

365550 KS

1H 2023 ESR KendallSquare REIT Investment Conference

June 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 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.

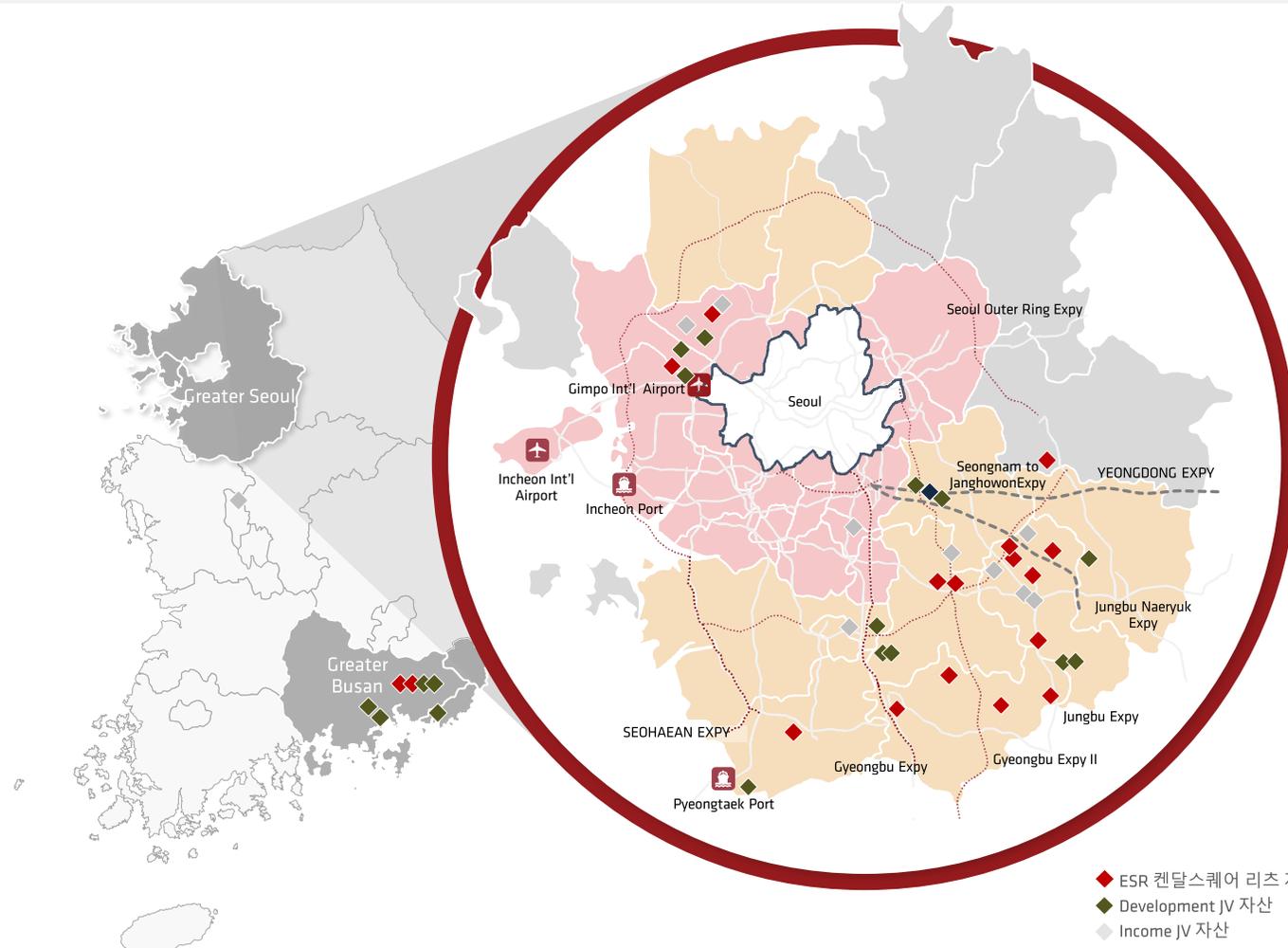
본 자료에서는 장래에 대한 ESR켄달스퀘어리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측정보와는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어리츠는 본 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측정보를 변경할 의무를 부담하지 않습니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 ESR켄달스퀘어리츠의 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 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.

