

## Investor Presentation

# 한화리츠 IR

2025.11



# 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 아니며, 어떠한 경우에도 본 자료는 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 기관투자자와 일반투자자를 대상으로 정보 제공을 목적으로 한화리츠에 의해 작성되었으며 해당 자료에 대한 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다.

본 자료에 기재된 운영 계획, 예상 배당수익률 등을 투자 시 참고자료로 작성된 것으로서 미래의 수익을 보장하지 않으며, 이에 대해 당사는 직/간접적인 책임을 지지 아니합니다.

본 자료에 포함된 특정 시점의 시장상황을 바탕으로 작성된 운용 계획 등 미래 시점을 기준으로 제시된 자료는 향후 시장 환경 변화 등에 영향을 받는 불확실성을 내포하고 있는 바, 향후 시장 환경 등에 따라 별도의 고지 없이 변경 및 수정이 될 수 있음을 알려드립니다.

본 상품은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 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.

본 자료의 활용으로 발생하는 손실에 대하여 회사 및 자산관리회사, 자산관리회사의 계열사 및 임직원은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.



# Contents

## Overview

03

## I. 한화리츠 현황

1. 리츠 개요
2. 보유 자산
3. 운영 현황

05

## II. 한화리츠 전략

09

1. 수익성 개선
2. 안정성 확보
3. 경쟁력 강화

## Appendix

18

1. 보유 자산 현황
2. 차입 상세 현황
3. 요약 재무제표

## AUM(총자산)

1조 5,787억원



\* 2025.07월 말 기준

## 시가총액

7,220억원



\* 2025.11.18 기준

## 주주구성

한화계열사 48.1%

비계열사 51.9%

\* 2025년 4월 기준  
한화생명보험 30.2%  
미래에셋(NPS블라인드) 18.5%  
한화손해보험 16.0% 등

## 기업신용등급

A+ (안정적)

\* 2025년 8월 기준  
NICE신용평가  
한국신용평가

## 공실률

1.23%

\* 2025.09월 기준  
프라임 오피스(2개) 0.13%  
수도권 오피스(4개) 3.13%

## 배당률

연환산 7.51%

\* 최근 1년 평균<sup>1)</sup>

## Investment Highlights

- ✓ 한화그룹 계열사 및 기관투자자 확보로 “신뢰성 확보”
- ✓ 한화그룹 계열사 임차를 통한 “공실 리스크 최소화 및 안정적 배당”
- ✓ 우수한 입지의 우량 자산 편입을 통한 “자산 가치 상승 기대”
- ✓ 포트폴리오 확대를 통한 신규 투자로 “외형 성장 및 수익성 강화 추진”

# Contents

## Overview

03

## I. 한화리츠 현황

05

1. 리츠 개요
2. 보유 자산
3. 운영 현황

## II. 한화리츠 전략

09

1. 수익성 개선
2. 안정성 확보
3. 경쟁력 강화

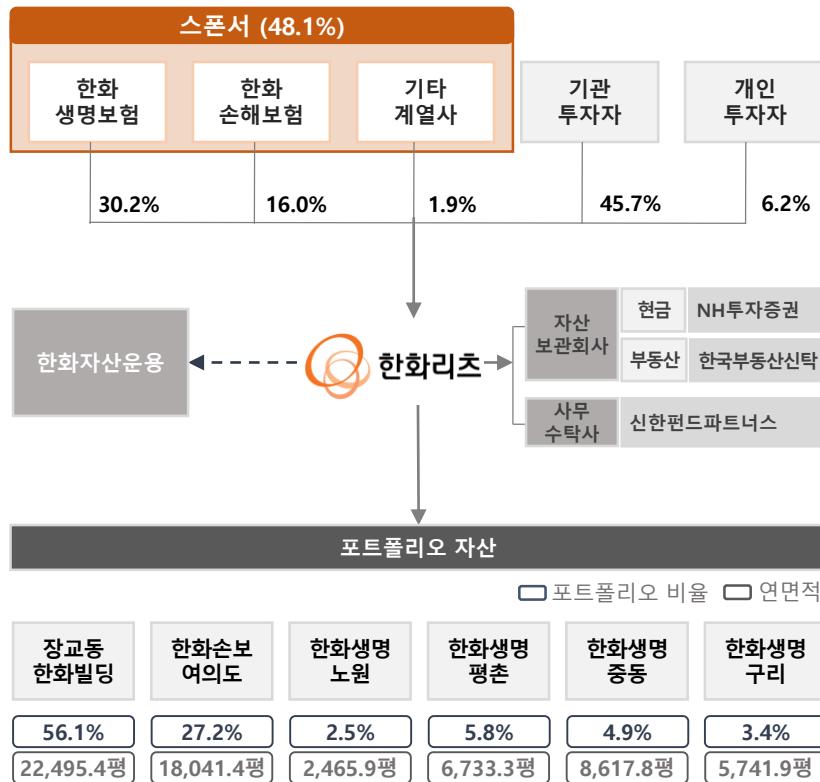
## Appendix

18

1. 보유 자산 현황
2. 차입 상세 현황
3. 요약 재무제표

- 앵커 투자자 한화생명보험과 한화그룹 계열사가 투자한 **국내 최초 스폰서 오피스 리츠**
- 한화그룹 계열사의 우량 자산 편입, 계열사의 높은 임차비율 등 운영 안정성을 높여 **A+(안정적)의 높은 신용등급 획득**

