

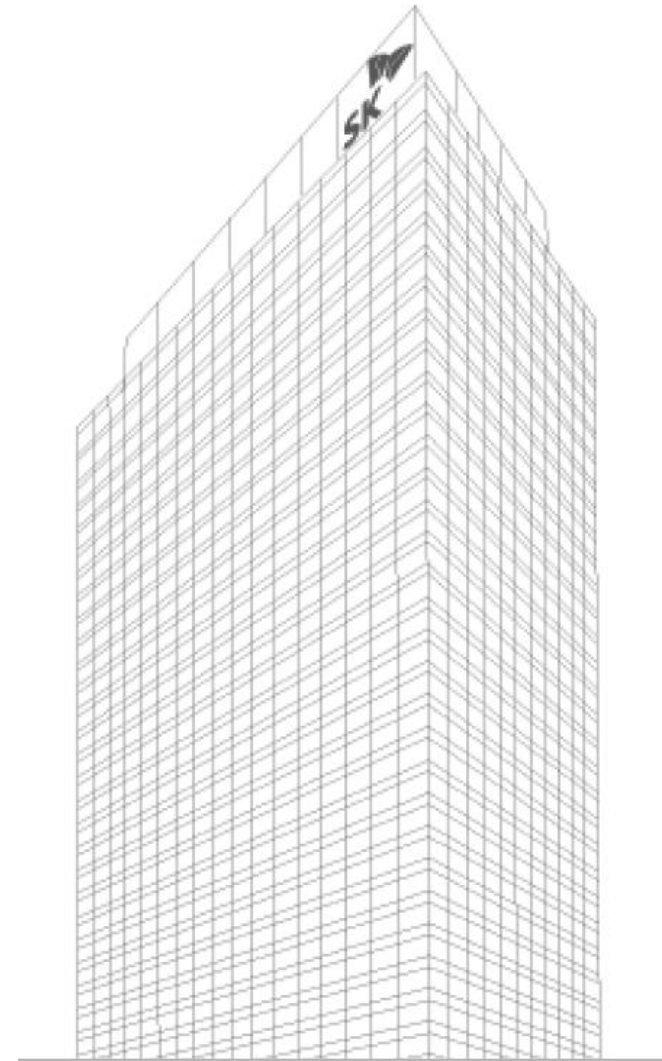


DISCLAIMERS

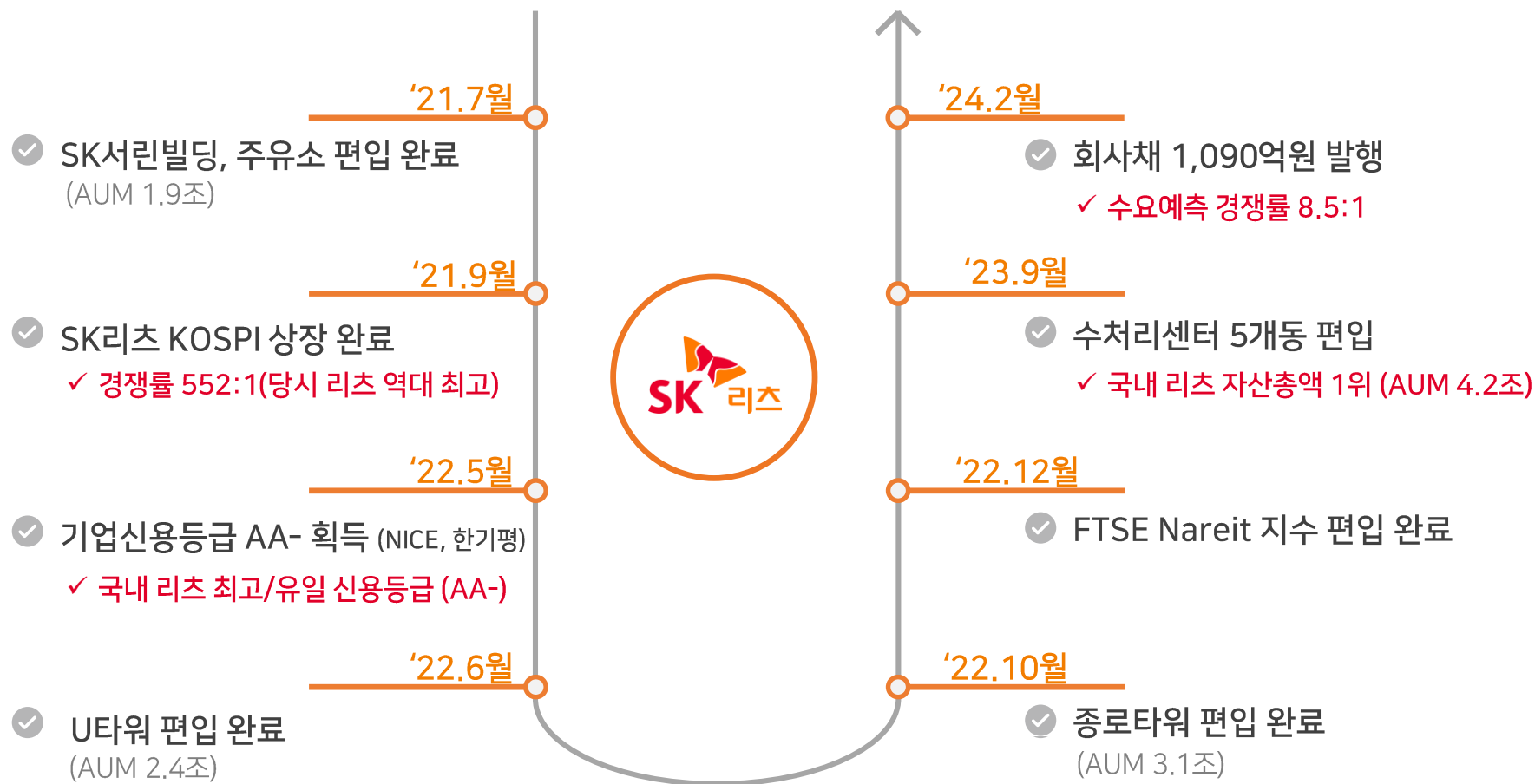
- 본 자료는 SK리츠운용 주식회사(“자산관리회사”)가 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)를 소개하기 위하여 작성한 것입니다.
- 본 자료 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 자료의 목적은 본건 리츠에 대한 이해를 높이고자 하는 것으로서, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 본건 리츠에 대한 이해도 제고 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 그러므로 자산관리회사의 동의 없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하는 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 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.

Chapter
I

Overview



SK리츠는 국내 상장리츠 중 자산규모, 시가총액 1위의 대한민국 대표 복합 리츠입니다.



SK그룹의 장기 책임 임차 및 CPI 연동 임대 구조로 인플레이션 헷지가 가능한 안정적인 임대차 구조가 특징입니다.



Master Lease & Triple Net

높은 신용도의 SK그룹 장기 책임임차(Master Lease)하여 임차인이 제반 비용 세금, 보험, 수선유지비 직접 부담(Triple Net)

