



SK reit

QUARTERLY REPORT
FY 147 | (2024.3Q)

2024.10

Table of Contents

- I . Financial Highlights
- II . Shareholder Return
- III . Business news
- IV . SK리츠 현황

Appendix

- 자산별 세부현황
- 차입금 세부현황
- 재무제표(BS, PL, CF)
- 리츠 용어 해설

'24.3Q 매출액 및 영업이익은 전년동기 대비 63% 및 79%가 증가하였고, '24.07 담보대출 Re-Fi(8,785억원, 4.33%) 영향으로 당기순손실 2억원이 발생하였습니다.

(단위: 억원, K-IFRS 연결 기준)

구분	전년동기 대비			전분기 대비		
	'24.3Q	'23.3Q	증감	'24.3Q	'24.2Q	증감
매출액(임대수익)	524	322	63.0%	524	522	0.4%
영업이익	352	197	79.0%	352	345	2.3%
당기순이익	(2)	141	-	(2)	54	-
자산	42,326	44,322	(4.5%)	42,326	44,229	(4.3%)
부채	29,509	34,005	(13.2%)	29,509	31,352	(5.9%)
자본	12,817	10,317	24.2%	12,817	12,878	(0.5%)
EBITDA ^{주1}	472	274	72.4%	472	463	2.0%
EBITDA Margin ^{주2}	90.0%	85.1%	5.8%	90.0%	89%	1.5%
주당배당금 (원)	66(E)	91 ^{주3}	(27.5%)	66(E)	66	-
총 배당금	180	179	(0.7%)	180	178	(1.0%)

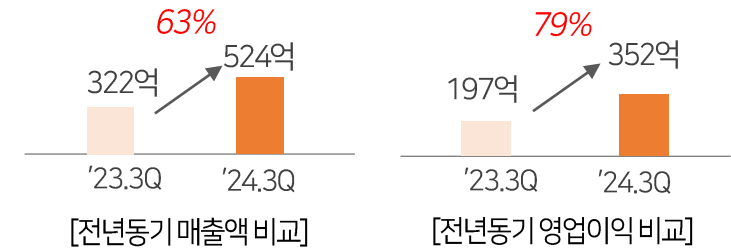
(주1) EBITDA= 영업이익+감가상각비+비경상비용 (매각비용 등)

(주2) EBITDA Margin = EBITDA/영업이익

(주3) 주유소 매각 특별배당 25원 포함

▶ 전년동기 대비 매출액 63%, 영업이익 79% 증가

- ☑ '23.9월 수처리센터 신규 매입에 따른 매출 및 영업이익 증가



▶ 당기순손실 2억원 발생하였으나, 배당 영향 없음

- ☑ '24.7월 서린빌딩, 주유소 Re-Fi에 따른 이자비용 증가
 - 회사채 및 변동금리 비중 증대 등을 통한 적극 이자비용 감축
 - CPI 연동 임대료 상승, 임차인 교체를 통한 임대수익 증대 지속
- ☑ 차질 없이 사업계획상 배당 지급 예정
 - 이자비용 절감 및 임대수익 증대에 따른 향후 수익성 회복 전망

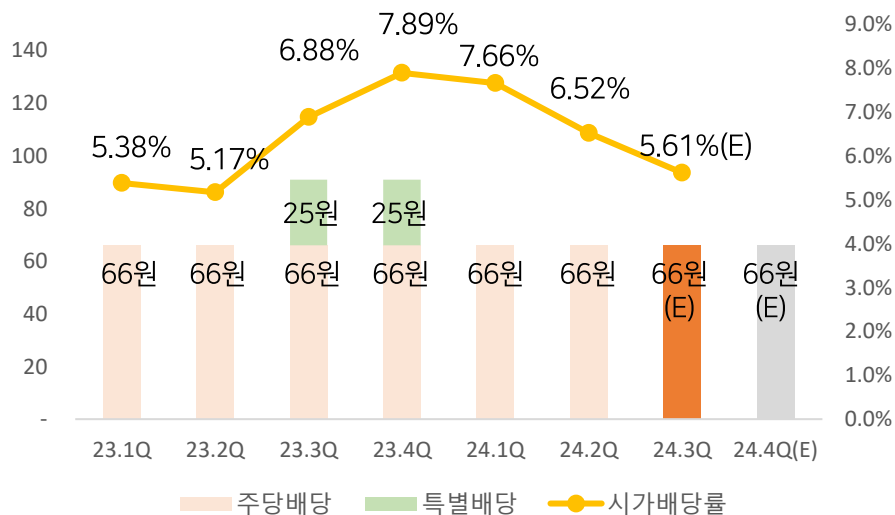
Shareholder Return

'24년 3분기 주당 배당금은 예정대로 사업계획상 목표 배당금 66원을 지급 할 예정이며 '24.3Q 기준 Total Return은 33.6%의 수익률이 예상됩니다.

