

Investor Presentation

M A Y . 2 0 2 6



**신한서부티엔디리츠**  
Shinhan Seobu T&D REIT



## Disclaimer

- 본 자료(재작성, 동영상 등 모든 자료 포함, 이하 같음)는 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 “자산관리회사”)가 신한서부터엔디리츠(이하 “본건 리츠”)을 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 약속에 해당하지 않으며 그와 같이 해석될 수 없습니다.
- 본건 리츠 주식은 '예금자보호법' 적용 대상이 아니며, 예금보험공사가 보호하지 않습니다. 또한 부동산 경기 변화 등에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락 시 손실이 크게 확대될 수 있습니다. 본건 리츠 주식은 운용 결과에 따라 배당금이 변동될 수 있으며, 경우에 따라 배당금 지급이 중단될 수 있습니다. 이에 본건 리츠에 대한 주식투자는 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 본 자료의 활용으로 인해 발생하는 손실에 대하여 회사 및 회사의 임직원들은 그 어떠한 책임도 부담하지 않음을 알려드립니다(과실 및 기타의 경우 포함).
- 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.

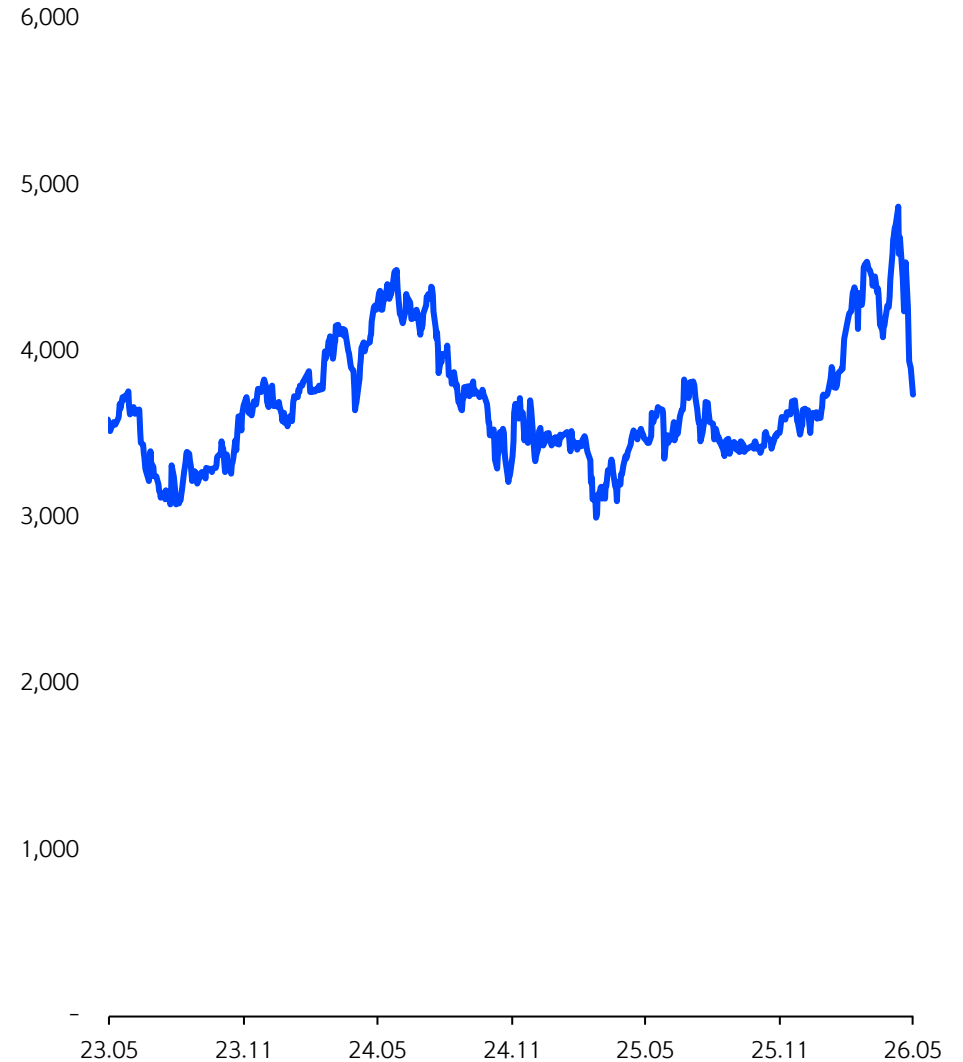
## 신한서부티엔디리츠 개요

### 신한서부티엔디위탁관리 부동산 투자회사

2025.12.31

상장일	2021. 12. 10
주가(2026.05.18)	3,740원
시가총액(2026.05.18)	2,293억원
총자산(연결)	1조 902억원
총부채(연결)	7,376억원
총자본(연결)	3,527억원
최대주주	서부T&D (47%)_2026.03.31 기준
결산월	6월/12월(연 2회, 3월/9월 배당)
보유 자산	인천 스퀘어원 그랜드머큐어 서울 용산 (이하 용산 그랜드머큐어) 나인트리 바이 파르나스 서울 동대문 호텔 (이하 나인트리 호텔 동대문) 광화문 G타워 (보통주 400억원, 우선주 200억원_지분 50%) 신라스테이 마포 (보통주 40억원)
신용등급	A-(한기평)

### 주가추이



※ 나인트리 호텔 동대문 2026년 4월 17일 매각완료

# 신한서부티엔디리츠 개요

## 전문 디벨로퍼 & 오퍼레이터와의 협업을 통한 리츠

신한서부티엔디리츠는 **전문 디벨로퍼 & 오퍼레이터 서부T&D와 협업**하는 리츠입니다.

앵커 서부티엔디가 **장기책임임차하고, 직접 개발 및 보유한 자산들을 바탕으로 상장**했습니다.

<b>회사명</b>	주식회사 서부T&D	<b>대표자</b>	승만호	
<b>설립일</b>	1979년 7월	<b>자본금</b>	337억원	
<b>KOSDAQ</b>	KOSDAQ 상장기업, 시가총액 상위기업(24년 12월 약 3,573억원)			
<b>사업분야</b>	부동산개발, 복합쇼핑몰, 호텔 등 임대/유통사업, 주차사업, 유류판매사업			
<b>HISTORY</b>	• 1979년 7월 12일	서부트럭터미널 설립		
	• 1995년 9월	KOSDAQ 등록		
	• 2008년	용산 관광버스터미널 합병		
	• 2010년 6월	서부트럭터미널 서부티엔디로 회사명 변경		
	• 2012년 10월	인천 SQUARE 1 Grand Open		
	• 2017년 10월	'서울드래곤시티' 호텔 Grand Open		
	• 2020년 11월	인천 SQUARE 1 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각		
	• 2021년 12월	호텔 일부(GM) 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각		
	• 2021년 12월	자회사 신한서부티엔디리츠 한국거래소 유가증권 상장		
	• 2023년 01월	서울드래곤시티 호텔 내 GKL 카지노 Open		
• 2023년 08월	서부트럭터미널 물류단지계획(안) 승인 (서울시)			
<b>■ 요약 별도대차대조표</b> (단위: 억원)				
항 목	2022년	2023년	2024년	2025년 1분기
자산	17,347	19,338	20,966	20,853
부채	10,882	11,417	11,623	11,598
자본	6,465	7,921	9,343	9,255
<b>■ 요약 별도손익계산서</b> (단위: 억원)				
항 목	2022년	2023년	2024년	2025년 1분기
매출액	1,290	1,617	1,768	398
영업이익	105	276	353	65
세전이익	198	1,449	402	28

사업명	SQUARE 1 MALL Complex	용산 Seoul Dragon City HOTEL Complex	도시첨단물류복합단지
<b>소재지</b>	인천시 연수구 동춘동 926	서울시 용산구 한강로3가 40-969	서울시 양천구 신정동 1315
<b>소유면적</b>	48,905㎡ (14,794평) (리츠 소유)	15,163㎡(4,587평) (리츠 소유 1,111평 포함)	92,395㎡(27,949평)
<b>연 면적</b>	169,074㎡ (51,144평) (리츠 소유)	184,611㎡ (55,844평) (리츠 소유 13,726평 포함)	789,873㎡ (238,936평) 예정
<b>주 용도</b>	쇼핑몰/영화관/대형마트	호텔 1,700객실/컨벤션/피트니스 클럽/레스토랑/카지노 등	물류창고/복합쇼핑몰/문화집회/오피스텔/아파트 등
<b>Grand Open</b>	2012년 10월	2017년 11월	2030년 예정
<b>토지 장부가 ('24년말 기준)</b>	리츠공정가액 211,642백만원	유형자산 396,703백만원 투자부동산 57,580백만원	투자부동산 591,816백만원 유형자산 23,867백만원

사업명	SQUARE 1 PULS	나진상가 12,13동 부지
<b>소재지</b>	인천시 연수구 동춘동 926-8외 3필지	서울시 용산구 한강로3가 2-8외3필지
<b>대지면적</b>	19,365.30㎡ (5,858평)	6,026.60㎡(1,823평)
<b>연 면적</b>	-	23,000평
<b>주 용도</b>	판매시설, 근린생활시설, 기부채납시설	오피스, 하이엔드 오피스텔
<b>토지 취득월</b>	2019년 11월	2020년 6월
<b>토지 장부가 ('24년말 기준)</b>	투자부동산 23,598백만원 유형자산 38,273백만원	투자부동산 147,651백만원

