

Oct. 2020

Investor Relations

NH프라임리츠

NH Prime REIT Co., Ltd



NH농협리츠운용
NongHyup REITs Management



Disclaimer

본 자료는 주주들을 대상으로 실시되는 PRESENTATION에서 정보 제공을 목적으로 (주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사(이하 '회사') 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다.

본 PRESENTATION의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며, 제한 사항에 대한 위반은 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 '예측정보'는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 당사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 '예상', '전망', '계획', '기대', '(E)' 등과 같은 단어를 포함합니다. '예측정보'는 향후 시장과 자산운용 환경 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 '예측정보'에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한, 향후 전망은 PRESENTATION 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장 상황과 당사의 경영방향 등을 고려한 것으로 미래 시장 환경의 변화와 전략 수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경 될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다. (과실 및 기타의 경우 포함)

본 문서는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 유상증자를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

I

NH프라임리츠 소개

NH프라임리츠는?

NH프라임리츠는 **국내 대표 프라임 오피스**로 구성된 공모상장 리츠입니다.

초우량 투자 포트폴리오로 구성하여 **높은 안정성, 수익성, 성장성**을 동시에 기대할 수 있습니다.

NH프라임리츠 Check-point!

투자 우위 선점, 우량 물건에 선별 투자

상장리츠 최대 규모인 **7.7조원의 청약증거금**으로 투자자로서의 확고한 입지를 증명하였습니다.
NH프라임리츠는 선점된 플랫폼을 기반으로 **연기금·기관과 같은 입장**에서 투자 물건에 대한 정보를 획득하며,
엄격하게 선별된 자산에 선제적으로 투자·운용하고 있습니다.

지역별 분산투자로 포트폴리오 효과

수익성, 안정성, 투자전략에 따른 적합성 등을 기준으로 선별된 자산에 적정 비율로 투자하고,
분산효과를 통해 리스크를 최소화합니다.
NH프라임리츠는 **우량 자산 투자기회와 배당 안정성을 동시에 확보**할 수 있습니다.

프라임오피스 투자 플랫폼 규모 성장+수익률 향상

NH프라임리츠는 **다양한 운용자산의 편입과 매각이 일어나는 성장형 리츠**로 기획되었습니다.
단일 부동산 투자 방식과 달리 개별 기초자산들의 운용 종료 시점이 도래하면,
매각차익이 발생하여 **추가적인 배당수익을 기대**할 수 있습니다.

부동산 전문가+NH금융그룹, 최고의 시너지 창출

직접 투자방식 대비 업계 전문가에 의해 효율적으로 운용되는 리츠는 보다 높은 수익률을 기록하고 있습니다.
그중에서도 NH금융그룹을 포함한 폭넓은 채널을 확보한 NH농협리츠운용이 전문성을 바탕으로 투자·운용하여
초우량 자산을 매입하여 안정적으로 운용하는 최고의 시너지를 발휘하고 있습니다.

랜드마크급 프라임 오피스에 선별 투자·운용



프라임 오피스(Prime Office) 란?

(단위 : 개)

핵심 업무권역에 위치한
30,000m² 이상 빌딩 중
위치, 접근성, 인지도, 임차인 등이
상대적으로 우수한 빌딩



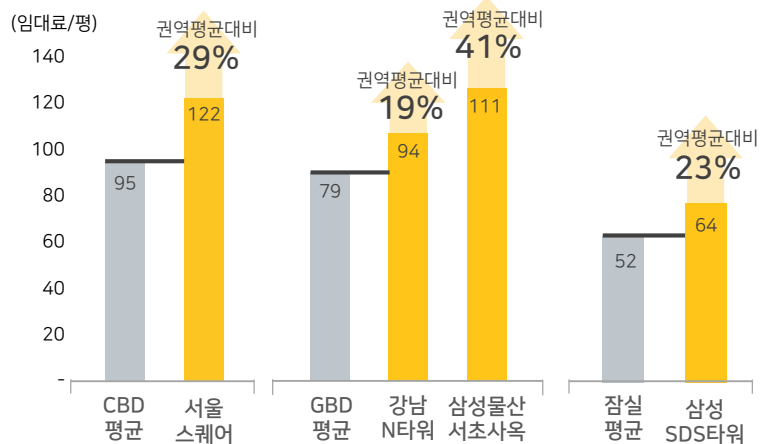
일반인 투자 접근이 어려우며, 희소가치가 높습니다.

높은 입주율

우량 임차인

높은 임대수익

권역별 평균 대비 임대료 수준이 월등히 높습니다.



* 기준일 : 2020.2Q

* 출처 : 메이트플러스, 한국감정원, 각 자산 운용보고서

주요 공제회·연기금·금융기관에서 투자 완료한 우량물건으로 구성되어 자산 안정성을 높였습니다.



주요 기관과 동등한 입지에서 초우량 부동산의
거래 정보를 획득하고, **선제적으로 투자 검토**합니다.

