

SK REIT Apr. 2025

삼성증권
Corporate Day Presentation



SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래.



SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며,
4.4조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고
국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

Overview

- 01 Snapshot
- 02 보유자산
- 03 투자구조

2024년 Performance

- 01 주가및 매출액

2025년 운영방향

- Asset 01 주유소매각
- 02 신규 자산 편입

- Financing 01 차입 현황
- 02 2025년 Re-fi 및 재무구조 개선 계획

- Dividend Policy 01 중장기 배당 정책

Appendix

- 01 SK리츠 연혁
- 02 차입금 세부현황
- 03 보유자산 요약표
- 04 임대 현황
- 05 자산별 세부현황
- 06 재무상태표
- 07 손익계산서
- 08 현금흐름표
- 09 리츠 용어 해설



Overview

01 Snapshot

운용 자산규모

(취득원가 기준)

 국내 리츠 중 최대 규모

4조 4천 억원

시가총액

('25.3.31 기준)

 국내 리츠 중 최초 1조 돌파

1.4조 원

기업신용등급

 국내 리츠 최고 신용등급

AA-

분기 결산

 국내 리츠 최초 분기 배당 실시

3월, 6월, 9월, 12월

보유자산

('25.3.31 기준)

 오피스
4개 (▲1개)

 주유소
111개 (▼3개)

 수처리센터
5개

120개

지분율

('24.12.30 기준)

SK(주) 32.1%

주요기관
(1% 이상 주주) 36.4%

외국인 8.16%

공실율 ¹⁾

('25.3.31 기준)

종로타워 일시적 공실
후속 임차인(SK그룹)
7월 입주

1.2%

연환산 배당률 ²⁾

('24.12.30 기준)

지난 1년간
주당 배당금 264원

5.97%

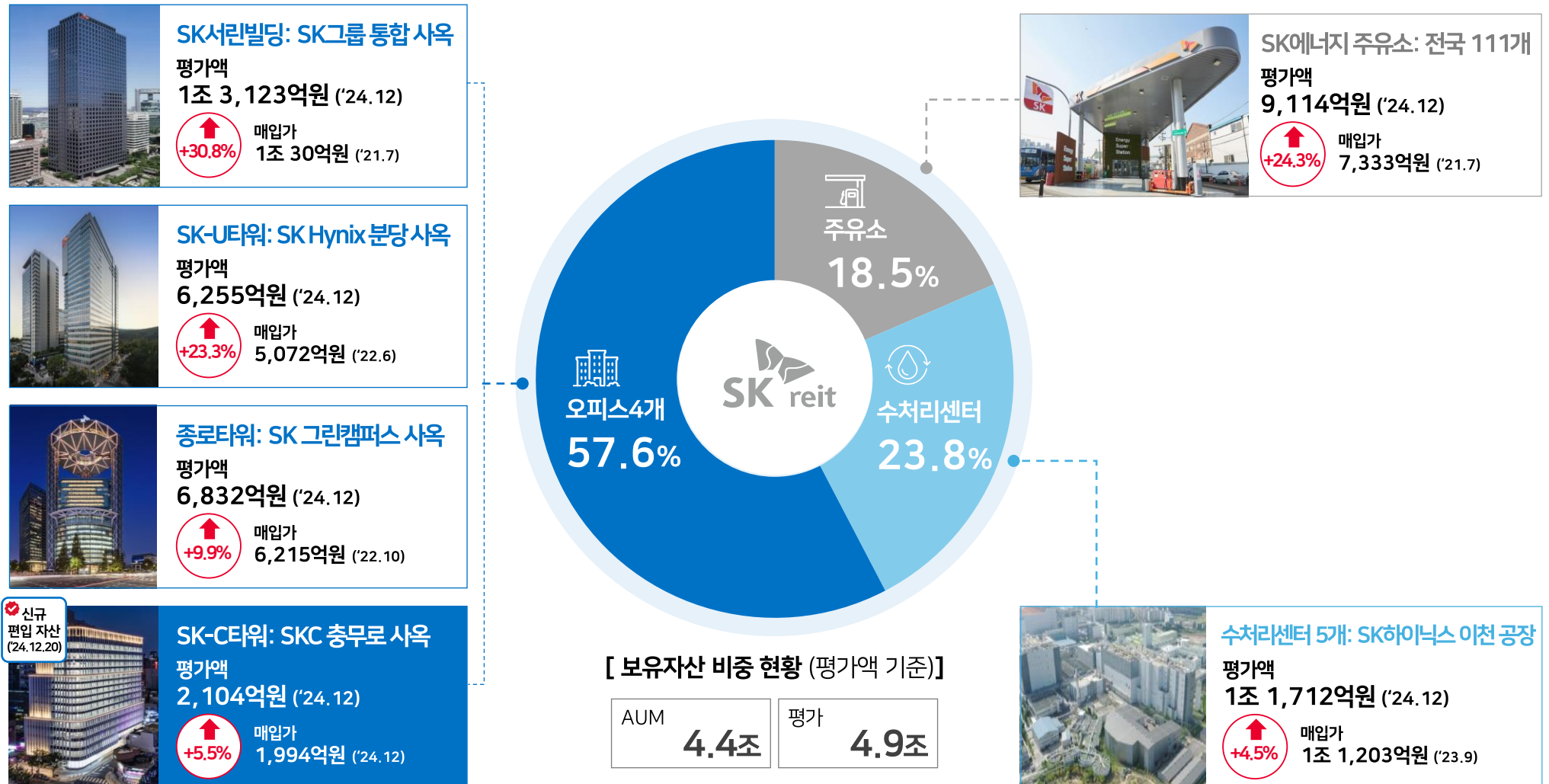
(주1) '25.3.31 현재 임대차계약 체결 기준(SK-C타워는 '24.12 SKC 등과 임대차계약 체결 완료하였고, 현재 입주 공사 중으로 4월 이후 입주 예정)

(주2) '24.12.30 종가 4,415원 기준 시가 배당률

Overview

02 보유자산

신규편입한 SK-CE타워를 포함하여 AUM 기준 4.4조원(평가액 기준 4.9조원) 규모이며, 시장 변화에 대한 Risk Hedge 가능한 다양한 우량 자산으로 Portfolio를 구성하고 있습니다.

