

코람코라이프인프라유타관리부동산투자회사 (KOSPI 357120)

## 신규 편입자산 투자 설명자료

[투자대상: DF타워 우선주 취득] 추진의 건

June. 2024

코람코자산신탁 준법감시인 심사필 제24-0006호  
(2024.06.26~2027.06.25)

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

# Disclaimer

본 자료는 투자자의 이해를 돕기 위하여 배포되는 자료로서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코라이프인프라위탁관리부동산투자회사 (이하 ‘회사’)에 의해 작성 되었으며 본 자료의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지 됨을 알려드립니다. 본 자료는 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주 될 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 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 ‘예상’, ‘전망’, ‘계획’, ‘기대’, ‘(E)’ 등과 같은 단어를 포함합니다. 위 ‘예측정보’는 향후 경영환경의 변화등에 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 본 자료 배포일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 미래 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경 될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

회사 주식은 부동산 경기 변화 등에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락 시 손실이 크게 확대될 수 있습니다. 또한 회사 주식은 운영결과에 따라 배당금이 변동될 수 있으며, 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다. 이에 회사에 대한 주식 투자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.(과실 및 기타의 경우 포함)

회사가 자산관리회사(주)코람코자산신탁)에 지급하는 보수 및 수수료의 주요 내용은 아래와 같습니다.

- 매입수수료 : 부동산 매입가액의 0.5%
- 운용기본보수 : 사업연도말 총자산가액의 0.223%
- 운용성과수수료 : 목표수익률 연 6.3% 초과 배당가능이익의 10% (\*목표수익률: 해당 사업연도까지 발행한 총 주식의 발행가액 대비 사업연도 말의 배당가능이익의 비율을 의미)
- 개발수수료 : 부동산개발사업의 총 사업비의 5%
- 매각성과수수료 : 부동산 매각차익의 15%

회사 주식은 ‘예금자보호법’ 적용대상이 아니며, 예금보험공사가 보호하지 않습니다. 또한, 본 자료의 주체는 회사이고, 본 자료에 대한 저작권 및 법적 책임은 회사에 있으며 본 자료와 관련하여 회사는 ‘금융소비자보호에 관한 법률’ 제22조의 광고 관련 준수사항을 준수합니다.

본 자료는 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 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것 입니다.

## KLI 'VISION2030'의 투자섹터 및 투자기법 확대 후 두번째 오피스 재간접 투자 추진

- KLI의 투자가이드에 충족되는 Core 투자섹터의 재간접 투자기법으로, 투자구조의 안정성과 수익성이 확보되고 배당가이드를 상회하는 투자를 추진하고자 함
- 투자대상 자산은 GBD권역 내 우수한 입지에 운용중인 자산으로서 세컨더리마켓의 타 우선주 투자건 대비 짧은 기간 투자 후 회수가 가능한 투자임

## VISION2030



'23.3Q.

VISION2030  
발표

'23.10.

코크렙제66호 (마제스타시티 타워1)  
우선주 230억원 재간접 투자

## [ 마제스타시티타워1 투자개요 ]

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| 투자기간        | 7년                           |
| 투자금액        | 230억원                        |
| 연평균 CoC     | 누적적 연 6.5%                   |
| 매입 Cap.rate | 우선주 기준 4.76%<br>보통주 기준 4.28% |



'24.10.(예정)

코람코더원강남제1호 (DF타워)  
우선주 380억원 재간접 투자

## [본건 투자개요]

| 구분                | 내용                                 |
|-------------------|------------------------------------|
| 투자기간              | 2년 7개월                             |
| 투자대상              | DF타워 우선주                           |
| 투자금액              | 380억원 (부대비용 포함)                    |
| 연평균 CoC           | 명목: 누적적 연 6.34%<br>실질: 누적적 연 7.61% |
| Going-in Cap.rate | 우선주 기준 4.91%<br>보통주 기준 3.72%       |

\*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.  
\*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

## GBD(강남업무지구)권역 프라임오피스인 DF타워(구, A+에셋타워)의 의결권 있는 우선주 투자 (지분율 19.75%)

- 전략적 투자자(SI)의 두터운 보통주 투자와 단계적 입주가 계획 되어있는 안정적인 임대차 구조(공실률 0%, '24.06.기준)로 Exit Risk가 최소화 된 투자 건임
- '27년 5월 사업만기의 코람코더원강남제1호리츠의 우선주 투자는 매각 시 정관에 약정되어 있는 우선주 친화적 배당 Waterfall 구조로 안정적인 처분이익 기대

