



SASSEUR REIT: 신흥 산업의 물결을 타고

아시아 최초의 상장 아울렛 부동산 투자 신탁 (삿쌀 리츠)

Q2 2019 NH / SGX 한국어 자료

2019년 11월 7일

면책 조항



미국, 캐나다 또는 중국 내 또는 그들을 향해 출시, 게시, 배포는 금지되어 있습니다.

본 프레젠테이션은 SGX 인터넷에서 공개되는 2019년 8월 6일자 Sasseur REIT의 결산 발표와 함께 읽을 필요가 있다.

본 프레젠테이션은 정보 제공만을 목적으로 하고 있으며, 싱가포르 또는 기타 관할 지역에서 Sasseur REIT 증권의 구입 또는 구독 신청 초대 또는 권유의 일부를 구성하거나 형성하지 않고, 증권 또는 그 일부가 계약 또는 약속의 기초를 형성하고, 그와 관련이 없는 것으로 한다. Sasseur REIT의 단위 가치 (이하 "단위"라 칭함)와 그들로부터 얻어지는 수익은 상승뿐만 아니라 하락할 수 있다. 단위는 예금의 의무는 없으며 Sasseur REIT 수탁자 DBS Trustee Limited 관리자 Sasseur REIT 수탁자 Sasseur Cayman Holding Limited 또는 각 계열사 중 하나에 보장되어 있지 않다. 단위에 대한 투자는 투자 원금의 손실 가능성을 포함한 투자 위험의 영향을 받는다. 투자자는 단위를 나열하는 동안 매니저 단위의 상환 또는 구매를 요구할 권리는 없다. Sasseur REIT 투자자는 Singapore Exchange Securities Trading Limited (이하 "SGX-ST"이라 함)의 거래를 통해서만 그 단위로 거래 할 수 있다. SGX-ST에서의 단위 목록은 단위 유동적 시장을 보장하는 것은 아니다. Sasseur REIT의 과거 실적이 반드시 Sasseur REIT의 미래 실적을 보장하는 것은 아니다.

본 프레젠테이션은 위험과 불확실성을 수반하는 미래 예측 진술이 포함되어 있는 경우가 있다. 실제 미래 실적 결과 및 성과는 많은 위험, 불확실성 및 가정의 결과로 미래 예측 진술에서 표현된 것과 크게 다를 수 있다. 이러한 미래 예측 진술은 본 프레젠테이션의 날짜를 기준으로만 발언한다. 미래 사건이 발생하는 예측이 달성되거나 가정이 옳다는 보장은 없다. 이러한 요인의 대표적인 예로는 일반 산업 및 경제 상황, 금리 동향, 자본 비용 및 자본의 이용 가능성 비슷한 전개와 경쟁, 임대 수익 예상 수준의 변화, 영업 비용의 변화 재산 비용, 정부 및 공공 정책의 변경 및 지속적인 대출 이용 가능성 미래의 비즈니스를 지원하기 위한 금액과 조건 (제한 없음)이 포함된다.

투자자는 미래의 사건에 대한 경영자의 현재 견해를 기반으로 이러한 미래 예측 진술에 지나치게 신뢰를 두지 않도록 주의한다.

DBS Bank Ltd.는 Sasseur REIT의 첫 번째 공모 (이하 "공모"라 칭함)의 유일한 재정 고문 및 발행 매니저였다. DBS Bank Ltd.와 Bank of China Limited 싱가포르 지점은 공모 공동 글로벌 코디네이터였다. DBS Bank Ltd., Bank of China Limited, Singapore Branch, China International Capital Corporation (싱가포르) Pte. Limited, Citigroup Global Markets Singapore Pte. Ltd., Credit Suisse (싱가포르) Limited, Haitong International Securities (싱가포르) Pte. Ltd. 및 Maybank Kim Eng Securities Pte. Ltd.는 공모 공동 사무 주간사 및 인수 사람이었다.

목차



섹션1	주요 투자 하이라이트
섹션2	중국 아울렛 시장 개요
섹션3	Sasseur REIT에 대해
섹션4	Sasseur 그룹에 대해
섹션5	2019 년 2 분기 결산
섹션6	자본 관리
섹션7	포트폴리오 업데이트
섹션8	투자 강점
섹션9	위탁 관리 계약 ("EMA") 모델

주요 투자 하이라이트



중국 소매 아울렛 몰 섹터의 급성장 진출

- ▶ 중국 중산층 인구가 증가하고 있기 때문에 중국의 아울렛 몰 시장에 큰 잠재 고객이 태어난
- ▶ 결과적으로 생기는 소비 전력 증가는 소매 아울렛 몰 업계의 스위트 스폿을 나타내는
- ▶ 중국 아울렛 산업은 2030년까지 매출에서 세계 최대의 아울렛 시장이 될 것으로 예상된다²

강력한 성장 가능성

- ▶ 취득 가능하고 첫 거부권을 가진 항목이 2 개 ("ROFR 항목") 파이프 라인 항목이 3 개
- ▶ Sasseur REIT가 ROFR 항목 및 파이프 라인 항목을 모두 취득하면 초기 포트폴리오의 총 GFA⁴의 거의 3 배가된다

급성장하는 도시에 전략적으로 배치된 포트폴리오

- ▶ 중국의 아울렛 몰 업계의 주요한 민간 아울렛 몰 사업자
- ▶ 거래 가능한 시장 규모³가 확대되고 2 선 중국 도시에서 선발 우위를 가진
- ▶ 다양한 무역 섹터에 걸쳐 테넌트의 다양한 조합

(2) 출처 : 중국 통찰 컨설팅

(3) 경제 발전, 인구 규모, 거주자의 가처분 소득 아울렛 보급률 등의 정보를 고려한 후, 아울렛 업계에서 사용할 수 있는 판매 수익 기회로 정의

(4) 연면적

중국 아울렛 시장 개요



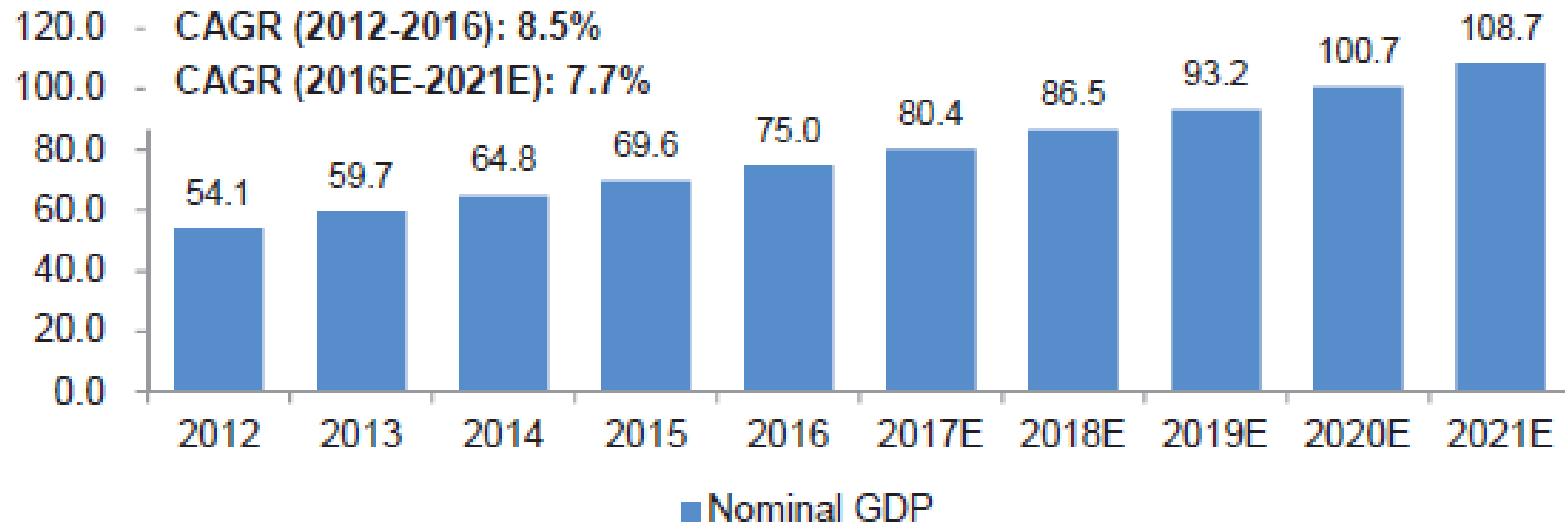
1

소비에 힘 입어 강력한 경제 성장

중국의 명목 GDP는 2016 년 75 조 원에서 2021 년까지 108.7 조 위안에 달해 7.7 %의 CAGR로 성장할 것으로 예측하고있다. 2016 년에는 소비 지출이 GDP 성장률의 64.6 % 이상을 주요 요인으로 기여했다.

Nominal GDP, China, 2012-2021E

RMB trillion



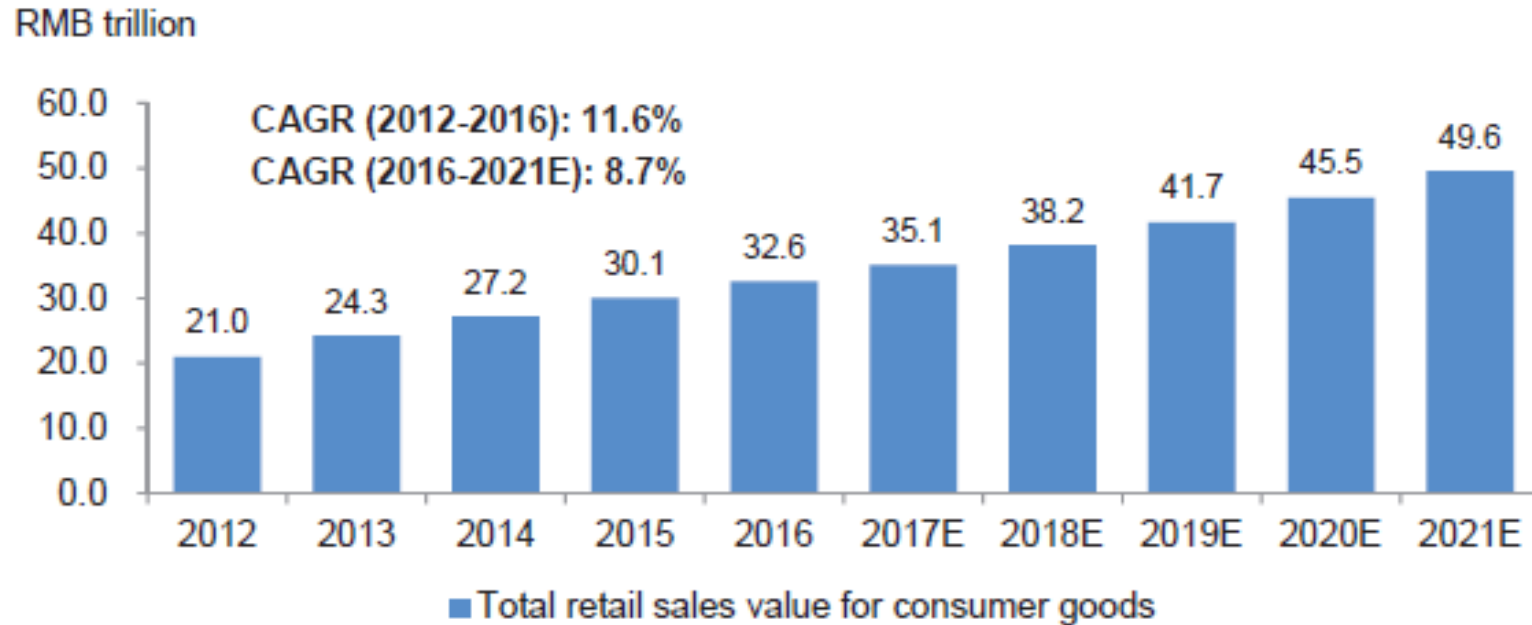
Source: Extracted from International Monetary Fund (March 2017)

2

중국의 견조한 소매 판매 실적

중국 소비재 소매 판매의 총 GDP와 소득 수준의 성장에 따라 2016년부터 2021년 사이에 CAGR 8.7%로 성장할 것으로 예상된다.

