

회사개요

리츠명	(주)KB스타워타워관리부동산투자회사
설립일	2022.02.08
존립기간	영속형
결산주기	매년 1월말, 7월말
자산관리회사	KB자산운용(주)
시가총액	4,330억원(24.03.29 기준)
발행주식수	101,414,285주

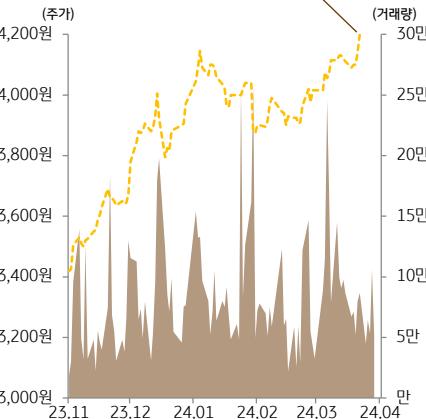
회사연혁

2022.02.08	회사 설립
2022.02.24	국토부 영업인가
2022.07.05	유상증자(사모 3,465억원) -노스 갤럭시타워(주리츠) 자본증권취득(100%) -삼성 유럽HQ(펀드) 수익증권취득(1차)
2022.09.21	유상증자(공모 1,535억원) -삼성 유럽HQ(펀드) 수익증권취득(2차)
2022.10.06	유가증권시장(KOSPI)상장
2023.06.21	신용등급 획득(A~안정적, 한신평)
2024.01.26	신용등급 획득(A~안정적, 한기평)
2024.01.31	무보증 사모사채 발행(250억원)
2024.02.14	KB멀티에셋1호 지분취득 (보통주, 250만주)
2024.02.29	무보증 공모사채 발행(600억원)
2024.03.01	KB멀티에셋1호 지분취득 (보통주, 400만주)

주가정보

4,270 (▲ 7.56%)

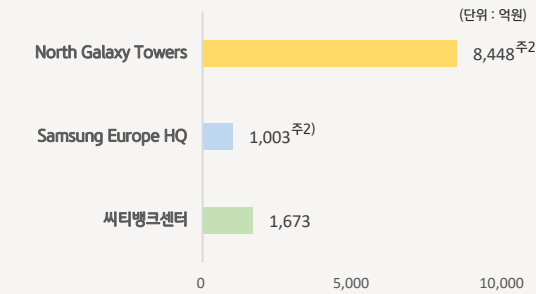
24.03.29 종가기준, 전 분기 대비



'24년 1분기 주요 공시

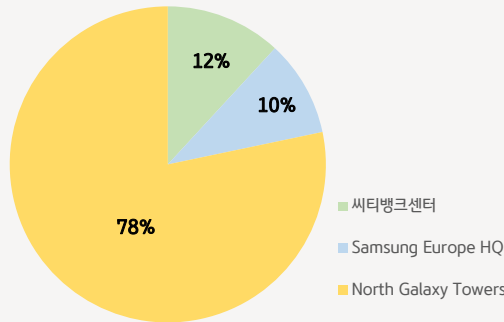
2024.01.23	[정정] 반기보고서
2024.02.08	임시주주총회결과
2024.02.08	[정정] 부동산투자회사 증권취득
2024.02.23	[정정] 부동산투자회사 자금차입
2024.02.23	[정정] 증권신고서(채무증권) (제2-1회, 제2-2회 무보증사채)
2024.02.28	부동산투자회사 증권취득
2024.02.29	증권발행실적보고서
2024.03.11	매출액 또는 손익구조 30% 이상 변경_공정가치 상승에 따른 흑자 전환

기초자산 매입가액^{주1)}



주1) 매입가액은 대출을 포함한 가격입니다
주2) 적용 환율은 각각 1,341원 KRW/EUR, 1,567원 KRW/GBP 입니다

자산별 지분율



기업 신용등급

A-
(한국신용평가)

A-
(한국기업평가)

배당 현황

165원
(2기 주당 배당금)

188원
(3기 주당 배당금)

8.27%
(연환산 시가배당률^{주3)})

주3) 24.03.29 종가 기준

임대 현황

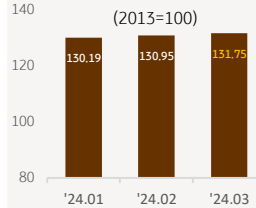
0%
(공실률)

7.7년
(가중평균 잔여임대차기간^{주4)})

