



한화리츠 (451800)

대형 리츠로의 도약

▶ Analyst 송유림 yurim.song@hanwha.com 3772-7152 / RA 이다연 dayeon.lee@hanwha.com 3772-7690

*당 조사분석자료는 상장 주관 업무에 따른 의무 발간 자료입니다.

Not Rated

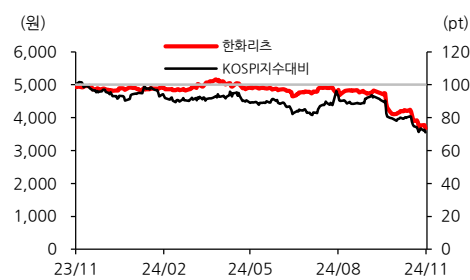
현재 주가(11/6)	3,675
상승여력	-
시가총액	2,595억원
발행주식수	70,600천주
52 주 최고가 / 최저가	5,610 / 3,630원
90 일 일평균 거래대금	5.31억원
외국인 지분율	0.2%
주주 구성	
한화생명보험 (외 2인)	47.2%
미래에셋자산운용	18.2%
코람코주택도시금융위탁관리부동산투자회사	8.5%

주가수익률(%)	1개월	3개월	6개월	12개월
절대수익률	-10.4	-23.4	-24.9	-25.5
상대수익률(KOSPI)	-10.1	-25.1	-20.7	-27.9

(단위: 백만 원, %, 배)

재무정보	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04
영업수익	0	19,279	23,274	22,809
영업이익	0	11,804	12,384	12,996
지배주주순이익	0	1,203	2,781	3,204
EPS	0	27	39	45
BPS	500	4,979	4,887	4,774
DPS	0	131	289	315
PER	-	-	-	-
PBR	-	1	1.6	0.8
ROA	0	0.2	0.4	0.4
ROE	0	0.3	0.8	1.0
배당수익률	-	5.2	6.1	8.6

주가 추이



한화리츠는 초우량 스폰서 오피스 리츠로서 안정성과 수익성, 성장성을 고루 갖추고 있습니다. 이번 신규 자산 편입을 통해 대형 리츠로의 도약이 기대됩니다.

신규 자산 편입

동사는 지난 7월 8일 장교동 한화빌딩 취득 공시 후 8월 28일 자산편입을 마쳤다(취득가액 8080억 원). 9월 26일에는 유상증자 공시를 통해 총 4730억 원 조달 계획을 밝혔으며(1차 발행가액 기준), 이 중 4500억 원은 장교동 빌딩 취득 당시 발행한 전단채 상환에 사용된다. 발행될 신주는 1억 900만 주, 상장예정일은 11월 29일로, 이 중 한화생명보험과 한화손해보험이 출자하기로 결정한 물량은 46% 수준이다.

동사는 2023년 상장 당시 2023~26년에 걸쳐 한화손해보험 서소문·신설동 사옥, 서초 한화금융센터, 여의도 한화금융센터(63빌딩) 등을 편입할 예정(추정 자산가치 약 2.5조 원)이었으며, 이들 자산에 대해 우선매수협상권을 보유하고 있는 상태다.

착실한 배당, 안정적 구조

한화리츠는 제5기 사업연도(2023.11.01~2024.04.30)에 대한 배당금 157원을 지급했다. 전환산 시가배당률은 6.06%였다. '25년부터 연간 270원의 배당금 지급을 목표로 하고 있으며, 배당은 4월과 10월, 연 2회 이루어진다.

한화리츠는 한화금융 주요 계열사가 스폰서이자 주요 임차인인 오피스 리츠로, 현재기준 편입 자산은 장교동 한화빌딩과 한화손해보험 여의도 사옥, 서울 노원 및 경기 평촌·중동·구리에 위치한 한화생명보험 사옥 총 6곳이다. 전체자산 임차인 중 계열사 비중은 약 77%로 장기 임차를 주고 있으며, 공실률 0%인 장교동 빌딩 편입으로 총자산 공실률은 3.7%→2.4%로 더 낮아졌다.