※ Source: 서부T&D IR 자료

# Highlight

## 포트폴리오 구축

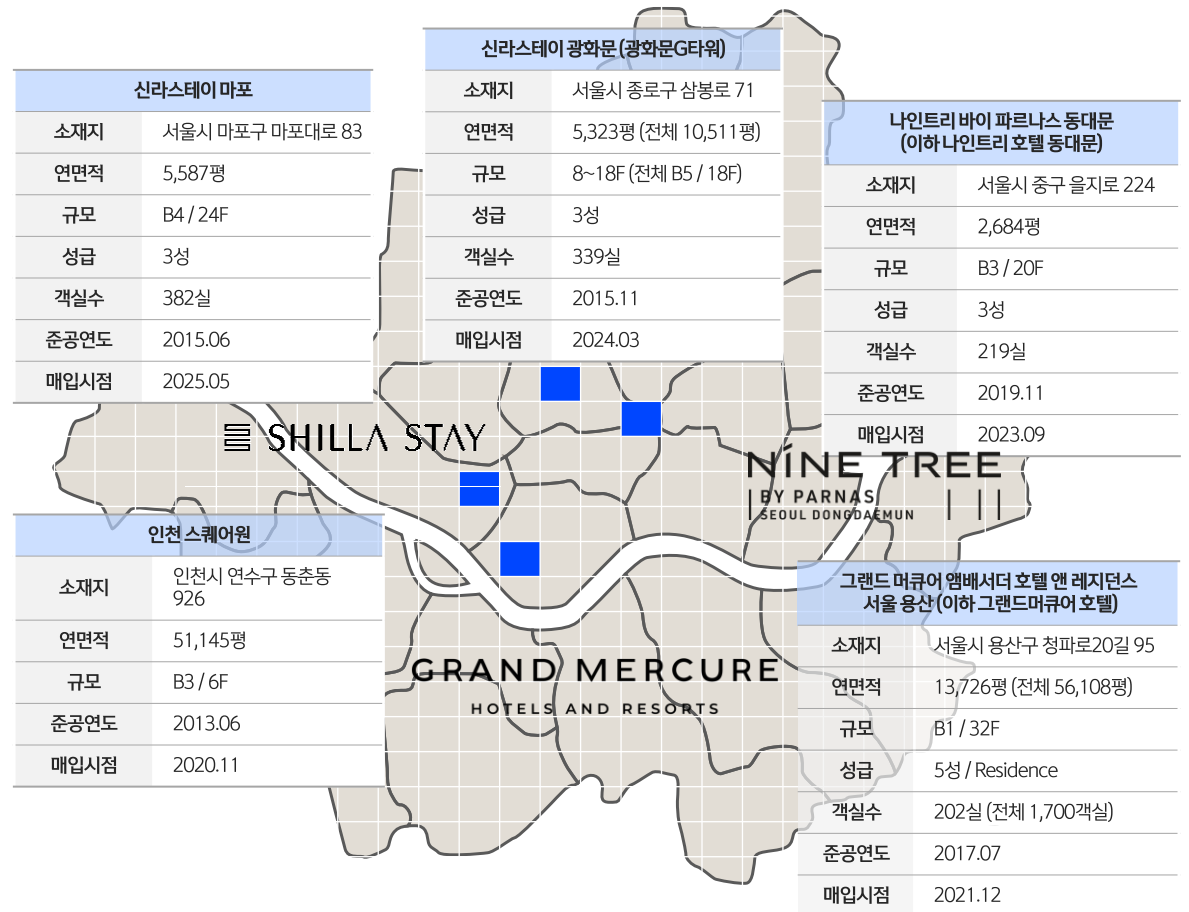
2025년 5월, 신라스테이 마포를 편입하며 호텔 포트폴리오를 확장해왔습니다.

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

### [스폰서 자산]



### [외부 호텔자산]



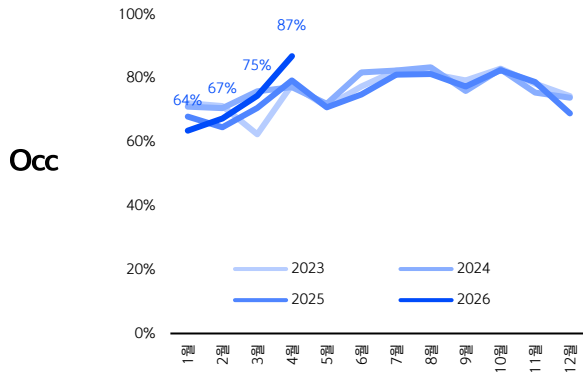
※ 나인트리 호텔 동대문 2026년 4월 17일 매각완료

# Highlight

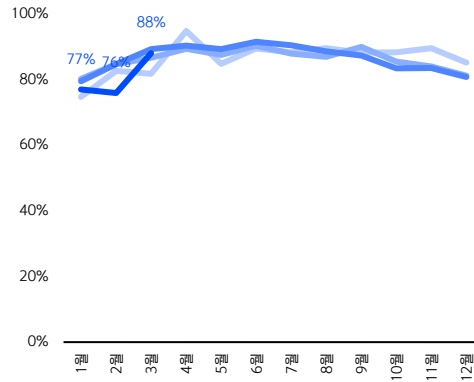
## 우수한 운용자산 실적

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

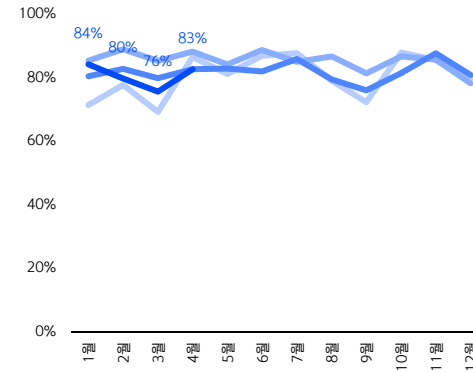
용산 그랜드머큐어



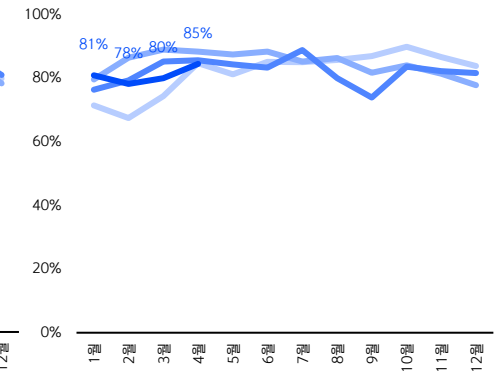
나인트리 동대문



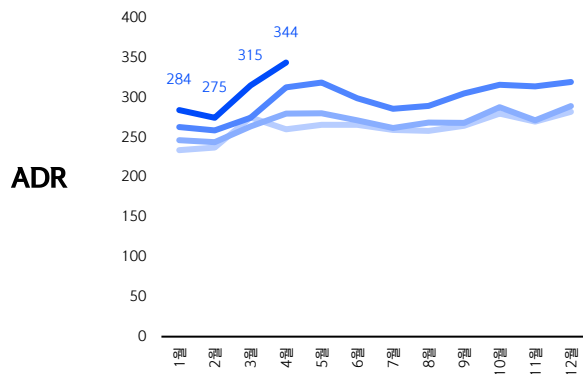
광화문 GE타워 (신라스테이 광화문)



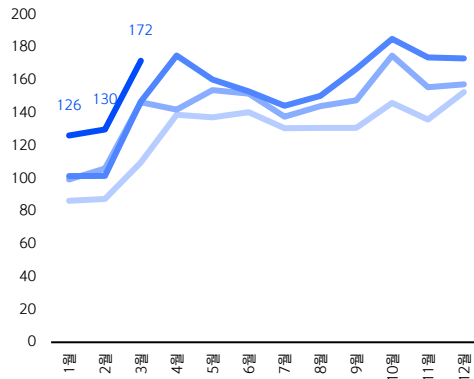
신라스테이 마포



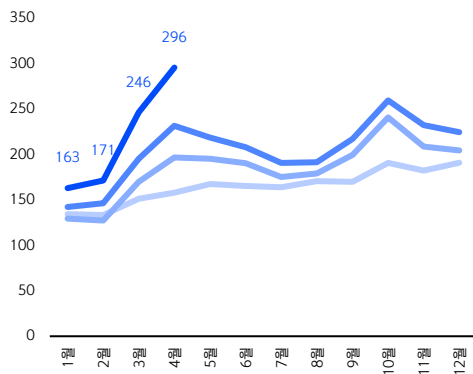
(단위: 천원)



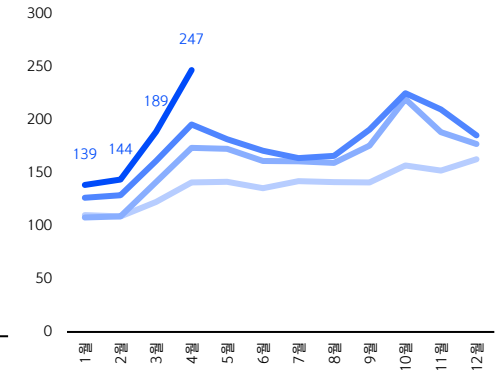
(단위: 천원)



(단위: 천원)



(단위: 천원)



※ 나인트리 호텔 동대문 2026년 4월 17일 매각완료

# 영업 실적 분석

## 제12기 반기(2026.01.01~03.31) 영업수익

제12기 반기 영업실적		(단위: 백만원)		임대차 주요조건			
				임차인	임대차기간	임대료 / MRG	MRG초과 RevPAR 수준
영업수익	15,532		신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원) 5,393	서부티엔디 (지상층)	~2028.11	약 155억원 (年)	-
영업비용	4,198			홈플러스 (지하층)	~2029.05	연임대료 약 28억원 선납임대료 약 30억원(年)	-
영업이익	11,334		신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어) 2,810	서부티엔디	~2029.12	매출액의 40% / 분기 약 28억원	376,629원
영업외수익	208			파르나스호텔	~2040.01	매출액의 38% / 분기 약 5.5억원	72,427원
영업외비용	8,547		신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문) 893	호텔신라, 주택도시보증공사 등	~2030.12 (신라스테이 광화문)	매출액의 42% / 분기 약 13억원 (신라스테이 광화문)	102,132원
당기순이익	2,995		신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워) 4,478 (신라스테이 광화문 2,223 포함)	호텔신라	~2030.08	매출액의 40% / 분기 약 12.5억원	95,030원
			신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포) 1,958				

\* 제12기 반기 (2026.01.01~2026.03.31) 연결재무제표 기준

## 제11기 영업수익

제11기의 호텔, 쇼핑몰 임대수익이 전기(제10기), 전년 동기(제9기) 대비 **상승하였습니다.**

광화문G타워의 오피스 공실 해소(2025.12)에 따라 제**12기부터의 임대수익 상승이 예상**됩니다.

