

# (주)신한알파워탁관리부동산투자회사

Investor Presentation, Oct. 2021

# Disclaimer

---

- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약에 권유하기 위한 광고물이 아니며, 해당 REIT 의 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 증권 거래법률에 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.
- 알파리츠는 지속적인 추가자산 편입으로 성장성을 입증하였습니다. 금년도에는 삼성화재 역삼빌딩, 서울역 와이즈타워를 추가 편입하여 총 7개 자산(자산규모 약 2.1조원)을 보유하게 되었습니다.

## ■ 개요

- 주가 : 8,130원('21.09.30 종가 기준)
- 52주 최고가/최저가 : 8,840원 / 6,710원
- 발행주식총수 : 52,330,123주
- 시가총액 : 4,254억원
- 결산시기 : 3월/9월(연 2회, 6월/12월 배당)
- AUM : 약 2조 1,200억원

## ■ 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
- 2021. 09. 15. 서울역 와이즈타워 취득

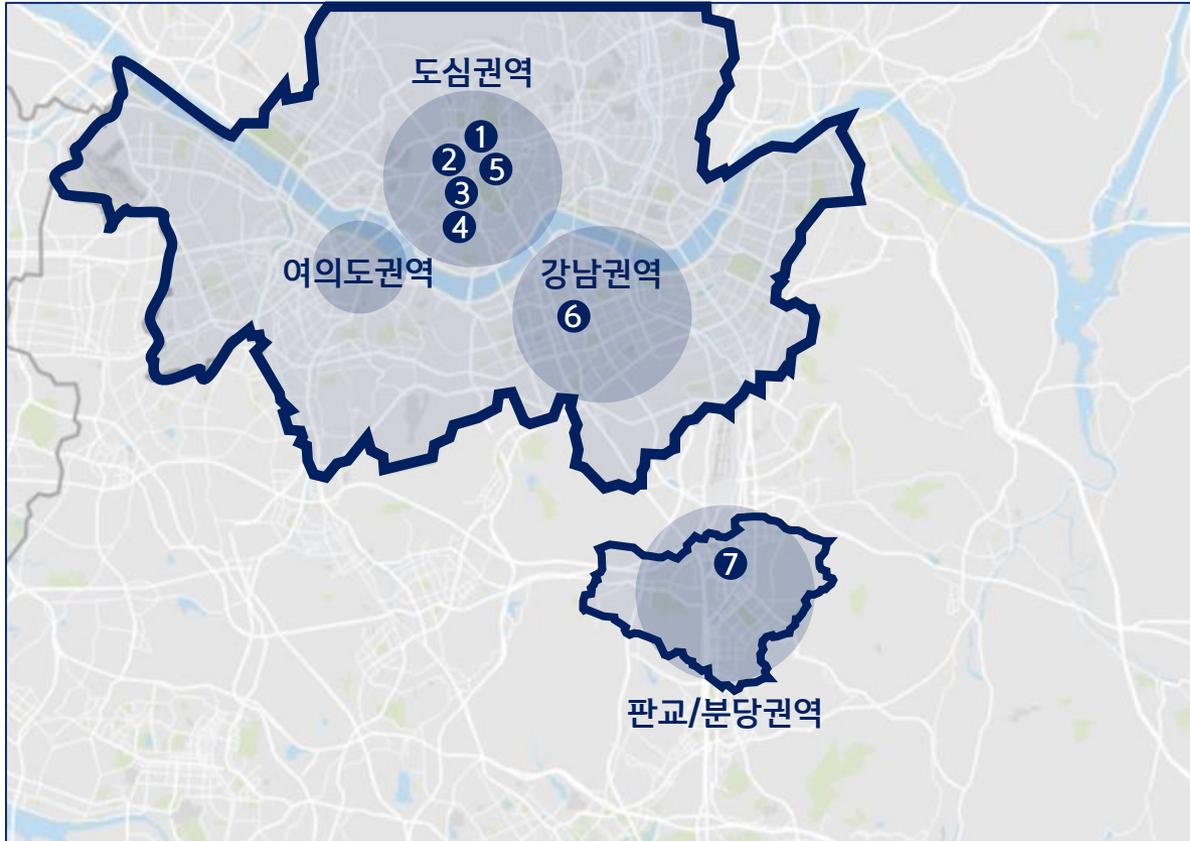
## ■ 주가추이

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



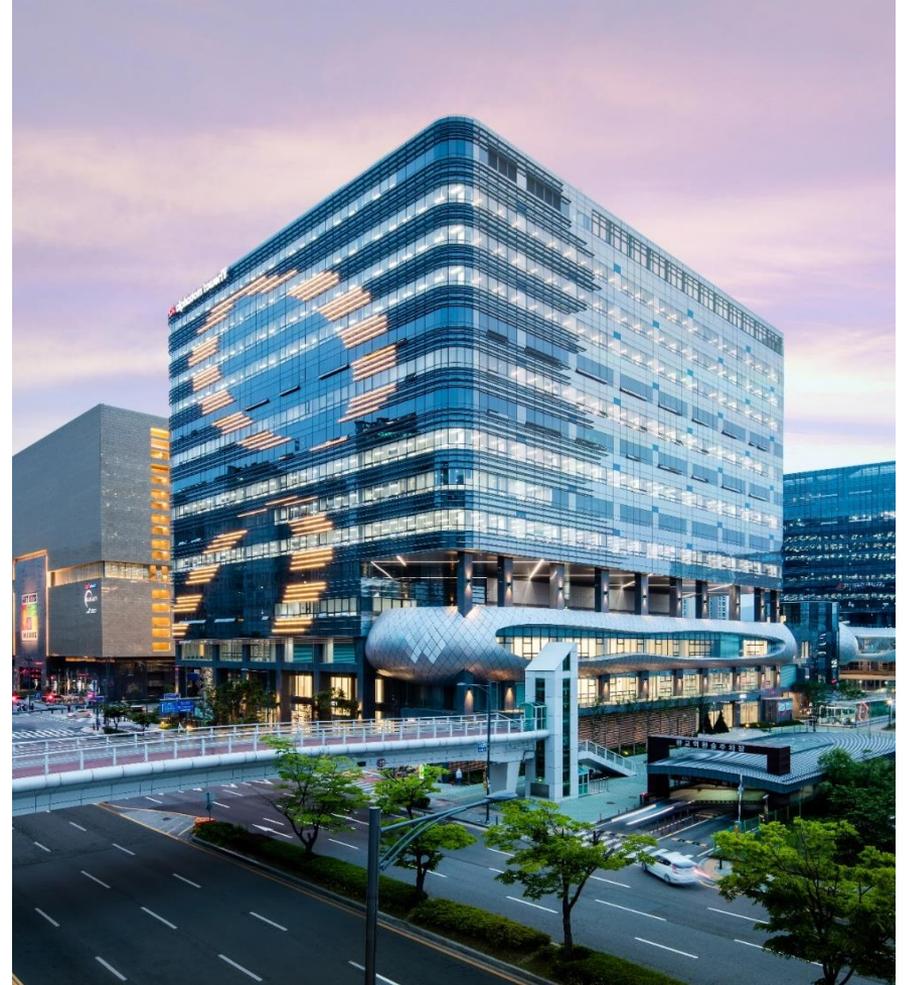
## 알파리츠 보유자산 현황

- 알파리츠는 현재 7개의 자산을 보유하고 있으며 판교, 도심, 강남 주요권역에 위치한 총 연면적 83,385평 규모의 우량 오피스 포트폴리오를 구성하였습니다.



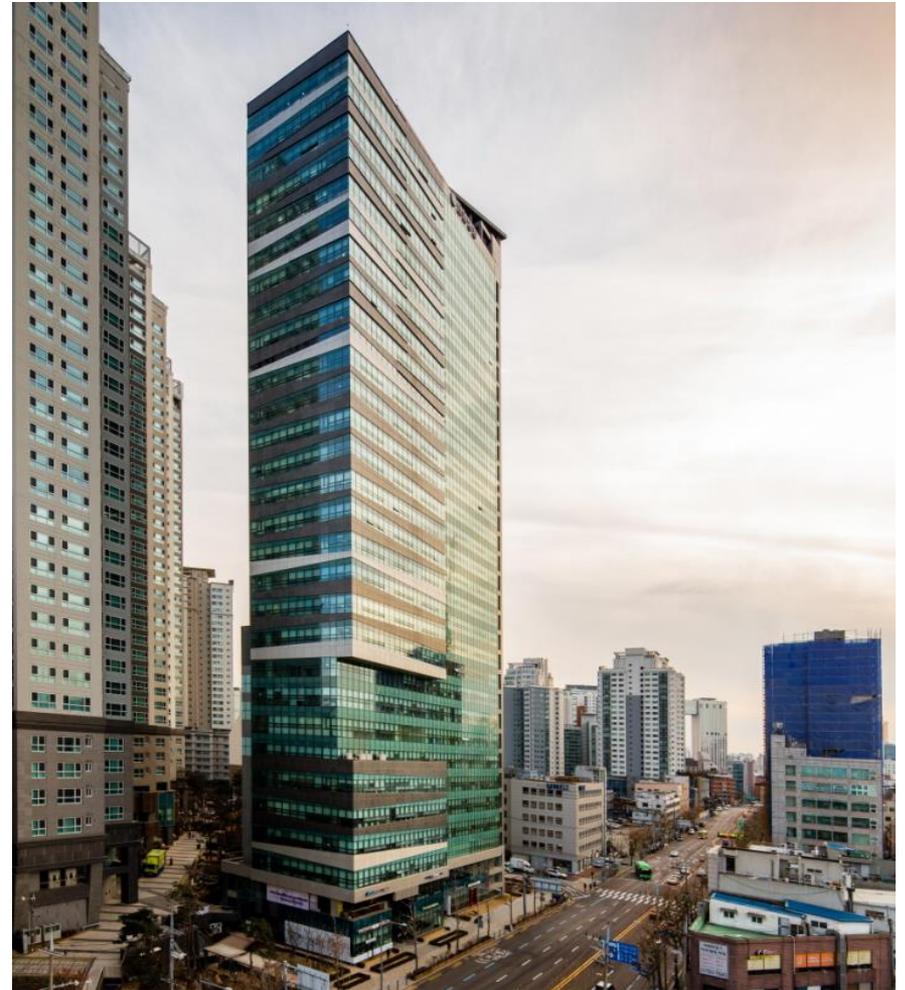
## 보유자산 상세

크래프톤타워	
소재지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	중심상업지역, 제1종 지구단위계획구역
대지면적	2,219평
연면적	30,128평
층수	B7/15F
준공일	2018년 3월
임대율	97.89% ('21.8월말 기준)
주요임차인	크래프톤, 스노우, 네이버 등



