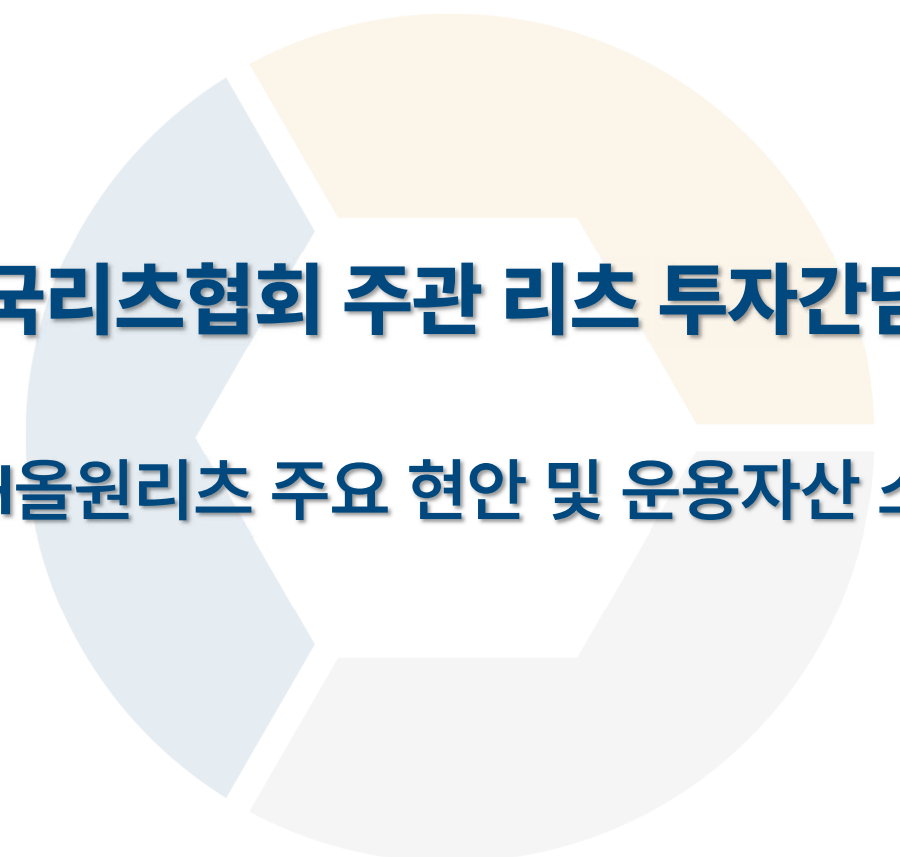




한국리츠협회 주관 리츠 투자간담회

(NH올원리츠 주요 현안 및 운용자산 소개)

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%



01

리파이낸싱으로 조달 금리 인하 예상

'25년 전체 운용자산 대출 만기 도래 (매입시 대출 만기 분산 → 고금리 상황 단기 대출 → 전체 대출만기 도래)
가중평균 쿠폰금리 4.65% (현 대출금리 및 기준금리 인하 고려시 리파이낸싱으로 조달 코스트 감소 예상)

02

에이원타워 인계 매각에 따른 특별 배당

'24년 6월 경기도 수원 소재 에이원타워 인계 매각 완료에 따라 '24년 12월 결산 기준 특별배당
자산 매입 후 공실 해소(매입시 공실률 19% → 5.9%로 안정화)를 통한 자산가치 상승으로 IRR 16.9% 달성

03

NH그룹 임차로 안정적 배당수익 기대되는 신규자산 편입

NH농협리츠운용에서 부동산펀드로 돈의문 D타워 자산 매입 진행 중 (NH그룹차원 매입 진행)
1종 수익증권 일부 당사에서 인수 검토 (NH투자증권과 양해각서 체결 예정)



01.

Overview

- 리츠 개요 및 배당금 추이
- 투자 포트폴리오
- 중장기 로드맵
- 포트폴리오 구조 및 구성
- 운용자산 현황
- 주가 추이 (주요 현황 포함)

리츠 개요 및 배당금 추이

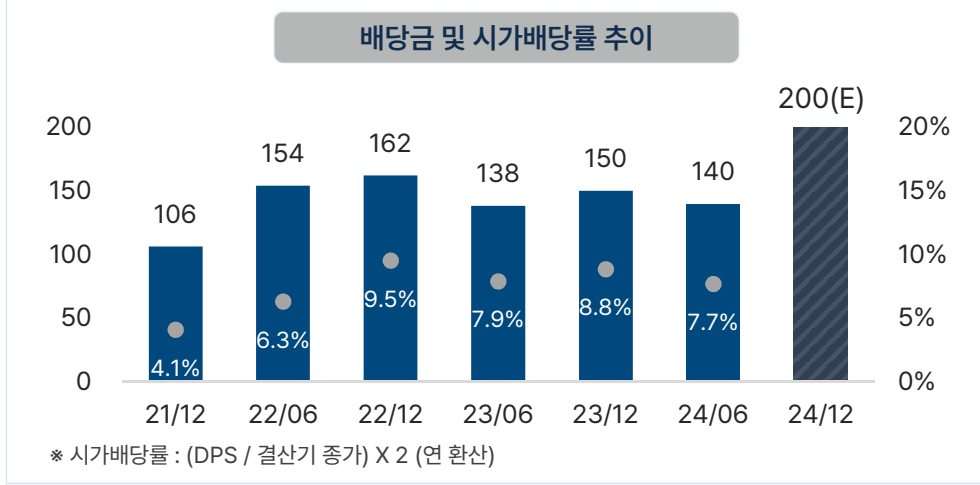
멀티섹터 추구 플랫폼, '21년 유가증권시장 상장, 시가배당률 7~8% 대

리츠 개요

구 분	주 요 내 용	
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 6,604억원 (2024년 6월 말 기준)	
시가총액	약 1,521.3억원 (2024년 9월 30일 종가 3,605원 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, NH리테일1호편드(엔스퀘어))
결산주기	매 6개월 (매년 6월말, 12월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	유안타증권 / KB국민은행	

리츠 연혁 및 배당금 추이

시 기	내 용
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



투자 포트폴리오

실물형 투자 플랫폼, 멀티섹터 코어플러스 자산 투자, 자산가치 상승으로 안전 마진 확보

수익성

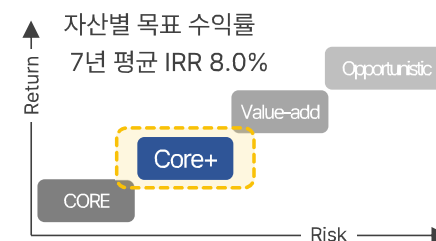
- ✓ 자산가치 상승 (매입시점 대비)
- ✓ 매각차익 특별배당 (자산리밸런싱)
- ✓ Core+ 자산 매입 통한 고배당 실현

안정성

- ✓ 우량 테넌트 장기 임차
섹터별 시장사이클 리스크 헷지
- ✓ 전문 자산관리 공실해소 및 임대수익제고
- ✓ 올원리츠의 "에이원" 브랜드 



NH올원리츠 편입검토 대상



성장성

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

중장기 로드맵

상장 이후 신규 자산 편입으로 **외형 확대**, 향후 **리밸런싱 추진** (자산 매각 및 신규자산 편입)

(2021년)

Stage 1 : IPO

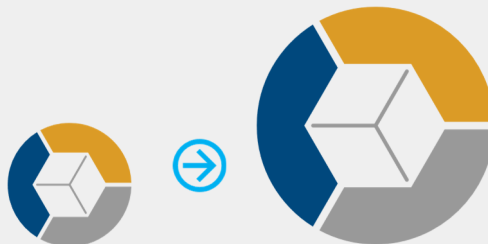


안정적 운용 자산 확보 후
초기 **공모상장리츠 시장 안착**

(2022년)

Stage 2 : 확대 (플랫폼화)

규모의 경제 달성을 위한
지속적 자산 편입



신규자산 편입에 따른 **포트폴리오 외형 확대**

포트폴리오 목표 및 가이드라인 준수
시장상황 고려한 유연한 자본 조달

(2024년 이후)

Stage 3 : 자산 리밸런싱 (조정)

