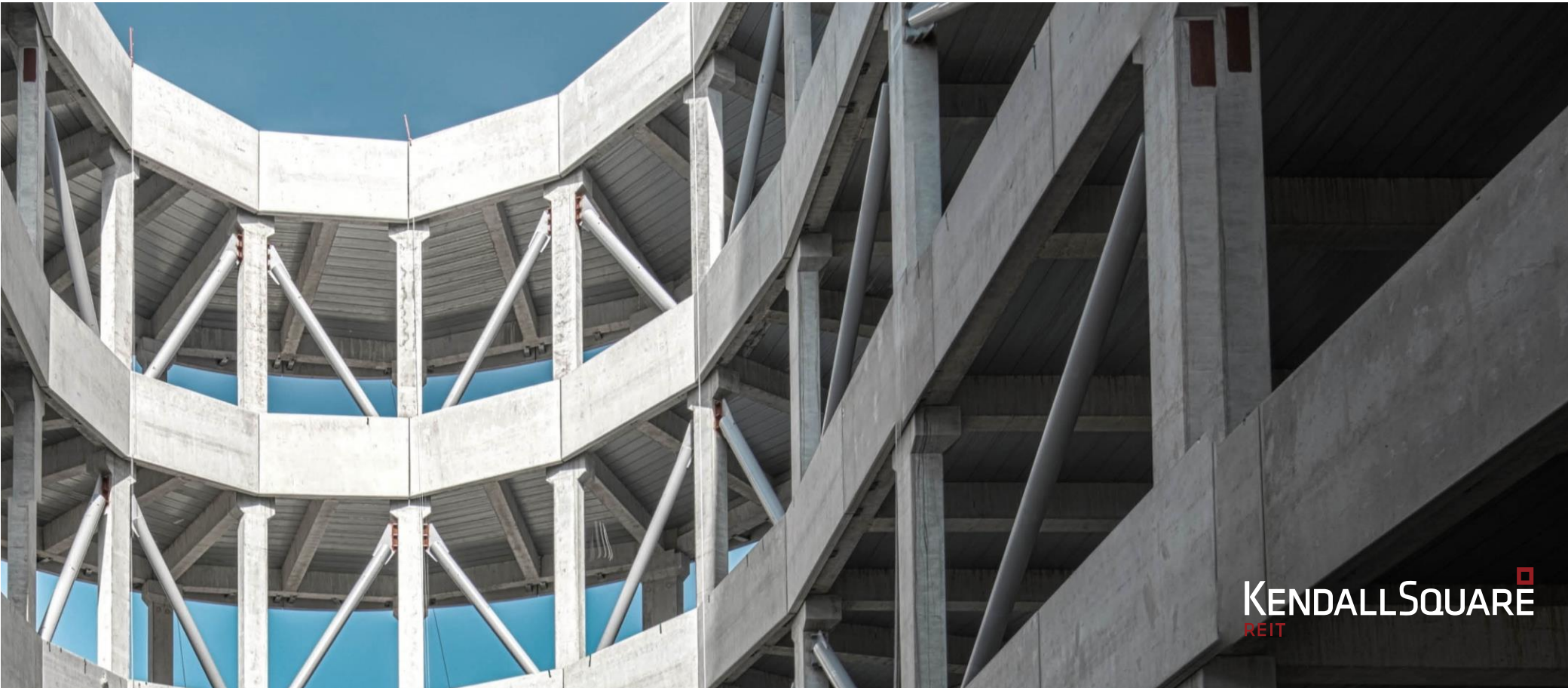


ESR 켄달스퀘어 리츠(365550 KS)

October 2022



KENDALLSQUARE
REIT

Legal 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 아니합니다.

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 아니합니다. 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 아니합니다. 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.

목차

ESR 켄달스퀘어 리츠 개요	4
ESR 켄달스퀘어 리츠 마켓 포지션	5
Who We Are	6
자산 및 부채 현황	8
주요 재무 지표	11
리츠 물류자산의 상세 소개	12
우량 스폰서 및 시장우위 Pipeline	13

ESR 켄달스퀘어 리츠 개요

ESR 켄달스퀘어 리츠는 순수 물류 리츠로서 2020년 12월 한국거래소 유가증권시장에 최초 상장하고 대한민국 대표 물류 리츠로 자리매김 하였습니다. 끊임없는 변화와 혁신을 통해 2021년말 운용자산은 국내 최대 규모인 2.3조 원으로 증가했습니다. 운용자산 규모 뿐만 아니라 물류센터 개발/운영에 대한 풍부한 경험과 전문성을 바탕으로 업계를 선도하고 있습니다. 이를 기반으로 지속적인 자산 취득의 경쟁력을 확보함은 물론, 새로운 성장동력 발굴로 투자자의 수익을 극대화하고 있습니다.



