



2022.10.19

코람코더원리츠

2022년 하반기 K-REITs Corporate Day

REITs Business Division 2

KORAMCO REITs Management and Trust Co. Ltd.



Disclaimer

본 자료는 기업설명회(IR)와 관련하여 기관투자자들과 일반투자자를 대상으로 실시되는 PRESENTATION 에서 정보 제공을 목적으로 (주)코람코더원위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')에 의해 작성 되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려드립니다. 본 PRESENTATION에의 참석은 위와 같은 제한 사항의 준수에 대한 동의로 간주 될 것이며, 제한 사항에 대한 위반은 관련 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.

본 자료에 포함된 '예측정보'는 개별 확인 절차를 거치지 않은 정보들입니다. 이는 과거가 아닌 미래의 사건과 관계된 사항으로 회사의 향후 예상되는 경영현황 및 재무실적을 의미하고, 표현상으로는 '예상', '전망', '계획', '기대', '(E)' 등과 같은 단어를 포함합니다. 위 '예측정보'는 향후 경영환경의 변화등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 '예측정보'에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다.

또한, 향후 전망은 PRESENTATION 실시일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 미래 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경 될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.

본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다.(과실 및 기타의 경우 포함)

본 문서는 주식의 모집 또는 매출, 매매 및 청약을 위한 권유를 구성하지 아니하며 문서의 그 어느 부분도 관련 계약 및 약정 또는 투자 결정을 위한 기초 또는 근거가 될 수 없음을 알려드립니다. 주식 매입과 관련된 모든 투자 결정은 오직 기업공개를 위해 금융감독원에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공 및 별도의 공시되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.

1. 코람코더원리츠 개요(Overview)

- 코람코더원리츠는 **하나증권빌딩(舊 하나금융투자빌딩)**을 기초자산으로 2022. 03. 28. KOSPI에 상장하였습니다.
- 하나증권빌딩은 **코어오피스 위주의 포트폴리오 구성**을 계획 중인 코람코더원리츠의 첫 투자대상 자산입니다.

기본정보	
*2022년 9월 30일 기준	
기업명 :	(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
설립일 :	2015. 09. 15
영업인가일 :	2015. 10. 26(1차 변경인가 2020.10.29, 2차 변경인가 2021.10.19)
상장일 :	2022. 03. 28
존속기간 :	상장을 통한 영속형 리츠
예상수익률*) :	6.2%(매각차익 제외)
결산월 :	2월 / 5월 / 8월 / 11월 (연4회 배당금 지급)
자산보관회사 :	(주)신한은행
사무수탁사 :	(주)KB국민은행

*) 2022년 3월부터 2025년 10월까지 (44개월)연평균 배당수익률(단, 공모가 기준으로 추가 자산 편입 시 변동 가능)

시세현황	
*2022년 10월 18일 기준	
현재주가 :	4,020원
52주최고/ 최저 :	6,730원 / 3,830원
발행주식총수 :	40,400,000주
시가총액 :	1,590억원

