

신한서부티엔디리츠

Treasure & Dream

2022 하반기 REITs Corporate day



DISCLAIMER

- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약에 권유하기 위한 광고물이 아니며, 해당 REIT의 이해를 돕기 위한 단순한 Presentation 자료입니다.
- 본 자료는 기관투자자와 일반투자자를 대상으로 실시되는 Presentation에 정보제공을 목적으로 (주)신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사(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.



INVESTOR RELATIONS 2022

CONTENTS

Chapter 01. 리츠 현황 및 실적

Chapter 02. 운용 자산 개요

Chapter 03. 리츠 성장전략



2022 K-REITs Corp Day

Chapter 01.

리츠 현황 및 실적

1. 리츠 개요
2. 리츠 구조
3. 리츠 배당
4. 리츠 재무정보



01. 리츠 개요

리츠명	신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사 (이하 신한서부티엔디리츠)
자산관리회사	신한리츠운용 주식회사 (이하 신한리츠운용)
자산보관회사	모리츠: [부동산 외] 하나은행 / [부동산] 무궁화신탁 자리츠: 하나은행
상장일	2021년 12월 10일
자본금	약 560억원 (주당 액면가 1,000원, 2022.06.30 기준)
발행주식수	55,955,884주
총자산	약 5,012억원(개별) / 약 5,819억원(연결) (2022.06.30 기준)
시가총액	약 2,417억원 (2022.09.30 종가 4,320원 기준)
투자 대상	인천 스퀘어원 쇼핑몰 신한서부티엔디제1호리츠(자리츠) 지분증권 (용산 SDC 그랜드머큐어 호텔, 이하 '그랜드머큐어')
결산주기 (배당기준일)	매 6개월 (매년 6월 30일, 12월 31일)
최근 사업기 주당 배당금	제4기(2022.01.01~06.30) 주당 156원
기타	국토교통부 영업인가일 (母 2020.05.11, 자 2021.08.06) 자산 편입 완료일 (母 2020.11.27, 자 2021.12.02)



인천 스퀘어원

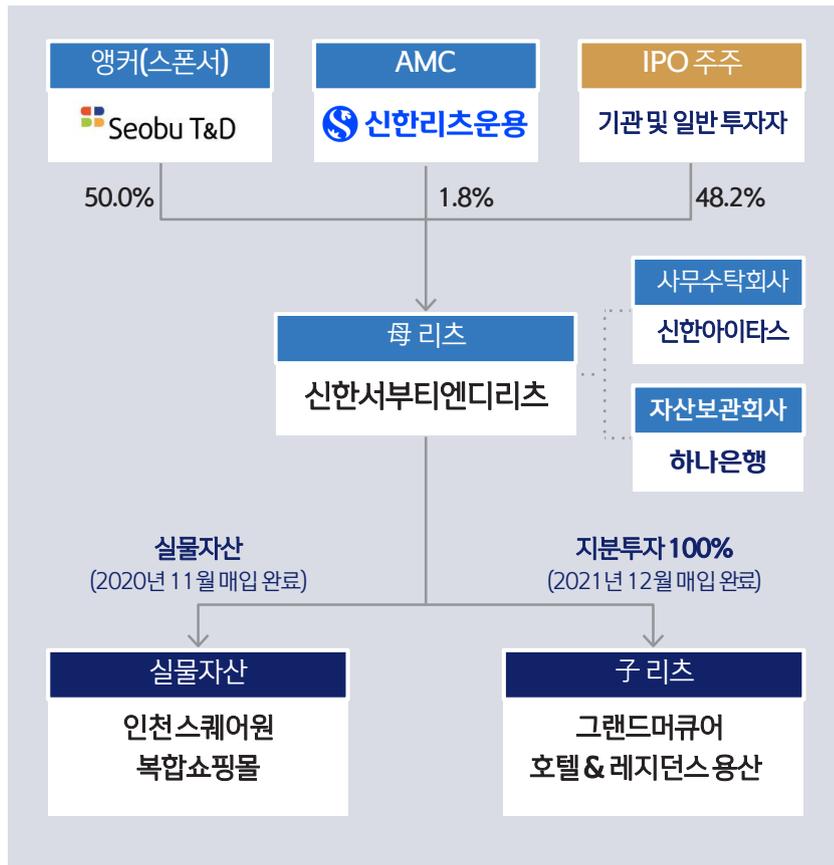


용산 드래곤시티(그랜드머큐어호텔)

02. 리츠 구조

신한서부티엔디리츠(母리츠)는 인천 스퀘어원 복합쇼핑몰을 직접 보유하고
 용산 그랜드머큐어 호텔을 보유한 신한서부티엔디제1호리츠(子리츠) 지분증권 100%를 소유합니다.

