



All One
NH REIT

Investor Relations 2022

Disclaimer

- ▼ 본 자료는 제한된 투자자들을 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', '추정', '(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.

TABLE OF CONTENTS

Chapter 01_

투자 Highlight

Chapter 02_

NH올원리츠 소개

Chapter 03_

투자 부동산 (신규 편입물건 포함)

Chapter 04_

주주가치 제고 방안

-
Appendix



01 Chapter

투자 Highlight



01 수익성, 안정성, 성장성을 한번에, NH올원리츠

- 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

- 높은 배당수익률(10년 평균 7% 내외)
- 매입시점 대비 큰 폭의 자산가치 상승

안정성

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

성장성

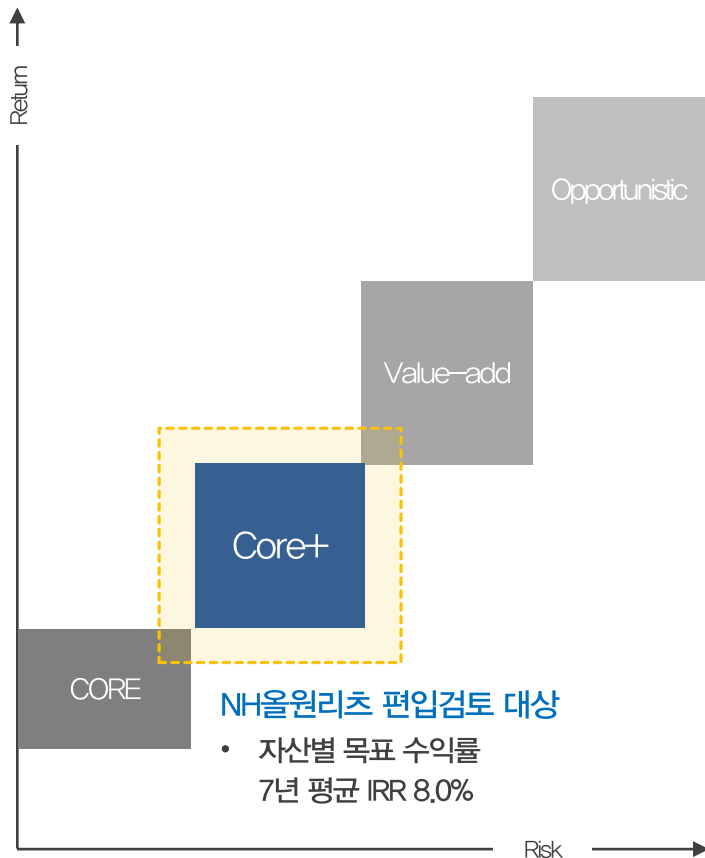
- NH그룹 시너지를 통한 양질의 성장
- 멀티섹터 포트폴리오 구성



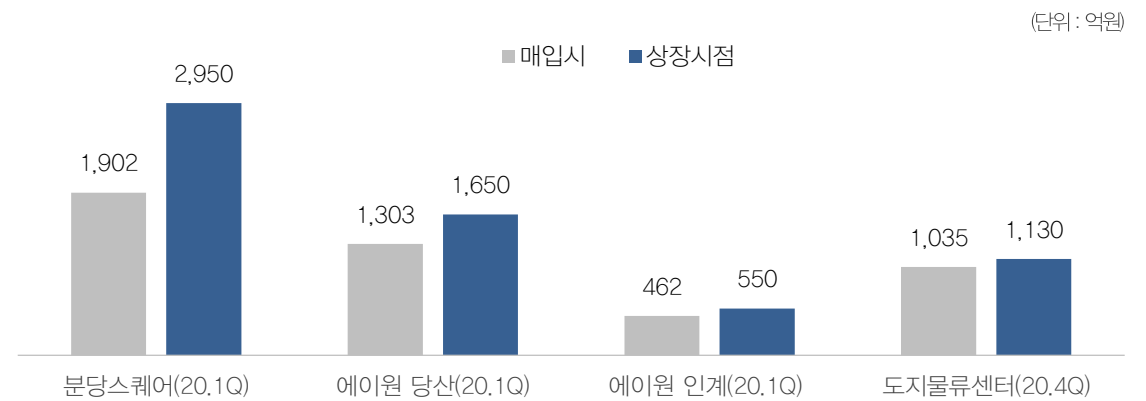
02 수익성 : Core + & 중형 자산 편입전략을 통해 수익추구형 상장리츠 도약

- Core 자산 대비 저평가된 Core + 자산 타겟팅을 통한 차별화된 높은 수익성 추구 → 연 6~7% 수준의 배당률 추구
- 프라임급 자산 대비 거래 유동성이 높은 중형 자산 중 가치상승 잠재력이 우수한 자산의 선제적 발굴 → 성장 통한 규모의 경제 추구

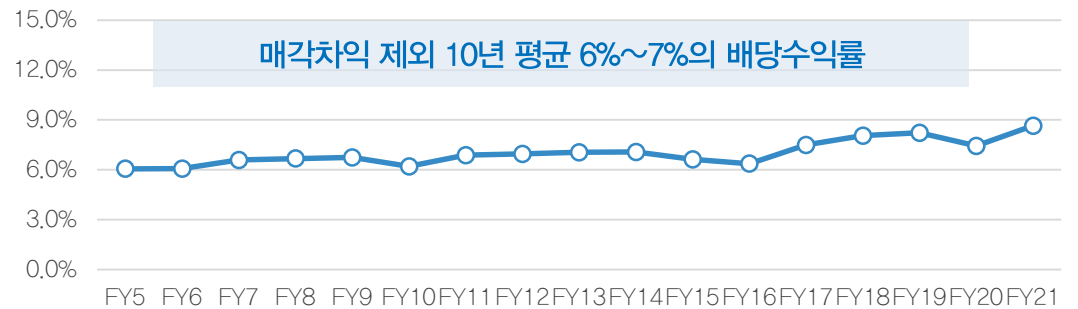
Core+ 수익률 추구



매입가액 대비 자산가치 상승^{주1}



NH올원리츠 예상 배당수익률^{주2}

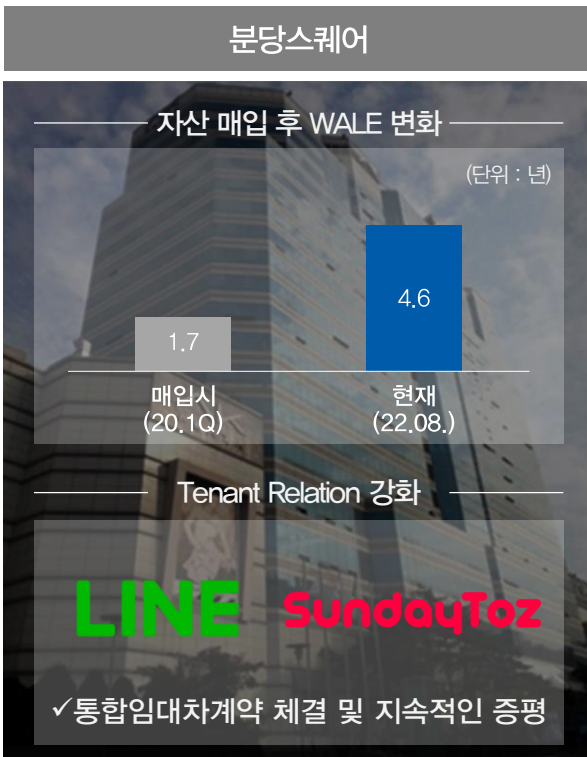
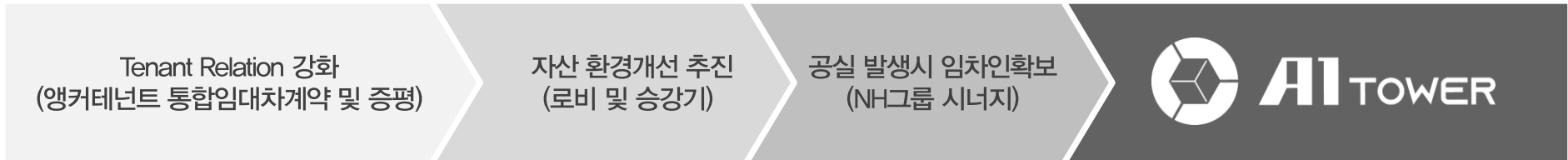