(단위: 백만원)

구 분	제11기 (2025.07.01~2025.12.31)	제10기 (2025.01.01~2025.06.30)	제9기 (2024.07.01~2024.12.31)	비 고
인천 스퀘어원	10,870	10,625	10,547	-
서부티엔디	7,649	7,491	7,385	연임대료 : 약 151억원
홈플러스	3,221	3,134	3,162	연임대료 약 28억원 선납임대료 약 30억원(年)
그랜드 머큐어 호텔	5,640	5,528	5,448	매출액의 40% / 분기 약 27억원
나인트리 호텔 동대문	2,215	1,908	2,061	매출액의 38% / 분기 약 5.5억원
광화문 G타워	8,458	7,937	8,943	-
신라스테이 광화문	5,297	4,564	5,003	연결손익 미반영
오피스 등	3,161	3,374	3,940	
신라스테이 마포	4,894	779 (2025.05.29 편입)	-	매출액의 40% / 분기 약 12.5억원
<b>총 합</b>	<b>32,077</b>	<b>26,777</b>	<b>18,056</b>	

제12기 반기 영업외비용

제12기 반기 영업실적		대출·사채 현황																			
		구분	금액	금리(Coupon)/이자율	인출일/발행일	만기일															
영업수익	15,532	(단위: 백만원) <table border="1"> <tr> <td colspan="2">신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원)</td> <td>3,149</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어)</td> <td>1,183</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문)</td> <td>318</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워)</td> <td>2,728</td> </tr> <tr> <td colspan="2">신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포)</td> <td>1,169</td> </tr> </table>					신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원)		3,149	신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어)		1,183	신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문)		318	신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워)		2,728	신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포)		1,169
신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원)							3,149														
신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어)							1,183														
신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문)							318														
신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워)							2,728														
신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포)							1,169														
영업비용	4,198																				
영업이익	11,334																				
영업외수익	208																				
영업외비용	8,547																				
당기순이익	2,995																				
		선순위 대출	1,930	CD 91일물 + 150bp	23.11.27	26.11.27															
		1CB	190	4.00% (표면) 5.00% (만기)	23.09.05	26.09.05															
		2CB	350	3.00% (표면) 6.00% (만기)	24.02.26	27.02.26															
		선순위 대출	920	4.90%	24.12.02	27.06.02															
		선순위 대출	306	CD 91일물 + 123bp	23.09.19	26.09.19															
		선순위 대출	202	4.20%	26.03.22	28.03.22															
		선순위 대출	870	4.50%	25.05.29	27.05.29															
		중순위 대출	140	5.90%	25.05.29	27.05.29															

\* 제12기 반기(2026.01.01~2026.03.31) 연결재무제표 기준



# | 사업계획 Highlights

## 투자

호텔 포트폴리오 확장 (우수한 입지의 우량한 3-4성급 호텔 자산 매입)

스폰서 개발 우량자산 리츠 편입 검토

## 운용

스폰서·AMC의 우수한 역량을 활용한 리테넌팅 추진 (쇼핑몰, 호텔, 오피스)

배당제고를 위한 운용 전략 추진 (매각에 따른 특별배당 지급, 투자자산 선제적 확보)

## 재무

전환사채 대응을 통한 이자비용 절감

이자비용을 낮추기 위한 전략적 리파이낸싱 검토

## IR

홈페이지 개편을 통한 정보 접근성·투자자 편의성 제고

서부티엔디와의 공동 IR을 통한 시너지 효과 강화



# Investment

Standard of Sponsor REITs

**호텔 포트폴리오 확장**

(우수한 입지의

우량한 3-4성급 호텔 자산 매입)

---

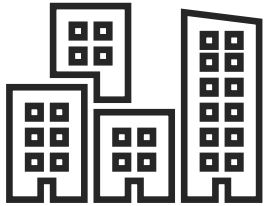
**스폰서 개발 우량 자산**

**리츠 편입 검토**

## 호텔 포트폴리오 확장

안정성과 성장성을 확보한 **우수한 입지의 우량한 3-4성급 호텔** 자산 편입을 추진하겠습니다.

### Why 호텔?



- 호텔 오퍼레이터인 스폰서와의 협업을 바탕으로, 자산에 대한 면밀한 교차검증이 가능합니다.
- 스폰서의 호텔 운영 Back-up Plan을 통한 임대 성장성·안정성이 기대됩니다.
- K-culture 성장, 중국 단체 관광객 무비자 입국 허용 등을 통해 지속적인 호텔 실적 성장이 예상됩니다.

### Why 우수한 입지?



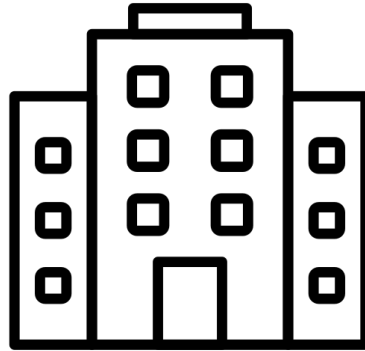
- 관광, 비즈니스, MICE 등 다양한 수요가 확보되어 지속적인 실적 상승이 예상됩니다.
- 경기의 변동에도 안정적인 OCC, ADR이 기대됩니다.

### Why 3-4성급?



- 3-4성급 호텔에 대한 수요는 향후에도 견조한 흐름이 예상됩니다.
- 국내 유입 외래객 수가 급격히 증가함에 따라 3-4성급 호텔 실적의 상승이 예상됩니다.

## 호텔 포트폴리오 확장



안정성과 성장성을 확보한

## 우수한 입지의 우량한 3-4성급 호텔

외부자산 편입

### 투자 대상

- 안정성과 성장성을 확보한 3-4성급 호텔
- 관광/출장 수요가 안정적으로 확보된 자산
- 호텔과 오피스 복합 자산 투자 검토 가능

### 투자규모

- 300개 전후 객실 보유 호텔 자산 매입 검토

### 투자 구조

- 주주 이익을 최우선적으로 고려하는 투자구조 검토
- 공동 투자자와의 Co-investment 투자구조 검토

## 스폰서 개발 우량자산 리츠 편입 검토

서부티엔디는 신정동 도시첨단물류복합단지(이하 신정동), 용산 나진상가(이하 나진상가) 개발사업을 추진하고 있습니다.

신한서부티엔드리츠는 복합물류센터, 쇼핑몰(신정동) 및 오피스, 리테일(나진상가)의 점진적 편입 검토를 추진하겠습니다.



### 신정동 도시첨단물류단지

물류·유통·상업 기능을 동시에 제공하는  
서울 시내 최첨단 복합단지

복합물류센터, 쇼핑몰, 아파트 개발 예정

착공 : 2027년 01월 (아파트)/ 3분기 (복합물류센터, 쇼핑몰) 예정



### 용산 나진상가 (12·13동)

국제업무지구와 연계된  
신산업 중심지

오피스, 하이엔드 오피스텔, 리테일 개발 예정

착공 : 2026년 10월 (예정)

# Asset Management

Standard of Sponsor REITs

스폰서·AMC의 우수한 역량을 활용한

리테넨팅 추진 (쇼핑몰, 호텔, 오피스)

---

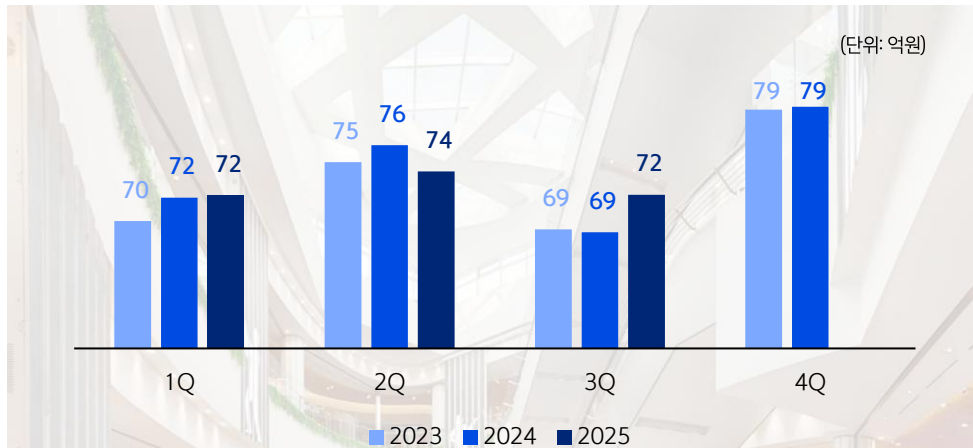
배당 제고를 위한 운용 전략 추진

(매각에 따른 특별배당 지급, 투자자산 선제적 확보)

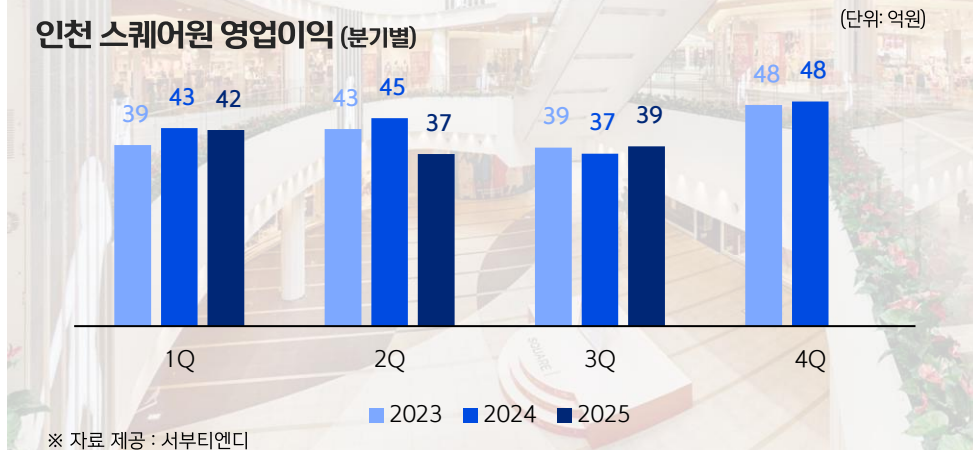
## 스폰서의 우수한 역량을 활용한 리테넌팅

스폰서 서부티엔디는 쇼핑몰, 호텔 오퍼레이터로서의 우수한 역량을 증명하고 있습니다.

