

신한알파리츠 [한국리츠협회] 상장리츠 투자간담회



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 알려드리는 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 있는바, 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.

2020년 10월 한국리츠협회 공모상장리츠 IR “상장 시 약속을 지키고 있습니다”

신한알파리츠의 세 가지 약속

[thebell note]

이정완 기자 | 공개 2020-10-27 09:15:08

이 기사는 2020년 10월 26일 07:42 **더벨 유료페이지**에 표출된 기

한국리츠협회가 개최한 공모상장리츠 컨퍼런스 IR(Investor Relations) 발표에서 신한알파리츠를 소개하는 박우철 신한리츠운용 이사님의 목소리는 자신감으로 가득 차 있었다. “신한리츠운용은 세 가지를 약속했습니다. 배당금을 안정적으로 지급하고 주가 상승 가능성을 높이고 자산을 계속 편입해 운용자산(AUM) 1조 이상 리츠로 성장시키겠다는 것이었습니다.”

“**배당**금을 안정적으로 지급하고
주가 상승 가능성을 높이고
운용자산(AUM) 1조 이상 리츠로 **성장**”

“지금까지 약속을 지켜온 것처럼
앞으로도 가치를 키워 신뢰도를 높이겠다”

현재

“약속을 초과달성 하고 있습니다”

‘18년 8월
상장 시

‘20년 10월
리츠협회 IR

‘22년 5월말
현재



배당

5년 6.0%
10년 7.0%

*공모가 기준 배당률

배당률 6.0%

* 배당금 150원
4기 실제 배당

배당률 7.7%

* 배당금 192원
8기 예정 배당



주가

5,000원(공모가)

6,940원
(+39%)

7,990원
(+60%)



성장

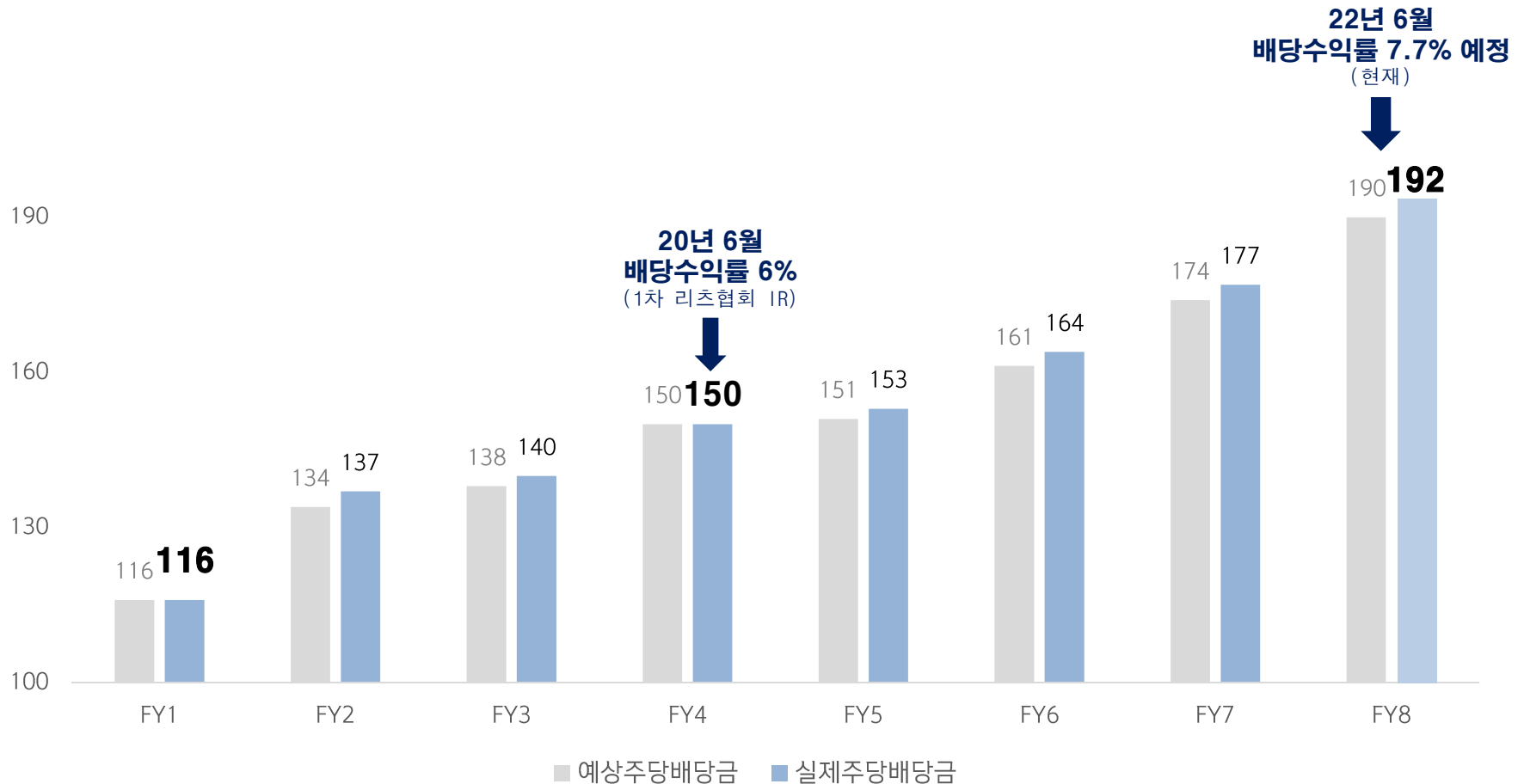
7천억원 (공모시 자산)

