

365550 KS

ESR KENDALL SQUARE REIT

한국리츠협회 투자 간담회

July 2025



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.

2025년 유상증자 결과 및 신규 자산 소개

- + 2025년 유상증자는 누계 청약률 308%, 약 1,341억 원 자본 조달 완료
- + 조달 자금은 전액 자기자본으로 천안 LP1을 인수하고, 일부는 기존 차입금 상환에 사용
- + 천안 LP1은 쿠팡 100% 임차, 연 4% 인상 조건의 핵심 허브 자산으로 편입 완료

유상증자 개요

구분	내용
증자방식	주주배정후 실권주 일반공모
발행규모(증자비율)	보통주 33,000,000 주 (약 15.48%)
주관사 구성	NH투자증권, 삼성증권, KB증권, 한국투자증권
최종 발행가액	4,065원
구주주 청약률	97.91%
누계 청약률	308.46%
최종 모집 금액	약 1,341억 원
자금 사용 목적	i) 신규자산 편입, ii) 차입금 상환

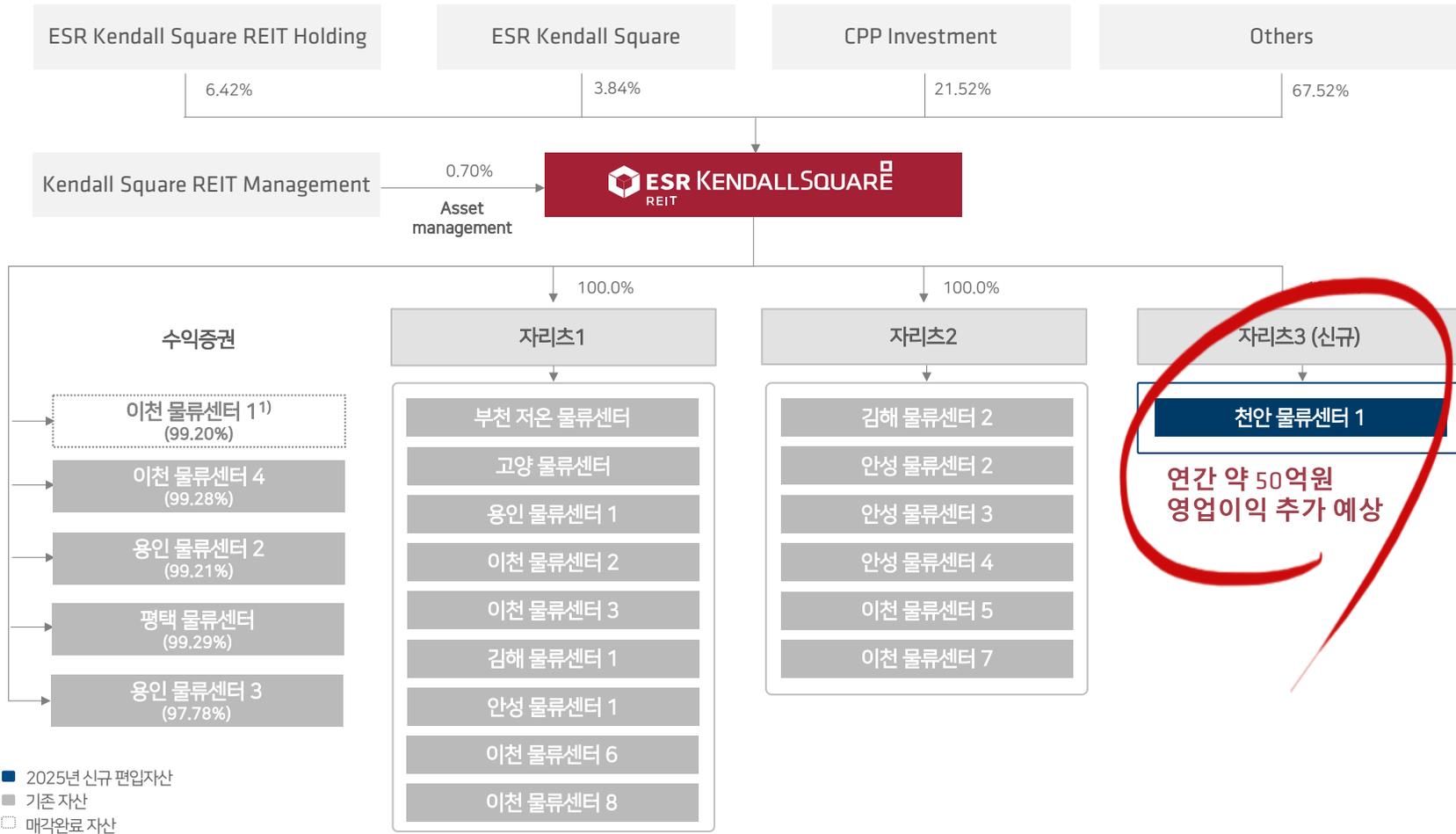
신규자산(천안LP 1) 개요



주소	충청남도 천안시 동남구 수신면 신흥리 153-4
대지면적	147,217.00m ² (44,533.14평)
연면적	54,862.96m ² (16,596.05평)
용도	창고시설 (100% 상온 창고)
층수	지하 1층 / 지상 2층 (창고층 1개 층)
준공연월	2002년 12월
임차인	쿠팡 100% (2029.12. 만기)
임대료 인상률	매 2년마다 4.0%

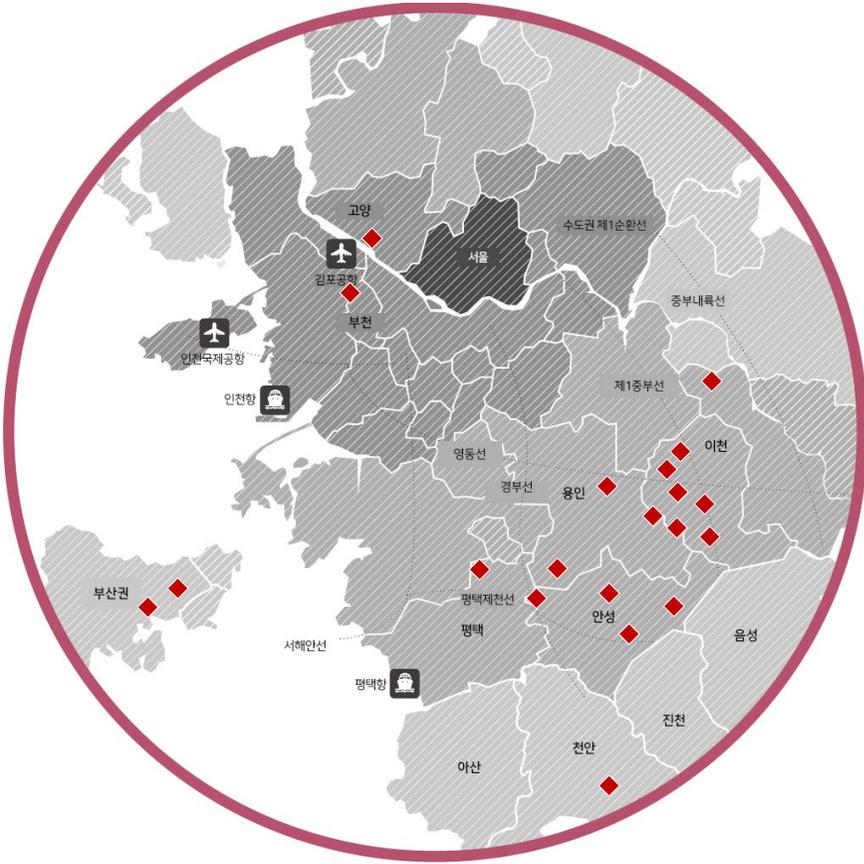
2025 유상증자 후 포트폴리오 구조

- + 스폰서 ESR 켄달스퀘어 및 계열사, 보유 지분 10.96% 전량 청약 참여로 증자 후 지분율 유지
- + CPPIB는 신규 기관 투자자 유치 등으로 지분율 24.85% → 21.52%로 소폭 조정
- + 2025년 신규 자산 천안 물류센터 편입으로 연간 약 50억 원 영업이익 추가 예상



