

June. 2024

Investor Relations

NH올원리츠 IR BOOK



Disclaimer

본 자료는 주주들을 대상으로 실시되는 Presentation 정보 제공을 목적으로 (주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사(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.

■ NH올원리츠의 수수료

보수구분	매입보수	운용 기본보수	운용 성과보수	매각 기본보수	매각 성과보수
보수율	협의 (1% 내외)	자산총액의 0.2%	없음	처분가액의 1.0%	초과분의 15%

I. 리츠시장 개관

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

1. 리츠 정의 및 투자시 장점

I 리츠시장 개관

II NH융합리츠
(개요)

III NH융합리츠
(운용업형)

IV 지표로 보는
NH융합리츠

V NH융합리츠
(운용자산소개)

- 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.

I 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

I 리츠의 기본 구조



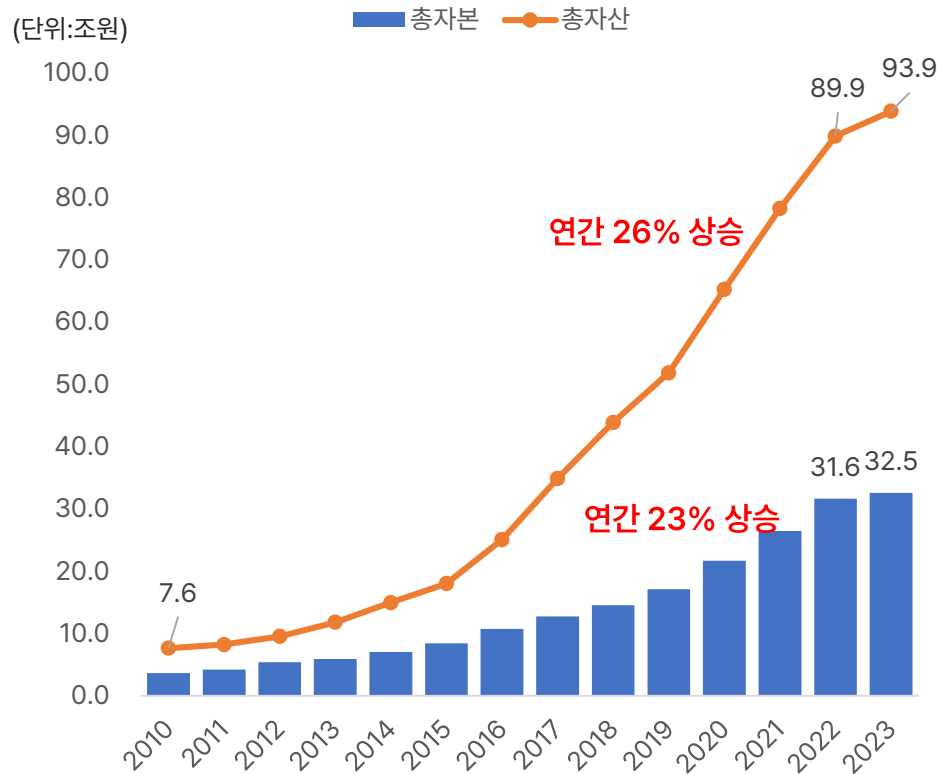
I 상장리츠 투자의 장점



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

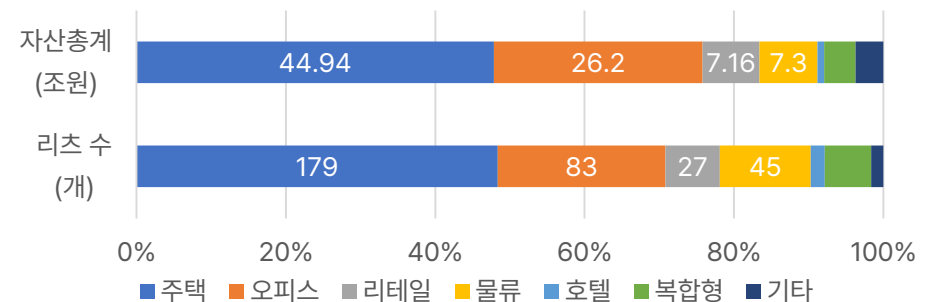


* 출처 : 한국리츠협회

■ 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



* 출처 : 한국리츠협회

3. 국내 상장리츠 현황 (1)

I 리츠시장 개관

II NH올림리츠
(개요)III NH올림리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올림리츠V NH올림리츠
(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

(시가총액, 조원)

10.0

9.0

8.0

7.0

6.0

5.0

4.0

3.0

2.0

1.0

0.0

■ 시가총액 ○ 리츠수

2019

2020

2021

2022

2023

2024.4

(리츠수, 개)

50

45

40

35

30

25

20

15

10

5

0

* 출처 : 한국리츠협회

■ 주요국 상장리츠의 시가총액 비율(GDP 대비)

15%

10%

5%

0%

미국

캐나다

호주

일본

싱가포르

한국

5.10%

2.50%

6.20%

2.50%

14%

시장규모
상승여력

0.30%

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)

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

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

I 국내 상장리츠 현황 (23개)

구분	리츠명 (상장연도)	구분	리츠명 (상장연도)
금융계열사 (6개)	NH올원리츠(2021)	기업+운용사 합작 (2개)	이리츠코크렙(2018)
	NH프라임리츠(2019)		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)		

I 상장리츠 주가와 금리(국고채3년) 관계



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

II. NH올원리츠 개요

1. 개요 및 배당금 추이
2. 투자 포트폴리오
3. 중장기 로드맵
4. 포트폴리오 구조 및 구성
5. 주가 추이 (주요 현황 포함)

1. 개요 및 배당금 추이

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- NH올원리츠는 멀티섹터를 추구하는 부동산 투자플랫폼으로 '21년 11월 유가증권시장에 상장하였습니다.
- 지속적으로 우량자산을 신규 편입하면서 성장하고 있으며, 시가배당률 8%대로 상장리츠 중 높은 수준을 기록하고 있습니다.

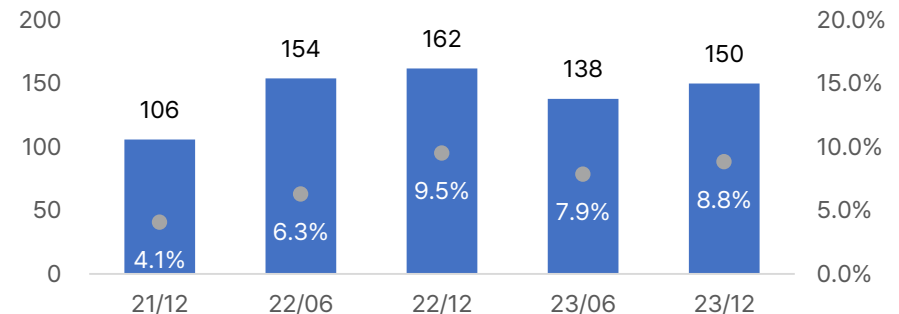
리츠 개요

구분	주요 내용	
회사명	(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사("NH올원리츠")	
자산관리회사	NH농협리츠운용(주)	
상장일	2021년 11월 18일 (KOSPI 상장)	
자본금	211억원 (주당 액면가 500원 & 발행가 5,000원)	
발행주식수	42,200,000주	
총자산	약 6,953.7억원 (2023년 12월 말 기준)	
시가총액	약 1,523억원 (2024년 5월 31일 종가 3,610원 기준)	
배당 수익률	연 예상 배당 수익률 약 [7.01%] (증권신고서 기준, 10년 평균 배당수익률)	
투자대상	실물자산	분당스퀘어
	지분증권	NH3호리츠 (에이원타워 당산, 에이원타워 인계)
		NH5호리츠 (도지물류센터)
		NH7호리츠 (에이원타워 금남로, 에이원타워 광주역, NH리테일1호펀드(엔스퀘어))
결산주기	매 6개월 (매년 6월말, 12월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	유안타증권 / KB국민은행	

리츠 연혁

시기	내용
2022.08.24	NH리테일REF제1호 수익증권 (N Square) 매입
2022.08.19	에이원타워 금남로/광주역 매입
2021.11.18	KOSPI 상장
2020.12.22	이천도지물류센터 매입
2020.02.27	에이원타워 당산/인계 매입
2020.01.07	분당스퀘어 매입
2019.11.20	회사 설립

배당금 및 시가배당률 추이



* 시가배당률 : (DPS / 결산기 종가) x 2 (연환산)

2. 투자 포트폴리오

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

III NH올원리츠
(운용업형)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 높은 수익성, 전문적인 자산관리 통한 안정성, 자산 리밸런싱 선순환 구조를 통한 성장성을 한번에 누릴 수 있는 실물형 부동산 투자 플랫폼입니다.
- 다양한 유형의 코어플러스 자산에 투자하는 실물형 멀티섹터 리츠로 운용자산의 자산 가치상승으로 안전마진을 확보하고 있습니다.