Total retail sales value of consumer goods, China, 2012-2021E



Source: Extracted from National Bureau of Statistics of China (March, 2017)
China Insights Consultancy (March, 2017)

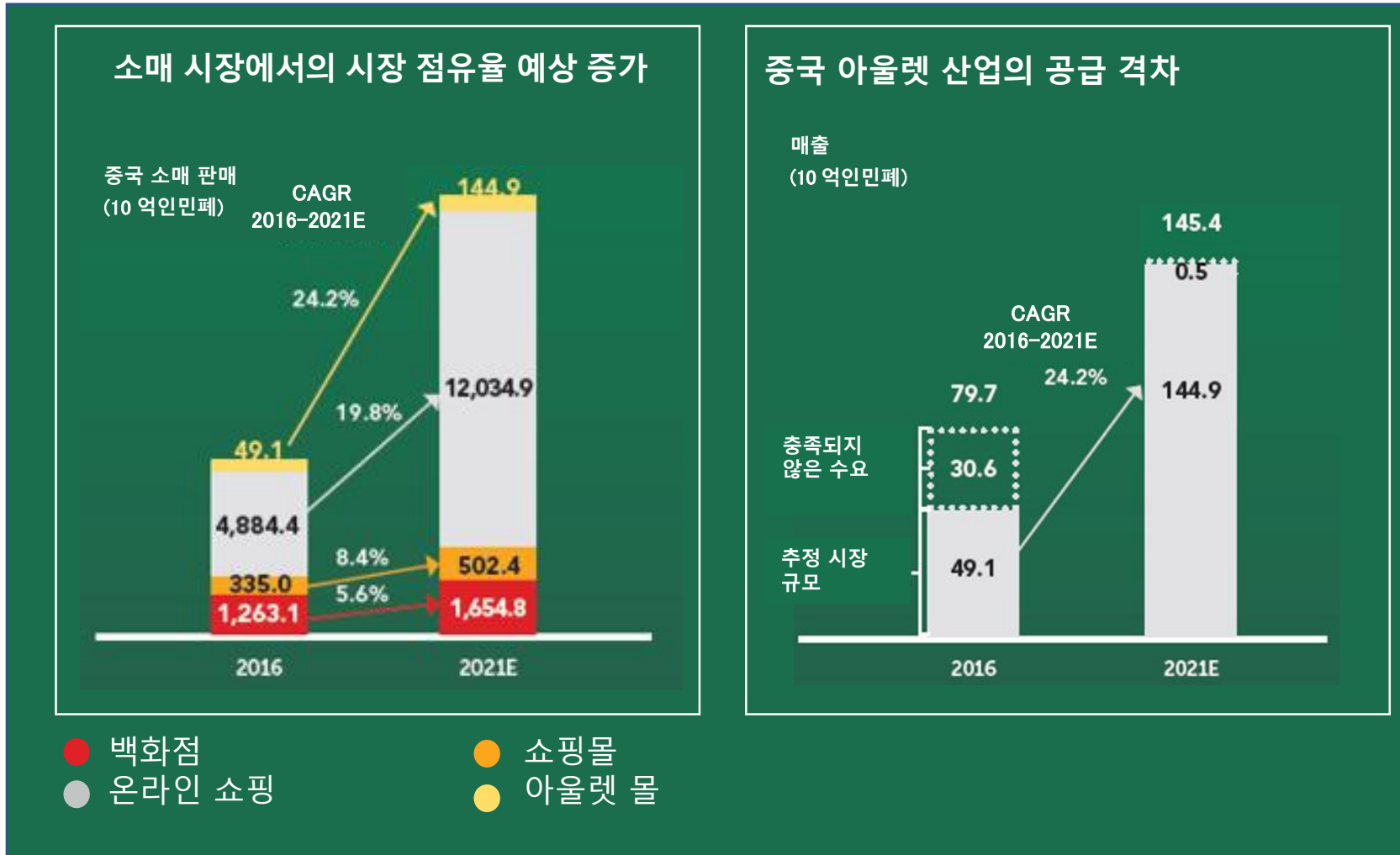
3

중국 아울렛 업계는 매우 초기 성장 단계에있는
아울렛은 전세계 중산층 가족에게 인기있는 쇼핑 목적지이다. 중국 아울렛 산업 개발은 아직 매우 초기 단계에 있기 때문에 큰 성장 잠재력을 지니고있다.

4

중국의 급성장 아울렛 시장
시장은 2016년부터 24.2%의 CAGR로 성장을 거듭하여 2021년까지 1,449억 위안에 달할 것으로 예상된다. 2030년까지 중국은 미국을 제치고 세계 최대의 아울렛 시장이 되고, 미국 시장과 915억 달러에 비해 연간 매출액은 6,402억 위안 (962억 달러)에 도달할 수 있다.

중국 아울렛 시장 개요 (계속)



(중국 통찰력 컨설팅에 따르면, 중산층은 원 / 달러 평균 / 연말 환율에 따라 50,000~500,000 달러의 순자산을 가진 성인으로 정의된다.)

A light gray map of the Asian continent is centered on the slide. Two horizontal red lines are drawn across the map, one above and one below the text.

**아시아에 상장 한
최초의 아울렛 몰
부동산 투자 신탁 회사**

Sasseur REIT : IPO 비디오



Sasseur REIT는 2018 년 3 월 28 일 SGX (싱가포르 거래소)에 상장

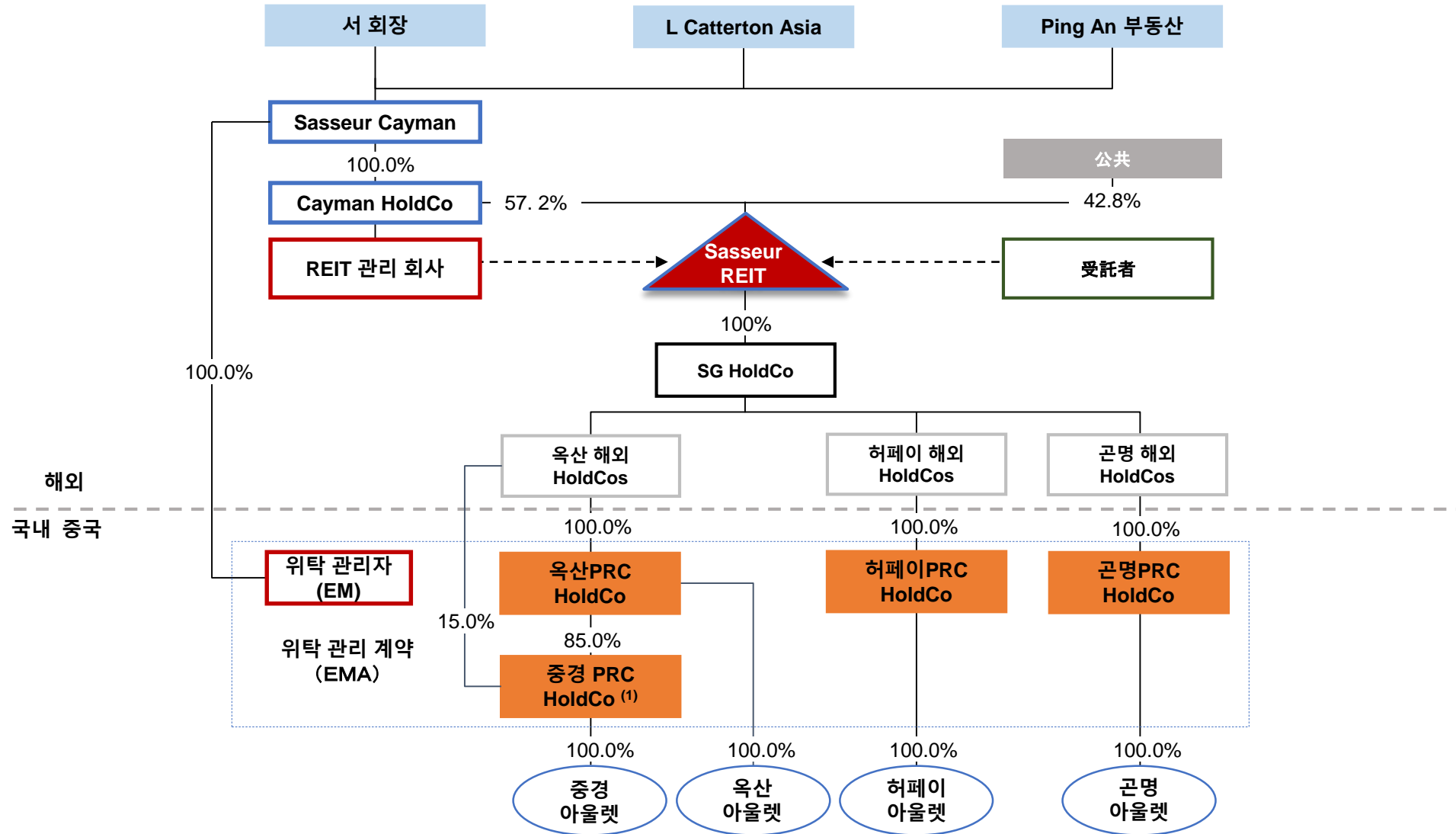


왼쪽에서 오른쪽으로:

- i) SGX 주식 및 채권 부문장 Chew Sutat 씨
- ii) 중국 충칭시 정부 부시장 Liu Guiping 씨
- iii) Sasseur Cayman Holding Limited 의 창 시 자, Sasseur Asset Management Pte Ltd. 회장 겸 비상임 이사 Xu Rongcan 씨 (서 회장)
- iv) 싱가포르 통상 산업부 차관 (무역) Luke Goh 씨



Sasseur REIT 구조도



(1) Chongqing West Outlets Brand Discount Commercial Co., Ltd.와 Shanghai Pacific Rehouse Service Chongqing Co., Ltd.의 40%의 지분을 보유한 나머지 60% 지분은 스폰서 (Sasseur Cayman Holding Limited) 또는 Sasseur REIT와 무관한 독립적인 제 3자인 Shanghai Pacific Rehouse Service Co. Ltd.가 소유.

Sasseur 그룹에 대해 - 강력한 후원



Sasseur 그룹 소개

- 1989년에 설립된 Sasseur 사는 (PRC)의 주요 프리미엄 아울렛 그룹의 하나이며, PRC 소매 아울렛 몰의 개발과 운영에 주력하고 있습니다.
- 2019년 5월 현재 Sasseur 회사는 중국의 주요 9개 도시에서 10개의 아울렛 몰을 관리하고 있습니다.
- Sasseur 사의 전체 아울렛 몰 개발과 디자인의 예술과 문화에 대한 창업자의 열정을 활용하여 고객에게 독특한 라이프 스타일 경험을 제공합니다.



29년의 역사
~40%⁽¹⁾ 매출 성장률

설립자 서 회장



- 서 회장은 패션 업계에서 풍부한 경험을 가진 Sasseur 사의 설립자이자 회장입니다.
- 1992년 서 회장은 의류 업계에 뛰어 들어 자신의 여성 의류 패션 라인 Sasseur을 만들었습니다.
- 2008년 중경에 처음 Sasseur 아울렛을 건설하고 예술 작품으로 수많은 상을 수상했다.
- 수많은 권위있는 상 수상자이다.

전략적 주주에 의한 지원



- L Catterton는 글로벌 플랫폼을 가지고 있으며 아시아 최대의 소비자 중심의 사모 펀드 회사를 운영하는
- 16억 달러 이상의 운용 자산을 관리 (공동 투자로 26억 달러)⁽²⁾
- Fortune 500 대 기업 Ping An Insurance 계열사
- Ping An Insurance 전문 부동산 투자, 개발 및 관리 플랫폼
- 약 3,000억 위안 (610억 달러)의 AUM⁽³⁾

(1) 2009년부터 2018년까지의 CAGR. 스폰서 데이터

(2) 2017년 9월 19일 L Catterton Asia 제공

(3) 2018년 1월 4일 Ping An Real Estate 웹사이트 (<http://realestate.pingan.com/realestate/html/about.html>)에서抜粋

Sasseur 그룹의 역사와 발전



- 가장 유망한 중국 기업
- 새로운 모드 소매

- 2015 년도 고급 산업 베스트 운영자
- 2015 년 10 아울렛
- 2015 년 진출 아울렛
- 2016 년 가장 유망한 아울렛

- 2016 년 10 아울렛
- 2016 년도 혁신 아울렛
- 중국 혁신적인 상업용 부동산 프로젝트



- 중경 패션 랜드 마크 톱 10 1 위



2008

- 중경 아울렛을 개설
- 첫해에 4 억 5000여 만원의 매출을 달성
- 중국 상위 3 점포



1989 - 1999

- 아트 풍의 커피숍
- 국제 브랜드 대리점
- 하이 엔드 여성 Sasseur 브랜드를 시작



2012 - 2014

옥산 아울렛 매장 개점

2015 - 2016

- 새로운 전략 주주
- L Catterton Asia
- Ping An Real Estate
- 개점
- 허페이 아울렛
- 곤명 아울렛

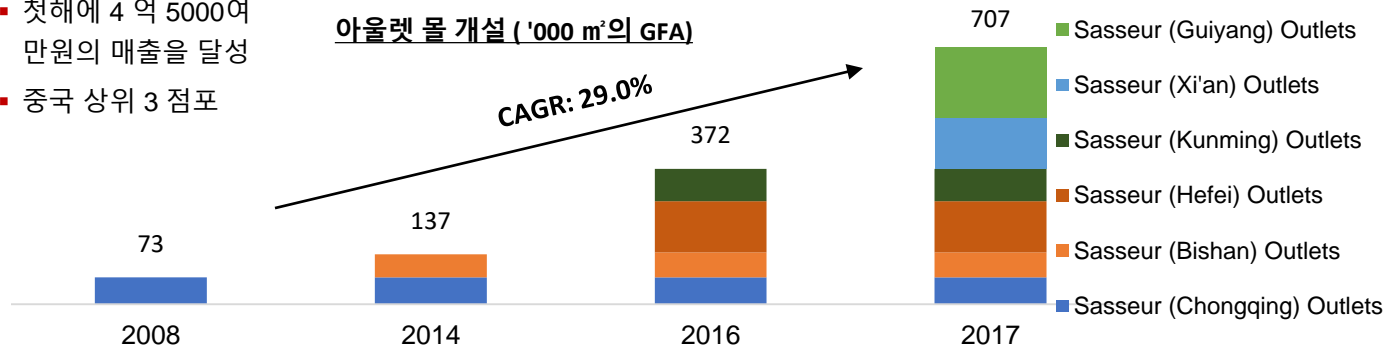
2017

- 개점
- 서안 아울렛
- 귀양 아울렛

2018

- 개점
- 창사 아울렛
- 2019 년 5 월 현재 Sasseur 그룹은 아울렛 10 매장 관리
- 내 6 점포를 소유

아울렛 몰 개설 ('000 m²의 GFA)



情報源: スポンサー

스폰서의 독특한 '슈퍼 아울렛' 모델



1

Sasseur REIT의 아울렛 쇼핑몰 디자인 및 운영에 "1 + N"비즈니스 모델을 결합한 통합 목적지 쇼핑

2

독특한 라이프 스타일 쇼핑 경험을 제공하는 온라인 소매 플랫폼에서의 경쟁에 대한 저항성을 강화

3

강력하고 적극적인 브랜드 관리

4

좋은 쇼핑몰 운영 및 홍보 전략을 실시하는 임차인과의 공생의 및 이익 일치 관계

5

전체 포트폴리오에서 114 만 명 이상의 VIP 회원

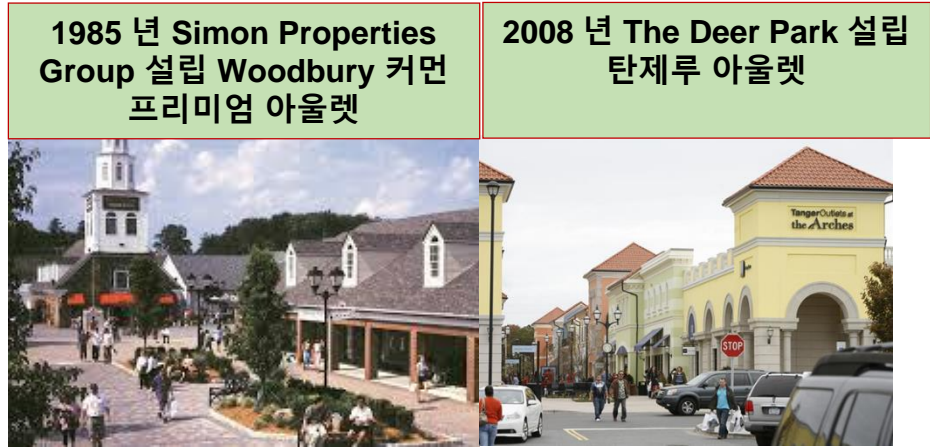
스폰서의 독특한 '슈퍼 아울렛' 모델

▶ "1"은 아울렛 몰의 비즈니스 플랫폼을 나타내며 'N'은 각 아울렛 몰에서 제공하는 다양한 라이프 스타일 옵션을 나타냅니다.

