



한화리츠

INVESTOR RELATIONS 2023



Disclaimer

한화위탁관리부동산투자회사(이하 “한화리츠”) 상품은 운용결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다.

본 자료는 투자자에 대한 정보제공의 목적으로 작성된 것이며 고객에게 투자 권유하기 위하여 작성된 자료가 아닙니다.

따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료에 기재된 시장예측, 예상 배당수익률, 시뮬레이션 성과 등은 투자 시 참고자료로 작성된 것으로서 미래의 수익을 보장하는 것은 아닙니다.

따라서 당사는 이에 대한 직/간접적인 책임을 지지 아니 합니다.

본 자료에 수록된 목표수익률 및 세부 운용계획은 특정시점의 시장상황을 바탕으로 예시된 운용계획을 표시한 것으로서 고객과의 합의나 확약을 위하여 작성된 것이 아니고, 실제의 운용 및 실현수익률은 시장상황의 변화에 따라 본 자료에 수록된 내용과 다르게 이루어질 수 있습니다.

본 상품은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호 하지 않으며 실적 배당상품으로 원금의 손실이 발생할 수 있습니다.

본 자료에 포함된 모든 정보는 당사의 승인 없이 복제되어 유통될 수 없습니다.

본 자료는 제공일 현재 최신 정보를 바탕으로 작성된 것으로서 향후 정보 변경에 따라 본 자료에 수록된 내용이 변경될 수 있습니다.



INVESTOR RELATIONS 2023

Table of Contents

I

투자 개요

Investment Overview

II

투자 하이라이트

Investment Highlight

III

자산 소개

Asset Introduction

IV

Q&A



Hanwha REIT



투자 개요

Investment Overview



01. 리츠 소개

01 리츠 소개

리츠 개요

리츠명	한화위탁관리부동산투자회사(주)
스폰서	한화생명보험(주)
자산관리회사	한화자산운용(주)
자산보관회사	(주)한국토지신탁, NH투자증권(주)
사무수탁회사	신한아이타스(주)
설립일	2022년 5월 10일
영업인가일	2022년 9월 20일
편입 자산	한화손해보험 여의도 사옥 한화생명보험 노원, 평촌, 중동, 구리 사옥
예상 배당수익률	6.85%(5년 운용 평균 기준, 매각차익 제외)
결산 주기	매년 4월 말, 10월 말(6개월 단위)

리츠 구조 (IPO시)





투자 하이라이트

Investment Highlight



Executive Summary

01. 안정성

02. 수익성

03. 성장성

04. 투명성

Executive Summary

안정성

초우량 스폰서 오피스 리츠

- ✓ 리츠 업계 최고 수준의 신용등급 AA+ 스폰서
- ✓ 한화그룹 계열사 임차율 68.2%
- ✓ 주요 금융 계열사의 장기 임대차 계약



수익성

금리 안정 시 직접적인 수혜 리츠

- ✓ 변동금리 중심 자금 조달, 트랜치 다변화
- ✓ 금리 안정화 시 배당 수익 증가 예상



성장성

리츠 외형 성장

- ✓ 그룹사 우량 오피스 4개 자산에 대한 우선매수협상권 확보
- ✓ 리츠 대형화를 통한 자금 조달 경쟁력 및 수익성 강화



투명성

투명한 의사 결정 체계 구축

- ✓ 투자자를 대표하는 비계열사 사외 이사 비율 확대
- ✓ 그룹사 외 사외이사 선임을 통해 독립적 의사 결정과 전문성 및 투명성 강화



01 안정성①_초우량 스폰서 오피스 리츠

국내 최초 스폰서 오피스 리츠로 앵커 투자자 한화생명보험과 한화그룹 계열사가 장기 임차하여 안정적 배당 수익 제공

한화리츠 스폰서 겸 주요 임차인

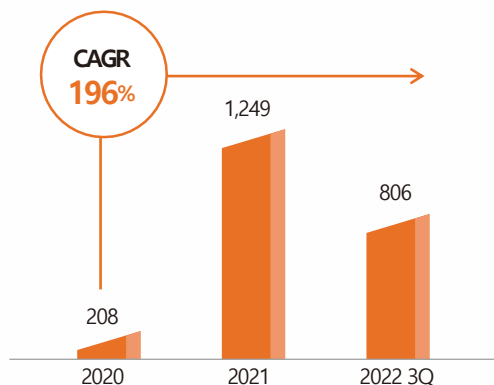
한화생명	
설립 연도	1946년
신용등급	AA+ ¹⁾
총 자산	163조 원
지급여력비율	158%

한화손해보험	
설립 연도	1946년
신용등급	AA ¹⁾
총 자산	20조 원
지급여력비율	156%

한화생명금융서비스	
설립 연도	2021년
사업 분야	생명보험손해보험 판매업
자본금	6,500억 원
임직원	1,400명
지배구조	한화생명보험 100% 출자

