

신한서부티엔드리츠

Treasure & Dream

Investor Relation 2023



DISCLAIMER

- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 의한 투자설명서나 구체적인 투자상품의 청약을 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 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.



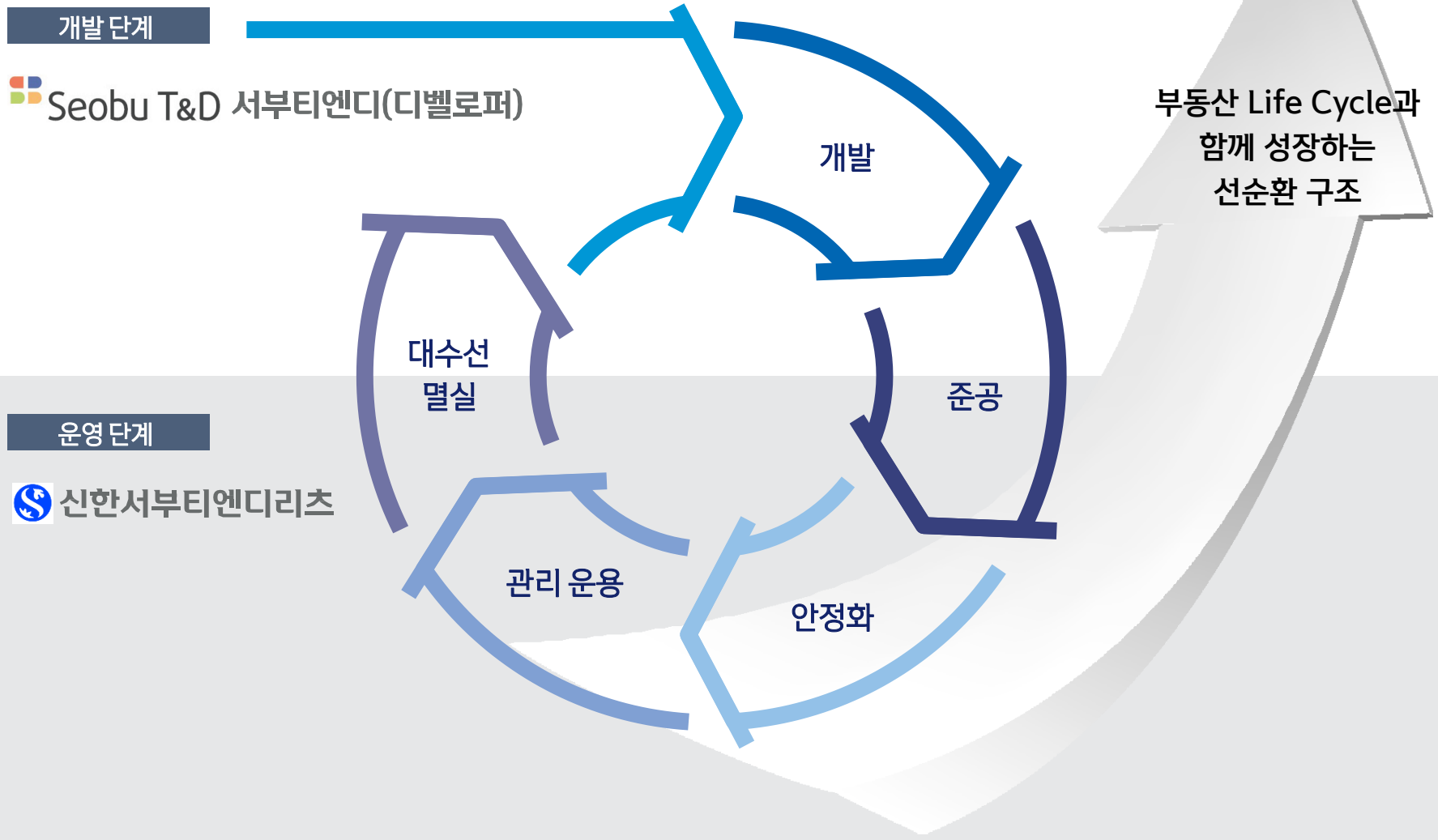
목차