ESR 그룹사 소개⁽¹⁾

- APAC 최대 부동산 자산운용사 (AUM U\$ 149Bn)
- 전세계에서 3번째로 큰 상장 부동산 전문 운용사
- ESR 켄달스퀘어 (국내 스폰서사) - GRESB가 수여한 아시아 첫 ESG Industrial sector developer

IPO 개요

- 상장일 Dec 23, 2020
- 발행주식수 71,459,000 주
- 공모가 KRW 5,000
- 공모금액 KRW 357 bn

1) Source. ESR 홈페이지

2) 이천백사 물류센터 포함('22 12월 편입예정)

회사 연혁

- 2020 Feb 회사 설립
- 2020 Dec 10개의 물류자산 인수 (4 REFs & 6 LP)
- 2020 Dec KOSPI 상장
- 2021 Jun 2개의 물류자산 인수 (1 REF & 1 LP)
- 2021 Dec 6개의 물류자산 인수⁽²⁾
- 2021 Dec 상장 후 첫 유상증자

2021년 유상증자 개요

- 신주상장일 Dec 21, 2021
- 발행주식수 69,830,000 주
- 발행가 KRW 6,330
- 발행금액 KRW 442 bn

포트폴리오 구성

- 18개의 최신식 물류자산 보유* / AUM 2.3조원⁽²⁾
- GRESB 2022 ESG 평가 최고 등급(5-star) 획득 - 자리첫1호
- ESG 인증 자산 WELL Health Safety Rating 인증 (15개) LEED 인증 (3개)

신용평가

- 한국신용평가 (Moody's Korea): A- Stable (2022년 8월 29일 획득)

글로벌 리츠 지수 한국 최초 편입

- FTSE EPRA Nareit Developed (2022년 3월)
- FTSE EPRA Nareit Global (2022년 3월)

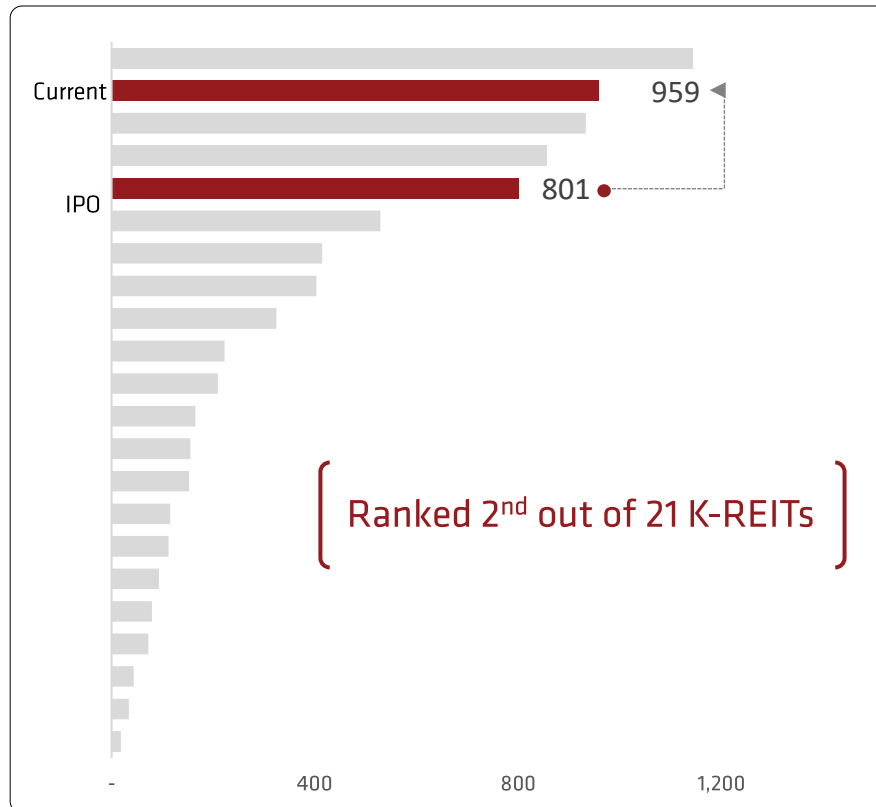
SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