## 보유자산 상세

용산 더프라임타워	
소재지	서울시 용산구 원효로 90길 11
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역, 제1종 지구단위계획구역
대지면적	1,081평
연면적	11,800평
층수	B6/30F
준공일	2014년 1월
임대율	100% ('21.8월말 기준)
주요임차인	신한라이프, 유베이스 등



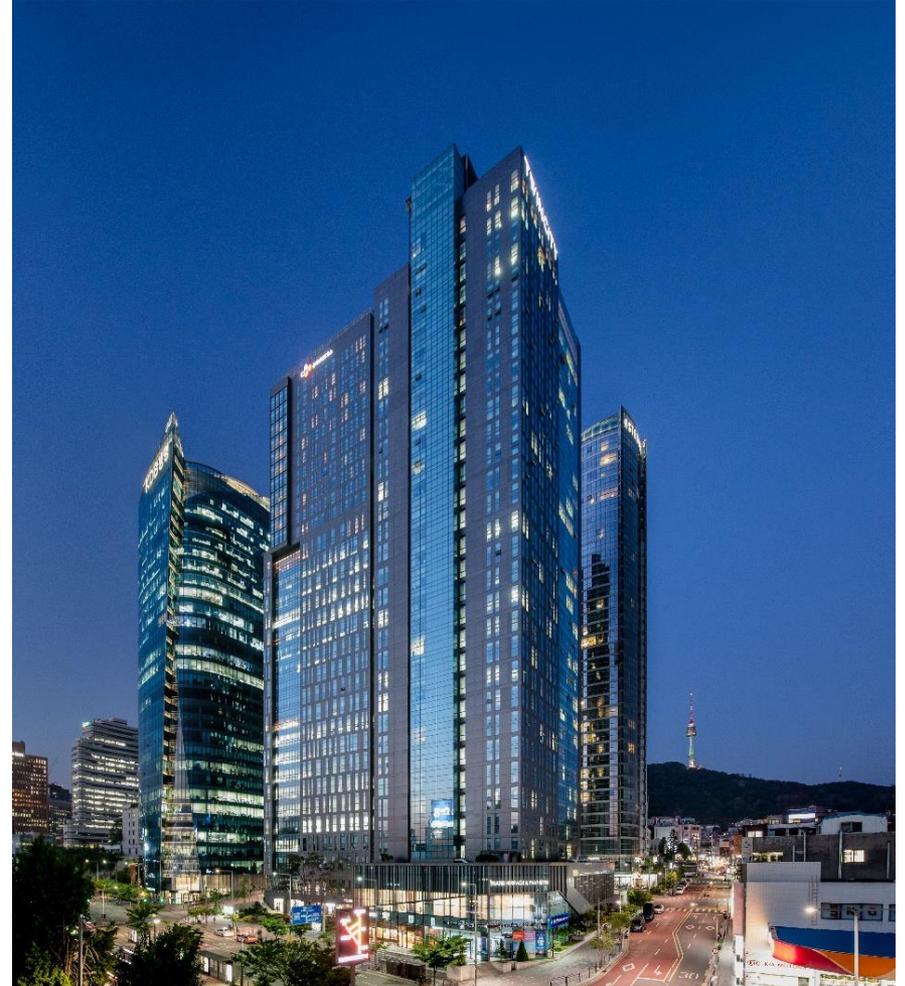
## ■ 보유자산 상세

대일빌딩	
소재지	서울시 중구 남대문로 120
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역, 중심지미관지구
대지면적	176평
연면적	2,688평
층수	B1/19F
준공일	2015년 2월
임대율	96.80% ('21.8월말 기준)
주요임차인	루이비통, 신한DS, 대구은행 등



## ■ 보유자산 상세

트윈시티남산	
소재지	서울시 용산구 한강대로 366
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역
대지면적	전체 1,782평 중 732평
연면적	전체 27,617평 중 11,360평
층수	B7/30F 중 B2~18F
준공일	2015년 2월
임대율	92.34% ('21.8월말 기준)
주요임차인	올리브네트웍스, 패스트파이브, 머스크 등



