

Investor Presentation
A p r . 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 신한서부티엔디리츠(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.

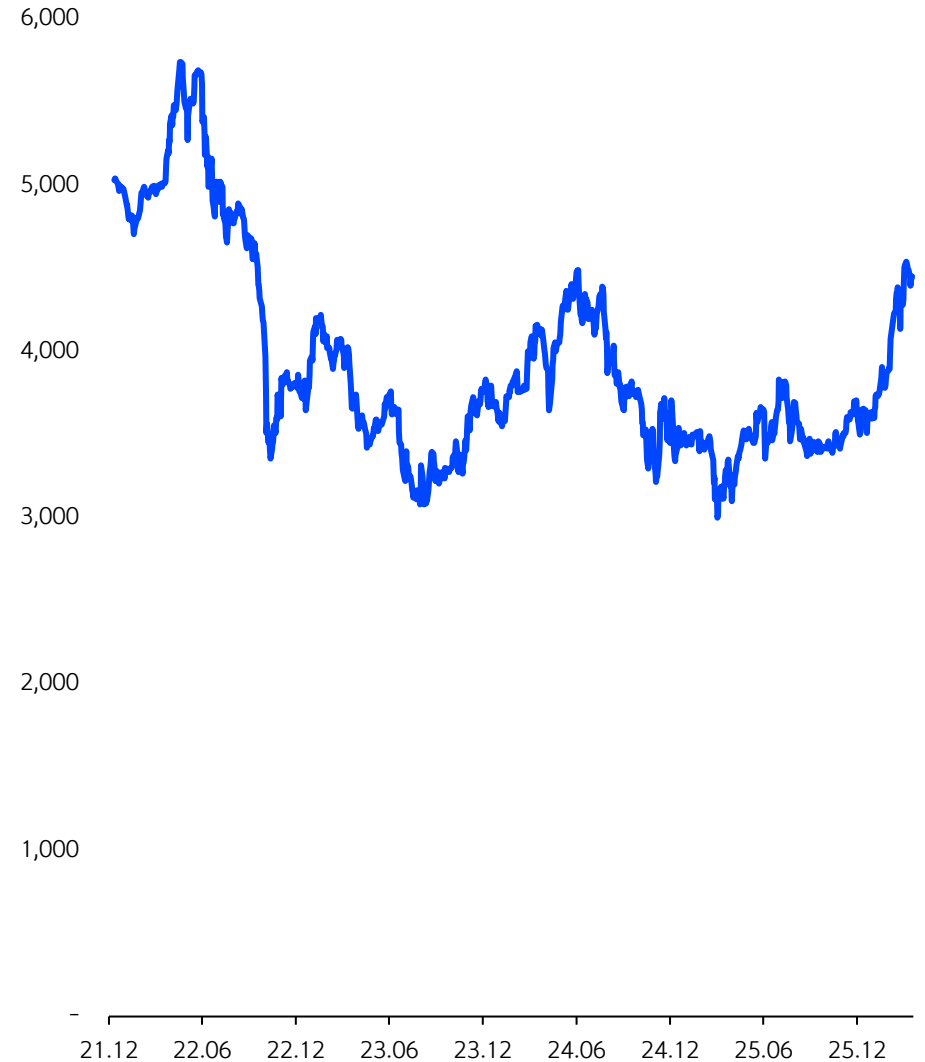
신한서부티엔디리츠 개요

신한서부티엔디위탁관리부동산투자회사

2025.12.31

상장일	2021. 12. 10
주가(2026.03.27)	4,450원
시가총액(2026.03.27)	2,602억원
총자산(연결)	1조 902억원
총부채(연결)	7,376억원
총자본(연결)	3,527억원
대표이사	승만호 (서부T&D 대표이사)
최대주주	서부T&D (47%)_2025.12.31 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 동대문) 광화문 G타워 (보통주 400억원, 우선주 200억원_지분 50%) 신라스테이 마포 (보통주 40억원)
신용등급	A-(한기평)

