

한화리츠

국내 Core, Core+ 오피스 리츠

프라임 오피스 포트폴리오를 보유한
한화그룹 스폰서 리츠



준법감시인 심사필 제 2024-1492

Disclaimer

- 본 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드리며, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.
- 본 자료의 작성 및 공시 등과 관련하여 금융소비자 보호에 관한 법률 등 관련법령 및 내부통제기준에 따른 절차가 준수 되었습니다.
- 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해 관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 자료 및 추가 제공자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.
- 자산관리회사는 「한화리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지 「한화리츠」의 투자전략, 투자구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.
- 「한화리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제19조제1 항에 따라 증권회사등 금융상품 판매업자 및 자문업자로부터 설명을 받을 수 있는 권리가 있으므로, 충분한 설명을 듣고 투자하시기 바라며, 관련 법령에 따라 금융소비자보호를 받을 수 있습니다.
- 「한화리츠」는 예금자보호법에 따라 보호되지 않으며, 실적배당상품으로서 운용결과 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 또한 과거의 운용실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
- 「한화리츠」는 부동산투자시장 및 임대환경이 변화하거나, 주식시장, 금리, 인플레이션, 환율, 세제, 정책 등 사회적 경제적 정책적 환경이 변화할 경우, 또는 화재, 홍수, 전염병 창궐과 같은 천재지변이 발행하는 등의 경우 손실이 발생할 수 있으며 최대손실가능 금액은 투자원금 전액이며 원금 전액의 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.
- 예상(목표) 배당금 등은 미래운영과 관련된 가정에 근거하여 제시 되었으나, 이러한 가정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으므로, 예상(목표) 배당금이 지급되지 않을 수도 있습니다.
- 본 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식매입과 관련된 모든 투자 결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「한화리츠」에 투자하기 전에 반드시 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.
- 「한화리츠」는 유가증권시장에 상장된 리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 발생할 수 있습니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.



연면적 211,904m²
(64,101평)



약 54% 상승

연면적 137,528m²
(41,602평)



AUM 1조 6,031억원¹⁾



약 128% 상승

AUM 7,031억원²⁾



시가총액 8,030억원



증자 후 약 127% 상승

초기 모집금액 3,530억원³⁾



보유자산

6개 오피스 빌딩

- ① 장교동 한화빌딩
- ② 여의도 한화손해보험 사옥
- ③ 노원 한화생명 사옥
- ④ 평촌 한화생명 사옥
- ⑤ 중동 한화생명 사옥
- ⑥ 구리 한화생명 사옥



주요투자자²⁾

한화생명보험 46.18%
미래에셋자산운용 18.21%
코람코앵커리츠 8.50%
기타주주 27.11%



기업신용등급

A+ (Stable)

한국신용평가
NICE신용평가



공실률

2.37%

전체 임대면적 기준



* 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준), 삼덕회계법인

1) 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준), 삼덕회계법인 상 투자비(8,906억원) 및 한화리츠 반기보고서(2024년 7월 31일) 상 재무상태표 자산총액(7,031억원)의 합계액

2) 한화리츠 반기보고서(2024년 7월 31일)

