



SKreit

신영증권 Corporate Day
IR Material

2024.12.03

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 본건 리츠에 대한 이해도 제고 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안 됩니다. 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 안 됩니다. 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 증권의 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 신뢰되어서는 아니 됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

※ [참고]

리츠 구조/시장 설명

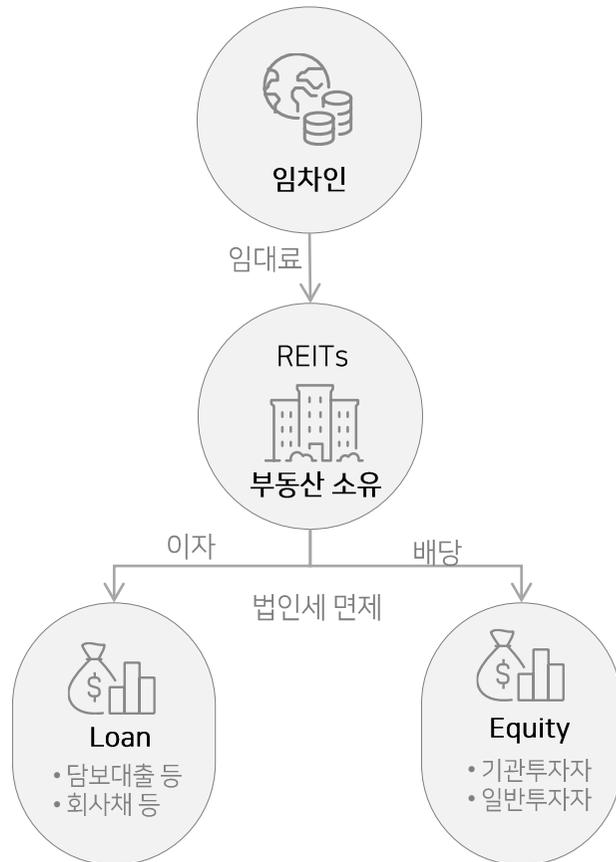




[참고] 리츠 구조

부동산투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 오피스 등 부동산에 투자하고, 임대 및 매각 수익 등을 투자자에게 배당의 형태로 돌려주는 부동산 간접투자기구로서 상법상 주식회사입니다.

리츠란?



리츠 특징

투명성 및 관리감독 철저

- ✓ 이사회/주총을 통한 경영 사항 결정
- ✓ 국토부의 영업인가/감독 + 보고/공시 의무

임대수익 기반 현금창출능력 우수

- ✓ 임대수익을 통한 분/반기별 안정적인 배당 지급
- ✓ 법인세/증부세 등 면제되어 현금창출능력 우수

리츠 투자 활성화를 위한 세제혜택

- ✓ 배당소득세 최대 5천만원까지 9.9% 분리과세 혜택 제공 ^{주1)}
- ✓ 연금계좌에서 리츠 투자 허용(DB,DC,IRP, 연금저축)

금리에 따른 주가 변동성

- ✓ '23년 가장 급격한 환경 변화를 겪으며 변동 폭이 컸음
- ✓ '24년 금리 안정과 함께 리츠 주가 회복 中

(주1) 리츠 보유기간 합계 3년 이상 시

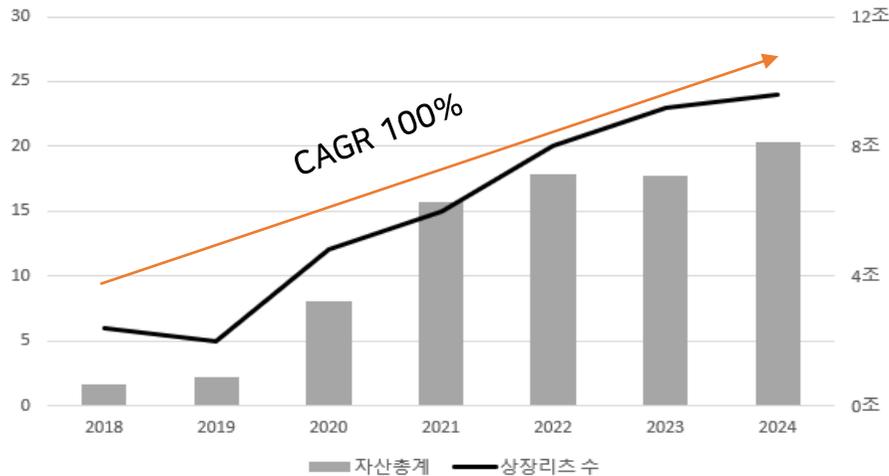
[참고] 리츠 시장

상장리츠는 '18년 리츠활성화정책 이후 자산규모 기준 연평균 100%대 성장률을 보이고 있으며, 해외 주식시장 내 리츠 비중 고려 시, 한국 리츠의 성장 잠재력은 매우 풍부합니다.

상장리츠 현황

- ✓ 국내 상장리츠 시가총액은 '18년 0.6조원 → '24년 8조원으로 급등, 자산규모 기준으로 '18년 이후 연평균 100% 성장
- ✓ 현재 KOSPI 대비 한국리츠의 비중은 약 0.4% 수준이며, 주요 국가의 리츠 비중 고려 시 충분한 성장 가능성 존재

[국내 상장리츠 성장 추이]



(출처: 2024년 9월 30일 기준, 한국리츠협회)

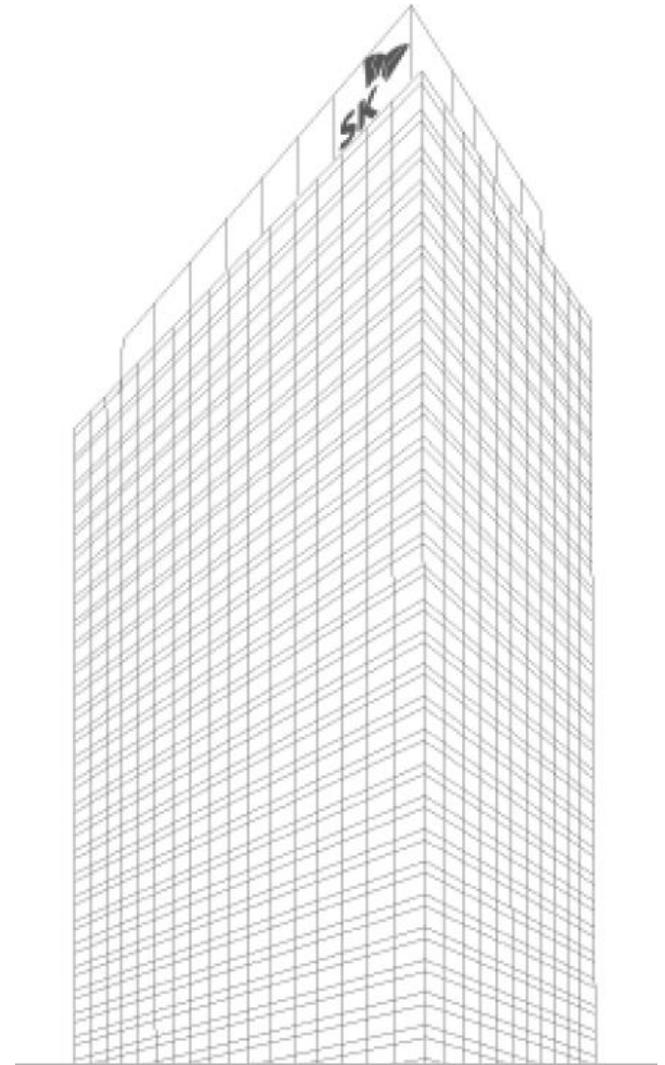
[주요국 상장리츠 현황]

