

[한국리츠협회] 2023 상반기
상장리츠 투자간담회 IR

NH프라임리츠 NH올원리츠



NH농협리츠운용
NongHyup REITs Management



Disclaimer

- ▼ 본 자료는 제한된 기관투자자들을 대상으로 실시되는 Presentation에서 정보 제공을 목적으로 (주)NH농협리츠운용(이하 '회사')에 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 관련 '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 재무 실적을 의미하고, 표현상으로는 '예상', '전망', '계획', '기대', '(E)' 등과 같은 단어를 포함합니다. 위 '예측정보'는 향후 시장 및 자산운용 환경의 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 기업공개를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

NH농협리츠운용의 두 가지 컨셉의 상장 리츠

- √ NH농협리츠운용은 시장 선도적 자산관리회사로 공모상장리츠 상품의 기획 및 운용 경험이 있습니다.
- √ NH프라임리츠와 NH올원리츠는 각기 다른 차별화된 운용 전략을 구사하여, 다양한 투자 기회를 제공하고 있습니다.



NH프라임리츠는?



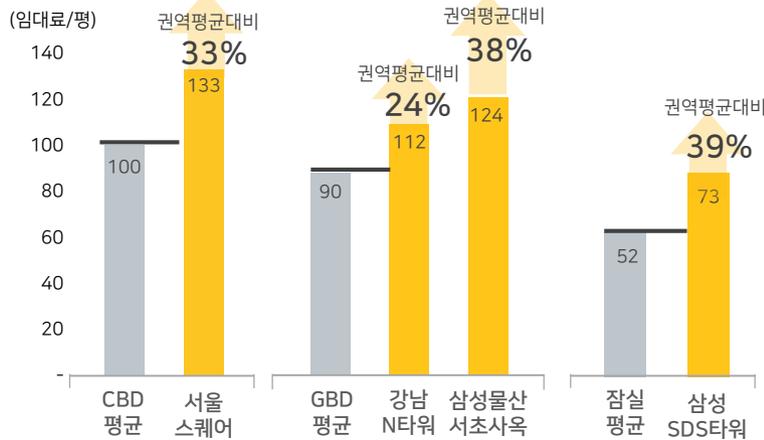
프라임 오피스(Prime Office) 란?

(단위 : 개)

CBD, GBD, YBD의 서울 3대 주요 권역에 위치한 30,000m² 이상 빌딩 중 위치, 접근성, 인지도, 임차인 등이 상대적으로 우수한 빌딩