CONTENTS	스폰서 소개 - ESR 켄달스퀘어	4
	리츠 포트폴리오 상세	5
	이천1 자산 매각 Highlights	6
	포트폴리오 Valuation	7
	성장 전략 - 선순환 재투자 구조	8
	장기 성장 비전	8
	배당 가이드스	9
	Appendix - 장기 차입금 상세	12
	Appendix - 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약	13

스폰서 소개 - ESR 켄달스퀘어 “대한민국 No.1 물류부동산 플랫폼”

- + ESR 켄달스퀘어는 대한민국 최고의 물류 부동산 개발 및 운영 회사입니다.
- + 물류 자산 개발 및 운영의 전반에 관련하여 “개발 초기 - 부지 선택, 인허가 획득” ; “설계 및 시행시 - 금융 조달, 시공 감독” ; “완공 후 - 물류자산의 운용 및 관리” 등 물류자산 개발의 전과정이 ESR 켄달스퀘어 그룹 내에 수직 계열화 및 내재화 되어 최상의 서비스를 제공합니다



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

Development JV 162 보유 연면적
3.1 백만 m²

+

Income JV 보유 연면적
0.5 백만 m²

+

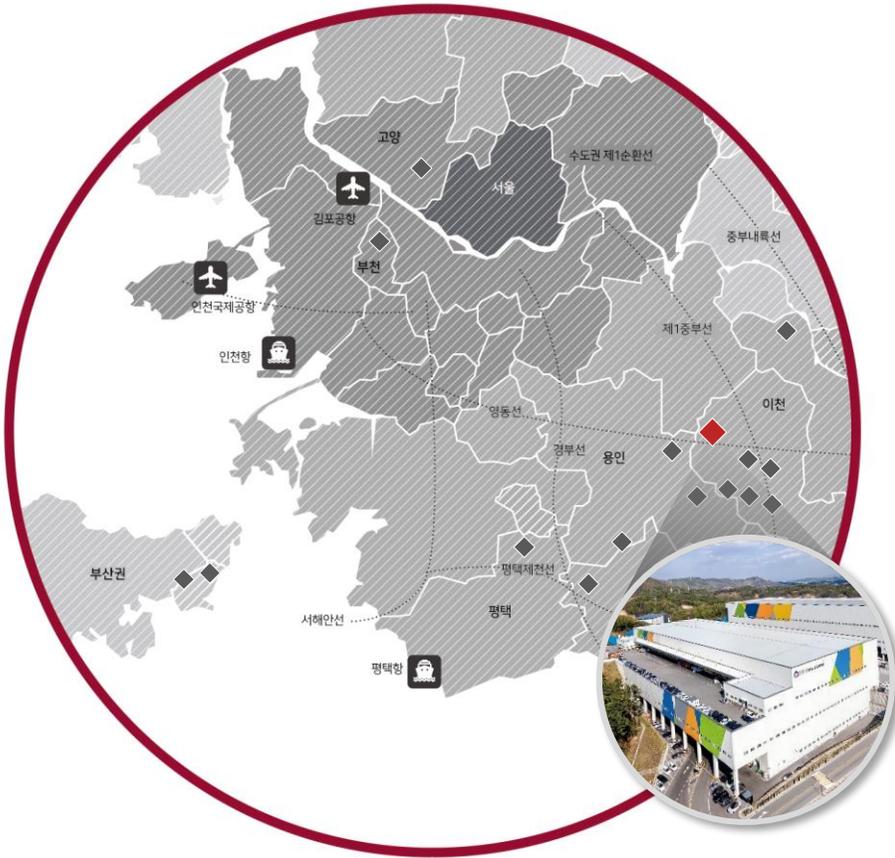
ESR 켄달스퀘어 리츠 보유면적
1.2 백만 m²

▼

총 연면적
4.8 백만 m²

리츠 포트폴리오 상세 – Best Logistic Assets in Best Locations

- + 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 17개 (이천1,6 제외)의 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	취득가(십억원) ⁽²⁾
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	478
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	324.5
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	160
4	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	198
5	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	129
6	안성 LP 3	63,471	2021.04	100%	127
7	이천 LP 6 ⁽¹⁾	62,195	2023.01	100%	122
8	부천 LP	58,264	2019.07	100%	197
9	이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	81
10	이천 LP 1	47,653	2017.02	100%	65
11	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	127
12	평택 LP	43,212	Mixed	99.90%	84
13	용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	76
14	용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	92
15	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	71
