



2024.06

Table of Contents

- I . Financial Highlights('24.1Q)
- II . Shareholder Return
- III . Business news('24.2Q)
- IV . SK리츠 현황

Appendix

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

Financial Highlights('24.1Q)

재무 실적

수처리센터 매입('23.9)으로 매출액 및 당기순이익이 전년동기 대비 71% 및 61%가 증가하였고, 자산규모 또한 전년동기 대비 38% 증가하였습니다.

(단위 : 억원, K-IFRS 연결 기준)

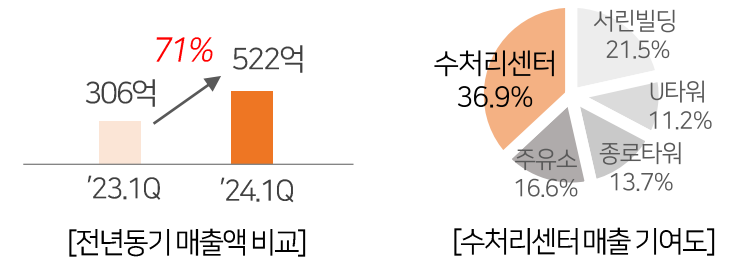
구분	전년동기 대비			전분기 대비		
	'24.1Q	'23.1Q	증감	'24.1Q	'23.4Q	증감
매출액(임대수익)	522	306	71.0%	522	526	(0.7%)
영업이익	354	225	57.3%	354	358	(1.2%)
당기순이익	59	37	60.9%	59	48	23.4%
자산	43,015	31,127	38.2%	43,015	42,956	0.1%
부채	30,001	21,525	39.4%	30,001	29,742	0.9%
자본	13,014	9,602	35.5%	13,014	13,214	(1.5%)
EBITDA 주1	472	272	73.9%	472	477	(1.1%)
EBITDA Margin 주2	90%	89%	1.7%	90%	91%	(0.4%)
주당배당금 (원)	66	66	-	66	91	(27.5%)
총 배당금	178	130	37.4%	178	246	(27.5%)

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

(주2) EBITDA Margin = EBITDA/영업수익

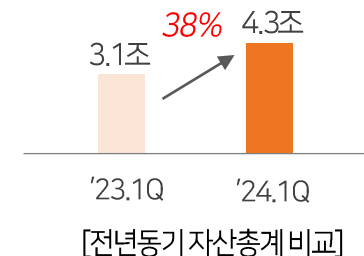
▶ 전년동기 대비 매출액 71%, 당기순이익 61% 증가

✓ '23.9월 수처리센터 신규 매입에 따른 매출 증가



▶ 전년동기 대비 자산 38% 증가

✓ 1.12조원 규모의 수처리센터 매입에 따른 자산 증가



자산규모 독보적 1위

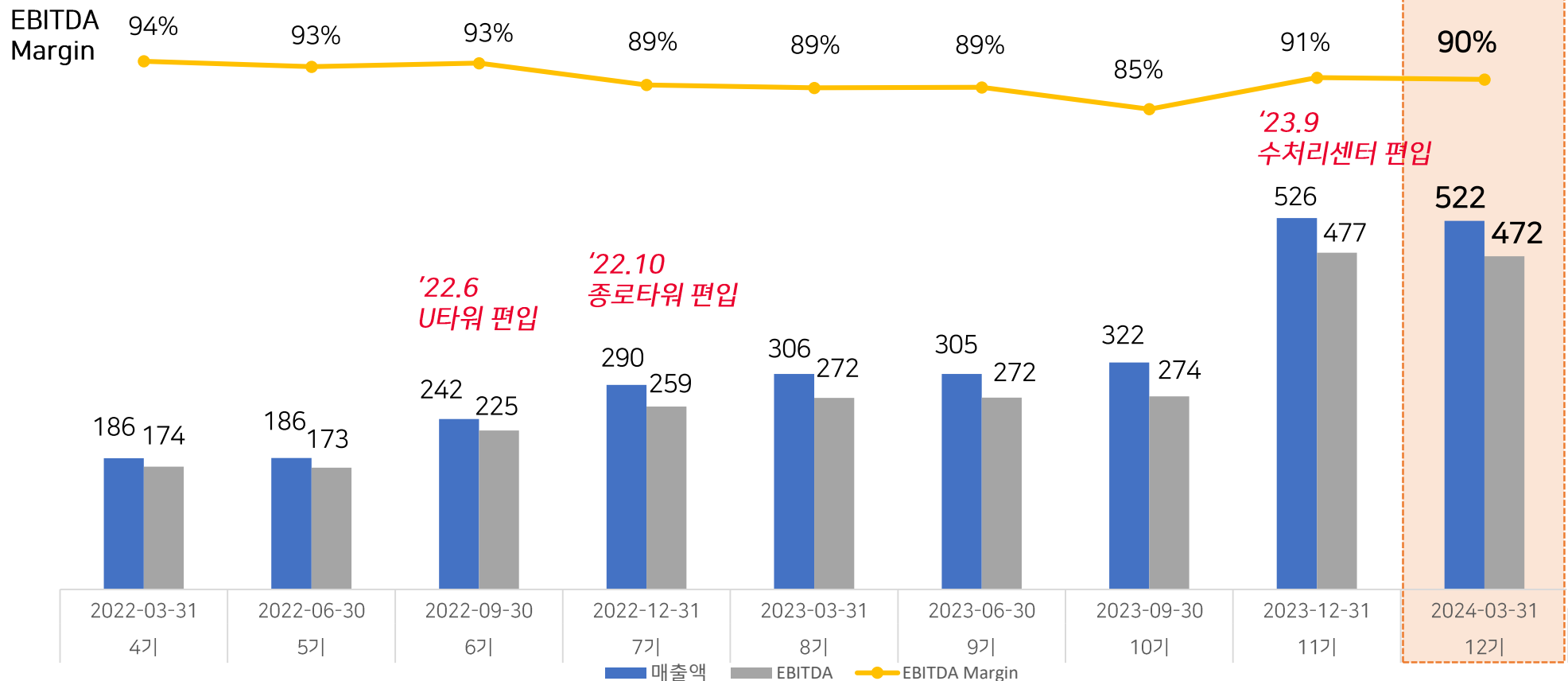
- ✓ 조달금리 절감
- ✓ 투자자 저변 확대
- ✓ 배당 안정성 강화
- ✓ 성장 동력 확보