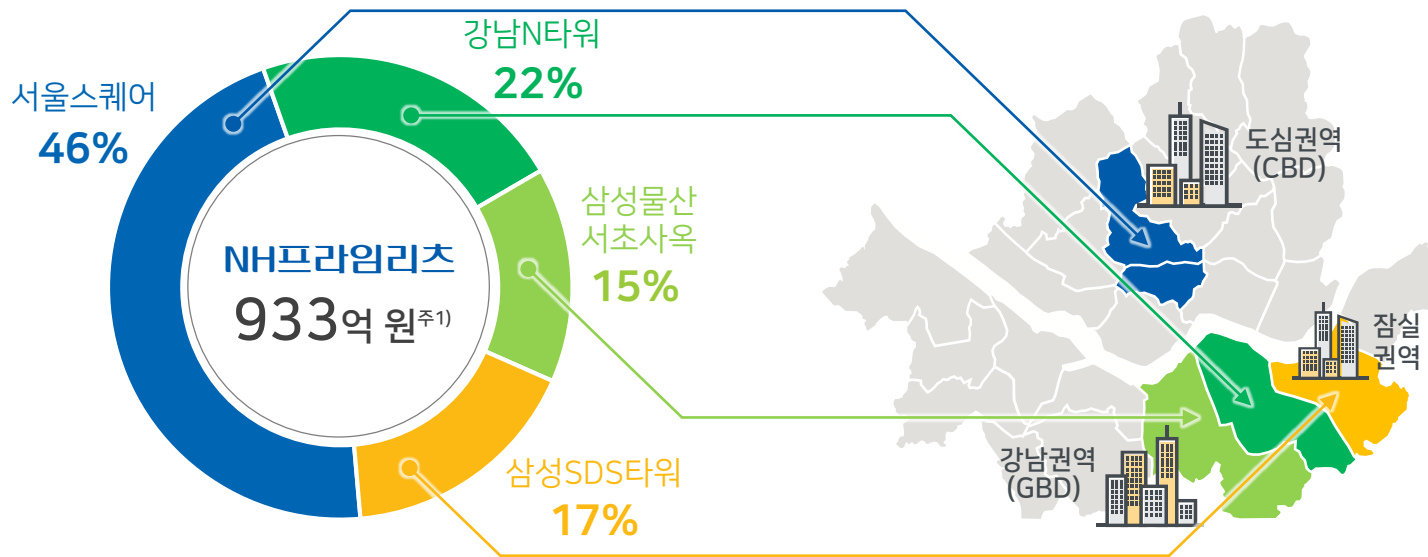
포트폴리오 효과로 안정성·수익성 동시 확보



적정 비율 포트폴리오로 우량 자산에 투자



지역분산을 통한 권역별 입지 리스크 경감 효과



주1) 933억은 자산매입비용(885억원)과 부대비용의 합계

서울시내 평균 공실률 7.2%		서울시 평균대비 67% ↓	
		편입 자산 평균 공실률 2.4%	
권역별 평균 공실률	편입자산 공실률 ^{주2)}		
CBD	10.8%	서울스퀘어 ^{주3)}	8.8%
GBD	5%	강남N타워	0.7%
		삼성물산 서초사옥	0%
잠실	12.8%	삼성SDSET타워	0%

주2) 2020년 8월 기준

주3) 해당월 운용계획상 공실률 : 8%

단일 부동산 대상 투자 시에는 운용 및 매각 위험성이 집중되나,
NH프라임리츠는 우량 포트폴리오를 통해 분산 투자하므로 **리스크 헷지 효과**가 있습니다.

편입자산 개요

주요 기업들이 가장 선호하는 도심권역 및 강남권역 내에 위치한 **랜드마크 자산들**을 NH프라임리츠의 편입 자산으로 담았습니다.
1.5만평 이상의 초대형 오피스로, **업무시설로서 최적의 입지와 임차환경**을 갖추고 있습니다.

펀드 / 리츠 명칭	ARA펀드	케이비강남1호리츠	현대38호펀드 (코크렙제43호리츠)	유경11호펀드
기초자산	서울스퀘어 	강남N타워 	삼성물산 서초사옥 	삼성SDS타워 
위치	서울역사 앞	테헤란로 (강남역~역삼역 중간)	강남역 4거리	잠실역 도보 5분
총 자산가치	9,883억원	4,525억원	7,481억원	6,280억원
공실률 ^{주1)}	8.8%	0.7%	0%	0%
연면적	40,174평(132,806.05㎡)	15,466평(51,126.31㎡)	24,538평(81,117.28㎡)	30,110평(99,536.94㎡)
준공시기	1970년 12월 (2010년 리모델링)	2018년 8월	2007년 12월	2014년 5월
개별공시지가 상승률 ^{주2)} (10개년, '10~'20)	6.7%	19.0%	14.2%	5.4%
자산 특징	- 서울 교통 Hub인 서울역 인근 위치 (KTX, 지하철 1,4호선, 버스노선 등) - 인근 거래 비교 시 자산가치 상승 기대 (매입가 2,460만원 → 최근 거래가 3,100만원)	- COVID-19 이후 줄어든 공실률(0.69%), 권역 내 신축 프리미엄과 수요 확보 - 자산관리회사인 KB부동산신탁이 장기임차+보통주 투자하여 책임운용	- 도보1분 2호선/신분당선 강남역 노선 연결 : 접근성 및 교통 최고 입지조건 - 최근 거래 비교 시 가치 성장성 우수 (매입가 3,050만원 → 최근 거래가 3,400만원)	- 삼성SDS(신용등급 AA+)의 본사로 사용중 : WALE 6.4년 · 공실률 0%의 초안정적 운영자산 - 매년 최소 3% 임대료 상승과 잠실 인근지역의 개발호재로 가치상승 기대
AMC	에이알에이코리아	KB부동산신탁	현대인베스트먼트(코람코자산신탁)	유경PSG자산운용

