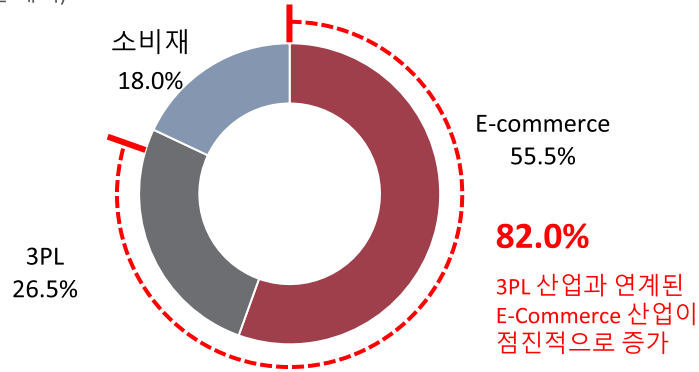
Building Energy Efficiency Grade 1

최신식 설비를 도입한 최근 준공자산으로 대부분 구성되었으며, 그외 각종 친환경 ESG 인증을 부여 받음

5. 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

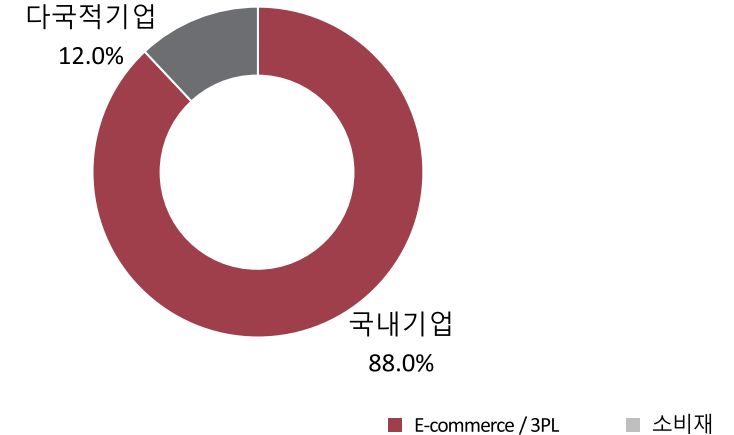
다각화된 임차인 포트폴리오⁽¹⁾

계약 면적 기준 (공실 제외)

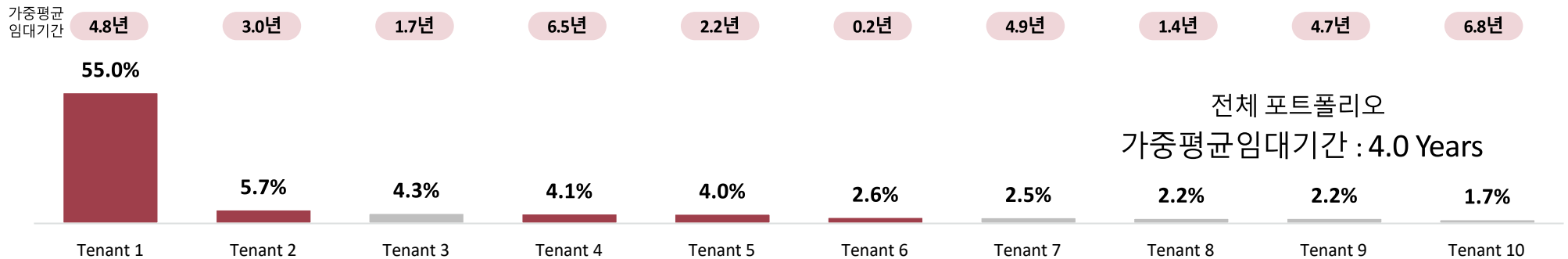


국내 및 다국적 기업으로 임차인 구성⁽¹⁾

계약 면적 기준 (공실 제외)



Top 10 임차인 (계약 면적 기준)

