



Investor Relations 2022
K-REITs Corporate day 22.04.06

Disclaimer

- ▼ 본 자료는 제한된 기관투자자들을 대상으로 실시되는 Presentation에서 정보 제공을 목적으로 (주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(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 재무실적을 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 청약에 관한 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 기업공개에 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

-
Appendix



01 Chapter

투자 Highlight



01 수익성, 안정성, 성장성을 한번에, NH올원리츠

- 수익성, 안정성, 성장성을 한번에 누릴 수 있는 코어플러스&멀티섹터 부동산 투자 플랫폼
- 농협그룹의 중장기적 비전을 통해 계획된 리츠, 농협그룹의 시너지를 총집합할 수 있는 실물형 투자 상품

수익성

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

안정성

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

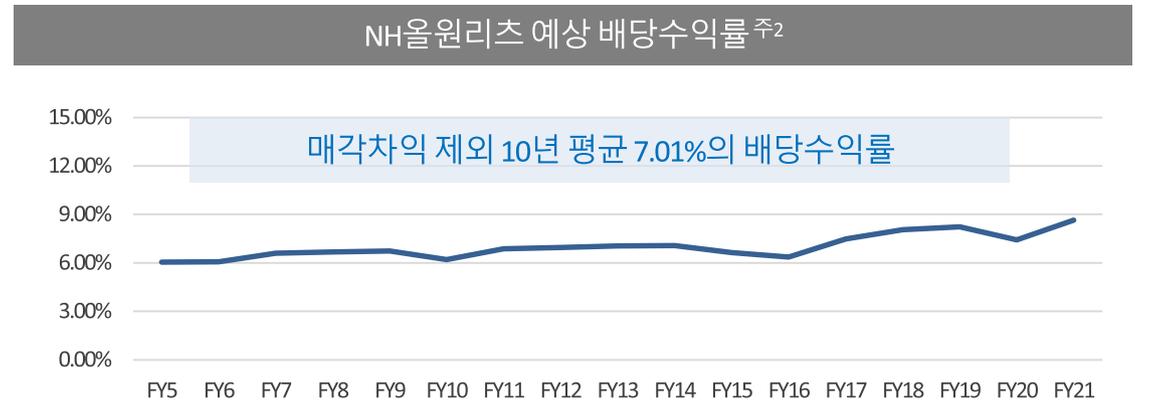
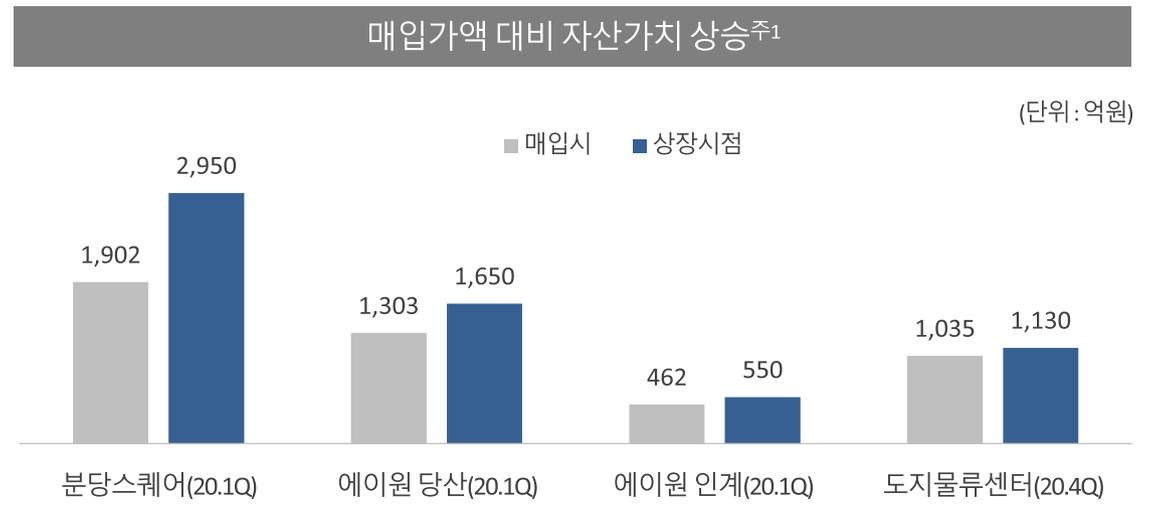
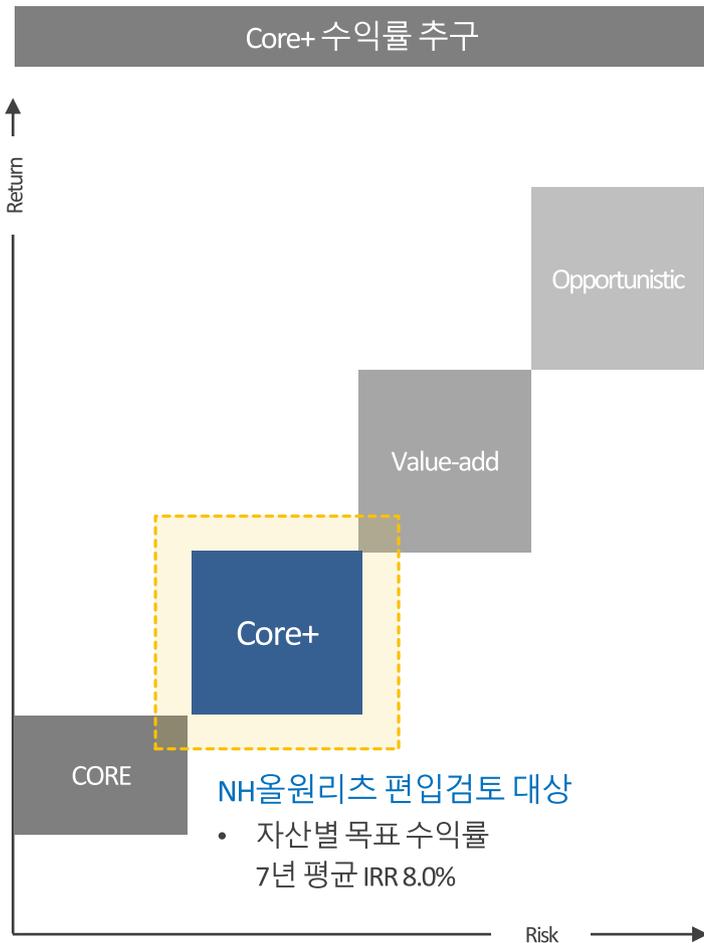
성장성