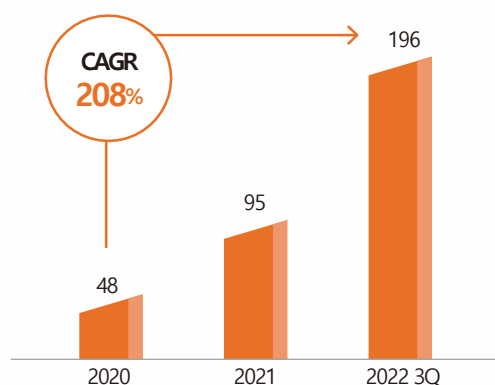
한화생명보험(주) 당기순이익²⁾

단위: 십억 원



한화손해보험(주) 당기순이익²⁾

단위: 십억 원



전국 450여 개 지점의 영업망과

약 2만 명 FP의 판매조직을 보유한
국내 최대 판매전문회사



독립 보험대리점 브랜드평판³⁾

1) 한국신용평가, NICE신용평가, 한국기업평가

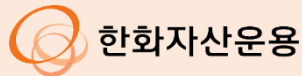
2) 출처: 전자공시시스템(DART)

3) 출처: 한국기업평판연구소, 2022년 09월 기준

01 안정성②_운용 전문성을 갖춘 AMC

풍부한 운용 경험과 전문성을 갖춘 인력으로 구성된 국내 Top-tier 종합자산운용사

AMC 소개



한화자산운용

설립 연도

- 1988년 (한화투자신탁운용 설립)
- 2011년 (한화투자신탁운용과 푸르덴셜자산운용 합병)

임직원 현황

365명 (사외이사, 비상근 고문 포함)

대표이사

권희백

자본금

1조 700억 원

운용 자산 규모

99조 4,556억 원(투자일임 59조 1,335억 원 포함)

지배구조

한화생명보험 100% 출자

운용 자산 규모 및 포트폴리오

운용 자산 규모

운용
자산 규모

99조 4,556억 원

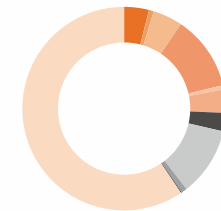
수탁고

40조 3,221억 원

투자 일임

59조 1,335억 원

포트폴리오



주요 부동산 투자 사례

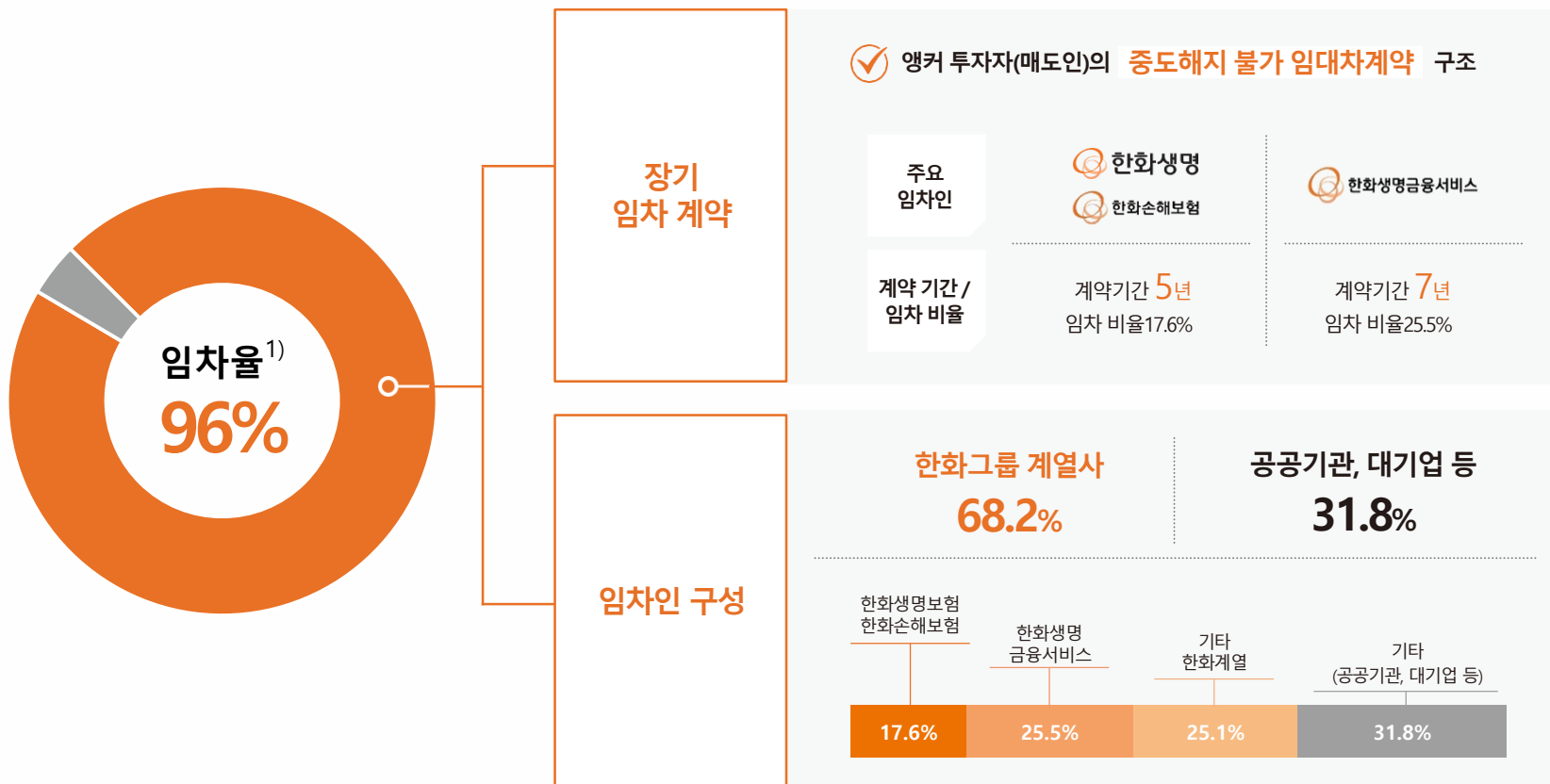


1) 아남타워 저층부(B1, 1~7F) 매입 투자 사례



01 안정성③_장기 임차 계약 구조

한화그룹의 장기 임차 계약 구조를 통한 공실 리스크 최소화 및 안정적 배당 제공



1) 2022년 10월말 기준 자료이나 이후 협의 과정을 통해 본 내용은 변경될 수 있음

02 수익성 ①_최상위권 배당수익률 제공

연 2회 반기 배당(결산월 4, 10월)