3) 2022년 11월 30일 및 2023년 3월 17일 유상증자를 통해 모집한 주금납입금의 합계액

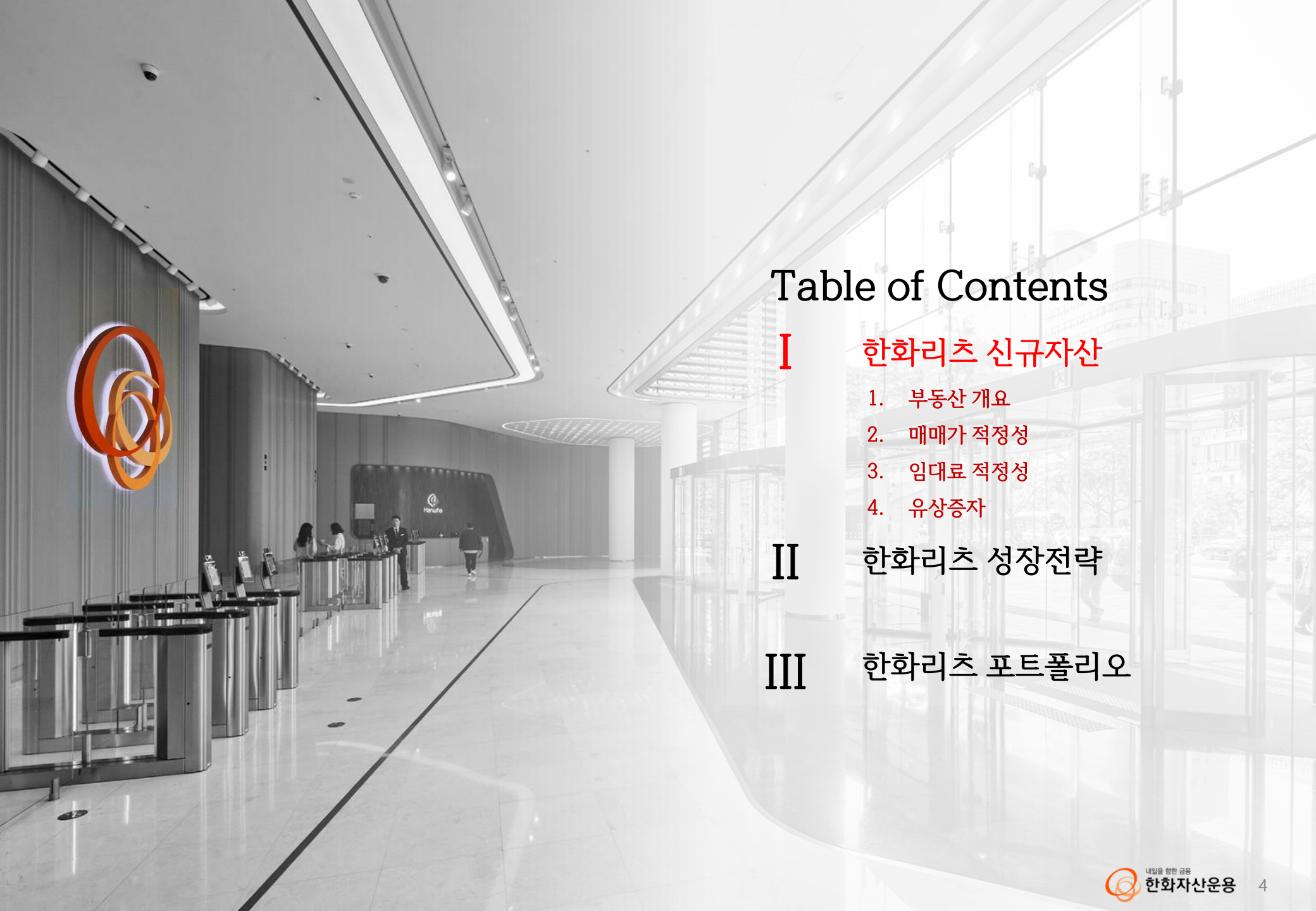


Table of Contents

I 한화리츠 신규자산

1. 부동산 개요
2. 매매가 적정성
3. 임대료 적정성
4. 유상증자

II 한화리츠 성장전략

III 한화리츠 포트폴리오

1. 부동산 개요

CBD내 핵심권역에 위치한 한화그룹 본사 사옥



자산명	장교동 한화빌딩
소재지	서울특별시 중구 청계천로 86 (장교동 1) 1동 사무실
지역·지구	일반상업지역, 특정개발진흥지구
용도	업무시설, 근린생활시설
대지면적	15,333.50 m ² (4,638.36평) 중 7,447.759 m²(2,252.94 평)
연면적	153,124.38 m ² (46,319.92평) 중 74,365.29 m²(22,495.40평)
규모	B4 / 29F
전용률	60.3%
건폐율/용적률	36.74% / 666.84%
준공년도	1987년 10월 (2019년 11월 11일 리모델링)
녹색건축 ¹⁾	우수 / 그린2급
자산편입일	2024년 8월 28일



1) 리모델링 공사 준공(2019년 11월 11일) 후 '녹색건축물 조성 지원법' 및 관련 법령에 따른 우수 / 그린 2등급('19.09 ~ '24.09)을 획득하였으며, 향후 지속적인 녹색건축인증을 계획하고 있음

2. 매매가 적정성

(1) 가치평가

감정평가법인, 외부평가기관의 평가 가격과 한국부동산원 및 국토교통부의 심사를 통해 최종 매매가격 확정

매매가격 적정성

✓ 감정평가법인 2개사 평가 完(경일, 대일)

✓ 외부평가기관 1개사 평가 完 (삼덕회계법인)

✓ 한국부동산원 심사 完

✓ 국토교통부 영업인가 得 ('24.07.03)

감정평가세부내역

감정평가법인 2개사의 평가액 中 낮은 가격으로 확정¹⁾

구분		경일감정평가	대일감정평가
토지	적용단가	9,340 만원/m ²	9,354 만원/m ²
	대상토지면적	7,447.76m ²	
	토지가액	6,957억원	6,967억원
건물	건물가액	1,123억원	1,115억원
토지+건물 합계		<u>8.080억원</u>	8,082억원
평가액 중 낮은 가격		<u>8.080억원</u>	

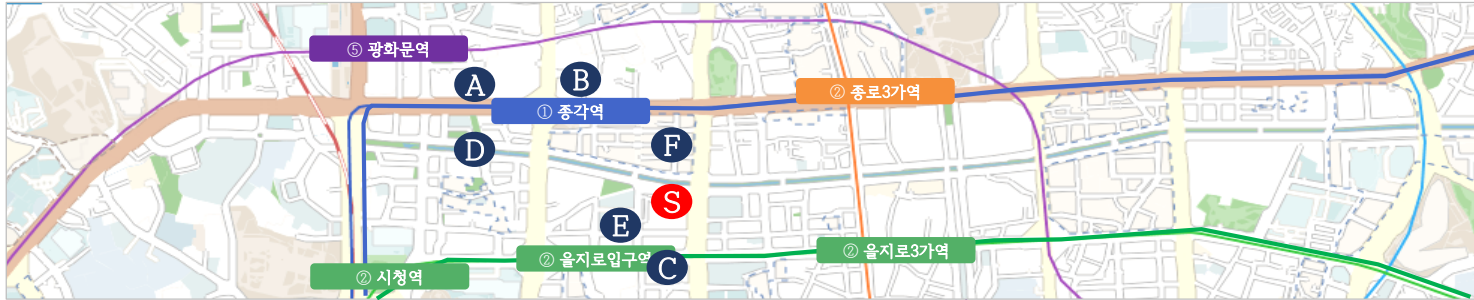
1) 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제3항

③ 제20조에 따라 상장된 부동산투자회사가 제2항제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 부동산투자회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

