



Investor Presentation | Oct. 2025

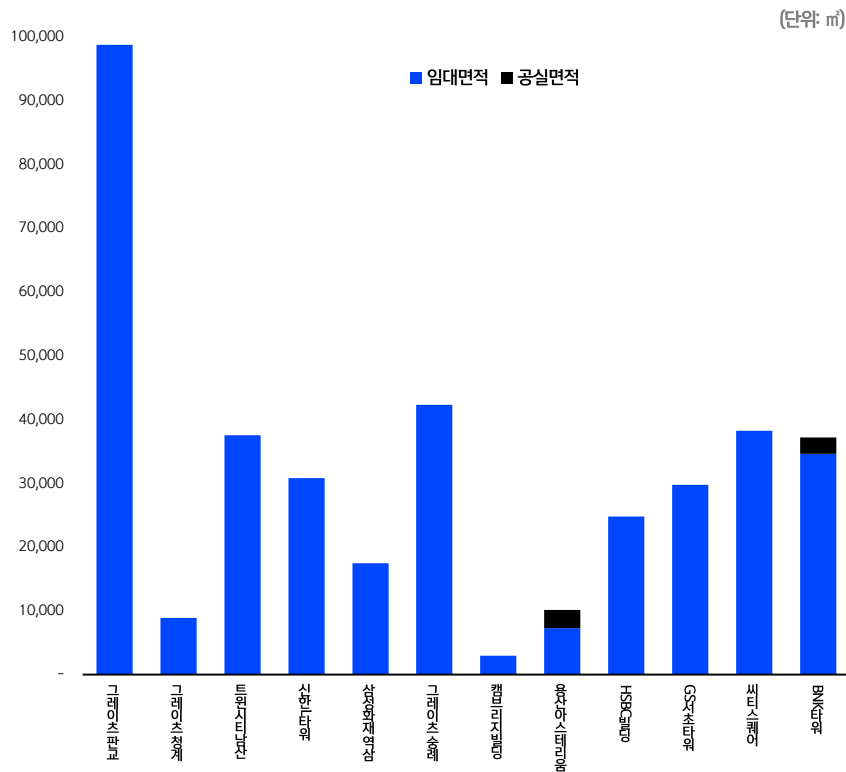
Disclaimer

- 본 자료는 신한알파리츠(이하 “본건 리츠”)에 의해 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 “자산관리회사”)가 본건 리츠를 소개하기 위한 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것입니다.
- 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 대하여 독자적인 검토, 확인 및 검증을 수행하지 아니하였습니다. 따라서 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 포함되거나, 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두의 정보 및 의견에 대하여 그 정확성, 공정성 및 완전성에 대한 어떠한 형태의 진술 및/또는 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 불문함)을 하지 아니하며, 이에 대한 책임을 부담하지 아니합니다.
- 본 자료 내 데이터는 불확실성 및 위험요소를 수반하고 있으며, 다양한 요인에 따라 변경될 수 있습니다. 본 자료 내 포함된 정보는 자료가 작성된 당시의 상황 및 조건에 따라 해석되어야 하는 바, 향후 상황 및 조건이 변경되는 경우 그 내용 역시 변경하게 될 수 있습니다. 본건 리츠와 자산관리회사는 본 자료 작성 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 본 자료의 내용을 업데이트할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료는 오직 관련자에게만 제공되는 것을 전제로 하므로, 제3자는 자료 내용을 오도해서는 아니됩니다. 향후 비즈니스 잠재적인 성장, 시장 지위 및 리츠 상품에 대한 자체 평가와 관련된 책임은 전적으로 이용자에게 있습니다. 본 자료는 경제적, 법적, 세금 또는 기타 상품 설명에 대한 자문을 제공하지 않습니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”), 금융소비자 보호에 관한 법률 상 본건 리츠가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언, 의견, 기타 이에 준하는 의사표시로서의 의미를 갖지 아니합니다. 본 자료는 어떠한 금액, 증권, 기타의 대가를 요구 또는 유인하는 것이 아니며, 만약 본 자료를 기초로 그러한 대가가 제공된다고 하더라도, 본건 리츠와 자산관리회사는 수령하지 아니할 것입니다.
- 본 자료에는 장래에 대한 예상 및 판단에 관한 내용이 포함되어 있을 수 있습니다. 이러한 예측 정보는 장래 정보에 기반한 가정을 전제로 한 것이어서 통제할 수 있는 범위에 있지 아니합니다. 이러한 예상 정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 이로 인하여 예측하는 바와 다른 결과가 발생할 수 있습니다. 이후 발생할 수 있는 상황 및 조건의 변경에 따라 이러한 예상 정보를 반영할 의무를 부담하지 아니합니다. 나아가 본 자료에 포함된 어떠한 사업도 과거, 현재 및 미래에 대한 진술 및 보장 또는 확약에 해당하지 않으며 그와 같이 해석될 수 없습니다.
- 본 자료의 내용과 제공 사실은 비밀정보의 일체로 무단 도용과 배포를 금하며, 이를 준수하지 않을 경우 관련 법령 위반에 따른 책임을 부담할 수 있습니다. 본 자료의 내용을 읽은 경우, 앞서 언급한 내용을 확인하고 인정하며 이 구속력에 동의하는 것으로 간주합니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다. 본건 리츠와 자산관리회사는 본 자료와 관련한 모든 권리를 가지고 있으며, 본 자료의 내용은 본건 리츠와 자산관리회사의 고유한 지식재산으로 본건 리츠와 자산관리회사만이 배타적으로 이용할 수 있습니다.

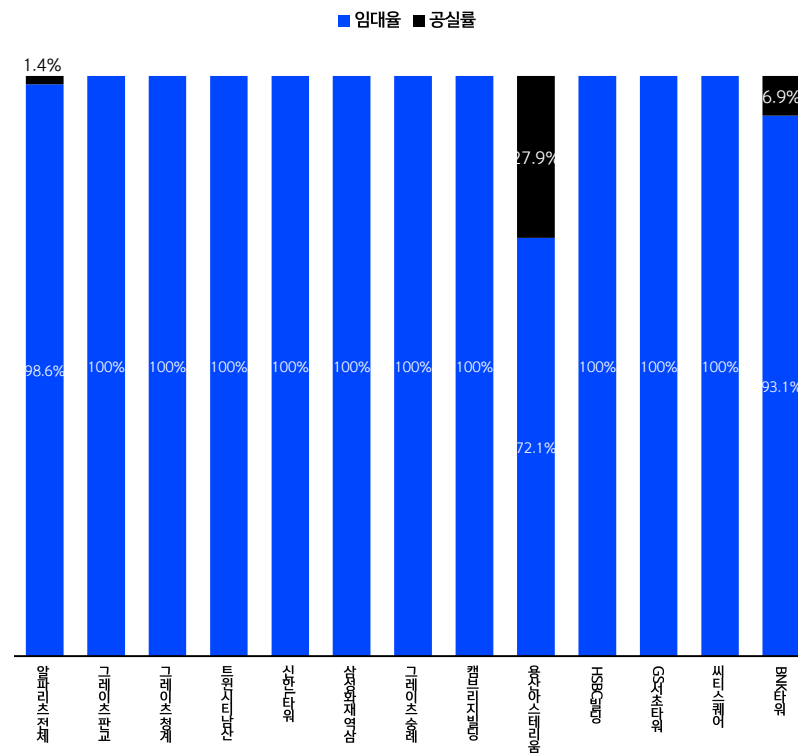
임대현황

9월 말 기준, **알파리츠 보유자산 전체 임대율 98.6%** 로 안정적인 임대율 유지 중

자산별 임대현황 ('25.9.30 기준)



