

June. 2024

Investor Relations

NH프라임리츠 IR Book

NH프라임리츠

NH Prime REIT Co., Ltd

Disclaimer

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

본 Presentation 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 과밀 및 기타의 경우를 포함하여 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다. 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 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

NH프라임리츠의 수수료

보수구분	매입보수	운용 기본보수	운용 성과보수	매각 기본보수	매각 성과보수
보수율	1.0%*	자산총액의 0.18%	없음	처분가액의 1.0%	초과분의 15%

* 투자원본 및 매각차익을 재원으로 재투자하는 경우에는 미수취

I. 리츠시장 개관

1. 리츠 정의 및 투자시 장점
2. 국내 리츠 현황
3. 국내 상장리츠 현황
4. NH상장리츠 투자컨셉

1. 리츠 정의 및 투자시 장점

- 리츠는 1960년대 미국에서 최초 도입하였고, 국내에는 1997년 외환위기 이후 기업 보유부동산 유동화목적으로 2001년 도입되었습니다.
- 유가증권시장에 상장시 소액으로 우량자산에 투자 가능하며 원하는 시점에 현금화가 가능한 장점이 있습니다.

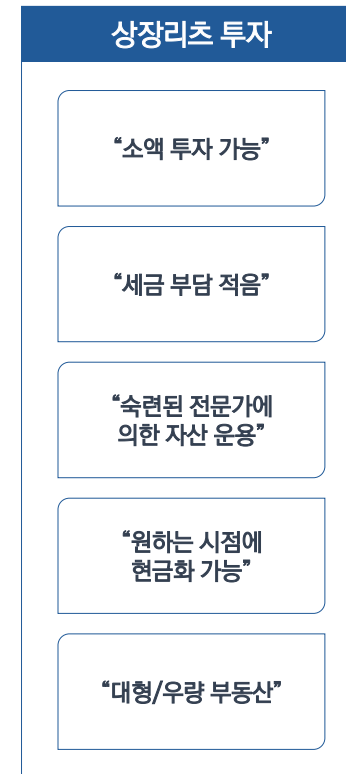
리츠(부동산투자회사, Real Estate Trust)의 정의

- 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고, 그 운용수익 및 매각수익을 배당 또는 잔여 재산분배 형식으로 투자자에게 지급할 것으로 목적으로, 국토교통부장관의 영업인가(등록)를 받아 운영되는 부동산투자회사
- 자본시장과 부동산시장을 연결해 줌으로써 투자자가 자본시장을 통해 부동산에 투자할 수 있는 기회를 제공

리츠의 기본 구조



상장리츠 투자의 장점



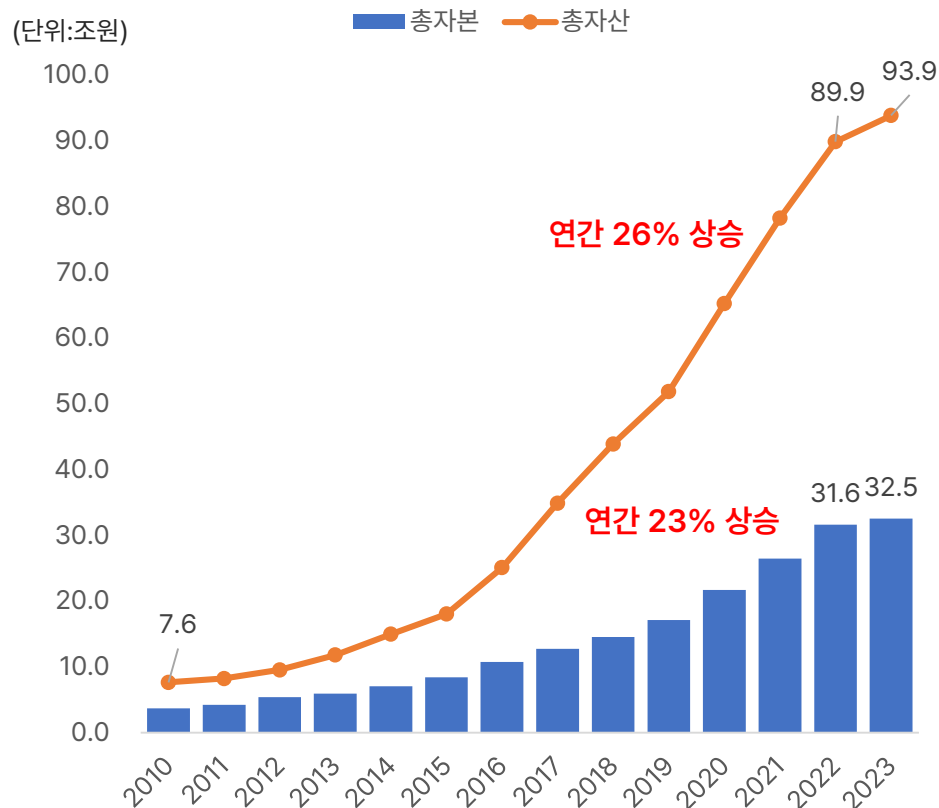
VS



2. 국내 리츠 현황

- '23년 기준 운용리츠의 총 자산규모는 93.9조원, 총 자본규모는 32.5조원으로 연간 25%이상 빠르게 상승중입니다
- 370개 리츠가 운용중이고, 공공성을 띄는 주택(임대주택)을 제외하면 오피스와 물류리츠 중심으로 리츠 시장이 형성되어 있습니다.