16	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	49
17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	59
18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	46
19	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	28.5
1,205,679					2,514

Note:

(1) 이천 LP 6 은 2023년내 취득 예정

(2) 상기 자산별 취득가액은 자리스가 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 취득단주가액을 의미합니다.

이천 Logistic Park (LP) 1 - 매각 Highlights

IRR
(매입 Dec-2020 ~매각일 Jun-2023기준)

19%



Unprecedented Exit
Cap. Rate (매입 4.93% vs.매각⁽¹⁾ 4.02%)



매각 수익률 - 단순 총액 기준
(자산 매입가 vs. 매각가(보유중 배당 포함))



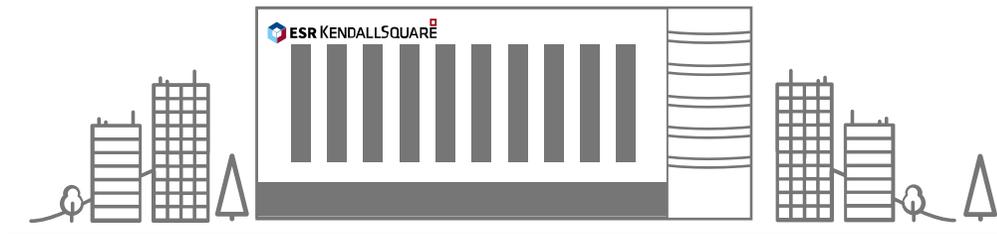
자본 수익률
(투자 원본 대비 회수금, 보유 중 배당 포함)



매입가 **660억**
(평당 460만원)



매각가 **810억**
(평당 560만원)



IPO시 확보한 수익증권 기반 물류자산 편입 후 2.5년 만에 투자 수익 실현

23년 말 예정인 리파이낸싱 부담 완화, 배당재원의 추가 확보 달성

**시장을 선도하는 포트폴리오
운영 능력 입증**

Note:
(1) 매입 당시 NOI 기준 → 매입 및 매각 동일 적용
※ 상기자료의 매각가는 수익증권 투자대상자산 매도금액기준으로 실제 수익증권 회수금액은 다를 수 있습니다.

ESR KendallSquare REIT – 매각가 Based Valuation

- + 당사 운용 중인 17개 자산의 매입가 기준 자산 가치 = 2.27조원 /// 주당순자산 가치 = 5270원⁽⁵⁾
- + 2023년 6월 1일 현재 시가총액과 대차대조표상 부채 합산 기업 가치 = 2.05조원 /// 2023년 6월 1일 종가기준 주가 = 4230원
- + 이천1의 청산가치 (Cap.Rate 4.02%) 단순 적용시, 17개 자산의 가치 = 2.65조원 /// 주당순자산 가치 = 약 7200원⁽⁵⁾

기업 가치

순자본가치⁽⁴⁾ vs 시가총액

자산 매입시
(IPO + 유상증자)
장부가 기준⁽¹⁾



현재⁽²⁾
(2023/6/1)



이천1 매각
Cap. Rate
적용 시⁽³⁾



Note: 당사내부 자료 기준

(1)기업가치 매입 장부가: IPO 및 유상증자시 증권신고서 기준, REF 지분율 반영(이천6,7 제외)

(2)기업가치 현재: '23/6/1 종가 4230원 기준 시가총액(9013억) + '23/2/28 연결재무상태표 부채 총계(11,465억원)

(3)기업가치 매각 Cap. 적용시: 17개 자산 영업이익(NOI)* / 이천1 매각 Cap.rate (4.02%) *Non-GAAP 재무지표로서 리즈가 보유한 투자대상부동산의 총 수익과 비용이 포함되며(REF의 경우 지분 비율을 고려) 그리고 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.