배당 현황

▶ 주당 66원 배당금 지급 예정(12월 12일 주총 결의 후 지급)

- 연환산 시가배당률^{주1} 5.61% 수준
- 사업계획 목표 배당외, 주유소 매각 등을 통한 특별배당 지속 추진 예정



(주1) 시가배당률 = (지난 1년간 주당 배당금 합) / (분기말 종가)

'24.1Q~3Q Performance ^{주1}

Total Return(E)

33.6%

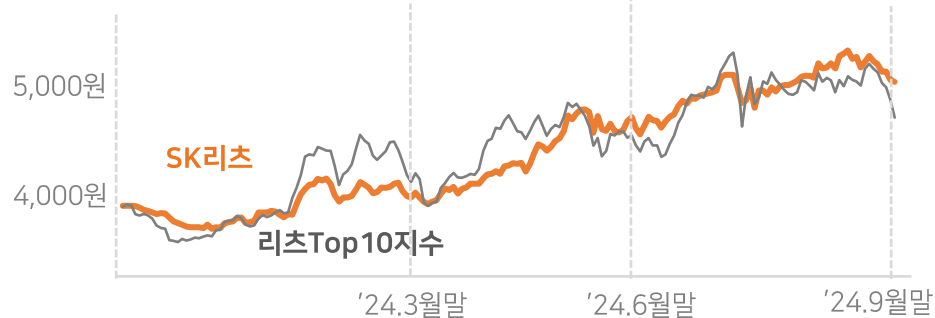
주가 상승

29.7%

배당률(E)

3.8%

[주가 추이]



(주1) 1/2일 종가 3,970원, 9/30일 종가 5,150원 기준

신속한 주주환원 실행을 위해 주유소 6개소에 대한 우선 매매계약('24.10)을 체결하였고, 5회차 회사채 발행을 통한 담보대출 중도상환 등 적극적으로 재무구조를 개선 중입니다.

주유소 6개소 연내 매각 체결

▶ 특별배당 등 빠른 주주환원 실행을 위해 마케팅 2개월 만에 31개소 중 6개소 우선 계약 체결

✔ 잔여 주유소 지속 매각 협의 및 추진 중

[6개소 매각 예상 개요]

매각금액 260억원	'21 매입금액 대비 24.5% ↑	배당재원 약 24억원 재투자 원금 약 83억원
----------------------	-------------------------------	------------------------------------

[향후 일정]

- 10월 10일 1차 매매계약
- 12월 20일^추 1차 거래완료
- '25년 3월 이후 1차 매각차익 배당

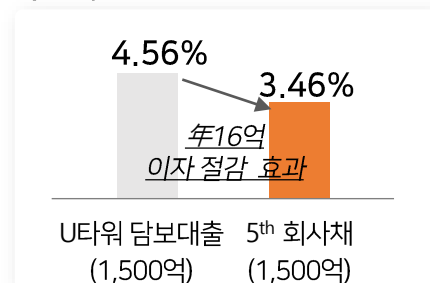
5회차 회사채 1,500억원 발행 성공('24.10)

▶ 회사채 추가 발행을 통한 담보대출 중도상환

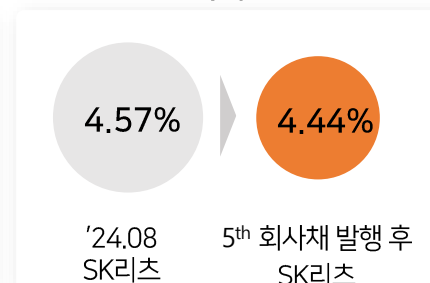
- ✔ 약 110bp(4.56%→3.46%) 이자 비용 절감 효과(연 16억원)
- ✔ '25년말까지 회사채 비중 최대 25%(現 18%)까지 증대 추진

구분	5-1회차	5-2회차	합계
만기	2년	3년	-
발행규모	900억원	600억원	1,500억원
금리	3.432% (개별민평 - 10bp)	3.514% (개별민평 - 8bp)	3.46%
수요예측	당초 1,000억 모집에 6,150억 수요 참여(6.15배수)		