### 인천 스퀘어원 매출액 (분기별)

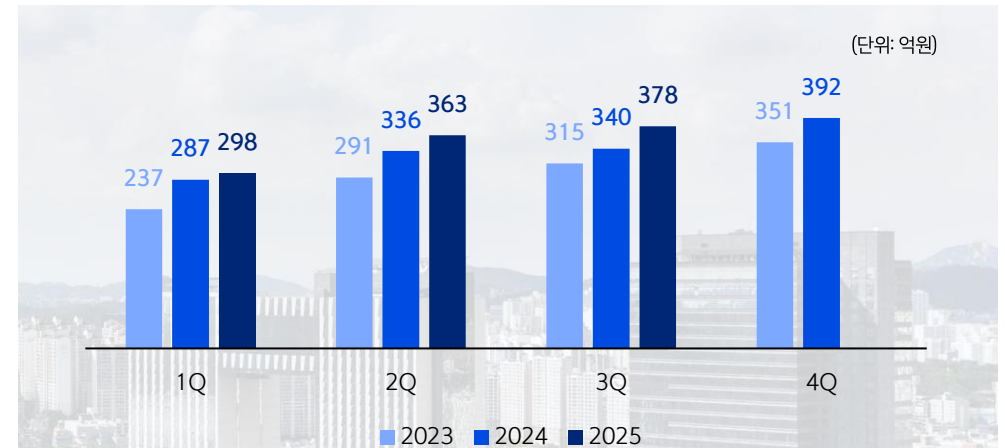


### 인천 스퀘어원 영업이익 (분기별)

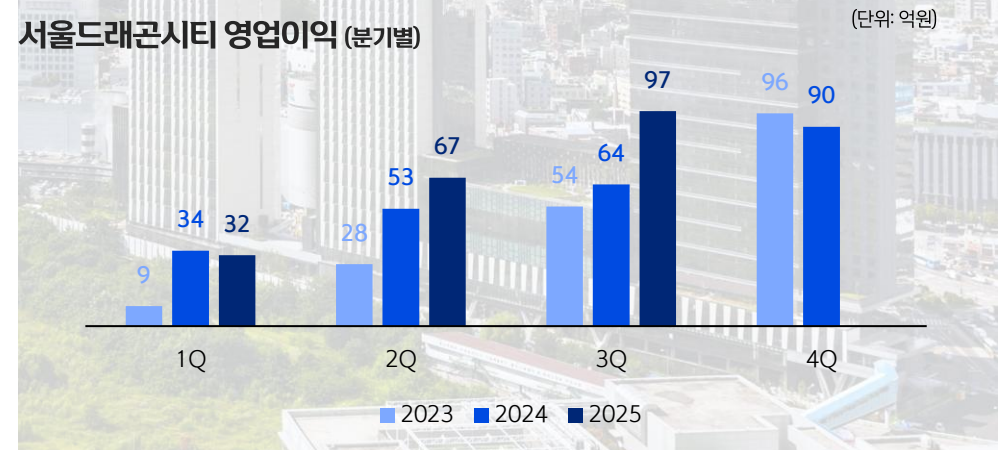


※ 자료 제공 : 서부티엔디

### 서울드래곤시티 매출액 (분기별)



### 서울드래곤시티 영업이익 (분기별)



## 스폰서의 우수한 역량을 활용한 리테넨팅\_쇼핑몰

서부티엔디는 2012년 10월 오픈한 인천 스퀘어원을 직접 운영하고 있는 쇼핑몰 오퍼레이터입니다.

홈플러스 임대차계약 종료 시 서부티엔디가 직접 책임임차 예정이며, 서부티엔디의 직접 운영에 따른 자산가치 제고가 기대됩니다.

인천 스퀘어원 MD 현황 (2025년 12월 31일 기준)

서부티엔디 임차 / 운영	4F	CGV, 기업은행, 서가앤쿡, 음식점 등
	3F	올리브영, 토이플러스, 애슐리퀵즈 등
	2F	유니클로, ABC마트, NIKE, 아디다스 등
	1F	ZARA, H&M, 에잇세컨즈, 영풍문고 등
홈플러스 임차	B1	Home Plus

### 홈플러스 임대차계약 종료 시 서부티엔디의 운영전략

스퀘어원의 MD 전략 재정립, 쇼핑몰 경쟁력 강화

엔터테인먼트, F&B 비중을 늘려 고객 체류 시간 확대

지하 접근성을 높이는 시설을 보강하여 쇼핑 편의성 제고



고객 만족을 높이는 운영전략을 통해  
인천 스퀘어원 매출, 영업이익의 동반 상승 및  
자산 가치 제고 기대

## 스폰서의 우수한 역량을 활용한 리테넨팅\_호텔

신라스테이 임대차 계약 만기 시, 서부티엔디는 입찰 참여를 통해 2개 호텔(신라스테이 광화문, 마포)의 추가 운영을 검토 중입니다.

서부티엔디는 운영 호텔을 확장하고, 리츠는 서부티엔디 운영을 통해 임대수익 및 자산가치를 제고할 수 있어 Win-Win 효과가 예상됩니다.

### 서부티엔디 운영 검토자산

신라스테이 광화문	
소재지	서울특별시 종로구 삼봉로 71 (B5/ 18F)
준공일	2015.11
객실수	339실
임대차 기간	~2030.12
임대료	매출액의 42%
책임임차인	(주)호텔신라

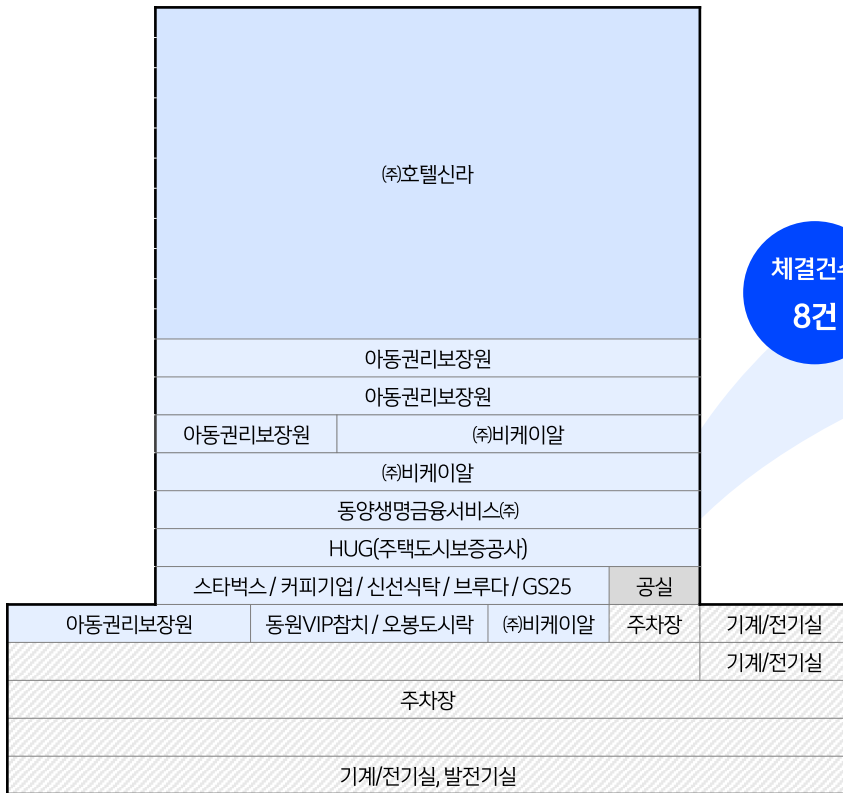
신라스테이 마포	
소재지	서울특별시 마포구 마포대로 83 (B4/ 24F)
준공일	2015.06
객실수	382실
임대차 기간	~2030.08
임대료	매출액의 40%
책임임차인	(주)호텔신라

## AMC의 우수한 역량을 활용한 리테넨팅\_오피스

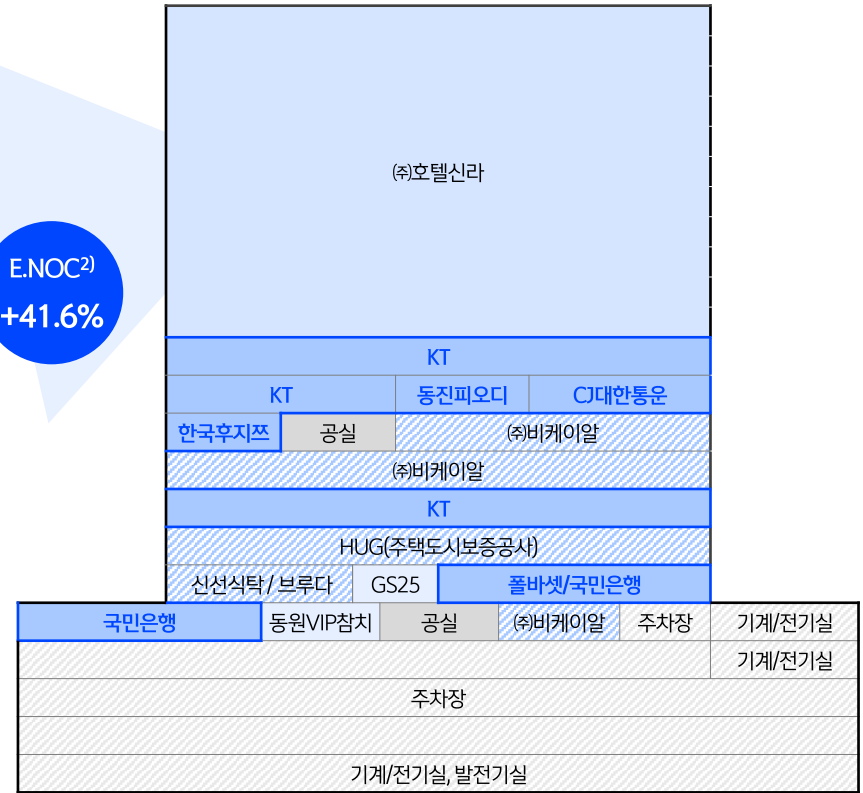
광화문 G타워의 신규 임대차 계약 체결을 통해 자산 편입 시점 대비 E.NOC가 약 41.6% 상승하였습니다.

향후 광화문 G타워의 임대차 만기 도래 면적의 리테넨팅을 통해 수익성을 제고하겠습니다.

기존 Stacking Plan (2024.03)\_자산 편입 시점



현재 Stacking Plan (2025.12)\_계약 체결 기준



체결건수 8건  
체결면적 58%<sup>1)</sup>  
E.NOC<sup>2)</sup> +41.6%

: 자산 인수 이후 신규 임대차 계약 체결 면적  
 : '26-'28 임대차 만기 면적

1) 오피스, 리테일 총면적 중 신규 임대차계약 체결 면적 비중  
2) {월 임대료\*(12-연 RF개월 수)/12+월 관리비}/전용률

## 배당 제고를 위한 운용 전략 추진\_매각에 따른 특별배당 지급

나인트리 호텔 동대문은 신한서부티엔디리츠 최초로 외부 물건을 편입했던 자산으로, 자산 매각이 완료되었습니다.  
 매입 후 약 2년 반만에 높은 매각 차익을 실현하였으며, IRR 약 27% 수준으로 전망됩니다.

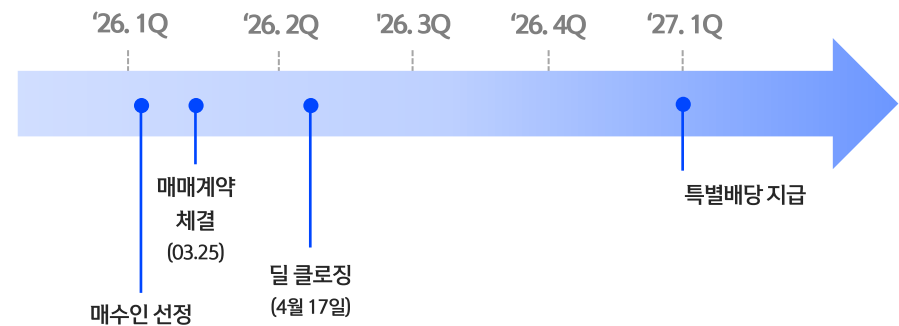
나인트리 호텔 동대문	
소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 外 6필지 (B3/ 20F)
준공일	2019.11
객실수	219실
매입가 ('23.09)	540억원
감정가액 ('26.02)	822억원
책임임차인	파르나스 호텔

### 매각에 따른 특별배당 추정



※ 2025.12.31 기준 주식수 (59,104,309주)를 기준으로 주당 배당금을 산정하였습니다.  
 ※ 전환사채 전환 등에 따라 주당 배당금이 변동될 수 있습니다.  
 ※ 상기의 IRR은 매입가(540억원), 매각가(810억원) 및 매각 일정(2026년 4월 17일)에 따라 산정되었습니다.