Inflation Linked

CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

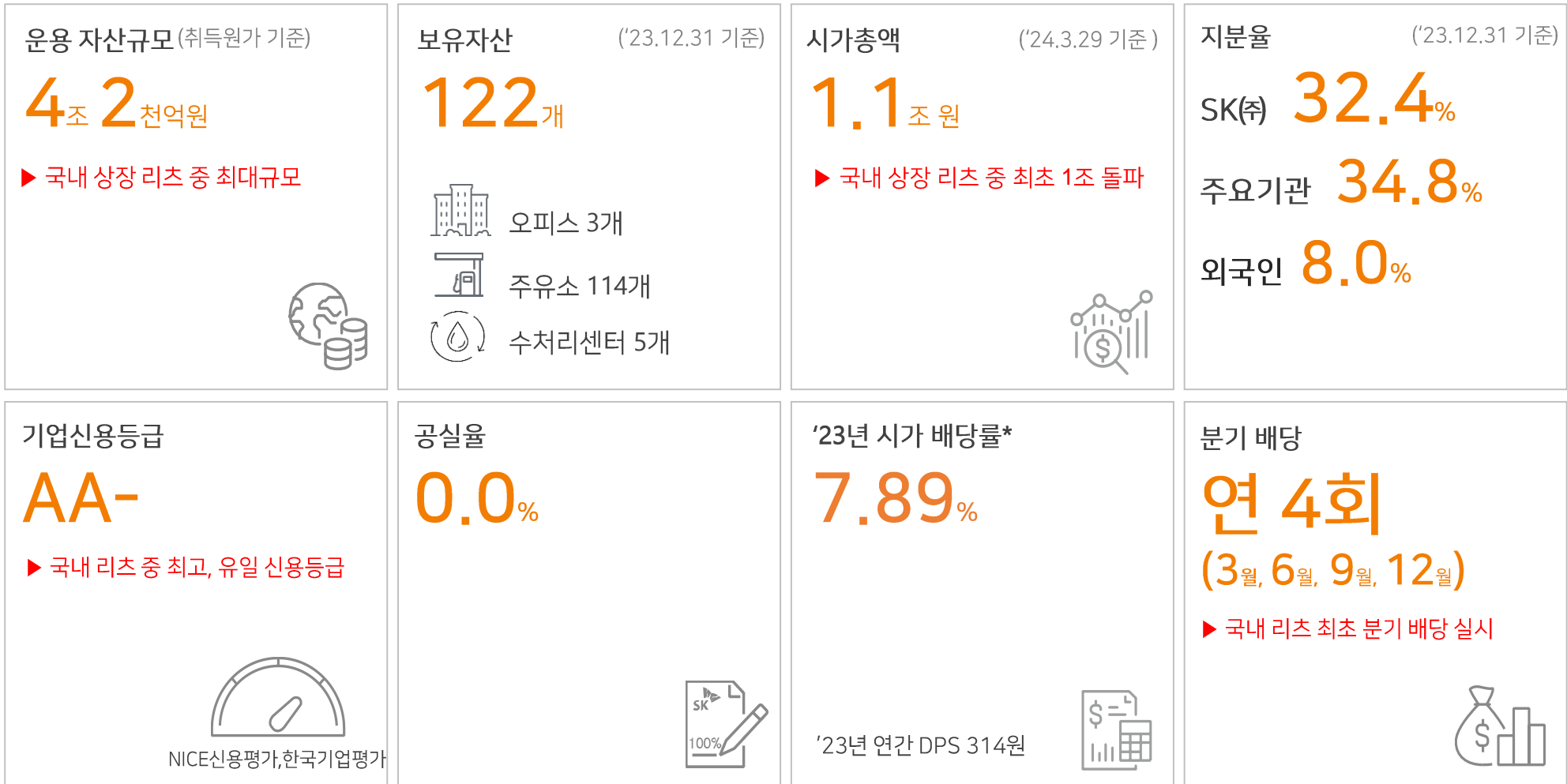
- SK서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매1년)
- SK U-타워 : 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)
- 수처리센터 : 경기 CPI연동 (매1년, MAX 5.0%)

*) '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상
**) 종로타워 임대료 연간 상승률은 평균 약 3%(오피스 기준)

Sponsor REITs

사옥 등 우량 자산의 우선매수협상권 보유

- SK T타워, SK 플래닛 판교사옥

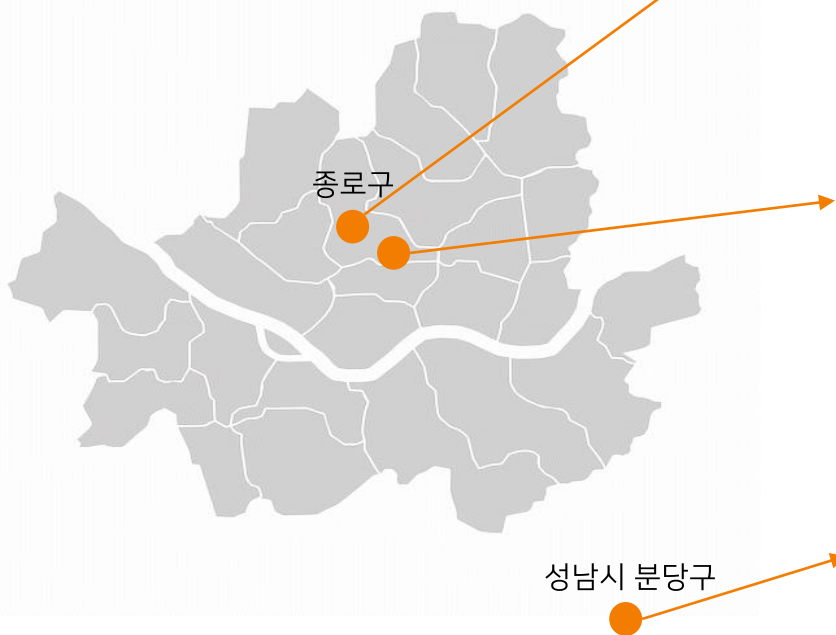


* '23.12월말 종가 3,980원 기준

SK그룹의 장기 임차로 공실 리스크가 거의 없으며, 취득 가격 대비 높은 가치 상승을 보인 Landmark 자산 보유 중입니다.

보유자산 - 오피스

- ▶ 최근평가액(AUM) 기준 약 55%가 서울 및 분당의 핵심 업무 권역에 위치한 '오피스'로 구성



▶ 서린빌딩; SK그룹 통합 사옥

- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용

매입가격	1조 30억원 ('21.7.6)	+28.8%
가치평가액*	1조 2,921억원 ('23.12.31)	



▶ 종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥

- ✓ SK그룹 친환경 Biz 6개사 집결 (업무시설 60% 임차)

매입가격	6,215억원 ('22.10.19)	+7.7%
가치평가액*	6,692억원 ('23.12.31)	



▶ U타워; SK하이닉스 분당 사옥

- ✓ SK하이닉스 R&D의 핵심 Hub

매입가격	5,072억원 ('22.6.30)	+20.5%
가치평가액*	6,111억원 ('23.12.31)	

* 경일감정평가 가치추정평가 컨설팅 값

Overview

보유자산 - ② 주유소 및 수처리센터

토지 가치가 우수한 SK에너지 주유소 114개 및 현금창출력이 뛰어난 반도체 사업의 필수 시설인 SK하이닉스 수처리센터 5개동을 보유 중 입니다.

보유자산 - 주유소

SK에너지가 운영중인 114개의 직영 주유소

- ✓ 전체 주유소 중 48%가 서울/수도권에 위치

매입가격	7,664억원 ('21.7.7)	+18.5%
가치평가액*	9,085억원 ('23.12.31)	



서울 박미주유소



울산 달동맥주유소



보유자산 - 수처리센터

SK하이닉스 반도체 사업의 필수 시설

- ✓ 7.3%의 높은 Cap-rate로 우수한 현금흐름 발생

매입가격	1조 1,203억원 ('23.9.25)
------	-----------------------



이천 캠퍼스 내 수처리센터 5개동

* 경일감정평가 가치추정평가 컨설팅 값

Chapter
II

'23년 Review



수처리센터 임대수익 인식으로 영업수익은 전년 대비 61%(전분기 대비 64%), EBITDA는 전년 대비 56%(전분기 대비 74%) 증가하였습니다.

'23년 경영실적

※ K-IFRS 연결 기준, 단위: 억원

구분	전년 대비 (YoY)			전분기 대비 (QoQ)		
	'23	'22	증감	'23.4Q	'23.3Q	증감
영업수익	1,459	904	61%	526	322	64%
EBITDA	1,294	831	56%	477	274	74%
자산	42,956	31,274	37%	42,956	44,322	(3%)
부채	29,742	21,586	38%	29,742	34,005	(13%)
자본	13,214	9,687	36%	13,214	10,317	28%
DPS	314원	274원	15%	91원	91원	-

['23년 주요 증감 요인]

▶ '23.9월 SK하이닉스 수처리센터 신규 매입

- ✓ 신규 자산매입(1.12조원) 으로, 전년 대비 자산 37% 증가
- ✓ 신규 임대수익 인식으로 전분기 대비 영업수익 64%, EBITDA 74% 증가

▶ '23.9월 주유소 2개소 매각에 따른 특별배당

- ✓ 자산매각에 따른 특별배당으로 연간 배당 15% 증가 ('22년 274원 → '23년 314원, 3Q 및 4Q 주당 91원)

