



NH올원리츠 IR

주요 현안 및 운용자산 소개

한국리츠협회 주관

2026년도 5월 리츠 투자간담회

Disclaimer

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

매입보수	운용 기본보수	운용 성과보수	매각 기본보수	매각 성과보수
협의 (0.8% 내외)	자산총액의 0.2%	없음	처분가액의 1.0%	초과분의 15%



01

주식담보대출 리파이낸싱 완료, 단기 불확실성 해소 및 장기 안정성 확보

'25년 5월 기준 하이트진로 서초사옥 편입을 위한 자리츠 주식담보대출 850억원 실행(대출기간 1년)
단기 금리변동 위험 대응 차원에서 5.5% 고정금리, 대출기간 2년 연장으로 리파이낸싱 완료

02

분당스퀘어 신규 임대차 체결, 상반기 중 공실 해소 목표

분당스퀘어 공실 발생 9, 16층에 대해 3개사 신규 계약체결 완료로 공실률 안정화 (현재 공실률 약 11% 수준)
잔여 공실 임차의향서 수령 및 임대차계약 협의 중으로 '26년 상반기 내 공실 해소 목표로 추진 중

03

자산 리밸런싱을 위한 에이원타워 당산 매각 (삼성FN리츠와 MOU체결)

'26년 올원리츠 자산 리밸런싱 일환으로 에이원타워 당산 매각을 추진 중, 삼성FN리츠와 MOU체결 완료
'26년 3분기내 자산매각 완료 예정, 매각원금은 재무구조 개선 목적으로 대출상환에 활용 예정

올원리츠 현황

'25년 하이트진로서초사옥 및 NH농협타워 매입, '26년 에이원타워 당산 매각 진행 중

(2026년 4월 기준)

자산가액

1조 1,363억원

* 최근 감정평가액기준

LTV

63.6%

* 주식담보대출, 전환사채 포함시

임대율

93.7%

* 26년 5월 기준 가중평균

차입금리

4.19%

* 26년 4월 기준 가중평균

배당률

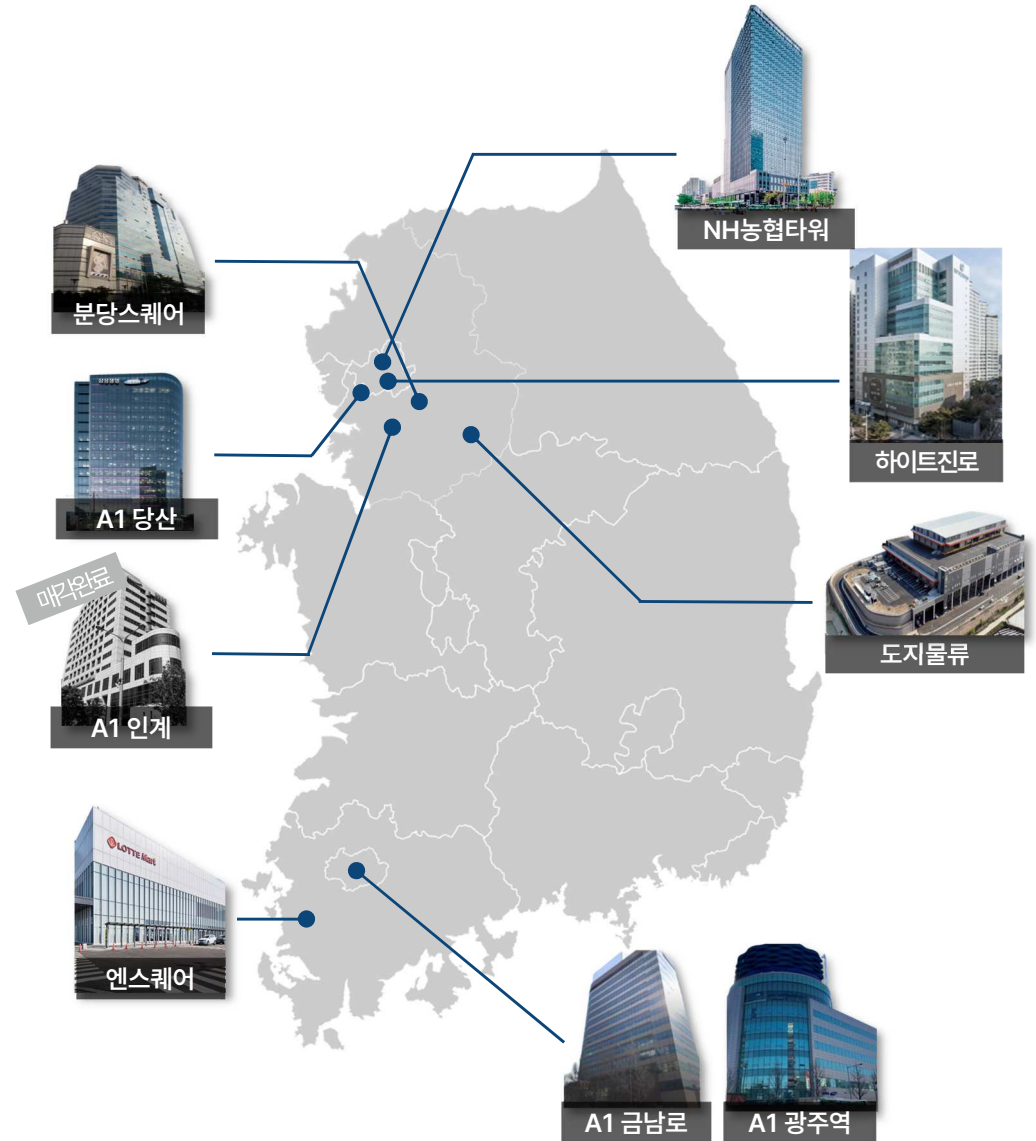
DPS 150원

* 제12기 배당금

시가총액

1,846억원

* 26년 4월말 종가 기준



리츠 개요 및 배당금 추이

멀티섹터 추구 플랫폼, '21년 유가증권시장 상장, 시가배당률 7~8% 대

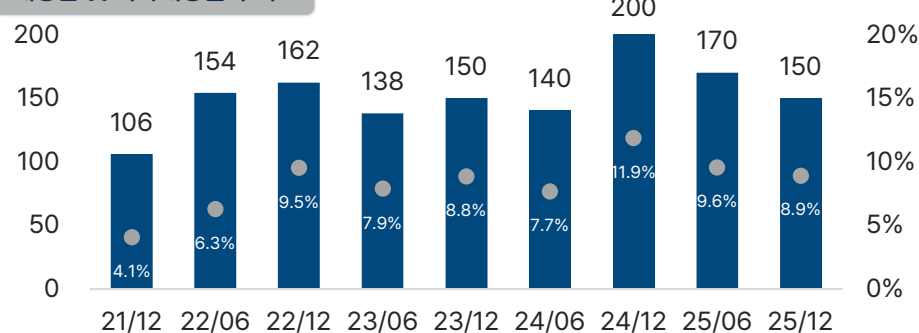
리츠 개요

구분	주요 내용	
회사명	(주)엔에이치올원위탁관리부동산투자회사("NH올원리츠")	
자산관리회사	NH농협리츠운용(주)	
상장일	2021년 11월 18일 (KOSPI 상장)	
자본금	275억원 (주당 액면가 500원 & 발행가 5,000원)	
발행주식수	54,929,275주	
총자산	약 9,175억원 (2026년 3월 말 기준)	
시가총액	약 1,846억원 (2026년 4월 30일 종가 3,360원 기준)	
배당 수익률	연 예상 배당 수익률 약 [7.01%] (증권신고서 기준, 10년 평균 배당수익률)	
투자대상	실물자산	분당스퀘어
	지분증권	NH3호리츠 (에이원타워 당산, 에이원타워 인계(매각완료))
		NH5호리츠 (도지물류센터)
		NH7호리츠 (에이원타워 금남로, 에이원타워 광주역, 엔스퀘어 수익증권)
		NH9호리츠 (하이트진로 서초사옥, NH농협타워 수익증권)
결산주기	매 6개월 (매년 6월말, 12월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	유안타증권 / KB펀드파트너스	

