

Investor presentation

J U L Y . 2 0 2 5



신한서부티엔드리츠

Shinhan Seobu T&D REIT



Disclaimer

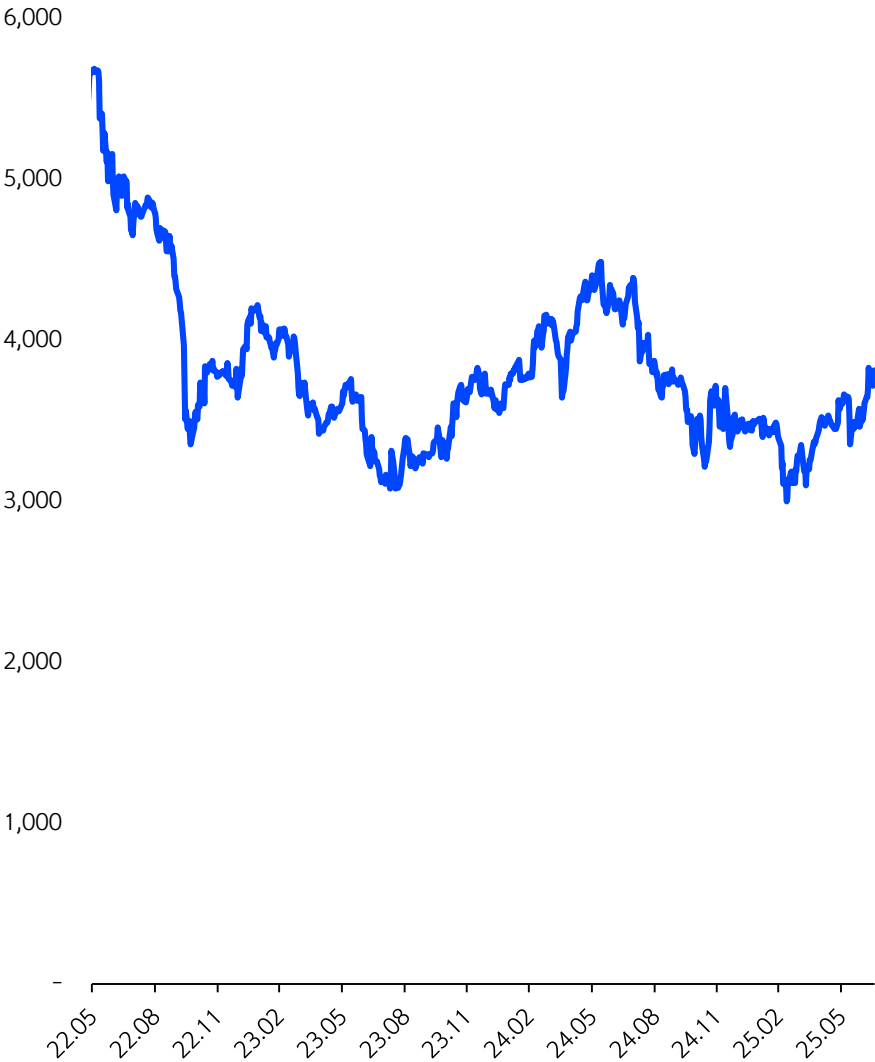
- 본 자료는 신한서부티엔리츠에 의해 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 “자산관리회사”)가 본건 리츠를 소개하기 위한 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것입니다.
- 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 대하여 독자적인 검토, 확인 및 검증을 수행하지 아니하였습니다. 따라서 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 포함되거나, 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두의 정보 및 의견에 대하여 그 정확성, 공정성 및 완전성에 대한 어떠한 형태의 진술 및/또는 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를 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.

신한서부티엔디위탁관리 부동산 투자회사

2024.12.31

상장일	2021. 12. 10
주가(2025.07.18)	3,815원
시가총액(2025.07.18)	2,146억원
총자산(연결)	9,684억원
총부채(연결)	6,406억원
총자본(연결)	3,278억원
최대주주	서부T&D (49%)_2025.06.30 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