▶ '23.10월 유상증자를 통한 차입 상환

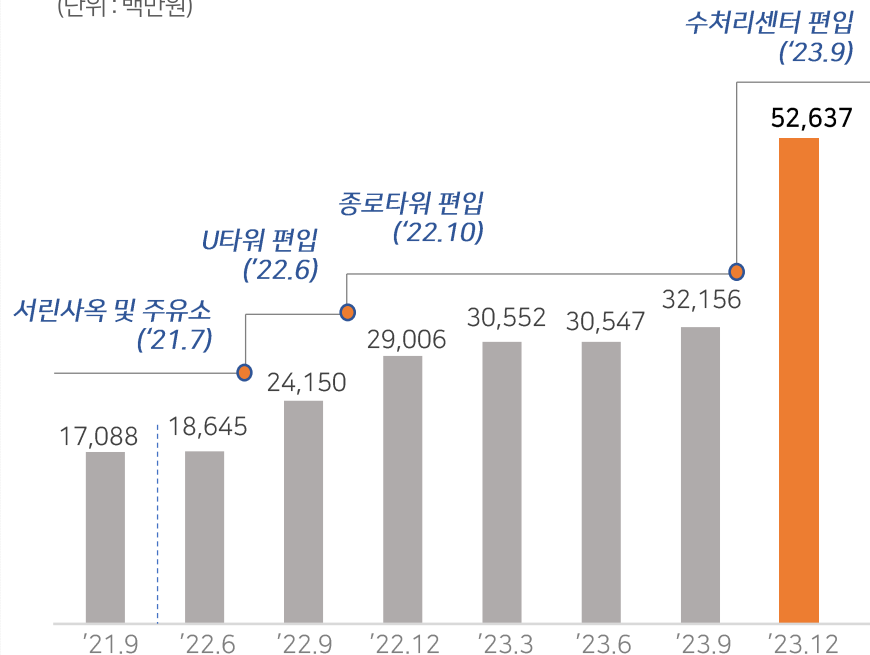
- ✓ 약 0.3조원 규모의 유상증자로 전분기 대비 자본 28% 증가
- ✓ 차입 상환(전자단기사채, 회사채) 하여 전분기 대비 부채 13% 감소

고수익 자산(수처리센터) 편입으로 '24년 영업수익은 연 2천억원을 넘어설 것으로 예상되며, EBITDA Margin 또한 90% 수준으로 회복되었습니다.

영업수익 추이

- ▶ 지속적인 자산 편입으로, 영업수익 꾸준히 증가
 - ☑ 수처리센터 편입으로 분기 영업수익 5백억 수준 돌파

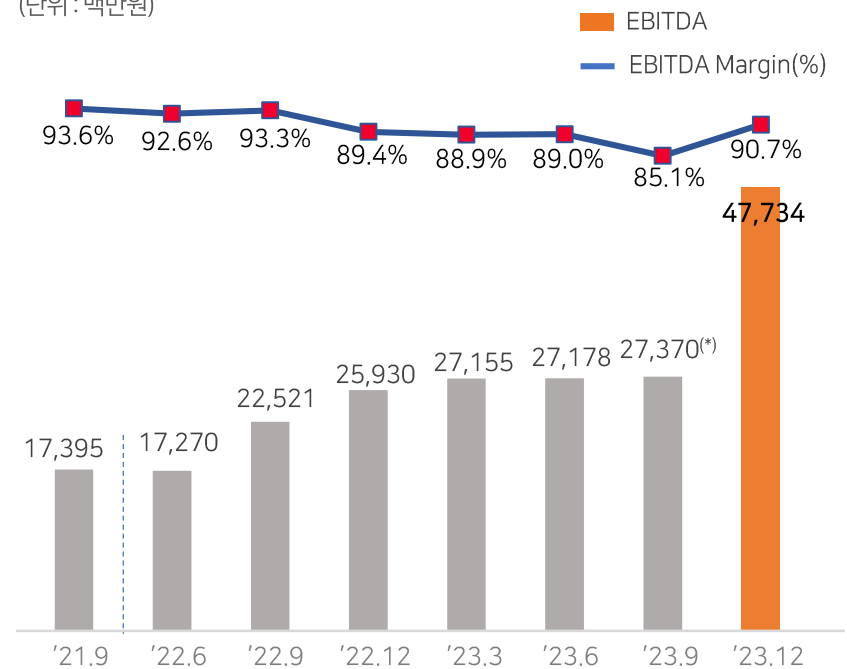
(단위: 백만원)



EBITDA 추이

- ▶ EBITDA 꾸준히 증가 및 EBITDA Margin 90% 수준
 - ☑ Triple-Net 책임임대차 구조로 높은 EBITDA Margin 유지

(단위: 백만원)

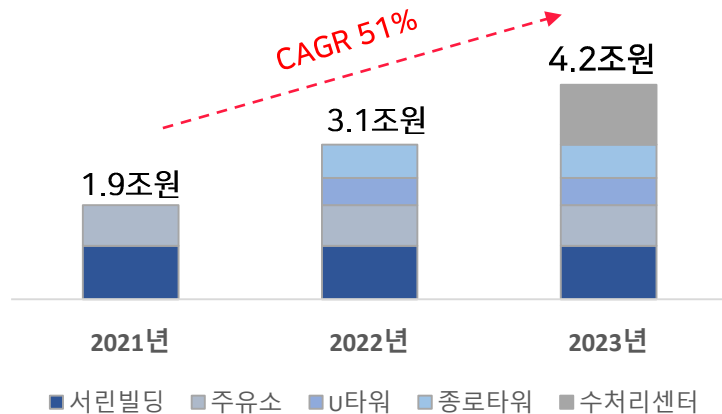


AUM 4.2조원의 규모 성장을 조기에 달성하여 배당 안정성을 확보하였고, 거래량의 획기적 증가로 일반 주식투자자들도 선택 가능한 대안이 되고 있습니다.

자산규모

▶ 연평균 51%의 높은 성장률로 대형화 목표 달성

[연도별 자산편입 추이]



▪ 대형화의 Benefit

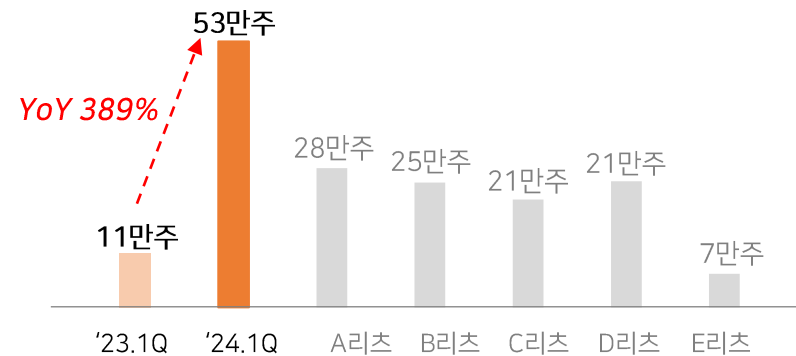
- ✓ 조달금리 절감
- ✓ 투자자 저변 확대
- ✓ 차입 여력 확대
- ✓ 우량 자산 선점 기회 확대

배당 안정성 및
성장 동력 확보

거래량

▶ 전년 대비 거래량 약 400% 증가하여 유동성 개선

['24.1Q 일평균 거래량 비교]