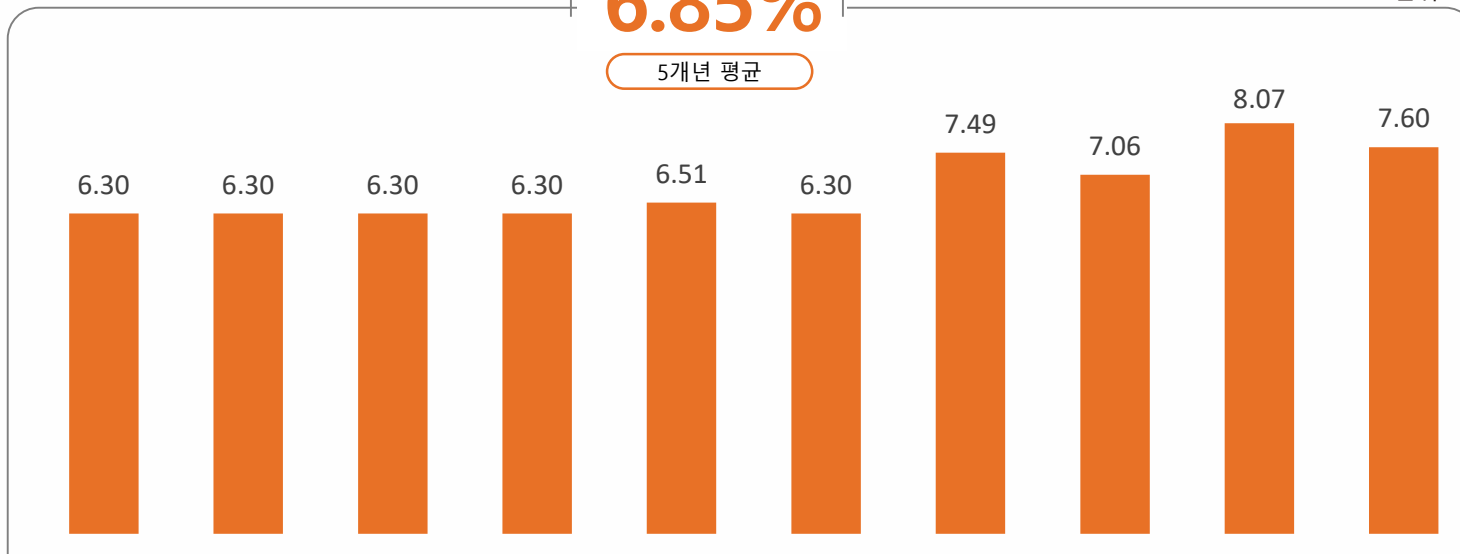
연 환산 약 6.85%로 타 리츠 대비 높은 수준의 안정적인 배당수익률 제공(5개년 평균)

한화리츠 예상 배당수익률¹⁾²⁾

6.85%

5개년 평균

단위 : %



예상 배당금 (원)	3기	4기	5기	6기	7기	8기	9기	10기	11기	12기
	130	158	158	158	163	158	187	176	202	190