36만 평, 20개 물류센터... 숫자로 보는 ESR의 전국 포트폴리오

- + 총 20개, 약 36만 평 규모 물류센터 보유로 국내 최대 물류 특화 상장 리츠임
- + 쿠팡(약 54% 임대면적 사용 중), 머스크, 삼성전자로지텍 등 주요 e커머스·3PL 및 국내 유수의 기업을 임차인으로 유치, 안정적으로 유지 중임
- + 2020년 IPO 이후 유상증자·자산 매각·RCF 연계로 이천6~8, 천안 등 신규 자산 지속 편입 중임



2020년 상장 당시 편입 자산

2021년 유상증자 편입 자산

#	자산명 ¹⁾	연면적 (m ²)	준공연월	임대율	상장/유상증자	매입시점	매입금액 (억원) ²⁾	감정평가액 (억원) ²⁾
1	이천 물류센터 4(REF)	49,616	2018.06	100%	상장	2020-12-11	815	975
2	평택 물류센터(REF)	43,212	2012.08	99.9%	상장	2020-12-11	845	917
3	용인 물류센터 2(REF)	43,176	2017.01	82%	상장	2020-12-11	770	870
4	고양 물류센터	199,678	2019.01	100%	상장	2020-12-14	4,780	5,732
5	용인 물류센터	70,028	2017.11	100%	상장	2020-12-14	1,290	1,513
6	부천(저온) 물류센터	58,264	2019.07	100%	상장	2020-12-14	1,970	2,462
7	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	100%	상장	2020-12-14	490	711
8	김해 물류센터	25,733	2000.12	95%	상장	2020-12-14	460	596
9	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	67%	상장	2020-12-14	285	388
10	안성 물류센터 1	95,265	2020.02	100%	상장	2021-06-01	1,600	1,930
11	용인 물류센터 3(REF)	43,045	2020.06	94%	N/A	2021-06-07	940	1,070
12	안성 물류센터 4	27,040	2021.11	100%	유상증자	2021-11-30	590	600
13	안성 물류센터 2	154,990	2020.06	100%	유상증자	2021-12-20	3,245	3,388
14	이천 물류센터 5	84,545	2020.02	100%	유상증자	2021-12-20	1,983	2,095
15	안성 물류센터 3	63,676	2021.04	100%	유상증자	2021-12-20	1,270	1,343
16	김해 물류센터 2	39,941	2019.12	100%	유상증자	2021-12-20	712	769
17	이천 물류센터 7	46,041	2023.04	100%	N/A	2023-05-10	1,271	1,319
18	이천 물류센터 6	62,195	2023.01	100%	N/A	2023-12-14	1,143	1,197
19	이천 물류센터 8	43,405	2017.05	89%	N/A	2024-10-24	764	809
20	천안 물류센터 1	54,863	2002.12	100%	유상증자	2024-07-16	860	860
				1,256,500	98%		26,083	29,834

Note: 2025년 7월 16일 기준,

1) ESR켄달스퀘어리츠는 이천 물류센터 1(수익증권)을 2020년 12월 매입하였으며, 2023년 6월 성공적으로 매각하여 equity multiple 1.5배를 달성함

2) 자리스 보유 부동산은 매매대금 기준, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산은 당사 취득 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 매입금액 기준

20개 물류센터, 1조 시총, 6.5% 배당수익률 - ESR 리츠 핵심지표 총정리



시가총액 1 조 385억원 ('25/7/25 기준)
상장(IPO) 2020.12.23



2.98 조원 ('25.7월말 기준)
투자 부동산 감정평가액 기준



6.5% ('25/7/25 기준)
시가배당률*

물류 센터 보유 개수: **20개** 최신식 물류센터
20개 총 연면적: **1,256,500 sqm**
평균 준공 연한: **7.0 years**
('25.7월말 기준)



86.5%
이커머스 및 3자 물류임차인 비중
('24.7월말 기준)



3.5년
전체 면적 기준 평균 남은 임대기간
('24.7월말 기준)



