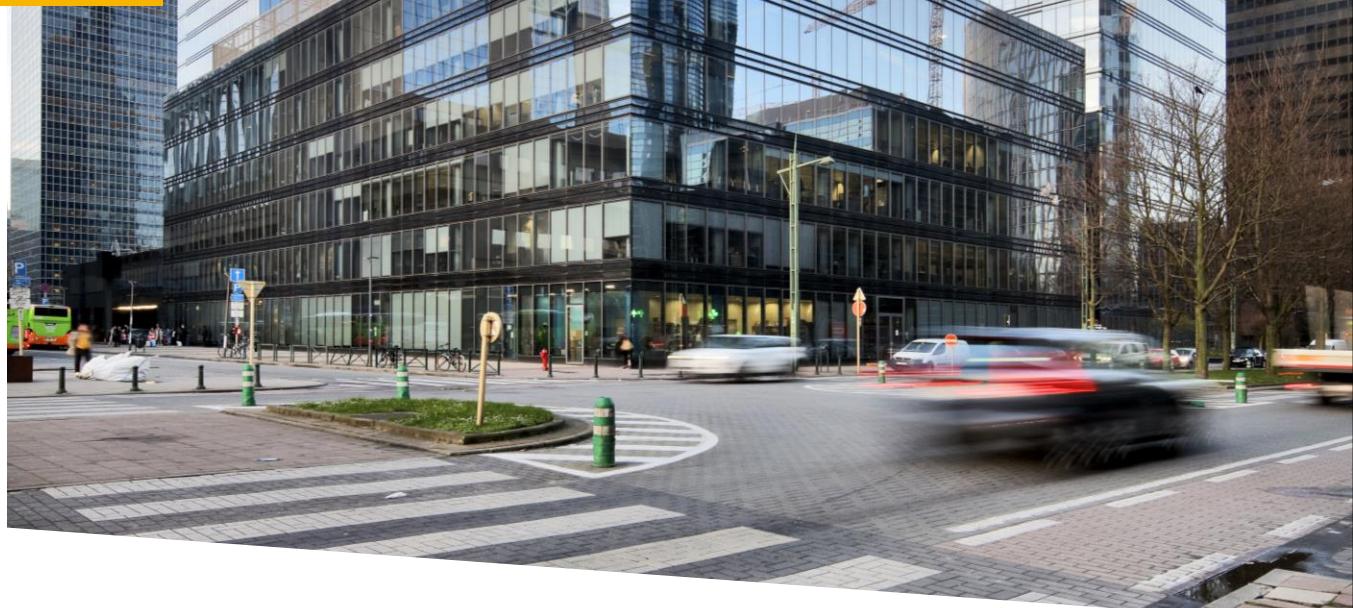


KB STAR REIT

2024년 상장리츠 Investor Day

(2024.6.20)



Disclaimer

- ❖ 본 IR 자료 (이하 “본 자료”)는 투자자의 이해를 돕기 위하여 배포되는 자료로서 어떠한 경우에도 투자자의 투자결과에 대한 법적 책임소재를 규명하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- ❖ 본 자료는 (주)KB스타위탁관리부동산투자회사에 대하여 실제 투자자 및 잠재적 투자자에게 정보를 전달하기 위한 목적으로 KB자산운용 주식회사(이하 “AMC”)가 작성한 것입니다.
- ❖ (주)KB스타위탁관리부동산투자회사는 ‘부동산투자회사법’ 상 부동산투자회사의 형태로 설립되어 부동산 실물에 투자하고, 운용기간 중 부동산 운용수익을 재원으로 배당을 하며, 주된 투자대상 자산인 부동산의 매각 시 투자원금이 상환되는 구조를 가지고 있습니다.
- ❖ (주)KB스타위탁관리부동산투자회사는 영속형으로 별도의 존속기한을 정하지 않고 있기 때문에 이로 인하여 투자금 상환 시기에 문제가 있을 수 있습니다.
- ❖ AMC는 위탁관리부동산투자회사의 운용에 있어서 투자자의 개개인의 특성을 고려하면서 운용할 수 없기 때문에, 본 위탁관리부동산투자회사의 위험과 예상 수익이 투자자의 자금운용목적에 부합하는 지에 대한 판단은 각 투자자들이 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취한 뒤 의사결정을 내려야 합니다.
- ❖ 본 자료를 제공받은 전문투자자는 AMC의 동의를 받지 않거나 법률에 의한 요청이 아닌 경우 본 자료를 제3자에게 교부하거나 공개하여서는 아니 되며, 내부적인 투자의사결정으로만 사용해야 합니다.
- ❖ 본 자료의 특정 데이터는 독립적으로 검증되지 않은 외부 소스에서 얻은 것입니다. 따라서 본 자료의 이러한 데이터에 대해 AMC는 제공 정보의 정확성과 완전성, 진술을 보장하지 않으므로 정보원에 대한 신뢰 여부는 투자자 각자가 판단하여야 합니다.
- ❖ 본 자료에는 예측 정보가 포함될 수 있으며, 이러한 예측정보는 불확실성과 위험이 수반되므로, 실제 미래에 나타나는 결과는 기재된 내용과 차이가 발생할 수 있으며, AMC는 기재 이후 발생한 상황이나 사건에 대한 갱신 의무를 부담하지 않습니다.
- ❖ 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 AMC와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보장을 하지 않으며, 향후 본 자료에 대한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보장을 하지 않습니다. 따라서, 본 자료 및 관련 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 AMC 및 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.
- ❖ 본 자료의 내용은 추후 협상 결과에 따라 변동될 수 있으며, 그 내용은 투자의사결정에 중요한 영향을 미칠 수도 있습니다.

