365550 KS

ESR KENDALL SQUARE REIT
KAREIT Investment Forum

November 2024

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 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.

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.

ESR 켄달스퀘어 리츠 2024년 하반기 개요

ESR KENDALLSQUARE REIT

시가총액 1조 558억원 ('24/11/26 기준)
상장(IPO) 2020.12.23

2.86 조원 ('24.10월말 기준)
투자 부동산 감정평가액 기준

5.5% ('24/11/26 기준)
시가배당률*

물류 창고 보유 개수 : **19개** 최신식 물류센터
19개 총 연면적 : **1,201,637 sqm**
평균 준공 연한 : **5.8 years**
('24.10월말 기준)

76.4%
이커머스 및 3자 물류임차인 비중
('24.10월말기준)

2.8년
전체 면적 기준 평균 남은 임대기간
('24.10월말기준)

임대율 **99.4%**
임대료 매해 평균 약 2% 상승
('24.10월말기준)

Key Highlights

- 리츠 중 최대 규모의 유상증자(4,420억원) 성공
- 국내 최초 **글로벌 리츠** 지수 편입 (**FTSE EPRA Nareit)**
- 국내 상장 리츠 중 유일 **국민연금공단**에서 5% 이상 지분 보유 공시
- 국내 상장 부동산 회사 중 GRESB 유일하게 3년 연속 최고 등급 5-star 획득

Growth & Improvements (상장 당시 vs 2023말 기준)

자산 규모(AUM)	총 배당금액 (주당 배당금)
1.4 조원 ▶ **2.8** 조원	385 억 (268 원) ▶ **580** 억 (272 원)
자산대비 부채 비율(LTV)	**순영업이익(NOI)**
56.5 % ▶ **52.0** %	661 억원 ▶ **1,059** 억원

Source: DART, Korea Corporate Fillings as of March '24 / IPO : FY 3+FY4 수치, 2023 : FY 7+8 수치 / 과거의 운용실적이 미래의 수익율을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. 11/26 종가 : 4,955

2024 Highlights – 이천 LP 8 취득

+ 수도권 동남권 핵심 물류 허브, 덕평 IC 인근 입지 – [영동고속도로 덕평 IC 5분, 중부고속도로 서이천 IC 10분]
+ 연면적 13,130평의 상온 물류센터, 높은 임차 선호도
+ 우량 임차인 기반 100% 임대율, 주변 매매 사례 대비 경쟁력 있는 가격으로 매입

자산 개요

소재지	경기도 이천시 마장면 이치리 253-1
대지면적	29,963.00m^2 (9,063.81평)
건축면적	11,726.88m^2 (3,547.38평)
연면적	43,405.16m^2 (13,130.06평)
용도	창고시설 (상온)
건폐율	39.14% (법정 40% 이하)
용적률	97.62% (법정 100% 이하)
규모	B2F / 4F (창고층: B2F, 1F, 3F, 4F)
주차대수	126대 (법정 108대 이상)
준공일자	2017-05-04
ESG	LEED Gold Certified

매매사례

자산명	준공년도	연면적(평)	임대면적(평)	매매금액 (백만원)	평당 매입가 (백만원)
이천 LP 8	2017	13,130	13,130	76,400	581
이천 LP 6	2023	18,814	18,814	114,291	607
이천 LP 1	2017	14,415	12,284	81,000	659
서이천 물류센터	2020	23,648	23,648	144,800	612
부발 B 물류센터(1)	2020	11,407	11,407	74,000	649
평균					632

* Source : CBRE, ESR Kendall Square Research
(1) 상온 및 저온창고

2024 Highlights – ESG 평가 최고 등급(5스타) 획득

ESR KENDALLSQUARE REIT

+ 국내 상장 부동산 회사 중 GRESB 최초 참여 후 3년 연속 최고 등급 획득 → 글로벌 산업용 상장 부동산기업 47개사 중 2위 (자리츠 2호: Sector Leader)
+ 2023년 평가 대상 자산 7개에서 2024년 14개 자산(약 30만 평)으로 확대 → Multi-asset ESG 중심의 포트폴리오 검증
+ 7개 자산 지붕 태양광 패널 설치 완료(117,056m²) → 추가 임대수익(연간 약 5억 원) 확보