- 농협 시너지를 통한 양질의 성장
- 멀티섹터 포트폴리오 구성



02 수익: 코어플러스의 추가 수익을 누리다

- 올원리츠는 다양한 유형의 코어플러스 자산에 투자하는 실물형 멀티섹터로서, 높은 배당수익률 예상
- 상장 전 경쟁력 있는 가격으로 4개의 코어플러스 자산을 매입하여, 자산가치 상승분에 대한 안전마진을 확보



주1) 시가감정평가액 기준(2021.08.31), 대한감정평가법인

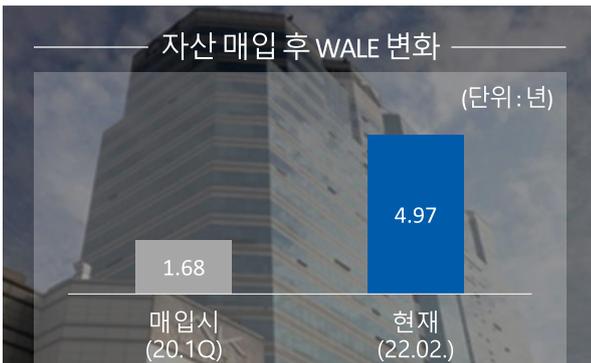
주2) 삼일회계법인 추정 재무보고서, 현재 포트폴리오 보유 기준 예상수익률

03 안정 : 올원리츠 편입 자산의 에이원 브랜드화

- 농협의 그룹시너지를 활용하여 올원리츠 편입 자산의 임대차 안정성 및 Tenant Relation을 강화해 임대수익 제고
- 전문적 자산관리를 통한 권역별 코어플러스 자산을 “에이원” 타워로 브랜드화



분당스퀘어

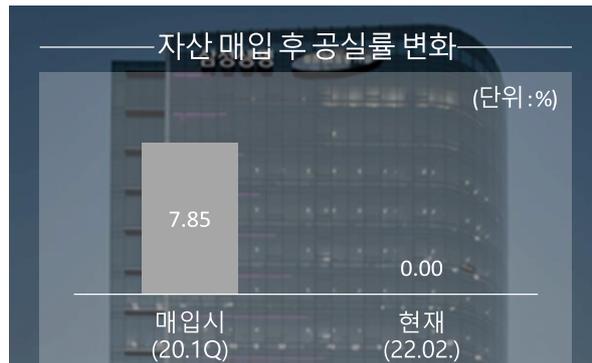


Tenant Relation 강화

✓통합임대차계약 체결 및 지속적인 증평

- ✓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%)

