



SK reit

QUARTERLY REPORT
FY 157 | (2024.4Q)

2025.02

Table of Contents

I . Financial Highlights

II . Shareholder Return

III . Business news

IV . SK리츠 현황

Appendix

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

'24년도 연간 매출액은 전년대비 약 43% 증가한 2,093억원이며,
'24.4Q 당기순이익은 주유소 매각 처분이익 등으로 흑자 전환하였습니다.

(단위: 억원, K-IFRS 연결 기준)

구분	전년 대비 (YoY)			전분기 대비 (QoQ)		
	'24	'23	증감	'24.4Q	'24.3Q	증감
매출액(임대수익)	2,093	1,459	43.4%	524	524	-
영업이익	1,405	1,005	39.8%	354	352	0.5%
당기순이익	134	260	(48.5%)	23	(2)	흑자전환
자산	44,335	42,956	3.2%	44,335	42,326	4.7%
부채	31,687	29,742	6.5%	31,687	29,509	7.4%
자본	12,648	13,214	(4.3%)	12,648	12,817	(1.3%)
EBITDA ¹	1,881	1,294	45.3%	474	472	0.5%
EBITDA Margin ²	89.9%	88.7	1.3%	90.5%	90.0%	0.5%
주당배당금(원) ³	264(E)	314	(15.9%)	66(E)	66	-
총 배당금	716	684	4.8%	180	180	-

['24년 주요 증감 요인]

- ▶ '24.12월 SKC 사옥 'SK-C타워' 신규 매입
 - ✓ 신규 자산 매입(1,994억원)으로 전분기 대비 자산 4.7% 증가
- ▶ '24.4Q 전분기 대비 당기순이익 흑자전환
 - ✓ '24.7월 Re-Fi에 따른 이자 비용의 증가로 일시 적자 전환하였으나, 주유소 매각 처분이익 등* 으로 흑자 전환
 - * 회사채 및 변동금리 비중 증대하여 이자비용 지속 감축 예정
- ▶ '24.4Q 배당은 전분기와 동일한 주당 66원 지급 예정
 - ✓ 연간 총 배당은 716억원(YoY 4.8% 증가)

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

(주2) EBITDA Margin = EBITDA / 영업수익

(주3) 주유소 매각 특별배당에 따른 변동

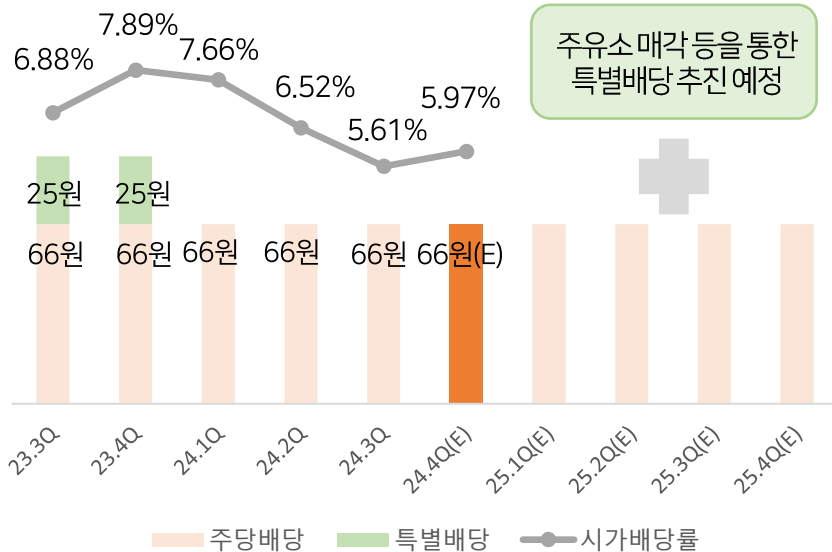
Shareholder Return

'24년 4분기 주당 배당금은 66원 지급 예정이며('25.3월 주주총회 승인 예정),
'24년 Total Return은 17.4%의 수익률을 달성하였습니다.

배당 현황

▶ 주당 66원 배당금 지급하며 '24년 사업계획대로 지급 예정

- 연환산 시가배당률¹ 5.97% 수준
- 주유소 매각 등을 통한 특별배당 지속 추진 예정



'24년 Performance

Total Return(E)