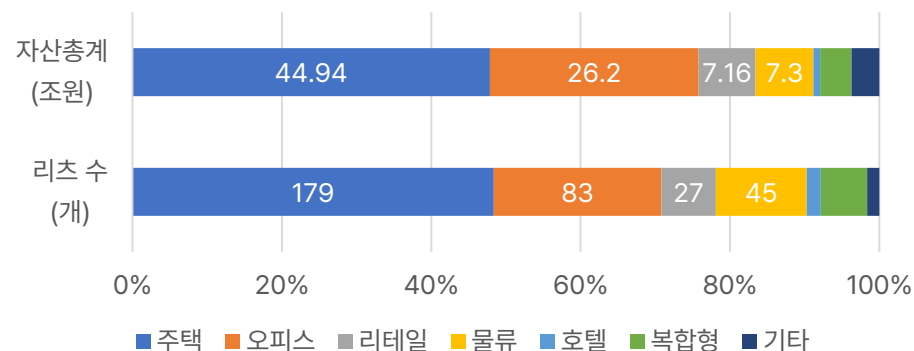
■ 국내 리츠 투자 규모 현황



■ 섹터별 리츠 수 및 자산 총액

(2023.12.31 기준)

구분	리츠 수(개)	자산총계(조 원)	자산기준비율(%)
주택	179	44.94	47.87
오피스	83	26.20	27.91
리테일	27	7.16	7.63
물류	45	7.30	7.78
호텔	7	0.82	0.87
복합형	23	3.97	4.23
기타	6	3.48	3.71
계	370	93.87	100.00



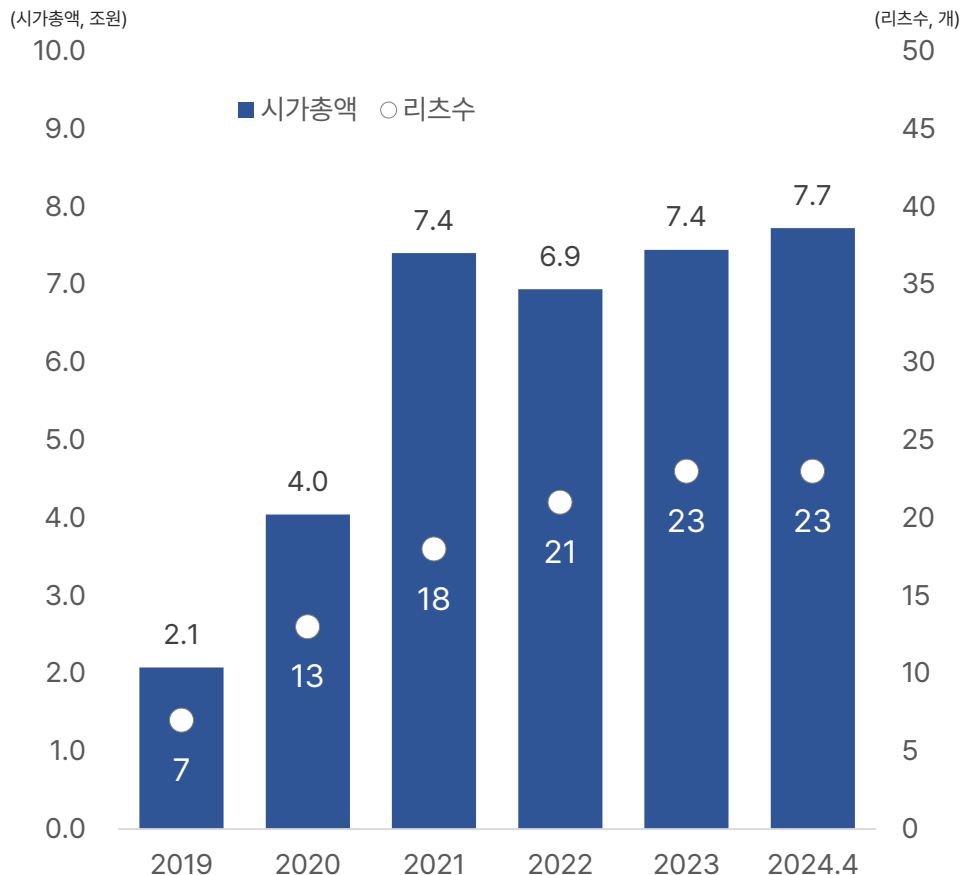
3. 국내 상장리츠 현황 (1)

1. 리츠시장 개관

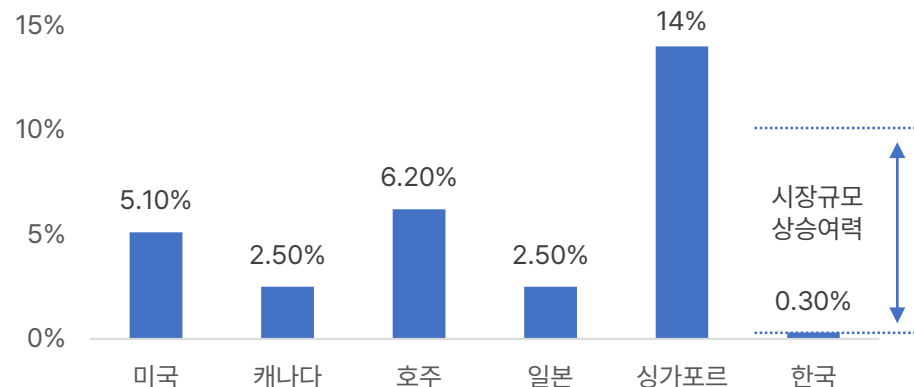
2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 국내 상장리츠는 2019년 3개 리츠 상장을 시작으로 본격적으로 성장하여 현재 총 23개 리츠, 시가총액은 7.7조원 수준(KOSPI 시총 대비 0.35%)입니다.
- 주요국의 GDP 대비 상장리츠 시가총액 비율 2.5%~14%과 비교할 때, 0.3%에 불과한 국내 상장리츠는 시장 초기 단계로 상승여력이 있습니다.