I. 리츠 개요 및 현황

1. 리츠 개요
2. 리츠 연혁
3. 리츠 주가 현황
4. 성장 전략
5. 부채 관리 전략



01. 리츠 개요

- KB스타리츠는 시가총액 약 4,447억원('24.06.17 기준) 규모이며, KB금융그룹의 계열 운용사인 KB자산운용이 운용하고 있는 유일한 상장 리츠입니다.
- 편입 중인 3개 자산 모두 국·내외 초우량 임차인과 100% 장기임대차계약이 체결되어 있으며, 안정적인 배당(주당 188원, 3·4기 기준)을 지급하고 있습니다.

리츠 개요

리츠명	(주)케이비스타위탁관리부동산투자회사 (“KB스타리츠”)
설립일 / 상장일	2022년 2월 8일 / 2022년 10월 6일
기초자산	- 유럽 소재 장기 임차 오피스 2건 : 벨기에 North Galaxy Towers, 영국 삼성 유럽 HQ - 국내 장기 임차 오피스 1건 : 씨티뱅크센터(한국씨티은행 본점)
존속 기간	영속형 리츠
회계 기간	매 6개월 단위 (결산일 : 매년 1월말 / 7월말)
상장 주식수	101,414,285주
시가총액*	약 4,447억원 ('24.06.17 종가 기준)
주가	4,385원 ('24.06.17 종가 기준)
자산관리회사	KB자산운용(주)

* 시가총액은 '24.06.17 종가인 4,385원 기준으로 산출함



공모가 기준 배당 수익률

7.52% (시가 기준 8.57%*)



견고한 배당 지급

구분	2기	3기	4기
주당 배당금	165원 (지급완료)	188원 (지급완료)	188원 (지급완료)



안정적인 국내·외 자산 포트폴리오

S&P 신용등급 A 이상 임차인 구성
(벨기에 정부**, 삼성전자(UK), 한국씨티은행)

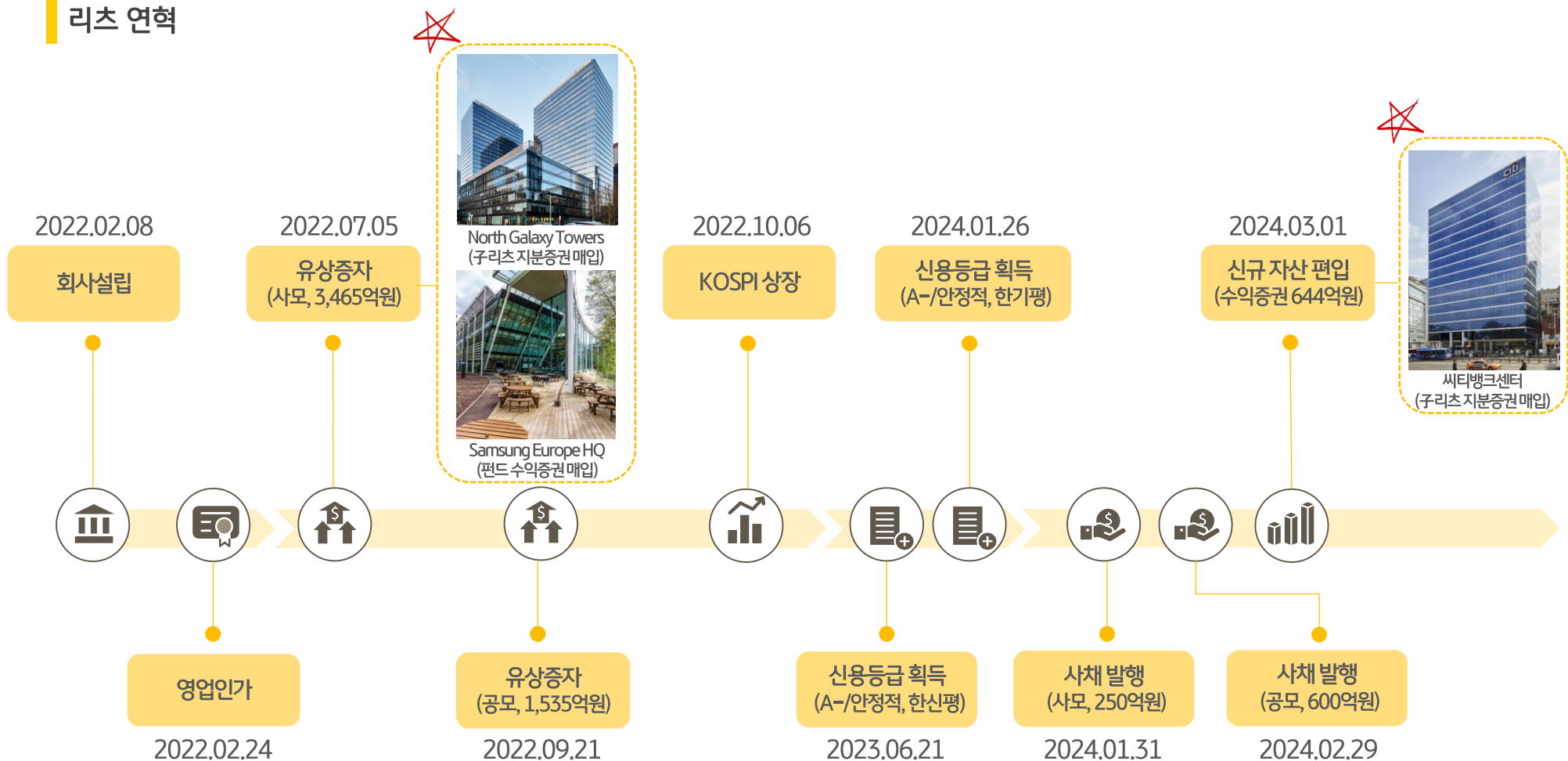
* 시가배당률은 '24.06.17 종가 4,385원 기준으로 산출함

** 임차인의 정식 명칭은 RDB(Regie Des Batiments, 벨기에정부 건물관리청)이며 벨기에 재무부가 실제 사용

02. 리츠 연혁

- KB스타리츠는 각각 벨기에와 영국에 소재한 2개의 장기 임차 오피스를 기초 자산으로 '22년 10월 유가증권시장(KOSPI)에 상장하였으며, 'A-'의 신용등급을 획득하여 '24년 초 공·사모 회사채를 발행하고, '24년 3월에는 국내 자산(한국씨티은행본점)을 신규 편입하였습니다.

