

NH올원리츠
신규 편입 자산 및 자금 조달 방안
(돈의문D타워 수익증권)

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 지급은 없음 (동일 자산운용사간 보수를 중복 수취하지 않음)

올원리츠 현황

신규자산(돈의문D타워 수익증권) 편입 예정 (25.09월)

(2025.2분기 기준)

자산가액

1조 1,063억원

※ 최근 감정평가액기준

LTV

65.4%

※ 주식담보대출, 전환사채 포함시

임대율

98.0%

※ 25.06월 기준

차입금리

4.36%

※ 25.06월 기준 가중평균

배당률

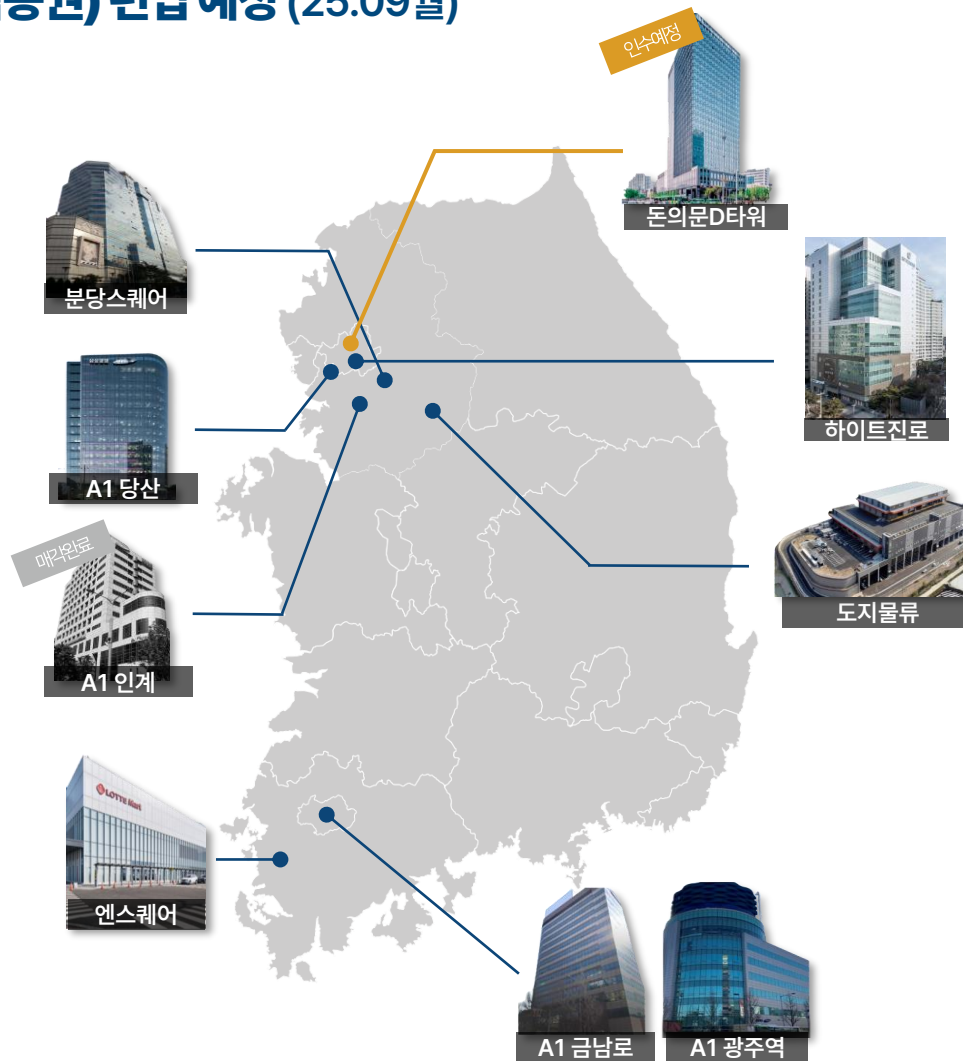
DPS 200원

※ 제10기 배당금

시가총액

1,558억원

※ 25.06월 30일 종가 기준



리츠 개요 및 배당금 추이

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

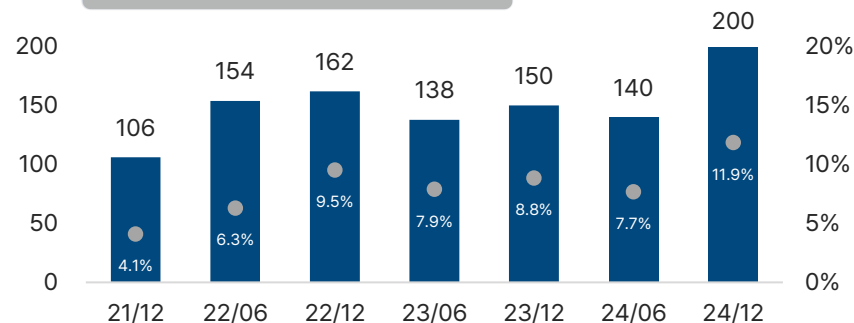
리츠 개요

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	43,767,888주	
총자산	약 6,409억원 (2025년 3월 말 기준)	
시가총액	약 1,558억원 (2025년 6월 30일 종가 3,560원 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, NH리테일1호펀드(엔스퀘어))
		NH9호리츠 (하이트진로 서초사옥)
결산주기	매 6개월 (매년 6월말, 12월말)	
자산보관회사 / 사무수탁사	유안타증권 / KB국민은행	

리츠 연혁 및 배당금 추이

시기	내용
2025.05.14	하이트진로 서초사옥 매입 (완료)
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)

자산 리밸런싱 추진

투자자산의 입지 재조정 추진 및 NH그룹 전략매입자산 편입으로 성장성 확대

신규 투자



- ✓ 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

성장성 확대

- ✓ 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 및 입지적 리밸런싱
 - 농협그룹 차원의 전략 매입자산의 투자이익을 **리츠 주주들과 함께 향유**

운용자산 현황

운용자산 매입·매각 History

개별자산 매입·매각 시점



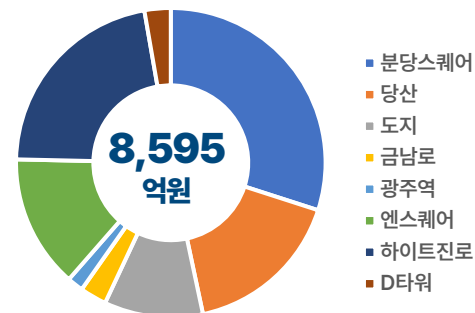
포트폴리오 조정

연 7% 고정 **배당수익** 및 마스터리스&계열사 임차로 **운용 안정성 증가** (NH9호 자리츠)

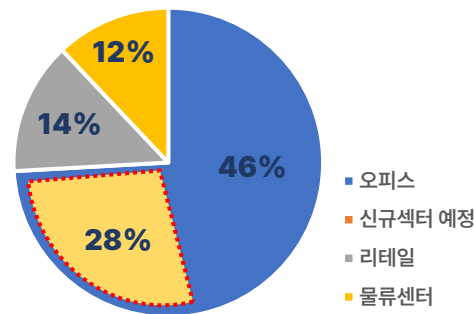
NH올원리츠 투자 구조



자산별 투자금액 비중



포트폴리오 섹터 비중(목표)



