

한화리츠

유상증자 완료 관련 기자회견담회

2024년 12월 3일



준법감시인 심사필 제 2024-1726

Disclaimer

- 본 자료는 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)

CBD, YBD Prime Office 포함
(전체자산 中 약 86% 비중)



AUM 1조 6,031억원¹⁾

: 상장리츠 6위³⁾



상장리츠 시가총액
순위 5위²⁾

시가총액 6,223억원



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



주요투자자

한화생명보험 46.18%
미래에셋자산운용
코람코앵커리츠
기타주주



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

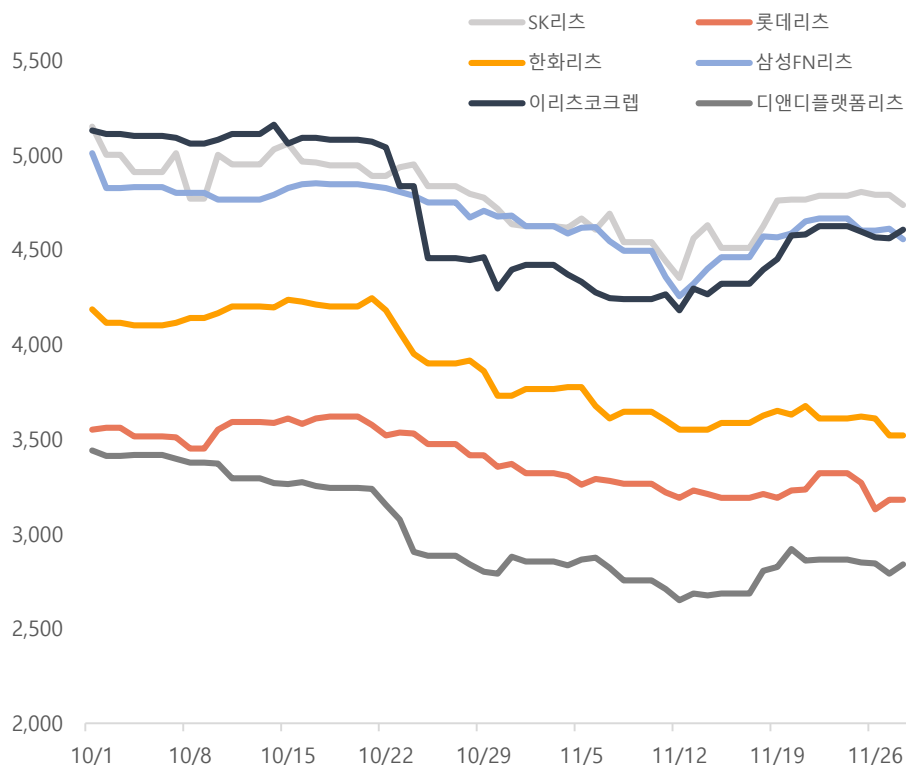
2) 2024년 11월 29일 상장리츠 시가총액 기준

3) 2024년 12월 3일 한국리츠협회 기준

■ 리츠시장 현황 및 주가하락 배경

- 본 리츠가 유상증자를 진행한 '24.10 ~ '24.11 기준, 상장리츠 주가가 전반적으로 하락

리츠 주가 추이



1) [주식시장 변동] 리츠 섹터 전반에 대한 투자 매력도 하락

- 미국 대선 등의 영향으로 시장금리 인하기대 후퇴, 리츠시장 변동성 확대
- 중화권 증시 상승으로 인한 국내 투자 자금 이탈
- 최근 2~3개월간 시장 금리 상승으로 인한 리츠 업계 전반의 주가 하락

2) [국내 리츠 수급] 상장리츠 시장 최대규모의 유상증자

- '24년 하반기 삼성리츠, 롯데리츠, 신한알파리츠 등 7개사의 유상증자 물량 (총 4,500억원 이상) 과다 공급
- 기관투자자의 신주 참여를 위한 차액거래(기존물량 매각)로 추가 하락 발생