17.4%

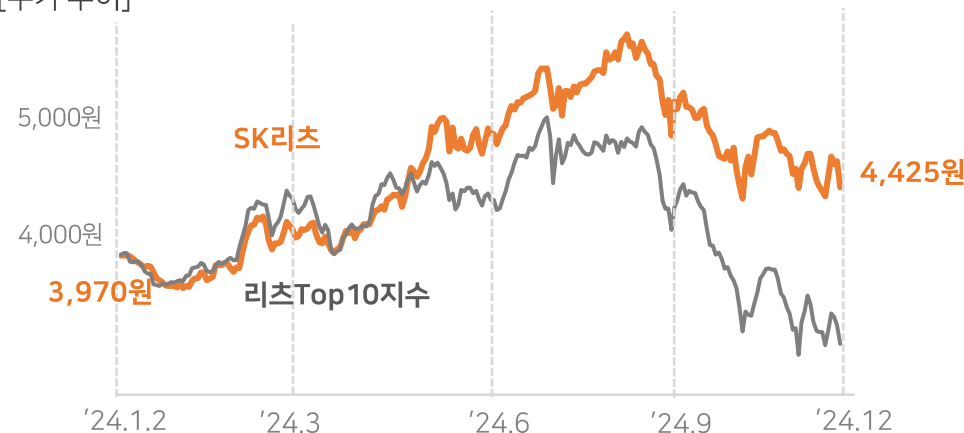
주가 상승

11.5%

배당률(E)

5.97%

[주가 추이]



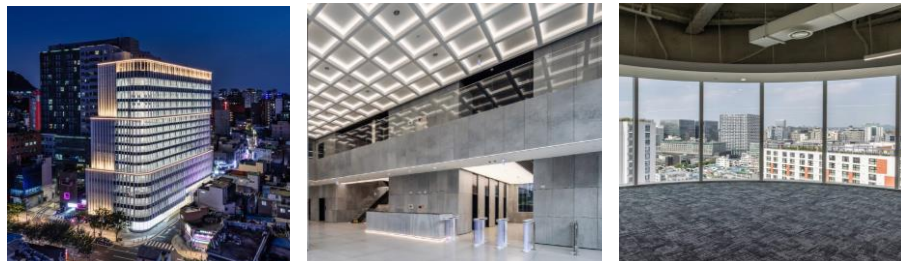
1) 시가배당률=(지난 1년간 주당 배당금 합)/(분기말 종가)

'24.12월에 SK그룹의 임차 수요 확보를 위해 CBD 권역의 신규 사옥인 SK-C타워(구. 총무로15빌딩)를 매입하였으며, SKC 및 SK C&C 등이 입주할 예정입니다.

SK-C타워 자산 개요

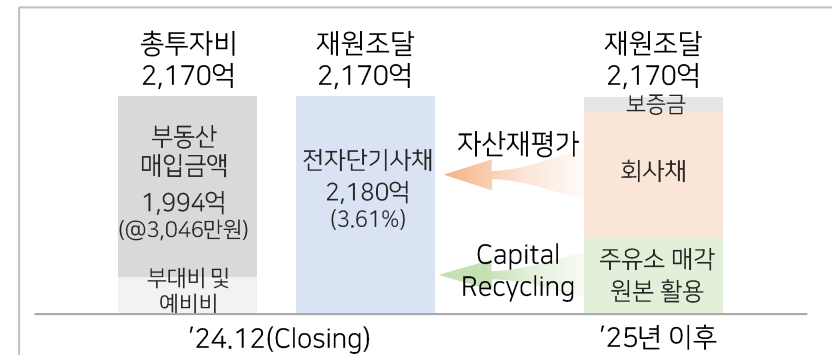
- CBD 확장 권역(총무로역 도보 2분)에 위치한 SKC의 신규 사옥 매입 완료('24.12.20)

구분	내용
소재지	서울 중구 총무로3가 43 (총무로 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%
주요 임차인	SKC(59%), SK C&C(21%), T맵모빌리티(20%)
임차 기간	SKC 기준 7년
E.NOC	평균 286,935원/평, 연간 3% 상승

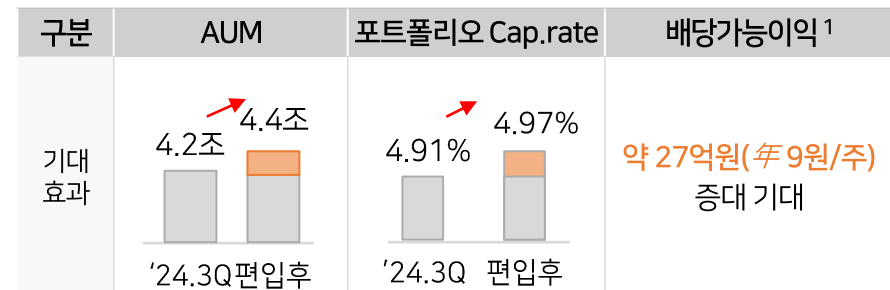


조달 구조 및 기대 효과

- '25년 주유소 매각원본 및 회사채 등을 통한 상환 계획



- 추가 자본 조달 없이 수익성 개선 가능한 자산 규모



1) 전액 전자단기사채 조달 가정의 추정 배당가능이익이며, 금리 등 시장상황 변동에 따라 추정치 변동 가능. 5 임대수익 안정화 시점인 '25.3Q부터 주식수 297,891,612주(CB 전환 가정) 적용한 추정치임

'24년말 주유소 9개소에 대한 매매계약을 체결하였고,
'25년에도 주유소 지속 매각을 통한 주주환원 강화와 Capital Recycling을 추진할 것입니다.

