

(주)신한알파워탁관리부동산투자회사

Investor Presentation, May. 2021

Disclaimer

- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약을 권유하기 위한 광고물이 아니며, 해당 REIT의 이해를 돕기 위한 단순한 Presentation 자료입니다.
- 본 자료는 기관투자자와 일반투자자를 대상으로 실시되는 Presentation에 정보제공을 목적으로 (주)신한알파위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)에 의해 작성되었으며 이의 반출, 복사 또는 타인에 대한 재배포는 금지됨을 알려 드리는 바입니다.
- 본 Presentation에의 참석 또는 본 자료의 수령은 위와 같은 제한사항의 준수에 대한 동의로 간주될 것이며 제한 사항에 대한 위반은 관련 증권거래법률에 대한 위반에 해당될 수 있음을 유념해주시기 바랍니다.
- 본 자료에 포함된 회사의 모든 정보는 기업회계기준에 따라 작성되었습니다. 본 자료에 포함된 “예측정보”는 별도 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 변화 등에 따라 영향을 받으며, 본질적으로는 불확실성을 내포하고 있는 바, 이러한 불확실성으로 인하여 실제 미래실적은 “예측정보”에 기재되거나 암시된 내용과 중대한 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 향후 전망은 Presentation 실시일 또는 본 자료 작성일 현재를 기준으로 작성된 것이며 현재 시장상황과 회사의 경영방향 등을 고려한 것으로 향후 시장환경의 변화와 전략수정 등에 따라 변경될 수 있으며, 별도의 고지 없이 변경될 수 있음을 양지하시기 바랍니다.
- 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 자산관리회사, 자산관리회사의 계열사, 자문역 또는 Representative 들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다(과실 및 기타의 경우 포함).
- 본 문서는 주식의 모집 또는 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 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비)투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 할 것입니다.
- 회사 그리고 자산관리회사인 신한리츠운용(주)는 회사의 실적, 원금의 환급 또는 주식에 대한 특정 수익률의 지급을 보장하지 않습니다.

■ 신한알파리츠 개요

- 2017년 12월에 설립된 신한알파리츠는 판교 크래프톤타워를 최초 자산으로 2018년 8월 KOSPI에 상장하였습니다.
- 상장 이후 두 차례 유상증자와 다섯 번의 추가 자산 편입으로 보유자산은 0.6조원에서 1.7조원으로 상승하였으며, 성장하는 리츠의 면모를 입증하고 있습니다.

■ 개요

- 주가 : 8,130원('21.04.30 종가 기준)
- 52주 최고가/최저가 : 8,310원 / 6,320원
- 발행주식총수 : 52,330,123주
- 시가총액 : 4,254억원
- 결산시기 : 3월/9월(연 2회, 6월/12월 배당)
- AUM : 약 1조 7,400억원

■ 주요 연혁

- 2017. 12. 18. 회사설립
- 2018. 04. 27. 판교 크래프톤타워 취득
- 2018. 08. 08. KOSPI 상장
- 2018. 10. 31. 용산 더프라임타워 취득
- 2019. 01. 29. 유상증자(4R)
- 2020. 03. 04. 중구 대일빌딩 취득
- 2020. 05. 28. 유상증자(5R)
- 2020. 08. 26. 트윈시티남산 오피스 취득
- 2020. 09. 24. 을지로 L타워 취득
- 2021. 03. 10. 삼성화재 역삼빌딩 취득

■ 주가추이

- 알파리츠는 상장 이후 현재까지 국내 상장리츠중 주가 1위를 유지하고 있습니다.



알파리츠 보유자산 현황

- 알파리츠는 6개의 자산을 보유하고 있으며 판교, 도심, 강남 주요권역에 위치한 총 연면적 70,583평 규모의 우량 오피스 포트폴리오를 구성하였습니다.

