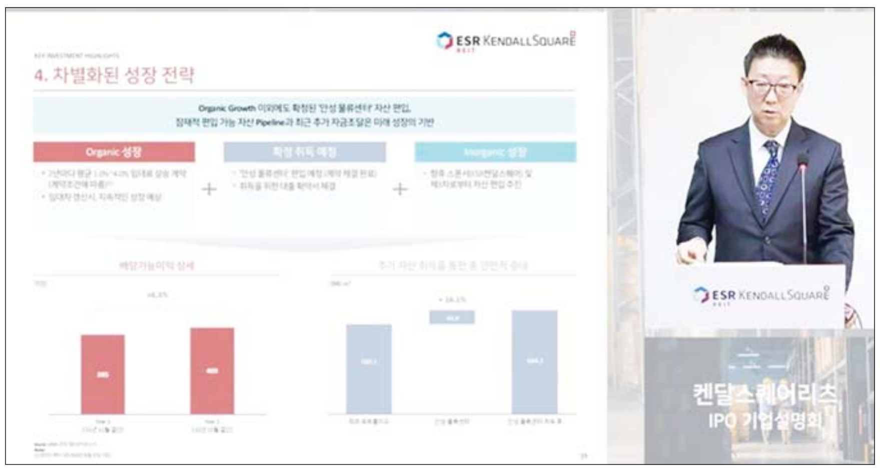
국내 첫 물류전문 리츠 상장 '시동'

"비대면시대 물류센터 수요 증가"

IPO 간담회

이에스알켄달스퀘어리츠

수도권 물류 거점서 허브역할
입차인 80% 이커머스 산업
임대율 97.9% 포트폴리오 매력
1.4조 대규모 자산 보유 예정



26일 윤원섭 켄달스퀘어리츠운용 대표이사가 온라인 기업설명회를 진행하고 있다. /IR GO

"물류센터 기반의 사업 확장으로 물류 시장의 선두주자로 도약하겠다."

국내 최초 물류전문 리츠인 '이에스알켄달스퀘어리츠(ESR켄달스퀘어리츠)'가 26일 온라인 기업설명회를 통해 유가증권 상장에 따른 전략과 비전을 밝혔다.

이에스알켄달스퀘어리츠는 글로벌 물류기업 ESR의 계열사인 켄달스퀘어리츠운용이 관리하는 리츠다. 물류센터를 기초자산으로 하고 있으며, 앞으로 편입될 안성 물류센터까지 포함해 총 11개의 물류센터, 총 1조4000억원 수준의 대규모 자산을 보유할 예정이다.

자산의 분포와 구성을 보면 경기도 고양, 부천, 용인, 이천, 평택 등 수도권과 핵심 물류거점 지역에 위치해 물류 허브로서의 역할을 수행한다. 이에스알켄달스퀘어리츠는 모든 자산을 100% 소유하고 있으며, 평균 준공 연한이 3.1년 미만인 신축자산과 97.9%의 높은 임대율로 안정된 포트폴리오를 내세운다.

대형물류센터의 수요는 최근 이커머스, 즉 전자상거래 시장의 확대와 다양한 온라인 비즈니스의 등장으로 각광받고 있다. 이에스켄달스퀘어리츠의 80%가 넘는 임차인이 이커머스 산업군이다.

윤원섭 켄달스퀘어리츠운용 대표이사는 "국내 리테일 시장의 온라인 매출 비중은 28.4%로 미국(11.0%) 대비 훨씬 높은 반면, 1인당 물류시설 면적은 0.5㎡로 미국(3.8㎡)보다 매우 낮게 나타난다"며 "코로나19로 인해 온라인 이커머스 시장 규모가 가속화되는 상황에서 자연스레 물류센터에 대한 수요가 높아질 수밖에 없다"고 설명했다.

이어 그는 "싱가포르, 일본, 미국 리츠의 섹터별 주가 추이를 살펴보면 코로나19 이후 모든 섹터가 동시에 하락했다가 반등하는 추이를 보인다"며 "특히 물류리츠는 오피스, 리테일 및 호텔 등 여전히 저조한 실적을 보이고 있는 타 섹터 리츠와 비교했을 때 이전 주가를 뛰어넘어 꾸준히 상승하고 있다"고 말했다.

또 국내리츠는 상장절차의 간소화, 공모 리츠 개인투자자에 대한 세제혜택, 퇴직연금의 투자 허용 등으로 리츠 활성화에 긍정적 분위기가 조성되는 추세다.

윤 대표이사는 "물류 시장의 선두주자로 앞으로도 물류센터 자산에 대한 건전한 투자와 투자자들에게 안정적으로 지속가능한 수익을 제공할 수 있도록 최선을 다하겠다"고 포부를 밝혔다.