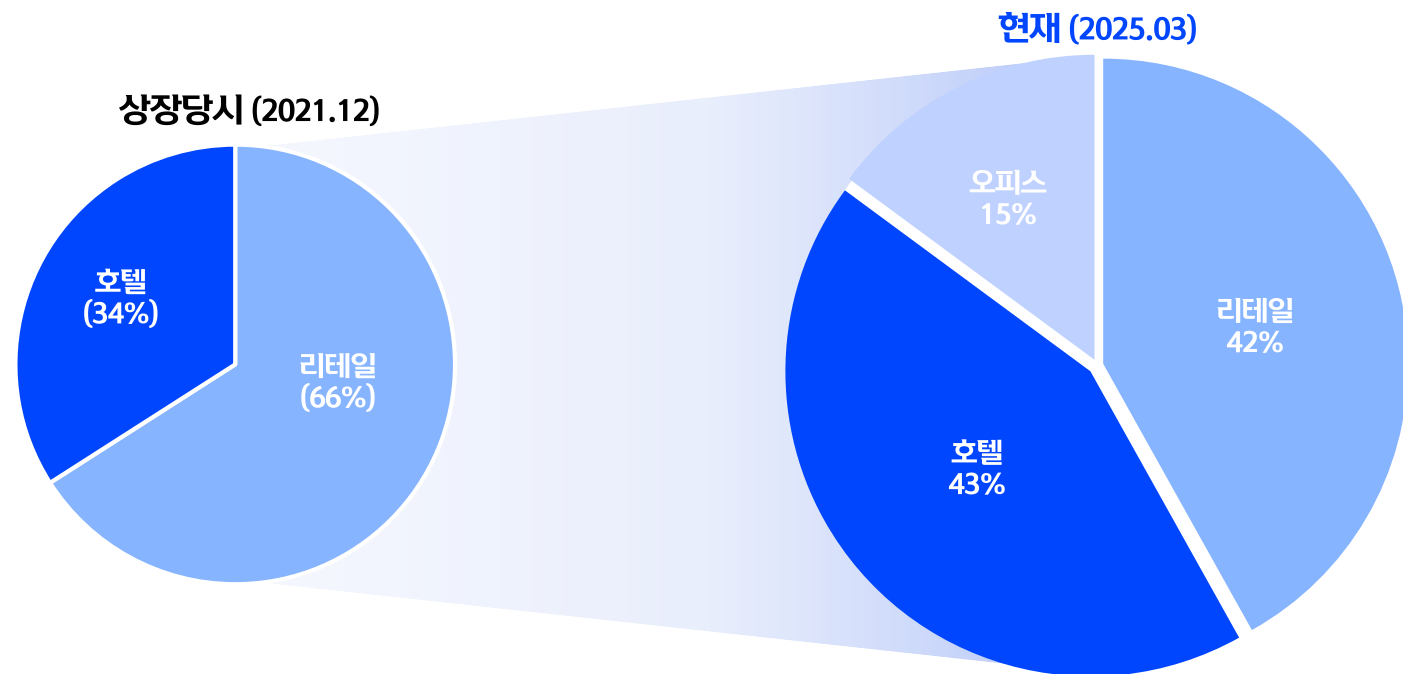
포트폴리오 구축

호텔 개발 및 운용 경험이 있는 스폰서와 **딜 클로징 역량**을 갖춘 AMC의 강점을 바탕으로, 꾸준히 **호텔 포트폴리오**를 확장해왔습니다.
호텔 시장에서의 **Bargaining Power**를 바탕으로, 호텔 자산을 지속적으로 편입하고 있습니다.

자산 편입순서



포트폴리오 현황 (임대료수익 기준)



* 연결재무제표 영업수익을 기준으로 작성하였습니다.

** 신라스테이 마포 실적은 미반영되었습니다.

신라스테이 마포 편입

신라스테이 마포는 공덕역 1분 거리에 위치한 3성급 비즈니스 호텔입니다.

(주)호텔신라가 2030년 8월까지 책임임차하고 있습니다.

