

NH프라임리츠 NH올원리츠

[한국리츠협회] 2023 하반기 상장리츠 투자간담회 IR



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.

NH프라임리츠

국내외 소재 프라임급
자산 중심(입지, 규모 등)

국내외 핵심 업무권역

재간접 (수익증권 편입)

각 펀드/리츠 운용사 통해
수익자로서 운용 방향 공유

배당CF 및 수익증권 평가 통한
레버리지 확보 및 매각 후 원금 재투자

투자 섹터

자산군

권역

자산 편입 구조

리스크 관리

성장 전략
(투자포인트)

NH올원리츠

다양한 섹터의
Core+(중형급) 자산 중심

국내 주요 업무권역
(역세권 및 자산군 별 주요 입지)

모자형 (실물 편입)

PM/FM/LM 등 사업 관계자 협업
및 내부 투심절차 통한 관리감독

자산 재평가 통한 레버리지 확대
및 실물자산 추가 편입

NH프라임리츠는?



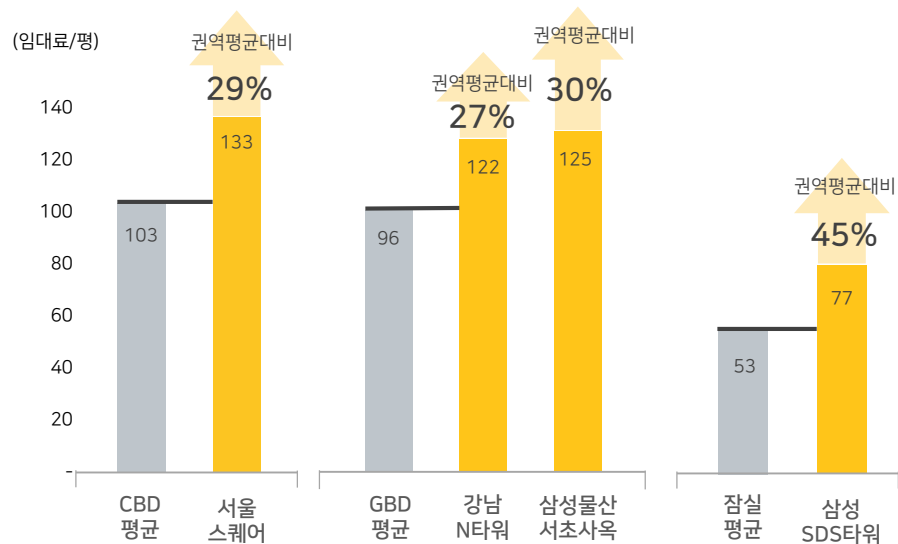
프라임 오피스(Prime Office) 란?