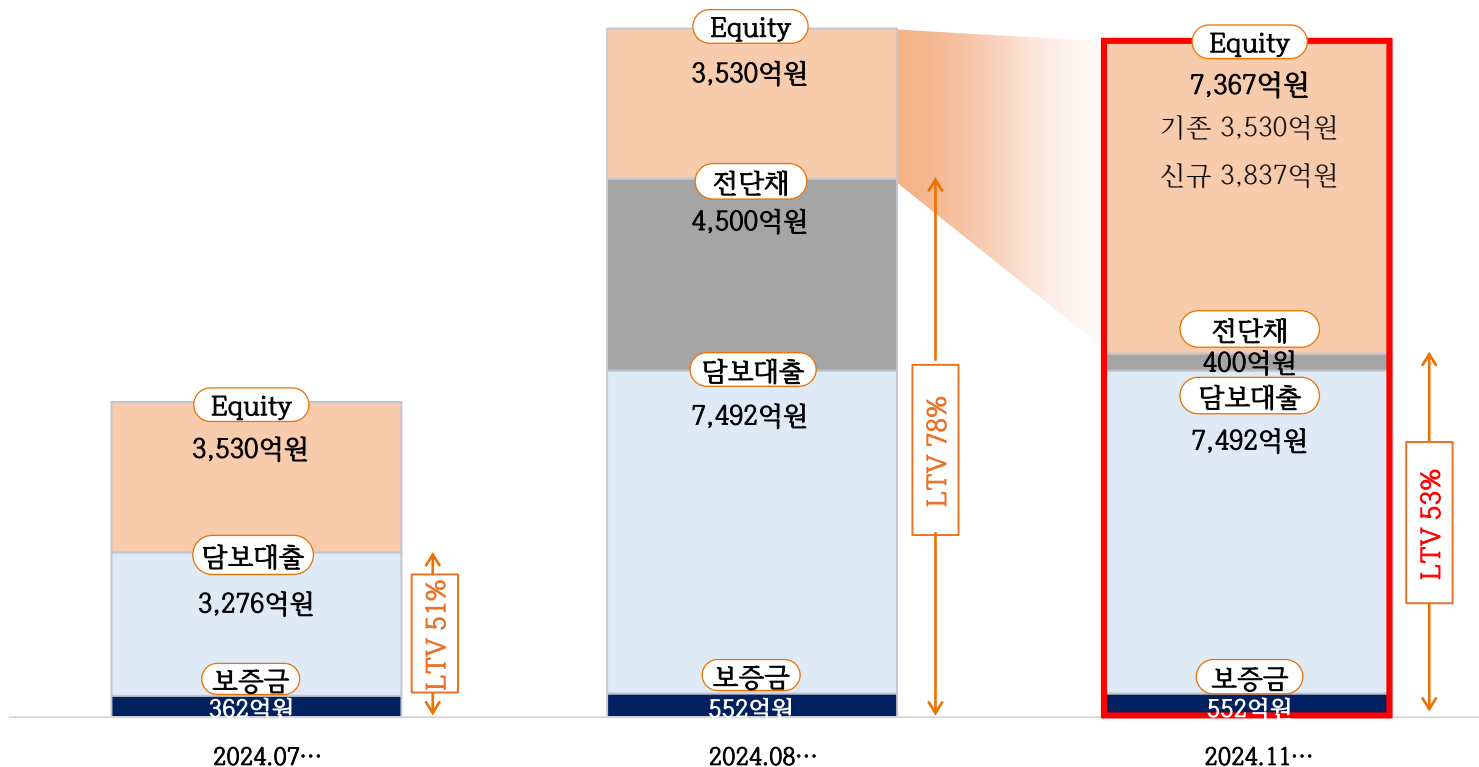
3) [일부 투자자 유상증자 미참여] 신주인수권 장내 대량 매각으로 가치 급락

- 신주인수권 거래일 직전 일부 주요주주의 유상증자 불참 결정
- 신주인수권 장내 가격 급락으로 주가 연쇄 하락

1. 안정성 - 유상증자 부족자금 400억원 전단채 발행

- 자산가치 대비 낮은 대출 비중 LTV 53%로 안정적으로 운용되고 있으며, 향후 전단채를 장기 회사채로 변경하여 재무구조 안정성을 높일 계획
- 24년 8월 발행한 전단채 할인율(3.8%) 보다 저렴한 할인율(3.7%) 조건 → 3개월 만에 10bp 인하