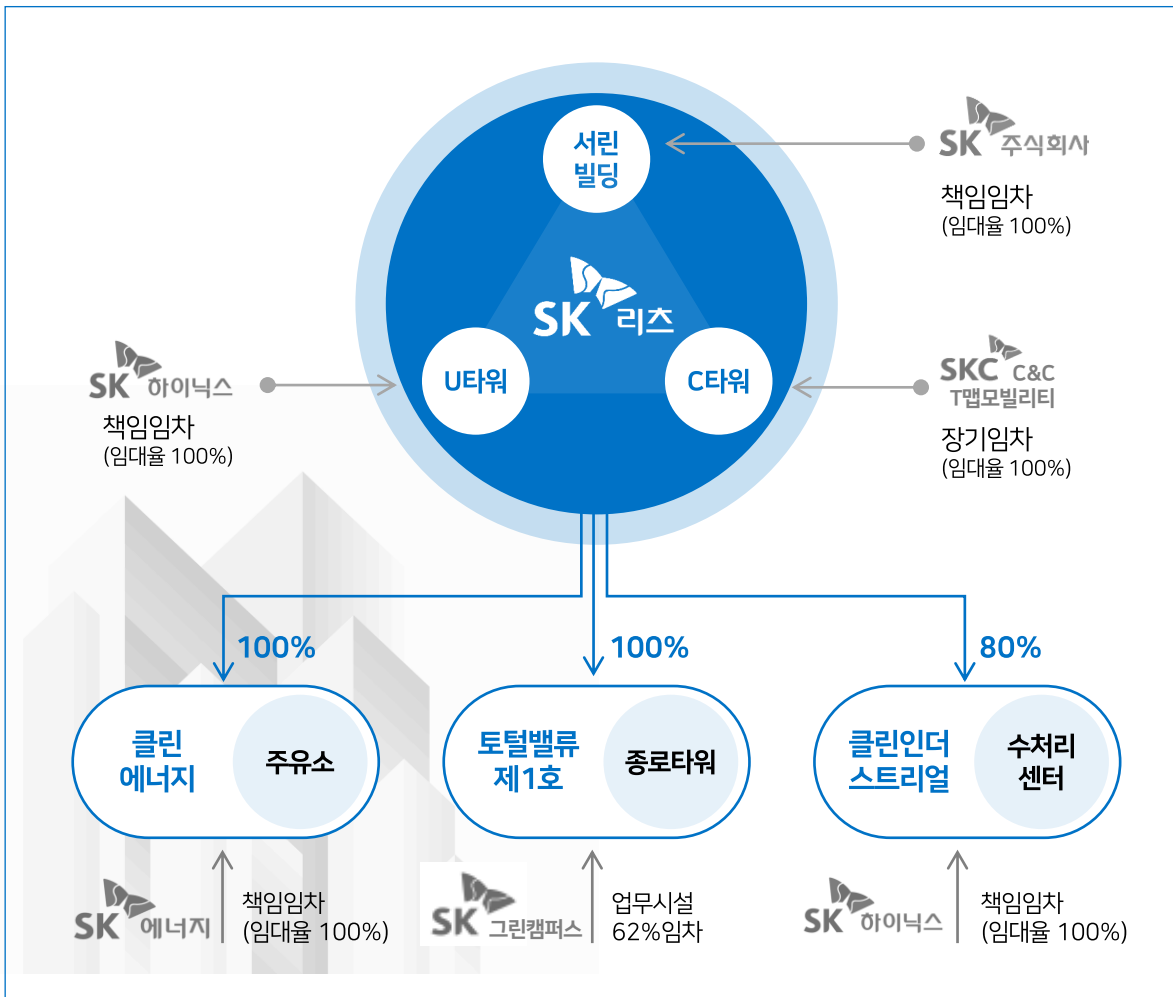


(주1) 평가액은 '24.12월말 부동산 가치추정 결과 (경일감정평가법인)

Overview

03 투자 구조

자산 특성에 따라 모자리츠 구조로 자산을 보유하고 있으며, 신용도 높은 SK그룹이 장기 책임 임차하고, Triple-Net구조로서 비용이 고정되며 물가 상승 연동으로 매년 임대료가 인상되는 매우 안정성 높은 리츠입니다.



SK그룹의 Master Lease

신용도 높은 SK 그룹(SK㈜, SK하이닉스, SK에너지 등)이 건물 전체를 장기 책임임차 → 리츠의 공실 리스크 헷지

Triple Net

부동산운영의 여러 비용(세금, 보험, 수선유지비 및 CAPEX)을 임차인이 부담 → 리츠의 비용 변동성 극히 낮음

Inflation Linked

CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

- 서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매1년)
- U-타워 : 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)
- 수처리센터 : 경기 CPI연동 (매1년, MAX 5.0%)
- C타워 & 종로타워 : 매1년 3% 인상 (주요 임차인 기준)

2024년 Performance

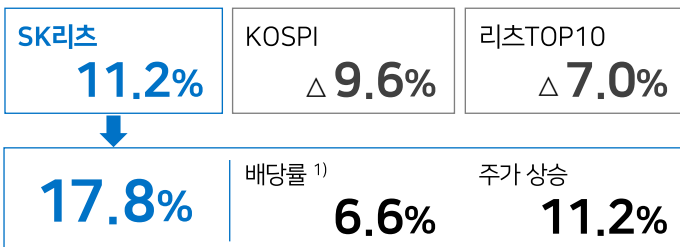
01 주가 및 매출액

24년 연간 주가 수익률은 11.2%, 배당 포함시 Total Return은 17.8%를 기록하였습니다.
매출액은 연간 2천억을 돌파하였으며, EBITDA Margin은 91%의 높은 수익성을 보여주고 있습니다.

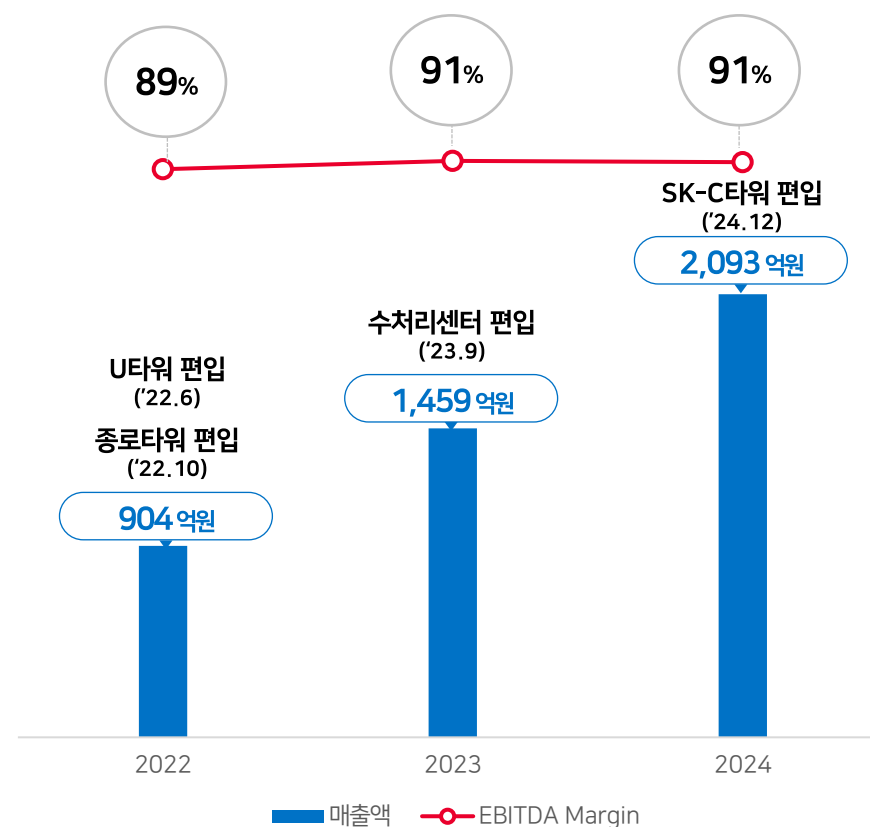
주가 추이



'24년 주가 수익률



매출액 추이



(주1) '23.12.28일 주가 기준 시가 배당률

2025 운영 방향

성장성/안정성/수익성 모든 측면에서 **주주가치가 제고되는 한 해**가 될 것 입니다.

성장성



Asset

국내 독보적 1위
4.4조원 초대형 리츠

2025 Focus

- ☑ 자산 매각 Capital Recycling
- ☑ 배당 증대 가능 자산 검토

안정성



Financing

국내 유일/최고
신용등급 AA- 리츠

2025 Focus

- ☑ 성공적 Re-fi를 통한 조달 Cost 인하
- ☑ 재무구조 최적화

수익성



Dividend

국내 최초
분기 배당 리츠

2025 Focus

- ☑ 안정적 배당 정책 유지
- ☑ Total Return 수익률 제고

Asset

01 주유소 매각

'25년에도 주유소 매각 대상 적극 확대에 따른
특별배당 및 매각 원본을 통한 Capital Recycling으로 성장 모멘텀을 유지할 것입니다.