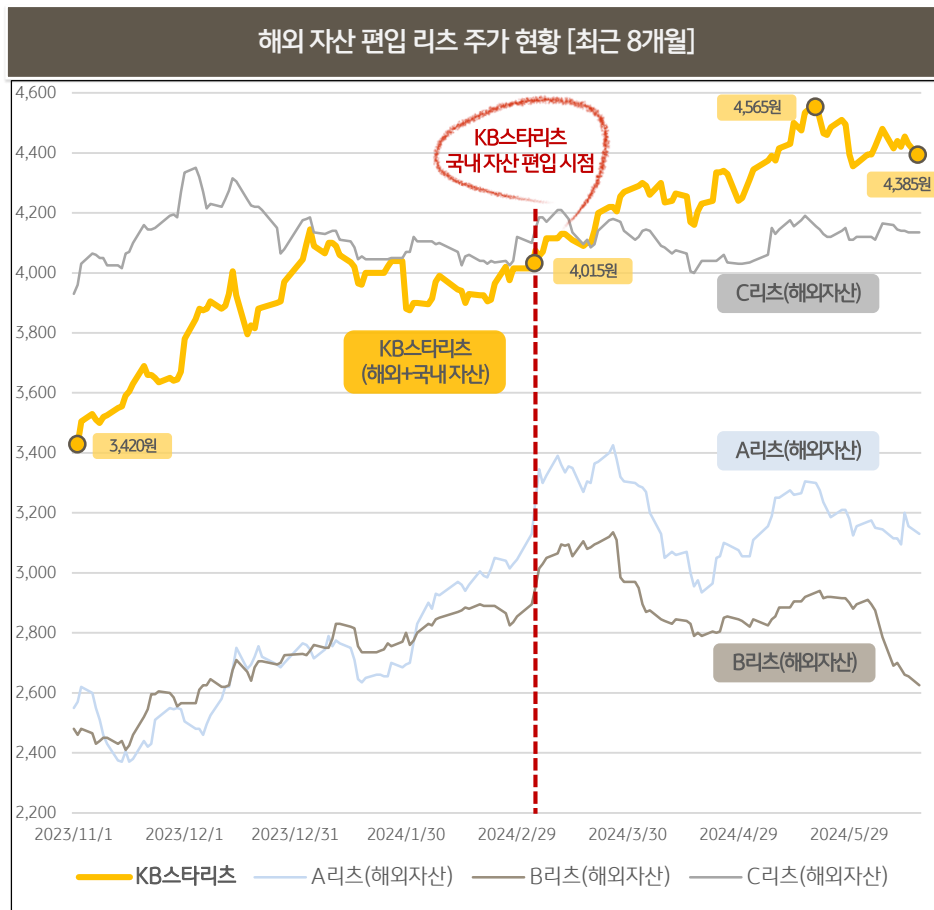
리츠 연혁



03. 리츠 주가 현황

- ‘23년 7월 Pre-IPO 의무보호예수 해제 이후 동년 10월까지 주가가 하락하였지만, ‘24년 11월 이후 회복 추세로 전환하여 우상향 추세를 보이고 있습니다.
- ‘24년 3월 국내 자산 신규 편입을 통해 타 해외자산 리츠와 차별화를 진행한 결과 ‘24년 2분기 상장 리츠 시가총액 6위로 상승하였습니다(2024년 1분기 기준 7위).

리츠 주가 현황



KRX 리츠 TOP 10 리츠 현황*

구분	리츠명	시가총액	주가	배당수익률 (시가, 연환산)
1	SK리츠	12,602 억원	4,665원	6.73%
2	ESR켄달스퀘어리츠	9,589 억원	4,500원	6.04%
3	제이알글로벌리츠	8,161 억원	4,135원	9.31%
4	롯데리츠	8,018 억원	3,300원	6.18%
5	신한알파리츠	5,383 억원	6,110원	13.55%
6	KB스타리츠	4,447 억원	4,385원	8.57%
7	코람코라이프인프라리츠	4,050 억원	4,575원	8.04%
8	삼성FN리츠	3,911 억원	5,060원	5.32%
9	한화리츠	3,519 억원	4,985원	6.32%
10	이리츠코크럽	3,066 억원	4,840원	8.35%

* KRX 리츠 TOP 10 지수 : 유가증권시장(KOSPI) 상장된 리츠 중 시가총액 상위 10개 종목으로 구성된 지수

* 2024.06.17 기준 / 출처 : SPI

04. 성장 전략

- 해외 자산에 100% 편중된 포트폴리오를 다변화하기 위하여 국내 우량 자산의 포트폴리오 편입을 지속 추진하겠습니다.
- 국내 자산 추가 편입 시 만기를 분산시키고 매각차익을 포함한 ‘Total Return’ 전략을 적극 구사하여 리츠의 기업가치 제고를 추진하겠습니다.
- 향후 다양한 자금조달 방안을 활용하고 부채 규모를 안정적으로 유지하면서 국내 자산 추가 편입 및 포트폴리오 확장을 추진하겠습니다.

자산 다변화 전략



05. 부채 관리 전략

- 벨기에 자산의 담보 대출은 '25년 5월 만기가 도래하나 1년씩 2회 연장이 가능하여 최대 '27년 5월까지 만기를 연장할 수 있습니다.
- 영국 자산의 담보 대출은 일부 대출금 조기상환을 완료하였으며, 금년말 리파이낸싱을 위해 현지 금융기관을 대상으로 협의를 개시하였습니다.
- 리츠 회사채의 만기는 1년, 1년 6개월, 2년 등으로 분산되어 있으며 향후 시장 금리 하락 시 최초 발행보다 우호적인 조건으로 차환할 예정입니다.