2. 매매가 적정성

(2) 시장조사

4년간 본건 인근 빌딩의 거래가는 평당 3,390만원~4,150만원으로 형성되었으며, 최근(2023년) 평당 3,700만원대로 거래



빌딩명	한화빌딩	A. Tower8	B. SK종로타워	C. 유안타빌딩	D. SK서린빌딩	E. 센터원 B	F. 삼일빌딩
사진							
위치	장교동 1	종로5길 7	종로 51	을지로 76	종로 26	을지로 5길 26	청계천로 85
규모	29F / B4F	24F / B7F	24F / B6F	16F / B4F	36F / B7F	32F / B8F	31F / B2F
거래면적	22,495평	14,756평	18,348평	8,477평	25,350	25,230평	12,295평
거래가격	8,080억원 (E)	5,490억원	6,220억원	3,060억원	10,030억원	10,470억원	4,420억원
평당 거래단가	<u>3,590만원 (E)</u>	<u>3,720만원</u>	<u>3,390만원</u>	<u>3,610만원</u>	<u>3,955만원</u>	<u>4,150만원</u>	<u>3,595만원</u>
거래시점	2024. 3Q (E)	2023. 1Q	2022. 4Q	2022. 2Q	2021. 3Q	2021. 2Q	2021. 2Q

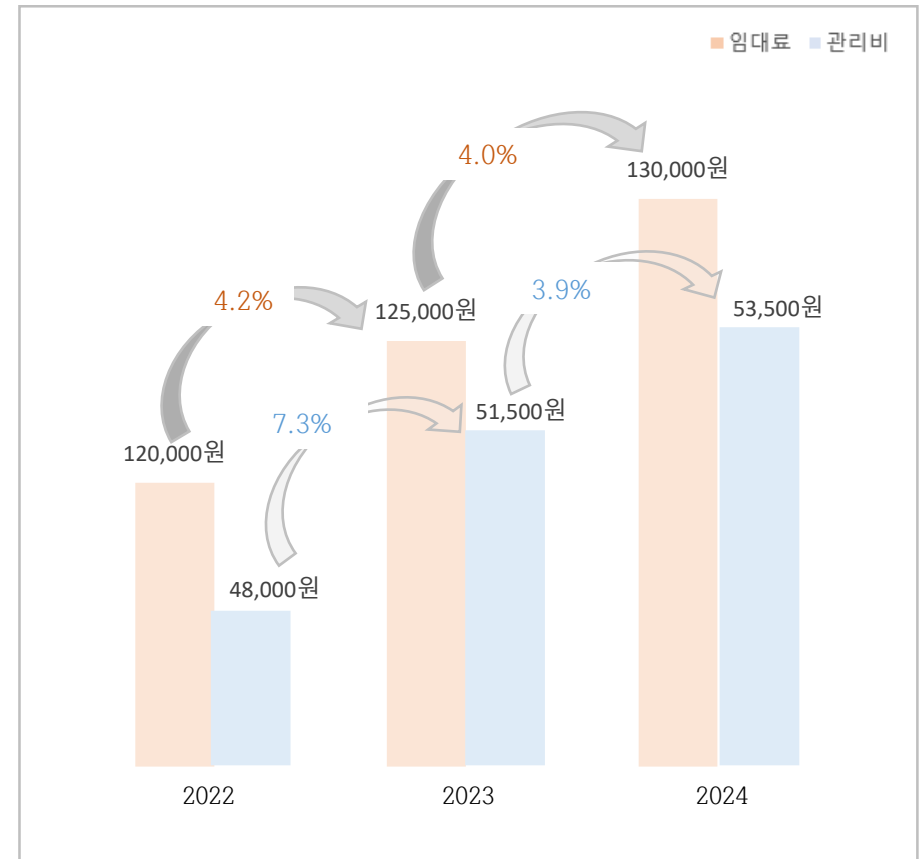
3. 임대료 적정성

한화빌딩 인근 오피스 시장조사와 CPI를 고려하여 임대료 상승 적용함

시장 임대료 사례

빌딩명	한화빌딩	페럼타워	시그니처	파인에비뉴 A동
사진				
위치	중구 장교동 1	을지로5길 19	청계천로 100	을지로 100
준공(리모델링)	1987 (2019)	2010	2011	2011
연면적(평)	22,495	16,848	30,247	19,896
규모	B4/29F	B6/28F	B6/17F	B6/25F
전용률	60.3%	51.38%	54.17%	57.65%
RentFree	0개월	1개월	1개월	0개월
평당 보증금	1,300,000원	1,100,000원	1,440,000원	1,380,000원
평당 임대료	130,000원	110,000원	144,000원	138,000원
평당 관리비	54,000원	47,000원	55,400원	53,000원
Eff. NOC*	<u>325,000원</u>	<u>287,725원</u>	<u>345,948원</u>	<u>331,310원</u>
공실률	0.0%	0.0%	1.3%	4.2%

