365550 KS

ESR KENDALL SQUARE REIT
2H 2023 Earnings Call & Investor Day

February 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.

Anseong Logistics Park 2

SECTION I

2H 2023 Earnings

ESR KENDALLSQUARE REIT

FY 2023 Financial Results

For 6 Months Period

(IFRS 연결회계기준)

연결 손익계산서 (IFRS 회계기준 작년동기 대비)

단위: 억원	FY 8 (June 2023~Nov 2023)	FY 6 (June 2022~Nov 2022)	YoY(%)
영업수익	530	490	+8.2%
영업비용	288	265	
영업이익	242	225	+7.5%
영업외수익	65	59	
영업외비용	188	157	
당기순이익	119	127	-6.2%

연결 재무상태표 (IFRS 기준, 1H23 vs 2H23)

단위: 억원	FY 8 (Nov 2023)	FY 7 (May 2023)	1H vs 2H (%)
유동자산	790	520	
비유동자산	22,640	23,250	
자산총계	23,430	23,770	-1.4%
유동부채	2,700	2,810	
비유동부채	9,570	9,620	
부채총계	12,270	12,430	-1.3%
자본금	2,130	2,130	
기타불입자본	9,000	9,000	
이익잉여금	30	200	
자본총계	11,160	11,330	-1.5%

For 12 Months Period

(Financials Non-GAAP 기준, 연결 재무상태표 IFRS 기준)

Financials FY2023 vs FY2022 (Non-GAAP, 수익증권 연결기준)

단위: 억원	FY 2023 (Dec 2022~Nov 2023)	FY 2022 (Dec 2021~Nov 2022)	YoY(%)
운용수익* (Gross Revenue)	1,245	1,196	4.1%
운용비용*	185	165	12.1%
순영업소득*(NOI)	1,059	1,031	3.0%
순이익(IFRS 기준)	399	429	-7.2%
FFO*	563	529	
AFFO*	693	529	

연결 재무상태표 (IFRS 기준, YoY)

단위: 억원	FY 2023 (Nov 2023)	FY 2022 (Nov 2022)	YoY(%)
유동자산	790	570	
비유동자산	22,640	21,960	
자산총계	23,430	22,530	+4.0%
유동부채	2,700	180	
비유동부채	9,570	11,010	
부채총계	12,270	11,190	+9.6%
자본금	2,130	2,130	
기타불입자본	9,000	9,000	
이익잉여금	30	220	
자본총계	11,160	11,350	-1.7%

임대료 상승 및 자산 편입의 연간 효과

- 연간 영업수익 약 40억 상승
- 이천 LP7 취득 관련 각종부대비용 등 일회성 비용으로 영업비용 약 20억 상승
- 순영업소득(NOI) 약 29 억 상승
- 수정 FFO 연간 약 164억 상승

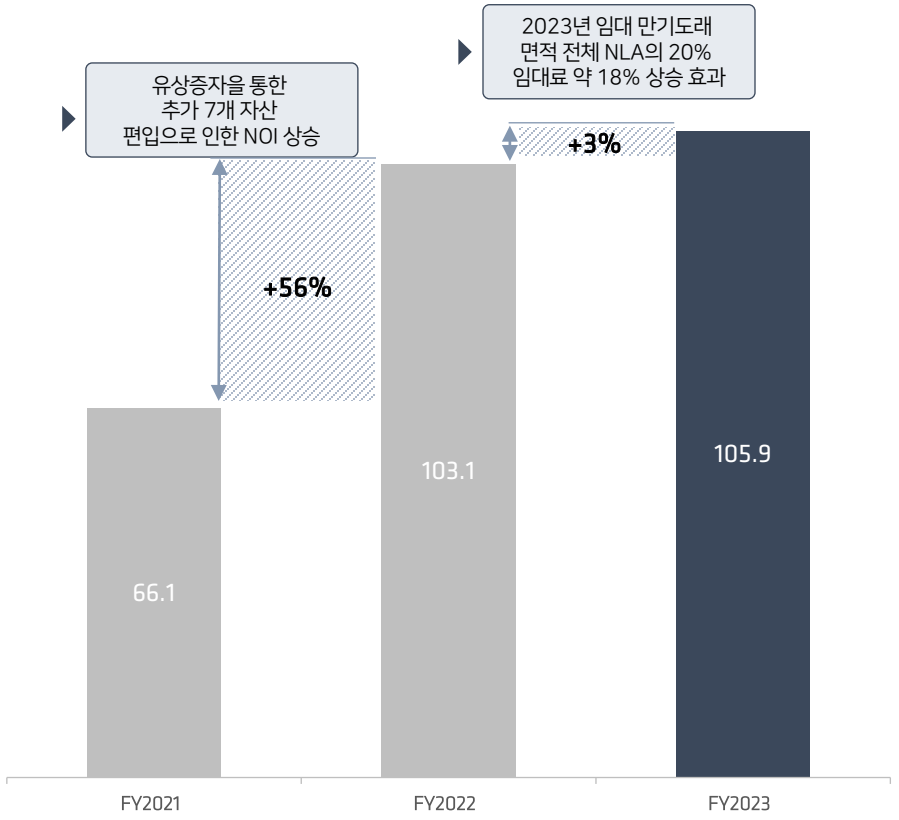
2023년 상반기 이천 LP 1 자산 매각에도 불구하고
2023년 하반기 이천 LP 7 편입 효과로 인한 순증가에 따른 외형 성장

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.

순영업소득(NOI) & 배당금

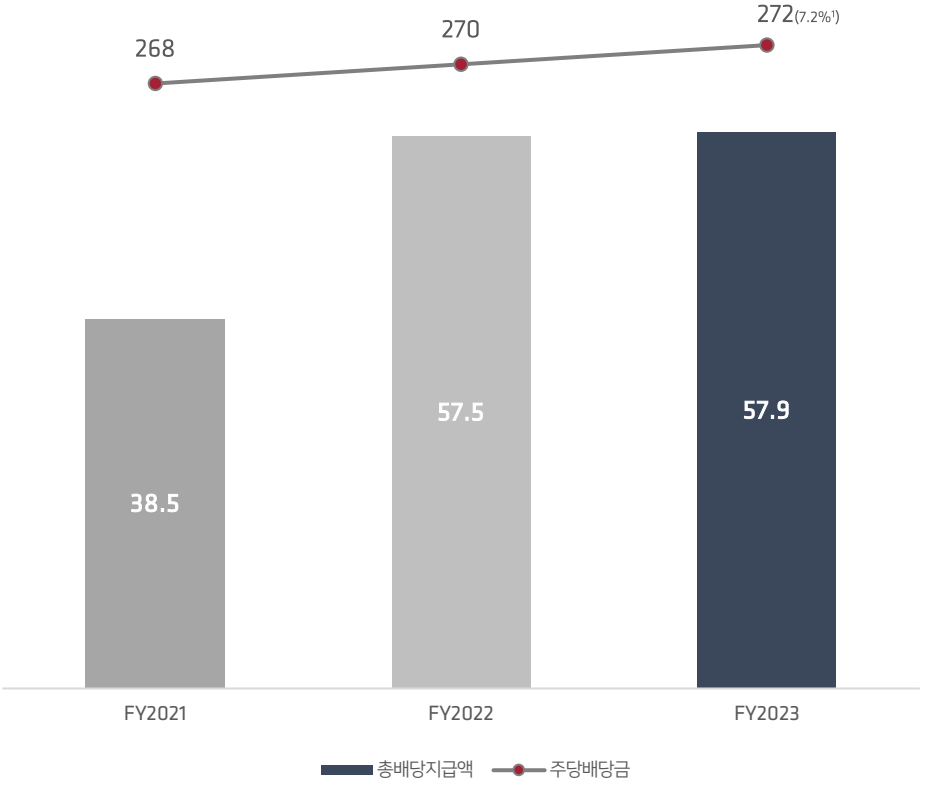
순영업소득(NOI)*

단위: 십억 원



총 배당금액 & 주당배당금

단위: 십억 원 / 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.
1. 2024/2/1 종가기준

자본의 선순환 & ESG 성과

ESR KENDALLSQUARE REIT

부동산 투자이익 실현 및 고수익률 신규 우량 자산으로 포트폴리오 재구축

이천 LP 1 매각

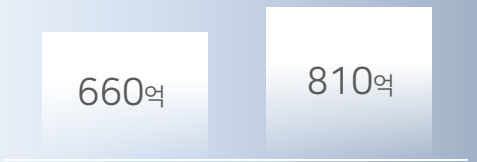
Cap. Rate*

4.02%

GFA(m^2) / 준공연도

47,653 / 2017

IRR(자산 보유 기간 2.5년) 19%



이천 LP 7 매입

Cap. Rate*

5.10%

GFA(m^2) / 준공연도

46,041 / 2023

이천 LP 6 매입

Cap. Rate*

5.00%

GFA(m^2) / 준공연도

62,195 / 2023

ESG Achievement

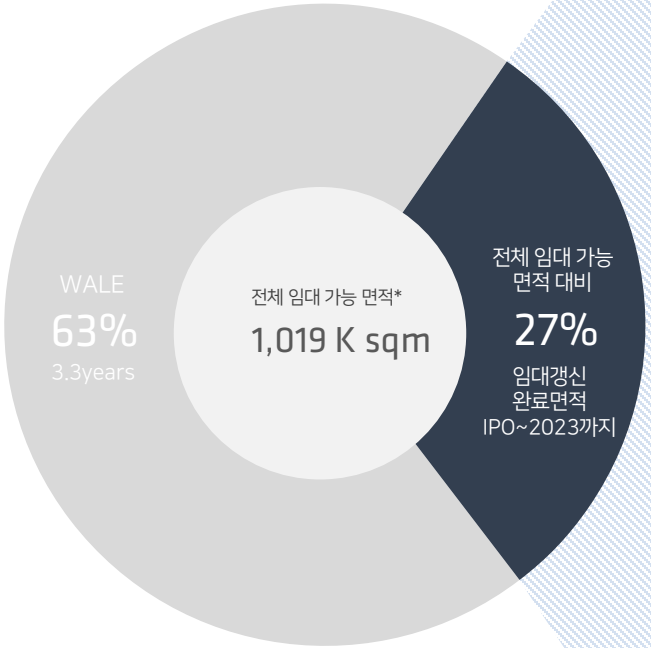
GRESB 2개년 연속 5스타 획득

MSCI ESG Rating 상승 : C → B

Note : *12월말 당사 자료 기준

임대료 상승 및 임차인 다변화

우량 임차인을 기반한 안정적인 임대차 관리 및 수익성 상승



임대 주요 지표

2023년 임대료 상승률	c.18%
지난 3년간 평균임대료 상승률	13%
임대율	100%
Rent Escalation	연약2.0%

재계약 임차인

Dongwon 동원로엑스 / carverkorea / CJ / coupang / DPL 주식회사 디피엘 / FILA / DB SCHENKER / 용마로지스 / ILYANG 일양물류 / Melaleuca The Wellness Company

