

# IR Presentation

---

ESR Kendall Square REIT

May 2021



## Legal 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 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. 프리젠테이션은 투자와 관련된 전문성을 지니고 있는 자로서 적법하게 제공받을 수 있는 자(이들을 총칭하여 '관련자'라고 합니다)에게만 전달됩니다.

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.

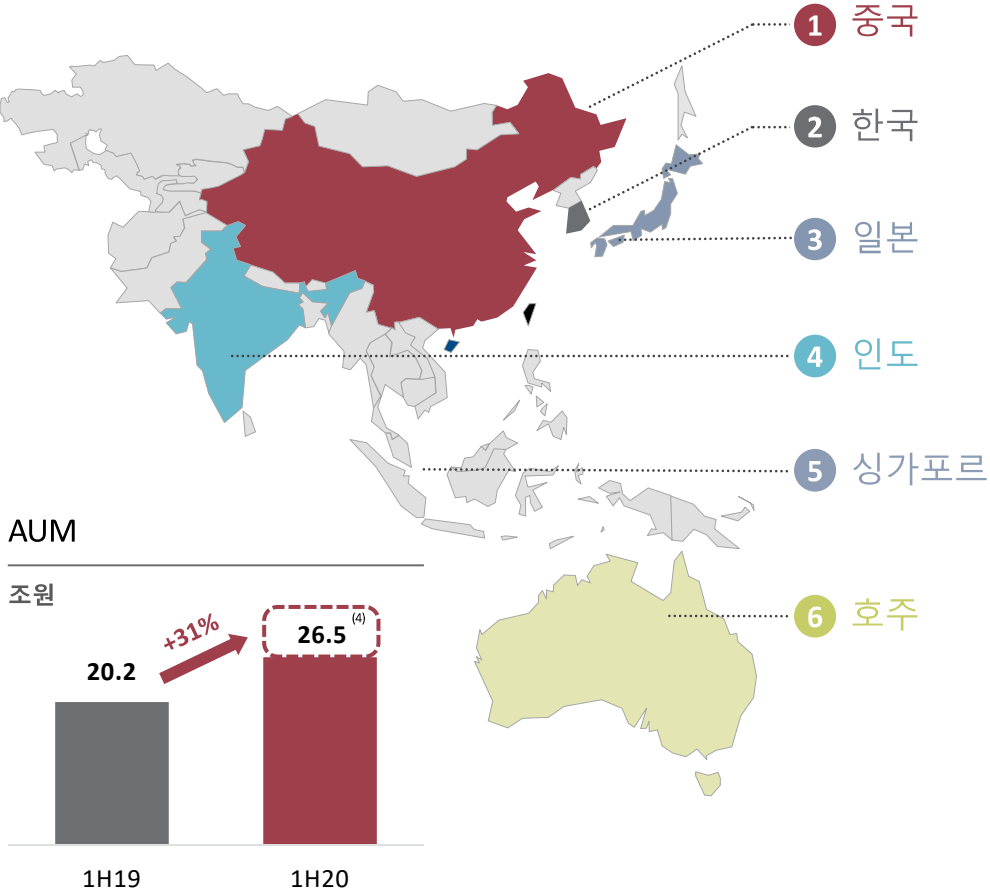
SECTION 1

ESR Kendall Square REIT Overview



# 아시아태평양 지역 최대 규모의 물류 부동산 플랫폼인 ESR

26.0조원(연면적 18.7백만m<sup>2</sup>)을 초과하는 규모의 AUM을 운영 및 개발 중인 ESR<sup>(1)(2)</sup>  
 우량한 임차인을 기반으로 선진화된 시장에서 연면적 약 7.2백만m<sup>2</sup> 규모의 개발 Pipeline 업무협약 체결<sup>(3)</sup>



### 1. 중국 플랫폼

- #1 E-commerce 임대인<sup>(5)</sup>
- #1 개발 Pipeline<sup>(6)</sup>
- #2 최대 규모의 물류 자산 포트폴리오<sup>(7)</sup>

