

2H 2023 Earnings Call & Investor Day

ESR KENDALL SQUARE REIT Supplemental Information



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.

연결 재무상태표

단위: 억원	FY 8 (2023.11.30)	FY 7 (2023.05.31)	FY 6 (2022.11.30)
자산:			
유동자산	793	520	575
현금및현금성자산	606	255	311
기타유동자산	187	265	264
비유동자산	22,646	23,256	21,964
투자부동산	20,525	20,672	19,478
관계기업에 대한 투자자산	1,694	2,183	2,058
기타비유동자산	427	401	428
자산 총계	23,439	23,776	22,539
부채 및 자본:			
유동부채	2,701	2,818	182
비유동부채	9,569	9,621	11,009
부채 총계	12,270	12,438	11,191
자본금	2,131	2,131	2,131
기타불입자본	9,002	9,002	9,002
이익잉여금	36	206	215
자본 총계	11,169	11,338	11,348
부채 및 자본 총계	23,439	23,776	22,539

연결 포괄 손익계산서

단위: 억원	6개월 기간 기준 11.30		12개월 기간 기준 11.30	
	2H2023 (FY8)	2H2022 (FY6)	2023 (FY8+FY7)	2022 (FY6+FY5)
영업수익	530	490	1,024	957
영업비용	288	265	522	494
투자부동산관련 영업비용 ⁽¹⁾	225	207	400	372
기타영업비용 ⁽²⁾	63	58	122	122
영업이익	242	225	503	463
영업외수익	65	59	244	280
금융수익	9	6	19	9
기타수익	-	3	-	4
지분법이익	50	50	225	268
영업외비용	188	157	348	314
금융비용	188	157	348	314
기타비용	-	-	-	-
법인세비용 차감전 순이익	119	127	399	429
법인세 비용	-	-	-	-
당기순이익 (IFRS)	119	127	399	429
지배기업주주지분	119	127	399	429
기본및희석주당순이익*	56	60	187	206

Note : *단위: 원

1)감가상각비, 세금과공과, 보험료, 수도광열비, 시설유지관리비, 간주임대료 등 포함

2)수수료(지급, 대리은행, 자산보관, 사무수탁, 관리위탁) 및 감가상각비 포함

운용수익 (Gross Revenues)에서 순영업소득 (NOI)까지의 조정 과정

단위: 억원	6개월 기간 기준 11.30		12개월 기간 기준 11.30	
	2H2023 (FY8)	2H2022 (FY6)	2023 (FY8+FY7)	2022 (FY6+FY5)
운용수익 (Gross Revenue)*	626	607	1,245	1,196
자리츠1+자리츠2	530	490	1,024	957
수익증권	96	116	221	239
운용비용	109	101	185	165
부동산관리용역위탁수수료	47	42	105	87
세금과공과	42	41	42	40
기타영업비용 ⁽¹⁾	20	18	39	38
순영업소득 (NOI)*	517	505	1,059	1,031

Note : *비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분을 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.
 1)보형료, 시설유지관리비 등

당기순이익에서 FFO & AFFO 까지의 조정 과정

단위, 억원	6개월 기간 기준 11.30		12개월 기간 기준 11.30	
	2H2023 (FY8)	2H2022 (FY6)	2023 (FY8+FY7)	2022 (FY6+FY5)
당기순이익 (IFRS)	119	128	399	429
투자부동산 감가상각비조정	148	138	286	268
관계기업 조정	1	-	(122)	(168)
이연법인세효과 조정	-	-	-	-
Funds From Operation (FFO)*	268	265	563	529
취득부대비용 ⁽¹⁾	79	-	79	-
감가상각비 유보금액	81	-	81	-
기타조정 (임대수익, 자본적지출, 유지보수비용)	(30)	-	(30)	-
Adjusted Fund From Operation (조정 FFO)*	398	265	693	529

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)실사, 등기, 신탁, 매입 수수료

회계기준에 따른 EBITDA

단위: 억원	6개월 기간 기준 11.30		12개월 기간 기준 11.30	
	2H2023 (FY8)	2H2022 (FY6)	2023 (FY8+FY7)	2022 (FY6+FY5)
영업이익 (IFRS)	242	225	503	463
1) 투자부동산 감가상각비조정	148	138	287	268
2) 기타유형자산 감가상각비	0	0	0	0
EBITDA	390	363	790	732