1조 3천억원

1조원 (목표 자산)

2조 2천억원
(목표 대비 +118%)

공모가 대비 배당수익률 7.7%
배당 지속 성장 (평균성장률 7.3%)



지속적인 주가 상승

배당

주가

성장

리스크
관리

기타
사항

공모가 5,000원 대비 약 60% 상승 (22-05-31 기준)

상장 후 주가 지속 1위 (위탁관리리츠 기준)

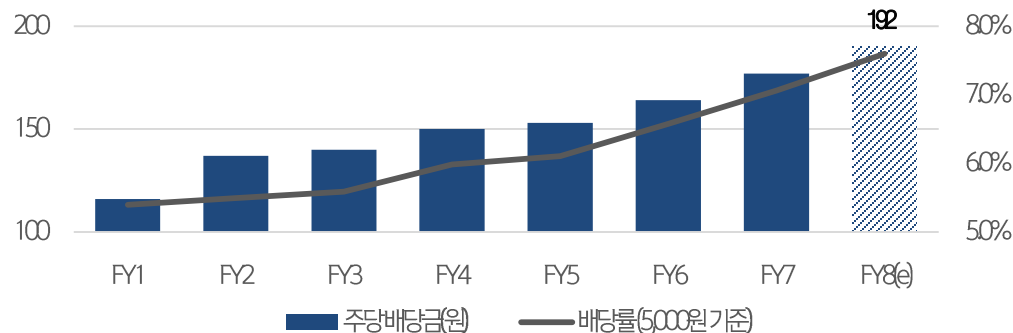


상장 이후 약4년간 누적수익률 84% (연평균 21%)

상장리츠별 주가 추이 (2018.08 ~ 2022.05)



알파리츠 배당금 추이



알파리츠 누적 수익률

84.4% (연평균 21%)

주가상승률 **59.8%**

누적배당률(4년) **24.6%**

※ 2022년 5월말 종가 7,990원 기준 (발행가 5,000원, 운용 4년)

외적 성장 (External Growth)