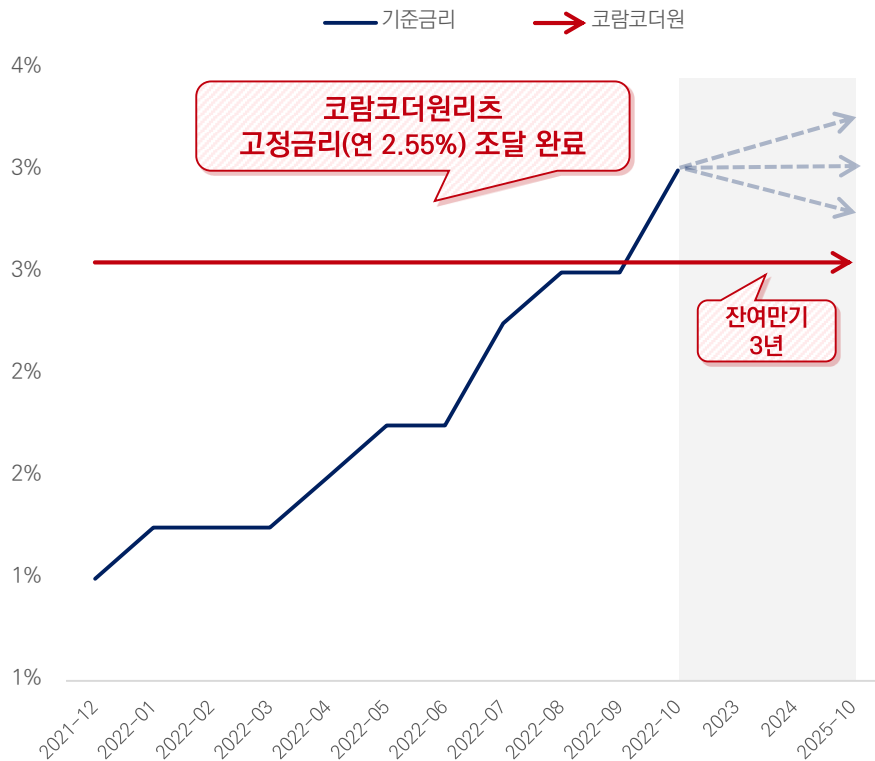
기초자산 개요	
 	
건물명 :	하나증권빌딩
주소 :	서울특별시 영등포구 의사당대로 82 (여의도동 27-3)
규모 :	지하 5층 / 지상 23층
대지면적 :	7,570.00 m ² (2,289.93평)
연면적/건축면적 :	69,826.48m ² (21,122.45평) / 2,821.63m ² (853.54평)
전용률 :	49.72% (오피스), 51.98% (리테일)
건폐율 :	37.27% (법정 60%)
용적률 :	580.48% (법정 800%)
주차대수 :	총 571대 (옥외 : 57대 / 옥내 : 514대)
준공일자 :	1994년 6월 7일
주요임차인*) :	하나증권, 3M, 인텔

*) 주요 임차인 3개사는 준공 이후부터 29년간 지속 임차중

안정성

- ☑️ 금리 인상 기조에 따른 리스크 헷지 방안 설계
- ☐ 핵심 임차인 지속 임차 및 운용 안정성 기반한 안정적 분기 배당 제공
- ☐ ESG관련 인증 취득 완료 및 하반기 내부 환경 개선 공사를 통한 자산 가치 상승 제고

금리 현황



부채 조달 현황

약정일자/실행일자 :	20년 11월 4일 / 11월 6일
만기 :	25년 11월 6일 (잔여만기 3년)
금액 :	2,920억원
유효 LTV ¹⁾ :	57.6%
대출이자 :	연 2.55% (고정금리)
상환 :	만기 일시상환

금리 인상 관련 중장기 대응방안

임대료 상승분을 통한 헷지

- 현재 서울 주요 권역 공실률 하락과 임대료 상승 경향 뚜렷
- 더원리츠 기존 임차인 임대료 및 관리비 매해 2~3% 상향토록 임대차계약 체결되어 있어 이자비용 상승 부담 완화

신용등급을 활용한 회사채 발행

- 연속형 상장리츠로 대형화 및 다물화를 추구하므로 자산 지속 편입을 통한 Credit 보강 및 활용 예정
- 우량 Credit 활용한 회사채 발행을 통해 이자비용 절감 예정

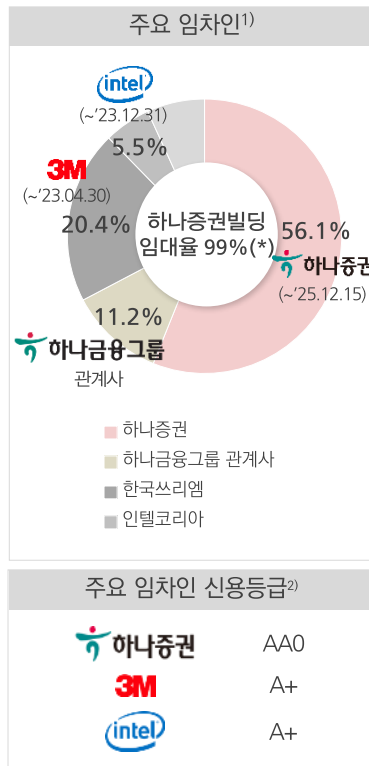
1) 유효 LTV = (보증금 + 선순위 대출 + 한도대출) / 감정평가액
 감정평가액 = 2021년 12월 기준 시가 감정금액 5,496억원 (대일감정평가법인)

안정성

- 금리 인상 기조에 따른 리스크 헷지 방안 설계
- 핵심 임차인 지속 임차 및 운용 안정성 기반한 안정적 분기 배당 제공
- ESG관련 인증 취득 완료 및 하반기 내부 환경 개선 공사를 통한 자산 가치 상승 제고