ESR 킨달스퀘어 리츠 - 마켓 포지션

- + 2020년 12월 상장 후 꾸준한 성장을 통해 대한민국 대표 물류 리츠사로 발돋움 하였습니다
- + 상장 이후 12개월 내 최고의 성장률 구가하였습니다

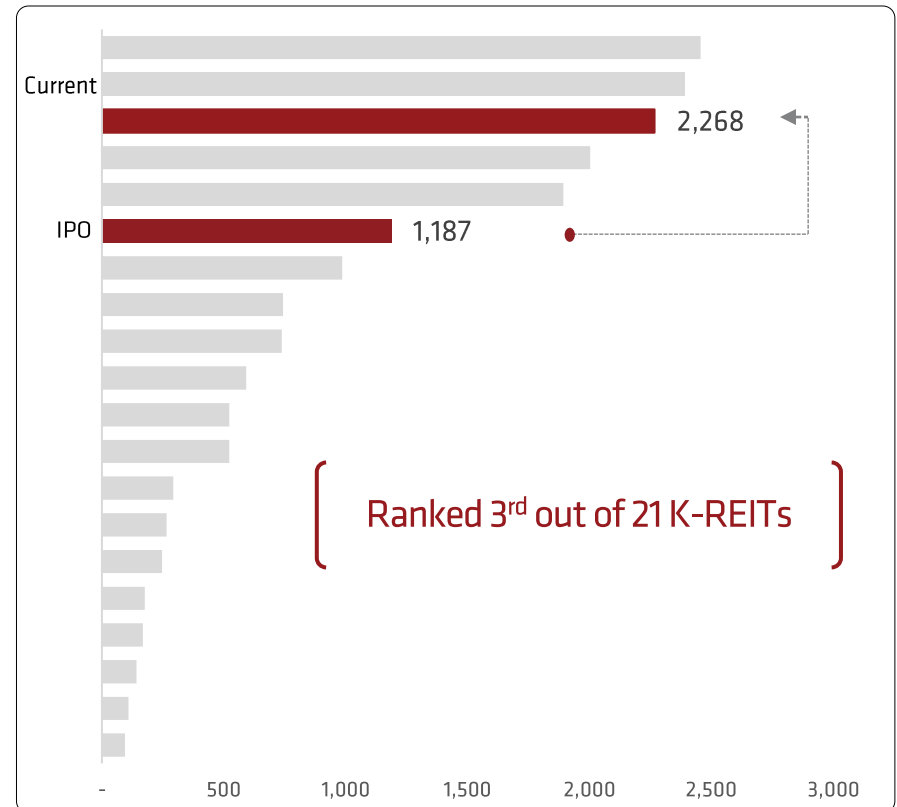
시가 총액(1)

단위. 십억원



자산 총계

단위. 십억원



NOTE
1) '22/10/12일 종가기준
2) '22 5월(5기) 사업보고서 기준

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

Who We Are - 대한민국 대표 물류 리츠



1,158,523m² (1)
GFA

AUM
KRW 2.3조원 (1)



시가총액
KRW 0.96조원 (2)

외인지분율
52.5% (2)



물류자산 평균 준공 연한
3.6년 (3)



임차인 중
이커머스 및
3자물류사의 비중
81.8%



자산 평균 WALE
3.5년 (4)



임대율
99.99% (7)



LTV 약 c.49.8% (5)



이커머스에 기반한
견조한 임차 수요



안정적인 임대차 계약
구조



연간 57%의 높은
자산 성장 (6)



안정적인 재무 구조

Note:

(1) 편입예정 이천백사 포함, '217월 태평양감정평가법인 감정평가액 기준.

(2) 10/12중가기준

(3) '229월말 기준

(4) '229월말 기준 GFA 가중평균 기준

(5) '22 5월말 사업보고서 기준; 비유동부채 / 비유동자산

(6) 연결 재무제표 자산 총계 기준 (4기 vs 5기)

(7) '22 9월말 GFA 가중평균 기준

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

Who We Are - 회사의 구조



Note:
 (1) 수익증권 지분율 기준일: 2022년 5월 사업보고서 기준
 (2) 주주 지분율 기준일: 2022년 5월 사업보고서 기준

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

자산 및 부채 현황

- + 국내(pure-play) 최대 물류센터 전문 포트폴리오 구축 (all Grade A, Prime assets)
- + 최상의 입지 조건을 가진 17개의 A급 물류센터 자산 보유
- + 모든 물류센터 자산들은 주요 경제 구역 근처 교통 요충지에 위치