KB스타리츠 차입 현황

벨기에 자산 선순위 담보대출

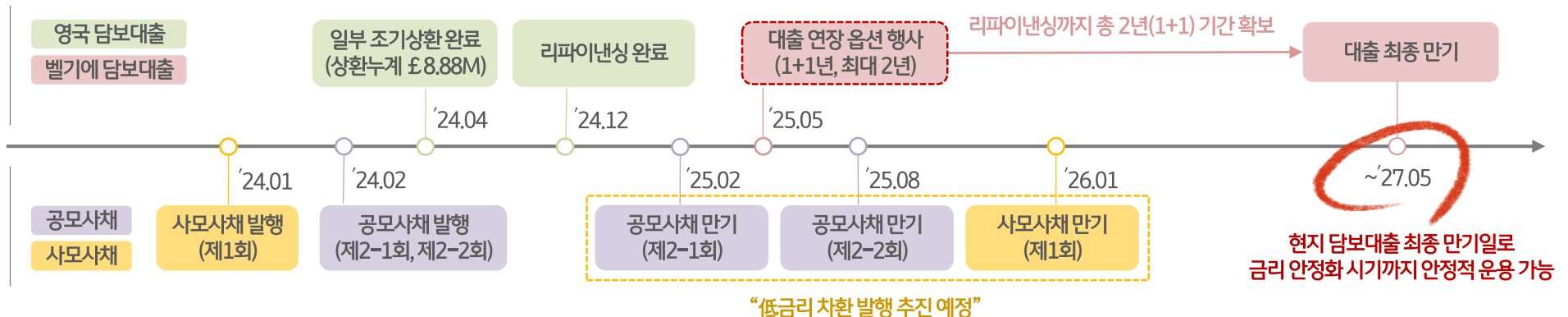
구분	내용
대주	Standard Chartered Bank, 국민은행, 우리은행 등
대출 금액	EUR 368,550,000
대출 금리	연 1.20%(고정 금리, 75%) + EURIBOR 3M
대출 만기	기본 계약: 3년 ('22.05.05~'25.05.04) 연장옵션: 1년 + 1년 → 최대만기: '27.05.04
기타사항	전체 대출금의 75%: 연 1.20% 고정 금리 적용 전체 대출금의 25%: 변동금리 적용

영국 자산 선순위 담보대출

구분	내용
대주	Deutsche Pfandbriefbank(PBB)
대출 금액	최초 GBP 36.0 M / 현재 GBP 27.12 M
대출 금리	연 2.306%(고정)
대출 만기	5년 ('19.12.13~'25.01.20)
기타사항	약 GBP 8.88 M 조기상환 완료 / '24년말 리파이낸싱 예정

공모·사모 회사채

구분	사모사채	공모사채	
	제1회	제2-1회	제2-2회
조달금액	250억원	300억원	300억원
발행시점	'24년 1월 31일	'24년 2월 29일	'24년 2월 29일
기간	2년	1년	1년 6개월
담보제공유무	무보증회사채	무보증회사채	무보증회사채
금리	연 7.2%	연 6.5%	연 6.8%

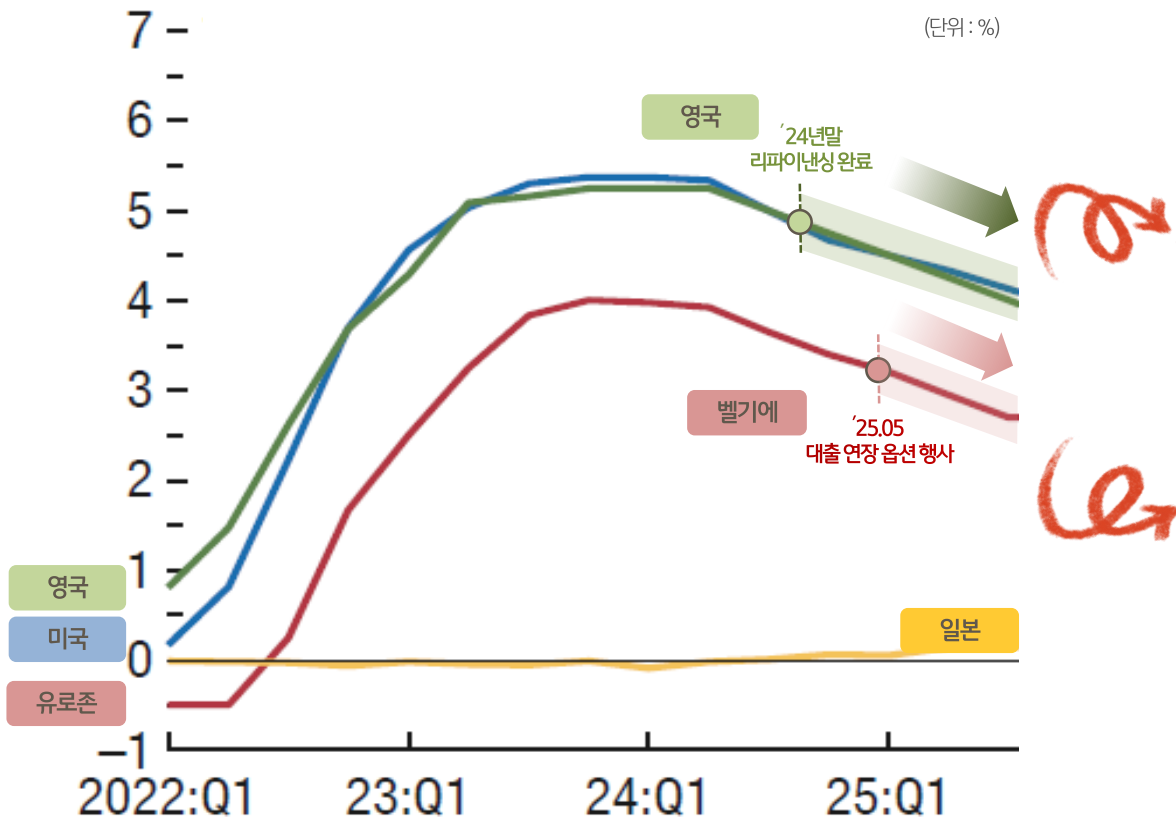


05. 부채 관리 전략 (계속)