임대율 **98.10%**
임대료 매해 평균 약 2% 상승
('24.7월말 기준)

자산운용 Key Highlights

- 물류센터 보험료 15% 절감 (연간 약 6억 원)
- 용인LP 3 담보대출 130억 상환 → 이자비용 연간 약 5억 원 절감
- 2025년 만기 물량 중 81% 재계약 완료
- 소규모 공실 부분은 원활히 협상 진행 중으로 임대율 추가 개선 기대

2025 유상증자 후 주요 재무 지표*

2025년 영업 수익(Gross Revenue)

1,372 억원 ▶ **1,396** 억원

2025년 순영업이익(NOI)

1,215 억원 ▶ **1,234** 억원

자산대비 부채 비율(LTV)

51.9 % ▶ **50.0** %

자산·수익·레버리지 3박자 개선
→ 배당성장 지속 근거 확보

Note: *유상증자 전 19개 자산 기준에서 유상증자 후 20개 자산 및 차입금 상환 기준으로 변경하여 산정. 천안 LP1은 2025년 7월 편입 후 12월까지 6개월간 수익 반영. 시가배당률은 2024년 연간 주당배당금 274원 기준.

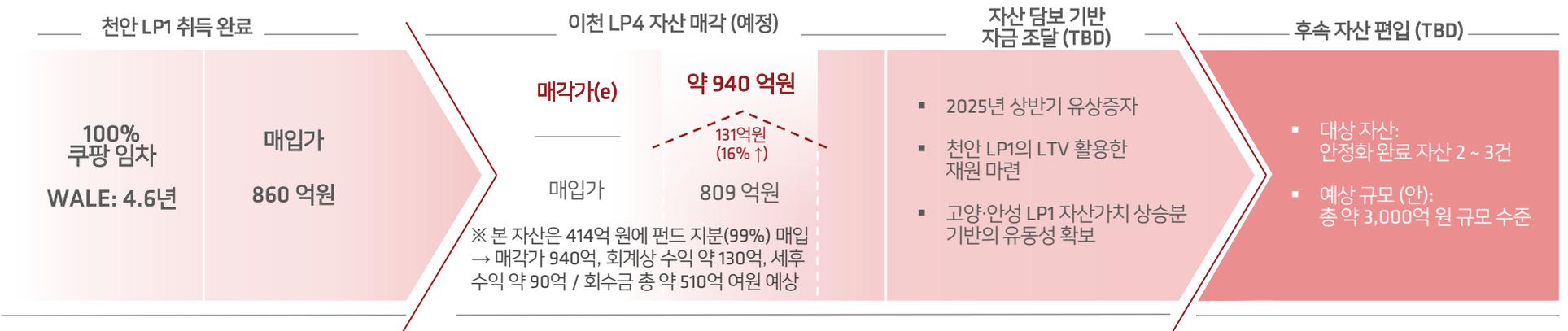
2025년 경영계획: 유상증자 조달 → 자산 회수 → 최대 3,000억 신규 투자 전개

- + 천안 LP1 자산은 유상증자를 통해 전액 자기자본으로 취득 완료
- + 이천 LP4 자산을 940억 원에 매각 예정이며, 당 리츠는 약 510억여원 (투자금 414억 + 수익 90억) 회수 전망
- + FY2025 기준 ... 연말 리파이낸싱 및 LTV 여력 활용으로 연간 자산 가격 기준 최대 3,000억 원 규모 편입 가능

Key Milestone Events (2025)



2025년은 ESR의 유동성 선순환이 완성되는 해: '자본 → 투자 → 회수 → 재투자' 전체 사이클 가동



Note: 2025년 7월 16일 기준, 사업계획모든 수치는 경영진의 내부 추정치에 기반합니다. 표시된 캡레이트는 기준일 현재의 매각 및 매입 조건을 반영한 수치이며, 최종 클로징 시점에서 조정될 수 있습니다. 잠재 파이프라인 및 자산담보 기반 자금조달 관련 내용은 시장 상황, 스폰서 승인, 최종 투자 결정 등에 따라 변경될 수 있으며, 예시적인 수준으로 제시된 것입니다.

