

(주)신한알파워탁관리부동산투자회사

Investor Presentation, Apr. 2022

Disclaimer

- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약을 권유하기 위한 광고물이 아니며, 해당 REIT의 이해를 돕기 위한 단순한 Presentation자료입니다.
- 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.
- 알파리츠는 지속적인 추가자산 편입으로 성장성을 입증하고 있습니다. 2021년에는 삼성화재 역삼빌딩, 서울역 와이즈 타워를 추가 편입하여 총 7개 자산(자산규모 약 2.1조원)을 보유하게 되었습니다.

■ 개요

- 주가 : 7,970원('22.02.28 종가 기준)
- 52주 최고가/최저가 : 8,750원 / 7,220원
- 발행주식총수 : 52,330,123주
- 시가총액 : 4,171억원
- 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
- 2022. 02. 16. 유상증자(6R) 결의(약 1,650억원 규모)

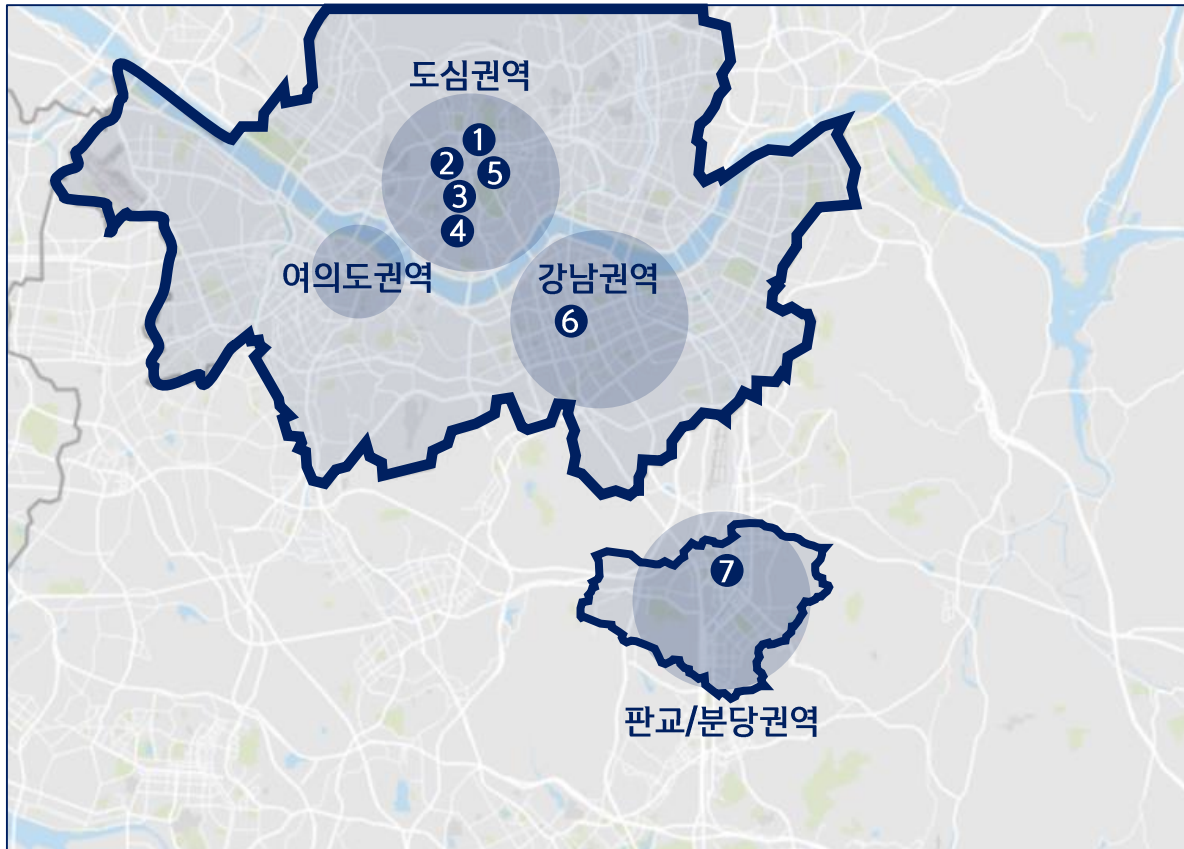
■ 주가추이

- 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 83,403평 규모의 우량 오피스 포트폴리오를 구성하였습니다.