총자산 자금현황



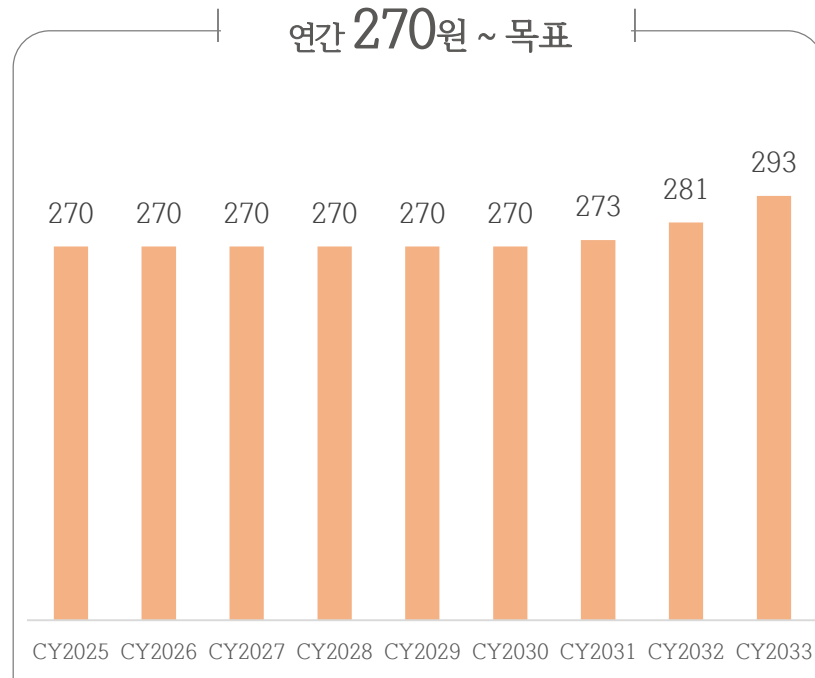
* 장교동 한화빌딩 재무분석보고서(2024년 5월 1일 기준). 삼덕회계법인

** LTV = (보증금+담보대출+전단채)/(Equity+보증금+담보대출+전단채)

2. 수익성 (1)

- 국내 주가 변동성은 증대됨에도 안정적인 고배당을 제공하는 부동산 투자 상품
- KODEX 고배당 ETF, TIGER 코스피 고배당 ETF, 스폰서 상장리츠 연평균 수익률을 모두 상회하는 7.93%의 우수한 배당률

한화리츠 예상 연간주당배당금*



목표 연 배당금

주당 270원

시가배당률¹⁾

7.93%

코스피 배당순위

30위²⁾KODEX
고배당 ETF시가배당률
3.66%³⁾TIGER 코스피
고배당 ETF시가배당률
4.92%³⁾他 스폰서
상장리츠평균 시가배당률
6.26%⁴⁾

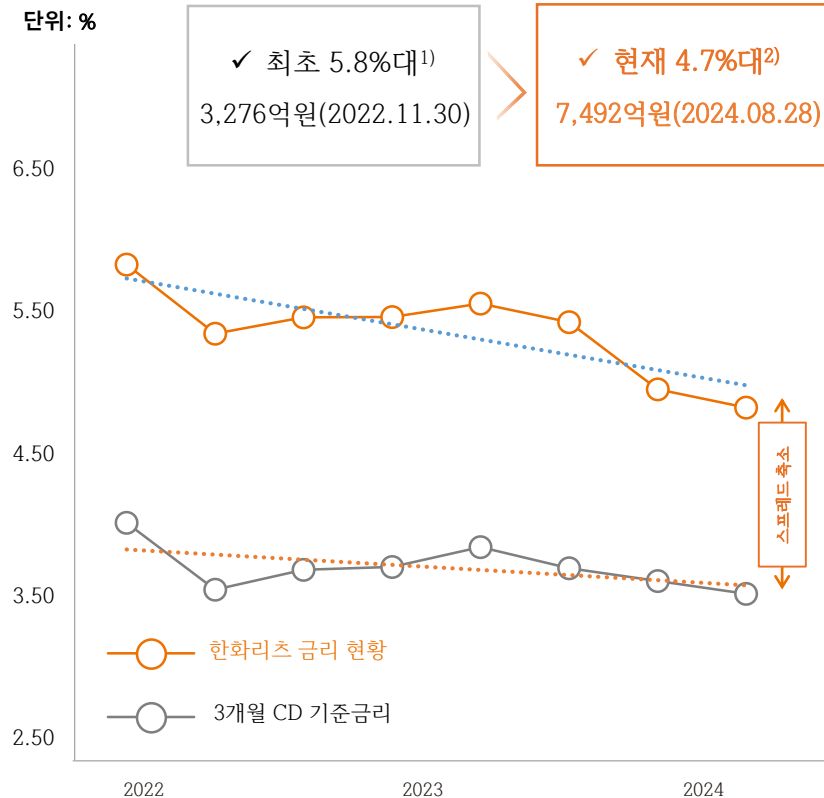
* 상기 수익률은 시장 상황이나, 신규자산편입 등 기타 사정에 의해 변동될 수 있음.
 짝수기의 경우 재산세 반영으로 수익률이 감소되었음, CY란 해당연도 4월말, 10월
 말 결산일의 주당배당금액 예정 합계액을 의미함