리츠 연혁 및 배당금 추이

시기	내용
2025.09.30	NH오피스REF제2호 수익증권 (NH농협타워) 매입
2025.05.14	하이트진로 서초사옥 매입
2024.06.27	에이원타워 인계 (자리츠 -NH3호 편입자산) 매각 완료
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 (연 환산)

포트폴리오 현황

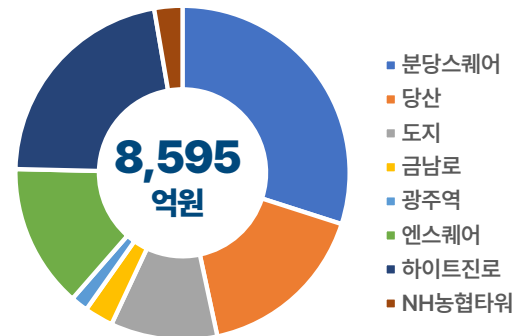
신규자산편입으로 배당 안정성 증가, 운용자산 매각으로 자산리밸런싱 완료 추진

NH올원리츠 투자 구조

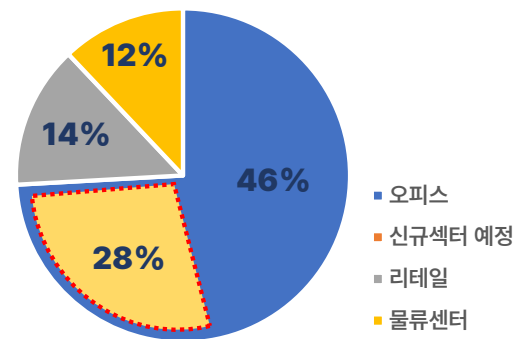


100% 국내 자산 보유
환헷지, 캐시트랩 리스크 없음

자산별 투자금액 비중



포트폴리오 섹터 비중(목표)



하이트진로 계약종료
이후 컨버전 추진



FY2026 상반기 주요 현안

리파이낸싱 및 자산 리밸런싱, 신규 임대차계약으로 주주환원 확대 및 운용 안정성 강화

Refinancing

주식담보대출 리파이낸싱



- ✓ 리파이낸싱으로 금융비용 **불확실성 해소**
- ✓ **고정금리** 대출로 **금리 변동 리스크 해소**
- ✓ **2년 만기** 대출 구조화로 운용 자산 매각 및 리파이낸싱 등 **상환 방안 유연화**

Rebalancing

에이원타워 당산 매각



- ✓ **서울 및 수도권 핵심권역**으로 자산 재배치
- ✓ 서울 **서남권(당산) 핵심 오피스 자산 매각**
- ✓ 안정적 임대운용 기반으로 **자산 가치 상승분 차익 실현을 통한 특별배당 재원 확보**

New Leasing

임대차 계약 체결 진행중



- ✓ **우량 테넌트**와 **장기 임대차** 계약 체결
- ✓ 운용자산의 **안정적 임대수입 확보** 및 **포트폴리오 건전성 증가**
- ✓ **자산 가치 상승** 및 **매각 경쟁력 강화**



리파이낸싱 전략 및 추진경과

비용절감 고려한 최적 방안으로 주식담보대출 리파이낸싱 완료, 가중평균 금리 4.19%

대출 포트폴리오 특징

• 당사 대출 포트폴리오 주요 특징

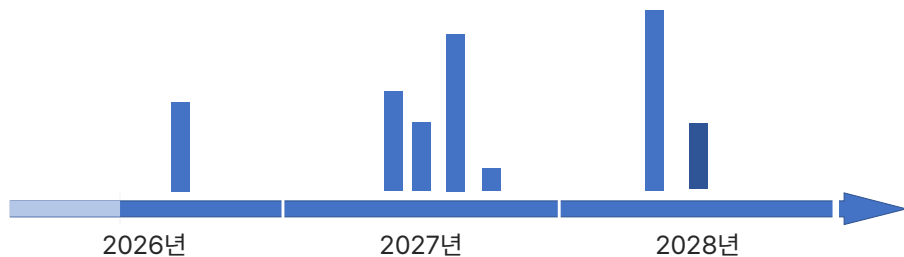
- ✓ 고정금리 대출로 금리 변동에 따른 비용 증가 및 자산운용 불확실성 제거

[국고채(3년물) 금리 추이]



- ✓ 전체 고정금리대출
- ✓ 현금흐름 예측 가능
- ✓ 금리 급등 리스크 차단

- ✓ 대출만기 장기화 및 분산으로 금리변동에 따른 리스크 관리
- ✓ 장기차입금 전환 완료, 단기 차입금 부재로 시장 변동성 영향 최소화



대출금액 및 만기 현황

- '25년 운용자산 리파이낸싱으로 가중평균금리 0.49bp 인하 (쿠폰 기준)
- 총 대출금액 6,846억원으로 만기 분산, 가중평균 쿠폰 금리 4.19%

리츠명 (자산명)	Tranche	대출기간	대출금(억원)	쿠폰금리
NHA1 (분당스퀘어)	선순위	'25. 2 ~ '28. 4	1,770	4.00%
	전환사채	'23. 8 ~ '26. 8	20	4.00%
	주식담보대출	'26. 5 ~ '28. 5	850	5.50%
NH3호 (에이원 당산)	선순위	'25. 2 ~ '27. 4	930	4.00%
NH5호 (도지물류)	선순위	'25.11 ~ '26.11	602	3.71%
NH7호 (금남로/광주)	선순위	'25. 8 ~ '27. 8	279	3.89%
NH7호 (엔스퀘어 (펀드))	선순위	'25. 4 ~ '27. 4	685	4.00%
NH9호 (하이트진로)	선순위	'25. 5 ~ '27. 5	1,510	3.94%
	중순위	'25. 5 ~ '27. 5	200	5.50%
합계	-		6,846	4.19%

자산 리밸런싱 지속 추진

투자자산의 입지 재조정 지속 추진 및 비핵심 자산 매각 통해 배당 확대 및 주주가치 제고 도모

운용자산 매각

✓ 주주가치 제고 목적 에이원 인계 **매각완료**
(IRR 16.9%, 첫 자산매각) **24.2분기**

✓ 입지재조정을 위한 **지방권역 자산 매각**
적극 추진(에이원 금남로/광주역) **27년내**

✓ 에이원 당산 매각전략으로 **주주가치 제고**
및 **자산리밸런싱 1차 사이클 완성** **26년내**

✓ **자산가치 상승** (매입시점 대비)

✓ **발행가 기준 배당수익률 6%대** 안정적 자산운용

* 발행가(5,000원) 기준 누적 평균 배당률



NH AllOne REIT Dividend Payments



자산 운용

신규 투자



✓ 서울·수도권 입지 자산으로 **리밸런싱**

✓ **하이츠진로 서초사옥** **25.2분기**

• 우량 임차인의 안정적 마스터리스 **고배당 자산** 편입으로 **주주이익 극대화**

• 임대차 계약 종료시 **운영섹터 다각화**

✓ **NH농협타워** **25.3분기**

• **Core자산**으로 편입군 확대 및 입지적 리밸런싱

• 농협그룹 차원의 전략 매입자산의 투자이익을 **리츠 주주들과 함께 향유**

성장성 확대

매각자산 개요

서울 영등포구 당산동4가 소재, 연면적 8,467평, 지하 6층 / 지상 17층 규모 오피스



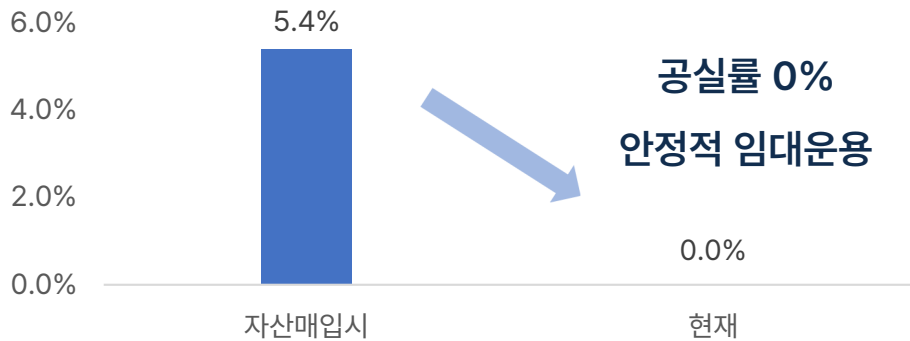
구 분	내 용
소재지	서울특별시 영등포구 국회대로 559 (당산동4가 38-1)
용도지역	준공업지역, 도시지역
주용도	업무시설, 근린생활시설
토지면적	3,244.5m ² (981.4py)
연면적	27,991.94m ² (8,467.56py)
규 모	지상 17층 / 지하 6층
건폐율 / 용적률	32.57% / 476.77%
전용율	43.30%
구 조	철골철근콘크리트구조
주차대수	총 199대 (자주식 옥내)
승강기	총 6대 (승용 5대, 비상용 1대)
사용승인일	2011년 12월