4개 섹터 이상, 장기보유자산 70% 유지



시장 사이클 반영한 **포트폴리오 조정**

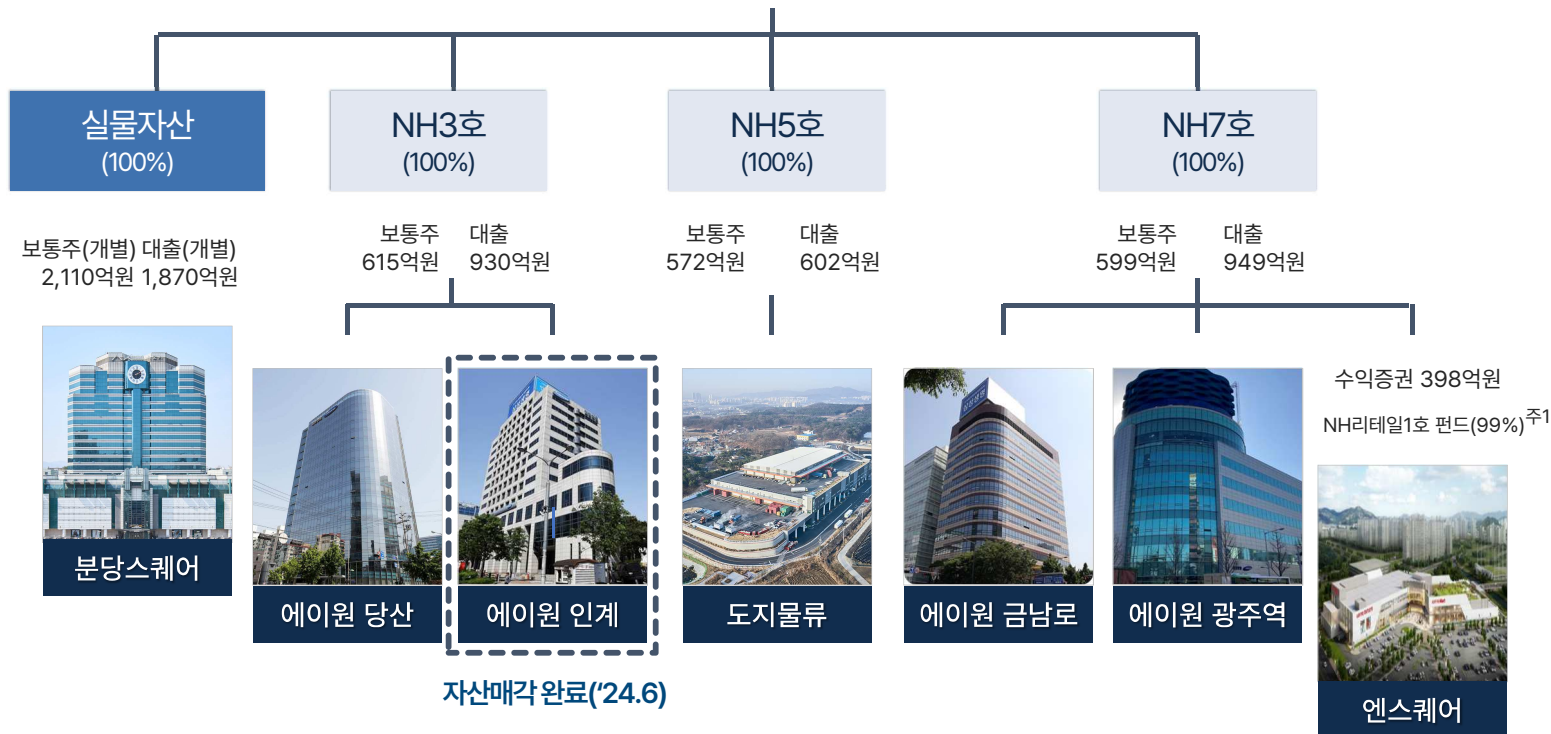
시장 상황에 따른 전략적 **매입/매각 및 자산 교체**

포트폴리오 가이드라인

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

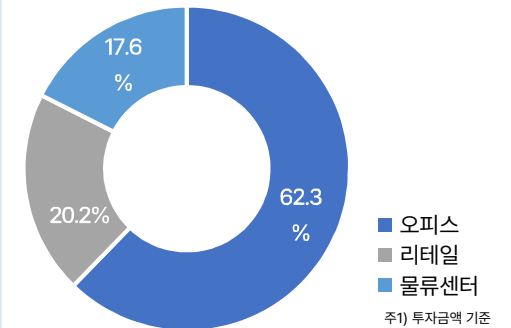
포트폴리오 구조 및 구성

모자리츠 구조로 리스크 절연, 오피스 중심 멀티섹터 구성, 포트폴리오내 오피스 비중 62.3%

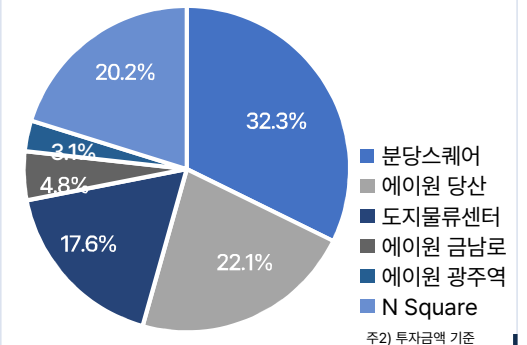


포트폴리오 구성 (자산매각 후)

섹터별 투자금액 비중



자산별 투자금액 비중



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

운용자산 현황

운용자산 매입·매각 History

개별자산 매입·매각 시점

멀티섹터 자산 매입 후 신규상장 (IPO)

('21년 11월)



분당스퀘어



에이원 당산·인계



도지물류

신규 매입 (AUM증대)

('22년 8월)



엔스퀘어



에이원 금남로·광주역

리밸런싱 (자산매각)

('24년 6월)



에이원 인계

멀티섹터 자산 매입 후 신규상장 (IPO)

순매입가
4,702억원

오피스 3개동 + 물류 1개동 매입

35% 증가

신규 매입 (AUM증대)

순매입가
6,357억원

오피스 2개동 + 리테일 1개동 매입

7% 감소

자산 매각 (리밸런싱)

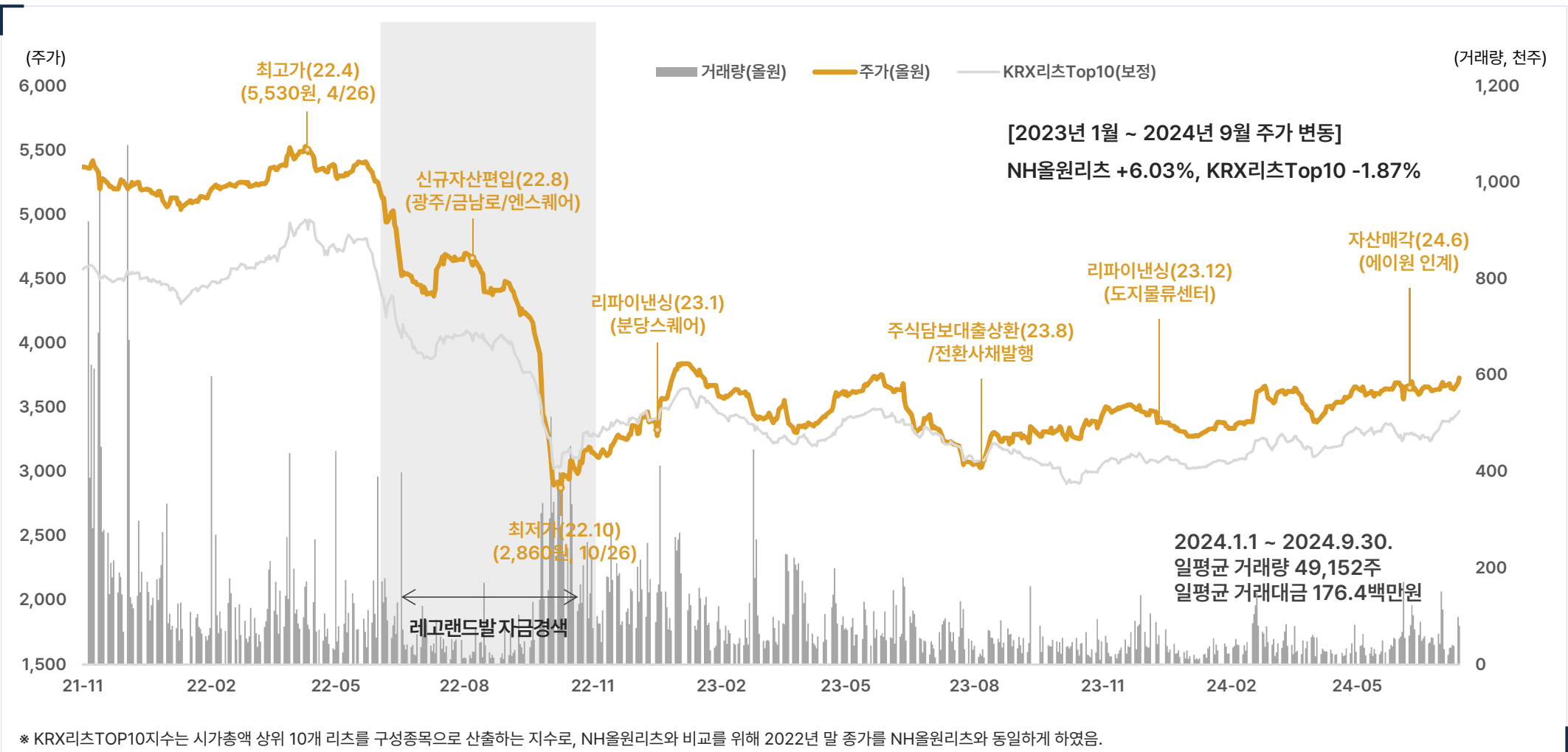
순매입가
5,895억원

오피스 1개동 매각

주가 추이 (주요 현황 포함)

'22년 레고랜드발 자금경색으로 주가 하락, '23년 이후 비용절감 노력으로 주가 상승추세 전환

주가 및 거래량 추이





02.

주요현안 및 중·장기 계획

- 리파이낸싱
- 자산 리밸런싱
- 투자·운용 자문위원회

리파이낸싱 _ 대출 현황

'25년 전체 운용자산 대출 만기 도래, 가중평균금리 4.65%

대출금액 및 만기 현황

자산명	Tranch	대출기간	대출금(억원)	쿠폰금리
분당스퀘어	선순위-1	'23. 1 ~ '25. 2	1,180	CD+130bp(4.83%)
	선순위-2	'23. 1 ~ '25. 2	90	CD+170bp(5.23%)
	중순위	'23. 8 ~ '25. 2	500	6.70%
에이원 당산	선순위	'20. 2 ~ '25. 2	797	2.90%
	중순위	'23.12 ~ '24.12	133	6.70%
도지물류	선순위	'23.12 ~ '25.11	602	5.30%
에이원 금남로/광주	선순위	'22. 8 ~ '25. 8	279	4.81%
엔스퀘어 (펀드)	선순위	'22. 4 ~ '25. 4	670	3.80%
합계 (가중평균)	-		4,251	4.65%

* 당산 중순위 대출기간 연장 추진 (~'25.2, 선·중순위 만기 동일), CD금리 3.53% 기준('24.9.30)

'23년 금융비용 최소화 전략

- '23년 전체 운용 자산의 58% 리파이낸싱 도래 (대출금액 기준)
- 비용절감 위해 2년 단기 대출 실행 → '25년 전체 운용자산 만기 도래

(분당스퀘어) 변동금리(CD연동) 대출 실행 (CD 4.03%(실행시점) → 3.53%(현재))