Note : *2023년 12월말 당사 자료 기준

Yongin Logistics Park 1

SECTION II

CEO Investor Day

ESR KENDALLSQUARE REIT

ESR 켄달스퀘어 리츠 - 주요 업적

2020 IPO

한국 유일 물류 리츠

- KOSPI 최초 상장

2021 견고한 외형 성장

국내 상장 리츠 중 최대 규모의 유상증자 성공

- 자산 편입 (안성1, 용인3)
- 유상증자(4,420억원)로 안정적인 자금 조달 확보
- 자리츠2 호(추가 5개 자산) 편입
- 외형성장을 통한 규모의 경제 실현 및 수익성 제고

2022 검증된 우량 자산 및 운영 성과

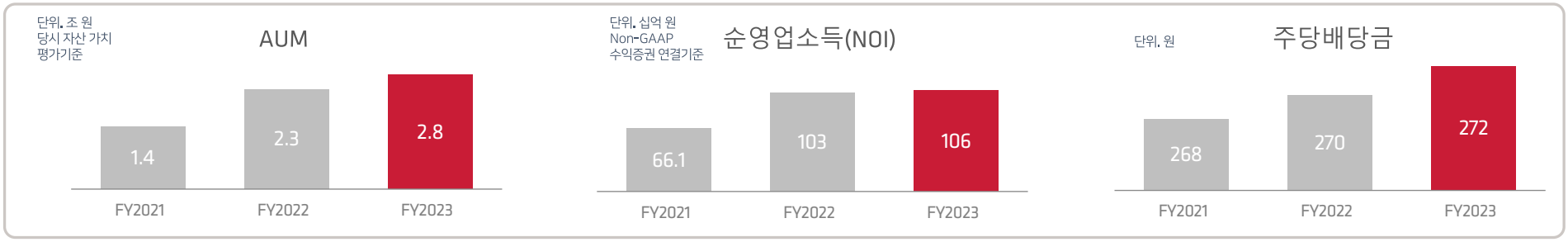
국내 상장 리츠 중 최초

- FTSE EPRA Nareit 글로벌 리츠 지수 편입
- GRESB 5-stars 최고 등급 획득
- 독보적인 외국인(47%) 및 기관투자자 비율

2023 독보적인 물류 자산 전문성

국내 상장 리츠 중 유일

- 대규모 물류 부동산 매각 및 매입 실현 (이천 1 매각, 이천 6, 7 매입)
- 경쟁력 있는 금리로 자금조달(Refinancing) 성공
- 임차료 협상부터 탁월한 물류센터 관리 운영 역량으로 검증된 Track-record



양질의 지속 성장 및 끊임없는 주주가치 제고

ESR 켄달스퀘어 리츠 개요

시가총액 8,076억원 ('24/2/1 기준)
상장(IPO) 2020.12.23

2.78 조원 ('23.12월말 기준)
투자 부동산 공정가치평가액

7.2% ('24/2/1 기준)
시가배당률*

포트폴리오 : 18개 최신식 물류센터
연면적 : 1,156,882 sqm
토지소유권 : 100%
평균 준공 연한 : 5.5 years
('23.12월말기준)

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

3.3년
가중평균임대기간
('23.12월말기준)

100% 임대율
임대료 상승 계약 (연 평균 2.5%)
('23.12월말기준)

- Prime 등급의 현대식 포트폴리오 및 우세 입지
- E-Commerce & 3PL 등 고성장 산업군의 우량 임차인들과 동반 성장
- 독보적인 물류 자산 운용 능력 및 안정적인 임대차 계약

Note : 시가배당률은 연간 배당금 (7기 & 8기) 합상 주당 배당금 272원 기준

ESR 켄달스퀘어 리츠 투자 구조

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

FY2024 경영계획 및 장기 목표

FY 2024 경영계획

자산 가치 극대화

- 꾸준한 임대료 상승: 연평균 2% 자동 상승 및 임대차 재계약시 시장 임대료 수준의 임대료 상승 추구
- 높은 임대율: 공실 최소화 전략과 우수 임차인 유치로 임대율 100% 유지
- 임차인 포트폴리오 다변화와 지붕 태양열 패널 설치를 통한 ESG 이니셔티브로 지속적인 자산가치 증진