Financial Highlights('24.1Q)

(참고) 수익성 추세

지속적인 우량 자산 편입으로 매출액은 꾸준히 증가하여 분기당 5백억원 수준 돌파하였고,
EBITDA Margin 또한 90%수준으로 안정적인 현금흐름을 보유하고 있습니다.

(단위: 억원)



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

(주2) EBITDA Margin = EBITDA / 영업수익

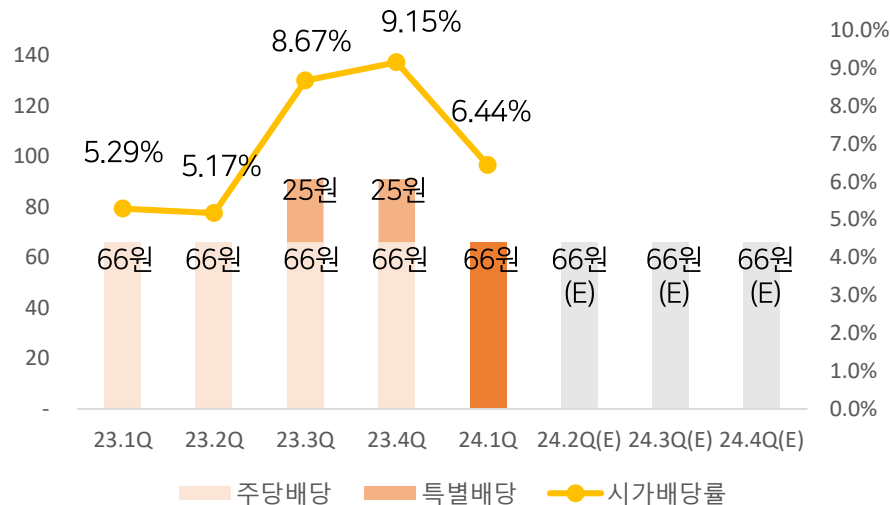
Shareholder Return

'24년 1분기 주당 배당금은 66원으로 사업계획상 목표 배당금을 달성하였고, 유통주식수 확대 등 요인으로 일평균 거래량이 획기적으로 증대하여 유동성이 개선되었습니다.

배당 현황

▶ 주당 배당 66원 지급하며 사업계획 달성

- ✓ 연환산 시가배당률^{주1} 6.44% 수준
- ✓ 사업계획 목표 배당 외, 주유소 매각 등을 통한 특별배당 지속 추진 예정

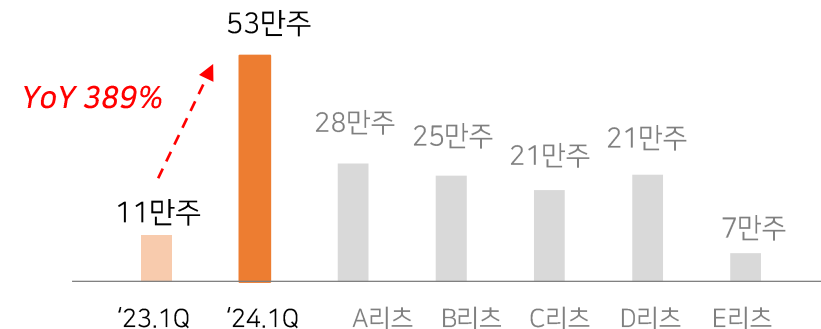


거래량 증가

▶ 전년동기 대비 거래량 약 400% 증대하여 유동성 개선

- ✓ 유동성 개선으로 투자자 거래 증가하며 주가 회복 추세

['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

업계 최고/유일 AA- 등급 및 안정적 사업을 기반으로 회사채 발행에 연이어 흥행하였고
종로타워 등 보유자산의 임대료 인상이 본격화 되었습니다.

회사채 발행 및 리파이낸싱 경과

▶ 5월, 공모회사채 2,400억 3%후반 금리 조달 성공

- ✓ 업계 최초 언더발행 성공하며, 2월에 연이어 회사채 흥행
- ✓ 국내 리츠 업계의 자금 조달처 다각화 선도

구분	4-1회차	4-2회차	합계
만기	1년	2년	-
발행규모	1,450억원	950억원	2,400억원
금리	3.939% (개별민평 - 5bp)	3.999% (개별민평 - 2bp)	3.963%
수요예측	당초 1,200억 모집에 8,920억 수요 참여(7.4배수)		