매각자산 개요

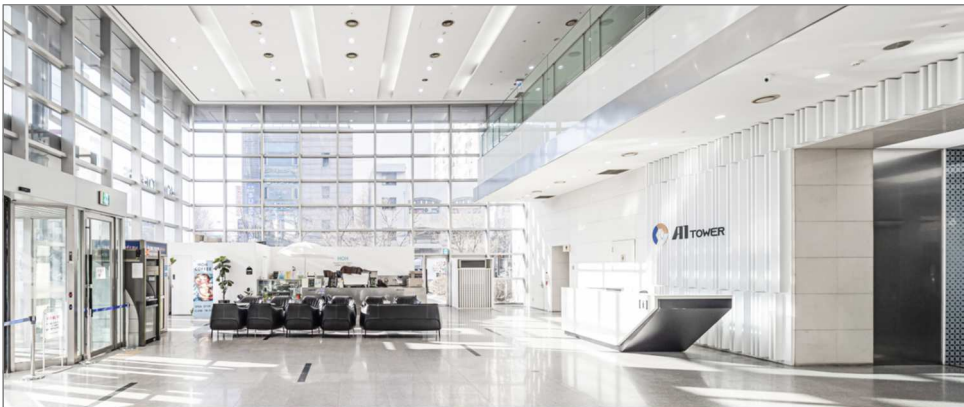
공실률 0% 안정적 운용, 연내 자산 매각 후 '27년 상반기 특별배당 지급 예상

운용 안정성 강화

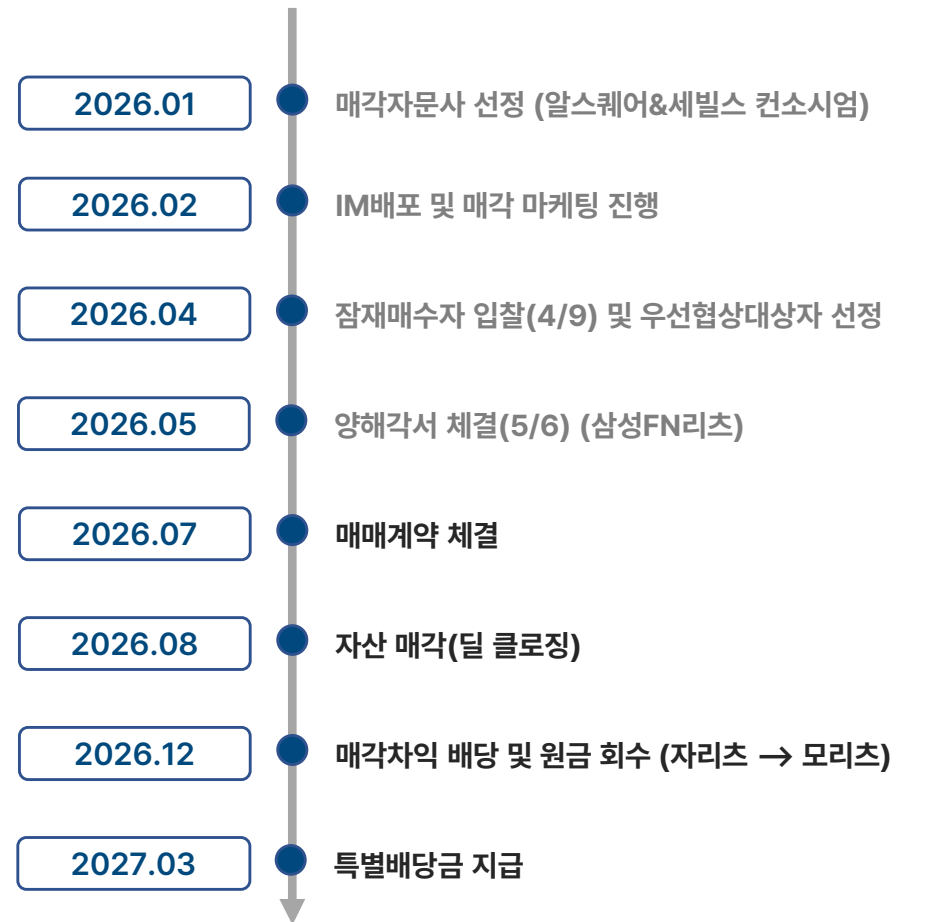
- 공실률 0% 5년 평균 임대율 98.2%로 운용 기간 2% 미만 공실률 유지



- 로비 환경 개선 입주사 편의성 제공 목적 카페 신설, '에이원타워' 이미지 강화



향후 매각 진행 일정



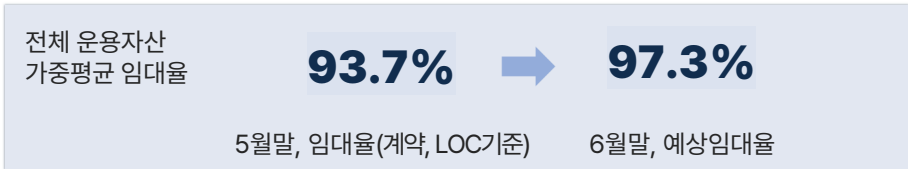
* 상기 일정은 매각 진행 및 회계처리 과정에서 변경될 수 있음

임대차 계약 체결

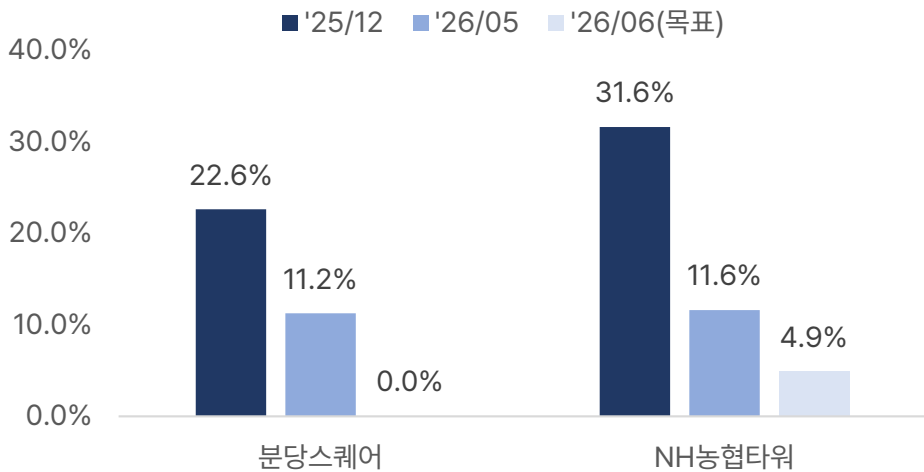
분당스퀘어 상반기 중 공실 완전 해소 및 전체 운용자산 공실률 3% 이내 목표