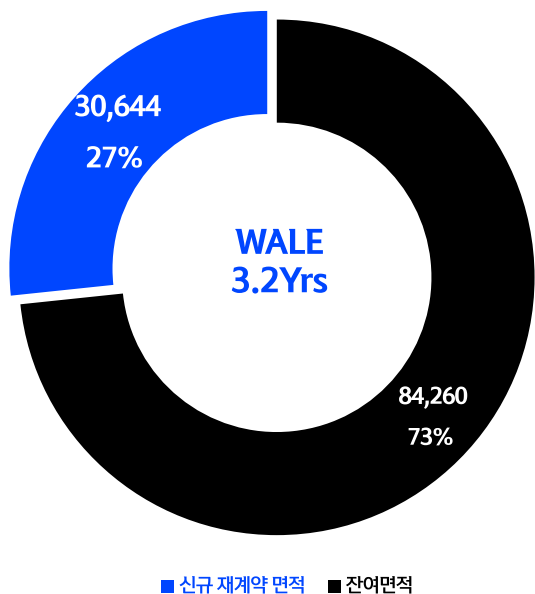
임대율 현황 ('25.9.30 기준)



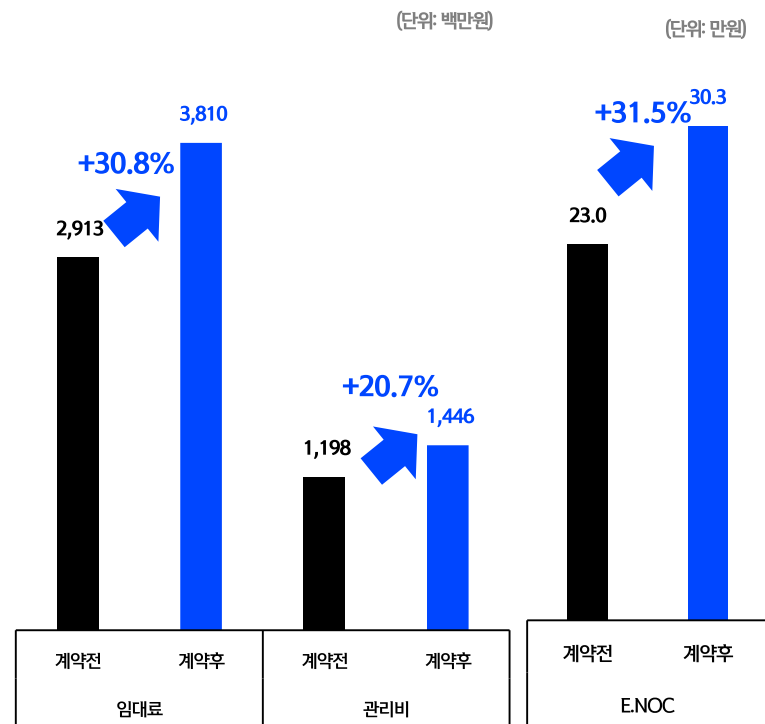
임대차 개선 노력

25년 1Q~3Q 기간동안 약 3.1만평 임대 갱신/신규 계약 체결하여 전체 포트폴리오의 27% 면적의 임대조건 개선을 이루어 냄
해당 면적에서 E. NOC 기준 31.5%가 개선 되어 향후 임대 수익 증가가 예상됨

2025년 1Q ~ 3Q 임대차 신규 & 갱신면적



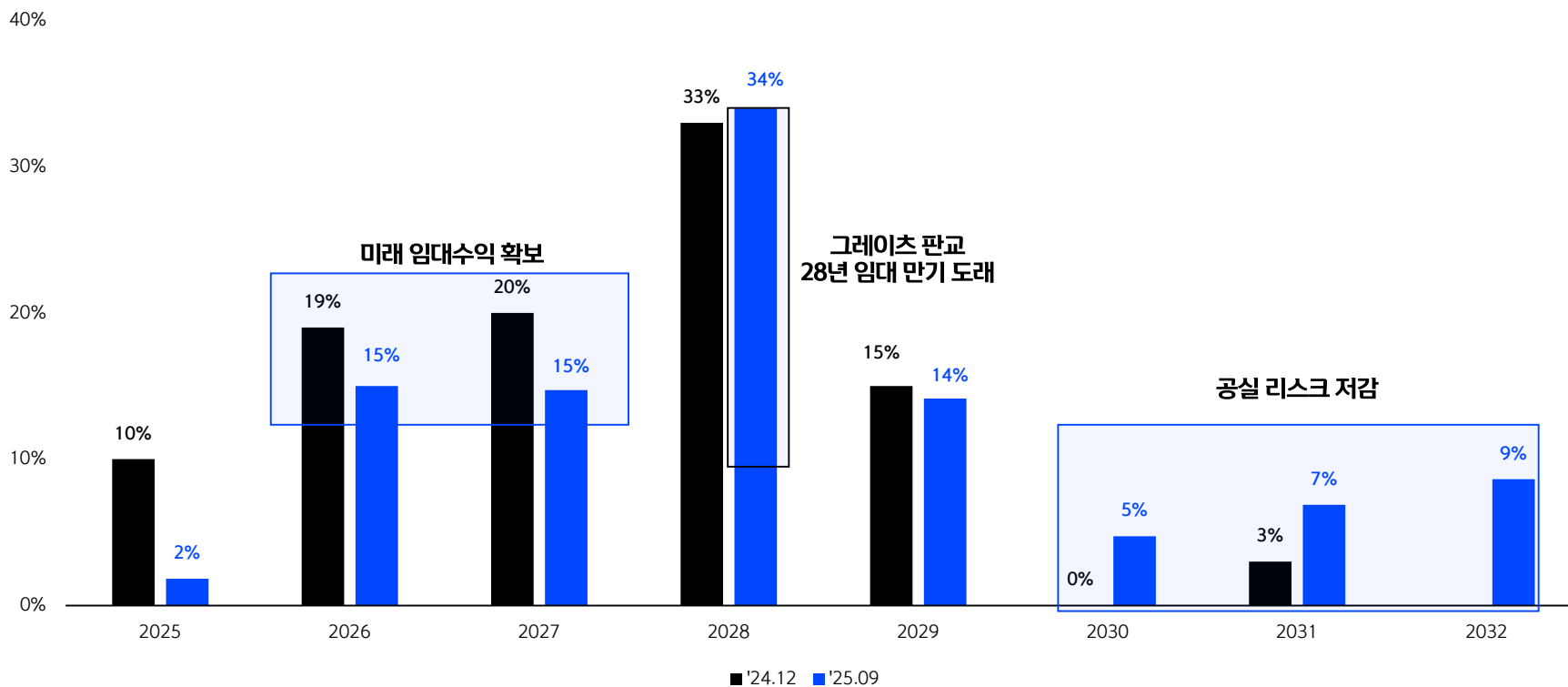
임대조건 개선 (임·관리비/월, E.NOC)



3만평 규모 임대차 갱신으로 미래 임대수익 확보 / 공실리스크 저감

지속적인 임대차계약 갱신 및 신규 계약체결로 포트폴리오 **평균 잔존임대만기는 3.2년**으로 25.1Q 2.9년대비 **0.3년 증가**
포트폴리오 전체 연면적의 19% (2.2만평) 조기재계약 완료하여 미래 임대 수익 확보 및 공실 리스크 저감