### 매각 주요 일정 (안)

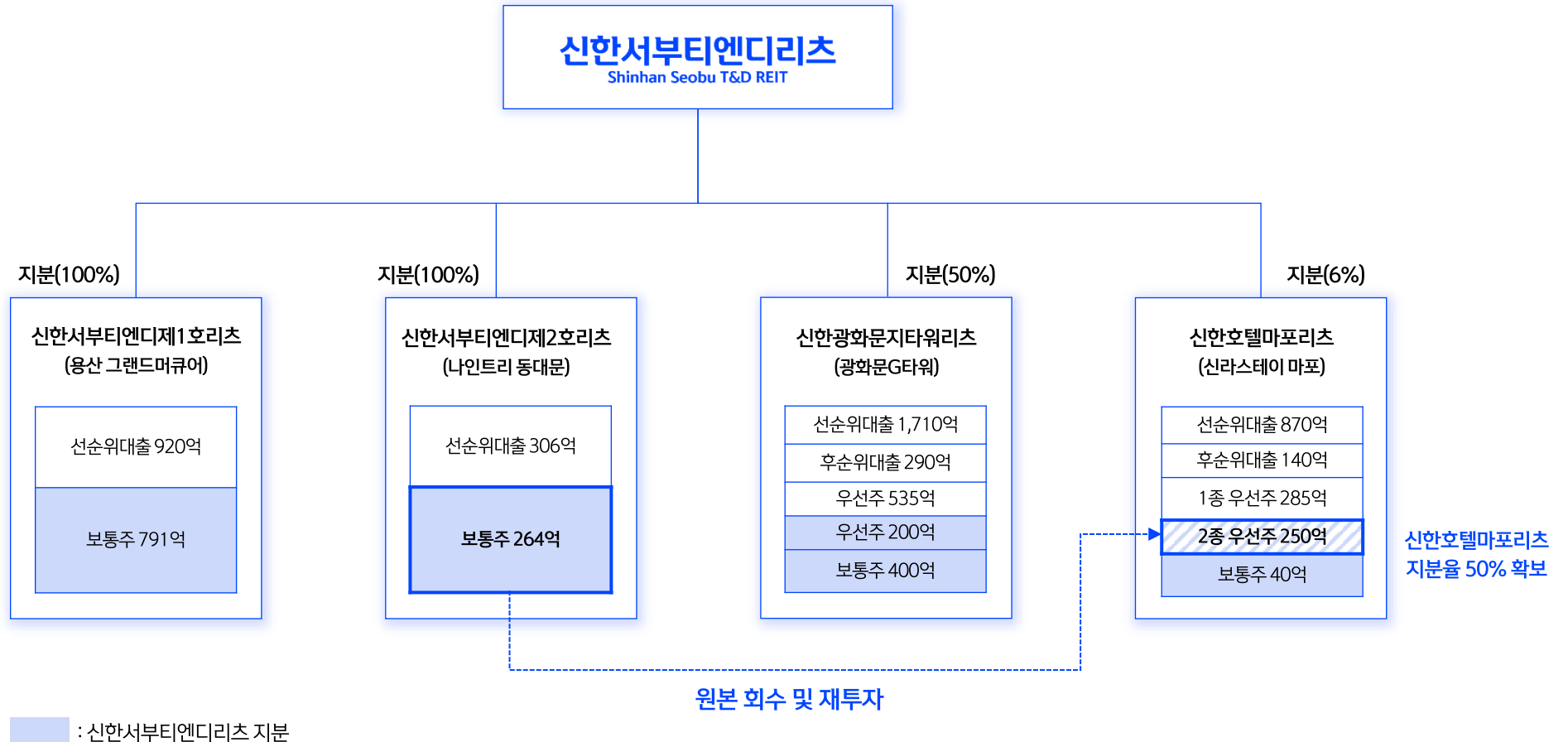


※ 이사회 및 주주총회 결과, 일정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

## 배당 제고를 위한 운용 전략 추진\_투자자산 선제적 확보

나인트리 호텔 동대문 매각 후 회수되는 원본(264억원)으로 신한호텔마포리츠 2종 종류주(250억원)를 취득할 예정입니다.

선제적으로 확보한 투자자산(신한호텔마포리츠 2종 우선주)을 바탕으로 누수없이 연속적인 배당을 지급하겠습니다.



# Financial Management

Standard of Sponsor REITs

전환사채 대응을 통한  
이자비용 절감

---

이자비용을 낮추기 위한  
전략적 리파이낸싱 검토

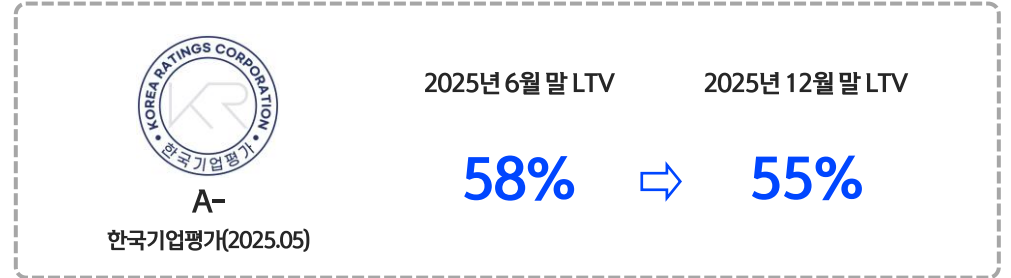
## 전환사채 대응을 통한 이자비용 절감

전환사채의 지속적인 주식 전환에 따라 LTV가 개선되고 있으며, **현 LTV 수준을 활용하여 전환사채 대응을 위한 전단채 발행이 가능할 것으로 보입니다.**  
 전환사채 상환 청구 시, **전단채를 발행을 통해 이자비용이 절감될 것으로** 예상됩니다.

### 전환사채 발행 개요 (2025.12.31 기준)

구분	1CB	2CB
발행금액	200억원	350억원
CB 잔여 물량	70억원	350억원
발행일	2023.09.05	2024.02.26
만기일	2026.09.05	2027.02.26
전환청구 가능기간	발행일로부터 1년 이후	
조기상환청구 가능기간	2025.09.05~	2026.02.26~
전환가액	3,335원	3,776원
Coupon 금리	4%	3%
YTM	5%	6%

### 신용등급 및 LTV



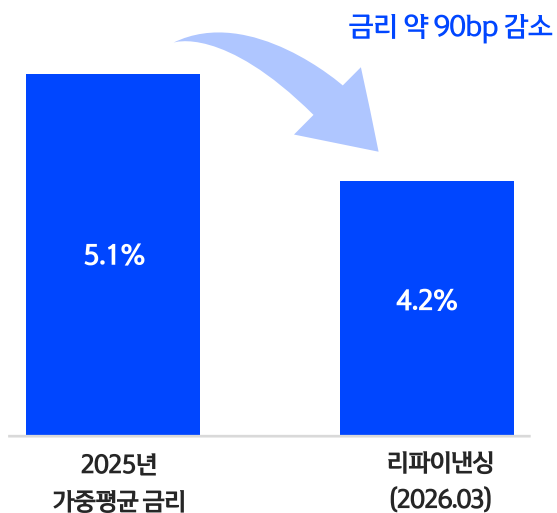
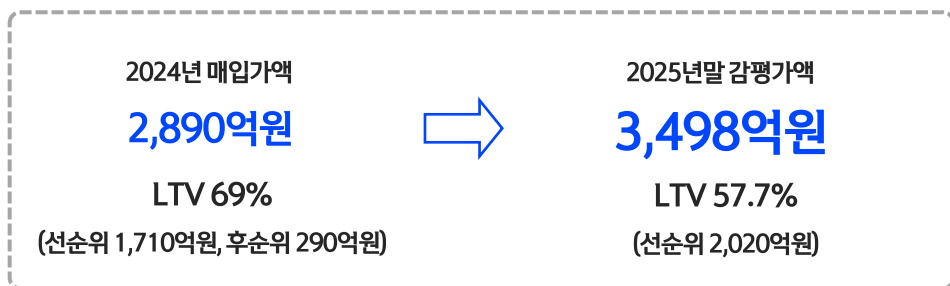
### 2025. 4Q 리츠 전단채 발행 사례

구분	SK리츠 (25.12 발행)	신한알파리츠 (25.12 발행)
발행금액	170억원	580억원
금리	3.72%	4.1%
기업 신용등급(ICR)	AA- (한기평, NICE)	A- (한기평)
전단채 신용등급	A1 (한기평, NICE)	A2- (한기평, NICE)
구분	디앤디플랫폼리츠 (25.11 발행)	이지스밸류플러스리츠 (25.11 발행)
발행금액	500억원	950억원
금리	4.2%	4.1%
기업 신용등급(ICR)	A- (한기평)	A- (한신평)
전단채 신용등급	A2- (한기평, 한신평)	A2- (한기평, 한신평)

## 이자비용을 낮추기 위한 전략적 리파이낸싱 검토

신한광화문지타워리츠의 기존 대출(선순위 + 후순위)을 전액 선순위 대출로 리파이낸싱 완료하였습니다. (4.2%, All-in 기준)  
리츠 보유 자산의 조기 리파이낸싱을 검토하여 이자비용 절감을 유도하겠습니다.

