

365550 KS

# ESR KENDALL SQUARE REIT

## 2H 2025 Financial Results

---

February 2026



# 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 계경이나 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 (FY11+12) 주당배당금

**276 원<sup>1</sup>**<sub>[137+139]</sub>

작년동기(FY10+FY9): 274원



순영업소득(NOI)<sup>2</sup>

**1,176 억원**

작년동기비 (FY10+FY9): +1%



자산감정가 담보비율 (Appraisal LTV)

**53.6%**

('25.11월말기준)



**임대율 97%**

임대료 매해 평균 약 2% 상승  
( '25.11월말기준)



**WALE 3.4년**

전체 면적 기준 평균 남은 임대기간  
( '25.11월말기준)



**시가총액 1조 979억원**

( '26.02.13 기준)

물류 센터 보유 개수 : **21개** 최신식 물류센터

21개 자산 총 연면적 : **1,291,212 sqm**

평균 준공 연한 : **7.7 years**

( '25.11월말 기준)

## 2025 임대차 갱신 Highlight

- 포트폴리오 임대면적 342,065평 → 369,561평 확대(매각 1건, 취득 3건 반영).
- 2025년 전체 임대면적 중 15.2% 만기도래 면적의 갱신 완료.
- 갱신 계약 임대료는 평균 약 8% 상승.
- 2026년 전체 임대면적 중 6.3% 및 2027년 17.7% 면적 만기도래 예정.

## 2025 유상증자 및 리파이낸싱 결과

- 기존 발행주식수 대비 약 15% 수준의 신주 발행을 통해 1,341억원 자본 확충 완료
- 자산가치 상승(안성1, 고양LP)을 기반으로 담보대출 4,570억원 리파이낸싱 완료
- 차입금 변동금리 구조(89%) 확대로 향후 금리 인하 국면에서 수익성 개선 예상

Note:

1) 제12기 정기주주총회에서 주당배당금 139원 확정 시

2) 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.

# FY12 (2H 2025) Financial Results

- + 영업수익: 신규 편입 자산 온기 반영으로 임대수익 증가 (HoH, YoY)
- + 영업비용: 재산세(7/9월) 및 취득 부대비용 등 비경상 요인으로 영업비용 상승
- + 당기순이익: 매각 관련 일회성 회계 손실 (non-cash) 반영되었으나, 별도 기준 처분이익 및 현금 유입 유효

연결 손익계산서 (K-IFRS 기준)

단위: 억원

	FY 12 (June 2025~Nov 2025)	FY 11 (Dec 2024~May 2025)	HoH (%) (FY 12 Vs. FY 11)	FY 10 (June 2024~Nov 2024)	YoY (%) (FY 12 Vs. FY 10)
영업수익	595	587	1.4%	569	4.6%
영업비용	(337)	(300)		(303)	
영업이익	258	287	-10.1%	266	-3.0%
영업외수익	34	106		35	
영업외비용	(326)	(295)		(265)	
금융비용	(279)	(295)		(262)	
기타비용	(47)	-		(3)	
당기순이익	(34)	98	N/A (적전)	36	N/A (적전)

연결 재무상태표 (K-IFRS 기준)

단위: 억원

	FY 12 (Nov 2025)	FY 11 (May 2025)	HoH (%) (FY 11 Vs. FY 10)	FY 10 (Nov 2024)	YoY (%) (FY 11 Vs. FY 9)
유동 자산	2,067	700		876	
비유동자산	26,291	24,330		24,376	
자산 총계	28,358	25,030	13.3%	25,252	12.3%
유동 부채	1,865	5,288		526	
비유동 부채	14,841	9,090		13,879	
부채 총계	16,706	14,378	16.2%	14,405	16.0%
자본금	2,461	2,131		2,131	
기타불입자본	9,948	8,961		9,002	
이익잉여금	(757)	(440)		(286)	
자본 총계	11,652	10,652	9.4%	10,847	7.4%