수익성

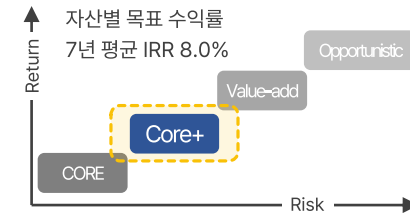
- ✓ 매입시점 대비 큰 폭의 자산가치 상승
- ✓ 자산리밸런싱을 통한 매각차익 추가 배당
- ✓ Core+ 자산 매입 통한 고배당 실현

안정성

- ✓ 적극적 자산관리 통한 공실해소 및 임대수익제고
- ✓ 우량 테넌트 장기 임차로 섹터별 시장사이클 리스크 헷지
- ✓ 올원리츠의 "에이원" 브랜드



NH올원리츠 편입검토 대상



성장성

- ✓ 자산 리밸런싱을 통한 선순환 구조
- ✓ 농협 시너지를 통한 양질의 성장
- ✓ 멀티섹터 포트폴리오 구성

3. 중장기 로드맵

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

III NH올원리츠
(운용협약)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

V NH올원리츠
(운용자산소개)

- '21년 분당스퀘어 등 4개 자산으로 상장(Stage1)한 이후, '22년 3개 자산을 신규 편입하여 포트폴리오 외형을 확대(Stage2)하였습니다.
- 시장 사이클을 반영하여 외형 확대 및 안정성 강화를 위한 전략적 자산 리밸런싱(자산 매각 후 신규 자산 매입)을 계획(Stage3)하고 있습니다.

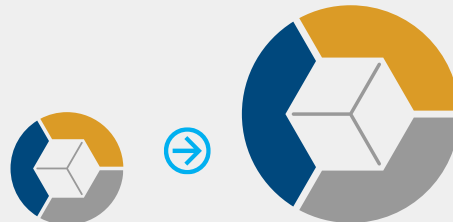
Stage 1 : IPO



안정적 운용 수익원 확보 후
초기 공모상장리츠 시장 안착

Stage 2 : 확대 (플랫폼화)

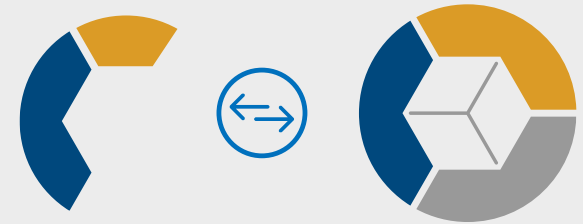
규모의 경제 달성을 위한
지속적 자산 편입



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

Stage 3 : 자산 리밸런싱(조정)

4개 섹터 이상, 장기보유자산 70% 유지



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

포트폴리오 가이드라인

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

4. 포트폴리오 구조 및 구성

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

III NH올원리츠
(운용현황)

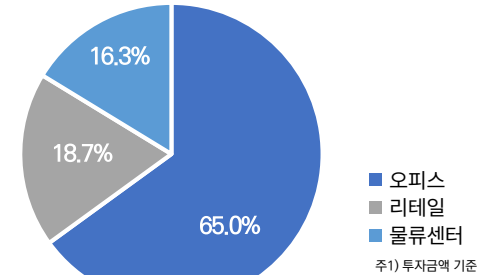
IV 지표로 보는
NH올원리츠

V NH올원리츠
(운용자산소개)

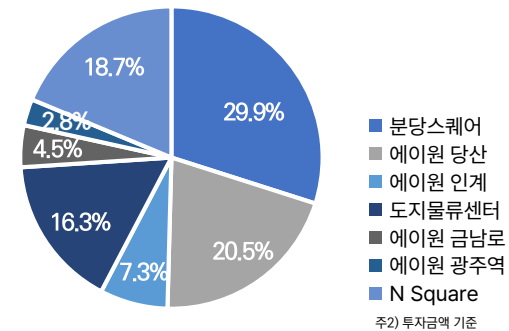
- 모자리츠 구조로 설계한 NH올원리츠는 분당스퀘어 실물자산과 3개 자리츠의 지분증권(지분 100%)을 가지고 있습니다.
- 오피스 중심 멀티섹터 구성(오피스 5개동, 물류 1개동, 리테일 1개동)으로 섹터별 시장 사이클 위험을 최소화한 포트폴리오 효과가 있습니다.



포트폴리오 구성



섹터별 투자금액 비중



자산별 투자금액 비중

주1) 엔에이치리테일일반사모투자신탁1호 펀드로 엔스퀘어 실물 자산 매입, 수익증권 403억원 중 398억원을 NH7호리츠에서 매입 완료

5. 주가 추이 (주요 현황 포함)

I 리츠시장 개관

II NH원리츠
(개요)III NH원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH원리츠V NH원리츠
(운용자산소개)

- 공모가 5천원으로 시작한 NH원리츠 주가는 '22년 6월 레고랜드발 자금경색으로 '22년 하반기에 하락하였습니다.
- '23년 비용절감을 위해 상장리츠 구조를 활용한 대출, 변동금리 대출 및 전환사채를 발행하는 등 노력으로 주가는 상승추세에 있습니다.

주가 및 거래량 추이



* KRX리츠TOP10지수는 시가총액 상위 10개 리츠를 구성종목으로 산출하는 지수로, NH원리츠와 비교를 위해 2022년 말 종가를 NH원리츠와 동일하게 하였습니다.

Ⅲ. NH올원리츠 운용현황

1. 2023년 운용 현황
2. 2024년 운용 계획

1. 2023년 운용 현황(1) _ 리파이낸싱

I 리츠시장 개관

II NH원리츠
(개요)

III NH원리츠
(운용현황)

IV 지표로 보는
NH원리츠

V NH원리츠
(운용자산소개)

- '23년에는 전체 자산의 58% 리파이낸싱 및 32%의 재계약이 도래함에 따라 안정성에 중점을 둔 자산운용을 수행하였습니다.
- 전환사채(CB) 및 자리스 구조를 활용한 금융비용 최소화, 임대차 재계약을 완료함에 따라 자산의 안정성을 도모하였습니다.

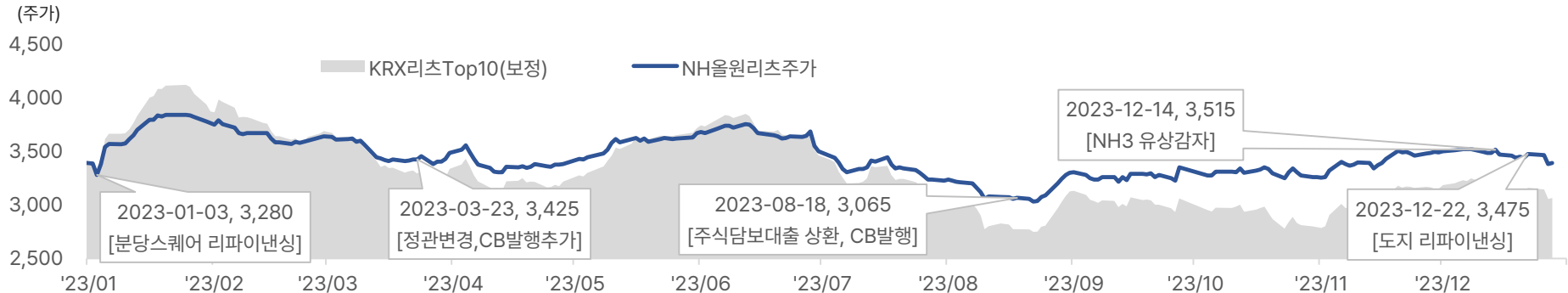
I 대출 만기 현황 (총 2,652억원 리파이낸싱 완료 (총 대출금의 56.7%))

회사명 (차주)	Tranch구분	대출금액(천원)	비고
NH원리츠 (분당스퀘어)	선순위	127,000,000	'23.1월 리파이낸싱
	중순위	50,000,000	'23.8월 주식담보대출 상환
	전환사채	10,000,000	'23.8월 주식담보대출 상환
NH3호리츠 (당산/인계)	선순위	108,000,000	-
	중순위	18,000,000	'23.12월 NH5호 중순위 상환
NH5호리츠 (도지)	선순위	60,200,000	'23.12월 리파이낸싱
NH7호리츠	선순위	27,900,000	-
엔스퀘어 (펀드)	선순위	67,000,000	-
합계	-	468,100,000	-

II 금융비용 최소화 위한 운용 전략

- 분당스퀘어 리파이낸싱 ('23.1.3)
 - ✓ 변동금리 대출 실행 (CD금리 : 4.03%(실행시점) → 3.60%(현재))
 - 주식담보대출 상환 ('23.8.18)
 - ✓ 정관개정('23.3, 6차)을 통해 전환사채 발행 (쿠폰금리 4.0%)
 - 도지물류 중순위대출 상환 ('23.12.22)
 - ✓ 모자리츠 구조 활용 (물류 대비 낮은 오피스 금리 활용)
- ※ NH3호 오피스 중순위 대출 후 유상감자 → NH5호 유상증자 후 물류센터 중순위 상환

III NH원리츠 주가 및 기간별 주요 이슈



※ KRX리츠TOP10지수는 시가총액 상위 10개 리츠를 구성종목으로 산출하는 지수로, NH원리츠와 비교를 위해 2022년 말 종가를 NH원리츠와 동일하게 하였음.