권역별 평균 대비 높은 임대료 수준



* 기준일 : 2022.4Q

* 출처 : 젠스타메이트, 한국부동산원

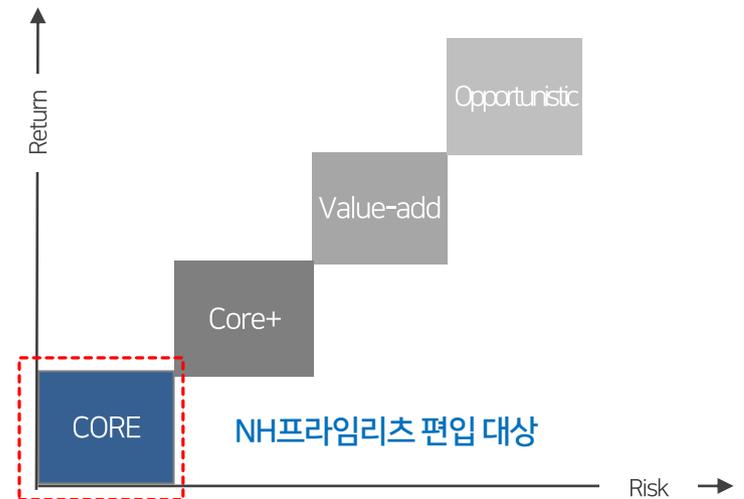


프라임급 우량자산 편입으로 안정추구형 상장리츠

자산의 희소성 및 일반투자자의 진입장벽

- 낮은 공실률
- 우량 임차인
- 임대수익 안정성

Core 자산 중심 구성



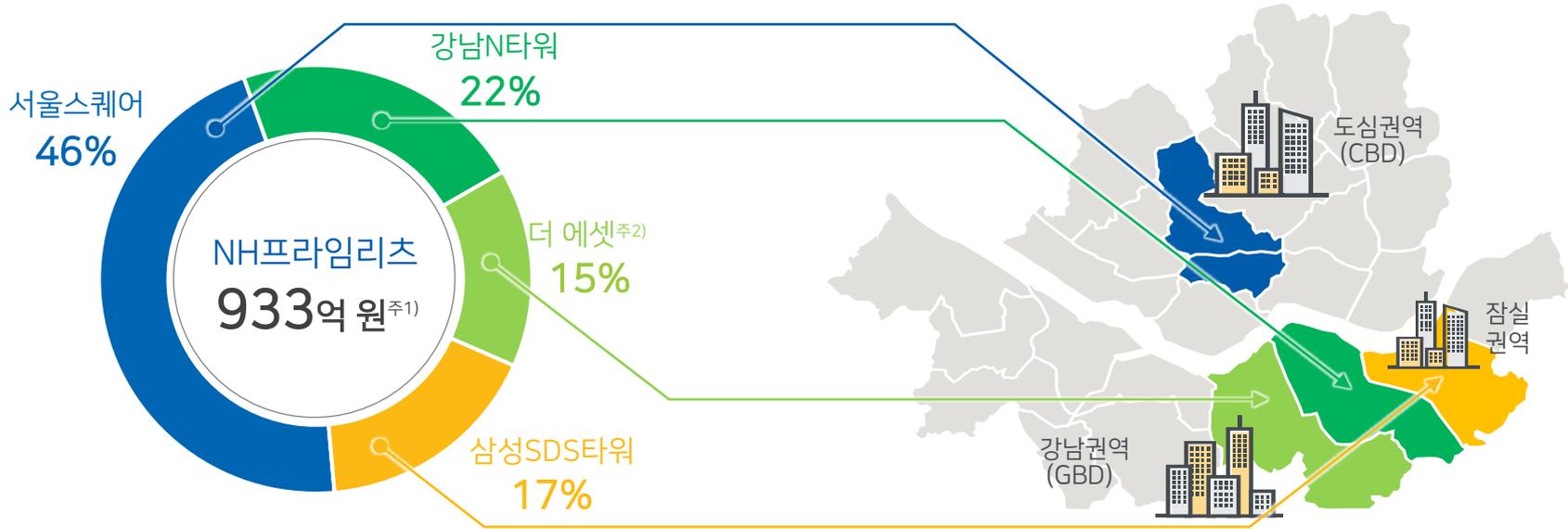
Prime REIT 프라임급 우량 자산 포트폴리오 구성 통한 안정성 추구



적정 비율 포트폴리오로 우량 자산에 투자



지역분산을 통한 권역별 입지 리스크 경감 효과



주1) 933억은 자산매입비용(885억원)과 부대비용의 합계

주2) 자산 매입 이후 더 에셋으로 건물명칭 변경

편입자산 소개(서울스퀘어)

최고의 광역교통망을 갖춘 서울 도심 대형 랜드마크



- ✓ 서울역 북부 역세권 개발, GTX 개통 등 개발 호재 다수 보유
- ✓ 전면 리모델링, LEED 등급 획득, 미디어 파사드 운영 등 랜드마크 자산 특성
- ✓ 최근 거래사례 비교 및 매년 공정가치 평가 적용 시 자산가치 상승 기대

<p>CBD 핵심권역</p> <p>서울역 인근 위치</p>	<p>수익성</p> <p>주요 임차인 매년 약 3% 임대료 인상</p>	<p>금융비용 안정</p> <p>고정금리 대출 적용</p>	<p>자산가치 상승</p> <p>매입가 9,883억 → 평가액 1조1,000억* <small>* (운용사 최근자감정평가액)</small></p>
---	--	---	---

[자산개요]

자산명	서울스퀘어
소재지	서울시 중구 남대문로5가 541번지
준공연도	1977년(2010년 리모델링)
연면적	40,174평
규모	B2 ~ 23F
주요 임차인	11번가, 위워크, 벤츠, 교보생명 등
매입금액	9,883억원(평당 2,460만원)
투자금액	410억원(프라임리츠 투자원본) ARA펀드1호 지분율 9.97%
대출조건	Tr.A(6,411억원) 3.46%(고정) 만기 : 2026년 월

[주요 임차인]



편입자산 소개(강남N타워)

희소성이 높은 강남 테헤란로의 신축 프라임급 오피스



- ✓ 연평균배당율 5.8%의 우선주 대상 투자로 안정성 확보
- ✓ 매입가 대비 자산가치 상승 및 우선주 매각차익 80% 배분으로 매각배당 기대
- ✓ 운용기간 중 담보대출 금리 인하(3.6%→2.6%) 및 공실분 해소로 수익성 증대

<p>GBD 핵심권역 강남역 인근 위치</p>	<p>임차 안정성 공실률 0%</p>	<p>보통주 투자자 KB부동산신탁(AMC) 에스원(FMC)</p>	<p>수익성 주요 임차인 매년 약 3% 임대료 인상</p>
--------------------------------------	---------------------------------	---	---

[자산개요]

자산명	강남N타워
소재지	서울시 강남구 역삼동 648-9
준공연도	2018년
연면적	15,466평
규모	B6 ~ 25F
주요 임차인	KB부동산신탁, 롯데물산 등
매입금액	4,525억원(평당 2,925만원)
투자금액	195억원(프라임리츠 투자원본) KB강남1호 지분율 9.95%
대출조건	Tr.A(2,900억원) 2.6%(고정) 만기 : 2025년 8월

[주요 임차인]



편입자산 소개(잠실SDSE타워)

GBD확장권역(잠실업무지구) 내 삼성SDS 본사로 사용 중인 프라임급 오피스



- ✓ 현재 매각자문사 선정 완료 및 23년 상반기 내 입찰 진행 예정
- ✓ 최근 GBD권역 거래사례(22.4Q 거래 기준 평당 3,519만원) 적용시 최초 매입가(평당 2,086만원) 대비 상향된 매각가치 기대

<p>GBD 확장권역 잠실권 프라임 자산</p> 	<p>임차인 안정성 삼성 SDS 100% 임차 (2030년까지 계약)</p> 	<p>금융비용 안정 고정금리 대출 적용</p> 	<p>수익성 매년 최소 3% 임대료 인상</p> 
---	---	--	---

