

SK REIT Nov. 2025

# 리츠협회 투자간담회 IR Presentation



## DISCLAIMER

- 본 자료는 SK리츠운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)’를 한국리츠협회가 주최하는 2025년 11월 리츠투자간담회 행사에서 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.

## SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래.



SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 4.9조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

### Overview

- 01 Snapshot
- 02 Shareholder Return
- 03 보유 자산
- 04 투자 구조

### Business news

- 01 재무구조 개선
- 02 리파이낸싱
- 03 주유소 매각

### New Asset

- 01 신규 편입 자산
- 02 주요 매매 조건
- 03 임대조건 및 임차인 구성
- 04 기대효과

### Appendix

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



Overview **01 Snapshot**

<b>운용 자산규모</b> ('25.10.31 기준) ✔ 국내 리츠 중 최대 규모  <b>4조 9천 억원</b>	<b>시가총액</b> ('25.10.31 기준) ✔ 국내 리츠 중 최대 시가총액  <b>1.56조 원</b>	<b>기업신용등급</b> ✔ 국내 리츠 최고 신용등급  <b>AA-</b>	<b>분기 결산</b> ✔ 국내 리츠 최초 분기 배당 실시  <b>3월, 6월, 9월, 12월</b>
<b>보유자산</b> ('25.10.31 기준)  오피스 4개 주유소 106개 수처리센터 5개  <b>115개</b>	<b>지분율</b> ('25.9.30 기준)  SK(주) <b>29.7%</b> 주요기관 (1% 이상 주주) <b>41.5%</b> 외국인 <b>7.6%</b>	<b>임대현황 1)</b> ('25.10.31 기준)  공실율 <b>0.0%</b> WALE <b>4.6년</b> (연장 옵션시) WALE <b>10.3년</b>	<b>연환산 배당률 2)</b> ('25.10.31 기준)  지난 1년간 주당 배당금 268원 <b>5.07%</b>

(주1) 공실율은 종로타워 리테일 포함, WALE은 종로타워 리테일 제외 기준

(주2) '25.10.31 종가 5,290원 기준 시가 배당률

## Overview

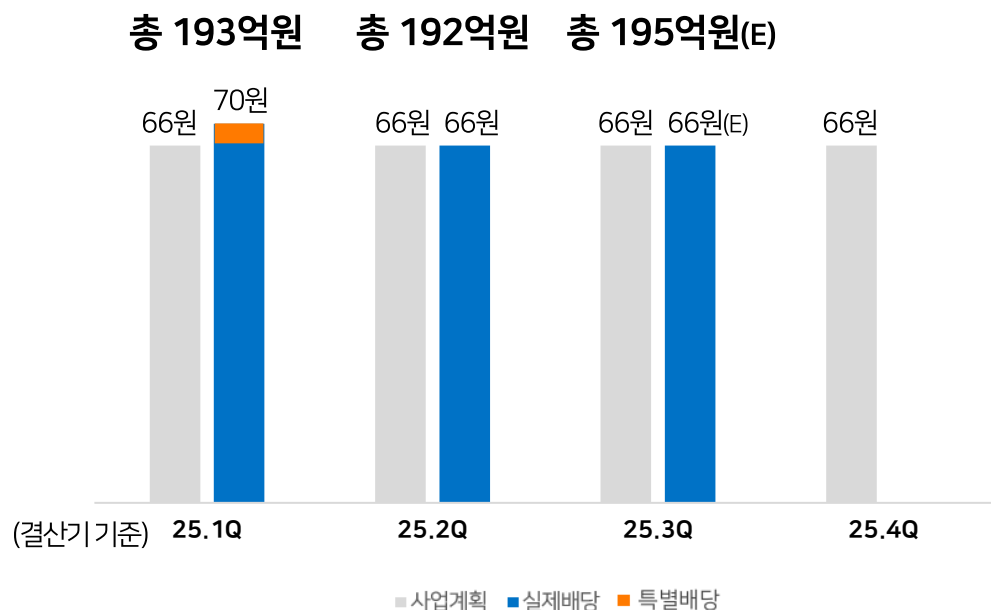
## 02 Shareholder Return

올해 사업계획대로 주당 66원을 분기별로 지급해왔으며(1Q에는 주유소 매각 특별배당 4원 추가지급), '25년 10월말 누적 Total Return은 24.1%의 수익률을 기록하였습니다.

## 배당 현황

## 분기별 주당 66원 지급

☑ 1Q에는 주유소 특별배당 주당 4원 추가 지급



## '25년 Performance



'25.10월말 누적  
Total Return

24.1%

배당률 <sup>1)</sup>

4.6%

주가 상승률

19.5%

(주1) '24.12.30일 주가 기준 시가 배당률

## Overview

## 03 보유자산

신규 편입 예정인 SK-P타워를 포함하면 AUM 기준 5.3조원 규모이며,  
시장 변화에 대한 Risk Hedge 가능한 다양한 우량 자산으로 Portfolio를 구성하고 있습니다.