주4) 24.03.31 기준

Health Index 현황

131.75
('24.03 기준)



구분

North Galaxy Towers

Samsung Europe HQ

씨티뱅크센터

기초자산현황

전경



소재지

Brussels, Belgium

Chertsey, UK

종로구, 대한민국

연면적

121,803㎡ (36,845평)

9,317㎡ (2,818평)

19,751㎡ (5,975평)

편입시점

2022. 07. 05

2022. 09. 21

2024.02.15

임대현황

주 임차인

벨기에 정부 재무부

삼성전자 유럽 본사

한국씨티은행

임대율

100%

100%

100%

임대차만기

2031년 11월
(3년 연장 옵션 有)

2039년 12월

2029년 2월

대출현황

대출금리

1) 고정 1.20%(총 대출의 75%)
2) 변동 1.20%+ EURIBOR 3m
(총 대출의 25%)

고정금리 2.31%

고정금리 4.80%

대출만기

2025년 5월(1년 연장(2회) 가능)

2025년 1월

2025년 9월

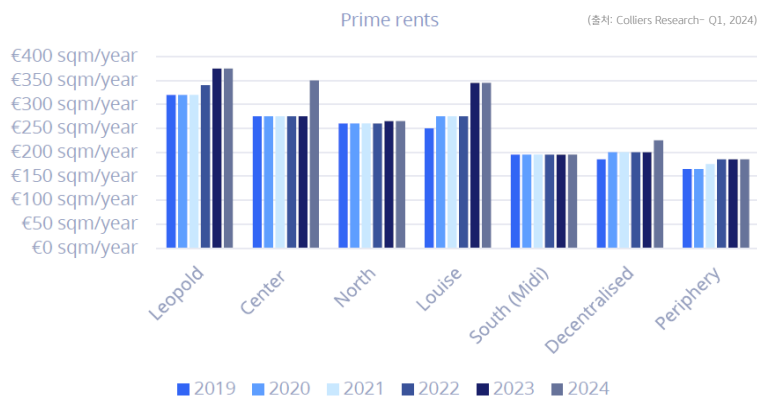
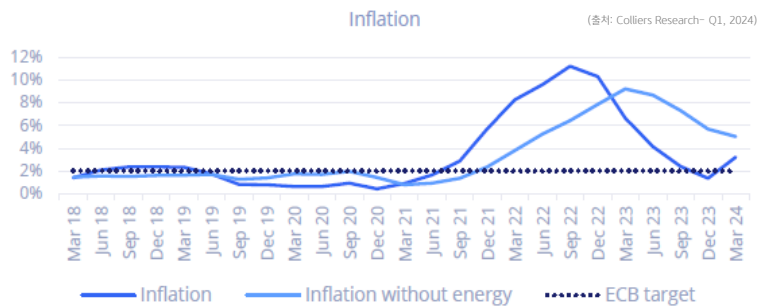
벨기에 시장 현황

✓ 벨기에 경제 시장

- 유럽중앙은행(ECB)의 정책금리 인하 시점은 다수가 금년 하반기를 예상하지만, 아직까지 선부른 판단을 하기에는 어려운 시기임. Oxford Economics와 Trading Economics는 2024년 벨기에 경제 성장률을 각각 연 (+)1.2%, (+)1.4%로 예상함.
- 벨기에의 '24년 1분기 소비자물가지수(CPI) 상승률은 1월 1.75%를 기록하였으나 3월 3.18%으로 상승하여 목표치인 2%를 상·하회하고 있음. 실업률은 지역적인 차이가 있지만 대체로 동일한 수준을 유지중.

✓ 벨기에 오피스 시장

- '24년 1분기 브뤼셀 시장의 임차 수요는 50,664sqm로 근래 들어 가장 저조한 임차 활동을 보여주고 있음. 다만, 저조한 임차 수요에도 불구하고 Grade A 오피스 및 Green buildings에 대한 임차 수요는 지속적으로 관찰되고 있음.
- 공실률은 7.00% 수준을 유지하고 있으며, 브뤼셀 주요 지역의 프라임 오피스 임대료는 연 €375/sqm로 전년에 이어 높은 수준을 유지하고 있음. CBD 이외의 지역에서도 프라임 자산에 대해서는 견조한 임차 수요 및 임대료 수준이 관찰됨.