[자산개요]

자산명	삼성SDSE타워
소재지	서울시 송파구 올림픽대로 35길 125
준공연도	2014년
연면적	30,109.9평
규모	B7 ~ 30F
주요 임차인	삼성SDS
매입금액	6,280억원(평당 2,086만원)
투자금액	150억원(프라임리츠 투자원본) 유경11호 지분율 5.56%
대출조건	Tr.A(3,880억원) 3.4%(고정) 만기 : 2024년 1월

[자산매각 일정]

'22.7.18	매각자문사 대상 RFP 발송
'22.8.31	매각자문 제안서 접수
'22.10.05	매각자문사 선정 완료 (CBRE-컬리어스-쿠시먼-에스원)
23년 상반기	본 입찰 및 우선협상자 선정
23년 내	잠실SDSE타워 매각 완료

편입자산 소개(더 에셋)

GBD권역 삼성금융타운 내 위치한 대표 랜드마크



- ✓ 강남역, 신분당선 직접 연결의 대중교통 접근성이 우수한 프라임급 자산
- ✓ 삼성화재 감평 이후 대체 임차인 유치로 임차 안정성 확보(매입 당시 삼성화재 95% 사용)
- ✓ 최근 거래사례 비교 시 가치 성장성 우수(매입 평단가 3,050만원)

<p>GBD 핵심권역</p> <p>강남역 인근 위치</p> 	<p>임차 안정성</p> <p>공실률 0%</p> 	<p>수익성</p> <p>주요 임차인 매년 약 3% 임대료 인상</p> 	<p>자산가치 상승</p> <p>매입가 7,481억 → 평가액 9,526억* <small>* (운용사 최근자감정평가액)</small></p> 
---	--	--	---

[자산개요]

자산명	더 에셋
소재지	서울시 서초구 서초동 1321-20
준공연도	2007년
연면적	24,538평
규모	B7 ~ 32F
주요 임차인	삼성화재, 현대자동차 등
매입금액	7,481억원(평당 3,050만원)
투자금액	130억원(프라임리츠 투자원본) 현대38호 지분율 9.68%
대출조건	Tr.A(4,000억원) 3.5%(고정) Tr.B(500억원) CD91일+1.31% 만기 : 2025년 8월

[주요 임차인]



NH프라임리츠의 잠재력

- 잠실SDSE타워의 펀드 만기예정 도래에 따른 2023년 내 매각 추진 중
- 기초자산 운용 종료시점의 순차적 도래에 따른 지속적인 매각배당 기대(매입가액 대비 자산가치 지속 상승)
- 기존자산 매각에 따른 차익배당 및 원본회수에 따른 신규자산 편입 지속 검토예정

잠실SDSE타워



[유경11호펀드_수익증권]

운용사 : 유경PSG자산운용
펀드만기 : 2024년 1월

FY2023

강남N타워



[케이비강남1호리츠_우선주]

운용사 : KB부동산신탁
리츠만기 : 2025년 8월

FY2025

삼성물산 서초



[현대38호펀드_수익증권]

운용사 : 현대인베스트먼트
펀드만기 : 2025년 8월

FY2025

서울스퀘어



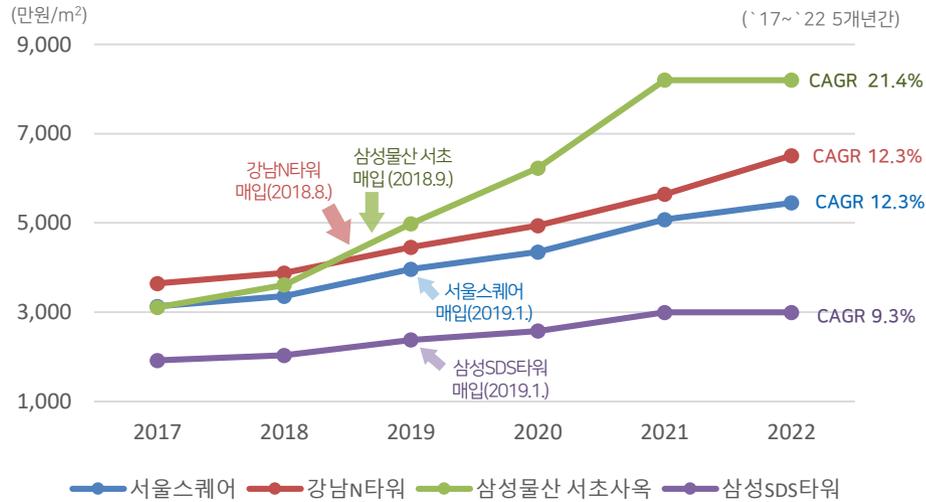
[ARA펀드1호_수익증권]