배당

주가

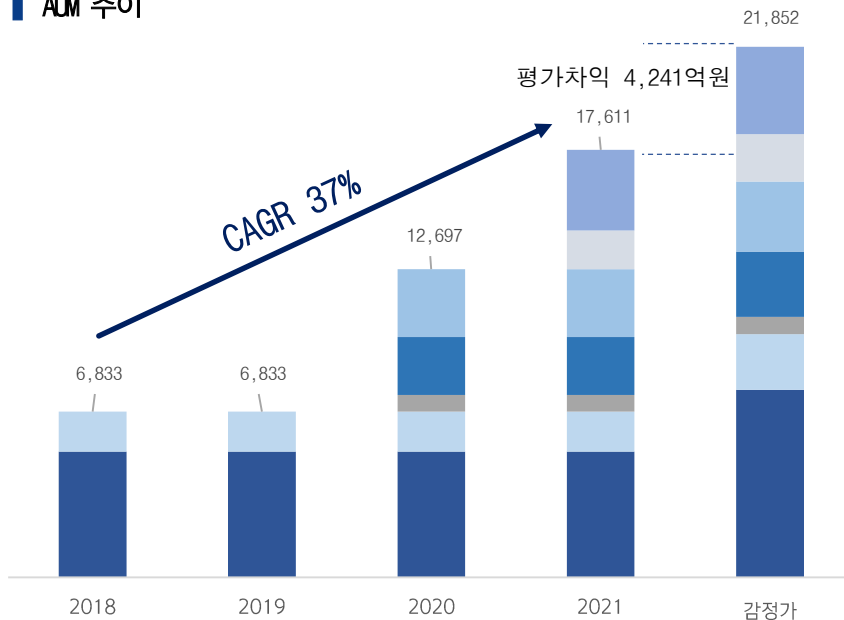
성장

리스크
관리

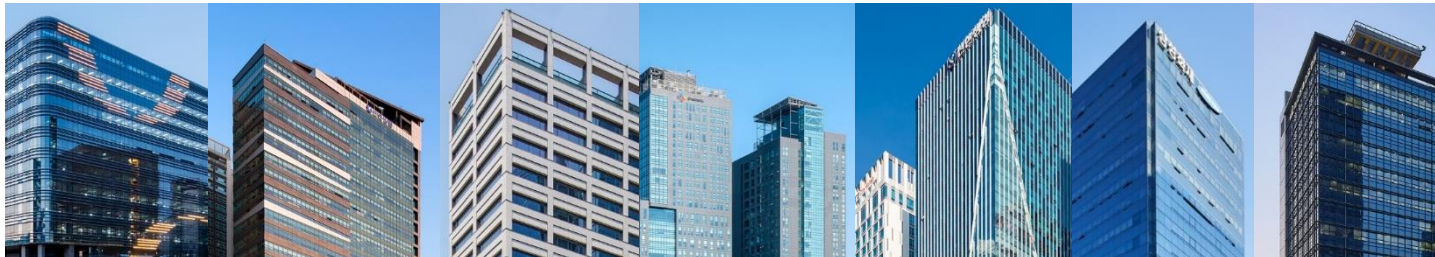
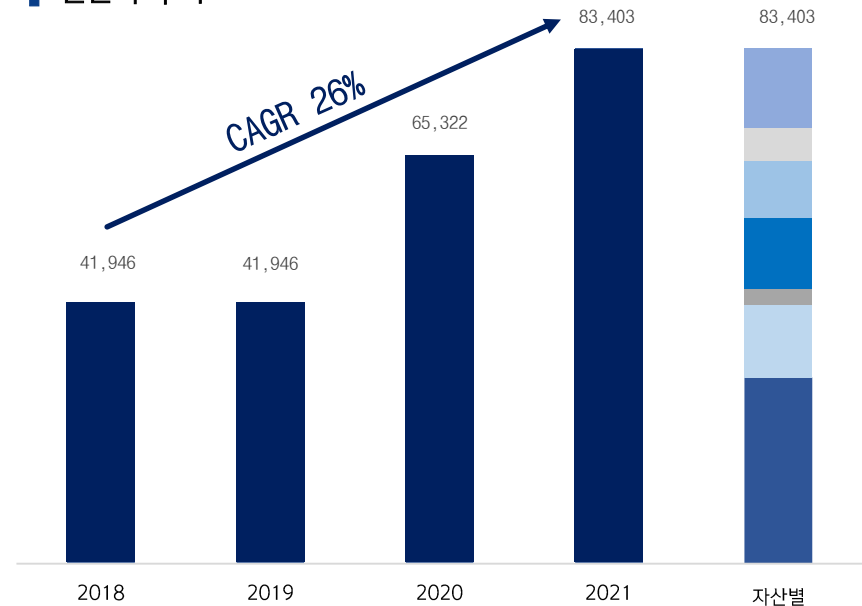
기타
사항