주1) 시가감정평가액 기준(2021.08.31), 대한감정평가법인

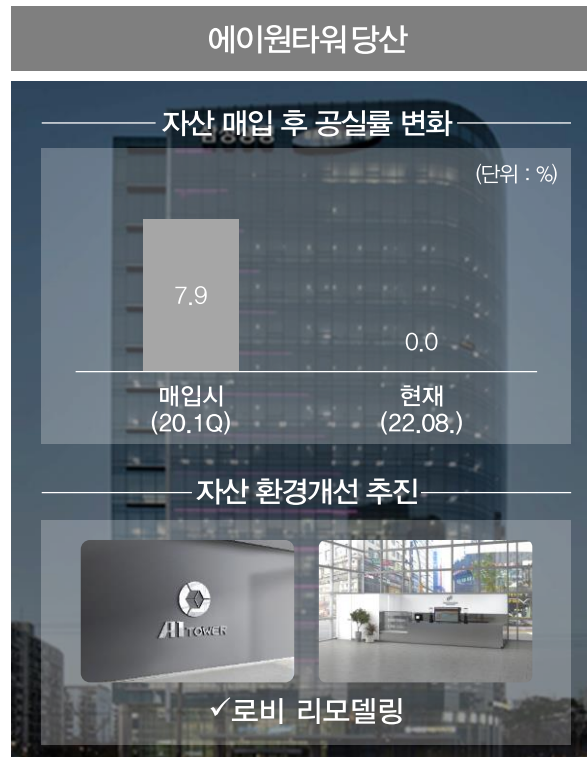
주2) 증권신고서 제출기준 포트폴리오 보유 기준 예상수익률(신규자산 편입 전)

03 안정성 : 매입 후 적극적인 운용을 통한 자산가치 극대화 및 리스크 헷지

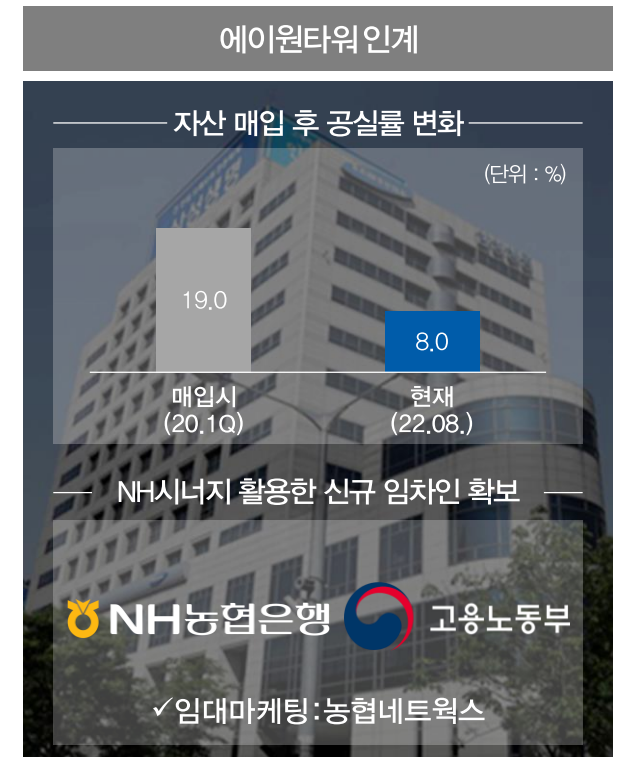
- 매입 후 1년 이상의 적극적인 운용을 통해 공실 리스크 등을 헷지하여 투자 안정성 확보 → 공실해소를 통한 Value-Add 전략
- 전문적 자산관리를 통한 매입대상 자산을 “에이원” 타워로 브랜드화 / 자산운용 단계별 NH그룹 시너지 적극적 활용



- ✓ LINE 21.04.27 통합임대차계약 체결 (임대차기간 : 7년)
- ✓ 선데이토즈 임대차계약 체결의 건 이사회 승인 (22.03.24)
- ✓ 선데이토즈 통합임대차계약 체결 (22.04.01, 임대면적 18.53%)

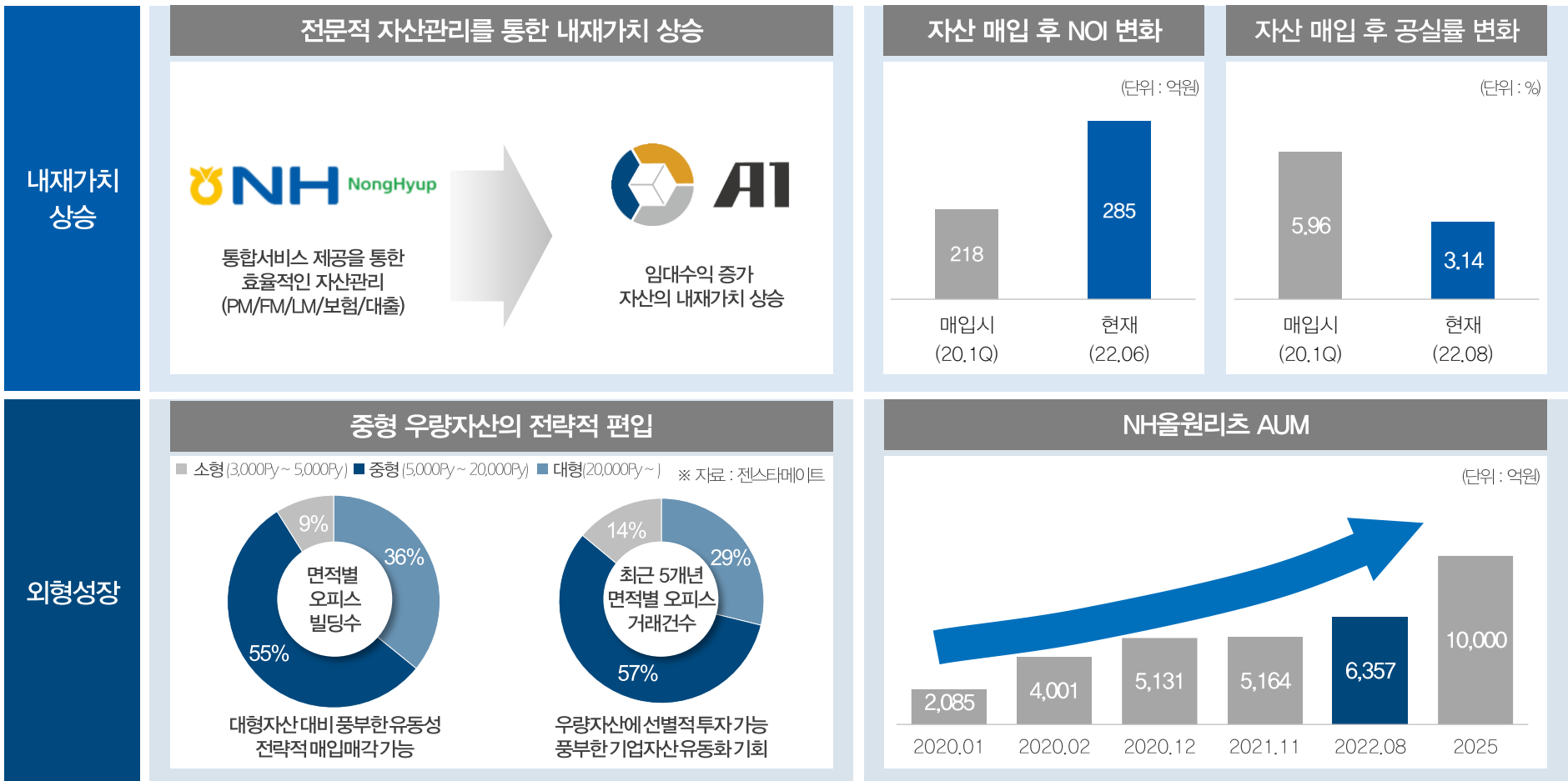


- ✓리테일 매장 유치(카카오 스크린골프, 병원, 약국, 카페)로 인한 공실률 감소 및 임대매출 증가



04 성장성 : 멀티섹터 포트폴리오 구축을 통한 유연한 성장전략 추구

- 멀티섹터 포트폴리오 구축을 통한 단일 자산군 보유에 따른 경기 변동 사이클 헷지
- 올원리츠는 유동성이 높은 **중형 우량자산을 전략적으로 매입**하여, **빠른 외형성장이 가능**
- 시장 상황에 맞는 전략적인 자산운용 (편입, 자산운용, 매각)이 가능한 유연성 추구가능 → **다양한 투자자산 및 투자전략 검토 가능**



02 Chapter

NH올원리츠 소개

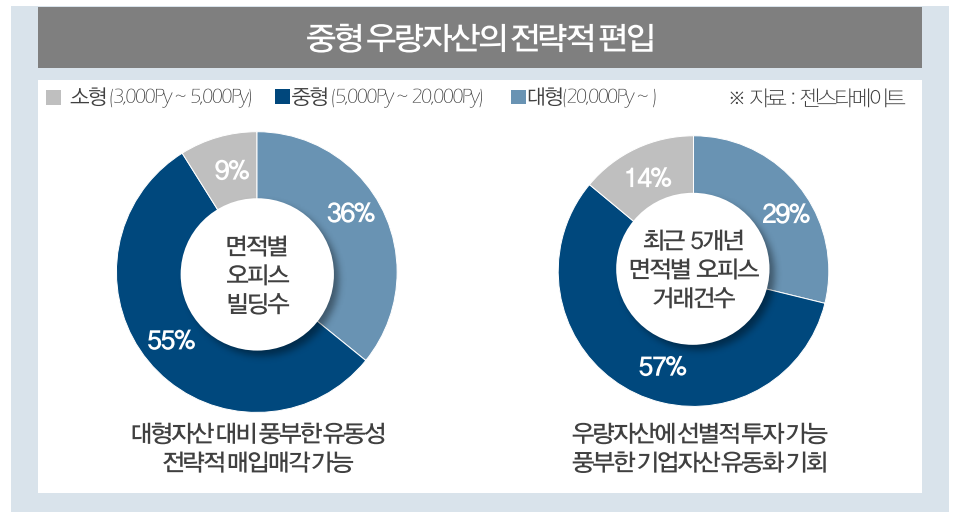


01 부동산 투자, 올원과 함께

- 다양한 섹터의 상업용 부동산 자산을 유동화하여 누구나 쉽게 투자할 수 있는 상품
- 올원리츠 편입 대상 코어플러스 자산을” 에이원” 브랜드화 하여 권역별 핵심자산화
- 매입 이후 자산가치 상승을 통한 안전마진이 확보된 안정적인 상품