- 유럽중앙은행(ECB)은 '24년 6월 기준금리 인하(0.25%)를 개시하였으며, 향후 점진적인 금리 하락이 예상됩니다.
- 영국중앙은행(BOE) 역시 '24년 6월(6/20 예정) 기준금리를 인하할 가능성이 있으며, 이후 유로존과 유사한 기준금리 하락 경로가 예상됩니다.

해외 금리 시장 전망 및 대응 전략

주요 국가 기준금리 현황 및 전망



“금년 말 담보대출 리파이낸싱을 완료한 후
현지 금융시장 상황을 지속 모니터링하여
향후 금리 안정화 시점에 매각 또는 리파이낸싱 추진”

“최대 2년(1년+1년, ~'27.05) 만기 연장 가능하며,
'25년 5월 만기 연장 후 금리 하락 추이 모니터링하여
'27년까지 최적의 조건으로 리파이낸싱 추진”

II. 자산 현황

1. 자산 포트폴리오
2. 벨기에 자산(North Galaxy Towers)
3. 영국 자산(Samsung Europe HQ)
4. 국내 자산(씨티뱅크센터)



01. 자산 포트폴리오

- 해외 오피스에 편중된 자산 포트폴리오를 다변화하기 위해 다양한 국내 자산을 검토한 후 선택한 씨티뱅크센터를 '24년 2월 편입 완료하였습니다.
- 전체 포트폴리오의 WALE(평균 잔여 임대차기간)은 약 7.5년이며, 우량 임차인이 100% 임차하고 있어 안정적인 현금흐름을 확보하고 있습니다.

Portfolio Wale 및 현황



02. 벨기에 North Galaxy Towers_자산 개요

- 벨기에 자산은 벨기에 수도인 브뤼셀의 핵심 업무권역(North District)에 위치한 연면적 약 37,000평 규모의 프라임 오피스(데이터센터 포함)입니다.
- 벨기에 정부(명목임차인 : 벨기에 건물관리청, 실질임차인 : 벨기에 재무부) 장기임차 및 물가상승률과 연동된 임대료를 통해 안정적인 현금흐름을 확보하고 있습니다.

자산 개요

빌딩명	North Galaxy Towers	소재지	Boulevard du Roi Albert II 33, Brussels, Belgium
층수	B4F / 27F 오피스 2개동 B4F / 5F 오피스 1개동	준공 / 리노베이션	2004년 / 2019년
대지면적 / 임대면적	11,996㎡ (3,629평) / 121,803㎡ (36,845평)	용적률 / 건폐율	1,015.3% / 70.6%
편입 시점	2022년 7월 5일	매입가액 주2)	EUR 630m (약 8,448억원)

임차인 맞춤형 자산

데이터센터



친환경 자산

BREEAM 인증 주1)
(Very Good)

안정적 자산

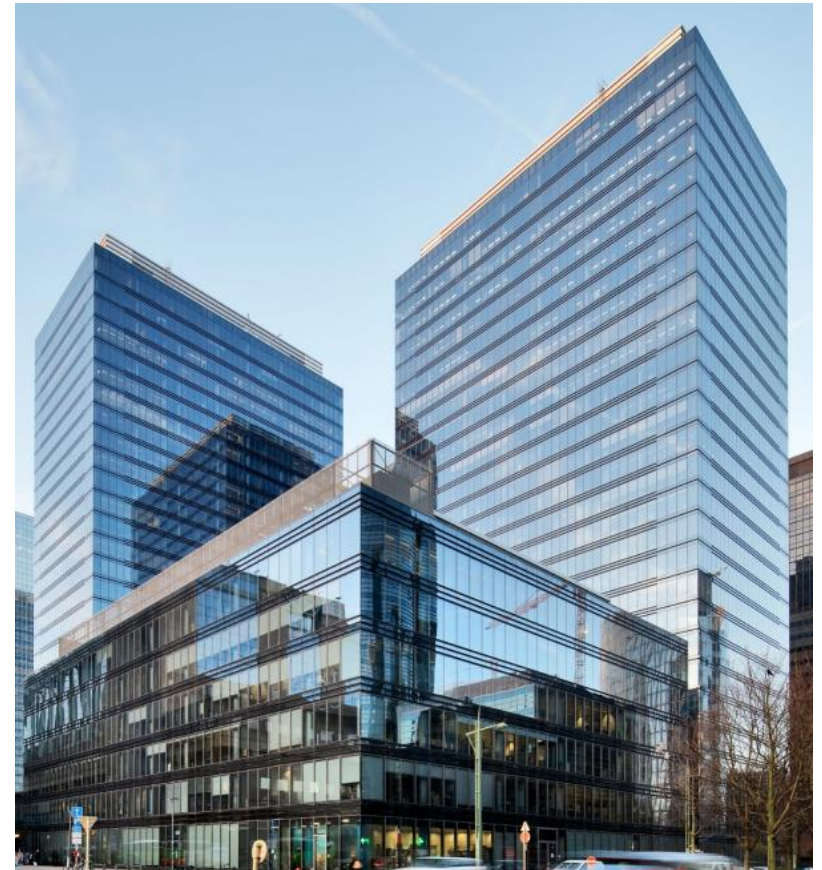
공실률 0%



임차인 Regie des Batiments(벨기에 건물관리청)

신용 등급 S&P AA(Stable), Moody's Aa3(Stable)
(*2023년 4월 기준)

기타 임차인 비용 투입하여 내부 리모델링 예정



주1) BREEAM 인증은 다양한 산업을 영위한 복합 건물 등을 대상으로 관리, 에너지, 교통, 수자원, 폐기물, 생태 오염 등에 대해 평가하며 가장 낮은 Pass부터 Good, Very Good, Excellent, Outstanding 순으로 등급을 산정함.