주1) 2020년 8월 기준 / 주2) 2010~2019년(9개년) 서울 평균 공시지가 CAGR 2.9%



NH프라임리츠 투자 메리트

안정적인 배당 수익, COVID-19에도 견실한 운용 실적

안정적인 자산 운용수익을 목표로 포트폴리오 구성하였으며, 2020년 8월 초 제2기 주당 배당금 127원을 배당 완료하였습니다.

COVID-19로 인한 비대면 업무환경에도 견실한 운용 실적을 내고 있어, 향후 자산가치 상승 또한 기대되는 우량 자산 포트폴리오입니다.

부동산투자회사 금전배당 결정

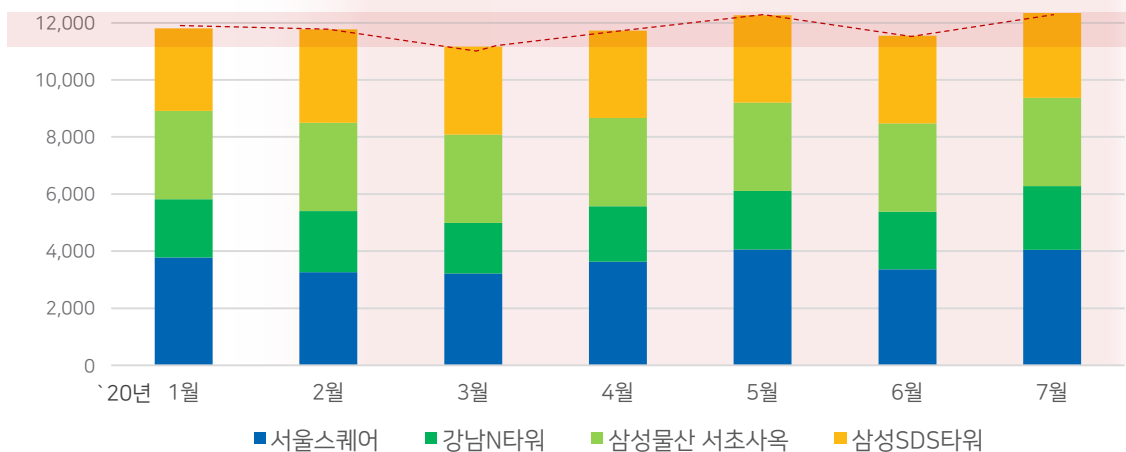
1. 배당금총액(원)	2,369,820,000
2. 1주당 배당금(원)	보통주식 127 종류주식 -
- 기준가격 조정 대상 여부	보통주식 기준가격 가격제한폭 초과 미배당 종류주식 기준가격 가격제한폭 초과 미배당
3. 시가배당률(%)	보통주식 2.5 종류주식 -
4. 배당기준일	2020-05-31
5. 배당금지급 예정일	정기주주총회일로부터 1개월 이내
6. 주주총회 예정일자	2020-07-28
7. 이사취결의일(결정일)	2020-06-26
- 사외이사 참석여부	참석(연) 불참(연)
- 감사(사외이사가 아닌 감사위원) 참석여부	참석
8. 기타 투자판단과 관련된 중요사항	
1. 상기 "배당금총액" 및 "1주당 배당금"은 감사전 재무제표 기준으로 이사취결의로 승인되었으며, 주주 외부감사인의 감사결과 및 정기주주총회 승인과정에서 변경될 수 있습니다.	
2. 배당가능이익을 기준으로 주당 배당금 산정 시 소숫점 이하가 존재하므로 소숫점 이하를 절사하여 산정한 주당배당액을 기준으로 배당금 총액을 산정하였습니다.	
* 배당금총액(2,369,820,000원) = 18,660,000 주(종별평균주식수) * 127원 (주당배당액)	
3. 상기 "시가배당률"은 배당기준일 2거래일 전부터 과거 1주일간(2020.05.22~2020.05.28)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.	
※ 관련공시	-

제2기배당금
127원 지급
연환산배당수익률
5.08%

COVID-19에도 흔들림 없이
안정적인 운영수익 창출 중

[NOI/월]

(백만원)