임대차 현황

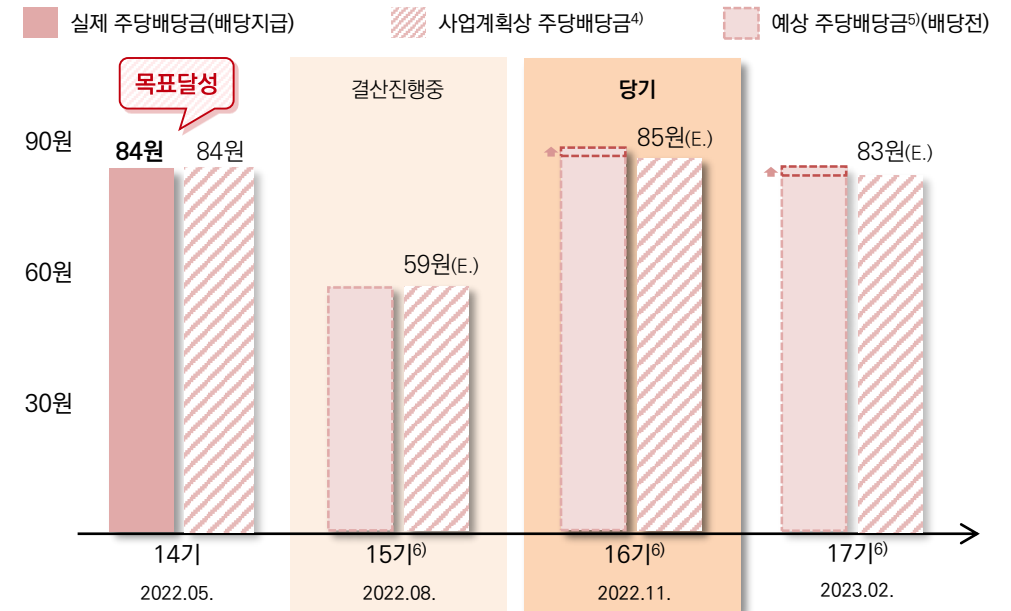
23F	하나증권
22F	
21F	3M
20F	
19F	
18F	MetLife, Intel, 3M
17F	하나증권
16F	하나 UBS 빌딩
15F	하나증권
14F	
13F	하나증권
12F	
11F	KB 라이프비즈니스, 에이치-이노비, HACKERS HOLDINGS, 하나은행
10F	
9F	하나증권
8F	
7F	하나은행
6F	하나은행
5F	하나증권, Intel
4F	
3F	
2F	3M, 하나증권, 치과, 공실
1F	하나은행, 하나증권, HOLLYS, 공실
B1	하나증권, 3M
B2	3M, Intel



1) 2022년 9월 30일 기준, 주요임차인 하나증권, 3M, Intel은 준공이후 29년간 지속임차중
 2) 하나증권(주)신용도는 한국신용평가 '21년 12월 기준, 한국3M 신용도는 미국 3M S&P '21년 10월 기준, Intel 코리아 신용도는 미국 Intel S&P '21년 5월 기준

최근 4사업년도 배당 계획³⁾

- 제14기 사업계획상 주당 배당금 실적 달성
- 제15~17기 배당 실적 달성을 위한 예산 수립 및 이행 예정



3) 상기 주당 배당금, 수익율은 '22년 제9차 이사회를 통하여 보고
 4) IPO시 사업계획상의 주당 배당금(소수점 절사), 결산기 이후 3개월 이내 지급 예정, 연간 310원(예산)
 5) 운용 및 외부감사 결과에 따라 달라질 수 있음
 6) 배당 확정 전으로 사업계획상 주당 배당금

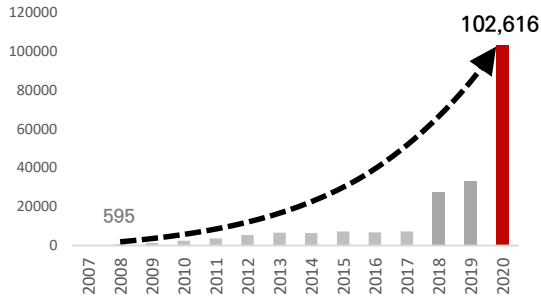
안정성

- 금리 인상 기조에 따른 리스크 헷지 방안 설계
- 핵심 임차인 지속 임차 및 운용 안정성 기반한 안정적 분기 배당 제공
- ESG관련 인증 취득 완료 및 하반기 내부 환경 개선 공사를 통한 자산 가치 상승 제고

ESG 인증 취득

- '21년 7월 LEED 인증 업무 착수, '22년 4월 LEED GOLD 등급 획득
- LEED 인증을 통해 국내외 임차 및 자본 유치 경쟁력 강화 및 운영비 절감 등의 경제적 효익 실현