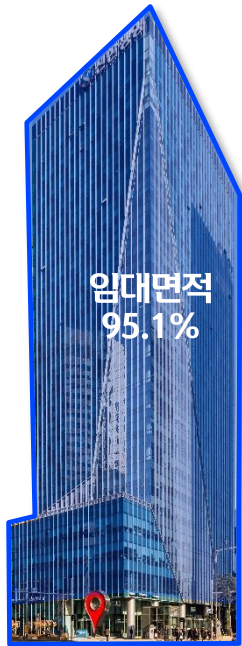
임대차 만기 분포



임대수익 개선 사례 : 신한L타워, 그레이츠 판교

조기 임대차 계약 연장을 통하여 미래 임대수익을 확보 중 **신한L타워의 임대면적 95%를 2031/2032년까지 계약 연장**
그레이츠 판교의 8,800평 면적을 임대차 계약 완료하였고 잔여 업무시설 면적도 유사한 수준의 임대조건 개선을 기대

신한L타워 임대 갱신



임대면적
95.1%

업무시설 8,800평

임대 만기 연장
~ 31년 : 1,100평
~ 32년 : 7,700평

E. NOC
26,6 만원 → 31만원
(16%상승)

26년 / 28년부터 개선된
임대조건반영

그레이츠 판교 임대수익 개선



업무시설 14,093평

현재 평균 E.NOC 23.6만원
28년 만기도래

판교역 인근 임대시세
E.NOC 30만원 중반

28년 임대수익 개선예상

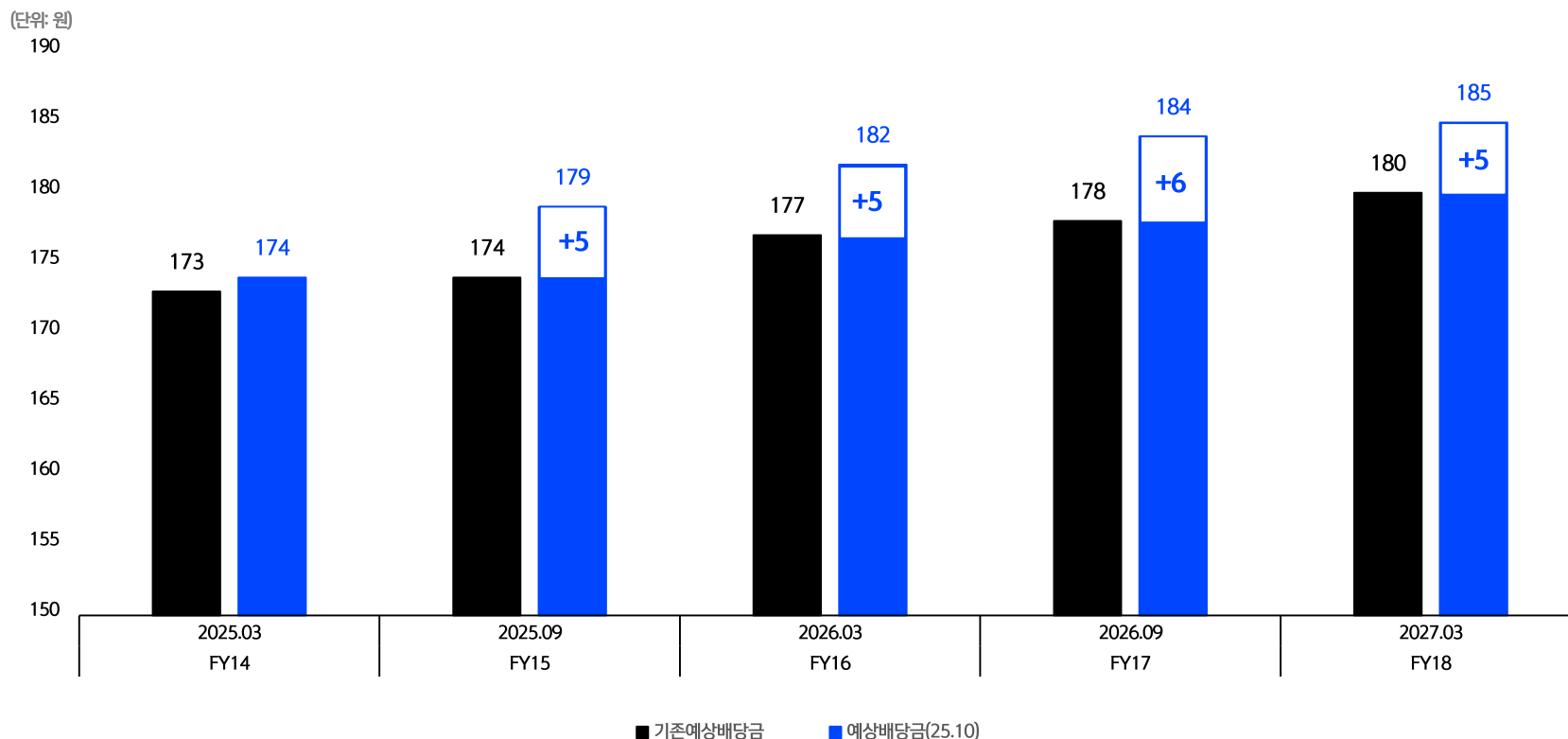
8,800평 계약완료

만기 ~ 32년
E.NOC 35만원
(28년부터 적용)

배당금 상승

15기 예상 배당금은 179원으로 목표 배당금 174원 대비 5원 상승한 배당이 가능할 것으로 예상
 신규자산(BNK 디지털타워) 매입 및 임대 조건 개선 효과로 **향후 매 기 5원 수준의 배당금 증가가 예상**

주당 배당금 추이

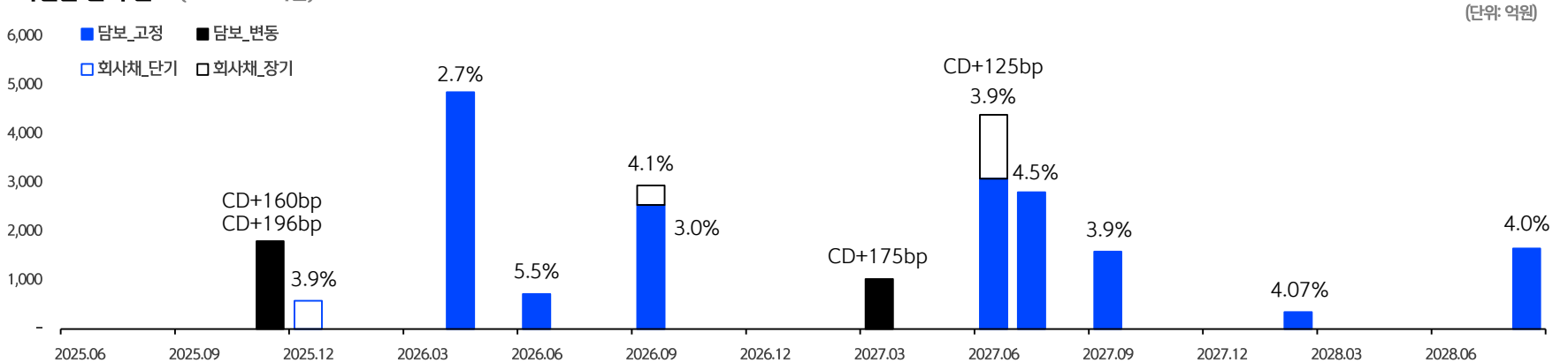


※ 상기 배당금액은 추정치로, 부동산·금융시장 등의 시장상황이나 운영성과 등에 따라 변동될 수 있으며, 외부감사 과정에서 회계적 사유로 변동될 수 있습니다.