(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 : 2023.3Q

* 출처 : 젠스타메이트, 한국부동산원



프라임급 우량자산 편입으로 안정추구형 상장리츠

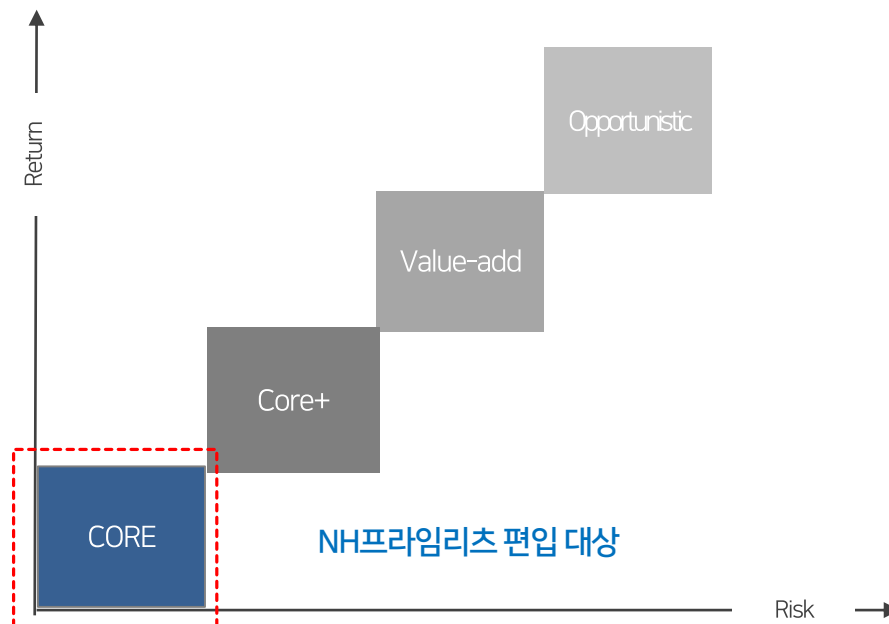
자신의 희소성 및 일반투자자의 진입장벽

낮은 공실률

우량 임차인

임대수익 안정성

Core 자산 중심 구성



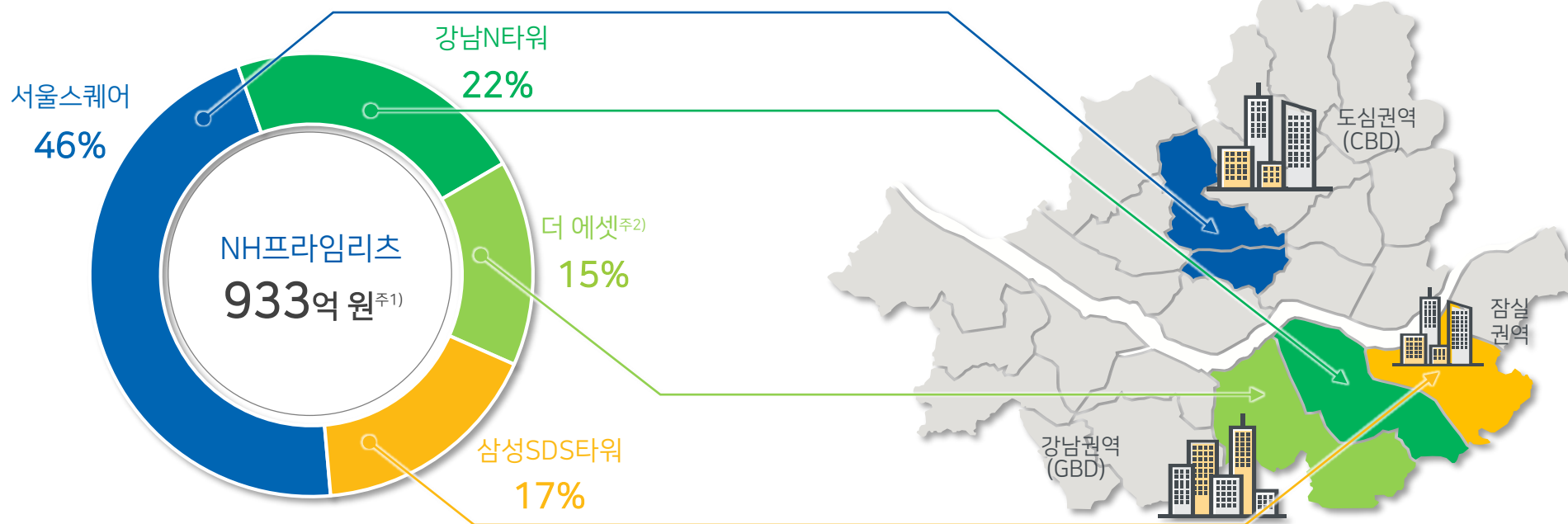
Prime REITs 프라임급 우량 자산 포트폴리오 구성 통한 안정성 추구



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

CBD 핵심권역

서울역 인근 위치



수익성

주요 임차인 매년
약 3% 임대료 인상



금융비용 안정

고정금리 대출 적용



자산가치 상승

매입가 9,883억
→ 평가액 1조1,000억*
*(운용사 최근자감정평가액)



[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]

11번가

ExxonMobil

KYOB
교보생명

Mercedes-Benz

BBC

MSD

wework

주한 EU 대표부

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

GBD 핵심권역

강남역 인근 위치



임차 안정성

공실률 0%



보통주 투자자

KB부동산신탁(AMC)
에스원(FMC)

수익성

주요 임차인 매년
약 3% 임대료 인상

[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(더 에셋)

GBD권역 삼성금융타운 내 위치한 대표 랜드마크



- ✓ 강남역, 신분당선 직접 연결의 **대중교통 접근성**이 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)

GBD 핵심권역

강남역 인근 위치



임차 안정성

공실률 0%



수익성

주요 임차인 매년
약 3% 임대료 인상

자산가치 상승

매입가 7,481억
→ 평가액 9,526억*
*(운용사 최근자감정평가액)

[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]

삼성화재  

JOBKOREA 

SIEMENS 

NH프라임리츠의 잠재력

- 2023년 10월 27일 잠실SD스타워의 매각 완료(매수자 KB자산운용)
- 기초자산 운용 종료시점의 순차적 도래에 따른 **지속적인 매각배당** 기대(매입가액 대비 자산가치 지속 상승)
- 기존자산 매각에 따른 차익배당과 투자원본 활용한 **신규자산 편입 검토 중**

매각완료

잠실SD스타워

강남N타워

삼성물산 서초

서울스퀘어



[유경11호펀드_수익증권]

운용사 : 유경PSG자산운용
펀드만기 : 2024년 1월

FY2023



[케이비강남1호리츠_우선주]

운용사 : KB부동산신탁
리츠만기 : 2025년 8월

FY2025



[현대38호펀드_수익증권]

