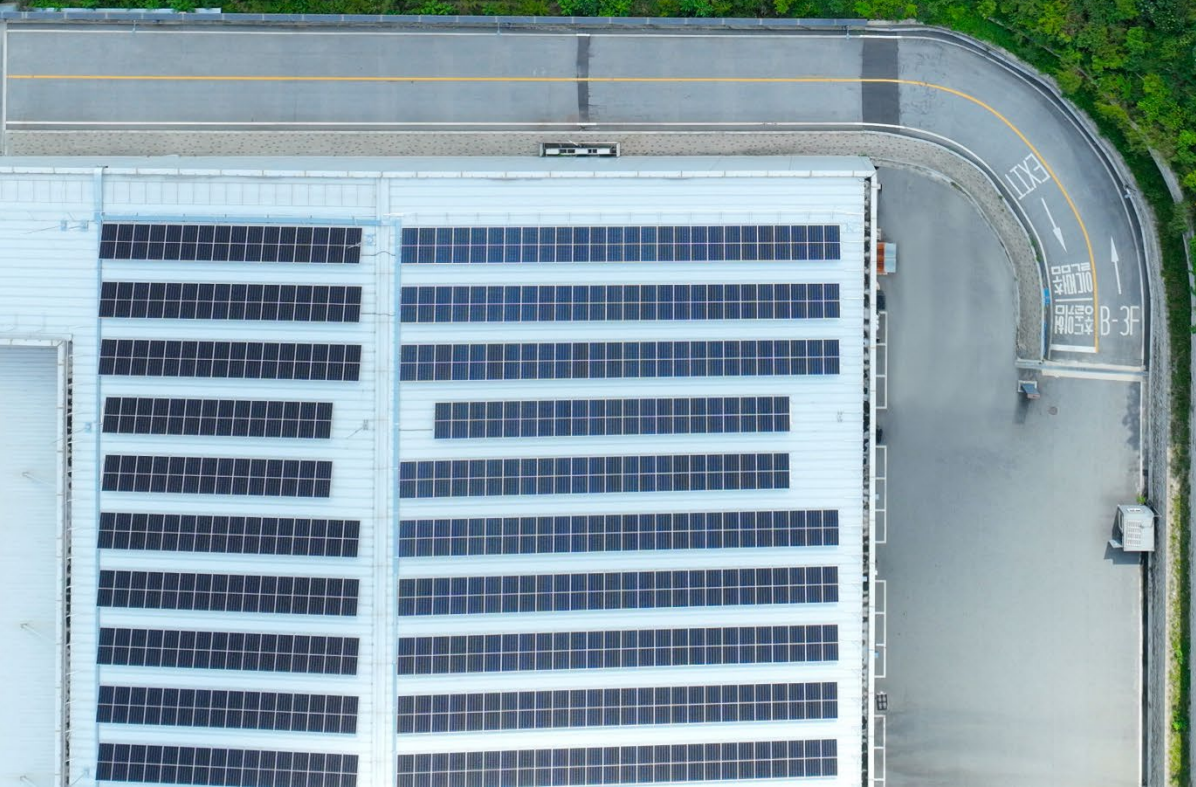


365550 KS

# ESR KENDALL SQUARE REIT

## 2H 2024 Earnings Call

February 2025





# 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 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 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.

## 2H 2024 (FY 10) 재무 실적 (K-IFRS 기준)

- + 영업수익 지속 증가: 신규 자산 취득 및 이천6,7 안정화 등 추가 수입 등의 기여로 실적 성장 지속
- + 영업이익 조정: 하반기 재산세 효과 등으로 FY9 대비 -7.6% 감소했으나, FY8 대비 +9.9% 증가하며 건조한 수익성 유지
- + 순이익 감소: 주요 자산에서 건조한 수익을 기록했으나, 지분법이익 감소 및 이자비용 증가로 인해 수익성에 일부 영향

### 연결 손익계산서 (K-IFRS 기준)

단위: 억원

	FY 10 (June 2024~Nov 2024)	FY 9 (Dec 2023~May 2024)	HoH (%) (FY 10 Vs. FY 9)	FY 8 (June 2023~Nov 2023)	YoY (%) (FY 10 Vs. FY 8)
영업수익	569	559	+1.8%	530	7.4%
영업비용	303	271		288	
영업이익	266	288	-7.6%	242	9.9%
영업외수익	35	193		65	
영업외비용	265	256		188	
당기순이익	36	225	-84.0%	119	-69.7%

Note : 10기 연결 감사보고서 기준

## 2H 2024 (FY 10) 재무 실적 (K-IFRS 기준)

- + 자산 증가: 이천8 자산 취득(24년) 영향으로 자산 총계 25,252억 원, 전기 대비 +2.1%, 전년 대비 +7.7% 증가
- + 부채 증가: 이천8 자산 취득 관련 차입 및 금융 부채 증가로 부채 총계 14,405억 원, 전기 대비 +5.7%, 전년 대비 +17.4% 상승

연결 재무상태표 (K-IFRS 기준)

단위: 억원

	FY 10 (Nov 2024)	FY 9 (May 2024)	HoH (%) (FY 10 Vs. FY 9)	FY 8 (Nov 2023)	YoY (%) (FY 10 Vs. FY 8)
유동 자산	876	953		793	
비유동자산	24,376	23,780		22,646	
자산 총계	25,252	24,733	+2.1%	23,439	+7.7%
유동 부채	526	3,547		2,701	
비유동 부채	13,879	10,083		9,569	
부채 총계	14,405	13,630	+5.7%	12,270	+17.4%
자본금	2,131	2,131		2,131	
기타불입자본	9,002	9,002		9,002	
이익잉여금	(286)	(30)		36	
자본 총계	10,847	11,103	-2.3%	11,169	-2.9%

Note : 10기 연결 감사보고서 기준

## 2H 2024 (FY 10) 재무 실적 (NOI & FFO)

- + 순영업소득(NOI)는 전년 동기(FY8) 대비 +9.3% 증가하여 장기적으로는 개선된 흐름 유지
- + 신규 자산 취득 및 비용 (판관비, 유지보수비용) 절감 효과
- + 작년 동기(FY8) 대비 현금성 자산증가로 배당안정성 확보

### 순영업소득(NOI)\*

	2H24 (FY10)	1H24 (FY9)	HoH (%) (FY 10 Vs. FY 9)	2H23 (FY8)	YoY (%) (FY 10 Vs. FY 8)
운용수익 (Gross Revenue)*	679	667	1.8%	626	8.5%
운용비용 <sup>(1)</sup>	114	66		109	
순영업소득 (NOI)*	565	601	-6.0%	517	9.3%

### Fund From Operations\*

당기순이익 (IFRS)	36	225		119	
투자부동산 감가상각비조정	158	156		148	
관계기업 조정	-	(163)		1	
Funds From Operation (FFO)*	194	218	-11.0%	268	-27.6%

### 현금 및 현금성 자산(연결 K-IFRS)

기말 현금 및 현금성 자산	586	668	-12.3%	506	15.8%
----------------	-----	-----	--------	-----	-------

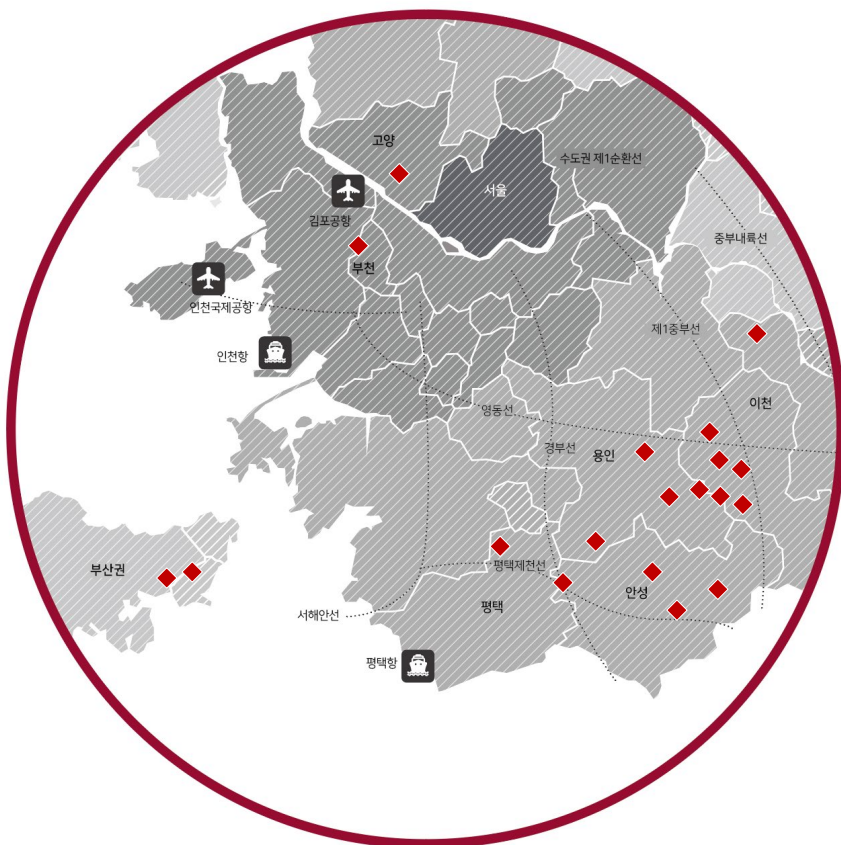
Note : \*비회계적 (Non-GAAP) 지표로 해당연도 별 재무제표의 수치를 리츠와 펀드가 보유한 투자대상자산의 수익과 비용으로(REF의 경우 지분율 100% 가정) 회사에서 산출한 값으로 이는 재무제표상의 수치와 다릅니다.