투자 구조도



* 2022년 9월말 기준

신한서부티엔디리츠(母리츠) 개요

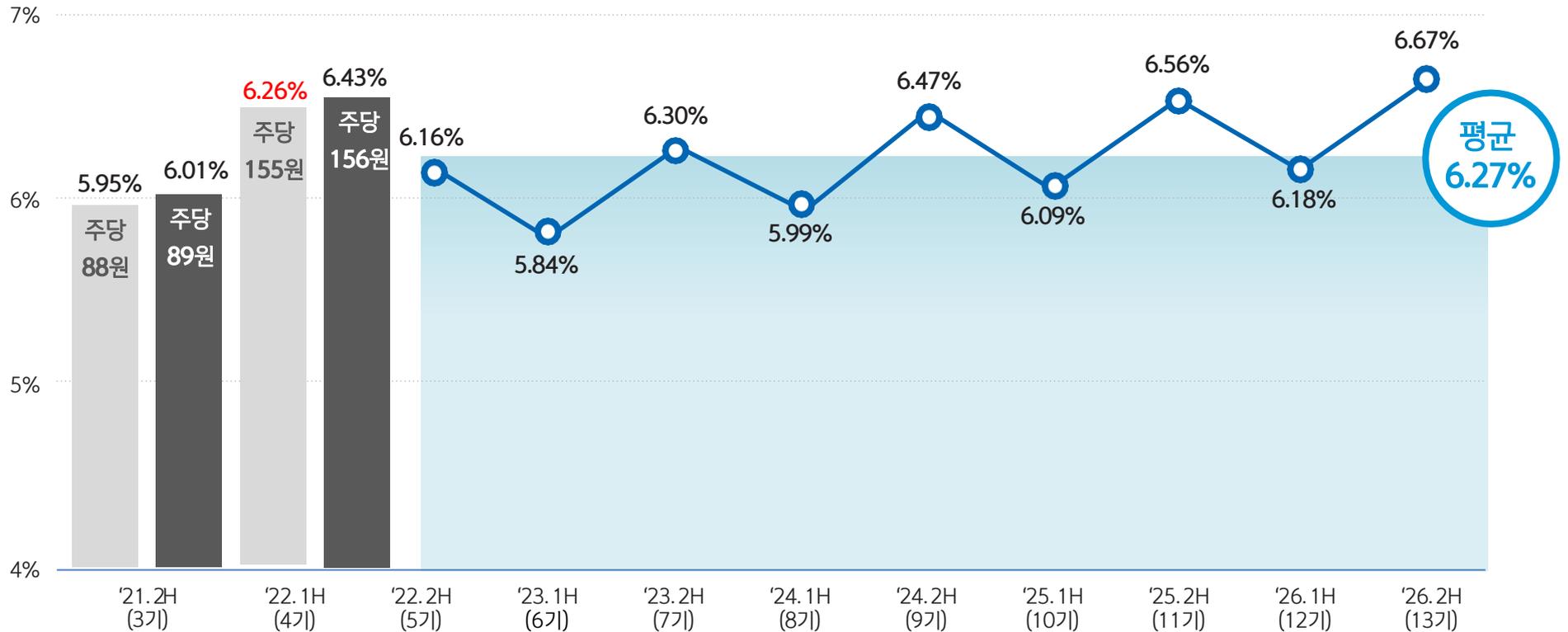
기초자산	인천 스퀘어원 복합쇼핑몰 자리츠 지분 증권
매입 및 출자금액	인천 스퀘어원 : 3,875억 원(부대비용 포함) 자리츠 지분증권 : 991억 원
운영기간	영속형
운용일정	유상증자 및 상장을 통해 자금을 조달하여 자리츠 지분증권 (지분율 100%) 매입 완료
예상 배당률	6.27%(매각 차익 제외 / 5년 평균)

신한서부티엔디제1호리츠(子리츠) 개요

기초자산	용산 그랜드머큐어 호텔
매입 금액	1,808억 원(부대비용 포함)
운영기간	영속형
운용일정	母리츠 유상증자 및 상장을 통해 조달한 자금으로 자산 매입 완료

03. 리츠 배당

상장('21.12.10) 이후 지속적으로 사업계획을 상회하는 배당금을 지급하였습니다.
2022년 이후 5년 평균 예상 배당률은 6.27%입니다.



■ 예상 주당배당금 ■ 실제 주당배당금

- 평균 자본 기준 수익률
- 소비자물가지수 상승률 연 1.5% 수준으로 가정
- 5기부터의 예상배당률

※ 상기 수치는 확정된 사항이 아니며 시장상황, 외부요인, 운용결과, 자본전입 등에 따라 변동될 수 있음

04. 리츠 재무정보

■ 재무상태표 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제4기 말 (2022.06.30)	제3기 말 (2021.12.31)
현금 및 현금성자산	13,959	16,312
단기금융상품	21,500	16,500
기타 유동자산	1,423	1,424
투자부동산	365,273	368,675
지분법적용 투자지분	99,055	99,055
기타 비유동자산	14	30
자산 총계	501,224	501,996
유동부채	5,088	5,787
장기차입금	192,185	191,898
임대보증금	15,624	15,402
기타비유동부채	16,267	17,246
부채 총계	229,164	230,333
자본금	55,956	55,956
자본잉여금	217,652	217,652
이익잉여금	(1,548)	(1,945)
자본 총계	272,060	271,663

■ 포괄손익계산서 (별도)

(단위: 백만원)

과목	제4기 (2022.1.1~6.30)	제3기 (2021.07.01~12.31)
영업수익	13,454	9,759
영업비용	5,314	4,477
영업이익(손실)	8,140	5,283
영업외수익	207	123
영업외비용	2,970	3,873
법인세비용차감전 순이익	5,377	1,532
법인세비용	-	-
당기순이익	5,377	1,532
주당이익	96	46

INVESTOR RELATIONS 2022

Chapter 02.