운용사 : 현대인베스트먼트
펀드만기 : 2025년 8월

FY2025



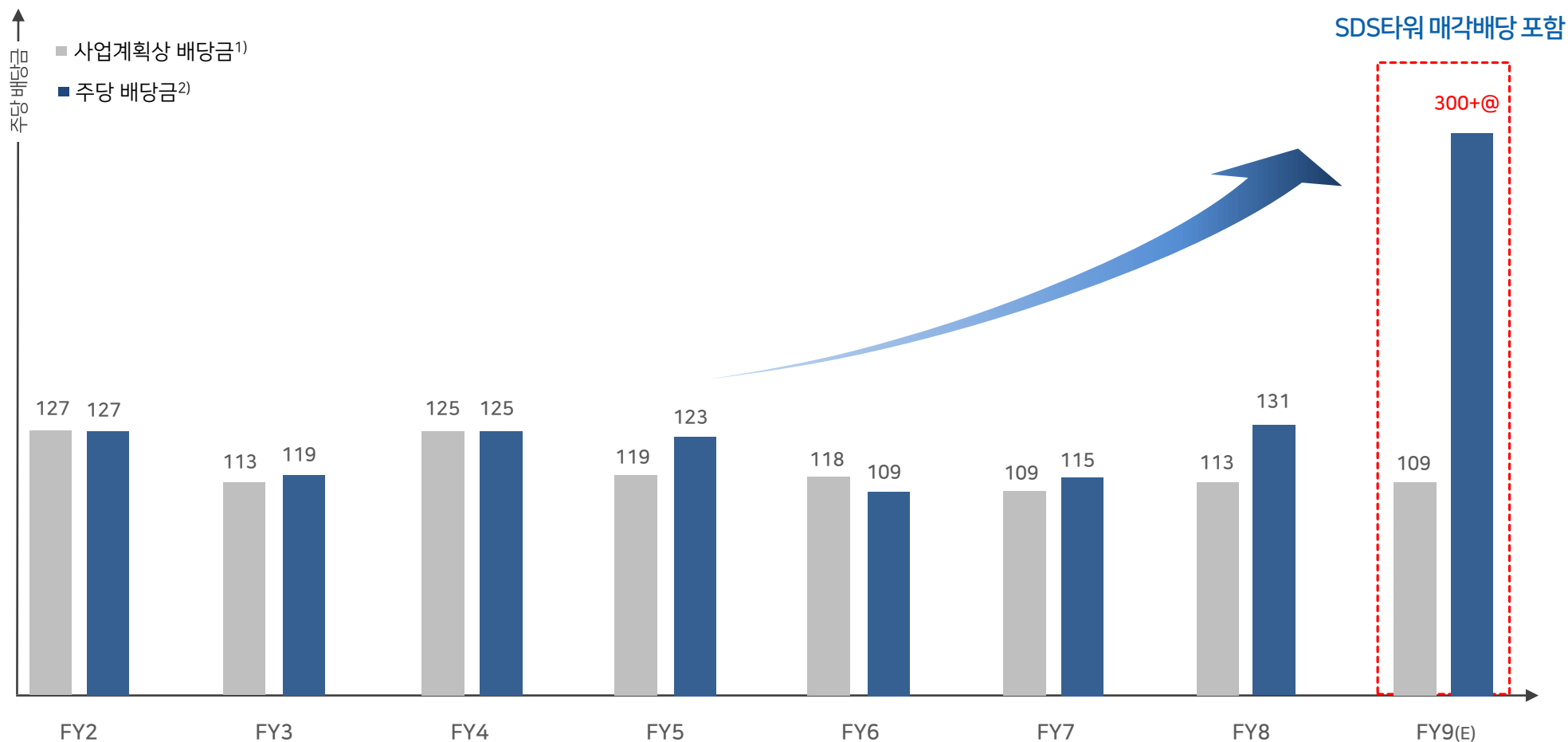
[ARA펀드1호_수익증권]

운용사 : ARA코리아
펀드만기 : 2026년 2월

FY2026

NH프라임리츠 매각 배당

- NH프라임리츠의 우량 투자 포트폴리오를 활용한 **안정적인 운영배당 지급**
- 잠실SDS타워 매각(23.10.27) 및 해당 펀드 청산 분배금 수령(23.11.03) 완료 → **최초 만기 예상시점(24.01월, FY10기) 대비 FY9 결산시점에 매각 배당 반영**
- 최초 상장 시 기초자산의 예상 매각 가치 대비 **약 37% 이상**으로 매각 완료



1) 정기주주총회에서 의결한 사업계획상 주당 배당금

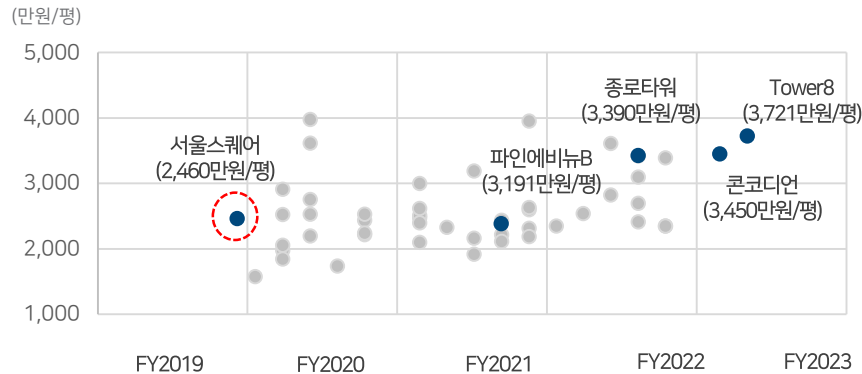
2) 회계기간별 지급한 주당 배당금(9기는 예상치)

