

365550 KS

ESR Kendall Square REIT

April 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.



Anseong Logistics Park 2

SECTION I

ESR KendallSquare REIT Outlook



시가총액 9,791억원 ('24/4/3 기준)
상장(IPO) 2020.12.23



2.78 조원 ('23.12월말 기준)
투자 부동산 공정가치평가액



5.9% ('24/4/3 기준)
시가배당률*

포트폴리오 : 18개 최신식 물류센터
연면적 : 1,158,231 sqm
평균 준공 연한 : 5.5 years
('23.12월말 기준)



81.8%
E-commerce / 3자 물류
임차인 비중 ('23.12월말기준)



3.3년
가중평균임대기간
('23.12월말기준)



100% 임대율
임대료 상승 계약 (연 평균 2.0%)
('23.12월말기준)

Key Highlights

- 국내 상장 리츠 중 최대 규모의 유상증자(4,420억원) 성공
- 국내 최초 FTSE EPRA Nareit 글로벌 리츠 지수 편입
- 국내 상장사 최초 2개년 연속 GRESB 5-stars (ESG) 최고 등급 획득
- 국내 상장 리츠 중 유일 국민연금공단에서 5% 이상 지분 보유

Key Financials (IPO vs 2023)

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| 자산 규모(AUM) | 총 배당금액 (주당 배당금) |
| 1.4 조원 > 2.8 조원 | 385 억 (268 원) > 580 억 (272 원) |
| LTV | 순영업이익(NOI) |
| 56.5 % > 51.9 % | 661 억원 > 1,059 억원 |

Source: DART, Korea Corporate Filings as of March '24 / Note: IPO : FY 3+FY4 figures, 2023 : FY 7+8 figures / 과거의 운용실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.

수익성 개선

- 전략적 위치 자산과 고유 네트워크를 활용한 시장 기반 임대료 최적화
- 수직계열화된 물류 부동산 관리를 통한 운영 비용 최소화



→ NOI YoY 9.5% 상승
1,059억(2023) → 1,160억 (2024)

→ 주당배당금 가이드런스
272원(2023) → 274원 (2024)

외형 성장

- 2023년에 이어 Capital Recycling을 통한 지속적인 포트폴리오 성장 및 리밸런싱
- 스폰서의 우량 자산 편입 검토
- 고수익성, 안정성, 전략적 위치를 갖춘 3자 자산에 대한 편입을 면밀히 검토



→ 국내 선도 물류 리츠로서의 지속적인 경쟁 우위 확보

재무 건전성 강화

- 2023년 자금 재조달 성공에 이어, 올해 보다 우호적 시장 상황에서 최적 조건으로 자금 조달 예정
- 자산 가치 증대를 통한 안정적 부채 비율 유지



→ 부채 만기 분산을 통한 안정적인 배당 관리

물류부동산 전문 역량 강화

- 고품질 시설관리를 통해 임차인 만족도 증대 및 신규 우량 임차인 유치
- 물류 부동산의 ESG 가치 제고: 에너지 효율, 녹색 인증(GRESB 포함)을 중심으로 한 환경 지속 가능성 강화