상장이후 주가추이



Highlight

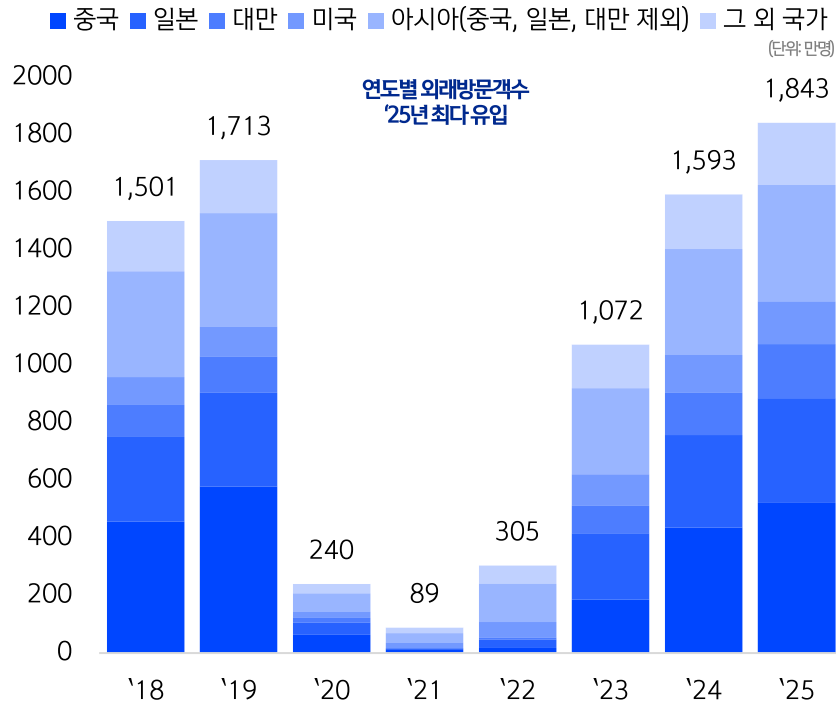
외래 방한객수 코로나 이전 수치 상회

'25년 외래방한객 약 1,843만명으로, **역대 최다 방한객 수를 경신하였습니다. (코로나 이전('19년) 대비 8% 초과 회복)**

K-culture 영향력 확대 및 및 출입국 편의 개선에 따라 **국내 호텔 시장 성장성이 확대될 것으로** 전망됩니다.

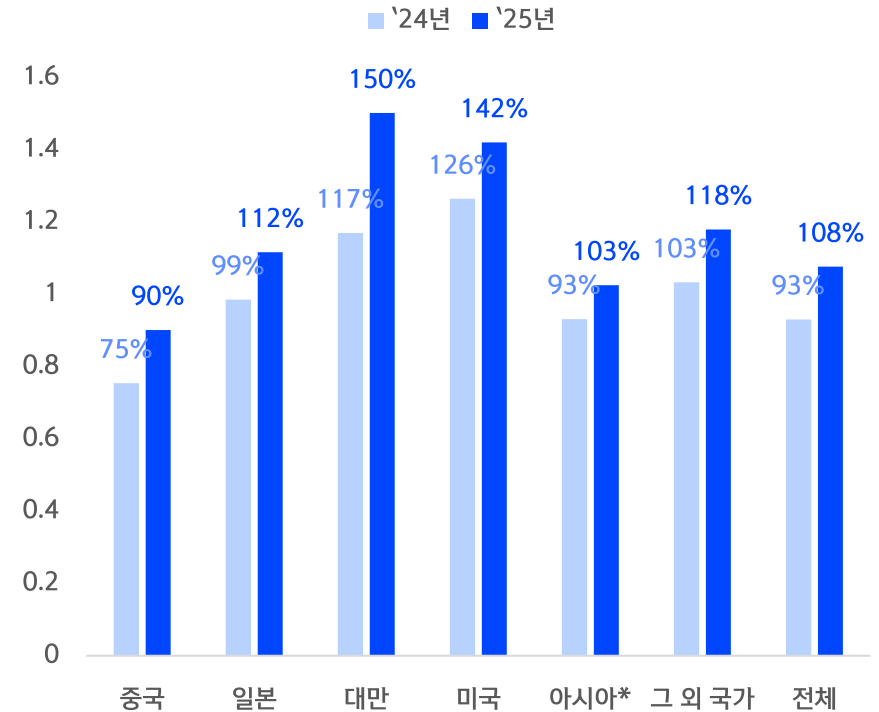
(인도네시아 무비자 입국 허용, 중국 등 11개국 복수비자 발급 요건 완화, 중국 등 6개국 비자 발급 수수료 면제 혜택 연장 등)