수익증권 연결에 따른 EBITDA

단위: 억원	6개월 기간 기준 11.30		12개월 기간 기준 11.30	
	2H2023 (FY8)	2H2022 (FY6)	2023 (FY8+FY7)	2022 (FY6+FY5)
영업이익*	323	304	658	622
1) 투자부동산 감가상각비조정	148	138	287	268
2) 기타유형자산 감가상각비	0	0	0	0
EBITDA	471	442	945	890

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.
 7기 수익증권 연결PL에서 18호 영업권손상분과 6호 매각예정가와 순자산 장부가액 차이분을 연결조정분개로 별도 반영하였으며, 수익증권 투자부동산 평가이익은 영업외손익으로 연결재무제표 작성

차입부채의 만기별 잔액구분

공시 연결재무제표 기준

단위: 십억원	차입부채 금액	담보설정액	가중평균차입이자율
차입부채만기			
2023년	255	306	2.22%
2024년	348	405	2.57%
2025년	384	437	2.57%
2026년	187	225	3.65%
소 계	1,174	1,373	
(현재가치할인차금 미상각잔액)	(7)		
차입부채 순잔액	1,167		

관계기업 (수익증권) 차입금 합산

단위: 십억원	차입부채 금액	담보설정액	가중평균차입이자율
차입부채만기			
2023년	335	403	2.22%
2024년	348	405	2.57%
2025년	455	522	2.69%
2026년	229	275	3.93%
소 계	1,367	1,605	
(현재가치할인차금 미상각잔액)	(7)		
차입부채 순잔액	1,360		

Note : 2023/11/30 기준

임대보증금 부채의 만기별 잔액구분

공시 연결재무제표 기준

단위: 원	임대보증금부채 금액
임대보증금부채만기	
2024년	995,730,000
2025년	5,369,209,000
2026년	10,450,717,000
2027년	9,590,180,000
2028년	7,294,780,000
2029년	13,210,000,000
소 계	46,910,616,000
(현재가치할인차금 미상각잔액)	(4,493,886,000)
임대보증금부채 순잔액	42,416,730,000

관계기업 (수익증권) 임대보증금 합산

단위: 원	임대보증금부채 금액
임대보증금부채만기	
2024년	1,030,290,000
2025년	8,010,432,000
2026년	11,709,392,000
2027년	10,713,703,000
2028년	8,488,708,000
2029년	13,210,000,000
소 계	53,162,526,000
(현재가치할인차금 미상각잔액)	(4,493,886,000)
임대보증금부채 순잔액	48,668,640,000

Note : 2023/11/30 기준

당사와 당사 사업에 대한 추가 정보는 금융위원회와 한국거래소에 제출된 당사의 사업기수 별 재무제표를 참조하십시오. 본 보고양식은 제출된 재무제표에서 정보이용자의 목적에 부합하도록 재분류하여 표시하였습니다.

연결재무제표(재무상태표, 손익계산서)

보고자료에 포함된 당사의 연결재무제표(재무상태표, 손익계산서)는 대한민국에서 채택하고 있는 '한국채택국제회계기준(K-IFRS)'를 적용하여 작성되었습니다.

한국채택국제회계기준에 따라 지배력을 행사하고 있는 이에스알켄달스퀘어에셋1호 위탁관리부동산투자회사 주식회사와 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사를 종속기업으로 분류하였으며 지분율이 50%를 초과하나 실질지배력을 행사 할 수 없다고 판단한 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호는 관계기업으로 분류하여 작성하였습니다.

당사가 보유하고 있는 투자부동산은 임대수익이나 시세차익 또는 두 가지 모두를 얻기 위하여 취득한 자산입니다. 투자부동산에 포함된 금액은 취득 시 소요된 토지와 건물의 구입가격에 거래에 직접적으로 소요되는 취득부대비용, 실사소요비용, 기타 즉시 지출된 자본적 지출액이 포함되어 있습니다.

