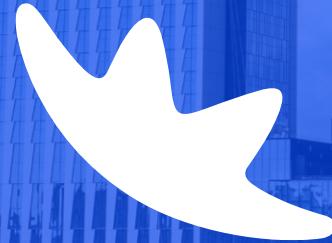


Investor Presentation  
D e c . 2 0 2 5



신한서부티엔디리츠  
Shinhan Seobu T&D REIT



 신한리츠운용

## Disclaimer

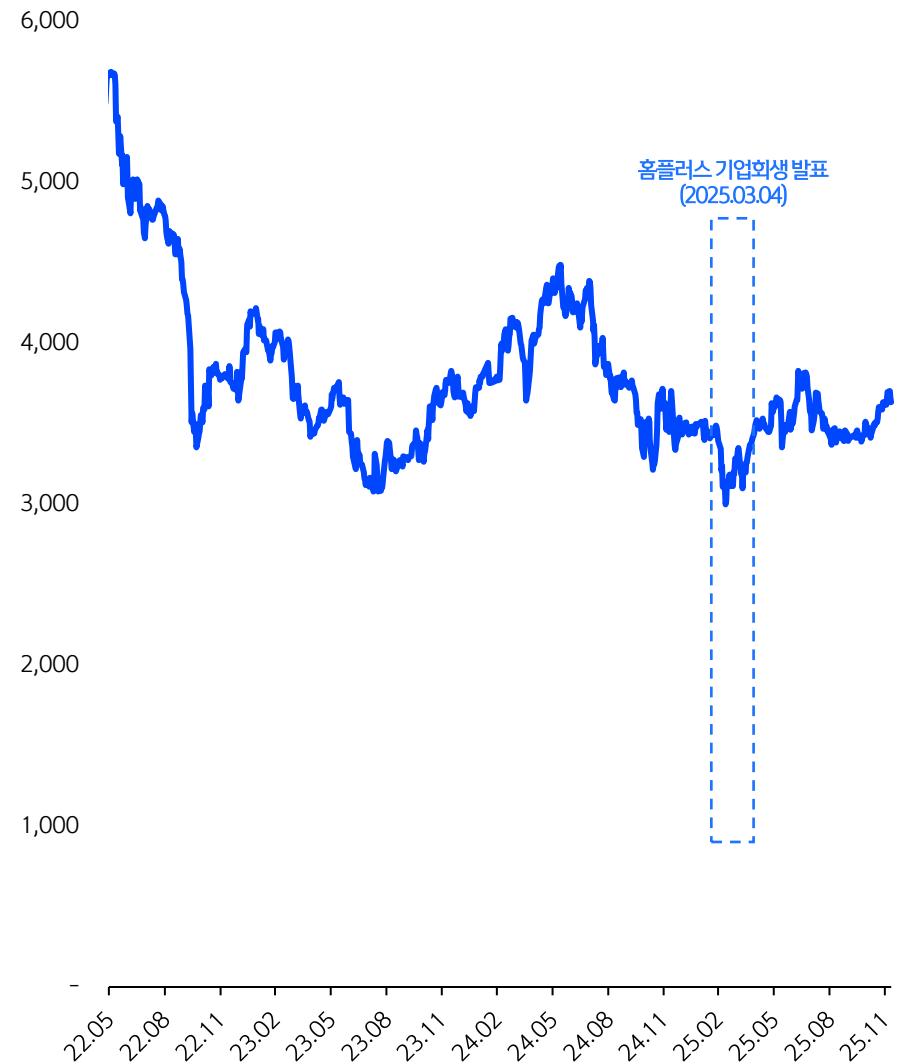
---

- 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 권리, 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 제공된다면 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(2025.12.10)	3,645원
시가총액(2025.12.10)	2,094억원
총자산(연결)	1조 1,000억원
총부채(연결)	7,533억원
총자본(연결)	3,467억원
최대주주	서부T&D (48%)_2025.09.30 기준
결산월	6월/12월(연 2회, 3월/9월 배당)
보유 자산	인천 스퀘어원 그랜드마리아 서울 용산 (이하 용산 그랜드마리아) 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 협업하는 리츠입니다.

앵커 서부티엔디가 장기책임임차하고, 직접 개발 및 보유한 자산들을 바탕으로 상장했습니다.

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>1979년 7월 12일 서부트럭터미널 설립</li> <li>1995년 9월 KOSDAQ 등록</li> <li>2008년 용산 관광버스터미널 합병</li> <li>2010년 6월 서부트럭터미널 서부티엔디로 회사명 변경</li> <li>2012년 10월 인천 SQUARE 1 Grand Open</li> <li>2017년 10월 '서울드래곤시티' 호텔 Grand Open</li> <li>2020년 11월 인천 SQUARE 1 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각</li> <li>호텔 일부(GM) 자회사인 신한서부티엔디리츠로 매각</li> <li>2021년 12월 자회사 신한서부티엔디리츠 한국거래소 유가증권 상장</li> <li>2021년 12월 서울드래곤시티 호텔 내 GKL 카지노 Open</li> <li>2023년 01월 서부트럭터미널 물류단지계획(안) 승인 (서울시)</li> <li>2023년 08월</li> </ul>			
■ 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			
소유면적	48,905m <sup>2</sup> (14,794평) (리츠 소유)	15,163m <sup>2</sup> (4,587평) (리츠 소유 1,111평 포함)	92,395m <sup>2</sup> (27,949평)
연 면적	169,074m <sup>2</sup> (51,144평) (리츠 소유)	184,611m <sup>2</sup> (55,844평) (리츠 소유 13,726평 포함)	789,873m <sup>2</sup> (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		
대지면적	19,365.30m <sup>2</sup> (5,858평)	6,026.60m <sup>2</sup> (1,823평)
연 면적	-	23,000평
주 용도	판매시설, 근린생활시설, 기부체납시설	오피스, 하이엔드 오피스텔
토지 취득월	2019년 11월	2020년 6월
토지 장부가 ('24년말 기준)	투자부동산 23,598백만원 유형자산 38,273백만원	투자부동산 147,651백만원