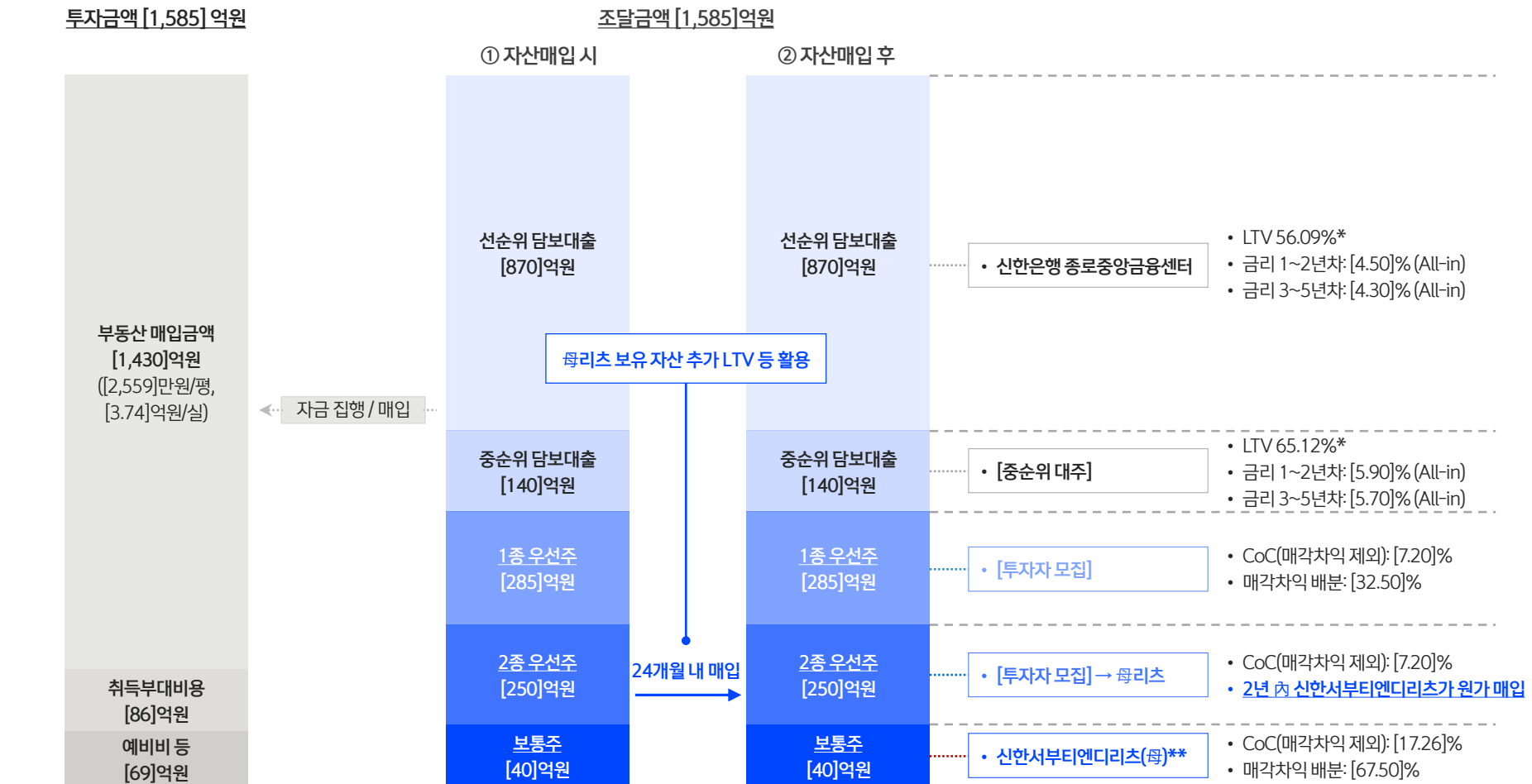


구분	내용
소재지	서울특별시 마포구 도화동 570 (마포대로 83)
주용도	숙박시설(관광호텔), 근린생활시설
용도지역 / 지구	일반상업지역, 정비구역(마포로1구역 도시정비형 재개발구역)
준공연도	2015년 6월 26일
대지면적	1,447.30㎡ (437.81평)
건축면적	838.28㎡ (253.58평)
연면적	18,470.19㎡ (5,587.23평) - 호텔: 17,955.36㎡ (5,431.50평), 97.21% - 근린생활시설: 514.83㎡ (155.74평), 2.79%
규모	B4 / 24F - 호텔: B4 ~ 24F - 근린생활시설: B1(미팅룸), 1F(편의점)
객실수	총 382실
건폐율	57.92%
호텔 등급	3성급
용적률	996.15%
엘리베이터	총 5대 (승객용 4대, 비상용 1대)
주차대수	총 63대 (옥내기계식 56대, 옥내자주식 6대, 옥외자주식 1대)
임차인	(주)호텔신라 (마스터리스, 2015.9.1 ~ 2030.8.31)
운영사	신라에이치엠(주)

신라스테이 마포 편입

신한서부티엔디리츠는 신한호텔마포리츠 보통주에 40억원 투자하였습니다.

2027년 5월까지 2종 우선주 250억원을 추가 인수하여 지분을 50%를 확보할 예정입니다.



* 담보가액 감정평가 [1,551] 억원 가정

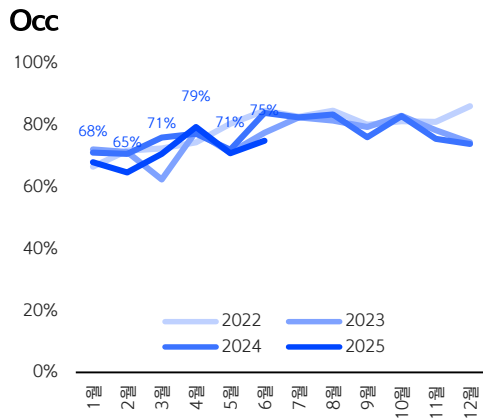
** 신한서부티엔디리츠 보유 여유현금

우수한 호텔 영업실적

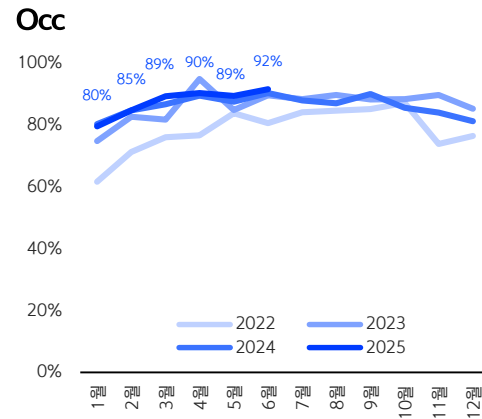
우수한 객실 점유율(Occ)과 지속적인 ADR 상승을 2025년도에도 이어가고 있습니다.

신규 편입한 신라스테이 마포도 우수한 영업실적을 보이고 있습니다.

