



Investor Presentation

코람코더원위탁관리부동산투자회사

코람코더원리츠

April, 2022

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 하나금융투자빌딩을 기초자산으로 2022. 03. 28. KOSPI에 상장하였습니다.
- 하나금융투자빌딩은 코어오피스 위주의 포트폴리오 구성을 계획 중인 코람코더원리츠의 첫 투자대상 자산입니다.

기본정보

*2022년 3월 31일 기준

기업명 :	(주)코람코더원위탁관리부동산투자회사
자산관리회사 :	(주)코람코자산신탁
결산월 :	2월 / 5월 / 8월 / 11월 (연4회 배당금 지급)
설립일 :	2015. 09. 15
영업인가일 :	2015. 10. 26(1차 변경인가 2020.10.29, 2차 변경인가 2021.10.19)
상장일 :	2022. 03. 28

시세현황

*2022년 4월 4일 기준

현재주가 :	5,910원
52주최고/ 최저 :	5,950원 / 5,260원
발행주식총수 :	40,400,000주
시가총액 :	2,387억원

자산분석

건물명/준공일 :	하나금융투자빌딩 / 1994년 6월 준공
소재지/용도지역 :	서울특별시 영등포구 의사당대로 82 / 일반상업지역
대지면적/연면적 :	7,570.00 m ² (2,289.93평) / 69,826.48 m ² (21,122.45평)
층수 :	지하5층 / 지상 23층
주요임차인 :	하나금융투자, 3M, 인텔
임대율 :	약 99%('22년 3월 31일 기준)

하나금융투자빌딩



- 2011년 리모델링 완료후 2015년 코크렘30호(現 코람코더원리츠)를 통하여 매입(자본재조정)
- 프라임 오피스 '코어에셋' 위주의 포트폴리오 구성을 계획 중인 코람코더원리츠의 Seed Asset

1. 코람코더원리츠 개요(Overview)

- 하나금융투자빌딩은 YBD 핵심 업무지구인 금융특구에 위치한 하나금융투자 본사 사옥입니다.
- 준공 이후부터 하나금융투자, 3M, 인텔 등 주요 임차인의 비중이 93%에 달하는 안정된 자산입니다.



- YBD 핵심 업무지구에 위치한 하나금융투자 사옥으로 연면적 2만평 이상의 프라임 오피스 자산
 - 준공 이후부터 지속 임차중인 주요임차인으로 하나금융투자 및 관계사, 3M, 인텔 등이 있음
 - 하나금융투자(AA0), 3M(A+), 인텔(A+) 등 안정성 높은 주요임차인 비중이 93%
 - 법정 용적률(800%) 대비 현재 용적률(580%)이 낮아 추가 개발가능성을 보유한 자산



구분	내용
동여의도 : 금융특구 (*본건 위치)	프라임 오피스 위주로 금융사(은행, 증권 등) 사옥 밀집 대규모 복합시설(오피스/호텔/리테일) 여의도역을 중심으로 형성된 상권의 유동인구 확보
동여의도 : 지원업무지구	중소형 임대용 오피스 위주로 저층부에 리테일 위치
동여의도 : 배후주거지구	대형 아파트단지 및 오피스텔, 상가 리테일 위주
서여의도 : 지원업무지구	중소형 오피스 위주로, 중견기업 사옥 및 대형 공공기관 위치 상업시설 및 상가 비활성화

자료 : Savills Korea Research & Consultancy

- 낮은 고정금리로 장기 부채조달을 완료해 금리상승 리스크에 대한 관리가 가능하며, 중장기적 대응 방안을 갖고 있습니다.