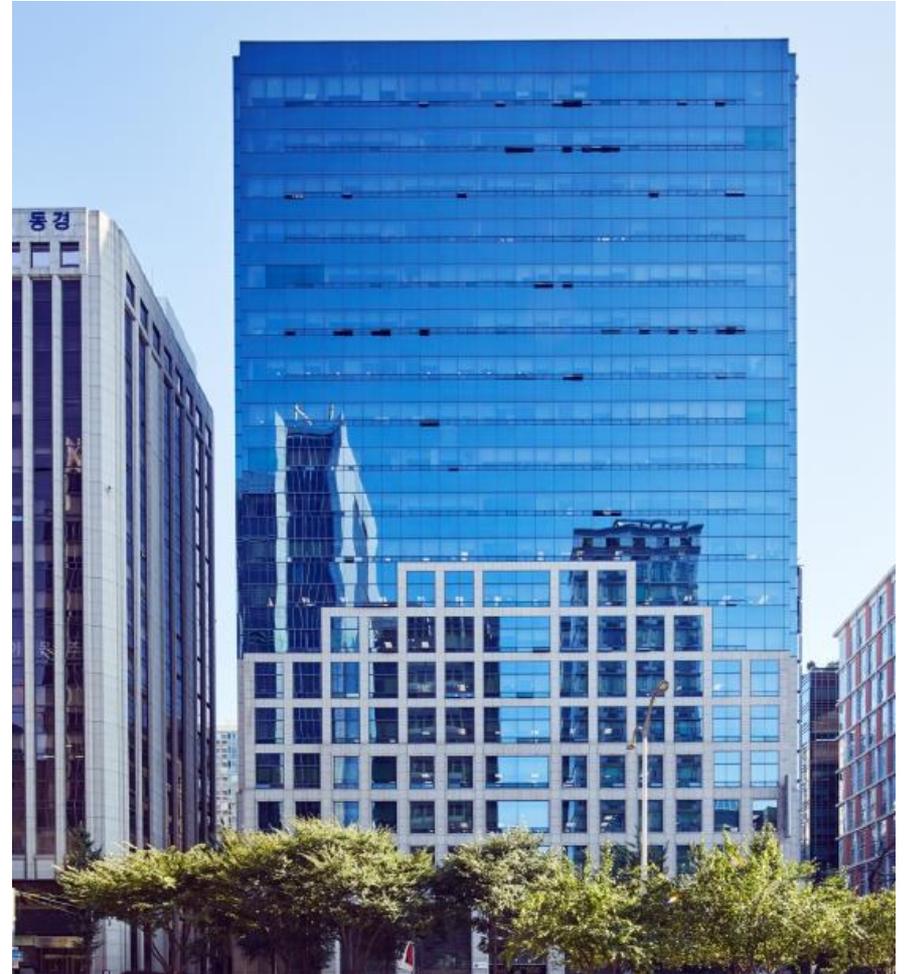
## ■ 보유자산 상세

신한타워	
소재지	서울시 중구 삼일대로 358
주요용도	업무시설, 근린생활시설
지역지구	일반상업지역, 중심지미관지구
대지면적	598평
연면적	9,327평
층수	B7/22F
준공일	2016년 3월
임대율	100% ('21.8월말 기준)
주요임차인	신한라이프, 서울외국환중개 등



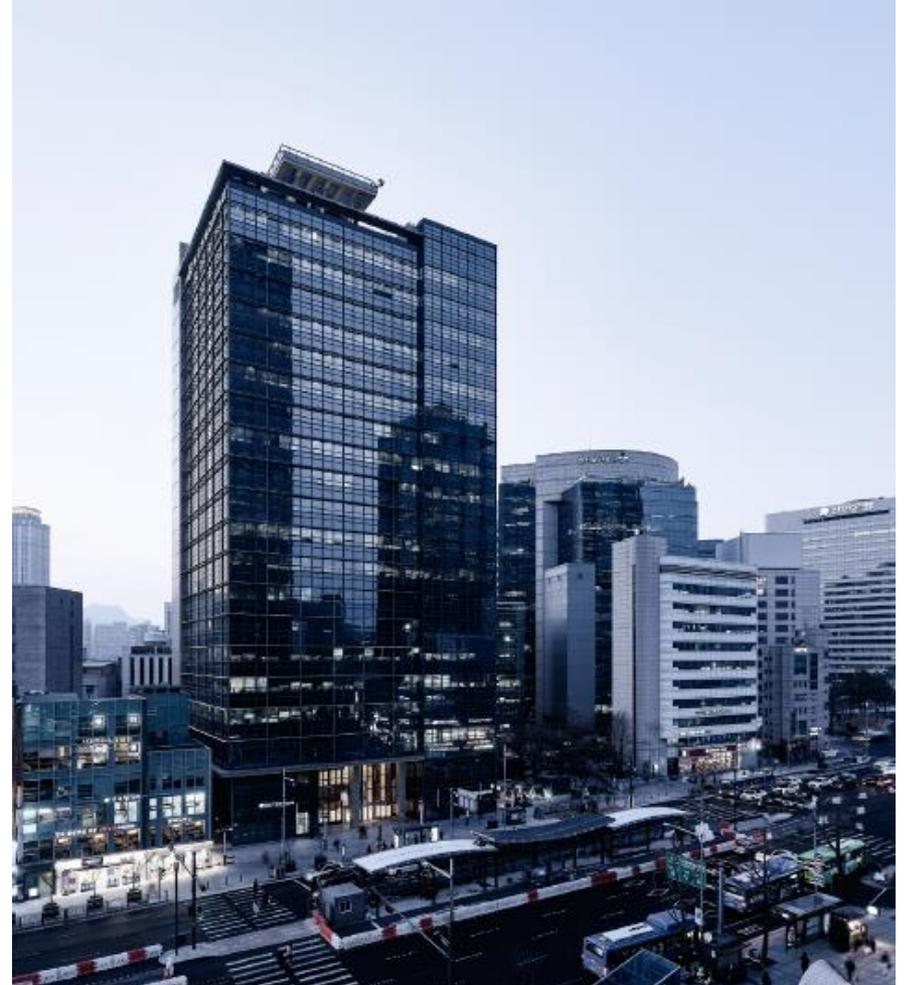
## ■ 보유자산 상세

삼성화재역삼	
소재지	서울시 강남구 테헤란로 114
주요용도	업무시설
지역지구	일반상업지역, 중심지미관지구
대지면적	전체 780평 중 390평
연면적	전체 10,557평 중 5,279평
층수	B6/20F 중 10F일부, 11~20F
준공일	1996년 3월
임대율	100% ('21.8월말 기준)
주요임차인	삼성화재, 삼성생명, 삼성카드 등



