

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 등은 투자 시 참고자료로 작성된 것으로서 미래의 수익을 보장하지 않으며, 이에 대해 당사는 직/간접적인 책임을 지지 않습니다.

본 자료에 포함된 특정 시점의 시장상황을 바탕으로 작성된 운영 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 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

AUM(총자산)

1조 5,787억원

🏆 국내 스폰서 오피스 상장리츠 1위

* 2025.07월 말 기준

시가총액

7,220억원

🏆 국내 상장리츠 4위

* 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 평균¹⁾

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

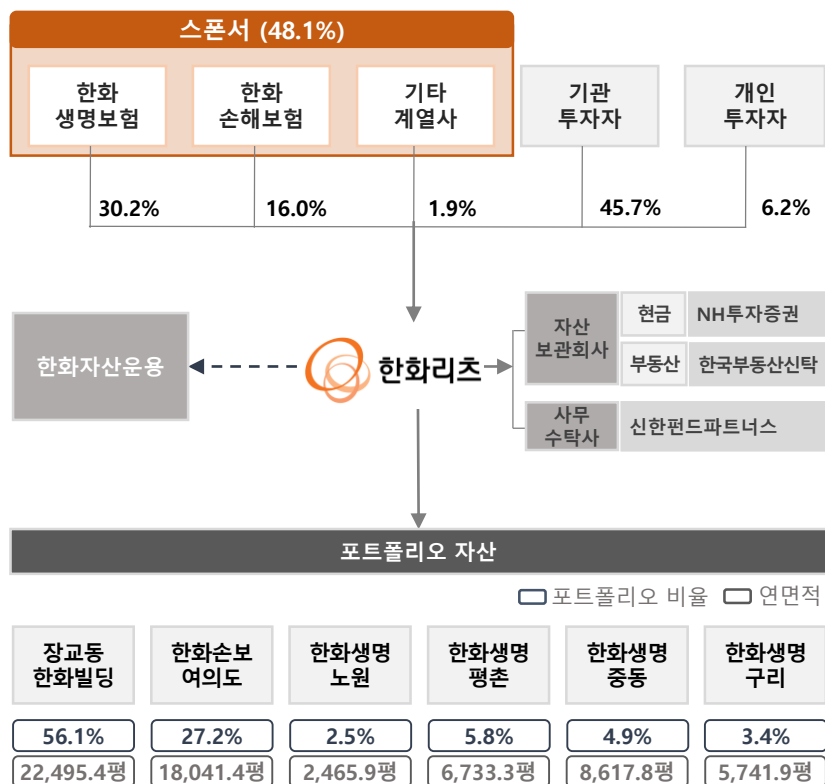
1. 수익성 개선
2. 안정성 확보
3. 경쟁력 강화

Appendix 18

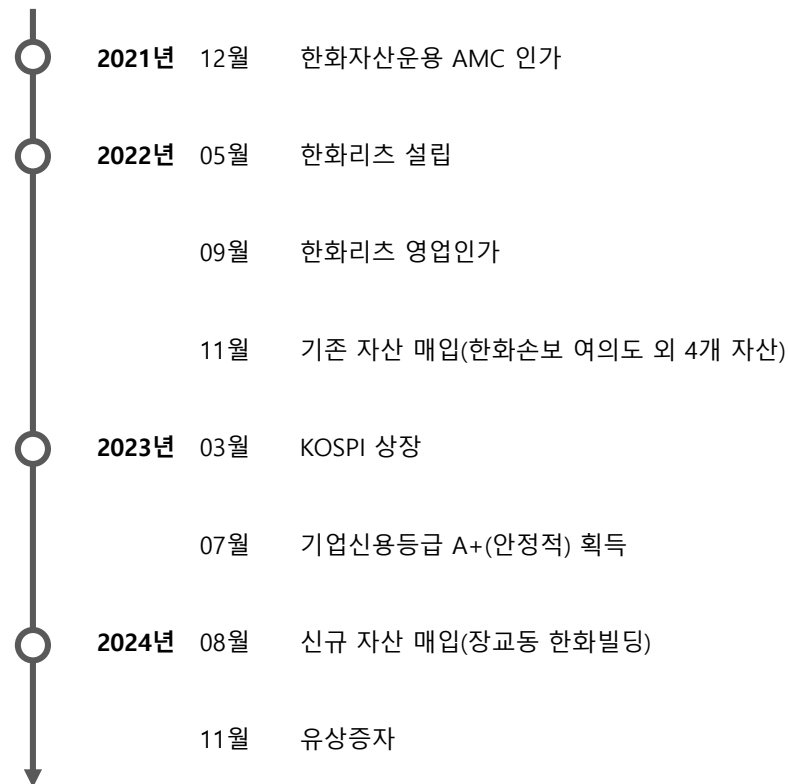
1. 보유 자산 현황
2. 차입 상세 현황
3. 요약 재무제표

- 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

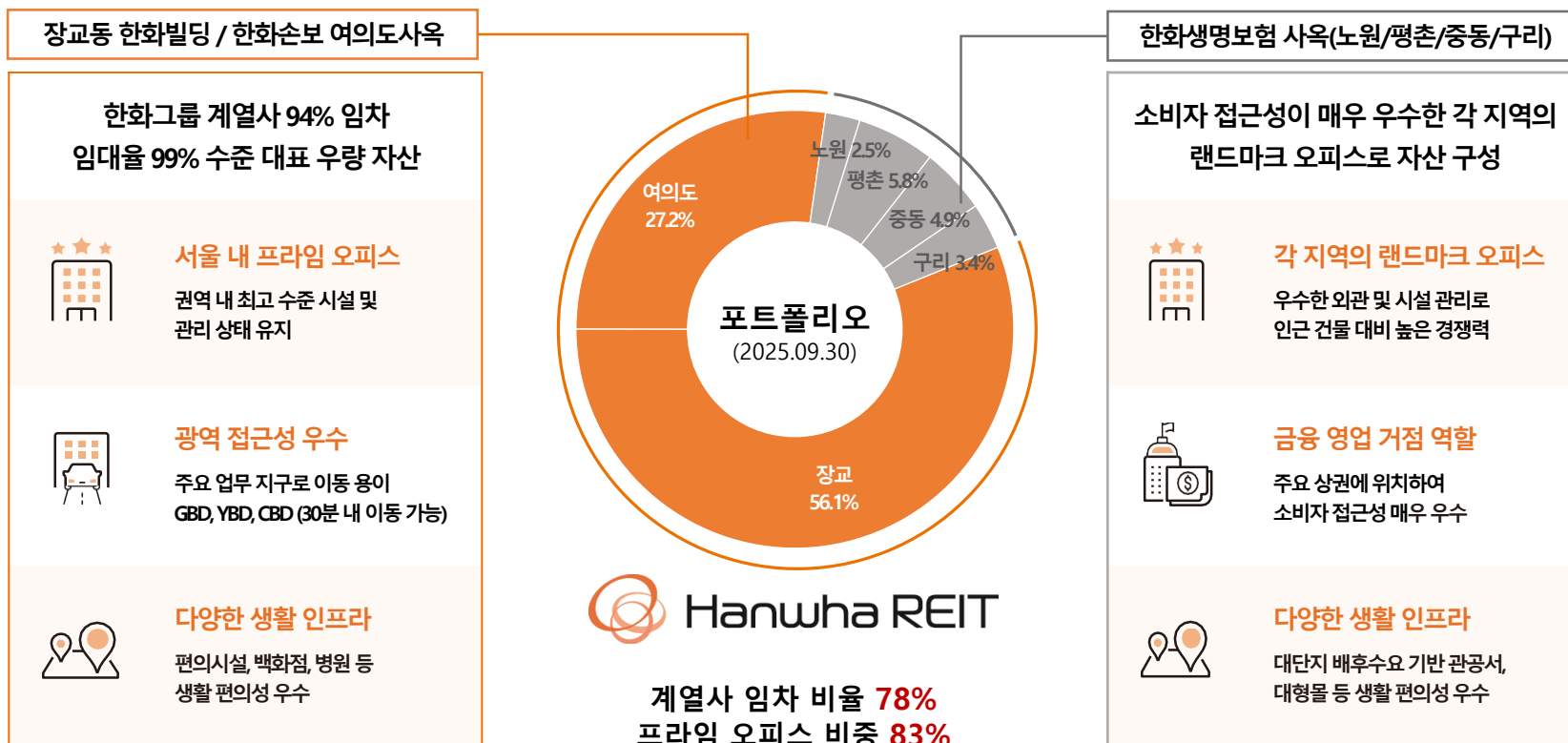


주요 연혁



