SK REIT August 2025

# 분기보고서
# QUARTERLY REPORT
# FY 17기 (2025.2Q)

CONTENTS

# SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래.

SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며,
5.1조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고
국내 상장 리츠 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 국내1위 리츠입니다.

## *2025.2Q 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 리츠 용어 해설

# Financial Highlights

**리츠 업계 최초로 투자 부동산의 공정가치를 재무제표에 반영함에 따라 자산규모가 5.1조원으로 크게 증가하였고, C타워 수익 인식 및 제3자 배정 유상증자(485억)에 따라 전분기 대비 수익 및 자본이 증가하였습니다.**

(단위 : 억원, K-IFRS 연결 기준)

| 구분 | 전년 대비 (YoY) | | | 전분기 대비 (QoQ) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | '25.2Q | '24.2Q | 증감 | 25.2Q | 25.1Q | 증감 |
| 영업수익 | **710** | 522 | 36.1% | **710** | 729 | (2.6%) |
| 임대수익 | **565** | 522 | 8.2% | **565** | 534 | 5.7% |
| 영업이익 | **632** | 345 | 83.5% | **632** | 678 | (6.8%) |
| 당기순이익 | **313** | 54 | 484.2% | **313** | 338 | (7.3%) |
| 자산 | **50,984** | 44,229 | 15.3% | **50,984** | 50,388 | 1.2% |
| 부채 | **31,361** | 31,351 | 0.03% | **31,361** | 31,567 | (0.7%) |
| 자본 | **19,623** | 12,878 | 52.4% | **19,623** | 18,821 | 4.3% |
| LTV(공정가치 기준) | **58.4%** | 61.6% | (3.2%p) | **58.4%** | 58.9% | (0.6%p) |
| EBITDA [1] | **486** | 463 | 5.1% | **486** | 483 | 0.6% |
| EBITDA Margin [2] | **86%** | 89% | (3.0%p) | **86%** | 90% | (4%p) |
| 주당배당금(원) | **66(E)** | 66 | - | **66(E)** | 70 | (5.7%) |
| 총 배당금 | **192(E)** | 178 | 7.7% | **192(E)** | 193 | (0.7%) |

(주1) 자산재평가 후 EBITDA= 영업이익-부동산 평가이익
(주2) 자산재평가 후 EBITDA Margin = EBITDA/(영업수익-부동산 평가이익)

[특이 사항]

▶ 25.2Q 공정가치를 재무제표에 현실 반영(6,7P 상세 후술)
✓ 25.1Q 재무제표 소급 적용

[전년 동기 대비]

▶ 영업수익 전년 대비 36.1% 증가
✓ C타워 임대수익 인식으로 증가

▶ 자산 재평가로 자산 및 자본 큰 폭 증가
✓ 자산 15.3%, 자본 52.4% 증가

[전분기 대비]

▶ 임대수익 전분기 대비 5.7% 증가
✓ C타워 임차인 입주에 따른 임대료가 30억 증가

▶ 자본 전분기 대비 4.3% 증가
✓ CB 전환(200억) 및 3자 배정 유상증자(485억)에 따른 증가

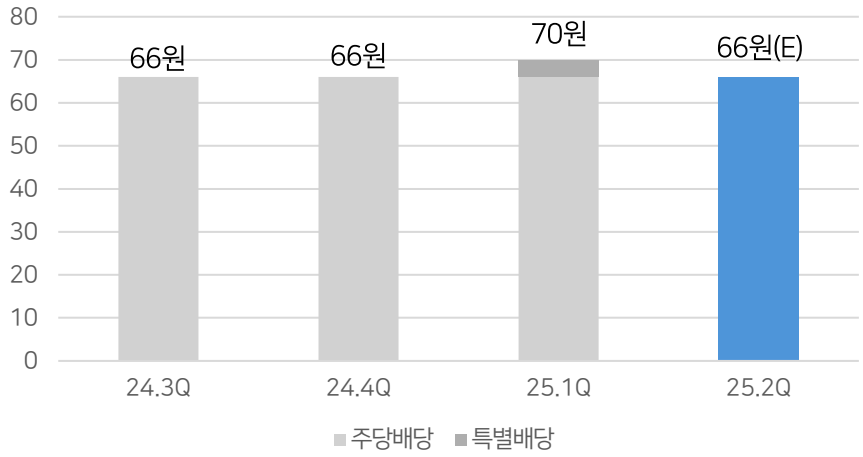
# Shareholder Return

**'25년 2분기 주당 배당금은 당초 사업계획대로 66원 지급 예정이며('25.9월 주주총회 승인 예정),**
**'25년 2분기 누적 Total Return은 7.5%의 수익률을 기록하였습니다.**

## 배당 현황

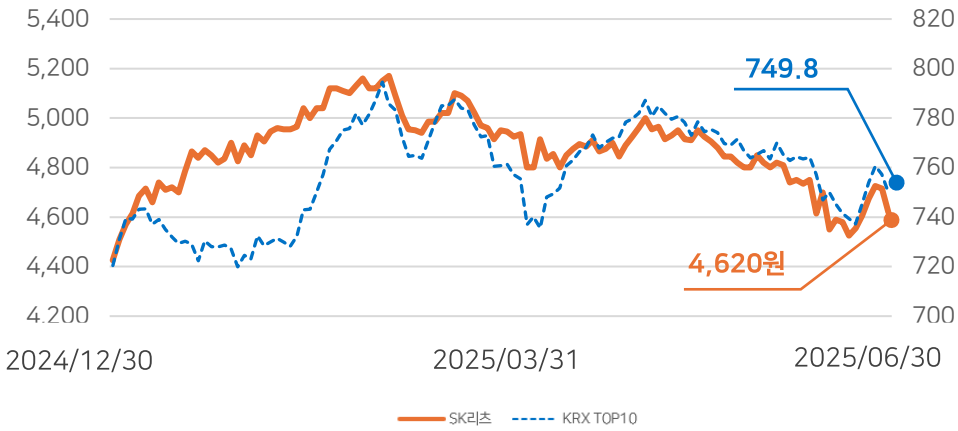
### 주당 66원 배당금 지급 예정

☑ 연환산 시가배당률 [1] 5.80% 수준




(주1) (과거 4개 분기 배당금) ÷ (분기말 종가 4,620원)

## '25년 Performance




| ' 25.2Q 누적 Total Return | 7.5% | 배당률 [1] 3.1% | 주가 상승율 4.4% |
|---|---|---|---|