## ■ 투자 구조

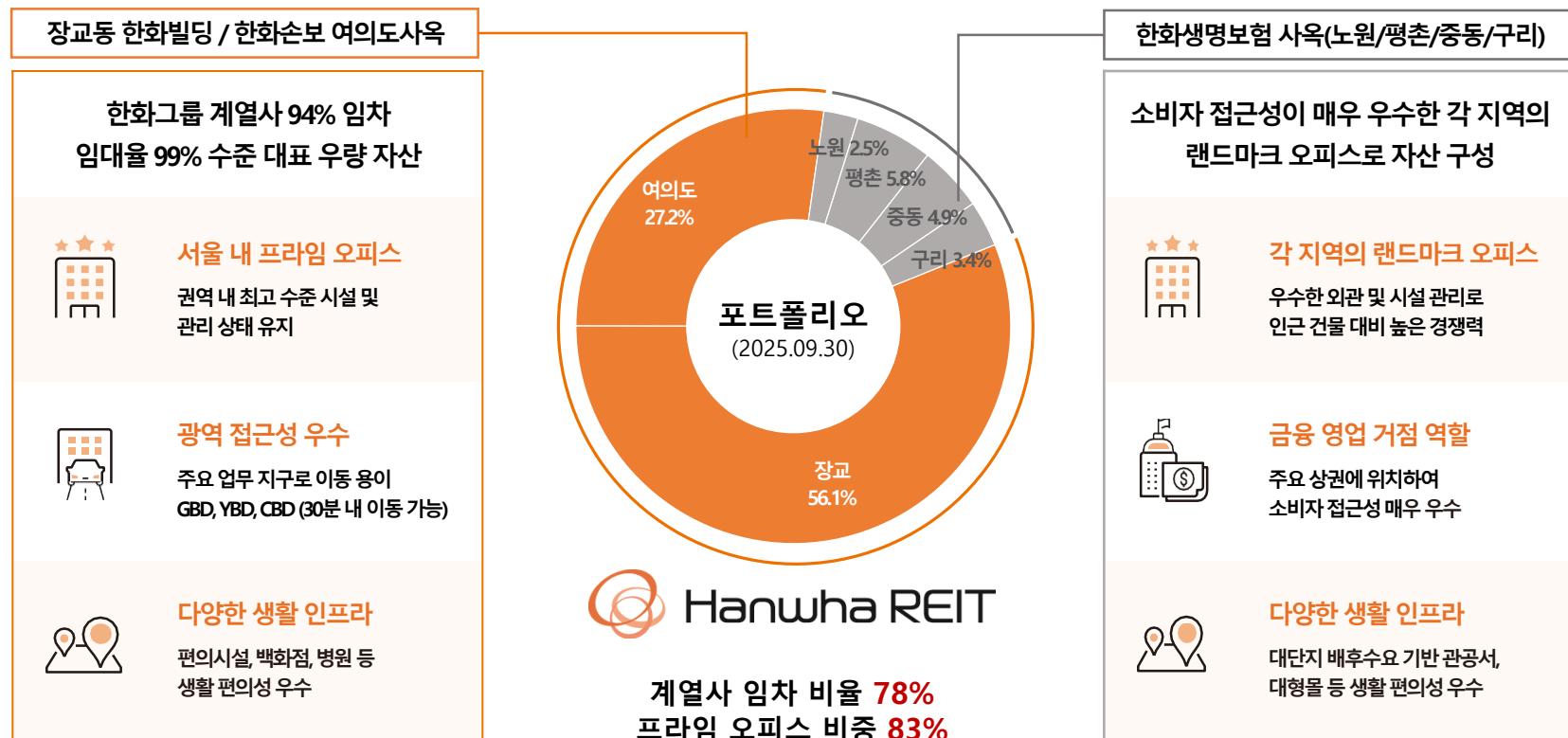


## ■ 주요 연혁

- 2021년 12월 한화자산운용 AMC 인가
- 2022년 05월 한화리츠 설립
- 09월 한화리츠 영업인가
- 11월 기존 자산 매입(한화손보 여의도 외 4개 자산)
- 2023년 03월 KOSPI 상장
- 07월 기업신용등급 A+(안정적) 획득
- 2024년 08월 신규 자산 매입(장교동 한화빌딩)
- 11월 유상증자