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

CBD 주요 거래사례 비교

CBD

최근 거래사례(Tower8) 기준 매입가 대비 약 51% 상승



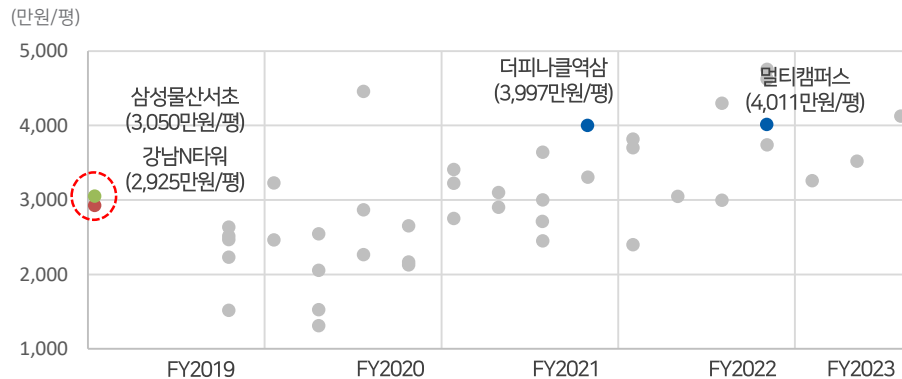
CBD 주요 거래사례 목록

	종로타워	트윈트리타워	콘코디언	Tower 8
사진				
준공연도	1999	2010	2008	2015
거래면적(평)	18,332py	16,699py	18,238py	14,756py
매각가(억원)	6,215억원	5,720억원	6,292억원	5,490억원
평단가(만원)	3,390만원	3,423만원	3,450만원	3,721만원
거래시기	2022.4Q	2022.3Q	2023.2Q	2023.3Q
매도자	KB자산운용	이지스자산운용	DWS자산운용	씨에잇기엠베하엔코카게
매수자	SK리츠	이지스자산운용	마스턴자산운용	미래에셋자산운용

