



SK reit



삼성증권 Corporate Day
Presentation(2024.09)

DISCLAIMERS

- 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 본건 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 법률상 증권·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.

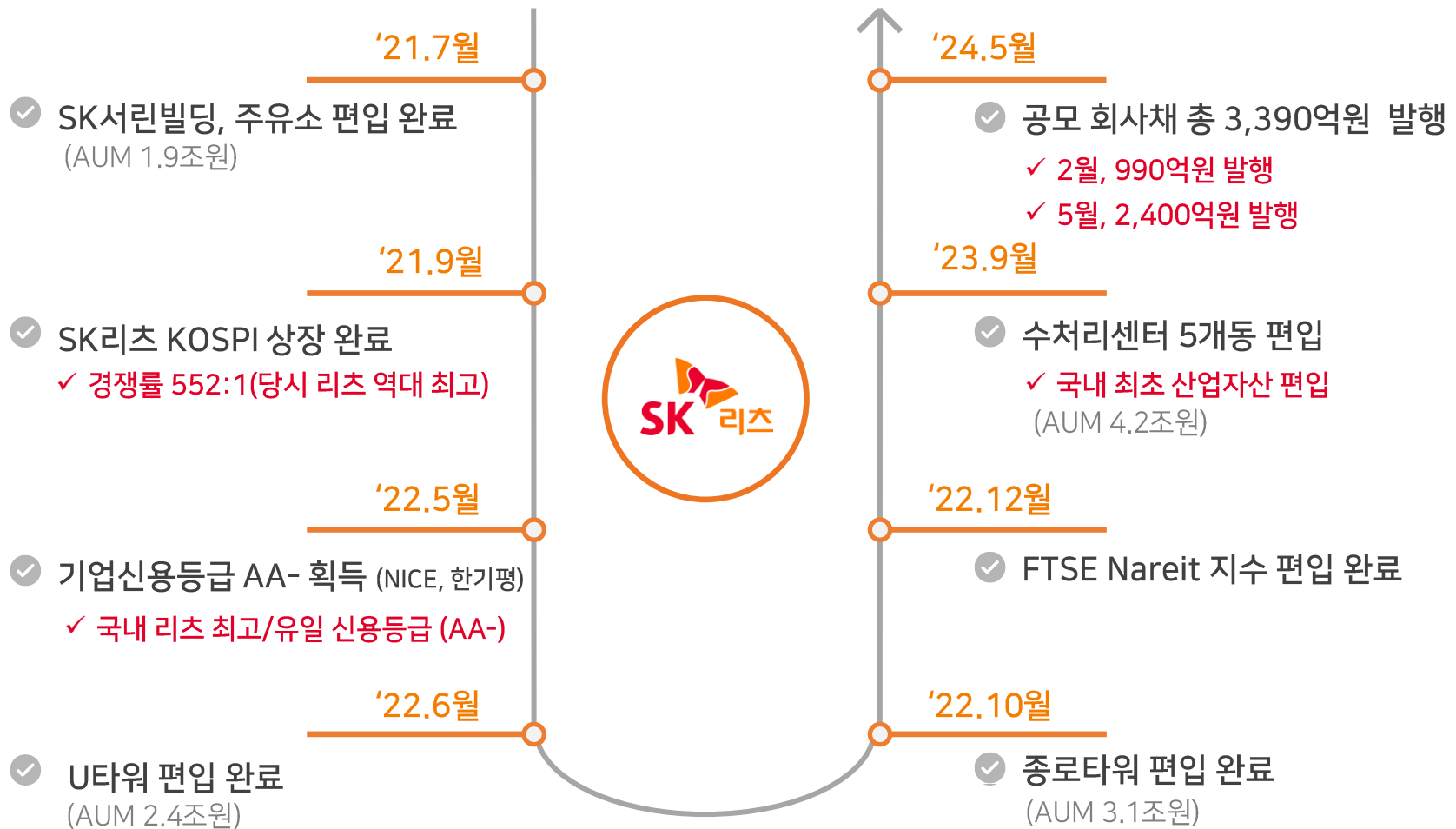
Overview

(1) Snapshot

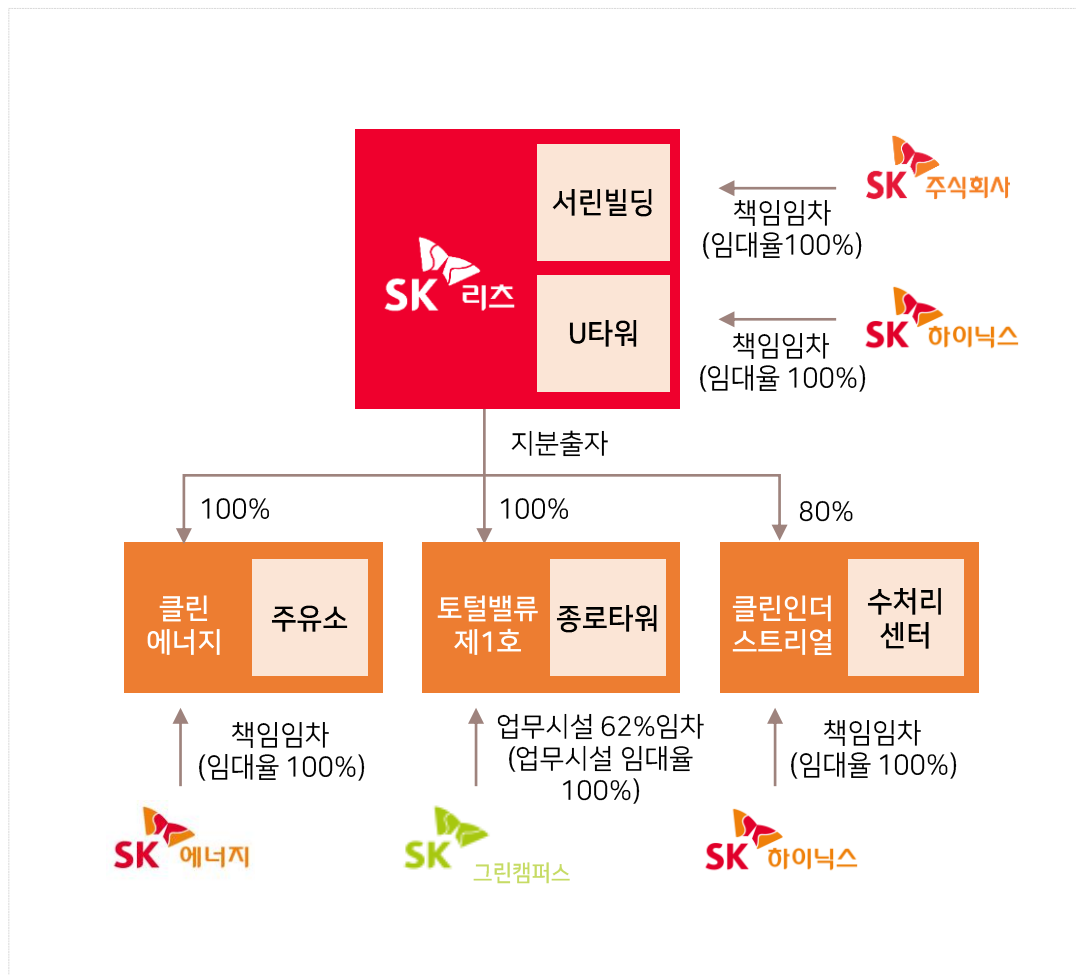
<p>운용 자산규모 (취득원가 기준)</p> <p>4조 2천억원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최대 규모</p> 	<p>보유자산 ('24.06.30 기준)</p> <p>122개</p> <ul style="list-style-type: none"> 오피스 3개 주유소 114개 수처리센터 5개 	<p>시가총액 주1 ('24.08.30 기준)</p> <p>1.4조 원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최대 시가총액</p> 	<p>지분율 ('24.06.30 기준)</p> <p>SK(주) 32.4%</p> <p>주요기관 32.6% (1% 이상 주주)</p> <p>외국인 8.25%</p>
<p>기업신용등급</p> <p>AA-</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최고, 유일 신용등급</p> 	<p>공실율 ('24.08.30 기준)</p> <p>0.0%</p> 	<p>연환산 배당률 주2 ('24.06.30 기준)</p> <p>6.52%</p> <p>지난 1년간 주당 배당금 314원</p> 	<p>분기 결산</p> <p>3월, 6월, 9월, 12월</p> <p>▶ 국내 리츠 최초 분기 배당 실시</p> 

(주1) '24.08.30 증가 5,330원 x 총 주식수 270,175,177주
 (주2) '24.06.30 증가 4,815원 기준, 지난 4개 분기 주당 배당금 314원 시가 배당률

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