(주식담보대출) 대출연장 대비 비용절감 가능한 중순위 대출, 전환사채 발행

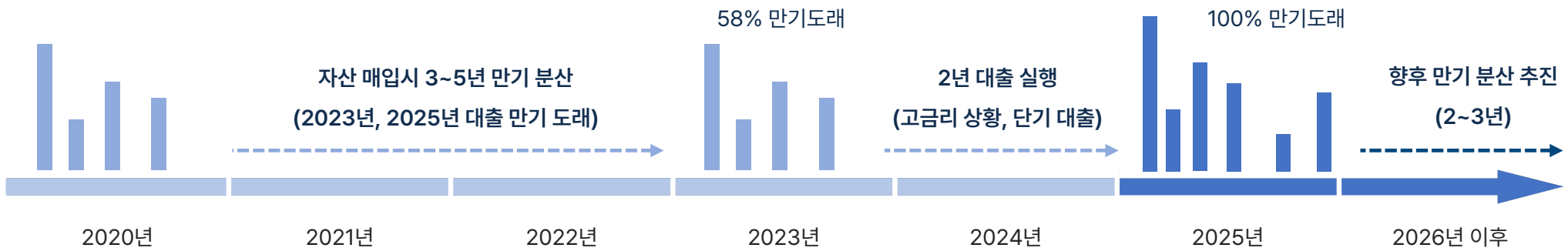
분당스퀘어 중순위 대출 실행 (500억원(LTV 60%), 쿠폰금리 6.7%)

정관개정('23.3) 통해 전환사채 발행 (100억원, 쿠폰금리 4.0%)

(도지물류) 모자리츠 구조 활용 중순위 상환 (물류 대비 낮은 오피스 금리 활용)

(NH3호 오피스 중순위 대출(LTV60%) 후 유상감자 → NH5호 유상증자 후 중순위 상환)

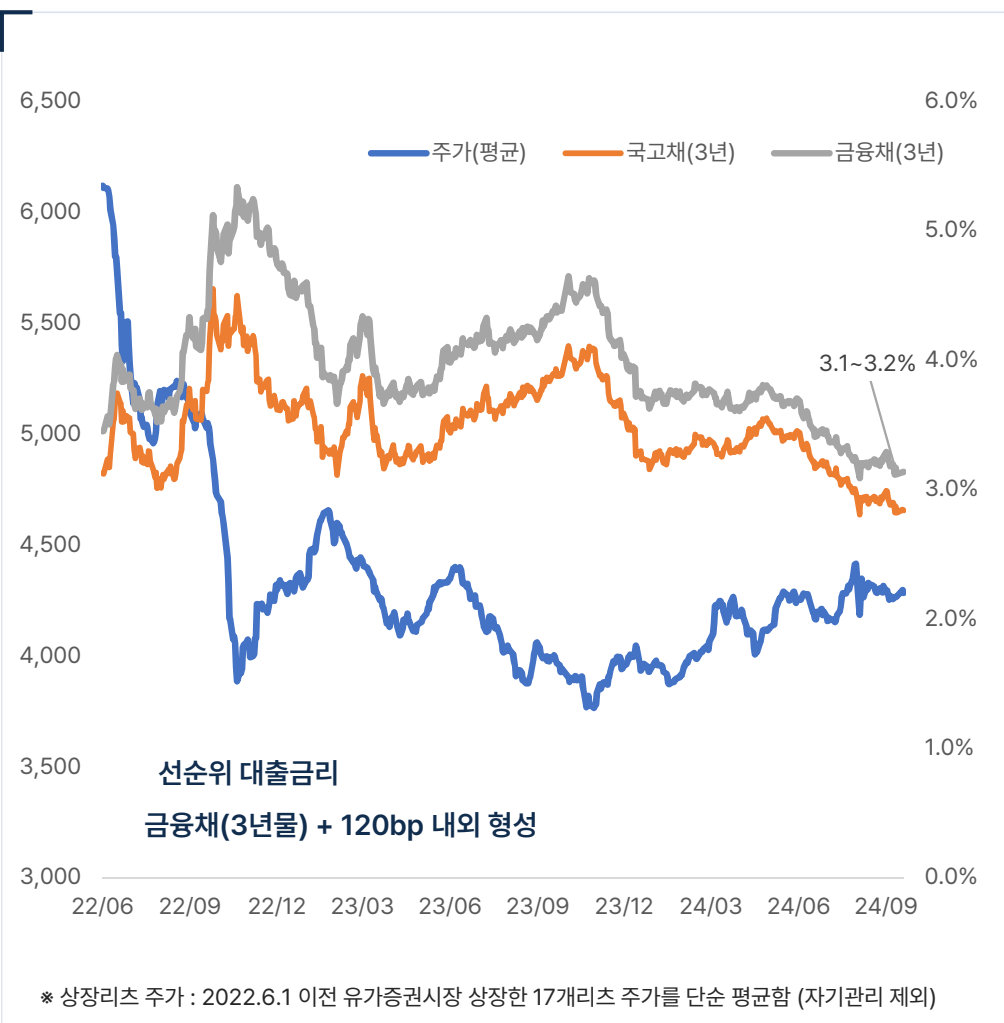
운용기간별 대출 만기 현황



리파이낸싱 _ 금리와 주가 관계

상장리츠 주가 **금리와 반비례**, 리파이낸싱으로 **가중 평균 금리 하락 예상**

상장리츠 주가와 금리(국고채 3년) 관계



대출금리 변동에 따른 배당 DPS

- **담보대출 총액 : 4,251억원**
- **결산기별 이자 지급액 : 98.8억원 (4.65% 기준, 6개월)**

대출금리 변동	대출금리 가정	이자비용 변동액(원)	배당DPS 변동
-60BP	4.05%	2,550,600,000	+30.2
-50BP	4.15%	2,125,500,000	+25.2
-40BP	4.25%	1,700,400,000	+20.1
-30BP	4.35%	1,275,300,000	+15.1
-20BP	4.45%	850,200,000	+10.1
-10BP	4.55%	425,100,000	+5.0
0BP	4.65%	0	0.0
+10BP	4.75%	-425,100,000	-5.0
+20BP	4.85%	-850,200,000	-10.1



자산 리밸런싱

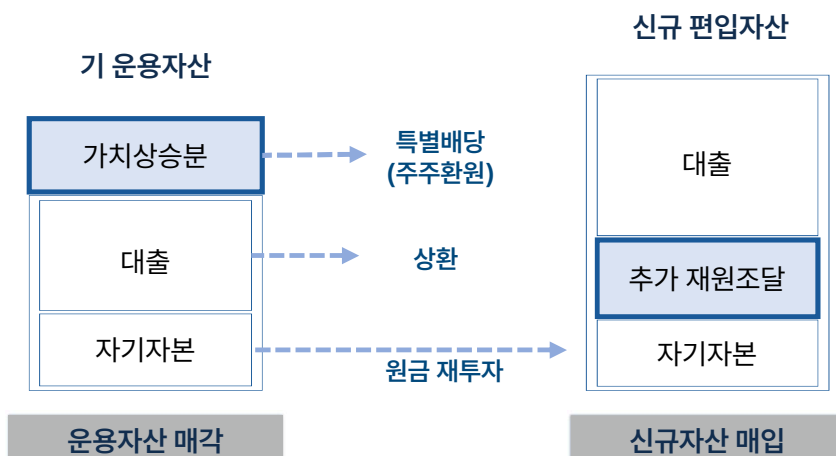
양적성장(AUM확대) 및 리스크관리 (시장변동 대응) 목적으로 자산 리밸런싱

자산 리밸런싱 (포트폴리오 조정)



자산 리밸런싱이란 자산가치가 상승한 기존 자산을 매각 후 상대적으로 가격이 낮은 신규 자산을 매입하는 포트폴리오 조정 과정을 의미함

자산 리밸런싱 기본 구조 (유형#3)



자산 리밸런싱 유형 설명

구분	내용
유형#1	[NH계열사 협업 구조] • NH계열사 임차자산 전략적 매입 • 동의문D타워 수익증권 인수 검토
유형#2	[SI투자자 협업 구조] • 사육활용 목적 전략적 투자자 협업 구조 • 당사 우선주, SI투자자 보통주 출자
유형#3	[올원리츠 100% 편입] • 유상증자 등 방법으로 100% 자본 조달 • 재산세 분리과세 세제효과 가능



자산 리밸런싱 _ 유형#1 NH계열사 협업 구조

돈의문D타워 1종 수익증권 일부 인수, 인수 시점 시장상황 고려하여 '25년 중 결정

돈의문D타워 매입 진행 일정

- ✓ 2023.11 NH농협리츠운용 '24년 사업계획 수립 (중점 추진사업)
- ✓ 2024.05 매각자문사 선정 (컬리어스·CBRE·딜로이트)
- ✓ 2024.07 입찰 (7/23) 및 인터뷰 (7/26) 후 우선협상대상자 선정
- ✓ 2024.08 양해각서 체결 및 이행보증금 납입 (8/2)
- ✓ 2024.11(E) 양해각서 종료일 및 소유권 이전 예정

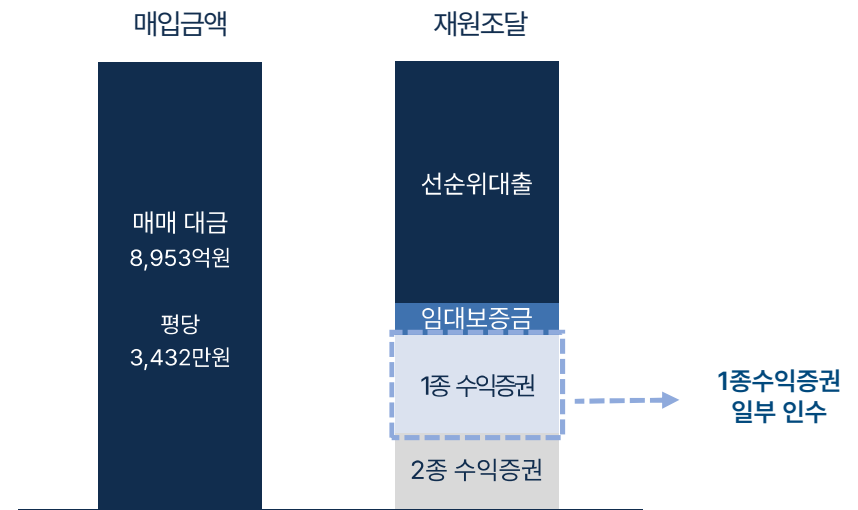
[매입주체] 엔에이치오피스일반사모부동산투자신탁 2호 부동산펀드
(NH농협리츠운용 - 2020년 11월 전문사모집합투자업 등록)