부채조달 현황(금리상승 리스크 관리)

구분	선순위 담보부차입금
약정일자	2020년 11월 4일
실행일자	2020년 11월 6일
만기	2025년 11월 6일 (5년 만기)
금액	2,920억 원
LTV	60.1% (임차보증금 제외 시)
대출이자	연 2.55% (고정금리)
대주/금액	삼성화재해상보험(주) / 1,420억 원 한화생명보험(주) / 1,000억 원 농협생명보험(주) / 500억 원
상환	만기 일시상환

금리 인상 관련 중장기 대응 방안

임대료 상승분 통한 헤지

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

우량 Credit 활용한 회사채 발행

- 더원리츠는 영속형 상장 리츠로 대형화 및 다물화를 추구하므로 자산 지속 편입을 통한 Credit 보강 및 활용 예정
- 우량 Credit 활용한 회사채 발행 통해 이자비용 절감 예정

자산가 상승 활용한 수익률 제고

- 금리 상승 주 요인은 인플레이션으로 자산가격 상승 예상
- 기초자산 가격 상승에 따른 유효 LTV 하락을 활용해 자본재조정, 추가 차입 등으로 배당수익률 제고

1. 코람코더원리츠 개요(Overview)

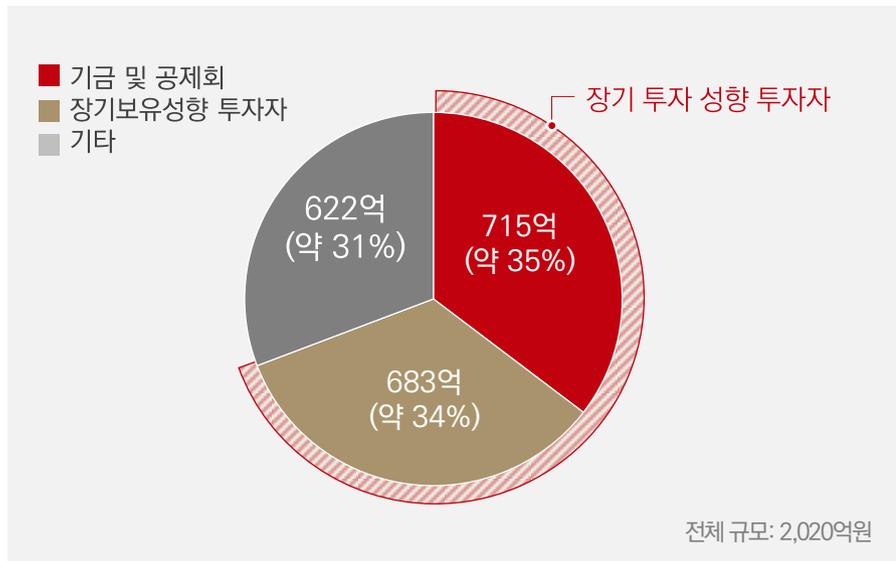
- 장기 투자 성향의 주주구성을 통해 상장 후 안정적 주가 형성을 위한 토대를 마련하였습니다.

투자가치 극대화를 위한 주주구성

- 의무보유확약 기관투자자 가중치 부여
- Fund별 성향 분석을 통해 Long-fund 우선 배정



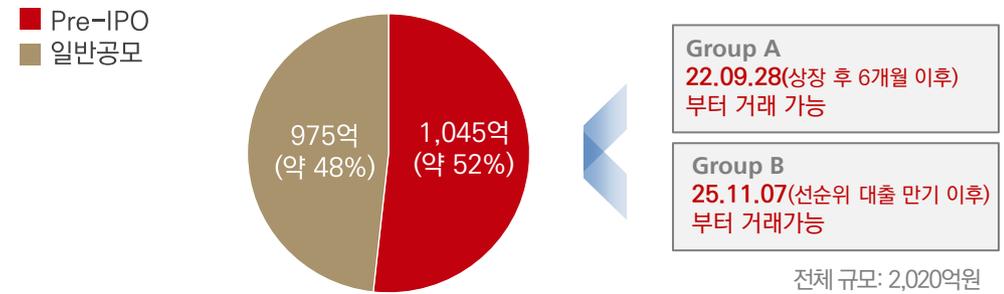
- 우수한 장기보유 투자자에게 배정을 우대
- 양질의 주주구성과 중장기적 주가 안정 도모