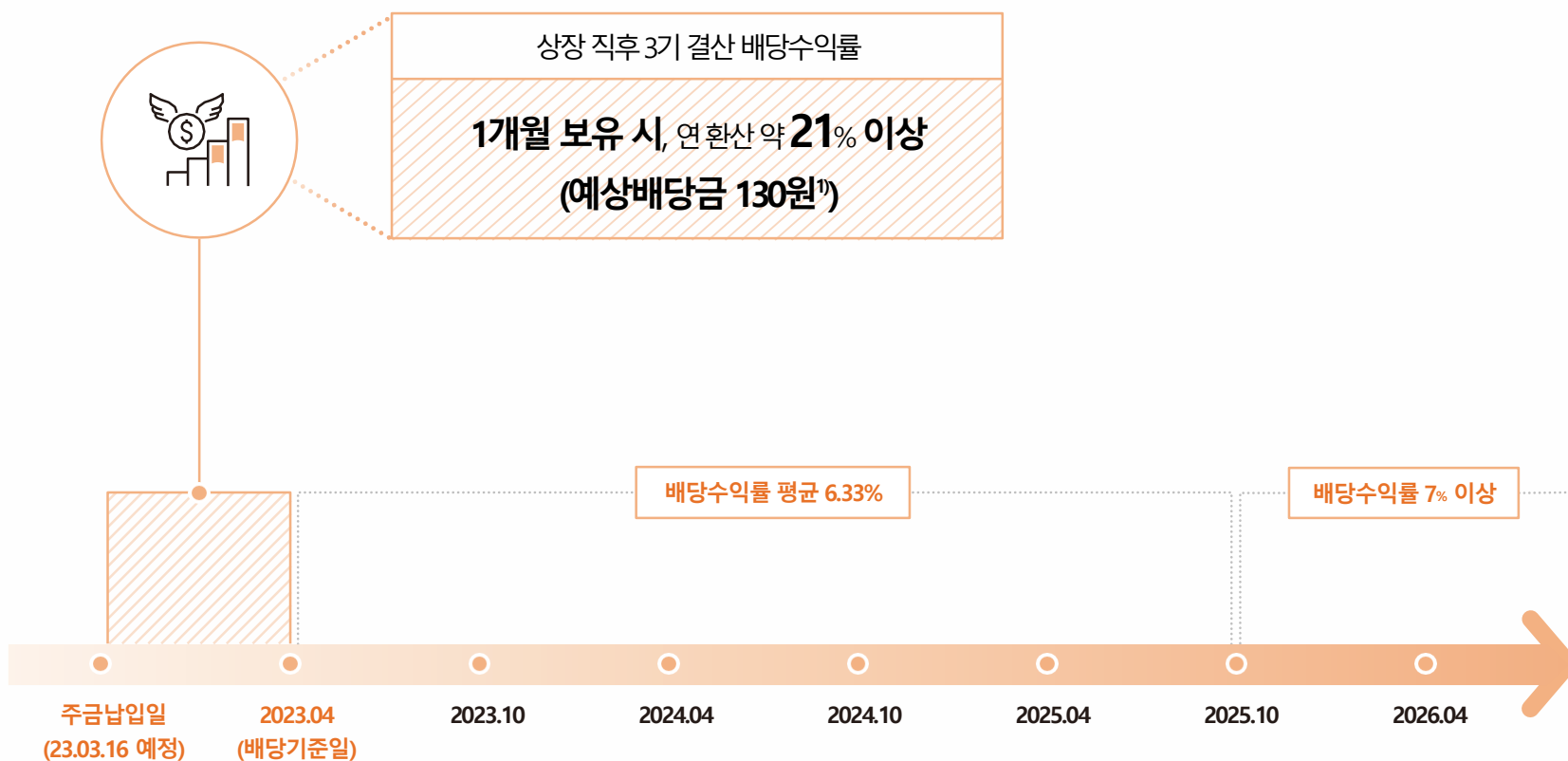
1) 1, 2기는 자산매입 전 발기설립법인으로 결산기 전 기존 소유주주가 배당 수령

2) 짝수기의 경우 재산세 반영으로 수익률 감소

* 상기 수익률은 확정 수익률이 아니며, 시장 상황이나 기타 사정에 의해 변동될 수 있음

02 수익성 ②_매력적인 초기 투자 수익률

상장 직후 결산월 배당수익률 연 21% 이상
단기간 높은 수익을 기대할 수 있는 매력적인 투자처

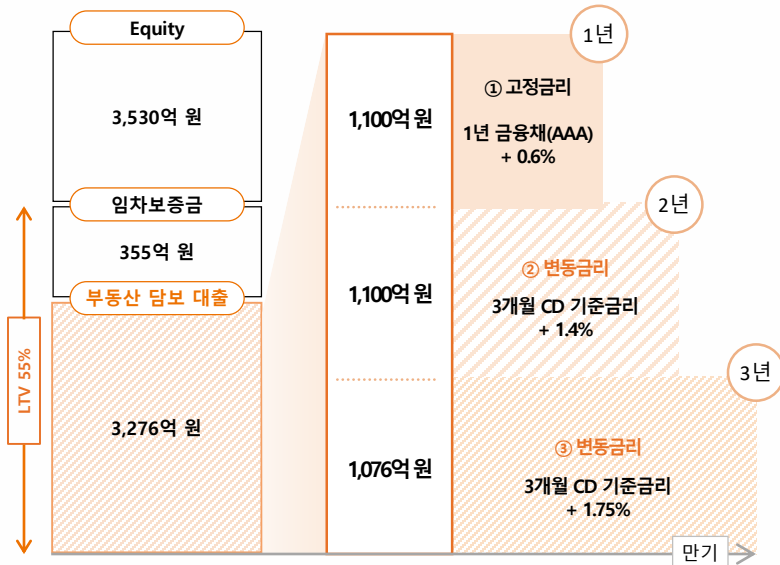


1) 발행가액 5,000원 기준 연 환산 배당수익률로 실제 배당금 및 배당수익률은 향후 운용과정에서 변동될 수 있으며, 실제 지급일은 미정임

02 수익성 ③_레버리지 효과 극대화

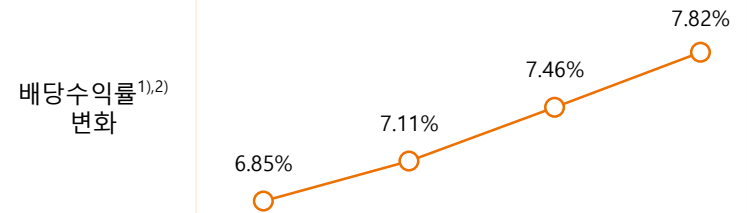
변동금리 적용으로 금리 안정화 시 주요 대출에 대한 이자 비용 감소로 배당수익률 증가
2024년 6월 이후에는 **조기 상환 수수료가 발생하지 않아** 리파이낸싱에 대한 협상력 확보