1. 2023년 운용 현황(2) _ 임대차 갱신

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

III NH올원리츠
(운용현황)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

V NH올원리츠
(운용자산소개)

- '23년 12월 삼성생명 및 계열사 등 주요 임차인의 임대차 만기가 도래함에 따라 3~5년 재계약을 완료하였습니다.
- 우량임차인의 장기 임차로 운용 안정성을 도모하였고, 평균 3%대 임대차 갱신 및 중도인상률 협의로 수익성을 개선하였습니다.

I 임차인 재계약 현황 및 중도 인상률 (전체 오피스 임대면적의 32% 재계약 완료)

□ 기존 임대차 계약 ■ '23년 재계약

빌딩명	임차인 (임대면적 / 비율)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	비고 (재계약시, 중도인상률)
에이원 당산	삼성생명서비스 (5,156평, 61%)							CPI기준임대료 인상 (2023년 3.5%)
	삼성생명 (2,257평, 27%)							3년 재계약 (2.5%, 3.5%)
에이원 인계	삼성생명(5년) (4,047평, 48%)							5년 재계약 (2.6%, 2.5%)
	삼성생명(2년) (922평, 11%)							3년 재계약 (4.4%, 3.0%)
에이원 금남로	삼성생명(5년) (2,015평, 45%)							5년 재계약 (3.4%, 2.5%)
	삼성생명(2년) (471평, 10%)							3년 재계약 (3.6%, 2.5%)
에이원 광주역	삼성생명서비스 (2,614평, 96%)							CPI기준임대료 인상 (2023년 3.5%)

I 분당스퀘어



NAVER
문화재단

→
NOC 18.2% 인상

WEMADE

중도해지 유도

증평 계약 체결

2. 2024년 운용 계획(1) _ 리파이낸싱

Ⅰ 리츠시장 개관

Ⅱ NH올원리츠
(개요)

Ⅲ NH올원리츠
(운용현황)

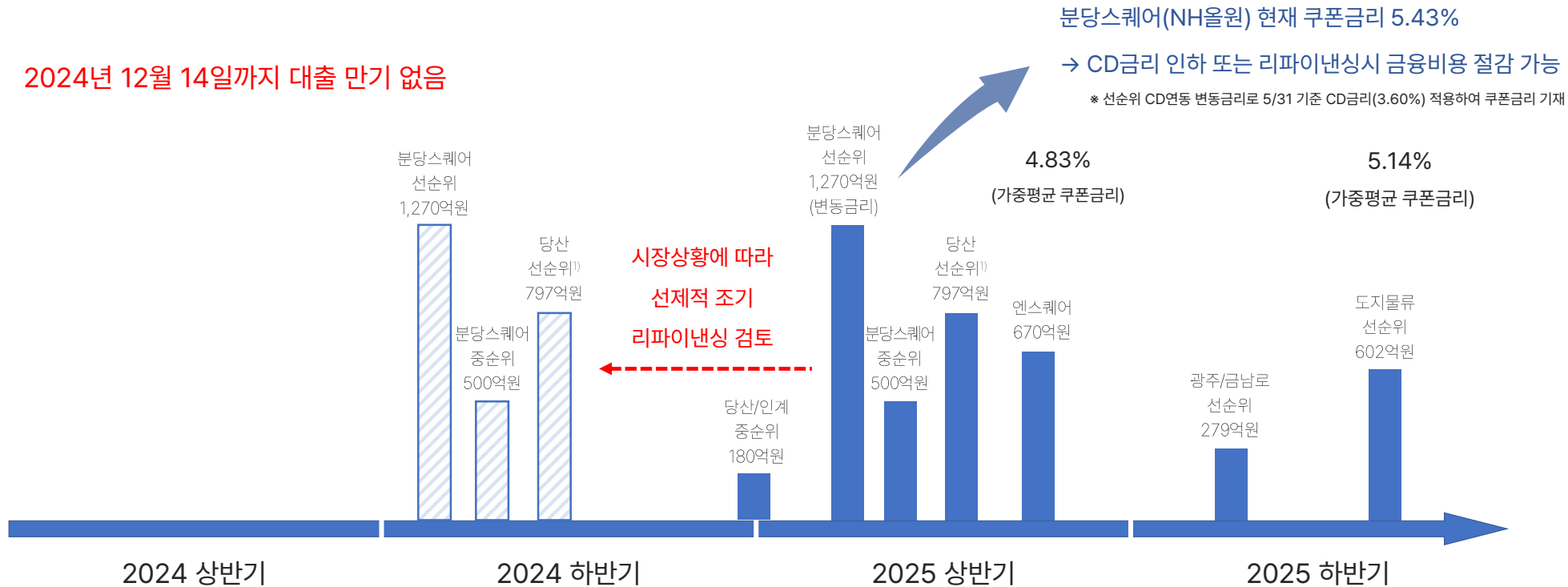
Ⅳ 지표로 보는
NH올원리츠

Ⅴ NH올원리츠
(운용자산소개)

- '24년 12월까지 대출 만기도래하는 자산이 없어 안정적인 자산 운용이 가능하며, 일부 변동금리 대출로 금리 인하시 비용절감이 예상됩니다.
- '25년 상반기 대출만기가 도래함에 따라 필요시 조기 리파이낸싱 진행으로 시장변동에 선제적으로 대응하고자 합니다.

■ 올원리츠(자리츠 포함) 대출 만기 현황

2024년 12월 14일까지 대출 만기 없음



* 당산 선순위: NH3호 대출금 1,080억원이나 인계 매각 후 상환금액 제외한 원금 797억원 기재

2. 2024년 운용 계획(2) _ 자산 리밸런싱

Ⅰ 리츠시장 개관

Ⅱ NH올원리츠
(개요)

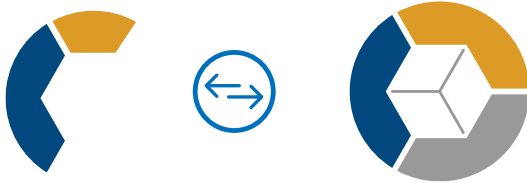
Ⅲ NH올원리츠
(운용현황)

Ⅳ 지표로 보는
NH올원리츠

Ⅴ NH올원리츠
(운용자산소개)

- 운용자산 매각 후 신규 우량자산 매입전략인 자산리밸런싱으로 양적성장(AUM확대) 및 리스크관리(시장변동에 대응)하고자 합니다.
- 매각차익 특별배당으로 주가환원 예정이며, 원금을 재투자재원으로 활용하여 외부조달금액을 최소화할 예정입니다.

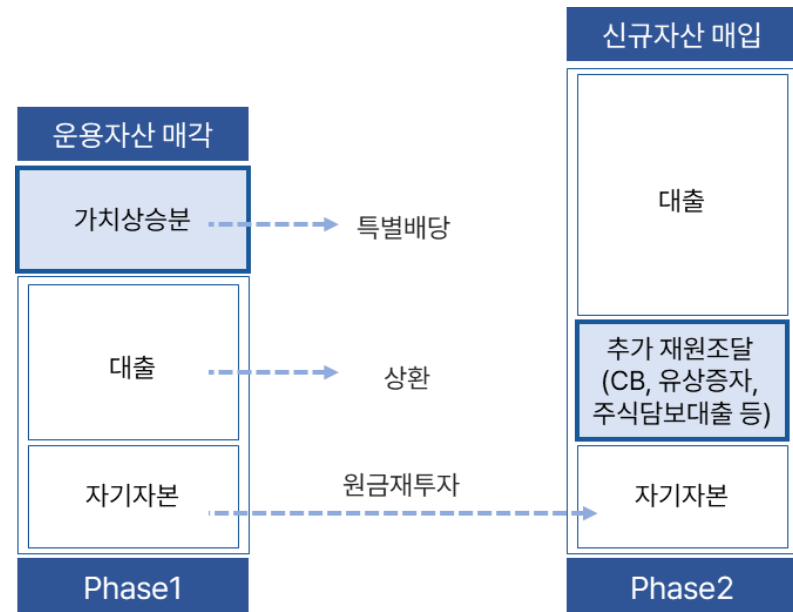
■ 자산 리밸런싱 (포트폴리오 조정)



- ✓ **유형1) 올원리츠 100% 편입 가능 자산**
 - 매각자산 원금 + CB발행, 주식담보대출 등 조달
- ✓ **유형2) SI 투자자 협업 구조**
 - SI투자자(보통주) + 올원리츠(우선주)
- ✓ **유형3) NH계열사 협업 구조**
 - NH그룹 임차자산 전략적 매입

■ 자산 리밸런싱 기본구조 (유형1)

- ✓ 운용자산 : 매각 차익 특별배당 및 원금 재투자
- ✓ 신규편입자산 : CB, 주식담보대출 등으로 추가 자원조달



IV. 지표로 보는 NH올원리츠

1. 포트폴리오 규모 및 연면적 추이
2. P/NAV 및 자산별 NAV
3. 임대율 및 WALE
4. 임대수입 및 영업이익 현황
5. 대출 만기 및 배당금
6. FFO (Funds From Operations)