운용자산 개요

1. 인천 스퀘어원
2. 용산 그랜드머큐어

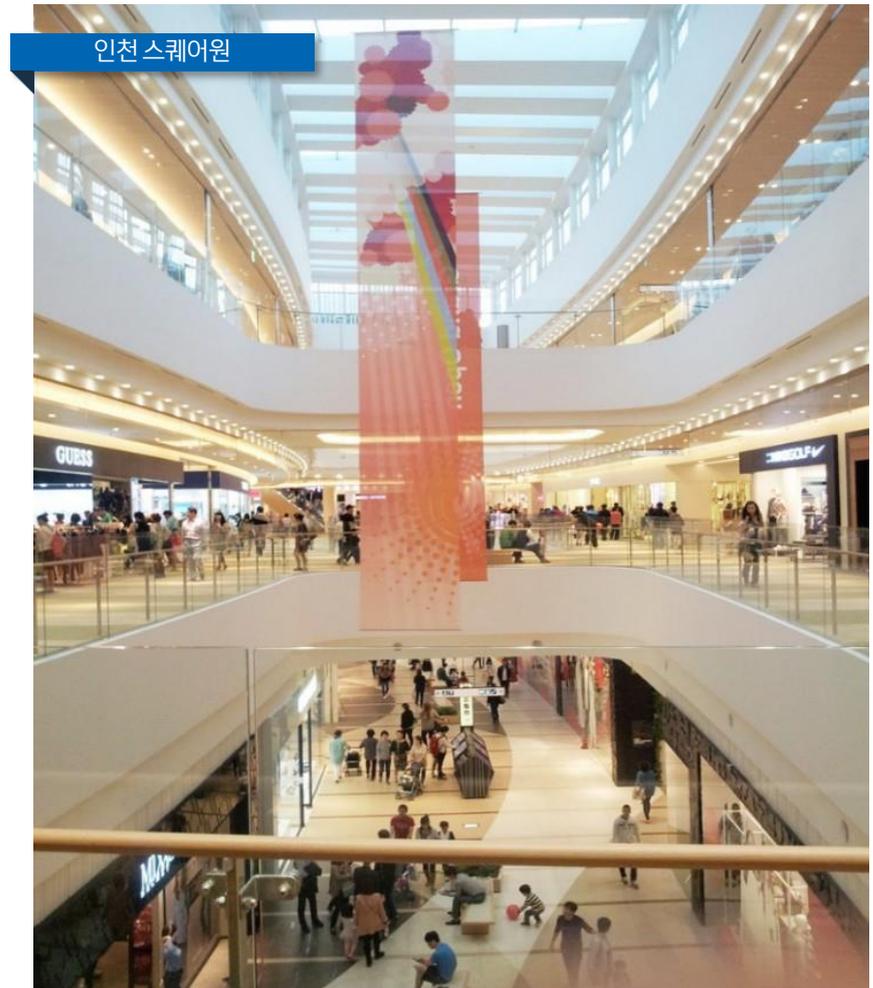


01. 인천 스퀘어원

인천 서남권역의 대표적인 초대형 복합 쇼핑몰(연면적 약 5.1만평)입니다.

* 전체 면적(홈플러스 제외) 서부티엔디 책임임대차 계약 체결 & 홈플러스 장기 임대차 체결

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926
지역지구	일반상업지역, 택지개발지구, 제1종 지구단위계획구역
대지/연면적	14,534 평 / 51,145평
용도	판매시설 (유통산업발전법 상대규모점포-복합쇼핑몰)
규모 / 용적률	지하 3층 ~ 지상 5층 / 139.4%
준공/오픈	2013년 06월 / 2012년 10월
구성	판매시설(47%) / 문화집회(CGV, 7%) 패션잡화(36%) / F&B (9%) ▶ 총 테넌트 182개소
임차인 (임대료 비중)	지상 쇼핑몰: (주) 서부티엔디 책임 임차(72%, 잔여 임대기간 7년) 지하 마트: 홈플러스 임차(28%, 총 20년, 잔여 임대기간 11년)



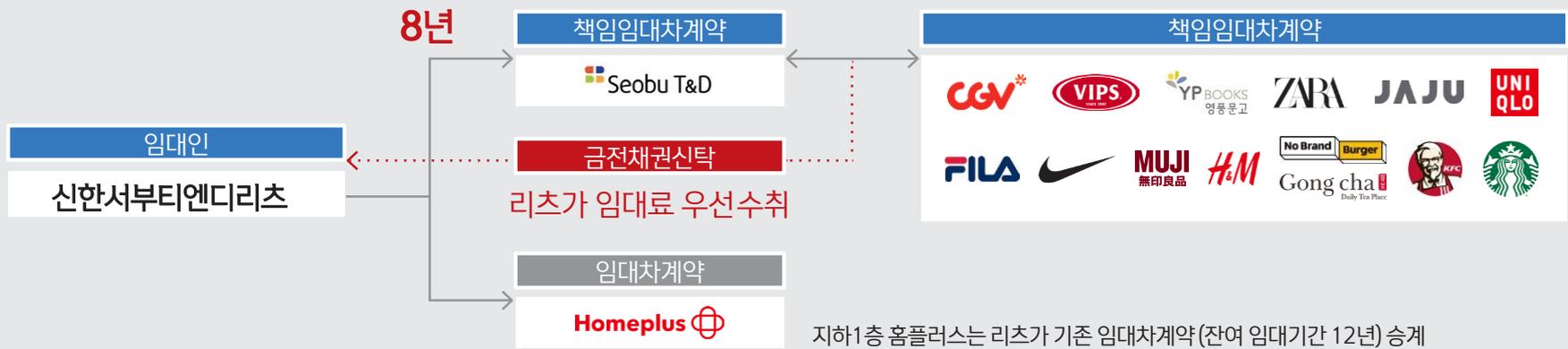
01. 인천 스퀘어윈

15만세대, 39만명이 거주하는 수도권 주요 주거지역이며 대규모 주거단지 개발로 인구 및 세대수가 증가하고 있습니다. 공항, 항만, 산업단지 등이 인접하여 교통 여건이 우수합니다.



