Investor Presentation

Sep. 2025

신한서부티엔디리츠

Shinhan Seobu T&D REIT

신한리츠운용

Disclaimer

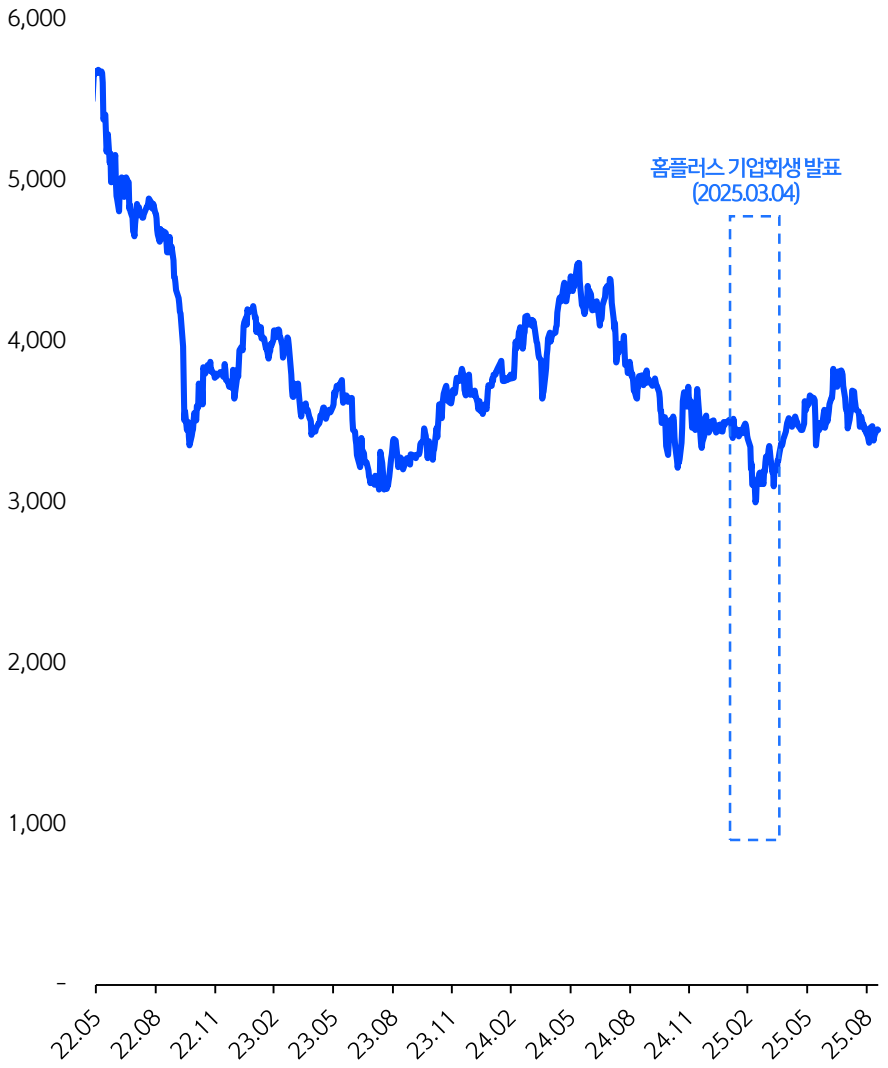
- 본 자료는 신한서부티엔디리츠에 의해 부동산투자회사법상 자산관리회사인 신한리츠운용 주식회사(이하 “자산관리회사”)가 본건 리츠를 소개하기 위한 참고 목적으로 작성 및 제공되는 것입니다.
- 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 대하여 독자적인 검토, 확인 및 검증을 수행하지 아니하였습니다. 따라서 자산관리회사 및 본건 리츠는 본 자료에 포함되거나, 그와 관련하여 제공되는 서면 또는 구두의 정보 및 의견에 대하여 그 정확성, 공정성 및 완전성에 대한 어떠한 형태의 진술 및/또는 보장(직접적 또는 간접적, 명시적 또는 묵시적인 경우를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

2025.06.30

상장일	2021. 12. 10
주가(2025.09.17)	3,450원
시가총액(2025.09.17)	1,967억원
총자산(연결)	1조 1,000억원
총부채(연결)	7,533억원
총자본(연결)	3,467억원
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



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.

회사명	주식회사 서부T&D	대표자	승만호
설립일	1979년 7월	자본금	337억원
KOSDAQ	KOSDAQ 상장기업, 시가총액 상위기업(24년 12월 약 3,573억원)		
사업분야	부동산개발, 복합쇼핑몰, 호텔 등 임대/유통사업, 주차사업, 유류판매사업		

HISTORY	
• 1979년 7월 12일	서부트럭터미널 설립
• 1995년 9월	KOSDAQ 등록
• 2008년	용산 관광버스터미널 합병
• 2010년 6월	서부트럭터미널 서부티앤디로 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)

■ 요약 별도대차대조표 (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

■ 요약 별도손익계산서 (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

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

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

※ Source: 서부T&D IR 자료

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

2020

인천 스퀘어원

2021

용산 그랜드머큐어

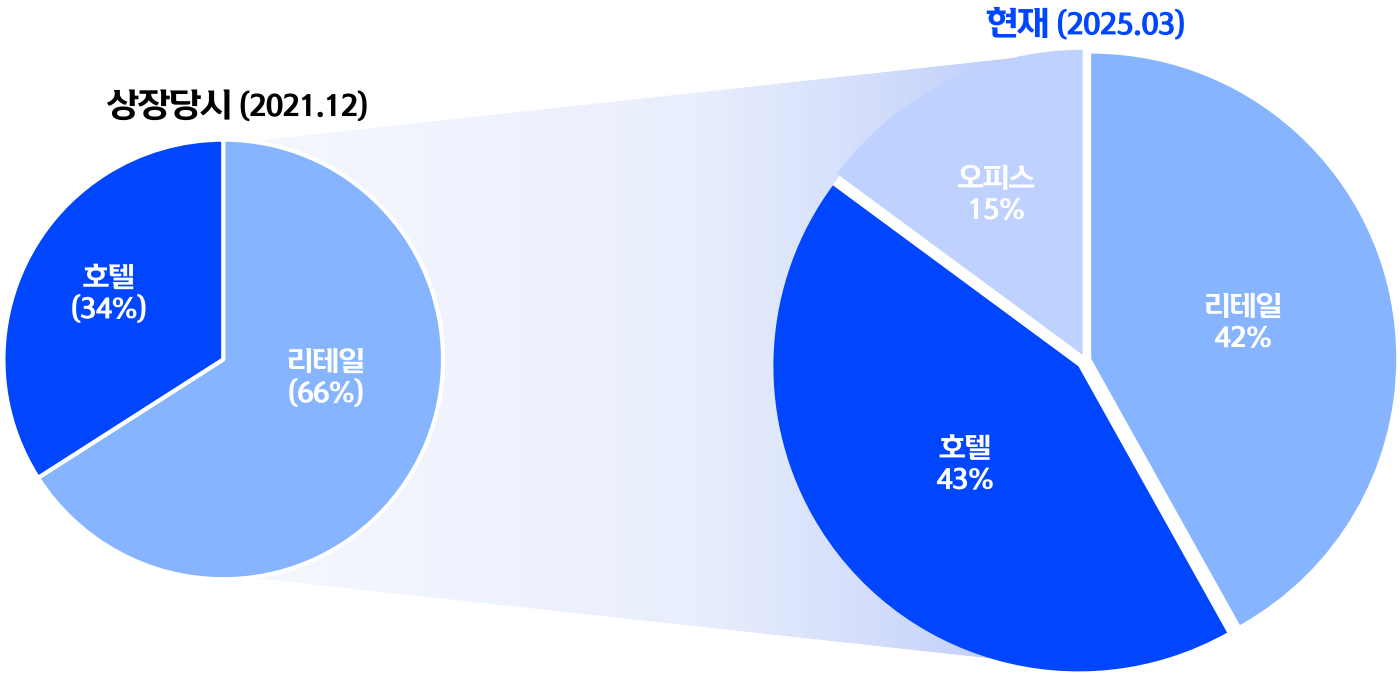
2023

나인트리 동대문

2024

광화문 G타워

포트폴리오 현황 (임대료수익 기준)



* 연결재무제표 영업수익을 기준으로 작성하였습니다.
** 신라스테이 마포 실적은 미반영되었습니다.