돈의문D타워 자산 개요

자산명	돈의문 D타워		
소재지	서울시 종로구 통일로 134 (평동 234, 교남동 162)		
대지면적	1,930.07평	연면적	26,082.86평
준공시기	2020년 6월	규모	지하7층 / 지상 26층



돈의문D타워 투자 및 인수구조



수익증권 인수 일정

- ✓ 2024.10 수익증권 양수도를 위한 MOU 체결 (증권사-NH올원리츠)
- ✓ 2024.11 증권사 1종수익증권 투자/인수
- ✓ 2025. NH올원리츠 자금 조달 후 투자금 인수

특별배당 및 투자·운용자문위원회 설립

자산매각 따른 특별배당 지급, 각계 전문가 의견 청취 의사결정지원 및 이해상충 문제 발생 가능성 사전 검토

에이원타워 인계 매각에 따른 특별배당

자산 매각 특별배당 금액

- ✓ 자산 매입 후 공실 해소를 통한 자산가치 상승으로 IRR 16.9% 달성
- ✓ '24년 12월 결산기 기준 특별 배당 예상 → 배당금 DPS 200원 내외 예정

배당 기준일

- ✓ 배당절차 개선제도 도입에 따른 배당 기준일 설정 조항 변경 (9기 주주총회)
결산기말 주주 - 주총 의결권 행사, 이사회에서 정한 배당기준일 - 배당금 수령
- ✓ 주주 혼란 야기 우려로 금번 결산기 미시행 ('24.12.31 기준 동일)

에이원타워 인계 자산 개요

자산명	에이원타워 인계		
소재지	경기도 수원시 팔달구 인계동 942-9번지		
대지면적	1,067.22평	연면적	8,378.77억 원
준공시기	1997년 5월	규모	지하4층 / 지상 14층
매입가	463억원 ('20년)	매각가	575억원 ('24년)



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 예상

자문위원회 자문 대상

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

자문위원회 설립 일정

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



03.

지표로 보는 NH올원리츠

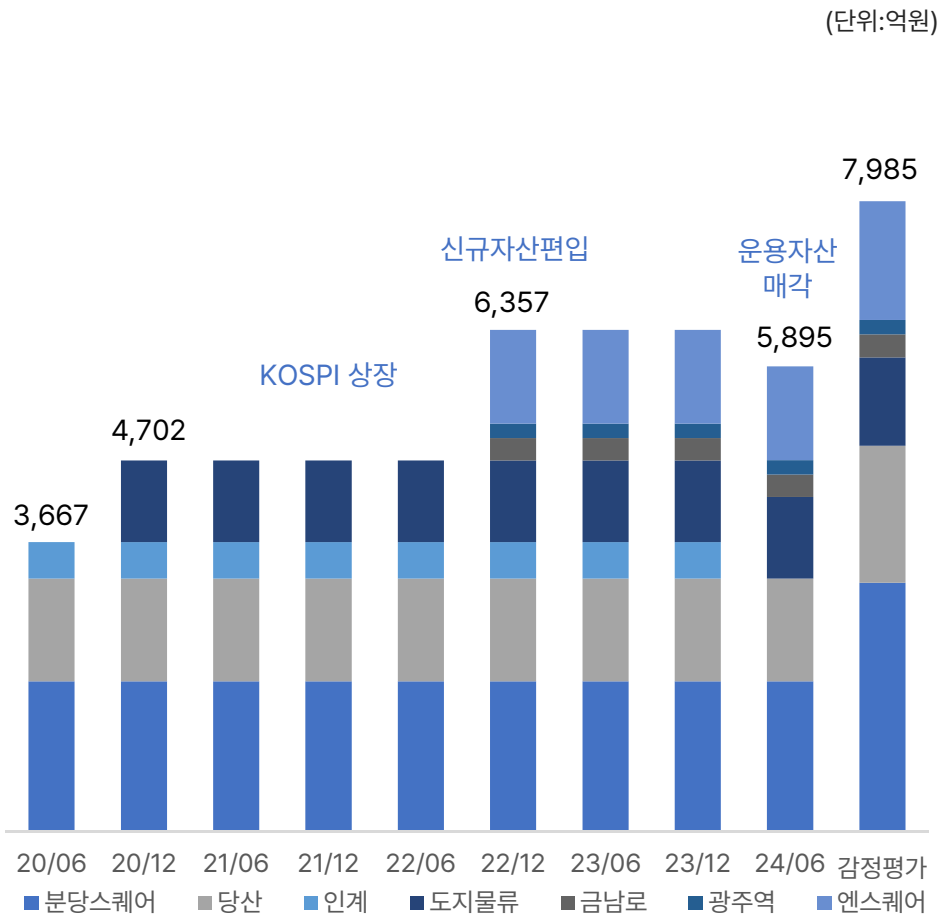
- 포트폴리오 규모 및 운용면적 추이
- P/NAV 및 자산별 NAV
- 임대율 및 WALE
- 임대수입 및 영업이익 현황
- 대출 만기 및 배당금



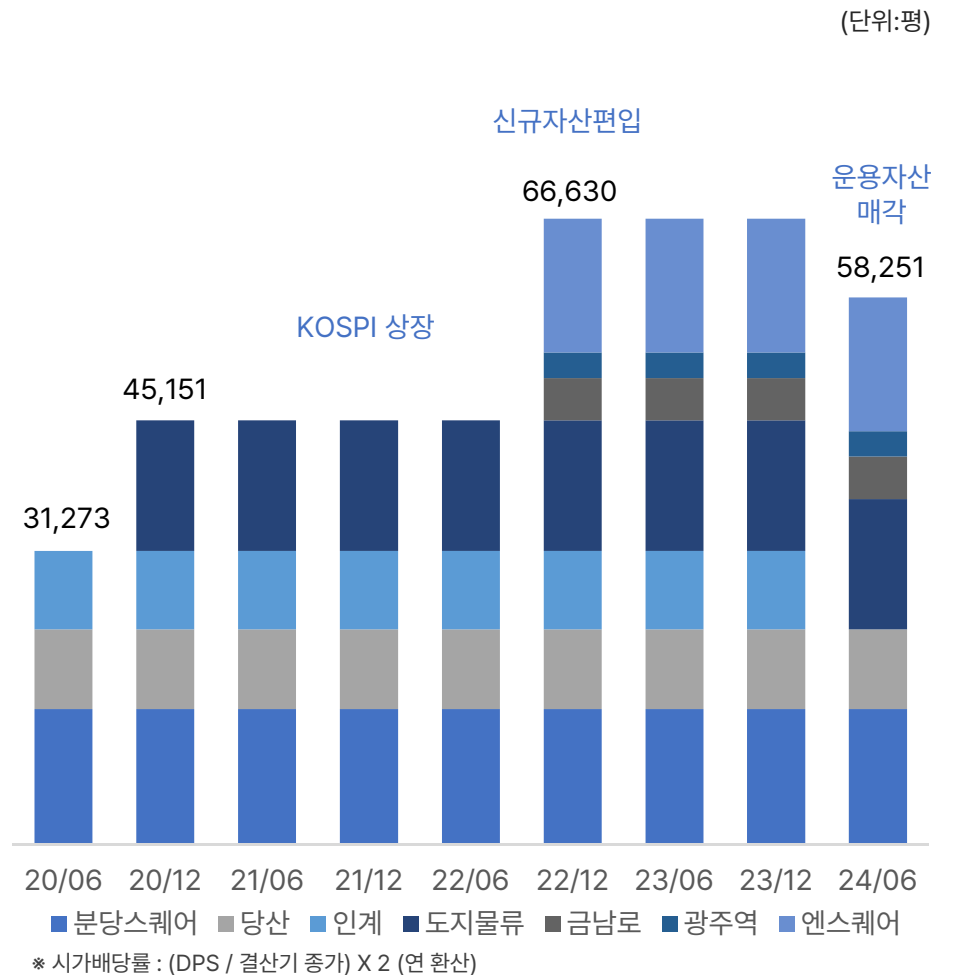
포트폴리오 규모 및 운용면적 추이

자산가치 **35% 상승** (매입가 대비 감정평가액 비율), **5.8만평** 규모 자산 운용 중

포트폴리오 규모



운용면적(연면적) 추이





P/NAV 및 자산별 NAV

P/NAV 43.8%(저평가 국면), LTV 58.4% 수준

P/NAV (시가총액 / 순자산가치)

43.78%

(3,605 / 8,235)

P / NAV

1,521.3억원

(주당 3,605원)

시가총액 * 9월 30일 종가 기준

3,475억원

(주당 8,235원)