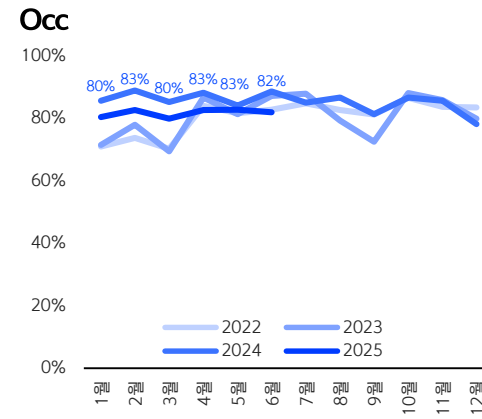
용산 그랜드머큐어



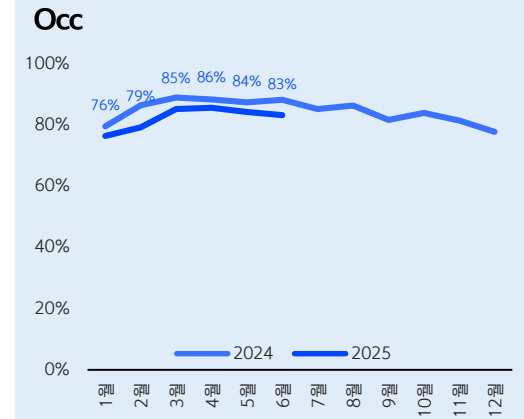
나인트리 동대문



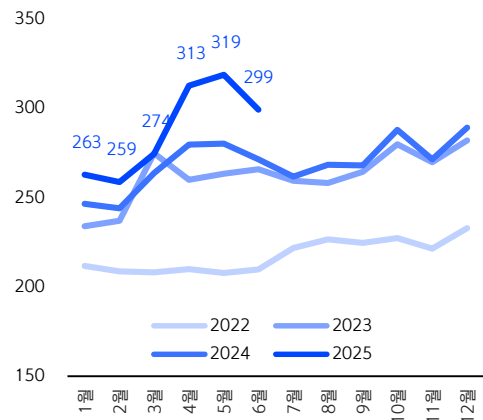
광화문 GE타워(신라스테이 광화문)



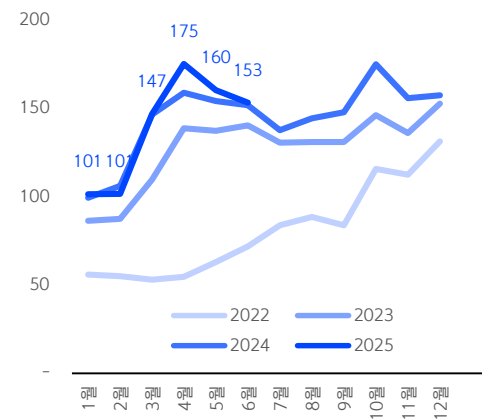
신라스테이 마포



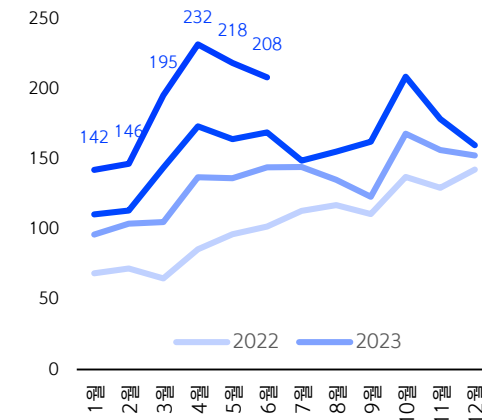
ADR (단위: 천원)



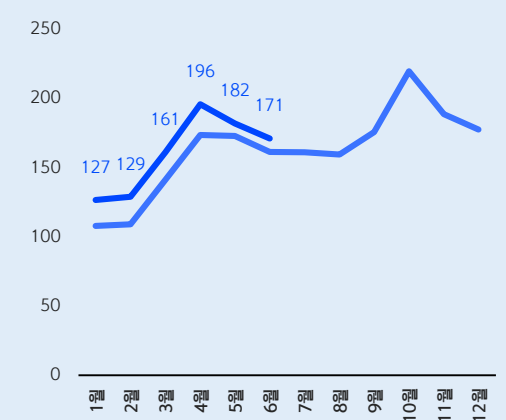
ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



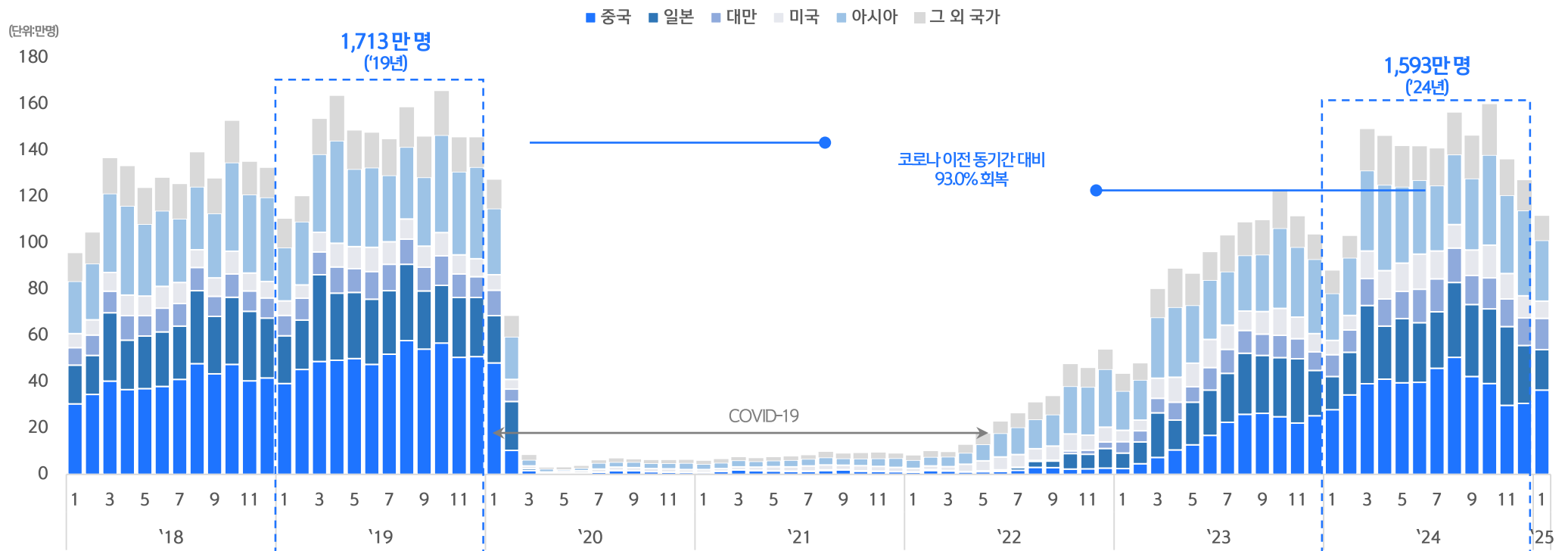
주요 4개국(일본/미국/대만/중국) 중심 외래관광객 유입

2024년 기준 관광목적 방한 외래객 약 1,593만명으로 **코로나 이전 (2019년) 동기간 대비 93.0% 회복하였습니다.** (관광목적 관광객 93.4% 회복)