국내 연도별 외래 방문객 수



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

코로나 이전 ('19년) 대비 관광객 수 회복률



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

Highlight

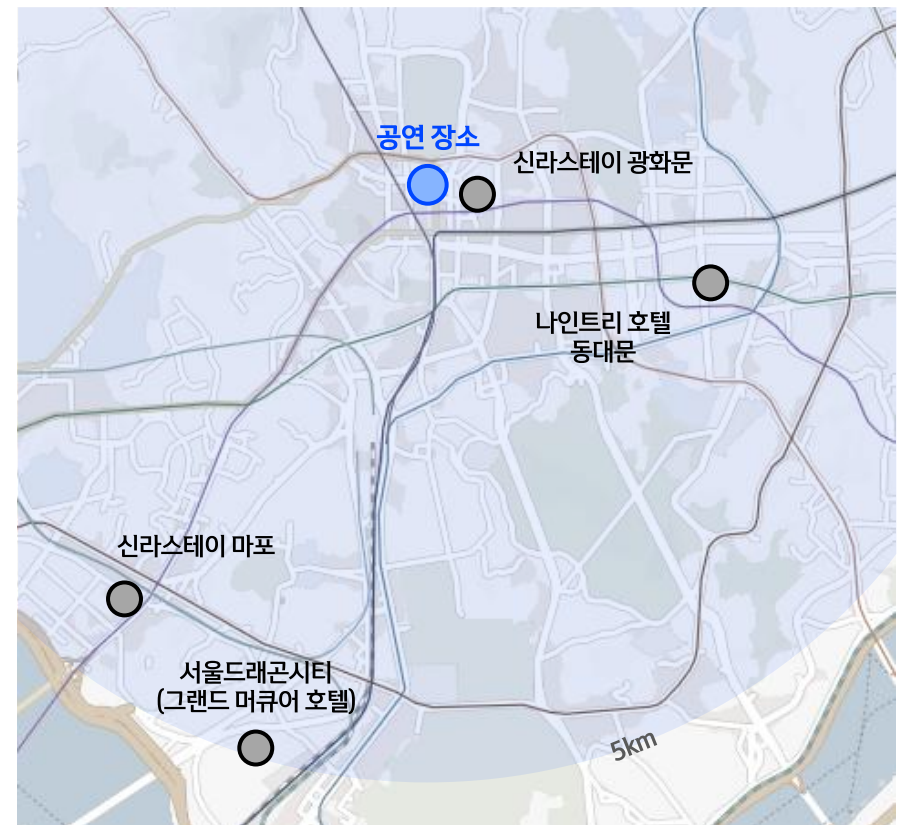
BTS 광화문 공연에 따른 호텔 실적 상승

BTS 광화문 공연에 따라 2026년 1분기 외래객 입국자 수가 전년 동기간 대비 큰 폭으로 증가할 것으로 예상됩니다. 리츠가 보유한 호텔들은 광화문 반경 5km 내에 위치하고 있어, **BTS 공연에 따른 실적 상승 수혜**가 기대됩니다.

BTS 광화문 공연



리츠 보유 호텔 입지



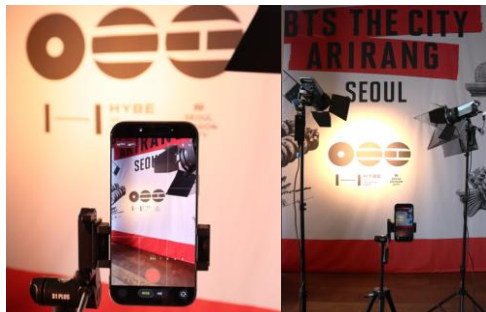
Highlight

BTS 특수에 따른 호텔 실적 상승 (서울드래곤시티)

서울드래곤시티는 BTS 컴백 기념 스페셜 패키지 (객실, F&B 등)를 운영에 따라 지속적인 실적 상승이 기대됩니다.

4월 BTS 월드투어 공연(경기도 고양)에 따라 추가적인 실적 상승이 예상됩니다.

BTS THE CITY ARIRANG & 서울드래곤시티



※ Source: 서울드래곤시티

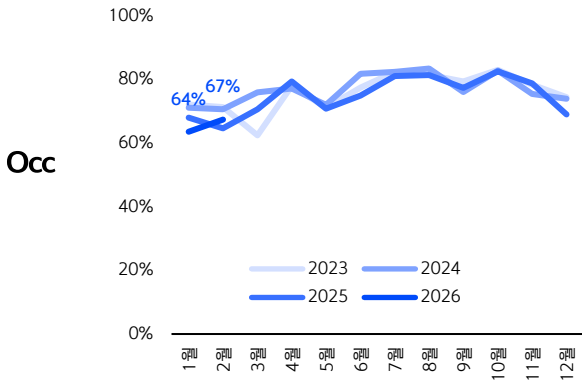
BTS World tour



우수한 운용자산 실적

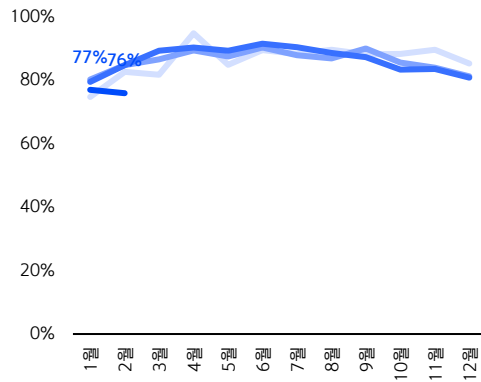
우수한 객실 점유율(Occ)과 지속적인 ADR 상승 추세가 이어지고 있습니다.