주요자산 공실 마케팅

- 분당스퀘어 및 NH농협타워 '25년 하반기 기준 공실 발생
- 적극적인 공실 마케팅 진행, 현재 공실률 10% 내외 수준 안정화 (계약 및 확약서 기준)
- **신규 임대차 계약 체결 진행 중으로 상반기내 공실 완전해소 목표**



공실률 추이



분당스퀘어 층별 임차인 현황

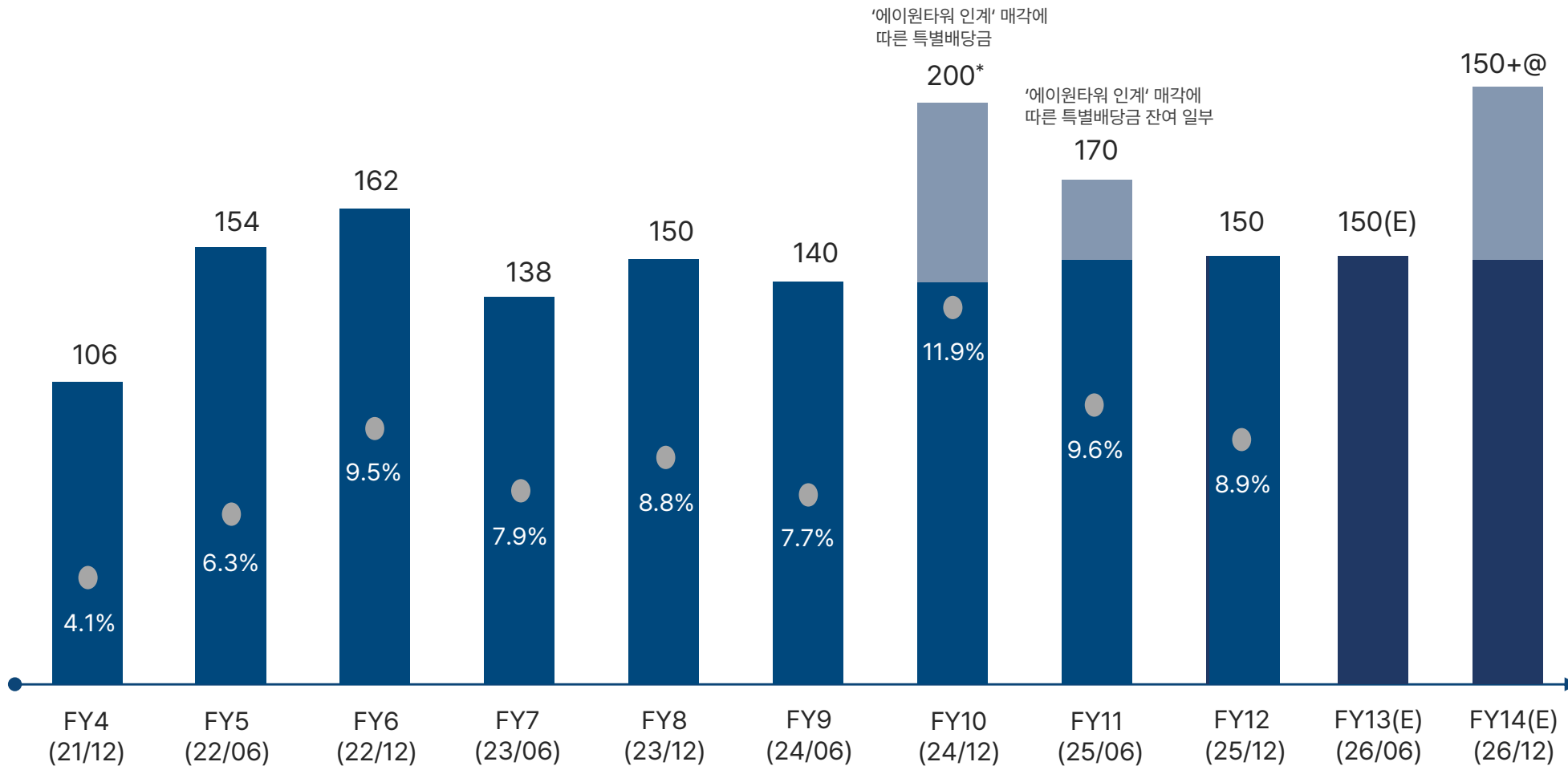
층	기존 ('25년 11월)	변경 ('26년 6월)
20층	라인플러스	라인플러스
19층	라인플러스	라인플러스
18층	라인플러스	라인플러스
17층	라인플러스	라인플러스
16층	위메이드플레이	한국투자저축은행
15층	라인플러스	라인플러스
14층	위메이드플레이	공실(협의중)
13층	라인플러스	라인플러스
12층	라인플러스 / 크로다유럽	라인플러스 / 톤28
11층	라인플러스	라인플러스
10층	라인플러스	라인플러스
9층	위메이드플레이 / AK	소시오넥스트코리아 / 영진에셋 / 공실(협의중)



NH올원리츠 배당 추이 (배당 가이드스)

주당 150원 반기 배당 지속 및 '26년 12월 기준 에이원타워 당산 특별배당 예정

* 매각 진행 및 회계처리 과정에서 변경될 수 있음



* 시가배당률 : (DPS / 결산기 종가) X 2 (연 환산)



02.

지표로 보는 NH올원리츠

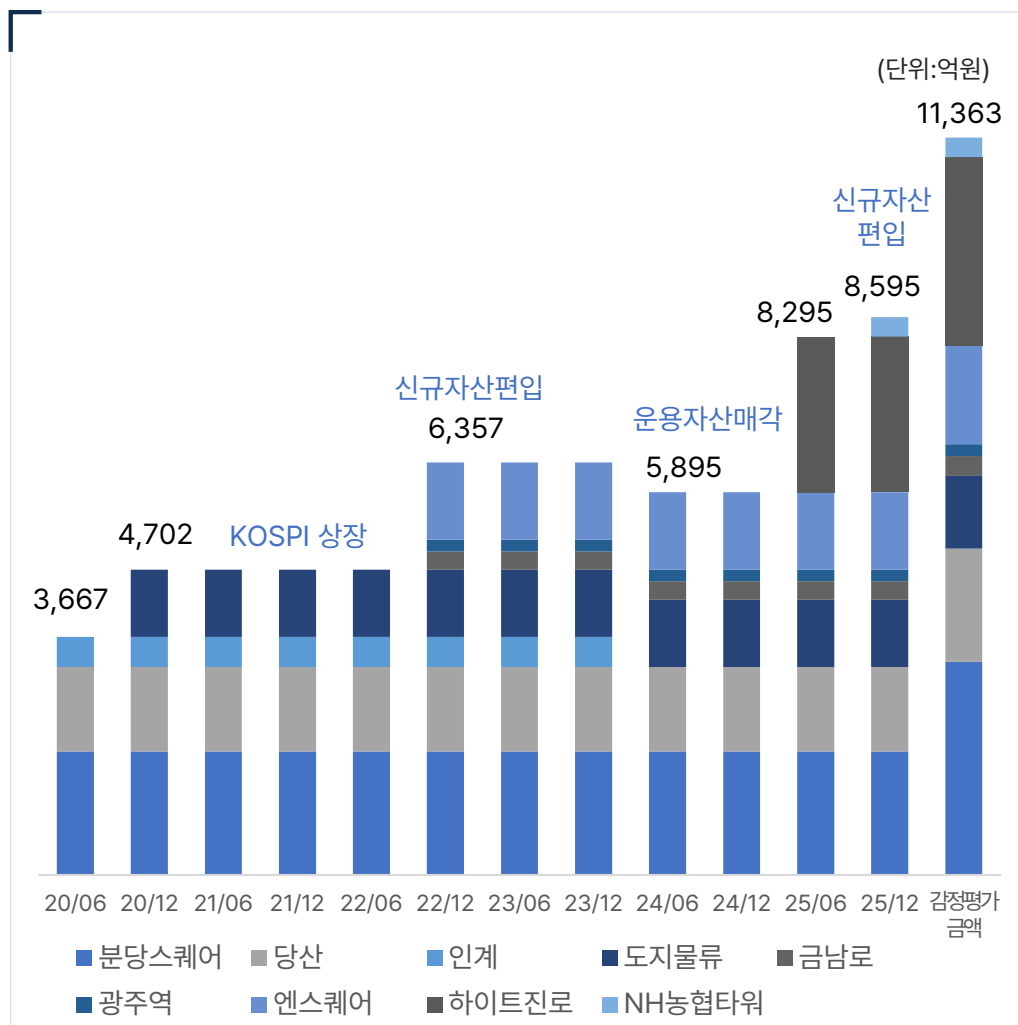
- 포트폴리오 규모 및 운용면적 추이
- P/NAV 및 자산별 NAV
- 임대율 및 WALE
- 임대수입 및 영업이익 현황
- 대출 만기 및 배당금