'24년 주유소 매각 현황

▶ 9개소 매각 계약 체결 완료

9개소 매각금액 418억원	'21 매입금액 대비 20.3% ↑	배당재원 약 30억원 재투자 원금 약 122억원
--------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

- ✓ 소유권 이전 완료된 3건에 한해서 13억원 우선 특별배당 예정
- (예상 지급 일정) 자리츠로부터 '25.03 배당 수취 後,
 머리츠는 '25.06 배당 예정
- ✓ 잔여 6개소 매각 차익은 토양오염 정화 등 법정 Process
 완료 및 거래종결 후 지급 예정

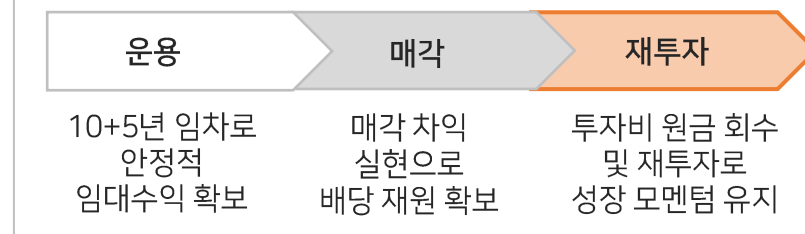
'25년 주유소 매각 계획

▶ 주유소 매각 대상 적극 확대 추진


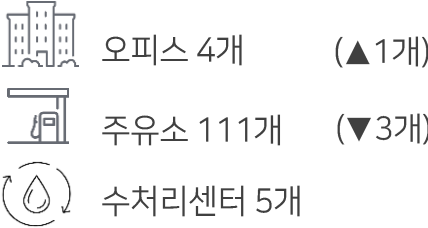




- ✓ 매각 원본을 수익성 자산에 재투자하는 Capital Recycling 추진

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

[주유소 운영 전략]



(1) Snapshot

<p>운용 자산규모 (취득원가 기준)</p> <p>4조 4천억원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최대 규모</p> 	<p>보유자산 ('24.12.31 기준)</p> <p>120개</p> <ul style="list-style-type: none"> 오피스 4개 (▲1개) 주유소 111개 (▼3개) 수처리센터 5개 	<p>시가총액¹⁾ ('24.12.31 기준)</p> <p>1.2조 원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최초 1조 돌파</p> 	<p>지분율 ('24.12.31 기준)</p> <p>SK(주) 32.1%</p> <p>주요기관 36.4% (1% 이상 주주)</p> <p>외국인 8.16%</p>
<p>기업신용등급</p> <p>AA-</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최고, 유일 신용등급</p> 	<p>공실율²⁾ ('24.12.31 기준)</p> <p>1.2%</p> <p>종로타워 일시적 공실 후속 임차인(SK그룹) 7월 입주</p>	<p>연환산 배당률³⁾ ('24.12.31 기준)</p> <p>5.97%</p> <p>지난 1년간 주당 배당금 264원</p> 	<p>분기 결산</p> <p>3월, 6월, 9월, 12월</p> <p>▶ 국내 리츠 최초 분기 배당 실시</p> 

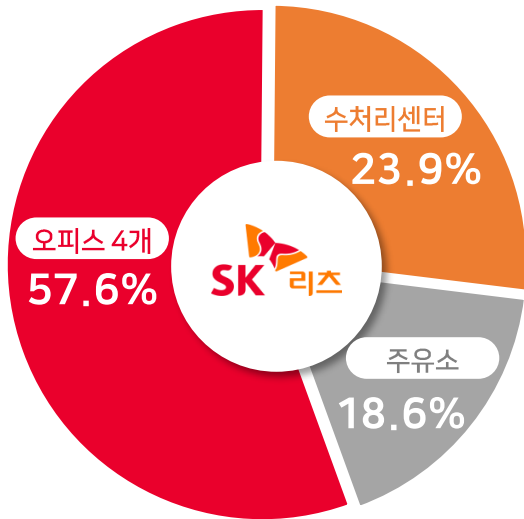
(주1) '24.12.30 종가 4,425원 x 총 주식수 272,788,860주

(주2) '24.12.31 현재 임대차계약 체결 기준(SK-C타워는 '24.12 SKC 등과 임대차계약 체결 완료하였고, '25년 4월 이후 입주 예정)

(주3) '24.12.30 종가 4,425원 기준 시가 배당률

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

신규 편입 자산('24. 12. 20)



[보유자산 비중 현황 (평가액 기준)]

(AUM) 4.4조
(평가) 4.9조

▶ SK서린빌딩; SK그룹 통합 사옥



평가액	1조 3,039억원 ('24.6)
매입가	1조 30억원 ('21.7)
↑ + 30.0%	

▶ SK-C타워; SKC 총무로 사옥



매입가	1,994억원 ('24.12)
평가액	2,055억원 ('24.12)