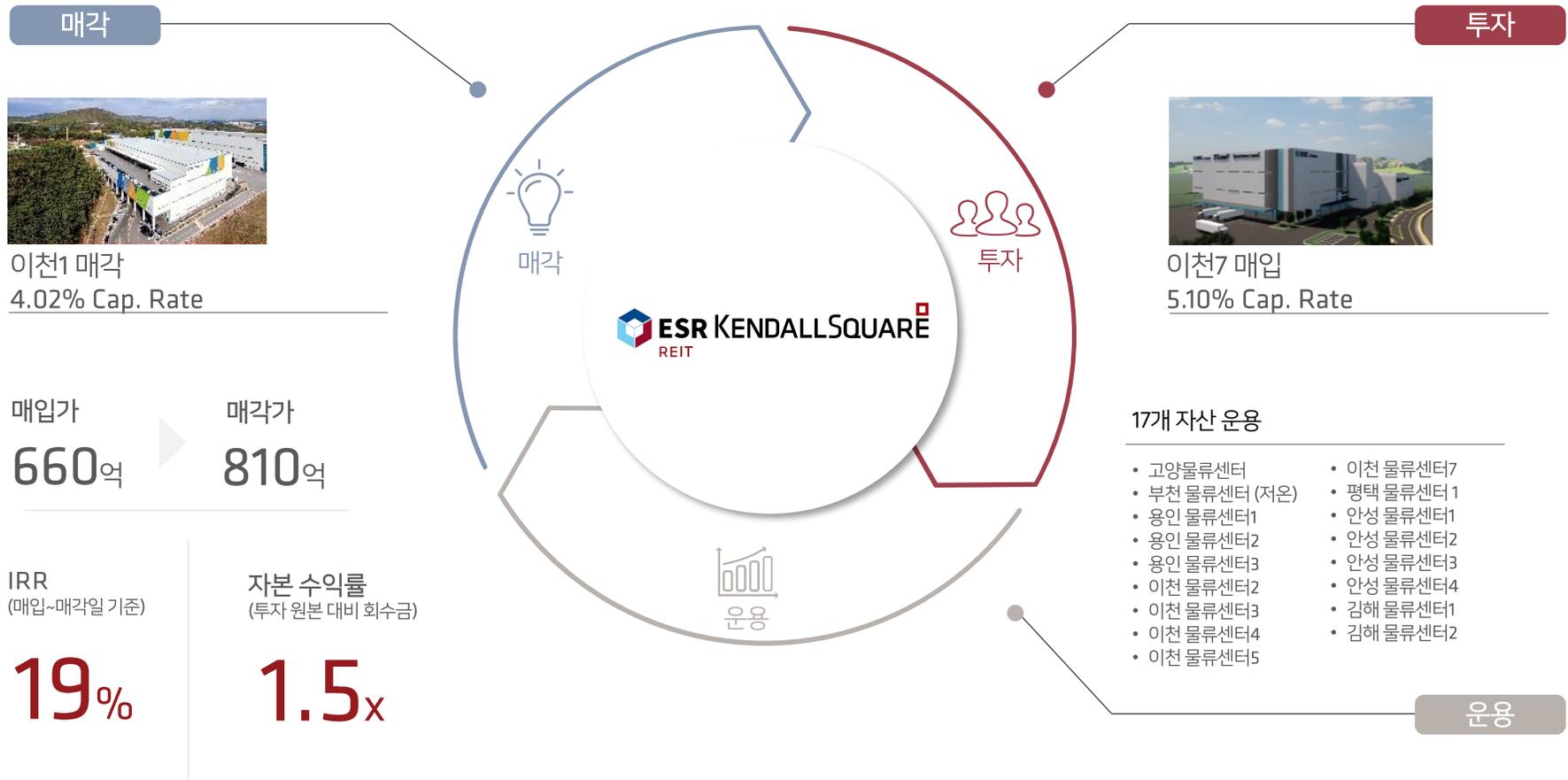
(4)순자본가치 = 기업가치 - 부채총계

(5)매당 기업가치 기준 - 담보대출 - 임대보증금 + 취득부대비용 / 총 주식수(213,089,000)