## 보유자산 상세

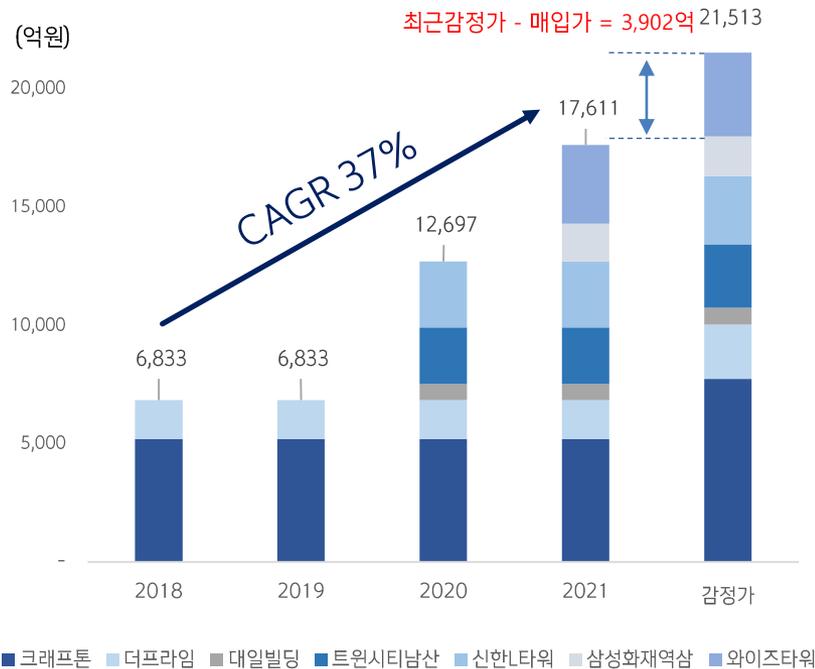
와이즈타워	
소재지	서울시 중구 세종대로 17
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역, 방화지구
대지면적	956평
연면적	12,802평
층수	B6/20F
준공일	2003년 12월
임대율	90.41% ('21.8월말 기준)
주요임차인	신한은행, 주택금융공사, 대우산업개발, 한국일보 등



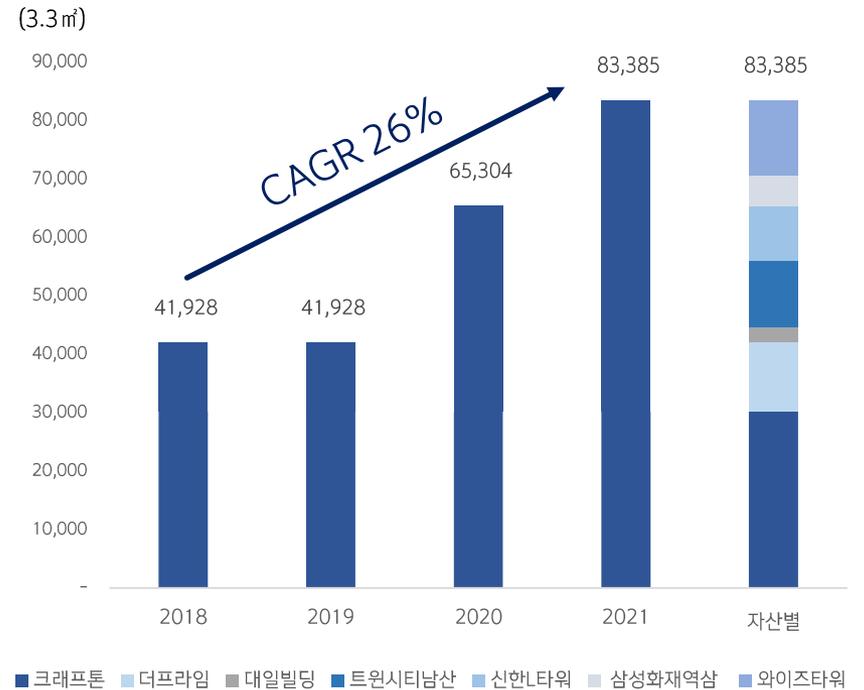
## 외적 성장(External Growth)

- 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.