알파리츠 보유자산 현황

구분	판교 크래프톤	용산 더프라임	대일빌딩	트윈시티남산	신한타워	역삼타워	와이즈타워	계
사진								
연면적(평)	30,146	11,800	2,688	11,360	9,327	5,279	12,802	83,403
비율	36.1%	14.1%	3.2%	13.6%	11.2%	6.3%	15.4%	100.0%
매입금액	5,182	1,651	680	2,386	2,798	1,584	3,330	17,611
평당매입가(만원)	1,719	1,399	2,530	2,100	3,000	3,001	2,601	
매입 Cap Rate	5.2%	5.3%	4.4%	3.9%	3.4%	4.0%	3.6%	
취득일자	2018.04.27	2018.10.31	2020.03.04	2020.08.26	2020.09.24	2021.03.10	2021.09.15	
감정평가금액	7,731	2,288	713	2,684	2,885	1,956	3,595	21,852
감정평가일자	2021.02.01	2020.06.18	2020.03.04	2020.05.18	2020.06.18	2022.02.21	2022.02.21	
임대율	97.8%	98.3%	100%	93.5%	100%	100%	90.2%	96.6%
준공년월	2018년 3월	2014년 3월	2018년 11월	2015년 3월	2016년 3월	1996년 3월	2003년 12월	
권역	판교/BBD	CBD	CBD	CBD	CBD	GBD	CBD	

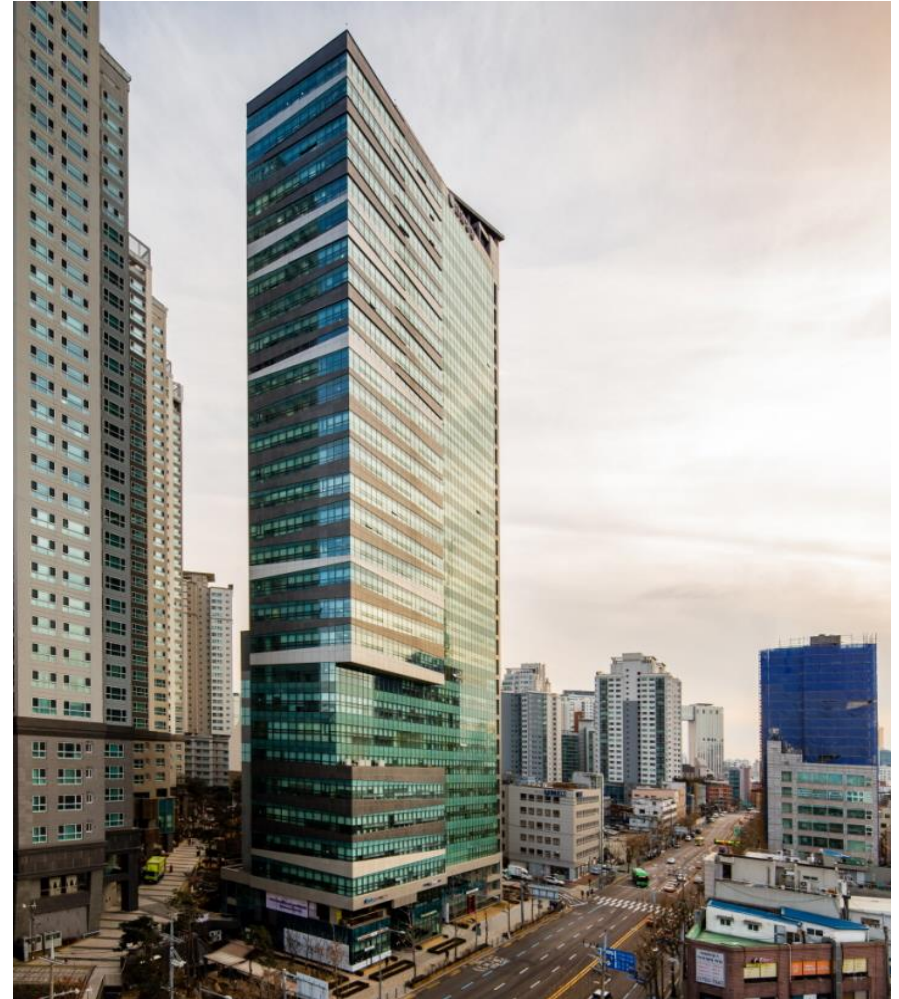
■ 보유자산 상세

크라프트타워	
소재지	경기도 성남시 분당구 분당내곡로 117
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	중심상업지역, 제1종 지구단위계획구역
대지면적	2,219평
연면적	30,146평
층수	B7/15F
준공일	2018년 3월
임대율	97.8% ('22.2월말 기준)
주요임차인	크라프트, 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	98.3% ('22.2월말 기준)
주요임차인	신한라이프, 유베이스 등