1)운용비용 : 세금과공과, 보험료, 시설유지관리비, 임대수수료, 부동산 위탁관리 수수료 등

## 2H 2024 (FY 10) 임대차 현황

### 주요 포트폴리오 지표

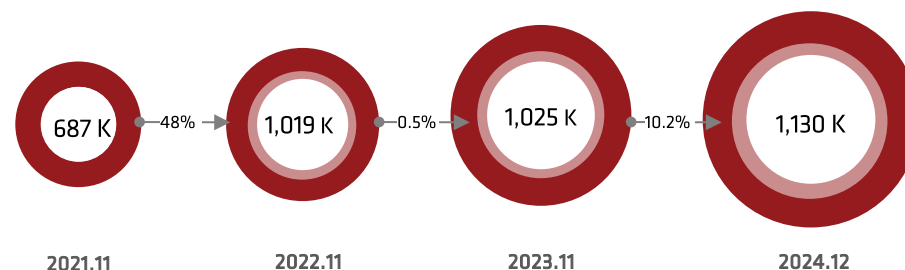
전체 저운 면적 비중	평균 영업이익률(NOI) %	평균 평당 월 수익
15%	88%	34,000 원



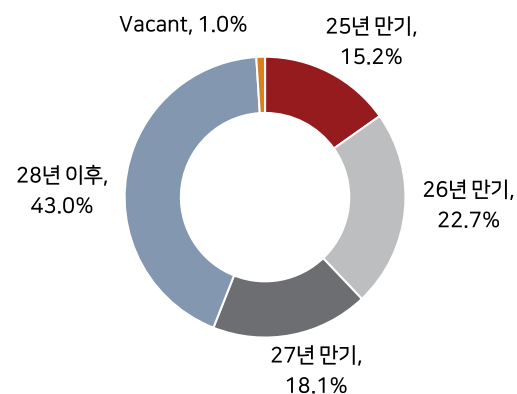
### 임대율 추이 (IPO ~ 2024.12)