주유소 History



서울 박석고개 주유소

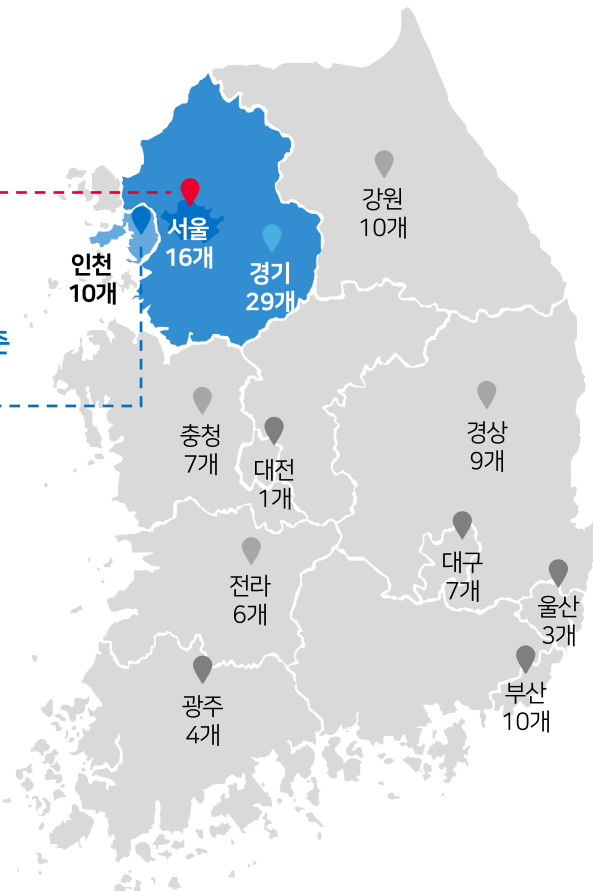


인천 스카이파크

보유 주유소
111개 기준

- 2021년** ● 116개 매입
- 2023년** ● 2개 매각
→ 129억 특별배당 지급 ('23.9월, 12월)
- 2024년** ● 3개 매각
→ 13억 특별배당 지급 ('25.6월 예정)

※ 추가 6개소 토양오염정화 진행 중



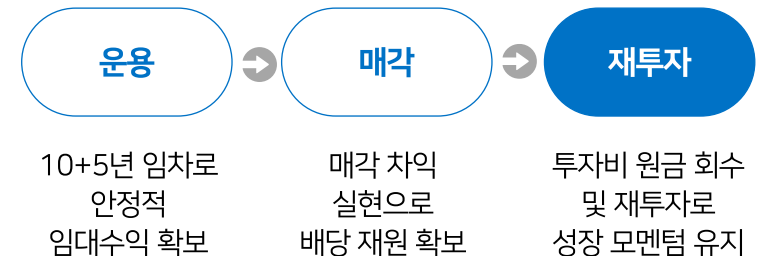
'25년 주유소 매각 계획

주유소 매각 대상 적극 확대 추진

- ☑ 매각 원본을 수익성 자산에 재투자하는 Capital Recycling 추진

구분	'24년	☑ '25년 계획
매각 배경	주주 환원(배당) + 지역 포트폴리오 재편	+ Capital Recycling을 통한 수익성 개선
매각 규모	30개 중 9개 체결	+ 유의미한 규모 확보를 위해 매각 대상 대폭 확대

[주유소 운영 전략]



‘24.12월에는 Cap. Rate이 5.7%로 우수한 SK-C타워 편입을 완료하였으며,
‘25년에도 주주가치 제고가 가능한 신규자산 위주로 검토할 예정입니다.

SK-C타워 편입(‘24.12 완료)



“ SKC 사옥 수요
Matching을 통한
신규 자산 매입 ”



구분	내용
소재지	서울 중구 충무로3가 43 (충무로 15)
대지면적	2,116.20㎡ (640.15평) 21,641.11㎡ (6,546.44평)
사용승인일	2024년 5월 29일 (증축, 대수선, 용도변경)
매매가	1,994억 원(평당 3,046만원)
Cap.rate	5.7% *편입 후 포트폴리오 Caprate 4.91%→ 4.97%
주요 임차인	SKC(59%) , SK C&C(21%), T맵모빌리티(20%)
임차 기간	SKC 기준 7년
E.NOC	평균 286,935원/평, 연간 3% 상승

신규 자산 편입 전략

- ✓ 그룹사 Synergy 창출을 통한 스폰서 리츠 강화
 - 그룹 임차 수요기반 Solution 제시
- ✓ 주당배당 제고 가능한 자산
 - 배당 증대 가능한 자산
 - 향후 매각 차익이 기대되는 자산
- ✓ 자산 매각 후 신규 투자로 이어지는 Capital Recycling
 - 자본 확대 부담 적은 중소형 사이즈 검토 확대



Financing

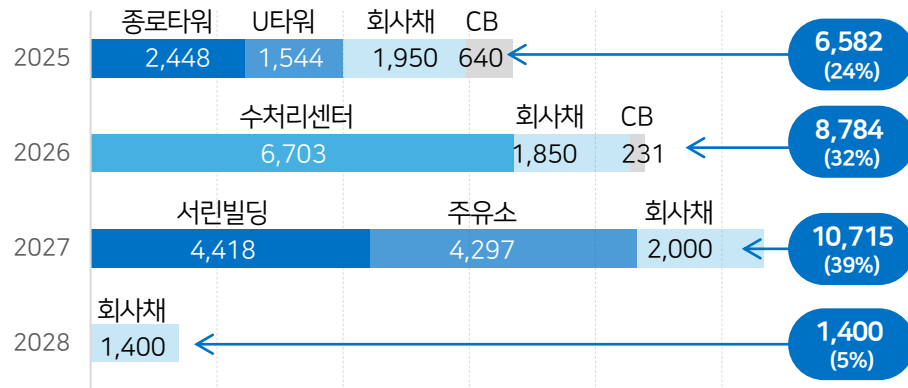
01 차입 현황

'25.3월말 기준 총 차입금은 2.9조원이며, 이중 '25년 만기 도래 차입금은 약 6천억원입니다.
당사는 만기 분산 및 차입유형 다각화를 통해 안정적으로 금융 Risk Hedge하고 있습니다.

차입 만기 현황 및 지표

차입 만기 현황

(단위: 억원, '25.3월말 기준)



차입 지표

구분	'25.3월말	'24.12월말	'24.9월말
총 차입금	29,085	29,236	27,136
LTV(취득원가 기준)	65.9%	66.2%	64.4%
LTV(공정가치액 기준)	59.5%	59.7%	57.9%
가중평균 금리	4.08%	4.32%	4.44%
회사채 비중	25%	17%	13%

'25년 차입 만기 현황

만기 도래 차입금은 5,941억원

('25.3월말 기준)

- ✓ 회사채 1,950억, 담보차입 3,991억 만기 도래 예정
- ✓ '25.02 회사채 490억 차환 완료(3.35%)

구분	만기	금리	규모	비고
회사채	4-1회차	'25.05	3.94%	1,450억
	2-2회차	'25.08	4.17%	500억
	소계			1,950억
담보차입	U타워 고정	'25.06	4.44%	935억
	U타워 변동	'25.06	3.99%	608억
	종로타워	'25.10	4.05%	2,448억
	소계			3,991억
	합계			5,941억

Financing

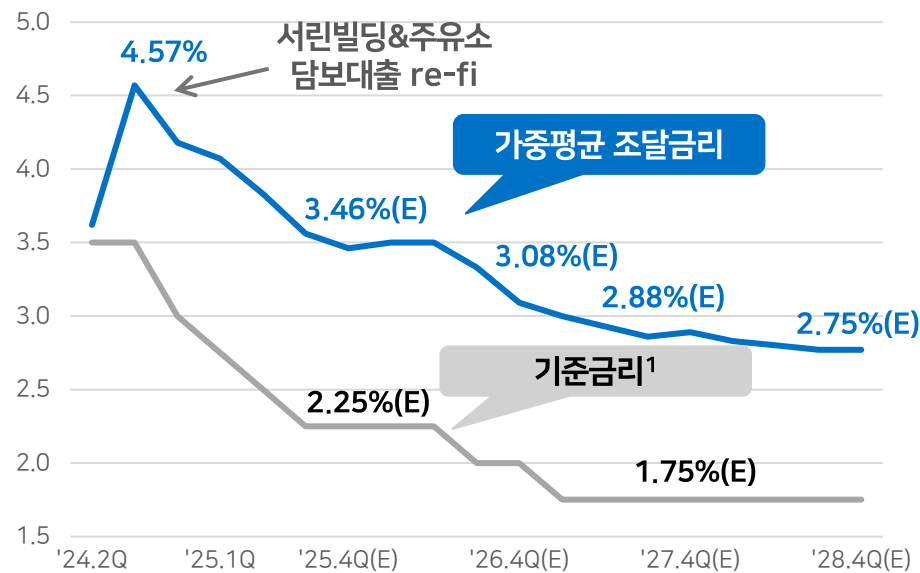
02 2025년 Re-fi 및 재무구조 개선 계획

회사채 및 변동금리를 활용한 Re-fi를 통해 연말 가중평균 조달금리는 3.5% 수준으로 하락할 것으로 예상하며, 자산재평가를 통해 LTV 및 부채비율을 수준을 획기적으로 개선해 나가고자 합니다.