## 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 ]



인천 스퀘어원

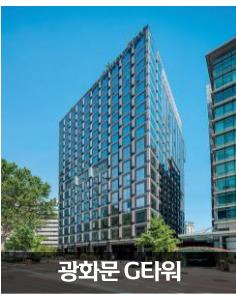


그랜드마리어 호텔

[ 외부 호텔자산 ]



나인트리 호텔 동대문



광화문 G타워

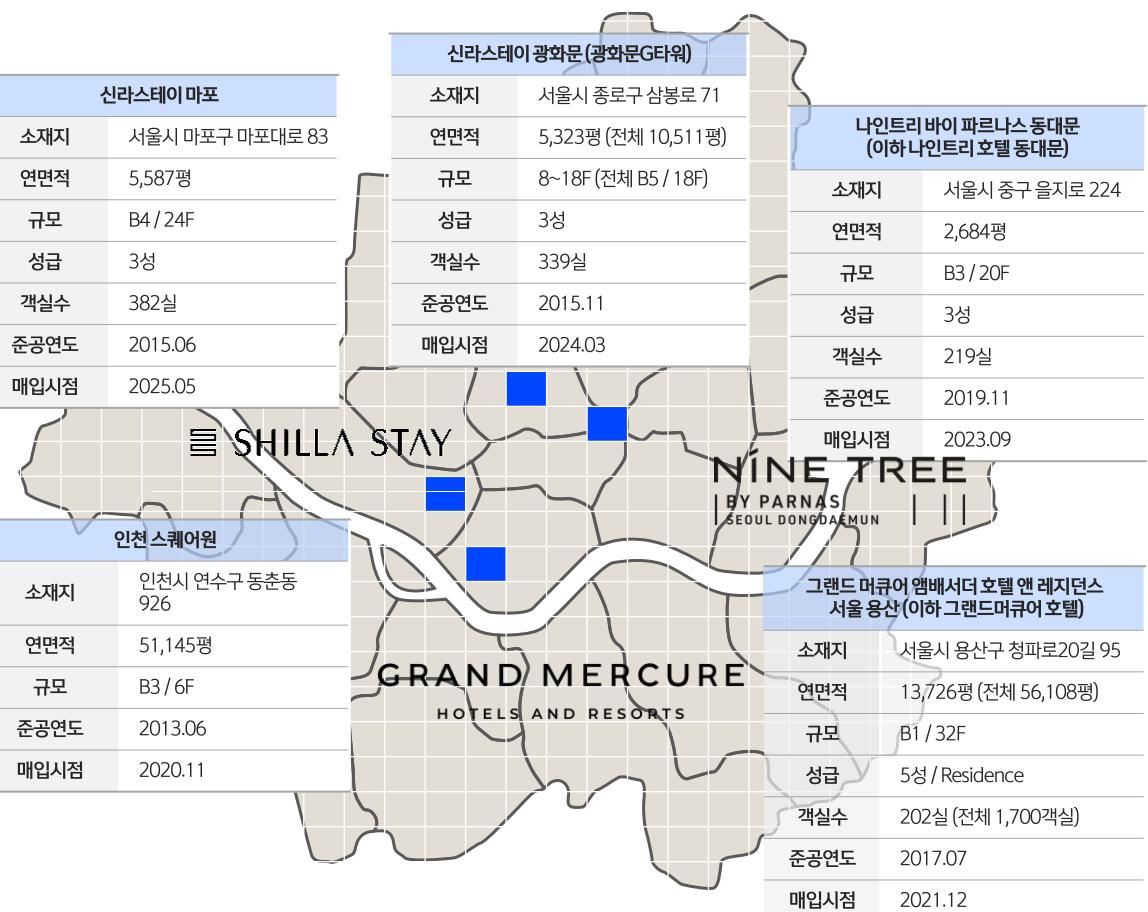


신라스테이 마포

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(광화문G타워)

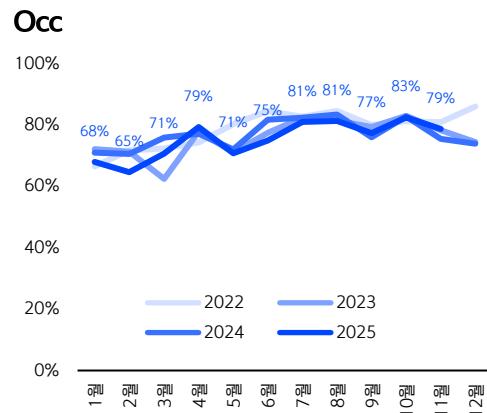
소재지	서울시 종로구 삼봉로 71
연면적	5,323평 (전체 10,511평)
규모	8~18F (전체 B5 / 18F)
성급	3성
객실수	339실
준공연도	2015.11
매입시점	2024.03