신라스테이 마포 편입

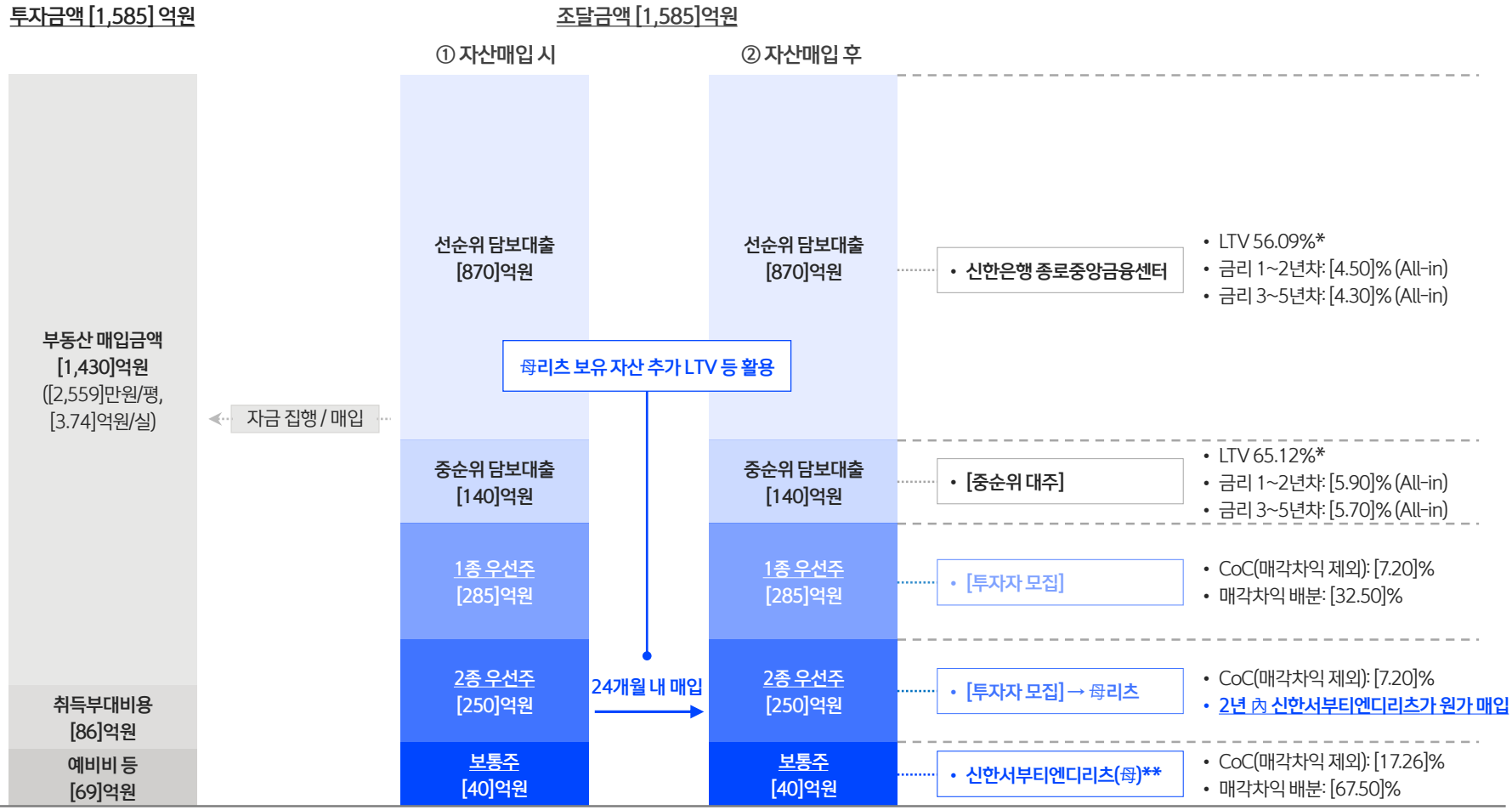
신라스테이 마포는 공덕역 1분 거리에 위치한 3성급 비즈니스 호텔입니다.
㈜호텔신라가 2030년 8월까지 책임임차하고 있습니다.

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	**㈜호텔신라 (마스터리스, 2015.9.1 ~ 2030.8.31)**
운영사	신라에이치엠㈜

신라스테이 마포 편입

신한서부티엔디리츠는 신한호텔마포리츠 보통주에 40억원 투자하였습니다.

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



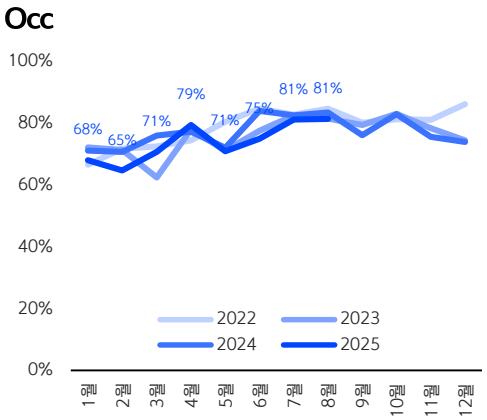
* 담보가액 감정평가 [1,551]억원 가정
** 신한서부티엔디리츠 보유 여유현금

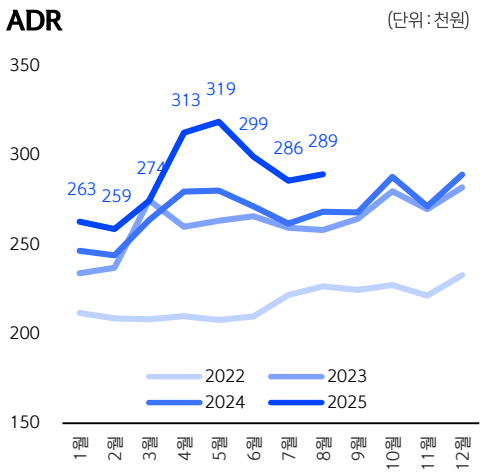
우수한 호텔 영업실적

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

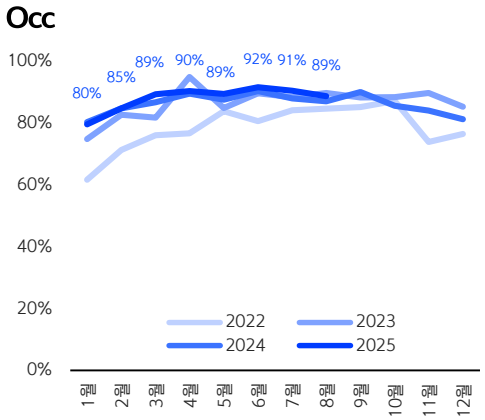
신규 편입한 신라스테이 마포도 우수한 영업실적을 보이고 있습니다.

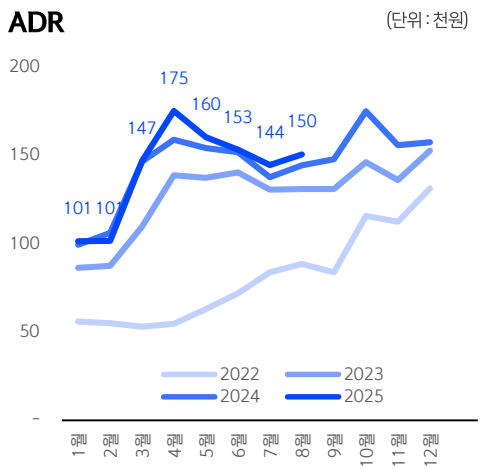
용산 그랜드머큐어



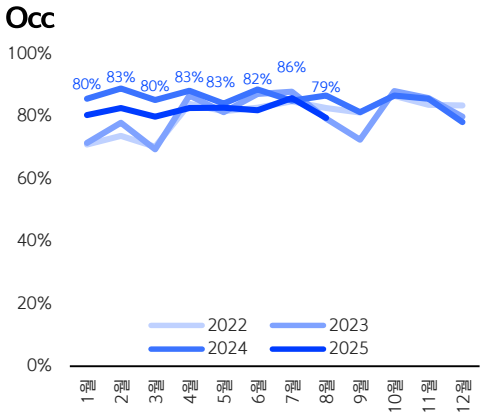


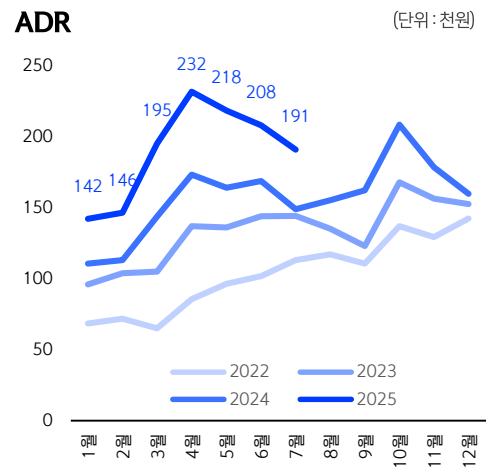
나인트리 동대문



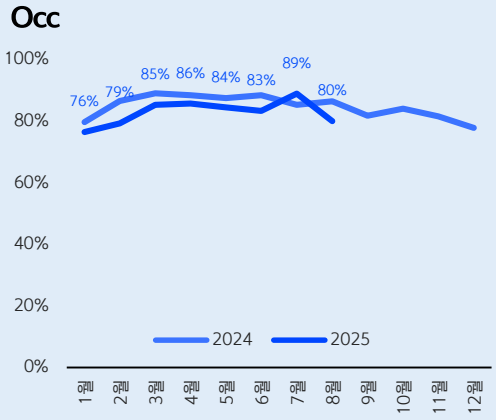


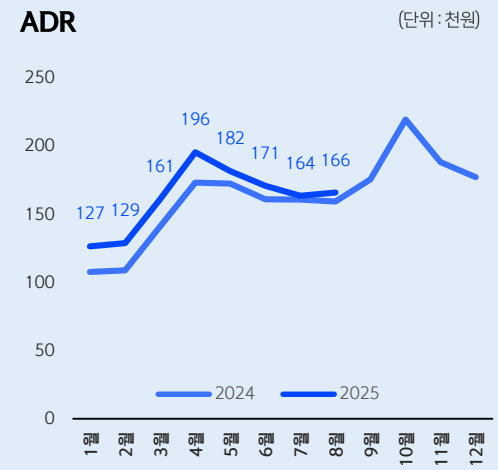
광화문 G타워(신라스테이 광화문)