2025년 Re-fi

'25년말 가중평균 조달금리 3.5% 이하 목표 추진

- 기존금리 인하 및 만기도래 차입금 Re-fi 전략을 통해, '27년 이후 2% 대 조달금리 진입 가능 추정



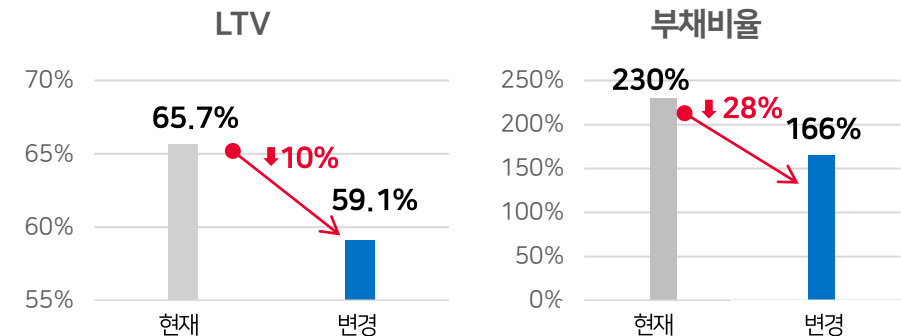
자산재평가 추진 ('25.6월 결산 반영 목표)

최초 장부가 대비 약 12% 상승된 자산가치를 재무제표에 반영 시 LTV 및 부채비율 개선



(*4P 보유자산 평가액 참고)

자산재평가 효과



(주1) 출처: 삼성증권 Research ('25.3.26)

Dividend Policy

01 중장기 배당 정책

우수한 신용등급 활용을 통한 지속적인 조달 Cost 절감과 Cap. Rate 증대를 통해, 지속적으로 배당 수준을 높여 나감으로써 장기 배당 투자자에게 더욱 적합한 선진화된 리츠로 나아가겠습니다.

배당 성장 리츠의 대표적 사례



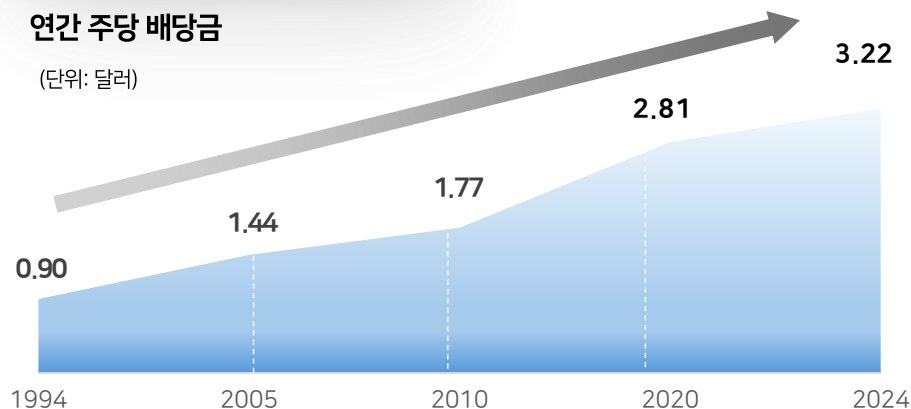
미국 리얼티 인컴 리츠

- ✓ 미국을 대표하는 월 배당 리츠
- ✓ 30년 이상 배당 인상 기록 보유
- ✓ 자산 포트폴리오의 80%가 트리플넷, 10년 이상 장기 임대계약 구조로 배당 예측 가능성 높은 것이 특징

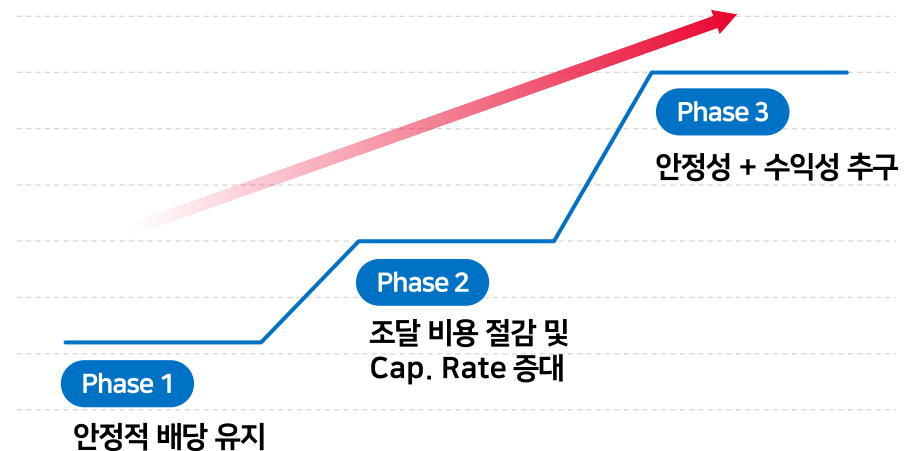
93회	분기 배당 연속 인상 횟수
109회	상장 이후 배당 인상 횟수
4.4%	상장 이후 연평균 배당 성장률

연간 주당 배당금

(단위: 달러)