■ 국내 상장리츠 시가총액 추이



■ 주요국 상장리츠의 시가총액 비율(GDP 대비)



구분	도입연도	상장리츠수	배당수익률(%)	시가총액/GDP(%)	GDP (달러)
미국	1960	198개	4.4	5.1	26.9조
캐나다	1993	38개	5.8	2.5	2.1조
호주	1971	46개	4.0	6.2	1.7조
일본	2000	58개	4.6	2.5	4.2조
싱가포르	2002	42개	5.4	14.0	0.5조
한국	2001	23개	7.7	0.3	1.7조

* 출처 : 삼성증권 보고서, 2023년 말 기준

3. 국내 상장리츠 현황 (2)

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용원형)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 총 23개 상장리츠는 금융계열, 기업스폰서, 기업합작, 독립계, 자기관리로 분류할 수 있으며, 금융계열 리츠는 6개가 있습니다.
- 상장리츠 주가는 장기적으로 부동산 가치에 수렴하나 단기적으로 금리에 민감하게 반응하며 금리 인상으로 주가가 하락세를 보이고 있습니다.

■ 국내 상장리츠 현황 (23개)

구분	리츠명 (상장연도)	구분	리츠명 (상장연도)
금융계열사 (6개)	NH프라임리츠(2019)	기업+운용사 합작 (2개)	이리츠코크렙(2018)
	NH올원리츠(2021)		신한서부티엔디리츠(2021)
	신한알파리츠(2019)	독립계 운용사 (8개)	ESR켄달스퀘어리츠(2020)
	미래에셋맵스리츠(2020)		이지스레지던스리츠(2020)
	미래에셋글로벌리츠(2021)		이지스밸류리츠(2020)
	KB스타리츠(2022)		제이알글로벌리츠(2020)
기업 스폰서 (4개)	롯데리츠(2019)		코람코라이프인프라리츠(2020)
	SK리츠(2021)		디앤디플랫폼리츠(2021)
	한화리츠(2023)		마스턴프리미어리츠(2022)
	삼성FN리츠(2023)		코람코더원리츠(2022)
자기관리 (3개)	에이리츠(2011), 케이탑리츠(2012), 스타리츠(구 모두투어)(2016)		

■ 상장리츠 주가와 금리(국고채3년) 관계



* 상장리츠 주가: 2022.6.1 이전 유가증권시장 상장한 17개리츠 주가를 단순 평균함 (자기관리 제외)

4. NH 상장리츠 _ 투자컨셉

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 당사는 복수의 상장리츠를 운영중인 3번째 AMC로, 성격이 다른 2개의 리츠를 2019년(NH프라임)과 2021년(NH올원)에 상장하였습니다.
- NH프라임리츠로 개인에게 프라임급 오피스 투자 기회를 부여하였고, NH올원리츠로 높은 수익(배당)을 실현할 수 있는 기회를 주었습니다.

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

5%대
(안정추구형)

투자 섹터

자산군

권역

자산편입 구조

리스크 관리

성장 전략
(투자포인트)

목표 수익률

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

6% 중후반대
(수익추구형)

II. NH프라임리츠 개요 및 운용현황

1. NH프라임리츠 개요 및 배당금 추이
2. NH프라임리츠 투자 포트폴리오
3. NH프라임리츠 포트폴리오 구조
4. 주요 이슈별 추가현황
5. 주요 운용 현황
6. 자산 매각 및 배당
7. 재투자 원금 활용 방안
8. 향후 NH프라임리츠 운용 방안

1. NH프라임리츠 개요 및 배당금 추이

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- NH프라임리츠는 프라임급 오피스 4개자산의 부동산 증권을 취득하여 '19년 12월 유가증권시장에 상장한 국내 최초의 재간접 리츠입니다.
- '23년 11월 삼성SDS타워 수익증권 처분으로 DPS 400원의 배당금을 지급(2/28)하였고, 아크플레이스 지분증권을 신규취득 (3/29) 하였습니다.

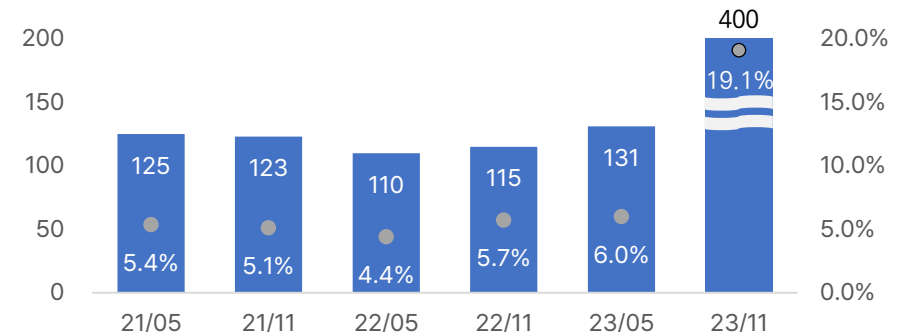
리츠 개요

구분	주요 내용	
회사명	(주)엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사("NH프라임리츠")	
자산관리회사	NH농협리츠운용(주)	
상장일	2019년 12월 5일 (KOSPI 상장)	
자본금	93.3억원 (주당 액면가 500원 & 발행가 5,000원)	
발행주식수	18,660,000주	
총자산	약 1,105.6억원 (2023년 11월 말 기준)	
시가총액	약 805억원 (2024년 5월 31일 종가 4,315원 기준)	
배당 수익률	연 예상 배당 수익률 약 [5.06%] (증권신고서 기준, 2026년 5월 말 까지 평균수익률)	
투자대상 (기초자산)	운용 중	서울스퀘어 (ARA펀드의 수익증권)
		강남N타워(KB부동산신탁리츠의 우선주)
		더에셋타워(현대인베스트먼트펀드의 수익증권)
	청산	삼성SDS타워(유경PSG펀드의 수익증권)
	신규편입	아크플레이스(코람코자산신탁리츠의 우선주)
결산주기	매 6개월 (매년 5월말, 11월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	NH농협은행 / KB국민은행	