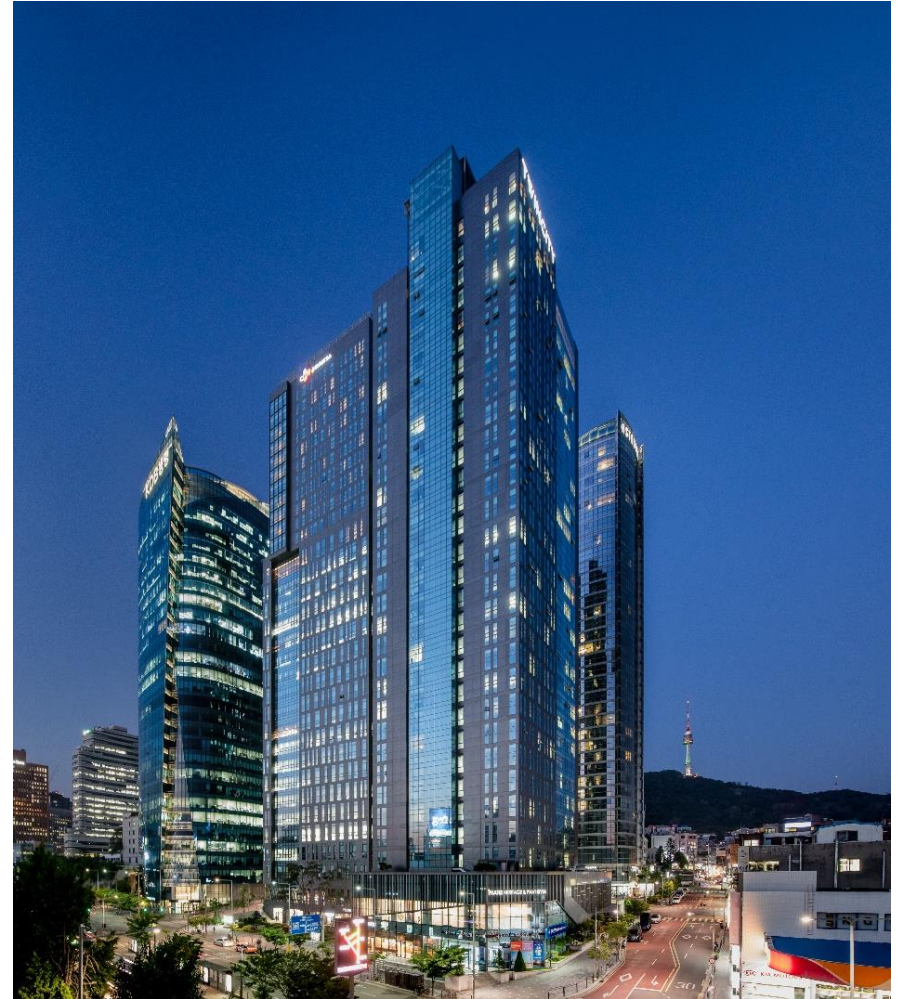
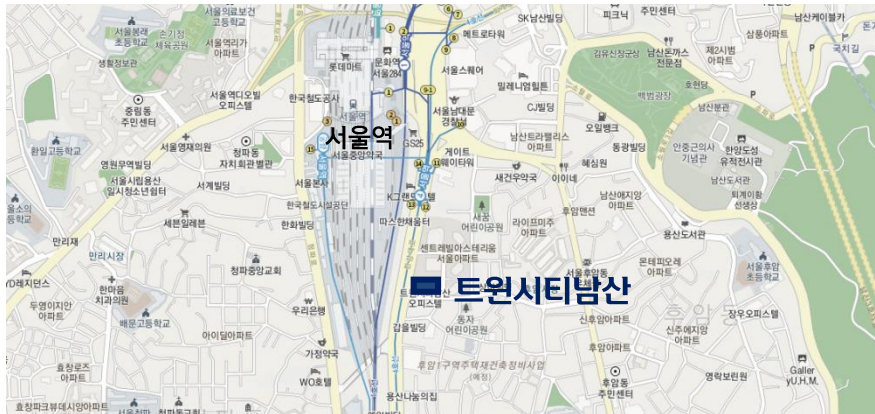
보유자산 상세

대일빌딩	
소재지	서울시 중구 남대문로 120
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역, 중심지미관지구
대지면적	176평
연면적	2,688평
층수	B1/19F
준공일	2015년 2월
임대율	100% ('22.2월말 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	93.50% ('22.2월말 기준)
주요임차인	올리브네트웍스, 패스트파이브, 머스크 등