GRESB REAL ESTATE sector leader 2024

GRESB ★★★★★ 2022

GRESB ★★★★★ 2024

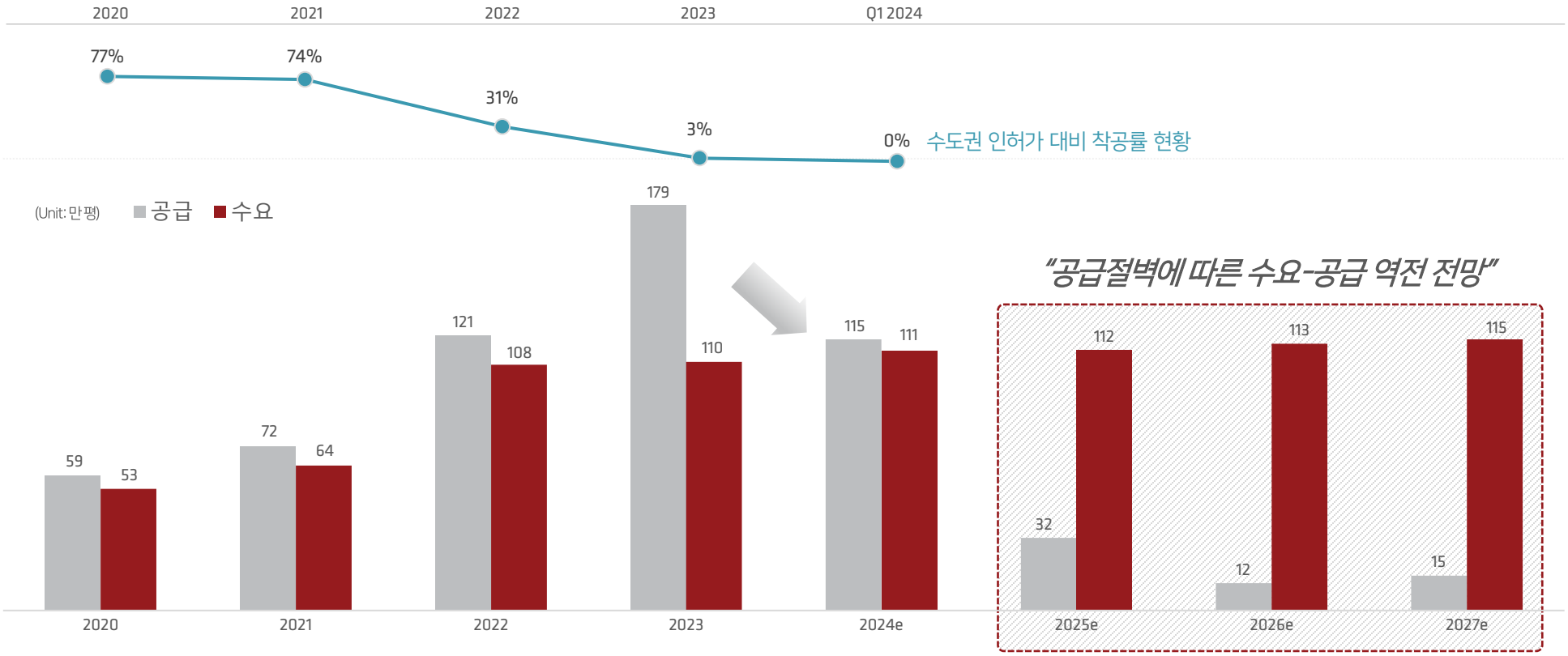
GRESB ★★★★★ 2023

태양광 자산 사진

국내 수도권 물류 센터의 수요와 공급

+ 수도권 지역 3000평이상 최신식 물류센터 기준 일부 지역에서 초과 공급 발생 → 2024년 한해 동안 빠르게 주요 수요 밀집 지역 중심으로 공급 흡수 (당사 추정 기준)
+ 2023년과 2024년 시장에서 실질 착공이 거의 없었던 것으로 파악 → 2025년부터 다년간 주요 수요 밀집 지역의 공급 부족 전망