## Portfolio

오피스 61%      산업시설 22%      주유소 17%

'21.7월

'22.6월

'22.10월

SK서린빌딩: SK그룹 통합 사옥

SK에너지 주유소: 전국 106개

SK-U타워: SK Hynix 분당 사옥

종로타워: SK 그린캠퍼스 사옥



연면적	25,358py
매입가	1조 30억
평가액	1조 3,149억
책임임차인	SK Inc.
임대료	연 440억원

+31.1%



대지면적	48,330py
매입가	7,161억
평가액	9,020억
책임임차인	SK에너지
임대료	연 307억원

+24.1%



연면적	26,258py
매입가	5,072억
평가액	6,302억
책임임차인	SK 하이닉스
임대료	연 228억원

+24.3%



연면적	18,332py
매입가	6,215억
평가액	6,832억
주요임차인	SK그린캠퍼스
임대수익	연 228억원

+9.9%

'23.10월

'24.9월

'25년 말

수처리센터 5개: SK하이닉스 아천 공장

SK-C타워: SKC 충무로 사옥



(신규 편입 예정) SK-P타워: SK텔레콤 판교 사옥



연면적	44,381py
매입가	1조 1,203억
평가액	1조 1,860억
책임임차인	SK하이닉스
임대료	연 747억원

+5.9%



연면적	6,546py
매입가	1,994억
평가액	2,143억
임차인	SKC, C&C, T맵
임대수익	연 131억원

+7.5%



연면적	15,028py
매입가	3,607억
주요임차인	SKT, SKP
임대수익	연 220억원

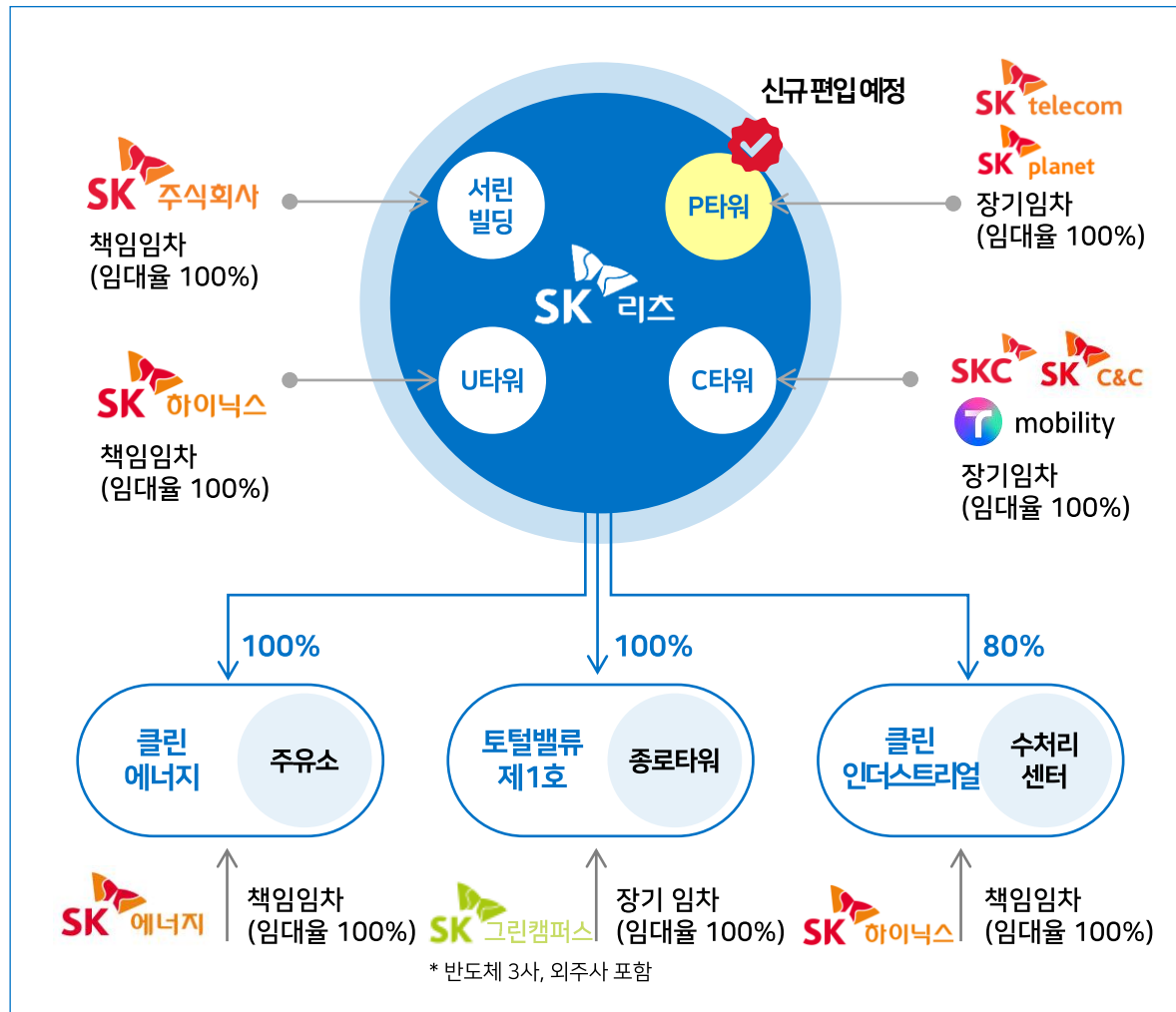
(주1) 평가액은 '25.6월말 기준 경일감정평가의 감정평가컨설팅 기준

(주2) 임대료 및 임대수익은 '25년 기준, SK-P타워 임대수익은 26년 기준 예상 기준

## Overview

## 03 투자 구조

자산 특성에 따라 모자리츠 구조로 자산을 보유하고 있으며, 신용도 높은 SK그룹이 장기 책임 임차하고, Triple-Net구조로서 비용이 고정되며 물가 상승 연동으로 매년 임대료가 인상되는 매우 안정성 높은 리츠입니다.



### SK그룹의 Master Lease

신용도 높은 SK 그룹(SK㈜, SK하이닉스, SK 에너지 등)이 건물 전체를 장기 책임임차 → 리츠의 공실 리스크 헷지

### Triple Net

부동산 제반비용(세금, 보험, 수선유지비 및 CAPEX) 임차인이 부담 → 리츠의 비용 변동성 극히 낮음

### Inflation Linked

#### CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

- 서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매년)
- U-타워 : 경기 CPI 연동 (매년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매년)
- 수처리센터 : 경기 CPI연동 (매년, MAX 5.0%)
- P타워 & C타워 & 종로타워 : 매년 3% 인상 (주요 임차인 기준)

## Business news

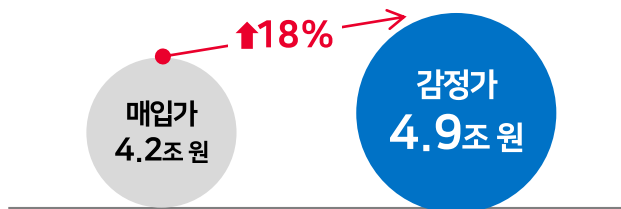
## 01 재무구조 개선

자산재평가와 제3자 배정 유상증자를 통해 LTV 및 부채비율 수준을 획기적으로 개선했습니다.