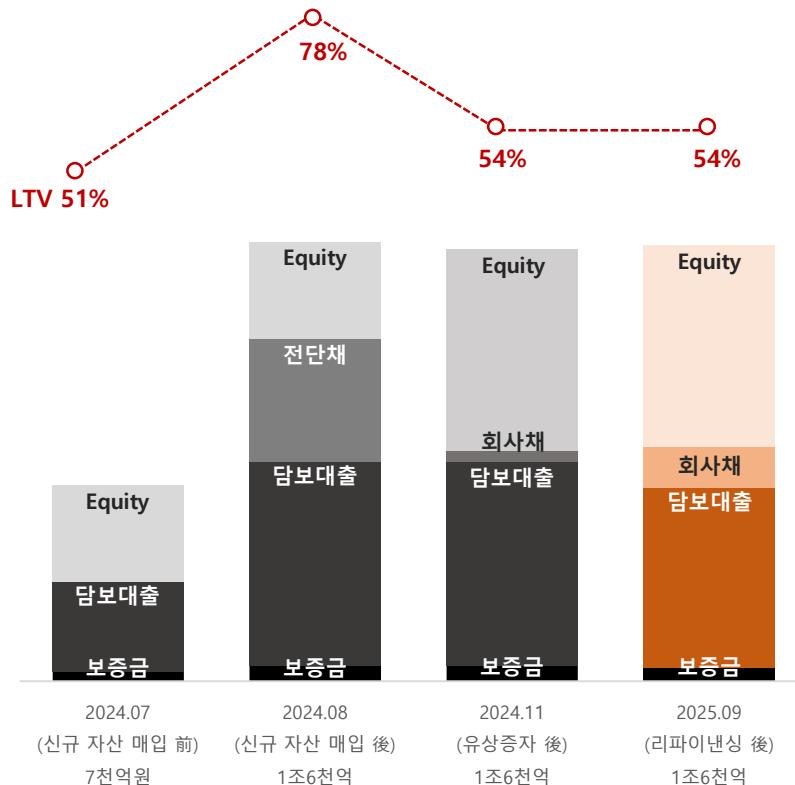
- 한화그룹의 핵심 사옥으로 장교동 한화빌딩과 여의도 한화손보빌딩 등을 보유한 **오피스 100% 리츠**
- 전체 연면적 기준 약 78% 한화 계열사가 임차하고 있으며, 공실률 약 1% 수준으로 **안정적 배당 수익 제공**

## 보유 자산 특징



- 장교동 한화빌딩 편입 및 리파이낸싱 이후 LTV 비율은 54% 수준으로 낮은 LTV 수준 유지하여 재무안정성 확보
- 장교동 한화빌딩 편입에 따른 보유세 부담 확대로 영업비용이 증가하였음에도 당기순이익은 8.8% 증가

## 총 자산 및 부채비율



## 요약 손익계산서

구분	신규 자산 매입 前	신규 자산 매입 後	
	제6-1기 (2024.05~2024.07)	제7-1기 (2024.11~2025.01)	제8-1기 (2025.05~2025.07)
영업수익	12,092	26,009	26,176
영업비용	5,589	9,638	10,718 <sup>1)</sup>
영업이익	6,503	16,371	15,458
영업외수익	101	29	27
영업외비용	5,147	10,855	9,452
당기순이익	1,457	5,544	6,033