주2) 매입가액은 증권신고서에 공시된 금액 기준이며, 환율은 1,341원/EUR 을 적용함.

02. 벨기에 North Galaxy Towers_임대차계약 및 운용 현황

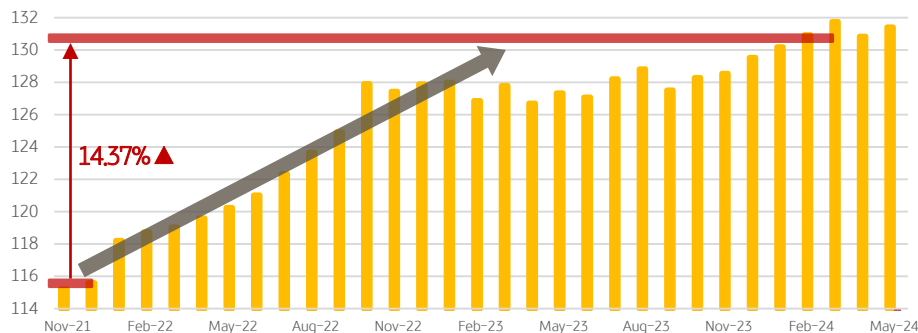
- 벨기에 자산의 임대차 만기는 '31년 11월이지만 임차인의 연장 옵션 행사 시 3년 연장(~'34.11)되며, 임대료는 물가상승률(Health Index)에 100% 연동됩니다.
- 벨기에 정부는 준공 시점('04년)부터 건물을 임차하고 있으며, 재무부 인력을 본 건물로 통합하기 위한 사무환경 개선공사를 최근 개시하였습니다.

임대차계약 주요 조건

구분	내용
명목/실질 임차인	벨기에정부 건물관리청(Regie des Batiments) / 벨기에정부 재무부
임대차기간	2004년 12월 ~ 2031년 11월 (잔존 임대기간 7.4년)
연장옵션	임대차 기간 종료 1년 전 사전고지 없을 경우 3년 연장
임대면적	121,803sqm (임대율 100%)
중도해지 옵션	없음
임대료 조정 조건	매년 Health Index 변동률 100% 연동

구분	2021년	2022년	2023년	2024년
연간 임대료	EUR 29,012,930	EUR 30,440,756	EUR 33,675,633	EUR 34,007,267
전년 대비 상승률(%)	0.78%	4.92%	10.63%	0.98%

벨기에 Health Index* 현황(2021-2024)



* 출처: Stat bel / 상기 Health Index는 2013년 지수를 100으로 매월 산정한 수치임

사무환경 개선공사 계획

공사 전



“임차인 자금투입 → 사무환경 개선공사* 개시”

공사 후
(예상)

* 벨기에 정부(RdB)에서 진행하는 Project LOOK&FEEL의 일환으로 임차인 공사 계획에 따라 일부 계획이 변경될 수 있음.

03. 영국 Samsung Europe HQ_자산 개요

- 영국 자산은 런던 대권역(LMA)에 위치한 오피스로 초우량 신용도를 보유한 삼성전자가 20년(2019년~2039년) 장기 임차하여 유럽 본사로 사용하고 있으며, 영국 유일의 글로벌 허브 공항인 히드로(Heathrow) 공항과 인접하여 글로벌 기업의 현지 사옥 용도로 최적화된 오피스입니다.

자산 개요

빌딩명	Samsung Europe HQ	소재지	2000 Hillswood Drive, Chertsey, UK
층수	3F 오피스	준공	2000년
대지면적 / 임대면적	26,790㎡ (8,104평) / 9,317㎡ (2,818평)	용적률 / 건폐율	34.8% / 14.3%
편입 시점	2022년 8월 12일	매입가액 ^{주)}	GBP 64.0m (약 1,003억원)

오피스 최적 자산

과거 글로벌기업의
유럽 본사로 사용



친환경 자산

EPC 인증



뛰어난 접근성

런던 히드로 공항
차량 15분 거리 위치



안정적 자산

임대율 100%
(삼성전자 단독 임차)



SAMSUNG

임차인

Samsung Electronics (UK) Limited
(삼성 유럽 HQ)

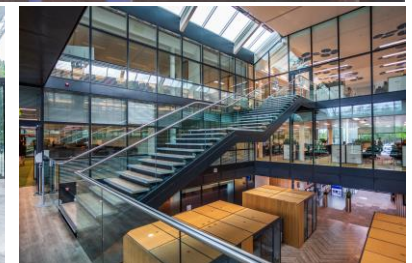
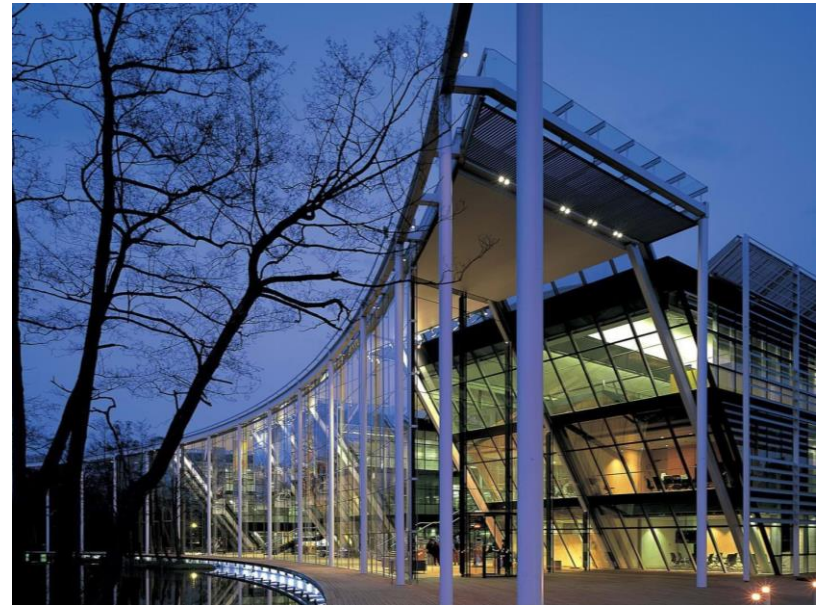
신용 등급