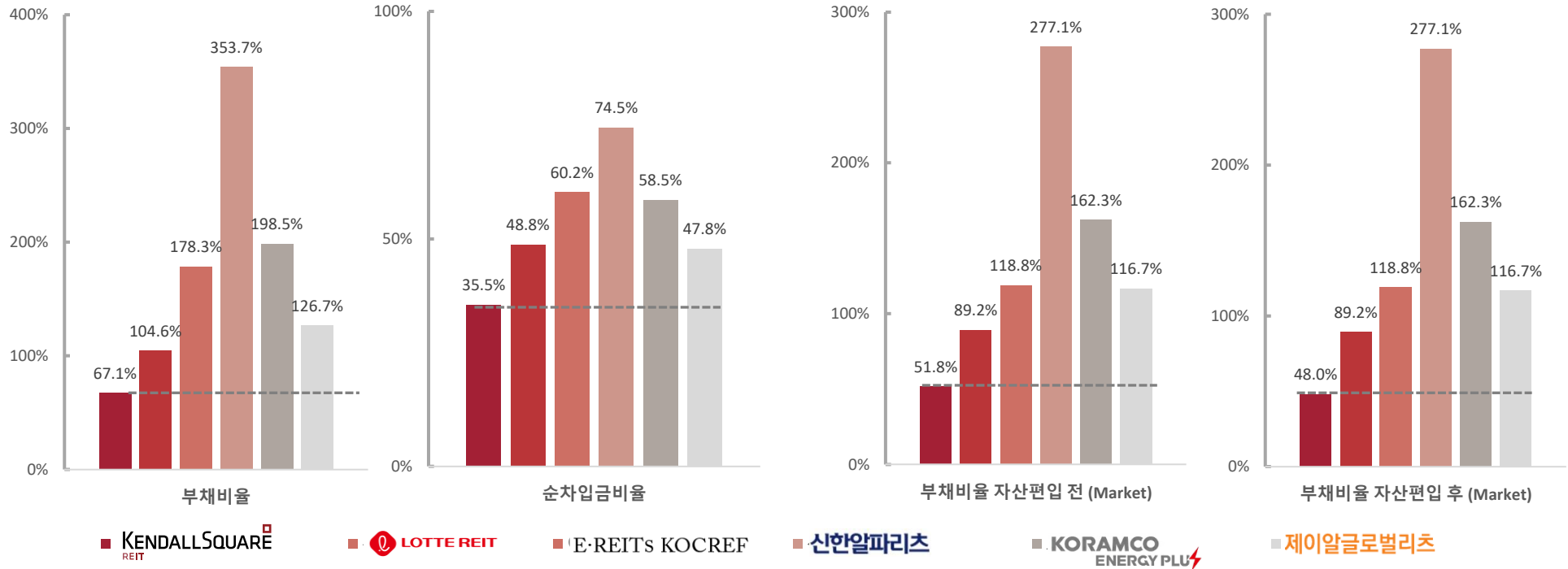


• 주요 E-Commerce 임차인의 설비투자자로서 임대차 재계약에 대한 리스크 감소

Notes:
(1) 추가 편입 예정 자산 포함

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 재무융통성이 우수하고, 타인자본 활용시 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)