당기순이익  
+8.8%

1) 건물분 재산세 납부로 일시적으로 비용이 증가함

# Contents

## Overview

### I. 한화리츠 현황

1. 리츠 개요
2. 보유 자산
3. 운영 현황

03

05

09

18

### II. 한화리츠 전략

1. 수익성 개선
2. 안정성 확보
3. 경쟁력 강화

## Appendix

1. 보유 자산 현황
2. 차입 상세 현황
3. 요약 재무제표

01

## 수익성 개선

지속적인 임대 수익 개선 및  
공실률 감소에 따른 수익 확대

보유 자산 전액 리파이낸싱 통한  
금융비용 절감으로 현금흐름 개선

02

## 안정성 확보

스폰서 계열사 임차 확장에 따른  
운영 안정성 강화

자산 가치 상승에 따른  
자금조달 구조 다각화 추진

03

## 경쟁력 강화

신규 자산 편입 및 투자를 통한  
투자수익 확보에 따른 배당 여력 확대

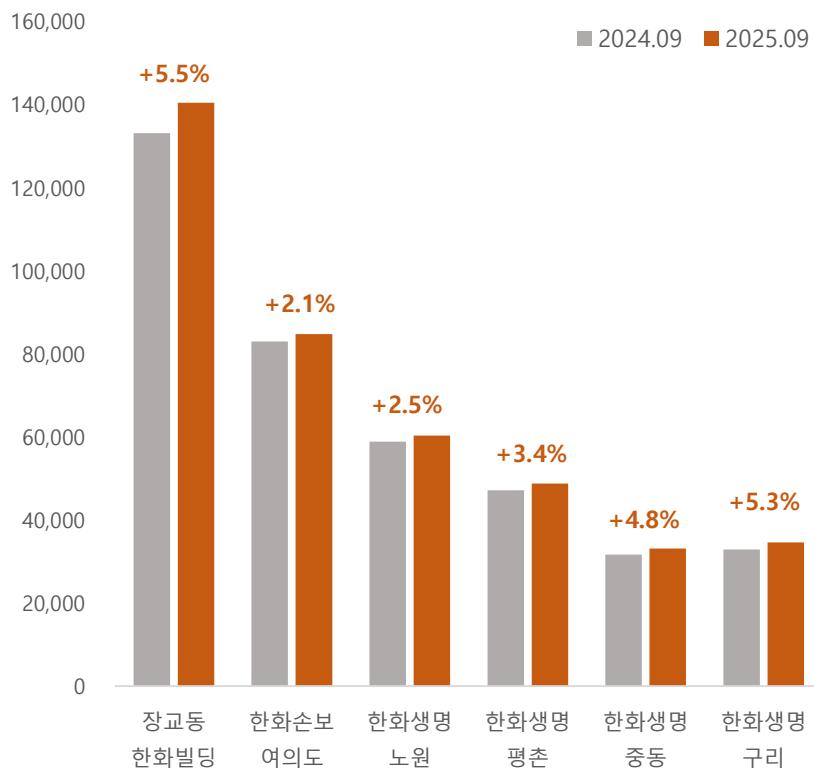
보유 자산 LEED 인증 추진 등  
ESG 경영 강화

스폰서 단일 오피스 리츠 중 최대 규모로의 성장, 안정적인 운영 전략 수립을 통해

**지속적인 성장 및 안정적인 배당 → 주가 상승 기대**

- 전략적인 임차인 관리를 통해 **보유 자산 평균 임대료는 전년동월 대비 약 4% 증가**
- 선제적 대응에 따른 공실 발생 기간 최소화 등 적극적인 임차 유치를 통해 **자연 공실률보다 낮은 수준의 공실률 유지**

### 전년대비 임대료 상승률

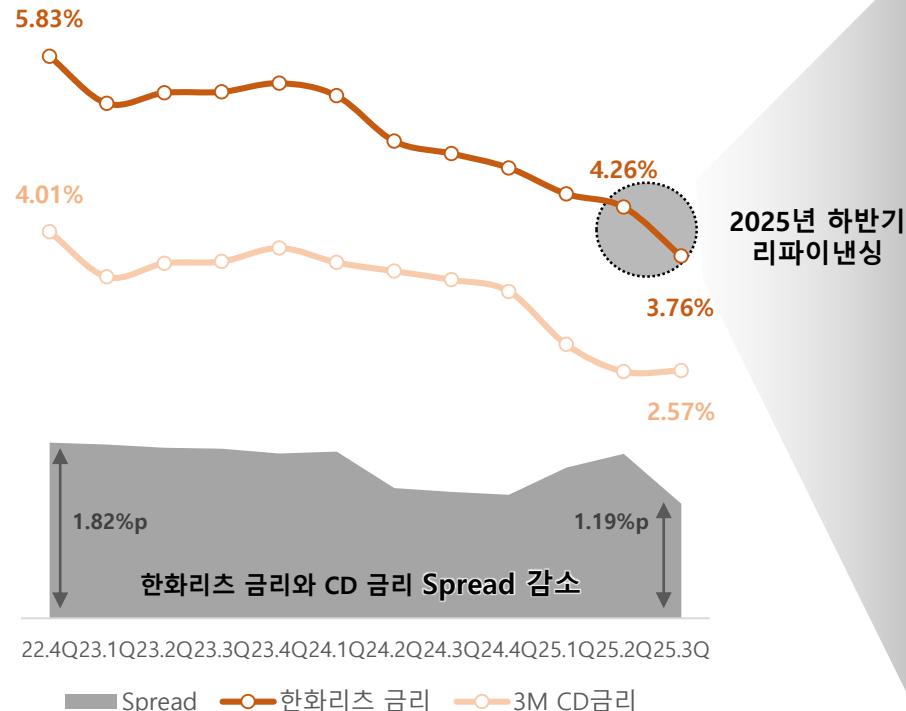


### 자산별 공실률 추이

구분	2023.09	2024.09	As-is (2025.09)
장교동 한화빌딩	-	0.75%	0.23%
한화손보 여의도사옥	0.00%	0.00%	0.00%
한화생명	노원사옥	19.10%	0.00%
	평촌사옥	5.51%	2.48%
	중동사옥	9.51%	5.34%
	구리사옥	5.59%	8.29%
평균	4.77%	2.25%	1.23%

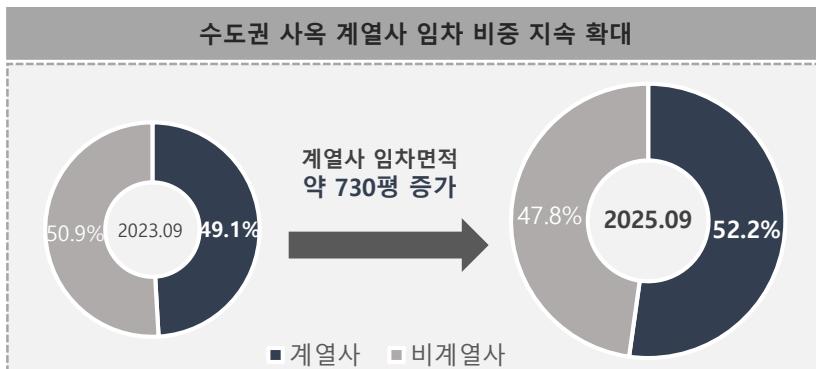
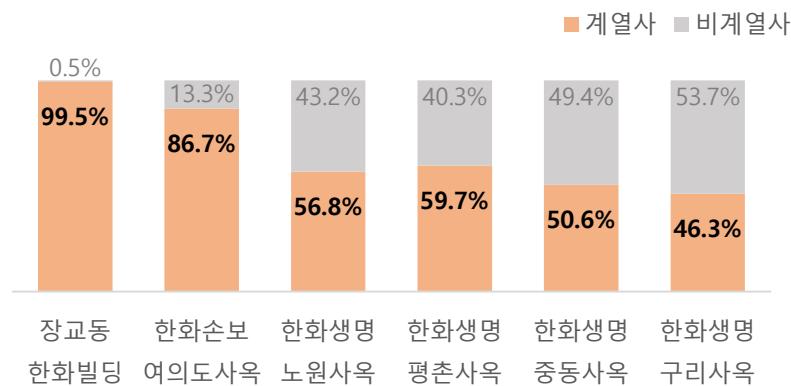
- 2025년 하반기, 담보 분리 및 변동 금리 비중 확대 등 전략적 리파이낸싱을 통해 **사업계획 대비 99bp** 금리
- 향후 기준금리 추가 인하될 경우, 금융비용 절감 효과는 더욱 확대될 것으로 기대