## DF타워

## 투자 하이라이트

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 소재지   | 서울시 서초구 서초동 1328-3 |
| 지역/지구 | 일반상업지역             |
| 주용도   | 업무시설, 근린생활시설       |
| 건축규모  | B7 / 22F           |
| 대지면적  | 1,777㎡ (538평)      |
| 연면적   | 29,916㎡ (9,050평)   |
| 준공일   | 1999년 5월           |



### 연면적 9,050평의 GBD권역 강남역 도보 1분 초역세권 오피스 투자기회

## 강남역 인근 오피스\*



| 구분        | 인근 역사 | NOC  |
|-----------|-------|------|
| 본건: DF타워  | 강남역   | 39만원 |
| 평균        | -     | 43만원 |
| ① 삼성생명 서초 | 강남역   | 41만원 |
| ② 스캐일타워   | 강남역   | 48만원 |
| ③ 메리츠타워   | 강남역   | 43만원 |
| ④ 포스코타워   | 역삼역   | 39만원 |
| ⑤ 아크플레이스  | 역삼역   | 45만원 |

※ 출처: SAVILLS, CBRE

### 전략적 투자자(SI)의 임차확약 및 보통주 100% 투자에 따른 안정성 확보

## 두나무 단계적 입주(안)

보통주  
100%

- 총 Equity의 50%에 대한 SI투자자
- 우선 매수권 및 우선 매각요청권 보유

임대차  
조건

- 임차기간 10년 (의무기간: 5년)
- 공실 발생 시 임대차계약 의무

### 1주당 4,725원의 2년7개월 투자로 짧은 투자기간 및 안정적인 처분 이익 확보

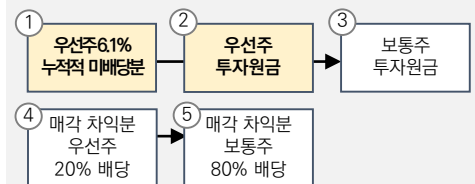
## 우선주 투자자의 매입가격 감소 효과

- 보통주 대비 원본 상환의 우선순위를 고려할 경우, 우선주 투자자의 실질적 매입가격은 3,647만원/평 수준임



※ 감정평가액: 4,515만원(평당 4,989만원)  
'23.08.14. 기준

## 매각 시 배당구조



※ 출처: SAVILLS, CBRE, \*NOC = [실질 평당월임대료+평당월관리비] ÷ 전용률

\*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.  
\*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

## 안정성과 수익성을 갖춘 High yield 신규자산 편입으로 재무개선 효과 기대

- IT기업 등 다수기업의 선호권역이며, 임대인 우위시장인 GBD권역의 우량한 신규자산 편입으로 본 리츠의 NAV 증대가 기대됨
- 오피스 재간접 투자 실행으로 KLI의 지속적인 투자섹터 다각화 전략 추진과 NOI상승 및 DPS상승 효과로 포트폴리오 운용전략에 기여함