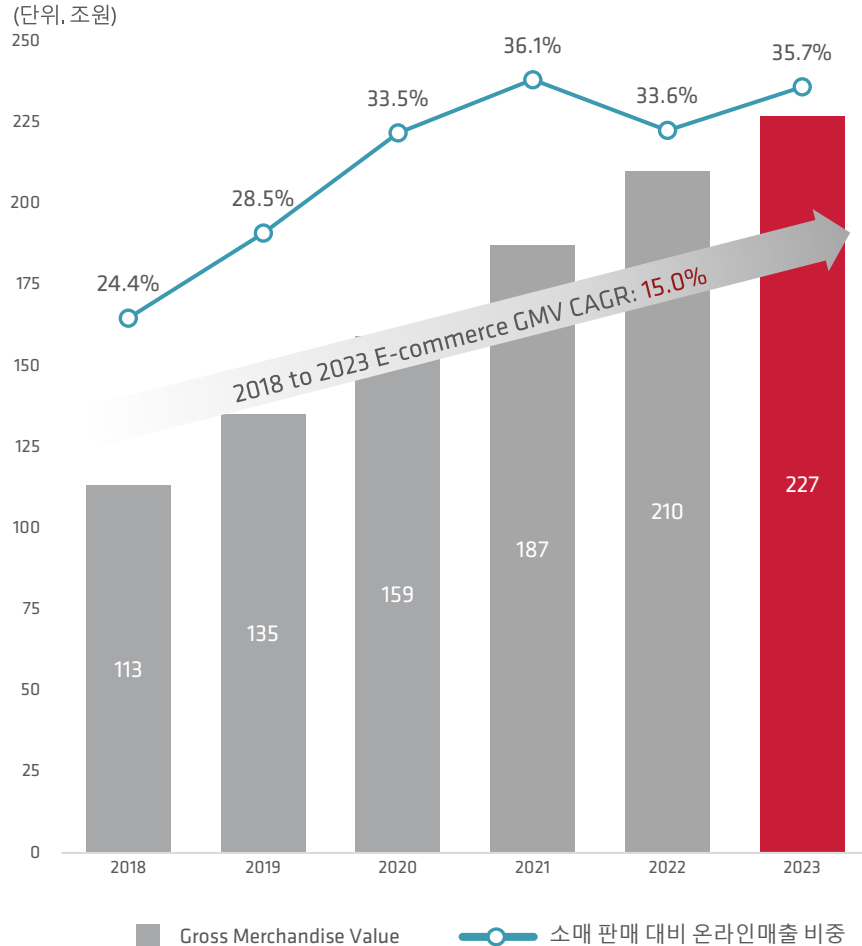


→ 국내 선도 물류 리츠로서의 지속적인 경쟁 우위 확보

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

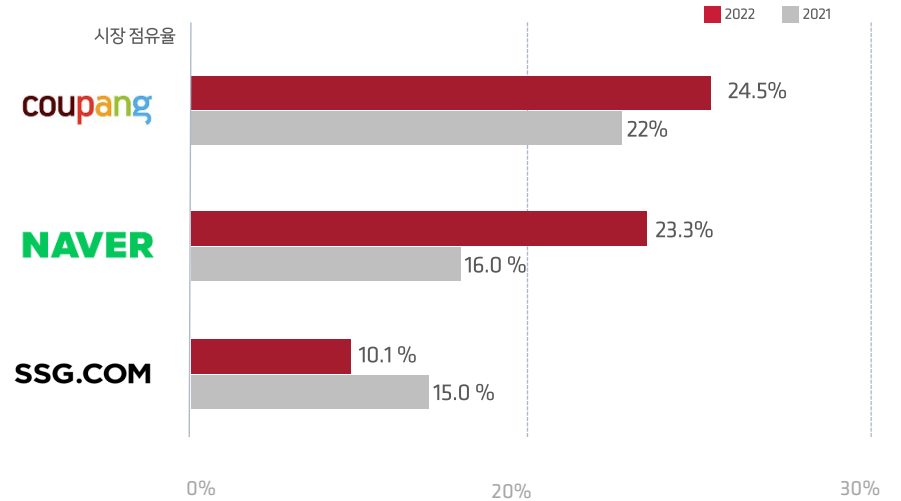
- 국내 식음료 및 생활용품 브랜드 확대
- 익일 배송서비스를 위한 국내 물류센터 설립 고려



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

SHEIN

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



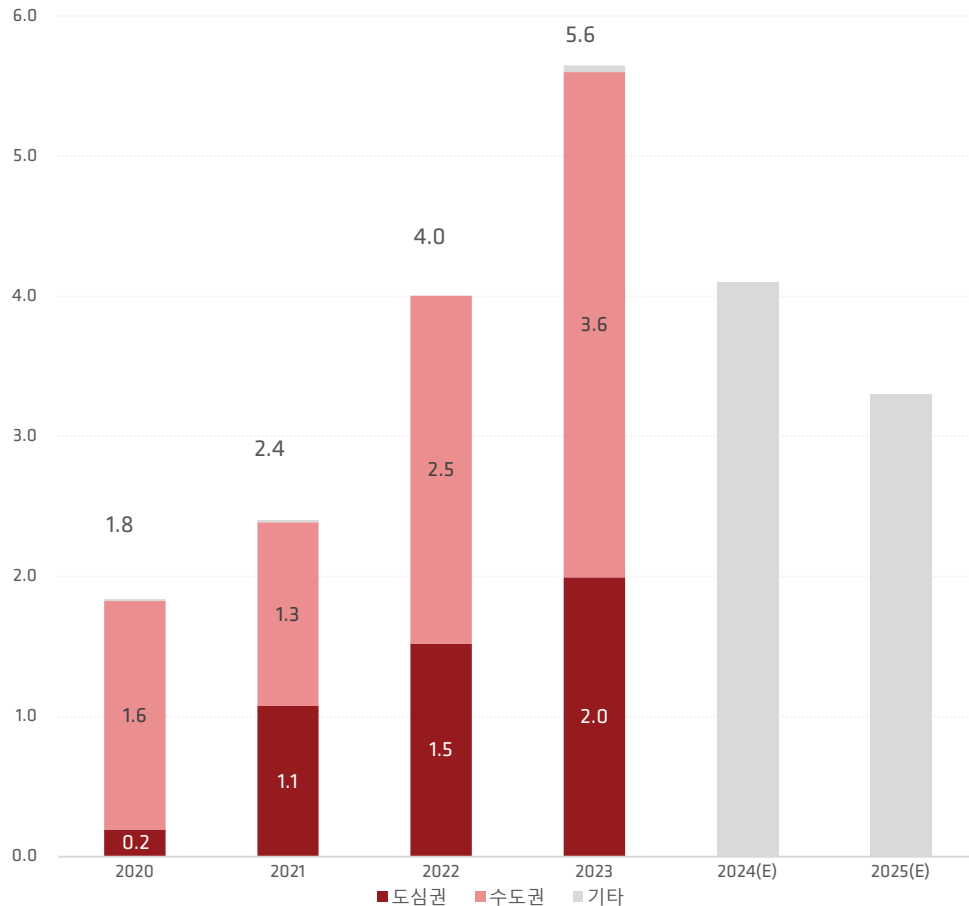
Source: Korean Statistical Information Service, 2023, CBRE Research