### 광화문 GE타워의 추가 LTV를 통한 이자비용 절감



### 2026-2027년 리파이낸싱 대상 자산

자산	구분	금액 (억원)	금리(Coupon)	만기일	Re-fi 완료
	선순위 대출	2,020	4.20% (All-in)	28.03.22	Re-fi 완료
	선순위 대출	1,930	CD 91일물+150bp	26.11.27	
	선순위 대출	870	4.50%	27.05.29	
	중순위 대출	140	5.90%	27.05.29	
	선순위 대출	920	4.90%	27.06.02	

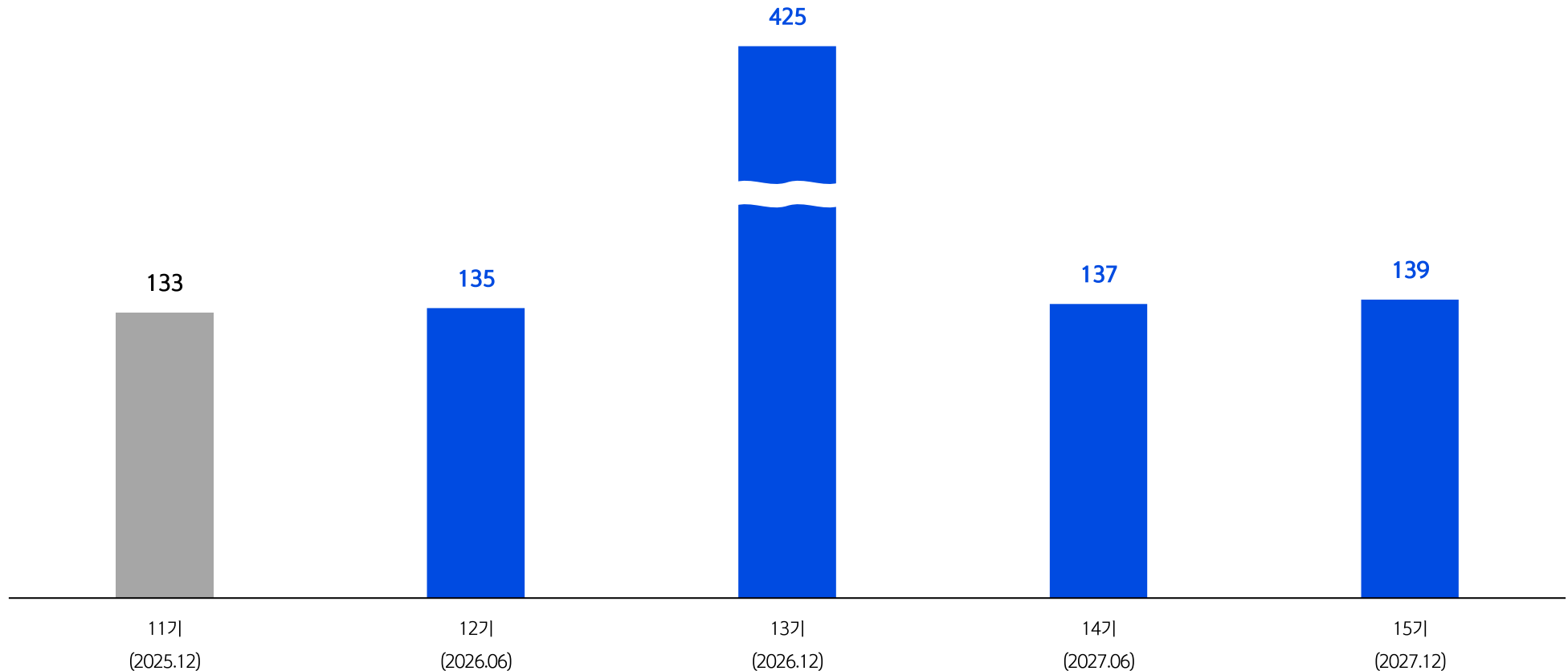
## 배당 가이드스 (11기~15기)

나인트리 호텔 동대문 매각을 통한 특별배당(13기) 지급이 예상됩니다.

선제적으로 확보한 투자자산(신한호텔마포리츠 2종 우선주)을 바탕으로, 향후에도 지속적으로 우상향하는 배당을 위해 운용에 만전을 기하겠습니다.

예상 주당 배당금 (~15기)

(단위: 원)



※ 12기~15기 배당금은 추정치로, 실제 배당과 다를 수 있습니다.

※ 13기 배당은 나인트리 호텔 동대문 매각가액(810억원) 및 연말 기준 주식수(61,203,260주)를 추정하여 반영하였으며 변동될 수 있습니다.

# Investor Relations

Standard of Sponsor REITs

홈페이지 개편을 통한  
정보 접근성, 투자자 편의성 제고

---

서부티엔디와의 공동 IR을 통한  
시너지 효과 강화



### 정보 제공량 확대

재무 데이터, 포트폴리오, 주가, 배당, 자산에 대한 상세한 소개정보들을 홈페이지에 게시하여 정보 제공량을 확대하고 투자자 이해도를 제고하겠습니다.

### 영문 홈페이지 오픈

영문 홈페이지를 통해 해외 투자자의 정보 접근성을 제고하겠습니다.

## 홈페이지 개편을 통한 정보 접근성, 투자자 편의성 제고

### IR 캘린더 제공

IR 캘린더를 통해 리츠의 주요 일정(주주총회, 각종 공시)을 홈페이지를 통해 사전 안내하여 기관 투자자, 애널리스트, 개인주주의 편의성을 높ی겠습니다.

### 메일링 서비스 제공

● 메일링 서비스를 통해 각종 공시, 분기 보고서, 주주서한 등을 신속히 제공할 예정입니다.

(메일링 구독 신청자 대상)

## 서부티엔디와의 공동 IR을 통한 시너지 효과 강화

2025년부터 서부티엔디-리츠 공동 IR을 진행하고 있습니다.

지속적인 공동 IR을 통해 스폰서와의 시너지 효과를 강화하겠습니다.

### 스폰서 서부티엔디와의 2025년 공동 IR 진행 현황



#### 주요내용

신한서부티엔디리츠 소개

자산 실적, 재무 현황 업데이트

임차인 이슈 대응방안

리츠 향후 전략방향 소개

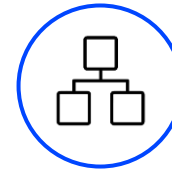
리츠 관련 주요 정책 현안 업데이트

### 스폰서 서부티엔디와의 지속적인 공동 IR



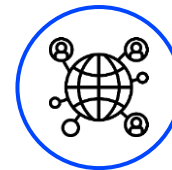
#### 일관성 있는 메시지

스폰서 서부티엔디와 함께 중장기 방향성, 일관성 있는 전략을 제시함으로써 투자자의 신뢰를 확보하겠습니다.



#### 사업구조 이해도 제고

서부티엔디, 리츠의 역할을 명확히 소개하여 사업구조에 대한 투자자들의 이해도를 제고하고 스폰서와의 시너지를 부각하겠습니다.



#### 투자자풀 확대

시총 규모가 큰 서부티엔디 투자자풀을 적극 활용하는 한편, 애널리스트 커버리지를 확대하여 리츠의 투자자 노출 기회를 지속적으로 확장하겠습니다.

투자 구조도

 <b>신한서부티엔디리츠</b> Shinhan Seobu T&D REIT	
 <b>인천 스퀘어원(실물보유)</b>	<b>Debt 2,538억</b> 보증금 188억 선순위대출 1,930억 전환사채 420억 <hr/> <b>Equity 2,903억</b> 서부티엔디 1,399억 신한리츠운용 50억 공모 1,454억
1호 자리츠 지분증권 791억	
2호 자리츠 지분증권 264억	
지타워리츠 지분증권 600억	
호텔마포리츠 지분증권 40억	

지분(100%)

신한서부티엔디 제1호리츠 (자리츠)

 용산 그랜드머큐어	<b>Debt 1,017억</b> 보증금 97억 선순위대출 920억 <hr/> <b>Equity 791억</b> 보통주 791억
Asset 1,808억	

지분(100%)

신한서부티엔디 제2호리츠 (자리츠)

 나인트리 동대문	<b>Debt 324억</b> 보증금 18억 선순위대출 306억 <hr/> <b>Equity 264억</b> 보통주 264억
Asset 588억	

지분(50%)

신한광화문지타워리츠 (지분투자)

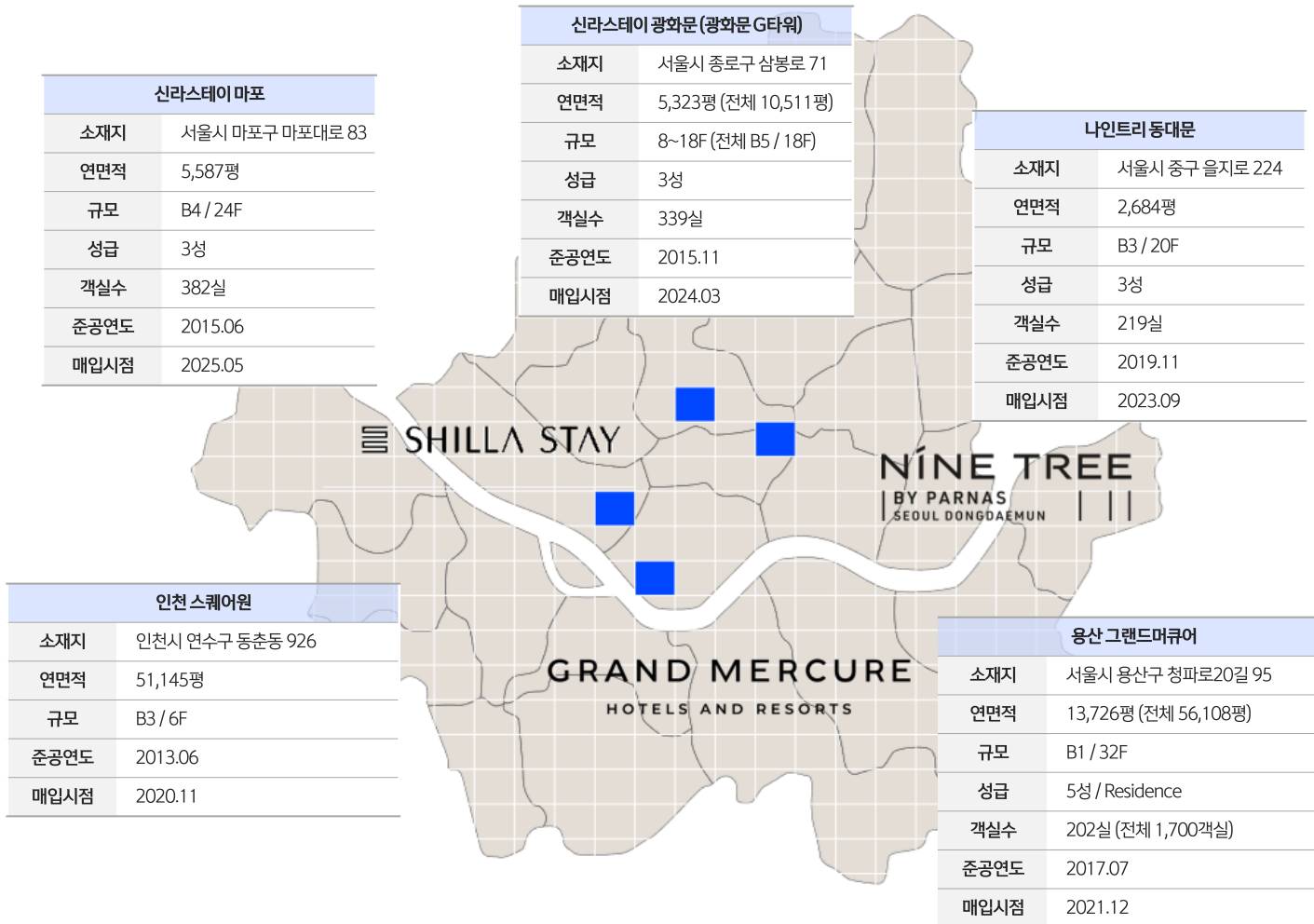
 광화문 G타워	<b>Debt 2,022억</b> 보증금 22억 선순위대출 1,710억 후순위대출 290억 <hr/> <b>Equity 1,135억</b> 우선주 535억 우선주 200억 보통주 400억
Asset 3,157억	