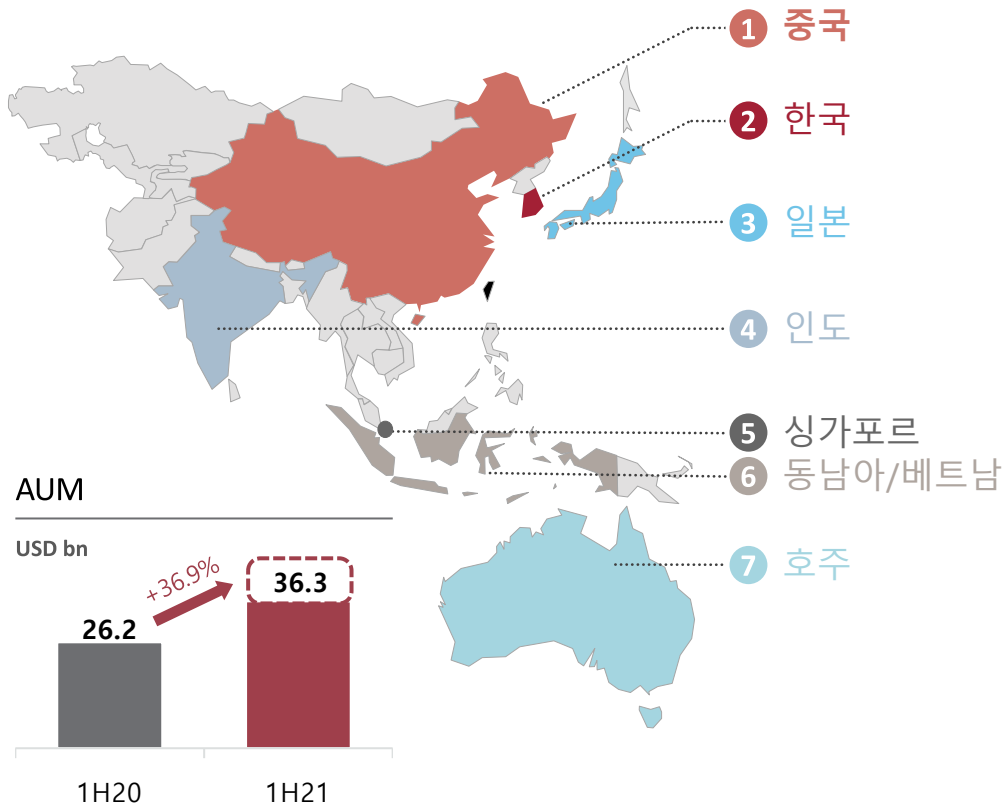
SECTION 3

ESR KendallSquare REIT Overview

1. AMC 그룹 개요 – 아시아태평양지역 최대 규모의 물류 부동산 플랫폼

연면적 22.6백만m²을 초과하는 규모의 AUM을 운영 및 개발 중인 ESR⁽¹⁾

우량한 임차인을 기반으로 선진화된 시장에서 연면적 약 7.2백만m² 규모의 개발 Pipeline MOU 체결⁽²⁾



1. 중국 플랫폼

- #1 E-commerce 임대인⁽⁴⁾
- #1 개발 Pipeline⁽⁵⁾
- #2 최대 규모의 물류 자산 포트폴리오⁽⁶⁾

4. 인도 플랫폼

- GIC와 함께 USD 750mn 규모의 JV 설립하여 ~2.2백만m²의 build-to-core asset을 확보중
- 1.6백만m²의 pipeline을 개발중⁽⁸⁾

2. 한국 플랫폼

- #1 최대 규모의 물류시설 보유⁽⁷⁾
- #1 수도권 중심의 개발 Pipeline⁽⁷⁾

5. 싱가포르 플랫폼

- #1 테마섹과 관련되지 않은 리츠⁽⁹⁾로 76개의 자산⁽¹⁰⁾을 소유중

6. 동남아 및 베트남

- 베트남과 인도네시아의 초기 프로젝트 확보

3. 일본 플랫폼

- #1 동경과 오사카 중심의 개발 Pipeline⁽⁷⁾
- USD 0.7bn 규모의 RfL3는 확장 중이며, APG와 JV 형태로 개발중인 자산(2021년 7월기준)

7. 호주 플랫폼

- USD 6.1mn 및 1.2백만m² 규모의 AUM 확보 (개발 중인 pipeline 포함)
- USD 2.9mn 규모의 마일스톤 포트폴리오와 운영 플랫폼 확보