국내 연기금¹⁾ ESG 투자 규모 현황



운영비 절감 효과

① 화장실 물 사용량 절감



② 전기 및 가스에너지 절감

연도	총에너지[kWh]	총요금(백만원)
2019	428 M	492
2020	425 M	478
2021	395 M	472

2020 대비 2021년 전기 에너지 절감률: 7.1%
2020 대비 2021년 가스 에너지 절감률: 1.2%

내부 환경 개선

- '22년 하반기 하나증권빌딩 3,4층 강당 환경 개선 공사 실행 예정

환경 개선공사 범위

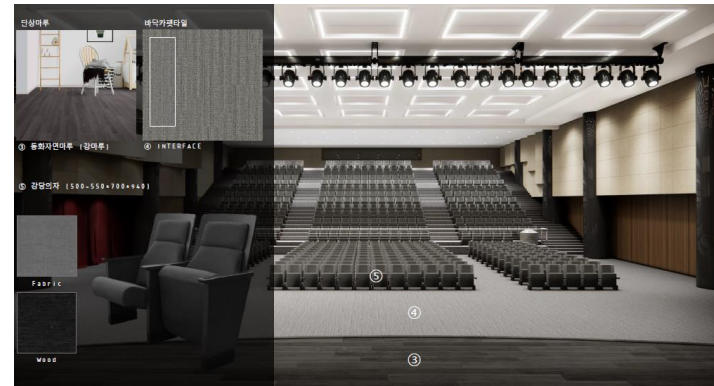
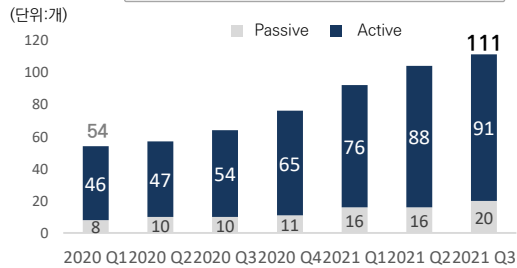
하나증권빌딩
3,4층 강당

1. 바닥카펫 설치
2. 천장도장 및 조명 설치
3. 의자설치
4. 벽체 도장 공사 등

환경개선공사 관련 기대효과

- 환경 개선을 통한 건물 사용가치 향상 및 LED 설치 등에 따른 비용 절감효과 기대
- 마감재 노후화로 인한 안전사고 예방 및 입주사 만족도 향상

국내 ESG 펀드 개수



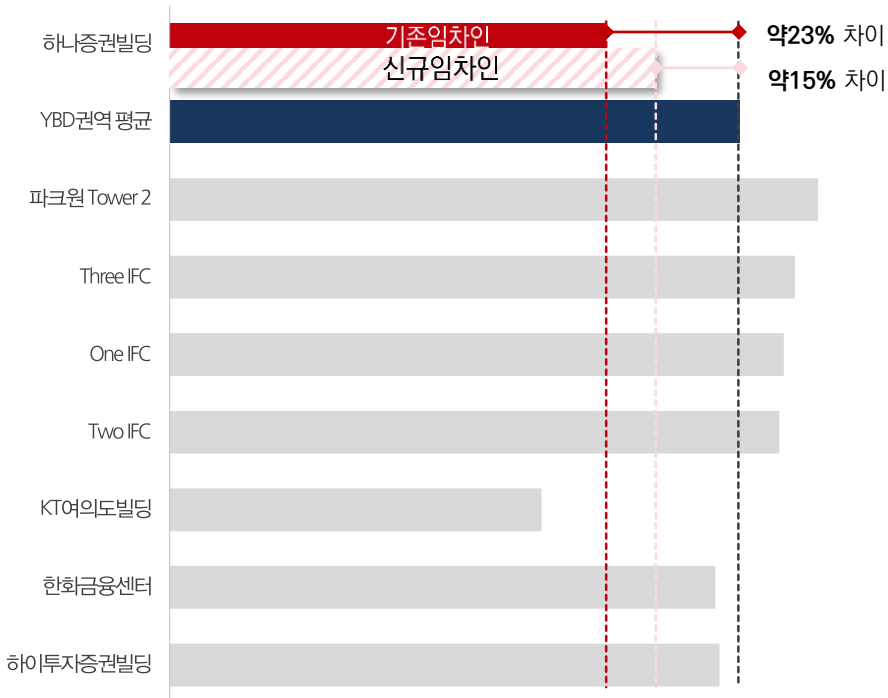
1) 국내 연기금: 국민연금, 사학연금, 공무원연금, 우정사업본부, 지방행정공제회, 교직원연금 / 출처: 서스틴베스트 2021 기업 ESG 분석보고서