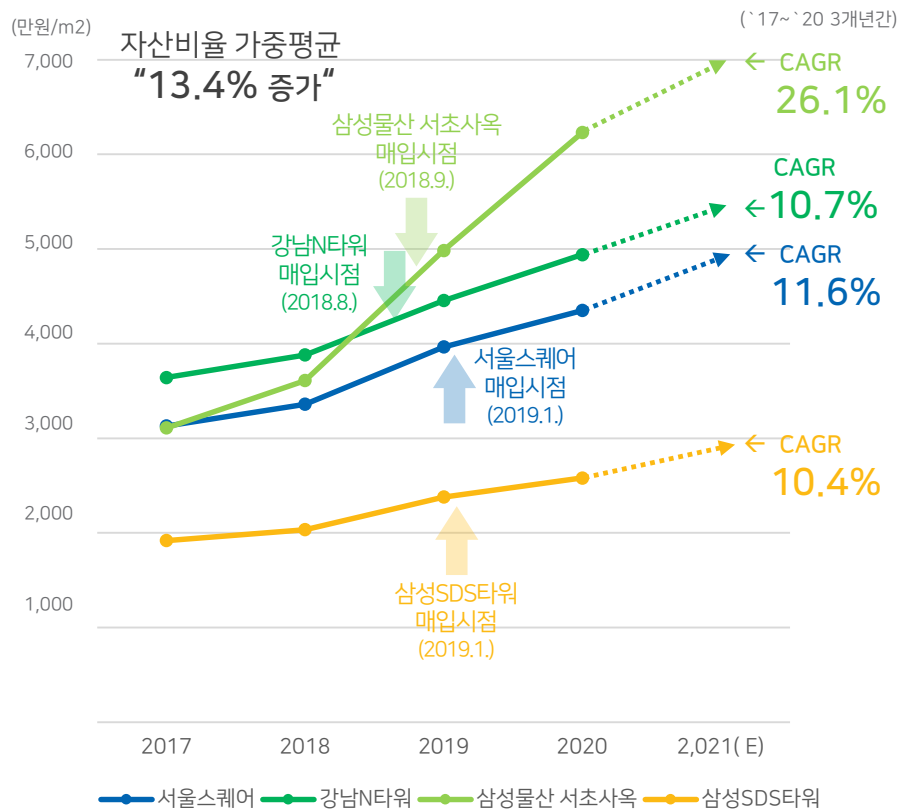
우량 오피스 임차인 위주의 임대차 구성으로 COVID-19으로 인한 영향력은 미미하였으며, 우수한 임차율과 양호한 임대수익으로 자산 가치는 꾸준히 향상하고 있습니다.

기초자산의 가치 상승, 매각 차익 실현 통한 수익률 상승 기대

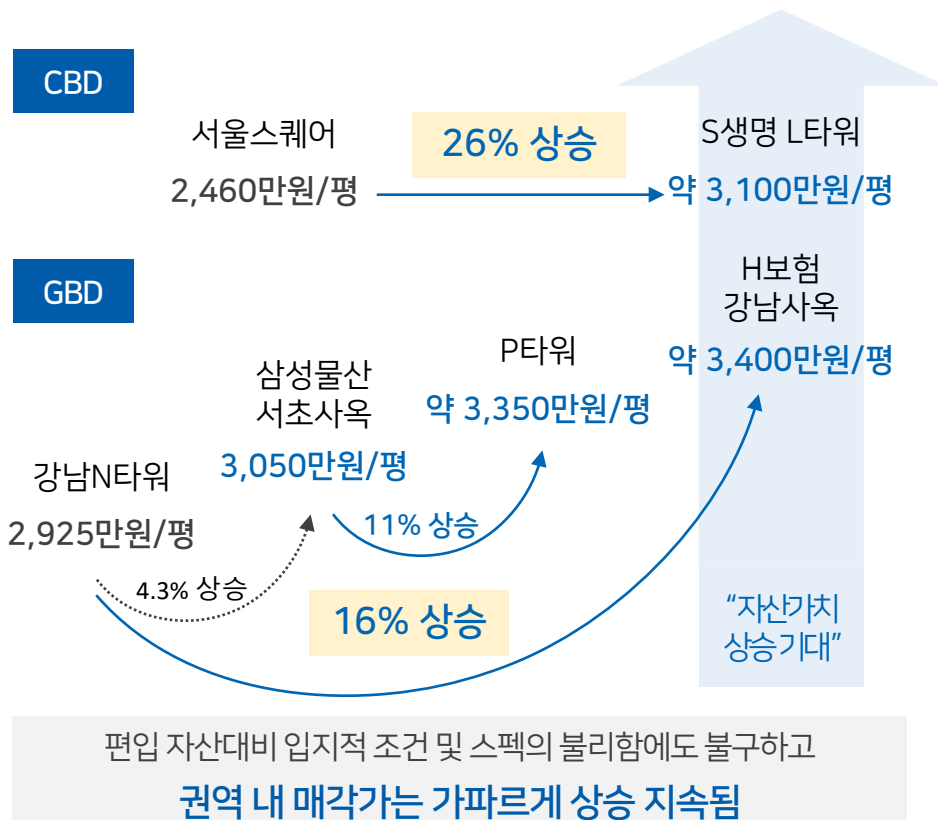
최근 거래 사례 등을 통해 **기초자산의 가치 상승이 예상**되며, 추후 그에 따른 매각 차익이 기대됩니다.

NH프라임리츠는 각 편입자산의 매각차익 발생 시 기존 운영배당에 추가 배당되어 **더욱 높은 수익률을 기대**할 수 있습니다.

- 기초자산 공시지가의 급격한 상승추세, 매각시점에 실현 될 수익률의 향상 효과를 기대할 수 있습니다.