▶ 7월 예정, 1.04조원 담보대출 Re-fi 금리 4%중반 진행

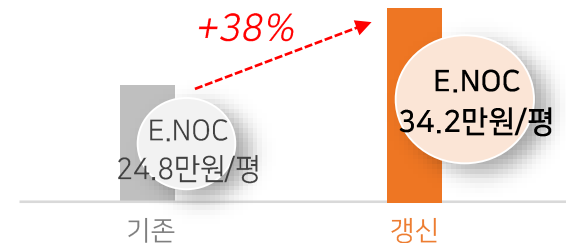
- ✓ CD+75bp 확약서 完, 향후 금리 인하 시 이자비용 감소 가능
- ✓ 회사채를 통한 상환분(1,600억) 제외 후 8,786억 차환 진행

자산 Value-Up

▶ '24년부터 임대료 인상 본격화 추진 中

- ✓ (종로타워) 오피스 면적 약 18%, 갱신('24.05) 및 신규 계약('24.09) 추진
- ✓ ('26 서린/'27 U타워) 시장 임대료 적용시, 약 21% 인상 여력 보유

['24년 上 종로타워 임대료 인상 결과 (J사)]



['23년 4분기 기준, 임대 마케팅 조건 비교 ^{주1}]

구분	월 임대료	월 관리비	Rent-Free	E.Noc
종로타워	12.5만원/평	5만원/평	0개월/년	34.2만원/평
인근 10개 빌딩 평균 ^{주2}	14.8만원/평	5.3만원/평	1.6개월/년	34.6만원/평

(주1) 임대 마케팅 조건은 시장 상황 등에 따라 변경될 수 있음

(주2) 종로타워 인근 500m 이내 연면적 1만평 이상 오피스 기준 (출처 : SK리츠, 에스원)

운용 자산규모 (취득원가 기준)

4조 2천억원

▶ 국내 리츠 중 최대 규모



보유자산

('24.03. 31 기준)

122개



오피스 3개



주유소 114개



수처리센터 5개

시가총액 주1

('24.03. 31 기준)

1.1조 원

▶ 국내 리츠 중 최초 1조 돌파



지분율

('24.03. 31 기준)

SK(주) **32.4%**

주요기관 **33.6%**

(1% 이상 주주)

외국인 **7.4%**

기업신용등급

AA-

▶ 국내 리츠 중 최고, 유일 신용등급



공실율

('24.03. 31 기준)

0.0%



연환산 배당률 주2

('24.03. 31 기준)