01. 인천 스퀘어원

임대료 수취 안정성이 높습니다: 장기 책임임대차계약 체결, 금전채권신탁을 통한 리츠 임대료 선취
 임대료 지급 여력이 뛰어납니다: 임대(전대) 매장 매출액 코로나19 이전 수준으로 회복, 고정임대료를 상회하는 안정적 수익 시현



■ 서부티엔디 수취 임대료 ■ 서부티엔디 수취 관리비 ● 임대(전대) 매장 월 평균 매출액 (※홈플러스 제외)

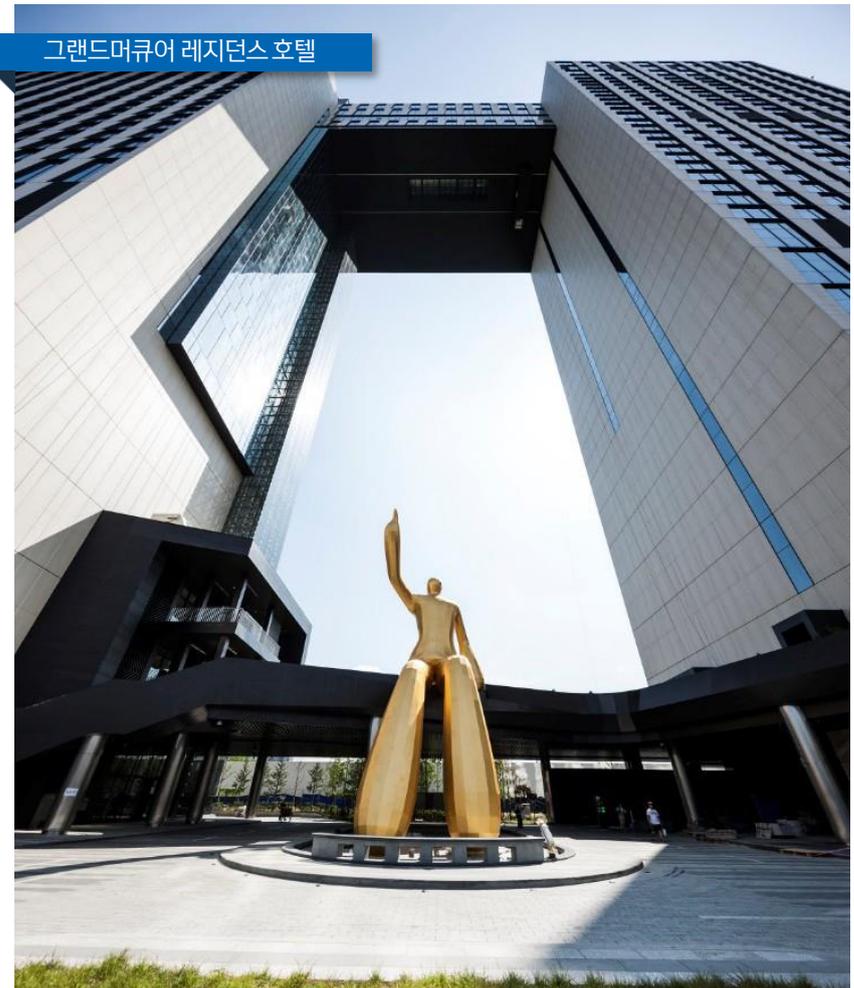


02. 용산 그랜드머큐어

국내 최대 규모의 하이엔드 레지던스 호텔로 용산역, HDC신라면세점 등과 직접 연결되어 있습니다.
자산을 개발하고 운영해 온 서부티엔디가 책임임차합니다.