1. 포트폴리오 규모 및 연면적 추이

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

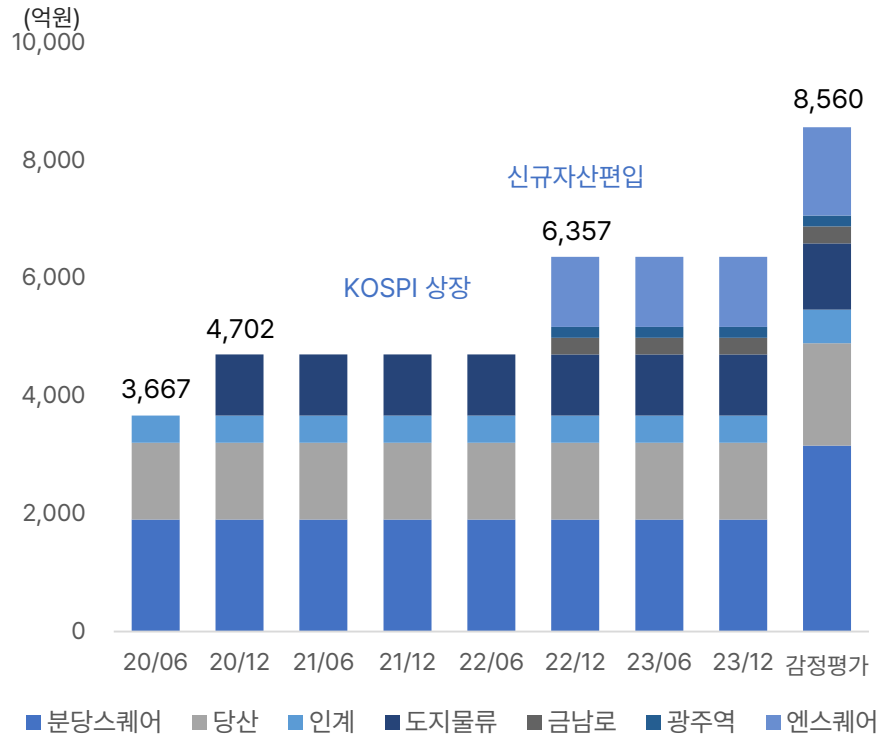
III NH올원리츠
(운용현황)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

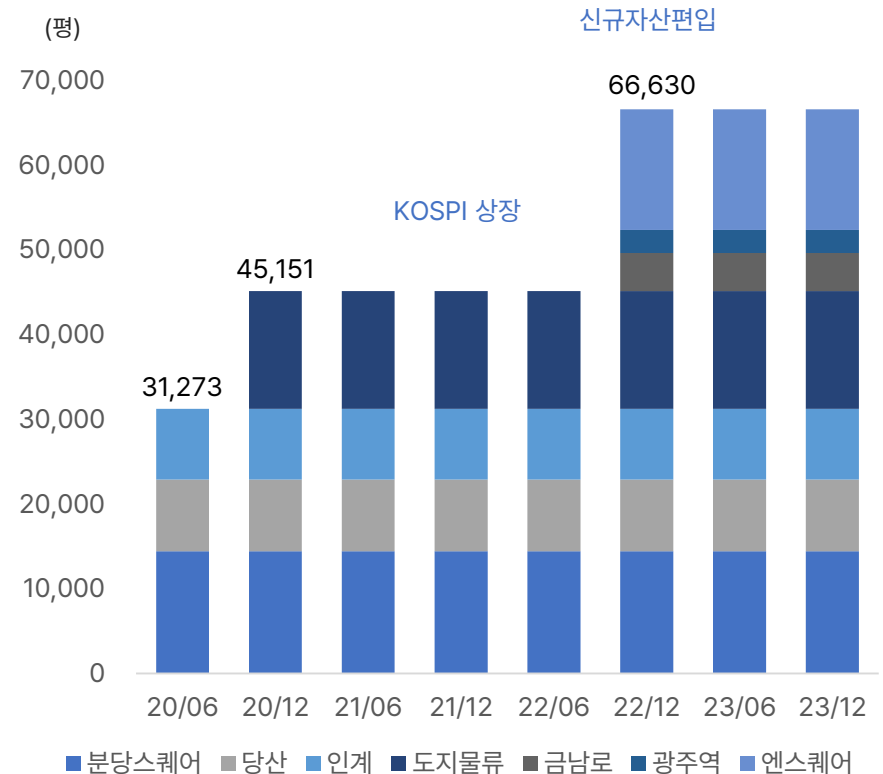
V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 4개자산, 총 4,702억원으로 상장 후, 3개자산 1,655억원을 추가 편입하였고, 자산가치 상승으로 감정평가액¹⁾은 매입가 대비 135% 입니다.
- '2021년 상장시 운용자산의 연면적은 45,151평에서 신규자산편입(21,479평)에 따라 66,630평 규모로 성장하였습니다.

■ 포트폴리오 규모



■ 연면적 추이



* 각 자산별 최신 감정평가금액 기준 (단, 인계빌딩은 매각 예정가격 적용)

2. P/NAV 및 자산별 NAV

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

III NH올원리츠
(운용현황)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 현재 주가(3,160원, 5월 종가)는 순자산가액(8,663원) 대비 41.7%로 시장 상황을 고려하더라도 저평가 국면입니다.
- 자산가치 상승전 주요자산 매입을 완료하여 매각시 안전마진과 차익배당이 예상되며, LTV는 58% 수준입니다.

I P / NAV

41.7%

(3,610 / 8,663)

P / NAV

1,523억원

(주당 3,610원)

시가총액 * 5월 31일 종가 기준

3,656억원

(주당 8,663원)

NAV

I 자산별 NAV 현황

소재지	분당스퀘어	에이원 당산	에이원 인계	도지물류센터	에이원 금남로	에이원 광주역	엔스퀘어	
회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제3호리츠		NH제5호리츠	NH제7호리츠			
섹터	오피스	오피스	오피스	물류	오피스	오피스	리테일	
매입시기	2020.01	2020.02	2020.02	2020.12	2022.08	2022.08	2022.04	전체 포트폴리오
매입금액 (순매입가)	1,902	1,303	462	1,035	285	180	1,190	6,357
평가금액 (평가연도)	3,153 ₍₂₀₂₂₎	1,736 ₍₂₀₂₃₎	575 _(매각가)	1,120 ₍₂₀₂₃₎	292 ₍₂₀₂₂₎	181 ₍₂₀₂₂₎	1,503 ₍₂₀₂₂₎	8,560
대출금액 (보증금 제외)	1,770	930	330	602	171	108	670	4,681
NAV	1,383	765	228	504	106	66	603	3,656 주당 8,663원
LTV	56.1%	55.9%	60.3%	55.0%	63.7%	63.6%	59.9%	58.5%

* 대출금액 : 총 대출금액에는 전환사채 100억원이 포함되어 있음.

* NAV = (평가금액 - 대출금액 - 보증금) / 주식수(42,200,000주), LTV = (대출금액 + 보증금) / 평가금액

3. 임대율 및 WALE

Ⅰ 리츠시장 개관

Ⅱ NH올원리츠
(개요)

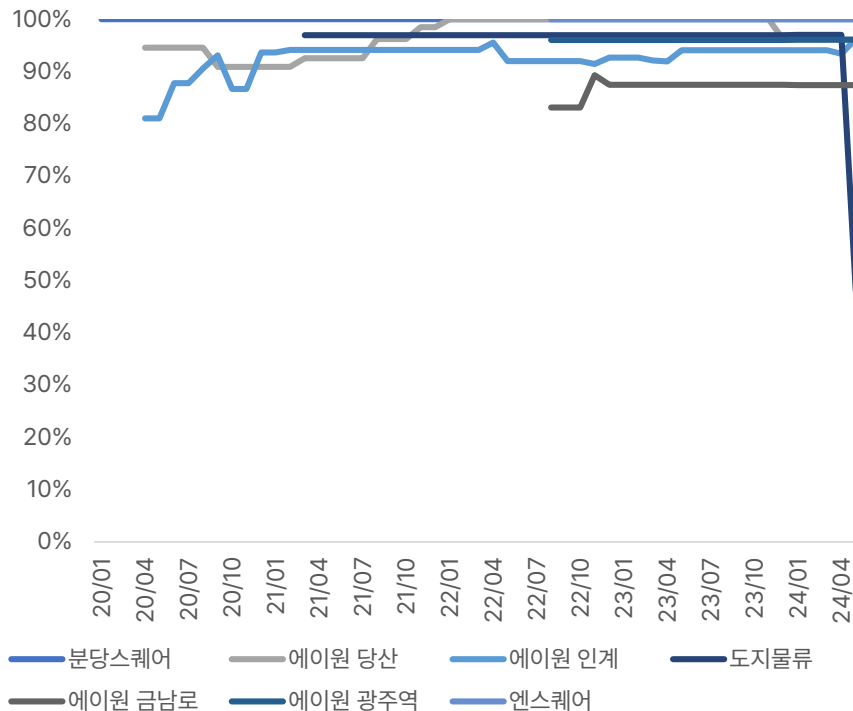
Ⅲ NH올원리츠
(운용현황)