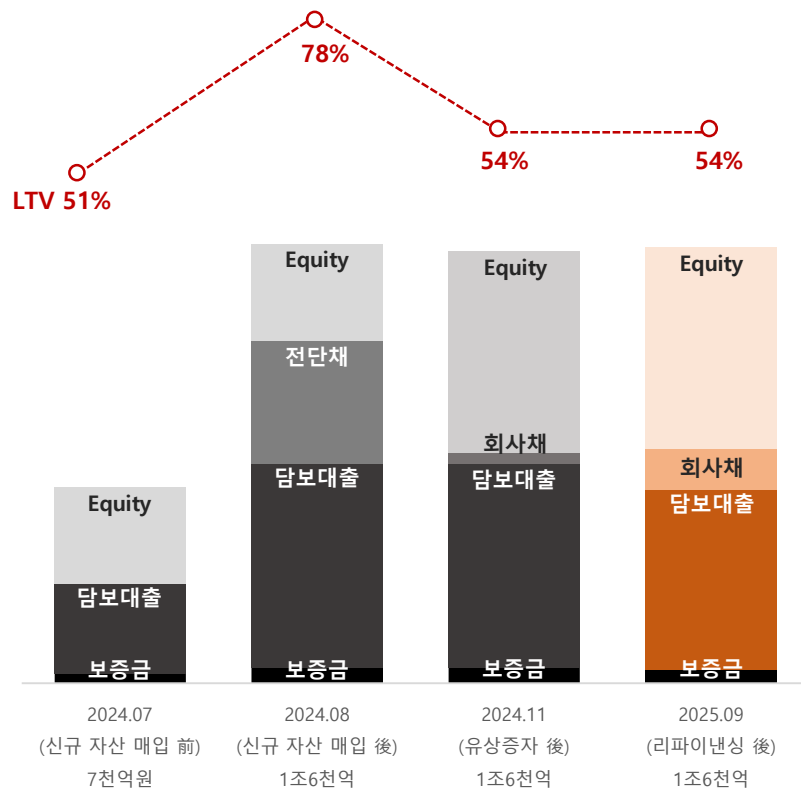
- 한화그룹의 핵심 사옥으로 장교동 한화빌딩과 여의도 한화손보빌딩 등을 보유한 **오피스 100% 리츠**
- 전체 연면적 기준 약 78% 한화 계열사가 임차하고 있으며, 공실률 약 1% 수준으로 **안정적 배당 수익 제공**

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

(단위: 백만원)

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 ¹⁾
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 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