※ 주요 방한국가별 코로나 이전 동기간 대비 방문 회복률: 미국인 129.6%, 대만인 117.8%, 일본인 99.3%, 중국인 76.1% 순

방한 외래객 입국자수

[국가별 외래방문객] **코로나 이전 동기간 대비 93.0% 회복 (2024.12월 기준)**



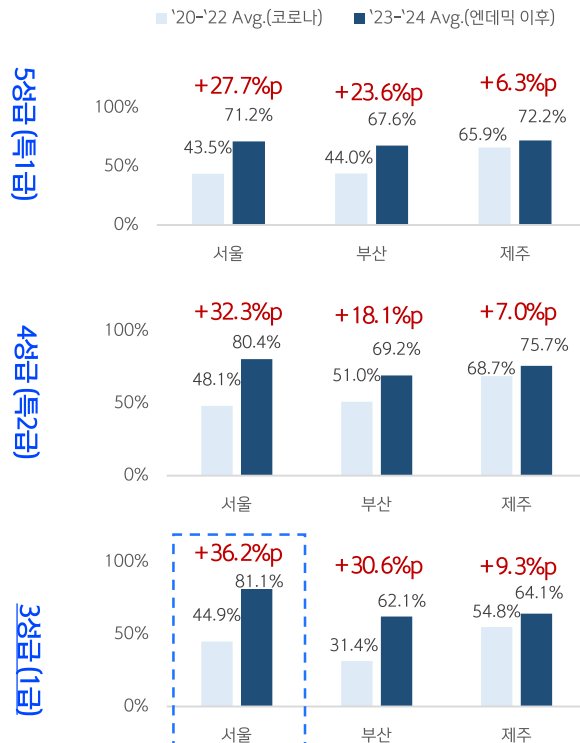
외래객 유입 확대로 서울 호텔 중심 Rev.PAR 양호

2021-2024년간 **서울 호텔 3, 4성 회복성장성이 확대되고 있습니다.**

국내 소비성향 위축 감안 시, 향후 5성급에서 3, 4성급으로의 수요 이전 유입이 가능할 것으로 전망됩니다.

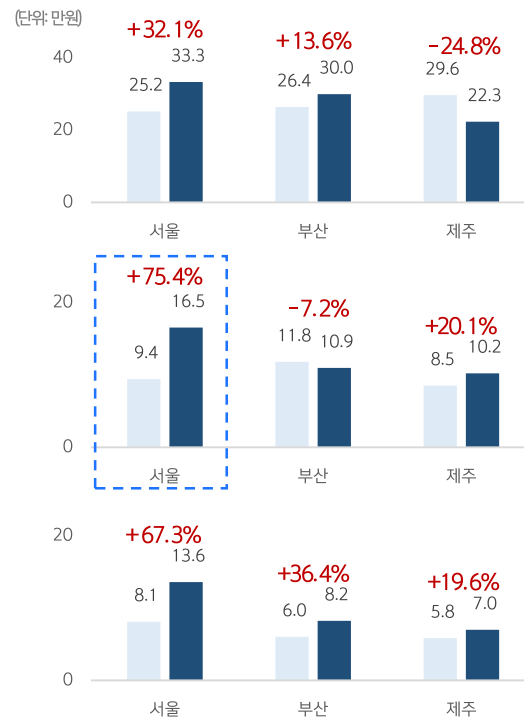
Operating Side

[Occ.] 서울 중심 가동률 지속 유지

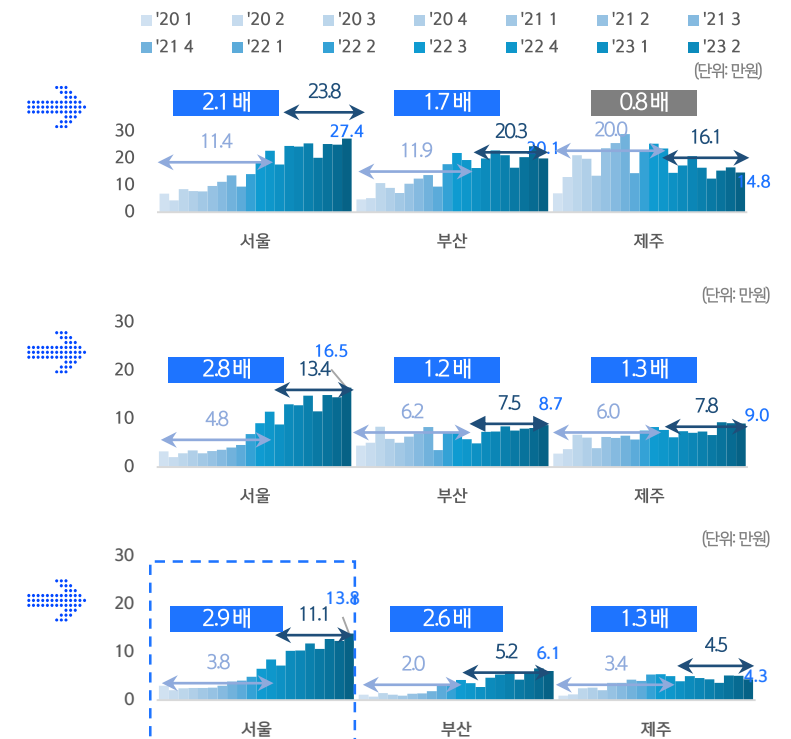


[ADR] 3/4성급 서울 중심 ADR 상승

(단위: 만원)



