COMPANY UPDATE

2026. 3. 23.

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

하나오피스리츠 (상장 예정)

저가에 매입한 테헤란로 2개 오피스

- 하나금융 계열사가 공동 투자(상장 후 기준 지분율 14%)해 상장하는 오피스 리츠
- 금리 고점에 매입해 가치 상승, 하나금융 강남사옥은 매입 당시 대비 18% 상승
- 증평과 밸류애드로 자본 전입 없는 이익 기반 5년 평균 배당수익률 6.5% 목표

▶ **종목 정보**

최근 투자 유치	Pre-IPO 투자: 캡스톤 일반사모 56호 60억원 하나생명 138억원 하나자산신탁 25억 하나캐피탈 43억 하나저축은행 36억 하나대체투자자산운용 820억
주요 주주	케이비증권 하나금융그룹

자료: 하나오피스리츠

WHAT'S THE STORY?

강남 오피스 2개를 담은 리츠 상장: 하나금융그룹 계열사가 공동 투자해 상장하는 리츠로 3월 23~24일 수요 예측 예정. 기초 자산은 테헤란로 2개 오피스. 1) 하나금융그룹 강남사옥(연면적 7,420평), 2) 태광타워(연면적 5,262평). 상장 후 주요 주주는 하나생명, 하나자산신탁, 하나캐피탈, 하나저축은행, 하나대체 등 하나금융그룹 14%

금리 고점에 매입: 2023~2024년 매입해 가치 상승

- **하나금융 강남사옥**: 2024년 3분기 2,820억원에 매입해 2025년 2분기 감평가 3,340억원(평당 4,500만원)으로 18% 상승. 매입 당시 실질 NOC는 평당 22.3만원에서 2026년 1분기 36만원으로 62% 상승. 이 지역은 테헤란로 리모델링 활성화 구역으로 분류돼 향후 리모델링 시 용적률 인센티브를 활용할 계획. 인센티브 적용 시 연면적 7,420평→9,646평으로 증평 가능(용적률 1,009%→1,462%)
- **태광타워:** 매입가 평당 3,326만원으로 중형급 오피스임을 고려해도 인근 시세 4천만원대 대비 낮은 수준. 2026년 말부터 임대차 재계약이 도래하므로 적극적으로 임대 조건 상향 예정. 현재 GBD의 공실이 5% 미만인 타이트한 수급을 고려한 것. 또한 1층 실내형 공개 공지(용적률 인센티브 적용)를 위한 인허가 단계로 밸류애드 추진

자본 전입 없는 5년 연평균 배당수익률 6.5%: 5년 평균 6.5%, 10년 평균 7.5%의 목표 배당 제시. FY 1(6월)의 연 환산 배당수익률 8.0%이며 가정에 자본 전입이 없음이 특징. 2027년 6.0%, 2030년 6.9%로 점진적 배당 상향을 제시한 주요인은 임대차 재계약에 따른 NOC 인상. 참고로 하나금융 강남사옥의 임대료 인상률은 연 3%와 CPI 중 큰 값. 올 들어 스폰서 리츠 중심으로 오피스 리츠의 배당수익률이 6%를 하회하는 수준까지 주가가 상승했기에 peer 대비 배당 매력이 부각될 가능성

순수 오피스 리츠 전략: 포트폴리오의 80% 이상을 오피스, 50% 이상을 강남 자산에 투자한다는 방향성 제시. 2024년부터 업계 잔존하는 불안이 유상증자임을 고려해 무리한 유상증자를 지양한다는 원칙을 밝힘. 강점은 희소한 강남 오피스의 저가 편입 및 높은 배당수익률, 약점은 공모가 5천원 기준 시가총액 1,529억원으로 지수 편입까지 시간이 소요될 수 있다는 점이며 펀더멘털로 극복될 부분

표1. 공모 후 주주 구성

주주명		주식 수(주)	금액(억원)	의결권 지분율	상장주식 지분율	보호 예수
Pre-IPO	KB증권(캡스톤일반사모부동산투자신탁 56호(전문)의 신탁업자 지위)	6,049,000	60	17%	(비상장)	-
	하나생명	2,768,000	138	8%	9%	1년
	하나자산신탁	494,000	25	1%	2%	
	하나캐피탈	862,000	43	2%	3%	
	하나저축은행	716,000	36	2%	2%	
	하나대체투자자산운용	538,000	27	1%	2%	
IPO	기관투자자	16,400,000	820	45%	54%	-
	일반투자자	8,800,000	440	24%	29%	-
합계		**36,627,000**	**1,589**	**100%**	**100%**	-