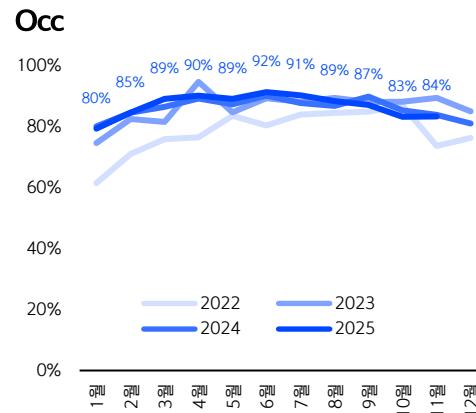
## 우수한 운용자산 실적

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

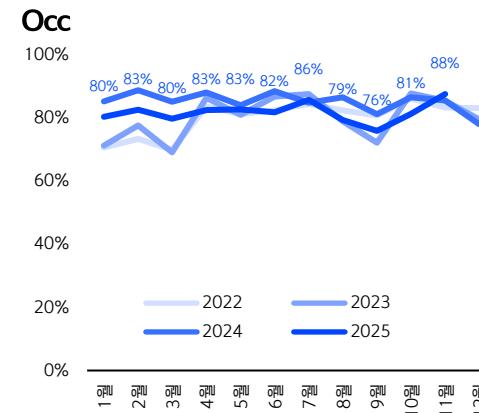
용산 그랜드마퀴어



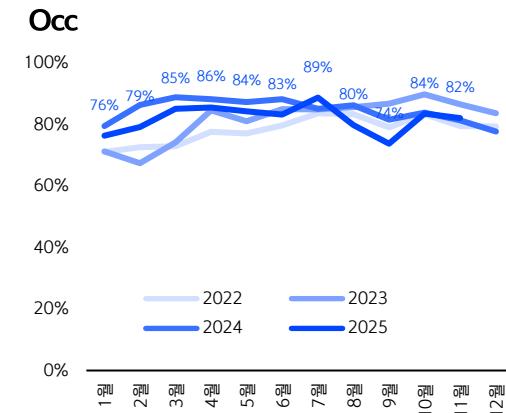
나인트리 동대문



광화문 G타워(신라스테이 광화문)



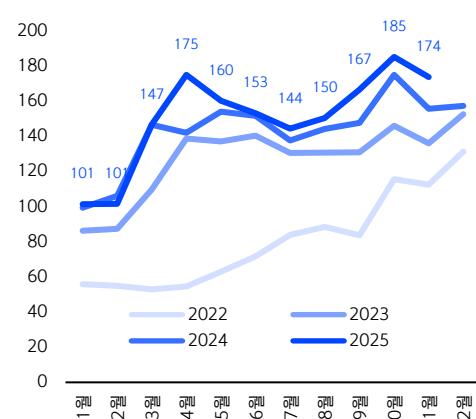
신라스테이 마포



ADR (단위: 천원)



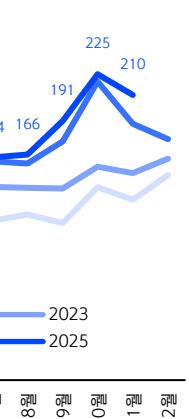
ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



ADR (단위: 천원)



