

365550 KS

1H 2023(FY7) 실적 자료

August 2023

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 자료상의 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 묵시적 인 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 기관투자자(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 잠재적 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 자문의 권, 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 제공된다면 ESR켄달스퀘어리츠는 이를 수령하지 않을 것입니다.

본 자료에서는 장래에 대한 ESR켄달스퀘어리츠의 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측 정보는 장래에 관한 제반 가정을 전제한 것으로서 이는 ESR켄달스퀘어리츠가 통제할 수 있는 범위에 있지 않습니다. 이러한 예측 정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측 정보와는 중요한 점에서 다른 결과가 실제로 발생할 수 있습니다. ESR켄달스퀘어리츠는 본 프리젠테이션 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예측 정보를 변경할 의무를 부담하지 않습니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사항도 ESR켄달스퀘어리츠의 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 약속에 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.

CONTENTS	1H 2023 Results Highlights	4
	연결 재무제표	5
	ESR 켄달스퀘어 리츠 - 투자 구조	6
	주요 지표	7
	포트폴리오 - 우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약	8
	장기 차입금 상세	9
	성장 전략 - 선순환 재투자 구조	10
	Appendix - 포트폴리오 상세	12
	Appendix - 이천1 매각 Highlights	13
	Appendix - Asset Class of 2020	14
	Appendix - Asset Class of 2021	15

1H 2023 Results Highlights

단위: 억원	FY 7 (2022.11.30 ~ 2023.05.31)	YoY
영업 수익 (연결기준)	495	↑ 5.9 %
영업 이익 (연결기준)	261	↑ 9.6 %
임대료/월 ⁽¹⁾	106	↑ 7.7 %



Note:
 1) 보유자산 회계기간말 총 임대료 YoY 기준
 2) 2023/7/31 기준



우수한 자산 관리 역량에 기반한 탁월한 수익성

- 영업 수익 : 작년 동기 대비 임대료 상승 및 신규 자산(2021.12) 편입 효과로 증가
- 영업 이익(NOI) : 수익 상승 대비 효과적인 영업비용 관리로 이익률 상승
- 임대료 : 전체 면적 임대료 자연상승률(avg. 2% per annum) + 재계약 면적 임대료 상승률(avg. 17%)로 인한 증가



2023년 하반기 및 이후 전망

- 불안정한 거시 경제 변수에도 불구하고 ESR켄달의 물류 공간에 대한 견조한 수요 및 임대율 100% 유지 전망
- 2023년 12월에 예정되어 있는 기존 차입금의 리파이낸싱 또한 견고한 펀데멘탈을 바탕으로 성공적으로 마무리 할 것으로 예상
- 상장 이후 매년 우상향하는 주당 배당금 정책 유지 전망

연결 재무제표

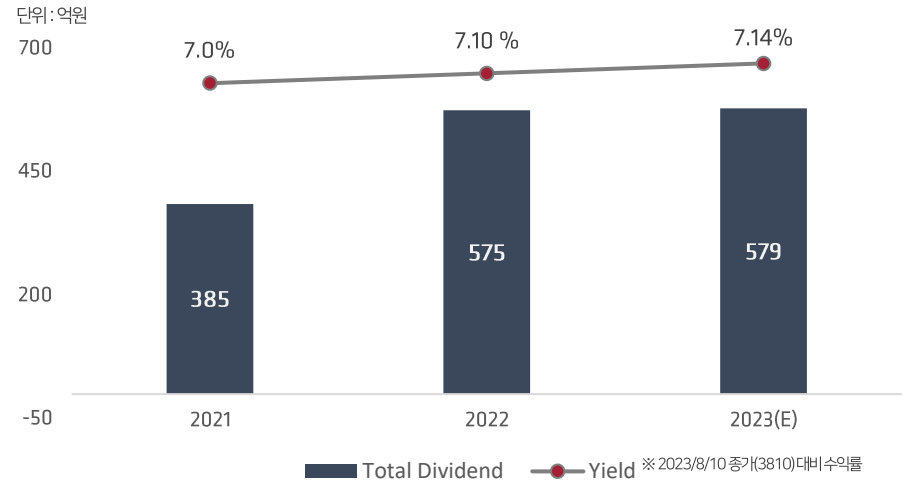
연결 재무상태표 (결산 회계 기준 (6개월 기준))