임대율 99.0% 유지 중
----------------

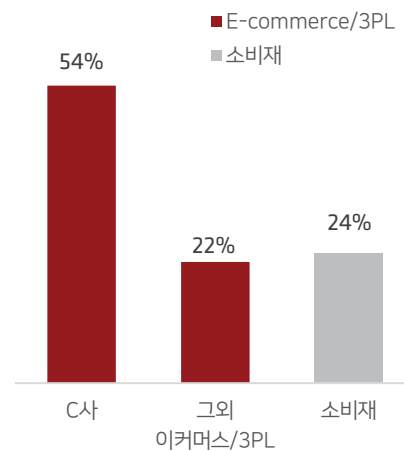
임대 가능면적(m²) & 성장률(%) YoY



### 임대차 만기 분포(2024.12월말 기준)



### 임차인 구성 (계약 면적 기준)

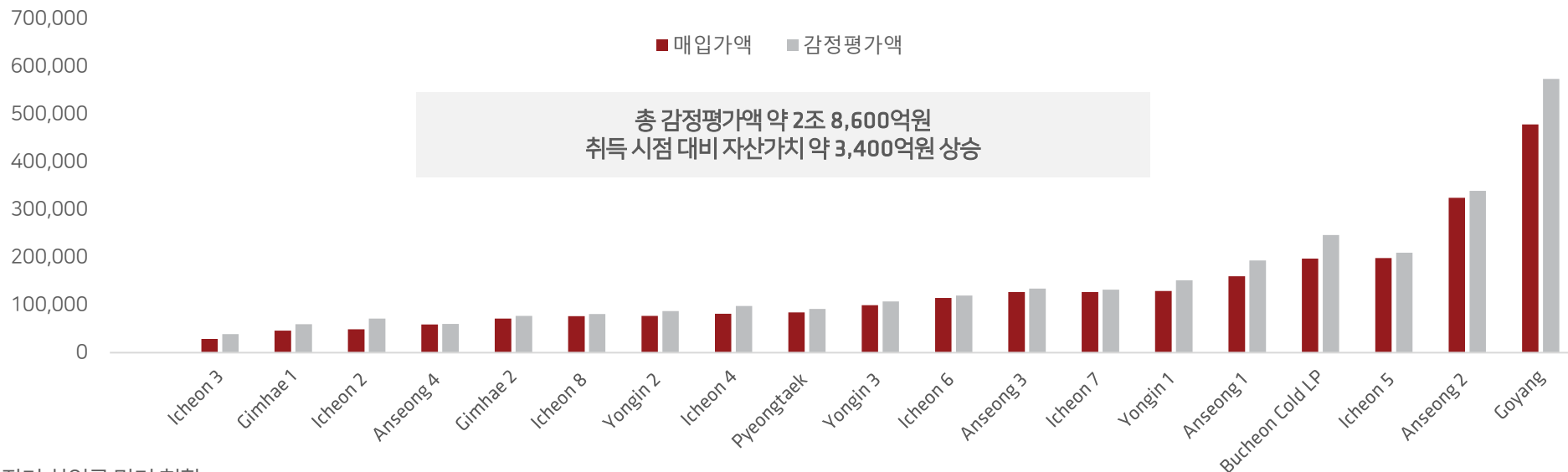


Note : 2024.12월말 기준

## 2H 2024 (FY 10) 자산 & 부채 현황

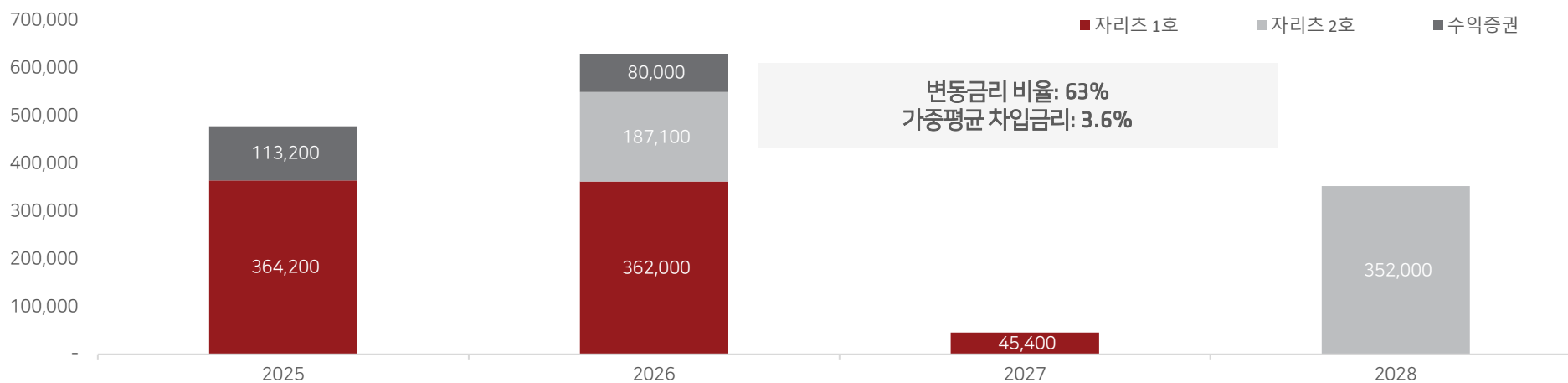
투자부동산 자산 가치

단위: 백만원



장기 차입금 만기 현황

단위: 백만원



Note : 2024.12월말 기준





SECTION II

# Appendix



# 연결 손익계산서 (K-IFRS)

단위: 천원

	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
영업수익	56,876,297	55,878,154	52,957,790	49,482,602
임대료수익	54,221,768	53,277,285	50,515,034	47,506,726
관리수익	1,952,267	1,892,729	1,840,059	1,453,973
기타수익	702,262	708,140	602,696	521,903
영업비용	30,324,757	27,070,998	28,762,923	23,403,462