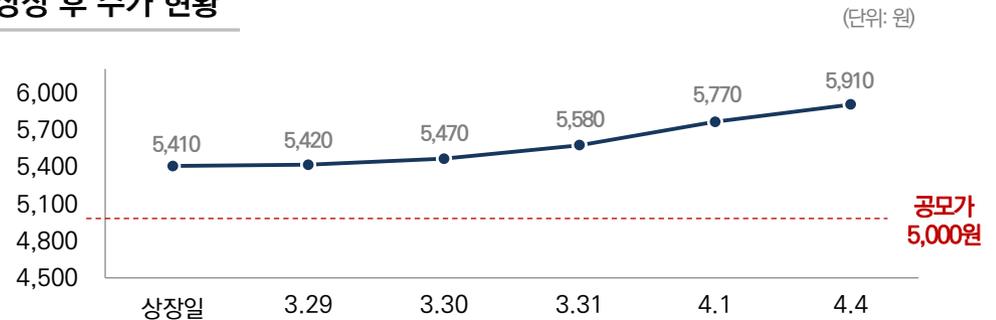
* 기관수요예측 시, 확약 사항 및 투자 성향 고려 판단

Pre-IPO투자자 보호예수 등 현황

- 자발적 보호예수(6개월) 및 하나금융투자/코람코의 주식근질권 설정



상장 후 주가 현황



- 코람코더원리츠는 오피스 운용에 강점이 있는 코람코자산신탁의 최초 대표 오피스 상장리츠입니다.
- 6.2%대의 안정적 배당과 함께 차별화된 분기 배당으로 투자 상품성을 제고하였으며, 다물&대형리츠로 성장을 계획하고 있습니다.



**민간 리츠 1위 운용사
코람코자산신탁**

- 국내 민간리츠 1위 운용사
- 리츠 운용 자산의 60% 이상 오피스 구성
- 오피스 자산운용 역량 **절대우위**
- 이리츠코크럽, 코람코에너지리츠
운용 레퍼런스 기반 **시장 신뢰성 확보**

**대표 오피스 상장리츠
코람코더원리츠**

- 코람코자산신탁 대표 오피스 상장리츠
- 6.2%대의 안정적 배당
- 차별화된 분기 배당(결산월 2/5/8/11월)으로
투자 상품성 제고
- 다물 & 대형리츠로 성장 계획

**여의도 핵심 업무 지구
랜드마크 빌딩 하나금융투자 빌딩**

- 하나금융투자의 사옥으로 하나금융그룹 및
글로벌 기업 3M, 인텔이 준공 후 지속 임차중
(1% 이하의 공실률 유지)
- 여의도 교통망 개선 등에 따른 자산 가치 상승 기대
- 법정 용적률 (800%) 대비 낮은 현재
용적률(580%)로 높은 자산 개발 가능성 보유