임대료 상승 추이



* Effective NOC = (평당 보증금*10%/12 + 평당 임대료 + 평당 관리비) / 전용률

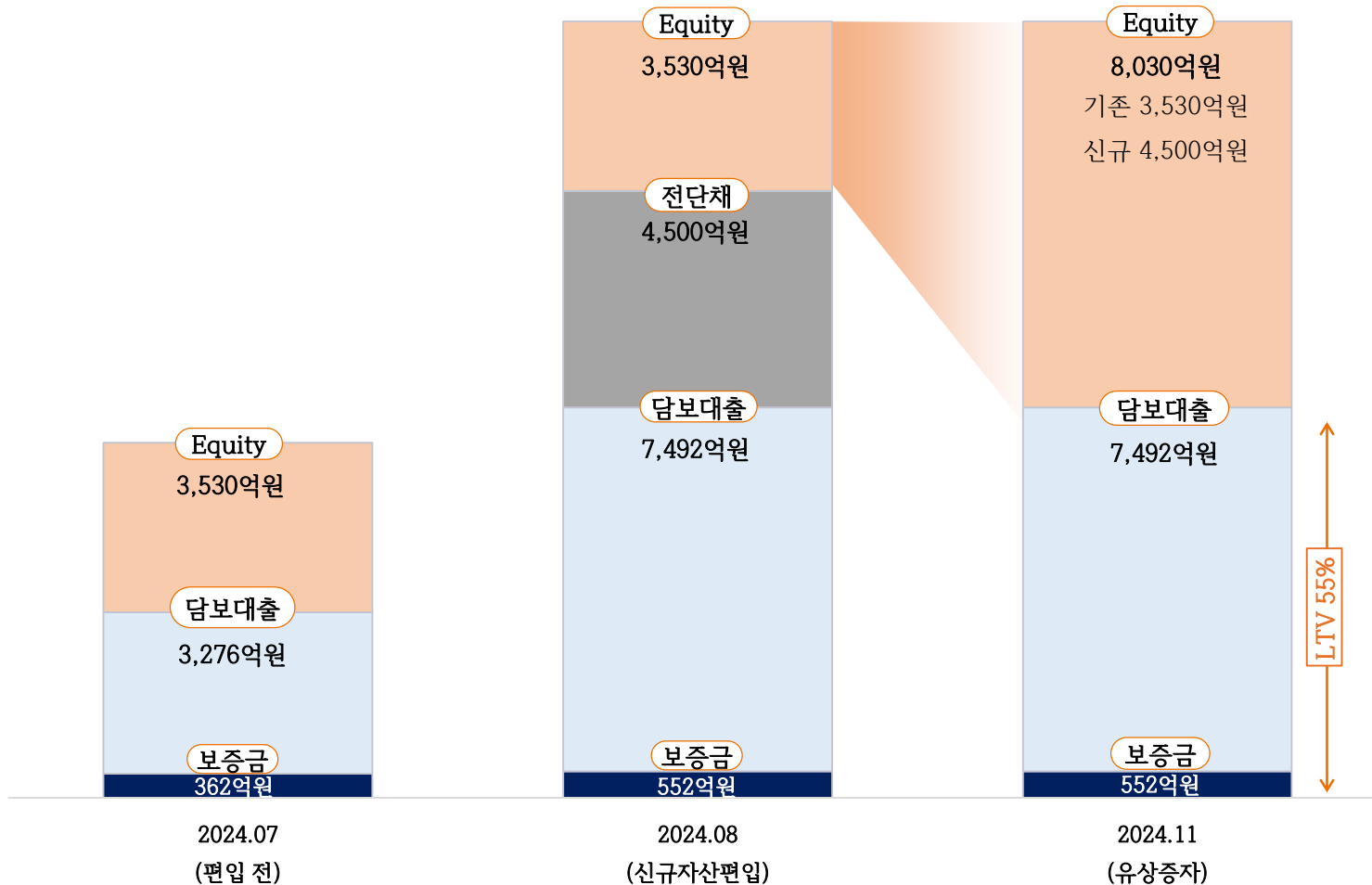
* 출처 : Jones Lang Lasalle 시장조사 보고서

4. 유상증자

(1) 자금조달

‘24년 8월 담보대출금 및 전단채를 발행해 신규자산을 매입하고, 24년 11월 유상증자를 통해 전단채를 상환하고자 함

총자산 자금현황



4. 유상증자

(2) 계획

유상증자 절차를 통해 보통주를 모집하여, 본 건의 재원조달을 완료하고자 함

구분	내용
발행회사	한화위탁관리부동산투자회사(주)
발행 예정 주식수	109,000,000주
1주당 배정주식수	1주당 1.5439093484 (단, 1주미만 절사)
1차 발행가액	4,340원
예상 모집총액 ¹⁾	4,730억 원 (1차 발행가액 기준)
유상증자 방식	주주배정 후 실권주 일반공모
대표주관회사	한국투자증권(주)
인수회사	한화투자증권(주), NH투자증권(주), SK증권(주), 하나증권(주)

일자	주요 일정
2024-10-23 ~10-29	유상증자 신주인수권증서 상장 및 거래
2024-11-06	2차 발행가액 / 최종 발행가액 확정
2024-11-11 ~11-12	구주주 청약 기간 (2일간)
2024-11-14 ~11-15	일반공모 청약 기간 (2일간)
2024-11-29	유상증자 신주상장 (매매거래 개시)

* 한화리츠 투자설명서 기준(2024년 9월 27일자 공시)

1) 상기표의 예상 모집총액은 1차 발행가액 기준이며, 추후 최종 발행가액이 확정됨에 따라 모집총액이 변동될 수 있음.