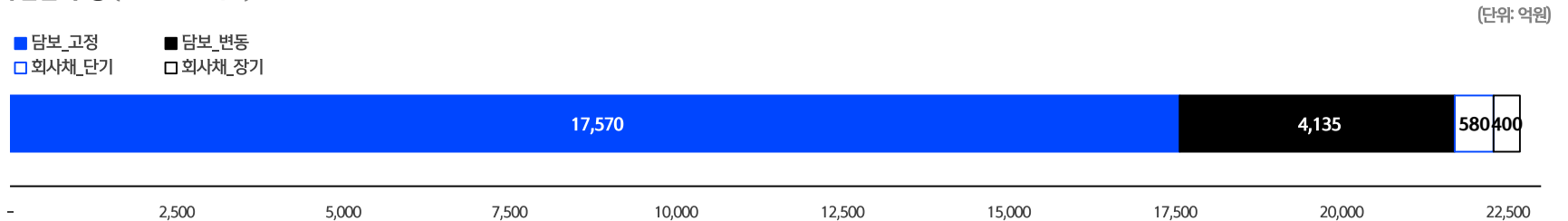
차입현황

총 차입규모는 22,685억원으로 담보대출 21,705억원(고정금리 17,570억원 변동금리 4,135억원), 회사채 980억원(전단채 580억원, 사모사채 400억원)
 2025년 하반기에는 만기도래 대출(4,985억원)의 Refinancing과 변동금리 대출(4,135억원)의 금리 하락으로 이자비용 감소가 예상됨

차입금 만기 분포 ('25.09.30 기준)



차입금 구성 ('25.09.30 기준)



리파이낸싱

고정금리 대출 3,530억원 리파이낸싱을 통하여, 금융비용을 연간 45억원 가량 절감할 수 있을 것으로 판단 됨.

26년 그레이츠판교 그레이츠송레 담보대출 만기 도래하여 금융 비용 상승이 예상되나 올해 자리스 리파이낸싱과 변동금리 대출 이자 하락으로 대부분 상쇄할 수 있을 것으로 판단됨

담보대출 현황 ('25.09.30 기준)

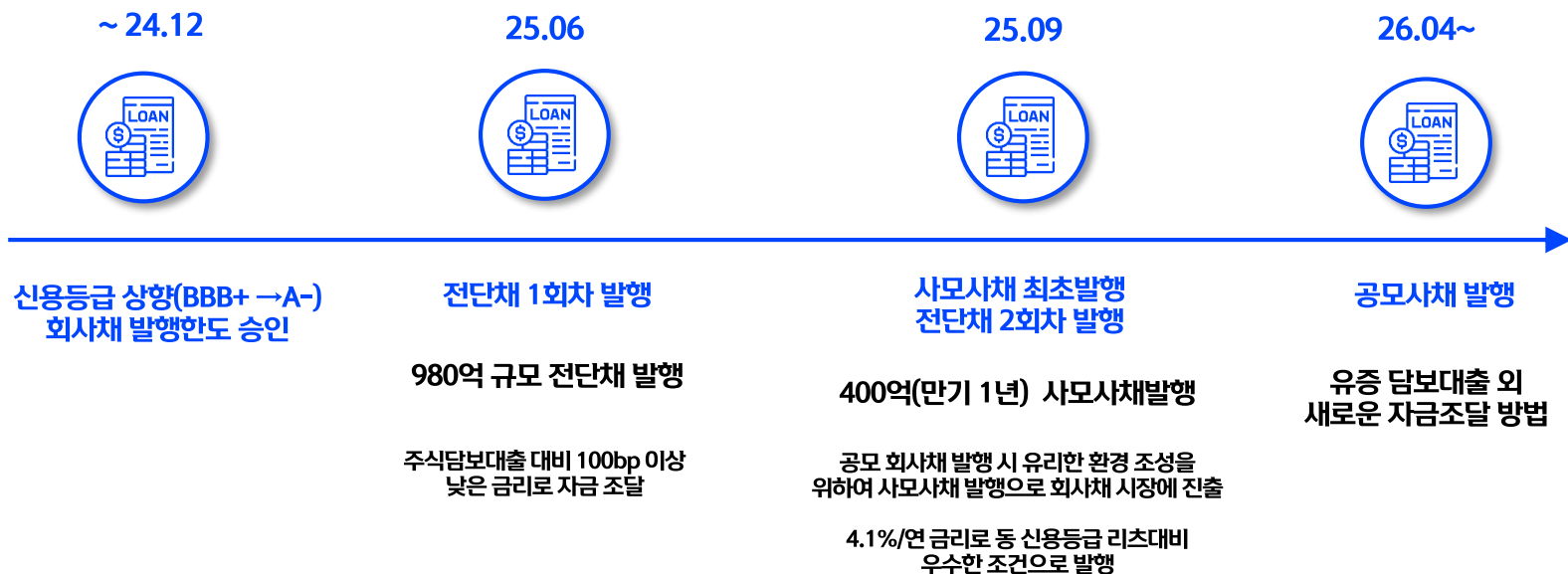
(단위: 억원)

구분	대출금액	만기	고정/변동	금리	비고
아스테리움	345	2028.05.18	고정	5.3% → 4.07%	금융비용 ↓ 45억/년
트윈시티남산	1,650	2028.08.28	고정	4.9% → 4.0%	
신한타워	1,585	2027.09.25	고정	4.8% → 3.9%	
HSBC	1,200	2025.11.30	변동	CD+160bp	
그레이츠 청계	600	2025.11.30	변동	CD+196bp	
25년 합계	5,330				금융비용 인상 상쇄
그레이츠 판교	4,850	2026.04.29	고정	2.7%	그레이츠 판교 대출 증액 or 회사채로 상환
BNK디지털타워 중순위	720	2026.06.25	고정	5.5%	
그레이츠송레 선순위	2,190	2026.09.15	고정	2.8%	
그레이츠송레 중순위	350	2026.09.15	고정	4.3%	
26년 합계	8,110				
삼성화재 역삼	1,025	2027.03.11	변동	CD+175bp	조기 상환검토
BNK디지털타워 선순위	3,080	2027.06.25	고정	3.90%	
GS서초타워	1,310	2027.06.27	변동	CD+125bp	
씨티스퀘어	2,800	2027.07.31	고정	4.5%	
합계	21,705				

회사채 발행

신용등급 상향(BBB+ → A-) 및 그레이츠 판교 담보대출 리파이낸싱을 계기로 **새로운 자금 조달 창구로 공모 회사채 활용 가능 전망**
금년도 사모사채 / 전단채 동 신용등급 대비 우수한 조건으로 발행하였고 본격적인 회사채 발행에 앞서 유리한 환경 조성

회사채 발행 주요 계획 ('25.09.30 기준)



자산 세부현황 ('25.09.30 기준)

구분	그레이트 판교 (구. 크래프트타워)	그레이트 청계 (구. 대일빌딩)	트윈시티남산	신한타워	삼성화재 역삼빌딩	그레이트송레 (구. 와이즈타워)	캠브리지빌딩	용산 아스테리움	HSBC	GS서초타워	씨티스퀘어	BNK 디지털타워	계
연면적(평)	30,146	2,688	11,360	9,327	5,279	12,802	903	3,065	7,506	9,010	11,571	11,248	114,904
면적비중	26.2%	2.3%	9.9%	8.1%	4.6%	11.1%	0.8%	2.7%	6.5%	7.8%	10.1%	9.8%	100.0%
매입금액 (억원)	5,182	680	2,386	2,798	1,584	3,330	280	627	1,810	2,023	4,281	4,578	29,559
평당매입가 (만원)	1,719	2,530	2,100	3,000	3,000	2,601	3,102	2,046	2,417	2,245	3,700	4,070	
매입 Cap Rate	5.2%	4.4%	3.9%	3.4%	4.0%	3.6%	3.2% (안정화 5.5%)	5.0%	4.4%	4.9%	4.2%	4.2%	
취득일자	2018.04	2020.03	2020.08	2020.09	2021.03	2021.09	2022.07.	2023.05	2023.11	2024.06	2024.07	2025.06	
감정가 (억원)	7,731	997	3,178	3,655	2,163	3,595	314	748	2,127	2,201	4,645	4,970	36,324
평당감정가 (만원)	2,565	3,709	2,798	3,919	4,098	2,808	3,478	2,440	2,833	2,443	4,014	4,418	
감정평가 기준일자	2021.02	2025.04	2025.01	2025.01	2023.12	2022.02	2022.05	2025.01	2025.04	2024.04	2024.04	2025.04	
임대율 ('25.09)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	72.1%	100%	100%	100.0%	93.1%	98.6%
준공년월	2018.03	2018.11 (리모델링)	2015.03	2016.03	1996.03	2003.12	2002.09	2012.12	1992.05	2012.06 (리모델링)	2019.07	1997.06	
권역	판교/BBD	CBD	CBD	CBD	GBD	CBD	GBD	CBD	CBD	GBD	CBD	GBD	