자산 7천억 (공모시) ▶ 1조 2천억원 (1차 리츠협회 IR) ▶ 2조 2천억원

■ AUM 추이



■ 연면적 추이



- 크래프톤타워
- 더프라임타워
- 대일빌딩
- 트윈시티남산
- 신한L타워
- 삼성화재 역삼
- 와이즈타워

내적 성장 (Internal Growth)

배당

주가

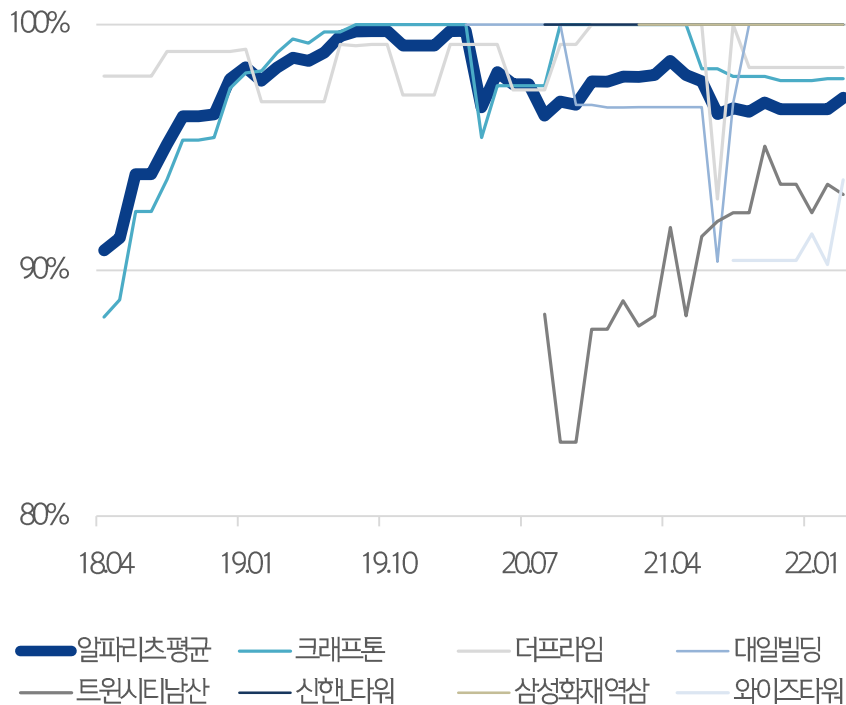
성장

리스크
관리

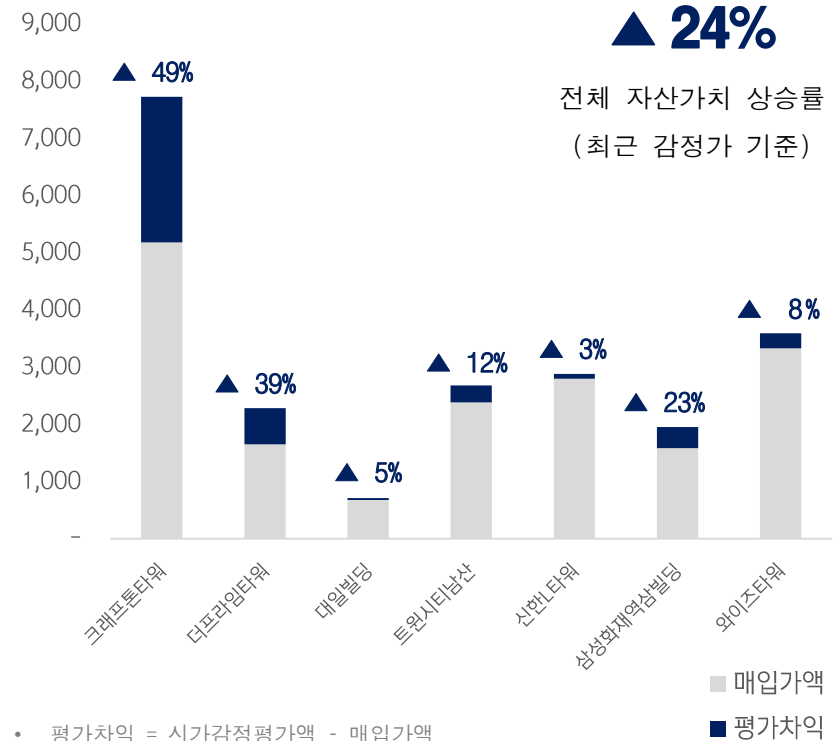
기타
사항

평균 임대율 97%, 자산가치상승 24%

■ 당사 오피스 임대추이 및 현황



■ 투자운용 성과



- 평가차익 = 시가감정평가액 - 매입가액
- 시가감정평가액 기준연도
 - 2020: 더프라임타워, 대일빌딩, 트윈시티남산, 신한타워
 - 2021: 크래프톤타워
 - 2022: 삼성화재역삼빌딩, 와이즈타워