▶ SK-U타워; SK Hynix 분당 사옥



평가액	6,202억원 ('24.6)
매입가	5,072억원 ('22.6)
↑ + 22.3%	

▶ SK에너지 주유소; 전국 111개



평가액	9,066억원 ('24.6)
매입가	7,333억원 ('21.7)
↑ + 20.0%	

▶ 종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥



평가액	6,802억원 ('24.6)
매입가	6,215억원 ('22.10)
↑ + 9.5%	

▶ 수처리센터 5개; SK하이닉스 이천 공장



평가액	1조 1,646억원 ('24.6)
매입가	1조 1,203억원 ('23.9)
↑ + 4.0%	

(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

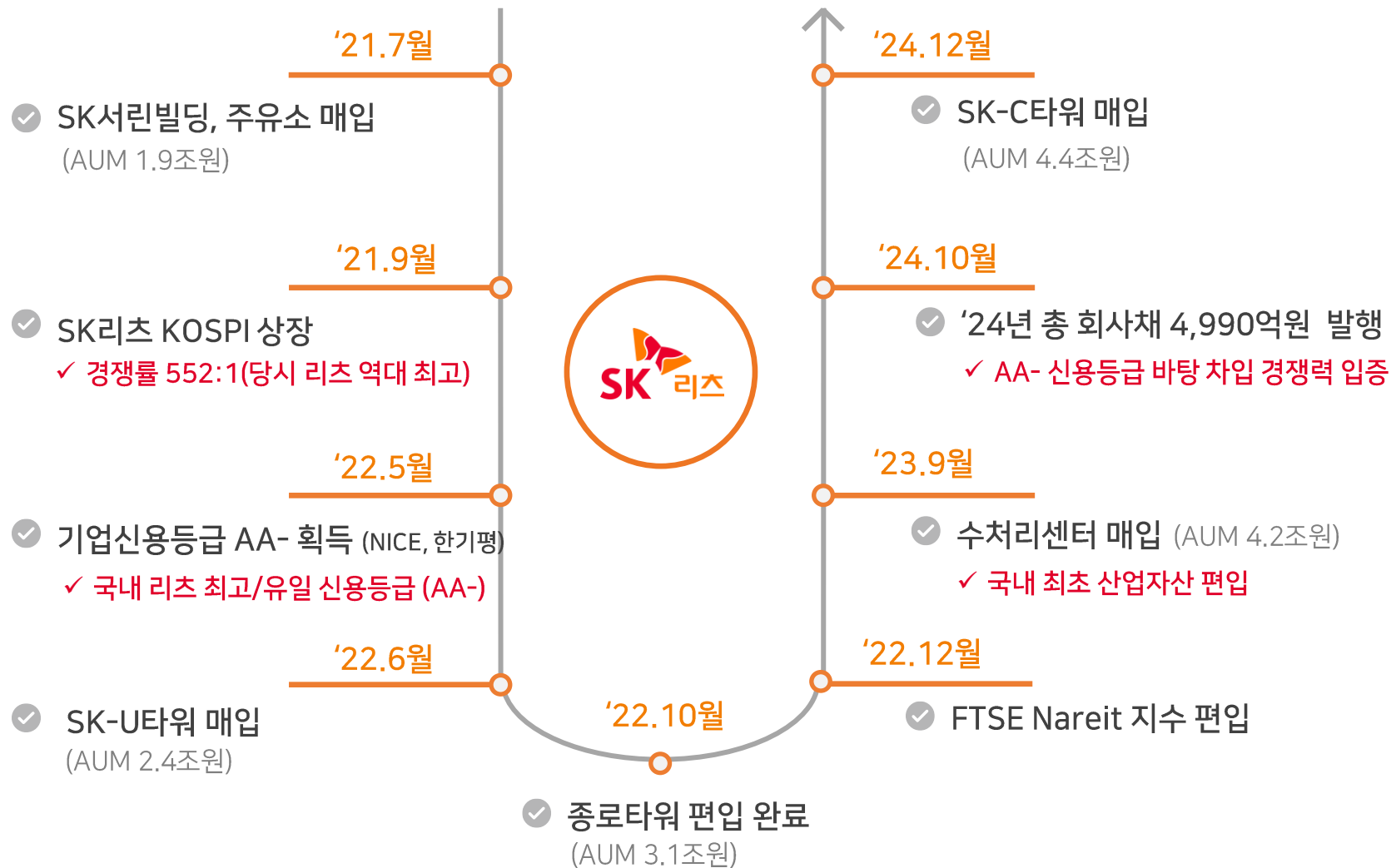
부동산운영의 여러 비용(세금, 보험, 수선유지비 및 CAPEX)을 임차인이 부담 → 리츠의 비용 변동성 극히 낮음

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%)
- C타워 & 종로타워: 매1년 3% 인상 (주요 임차인 기준)