[Rev.PAR] 호텔시장 서울 중심 성장지속 전망

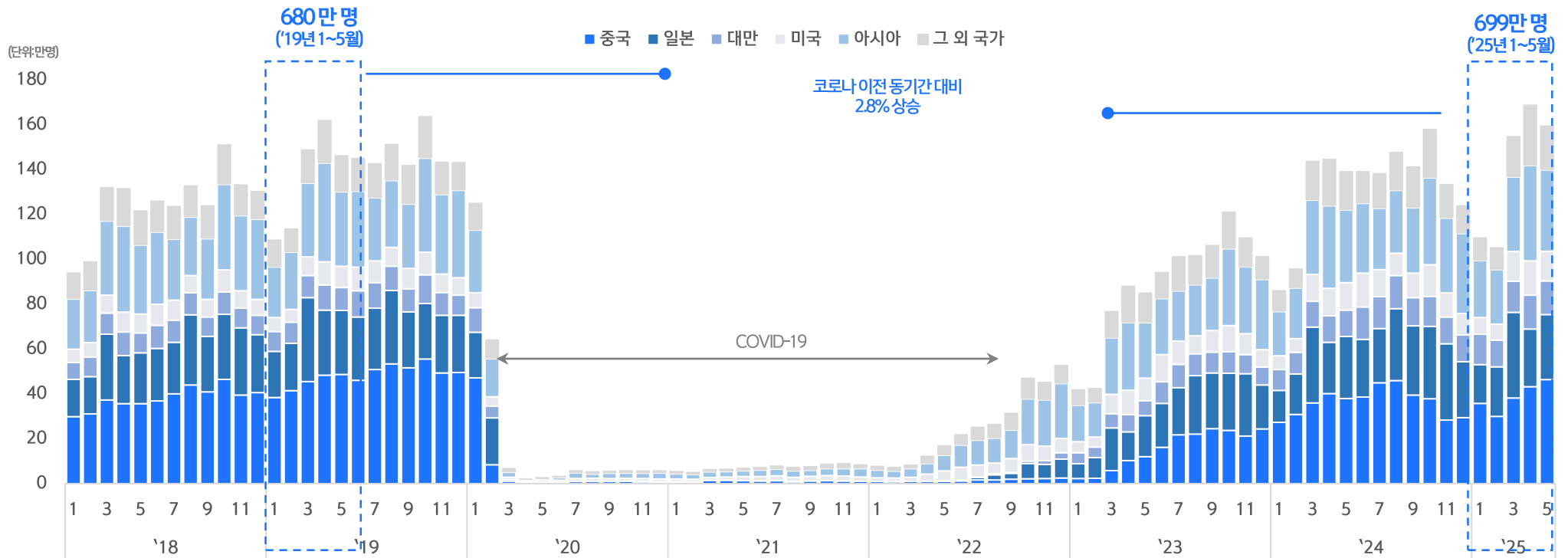


외래 방한객수 코로나 이전 수치 상회

2025년 1~5월 외래방한객 약 699만명으로 **코로나 이전 (2019년) 동기간 대비 2.8% 상승**하였습니다.

방한 외래객 입국자수

[국가별 외래방문객] **코로나 이전 동기간 대비 2.8% 상승 (2025.1~5월 기준)**



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

외래 방한객수 코로나 이전 수치 상회

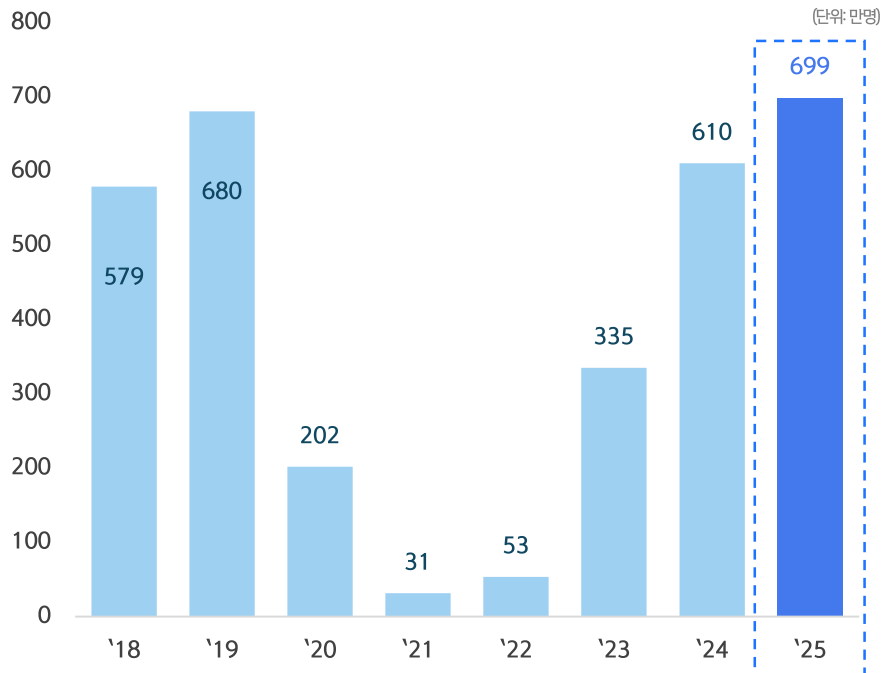
미국, 대만 등 관광객 수 회복세가 뚜렷하며, 중국 또한 2019년 대비 관광객 수 회복률이 86.9%를 기록하였습니다.

