



NH올원리츠

‘리밸런싱 특별배당, 연금보다 빠른 캐시플로우’

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 (0.85% 내외)	자산총액의 0.2%	없음	처분가액의 1.0%	초과분의 15%

* 돈의문D타워 수익증권 편입에 따른 매입·운용·매각보수 지급 없음 (동일 운용사 간 중복 수취 방지)

올원리츠 현황

신규자산(돈의문 D타워 수익증권) 편입 완료 (25.09월)

(2025.3분기기준)

자산가액

1조 1,363억원

※ 최근 감정평가액기준

LTV

63.6%

※ 주식담보대출, 전환사채 포함시

임대율

98.7%

※ 25.09월 기준

차입금리

4.32%

※ 25.09월 기준 가중평균

배당률

DPS 170원

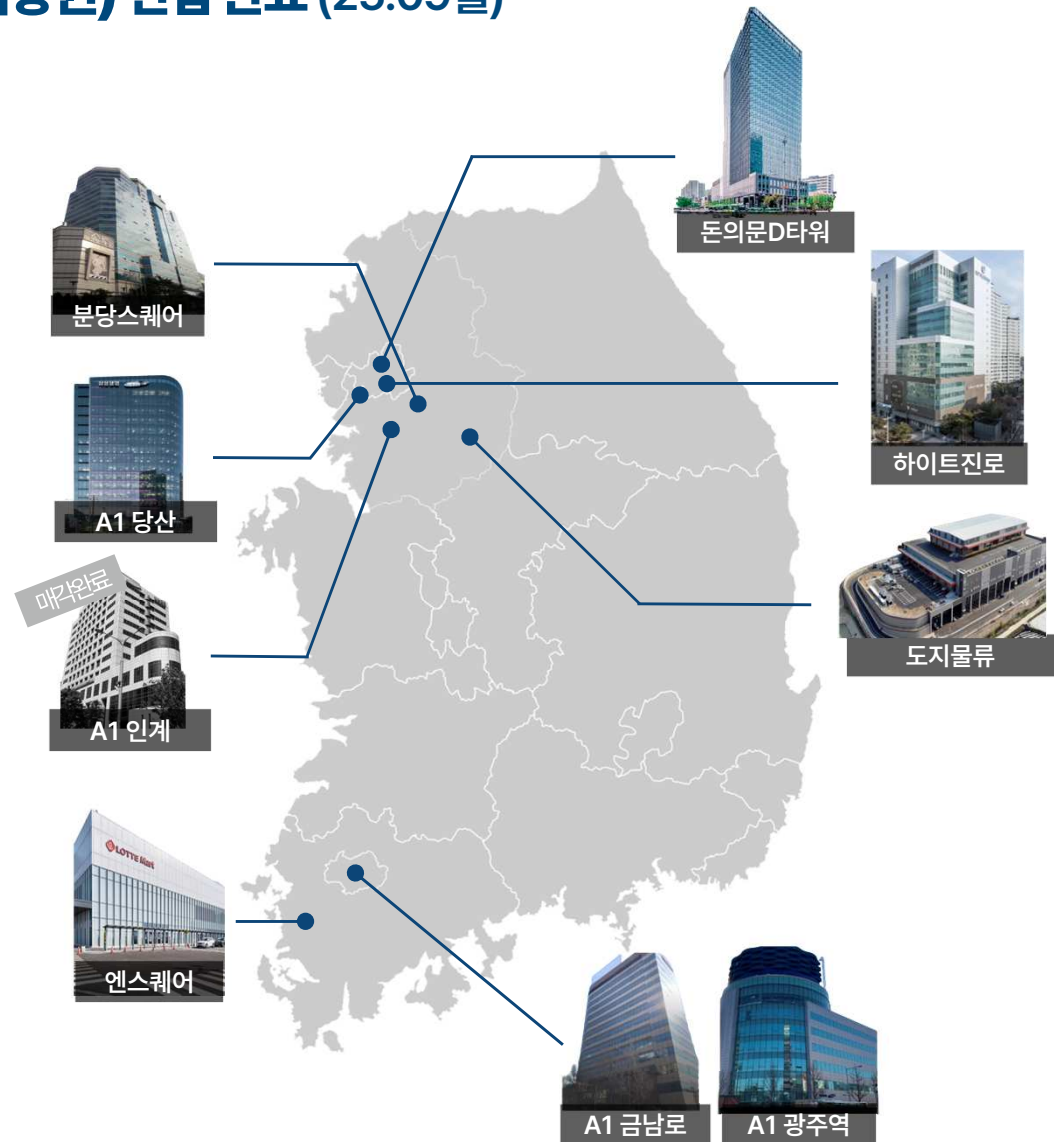
※ 제11기 배당금

시가총액

1,857억원

※ 25.09월 30일 종가 기준

※ 돈의문D타워 - 자산가액 및 LTV 산정 시 매입원금 300억원 기준 적용, 차입금리 산정에서는 제외



리츠 개요 및 배당금 추이

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

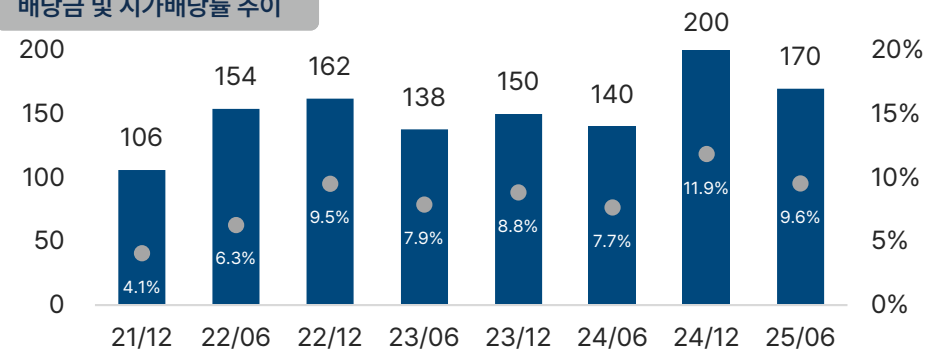
리츠 개요

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 9,043억원 (2025년 6월 말 기준)	
시가총액	약 1,857억원 (2025년 9월 30일 종가 3,380원 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, 돈의문 D타워 수익증권)
결산주기	매 6개월 (매년 6월말, 12월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	유안타증권 / KB펀드파트너스	

리츠 연혁 및 배당금 추이

시기	내용
2025.09.30	NH오피스REF제2호 수익증권 (돈의문D타워) 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)



FY2025 운용 계획 (3R) Review

자산 리밸런싱(Core+ 자산 편입 및 지방자산 매각)으로 자산규모 확대 및 운용 안정성 증대

Refinancing

리파이낸싱 완료



- ✓ 리파이낸싱으로 금융비용 **절감**
 - ✓ 선·중순위대출 **일괄 선순위 전환**
 - ✓ **대출 만기 분산**을 통한 리스크 관리
- 4.67% → 4.18% (▽49bp)**
('24.11) ('25.09)

Rebalancing

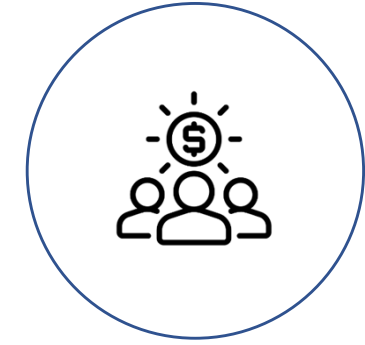
입지 재조정



- ✓ **서울 및 수도권 핵심권역**으로 자산 재배치
- ✓ 지방자산 편입에 대한 **부정적 이미지 불식**
- ✓ Core 자산 매입 통한 **리밸런싱** 실현
- ✓ **우량 테넌트 장기 임차**
섹터별 시장사이클 리스크 헷지