이에스알켄달스퀘어리츠의 상장주관사는 한국투자증권, 씨티그룹글로벌마켓증권, 모간스탠리인터내셔날로 총 공모주식수는 7145만9000주다. 공모희망가액은 5000원이며, 공모예정금액은 3573억원 규모다. 12월 2일까지 기관투자자를 대상으로 수요예측을 진행하고, 12월 4~8일 일반 청약을 받는다. 코스피 상장은 12월 23일 예정이다.

/박미경 기자 mikyung96@metroseoul.co.kr

고밀도 회로기판 기술력… 매출 97% '해외'

IPO 간담회

티엘비

2018년부터 영업이익률 업계 최고
글로벌 메모리 반도체 기업과 거래

26일 백성현 티엘비 대표이사가 기업공개(IPO) 기자간담회를 통해 코스닥 상장에 따른 향후 계획과 비전을 발표하고 있다. /서울IR

인쇄회로기판(PCB) 제조 전문기업 티엘비가 26일 기업공개(IPO) 기자간담회를 통해 코스닥 시장 상장에 따른 사업계획과 비전을 발표했다.

지난 2011년 설립된 티엘비는 PCB 제조 전문기업으로 반도체, 고밀도 회로기판(HDI), 고다층(High-Multilayer) 등의 기술 융합을 통한 차별화된 기술력을 확보했다. PCB는 저항기·콘덴서·집적회로 등 전자 부품을 인쇄 배선판의 표면에 고정하고, 부품 사이를 구리 배선으로 연결해 전자회로를 구성하는 기판이다.

티엘비는 메모리 모듈 PCB, SSD 모듈 PCB 제품군에서 ▲데스크톱 PC용 ▲소형 PC북·노트북용 ▲서버용 제품 등의 제품군을 각각 갖추고 있다. 메모리 모듈 PCB는 'DDR5', SSD 모듈 PCB는 '엔터프라이즈용 PCB'를 차세대 신제품으로 개발했다.

또 ▲스마트 팩토리를 통한 혁신적인 생산시스템 구축 ▲인공지능(AI) 기반의 PCB 제조 실증 데이터 수집 ▲공장 에너지 관리 시스템(FEMS)과 에너지 저장장치(ESS)를 통한 에너지 효율 극대화 등 생산 공정 혁신을 이뤄 올해 상반기 기준 10%의 영업이익률을 포함해 2018년부터 업계 최고의 영업이익률을 기록하고 있다.

한편, 국내외 글로벌 메모리 반도체 업계 톱티어(Top-tier) 기업과의 파트너십을 강화해 글로벌 사업도 계속 확장하고 있다. 지난해 기준 회사의 전체 매출 중 해외 매출의 비중은 96.6%를 차지했다.

티엘비는 올해 3분기 연결기준 누적 매출액 1424억원, 영업이익 134억원, 당기순이익 109억원을 기록했다. 특히, 지난 2017년부터 2019년까지 3개년 연결기준 매출액 16.1%, 영업이익 176.5%, 순이익 370.1%의 평균 성장률로 고성장을 이어가고 있다.

신제품인 DDR5용 PCB는 DDR5 시대로의 전환과 함께 고객사 신제품 개발의 60% 이상을 확보했다. 지난 2017년 인텔(Intel)이 발표한 신규 SSD 규격 '룰러(Ruler)'에 최적화된 엔터프라이즈(Enterprise)용 SSD PCB도 개발해 차세대 SSD 시장을 선점한 상태다. 이들 제품은 내년부터 본격적인 양산에 들어간다.

백성현 티엘비 대표이사는 "티엘비는 설립 후 우수한 기술력과 혁신적인 생산 시스템을 기반으로 지속 성장해 국내 반도체용 PCB 시장 선도기업의 지위를 확보했다"며 "코스닥 상장 후 4차 산업혁명을 선도하는 미래의 핵심 기업을 목표로 성장하겠다"고 포부를 밝혔다.

티엘비의 상장주관사는 DB금융투자다. 총 공모주식수는 100만주, 공모가 밴드는 3만3200원~3만8000원이다. 오는 30일~12월 1일 수요예측을 통해 공모가를 확정한 후 12월 3일~4일 일반 청약을 받는다. 코스닥 상장은 12월 14일 예정이다.

/박미경 기자

대림산업, 기업분할 청신호… ISS "찬성"

내달 임시총회서 안건 가결 가능성

대림산업 기업분할에 청신호가 켜졌다. 26일 대림산업에 따르면 세계 최대 의결권 자문사인 ISS가 분할 안건에 대해 찬성입장을 밝혔다. 대림은 다음 달 4일 임시총회를 열고 기업분할 안건을 다룬다.