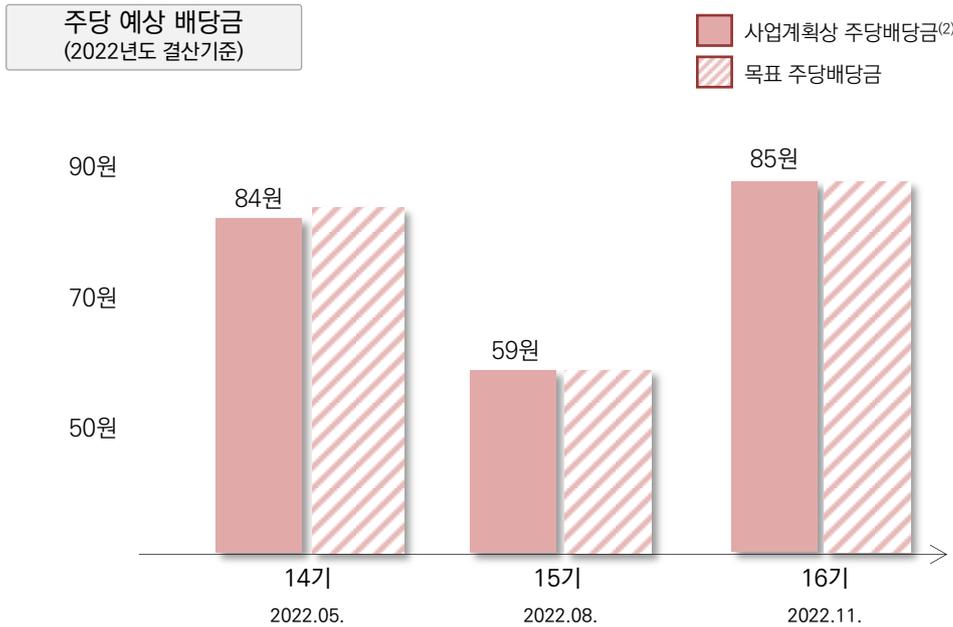
배당 계획

◎ 추진과제 : 운용안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- ☑ 운용 안정성을 기반으로 안정적 배당 제공 및 분기배당 시행
- ☐ 우량한 신용도의 주요 임차인과 임대차 계약 연장에 대한 사전 검토를 통해 안정성 확보
- ☐ ESG관련 인증 취득을 통해 국내외적 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현

예상 배당 수익률 및 주당 예상 배당금(1)

- 연 환산 6.2%(공모가 기준) 배당 예정(22.03~25.11월, 44개월 평균)



(1) 상기 주당 배당금, 수익률 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화, 세제, 제도의 변경 등에 의하여 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

(2) IPO시 사업계획상의 주당 배당금(소수점 절사), 결산기 이후 3개월 이내 지급 예정, 연간 310원(예상)

분기 배당 시행

- 분기 배당을 시행하여 안정적 배당에 더하여 투자 상품성을 제고함



투자자 친화적 상품

분기배당을 통해 주기적 현금흐름을 원하는 투자자 고려

차별화된 결산월을 통해 ETF 등 금융 상품 구성 시, 편입 대상으로 고려 가능

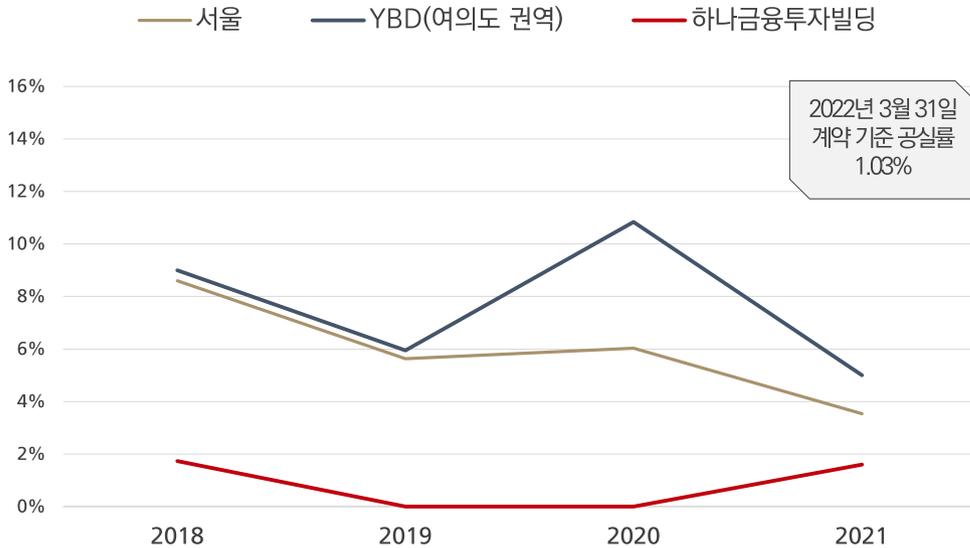
자료: 한국리츠협회

임대차
현황 및 관리

◎ 추진과제 : 운용안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- 운용 안정성을 기반으로 안정적 배당 제공 및 분기배당 시행
- 우량한 신용도의 주요 임차인과 임대차 계약 연장에 대한 사전 검토를 통해 안정성 확보
- ESG관련 인증 취득을 통해 국내외적 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현