Responsibility

주주가치 제고



- ✓ **주주친화적 제도 도입** 적극 추진
- ✓ **안정적인 배당 지급** 및 가이던스 제공
- ✓ 투자·운용 과정에서의 **이해상충 방지** 및 **적극적인 IR** 활동 추진 (메일링서비스 게시)

리파이낸싱 전략 및 추진경과

'25년 대출만기의 88%(분당스퀘어, 에이원 당산, 엔스퀘어, 광주/금남로) 리파이낸싱 완료

부동산 담보가중평균 쿠폰금리 * **4.67% → 4.18% (▽49bp)**, 연간 약 21억원 금융비용 절감 (담보신탁 도입으로 약 7억원 추가 절감)

* 주식담보대출 및 전환사채 제외, 하이트진로 금리 포함

'25년 금융비용 최소화 전략

• '25년 전체 운용 자산의 대출 만기 도래

- 기존 중순위 대출 → 선순위 대출 전환 (자산가치 상승분 활용)

(분당스퀘어) 기존 중순위(500억원) 대출 → 일괄 선순위 전환(LTV 54%)

선순위(1,270억원, 4.57%), 중순위(500억원, 6.7%) → 선순위(1,770억원, 4.0%)

(에이원 당산) 기존 중순위(133억원) 대출 → 일괄 선순위 전환(LTV 56%)

선순위(797억원, 2.9%), 중순위(133억원, 6.7%) → 선순위(930억원, 4.0%)

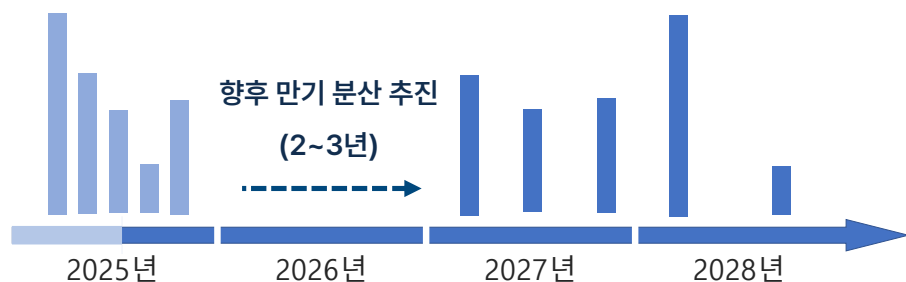
• 근저당권 설정 → 담보신탁 전환

분당스퀘어, 에이원 당산 담보신탁 전환, 하이트진로 담보신탁 설정

담보신탁 설정으로 근저당권 대비 약 7억원 비용 절감 (분당스퀘어, 에이원 당산)

• 대출만기 분산으로 금리변동에 따른 리스크 관리 추진

- 금리상황 고려하여 2~3년 만기 분산 (저금리 도래시 5년 고정 실행 추진)



대출금액 및 만기 현황

• '25년 운용자산 리파이낸싱으로 가중평균금리 0.49bp 인하 (쿠폰 기준)

- 대출만기 도래 예정인 도지물류센터 대출 연장 협의 중

리스명 (자산명)	Tranche	대출기간	대출금(억원)	쿠폰금리
NHA1 (분당스퀘어)	선순위	'25. 2 ~ '28. 4	1,770	4.00%
	전환사채	'23. 8 ~ '26. 8	50	4.00%
	주식담보대출	'25. 5 ~ '26. 5	850	5.50%
NH3호 (에이원 당산)	선순위	'25. 2 ~ '27. 4	930	4.00%
NH5호 (도지물류)	선순위	'23.12 ~ '25.11	602	5.30%
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	-		6,876	4.32%

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) **25.4분기**
- ✓ 에이원 당산 매각전략으로 **주주가치 제고**
및 **자산리밸런싱 1차 사이클 완성** **26상반기**

- ✓ **자산가치 상승** (매입시점 대비)
- ✓ **발행가 기준 배당수익률 6%대** 안정적 자산운용
* 발행가(5,000원) 기준 누적 평균 배당률



NH올원리츠 배당금

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 **운용섹터 다각화**
- ✓ **돈의문 D타워** **25.3분기**
 - **Core자산**으로 편입군 확대 및 입지적 리밸런싱
 - 농협그룹 차원의 전략 매입자산의 투자이익을 **리츠 주주들과 함께 향유**

성장성 확대

유상증자 결과 및 신규자산 편입 완료

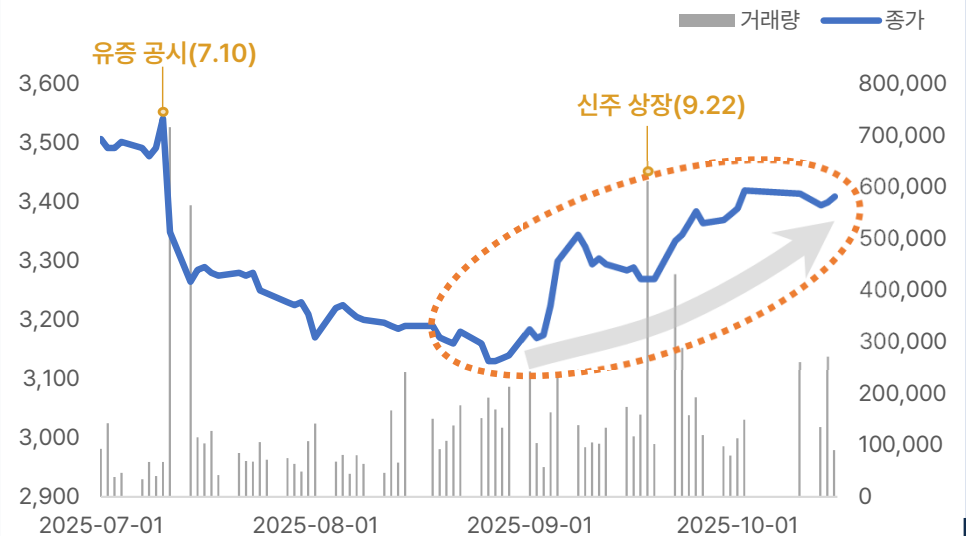
상장 이후 최초 주주배정 유상증자 **청약률 135.4% 달성** 및 약 **331억원** 자본조달 완료

유상증자 개요

구 분	내 용
발행규모(증자비율)	기명식 보통주식 / 11,161,387주(25.5%)
최종발행가액	2,970원
최종 모집 금액	약 33,149백만원
신주 상장일	2025년 9월 22일
유상증자 방식	주주배정 후 실권주 일반공모
구주주 청약률	135.37% (초과청약 실권주 배정비율 29.054%)
자금조달 목적	신규 투자자산 매입을 위한 자금조달 및 운용자금 (돈의문D타워 수익증권 편입)
대표주관회사	NH투자증권, 한국투자증권