SK리츠 중장기 배당 전략



우수한 신용등급 활용을 통한 조달비용 절감

고수익 자산 편입을 통한 Cap. Rate 증대

자산 매각을 통한 Recycling 전략

SK서린빌딩

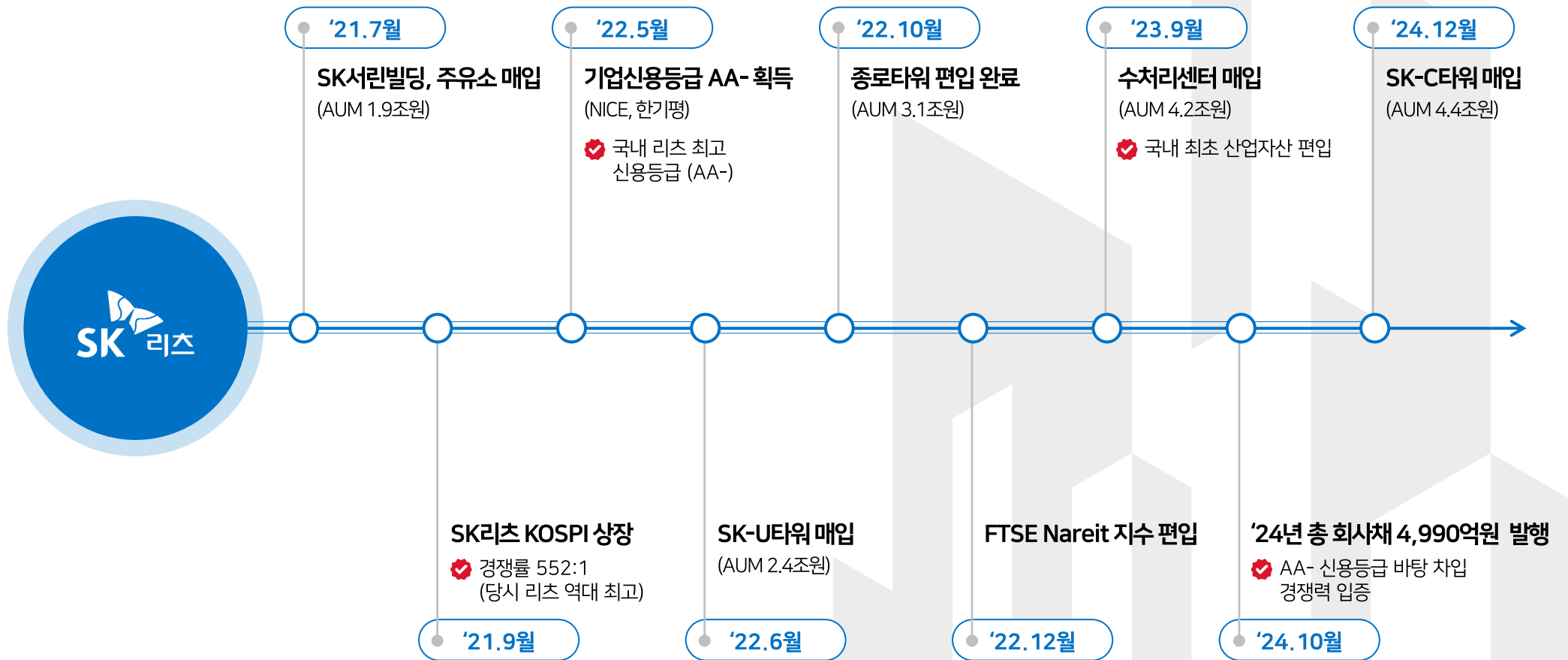


Appendix

- 01 SK리츠 연혁
- 02 차입금 세부현황
- 03 보유자산 요약표
- 04 임대 현황
- 05 자산별 세부현황
- 06 재무상태표
- 07 손익계산서
- 08 현금흐름표
- 09 리츠 용어해설

Appendix 01 SK리츠 연혁

SK리츠는 국내 리츠 중 최고 AA급 신용등급을 보유한
자산규모, 시가총액 1위의 대한민국 대표 복합 리츠로 성장해왔습니다.



Appendix 02 차입금 세부현황

'25년 3월말 기준

리츠명	담보물건/ 사채명	구분	개시일	만기일	이자조건	이자율	차입금액(백만원)
SK리츠	서린빌딩	-	2024-07-05	2027-07-05	변동금리	4.01%	441,800
SK리츠	SK U-타워	Tranche A	2022-06-30	2025-06-30	변동금리	3.99%	60,863
SK리츠	SK U-타워	Tranche B	2022-06-30	2025-06-30	고정금리	4.44%	93,517
클린에너지	주유소	-	2024-07-05	2027-07-05	변동금리	4.01%	429,672
토털밸류제1호	종로타워	-	2023-10-13	2025-10-13	변동금리	4.05%	244,800
클린인더스트리얼	수처리센터	Tranche A	2023-09-25	2026-09-23	고정금리	5.49%	330,000
클린인더스트리얼	수처리센터	Tranche B	2023-09-25	2026-09-23	변동금리	4.24%	340,300
SK리츠	회사채	공모 2-2차	2024-02-23	2025-08-22	고정금리	4.17%	50,000
SK리츠	회사채	사모 3차	2024-02-28	2027-02-28	고정금리	4.33%	10,000
SK리츠	회사채	공모 4-1차	2024-05-22	2025-05-22	고정금리	3.94%	145,000
SK리츠	회사채	공모 4-2차	2024-05-22	2026-05-22	고정금리	3.99%	95,000
SK리츠	회사채	공모 5-1차	2024-10-04	2026-10-02	고정금리	3.43%	90,000
SK리츠	회사채	공모 5-2차	2024-10-04	2027-10-01	고정금리	3.51%	60,000
SK리츠	회사채	공모 6-1차	2025-02-20	2027-02-19	고정금리	3.32%	130,000
SK리츠	회사채	공모 6-2차	2025-02-20	2028-02-18	고정금리	3.37%	140,000
SK리츠	전자단기사채	20회차	2025-03-18	2025-06-18	고정금리	3.16%	160,000
SK리츠	전환사채	2회차	2022-12-13	2025-12-12	고정금리	4.00%	64,000
SK리츠	전환사채	3회차	2023-03-15	2026-03-15	고정금리	3.50%	23,100
합계						4.08%	2,908,052

Appendix 03 보유자산 요약표

('25.3.31 기준)

구분	SK서린빌딩	주유소 111개소	SK-U타워	종로타워	수처리센터 5개동	SK-C타워	합계 (or 가중평균)	
사진								
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지 주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK 그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 아천캠퍼스 반도체 제조 필수시설	SKC 충무로 사옥		
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가좌리	서울시 중구 충무로3가 43		
면적	대지	1,748py	49,821py	1,976py	1,515py	13,959py	640py	70,698py
	연	25,358py	24,437py	26,258py	18,332py	44,381py	6,546py	145,312py
	매입금액	1조 30억원 (‘21.7.6)	7,664억원 (‘21.7.7)	5,072억원 (‘22.6.30)	6,215억원 (‘22.10.19)	1조 1,203억원 (‘23.9.25)	1,994억원 (‘24.12.20)	4조 2,176억원
공정가치액 주1	1조 3,123억원 [+30.8%]	9,114억원 [+18.9%]	6,255억원 [+23.3%]	6,832억원 [+9.9%]	1조 1,712억원 [+4.5%]	2,104억원 [+5.5%]	4조 9,141억원 [16.5%]	
책임/장기 임차인	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	SK그린캠퍼스	SK하이닉스 (AA)	SKC(A+)	Wale 5.1년 연장시 10.9년	
임대차만기	’26.6.29 (+5년)	’31.6.29 (+5년)	’27.6.29 (+5년)	Wale 2.1년	’33.9.24(+10년)	’32.3.31		
’24년 연임대료	435억원	314억원	226억원	245억원	743억원	(’25년 132억원 예상)	1,960억원	
’24년 임대료율 주2	4.34%	4.00%	4.46%	3.89%	6.63%	(’25년 6.65% 예상)	4.57%	
연환산 실질 Cap.rate 주3	4.48%	4.10%	4.61%	3.11%	7.34%	(Initial Cap 5.7%)	4.94%	
CPI연동 임대료 상승	서울 CPI 연동, 매년 (’24년 7월 +3.9%)	전국 CPI 연동, 6년차 부터 매년	경기 CPI 연동, 매년, MAX 5.0% (’24년 7월 +3.5%)	평균 3% 상승 (개별 상이)	경기 CPI연동 매1년, MAX 5.0% (’24년 10월 +3.6%)	3% 상승		
기타	• Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 • 임차인 우선매수협상권 보유			• Market 준용	• M/L + Triple Net • 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유	SKC 외 C&C,T모빌리티 임차		

(주1) ‘24년 12월말 부동산 가치추정 값

(주2) 임대료율=연임대료/매입가액

(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가-보증금)

(주4) WALE은 연면적 기준 가중평균 잔여 임대차기간, 주유소는 대지면적 적용, 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용

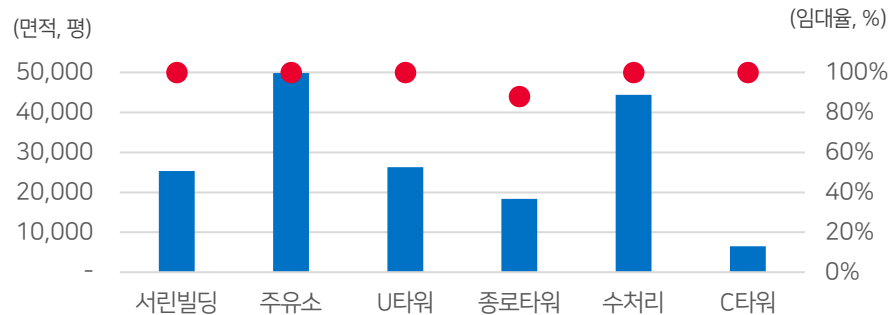
Appendix 04 임대 현황

25.3월 기준 임대율이 99%이고, 이 중 SK그룹이 96% 임차하여 임대수익이 매우 안정적입니다.
(연장 옵션 적용시)총 임대면적의 90%가 30년 이후에 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적입니다.