리츠 연혁

시기	내용
2024.03.28	부동산 증권 취득 (아크플레이스)
2023.11.03	부동산 증권 처분 (삼성SDS)
2023.10.27	삼성SDS타워 자산 매각 (유경PSG → KB자산운용)
2019.12.05	유가증권시장 상장
2019.11.25	부동산 증권 취득 (서울스퀘어, 강남N타워, 더에셋타워, 삼성SDS)
2019.10.01	1, 2차 유상증자
2019.08.27	국토교통부 영업인가
2019.05.30	NH프라임리츠 회사 설립

배당금 및 시가배당률 추이



* 시가배당률 : (DPS / 결산기 종가) x 2 (연환산)

2. NH프라임리츠 투자 포트폴리오

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 서울 3대권역 핵심지역내 자산가치 상승과 우량 임차인으로 임차 안정성이 보장되는 랜드마크빌딩에 투자하는 리츠입니다
- 투자대상은 주요 공제회 및 연기금, 운용사, 보험사 등 투자 전문가들이 기초자산에 대한 검토 및 투자를 완료한 검증된 자산입니다.

서울 주요 업무 지구



서울 핵심지역 포트폴리오

CBD, GBD

입지, 접근성, 인지도, 규모를 고루 갖춘 랜드마크
지속적인 자산가치 상승 기대

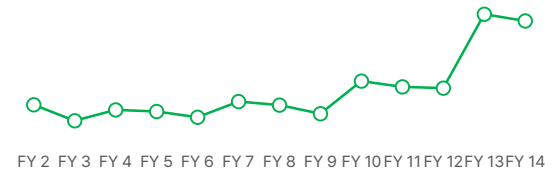
높은 신용도의 우량 임차인 확보



다수의 Key Tenant 확보

국내외 높은 신용도의 우수한 기업들과
장기 임대차계약 체결

안정적인 배당 수익률



연평균 5%이상 수익률

견실한 포트폴리오 구성으로
특정 지역이나 임차인 등에 따른 위험을 최소화

검증된 자산



공제회 및 연기금 투자자산

주요 공제회 및 연기금, 운용사, 보험사 등
투자전문가들이 기초자산에 대한 검토 및 투자완료

성장형 리츠



장기 성장 모멘텀 보유

NH금융그룹을 포함한 폭넓은 채널을 통해 국내외
우량자산을 편입하여 지속적 성장 및 규모의 경제 달성

3. NH프라임리츠 포트폴리오 구조

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 서울스퀘어, 강남N타워, 더에셋타워의 수익/지분증권을 직접 또는 재간접 형태로 보유하고 있습니다.
- 삼성SDS타워 투자 원금 150억원을 전액 아크플레이스에 재투자하였고, 자산별 투자비중은 각 46%, 22%, 15%, 17%입니다.



4. 주요 이슈별 주가 현황

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

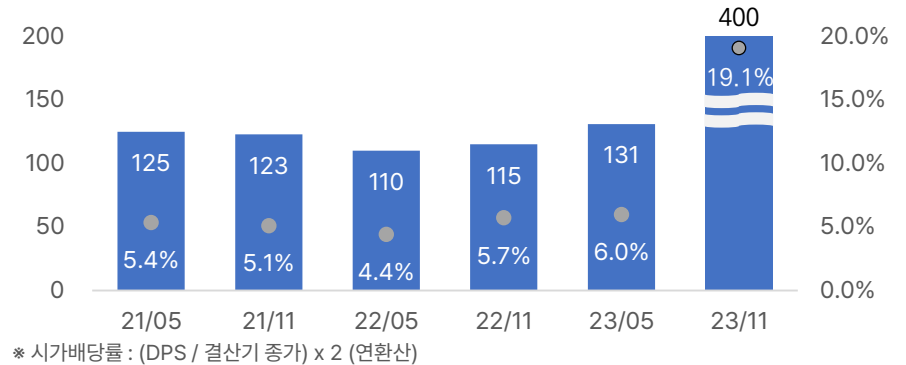
- NH프라임리츠는 주요 핵심권역내 프라임급 오피스 자산의 수익/지분증권을 보유한 국내 최초의 재간접리츠로 2019년 상장하였습니다.
- 삼성SDS타워 매각(DPS 400원 배당) 대금으로 아크플레이스 지분증권을 신규취득(24/3)하였고, 현재 더에셋타워가 매각 진행중(7/1 입찰)입니다.

NH프라임리츠 투자 구조

AUM 1,043억원 (2024.2말)



배당금 및 시가배당률 추이



주가 및 거래량 추이



5. 주요 운용 현황

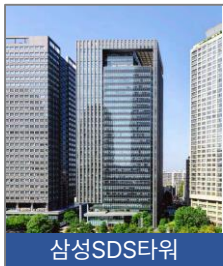
1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

운용자산 매각(삼성SDS)에 따른 특별배당 (24년 2월)

- 2019년 상장 이후 첫 실물자산 매각, 특별배당 완료(DPS 400원)



6,280억원
(평균 2,086)
2019년 1월
[매입시]

IRR 14.54%



매각차익
8,500억원
(평균 2,823)
2023년 10월
[매각시]