단위: 백만원	1H2023 May 31, 2023	1H2022 May 31, 2022	YoY(%)	
유동자산	52,005	56,714		
비유동자산	2,325,648	2,211,329		
자산총계	2,377,653	2,268,043	+5.2%	이천 7 물류센터 편입으로 인한 자산 및 부채 증가
유동부채	281,751	15,755		
비유동부채	962,075	1,101,703		
부채총계	1,243,826	1,117,458	+11.3%	
자본금	213,089	213,089		
기타불입자본	900,187	900,187		
이익잉여금	20,551	37,309		
자본총계	1,133,827	1,150,585	-1.5%	

연결 손익계산서 (결산 회계 기준(6개월 기준))

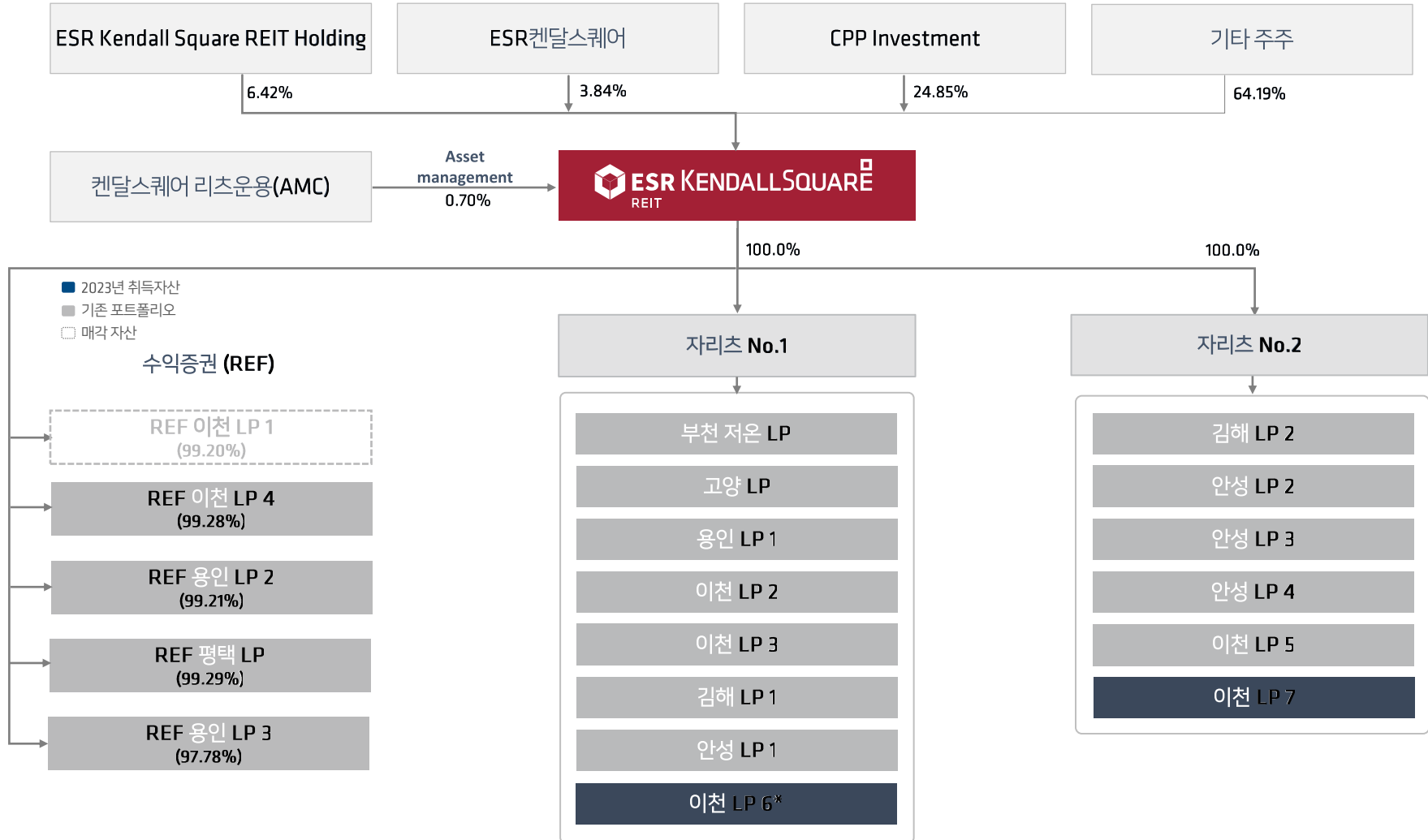
단위: 백만원	1H2023 May 31, 2023	1H2022 May 31, 2022	YoY(%)	
영업수익	49,482	46,743	+5.9%	임대료 상승 및 신규 자산 취득
영업비용	23,403	22,954		
영업이익(NOI)	26,079	23,789	+9.6%	
영업외수익	17,863	22,082		
영업외비용	15,928	15,696		
법인세비용차감전순이익	28,014	30,175		수익증권(REF) 자산 재평가에 따른 자본법 이익 변동 (non-cash 항목)
당기순이익	28,014	30,175	-7%	