수도권 물류센터 수요/ 공급 및 착공 추이 (3000평 이상, 당사 추정)

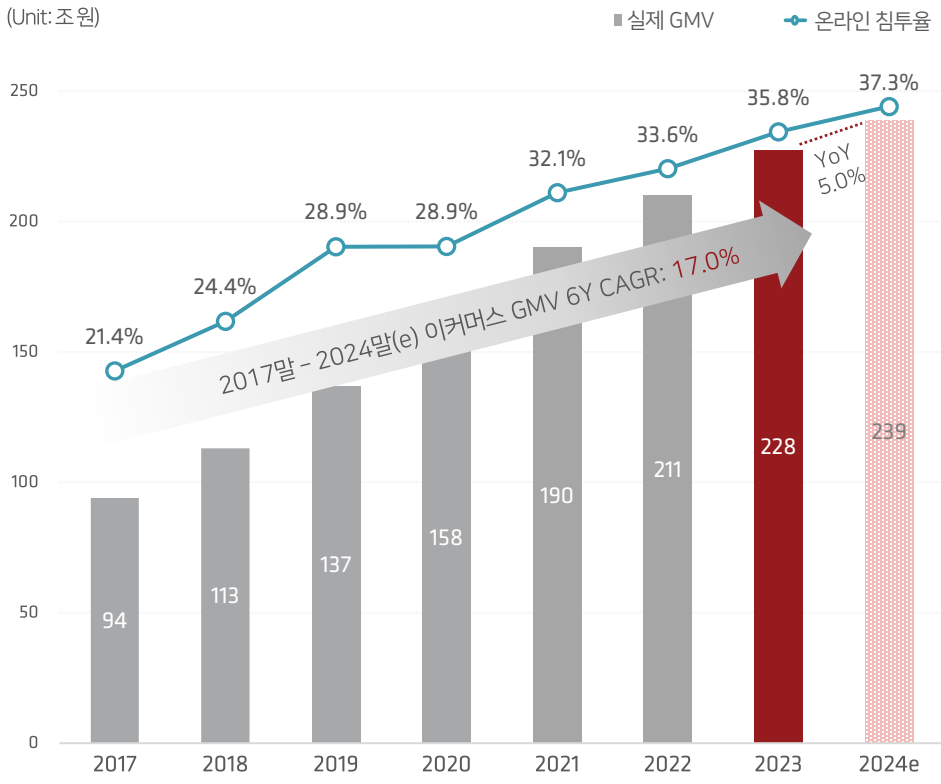


Source: ESR Kendall Square Research, 3000평 이상 신축 물류센터 기준

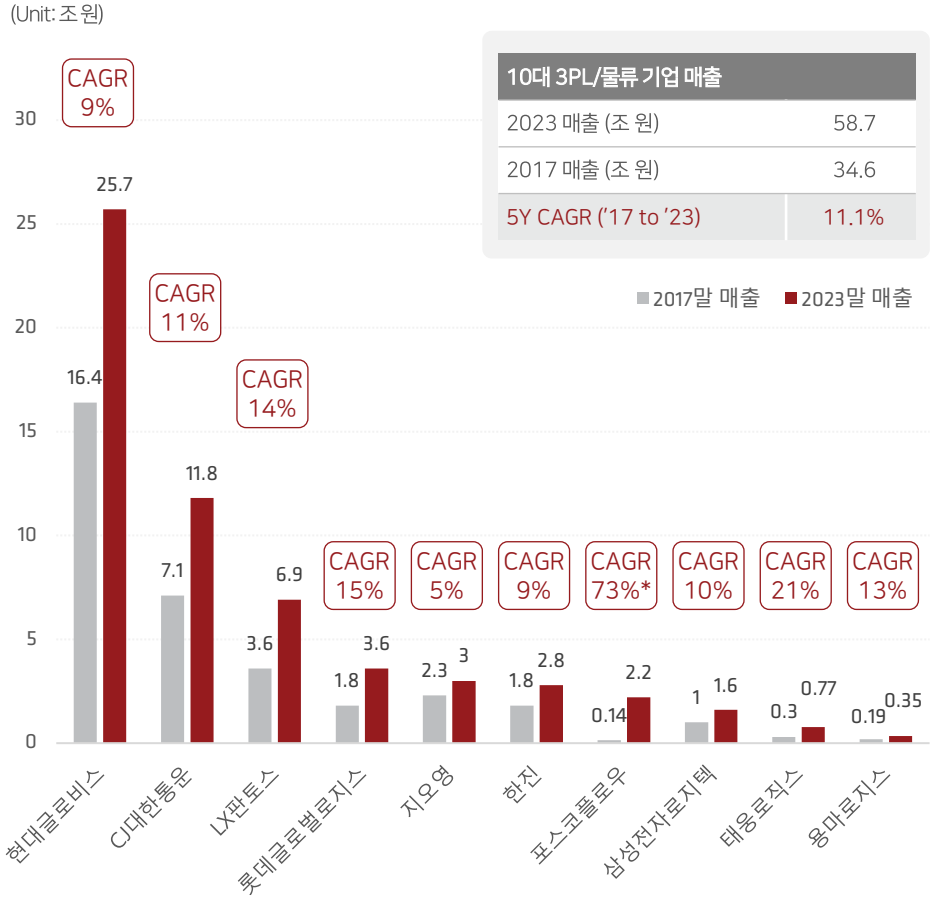
국내 이커머스 및 3PL 물류산업의 성장

+ 국내 물류 연관 산업은 '이커머스와 3자물류'를 중심으로 지속적인 성장세를 기록하고 있음
+ 물류산업 전반의 안정적 물동량 증가 → 물류 센터에 대한 꾸준한 수요 기대

국내 이커머스 총 거래액(GMV) 추이 (2017 ~ 2024e)



국내 10대 물류 기업 매출 성장률 (2017 ~ 2023)



10대 3PL/물류 기업 매출	
2023 매출 (조 원)	58.7
2017 매출 (조 원)	34.6
5Y CAGR ('17 to '23)	11.1%

Source: 2024 국가통계포털 제공 추정치

, *2022년 포스코 홀딩스 물류사업 인수

임대차 현황 및 2024 Refinancing 업데이트

ESR KENDALLSQUARE REIT

+ 신규/재계약시 시장 임대료 반영을 통한 수익성 증대 가능 → 향후 3개년간 전체 임대 면적의 55% 재계약 예정
+ 2024 Refinancing은 각각 2024.12.2 및 2024.12.20에 만기예정 → 시장에서 가장 경쟁력 있는 조건으로 Deal closing 예정

평균 임대료 현황(2024.10.31 기준)

