

NH올원리츠
2025년 4월 상장리츠 투자간담회

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%

올원리츠 현황

자산가액

8,228억원

※ 제10기 재무제표상 공정가치 기준

LTV

52%

※ 제10기 재무제표상 공정가치 대비 차입금

임대율

97.5%

※ 25.03월 기준

차입금리

4.2%

※ 25.03월 기준 가중평균금리

배당률

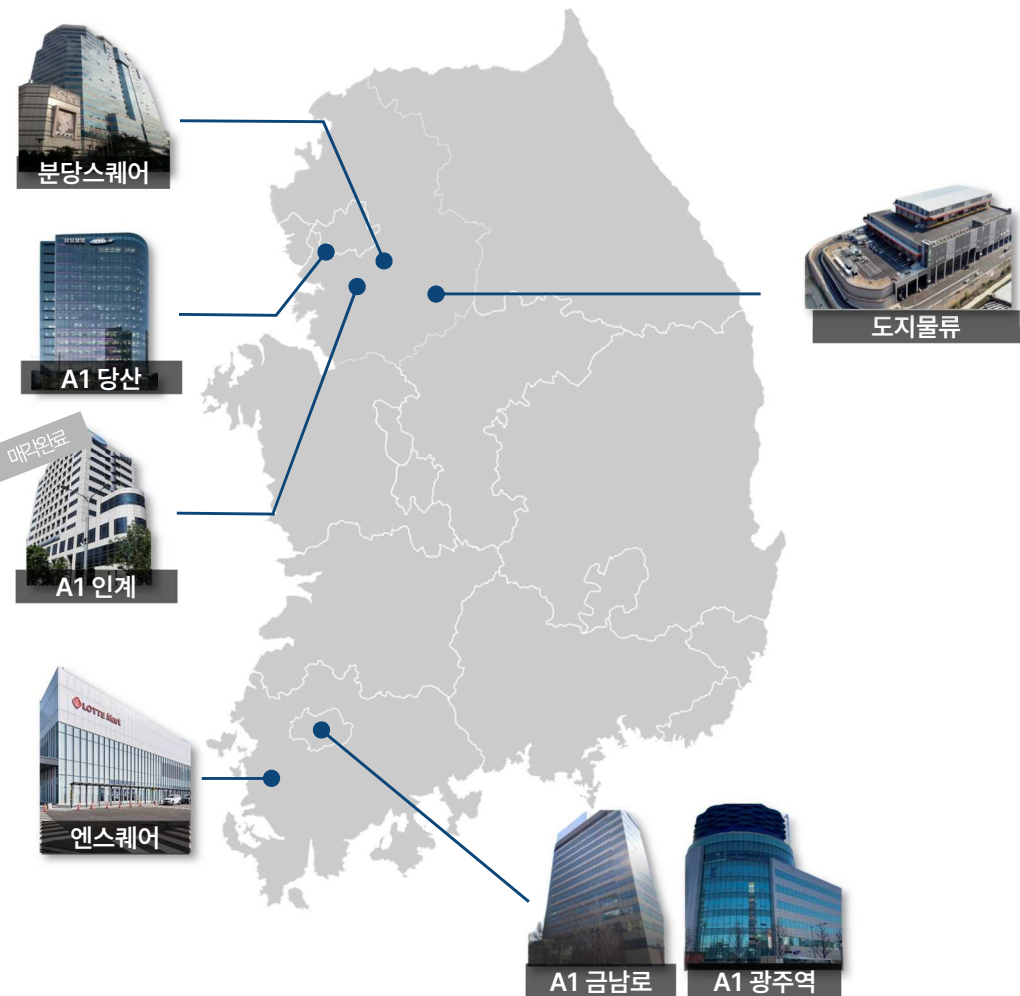
DPS 200원

※ 제10기 배당금

시가총액

1,552억원

※ 25.03월 31일 종가 기준

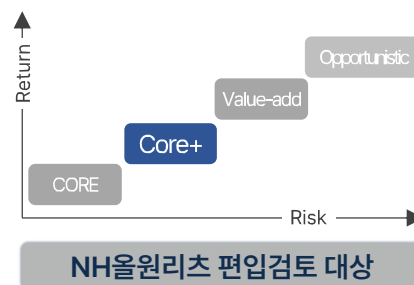


올원리츠 투자 전략

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

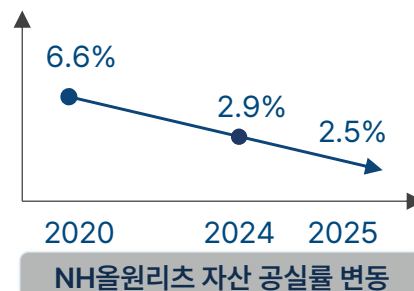
Core+ 자산 투자

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



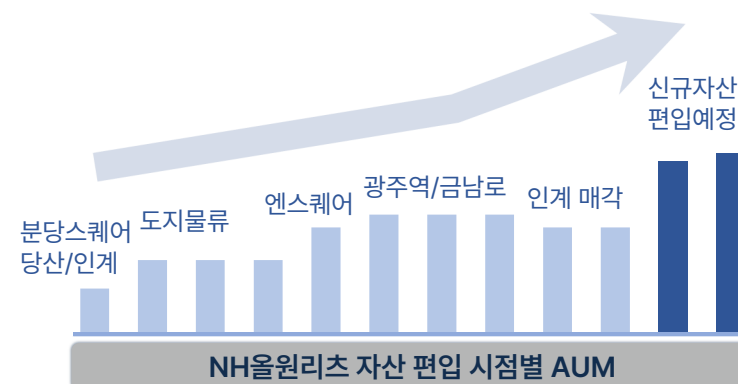
자산관리 안정성

- ✓ 올원리츠의 **"에이원"** 브랜드
- ✓ 우량 테넌트 장기 임차 AI TOWER
- ✓ **공실해소** 통한 임대수익제고



멀티섹터 포트폴리오

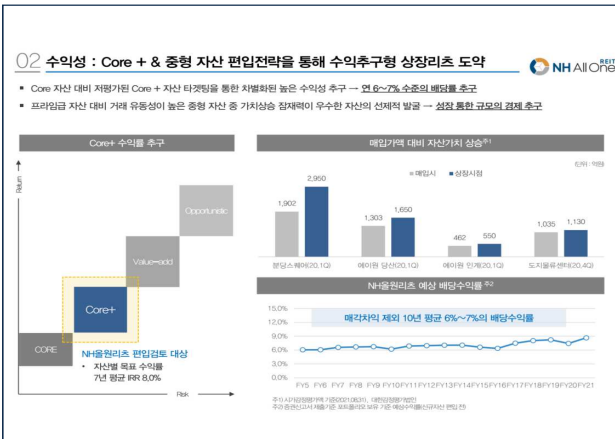
- ✓ **섹터별 시장사이클 리스크 헷지**
- ✓ **융합 시너지**를 통한 양질의 성장



올원리츠 Review _ 운용전략

실물형 투자 플랫폼, 멀티섹터 코어플러스 자산 중심, NH올원리츠 코스피 상장(21.11월)

수익성



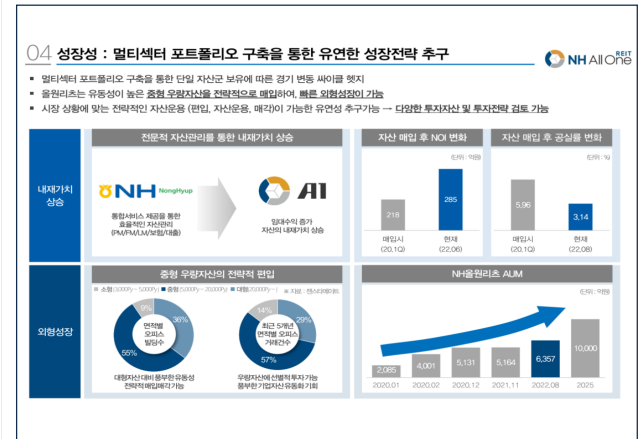
- **Core+ 자산투자**로 **6.3% 배당률 달성**
(평균 DPS 157.3원 / 2022~2024)
- **고수익 자산편입**으로 고배당 실현
(매입자산 안정화 Initial Cap.rate 5.25%)

안정성



- **임대율 97.5%**의 안정적 자산관리
(전문자산관리, 공실 조기해소)
- **우량 테넌트 장기임차자산** 선별적 매입
(라인플러스, 삼성생명 재계약 완료)

성장성



올원리츠 Review _ 내재가치 및 외형성장

내재가치 상승(NOI상승 및 인계 매각) 및 외형성장으로 안정적인 운용성과 창출

내재가치 상승

공실 해소, 재계약 완료 (삼성생명 및 계열사)

발당명	임차인 (단위: 만㎡ / 비율)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	비고 (재계약, 종료인상률)
에이원 당산	삼성생명서비스 (5,156㎡, 61%)							3년 재계약 (2023년 3.5%)
	삼성생명 (2,257㎡, 27%)							3년 재계약 (2.5%, 3.5%)
에이원 인계	삼성생명(5년) (4,047㎡, 48%)							5년 재계약 (2.6%, 2.5%)
	삼성생명(2년) (922㎡, 11%)							3년 재계약 (4.4%, 3.0%)
에이원 금남로	삼성생명(5년) (2,015㎡, 45%)							5년 재계약 (3.4%, 2.5%)
	삼성생명(2년) (471㎡, 10%)							3년 재계약 (3.6%, 2.5%)
에이원 광주역	삼성생명서비스 (2,614㎡, 96%)							CPI기준대로 인상 (2023년 3.5%)

Capex 투자 (42억원 투입)

분당스퀘어

화장실 환경개선
냉온수기, E/V 교체
특고압변압기

당산

로비 환경개선
금남로/광주역
E/V, 냉온수기 교체



외형성장 및 배당수익률 상향

멀티섹터 자산 매입 후 신규상장 (IPO)

('21년 11월)



분당스퀘어

에이원 당산·인계



도지물류



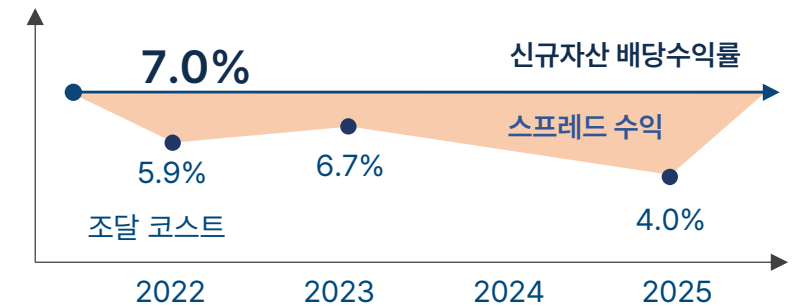
엔스퀘어



에이원 금남로·광주역

신규 매입 (AUM증대)

('22년 8월)



순매입가
4,702억원

35% 증가

순매입가
6,357억원

오피스 3개동 + 물류 1개동 매입

오피스 2개동 + 리테일 1개동 매입

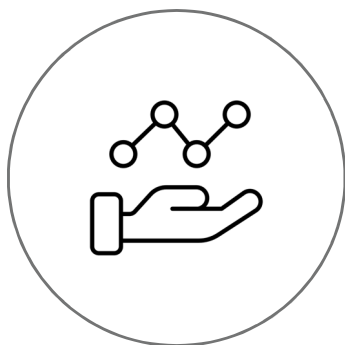


FY2025 운용 계획 (3R)

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

Rebalancing

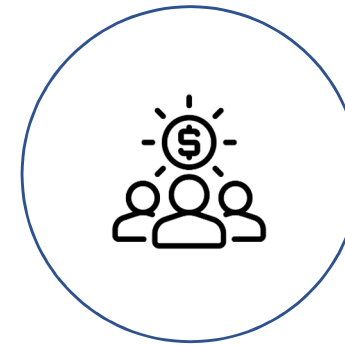
입지 재조정



- ✓ **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 가이드نس 제공
- ✓ 투자·운용 과정에서의 **이해상충 방지** 및 **적극적인 IR** 활동 추진

리파이낸싱

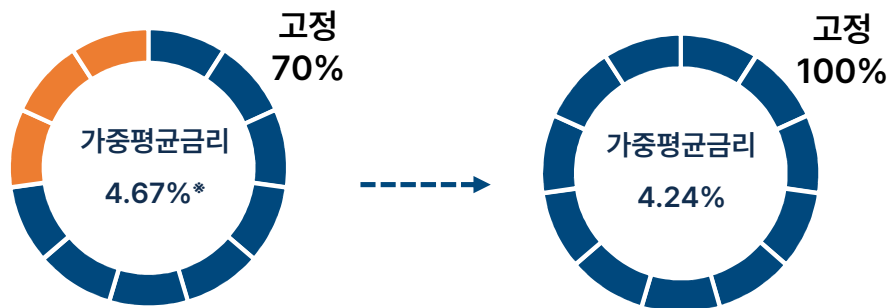
'25년 대출만기의 80%(분당스퀘어, 에이원 당산, 엔스퀘어) 리파이낸싱 완료