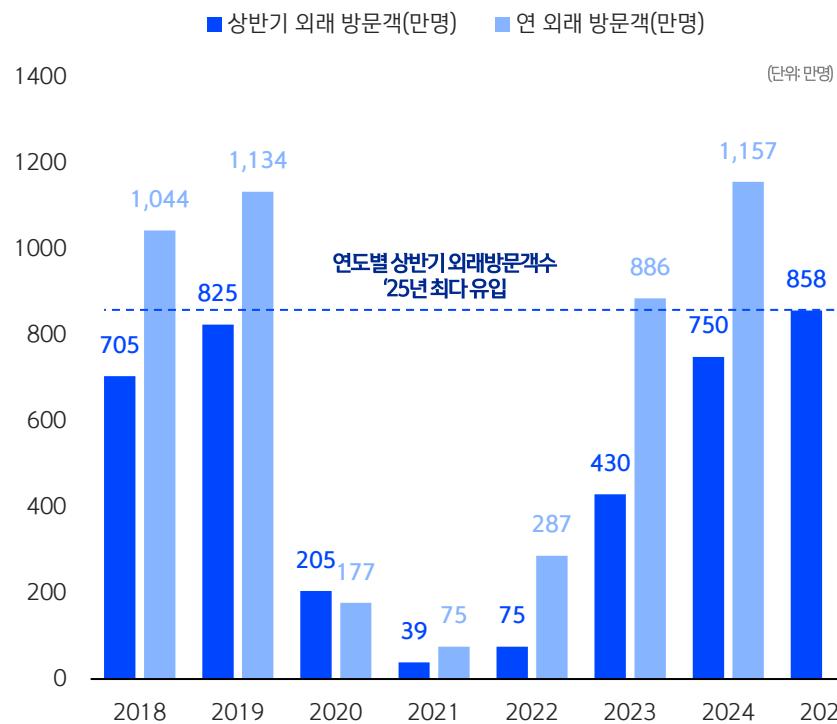
## 외래 방한객수 코로나 이전 수치 상회

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

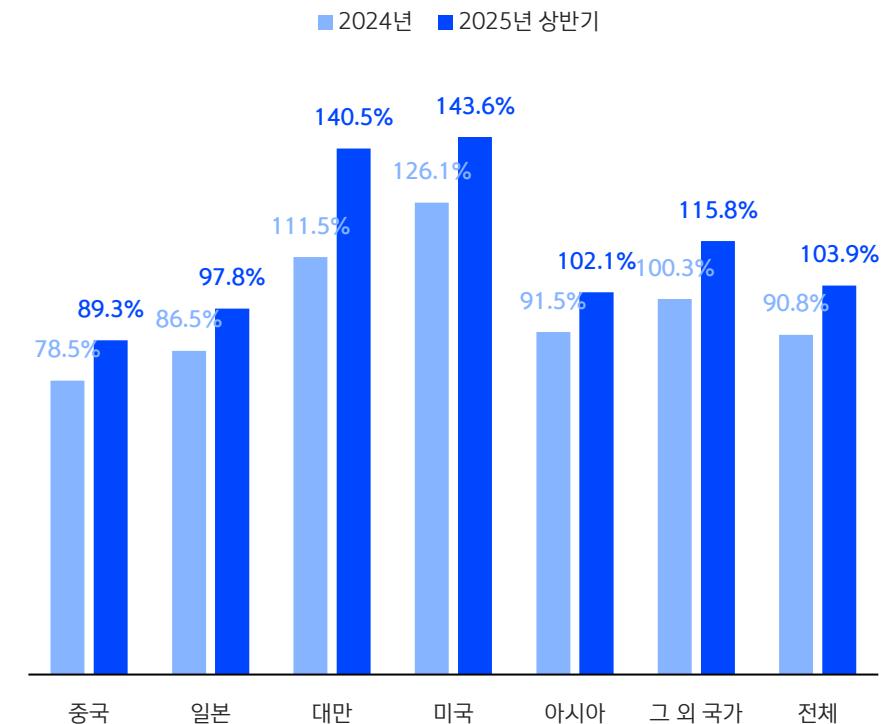
'25년 상반기 중국 관광객 잔여 회복률 10.7%p로, 하반기 추가 유입여력이 존재합니다.

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



## 영업수익 (2025년 3분기)

영업실적 (2025년 3분기)	
	(단위 : 백만원)
영업수익	15,486
영업비용	4,071
영업이익	11,415
영업외수익	198
영업외비용	9,227
당기순이익	2,386

\* 제11기 반기 (2025.07.01~2025.09.30) 연결재무제표 기준

임대차 주요조건				
(단위 : 백만원)	임차인	임대차기간	임대료 / MRG	MRG초과 RevPAR 수준
신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원) 5,411	서부티엔디 (지상층)	~2028.11	약 151억원(年)	-
신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드마크이) 2,810	홈플러스 (지하층)	~2029.05	연임대료 약 28억원 선납임대료 약 30억원(年)	-
신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문) 1,070	서부티엔디	~2029.12	매출액의 40% / 분기 약 27억원	356,500원
신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워) 3,989 (신라스테이 광화문 2,371 포함)	파르나스호텔	~2040.01	매출액의 38% / 분기 약 5.5억원	72,427원
신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포) 2,207	호텔신라, 주택도시보증공사 등	~2030.12 (신라스테이 광화문)	매출액의 42% / 분기 약 13억원 (신라스테이 광화문)	102,132원
	호텔신라	~2030.08	매출액의 40% / 분기 약 12.5억원	95,030원

## 영업외비용 (2025년 3분기)

영업실적 (2025년 3분기)		(단위 : 백만원)
영업수익	15,486	
영업비용	4,071	
영업이익	11,415	
영업외수익	198	
영업외비용	9,227	
당기순이익	2,386	

\* 제11기 반기 (2025.07.01~2025.09.30) 연결재무제표 기준

(단위 : 백만원)	구분	금액	대출 · 사채 현황		
			금리(Coupon)/ 이자율	인출일/ 발행일	만기일
신한서부티엔디리츠 (인천 스퀘어원)  3,683	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
신한서부티엔디제1호리츠 (용산 그랜드마리아)  1,208	선순위 대출	920	4.90%	24.12.02	27.06.02
신한서부티엔디제2호리츠 (나인트리 동대문)  303	선순위 대출	306	CD 91일물 + 123bp	23.09.19	26.09.19
신한광화문지타워리츠 (광화문 G타워)  2,810	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
신한호텔마포리츠 (신라스테이 마포)  1,223	선순위 대출	870	4.50%	25.05.29	27.05.29
	중순위 대출	140	5.90%	25.05.29	27.05.29

## 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.



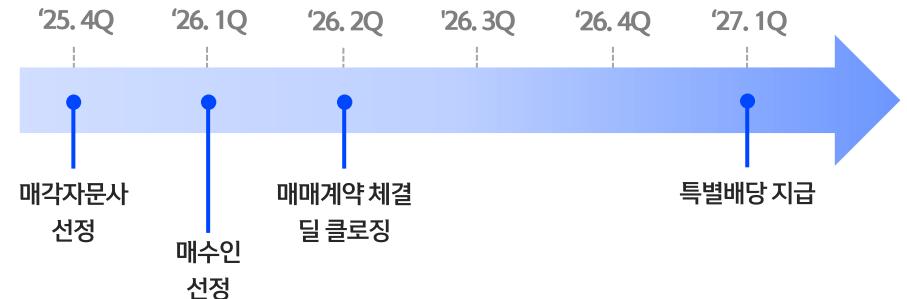
소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 外 6필지 (B3/ 20F)
준공일	2019.11
객실수	219실
매입가 ('23.09)	540억원
감정가액 ('24.12)	681억원
책임임차인	파르나스 호텔

### 매각 가정에 따른 특별배당 추정

매각가 <b>767억원</b> (객실당 3.5억원 가정)	매각가 <b>876억원</b> (객실당 4억원 가정)	매각가 <b>986억원</b> (객실당 4.5억원 가정)
▼ 특별배당금 <b>주당 293원</b>	▼ 특별배당금 <b>주당 461원</b>	▼ 특별배당금 <b>주당 630원</b>