유상증자 결과

- 유상증자 초과 청약에 따른 신주(11,161,387주) 상장 완료('25.09.22)
- 돈의문D타워 수익증권 300억원 인수 완료('25.9.30)
- 최종발행가액(2,970원) 대비 주가 약 14.8% 인상, 회복 추세('25.10.15 기준)
 - 유상증자 완료 후 안정적인 회복세로 유상증자 이전 주가 수준 회복 기대
 - 자산 편입·리밸런싱을 통한 배당가능이익 점진적 확대 도모
 - 주가 회복 시 시가총액 2,000억원 달성 기대 (주당 3,650원 이상시)



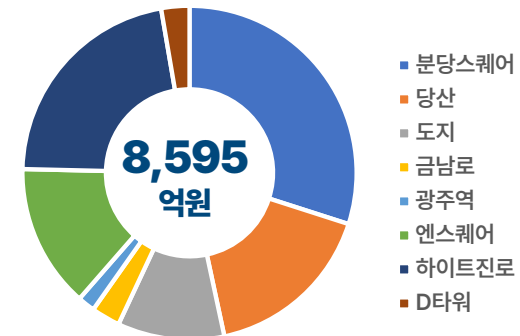
포트폴리오 현황

유상증자를 통한 신규자산 편입 및 운용자산 매각으로 자산 리밸런싱 및 포트폴리오 조정

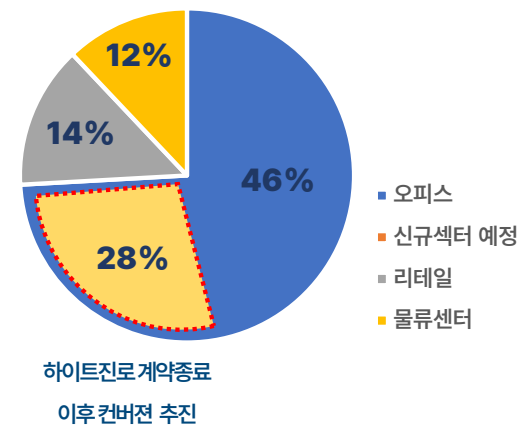
NH올원리츠 투자 구조



자산별 투자금액 비중



포트폴리오 섹터 비중(목표)



주1) 하이트진로 서초사옥 매입목적으로 1년만기 주식담보대출 실행(850억원), 전환사채 미전환분(50억원)
주2) 엔에이치리테일1호REF로 엔스퀘어 실물 자산 매입, 수익증권 403억원 중 398억원을 NH7호리츠에서 매입 완료
주3) 엔에이치오피스2호REF로 돈의문D타워 실물 자산 매입, 수익증권 총 3,800억원 중 300억원 매입 완료

주주가치 제고계획 Review

주주친화적 제도 적극 도입으로 자산 밸류업 지속 추진

투자정보 제공

현행 先 배당기준일, 後 배당액확정
최종 배당액이 확정되지 않은 채 주식거래

개선안 先 배당액확정, 後 배당기준일
배당여부 및 배당액을 알고 투자결정

「상장회사 배당절차 개선」(출처: 금융감독원)

「제9기 정기주총」 정관 변경

현행 (6차 개정)	개정안 (7차 개정)
제 60 조 (이익배당의 지급) ① 배당금은 정기주주총회(제59조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 이사회)의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 <u>질권자에</u> 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.	제 60 조 (이익배당의 지급) ① 회사는 <u>이사회결의로 배당을 받을 주주를 확정하기 위한 기준일을 정할 수 있으며, 기준일을 정한 경우 그 기준일의 2주 전에 이를 공고하여야 한다.</u> (개정 2024. [9], [23].)

- 선(先)배당 후(後)투자 제도 도입에 따른 올원리츠 정관 반영(24.09월)
- 주주친화적 배당 가이드스 제공 및 선배당 후투자 제도 정착 방안 적극 검토

이해상충 방지

투자·운용 자문위원회 설립

자문위원회 설립 목적

- ✓ 신규 투자 및 자산 매각 관련 중요한 의사결정 지원 (자문결과 구속력 없음)
- ✓ 리츠와 자산관리회사간 이해상충 발생가능성 사전 검토 및 예방

자문위원회 자문 대상

- ✓ 신규 투자자산의 편입
- ✓ 운용 자산의 매각
- ✓ 중대한 운용방법의 변경

자문위원회 설립 일정

- ✓ 2024.08 투자·운용 자문위원회 설치 (NH올원리츠 이사회 개최)
(각계 전문가 6인 위촉 - 학계, 매입매각, 기업금융, 부동산금융, 리서치, 리츠투자자)
- ✓ 2024.09 자문위원장 위촉 (NH올원리츠 9기 주주총회 이사 선임 → 위원장 위촉)
- ✓ 2024.10 2024년 제1차 자문위원회 개최

「24.10월 리츠협회 IR」 발취

- 투자·운용 자문위원회 설립으로 이해상충 발생가능성 사전 검토
- 제2차 투자운용 자문위원회 개최(25.02월)
- 주주이익 보호를 위한 중요 의사결정 지원기구 역할

주주소통 강화

채널 확대

정기주총 경과보고

K리츠 첫 '매일링 서비스' 주목받는 NH올원리츠의 소통 플랜

K리츠 첫 메일링 서비스 (SPI보도_25.05.26)