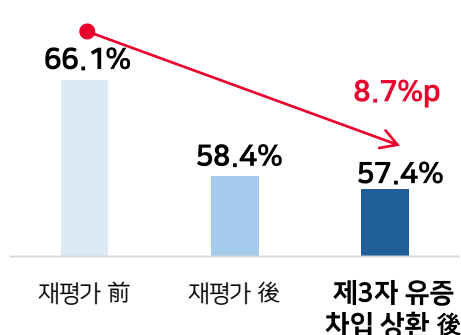
### 자산재평가 ('25.6월말 기준 재무제표 반영)

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

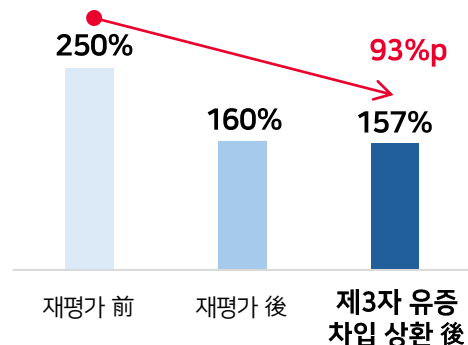
#### AUM



#### LTV



#### 부채비율



### 제3자 배정 유상증자 (2025.7.14 상장 완료)

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

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

#### [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
- ☑ 기존 주가에 할인율 0%를 적용하여 기존 주주 가치 보호

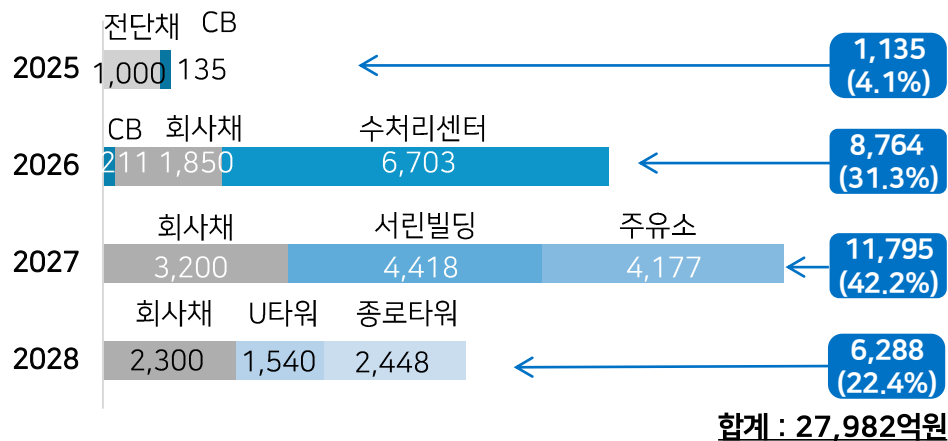
## Business news

## 02 Re-financing 현황

차입 만기 분산 및 회사채 발행 등 차입다각화를 통해 금융 Risk를 Hedge 하고 있으며, 안정적 사업 기반을 바탕으로 업계 최저 금리로 담보대출 Re-financing을 추진하였습니다.

## 차입 만기 현황

(단위: 억원, '25.10월말 기준)



## 차입 주요 지표

(단위: 억원)

구분	'25.3월말	'25.8월말 (재평가 및 유증 후)	'25.9월말	'25.10월말
총 차입금	29,085	28,349	28,062	27,982
LTV	65.9%	57.4%	56.9%	56.8%
가중평균 금리	4.08%	3.77%	3.66%	3.66%
회사채 비중	25%	25%	26%	26%

## '25년 상반기 회사채(4,800억) 연속 발행 성공

구분	발행액	평균 발행금리	발행일
6회차	2,700억	3.35%	'25. 2. 20
7회차	2,100억	3.02%	'25. 5. 20
합계	4,800억	3.21%	

## SK-U타워 담보대출 1,540억원 Re-fi 완료

대출금액	1,540억
금리조건	변동 금리: 3개월 CD금리 + 80bp
대출기간	3년('25.6.30~'28.6.30)

## 종로타워 담보대출 2,448억원 Re-fi 완료

대출금액	2,448억
금리조건	변동 금리: 3개월 CD금리 + 85bp
대출기간	3년('25.10.13~'28.10.13)

## Business news

## 03 주유소 매각

'25년 상반기에 3개 주유소 매각차익 14억원 (주당 4원)을 특별배당으로 지급하였고, 하반기에도 주유소 매각 대상을 적극 확대하여 Capital Recycling으로 성장 모멘텀을 유지할 것입니다.