올원리츠 개요	
자산구성	멀티섹터 리츠
기초자산	오피스, 물류센터, 리테일로 구성된 Core+급 자산
목표 수익률 (매각차익제외)	Core 자산 대비 높은 수익률 (10년 기준 7.01%)
자산편입 방법	적정규모 유상증자를 통한 자산편입 (시가총액 대비 30%미만)
투자구조 세제혜택	자리츠 지분 100% 보유한 모자리츠 구조, 재산세 분리과세 적용 ^{주1}

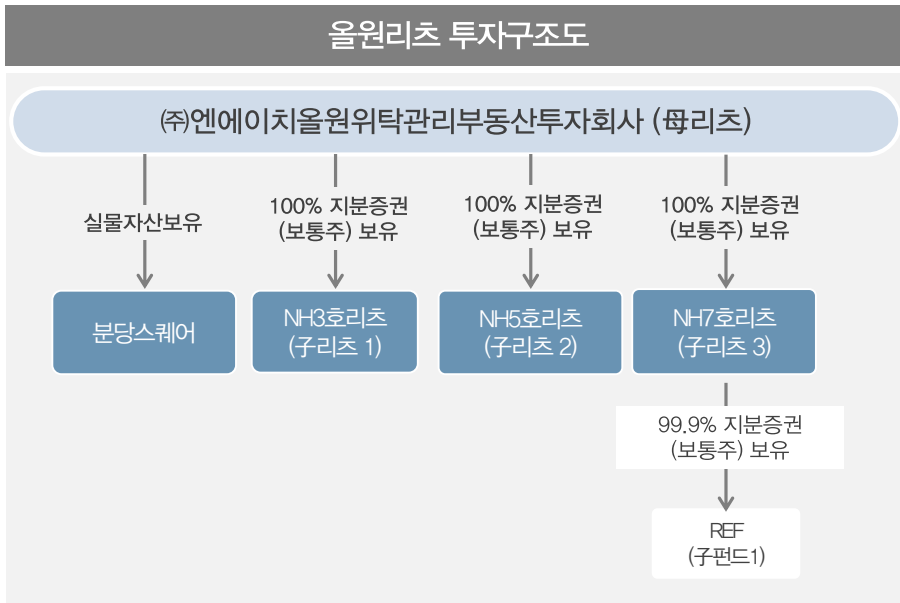


주1) 재산세 분리과세 : <지방세법 시행령, 2021.1.1> 제102조 제8항 3호에 의하여 공모리츠 및 그 100% 자회사인 리츠에 대해 분리과세가 적용되며 종합부동산세가 과세되지 않습니다

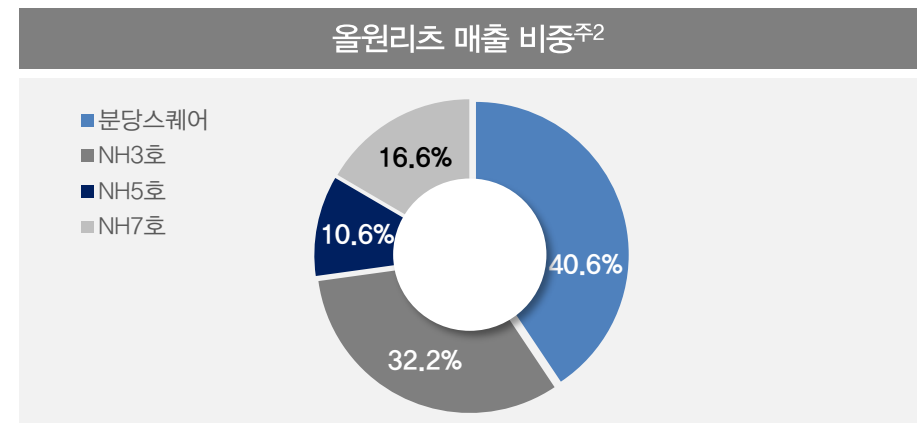
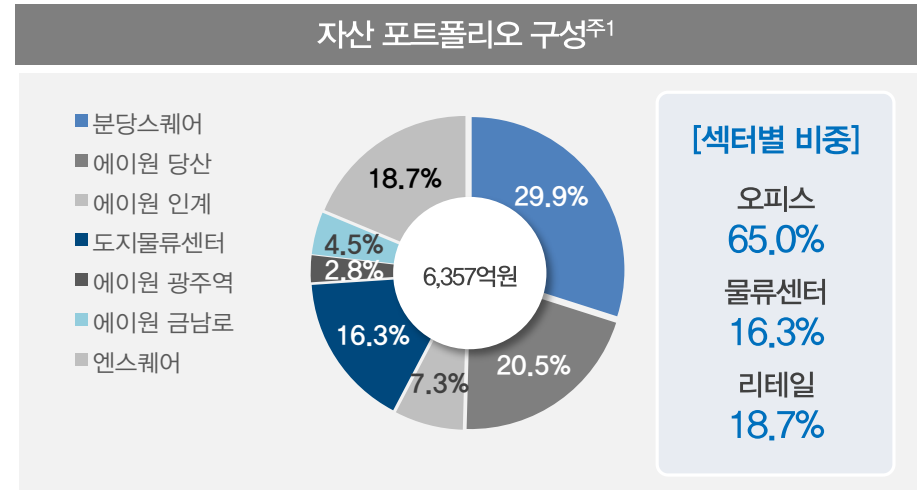
주2) 시가감정평가액 기준(2021.08.31), 대한감정평가법인

02 투자구조도

- 올원리츠는 모리츠 및 자리츠가 보유한 자산에 한번에 투자하는 포트폴리오 효과가 있는 실물형 모자리츠 구조
- 상장시점 기준 AUM 5,164억원 (오피스 77.98%, 물류센터 22.02%) → 현재 AUM 6,357억원 (오피스 65.0%, 물류센터 16.3%, 리테일 18.7%)



회사	NH올원리츠	NH3호리츠	NH5호리츠	NH7호리츠
결산/배당주기	6월 / 12월 (매 6개월) - 배당은 정기주주총회 이후 지급하며, 매년 3, 9월 지급 예정			
자산관리회사	NH농협리츠운용(주)			
AMC 운용수수료	(별도재무제표 기준 총자산-자리츠 지분증권 장부가액) X 연 0.2%	결산기별 2억원	결산기별 8,500만원	결산기별 5,000만원



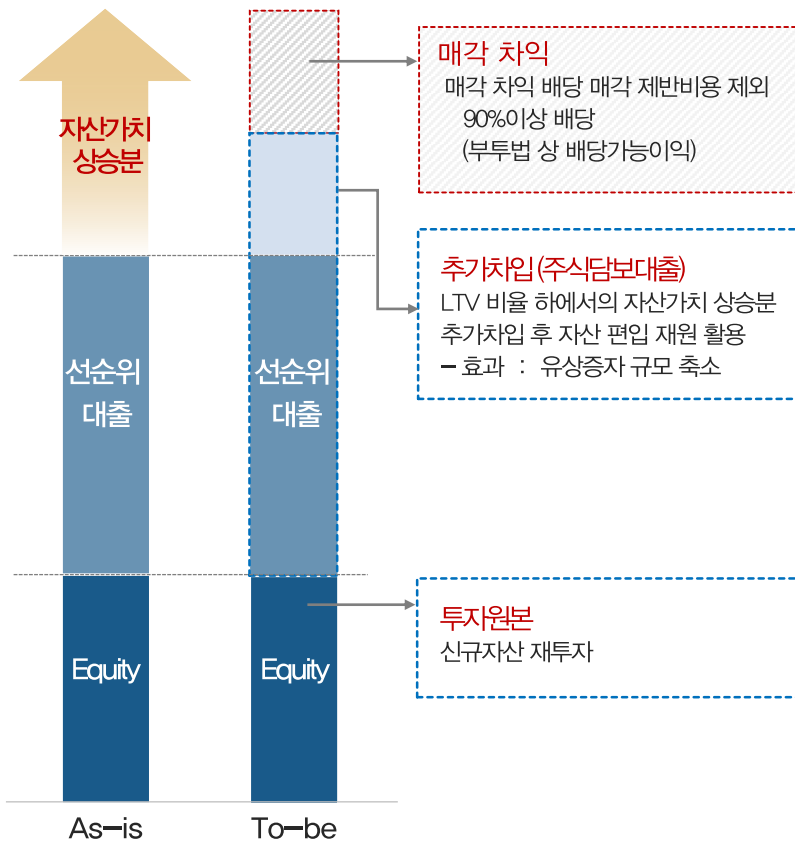
주1) 자산별 투자금액 기준

주2) 회계법인 추정 재무보고서, 분당스퀘어 임대료 매출 및 자리츠 배당금이 차지하는 비중 (FY7기부터 6개 회계연도 평균값)