Note: 감사보고서 기준

## 2H 2025 (FY 12) NOI & FFO

- + Gross Revenue: 운용수익 673억 원. 8월 자산 매각에 따른 임대료 수익 감소 및 11월 신규 자산 취득에 따른 시차로 일시적 수익 인식 지연 발생
- + NOI: 551억원, 재산세 및 거래 비용 등 일회성 비용의 집중 반영에도 불구하고 최고 수준의 운영 효율성 실현
- + FFO 및 기말 현금: 현금 1,714억 원 확보 및 연간 배당 276원 달성. 유상증자 이후 유동성 확보와 선제적 자본 관리를 통한 배당 안정성 유지

### 순영업소득(NOI)\*

단위: 억원

	1H25 (FY12)	1H25 (FY11)	HoH (%) (FY 12 Vs. FY 11)	2H24 (FY10)	YoY (%) (FY 12 Vs. FY 10)
운용수익 (Gross Revenue)*	673	694	-3.0%	679	-0.9%
운용비용 <sup>(1)</sup>	122	70		114	
순영업소득 (NOI)*	551	624	-11.7%	565	-2.5%

### Fund From Operations\*

당기순이익 (IFRS)	(34)	98		36	
투자부동산 감가상각비조정	167	161		158	
관계기업 조정	47	(64)		-	
Funds From Operation (FFO)*	180	195	-7.7%	194	-7.2%

### 현금 및 현금성 자산(연결 K-IFRS)

기말 현금 및 현금성 자산	1,714	490	249%	586	292%
----------------	-------	-----	------	-----	------

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.