자산별 임대현황

(2025년 3월 31일 기준)

임대율 99%, SK그룹 임대면적 비중 96%



구분	서린빌딩	주유소	U타워	종로타워	수처리	C타워	가중평균
임대율	100%	100%	100%	88%	100%	100%	99%
SK그룹 임대	100%	100%	100%	62%	100%	100%	96%
Master Lease	100%	100%	100%	0%	100%	0%	85%

가중평균 임대 만기(WALE)



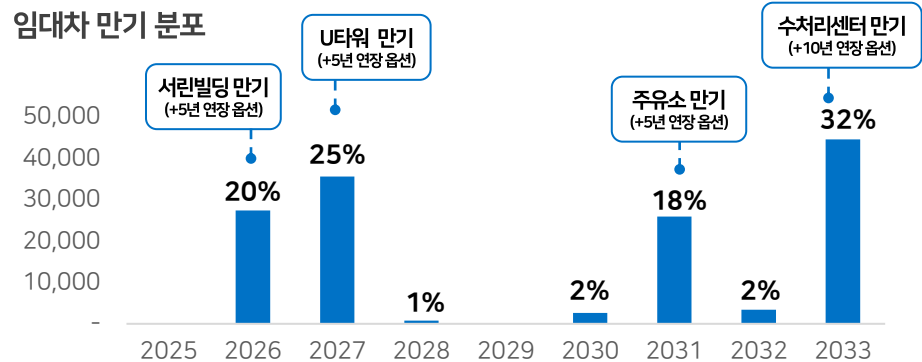
*) 가중평균은 연면적 기준이며, 주유소는 대지면적 적용, 종로타워 및 C타워는 리테일 면적 제외한 오피스 면적 적용함

임대차 만기 분포

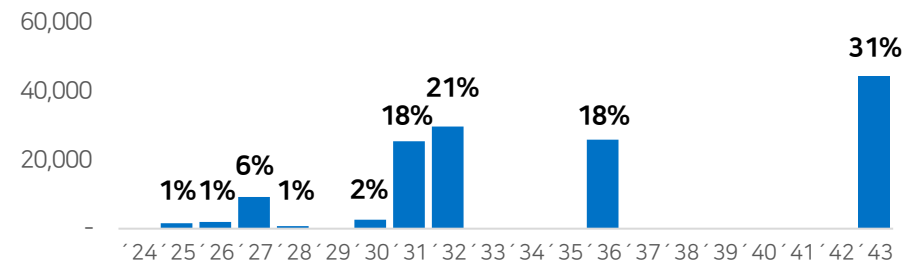
(2025년 3월 31일 기준)

(임차인 연장 옵션 적용시) 총 임대면적의 90%가 '30년 이후 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적

임대차 만기 분포



임대차 연장 옵션 적용시



Appendix 05 자산별 세부현황

CBD 핵심 오피스 권역에 위치한 서린빌딩은
SK그룹의 통합사옥으로 그룹의 성장을 함께 해온 상징적인 빌딩입니다.

서린빌딩



SK그룹 통합 사옥

- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용
- ✓ 세계 4대 건축가인 미스 반 데어로에의 유일 한국인 제자 건축가 김종성의 작품

CBD Prime Office

- ✓ CBD 10여개에 불과한 2만평 이상 Prime Office
- ✓ CBD 권역 내 가장 높은 건물 (160m)

소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지		
사용승인일	1999년 10월 19일 ('19년 Renovation)		
용도지역	도시지역, 일반상업지역	주용도	업무시설
대지면적	5,779㎡ (1,748 py)	연면적	83,827.66㎡ (25,358 py)
전용률	53.50%	규모	B7 / 36F
매입가 ('21.7.06)	1조 30억원	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('24.12.31)	1조 3,123억원	책임임차인	SK(주) (신평3사AA+)



Appendix 05 자산별 세부현황

분당 업무권역에 위치한 U타워는 SK하이닉스의 사옥으로
판교권역과 함께 가치 상승이 기대되는 자산입니다.

SK-U타워



글로벌 반도체 기업,
SK하이닉스 분당 사옥

- ✓ SK하이닉스(신용등급 AA)
100% Master Lease
- ✓ SK하이닉스
연구개발(R&D)의 핵심 Hub

분당 권역 핵심 업무시설

- ✓ 서울 3대권역 수준으로
올라선 분당/판교권역
- ✓ 정자역(신분당선, 분당선)
도보 2분 내 초역세권 자산

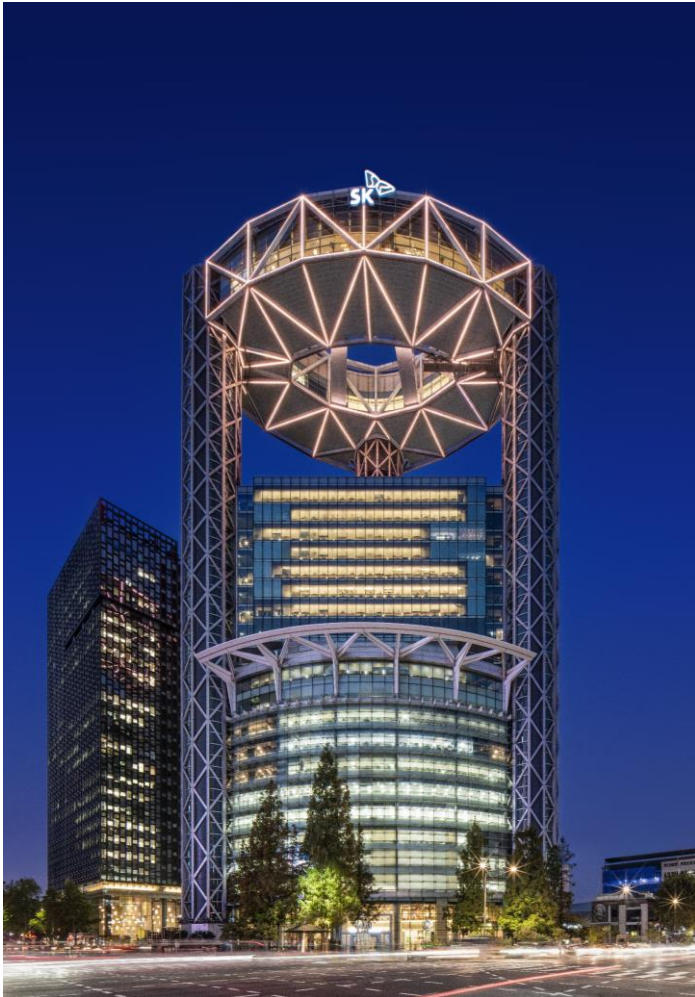
소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1			
사용승인일	2005년 6월 27일			
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업	주용도	업무시설 / 집합건물	
대지면적	6,532㎡ (1,976 py)	연면적	86,803,86㎡ (26,258 py)	
전용률	55.49%	규모	B6 / 28F	
매입가 (‘22.6.30)	5,072억원		임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 (‘24.12.31)	6,255억원		책임임차인	SK하이닉스 (신평3사AA)

(*) U타워는 집합건물로서, 당사가 구분소유한 연면적을 의미하며,
당사의 전유 부분 면적비율에 따라 전체 토지에 대한 소유권대지권을 보유중

Appendix 05 자산별 세부현황

CBD Lamdmark 오피스인 종로타워는
SK그룹의 친환경 Biz 그룹의 6개사가 집결한 SK그린캠퍼스 사옥입니다.