03 성장전략 : 금융구조를 활용한 자산 편입 전략

- 포트폴리오 내 자산별 적정 보유기간을 설정하고, 특성에 맞는 장단기 보유 전략 구사
- 시장상황에 맞는 자산 매입매각을 통해 포트폴리오의 리밸런싱을 도모

금융구조 활용



자산별 보유기간에 따른 포트폴리오 전략 구사



단기보유자산

- 보유 목표기간 : 3년 ~ 5년
- 매각차익 기대
- 대상 자산군
 - 경기 민감 섹터
 - 개발 가능성 높은 자산

장기보유자산

- 보유 목표기간 : 5년 이상
- 에이원 브랜드화를 통한 임대수익 상승
- 대상 자산군
 - 경기 둔감 섹터
 - Core grade 유사 자산

04 성장전략 : 중장기 로드맵

- 올원리츠는 2019년부터 중장기적 사업목표로 기획되어 온 상품으로, 초기 포트폴리오를 구성하여 공모상장 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

Stage 1 : IPO

안정적 운용 수익원 확보 후
초기 공모상장리츠 시장 안착

Stage 2 : 확대 (플랫폼화)

3년 내 1조원 규모 달성 위한
지속적 자산 편입 목표

신규자산 편입에 따른 포트폴리오 외형 확대
포트폴리오 목표 및 가이드라인 준수
필요시 적정규모 유상증자 (총자산 30% 내외)

Stage 3 : 재구축(조정)

4개 섹터 이상, 장기보유자산 70% 유지

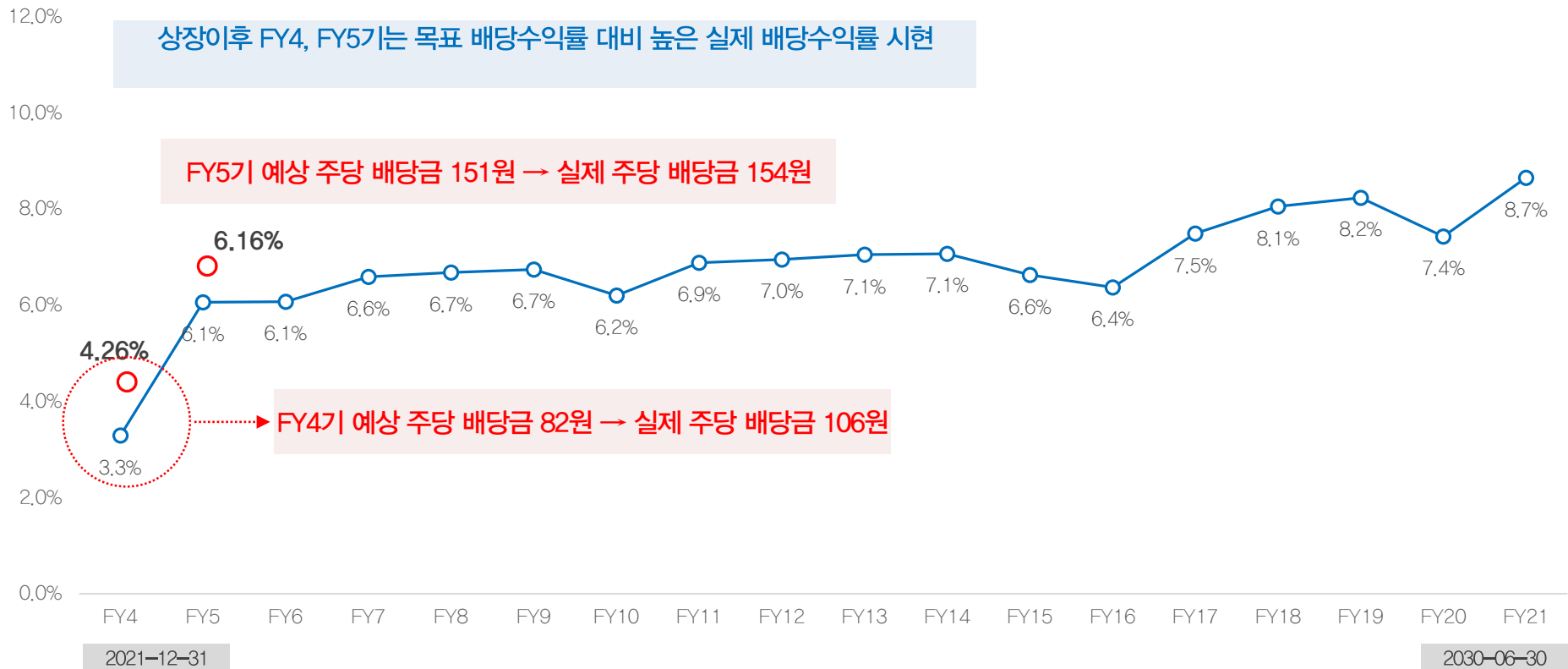
시장 사이클 반영한 포트폴리오 조정
시장 상황에 따른 전략적 매입/매각, 자산 교체

포트폴리오 가이드라인	
자산군	주요 특성
오피스	수도권 핵심권역 중형자산, 앵커테넌트 보유 혹은 사옥 활용 자산
물류	수도권 물류 거점지역, 농협그룹 활용자산
기타	리테일, 호텔 외 수익형 자산

05 성장전략 : 수익 추구형 멀티섹터 리츠

- 올원리츠는 분리과세가 적용되는 100% 모자리츠 구조를 통하여 6~7% 내외의 배당률 달성을 목표 (10년 평균)
- FY5기 배당수익률은 6.16%로써 목표수익률 대비 0.1% 초과달성 했고, 향후 신규자산 편입 등에 따른 목표 배당률 초과조정 가능

NH올원리츠 예상 배당수익률



※ 상기 수치는 확정된 사항이 아니며 시장상황, 외부요인, 운용전략 등에 따라 변동될 수 있습니다.
 ※ Capital Gain을 제외한 10년 평균 수익률을 산정하는데 FY22기의 수익률은 제외되었습니다. (자리츠 청산 및 자리츠 매각에 따른 배당 수익 반영으로 변동 될 수 있음)
 ※ 본건에 대한 투자분석은 <지방세법 시행령, 2020.8.28>을 반영하여 수행되었으며, 동법 제102조 제8항 3호에 의하여 분리과세가 적용되고 종합부동산세가 과세되지 않음을 가정하였습니다.

03 Chapter

투자 부동산



01 NH올원리츠 보유자산 개요

- 기존 오피스 3개, 물류센터 1개로 구성된 4개 자산 포트폴리오 + **신규자산 편입 (리테일 1개, 오피스 2개)**
- 안정적인 배당이 가능한 우량물건으로 매각차익 극대화를 위해 내재가치 향상을 위한 노력 지속 추진 중

기존자산 (오피스 3개, 물류센터 1개)



분당 스퀘어

분당선 서현역과 연결되는
분당 업무지구 랜드마크

섹 터	오피스
연면적 (평)	14,427
층 수	B6 / 20F
주요임차인	라인플러스
WALE(년)	4.55
임 대 율	100%
준 공 일	1997년

매 입 시 점 : 2020년 1월
매 입 가 격 : 1,902억원
감정평가액 : 2,950억원

55.1% 상승(ㄷ)



에이원 당산

삼성생명서비스가 본사로
사용하는 서울 서남권 대표자산

섹 터	오피스
연면적 (평)	8,468
층 수	B6 / 17F
주요임차인	삼성생명서비스
WALE(년)	4.54
임 대 율	100%
준 공 일	2011년

매 입 시 점 : 2020년 2월
매 입 가 격 : 1,303억원
감정평가액 : 1,650억원

26.6% 상승(ㄷ)



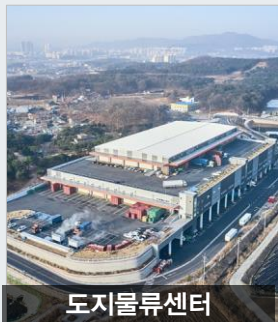
에이원 인계

수원 대표 업무지구 인계권역
우량 업무시설

섹 터	오피스
연면적 (평)	8,379
층 수	B4 / 14F
주요임차인	삼성생명
WALE(년)	1.56
임 대 율	92%
준 공 일	1997년

매 입 시 점 : 2020년 2월
매 입 가 격 : 462억원
감정평가액 : 550억원

19.0% 상승(ㄷ)



도지물류센터

수원권 접근성 뛰어난
신축 복합물류센터

섹 터	물류센터
연면적 (평)	13,878
층 수	B2 / 3F
주요임차인	동원로엑스
WALE(년)	1.84
임 대 율	97%
준 공 일	2020년