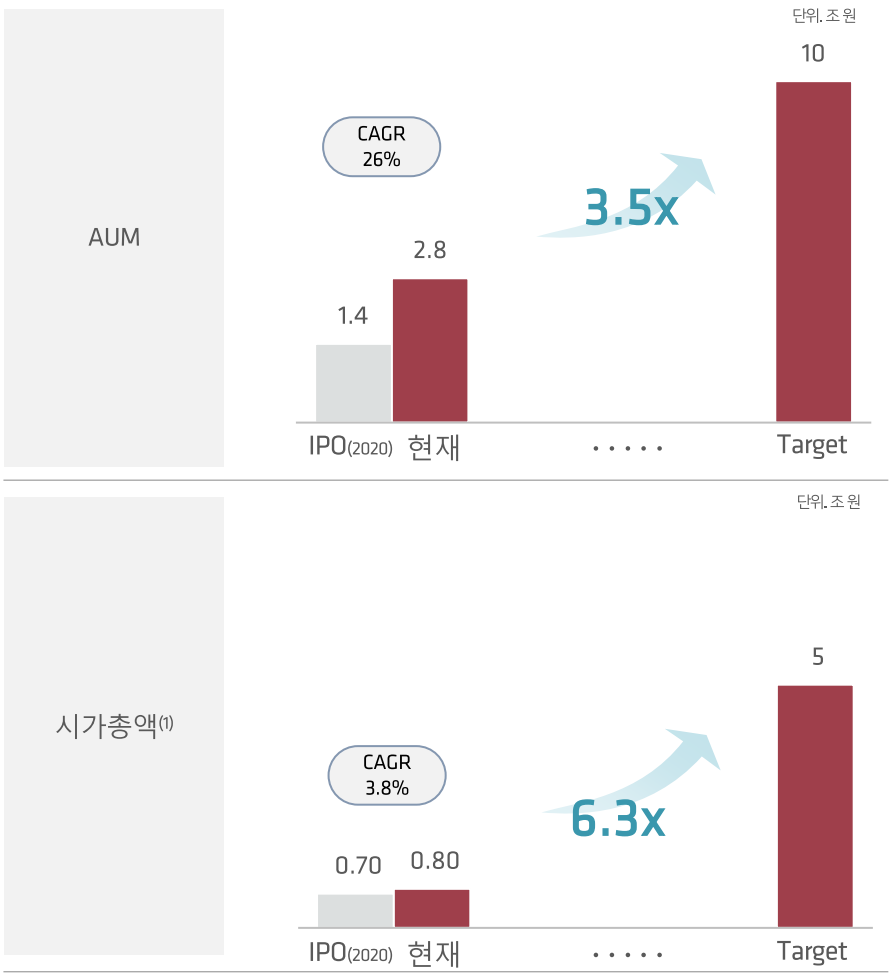
포트폴리오 성장 전략

- 전략적인 보유 물류자산 매각 및 신규 물류자산 매입 (Capital Recycling): 고가 매각 – 저가 매입을 통해 주주가치 극대화 및 자산 포트폴리오 성장 모색
- 스폰서 및 3자 자산 대상 신규 물류 시설 투자를 통한 수익성 제고 및 포트폴리오 확장

재무 건전성 강화

- 자리츠2호 Refinancing(3,378억) '24.12월 만기 도래 예정
- 경쟁력 있는 자금 조달 금리 확보
- 안정적인 부채비율(LTV) 관리