중국 단체 관광 무비자 제도 시행 시 추가적인 중국 관광객 유입이 기대됩니다.

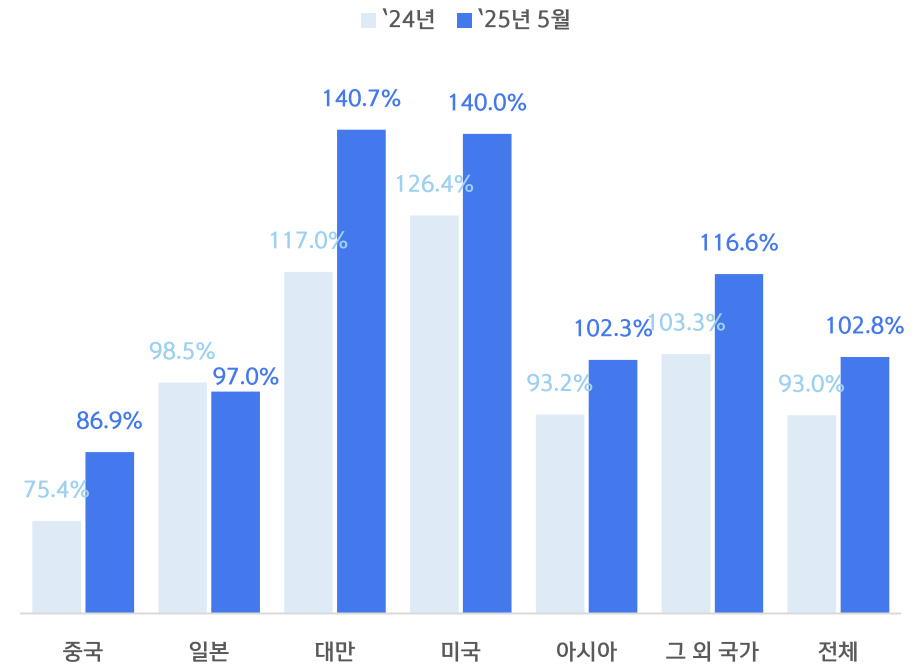
국내 호텔 시장의 점진적인 수요 회복세가 지속될 것으로 전망되며, 2025년 외래방한객 1,850만명* 달성이 예상됩니다.

*'24.12 관광시장안정화대책 中 '25년 목표치

국내 연도별 1~5월 외래 방문객 수



코로나 이전 ('19년) 대비 관광객 수 회복률



영업수익 (2025년 1분기)

영업실적 (2025년 1분기) (단위 : 백만원)			임대차 주요조건			
			임차인	임대차기간	임대료 / MRG	MRG초과 RevPAR 수준
영업수익	12,610	(단위 : 백만원) 신한서부티엔드리츠 (인천 스퀘어원) 5,283 신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어) 2,749 신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문) 769 신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워) 3,810 (신라스테이 광화문 1,932 포함)	서부티엔디 (지상층)	~2028.11	약 151억원 (年)	-
영업비용	3,885		홈플러스 (지하층)	~2029.05	연임대료 약 28억원 선납임대료 약 30억원(年)	-
영업이익	8,725		서부티엔디	~2029.12	매출액의 40% / 분기 약 27억원	356,500원
영업외수익	265		파르나스호텔	~2040.01	매출액의 38% / 분기 약 5.5억원	72,427원
영업외비용	8,338		호텔신라, 주택도시보증공사 등	~2030.12 (신라스테이 광화문)	매출액의 42% / 분기 약 13억원 (신라스테이 광화문)	102,132원
당기순이익	652					

* 제10기 1분기 (2025.01.01~2025.03.31) 연결재무제표 기준

영업외비용 (2025년 1분기)

영업실적 (2025년 1분기) (단위 : 백만원)		대출 · 사채 현황 (단위 : 억원)					
		구분	금액	금리(Coupon)/ 이자율	인출일/ 발행일	만기일	
영업수익	12,610	신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원) 3,905	선순위 대출	1,930	CD 91일물 + 150bp	23.11.27	26.11.27
영업비용	3,885		1CB	200	4.00% (표면) 5.00% (만기)	23.09.05	26.09.05
영업이익	8,725		2CB	350	3.00% (표면) 6.00% (만기)	24.02.26	27.02.26
영업외수익	265	신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드머큐어) 1,180	선순위 대출	920	4.90%	24.12.02	27.06.02
영업외비용	8,338	신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문) 352	선순위 대출	306	CD 91일물 + 123bp	23.09.19	26.09.19
당기순이익	652	신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워) 2,900	선순위 대출	800	5.25%	24.03.22	26.03.22
				910	CD 91일물 + 175bp		
				후순위 대출	290	7.50%	24.03.22