▶ 아울렛 몰의 디자인과 장식의 예술의 조합을 기반으로 독특한 라이프 스타일 체험 및 원 스톱 쇼핑과 라이프 스타일 경험으로 e 상거래에서의 경쟁에 대한 강한 대항력을 제공합니다.



Sasseur 아울렛은 기존 아울렛과 어떻게 다르니 까?



기존의 아울렛	Sasseur 아울렛
대상 고객 : 주로 관광객	대상 고객 : 주로 지역의 중산층
일반적으로 도시에서 2 ~ 3 시간	일반적으로 도시에서 0.5-1 시간
보통 1 ~ 2 층	보통 4-6 층
일반적으로 전통적인 빌리지 설계	일반적으로 성과 같은 상징적 인 디자인
일반적으로 아울렛 쇼핑 만	일반적으로 라이프 스타일 활동도 포함된다

다른 유통 모델에 대한 아울렛 모델의 경쟁력

	아울렛	백화점	쇼핑몰	온라인 플랫폼
제품 믹스	명품 브랜드	중류 ~ 상류 브랜드	중류 ~ 상류 브랜드	저가 제품
가격 전략	대형 할인	보통	보통	낮은 가격
소비자 체험	✓	^x (컴팩트 한 레이아웃의 작은 영역)	✓	^x (점내에서의 쇼핑 경험 없음)
위치	교외	거리	거리	-
구분	중산층	대량 시장	대량 시장	대량 시장
확실성	✓	✓	✓	가짜 가능성



출처 : 중국 통찰 컨설턴트 - 독립 시장 조사 보고서

Sasseur - 중국 최고의 프라이빗 아울렛 전문가



중국 최고의 민간 아울렛 전문가

	아울렛 운영자	운영자 카테고리	아울렛 (운영 및 계획)	NLA ⁽¹⁾ (sqm)
1	Sasseur	현지 민간 아울렛 전문가	8 ⁽²⁾	c.408,544 ⁽³⁾
2	Bailian	국영 유통 기업	7	c.420,000
3	SCITECH	부동산 회사	6	c.250,000
4	Beijing Capital Land	부동산 회사	6	c.200,000
5	RDM	국제 아울렛 전문가	5	c.170,000

민간 아울렛 전문가임을 장점



Sasseur 전략적 파트너에 대한 액세스를 통해 보충 (L Catterton Asia와 Ping An 부동산)

出典: 中国洞察コンサルタント-独立市場調査レポート

⁽¹⁾ 2016년 12월 31일時点で稼働中の아울렛몰의NLAのみを含む

⁽²⁾ 2017년 12월 현재, Sasseur는 9개의 아울렛몰을 운영한다. 여기에는, 2017년 12월 9일에 오픈한 貴陽 아울렛이 포함된다.

⁽³⁾ 2017년에 오픈한 3개의 아울렛몰을 포함하면, 총 NLA는 약 620,240㎡가 된다.

2019 년 2 분기 결산의 주요 하이라이트



SASSEUR (곤명) 아울렛

2019 년 2 분기 DPU는 예측을 10.5 % 초과



2019 년 2 분기와 2019 년 상반기						
SGD'000	2019 년 2 분기 실제로 ¹	2019 년 2 분기 예측 ²	변화 %	2019 년 상반기 실제로 ¹	2019 년 상반기 예측 ²	변화 %
EMA 임대 수익 (직선 조정을 제외)	29,129	29,222	-0.3%	60,003	59,373	+1.1%
수혜자 분배에 사용 가능한 수익	19,168	17,339	+10.5%	38,852	35,354	+9.9%
단위별로 분배 (DPU) (싱가포르 센트, S ¢)	1.608	1.455	+10.5%	3.264	2.970	+9.9%

연평균 배당 수익률³

- 2019 년 2 분기 : 8.1 % 는 예측할 7.3 % 를 10.5 % 나 초과
- 2019 년 상반기 : 8.2 % 는 예측할 7.5 % 를 9.9 % 나 초과

(1) REIT 그룹 해외 자회사의 실제 결과는 2019 년 2 분기와 2019 년 상반기 평균 SGD : RMB 환율 1 : 5.0094 및 1 : 4.9880을 사용하여 환산되었다.
 (2) 예측치는 2018 년 3 월 21 일자 Sasseur REIT 안내서 (이하 "안내서"라 칭함)에 공개되는 예측 기간 2019에 따라 2019 년 2 분기의 계절 예측에서 도출되었다. 이 예측에서는 SGD : RMB 1 : 4.930의 환율을 채용되었다.
 (3) 2019 년 2 분기와 2019 년 상반기에 연간 분배 수익률은 싱가포르 \$ 0.80의 목록 가격에 따라 91 일 및 181 일이었다.

2019 년 2 분기 DPU 수익률은 8.1 %로 지난해보다 6.6 % 나 초과



91 일 기준으로 2019 년 2 분기 EMA 임대 수입은 2.7 % 증가, DPU는 5.9 % 증가했다

2Q 2019 and 1H 2019						
SGD'000	2019年第2四半期 ¹	2018年3月28日から6月30日 ¹	変化%	2019年第2四半期	2018年第2四半期 ²	変化%
EMA 임대 수익 (직선 조정을 제외)	29,129	29,599	-1.6%	29,129	28,353	+2.7
수혜자에 대한 분배에 사용 가능한 수익	19,168	18,743	+2.3%	19,168	17,953	+6.8
단위 별 분포 (DPU) (싱가포르 센트, S ¢)	1.608	1.587	+1.3%	1.608	1.520	+5.9
연간 DPU 수익률 (%) ³ - S \$ 0.80의 상장 주식에 근거	8.1%	7.6%	+6.6	8.1%	7.6%	+6.6

(1) 평균 SGD : RMB 환율 1 : 5.0094 및 1 : 4.7990는 각각 2019 년 2 분기 및 2018 년 3 월 28 일부터 6 월 30 일까지 사용되었다.

(2) 2019 년 2 분기의 기간은 91 일이지만, 2018 년 3 월 28 일 (상장일)에서 2018 년 6 월 30 일까지의 기간은 95 일이다. 더 의미있는 비교를 위해 2018 년 3 월 28 일부터 6 월 30 일까지의 결과는 91 일에 표시됩니다.

(3) 2019 년 2 분기 및 2018 년 3 월 28 일부터 6 월 30 일까지의 연간 분포 수익률은 싱가포르 \$ 0.80의 목록 가격에 따라 각각 91 일과 95 일이었다.

2019 년 2 분기 - 주요 포트폴리오 지표

단위 당 NAV

싱가포르 \$0.863
IPO보다 7.9 % ▲

높은 임대율

95.8%

종합 부채 비율

29.7 %
IPO의 36.0 %보다 ▼

가중 평균 부채 기간

3.24 년

EMA 임대 소득과 분배



	2019 년 2 분기			2019 년 상반기		
	실제	예상	변화 %	실제	예상	변화 %
고정 부분 (인민폐 백만)	98.5	98.5	-	197.1	197.1	-
가변 부분 (인민폐 백만)	47.5	45.6	+4.2%	102.2	95.6	+6.9%
EMA 임대 수익 ¹ (인민폐 백만)	146.0	144.1	+1.3%	299.3	292.7	+2.3%
환율 (인민폐 / 싱가포르 \$)	5.0094	4.930	+1.6%	4.9880	4.930	+1.2%
EMA 임대 수익 ¹ (싱가포르 \$ 백만)	29.1	29.2	-0.3%	60.0	59.4	+1.1%
분배 가능한 수입 (싱가포르 \$ 백만)	19.2	17.3	+10.5%	38.9	35.4	+9.9%
DPU (싱가포르 센트)	1.608	1.455	+10.5%	3.264	2.967	+9.9%

¹ 정액법에 의한 조정을 제외

EMA 임대 소득과 분배



	2019 년 2 분기	2018 년 3 월 28 일부터 6 월 30 일	변화 %	2019 년 2 분기	2018 년 2 분기	변화 %
고정 부분 (인민폐 백만)	98.5	99.9	-	98.5	95.7	+2.9%
가변 부분 (인민폐 백만)	47.5	42.2	+12.3%	47.5	40.4	+17.3%
EMA 임대 수익 ¹ (인민폐 백만)	146.0	142.1	+2.7%	146.0	136.1	+7.2%
환율 (인민폐 / 싱가포르 \$)	5.0094	4.7990	+4.4%	5.0094	4.7990	+4.4%
EMA 임대 수익 ¹ (싱가포르 \$ 백만)	29.1	29.6	-1.6%	29.1	28.3	+2.7%
분배 가능한 수입 (싱가포르 \$ 백만)	19.2	18.7	+2.3%	19.2	18.0	+6.8%
DPU (싱가포르 센트)	1.608	1.587	+1.3%	1.608	1.520	+5.9%

¹ 정액법에 의한 조정을 제외

² 2019 년 2 분기의 기간은 91 일이지만, 2018 년 3 월 28 일 (상장일)에서 2018 년 6 월 30 일까지의 기간은 95 일이다. 더 의미있는 비교를 위해 2018 년 3 월 28 일부터 6 월 30 일까지의 결과는 91 일에 표시됩니다.

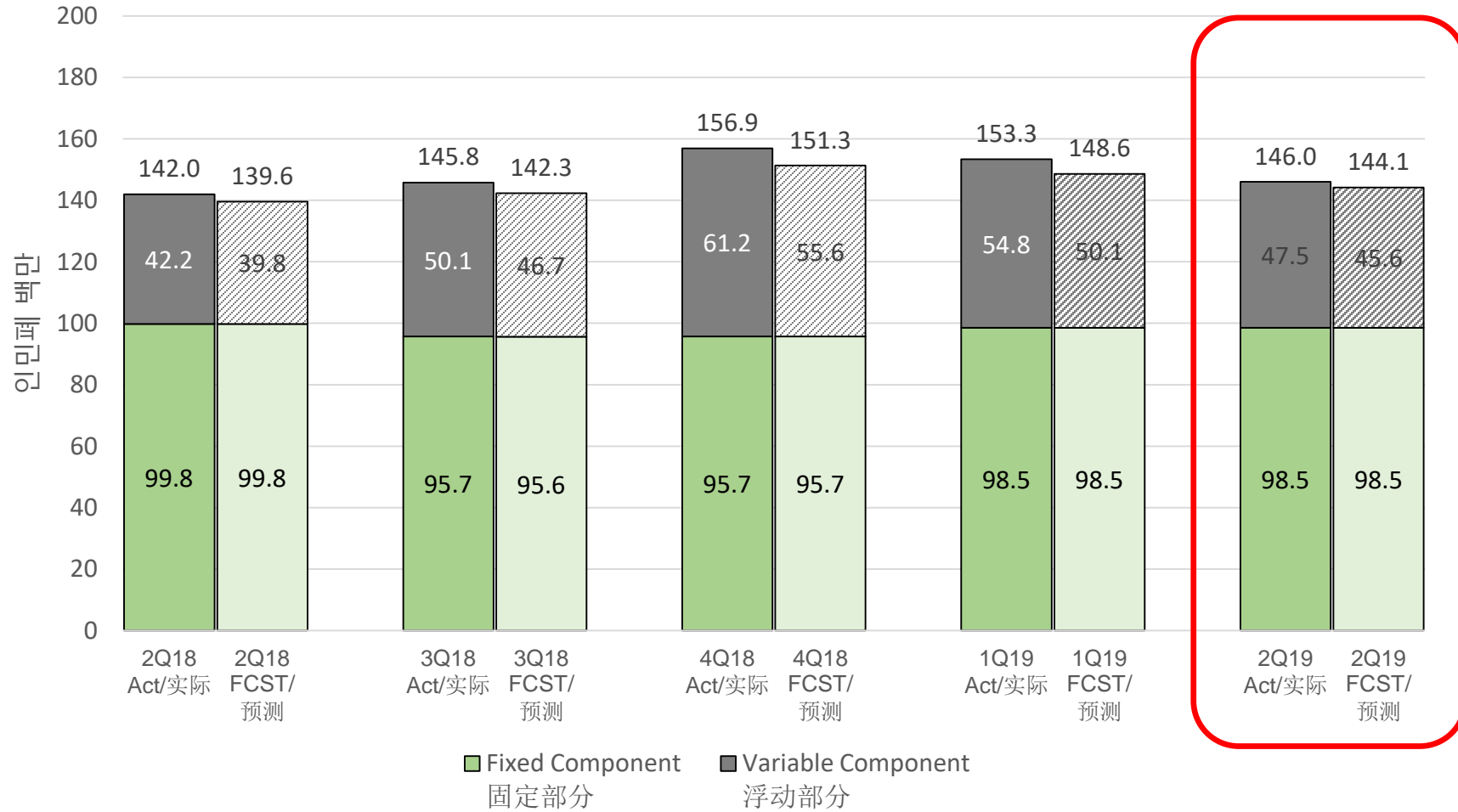
건전한 대차 대조표



싱가포르 \$ 백만	실제 2019 년 6 월 30 일	실제 2018 년 12 월 31 일
투자 부동산	1,538.2	1,539.5
현금 및 단기 예금	129.3	203.6
기타 자산	27.8	25.6
자산 합계	1,695.3	1,768.7
대출 및 차입	486.4	493.3
기타 부채	178.5	201.4
총 부채	664.9	694.7
순자산	1,030.5	1,074.0
유닛마다 NAV (세인트) ¹	86.30	90.33
종합 부채 비율	29.7%	29.0%
부채 남짓	260.0	283.0

(1) 발행 단위 및 발행 가능 단위는 2019 년 6 월 30 일 및 2018 년 12 월 31 일 현재 각각 1,194,037,129 및 1,188,953,352이다.