자산 구조 및 부동산 담보 대출 현황



3개월 CD 기준금리 인하가정에 따른 배당수익률 변화 Simulation

기간	CD금리	기존 금리 가정	50bp 하락	100bp 하락	150bp 하락
22년 12월 ~ 23년 05월		4.02%	3.52%	3.02%	2.52%
23년 06월 ~ 23년 11월		3.77%	3.27%	2.77%	2.27%
23년 12월 ~ 24년 05월		3.42%	2.92%	2.42%	1.92%
24년 06월 ~ 24년 11월		3.17%	2.67%	2.17%	1.67%
24년 12월 ~ 25년 05월		2.92%	2.42%	1.92%	1.42%
25년 06월 ~ 25년 11월		2.67%	2.17%	1.67%	1.17%
25년 11월 ~ 26년 05월		2.42%	1.92%	1.42%	0.92%
26년 05월 ~ 26년 11월		2.17%	1.67%	1.17%	0.67%



1) 변동금리로 차입한 대출금의 경우, 3개월마다 금리변동이 반영되어 상기 표의 수익률 실현을 보장하지 않을 수 있음

2) 해당 배당수익률은 5년 평균 배당수익률임

02 수익성 ④_리스크 헤지 전략

타 리츠 대비 적절한 만기 분산 전략을 통해 리스크 관리 및 안정적인 자본 조달 가능

주요 시장 리츠 비교

단위 : 십억 원

구분	 Hanwha REIT	(가) 리츠 ¹⁾	(나) 리츠 ²⁾	(다) 리츠 ²⁾	(라) 리츠 ³⁾
대출 조달 금리 (가중평균 All-in 금리)	5.57% (23'11.30.) → 5.26% (23'02.28)	2.61%	2.47%	2.81%	2.55%
2023년 만기	110 (33%)	947 (92%)	120 (9%)	386 (28%)	-
2024년 만기	110 (34%)	90 (8%)	1,052 (78%)	103 (7%)	-
2025년 이후 만기	108 (33%)	-	184 (13%)	888 (65%)	292 (100%)
신용등급	신청 예정	A+	AA-	BBB+	-

1) 전자공시시스템(DART)에 공시된 반기보고서(2022.09)

2) 전자공시시스템(DART)에 공시된 사업보고서(2022.09)

3) 전자공시시스템(DART)에 공시된 사업보고서(2022.08)

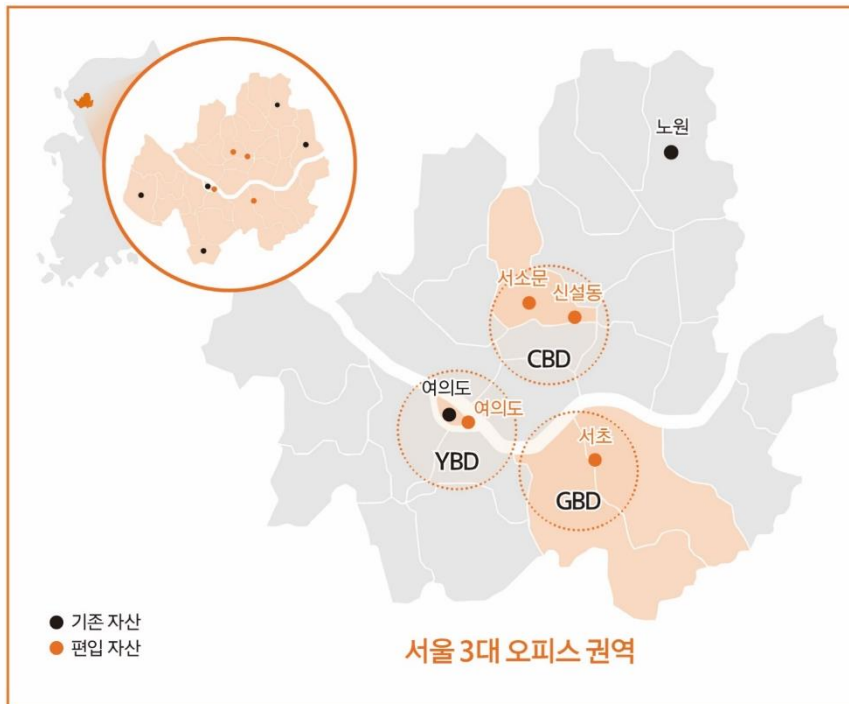
03 성장성_국내 1위 초대형 Core/Core+ 리츠로 성장

그룹사 핵심 오피스 추가 편입을 통한 국내 1위 초대형 리츠로 외형 성장 및 수익성 강화

YBD 중심의
자산 구성

✓ YBD + GBD + CBD로 포트폴리오 확장

- 우량 자산 편입으로 수익의 질적 성장 기대
- 개별 리스크 헤지 및 배당 안정성 강화



편입 예정 자산(우선매수협상권 보유)

구분	사진	공실률	업무 권역	예상 편입 시기
한화손해보험 신설동사옥		0%	CBD	2023년
한화손해보험 서소문사옥		5%	CBD	2023년
한화금융센터 서초		0%	GBD	2024년
한화금융센터 63		5%	YBD	2025년~ 2026년