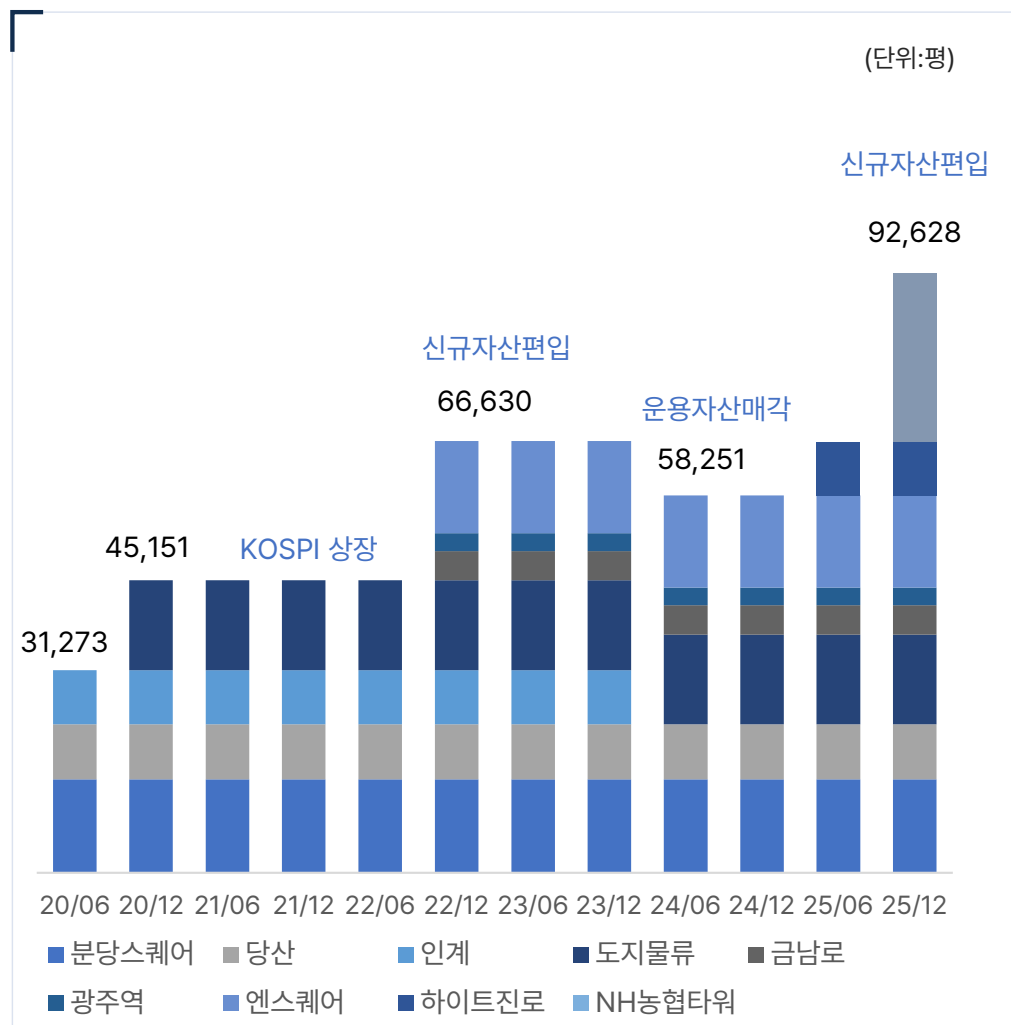
포트폴리오 규모 및 운용면적 추이

자산가치 **32% 상승** (매입가 대비 감정평가액 비율), **92.6천평** 규모 자산 운용 중

포트폴리오 규모



운용면적(연면적) 추이



P/NAV 및 자산별 NAV

P/NAV 43.4% (저평가국면), **LTV 63.4%** 수준 (주식담보대출 제외시 55.7%)

P/NAV (시가총액 / 순자산가치)

43.4%
(3,360/7,734)
P / NAV

1,846억원
(주당 3,360원)
시가총액 * 4월 30일 종가 기준

4,248억원
(주당 7,734원)
NAV

자산별 NAV 현황

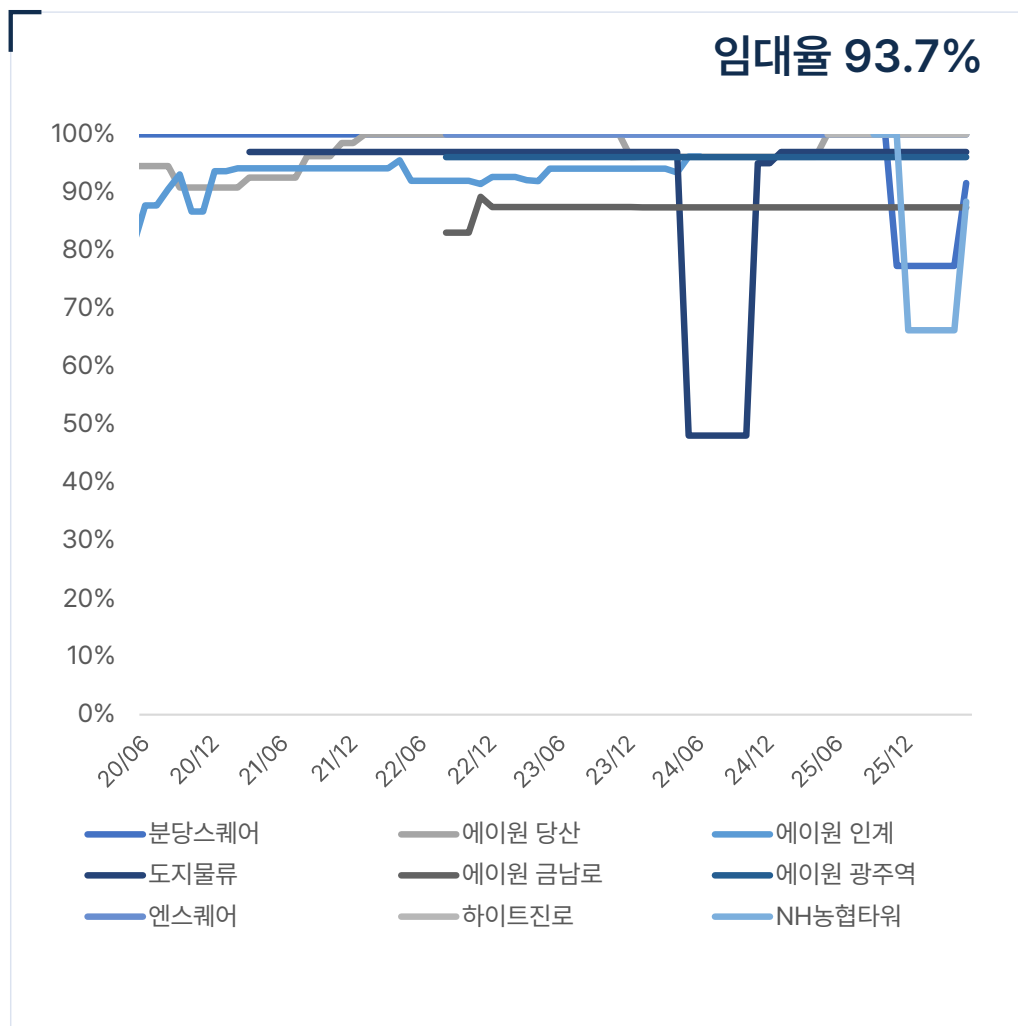
소재지	분당스퀘어	하이트진로	에이원 당산	도지물류센터	에이원 금남로	에이원 광주역	엔스퀘어	NH농협타워	
회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제9호리츠	NH제3호리츠	NH제5호리츠	NH제7호리츠			NH제9호리츠	
섹터	오피스	오피스	오피스	물류	오피스	오피스	리테일	오피스	
매입시기	2020.01	2025.05	2020.02	2020.12	2022.08	2022.08	2022.04	2025.09	전체 포트폴리오
매입금액 (순매입가)	1,902	2,400	1,303	1,035	285	180	1,190	300	8,595
평가금액 (평가연도)	3,282 ₍₂₀₂₄₎	2,900 ₍₂₀₂₅₎	1,748 ₍₂₀₂₅₎	1,120 ₍₂₀₂₅₎	305 ₍₂₀₂₅₎	184 ₍₂₀₂₅₎	1,524 ₍₂₀₂₅₎	300	11,363
대출금액 (보증금 제외)	1,770	1,710	930	602	171	108	685	-	6,846
NAV	1,512	1,140	777	502	119	69	609	300	4,248 _{주당 7,734원}
LTV	53.9%	60.7%	55.5%	55.2%	61.0%	62.5%	60.0%	-	63.4%