S&P AA-(Stable), Moody's Aa2(Stable)
(*2023년 7월 / 2024년 2월 기준)

기타

삼성전자 유럽 총괄 법인으로서 주변 사업 부문을
본 자산으로 통합 완료

자산 현황

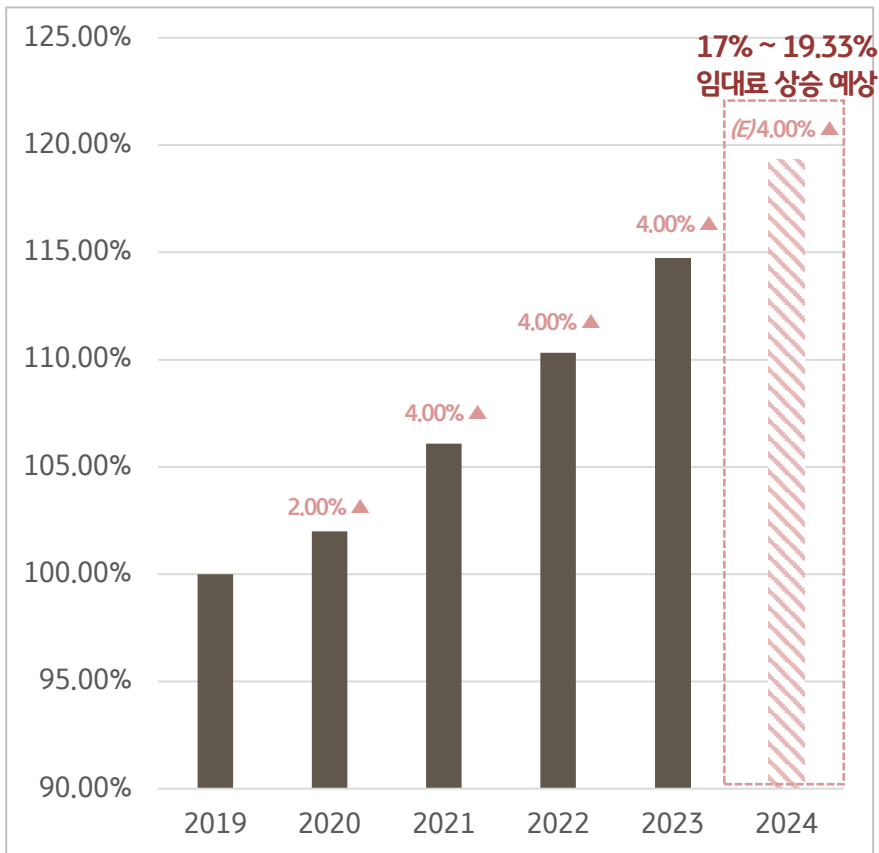


주: 영국 삼성 유럽 HQ의 매입가액의 경우 KB스타리츠의 지분율(약 89%)을 고려하지 않은 건물의 전체 매입가액임 (매입 당시 환율 (1,567원/GBP) 적용)

03. 영국 Samsung Europe HQ_임대차계약 및 운용 현황

- 영국 자산의 임대료는 영국 소매물가지수(RPI) 5년(2019년~2024년) 누적 상승률에 연동(연 최소 2%, 최대 4%)되어 '24년 말 인상 예정입니다.
- '24년 말 담보대출 리파이낸싱을 완료한 후 EPC 등급 상향을 통한 자산가치 상승 등의 적극적인 운용 전략을 추진할 계획입니다.

임대료 누적상승률 현황 및 전망



※ 2023년과 2024년의 임대료 상승률은 현재 시장상황을 반영한 예상 수치이며, 향후 시장상황에 따라 변동 가능

임대차계약 주요 조건

구분	내용
임차인	Samsung Electronics (UK) Ltd.
임대율	100%
임대기간	2019년 12월 ~ 2039년 12월
중도해지옵션	2034년 12월 말부터 행사 가능
임대료 인상 조건	5년마다 연 소매물가지수 상승률 누적 연동 (최소 연 2.0% ~ 최대 연 4.0% 누적 반영)
임대료 지급 시기	매년 4회(분기별 말일)

운용 현황

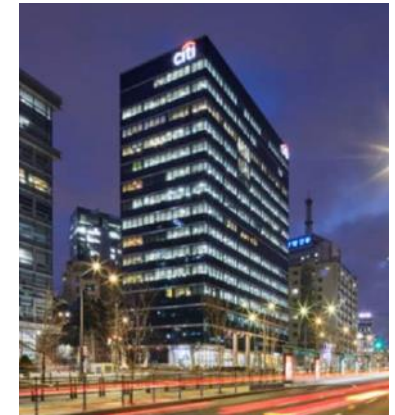
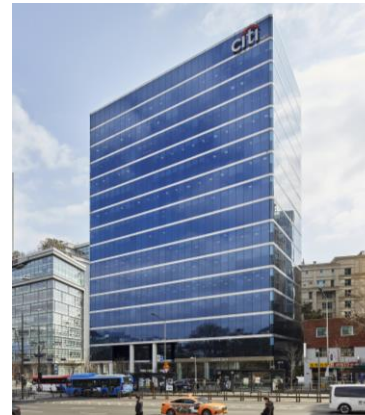
- ✓ ESG 투자를 선호하는 현지 매수자를 위하여 건물 친환경 등급(EPC) 상향 추진
- ✓ 연말 임대수입 증가를 반영하여 담보대출 리파이낸싱 추진 중
- ✓ 담보대출 일부 조기상환('24.04) 하여 연말 리파이낸싱 사전 대비 완료