## 주유소 History

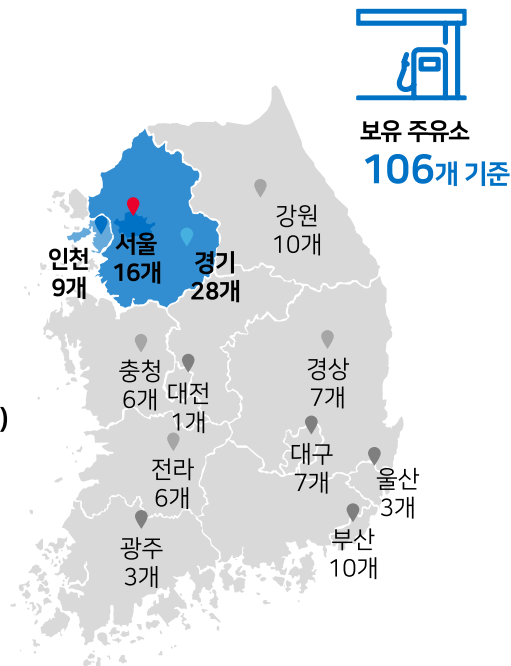
2021년 116개 매입

2023년 2개 매각 (잔여 114개)  
→ 129억 특별배당 지급 ('23.9월, 12월)

2024년 3개 매각 (잔여 111개)  
→ 14억 특별배당 지급 ('25.6월)

2025년 5개 매각 (잔여 106개)  
~9월 30일

5개 매각 진행 중  
(토양오염정화 진행 중)

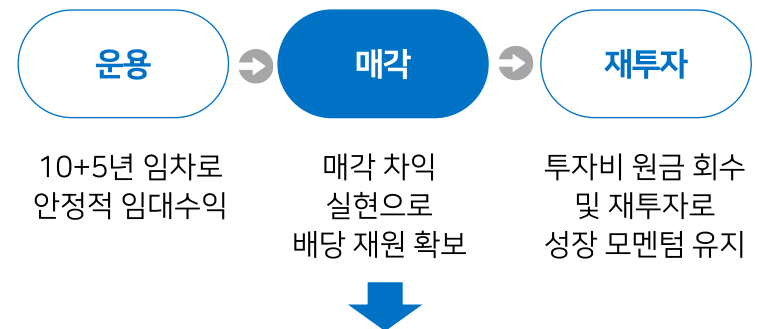
추가 매각 협의  
지속 진행 중


서울 박석고개 주유소



인천 스카이파크

## Capital recycling 전략



## 주유소 매각 전략

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



주유 사업자



임대 주택



데이터 센터



리테일


## New Asset

## 01 신규 편입 자산

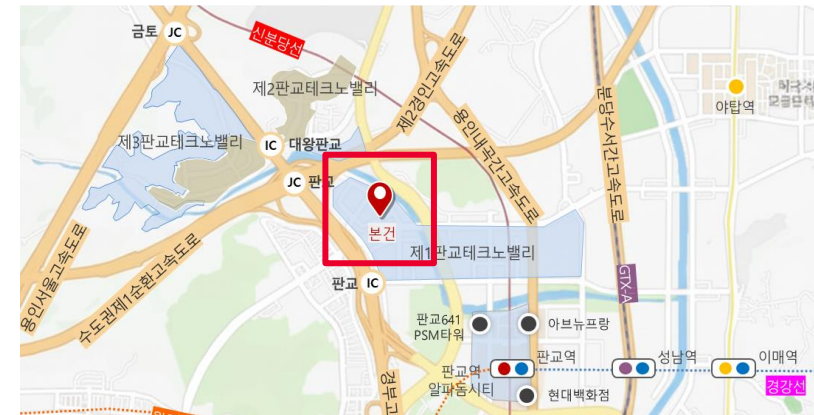
SK-P타워는 판교 테크노밸리에 위치한 1.5만평 규모의 프라임 오피스로  
우선매수협상권 행사를 통해 SK텔레콤, SK플래닛과 Sale&Lease back 거래를 완료할 예정입니다.

## SK-P타워 자산 개요



구분	내용		
소재지	경기도 성남시 분당구 판교로 264		
용도	업무시설	준공일	2013년 10월 8일
대지면적	6,717㎡ (2,032평)	연면적	49,679.1㎡ (15,028평)
높이 / 규모	49.3m / B4~10F	건폐율 / 용적률	56.16% / 451.06%
임차현황	SK텔레콤(59%), SK플래닛(31%), 신규 (10%) 임차 예정		
예상일정	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>11/18 (화)</p> <p>임시주주총회 및 매매/임대차 계약체결</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>11/28 (금)</p> <p>거래 종결</p> </div> </div>		

## 입지적 특징



## 제1판교테크노밸리 내 중심부 위치

- ☑ GBD까지 지하철 20분대내 접근 가능성
- ☑ 국내 대표 IT기업·대기업 R&D 집적한 양호한 클러스터 형성

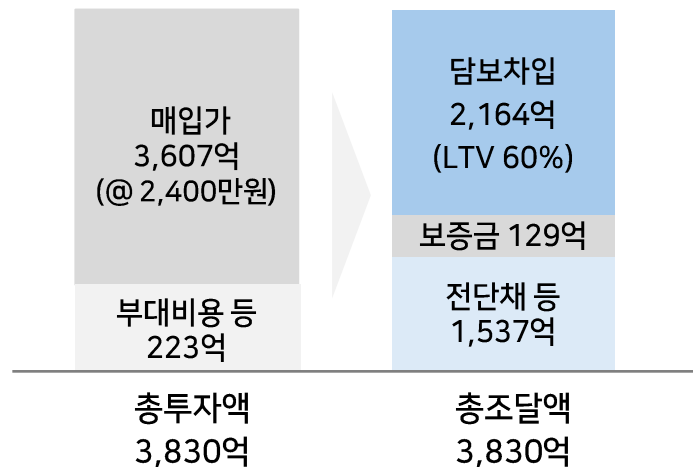
## 안정적인 임대 시장

- ☑ 서울 주요 권역 대비 안정적 임대인 우위 시장
- ☑ 판교권역 공실률 2%대 유지

경쟁력 있는 Cap.Rate 4.87%(2년차 기준) 수준의 3,607억원(평당 2,400만원)에 유상증자 없이 매입 예정이며, SK리츠의 전체 LTV는 60% 미만 수준을 유지할 예정입니다.