※ 상기자료는 과거성과에 기반하여 일정한 가정하에 작성된 결과로서 실제 운용성과와 상이할 수 있으며, 투자 결과를 보장하지 않습니다.

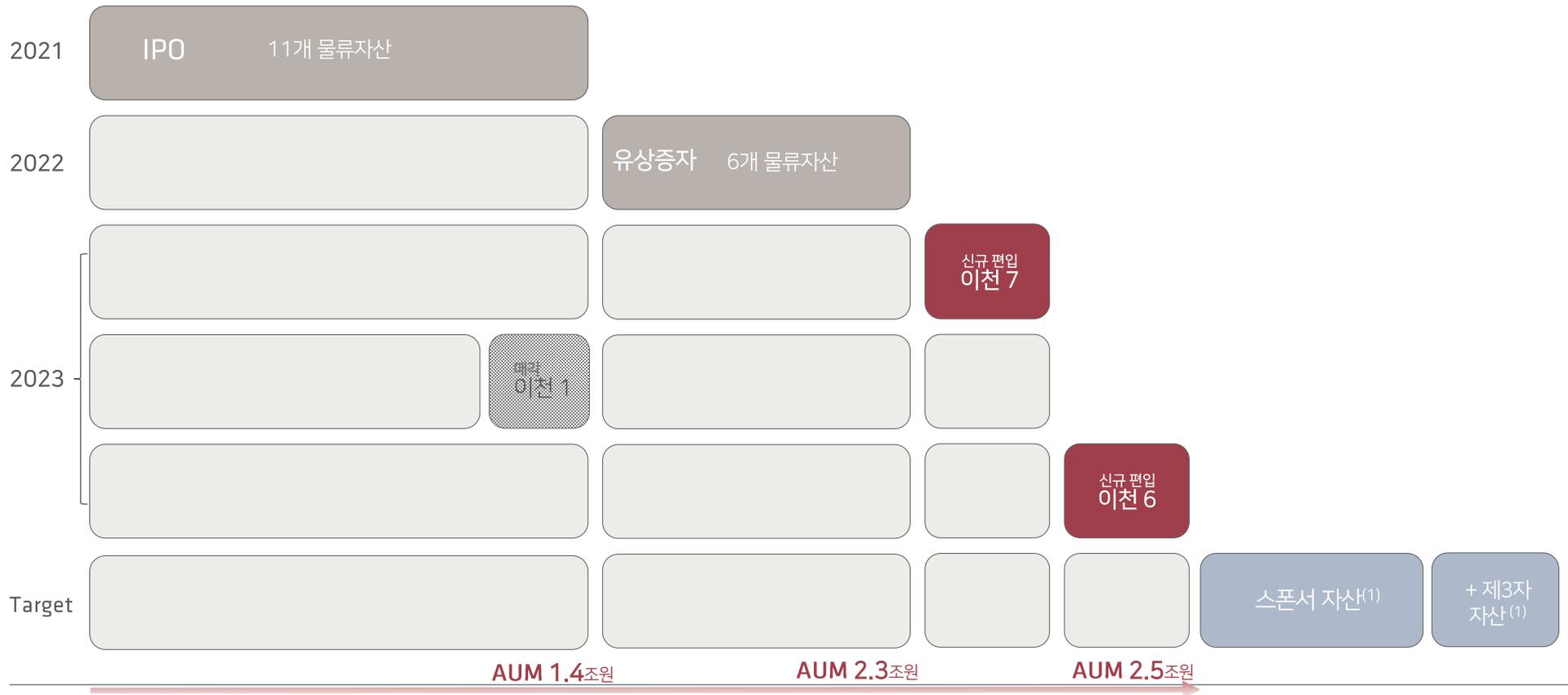
켄달 리츠만의 자본 재투자 전략 - Capital Recycling

- + 물류자산에 특화된 자산 포트폴리오와 우수한 운용 능력을 바탕으로 High Cap-rate Acquisition & Low Cap-rate Disposition 전략 구사
- + 높아진 시장 금리 상황에서 Financing 능력의 내재화 가능, 유상증자 및 차입금에 대한 의존도 완화
- + 시장 상황에 따른 자산별 적시 EXIT 전략으로 주주가치 제고 극대화



정론에 입각한 장기 성장

- + 변함없는 장기 성장 목표 - 대한민국을 대표하는 물류전문 리츠로 자리 매김해 나가는 장기 Long-term growth 목표 견재
- + Pure-play 전문성을 기반한 High-Cap acquisition / Low-Cap disposition 전략을 통해 시장을 선도하는 Capital Recycle 전략 구현.
- + 리츠 대형화를 통한 규모의 경제 실현 → Korea Top Logistic Play로 자리매김하여 자금조달, 물류부동산 매수/매도 경쟁력 상승 등 Peer 대비 우위 확보