최초 취득이후 토지는 감가상각 하지 않으며, 건물은 내용연수 50년 동안 정액으로 감가상각하며 가치를 증가시킬만한 자본적 지출이 발생하는 경우 투자부동산의 취득원가에 가산하고 있습니다.

또한, 당사는 주기적으로 독립된 감정평가인에게 공정가치 평가를 받고 있습니다. 비연결기업에 대한 출자금은 당사가 소유하고 있는 관계기업의 재무제표 각 항목에 대한 지분비율을 적용하여 해당 항목에 대한 당사의 지분을 계산함으로써 관계기업 개별로 파생되어 합산하여 산출됩니다.

재무상태표 데이터의 목적 상 당사는 보고기간 말 현재 소유지분을 사용하고 손익정보의 경우 운영기간 동안 순손익에 대한 지분을 보유기간동안의 평균소유지분을 사용합니다.

당사는 한국채택국제회계기준 상 관계기업의 의사결정에 대한 통제권을 행사하지 않으며 자산과 부채, 수익과 비용의 표시 결정권에 대한 통제권 또한 없습니다.

당사를 포함한 투자자가 운영가능한 보통예금의 범위 내에서 자산의 매각 또는 리파이낸싱, 청산 등은 운영 계약의 조항에 따라 결정되며, 현금배당이나 청산배당 등 자산의 배분은 각 투자자가 출자한 자본금액, 출자금의 우선순위 여부에 따라 달라집니다.

차입부채와 임대보증금 부채는 약정을 체결한 주체에 따라 구분되었으며 보고기간 말 현재 당사가 부담하고 있는 의무를 표시하였습니다.

부채별 만기구조와 약정이자율 등의 상세정보는 부채의 구성요소를 참조하십시오.

FFO (Funds From Operations)

1) 사업운영수익 / Funds From Operations(FFO)

당사의 FFO는 연결손익계산서 상 지배주주에게 귀속되는 당기순이익에서 시작하여 당사의 경영진이 사업 전략을 계획하고 실행하는 방식을 반영하기 위한 조정을 수행합니다. FFO 계산 시 조정하는 항목은 회사의 사업현황에 따라 변동 될 수 있습니다. 이러한 항목들은 당사 운영에 중대한 영향을 미칠 수 있고 재무제표에 반영될 수 있지만 이러한 항목들을 조정하면 당사의 운영성과를 이해하는데 도움이 됩니다.

당사는 부동산 임대사업 수익을 기초로 운영, 관리, 금융비용을 제외한 수익을 기준으로 운영성과를 분석하고 있습니다.

당사는 FFO 산정을 위해 다음의 항목들을 조정하고 있습니다.

- ① 투자부동산의 감가상각비: 당사가 보유하고 있는 투자부동산의 감가상각비는 현금거래가 수반되지 않는 대표적인 비용으로 조정합니다.
- ② 관계기업조정: 지분법 손익으로 표시되는 관계기업 손익 중 관계기업이 보유하고 있는 투자부동산의 재평가에 따른 평가손익, 처분손익을 조정합니다.
- ③ 이연법인세 조정: 이연법인세란 미래 시점에 부담하게 되거나 감경받게 될 법인세 효과를 의미합니다. 이연법인세의 정산으로 발생하게 될 수익이나 비용을 조정합니다.
- ④ 비지배지분 조정: 당사의 영업실적만 반영하기 위하여 비지배지분이 보유한 지분율효과를 조정합니다.

AFFO (Adjusted Funds From Operations)

FFO를 산정하기 위하여 당사는 투자부동산의 감가상각비와 평가로 인한 가치변동액, 처분으로 인한 실현손익, 법인세 효과, 비지배지분 효과를 조정하였습니다.

AFFO는 FFO에서 실질적인 당사의 실질적인 현금창출 등 배당 가능 여력을 보여주고자 다음의 항목을 조정하여 표시합니다.