(주1) '24.12.30일 주가 기준 시가 배당률

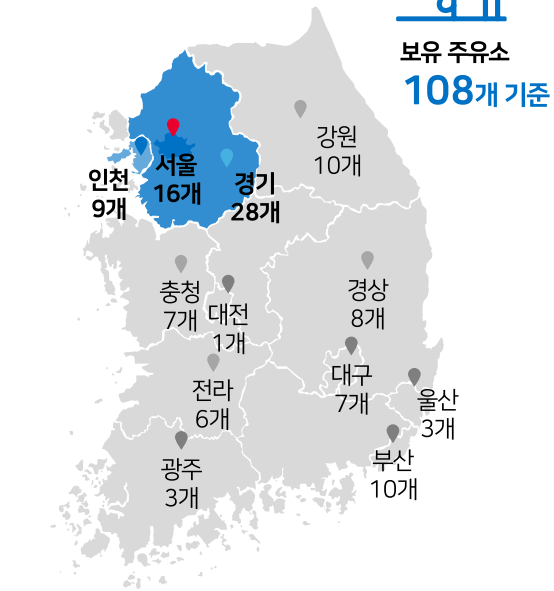
Business news

# 01 주유소 매각

## '25년 하반기에도 주유소 매각은 대상 적극 확대하여 배당 재원 확보 및 매각 원본 회수를 통한 Capital Recycling으로 성장 모멘텀을 유지할 것입니다.

### 주유소 History

- **2021년** 116개 매입
- **2023년** 2개 매각 (잔여 114개)
  → 129억 특별배당 지급
  ('23.9월,12월)
- **2024년** 3개 매각 (잔여 111개)
  → 13억 특별배당 지급
  ('25.6월)
- **2025년 ~7월 31일** 3개 매각 (잔여 108개)
  → 총 매각가 162억
- **매각예정자산 6개** [1)]
  → 총 매각가 217억
  (토양오염정화 진행 중)
- **추가 매각 협의 지속 진행 중**



서울 박석고개 주유소

인천 스카이파크

### Capital recycling 전략

운용 → 매각 → 재투자

- 운용: 10+5년 임차로 안정적 임대수익
- 매각: 매각 차익 실현으로 배당 재원 확보
- 재투자: 투자비 원금 회수 및 재투자로 성장 모멘텀 유지

### 주유소 매각 전략

- ☑ 주유소 사업자 외에 임대주택, 데이터센터, 리테일 등 타용도 개발 사업자와 매각 협의 지속 중

주유 사업자 / 임대 주택 / 데이터 센터 / 리테일

(주1) 매매계약 체결 기준

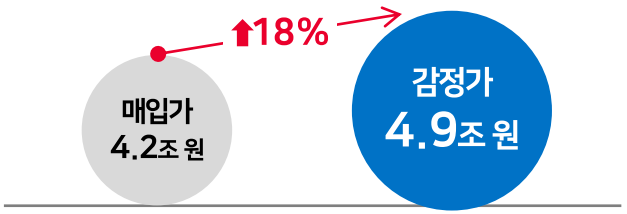
Business news

# 02 재무구조 개선

## 자산재평가와 제3자 배정 유상증자를 통해 LTV 및 부채비율을 수준을 획기적으로 개선했습니다.

### 자산재평가 ('25.6월말 기준 재무제표 반영)

**자산 재평가 실시하여, 최초 매입가 대비 18% 상승된 공정가치를 재무제표에 반영하여 LTV 및 부채비율 개선**



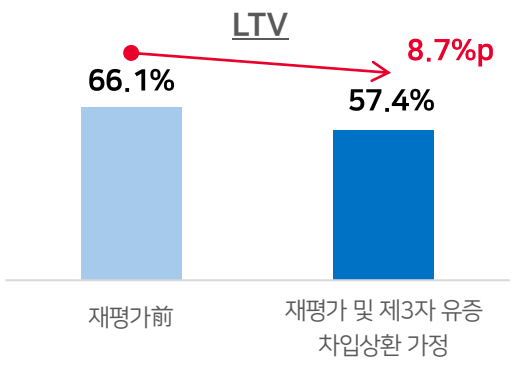

(*13P 보유자산 감정가 참고)

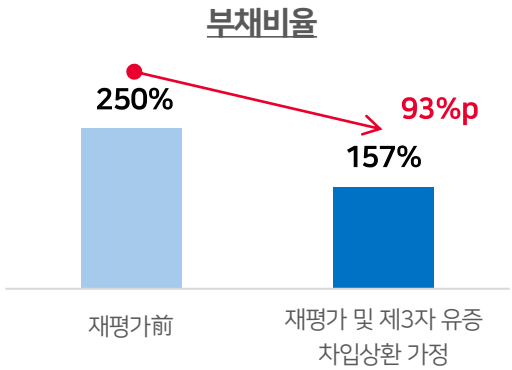
### 제3자 배정 유상증자 (7/14 상장 완료)

**LTV 완화 및 선제적 자본확충을 위한 제3자 배정 유상증자의 성공적 발행 (485억)**

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 발행방법 | 제3자배정 유상증자 |
| 발행주식수 | 10,430,102주 (전체 주식수의 3.8%) |
| 발행가액 | 4,650원 (할인율 0%) |
| 발행금액 | 485 억원 |
| 의무보유기간 | 1년 의무 보유 |

### 기대 효과




**[참고] 주주배정 유상증자 대비 제3자 배정 장점**

- ☑ 유증 기간 단축으로 주가 영향 최소화
  - 이사회(6/16)부터 납입일(6/24)까지 약 7영업일 소요
- ☑ 1년간 의무보유로 시장 가격에 미치는 영향 제한적
- ☑ 기준 주가에 할인율 0%를 적용하여 기존 주주 가치 보호

# [참고] 자산재평가(원가모형에서 공정가치모형으로의 회계정책 변경) 관련 FAQ

### *Q1. 자산재평가 추진 이유*

보유 부동산의 현재 시장가치를 장부에 정확히 반영하여, 재무안정성을 제고하고, 투자자의 정보접근성을 개선하기 위함입니다.

'25년 2월 법인세법 시행령 개정으로 평가이익이 배당가능이익에서 제외됨에 따라, 리츠의 자산재평가가 가능하게 되었습니다.

### *Q2. 기대효과*

자산가치 증가에 따라 LTV 개선 및 차입 여력 확대, 신용등급 유지 등 재무 안정성이 높아질 것으로 기대됩니다.

또한, 투자자가 보유자산의 시장가치, P/NAV 등을 직관적으로 판단할 수 있어 시장 신뢰도와 투자 매력도 제고에 기여할 수 있습니다.