용산 그랜드머큐어



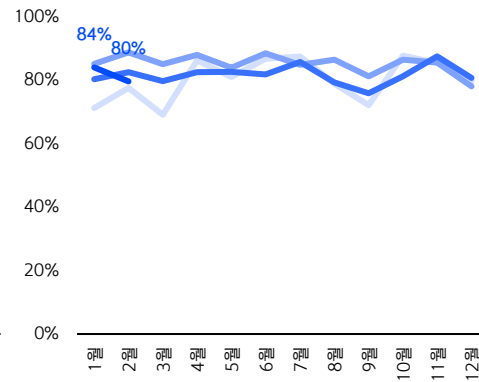
(단위: 천원)

나인트리 동대문



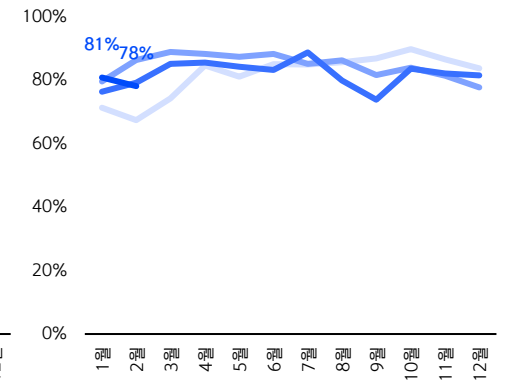
(단위: 천원)

광화문 G타워 (신라스테이 광화문)



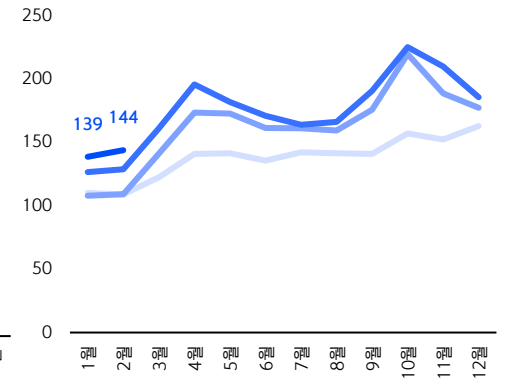
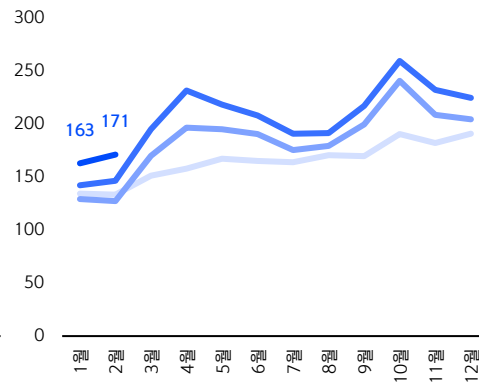
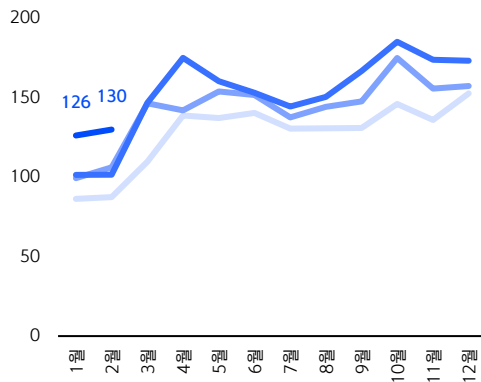
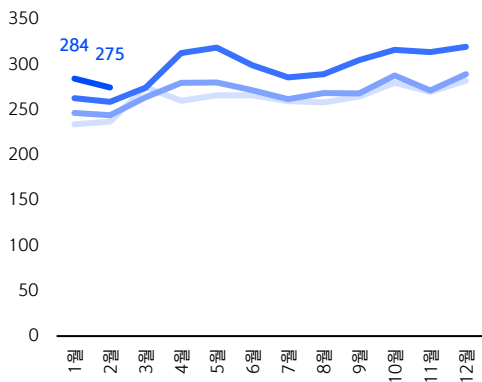
(단위: 천원)

신라스테이 마포



(단위: 천원)

ADR



영업수익 (9기~11기)

11기의 호텔, 쇼핑몰 임대수익이 전기(10기), 전년 동기(9기) 대비 **상승하였습니다.**

광화문G타워의 오피스 공실 해소(2025.12)에 따라 **12기부터의 임대수익 상승이 예상됩니다.**

(단위: 백만원)

구 분	11기 (2025.07.01~2025.12.31)	10기 (2025.01.01~2025.06.30)	9기 (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
총 합	32,077	26,777	18,056	

운용 Highlight

홈플러스 (인천 스퀘어원)

홈플러스 임대차 계약 종료 시 서부티엔디가 직접 책임임차할 예정입니다.