신용도 높은 SK그룹이 장기 책임 임차하고, Triple-Net구조로서 비용이 고정되며, 물가 상승에 연동하여 매년 임대료가 인상되는 매우 안정성 높은 리츠입니다.



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 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)

구분	서린빌딩	U-타워	주유소	종로타워	수처리
'24 임대료율	4.34%	4.46%	4.22%	3.89%	6.63%
최초 임대료율	3.91%	4.10%	4.20%	3.12%	6.40%

(주1) '24.7월 서린빌딩 +3.9%, U타워 +3.5%, '24년 10월 수처리센터 +3.6%(E) 인상

(주2) 종로타워 임대료 연간 상승률은 평균 약 3%(오피스 기준)

(주3) 종로타워 '24.5월, 1개층 약 38% 인상하여 재계약 완료('24.9 개시)

SK리츠 보유자산은 '24.6월 기준 평가액 4.7조원 규모이며, 시장 변화에 대한 Risk Hedge 가능한 다양한 우량 자산으로 Portfolio를 구성하고 있습니다.

자산현황 및 자산가치

▶ SK서린빌딩; SK그룹 통합 사옥



평가액 1조 3,039억원 ('24.6)

+ 30.0%

매입가격 1조 30억원 ('21.7)

▶ SK-U타워; SK Hynix 분당 사옥



평가액 6,202억원 ('24.6)

+ 22.3%

매입가 5,072억원 ('22.6)

▶ 종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥



평가액 6,802억원 ('24.6)

+ 9.5%

매입가 6,215억원 ('22.10)

▶ SK에너지 주유소; 전국 114개



서울 박미주유소

평가액 9,200억원 ('24.6)

+ 20.0%

매입가 7,664억원 ('21.7)

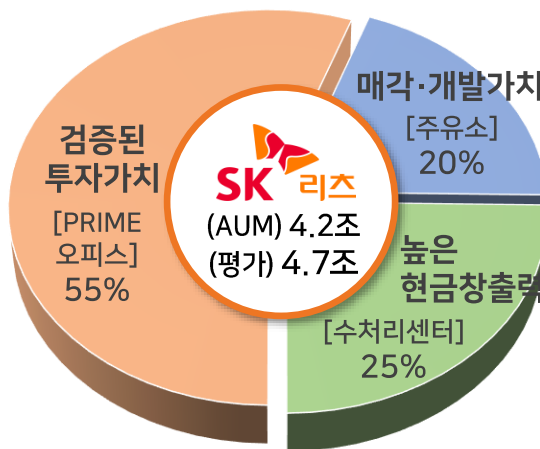
▶ 수처리센터 5개; SK Hynix 이천 반도체 공장



평가액 1조 1,646억원 ('24.6)

+ 4.0%

매입가 1조 1,203억원 ('23.9)

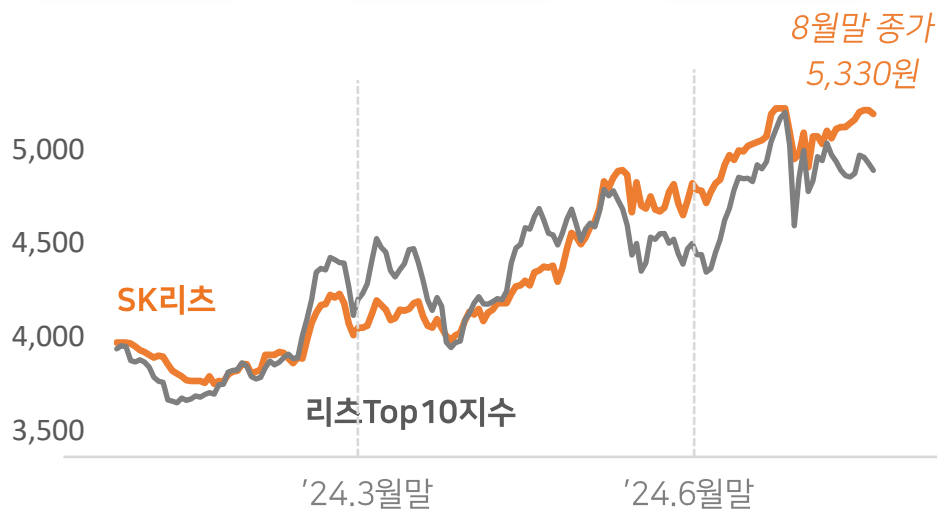


[보유자산 비중 현황 (평가액 기준)]