배당금



회계연도	총 배당금액(억원)	주당배당금(원)	지급일
FY 3, May 31, 2021	193	134	2021-09-15
FY 4, Nov 30, 2021	192	134	2022-03-11
FY 5, May 31, 2022	285	134	2022-09-08
FY 6, Nov 30, 2022	290	136	2023-03-09
FY 7, May 31, 2023	287	135	Sep. 2023
FY 8, Nov 30, 2023	292	-	Mar. 2024

ESR 켄달스퀘어리츠 투자 구조



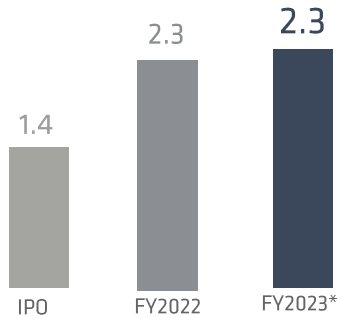
Note : 2023/7/31일 기준

*이천LP 6 은 2023년내 취득 예정(선매입 계약 체결)

ESR 켄달스퀘어리츠 주요 지표

AUM

(단위: 조 원)

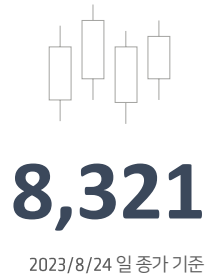


AUM은 펀드나 투자 관리 회사가 관리하는 자산 및 투자의 총 가치를 측정하는 지표입니다. 이는 자산의 시장 가치와 펀드가 소유한 지분 등을 고려합니다. 이 값은 회사의 재무제표에서 보고하는 총 자산과는 다를 수 있습니다.

*2023/7/31 운용자산 기준

시가총액

(단위: 억 원)



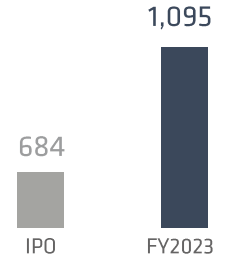
임대율



100%
2023/7/31 일 기준

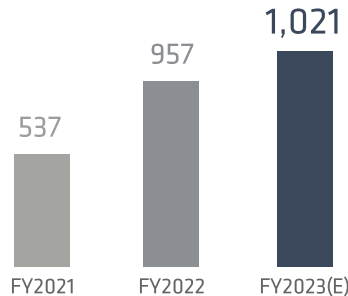
연면적

(단위: 1000 m²)



영업 수익

(단위: 억 원)



해당 재무제표의 영업 수익은 해당 회계 기간의 연차 기준으로 환산됩니다. REIT(부동산 투자신탁)에서의 수익은 투자 신탁증권에 대한 투자로서 실질적인 통제를 요하지 않기 때문에 비영업 수익으로 분류됩니다.

운용 자산 개수

(2023/7/31 기준)

17 개

LTV

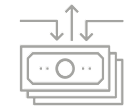
(단위: %)

56.8%

2023년 8월 11일 기준(감사 보고서)
유동성 장기차입금 + 장기차입금 / 투자부동산

2023년 주당 배당금(E)(배당율)

(단위: 원)



272 (c.7%)

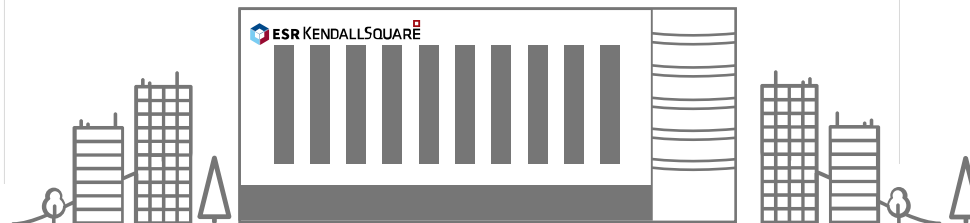
2023년 연환산 예상 주당배당금 대비 8/10 증가(3810)