신라스테이 마포





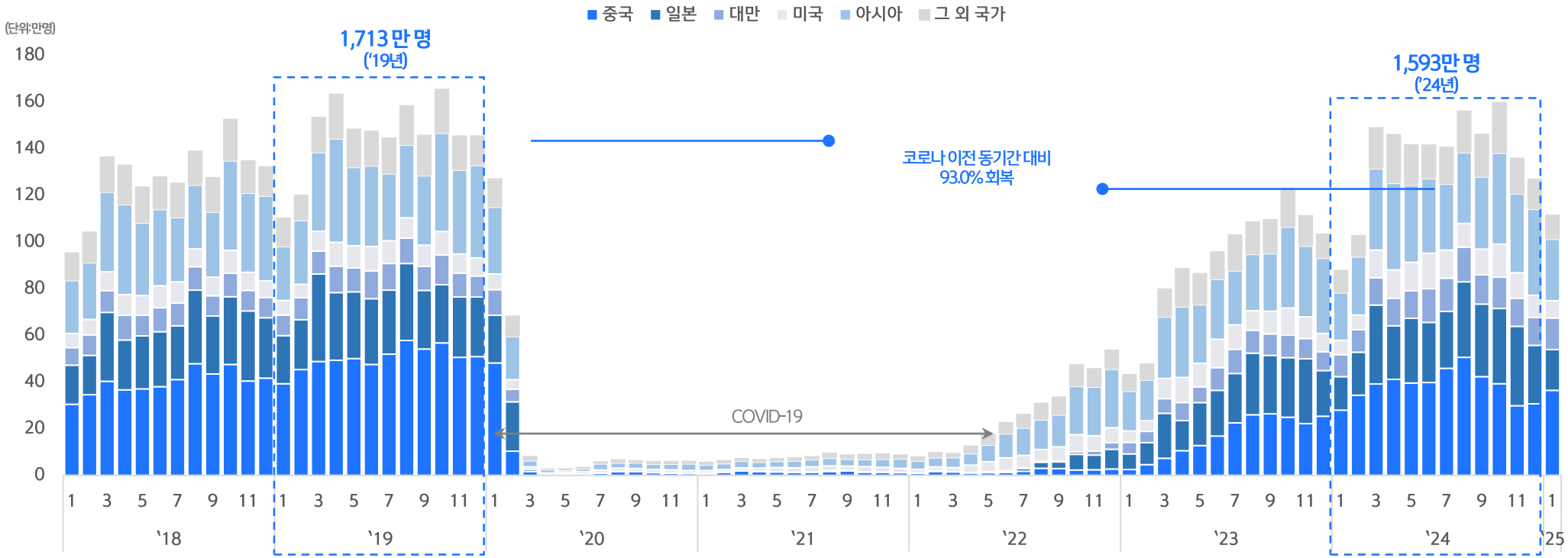
주요 4개국(일본/미국/대만/중국) 중심 외래관광객 유입

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)**



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

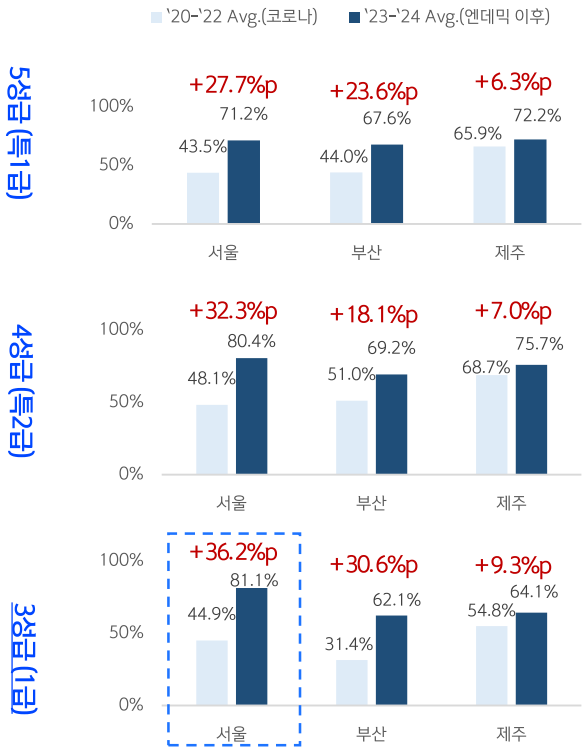
외래객 유입 확대로 서울 호텔 중심 Rev.PAR 양호

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

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

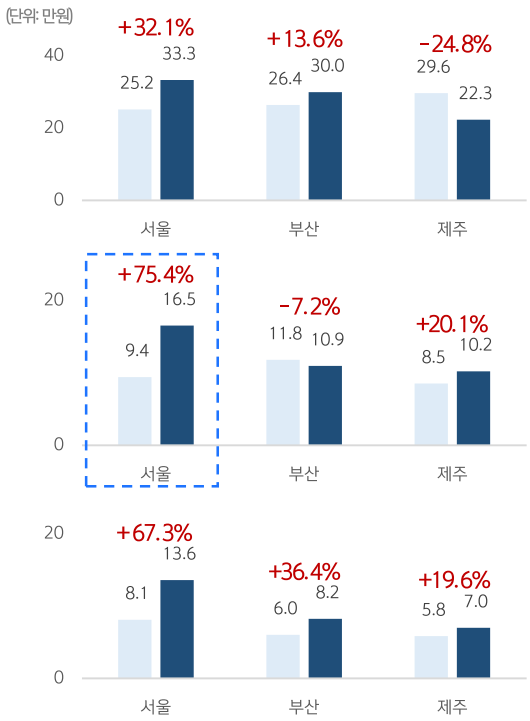
Operating Side

[Occ.] 서울 중심 가동률 지속 유지

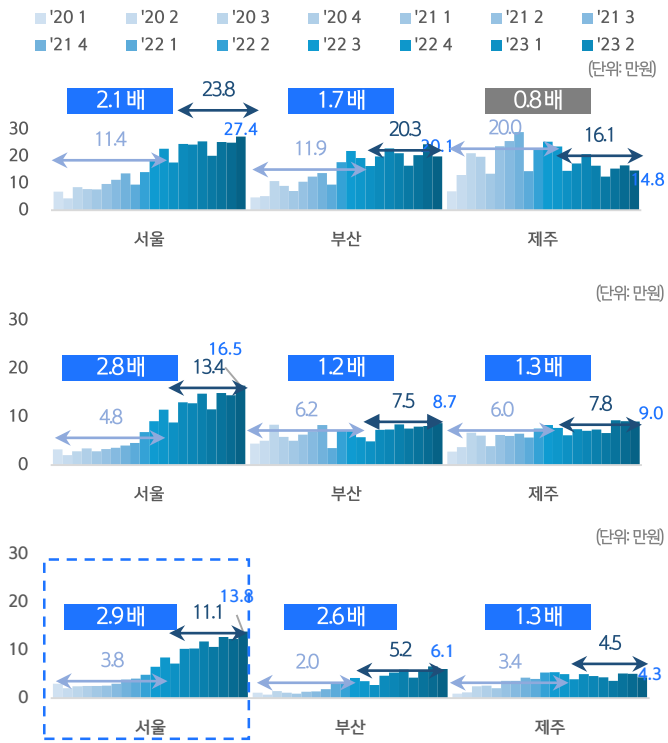


[ADR] 3/4성급 서울 중심 ADR 상승

(단위 : 만원)



[Rev.PAR] 호텔시장 서울 중심 성장지속 전망



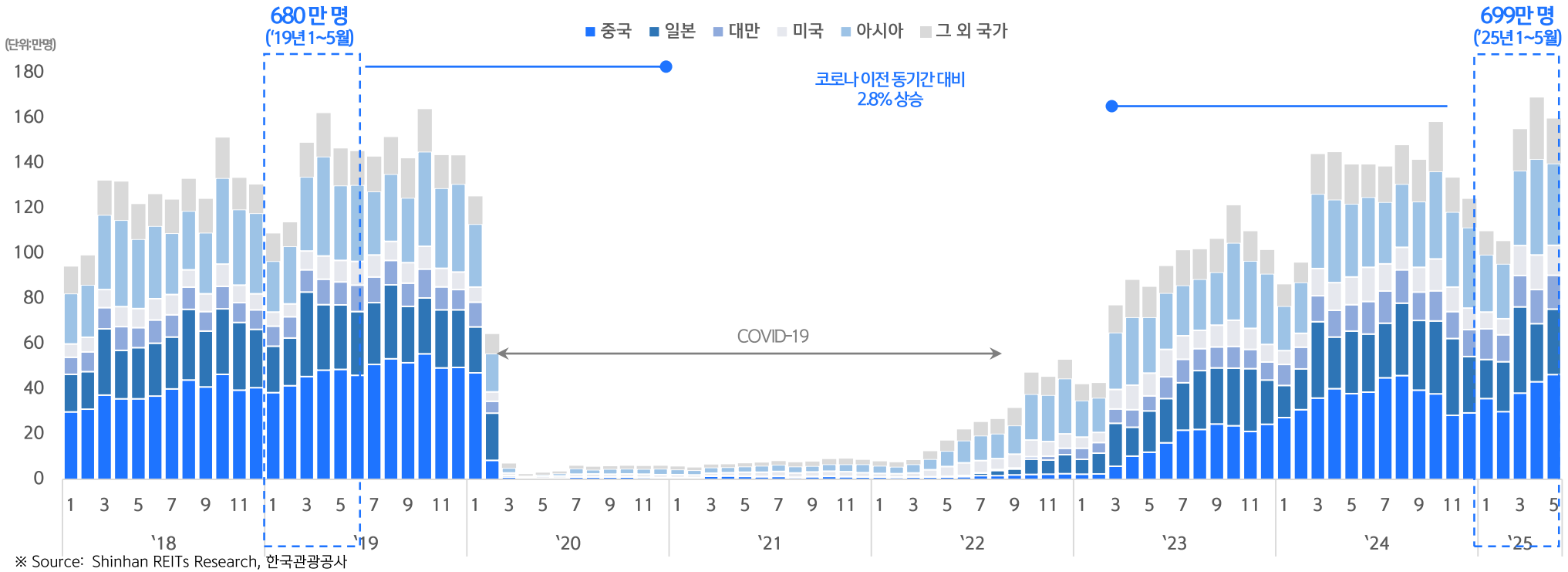
※ Source: Shinhan REITs Research, Styleloft