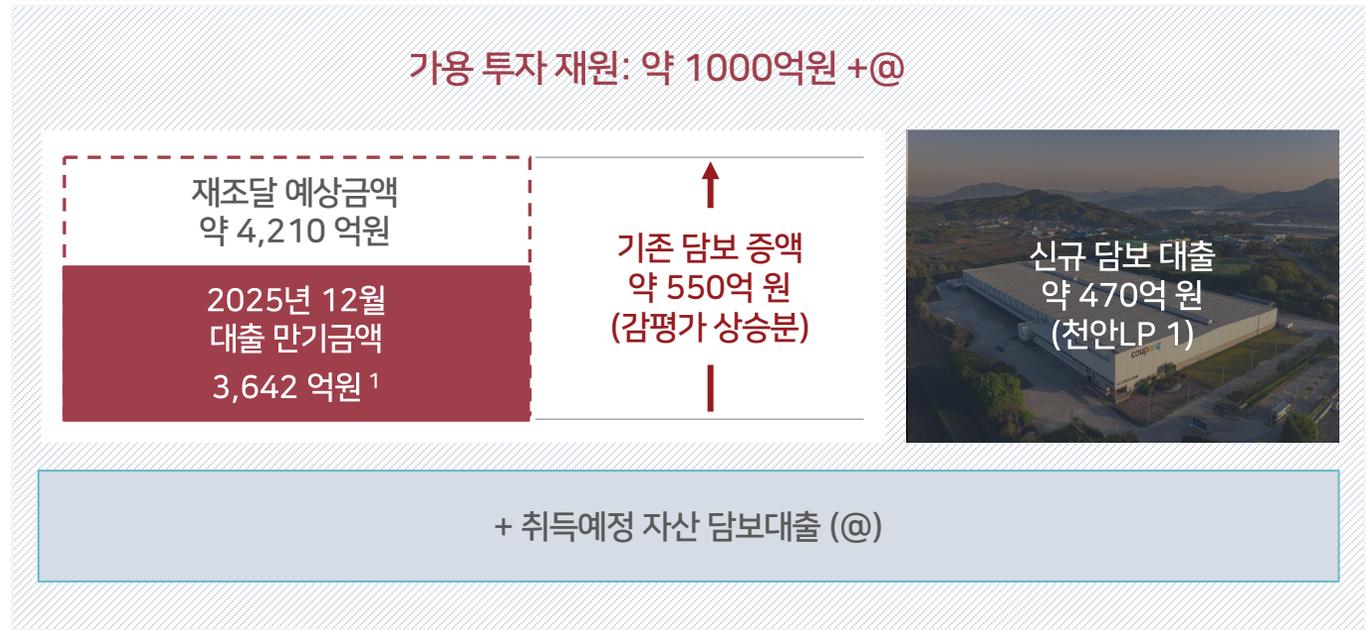
2025년 하반기 감평가 리레이팅 + 리파이낸싱으로 자본 여력 극대화 예정

- + 2025년 하반기, 유증 없이 1,000억 원+ 투자 여력 확보
- + 기존 자산 감평가 상승에 따른 리파이낸싱 + 신규 담보 대출 동시 활용
- + 후속 자산 편입 시, 추가 담보대출 병행으로 총 투자규모 탄력적 확장 가능