### 연도별 자산매입가 총액 추이(취득비용, 감가상각비, CAPEX 미반영)



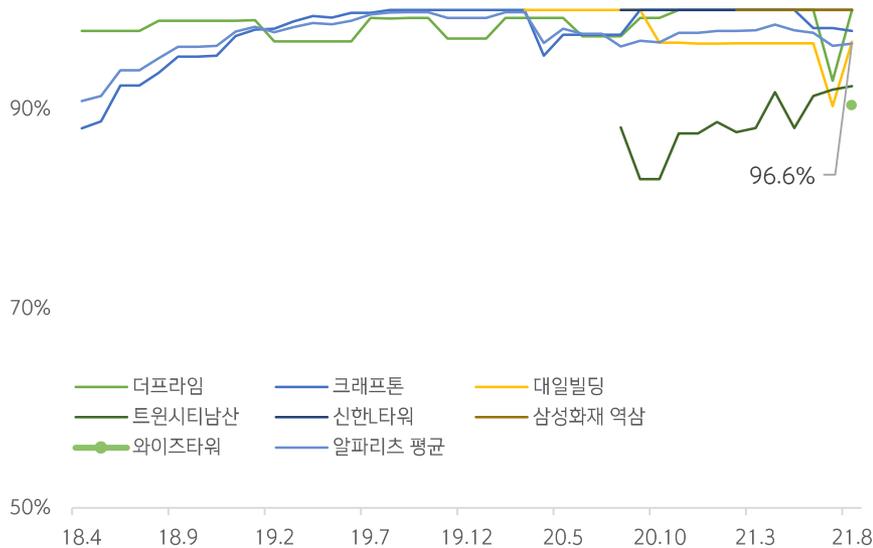
### 연도별 자산 연면적



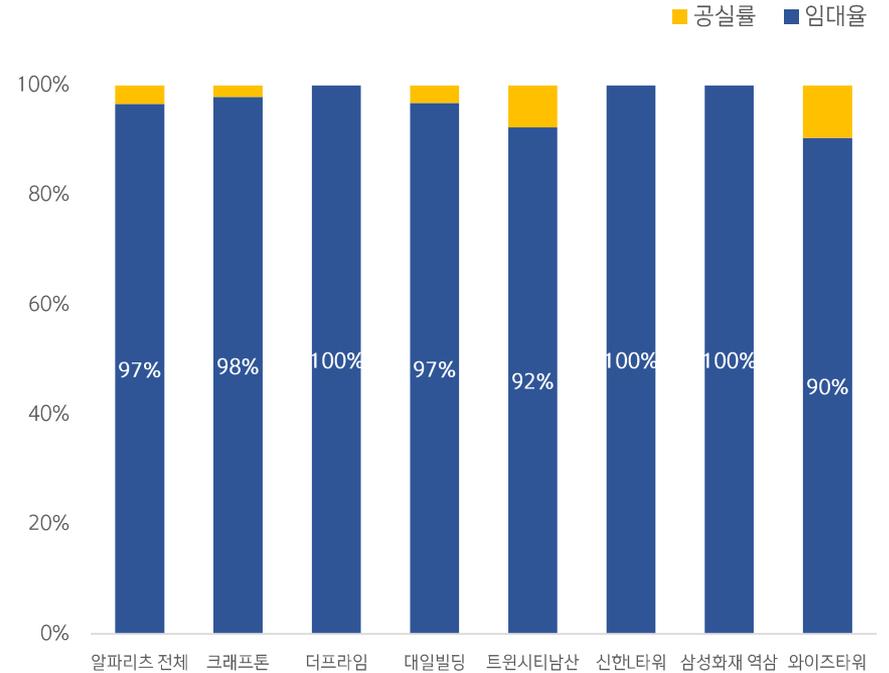
## 내적 성장(Internal Growth)

- 적극적 자산관리로 90% 이상의 임대율을 유지하고 있으며, 임대수입 상승, 비용 감소를 통하여 내적 성장을 실현하고 있습니다.

## 임대율 추이



## 자산별 임대현황(8.31현재)

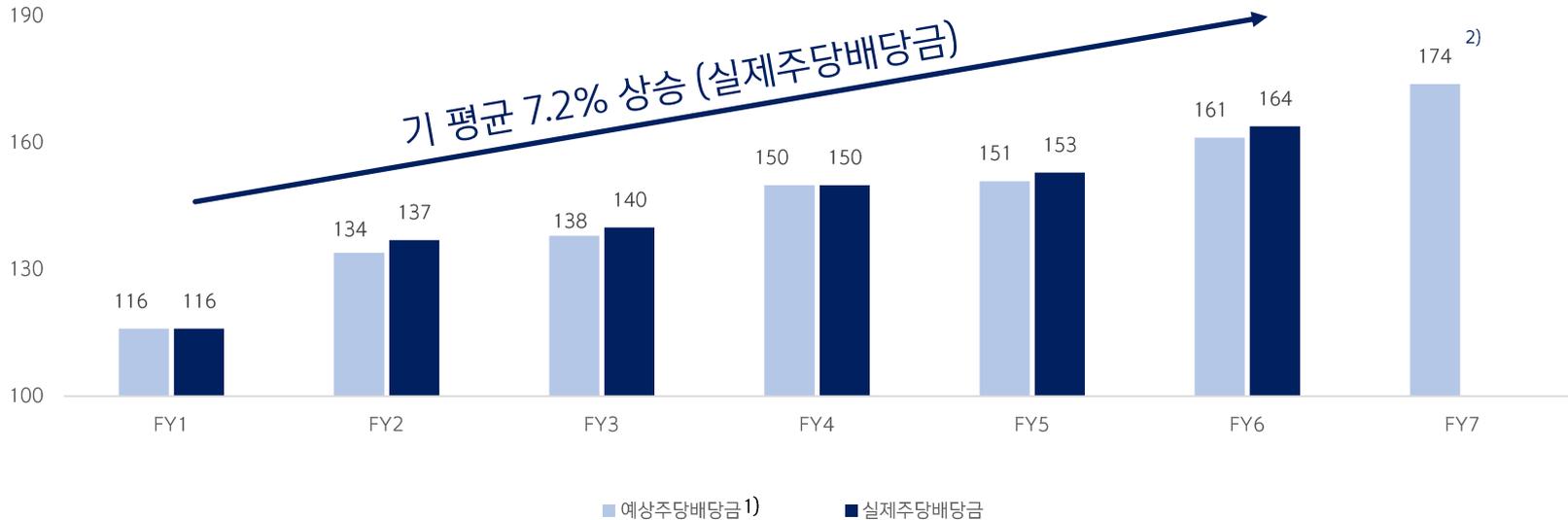


## 지속적인 배당 실현

- 주당배당금은 매기 증가하였고 당기 예상 보통주 주당 배당금은 174원입니다.(9월 결산, 12월 배당예정)
- 두 차례의 유상증자에도 불구하고 주당배당금의 희석 없이 매기 목표배당 이상을 실현하고 있습니다.