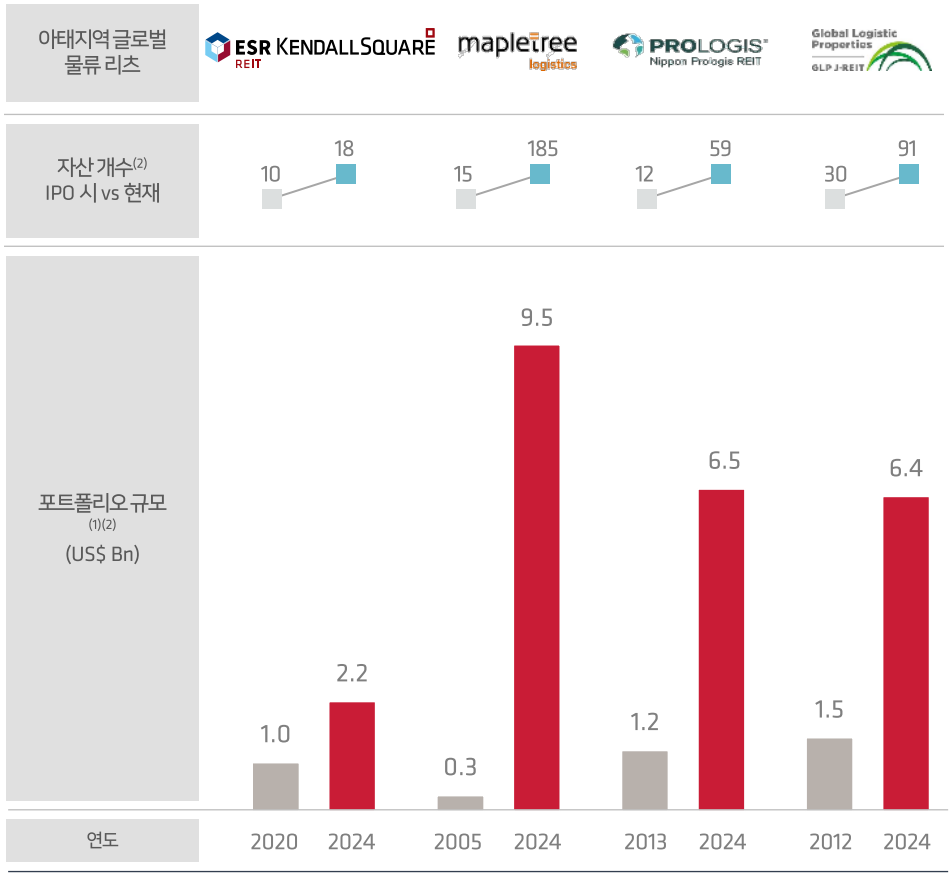
장기 목표



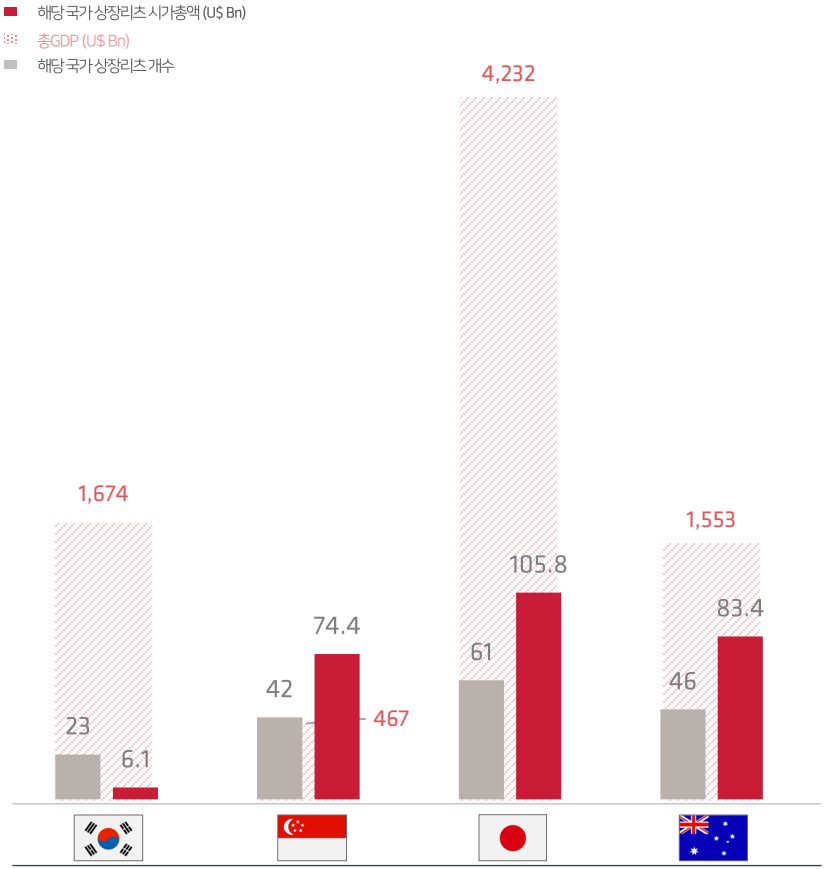
Note:
1) 공모가(5000) * 상장 시 총 발행 주식수(14,259,000) / 1/31 종가(3760) * 총 발행 주식수 (213,089,000)
2) 당사 내부 자료 기준 – 과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우 미래에는 이와 다를 수 있으며 투자결과를 보장하지 않습니다.

K-REITs 시장의 높은 성장 잠재력

아시아태평양 주요 유사 물류 리츠 IPO시 vs 현재



아시아태평양 주요 국가 GDP & 리츠 시장 규모(1)(3)



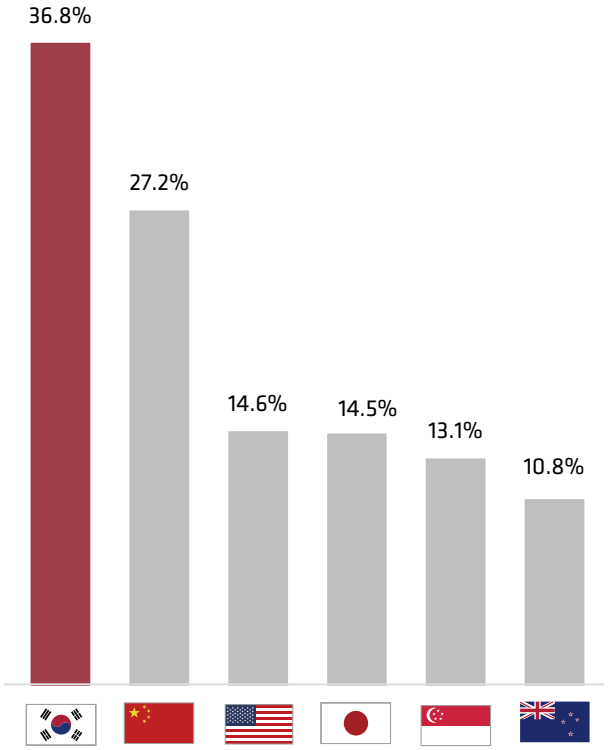
Notes:
(1) FX rate: US$ 1 = JPY 140 / US$ 1 = SG$ 1.35 /US$ 1: KRW 1,250
(2) Based on companies' disclosures, acquisition costs
(3) Source from REITAS, JPX J-REIT Guidebook, KAREIT, ASX