Ⅳ 지표로 보는
NH올원리츠

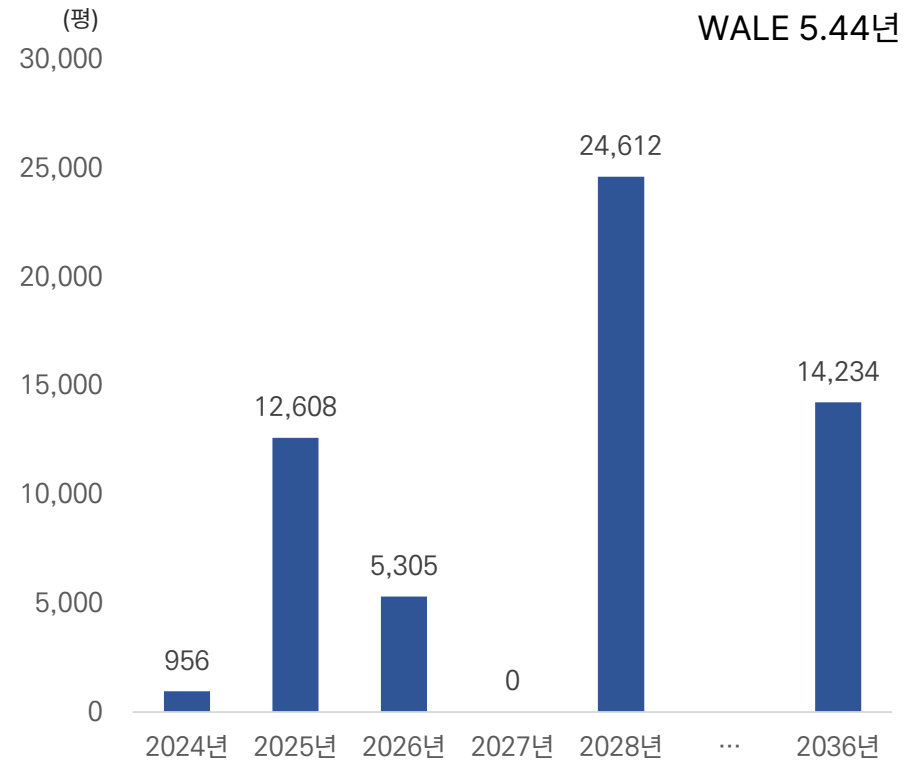
Ⅴ NH올원리츠
(운용자산소개)

- 최근 1년 평균 자산의 임대율은 96%로 안정적인 수준이며, 도지물류에서 일시 공실이 발생하였지만 적극적 마케팅 진행중입니다.
- 2023년 대부분 자산의 재계약을 완료하여 잔여 임대차 기간은 약 5.44년으로 재계약 전('23.11, 5.12년) 대비 약 0.32년 증가하였습니다.

■ 자산별 임대율 추이



■ 임대차 만기 현황



4. 임대수입 및 영업이익 현황

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)

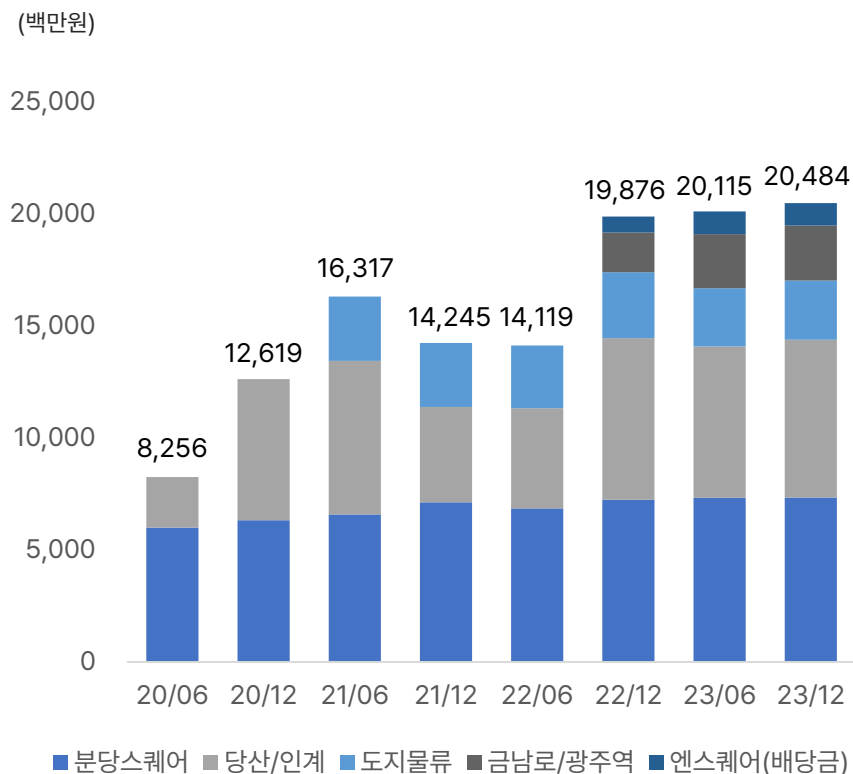
III NH올원리츠
(운용현황)

IV 지표로 보는
NH올원리츠

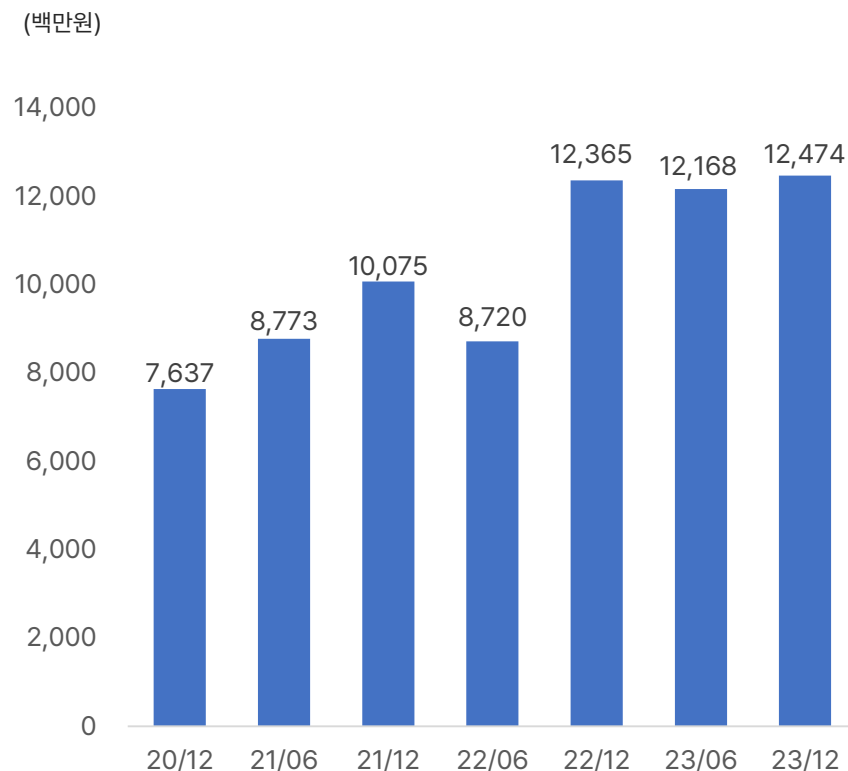
V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 자산의 임대수입은 '23년 12월 결산기준 20,484백만원으로 신규 자산 편입 이후 안정적 증가추세를 유지하고 있습니다.
- 영업이익은 '23년 12월 결산 기준 12,474백만원으로 '21년 12월 상장시 10,075백만원 대비 약 24% 증가하였습니다.

■ 임대수입(매출) 추이



■ 영업이익 (연결재무제표 기준)



5. 대출 만기 및 배당금

Ⅰ 리츠시장 개관

Ⅱ NH올원리츠
(개요)

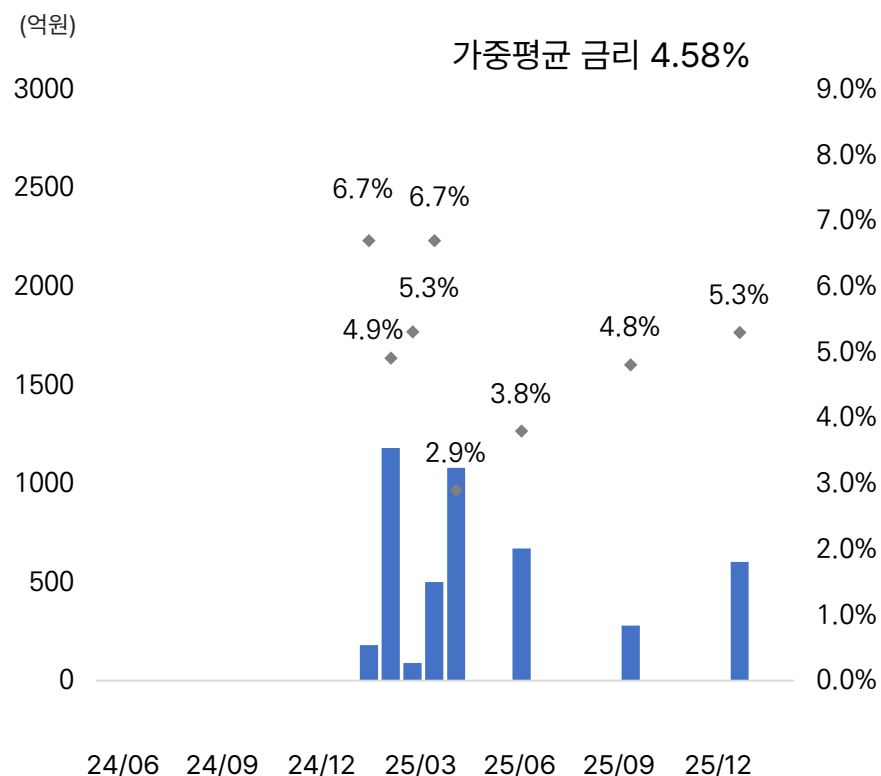
Ⅲ NH올원리츠
(운용현황)