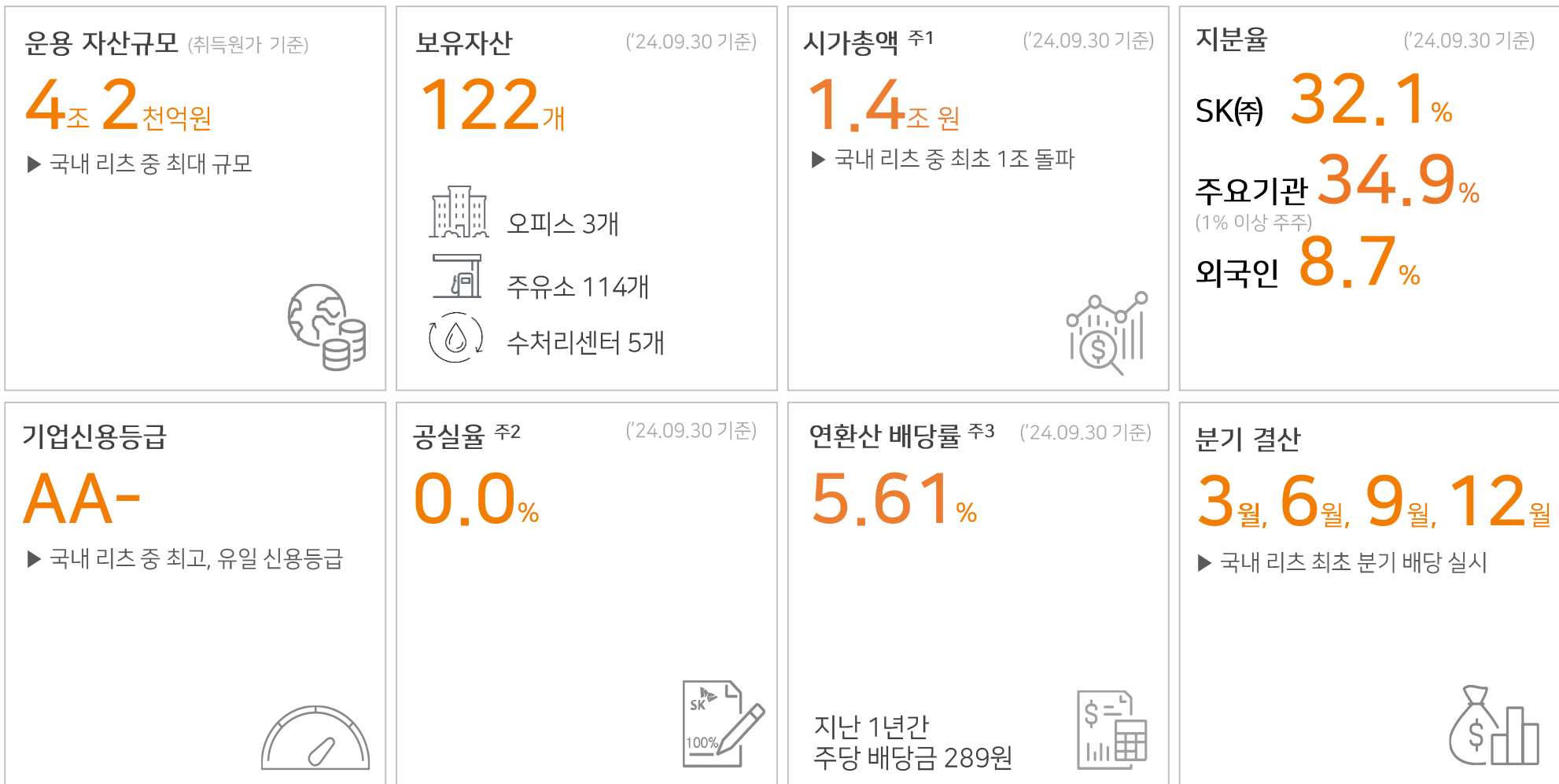
중도 상환 후 이자절감 효과



SK리츠 전체 가중평균 조달금리

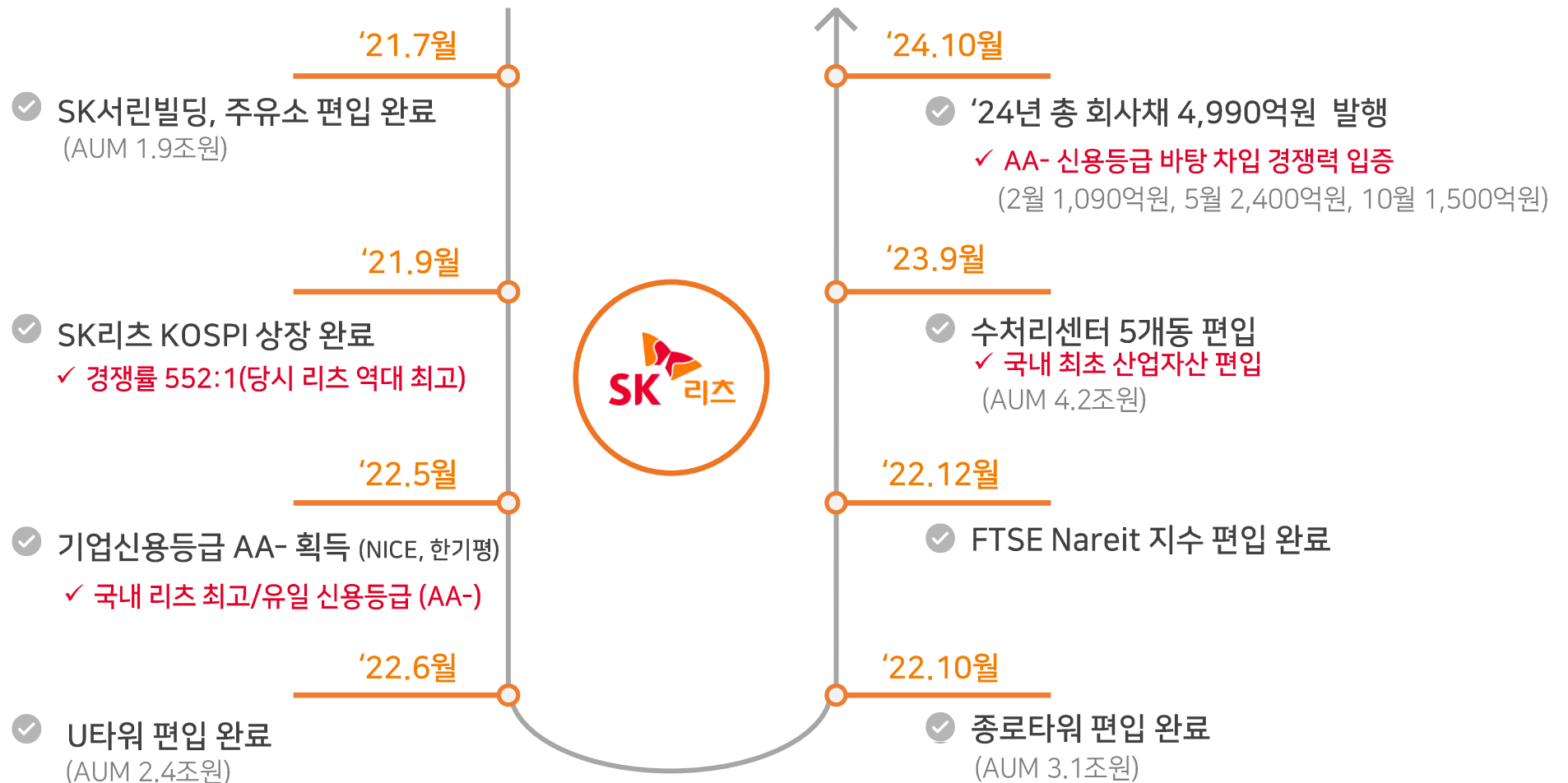


(주1) 토양환경보전법 등에 따른 토지정화절차에 소요되는 기간 등에 따라, 거래종결일은 개별적으로 상이할 수 있음
(주2) 추후 결산 등에 따라 매각배당 및 재투자 원금은 변동될 수 있음