Table of Contents

I 한화리츠 신규자산

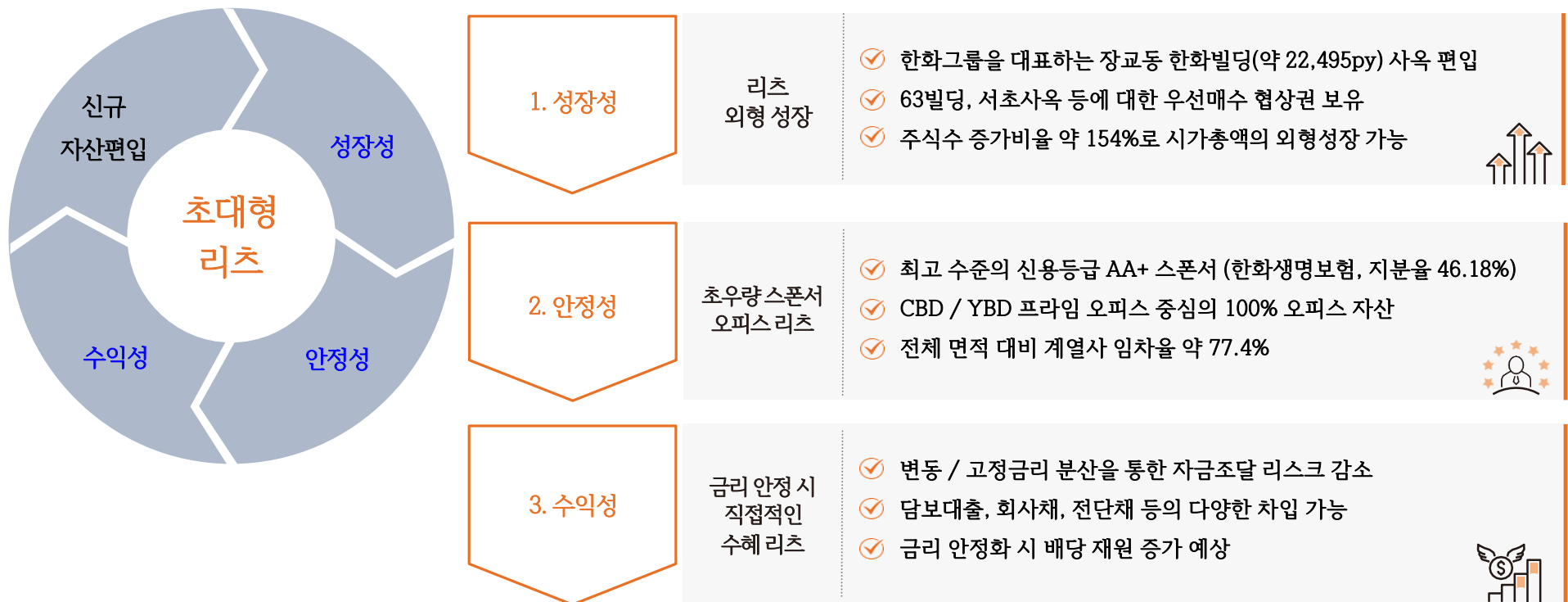
II 한화리츠 성장전략

1. 성장성
2. 안정성
3. 수익성

III 한화리츠 포트폴리오

II. 한화리츠 성장전략 (성장성, 안정성, 수익성)

한화리츠의 3가지 강점을 통해 지속적으로 자산가치를 증대시키고 지속적인 확장을 통해 투자가치를 높여 주주가치를 제고하고자 함



1. 성장성

(1) 자산규모의 확대

오피스 자산을 기초로 관계사의 IDC, 호텔, 물류등 투자 섹터를 다각화하고, 시장 자산을 통해 투자 대상을 확대 예정임

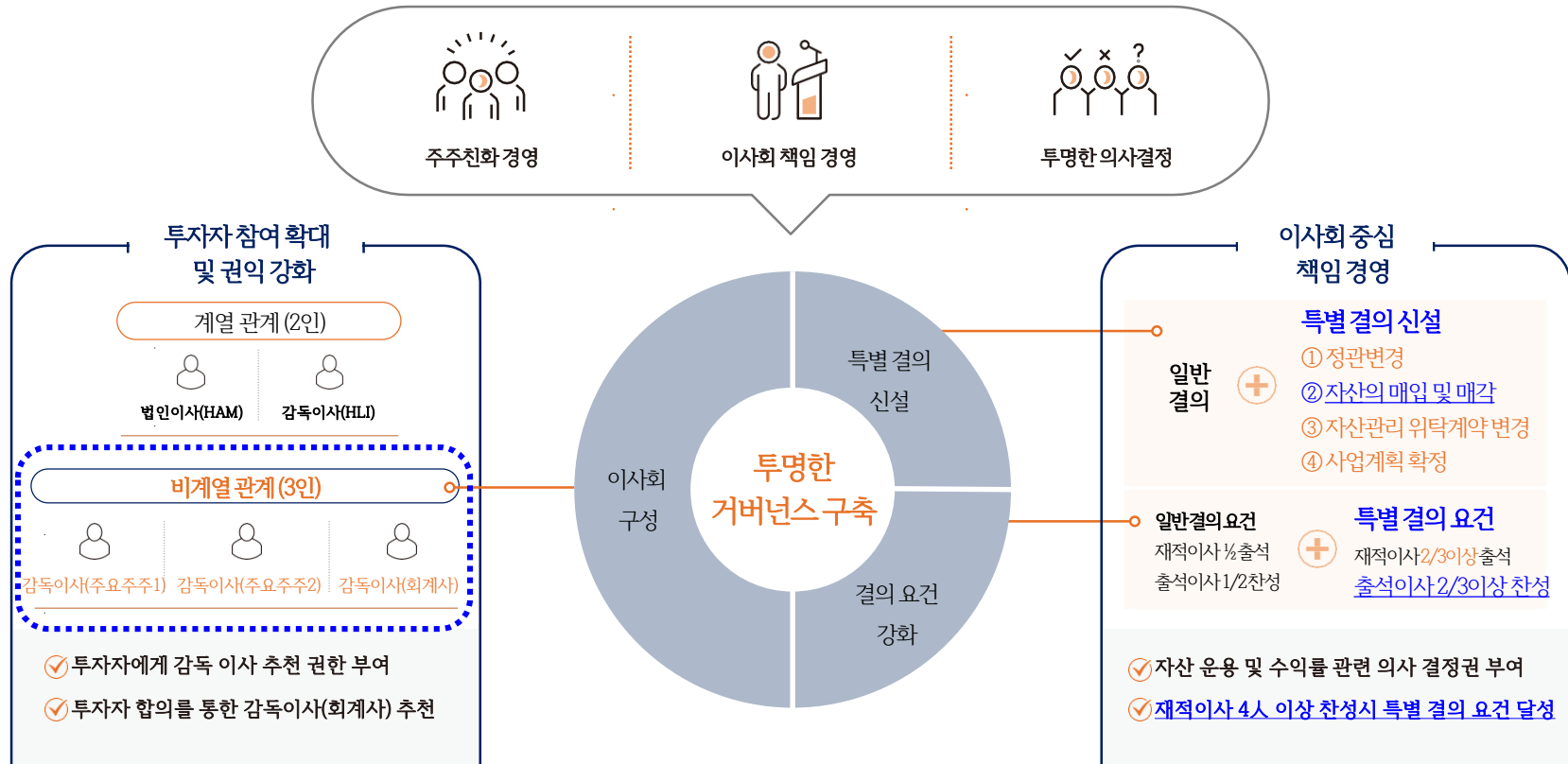
한화리츠 중장기 성장 로드맵