### *Q3. 재무제표 변동 사항*

[재무상태표] 투자부동산이 원가모형에서 공정가치모형으로 변경. 자본 이익잉여금에 증감된 평가액 반영

[손익계산서] 감가상각비는 인식하지 않으며, 공정가치 변동액이 투자부동산평가손익으로 영업손익에 반영됨

[현금흐름표] 공정가치 변동이 현금 유출입을 유발하지 않으므로 변동사항 없으므로, 이로 인한 배당에 미치는 직접적인 영향은 없음

### *Q4. 평가 주기*

3년 주기로 법정 감정평가를 진행할  계획이며, 반기별 공정가치 반영을 위한 시장조사 컨설팅은 기존과 동일하게 실행 예정입니다.

### *Q5. 자산 매각시 회계처리 참고 사항*

공정가치 모형에 따라, 매각손익의 계산은 취득가가 아닌 장부상 공정가치(감정가) 를 기준합니다.

따라서, 매각가격이 취득가보다 높으나 공정가치(장부가)보다 낮을 경우,

재무제표상 매각손실로 인식되나, 매각가격이 취득가 보다 높으므로 실제 현금흐름 기준으로는 매각이익이 발생하게 됩니다.

Ex) A 주유소 매각 예시 : 최초 취득가 90억 / 자산재평가 후 장부가(공정가치) 120억 / 매각가 115억

현금기준 매각차익은 25억(=115억 - 90억)으로 현금은 증가하지만, 재무상 손익은 -5억(=115억 - 120억)으로 기재됩니다

Business news

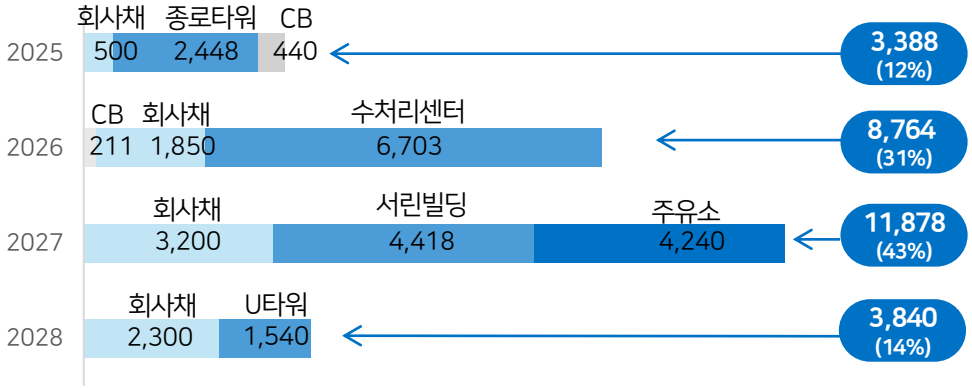
# 03 차입 현황

**당사는 만기 분산 및 차입유형 다각화를 통해 안정적으로 금융 Risk Hedge하고 있고,
업계 최고 AA- 등급 및 안정적 사업 기반으로 회사채 발행 및 리파이낸싱에 연이어 흥행하였습니다.**

## 차입 현황

### 차입 만기 현황

(단위: 억원, '25.6월말 기준)




### 차입 지표

| 구분 | '25.8월말 가정 | '25.6월말 | '25.3월말 | '24.12월말 |
|---|---|---|---|---|
| 총 차입금 | 28,350 | 28,850 | 29,085 | 29,236 |
| LTV | (유증으로 차입 500억 상환) 57.4% | (자산재평가) 58.4% | (취득원가) 65.9% | (취득원가) 66.2% |
| 가중평균 금리 | 3.87% | 3.78% | 4.08% | 4.33% |
| 회사채 비중 | 26% | 27% | 25% | 17% |