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

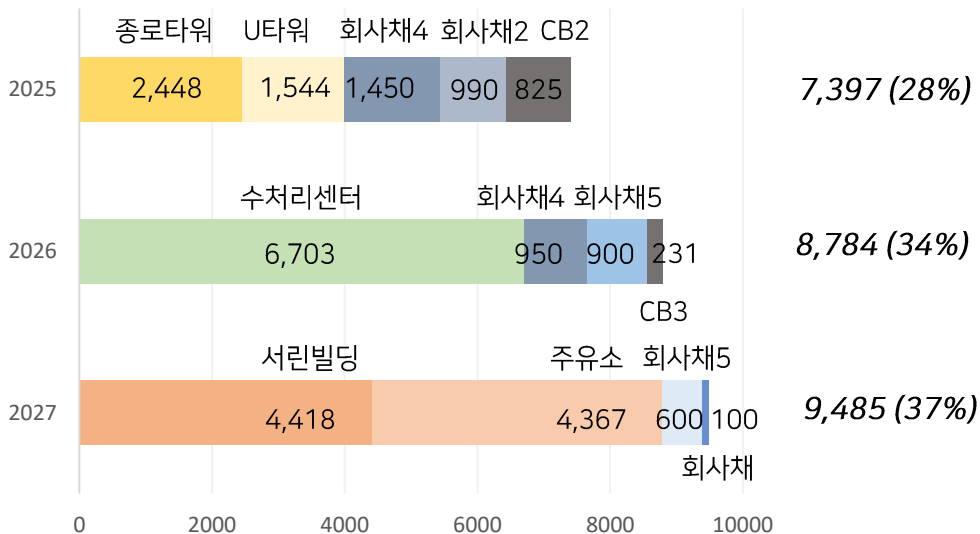


'24.12월 기준 총 차입금은 약 2.9조원 (공정가치액 기준 LTV 59.7%, 가중평균 금리 4.31%) 이며, 회사채 발행 및 금리 인하 효과 등으로 가중평균 조달금리는 지속 하락할 것으로 예상됩니다.

차입 만기 현황 (전단채 제외)

(단위: 억원, '24.12월말 기준)

- 차입유형 다각화 및 만기를 분산하여 다양한 금융 Risk Hedge



차입 관련 지표

(단위: 억원)

- '24년 9월 금리 고점 이후 금리 지속 하락
- '24년 12월 C타워 편입으로 총차입금, LTV 상승

구분	'24.12월말	'24.9월말	'24.6월말
총 차입금	29,236	27,136	28,862
LTV(취득원가 기준)	66.2%	64.4%	68.1%
LTV(공정가치액 기준)	59.7% ¹⁾	57.9%	61.6%
가중평균 금리	4.31%	4.44%	3.69%
변동금리 비중	52%	56%	24%
회사채 비중	17%	13%	12%
기업신용등급 ^{주2)}	AA-	AA-	AA-

(주1) '24년 6월말 공정가치평가 값 적용

(주2) 평가회사: NICE신용평가, 한국기업평가

Appendix

- 차입금 세부 현황
- 보유자산 요약표
- 자산별 세부 현황
- 재무제표(BS,PL,CF)
- 리츠 용어 해설



차입금 세부현황

▶ '24년 12월말 기준

리츠명	담보물건/ 사채명	구분	개시일	만기일	이자조건	이자율	차입금액
SK리츠	서린빌딩		2024-07-05	2027-07-05	변동금리	4.26%	441,800,000,000
SK리츠	SK U-타워	Tranche A	2022-06-30	2025-06-30	변동금리	4.59%	60,863,394,441
SK리츠	SK U-타워	Tranche B	2022-06-30	2025-06-30	고정금리	4.44%	93,516,605,559
클린에너지	주유소		2024-07-05	2027-07-05	변동금리	4.26%	429,671,660,604
토털밸류제1호	종로타워		2023-10-13	2025-10-13	변동금리	4.45%	244,800,000,000
클린인더스트리얼	수처리센터	Tranche A	2023-09-25	2026-09-23	고정금리	5.49%	330,000,000,000
클린인더스트리얼	수처리센터	Tranche B	2023-09-25	2026-09-23	변동금리	4.80%	340,300,000,000
SK리츠	회사채	공모 2-1차	2024-02-23	2025-02-21	고정금리	4.13%	49,000,000,000
SK리츠	회사채	공모 2-2차	2024-02-23	2025-08-22	고정금리	4.17%	50,000,000,000
SK리츠	회사채	사모 3차	2024-02-28	2027-02-28	고정금리	4.33%	10,000,000,000
SK리츠	회사채	공모 4-1차	2024-05-22	2025-05-22	고정금리	3.94%	145,000,000,000
SK리츠	회사채	공모 4-2차	2024-05-22	2026-05-22	고정금리	3.99%	95,000,000,000
SK리츠	회사채	공모 5-1차	2024-10-04	2026-10-02	고정금리	3.43%	90,000,000,000
SK리츠	회사채	공모 5-2차	2024-10-04	2027-10-01	고정금리	3.51%	60,000,000,000
SK리츠	전자단기사채	16회차	2024-12-18	2025-03-18	고정금리	3.65%	147,000,000,000
SK리츠	전자단기사채	17회차	2024-12-19	2025-02-21	고정금리	3.60%	231,000,000,000
SK리츠	전환사채	2회차	2022-12-13	2025-12-12	고정금리	3.50%	82,500,000,000
SK리츠	전환사채	3회차	2023-03-15	2026-03-15	고정금리	4.00%	23,100,000,000
합계						4.31%	2,923,551,660,604