서부티엔디가 스퀘어원 지하층 운영 시, 변화된 MD 전략 및 추가적인 CAPEX를 통해 자산 가치 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

나인트리 호텔 동대문 매각

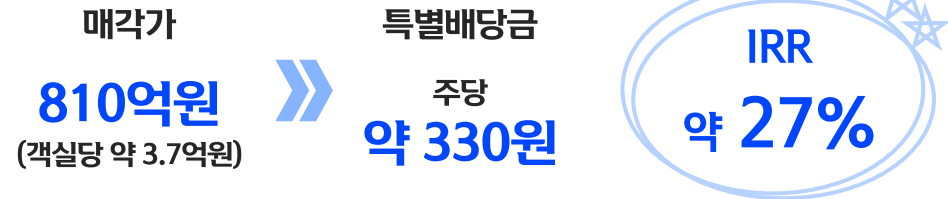
나인트리 호텔 동대문 매매계약 체결을 완료(2026.03.25)하였으며, 4월 중 매각 완료 예정입니다.

매입(2023.09) 후 약 2년 반 만에 높은 매각 차익을 실현하였으며, **IRR 약 27% 수준**으로 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 ('24.12)	681억원
책임임차인	파르나스 호텔

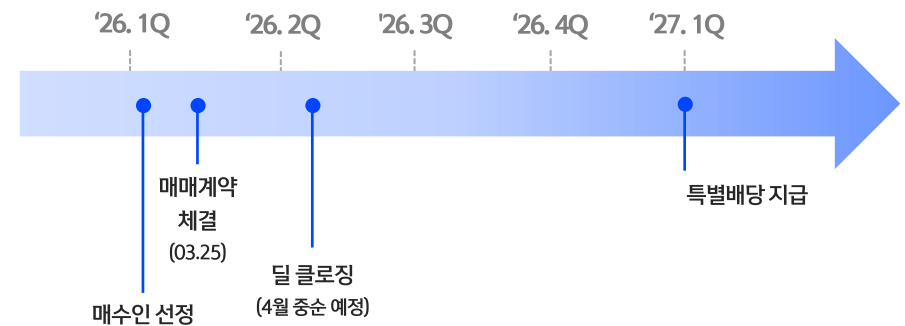


매각에 따른 특별배당 추정



※ 2026.04.03 기준 주식수 (60,163,193주)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 산정되었으며, 향후 매각 진행경과에 따라 변동될 수 있습니다.