외래 방한객수 코로나 이전 수치 상회

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

☑ 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

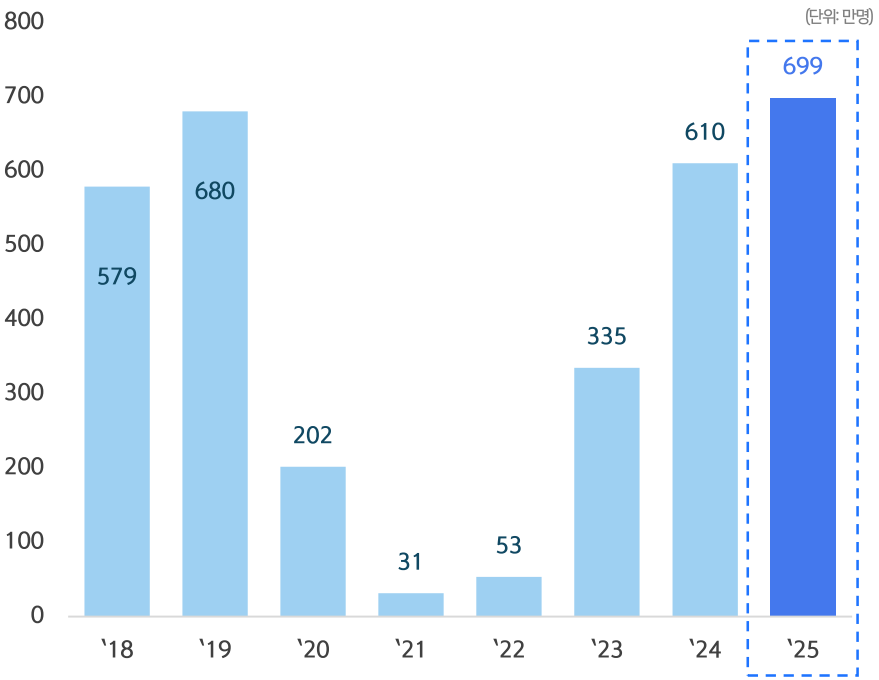
미국, 대만 등 관광객 수 회복세가 뚜렷하며, 중국 또한 2019년 대비 관광객 수 회복률이 86.9%를 기록하였습니다.

중국 단체 관광 무비자 제도 시행 (2025.09.29~2026.06.30)에 따라 **추가적인 중국 관광객 유입**이 기대됩니다.

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

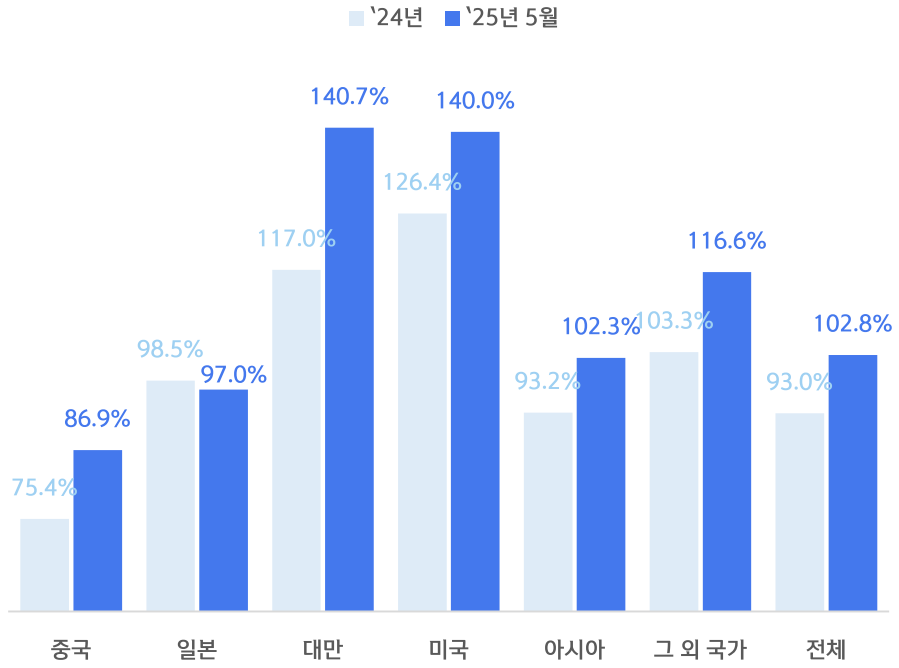
*'24.12 관광시장안정화대책 中 '25년 목표치

국내 연도별 1~5월 외래 방문객 수



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

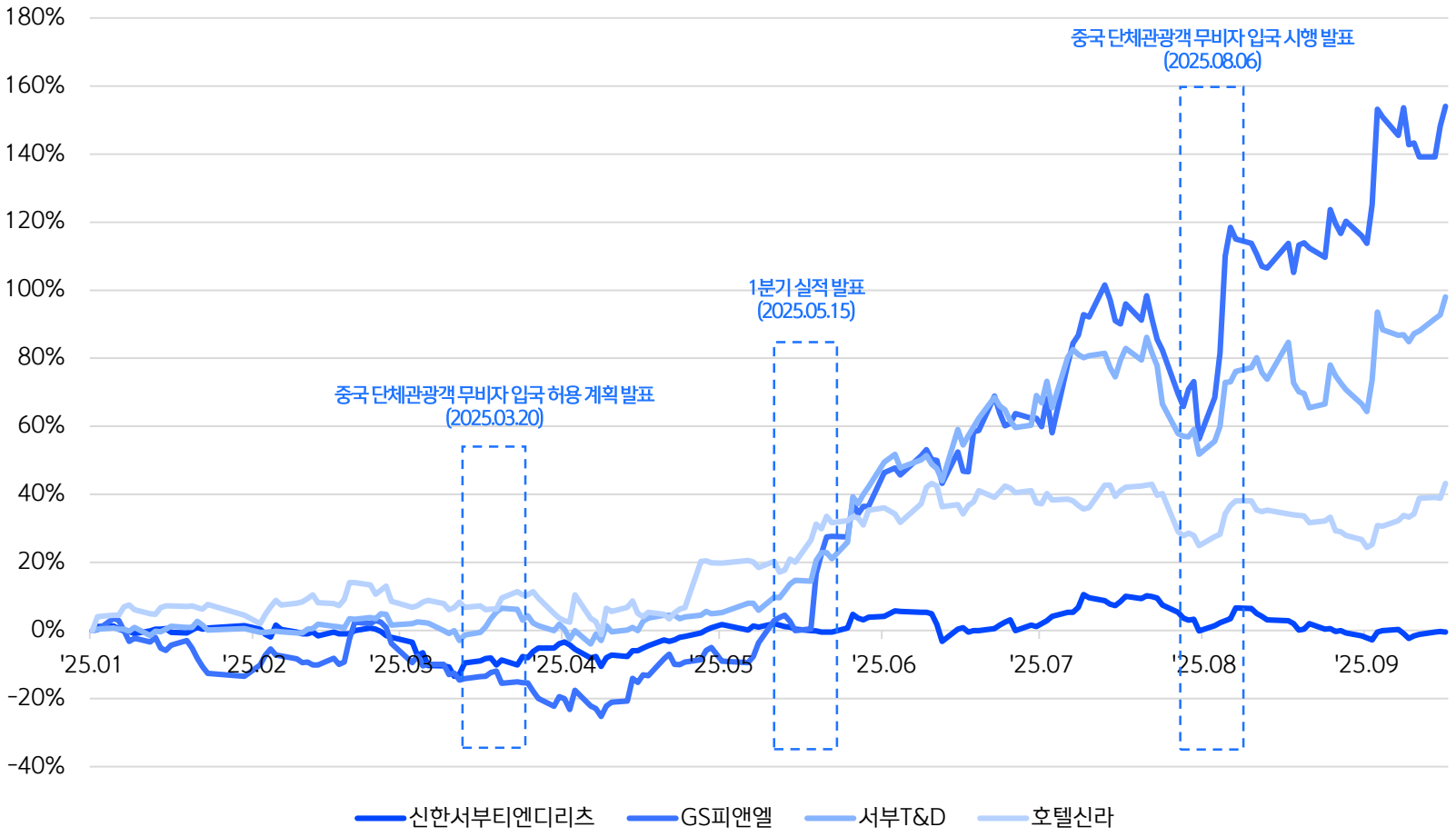
코로나 이전 ('19년) 대비 관광객 수 회복률



※ Source: Shinhan REITs Research, 한국관광공사

호텔주 주가추이

호텔 실적 상승 추세 및 중국 단체 관광객 무비자 입국 허용 발표에 따라 호텔 운영사들의 주가가 상승하고 있습니다.