NAV

자산별 NAV 현황

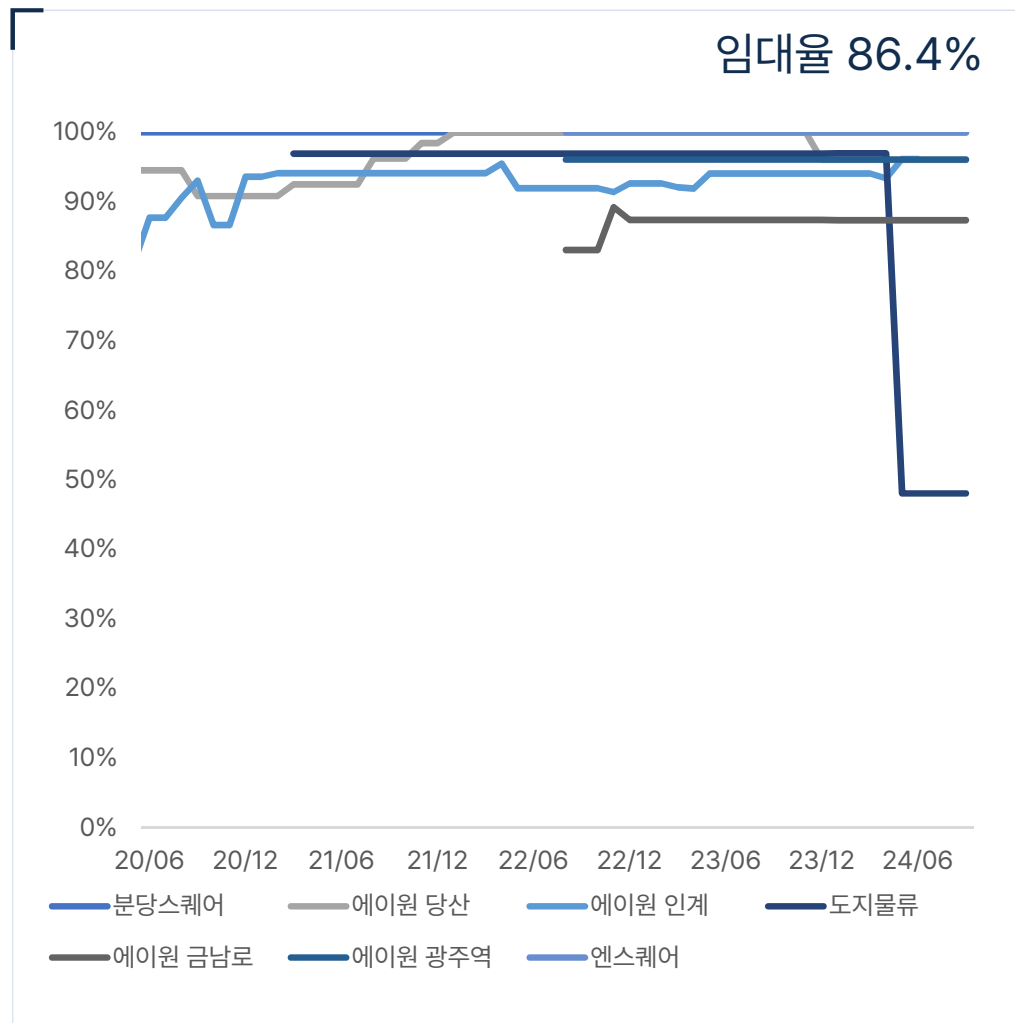
소재지	분당스퀘어	에이원 당산	도지물류센터	에이원 금남로	에이원 광주역	엔스퀘어	
회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제3호리츠	NH제5호리츠	NH제7호리츠			
섹터	오피스	오피스	물류	오피스	오피스	리테일	
매입시기	2020.01	2020.02	2020.12	2022.08	2022.08	2022.04	전체 포트폴리오
매입금액 (순매입가)	1,902	1,303	1,035	285	180	1,190	5,895
평가금액 (평가연도)	3,153 ₍₂₀₂₂₎	1,736 ₍₂₀₂₃₎	1,120 ₍₂₀₂₃₎	292 ₍₂₀₂₂₎	181 ₍₂₀₂₂₎	1,503 ₍₂₀₂₂₎	7,985
대출금액 (보증금 제외)	1,770	930	602	171	108	670	4,351
NAV	1,383	765	502	106	66	603	3,475 _{주당 8,235원}
LTV	56.1%	55.9%	55.2%	63.8%	63.6%	59.9%	58.4%

* 총 대출금액에 전환사채 100억원 포함, * NAV = 평가금액 - 대출금액 - 보증금 + 150억원(인계 매각후 활용가능 원금), LTV = (대출금액 + 보증금) / 평가금액

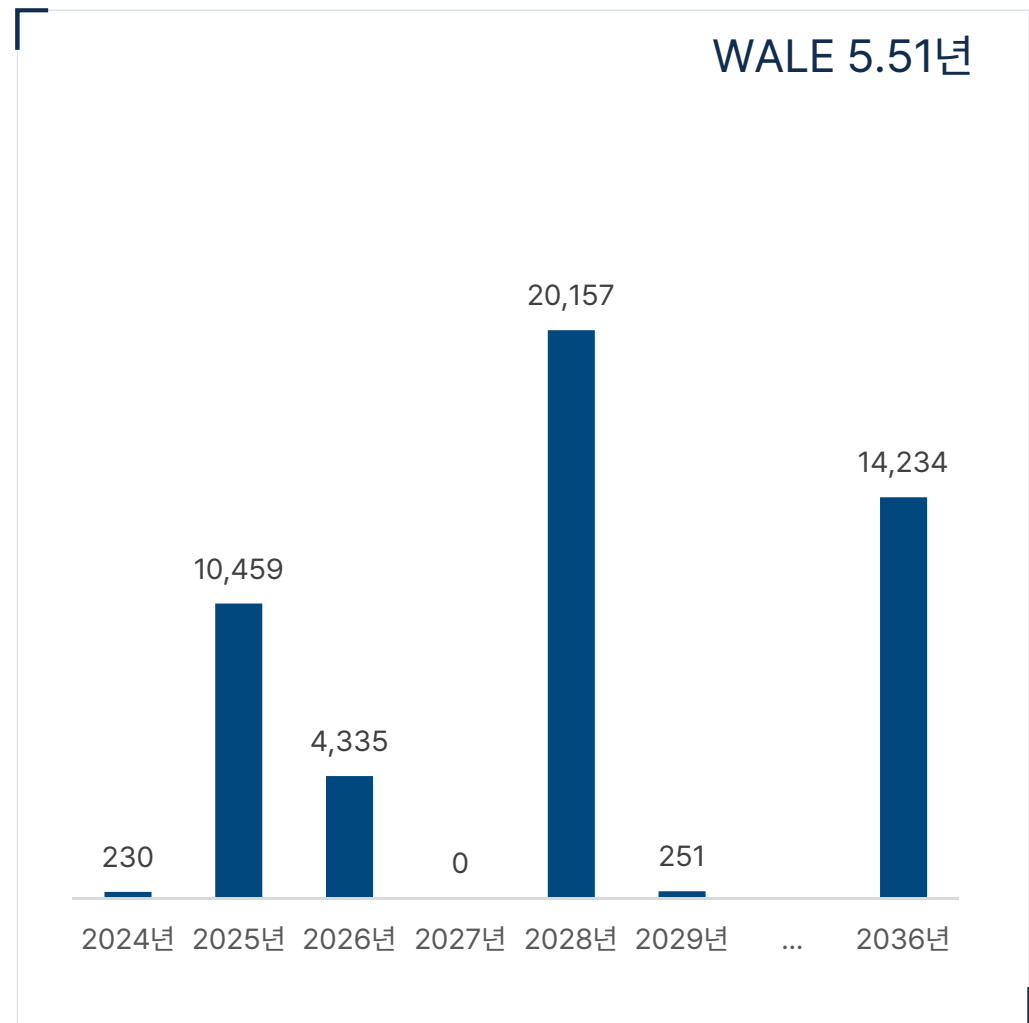
임대율 및 WALE

임대율 86.4%(도지물류 일시적 공실 발생), WALE 5.51년 (임대만기 안정적 분산)