구분	기준 지수	상장리츠 개수	지수 시총 대비 상장리츠 시총 비중
한국	KOSPI	23	0.4%
일본	NIKKEI	58	2.0%
미국	NYSE	196	3.7%
싱가포르	STI	40	18.6%

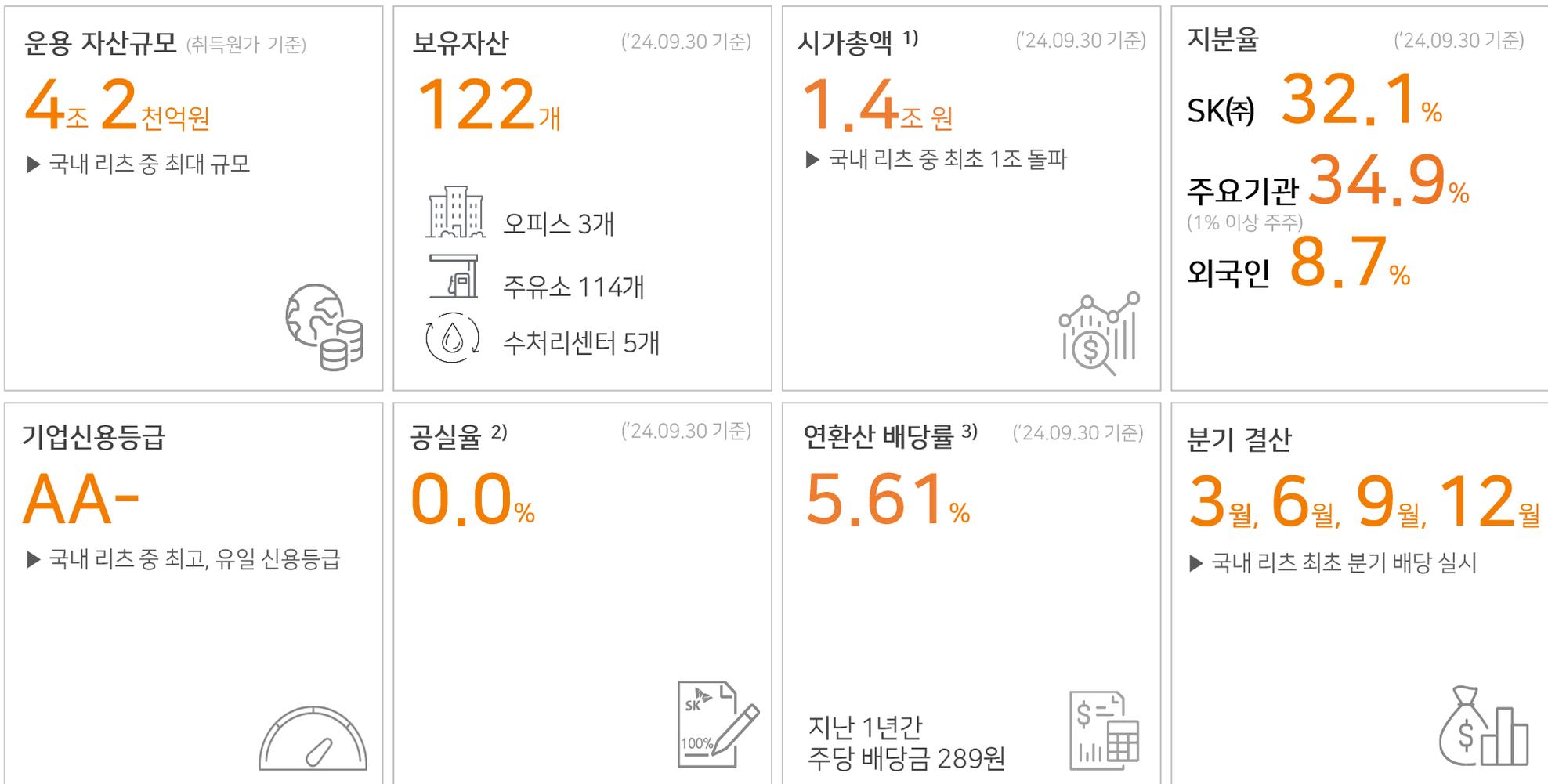
(출처: 2024.03.10 종가 기준, Bloomberg, 한국리츠협회, 삼성증권 등)