## 리파이낸싱 현황

### 5/20, 7회차 공모회사채 2,100억원 발행(금리 3.02%)

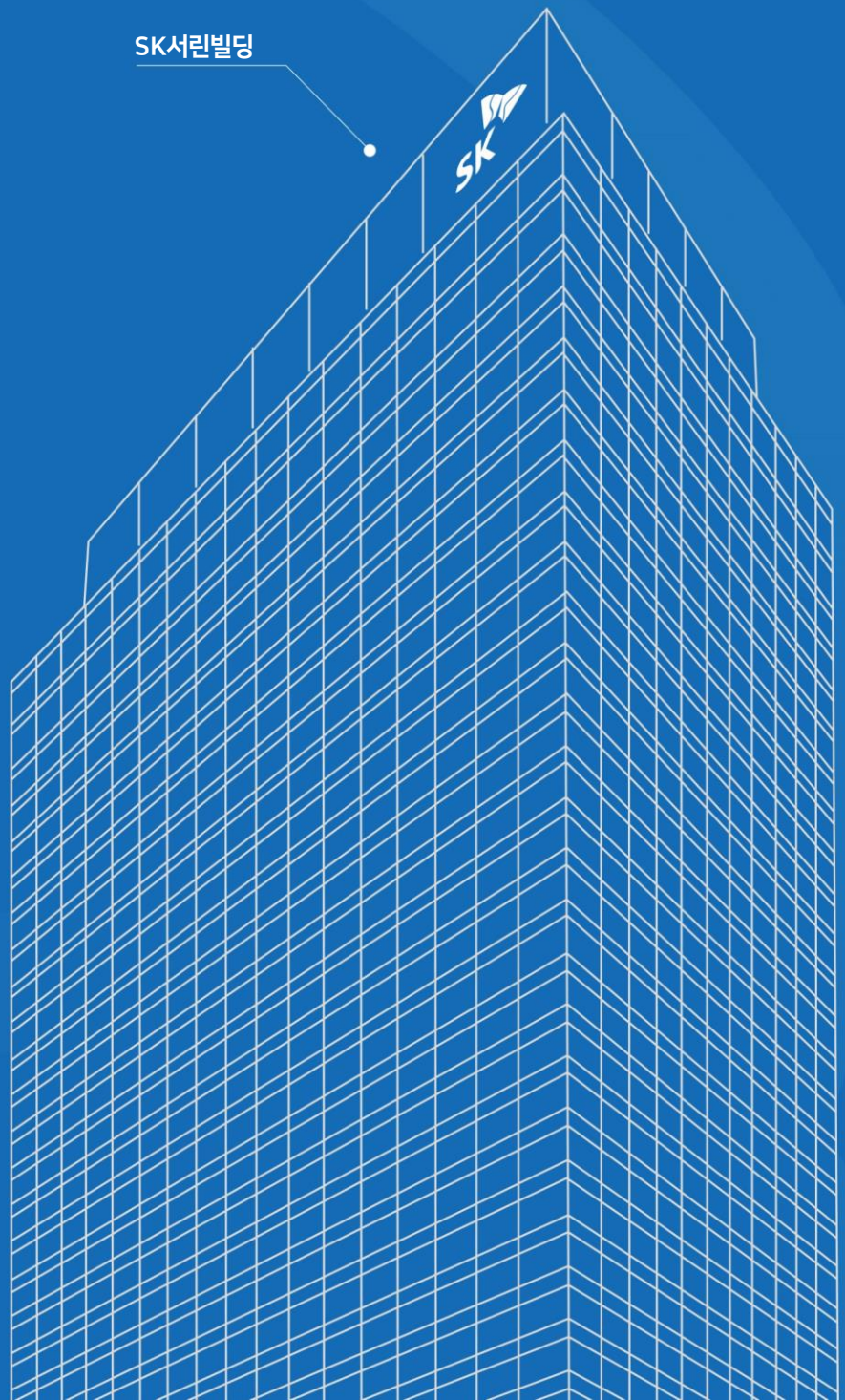
☑ 만기도래 4-1회차 1,450억원(금리 3.94%) 등 차환에 사용

| 종류 | 발행일 | 만기일 | 차입액 | 금리 |
|---|---|---|---|---|
| 7-1차 회사채 | 2025-05-20 | 2027-05-20 | 1,200억원 | 2.993% |
| 7-2차 회사채 | 2025-05-20 | 2028-05-19 | 900억원 | 3.063% |
| 합계 | | | 2,100억원 | 3.023% |

### 6/30, SK-UE타워 담보대출 1,540억원 리파이낸싱(금리 3.37%)

☑ 기존 4.26%대 금리의 담보대출을 3.37% 금리로 차환 성공

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 대상자산 | SK-UE타워 |
| 대출금액 | 1,540억원 |
| 금리조건 | 변동 금리: 3개월 CD금리 + 80bp |
| 대출기간 | 3년 |




# Appendix

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

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 6월말 기준

| 리츠명 | 담보물건/ 사채명 | 구분 | 개시일 | 만기일 | 이자조건 | 이자율 | 차입금액(백만원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SK리츠 | 서린빌딩 | - | 2024-07-05 | 2027-07-05 | 변동금리 | 3.56% | 441,800 |
| SK리츠 | SK U-타워 | - | 2025-06-30 | 2028-06-30 | 변동금리 | 3.37% | 154,000 |
| 클린에너지 | 주유소 | - | 2024-07-05 | 2027-07-05 | 변동금리 | 3.56% | 423,978 |
| 토털밸류제1호 | 종로타워 | - | 2023-10-13 | 2025-10-13 | 변동금리 | 3.77% | 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 4-2차 | 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 | 회사채 | 공모 7-1차 | 2025-05-20 | 2027-05-20 | 고정금리 | 2.99% | 120,000 |
| SK리츠 | 회사채 | 공모 7-2차 | 2025-05-20 | 2028-05-19 | 고정금리 | 3.06% | 90,000 |
| SK리츠 | 전자단기사채 | 21회차 | 2025-06-18 | 2025-09-18 | 고정금리 | 2.81% | 100,000 |
| SK리츠 | 전환사채 | 2회차 | 2022-12-13 | 2025-12-12 | 고정금리 | 4.00% | 44,000 |
| SK리츠 | 전환사채 | 3회차 | 2023-03-15 | 2026-03-15 | 고정금리 | 3.50% | 23,100 |
| **합계** | | | | | | **3.78%** | **2,884,978** |

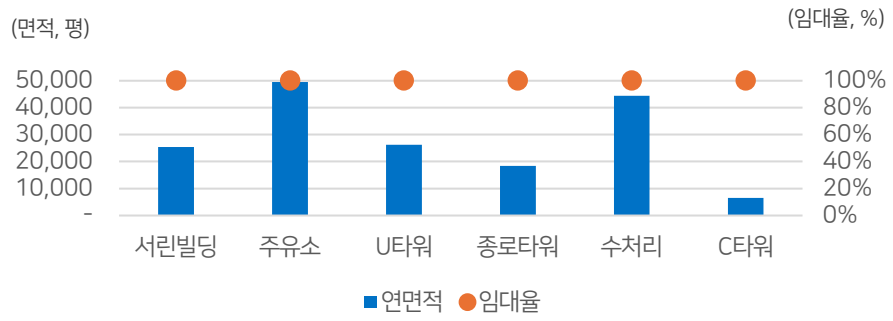
Appendix 03 임대 현황

## 25.6월 기준 임대율이 100%이고, 이 중 SK그룹이 97% 임차하여 임대수익이 매우 안정적입니다.
## (연장 옵션 적용시)총 임대면적의 92%가 30년 이후에 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적입니다.

### 자산별 임대현황

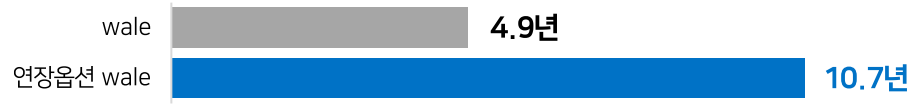
(2025년 7월 1일 기준)

**임대율 100%, SK그룹 임대면적 비중 97%**




| 구분 | 서린빌딩 | 주유소 | U타워 | 종로타워 | 수처리 | C타워 | 가중평균 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 임대율 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| SK그룹 임대 | 100% | 100% | 100% | 74% | 100% | 100% | 97% |
| Master Lease | 100% | 100% | 100% | 0% | 100% | 0% | 85% |