신용 평가

(2022년 8월 29일 기준)

A-

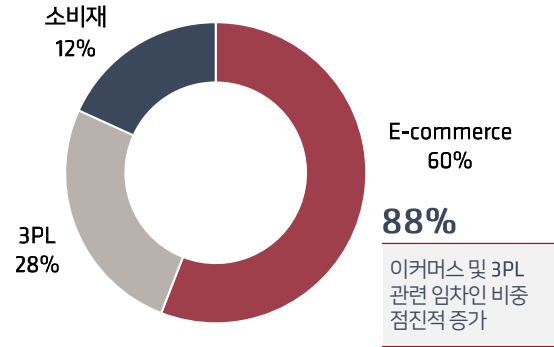
안정적
한국 신용 평가
(Moody's Korea)



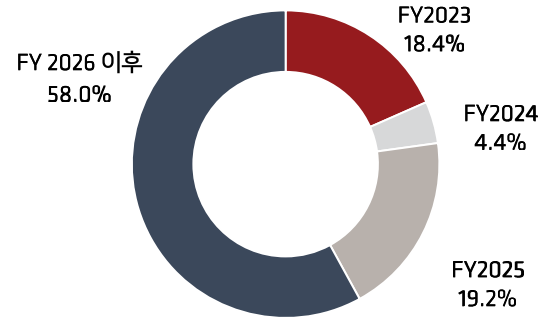
우량 임차인 및 안정적인 임대차 계약

다각화된 임차인 포트폴리오⁽¹⁾

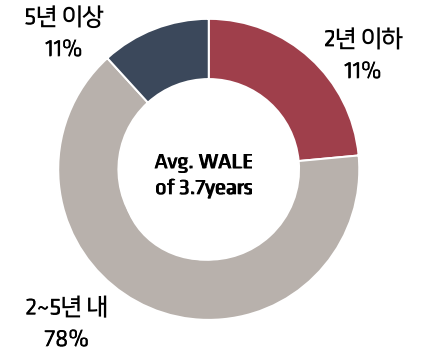
계약 면적 기준 (공실 제외)