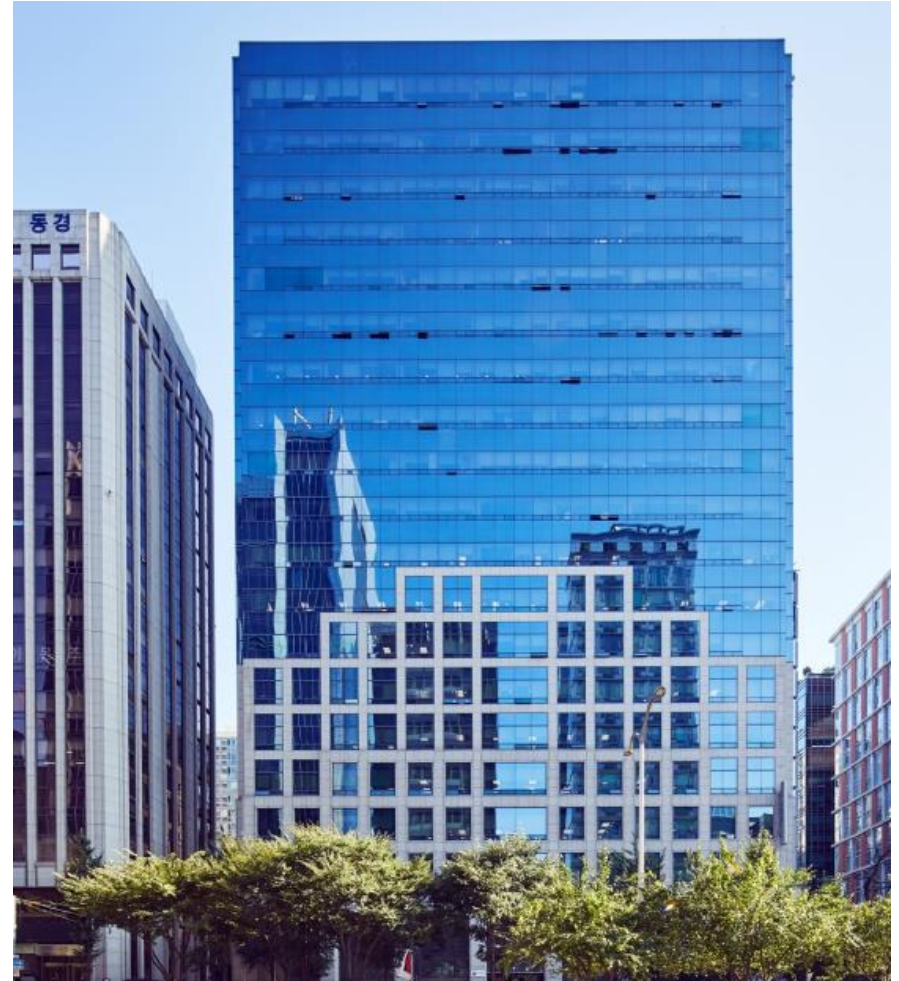
■ 보유자산 상세

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% ('22.2월말 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% ('22.2월말 기준)
주요임차인	삼성화재, 삼성생명, 삼성카드 등



■ 보유자산 상세

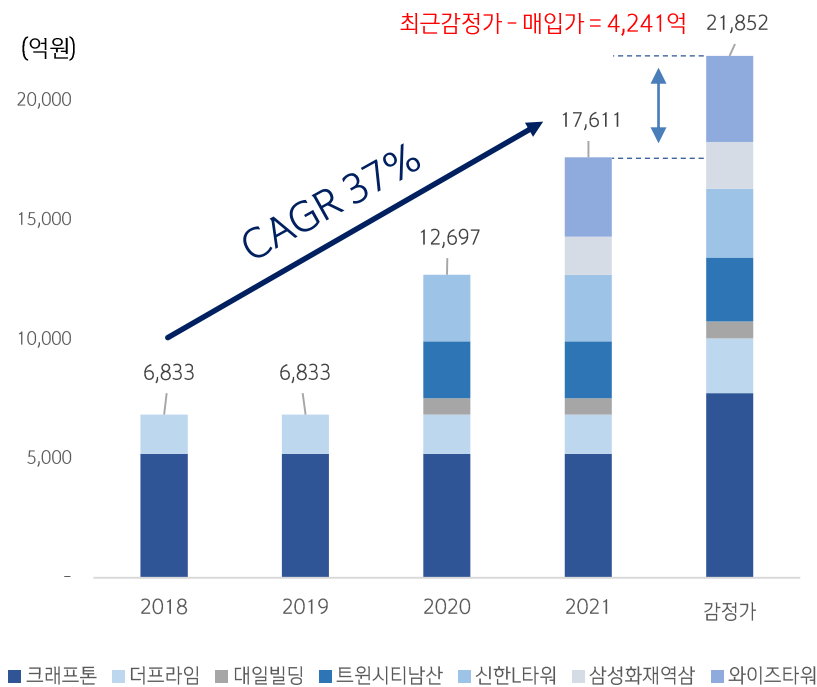
와이즈타워	
소재지	서울시 중구 세종대로 17
주요용도	업무시설, 판매시설
지역지구	일반상업지역, 방화지구
대지면적	956평
연면적	12,802평
층수	B6/20F
준공일	2003년 12월
임대율	90.2% ('22.2월말 기준)
주요임차인	신한은행, 주택금융공사, 대우산업개발, 한국일보 등