Chapter
I

SK리츠 현황



(1) Snapshot

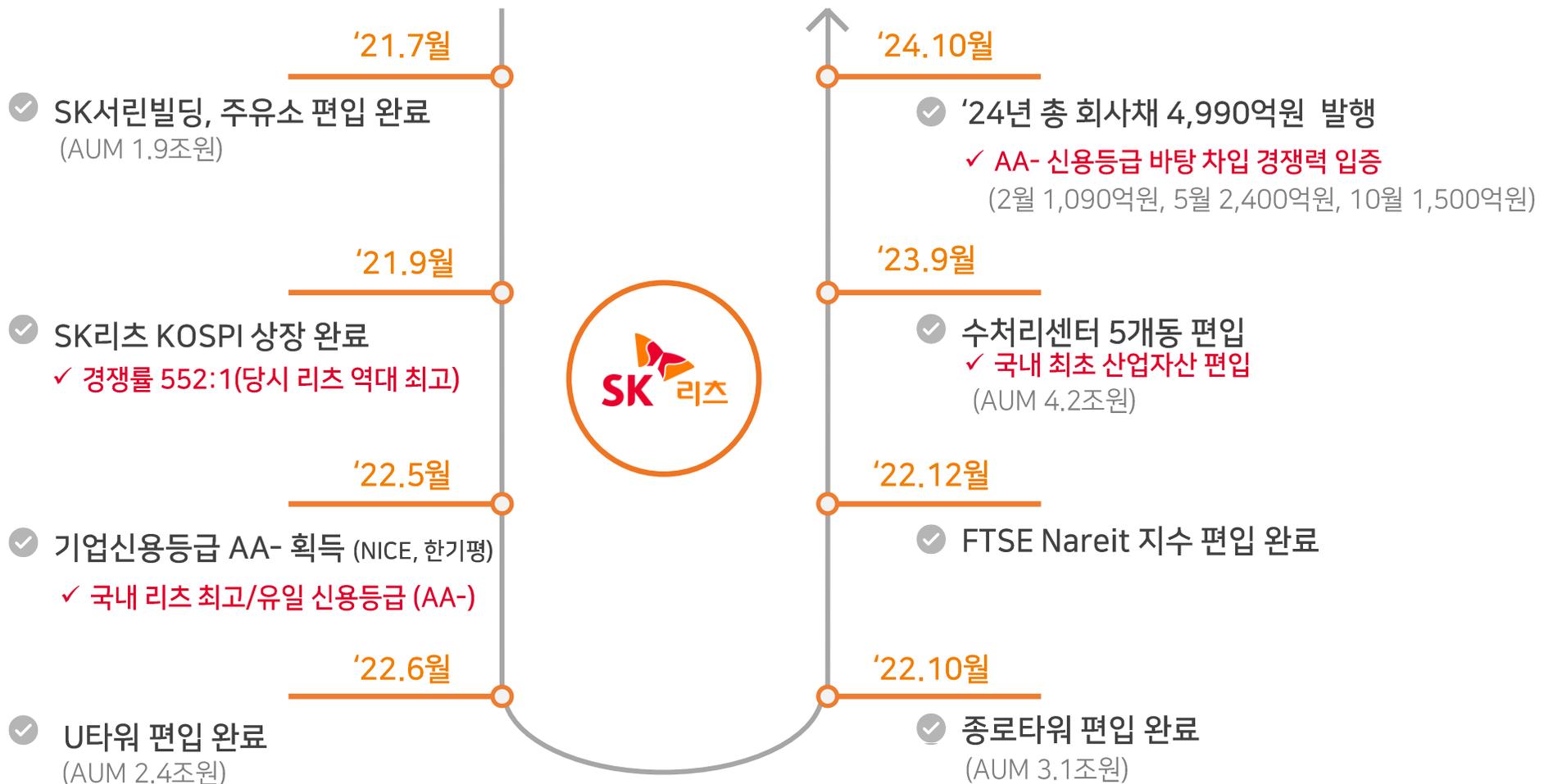


(주1) '24.09.30 증가 5,150원 x 총 주식수 272,788,860주

(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.



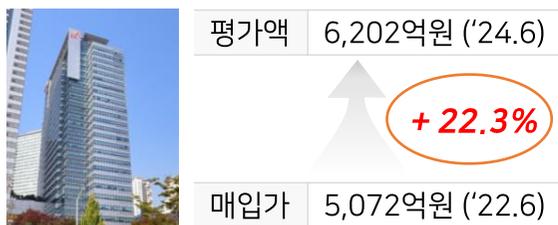
SK리츠 보유자산은 '24.6월 기준 평가액 4.7조원¹⁾ 규모이며, 시장 변화에 대한 Risk Hedge 가능한 다양한 우량 자산으로 Portfolio를 구성하고 있습니다.

자산현황 및 자산가치

▶ SK서린빌딩; SK그룹 통합 사옥



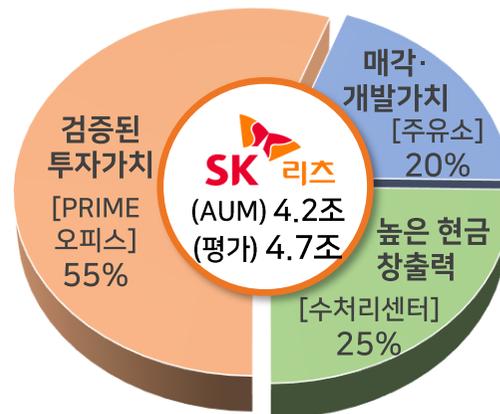
▶ SK-U타워; SK Hynix 분당 사옥



▶ SK에너지 주유소; 전국 114개



▶ 종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥



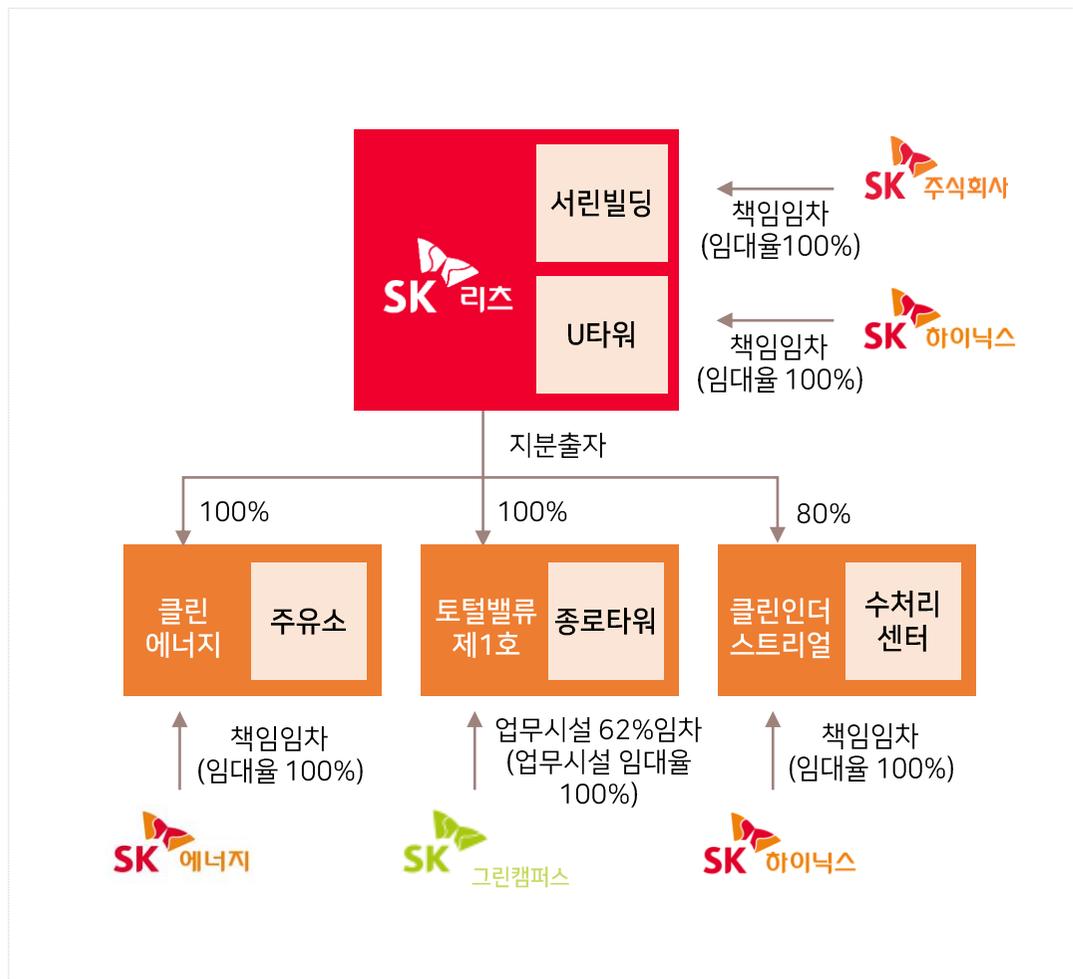
[보유자산 비중 현황 (평가액 기준)]