NOTE

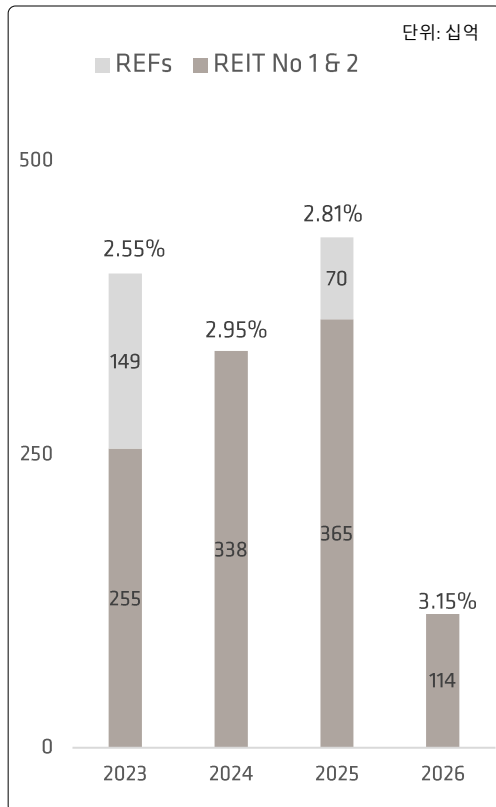
- 1) 편입예정 이전행사 포함; '21 7월 태평양감정평가법인 감정평가액 기준.
- 2) 21년말 유상증자 증권신고서(GFA 가중) 기준
- 3) 22. 9월말 기준
- 4) 22. 5월말 사업보고서 연결재무제표 기준; 장기차입금, 비유동부채/비유동자산
- 5) 22.10.12 기준
- 6) 대신증권 보고서 기준('22/7/14)

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

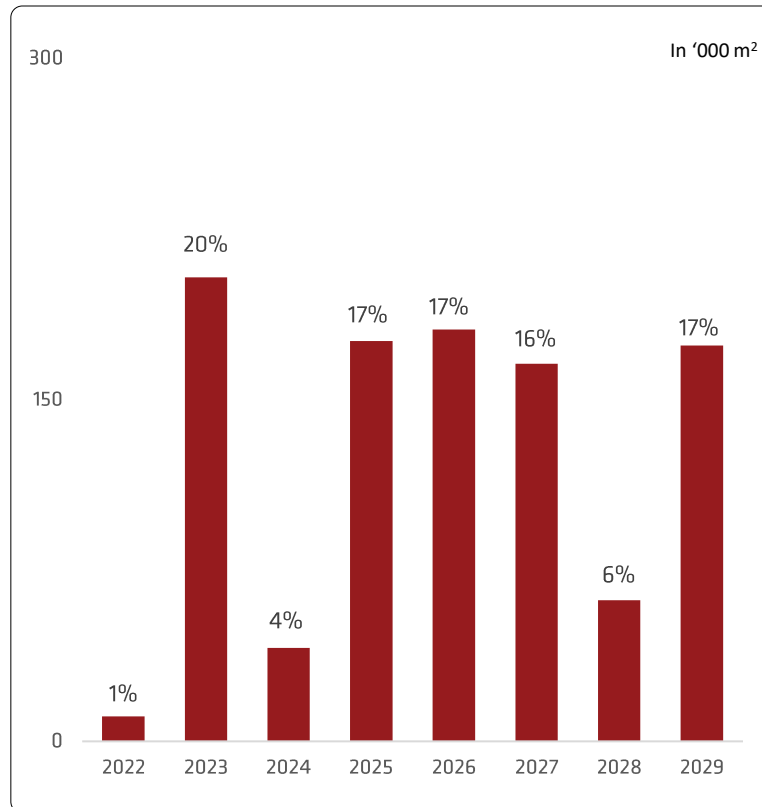
자산 및 부채 - 계속

- + 견고한 자본 구조를 기반으로 안정적인 현금 흐름/유동성 기대
- + 최상의 입지 및 최신 물류센터 자산 보유 → 향후 자산 가치 증대 기대
- + 기존 임차인 100% 유지 예정, FY2023 임차갱신 시 임대료 인상(15~20%) 예상