Ⅳ 지표로 보는
NH올원리츠

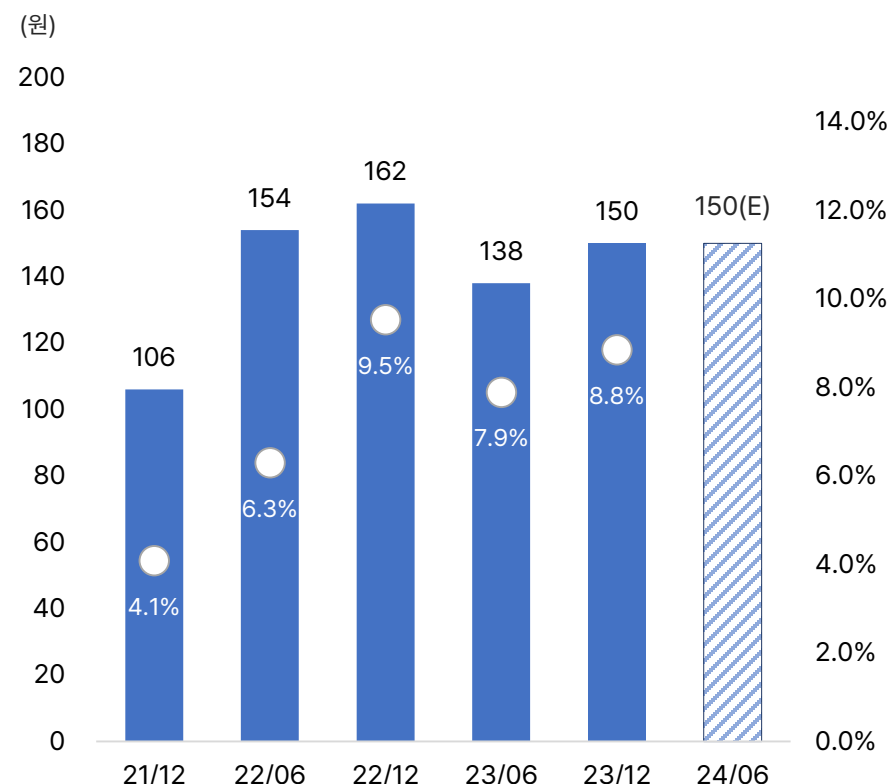
Ⅴ NH올원리츠
(운용자산소개)

- '23년 대부분 자산의 리파이낸싱을 완료하여 '24년 12월까지 만기 도래자산이 없으며, '25년 상반기 리파이낸싱을 준비중에 있습니다.
- 배당금 DPS는 150원 내외로 시가 배당률은 금리 인상으로 인한 주가하락으로 8%대 높은 수준을 유지하고 있습니다.

■ 대출 만기 시점 및 금리



■ 배당금(DPS) 및 시가배당률 추이



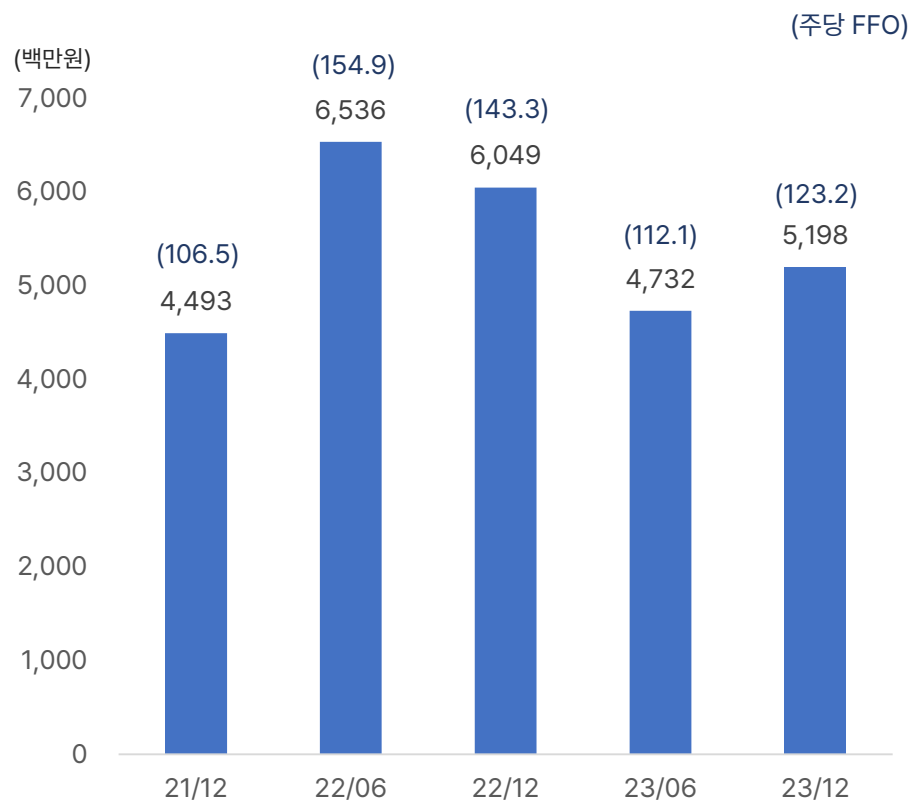
6. FFO(Funds From Operations)

I 리츠시장 개관

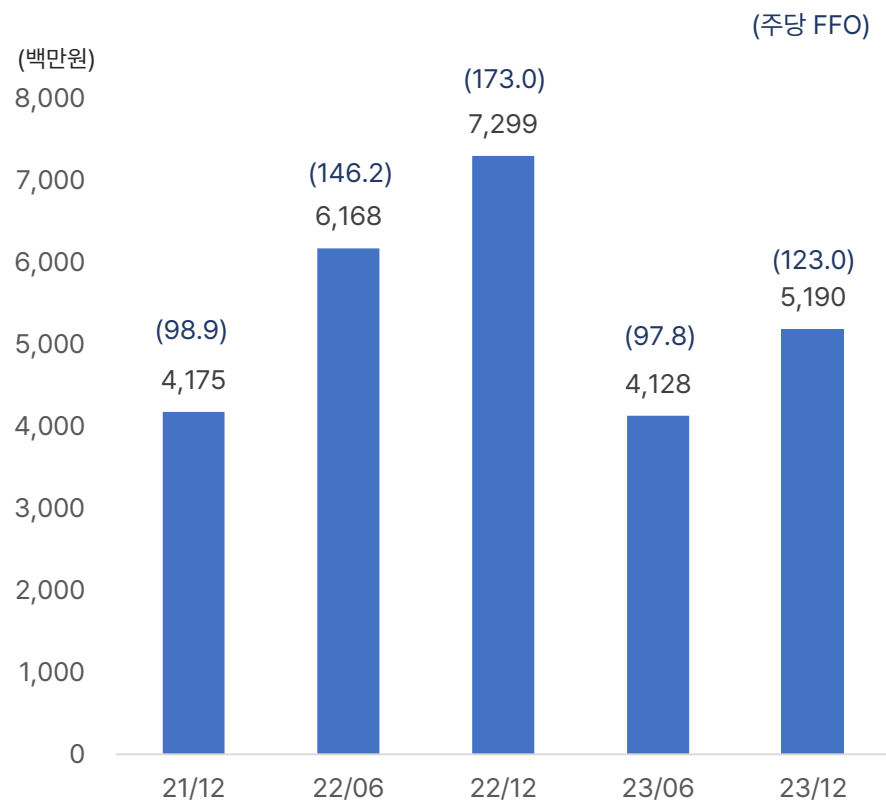
II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 개별재무제표 기준 FFO는 '23년 12월 기준 52억원으로 금융비용으로 '23년 한해 동안 인해 일시 하락하였습니다.
- 연결재무제표 기준 FFO는 '23년 12월 기준 52억원으로 '22년 대비 하락하였으나 리파이낸싱 완료시 상승 전환이 예상됩니다.

■ FFO (개별재무제표 기준)



■ FFO (연결재무제표 기준)



V. NH올원리츠 운용자산 소개

- | | |
|------------|------------|
| 1. 운용자산 개요 | 6. 도지물류센터 |
| 2. 운용자산 현황 | 7. 에이원 금남로 |
| 3. 분당스퀘어 | 8. 에이원 광주역 |
| 4. 에이원 당산 | 9. 엔스퀘어 |
| 5. 에이원 인계 | |

1. 운용자산 개요

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 분당권역(BBD) 중심에 위치한 분당스퀘어를 메인자산으로 서울(당산) 및 경기도(수원), 광주광역시에 총 5개 오피스자산을 운용중입니다.
- 2020년 신축한 경기도 이천 소재 도지물류센터와 남악신도시내 유일한 리테일자산인 엔스퀘어(롯데몰)를 운용중입니다.