▶ 수처리센터 5개; SK Hynix 이천 반도체 공장



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

신용도 높은 SK그룹이 장기 책임 임차하고, Triple-Net구조로서 비용이 고정되며, 물가 상승에 연동하여 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 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%

* '24.7월 서린빌딩 +3.9%, U타워 +3.5%, '24년 10월 수처리센터 +3.6% 인상

* 종로타워 임대료 연간 상승률은 평균 약 3%(오피스 기준)

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

신속한 주주환원 실행을 위해 주유소 6개소에 대한 우선 매매계약('24.10)을 체결하였고, 5회차 회사채 발행('24.10, 1,500억)을 통한 담보대출 중도상환 등 적극적 재무구조 개선 중입니다.

주유소 6개소 매매계약 체결

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

- ✓ 잔여 주유소 지속 매각 협의 및 추진 중

[6개소 매각 개요(예상)]

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

[향후 일정]

(다수의 매수의향자와 추가 매각 지속 협의 중)



- 12월 20일²⁾ 1차 거래완료
- '25년 3월 이후 1차 매각차익 배당

공모 회사채 발행을 통한 적극적인 재무구조 개선

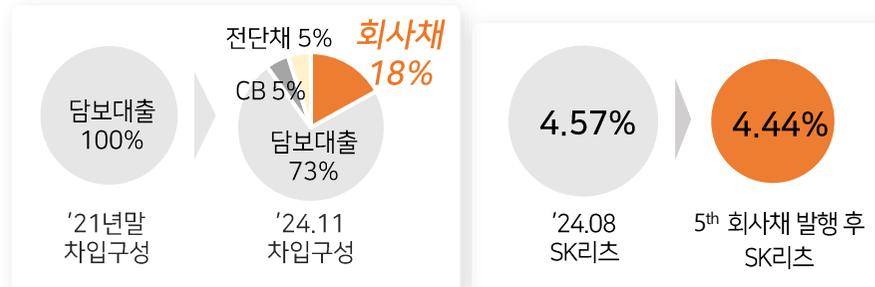
▶ 회사채 추가 발행을 통한 담보대출 중도상환

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

일시	회사채	규모	금리	사용목적	이자절감 효과
2월	2회차	990억원	4.17%	전단채(4.52%) 상환	연 3.5억원
5월	4회차	2,400억원	3.96%	Re-fi(4.33%) 규모 축소	연 8.9억원
10월	5회차	1,500억원	3.46%	담보대출(4.56%) 상환	연 16.5억원