(주1) 평가액은 '24.6월말 부동산 가치추정 결과 (경일감정평가법인)

글로벌 금리 인하 기대감 등 거시적 요인下 시가총액&거래량 1위 SK리츠에 대한 신규 투자자금 유입 집중으로 연초대비 약 34% 주가가 상승하였습니다.

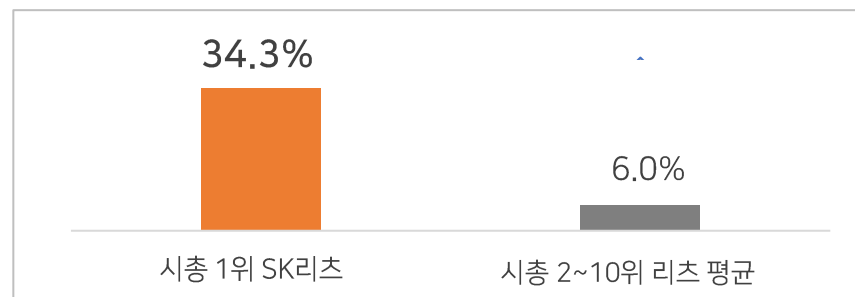
SK리츠 주가 상승 추이(1~8월말)



[1~8월말 일평균 거래량 비교]



[1~8월 주가상승률 비교]

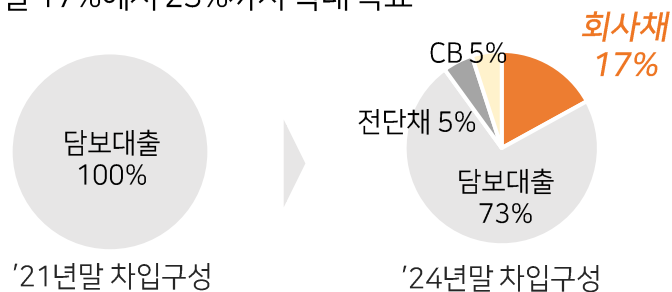


시가총액&거래량 1위 SK리츠에 대한 신규 투자자금 유입 집중으로 주가 34% 상승

적극적인 이자비용 절감을 위해 회사채 비중 확대를 추진 중이며, 변동금리 비중을 확대하여 향후 금리 인하에 따른 기대효과를 극대화할 것입니다.

차입금 현황

- ▶ 10월, 5회차 회사채 발행 예정(1,200억원 내외)
 - ✓ 담보대출 중도상환 등 적극적인 재무구조 개선 추진
 - ✓ '24년말 17%에서 25%까지 확대 목표

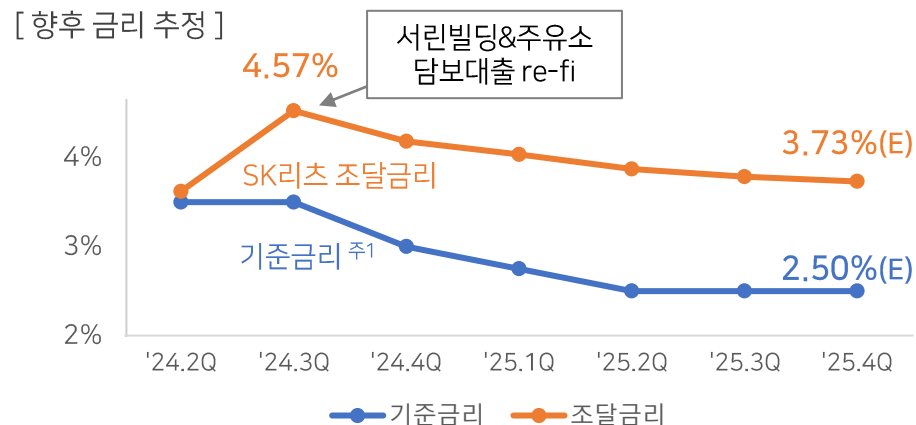


- ▶ 금리 인하 대비 변동금리 차입 확대 지속



가중평균 조달금리

- ▶ 회사채 & 변동금리 구조下 '25년말 조달금리 3.7% 목표
 - ✓ 향후 기준금리 100bp 인하 가정시, 1년 내 리파이낸싱 이전 금리 수준으로 빠르게 회복 예상



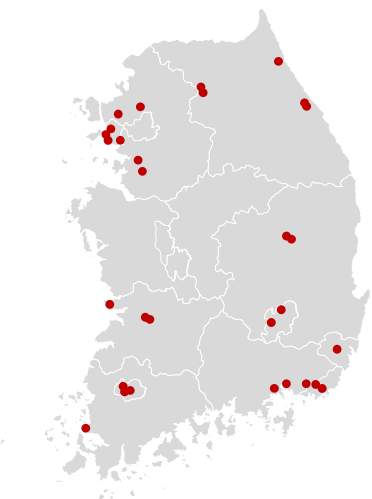
구분	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	'25.2Q	'25.3Q	'25.4Q
조달금리	3.62%	4.57%	4.18%	4.04%	3.87%	3.79%	3.73%
기준금리 ^{주1}	3.50%	3.50%	3.00%	2.75%	2.50%	2.50%	2.50%

(주1) 출처: 삼성증권 Research ('24.8.28)

'23년도 SK에너지 주유소 2개소 매각에 이어, 신규 31개소에 대한 매각 추진을 결정하여 연내 거래완료를 목표로 매각 마케팅 중에 있습니다.