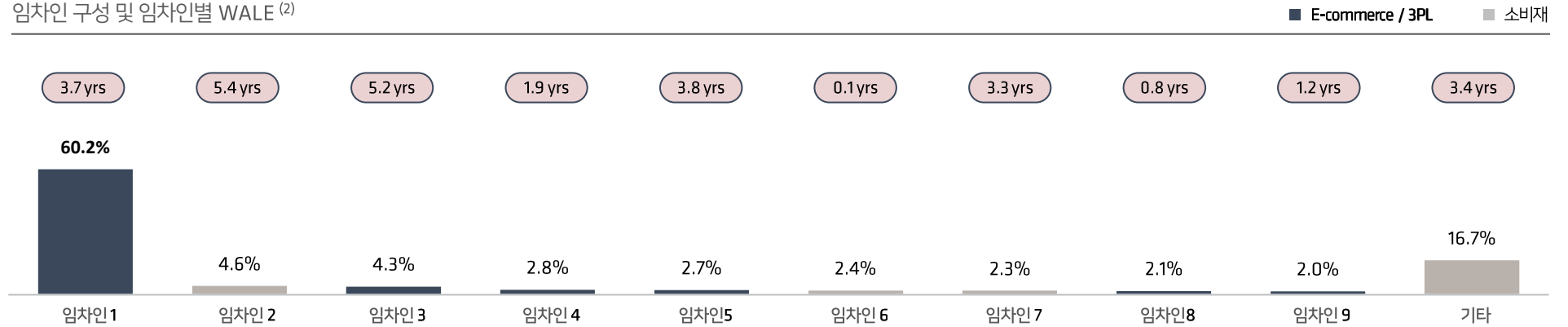
임대 만기 분포



물류센터 기준 WALE



임차인 구성 및 임차인별 WALE⁽²⁾

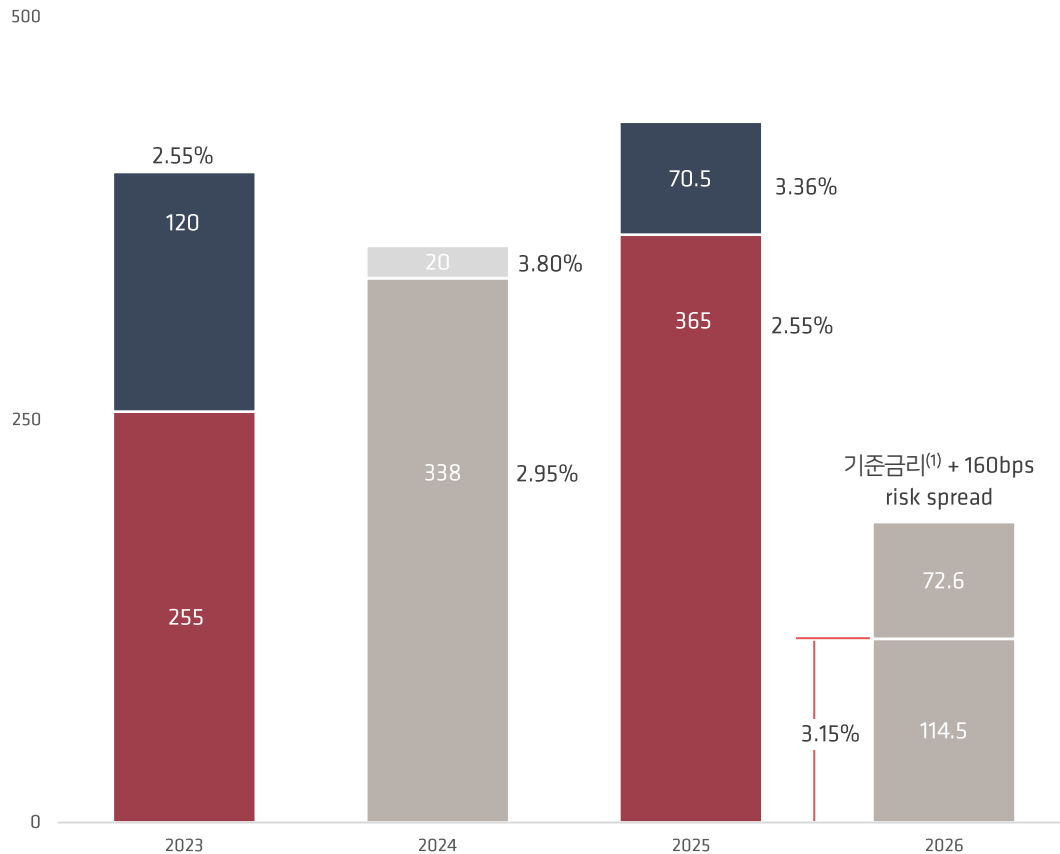


Note:
 (1) 편입예정 자산들 포함, 2023/05/31 기준
 (2) 계약면적기준, 2023/05/31 기준

ESR 켄달스퀘어리츠 장기 차입금

차입금 - 만기도래 기준

단위: 십억 원, 이자율 All-In (%)