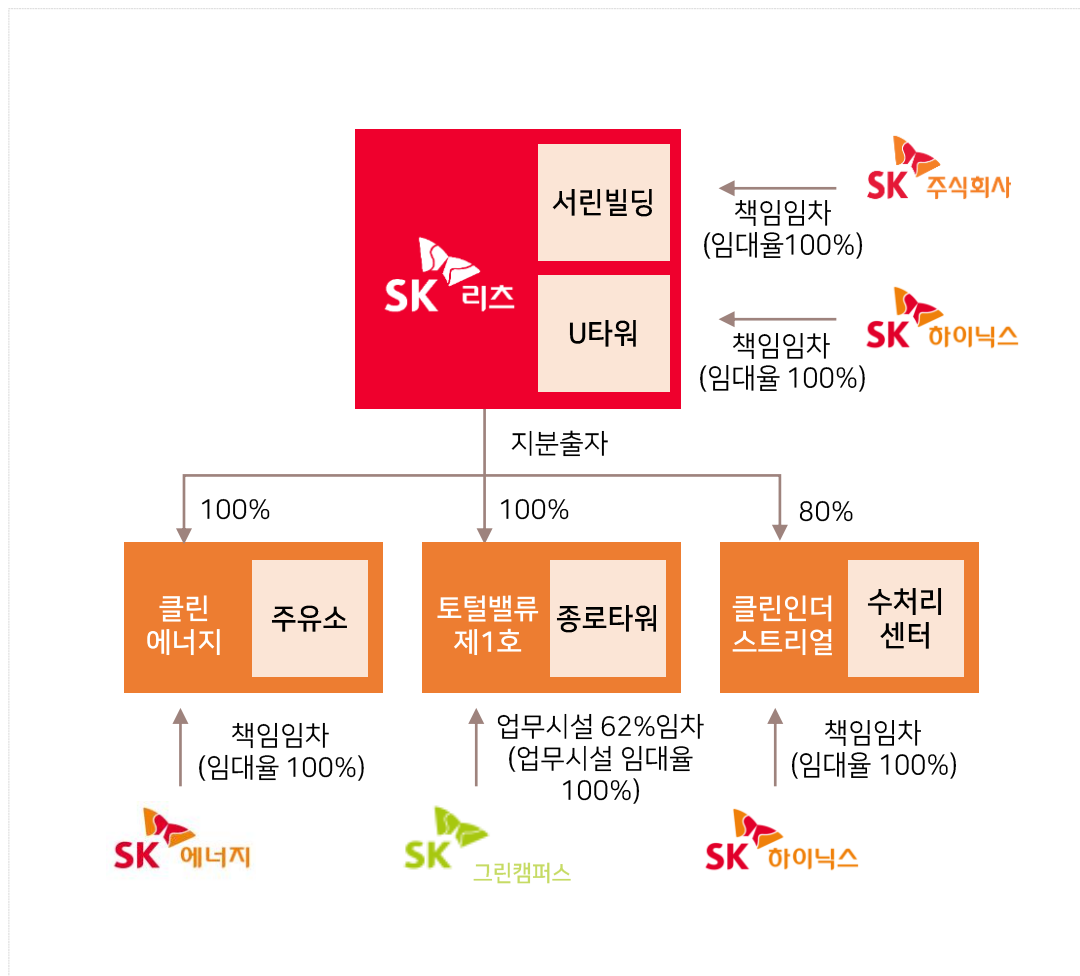


(주1) '24.09.30 증가 5,150원 x 총 주식수 272,788,860주
 (주2) 종로타워 리테일 제외
 (주3) '24.09.30 증가 5,150원 기준 시가 배당률

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% 인상

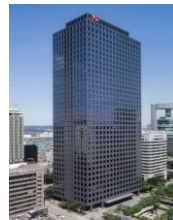
(주2) 종로타워 임대료 연간 상승률은 평균 약 3%(오피스 기준)

(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



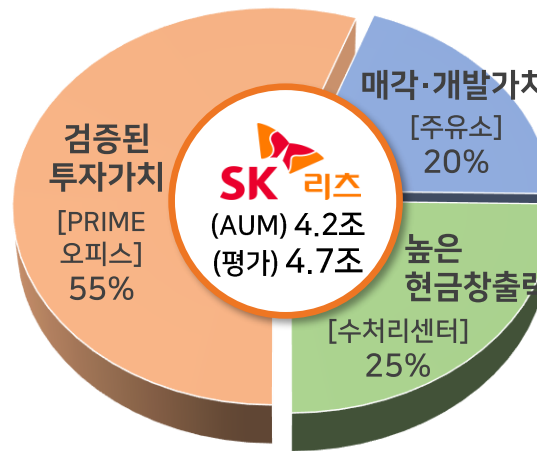
서울 박미주유소

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)

(‘24.09.30 기준)

구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동	합계 (or 가중평균)
사진						
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK 그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 이천캠퍼스 반도체제조 필수 시설	
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 4.9년
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.2년	'33.9.24(+10년)	연장시 10.5년
'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%	4.87%
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)