에이원타워 당산



자산 환경개선 추진

✓로비 리모델링

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

에이원타워 인계

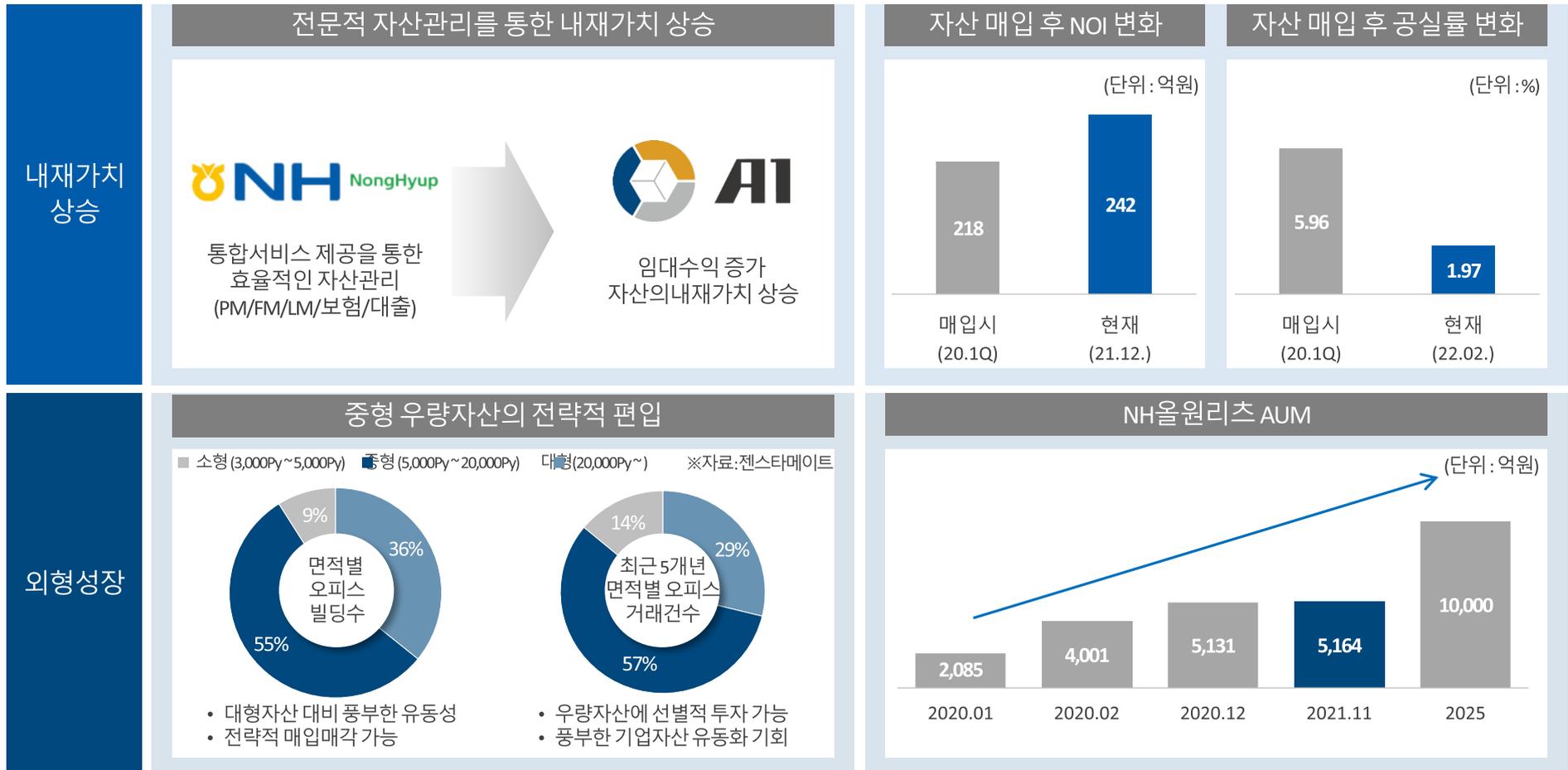


농협 시너지 활용한 신규 임차인 확보

✓임대마케팅:농협네트웍스

04 성장 : 내재가치 상승과 외형성장을 동시에

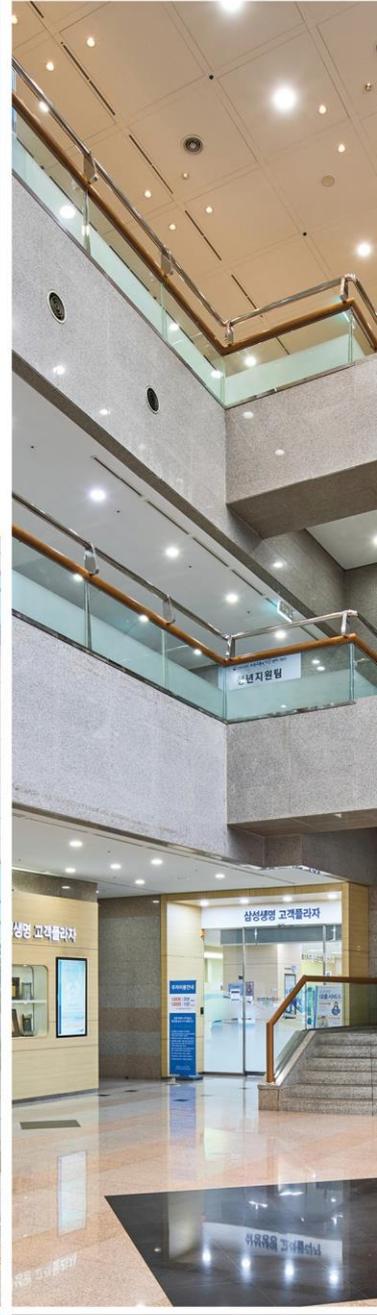
- 농협그룹의 부동산 통합서비스를 통해, 자산 매입 후 자산의 내재가치는 큰 폭으로 상승
- 올원리츠는 유동성이 높은 중형 우량자산을 전략적으로 매입하여, 빠른 외형성장이 가능