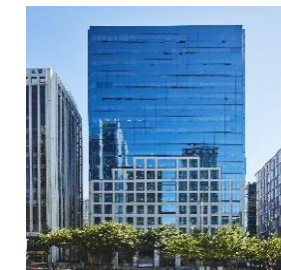
보유자산 개요

사진



건물명	크라프트 타워	더프라임 타워	대일빌딩
위치	성남시 분당구	서울시 용산구	서울시 중구
취득일	2018. 04. 27.	2018. 10. 31.	2020. 03. 04.
규모	건물 : 30,128 토지 : 2,220	건물 : 11,800 토지 : 1,082	건물 : 2,688 토지 : 177

사진

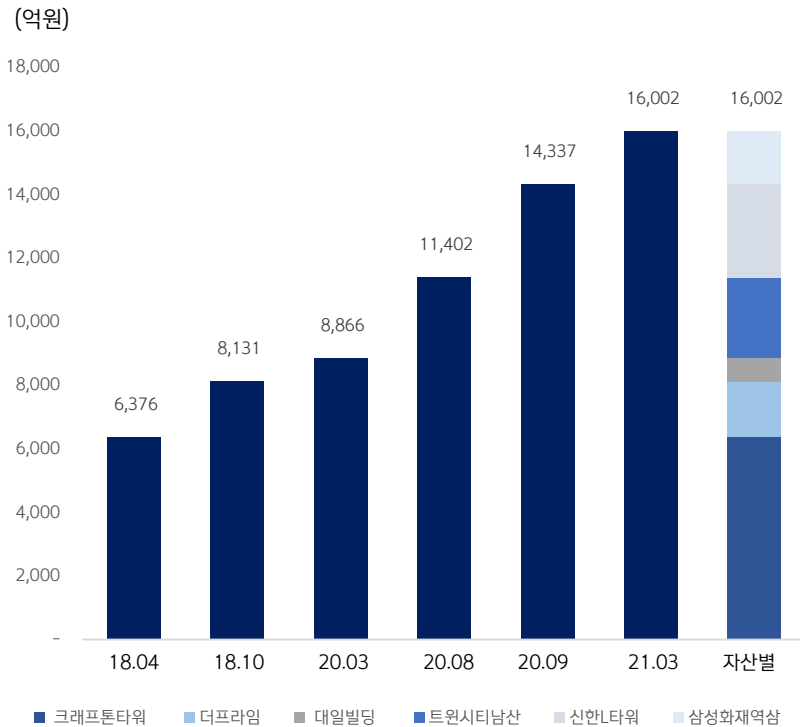


건물명	트윈시티남산	신한타워	삼성화재 역삼 빌딩
위치	서울시 용산구	서울시 중구	서울시 강남구
취득일	2020. 08. 26.	2020. 09. 24.	2021.03. 10.
규모	건물 : 11,360 토지 : 732	건물 : 9,327 토지 : 598	건물 : 5,279 토지 : 390

■ 외적 성장(External Growth)