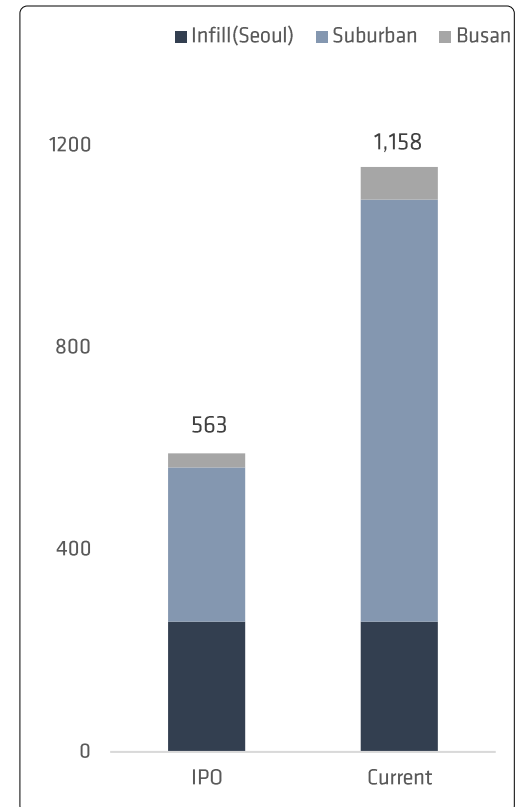
장기 차입금 (REF 포함)



임대 만료 시기 전망



권역 별 연면적 비중*



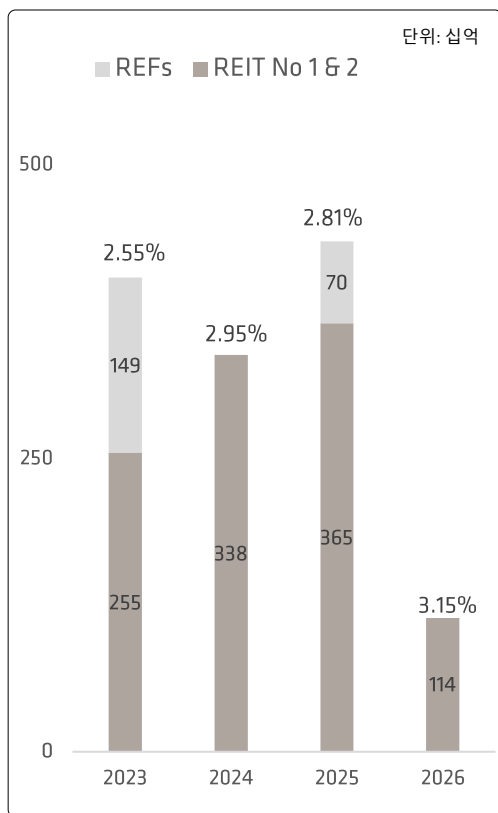
NOTE*: 편입예정 이천백사 포함

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

장기 차입금 만기 도래 현황

- + 2023년 (4,048억) / 2024년 (3,378억) 장기 차입금 만기 도래 예정 - All-in 2.55% / 2.95%
- + 금리 신용평가(A-) 현재 수준 → 3년물 6.24% / 5년물 6.88% ※ 한국 신용평가 10/14 기준
- + 수익증권(REFs) 차입금 경우 모리츠 연결 Balance Sheet에 반영되지 않음

장기 차입금 (REF 포함)



NOTE* : 차입시 부대비용 포함

트렌치별 상세 구분

Tranche 구분	대주	All-in*	만기	금액(십억)	투자구분
켄달7호(이천 매곡)	국민은행	2.22%	2023-12-04	41	REF
켄달11호(평택 서탄)	국민은행	2.22%	2023-12-04	43	REF
켄달8호(용인 양지)	하나은행	2.22%	2023-12-07	38	REF
켄달6호(이천 마장)	국민은행	2.22%	2023-12-08	28	REF
Tranche A(*)	한화손해보험	2.53%	2023-12-14	50	자리츠1
Tranche A(*)	중국은행	2.53%	2023-12-14	50	자리츠1
Tranche A(*)	신한은행	2.53%	2023-12-14	50	자리츠1
Tranche A(*)	중소기업은행	2.53%	2023-12-14	105	자리츠1
		2.55%	23년 만기	405	31%
Tranche A(*)	케이비손해보험	2.95%	2024-11-30	34	자리츠2
Tranche C1-1(*)	케이비국민은행	2.95%	2024-12-20	33	자리츠2
Tranche C1-1(*)	케이비손해보험	2.95%	2024-12-20	9	자리츠2
Tranche C1-2(*)	케이비국민은행	2.95%	2024-12-20	147	자리츠2
Tranche C1-2(*)	케이비손해보험	2.95%	2024-12-20	41	자리츠2
Tranche C1-3(*)	케이비국민은행	2.95%	2024-12-20	58	자리츠2
Tranche C1-3(*)	케이비손해보험	2.95%	2024-12-20	16	자리츠2
		2.95%	24년 만기	338	26%
켄달18호(용인)	신한은행 등	3.36%	2025-07-09	70.5	REF
Tranche B(*)	중소기업은행	2.66%	2025-12-14	156	자리츠1
Tranche B(*)	농협생명보험	2.66%	2025-12-14	40	자리츠1
Tranche C(*)	중소기업은행	2.66%	2025-12-14	29	자리츠1
Tranche C(*)	한화손해보험	2.66%	2025-12-14	50	자리츠1
Tranche C(*)	농협생명보험	2.66%	2025-12-14	40	자리츠1
Tranche C(*)	동양생명보험	2.66%	2025-12-14	50	자리츠1
		2.81%	25년 만기	435	34%
Tranche C-2(*)	케이비국민은행	3.15%	2026-12-20	115	자리츠2
		3.15%	26년 만기	115	9%