### 4. 인도 플랫폼

- 시장의 리더로 빠르게 부상 중인 물류 개발사업자
- 독일 부동산 투자자와 약 10억 US달러의 개발 JV 설립<sup>(9)</sup>
- 2017년 이후로 연면적 2.0백만m<sup>2</sup> 이상의 업무협약 체결

### 2. 한국 플랫폼

- #1 최대 규모의 물류시설 보유<sup>(8)</sup>
- #1 수도권 중심의 개발 Pipeline<sup>(8)</sup>

### 5. 싱가포르 플랫폼

- #1 40억 싱가포르달러 규모의 AUM 물류 리츠 플랫폼<sup>(10)(11)</sup>

### 3. 일본 플랫폼

- #1 동경과 오사카 중심의 개발 Pipeline<sup>(8)</sup>

### 6. 호주 플랫폼

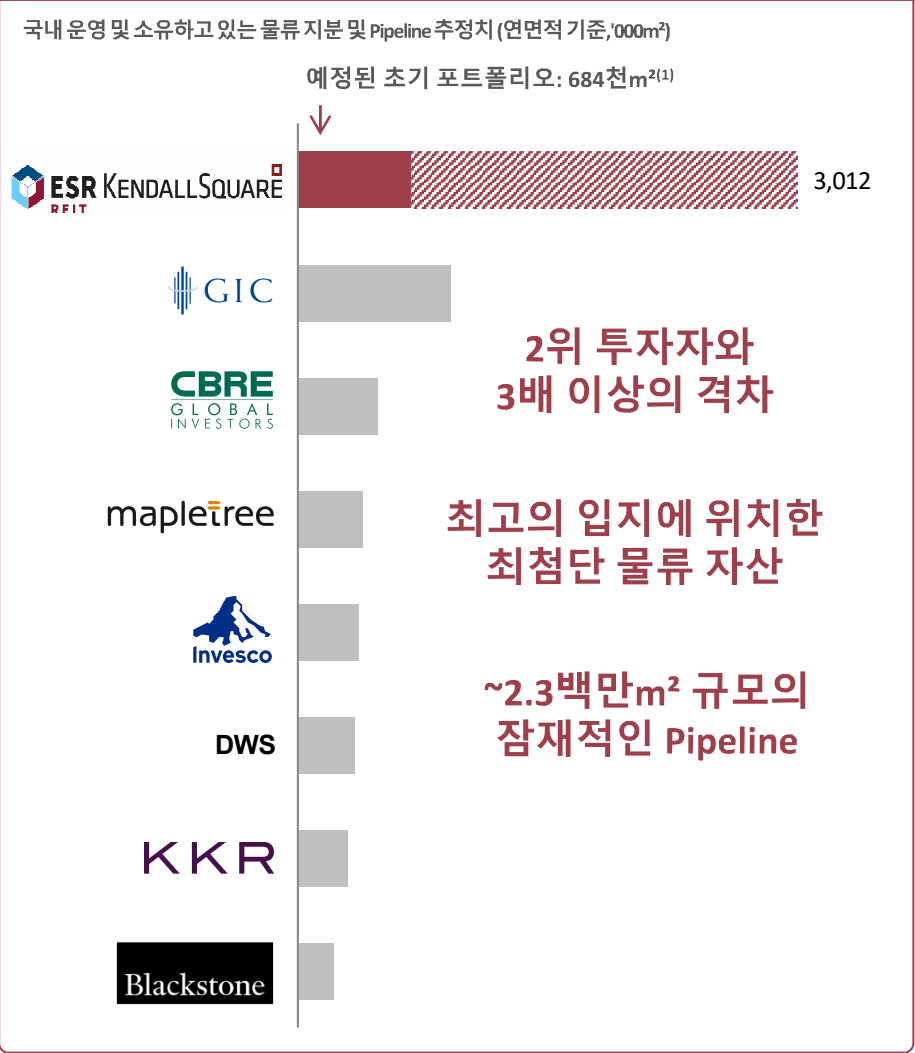
- 18억 US달러 규모의 AUM (개발 중인 pipeline 포함)
- 94억 호주달러 규모의 AUM을 운영하는 Centuria의 최대주주<sup>(12)</sup>