02

Chapter

NH올원리츠 소개

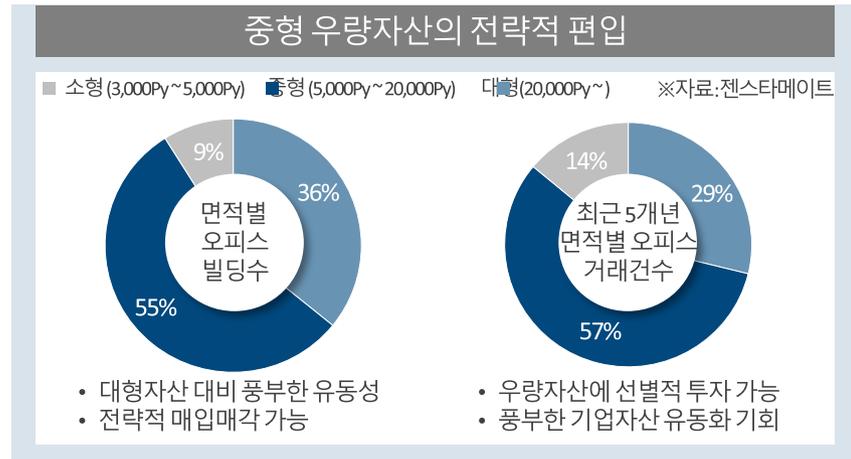


01 부동산 투자, 올원과 함께

- 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



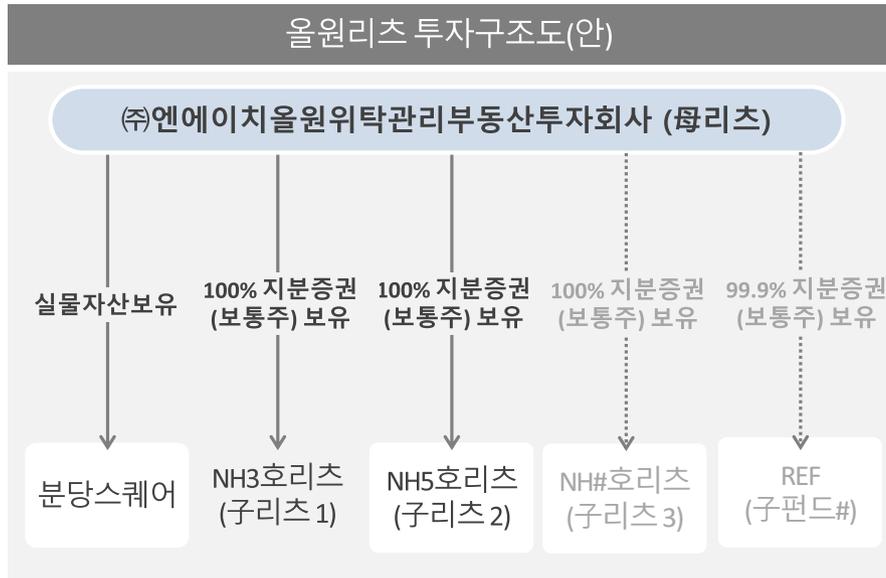
올원리츠 개요	
자산구성	멀티섹터 리츠
기초자산	오피스, 물류센터로 구성된 Core+급 자산
목표 수익률 (매각차익제외)	Core 자산 대비 높은 수익률 (10년 기준 7.01%)