차입구성 변화

가중평균 조달금리 변화

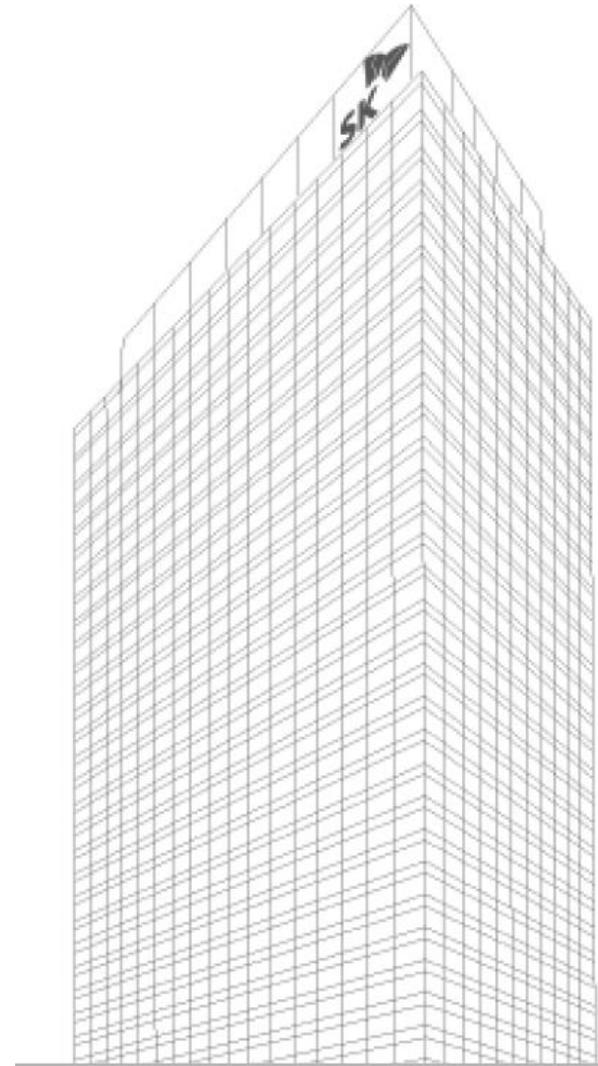


(주1) [참고] '23년 매각 차익 129억원 전액 특별배당 지급

(주2) 토양환경보전법 등에 따른 토지정화 소요 기간 등에 따라, 거래종결일은 개별적으로 상이할 수 있음

Chapter
II

향후 계획



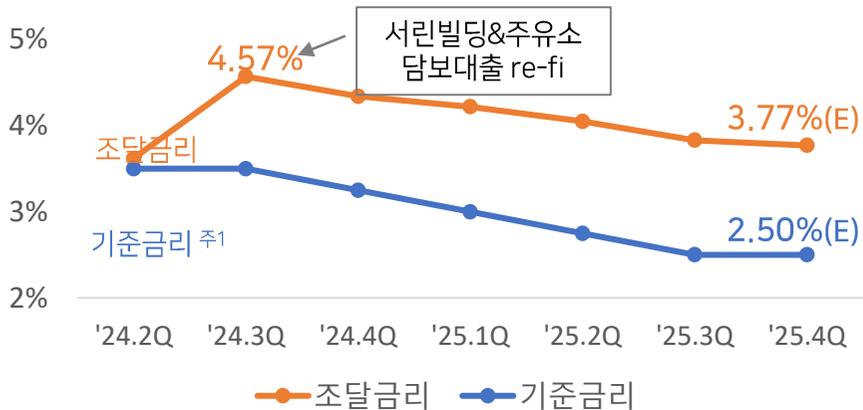
(1) Financing 계획 및 자산재평가

국내 리츠 최고/유일 AA- 신용등급 기반 조달 경쟁력과 변동금리 활용으로 금리인하 기대효과를 극대화 하고, 자산가치 상승 효과로 법 개정 후 LTV 개선 효과를 기대할 수 있습니다.

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
예상조달금리	3.62%	4.57%	4.34%	4.22%	4.05%	3.83%	3.77%
기준금리 ¹⁾	3.50%	3.50%	3.25%	3.00%	2.75%	2.50%	2.50%

자산재평가

▶ 세법 개정²⁾ 추진에 따른 리츠 자산 평가손익을 배당가능이익에서 제외 추진 시, 보유 부동산 가치 평가 현실화 가능

- ☑ 최초 매입가 대비 약 16.7% 상승 된 자산 가치²⁾ 재무제표에 반영 시 LTV 및 부채비율 개선
- ☑ 기재부 '24.07.25 보도자료 통해 개정사항 발표 완료, '25년 상반기 시행 예상

구분	'24. 9월말 As-Is	'24.9월말 재평가 진행 시	변동
자산가치	4.2조원	4.7조원	16.7%
LTV	64.7%	58.1%	(6.6%)
부채비율	230%	168%	(62%)

☑ '25년 상반기 자산재평가 추진을 통해 재무구조 개선 추진 예정

(주1) 출처: NH투자증권 Research ('24.11)

(주2) 법인세법 시행령 §73(2), §86의3 개정 추진의 건

SK리츠는 SK그룹 내 임차 수요를 발굴해 스폰서 리츠의 안정성을 더욱 강화할 것이며, 배당 증대 자산을 최우선으로 검토하되 Capital Recycling 전략으로 자본 확대 부담을 줄일 것입니다.

향후 운용 Guidance



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

SK그룹과 시너지 창출 성장 전략 구조



현재 보유 자산



■ 현재 보유 자산
■ 신규 편입 검토 자산

오피스 섹터 1)

SK 책임임차 우량 입지 Prime 오피스



IDC 섹터

SK그룹 통신/AI BIZ 연계 데이터 센터



산업시설 섹터

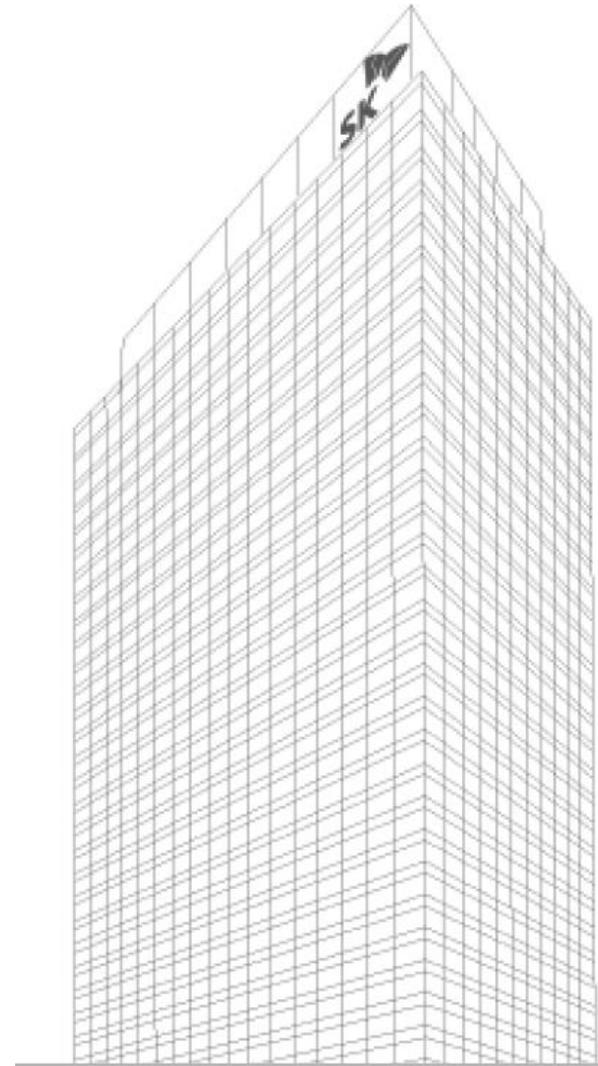
반도체 등 핵심 Biz 관련 고수익 자산



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

Chapter
III

신규 편입 검토 자산



SKC의 신규 사옥으로 사용되고 주요 그룹사가 임차 예정인 최근 리모델링이 완료된 6,546평의 신축급 오피스 SK-C타워를 매입 검토 중입니다.

SK그룹 신규 사옥 "SK-C타워 1)"

- ▶ CBD 충무로 권역에 위치한 SKC 신규 사옥 매입 검토
 - ✔ SKC(59%), SK C&C(21%), T맵모빌리티(20%) 임차 예정
 - ✔ SKC 구내식당 및 어린이집(or 체육시설) 설치 예정



T맵 모빌리티

'24.5월 리모델링 완료된 신축급 오피스

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

구분	내용
소재지	서울 중구 충무로3가 43 (충무로 15)
용도	업무시설(68.8%), 제2종 근린생활시설(12%)
면적	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 : 2,116.20㎡ (640.15평) • 건축면적 : 1,239.36㎡ (374.91평) • 연면적 : 21,641.11㎡ (6,546.44평)
건폐율 / 용적률	건폐율 58.50% / 용적률 750.30%
전용률	61.3%
규모 / 높이	지하4층 ~ 지상15층 / 59.74m
승강기	6대 (승용 1대, 셔틀 1대, 비상용 1대)
주차대수	자주식 48대
리모델링 사용승인일	2024년 5월 29일 (증축, 대수선, 용도변경) *최초준공 : 1989.04.25.