운용자산 만기 순차적 도래

- 매입시 운용기간 5~7년으로 설정, 2026년 2월까지 운용자산 만기 도래 예정

구분	강남N타워	더에셋(삼성물산 서초)	서울스퀘어
당사 투자금	195억원	130억원	410억원
펀드/리츠만기	2025년 8월	2025년 9월	2026년 2월
매입시기 (실물자산)	2018년 9월	2018년 9월	2019년 2월
매입가	4,525억원	7,481억원	9,882억원
평당가	2,925만원	3,049만원	2,460만원

신규자산 재투자 (아크플레이스) (24년 3월)

- 원금(150억원) 재투자 결정, 아크플레이스 우선주(배당 6.8%) 투자



구분	내용																										
리츠명	코알코가치투자제4회(호위)관리자부동산투자회사 (AMC:코알코자산신탁)																										
투자대상	아크플레이스 (서울특별시 강남구 테헤란로 142)																										
매입금액	약 7,917억원 (4,170만원/평, Initial Cap.Rate 4.3%)																										
투자기간	8년																										
Loan	선순위 [5,300억원] / LTV 63.9% (단보통가액 기준)																										
Equity	<table><tr><th>구분</th><th colspan="2">Equity 투자</th><th rowspan="2">연평균 배당률</th><th rowspan="2">IRR</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>금액</th><th>비율</th></tr><tr><td>우선주</td><td>1,370억원</td><td>41.9%</td><td>6.8%</td><td>10.2%</td><td>리츠 콜옵션*</td></tr><tr><td>보통주</td><td>1,900억원</td><td>58.1%</td><td>3.6%</td><td>14.8%</td><td></td></tr><tr><td>전체</td><td>3,270억원</td><td>100.0%</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	구분	Equity 투자		연평균 배당률	IRR	비고	금액	비율	우선주	1,370억원	41.9%	6.8%	10.2%	리츠 콜옵션*	보통주	1,900억원	58.1%	3.6%	14.8%		전체	3,270억원	100.0%			
	구분	Equity 투자		연평균 배당률				IRR	비고																		
	금액	비율																									
	우선주	1,370억원	41.9%	6.8%	10.2%	리츠 콜옵션*																					
	보통주	1,900억원	58.1%	3.6%	14.8%																						
전체	3,270억원	100.0%																									
매각가정	부동산 매각금액 약 12,432억원, 평균 6,550만원, CAGR 5.8%, Exit Cap.Rate 4.0%																										
잔여자산 분배	우선주 연평균 6.8% 미배당분 우선주 원본 → 보통주 원본 → 매각차익 분배 비율에 따른 분배																										

* 리츠 콜옵션 : 매입 2년 경과시점부터 실물 보유 리츠에서 우선주투자자에게 100%에 IRR 8.0%를 달성하는 금액을 산정하여 우선주를 상환할 수 있는 권리

더에셋(삼성물산 서초) 매각 진행 중

- 연내 클로징 목표로 매각 진행 중, 매각 완료시 매각차익 특별배당 기대



- ✓ 2024년 4월 자산 매각 이사회 결의
- ✓ 2024년 4월 매각자문사 선정 (세빌스/쿠시먼)
- ✓ 2024년 5월 Teaser 및 IM 배포
- ✓ **2024년 7월 1일 입찰**
- ✓ 연내 클로징 목표

6. 자산 매각 및 배당

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

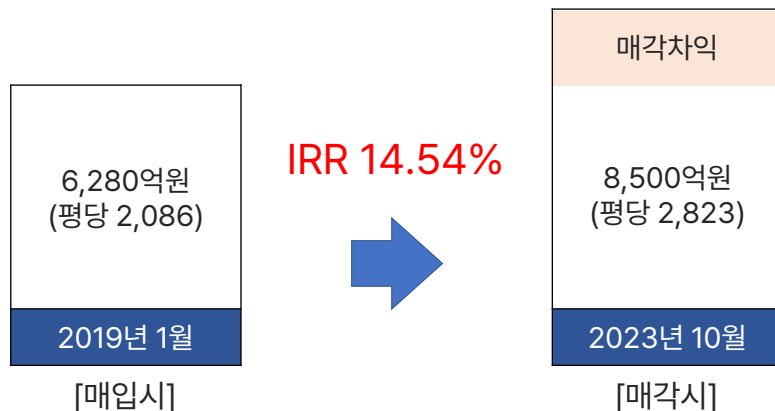
- 잠실권역에 소재한 삼성SDS타워는 임차기간 장기 연장을 통한 높은 매각차익으로 총 운용기간동안 IRR 14.54%를 달성하였습니다.
- NH프라임리츠는 삼성SDS타워 수익증권에 150억원을 투자하여 수익증권 처분으로 DPS 400원을 배당(2/28)하였습니다.