감각상각비	15,791,392	15,595,427	14,838,283	13,823,987
투자부동산 관련 영업비용	7,828,544	4,403,084	7,687,550	3,628,203
기타의 영업비용	6,704,821	7,072,487	6,237,089	5,951,272
영업이익(손실)	26,551,540	28,807,156	24,194,867	26,079,140
영업외수익	3,531,657	19,343,454	6,464,976	17,863,420
금융수익	1,188,799	1,176,081	900,149	1,002,370
기타수익	59,380	16,907	1,805	7,704
지분법이익	2,283,478	18,150,467	5,563,022	16,853,346
영업외비용	26,482,656	25,616,550	18,807,370	15,928,792
금융비용	26,167,373	25,607,408	18,807,352	15,928,792
기타손실	315,283	9,141	18	-
당기순이익(손실)	3,600,541	22,534,061	11,852,473	28,013,768

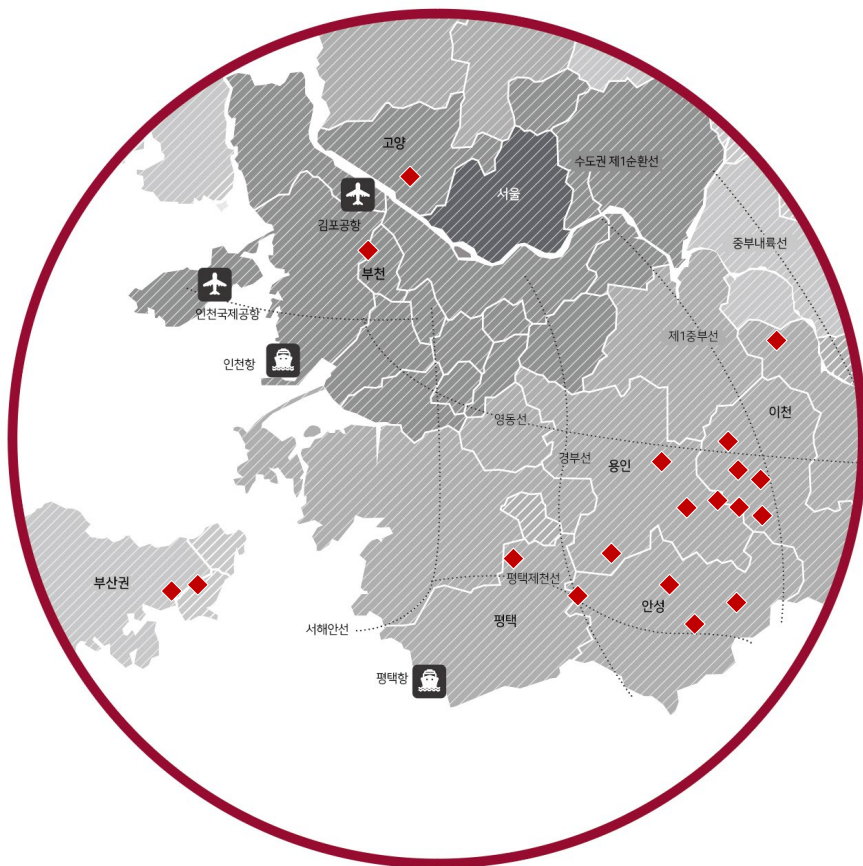
Note : 영업비용은 보험료, 감각상각비, 부동산관리용역위탁수수료, 시설유지관리비, 세금과공과, 수도광열비, 간주임대료, 임대중개수수료로 구성되어있습니다. 제 10기의 기타손실은 잡손실과 지분법손실의 합계입니다.