알파리츠 자산별 조달 내역

 : 알파리츠 외 공동투자자

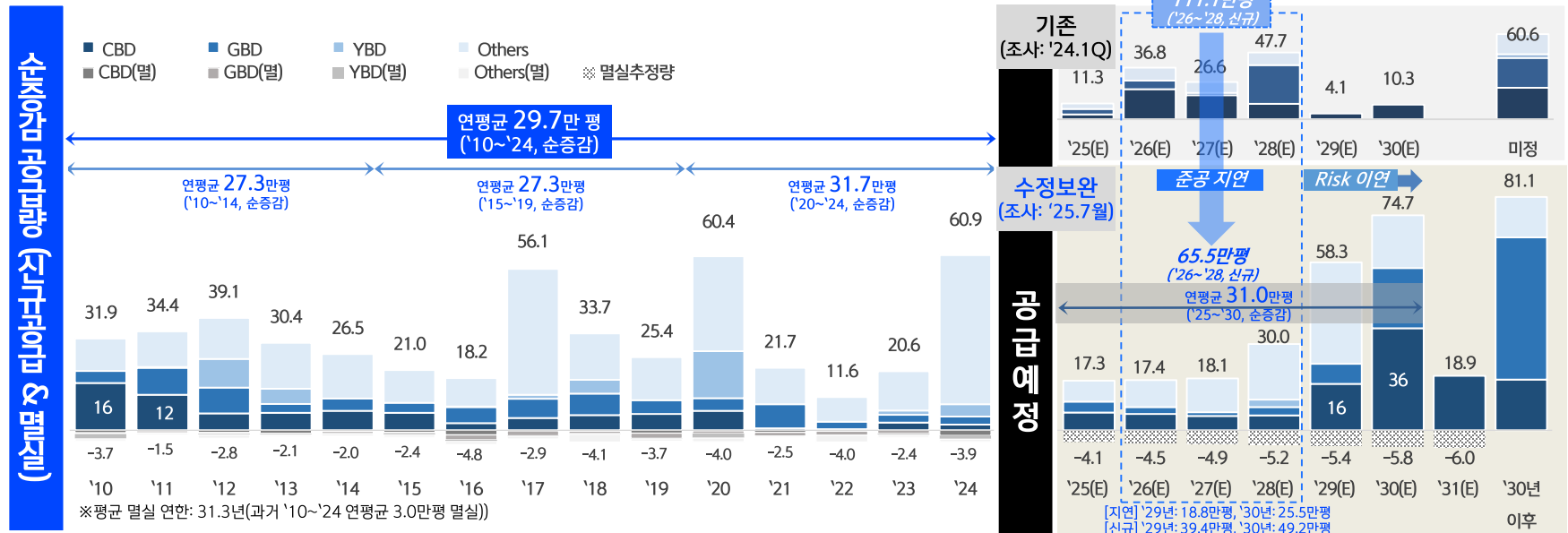
리츠		모리츠	자리츠										
리츠명		알파	광고		남산	케이제1호	역삼		케이제2호	신용산	서초	서소문	강남리츠
보유 부동산		그레이츠 판교	그레이츠 청계	HSBC	트윈시티 남산	신한L타워	삼성화재역삼	캠브리지	그레이츠 송례	아스테리움	GS서초	씨티스퀘어	BNK디지털
지분율		100%	100%	100%	100%	61%	100%	100%	100%	31%	100%	48%	100%
보증금		160	27	60	82	90	25	14	142	24	60	37	109
차입	선순위	4,850	600	1,200	1,650	1,585	1,025	-	2,190	345	1,310	2,800	3,080
	중순위	-	-	-	-	-	-	-	350	-	-	-	720
	차입합계	4,850	600	1,200	1,650	1,585	1,025	-	2,540	345	1,310	2,800	3,800
자본	종류주	600	50	-	200	580 (미래에셋 블라인드펀드)	20	-	-	225 (신한리츠운용 블라인드펀드)	-	840	970
						790						230 (경찰공제회) 730 (현대코퍼)	
	보통주	7,610	835	750	696	100	630	305	1,060	100	860	200 (현대코퍼, 신한 리츠, FM)	220
	자본합계	8,210	885	750	896	1,470	650	305	1,060	325	860	2,000	1,190
	합계		13,220	1,512	2,010	2,628	3,145	1,700	319	3,742	694	2,230	4,837
취득가액		5,515	723	1,921	2,531	2,971	1,681	305	3,553	663	2,142	4,559	4,839
감정평가액		7,731	952	2,011	3,178	3,655	2,163	314	3,595	651	2,201	4,645	4,970
감정평가시점		2021.02	2023.02	2023.09	2025.01	2025.01	2023.12	2022.05	2022.02	2025.01	2024.04	2024.04	2025.04
평가액-취득가액		2,216	229	90	647	684	482	9	42	85	59	86	131

오피스 공급 : 28년까지 공급 지연 예상

'25년 서울 오피스 신규공급 약 17.3만평 예정, **이후 '28년까지 과거 장기('10~'24) 평균(32.8만평, 신규공급) 보다 하회**
 건설 경기 부진, PF 모집 난항, 유물 출현 등으로 34개 사업장 **준공지연**('24.1Q 기준 조사 대비), **신규공급 Risk 이연**

2010 ~ 2031년(E) 오피스 공급시장 흐름

※ 순증감 공급량=신규공급면적-멸실면적

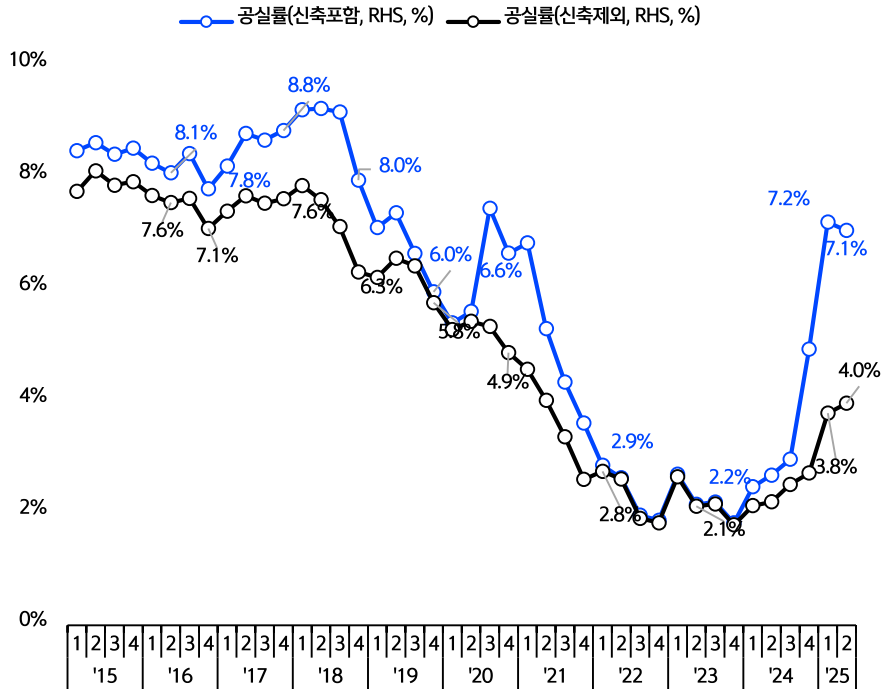


※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research (예정 물량, 재가공)