**Notes:**  
 (1) ESR Cayman Ltd. 및 그 계열사로 구성  
 (2) 연면적 약 10.6백만m<sup>2</sup>의 준공 완료된 자산, 연면적 약 4.3백만m<sup>2</sup>의 개발 중인 자산, 연면적 약 3.8백만m<sup>2</sup>의 개발 예정인 토지로 구성 (2020년 6월 30일 기준)  
 (3) 2020년 7월 31일 기준  
 (4) 2020년 6월 30일 기준  
 (5) 2017년 9월 민영화된 GLP와 비교하여 중국내 총 면적 대비 비중

(6) 2020년~2021년, 상해, 북경, 광저우 기준  
 (7) 2019년 4분기, 상해, 북경, 광저우 연면적 기준  
 (8) 2019년~2020년, 연면적 기준  
 (9) 인도 펀드의 총 초기 약정액은 225.9백만 US달러로 428.2백만 US달러까지 증액 가능. 각 펀드의 약정된 레버리지 비율을 기준으로 JV의 총 개발 규모는 약 10억 US달러  
 (10) 자산 개수 기준  
 (11) ESR REIT 57개 자산 보유, Sabana REIT 18개의 자산 보유 (2020년 6월 30일 기준)  
 (12) 18%의 Centuria 지분 보유 (2020년 6월 30일 기준)

# 국내에서 지배적이고 독보적인 지위를 보유한 ESR Kendall Square

## 국내 주요 기관투자자 중 연면적 기준 최상위 사업자



## 수직계열화된 플랫폼



## 우호적인 글로벌 및 국내 임차인과의 관계(2)



## 글로벌 블루칩 기관투자자들이 투자



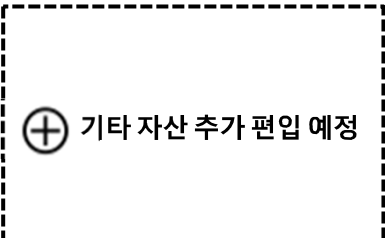
Source: JLL report (2020년 10월)

Note:  
 (1) 추가 편입 예정 자산 (안성 물류센터) 포함  
 (2) 본 자료의 임차인에 관한 정보는 비밀정보입니다. 전체 혹은 일부라도 공개, 도용, 재배포되는 아니하며, 직접적, 간접적, 어떤 방식으로든 유출해서는 안됩니다. 비밀정보란 임차인의 상호명, 로고, 이미지, 기업 이미지를 나타내는 상징(Corporate identity), 임차 여부, 임차 만기 일정과 기타 관련 정보 또는 본 자료를 통해 알게 되는 정보를 의미합니다.

# 매입 자산 주요 특징

## 포트폴리오 편입 예정 자산

■ 연면적    ■ 포트폴리오 비중 (연면적 기준)