Note:
 (1) 당사의 성장 전략 중 자산 매입 관련 부분 스폰서 및 제3자 대상들이 보유 및 개발 검토중인 자산들을 당사 자산으로 편입할 계획, 다만 자산 매입 여부 및 시기 금액은 확정된 사항이 아님

배당 가이드스

- + 글로벌 고금리 기조로 인한 이자비용 증가 예상 → 시장 내 주가 Overhang 및 DPS 하락 우려 존재
- + 성공적인 이천 1 매각 + 높은 Cap. Rate의 우량 자산 편입 → 효과적인 포트폴리오 Rebalancing & Capital Recycle 실행을 통해 장기 배당 가능성 증대
- + IPO 시 당사의 배당 가이드스에 맞춰 점진적인 배당 성장 기조 유지

주당배당금(DPS)

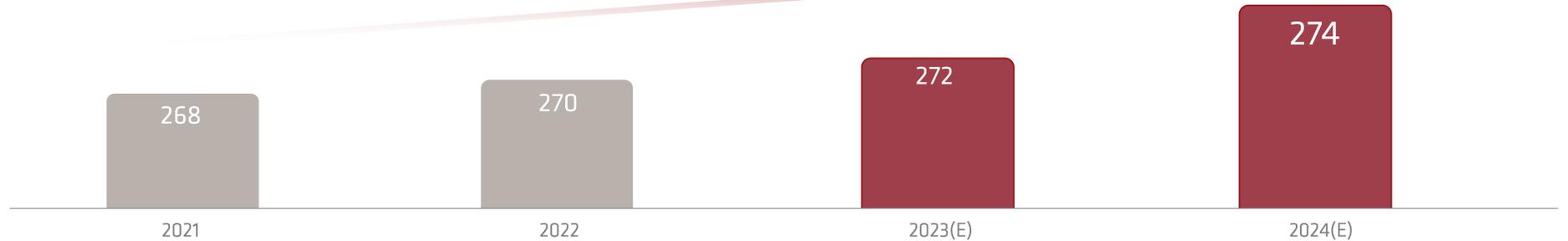
단위: 원

Bearish Scenario (Market view)



Capital Recycle 전략 실현

지속가능 & 점진적인 배당 성장



Note: 2023/5/31 당사 사업계획 기준
 ※ 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다.