종로타워



SK 그린캠퍼스 사옥

- ✓ SK그룹 친환경 Biz 6개사 집결(업무시설 60% 임차)
- ✓ 공간 효율화 및 임대 안정성 제고를 통한 사옥화

CBD Landmark Office

- ✓ 세계적인 건축가 라파엘 비놀리가 설계한 역동적 디자인 건물
- ✓ 지하철 1호선 종각역과 지하 연결 및 인근 5개역 위치

소재지	서울특별시 종로구 종로 51 (종각역 연결)		
사용승인일	1999년 9월 2일		
용도지역	일반상업지역, 중심지미관지구	주용도	업무시설
대지면적	5,007.9㎡ (1,514.9 py)	연면적	60,600.6㎡ (18,332 py)
전용률	51.40%	규모	B6 / 33F
매입가 (22.10.19)	6,215억원	대표임차인	SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사)
공정가치액 (24.12.31)	6,832억원	임대율 ¹	88%(업무시설 기준)



(주1) '25.3.31 현재 임대차계약 체결 기준('25. 4월 공실인 7,8층에 대한 임대차계약 체결 예정)

Appendix 05 자산별 세부현황

SK-C타워는 SKC 및 SK C&C 등의 사옥으로 활용 예정이며,
최근 리모델링이 완료된 6,546평의 신축급 오피스입니다.

SK C-타워



CBD 전략적 입지에 위치한 SKC 신규 사옥

- SKC(59%), SK C&C(21%), T맵모빌리티(20%) 임차
- SKC 구내식당 및 체육시설 설치 예정

'24.5월 리모델링 완료된 신축급 오피스

- 사옥 활용도가 높은 6,546평 규모의 중소형 오피스
- 전용률 61.3% 및 기준층 전용면적 279평의 효율 높은 업무공간

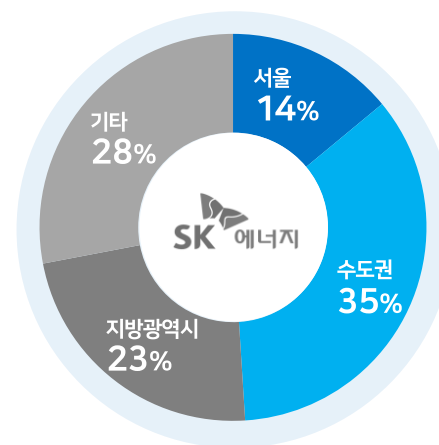
소재지	서울 중구 충무로3가 43 (충무로 15)		
사용승인일	2024년 5월 29일 (리모델링)		
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설, 제2종 근린생활시설
대지면적	2,116㎡ (640py)	연면적	21,641㎡ (6,546py)
전용률	61.3%	규모	B4/15F
매입가 (‘22.10.19)	1,994억원	대표임차인	SKC, SK(주) C&C, T맵모빌리티
공정가치액 (24.12.31)	2,104억원	임대율	100% (계약완료, 4월 순차적 입주예정)



Appendix 05 자산별 세부현황

전국에 위치한 SK에너지 주유소 111개는
주요 교통 요지에 입지하여 활용 가치가 매우 우수한 자산입니다.

주유소



활용 가치가 매우 우수한 자산 구성

- ☑ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ☑ 전체 주유소 중 67%가 서울/수도권에 위치 (매입가 기준)

자산 Rebalancing을 통한 배당 성장 모델 구축

- ☑ 매각차익 전액 배당 및 Value Up을 통한 배당수익 증대 가능
- ☑ 자산 매각 후 원본 재투자로 지속 가능 모델 구축

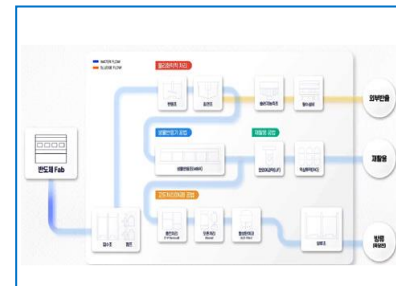
자산개수	111개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)		
지역분포	서울 16개, 경기/인천 39개, 광역시 25개, 기타 31개		
용도지역	상업지역 26개, 주거지역 55개, 공업지역 18개, 기타 12개		
대지면적 합계	164,708㎡ (49,821 py)	평균 대지면적	1,483㎡ (449 py)
매입가 ('21.7.7)	7,333억원	임대차 형태	Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('24.12.31)	9,114억원	책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가A+)



Appendix 05 자산별 세부현황

이천 반도체 공장 가동을 위한 필수 자산인 수처리센터는 SK하이닉스가 장기 책임임차하여 안정적인 수익 창출 가능합니다.

수처리센터



하이닉스 반도체 공장 가동을 위한 법정 필수 자산

- ✓ 리츠 최초의 산업시설 투자로 매입 후 자산 4.2조원의 초대형 리츠로 성장
- ✓ 총 5개동으로 이루어져 있으며, 세계적 수준의 기술과자본으로 준공된 최첨단 시설

국내 상장리츠 최초의 산업시설 투자 리츠

- ✓ 7.3%의 높은 Cap.rate로 현금흐름 창출력이 탁월한 자산
- ✓ 향후 잔존가치는 현 수준 이상 유지 예상되며, 타 산업 활용도가 높은 범용성 자산



소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17 외 (이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내)				
건물 구분	W10	W11	W12A	W12B	온도저감동
사용승인일	'16.6.3	'17.12.21	'17.12.21	'22.8.11	'22.11.6
연면적	29,580㎡ (8,948py)	46,058㎡ (13,932py)	26,088㎡ (7,892py)	38,865㎡ (11,757py)	6,1232㎡ (1,852py)
규모	B2 / 6F (35.7m)	B2 / 8F (56.09m)	B2 / 8F (56.09m)	9F (68.16m)	B2 / 2F (19.45m)
매입가 ('23. 9.25)	1조 1,203억원		임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net	
공정가치액 (24.12.31)	1조 1,712억원		책임임차인	SK하이닉스 (신평3사AA)	

Appendix 06 재무상태표

연결 BS

(단위 : 억원)

구 분	FY 12 (‘24.03.31)	FY 13 (‘24.06.30)	FY 14 (‘24.09.30)	FY 15 (‘24.12.31)
유동자산	1,315	2,647	863	1,005
현금 및 단기금융	1,202	2,521	717	783
기타	113	126	146	222
비유동자산	41,700	41,582	41,463	43,330
장기금융상품	54	54	55	48
투자부동산	41,646	41,528	41,408	43,282
자산총계	43,015	44,229	42,326	44,335
유동부채	15,041	18,474	8,441	11,618
회사채	2,758	3,404	5,405	6,217
유동성장기부채	10,379	13,419	1,540	3,981
유동성전환사채	1,350	1,361	1,241	1,102
기타	554	290	256	318
비유동부채	14,960	12,878	21,068	20,069
장기차입금	12,109	9,085	17,767	15,274
회사채	598	1,543	1,045	2,541
임대보증금	1,682	1,699	1,726	1,744
기타	571	551	531	510
부채총계	30,001	31,352	29,509	31,687
지배기업소유주지분	12,202	12,066	12,005	11,836
자본금	1,351	1,351	1,364	1,364
자본잉여금	11,148	11,137	11,194	11,132
이익잉여금	(296)	(422)	(553)	(660)
비지배지분	812	812	812	812
자본총계	13,014	12,878	12,817	12,648
부채와자본총계	43,015	44,229	42,326	44,335

별도 BS

(단위 : 억원)

구 분	FY 12 (‘24.03.31)	FY 13 (‘24.06.30)	FY 14 (‘24.09.30)	FY 15 (‘24.12.31)
유동자산	539	1,883	155	243
현금 및 단기금융	343	1,838	111	137
기타	196	45	45	106
비유동자산	26,379	26,342	26,305	28,368
종속기업투자	10,807	10,807	10,807	10,807
투자부동산	15,573	15,536	15,498	17,562
자산총계	26,918	28,225	26,460	28,611
유동부채	10,453	13,894	8,231	8,980
회사채	2,758	3,404	5,405	6,217
유동성장기부채	6,014	9,052	1,540	1,541
유동성전환사채	1,350	1,361	1,241	1,102
기타	331	78	46	121
비유동부채	4,116	2,030	5,893	7,395
장기차입금	3,032	-	4,362	4,367
회사채	598	1,543	1,045	2,541
임대보증금	465	468	471	474
기타	22	19	16	13
부채총계	14,570	15,924	14,125	16,375
자본금	1,351	1,351	1,364	1,364
자본잉여금	11,148	11,137	11,194	11,132
이익잉여금	(150)	(187)	(222)	(260)
자본총계	12,349	12,301	12,336	12,236
부채와자본총계	26,918	28,225	26,460	28,611

