

Investor Presentation

O c t . 2 0 2 5

신한서부티엔디리츠

Shinhan Seobu T&D REIT



Disclaimer

- 본 자료는 신한서부티엔리츠에 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.

포트폴리오 구축

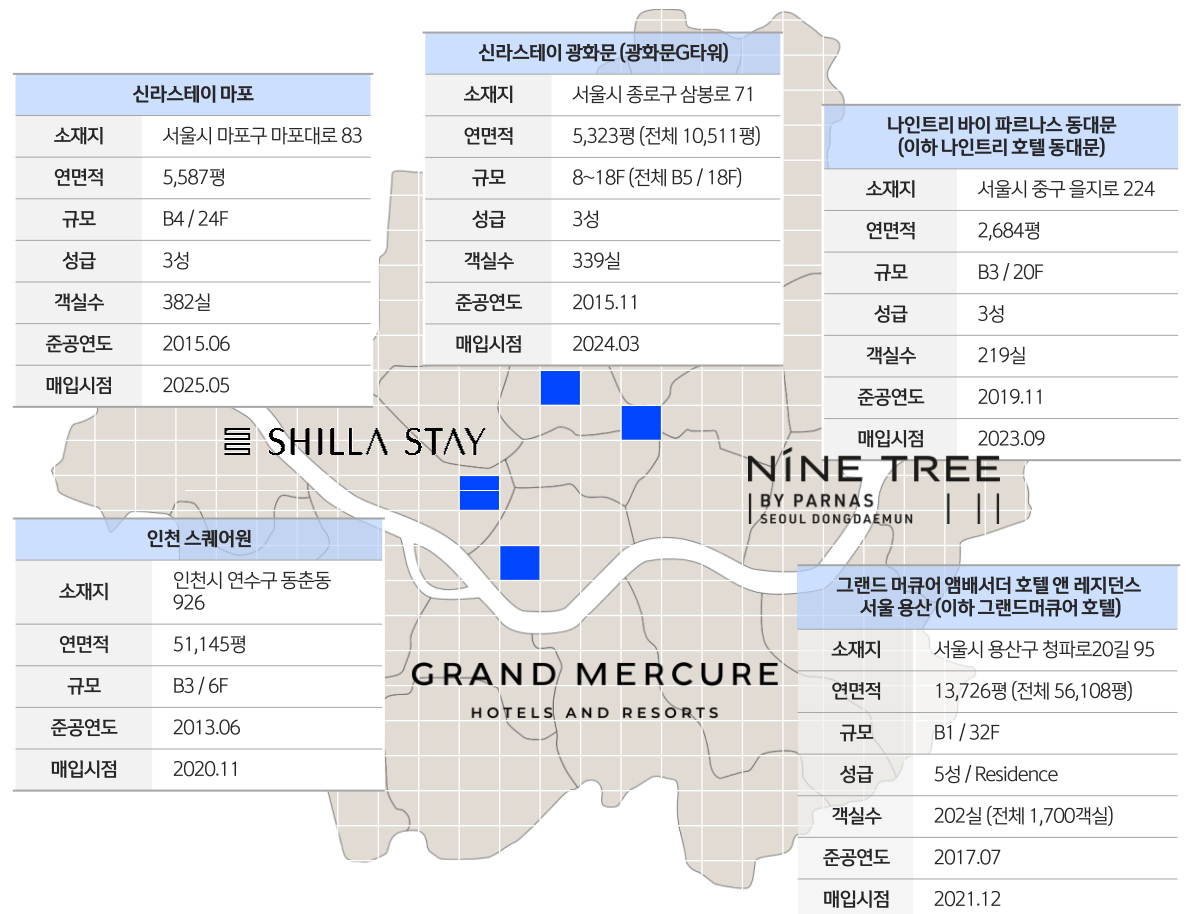
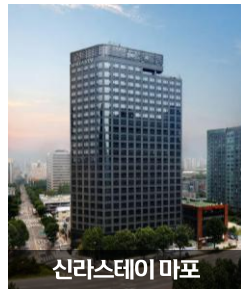
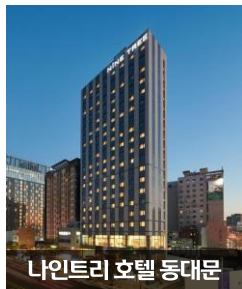
2025년 5월, 신라스테이 마포를 편입하며 호텔 포트폴리오를 확장해왔습니다.

리츠 보유 호텔 객실 수 1,000개 및 AUM 1조원을 달성(2025.06 연결 재무제표 기준)하였습니다.

[스폰서 자산]



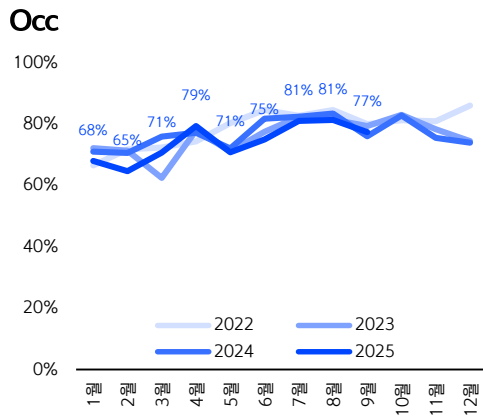
[외부 호텔자산]



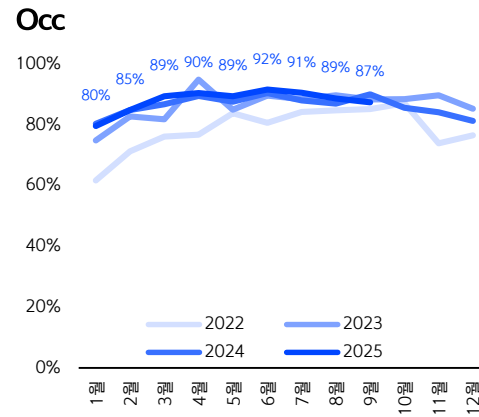
우수한 운용자산 실적

우수한 객실 점유율(Occ)과 지속적인 ADR 상승 추세가 이어지고 있습니다.