건물의 물리적 환경개선, 용도변경 등을 통해 임대수의 개선 ESG인증을 통한 자산가치 제고

■ 부가수의 창출

- 소형매장 비율 축소, 레이아웃 변경

크라프트온 타워



■ 건물환경 및 시설 개선

- 공용부 개선 / 노후 승강기 교체

트윈시티 남산



삼성화재 역삼



■ 장기공실 용도변경

- 근린생활시설을 업무시설로 용도변경

용산 더프라임 타워



■ LEED 인증

- 신한타워 LEED OM 인증 진행 (Silver등급 취득 예정)
- 크래프트타워, 와이즈타워 GAP 분석 완료, '23년 내 취득 예정



CERTIFIED



SILVER



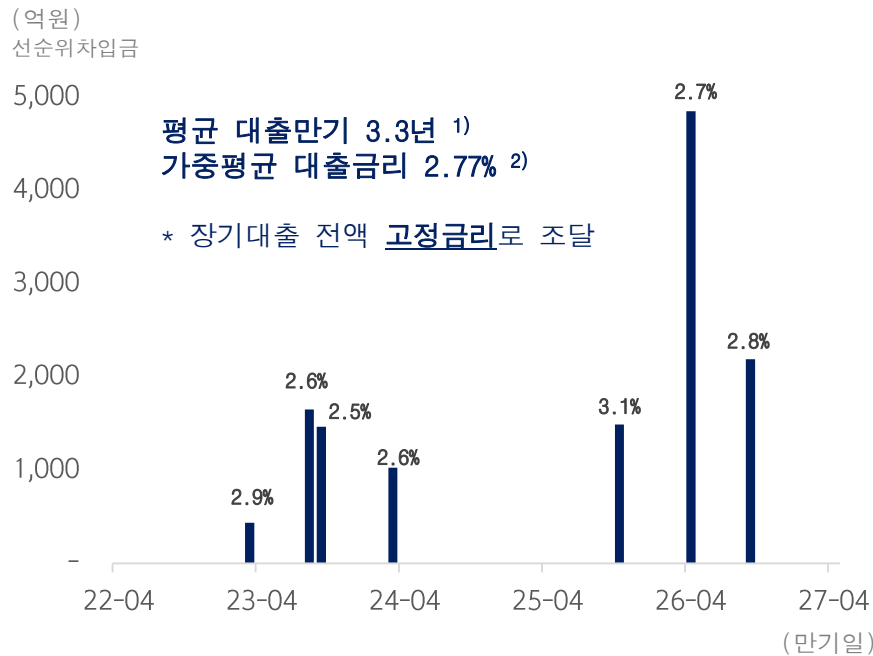