04. 씨티뱅크센터_자산 개요

- 씨티뱅크센터는 서울 CBD에 소재한 연면적 5,975평, 지하 3층~지상 15층 규모의 중형 오피스이며 '20년 대규모 리노베이션을 완료하였습니다.
- 준공 시점부터 한국씨티은행(국내 신용등급 AAA, 글로벌 신용등급 A1/A-)이 100% 임차하고 있으며, '20년 이후 한국씨티은행 본점으로 사용 중입니다.

자산 개요

빌딩명	씨티뱅크센터	소재지	서울시 종로구 신문로2가 89-29 (새문안로 50)
용도지역	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역	주용도	업무시설
규모	지하 3층 / 지상 15층	준공 / 리노베이션	1987년 / 2020년
대지면적	2,678.10㎡ (810.13평)	연면적	19,750.60㎡ (5,974.56평)
용적률 / 건폐율	554.15% / 37.36%	구조	철골철근콘크리트조
승강기	6대 (승용 5대, 비상 1대), 에스컬레이터 2대	주차대수	102대 (옥내 자주식 86대, 옥외 자주식 16대)



임차인 개요



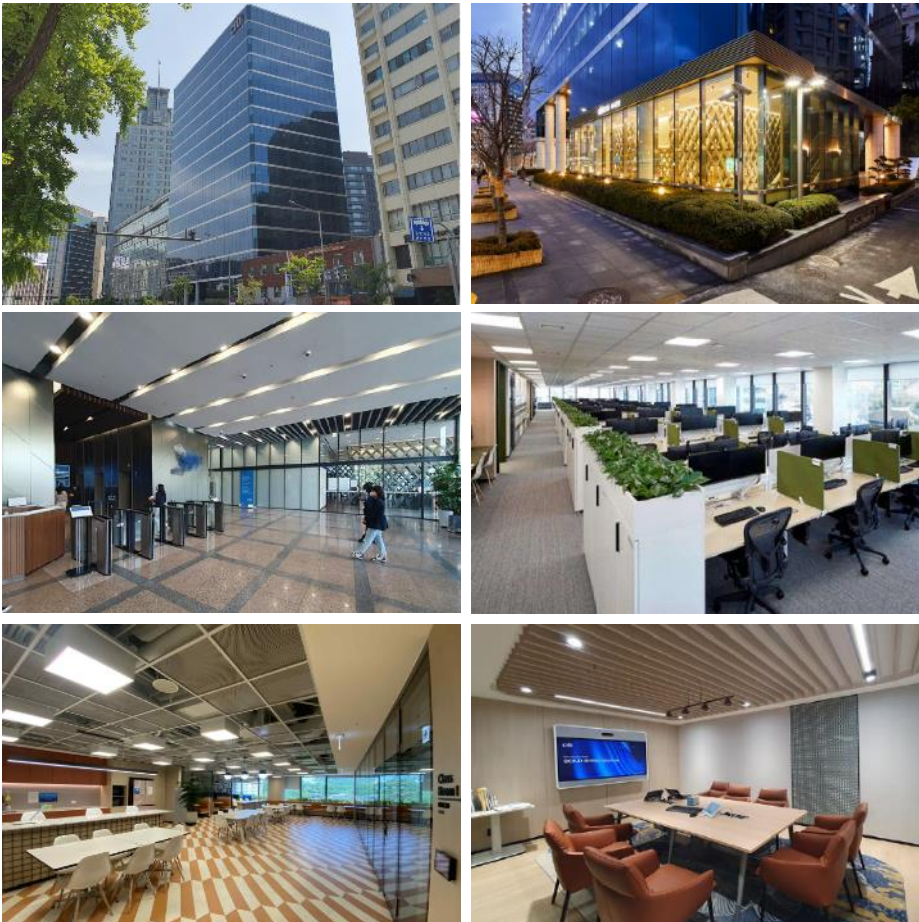
임차인	한국씨티은행(Citi Bank)
기업형태	대기업
신용 등급	국내 : 한국신용평가 AAA, 나이스신용평가 AAA 해외 : Moody's A1, S&P A, FITCH A-
직원수	1,146명(22.12.31 기준)
기타	'20년 본사 씨티뱅크센터로 이전



04. 씨티뱅크센터_임대차계약 현황

- 씨티은행의 임대차계약 만기는 '29년 2월이며(25년 12월 이후 최대 5개층 중도해지 가능), 이후 5년씩 2회 최장 10년(~'39년 2월)의 임대차 기간 연장이 가능합니다.

자산 현황



※ 출처: 투자대상펀드 투자제안서

임대차계약 현황

구분	내용
기간	2020.12.18~2029.02.17
보증금	4,789,969,000원 (임대 기간 동안 증감 없음)
임대료	월 583,386,000원 (2022년 12.18~2023.12.17 기준, 연 2% 인상)
관리비	월 252,841,000원 (2022.12.18 ~ 2023.12.17 기준, 연 2% 인상)
임대차의무기간	60개월 (2025.12.17 까지)
중도해지	임대차의무기간 만료 후 최대 5개층 해지 가능
임대기간연장	전부 또는 일부 면적에 대하여 두차례 각 5년씩 갱신 가능
기타	반환되는 부동산은 1층 또는 15층에서부터 순차적



당신의 REAL 부동산 투자 솔루션

KB STAR REIT

www.kbstarreit.com