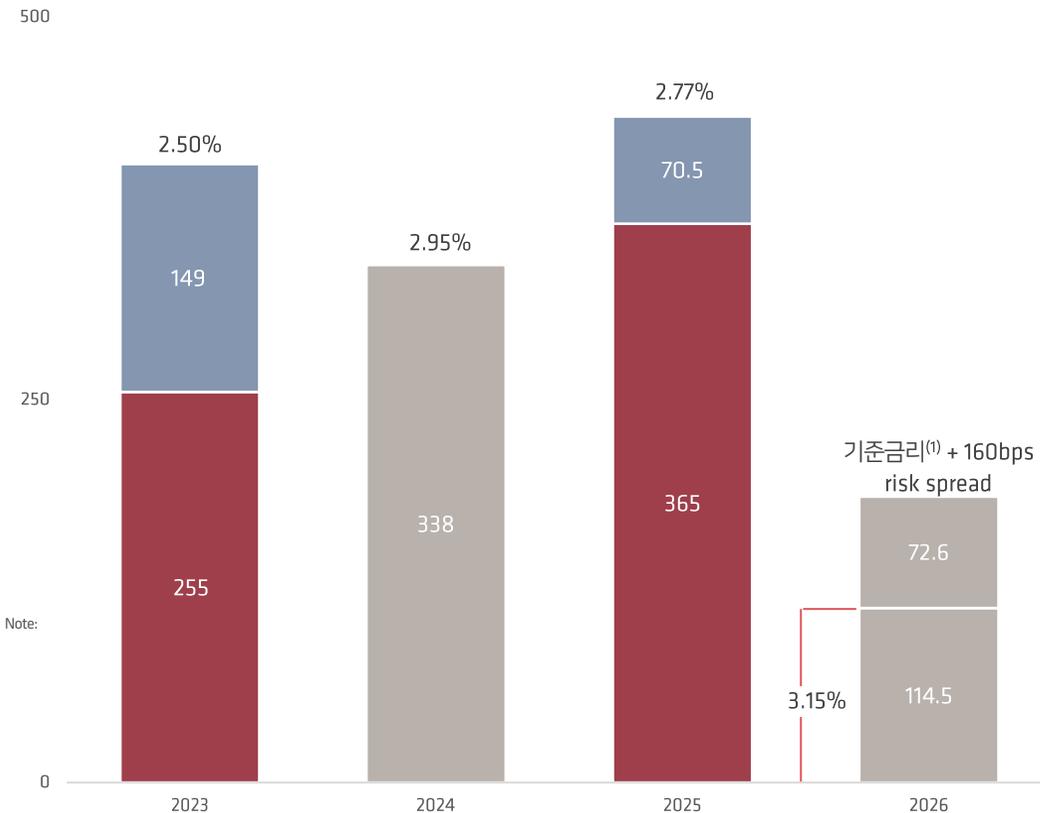
Appendix

Appendix - 장기 차입금 상세

- + 현재 장기차입금은 고정 금리로 대출한 선순위 대출입니다. 만기일은 2023년 (4050억원 @2.5%) / 2024년(KRW 3380억 @2.95%)입니다.
- + ESR 켄달스퀘어 리츠의 재무제표에서는 부동산 펀드(REF) 자산을 순자산 가치 기준 '관계기업에 대한 투자자산' 으로 표시합니다.

차입금 - 만기도래 기준

단위: 십억 원, 가중평균 이자율 (%)



Note:

Note:

(1) 기준금리= 양도성예금증서(CD)금리 91일물

차입금 - 투자 구분 기준

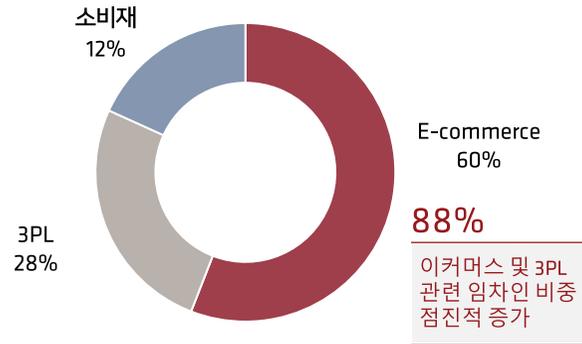
투자 구분	대주	이자율(%) All-in	만기	대출금액
자리츠1호	H General Insurance	2.53	2023-12-14	50
	C Bank	2.53	2023-12-14	50
	S Bank	2.53	2023-12-14	50
	B Bank	2.53	2023-12-14	105
	B Bank	2.66	2025-12-14	156
	N Life Insurance	2.66	2025-12-14	40
	B Bank	2.66	2025-12-14	29
	H General Insurance	2.66	2025-12-14	50
	N Life Insurance	2.66	2025-12-14	40
	T Life Insurance	2.66	2025-12-14	50
자리츠2호	K Insurance	2.95	2024-11-30	34
	K Bank	2.95	2024-12-20	33
	K Insurance	2.95	2024-12-20	9
	K Bank	2.95	2024-12-20	147
	K Insurance	2.95	2024-12-20	41
	K Bank	2.95	2024-12-20	58
	K Insurance	2.95	2024-12-20	16
	K Bank	3.15	2026-12-20	114.5
N Bank	기준금리 ⁽¹⁾ + 160 bps	2026-05-10	72.6	
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
Total				1,364