**가중평균 임대 만기(WALE)**

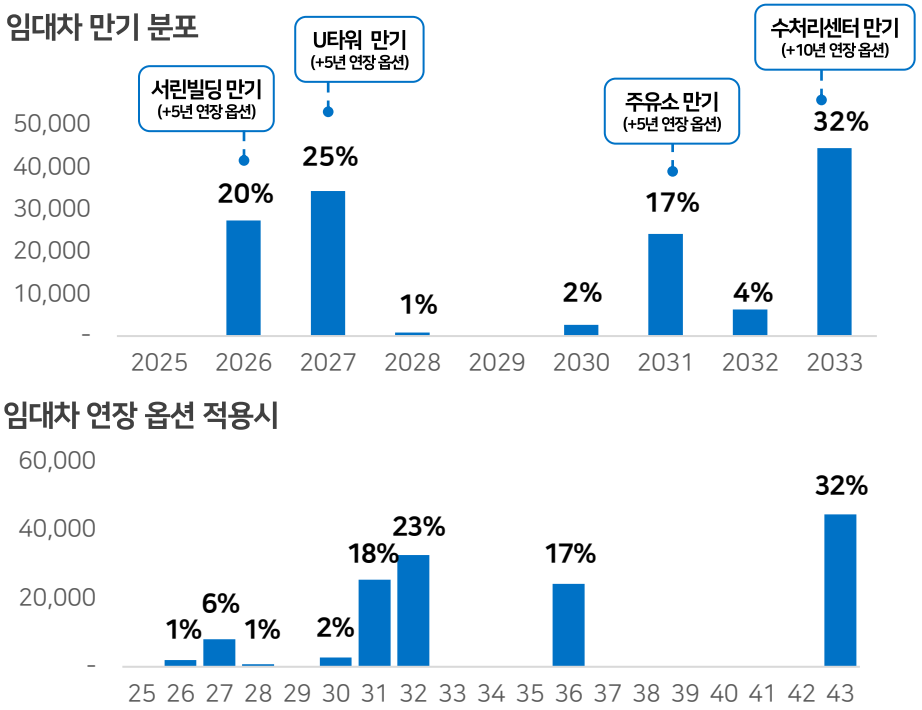



*) 가중평균 임대율 및 임대만기는 연면적 기준이며, 주유소는 대지면적 적용 ,
종로타워 및 C타워는 리테일 면적 제외한 오피스 면적 적용함

### 임대차 만기 분포

(2025년 7월 1일 기준)

**(임차인 연장 옵션 적용시) 총 임대면적의 92%가 '30년 이후 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적**




*) 임대차 면적은 연면적 기준이며,
종로타워 및 C타워는 리테일 면적 제외한 오피스 면적 적용함

# Appendix 04 보유자산 요약표

('25.6.30 기준)

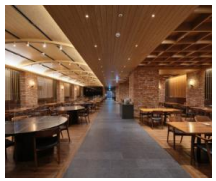
| 구분 | | SK서린빌딩 | 주유소 110개소 | SK-U타워 | 종로타워 | 수처리센터 5개동 | SK-C타워 | 합계 (or 가중평균) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사진 | | | | | | | | |
| 특징 | | SK그룹 통합 사옥 | SK에너지 주유소 | SK하이닉스 분당 사옥 | SK 그린캠퍼스 사옥 | SK하이닉스 이천캠퍼스 반도체 제조 필수 시설 | SKC 충무로 사옥 | |
| 면적 | 소재지 | 서울시 종로구 서린동 | 수도권 50% | 성남시 분당구 정자동 | 서울시 종로구 종로2가 | 이천시 부발읍 가좌리 | 서울시 중구 충무로3가 43 | |
| | 대지 | 1,748py | 49,469py | 1,976py | 1,515py | 13,959py | 640py | **69,307py** |
| | 연 | 25,358py | 24,113py | 26,258py | 18,332py | 44,381py | 6,546py | **144,988py** |
| 매입금액 | | 1조 30억원 ('21.7.6) | 7,266억원 ('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 1780억원** |
| 공정가치액 주1 | | 1조 3,149억원 [+31.1%] | 9,130억원 [+25.7%] | 6,302억원 [+24.3%] | 6,832억원 [+9.9%] | 1조 1,860억원 [+5.9%] | 2,143억원 [+7.5%] | **4조 9,416원 [18.3%]** |
| 책임/장기 임차인 | | SK주식회사 (AA+) | SK에너지 (AA) | SK하이닉스 (AA) | SK그린캠퍼스 | SK하이닉스 (AA) | SKC(A+) | **Wale 4.9년 연장시 10.7년** |
| 임대차만기 | | '26.6.29 (+5년) | '31.6.29 (+5년) | '27.6.29 (+5년) | Wale 2.7년 | '33.9.24(+10년) | '32.3.31 | |
| 25년 연임대수익 | | 440억원 | 307억원 | 228억원 | 266억원 | 747억원 | 131억원 | **2,119억원** |
| 25년 임대료율 주2 | | 4.39% | 4.22% | 4.51% | 4.28% | 6. 67% | 6.84% | **5.07%** |
| 연환산 실질 Cap.rate 주3 | | 4.54% | 4.30% | 4.68% | 3.07% | 7. 64% | 5.62% | **5.11%** |
| CPI연동 임대료 상승 | | 서울 CPI 연동, 매년 ('25년 7월 +2.4%) | 전국 CPI 연동, 6년차 부터 매년 | 경기 CPI 연동, 매년, MAX 5.0% ('25년 7월 +2.3%) | 평균 3% 상승 (개별 상이) | 경기 CPI연동 매1년, MAX 5.0% ('25년 10월 +2.3%) | 3% 상승 | |
| 기타 | | • Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담<br>• 임차인 우선매수협상권 보유 | | | • Market 준용 | • M/L + Triple Net<br>• 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유 | SKC 외 C&C,T모빌리티 임차 | |

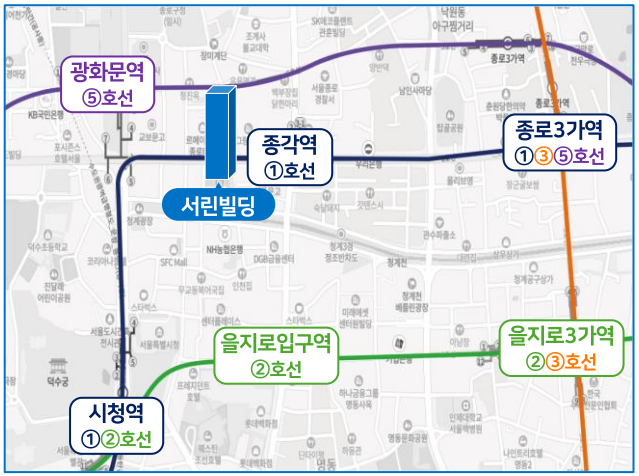
(주1) '25년 6월말 감정평가
(주2) 임대료율=연임대료/매입가액이며, '25년 임대료 상승분을 고려한 사업계획 추정치
(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가-보증금)
(주4) WALE은 연면적 기준 가중평균 잔여 임대차기간, 주유소는 대지면적 적용, 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용

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 ('25.6.30) | 1조 3,149억원 (+31.1%) | 책임임차인 | SK㈜ (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