매각 대상

▶ 보유 주유소 114개 중 31개소 매각 추진 결정



경기(6)	강원(5)
인천(3)	부산(3)
대구(2)	울산(1)
경남(2)	경북(2)
전남(1)	전북(3)
광주(3)	

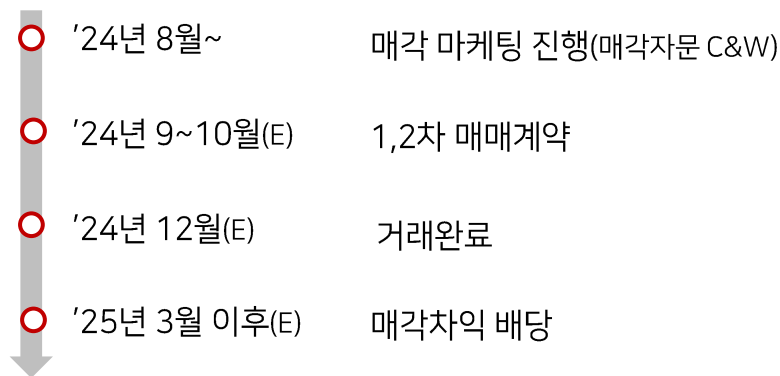
구분	경기/인천	지방광역시	기타	합계
개소	8개	9개	13개	31개
장부가('24.6)	428억원	465억원	378억원	1,271억원

매각 절차

▶ 8월 매각 마케팅 게시 및 12월 내 거래 완결 목표

- ☑ (매각 이후) 매각 차익은 특별배당 등 주주 환원에 사용
잔여 원본은 신규 투자 및 차입금 상환 등 최적의 방안 실행 예정

[추진 예상 일정]



※ [참고] '23년 2개소 매각 이후 매각 차익 129억원 전액 특별배당

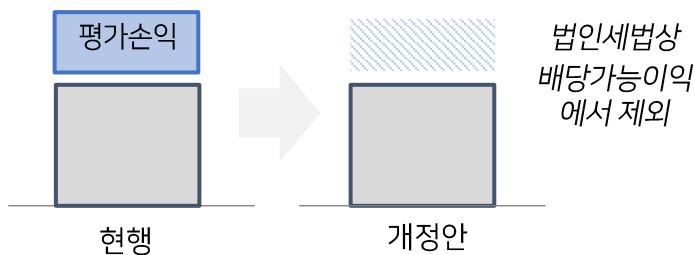
리츠 자산 평가 손익을 배당가능 이익 범위에서 제외(과세대상 제외)하는 '24년 세법 개정안이 발표되어 개정안 시행시 SK리츠는 주주분들에게 정확한 부동산 가치 정보를 제공 가능합니다.

'24년 세법개정안 개요 주¹ (법인령 §73(2), §86의3)

▶ 리츠 자산 평가손익을 배당가능이익에서 제외 추진

- ✔ 리츠 자산 평가손익을 과세 대상에서 제외 시
보유 부동산 가치 평가 현실화 가능

[리츠 배당가능이익 범위 개정안]



보유 부동산 정확한 가치 반영으로
더 투명한 정보 적시 제공 가능

법 개정 후 SK리츠 기대효과

- ▶ 최초 매입가 대비 약 16.7% 상승 된 자산 가치^{주2}
재무제표에 반영 시 LTV 및 부채비율 개선

구분	현재	'24.06 기준(주2)
자산가치	4.2조원	4.7조원
LTV	65.0%	57.9%
부채비율	243%	180%

- ✔ 추가 자산 편입시 유상증자 없이 추진 여력 확보
- ✔ 신용등급 상향에 따른 조달 경쟁력 강화 기대

(주1) 기재부 '24.07.25 보도자료, '25년 상반기 시행 예상

(주2) 매입가 대비 서린빌딩 30%, U타워 22.3%, 종로타워 9.5%, 주유소 20%, 수처리센터 4% 상승 ('24년 6월말 경일감정평가법인 컨설팅 결과)

SK그룹 포트폴리오 재조정과 함께 그룹 Biz와 Synergy 창출을 극대화하고 Prime급 자산을 지속 발굴하여 대한민국 1위 리츠로서 입지를 공고히 하겠습니다.

SK그룹과 시너지 창출 성장 전략 구조



현재 보유 자산



■ 현재 보유 자산
■ 신규 편입 검토 자산



오피스 섹터 주1

SK 책임임차 우량 입지 Prime 오피스



IDC 섹터

SK그룹 통신/AI BIZ 연계 데이터 센터



산업시설 섹터

반도체 등 핵심 Biz 관련 고수익 자산



(주1) 판교 SK플래닛 타워 및 을지로 SK T타워는 SK리츠가 우선매수협상권 보유



Appendix



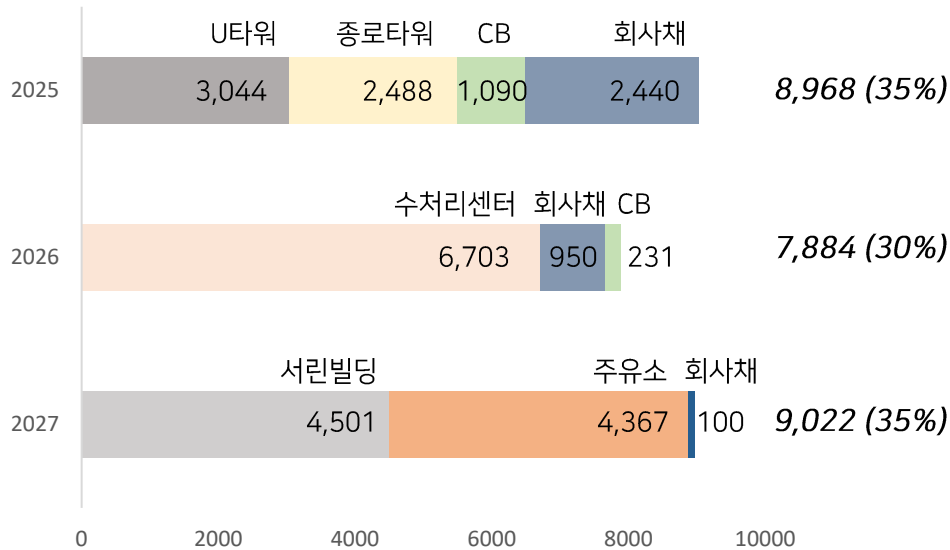
차입현황

'24.8월 총 차입금 약 2.7조원 (공정가치액 기준 LTV 57.9%, 가중평균 금리 4.57%) 규모로, 7월 서린빌딩&주유소 리파이낸싱 이후 변동금리 차입금 비율이 58%로 증대 되었습니다.