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

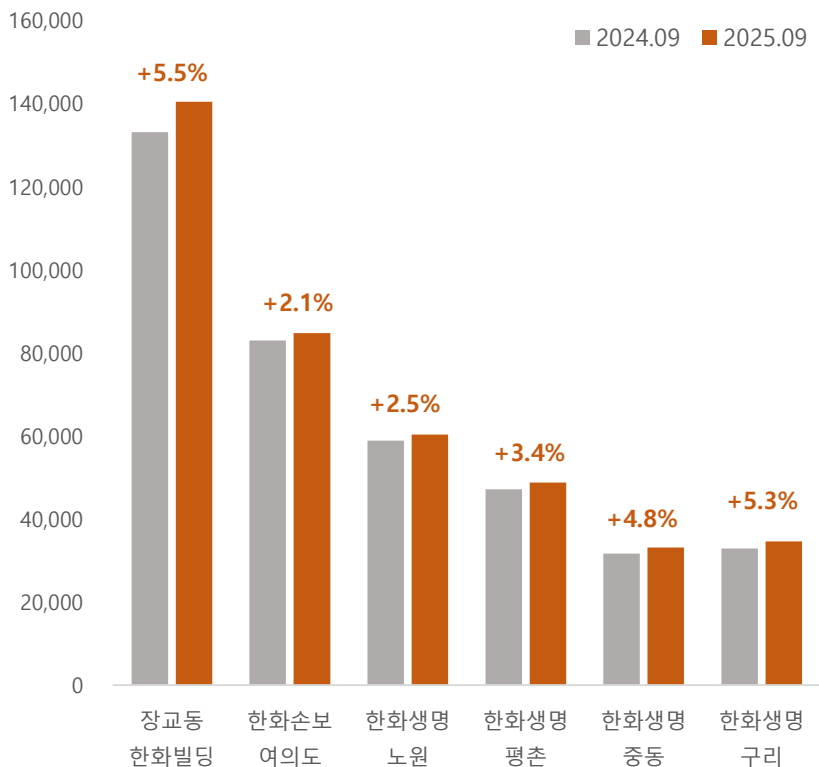
보유 자산 LEED 인증 추진 등
ESG 경영 강화

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

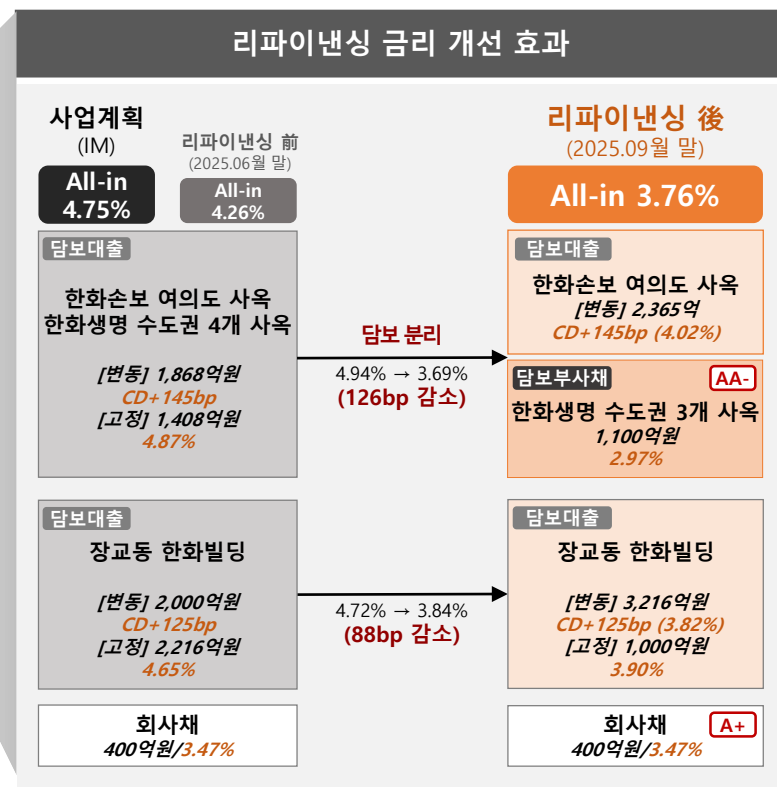
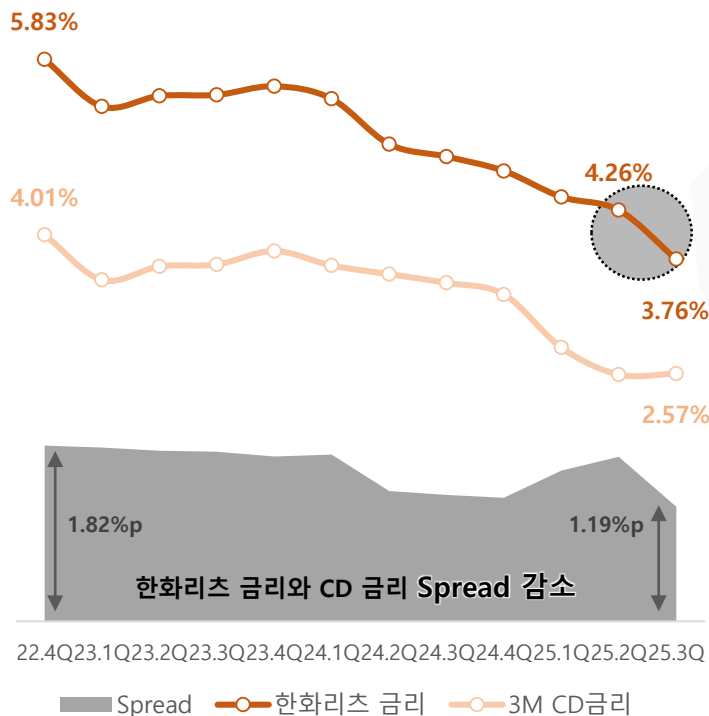