GOLD



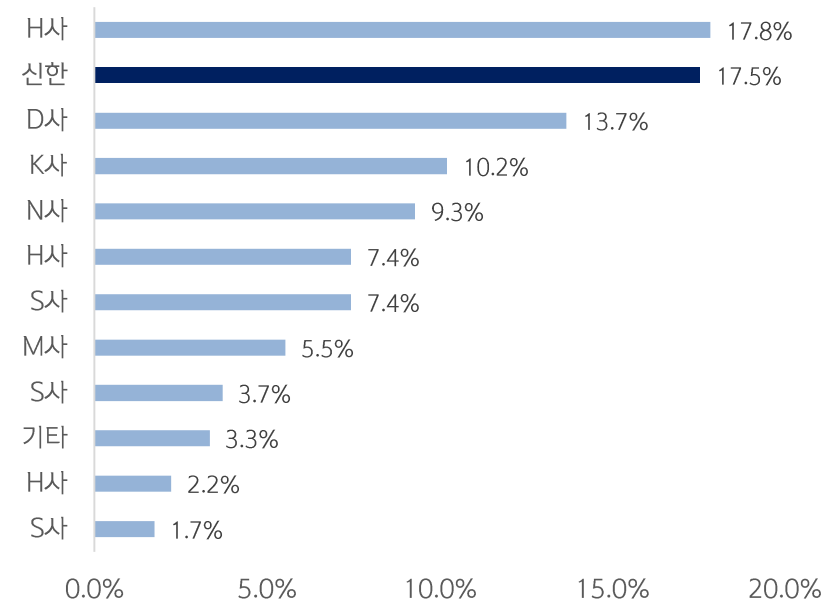
PLATINUM

대출만기 분산 & 대출 전액 고정금리 ▶ 금리 상승기 RISK 분산

장기차입금 만기 및 금리 현황



대출기관별 대출현황

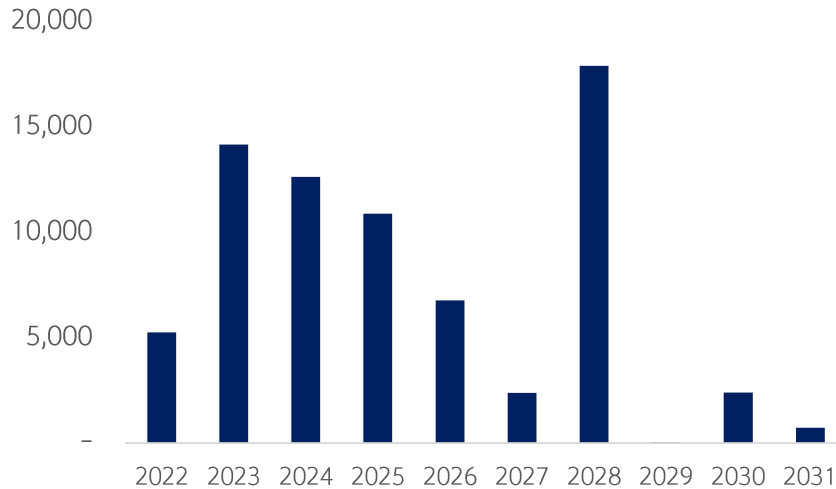


1) 각 자산별 대출만기와 대출금액을 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 선순위 장기차입금 대출만기.

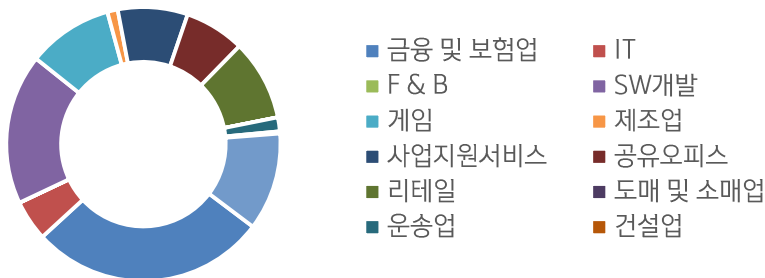
2) 각 자산별 대출금액과 대출금리를 곱한 합계액을 전체 대출금액으로 나누어 산출한 가중평균 선순위 대출금리.