차입 만기 현황 (전단체 제외)

(단위: 억원, '24.7월말 기준)

☑ 차입유형 다각화 및 만기를 분산하여 다양한 금융 Risk Hedge



차입 관련 지표

(단위: 억원)

☑ 7/6일 서린빌딩&주유소 리파이낸싱 이후 지표 변동

구분	'24.8월말 (현재 기준/가결산)	'24.6월말 (12기)	'24.3월말 (11기)
총 차입금	27,261	28,862	27,262
LTV(취득원가 기준)	65.0%	68.8%	65.0%
LTV(공정가치액 기준)	57.9%	61.3%	58.5%
DSCR ^{주1}	-	1.56	1.58
가중평균 금리	4.57%	3.62%	3.57%
변동금리 비중	58%	24%	26%
회사채 비중	13%	12%	4%
기업신용등급 ^{주2}	AA-	AA-	AA-

(주1) DSCR=(영업이익+감가상각비+금융수익+기타수익-기타비용)/이자비용
 (주2) 평가회사: NICE신용평가, 한국기업평가



차입 세부현황

▶ '24년 8월말 기준

구분	내용	조건	실행일	만기일	규모(억원)	금리(%)	비고
담보대출	서린빌딩	변동	2024-07-05	2027-07-05	4,418	4.33	CD91+75bp
	주유소	변동	2024-07-05	2027-07-05	4,367	4.33	CD91+75bp
	U타워	변동	2023-06-30	2025-06-30	1,200	4.79	CD91+115bp
	U타워	고정	2023-06-30	2025-06-30	1,844	4.44	
	종로타워	변동	2023-10-13	2025-10-13	2,448	4.61	CD91+105bp
	수처리	고정	2023-09-25	2026-09-23	3,300	5.49	
	수처리	변동	2023-09-25	2026-09-23	3,403	5.00	CD91+140bp
회사채	2-1회차 (공모)	고정	2024-02-23	2025-02-21	490	4.13	
	2-2회차 (공모)	고정	2024-03-23	2025-08-22	500	4.17	
	3 회차 (사모)	고정	2024-02-28	2027-02-28	100	4.33	
	4-1 회차 (공모)	고정	2024-05-22	2025-05-22	1,450	3.93	
	4-2 회차 (공모)	고정	2024-05-22	2026-05-22	950	3.99	
전환사채	2차	고정	2022-12-13	2025-12-12	1,090	4.00	
	3차	고정	2023-03-15	2026-03-15	231	3.50	
전단채	13회차	고정	2024-06-19	2024-09-19	1,470	3.84	
합계					27,261	4.57%	

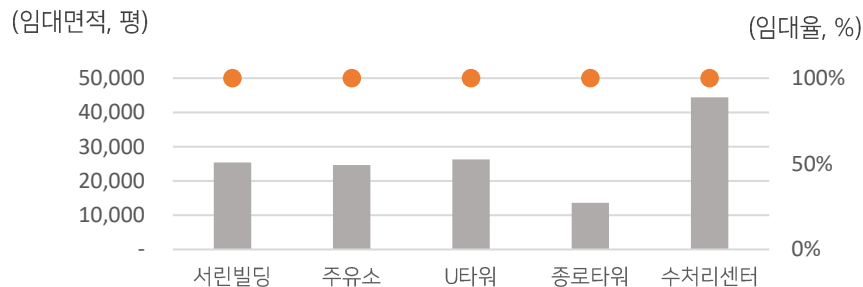


임대 현황

모든 자산의 임대율이 100%이고, 이 중 SK그룹이 96% 임차하여 임대수익이 매우 안정적입니다.
 (연장 옵션 적용시) 총 임대면적의 98%가 26년 이후에 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적입니다.

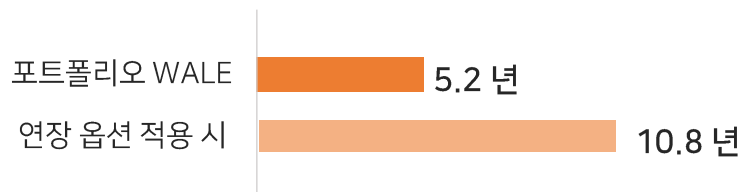
자산별 임대현황

▶ 임대율 100%, SK그룹 임대면적 비중 96%



구분	서린빌딩	주유소	U타워	종로타워	수처리	전체
임대율	100%	100%	100%	100%	100%	100%
공실율	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SK그룹 임대	100%	100%	100%	62%	100%	96%
Master Lease	100%	100%	100%	0%	100%	90%

▶ 매입가 기준 가중평균 임대 만기(WALE)

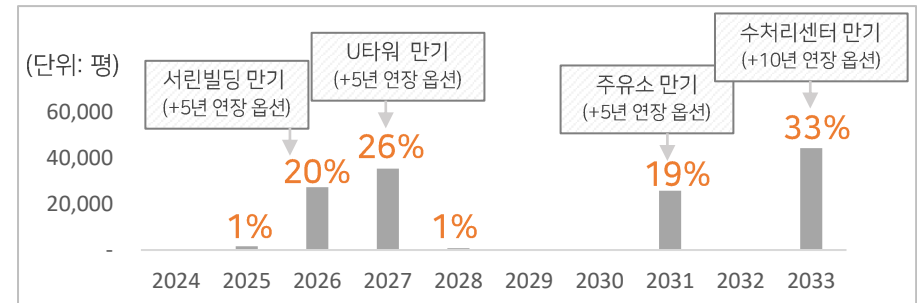


임대차 만기 분포

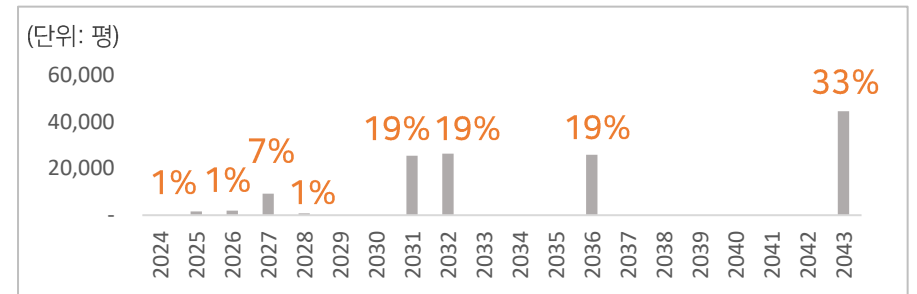
(2024년 6월 30일 기준)