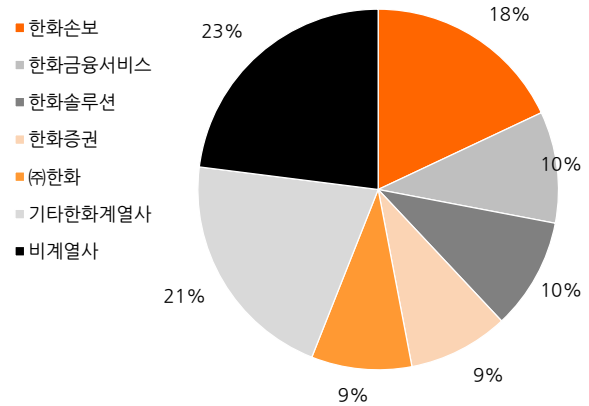
한화리츠는 '22년 11년 설립 당시 최초 금리 5.8%에서 올해 리파인낸싱을 통해 4.8%대로 조달금리를 낮췄다. 이번 장교동 빌딩 편입과 추후 계열사 자산 및 프라임오피스 추가 편입으로 규모를 확장할 예정이며, 이에 따른 자금조달 경쟁력 강화 및 수익성 개선이 기대된다.

[표1] 한화리츠 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
편입자산	한화손해보험 여의도 사옥 한화생명보험 노원, 평촌, 중동, 구리 사옥
목표배당수익률	6.85%
결산주기	매년 4월 말, 10월 말 (6개월 단위)

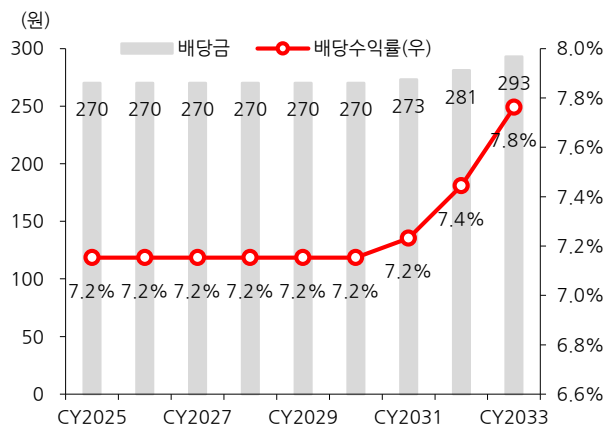
자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림1] 한화리츠 임차인 비중



자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림2] 한화리츠 예상 연간 주당배당금



주1: 배당수익률은 11/5일 주가 기준

주2: CY란 해당연도 4월말, 10월말 결산일의 주당배당금액 예정 합계액을 의미함

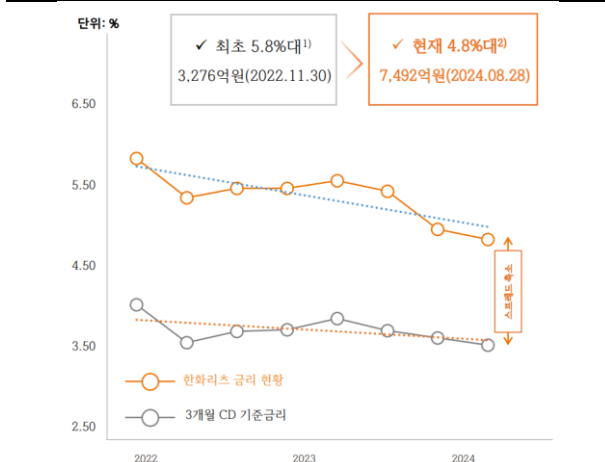
자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 한화리츠 중장기 편입 예정 자산 및 성장 로드맵



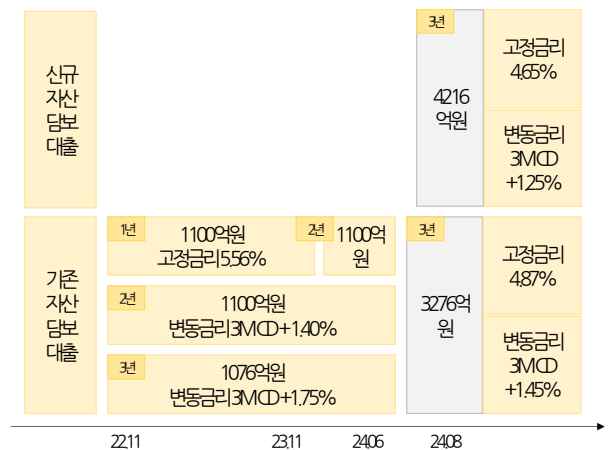
자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림4] 한화리츠 조달금리 현황



자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[표2] 한화리츠 담보대출 계약 현황



자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[재무제표]

포괄손익계산서

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.04	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04
영업수익	0	0	19,279	23,274	22,809
영업비용	0	0	7,474	10,890	9,813
영업이익	0	0	11,804	12,384	12,996
영업외수익	0	0	-10,601	-9,684	-9,795
금융수익	0	0	124	176	192
금융비용	0	0	10,725	9,860	9,987
기타영업외수익	0	0	0	81	3
기타영업외비용	0	0	0	0	0
법인세차감전순이익	0	0	1,203	2,781	3,204
법인세비용	0	0	0	0	0
당기순이익	0	0	1,203	2,781	3,204
지배주주순이익	0	0	1,203	2,781	3,204
이익률(%)					
영업이익률	-	-	61.2	53.2	57.0
세전이익률	-	-	6.2	11.9	14.0
순이익률	-	-	6.2	11.9	14.0