국내 E-Commerce 시장 현황

+ 국내 전자상거래 수요의 증가와 현대식 창고 공급 부족으로 인한 장기 성장 모멘텀 제공

온라인 비중이 높은 국내 리테일 시장

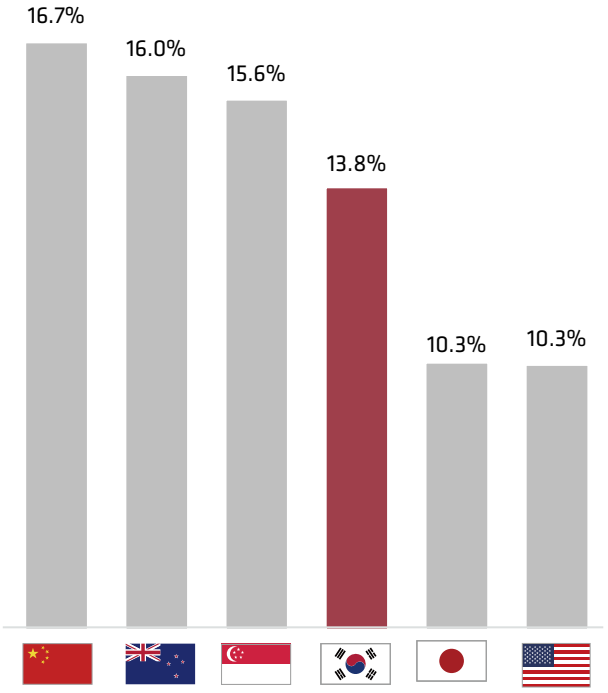
총 소매 판매 대비 온라인 비중 (2022)



Source: CBRE Research, Macrobond, GlobalData, 2023

높은 성장세를 보이는 국내 E-Commerce 산업

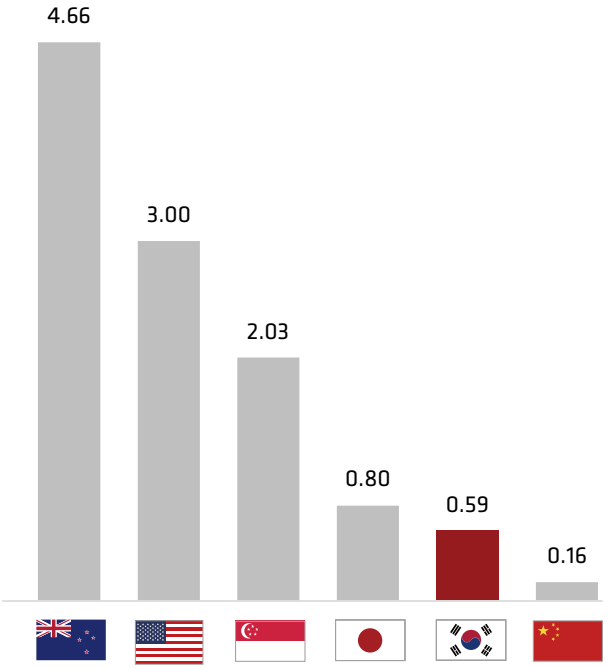
온라인 리테일 매출 성장률(2018 to 2026F CAGR%)



Source: CBRE Research, Euromonitor, 2023

높은 성장이 예상되는 물류 시설

인당 물류시설 공간(m^2) (2022)[1]



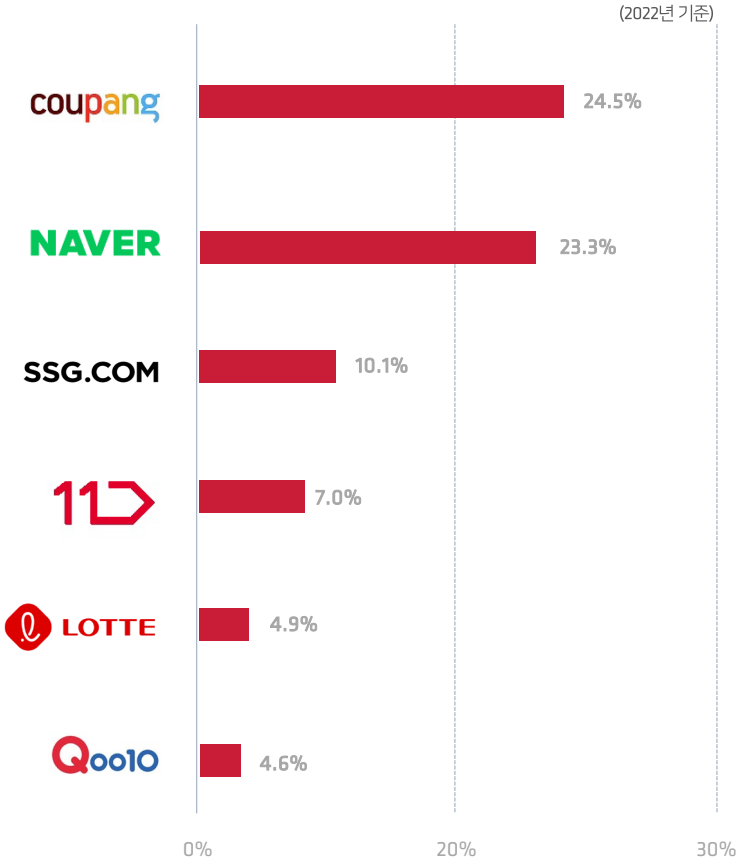
Source: CBRE Research, China National Bureau of Statistics, Oxford Economics, CEIC Data, 2023