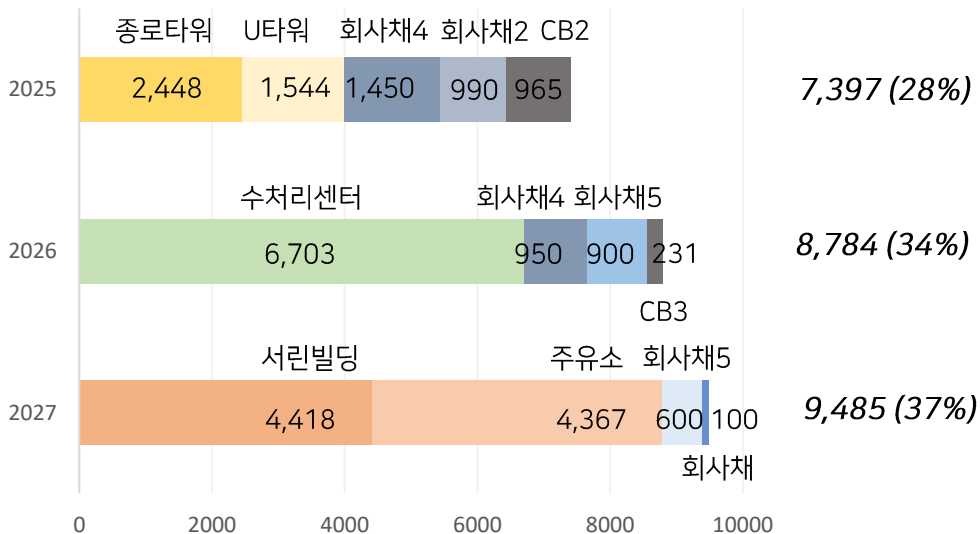
(주4) WALE은 매입가 기준 가중평균 잔여 임대차기간, 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용

'24.10월 총 차입금 약 2.7조원 (공정가치액 기준 LTV 57.9%, 가중평균 금리 4.44%) 규모로, 5회차 회사채 발행 및 U타워 담보대출 일부 상환으로 회사채 비중이 18%로 증대 되었습니다.

차입 만기 현황 (전단체 제외)

(단위: 억원, '24.10월말 기준)

차입유형 다각화 및 만기를 분산하여 다양한 금융 Risk Hedge



차입 관련 지표

(단위: 억원)

5th 회사채 발행 후 10월말 가중평균 금리는 8월 대비 13bp 감소한 4.44%

구분	'24.10월말 (현재 기준/가결산)	'24.9월말	'24.8월말
총 차입금	27,136	27,136	27,261
LTV(취득원가 기준)	64.7%	64.7%	65.0%
LTV(공정가치액 기준)	57.9%	57.9%	57.9%
DSCR ^{주1}	-	1.33	-
가중평균 금리	4.44%	4.47%	4.57%
변동금리 비중	56%	56%	58%
회사채 비중	18%	13%	13%
기업신용등급 ^{주2}	AA-	AA-	AA-

(주1) DSCR=(영업이익+감가상각비+금융수익+기타수익-기타비용)/이자비용

(주2) 평가회사: NICE신용평가,한국기업평가

Appendix



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

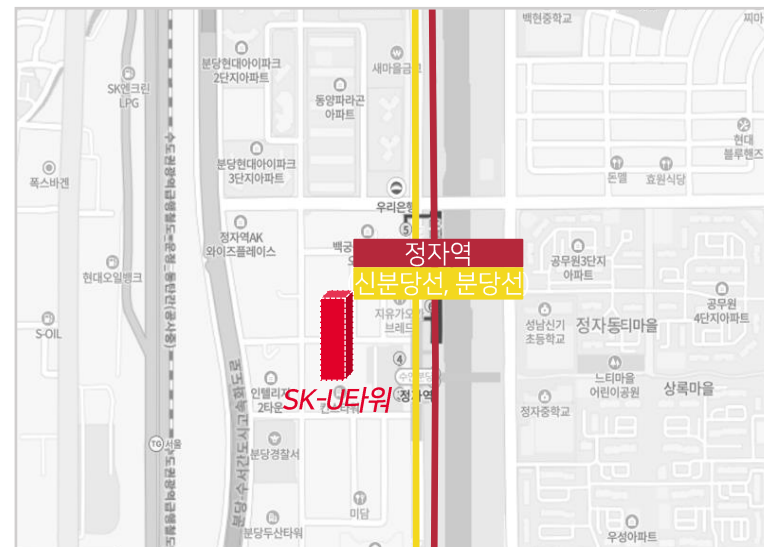
- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용
- ✓ 세계 4대 건축가인 미스 반 데어 로에의 유일 한국인 제자 건축가 김중성의 작품

CBD Prime Office

- ✓ CBD 10여개에 불과한 2만평 이상 Prime Office
- ✓ CBD 권역 내 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		