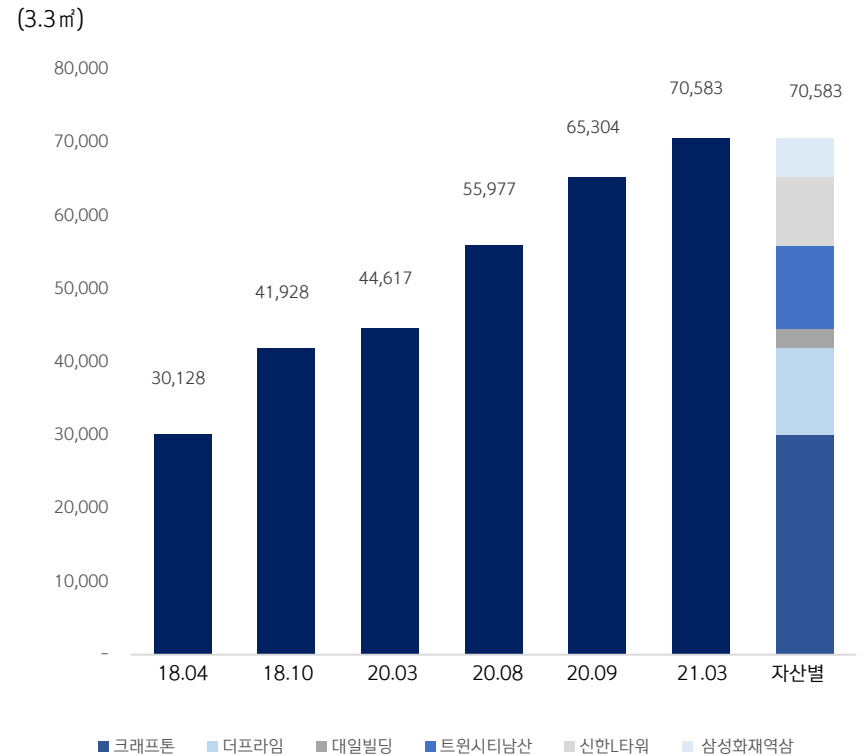
- 최초 상장 이후로 지속적인 추가물건 편입을 통한 외연 확장 중으로 알파리츠의 성장성을 증명하고 있습니다.
- 추가 자산 편입으로 1)주당배당금의 증가, 2)포트폴리오 효과 및 3)주식 유동성이 늘어날 것으로 기대하고 있습니다.