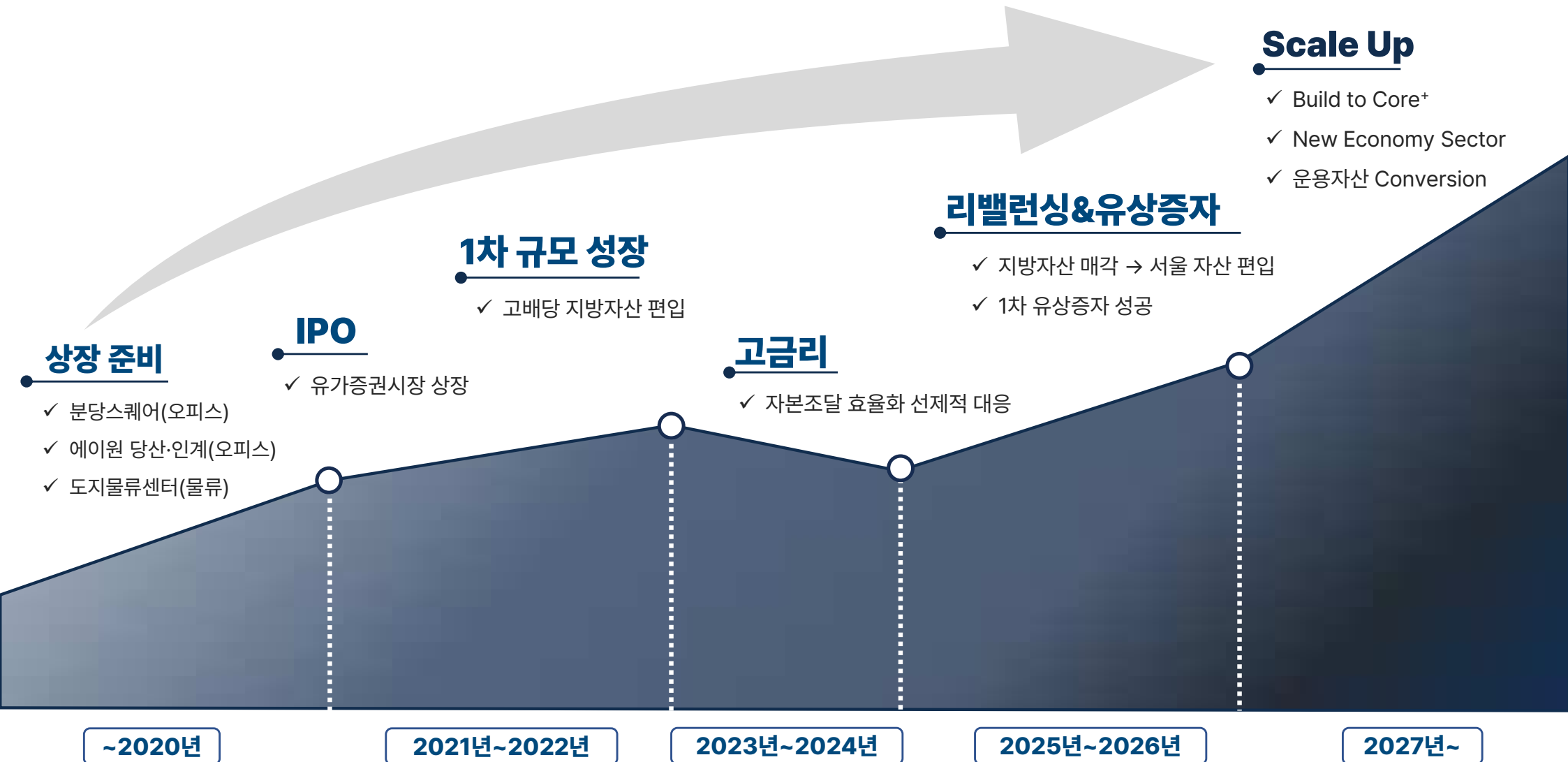
IR 참여

KAREIT 한국리츠협회 NH투자증권 삼성증권

- 정기주주총회 경과보고 및 분기보고서 등 홈페이지 게시 사항 증대
- 협회 및 기관투자자 개최 정기 IR행사 적극 참여
- 투자자 및 언론 대응 이메일 서비스 제공

NH올원리츠 Scale Up

NH올원리츠의 지속 성장을 위한 리밸런싱&유상증자 이후 본격적인 **Scale Up** 준비





Scale Up 추진계획

Core+정체성을 유지하며, 다양한 자금조달 방안으로 지속성장을 위한 Scale Up 추진

자금조달 구조 다양화

신용평가 추진 ('26년 하반기)

회사채/전단채 발행 통한 금융비용 절감

자산가치 상승분 통한 차입

LTV 여력을 활용한 추가 담보 대출

자산 매각 후 원금 활용

입지재조정 차원의 자산리밸런싱 목적

투자영역 확장 및 구조화

멀티섹터/Core+ 투자 전략

NH올원리츠 정체성 강화

운용 자산 컨버전

Ex.하이트진로 사초사옥 컨버전 검토

Core+ 자산매입 적극 검토

서울·수도권 내 우량 자산 매입 추진

투자전략 고도화

SI 공동투자구조 활용

SI보통주+당사 우선주 형태 Core자산 투자

우선주 재간접 투자

고배당 우선주 투자

개발 완료 자산 선제적 확보

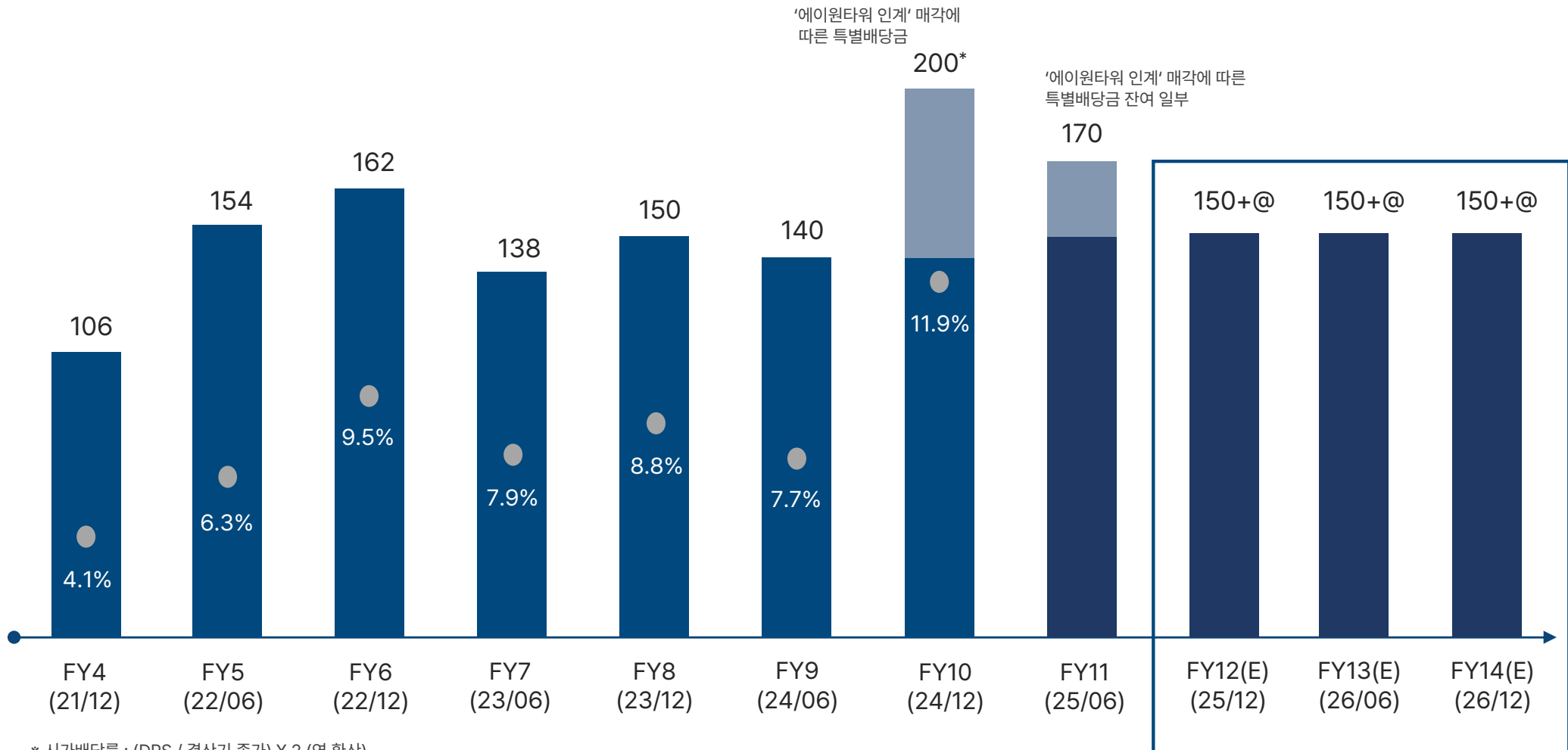
프로젝트 리츠 활용, 투자 섹터 확장 가능

NH올원리츠의 지속성장을 위한 Scale Up 추진계획 고도화



배당 추이 (배당 가이드스)

'25년 하반기 이후 **연간 300원 내외**의 안정적 배당금 지급, **자산 매각시 특별배당(@)** 지급 가능





운용자산 현황

- 운용자산 개요
- 운용자산 상세소개
 - 분당스퀘어
 - 에이원타워 광주역
 - 하이트진로 서초사옥
 - 돈의문D타워
 - 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 ('25.3Q)	2.22	7.00	2.83	2.51
임대율 ('25.3Q)	100%	100.0%	100.0%	84.5%
주요임차인	라인플러스, 위메이드플레이	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