※ 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

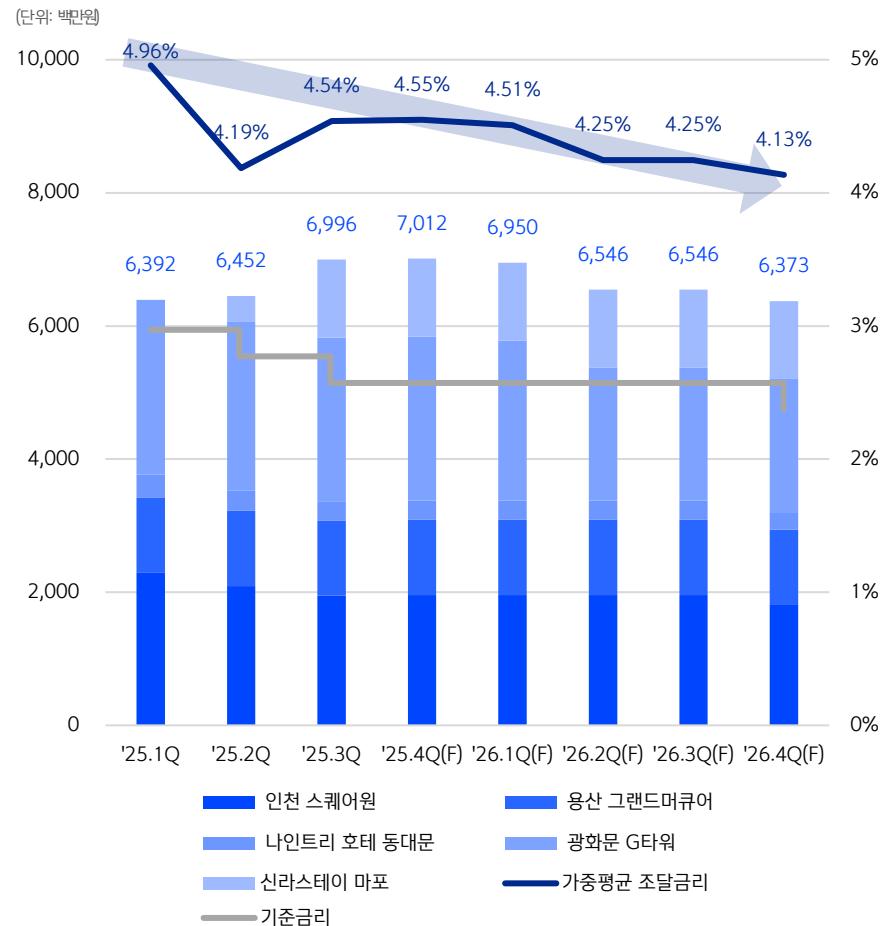
신한광화문지타워리츠의 리파이낸싱 및 임대차 개선을 통하여 신한서부티엔디리츠의 영업수익 증가가 기대됩니다.

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 그랜드마 квар	920	'27.06.02	4.90%	고정	13.93%
나인트리 호텔 동대문	306	'26.09.19	CD+123bp	변동	4.63%
광화문 G타워	1,710	'26.03.22	CD+175bp / 5.25%*	Mixed	30.28%
	290		6.00%		
신라스테이 마포	1,310	'27.05.29	4.50% / 4.30%	고정	21.95%
	140	'27.05.29	5.90%	고정	
합계	6,606	-	-	-	100%