■ 총투자비



1) 2020.6.18일자 더프라임타워의 감정평가액 : 2,288억원

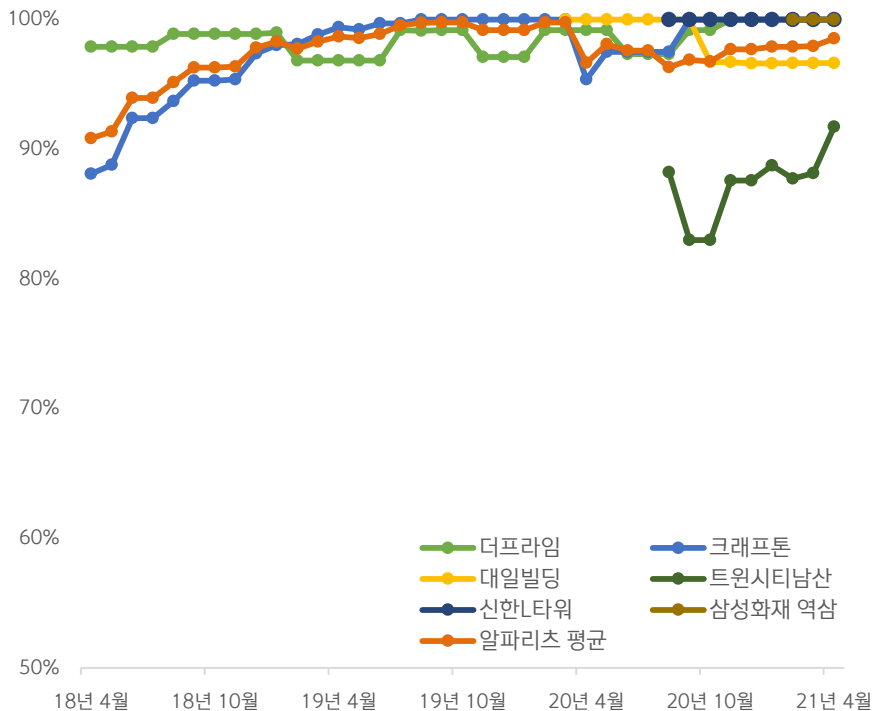
■ 총 임대면적



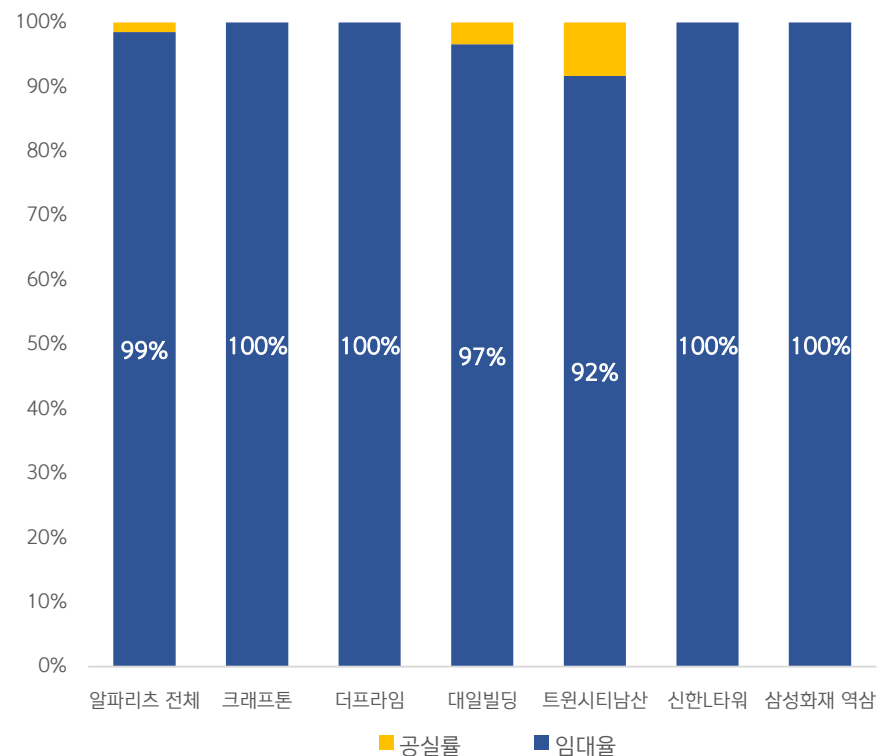
■ 내적 성장(Internal Growth)

- 적극적 자산관리로 1%대로 공실률을 관리하고 있으며, 임대수입 상승, 비용 감소를 통하여 내적 성장을 실현하고 있습니다.

■ 임대율 추이



■ 자산별 임대현황(4.30현재)