* 총 대출금액에 전환사채(20), 주식담보대출(850) 포함, * NAV = 평가금액 - 대출금액 - 보증금 + 90억원(인계 매각후 활용가능 원금), LTV = (대출금액 + 보증금) / 평가금액

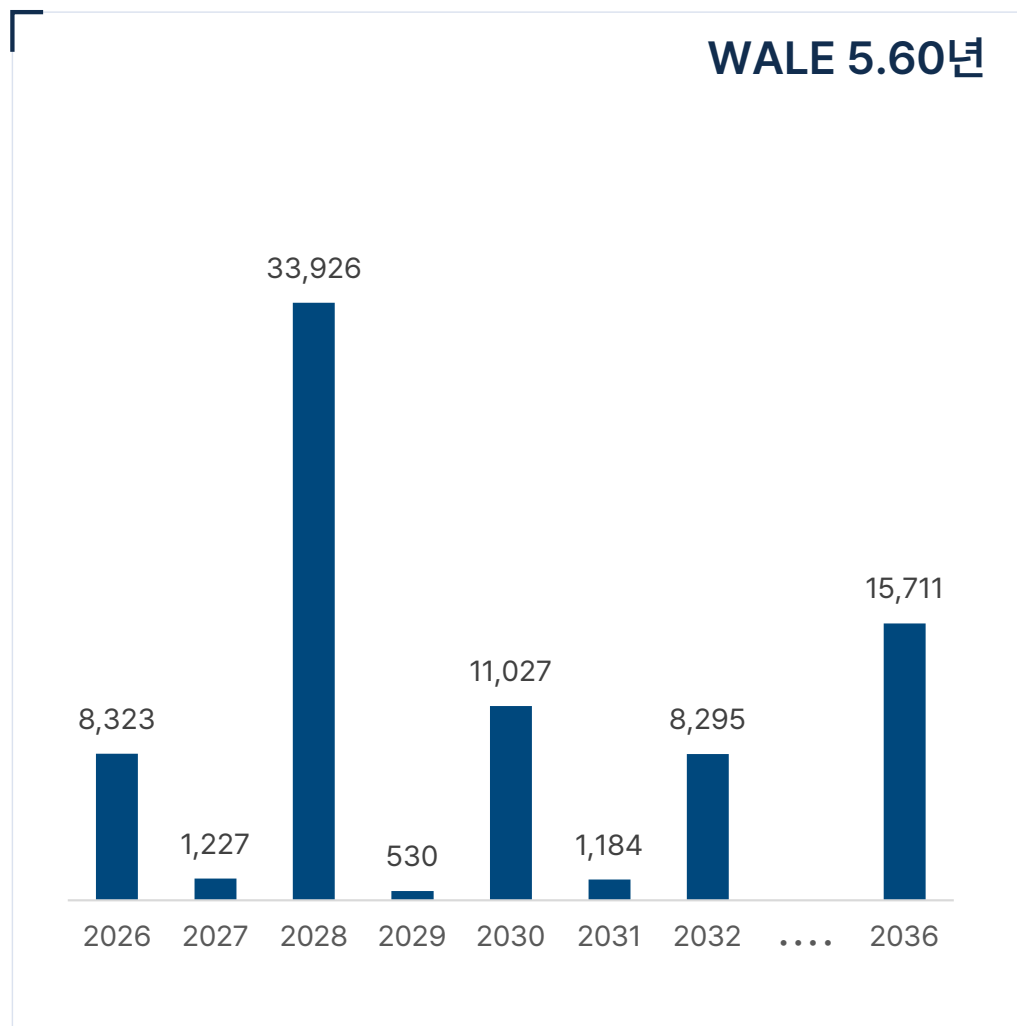
임대율 및 WALE

임대율 93.7%, WALE 5.60년 (임대만기 안정적 분산)