쿠폰 기준 가중평균금리 4.67% → 4.24% (▽43bp), 연간 약 18억원 금융비용 절감

대출금액 및 만기 현황

- 분당스퀘어, 당산, 엔스퀘어 리파이낸싱 가중평균금리 0.43%p 인하(쿠폰 기준)
- 고정금리 100% 전환 및 만기분산으로 향후 금리변동에 따른 위험 발생가능성 대비

자산명	Tranche	대출기간	대출금(억원)	쿠폰금리	비고
분당스퀘어	선순위	'25. 2 ~ '28. 4	1,770	4.00%	완료
에이원 당산	선순위	'25. 2 ~ '27. 4	930	4.00%	완료
엔스퀘어 (펀드)	선순위	'25. 4 ~ '27. 4	685	4.00%	완료
에이원 금남로/광주	선순위	'22. 8 ~ '25. 8	279	4.81%	예정
도지물류	선순위	'23.12 ~ '25.11	602	5.30%	예정
합계 (가중평균)	-		4,266	4.24%	



* 금리 산정시 변동금리는 전체 대출기간 평균 CD금리인 3.70% 기준

'25년 금융비용 최소화 전략

- '25년 전체 운용 자산의 대출 만기 도래
- 비용절감 위해 기존 중순위 대출 → 선순위 대출 전환 (자산가치 상승분 활용)

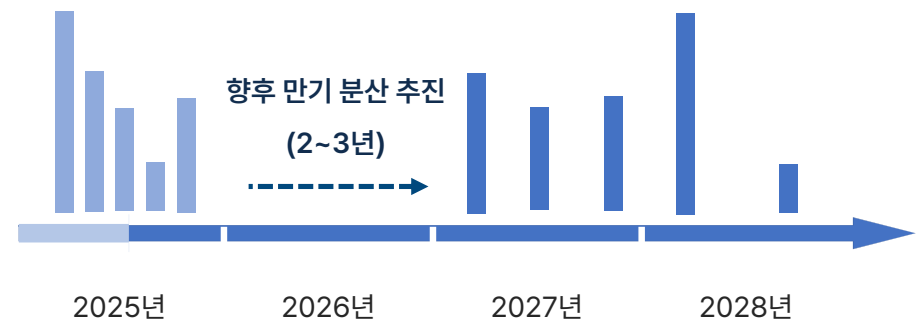
(분당스퀘어) 기존 중순위(500억원) 대출 → 선순위 대출 포함하여 전환(LTV 54%)
 선순위(1,270억원, 가중평균 4.57%), 중순위(500억원, 6.7%) → 선순위(1,770억원, 4.0%)
 분당스퀘어 기존 대출(1,770억원, 직전 가중평균 5.17%) 대비 117bp 금융비용 절감 효과

(에이원 당산) 기존 중순위(133억원) 대출 → 선순위 대출 포함하여 전환(LTV 56%)
 선순위(797억원, 2.9%), 중순위(133억원, 6.7%) → 선순위(930억원, 4.0%)
 기존 저금리 선순위 대출(2.9%) 대비 일부 금융비용 상승(가중평균 3.44% → 4.0%)

(엔스퀘어) 선순위 리파이낸싱 완료 (LTV 44.9%)
 대출 금리 소폭 증가(3.8% → 4.0%)하였으나 임대료 인상(연 2.0%)으로 배당금 증액 예상

대출만기 분산

- 대출만기 분산으로 금리변동에 따른 리스크 관리 추진



리파이낸싱 _ 엔스퀘어

우수한 입지 및 매출을 기반으로 리파이낸싱 완료, 남악신도시 유일한 복합쇼핑몰(아울렛+마트)로 매출 상위권

엔스퀘어 현황



롯데마트
매출액 변동

최근 7년간 연 5.7%상승 ('17년 ~ '24년)
매년 꾸준히 매출 증가 추세

매출액 대비
임대료 비율

약 3.1% (2024년 기준)

2024년 롯데아울렛 매출 순위

순위	점포명	'24년 매출	비고
1	수원점	2,112	일반
2	이시아폴리스점	1,901	일반
3	광명점	1,648	일반
4	군산점	1,308	일반
5	남악점	1,302	일반
6	광주월드컵점	1,250	일반
7	서울역점	1,228	일반
8	청주점	1,213	일반
9	부여점	1,181	일반
10	광고점	1,125	일반
11	진주점	1,038	일반
12	울하점	720	일반
13	고양터미널점	425	일반
14	고양(원흥)점	416	일반
15	구리점	224	일반
16	가산팩토리아울렛	221	일반

* 프리미엄 매장 제외 순위, 출처:신문기사 및 롯데쇼핑 홈페이지

자산 리밸런싱 추진

투자자산의 입지 재조정 및 매각차익 특별배당으로 주주가치 제고

- ✓ 에이원 인계 **매각완료**(IRR 16.9%)
- ✓ 투자자산의 입지재조정을 위한 **지방권역 자산 매각** 적극 추진
- ✓ 시장상황에 따른 자산별 매각전략으로 **주주가치 제고** 극대화

운용자산 매각

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



자산 운용

신규 투자

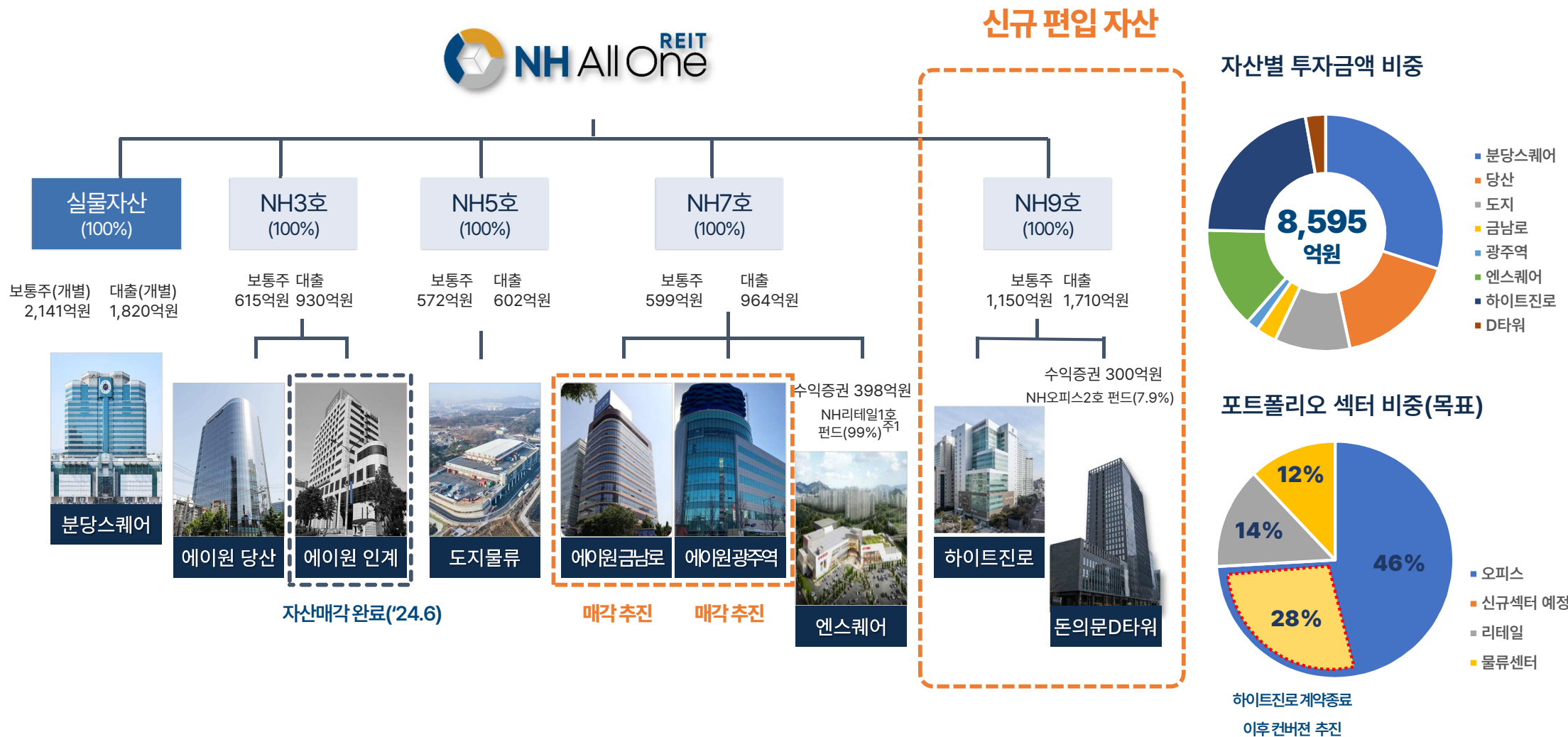


- ✓ 서울·수도권 입지 자산으로 **리밸런싱**
- ✓ **하이트진로 서초사옥**
 - 우량 임차인의 안정적 마스터리스 **고배당 자산** 편입으로 **주주이익 극대화**
 - 임대차 계약 종료시 **운용섹터 다각화**
- ✓ **돈의문 D타워**
 - **Core자산**으로 편입군 확대
 - 농협그룹 차원의 전략자산에 대한 투자이익을 **리츠 주주들에게 향유**

포트폴리오 조정

신규자산편입으로 **배당 안정성 증가**, 신규 **섹터 발굴**로 오피스 포트폴리오 비중 축소

NH올원리츠 투자 구조



신규편입 예정 자산 (하이트진로 서초사옥)

Sub GBD권역내 연면적 약 8,300평 오피스 자산, 하이트진로 향후 7.2년간 마스터리스

자산개요

하이트진로서초사옥 2,400억 매입 추진

- ✓ 2025.03 자산매입을 위한 MOU 체결 (KB자산운용-NH올원리츠)
- ✓ 2025.05(E) 신규자리츠 설립(NH9호) 후 자산매입 예정

(매도인 : KB와이즈스타일반사모부동산투자신탁 제12호)



주요 임대차계약 사항

하이트진로 마스터리스 자산

- ✓ 임차인이 유지수선의무를 직접 부담하는 Master Lease 방식 임대차계약
- ✓ 시장임대료 대비 낮은 임대료 수준으로 계약 만료시 Upside 여력 有



구 분	내 용
소재지	서울특별시 서초구 서초중앙로 14
책임임차인	하이트진로주식회사(신용등급 A+, 한신평)
임대차면적	8,295평 (업무동 6,529평, 주차타워 1,766평)
잔여임대차기간	약 7년 2개월 (2032년 6월까지)
보증금	50억원
임대료	월 10.6억원 (매년 2.5% 인상)
관리형태	Capex 포함한 모든 유지관리 보수 임차인 책임

입지 (GBD권역 확장)

우수한 교통 인프라 및 광역 접근성, 대규모 복합개발 계획으로 확장되고 있는 GBD 서브권역에 위치



광역교통 인프라 확대		
신분당선	신사역-용산역	'26년 착공 / '32년 개통(예정) 완공 시 13분 소요 예상
	광역-호매실역	사업기간 '22년 ~ '28년(예상)
GTX A	삼성역 인근	'24년 일부개통 (수서-동탄 / 운정-서울역)
GTX C	양재역 인근	수도권 북부 및 남부지역에서 GBD 30분대(28년 예정)
GTX D	강남역 인근 삼성역 인근	GTX B에 이어 인천(공항 포함)까지 운행 노선(35년 예정)



개발 사업	내 용
① 양재 GTX 환승거점 통합개발	대상지 서초구 서초동 1376-3 일대
	시행면적 약 250,000㎡
	사업내용 복합청사-상업기능-환승센터 기능 복합개발 2024.07 공간혁신구역 후보지 선정
② 양재 도시첨단물류단지	대상지 서초구 양재동 225 일대
	시행면적 약 86,000㎡
	사업내용 지하8층~지상58층 물류-상업-업무 복합시설 개발
③ 서리풀 지구단위계획 구역 (정보사부지 개발)	대상지 서초구 서초동 1005-6, 1005-9 일대
	시행면적 약 96,796㎡
	사업내용 옛 정보사 부지 내 업무-판매-근린생활시설 조성
④ 서초로 지구단위계획 구역	대상지 서초구 서초동 1376-3 일대
	시행면적 약 100,000㎡
	사업내용 특계구역 지정, 강남-서초 업무중심축 연결
	시행계획 2022.06. 특계구역 지정 (업무지구 5개, 주거지구 1개)