자산별 임대율 추이



WALE, 임대차 만기 현황

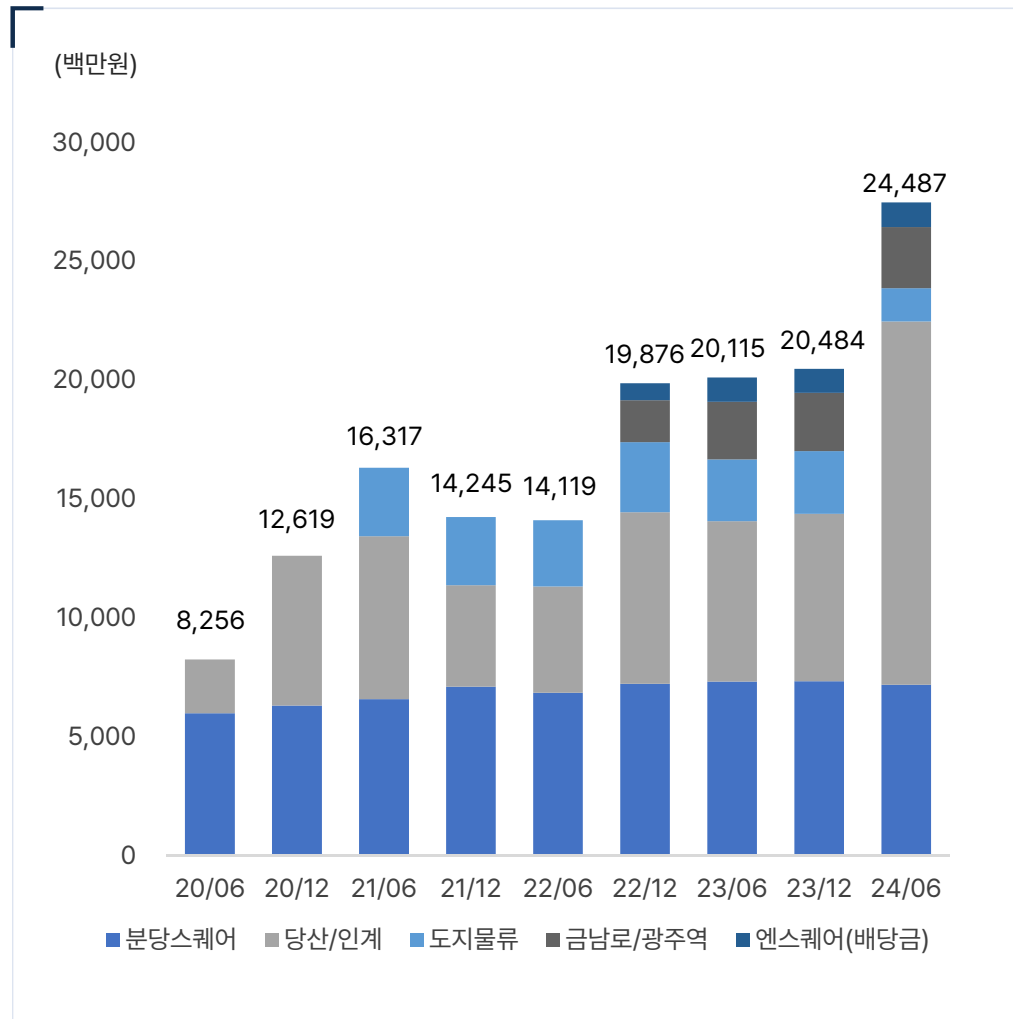




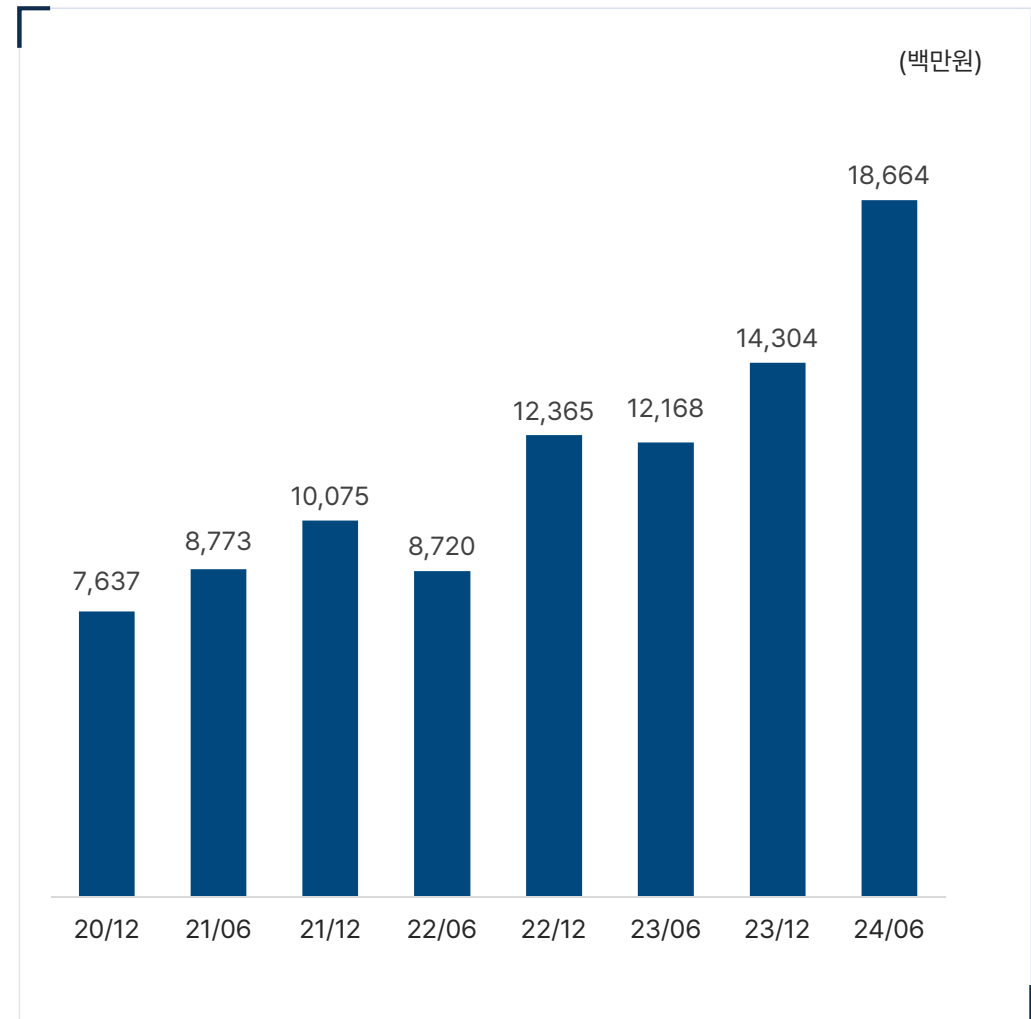
임대수입 및 영업이익 현황

자산별 임대수입(매출) 244억원, 영업이익 (연결기준) 186억원 달성

■ 자산별 임대수입(매출) 추이



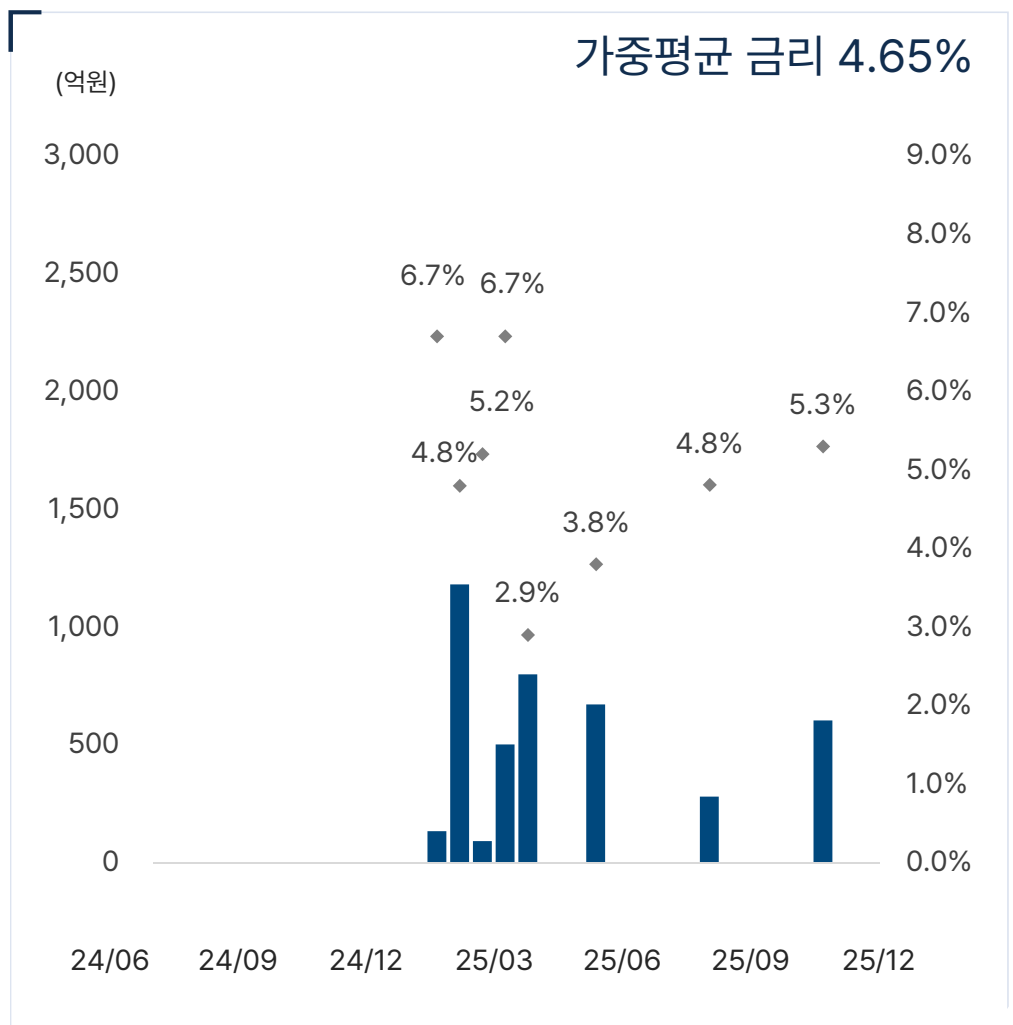
■ 영업이익 (연결재무제표 기준)



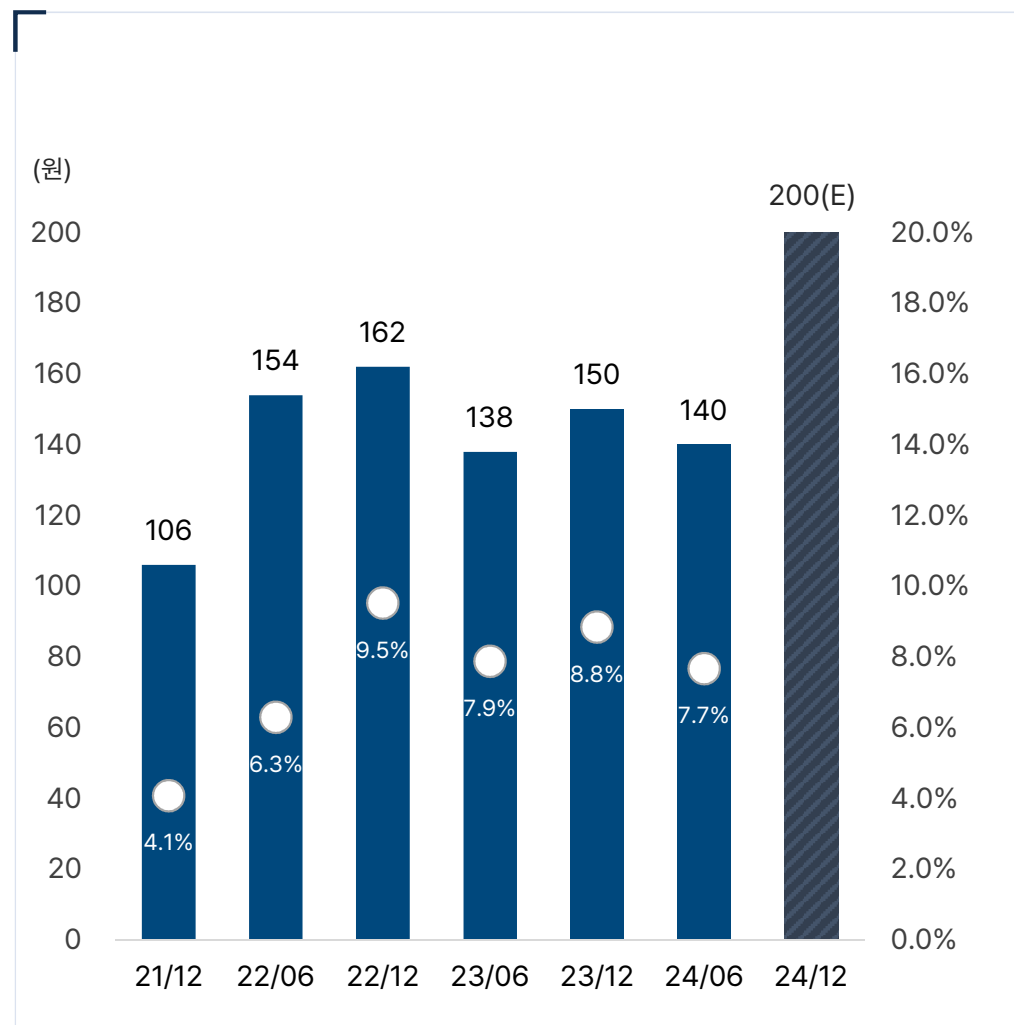
대출 만기 및 배당금

가중평균 금리 **4.65%**로 **2025년** 전체 만기 도래, 시가배당률 7~8%대

대출 만기 시점 및 금리



배당금(DPS) 및 시가배당률 추이





04.