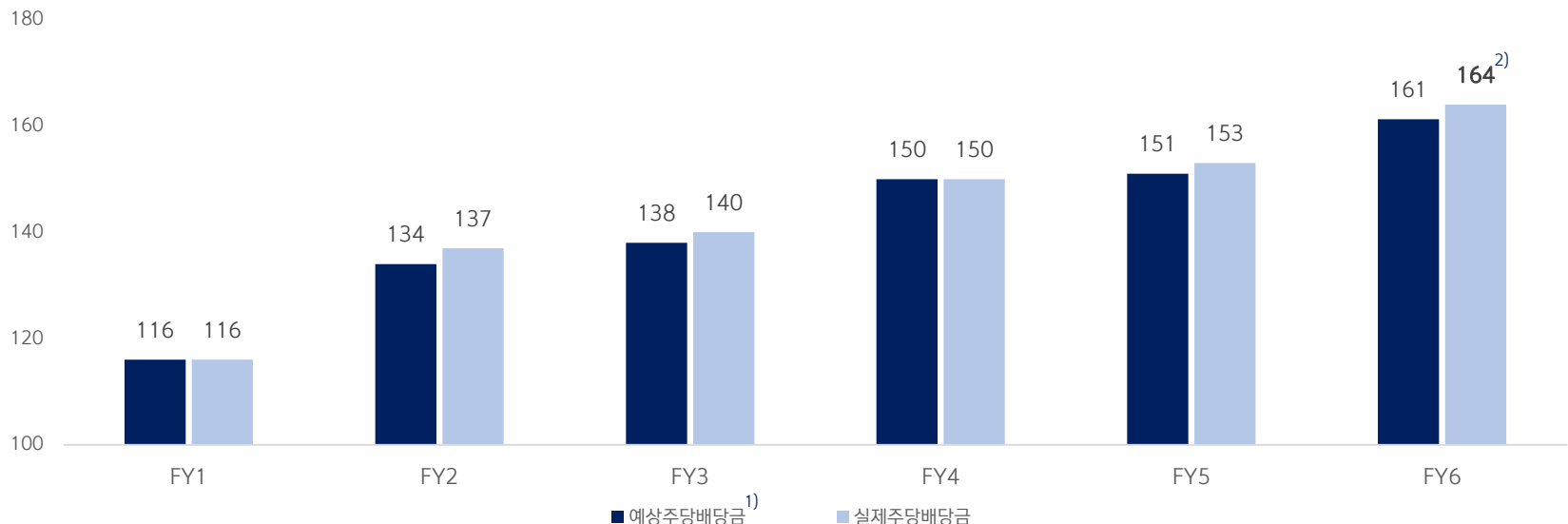


지속적인 배당 실현

- 주당배당금은 매기 증가하였고 당기 예상 보통주 주당 배당금은 164원입니다.(3월 결산, 6월 배당예정)
- 두 차례의 유상증자에도 불구하고 주당배당금의 희석없이 매기 목표배당 이상을 실현하고 있습니다.

주당 배당금 추이

주당 배당금(원)



1) 정기주주총회에서 의결을 거친 사업계획상의 보통주 주당배당금입니다.

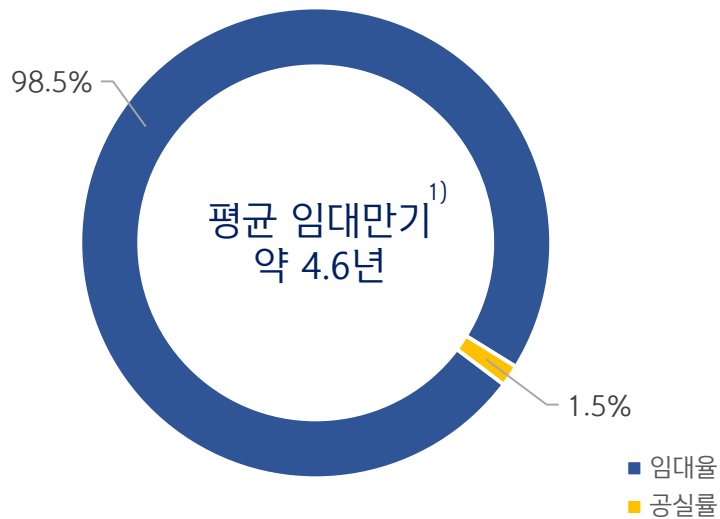
2) 외부감사 및 정기주주총회에서 재무제표 승인 후 확정될 예정입니다.

※ 상기 주당 배당금, 수익율, 가격상승 등 예측정보는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

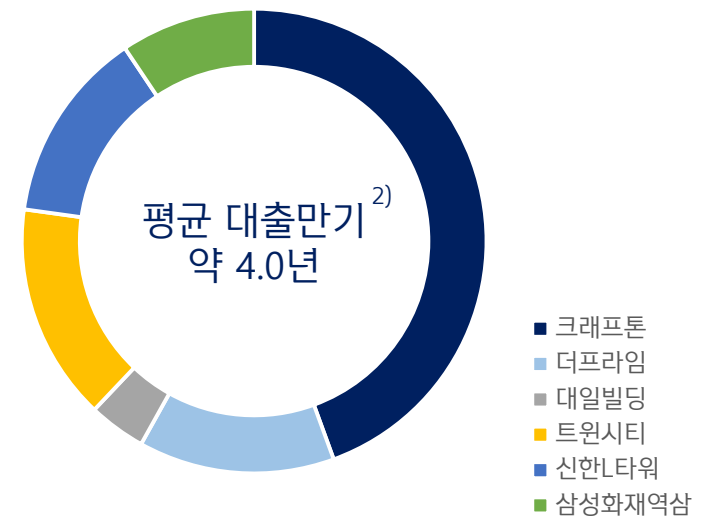
■ 포트폴리오효과

- 알파리츠에 투자하는 것은 6개의 오피스 포트폴리오에 투자하는 효과가 있습니다.
- 임대 및 대출이 분산되어 있어 공실 발생, 대출만기 도래 등에 유연하게 대응할 수 있습니다.