자산별 공실률 추이

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%	3.80%
	평촌사옥	5.51%	2.48%	1.03%
	중동사옥	9.51%	5.34%	4.24%
	구리사옥	5.59%	8.29%	3.63%
평균		4.77%	2.25%	1.23%

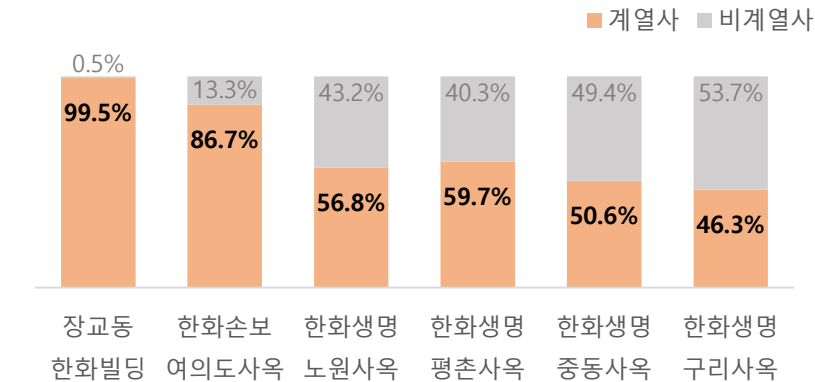
- 2025년 하반기, 담보 분리 및 변동 금리 비중 확대 등 전략적 리파이낸싱을 통해 **사업계획 대비 99bp 금리**
- 향후 기준금리 추가 인하될 경우, 금융비용 절감 효과는 더욱 확대될 것으로 기대