추후 편입 예정 자산

**1st**    국내 최초 물류전문 상장리츠

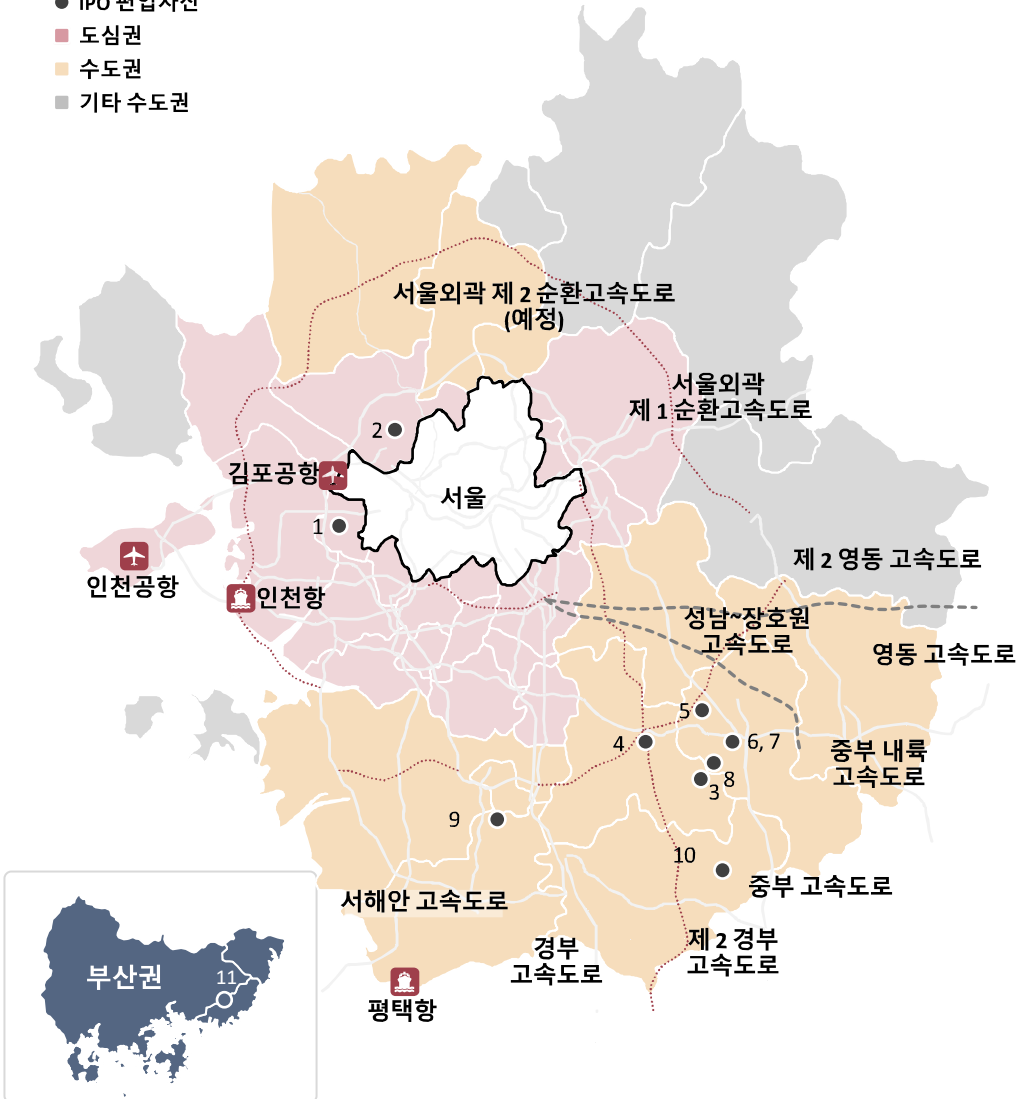
**1.4조원**    포트폴리오 자산 규모 (안성 물류센터 포함)

**684K**    현대식 물류센터 (총 연면적 m<sup>2</sup>)

**#1**    아시아태평양지역 최고의 물류센터 포트폴리오를 보유한 스폰서

# 매입 자산 주요 특징 (cont'd)

- IPO 편입자산
- 도심권
- 수도권
- 기타 수도권



- ESR켄달스퀘어리츠에 편입 예정인 물류 자산은 총 11개 자산으로 (도심권 2, 수도권 8, 부산권 1) 총 연면적은 684,095m<sup>2</sup> 규모입니다.
- 이 중 '안성 물류센터'는 확정된 계약에 따라 차입을 통해 2021년 6월 1일 이내에 추가로 매입을 완료할 예정입니다. (단, 관계기관의 협의에 따라 매입 시점은 조정될 수 있습니다.)