추정 자산 가치

약 2조 5,000억 원

03 성장성_국내 1위 초대형 Core/Core+ 리츠로 성장

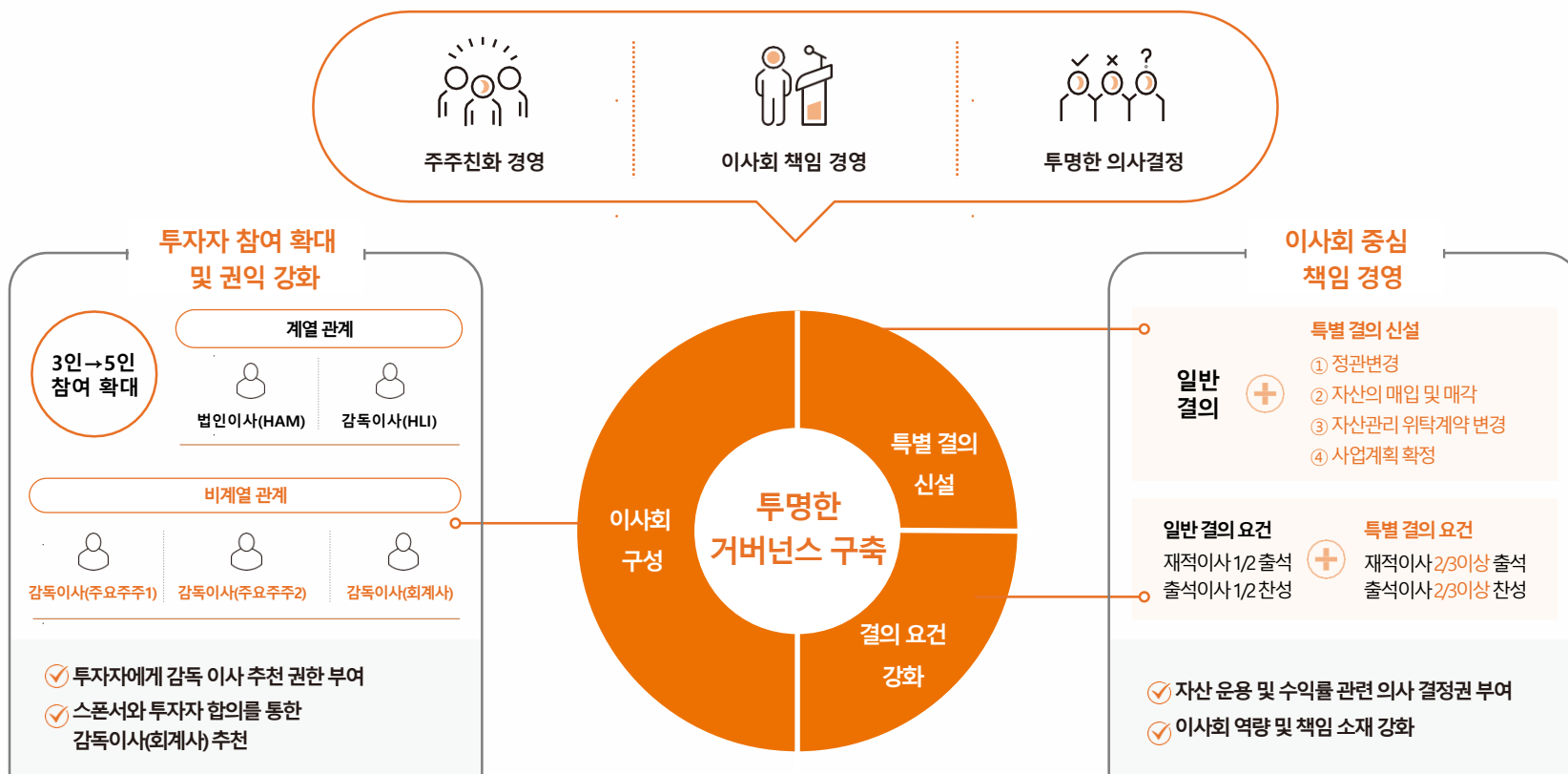
한화그룹이 보유한 CBD, YBD, GBD를 포함한 국내 전역의 Core Office 순차적으로 매입 예정

한화리츠 중장기 성장 로드맵



04 투명성·투자자 권익 강화

기존 AMC 중심의 의사 결정 체계 탈피
객관성과 독립성을 지닌 의사 결정 체계 마련





자산 소개

Asset Introduction



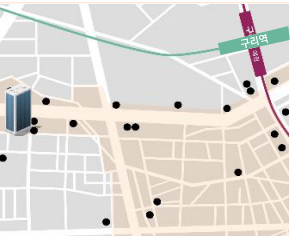
01. 자산 개요

02. 자산 특징

03. 자산 입지 현황

01 자산 개요

초우량 스폰서 한화생명보험을 필두로 한화그룹 계열사 68.2% 장기 임차
한화 계열사 외 대기업 및 공공기관 중심의 임차인 구성과 매년 CPI 인상률에 연동되는 임대차 계약 구조