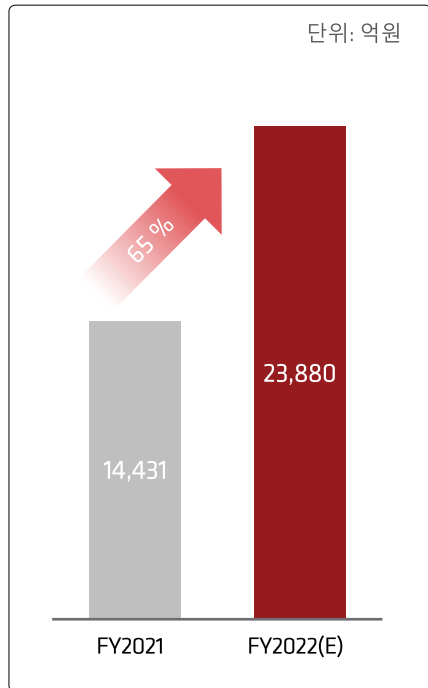
총 차입금(REF 포함)	1,292	100%
---------------	-------	------

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

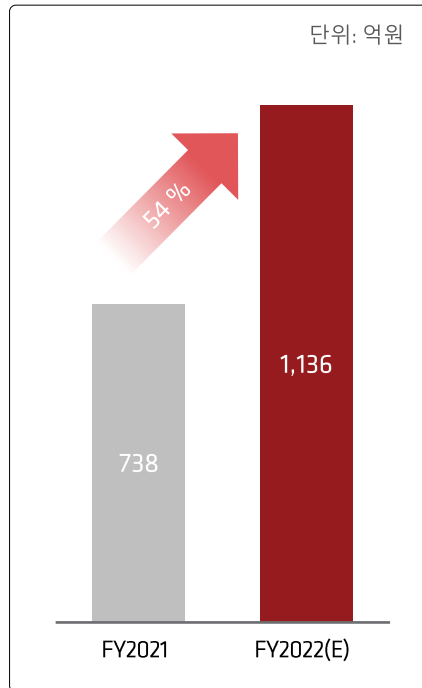
주요 재무 지표(E)

- + '21 12월말 자리츠2호(6개 자산) 편입 등으로 포트폴리오 규모 및 주요 재무 지표에서 두드러진 성장세 반영
- + 매 2년 1~4% 임대료 인상 예정 → 연평균 임대료 상승 1.5%