GBD 주요 거래사례 비교

GBD

최근 거래사례(멀티캠퍼스) 기준 매입가 대비 약 33% 상승



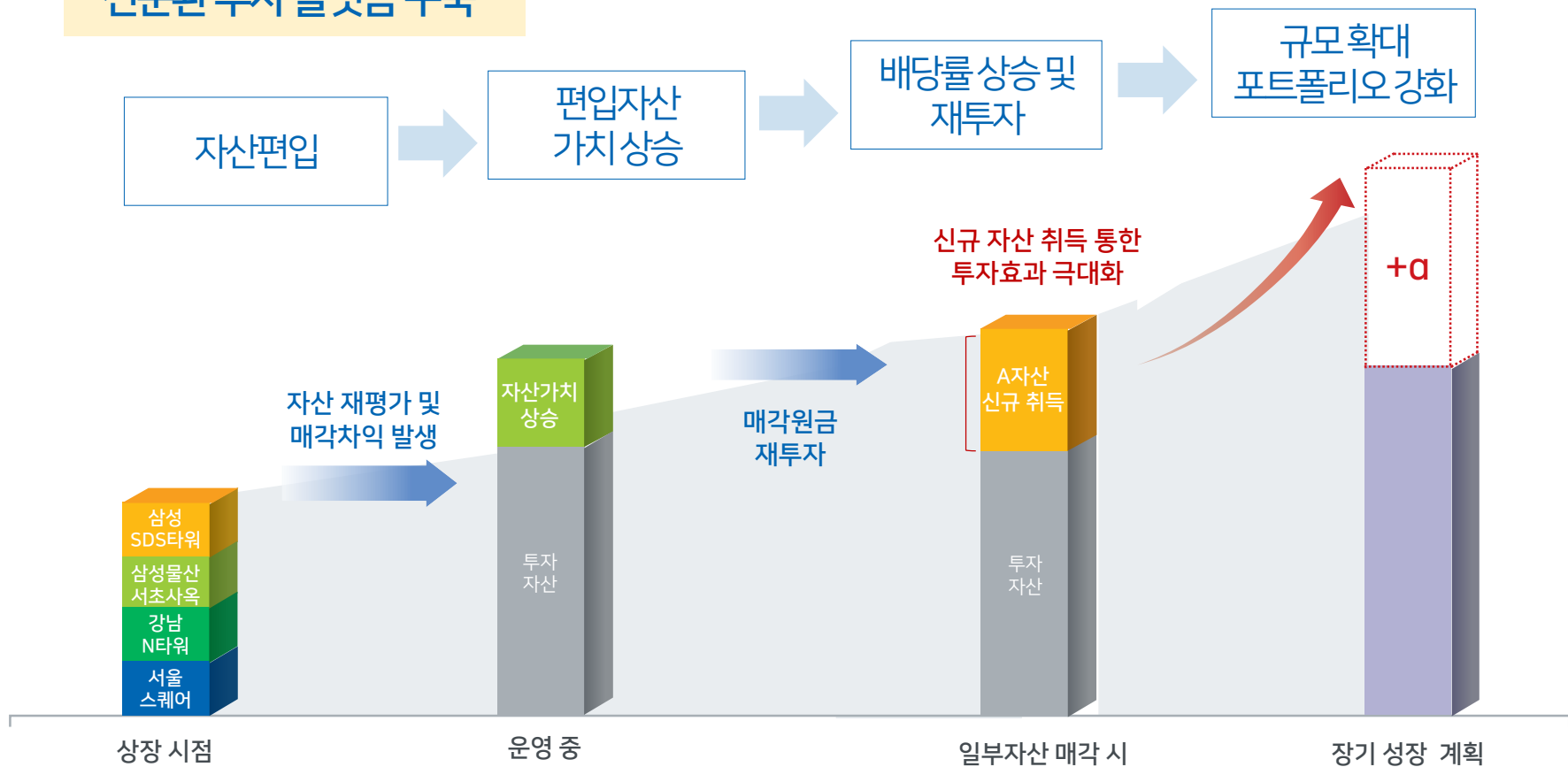
GBD 주요 거래사례 목록

	A+에셋타워	멀티캠퍼스 역삼	오토웨이타워	스케일타워
사진				
준공연도	1999	1997	2014	2023
거래면적(평)	9,050py	6,435py	7,200py	7,472py
매각가(억원)	4,300억원	2,582억원	2,975억원	2,532억원
평단가(만원)	4,752만원	4,012만원	4,122만원	5,500만원
거래시기	2022.2Q	2022.2Q	2023.1Q	2023.2Q
매도자	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	이지스자산운용 (지분50%)	SK D&D (지분 50%)
매수자	코람코자산신탁	한국토지신탁	넥슨	현대자동차

신규자산 편입 검토

- NH프라임리츠 투자 포트폴리오 기준에 부합하는 **신규자산 편입**으로 안정적 운영배당 지급 및 포트폴리오
- 신규자산 편입 검토 시 기존자산과의 매각 듀레이션 감안하여 **지속적인 매각 이슈** 구성
- 자산관리위탁계약서상 '투자원본으로 재투자시 **매입수수료 미수취**' 조항 변경으로 책임 운용강화 및 주주이익 극대화(제8기 정기주총 의결, 23.08.22)

"선순환 투자 플랫폼 구축"





NH올원리츠는?

- 수익성, 안정성, 성장성을 한번에 누릴 수 있도록 기획된 NH금융그룹의 멀티섹터 부동산 투자 플랫폼
- 모자형(실물 편입용 리츠)로써 다양한 섹터의 Core + (중형급) 자산 중심 투자 / 수익추구 및 성장형 리츠

수익성

- Core+ 자산 중심 투자 수익률 추구
- 매입시점 대비 큰 폭의 자산가치 상승

안정성

- 적극적 자산관리 통한 공실해소 및 임대수익제고
- 올원리츠의 “에이원” 브랜드



성장성

- 멀티섹터 포트폴리오 구성



편입자산 소개

분당스퀘어

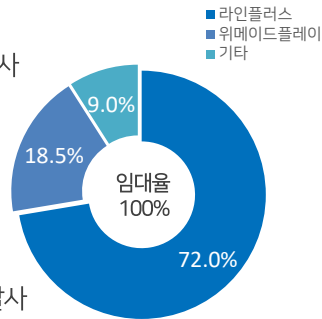


LINE

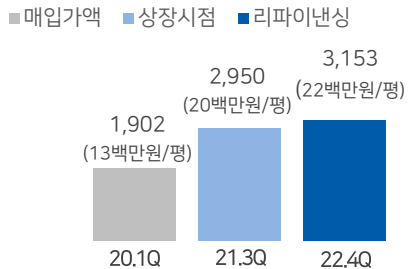
- 신용등급 A- (2022.08.25)
- 글로벌 모바일 메신저 플랫폼 회사
- 네이버 그룹 최대 규모 관계사
- 7년 통합 장기 임대차계약 체결

WEMADE PLAY

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



분당스퀘어 자산가치 변동



감정평가액 / 매입가액 ▲ 165.7%

LTV (리파이낸싱 반영) 42.4%(▼19.7%p)



E/V 8기 교체



화장실 환경개선 공사

분당스퀘어 임대현황

임대율

- FY2023 기준 대상 재계약 완료

100%

임대차계약 변경

- FY2022 임대료 조정 대상 임차인 NOC 인상

▲ 15.5%

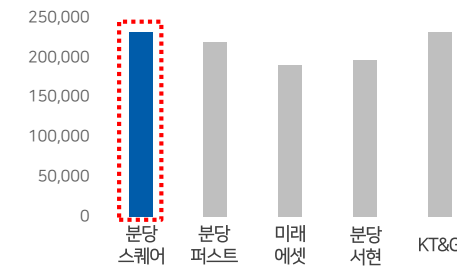
NOC 인상

- FY2023 분당스퀘어 NOC 인상(22년 대비)