* 제10기 1분기 (2025.01.01~2025.03.31) 연결재무제표 기준

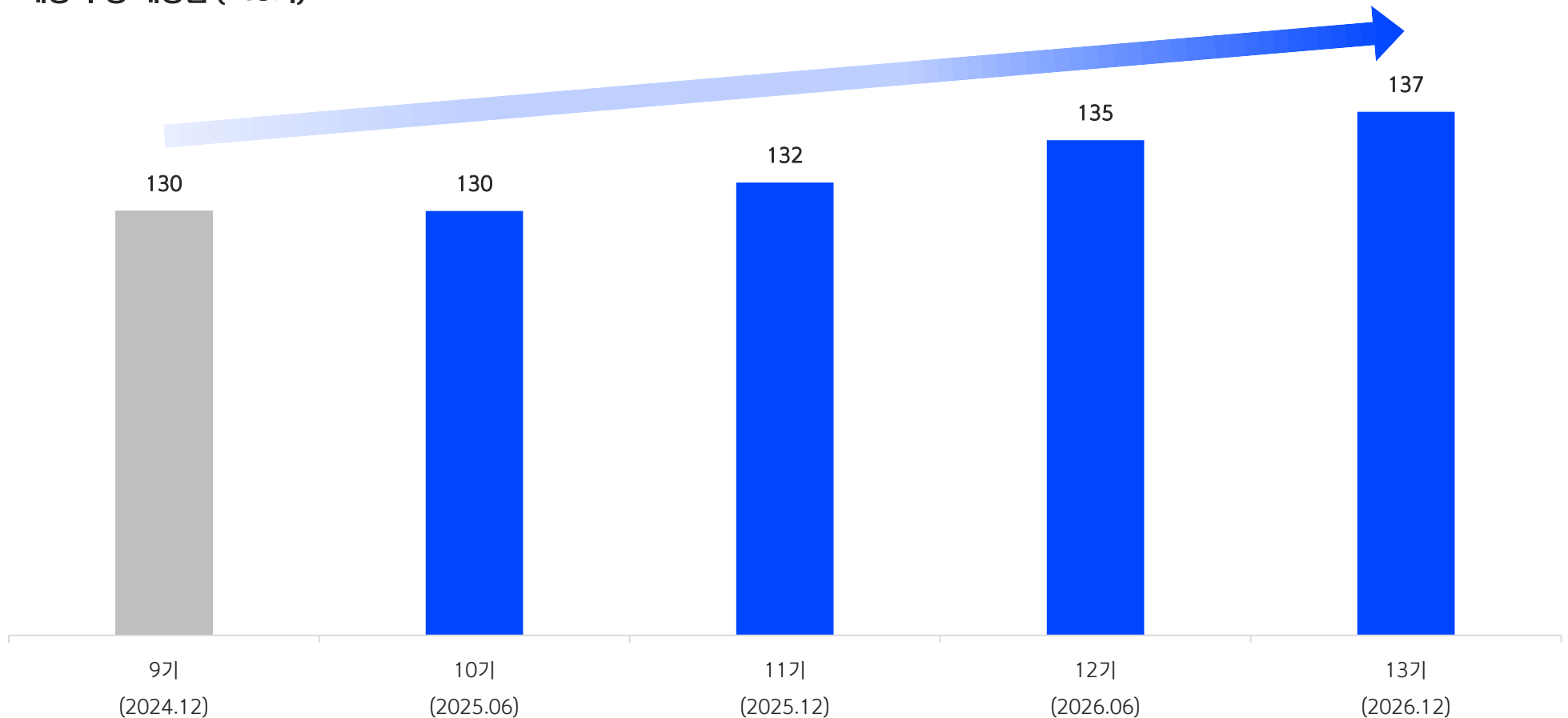
* 제10기 1분기 (2025.01.01~2025.03.31) 연결재무제표 기준

예상 배당금

호텔 실적 상승 및 금리 인하 기조에 따른 **배당금의 점진적 우상향**을 목표로 하고 있습니다.
이를 달성하기 위해 운용에 만전을 기하겠습니다.

예상 주당 배당금 (~13기)

(단위: 원)



※ 10기~13기 배당금은 추정치로, 실제 배당과 다를 수 있습니다.

투자 구조도

 신한서부티엔드리츠 Shinhan Sebu T&D REIT	
인천 스퀘어원(실물보유) 	Debt 2,668억 보증금 188억 선순위대출 1,930억 전환사채 550억 Equity 2,798억
1호 자리츠 지분증권 791억	
2호 자리츠 지분증권 264억	
지타워리츠 지분증권 600억	
호텔마포리츠 지분증권 40억	
	서부티엔디 1,399억 신한리츠운용 50억 공모 1,349억

지분(100%)

**신한서부티엔디
제1호리츠
(자리츠)**

지분(100%)

**신한서부티엔디
제2호리츠
(자리츠)**

지분(50%)

**신한광화문지타워리츠
(지분투자)**

지분(6%)

**신한호텔마포리츠
(지분투자)**

용산 그랜드머큐어 	Debt 1,017억 보증금 97억 선순위대출 920억 Equity 791억 보통주 791억
Asset 1,808억	

나인트리 동대문 	Debt 324억 보증금 18억 선순위대출 306억 Equity 264억 보통주 264억
Asset 588억	

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

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

자산 포트폴리오