리파이낸싱 통한 금융 비용 절감

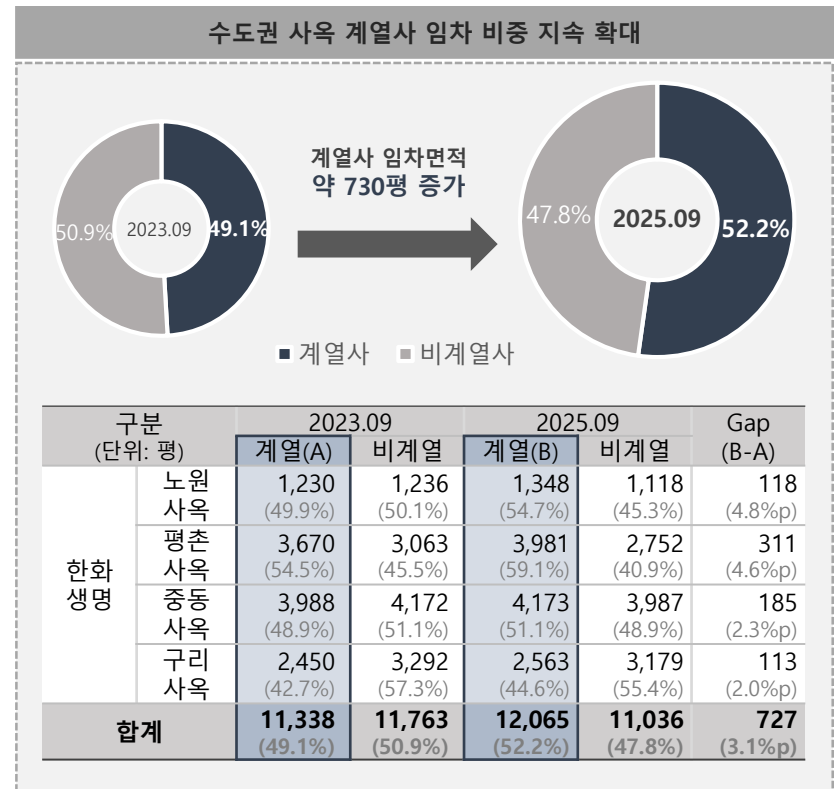


- 전체 임대면적 중 한화 계열사가 사용하는 면적은 약 78% 수준이며, 프라임 오피스 내 계열사 사용 면적은 약 94% 수준
- 한화생명 수도권 4개 사옥 내 공실 발생시, 적극적인 계열사 임차 유도 등을 통해 단기간 내 공실 해소

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



- 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

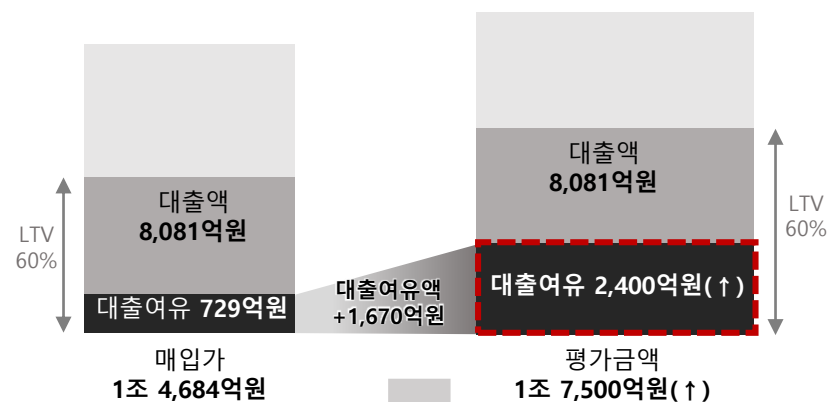


(단위 :억원)

구분	매입가	평가금액 ¹⁾	증가율
장교동 한화빌딩	8,080	9,050	12.0%
한화손보 여의도사옥	4,560	5,895	29.3%
한화생명	노원사옥	340	14.1%
	평촌사옥	834	33.4%
	중동사옥	789	20.6%
	구리사옥	562	20.3%
합계	14,684	17,470	19.0%