2. 안정성

(1) 의사결정의 투명성

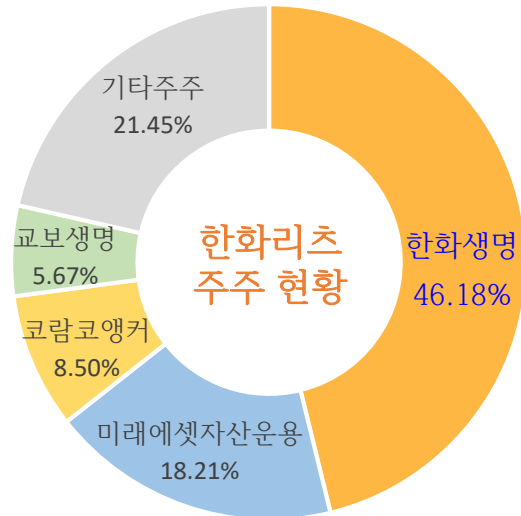
스폰서의 독단적인 의사결정이 불가능한 의사결정체계 마련을 통해 투자자 참여확대를 통한 투자자 권익을 강화함



2. 안정성

(2) Spnsor 대주주 지분

한화생명보험이 최대주주로서 지속적, 안정적 성장을 위해 일반주주와 함께 책임의식을 지닌 공동투자자 역할을 함



주주 현황 ¹⁾	주식수	지분율
한화생명보험	32,600,000주	46.18%
미래에셋자산운용	12,855,353주	18.21%
코람코앵커리츠	6,000,000주	8.50%
교보생명보험	4,000,000주	5.67%
기타 주주	15,144,647주	21.45%
합계	70,600,000주	100%