하이트진로계약종료
이후 컨버전 추진

주1) 하이트진로 서초사옥 매입 목적 주식담보대출(850억원), 전환사채 발행 후 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 추진

자산 개요

NH그룹 전략 매입자산, DL그룹 퇴거 후 NH그룹 임차 예정 (임차 협의중)

서울 종로구 통일로 134 소재

연면적 26,083평

지하 7층 / 지상 26층 규모

프라임 오피스 빌딩

서대문역 직접연결 통한
높은 대중교통 접근성



돈의문 D타워

서대문, 연면적 2.6만평 권역 유일 프라임 오피스

건물 개요

구 분	내 용
소재지	서울특별시 종로구 통일로 134 (평동 234, 교남동 162)
용도지역	일반상업지역
주용도	업무시설, 판매시설
대지면적	6,380.40m ² (1,930.07평)
연면적	86,224.32m ² (26,082.86평)
건축면적	3,395.12m ² (1,027.02평)
규 모	지상 26층 / 지하 7층
건폐율 / 용적률	53.21% / 849.94%
전용율	53.66%
구 조	철골철근콘크리트구조, 철골구조
주차대수	총 319대 (자주식 옥내)
승강기	총 18대 (승용 15대, 비상용 3대)
사용승인일	2020년 06월 17일

5호선 직접연결 통한 **대중교통 접근이 우수**하며 **서울역에 인접**하여 **KTX 이용 용이**



내부 구성

높은 층고 및 효율적인 평면구조 / 오피스, 리테일 동선 구분

내부 구성

효율적인 내부구성



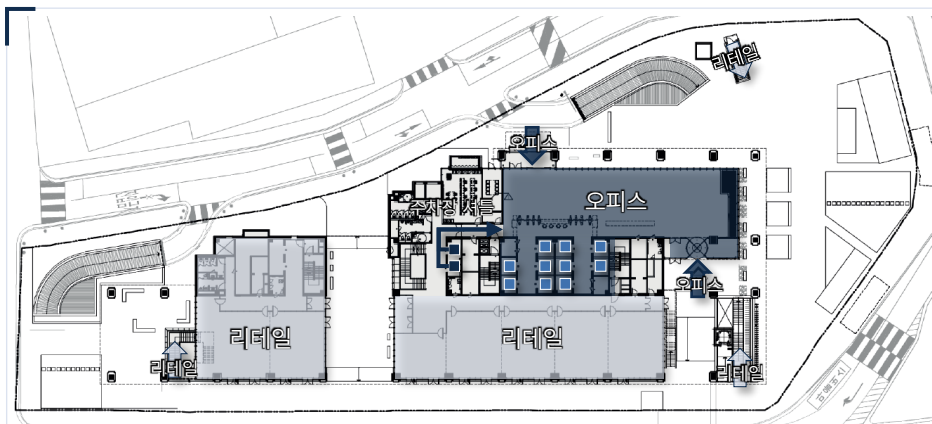
업무에 효율적인 균일한 실 깊이 적용

2.7m 천장고 확보



- 기준층 전용면적 495평, 천장고 2.7m로 쾌적한 오피스 환경 제공
- 코어 중심으로 이분화 되어 효율적인 공간 활용 가능한 구조

동선 구성



리테일 동선과 분리된 1층 오피스 동선



- 리테일 동선을 별도로 분리하여 독립적인 1층 오피스 동선 구성으로 사옥수요자 선호 요인 보유

외관

프라임 오피스에 어울리는 수려한 외관 및 로비공간

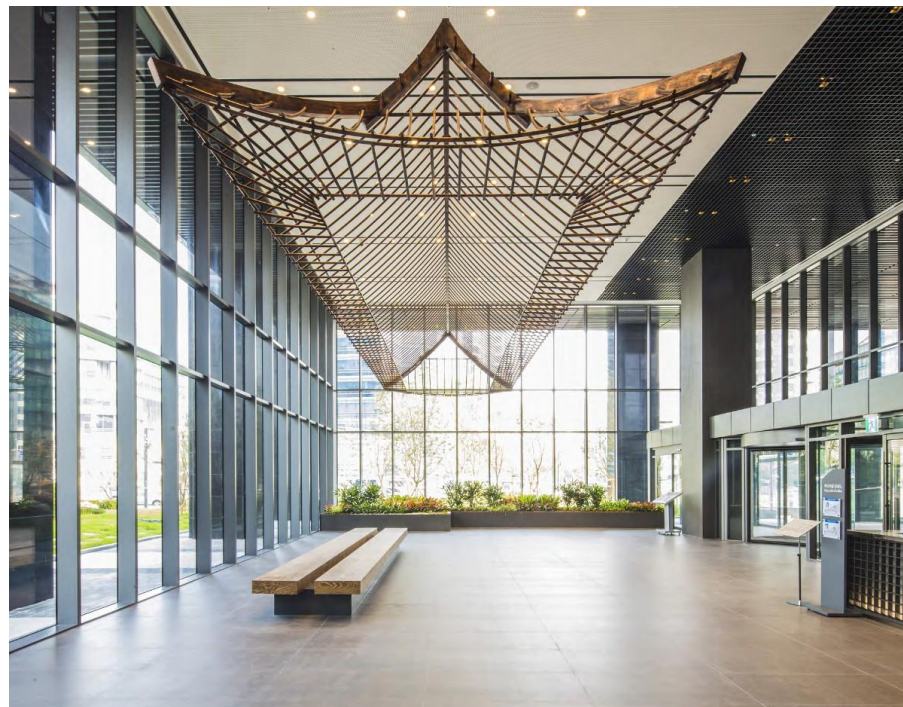
프라임 오피스 외관

우수한 가시성의 외관



- 수려한 커튼월 외관으로 매스 단순화를 통하여 우수한 가시성 확보
- 정면 간판 활용시 새문안로, 통일로 코너에 위치하여 홍보 효과 高

로비



- 프라임급에 어울리는 개방감 있는 로비 구성
- 서대문의 역사성을 고려한 한옥 지붕 모티브로 구성한 미술장식품

임대시장 동향

인근 경쟁빌딩 E.NOC 26~35만원 수준 형성 / 프라임급 자산 E.NOC 30만원 초과 추세

인근 경쟁빌딩 임대료 비교

명 칭	디타워 돈의문	콘코디언	씨티스퀘어	삼성본관빌딩	퍼시픽타워	에스타워	태평로빌딩	순화타워	웨스트게이트
사 진									
소재지	통일로 134	새문안로 76	서소문로124	세종대로67	세종대로9길41	새문안로 82	세종대로73	세종대로7길 43	충정로70
준공 연도 (리모델링)	2020	2008	2019	1976	2002	1995	1997	2007	2010
연면적(평)	26,083	18,360	11,571	25,301	17,999	12,791	12,101	6,586	9,115
전용률	53%	49%	53%	63%	52%	53%	48%	50%	55%
임대료 (원/평)	122,203	142,480	136,000	148,000	135,000	115,000	115,000	101,000	108,500
관리비 (원/평)	45,897	60,320	50,000	55,000	49,000	47,000	45,000	45,000	43,500
Rent Free (개월/년)	3.0	2.8	0.8	-	2.0	-	1.5	-	1.0
E. NOC(원)*	255,351	347,448	333,396	324,592	310,577	305,833	305,166	293,822	261,302
비 고	최근 체결사례	'23~24년 체결사례	마케팅가	마케팅가	마케팅가	'23~24년 체결사례	체결사례 ('23.4Q)	마케팅가	마케팅가