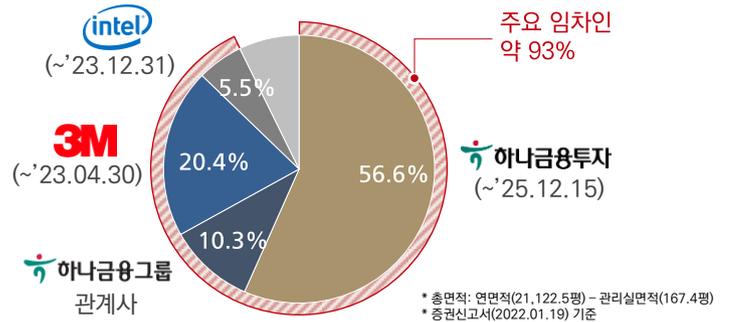
하나금융투자빌딩 임대차 현황



임대차
안정성 검토

만기 도래 임차인 현황

- 임대율 약 99%(‘22.03.31일자 기준) 중 주요 임차인 비중은 약 93%임
- 주요 임차인 중 임대차 계약 만료 도래가 가장 빠른 임차사는 3M



주요 임차인들이 준공 이후부터 지속 임차 중
→ 서울 주요 권역 공실률 대비 1% 수준의 낮은 공실률 유지

하나금융그룹 본사 사옥 건립

- 하나금융그룹 인천 청라 사옥 준공 예정(2025년 말)

단계	개발계획	준공일	진행내용
1	통합데이터센터	2017년 준공	금융IT인력 1,800명 입주
2	글로벌캠퍼스	2019년 준공	글로벌 인재개발원, 그룹연수시설
3	그룹헤드쿼터	2025년 준공(예정)	하나금융그룹 인천 청라 사옥

(*) 연말 기준 공실률 (자료: 교보리얼코)

임대차
현황 및 관리

◎ 추진과제 : 운용안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- 운용 안정성을 기반으로 안정적 배당 제공 및 분기배당 시행
- 우량한 신용도의 주요 임차인과 임대차 계약 연장에 대한 사전 검토를 통해 안정성 확보
- ESG관련 인증 취득을 통해 국내외적 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현

3M

임차 현황 및 보유 혜택

- 하나금융투자빌딩은 임차인에게 다양한 혜택 제공하고 있음
- 주요 임차인인 3M(임차비중20.4%)의 지속 임차 가능성 매우 높을 것으로 예상

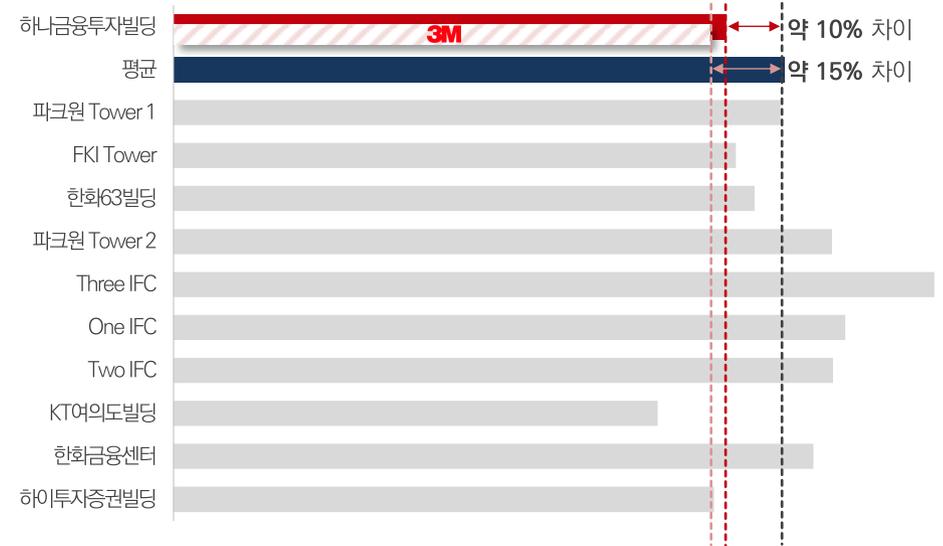
23F	하나금융투자
22F	3M
21F	3M
20F	3M
19F	3M
18F	MetLife, intel, 3M
17F	하나금융투자
16F	하나 UBS
15F	하나 UBS
14F	하나금융투자
13F	하나금융투자
12F	
11F	Prudential, 에이피, HAKKERS, 하나은행
10F	
9F	하나금융투자
8F	
7F	하나은행
6F	Asset One
5F	하나금융투자, intel
4F	
3F	
2F	3M, 하나금융투자, 치과, 공실
1F	하나금융투자, 하나은행, HOLLYS, 공실
B1	하나금융투자, 3M, intel
B2	3M