6.44%

'24년 1분기
주당 배당금 66원



분기 결산

3월, 6월, 9월, 12월

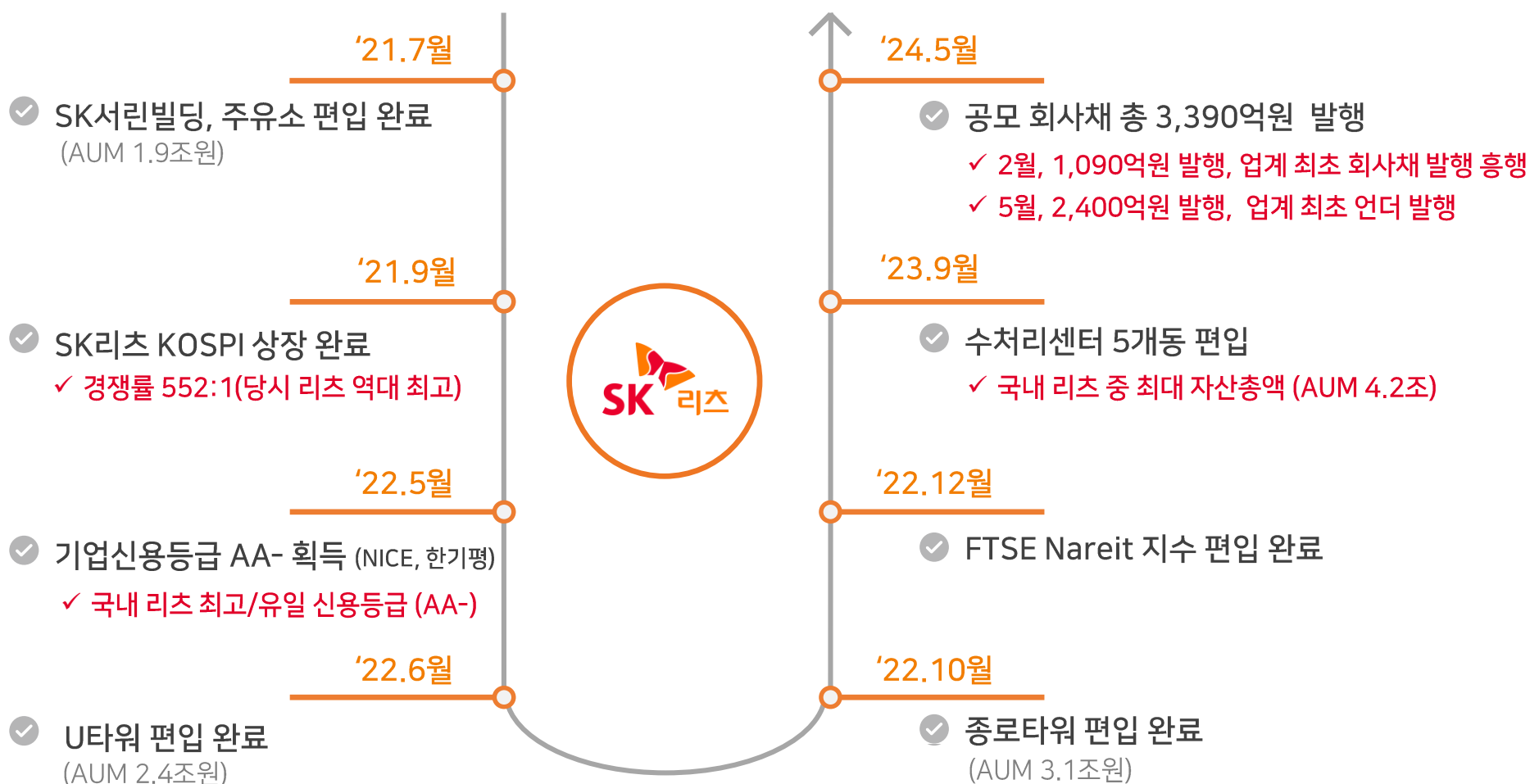
▶ 국내 리츠 최초 분기 배당 실시



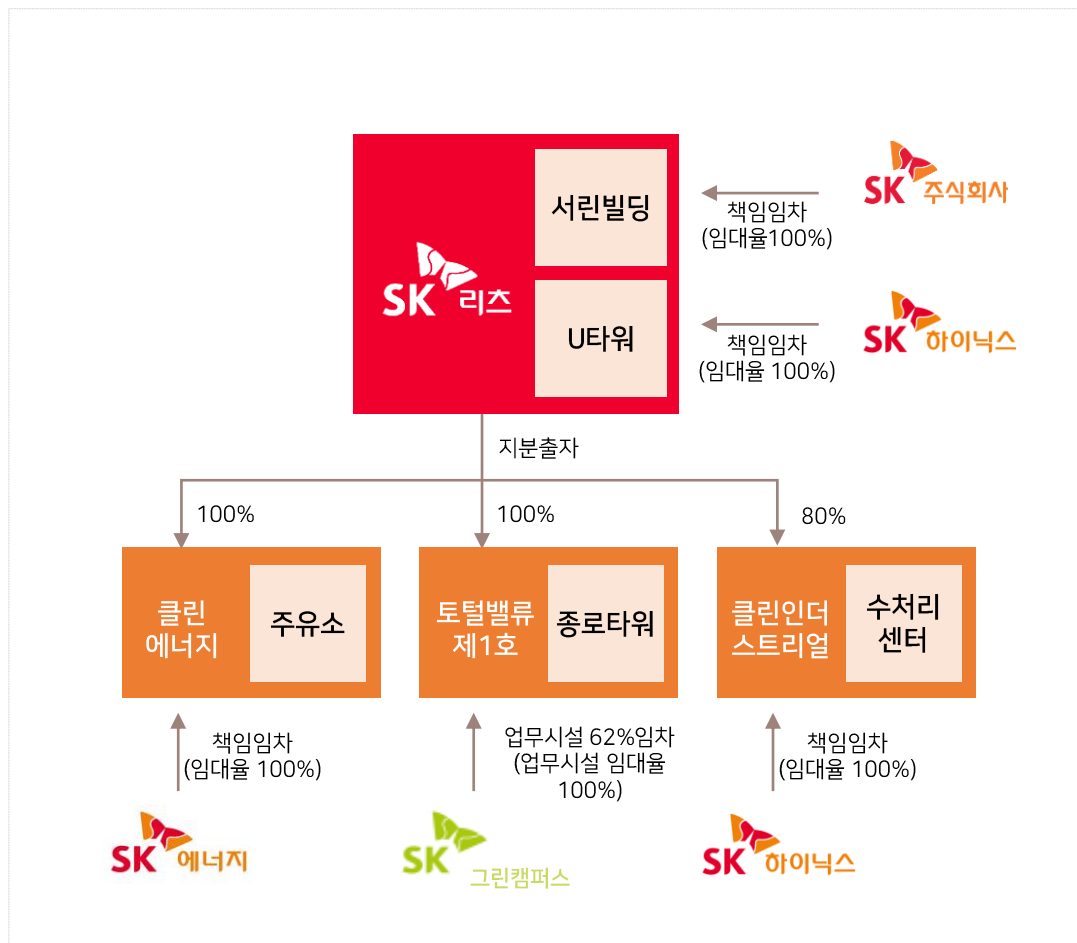
(주1) '24. 03. 31 종가 기준, 종가 4,100원 x 총 주식수 270,132,679주

(주2) '24. 03. 31 종가 4,100원 기준 시가 배당률

SK리츠는 국내 리츠 업계 중 최고/유일 AA- 신용등급을 보유한 자산규모, 시가총액 1위의 대한민국 대표 복합 리츠입니다.



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

- 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 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)

(*) '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상

(**) 종로타워 임대료 연간 상승률은 평균 약 3%(오피스 기준)

운용자산 규모는 4.2조원이며, SK그룹 본사 등 핵심권역에 Prime 오피스를 중심으로
입지 우량한 전국 주유소 및 SK하이닉스 수처리센터를 보유하고 있습니다.

자산현황 및 자산가치



SK서린빌딩; SK그룹 통합 사옥

매입가격	1조 30억원 ('21.7.6)
공정가치액	1조 2,921억원 ('23.12.31)

+ 28.8%



종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥

매입가격	6,215억원 ('22.10.19)
공정가치액	6,692억원 ('23.12.31)

+ 7.7%



SK-U타워; SK하이닉스 분당 사옥

매입가격	5,072억원 ('22.6.30)
공정가치액	6,111억원 ('23.12.31)

+ 20.5%



서울 박미주유소

SK에너지 주유소; 전국 114개

매입가격	7,664억원 ('21.7.7)
공정가치액	9,085억원 ('23.12.31)

+ 18.5%



수처리센터 5개동; SK하이닉스 이천 반도체 공장

매입가격	1조 1,203억원 ('23.9.25)
공정가치액	1조 1,825억원 ('23.12.31)