▲ 4.7%

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





편입자산 소개

에이원타워 당산

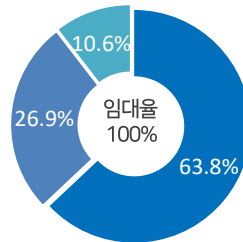


삼성생명 SAMSUNG

삼성생명서비스 SAMSUNG

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

■ 삼성생명서비스
■ 삼성생명
■ 기타



에이원타워 인계

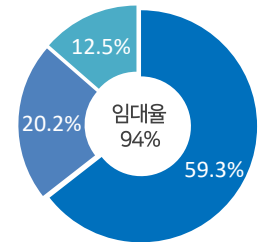


삼성생명 SAMSUNG

NH농협은행

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

■ 삼성생명
■ 삼성계열사
■ 농협은행 등 기타



에이원타워 당산 임대 및 자산가치 변동

임대료 인상률

- 주요 임차인 CPI 연동 인상

▲ 5.7%

자산가치 상승

- 21.8월 대비 자산가치 (감정평가액) 상승

▲ 8.5%

NOC 경쟁력

- 주변 경쟁빌딩 대비 높은 NOC

▲ 18%

에이원타워 인계 임대 및 자산가치 변동

공실률 하락

- B1층 이마트24 신규계약

▼ 1.5%p

자산가치 상승

- 21.8월 대비 자산가치 (감정평가액) 상승

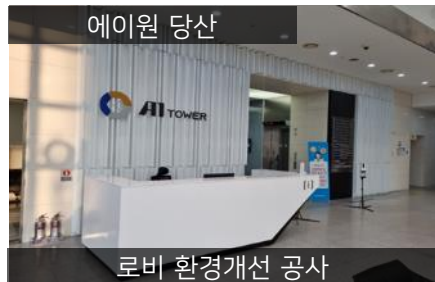
▲ 20%

NOC 경쟁력

- 주변 경쟁빌딩 대비 높은 NOC

▲ 21%

에이원 당산



로비 환경개선 공사



1층 카페테리아

에이원 인계



인계빌딩 옥외 광고



오피스 미디어

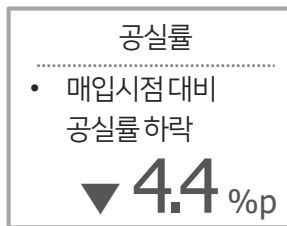
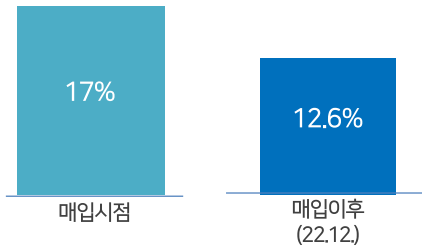
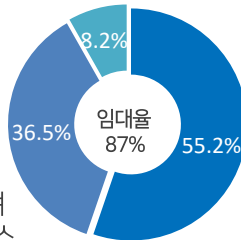


편입자산 소개

에이원타워 금남로



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



본 건
NOC: 107,536원/평
임대료: 30,000원/평

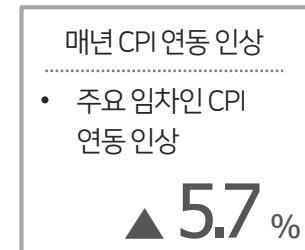
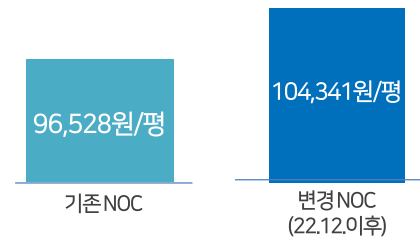
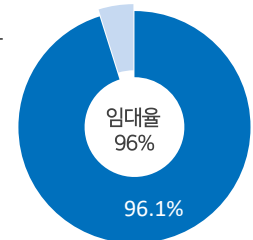
인근 사례 평균
NOC: 66,728원/평
임대료: 19,308/평

주요 임차인 삼성생명의
지역거점 사옥

에이원타워 광주역



- 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



우량 임차인의
장기 임대차 계약

잔여 임대차기간
4.9년

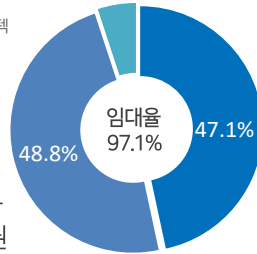
광주역 인근에 위치한
우수한 광역 접근성

편입자산 소개

이천 도지물류센터



■ 삼성전자인지텍
■ 동원로엑스
■ 기타



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

27,360원/평

기존 NOC

30,565원/평

신규 NOC
(22.12.이후)

NOC 인상

- 신규계약 체결로 기존계약 대비

▲ 11.7 %

1,035억원

매입시점

1,130억원

상장시점
(20.4Q)

자산가치 상승

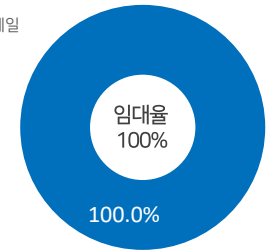
- 상장시점 매입가액 대비

▲ 9.2 %

엔스퀘어



■ GS리테일

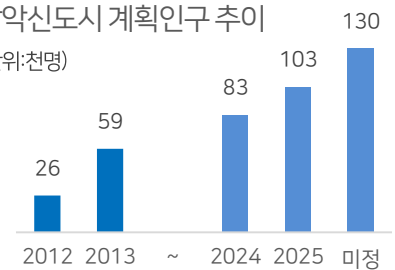


- GS리테일 (신용등급 AA, 2022년)가 2036년까지 장기 임대차계약 체결
- 롯데아울렛을 운영중인 롯데쇼핑(신용등급 AA-, 2022년)이 전대차계약 체결 하여 운영 중임