2025년 고양LP 6 안성LP1 자산가치 및 담보대출



후속자산 투자 자원

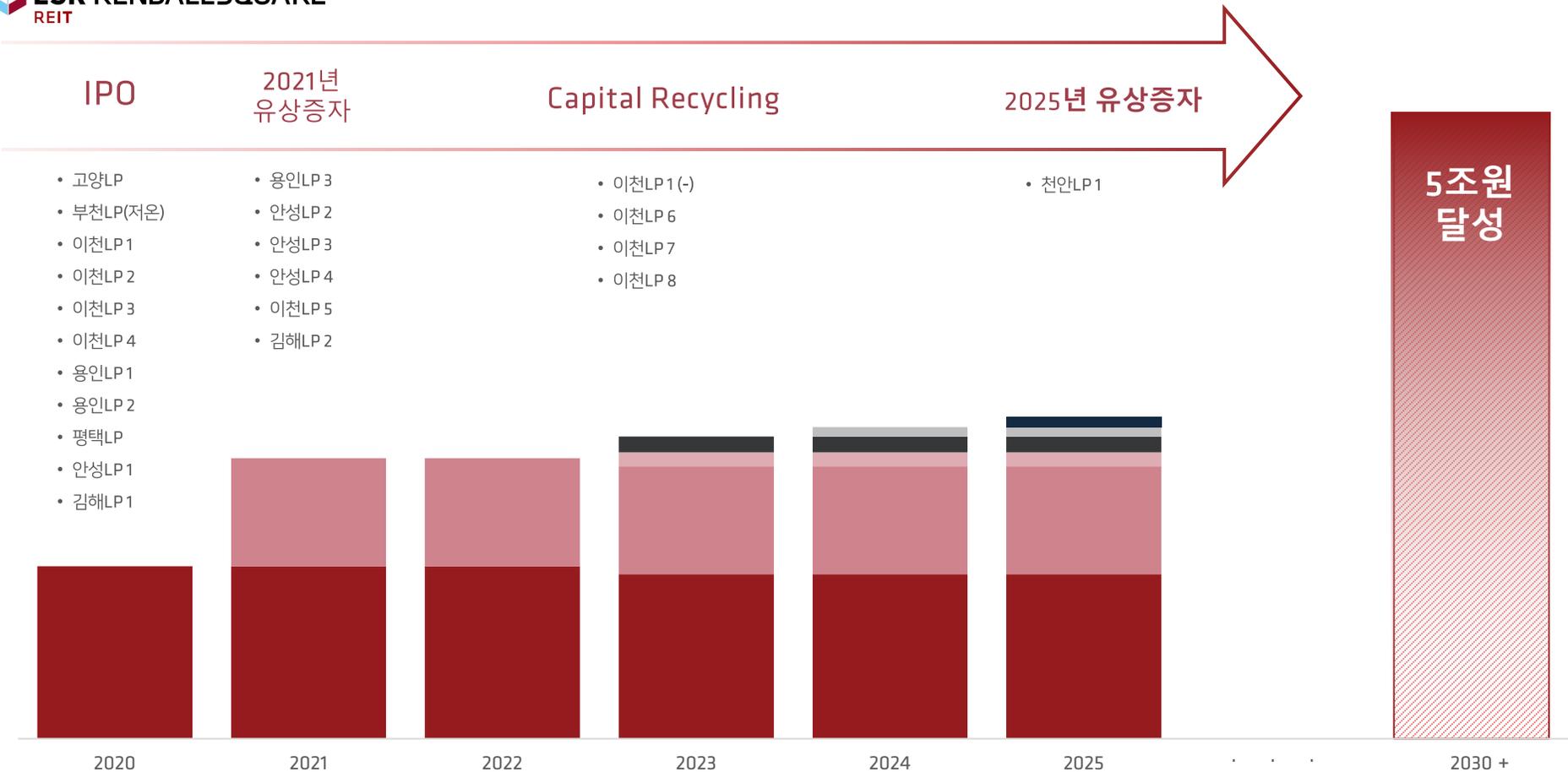


“2025년 하반기, 확보된 레버리지로 후속 자산 편입 가속화”