■ 삼성SDS타워 매각

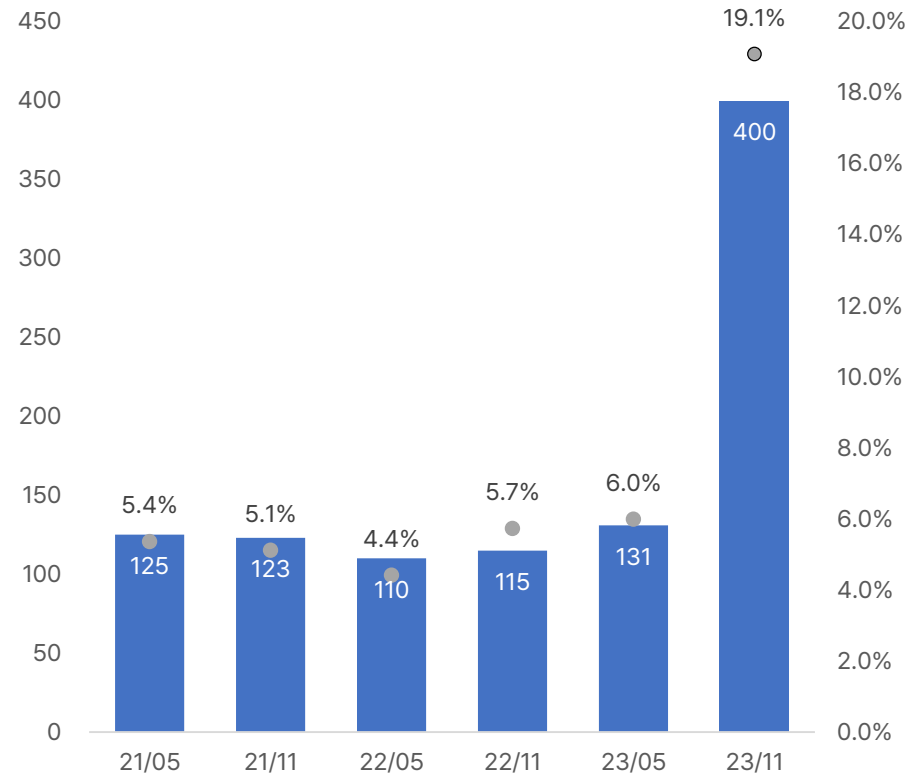
삼성SDS 100% 임차사옥으로 운용기간내 임차기간 장기 연장
(‘24년 6월 → ‘30년 6월)을 통해 높은 매각 차익을 실현하였습니다.

[자산 매입 및 매각 일정]

- ✓ 2019년 1월 실물 자산 매입 (유경PSG자산운용)
- ✓ 2019년 11월 부동산 수익증권 취득 (NH프라임리츠)
- ✓ 2023년 7월 KB자산운용 우선협상대상자 선정
- ✓ 2023년 10월 실물 자산 매각 (KB자산운용)
- ✓ 2023년 11월 펀드 청산 배당금 수령



■ NH프라임리츠 주당배당금(DPS) 및 수익률(연환산)



7. 재투자 원금 활용 방안

1. 리츠시장 개관

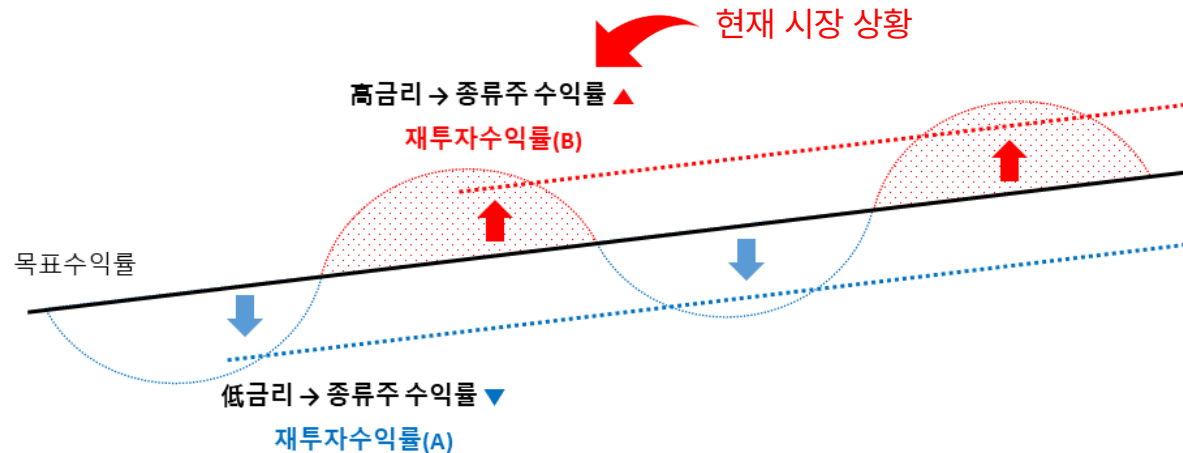
2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 투자 원금 재투자자와 유상감자에 대한 다양한 의견을 수렴하여 검토한 결과 현재 시점에서는 재투자자가 타당하다는 결론을 내렸습니다.
- 금리와 우선주 투자수익률이 연동하는 경향 있기에, 고금리로 배당수익률이 높아진 현재가 재투자 적기로 판단하였습니다.

재투자 vs 유상감자 비교

구분	원금 재투자	유상 감자
장점	• 시장 사이클상 적정 투자 기회 (고금리 → 배당 수익률 상승) ex) 우선주 배당수익률 ('22년 5%대 → '23년 6%대 상승)	• 단기적 주가 부양 효과
단점	• 매각차익 배당(배당락) 이후 낮은 주가	• 장기적 주가 하락 불가피 (관리 종목 지정 및 유동성 부족 심화) (연간 매출액 30억원 미만시 관리종목 지정/ 현재 약 51억원 수준)