*Effective NOC = {임대료 X (12-RF) / 12 + CAM} / 전용률

* 출처 : Colliers, S-1 Research



투자시장 동향

연면적 15,000평 이상의 프라임 오피스 평당 3천만원 중·후반 매각가 형성

인근 경쟁빌딩 매각가 비교

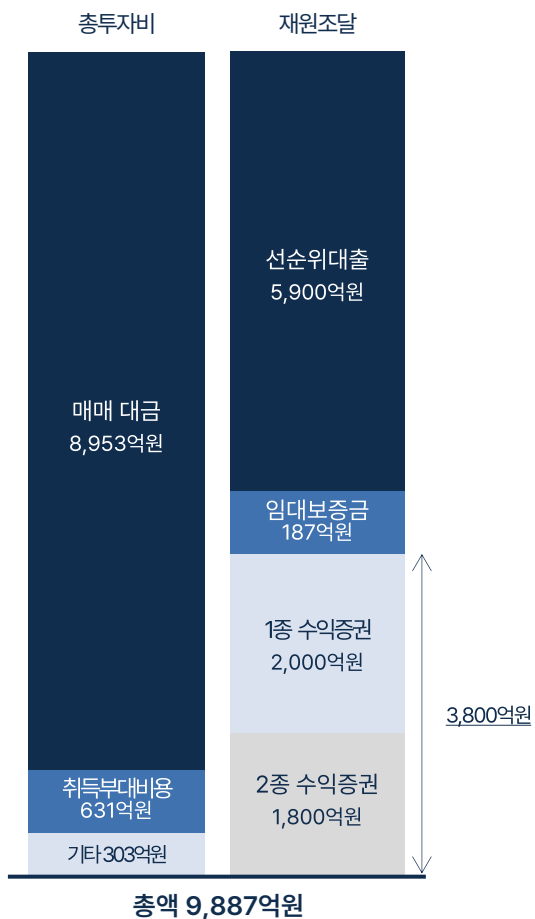
명 칭	광화문·종각						시청·서대문			
	광화문G타워	케이스퀘어 시티	씨티뱅크센터	Tower8	콘코디언빌딩	종로타워	한국은행 소공별관	동화빌딩	순화타워	웨스트게이트 타워
사 진										
소재지	수송동 156	다동 39	신문로2가 89-29	청진동 128	신문로1가 115	공평동 70	남대문로2가 111-1	서소문동 58-7	순화동 66	미근동 332
거래시기	2024.1Q	2024.1Q	2023. 3Q	2023. 3Q	2023. 2Q	2022. 4Q	2023. 2Q	2023. 2Q	2022. 2Q	2022. 2Q
준공연도	2015	1997	1987	2015	2008	1999	1965	1970	2007	2010
매도인	이지스자산운용	코람코자산신탁	캐피탈랜드 투자운용	DWS자산운용	DWS자산운용	KB자산운용	한국은행	마스턴투자운용	이지스자산운용	현대인베스트먼트
매수인	신한리츠운용	퍼시픽자산운용	캐펠자산운용 (Share Deal)	미래에셋자산운용	마스턴투자운용	SK리츠운용	캐펠자산운용	JB금융그룹	마스턴투자운용	Hines
거래면적(평)	10,511	9,901	5,975	15,625 中 14,756	18,237	18,332	4,765	8,507	6,586	9,115
매각가(억원)	2,890	3,070	1,673	5,490	6,292	6,215	1,409	2,632	1,860	2,280
평당가(만원)	2,749	3,100	2,800	3,721	3,450	3,390	2,958	3,094	2,824	2,501

* 출처 : Colliers

NH오피스2호펀드 투자구조

연 6.1% 안정적 배당 수취, 양적성장(AUM확대) 및 리스크관리(시장변동 대응)

투자 구조



투자 가정

구 분	세부 항목				
펀드명	• 엔에이치오피스일반사모부동산투자신탁 2호				
매입금액	• 8,953억원 (평균 34.3백만원)				
설정일	• 2024년 11월 14일				
모집금액	• 3,800억원 (1종 수익증권 2,000억원, 2종 수익증권 1,800억원)				
펀드만기일	• 최초 설정일로부터 15년				
결산주기	• 6개월(최초 설정 후 첫 결산일은 '25.06월)				
배당정책 및 예상 수익률	구 분	연평균 분배율	IRR(매각차익 포함)	운영상 배당 분배*	청산배당 분배비율
	1종 수익증권	6.10%	8.66%	1종 수익증권 연 6.10% 누적적 우선분배	20%
	2종 수익증권	8.29%	13.88%	→ 2종 수익증권 연 4.10% 누적적 우선분배	80%
	계	7.14%	11.65%	→ 2종 수익증권 잔여배당	-
	* 1,2종 배당 부족분이 발생할 경우, 차기 배당시 배당 가능 이익 내에서 1종 지정 배당 부족분, 1종 지정배당, 2종 지정 배당 부족분, 2종 지정배당, 2종 잔여배당 순서로 배당 실시 예정				
담보대출 ^{주2)}	• 선순위 대출 : All-in 4.50% (만기 2년 / ~'26년까지)				
	구 분	Tr.A-1	Tr.A-2	비 고	
	대출약정금	4,400억원	1,500억원	-	
	대출취급수수료	2.20%	1.50%	All-in 4.50%	
	대출금리(연)	3.40%	3.75%	DSCR : 최소 1.42/평균 2.14	
Exit Cap Rate	• 리파이낸싱 금리 가정 : All-in 4.00% (만기시점까지)				
	▪ 4.00%				

주1) 감정평가액(9,850억원, 중앙감정평가법인) 기준 LTV : 59.90%(보증금 제외) / 61.80%(보증금 포함)