- ✓ 남부터미널역 도보 2분 역세권
- ✓ 고속버스 이용한 지방 거점 이동 용이
- ✓ 올림픽대로 및 경부고속도로 통한 진출입 용이

매입 대상 및 층별 개요

Stacking Plan

Floor	Usage	Gross Leasable Area		Net Leasable Area	
		sqm	py	sqm	py
18F	Office	1,547.57	468.14	-	-
17F	Office	1,587.21	480.13	1,312.24	396.95
16F		1,587.21	480.13	1,312.24	396.95
15F		1,587.21	480.13	1,312.24	396.95
14F		1,587.21	480.13	1,312.24	396.95
13F		1,804.86	545.97	1,492.19	451.39
12F		1,804.86	545.97	1,492.19	451.39
11F		1,804.86	545.97	1,492.19	451.39
10F		1,804.86	545.97	1,492.19	451.39
9F		2,003.54	606.07	1,656.45	501.08
8F		2,003.54	606.07	1,656.45	501.08
7F		2,003.54	606.07	1,656.45	501.08
6F		2,003.54	606.07	1,656.45	501.08
5F	Retail	13,946.45	4,218.80	-	-
4F					
3F					
2F					
1F					
B1	M&E	-	-	-	-
B2					
B3					
Total		37,076.46	11,215.63	-	-
Subject Total		21,582.44	6,528.69	17,843.52	5,397.66

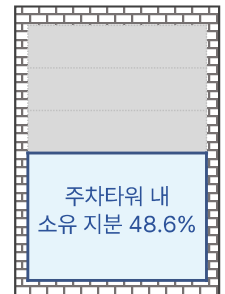


안정적 Master Lease 구조(7년)



소유 지분 58.2%
(6-17F, 12개층)

주차장 공유지분 48.6%
(전체 369대 중 업무시설 할당 216대)



임대시장 동향

경쟁 자산 대비 낮은 NOC, 임대료 업사이드 여력

경쟁자산 임대료 수준



No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
구분	본건 (하이트진로 서초사옥)	방배빌딩	서초평화빌딩	광동제약 서초사옥	GS건설 서초타워 (구. JWE타워)	캠코 양재타워	에피소드 강남 262	대륜서초타워	마제스타시티 Tower1
사진									
위치	서초동 1445-14	방배동 1006-2	서초동 1451-34	서초동 1577-4	서초동 1424-2	도곡동 949-3	서초동 1339-9	서초동 1337-20	서초동 1498-5
연면적(평)	14,847**	5,642	9,636	3,268	9,010	13,180	7,052	8,361	14,090
준공연도 (리모델링)	1988 (2003)	1995 (2022)	1991	1991	1990 (2012)	1995	2021	1994	2017
층수	18F/B3	9F/B5	15F/B4	8F/B4	14F/B5	20F/B7	20F/B8	20F/B7	17F/B7
전용률(%)	65.07%**	53.00%	54.42%	45.61%	45.45%	51.00%	52.40%	54.55%	47.70%
보증금(원/평)	600,000	800,000	1,100,000	800,000	850,000	878,450	1,179,000	1,300,000	1,500,000
월임대료(원/평)	128,437	80,000	68,000	80,000	85,000	87,845	117,900	130,000	150,000
월관리비(원/평)	-	30,000	43,000	35,000	40,000	41,610	38,252	38,000	45,000
Face NOC (원/평)	197,382	210,081	207,338	255,061	278,144	256,704	301,750	311,946	414,046
연간 Rent Free	0.0	0.0	0.5	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Effective NOC (원/평)	197,382	210,081	202,132	240,444	278,144	256,704	301,750	311,946	414,046
E.NOC Index	100.00%	106.43%	102.41%	121.82%	140.92%	130.05%	152.88%	158.04%	209.77%

* NOC = {(월임대료+월관리비) + (보증금 x 보증금운용이율 (2%) / 12)} / 전용률

** 부설주차장 면적을 공용면적으로 포함하여 산정

*Source: Savills Korea Research & Consultancy

투자시장 동향

경쟁력 있는 매입가 수준, Initial Cap.rate 5.45%

경쟁자산 매각가 수준



No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
구분	본건 (하이트진로 서초사옥)	코레이트타워	하나금융그룹 강남사옥	골든타워 (현. 아이콘삼성)	GS건설 서초타워 (구. JW타워)	선릉 위워크타워 (구. 미타타워)	아이콘역삼	T412 (현. 알레르망타워)	마제스타시티 Tower1
사진									
위치	서초동 1445-14	역삼동 646	역삼동 648-19	삼성동 144-17	서초동 1424-2	삼성동 143-40	역삼동 706-19	대치동 890	서초동 1498-5
연면적(평)	14,847	10,583	7,420	12,245	9,010	4,560	5,923	7,983	14,091
준공연도 (리모델링)	1988 (2003)	2001	1994 (2019)	1995	1990 (2012)	1993	2017	2000	2017
층수	18F/B3	19F/B7	20F/B6	20F/B7	14F/B5	19F/B6	15F/B7	19F/B6	17F/B7
전용률(%)	65.07%	46.95%	56.13%	48.20%	45.49%	53.45%	52.40%	48.00%	48.41%
매각면적(평)	8,295**	10,583	7,420	12,245	9,010	4,560	5,923	7,983	14,091
매각시기	Q2/2025(E)	Q4/2024	Q3/2024	Q3/2024	Q2/2024	Q2/2024	Q2/2024	Q1/2024	Q4/2023
매도인	KB자산운용	한국토지신탁	하나대체투자자산운용	코람코자산신탁	코람코자산운용	신한리츠운용	캐피탈랜드투자운용	한화자산운용	이지스자산운용
매수인	NH올원리츠	한국토지신탁	하나자산신탁	캐피탈랜드투자운용	신한리츠운용	현진그룹	캡스톤자산운용	알레르망	코람코자산신탁
매각금액 (억원)	2,400	4,450	2,820	4,408	2,023	1,470	2,043	3,277	5,200
평당 매각금액 (만원/평)	2,893	4,205	3,800	3,600	2,245	3,224	3,450	4,105	3,690
전용 평당 매각금액 (만원/평)	4,446	8,956	6,770	7,468	4,936	6,031	6,584	8,552	7,623

*** 부설주차장 면적을 공용면적으로 포함하여 연면적과 매각면적 산정 (본건 매각면적은 오피스 6,528.68평, 부설주차장 1,766.29평)

*Source: Savills Korea Research & Consultancy

운용전략

운용기간 예비비 확보*로 컨버전 및 CAPEX투자 환경개선 이후 자산가치 상승 전략 추구

매입시 운용 예비비 및 운용시 7.0% 배당 초과분 배당 유보

용도변경 검토

업무시설 컨버전 (용도전환 가능성(법률/물리적) 검토 완료)

관광숙박시설

역세권 교통편의성 및
국내외 관광객을 고려한 숙박시설



의료시설

가족계층과 노년층을 겨냥한
헬스케어시설(검진, 요양)



출처 : 브라보마이라이프

교육연구시설

인근 캠퍼스(가톨릭대, 교대) 연계한
연구 및 배후 주거지 겨냥 교육시설



출처 : 가톨릭대학교



출처 : 롯데호텔 L7



출처 : 노태민앤어소시에이츠

신규섹터 타겟 용도

오피스 리모델링

기존용도 유지 리모델링 추진



수익증권 인수 구조 및 일정 (돈의문D타워 매입)

NH그룹 전략매입 자산의 투자이익 주주 향후, 2025년 10월내 인수 추진

수익증권(돈의문D타워) 인수 구조

자산명	돈의문 D타워
소재지	서울시 종로구 통일로 134
대지면적	1,930.07평
준공시기	2020년 6월
연면적	26,082.86평
규모	지하7층 / 지상 26층
배당조건	누적적 6.1% 우선배당



NH9호리츠(인가예정)

농협 장기보유 전략 자산



1종수익증권
일부 인수
(300억원)*

매입금액

매매 대금
8,953억원

평당
3,432만원

재원조달

선순위대출

임대보증금

1종 수익증권

2종 수익증권

NH오피스사모부동산투자신탁제2호 실물자산 매입

주1) 1종 수익증권 2,000억원 중 300억원 (지분율 15%)

돈의문D타워 매입 진행 일정

실물자산 매입 일정

✓ **2024.11 양해각서 종료일 및 소유권 이전 완료**

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

수익증권 인수 일정 (예정 포함)

✓ **2024.10 수익증권 양수도를 위한 MOU 체결 (증권사-NH올원리츠)**

✓ 2024.11 증권사 1종수익증권 투자/인수

✓ **2025.10(E) NH올원리츠 자금 조달 후 투자금 인수 예정**

주2) 자본조달 방식은 여러 방안 검토중으로 추후 확정 예정

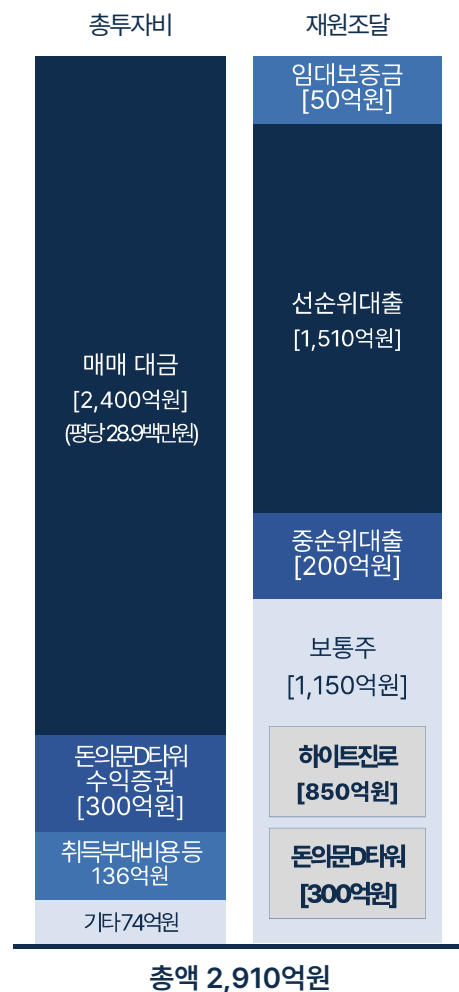
[참고] NH계열사 임차 방안

✓ 농협 중앙회 차원에서 TF 구성, 계열사별·각 층별 임차구성안 협의 중

신규자산 편입 투자구조

TripleNet자산 및 고정배당 1종수익증권 매입으로 향후 7년간 연 7.0% 안정적 배당수취

투자구조

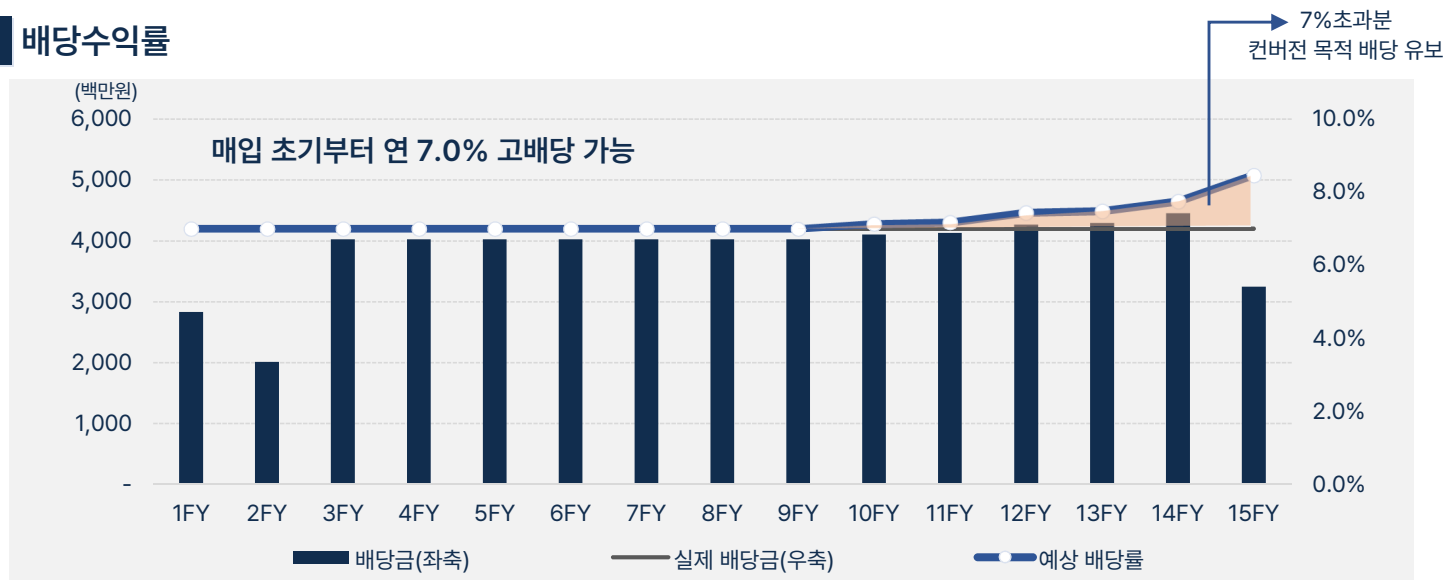


주요 가정

구 분	세부 항목			
담보대출	구 분	주식담보대출	선순위대출	중순위대출
	대출약정금	850억원	1,510억원	200억원
	대출금리(연)	6.5% (All-in)	4.2% (All-in)	5.5% (All-in)
	LTV (감정평가액 기준)	-	53.8%	60.7%
	대출기간	인출일로 부터 1년	인출일로 부터 2년	인출일로 부터 2년