매 입 시 점 : 2020년 12월
매 입 가 격 : 1,035억원
감정평가액 : 1,130억원

9.2% 상승(ㄷ)

신규자산 (리테일 1개, 오피스 2개) / 2022년 8월



엔스퀘어

섹 터	리테일
연면적 (평)	14,234
층 수	4F
주요임차인	롯데쇼핑
WALE(년)	14.18
임 대 율	100%
준 공 일	1997년
매 입 가 격	1,190억원 ^{※1}

전남 서남권 지역내 유일한
대형유통사의 복합 쇼핑몰



에이원 금남로

섹 터	오피스
연면적 (평)	4,525
층 수	B3 / 14F
주요임차인	삼성생명
WALE(년)	1.04
임 대 율	87%
준 공 일	1988년
매 입 가 격	285억원

광주의 중심 금남로에 위치한
삼성생명 지역거점 사옥



에이원 광주역

섹 터	오피스
연면적 (평)	2,720
층 수	B2 / 7F
주요임차인	삼성생명서비스
WALE(년)	6.08
임 대 율	96%
준 공 일	2005년
매 입 가 격	180억원

삼성계열사의 장기 임차로
안정적인 임대운용 자산

※ N리테일1호 펀드를 통한 실물자산 매입금액 : 1,190억원 NH올원리츠 16
N-퍼7호리츠(자리츠)에서 N리테일1호펀드의 수익증권 398억원 매입

01 NH올원리츠 보유자산 세부내역



- NH올원리츠는 분당스퀘어를 직접 보유, 이외 자산은 지분율 100%의 자리츠(3개 회사)를 통해 보유 중
- 2020년 자산 매입 이후 분당스퀘어의 자산 가치 크게 상승하였으며, 타 자산도 매입금액 대비 감정평가 가격 상승

섹터	오피스	오피스	오피스	물류센터	리테일	오피스	오피스
자산구성	분당스퀘어	에이원 당산	에이원 인계	도지물류센터	엔스퀘어 ^{주1}	에이원 금남로	에이원 광주역
회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제3호리츠		NH제5호리츠	NH제7호리츠		
모자(母子)구분	모리츠	자리츠		자리츠	자리츠		
모리츠 지분율	100%	100%		100%	100%		
연면적(평)	14,427 (매입면적)	8,468	8,379	13,878	14,234	4,525	2,720
매입시기	2020년 1월	2020년 2월	2020년 2월	2020년 12월	2022년 4월	2022년 8월	2022년 8월
매입금액 (천원, A)	190,156,160	130,300,000	46,200,000	103,500,000	119,000,000	28,500,000	18,000,000
평당가 (천원)	13,180	15,388	5,514	7,458	8,360	6,299	6,617
감정평가							
평가목적, 시점	일반거래, 2021년 8월	일반거래, 2021년 8월	일반거래, 2021년 8월	일반거래, 2021년 8월	일반거래, 2022년 3월	일반거래, 2022년 5월	일반거래, 2022년 5월
평가금액(천원B)	295,000,000	165,000,000	55,000,000	113,000,000	153,600,000	29,235,000	18,275,000
비율 (B / A)	155.1%	126.6%	119.0%	109.2%	129.1%	102.6%	101.5%
평가목적, 시점	담보, 2021년 8월	담보, 2021년 8월	담보, 2021년 8월	담보, 2021년 8월	담보, 2022년 3월	담보, 2022년 5월	담보, 2022년 5월
평가금액(천원C)	290,000,000	160,000,000	52,900,000	112,000,000	150,300,000	29,182,000	18,096,000
비율 (C / A)	152.5%	122.8%	114.5%	108.2%	126.3%	102.4%	100.5%

주1) 엔스퀘어는 NH리테일일반사모부동산투자신탁1호 펀드를 통해 2022년 4월 매입(1,190억원)한 후 NH제7호리츠(자리츠)에서 펀드의 수익증권 403억원 중 398억원을 매입하였음

02 새로운 중심업무지구 분당의 랜드마크 오피스, 분당스퀘어

- 서현역에 연결된 분당 서현업무지구 내 최고높이의 랜드마크 빌딩
- 라인플러스 본사 사용으로 안정적인 임대차 확보 및 엘리베이터 공사 등을 통한 자산가치 상승



용도지역	도시지역, 준공업지역, 일반미관지구 등	층수	지하6층 / 지상20층 매입대상 : 지상9층 ~ 20층
대지면적	15,604.5㎡ (4,720.4평) 매입면적 : 3,547.0㎡ (1,073.0평)	준공연도	1997년 10월
연면적 ^{주1}	분당스퀘어 업무시설 27,073.9㎡ (8,189.9평) 비전월드 주차시설 20,618.3㎡(6,237.1평)	용적률 / 건폐율	473.76% / 71.38%

LINE 라인플러스

- 신용등급 A- (2022.08.25)^{주2}
- 글로벌 모바일 메신저 플랫폼 회사
- 네이버 그룹 최대 규모 자회사
- 7년 통합 장기 임대차계약 체결

분당스퀘어

- 라인플러스 18.5%
- 위메이드플레이 72.0%
- 기타 9.5%

공실률 1%대의
신흥권역

분당 서현권역

임대율

100.0%

잔여 임대차기간

4.6년

서현역, AK Plaza
직접연결

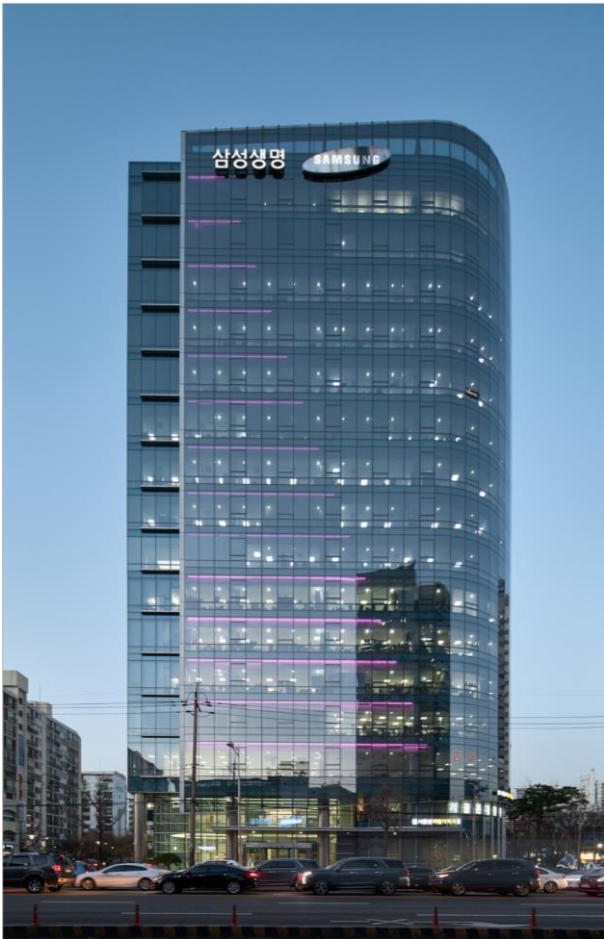
우수한 임차환경

주1) 본 자산은 구분소유 건물로서, 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설을 포함하여 소유하고 있습니다. 저층부 AK플라자는 현재 캡스톤자산운용에서 설정한 펀드가 보유하고 있습니다.

주2) 크레딧(KoDATA)

03 삼성생명서비스의 본사사용 자산, 에이원타워 당산

- 2011년 준공 후 삼성생명서비스가 본사 사용중인 당산 트리플 역세권 거점형 자산
- 저층부 용도변경 및 리테일 임차인 유치로 임대수익 제고 및 로비환경개선공사 추진 중



용도지역	도시지역, 준공업지역, 일반미관지구 등	층수	지하6층 / 지상17층
대지면적	3,201.8㎡(968.5py)	준공연도	2011년 12월
연면적	27,991.94㎡ (8,467.56py)	용적률 / 건폐율	476.8% / 32.6%



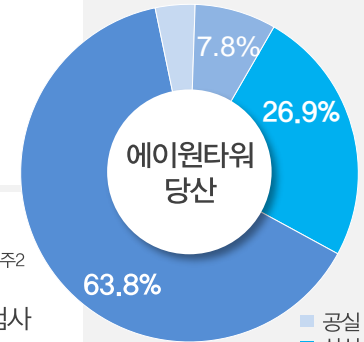
삼성생명 서비스 손해사정 (주)

- 신용등급 **BBB+** (2022.09.27) 주¹
- 건물 준공부터 **본사 사용 중**
- 삼성생명보험 자회사 (99.78%)



삼성생명 보험(주)