수익성

- 적극적 임대차 관리 계획 및 신규 임차인 유치를 통한 수익성 제고

임대차 관리 현황¹⁾

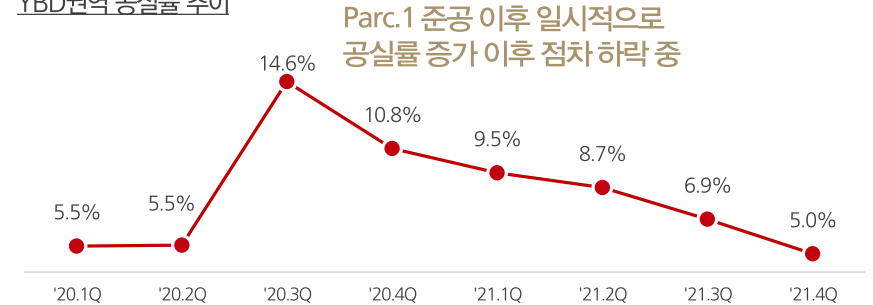
- YBD권역 인접 빌딩의 평균 실질 NOC²⁾ 대비 가격 경쟁력 및 상승여력 있음
- 최근 당빌딩 갱신 및 신규 임대차계약을 통해 당 빌딩 NOC 개선 효과 기대



임대수익 개선 계획

- 기존 임대차계약 갱신 시 NOC 개선
→ YBD 공실률 감소에 따른 권역내 이전 가능성 낮아짐에 따라 NOC개선 가능

YBD권역 공실률 추이



- 신규 임대차계약 갱신 시 NOC 개선
→ YBD 선호 타권역 잠재임차인 발굴하여 NOC 개선

YBD권역 최신 계약 사례

빌딩명	임차인	이전빌딩	업종
파크원 타워1	LG에너지솔루션	-	제조업
	아이헤이트 플라잉버그스	Others	정보통신업
NH금융타워 (파크원 타워2)	디노마드	Others	정보통신업

1) 2022.2Q Office Market Database(젠스타메이트)

2) 실질 NOC = ((평당보증금x2.0%/12)+(평당월임대료x(12-렌트프리)/12)+평당월관리비) / 전용률

3) 2022.2Q Office Market Report(젠스타메이트)

성장의 방향

- ☑️ 주주 이익을 증대 하기 위한 성장
- ☑️ 시장상황에 따라 유연하게 대응하여 장기적으로 국내 대표 플래그십 리츠로 자리매김



Our Goal

코람코더원리츠는 코어 오피스 중점 우량 자산을 지속 편입하여 국내 대표 “플래그십 리츠”로의 성장을 목표로, 시장 변동성에 유연히 대응해 나가겠습니다.

(*) 자산취득결정 취소 공시 요약(22.10.17)

1) 자산취득결정 공시(22.09.02) 2) 통제불가능한 시장 상황 변동 발생 3) 주주이익을 고려한 진행 여부 판단

Copyrights & Contact Information

REITs Business Division 2 | KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

코람코자산신탁 | 리츠사업2본부

This material has been prepared by KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd. (“KORAMCO”).

This material is for distribution only under such circumstances as may be permitted by applicable law. It has no regard to the specific investment objectives, financial situation or particular needs of any recipient. It is published solely for informational purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell any securities or related financial instruments. No representation or warranty, either expressed or implied, is provided in relation to the accuracy, completeness or reliability of the information contained herein, nor is it intended to be a complete statement or summary of the securities, markets or developments referred to in the materials. It should not be regarded by recipients as a substitute for the exercise of their own judgment.

Any opinions expressed in this material are subject to change without notice and may differ or be contrary to opinions expressed by other business areas or groups of KORAMCO as a result of using different assumptions and criteria. KORAMCO are under no obligation to update or keep the current information contained herein. KORAMCO may, from time to time, as principal or agent, have positions in, underwrite, buy or sell, make a market in or enter into derivatives transactions in relation to any financial instrument or other assets referred to in this material. KORAMCO operate rules, policies and procedures, including the deployment of permanent and ad hoc arrangements/information barriers within or between business groups or within or between single business areas within business groups, directed to ensuring that individual directors and employees are not influenced by any conflicting interest or duty and that confidential and/or price sensitive information held by KORAMCO are not improperly disclosed or otherwise inappropriately made available to any other client(s). Neither KORAMCO nor any of its affiliates, directors, employees or agents accept any liability for any loss or damage arising out of the use of all or any part of this material.

© 2022 KORAMCO. All rights reserved. KORAMCO specifically prohibit the redistribution of this material and accepts no liability whatsoever for the actions of third parties in this respect.