돈의문D타워

에이원타워
광주역

도지물류센터



엔스퀘어



자산명	돈의문D타워 (오피스)	에이원타워 광주역 (오피스)	도지물류센터 (물류센터)	엔스퀘어 (리테일)
매입주체	NH올원리츠 자리츠 매입 예정 (NH9호)	NH7호리츠 (100% 자리츠)	NH5호리츠 (100% 자리츠)	NH7호리츠(100%자리츠) / 수익증권 인수(99%)
소재지	서울특별시 종로구 통일로 134	광주광역시 북구 중흥동 701-1	경기 이천시 백사면 조읍리 25	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2622
대지면적	1,930.1평	594.4평	12,026.5평	19,639.1평
연면적 / 규모	26,082.9평 / 지하7층 ~ 지상26층	2,720.0평 / 지하2층 ~ 지상7층	13,877.6평 / 지하2층 ~ 지상2층	14,234.0평 / 지상4층
준공시기	2020년 6월	2005년 3월	2020년 5월	2016년 11월
매입시기	2024년 11월 실물매입 / '25년 9월 내 편입 예정	2022년 7월	2020년 12월	2022년 4월 실물매입 / 8월 리츠 편입
매입금액	8,953억원 (34,325천원/평)	180억원 (6,618천원/평)	1,035억원 (7,458천원/평)	1,190억원 (8,360천원/평)
Cap.rate	3.97%	6.83% / 7.16%	3.31% / 3.80%	5.13%
LTV (평가액 기준)	59.9%	62.5%	55.2%	60.0%
WALE ('25.3Q)	0.73	3.49	1.50	11.35
임대율 ('25.3Q)	100.0%	96.1%	96.9%	100.0%
주요임차인	DL그룹 계열사, 농협은행 등	삼성생명서비스손해사정	삼성전자로지텍	GS리테일 (롯데쇼핑 전차)
대출현황	선순위 5,900억원 (3.49%)	선순위 279억원 (3.89%) * 에이원타워 금남로 공동담보	선순위 602억원 (5.30%)	선순위 685억원 (4.00%)
대출만기	2026년 11월	2027년 8월	2025년 11월	2027년 4월

운용물건 상세소개

분당스퀘어

리츠명	(주)NH올원위탁관리부동산투자회사		
매입일	2020년 1월 7일		
위 치	경기 성남시 분당구 서현동 263		
연면적	14,427.0평	준공	1997년 10월



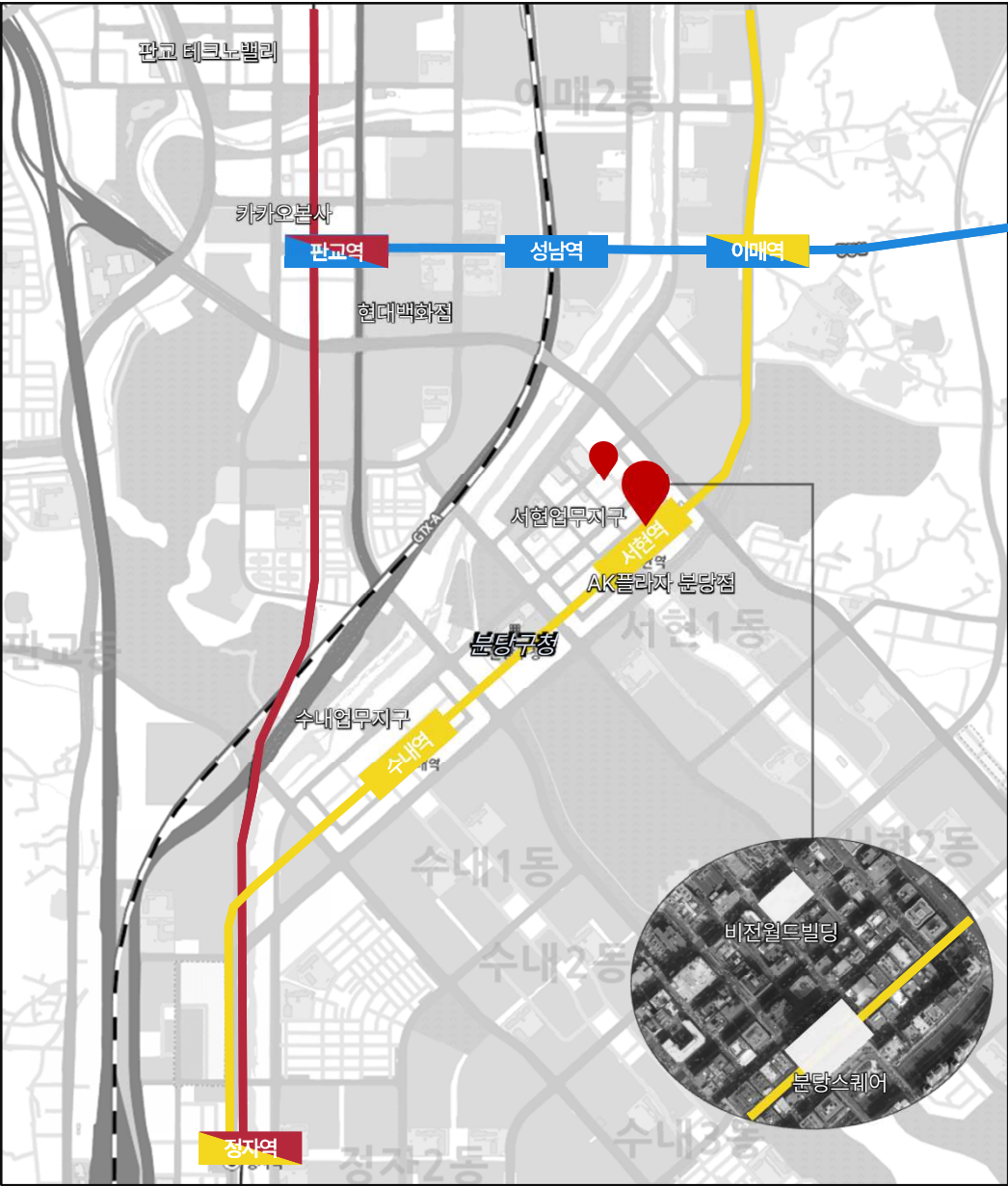
※ 구분소유건물로 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설 소유
※ 저층부 AK플라자 분당점(백화점)으로 캡스톤자산운용 펀드로 보유

입지	분당 서현업무지구내 소재, 서현역(수인분당선) 직접 연결 GBD 30분 / CBD·YBD 1시간내 접근 가능
----	--

주요 임차인	LINE (본사)	글로벌 모바일 메신저 플랫폼 '라인' 운영사 설립 : 2013년 2월, 대표 : 이은정 매출 : 129,591백만원 ('24.3, 연결기준) 매입 이후 7년 장기 계약 체결 (~'28.4)
분당스퀘어 임차인 비중		
라인플러스 (70.6%) 위메이드플레이(22.6%)		

자산가치 상승	매입가('20.1) 1,902억원 평당 1,385만원	→ 73% 상승	평가금액('25.01) 3,282억원 평당 2,275만원	인근시세 분당서현빌딩 ('23년) 946억원(평당 1,793만원)
---------	-------------------------------------	----------------	---------------------------------------	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	1.97년
-----	--------	-----------------	-------