자산별 임대율 추이



WALE, 임대차 만기 현황

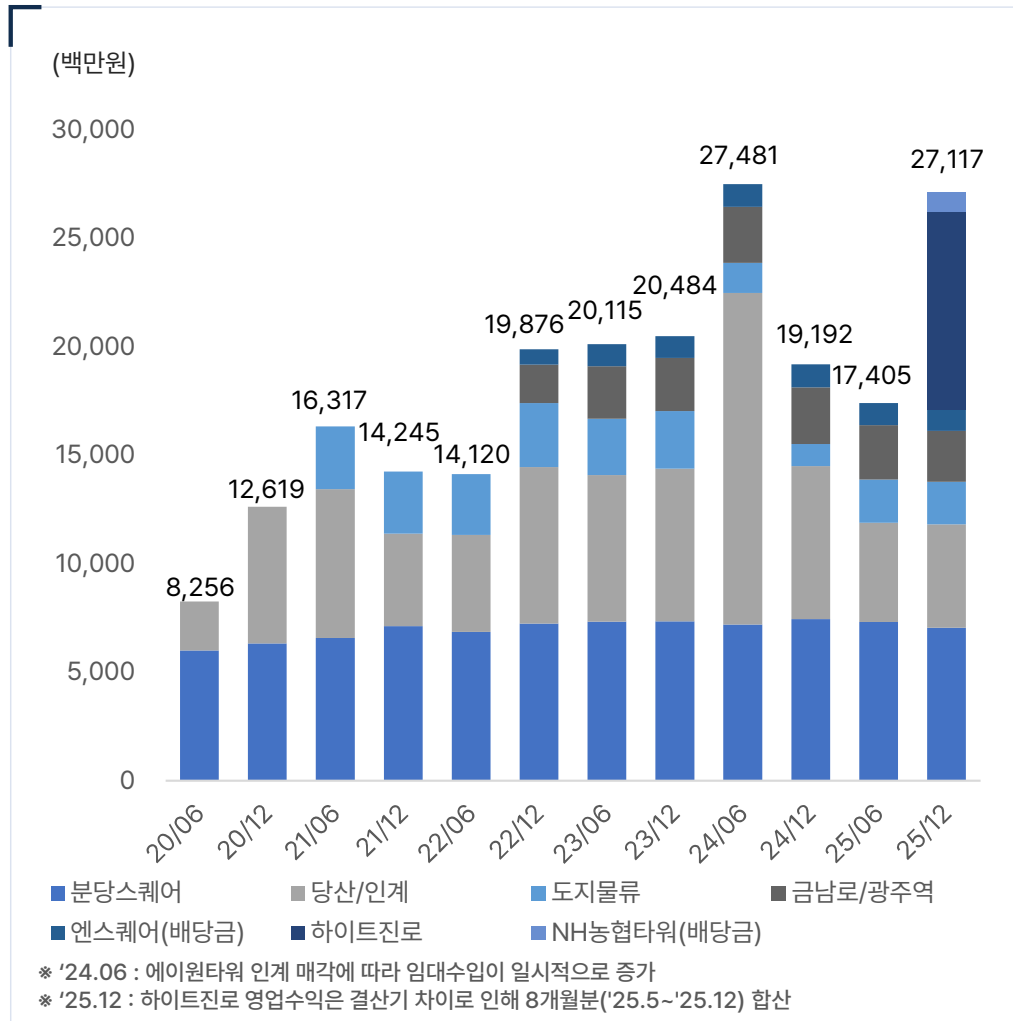




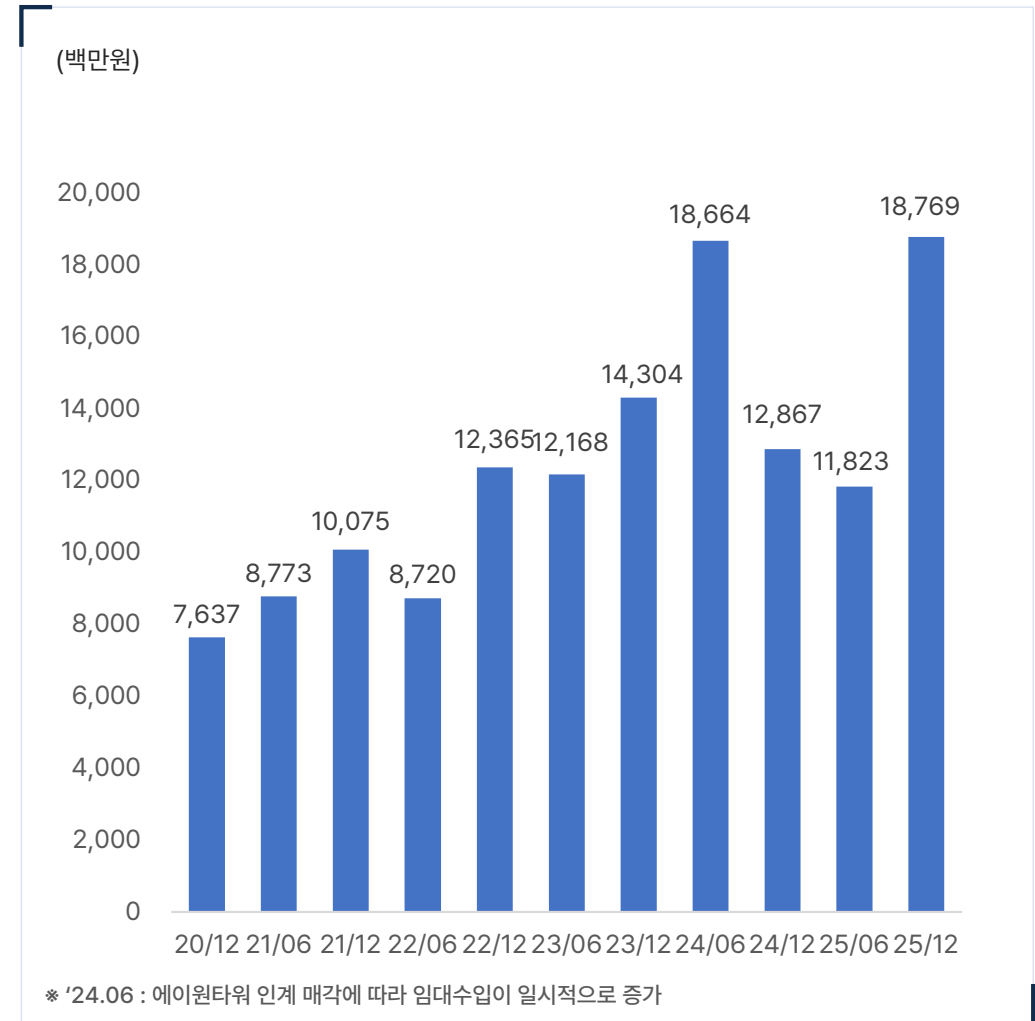
임대수입 및 영업이익 현황

자산별 임대수입(매출) 271억원, 영업이익 (연결기준) 188억원 달성

자산별 임대수입(매출) 추이



영업이익 (연결재무제표 기준)