'25-26년 이자비용 및 가중평균 조달금리 추정



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

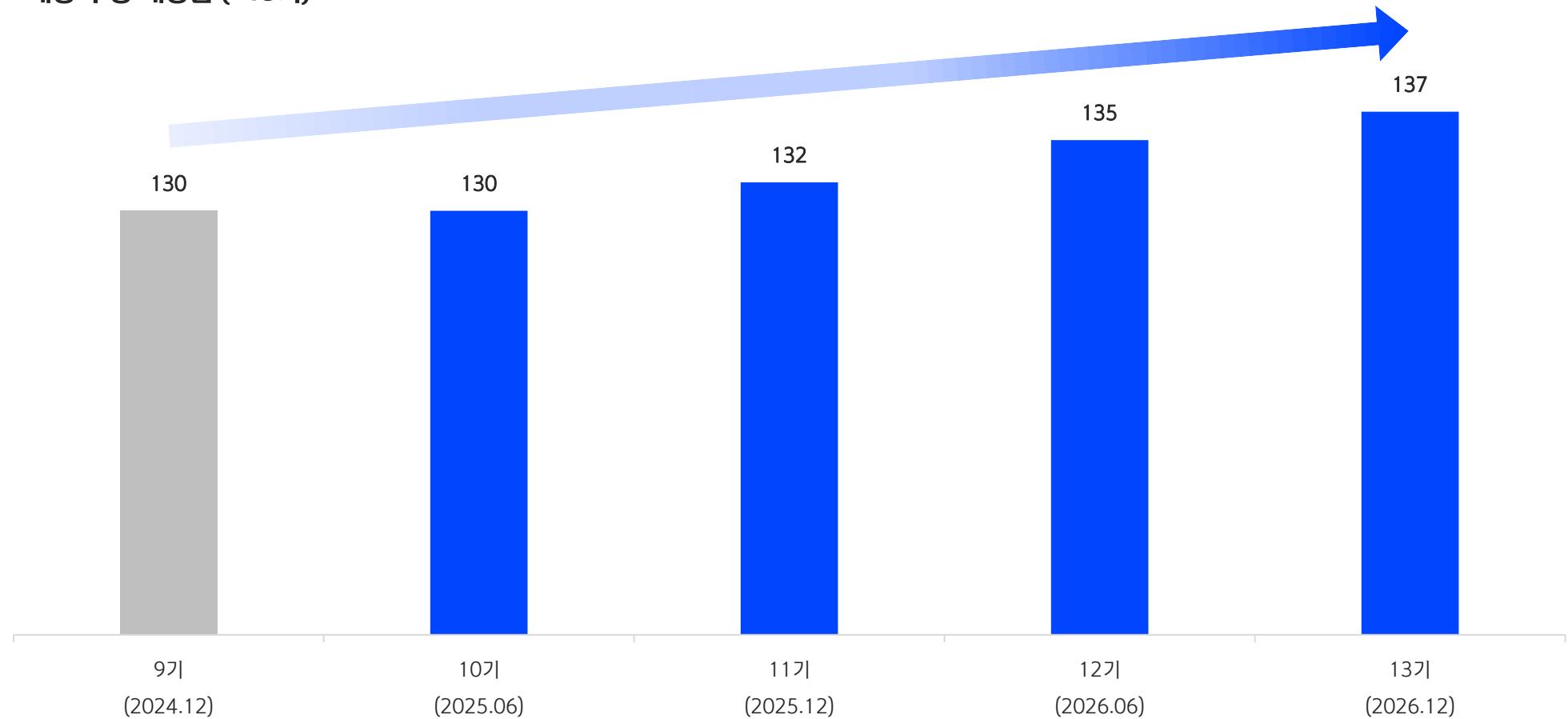
## 예상 배당금

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

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

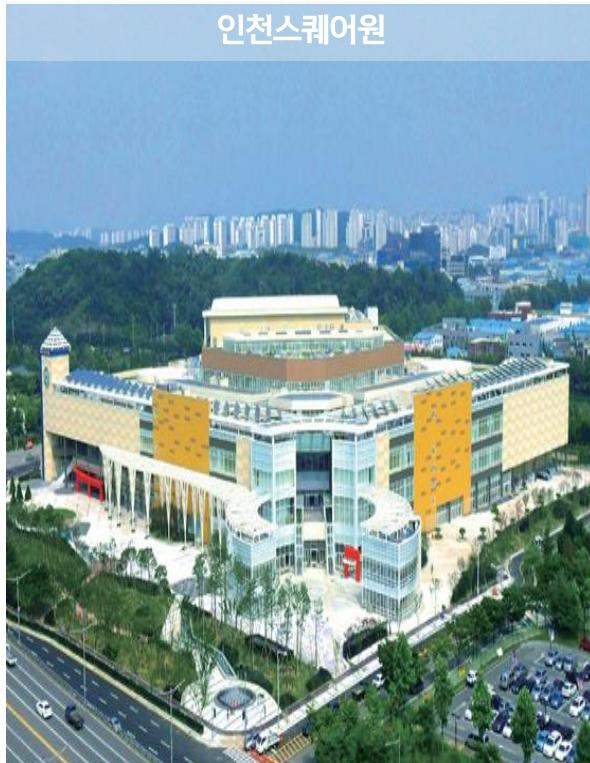


## 자산 포트폴리오

The map illustrates the geographical locations of five hotel properties. Shilla Stay is located in the northern part of Seoul, near Dongdaemun. Nine Tree by Parnas is located in the southern part of Seoul, near the Han River. Grand Mercure is located in the central part of Seoul. Incheon Square원 is located in Incheon. Sungnam Grand Mercure is located in Gyeonggi-do.

<b>신라스테이 마포</b>	<b>신라스테이 광화문(광화문G타워)</b>	<b>나인트리동대문</b>
소재지 서울시 마포구 마포대로 83	소재지 서울시 종로구 삼봉로 71	소재지 서울시 중구 을지로 224
연면적 5,587평	연면적 5,323평(전체 10,511평)	연면적 2,684평
규모 B4 / 24F	규모 8~18F (전체 B5 / 18F)	규모 B3 / 20F
성급 3성	성급 3성	성급 3성
객실수 382실	객실수 339실	객실수 219실
준공연도 2015.06	준공연도 2015.11	준공연도 2019.11
매입시점 2025.05	매입시점 2024.03	매입시점 2023.09
<b>인천 스퀘어원</b>	<b>GRAND MERCURE HOTELS AND RESORTS</b>	<b>용산 그랜드마퀴어</b>
소재지 인천시 연수구 동춘동 926	소재지 서울시 용산구 청파로20길 95	소재지 서울시 용산구 청파로20길 95
연면적 51,145평	연면적 13,726평(전체 56,108평)	연면적 13,726평(전체 56,108평)
규모 B3 / 6F	규모 B1 / 32F	규모 B1 / 32F
준공연도 2013.06	성급 5성 / Residence	성급 5성 / Residence
매입시점 2020.11	객실수 202실(전체 1,700객실)	객실수 202실(전체 1,700객실)
	준공연도 2017.07	준공연도 2017.07
	매입시점 2021.12	매입시점 2021.12

## 자산별 세부현황 - 신한서부티엔디리츠



<b>인천스퀘어원</b>	<b>선순위 담보대출</b> <b>[1,930억원]</b>
	<b>전환사채(1CB)[190억원]</b>
	<b>전환사채(2CB)[350억원]</b>