- 1 고층부 임차
- 2 YBD 타빌딩 대비 넓은 주차공간
- 3 사내 복지 시설(어린이집) 보유
- 4 경쟁력 있는 임대차 계약 조건

3M
향후 재계약 가능성 高

경쟁력 있는 NOC

- YBD권역 인접 빌딩의 평균 실질 NOC 대비 가격 경쟁력 및 상승여력 있음



* 실질 NOC : ((평당보증금×2.0%/12)+(평당월임대료×(12-렌트프리)/12)+평당월관리비) / 전용률
자료 : Savills Korea Research & Consultancy, 교보리얼코

임대차
현황 및 관리

◎ 추진과제 : 운용안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- 운용 안정성을 기반으로 안정적 배당 제공 및 분기배당 시행
- 우량한 신용도의 주요 임차인과 임대차 계약 연장에 대한 사전 검토를 통해 안정성 확보
- ESG관련 인증 취득을 통해 국내외적 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현

하나금융투자

하나금융그룹 주요 오피스

- 하나금융그룹 계열사의 시너지를 위한 주요 권역별 거점 오피스 운영중
- 하나금융투자빌딩은 하나금융그룹의 증권계열사 사옥으로서 YBD권역에 위치

	규모 54,038㎡, B6/26F 세부사항 2017.06월 준공 입주사 하나은행 하나생명
	규모 69,826㎡, B5/23F 세부사항 2025.12월까지 임대차계약 입주사 하나금융투자 하나UBS
	규모 24,530㎡, B6/20F 세부사항 2015.09월 매입 입주사 하나캐피탈 하나저축은행

대형 증권사 금융 거점지역

- 유수의 금융사들은 YBD권역내에서 임차 및 소유 건물을 사옥으로서 활용
- 증권사의 특수성 및 Trophy Asset으로서 하나금융투자의 사옥 이전 가능성 낮음 예상

No	증권사 명
1	교보증권
2	DB금융투자
3	메리츠증권
4	신영증권
5	신한금융투자
6	유화증권
7	키움증권
8	하이투자증권
9	한국투자증권
10	한화투자증권
11	KB증권
12	현대차증권
13	NH투자증권
14	SK증권
15	IBK증권

ESG 인증

◎ 추진과제 : 운용안정성을 기반으로 리츠 성장의 토대 마련

- 운용 안정성을 기반으로 안정적 배당 제공 및 분기배당 시행
- 우량한 신용도의 주요 임차인과 임대차 계약 연장에 대한 사전 검토를 통해 안정성 확보
- ESG관련 인증 취득을 통해 국내외적 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현

ESG 추진 계획

- '21년 7월 LEED 인증 업무 착수, 상반기 중 LEED GOLD 인증 취득 예상



LEED 인증 관련 빌딩 개선

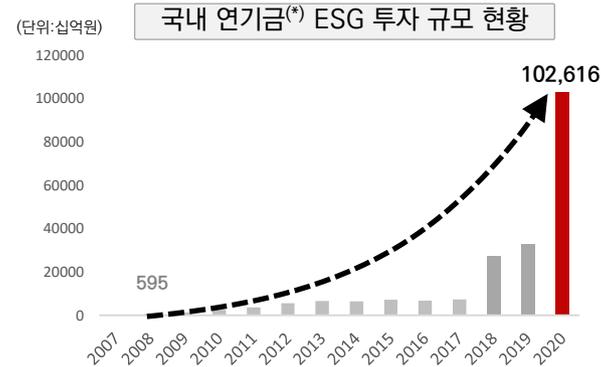
- 수전 교체 및 에너지 절감 장비 교체(조명 등)
- 건물관리 용품관련 환경표지 인증 제품 구입
- 에너지 효율 측정(냉각탑 및 빌딩 수도 사용량, 내부 대기질 등)