- I. 리츠 Concept
- II. 리츠 구조
- III. 리츠 배당
- IV. 리파이낸싱 전략
- V. 성장전략
- VI. 별첨



I. 리츠 Concept – Real Estate Life Cycle

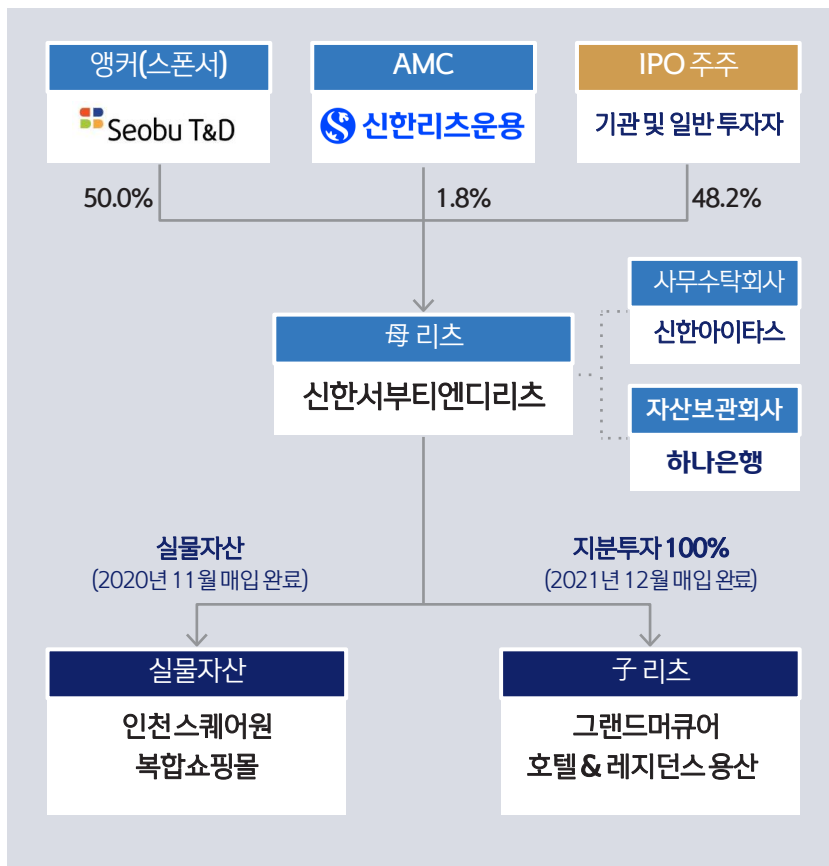
- 전문 디벨로퍼인 서부티엔디와 상장리츠 운영 전문회사인 신한리츠운용이 각자의 전문성을 발휘하여 성장 극대화



II. 리츠 구조

- 신한서부티엔드리츠(母리츠)는 인천 스퀘어원을 직접 보유
- 용산 그랜드머큐어 호텔을 보유한 신한서부티엔디제1호리츠(子리츠) 지분증권 100%를 소유