- 권역별 프라임급 오피스 거래가격 상승, 그에 따른 배당 수익률 향상이 예상됩니다.

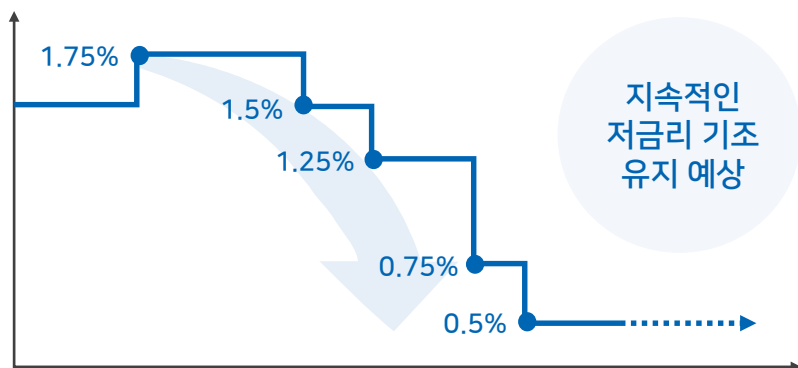


저금리 기조의 장기화, Refinancing을 통한 수익률 상승 여력 有

COVID-19로 인한 경제 침체 장기화로 인해 저금리 기조 또한 장기화되고 있습니다.

`18~`19년 초 체결된 편입자산의 대출 금리와 현재 금리 차는 약 100bp(1%) 수준으로, 리파이낸싱을 통한 수익률 향상이 기대됩니다.

한국은행 기준금리 추이



편입자산 금리 수준

서울스퀘어
금리 3.5~3.6%

강남N타워*
금리 3.6%

삼성물산 서초사옥
금리 3.5% (CD금리+131bp)

삼성SDS타워
금리 3.4%

평균금리 3.5%

↓
약 100bp(1%)
절감 시

↓
금융비용의
약 30% 절감

↓
"수익률 향상"

최근 권역별 대출 금리 추이

CBD

S생명 N타워
선순위 대출 금리 → 2.5%

GBD

강남N타워
금리 3.6% → 2.6% (리파이낸싱)