EMA 임대 소득이 5 분기 연속으로 예상을 상회



분배 내역



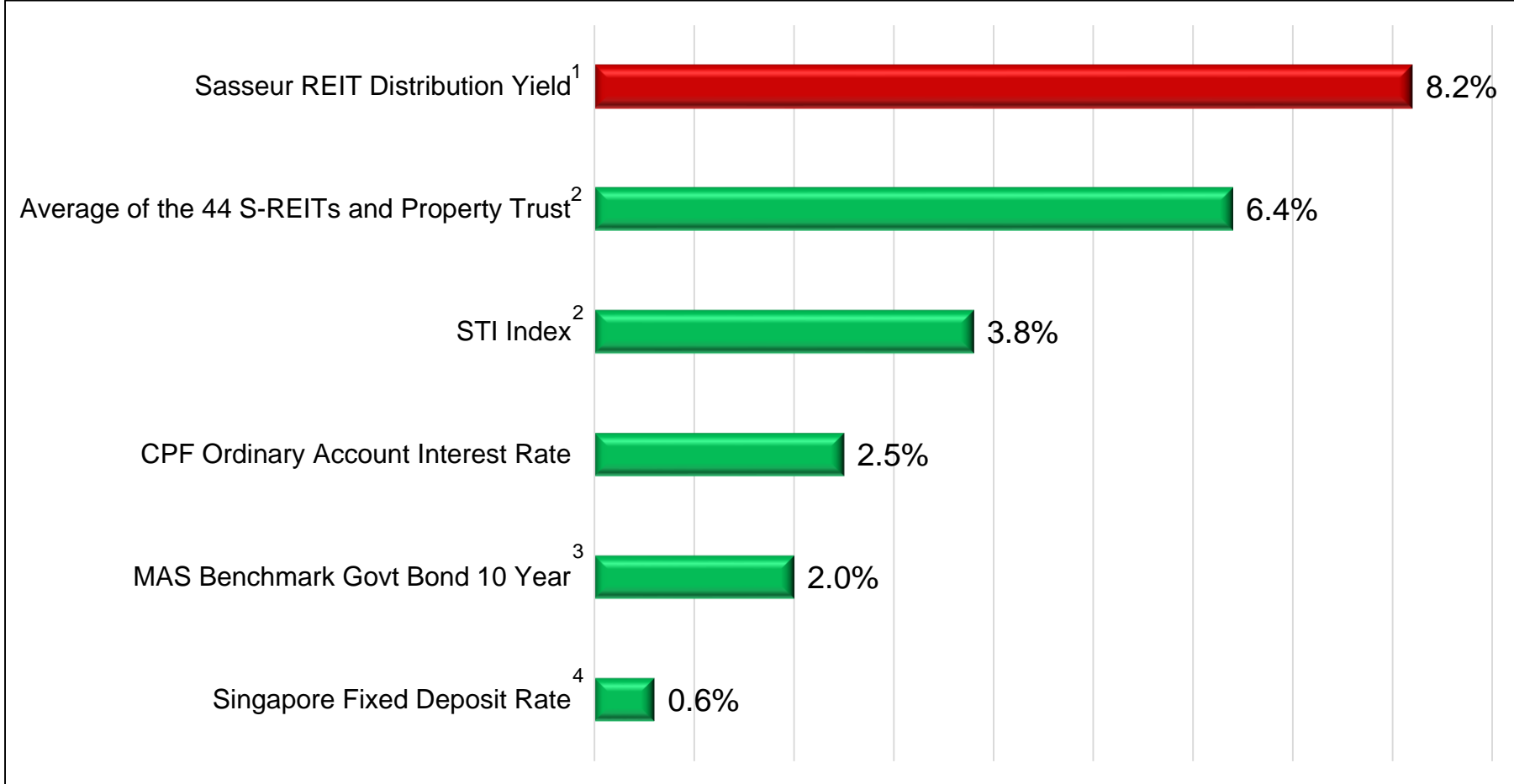
배당 일	단위 별 분배 (싱가포르 센트)
2018 년 8 월 20	1.587
2019 년 3 월 4 일	3.541
2019 년 5 월 27 일	1.656
2019 년 8 월 22 일	1.608

분배금 지급은 2019 년 1 월 1 일부터 분기 별 지급에 변경된

지난 4 분기 배당 수익률
총 연율 :
8.51%¹

¹ 2019 년 10 월 17 일 현재 싱가포르 \$ 0.80의 가격에 근거

Sasseur REIT는 다른 자산 클래스에 최고의 수익률을 가진



참고:

1. 싱가포르 \$ 0.80의 목록 가격에 따른 2019 년 상반기 연간 분배 수익률
2. 지난 12 개월 동안의 평균 배당 수익률에 근거
3. 10 년 수익률에 근거
4. MAS에서 은행 정기 예금 비율

자본 관리



신중한 자본 관리

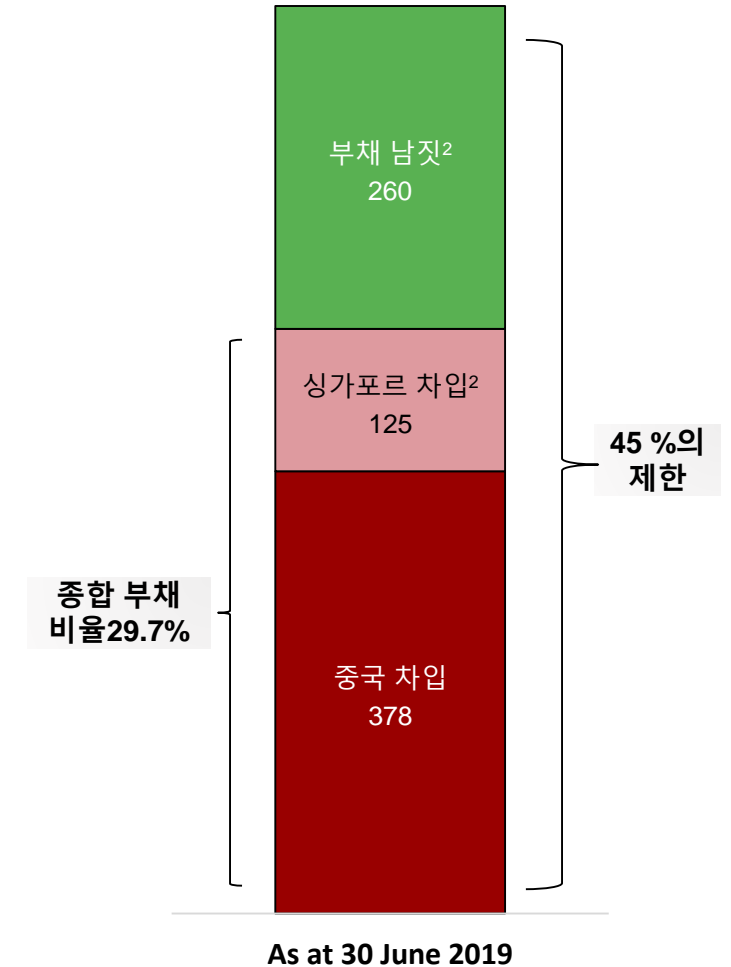


	중국 차입	싱가포르 차입	합계
통화	인민폐	싱가포르 달러	-
금액	약 3 억 7800 만 싱가포르 달러 (19 억 2000 만 위안)	1 억 2500 만 싱가포르 달러 ¹ (약 6 억 4000 만 위안)	약 5 억 300 만 싱가포르 달러 (약 25 억 6000 만 원)
비율	75.2%	24.8%	100%
보유 기간	5 年	3 年	4.5 年 (가중 평균)
가중 평균 차입 비용 (매년) (선불 부채 관련 비용 제외)	4.75%	3.53%	4.45%
이자 비용	-	-	2019 年 상반기 : 4.8 배 (2018 年 : 4.1 배)
변동 금리	중국 인민 은행 기준 1-5 年 대출 금리	싱가포르 SOR	-

1. 싱가포르 대출의 50%가 해지된다
2. 부채 남짓은 해당 기간의 예탁 자산 가치 또는 총 자산 가치에 따라 계산된다

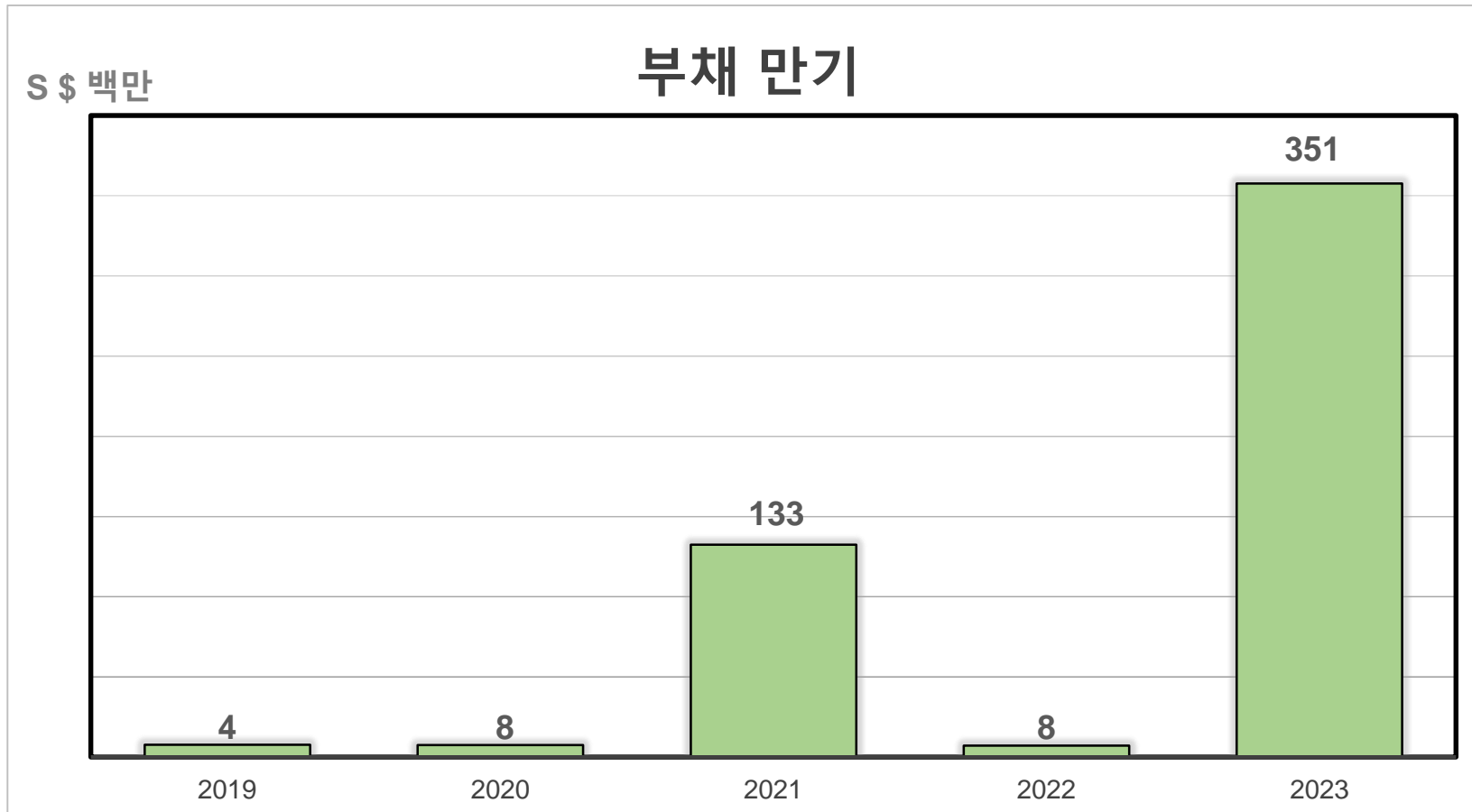
注: すべての計算は、2019年6月30日時点のSGDからRMBへの為替レート5.0805に従い行われた

차입 프레임 (S \$ 백만)



부채 만기 프로필

가중 평균 부채 만기는 3.24 년에서
2021 년까지 대규모 재 융자는 없다



포트폴리오 업데이트보고



SASSEUR (허페이) 아울렛

포트폴리오 개요

포트폴리오	
감정 가격*	7,810,000,000
NLA	312,844 m ²
임대율 [^]	95.8%



허페이아울렛 몰
감정 가격: 2,624,000,000
NLA : 144,583m ²
임대율: 93.3%



옥산아울렛 몰
감정 가격: 790,000,000
NLA : 47,308m ²
임대율 : 92.7%



곤명아울렛 몰
감정 가격: 1,495,000,000
NLA : 70,067,000,000
임대율: 97.9%



중경아울렛 몰
감정 가격: 2,901,000,000
NLA : 50,885m ²
임대율 : 100%

* Savills에 따르면 18년 12월 31일 현재 독립 감정 가격 (100만원) 및 2019년 2월 28일 시점에서 5월 19일에 취득한 허페이 아울렛 매장 단위의 Savills와 JLL 의한 평균 독립 감정 가격에 근거

[^] 2019년 2분기의 임대율

2019 년 2 분기 아울렛 개요

2019 년 상반기 총 아울렛 매출은 19.9 % 증가

아울렛	NLA (m ²)	임대율 (%)	2019 년 2 분기 ¹ 매출 (인민폐 백만)	2019년 2분기 대 2018년 2분기 ² 변화 (%)	2019 년 상반기 ³ 매출 (인민폐 백만)	2019 년 상반기 대 2018 년 상반기 ⁴ 변화 (%)
중경	50,885	100.0	480.2	+4.0	1,089.3	+10.0
옥산	47,308	92.7	93.1	+22.8	218.0	+28.1
허페이	144,583	93.3	273.2	+35.4	516.1	+30.5
곤명	70,067	97.9	180.2	+19.6	409.3	+33.6
합계	312,844	95.8	1,026.7	+15.4	2,232.7	+19.9

