대신증권
Daishin Securities

코람코더원리츠 –
임차인 하나증권, 매수선택권 행사 통지

이혜진 hyejin1.lee@daishin.com

2025.12.15

ISSUE COMMENT

하나증권, 여의도 하나증권빌딩 매수선택권 행사 통지

- **코람코더원리츠의 기초자산인 여의도 하나증권빌딩 임차인 하나증권이 2025년 12월 12일 매수선택권 행사 통지**
- 코람코더원리츠 주가는 연초 대비 +89.6% 상승하며, 국내 리츠 중 가장 높은 수익률 기록. 코스피 수익률도 상회. 주가 급등의 배경은 하나증권의 매수선택권 행사 가능성 및 이에 따른 자산 매각과 리츠 청산에 대한 기대감. 자산 매각이 현실화될 경우 현 주가를 상회하는 수준의 NAV 산출이 가능하다는 기대가 주가에 선반영된 것으로 판단. 시장에서는 하나증권의 매수선택권 행사 가능성을 높게 판단해 이에 대한 기대감으로 최근 주가 강세가 지속
- 임차인 하나증권의 매수선택권 관련 내용은 다음과 같음. 임차인은 임대차 개시일로부터 만 59개월이 되는 날을 기준으로 그 다음날로부터 30일의 기간 동안 매각 예정 자산(하나증권빌딩)을 매입할 수 있는 권리를 보유
- 12월 12일 하나증권의 매수선택권 행사 통지에 따라, 코람코더원리츠는 통지 수령일로부터 2개월 이내에 건물 매각을 위한 공개 입찰 절차를 개시할 예정. 공개 입찰을 통해 우선협상대상자를 선정하고, 우선협상대상자가 제시한 매매가액을 임차인 하나증권에 통지
- 하나증권의 매수선택권 행사가액은 ① 우선협상대상자가 제시한 매매가액과, ② 감정평가액 2개의 산술평균액 중 더 큰 금액으로 결정. 이후 하나증권이 매수의향을 통지할 경우, 통지일로부터 2개월 이내에 매매거래 종결 예정
- 하나증권이 자산을 매수하지 않기로 통지하는 경우 등 매매거래 종결이 이뤄지지 않는 경우, 매수선택권은 소멸. 이 경우 코람코더원리츠는 거래조건의 제한 없이 우선협상대상자를 포함한 제3자에게 자산 매각 가능

예상 시나리오 및 향후 주가 흐름 전망

- 이전 리포트 *코람코더원리츠: 운명의 날의 다가온다(25.09.29)*를 통해 하나증권의 매수선택권 행사 여부에 따른 시나리오 분석을 제시한 바 있음
- 최근 여의도(YBD) 권역 오피스 거래 사례를 살펴보면, 25년 2분기 현대차증권빌딩 평당 약 2,900만 원, 24년 4분기 미래에셋증권 여의도사옥 평당 약 3,150만 원, 22년 3분기 원센티널(신한금융투자타워) 평당 약 3,020만 원에 매각 완료
- 다만, 하나증권빌딩은 입지 및 규모 측면에서 최근 거래 자산 대비 우위에 있으며, 용적률 여유 등 추가적인 개발 잠재 가치가 내재되어 있다는 점을 감안할 필요 존재. 이에 따라, 매각가는 평당 3,200만 원 이상에서 형성될 가능성이 높다고 판단
- 평당 3,200만 원 가정 시, 매각 수수료 등을 제외한 배당 가능한 청산 가치는 주당 약 8,600원으로 추정되며, 현 주가(8,000원, 12월 12일 기준) 대비 +7.7%의 상승 여력 보유. 평당 3,300만 원 가정 시 주당 9,080원(상승 여력 +13.5%), 평당 3,500만 원 가정 시 주당 10,010원으로 +25.1%의 상승 여력 보유
- 공식적으로 매각 절차가 개시된 이후, 공개입찰 결과에 따라 자산 매각가 및 청산 가치의 추가 상향 가능성 존재. 주가는 자산 매각가와 유사한 수준에서 형성될 가능성이 높으며, 입찰 결과에 따라 추가적인 주가 상승 여력도 유효. 자산 매각 완료 시 코람코더원리츠는 상장 폐지 및 청산 수순을 밟을 것으로 예상

[Compliance Notice]

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다.

(담당자:이혜진)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.