투자 구조도



신한서부티엔드리츠(母리츠) 개요

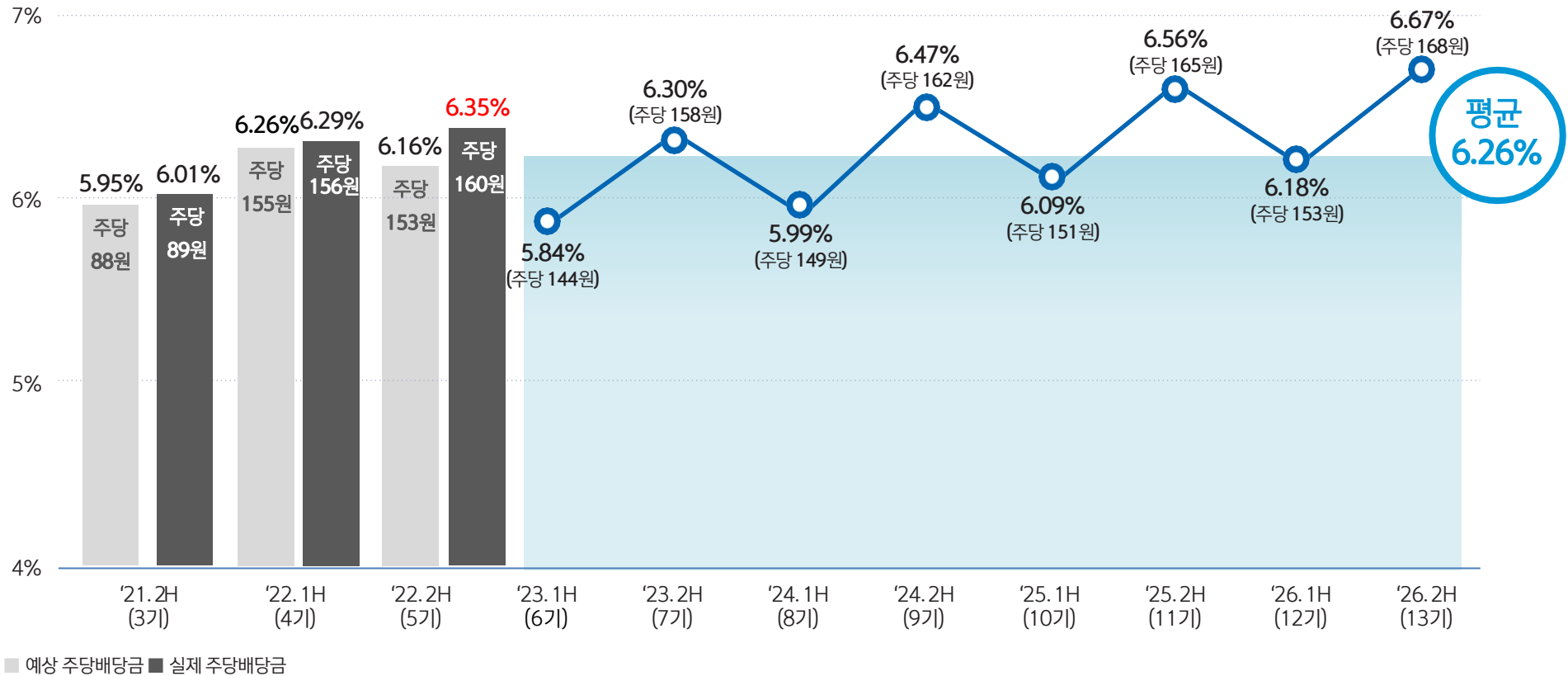
기초자산	인천 스퀘어원 복합쇼핑몰 주리츠 지분 증권
매입 및 출자금액	인천 스퀘어원: 3,875억 원(부대비용 포함) 주리츠 지분증권: 991억 원
운영기간	영속형
운용일정	유상증자 및 상장을 통해 자금을 조달하여 주리츠 지분증권(지분율 100%) 매입 완료
예상 배당률	6.27% (매각 차익 제외 / 5년 평균)

신한서부티엔디제1호리츠(子리츠) 개요

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

III. 리츠 배당

- 상장('21.12.10) 이후 지속적으로 사업계획을 상회하는 배당금 지급
- 2022년 이후 4년 평균 예상 배당률은 6.26%



- 평균 자본 기준수익률
- 소비자물가지수 상승률 연 1.5% 수준으로 가정
- 6기부터의 예상배당률

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

IV. 리파이낸싱 전략

신용등급



ICR 등급
(한국기업평가 '23.05)

‘장기 임대차계약에 기반한 현금 흐름의 안정성’

‘권역, 규모, 용도를 감안한 우수한 자산포트폴리오의 질’

‘양호한 커버리지 지표(EBITDA/Fixed Charge)’

‘우수한 LTV 수준을 기반으로 하는 유동성 대응력’