■ 임대현황 (4.30현재)



■ 장기차입금현황 (4.30현재)



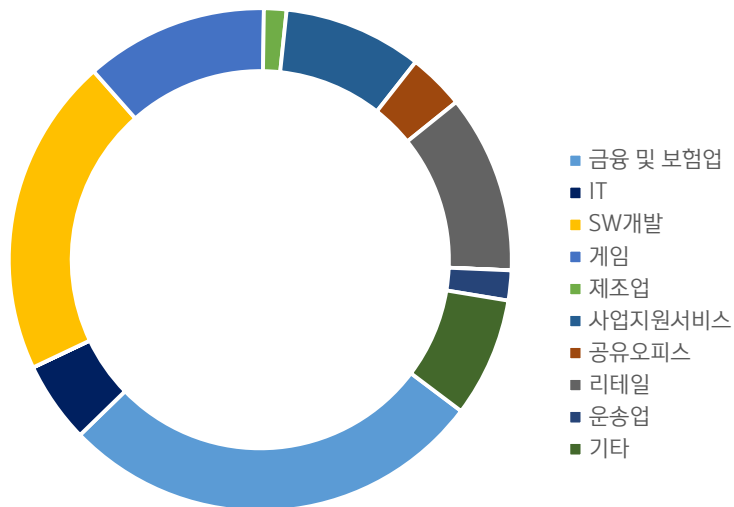
1) 각 임차인의 잔존 임대만기와 임대면적을 곱한 합계액을 전체 임대면적으로 나누어 산출한 가중평균 잔존 임대만기입니다.

2) 각 자산별 대출만기와 대출금액을 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 장기차입금 대출만기입니다.

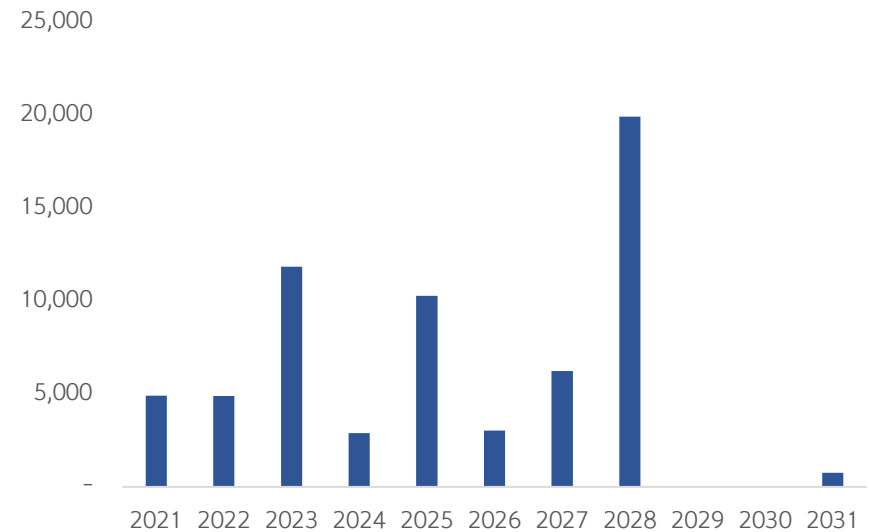
■ 임대차계약 현황

- 알파리츠는 분산된 임대차 포트폴리오를 구성하고 있습니다.
- 임차인의 업종 분산, 임대차 계약 만기가 분산되어 있어 임대 관련한 이슈에 대응이 용이합니다.