■ 보유자산 비중 현황 주2

AUM
총 4.2조원

오피스 3개
53%

수처리센터
28%

주유소
19%

(주1) '23년말 부동산 가치추정 중위값 (경일감정평가법인)

(주2) AUM 및 비중은 취득원가 기준

구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동	합계 (or 가중평균)
사진						
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지 주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK 그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 이천캠퍼스 반도체 제조 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 ('23.9.22)	4조 183억원
공정가치액 ^{주1}	1조 2,921억 [+28.8%]	9,085억 [+18.5%]	6,111억 [+20.5%]	6,692억 [+7.7%]	1조 1,832억 [장부가액]	4조 6,633억원
책임임차인	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	-	SK하이닉스 (AA)	Wale 5.4년
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.6년	'33.9.24(+10년)	연장시 11년
'23년 연임대료	419억원	322억원	218억원	256억원	717억원	1,932억원
'23년말 임대료율 ^{주2}	4.18%	4.22%	4.31%	4.30%	6.40%	4.84%
'23년말 실질 Cap.rate ^{주3}	4.31%	4.33%	4.45%	3.45%	7.34%	4.98%
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%)	-	경기 CPI연동 매1년, MAX 5.0%	
기타	- Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 - 임차인 우선매수협상권 보유			비용 등: Market 준용	- M/L + NNN - 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유	

(주1) '23년말 부동산 가치추정 중위값 (경일감정평가법인)

(주2) 임대료율=연임대료/매입가액

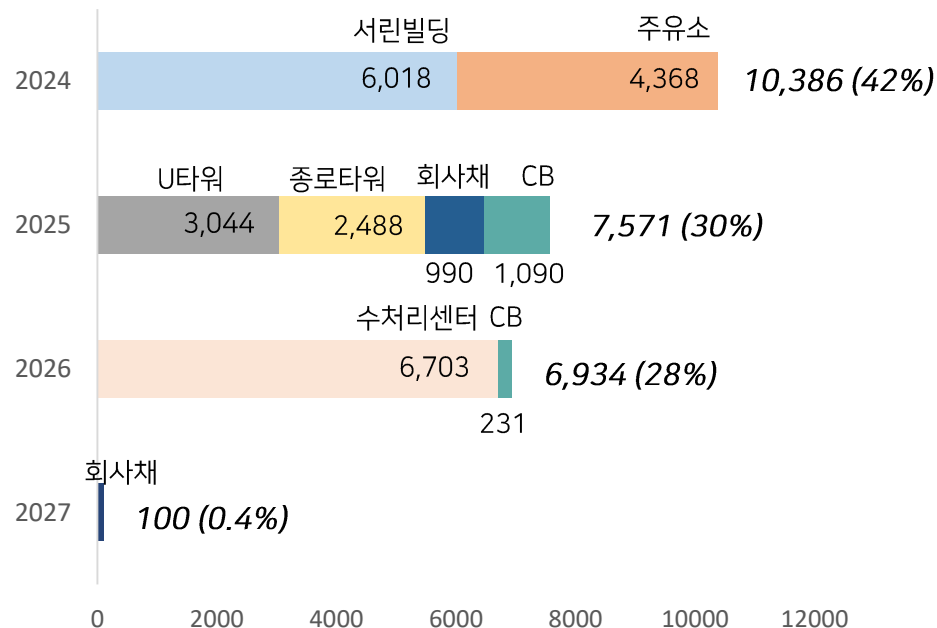
(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가-보증금)

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

총 차입금 약 2.7조원(공정가치액 기준 LTV 58.5%, 가중평균금리 3.69%) 규모로,
차입유형 다각화 및 만기를 분산하여 다양한 금융 Risk에 대응하고 있습니다.

차입 만기 현황 (전단채 제외)

(단위: 억원, '24.03. 31 기준)



차입 관련 지표

구분	'24.1Q	'23.4Q	'23.1Q
총 차입금	27,262	23,902	13,684
LTV(취득원가 기준)	65.0%	65.0%	69.1%
LTV(공정가치액 기준)	58.5%	58.5%	66.1%
DSCR ^{주1}	1.58	1.53	1.43
가중평균 금리	3.69%	3.78%	3.19%
고정/변동 비율	74% / 26%	74% / 26%	100% / 0%
담보대출/회사채 등 비율	83% / 17%	83% / 17%	77% / 23%
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.



SK그룹 통합 사옥

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

CBD Prime Office

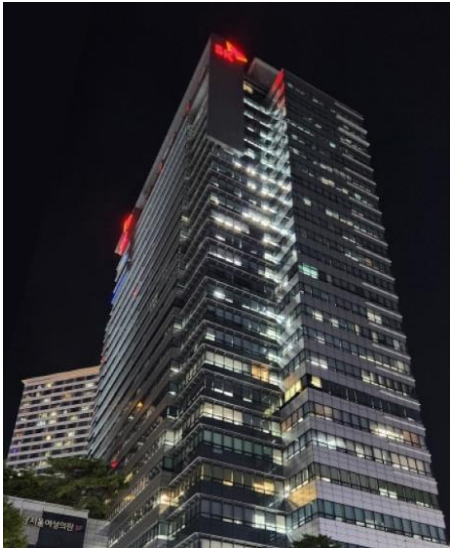
- ✓ CBD 10여개에 불과한 2만평 이상 Prime Office
- ✓ CBD 권역 내 가장 높은 건물 (160m)

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 ('21.07.06)	1조 30억원	임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('23.12.31)	1조 2,921억원	책임임차인	SK(주) (NICE신용평가 A+)

+28.8%



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	+20.5%	임대차 형태
공정가치액 ('23.12.31)	6,692억원		책임임차인
			100% Master Lease + Triple Net
			SK하이닉스 (NICE신용평가 AA)