(주1) 현재 건축물대장 상 건축물명은 "충무로 15빌딩"이며, 매입 후 "SK-C타워"로 건축물명 변경 예정

신규 편입 검토 자산

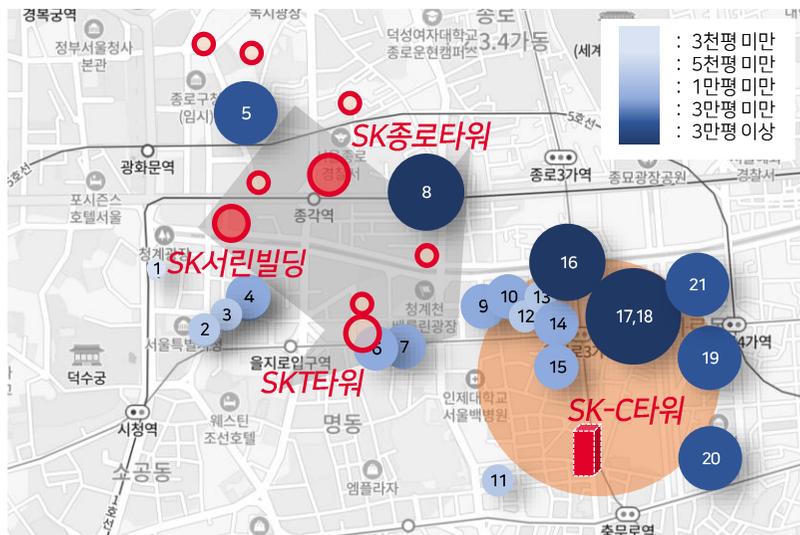
(2) 입지 및 리모델링 현황

SK-C타워는 SK그룹 사옥 수요 대응에 유리한 CBD 확장 권역인 충무로역 도보 2분 거리에 위치하고 있으며, 신축 수준으로 리모델링하여, 최근 사옥 오피스 트렌드에 부합한 사용자 편의성 중심으로 설계되었습니다.

잠재가치 높은 을지로·충무로 권역

- ▶ 활발한 재개발 사업 → CBD권역의 확장 전망
- ▶ 중형 오피스 공급 비중 5.7%에 불과하여 희소성이 높음
- ▶ SK그룹의 임차 수요 흡수에 유리한 CBD 확장 권역에 위치

[CBD권역 오피스 공급 예정 물량 (2030년 이내) 및 SK그룹사 오피스 현황]



리모델링 후 물리적 특징점

- ▶ 최근 사옥 오피스 트렌드에 부합한 "사용자 편의성 중심" 설계
 - ✔ 오픈형 로비, 통유리 마감, 휴게공간 등으로 개방감 극대화
 - ✔ 고객 접견 가능 1F 로비 회의실, 지하 셔틀E/V 등 방문객 동선 분리 및 보안 강화



[차별화된 건물 디자인]



[오픈형 로비(높이 9.1m)]



[통유리 마감의 개방감 극대화]



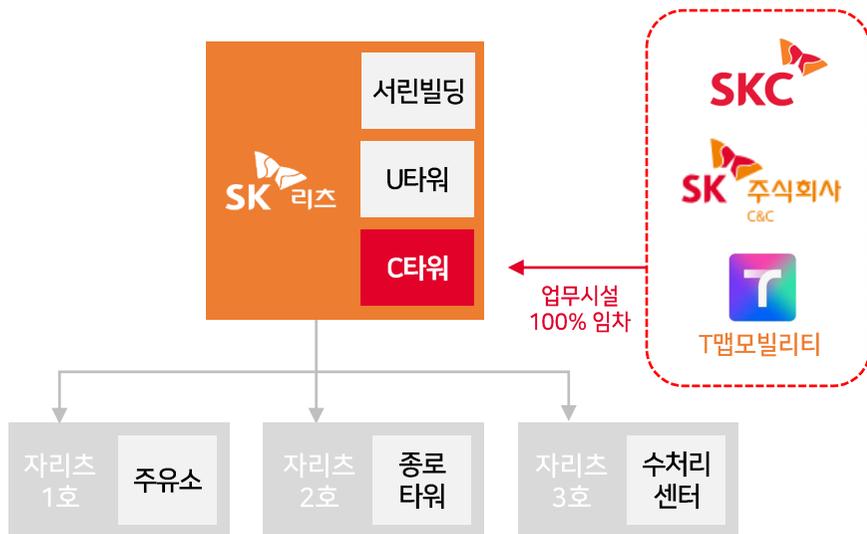
[외부 접견 가능한 로비 회의실]

SK리츠에 직접 편입할 계획이며, 24년 12월말 전단채로 클로징한 후 '25년 중 자산재평가를 통한 LTV 개선 및 주유소 매각 원본 및 회사채를 활용해 상환할 계획입니다.

투자 구조

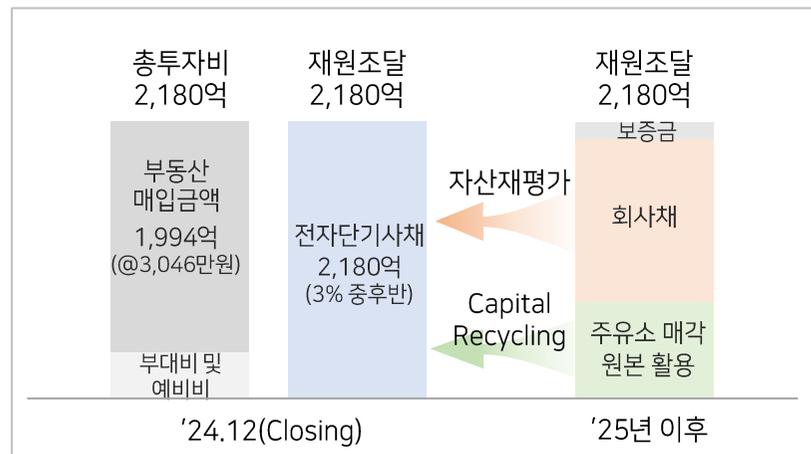
▶ SK리츠(母)를 통해 실물부동산 직접 편입 예정

- ☑ 그룹사 사옥 활용 오피스 + 비용절감 목적



Use & Sources

▶ 전단채 조달 後 주유소 매각원본 및 회사채 등을 통한 상환 계획



▶ 자산재평가¹⁾ 후('25년 상반기이후) 추가 자본조달 없이도 LTV 60% 유지 가능하며, 주유소 매각 원본 적극 활용 예정

구분	현재 (편입 前)	100% 차입 조달 (편입 後)	주유소 매각 원본 활용 시나리오	
			100억	최대 400억
재평가 후 LTV	58.1%	60.0%	59.8%	59.2%