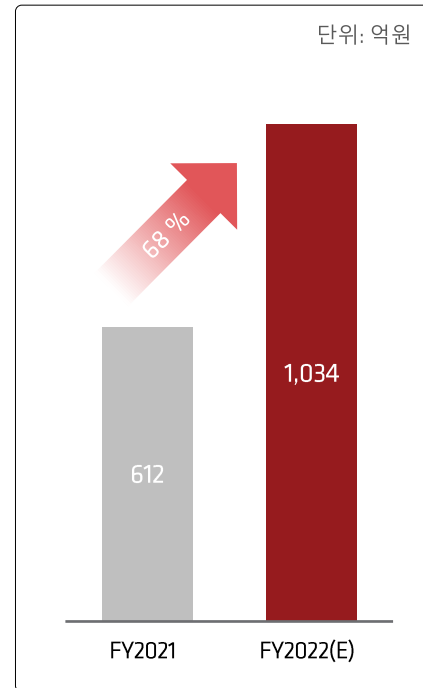
AUM⁽¹⁾



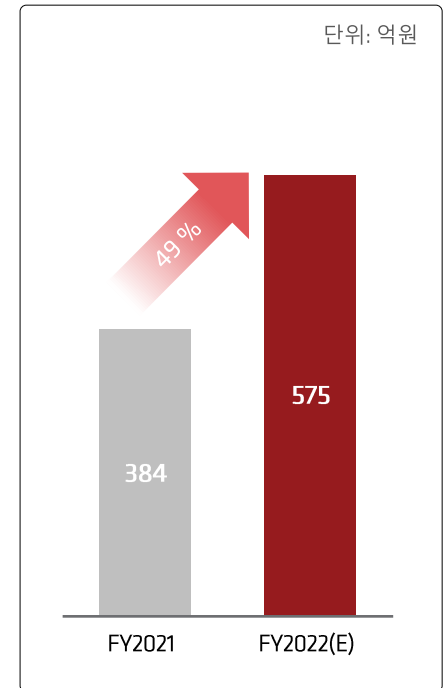
영업 수익 (Operating Revenue) ⁽²⁾



영업 이익(NOI) ⁽²⁾



배당 가능 이익⁽³⁾



• 22년 영업수익과 영업이익 50% 증대 기대 및 배당가능 이익 또한 증가 예상

Notes:

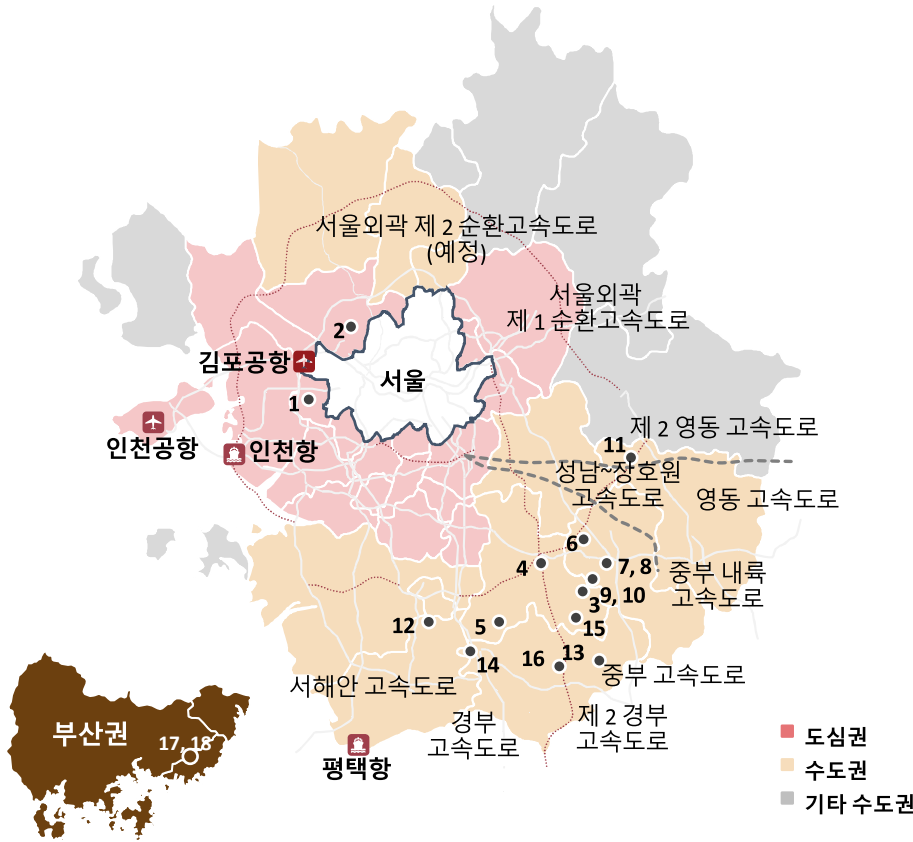
(1) AUM은 투자 집합기구의 총자산 및 투자 대상 부동산의 평가액, 지분율 등을 고려한 수치이며, 선매입 자산의 편입을 가정한 수치로 재무제표 상의 총자산과 다를 수 있습니다.