운용물건 상세소개

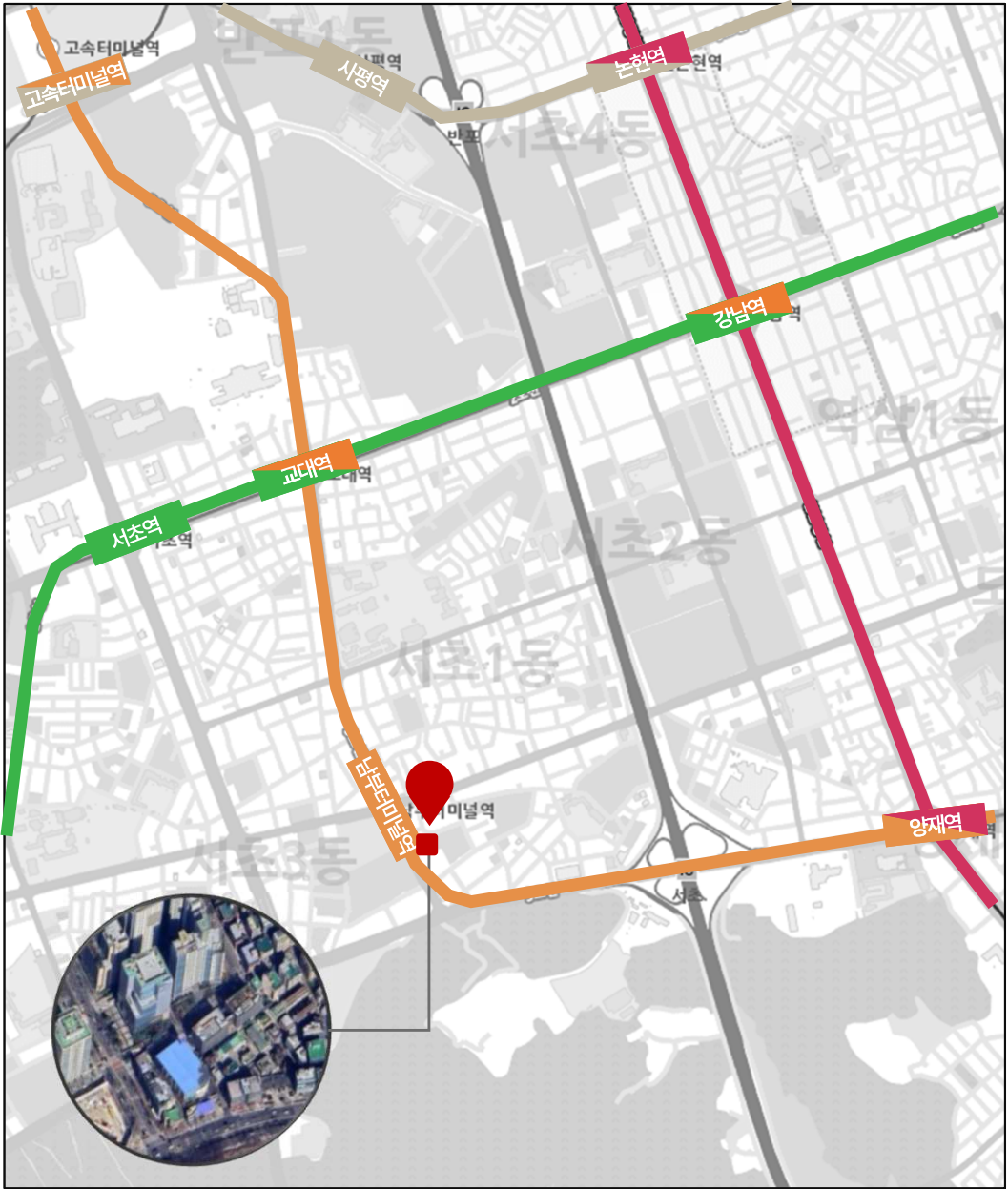
하이트진로서초사옥

리츠명	(주)NH제9호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2025년 5월 14일		
위 치	서울특별시 서초구 서초동 1445-14		
연면적	8,295.0평	준공	1988년 01월 (2003년 리모델링)



※ 구분소유건물로 지상 6~17층 및 마스티주차타워 지분 매입

입지	지하철 남부터미널역(3호선) 인접 GBD 서브권역 위치 경부고속도로, 남부순환로 등 주요 접근성 우수		
주요 임차인		국내최대 종합주류기업 설립 : 1924년 10월, 대표 : 김인규 매출 : 2,599,183백만원 ('24.12) 장기 임대차계약 체결 (~'32.06)	
하이트진로서초사옥 임차인 비중			
하이트진로주식회사(100.0%)			
이용현황	하이트진로서초사옥(6~17F) 및 마티스 주차장 일부 등 구분소유 하이트진로(주)의 마스터리스 구조 로 안정적 임대수익 확보		
임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	6.75년



운용물건 상세소개

에이원타워 당산

리츠명	(주)NH제3호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2020년 2월 27일		
위 치	서울 영등포구 당산동4가 38-1		
연면적	8,467.6평	준공	2011년 12월



입지	Sub YBD/서남부권역 소재, 당산역(9호선) 및 영등포구청역(2,5호선) 도보권 YBD 10분 / CBD·GBD 30분내 접근 가능
----	---

주요 임차인	 삼성생명서비스 (본사)	삼성생명보험 자회사 (99.78%) 설립 : 2000년 1월, 대표 : 최인철 매출 : 216,919백만원 ('23.12) 장기 임대차계약 체결 (~'28.12)
에이원타워 당산 임차인 비중		
삼성생명서비스손해사정 (63.8%) 삼성생명보험 (22.8%)		

자산가치 상승	매입가('20.1) 1,303억원 평당 1,538만원	→ 34% 상승	평가금액('25.01) 1,748억원 평당 2,064만원	인근시세 이레빌딩 ('22년) 3,075억원(평당 1,800만원)
---------	-------------------------------------	----------------	---------------------------------------	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	2.58년
-----	--------	--------------------	-------



운용물건 상세소개

에이원타워 금남로

리츠명	(주)NH제7호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2022년 8월 19일		
위 치	광주광역시 동구 금남로5가 55-1		
연면적	4,524.6평	준공	1988년 9월