운용자산 현황

- 운용자산 개요
- 운용자산 상세소개
 - 분당스퀘어
 - 에이원타워 당산
 - 에이원타워 금남로
 - 에이원타워 광주역
 - 도지물류센터
 - 엔스퀘어

운용자산 개요

분당스퀘어



자산명 (섹터)	분당스퀘어&비전타워 (오피스)	
매입주체	NH올원리츠 직접 매입	
소재지 (대표지번)	경기 성남시 분당구 서현동 263	
대지면적	1,878.7평	
연면적 / 규모	14,427.0평 / 지상9층~지상20층	
준공시기	1997년 10월	
매입시기	2020년 1월	
매입금액	190,156,160천원 (13,181천원/평)	
Cap (매입/안정화)	5.40% / 5.91%	
LTV (평가액 기준)	56.1%	
WALE ('24.9)	2.97	
임대율 ('24.9)	100%	
주요임차인	라인플러스, 위메이드플레이	
대출현황 (금액 / 금리)	선순위A-1 1,180억원 (CD+1.3%) 선순위A-2 90억원 (CD+1.7%) 중순위 500억원 (6.70%)	
대출만기	2025년 2월	

에이원타워 당산



자산명 (섹터)	에이원타워 당산 (오피스)	
매입주체	NH올원리츠 자리츠 매입 (NH3호)	
소재지 (대표지번)	서울 영등포구 당산동4가 38-1	
대지면적	968.5평	
연면적 / 규모	8,467.6평 / 지하6층~지상17층	
준공시기	2011년 12월	
매입시기	2020년 2월	
매입금액	130,300,000천원 (15,388천원/평)	
Cap (매입/안정화)	4.43% / 4.99%	
LTV (평가액 기준)	55.9%	
WALE ('24.9)	3.57	
임대율 ('24.9)	96.1%	
주요임차인	삼성생명서비스손해사정, 삼성생명보험	
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 797.3억원 (2.9%) 중순위 132.9억원 (6.7%)	
대출만기	2025년 2월 (중순위 만기 연장 진행 중)	

에이원타워 금남로



자산명 (섹터)	에이원타워 금남로 (오피스)	
매입주체	NH올원리츠 자리츠 매입 (NH7호)	
소재지 (대표지번)	광주광역시 동구 금남로5가 55-1	
대지면적	768.3평	
연면적 / 규모	4,524.6평	
준공시기	1988년 9월	
매입시기	2022년 7월	
매입금액	28,500,000천원 (6,299천원/평)	
Cap (매입/안정화)	6.68% / 6.73%	
LTV (평가액 기준)	63.8%	
WALE ('24.9)	2.85	
임대율 ('24.9)	87.4%	
주요임차인	삼성생명보험, 삼성생명서비스손해사정	
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 279억원 (4.81%) ※ 에이원타워 광주역 공동담보	
대출만기	2025년 8월	

운용자산 개요

에이원타워 광주역



자산명 (섹터)	에이원타워 광주역 (오피스)
매입주체	NH올원리츠 자리스 매입 (NH7호)
소재지 (대표지번)	광주광역시 북구 중흥동 701-1
대지면적	594.4평
연면적 / 규모	2,720.0평 / 지하2층 ~ 지상7층
준공시기	2005년 3월
매입시기	2022년 7월
매입금액	18,000,000천원 (6,618천원/평)
Cap (매입/안정화)	6.83% / 7.16%
LTV (평가액 기준)	63.6%
WALE ('24.9)	4.24
임대율 ('24.9)	96.1%
주요임차인	삼성생명서비스손해사정
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 279억원 (4.81%) * 에이원타워 광주역 공동담보
대출만기	2025년 8월

도지물류센터



자산명 (섹터)	도지물류센터 (물류센터)
매입주체	NH올원리츠 자리스 매입 (NH5호)
소재지 (대표지번)	경기 이천시 백사면 조읍리 25
대지면적	12,026.5평
연면적 / 규모	13,877.6평 / 지하2층 ~ 지상2층
준공시기	2020년 5월
매입시기	2020년 12월
매입금액	103,500,000천원 (7,458천원/평)
Cap (매입/안정화)	3.31% / 3.80%
LTV (평가액 기준)	55.2%
WALE ('24.9)	1.16
임대율 ('24.9)	48.1%
주요임차인	삼성전자로지텍
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 602억원 (5.30%)
대출만기	2025년 11월

엔스퀘어



자산명 (섹터)	엔스퀘어 (리테일)
매입주체	펀드 실물 자산 매입 (NH리테일1호펀드) / NH올원리츠 자리스 수익증권 인수 (NH7호)
소재지 (대표지번)	전라남도 무안군 삼향읍 남악리 2622
대지면적	19,639.1평
연면적 / 규모	14,234.0평 / 지상4층
준공시기	2016년 11월
매입시기	2022년 4월 실물매입 / '22년 8월 리츠 편입
매입금액	119,000,000천원 (8,360천원/평)
Cap (매입/안정화)	5.13%
LTV (평가액 기준)	59.9%
WALE ('24.9)	12.09
임대율 ('24.9)	100.0%
주요임차인	GS리테일 (롯데쇼핑 전차)
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 670억원 (3.80%)
대출만기	2025년 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



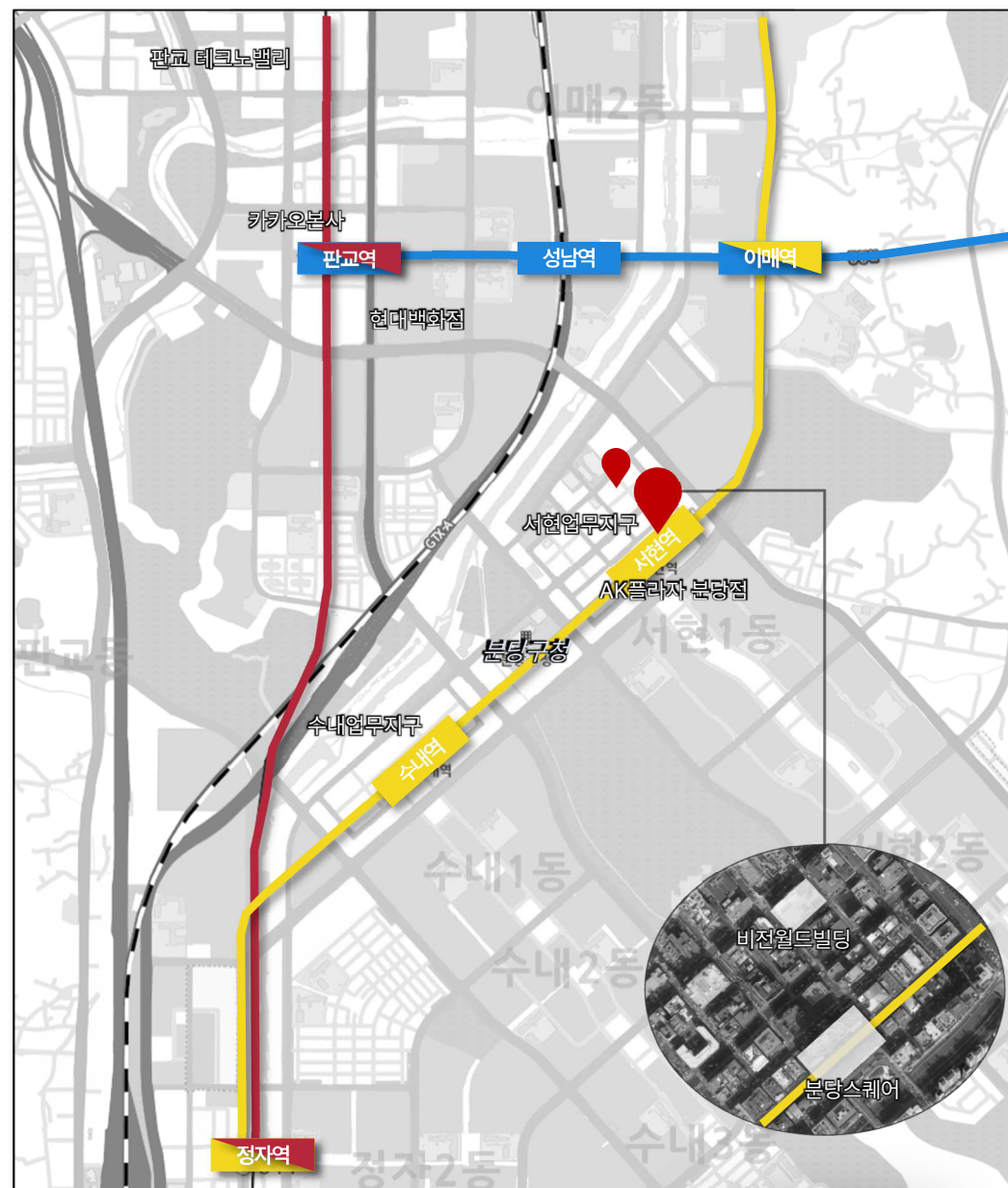
※ 구분소유건물로 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설 소유
 ※ 저층부 AK플라자 분당점(백화점)으로 캡스톤자산운용 펀드로 보유

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	→ 66% 상승	평가금액('22.10) 3,153억원 평당 21,855만원	인근시세 분당서현빌딩 ('23년) 946억원(평당 1,793만원)
---------	-------------------------------------	----------------	--	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	2.97년
-----	--------	--------------------	-------



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(9) 및 영등포구청역(2,5) 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)	→ 33% 상승	평가금액('22.10)	인근시세 이레빌딩 ('22년) 3,075억원(평당 1,800만원)
	1,303억원 평당 1,538만원		1,736억원 평당 2,050만원	

임대율	96.1% (3층 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	3.57년
-----	----------------------------	--------------------	--------------