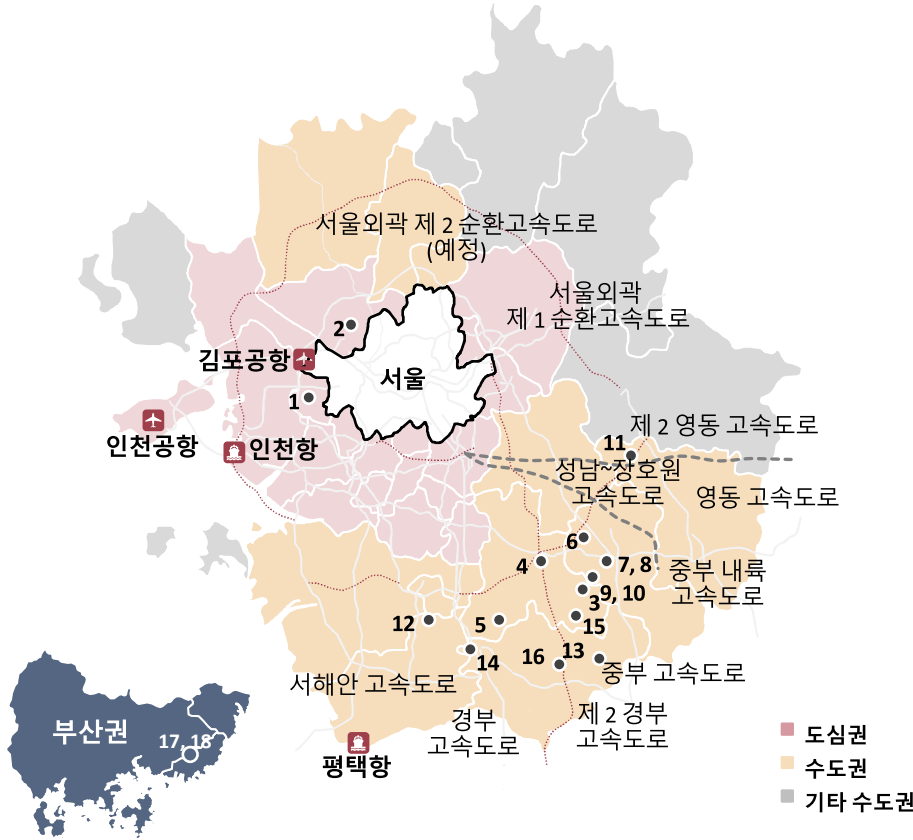
Notes:

(1) 연면적 기준으로 개발완료된 자산은 14.2백만m²이며, 5.5백만m²은 개발중이고, 2.9백만m²은 향후 개발을 위해 보유중 (2021년 6월 30일 기준)
 (2) 2021년 6월 기준 MOU체결
 (3) 2020년 7월 31일 기준
 (4) 2017년 9월 민영화된 GIP와 비교하여 중국내 총 면적 대비 비중
 (5) 2020년~2021년, 상해, 북경, 광저우 기준

(6) 2019년 4분기, 상해, 북경, 광저우 연면적 기준
 (7) 2019년~2020년, 연면적 기준
 (8) 2021년 6월 기준 MOU체결
 (9) 자산 개수 기준
 (10) 2021년 6월 30일 기준, ESR REIT 58개 자산과 Sabana REIT 18개의 자산 포함

2. 매입 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 1,158,445m² 규모.
- ‘용인3’은 ‘21년 6월 매입(c.92%)하였고 추가로 약6%의 지분 추가 취득 예정
- ‘김해2, 이천5, 안성2, 안성3, 안성4’는 2021년말까지 매입 완료
- ‘이천6’은 2022년 6월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2022년 매입 완료 예정

지역	#	포트폴리오 자산	연면적 (m ²)	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	94,949	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	26,962	2021.09 (예정)	590	
	부산권	17	김해 물류센터 1	25,733	2000.12	460
		18	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	712
합계			1,158,445			