+22.3%

글로벌 반도체 기업, SK하이닉스 분당 사옥

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

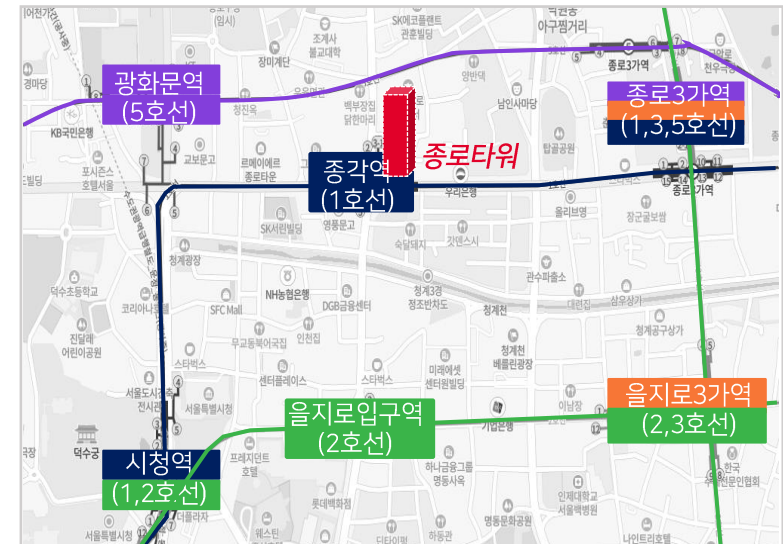
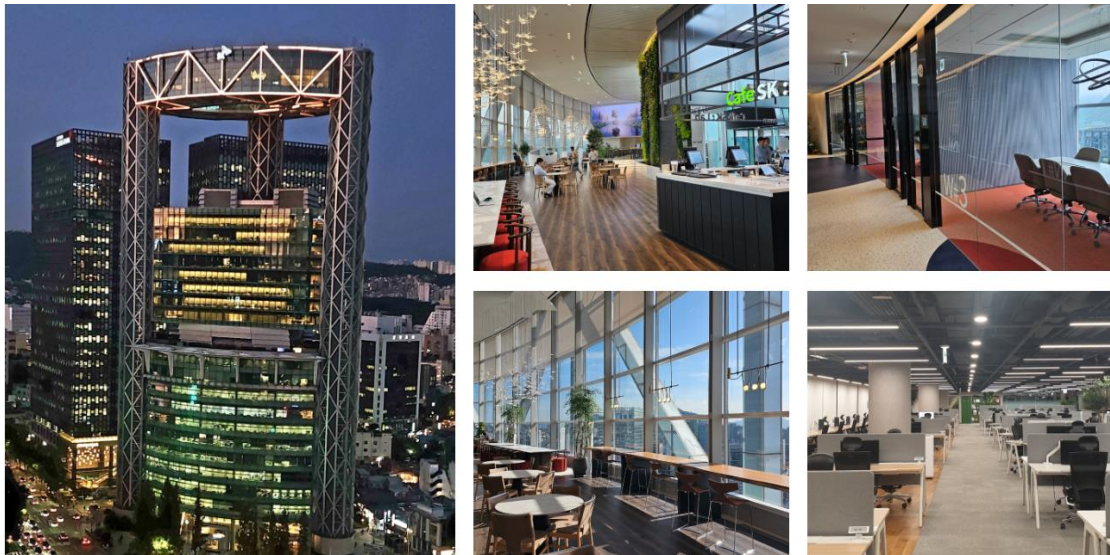
분당 권역 핵심 업무시설

- ✓ 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.



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 (24.6.30)	6,802억원	임대율	100%(업무시설 기준)

+9.5%



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

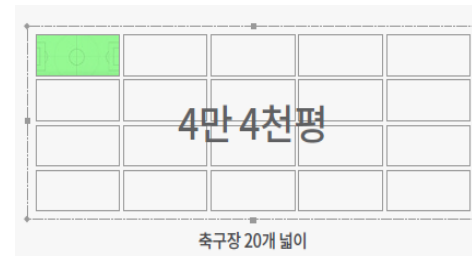
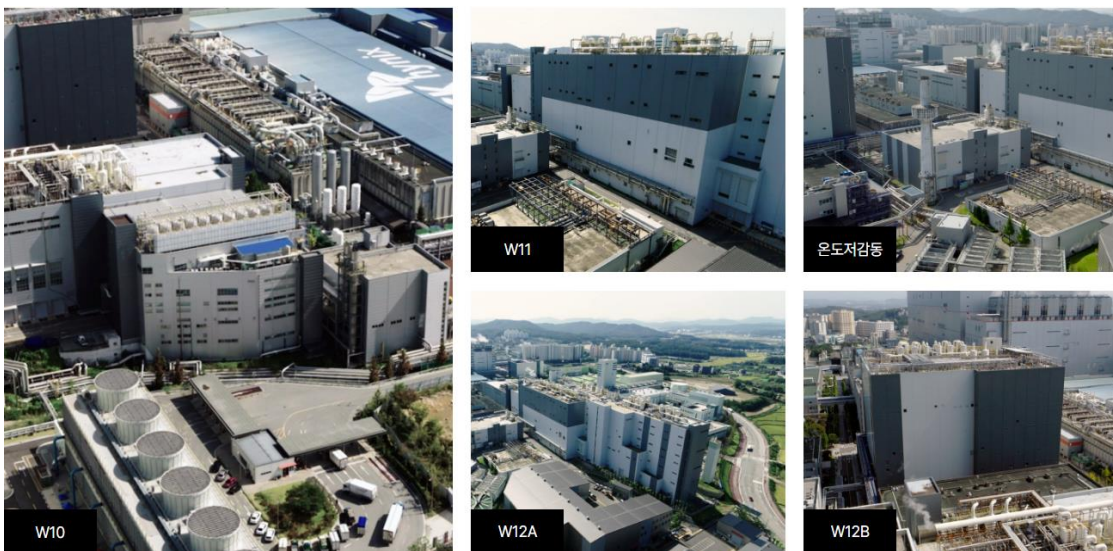
- ✓ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ✓ 전체 주유소 중 67%가 서울/수도권에 위치(매입가 기준)

자산 Rebalancing을 통한 배당 성장 모델 구축

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



이천 반도체 공장 가동을 위한 필수 자산인 수처리센터는 SK하이닉스가 장기 책임 임차하여 안정적인 수익 창출이 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