Appendix 07 손익계산서

연결 PL

(단위 : 백만원)

구 분	FY 12	FY13	FY14	FY 15
	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31
영업수익	52,248	52,188	52,410	52,410
영업비용	(16,862)	(17,738)	(17,180)	(16,997)
영업이익	35,385	34,451	35,230	35,412
영업외손익	(29,493)	(29,096)	(35,420)	(34,730)
금융수익	1,084	1,626	701	638
금융비용	(30,577)	(30,722)	(36,121)	(35,368)
기타영업외손익	1	2	1	1,653
법인세차감전순이익	5,893	5,357	(190)	2,336
당기순이익	5,893	5,357	(190)	2,336

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

별도 PL

(단위 : 백만원)

구 분	FY 12	FY13	FY14	FY 15
	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31
영업수익	30,880	31,286	30,297	28,939
영업비용	(5,006)	(4,924)	(5,131)	(4,890)
영업이익	25,873	26,363	25,166	24,049
영업외손익	(13,425)	(13,316)	(16,956)	(16,030)
금융수익	471	1,006	149	103
금융비용	(13,896)	(14,321)	(17,104)	(16,372)
기타영업외손익	-	-	-	238
법인세차감전순이익	12,448	13,047	8,211	8,019
당기순이익	12,448	13,047	8,211	8,019

Appendix 08 현금흐름표

연결 CF

(단위 : 백만원)

구분	FY 12	FY13	FY14	FY 15
	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31
영업활동현금흐름	22,026	16,540	10,865	15,277
당기순이익	5,893	5,357	(190)	2,336
조정 (감가비,B/S변동 등)	39,851	34,778	44,891	42,487
순이자지 지급	(23,718)	(23,595)	(33,837)	(29,545)
투자활동현금흐름	(12,502)	1,968	(73)	(195,000)
투자활동 현금유입액	18,000	27,000	-	25,300
투자활동 현금유출액	(30,502)	(32)	(73)	(233,328)
재무활동현금흐름	(1,790)	115,435	(191,215)	188,672
재무활동 현금유입액	335,503	386,019	1,163,487	528,563
재무활동 현금유출액	(337,293)	(270,584)	(1,354,702)	(339,891)
현금의증감	7,733	133,943	(180,423)	8,949
기초의현금	83,371	91,105	225,048	44,625
기말의현금	91,105	225,048	44,625	53,575

별도 CF

(단위 : 백만원)

구분	FY 12	FY13	FY14	FY 15
	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31
영업활동현금흐름	5,319	32,875	11,292	13,742
당기순이익	12,448	13,047	8,211	8,019
조정 (감가비,B/S변동 등)	2,969	519	7,236	42,487
배당금 수취	-	29,459	13,579	12,218
순이자지 지급	(10,098)	(10,150)	(17,734)	(29,545)
투자활동현금흐름	-	-	-	(210,108)
투자활동 현금유입액	-	-	-	-
투자활동 현금유출액	-	-	-	(210,108)
재무활동현금흐름	(497)	116,608	(184,033)	198,972
재무활동 현금유입액	335,503	386,019	732,600	528,420
재무활동 현금유출액	(336,000)	(269,411)	(916,633)	(329,448)
현금의증감	4,822	149,483	(172,741)	2,606
기초의현금	29,490	34,312	183,796	11,054
기말의현금	34,312	183,796	11,054	13,661

Appendix 09 리츠 용어 해설

구분	용어	정의 및 설명
임대차 용어	Master Lease	• 특정 임차인에게 건물 전체를 장기 임차한 후 임차인이 직접 건물 관리를 수행하는 임대차 방식
	Triple Net Lease	• 부동산 운영의 대표적인 비용인 세금, 보험료, 수선유지비를 임차인이 직접 부담하는 임대차 방식
	Capex	• Capital Expenditure, 자본적 지출 • 대규모 리모델링, 엘리베이터 설치 등 부동산 자산 가치를 높이기 위한 지출을 의미
	책임 임차인	• Master Lease, Triple Net Lease, Capex의 임차인 부담 등 건물 전체에 대한 임차와 관리 책임을 부담하는 임차인을 지칭
	E.NOC	• Effective Net Occupancy Cost, 전용면적당 유효 실질 월 임대료 • $[(\text{월 임대료} \times (12 - \text{Rent Free})) / 12] + \text{월 관리비}$ / 전용율
	WALE	• Weighted Average Lease to Expiry, 가중평균 잔여 임대차 기간 • 부동산 또는 포트폴리오의 모든 임대차의 잔여 기간을 의미하며, 각 임대면적을 가중치로 계산
수익률 지표	NOI	• Net Operating Income, 순영업이익 • $\text{NOI} = \text{임대수익} - \text{부동산 운영경비}$ • 특정 부동산 자산에서 발생하는 순이익을 의미
	임대료율	• 임대료율=임대수익/매입가 • 부동산 운영 비용이 거의 발생하지 않는 Master Lease 자산의 투자수익률 지표로 주로 사용
	Cap.rate	• Capitalization Rate, 자본환원율 • $\text{Cap.rate} = (\text{NOI} / \text{부동산가격}) \times 100\%$ • 부동산 가격은 주로 매입 또는 매각 가격으로 표현되며, 상업용 부동산의 투자수익률 지표로 사용
	실질 Cap.rate	• 실질 $\text{Cap.rate} = (\text{NOI}) / (\text{부동산 가격} - \text{보증금}) \times 100\%$ • Cap.rate 계산시 부동산가격에서 보증금을 제외하여 실질적인 투자수익률에 사용
차입 지표	LTV	• Loan To Value, 담보 인정 비율 • $\text{LTV} = \text{차입금} / \text{투자부동산}$
	DSCR	• Debt Service Coverage Ratio, 이자지급력지수 • $\text{DSCR} = \text{기준금액(영업이익 + 감가상각비 + 이자수익 + 기타수익 - 기타비용)} / \text{금융비용}$
비 재무적 활동	FTSE EPRA Nareit Index	• 글로벌 리츠 투자를 위한 리츠 벤치마크 지수로서, EPRA(유럽리츠협회) 및 Nareit(미국리츠협회)의 심사를 거친 규모, 거래량 등 글로벌 스탠다드에 부합한 리츠만 선별되어 지수에 편입



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

서울특별시 중구 세종대로 136, 15층(태평로 1가, 파이낸스빌딩)
TEL. 02-6353-7070 FAX. 02-6353-7099

DISCLAIMER

- 본 자료는 SK리츠운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)’를 소개하기 위하여 작성한 것입니다.
- 본 자료 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 자료의 목적은 본건 리츠에 대한 이해를 높이고자 하는 것으로서, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 본 건 리츠에 대한 이해도 제고 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 그러므로 자산관리회사의 동의 없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하시는 것을 삼가주시기 바랍니다.
- 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적 또는 묵시적으로 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 특히 추정 및 예측자료에는 중대한 위험 및 불확실성 요소가 필연적으로 개입되어 있음을 유념하시기 바랍니다. 여러가지 사유로 인하여 본 자료에 포함된 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 상당한 차이를 보일 수 있습니다. 따라서, 본 자료 및 추가 제공 자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 자료를 이용함에 있어서 본 자료에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산관리회사는 본 자료를 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료의 제공 사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 투자 의사결정에 대한 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 본 자료에 의존하지 않은 자체적인 검토와 분석에 의하거나, 전문가의 조언을 구하여 투자에 관한 의사 결정을 하여야 합니다.
- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 상 증권이나 채권의 매수 또는 인수에 대한 청약 또는 청약의 권유를 구성하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 본 자료와 관련된 어떠한 계약, 약정 또는 투자결정의 근거가 되거나 그와 관련하여 신뢰 되어서는 아니됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.