¹ 2019 년 2 분기 : 2019 년 4 월 1 일 ~ 2019 년 6 월 30 일

² 2018 년 2 분기 : 2018 년 4 월 1 일 ~ 2018 년 6 월 30 일

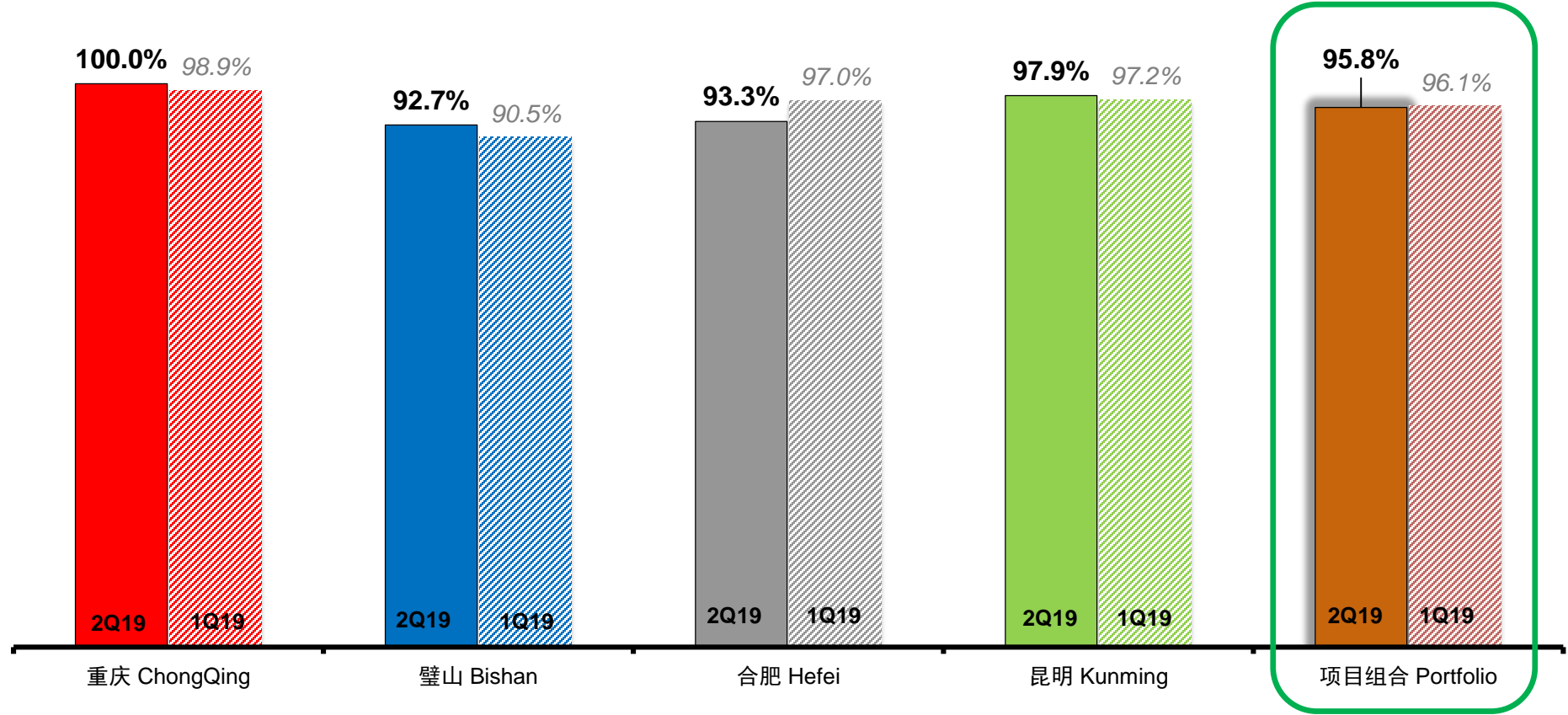
³ 2019 년 상반기 : 2019 년 1 월 1 일 ~ 2019 년 6 월 30 일

⁴ 2018 년 상반기 : 2018 년 1 월 1 일 - 2018 년 6 월 30 일

포트폴리오 임대율 (2019년 2분기 대 2019년 1분기)



4 개의 아울렛 몰은 높은 안정적인 임대율을 가진

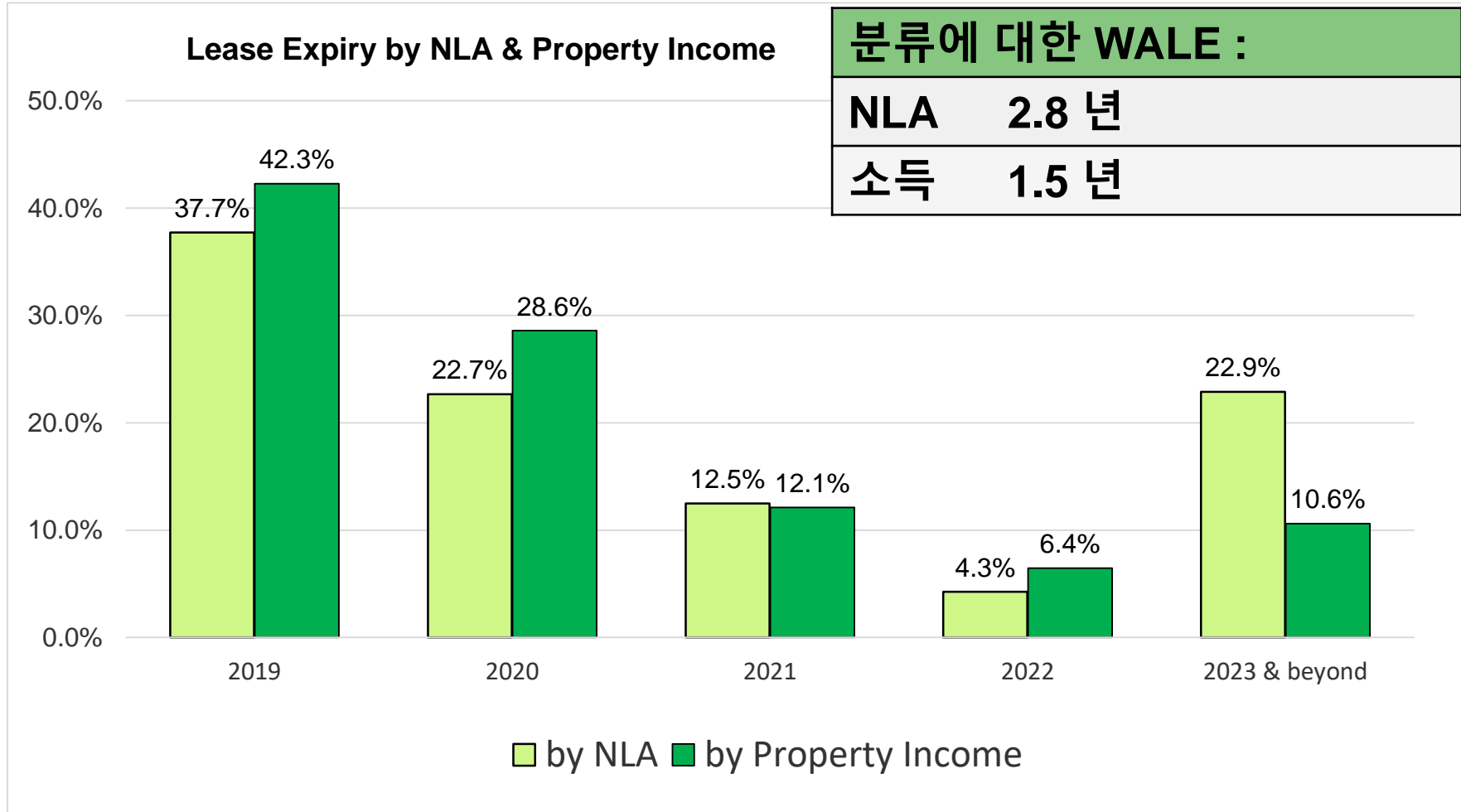


2Q 2019 대 1Q 2019

가중 평균 임대 기간 (WALE)