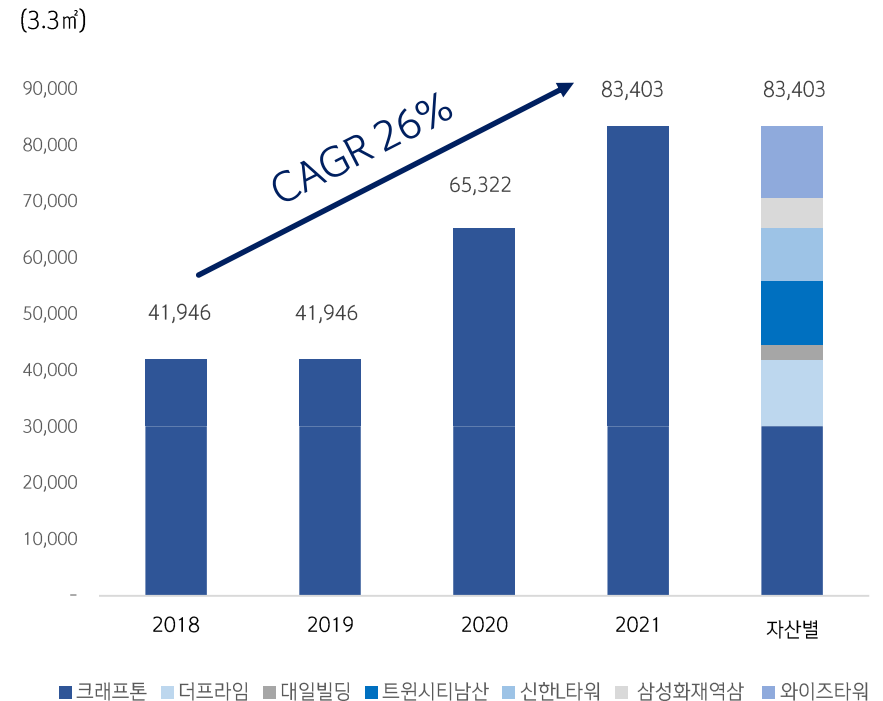
■ 외적 성장(External Growth)

- 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)



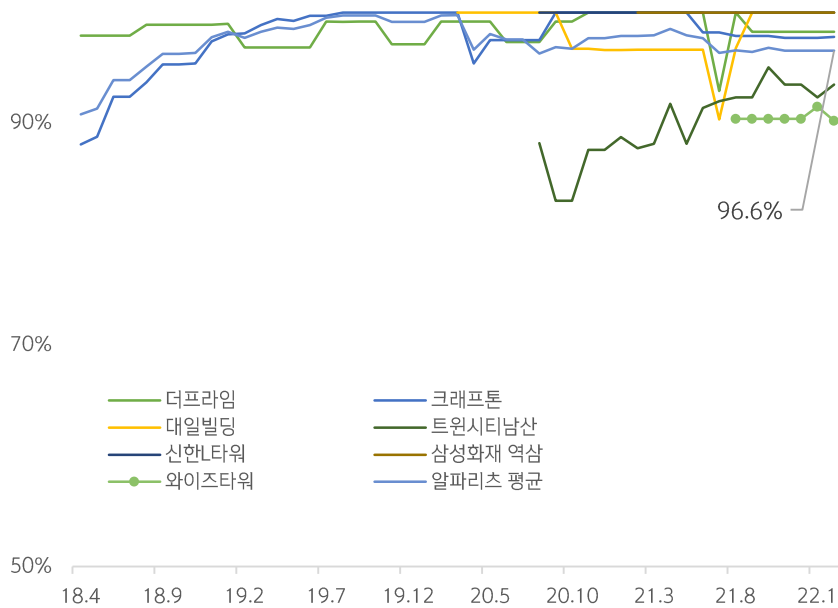
■ 연도별 자산 연면적



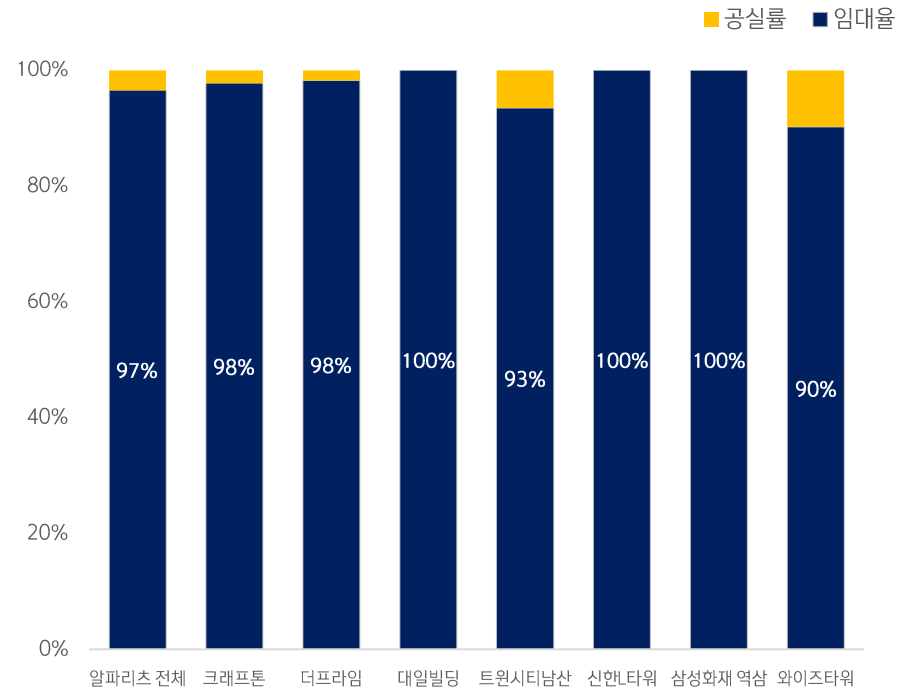
■ 내적 성장(Internal Growth)

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

■ 임대율 추이



■ 자산별 임대현황(2.28현재)