보유자산 요약표

(‘24.12.30 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 이천캠퍼스 반도체제조 필수시설	SKC 총무로 사옥		
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가좌리	서울시 중구 총무로3가 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 ¹	1조 3,039억원 [+30.0%]	9,200억원 [+20.0%]	6,202억원 [+22.3%]	6,802억원 [+9.5%]	1조 1,646억원 [+4.0%]	2,055억원 [+3.1%]	4조 8,944억원 [16.0%]	
책임/장기 임차인	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	SK그린캠퍼스	SK하이닉스 (AA)	SKC(A+)	Wale 4.4년	
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.1년	'33.9.24(+10년)	'32.3.31	연장시 9.8년	
'24년 연임대료	435억원	314억원	226억원	245억원	743억원	(‘25년 132억원 예상)	1,960억원	
'24년 임대료율 ²	4.34%	4.00%	4.46%	3.89%	6.63%	(‘25년 6.65% 예상)	4.57%	
연환산 실질 Cap.rate ³	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	<ul style="list-style-type: none"> Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 임차인 우선매수협상권 보유 			<ul style="list-style-type: none"> Market 준용 	<ul style="list-style-type: none"> M/L + Triple Net 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유 		SKC 외 C&C, T모빌리티 임차	

(주1) '24년 6월말 부동산 가치추정 중위값, SK-C타워 평가는 12월 말 평가 기준

(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) (신평3사 AA+)

+30.0%

SK그룹 통합 사옥

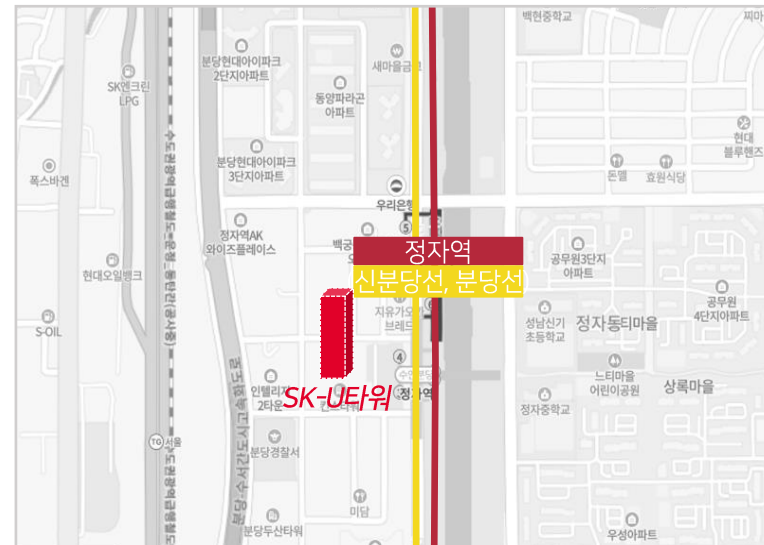
- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용
- ✓ 세계 4대 건축가인 미스 반 데어로에의 유일 한국인 제자 건축가 김중성의 작품

CBD Prime Office

- ✓ CBD 10여개에 불과한 2만평 이상 Prime Office
- ✓ CBD 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	6,532㎡ (1,976 py)	연면적	86,803,86㎡ (26,258 py)	
전용률	55.49%	규모	B6 / 28F	
매입가 ('22.6.30)	5,072억원	+22.3%	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('24.6.30)	6,202억원		책임임차인	SK하이닉스 (신평3사 AA)