ISS는 대림산업 임시주총 안건 보고서를 통해서 대림산업 분할계획을 포함한 사내외 이사선임 등 모든 안건에 대해서 찬성을 권고했다. ISS는 대림산업이 추진하는 분할의 전략적 명분이 합리적이라고 평가했다. 더불어 지주회사 전환을 통해서 복합기업 디스카운트로 저평가 돼 있는 회사의 가치를 재평가 받는 기회가 될 것이라고 전망했다.

금융투자업계에서는 이번 권고안으로 대림산업 분할 안건이 원안대로 가결될 가능성이 높아졌다고 평가했다. 외국인 투자자 상당수가 ISS의 권고안을 따를 것이란 관측이다. 외국인투자자의 경우 의결권 자문사의 권고를 준용해 의사를 결정하는 사례가 많기 때문이다. 대림산업 지분 가운데 외국인투자자들의 비중은 36.5%에 달한다.

대림산업은 오는 2021년 1월1일 지주회사 체재로 출범한다. 이를 위해서 현재 대림산업을 지주회사 '디엘'(가칭)과 '디엘이앤씨', '디엘케미칼'로 분할할 계획이다. 대림산업을 디엘과 디엘이앤씨로 인적분할하고 디엘에서 디엘케미칼을 물적분할하게 된다. 디엘과 디엘이앤씨는 기존 회사 주주가 지분율에 따라 분할 신설회사의 주식을 나눠 갖는다. 분할비율은 디엘 44%, 디엘이앤씨 56%다. 디엘은 석유화학사업부를 물적분할해 디엘케미칼을 신설하게 된다. 디엘이 디엘케미칼 주식 100%를 보유하는 방식이다.

/정연우 기자 ywj964@

'아크로 서울포레스트' 야경 투시도. /대림산업

대림, 디벨로퍼 사업 성공적 안착

'아크로 서울포레스트' 내년 입주

'아크로 서울포레스트'가 내년 입주를 앞두고 있다. 대림산업이 디벨로퍼 사업으로 추진한 프로젝트다. 직접 사업 개발부터 시공, 운영까지 담당한다.

26일 대림산업에 따르면 지난 2005년 부지를 매입한 후 약 15년 만에 성공적으로 안착한 사업으로 평가받고 있다. 서울 성동구 성수동에 들어서는 아크로 서울포레스트는 49층 규모 주거시설 2개동과 33층 규모 업무시설, 문화시설, 판매시설 등으로 구성됐다. 주거동 입주는 내년 1월부터 진행된다. 업무, 문화, 판매시설도 내년 상반기 중 입주를 마무리 지을 예정이다.

대림은 해당 부지를 지난 2005년 3824억원에 낙찰받았다. 이후 2008년 최고급 주상복합단지를 계획해 분양을 실시했으나 2008년 글로벌 금융위기에 따른 경기침체로 사업이 전면 재검토에 들어갔다.

이후 대림은 고객 라이프스타일 분석을 통한 다양한 평면 도입, 한강과 서울숲 조망을 극대화할 수 있는 특화 설계 등을 적용해 2017년 '아크로 서울포레스트'로 다시 분양사업을 재개했다. 모든 가구에서 서울숲 및 한강 조망이 가능하도록 층별 가구 수를 3가구로 조합(9층 이하 4가구)하고 T자로 건물을 배치했다.

가구 내부에는 창문 중간 프레임을 없앤 아트프레임과 와이드하게 펼쳐지는 270도 파노라마 뷰가 적용됐다. 천장 높이도 기존 아파트 층고(2.3m)보다 높은 2.9m에서 최고 3.3m 높이로 설계해 풍부한 개방감과 일조량을 제공한다. 저층부에는 오픈형 그린 발코니를 적용해 서울숲을 더욱 가까이 누릴 수 있도록 했다.

지난 2017년 당시 3.3㎡당 4750만원으로 서울 최고 분양가를 갈아치우며 분양을 실시했다. 대형 고급 주택임에도 청약경쟁률 2.89대 1을 기록하며 빠른 시간에 대부분 계약을 마무리했다.

/정연우 기자

투교협, '여의도투자이야기' 시리즈 선봬

전국투자자교육협의회가 금융투자의 산실인 여의도에서 투자에 얽힌 재밌고, 숨겨진 이야기들을 찾는 '여의도투자이야기, 여이주' 시리즈를 제작해 26일부터 투교협 홈페이지, 유튜브, 네이버TV 등에 순차적으로 게시한다고 밝혔다.

이번 콘텐츠는 투자정보·전략, 시장전망·분석 등과 같은 전문적인 내용보다는 금융소비자가 투자를 좀 더 친근하게 접할 수 있도록 마중물 같은 이야기로 구성돼 있다. 또 금융 전문 유튜버를 꿈꾸는 아나운서들이 직접 기획에 참여해 금융전문가와 함께 인터뷰, 대담형식 등 다양한 콘셉트로 진행을 이끌어간다.

/박미경 기자