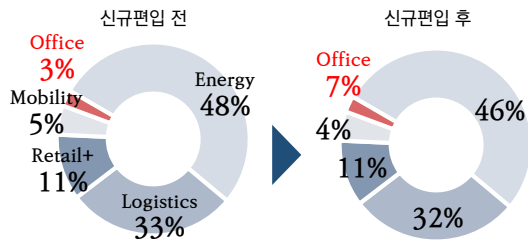
## 신규자산 편입구도



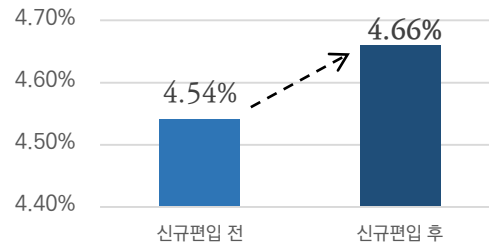
\*2024. 2Q 기준, 임차면적비율

## 재무개선효과\*

## 임대매출의 다각화 ('24.06말 기준)



## NOI Yield 상승 [\*Normalized NOI / (매매가격 - 임대보증금)·내부기준]



## Core투자 검토

## [ DF타워 투자개요 ]

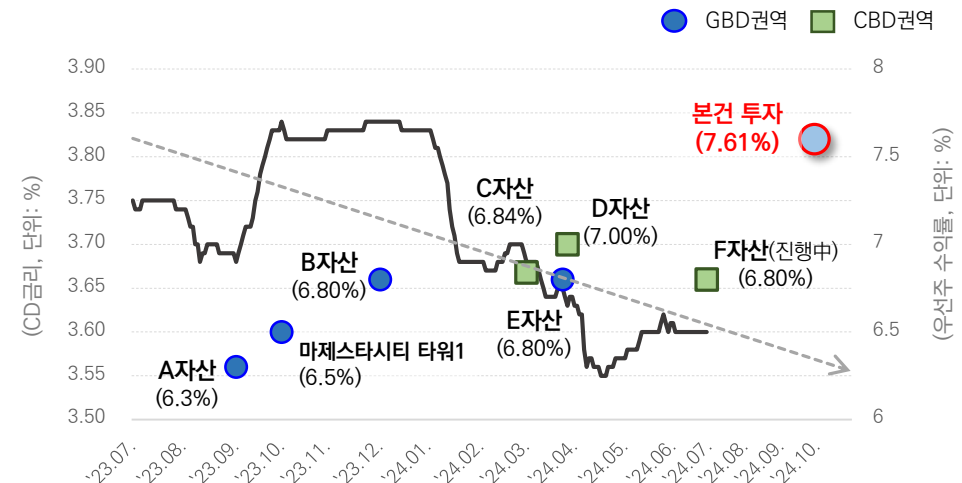
|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| 투자기간              | 2년 7개월                 |
| 투자금액 (부대비용 포함)    | 380억원                  |
| 투자수익률(실질)<br>(명목) | 누적적 7.61%<br>누적적 6.34% |
| IRR               | 10.76%                 |

명목투자수익률  
(Unlevered)실질투자수익률  
(Unlevered)

Office

6.34%

7.61%

CD금리 추이 및 코어오피스 우선주 실질 투자수익률 비교<sup>2)</sup>

1) 발행가액 : 5,000원 기준

2) 시장 우선주 실질 투자수익률은 셀다운 마케팅에 따라 다소 상이할 수 있음.

\*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.

\*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다. (출처: 당사 내부자료)

## Appendix. 대상물건 설명자료

---

## I. 자산개요 &gt; 리츠개요

## ✓ 총 Equity의 50%에 대한 SI 투자자인 두나무의 보통주 투자에 따른 우선주 투자자의 부동산 매입가격 감소 효과

- 우선주에 대하여 연 6.1% 누적적 우선배당하는 우선주 친화적 투자구조로, 두나무의 업무시설 임차확약을 통하여 수익성 및 안정성을 보유함

## 투자구조

코람코더원강남제1호  
위탁관리부동산투자회사

부동산 매입가  
[4,300]억원

취득부대비용 등  
[292]억원

예비비 등  
[173]억원

보증금 [85]억원

담보대출  
[2,680]억원

우선주  
[1,000]억원

보통주  
[1,000]억원

조달금액 [4,765]억원

LTV  
[64.3%]

| 대주명    | 대출실행액  | 주요 조건                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 우리은행   | 1,680억 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• All-in 변동금리 (CD수익률<sup>1</sup>)+1.55%)<br/>* 쿠폰금리 1.22% (선취 99bp)</li> <li>• LTV 매입가액의 64% (보증금 85억 포함)</li> <li>• 투자 물건 담보신탁 설정</li> <li>• 대출기간 3년(만기 2025년 6월 17일)</li> </ul> |
| 신한은행   | 350억   |                                                                                                                                                                                                                          |
| 중국은행   | 350억   |                                                                                                                                                                                                                          |
| 중국농업은행 | 300억   |                                                                                                                                                                                                                          |
| 소계     | 2,680억 |                                                                                                                                                                                                                          |

| 구분               | 주주명     | 투자금액   | 주요 조건                                                                                                           |
|------------------|---------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 우선주<br>[1,000억원] | 삼성증권 등  | 395억   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연 6.1% 누적적 우선배당</li> <li>• 매각차익의 20% 배당</li> </ul>                     |
|                  | 하나증권    | 395억   |                                                                                                                 |
| 보통주<br>[1,000억원] | 코람코자산신탁 | 210억   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연 2.4% 후순위 배당</li> <li>• 매각차익의 80% 배당</li> <li>• 업무시설 임차 확약</li> </ul> |
|                  | 두나무     | 1,000억 |                                                                                                                 |
| 총계               |         | 2,000억 |                                                                                                                 |