금리와 투자수익률



8. 향후 NH프라임리츠 운용 방안

1. 리츠시장 개관

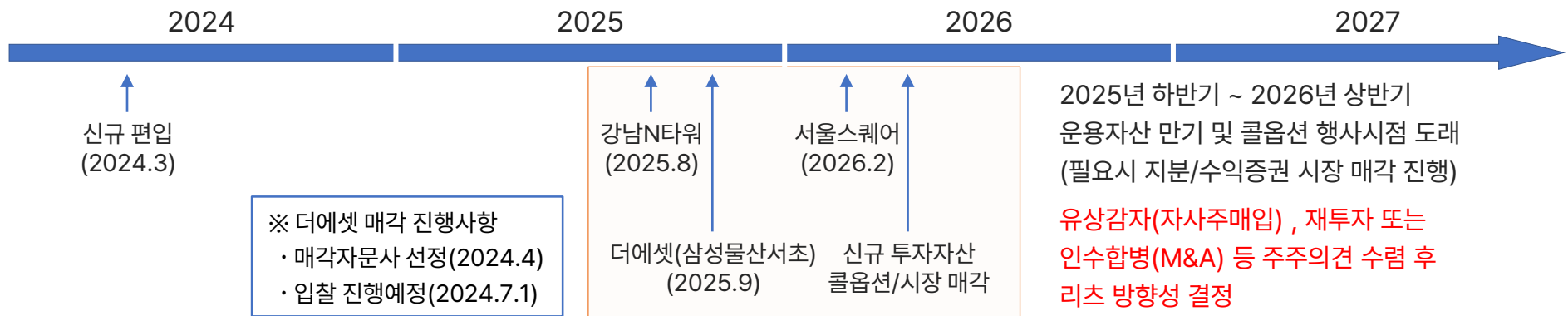
2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 운용자산의 주기적인 현장점검과 자산 매각 현황 모니터링으로 매각 가치 극대화를 위해 노력하고 있습니다.
- 향후 추가 자산 매각시점 유동성 확충을 위한 인수합병(M&A), 우량 재투자 물건 미확보 시 유상감자 또는 자사주 매입 등 주주가치 제고를 위한 다양한 방안을 사전 검토분석하여 실천해 나가겠습니다.

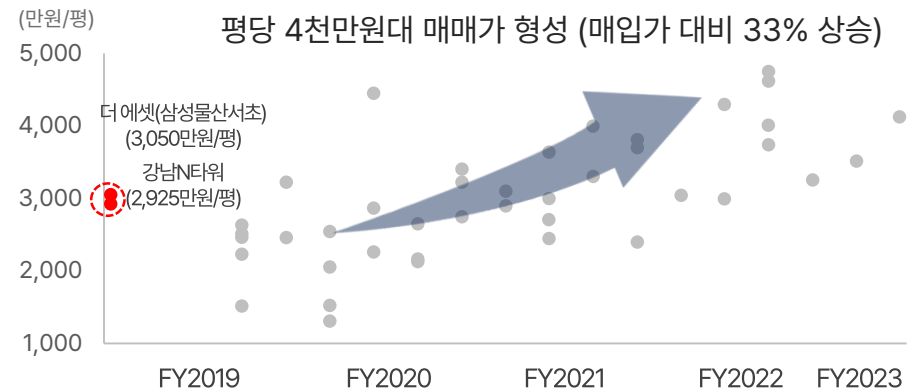
자산 및 매각 현황 모니터링

주기적인 현장점검	자산 매각현황 모니터링
 임차인 변동 및 운용 이슈 사항 담당 운용인력 변동	 자산매각 스케줄 및 프로세스 다른 투자자 동향 파악

운용자산별 펀드/리츠 만기



GBD 주요 거래사례



Ⅲ. NH프라임리츠 운용자산 소개

1. 운용자산 현황
2. 운용자산 위치도
3. 서울스퀘어
4. 강남N타워
5. 더 에셋(구 삼성물산 서초)
6. 아크플레이스(신규 편입자산)

1. 운용자산 현황

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

- 투자 대상은 3대 핵심권역에 소재한 연면적 1.5만평 이상 랜드마크 오피스 자산으로 한정되어 있습니다.
- 임차인 및 투자자가 선호하는 입지 및 스펙으로 안정적 임대수익 확보 및 자산매각시 매각차익이 예상됩니다.

신규 편입

구분	구분	서울스퀘어	강남N타워	더에셋(삼성물산 서초)	아크플레이스
토지현황	권역	CBD	GBD	GBD	GBD
	소재지(대표지번)	중구 남대문로5가 541	강남구 역삼동 648-9	서초구 서초동 1321-20	강남구 역삼동 736-1
	대지면적(평)	10,583m ² (3,206 평)	3,784m ² (1,145평)	5,348.1m ² (1,617평)	4,171.70m ² (1,261평)
	용도지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역	일반상업지역
건물현황	연면적(평)	132,806m ² (40,174 평)	51,126m ² (15,466평)	81,117m ² (24,538평)	62,747.67m ² (18,981평)
	규모	B2 / 23F	B6 / 25F	B7 / 32F	B6 / 24F
	준공시기	1977년 (2010년 리모델링)	2018년	2007년	1998년 (2018년 리노베이션)
투자현황	매입시기	2019년 2월	2018년 9월	2018년 9월	2024년 3월
	매입가 (연면적 평당가)	9,882억원 (평당 2,460만원)	4,525억원 (평당 2,925만원)	7,481억원 (평당 3,049만원)	7,917억원 (평당 4,170만원)
	Initial. Cap.rate	4.74%	4.20% (안정화시, 선매입)	5.13%	4.30%
	운용만기	2026년 2월 (7년)	2025년 8월 (7년)	2025년 9월 (7년)	2032년 3월 (8년)
임차인현황	주요임차인	11번가, MSD코리아	KB부동산산탁,일렉트로닉스아코리아	삼성화재, 현대자동차	비바리퍼블리카(토스), 롯데캐피탈
	공실률 ('24.5 기준)	3.9%	3.4%	0.0%	0.0%
	WALE*	5.3년	2.1년	2.4년	2.8년