차입금 세부현황

▶ '24년10월말 기준

구분	내용	조건	실행일	만기일	규모(억원)	금리(%)	비고
담보대출	서린빌딩	변동	2024-07-05	2027-07-05	4,418	4.26	CD91+75bp
	주유소	변동	2024-07-05	2027-07-05	4,367	4.26	CD91+75bp
	U타워	변동	2023-06-30	2025-06-30	609	4.75	CD91+115bp
	U타워	고정	2023-06-30	2025-06-30	935	4.44	
	종로타워	변동	2023-10-13	2025-10-13	2,448	4.60	CD91+105bp
	수처리센터	고정	2023-09-25	2026-09-23	3,300	5.49	
	수처리센터	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	3.94	
	4-2 회차 (공모)	고정	2024-05-22	2026-05-22	950	4.00	
	5-1 회차 (공모)	고정	2024-10-04	2026-10-02	900	3.43	
	5-2 회차 (공모)	고정	2024-05-22	2027-10-01	600	3.51	
전환사채	2차	고정	2022-12-13	2025-12-12	965	4.00	9월 30일 기준 총 2,656,181주 주식전환 주식주 제외
	3차	고정	2023-03-15	2026-03-15	231	3.50	
전단채	14회차	고정	2024-06-19	2024-09-19	1,470	3.82	
합계					27,136	4.44%	



재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구분	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)	FY 14 ('24.09.30)
유동자산	1,119	1,315	2,647	863
현금 및 단기금융	1,014	1,202	2,521	717
기타	106	113	126	146
비유동자산	41,837	41,700	41,582	41,463
장기금융상품	75	54	54	55
투자부동산	41,762	41,646	41,528	41,408
자산총계	42,956	43,015	44,229	42,326
유동부채	15,139	15,041	18,474	8,441
단기차입금	-	-	-	-
회사채	3,360	2,758	3,404	5,405
유동성장기부채	10,373	10,379	13,419	1,540
유동성전환사채	1,111	1,350	1,361	1,241
기타	295	554	290	256
비유동부채	14,603	14,960	12,878	21,068
장기차입금	12,099	12,109	9,085	17,767
회사채	-	598	1,543	1,045
전환사채	229	-	-	-
임대보증금	1,682	1,682	1,699	1,726
기타	593	571	551	531
부채총계	29,742	30,001	31,352	29,509
지배기업소유주지분	12,401	12,202	12,066	12,005
자본금	1,351	1,351	1,351	1,364
자본잉여금	11,165	11,148	11,137	11,194
이익잉여금	(114)	(296)	(422)	(553)
비지배지분	813	812	812	812
자본총계	13,214	13,014	12,878	12,817
부채와자본총계	42,956	43,015	44,229	42,326

별도 BS (단위 : 억원)

구분	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)	FY 14 ('24.09.30)
유동자산	357	539	1,883	155
현금 및 단기금융	295	343	1,838	111
기타	62	196	45	45
비유동자산	26,416	26,379	26,342	26,305
종속기업투자	10,807	10,807	10,807	10,807
투자부동산	15,610	15,573	15,536	15,498
자산총계	26,773	26,918	28,225	26,460
유동부채	10,557	10,453	13,894	8,231
단기차입금	-	-	-	-
회사채	3,360	2,758	3,404	5,405
유동성장기부채	6,010	6,014	9,052	1,540
유동성전환사채	1,111	1,350	1,361	1,241
기타	75	331	78	46
비유동부채	3,746	4,116	2,030	5,893
장기차입금	3,030	3,032	-	4,362
회사채	-	598	1,543	1,045
전환사채	229	-	-	-
임대보증금	461	465	468	471
기타	25	22	19	16
부채총계	14,303	14,570	15,924	14,125
자본금	1,351	1,351	1,351	1,364
자본잉여금	11,165	11,148	11,137	11,194
이익잉여금	(45)	(150)	(187)	(222)
자본총계	12,470	12,349	12,301	12,336
부채와자본총계	26,773	26,918	28,225	26,460



연결 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 11	FY 12	FY13	FY14
	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30
영업수익	52,637	52,248	52,188	52,410
영업비용	16,828	16,862	17,738	17,180
영업이익	35,809	35,385	34,451	35,230
금융손익	(31,011)	(29,493)	(29,096)	(35,420)
금융수익	594	1,084	1,626	701
금융비용	31,605	30,577	30,722	36,121
영업외손익	(22)	1	2	1
기타수익	6	1	2	1
기타비용	28	1	-	0
법인세차감전순이익	4,776	5,893	5,357	(190)
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	4,776	5,893	5,357	(190)

별도 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 11	FY 12	FY13	FY14
	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30
영업수익	34,159	30,880	31,286	30,297
영업비용	4,888	5,006	4,924	5,131
영업이익	29,270	25,873	26,363	25,166
금융손익	(13,829)	(13,425)	(13,316)	(16,956)
금융수익	95	471	1,006	149
금융비용	13,925	13,896	14,321	17,104
영업외손익	-	-	-	-
기타수익	-	-	-	-
기타비용	-	-	-	-
법인세차감전순이익	15,441	12,448	13,047	8,211
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	15,441	12,448	13,047	8,211