- 보험금지급능력 **AAA** (2022.06.29) 주²
- 업계 점유율 1위의 우수한 생명보험사



- 공실
- 삼성생명
- 삼성생명서비스
- 기타

여의도 SUB권역
영등포 · 당산권역

임대율
100.0%

잔여 임대차기간
4.5년

2,5,9호선 인접 및
대로변 인접의
우수한 교통환경

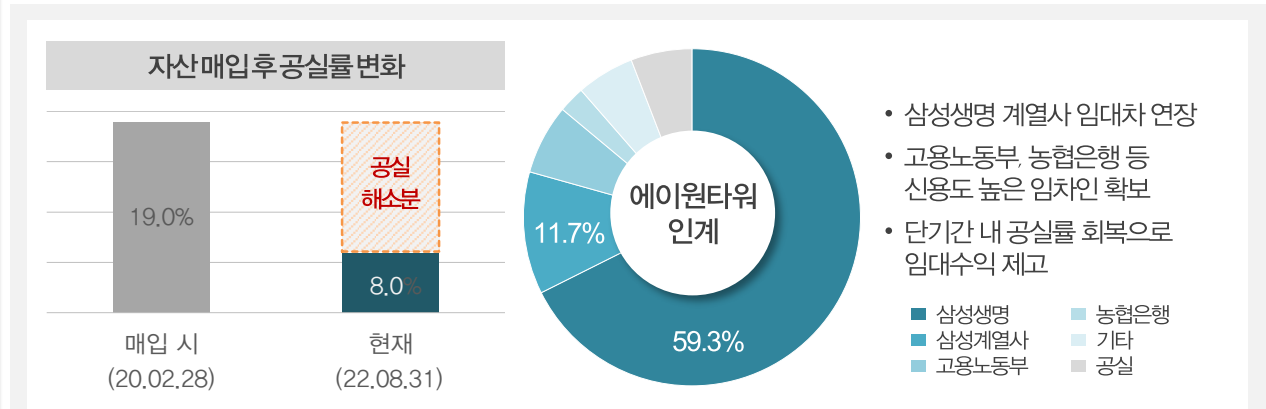
주1) 크레딧(KoDATA)
주2) 한국신용평가(KoC)

04 수원 인계 삼성생명 사옥, 에이원타워 인계

- 수원의 중심 업무지구인 인계권역 내 희소한 중대형 업무시설
- 올원리츠 편입 이후 적극적인 운용 및 마케팅으로 신규 임차인 유치 및 임대료 수익성 향상



용도지역	일반상업지역, 제2종일반주거지역, 일반미관지구 등	층수	지하4층 / 지상14층
대지면적	3,528㎡ (1,067.22py)	준공연도	1997년 5월
연면적	27,698.42㎡ (8,378.77py)	용적률 / 건폐율	479.4% / 57.9%



수원시 대표 업무지구 인계권역	임대율 92.0%	잔여 임대차기간 1.6년	제2종일반주거지역 위치 주거시설 개발 가능 자산
----------------------------	---------------------	-------------------------	---

05 최신설비로 준공된 신축복합물류센터, 도지물류센터

- 2020년 5월말 준공 최신 상온-저온 복합 물류센터, 난연 소재인 글라스울 판넬 시공 등을 통한 우수한 방화성능 보유
- 동원그룹 물류회사인 동원로엑스, 삼성전자의 종합 물류관리 대행기업인 삼성전자로지텍 사용 중



용도지역	계획관리지역, 농림지역	층수	지하2층 / 지상3층
대지면적	39,757.0㎡ (12,026.5py)	준공연도	2020년 5월
연면적	45,876.2㎡ (13,877.6py)	용적율 / 건폐율	56.5% / 36.1%



주1) 크레탑(KoDATA)

Dongwon 동원로엑스

- 신용등급 A- (2022.09.06) 주1
- 저층부 저온, 상온 복합창고 사용
- 호남권 물량 담당 주요 거점 활용

SAMSUNG 삼성전자로지텍

- 신용등급 BBB+ (2022.08.23) 주1
- 삼성전자의 종합 물류관리 대행 기업

도지물류센터

- 동원로엑스
- 삼성전자로지텍
- TJR
- 기타

2020년 5월 준공

신축 자산

임대율

97.0%

잔여 임대차기간

1.8년 → 3.0년

(10월기준) (12월예정)

전층 집안, 높은 층고

우수한 물리스펙

06 전남 서남권 지역내 유일한 대형 유통사의 복합 쇼핑몰, 엔스퀘어

- 신용등급 AA인 GS리테일과 임대차, 롯데쇼핑과 전대차 계약이 2036년까지 체결되어 있는 안정자산
- 전남도청이 소재하고 핵심 행정기관이 밀집한 남악신도시에 소재한 대형 유통사의 유일한 복합 쇼핑몰



용도지역	준주거지역, 지구단위계획구역(오룡지구)	층수	4F
대지면적	64,922.60㎡ (19,639.1평)	준공연도	2016년 11월
연면적	47,054.7㎡ (14,234.0평)	용적률 / 건폐율	29.53% / 72.48%



GS리테일

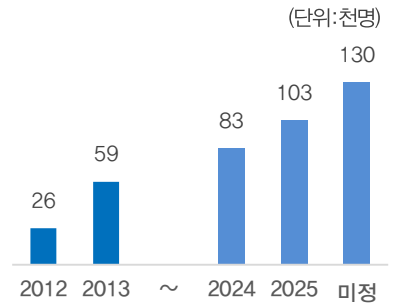
- 신용등급 AA (2022.10.13) 주1
- GS산하 유통 전문 계열사
- 2036년까지 장기 임대차계약 체결



롯데쇼핑

- 신용등급 AA- (2022.09.28) 주1
- 국내 백화점 및 아울렛 시장 점유율 1위
- 롯데아울렛, 롯데마트 운영 중

남악신도시계획인구추이



전남 서남권 지역내
유일한 복합 쇼핑몰

임대율
100.0%

잔여 임대차기간
14.5년

신용등급 AA등급인
GS리테일, 롯데쇼핑
임대차, 전대차 계약 체결

주1) 크레딧(KoDATA)

07 삼성생명 지역거점 사옥, 에이원타워 금남로

- 삼성생명 지역거점 사옥으로 삼성생명, 삼성화재 등 삼성계열사가 약 68% 입차, 우량임차인 비중 85%로 임차인 이탈 가능성 낮음
- 광주의 중심 금남로 권역에 위치하고 있어 유동인구 풍부하며, 지하철 및 주요 버스를 통한 접근성 우수



용도지역	중심상업지역, 시가지경관지구	층수	B3 / 14F
대지면적	2,857.3m ² (864.3평)	준공연도	1988년 9월
연면적	14,957.5m ² (4,524.6평)	용적률 / 건폐율	34.33% / 405.62%

삼성생명 보험

- 보험금지급능력 AAA (2022.06.29) 주1
- 업계 점유율 1위의 우수한 생명보험사

삼성생명서비스 손해사정

- 신용등급 BBB+ (2022.09.27) 주2
- 삼성생명보험 자회사 (99.78%)

에이원타워 금남로

광주의 상징
금남로권역

임대율
87.4%

잔여 임대차기간
1.0년

광주지하철, 주요버스환승역
우수한 교통환경

주1) 한국신용평가(KoM)
주2) 크레딧(KoDATA)

08 삼성생명 계열사의 장기 임대차 계약 체결, 에이원타워 광주역

- 삼성생명서비스손해사정이 임대면적의 96.1%를 2028년까지 임대중인 자산으로 안정적인 수익 창출
- 광주역 역세권 개발 및 광주 2호선 예정, 경제기반형 도시재생 뉴딜사업 등에 따른 개발 잠재력 보유



주1) 크레딧(KoDATA)

용도지역	일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구	층수	B2 / 7F
대지면적	1,965.0m ² (594.4평)	준공연도	2005년 3월
연면적	8,992.1m ² (2,720.1평)	용적률 / 건폐율	52.67% / 327.90%

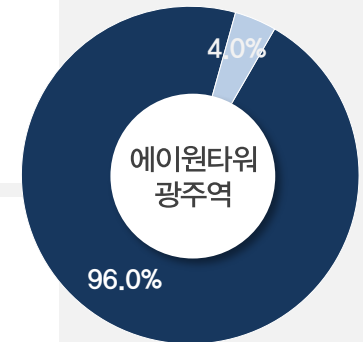
SAMSUNG 삼성생명서비스

삼성생명 서비스손해사정 (주)

- 신용등급 BBB+ (2022.09.27) 주¹
- 삼성생명보험 자회사 (99.78%)
- 2028년까지 임대차 계약 체결

광주역 일대 주요 개발사업 (총 사업비)

- 경제기반형 도시재생 뉴딜사업 (2,636억원)
- 도시재생 혁신지구 국가시범지구 (1,688억원)
- 광주역 복합개발사업 (7,493억원(민간자본))