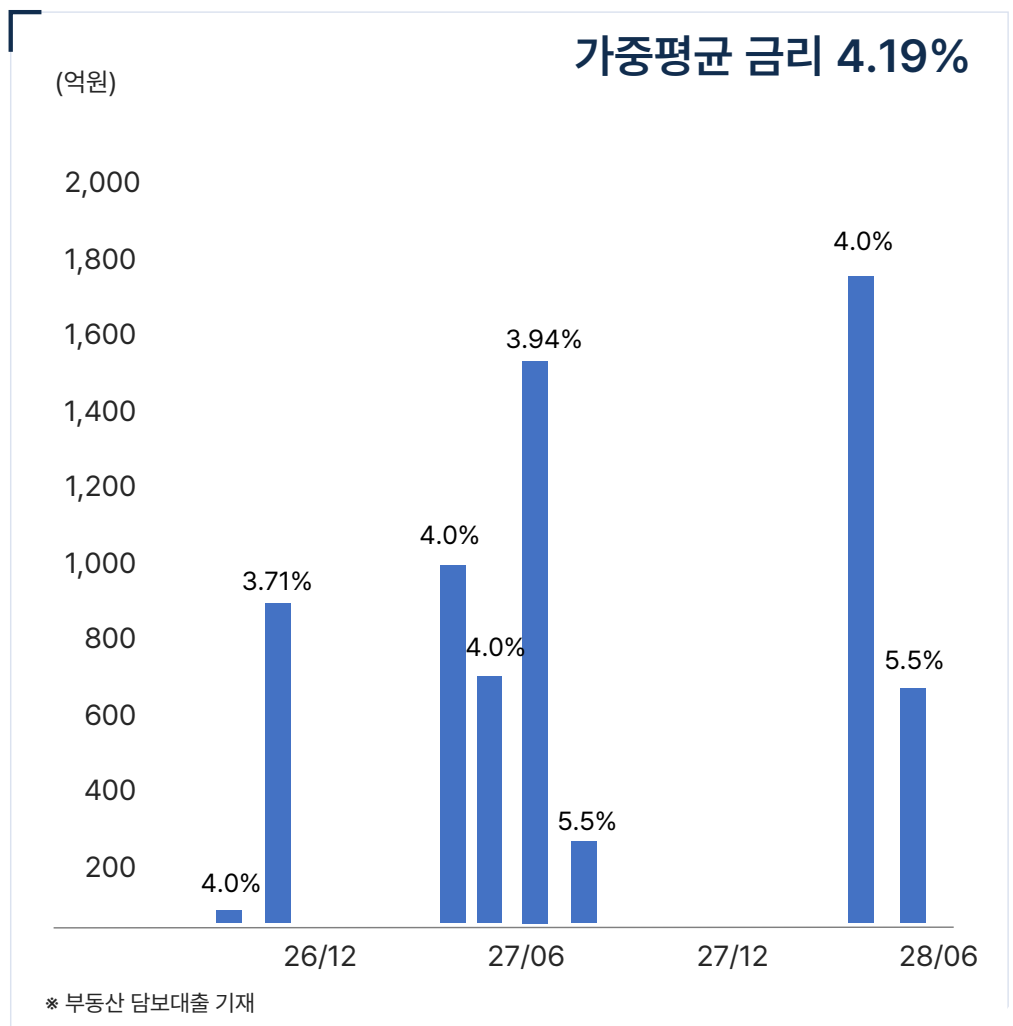




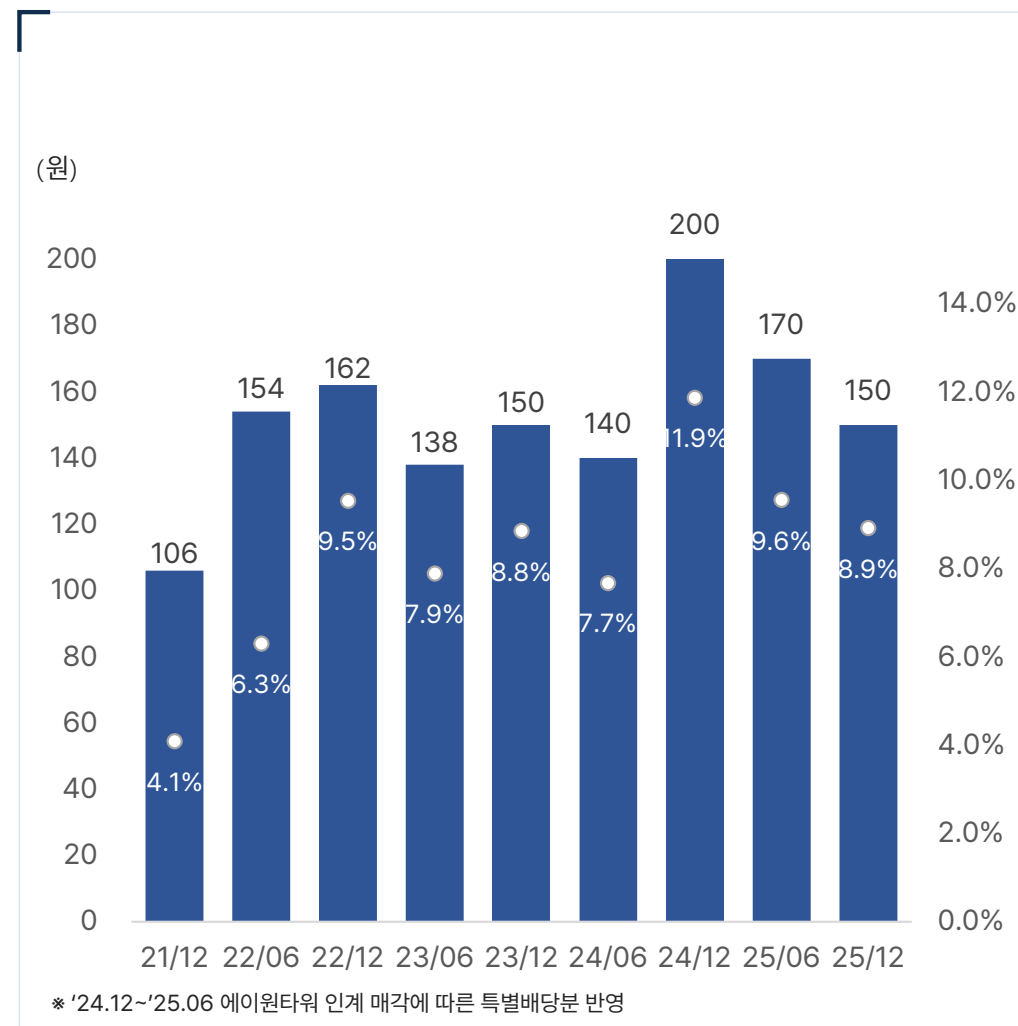
대출 만기 및 배당금

전체 고정금리대출로 가중평균 금리 **4.19%**, 시가배당률 **7~8%대**

대출 만기 시점 및 (쿠폰)금리



배당금(DPS) 및 시가배당률 추이





03.

운용자산 현황

- 운용자산 개요
- 운용자산 상세소개
 - 분당스퀘어
 - 에이원타워 광주역
 - 하이트진로 서초사옥
 - NH농협타워
 - 에이원타워 당산
 - 도지물류센터
 - 에이원타워 금남로
 - 엔스퀘어

운용자산 개요

분당스퀘어

하이트진로
서초사옥에이원타워
당산에이원타워
금남로

자산명	분당스퀘어&비전타워 (오피스)	하이트진로 서초사옥 (오피스)	에이원타워 당산 (오피스)	에이원타워 금남로 (오피스)
매입주체	NH올원리츠 직접 매입	NH9호리츠 (100% 자리츠)	NH3호리츠 (100% 자리츠)	NH7호리츠 (100% 자리츠)
소재지	경기 성남시 분당구 서현동 263	서울 서초구 서초동 1445-14 외	서울 영등포구 당산동4가 38-1	광주광역시 동구 금남로5가 55-1
대지면적	1,878.7평	972.8평	968.5평	768.3평
연면적 / 규모	14,427.0평 / 지상 9~20층	8,295.0평 / 지상 6층 ~ 17층	8,467.6평 / 지하6층~지상17층	4,524.6평 / 지하3층~지상14층
준공시기	1997년 10월	1988년 1월 (2003년 리모델링)	2011년 12월	1988년 9월
매입시기	2020년 1월	2025년 5월	2020년 2월	2022년 7월
매입금액	1,901.5억원 (13,181천원/평)	2,400억원 (28,933천원/평)	1,303억원 (15,388천원/평)	285억원 (6,299천원/평)
Cap.rate	5.40%(매입) / 5.91%(안정화)	5.45%	4.43% / 4.99%	6.68% / 6.73%
LTV (평가액 기준)	53.9%	53.8%(선순위) / 60.7%(중순위)	55.5%	61.0%
WALE ('26.4)	2.14	6.17	2.04	1.94
임대율 ('26.4)	79.7% (신규 임대차 계약 협의 중)	100.0%	100.0%	84.5%
주요임차인	라인플러스	하이트진로	삼성생명서비스손해사정	삼성생명보험
대출현황	선순위 1,770억원 (4.00%)	선순위 1,510억원 (3.94%) 중순위 200억원 (5.50%)	선순위 930억원 (4.00%)	선순위 279억원 (3.89%) * 에이원타워 광주역 공동담보
대출만기	2028년 4월	2027년 5월	2027년 4월	2027년 8월

운용자산 개요

에이원타워
광주역



NH농협타워



도지물류센터



엔스퀘어



자산명	에이원타워 광주역 (오피스)	NH농협타워 (오피스)	도지물류센터 (물류센터)	엔스퀘어 (리테일)
매입주체	NH7호리츠 (100% 자리츠)	NH9호리츠 (100% 자리츠) / 1종 수익증권 300억원 인수	NH5호리츠 (100% 자리츠)	NH7호리츠 (100% 자리츠) / 수익증권 인수(99%)
소재지	광주광역시 북구 중흥동 701-1	서울특별시 종로구 통일로 134	경기 이천시 백사면 조읍리 25	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2622
대지면적	594.4평	1,930.1평	12,026.5평	19,639.1평
연면적 / 규모	2,720.0평 / 지하2층 ~ 지상7층	26,082.9평 / 지하7층 ~ 지상26층	13,877.6평 / 지하2층 ~ 지상2층	14,234.0평 / 지상4층
준공시기	2005년 3월	2020년 6월	2020년 5월	2016년 11월
매입시기	2022년 7월	2024년 11월 실물매입 / '25년 9월 편입	2020년 12월	2022년 4월 실물매입 / 8월 리츠 편입
매입금액	180억원 (6,618천원/평)	8,953억원 (34,325천원/평)	1,035억원 (7,458천원/평)	1,190억원 (8,360천원/평)
Cap.rate	6.83% / 7.16%	3.97%	3.31% / 3.80%	5.13%
LTV (평가액 기준)	62.5%	59.9%	55.2%	60.0%
WALE ('26.4)	2.99	3.44	2.06	10.84
임대율 ('26.4)	96.1%	68.1% (신규 임대차 계약 협의 중)	97.4%	100.0%
주요임차인	삼성생명서비스손해사정	농협은행, 농협금융지주 등	롯데글로벌로지스 등	GS리테일 (롯데쇼핑 전차)
대출현황	선순위 279억원 (3.89%) * 에이원타워 금남로 공동담보	선순위 5,900억원 (3.49%)	선순위 602억원 (3.71%)	선순위 685억원 (4.00%)
대출만기	2027년 8월	2026년 11월	2026년 11월	2027년 4월

Thank You