# 연결 재무상태표 (K-IFRS)

단위: 원

	제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
유동자산	87,621,140,395	95,269,703,005	79,270,403,254	52,004,830,358
현금및현금성자산	58,597,175,630	66,858,601,849	50,608,114,769	25,521,971,901
단기금융상품	7,712,785,600	14,560,885,000	12,662,078,672	5,209,708,399
기타유동금융자산	13,511,128,772	11,549,761,628	10,692,949,903	9,802,054,264
기타유동자산	6,750,357,567	1,696,018,922	2,374,938,254	10,736,793,279
당기법인세자산	1,049,692,826	604,435,606	2,932,321,656	734,302,515
비유동자산	2,437,561,985,615	2,378,027,803,403	2,264,647,934,127	2,325,648,428,094
장기금융상품	39,631,507,282	44,662,012,974	41,705,552,581	39,157,641,894
관계기업에 대한 투자자산	183,501,461,945	184,162,033,243	169,377,773,529	218,315,497,768
투자부동산	2,213,342,269,172	2,147,901,830,210	2,052,482,738,721	2,067,222,685,591
유형자산	169,454,992	56,137,183	66,341,917	76,569,862
무형자산	4,058,026	4,058,026	4,058,026	4,058,026
기타비유동금융자산	150,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
기타비유동자산	763,234,198	1,091,731,767	861,469,353	721,974,953
자산총계	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408	2,343,918,337,381	2,377,653,258,452
유동부채	52,586,225,536	354,711,956,475	270,120,719,345	281,750,981,547
기타유동금융부채	18,826,549,047	15,221,100,039	12,731,550,720	24,814,142,151
기타 유동부채	2,659,676,489	2,678,820,398	2,419,442,598	2,393,277,752
유동성 차입(사채 제외) 및 비유동차입금의 유동성 대체 부분	31,100,000,000	336,812,036,038	254,969,726,027	254,543,561,644
비유동부채	1,387,936,094,604	1,008,332,091,982	956,885,027,835	962,075,144,459
장기차입금	1,342,855,835,145	960,116,117,607	912,070,325,107	919,986,095,093
기타비유동금융부채	42,505,432,063	45,361,914,618	41,636,753,916	38,546,702,984
기타 비유동 부채	2,574,827,396	2,854,059,757	3,177,948,812	3,542,346,382
부채총계	1,440,522,320,140	1,363,044,048,457	1,227,005,747,180	1,243,826,126,006
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	1,084,660,805,870	1,110,253,457,951	1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
자본금	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000	213,089,000,000
기타불입자본	900,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606	900,186,631,606
이익잉여금(결손금)	-28,614,825,736	-3,022,173,655	3,636,958,595	20,551,500,840
자본총계	1,084,660,805,870	1,110,253,457,951	1,116,912,590,201	1,133,827,132,446
자본과부채총계	2,525,183,126,010	2,473,297,506,408	2,343,918,337,381	2,377,653,258,452

- + 시장을 선도하는 최신의 고부가가치 물류자산들로 이루어진 19개의 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 <sup>2</sup> )	준공연월	임대율	취득가액 (억원) <sup>1</sup>	감정평가액 (억원) <sup>1</sup>
1	고양 LP	199,678	2019.01	100%	4,780	5,732
2	안성 LP 2	154,990	2020.06	100%	3,245	3,388
3	안성 LP 1	95,265	2020.02	100%	1,600	1,930
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	1,197
8	부천 저운 LP	58,264	2019.07	100%	1,970	2,462
9	REF 이천 LP 4	49,616	2018.06	100%	815	975
10	이천 LP 7	46,041	2023.04	100%	1,271	1,319
11	이천 LP 8	43,405	2017.05	89%	764	809
12	REF 평택 LP	43,212	2012.08 / 2017.05	99.90%	845	917
13	REF 용인 LP 2	43,176	2017.01	100%	770	870
14	REF 용인 LP 3	43,045	2020.06	100%	940	1,070
15	김해 LP 2	39,941	2019.12	100%	712	769
16	이천 LP 2	33,365	2018.04	100%	490	711
17	안성 LP 4	27,040	2021.11	100%	590	600
18	김해 LP 1	25,733	2000.12	100%	460	596
19	이천 LP 3	18,421	2018.12	67%	285	388
		1,201,637			25,223	28,684

Note: 2024.12월말 기준

(1) 상기 자산별 취득가액은 자리가 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.





Note : 2024/11/30 일 주주구성 기준, Company Assets: '24.12월말 기준