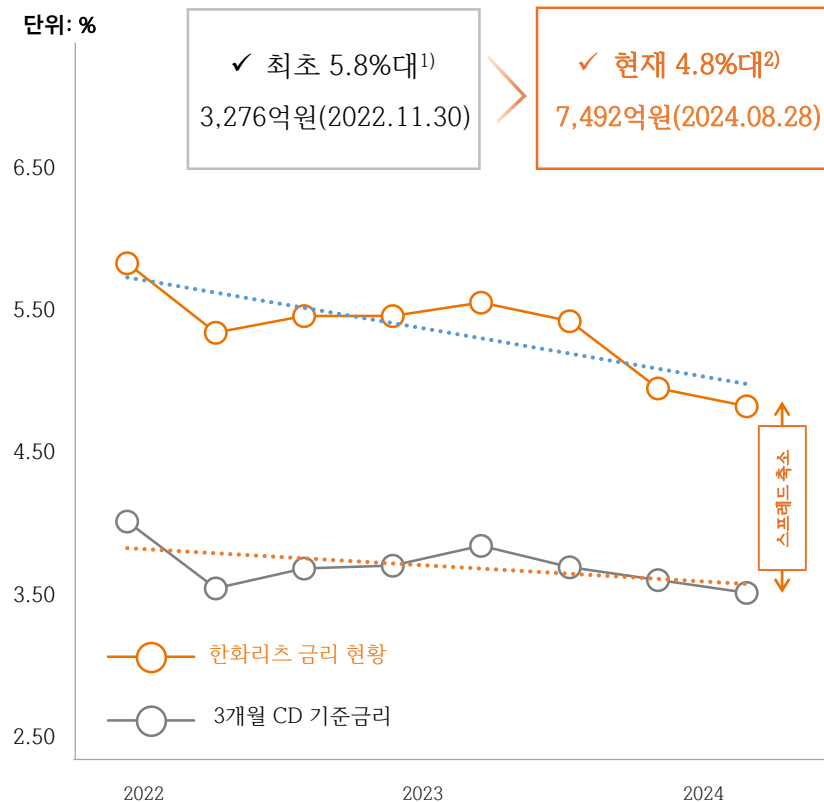
1) 한화리츠 반기보고서 (2024년 07월 31일) 상 주주명부

3. 수익성

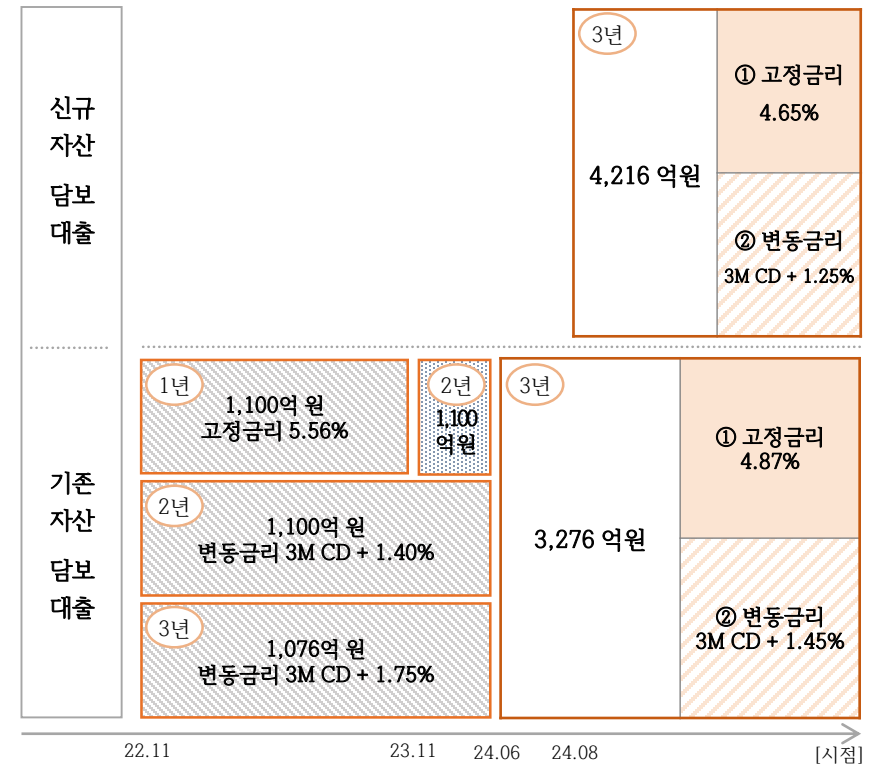
(1) 자금조달

변동금리로 금리 안정화에 따라 이자비용을 낮추고, 리파이낸싱을 통해 금리 스프레드 축소로 수익성 개선함

3개월 CD 및 한화리츠 금리 현황



한화리츠 담보대출 계약 현황



* 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준), 삼덕회계법인

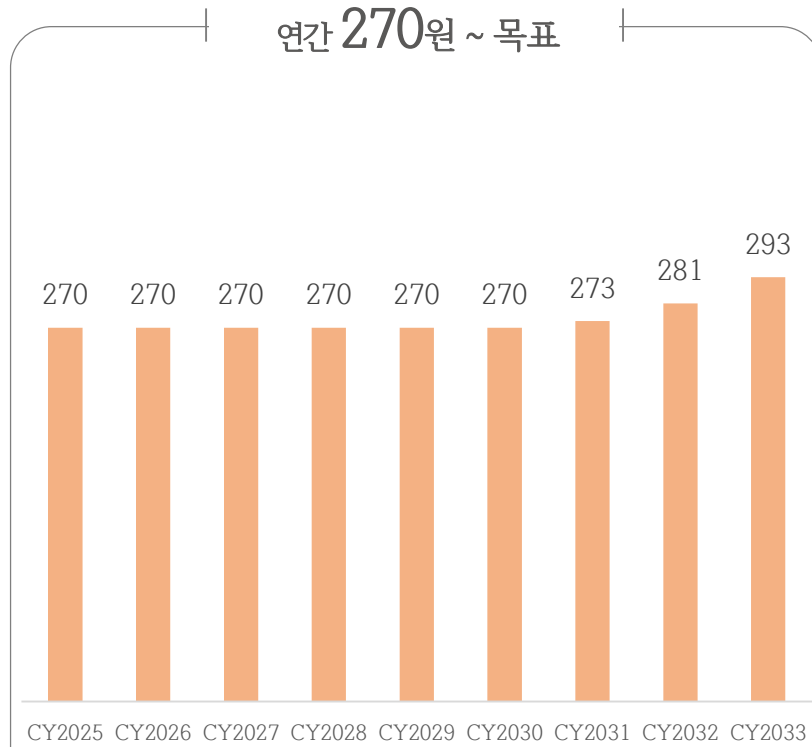
1) 2022년 11월 30일 기준, 기존자산(한화손보 여의도사옥 및 한화생명 4개 사옥) 매입 시 담보대출에 대한 가중평균 All-in 금리

2) 2024년 08월 31일 기준, 기존자산 및 신규자산(장교동 한화빌딩) 담보대출에 대한 가중평균 All-in 금리

3. 수익성

(2) 배당

한화리츠는 연간 270 원의 배당금 지급을 목표로 함

한화리츠 예상 연간 주당배당금¹⁾

* CY란 해당연도 4월말, 10월말 결산일의 주당배당금액 예정 합계액을 의미함

상장리츠 주당 배당금²⁾

연간 260원~280원

국내 스폰서 리츠의 반기 당 배당수익금
(기준시점(D) : 2024 2H)

구분		주당 배당금			
리츠명	투자섹터	D - 4H (22 2H)	D - 3H (23 1H)	D - 2H (23 2H)	D - 1H (24 1H)
A리츠	오피스, 주유소 등	132원	132원	182원 ³⁾	결산 中
B리츠	리테일, 물류창고	143원	109원	95원	결산 中
C리츠	물류창고	136원	135원	137원	137원
D리츠	오피스	-	58원 ⁴⁾	139원	143원

1) 사업계획상 예정한 배당금 확보를 위해 이사회·주총 승인을 통해 자본잉여금을 전입하여 배당재원으로 활용 가능하며 상기 수익률은 시장상황이나, 신규자산편입 등 기타 사정에 의해 변동될 수 있음.