## 투자 규모 및 재원조달

### 유상증자 없이 담보차입과 전단채, 보유현금으로 조달



#### [참고] LTV 변동

구분	투자부동산	차입금	LTV
'25년 10월말	4.93조	2.80조	56.8%
SK-P타워 편입	0.38조	0.37조	-
<b>편입 후</b>	<b>5.31조</b>	<b>3.17조</b>	<b>59.6%</b>

## 매입가격

본건 거래단가는 2,400만원/평,  
Cap.rate 4.87%(2년차 기준) 수준으로 경쟁력 있는 가격

- ✓ 판교 권역 '24년 평균  
매매가 2,520만원/평, Cap.Rate 4.54%

'24	CBD	GBD	YBD	판교·분당	SK-P타워
평당 매매단가	3,153만원	3,626만원	2,380만원	(판교) 2,520만원	2,400만원
Cap.rate	4.74%	4.18%	4.57%	(BBD) 4.54%	4.87%

(※ 출처 : 알스퀘어)

## 담보대출 주요 조건

대출금액	2,164억 (LTV 60%)
금리조건	변동 금리: CD금리 + 90bp
대출기간	3년

## New Asset

## 03 임대 조건 및 임차인 구성

본건 임대료는 E.NOC 26만원/평 수준으로 인근 사례와 유사하며  
신용도 높은 SK그룹사인 SK텔레콤과 SK플래닛의 사옥으로 사용되어, 향후 안정적인 운영이 예상됩니다

## Stacking Plan

10F	SKT, SK플래닛	
9F	SKT	
8F		
7F		
6F	[N사_예정]	
5F	SK플래닛	
4F		
3F	SKT	
2F	SK플래닛	
1F	Lobby	강당, 어린이집
B1	체육관, 주차장	
B2		
B3	주차장	
B4		
B4	M & E, 주차장	

## 임대조건

본건 임대료(E.NOC)는  
약 26만원/평으로 인근 사례와 유사

E.NOC

□ 25.9만원/평

임대수익  
총액□ 220억원/년  
□ 매년 3% 상승

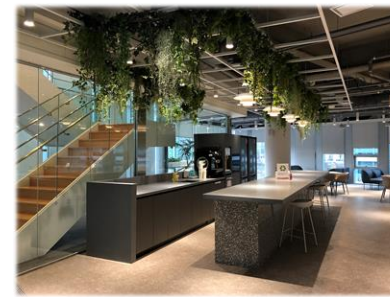
## 임차인 구성

SK텔레콤, SK플래닛 및 신규 임차인  
확보완료 하여 임대율 100% 자산

임차사	SK텔레콤	SK플래닛	N사	Total
임대면적	8,858평	4,674평	1,496평	15,028평
면적비율	59%	31%	10%	100%
임대기간	5년	5년	5년	
Option	-	-	우선임차권	



[ 로비 전경 ]



[ 층별 라운지 ]

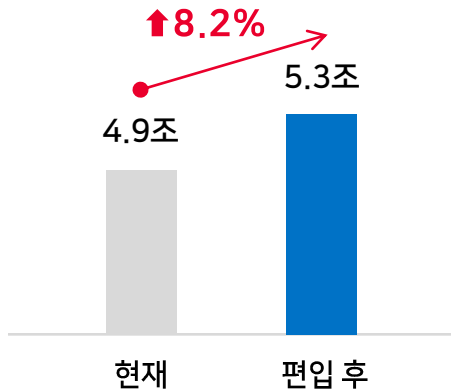
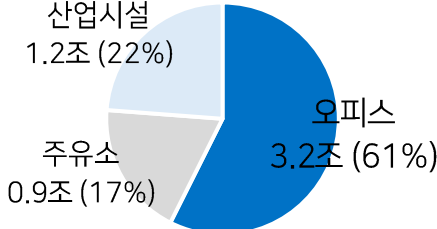



[ 1F 대강당 ]

## New Asset

## 03 기대효과

본 거래를 통해 SK리츠는 5.3조 원의 초대형 리츠로 성장할 것이며,  
포트폴리오 내 그룹사 임차 비중을 확대하고, 스폰서 리츠로서의 안정성을 강화해 나갈 것입니다.

구분	리츠 규모	포트폴리오 자산 비중	그룹 시너지 강화																							
기대효과	자산가치 약 <b>5.3조원 규모</b> 의 초대형 리츠로 성장	포트폴리오 내 오피스 비중 약 <b>61%</b> 수준까지 제고 *SK그룹사 오피스 임대 비중 확대	그룹내 최고 신용등급 보유한 계열사 신규 임차 유치로 <b>스폰서 리츠로서 안정성 강화</b>																							
상세내용	<p>[ AUM ]</p>  <table><tr><td>현재</td><td>4.9조</td></tr><tr><td>편입 후</td><td>5.3조</td></tr></table> <p>↑8.2%</p>	현재	4.9조	편입 후	5.3조	<p>[ 포트폴리오 자산비중 ]</p>  <table><tr><td>산업시설</td><td>1.2조 (22%)</td></tr><tr><td>주유소</td><td>0.9조 (17%)</td></tr><tr><td>오피스</td><td>3.2조 (61%)</td></tr></table> <p>[ P/F 비중 ]</p> <table><tr><th>구분</th><th>편입 전</th><th>편입 후</th></tr><tr><td>P/F 중 오피스 비중</td><td>58%</td><td>61%</td></tr><tr><td>오피스 내 그룹 비중</td><td>95%</td><td>96%</td></tr></table>	산업시설	1.2조 (22%)	주유소	0.9조 (17%)	오피스	3.2조 (61%)	구분	편입 전	편입 후	P/F 중 오피스 비중	58%	61%	오피스 내 그룹 비중	95%	96%	<p>[ SK그룹 Biz Partner 확대 ]</p>  <table><tr><td>기존 Partner</td><td>신규 Partner</td></tr><tr><td>SK 주식회사, SKC, SK온, SK하이닉스, SK C&amp;C, SK실트론, SK에너지, SK 그린캠퍼스, mobility</td><td>SK telecom, SK planet</td></tr></table> <p>[ Upside Potential ]</p> <ul style="list-style-type: none"><li>☑ 제1판교테크노밸리 내 중심부 위치</li><li>☑ 향후 매각 Potential 우수</li></ul>	기존 Partner	신규 Partner	SK 주식회사, SKC, SK온, SK하이닉스, SK C&C, SK실트론, SK에너지, SK 그린캠퍼스, mobility	SK telecom, SK planet
현재	4.9조																									
편입 후	5.3조																									
산업시설	1.2조 (22%)																									
주유소	0.9조 (17%)																									
오피스	3.2조 (61%)																									
구분	편입 전	편입 후																								
P/F 중 오피스 비중	58%	61%																								
오피스 내 그룹 비중	95%	96%																								
기존 Partner	신규 Partner																									
SK 주식회사, SKC, SK온, SK하이닉스, SK C&C, SK실트론, SK에너지, SK 그린캠퍼스, mobility	SK telecom, SK planet																									