- ① 일회성 비용 (이전 7 매입) 부대비용 : 취득세 및 실사비용
- ② 현금 유보 금액 : 감가상각비 과소 계상에 따른 유보 현금
- ③ 임대료수익 조정 (Straight-Lined): 회계기준에 따라 정액으로 인식된 임대료 수익을 임대료 수취에 따른 실적기준으로 조정합니다.
- ④ 자본적지출: 당사가 보유한 투자부동산의 가치를 증가시키는 반복적 자본적 지출을 조정합니다.
- ⑤ 부동산유지보수비용: 당사가 보유한 투자부동산의 일상적/반복적 유지보수비용을 조정합니다.

NOI

당사는 다음 수익증권을 50% 초과하여 보유하고 있습니다:

켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁 6호, 7호, 8호, 11호, 그리고 18호.

이 증권들과 자리스 1호 및 2호로부터 발생하는 영업 수익을 포함하여 당사의 총 운용 수익 (Gross Revenue)을 산출하였습니다.

여기서 영업 수익에는 임대료 및 관리비가 포함됩니다. 이후, 이러한 자산을 운용하는 데 필요한 필수적인 경상적 운영 비용(Opex), 부동산관리용역 위탁 수수료, 세금과공과, 보험료 등을 제외하여 순영업소득(NOI)을 산출하였습니다.

EBITDA

EBITDA는 당사의 보통주에 귀속되는 연결당기순이익에서 이자비용, 법인세, 감가상각비, 손상비용, 부동산 처분손익 등을 제외하여 계산합니다. 당사는 EBITDA를 이자비용, 법인세, 유형자산 평가손익(손상포함)이 제외되어 있는 영업손익(영업수익-영업비용)에서 시작하여 감가상각비를 반영하여 산정하였습니다. EBITDA는 당사의 투자자에게 운영실적을 확인하게 하고, 이자 지급의무를 충족하는 능력을 분석할 수 있게 도와주며, 당사의 배당금 지급능력을 표시함에 따라 투자자에게 유용한 정보를 제공한다고 믿습니다. 당사는 투자자에게 유용한 정보 제공을 위하여 두 가지 경우로 나누어 EBITDA를 산정하였습니다. 한국채택회계기준에 따른 연결손익계산서는 관계기업으로 분류된 수익증권의 영업실적이 영업외손익인 지분법손익으로 표시되어 당사의 EBITDA가 비교적 낮게 표시되어 있습니다. 이를 보완하기 위하여 관계기업을 종속기업으로 재분류한 연결손익계산서 작성을 통해 EBITDA를 다시 산정하여 보다 목적적합한 정보를 제공합니다.

I) 한국채택국제회계기준에 따른 EBITDA

한국채택국제회계기준에 따라 종속기업으로 분류된 이에스알켄달스퀘어에셋1호위탁관리부동산투자회사 주식회사와 이에스알켄달스퀘어에셋2호위탁관리부동산투자회사 주식회사의 손익계산서를 합산한 연결손익계산서 기준의 EBITDA

II) 관계기업으로 분류한 수익증권을 종속기업으로 재분류하여 작성한 EBITDA

50%를 초과하여 보유하고 있는 수익증권 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁7호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁8호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁11호, 켄달스퀘어일반사모부동산투자신탁18호의 손익계산서를 합산하여 재작성한 연결손익계산서 기준의 EBITDA

부채의 구성요소

당사의 가치는 유통되고 있는 지분의 시장가치와 부채의 합으로 구성되어 있습니다. EBITDA 정보제공을 통해 당사의 수익창출능력이 파악 가능하며, 당사가 부담하고 있는 부채에 대한 정보를 제공하여 투자자의 의사결정에 도움이 될 것으로 믿습니다.

부채의 구성요소도 두 가지 경우

(한국채택국제회계기준에 따른 연결재무제표, 관계기업으로 분류한 수익증권을 종속기업으로 재분류하여 작성한 연결재무제표)로 나누어 산정하였습니다. 또한 개별주체들이 보유하고 있는 차입부채의 약정사항(이자율, 만기)과 임대보증금부채의 약정사항(이자율, 만기)을 반영하여 당사의 향후 부채 상황 일정 등 유동성현황, 자금유출입 계획에 대한 정보를 제공합니다.