도심권

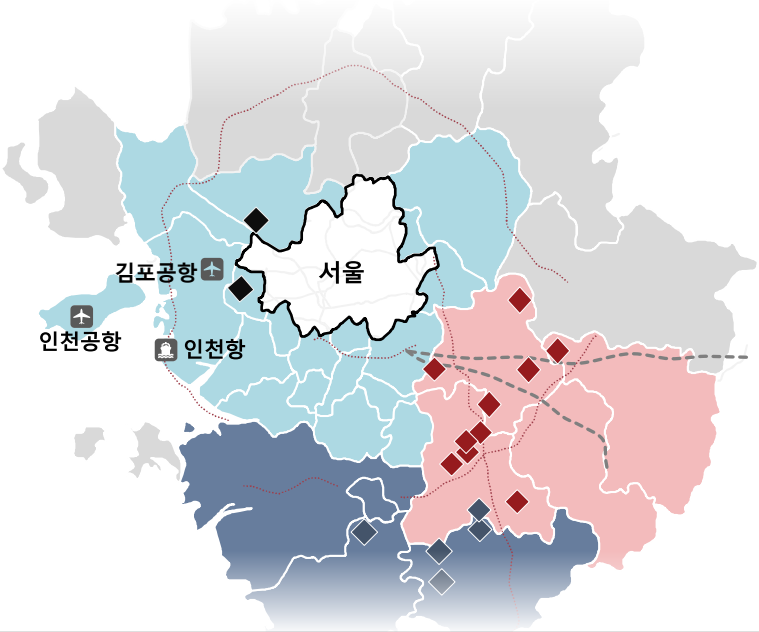
평균 임대료/평 : 48천원
평균 18km → 서울 도심

서남권

평균 임대료/평 : 30천원
평균 4km → 인근 IC

동남권

평균 임대료/평 : 31천원
평균 5km → 인근 IC



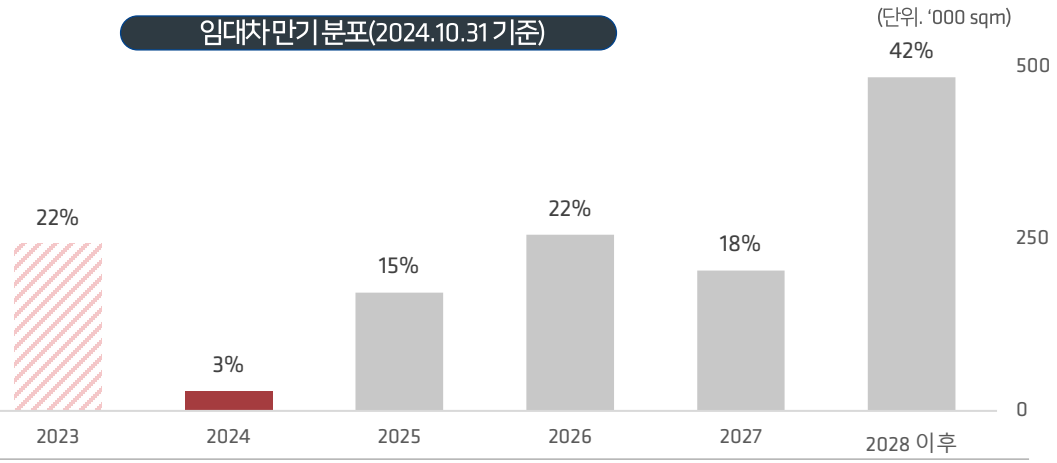
부산권

평균 임대료/평 : 29천원
평균 4km → 상동 IC

2024 Refinancing & 안정적인 임대차 관리

자리츠2호	준공시기	연면적 (평)	기존 대출금액 (백만원)	기존 대출만기
안성4	2021.11	8,179	34,300	'24-12-02
안성2	2020.06	46,643	187,900	'24-12-20
안성3	2021.04	19,200	73,800	'24-12-20
김해2	2019.12	12,082	41,800	'24-12-20
대상 자산 합계		86,104	337,800	-

임대차만기 분포(2024.10.31 기준)