LEED 등급

등급	Certified	Sliver	Gold	Platinum
배점	40-49	50-59	60-79	80-110

LEED 관련 기대 효과

- LEED 인증을 통하여 자본 유치에 대한 경쟁력 강화 및 운용비 절감 등의 경제적 효익 실현



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 vs 2021: 7.1% 절감 (에너지), 1.2% 절감 (요금)

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

자산 편입

◎ 추진과제 : 추가적인 자산 편입을 통해 지속성장형 리츠로 성장

- ☑️ 신규 편입 대상 자산 검토 진행
- ☑️ 투자대상에 따른 자산편입 방안 검토를 통해 지속성장형 리츠로서 성장성 확대

신규 편입 대상 자산 검토

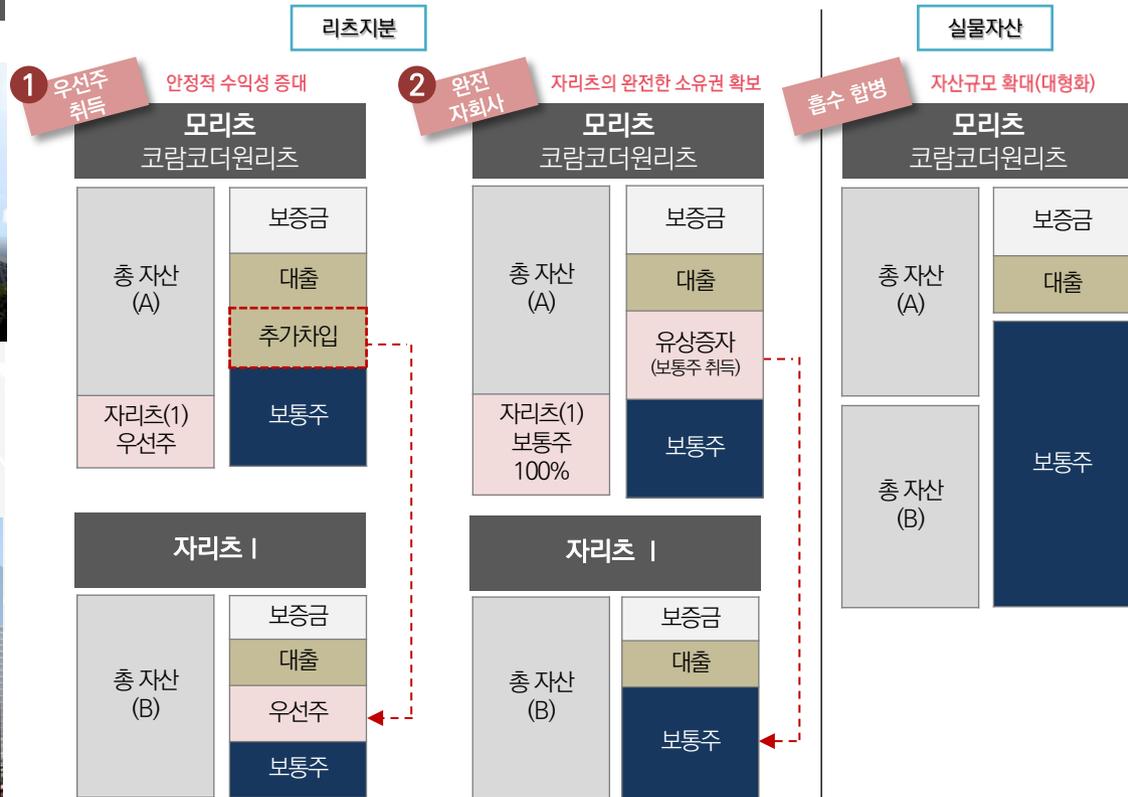
운용 중인 권역별 주요 오피스



(*) 각 리츠별 주주들과 자산편입에 대해 사전 협의의 된 사항은 아니며, 자산 편입 검토 시 해당 투자자들과의 합의 필요

자산 편입 방안

- 투자대상에 따른 신규 자산편입 방안 검토(자리츠 지분 / 실물자산)



Copyrights & Contact Information

Investment Management Team 1 | REITs Business Division 2 | KORAMCO REITs Management and Trust Co., Ltd.

코람코자산신탁 | 리츠사업2본부 | 투자운용1팀

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.