2) 결산기 투자보고서, 대국민 리츠정보시스템

3) A리츠가 보유한 일부 자산매각에 따른 특별배당금 추가지급되어 반기 기준 배당금이 다소 상향되어 보임 4) D리츠는 첫 사업연도인 23년도 1분기의 배당금 지급내역이 없어 배당금이 하락되어 보임



Table of Contents

I 한화리츠 신규자산

II 한화리츠 성장전략

III 한화리츠 포트폴리오

1. 자산개요

2. 자산현황

1. 자산개요

한화리츠가 현재 보유하고 있는 총 자산은 장교동 한화빌딩을 포함 한화 대표 오피스 총 6건임

구분	장교동 한화빌딩	한화손보 여의도	한화생명 노원	한화생명 평촌	한화생명 중동	한화생명 구리
사진						
소재지	청계천로 86 1동	여의도동 23-5	상계동 731	호계동 1043	중동 1132-3	교문동 205-3
규모	B4 - 29F	B7 - 27F	B5 - 14F	B5 - 15F	B7 - 15F	B6 - 14F
연면적 (평)	22,495.40	18,041.37	2,465.90	6,733.30	8,617.79	5,741.91
매입 Cap rate ¹⁾	4.78%	4.85%	7.31%	6.54%	6.04%	6.57%
		5.06% (가중평균)				
공실률 ²⁾	0%	0%	0%	5.49%	7.80%	8.29%
주요 임차인	• 한화솔루션 • (주)한화 • 한화에어로스페이스	• 한화손해보험 • 한화투자증권	• 한화생명보험 • 한화생명금융서비스			

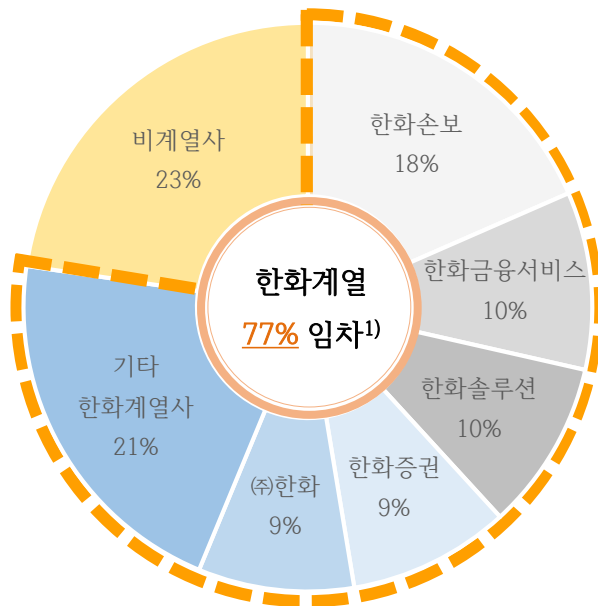
1) 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준, 삼덕회계법인 / 여의도 한화손해보험 및 한화생명 4개사(노원, 평촌, 중동, 구리) 재무분석보고서(2022년 4월 30일), 삼정회계법인

2) 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준, 삼덕회계법인

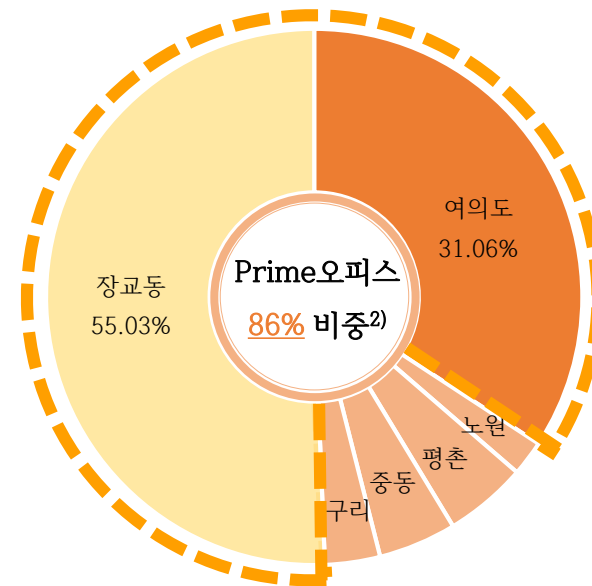
2. 자산현황

전체 자산의 임차인 비중은 한화계열사가 약 77%이며, Prime 오피스 추가 편입으로 국내 Top-tier 오피스 리츠로 외형 성장 도모

임차인 비중



자산 비중



* 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준), 삼덕회계법인

1) (자산별 보증금/임대료/관리비 총액) ÷ (자산별 임대면적)

2) 매입가액 기준일자 : 장교동 한화빌딩 2024년 8월 28일자 기준 / 한화손해보험 여의도사옥 및 한화생명 노원/평촌/중동/구리사옥 2022년 11월 30일자 기준



End of Document