## [Note 1] 우선주 투자자의 매입가격 감소 효과

- 보통주 대비 원본 상환의 우선순위를 고려할 경우, 우선주 투자자의 실질적 매입가격은 3,647만원/평 수준임

## ■ 보통주 투자자

매입가  
4,300억원

• 평당 4,752만원  
• Initial Cap.rate 2.83%

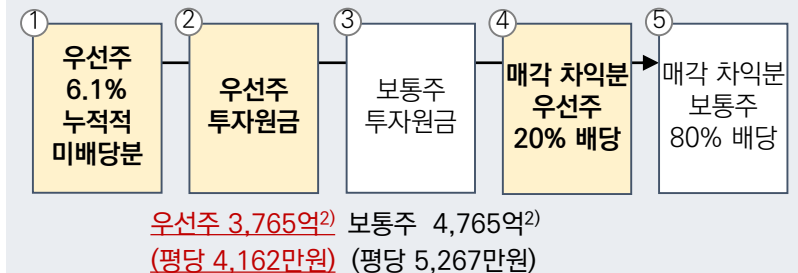
## ■ 우선주 투자자

매입가  
3,300억원

• 평당 3,647만원  
• Initial Cap.rate 3.71%

매입가  
약 1,000억원  
감소효과

## [Note 2] 매각 시 배당구조



※ 감정평가액: 4,515억원(평당 4,989만원) '23.08.14. 기준

1) 2024년 5월말 기준 CD금리(91물) 3.61%

2) 만기시점 원본 회수 가능한 최소 매각가

# I. 자산개요 > 임대차현황

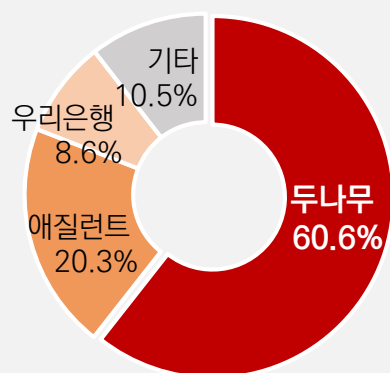
✓ DF타워는 임차확약 약정되어 있으며 2018년 이후 5년 이상 업무시설 공실률 0%('18.05.-'24.06.기준)를 기록, 견고한 임대운영 안정성 입증됨

• DF타워의 평균 E.NOC는 388,914원, 두나무 E.NOC는 377,871원으로 두나무 증평 시 E.NOC는 390,000원 이상으로 형성될 예정

## 자산개요

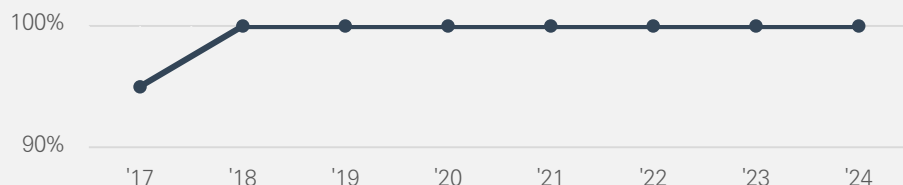
### 임차인 분석

[ 전체 임차인 비중<sup>1)</sup> ]



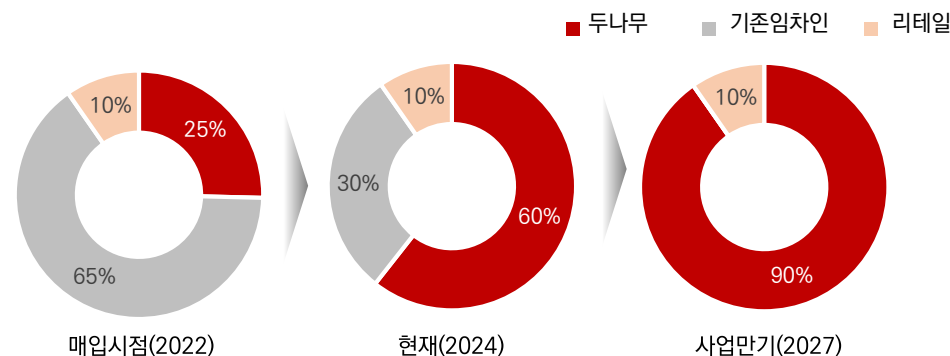
| 임차인        | 비중     | 신용등급 |
|------------|--------|------|
| 두나무        | 60.6%  | AA0  |
| 애질런트테크놀로지스 | 20.3%  | A0   |
| 우리은행       | 8.6%   | AAA+ |
| 기타         | 10.5%  |      |
| 메디스캔       | 4.9%   | B+   |
| 유씨비제약      | 4.6%   | BBB+ |
| 커피빈코리아     | 1.0%   | A-   |
| 합 계        | 100.0% |      |