자산편입 방법	적정규모 유상증자를 통한 자산편입 (시가총액 대비 30%미만)
투자구조 세제혜택	자리츠 지분 100% 보유한 모자리츠 구조, 재산세 분리과세 적용 ^{주1}



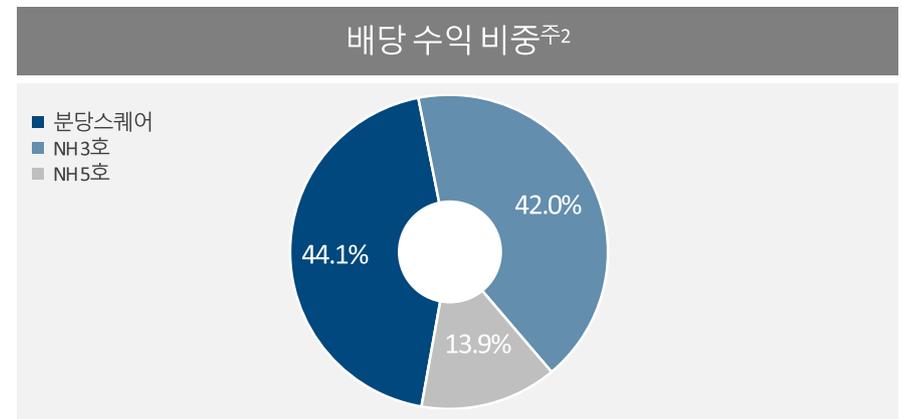
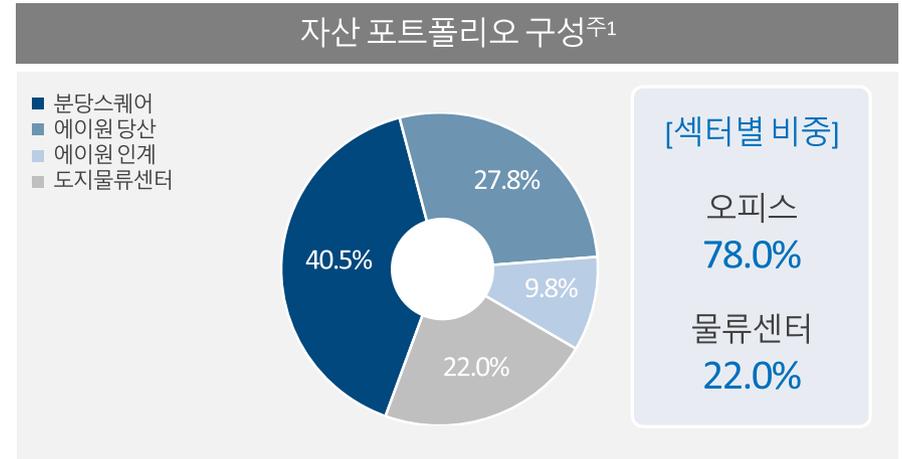
주1) 재산세 분리과세: <지방세법 시행령, 2021.1.1> 제102조제8항3호에 의하여 공모리츠 및 그 100% 자회사인 리츠에 대해 분리과세가 적용되며 종합부동산세가 과세되지 않습니다
 주2) 시가감정평가액 기준(2021.08.31), 대한감정평가법인