제10기 손익계산서(연결) 요약

계정	제9기 (전기) (2024.07.01~2024.12.31)	제10기 (당기) (2025.01.01~2025.06.30)	증감	변동율	주요변동사유
영업수익	18,056	26,777	8,721	48.3%	신규 연결 대상 종속기업의 편입에 따라 영업수익 87억원이 증가하였습니다
영업비용	6,138	10,579	4,441	72.4%	신규 연결 대상 종속기업의 편입에 따라 영업비용 28억원이 증가하였습니다. 기존 연결 대상 기업의 재산세를 당기에 인식함에 따라 제세공과금 14억원이 증가하였습니다.
영입이익	11,918	16,198	4,280	35.9%	
영업외수익	8,958	454	(8,504)	-94.9%	전기에 일시적으로 발생한 영업외수익 *) **) 86억원이 당기에 미발생하면서 영업외수익이 감소하였습니다. *) 전기 발생 영업외수익 : 파생상품평가이익, 관계기업투자처분이익 등 (배당가능이익 미포함) **) 당사의 관계기업이었던 신한광화문지타워위탁관리부동산투자회사가 연결 대상 종속기업으로 편입 완료됨에 따라, 당기부터는 전기에 발생한 일시적 손익이 발생하지 않을 예정입니다.
영업외비용	10,605	16,826	6,221	58.7%	신규 연결 대상 종속기업의 편입에 따라 이자비용이 증가하였습니다. (61억원) 변동금리로 약정한 기존 자산의 대출 금리 하락에 따라 이자비용이 감소하였습니다. (7억원) 기존 연결 대상 종속 기업의 리파이낸싱(2024.12)에 따라 이자비용이 증가하였습니다. (7억원)
법인세비용차감전순이익	10,271	(174)	(10,445)	적자 전환	
당기순이익(손실)	10,271	(174)	(10,445)	적자 전환	

* 상기의 수치는 감사전 재무제표를 기준으로 작성되었으며 추후 외부감사인의 감사결과 및 정기주주총회 승인과정 등에서 변경될 수 있습니다.
* 상기의 수치는 연결 재무제표를 기준으로 작성되었으며, 당사의 배당 가능이익은 별도 재무제표를 바탕으로 산출됩니다.

영업수익 (2025년 1분기)

영업실적 (2025년 1분기) (단위 : 백만원)

영업수익	12,610
영업비용	3,885
영업이익	8,725
영업외수익	265
영업외비용	8,338
당기순이익	652

* 제10기 1분기 (2025.01.01~2025.03.31) 연결재무제표 기준

(단위 : 백만원)

임대차 주요조건

임차인	임대차기간	임대료 / MRG	MRG초과 RevPAR 수준
서부티엔디 (지상층)	~2028.11	약 151억원 (年)	-
홈플러스 (지하층)	~2029.05	연임대료 약 28억원 선납임대료 약 30억원(年)	-
서부티엔디	~2029.12	매출액의 40% / 분기 약 27억원	356,500원
파르나스호텔	~2040.01	매출액의 38% / 분기 약 5.5억원	72,427원
호텔신라, 주택도시보증공사 등	~2030.12 (신라스테이 광화문)	매출액의 42% / 분기 약 13억원 (신라스테이 광화문)	102,132원

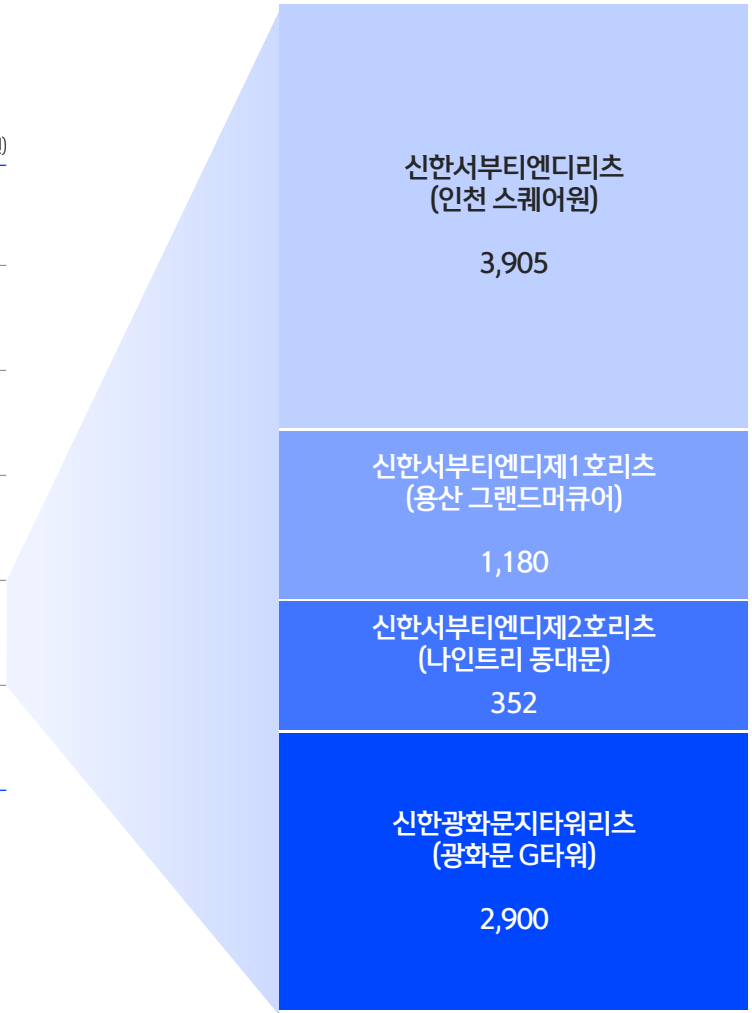
영업외비용 (2025년 1분기)

영업실적 (2025년 1분기) (단위 : 백만원)

영업수익	12,610
영업비용	3,885
영업이익	8,725
영업외수익	265
영업외비용	8,338
당기순이익	652

* 제10기 1분기 (2025.01.01~2025.03.31) 연결재무제표 기준

(단위 : 백만원)



대출 · 사채 현황 (단위 : 억원)

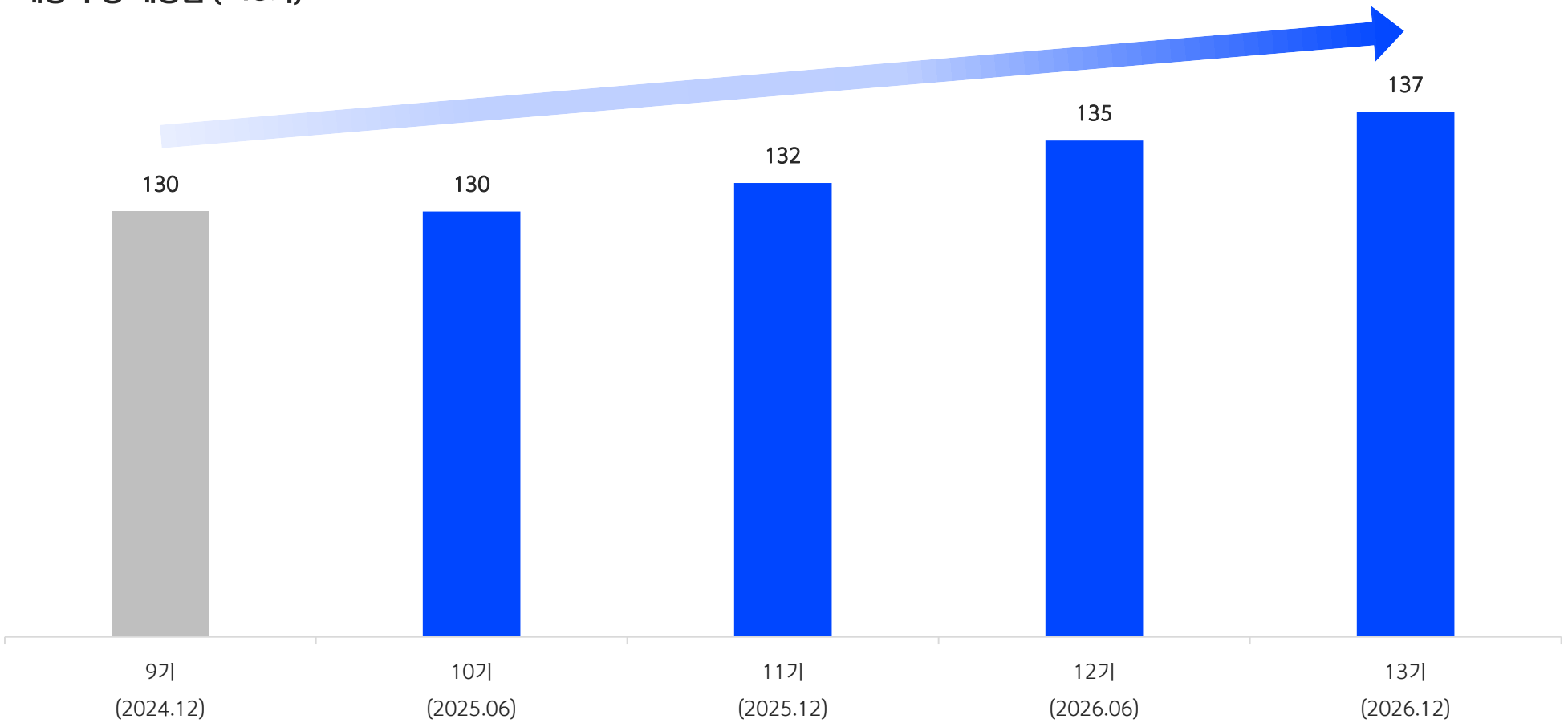
구분	금액	금리(Coupon)/ 이자율	인출일/ 발행일	만기일
선순위 대출	1,930	CD 91일물 + 150bp	23.11.27	26.11.27
1CB	200	4.00% (표면) 5.00% (만기)	23.09.05	26.09.05
2CB	350	3.00% (표면) 6.00% (만기)	24.02.26	27.02.26
선순위 대출	920	4.90%	24.12.02	27.06.02
선순위 대출	306	CD 91일물 + 123bp	23.09.19	26.09.19
선순위 대출	800	5.25%	24.03.22	26.03.22
	910	CD 91일물 + 175bp		
후순위 대출	290	7.50%	24.03.22	26.03.22