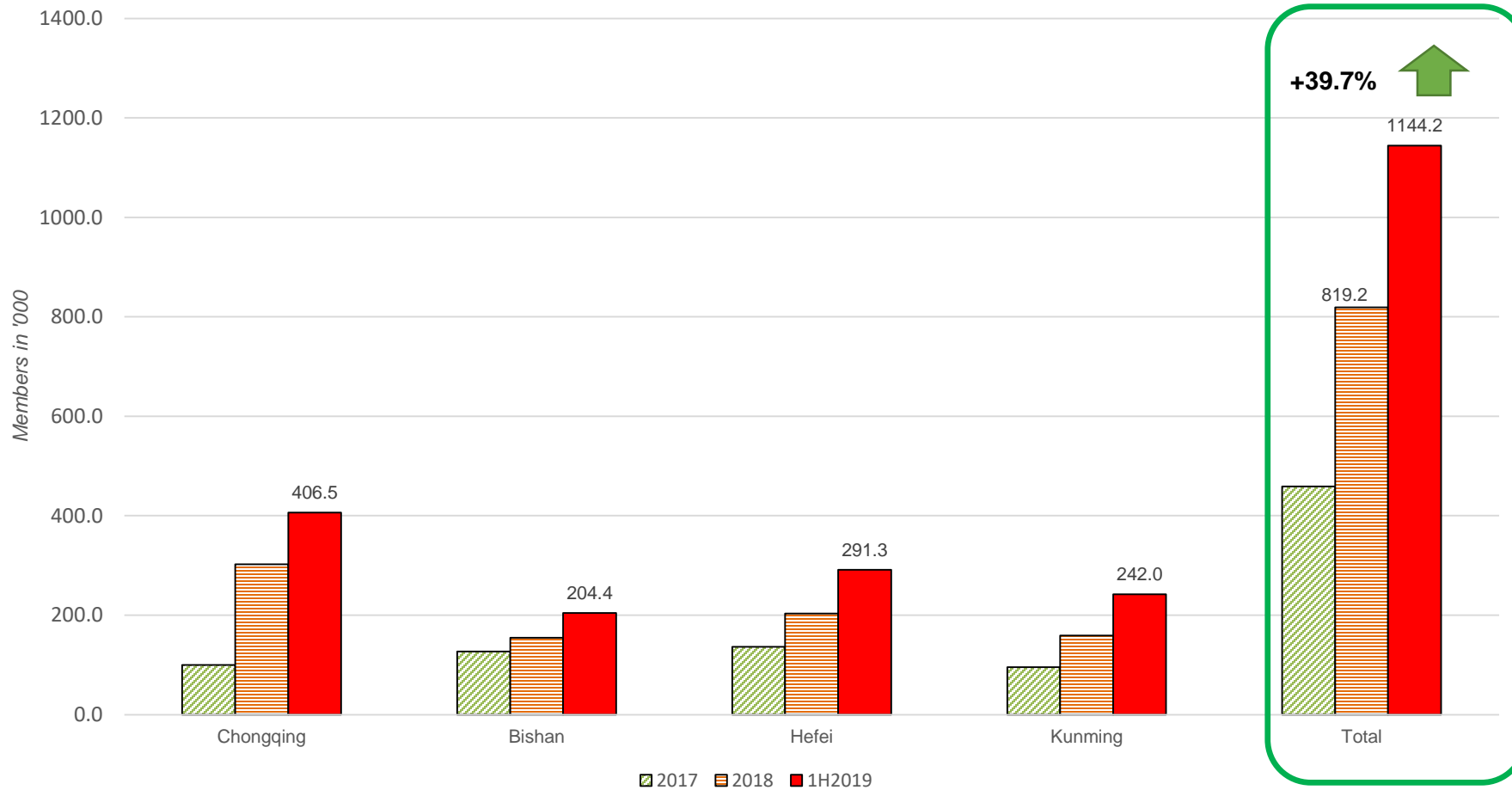


세입자 조합을 최적화하기 위한 의도적 인 단기 임대



2019년 6월 30일 시점

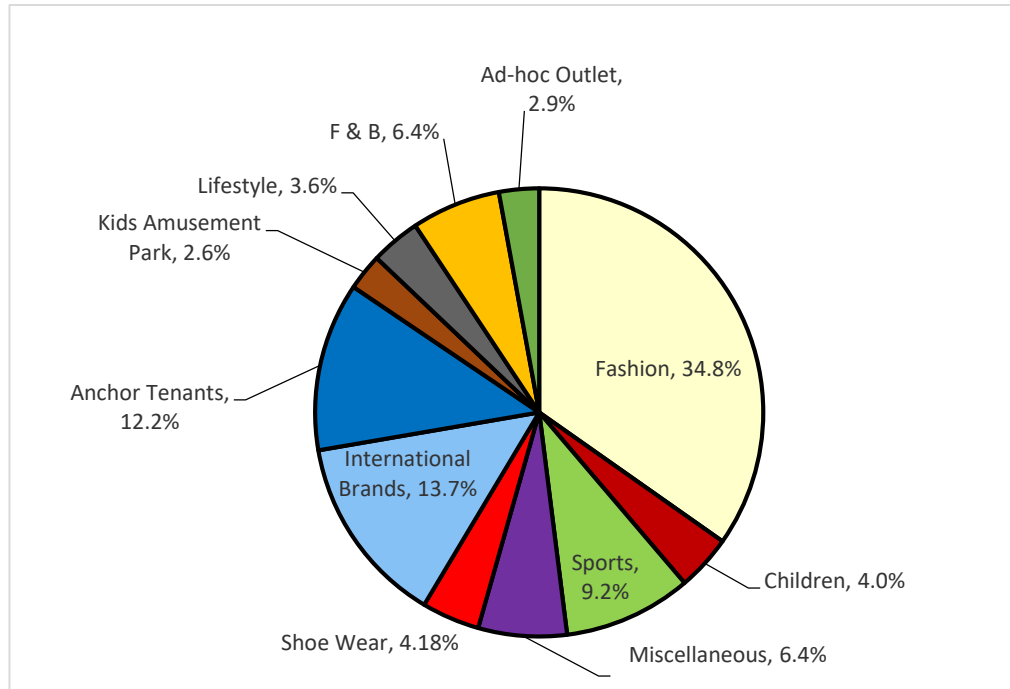
아울렛에 따라 VIP 회원 성장



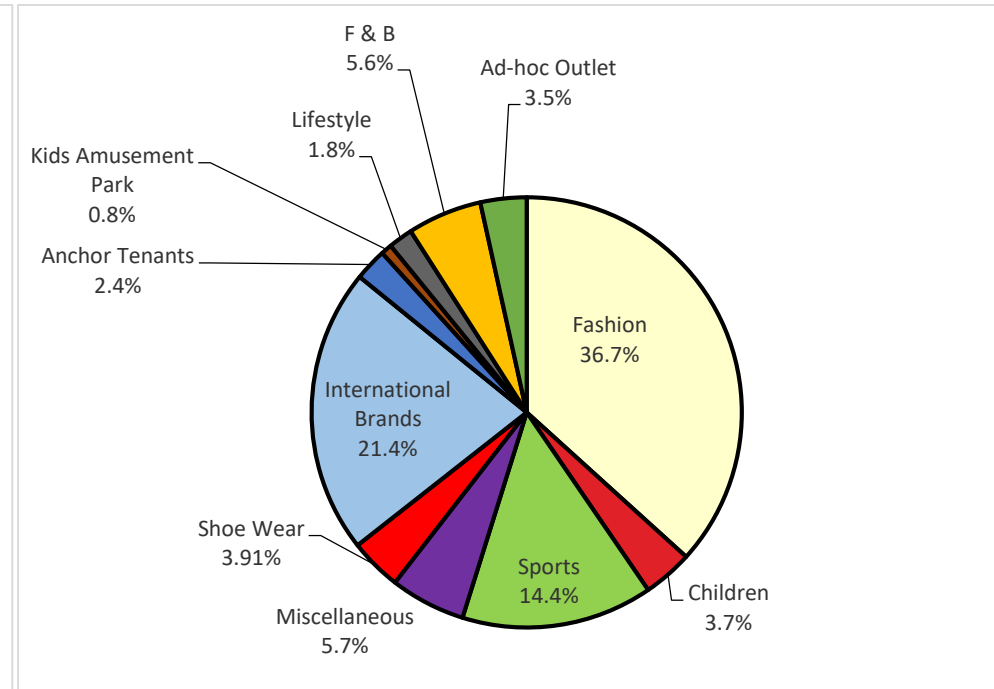
총 VIP 회원 수는 2018 년 말부터 39.7 % 증가하고, 1.1442 백만 명에 달했다

균형있게 분산 된 포트폴리오 테넌트 조합

종류별 NLA¹ 내역



종류별 수익²의 내역



패션, 스포츠, 국제 브랜드

57.7%

72.5%

1. 2019년 6월 30일 현재의 포트폴리오 순 임대 가능 면적 비율로

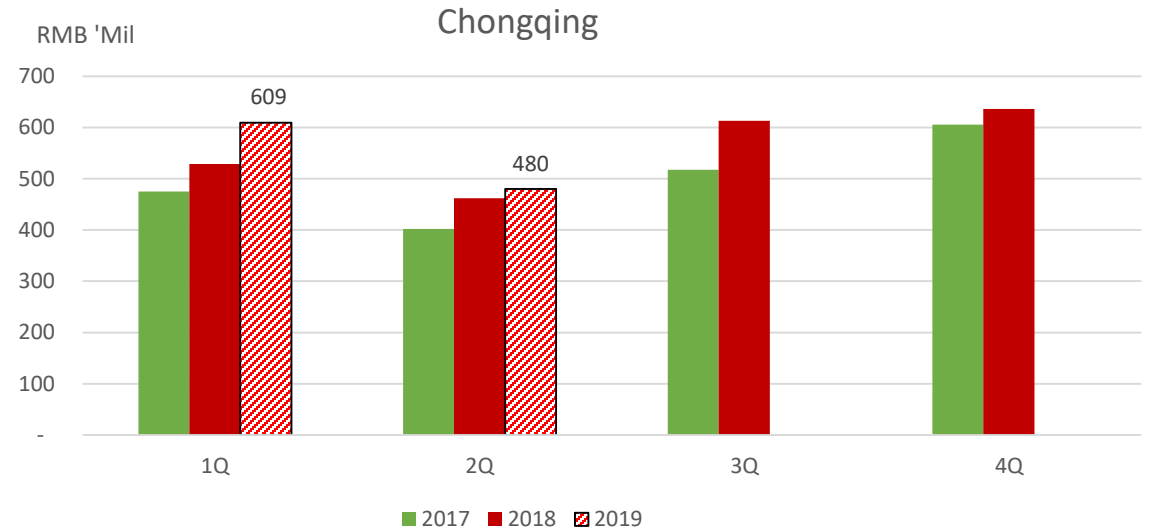
2. 2019년 6월 30일 현재의 포트폴리오 매출액 비율로

중경아울렛

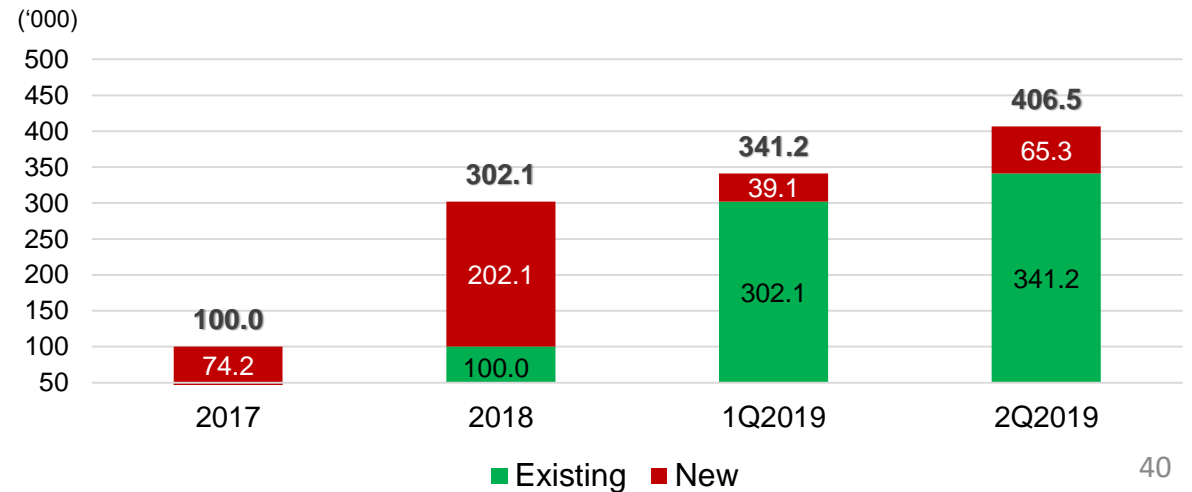


시작 년도	2008 년 9 월
GFA (㎡)	73,373
NLA (㎡)	50,885
임대율 (% , 2019 년 6 월 30 일)	100
테넌트 수 (2019 년 6 월 30 일)	411
톱 브랜드	FILA, Adidas, Cartelo, +39 Space, High Wave
주차	500
감정 가격 (위안 백만, 2018 년 12 월 31 일)	2,901

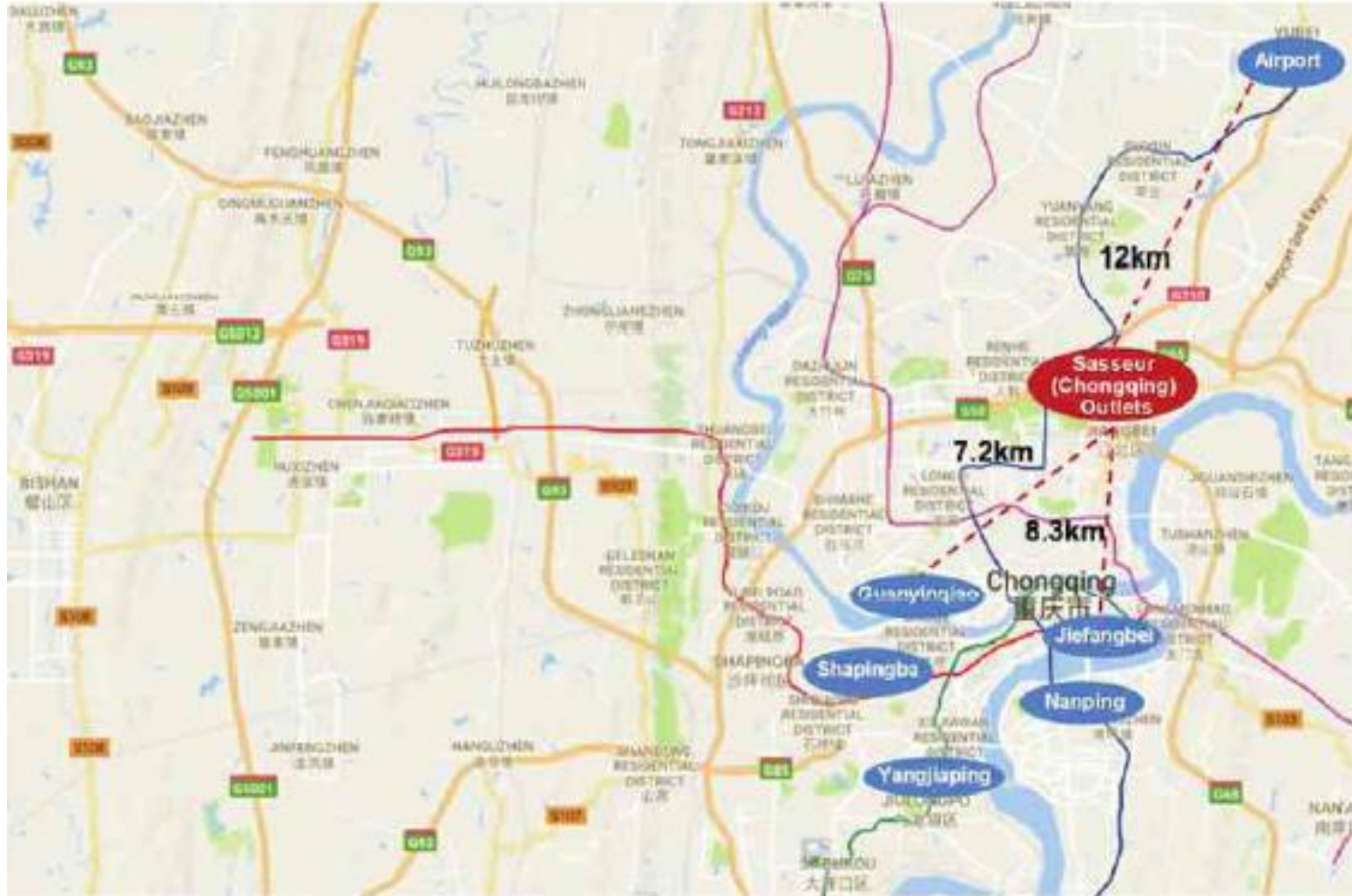
매출



아울렛 회원

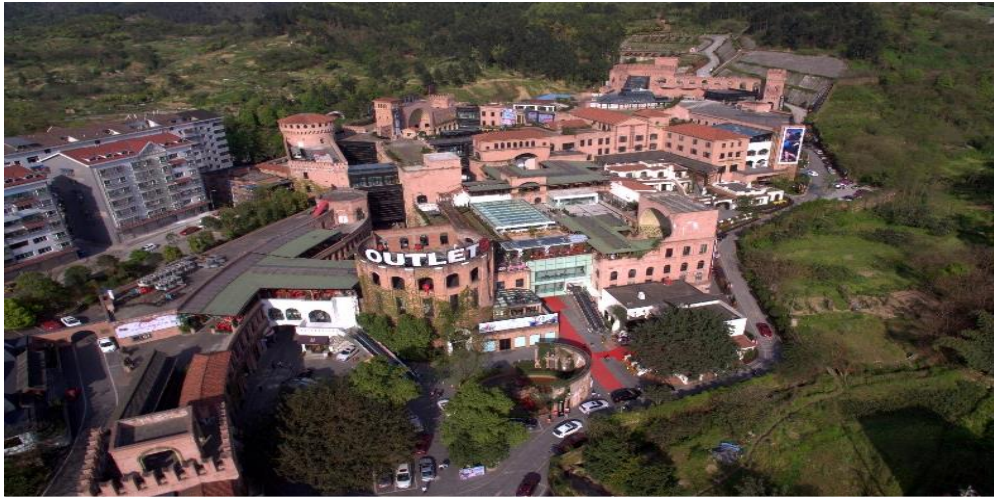


중경 아울렛 : 위치



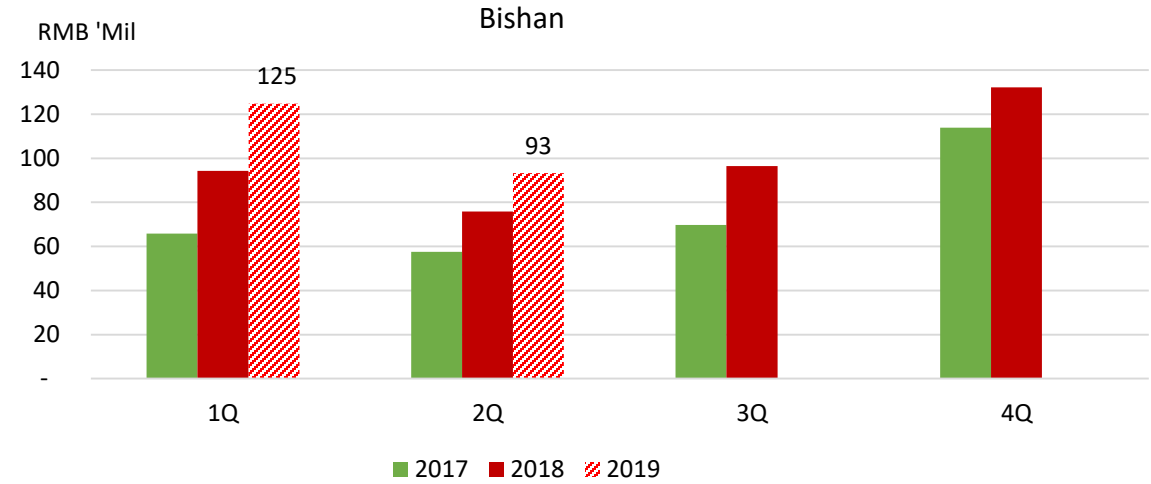
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