Appendix - 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

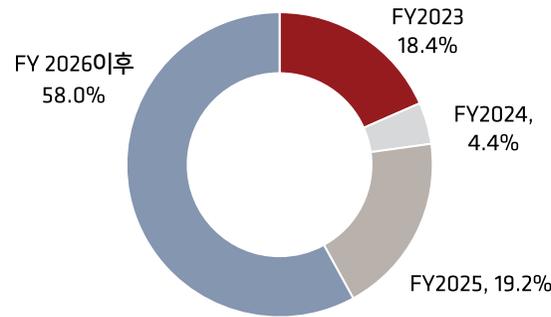
- + 주요 임차인들의 대규모 시설 투자로 인해 임대 계약 갱신 가능성 증가
- + 공간에 대한 수요 성장이 가장 우량한 산업군에 포진

다각화된 임차인 포트폴리오⁽¹⁾

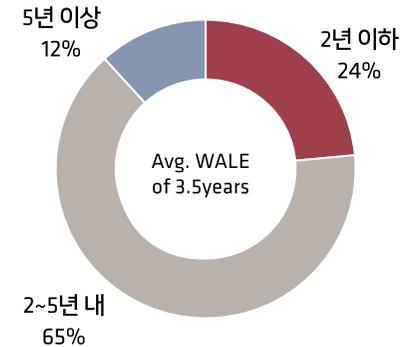
계약 면적 기준 (공실 제외)



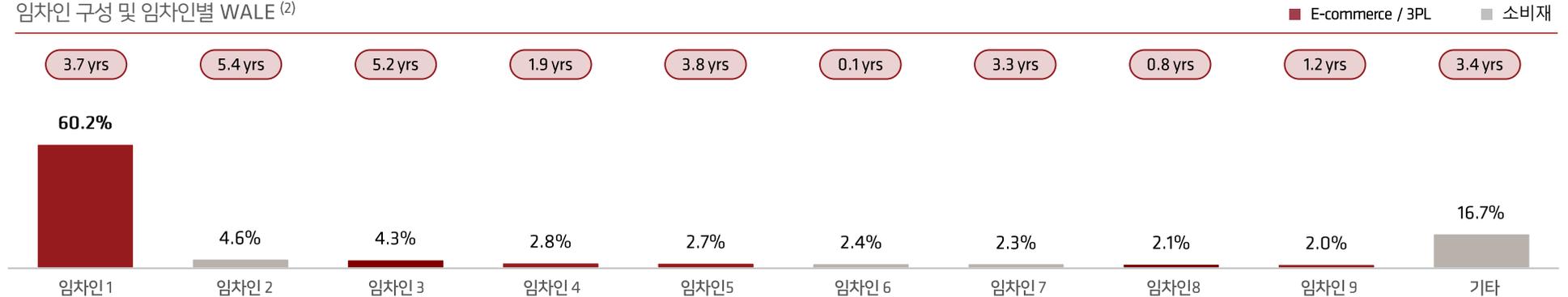
임대 만기 분포



물류센터 기준 WALE



임차인 구성 및 임차인별 WALE⁽²⁾



Note:
 (1) 편입예정 자산들 포함, 2023/02/28 기준
 (2) 계약면적기준, 2023/02/28 기준