운용사 : ARA코리아
펀드만기 : 2026년 2월

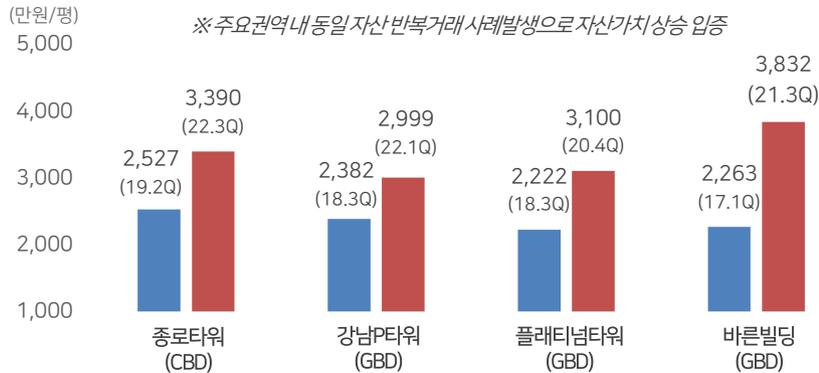
FY2026

“기존 편입자산의 기초자산 가치 상승, 매각 차익 실현 통한 수익률 상승 기대”

기초자산 공시자가 상승



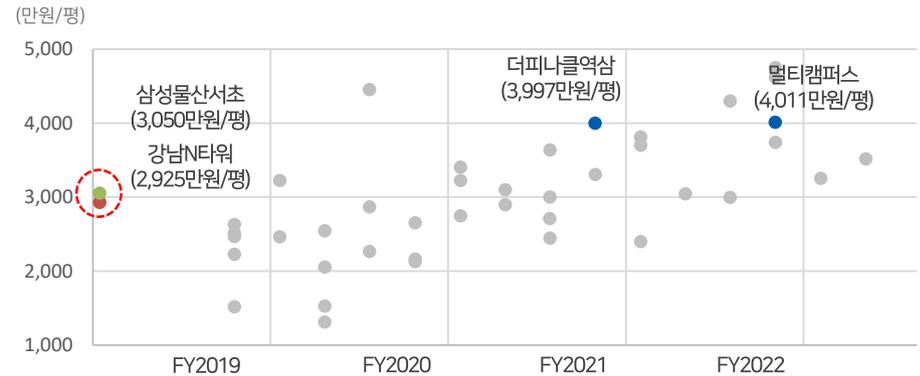
권역별 거래사례 분석



권역별 거래사례 비교

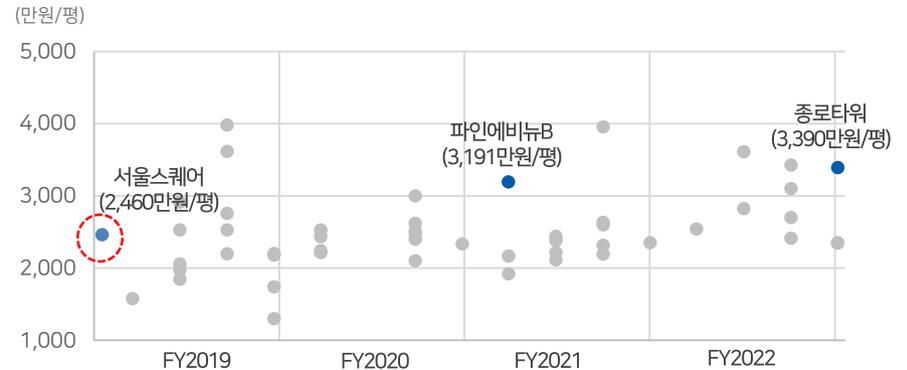
GBD

최근 거래사례(멀티캠퍼스) 기준 매입가 대비 약 33% 상승



CBD

최근 거래사례(종로타워) 기준 매입가 대비 약 38% 상승





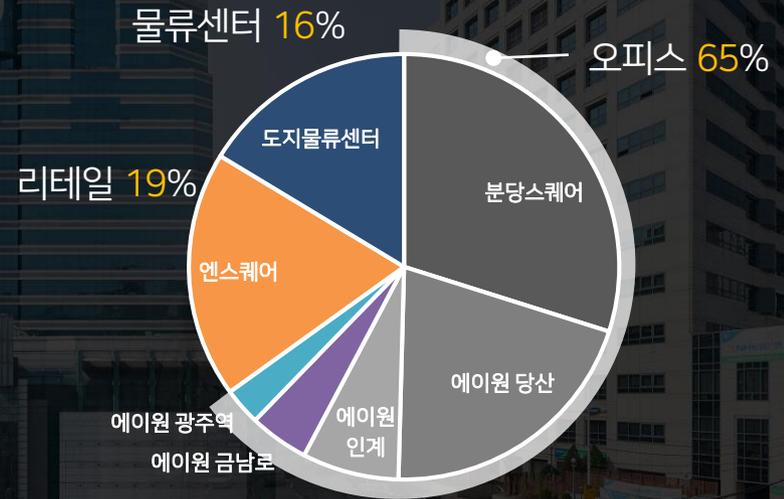
NH올원리츠 포트폴리오 구성

NH All One REIT

포트폴리오 구성 목표



상장 포트폴리오 구성
(자산매입단가 기준)