* 협의과정에서 변동될 수 있음

배당수익률

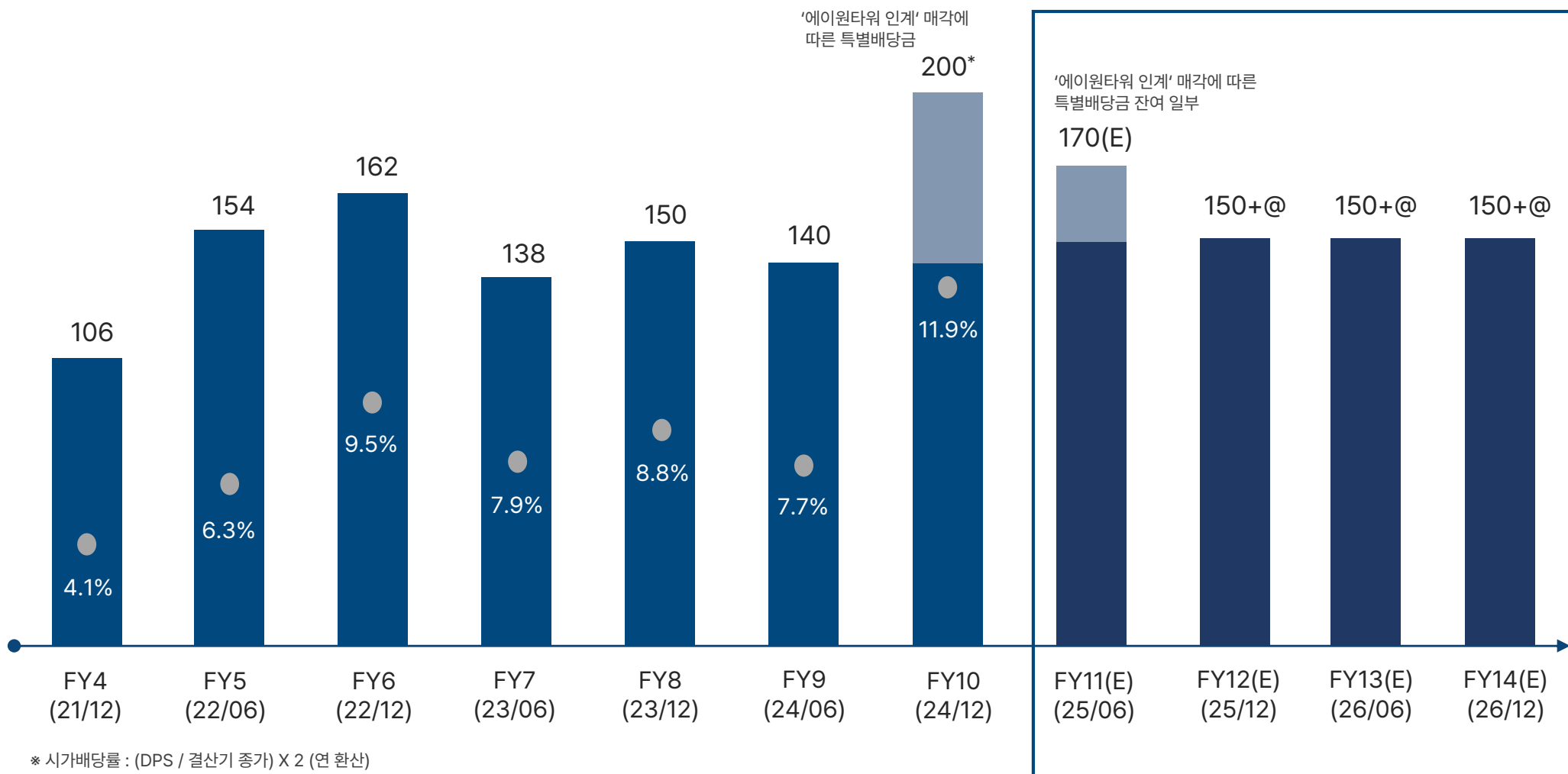


* 6개월 단위 결산, 1,2,15기 제외



배당 추이 (배당 가이드스)

신규자산 **하이트진로서초사옥** 편입 이후 **연간 300원 내외**의 안정적 배당금 지급 예정



주주가치 제고계획

주주친화적 제도 적극 도입으로 자산 밸류업 지속 추진

투자정보 제공



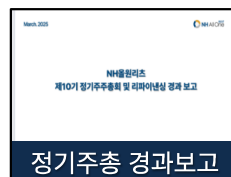
「제9기 정기주총」 정관 변경

현 행 (6차 개정)	개 정 안 (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> 게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.	제 60 조 (이익배당의 지급) ① 회사는 <u>이사회결의로</u> 배당을 받을 주주를 확정하기 위한 기준일을 정할 수 있으며, 기준일을 정한 경우 그 기준일의 2주 전에 이를 공고하여야 한다. (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

정기적 IR활동

채널 확대



정기주총 경과보고



IR 참여



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

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」 발췌

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

APPENDIX



01.

Overview

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

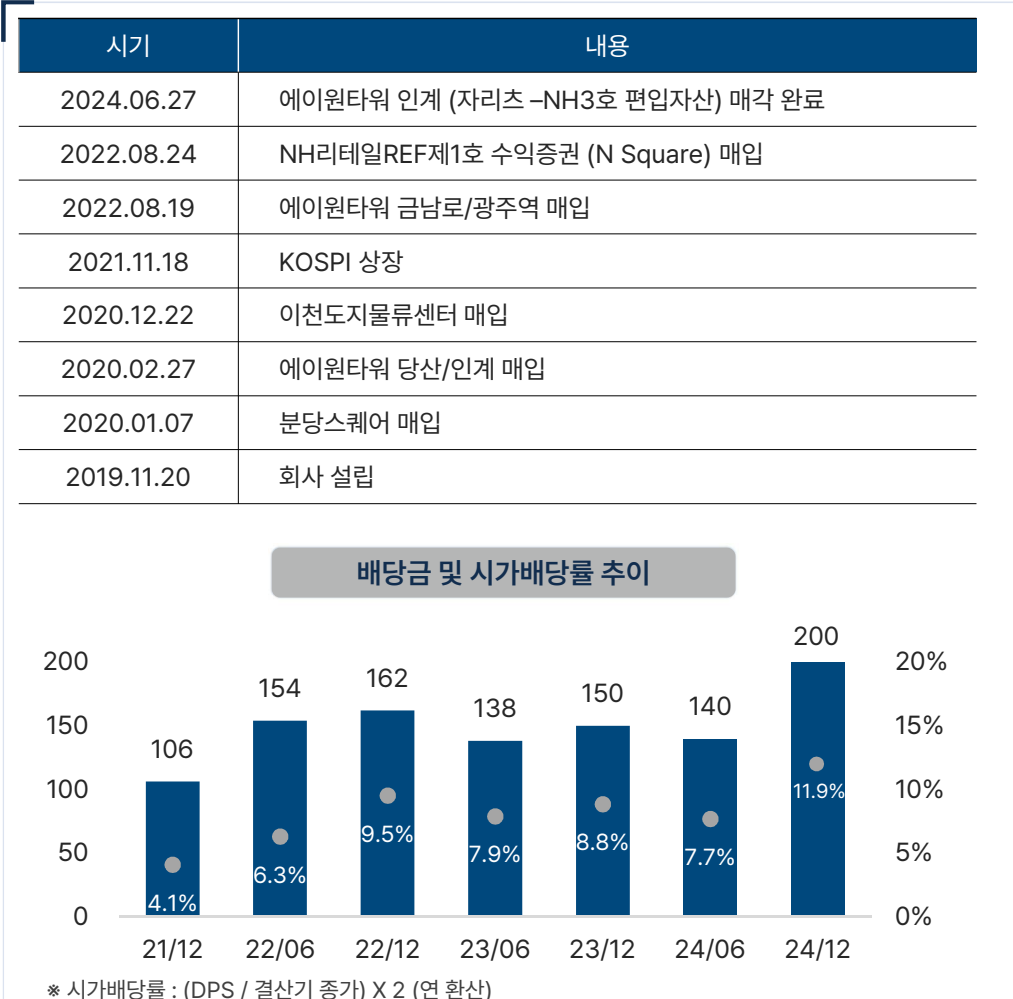
리츠 개요 및 배당금 추이

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	218억원 (주당 액면가 500원 & 발행가 5,000원)	
발행주식수	42,200,000주	
총자산	약 6,546억원 (2024년 12월 말 기준)	
시가총액	약 1,551.2억원 (2025년 03월 31일 종가 3,575원 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



투자 포트폴리오

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

수익성

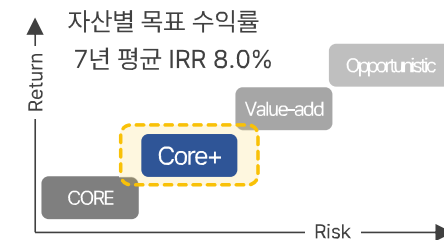
- ✓ 자산가치 상승 (매입시점 대비)
- ✓ 매각차익 특별배당 (자산리밸런싱)
- ✓ Core+ 자산 매입 통한 고배당 실현