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

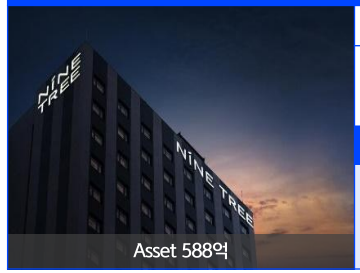
신한서부티엔디리츠
Shinhan Seobu T&D REIT

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

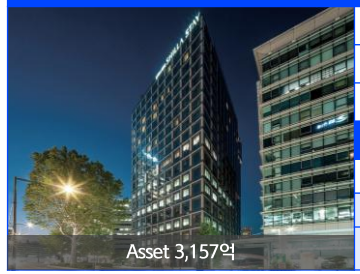
지분(100%) → **신한서부티엔디 제1호리츠 (子리츠)**

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

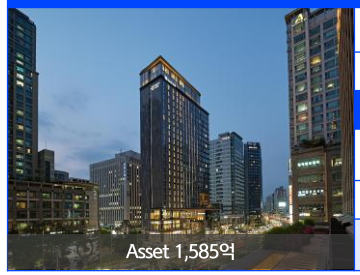
지분(100%) → **신한서부티엔디 제2호리츠 (子리츠)**

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

지분(50%) → **신한광화문지타워리츠 (지분투자)**

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

지분(6%) → **신한호텔마포리츠 (지분투자)**

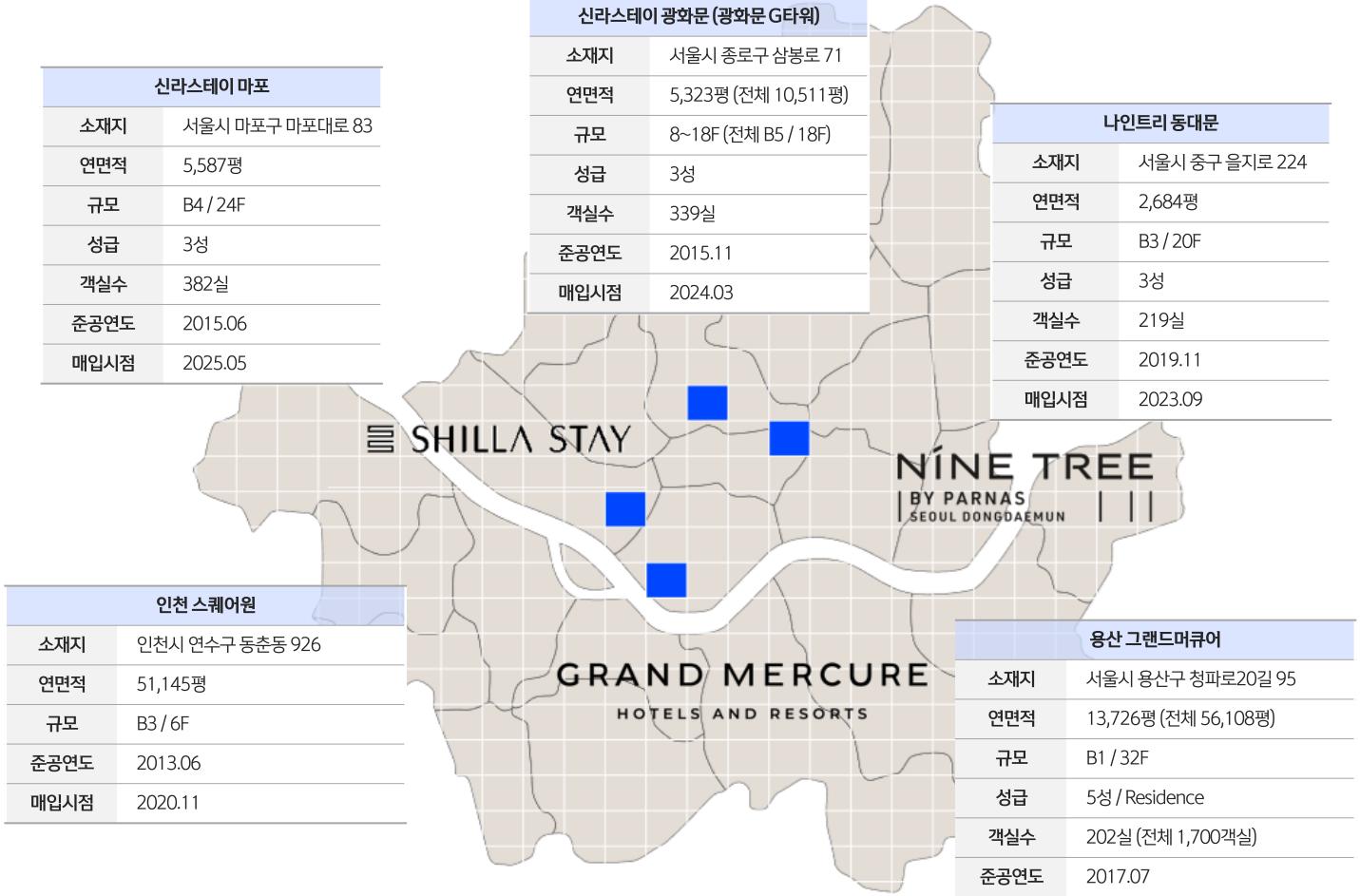
신라스테이 마포	Debt 1,010억
	선순위대출 870억
	후순위대출 140억
	Equity 575억
Asset 1,585억	1종 우선주 285억
	2종 우선주 250억
	보통주 40억

자산 포트폴리오

신라스테이 마포	
소재지	서울시 마포구 마포대로 83
연면적	5,587평
규모	B4 / 24F
성급	3성
객실수	382실
준공연도	2015.06
매입시점	2025.05

신라스테이 광화문 (광화문 G타워)	
소재지	서울시 종로구 삼봉로 71
연면적	5,323평 (전체 10,511평)
규모	8~18F (전체 B5 / 18F)
성급	3성
객실수	339실
준공연도	2015.11
매입시점	2024.03

나인트리 동대문	
소재지	서울시 중구 을지로 224
연면적	2,684평
규모	B3 / 20F
성급	3성
객실수	219실
준공연도	2019.11
매입시점	2023.09



인천 스퀘어원	
소재지	인천시 연수구 동춘동 926
연면적	51,145평
규모	B3 / 6F
준공연도	2013.06
매입시점	2020.11

용산 그랜드머큐어	
소재지	서울시 용산구 청파로20길 95
연면적	13,726평 (전체 56,108평)
규모	B1 / 32F
성급	5성 / Residence
객실수	202실 (전체 1,700객실)
준공연도	2017.07
매입시점	2021.12

자산별 세부현황 - 신한서부티엔디리츠

선순위 담보대출 [1,930억원]

전환사채(1CB) [190억원]

전환사채(2CB) [350억원]

보통주 [2,808억원]

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 ('24.12)	4,031억원 (10.6% ↑)	WALE	3.6년

재무현황 (FY10, '25.06 별도 재무제표 기준)

BS(요약)

(단위: 백만원)

자산 총계	544,967
유동자산	22,388
비유동자산	522,579
부채총계	283,069
자본총계	261,898

PL(요약)

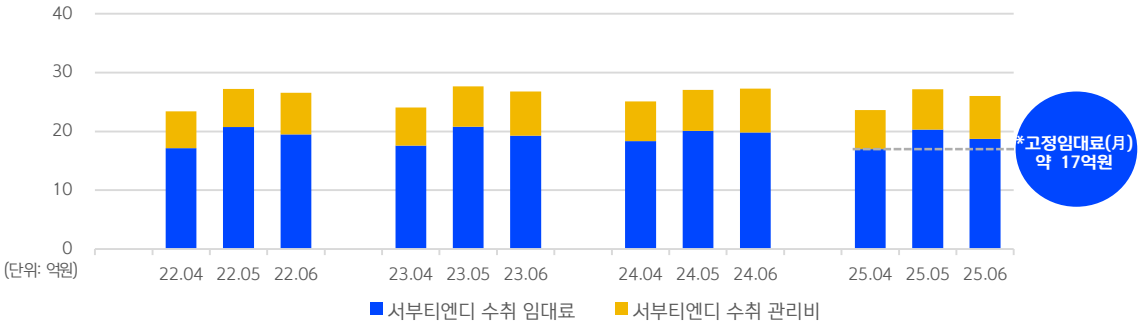
(단위: 백만원)