SK서린빌딩



# Appendix

- 01 SK리츠 연혁
- 02 차입금 세부현황
- 03 임대 현황
- 04 보유자산 요약표
- 05 자산별 세부현황
- 06 재무상태표
- 07 손익계산서
- 08 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 10월 30일 기준

리츠명	담보물건/ 사채명	구분	개시일	만기일	이자조건	이자율	차입금액(백만원)
SK리츠	서린빌딩	-	2024-07-05	2027-07-05	변동금리	3.26%	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	3.26%	417,683
토털밸류제1호	종로타워	-	2025-10-13	2028-10-13	변동금리	3.40%	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	3.98%	340,300
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	22회차	2025-06-18	2025-09-18	고정금리	2.76%	100,000
SK리츠	전환사채	2회차	2022-12-13	2025-12-12	고정금리	4.00%	13,500
SK리츠	전환사채	3회차	2023-03-15	2026-03-15	고정금리	3.50%	21,100
합계						3.66%	2,798,184

주1) 11/26 기준, SK-P타워 담보대출 2,164억원 차입 완료(3개월 CD금리 + 90bp)

주2) 11/ 25 기준, SK-P타워 매입 목적 전자단기 사채 1,500억원 차입 완료

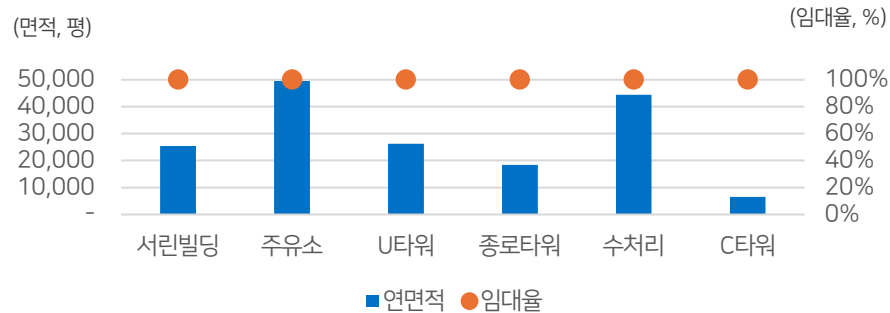
## Appendix 03 임대 현황

25.10월말 기준 임대율이 100%이고, 이 중 SK그룹이 98% 임차하여 임대수익이 매우 안정적입니다.  
(연장 옵션 적용시)총 임대면적의 92%가 30년 이후에 만기가 도래하여 현금흐름 변동성이 제한적입니다.

### 자산별 임대현황

(2025년 10월 31일 기준)

임대율 100%, SK그룹 임대면적 비중 98%



구분	서린빌딩	주유소	U타워	종로타워	수처리	C타워	가중평균
임대율	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
SK그룹 임대	100%	100%	100%	74%	100%	100%	98%
Master Lease	100%	100%	100%	0%	100%	0%	88%

### 가중평균 임대 만기(WALE)



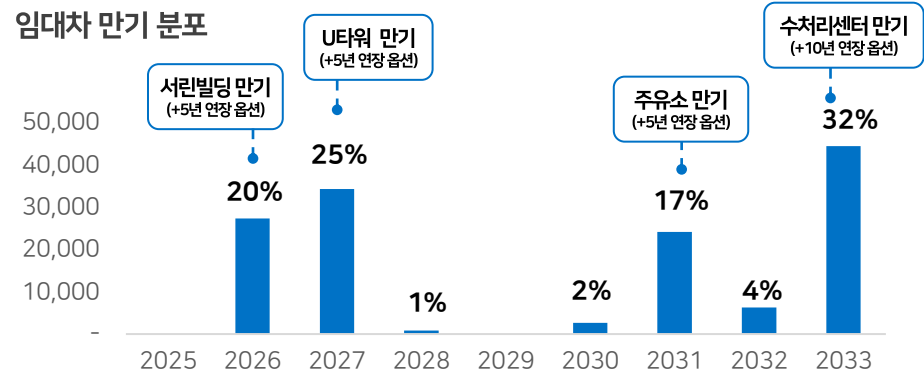
\*) 가중평균 임대율 및 임대만기는 연면적 기준이며, 주유소는 대지면적 적용, 종로타워 및 C타워는 리테일 면적 제외한 오피스 면적 적용함