전남 서남권 지역내
유일한 복합 쇼핑몰

남악신도시 계획인구 추이

(단위:천명)



임대율
100%

잔여 임대차기간
13.0년

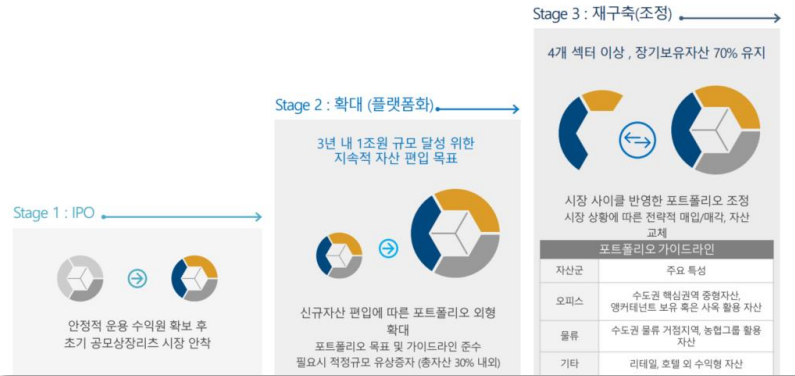
신용등급 AA등급인
GS리테일, 롯데쇼핑
임대차, 전대차 계약 체결

IV NH올원리츠2024년 운용방향

2024년도 NH올원리츠 중점 추진 전략

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



CORE+ 멀티섹터 자산 중심



투자 자산 포트폴리오 리밸런싱

우량 자산 편입 등 NH올원리츠의 투자포트폴리오 리밸런싱을 통한 배당여력 증대 추진

III 대출현황 및 자금조달 방안



금융구조 안정화



자본조달 방안 및 구조 다양화

자산가치 상승분을 활용한 차입 여력 증대와 전환사채 발행, 증자 검토 등 조달 구조 다양화

“ 2024년도 NH올원리츠 중점 추진 전략, 자산 리밸런싱 ”

시장환경에 대응한 금융비용 리스크 헷지 및 투자 포트폴리오 강화 추진

IV NH올원리츠2024년운용방향

투자 포트폴리오 리밸런싱 추진

- 에이원타워 인계 매각 지속 추진(우선 협상 대상자 변경 완료로 진행 중) → 24.1Q 매각 완료 시 NH3호 중순위대출 조기 상환 및 신규 투자 추진
- 시장상황에 맞는 자산 매입매각을 통해 포트폴리오의 리밸런싱을 도모

■ 매각 대상 및 매각자금 활용



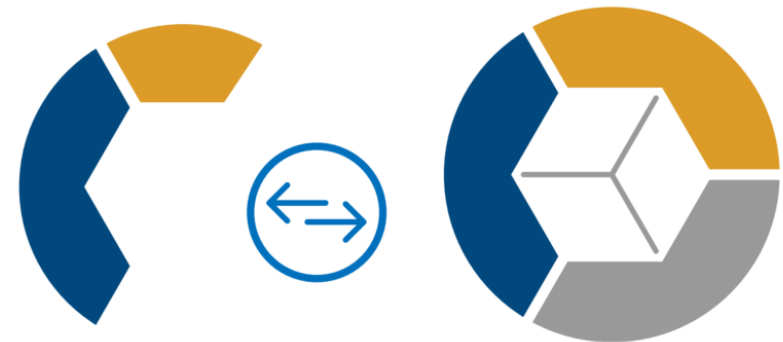
에이원타워 인계
(NH3호리츠 편입자산)

매각차익	⇒ 주주 특별배당
대출	⇒ 선·중순위 대출 상환
자기자본	⇒ 재투자재원

자산매각 기대효과

- ✓ 주주 특별 배당 및 재투자 재원 확보
- ✓ 중장기 로드맵 실현 (단기 운용자산 매각)
- ✓ 자산 리밸런싱(원금 재투자)으로 안정성 및 성장성 도모

■ 자산 리밸런싱 (포트폴리오 조정)