(2) 사업계획 기준, Non-GAAP & Non-audited 수치

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

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

리츠 물류자산의 상세 소개



- ESR켄달스퀘어리츠에 편입된 물류 자산은 총 18개 자산(추가 예정 포함)으로 (도심권 2, 수도권 14, 부산권 2) 총 연면적 1,158,523m² 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 12월 준공 후 안정화 기간을 거쳐 2022년말 매입 완료 예정

권역	#	자산	연면적 (m ²)	준공 연도	자산규모 ⁽¹⁾ (십억)	Cap Rate (%)
도심권	1	부천 물류센터 (저온)	58,264	2019.07	197	4.73
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01	478	4.87
수도권	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11	129	4.83
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01	76.4	4.98
	5	용인 물류센터 3	43,045	2020.06	91.9	4.59
	6	이천 물류센터 1	47,653	2017.02	65.4	4.93
	7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	49	5.37
	8	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	28.5	4.71
	9	이천 물류센터 4	49,616	2018.06	80.9	5.13
	10	이천 물류센터 5	84,545	2020.02	198	4.17
	11	이천 물류센터 6	62,195	2022.12 (est)	10	4.56
	12	평택 물류센터	43,212	2013.07	83.8	4.39
	13	안성 물류센터 1	95,265	2020.02	160	5.12
	14	안성 물류센터 2	154,191	2020.06	324	4.18
	15	안성 물류센터 3	63,471	2021.04	127	4.52
	16	안성 물류센터 4	26,974	2021.09	59	4.27
부산권	17	김해 물류센터 1	25,733	2000.12	46	5.09
	18	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	71	4.68
합계			1,158,523		2,275	4.70

Notes:
(1) AUM은 투자 집합기구의 총자산 및 투자 대상 부동산의 평가액, 지분율 등을 고려한 수치이며, 선매입 자산의 편입을 가정한 수치로 재무제표 상의 총자산과 다를 수 있습니다.

SEIZING KOREA'S BEST OPPORTUNITIES

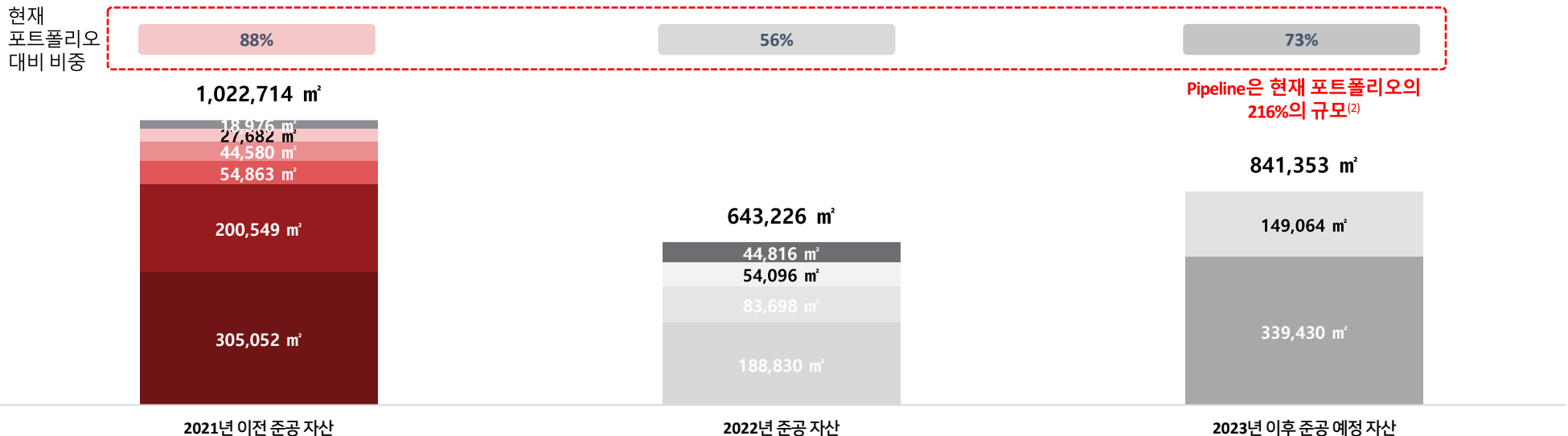
Sponsor를 통한 우수한 Pipeline 보유

+ 우량입지 개발이 제한된 상황에서 ESR그룹의 우수한 Pipeline에 기반한 차별화된 경쟁력 및 미래 성장 동력을 확보한 리츠

수도권 물류센터 추가 공급 제한 사항

1	도시 계획 상 물류 개발 목적의 토지 부족	3	수도 시설 부족
2	인허가 취득 가능성 ↓	4	주요 인프라와의 근접성 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