1) 고양LP, 안성LP 2024년말 탁상감정평가 기준 및 관련 자산담보대출

REIT의 진화: IPO부터 5조원까지, ESR의 풀스택 투자 전략

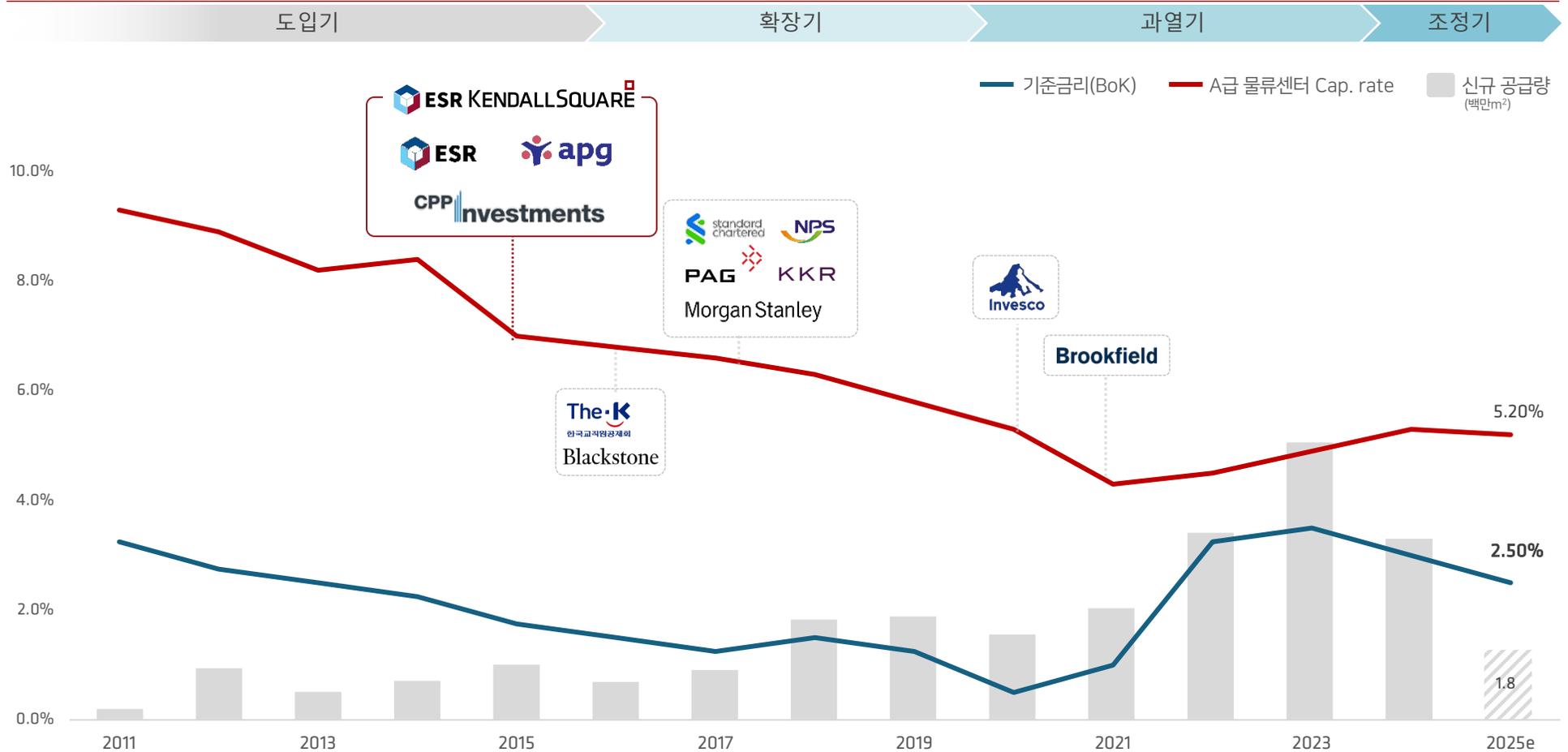
- + IPO 이후 유상증자·자산 매각·RCF를 연계해 실물 자산 꾸준히 확대
- + 2021~2025년 유증 통해 이천·천안 등 신규 물류센터 8곳 추가 편입
- + 물류 리츠 시장 내 최대 규모로 성장, 2030+ 이후 자산 5조 원 달성 목표 가시화



기준금리 피크아웃 이후, A급 물류센터 Cap Rate 반등 흐름

- + A급 물류센터 수익률은 2021년 저점 이후 반등하며 회복세 진입
- + 자산별 입지, 냉장비중, 공실률 등에 따라 수익률 격차 확대
- + 2025년에도 우량 물류센터 중심의 선별적 투자 유입 지속 전망

A급 물류센터 Cap. Rate 및 투자자본 확대 추이(2011 - 2025e)



Source: ESR Kendall Square Research, Genstarmate, JLL, CBRE