영업수익	15,669
영업비용	5,004
영업이익	10,665
당기순이익	375
NOI (순영업이익)	9,164

차입금 현황

선순위 1,930억원	대출금리(All-in / 年) CD91일물+1.83%
	대출기간 2023.11.27 ~ 2026.11.27 (36개월)
전환사채 550억원	1CB(190억원) 2CB(350억원)

수취 임대료



※ 서부티엔디 월간 수취임대료 : 12억원 , 홈플러스 월간 수취임대료(연납임대료,선납임대료 월 환산) : 5억원

임대차 현황

임차인 (임대료 비중)	서부티엔디 책임임차 (72%)	홈플러스 임차 (28%)	
임대료	年 약 151억원	年 약 59억원 (연납 약 29억원 + 선납임대료 15억원+추가 선납임대료 약 15억원) * 2025년 8월 22일까지의 연납 임대료 납부 완료	
임대료 납부 시점	매월 25일 납부	연납임대료 : 2025년 8월 15일 선납임대료 : 2025년 11월 29일	
주요 임대조건	직전년도 CPI에 따라 고정 임대료 인상	연납 : 직전년도 CPI에 따라 연납임대료 인상 선납 : 리츠가 홈플러스 선납임대료 先수취 (120억원) 후 매년 약 30억원씩 임대수익으로 인식	
만기시점	~ 2028.11.26	1) 2029.05.31 2) 선납임대료 소진되는 직전 월 말일	둘 중 빠른 날

* 홈플러스 임대차계약 만기 이후 서부티엔디가 지하층 책임임차 예정입니다.

자산별 세부현황 – 신한서부티엔디제1호리츠

선순위 담보대출
[920억원]

보통주
[791억원]

지분율 100%

신한서부티엔리츠

소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 外 3필지(B1/32F)		
준공일	2017.07	주용도	호텔
연면적	51,145평	주요임차인	서부티엔디(책임임차)
매입가 ('21.12)	1,650억원	임대율	100%
감정가액 ('24.12)	2,004억원	WALE	4.4년

21.4% ↑

재무현황 (FY8, '25.06 기준)

BS(요약)

(단위: 백만원)

자산 총계	171,713
유동자산	3,811
비유동자산	167,902
부채총계	103,240
자본총계	68,473

PL(요약)

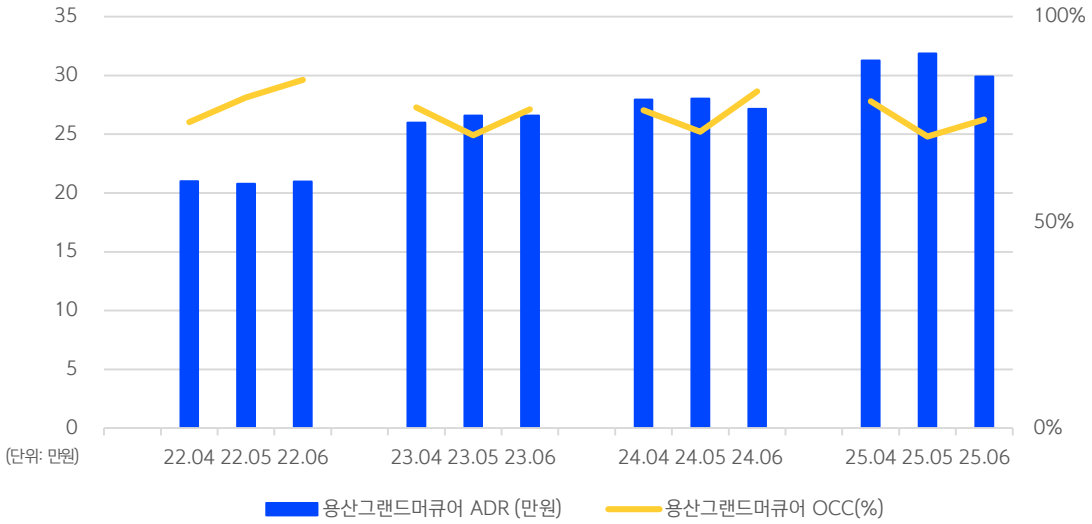
(단위: 백만원)

영업수익	5,528
영업비용	1,884
영업이익	3,644
당기순이익	1,304
NOI (순영업이익)	5,009

차입금 현황

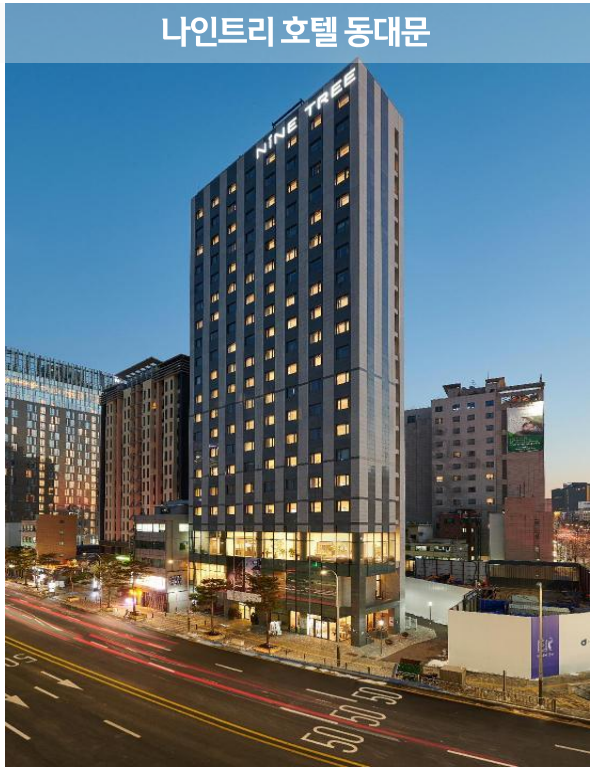
선순위 920억원	대출금리(All-in / 年) 4.90%(고정)
	대출기간 2024.12.02 ~ 2027.06.02 (30개월)

호텔 영업 실적



구분	'24년 4월	'24년 5월	'24년 6월	'25년 4월	'25년 5월	'25년 6월
Occ(%)	77%	72%	82%	79%	71%	75%
ADR(원)	279,602	280,188	271,497	312,618	318,752	299,180
RevPAR(원)	215,892	201,901	222,139	248,187	225,963	224,295

자산별 세부현황 – 신한서부티엔디제2호리츠



선순위 담보대출
[306억원]

보통주
[264억원]

지분율 100%

신한서부티엔리츠

소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 外 6필지(B1/ 32F)		
준공일	2019.11	주용도	호텔
연면적	2,683.7평	주요임차인	파르나스호텔(책임임차)
매입가 ('23.09)	540억원	임대율	100%
감정가액 ('24.12)	681억원	WALE	14.5년

26.1% ↑

재무현황 (FY4, '25.06 기준)

BS(요약)

(단위: 백만원)

자산 총계	58,527
유동자산	2,105
비유동자산	56,422
부채총계	32,769
자본총계	25,758

PL(요약)

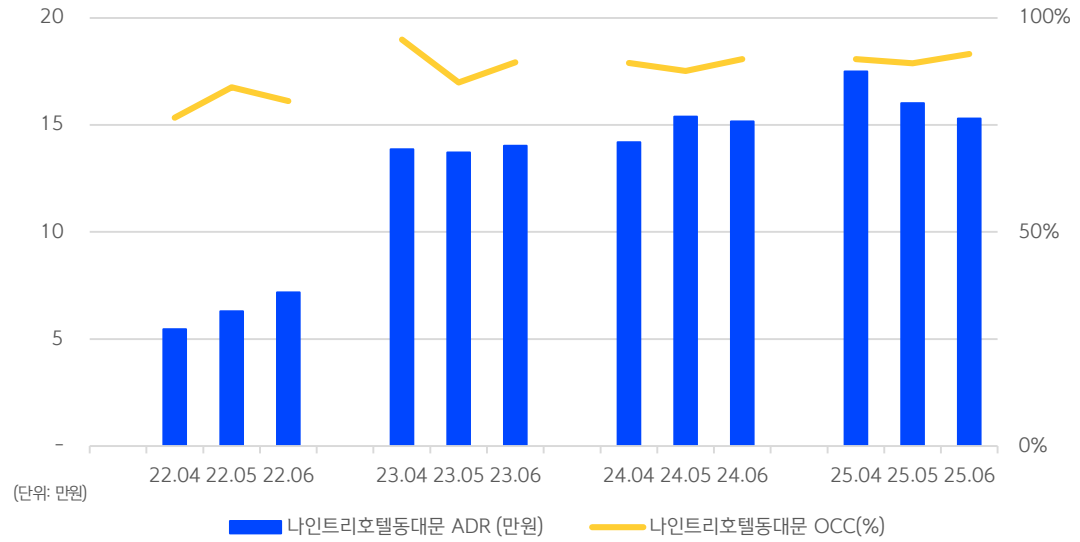
(단위: 백만원)