지역	#	포트폴리오 자산	연면적 (m <sup>2</sup> )	준공 연도	감정평가액 <sup>(1)</sup> (억원)	매입금액 <sup>(2)</sup> (억원)
도심권	1	부천 물류센터 (저운)	58,264	2019.07	1,990	1,970
	2	고양 물류센터	199,678	2019.01	4,787	4,780
수도권	3	용인 물류센터 1	70,028	2017.11	1,294	1,290
	4	용인 물류센터 2	43,176	2017.01	775	761
	5	이천 물류센터 1	47,653	2017.02	666	652
	6	이천 물류센터 2	33,365	2018.04	500	490
	7	이천 물류센터 3	18,421	2018.12	287	285
	8	이천 물류센터 4	49,616	2018.06	816	807
	9	평택 물류센터	43,212	2013.07	847	838
	10	안성 물류센터	94,949	2020.02	1,662	1,600
부산권	11	김해 물류센터	25,733	2000.12	470	460
합계			684,095		14,094	13,933

Source: 회사 제시자료, 태평양 감정평가보고서 (2020년 10월)

Note:  
 (1) 각 자산의 감정평가액은 각 자산을 보유하는 REF의 수익증권 지분을 100%를 기반으로 산출된 값임  
 (2) 각 자산에 대한 리츠 보유 지분 반영, 모든 매입 금액은 각 자산에 대한 지분을 100%를 기반으로 산출된 값임(이천 물류센터1(98.84%), 이천 물류센터4(99.06%), 용인 물류센터2(98.84%) 및 평택 물류센터(99.13%) 제외)

# 매입 자산 주요 특징 (cont'd)<sup>(1)</sup>



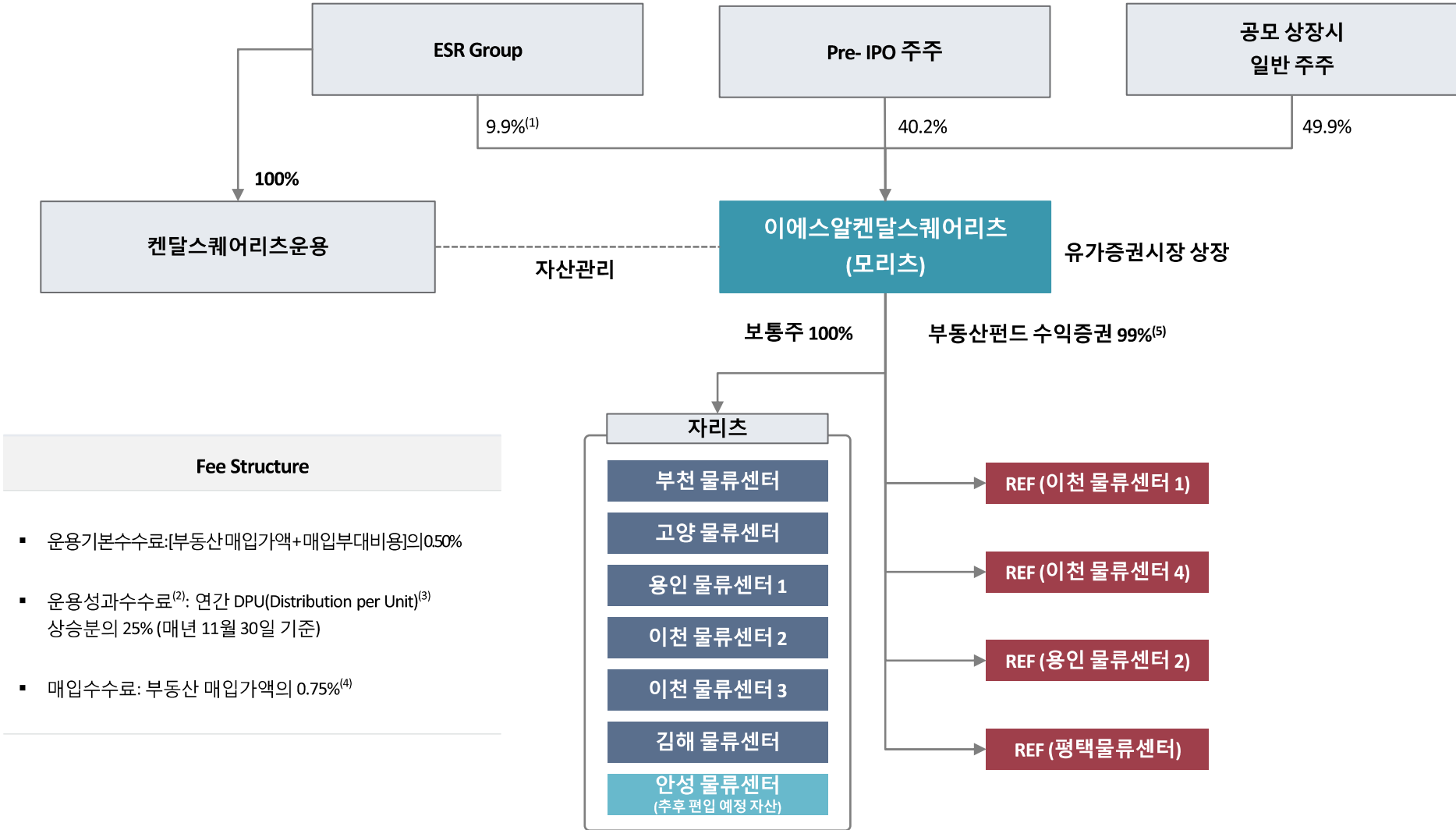
<p><b>98.7%</b> 임대율<sup>(2)</sup></p> 	<p><b>100%</b> 토지 소유권</p> 	<p><b>3.1년 미만</b> 평균 준공 연한<sup>(3)</sup></p> 	
<p><b>80.6%</b> E-commerce / 3자 물류 임차인 비중<sup>(4)</sup></p> 	<p><b>5.3년</b> 가중평균임대기간<sup>(4)</sup></p> 	<p><b>임대료</b> 상승 계약<sup>(5)</sup></p> 	<p><b>45.6%</b> 초기 레버리지<sup>(6)</sup></p> 