리파이낸싱 방향

• 차입금 조달 방향

고금리 기초	조달 금리의 안정성을 위해 단기물(1년, 2년)로 차입 예정
저금리 기초	단기물로 조달했던 차입금을 장기물(3년 이상)로 전환 계획

• 임대료 상승을 통한 금리상승 영향 일부 상쇄

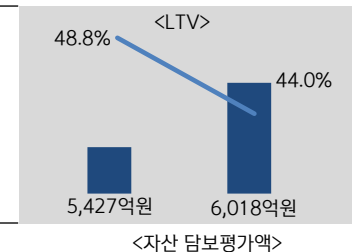
CPI 연동	직전 연도 CPI연동으로 임대료 인상 (’22년: 2.5%, ’23년: 5.0%)
Value-add	차별화된 객실 추가, F&B 고급화, 카지노 운용 등 밸류애드를 통한 NOI 상승

• 우수한 유동성 대응력

44%

LTV
(’23.05 기준)

50% 미만의 LTV로
담보제공을 통한
추가 유동성 확보 가능



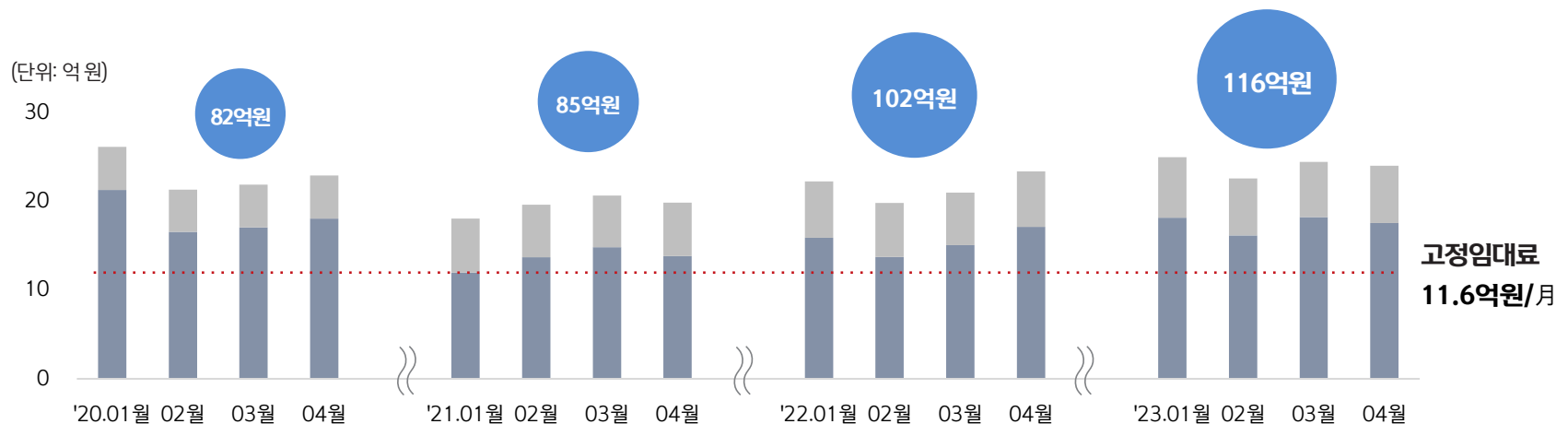
IV. 리파이낸싱 전략 - 모리츠 현황

- 장기 임대차 계약: 전체 면적(홈플러스 제외) 서부티엔디 마스터리스 계약 체결 & 홈플러스 장기 임대차 체결
- 임차료 수취 구조: 금전채권신탁을 통한 리츠 임대료 선취, CPI 연동하여 상승하는 고정 임대료
- 안정적 대출 구조: 안정적인 LTV 비율과 높은 DSCR 배율

소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926
대지면적	14,534 평
연면적	51,145평
규모	지하 3층 ~ 지상 5층
준공연도	2013년 06월
임대차계약	쇼핑몰: (주)서부티엔디 책임 임차 (72%, 20.11.05 ~ 28.11.05) 마트 : 홈플러스 임차 (28%, 12.08.23 ~ 32.08.23)

대출 ('23.11.27 만기)		1,930	LTV
선순위	산업은행	730	51.8%
	새마을금고중앙회	500	
	마에스트로에스티	400	
	대구은행	150	
	수협은행	100	
	신한자산운용	50	