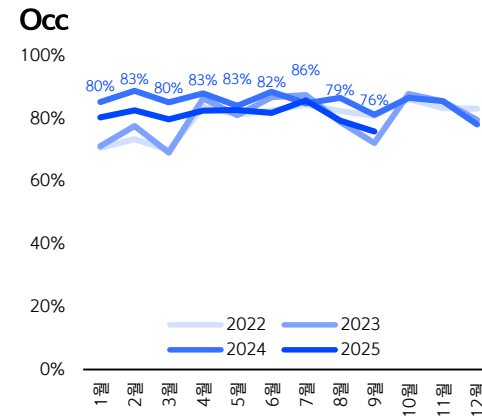
용산 그랜드머큐어



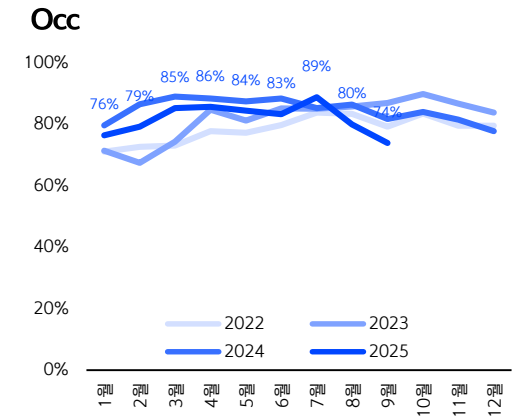
나인트리 동대문



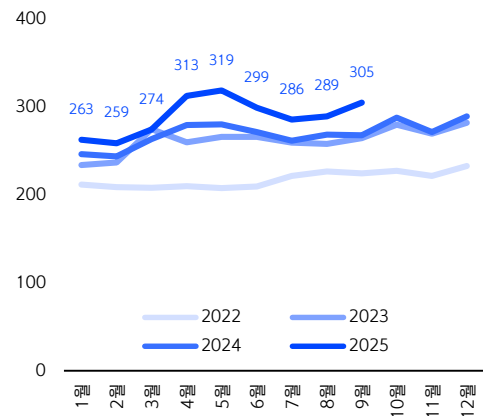
광화문 G타워(신라스테이 광화문)



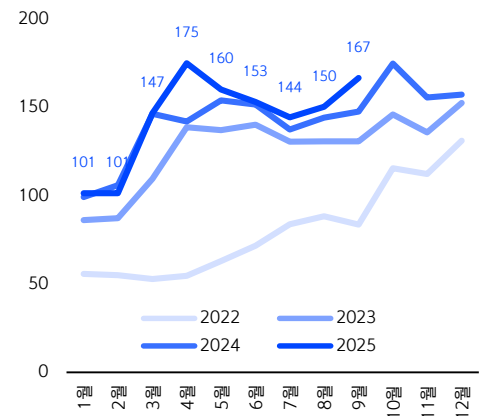
신라스테이 마포



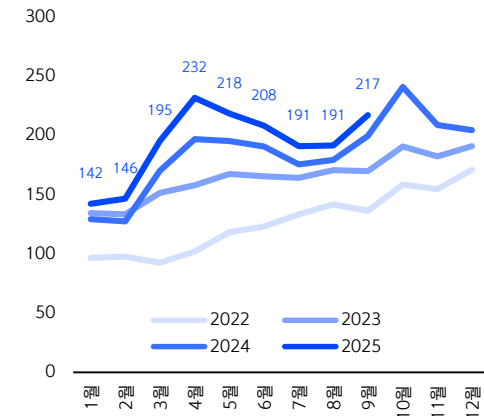
ADR (단위: 천원)



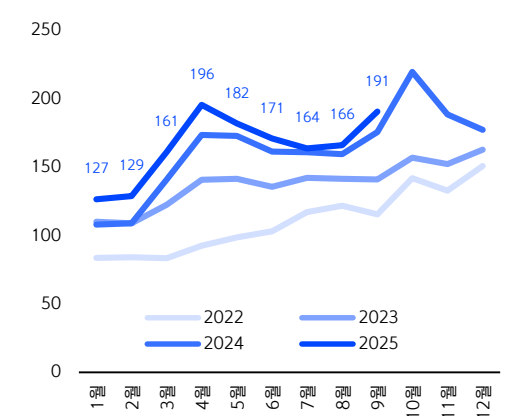
ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



