



한화리츠 (451800)

배당 목표는 불변

▶ Analyst 송유림 yurim.song@hanwha.com 3772-7152 / RA 김예인 yein.kim@hanwha.com 3772-8420

*당 조사분석자료는 상장 주관 업무에 따른 의무 발간 자료입니다.

Not Rated

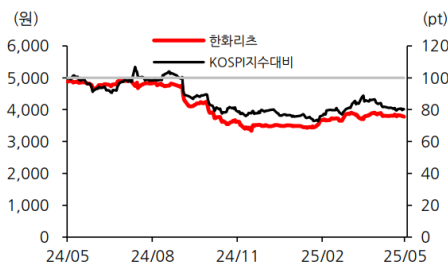
현재 주가(5/26))	3,780원
상승여력	-
시가총액	6,789억원
발행주식수	179,600주
52 주 최고가 / 최저가	4,923 / 3,335원
90 일 일평균 거래대금	11.87억원
외국인 지분율	0.5%
주주 구성	
한화생명보험 (외 4인)	48.3%
미래에셋자산운용 (외 1인)	18.6%

주가수익률(%)	1개월	3개월	6개월	12개월
절대수익률	-2.2	2.4	4.7	-22.6
상대수익률(KOSPI)	-6.1	2.3	-0.2	-21.0

(단위: 백만 원, 원, %, 배)

재무정보	2023.04	2023.10	2024.04	2024.10
영업수익	19,279	23,274	22,809	33,512
영업이익	11,804	12,384	12,996	19,078
지배주주순이익	1,203	2,781	3,204	2,800
EPS	27	39	45	40
BPS	4,979	4,887	4,774	4,657
DPS	131	289	315	158
PER	190.4	130.5	113.1	93.3
PBR	1.0	1.0	1.1	0.8
ROA	0.2	0.4	0.4	0.2
ROE	0.3	0.8	1.0	0.9
배당수익률	2.6	5.7	6.2	4.2

주가 추이



한화리츠는 초우량 스폰서 오피스 리츠로서 안정성과 수익성, 성장성을 고루 갖추고 있습니다. 작년 하반기 주가 하락에도 불구하고 동사의 배당 계획에는 변동이 없는 만큼 배당 매력은 유효하다고 판단합니다.

배당 목표는 불변

지난해 9월, 한화리츠는 장교동 한화빌딩 신규자산 편입(취득가액 8080억 원)하는 과정에서 약 4700억 원 규모의 유상증자를 진행했으나 3800억 원의 자금이 모집됐다. 최종 실권주는 주관 증권사 5곳이 떠났고 유상증자 계획 대비 부족한 자금은 400억 원의 전단계 발행을 통해 조달했다. 첫 회사채 발행은 수요예측에서 모집액의 7배에 달하는 2900억 원의 주문이 이뤄지는 등 성공적으로 마무리됐고, 인수단 물량에 대한 오버행 이슈는 장외 매입 추진 등을 통해 우려를 해소시킬 계획이다.

작년 하반기는 시장 금리 인하 기대감 지연과 리츠 시장의 대규모 유증 집중 등으로 리츠사 전반적으로 주가 하락이 뚜렷했고, 한화리츠도 예외는 아니었다. 그러나 동사의 연간 배당 목표인 주당 270원에는 변동이 없는 상태이며, 이를 감안한 시가배당률(5/26)은 7.1%로 높다.

안정적인 오피스 리츠

한화리츠는 한화금융 주요 계열사가 스폰서인 오피스 리츠로, 현재 기준 편입 자산은 장교동 한화빌딩과 한화손해보험 여의도 사옥, 서울 노원 및 경기 평촌-중동-구리에 위치한 한화생명보험 사옥 총 6곳이다. 주요 임차인은 한화, 한화에어로스페이스, 한화생명, 한화손해보험 등이며, 전체 자산 임차인 중 계열사 비중은 약 77%로 장기 임차를 주고 있다. 최근 공실률 0%인 장교동 빌딩 편입으로 총자산 공실률은 3.7%→2.4%로 더 낮아진 상태다. 동사는 '25년부터 연간 270원의 배당금 지급을 목표로 하고 있으며, 배당은 4월과 10월, 연 2회 이루어진다.

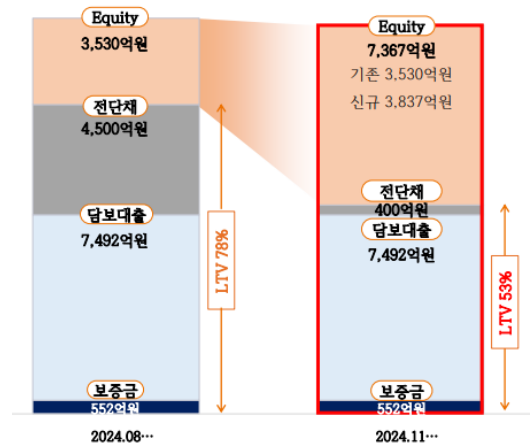
동사는 2023년 상장 당시 한화손해보험 서소문 신설동 사옥, 서초 한화금융센터, 여의도 한화금융센터(63빌딩) 등을 편입할 예정(추정 자산 가치 약 2.5조 원)을 밝힌 바 있으며, 이들 자산에 대해 우선매수협상권을 보유하고 있다.