I 운용자산 개요



섹터	오피스
연면적 (평)	14,427
취득일	2020년 1월
임대율	100%
준공일	1997년



섹터	오피스
연면적 (평)	8,468
취득일	2020년 2월
임대율	96.1%
준공일	2011년



섹터	오피스
연면적 (평)	8,379
취득일	2020년 1월
임대율	95.8%
준공일	1997년



섹터	물류
연면적 (평)	13,176
취득일	2020년 12월
임대율	97.0%
준공일	2020년



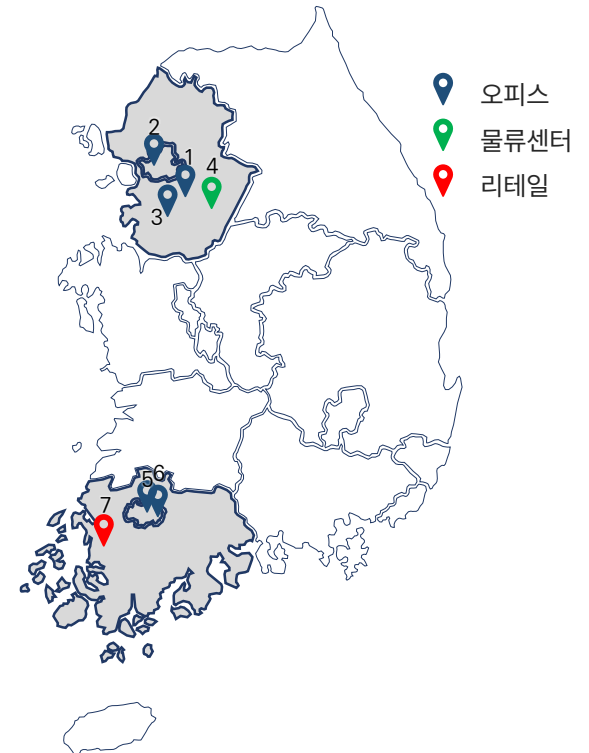
섹터	오피스
연면적 (평)	4,525
취득일	2022년 8월
임대율	87.4%
준공일	1988년



섹터	오피스
연면적 (평)	2,720
취득일	2022년 8월
임대율	96.1%
준공일	2005년



섹터	리테일
연면적 (평)	14,234
취득일	2022년 8월
임대율	100%
준공일	2016년



2. 운용자산 현황

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제3호리츠		NH제5호리츠	NH제7호리츠		
사진							
자산명	분당스퀘어	에이원타워 당산	에이원타워 인계	도지물류센터	에이원타워 금남로	에이원타워 광주역	엔스퀘어 ^{주1}
섹터	오피스	오피스	오피스	물류	오피스	오피스	리테일
소재지	분당 서현동	영등포구 당산동	수원시 인계동	이천시 백사면	광주시 동구	광주시 북구	전남 무안군
대지면적(평)	1,878.7	968.5	1,067.2	12,026.5	768.3	594.4	19,639.1
연면적(평)	14,427.0	8,467.6	8,378.8	13,877.6	4,524.6	2,720.0	14,234.0
준공시기	1997.10.08	2011.12.29	1997.05.28	2020.05.22	1988.09.30	2005.03.18	2016.11.25
매입시기	2020.01.07	2020.02.28	2020.02.28	2020.12.22	2022.08.19	2022.08.19	2022.04.25
매입금액 (천원)	190,156,160	130,300,000	46,200,000	103,500,000	28,500,000	18,000,000	119,000,000
평당가 (천원)	13,181	15,388	5,514	7,458	6,299	6,618	8,360
Initial Cap.rate	5.40%	4.43%	7.04%	3.31%	5.13%	6.68%	6.83%
매입가 비율	29.9%	20.5%	7.3%	16.3%	4.5%	2.8%	18.7%
WALE('24.5월기준)	3.30	3.75	3.13	1.47	3.18	4.58	12.43
임대율('24.5월기준)	100.0%	96.1%	96.2%	48.1%	87.4%	96.1%	100.0%
주요임차인	라인플러스, 위메이드	삼성생명서비스, 삼성생명	삼성생명, 삼성생명서비스	삼성전자로지텍	삼성생명, 삼성생명서비스	삼성생명서비스	GS리테일

주1) 엔스퀘어는 NH리테일일반사모부동산투자신탁1호 펀드를 통해 매입('22년 4월)한 후 NH제7호리츠(자리츠)에서 펀드의 수익증권 403억원 중 398억원을 매입('22년 8월)하였음

3. 분당스퀘어 (올원리츠 실물편입자산)

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 서현역에 연결된 분당 서현업무지구 내 최고높이의 랜드마크 빌딩으로 가시성 및 내부 임차 환경 우수합니다.
- 라인플러스 본사 사용으로 안정적인 임대차 확보되어 있으며, 재계약 및 중도해지 협의시 임대료 상승 잠재력이 있는 자산입니다.



용도지역	도시지역, 준공업지역, 일반미관지구 등	층수	지하6층 / 지상20층 매입대상 : 지상9층 ~ 20층
대지면적	15,604.5m ² (4,720.4평) 매입면적 : 3,547.0m ² (1,073.0평)	준공연도	1997년 10월
연면적 ^{주1}	분당스퀘어 업무시설 27,073.9m ² (8,189.9평) 비전월드 주차시설 20,618.3m ² (6,237.1평)	용적률 / 건폐율	473.76% / 71.38%

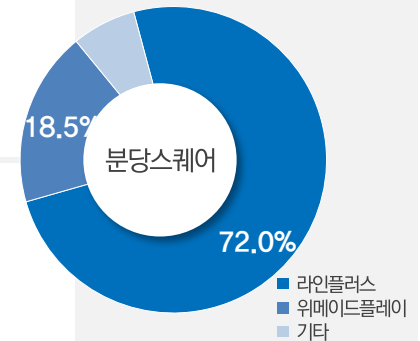
LINE

라인플러스

- 매출액 : 88백억원 ('23.3월)
- 글로벌 모바일 메신저 플랫폼 회사
- 네이버 그룹 계열회사
- 7년 통합 장기 임대차계약 체결

자산가치 상승
(인근 거래사례)

- 본건 매입가('20년) : 1,902억원 (평당 1,318만원)
- 분당 엠타워('22년) : 2,700억원 (평당 1,935만원)
- 분당서현빌딩('23년) : 946억원 (평당 1,793만원)



공실률 1%대의
신흥권역
분당 서현권역

임대율
100.0%

잔여 임대차기간
3.30년

서현역, AK Plaza
직접연결
우수한 임차환경

주1) 본 자산은 구분소유 건물로서, 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설을 소유하고 있습니다. 분당스퀘어 저층부는 AK플라자(백화점)로 현재 캡스톤자산운용에서 설정한 펀드가 보유하고 있습니다.

4. 에이원 당산 (NH3호(자리츠) 보유자산)

I 리츠시장 개관

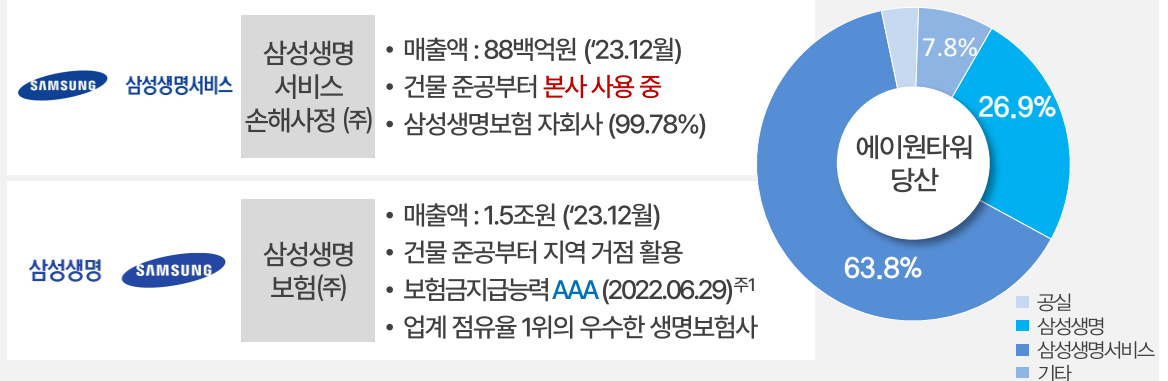
II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 2011년 준공 후 삼성생명서비스가 본사 사용중인 당산 트리플 역세권(2,5,9호선) 거점형 자산입니다.
- 저층부 용도변경 및 리테일 임차인 유치로 임대수익 제고하였고, 삼성생명서비스의 본사 사옥건물입니다.