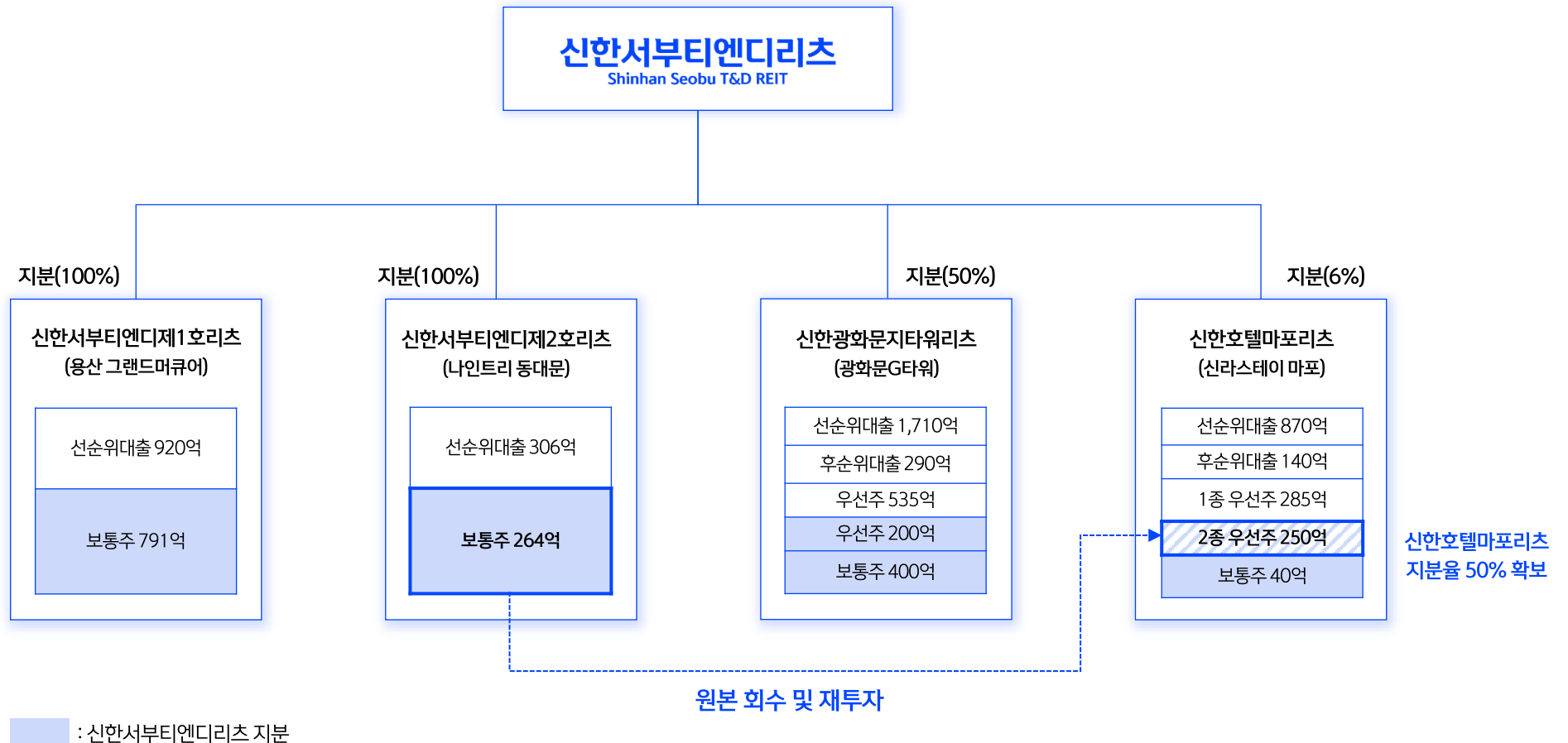
매각 주요 일정 (안)



※ 이사회 및 주주총회 결과, 일정 등에 따라 변동될 수 있습니다.

나인트리 호텔 동대문 매각

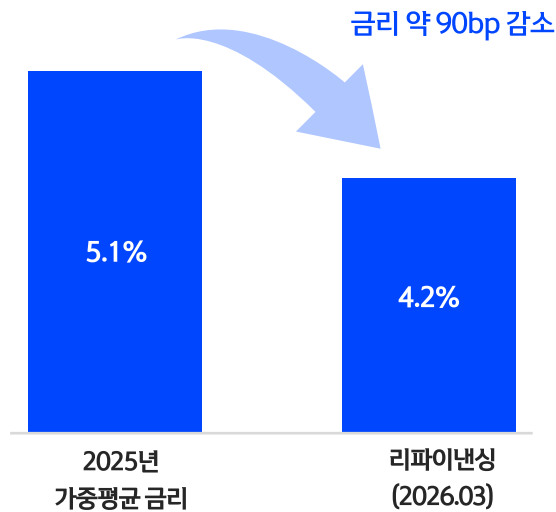
나인트리 호텔 동대문 매각 후 회수되는 원본(264억원)으로 **신한호텔마포리츠 2종 우선주(250억원)**를 취득할 예정입니다.
선제적으로 확보한 투자자산(신한호텔마포리츠 2종 우선주_배당률 7.2%)을 바탕으로 **누수없이 연속적인 배당을 지급**하겠습니다.



리파이낸싱

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

광화문 GE타워의 이자비용 절감



2026-2027년 리파이낸싱 대상 자산

자산	구분	금액 (억원)	금리(Coupon)	만기일
	선순위 대출	2,020	4.20% (All-in)	28.03.22
	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