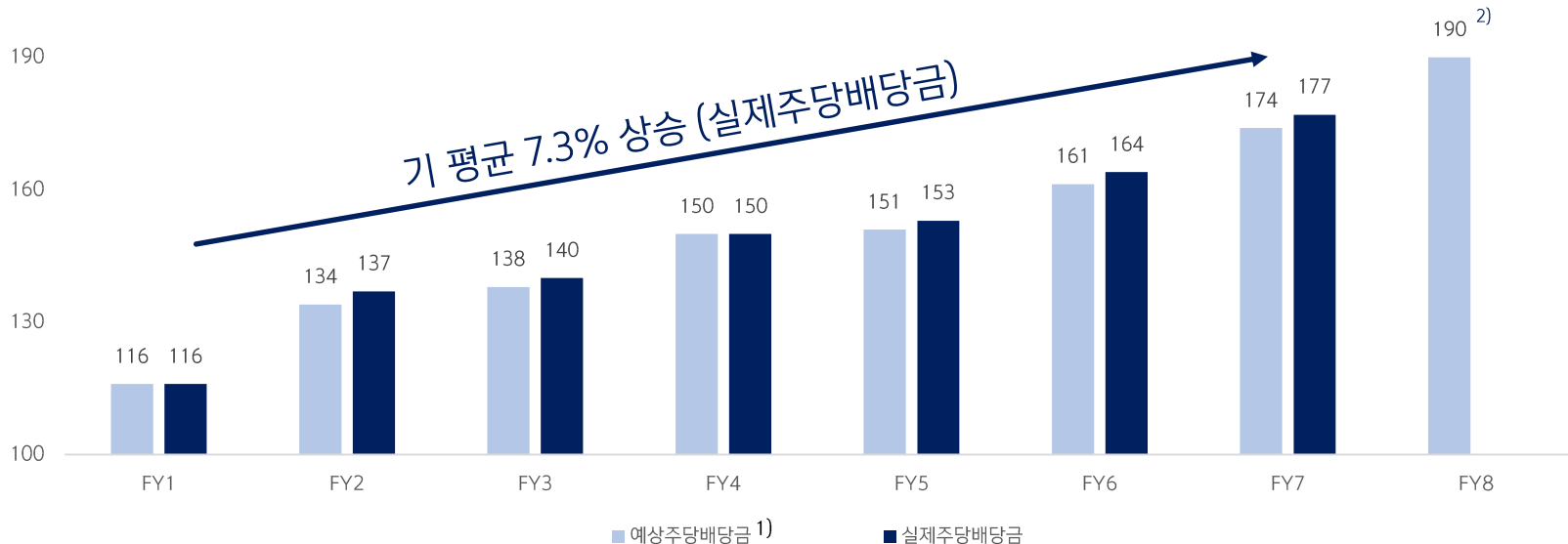


지속적인 배당 실현

- 주당배당금은 매기 증가하였고 당기 예상 보통주 주당 배당금은 190원입니다.(3월 결산, 6월 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.

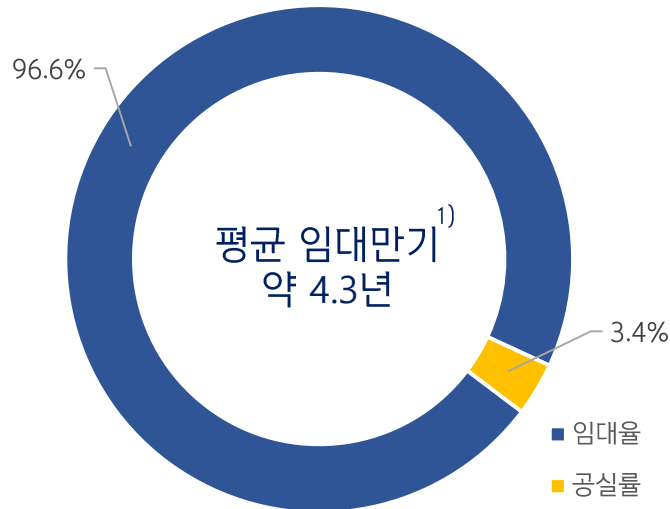
2) 외부감사 및 정기주주총회에서 재무제표 승인 후 확정될 예정입니다.

※ 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.

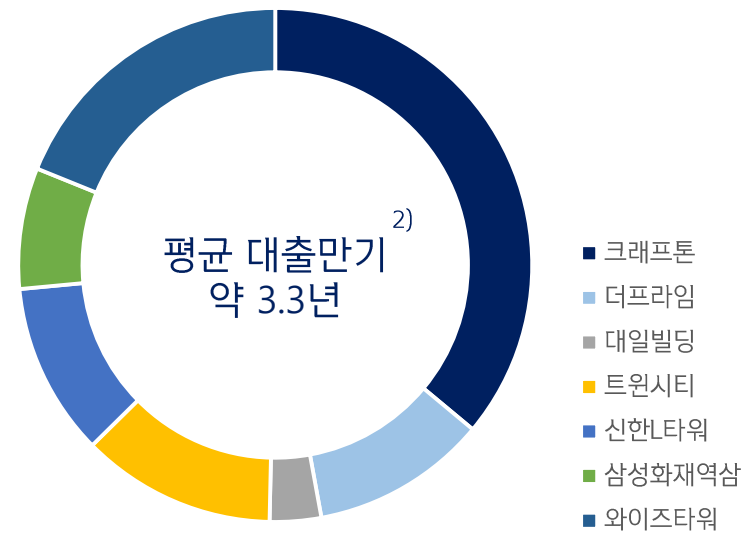
■ 포트폴리오효과

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

■ 임대현황(2.28현재)