■ 임차인 업종별 분포(면적기준)



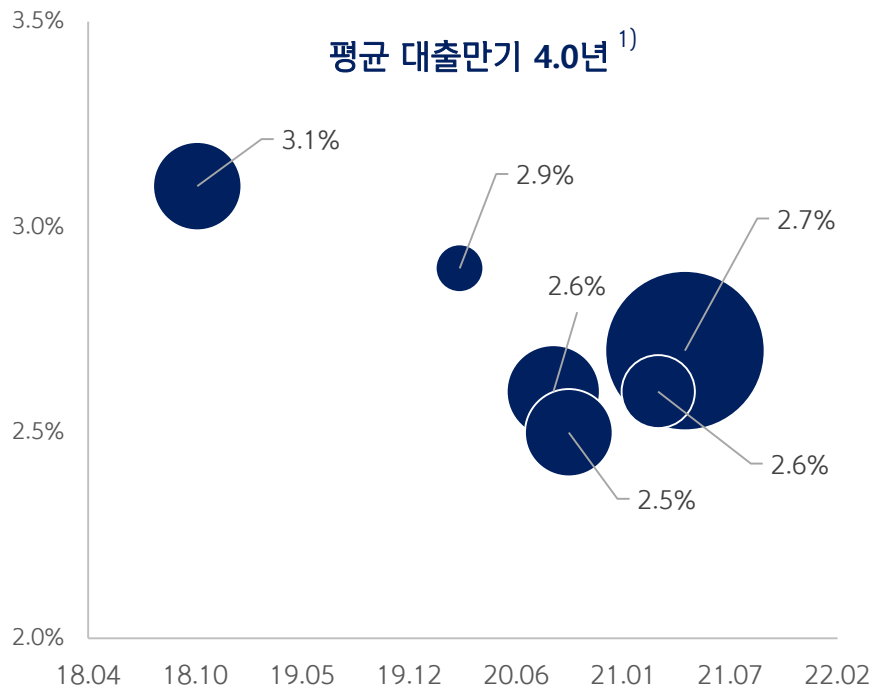
■ 임대차계약 만기시점(면적기준)



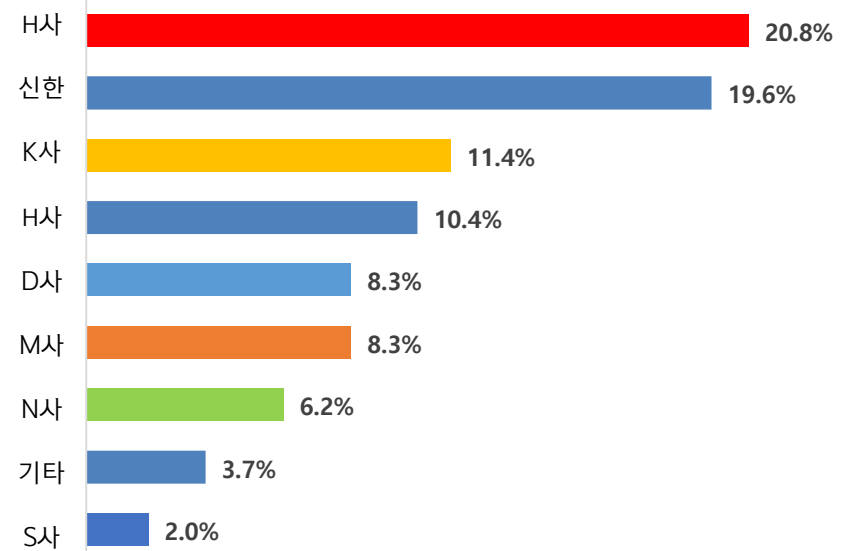
■ 장기차입금 현황

- 현재 알파리츠는 장기대출 전액을 고정금리로 조달하여 금리 변동에 따른 영향을 제한하였습니다.
- 알파리츠는 신한금융그룹 외에도 다양한 금융기관을 통하여 자금조달을 다변화하고 있습니다.
- 21.04.29.부로 크래프톤타워 담보대출 Refinancing을 완료하여 금리를 낮추는 등 지속적인 차입금 관리에 힘쓰고 있습니다.

■ 장기차입금금리 현황



■ 대출기관별 대출현황



1) 각 자산별 대출만기와 대출금액을 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 장기차입금 대출만기입니다.