## 주당 배당금 추이

주당 배당금(원)



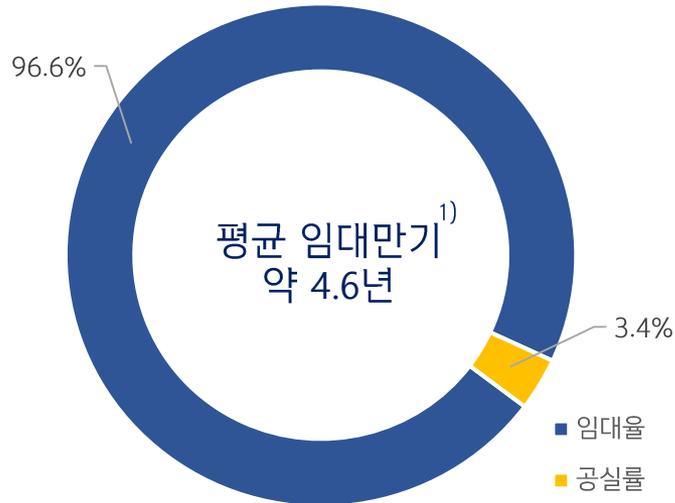
1) 정기주주총회에서 의결을 거친 사업계획상의 보통주 주당배당금입니다.  
 2) 외부감사 및 정기주주총회에서 재무제표 승인 후 확정될 예정입니다.

※ 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.

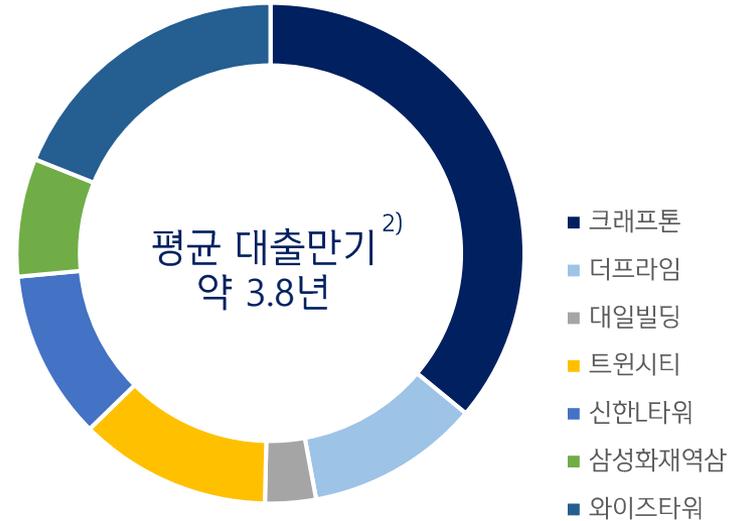
## 포트폴리오효과

- 알파리츠에 투자하는 것은 7개의 오피스 포트폴리오에 투자하는 효과가 있습니다.
- 임대 및 대출이 분산되어 있어 공실 발생, 대출만기 도래 등에 유연하게 대응할 수 있습니다.

### 임대현황 (8.31현재)



### 장기차입금현황 (8.31현재)



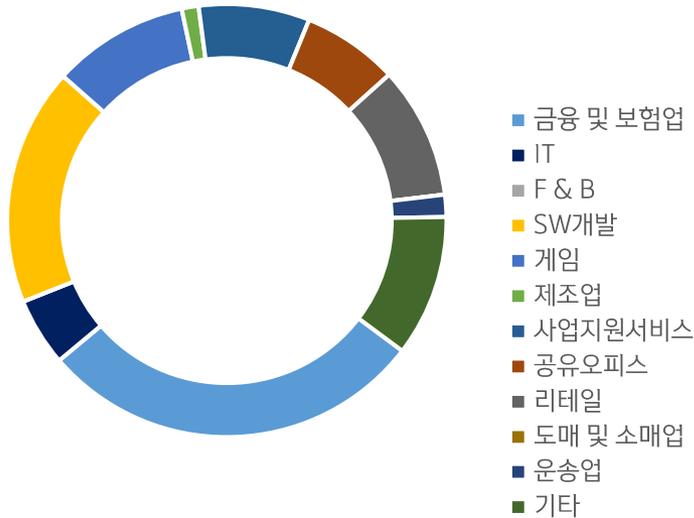
1) 각 임차인의 잔존 임대만기와 임대면적을 곱한 합계액을 전체 임대면적으로 나누어 산출한 가중평균 잔존 임대만기입니다.