공급 - 2023년 피크 이후 안정화 예상

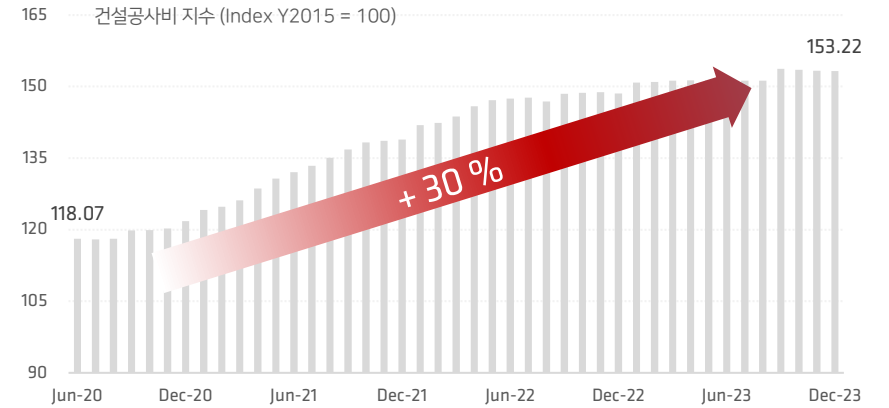
+ 금융비용 및 건설비 상승으로 인한 2023년 인허가 건수가 감소하였으며, 이는 일부 지역의 물류부동산 공급 과잉 현상 해소 예상

물류 부동산 신규 공급량 (수도권) 2015 ~ 2023

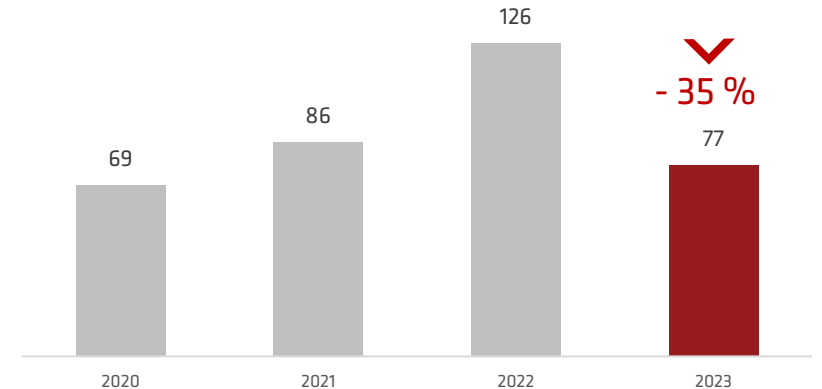
(단위, 백만 m²)