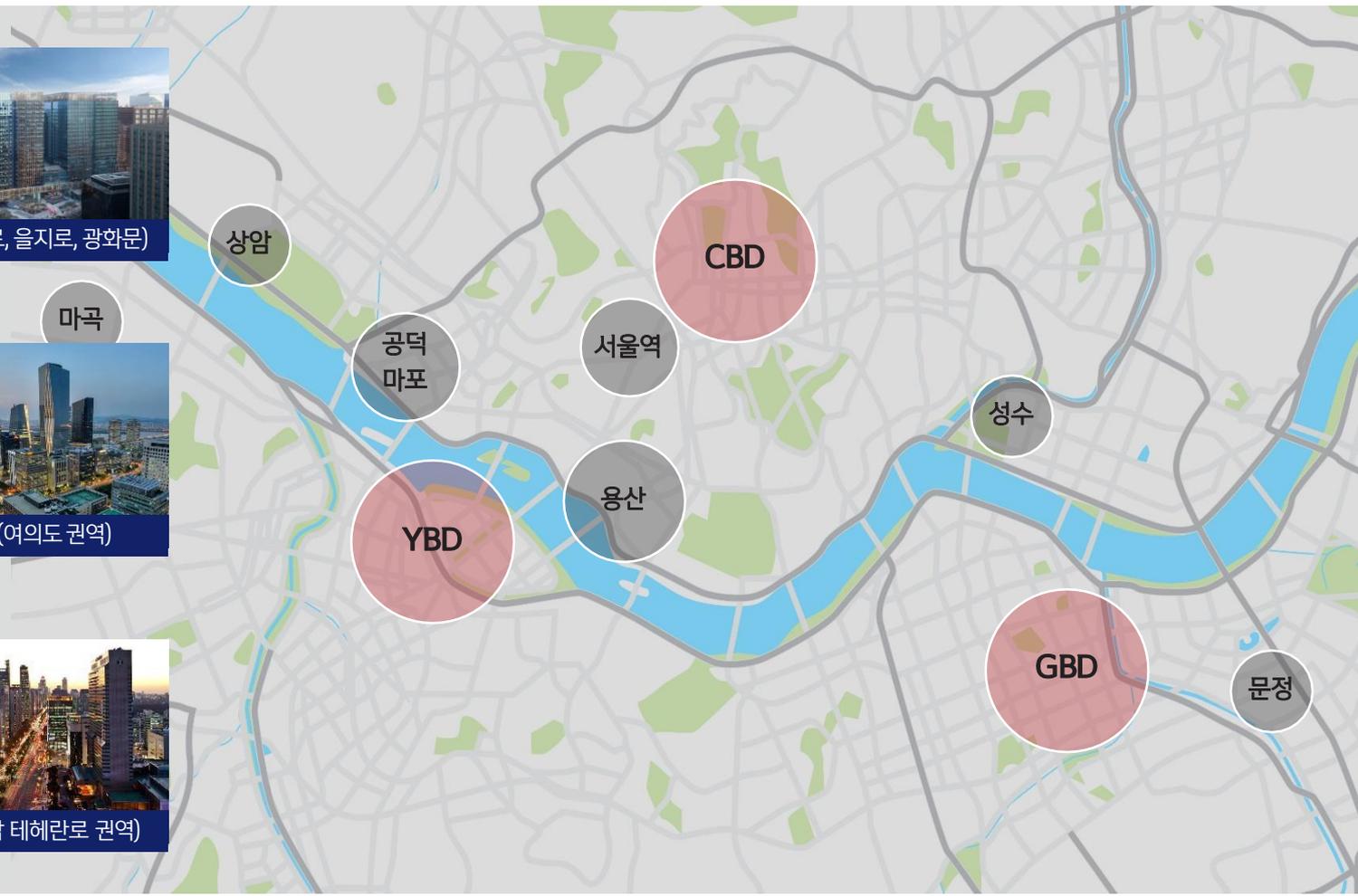
소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 外 3필지
지역지구	일반상업지역, 지구단위계획구역
대지/연면적	4,478평 중 1,111평 / 56,108평 중 13,726평
용도	숙박시설 (관광호텔, 가족호텔), 판매시설
규모 / 용적률	지하 1층 ~ 지상 32층 / 59.55% (용적률 948.9%)
준공/오픈	2017년 07월 / 2017년 10월
구성	<p>그랜드머큐어 (레지던스) 202실^주32층 NOVOTEL Suites (5성급) 286실 40층 NOVOTEL 호텔 (5성급) 621실 40층 IBIS Style 비즈니스호텔 (4성급) 591실 34층 총 1,700객실 (Accor Hotel 그룹)</p> <p>SKY Bridge (리테일 - F&B, Fitness 등)</p>
임차인 (임대료 비중)	(주)서부티엔디 책임임차 (그랜드머큐어 부분)

주) 스파(6실)포함



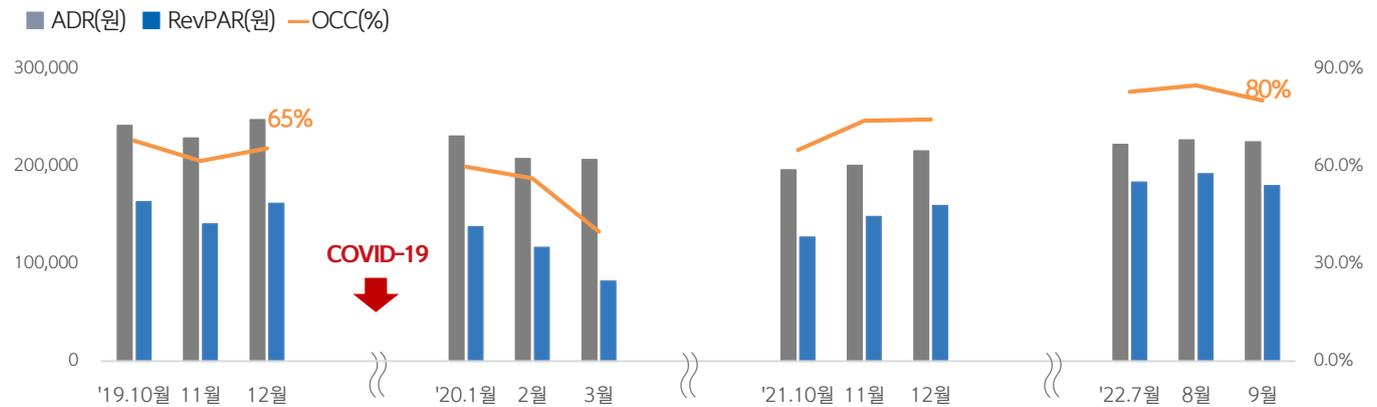
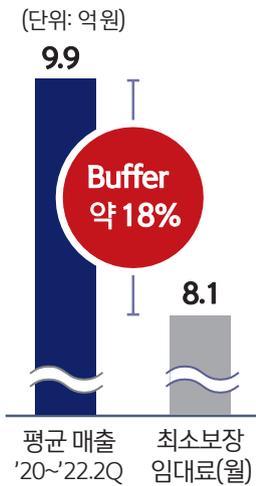
02. 용산 그랜드머큐어