글로벌 반도체 기업, SK하이닉스 분당 사옥

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

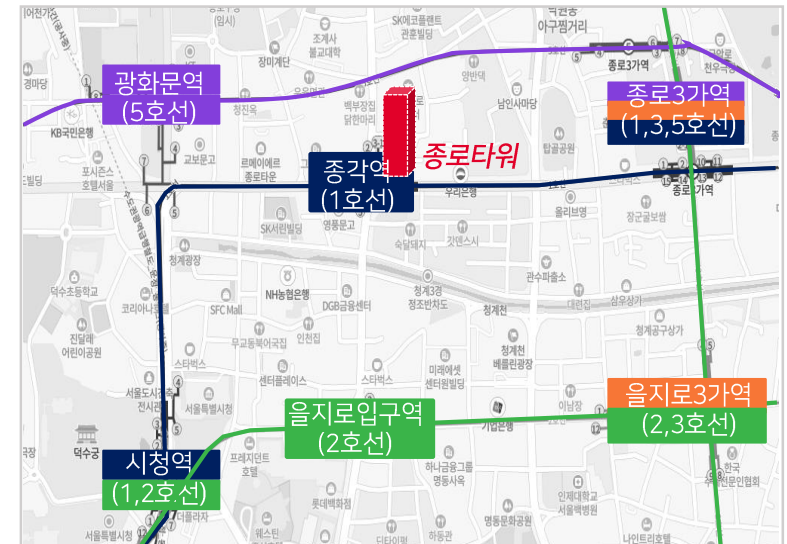
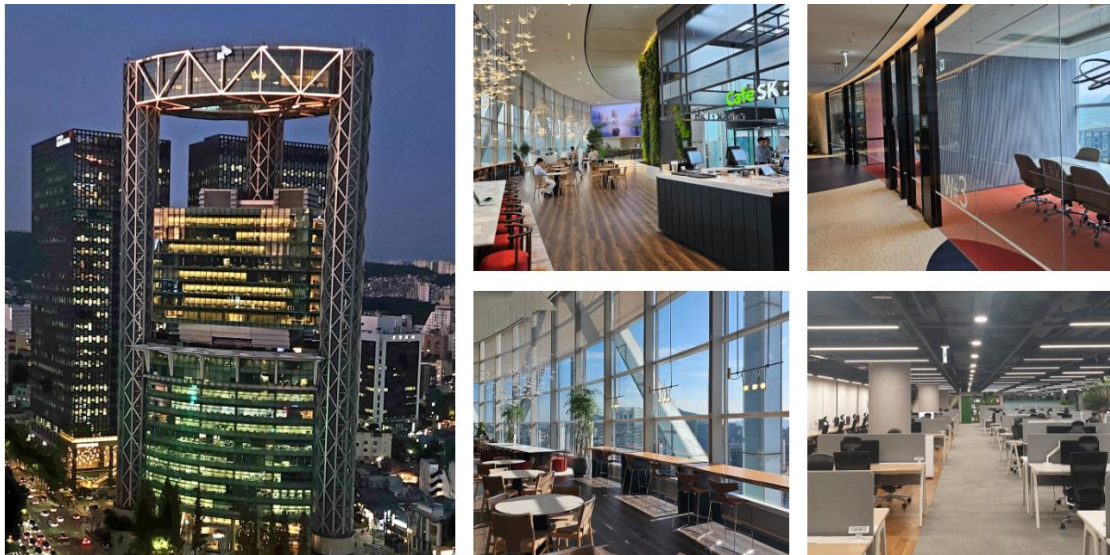
분당 권역 핵심 업무시설

- ✓ 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.