### 임대차 만기 분포

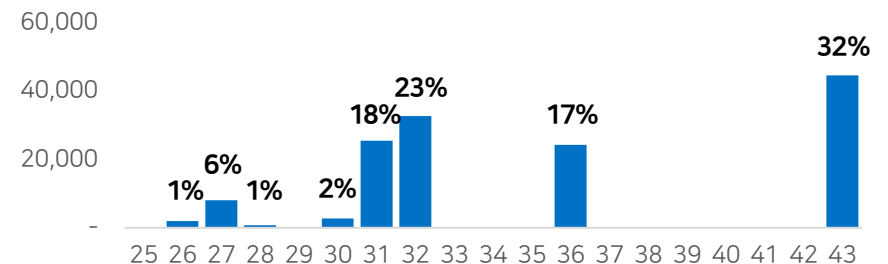
(2025년 10월 31일 기준)

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

#### 임대차 만기 분포



#### 임대차 연장 옵션 적용시



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

## Appendix 04 보유자산 요약표

신규 편입 예정								(‘25.11.26 기준)
구분	SK서린빌딩	주유소 106개소	SK-U타워	종로타워	수처리센터 5개동	SK-C타워	SK-P타워	합계 <sup>주5</sup> (or 가중평균)
사진								
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지 주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 아산캠퍼스 반도체 제조 필수 시설	SKC 총무로 사옥	SK텔레콤, SK플래닛 판교사옥	
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가좌리	서울시 중구 총무로3가 43	성남시 분당구 판교로 264	
면적	대지 1,748py	48,330py	1,976py	1,515py	13,959py	640py	2,032py	71,239py
연	25,358py	23,662py	26,258py	18,332py	44,381py	6,546py	15,028py	159,565py
매입금액	1조 30억원 ('21.7.6)	7,161억원 ('21.7.7)	5,072억원 ('22.6.30)	6,215억원 ('22.10.19)	1조 1,203억원 ('23.9.25)	1,994억원 ('24.12.20)	3,607억원 ('25.11.26)	4조 5,281억원
공정가치액 <sup>주1</sup>	1조 3,149억원 [+31.1%]	9,020원 [+25.7%]	6,302억원 [+24.3%]	6,832억원 [+9.9%]	1조 1,860억원 [+5.9%]	2,143억원 [+7.5%]	3,607억원	5조 3,022원
책임/장기 임차인	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	SK그린캠퍼스	SK하이닉스 (AA)	SKC(A+)	SK텔레콤(AAA)	Wale 4.5년 연장시 9.7년
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.7년	'33.9.24(+10년)	'32.3.31	'30.11.25	
25년 연임대수익	440억원	307억원	228억원	266억원	747억원	131억원	26년 기준 220억	2,196억원
25년 임대료율 <sup>주2</sup>	4.39%	4.22%	4.51%	4.28%	6.67%	6.84%	26년 기준 6.10%	5.28%
연환산 실질 Cap.rate <sup>주3</sup>	4.54%	4.27%	4.68%	3.07%	7.64%	5.62%	26년 기준 4.77%	5.10%
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	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	SKT텔레콤 외 SK플래닛, N사 임차	

(주1) '25년 6월말 감정평가 기준, SK-P타워 평가는 2025.08.22일 기준

(주2) 임대료율=연임대료/매입가액이며, '25년 임대료 상승분을 고려한 사업계획 추정치

(주3) 실질 Cap.rate= 연환산 NOI / (매입가-보증금)

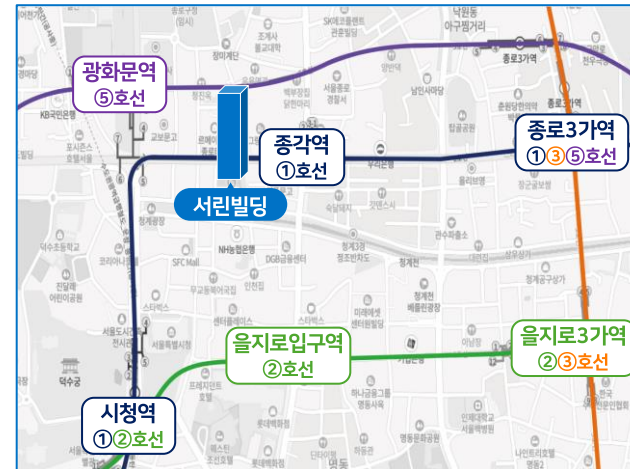
(주4) 종로타워 WALE은 연면적 기준 가중평균 잔여 임대차기간으로 종로타워는 오피스 임대차 기준만 적용

(주5) 가중평균 25년 임대수익, 임대료율, Caprate는 P타워는 '26년 기준으로 고려하여 계산

## Appendix 05 자산별 세부현황

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

### 서린빌딩



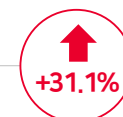
#### SK그룹 통합 사옥

- ✓ '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	책임임차인	SK(주) (신평3사AA+)