<b>보통주</b> <b>[2,808억원]</b>
--------------------------------

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	WALE	3.6년

10.6% ↑

### ✓ 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)

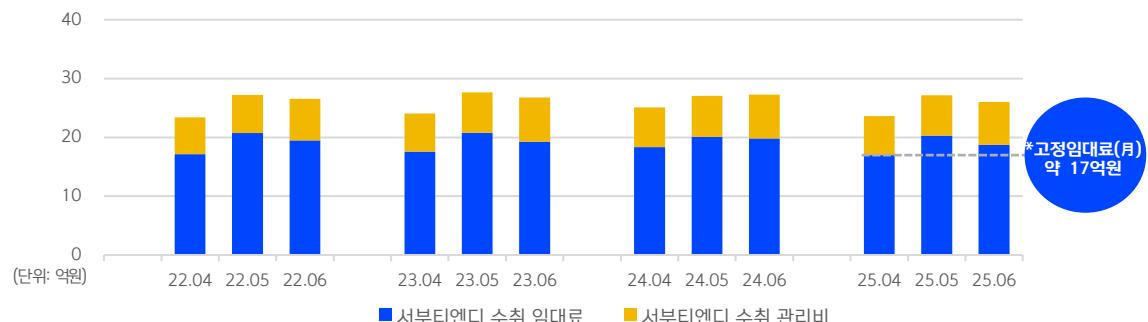
(단위: 백만원)

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

#### 차입금 현황

선순위 1,930억원	대출금리(All-in / 年) CD91일률+1.83%
	대출기간 2023.11.27 ~ 2026.11.27 (36개월)
전환사채 550억원	1CB(190억원) 2CB(350억원)

### ✓ 수취 임대료



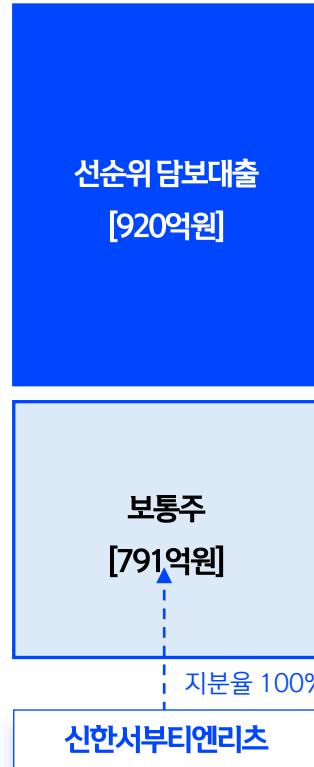
※ 서부티엔디 월간 수취임대료 : 12억원, 홈플러스 월간 수취임대료(연납임대료, 선납임대료 월 환산) : 5억원

### ✓ 임대차 현황

임차인 (임대료 비중)	서부티엔디 책임임차 (72%)	홈플러스 임차 (28%)
임대료	연 약 151억원	연 약 59억원 (연납 약 29억원 + 선납임대료 15억원+추가 선납임대료 약 15억원) <a href="#">* 2025년 8월 22일까지의 연납 임대료 납부 완료</a>
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



소재지	서울특별시 용산구 한강로 3가 40-969 외 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)

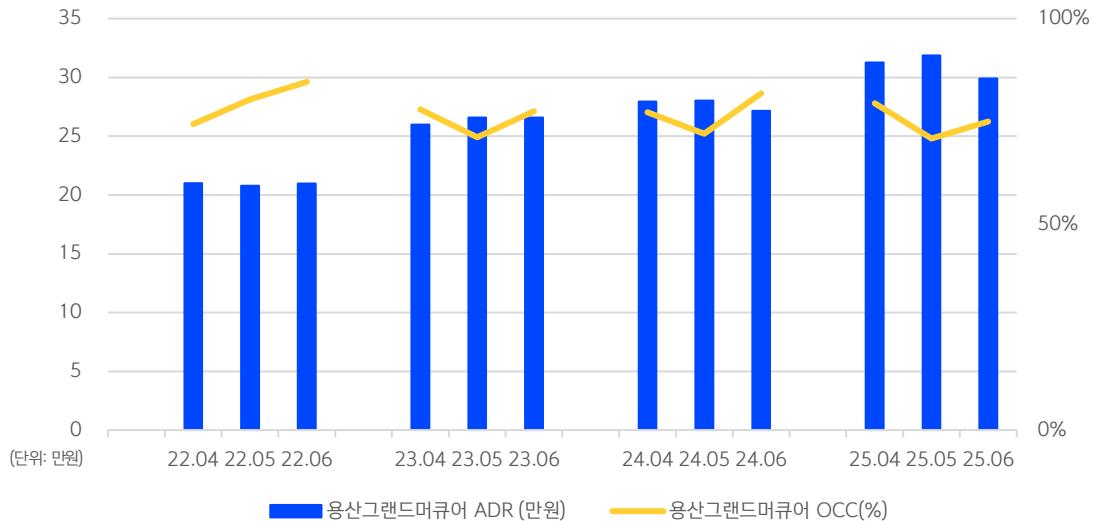
(단위: 백만원)

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



소재지	서울특별시 중구 을지로 5가 92-2 외 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)

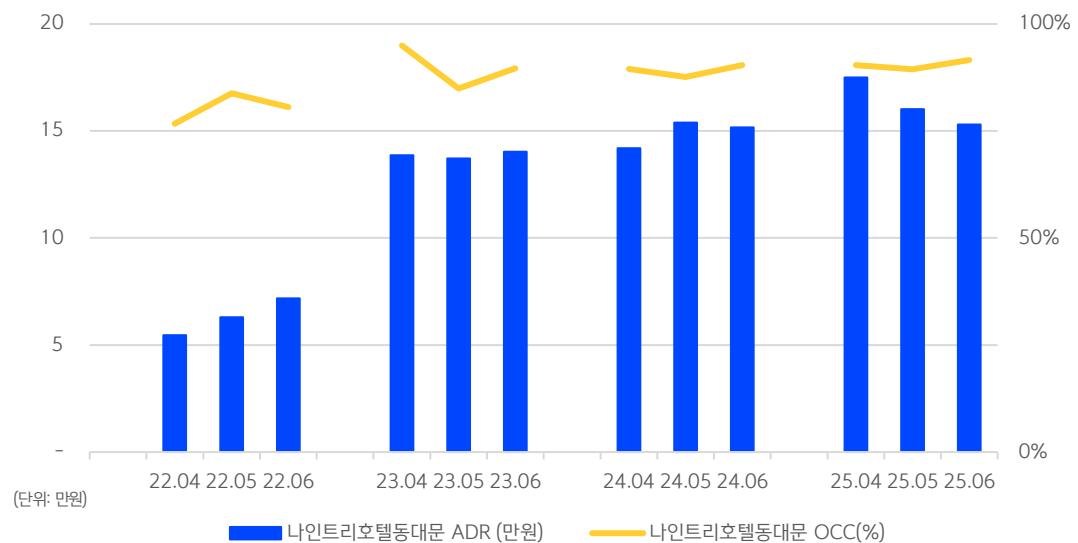
(단위: 백만원)