[ 업무시설부분 임차율 추이 ]



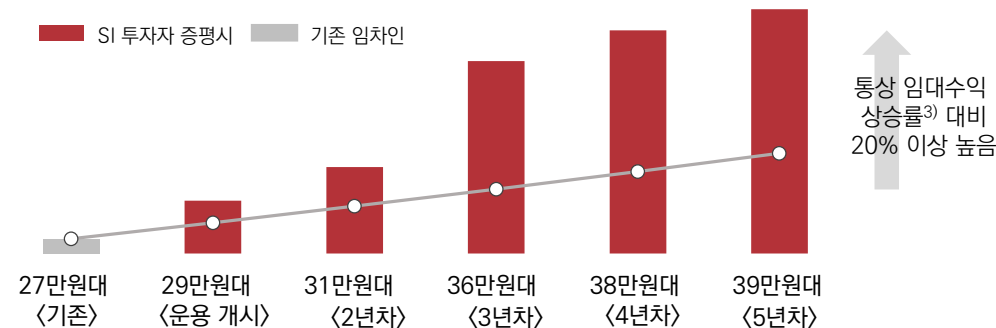
### 두나무 증평 예상 및 E.NOC

① 두나무의 임차 확약으로 오피스 층 전체 사옥으로 증평 진행 중



※ 현재 임차인 계약만료 후 두나무 증평 사용 기준

② 기존 임차인 만기 도래 시 두나무의 증평을 통해 E.NOC<sup>2)</sup> 개선



1) 2024년 2분기 Rent Roll (계약기준)

2) E.NOC = (평균 월 임대료\*(12-렌트프리)/12)+평균 월 관리비]전용률

3) 임대수익 상승률은 3% 가정

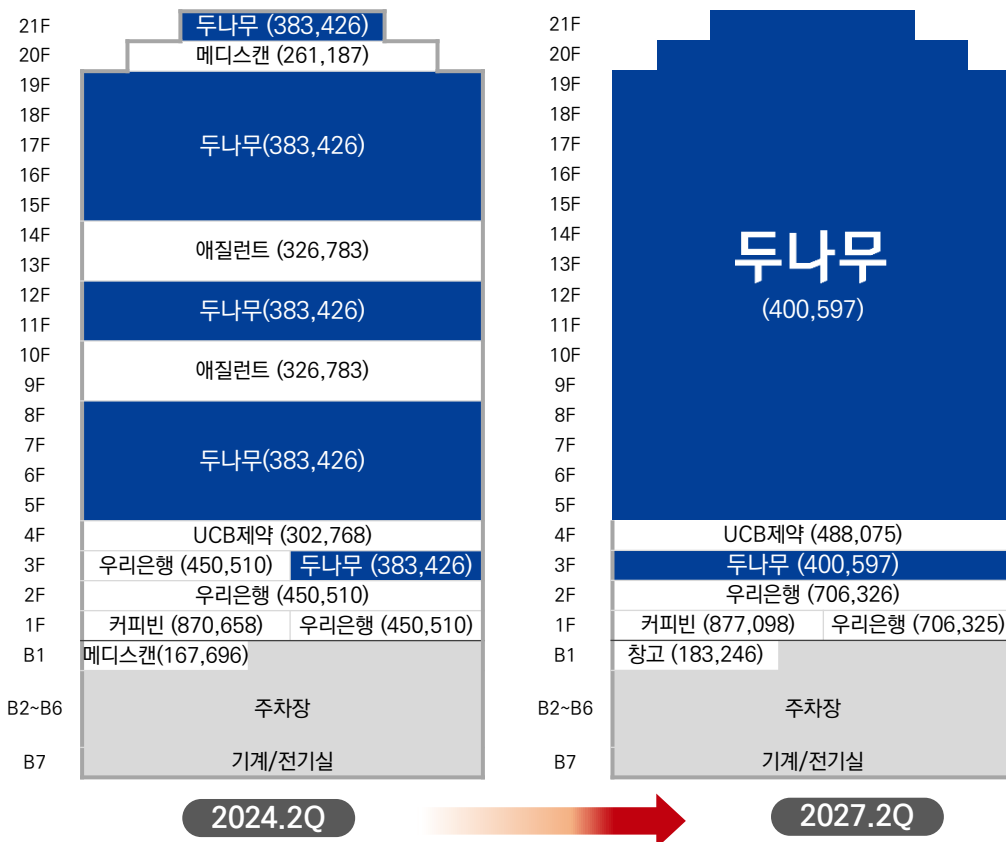
\*상기 내용은 공식된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.(출처: 당사 내부자료)