연도별 수도권 A급 물류센터 인허가 규모 및 건설공사비 지수 추이

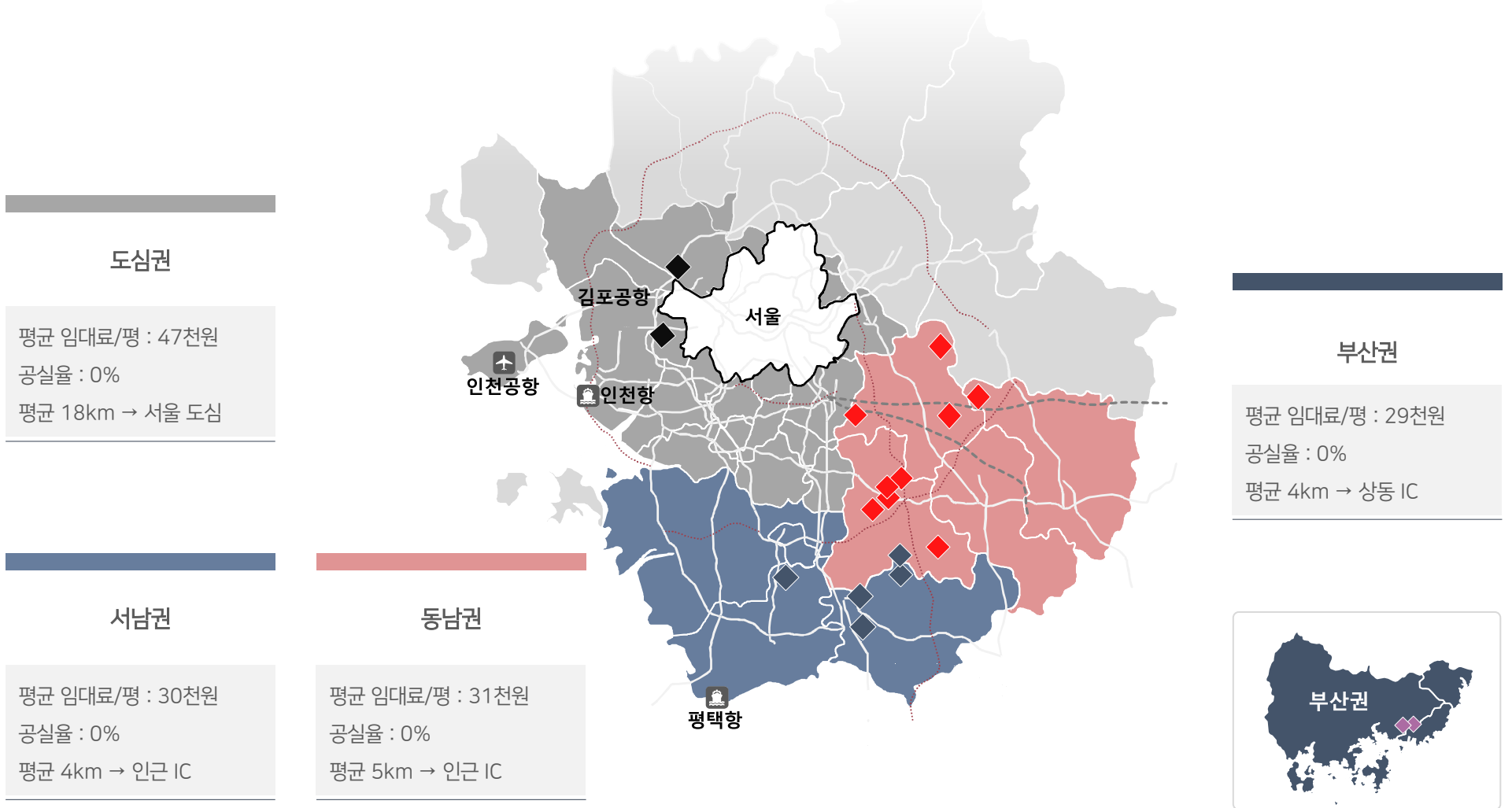


(단위, 인허가 건수)



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

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



Source: Company source



Yongin Logistics Park 1

SECTION II

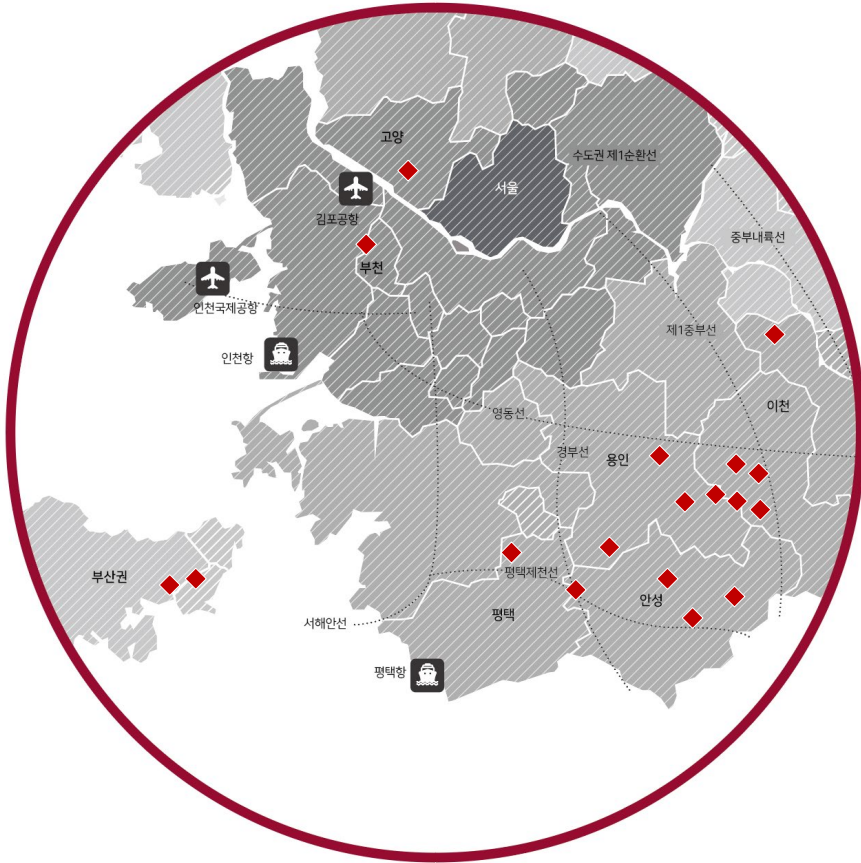
Appendix



Note : 2023/11/30 일 주주구성 기준 *이천LP 6 은 2023년 12월 취득 완료

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 (억 원) ⁽¹⁾ | 취득가(억 원) ⁽¹⁾ |
|----|-------------|-----------------------|---------------------|--------|----------------------------|-------------------------|
| 1 | 고양 LP | 199,678 | 2019.01 | 100% | 5,732 | 4,780 |
| 2 | 안성 LP 2 | 154,990 | 2020.06 | 100% | 3,377 | 3,245 |
| 3 | 안성 LP 1 | 95,265 | 2020.02 | 100% | 1,930 | 1,600 |
| 4 | 이천 LP 5 | 84,545 | 2020.02 | 100% | 2,095 | 1,983 |
| 5 | 용인 LP 1 | 70,028 | 2017.11 | 100% | 1,513 | 1,290 |
| 6 | 안성 LP 3 | 63,676 | 2021.04 | 100% | 1,312 | 1,270 |
| 7 | 이천 LP 6 | 62,195 | 2023.01 | 100% | 1,251 | 1,143 |
| 8 | 부천 저온 LP | 58,264 | 2019.07 | 100% | 2,462 | 1,970 |
| 9 | REF 이천 LP 4 | 49,616 | 2018.06 | 100% | 965 | 815 |
| 10 | 이천 LP 7 | 46,041 | 2023.04 | 100% | 1,339 | 1,271 |
| 11 | REF 평택 LP | 43,212 | 2012.08/ 2017.05 | 99.90% | 904 | 845 |
| 12 | REF 용인 LP 2 | 43,176 | 2017.01 | 100% | 858 | 770 |
| 13 | REF 용인 LP 3 | 43,045 | 2020.06 | 100% | 1,033 | 939 |
| 14 | 김해 LP 2 | 39,941 | 2019.12 | 100% | 757 | 712 |
| 15 | 이천 LP 2 | 33,365 | 2018.04 | 100% | 711 | 490 |
| 16 | 안성 LP 4 | 27,040 | 2021.11 | 100% | 598 | 590 |
| 17 | 김해 LP 1 | 25,733 | 2000.12 | 100% | 596 | 460 |
| 18 | 이천 LP 3 | 18,421 | 2018.12 | 100% | 388 | 285 |
| | | 1,158,231 | | | 27,812 | 24,458 |