서울 3대 중심권역과의 접근성이 우수하여 비즈니스 수요가 풍부하고 내국인·장기고객 수요가 탄탄합니다.
용산 국제업무단지 등 주변 지역 개발에 따라 수요가 더욱 증가할 것으로 기대됩니다.



02. 용산 그랜드머큐어

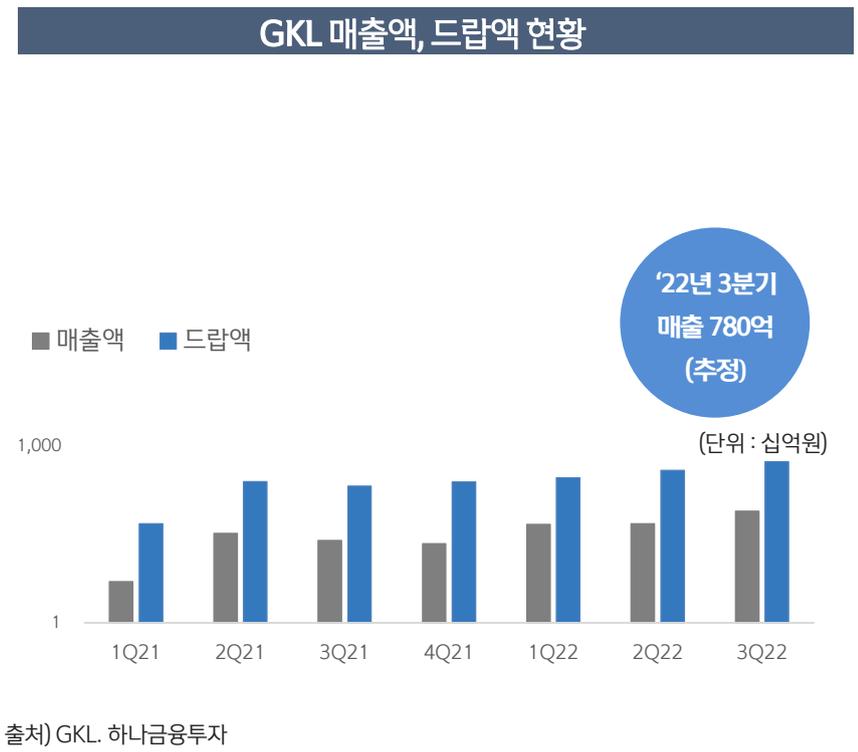
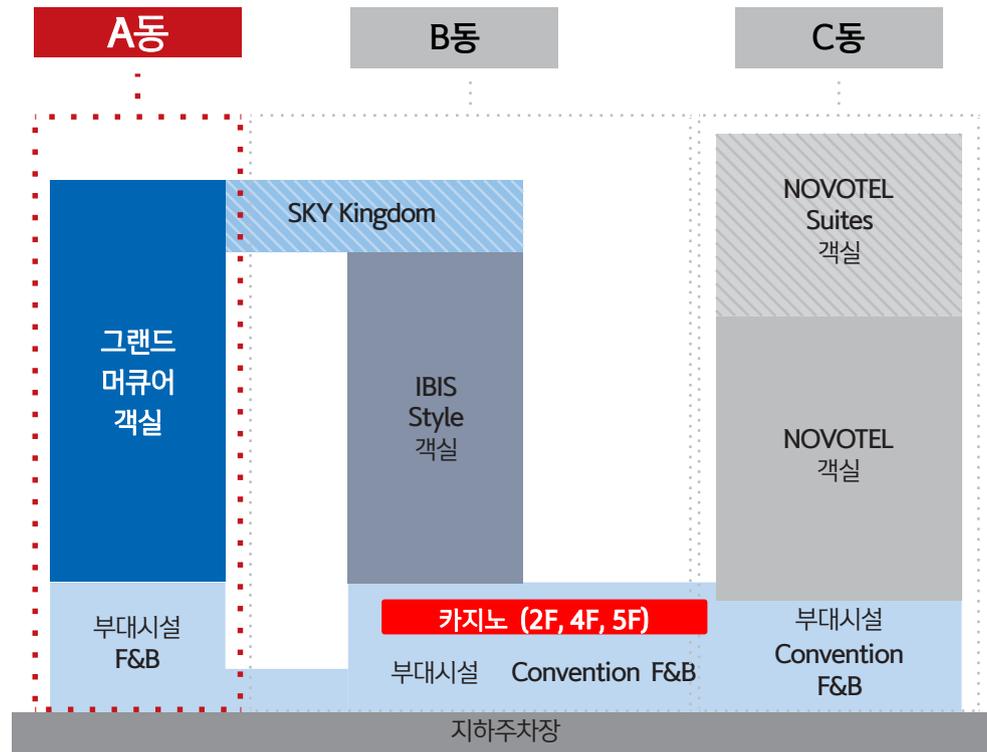
서부티엔디와 장기 책임임대차계약을 맺어 리츠 임대료 수취 안정성을 확보하였습니다.
현재 용산 그랜드머큐어 호텔 평균 매출이 코로나19 이전 수준을 상회하고 있습니다.