자금 조달 다각화

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

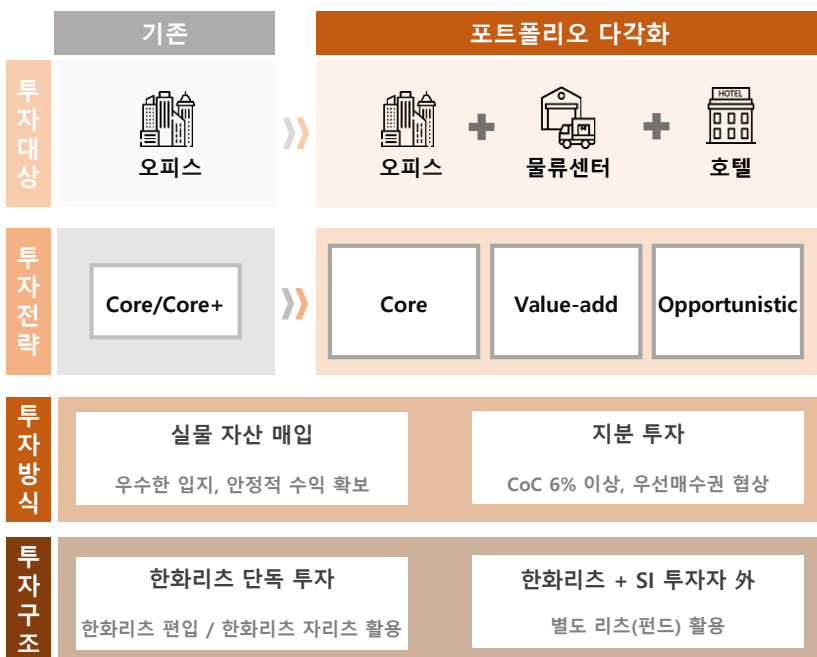


1) 담보평가시기 및 평가법인 : 장교동 한화빌딩(2025.09, 경일감평), 한화손보 여의도사옥 및 한화생명 평촌·중동·구리(2025.05, 중앙감평), 한화생명 노원사옥(2024.05, 나라감평)

※ 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

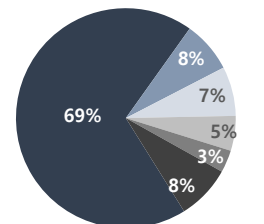


안정적인 수익 및 향후 자산 가치 상승 기대되는 우량 자산,
2026년 내 1~2개 신규 편입(투자) 계획

포트폴리오 다각화 추진 배경

글로벌 리츠, 투자 대상 다각화

[FTSE 글로벌 리츠 유형]



■ Diversified ■ Office ■ Data Centers ■ Retail ■ Industrial ■ etc

- FTSE 지수 내 글로벌 리츠, 투자 유형 다각화 추진
- 다변화된 시장/경제 상황 고려한 리스크 분산 및 수익 안정화 목표

* 자료 : FTSE EPRA Nareit Asia Pacific Index(2025.10)

스폰서 리츠, 비계열 자산 편입 확대

[Japan Real-estate Investment Corp.]