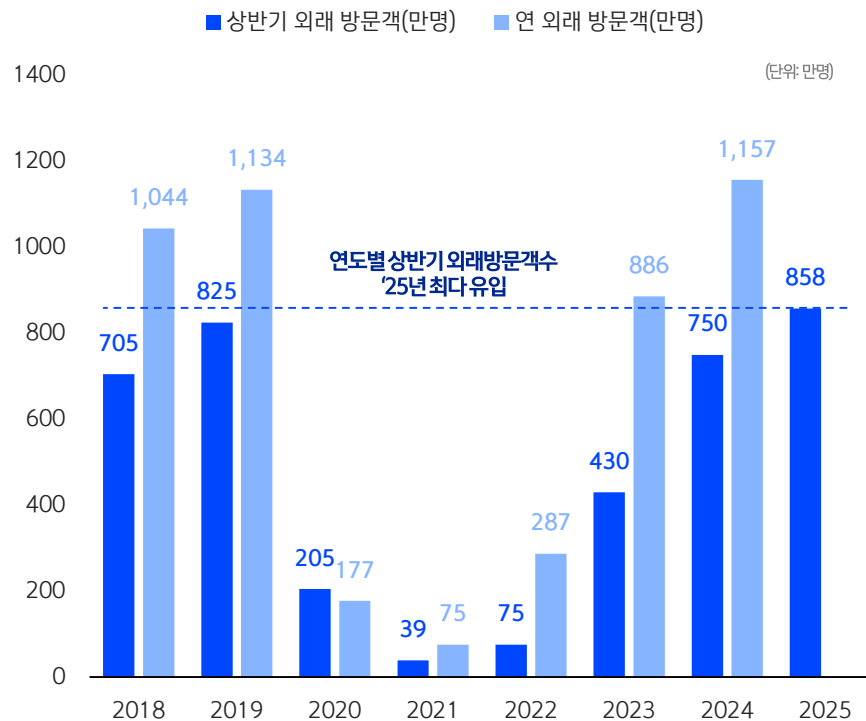
외래 방문객수 코로나 이전 수치 상회

'25년 상반기 외래방문객 약 858만명으로, **코로나 이전('19년) 동기간 대비 3.9% 초과 회복하였습니다.**

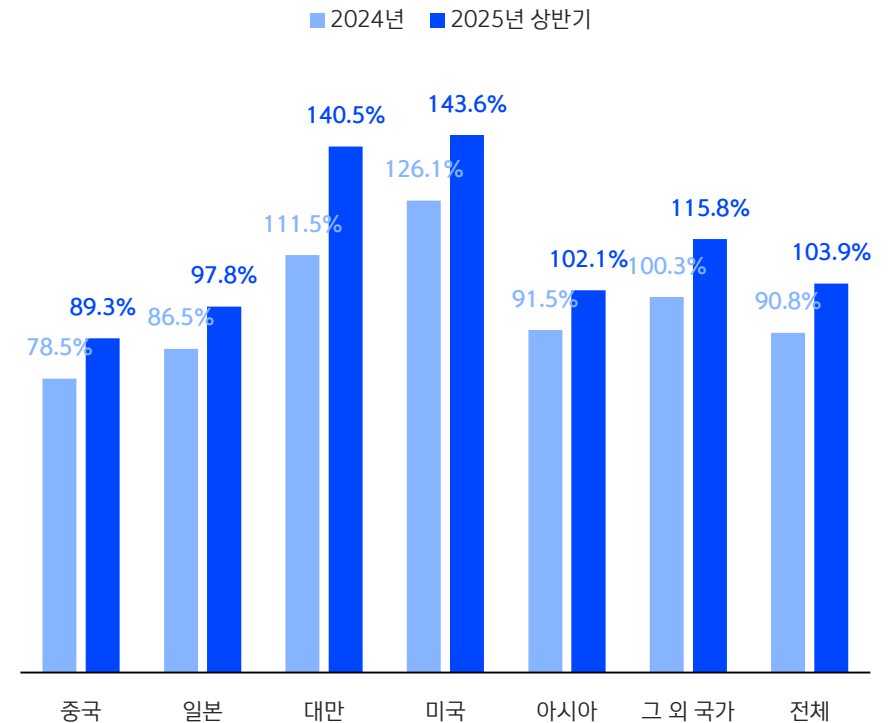
'25년 상반기 중국 관광객 잔여 회복률 10.7%p로, 하반기 추가 유입여력이 존재합니다.

중국 단체 관광 무비자 제도와 전자여행허가제(K-ETA) 한시 면제 기간 연장(1년)에 따라 국내 호텔 시장 성장성을 추가 견인할 것으로 전망됩니다.

국내 연도별 상반기 외래 방문객 수



코로나 이전('19년) 대비 관광객 수 회복률

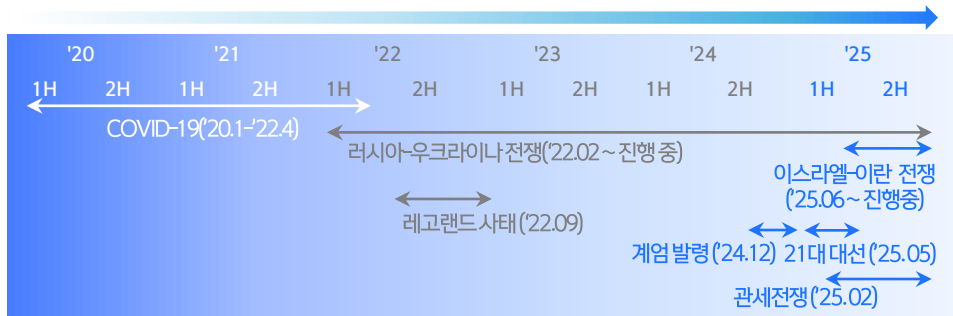


국내외 주요 경제 이슈

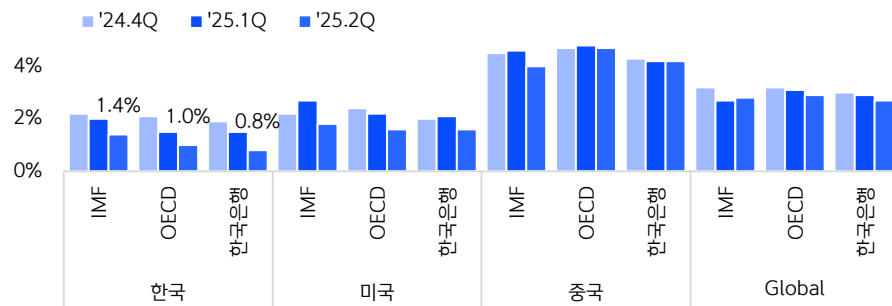
대내외 주요 이슈로 인하여 경기의 불확실성이 지속되고 있으며, 한국의 경제 성장 전망이 일괄 하향 조정되고 있습니다.

USD 고환율 수준(1,400원대)이 유지되고 있으며, USD 환율과 중간재건설용 공급물가간 유사한 변동성 흐름이 관찰됩니다.