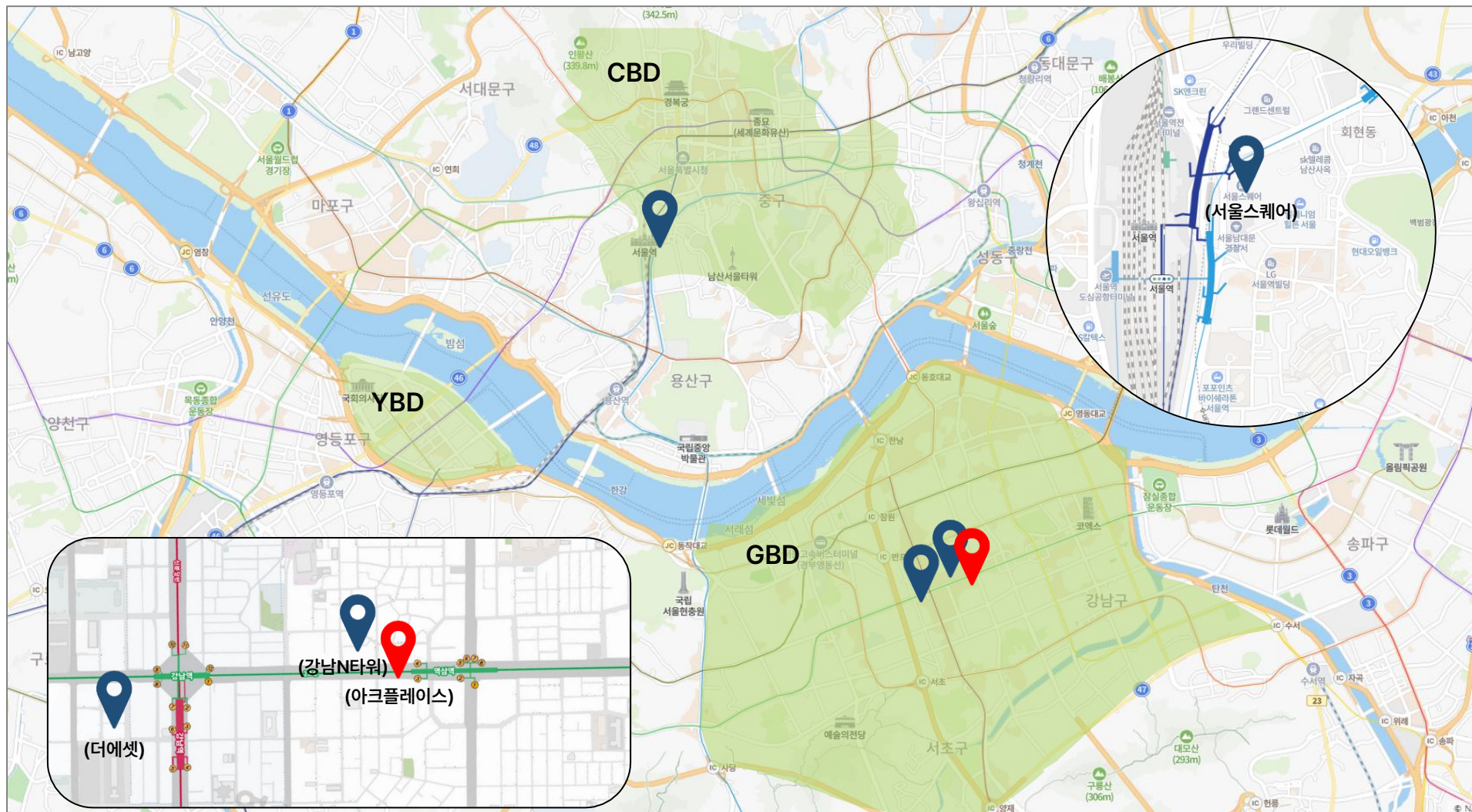
* WALE(Weighted Average Lease to Expiry) : 가중평균임대차 종료시점으로 임차인들의 잔여 임차기간을 각 임차인별 임차면적에 가중평균하여 계산한 기간

2. 운용자산 위치도

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용업형)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)



3. 서울스퀘어

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

최고의 광역교통망을 갖춘 서울 도심 대형 랜드마크자산으로 일반 대중에게도 인지도 높은 자산



- ✓ 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 9,882억 → 평가액 1조1,000억* *(운용사 최근자 감정평가액)
----------------------------------	--	----------------------------------	---

[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 2월

[주요 임차인]



4. 강남N타워

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

강남 테헤란로변에 희소한 신축자산으로 최신 트렌드 반영하여 임차 환경 우수



- ✓ 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 3.4%



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]



workflex

KB 부동산신탁

NAVER



5. 더 에셋(구 삼성물산 서초)

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

삼성금융타운내 대표적인 **트로피에셋 빌딩**으로, 삼성화재 본사사옥으로 임차율 100% 자산



- ✓ 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 최근자 감정평가액)
----------------------------------	-----------------------------	--	---

[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 9월

[주요 임차인]



6. 아크플레이스(신규 편입자산)

1. 리츠시장 개관

2. NH프라임리츠
(개요, 운용현황)

3. NH프라임리츠
(운용자산소개)

강남 테헤란로변내 대형 오피스 자산으로, 두터운 보통주 바탕으로 6.8% 우선주 투자



- ✓ 연평균배당율 6.8%의 우선주 대상 투자로 안정성 확보
- ✓ 두터운 보통주 버퍼(1,900억원)를 바탕으로 하방 안정성 강화
- ✓ 오피스 자산가격 조정으로 Cap.rate 4.3% 경쟁력 있는 매입 금액

GBD 핵심권역 역삼역 인근 위치 	임차 안정성 공실률 0% 	보통주 투자자 공제회 블라인드펀드 	수익성 평균 NOC 40만원대
----------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	--------------------------------

[자산개요]

자산명	아크플레이스(Arc Place)
소재지	서울시 강남구 역삼동 736-1
준공연도	1998년(2018년 리노베이션)
연면적	18,981평
규모	B6 ~ 24F
주요 임차인	토스, 롯데캐피탈 등
매입금액	7,917억원(평당 4,170만원)
투자금액	150억원(프라임리츠 투자원본) 지분율 4.59%
대출조건	Tr.A(5,300억원) 4.75%(고정) 만기 : 2026년 1월

[주요 임차인]



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.