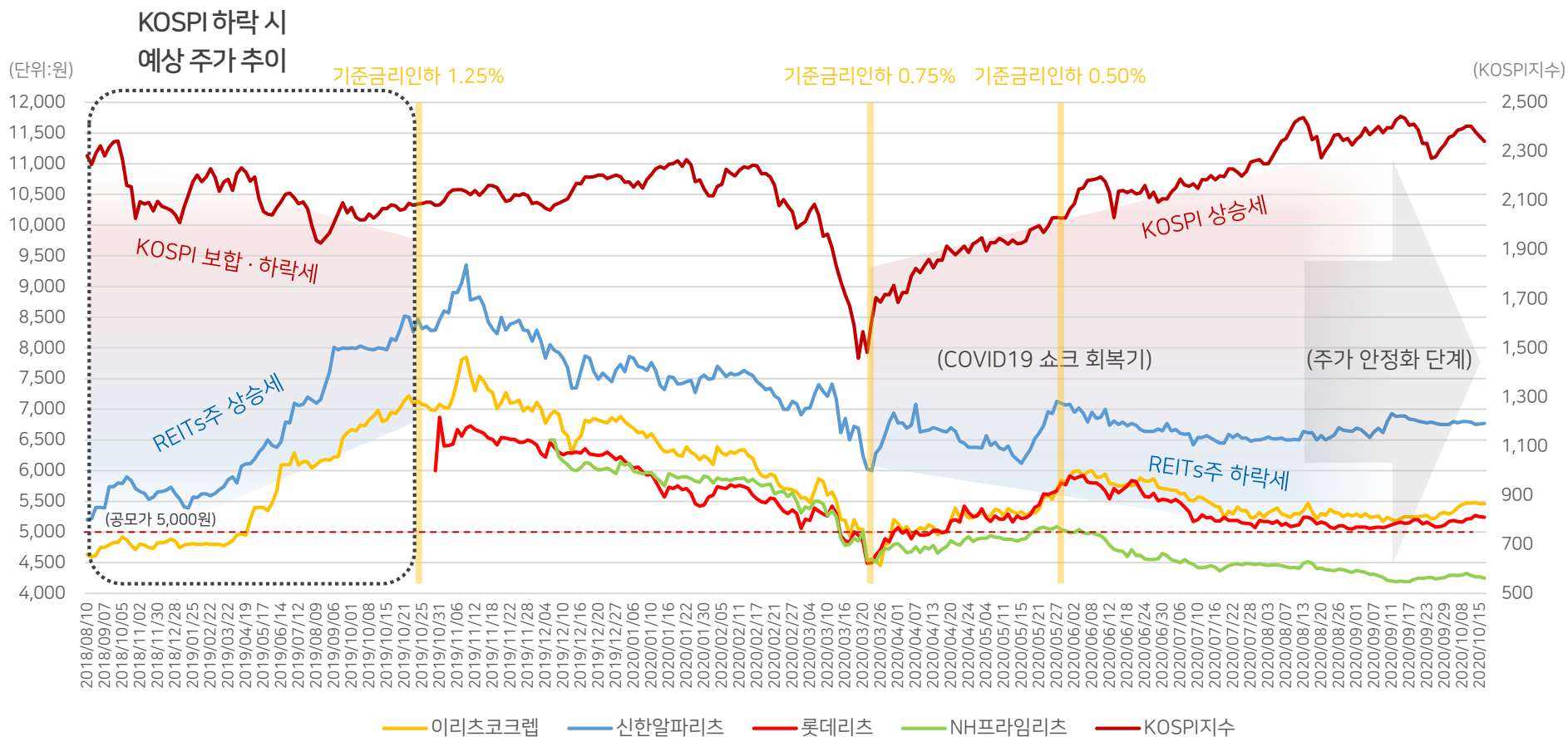
최근 대출 금리 및
리파이낸싱 조건

↓
2.5~2.7%

유동성 높은 주식시장의 대체재이자 저금리 시대의 필수 자산, NH프라임리츠

주식시장에 상장되어 소액 거래 및 자산 유동화의 장점을 지님과 동시에 안정적인 배당 수익을 기대할 수 있는 REITs 주식은 **일반적인 주식의 추이와 대체재의 성격**을 보이고 있습니다.

유동성이 크게 확장된 최근 주식시장에서 KOSPI 하락세가 형성될 경우, **NH프라임리츠의 주가는 상승할 가능성이 높을 것으로 기대됩니다.**

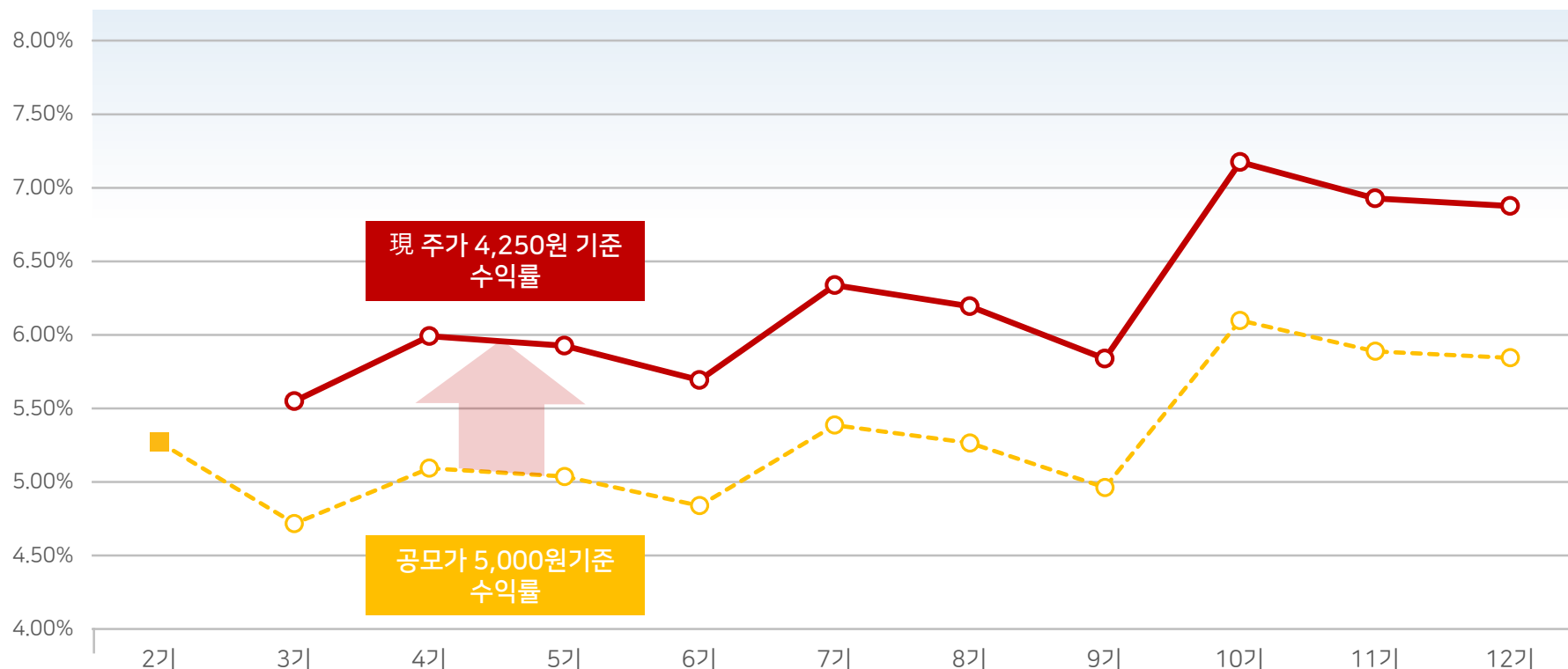


* 출처 : 한국거래소

시가배당률 반영 시 더욱 높아지는 안정적인 수익률

2020년 5월 말 기준의 제2기 배당 수익 5.08% 지급을 시작으로, NH프라임리츠는 **안정적인 운용배당 수익**을 창출하고 있습니다.
저평가 시점 기준, **약 100bp 더 높은 시가배당률을 기대**할 수 있어 배당수익 극대화 효과, 자본수익 기대확대 기대됩니다.