영국 시장 현황

✓ 영국 경제 시장

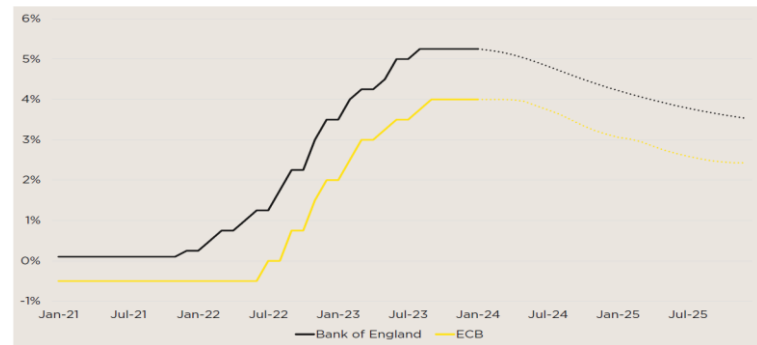
- 영국 통계청(ONS)에 따르면 영국의 3월 소비자 물가상승률은 전년 대비 3.2%로 2년 6개월 만에 최저치를 기록함. 인플레이션 목표치인 2%에 가까워지고 있지만, 향후 물가상승률 및 노동 시장 국면에 대한 모니터링이 필요함.
- 한편, 영란은행(BoE)은 3월 기준 금리를 5.25%를 유지하였음. 통화 정책 완화에 따른 금리 하락 전환(Pivot), 물가 안정화 등이 기대됨에 따라 경제 및 부동산 시장 회복의 Key가 될 정책 금리 인하 여부에 귀추가 주목되고 있음.

✓ 영국 및 런던 오피스 시장

- 일부 인원이 재택 근무를 마치고 사무실로 돌아오기 시작하면서 각종 기업들의 Top-quality 오피스 공간에 대한 풀림 현상이 심화되고 있음. 이에 따라 영국 프라임 오피스 임대차 시장은 수요 대비 공급이 부족해지면서 임대료 상승 등 성장을 이어가고 있음.

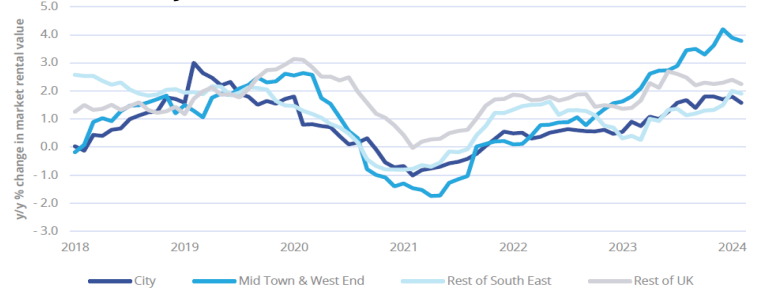
Fig 1: Interest rates and forecasts

(출처: Savills Research using Macrobond)



Market rental value growth - Offices

(출처: MSCI UK Monthly Property Index)



국내 시장 현황

✓ 한국 오피스 시장

- 엔데믹 이후 국내 오피스 복귀율은 평균 70% 이상을 기록하는 등 대면 근무가 본격화됨. 서울 Grade A 오피스 시장의 공실률은 1%대의 최저 수준을 유지하며 견고한 수요를 보이는 반면, 공급의 경우 사옥 용도 및 선임차가 완료된 면적을 제외하면 임대 가능 면적은 제한적임.
- 서울 주요 업무 권역 내 다수의 오피스 딜이 진행 중인 가운데, 자산 매각 시도가 다수 관찰되고 있음. 임대인 우위의 시장이 지속되면서 임대 수익이 꾸준히 증가한 결과 오피스 Cap.Rate는 전년 대비 소폭 상승한 4% 중후반으로 나타나고 있음.

Figure 14: 오피스 이용률 현황

(출처: CBRE 2024 Market Outlook)

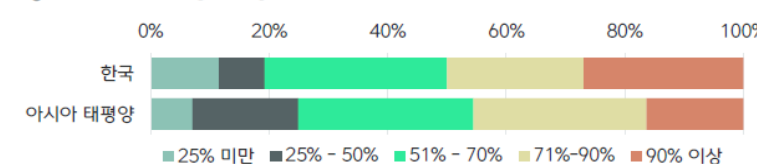


Figure 37: 권역별 주요 오피스 투자 사례, 규모 및 수익률 추이 전망

(출처: CBRE 2024 Market Outlook)