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



현금흐름표

연결 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 11	FY 12	FY13	FY14
	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30
영업활동현금흐름	122,505	22,026	16,540	10,865
영업으로부터 창출된 현금	150,732	5,893	5,357	(190)
이자 수취	475	1,006	1,536	720
이자 지급	(28,697)	(24,724)	(25,131)	(34,557)
법인세의 납부	(4)	(106)	(163)	40
투자활동현금흐름	12,622	(12,502)	1,968	(73)
투자활동 현금유입액	31,053	18,000	27,000	25,000
투자활동 현금유출액	(18,431)	(30,502)	(25,032)	(25,073)
재무활동현금흐름	(144,559)	(1,790)	115,435	(191,215)
재무활동 현금유입액	1,109,013	335,503	386,019	1,163,487
재무활동 현금유출액	(1,253,572)	(337,293)	(270,584)	(1,354,702)
현금의증감	(9,432)	7,733	133,943	(180,423)
기초의현금	92,803	83,371	91,105	225,048
기말의현금	83,371	91,105	225,048	44,625

별도 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 11	FY 12	FY13	FY14
	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30
영업활동현금흐름	18,162	5,319	32,875	11,292
영업으로부터 창출된 현금	13,432	15,468	13,047	8,211
배당금 수취	17,805	-	29,459	13,579
이자 수취	155	461	985	206
이자 지급	(13,240)	(10,559)	(11,135)	(17,940)
법인세의 납부	10	(50)	(128)	39
투자활동현금흐름	10,000	-	-	-
투자활동 현금유입액	10,000	-	-	-
투자활동 현금유출액	-	-	-	-
재무활동현금흐름	(35,085)	(497)	116,608	(184,033)
재무활동 현금유입액	866,087	335,503	386,019	732,600
재무활동 현금유출액	(901,172)	(336,000)	(269,411)	(916,633)
현금의증감	(6,923)	4,822	149,483	(172,741)
기초의현금	92,803	29,490	34,312	183,796
기말의현금	29,490	34,312	183,796	11,054



리츠 용어 해설

구분	용어	정의 및 설명
임대차 용어	Master Lease	<ul style="list-style-type: none"> 특정 임차인에게 건물 전체를 장기 임차한 후 임차인이 직접 건물 관리를 수행하는 임대차 방식
	Triple Net Lease	<ul style="list-style-type: none"> 부동산 운영의 대표적인 비용인 세금, 보험료, 수선유지비를 임차인이 직접 부담하는 임대차 방식
	Capex	<ul style="list-style-type: none"> Capital Expenditure, 자본적 지출 대규모 리모델링, 엘리베이터 설치 등 부동산 자산 가치를 높이기 위한 지출을 의미
	책임 임차인	<ul style="list-style-type: none"> Master Lease, Triple Net Lease, Capex의 임차인 부담 등 건물 전체에 대한 임차와 관리 책임을 부담하는 임차인을 지칭
	E.NOC	<ul style="list-style-type: none"> Effective Net Occupancy Cost, 전용면적당 유효 실질 월 임대료 $[(\text{월 임대료} \times (12 - \text{Rent Free})) / 12] + \text{월 관리비}$ / 전용율
	WALE	<ul style="list-style-type: none"> Weighted Average Lease to Expiry, 가중평균 잔여 임대차 기간 부동산 또는 포트폴리오의 모든 임대 계약의 잔여 기간을 의미하며, 각 임대면적을 가중치로 계산
수익률 지표	NOI	<ul style="list-style-type: none"> Net Operating Income, 운영영업이익 NOI = 임대수익 - 부동산 운영경비 특정 부동산 자산에서 발생하는 순이익을 의미
	임대료율	<ul style="list-style-type: none"> 임대료율 = 임대수익 / 매입가 부동산 운영 비용이 거의 발생하지 않는 Master Lease 자산의 투자수익률 지표로 주로 사용
	Cap.rate	<ul style="list-style-type: none"> Capitalization Rate, 자본환원율 $\text{Cap.rate} = (\text{NOI} / \text{부동산가액}) * 100\%$ 부동산 가격은 주로 매입 또는 매각 가격으로 표현되며, 상업용 부동산의 투자수익률 지표로 사용
	실질 Cap.rate	<ul style="list-style-type: none"> 실질 $\text{Cap.rate} = (\text{NOI} / (\text{부동산가액} - \text{보증금})) * 100\%$ Cap.rate 계산시 부동산가액에서 보증금을 제외하여 실질적인 투자수익률에 사용
차입 지표	LTV	<ul style="list-style-type: none"> Loan To Value, 담보 인정 비율 $\text{LTV} = \text{차입금} / \text{투자부동산}$
	DSCR	<ul style="list-style-type: none"> Debt Service Coverage Ratio, 이자지급력지수 $\text{DSCR} = \text{기준금액}(\text{영업이익} + \text{감가상각비} + \text{이자수익} + \text{기타수익} - \text{기타비용}) / \text{금융비용}$
비 재무적 활동	FTSE EPRA Nareit Index	<ul style="list-style-type: none"> 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

DISCLAIMER

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사의 운용현황 및 계획에 대한 이해를 돕고자 작성된 자료이며, 투자권유를 위한 광고물로 활용될 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 그 정확성과 완전함이 보장되지 않으며, 미래의 성과를 보장하지 않습니다.
- 따라서, 어떠한 경우에도 본 자료는 투자결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 이 자료에는 예측정보가 일부 포함되어 있습니다.
- 이러한 예측정보의 경우에는 “계획”, “예상”, “기대”, “예측”, “추정”, “목표” 혹은 이와 유사한 표현을 사용하고 있으며, 이러한 예측정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다.
- 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 자산관리회사인 에스케이리츠운용주식회사는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사의 실적, 원금의 환급 또는 주식에 대한 특정 수익률의 지급을 보장하지 않습니다.