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



IV. 리파이낸싱 전략 - 자리스 현황

- 장기 임대차 계약: 전체 면적 서부티엔디 책임임대차계약 ~'29.10
- 임차료 수취 구조: 매년 CPI 연동하여 상승하는 MRG, 호텔 매출 연동 수수료 수취 가능
- 안정적 대출 구조: 잔존 만기 1년 이상, 낮은LTV 비율, 매우 높은 DSCR 배율

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 外 3필지
대지면적	4,478평 중 1,111평
연면적	56,108평 중 13,726평
규모	지하 1층 ~ 지상 32층 (객실수: 202개)
준공연도	2017년 07월
임대차계약	(주)서부티엔디 책임임차 (그랜드머큐어 부분)

단위: 억원

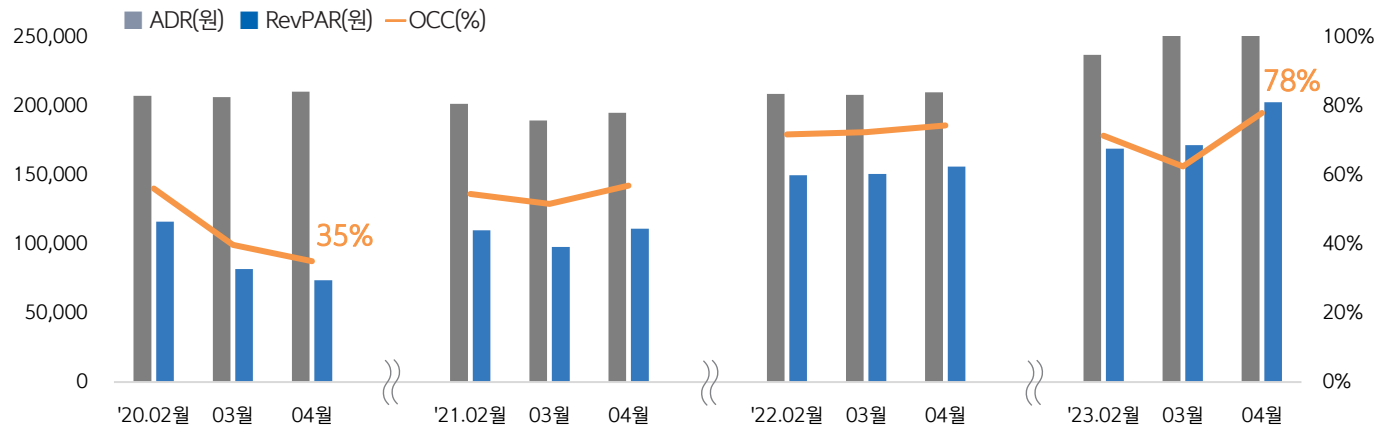
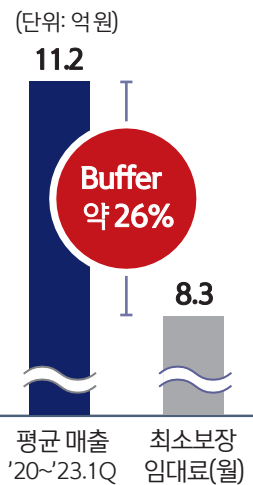
대출 ('24.12.02 만기)		720	LTV
선순위	그랜드원큐제일차	400	42.3%
	지아비에스티제이차	320	

임대인
신한서부티엔디제1호리츠

책임임대차계약
Seobu T&D

임차보유 및 운영
GRAND MERCURE
SERVICED RESIDENCES

프랜차이즈계약
ACCOR HOTELS
Feel Welcome



- 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 99.8억 원 수준 (월 8.3억 원)

V. 성장 전략

- 스폰서 리츠 Pipe-Line
신한서부티엔드리츠의 스폰서인 (주)서부티엔디의 풍부한 자산 파이프라인을 통해 신뢰도가 높고 안정적인 임대차 구조를 가진 신규 자산 편입
- 외부 자산 Pipe-Line
신한서부티엔드리츠의 여유 자금을 통하여 자금 조달 비용보다 더 높은 수익률을 보장 받을 수 있는 외부 자산을 신한서부티엔드리츠의 자리츠로 편입 (호텔, 리테일 등)