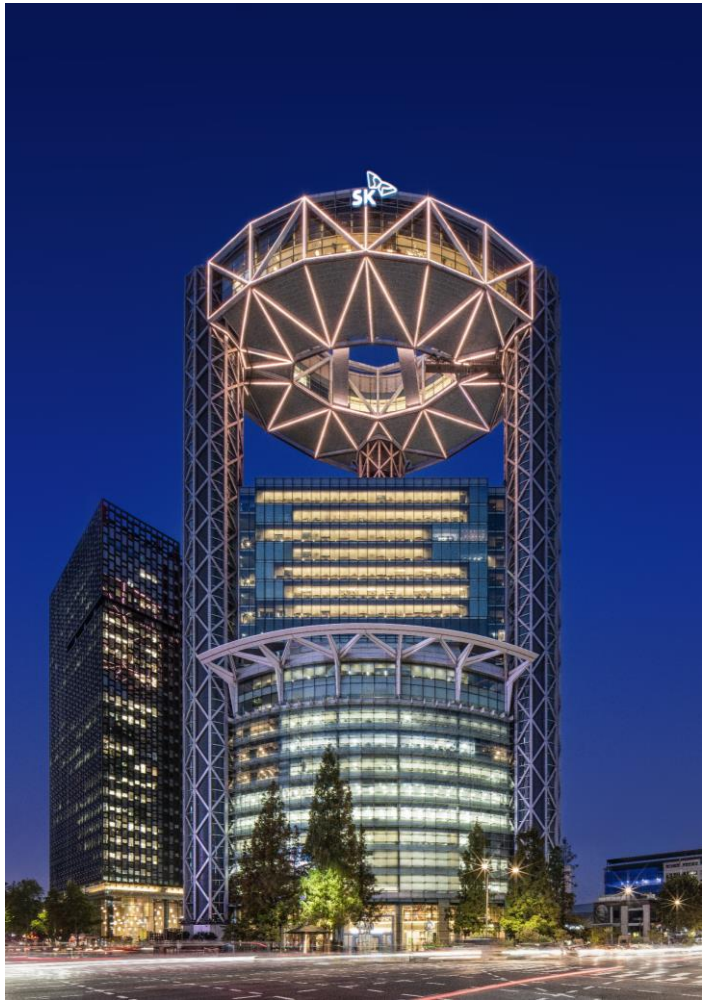
| | | | |
|---|---|---|---|
| 소재지 | 경기도 성남시 분당구 정자동 25-1 | | |
| 사용승인일 | 2005년 6월 27일 | | |
| 용도지역 | 중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업 | 주용도 | 업무시설 / 집합건물 |
| 대지면적 | 6,532㎡ (1,976 py) | 연면적 | 86,803.86㎡ (26,258 py) |
| 전용률 | 55.49% | 규모 | B6 / 28F |
| 매입가 ('22.6.30) | 5,072억원 (+24.3%) | 임대차 형태 | 100% Master Lease + Triple Net |
| 공정가치액 ('25.6.30) | 6,302억원 | 책임임차인 | SK하이닉스 (신평3사 AA) |

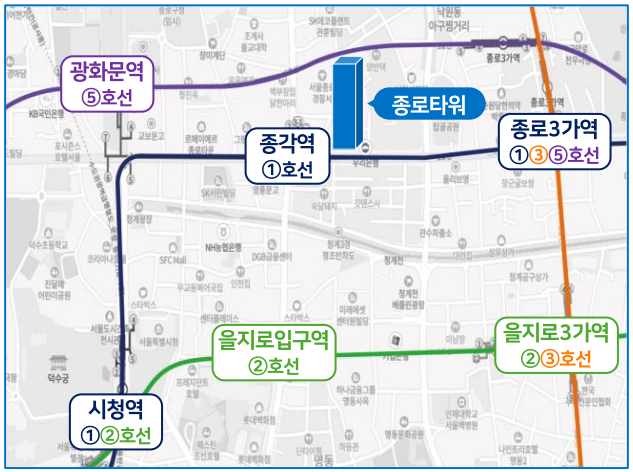
(*) U타워는 집합건물로서, 당사가 구분소유한 연면적을 의미하며, 당사의 전유 부분 면적비율에 따라 전체 토지에 대한 소유권대지권을 보유중

Appendix 05 자산별 세부현황

# CBD Lamdmark 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

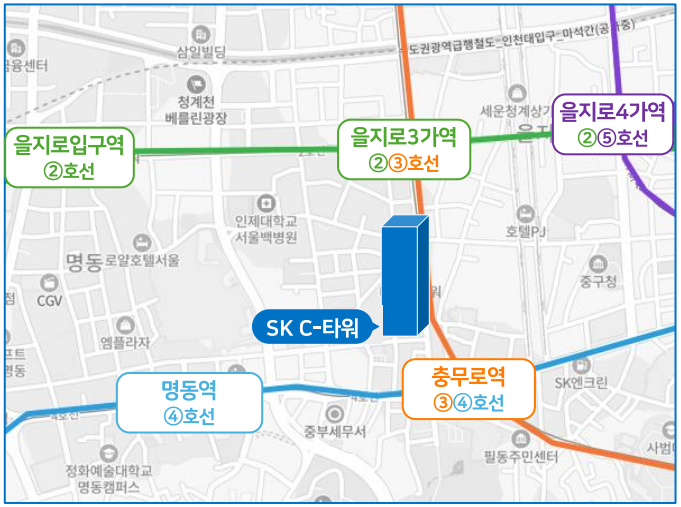
- 세계적인 건축가 라파엘 비뇰리가 설계한 역동적 디자인 건물
- 지하철 1호선 종각격과 지하 연결 및 인근 5개역 위치

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 (+9.9%) | 대표임차인 | SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사) |
| 공정가치액 ('25.6.30) | 6,832억원 | 임대율 | 100%(업무시설 기준) |