## 리파이낸싱 통한 금융 비용 절감



- 전체 임대면적 중 한화 계열사가 사용하는 면적은 약 78% 수준이며, 프라임 오피스 내 계열사 사용 면적은 약 94% 수준
- 한화생명 수도권 4개 사옥 내 공실 발생시, **적극적인 계열사 임차 유도 등을 통해 단기간 내 공실 해소**

### ■ 스폰서 계열 임차 현황 (2025.09.30)



구분	장교동 한화빌딩	한화손보 여의도	한화생명				합계
			노원	평촌	중동	구리	
임대면적	계열	22,330	15,635	1,348	3,981	4,173	2,563 50,030 (78.1%)
	비계열	116	2,406	1,024	2,683	4,080	2,971 13,280 (21.9%)
	합계	22,446	18,041	2,372	6,664	8,253	5,534 63,310 (100.0%)
공실면적		52	-	94	69	365	208 789

구분 (단위: 평)	2023.09		2025.09		Gap (B-A)	
	계열(A)	비계열	계열(B)	비계열		
한화 생명	노원 사옥	1,230 (49.9%)	1,236 (50.1%)	1,348 (54.7%)	1,118 (45.3%)	118 (4.8%p)
	평촌 사옥	3,670 (54.5%)	3,063 (45.5%)	3,981 (59.1%)	2,752 (40.9%)	311 (4.6%p)
	중동 사옥	3,988 (48.9%)	4,172 (51.1%)	4,173 (51.1%)	3,987 (48.9%)	185 (2.3%p)
	구리 사옥	2,450 (42.7%)	3,292 (57.3%)	2,563 (44.6%)	3,179 (55.4%)	113 (2.0%p)
합계		11,338 (49.1%)	11,763 (50.9%)	12,065 (52.2%)	11,036 (47.8%)	727 (3.1%p)

- 한화리츠가 보유한 자산은 서울 및 수도권 내 우수한 입지에 위치하고 있어 **지속적인 자산 가치 상승 기대**
- 평가 가치 상승 고려시, 부채비율 개선 효과를 통해 **회사채 조달 여력 확대 등 자금 조달 다각화** 실현 가능

### 자산 추정 가치

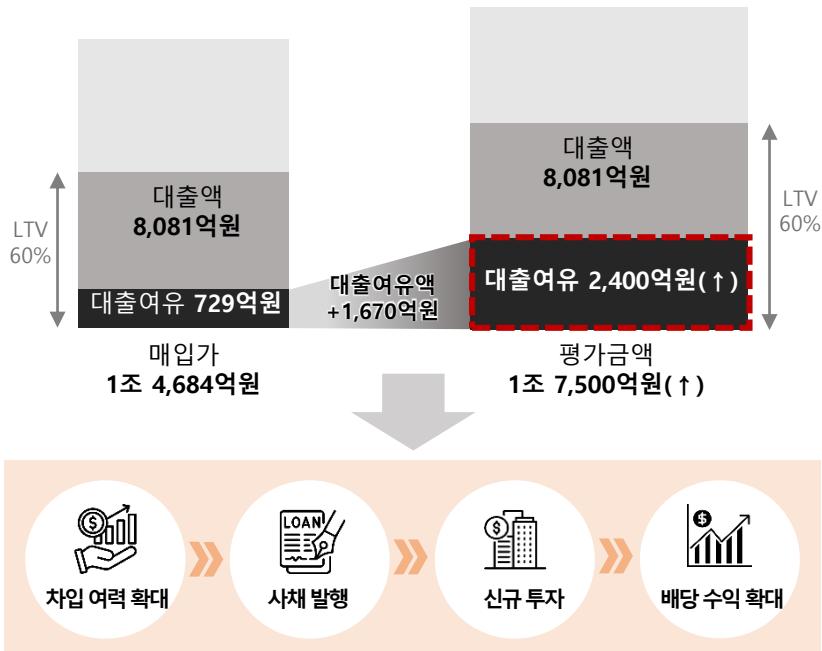


(단위 : 억원)