1) 2024년 11월 29일 증가 기준 3,405원
 2) 2024년 11월 29일 네이버증권 코스피 배당주식 순위 기준
 3) KODEX, TIGER ETF 시가배당률 : 2023년 12월 ~ 2024년 11월 연간 배당금 합계 금액 / 2024년 11월 29일 증가
 4) 2024년 11월 29일 스폰서리츠(SK리츠, 롯데리츠, 삼성FN리츠) 증가 기준

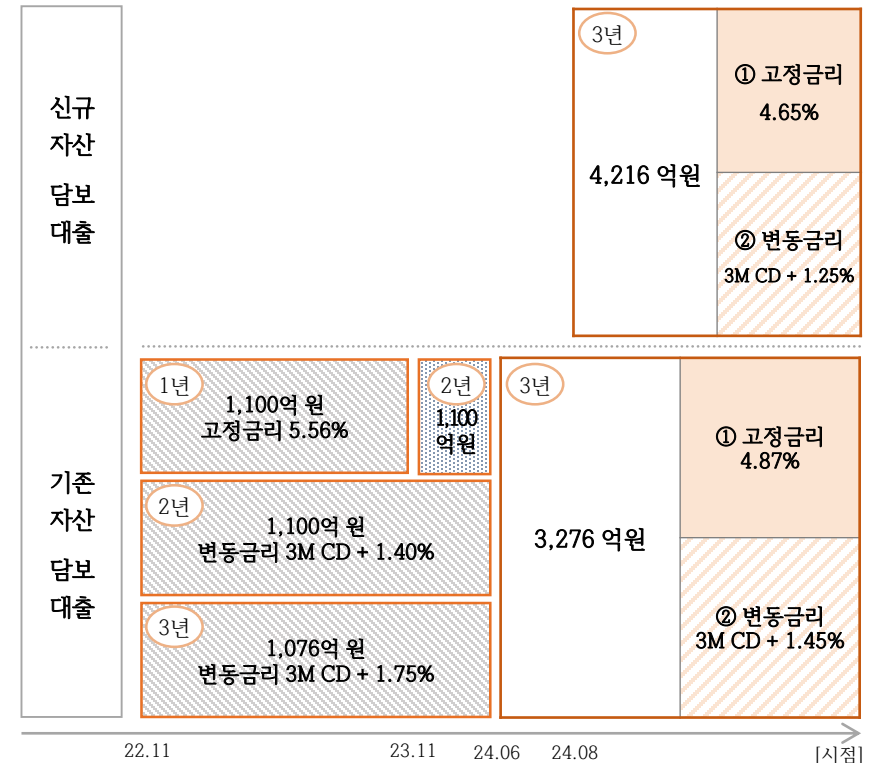
2. 수익성 (2)

- 자금조달의 다변화 : 담보대출 및 유상증자 外 회사채, CB 등 다양한 자금조달
- 금리하락시 자금 조달비용 감소를 통한 리츠 수익성 개선

3개월 CD 및 한화리츠 금리 현황



한화리츠 담보대출 계약 현황



* 장교동 한화빌딩 재부분석보고서(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 11월 28일 기준, 기존자산 및 신규자산(장교동 한화빌딩) 담보대출에 대한 가중평균 All-in 금리