- 국내 4개 자산 기준 예상배당률
- 주가 반영 시 시가배당률 (2020.10.16. 시가 기준)



* 2020년 9월 17일 종가 4,210원 기준으로 시가배당률 반영



NH프라임리츠 운용전략



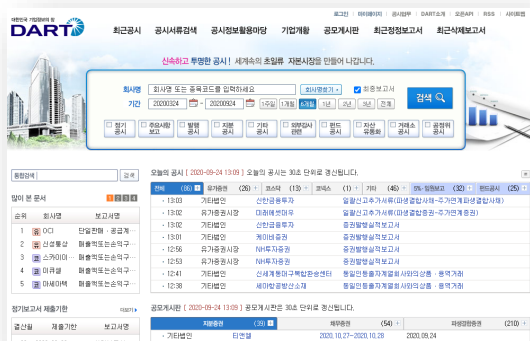
운용 투명성과 적시 정보 제공을 위한 투자자 소통 창구

투자자는 아래 세가지 방법 등을 통해 본 리츠의 **운용 정보를 정확하고 빠르게 확인**할 수 있습니다.
안전하고 투명한 투자환경 조성을 위해 NH프라임리츠는 최선을 다하겠습니다.



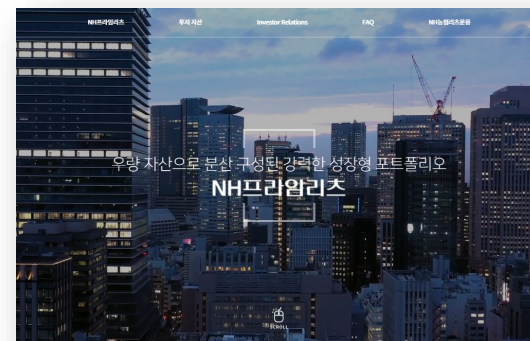
리츠정보시스템
(국토부/한국감정원)

배당 수익률, 투자보고서,
 운용 자산정보 등
 부동산투자회사의
 설립부터 운용까지
 현황 확인 가능



전자공시시스템 DART
(금융감독원)

부동산투자회사 재무정보,
 투자설명서, 정·수시 공시,
 이사회 · 주주총회 ·
 금전배당 결정 등
 상장사 관련 공시사항
 확인 가능



NH프라임리츠
웹사이트

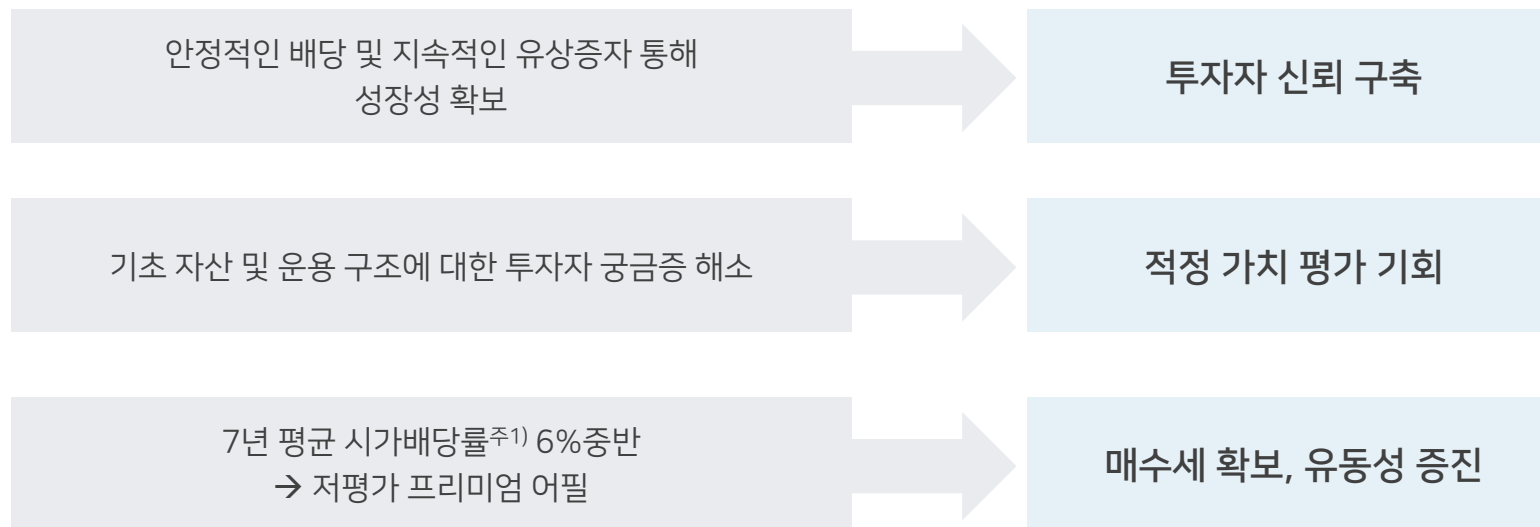
NH프라임리츠 및 리츠 전반에
 대한 소개 및 정보, IR(투자자
 관계), FAQ, 기타 공지사항 등
 투자자 전달사항 게시



지속가능한 투자 환경을 위한 주가 회복 전략

다소 저조한 실적의 공모상장리츠 시장의 흐름은 곧 상승세를 준비하는 기회입니다.
투자자 신뢰를 통해 **적정 주가가 반영**되어 **지속가능한 투자 환경을 구축**하겠습니다.