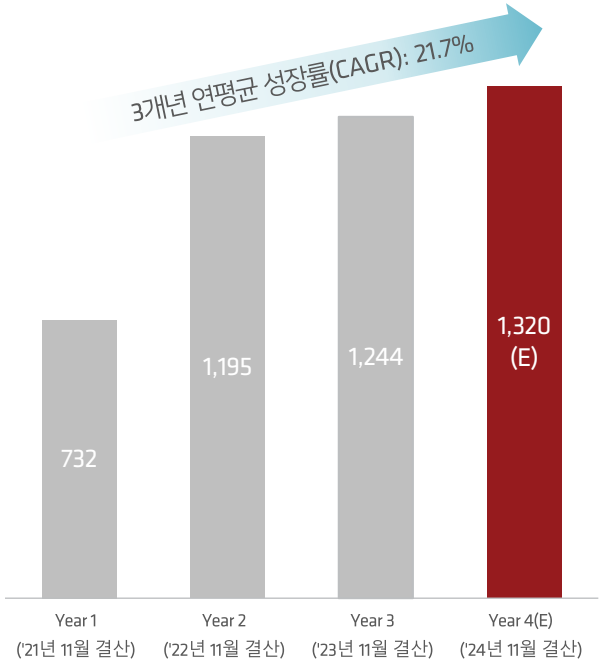
재무 Highlight

지속적인 수익과 배당 증대

+ 영업수익(Gross Revenue)와 순영업이익(NOI) 각각 3년 연평균 (CAGR) +21% 이상 성장
+ 매년 평균 2%의 임대료 인상 조항과 신규 계약 시 시장임대료 반영 효과를 통해 수익성 증가 기대

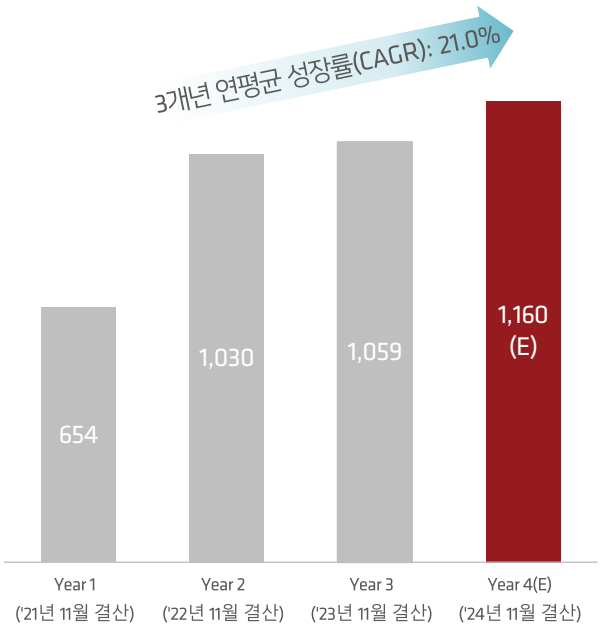
영업수익* (Gross Revenue)

(단위. 억원)



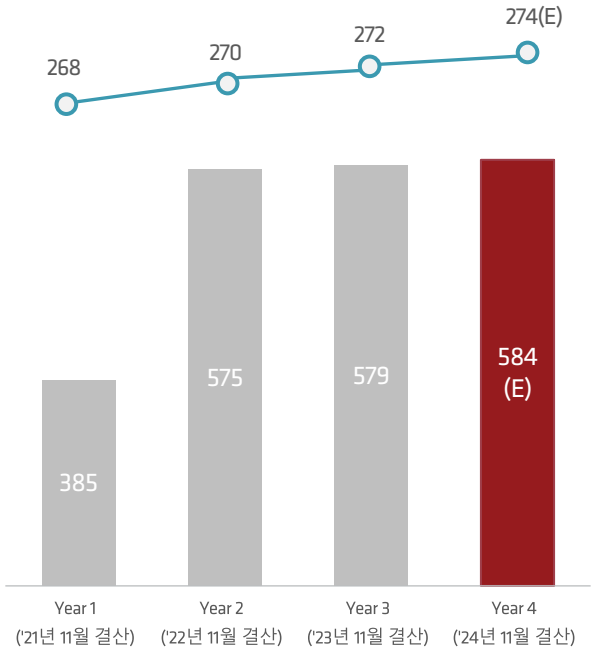
순영업이익* (NOI)

(단위. 억원)



배당금 & 주당배당금

배당금: 억원 / 주당배당금: 원



Note : *비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분율 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.
/ 과거의 운용실적이 미래의 수익을 보장하는 것은 아니며 미래의 재무상태 또는 영업실적은 과거의 수치와 다를 수 있습니다. / Year 1은 상장일(2020년 12월 23일)을 포함한 FY3(2021년 11월 30일)과 FY4(2024년 11월 30일)까지의 기간입니다.