구분	매입가	평가금액 <sup>1)</sup>	증가율
장교동 한화빌딩	8,080	9,050	12.0%
한화손보 여의도사옥	4,560	5,895	29.3%
한화생명	노원사옥	298	340
	평촌사옥	625	834
	중동사옥	654	789
	구리사옥	467	562
<b>합계</b>	<b>14,684</b>	<b>17,470</b>	<b>19.0%</b>

### 자금 조달 다각화

자산 가치 상승에 따른 추가 차입 여력 확대 후,  
잔여 LTV 활용한 신규 투자자금 확보로 유상증자 최소화

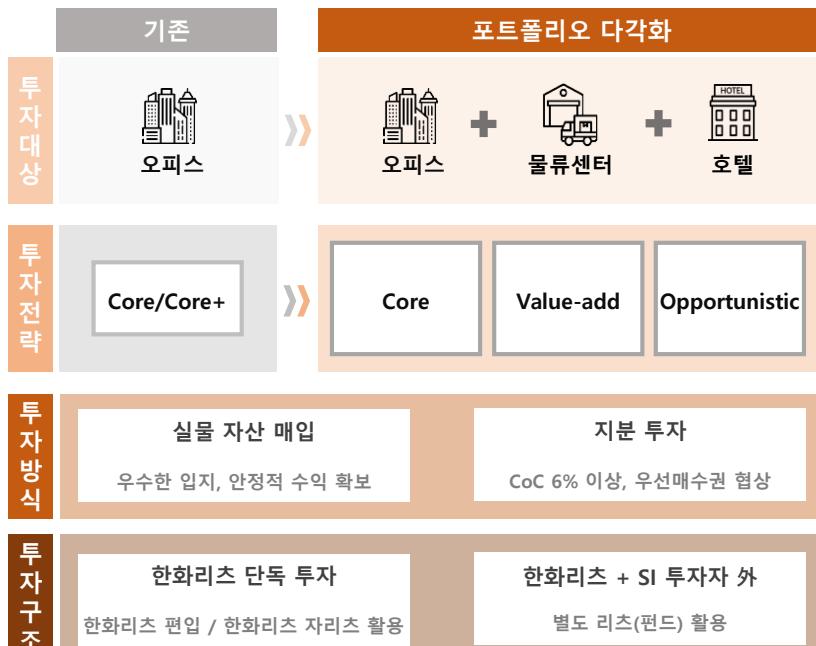


1) 담보평가시기 및 평가법인 : 장교동 한화빌딩(2025.09, 경일감평), 한화손보 여의도사옥 및 한화생명 평촌·중동·구리(2025.05, 중앙감평), 한화생명 노원사옥(2024.05, 나라감평)

\* 상기 내용은 단순 예시 자료로 향후 시장 상황에 따라 변경될 수 있음

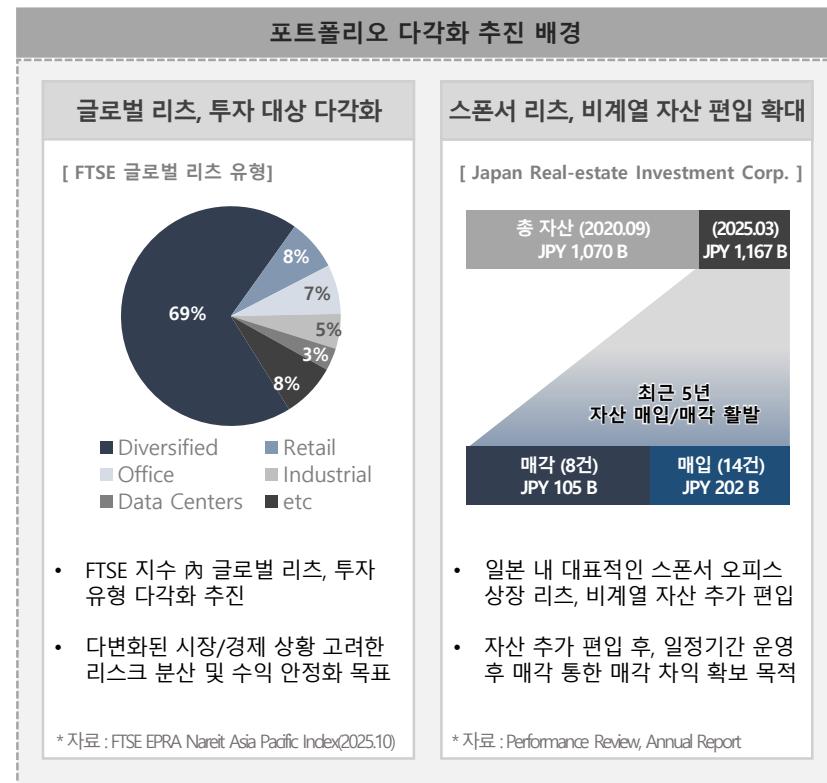
- 스폰서 오피스 상장리츠 특성을 고려하여 **스폰서 계열의 우량 자산 지속 편입 추진**
- 포트폴리오 다각화를 통해 수익 안정성이 높고, 향후 자산 가치 상승을 기대할 수 있는 **시장 자산 추가 편입**