주1) 한국신용평가(KCW)

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)	용적률 / 건폐율	476.8% / 32.6%



삼성생명서비스 손해사정 (주)	• 매출액 : 88백억원 ('23.12월) • 건물 준공부터 본사 사용 중 • 삼성생명보험 자회사 (99.78%)
삼성생명	• 매출액 : 1.5조원 ('23.12월) • 건물 준공부터 지역 거점 활용 • 보험금지급능력 AAA (2022.06.29) ^{주1} • 업계 점유율 1위의 우수한 생명보험사

여의도 SUB권역
영등포당산권역임대율
96.1%잔여 임대차기간
3.75년2,5,9호선 인접 및
대rob인접의
우수한 교통환경

5. 에이원 인계 (NH3호(자리츠) 보유자산)

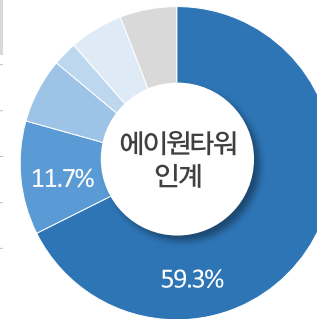
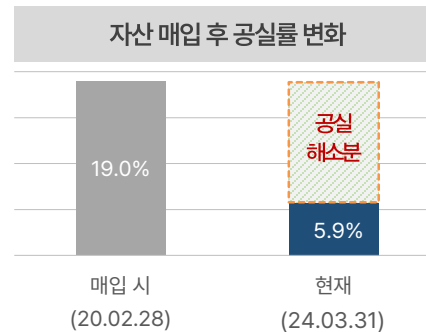
I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 수원시 중심 업무지구인 인계권역 내 희소한 중대형 업무시설로 삼성계열사와 임차 재계약 협의를 완료하였습니다.
- 올원리츠 편입 이후 신규 임차인 유치로 공실율을 대폭 낮추었고, 지하부분 이마트24 입점으로 저층부 이미지 개선을 하였습니다.



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)	용적률 / 건폐율	479.4% / 57.9%



- 삼성생명 계열사 임대차 연장 완료
- 이마트24, 고용노동부, 농협은행 등 신용도 높은 임차인 확보
- 공실 감소로 임대수익 제고

■ 삼성생명 ■ 농협은행
■ 삼성계열사 ■ 기타
■ 고용노동부 ■ 공실

수원시 대표 업무지구
인계권역

임대율
96.2%

잔여 임대차기간
3.13년

제2종일반주거지역 위치
주거시설 개발
가능 자산

6. 도지물류센터 (NH5호(자리츠) 보유자산)

I 리츠시장 개관

II NH윌리츠
(개요)III NH윌리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH윌리츠V NH윌리츠
(운용자산소개)

- 2020년 5월말 준공 최신 상온·저온 복합 물류센터, 난연 소재인 글라스울 판넬 시공 등을 통한 우수한 방화성능 보유하고 있습니다.
- 삼성전자의 종합 물류관리 대행기업인 삼성전자로지텍이 임차중인 자산입니다.



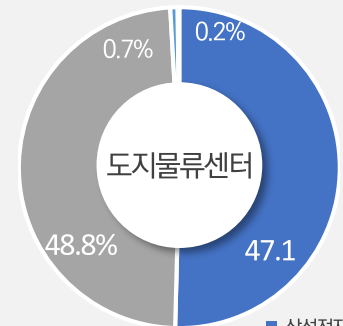
용도지역	계획관리지역, 농림지역	층수	지하2층/지상3층
대지면적	39,757.0m ² (12,026.5py)	준공연도	2020년 5월
연면적	45,876.2m ² (13,877.6py)	용적률/건폐율	56.5%/36.1%

삼성전자
로지텍

- 매출액 : 1.6조원 ('23.12월)
- 화주 직접 계약 체결 (하나로TNS)
- 삼성전자의 종합 물류관리 대행 기업

물리적
스펙

- 창고 층 전체 램프를 통한 층별 접근 가능
- 최고 층고 9.8M로 4단 Rack 설치 가능
- 1층 접근 DOCK에 캐노피 설치



■ 삼성전자로지텍
■ 공실 (마케팅 중)
■ 진영푸드
■ 기타

2020년 5월 준공
신축 자산임대율
48.1 %잔여 임대차기간
1.47년전층 접근, 높은 층고
우수한 물리스펙

7. 에이원 금남로 (NH7호(자리츠) 보유자산)

I 리츠시장 개관

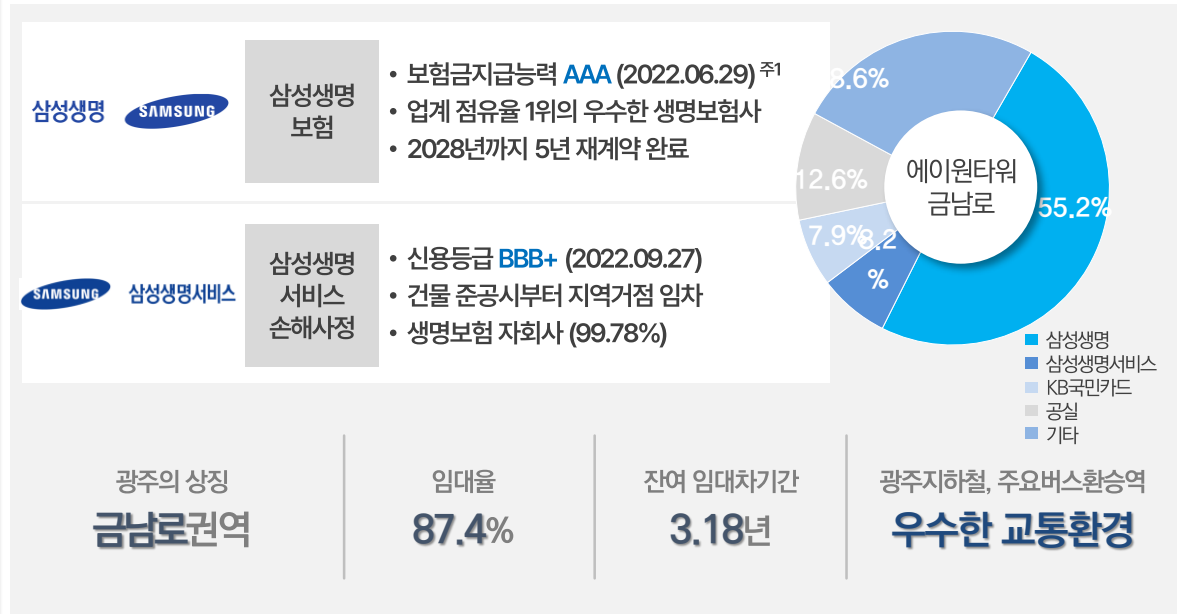
II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 삼성생명 지역거점 사옥으로 삼성생명 등 삼성계열사가 약 68% 임차, 우량임차인 비중 85%로 임차인 이탈 가능성이 낮은 자산입니다.
- 광주의 중심 금남로 권역에 위치하고 있어 유동인구 풍부하며, 지하철 및 주요 버스를 통한 접근성 우수합니다.



주1) 한국신용평가(KCW)

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%



8. 에이원 광주역 (NH7호(자리츠) 보유자산)

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 삼성생명서비스가 임대면적의 96.1%를 2028년까지 임차중인 자산으로 안정적인 수익 창출이 가능합니다.
- 광주역 역세권 개발 및 광주 2호선 예정, 경제기반형 도시재생 뉴딜사업 등에 따른 개발 잠재력 보유하고 있습니다.



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%

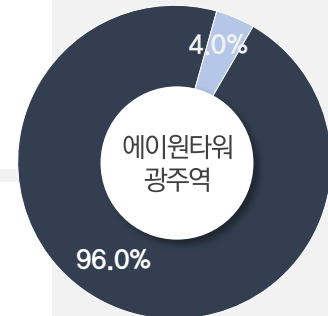
SAMSUNG 삼성생명서비스

삼성생명
서비스
손해사정 (주)

- 연매출 2,170억원의 삼성 계열회사
- 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
4.58년

단일테넌트, 일반상업지역
주거시설 개발
가능 자산

9. 엔스퀘어 (NH7호(자리츠) 수익증권취득)

I 리츠시장 개관

II NH올원리츠
(개요)III NH올원리츠
(운용현황)IV 지표로 보는
NH올원리츠V NH올원리츠
(운용자산소개)

- 신용등급 AA인 GS리테일과 임대차, 롯데쇼핑과 전대차 계약이 2036년까지 체결되어 있는 안정자산입니다.
- 전남도청이 소재하고 핵심 행정기관이 밀집한 남악신도시에 소재한 대형 유통사(롯데쇼핑)의 유일한 복합 쇼핑몰입니다.



주1) 한국기업평가

용도지역	준주거지역, 지구단위계획구역(오룡지구)	층수	4F
대지면적	64,922.60m ² (19,639.1평)	준공연도	2016년 11월
연면적	47,054.7m ² (14,234.0평)	용적률 / 건폐율	29.53% / 72.48%



GS리테일

- 신용등급 AA (회사채, '23.4월) 주1
- GS산하 유통 전문 계열사
- 2036년까지 장기 임대차계약 체결

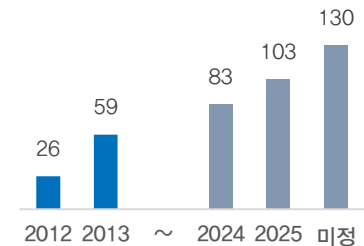


롯데쇼핑

- 신용등급 AA- (회사채, '23.12) 주1
- 국내백화점및아웃렛시장점유율 1위
- 롯데아울렛, 롯데마트 운영 중

남악신도시 계획인구 추이

(단위:천명)

전남 서남권 지역내
유일한 복합 쇼핑몰임대율
100.0%잔여 임대차기간
12.43년신용등급 AA등급인
GS리테일, 롯데쇼핑
임대차, 전대차 계약 체결

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.