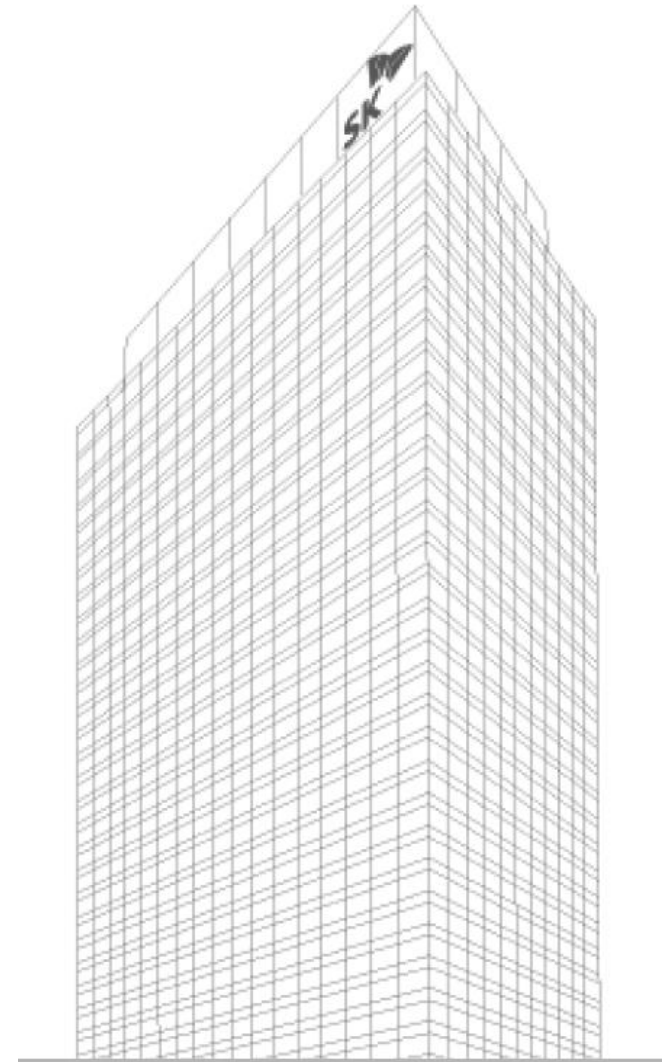
▪ 거래량 개선 요인 및 효과

- ✓ 유통주식수 확대
- ✓ FTSE Nareit 지수 편입
- ✓ 주요 연기금/공제회 신규 투자 유치

투자 수요 확대

Chapter
III

'24년 계획



'24년 계획

보유자산 Value-Up

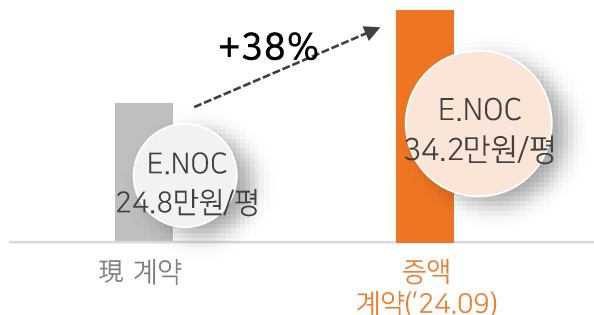
종로타워의 임대차계약 만기가 도래함에 따라 임대료 인상이 본격화될 예정이며, 주유소 추가 매각 및 원본 활용을 통해 리츠 수익성을 제고하겠습니다.

오피스

▶ (종로타워) '24년부터 임대료 약 38% 인상 본격화

- 오피스 면적 약 18%, 갱신 및 신규 임대차 체결 추진 중 ('24년 9월)

[종로타워 재계약 조건(안)]



▶ (서린/U타워) 시장임대료 적용시, 약 21% 인상 여력 보유

- CBD, BBD 권역 시장 임대료 반영한 '23년말 가치추정 컨설팅 결과 현재 임대료 대비 약 21% 상승 전망
- 임대차 재계약 시기: 서린빌딩 ('26. 7월) / U타워 ('27. 6월)

주유소

▶ 주유소 추가 매각을 통한 Capital Recycling 전략 지속

- 23년 주유소 2개소 매각 이후 매각 규모 확대하여 협의 중
- 매각 원본은 차입 상환, 수익성 자산 투자에 사용

[주유소 운영 전략]



매각 원본 활용을 통한
Capital Recycling 전략 지속 추진

당사의 총 차입금은 약 2.7조원 규모이며, 담보대출 외에도 차입별 유형과 만기가 충분히 분산되어 있으며, 지난 2월에는 업계 최저 금리 수준의 회사채 발행에 성공하였습니다.

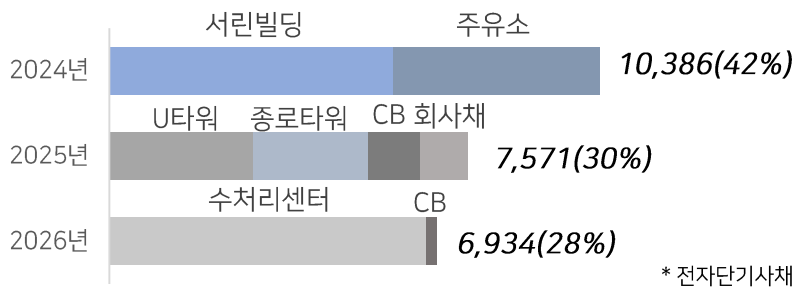
차입 현황

▶ 만기 분산된 총 차입금 약 2.7조원 규모

- 가중평균금리 3.75%, LTV 65% (*최근 평가액 기준 LTV 약 58.3%)

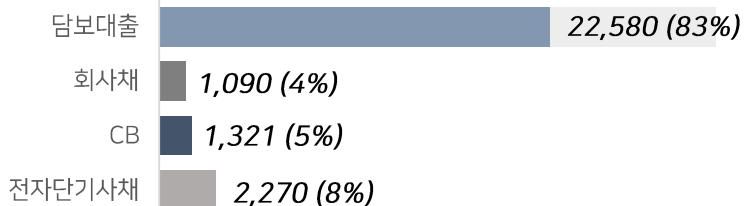
[차입 만기*]

(단위: 억원)



[차입별 현황]

(단위: 억원)



회사채 발행 결과

▶ 지난 2월, 회사채 1,090억원 발행 흥행 성공

- 모집목표액의 8.5배에 달하는 대규모 자금 유치 성공
- 타 리츠 대비 약 1%p~3%p 낮은 조달 금리 확보

[최근 리츠 회사채 발행 사례]



구분	SK리츠	A리츠	B리츠	C리츠
신용등급	AA-	A-	A-	A+ (담보부 AA-)
발행시기	'24.02	'24.02	'23.11	'23.07
발행금리	4.16%	6.8%	7.0%	5.09%
Spread	+25bp	+214bp	+177bp	+93bp

타 리츠 대비 차별적 조달 경쟁력 확보

약 1조원 규모의 담보대출을 회사채 & 담보대출 MIX로 변경하여 금리 경쟁력을 확보하고, 변동 금리 비중 확대를 통해 금리 인하 효과 또한 확보하고자 합니다.

Refinancing 대상

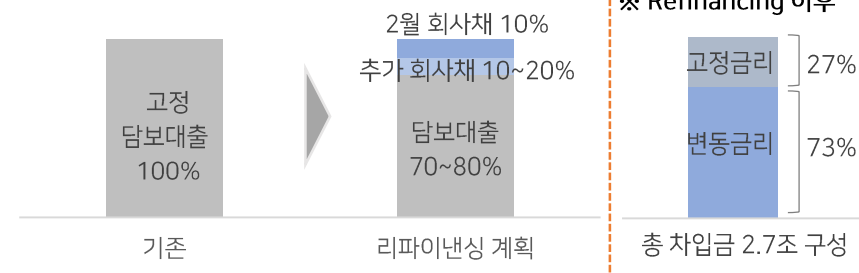
- ▶ ('24.7월) 서린빌딩/주유소 담보대출 1.04조원 만기 도래
- ✔ 자산가치 상승으로 낮은 LTV 형성되어 금리 협상력 증대

구분		SK 서린빌딩	주유소 114개
담보대상	자산		
매입당시 ('21.7월)	매입금액	1조 30억원	7,664억원
	차입금액	6,018억	4,367억
	LTV	60%	61.6%
	All-in Cost	2.3%	2.3%
현재 ('24.2월)	담보평가액	1조 2,909억	9,001억
	LTV	46.6%	48.5%

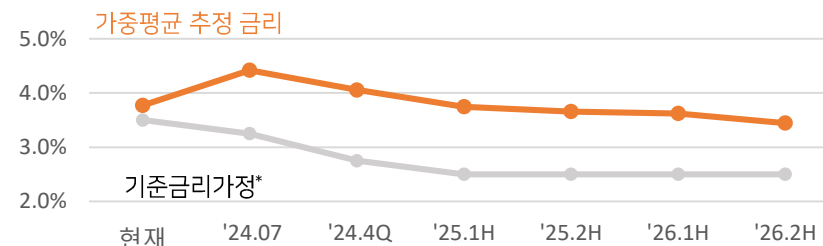
Refinancing 전략

- ▶ 최고 신용등급 기반, 회사채 추가 발행 검토
 - ✔ 1천~2천억 규모 추가 발행하여, 담보대출 일부 차환
- ▶ 금리 환경 능동적 대응, 변동금리 비중 확대 추진
 - ✔ 기준금리 인하 시 이자비용 절감 효과 빠르게 반영 가능

[Refinancing Mix 계획(안)]



[Refinancing 이후 가중평균 금리 추이]



* 출처: 삼성증권 Research ('24.4. 5)

'24년 계획

Shareholder Return

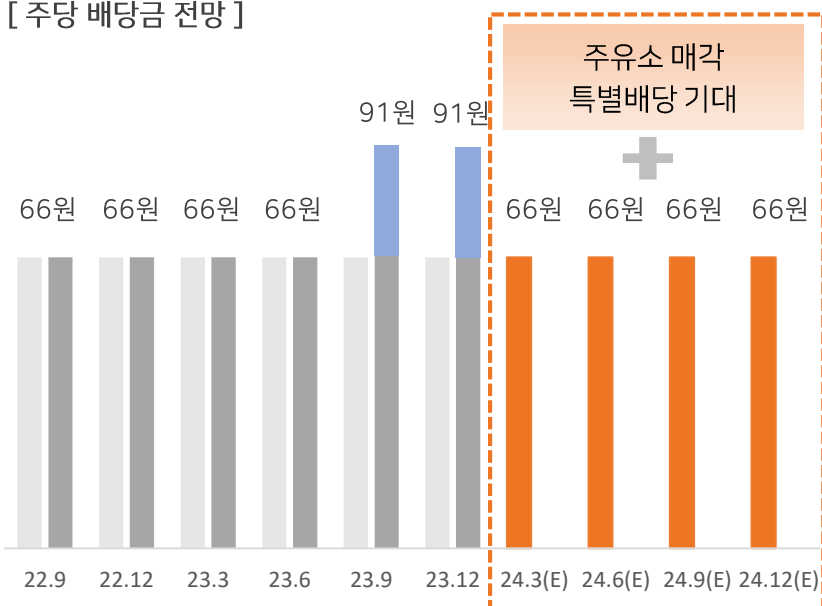
'24년에도 최소 주당 66원의 분기 배당을 유지할 계획이며, 주주가치 제고를 위한 다양한 추가 방안을 적용하여 주가회복에 최선의 노력을 다하겠습니다.

'24년 배당 계획

'24년에도 최소 주당 66원 분기 배당 유지

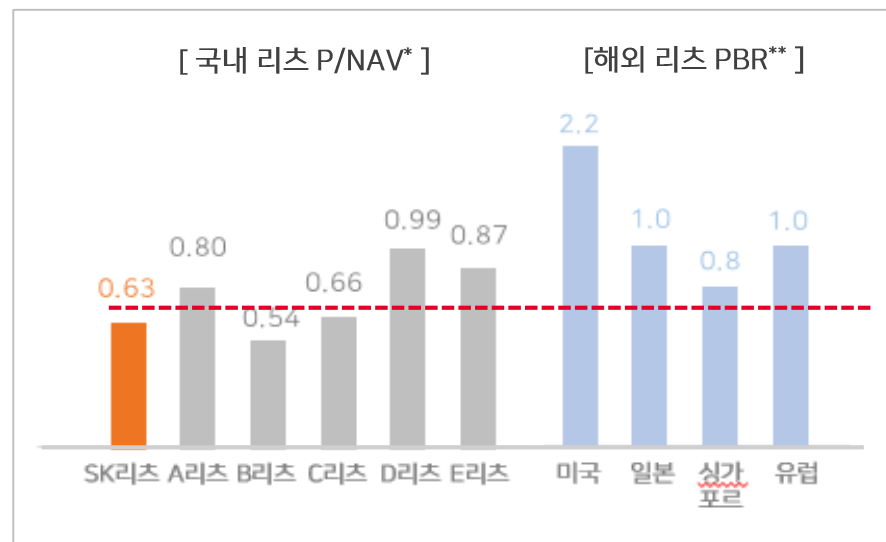
- 11기 주주총회에서 '24년 배당계획 승인 완료
- '24년에는 주유소 매각 규모 확대를 통한 특별배당 노력

[주당 배당금 전망]



주주가치 제고 방안

- 주주 부담 최소화를 위해 '24년 주주배정 유상증자 없음
- 주주가치 제고를 위한 방안으로 자사주 매입 등 검토 중
 - 자산가치 고려시 현 주가는 매우 저평가된 상태로 판단되며, 자사주 규모, 시기, 방법 등은 시장상황 및 법령 종합적 검토 중



* 출처: 삼성증권 Research ('23.12.5). 단, 주가는 '24.3.29 종가 적용

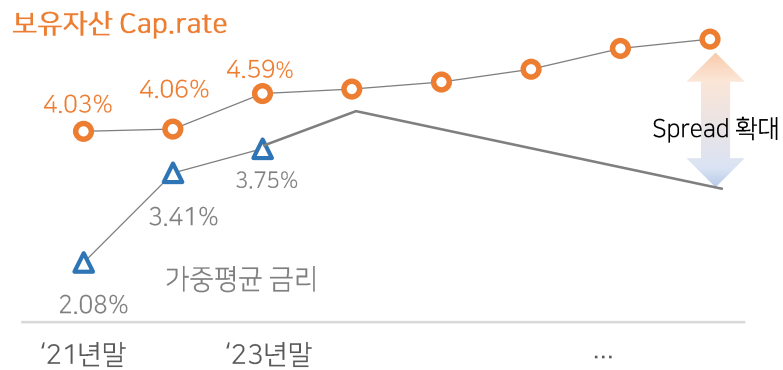
** 출처: 삼성증권 Research ('23.3.11)

예측 가능한 배당 성장성과 최고 수준의 조달 및 운용 능력을 겸비한 대한민국 대표 리츠



예측 가능한 배당 성장성

- ☑️ 보유자산 임대료 인상 가시화
- ☑️ 향후 기준 금리 인하에 따른 이자비용 축소 예상

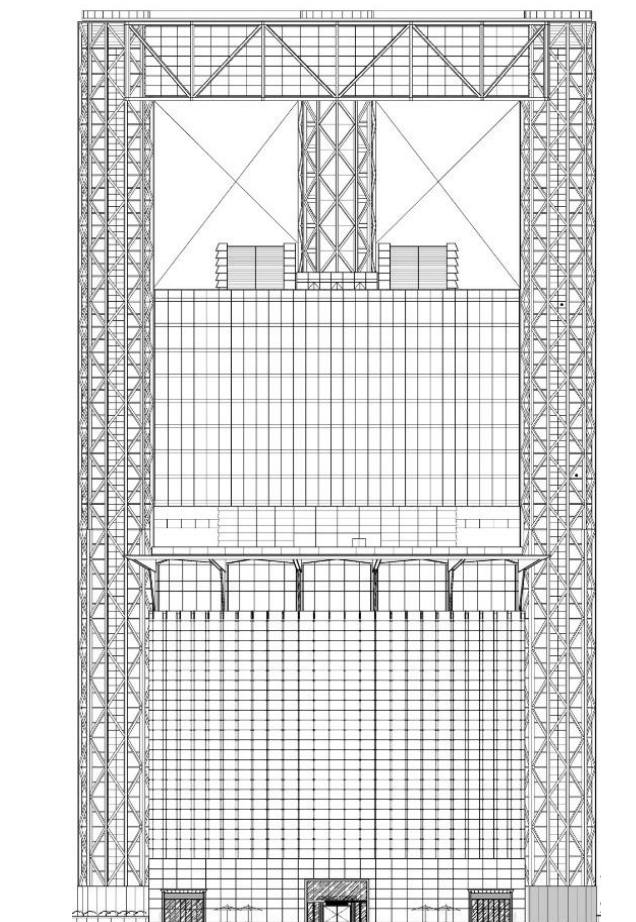


증명된 시장 대응 능력

- ☑️ 시장 변화에 유연하게 대응 가능한 Deal Pipeline 보유
 - SKT타워, SKP사옥 등 Prime Office에 대한 우선매수협상권 보유
 - 고금리 환경 지속 시, High Cap의 그룹 내 산업자산 등 편입 可
- ☑️ 업계 최고 신용등급을 기반의 다양한 조달 방안 적용
 - CB, 전자단기사채, 상환우선주 등 업계 최초 성공적 도입
 - 공모회사채 발행 등 직접조달시장을 활용한 차입 Cost 축소

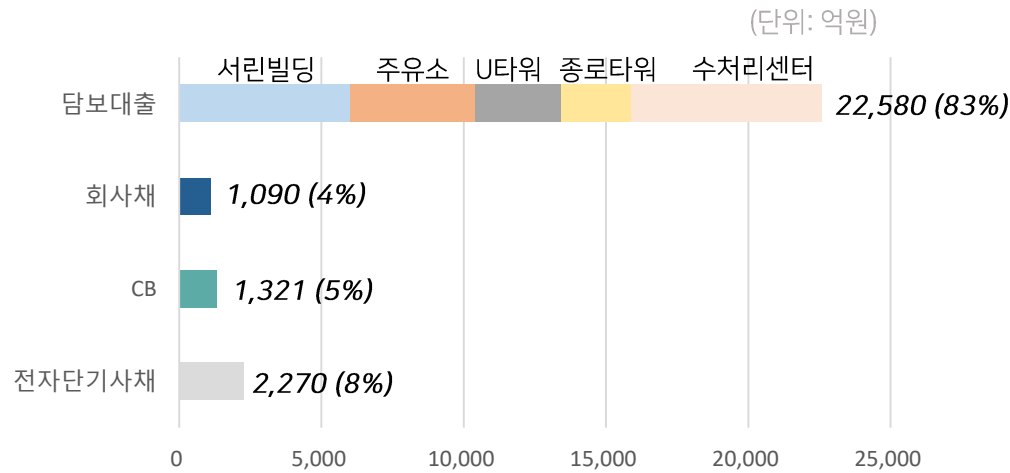
Chapter
IV

Appendix

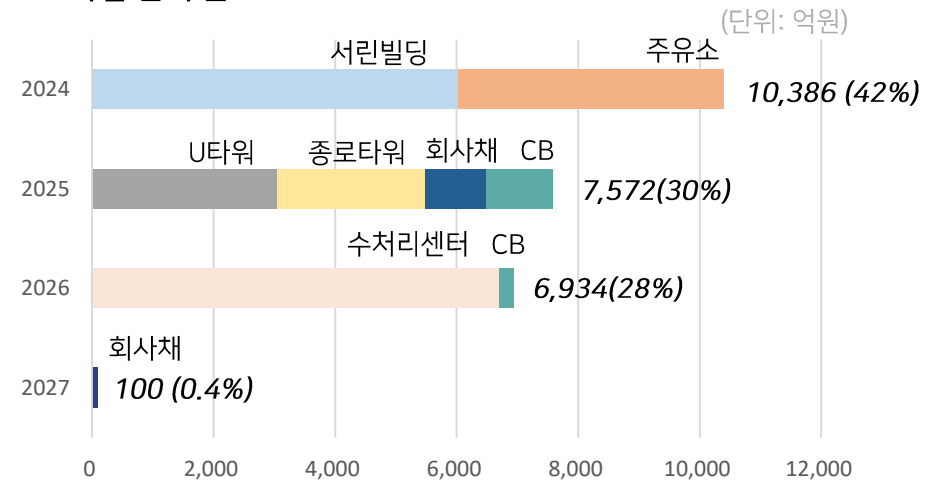


차입 현황 및 만기

▶ 차입별 현황



▶ 차입 만기 분포

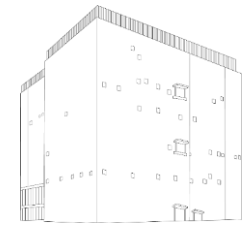
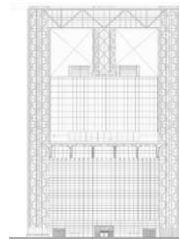
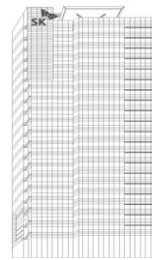
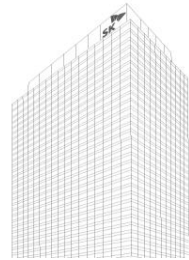


▶ 상세 내역

	총 합계	자산단 담보대출 현황					리츠단 차입 현황					
		서린빌딩	주유소	U타워	종로타워	수처리	2-1 회사채	2-2 회사채	3 회사채	2차 CB	3차 CB	전자단기사채
대출금	27,262	6,018	4,368	3,044	2,448	6,703	490	500	100	1,090	231	2,270
대출금리	3.75% (가중평균)	2.08%	2.08%	4.65% (가중평균)	4.82%	5.36% (가중평균)	4.13%	4.17%	4.33%	4.00%	3.50%	4.05%
대출만기	-	'24-07-06	'24-07-07	'25-06-30	'25-06-30	'25-10-13	'25-02-21	'25-08-22	'27-08-22	'25-12-12	'26-03-15	'24-06-19

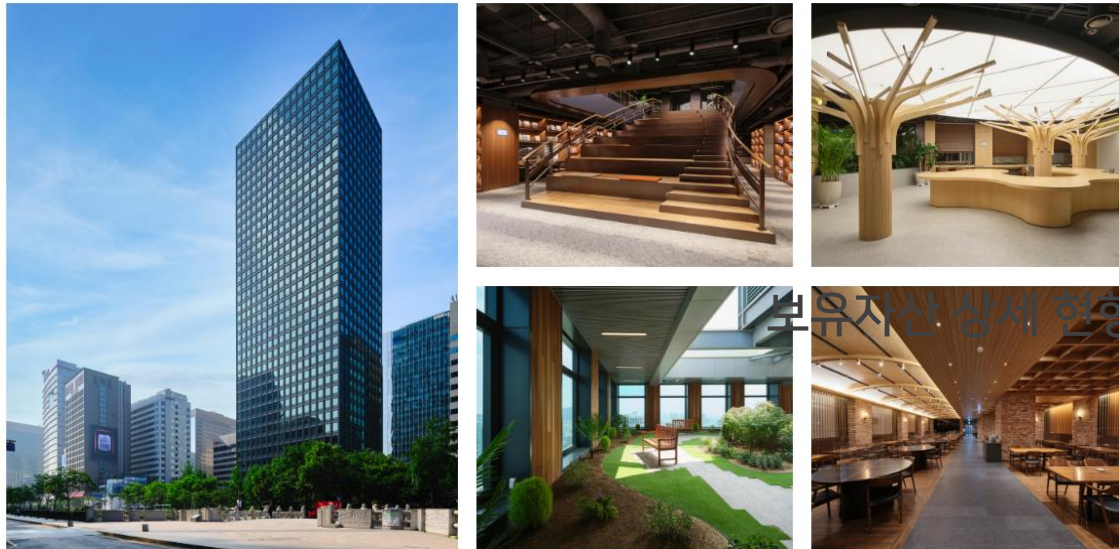
보유자산 상세 현황

보유자산 현황



구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동
특징	- SK그룹 본사 - 광화문역 2분 거리	- SK에너지 운영 주유소 - 수도권 50% 위치	- SK하이닉스 본사 - 정자역 2분 거리	- SK그린캠퍼스 본사 - 종각역 연결	- SK하이닉스 이천캠퍼스 - 반도체 제조 필수 시설
소재지	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 114개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6	이천시 부발읍 가좌리
면적	대지	170,942㎡ (51,710py)	9,967.80㎡ (3,015py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)	46,144㎡ (13,959py)
	연	83,828㎡ (25,358py)	86,804㎡ (26,258py)	60,600.6㎡ (18,332py)	146,713.61㎡ (44,381py)
매입금액	1조 30억원 ('21.7.6.)	7,664억원 ('21.7.7.)	5,072억원 ('22.6.30.)	6,215억원 ('22.10.19.)	1조 1,203억원 ('23.9.22.)
'23.12 평가액	1조 2,921억 [+28.8%]	9,085억 [+18.5%]	6,111억 [+20.5%]	6,692억 [+7.7%]	1조 1,832억 [장부가액]
책임임차인	SK주식회사 (AA+, '22.9)	SK에너지 (AA, '22.5)	SK하이닉스 (AA, '22.6)	주요임차인: SK그린캠퍼스 (오피스 면적의 62% 공동임차)	SK하이닉스 (AA, '22.6)
임대차기간	5년 (+5년)	10년 (+5년)	5년 (+5년)	오피스 WALE 3.1년	10년 (+10년)
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	'27.2.28(SK그린캠퍼스 기준)	'33.9.24(+10년)
임대료율 ('23년말 기준)	4.17% (연 418억원)	4.20% (연 322억원)	4.31% (연 218억원)	• 임대료 : 연 220억 (명목) • 관리비 : 연 85억	6.4% (연 717억원)
CPI연동 임대료 상승	서울 CPI 연동, 매1년 ('23년 7월 +4.5%)	전국 CPI 연동, 최초 5년 고정 후 매1년	경기 CPI 연동, 매1년, MAX 5.0% ('23년 7월 +5.0%)	평균 연 3% 상승 (오피스 기준)	경기 CPI연동 (매1년, MAX 5.0%)
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 • 외부임차사 만기or 조기명 도시 SK100% 증평 목표 	<ul style="list-style-type: none"> • M/L + NNN • 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유

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



소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1 필지		
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 ('21.07.06)	1조 30억원	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
평가액 ('23.12.31)	1조 2,921억원	책임임차인	SK(주) (NICE신용평가 A+)

+28.8%

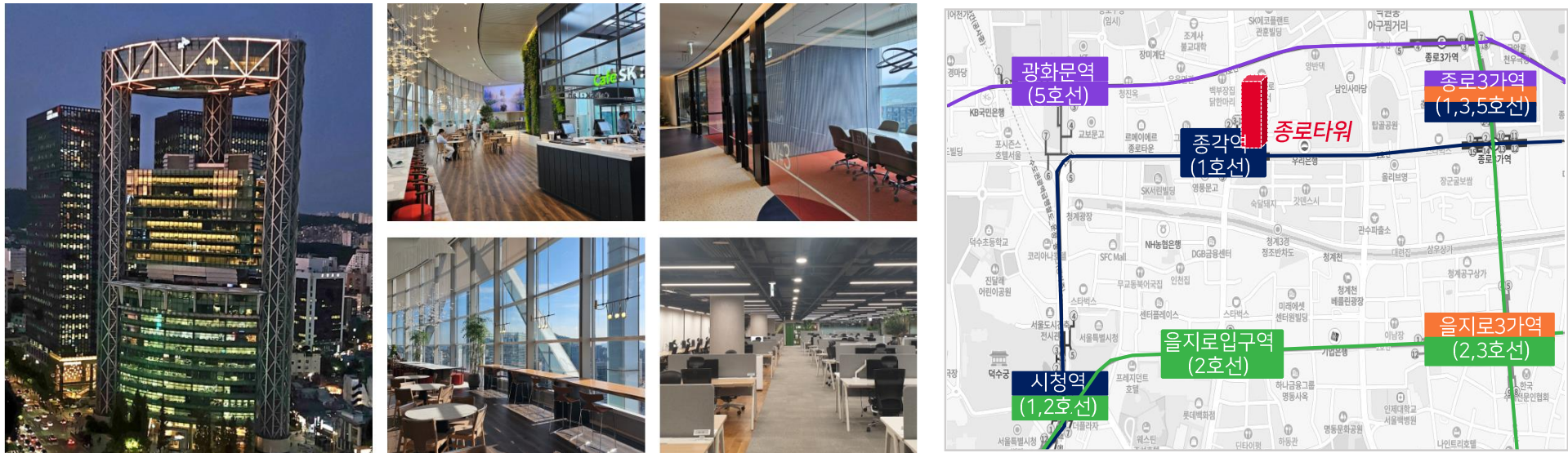
SK그룹 통합 사옥

- ✓ '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)

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)
평가액 (23.12.31)	6,692억원		

+7.7%

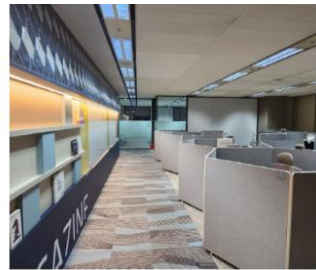
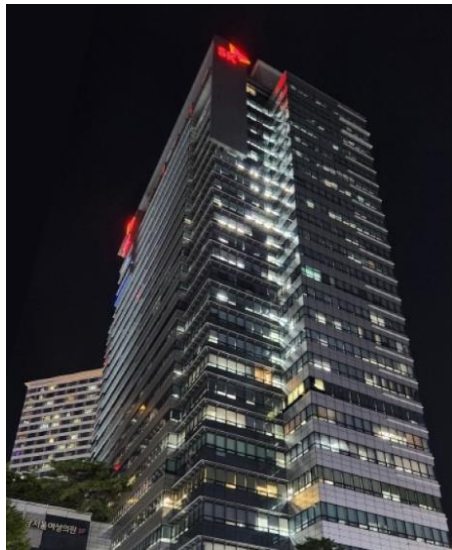
SK 그린캠퍼스 사옥

- ✔ 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

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 ('22.06.30)	5,072억원	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
평가액 ('23.12.31)	6,692억원	책임임차인	SK하이닉스 (NICE신용평가 AA)

+20.5%

글로벌 반도체 기업, SK하이닉스 분당 사옥

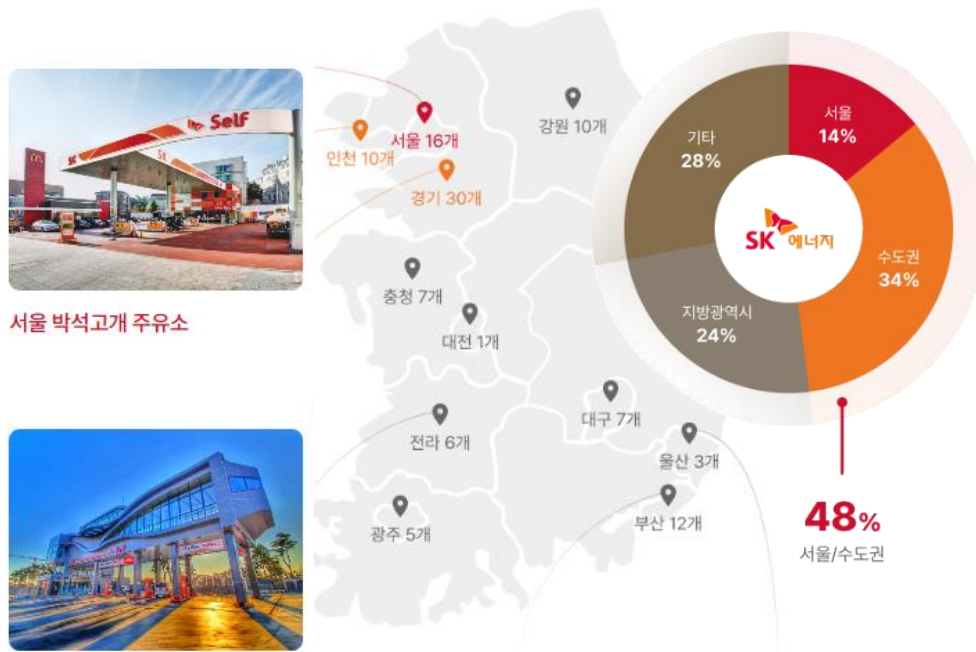
- ✓ SK하이닉스(신용등급 AA) 100% Master Lease
- ✓ SK하이닉스 연구개발(R&D)의 핵심 Hub

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



서울 박석고개 주유소



인천 스카이하크



전주 서곡 주유소



부산 형제 주유소



울산 달동맥 주유소

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)
토지:건물 비중	95:5 (장부가치 기준)	공시지가 상승률	5년 평균 5.7%
매입가 ('21.7.7)	7,664억원	임대차 형태	Master Lease + Triple Net
평가액 ('23.12.31)	9,085억원	책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가 A+)

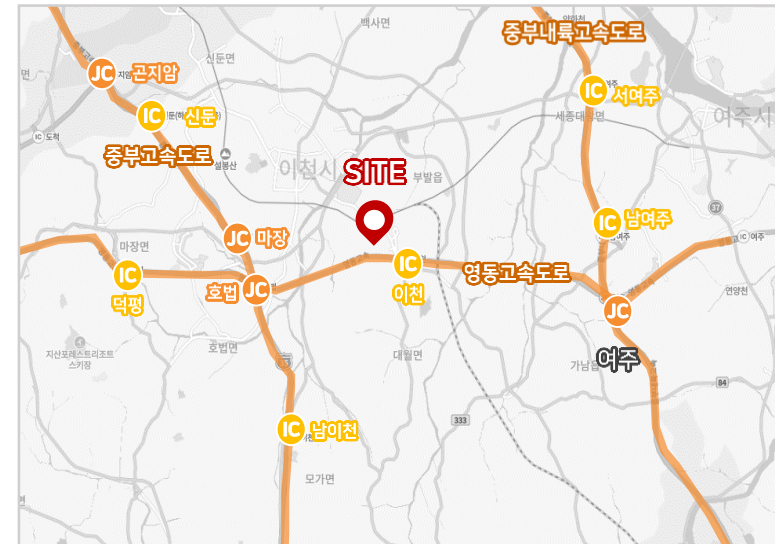
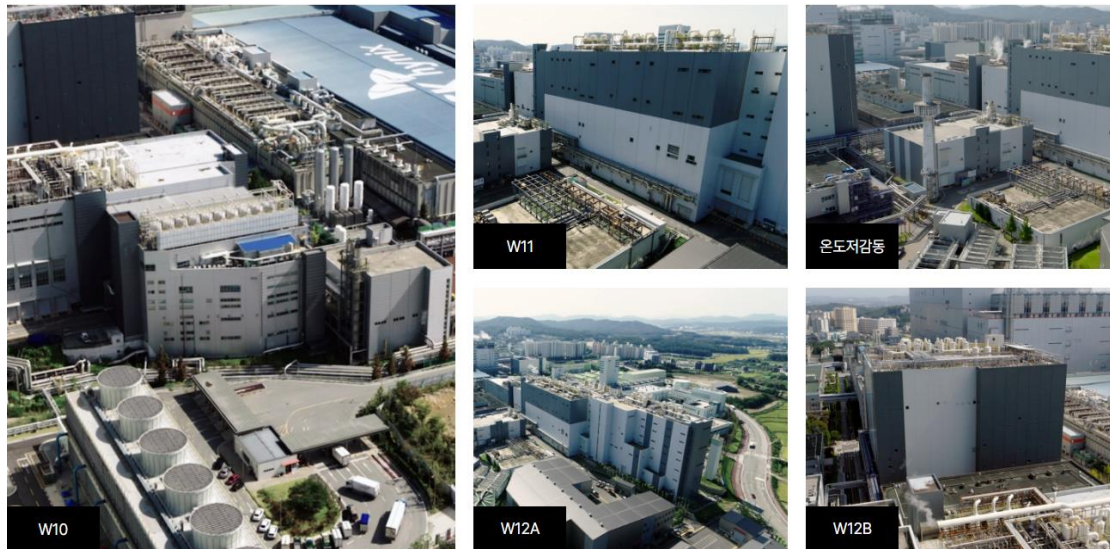
활용 가치가 매우 우수한 자산 구성

- ✓ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ✓ 전체 주유소 중 48%가 서울/수도권에 위치

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 장기책임임차하여 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		임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net	
장부가 ('23.12.31)	1조 1,825억원		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

높은 Cap. Rate의 고수익 자산

- 포트폴리오 가중평균 Cap.rate 3.92%에서 4.61%로 상승
- 향후 잔존가치는 현 수준 이상 유지 예상되며, 타 산업 활용도가 높은 범용성 자산

재무제표 - ① 재무상태표

연결 BS

(단위 : 억원)

구분	FY 8 ('23.03.31)	FY 9 ('23.06.30)	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)
유동자산	707	802	2,403	1,119
현금 및 단기금융	656	746	1,239	1,014
기타	51	56	1,165	106
비유동자산	30,420	30,375	41,919	41,837
장기금융상품	75	75	75	75
투자부동산	30,345	30,300	41,844	41,762
자산총계	31,127	31,176	44,322	42,956
유동부채	6,975	5,909	20,733	14,013
단기차입금	3,645	2,447	3,524	-
회사채	3,199	3,200	6,560	3,360
유동성장기부채	-	-	10,366	10,373
기타	130	262	283	280
비유동부채	14,550	15,760	13,272	15,729
장기차입금	12,319	13,519	9,661	12,099
전환사채	1,308	1,321	1,330	1,340
임대보증금	831	834	1,666	1,682
기타	92	86	615	608
부채총계	21,525	21,669	34,005	29,742
지배기업소유주지분	9,602	9,507	9,517	12,401
자본금	983	983	983	1,351
자본잉여금	8,674	8,657	8,559	11,165
이익잉여금	(55)	(132)	(25)	(114)
비지배지분	-	-	801	813
자본총계	9,602	9,507	10,317	13,214
부채와자본총계	31,127	31,176	44,322	42,956

별도 BS

(단위 : 억원)

구분	FY 8 ('23.03.31)	FY 9 ('23.06.30)	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)
유동자산	358	482	527	357
현금 및 단기금융	321	441	464	295
기타	18	41	63	62
비유동자산	23,325	23,288	26,454	26,416
종속기업투자	7,604	7,604	10,807	10,807
투자부동산	15,721	15,684	15,647	15,610
자산총계	23,683	23,770	26,980	26,773
유동부채	4,449	3,380	12,668	26,773
단기차입금	1,199	-	-	-
회사채	3,199	3,200	6,560	3,360
유동성장기부채	-	-	6,007	6,010
기타	51	180	102	75
비유동부채	9,627	10,837	4,846	4,857
장기차입금	7,832	9,029	3,028	3,030
전환사채	1,308	1,321	1,330	1,340
임대보증금	452	455	458	461
기타	35	32	28	25
부채총계	14,076	14,217	17,514	14,303
자본금	983	983	983	1,351
자본잉여금	8,674	8,657	8,559	11,165
이익잉여금	(50)	(87)	(75)	(45)
자본총계	9,607	9,553	9,466	12,470
부채와자본총계	23,683	23,770	26,980	26,773

재무제표 - ② 손익계산서

연결 PL

(단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'23.03.31	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업수익	30,552	30,547	32,156	52,637
영업비용	8,055	8,079	12,477	16,828
영업이익	22,498	22,468	19,679	35,809
금융손익	(18,900)	(19,014)	(20,241)	(31,011)
금융수익	550	471	485	594
금융비용	19,450	19,485	20,726	31,605
영업외손익	65	34	14,623	(22)
기타수익	65	34	14,623	6
기타비용	-	-	-	28
법인세차감전순이익	3,663	3,488	14,060	4,776
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	3,663	3,488	14,060	4,776

별도 PL

(단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'23.03.31	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업수익	23,719	25,599	23,016	34,159
영업비용	4,745	4,851	4,835	4,888
영업이익	18,974	20,749	18,182	29,270
금융손익	(13,184)	(13,179)	(13,743)	(13,829)
금융수익	255	223	196	95
금융비용	13,439	13,401	13,939	13,925
영업외손익	-	4	-	-
기타수익	-	4	-	-
기타비용	-	-	-	-
법인세차감전순이익	5,790	7,574	4,439	15,441
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	5,790	7,574	4,439	15,441

재무제표 - ③ 현금흐름표

연결 CF

(단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업활동현금흐름	10,247	9,981	(95,920)	122,505
영업으로부터 창출된 현금	26,393	26,260	(80,268)	150,732
이자 수취	322	305	320	475
이자 지급	(16,449)	(16,575)	(15,972)	(28,697)
법인세의 납부	(19)	(7)	-	(4)
투자활동현금흐름	8,000	(11,187)	(1,135,038)	12,622
투자활동 현금유입액	35,000	27,000	65,700	31,053
투자활동 현금유출액	(27,000)	(38,187)	(1,200,738)	(18,431)
재무활동현금흐름	(19,899)	(814)	1,290,244	(144,559)
재무활동 현금유입액	247,074	224,010	1,554,272	1,109,013
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,824)	(264,028)	(1,253,572)
현금의증감	(1,652)	(2,020)	59,286	(9,432)
기초의현금	37,189	35,537	33,517	92,803
기말의현금	35,537	33,517	92,803	83,371

별도 CF

(단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업활동현금흐름	11,166	12,775	12,706	18,162
영업으로부터 창출된 현금	14,130	13,993	16,404	13,432
배당금 수취	7,857	9,734	6,663	17,805
이자 수취	287	219	134	155
이자 지급	(11,087)	(11,181)	(10,518)	(13,240)
법인세의 납부	(20)	10	24	10
투자활동현금흐름	15,000	-	(310,300)	10,000
투자활동 현금유입액	35,000	20,000	10,000	10,000
투자활동 현금유출액	(20,000)	(20,000)	(320,300)	-
재무활동현금흐름	(19,899)	(782)	309,954	(35,085)
재무활동 현금유입액	247,074	224,000	560,000	866,087
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,782)	(250,046)	(901,172)
현금의증감	6,267	11,992	12,360	(6,923)
기초의현금	5,794	12,061	24,053	92,803
기말의현금	12,061	24,053	36,414	29,490



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

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