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

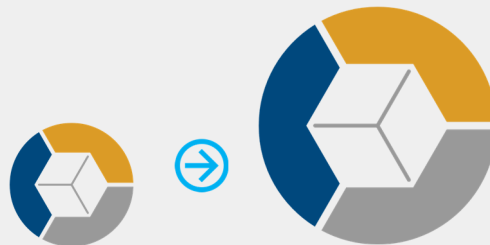


안정적 운용 자산 확보 후
초기 **공모상장리츠 시장 안착**

(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**

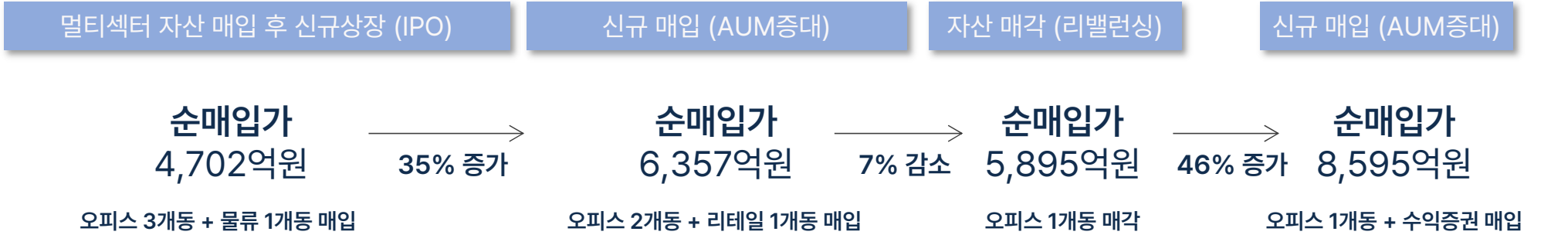
포트폴리오 가이드라인

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

운용자산 현황

운용자산 매입·매각 History

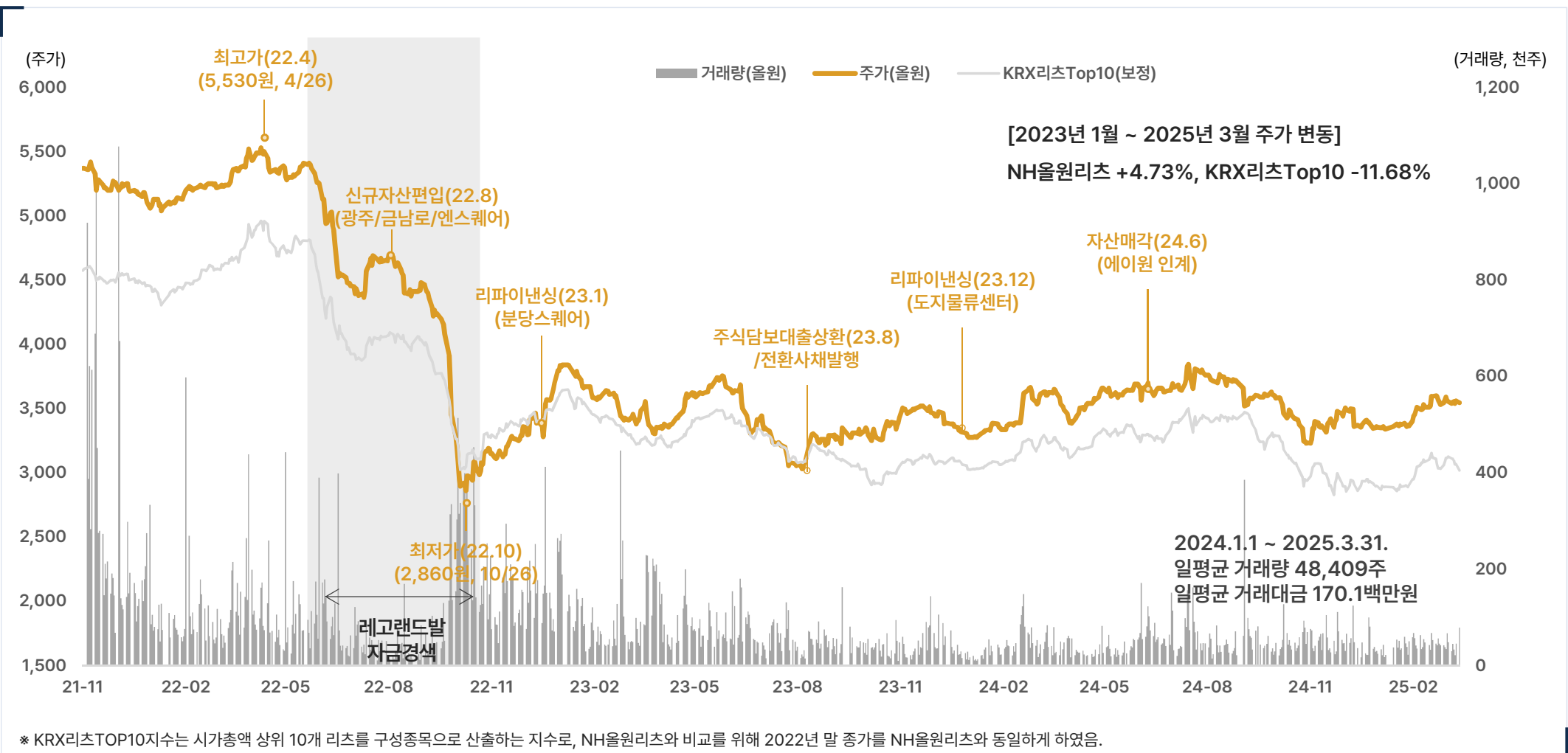
개별자산 매입·매각 시점



주가 추이 (주요 현황 포함)

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

주가 및 거래량 추이





02.

지표로 보는 NH올원리츠

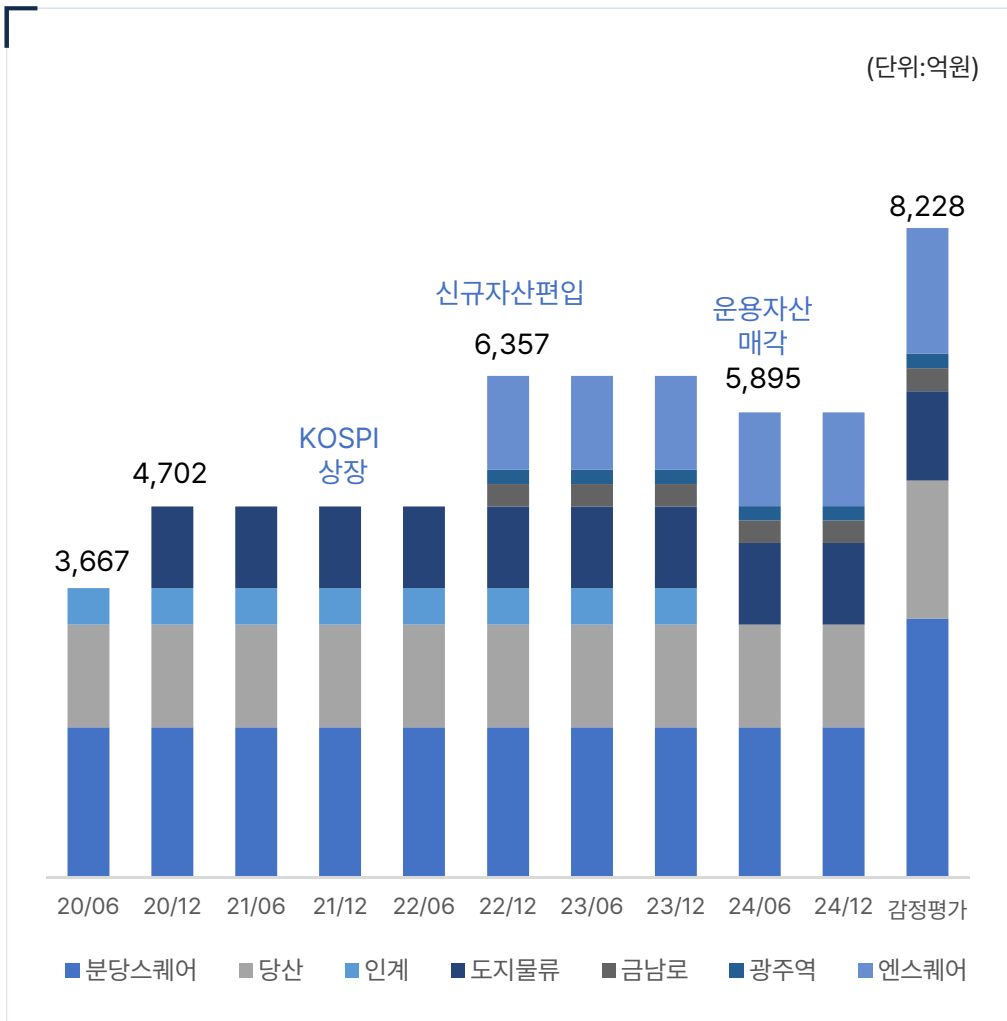
- 포트폴리오 규모 및 운용면적 추이
- P/NAV 및 자산별 NAV
- 임대율 및 WALE
- 임대수입 및 영업이익 현황
- 대출 만기 및 배당금



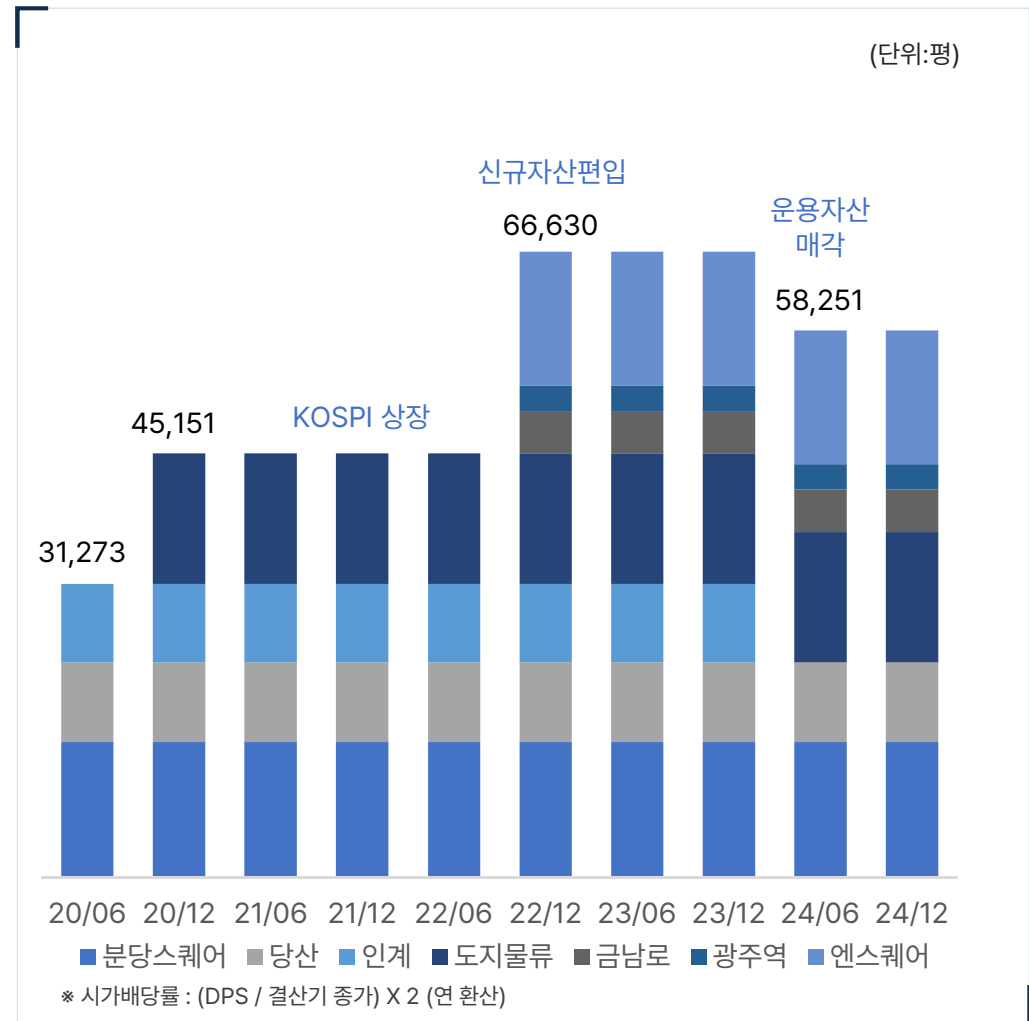
포트폴리오 규모 및 운용면적 추이

자산가치 **40% 상승** (매입가 대비 감정평가액 비율), **5.8만평** 규모 자산 운용 중

포트폴리오 규모



운용면적(연면적) 추이



P/NAV 및 자산별 NAV

P/NAV 41.3%(저평가 국면), LTV 56.1% 수준

P/NAV (시가총액 / 순자산가치)

41.30%	1,551.6억원	3,757억원
(3,545 / 8,584)	(주당 3,545원)	(주당 8,584원)
P / NAV	시가총액 * 3월 31일 종가 기준	NAV

자산별 NAV 현황

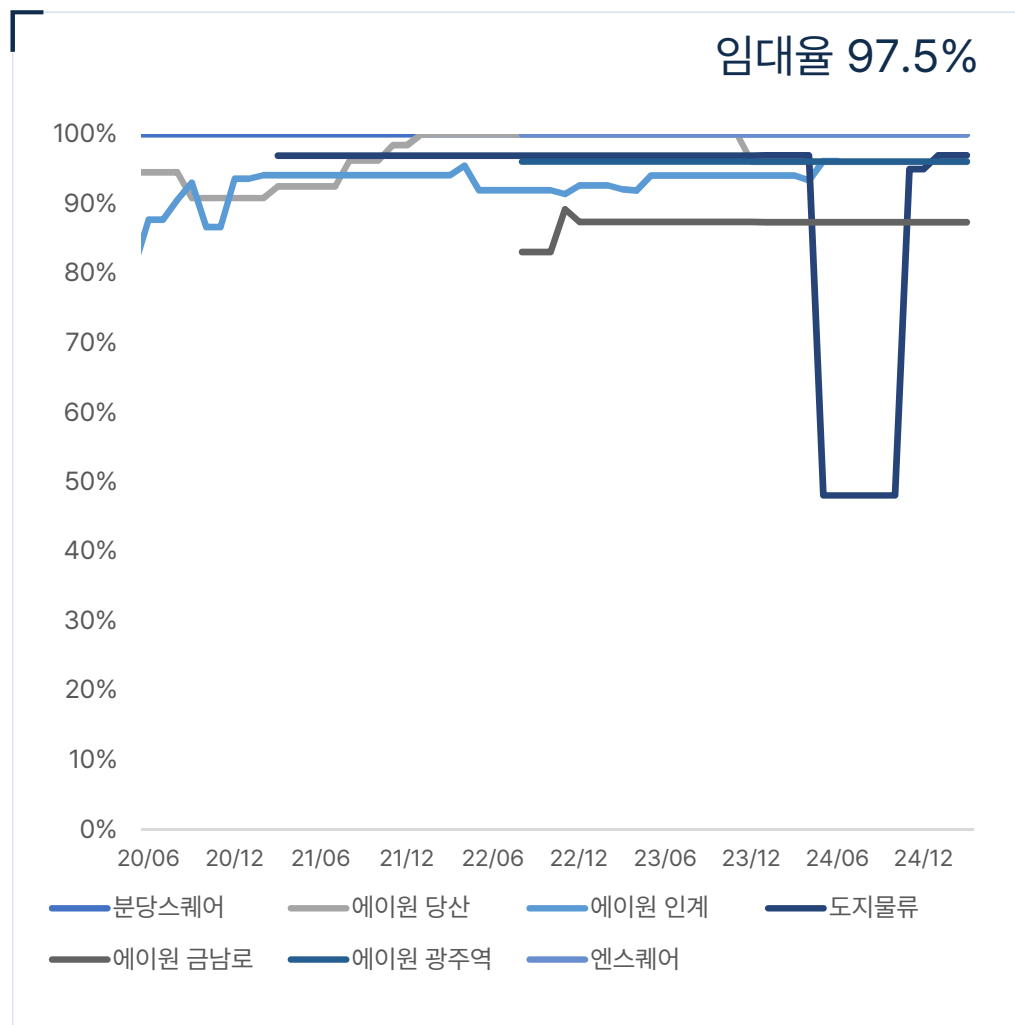
소재지	분당스퀘어	에이원 당산	도지물류센터	에이원 금남로	에이원 광주역	엔스퀘어	
회사명 (매입주체)	NH올원리츠	NH제3호리츠	NH제5호리츠	NH제7호리츠			
섹터	오피스	오피스	물류	오피스	오피스	리테일	
매입시기	2020.01	2020.02	2020.12	2022.08	2022.08	2022.04	전체 포트폴리오
매입금액 (순매입가)	1,902	1,303	1,035	285	180	1,190	5,895
평가금액 (평가연도)	3,282 (2025)	1,748 (2025)	1,120 (2023)	292 (2022)	181 (2022)	1,593 (2024)	8,216
대출금액 (보증금 제외)	1,770	930	602	171	108	685	4,316
NAV	1,512	777	518	106	66	678	3,757 주당 8,584원
LTV	53.9%	55.5%	53.8%	63.8%	63.6%	57.4%	56.1%