Note:

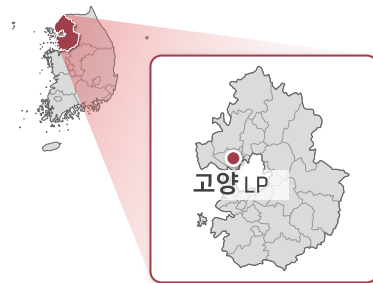
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리가 채워지는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.

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 | coupang |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 4,780 억원 / 5,732 억원 |

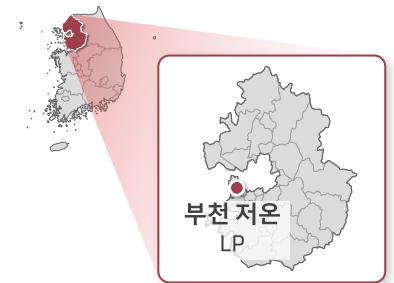


부천 저온 (자리츠 1호)



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 | coupang |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 1,970 억원 / 2,462 억원 |



Note:

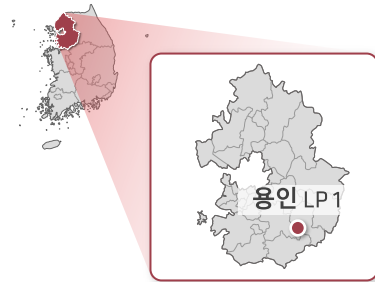
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인('23/11 기준) / 용인2 경일감정평가법인('23/08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

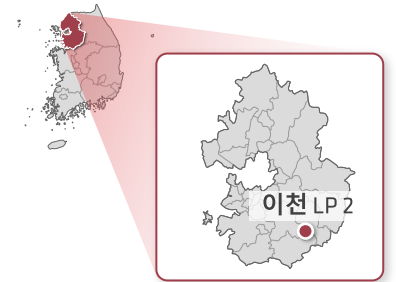


이천 LP 2 (자리츠 1호)



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:

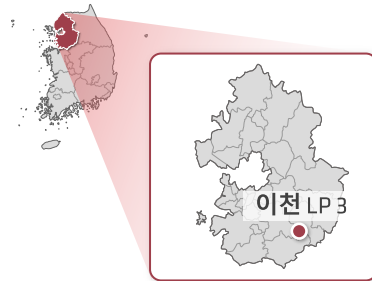
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2 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% / 4.3 년 |
| 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% / 2.5 년 |
| 주요 임차인 | |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 460 억원 / 596 억원 |



Note:

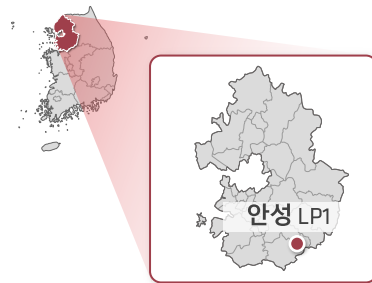
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2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

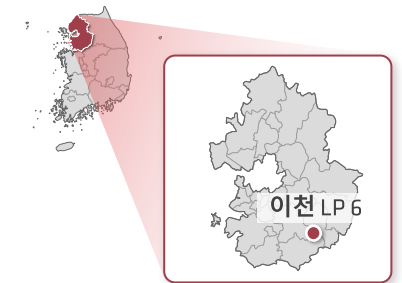


이천 LP 6 (자리츠 1호)



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)

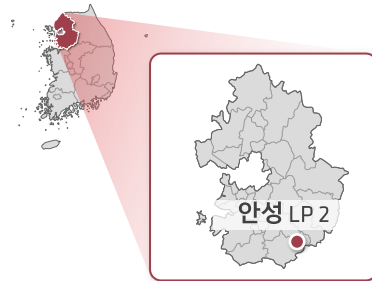


안성 LP 3 (자리츠 2호)



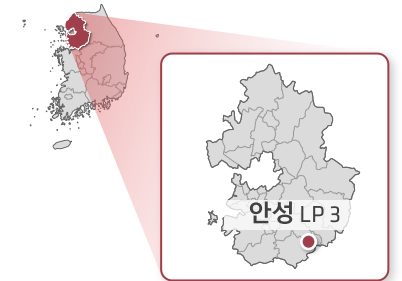
Asset Details

| | |
|--|---|
| 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 | coupang |
| 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 | coupang |
| 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)

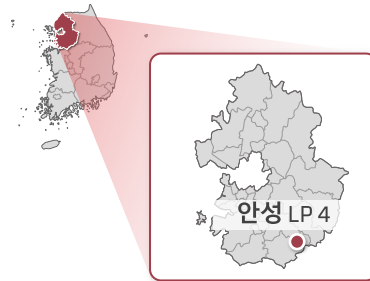


이천 LP 7 (자리츠 2호)