▶ (임차인 연장 옵션 적용시) 총 임대면적의 98%가 26년 이후 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적

[임대차 만기 분포]



[임대차 연장 옵션 적용시]



*) 임대율(공실률)은 업무시설 등 주된 용도 기준이며, 종로타워는 리테일 제외

*) 임대차 만기 분포는 종로타워 리테일 제외



보유자산 요약표

(‘24.06.30 기준)

구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동	합계 (or 가중평균)
사진						
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지 주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK 그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 이천캠퍼스 반도체제조 필수시설	
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가좌리	
면적	대지	1,748py	51,710py	3,015py	1,515py	71,947py
	연	25,358py	25,822py	26,258py	18,332py	140,151py
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)	4조 183억원
공정가치액 ^{주1}	1조 3,039억원 [+30.0%]	9,200억원 [+20.0%]	6,202억원 [+22.3%]	6,802억원 [+9.5%]	1조 1,646억원 [+4.0%]	4조 6,888억원 [16.7%]
책임임차인	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	-	SK하이닉스 (AA)	Wale 5.2년
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.6년	'33.9.24(+10년)	연장시 10.8년
'24년 연임대료	435억원	314억원	226억원	245억원	743억원	1,960억원
'24년 임대료율 ^{주2}	4.34%	4.22%	4.46%	3.89%	6.40%	4.80%
연환산 실질 Cap.rate ^{주3}	4.31%	4.33%	4.61%	2.94%	7.34%	4.90%
CPI연동 임대료 상승	서울 CPI 연동, 매1년 (‘24년 7월 +3.9%)	전국 CPI 연동, 최초 5년 고정 후 매1년	경기 CPI 연동, 매1년, MAX 5.0% (‘24년 7월 +3.5%)	오피스 기준 평균 상승률은 약 3% (개별 상이)	경기 CPI연동 매1년, MAX 5.0% (‘24년 10월 +3.6%)	
기타	<ul style="list-style-type: none"> Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 임차인 우선매수협상권 보유 			<ul style="list-style-type: none"> 비용 등: Market 준용 	<ul style="list-style-type: none"> M/L + NNN 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유 	

(주1) '24년 6월말 부동산 가치추정 중위값 (경일감정평가법인)

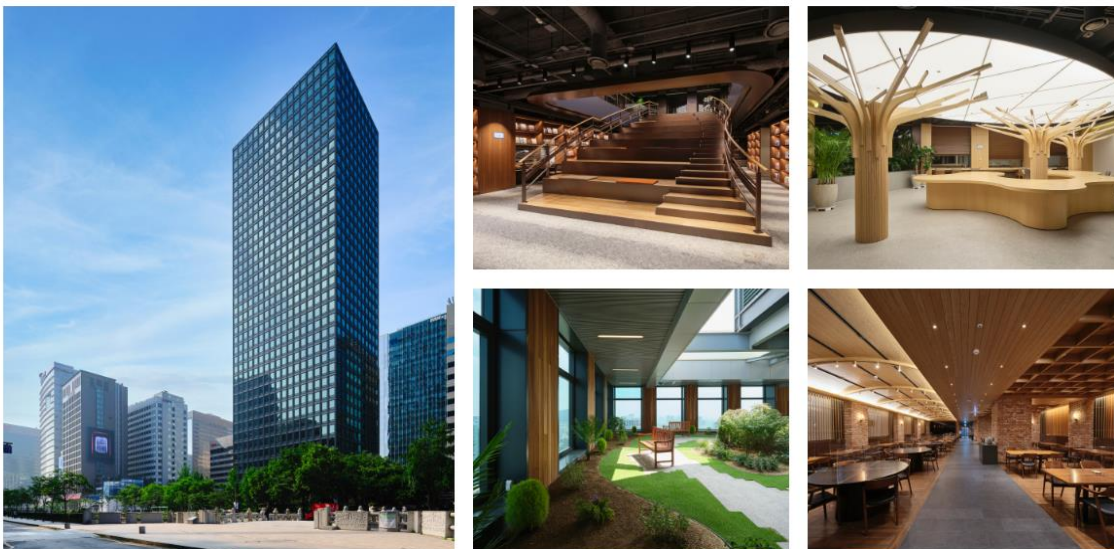
(주2) 임대료율=연임대료/매입가액

(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가+보증금)

(주4) WALE은 매입가 기준 가중평균 잔여 임대차기간, 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용



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



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 ('24.6.30)	1조 3,039억원	책임임차인	SK(주) (NICE신용평가 A+)

+30.0%

SK그룹 통합 사옥

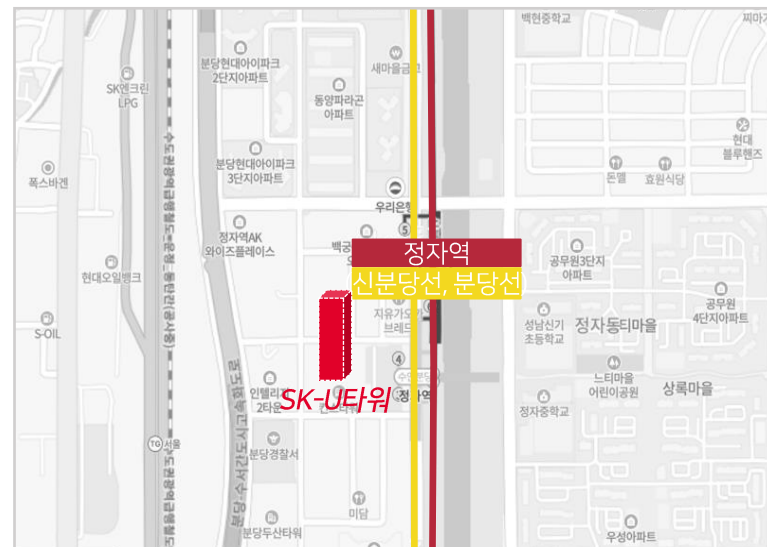
- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용
- ✓ 세계 4대 건축가인 미스 반 데어로에의 유일 한국인 제자 건축가 김중성의 작품