<p>✓ Prime 등급의 현대식 포트폴리오</p>	<p>✓ E-Commerce 임차인이 주요 고객</p>	<p>✓ 안정적인 임대차 계약</p>
----------------------------------	------------------------------------	----------------------

**Note:**  
 (1) 2020년 11월 말 기준  
 (2) 계약 면적 가중평균 산출  
 (3) 연면적 가중평균 산출 (준공일 기준)  
 (4) 각 임차인의 잔존기간을 면적(계약 면적 기준)으로 가중평균하여 산출한 값  
 (5) 2020년 10월 31일 임대 계약을 기준으로 2년마다 평균 1.0%~4.0% 임대료 인상 (계약 조건에 따름)  
 (6) '안성 물류센터' 추가 편입시, 자산총계 대비 부채비율은 52.1%로 상승 (부가세 대출금액을 포함한 부채비율이며, 안성 물류센터 취득에 따른 부가세 대출 상환 시 51.7%로 하락)



# 리츠 구조



**Fee Structure**

- 운용기본수수료: [부동산매입가액+매입부대비용]의 0.50%
- 운용성과수수료<sup>(2)</sup>: 연간 DPU(Distribution per Unit)<sup>(3)</sup> 상승분의 25% (매년 11월 30일 기준)
- 매입수수료: 부동산 매입가액의 0.75%<sup>(4)</sup>

Source: 회사 제시 자료

Notes:

(1) 이에스알켄달스퀘어(주) 및 계열사 포함

(2) 당해 11월 30일 기준 당 기간(12개월) 배당(DPU) 합계가 과거 지급된 연 배당 중 최대값을 넘지 않을 경우, 당해 운용성과수수료는 지급되지 않습니다.

(3) 연간 성과 수수료 차감 전 기준이며, 당해 회계연도 가중 평균 유통 주식수 곱한 값으로 산정

(4) ESR 그룹 관련 자산: 부동산 매입가액의 0.75% / 외부 자산: 부동산 매입가액의 1.00%

(5) 각 부동산펀드에 대한 상세 지분을: 이천 물류센터1(98.84%), 이천 물류센터4(99.06%), 용인 물류센터2(98.84%), 평택 물류센터(99.13%)