\*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

## I. 자산개요 &gt; 운용전략

## ✓ 본 자산은 보통주 투자자인 두나무의 임대조건이 확정된 임차확약을 통해 임대수익이 안정적으로 확보되어 있음

- 2024년 2분기 60.6% 임차 중이며 기존 타 임차인 퇴거 시 두나무의 단계적 입주를 통해 2027년 2분기 89.9% 임차 비중을 차지할 예정

■ 두나무 단계적 입주(안)<sup>1)</sup>

## ■ 임대차계약서 주요내용 (발췌)

| 임차인                      | 주요내용                          |                     |      |      |        |       |
|--------------------------|-------------------------------|---------------------|------|------|--------|-------|
| 근 거                      | DF타워 임대차계약서 특약 제8조            |                     |      |      |        |       |
| 임차기간                     | 10년 (2022년~2032년, 의무 임차기간 5년) |                     |      |      |        |       |
| 최초 임차조건                  | (단위 : 천원/평)                   |                     |      |      |        |       |
|                          | 연도                            | 보증금                 | 월임대료 | 월관리비 | RF     | 연 상승률 |
|                          | 2022                          | 1,200               | 120  | 50   | -      | 1.5%  |
| ※ 연 상승률은 임대료, 관리비 적용     |                               |                     |      |      |        |       |
| 추가임차 의무                  | 공실 발생시 증평계약 체결 및 30일 내 임차 개시  |                     |      |      |        |       |
| 예상입주율                    | (단위: 원/평)                     |                     |      |      |        |       |
|                          | 연도                            | E.NOC <sup>2)</sup> |      |      | 예상 입주율 |       |
|                          | 2023                          | 377,871             |      |      | 55.8%  |       |
|                          | 2024                          | 383,426             |      |      | 60.6%  |       |
|                          | 2025                          | 389,064             |      |      | 65.1%  |       |
|                          | 2026                          | 394,789             |      |      | 69.6%  |       |
|                          | 2027                          | 400,597             |      |      | 89.9%  |       |
| ※ 특약 임대차 조건에 대한 E.NOC 산출 |                               |                     |      |      |        |       |

1) 임차인명 (E.NOC (원))

2) E.NOC = (평당 월 임대료\*(12-렌트프리)/12)+평당 월 관리비/전용률

\*상기 내용은 공시된 투자설명서 등의 자료 기준으로 작성되어 실제와 다를 수 있음.(출처: 당사 내부자료)

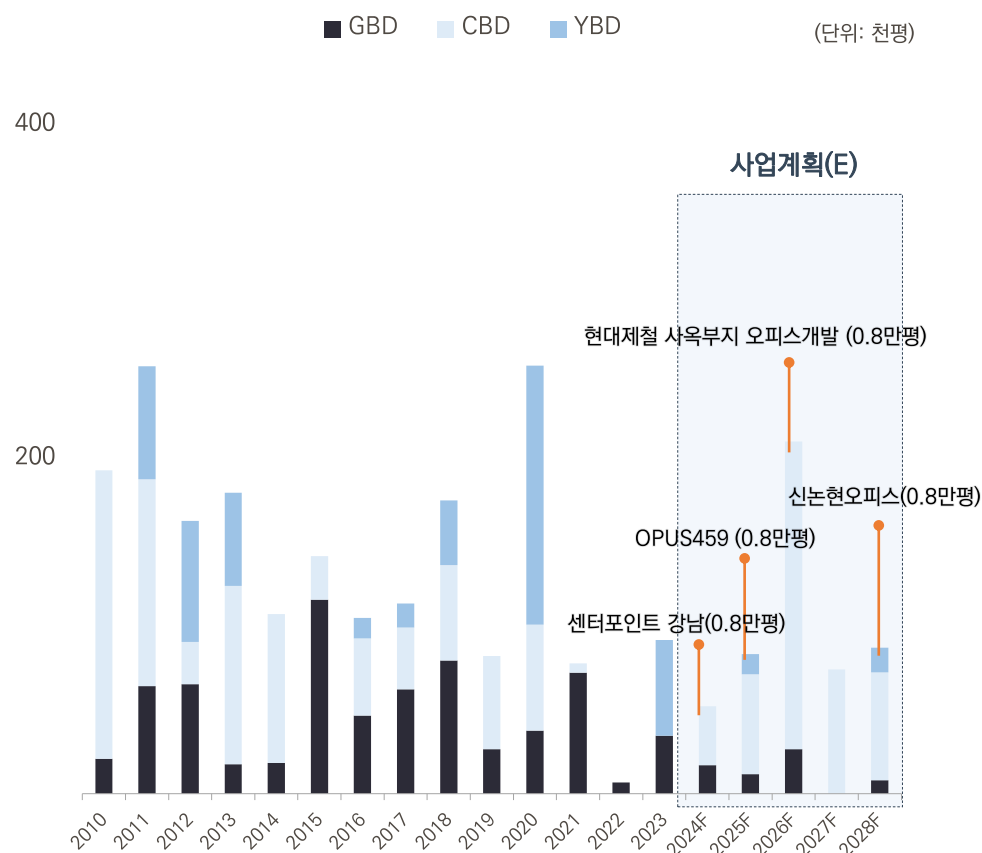
\*과거의 재무상태 또는 영업실적이 표기된 경우, 투자광고 시점 및 미래에는 이와 다를 수 있습니다.