✔ 주가 형성요인을 분석하여 적정주가로 회복하도록 노력하고 있습니다.



주1) 2020년 10월 16일 종가 4,250원 기준으로 시가배당률 반영

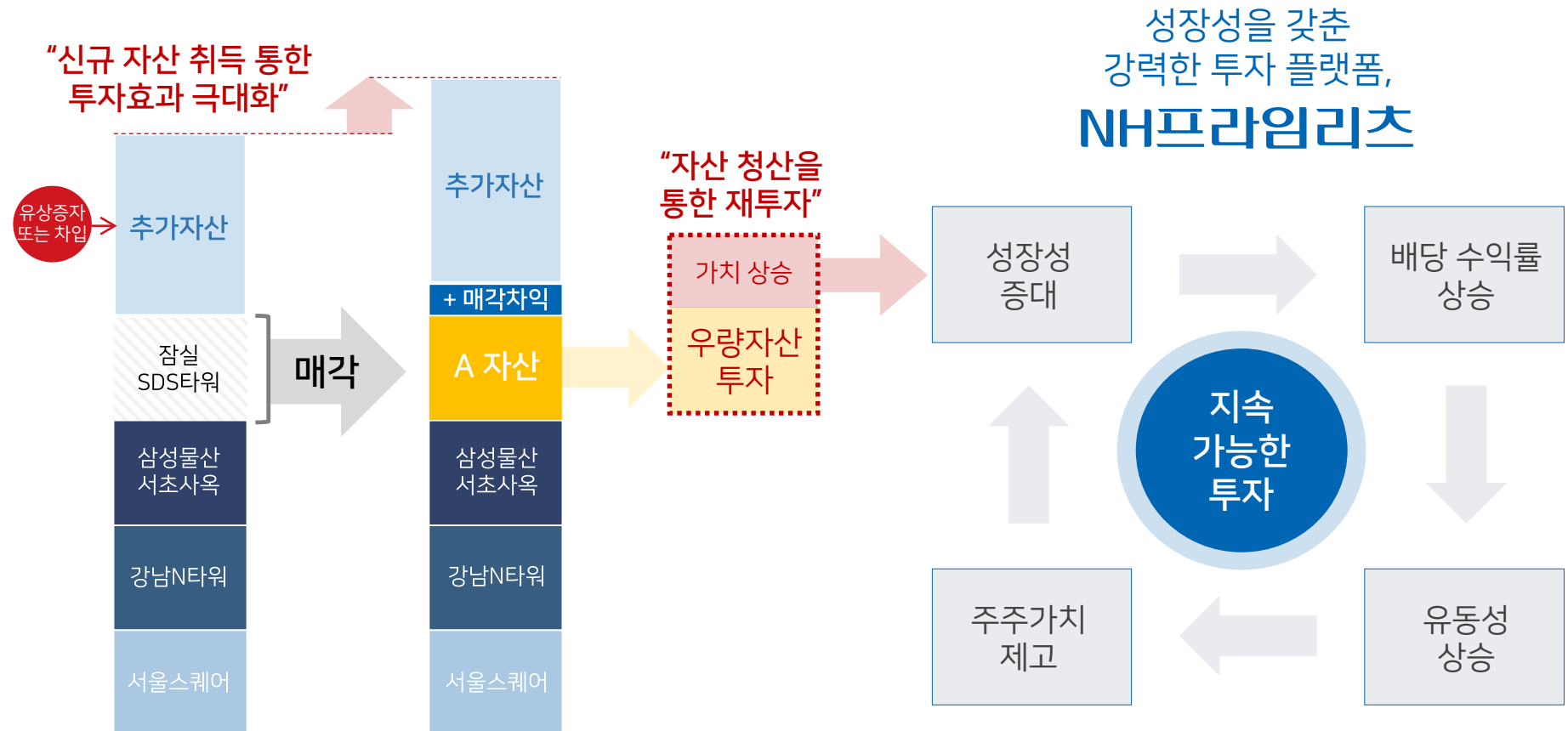
지속적인 자산 편입으로 유동성과 성장성을 확보하여
저평가된 주가 회복을 견인하겠습니다.



성장성을 바탕으로 한 강력한 투자 Vehicle

엄격한 포트폴리오 기준에 부합하는 **자산의 편입을 통해 배당 성장력을 강화**하고, 지속가능한 선순환 투자 플랫폼 체계를 구축하고자 합니다.
매각차익의 확보를 통해 투자자 수익률을 극대화 하고, 지속 가능한 투자 플랫폼을 구축하여 **강력한 투자 vehicle로서의 입지**를 굳히겠습니다.

✔ 우량 자산의 편입과 매각을 통해 지속적인 성장성을 갖추겠습니다.





Thank you

상기 문서에 대한 저작권을 포함한 지적재산권은 NH농협리츠운용(주)에게 있습니다.
본 문서를 제공된 목적 외에 다른 목적으로 사용, 복사, 공개, 배포하는 것은 엄격히 금지합니다.