<sup>1)</sup>운용비용 : 세금과공과, 보험료, 시설유지관리비, 임대수수료, 부동산 위탁관리 수수료 등



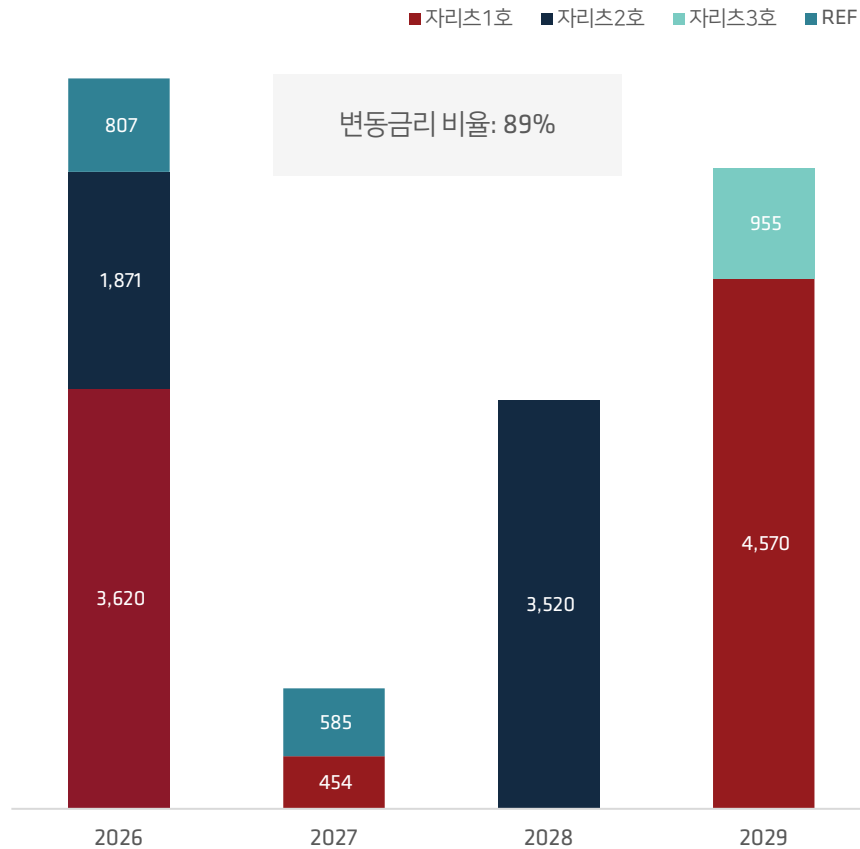
SECTION II  
Appendix



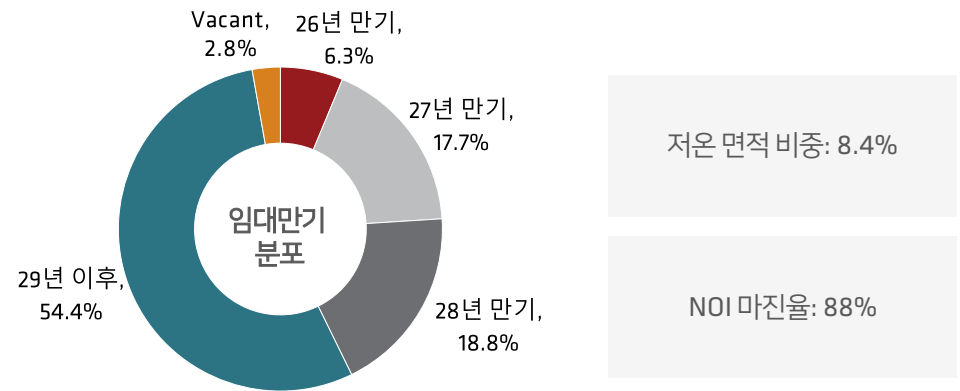
- + 부채 비율 관리: 유상증자를 통한 자본확충 등 LTV 53% 수준에서 효율적 관리
- + 금리 환경 개선 기대: 변동금리 비중이 89%로, 향후 금리 인하로 인한 수익성 개선 레버리지 보유
- + 포트폴리오의 72%가 이커머스·3PL 등 구조적 성장 산업 관련 업종으로 구성되어 있으며, 저운 물류 면적 또한 전량 임차로 안정적 운용 중