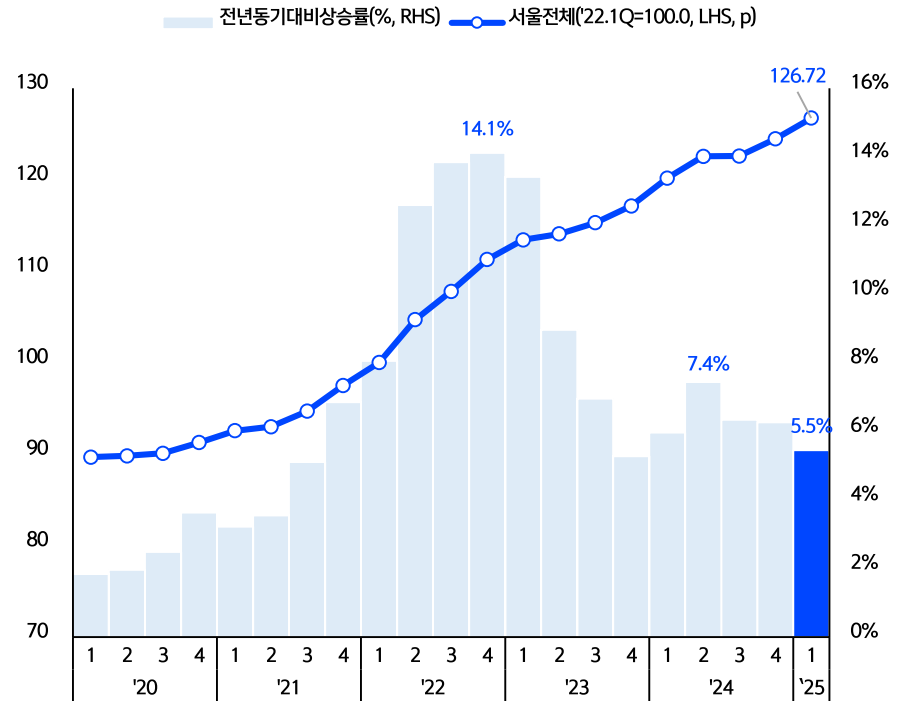
오피스 임대시장: 공실 조정 및 마곡 신축 공급으로 공실률 상승

가파른 임대료 상승으로 인한 조정 및 마곡 준공으로 인한 공실률 상승으로 25.2Q 서울 평균 공실률은 4.0% (신축 제외) 기록
공실 상승으로 임대료 상승 속도는 둔화 되었으나 여전히 높은 수준의 임대료 상승률과 임대료 수준

서울 오피스 평균 공실률 추이(~25.2Q)



서울 오피스 임대료 지수(~25.1Q)

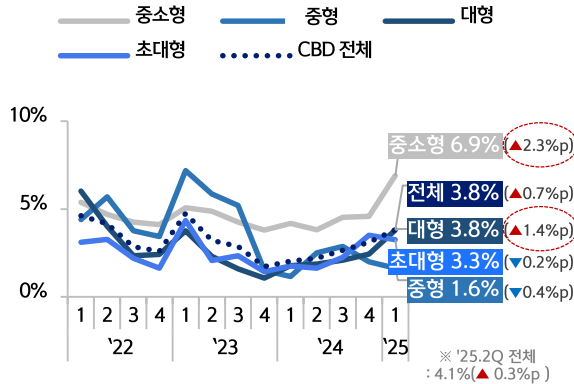


오피스 임대시장(CBD)

'25.4Q-'26.1Q 정상수준 공실률(자연공실률, 5%) 도달 예상 ※ 최근 1년('24.3Q-'25.2Q) 공실조정 평균속도 분기당 약 0.5%p

상대적 경영환경 열위한 중소형 오피스 위주 수요조정 작동하며 '25.2Q 중소형 공실률 전기대비 2.3%p 증가

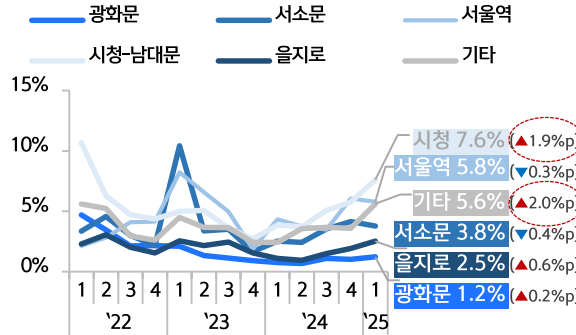
면적 규모별 공실률



구분	변동 원인	내용
대형 3.8% (▲1.4%p Q/Q)	신규 공급	Project 107 신규 공급 (공실 6,500평)
중소형 6.9% (▲2.3%p Q/Q)	신규 공급	한덕빌딩 리모델링완료(공실 3,950평) K-파이낸스타워 신규 표본 추가 (공실 3,931평)

※ 초대형: 2만평 이상, 대형: 1만평 이상 2만평 미만, 중형: 5천평 이상 1만평 미만, 중소형: 1천평 이상 5천평 미만
※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

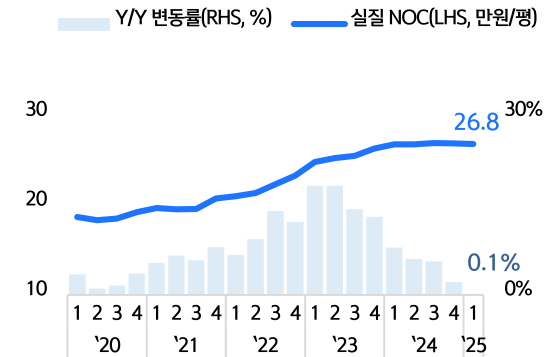
세부 권역별 공실률



구분	변동 원인	내용
시청-남대문 7.6% (▲1.9%p Q/Q)	신규 공급	K-파이낸스타워 신규 표본 추가 (공실 3,931평) ※ 중소형공실변동 사유와 동일
기타 5.6% (▲2.0%p Q/Q)	신규 공급	Project 107, 한덕빌딩 ※ 대형/중소형공실변동 사유와 동일

표본 수: 광화문=50/서소문=21/서울역=15/시청=21/을지로=17/기타=72
※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

CBD 실질 NOC 추이



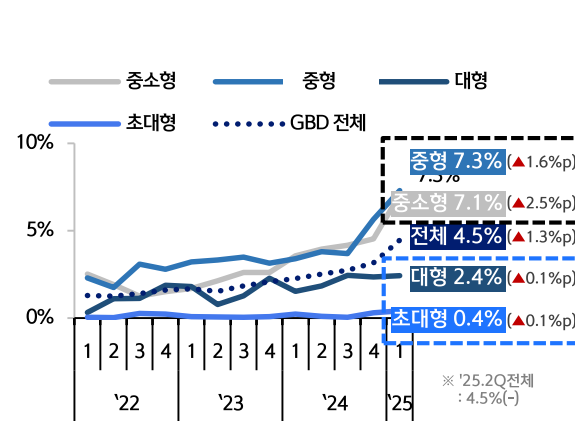
시점	E.NOC Q/Q	공실률(%)	공실변동분(%p)
'24.1	1.8%	2.0	+0.3
2	-0.1%	2.2	+0.2
3	0.6%	2.7	+0.5
4	-0.1%	3.1	+0.5
'25.1	-0.2%	3.8	+0.7