Re-fi
완료

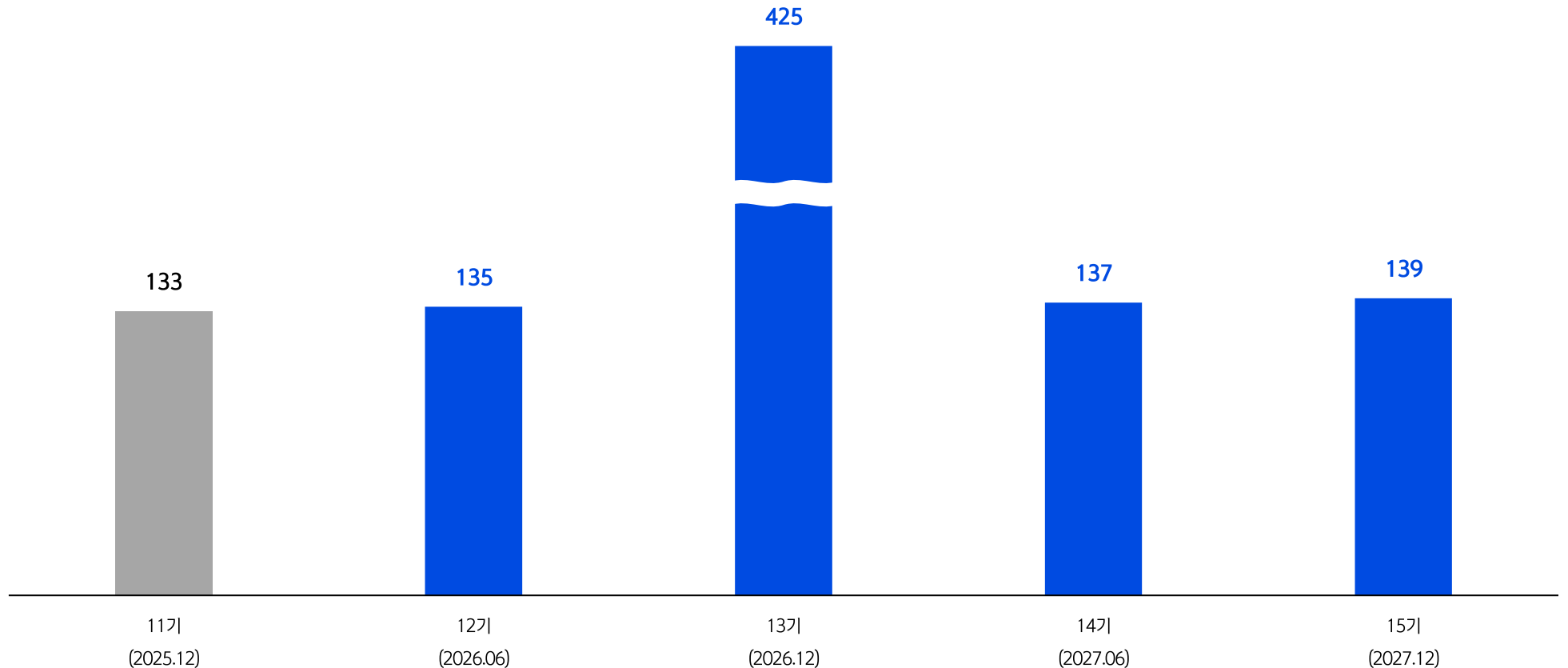
배당 가이드스

나인트리 호텔 동대문 매각을 통한 **특별배당(13기) 지급**이 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.