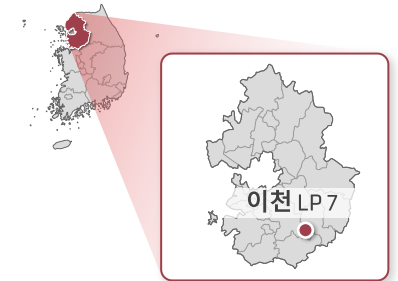
Asset Details

| | |
|--|---|
| 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:

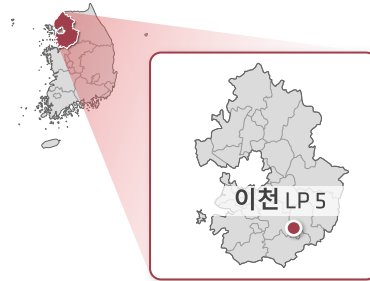
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준) / 용인2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

이천 LP 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 | EDIYA COFFEE |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 1,983 억원 / 2,095 억원 |



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 | coupang |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 712 억원 / 757 억원 |



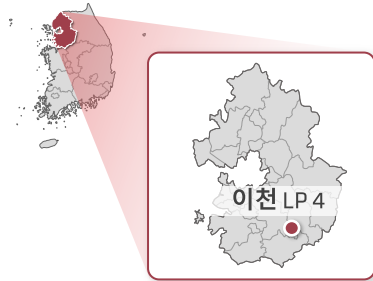
Note:
 (1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.
 (2) 부천, 김해, 용인, 이천2, 이천3, 이천6 경일감정평가법인 ('23/07 기준) / 고양, 안성1, 안성2, 안성3, 이천5, 김해2, 안성4 제일감정평가법인 ('23/11 기준) / 이천4, 평택 경일감정평가법인 ('23/11 기준)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

이천 LP 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% / 4.6 년 |
| 주요 임차인 | |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 815 억원 / 965 억원 |

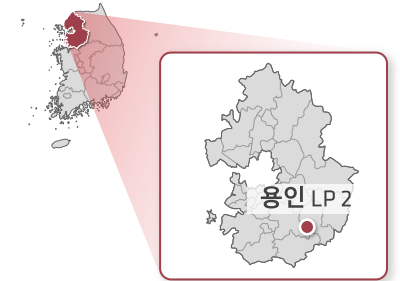


용인 LP 2 (REFs)



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% / 2.0 년 |
| 주요 임차인 | |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 770 억원 / 858 억원 |



Note:

(1) 상기 자산별 취득가액은 자리처가 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)

평택 LP (REFs)

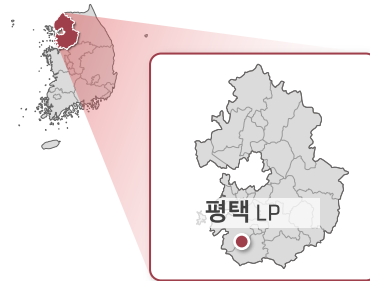


용인 LP 3 (REFs)



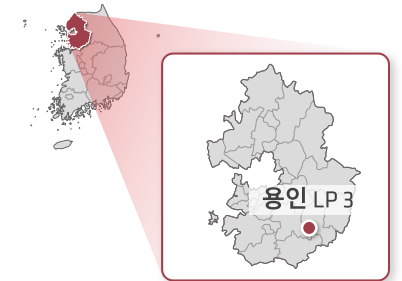
Asset Details

| | |
|--|---|
| 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 |



Asset Details

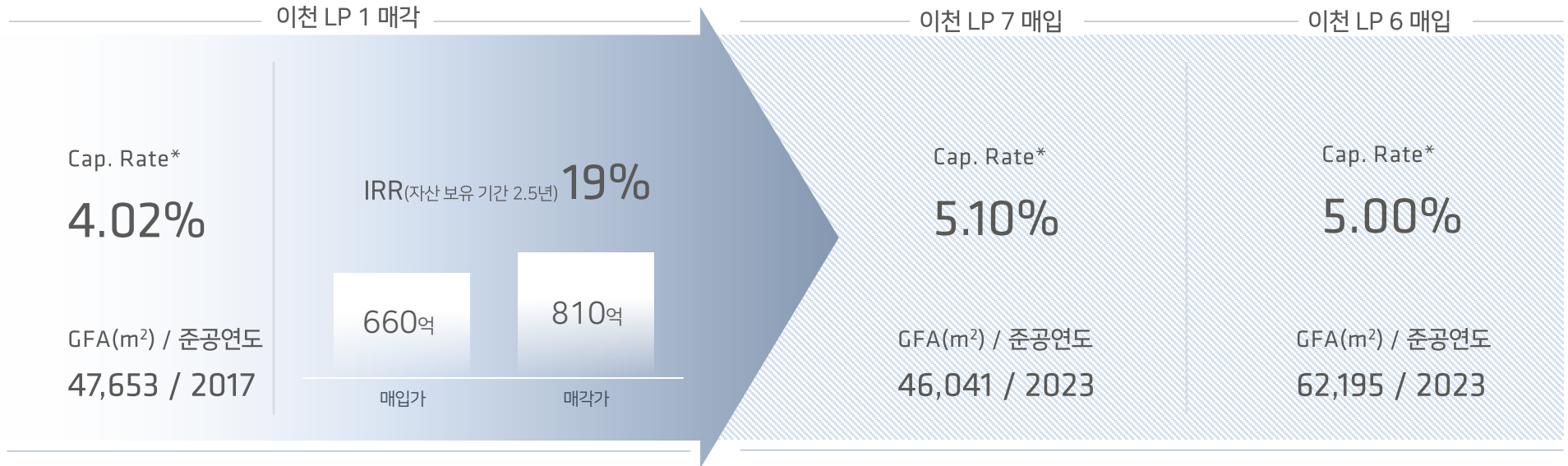
| | |
|--|---|
| 지역 / 도시 | 수도권 / 서울 |
| 연면적 / 임대가능면적 | 43,045 m ² / 38,222 m ² |
| 준공일/취득일 | 2020.06.15 / 2021.06.07 |
| 임대율 % / WALE | 100% / 2.4년 |
| 주요 임차인 | MB Martin Brower. THEBON MAKE A STANDARD |
| 취득가 ⁽¹⁾ / 감평가 ⁽¹⁾⁽²⁾ | 770 억원 / 858 억원 |