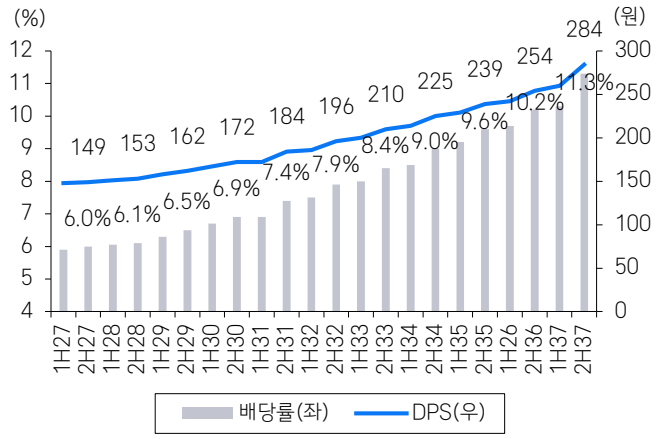
참고: KB증권 주식은 제5종 종류주 주식으로 비상장 주식; 공모 상장일로부터 1년이 되는 날까지 자발적 보호 예수 확약 예정
자료: 하나오피스리츠

표 2. 테헤란로 일대 용적률 완화 변경안

건물 규모	변경 전	변경 후
연면적	24,530㎡(7,420평)	31,889㎡(9,646평)
용적률	1009%	1462%
건물 규모	지하6층~지상20층	지하6층~지상23층
건물 높이	73.25m	84.25m

자료: 국토교통부, 삼성증권

그림 1. 목표 DPS

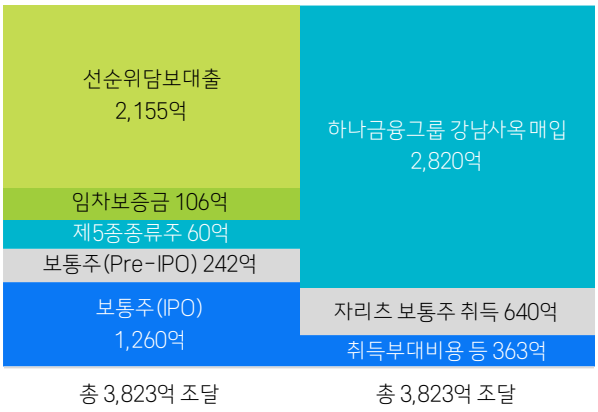


자료: 하나오피스리츠

그림 2. 테헤란로 리모델링 활성화 구역

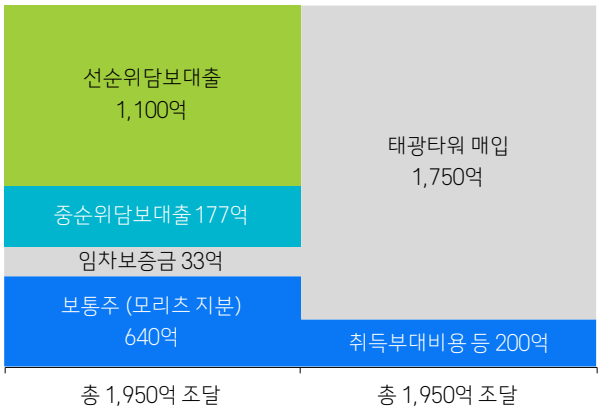
자료: 강남구, 삼성증권

그림 3. 모리츠(하나오피스리츠) 매입 구조



자료: 하나오피스리츠

그림 4. 자리츠(태광타워) 매입 구조



자료: 하나오피스리츠

표 3. 주요 리츠의 배당수익률 현황

상장 시기	배당 결의월	리츠	시가총액 (십억원)	배당수익률 2025	배당수익률 2026F
Sep-21	**3,6,9,12**	**SK리츠**	**1,719**	**4.6%**	**4.8%**
Oct-19	6,12	롯데리츠	1,282	6.1%	6.1%
Dec-20	5,11	ESR켄달스퀘어리츠	1,034	6.4%	6.6%
Mar-23	**4,10**	**한화리츠**	**914**	**6.5%**	**5.3%**
Aug-18	**3,9**	**신한알파리츠**	**682**	**6.3%**	**6.5%**
Apr-23	**1,4,7,10**	**삼성FN리츠**	**478**	**5.9%**	**5.3%**
May-20	5,11	코람코라이프인프라	440	7.4%	7.2%
Mar-22	2,5,8,11	코람코더원리츠	375	3.8%	3.6%
Aug-20	6,12	제이알글로벌리츠	354	8.2%	12.8%

자료: Fnguide, 각 사, 삼성증권

Compliance notice

- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 3월 20일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 2026년 3월 20일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA