

SK REIT May 2025

분기보고서
QUARTERLY REPORT
FY 16기 (2025.1Q)



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.

2025. 1Q Quarterly Report

I . Financial Highlights

II . Shareholder Return

III . Business news

Appendix

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



Financial Highlights

'25.1Q 매출액 및 영업이익은 SK-C타워 편입 효과로 전년동기 대비 2.2% 및 2.3% 증가하였고, 전분기 대비 각각 1.9% 및 2.2% 증가하였습니다.

(단위 : 억원, K-IFRS 연결 기준)

구분	전년 대비 (YoY)			전분기 대비 (QoQ)		
	'25.1Q	'24.1Q	증감	25.1Q	24.4Q	증감
매출액(임대수익)	534	522	2.2%	534	524	1.9%
영업이익	362	354	2.3%	362	354	2.2%
당기순이익	21	59	(63.5%)	21	23	(8.0%)
자산	43,161	43,015	0.3%	43,161	44,335	(2.6%)
부채	31,567	30,001	5.2%	31,567	31,687	(0.4%)
자본	12,646	13,014	(2.8%)	12,646	12,648	0.0%
EBITDA ¹	483	472	2.4%	483	474	1.9%
EBITDA Margin ²	90.5%	90.4%	0.1%	90%	91%	0.0%
주당배당금(원) ³	70(E)	66	6.1%	70(E)	66	6.1%
총 배당금	193	178	8.4%	193	180	7.4%

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

(주2) EBITDA Margin = EBITDA/영업수익

(주3) 주유소 매각 특별배당에 따른 변동

[전년 동기 대비]

- ▶ 매출액 및 영업이익 전년동기 대비 2.2% 및 2.3% 증가
✓ SK-C타워 편입으로 Cap.rate 4.91%에서 4.97% 증가
- ▶ 당기순이익은 서린빌딩, 주유소 Re-fi ('24.7) 후
이자비용 증가로 38억원 감소

[전분기 대비]

- ▶ 매출액 및 영업이익 전분기 대비 1.9% 및 2.2% 증가
✓ SK-C타워 편입에 따른 임대수익 증가
- ▶ 주당 배당금은 주유소 매각 특별배당(주당4원) 포함
70원 지급 예정

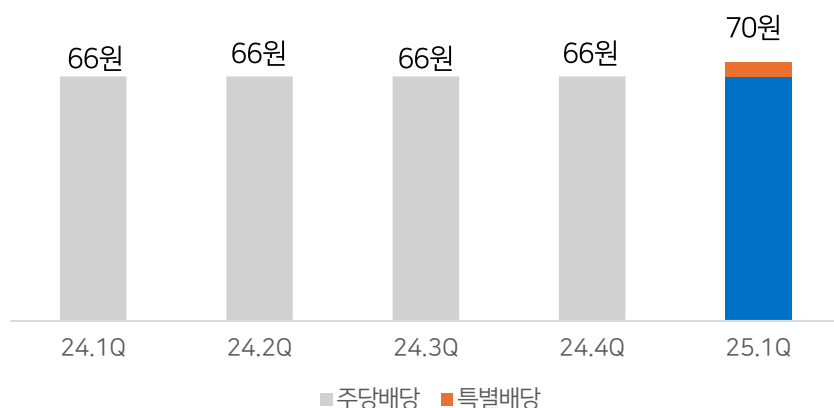
Shareholder Return

'25년 1분기 주당 배당금은 특별배당(4원) 포함 70원 지급 예정이며('25.6월 주주총회 승인 예정),
'25년 1분기 Total Return은 12.6%의 수익률을 달성하였습니다.

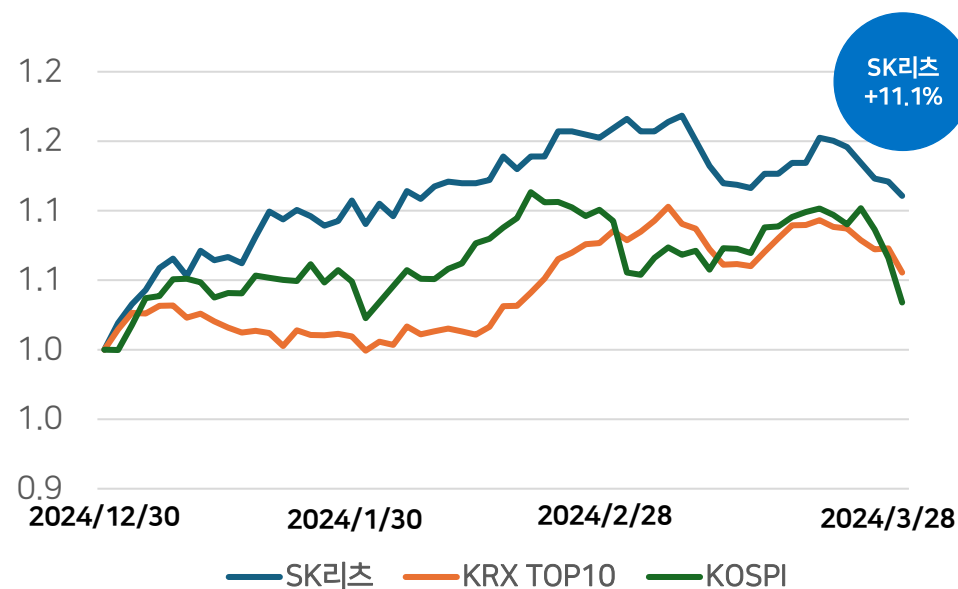
배당 현황

특별배당 4원 포함, 주당 70원 배당금 지급 예정

- 연환산 시가배당률¹ 5.45% 수준
- 주유소 매각 등을 통한 배당 재원 지속 마련 추진



'25.1Q Performance 주¹



'25.1Q 주가 수익률	SK리츠 11.1%	KOSPI 5.6%	리츠TOP10 3.4%
'25.1Q SK리츠 Total Return	12.6%	배당률 ¹⁾ 1.5%	주가 상승 11.1%

(주1) '24.12.30일 주가 기준 시가 배당률

Business news

01 주유소 매각

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

주유소 History



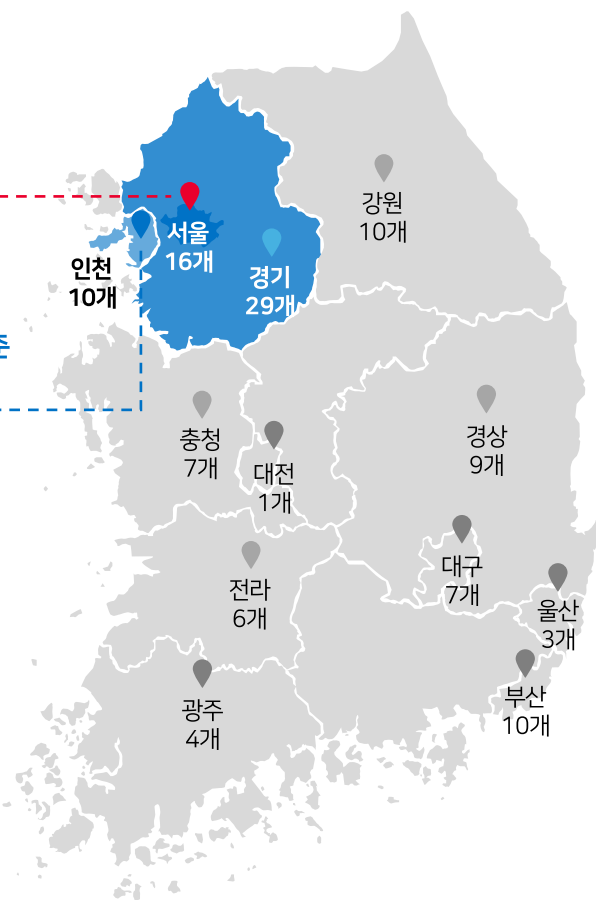
서울 박석고개 주유소



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

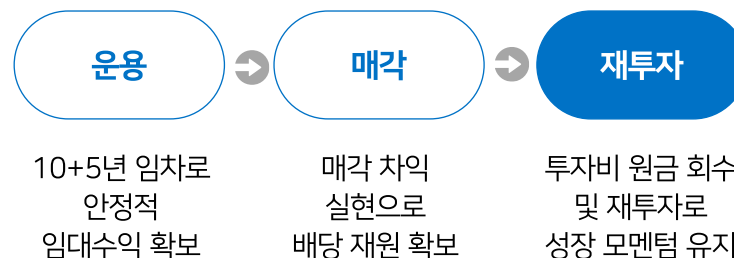
'25년 주유소 매각 계획

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]



Business news

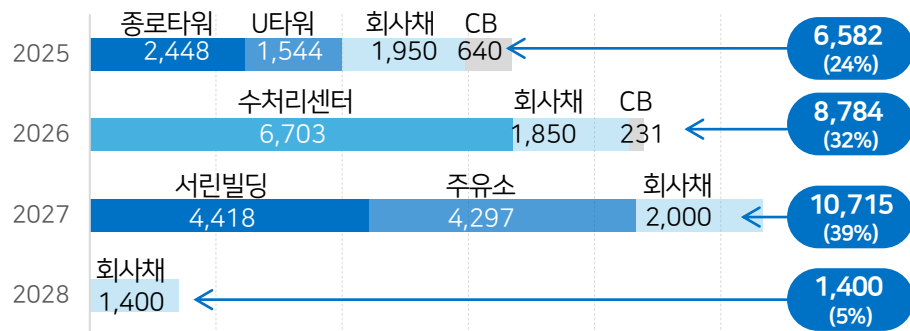
02 차입만기 현황 및 회사채 발행

업계 최고 AA- 등급 및 안정적 사업 기반으로 회사채 발행에 연이어 흥행하였고,
당사는 만기 분산 및 차입유형 다각화를 통해 안정적으로 금융 Risk Hedge하고 있습니다.

차입 만기 현황

SK리츠 차입 만기 현황

(단위: 억원, '25.3월말 기준)



'25년 만기 도래 차입금은 5,941억원

구분	만기	금리	규모	비고	
회사채	4-1회차	'25.05	3.94%	1,450억	
	2-2회차	'25.08	4.17%	500억	
담보 차입	U타워	'25.06	4.44%	935억	
	U타워	'25.06	3.99%	608억	변동금리
	종로타워	'25.10	4.05%	2,448억	변동금리
합계			5,941억		

'25년 회사채 발행

2월, 6회차 공모회사채 2,700억 3.35% 금리 조달 성공

- ☑ SK리츠 역대 최대 규모 발행 성공(3년물 -2bp 발행)
- ☑ 전자단기사채 2,210억 및 회사채 490억 상환 완료

구분	6-1회차	6-2회차	합계
만기	2년	3년	-
발행규모	1,300억원	1,400억원	2,700억원
금리	3.318%	3.372%	3.372%
구분	당초 1,500억 모집에 6,800억 수요 참여(4.5배수)		

5월, 7회차 공모회사채 발행 추진 중(신고 1,500억, 최대 2,500억)

- ☑ 회사채 만기 1,450억('25.5) 차환 등을 위한 7회차 발행 예정
- ☑ 수요예측 후 최대 2,500억까지 증액 검토

Business news

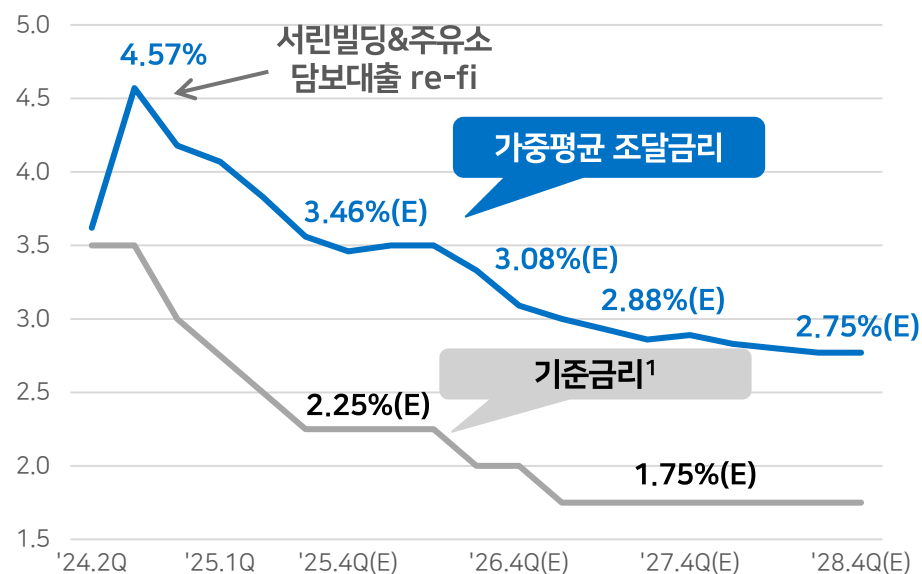
03 재무구조 개선 계획

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.

가중평균 조달금리

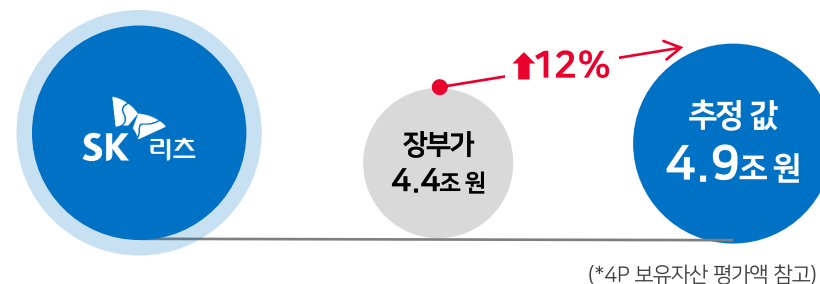
'25년말 가중평균 조달금리 3.5% 이하 목표 추진

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

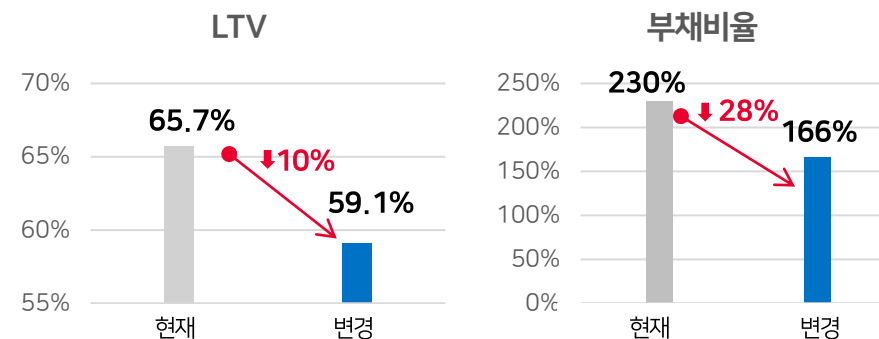


자산재평가 추진 ('25.6월 결산 반영 목표)

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



자산재평가 효과



(주1) 출처: 삼성증권 Research ('25.3.26)

SK서린빌딩

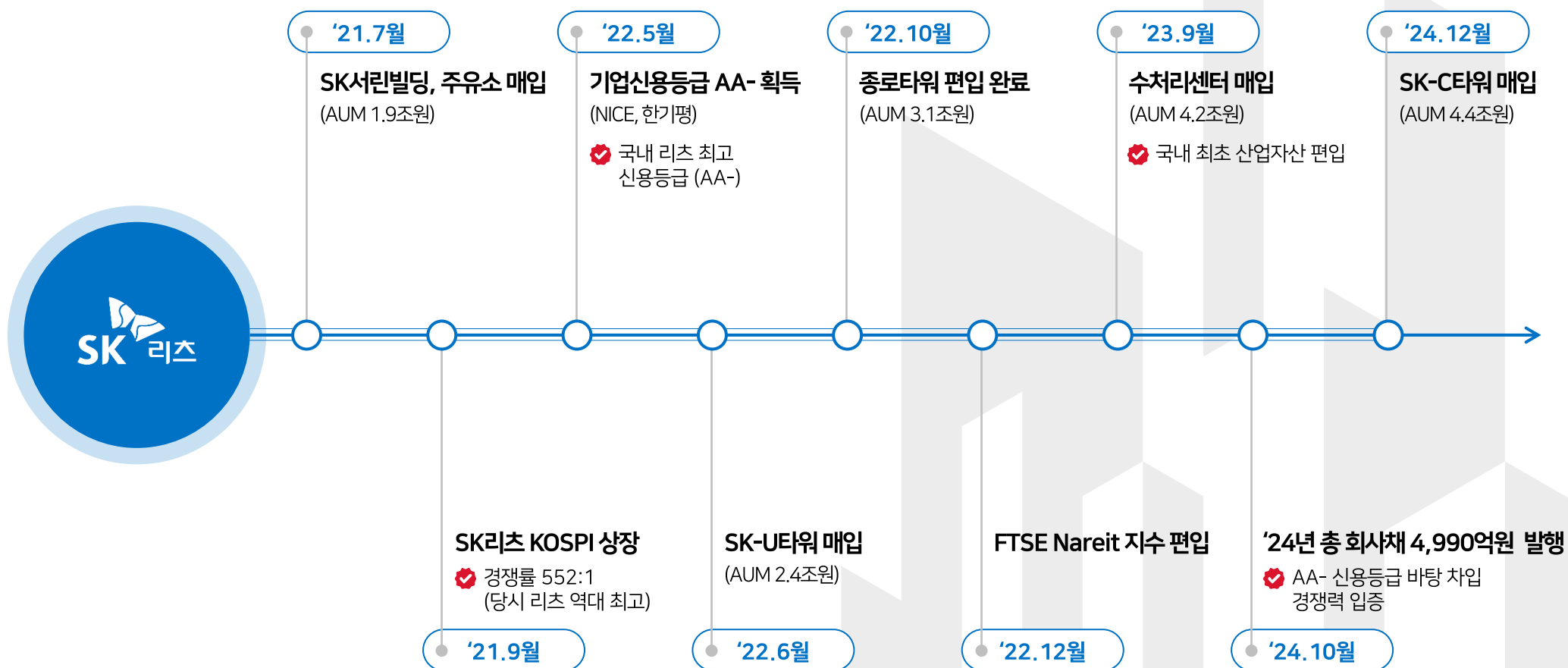


Appendix

- 01 SK리츠 연혁
- 02 차입금 세부현황
- 03 임대 현황
- 04 보유자산 요약표
- 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

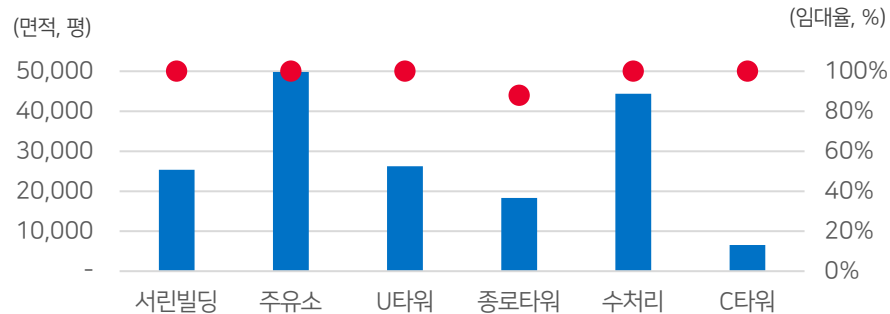
Appendix 03 임대 현황

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)



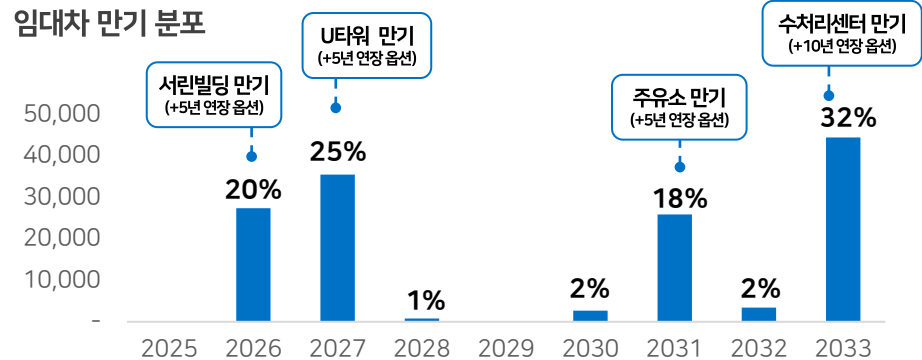
*) 가중평균은 연면적 기준이며, 주유소는 대지면적 적용,
종로타워 및 C타워는 리테일 면적 제외한 오피스 면적 적용함

임대차 만기 분포

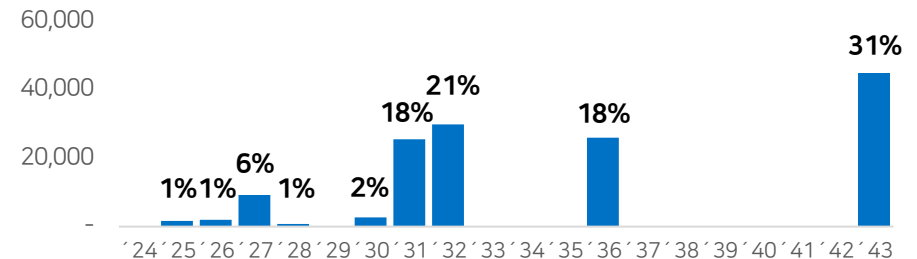
(2025년 3월 31일 기준)

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

임대차 만기 분포



임대차 연장 옵션 적용시



Appendix 04 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 반도체제조 필수시설	SKC 총무로 사옥		
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가자리	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

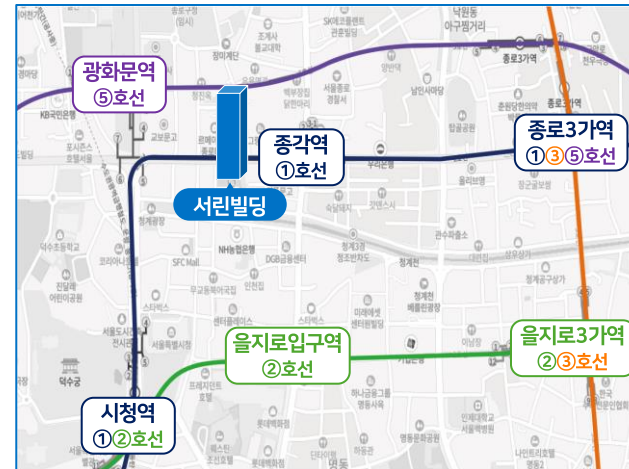
(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가-보증금)

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

Appendix 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)

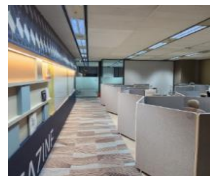
소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지		
사용승인일	1999년 10월 19일 ('19년 Renovation)		
용도지역	도시지역, 일반상업지역	주용도	업무시설
대지면적	5,779㎡ (1,748 py)	연면적	83,827.66㎡ (25,358 py)
전용률	53.50%	규모	B7 / 36F
매입가 ('21.7.06)	1조 30억원	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 (24.12.31)	1조 3,123억원	책임임차인	SK(주) (신평3사 AA+)



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

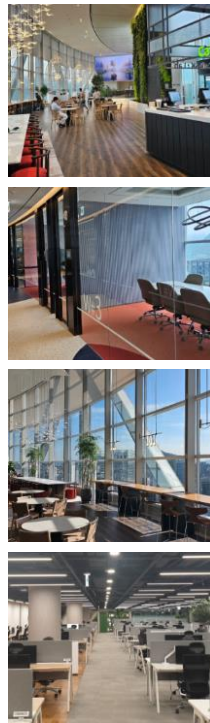
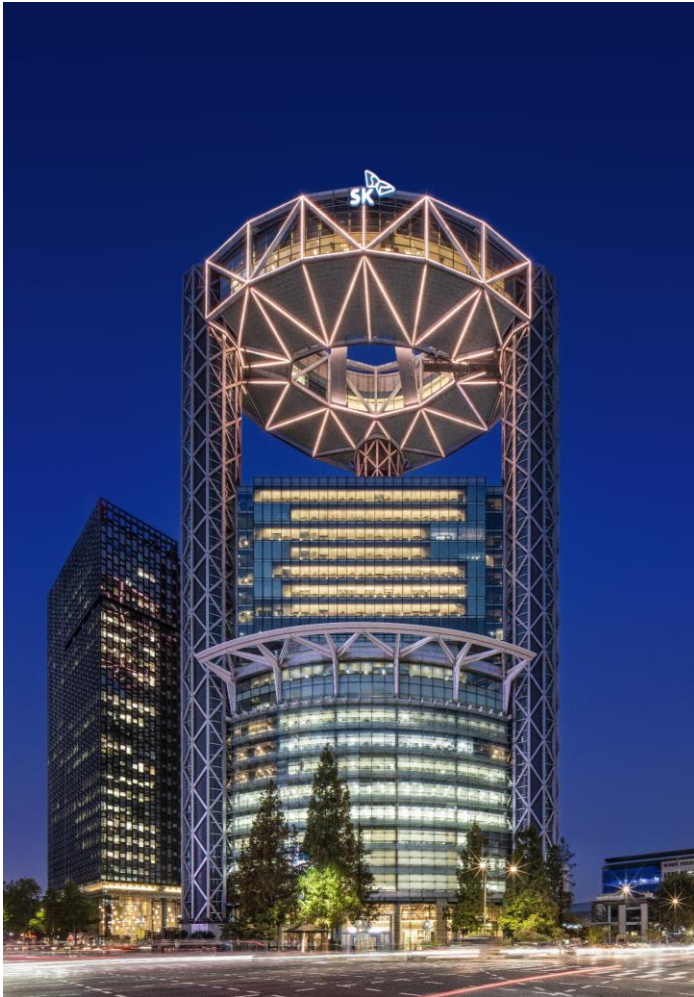
소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1			
사용승인일	2005년 6월 27일			
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업	주용도	업무시설 / 집합건물	
대지면적	6,532㎡ (1,976 py)	연면적	86,803,86㎡ (26,258 py)	
전용률	55.49%	규모	B6 / 28F	
매입가 ('22.6.30)	5,072억원		임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('24.12.31)	6,255억원		책임임차인	SK하이닉스 (신평3사 AA)

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

Appendix 05 자산별 세부현황

CBD Landmark 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

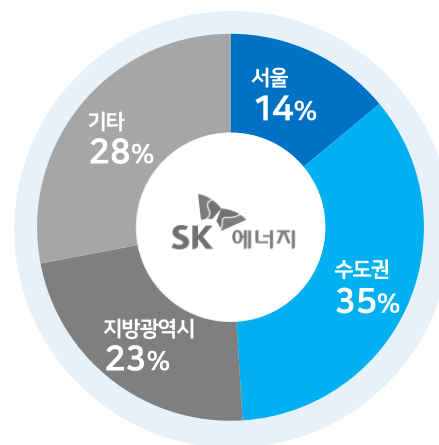
소재지	서울 중구 충무로3가 43 (충무로 15)		
사용승인일	2024년 5월 29일 (리모델링)		
용도지역	일반상업지역	주용도	업무시설, 제2종 근린생활시설
대지면적	2,116㎡ (640py)	연면적	21,641㎡ (6,546py)
전용률	61.3%	규모	B4/15F
매입가 (‘22.10.19)	1,994억원	대표임차인	SKC, SK(주) C&C, T맵모빌리티
공정가치액 (‘24.12.31)	2,104억원	임대율	100% (계약 완료, 4월 순차적 입주 예정)



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

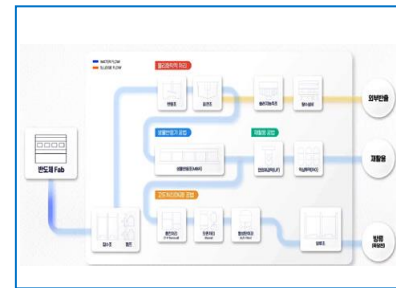
자산개수	111개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)		
지역분포	서울 16개, 경기/인천 39개, 광역시 25개, 기타 31개		
용도지역	상업지역 26개, 주거지역 55개, 공업지역 18개, 기타 12개		
대지면적 합계	164,708㎡ (49,821 py)	평균 대지면적	1,483㎡ (449 py)
매입가 (21.7.7)	7,333억원	임대차 형태	Master Lease + Triple Net
공정가치액 (24. 12. 31)	9,114억원	책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가 A+)



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 (신평3사 AA)	

Appendix 06 재무상태표

연결 BS

(단위 : 억원)

구 분	FY 13	FY 14	FY 15	FY 16
	('24.06.30)	('24.09.30)	('24.12.31)	('25.03.31)
유동자산	2,647	863	1,005	1,005
현금 및 단기금융	2,521	717	783	827
기타	126	146	222	178
비유동자산	41,582	41,463	43,330	43,208
장기금융상품	54	55	48	48
투자부동산	41,528	41,408	43,282	43,161
자산총계	44,229	42,326	44,335	44,213
유동부채	18,474	8,441	11,618	8,794
회사채	3,404	5,405	6,217	3,549
유동성장기부채	13,419	1,540	3,981	3,985
유동성전환사채	1,361	1,241	1,102	909
기타	290	256	318	351
비유동부채	12,878	21,068	20,069	22,772
장기차입금	9,085	17,767	15,274	15,290
회사채	1,543	1,045	2,541	5,231
임대보증금	1,699	1,726	1,744	1,762
기타	551	531	510	489
부채총계	31,352	29,509	31,687	31,567
지배기업소유주지분	12,066	12,005	11,836	11,834
자본금	1,351	1,364	1,364	1,381
자본잉여금	11,137	11,194	11,132	11,273
이익잉여금	(422)	(553)	(660)	(820)
비지배지분	812	812	812	812
자본총계	12,878	12,817	12,648	12,646
부채와자본총계	44,229	42,326	44,335	44,213

별도 BS

(단위 : 억원)

구 분	FY 13	FY 14	FY 15	FY 16
	('24.06.30)	('24.09.30)	('24.12.31)	('25.03.31)
유동자산	1,883	155	243	285
현금 및 단기금융	1,838	111	137	239
기타	45	45	106	46
비유동자산	26,342	26,305	28,368	28,327
종속기업투자	10,807	10,807	10,807	10,807
투자부동산	15,536	15,498	17,562	17,521
자산총계	28,225	26,460	28,611	28,613
유동부채	13,894	8,231	8,980	6,157
회사채	3,404	5,405	6,217	3,549
유동성장기부채	9,052	1,540	1,541	1,543
유동성전환사채	1,361	1,241	1,102	909
기타	78	46	121	156
비유동부채	2,030	5,893	7,395	10,090
장기차입금	-	4,362	4,367	4,372
회사채	1,543	1,045	2,541	5,231
임대보증금	468	471	474	477
기타	19	16	13	9
부채총계	15,924	14,125	16,375	16,246
자본금	1,351	1,364	1,364	1,381
자본잉여금	11,137	11,194	11,132	11,273
이익잉여금	(187)	(222)	(260)	(288)
자본총계	12,301	12,336	12,236	12,366
부채와자본총계	28,225	26,460	28,611	28,613

Appendix 07 손익계산서

연결 PL

(단위 : 백만원)

구 분	FY13	FY14	FY 15	FY 16
	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31	'25.01.01~ '25.03.31
영업수익	52,188	52,410	52,410	53,423
영업비용	(17,738)	(17,180)	(16,997)	(17,238)
영업이익	34,451	35,230	35,412	36,185
EBITDA	46,281	47,190	47,433	48,343
영업외손익	(29,096)	(35,420)	(34,730)	(34,069)
금융수익	1,626	701	638	673
금융비용	(30,722)	(36,121)	(35,368)	(34,069)
기타영업외손익	2	1	1,653	34
법인세차감전순이익	5,357	(190)	2,336	2,150
당기순이익	5,357	(190)	2,336	2,150

별도 PL

(단위 : 백만원)

구 분	FY13	FY14	FY 15	FY 16
	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31	'25.01.01~ '25.03.31
영업수익	31,286	30,297	28,939	36,275
영업비용	(4,924)	(5,131)	(4,890)	(5,550)
영업이익	26,363	25,166	24,049	30,725
EBITDA	30,057	28,901	27,844	34,830
영업외손익	(13,316)	(16,956)	(16,030)	(16,525)
금융수익	1,006	149	103	141
금융비용	(14,321)	(17,104)	(16,372)	(16,666)
기타영업외손익	-	-	238	32
법인세차감전순이익	13,047	8,211	8,019	14,233
당기순이익	13,047	8,211	8,019	14,233

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

Appendix 08 현금흐름표

연결 CF

(단위 : 백만원)

구 분	FY13	FY14	FY 15	FY 16
	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31	'25.01.01~ '25.03.31
영업활동현금흐름	16,540	10,865	15,277	16,405
당기순이익	5,357	(190)	2,336	2,150
조정 (감가비,B/S변동 등)	34,778	44,891	42,487	42,737
순이자지급	(23,595)	(33,837)	(29,545)	(28,482)
투자활동현금흐름	1,968	(73)	(195,000)	21,982
투자활동 현금유입액	27,000	-	25,300	22,000
투자활동 현금유출액	(32)	(73)	(233,328)	(18)
재무활동현금흐름	115,435	(191,215)	188,672	(12,074)
재무활동 현금유입액	386,019	1,163,487	528,563	453,711
재무활동 현금유출액	(270,584)	(1,354,702)	(339,891)	(465,785)
현금의증감	133,943	(180,423)	8,949	26,313
기초의현금	91,105	225,048	44,625	53,575
기말의현금	225,048	44,625	53,575	79,888

별도 CF

(단위 : 백만원)

구 분	FY13	FY14	FY 15	FY 16
	'24.04.01~ '24.06.30	'24.07.01~ '24.09.30	'24.10.01~ '24.12.31	'25.01.01~ '25.03.31
영업활동현금흐름	32,875	11,292	13,742	21,171
당기순이익	13,047	8,211	8,019	14,233
조정 (감가비,B/S변동 등)	519	7,236	42,487	1,439
배당금 수취	29,459	13,579	12,218	18,574
순이자지급	(10,150)	(17,734)	(29,545)	(13,074)
투자활동현금흐름	-	-	(210,108)	-
투자활동 현금유입액	-	-	-	-
투자활동 현금유출액	-	-	(210,108)	-
재무활동현금흐름	116,608	(184,033)	198,972	(10,901)
재무활동 현금유입액	386,019	732,600	528,420	453,698
재무활동 현금유출액	(269,411)	(916,633)	(329,448)	(464,599)
현금의증감	149,483	(172,741)	2,606	10,270
기초의현금	34,312	183,796	11,054	13,661
기말의현금	183,796	11,054	13,661	21,171

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	• $\text{임대료율} = \text{임대수익} / \text{매입가}$ • 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	• $\text{실질 Cap.rate} = (\text{NOI}) / (\text{부동산 가격} - \text{보증금}) \times 100\%$ • 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 • $\text{DSCR} = \text{기준금액}(\text{영업이익} + \text{감가상각비} + \text{이자수익} + \text{기타수익} - \text{기타비용}) / \text{금융비용}$
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

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 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 신뢰 되어서는 아니됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

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