글로벌 반도체 기업, SK하이닉스 분당 사옥

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

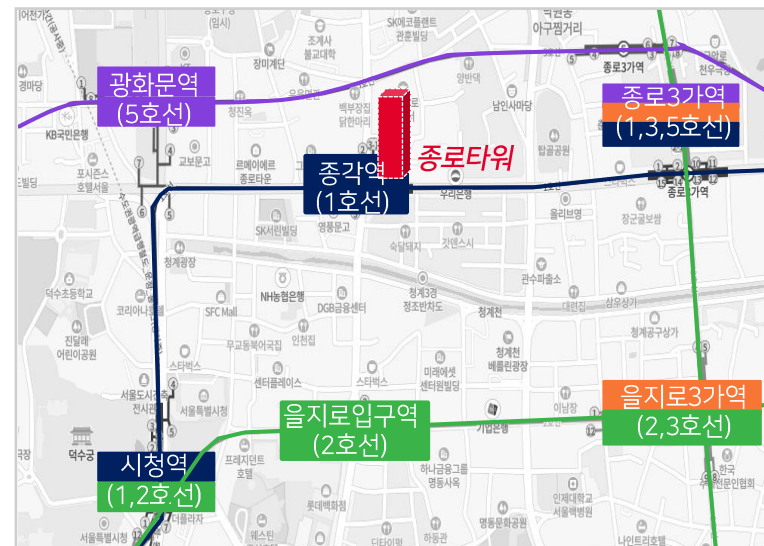
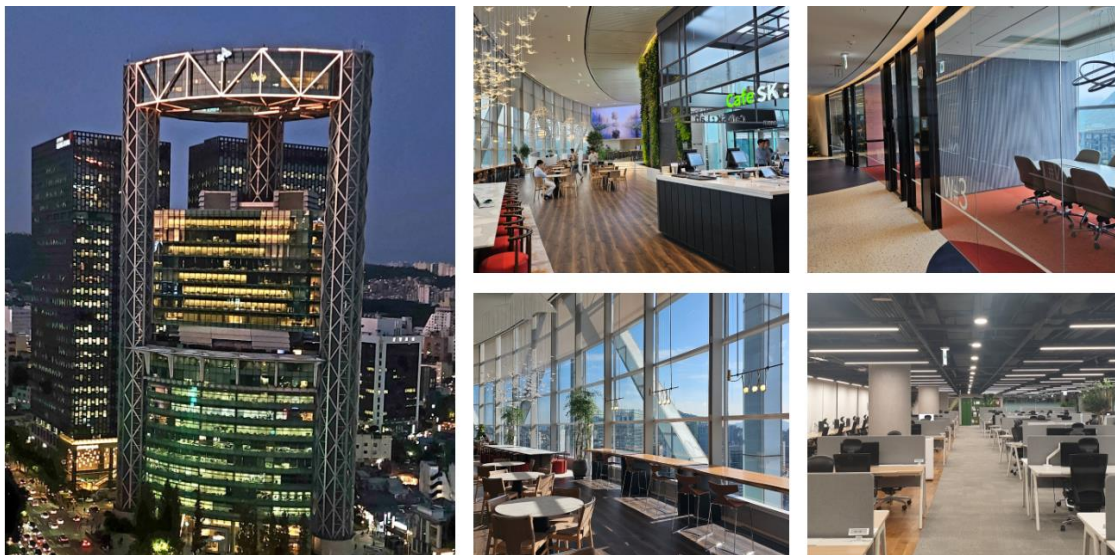
분당 권역 핵심 업무시설

- ✓ 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

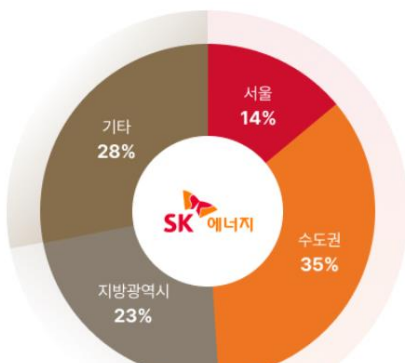
- ✔ SK그룹 친환경 Biz 6개사 집결(업무시설 60% 임차)
- ✔ 공간 효율화 및 임대 안정성 제고를 통한 사옥화

CBD Landmark Office

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



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



서울 박석고개 주유소



인천 스카이파크

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)	7,664억원	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

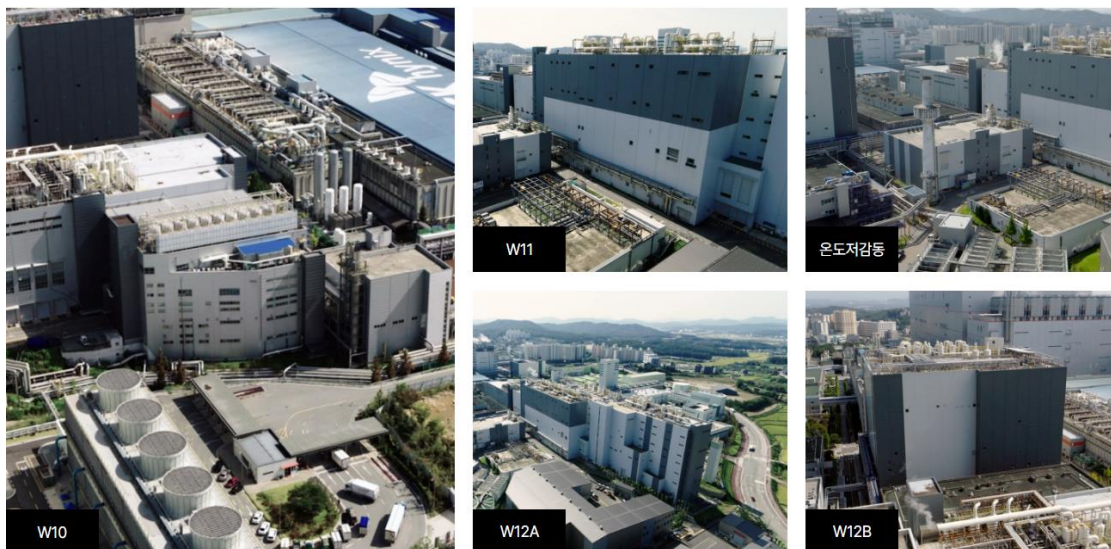
- ✓ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ✓ 전체 주유소 중 67%가 서울/수도권에 위치(매입가 기준)