[Macro Issue] '20-'25년 국내외 주요 이슈



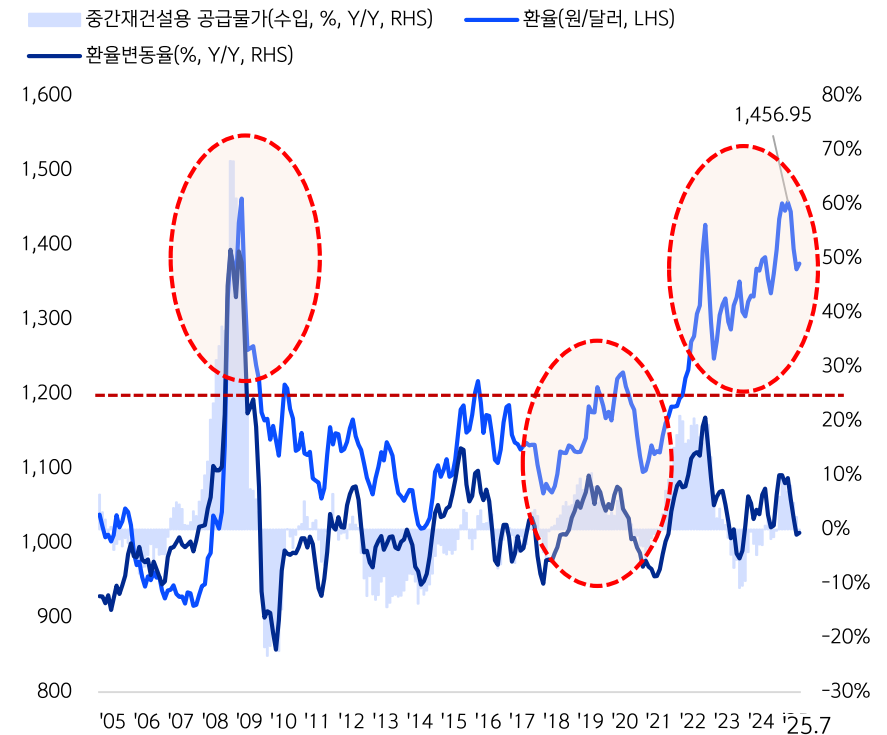
[수정경제전망] '24.4Q-'25.2Q 주요기관 수정경제전망 일괄 하향조정



※ '25.7: IMF한국 '25년 경제성장률 0.8%로 하향조정

※ Source: Shinhan REITs Research

[환율 & 공급물가] USD환율 및 중간재건설용 공급물가 변동성 흐름 유사



※ Source: 서울외국환중개, 통계청, Shinhan REITs Research

서울드래곤시티

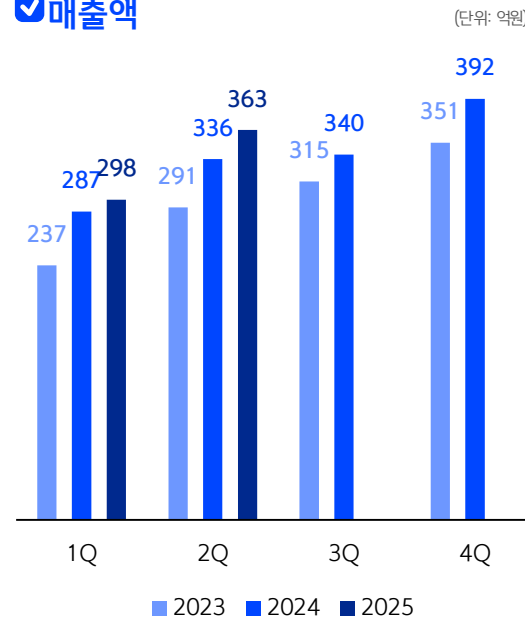
최대주주인 서부티엔디가 직접 운영하는 **서울 최대 규모의 HOTEL COMPLEX**입니다.

서울 최대 규모의 객실 (1,700실) 및 연회 시설을 보유하고 있으며, 4개의 글로벌 호텔 브랜드로 운영되고 있습니다.

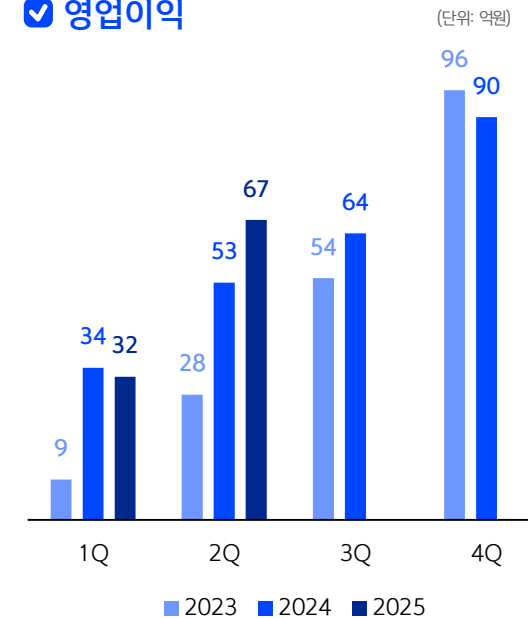


소재지	서울특별시 용산구 청파로20길 95		
대지면적	15,163㎡ (4,587평)	연면적	184,611㎡ (55,844평)
용도	호텔 Complex GKL 카지노 개장 ('23.1월)	객실수	총 1,700실 그랜드머큐어 202실 노보텔스위트 286실 노보텔 621실 이비스 스타일스 591실

✓ 매출액



✓ 영업이익



※ Source: 서부T&D IR 자료 (2025.09.19)

서울드래곤시티

국내 최대 연예기획사들과 협업을 이어가고 있습니다.

Play&Stay

TOMORROW X TOGETHER WORLD TOUR
(ACT : TOMORROW) IN SEOUL
+ 호텔

Play&Stay란?

- Play&Stay는 '공연+호텔' 결합 상품입니다.
- 모든 패키지에는 숙박과 본 상품 구매자에게만 제공되는 특별한 혜택이 포함되어 있습니다.

패키지 안내

PREMIUM PACKAGE

- ☑ 공연티켓(SKYBOX석)
공연 관람 전 사운드 체크 이벤트 및 관람 후 Meet & Greet 이벤트까지 참여 가능한 좌석입니다.
- ☑ 호텔 숙박 2박 3일
- ☑ 공연 공식 MD 1인당 2개 증정
- ★ Premium Package 특별 혜택
 1. VIP 사운드 체크 이벤트 참여 가능
 2. Meet & Greet 이벤트 참여 가능
 3. SKYBOX석 제공
 - VIP외부 테라스 좌석
 - SKYBOX 전용 출입구
 4. 스카이박스 고급 케이터링 서비스(음료, 핑거푸드 등)
 5. 나미네카드 5종 세트 제공
 6. 한정판 싸인포스터(단체포스터) 제공
 7. 호텔에서 공연장까지 왕복 셔틀 운영
 - 출발시간은 현장 상황에 따라 변경될수 있습니다. 당일 호텔에서 정확한 확인 가능

메인 서비스

글로벌 팬이 SM 글로벌 패키지 상품을 예약하는 이유는 편리하기 때문입니다.