차입금 - 투자 구분 기준

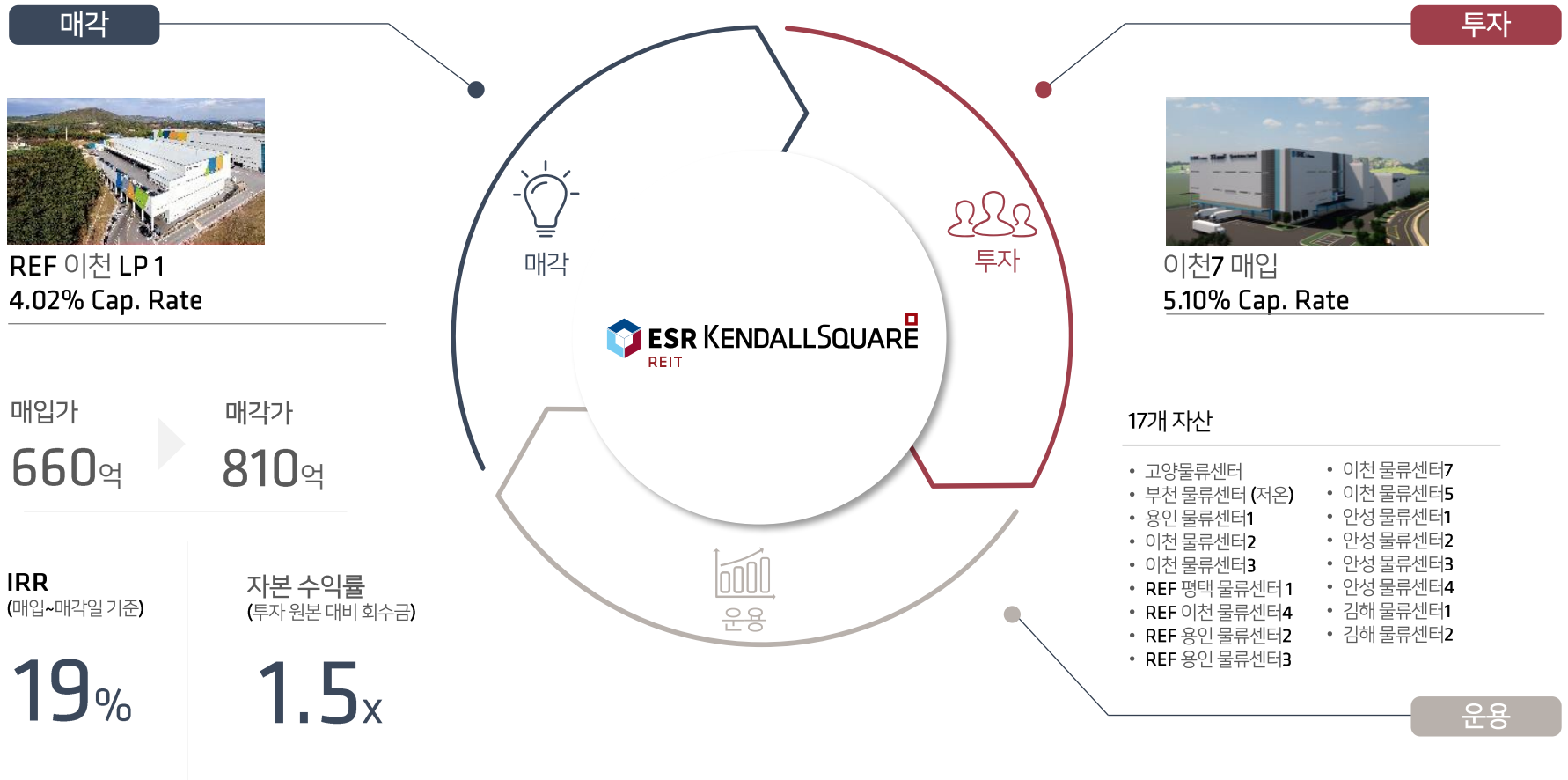
투자 구분	대주	이자율(%) All-in	만기	대출금액
자리츠1호	H General Insurance	2.55	2023-12-14	50
	C Bank	2.55	2023-12-14	50
	S Bank	2.55	2023-12-14	50
	B Bank	2.55	2023-12-14	105
	B Bank	2.70	2025-12-14	156
	N Life Insurance	2.70	2025-12-14	40
	B Bank	2.70	2025-12-14	29
	H General Insurance	2.70	2025-12-14	50
	N Life Insurance	2.70	2025-12-14	40
	T Life Insurance	2.70	2025-12-14	50
자리츠2호	K Insurance	2.95	2024-11-30	34
	K Bank	2.95	2024-12-20	33
	K Insurance	2.95	2024-12-20	9
	K Bank	2.95	2024-12-20	147
	K Insurance	2.95	2024-12-20	41
	K Bank	2.95	2024-12-20	58
	K Insurance	2.95	2024-12-20	16
	K Bank	3.15	2026-12-20	114.5
	N Bank	기준금리(1) + 160 bps	2026-05-10	72.6
	수익증권	D Bank	2.55	2023-12-11
D Bank		2.55	2023-12-11	38
D Bank		2.55	2023-12-11	42
S Bank		3.36	2025-07-09	70.5
모리스(RCF)	I Bank	3.80	2024-12-20	20
Total				1,356

Note: 2023/7/31 기준

(1) 기준금리 = 양도성예금증서(CD) 금리 91일물

성장 전략 – 선순환 재투자 구조

- + 물류자산에 특화된 자산 포트폴리오와 우수한 운용 능력을 바탕으로 High Cap-rate Acquisition & Low Cap-rate Disposition 전략 구사
- + 높아진 시장 금리 상황에서 Financing 능력의 내재화 가능, 유상증자 및 차입금에 대한 의존도 완화
- + 시장 상황에 따른 자산별 적시 EXIT 전략으로 주주가치 제고 극대화