■ 삼성생명서비스
■ 공실

광주최대 개발호재
광주역역세권

임대율
96.1%

잔여 임대차기간
6.1년

단일테넌트, 일반상업지역
주거시설 개발
가능 자산

04 Chapter

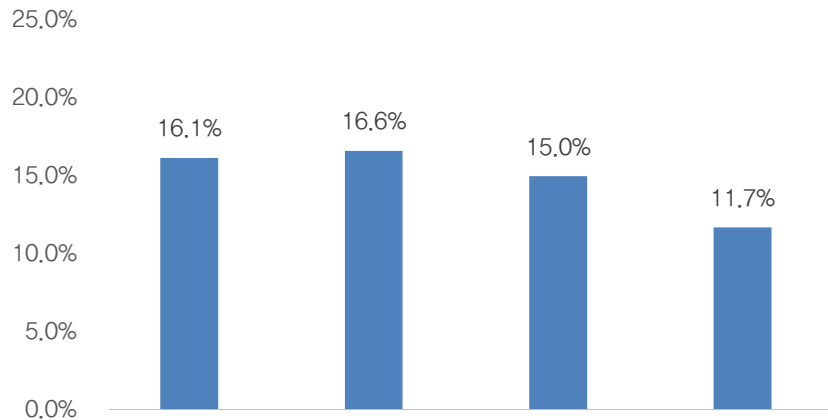
주주가치 제고 방안



01 재계약시 임대차 조건 개선 및 내재가치 향상

- 임대차 계약 만기 도래시 기존보다 높은 임대료로 재계약 실행, 이자비용 증가분 상쇄 및 추가 배당가능 이익 확보
- 자산매각(청산) 시점 매각차익 극대화를 위해 환경개선 공사 및 옥외광고물 유치 등 자산의 내재가치 향상을 위한 노력 추진

2022년 주요 임대차 계약갱신 현황 (E.NOC 증가율)



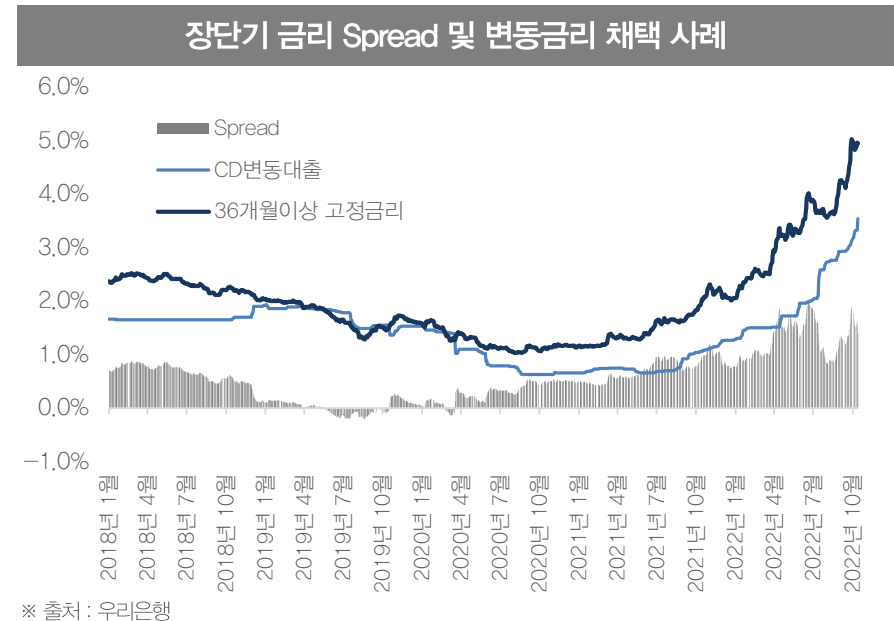
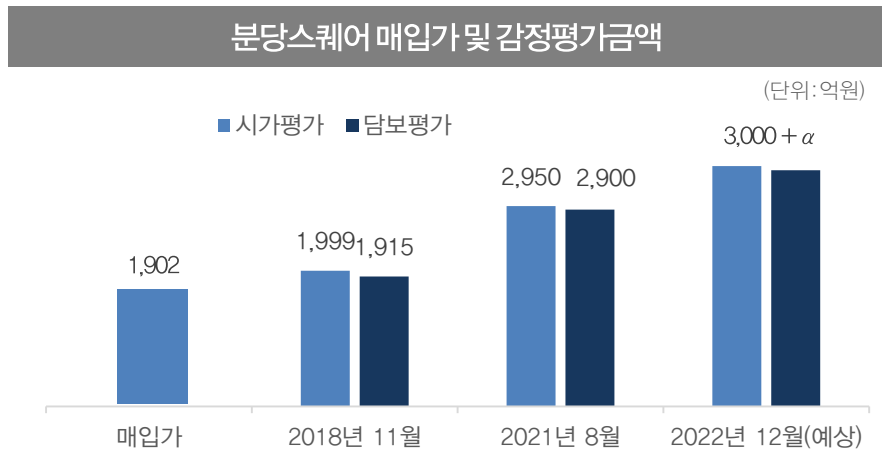
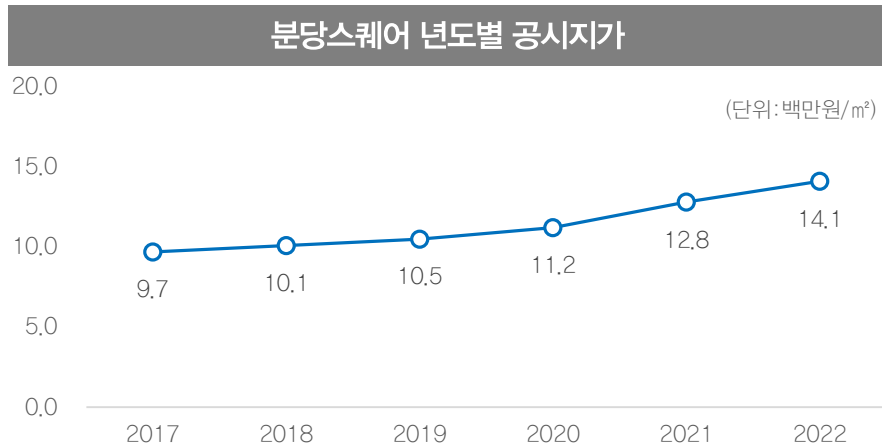
자산명	분당스퀘어			도지물류센터
	해피빈	네이버문화재단 위메이드플레이	삼성전자로자텍	도지물류센터
임차인	해피빈	네이버문화재단 위메이드플레이	삼성전자로자텍	삼성전자로자텍
임대면적(평)	240.56	113.49	2,383.04	6,206.68
적용시점	22.03.01	22.03.01	22.09.16	22.12.01
기존NOC	165,651	165,455	185,000	27,360
신규NOC	192,900	192,901	212,688	30,565

자산별 내재가치 향상 추진 내역



02 분당스퀘어 리파이낸싱 성공적 완료로 시장 불확실성 해소

- 최근 5년간 분당스퀘어 개별공시지가 45% 증가 (년 평균 7.7%), 담보여력 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



Case1 (GBD 오피스)

- 매입금액 : 308,781백만원 (2022.2Q 거래완료)
- 선순위 차입금 194,700백만원
 - 100,000백만원 (고정금리)
 - 94,700백만원 (변동금리)

사례2 (CBD 오피스)

- 매입금액 : 674,766백만원 (E) (2022.4Q 거래예정)
- 선순위 차입금 468,700백만원 (E)
 - 고정 + 변동 자금 모집 중

03 분당스퀘어 리파이낸싱 관련 분석 (대출가능성 및 DSCR 민감도 추정)

- 분당스퀘어의 리파이낸싱 예상 기간(2023년~2024년)의 연평균 이자상환가능액은 114억원으로 추정
- 대출기관의 DSCR 1.2배 이상 대출 감안, LTV 50% 이하 DSCR 1.3배 이상 구간 대출 검토

DSCR ^{주1} 민감도 추정 (2023년~2024년 평균) (단위 : 배)								
대출 규모	LTV	부동산담보대출 금리						
		5.0%	5.3%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%
120,000	40.0%	1.91	1.82	1.74	1.66	1.59	1.53	1.47
125,000	41.7%	1.84	1.75	1.67	1.60	1.53	1.47	1.41
130,000	43.3%	1.76	1.68	1.60	1.53	1.47	1.41	1.36
135,000	45.0%	1.70	1.62	1.54	1.48	1.42	1.36	1.31
140,000	46.7%	1.64	1.56	1.49	1.43	1.37	1.31	1.26
145,000	48.3%	1.58	1.51	1.44	1.38	1.32	1.27	1.22
150,000	50.0%	1.53	1.46	1.39	1.33	1.27	1.22	1.18
155,000	51.7%	1.48	1.41	1.35	1.29	1.23	1.18	1.14
160,000	53.3%	1.43	1.37	1.30	1.25	1.19	1.15	1.10
165,000	55.0%	1.39	1.32	1.26	1.21	1.16	1.11	1.07
170,000	56.7%	1.35	1.29	1.23	1.17	1.12	1.08	1.04
175,000	58.3%	1.31	1.25	1.19	1.14	1.09	1.05	1.01

연간 이자비용 추정 (단위 : 억원)								
대출 규모	LTV	부동산담보대출 금리						
		5.0%	5.3%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%
120,000	40.0%	54	57	59	62	65	68	70
125,000	41.7%	56	59	62	65	68	70	73
130,000	43.3%	59	61	64	67	70	73	76
135,000	45.0%	61	64	67	70	73	76	79
140,000	46.7%	63	66	69	73	76	79	82
145,000	48.3%	65	69	72	75	78	82	85
150,000	50.0%	68	71	74	78	81	84	88
155,000	51.7%	70	73	77	80	84	87	91
160,000	53.3%	72	76	79	83	86	90	94
165,000	55.0%	74	78	82	85	89	93	97
170,000	56.7%	77	80	84	88	92	96	100
175,000	58.3%	79	83	87	91	95	99	102