- 용산 서울드래곤시티 호텔 시설에 대하여, 운영사인 서부티엔디는 AA Hotel management ((주)에이에이호텔매니지먼트 ACCOR 그룹 계열)와 프랜차이즈 계약 체결
- 본 건의 임대차계약은 최소보장임대료를 기반으로 한 매출 연동 방식 (총 매출의 40%)로 체결되었으며, 최소보장임대료는 연간 약 97억 원 수준 (월 8.1억 원)

02. 용산 그랜드머큐어

용산 드래곤시티 내 외국인 전용 카지노(GKL) 오픈 예정(2023년 1월)입니다.
 집객 시설 유치에 따른 ADR, RevPAR 상승이 기대됩니다.



- 전체 연면적 56,108평 중 A동 13,726평 (24.5%)
- 호텔 외 시설
 - 1) SKY Kingdom_엔터테인먼트: BAR, 파티룸, 루프탑 수영장, 스카이워크 등
 - 2) Convention & Meeting Room: 컨벤션, 세미나, 웨딩홀, 전시회 등

INVESTOR RELATIONS 2022

Chapter 03.

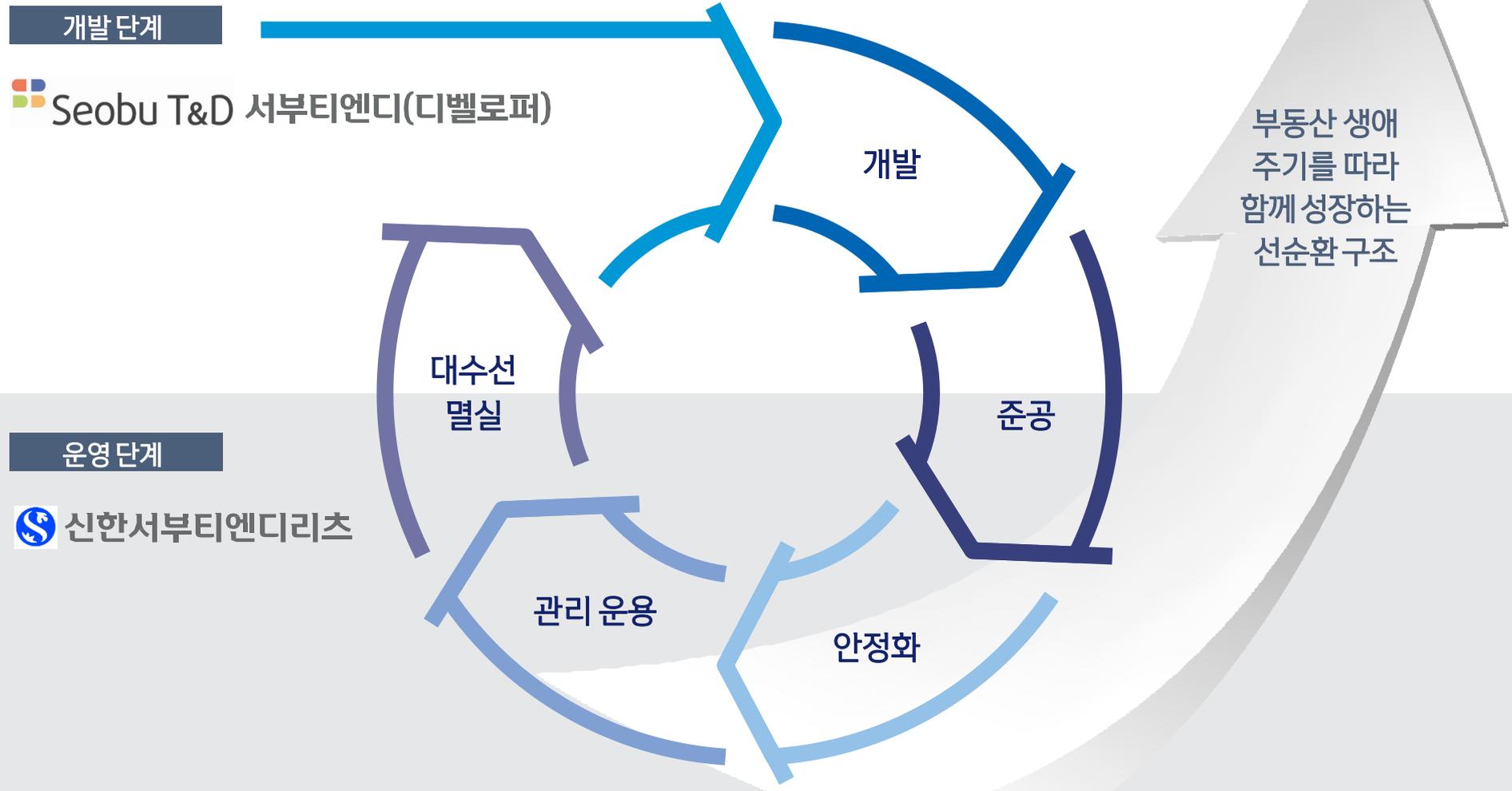
리츠 성장전략

1. 전문 디벨로퍼 앵커리츠
2. 서부티엔디 보유자산
3. 서부티엔디 개발예정자산



01. 전문 디벨로퍼 앵커리츠

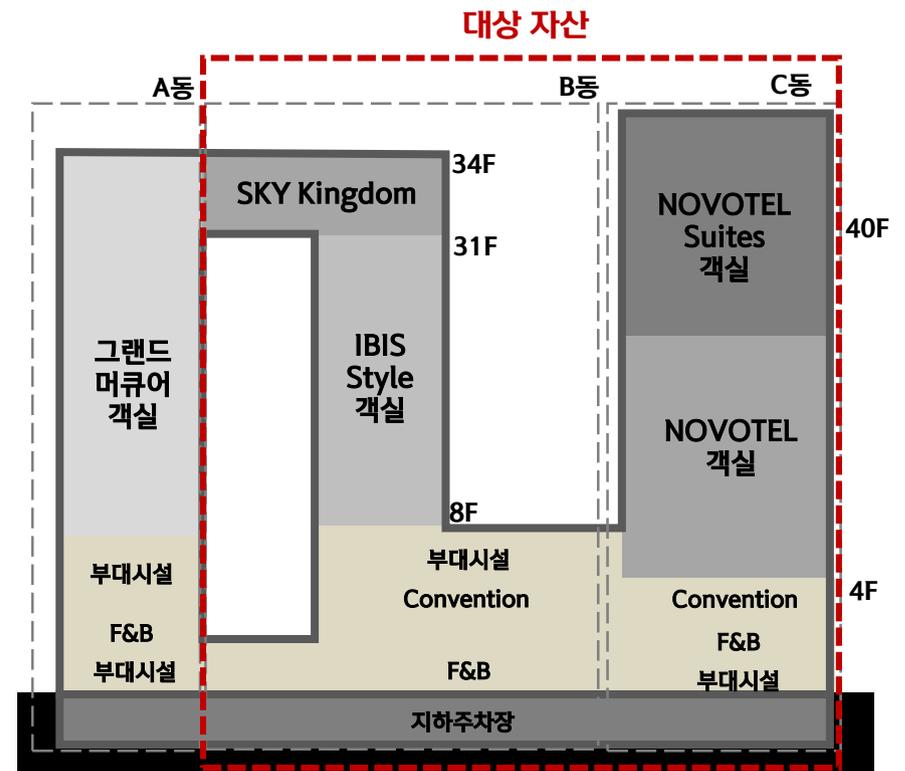
전문 디벨로퍼인 서부티엔디와 상장리츠 운영 전문회사인 신한리츠운용이 각자의 전문성을 발휘하여 성장을 극대화합니다.



02. 서부티엔디 보유자산 (용산 노보텔, 노보텔스위트, 이비스 스타일스)

서울의 중심, 용산에 위치한 서울 드래곤시티는 1,700개 객실(그랜드머큐어 호텔 포함)을 갖춘 호텔로, 용산 개발에 힘입어 향후 자산가치 상승이 더욱 기대됩니다.

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 外 3필지
지역지구	일반상업지역, 지구단위계획구역
대지/연면적	4,587평 중 3,476평 / 56,108평 중 42,382평
용도	숙박시설 (관광호텔, 가족호텔), 판매시설