Appendix 05 자산별 세부현황

# SK-C타워는 SKC 및 SK C&C 등의 사옥으로 활용되고 있으며, 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

### '24.5월 리모델링 완료된 신축급 오피스

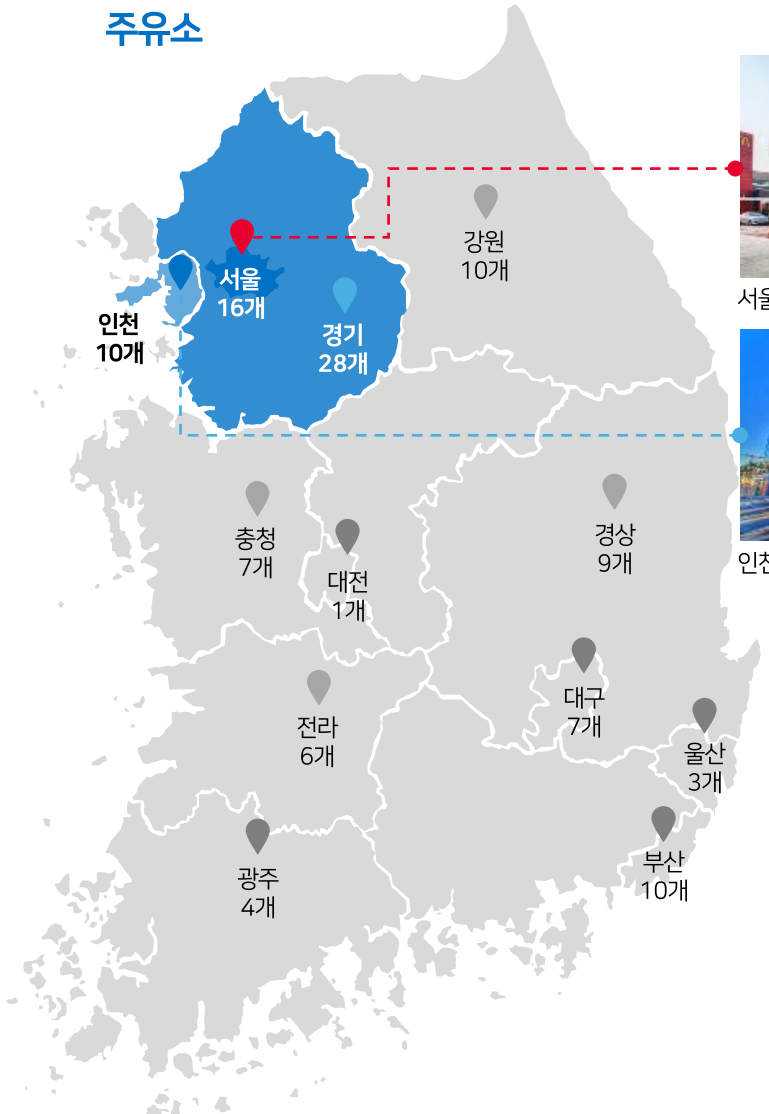
- 사옥 활용도가 높은 6,546평 규모의 중소형 오피스
- 전용률 61.3% 및 기준층 전용면적 279평의 효율 높은 업무공간

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 (+7.5%) | 대표임차인 | SKC, SK㈜ C&C, T맵모빌리티 |
| 공정가치액 ('25.6.30) | 2,143억원 | 임대율 | 100% |

Appendix 05 자산별 세부현황

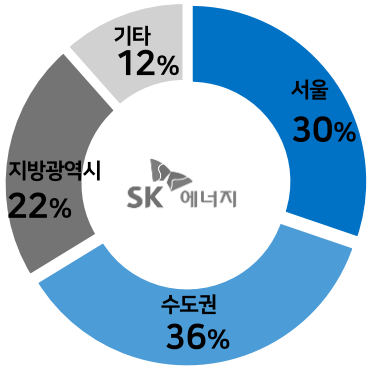
# 전국에 위치한 SK에너지 주유소 110개는 주요 교통 요지에 입지하여 활용 가치가 매우 우수한 자산입니다.

## 주유소



서울 박석고개 주유소

인천 스카이파크




■ 서울 ■ 경기/인천 ■ 지방광역시 ■ 기타

(*) 매입가 기준 지역별 분포도

### 활용 가치가 매우 우수한 자산 구성

- 국내 1등 정유사 SK에너지의 핵심 주유소로 구성
- 전체 주유소 중 66%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 | 110개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함) | | |
| 지역분포 | 서울 16개, 경기/인천 38개, 광역시 25개, 기타 31개 | | |
| 용도지역 | 상업지역 26개, 주거지역 55개, 공업지역 18개, 기타 12개 | | |
| 대지면적 합계 | 163,544㎡ (49,469 py) | 평균 대지면적 | 1,487㎡ (450py) |
| 매입가 ('21.7.7) | 7,333억원 +25.7% | 임대차 형태 | Master Lease + Triple Net |
| 공정가치액 ('25.6.30) | 9,130억원 | 책임임차인 | SK에너지㈜ (NICE신용평가 A+) |

Appendix 05 자산별 세부현황

# 이천 반도체 공장 가동을 위한 필수 자산인 수처리센터는 SK하이닉스가 장기 책임임차하여 안정적인 수익 창출 가능합니다.

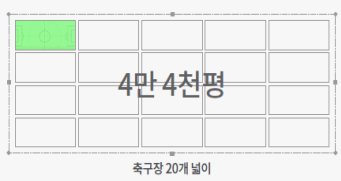
## 수처리센터

### 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 | +5.9% | 임대차 형태 | 100% Master Lease + Triple Net | |
| 공정가치액 ('25.6.30) | 1조 1,860억원 | | 책임임차인 | SK하이닉스 (신평3사 AA) | |

Appendix

# 06 재무상태표

## 연결 BS

(단위 : 억원)

| 구 분 | 17기 | 16기 | 15기 | 14기 |
|---|---|---|---|---|
| | 2025-06-30 | 2025-03-31 | 2024-12-31 | 2024-09-30 |
| **자산** | **50,985** | **50,388** | **44,335** | **42,326** |
| **유동자산** | **1,750** | **999** | **1,005** | **863** |
| 현금성자산 등 | 1,280 | 999 | 1,005 | 863 |
| 매각예정비유동자산 | 270 | - | - | - |
| **비유동자산** | **49,234** | **49,388** | **43,330** | **41,463** |
| 투자부동산 | 49,145 | 49,335 | 43,282 | 41,408 |
| 장기금융상품 등 | 89 | 53 | 48 | 55 |
| **부채** | **31,361** | **31,567** | **31,687** | **29,509** |
| **유동부채** | **5,855** | **8,709** | **11,618** | **8,441** |
| 유동성장기부채 | 2,445 | 3,985 | 3,981 | 1,540 |
| 유동성사채 | 2,447 | 3,549 | 6,217 | 5,405 |
| 유동성전환사채 | 679 | 909 | 1,102 | 1,241 |
| 기타 | 284 | 266 | 318 | 256 |
| **비유동부채** | **25,506** | **22,858** | **20,069** | **21,068** |
| 장기차입금 | 16,775 | 15,290 | 15,274 | 17,767 |
| 사채 | 6,378 | 5,231 | 2,541 | 1,045 |
| 임대보증금 | 1,867 | 1,837 | 1,744 | 1,726 |
| 기타 | 487 | 500 | 510 | 531 |
| **자본** | **19,623** | **18,821** | **12,648** | **12,817** |
| 자본금 | 1,454 | 1,381 | 1,364 | 1,364 |
| 주식발행초과금 | 11,887 | 11,273 | 11,132 | 11,194 |
| 이익잉여금 | 5,470 | 5,355 | (660) | (553) |
| 비지배지분 | 812 | 812 | 812 | 812 |
| **부채 및 자본총계** | **50,985** | **50,388** | **44,335** | **42,326** |