SK 그린캠퍼스 사옥

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

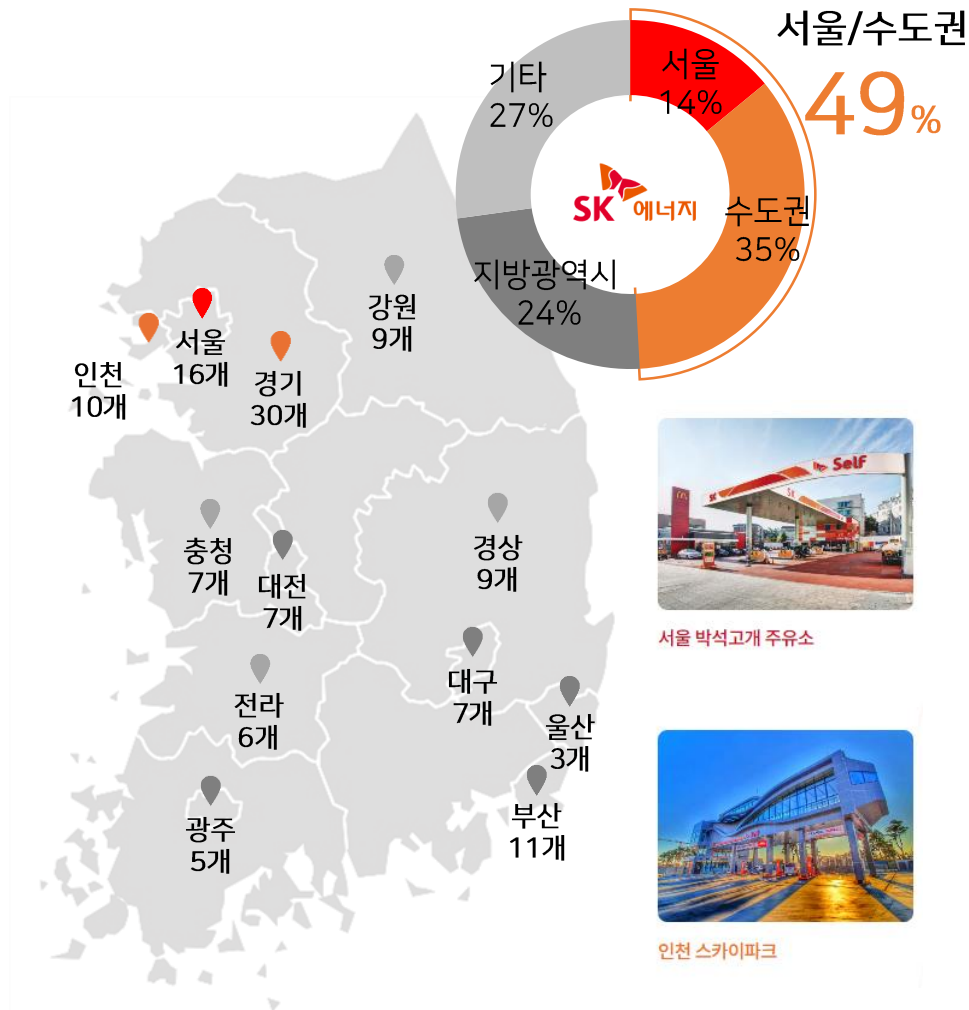
CBD Landmark Office

- ✓ 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	+7.7%	대표임차인
공정가치액 ('23.12.31)	6,692억원		임대율
			SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사)
			100%(업무시설 기준)



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



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
공정가치액 ('23.12.31)	9,085억원	책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가 A+)

활용 가치가 매우 우수한 자산 구성

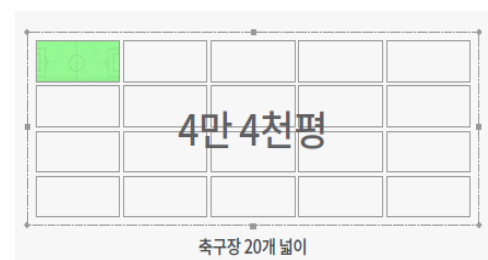
- ✓ 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- ✓ 전체 주유소 중 49%가 서울/수도권에 위치

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)	6,123㎡ (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

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



Quarterly Report, 1Q 2024

차입금 세부현황

▶ '24년 3월 말 기준 차입 현황

구분	내용	조건	실행일	만기일	규모(억원)	금리(%)	비고
담보대출	서린빌딩	고정	2021-07-05	2024-07-05	6,018	2.08	
	주유소	고정	2021-07-05	2024-07-05	4,368	2.08	
	U타워	변동	2023-06-30	2025-06-30	1,200	4.79	CD91+115bp
	U타워	고정	2023-06-30	2025-06-30	1,844	4.44	
	종로타워	변동	2023-10-13	2025-10-13	2,448	4.82	CD91+105bp
	수처리	고정	2023-09-25	2026-09-23	3,300	5.49	
	수처리	변동	2023-09-25	2026-09-23	3,403	5.05	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	
	3회차 (사모)	고정	2024-02-28	2027-02-28	100	4.33	
전환사채	2차	고정	2022-12-13	2025-12-12	1,090	4.00	
	3차	고정	2023-03-15	2026-03-15	231	3.50	
전단채	12회차	고정	2024-03-21	2024-06-19	2270	4.05	
합계					27,262	가중평균 금리: 3.69	

▶ '24년 3월 이후 발행 현황

구분	내용	조건	실행일	만기일	규모(억원)	금리(%)	비고
회사채	4-1회차 (공모)	고정	2024-05-22	2025-05-22	1,450	3.939	서린빌딩 담보대출 1,600억 상환 예정 전단채 10회차 800억 상환 (6/19)
	4-2회차 (공모)	고정	2024-05-22	2026-05-22	950	3.999	
전단채	13회차	고정	2024-06-19	2024-09-19	1,470	3.84	전단채 10회차 상환 (6/19)



재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 9 ('23.06.30)	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)
유동자산	802	2,403	1,119	1,315
현금 및 단기금융	746	1,239	1,014	1,202
기타	56	1,165	106	113
비유동자산	30,375	41,919	41,837	41,700
장기금융상품	75	75	75	54
투자부동산	30,300	41,844	41,762	41,646
자산총계	31,176	44,322	42,956	43,015
유동부채	5,909	20,733	15,139	15,041
단기차입금	2,447	3,524	-	-
회사채	3,200	6,560	3,360	2,758
유동성장기부채	-	10,366	10,373	10,379
유동성전환사채	-	-	1,111	1,350
기타	262	283	295	554
비유동부채	15,760	13,272	14,603	14,960
장기차입금	13,519	9,661	12,099	12,109
회사채	-	-	-	598
전환사채	1,321	1,330	229	-
임대보증금	834	1,666	1,682	1,682
기타	86	615	593	571
부채총계	21,669	34,005	29,742	30,001
지배기업소유주지분	9,507	9,517	12,401	12,202
자본금	983	983	1,351	1,351
자본잉여금	8,657	8,559	11,165	11,148
이익잉여금	(132)	(25)	(114)	(296)
비지배지분	-	801	813	812
자본총계	9,507	10,317	13,214	13,014
부채와자본총계	31,176	44,322	42,956	43,015