임대 만기 분산 & 업종 분산 ▶ 물가 상승기 임대료 상승

■ 임대차계약 만기시점 (면적기준)

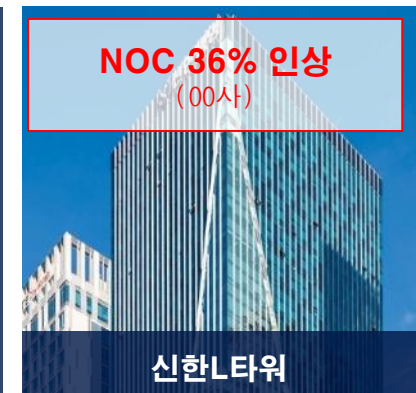
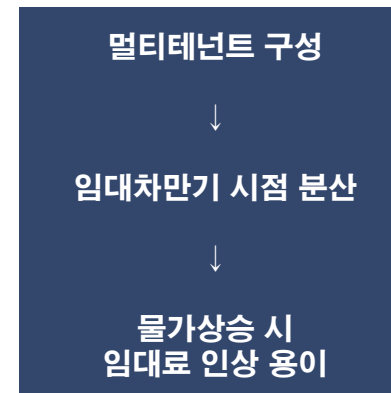


■ 임차인 업종별 분포 (면적기준)



■ 임대료 상승 잠재력

임대만기 도래 및 재계약 시 임대료 인상 가능



Appendix 1. ESG 추진 계획

배당

주가

성장

리스크
관리

기타
사항

3년 내 자산 50%이상 LEED 인증 추진 & 이후 GRESB 인증 추진

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



Appendix 2. IR활동

배당

주가

성장

리스크
관리

기타
사항

월간보고서, 자산포트폴리오북, 영문 재무제표 공시 & IR행사 적극 참여

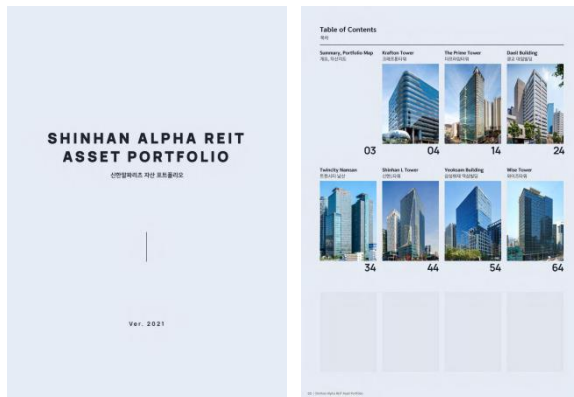
월간보고서



영문 재무제표

Shinhan알파리츠 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

자산 포트폴리오북



Appendix 3. 기업지배구조

배당

주가

성장

리스크
관리

기타
사항

신한리츠운용은 신한금융지주의 100% 자회사로 지배구조가 안정적
설립자본금 300억원, 자본총계 524억원으로 재무구조 안정적

신한금융그룹 핵심가치



바르게

고객과 미래를 기준으로
바른 길을 선택한다



빠르게

빠르게 실행하고
배우며 성장한다



다르게

다름을 존중하며
남다른 결과를 만든다

운용사 투자철학

“더 많은 고객과 함께하는 새로운 부동산 투자”

운용사 핵심역량

신한금융지주 지분율

100%

안정적인 지배구조, 체계적인 관리

AUM

3.4조원

상장리츠
2건

시가총액 합계 0.9조원

2018년

국토교통부장관
표창

변호사
회계사

MBA
LEED 자격증

업계 최대 자본금

300억원

현재 자본총계 524억

신한금융그룹

부동산사업라인

“신한알파리츠” 누적수익률

84%

(주가상승 59% + 누적배당 25%)

부동산 운용전문인력

17명

자산운용 전문인력 13명
(21.12.31)



신한리츠운용