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

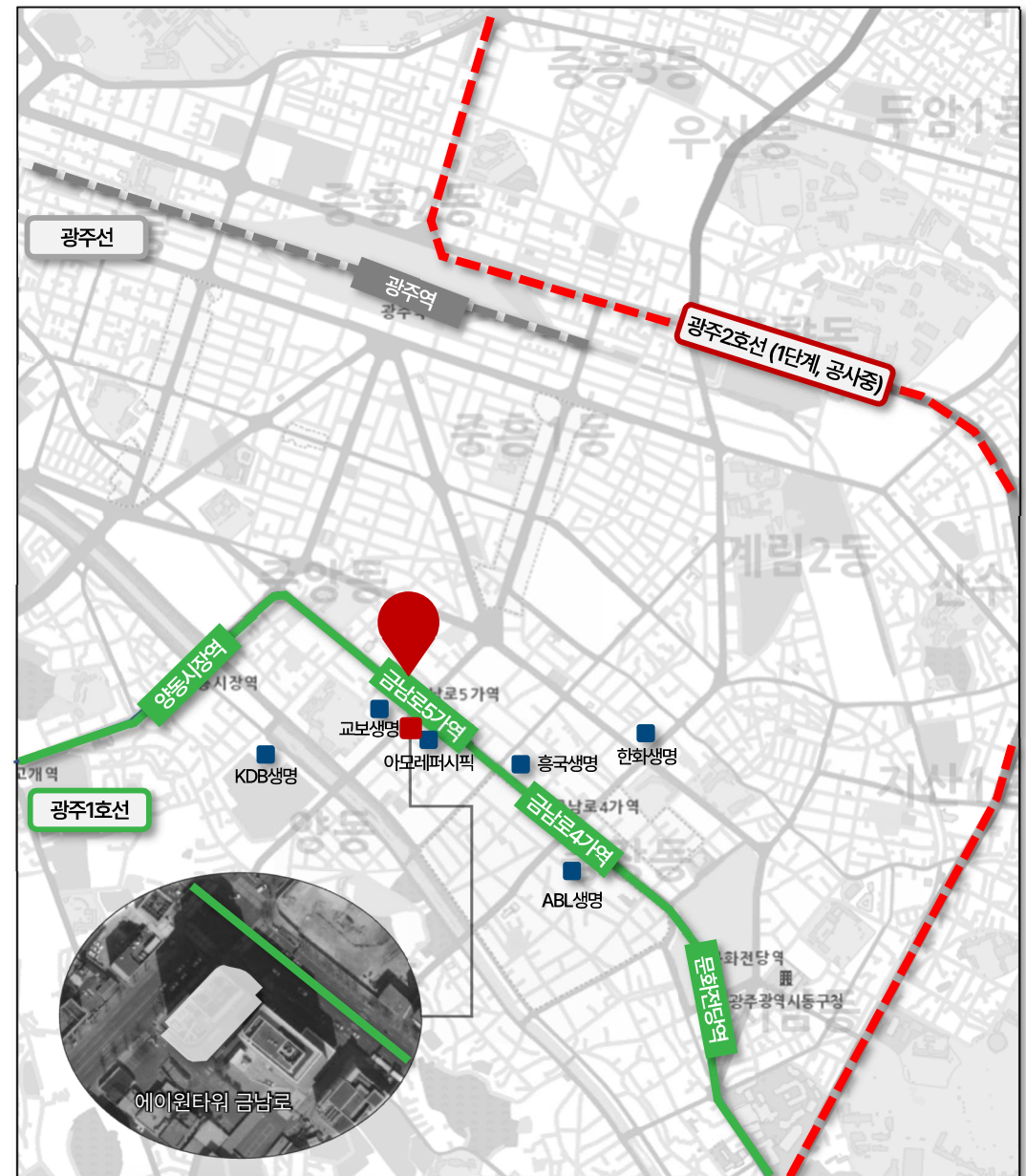


입지	광주 주요 업무권역 소재, 금남로5가역(광주1호선) 도보권 대중교통 접근성 우수, 인근 임동/누문 정비사업 진행 중
----	--

주요 임차인	 삼성생명	삼성계열, 국내 최대 생명보험사 설립 : 1957년 4월(동방생명), 대표 : 홍원학 영업이익 : 1,424,835백만원 ('23.12) 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	87.4% (11층 등 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	2.85년
-----	-------------------------------	-----------------	--------------



운용물건 상세소개

에이원타워 광주역

리츠명	(주)NH제7호위탁관리부동산투자회사		
매입일	2022년 8월 19일		
위 치	광주광역시 북구 중흥동 701-1		
연면적	2,720.0평	준공	1988년 9월

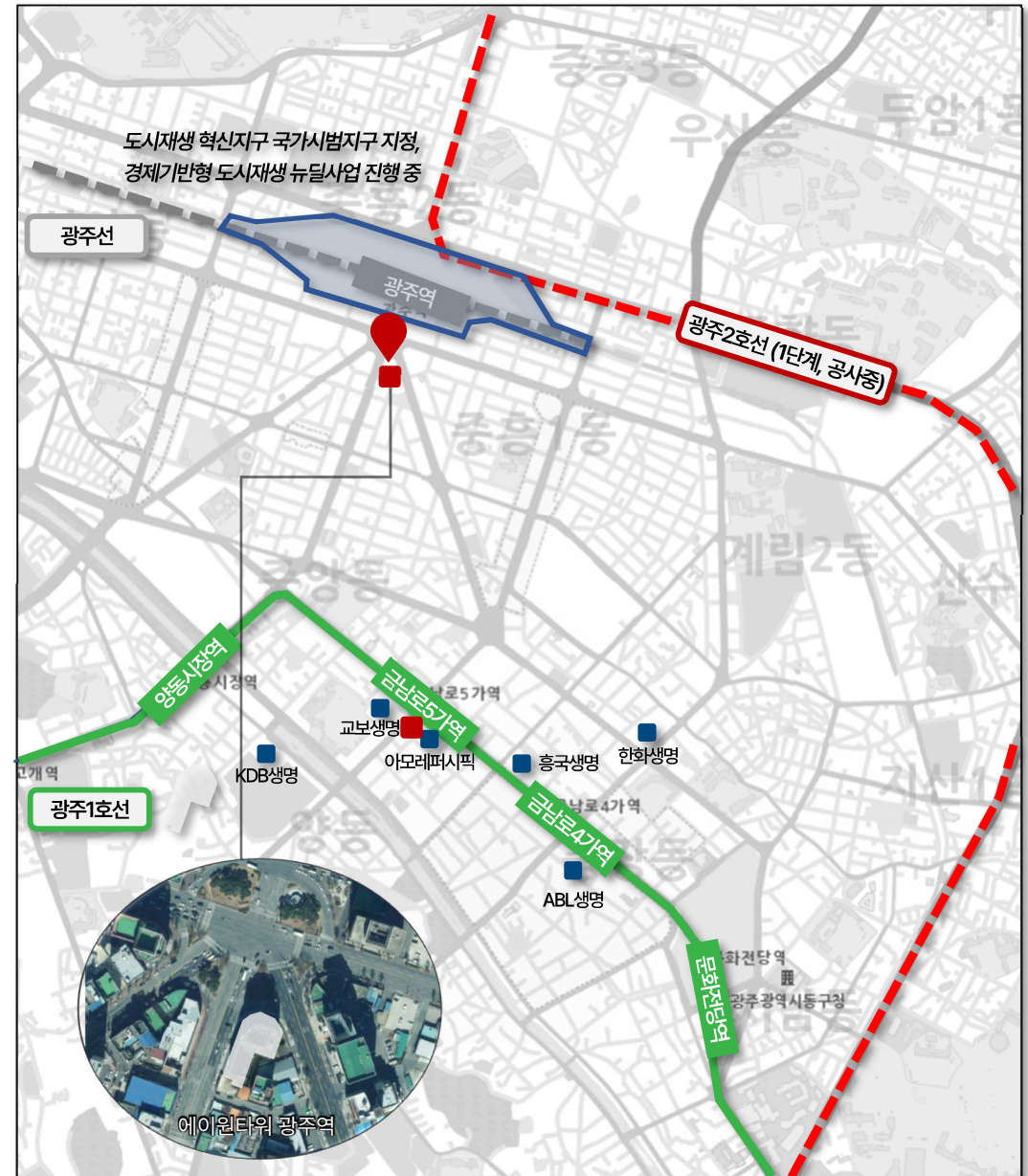


입지	광주역 도보 2분내 위치, 광역 접근성 우수 인근 광주2호선 공사중, 광주역 개발 예정으로 주변 환경개선효과 기대
----	--

주요 임차인	 삼성생명서비스	삼성생명보험 자회사 (99.78%) 설립 : 2000년 1월, 대표 : 최인철 매출 : 216,919백만원 ('23.12) 장기 임대차계약 체결 (~'28.12)
에이원타워 광주역 임차인 비중		
삼성생명서비스손해사정 (96.1%)		

자산가치 상승	CPI기준 임대료 인상 매년 12월	임대료 인상률	2022.12 5.7% → 2023.12 3.4%
---------	---------------------------	---------	-----------------------------------

임대율	96.1% (1층 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	4.24년
-----	---------------------	--------------------	-------



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 : 최수영 매출 : 1,634백만원 ('23.12) 화주 직접 계약 체결(구 하나로TNS)
도지물류센터 임차인 현황		
삼성전자로지텍 (48.1%) 공실 ('24.5월 임차인 퇴거) (51.9%)		

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

임대율	48.1%	잔여 임대차기간 (WALE)	1.16년
-----	-------	-----------------	-------



운용물건 상세소개

엔스퀘어

리츠명	(주)NH제7위탁관리부동산투자회사 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 ('23.12)	전차인 (100%)	 롯데쇼핑 매출액 14.5조원 ('23.12)
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)	12.09년
-----	--------	-----------------	--------

남악신도시 개요	출처:전라남도청
목적	전라남도의 광주 중심 지역화 탈피, 전남 서남권 경제 균형 도모
위치	전라남도 목포시 옥암동, 무안군 삼향읍 일원
주요계획	1단계(남악/옥암/오룡), 2단계(임성), 3단계(망월) 면적 - 13,736천m ² , 계획인구 130천명, 사업비 24,145억원