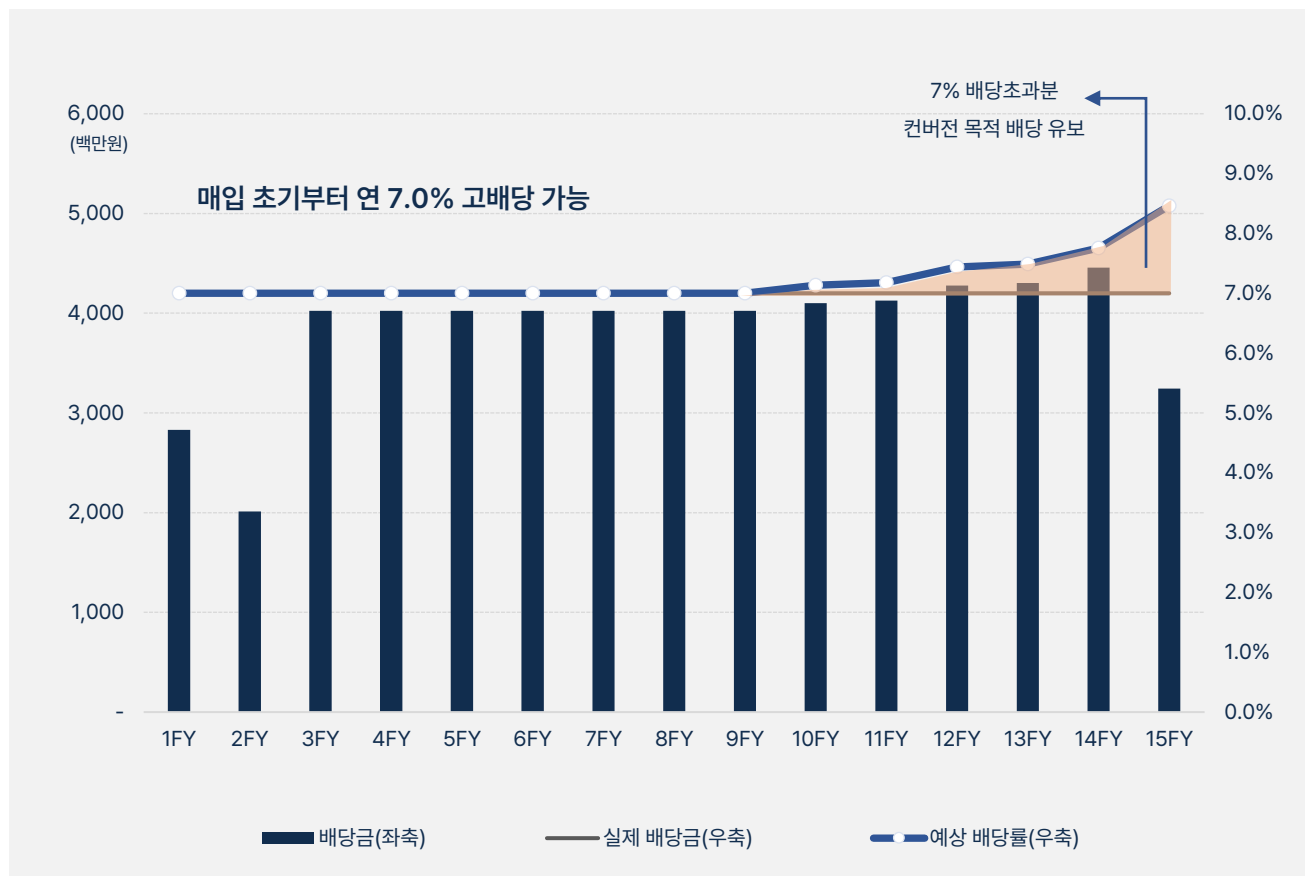
신규자산 편입 투자구조 (NH9호리츠)

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

투자구조



배당수익률



* 6개월 단위 결산, 1,2,15기 제외

수익증권 인수 구조 및 일정

기존 주주 권리보호 목적 **주주배정 방식 유상증자**, '25년 9월 자산인수 예정

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(인가완료)

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 완료

✓ 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

✓ 2025.07 유상증자 이사회 결의 (증자비율 25.5%)

주주배정 후 실권주 일반공모방식 유상증자 추진

✓ 2025.9(E) NH올원리츠 자금 조달 후 투자금 인수 예정

[참고] NH계열사 임차 방안

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

유상증자 개요

돈의문 D타워 인수목적 주주배정 유상증자 추진 (주식발행비율 약 25%)



유상증자 개요

구 분	내 용
신주의 종류 및 주식수	기명식 보통주식 / 11,161,387주
신주 발행가액	증권의 발행 및 공시 등에 관한 규정 제5-18조 준용한 발행가를 5% 할인한 가액
신주 배정기준일	2025년 7월 25일
신주 배정방법	주주배정 후 실권주 일반공모 신주배정기준일(2025년 7월 25일) 주주명부에 등재된 주주에게는, 1주당 0.2550131502주의 비율로 산정한 배정주식수(단, 1주 미만은 절사)를 부여하며, 배정 범위 내에서 청약한 수량 만큼 주식을 배정
구주주 청약기간	2025년 9월 1일 ~ 2025년 9월 2일
일반공모 청약기간	2025년 9월 4일 ~ 2025년 9월 5일
청약처	NH투자증권·한국투자증권 (일반공모 청약시)
주금납입기일	2025년 9월 9일
주금납입금액	NH농협은행 여의도국제금융센터
자금조달 목적	신규 투자자산 매입을 위한 자금조달 및 운용자금
신주인수권증서에 관한 사항	신주인수권증서 양도 허용 2025년 8월 14일 ~ 2025년 8월 21일. 5거래일간 한국거래소 상장 예정
대표주관회사	NH투자증권, 한국투자증권



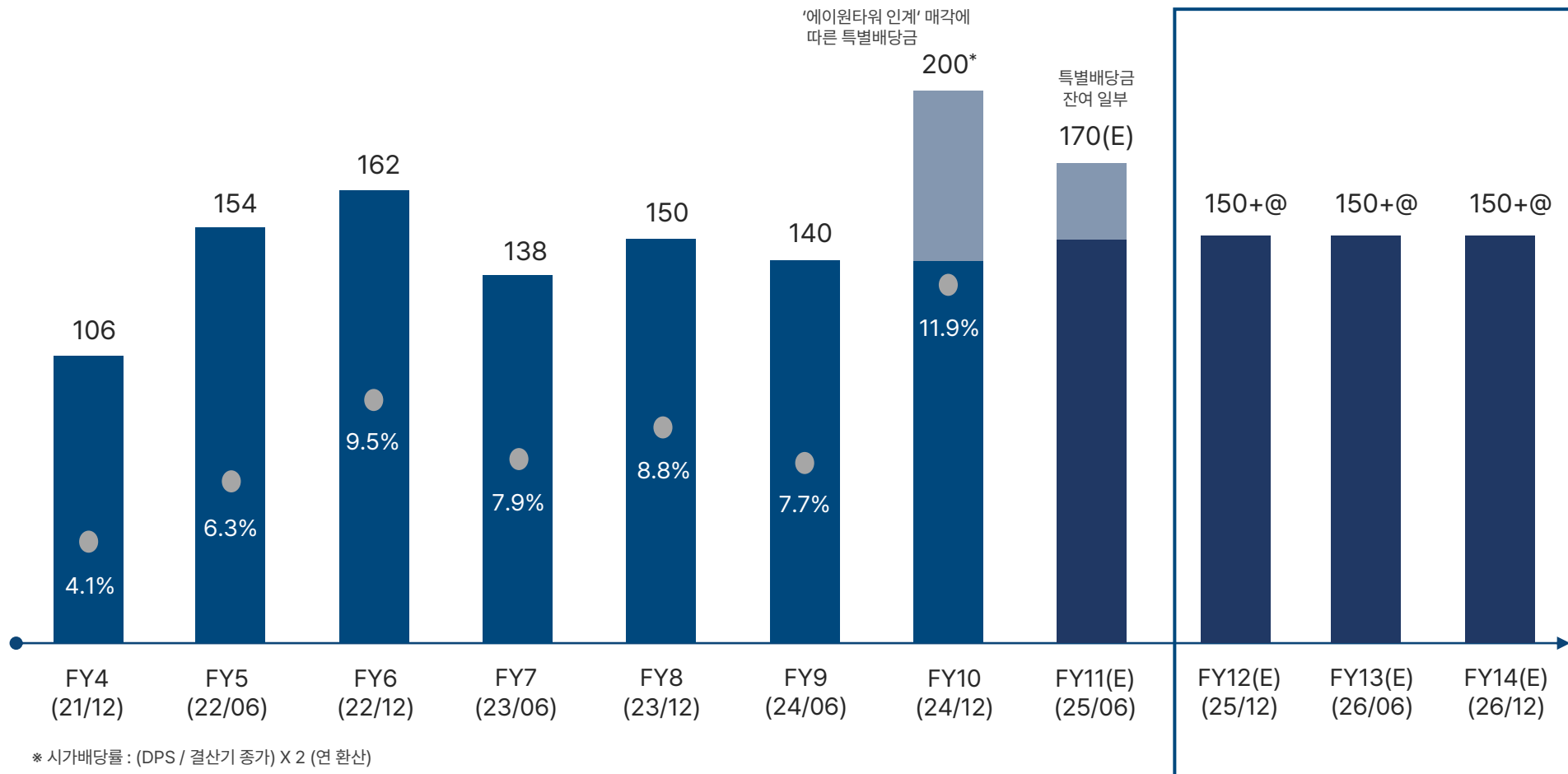
유상증자 기대효과





배당 추이 (배당 가이드스)