[표1] 한화리츠 개요

리츠명	한화위탁관리부동산투자회사(주)
스폰서	한화생명보험(주)
자산관리회사	한화자산운용(주)
자산보관회사	(주)한국토지신탁, NH투자증권(주)
기업신용등급	A+ (Stable)
주요투자자	한화생명 46.18%, 미래에셋자산운용, 코람코앵커리츠 등
주요 임차인	한화, 한화에어로스페이스, 한화생명, 한화손해보험
편입자산	장교동 한화빌딩, 한화손해보험 여의도 사옥 한화생명보험 노원, 평촌, 중동, 구리 사옥
목표연배당금	주당 270 원
결산주기	매년 4월 말, 10월 말 (6개월 단위)

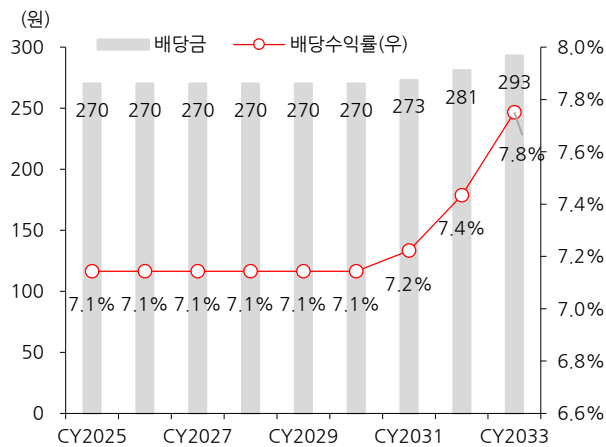
자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림1] 한화리츠 총자산 자금현황



자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림2] 한화리츠 예상 연간 주당배당금



주: 배당수익률은 5/26일 종가 기준

자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 한화리츠 중장기 편입 예정 자산 및 성장 로드맵



자료: 한화리츠, 한화투자증권 리서치센터

[재무제표]

포괄손익계산서

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04	2024.10
영업수익	0	19,279	23,274	22,809	33,512
영업비용	0	7,474	10,890	9,813	14,434
영업이익	0	11,804	12,384	12,996	19,078
영업외수익	0	-10,601	-9,684	-9,795	-16,281
금융수익	0	124	176	192	122
금융비용	0	10,725	9,860	9,987	16,403
기타영업외수익	0	0	81	3	2
기타영업외비용	0	0	0	0	0
법인세차감전순이익	0	1,203	2,781	3,204	2,800
법인세비용	0	0	0	0	0
당기순이익	0	1,203	2,781	3,204	2,800
지배주주순이익	0	1,203	2,781	3,204	2,800
이익률(%)					
영업이익률	-	61.2	53.2	57.0	56.9
세전이익률	-	6.2	11.9	14.0	8.4
순이익률	-	6.2	11.9	14.0	8.4

재무상태표

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04	2024.10
유동자산	300	23,385	20,694	25,212	53,270
현금및현금성자산	300	7,596	13,224	10,248	51,474
단기금융상품	300	14,298	6,298	13,709	757
매출채권	0	1,080	888	811	221
기타유동자산	0	410	282	444	818
비유동자산	0	693,150	689,699	687,260	1,533,131
투자부동산	0	693,054	689,351	685,891	1,531,730
기타비유동자산	0	96	347	1,370	1,401
자산총계	300	716,534	710,393	712,472	1,586,402
유동부채	0	132,633	132,843	129,475	491,243
단기차입금	0	109,812	109,986	0	450,000
기타유동부채	0	22,821	22,857	129,475	41,243
비유동부채	0	232,406	232,534	245,933	766,379
장기차입금	0	217,191	217,183	227,359	748,645
기타비유동부채	0	15,215	15,351	18,574	17,734
부채총계	0	365,040	365,378	375,408	1,257,622
자본금	300	35,300	35,300	35,300	35,300
자본잉여금	0	314,991	305,890	301,967	298,444
이익잉여금	0	1,203	3,824	202	-4,964
자본총계	300	351,495	345,014	337,064	328,780
부채및자본총계	300	716,534	710,393	716,534	1,586,402

현금흐름표

(단위: 백만 원)

12 월 결산	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04	2024.10
영업현금흐름	0	5,579	7,452	7,156	11,165
당기순이익	0	1,203	2,781	3,204	2,800
비현금항목 조정	0	13,146	12,803	12,839	20,109
자산부채의 변동	0	-1,274	384	-66	1,084
기타	0	-7,496	-8,516	-8,821	-12,827
투자현금흐름	0	-675,042	7,436	-8,928	-819,831
단기금융상품의 취득(처분)	0	-14,298	8,000	-7,123	12,952
장기금융상품의 취득(처분)	0	-96	-252	-1,310	-31
투자부동산의 취득(처분)	0	-660,075	-312	-495	-832,751
기타	0	-573	0	0	0
재무현금흐름	0	676,760	-9,261	-1,205	849,892
차입금의 증가(감소)	0	326,769	0	9,950	860,976
자본의 증가(감소)	0	349,991	0	0	0
배당금의 지급	0	0	-9,261	-11,155	-11,084
현금및현금성자산의 증감	0	7,296	5,627	-2,976	41,226

주: IFRS 별도 기준

주요지표

(단위: 원, 배)

12 월 결산	2022.10	2023.04	2023.10	2024.04	2024.10
주당지표 (원)					
EPS	0	27	39	45	40
BPS	500	4,979	4,887	4,774	4,657
DPS	0	131	289	315	158
ROA(%)	0	0.2	0.4	0.4	0.2
ROE(%)	0	0.3	0.8	1.0	0.9
Multiples (x)					
PER	-	190.4	130.5	113.1	93.3
PBR	-	1.0	1.0	1.1	0.8
안정성 (%)					
부채비율	0	103.9	105.9	111.4	382.5
Net debt/Equity	0	86.8	89.2	60.3	348.7

[Compliance Notice]

(공표일: 2025년 5월 26일)

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, 김예인)

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 투자의견 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: 2025년 03월 31일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	90.9%	9.1%	0.0%	100.0%