교통과 가이드

저희 패키지 투어의 가장 중요한 것 중의 하나는 안전성입니다. 참가자들에게 교통편과 다국어 가이드 서비스를 제공하며 여행이 더욱 편리하게끔 도와드리고 있습니다. 호텔에서 콘서트장까지 안전하게 가셨다가 돌아올 수 있습니다.

UNIQUE TOUR SOUVENIRS & EVENTS

기념품, 호텔 테마룸 및 식사, 특별한 이벤트가 제공되며 귀국하신 후에도 잊지 못할 소중한 기억을 간직하실 수 있습니다.

콘서트 티켓

콘서트 전날 밤 숙박하시는 호텔에서 콘서트 티켓을 픽업하실 수 있습니다. 안전하게 마음 편하게 티켓을 받으실 수 있도록 직원들이 직접 만나 전달드리고 있습니다.

서울드래곤시티

국내 최대 연예기획사들과 협업을 이어가고 있습니다. (콘서트 + 호텔 패키지 참여, 세븐틴 10주년 행사 콜라보레이션 참여)

Option



PREMIUM PACKAGE

호텔	룸타입	티켓	가격(원)	1인 가격(원)
노보텔 엠베서더 서울 용산 2박	트윈	SKYBOX (2인)	3,890,000	1,945,000
	싱글	SKYBOX (1인)	2,290,000	2,290,000

GENERAL PACKAGE

호텔	룸타입	티켓	가격(원)	1인 가격(원)
소피텔 엠베서더 서울 호텔 & 서비스 레지던스 2박	트윈	GENERAL R (2인)	1,590,000	795,000
	싱글	GENERAL R (1인)	1,240,000	1,240,000
이비스 스타일 엠베서더 서울 용산 2박	트윈	GENERAL R (2인)	1,250,000	625,000
	싱글	GENERAL R (1인)	870,000	870,000
글래드 여의도 2박	트윈	GENERAL R (2인)	1,290,000	645,000
	싱글	GENERAL R (1인)	940,000	940,000

※ source : 인터파크 트리플



※ source : 서울드래곤시티, HYBE

용산 그랜드머큐어 호텔

서울드래곤시티에 위치한 하이엔드 서비스 레지던스 호텔입니다.

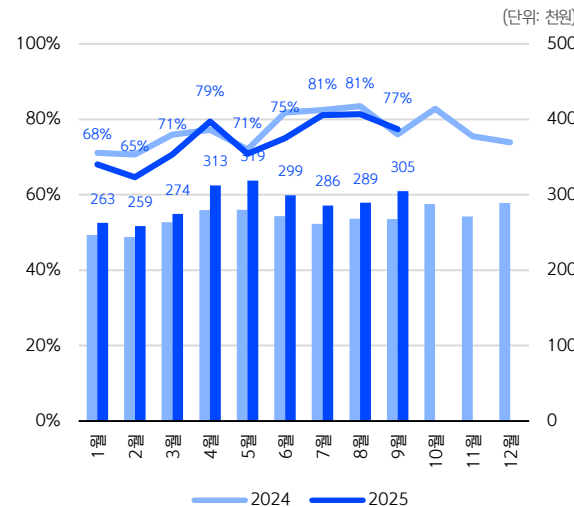
서울드래곤시티 4개 브랜드 중 평균 객단가가 가장 높은 호텔로, 약 50%의 투숙객이 Long stay 고객으로 구성되어 있습니다.



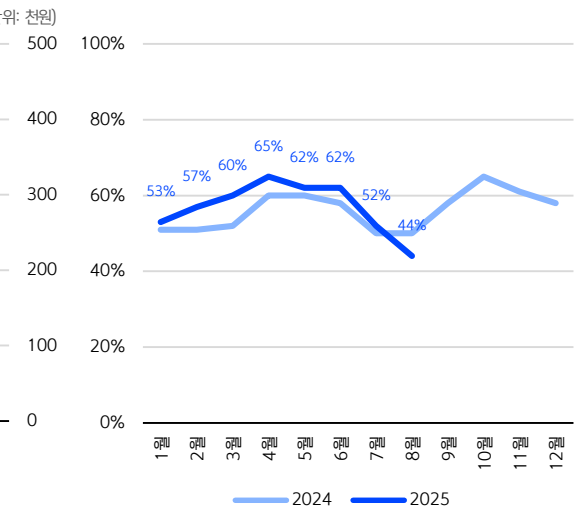
소재지	서울특별시 용산구 청파로20길 95 A동 (B1/32F)		
준공일	2017.07	책임임차인	서부티엔디
객실수	202실	Basic Rent	40%
매입가 ('21.12)	1,650억원	MRG (최소보장임대료)	年 105.1억
감정가액 ('24.12)	2,004억원	MRG 초과 RevPAR 수준	약 356,500원

21.4% ↑

✓ 호텔 영업 실적 (OCC, ADR)



✓ 외국인 투숙객 비율



※ source : 임차인 (서부티엔디) 제공

나인트리 호텔 동대문

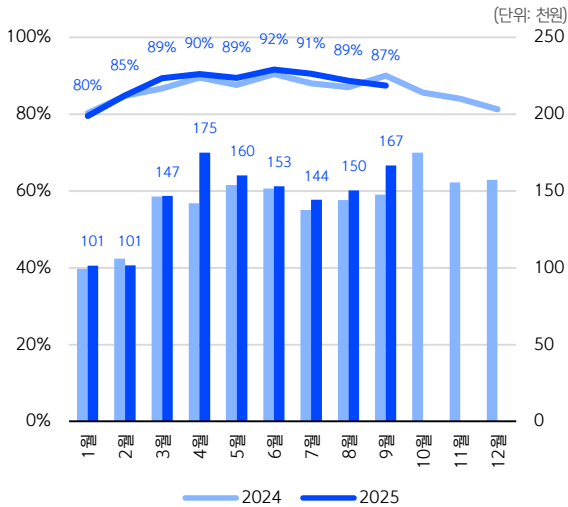
평균 외국인 투숙객 비율이 80%를 상회하는 비즈니스 호텔입니다. (2024년 기준)

동대문권역 호텔 중 가장 최근에 오픈('20년 1월)한 호텔로, 우수한 실적을 지속적으로 이어가고 있습니다.