재무상태표

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.04	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04
유동자산	300	300	23,385	20,694	25,212
현금및현금성자산	300	300	7,596	13,224	10,248
단기금융상품	300	300	14,298	6,298	13,709
매출채권	0	0	1,080	888	811
기타유동자산	0	0	410	282	444
비유동자산	0	0	693,150	689,699	687,260
투자부동산	0	0	693,054	689,351	685,891
기타비유동자산	0	0	96	347	1,370
자산총계	300	300	716,534	710,393	712,472
유동부채	0	0	132,633	132,843	129,475
단기차입금	0	0	109,812	109,986	0
기타유동부채	0	0	22,821	22,857	129,475
비유동부채	0	0	232,406	232,534	245,933
장기차입금	0	0	217,191	217,183	227,359
기타비유동부채	0	0	15,215	15,351	18,574
부채총계	0	0	365,040	365,378	375,408
자본금	300	300	35,300	35,300	35,300
자본잉여금	0	0	314,991	305,890	301,967
이익잉여금	0	0	1,203	3,824	202
자본총계	300	300	351,495	345,014	337,064
부채및자본총계	300	300	716,534	710,393	716,534

현금흐름표

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.04	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04
영업현금흐름	0	0	5,579	7,452	7,156
당기순이익	0	0	1,203	2,781	3,204
비현금항목 조정	0	0	13,146	12,803	12,839
자산부채의 변동	0	0	-1,274	384	-66
기타	0	0	-7,496	-8,516	-8,821
투자현금흐름	0	0	-675,042	7,436	-8,928
단기금융상품의 취득(처분)	0	0	-14,298	8,000	-7,123
장기금융상품의 취득(처분)	0	0	-96	-252	-1,310
투자부동산의 취득(처분)	0	0	-660,075	-312	-495
기타	0	0	-573	0	0
재무현금흐름	300	0	676,760	-9,261	-1,205
차입금의 증가(감소)	0	0	326,769	0	9,950
자본의 증가(감소)	300	0	349,991	0	0
배당금의 지급	0	0	0	-9,261	-11,155
현금및현금성자산의 증감	300	0	7,296	5,627	-2,976

주: IFRS 별도 기준

주요지표

(단위: 원, 배)

12 월 결산	2022.04	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04
주당지표 (원)					
EPS	0	0	27	39	45
BPS	500	500	4,979	4,887	4,774
DPS	0	0	131	289	315
ROA(%)	0	0	0.2	0.4	0.4
ROE(%)	0	0	0.3	0.8	1.0
Multiples (x)					
PER	-	-	-	-	-
PBR	-	-	1	1.6	0.8
안정성 (%)					
부채비율	0	0	103.9	105.9	111.4
Net debt/Equity	0	0	86.8	89.2	60.3

[Compliance Notice]

(공표일: 2024년 11월 7일)

이 자료는 조사분석 담당자가 객관적 사실에 근거해 작성하였으며, 타인의 부당한 압력이나 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영했습니다. 본인은 이 자료에서 다룬 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (송유림, 이다연)

한화리츠는 2023년 3월 27일에 대표주관업무를 수행하여 유가증권 시장에 상장시킨 법인입니다.

한화리츠는 2023년 3월 27일을 기준으로 당사가 유가증권 발행에 참여한 종목입니다.

한화리츠는 당사와 '독점 규제 및 공정거래에 관한 법률'에 따른 계열회사 관계에 있는 법인입니다.

저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다룬 종목의 발행주식총수의 1% 이상 보유하고 있습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정치에 따르며, 목표주가 산정이나 투자 의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[산업 투자의견]

당사는 산업에 대해 향후 1년간 해당 업종의 수익률이 과거 수익률에 비해 양호한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Positive(긍정적) 의견을 제시하고 있습니다. 또한 향후 1년간 수익률이 과거 수익률과 유사한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Neutral(중립적) 의견을, 과거 수익률보다 부진한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Negative(부정적) 의견을 제시하고 있습니다. 산업별 수익률 전망은 해당 산업 내 분석대상 종목들에 대한 담당 애널리스트의 분석과 판단에 따릅니다.

[당사 조사분석자료의 투자등급 부여 비중]

(기준일: 2024년 09월 30일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	94.3%	5.7%	0.0%	100.0%