주1) DSCR(부채상환비율)=영업이익/이자비용

03 분당스퀘어 리파이낸싱 관련 분석 (DPS 및 평균배당률 민감도 추정)

- 분당스퀘어의 임대료 등 매출 증대와 자리츠 배당규모 확대에 이자비용 증가분 일부 상쇄 가능 전망
- 필요시 올원리츠 보유 여유현금분을 활용한 배당 추가 보전 가능 전망

대출 규모	LTV	부동산담보대출 금리						
		5.0%	5.3%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%
120,000	40.0%	144.6	141.0	137.5	133.9	130.4	126.8	123.3
125,000	41.7%	145.1	141.4	137.7	134.0	130.3	126.6	122.9
130,000	43.3%	145.7	141.8	138.0	134.1	130.3	126.4	122.6
135,000	45.0%	146.2	142.2	138.2	134.2	130.2	126.2	122.2
140,000	46.7%	146.7	142.6	138.4	134.3	130.1	126.0	121.9
145,000	48.3%	147.3	143.0	138.7	134.4	130.1	125.8	121.5
150,000	50.0%	147.8	143.4	138.9	134.5	130.0	125.6	121.1
155,000	51.7%	148.3	143.7	139.2	134.6	130.0	125.4	120.8
160,000	53.3%	148.9	144.1	139.4	134.7	129.9	125.2	120.4
165,000	55.0%	149.4	144.5	139.6	134.7	129.9	125.0	120.1
170,000	56.7%	149.9	144.9	139.9	134.8	129.8	124.8	119.7
175,000	58.3%	150.5	145.3	140.1	134.9	129.7	124.6	119.4

대출 규모	LTV	부동산담보대출 금리						
		5.0%	5.3%	5.5%	5.8%	6.0%	6.3%	6.5%
120,000	40.0%	5.78%	5.64%	5.50%	5.36%	5.22%	5.07%	4.93%
125,000	41.7%	5.81%	5.66%	5.51%	5.36%	5.21%	5.06%	4.92%
130,000	43.3%	5.83%	5.67%	5.52%	5.36%	5.21%	5.06%	4.90%
135,000	45.0%	5.85%	5.69%	5.53%	5.37%	5.21%	5.05%	4.89%
140,000	46.7%	5.87%	5.70%	5.54%	5.37%	5.21%	5.04%	4.87%
145,000	48.3%	5.89%	5.72%	5.55%	5.38%	5.20%	5.03%	4.86%
150,000	50.0%	5.91%	5.73%	5.56%	5.38%	5.20%	5.02%	4.85%
155,000	51.7%	5.93%	5.75%	5.57%	5.38%	5.20%	5.02%	4.83%
160,000	53.3%	5.95%	5.77%	5.58%	5.39%	5.20%	5.01%	4.82%
165,000	55.0%	5.98%	5.78%	5.59%	5.39%	5.19%	5.00%	4.80%
170,000	56.7%	6.00%	5.80%	5.59%	5.39%	5.19%	4.99%	4.79%
175,000	58.3%	6.02%	5.81%	5.60%	5.40%	5.19%	4.98%	4.77%

주1) [영업이익-영업외비용(이자비용)] / 발행주식수 / 2FY, DPS(배당금) = 배당금총액 / 발행주식수
 주2) [영업이익-영업외비용(이자비용)] / 자본금(2110억원)

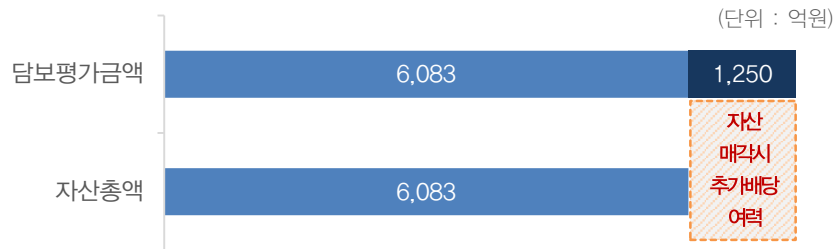
구 분	2022년(E)	2023년(E)		2024년(E)		2023~2024년 평균(B)	
	금액(백만원)	금액(백만원)	전년비	금액(백만원)	전년비	금액(백만원)	2022년 대비
(+)영업수익(임대료 등 매출)	13,117	13,898	6.0%	14,265	2.6%	14,081	6.0%
(+)영업수익(자리츠 배당금)	6,543	10,635	62.5%	11,304	6.3%	10,969	62.5%
(-)영업비용(부동산 및 리츠운영비)	3,065	3,185	3.9%	3,250	2.1%	3,218	3.9%
영업이익	16,595	21,348	28.6%	22,318	4.6%	21,833	28.6%

※ 상기 영업이익 예측치를 기초로 분당스퀘어 선순위 대출이자율 및 LTV를 민감도로 하여 DPS 및 평균배당률을 추정하였습니다

04 편입자산 매각을 통한 장기편입자산 LTV 비율 조정(금리 리스크 헷지)

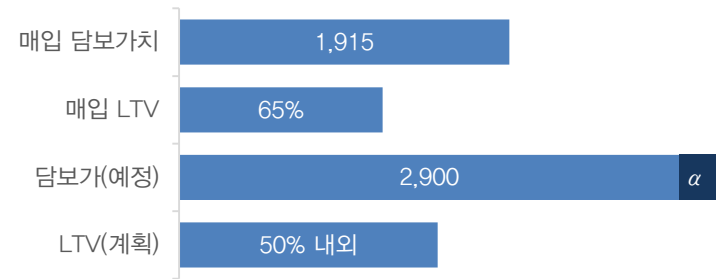
- 담보평가금액은 7,333억원으로 장부가(6,083억원) 대비 1,250억원 높은 상황 → 자산 매각시 추가 배당 여력 존재
- 2022.2Q 주당 배당금 기준(154원) 시가 배당률 약 9.0%로 저가 상태, 필요시 일부 자산 매각 통한 청산이익 분배 추진
- 분당스퀘어 담보가치 증가에 따라 리파이낸싱 대출 규모는 담보평가금액의 50% 내외 추진

NH올원리츠 담보평가금액 및 자산총액

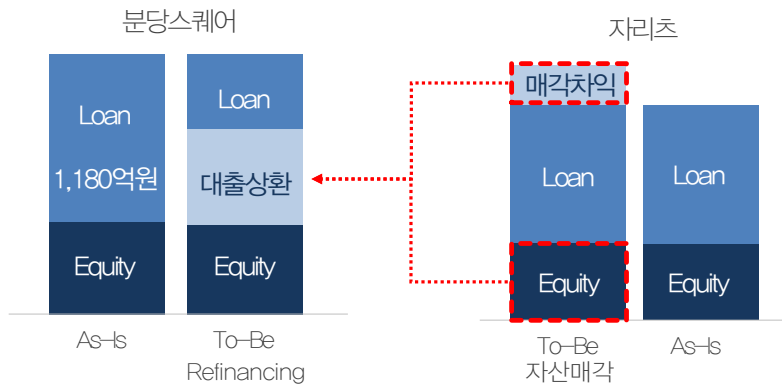


※ 2022.6월 기준 자산 총계 5,183억원 + NH7호리츠 매입금액 900억원(부대비용 포함)

분당스퀘어 대출현황 및 대응전략

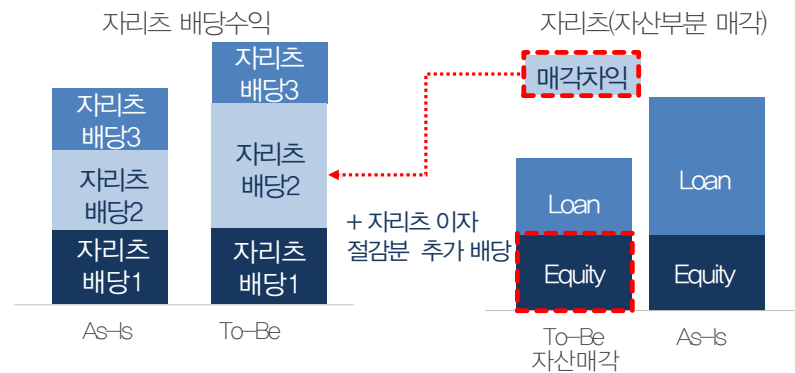


자리츠 청산 방안



자리츠 자본금 감자 회수 → 모리츠 차입금 상환
→ 이자비용 절감 → 배당가능이익 확대

편입자산 선별 매각 방안



편입자산 일부 매각 → 매각차익 모리츠 배당 → 자리츠 차입금 상환
→ 자리츠 이자비용 절감 → 자리츠 배당률 확대 → 모리츠 배당률 증가



Investor Relations 2022