(주1) 자산재평가 가정은 SK리츠가 보유한 모든 자산(약 4.2조원)을 재평가하는 가정이며, '24.6월말 기준 추정평가금액인 4.7조원으로 계산

신규 편입 검토 자산

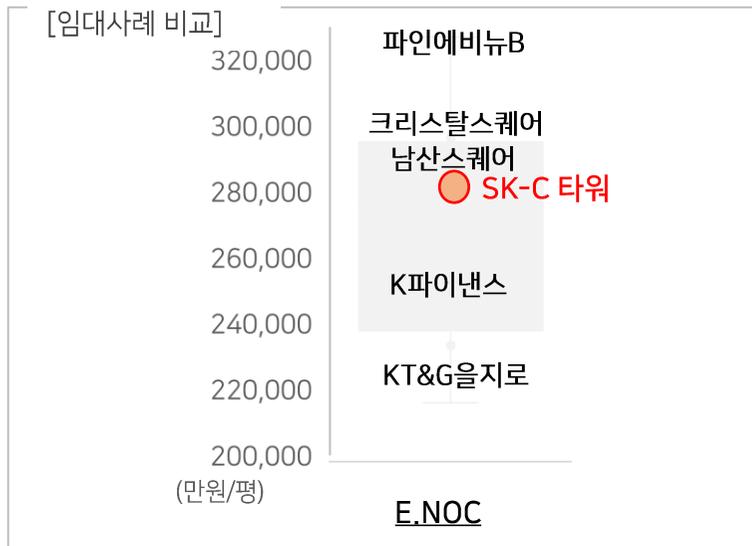
(4) 임대료 및 매입가격 적정성 검토

주변 비교 사례¹⁾ 분석 결과, 본건 임대료 286,935원/평은 인근 사례와 유사하거나 소폭 낮은 수준이며, 매입단가 3,046만원/평 및 Cap.rate 5.7% 또한 경쟁력 있는 가격으로 판단됩니다.

임대료 수준

▶ 본건 임대료는 286,935원/평으로 인근 사례와 유사

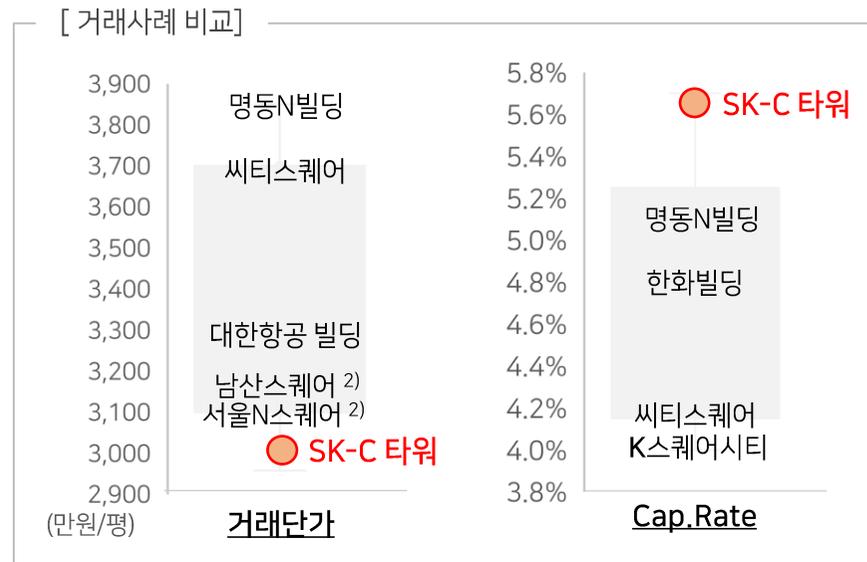
- ☑ 비교 사례의 E.NOC는 평균 304,872원을 소폭 하회하여, 본건은 임대 경쟁력을 보유한 것으로 판단



매입가격 수준

▶ 본건 거래단가 3,046만원/평 및 Cap.rate 5.7% 수준으로 비교 사례 대비 경쟁력 있는 매입가격으로 판단

- ☑ 비교 거래사례의 단가는 2,958~3,850만원/평, Cap.Rate은 4.0~5.1% 수준



(주1) 사례기준 : 대상 자산 반경 1.5km 이내, 연면적 규모 2.5만 평 미만, 2010년 이후 준공 및 리모델링
 (주2) 남산스퀘어 및 서울N스퀘어 거래는 우선협상자와 협의 단계로 KPMG 및 당사의 추정 금액이며, 향후 변동 가능

(Source : KPMG Research)

SK리츠는 SK-C타워 편입으로 AUM 4.4조원 규모로 성장하고, 포트폴리오 가중평균 Cap.rate 4.97%로 상승, 배당가능이익이 연 27억원 증대가 예상됩니다.

주요 지표 변화¹⁾

구분	리츠 규모	수익성	배당가능이익																								
기대효과	AUM 4.4조원 규모의 초대형 리츠로 지속 성장 (평가액 기준 약 4.9조원)	포트폴리오 가중평균 Cap.rate 4.91% → 4.97% 상승	약 27억원(年 9원/주) 증대 기대																								
상세내용	<p>'24.6월 기준</p> <p>[AUM] [가치평가액]</p> <p>현재 편입후 현재 편입후</p>	<p>'24.9월 기준</p> <p>[포트폴리오 Cap.rate]</p> <p>현재 편입후</p>	<p>[편입 후 예상 분기 배당금] (단위: 백만 원, 주)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>'25.09</th> <th>'25.12</th> <th>'26.03</th> <th>'26.06</th> <th>연간</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배당가능이익(A)</td> <td>736</td> <td>736</td> <td>720</td> <td>493</td> <td>2,685</td> </tr> <tr> <td>총배당주식수(B)</td> <td>298</td> <td>298</td> <td>298</td> <td>298</td> <td>298</td> </tr> <tr> <td>주당배당(A/B)</td> <td>2.47원</td> <td>2.47원</td> <td>2.42원</td> <td>1.65원</td> <td>9.01원</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 전액 전자단기사채 조달 가정시 배당가능이익이며, 주식수는 297,891,612주 (CB 전환 가정), 임대수익 안정화 시점인 '25.3Q부터 적용</p>	구분	'25.09	'25.12	'26.03	'26.06	연간	배당가능이익(A)	736	736	720	493	2,685	총배당주식수(B)	298	298	298	298	298	주당배당(A/B)	2.47원	2.47원	2.42원	1.65원	9.01원
구분	'25.09	'25.12	'26.03	'26.06	연간																						
배당가능이익(A)	736	736	720	493	2,685																						
총배당주식수(B)	298	298	298	298	298																						
주당배당(A/B)	2.47원	2.47원	2.42원	1.65원	9.01원																						