## 담보대출 만기 현황

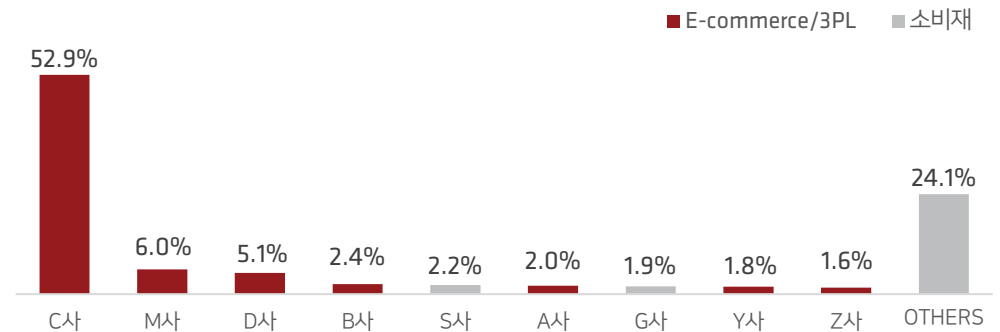
단위: 억원



## 주요 운영 지표 (2025.12월말 기준)

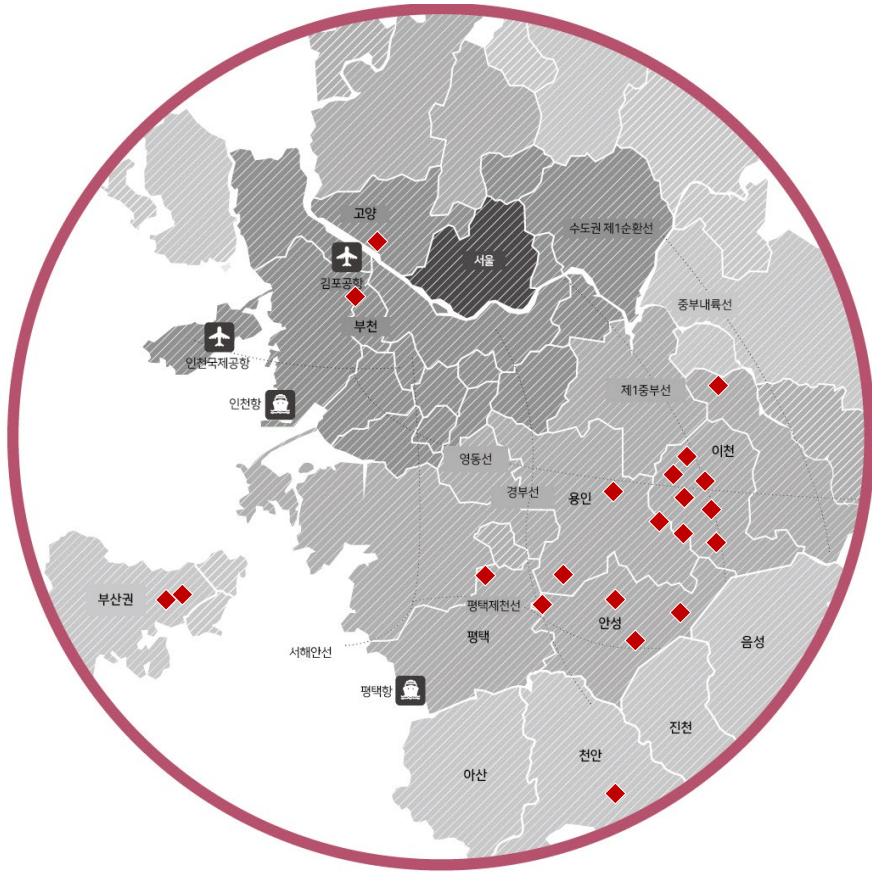


## Top 10 임차인 (계약 면적 기준)



# 투자 포트폴리오 - 우세한 입지의 투자자산

- + 국내 최대 물류 Pure-Play 포트폴리오 : 총 21개 최신예 우량 자산(Prime Asset)으로 구성된 전문성 확보
- + 압도적 입지 우위 및 자산가치: 수도권 핵심 권역 집중 투자로 Peer 대비 월등한 개별 자산 가치 보유
- + 대체 불가(Irreplaceable) Core 자산 보유 : 부천·고양 등 도심 인접 자산의 희소가치 지속 상승 및 진입장벽 구축



#	자산명	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공연월	임대율	취득가액 (억원) <sup>(1)</sup>	공정가치 (억원) <sup>(1)</sup>
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	4,780	5,895
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	3,245	3,388
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	1,600	1,987
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	1,343
7	이천 LP 6	62,195	2023.01	100%	1,143	1,181
8	부천 저운 LP	58,264	2019.07	100%	1,970	2,462
9	천안 LP	54,863	2002.12	100%	860	906
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	1,271	1,298
11	이천 LP 9	44,826	2023	100%	813	858
12	이천 LP 8	43,405	2017.05	100%	764	797
13	REF* 평택 LP	43,212	2012.08	100%	845	936
14	REF* 용인 LP 2	43,176	2017.01	82%	770	883
15	REF* 용인 LP 3	43,045	2020.06	94%	939	1,079
16	김해 LP 2	39,941	2019.12	42%	712	769
17	이천 LP 10	39,503	2022.11	100%	721	762
18	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	490	711
19	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	590	600
20	김해 LP 1	25,733	2000.12	95%	460	596
21	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	285	388
		1,291,212		97%	26,802	30,447

Note : 2025.12월말 기준

자산별 취득가액은 자리스가 취득한 부동산의 경우 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드의 보유 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다. 자산별 공정가치는 외부 감정평가 결과를 기준으로 산정하였으며, 특히 REF 보유 자산의 경우 표에 기재된 공정가치는 해당 기초자산(물류센터)의 감정평가액을 의미합니다.