02 투자구조도

- 올원리츠는 모리츠 및 자리츠가 보유한 자산에 한번에 투자하는 포트폴리오 효과가 있는 실물형 모자리츠 구조
- 상장시점 기준 AUM 5,164억원(오피스 자산 78%, 물류센터 22%)



회사	NH올원리츠	NH3호리츠	NH5호리츠
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



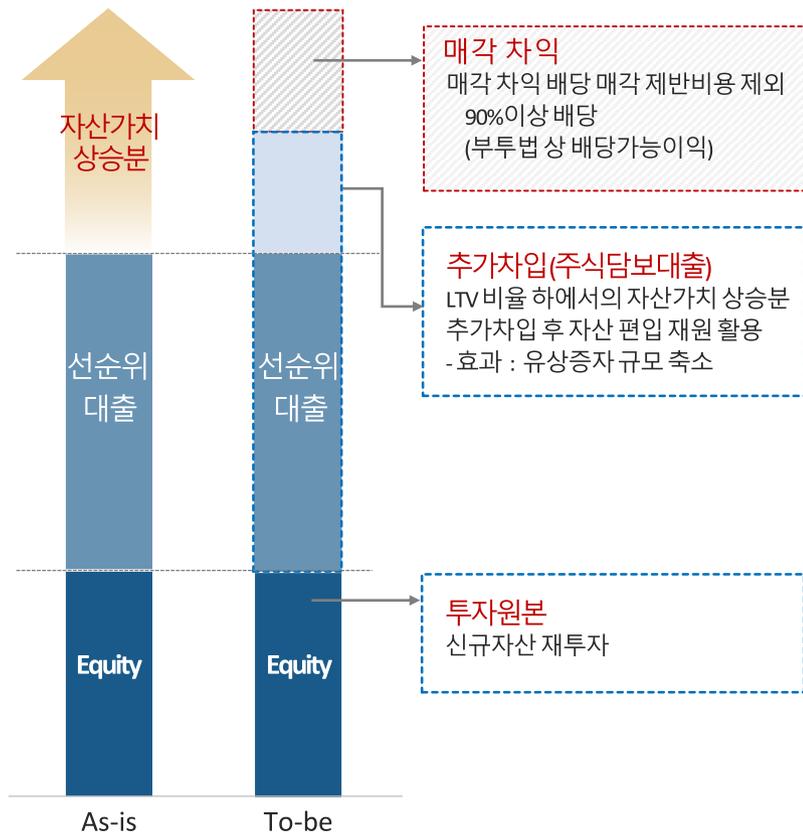
주1) NH올원리츠 제4기 연결재무제표상 자산별 장부가액 기준

주2) 삼일회계법인 추정 재무보고서, 예상 배당가능이익 중 각 리츠가 차지하는 비중 (F5기부터 6개 회계연도 평균값)

03 성장전략: 금융구조를 활용한 자산 편입 전략

- 추가 레버리지의 적절한 활용을 통하여 유상증자 규모를 조정하여 수익률 제고
- 포트폴리오 내 자산별 적정 보유기간을 설정하고, 특성에 맞는 장단기 보유 전략 구사
- 에이원타워를 중심으로 한 안정적인 임대수익 뿐만 아니라, 시장상황에 맞는 자산 매입매각을 통한 매각차익 기대
- **신규자산 편입을 위해 제4기 정기주주총회에서 차입계획 승인의 건 결의 완료 (21.03.21, 자리츠 주식 담보 1,200억원 한도 대출 예정)**

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 당해 공모시장 예정
- 적정규모 유상증자를 통한 신규자산 편입으로, 2025년 1조원 규모의 AUM 달성을 목표로 한 외형성장 추구
- 부동산 시장 상황에 따른 자산의 전략적 매입매각을 통한 포트폴리오 조정

Stage 1 : IPO

안정적 운용 수익원 확보 후 초기 공모시장리츠 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
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 활용 자산
기타	리테일, 호텔 외 수익형 자산

03

Chapter

투자 부동산



01 NH올원리츠, 시작하다

- 상장시점 기준 오피스 3개, 물류센터 1개로 구성된 4개 자산 포트폴리오를 보유
- NH올원리츠의 공모규모는 경쟁력 있는 매입시점의 가격 기준으로 산정됨



에이원 당산
삼성생명서비스가 본사로 사용하는 서울 서남권 대표자산

- 매입시점 : 2020년 2월
- 매입가 : 1,303억원
- 감정평가액 : 1,650억원

26.6% 상승(E)