■ 장기차입금현황(2.28현재)

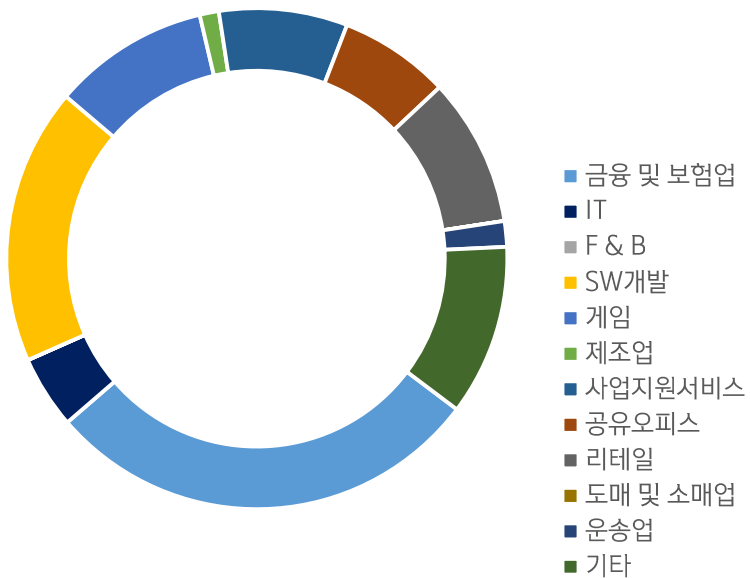


1) 각 임차인의 잔존 임대만기와 임대면적을 곱한 합계액을 전체 임대면적으로 나누어 산출한 가중평균 잔존 임대만기입니다.
2) 각 자산별 대출만기와 대출금액을 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 장기차입금 대출만기입니다.

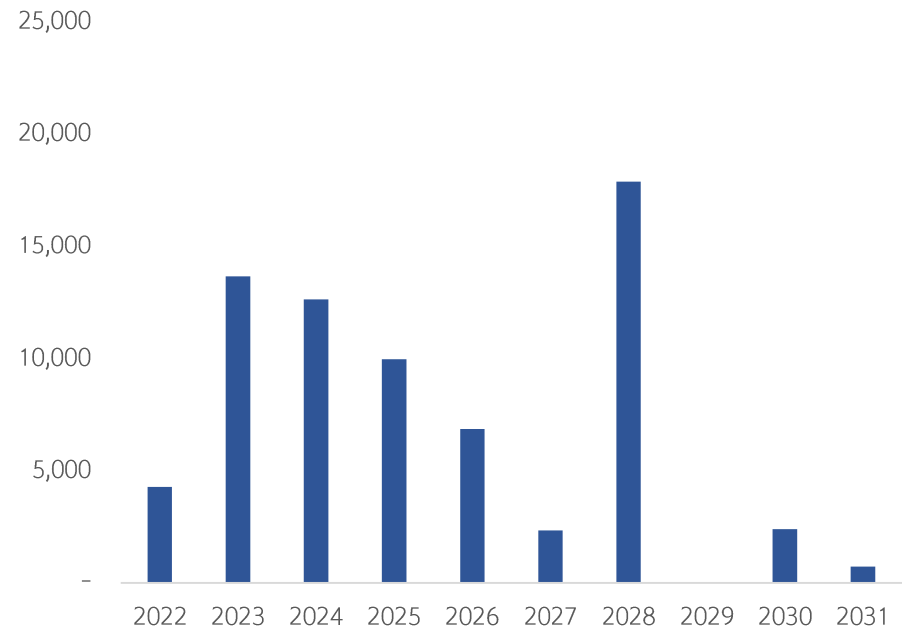
임대차계약 현황

- 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 운용을 하고 있습니다.