지분(6%)

신한호텔마포리츠 (지분투자)

 신라스테이 마포	<b>Debt 1,010억</b> 선순위대출 870억 후순위대출 140억 <hr/> <b>Equity 575억</b> 1종 우선주 285억 2종 우선주 250억 보통주 40억
Asset 1,585억	

자산 포트폴리오



※ 나인트리 호텔 동대문 2026년 4월 17일 매각완료

자산별 세부현황 - 신한서부티엔드리츠



**선순위 담보대출**  
[1,930억원]

전환사채(1CB) [55억원]

전환사채(2CB) [327억원]

---

**보통주**  
[2,941억원]

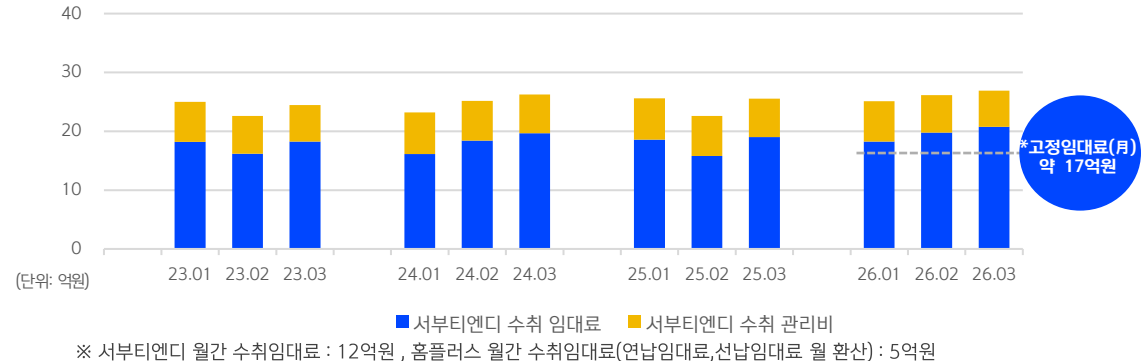
소재지	인천광역시 연수구 동춘동 926 (B3 / 5F)		
준공일	2013.06	주용도	리테일
연면적	51,145평	주요임차인	서부티엔디, 홈플러스
매입가 ('20.11)	3,645억원	임대율	100%
감정가액 ('25.12)	4,107억원	WALE (잔여임대기간)	2.9년

12.7% ↑

재무현황 (FY11, '25.12 / 별도 재무제표 기준)

BS(요약)		PL(요약)		차입금 현황	
	(단위: 백만원)		(단위: 백만원)		
자산 총계	540,527	영업수익	15,540	선순위 1,930억원	대출금리(All-in / 年) CD91일물+1.83%
유동자산	20,917	영업비용	3,639		대출기간 2023.11.27 ~ 2026.11.27 (36개월)
비유동자산	519,611	영업이익	11,901		
부채총계	269,308	당기순이익	6,951	전환사채 382억원	1CB(55억원) 2CB(327억원)
자본총계	271,219	NOI (순영업이익)	10,712		

수취 임대료



임대차 현황

임차인 (임대료 비중)	서부티엔디 책임임차 (72%)	홈플러스 임차 (28%)
임대료	年 약 154억원	年 약 59억원 (연납 약 29억원 + 선납임대료 15억원 + 추가 선납임대료 약 15억원) <b>* 2026년 08월 22일까지의 연납 임대료 납부 완료</b>
임대료 납부 시점	매월 25일 납부	연/선납임대료 : 2026년 8월 15일
주요 임대조건	직전년도 CPI에 따라 고정 임대료 인상	연납 : 직전년도 CPI에 따라 연납임대료 인상 선납 : 리츠가 홈플러스 선납임대료 우선취 (약 89억원) 후 매년 약 30억원씩 임대수익으로 인식
만기시점	~ 2028.11.26	1) 2029.05.31 2) 선납임대료 소진되는 직전 월 말일

\* 홈플러스 임대차계약 만기 이후 서부티엔디가 지하층 책임임차 예정입니다.

### 자산별 세부현황 - 신한서부티엔디제1호리츠



선순위 담보대출  
[920억원]

보통주  
[791억원]

지분율 100%

신한서부티엔디리츠

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 외 3필지(B1/32F)		
준공일	2017.07	주용도	호텔
객실수	202실(전체 1,700객실)	성급	5성/Residence
연면적	13,726.09평	주요임차인	서부티엔디(책임임차)
매입가 ('21.12)	1,650억원	임대율	100%
감정가액 ('25.12)	2,017억원	WALE (잔여임대기간)	3.7년

22.2% ↑

### 재무현황 (FY9, '25.12 기준)

#### BS(요약)

	(단위: 백만원)
자산 총계	170,590
유동자산	3,833
비유동자산	166,757
부채총계	102,757
자본총계	67,833

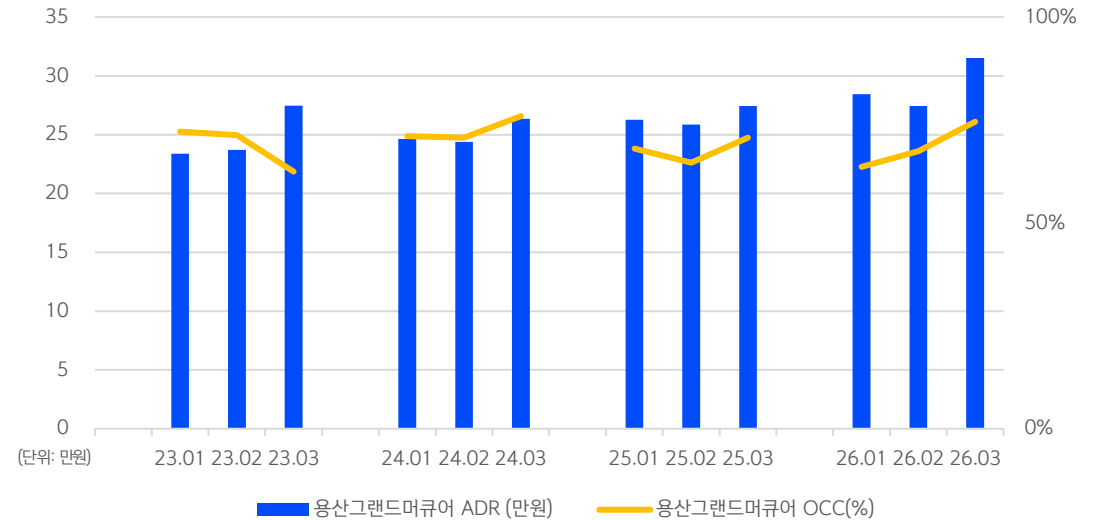
#### PL(요약)

	(단위: 백만원)
영업수익	5,640
영업비용	1,436
영업이익	4,204
당기순이익	1,805
NOI (순영업이익)	5,566

#### 차입금 현황

선순위 920억원	대출금리(All-in / 年) 4.90%(고정)
	대출기간 2024.12.02 ~ 2027.06.02 (30개월)

### 호텔 영업 실적



구분	'25년 1월	'25년 2월	'25년 3월	'26년 1월	'26년 2월	'26년 3월
<sup>1)</sup> OCC(%)	262,752	258,688	274,480	284,386	274,534	315,126
<sup>2)</sup> ADR(원)	68%	65%	71%	64%	67%	75%
<sup>3)</sup> RevPAR(원)	178,807	167,279	194,030	180,869	185,063	235,021

1) OCC(Occupancy Rate, 객실 점유율) : 전체 객실 중 실제로 판매된 객실의 비율  
 2) ADR (Average Daily Rate, 평균 객실요금) : 판매된 객실 1실 당 평균 객실 요금  
 3) RevPAR(Revenue Per Available Room, 객실당 매출액) : 이용 가능한 객실 1실 당 평균 매출액 [OCC\*ADR]

자산별 세부현황 - 신한서부티엔디제2호리츠



나인트리 호텔 동대문

선순위 담보대출  
[306억원]

보통주  
[264억원]

지분율 100%

신한서부티엔디리츠

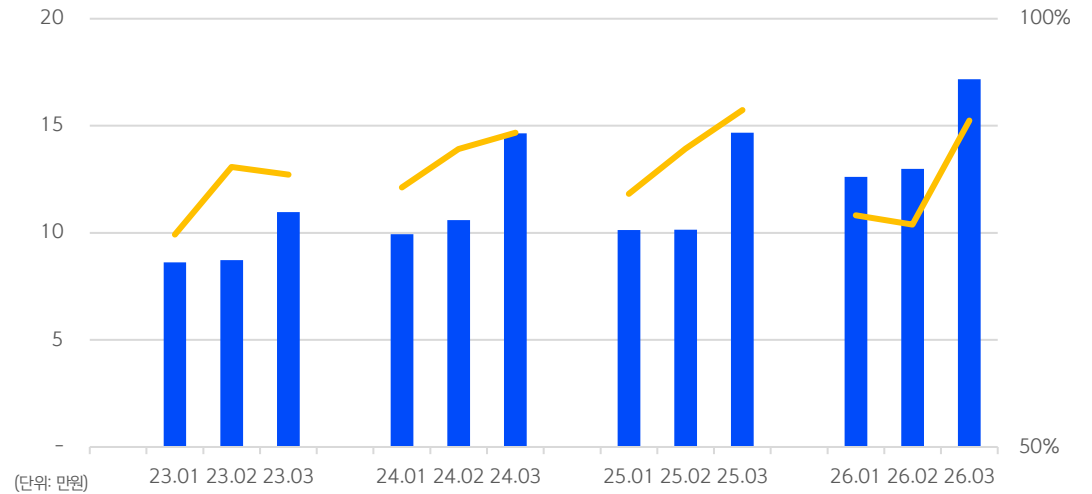
소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 外 6필지(B3/20F)		
준공일	2019.11	주용도	호텔
객실수	219실	성급	3성
연면적	2,683.7평	주요임차인	파르나스호텔 (책임임차)
매입가 ('23.09)	540억원	임대율	100%
감정가액 ('25.12)	822억원	WALE (잔여임대기간)	13.8년