1) Population and logistics space in China covers cities such as Beijing, Tianjin, Langfang, Dalian, Shenyang, Qingdao, Shanghai, Jiaxing, Nanjing, Hangzhou, Ningbo, Suzhou, Kunshan, Taicang, Changshu, Wuxi, Guangzhou, Shenzhen, Foshan, Dongguan, Huizhou, Chengdu, Chongqing, Wuhan. For Japan, it includes Tokyo-to, Osaka-fu, Fukuoka-ken and Aichi-ken. For Korea, it includes Seoul and Greater Seoul (Gyeonggi-do).

국내 E-Commerce 시장 현황

+ 주요 임차인 쿠팡의 성장세와 새로운 Global 참여자들의 수요 증가로 인한 추가 성장 동력 기대

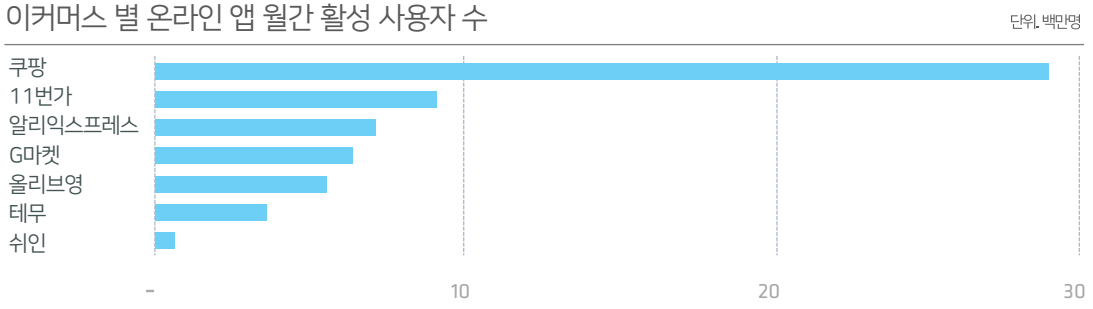
이커머스 기업의 시장 점유율 비교



이커머스 기업의 시장 점유율 비교

국내	daiso	• 2023년 말, 온라인 앱을 리뉴얼하며 상품군 확대 • 전국 익일 배송 서비스 시행
	OLIVE YOUNG	• 2023년 온라인 부문 매출 1 조 기록 • 2024년 도심형 물류 거점 (MFC) 추가 구축 계획
해외	AliExpress	• 국내 식음료 및 생활용품 브랜드 확대 • 익일 배송서비스를 위한 국내 물류센터 설립 고려
	TEMU	• 2023년 7 월 한국 공식 진출 • 앱 출시 한달 후 국내 사용자 3 배 증가
	SHEIN	• 여성 패스트패션 상품을 판매하는 중국 • 패션 플랫폼으로 국내 입지 확장