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 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 (신평3사 AA)

하이닉스 반도체 공장 가동을 위한 법정 필수 자산

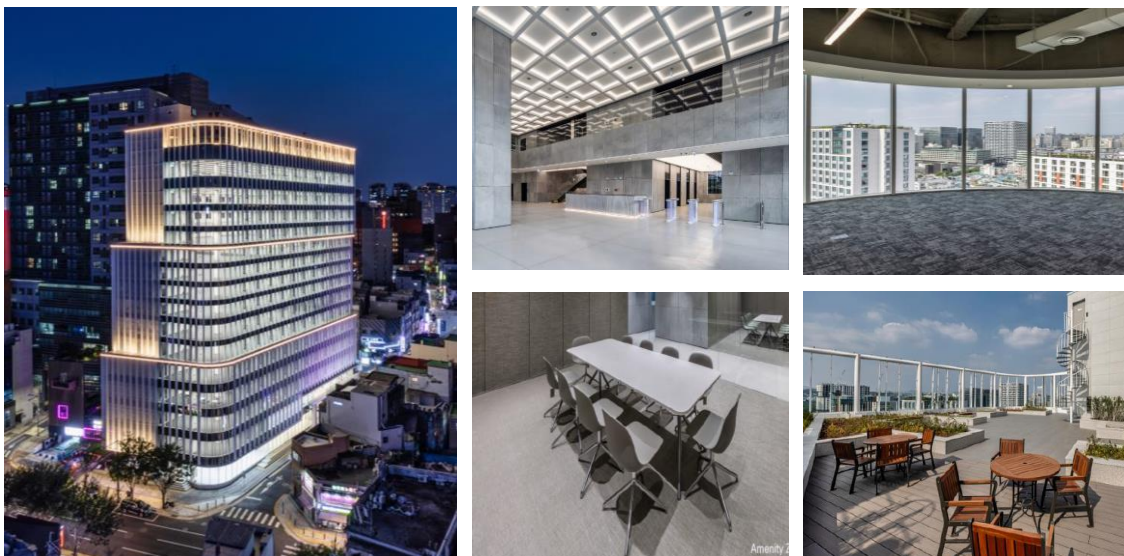
- ✓ 리츠 최초의 산업시설 투자로 매입 후 자산 4.2조원의 초대형 리츠로 성장
- ✓ 총 5개동으로 이루어져 있으며, 세계적 수준의 기술과 자본으로 준공된 최첨단 시설

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



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



소재지	서울 중구 충무로3가 43 (충무로 15)		
사용승인일	2024년 5월 29일 (리모델링)		
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설, 제2종 근린생활 시설
대지면적	2,116㎡ (640py)	연면적	21,641㎡ (6,546py)
전용률	61.3%	규모	B4/15F
매입가 ('24.12.20)	1,994억원	임차인	SKC, SK(㈜) C&C, T맵모빌리티
시가 평가액 ('24.12)	2,055억원 (경일감정평가, 시가평가)	임대율	100%(계약 완료, 4월 순차적 입주 예정)

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



재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구분	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)	FY 14 ('24.09.30)	FY 15(E) ('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)

구분	FY 12 ('24.03.31)	FY 13 ('24.06.30)	FY 14 ('24.09.30)	FY 15(E) ('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



손익계산서

연결 PL (단위 : 백만원)

5구 분	FY 12	FY13	FY14	FY 15(E)
	'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

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 12	FY13	FY14	FY 15(E)
	'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

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



연결 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 12	FY13	FY14	FY 15(E)
	'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
순이자지급	(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(E)
	'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
배당금수취	-	29,459	13,579	12,218
순이자지급	(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



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 $\text{Cap.rate} = (\text{NOI} / \text{부동산가액}) \times 100\%$ 부동산 가격은 주로 매입 또는 매각 가격으로 표현되며, 상업용 부동산의 투자수익률 지표로 사용
	실질 Cap.rate	<ul style="list-style-type: none"> $\text{실질 Cap.rate} = (\text{NOI} / (\text{부동산가액} - \text{보증금})) \times 100\%$ 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.