* 총 대출금액에 전환사채 50억원 포함, * NAV = 평가금액 - 대출금액-보증금+150억원(인계 매각후 활용가능 원금), LTV = (대출금액+보증금) / 평가금액

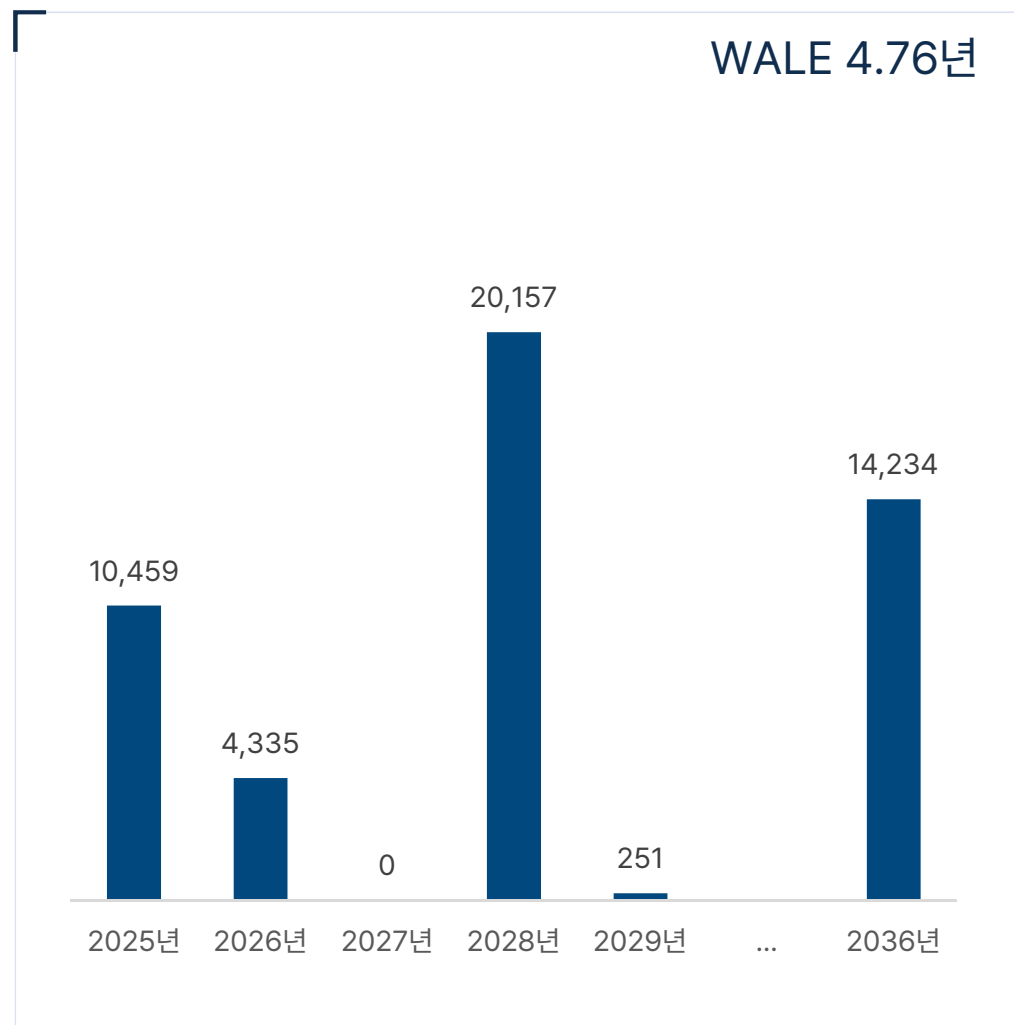
임대율 및 WALE

임대율 97.5%, WALE 4.76년 (임대만기 안정적 분산)

자산별 임대율 추이



WALE, 임대차 만기 현황

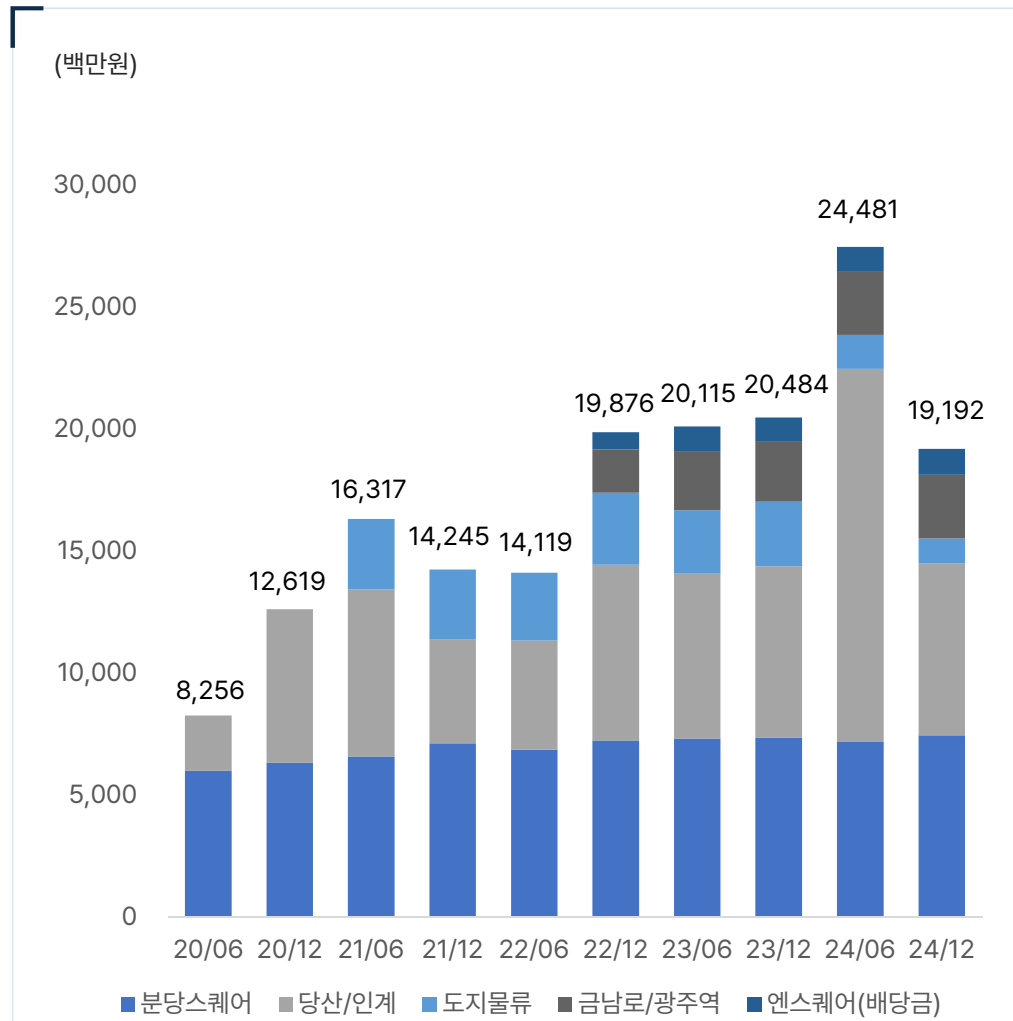




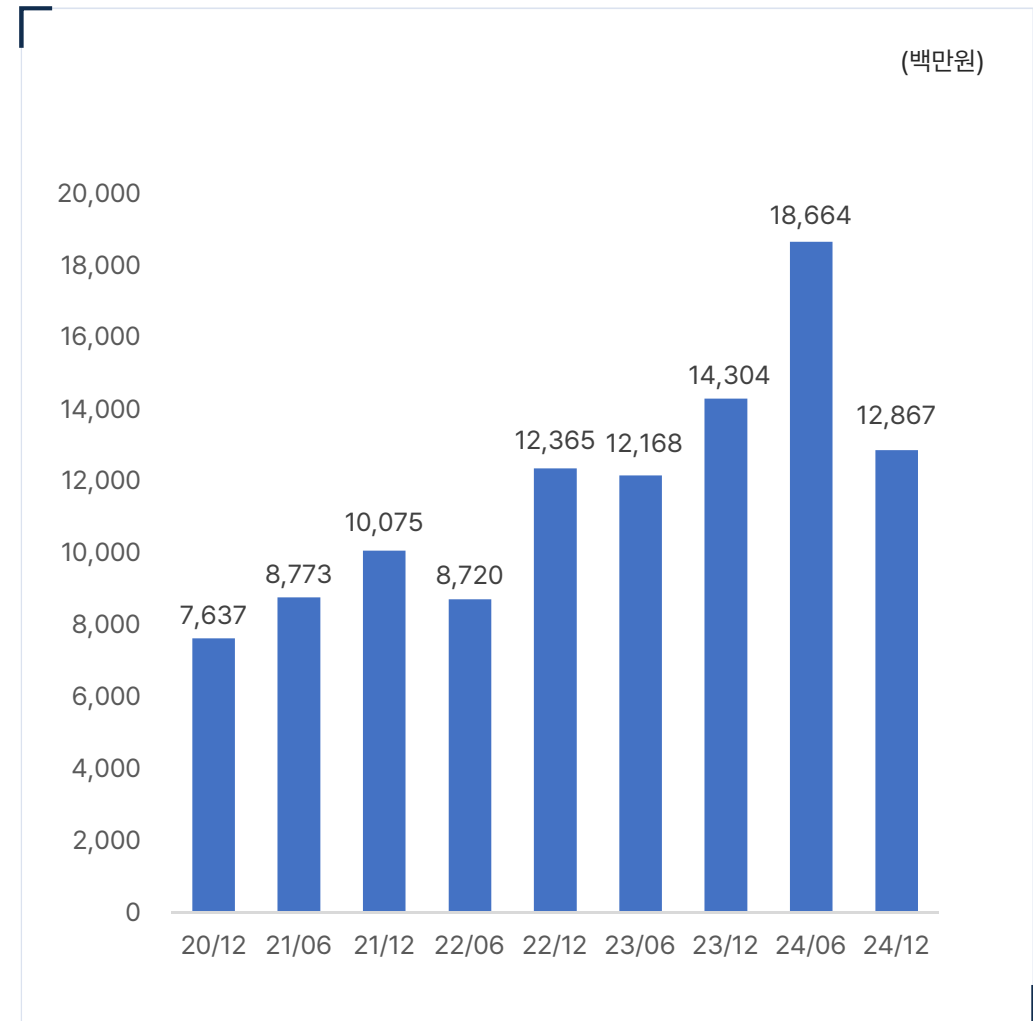
임대수입 및 영업이익 현황

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

■ 자산별 임대수입(매출) 추이



■ 영업이익 (연결재무제표 기준)