Anseong Logistics Park 2

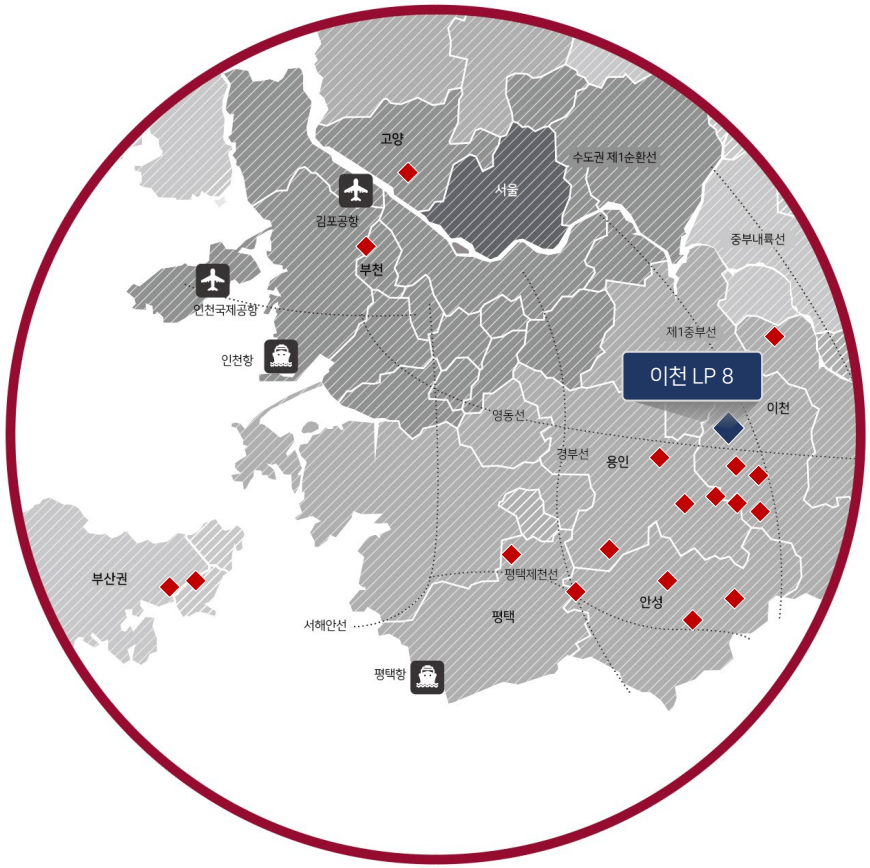
Appendix

ESR KENDALLSQUARE REIT

ESR 켄달스퀘어 리츠 - 자산 포트폴리오

ESR KENDALLSQUARE REIT

+ 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 18개의 물류자산 pure-play 포트폴리오를 운용하고 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 (m²)	준공연월	임대율	취득가액 (억원)[1]	감정평가액 (억원)[1]
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	4,780	5,732
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	3,245	3,439
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	1,600	1,930
4	이천 LP 5	84,545	2020.02	100%	1,983	2,095
5	용인 LP 1	70,028	2017.11	100%	1,290	1,513
6	안성 LP 3	63,676	2021.04	100%	1,270	1,375
7	이천 LP 6	62,195	2023.01	100%	1,143	1,205
8	부천 저온 LP	58,264	2019.07	100%	1,970	2,462
9	REF 이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	815	965
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	1,271	1,329
11	이천 LP 8	43,405	2017.05	100%	764	764
12	REF 평택 LP	43,212	2012.08	99.90%	845	904
13	REF 용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	770	858
14	REF 용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	939	1,033
15	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	712	776
16	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	490	711
17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	590	608
18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	460	596
19	이천 LP 3	18,421	2018.12	67%	285	388
		1,201,637			25,222	28,683

Note: 2024.10.24 기준
(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.

ESR 켄달스퀘어 리츠 - 지분관계 및 투자 구조

Note : 2024/05/31 일 주주구성 기준, Company Assets: '24.10.24 기준