총 자산
6,957억 원

평균 임대율
97.4%

평균 임대만기
5.5년

제6기 주당 배당금
162원

※ 총자산: 올원리츠제6기 결산연결재무제표 기준
 ※ 상기 평균 수치는 자산면적 가중평균으로 산출한 값

분당스퀘어

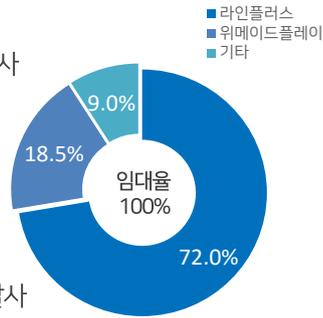


LINE

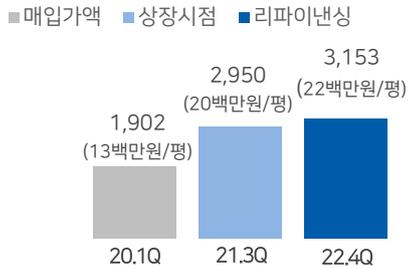
- 신용등급 A- (2022.08.25)
- 글로벌 모바일 메신저 플랫폼 회사
- 네이버 그룹 최대 규모 관계사
- 7년 통합 장기 임대차계약 체결

WEMADE PLAY

- 신용등급 AA (2022.10.13)
- 모바일 캐주얼 게임(애니팡) 개발사
- 분당스퀘어 내 지속적인 증명



분당스퀘어 자산가치 변동



감정평가액 / 매입가액 **▲ 165.7%**

LTV (리파이낸싱 반영) **42.4%(▼19.7%p)**

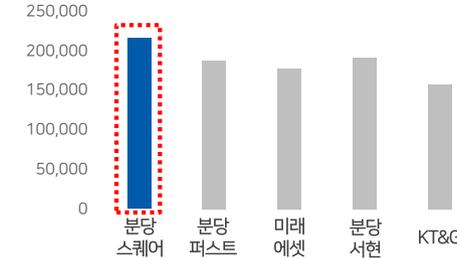


분당스퀘어 임대현황

재계약률 • FY2022 재계약 대상 계약률 100%	임대차계약 변경 • FY2022 임대료 조정 대상 임차인 NOC 인상 ▲ 15.5%	NOC 인상 • FY2023 분당스퀘어 NOC 인상(22년 대비) ▲ 4.4%
---	--	---

분당스퀘어 인근(서현권역) 임대시장

(NOC/평)



분당스퀘어 인근 거래사례 비교

명칭	분당스퀘어 (감평가)	분당퍼스트타워	SD바이오센터
거래연월	22.10월	21.10월	21.05월
연면적(평)	14,427	17,825	4,179
거래금액 (백만원)	315,300	441,000	88,000
평단가 (백만원)	21.85	24.74	21.06

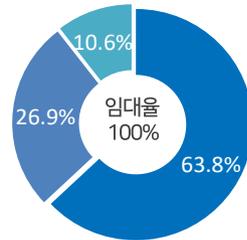


에이원타워 당산



■ 삼성생명서비스
■ 삼성생명
■ 기타

- 삼성생명보험 자회사인 삼성생명서비스 본사 사용중 (10년 장기 임대차계약 체결)
- 인근 이레빌딩(3,075억원, 평당 1,804만원) 매각 완료(22.8월)

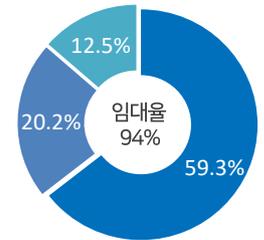


에이원타워 인계



■ 삼성생명
■ 삼성계열사
■ 농협은행 등 기타

- 삼성생명, 고용노동부, 농협은행 등 신용도 높은 임차인 확보
- B1층 장기공실 이마트24 신규 계약
- 인근 KB손보 수원사옥(388억원, 평당 735만원) 매각 완료(22.4월)

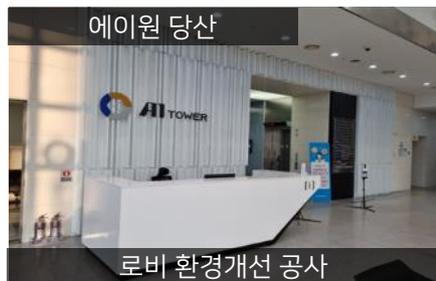


에이원타워 당산 임대 및 자산가치 변동

임대료 인상률	재계약률	NOC 경쟁력
<ul style="list-style-type: none"> • 주요 임차인 CPI 연동 인상 <p>▲ 5.7%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FY2022 재계약 대상 계약률 <p>100%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 경쟁빌딩 대비 높은 NOC <p>▲ 18%</p>

에이원타워 인계 임대 및 자산가치 변동

공실률 하락	재계약률	NOC 경쟁력
<ul style="list-style-type: none"> • B1층 이마트24 신규계약 <p>▼ 1.5%p</p>	<ul style="list-style-type: none"> • FY2022 재계약 대상 계약률 <p>100%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 경쟁빌딩 대비 높은 NOC <p>▲ 21%</p>

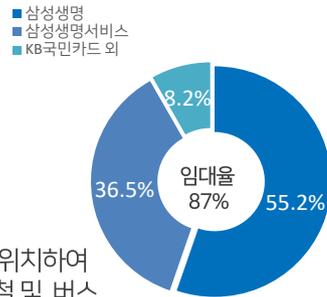


에이원타워 금남로



SAMSUNG 삼성생명
KB국민카드

- 삼성생명, 삼성화재 등 삼성계열사 68% 임차
- 광주 중심 금남로 권역에 위치하여 유동인구 풍부하며, 지하철 및 버스 주요 교통수단 접근성 우수