이커머스 별 온라인 앱 월간 활성 사용자 수

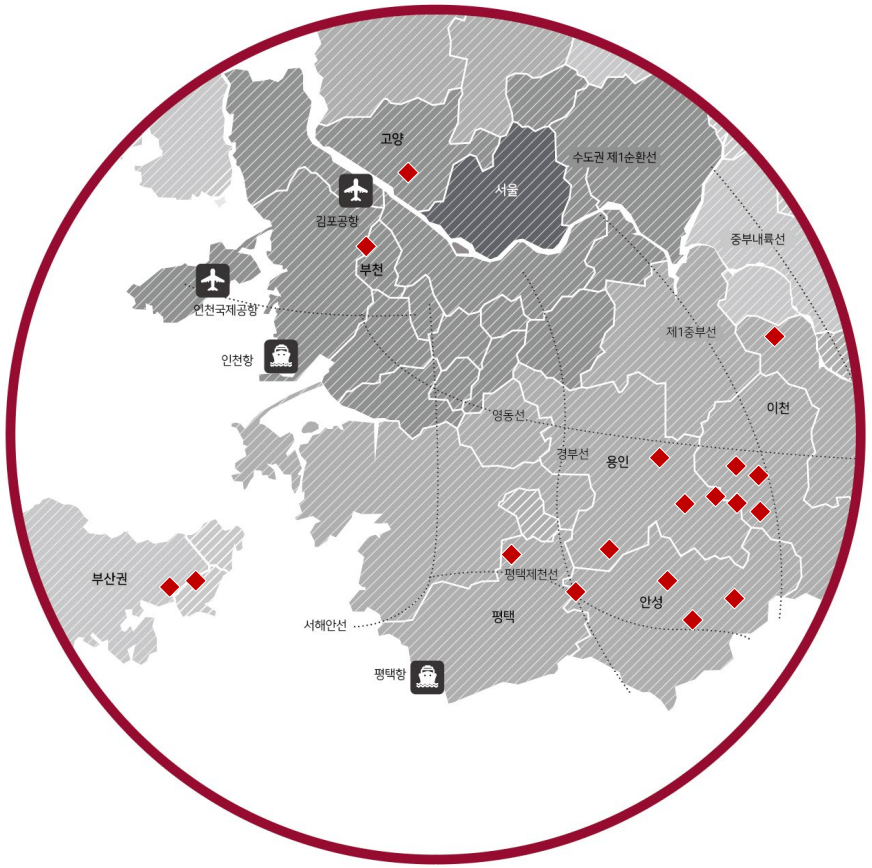


Source: KPMG 리서치, Opensurvay 온라인 쇼핑 트렌드 리포트 2023, CBRE Research, January 2024

투자 포트폴리오 - 우세한 입지의 투자자산

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	취득가(십억원)(1)
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	62,195	2023.01	100%	114
8	부천 저온 LP	58,264	2019.07	100%	197
9	REF 이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	81
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	127
11	REF 평택 LP	43,212	2012.08	99.90%	84
12	REF 용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	76
13	REF 용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	92
14	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	71
15	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	49
16	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	59
17	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	46
18	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	28.5
		1,157,821			2,446

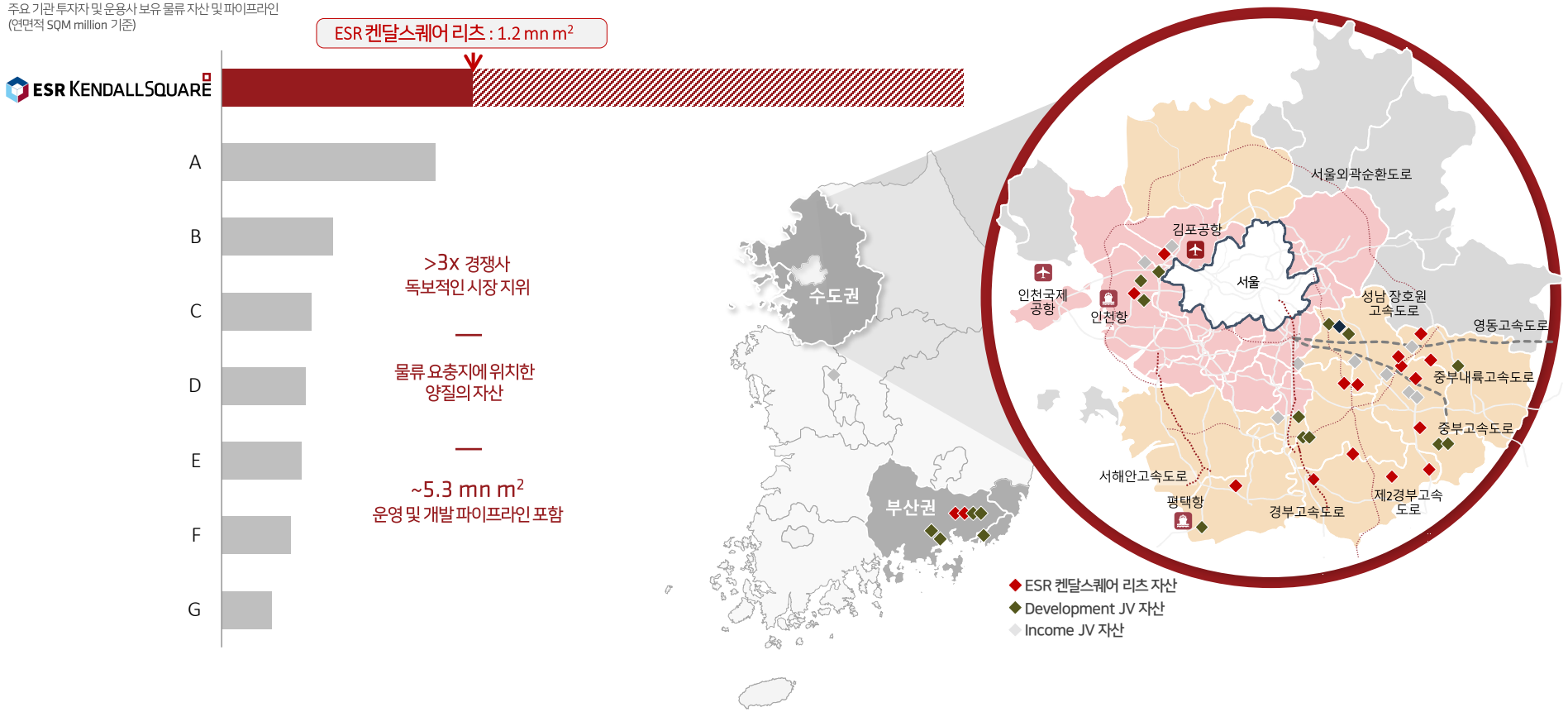
Note:
(1) 상기 자산별 취득가액은 자리츠가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.

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 켄달 스퀘어는 한국 물류 부동산의 선두 주자로, 최적의 부지 선정에서부터 허가, 설계, 금융, 건설 감독, 운영 및 자산 관리에 이르기까지 포괄적인 최고 수준의 서비스를 제공

ESR켄달스퀘어의 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

SECTION III

Q & A

ESR KENDALLSQUARE REIT