## 성장 전략



안정적인 수익 및 향후 자산 가치 상승 기대되는 우량 자산,

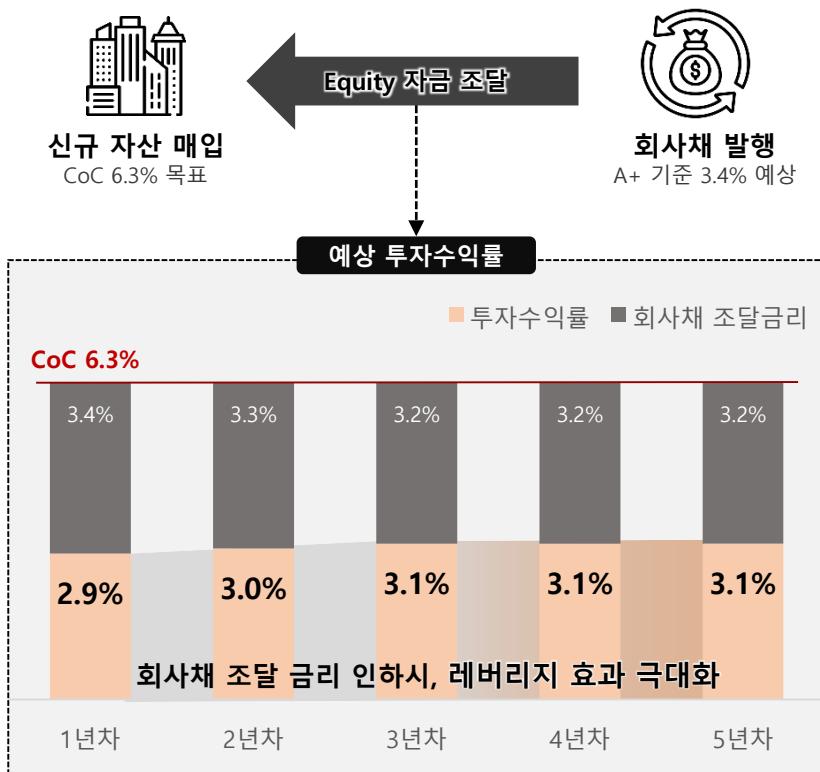
2026년 내 1~2개 신규 편입(투자) 계획



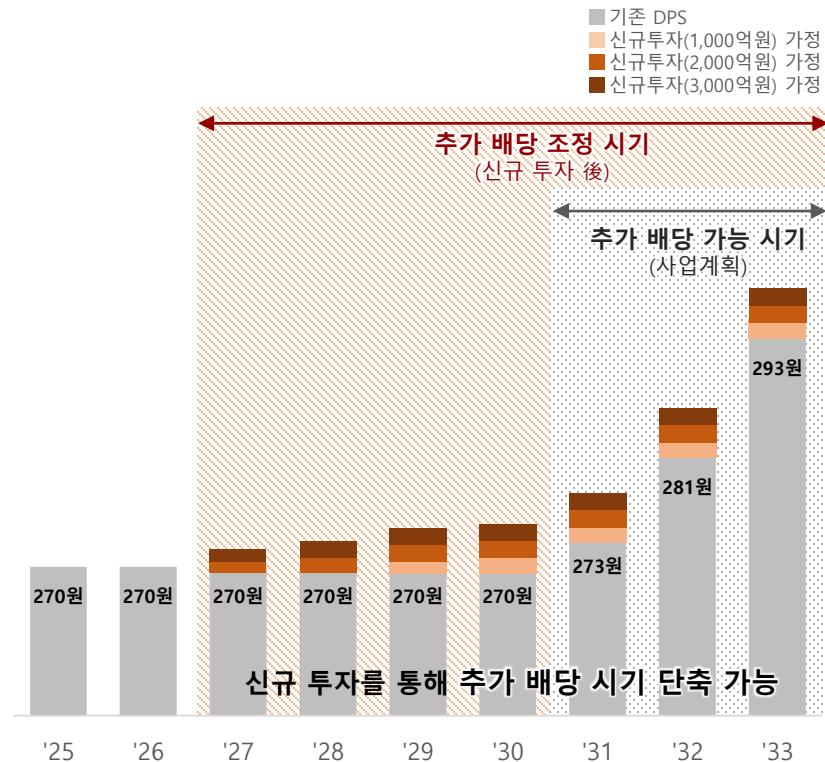
※ 상기 내용은 단순 예시 자료로 향후 시장 상황에 따라 변경될 수 있음

- 회사채 발행을 통한 신규 자산 매입 시, 레버리지 효과에 따른 **투자수익률 연간 3% 추가 확보 가능** 예상
- 1천억원 이상의 신규 투자 가정시, 한화리츠의 **추가 배당 가능 시기는 기존 사업계획 대비 약 2~4년 단축 가능**

### 레버리지 효과 활용한 투자 수익 확보



### 한화리츠 예상 연간 주당 배당금



※ 상기 내용은 단순 예시 자료로 향후 시장 상황에 따라 변경될 수 있음

- 2026년 프라임 오피스 2개 자산(장교동 한화빌딩, 한화손보 여의도사옥)에 대한 LEED 인증 추진 계획
- LEED 인증을 통해 건물 운영비용 절감, ESG 경영에 따른 국내외 투자자 Pool 확대 등 리츠 경쟁력 강화