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



현장 사진

건물외관



건물외관



현장 사진

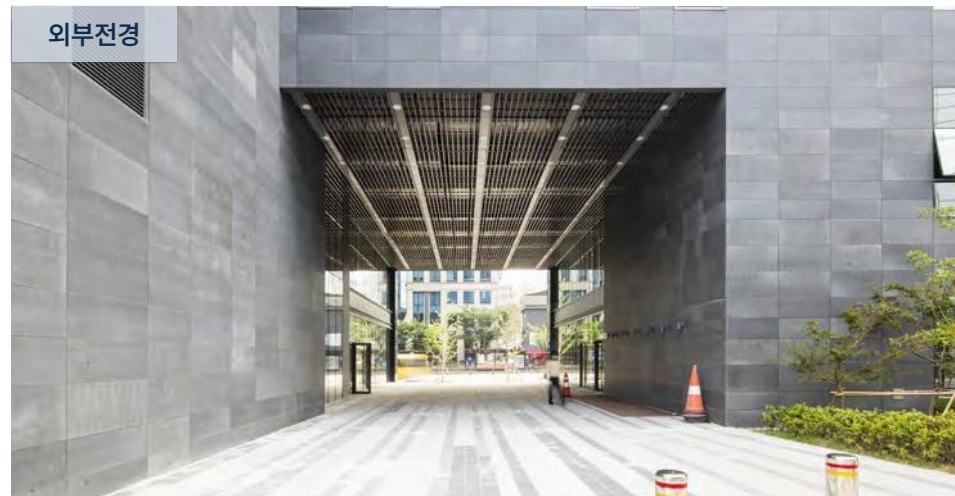
건물외관



외부전경

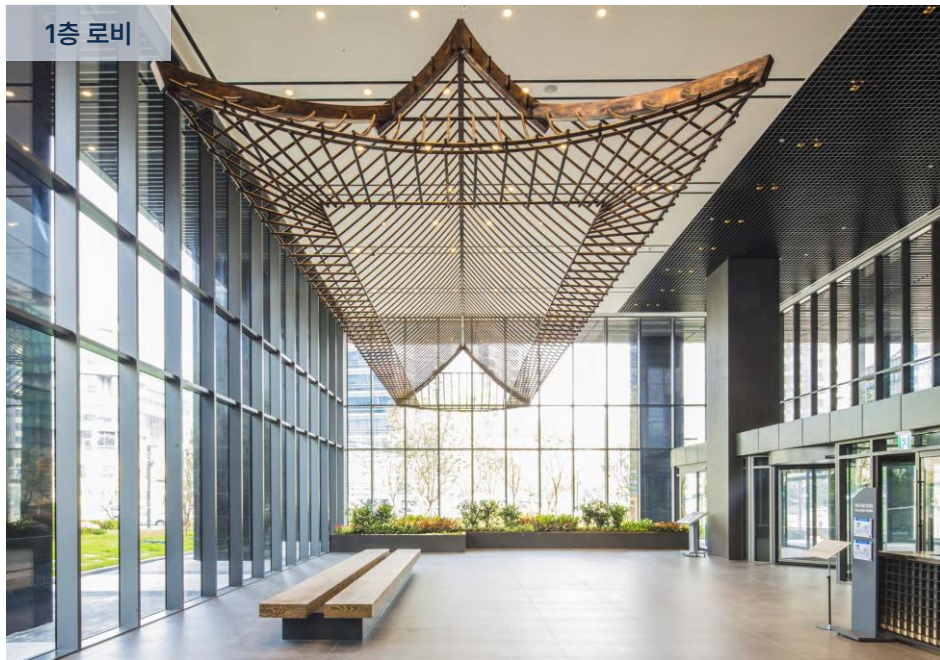


외부전경



현장 사진

1층 로비



로비 외부전경



주출입구



부출입구

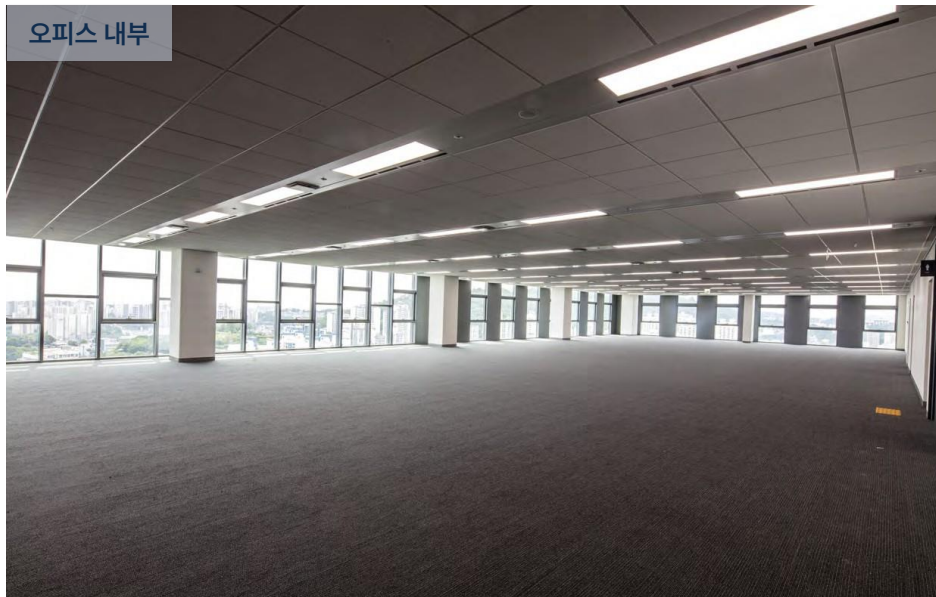


현장 사진

오피스 내부



오피스 내부



오피스 내부

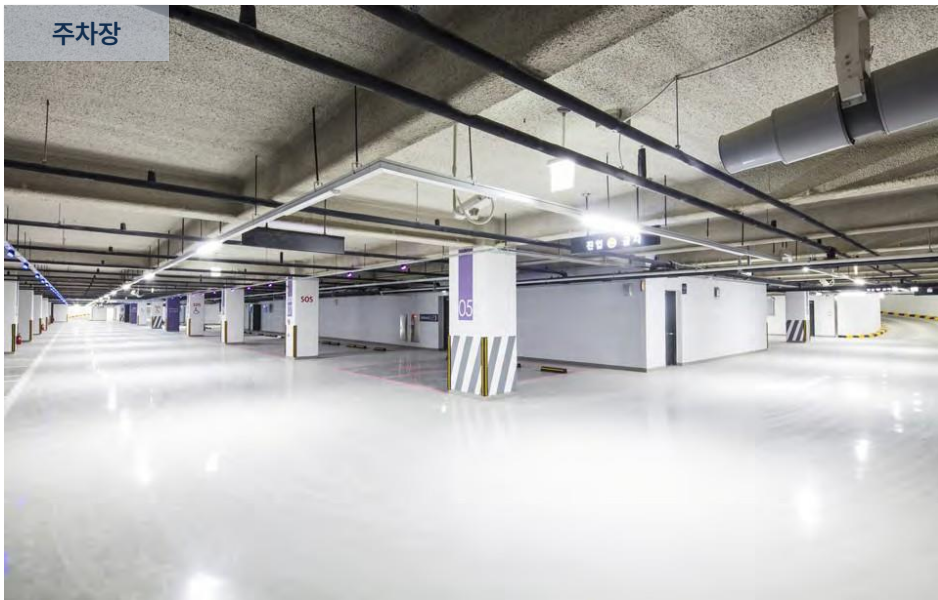


EV홀