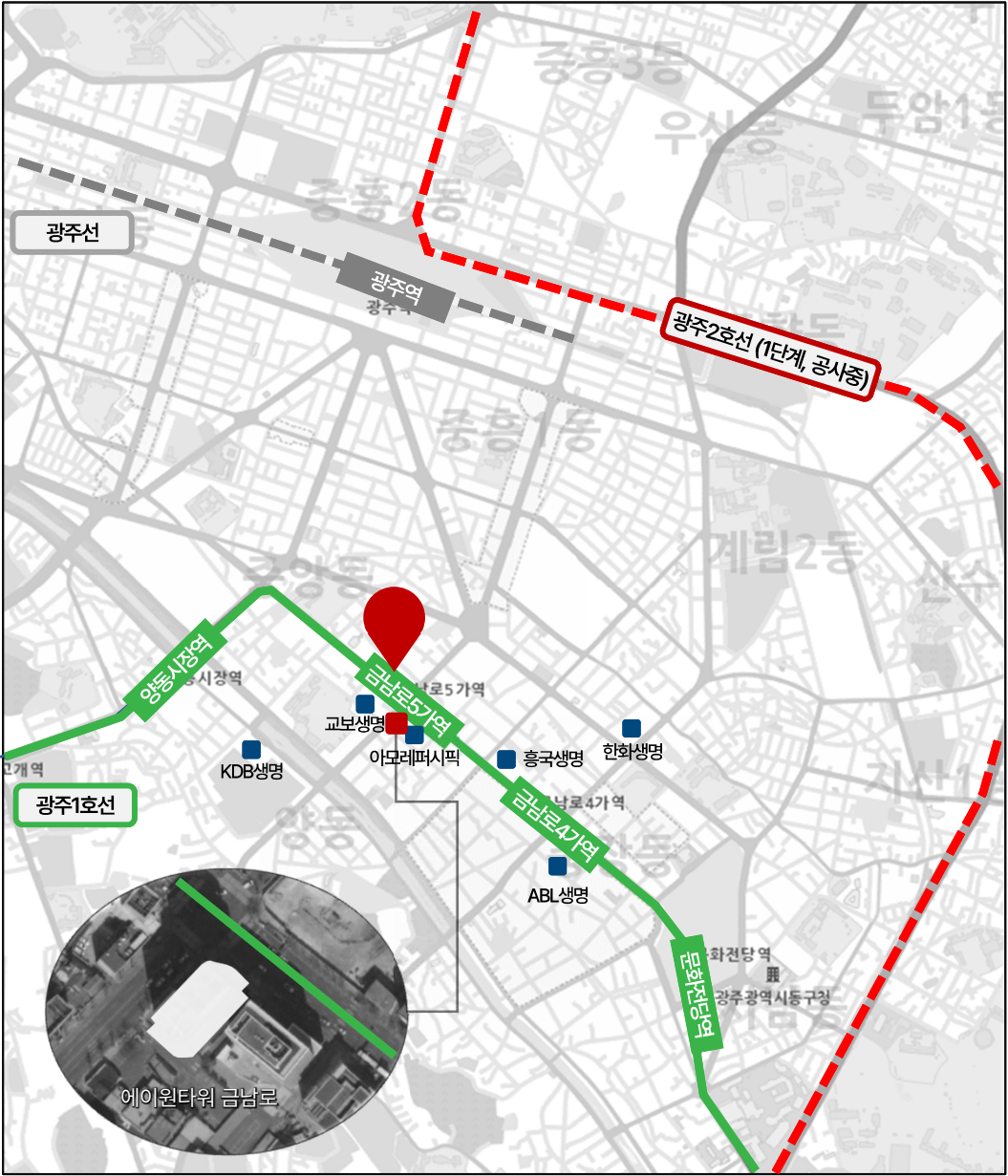


입지	광주 주요 업무권역 소재, 금남로5가역(광주1호선) 도보권 대중교통 접근성 우수, 인근 임동/누문 정비사업 진행 중
----	---

주요 임차인	 삼성생명	삼성계열, 국내 최대 생명보험사 설립 : 1957년 4월(동방생명), 대표 : 홍원학 영업이익 : 2,499,751백만원 ('24.12) 재계약 완료 (~'28.12(2,015평), ~26.12(471평))
에이원타워 금남로 임차인 비중		
삼성생명보험 (55.0%) 그 외 다수 (8개사)		

자산가치 상승	재계약 완료	 삼성생명 재계약 완료('23.12) 3~5년 장기 계약 체결 임대료 2.5% 인상	 KB국민카드 재계약 완료('24.4) 임대료 4.3% 인상
---------	-----------	--	---

임대율	84.5% (11층 등 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	2.48년
-----	------------------------	--------------------	-------



운용물건 상세소개

에이원타워 광주역

리츠명	(주)NH제7호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2022년 8월 19일		
위 치	광주광역시 북구 중흥동 701-1		
연면적	2,720.0평	준공	2005년 3월

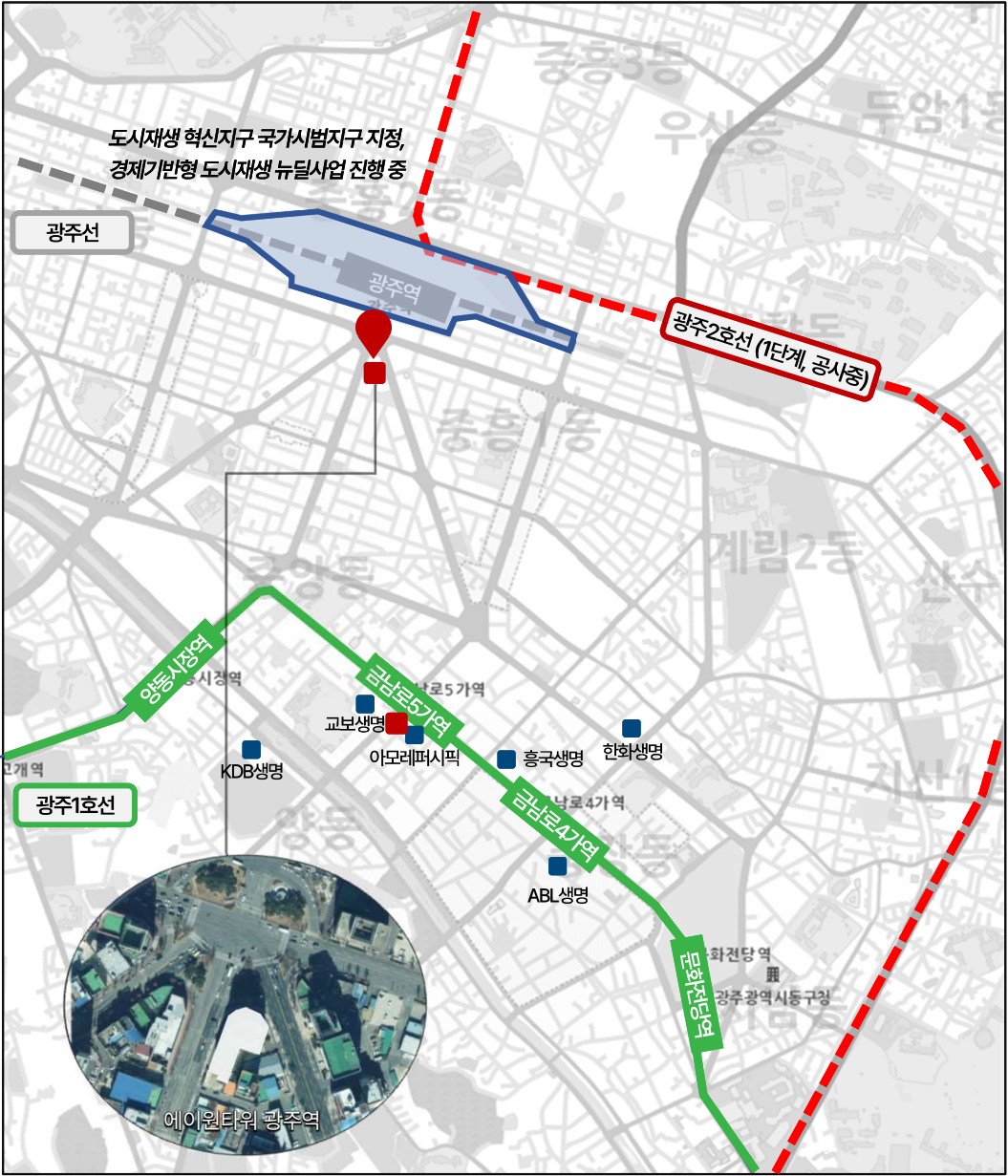


입지	광주역 도보 2분내 위치, 광역 접근성 우수 인근 광주2호선 공사중, 광주역 개발 예정으로 주변 환경개선효과 기대
----	--

주요 임차인	 삼성생명서비스	삼성생명보험 자회사 (99.78%) 설립 : 2000년 1월, 대표 : 오화중 매출 : 222,016백만원 ('24.12) 장기 임대차계약 체결 (~'28.12)
에이원타워 광주역 임차인 비중		
삼성생명서비스손해사정 (96.1%)		