SECTION 2

Financial Overview

ESR KENDALL SQUARE  
REIT

ESR KENDALL SQUARE

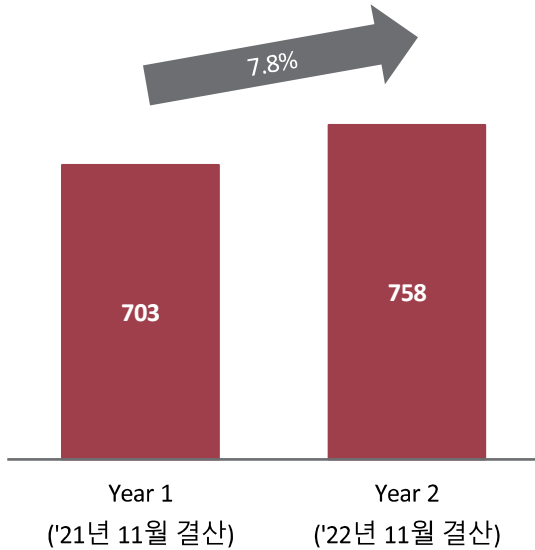
FILA

SUNJIN LOGISTICS

# 재무 정보 개요

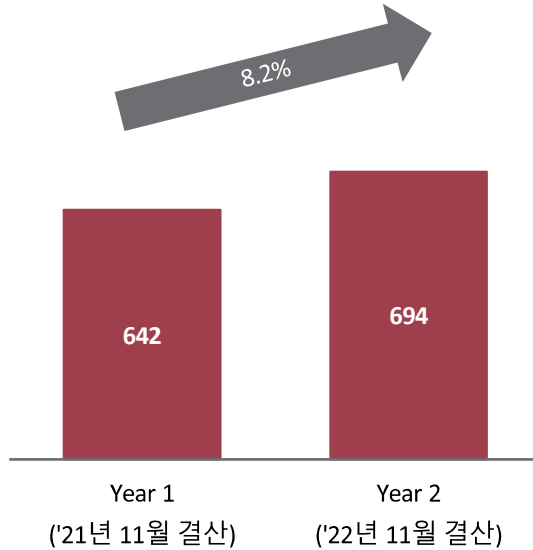
## 영업수익(Gross Revenue)

억원



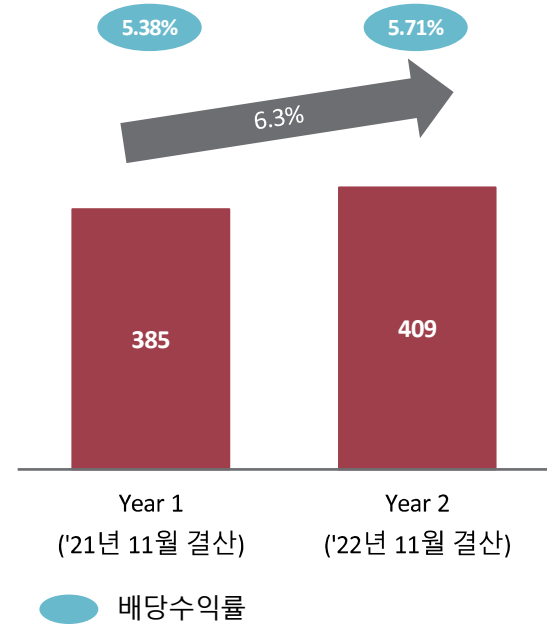
## 순영업이익(NOI)

억원



## 배당가능이익<sup>(1)</sup>

억원



● 배당수익률

### 안정적 배당 가능

- 매 2년, 평균 1%~4% 수준의 임대료 상승률 (계약 조건에 따름)<sup>(2)</sup>
- 계약 갱신 또는 신규 임차인 계약 시 동 임대료 상승 조항 포함
- 채무 자금 조달을 통한 2021년 안성 물류센터 추가 취득 확정
- 감가상각비 초과 배당

Source: KPMG 추정 재무분석보고서

Notes:

(1) 자본잉여금 전한 포함 (2021년 81억원, 2022년 21억원)