건물명	한화손해보험 여의도사옥	한화생명보험 노원사옥	한화생명보험 평촌사옥	한화생명보험 중동사옥	한화생명보험 구리사옥
사진					
위치	영등포구 여의도동 23-5	노원구 상계동 731	안양시 호계동 1043	부천시 중동 1132-3	구리시 교문동 205-3
대지면적	3,707.0㎡ (1,121.37평)	752.2㎡ (227.54평)	2,228.3㎡ (674.06평)	1,819.7㎡ (550.46평)	1,644.0㎡ (497.31평)
연면적	59,640.9㎡ (18,041.37평)	8,151.8㎡ (2,465.90평)	22,258.8㎡ (6,733.30평)	28,488.6㎡ (8,617.79평)	18,981.5㎡ (5,741.91평)
규모	B7 - 27F	B5 - 14F	B5 - 15F	B7 - 15F	B6 - 14F
거래가격	4,560억 원	298억 원	625억 원	654억 원	466.5억 원
거래평당가격	약 2,530만원/평	약 1,210만원/평	약 930만원/평	약 760만원/평	약 810만원/평
매입 Cap rate	4.85%	7.31%	6.54%	6.04%	6.57%
Target 임대료	85,000원/평	58,000원/평	45,000원/평	36,000원/평	35,000원/평
전용률	46.9%	49.88%	46.55%	51.08%	48.38%
약도					

● 금융기관
● 공공기관

02 자산 특징

한화손해보험빌딩 여의도사옥

한화그룹 계열사 91.7% 장기 임차 및
임대율 99.9%의 대표 우량 자산



여의도 내 프라임 오피스

권역 내 최고 수준 시설 및
관리 상태 유지(공실률 0.1%)



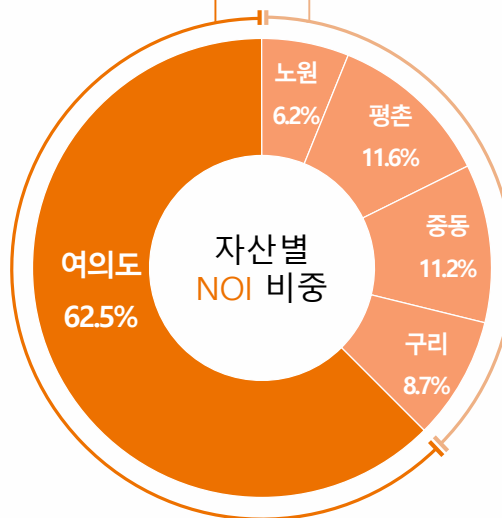
광역 접근성 우수

주요 업무 지구로 이동 용이
GBD(20분), CBD(19분)



다양한 생활 인프라

편의시설, 백화점, 병원 등
생활 편의성 우수



Hanwha REIT

한화생명보험 사옥(노원/평촌/중동/구리)