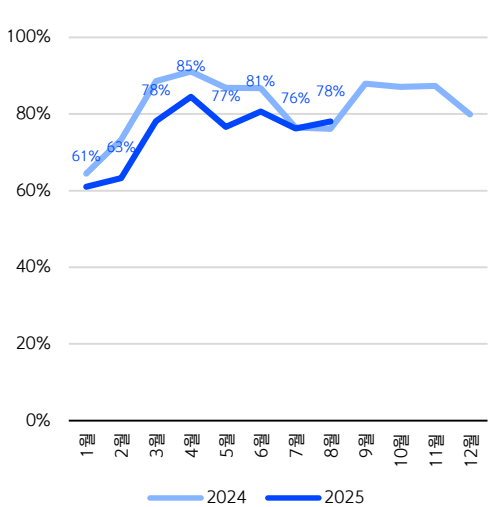


소재지	서울특별시 중구 을지로 224 (B3/ 20F)		
준공일	2019.11	책임임차인	파르나스 호텔
객실수	219실	Basic Rent	38%
매입가 ('23.09)	540억원	MRG (최소보장임대료)	年 22.0억
감정가액 ('24.12)	681억원	MRG 초과 RevPAR 수준	약 72,427원

호텔 영업 실적 (OCC, ADR)



외국인 투숙객 비율



※ source : 임차인 (파르나스호텔) 제공

신라스테이 광화문

비즈니스 수요와 관광객 수요를 동시에 흡수할 수 있는 입지적 장점(CBD)을 지니고 있습니다.

전년 동기 대비 평균 객단가(ADR)가 12% 이상 상승하는 등 우수한 실적을 이어가고 있습니다.

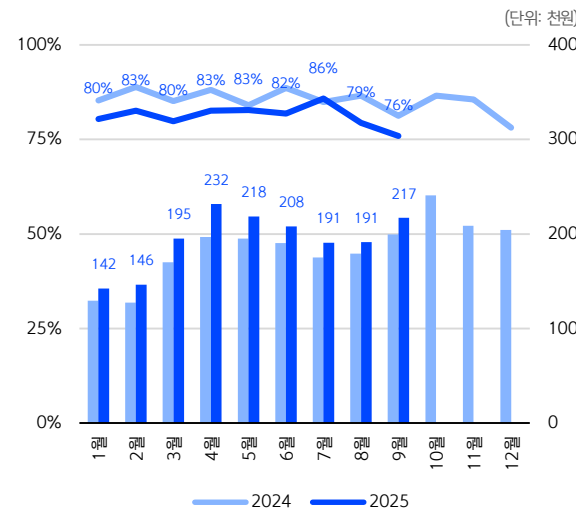


신라스테이 광화문 (광화문G타워)

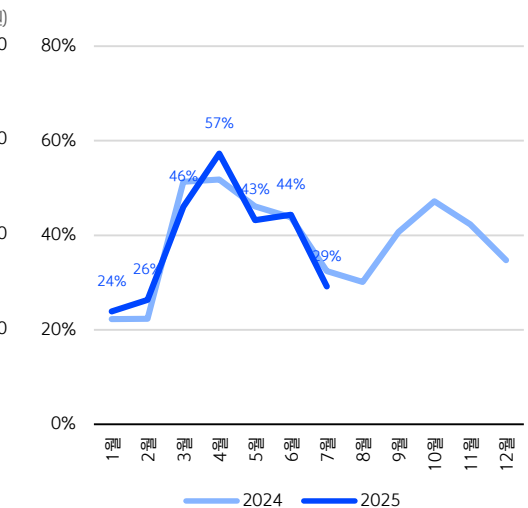
소재지	서울시 종로구 삼봉로 71 (B5/18F)		
준공일	2015.11	책임임차인	호텔신라
객실수	338실	Basic Rent	42%
매입가 ('25.05)	2,890억원	MRG (최소보장임대료)	年 52.9억
감정가액 ('25.03)	3,293억원	MRG 초과 RevPAR 수준	약 102,132원

13.9% ↑

호텔 영업 실적 (OCC, ADR)