현장 사진

주차장



지하철 연결



주차장 로비



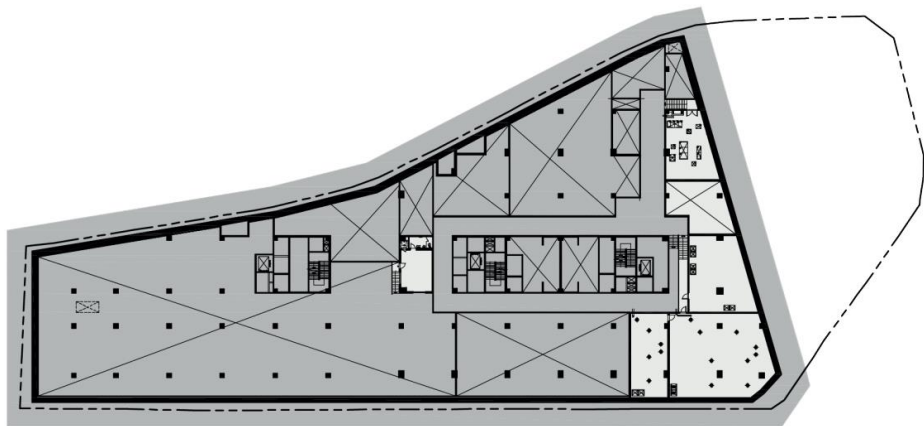
지하철 통로



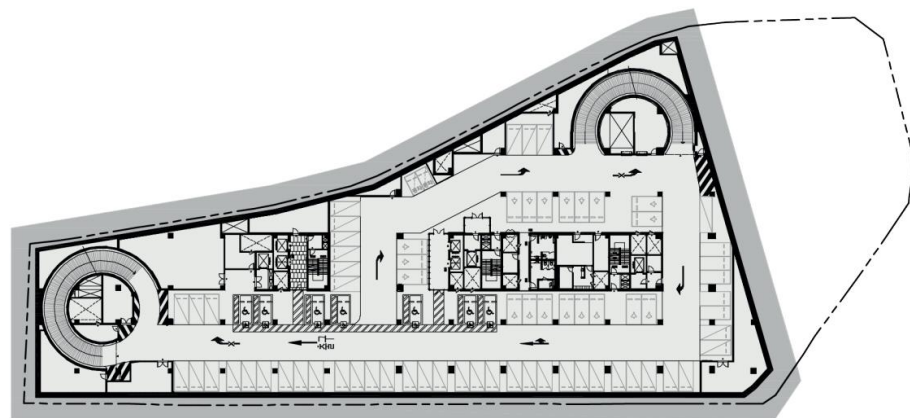
주요 도면



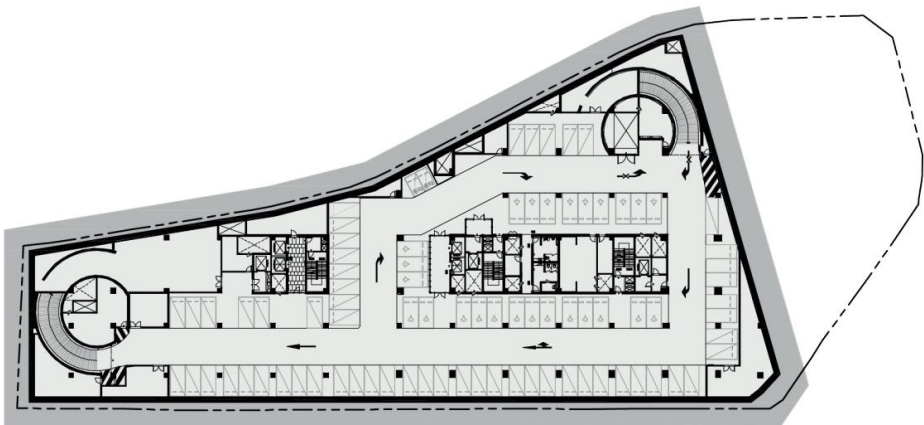
지하 7층



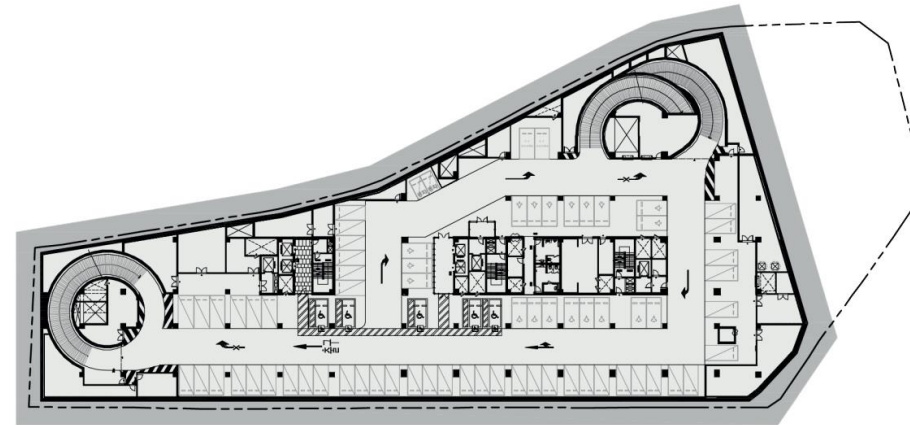
지하 4~5층



지하 6층



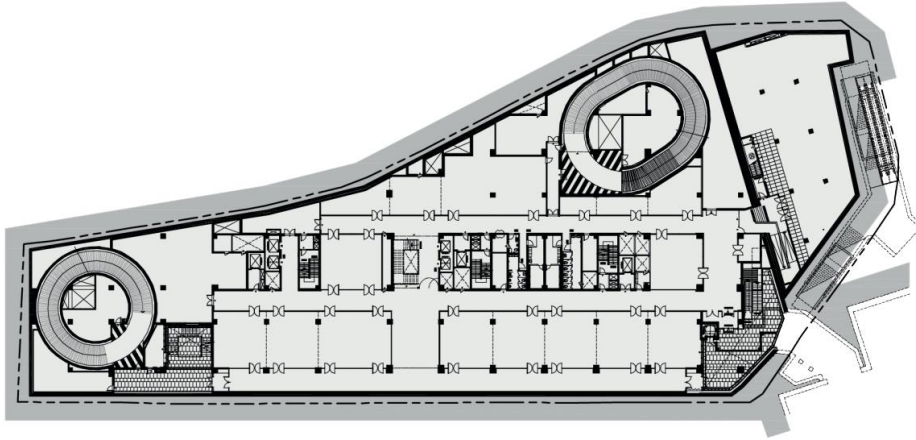
지하 3층



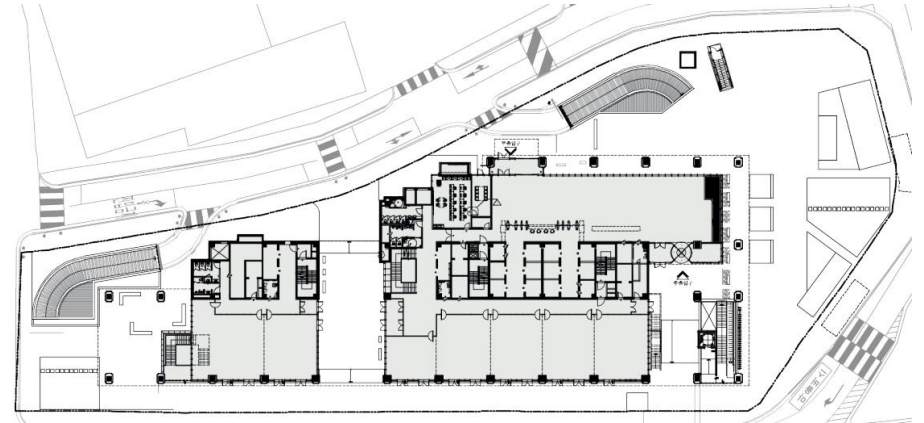


주요 도면