CBD Prime Office

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



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



소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1		
사용승인일	2005년 6월 27일		
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업	주용도	업무시설 / 집합건물
대지면적	9,967㎡ (3,015 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 ('24.6.30)	6,202억원	책임임차인	SK하이닉스 (NICE신용평가 AA)

+22.3%

글로벌 반도체 기업, SK하이닉스 분당 사옥

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

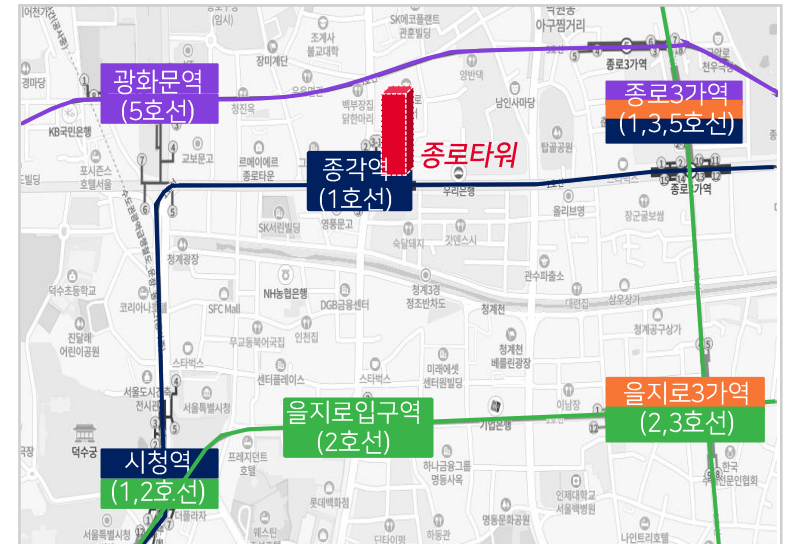
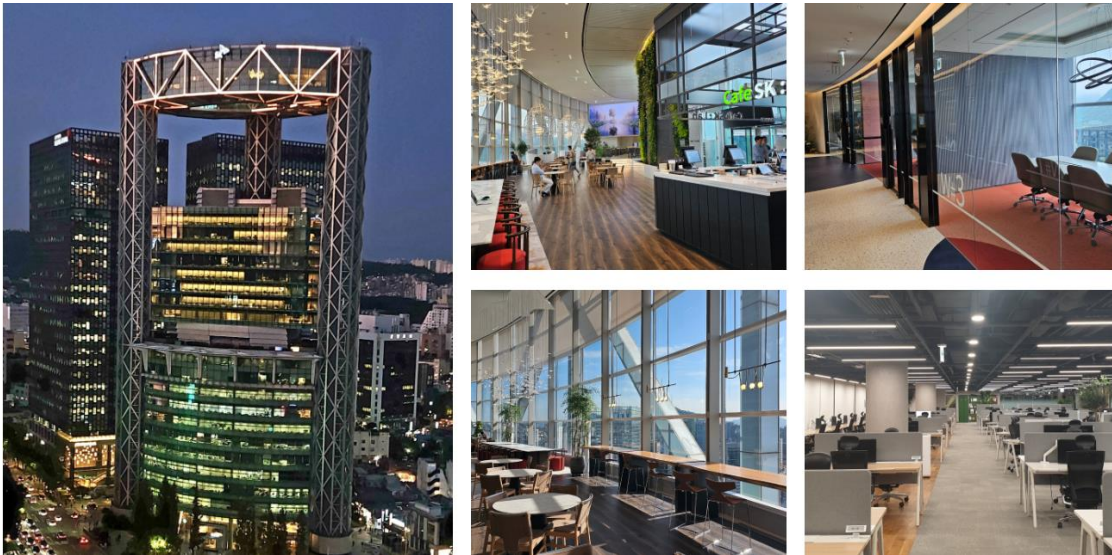
분당 권역 핵심 업무시설

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

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



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



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 (24.6.30)	6,802억원	임대율	100%(업무시설 기준)

+9.5%

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



전국에 위치한 SK에너지 주유소 114개는
주요 교통 요지에 입지하여 활용 가치가 매우 우수한 자산입니다.



서울 박석고개 주유소



인천 스카이파크

자산개수	114개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)		
지역분포	서울 16개, 인천 10개, 경기 30개, 광역시 27개, 기타 31개		
용도지역	상업지역 27개, 주거지역 18개, 공업지역 18개, 기타 53개		
대지면적 합계	170,942㎡ (51,710 py)	평균 대지면적	1,474㎡ (446 py)
매입가 ('21.7.7)	7,664억원	임대차 형태	Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('24.6.30)	9,200억원	+20.4% 책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가 A+)

활용 가치가 매우 우수한 자산 구성

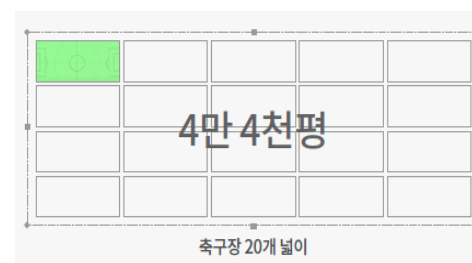
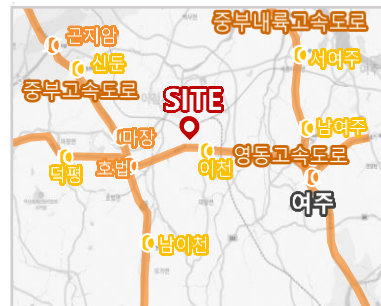
- ✓ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ✓ 전체 주유소 중 67%가 서울/수도권에 위치(매입가 기준)

자산 Rebalancing을 통한 배당 성장 모델 구축

- ✓ 매각차익 전액 배당 및 Value Up을 통한 배당수익 증대 가능
- ✓ 자산매각 후 원본 재투자로 지속 가능 모델 구축



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



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	+4.0%	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net	
공정가치액 ('24.6.30)	1조 1,646억원		책임임차인	SK하이닉스 (NICE신용평가 AA)	