※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

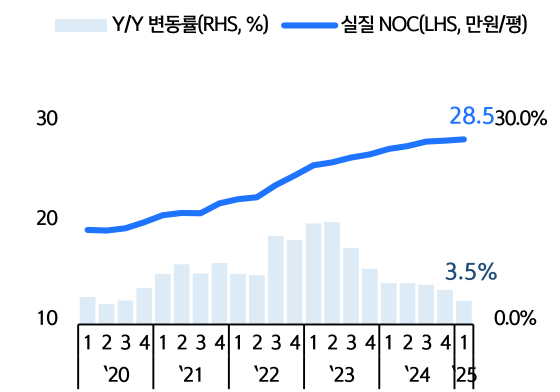
오피스 임대시장(GBD)

1만평 이상그룹(대형, 초대형)의 경우 0%~2% 대 수준으로 여전히 **임대인 우위시장 지속되며 임대환경 양호**
 '25.2Q 기준 1만평 미만그룹(중형,중소형) 오피스 공실률 7%대로 자연공실률(5%) 상회하며 모니터링 필요
 투자이력 있음에도 불구하고, **VC/중소기업 폐업수 증가** 중소형 오피스 공실률 상승의 주요 원인

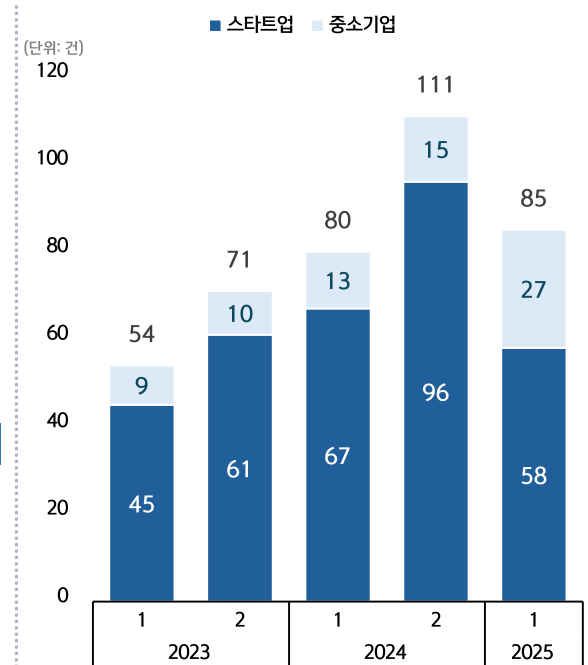
면적 규모별 공실률



GBD 실질 NOC 추이



투자유치이력 있는 VC / 중소기업 폐업 통계



구분	변동 원인	내용
중형 7.3% (▲1.6%p Q/Q)	신규 공급	양재 하이브랜드 빌딩, 기존 상업시설 부분 업무시설로 용도 변경 (기존 임차 소평몰 퇴거, 공실 6,000평)
중소형 7.1% (▲2.5%p Q/Q)	수요 둔화	EG빌딩(+33.9%p) L7 강남타워(+24.8%p) 여삼빌딩(+23.1%p) 등 공실 발생

※ 초대형: 2만평 이상, 대형: 1만평 이상 2만평 미만, 중형: 5천평 이상 1만평 미만,
 중소형: 1천평 이상 5천평 미만

※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

시점	E.NOC Q/Q	공실률(%)	공실변동분(%p)
'24.1	2.0%	2.3	+0.2
2	1.1%	2.5	+0.3
3	1.6%	2.7	+0.2
4	0.4%	3.2	+0.4
'25.1	0.4%	4.5	+1.3

※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

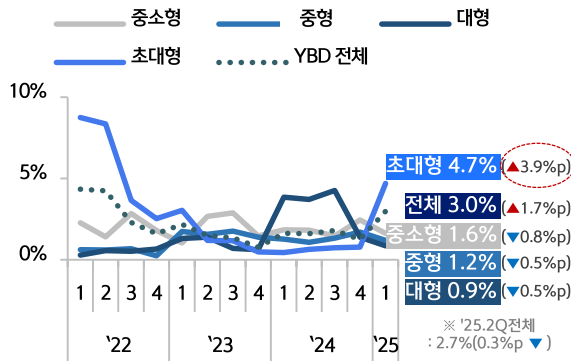
※ Source: The VC, Shinhan REITs Research

오피스 임대시장(YBD)

신규공급(원센티널)으로 일시적 공실률 1.7%p 상승했으나, 임차사 인센티브(RF/FO/TI)로 대응 마케팅 영향으로 일시적 E.NOC 상승폭 축소될 수 있으나, 제한적 공급환경으로 '25.2H 상승폭 재확대 전망

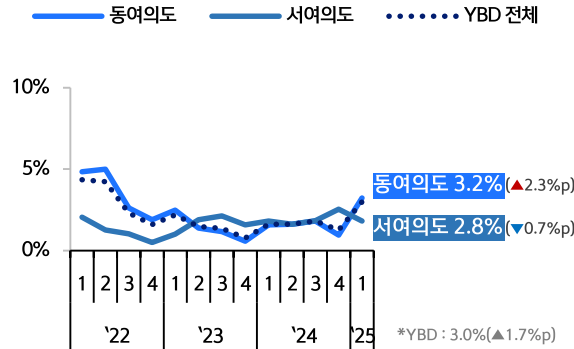
주요 3대 권역 중 수급환경 영향으로 타권역과 달리 '25.1H 기준 **수요조정 과정 미진행 상태**로 진단

면적 규모별 공실률



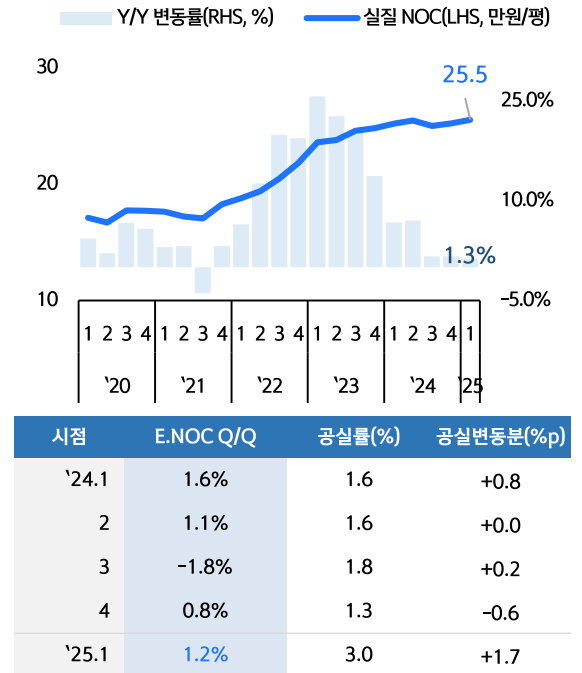
※ 초대형: 2만평 이상, 대형: 1만평 이상 2만평 미만, 중형: 5천평 이상 1만평 미만, 중소형: 1천평 이상 5천평 미만
※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

세부 권역별 공실률



표본수: 동여의도 = 49 / 서여의도 = 27
※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