외국인 투숙객 비율



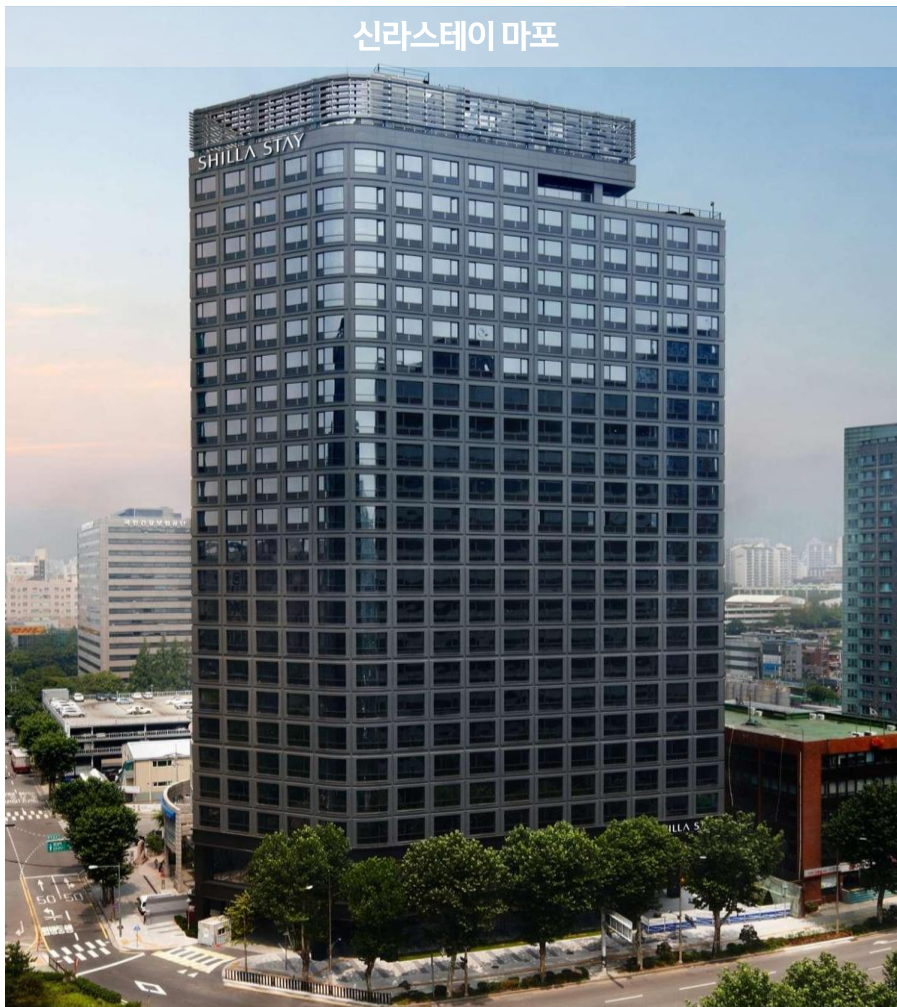
※ 상기의 매입가, 감정가액은 광화문 G타워 전체 면적 기준으로 작성되었습니다.

※ source : 임차인 (호텔신라) 제공

신라스테이 마포

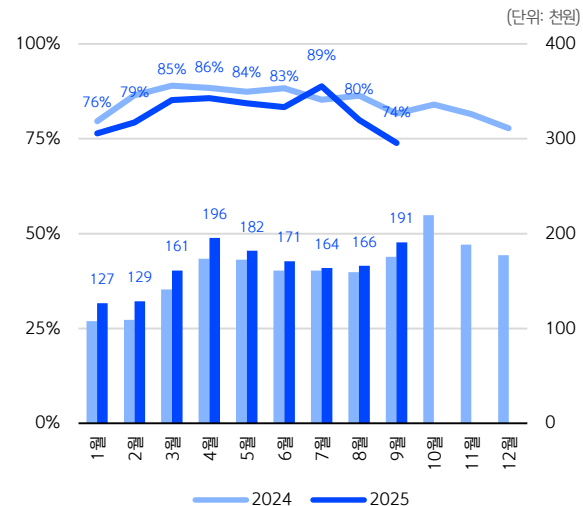
도보 1분 거리에 지하철 4개 호선 (5, 6, 공항, 경의중앙선) 환승이 가능한 공덕역에 위치하여 대중교통 접근성이 매우 우수합니다.

인근에 출장 방문이 잦은 대기업 본사가 다수 분포하고 있어, **안정적인 수요층을 확보**하고 있습니다.

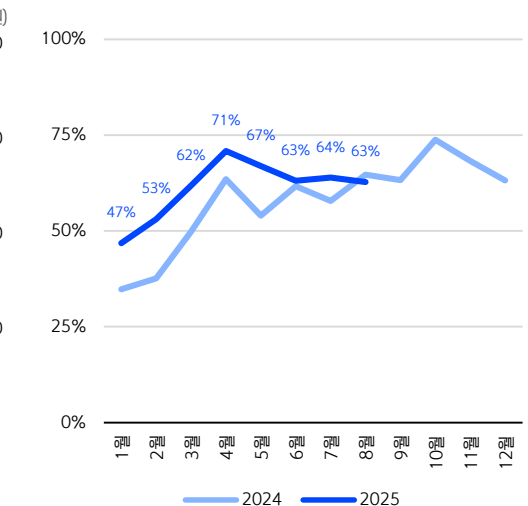


소재지	서울시 마포구 마포대로 83 (B4/24F)		
준공일	2015.06	책임임차인	호텔신라
객실수	382실	Basic Rent	40%
매입가 (‘25.05)	1,430억원	MRG (최소보장임대료)	年 53.0억
감정가액 (‘25.03)	1,551억원	MRG 초과 RevPAR 수준	약 95,030원

✓ 호텔 영업 실적 (OCC, ADR)



✓ 외국인 투숙객 비율



※ source : 임차인 (호텔신라) 제공

자산별 실적 추세 분석



공통

- [환율] 고환율 지속 시 외래방한객의 국내 여행 비용 감소 효과로 인하여 방한객의 지속적 증가가 전망됩니다.
- [건설 공급 물가] 건설용 공급물가 인상에 따라 서울 내 호텔 추가 공급 속도가 더뎠을 것으로 예상됩니다.
- [K-culture] 외국인들의 한국여행 호감도 상승에 따른 인바운드 관광 수요 증가가 예상됩니다.
- [중국 단체 관광 무비자] 비수기 (26.1Q)의 객실점유율(OCC) 방어에 따른 실적 상승 효과가 기대됩니다.



신라스테이
광화문·마포

- 신라스테이 브랜드 특성상 상대적으로 국내 투숙객 비율이 높습니다.
- 국내 경기 위축 시 5성급 수요 → 3, 4성급으로 수요 이전 유입 가능성이 있습니다.
- 2030년 임대차 만기 시 서부티엔디가 책임임차를 검토하고 있으며 Basic Rent & ADR 상승이 기대됩니다.



용산
그랜드머큐어

- K-pop 콘서트에 따른 단체 관광 및 K-culture 출장 수요 흡수를 통한 실적 상승이 기대됩니다.
- 장기 투숙객 비중 조정에 따라 객단가 (ADR) 상승이 예상됩니다.



나인트리
동대문

- 동대문 권역 특성상 개인 투숙객 비중이 95% 이상을 차지하고 있습니다.
- 기존 외국인 투숙객의 국적이 대부분 중화권으로, 중국 관광객 회복 시 실적 상승이 기대됩니다.