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, 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)

부동산 투자이익 실현 및 고수익률 신규 우량 자산으로 포트폴리오 재구축

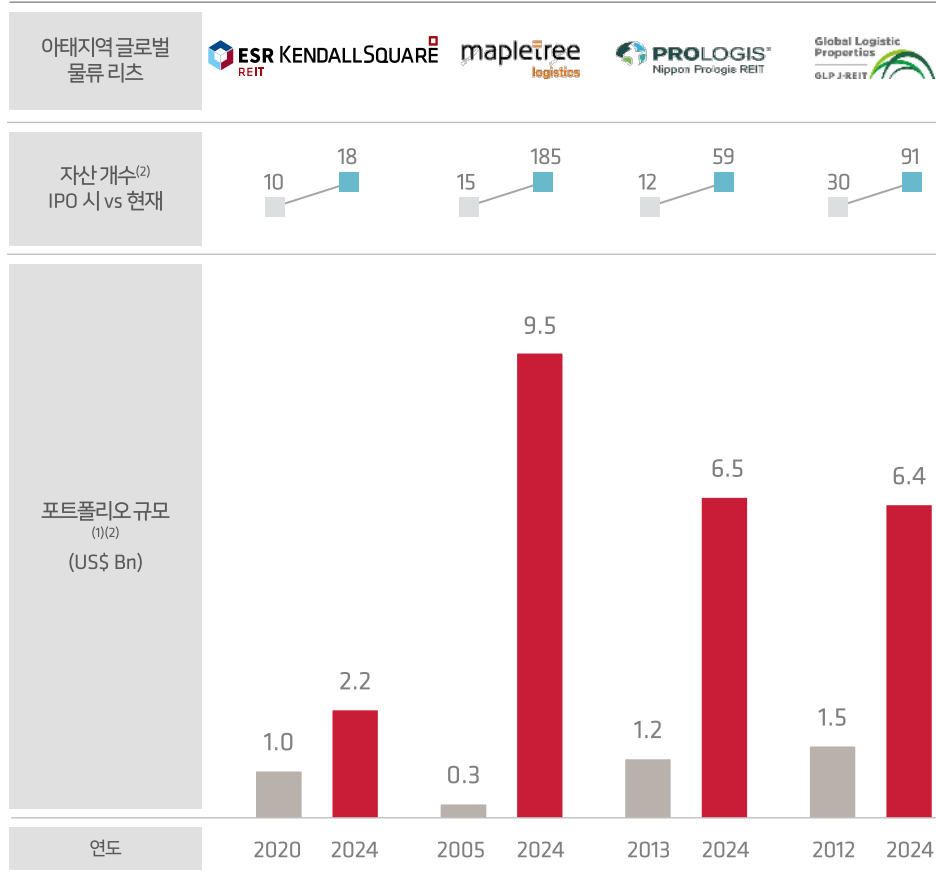


ESG Achievement

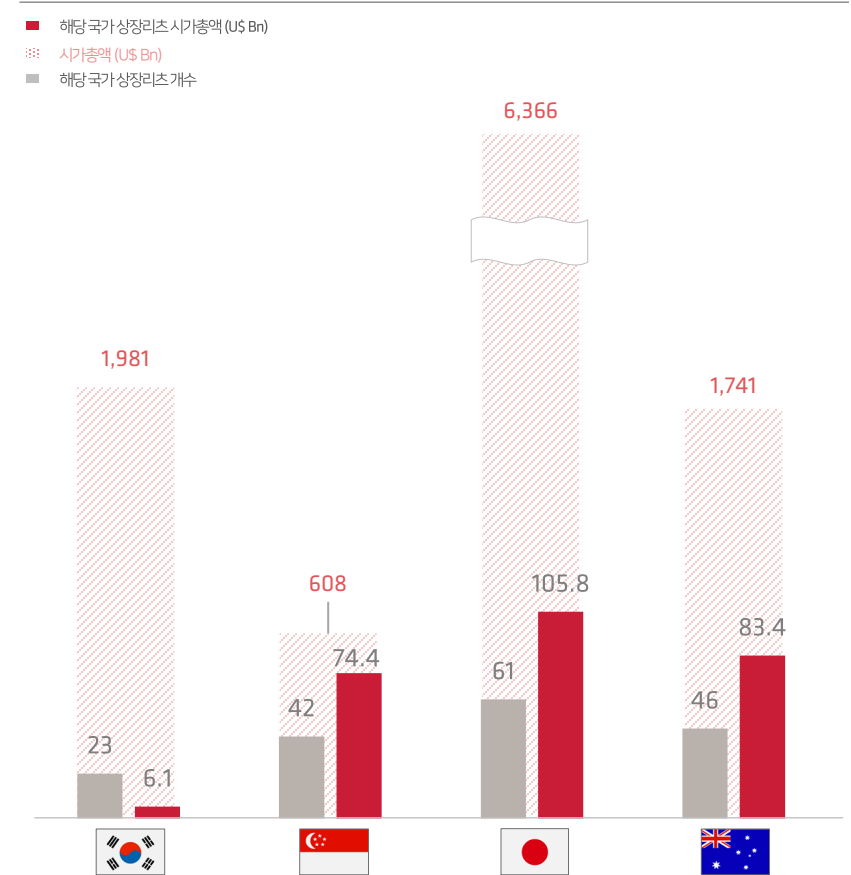


Note : *12월말 당사 자료 기준

아시아태평양 주요 유사 물류 리츠 IPO시 vs 현재



아시아태평양 주요 국가 GDP & 리츠 시장 규모⁽¹⁾⁽³⁾



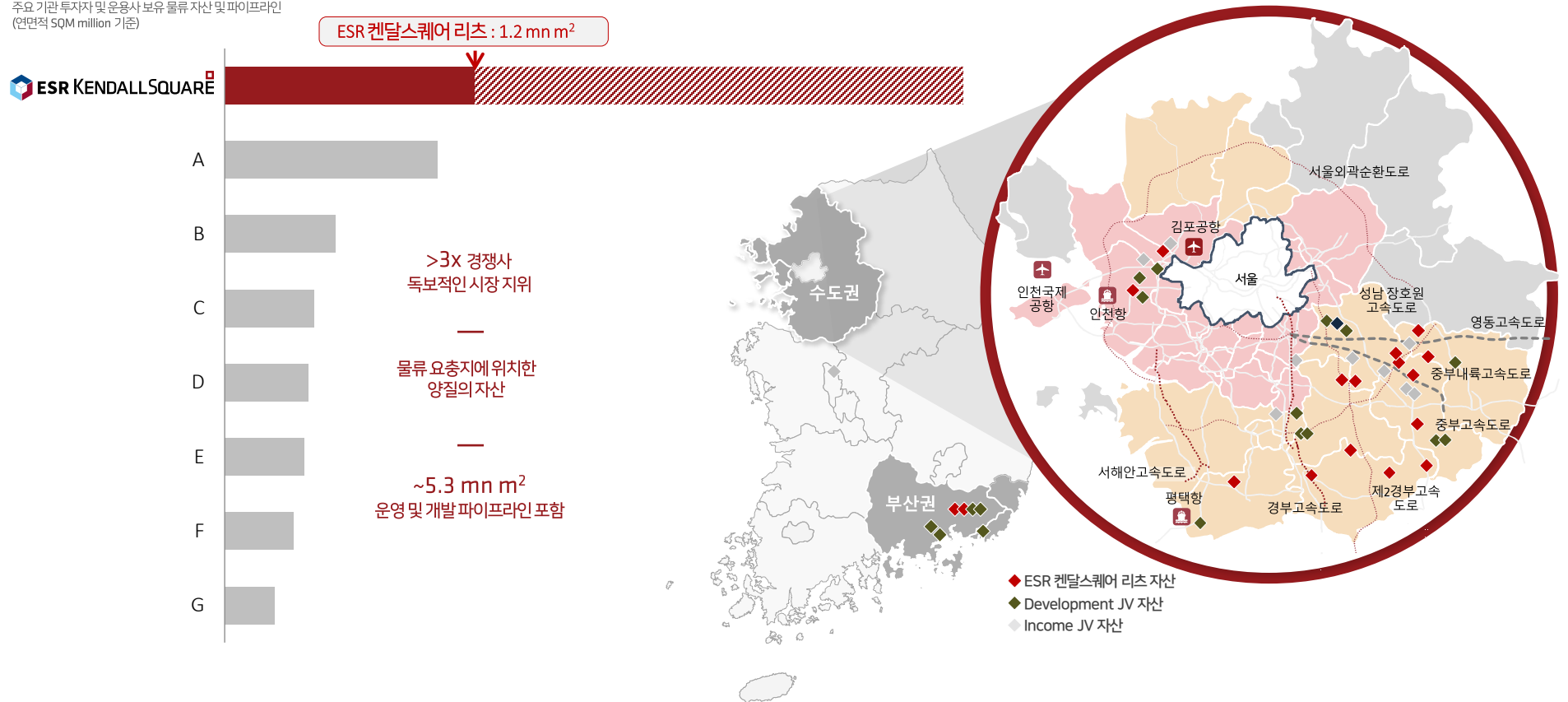
Notes:
 (1) FX rate: US\$ 1 = JPY 140 / US\$ 1 = SGD 1.35 / US\$ 1: KRW 1,250
 (2) Based on companies' disclosures, acquisition costs
 (3) Source from REITAS, JPX J-REIT Guidebook, KAREIT, ASX

스폰서 ESR 켄달스퀘어 - 대한민국 No.1 New Economy 부동산 플랫폼

- + 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 선정에서부터 허가, 설계, 금융, 건설 감독, 운영 및 자산 관리에 이르기까지 포괄적인 최고 수준의 서비스를 제공

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