### LEED 인증 추진 계획



※ 상기 내용은 단순 예시 자료로 향후 시장 상황에 따라 변경될 수 있음

# Contents

## Overview

### I. 한화리츠 현황

1. 리츠 개요
2. 보유 자산
3. 운영 현황

03

05

09

18

### II. 한화리츠 전략

1. 수익성 개선
2. 안정성 확보
3. 경쟁력 강화

## Appendix

1. 보유 자산 현황
2. 차입 상세 현황
3. 요약 재무제표



## 보유 자산 요약

Prime Office						
구분	장교동 한화빌딩	한화손보 여의도사옥	한화생명 노원사옥	한화생명 평촌사옥	한화생명 종동사옥	한화생명 구리사옥
사진						
위치	중구 장교동 1	영등포구 여의도동 23-5	노원구 상계동 731	안양시 호계동 1043	부천시 중동 1132-3	구리시 교문동 205-3
연면적	22,495.40평	18,041.37평	2,465.90평	6,733.30평	8,617.79평	5,741.91평
규모	B4 / 29F	B7 / 27F	B5 / 14F	B5 / 15F	B7 / 15F	B6 / 14F
자산매입액	8,080억원	4,560억원	298억원	625억원	654억원	467억원
매입 Cap.Rate	4.78%	4.85%	7.31%	6.54%	6.04%	6.57%
평가금액 <sup>1)</sup>	9,050억원	5,895억원	340억원	834억원	789억원	562억원
공실률 (2025.09월 말)	0.23%	0.00%	3.80%	1.03%	4.24%	3.63%

1) 담보평가시기 및 평가법인 : 장교동 한화빌딩(2025.09, 경일감평), 한화손보 여의도사옥 및 한화생명 평촌·종동·구리(2025.05, 중앙감평), 한화생명 노원사옥(2024.05, 나라감평)

■ 자산별 차입 상세 현황 (2025.09월 말 기준)

1) 장교동 한화빌딩

(단위: 억원)

구분	대출금액	대출금리 <sup>1)</sup>	대출기간
고정	SC은행	400	2년 (2025.09.25~2027.09.24)
	NH농협은행	300	
	KB국민은행	300	
	소계	1,000	
변동	SC은행	1,616	CD+125bp (2025.09.25~2027.09.24)
	신한은행	500	
	수협은행	500	
	NH농협은행	400	
	KB국민은행	200	
	소계	3,216	
	합계	4,216	

2) 한화손보 여의도사옥

(단위: 억원)

구분	대출금액	대출금리 <sup>1)</sup>	대출기간
변동	SC은행	805	3년 (2025.08.11~2028.08.10)
	하나은행	700	
	KB국민은행	500	
	신한은행	360	
합계	2,365	4.02%	-

3) 회사채

(단위: 억원)

구분	대출금액	대출금리	대출기간
담보부사채 (한화생명 평촌·중동·구리 사옥)	600	2.946%	등급(AA-)민평+0.07%p. 2년 (2025.07.09~2027.07.09)
	500	3.001%	등급(AA-)민평+0.03%p. 3년 (2025.07.09~2028.07.07)
회사채	400	3.466%	등급(A+)민평+0.25%p. 1년 (2025.03.07~2026.03.06)

1) 2025.09.30 기준, CD금리 2.57% 적용 / 기업신용등급(ICR)에 따른 무보증 회사채 A+, 담보부사채 AA- 등급민평 금리 적용

### 재무상태표

구분	(단위: 백만원)		
	제6기 (2024.10월 말)	제7기 (2025.04월 말)	제8-1기 (2025.07월 말)
<b>자산총계</b>	<b>1,586,402</b>	<b>1,555,196</b>	<b>1,578,680</b>
- 유동자산	53,271	28,692	55,252
- 비유동자산	1,533,131	1,526,504	1,523,428
<b>부채총계</b>	<b>1,257,622</b>	<b>846,107</b>	<b>887,804</b>
- 유동부채	491,243	80,276	107,865
- 비유동부채	766,379	765,831	779,939
<b>자본총계</b>	<b>328,780</b>	<b>709,089</b>	<b>690,876</b>

### 손익계산서

구분	(단위: 백만원)		
	제6기 (2024.10월 말)	제7기 (2025.04월 말)	제8-1기 (2025.07월 말)
<b>영업수익</b>	<b>33,512</b>	<b>50,449</b>	<b>26,176</b>
<b>영업비용</b>	<b>14,434</b>	<b>19,524</b>	<b>10,718</b>
- 리츠운영비용	11,641	17,358	8,262
- 자산관리비용	1,416	211	1,092
- 기타 비용	1,377	1,955	1,364
<b>영업이익</b>	<b>19,078</b>	<b>30,925</b>	<b>15,458</b>
<b>영업외수익</b>	<b>125</b>	<b>62</b>	<b>27</b>
<b>영업외비용</b>	<b>16,403</b>	<b>20,195</b>	<b>9,452</b>
<b>당기순이익</b>	<b>2,800</b>	<b>10,792</b>	<b>6,033</b>

※ 금융감독원 전자공시시스템(DART)에 공시된 한화리츠 사업보고서 및 반기보고서 참고



Hanwha REIT

Thank You