임차인 업종별 분포(면적기준)



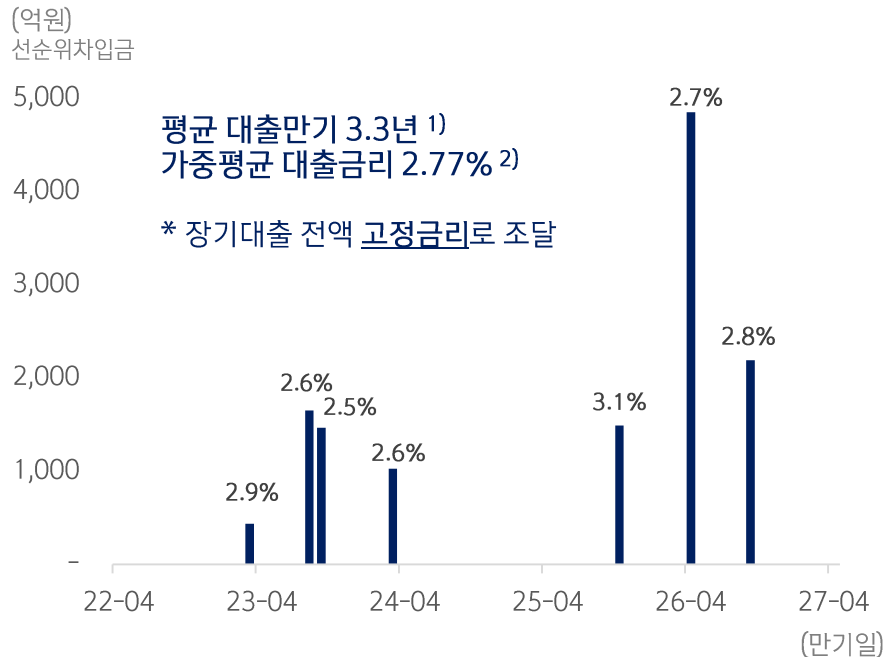
임대차계약 만기시점(면적기준)



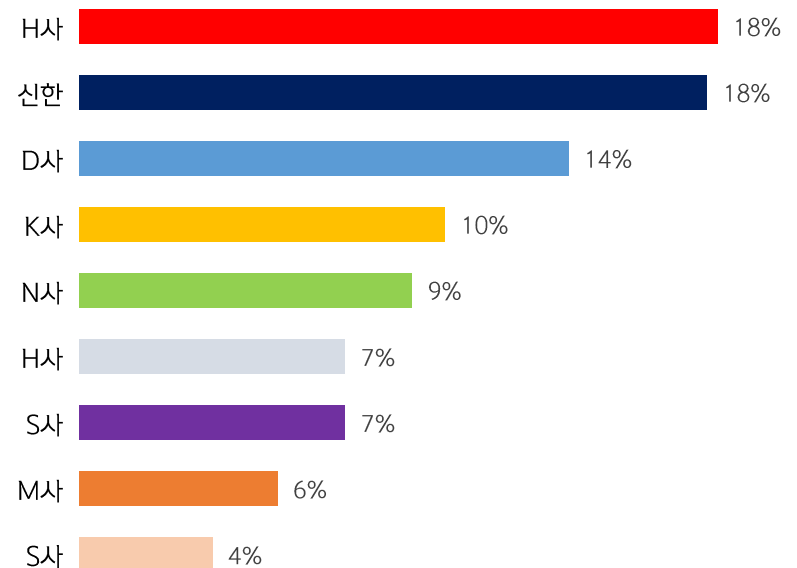
■ 장기차입금 현황

- 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.

■ 장기차입금 만기 및 금리 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)



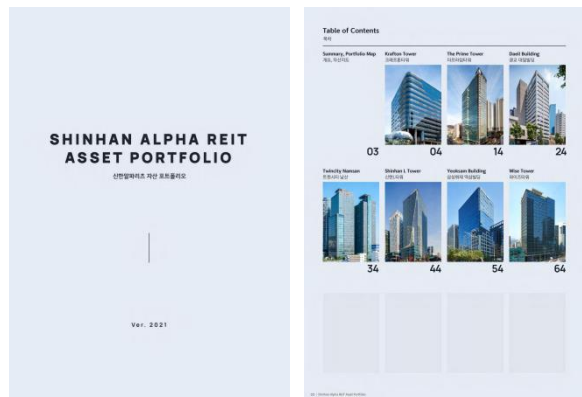
IR활동

- 당사는 투자자들에게 투명한 정보 제공과 접근성 향상을 위해 홈페이지에서 1) 월간보고서, 2) 자산포트폴리오북, 3) 영문 재무제표를 제공하고 있으며, 연간 2회에 걸쳐 IR행사에 참여하는 등 IR활동에 적극적으로 임하고 있습니다.

월간보고서



자산 포트폴리오북



영문 재무제표

Shinhan Alpha REIT Shinhan Alpha REIT				
13	Shinhan Alpha REIT FY7 Separate Financial Statements		2022.02.16	60
12	Shinhan Alpha REIT FY7 Consolidated Financial Statements		2022.02.16	44
11	Shinhan Alpha REIT FY6 Separate Financial Statements		2022.02.16	38
10	Shinhan Alpha REIT FY6 Consolidated Financial Statements		2022.02.16	41
9	Shinhan Alpha REIT FY5 Separate Financial Statements		2022.02.16	36
8	Shinhan Alpha REIT FY5 Consolidated Financial Statements		2022.02.16	37
7	Shinhan Alpha REIT FY4 Separate Financial Statements		2022.02.16	38
6	Shinhan Alpha REIT FY4 Consolidated Financial Statements		2022.02.16	36
5	Shinhan Alpha REIT FY3 Separate Financial Statements		2022.02.16	39