총 자산 (2020.09) JPY 1,070 B (2025.03) JPY 1,167 B

최근 5년 자산 매입/매각 활발

매각 (8건) JPY 105 B

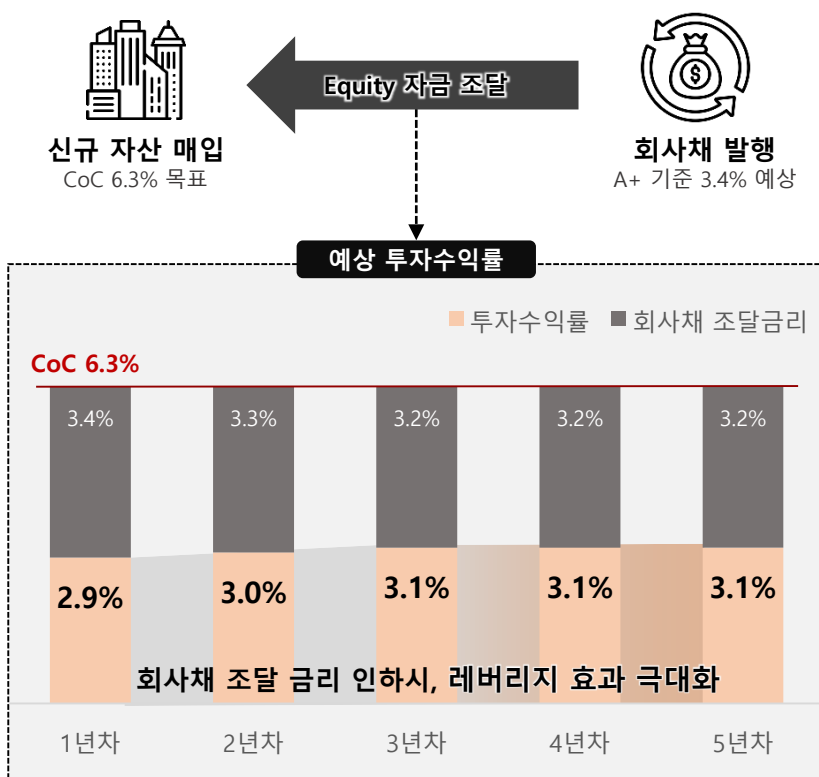
매입 (14건) JPY 202 B

- 일본 내 대표적인 스폰서 오피스 상장 리츠, 비계열 자산 추가 편입
- 자산 추가 편입 후, 일정기간 운영 후 매각 통한 매각 차익 확보 목표

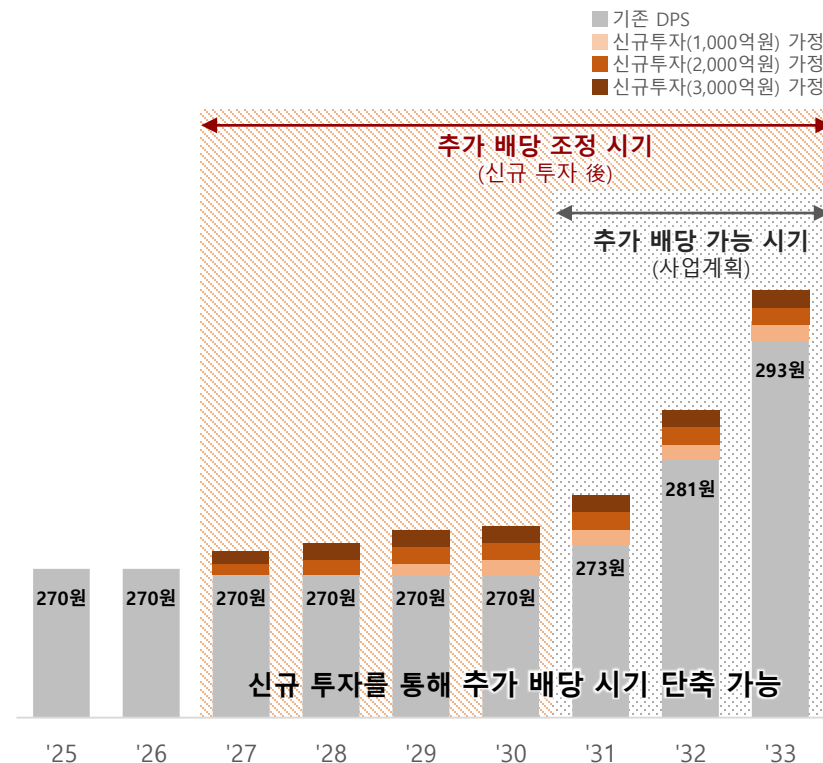
* 자료 : Performance Review, Annual Report

- 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 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

보유 자산 요약

구분	Prime Office		한화생명 노원사옥	한화생명 평촌사옥	한화생명 중동사옥	한화생명 구리사옥
	장교동 한화빌딩	한화손보 여의도사옥				
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 ¹⁾	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·중동·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 ¹⁾	대출기간
고정	SC은행	400	3.90%	2년 (2025.09.25~2027.09.24)
	NH농협은행	300		
	KB국민은행	300		
	소계	1,000	3.90%	
변동	SC은행	1,616	CD+125bp	2년 (2025.09.25~2027.09.24)
	신한은행	500		
	수협은행	500		
	NH농협은행	400		
	KB국민은행	200		
	소계	3,216	3.82%	
합계		4,216	3.84%	

2) 한화손보 여의도사옥

(단위: 억원)

구분		대출금액	대출금리 ¹⁾	대출기간
변동	SC은행	805	CD+145bp	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

(단위: 백만원)

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

손익계산서

(단위: 백만원)

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

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



Hanwha REIT
Thank You