자산가치 상승	CAPEX 공사진행	냉온수기 2대 교체 1호기 교체공사 ('24.5월 완료)	2호기 교체공사 ('25.6월 완료)
---------	---------------	------------------------------------	----------------------

임대율	96.1% (1층 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	3.24년
-----	---------------------	--------------------	-------



운용물건 상세소개

돈의문D타워

리츠명	(주)NH제9호위탁관리부동산투자회사 수익증권		
매입일	2024년 11월 실물 매입 / 2025년 9월내 편입		
위 치	서울특별시 종로구 통일로 134		
연면적	26,082.9평	준공	2020년 06월

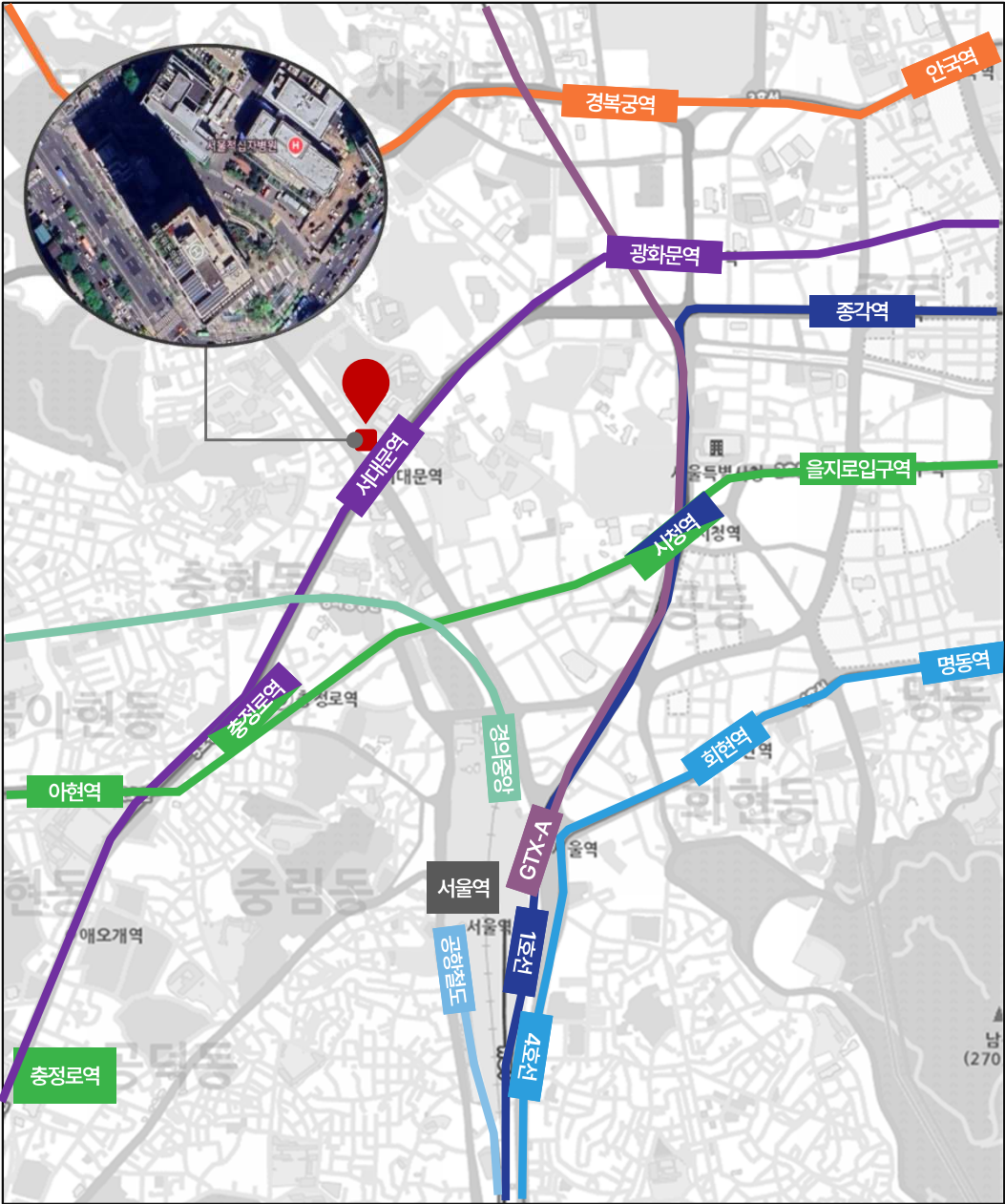


입지	5호선 서대문역 직접 연결 CBD 권역 위치 우량 임차인으로 구성된 프라임오피스(농협그룹 전략 자산)
----	---

주요 임차인		DL E&C 등 DL그룹 본사 사옥 설립 : 1939년 10월, 대표 : 박상신 매출 : 8,318,442백만원 ('24.12) '25년도 말 퇴거 예정
돈의문 D타워 임차인 비중		
DL그룹(75%) 농협은행(14%)		

이용현황	DL그룹 25년도 말 퇴거 이후 NH농협금융그룹 사옥 활용 예정 1종 수익증권 투자로 안정적 배당 수취 예정		
------	---	--	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	0.47년
-----	--------	-----------------	-------



운용물건 상세소개

도지물류센터

리츠명	(주)NH제5호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2020년 12월 22일		
위 치	경기 이천시 백사면 조읍리 25		
연면적	13,877.6평	준공	2020년 5월



입지	주요 고속도로 통과하는 교통 요지로 물류센터 수요 풍부한 이천 소재 3번국도 및 주요 고속도로를 통해 서울 및 남부권 접근성 우수
----	---

주요 임차인	SAMSUNG 삼성전자로지텍	종합물류 관리대행기업, 삼성전자 자회사(100.0%) 설립 : 1998년 4월, 대표 : 김연성 매출 : 1,673백만원 ('24.12) 화주 직접 계약 체결(구 하나로TNS)
도지물류센터 임차인 현황		
삼성전자로지텍 (48.1%) 늘품마루, 딜리버리랩(48.8%) 공실		

건물스펙	최고 층고 9.8m 의 4단 Rack 설치 가능한 상온/저온 복합 물류센터 방화 능력 우수 (외부 글라스울 패널 시공 및 불꽃 감지기 설치 등)		
------	---	--	--

임대율	96.8% (지원시설동 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	1.26년
-----	-------------------------------	-----------------	--------------



운용물건 상세소개

엔스퀘어

리츠명	(주)NH제7호위탁관리부동산투자회사 수익증권		
매입일	2022년 4월 25일		
위 치	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2622		
연면적	14,234.0평	준공	2016년 11월



입지	전라남도 신 행정도시 남악신도시 내 위치 전라남도 서남권 유일한 대형 유통사 복합쇼핑몰
----	---

임차인 (100%)	 GS리테일 매출액 11.6조원 ('24.12)	전차인 (100%)	 롯데쇼핑 매출액 14.0조원 ('24.12)
엔스퀘어 임차인 비중			
GS리테일 (100.0%)			

이용현황	연면적 14,234평, 지상 4층 규모의 복합 쇼핑몰 9,415평의 롯데 아울렛, 4,322평 롯데마트로 구성
------	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	11.09년
-----	--------	-----------------	--------



Thank You