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 9 ('23.06.30)	FY 10 ('23.09.30)	FY 11 ('23.12.31)	FY 12 ('24.03.31)
유동자산	482	527	357	539
현금 및 단기금융	441	464	295	343
기타	41	63	62	196
비유동자산	23,288	26,454	26,416	26,379
종속기업투자	7,604	10,807	10,807	10,807
투자부동산	15,684	15,647	15,610	15,573
자산총계	23,770	26,980	26,773	26,918
유동부채	3,380	12,668	10,557	10,453
단기차입금	-	-	-	-
회사채	3,200	6,560	3,360	2,758
유동성장기부채	-	6,007	6,010	6,014
유동성전환사채	-	-	1,111	1,350
기타	180	102	75	331
비유동부채	10,837	4,846	3,746	4,116
장기차입금	9,029	3,028	3,030	3,032
회사채	-	-	-	598
전환사채	1,321	1,330	229	-
임대보증금	455	458	461	465
기타	32	28	25	22
부채총계	14,217	17,514	14,303	14,570
자본금	983	983	1,351	1,351
자본잉여금	8,657	8,559	11,165	11,148
이익잉여금	(87)	(75)	(45)	(150)
자본총계	9,553	9,466	12,470	12,349
부채와자본총계	23,770	26,980	26,773	26,918



Quarterly Report, 1Q 2024

손익계산서

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 9	FY 10	FY 11	FY 12
	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31
영업수익	30,547	32,156	52,637	52,248
영업비용	8,079	12,477	16,828	16,862
영업이익	22,468	19,679	35,809	35,385
금융손익	(19,014)	(20,241)	(31,011)	(29,493)
금융수익	471	485	594	1,084
금융비용	19,485	20,726	31,605	30,577
영업외손익	34	14,623	(22)	1
기타수익	34	14,623	6	1
기타비용	-	-	28	1
법인세차감전순이익	3,488	14,060	4,776	5,893
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	3,488	14,060	4,776	5,893

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 9	FY 10	FY 11	FY 12
	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31
영업수익	25,599	23,016	34,159	30,880
영업비용	4,851	4,835	4,888	5,006
영업이익	20,749	18,182	29,270	25,873
금융손익	(13,179)	(13,743)	(13,829)	(13,425)
금융수익	223	196	95	471
금융비용	13,401	13,939	13,925	13,896
영업외손익	4	-	-	-
기타수익	4	-	-	-
기타비용	-	-	-	-
법인세차감전순이익	7,574	4,439	15,441	12,448
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	7,574	4,439	15,441	12,448

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



현금흐름표

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 9	FY 10	FY 11	FY 12
	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31
영업활동현금흐름	9,981	(95,920)	122,505	22,026
영업으로부터 창출된 현금	26,260	(80,268)	150,732	5,893
이자의 수취	305	320	475	1,006
이자의 지급	(16,575)	(15,972)	(28,697)	(24,724)
법인세의 납부	(7)	-	(4)	(106)
투자활동현금흐름	(11,187)	(1,135,038)	12,622	(12,502)
투자활동 현금유입액	27,000	65,700	31,053	18,000
투자활동 현금유출액	(38,187)	(1,200,738)	(18,431)	(30,502)
재무활동현금흐름	(814)	1,290,244	(144,559)	(1,790)
재무활동 현금유입액	224,010	1,554,272	1,109,013	335,503
재무활동 현금유출액	(224,824)	(264,028)	(1,253,572)	(337,293)
현금의증감	(2,020)	59,286	(9,432)	7,733
기초의현금	35,537	33,517	92,803	83,371
기말의현금	33,517	92,803	83,371	91,105

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 9	FY 10	FY 11	FY 12
	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31	'24.01.01 ~'24.03.31
영업활동현금흐름	12,775	12,706	18,162	5,319
영업으로부터 창출된 현금	13,993	16,404	13,432	15,468
배당금 수취	9,734	6,663	17,805	-
이자의 수취	219	134	155	461
이자의 지급	(11,181)	(10,518)	(13,240)	(10,559)
법인세의 납부	10	24	10	(50)
투자활동현금흐름	-	(310,300)	10,000	-
투자활동 현금유입액	20,000	10,000	10,000	-
투자활동 현금유출액	(20,000)	(320,300)	-	-
재무활동현금흐름	(782)	309,954	(35,085)	(497)
재무활동 현금유입액	224,000	560,000	866,087	335,503
재무활동 현금유출액	(224,782)	(250,046)	(901,172)	(336,000)
현금의증감	11,992	12,360	(6,923)	4,822
기초의현금	12,061	24,053	92,803	29,490
기말의현금	24,053	36,414	29,490	34,312



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 • [(월 임대료 x (12 - Rent Free) / 12) + 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, 운영이익 • NOI= 임대수익- 부동산 운영경비 • 특정 부동산 자산에서 발생하는 순이익을 의미
	임대료율	• 임대료율=임대수익/매입가 • 부동산 운영 비용이 거의 발생하지 않는 Master Lease 자산의 투자수익률 지표로 주로 사용
	Cap.rate	• Capitalization Rate, 자본환원율 • Cap.rate=(NOI/부동산가격)*100% • 부동산 가격은 주로 매입 또는 매각 가격으로 표현되며, 상업용 부동산의 투자수익률 지표로 사용
	실질 Cap.rate	• 실질 Cap.rate=(NOI)/(부동산 가격 -보증금) *100% • Cap.rate계산시 부동산가격에서 보증금을 제외하여 실질적인 투자수익률에 사용
차입 지표	LTV	• Loan To Value, 담보 인정 비율 • LTV= 차입금 / 투자부동산
	DSCR	• Debt Service Coverage Ratio, 이자지급력지수 • DSCR=기준금액(영업이익 + 감가상각비 + 이자수익 + 기타수익 - 기타비용) / 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 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.