(2) 2020년 10월 31일, 체결된 임대차 계약 기준

# 재무 정보 개요 (cont'd)

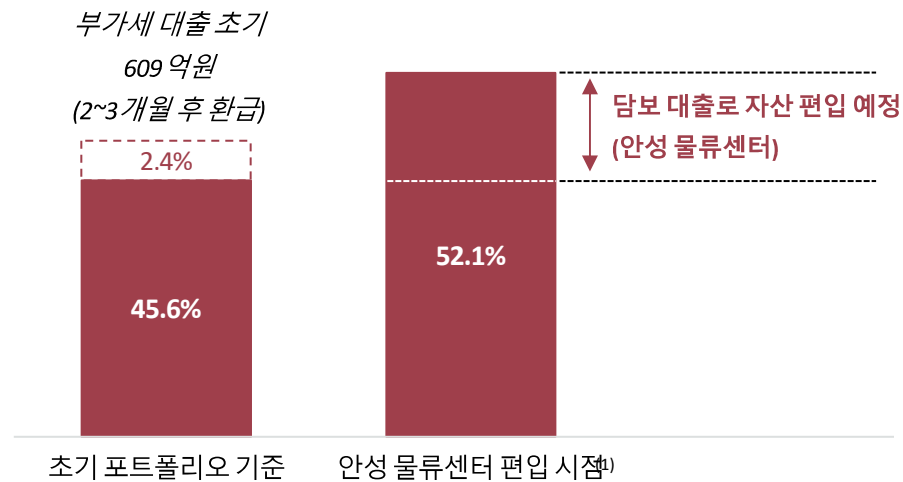
## 안정적인 자본 구조

차입금 / 자산총계

자산총계 대비 부채비율 한도: 66.7%

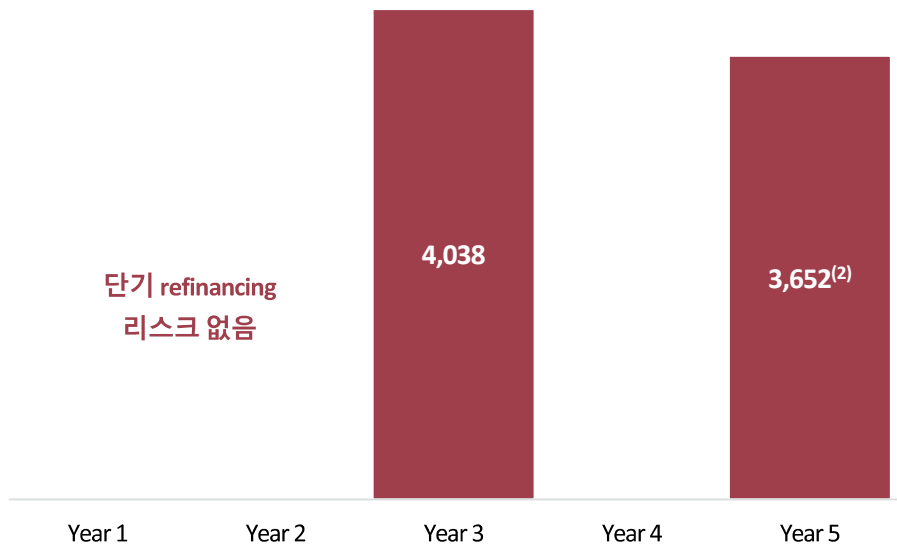
■ : LTV

□ : 부가세 대출에 따른 일시적 상승분



## 부채 만기

억원



✓ 부채 조달비용 경쟁력

✓ 부채 만기 분산을 통한 안정적 배당 관리

Source: KPMG 추정 재무분석보고서

Notes:

(1) 안성 물류센터 취득 예정 시기는 2021년 06월 01일(또는 거래당사자들이 달리 합의하는 경우 그 해당하는 시점)이며, 52.1%의 LTV는 안성 물류센터 취득 시 발생하는 부가세 납부를 위한 부가세 대출금이 포함된 수치임 (부가세 대출금 상환 시 LTV는 51.7%)

(2) 안성 물류센터 추가 취득을 위한 부동산 담보대출 1,691억원 포함