규모 / 용적률	지하 1층 ~ 지상 40층 / 59.55% (용적률 948.9%)
준공/오픈	2017년 07월 / 2017년 10월
구성	그랜드머큐어 (레지던스) 202실 32층 NOVOTEL Suites (5성급) 286실 40층 NOVOTEL 호텔 (5성급) 621실 40층 IBIS Style 비즈니스호텔 (4성급) 591실 34층 SKY Bridge (리테일 - F&B, Fitness 등)



03. 서부티엔디 개발예정자산 (신정동 도시첨단물류복합단지)

서울 시내 미개발중인 상업용지 중 최대 규모로, 서울 서부권과 경인지역을 아우르는 물류·상업시설의 거점 플랫폼으로 개발할 예정입니다.

소재지	서울특별시 양천구 신정동 1315
현재용도	상업지구(도시계획시설) 자동차정류장 / 화물터미널
대지 면적	31,534평
계획 연면적	247,000평
시설계획	물류창고, 쇼핑몰, 오피스텔, 아파트
오픈	2027년 6월 예정
추진 현황 및 계획	16년 6월 국토교통부 도시첨단물류단지 시범단지 선정 21년 12월 물류단지 계획(안) 승인 신청 (서울시) 23년 3월 물류단지 계획 승인 예정 (서울시) 24년 3월 도시첨단물류단지 착공 예정



03. 서부티엔디 개발예정자산 (나진상가 12,13동 부지, 인천 스퀘어원 플러스)

나진상가 12,13동 부지는 용산 드래곤시티 앞 사업지로, 대지면적 1,823 규모입니다.

인천 스퀘어원 플러스는 인천 스퀘어원에 인접한 사업지로, 대지면적 5,858평 규모입니다.

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 2-8외 3필지
대지/연면적	1,823평 / TBD
용도	유통업무설비시설
토지 취득월	2020년 6월
규모 / 용적률	TBD
준공/오픈	TBD



소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926-8 외 3필지
대지/연면적	5,858평 / TBD
용도	판매시설, 근린생활시설, 기부채납시설
토지 취득월	2019년 11월
규모 / 용적률	TBD
준공/오픈	TBD



감사합니다.