하이닉스 반도체 공장 가동을 위한 법정 필수 자산

- 리츠 최초의 산업시설 투자로, 자산 4.2조원의 초대형 리츠로 성장
- 총 5개동으로 이루어져 있으며, 세계적 수준의 기술과 자본으로 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



재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구분	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)
유동자산	2,403	1,119	1,315	2,647
현금 및 단기금융	1,239	1,014	1,202	2,521
기타	1,165	106	113	126
비유동자산	41,919	41,837	41,700	41,582
장기금융상품	75	75	54	54
투자부동산	41,844	41,762	41,646	41,528
자산총계	44,322	42,956	43,015	44,229
유동부채	20,733	15,139	15,041	18,474
단기차입금	3,524	-	-	-
회사채	6,560	3,360	2,758	3,404
유동성장기부채	10,366	10,373	10,379	13,419
유동성전환사채	-	1,111	1,350	1,361
기타	283	295	554	290
비유동부채	13,272	14,603	14,960	12,878
장기차입금	9,661	12,099	12,109	9,085
회사채	-	-	598	1,543
전환사채	1,330	229	-	-
임대보증금	1,666	1,682	1,682	1,699
기타	615	593	571	551
부채총계	34,005	29,742	30,001	31,352
지배기업소유주지분	9,517	12,401	12,202	12,066
자본금	983	1,351	1,351	1,351
자본잉여금	8,559	11,165	11,148	11,137
이익잉여금	(25)	(114)	(296)	(422)
비지배지분	801	813	812	812
자본총계	10,317	13,214	13,014	12,878
부채와자본총계	44,322	42,956	43,015	44,229

별도 BS (단위 : 억원)

구분	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)
유동자산	527	357	539	1,883
현금 및 단기금융	464	295	343	1,838
기타	63	62	196	45
비유동자산	26,454	26,416	26,379	26,342
종속기업투자	10,807	10,807	10,807	10,807
투자부동산	15,647	15,610	15,573	15,536
자산총계	26,980	26,773	26,918	28,225
유동부채	12,668	10,557	10,453	13,894
단기차입금	-	-	-	-
회사채	6,560	3,360	2,758	3,404
유동성장기부채	6,007	6,010	6,014	9,052
유동성전환사채	-	1,111	1,350	1,361
기타	102	75	331	78
비유동부채	4,846	3,746	4,116	2,030
장기차입금	3,028	3,030	3,032	-
회사채	-	-	598	1,543
전환사채	1,330	229	-	-
임대보증금	458	461	465	468
기타	28	25	22	19
부채총계	17,514	14,303	14,570	15,924
자본금	983	1,351	1,351	1,351
자본잉여금	8,559	11,165	11,148	11,137
이익잉여금	(75)	(45)	(150)	(187)
자본총계	9,466	12,470	12,349	12,301
부채와자본총계	26,980	26,773	26,918	28,225



손익계산서

연결 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 10	FY 11	FY 12	FY13
	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30
영업수익	32,156	52,637	52,248	52,188
영업비용	12,477	16,828	16,862	17,738
영업이익	19,679	35,809	35,385	34,451
금융손익	(20,241)	(31,011)	(29,493)	(29,096)
금융수익	485	594	1,084	1,626
금융비용	20,726	31,605	30,577	30,722
영업외손익	14,623	(22)	1	2
기타수익	14,623	6	1	2
기타비용	-	28	1	-
법인세차감전순이익	14,060	4,776	5,893	5,357
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	14,060	4,776	5,893	5,357

별도 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 10	FY 11	FY 12	FY13
	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30
영업수익	23,016	34,159	30,880	31,286
영업비용	4,835	4,888	5,006	4,924
영업이익	18,182	29,270	25,873	26,363
금융손익	(13,743)	(13,829)	(13,425)	(13,316)
금융수익	196	95	471	1,006
금융비용	13,939	13,925	13,896	14,321
영업외손익	-	-	-	-
기타수익	-	-	-	-
기타비용	-	-	-	-
법인세차감전순이익	4,439	15,441	12,448	13,047
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	4,439	15,441	12,448	13,047

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



현금흐름표

연결 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 10	FY 11	FY 12	FY13
	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30
영업활동현금흐름	(95,920)	122,505	22,026	16,540
영업으로부터 창출된 현금	(80,268)	150,732	5,893	5,357
이자수취	320	475	1,006	1,536
이자지급	(15,972)	(28,697)	(24,724)	(25,131)
법인세의 납부	-	(4)	(106)	(163)
투자활동현금흐름	(1,135,038)	12,622	(12,502)	1,968
투자활동 현금유입액	65,700	31,053	18,000	27,000
투자활동 현금유출액	(1,200,738)	(18,431)	(30,502)	(25,032)
재무활동현금흐름	1,290,244	(144,559)	(1,790)	115,435
재무활동 현금유입액	1,554,272	1,109,013	335,503	386,019
재무활동 현금유출액	(264,028)	(1,253,572)	(337,293)	(270,584)
현금의증감	59,286	(9,432)	7,733	133,943
기초의현금	33,517	92,803	83,371	91,105
기말의현금	92,803	83,371	91,105	225,048

별도 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 10	FY 11	FY 12	FY13
	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30
영업활동현금흐름	12,706	18,162	5,319	32,875
영업으로부터 창출된 현금	16,404	13,432	15,468	13,047
배당금수취	6,663	17,805	-	29,459
이자수취	134	155	461	985
이자지급	(10,518)	(13,240)	(10,559)	(11,135)
법인세의 납부	24	10	(50)	(128)
투자활동현금흐름	(310,300)	10,000	-	-
투자활동 현금유입액	10,000	10,000	-	-
투자활동 현금유출액	(320,300)	-	-	-
재무활동현금흐름	309,954	(35,085)	(497)	116,608
재무활동 현금유입액	560,000	866,087	335,503	386,019
재무활동 현금유출액	(250,046)	(901,172)	(336,000)	(269,411)
현금의증감	12,360	(6,923)	4,822	149,483
기초의현금	24,053	92,803	29,490	34,312
기말의현금	36,414	29,490	34,312	183,796



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

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