※ 자산재평가 16기 소급적용
※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

## 별도 BS

(단위 : 억원)

| 구 분 | 17기 | 16기 | 15기 | 14기 |
|---|---|---|---|---|
| | 2025-06-30 | 2025-03-31 | 2024-12-31 | 2024-09-30 |
| **자산** | **33,158** | **32,633** | **28,611** | **26,460** |
| **유동자산** | **757** | **285** | **243** | **155** |
| 현금성자산 | 707 | 239 | 137 | 111 |
| 기타 | 51 | 46 | 106 | 45 |
| **비유동자산** | **32,401** | **32,348** | **28,368** | **26,305** |
| 종속기업투자 | 10,807 | 10,807 | 10,807 | 10,807 |
| 투자 부동산 | 21,594 | 21,542 | 17,562 | 15,498 |
| **부채** | **16,057** | **16,246** | **16,375** | **14,125** |
| **유동부채** | **3,206** | **6,071** | **8,980** | **8,231** |
| 유동성장기부채 | - | 1,543 | 1,541 | 1,540 |
| 유동성사채 | 2,447 | 3,549 | 6,217 | 5,405 |
| 유동성전환사채 | 679 | 909 | 1,102 | 1,241 |
| 기타 | 79 | 71 | 121 | 46 |
| **비유동부채** | **12,852** | **10,175** | **7,395** | **5,893** |
| 장기차입금 | 5,902 | 4,372 | 4,367 | 4,362 |
| 사채 | 6,378 | 5,231 | 2,541 | 1,045 |
| 임대보증금 | 553 | 552 | 474 | 471 |
| 기타 | 18 | 20 | 13 | 16 |
| **자본** | **17,101** | **16,387** | **12,236** | **12,336** |
| 자본금 | 1,454 | 1,381 | 1,364 | 1,364 |
| 주식발행초과금 | 11,887 | 11,273 | 11,132 | 11,194 |
| 이익잉여금 | 3,759 | 3,733 | (260) | (222) |
| **부채 및 자본총계** | **33,158** | **32,633** | **28,611** | **26,460** |

# Appendix 07 손익계산서

## 연결 PL

(단위 : 억원)

| 구 분 | 17기 2025-04-01 ~2025-06-30 | 16기 2025-01-01 ~2025-03-31 | 15기 2024-10-01 ~2024-12-31 | 14기 2024-07-01 ~2024-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **영업수익** | **710** | **729** | **524** | **524** |
| 임대료수익 | 565 | 534 | 524 | 524 |
| 투자부동산평가이익 | 146 | 195 | - | - |
| **영업비용** | **78** | **51** | **170** | **172** |
| **영업이익** | **632** | **678** | **354** | **352** |
| (+) 이자수익 등 | 10 | 7 | 23 | 7 |
| (-) 이자비용 등 | 329 | 348 | 354 | 361 |
| **당기순이익** | **313** | **338** | **23** | **(2)** |
| **EBITDA** | **486** | **483** | **474** | **472** |
| **EBITDA Margin** | **86.1%** | **90.5%** | **90.5%** | **90.0%** |
| **AFFO** [1)] | **473** | **483** | **474** | **472** |

## 별도 PL

(단위 : 억원)

| 구 분 | 17기 2025-04-01 ~2025-06-30 | 16기 2025-01-01 ~2025-03-31 | 15기 2024-10-01 ~2024-12-31 | 14기 2024-07-01 ~2024-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **영업수익** | **384** | **422** | **289** | **303** |
| 임대료수익 | 204 | 79 | 167 | 167 |
| 투자부동산평가이익 | 28 | 41 | - | - |
| 배당금 수익 | 152 | 186 | 122 | 136 |
| **영업비용** | **19** | **14** | **49** | **51** |
| **영업이익** | **365** | **408** | **240** | **252** |
| (+) 이자수익 등 | 4 | 2 | 3 | 1 |
| (-) 이자비용 등 | 156 | 167 | 164 | 171 |
| **당기순이익** | **212** | **243** | **80** | **82** |
| **주당 배당** | **66원** | **70원** | **66원** | **66원** |
| **총 배당금** | **192억원** | **193억원** | **180억원** | **180억원** |
| **시가 배당률** | **5.80%** | **5.45%** | **5.97%** | **5.61%** |

주1) AFFO = 영업이익 – 투자부동산평가이익(또는 + 평가손실) ± 자산매각손익
※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

# Appendix 08 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<br>• 대규모 리모델링, 엘리베이터 설치 등 부동산 자산 가치를 높이기 위한 지출을 의미 |
| | 책임 임차인 | • Master Lease, Triple Net Lease, Capex의 임차인 부담 등<br>건물 전체에 대한 임차와 관리 책임을 부담하는 임차인을 지칭 |
| | E.NOC | • Effective Net Occupancy Cost, 전용면적당 유효 실질 월 임대료<br>• [(월 임대료 x (12 - Rent Free) / 12) + 월 관리비 ] /전용율 |
| | WALE | • Weighted Average Lease to Expiry, 가중평균 잔여 임대차 기간<br>• 부동산 또는 포트폴리오의 모든 임대의 잔여 기간을 의미하며, 각 임대면적을 가중치로 계산 |
| 수익률 지표 | NOI | • Net Operating Income, 순영업이익<br>• NOI= 임대수익- 부동산 운영경비<br>• 특정 부동산 자산에서 발생하는 순이익을 의미 |
| | 임대료율 | • 임대료율=임대수익/매입가<br>• 부동산 운영 비용이 거의 발생하지 않는 Master Lease 자산의 투자수익률 지표로 주로 사용 |
| | Cap.rate | • Capitalization Rate, 자본환원율<br>• Cap.rate=(NOI/부동산가격)*100%<br>• 부동산 가격은 주로 매입 또는 매각 가격으로 표현되며, 상업용 부동산의 투자수익률 지표로 사용 |
| | 실질 Cap.rate | • 실질 Cap.rate=(NOI)/(부동산 가격 -보증금) *100%<br>• Cap.rate계산시 부동산가격에서 보증금을 제외하여 실질적인 투자수익률에 사용 |
| | EBITDA | • EBITDA= 영업이익-부동산 평가이익<br>• 투자부동산평가손익과 같은 비현금성 비용을 제외해 영업활동에서 창출되는 현금창출력을 나타내는 지표 |
| | AFFO | • 조정운영현금흐름으로 영업이익에서 투자부동산평가손익 제외, 자산매각손익을 반영하여 배당 가능 현금흐름을 나타내는 지표<br>• AFFO = 영업이익 – 투자부동산평가이익(또는 + 평가손실) ± 자산매각손익 |
| 차입 지표 | LTV | • Loan To Value, 담보 인정 비율<br>• LTV= 차입금 / 투자부동산 |
| | DSCR | • Debt Service Coverage Ratio, 이자지급력지수<br>• 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 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㈜**

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