소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가
대지/연면적	4,587평 중 3,476평 56,108평 중 42,382평
준공	2017년 10월
규모	지하 1층 ~ 지상 40층
구성	그랜드 머큐어 202실 NOVOTEL Suites(5성) 286실 NOVOTEL Hotel(5성) 621실 IBIS Style 호텔(4성) 591실 SKY Bridge (F&B, Fitness 등)



<신정동 도시첨단 물류 복합단지 부지와 그 조감도>



<용산 나진상가 부지>



<인천 스퀘어원 플러스 부지>

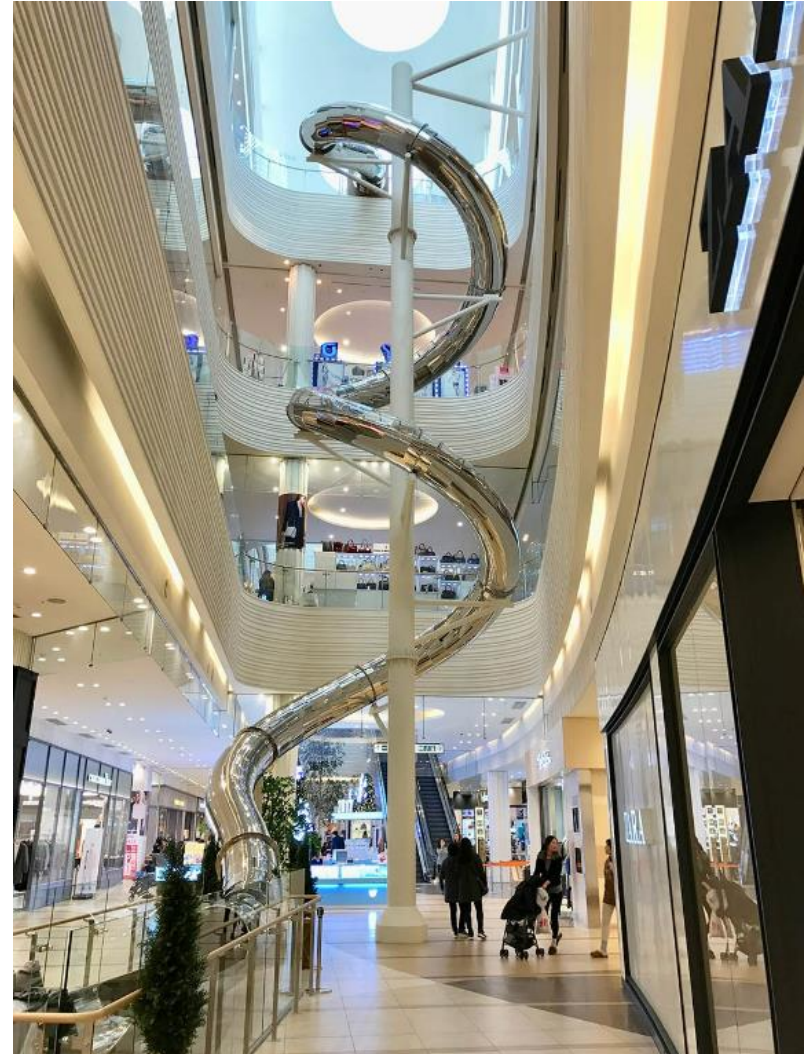
VI. 별첨 - 인천 스퀘어원



< 인천 스퀘어원 전경 >



< 인천 스퀘어원 내부 >



< 인천 스퀘어원 미끄럼틀 >

VI. 별첨 - 용산 그랜드 머큐어 호텔

- 용산 드래곤 시티 Seven Luck Casino 유치 및 F&B / 객실 고급화를 통한 ADR, RevPAR 상승



< Seven Luck Casino Dragon City >



< Executive Floor Lounge >



< Premiere Suite Livingroom >



< Seven Luck Casino Dragon City >



< Contemporary Chinese Restaurant FEI >



< Pent House Bedroom >

- 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

감사합니다