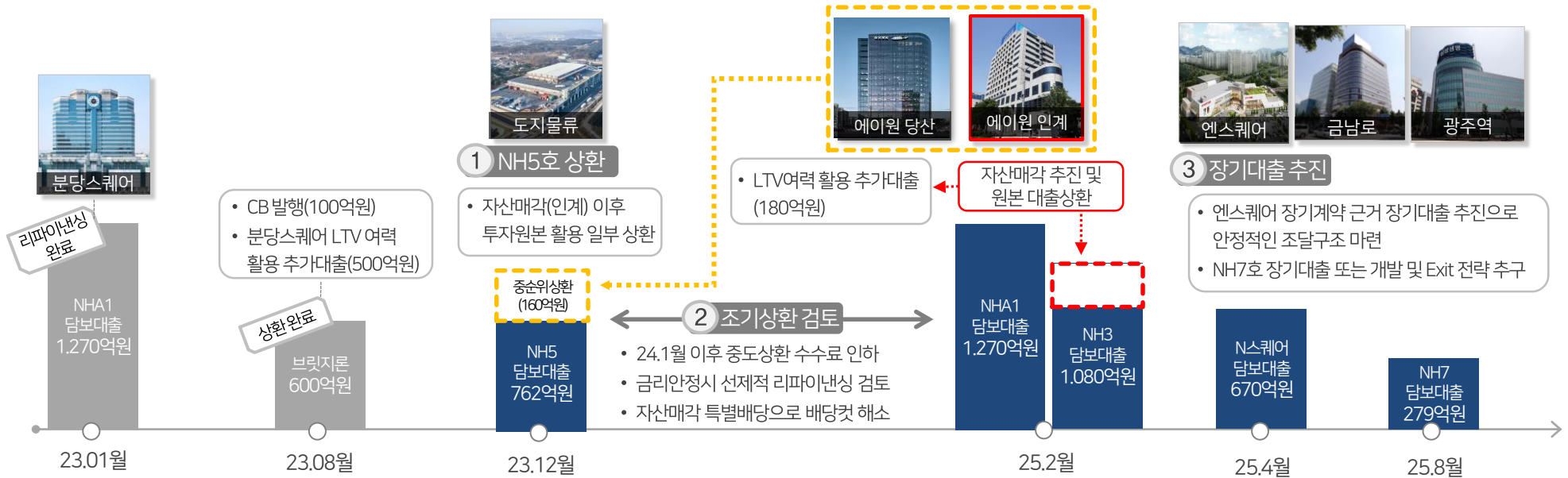
시장 사이클을 반영한 포트폴리오 조정
시장 상황에 따른 전략적 매입/매각, 자산 교체

가이드라인

- ✓ 고금리 장기화 대비한 안전자산 위주 투자 (Flight to Quality)
- ✓ 수도권 핵심권역 오피스 자산 중 임차구성 우량 자산 선별
- ✓ 주요 거점 물류, 향후 재매각 고려한 리테일, 호텔 선별 투자

IV NH올원리츠2024년 운용방향

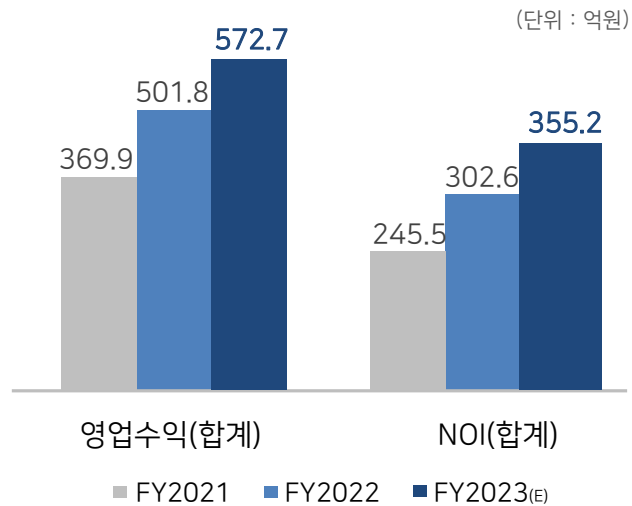
금융비용 절감



회사	NH올원리츠		NH3호리츠		NH5호리츠	NH7호리츠		
자산구성	분당스퀘어	전환사채(CB)	에이원 당산	에이원 인계	도지물류센터	에이원 금남로	에이원 광주역	엔스퀘어(펀드)
대출금액	1,270억원(선순위) 500억원(중순위)	100억원	1,080억원		762억원 (160억원 상환예정)	279억원		670억원
대출금리	CD91일+1.30%(선순위) 6.70%(중순위)		2.90%(선순위) TBD(중순위)		3.01% (선순위 협의중)	4.81%		3.80%
대출만기	2025-02-03		2025-02-28(선순위) 1년 만기(중순위)		2023-12-22	2025-08-18		2025-04-24
LTV	58.2%	-	48.5%		69.4% (55.0% 감소예정)	63.4%		59.9%



FY2023 올원리츠 재무성과(각 자산별 합계)



FY 2023 NOI

355.2억원

Y-o-Y

▲ 17.4%

- 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

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

(단위 : 억원)

구분	FY 7 (23.06)	FY 6 (22.12)	FY 5 (22.06)
자산총계	6,972	6,957	5,183
투자부동산	6,592	6,628	4,888
부채총계	5,064	4,986	3,191
자본총계	1,908	1,971	1,993
공정가치평가액 ¹⁾	8,413	8,413	6,149
NAV ²⁾	3,349	3,427	2,958
자산 수(개)	7	7	4
기말 시가총액	1,477	1,444	2,064
P / NAV	0.44	0.42	0.70

1) 각 자산별 제일감정(22.10월), 대한감정(22.05월), 미래새한감정(22.03월) 평가금액 반영

2) 공정가치평가액 - 부채총계

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.