YBD 실질 NOC 추이



※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

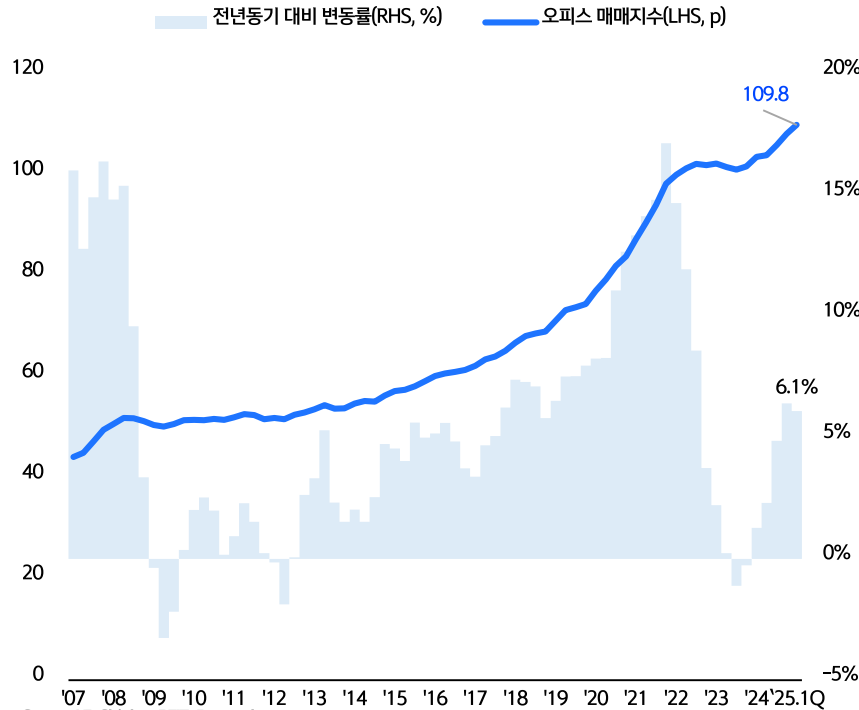
오피스 거래시장

'25년 주요 반복거래 사례의 경우 **Cap. Gain 연평균 6.5%** 실현

'25.1Q 기준 서울 오피스 매매지수 109.8로 전년 **동기 대비 6.1%** 상승

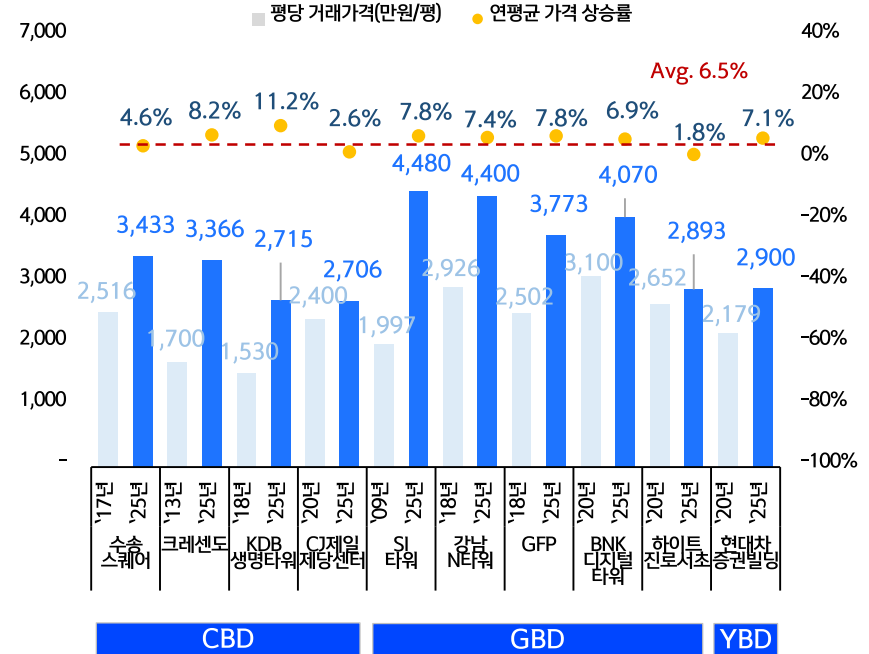
금리인하 기조와 국내 경제성장 기반 수요조정과정 동시 진행 중으로 **자산가치 상승세 점진적**일 것으로 전망

오피스 매매지수



※ Source: KB, Shinhan REITs Research

25년 반복거래 사례 Cap. Gain 평균 6.5%

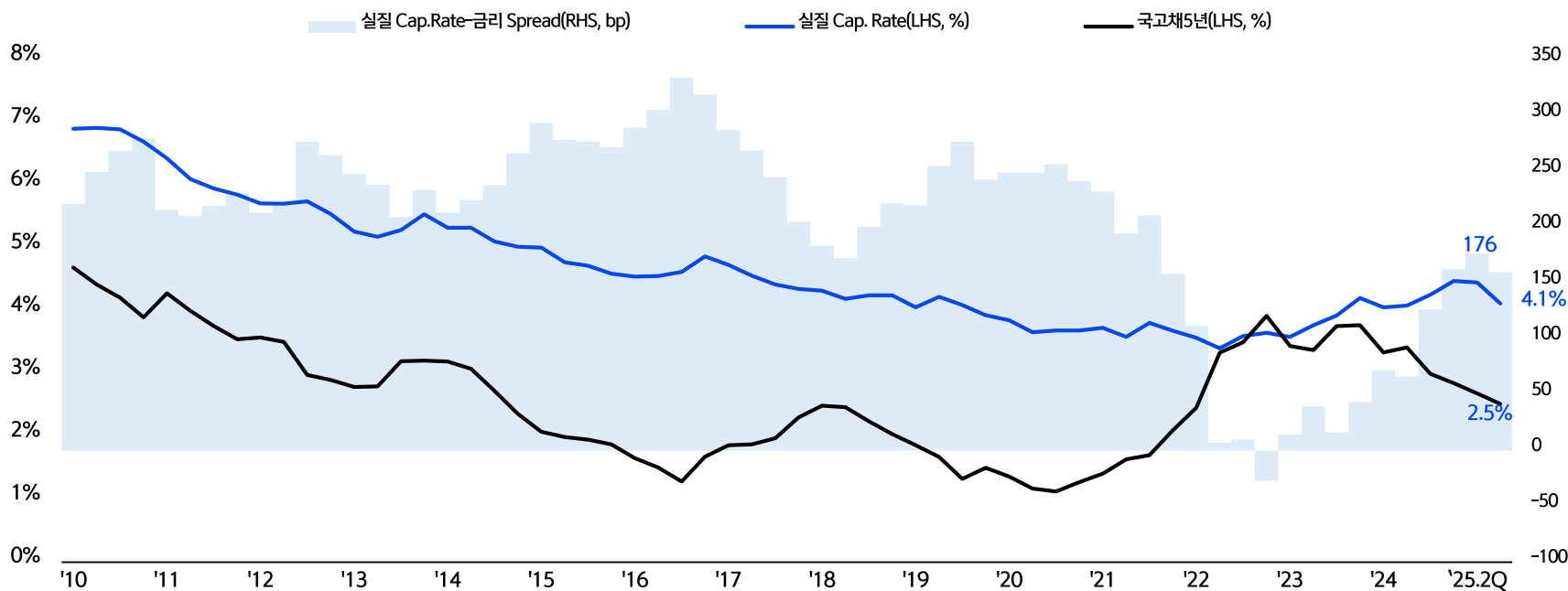


※ Source: Rsquare, Shinhan REITs Research

오피스 Cap. Rate

'25.1H 서울 오피스 Cap.rate 4.1%로 직전분기 대비 0.3%p 하락, '25.2H Cap. rate 는 유사한 수준을 기록할 것으로 전망

오피스 매매지수Cap. Rate 국고채 Spread 추이



※ Source: Rsquare(Cap.Rate), 한국은행(국고채 5년), Shinhan REITs Research