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

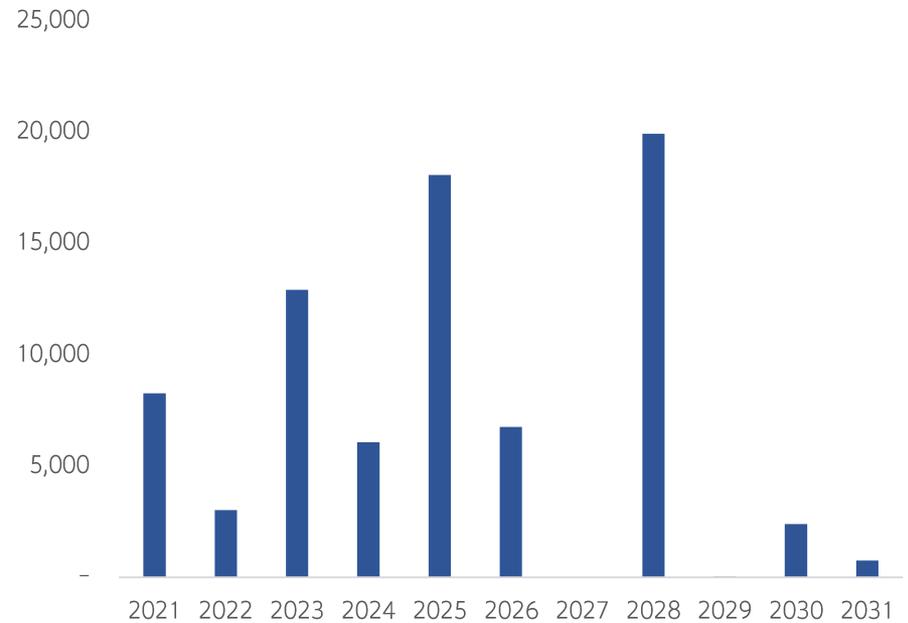
## 임대차계약 현황

- 알파리츠는 분산된 임대차 포트폴리오를 구성하고 있습니다.
- 임차인의 업종 분산, 임대차 계약 만기가 분산되어 있어 임대 관련한 이슈에 대응이 용이합니다.
  - 코로나19 발생 시에도 급격한 공실 발생 없이 안정적인 운용이 가능하였습니다.

### 임차인 업종별 분포(면적기준)



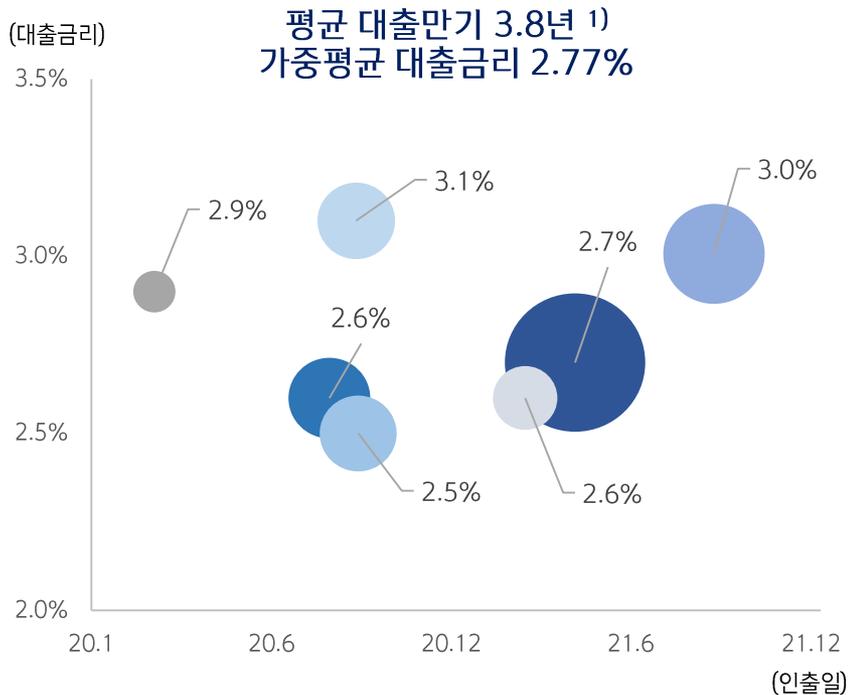
### 임대차계약 만기시점(면적기준)



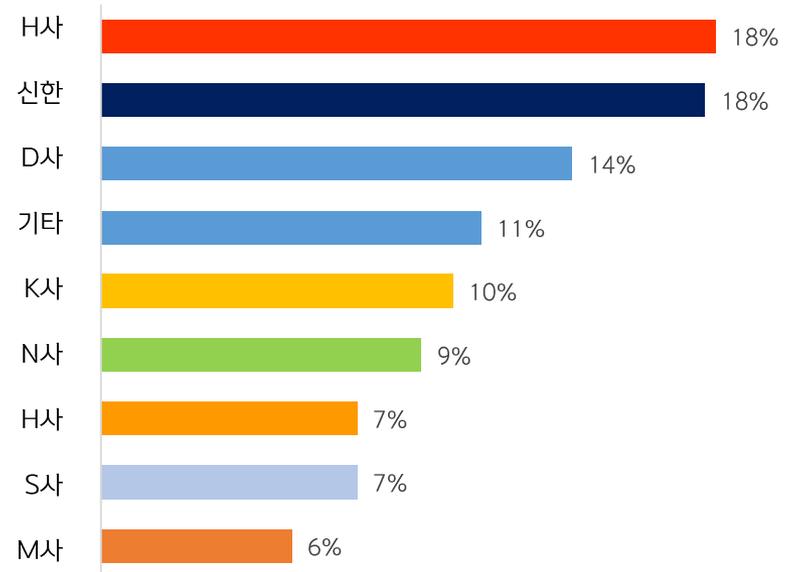
## 장기차입금 현황

- 현재 알파리츠는 장기대출 전액을 고정금리로 조달하여 금리 상승에 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 선순위 장기차입금 대출만기입니다.  
2) 각 자산별 대출금액과 대출금리를 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 선순위 대출금리입니다.

## ESG 추진 계획

- 향후 3년 내 보유자산 50%이상 LEED 인증을 추진 하고자 하며, 1단계로 3개 자산 LEED 인증 후 나머지 자산의 인증 및 GRESB 인증에 대한 추진 예정
- ESG 추진을 통하여 국내 외 투자수요에 대응, 건물 운영 절감 등 경제적 효익을 실현하고 장기성장을 추구하고자 합니다.

### 보유자산 LEED 등급 획득 추진 계획(LEED silver 이상 목표)