옥산아울렛

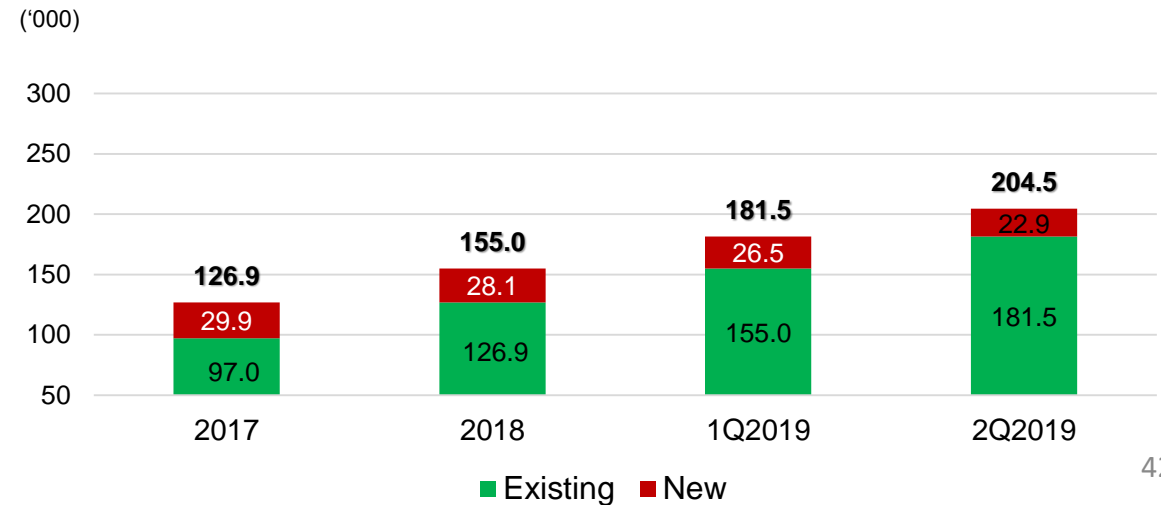


시작 연도	2014 년 10 월
GFA (㎡)	68,791
NLA (㎡)	47,308
임대율 (% , 2019 년 6 월 30 일)	92.7
테넌트 수 (2019 년 6 월 30 일)	201
톱 브랜드	Adidas, Nike, Polo Sport, OBEG, +39 공간
주차	400
감정 가격 (위안 백만, 2018 년 12 월 31 일)	790

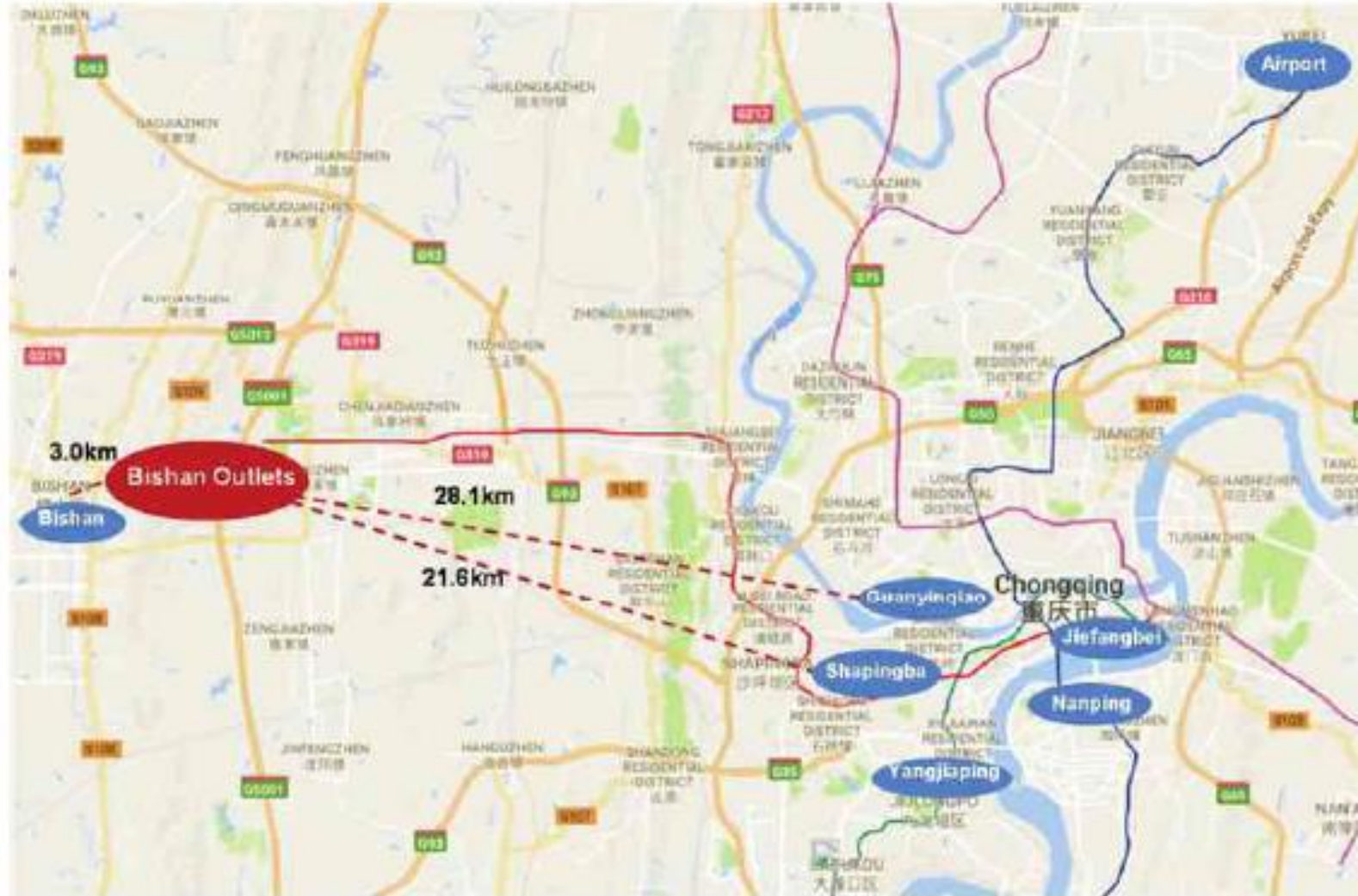
매출



아울렛 회원



옥산 아울렛 : 위치



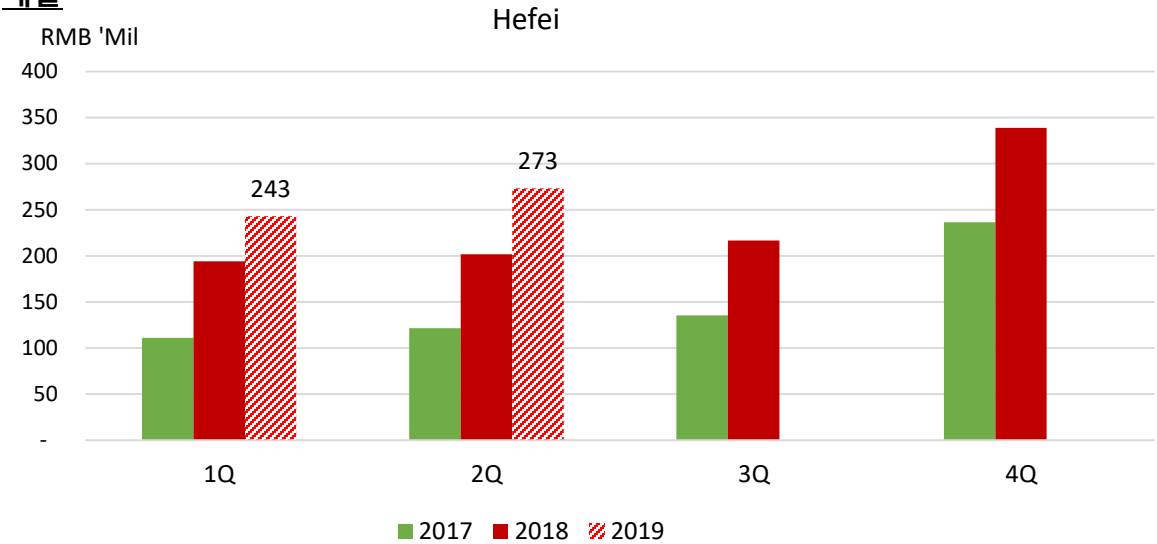
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

허페이 아울렛

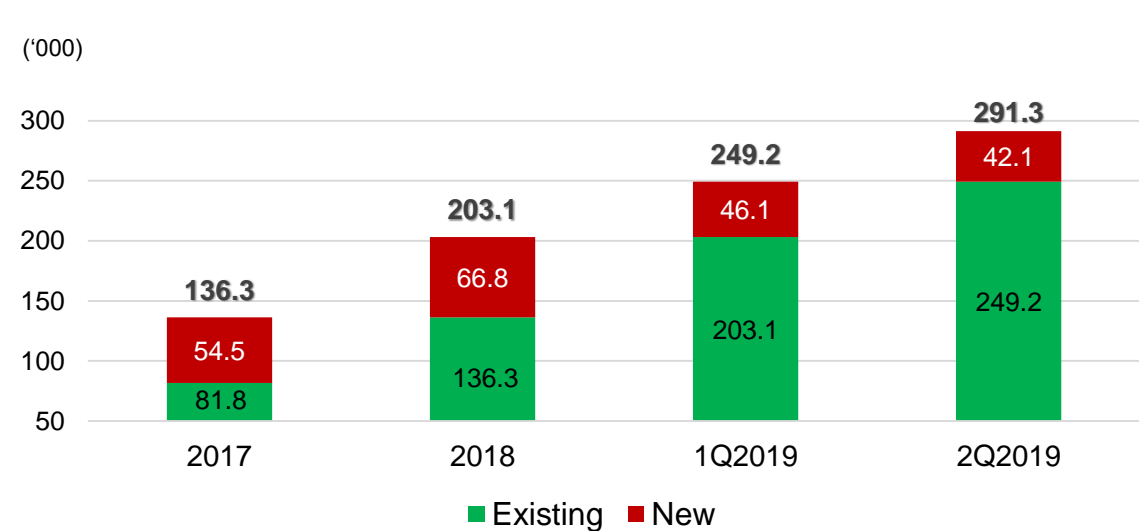


시작 년도	2016 년 5 월
GFA (㎡)	147,316
NLA (㎡)	144,583
임대율 (% , 2019 년 6 월 30 일)	93.3
테넌트 수 (2019 년 6 월 30 일)	327
톱 브랜드	Adidas, Coach, Michael Kors, Nike, Hazzys
주차	1,566
감정 가격 (위안 백만, 2018 년 12 월 31 일)	2,624

매출



아울렛 회원



허페이 아울렛 : 위치



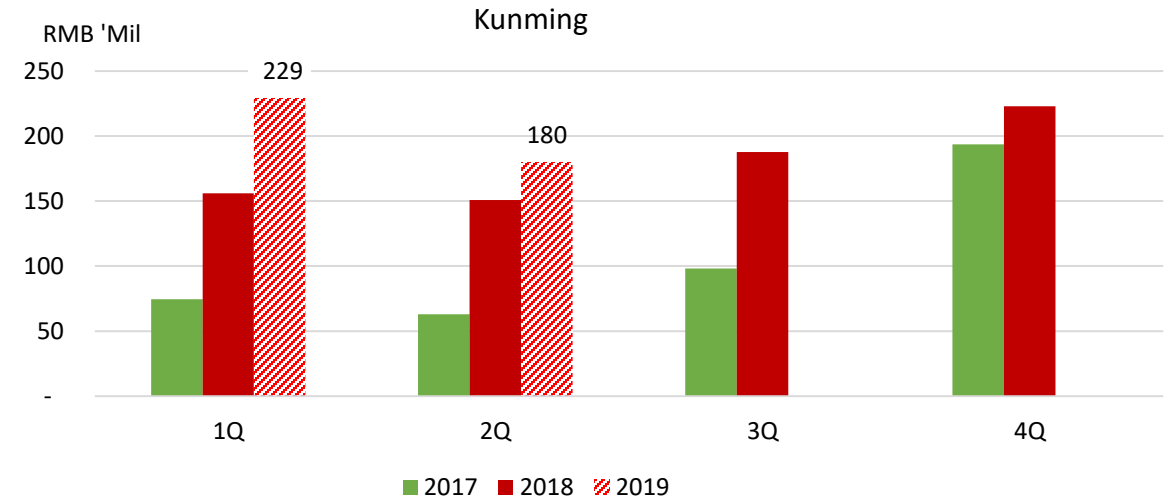
Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