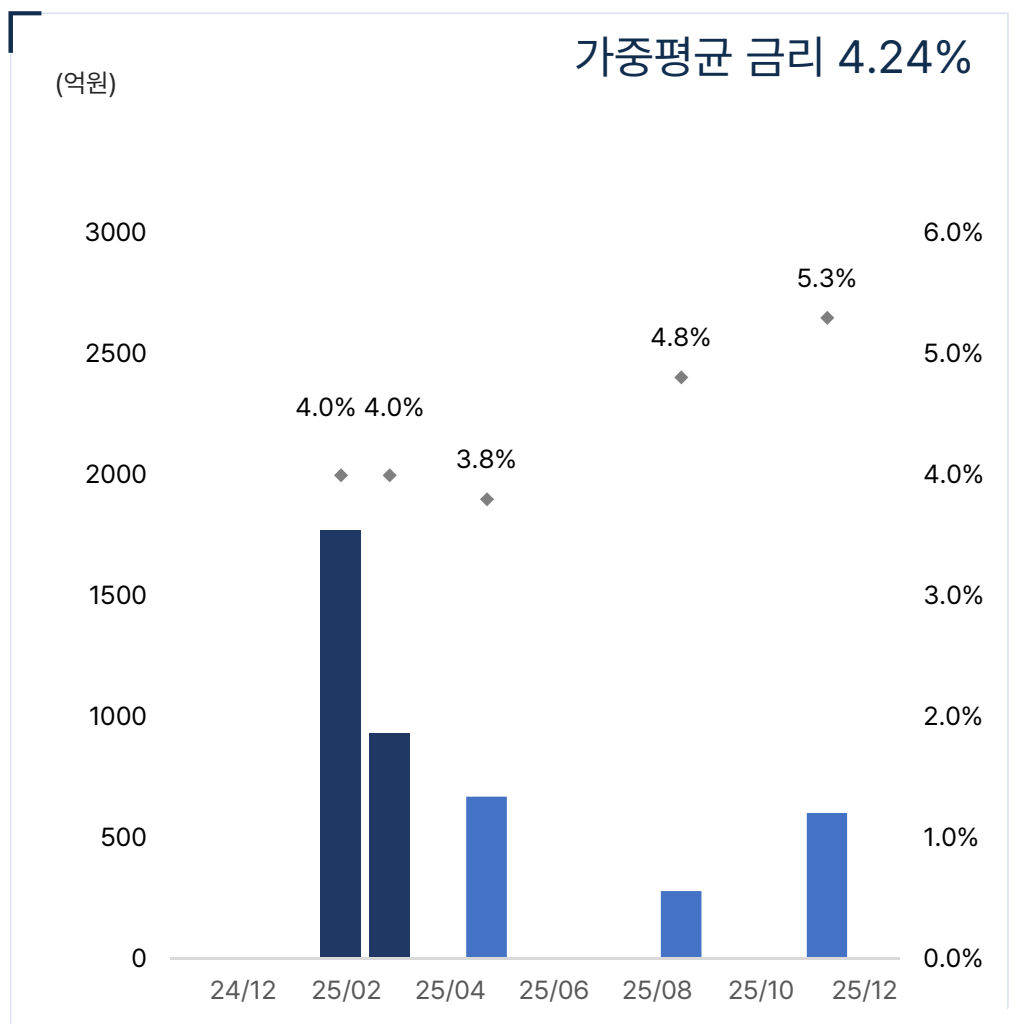




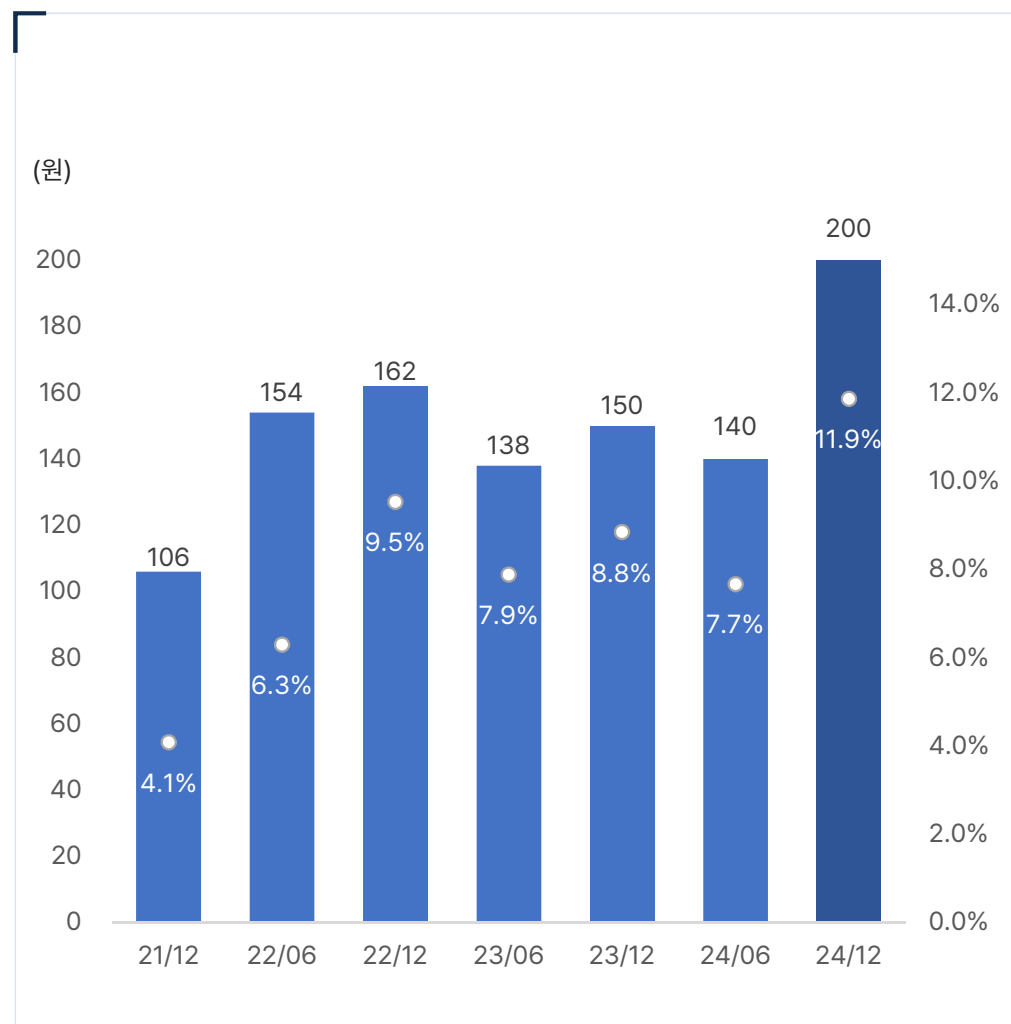
대출 만기 및 배당금

가중평균 금리 **4.24%**로 **2025년** 전체 만기 도래, **시가배당률 7~8%대**

대출 만기 시점 및 금리



배당금(DPS) 및 시가배당률 추이





03.

운용자산 현황

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

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)	53.9%
WALE ('25.3)	2.47
임대율 ('25.3)	100%
주요임차인	라인플러스, 위메이드플레이
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 1,770억원 (4.00%)
대출만기	2028년 4월

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)	55.5%
WALE ('25.3)	3.08
임대율 ('25.3)	96.1%
주요임차인	삼성생명서비스손해사정, 삼성생명보험
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 930억원 (4.00%)
대출만기	2027년 4월

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 ('25.3)	2.47
임대율 ('25.3)	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 ('25.3)	3.74
임대율 ('25.3)	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)	53.8%
WALE ('25.3)	1.73
임대율 ('25.3)	96.9%
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)	57.4%
WALE ('25.3)	11.59
임대율 ('25.3)	100.0%
주요임차인	GS리테일 (롯데쇼핑 전차)
대출현황 (금액 / 금리)	선순위 685억원 (4.00%)
대출만기	2027년 4월



운용자산 개요 (편입 예정)

하이트진로 서초사옥



자산명 (섹터)	하이트진로 서초사옥 (오피스)	
매입주체	NH올원리츠 자리츠 매입 예정 (NH9호)	
소재지 (대표지번)	서울 서초구 서초동 1445-14 외	
대지면적	972.8평	
연면적 / 규모	8,295.0평 / 지상6층 ~ 지상17층	
준공시기	1988년 1월 준공 (2003년 리모델링)	
매입시기	2025년 5월 (예정)	
매입금액	240,000,000천원 (28,933천원/평)	
Cap (매입/안정화)	5.45%	
LTV (평가액 기준)	53.8%(선순위) / 60.7%(중순위)	
WALE ('25.3)	7.30	
임대율 ('25.3)	100.0%	
주요임차인	하이트진로	
대출현황 (금액 / 금리)	선순위	1,510억원 (4.20%)
	중순위	200억원 (5.50%)
대출만기	2027년 5월	

돈의문D타워



자산명 (섹터)	돈의문D타워 (오피스)	
매입주체	NH올원리츠 자리츠 매입 예정 (NH9호)	
소재지 (대표지번)	서울특별시 종로구 통일로 134	
대지면적	1,930.1평	
연면적 / 규모	26,082.9평 / 지하7층 ~ 지상26층	
준공시기	2020년 6월	
매입시기	2024년 11월 실물매입 / '25년 10월 내 편입 예정	
매입금액	895,300,000천원 (34,325천원/평)	
Cap (매입/안정화)	3.90%	
LTV (평가액 기준)	59.9%	
WALE ('25.3)	1.10	
임대율 ('25.3)	100.0%	
주요임차인	DL그룹 계열사, 농협은행 등	
대출현황 (금액 / 금리)	선순위	5,900억원 (4.50%)
	중순위	
대출만기	2026년 11월	

운용물건 상세소개

분당스퀘어

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



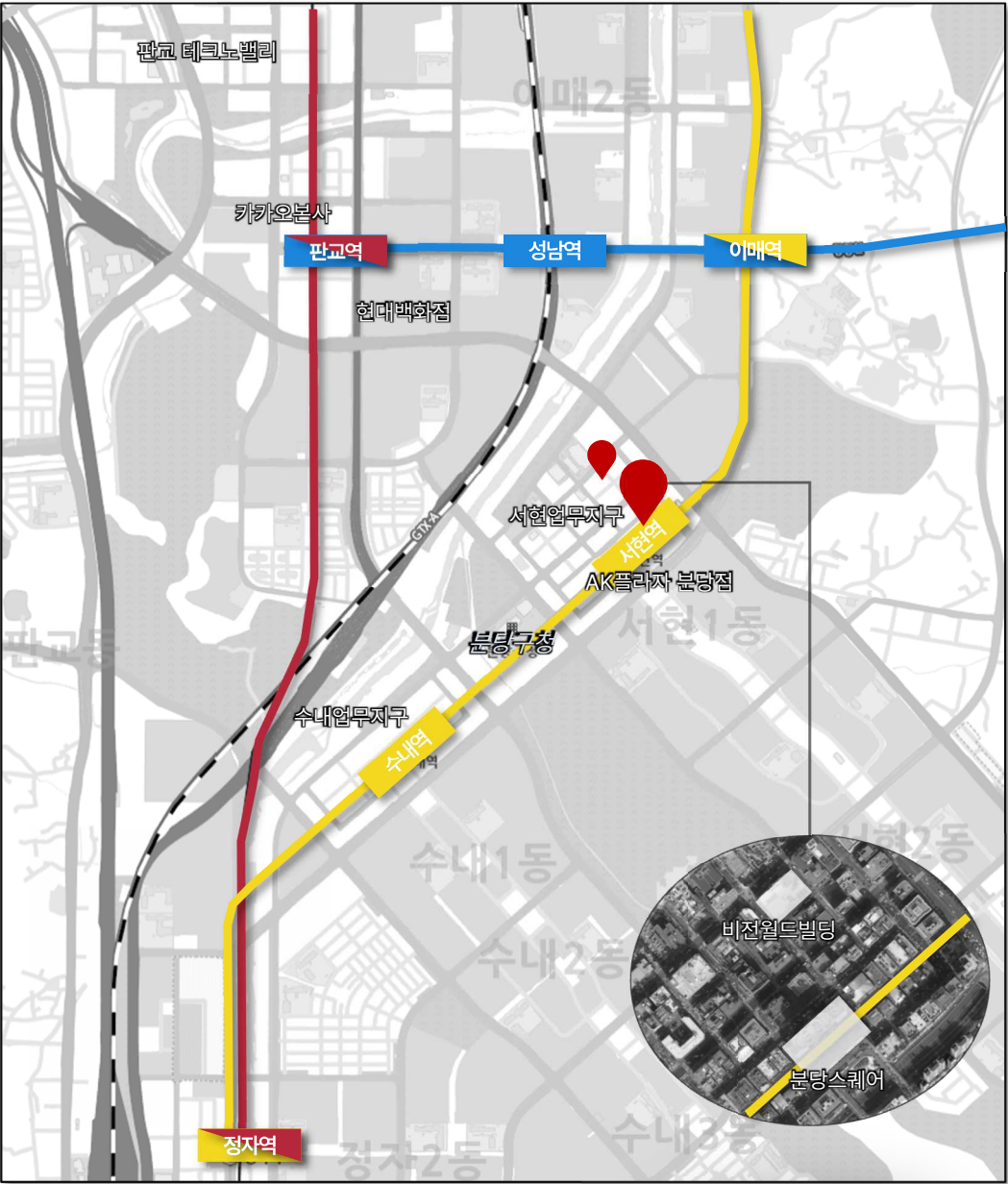
※ 구분소유건물로 분당스퀘어 오피스동 및 비전월드 주차시설 소유
※ 저층부 AK플라자 분당점(백화점)으로 캐스톤자산운용 펀드로 보유

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)	2.47년
-----	--------	-----------------	-------



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

임대율	96.1% (3층 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	3.08년
-----	----------------------------	--------------------	--------------