Appendix

ESR 켄달스퀘어리츠 포트폴리오

- + 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 17개 (이천1,6 제외)의 물류자산 pure-play 포트폴리오를 운영하고 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 (m ²)	준공연월	임대율	취득가(십억원) ⁽²⁾
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 ⁽¹⁾	62,195	2023.01	100%	122
8	부천 LP	58,264	2019.07	100%	197
9	이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	81
10	REF 이천 LP 1	47,653	2017.02	100%	65
11	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	127
12	REF 평택 LP	43,212	2012.08	99.90%	84
13	REF 용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	76
14	REF 용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	92
15	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	71
16	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	49
17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	59
18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	46
19	이천 LP 3	18,421	2018.12	100%	28.5
1,205,679					2,514

Note:

(1) 이천LP 6 은 2023년내 취득 예정

(2) 상기 자산별 취득가액은 자리스가 취득하는 부동산의 경우 실제 부동산매매계약상의 매매대금이며, 당사의 투자대상펀드가 보유하고 있는 부동산의 경우 당사가 취득하는 본건 펀드 수익증권의 매매대금과 펀드에 대한 당사의 사업구조상 지분율에 기초하여 산출된 부동산 취득간주가액을 의미합니다.

REF 이천 Logistic Park (LP) 1 - 매각 Highlights

IRR
(매입 Dec-2020 ~매각일 Jun-2023기준)

19%



**Unprecedented Exit
Cap. Rate⁽¹⁾**

(매입 4.93% vs.매각⁽¹⁾ 4.02%)



매각 수익률 - 단순 총액 기준
(자산 매입가 vs. 매각가(보유 중 배당 포함))

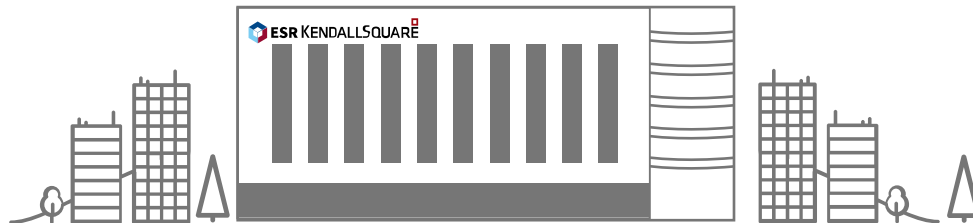


자본 수익률
(투자 원본 대비 회수금, 보유 중 배당 포함)



매입가 **660억**
(평균 460만원)

▶ 매각가 **810억**
(평균 560만원)