# I. 자산개요 > 핵심권역 분석

## ✓ 향후 5년 간 GBD 내 예정된 신규 오피스 공급은 타 권역 대비 부족할 것으로 예측

- GBD 핵심 입지인 테헤란로, 강남대로 내에 공급되는 예상면적은 2만평(연면적 기준) 수준으로 GBD의 임차 수요는 견고할 것으로 예상됨

### 서울 오피스 신규공급 추이



### GBD 공급전망

| 공급시기 | 빌딩명                | 연면적(평)  | 위치                 |
|------|--------------------|---------|--------------------|
| 2024 | 센터포인트 강남           | 8,175   | 테헤란로               |
|      | 더스톤테헤란             | 4,164   | 테헤란로               |
| 2025 | OPUS459 (백암빌딩)     | 8,184   | 강남대로               |
|      | 논현동 B722           | 3,400   | GBD기타(반포)          |
| 2026 | 현대제철 사옥부지 오피스 개발   | 8,000   | GBD기타(잠원)          |
| 2027 | -                  | -       | -                  |
| 2028 | 신논현 오피스(DDIVC 제2호) | 7,900   | GBD기타<br>(사평대로 이면) |
| 미정   | 서리풀 프로젝트           | 160,000 | GBD 기타(서초)         |
|      | 글로벌비즈니스센터(GBC)     | 미정      | 영동대로               |
|      | 서초로지구단위계획구역        | 미정      | 강남대로               |

\*실제 공급시기는 일부 변동될 수 있음.

※ 출처: 당사 내부자료, 에스원 리서치

# I. 자산개요 > 임대사례

## ✓ 본건 자산의 인근 주요 오피스의 임대료는 견고한 임차 수요로 NOC 40만원 이상의 수준을 보이고 있음

- 신규 공급 제한, 대기업 및 IT기업의 인재 확보 및 업무 효율화를 위한 GBD 선호 기조가 지속되고 있어 GBD NOC 하락 가능성은 낮을 것으로 예상됨



| 구분   | 본 건        | ① 삼성생명 서초타워 | ② 스케일타워   | ③ 메리츠타워   | ④ 포스코타워   | ⑤ 아크플레이스   |
|------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 주 소  | 서초구 서초동    | 서초구 서초동     | 강남구 역삼동   | 강남구 역삼동   | 강남구 역삼동   | 강남구 역삼동    |
| 연면적  | 9,050평     | 33,475평     | 14,924평   | 17,374평   | 13,069평   | 18,981평    |
| 준공년도 | 1999(2022) | 2007        | 2023      | 2005      | 2003      | 1998(2018) |
| 전용률  | 46.70%     | 51.64%      | 54.14%    | 48.61%    | 46.07%    | 46.25%     |
| 보증금  | 1,131,756  | 1,430,000   | 2,060,000 | 1,545,000 | 1,250,000 | 1,570,000  |
| 임대가  | 122,866    | 143,000     | 206,000   | 154,500   | 125,000   | 157,000    |
| 관리비  | 49,105     | 50,000      | 51,500    | 51,500    | 50,000    | 49,000     |
| NOC  | 388,914    | 413,231     | 479,424   | 431,729   | 386,498   | 448,800    |