소비자 접근성이 매우 우수한 각 지역의
랜드마크 오피스로 자산 구성



각 지역의 랜드마크 오피스

우수한 외관 및 시설 관리로
인근 건물 대비 높은 경쟁력



금융 영업 거점 역할

주요 상권에 위치하여
소비자 접근성 매우 우수



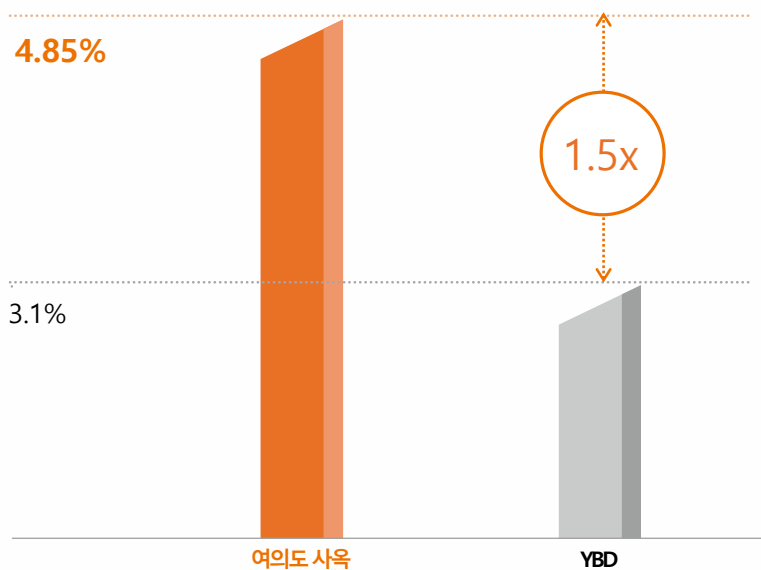
다양한 생활 인프라

대단지 배후수요 기반 관공서,
대형몰 등 생활 편의성 우수

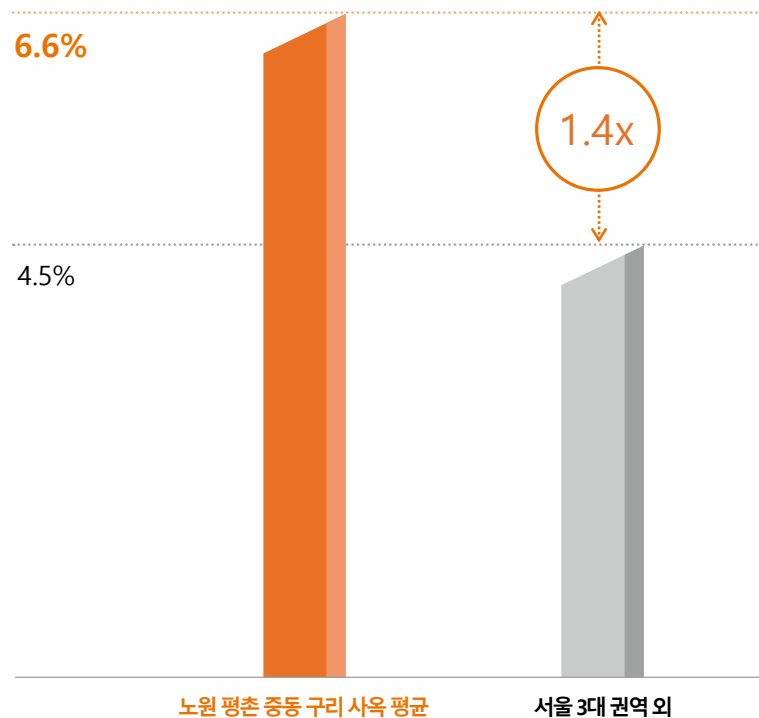
02 자산 특징①_권역별 오피스 Cap Rate 비교

경쟁력 있는 가격으로 자산을 매입하여 비교 권역 대비 높은 Cap Rate 보유

한화손해보험 여의도사옥 Cap Rate



한화생명보험 노원, 평촌, 중동, 구리 사옥 Cap Rate



출처: 회사자료(편입자산 Cap Rate: 매입시점), 젠스타메이트(권역별 Cap Rate: 2022 3Q)

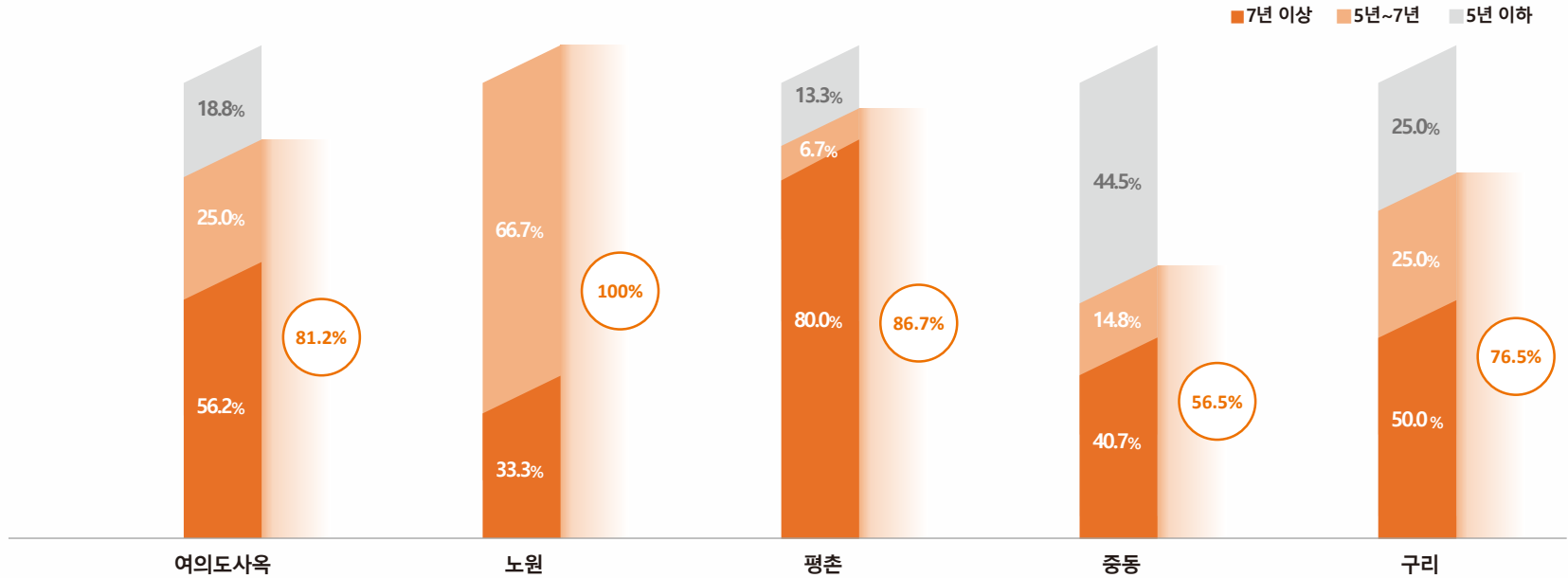
02 자산 특징②_경쟁력 있는 자산 매입

한화리츠 대표 자산 및 유사 오피스 매입 사례 비교

건물명	한화손해보험빌딩	신한투자증권빌딩	오투타워	예상 편입 시기
사용승인	1995년 03월	1995년 05월	1998년 05월	
용도지역	일반상업	일반상업	일반상업	
토지면적(평)	1,121	1,441	960	
건물연면적(평)	18,041	21,167	13,569	
용적률(%)	948.7%	923.4%	830.3%	
건폐율(%)	43.3%	41.2%	53.2%	
거래시점	2022년 11월	2022년 07월	2021년 04월	
거래금액	4,560억 원	6,395억 원	3,360억 원	
평당 매각가 (연면적기준) (만 원/3.3㎡)	2,530	3,020	2,476	“유사 조건 대비 경쟁력 있는 가격으로 매입”

02 자산 특징③_자산 임대 현황

5년 이상 장기 임대차 현황



한화 계열 임차 비율	Hanwha 91.7%	Hanwha 49.9%	Hanwha 54.5%	Hanwha 52.4%	Hanwha 41.5%
주요 임차인	BNK 투자증권 SPC SAMLIP	한국장애인고용공단 삼성화재 삼성카드	하나은행 KYOWON 교원 삼성화재 삼성카드	NPS 국민연금 DB손해보험 삼성화재 삼성카드	NPS 국민연금 DB손해보험 MERITZ 메리츠화재 SGI서울보증

03 자산 입지 현황