IPO시 확보한 수익증권 기반 물류자산 편입 후 2.5년 만에 투자 수익 실현

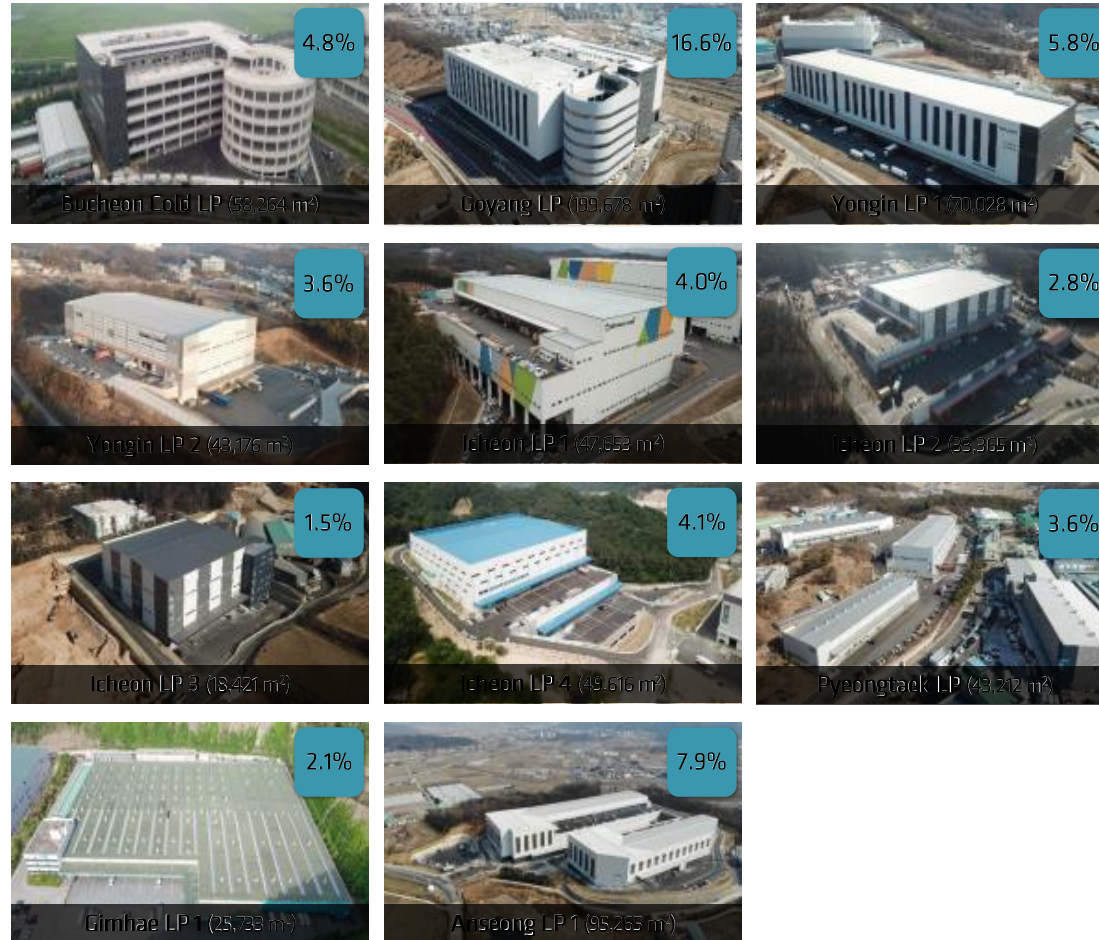
23년 말 예정인 리파이낸싱 부담 완화, 배당재원의 추가 확보 달성

**시장을 선도하는 포트폴리오
운용 능력 입증**

Note:
(1) 매입 당시 NOI 기준 → 매입 및 매각 동일 적용
※ 상기자료의 매각가는 수익증권 투자대상자산 매도금액기준으로 실제 수익증권 회수금액은 다를 수 있습니다.

Asset Class of 2020(Seed Asset)

■ Area by GFA ■ % of Portfolio by GFA



Asset	Completion date	WALE (Y)	Occupancy rate	Main Tenant
Bucheon Cold LP	2019.07.24	3.7	100 %	Coupang
Goyang LP	2019.01.25	6.2	100 %	Coupang
Yongin LP 1	2017.11	4.9	100 %	LF
REF Yongin LP 2	2017.01.23	2.5	100 %	Assist
Icheon LP 2	2018.04.25	1.6	100 %	CJ
Icheon LP 3	2018.12.20	3.2	100 %	DL
REF Icheon LP 4	2018.06.05	5.1	100 %	Fila
REF Pyeongtaek LP	2012.08.08	1.3	99.9 %	JDX
Gimhae LP 1	2000.12.30	3.0	100 %	GS
Anseong LP 1	2020.02.20	2.3	100 %	Coupang

Note:
As of Rentroll of May 2023, assumed Icheon 6 included for GFA(%) calculation

Asset Class of 2021(Follow-on Offering) and Target Asset

■ Area by GFA ■ % of Portfolio by GFA



Asset	Completion date	WALE (Y)	Occupancy rate	Main Tenant
REF Yongin LP 3	2020.06.15	2.8	100 %	Korea Food
Anseong LP 2	2020.06.11	2.6	100 %	Coupang
Anseong LP 3	2021.04.09	3.5	100 %	Coupang
Anseong LP 4	2021.11.22	3.6	100 %	Samsung Logitech
Incheon LP 5	2020.02.14	3.0	100 %	Coupang
Gimhae LP 2	2019.12.13	3.2	100 %	Coupang
Icheon LP 6*	2023.01.27	5.0	100 %	Dakonet
Icheon LP 7	2023.04	5.0	100 %	Team Fresh

* Icheon 6 is planned to be acquired by the end of 2023

Note:
As of Rentroll of May 2023, assumed Icheon 6 included for GFA(%) calculation