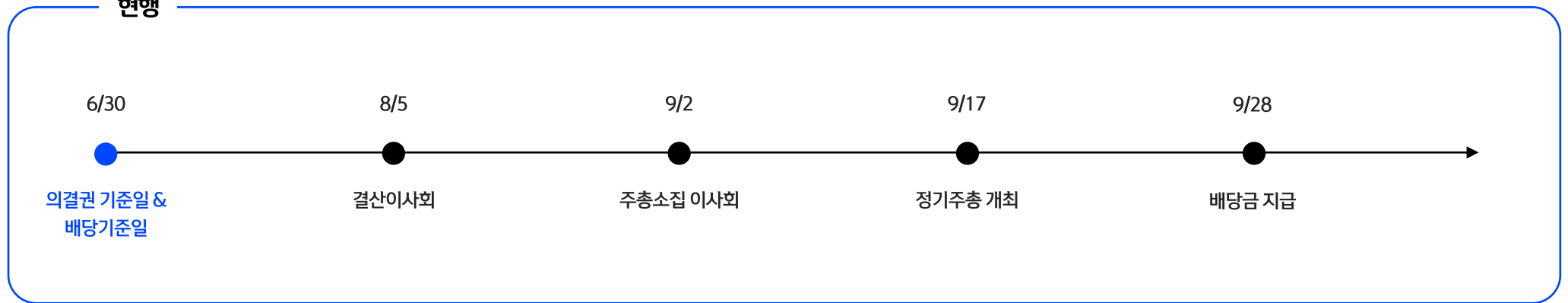
운용 Highlight

선배당 후투자 제도 도입

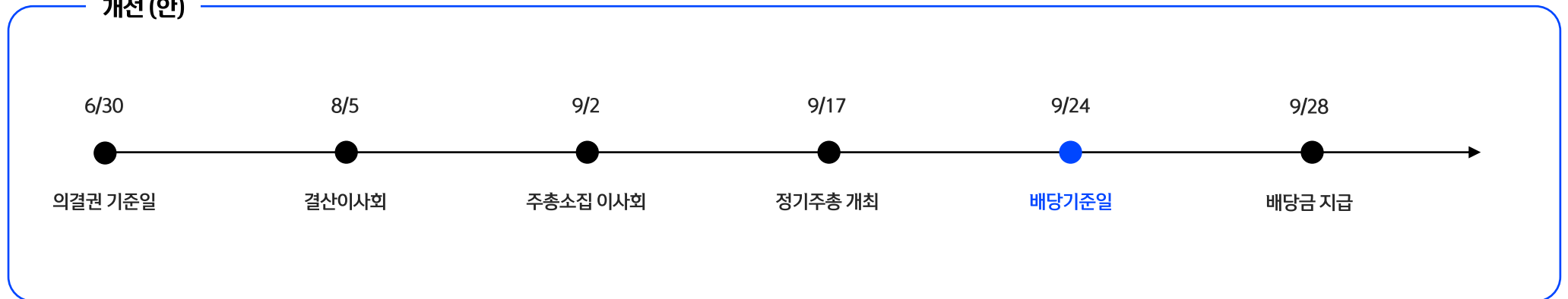
2026년 3월 정관 개정을 통해 **선배당 후투자 제도를 도입**하였습니다.

이를 통해 배당 불확실성을 줄이고, 투자자에게 보다 안정적인 투자 환경을 제공하여 주주가치 제고에 힘쓰겠습니다.

현행



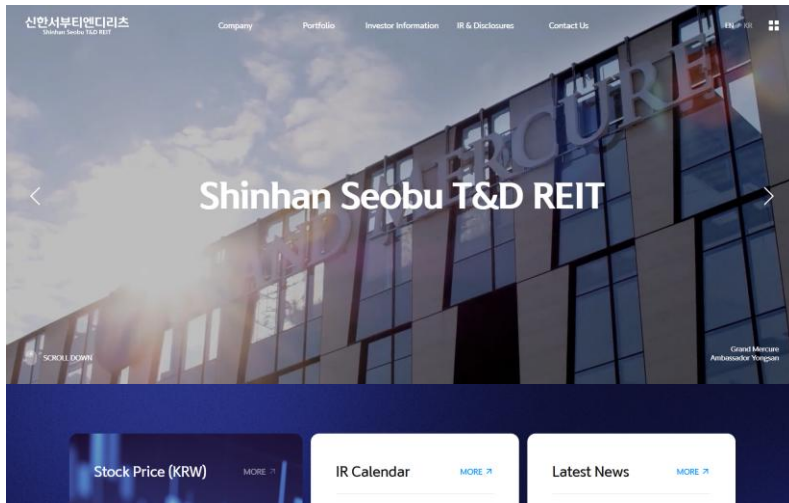
개선 (안)



영문 홈페이지 도입

신한서부티엔디리츠의 영문 홈페이지가 오픈(2026.03.31)되었습니다.

해외 투자자의 정보 접근성을 및 투자자 편의성을 지속적으로 제고하겠습니다.



A Leading Sponsor-Backed REIT, sponsored by Seobu T&D

Shinhan Seobu T&D REIT is backed by its sponsor, Seobu T&D, and was listed with a portfolio of assets developed, operated, and master-seeded by the sponsor. Building on this foundation and leveraging Seobu T&D's expertise in the hotel sector, the REIT continues to expand its portfolio through the selective acquisition of high-quality third-party hotel assets. Through disciplined growth in both scale and quality, we aim to set the standard for sponsor-backed REITs.

Financial Highlights

ALM	Number of Assets	Credit Rating
KRW 1.1 trillion <small>Total Assets (10th Fiscal Period, Consolidated)</small>	5 <small>2 Hotels, 1 Shopping Mall, 1 Mixed-use Asset (Retail Office)</small>	A- <small>Korea Rating Corp. (May 2025)</small>
LTV	DPS	Dividend Yield
58% <small>Based on the Most Recent Appraisal Value (Shilla Stay Mapo, Aug. 2025, all other assets: Dec. 2024)</small>	KRW 130 <small>10th Fiscal Period (Ending Jun. 2025)</small>	7.39% <small>10th QPS (Closing Price) / Dividend</small>



Financial Highlights

(As of June 30, 2025)



※ To be updated as of the fiscal closing dates (end of June and December).

Income Statement

Category	10th Fiscal Period (25.01.01~25.06.30)	9th Fiscal Period (24.07.01~24.12.31)	8th Fiscal Period (24.01.01~24.06.30)
Operating revenue	26,944,754,268	18,056,047,809	17,530,427,308
Operating expenses	(11,163,873,770)	(6,137,548,912)	(7,059,167,031)
Operating income	15,780,880,498	11,918,498,897	10,471,260,277
Net income	(593,415,071)	10,271,178,851	(1,112,791,230)

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