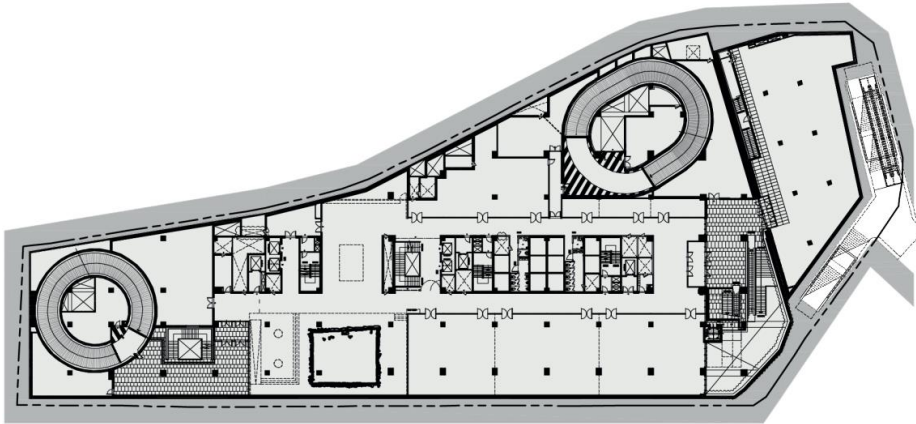
지하 2층



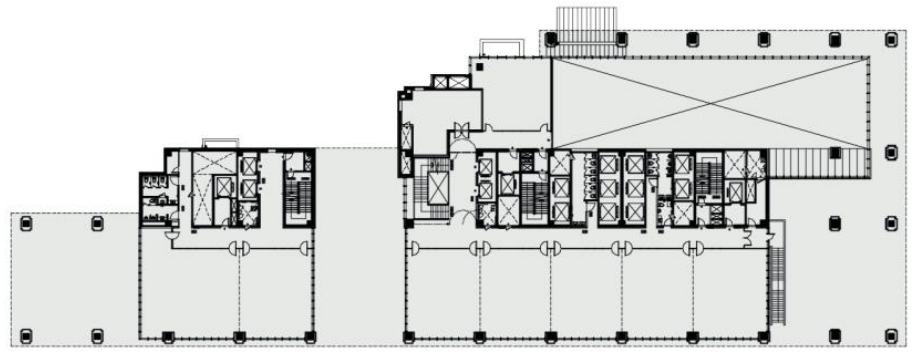
지상 1층



지하 1층



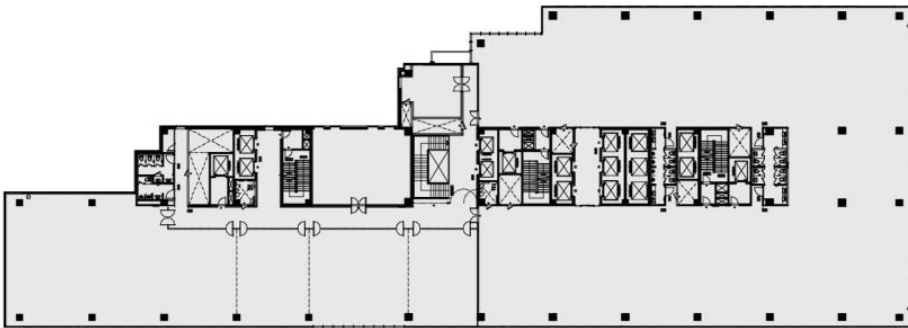
지상 2층



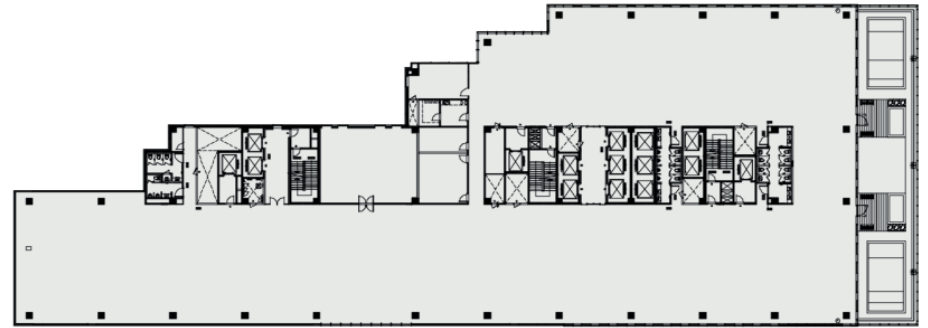


주요 도면

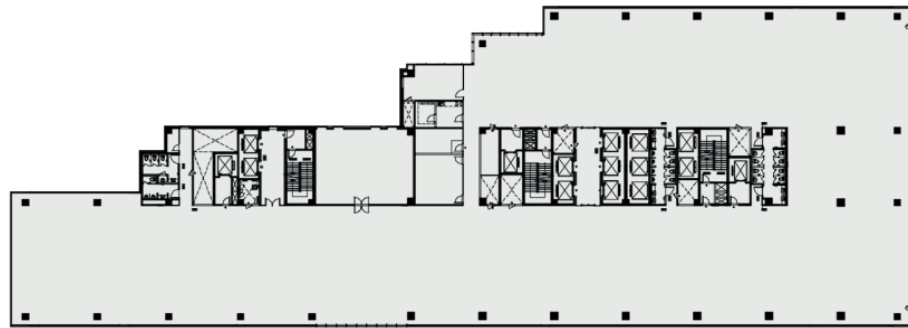
지상 3층



지상 5층



지상 4층



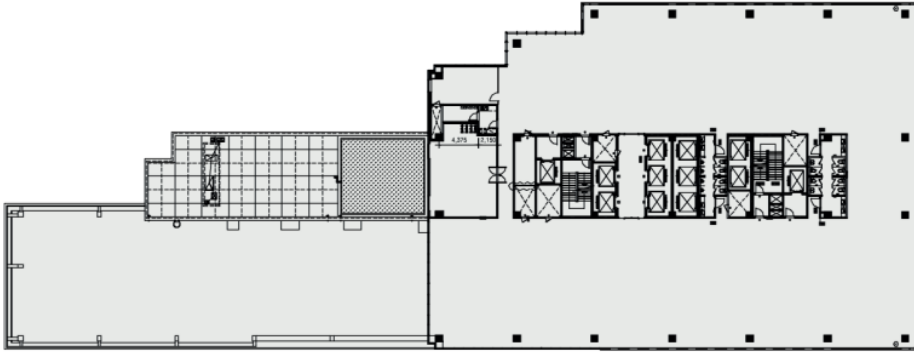
지상 6층



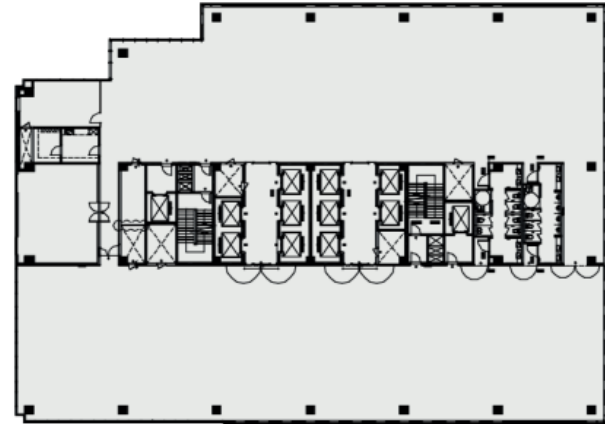