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	'24년4월	'24년5월	'24년6월	'25년4월	'25년5월	'25년6월
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



<b>광화문G타워</b>
<b>선순위 담보대출 [1,710억원]</b>
<b>후순위 담보대출 [290억원]</b>
<b>우선주 [735억원]</b>
<b>보통주 [400억원]</b>
▲ 지분율 50%
<b>신한서부티엔리츠</b>

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	WALE	4.2년

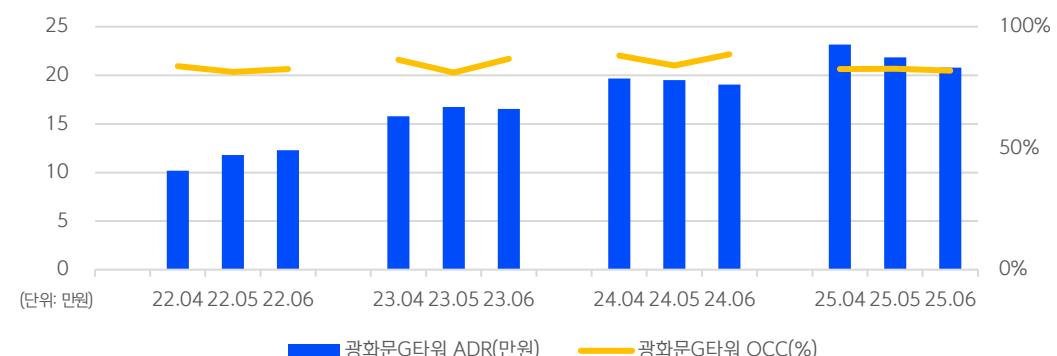
### ✓ 재무현황 (FY4, '25.06 기준)

BS(요약)	PL(요약)	차입금 현황
(단위: 백만원)	(단위: 백만원)	
자산 총계	영업수익	대출금리(All-in / 年)
유동자산	영업비용	1) 5.50%(고정)
비유동자산	영업이익	2) CD91일물 +2.05%
부채총계	당기순이익	3) 7.50%(고정)
자본총계	NOI (순영업이익)	

### ✓ 임대차 현황

구분	주요 임차인	업종	임대면적(3.3㎡)
1	(주)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



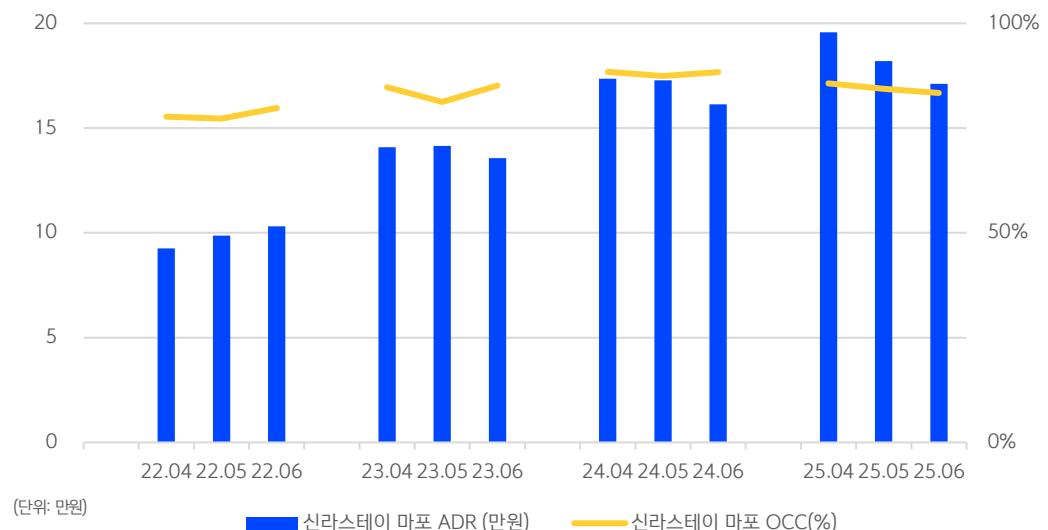
<b>선순위 담보대출</b>	<b>[870억원]</b>
<b>중순위 담보대출</b>	<b>[140억원]</b>
<b>우선주</b>	<b>[535억원]</b>
<b>보통주 [40억원]</b>	
▲ 지분율 7%	
신한서부티엔리츠	

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)	PL(요약)	차입금 현황
(단위: 백만원)		
자산 총계	영업수익	선순위 대출금리(All-in / 年) 선순위 : 4.50% (고정) 중순위 : 5.90% (고정)
유동자산	영업비용	선순위 870억원
비유동자산	영업이익	중순위 140억원
부채총계	당기순이익	대출기간 2025.05.29 ~ 2027.05.29 (24개월)
자본총계	NOI (순영업이익)	

### ✓ 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