52.2% ↑

재무현황 (FY5, '25.12 기준)

BS(요약)		PL(요약)		차입금 현황	
	(단위: 백만원)		(단위: 백만원)		
자산 총계	58,827	영업수익	2,215	선순위 306억원	대출금리(All-in / 年) CD91일물+1.23%
유동자산	2,515	영업비용	265		대출기간 2023.09.19 ~ 2026.09.19 (36개월)
비유동자산 (매각예정자산)	56,312	영업이익	1,950		
부채총계	32,651	당기순이익	1,352		
자본총계	26,175	NOI (순영업이익)	2,201		

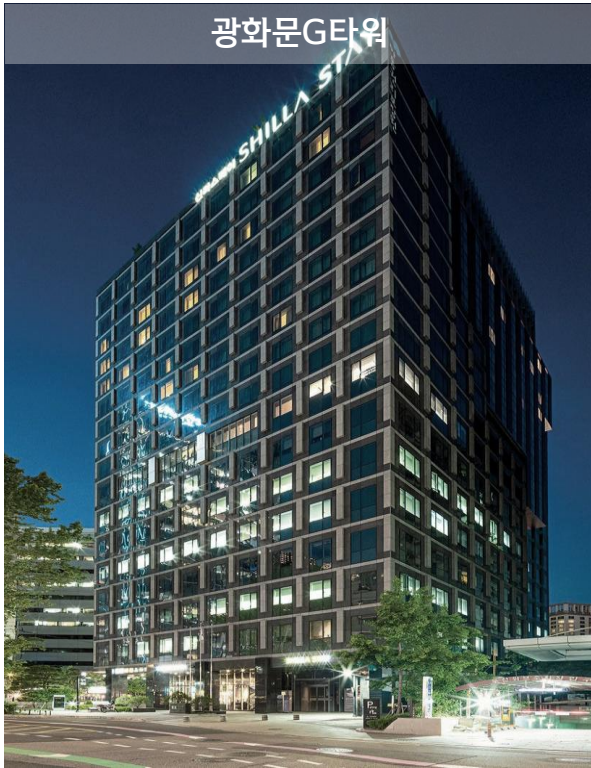
호텔 영업 실적



구분	'25년 1월	'25년 2월	'25년 3월	'26년 1월	'26년 2월	'26년 3월
1) Occ(%)	101,371	101,491	146,746	126,137	129,865	171,727
2) ADR(원)	80%	85%	89%	77%	76%	88%
3) RevPAR(원)	80,651	86,082	131,103	97,191	98,670	151,314

1) OCC(Occupancy Rate, 객실 점유율) : 전체 객실 중 실제로 판매된 객실의 비율  
 2) ADR (Average Daily Rate, 평균 객실요금) : 판매된 객실 1실 당 평균 객실 요금  
 3) RevPAR(Revenue Per Available Room, 객실당 매출액) : 이용 가능한 객실 1실 당 평균 매출액 [OCC\*ADR]  
 ※ 나인트리 호텔 동대문 2026년 4월 17일 매각완료

### 자산별 세부현황 - 신한광화문지타워리츠



**선순위 담보대출 [2,020억원]**

**우선주 [735억원]**

**보통주 [400억원]**

▲ 지분율 50%

**신한서부티엔디리츠**

소재지	서울시 종로구 수송동 156번지(B5/18F)		
준공일	2015.11	주용도	호텔(51%), 오피스(44%), 리테일(5%)
객실수(호텔)	339실	성급(호텔)	3성
연면적	10,511.03평	주요임차인	호텔신라(책임임차) 주택도시보증공사 등
매입가 ('24.03)	2,890억원	임대율	98.2%
감정가액 ('25.12)	3,498억원	WALE (잔여임대기간)	4.2년

21.0% ↑

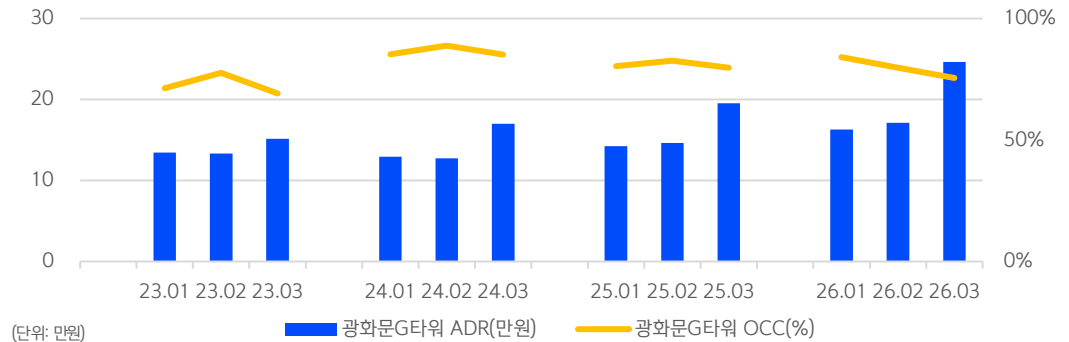
### 재무현황 (FY5, '25.12 기준)

BS(요약)		PL(요약)		차입금 현황	
	(단위: 백만원)		(단위: 백만원)		
자산 총계	310,371	영업수익	8,458	선순위 2,020억원	대출금리(All-in / 年) 4.20%(고정)
유동자산	5,256	영업비용	2,208		
비유동자산	305,115	영업이익	6,250		대출기간 2026.03.23 ~ 2028.03.23 (24개월)
부채총계	207,055	당기순이익	707		
자본총계	103,316	NOI (순영업이익)	7,491		

### 주요 임대차 현황

구분	주요 임차인	업종	임대면적(3.3㎡)
1	(주)호텔신라	호텔	5,322
2	주식회사 케이티	통신업	1,097
3	국민은행	금융업	317

### 호텔 영업 실적



구분	'25년 1월	'25년 2월	'25년 3월	'26년 1월	'26년 2월	'26년 3월
1) Occ(%)	142,235	146,462	195,237	162,961	171,189	246,249
2) ADR(원)	80%	83%	80%	84%	80%	76%
3) RevPAR(원)	114,357	121,051	155,819	137,081	136,441	186,038

1) OCC(Occupancy Rate, 객실 점유율) : 전체 객실 중 실제로 판매된 객실의 비율  
 2) ADR (Average Daily Rate, 평균 객실요금) : 판매된 객실 1실 당 평균 객실 요금  
 3) RevPAR(Revenue Per Available Room, 객실당 매출액) : 이용 가능한 객실 1실 당 평균 매출액 [OCC\*ADR]

자산별 세부현황 - 신한호텔마포리츠



신라스테이 마포

**선순위 담보대출 [870억원]**

**중순위 담보대출 [140억원]**

**우선주 [535억원]**

**보통주 [40억원]**

▲ 지분율 7%

**신한서부티엔디리츠**

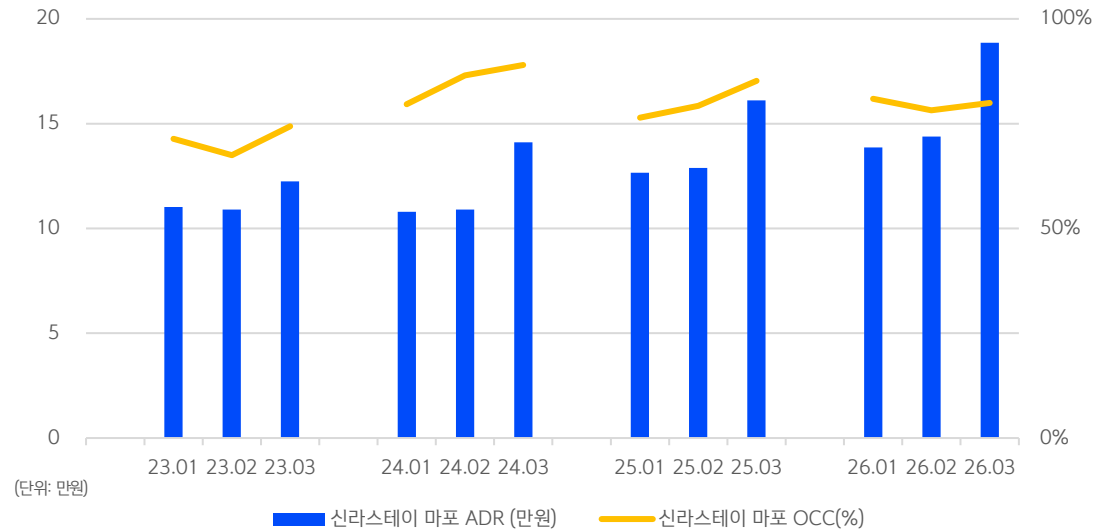
소재지	서울시 마포구 도화동 570 (B4/24F)		
준공일	2015.06	주용도	호텔
객실수	382실	성급	3성
연면적	5,587.23평	주요임차인	호텔신라(책임임차)
매입가 ('25.05)	1,430억원	임대율	100%
감정가액 ('25.12)	1,603억원	WALE (잔여임대기간)	4.4년

12.1% ↑

재무현황 (FY2, '25.12 기준)

BS(요약)		PL(요약)		차입금 현황	
	(단위: 백만원)		(단위: 백만원)		
자산 총계	159,845	영업수익	4,894	선순위 870억원	대출금리(All-in / 年) 선순위 : 4.50% (고정) 중순위 : 5.90% (고정)
유동자산	8,900	영업비용	751		
비유동자산	150,945	영업이익	4,143	중순위 140억원	대출기간 2025.05.29 ~ 2027.05.29 (24개월)
부채총계	101,820	당기순이익	1,771		
자본총계	58,025	NOI (순영업이익)	4,831		

호텔 영업 실적



구분	'25년 1월	'25년 2월	'25년 3월	'26년 1월	'26년 2월	'26년 3월
1)OCC(%)	126,565	128,874	161,138	138,641	143,823	188,666
2)ADR(원)	76%	79%	85%	81%	78%	80%
3)RevPAR(원)	96,735	102,150	137,338	112,206	112,480	150,875

1) OCC(Occupancy Rate, 객실 점유율) : 전체 객실 중 실제로 판매된 객실의 비율  
 2) ADR (Average Daily Rate, 평균 객실요금) : 판매된 객실 1실 당 평균 객실 요금  
 3) RevPAR(Revenue Per Available Room, 객실당 매출액) : 이용 가능한 객실 1실 당 평균 매출액 [OCC\*ADR]

An aerial photograph of a city, likely Seoul, with a blue color overlay. The image shows a mix of modern high-rise buildings and older, lower-rise structures. A large river or bay is visible in the background. In the center, there is a logo consisting of a white circle with a stylized 'S' and 'Y' inside, followed by the Korean text '신한리츠운용' in white.

신한리츠운용