주요 도면

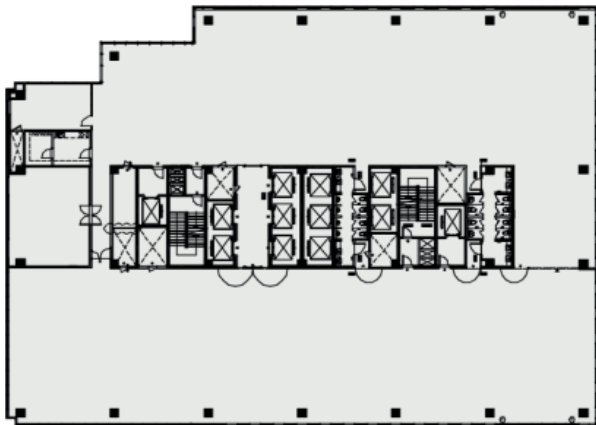
지상 7층



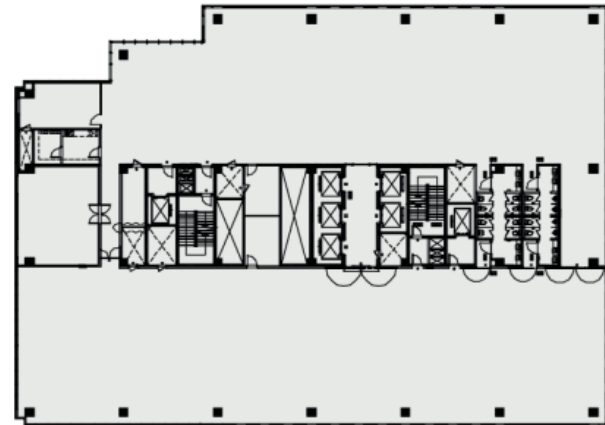
지상 14층



지상 8~13층



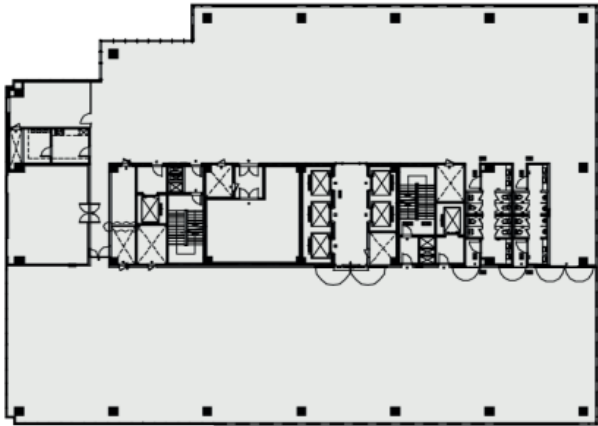
지상 15층



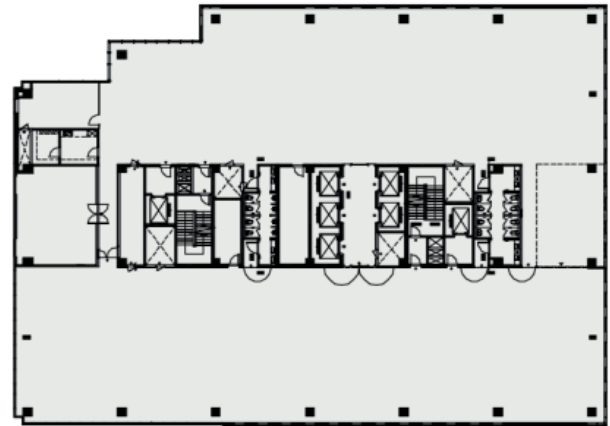


주요 도면

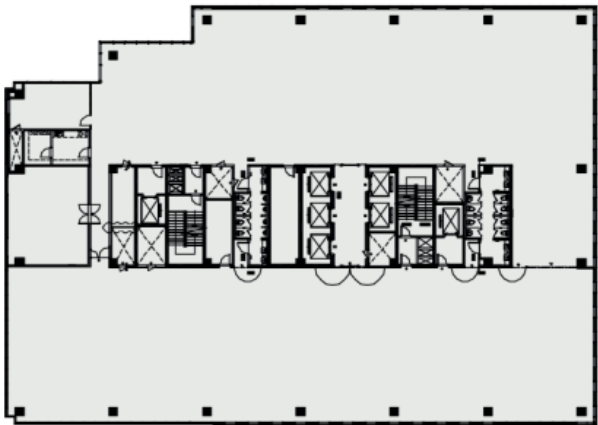
지상 16층



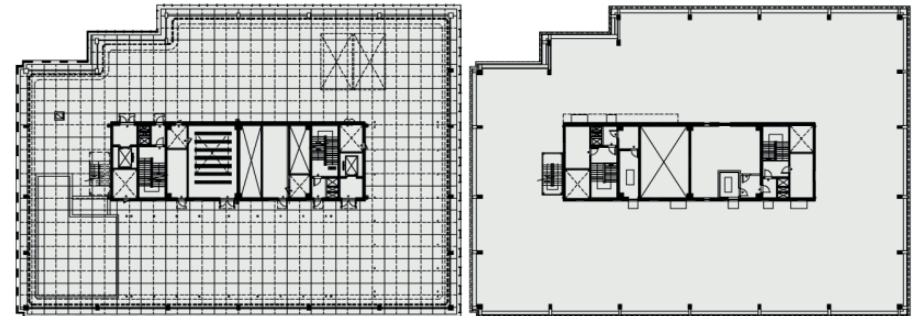
지상 26층



지상 17~25층



옥탑 및 지붕층



Thank You