(주1) 당사의 추정치이며 금리 등 시장환경 변화에 따라 달라질 수 있음

Appendix

건물 외관 디자인



[차별화된 건물 디자인]



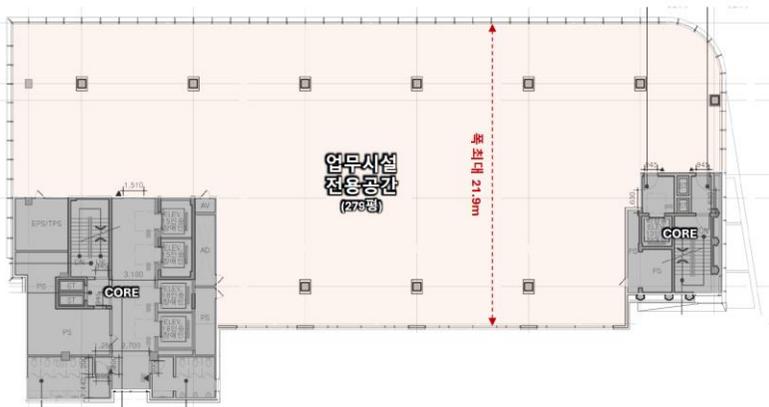
[세련된 경관 조명]

Apx.

신규 편입 검토 자산

업무공간 사진

업무 전용 공간



[기준층 도면]



[통유리 마감으로 개방감 극대화 1]



[오픈 천장 및 깔끔한 덕트/배관 정리]



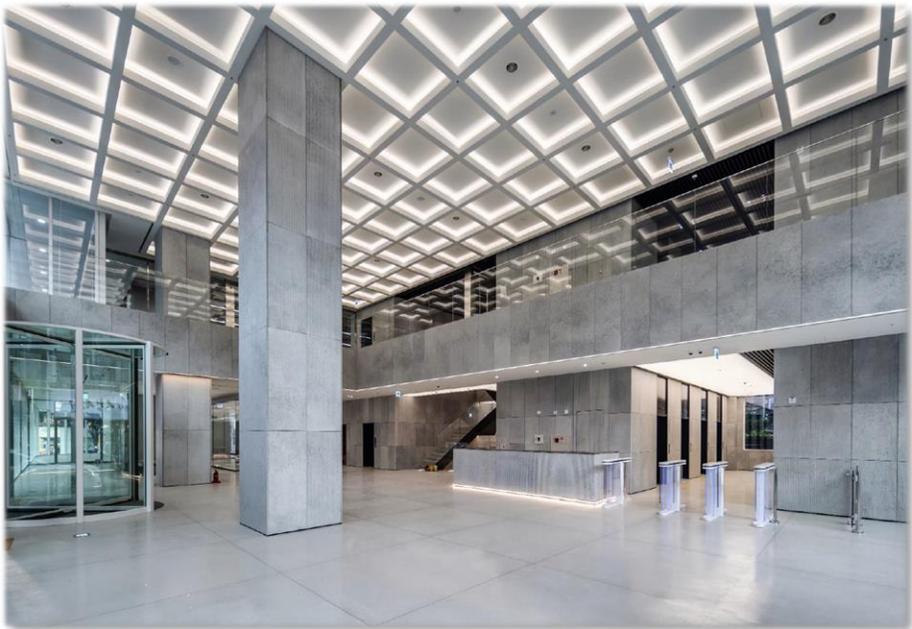
[통유리 마감으로 개방감 극대화 2]

Apx.

신규 편입 검토 자산

공용공간 사진

공용 공간



[로비 전경 - 오픈로비(최대 높이 9.1m)]



[옥상 휴게 공간]



[로비 - 공용회의실(부스형)]



[로비 - 공용회의실(Room형)]



[로비 - 공용회의실(Open형)]

SK REIT IR Material, Nov 2024
Apx. 보유자산 요약표

(‘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 ¹⁾	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 ⁴⁾ 2.2년	'33.9.24(+10년)	연장시 10.5년
'24년 연임대료	435억원	314억원	226억원	245억원	743억원	1,960억원
'24년 임대료율 ²⁾	4.34%	4.22%	4.46%	3.89%	6.40%	4.80%
연환산 실질 Cap.rate ³⁾	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 + Triple Net 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)

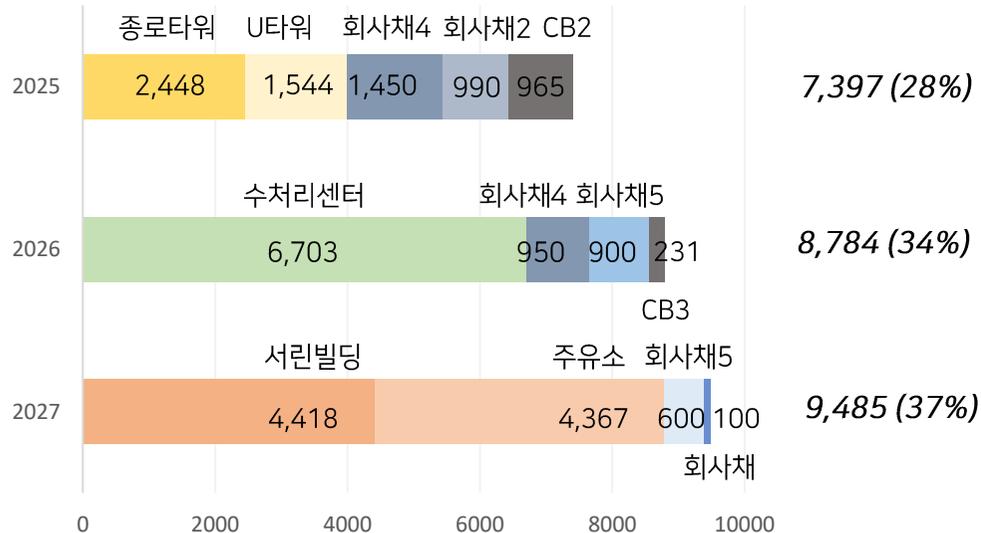
(주4) WALE은 매입가 기준 가중평균 잔여 임대차기간, 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용

'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%	58.1%	57.9%
가중평균 금리	4.44%	4.47%	4.57%
변동금리 비중	56%	56%	58%
회사채 비중	18%	13%	13%
기업신용등급 ¹⁾	AA-	AA-	AA-

(주1) 평가회사: NICE신용평가,한국기업평가

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
	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	3.94	
	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%	