3. 성장성 (1)

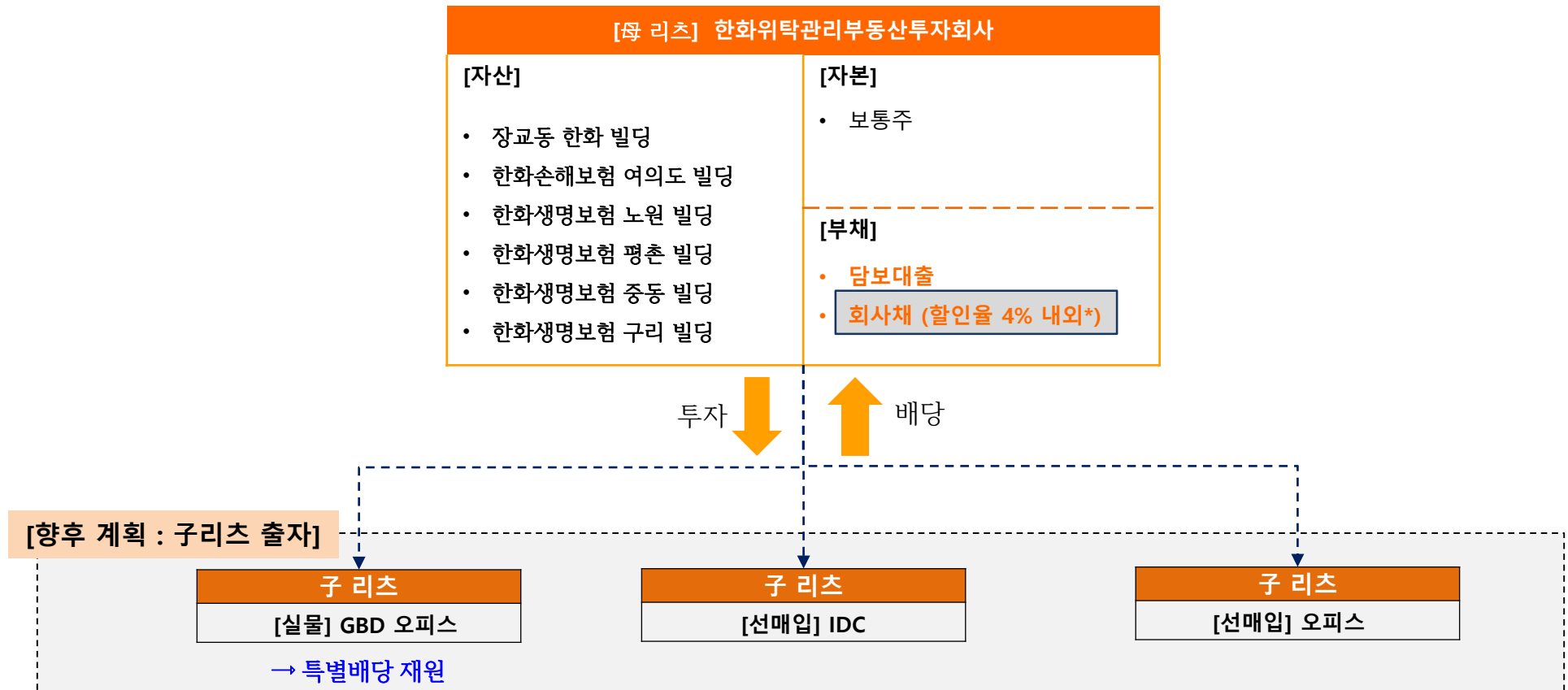
- 포트폴리오 다변화 : GBD 중형 오피스, 데이터 센터 등 경쟁력 있는 자산 편입
- 포트폴리오 다변화를 통한 자산편입으로 재무건전성 강화되어 신용등급 개선(A+ > AA-) 및 글로벌 지수(FTSE) 편입

한화리츠 중장기 성장 로드맵



3. 성장성 (2)

- [유상증자 최소화] 자리스 설립을 통한 추가 자산 편입 시 회사채 발행
- 회사채 발행을 통해 레버리지 효과를 극대화하고 자리스 당기순이익 개선과 특별배당을 계획





End of Document