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

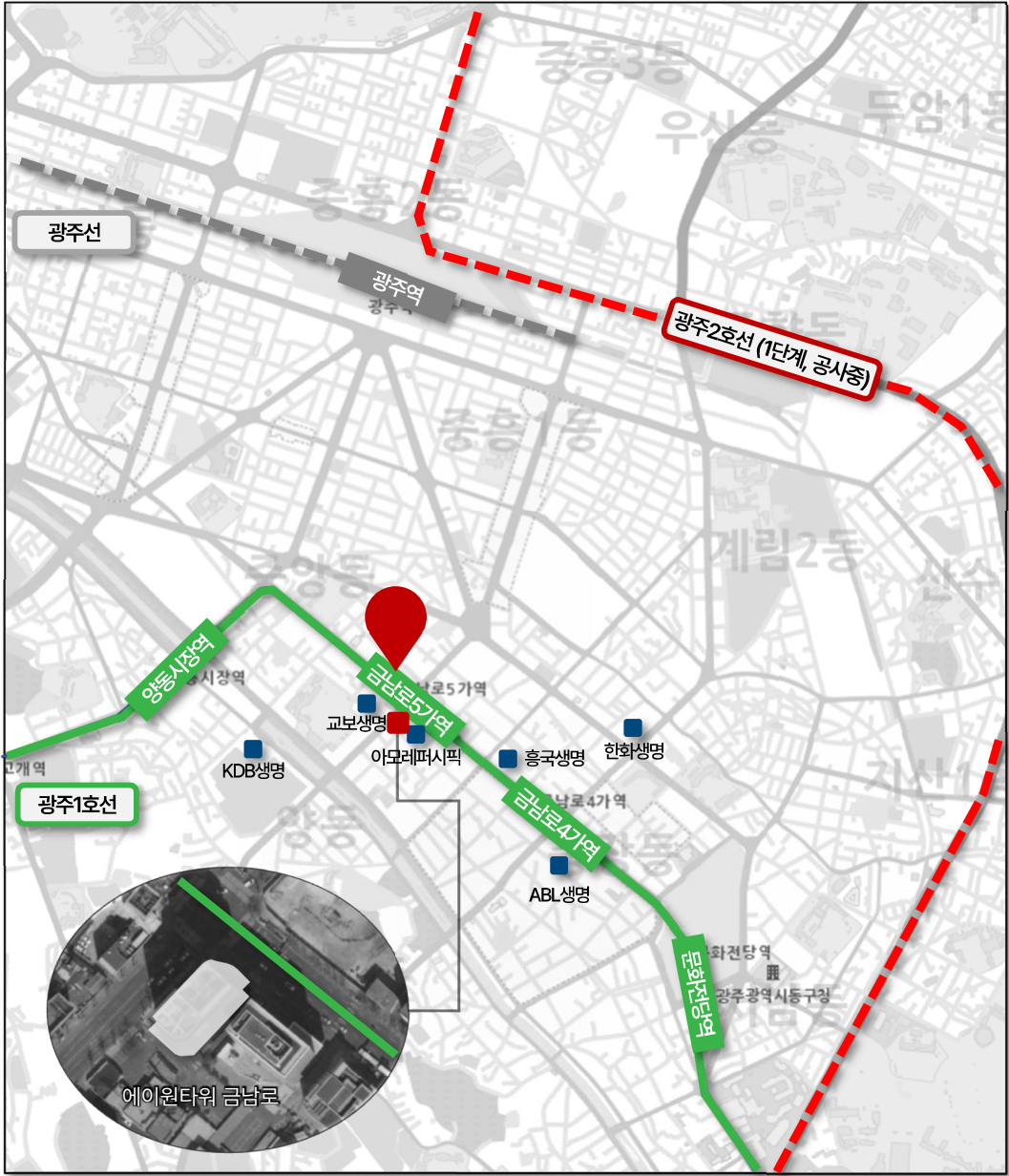


입지	광주 주요 업무권역 소재, 금남로5가역(광주1호선) 도보권 대중교통 접근성 우수, 인근 임동/누문 정비사업 진행 중
----	--

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

임대율	87.4% (11층 등 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	2.47년
-----	------------------------	--------------------	-------



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

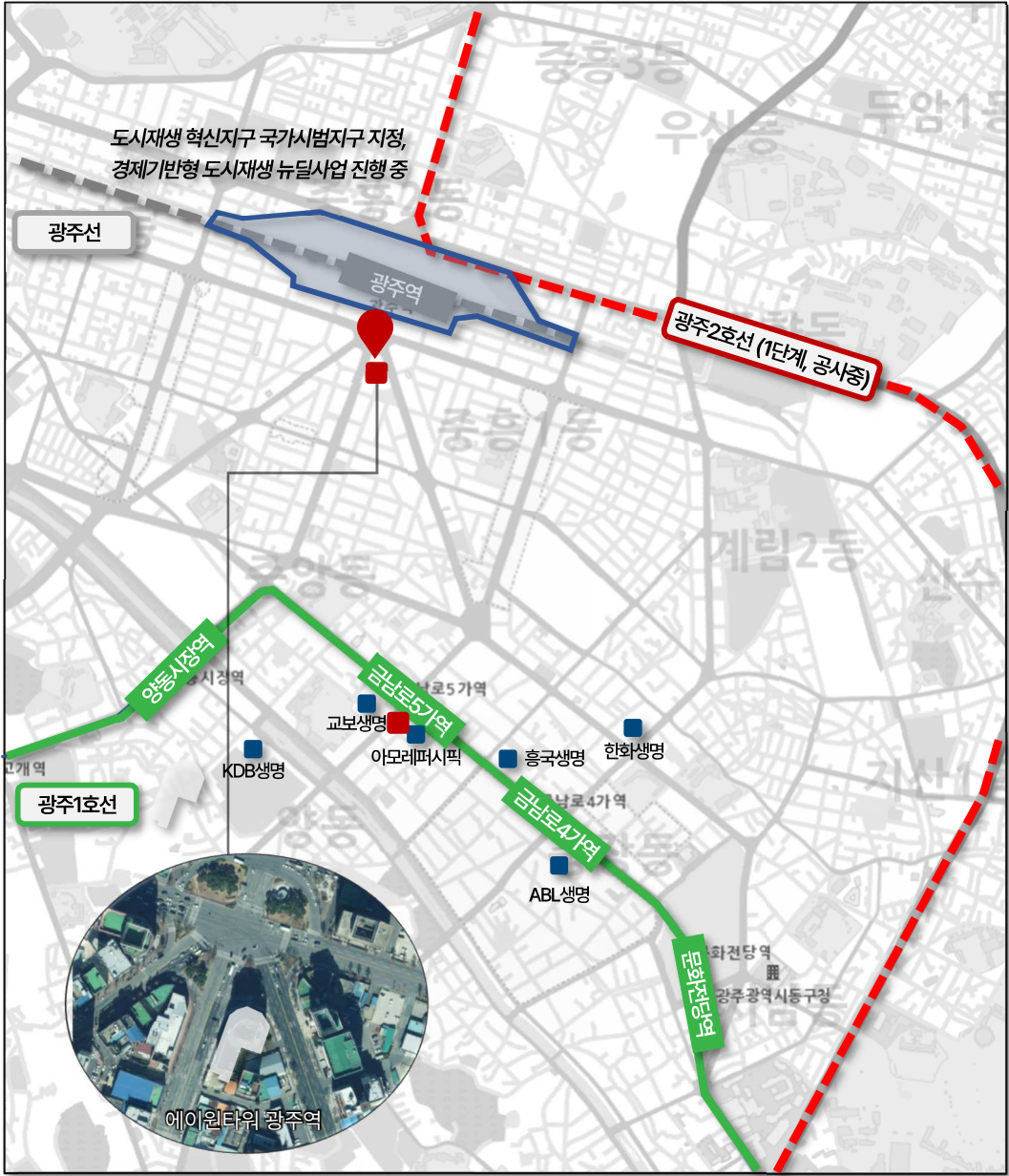


입지	광주역 도보 2분내 위치, 광역 접근성 우수 인근 광주2호선 공사중, 광주역 개발 예정으로 주변 환경개선효과 기대
----	--

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

자산가치 상승	CPI기준 임대료 인상 매년 12월	임대료 인상률 2022.12 → 2023.12 → 2024.12 5.7% → 3.4% → 2.0%
---------	---------------------------	--

임대율	96.1% (1층 일부 공실)	잔여 임대차기간 (WALE)	3.74년
-----	---------------------	--------------------	-------



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%)	이외 2개사(48.8%)	공실 (3%)
-----------------	---------------	---------

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	96.9%	잔여 임대차기간 (WALE)	1.16년
-----	-------	--------------------	-------



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)	11.59년
-----	--------	-----------------	--------



운용물건 상세소개 (편입 예정)

하이트진로서초사옥

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



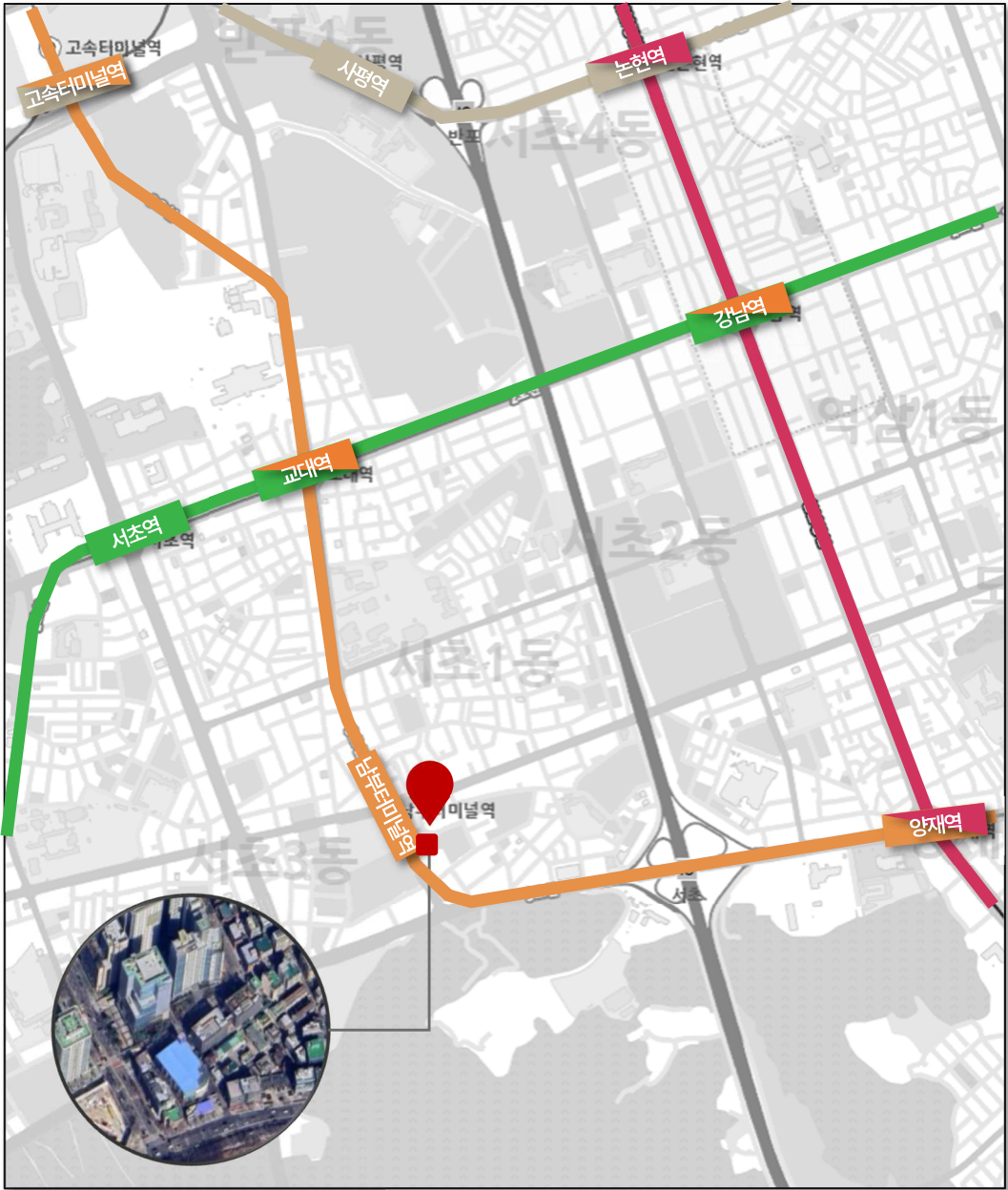
※ 구분소유건물로 지상 6~17층 매입 예정

입지	지하철 남부터미널역 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)	7.3년
-----	--------	-----------------	------



운용물건 상세소개 (편입 예정)

돈의문D타워

리츠명	(주)NH제9호위탁관리부동산투자회사 수익증권		
매입일	2024년 11월 실물 매입 / 2025년 10월 편입(E)		
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 농협그룹 사옥 활용 예정 1종 수익증권 투자로 안정적 배당 수취 예정(연 환산 6.1% 배당률)		
------	--	--	--

임대율	100.0%	잔여 임대차기간 (WALE)	1.1년
-----	--------	-----------------	------