에이원 인계
수원 대표 업무지구 인계권역 대표 우량 업무시설

- 매입시점 : 2020년 2월
- 매입가 : 462억원
- 감정평가액 : 550억원

19.0% 상승(E)



분당스퀘어
분당선 서현역과 연결되는 분당 업무지구 랜드마크

- 매입시점 : 2020년 1월
- 매입가 : 1,902억원
- 감정평가액 : 2,950억원

55.1% 상승(E)



도지물류센터
수도권 접근성 뛰어난 신축 복합물류센터

- 매입시점 : 2020년 12월
- 매입가 : 1,035억원
- 감정평가액 : 1,130억원

9.2% 상승(E)

AUM ^{주2} 5,173 억원	평균 임대율 ^{주3} 98.0%	평균 임대만기 ^{주3} 3.6 년
--------------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

주1) 시가감정평가액 기준(2021.08.31), 대한감정평가법인
 주2) AUM 산출기준: NH올원리츠 제4기 연결재무제표 자산총액 (결산일: 2021.12.31)
 주3) 임대율 및 임대만기 평균 산출기준: 자산별 면적 가중평균 (기준일: 2022.02.28)

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
연면적주	분당스퀘어 업무시설 27,073.9㎡ (8,189.9평) 비전월드 주차시설 20,618.3㎡(6,237.1평)	용적율 / 건폐율	473.76% / 71.38%

LINE 라인플러스

- 신용등급 A- (2021.8.11)
- 글로벌 모바일 메신저 플랫폼 회사
- 네이버 그룹 최대 규모 자회사
- **7년 통합 장기 임대차계약 체결**

SundayToz 선데이토즈

- 신용등급 AA (2021.8.31)
- 모바일 캐주얼 게임(애니팡) 개발사
- 분당스퀘어 내 지속적인 증명

분당스퀘어 72.0%

라인플러스 18.5%

선데이토즈 9.5%

기타 9.5%

공실률 1%대의
신흥권역
분당 서현권역

임대율
100.0%

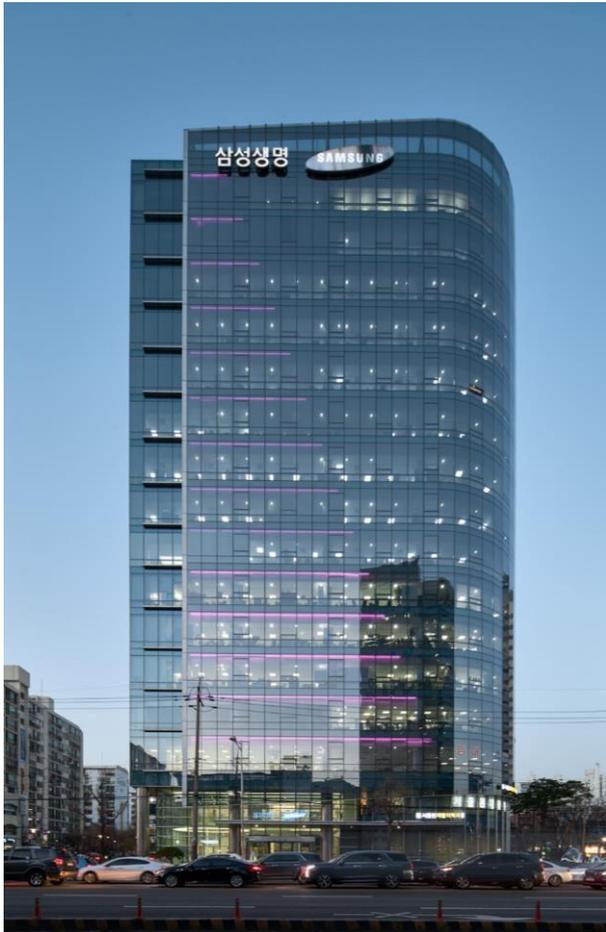
잔여 임대차기간
4.97년

서현역, AK Plaza
직접연결
**우수한
임차환경**

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

04 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	3,201.8m ² (968.5py)	준공연도	2011년 12월
연면적	27,991.94m ² (8,467.56py)	용적율 / 건폐율	476.8% / 32.6%

삼성생명서비스 손해사정(주)