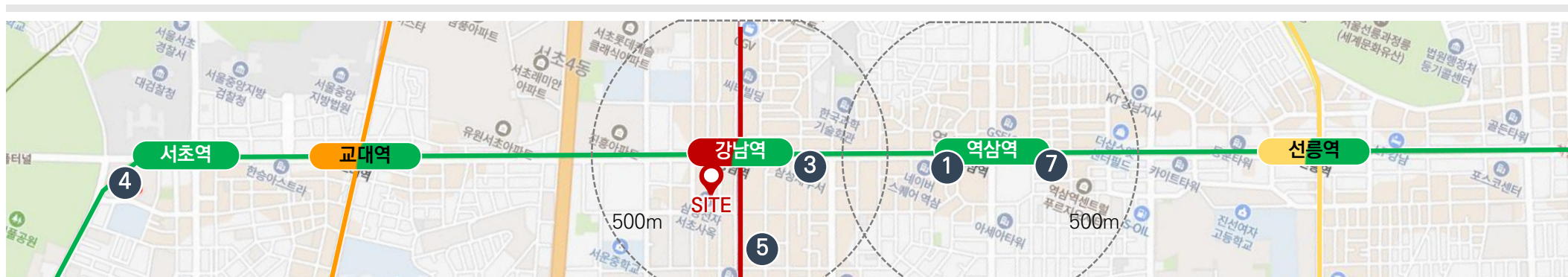
※ 출처: SAVILLS, CBRE\_ 2024.1Q기준

※ NOC = [실질 평당월임대료+평당월관리비] ÷ 전용률

# I. 자산개요 > 매매사례

✓ 연면적 5,000평 이상의 GBD권역 내 주요 거래사례는 아래와 같으며 가격조정 등으로 대부분 평당 4천만원 초반의 금액으로 거래되고 있음

• GBD 오피스의 Cap.Rate는 가격 조정 등으로 반등하는 추세를 나타내면서 4%대 초반을 형성하고 있음



| 구분/클로징시기 | DF타워<br>2022.06.                                                                   | ① 아크플레이스<br>2024.03.                                                               | ② T412<br>2024.03.                                                                  | ③ 센터포인트 강남<br>2024.3Q(E)                                                             | ④ 마제스타타워1<br>2023.10.                                                                | ⑤ 스케일타워<br>2023.06.                                                                  | ⑦ 멀티캠퍼스<br>2022.05.                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 전 경      |  |  |  |  |  |  |  |
| 매도자-매수자  | A+에셋 외<br>→ 두나무 외                                                                  | 미래에셋(블랙스톤)<br>→ 코람코자산신탁                                                            | 한화자산운용<br>→ 알레르망(우협)                                                                | 마스턴투자운용<br>→ F&F                                                                     | 이지스자산운용<br>→ 코람코자산신탁                                                                 | SK D&D<br>→ 현대자동차                                                                    | 삼성SRA<br>→ 한국토지신탁                                                                    |
| 준공연도     | 1999년                                                                              | 1998년                                                                              | 2000년                                                                               | 2024년(E)                                                                             | 2017년                                                                                | 2023년                                                                                | 1997년                                                                                |
| 임대면적     | 9,050평                                                                             | 18,981평                                                                            | 7,983평                                                                              | 8,175평                                                                               | 14,091평                                                                              | 14,943평                                                                              | 6,435평                                                                               |
| 거래가격     | 4,300억원                                                                            | 7,917억원                                                                            | 3,312억원                                                                             | 3,436억원                                                                              | 5,200억원                                                                              | Total 8,069억원<br>(50% share deal)                                                    | 2,582억원                                                                              |
| 평당 거래가격  | 4,750만원                                                                            | 4,170만원                                                                            | 4,150만원                                                                             | 4,200만원                                                                              | 3,690만원                                                                              | 5,400만원                                                                              | 4,010만원                                                                              |
| Cap.Rate | 2.83%                                                                              | 4.30%                                                                              | 4.26%                                                                               | -                                                                                    | 4.28%                                                                                | 4.84%                                                                                | 2.85%                                                                                |

※ 출처: 당사 내부자료, JLL, CBRE



This report is solely for the use of client personnel. No part of it may circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from KORAMCO LIFEINFRA REIT