영업수익	1,908
영업비용	533
영업이익	1,375
당기순이익	716
NOI (순영업이익)	1,852

차입금 현황

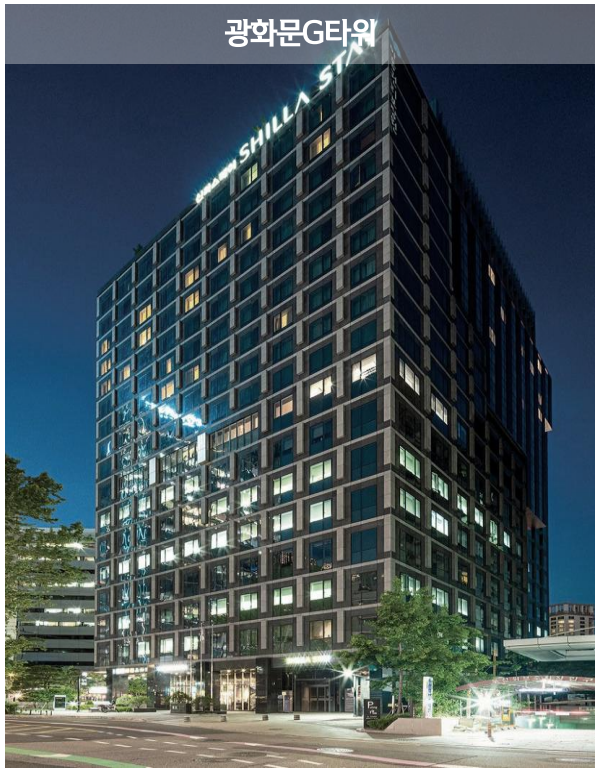
선순위 306억원	대출금리(All-in / 年) CD91일물 +1.23%
	대출기간 2023.09.19 ~ 2026.09.19 (36개월)

호텔 영업 실적



구분	'24년 4월	'24년 5월	'24년 6월	'25년 4월	'25년 5월	'25년 6월
Occ(%)	90%	88%	90%	90%	89%	92%
ADR(원)	141,993	153,906	151,614	174,996	160,205	153,058
RevPAR(원)	127,084	134,822	137,059	158,196	143,224	140,201

자산별 세부현황 - 신한광화문지타워리츠



선순위 담보대출
[1,710억원]

후순위 담보대출
[290억원]

우선주
[735억원]

보통주
[400억원]

지분율 50%

신한서부티엔리츠

소재지	서울시 종로구 수송동 156번지(B5/18F)		
준공일	2015.11	주용도	호텔(51%), 오피스(44%), 리테일(5%)
연면적	10,511.03평	주요임차인	호텔신라(책임임차) 주택도시보증공사 등
매입가 ('24.03)	2,890억원	임대율	88%
감정가액 ('24.12)	3,293억원 (13.9% ↑)	WALE	4.2년

재무현황 (FY4, '25.06 기준)

BS(요약)

(단위: 백만원)

자산 총계	311,209
유동자산	7,482
비유동자산	303,727
부채총계	205,341
자본총계	105,868

PL(요약)

(단위: 백만원)

영업수익	8,145
영업비용	2,497
영업이익	5,649
당기순이익	56
NOI (순영업이익)	6,929

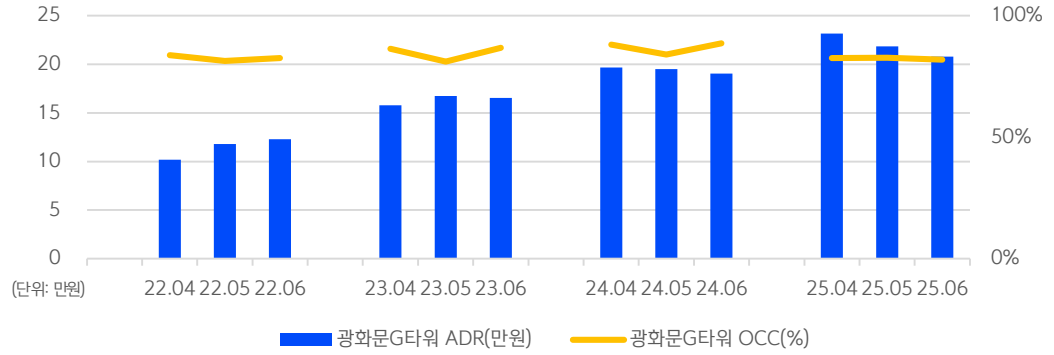
차입금 현황

선순위 1) 800억원 2) 910억원	대출금리(All-in / 年) 1) 5.50%(고정) 2) CD91일물 +2.05% 3) 7.50%(고정)
후순위 3) 290억원	대출기간 2024.03.22 ~ 2026.03.22 (24개월)

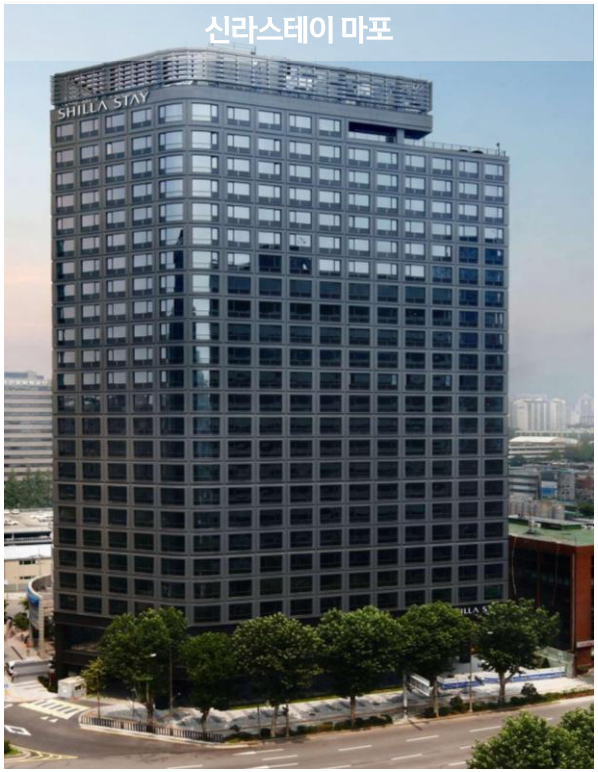
임대차 현황

구분	주요 임차인	업종	임대면적(3.3㎡)
1	㈜호텔신라	호텔	5,322
2	비케이알	외식업	1,170
3	동양생명금융서비스	금융 및 보험업	722
4	주택도시보증공사	공공기관	705
5	국민은행	금융업	317
6	스타벅스	커피전문점	97

호텔 영업 실적



자산별 세부현황 - 신한호텔마포리츠



선순위 담보대출 [870억원]

중순위 담보대출 [140억원]

우선주 [535억원]

보통주 [40억원]

지분율 7%

신한서부티엔리츠

소재지	서울시 마포구 도화동 570 (B4/24F)		
준공일	2015.06	주용도	호텔
연면적	5,587.23평	주요임차인	호텔신라(책임임차)
매입가 ('25.05)	1,430억원	임대율	100%
감정가액 ('25.03)	1,551억원	WALE	5.2년

재무현황 (FY1, '25.06 기준)

BS(요약)

(단위: 백만원)

자산 총계	163,422
유동자산	12,035
비유동자산	151,387
부채총계	106,798
자본총계	56,623

PL(요약)

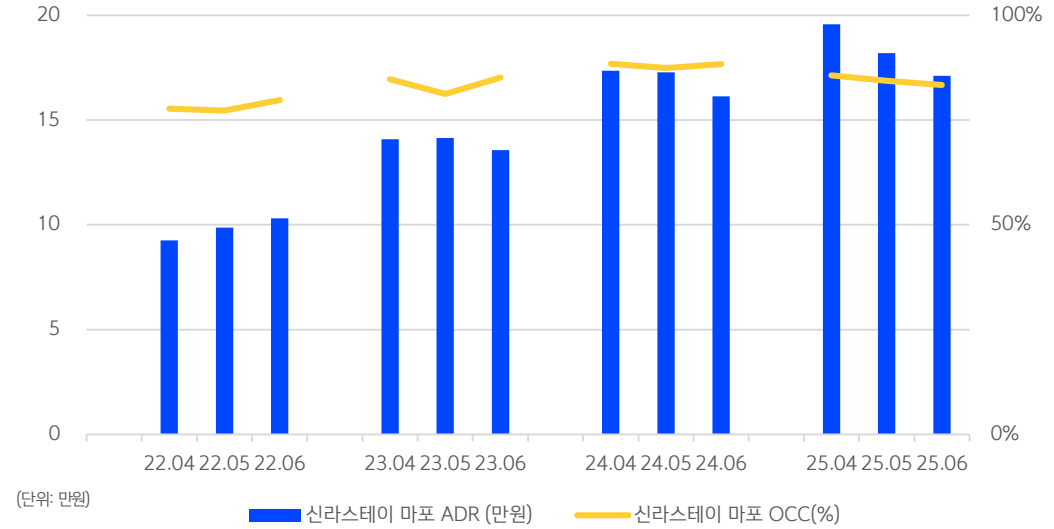
(단위: 백만원)

영업수익	779
영업비용	422
영업이익	357
당기순이익	(97)
NOI (순영업이익)	531

차입금 현황

선순위 870억원	대출금리(All-in / 年) 선순위 : 4.50% (고정) 중순위 : 5.90% (고정)
중순위 140억원	대출기간 2025.05.29 ~ 2027.05.29 (24개월)

호텔 영업 실적



구분	'24년 4월	'24년 5월	'24년 6월	'25년 4월	'25년 5월	'25년 6월
Occ(%)	88%	87%	88%	86%	84%	83%
ADR(원)	173,530	172,758	161,291	195,684	181,891	171,002
RevPAR(원)	153,376	151,021	142,502	167,663	153,475	142,479