- 신용등급 **BBB+** (2021.1.18)
- 건물 준공부터 **본사 사용 중**
- 삼성생명보험 자회사 (99.78%)

삼성생명 보험(주)

- 보험금지급능력 **AAA** (2021.06.23)
- 업계 점유율 1위의 우수한 생명보험사

에이원타워 당산

- 공실 7.8%
- 삼성생명 63.8%
- 삼성생명서비스 26.9%
- 기타 1.5%

여의도 SUB권역
영등포·당산권역

임대율
100.0%

잔여 임대차기간
5.04년

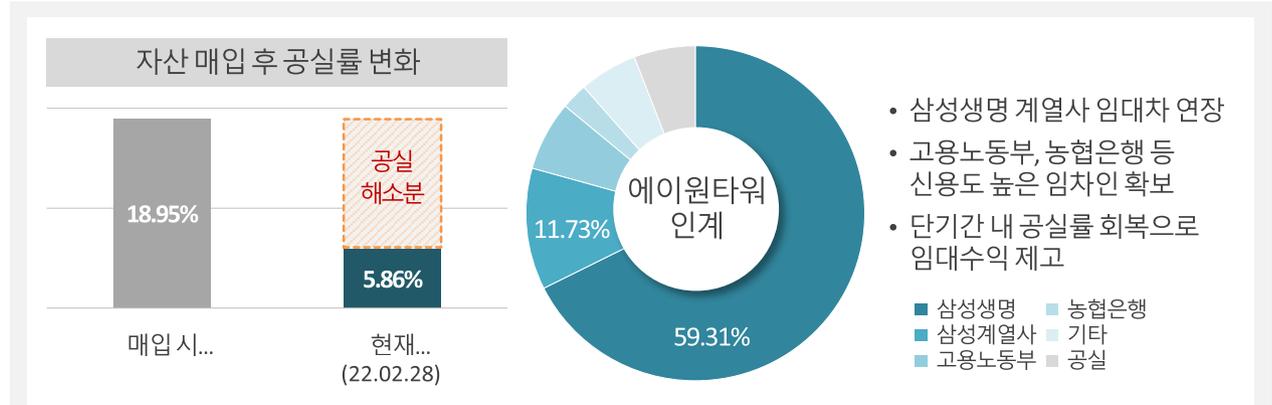
2,5,9호선 인접 및
대로변 인접의
우수한 교통환경

06 수원 인계 삼성생명 사옥, 에이원타워 인계로

- 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	3,528m ² (1,067.22py)	준공연도	1997년 5월
연면적	27,698.42m ² (8,378.77py)	용적율 / 건폐율	479.4% / 57.9%



수원시 대표 업무지구 인계권역	임대율 94.1%	잔여 임대차기간 1.88년	제2종일반 주거지역 위치 주거시설 개발 가능 자산
----------------------------	---------------------	--------------------------	--

08 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(주), 삼성전자 백색가전 물류 대행사(주)하나로티엔에스 사용 중



물류센터 전경

용도지역	계획관리지역, 농림지역	층수	지하2층 / 지상3층
대지면적	39,757.0m ² (12,026.5py)	준공연도	2020년 5월
연면적	45,876.2m ² (13,877.6py)	용적율 / 건폐율	56.5% / 36.1%



저온창고(B2)



상온창고(1.3F)



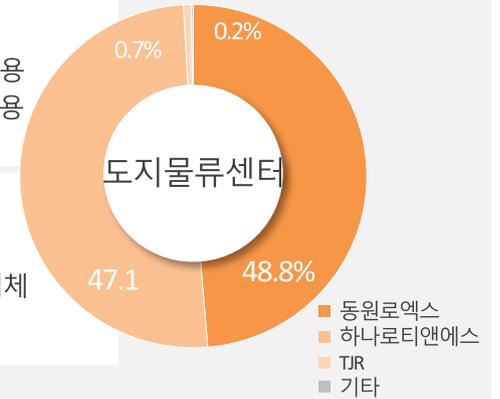
동원로엑스(주)

- 신용등급 A- (2021.05.22)
- 저층부 저온, 상온 복합창고 사용
- 호남권 물량담당 주요 거점 활용



(주)하나로
티엔에스

- 신용등급 BBB+ (2021.07.07)
- 삼성전자 백색가전 취급 3PL 업체



2020년 5월 준공
신축 자산

임대율
97.1%

잔여 임대차기간
2.31년

전층 접안, 높은 층고
우수한 물리스펙