곤명아울렛

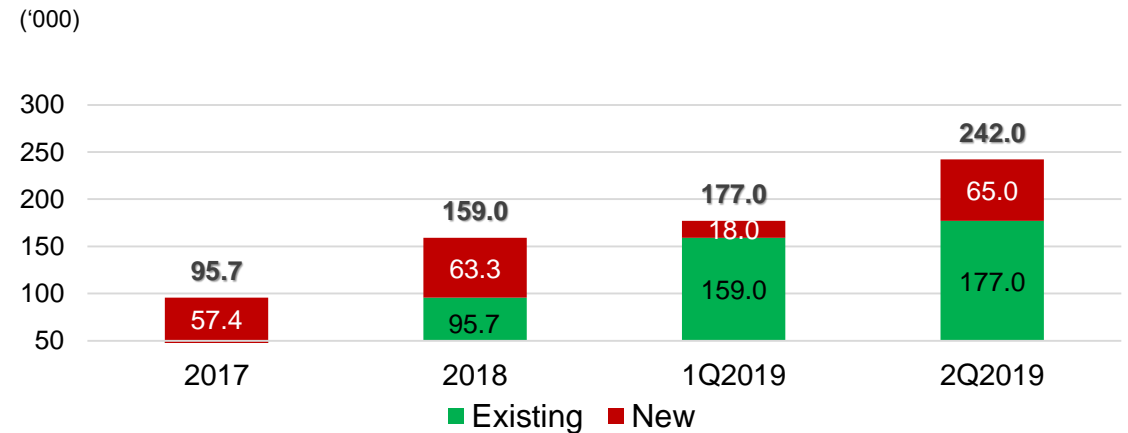


시작 연도	2016 년 12 월
GFA (㎡)	88,257
NLA (㎡)	70,067
임대율 (% , 2019 년 6 월 30 일)	97.9
테넌트 수 (2019 년 6 월 30 일)	246
톱 브랜드	Nike, Adidas, Fila, Polo Sport, +39 공간
주차	2,000
감정 가격 (위안 백만, 2018 년 12 월 31 일)	1,495

매출



아울렛 회원

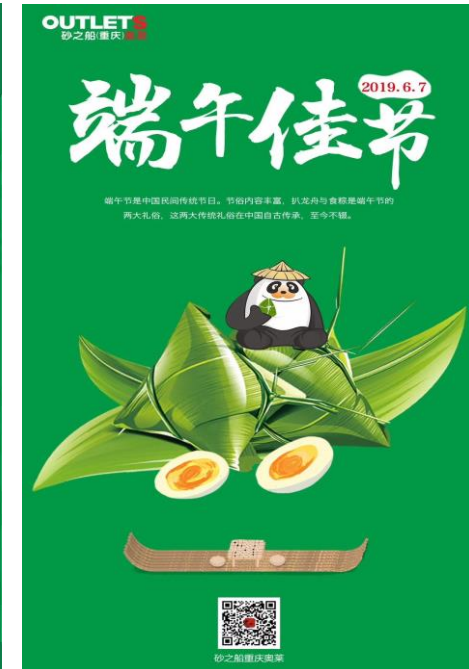


곤명 아울렛 : 위치



Source: Google Maps (March 2017),
China Insights Consultancy (March 2017)

매력있는 이벤트로 쇼핑객들의 왕래를 촉진



2019 年 2 분기 주요 이벤트

4月

칭밍 축제

五月

어머니 날

六月

중기 세일 / 아버지 날 / 단오절

매력있는 이벤트로 쇼핑객들의 왕래를 촉진 (계속)



아울렛의 다양한
프로모션 이벤트에
의한 쇼핑객 높은
집객



슈퍼 아울렛포지셔닝 : 스파 키즈 (허페이)



슈퍼 아울렛포지셔닝 : 스파 키즈 (허페이)



잠재적 인 취득 항목



- 모든 취득 항목은 해당 수익률을 증가 필연적 있음
- 우선 중국, 다음은 세계로
- 잠재적 인 취득 항목이 3 개부터 7 건으로 늘었다



ROFR 항목

	서안	귀양
개업 일	2017년 9월	2017년 12월
GFA (㎡)	141,708	193,520
주차	c.2,000	c.1,000

파이프 라인 항목

	남경	항주	창춘
개업 일	2015년5월	2011년6월	2017년9월
GFA (㎡)	149,875	45,873	172,128
주차	c.8,000	c.5,000	c.4,000

새로운 파이프라인 항목

	창사	난중	양주	심천
개업 일	2018년12월	~2019년 4분기	~2020년 4분기	~2020년 4분기
GFA (㎡)	210,600	~100,000	~85,000	~150,000
주차	c.2,084	c.2,500	c.1,200	c.2,200

투자 강점



SASSEUR (곤명) 아울렛

1

시장의 리더십: Sasseur 그룹은 중국에서 최고의 아울렛 몰의 운영 회사이며, 10 점의 쇼핑몰과 11 년 이상의 영업 경험이 있습니다.

2

독특한 아트 상거래 비즈니스 모델: 테넌트, 투자자, 위탁 관리자의 이익을 일치 화 가치 극대화 될 수있다

3

상장 이후 5 분기 연속 우수한 DPU 실적: 2018 년 예측 및 2019 년 예상을 상회 가고있다

4

2019 년 상반기 실적이 높은 S-REIT의 하나: 2019 년 상반기에 30.1 %의 종합 수익률

5

강력한 파트너십: 주요 국제 및 지역의 고급 소매 브랜드와 오랜 비즈니스 관계

수상 경력 및 성과

1

아시아 자산 상 2018 (트리플 A)
싱가포르 베스트 IPO 2018

2

포춘 타임즈 REITs 피나클 상 2018
아시아 최고 유망 REIT

3

2018 년 아시아 태평양 베스트 오브 브리드 REIT (시가 총액
10 억 달러 미만) - 골드 상 리테일 REIT (싱가포르)

4

알파 동남아시아 2018 년 제 12 회 베스트 딜과 솔루션 상 -
동남아시아 베스트 REIT 딜 2018 2018 년 동남아 최대 REIT IPO
396,000,000 싱가포르 달러

5

국제 투자자 잡지
REIT 컴퍼니 오브 더 이어 - 싱가포르 2019

6

2019 년 아시아 태평양 베스트 오브 브리드 (시가 총액 10
억 달러 미만), 싱가포르
베스트 리테일 REIT (플래티넘)
최고의 투자자 홍보 (골드)
베스트 CEO (플래티넘)



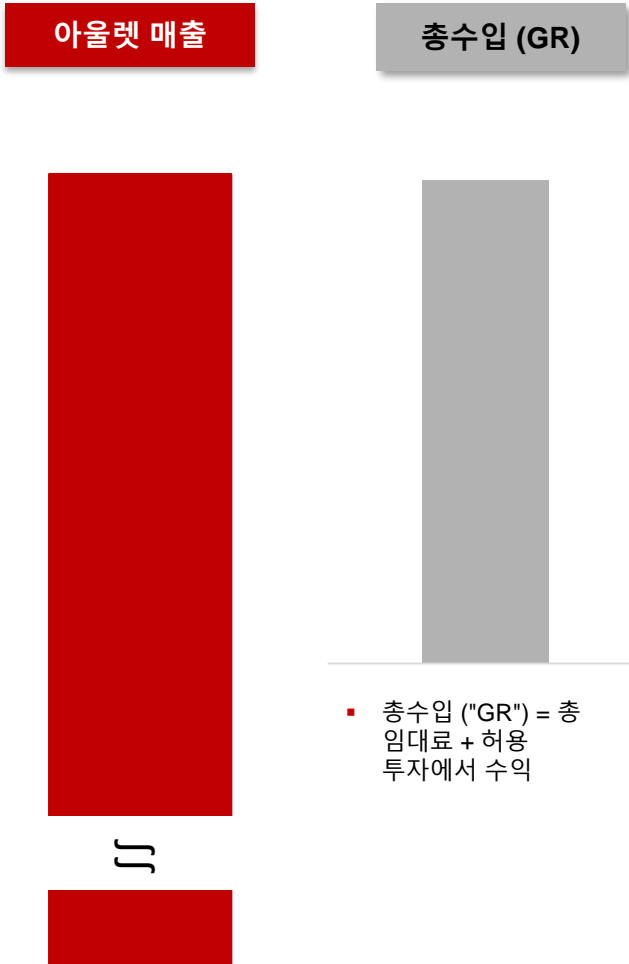
위탁 관리 계약 ("EMA") 모델



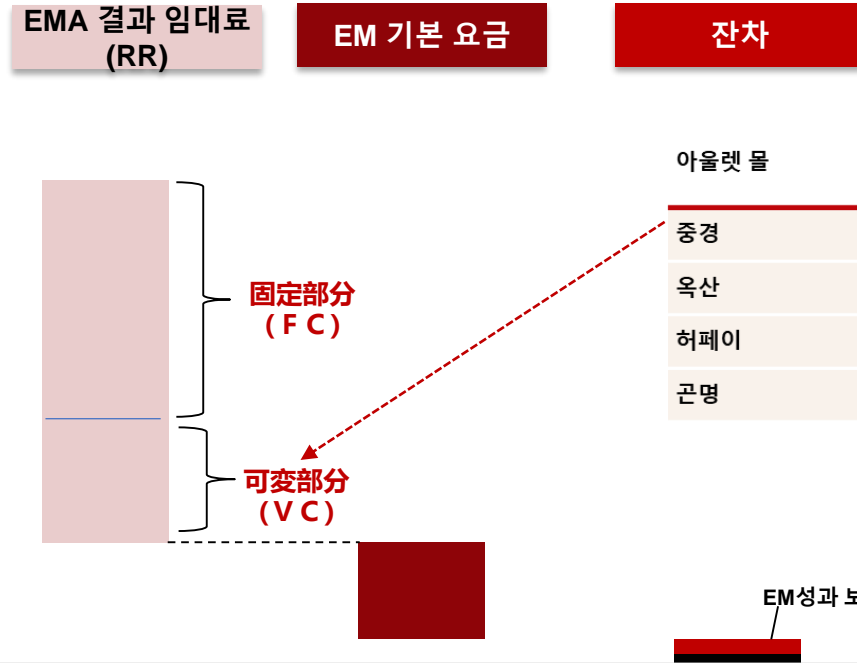
EMA 모델



비즈니스 모델



REIT 수익 모델



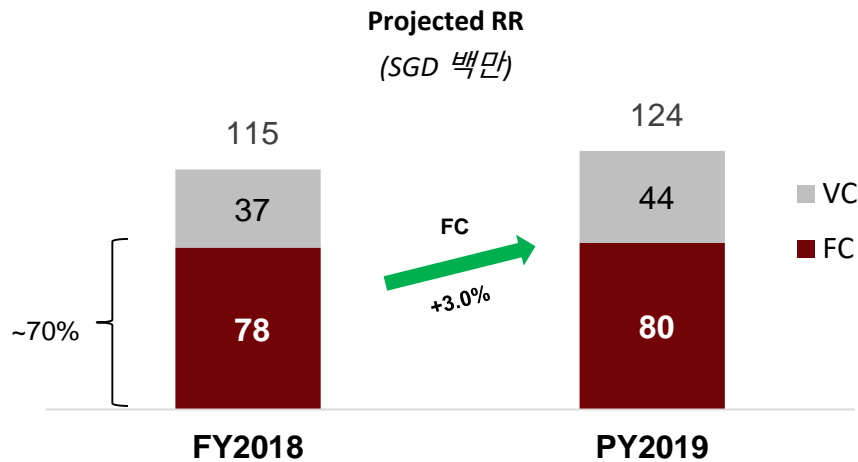
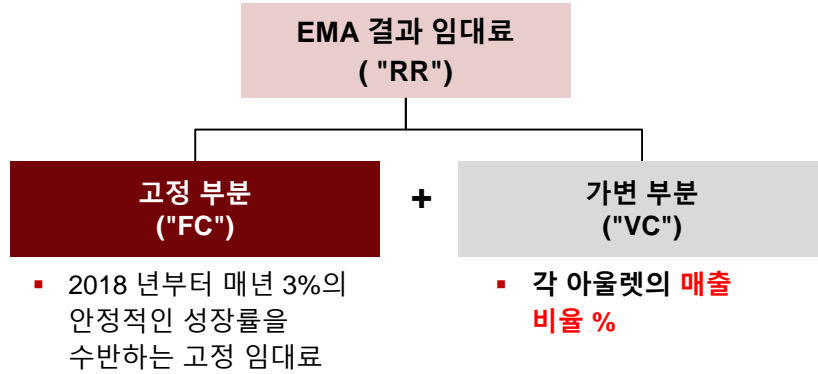
아울렛 물	고정 부분 (매출 비중 %)
중경	4.0%
옥산	4.5%
허페이	5.5%
곤명	5.0%

EMA 모델은 운영자 인 위탁 관리자 (EM)의 이익을 REIT의 이익에 일치

EMA 모델



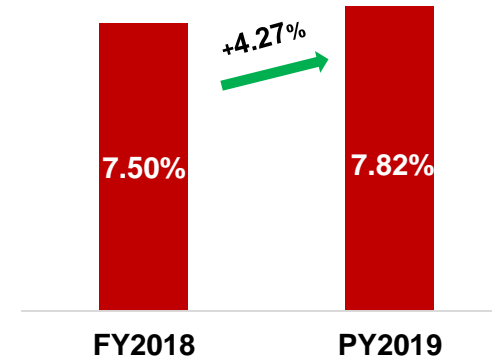
EMA 결과 임대료 ("RR")



분배 가능 소득의 증가는 다음과 같은 요인에 의한

- (i) FC에서 연간 3%의 에스컬레이션 및
- (ii) VC는 매출의 비율%에 의하여

성장에 따른 안정적인 분배 가능 소득 (상장 투자 설명서에 따른 예시적인 DPU 수율)



2018년부터 2019년까지의 총 매출은 11.77%

두 가지 레벨에서 보장되는 안정적인 분배 가능 소득

- (i) 약 70%의 RR 임대료가 보장된 고정 FC를 통해 쇼핑몰 레벨로 고정되어
- (ii) 포트폴리오 레벨에서 보장 EMA 결과 임대료 ("RR")가 있다

아울렛 물	고정 부분 (매출 비중 %)
중경	4.0%
옥산	4.5%
허페이	5.5%
곤명	5.0%



감사합니다!

문의 사항은 아래로 연락하십시오

투자자 홍보 및 회사 업무 부장

Ms Wong Siew Lu, CFA, CA (싱가포르)

Email: wongsl@sasseurreit.com

Tel: +65 6360 0290

주소: 7 Temasek Boulevard, #06-05, Suntec Tower One,

Singapore 038987



슈퍼 아울렛포지셔닝 : 스파 키즈 (장춘)