자산 매각 추진 (나인트리 호텔 동대문)

나인트리 호텔 동대문은 신한서부티엔디리츠 최초로 외부 물건을 편입했던 자산으로, 사업계획에 따라 매각을 추진하려 합니다.

매입가액은 540억원으로 자산 매각에 따른 높은 배당금이 예상되며, **'26.2H 결산 후 배당 지급** 예정입니다.

나인트리 호텔 동대문	
소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 外 6필지 (B3/ 20F)
준공일	2019.11
객실수	219실
매입가 ('23.09)	540억원
감정가액 ('24.12)	681억원
책임임차인	파르나스 호텔

매각 가정에 따른 특별배당 추정

매각가
681억원
('24.12 감정가 기준)



특별배당금
주당 159원

매각가
767억원
(객실당 3.5억원 가정)



특별배당금
주당 293원

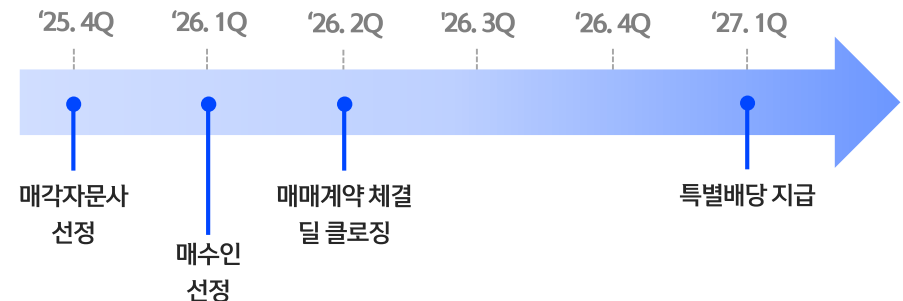
매각가
876억원
(객실당 4억원 가정)



특별배당금
주당 461원

※ 2025.10.21 기준 주식수 (57,605,058주)를 기준으로 주당 배당금을 산정하였습니다.
※ 전환사채 전환에 따라 주당 배당금이 변동될 수 있습니다.

매각 주요 일정 (안)



※ 이사회 및 주주총회 결과, 일정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

배당 Upside

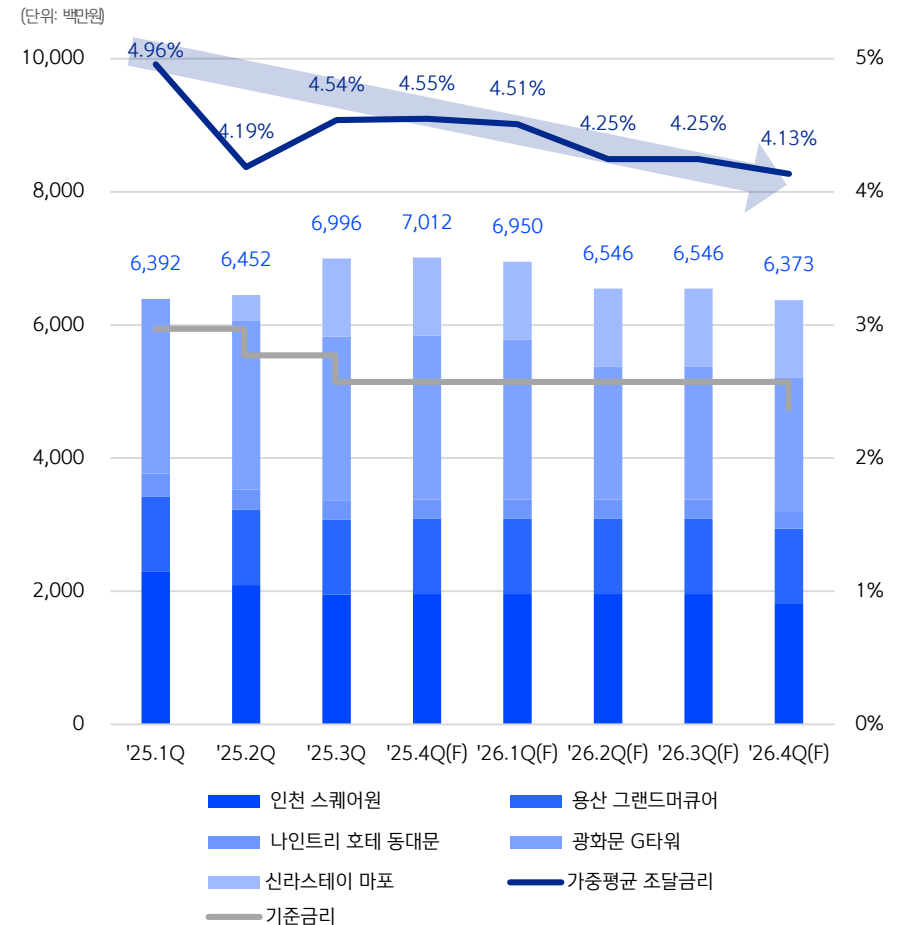
신한광화문지타워리츠의 리파이낸싱 및 임대차 개선을 통하여 신한서부티엔디리츠의 영업수익 증가가 기대됩니다.

CB 이자비용 및 가중평균 조달금리 감소에 따라 당기순이익이 증가할 것으로 예상됩니다.

담보대출 현황

구분	금액 (억원)	만기	금리	고정/ 변동	비중
스퀘어원	1,930	'26.11.27	CD+150bp	변동	29.22%
용산 그랜드머큐어	920	'27.06.02	4.90%	고정	13.93%
나인트리 호텔 동대문	306	'26.09.19	CD+123bp	변동	4.63%
광화문 G타워	선순위	1,710	CD+175bp / 5.25%*	Mixed	30.28%
	후순위	290	6.00%	고정	
신라스테이 마포	선순위	1,310	4.50% / 4.30%	고정	21.95%
	중순위	140	5.90%	고정	
합계	6,606	-	-	-	100%

'25-26년 이자비용 및 가중평균 조달금리 추정



※ 기준금리 Source: 한국투자증권 10월 금통위 Preview ('25.10.14)



신한리츠운용