

코람코자산신탁, 코람코더원리츠 연 6.2%배당...연 4회 분기배당까지

▶ 공실률 1% 미만 여의도 하나금융투자빌딩 자산으로... 코어자산 확대 전략

▶ 이달 21~22일 수요예측...3월 2~3일 청약 거쳐 3월 중 코스피 상장

<2022_02_21>코람코자산신탁이 21 일 코람코더원리츠 기업설명회를 열어 연 6.2%수익률과 분기배당계획을 제시하고 오는 3 월 내 코스피 상장을 공식화했다.

코로나 19 확산세로 인해 온라인으로 진행된 이번 기업설명회에는 주요 기관투자자와 기자단들이 대거 참여한 가운데 코람코자산신탁 윤장호 본부장이 코람코더원리츠 비전을 발표하고 자산소개영상 상영과 질의응답 등의 순서로 진행됐다.

공실률 1%미만 하나금융투자빌딩 시작으로 자산 확장 예정

코람코더원리츠는 지난 2017 년 정부의 '공모 · 상장리츠 활성화 대책' 발표 이후 코람코자산신탁에서 상장시키는 세 번째 리츠이자 코람코자산신탁 최초의 영속형 오피스리츠다. 코람코더원리츠는 여의도 금융업무지구 랜드마크빌딩인 '하나금융투자빌딩'을 기초 자산으로 상장되며 향후 지속적으로 오피스자산을 늘려간다는 계획이다.

하나금융투자빌딩은 5 호선과 9 호선 환승역인 여의도역에 인접한 연면적 6 만 9,800 m²(약 2 만 1,100 평) 규모의 프라임 오피스 빌딩이다. 위치 상 서울 전역과 수도권 지역으로의 접근성이 뛰어나며 우수한 대중교통 인프라가 형성되어 있다. 향후 여의도 디지털금융특구 조성계획에 따라 추가 인프라 확장과 광역 교통망 확보가 예상되어 부동산 자산으로서의 가치상승이 예상된다.

또한 최근 금융업 호황과 금융관련 IT 기업들의 성장세로 여의도 내 오피스 수요가 증가하며 프라임급 오피스빌딩의 가치도 높아지고 있다. 특히 하나금융투자빌딩은 여의도 인접 빌딩의 평균 실질 NOC(Net Occupancy Cost, 전용면적당 임대비용) 대비 약 10% 낮은 가격으로 임대를 유지하고 있어 임차인의 변동성도 현저히 낮을 뿐 아니라 향후 NOC 상승 여력도 존재해 추가 매출 증가도 가능하다.

현재 하나금융투자빌딩에는 1994 년 준공 이후 줄곧 하나금융그룹과 글로벌기업 한국 3M, 인텔 코리아 등이 임차 중이다. 이들 주요 임차인들이 전체 임대면적의 93%를 사용하고 있기 때문에 주요 권역 오피스 공실률 변화에도 불구하고 이 빌딩은 1%대 미만의 공실률을 유지할 수 있었다.

연 환산 6.2% 수익, 연 4회 분기배당

코람코자산신탁은 하나금융투자빌딩의 안정적 임대를 기반으로 투자자들에게 공모가 기준 연 환산 6.2%대의 수익을 제공한다는 방침이다. 거기에 더해 연 4회 분기배당정책(결산월 2월, 5월, 8월, 11월)을 도입해 타 투자상품과 교차 배당이 가능하게 설계하여 투자자의 원활한 현금 흐름을 보장할 방침이다.

최근 금리 인상에 따른 추가수익률 하락의 우려가 커지고 있는 가운데 코람코더원리츠는 지난 2020년 11월에 최저수준 고정금리로 장기 부채 조달을 완료했기 때문에 대출 만기일인 2025년까지 금리 인상 리스크도 없어 상대적으로 시장변화에 안정적이다.

코람코더원리츠의 운용사 코람코자산신탁은 국내에 리츠 제도가 도입된 2001년 설립된 최초의 부동산금융회사이자 민간 리츠부문에서 시장점유율 22.3%를 기록하고 있는 부동의 1위 운용사다. 현재 리츠와 부동산펀드를 합쳐 약 24.8조 원의 자산을 운용 중이며 이중 리츠 포트폴리오의 61%가 오피스 자산이다. 코람코자산신탁은 지난 20년간 쌓아온 오피스운용 노하우와 앞서 상장시킨 이리츠코크랩과 코람코에너지리츠 등에서 적용했던 다양한 운용전략을 접목해서 코람코더원리츠의 주가와 배당수익도 지속적으로 상승시킨다는 계획이다.

코람코자산신탁 윤장호 본부장은 "코람코더원리츠는 국내 민간 리츠 20년간 1위 운용사 코람코자산신탁의 시그니처 오피스 상장리츠"라며 "상장 이후 지속적인 코어 오피스자산 편입을 통해 규모의 경제를 달성하고 자산의 선순환 구조를 구축해 기존에 없었던 지속 성장형 오피스 리츠를 선보일 것"이라고 자신했다.

한편, 코람코더원리츠의 공모가는 5,000원이며 공모주식수는 1천 950만주로 이번 공모를 통해 975억 원을 조달할 계획이다. 오는 22일까지 기관투자자를 대상으로 수요예측을 마무리하고 3월 2일~3일 양일간 청약을 진행한 후 3월 중 코스피 상장을 목표로 하고 있다. 대표주관사는 삼성증권과 하나금융투자가 공동 주관사로 참여한다.

※사진 자료



▲ [사진]코람코더원리츠 첫 보유자산 여의도 하나금융투자빌딩 전경

[코람코더원리츠 IPO 일정]

증권신고서 제출	2022년 1월 19일
수요예측일	2022년 2월 21일~22일
청약일	2022년 3월 2일~3일
코스피 상장(예정)	2022년 3월 중
공모주식수	19,500,000 주
공모가액	5,000 원
공모 예정금액	975 억 원
예상시가총액	2,020 억 원