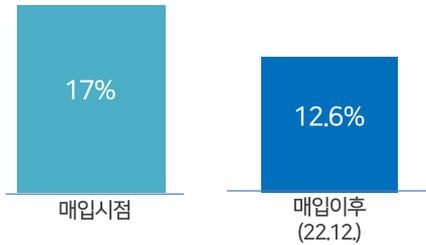
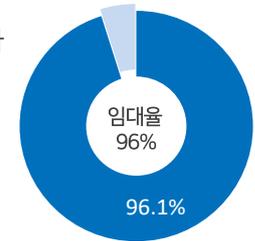


에이원타워 광주역

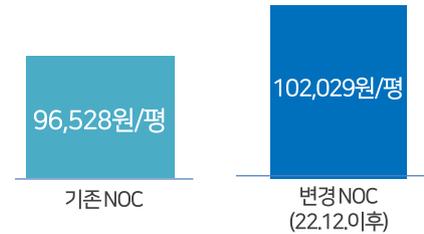


삼성생명서비스 SAMSUNG 삼성생명서비스
공실

- 삼성생명 자회사 삼성생명서비스가 임대면적 96%를 2028년까지 임차중인 자산
- 광주역 일대 경제기반형 도시재생 뉴딜사업, 도시재생 혁신지구 국가 시범 지구, 광주역 복합개발사업 등 주요 개발 사업 예정
- 25년 지하철2호선 개통예정



공실률
• 매입시점 대비 공실률 하락
▼ 4.4%p



매년 CPI 연동 인상
• 22.12월 기준 전년 대비
▲ 5.7%

본 건
NOC: 109,080원/평
임대료: 30,000원/평

인근 사례 평균
NOC: 75,441원/평
임대료: 21,253원/평

주요 임차인 삼성생명의 지역거점 사옥

우량 임차인의 장기 임대차 계약

잔여 임대차기간 5.6년

광주역 인근에 위치한 우수한 광역 접근성

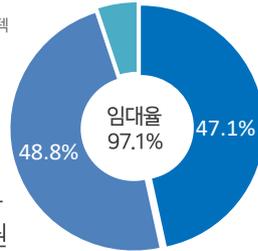


편입자산 소개

이천 도지물류센터



- 삼성전자로지텍
- 동원로엑스
- 기타



- 동원로엑스 (신용등급 A-, 2022년)가 저층부 저온 상온 복합 창고를 호남권 물류 거점으로 활용 중
- 기존 임차인 하나로TNS의 화주사인 삼성전자로지텍 (삼성전자 물류대행 기업) 직접 신규 임대차 계약 체결

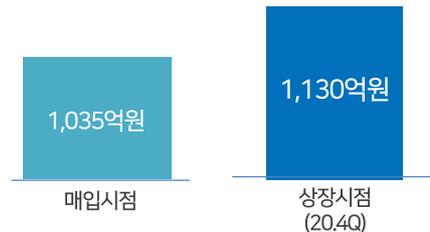
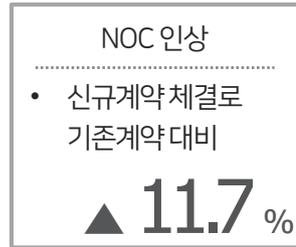
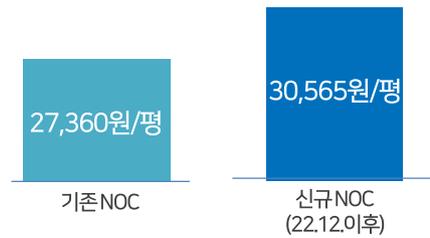
엔스퀘어



- GS리테일



- GS리테일 (신용등급 AA, 2022년)가 2036년까지 장기 임대차계약 체결
- 롯데아울렛을 운영중인 롯데쇼핑(신용등급 AA-, 2022년)이 전대차계약 체결 하여 운영 중임



전남 서남권 지역내
유일한 복합쇼핑몰



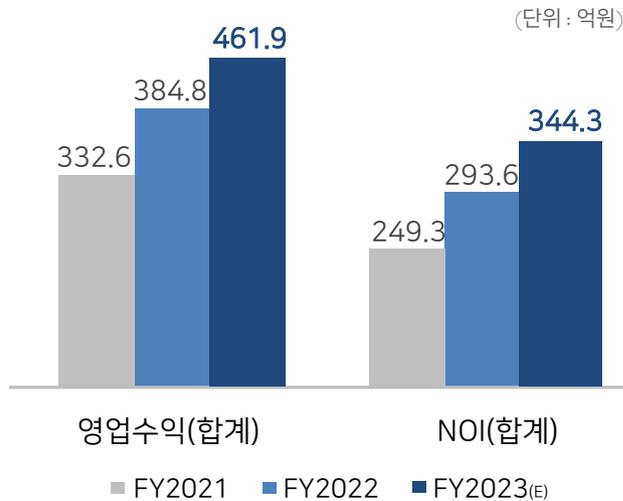
임대율
100%

잔여 임대차기간
13.7년

신용등급 AA등급인
GS리테일롯데쇼핑
임대차, 전대차 계약 체결



FY2022 올원리츠 재무성과(각 자산별 합계)



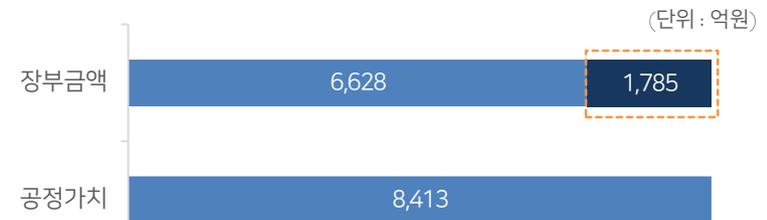
FY 2022 NOI **Y-o-Y**
293.6억 원 **▲ 17.8%**

- 2022년 8월 NH7호 신규 자산편입 완료로 영업수익 증가
- 분당스퀘어, 도지물류 등 주요 임대차계약 변경으로 NOI 상승
- 옥외광고, 오피스 미디어 등 기타수익 창출



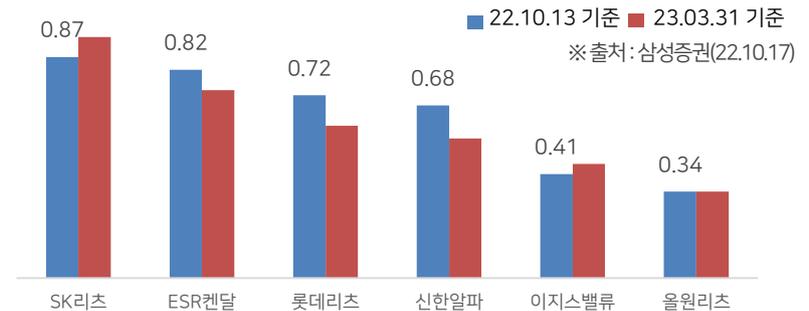
NH올원리츠 편입자산 NAV

공정가치 대비 낮은 장부가



※ NH올원리츠 2022.12월 기준 결산 연결재무제표 기준

P/NAV 저평가

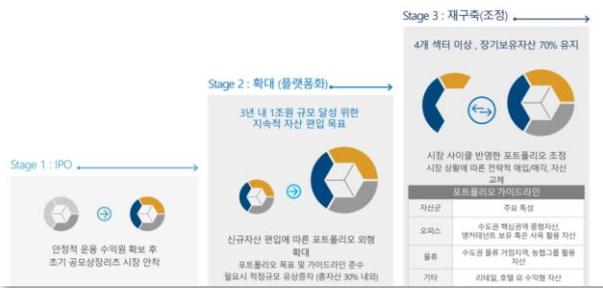


- 시장환경 약화에 따른 상장리츠 주가 하락 지속
- 현재 P/NAV 1미만 저평가 국면으로 자산가치 하락 리스크를 반영
- 리스크 관리 및 운용 안정성을 강화하여 올원리츠의 주가회복 및 NAV 지속 성장 추진

IV 주가치제고방안 2023년 운용방향

04 성장전략 : 중장기 로드맵

- 올원리츠는 2019년부터 중장기적 사업목표로 기획되어 온 상품으로, 초기 포트폴리오를 구성하여 공모시장 완료
- 적정규모 유상증자를 통한 신규자산 편입으로, 2025년 1조원 규모의 AUM 달성을 목표로 한 외형성장 추구
- 부동산 시장 상황에 따른 자산 보유전략의 유연성을 추구하며, 매입매각을 통한 포트폴리오 리밸런싱



02 분당스퀘어 리파이낸싱 성공적 완료로 시장 불확실성 해소

- 최근 5년간 분당스퀘어 개발공시지가 45% 증가 (년 평균 7.7%), 당보여적 증가에 따른 LTV 축소로 리파이낸싱 금리 협상여력 증대
- 금리급등으로 3년 만기 고정금리 대출과 CD변동대출 금리간의 Spread 증가 → 변동금리 대출 유리 (최근 1개월 평균 Spread 1.5%p)
- 변동금리로 대출을 받거나 변동금리 대출을 하고자 하는 Case 증가 추세



05 운용 전략 자산 매각 전략

- 분당광역의 오피스 거래시장 활황에 따라, NH올원리츠는 분당스퀘어 최초 매입시점 기준 60개월 경과 후 매각을 고려합니다.
- 매각으로 발생한 차익은 배당재원으로 활용되며, 원본은 기존 대출 상환 및 신규 자산 취득에 사용될 예정입니다.
- 매각 시장의 시장 상황에 따라 최대 매각차익 실현을 위하여 분당스퀘어 외 다른 보유자산의 매각을 고려할 수 있습니다.

매각 고려 대상 및 매각 조건			자산 매각 후 자금 활용 방안								
[적용 범위]	자산	분당광역 최근 오피스 거래사례	자산 매각 가능 여력	매각차익 내역 매각순이익 제1 90%이상인 경우 유상증자(배당)금의 사용	신순위대출 대용입금(신용보증 유상증자(배당)금의 사용 배당금(유상증자)금의 사용						
	교동역세권 빌딩	19.4Q / 1,262									
	분당스퀘어 연건	20.1Q / 1,318									
	사범빌딩	20.3Q / 1,346									
	시범스퀘어 수문리	20.4Q / 1,370									
도당빌딩	21.1Q / 1,620										
자산 매각 조건			<table border="1"> <tr> <td>신순위 대출 1,180억 원</td> <td>신순위대출 상환</td> </tr> <tr> <td>Equity 자금 943억 원</td> <td>신규 자산 취득</td> </tr> <tr> <td></td> <td>신순위대출 상환</td> </tr> </table>			신순위 대출 1,180억 원	신순위대출 상환	Equity 자금 943억 원	신규 자산 취득		신순위대출 상환
신순위 대출 1,180억 원	신순위대출 상환										
Equity 자금 943억 원	신규 자산 취득										
	신순위대출 상환										
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 신규 자금 재투자를 위한 자산이 확보된 경우 ✓ 시장 상황에 따라 최대 매각차익 실현 가능한 경우 ✓ 보유 포트폴리오 중 거래가 상승률이 가장 높은 편되는 경우 			<table border="1"> <tr> <td>FY4 (2021년)</td> <td>FY 9~10 (2024 ~ 25년)</td> </tr> </table>			FY4 (2021년)	FY 9~10 (2024 ~ 25년)				
FY4 (2021년)	FY 9~10 (2024 ~ 25년)										

CORE+ 멀티섹터 자산 중심



투자 자산 포트폴리오 효과 극대화

NH7호 편입으로 오피스, 물류, 리테일 등 IPO 당시에 설정한 멀티섹터 포트폴리오 구축

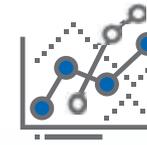
운용 안정성 강화



리파이낸싱 이슈 해소

금리인상에 따른 시장불확실성 증가에도 불구하고 분당스퀘어 리파이낸싱 완료로 운용 안정성 강화

유동성 대응 등 적극적 운용전략



자산 선별 매각전략 검토

급격한 시장환경 변동에도 지속적인 목표배당률 달성과 유동성 대응을 위한 매각전략 검토

“ 2023년도 NH올원리츠 중점 추진 전략, 운용 안정성 강화 ”

멀티섹터 포트폴리오 구축, 자산가치 극대화 및 리스크 헷지를 위한 적극적인 운용 전략 실현 中

IV 주주가치제고방안

자산 매각 전략(에이원타워 인계)

- 편입자산 선별 매각으로 대출상환을 통한 이자비용 절감 및 부채비율 조정
- 에이원타워 인계 매각 추진 및 매각주관사 선정 관련 NH제3호리츠 이사회 의결 완료(23.05.03)
- 매각자문사 선정 완료(23.05.19)

매각대상 및 매각 조건



수원인계 권역 오피스 거래사례			
자산	매수자	거래 시점	평단가 (천원)
에이원 인계 (본건)	NH리츠운용	20. 1Q	5,514
한화생명	한국자산관리공사	21. 4Q	5,487
KB손보	스타로드 자산운용	22. 2Q	7,352

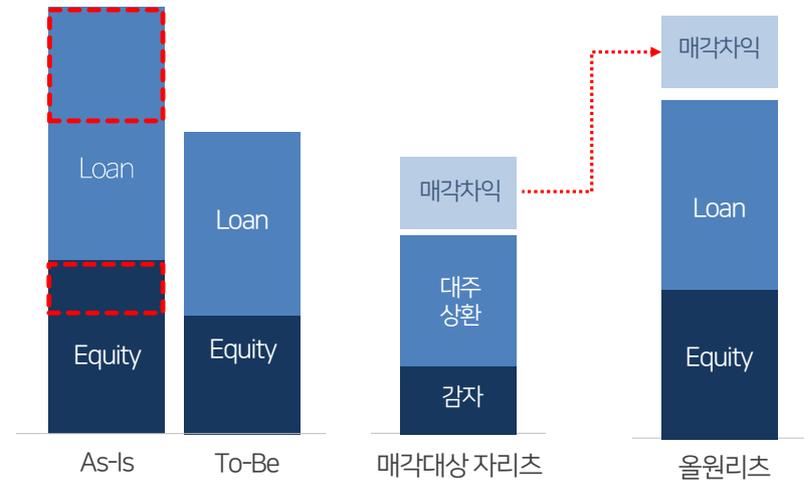
자산 매각 조건

- ✓ 시장 사이클 반영한 포트폴리오 조정
 - 편입자산대상 장단기 보유자산 분류로 자산 재조정
 - 운용 3년 경과(단기보유) 자산 대상 전략적 매각 검토
 - 자산 매각시 자금 활용 방안 등 검토

자산 매각 후 자금 활용 방안

○ 자산 매각시 자금 활용 방안

편입자산 일부 매각 → 자리츠 차입금 상환 → 자리츠 Equity감자 회수
 → 매각차익 모리츠 배당 → 모리츠 차입금 일부 상환, 배당률 증대





Thank you

상기 문서에 대한 저작권을 포함한 지적재산권은 NH농협리츠운용(주)에게 있습니다.

본 문서는 NH프라임/올원리츠의 단순 현황을 소개하기 위한 자료로, 향후 NH프라임/올원리츠와 관련하여 진행될 증권의 모집 및 매출과는 무관합니다.

본 문서는 어떠한 경우에도 NH프라임/올원리츠에 대한 투자의 권유나 광고로 해석되지 않습니다.

본 문서를 제공된 목적 외에 다른 목적으로 사용, 복사, 공개, 배포하는 것은 엄격히 금지합니다.