## 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

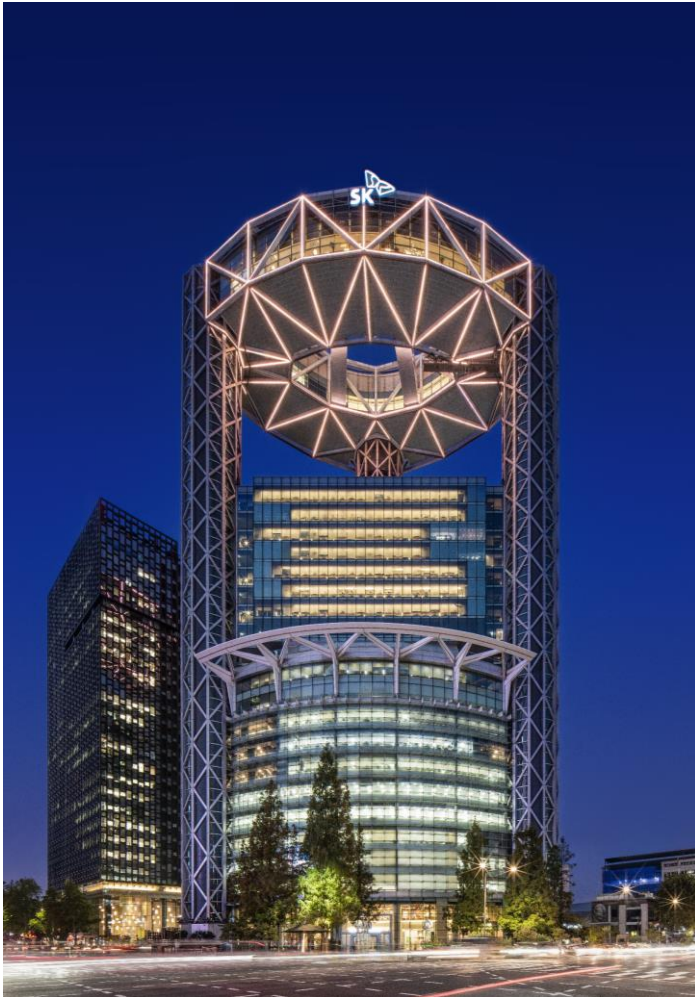
소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1			
사용승인일	2005년 6월 27일			
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업	주용도	업무시설 / 집합건물	
대지면적	6,532㎡ (1,976 py)	연면적	86,803,86㎡ (26,258 py)	
전용률	55.49%	규모	B6 / 28F	
매입가 (‘22.6.30)	5,072억원		임대차 형태	100% Master Lease + Triple Net
공정가치액 (‘25.6.30)	6,302억원		책임임차인	SK하이닉스 (신평3사AA)

(\*) 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 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 (‘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%) 입차

**'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 (‘25.6.30)	2,143억원		임대율 100%

## Appendix 05 자산별 세부현황

국내 최대 ICT 클러스터인 제1판교테크노밸리 중심에 위치한 1.5만평 규모의 SK-P타워를 편입할 예정이며, SK텔레콤 및 SK플래닛 판교 사옥으로 활용되고 있습니다.

### SK-P타워



#### SKT, SKP 판교 사옥

- ☑️ 신용도 높은 SK그룹 계열사 90% 임차
- ☑️ SKT(59%), SKP(31%), N사(10%) 임차

#### IT관련 대기업 밀집한 제1판교테크노밸리에 위치

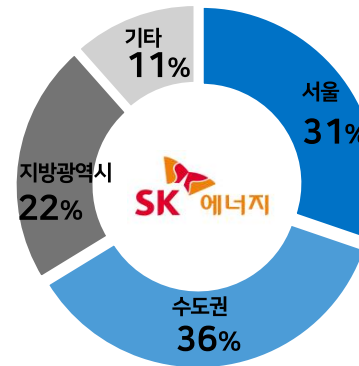
- ☑️ 판교역 1km 내 위치
- ☑️ 제1판교 오피스 내 층별면적이 두번째로 넓은 자산(전용 793평)

소재지	경기도 성남시 분당구 판교로 264		
사용승인일	2013년 10월 8일		
용도지역	준주거지역	주용도	업무시설
대지면적	6,717㎡ (2,031.9py)	연면적	49,679.1㎡ (15,028py)
전용률	56.16%	규모	B4/10F
매입가 (25.11.26)	3,607억원	대표임차인	SK텔레콤, SK플래닛
감정평가 (25.8.22)	3,607억원	임대율	100%

## Appendix 05 자산별 세부현황

전국에 위치한 SK에너지 주유소 106개는 주요 교통 요지에 입지하여 활용 가치가 매우 우수한 자산입니다.

### 주유소



■ 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 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

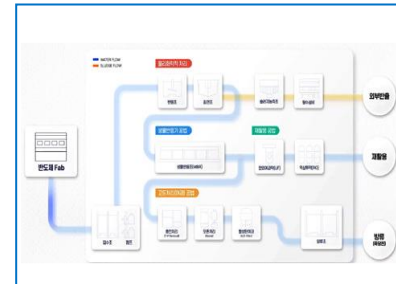
자산개수	106개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)		
지역분포	서울 16개, 경기/인천 37개, 광역시 24개, 기타 29개		
용도지역	상업지역 25개, 주거지역 52개, 공업지역 18개, 기타 11개		
대지면적 합계	159,775㎡ (48,330 py)	평균 대지면적	1,507㎡ (45py)
매입가 ('21.7.7)	7,333억원	임대차 형태	Master Lease + Triple Net
공정가치액 ('25.6.30)	9,020억원	책임임차인	SK에너지(주) (NICE신용평가A+)



## 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 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



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 ('25.6.30)	1조 1,860억원			책임임차인	SK하이닉스 (신평3사AA)

## Appendix 06 재무상태표

### 연결 BS

(단위 : 억원)

구 분	18기	17기	16기
	2025-09-30	2025-06-30	2025-03-31
자산	50,624	50,985	50,388
유동자산	1,363	1,750	999
비유동자산	49,260	49,234	49,388
부채	30,792	31,361	31,567
유동부채	12,441	5,855	8,709
비유동부채	18,350	25,506	22,858
자본	19,832	19,623	18,821
자본금	1,476	1,454	1,381
주식발행초과금	12,068	11,887	11,273
이익잉여금	5,477	5,470	5,355
비지배지분	812	812	812
부채 및 자본총계	50,624	50,985	50,388
LTV	56.9%	58.4%	25.9%
부채비율	155%	160%	168%

### 별도 BS

(단위 : 억원)

구 분	18기	17기	16기
	2025-09-30	2025-06-30	2025-03-31
자산	32,840	33,158	32,633
유동자산	1,363	757	285
비유동자산	49,260	32,401	32,348
부채	15,535	16,057	16,246
유동부채	2,996	3,206	6,071
비유동부채	12,539	12,852	10,175
자본	17,306	17,101	16,387
자본금	1,476	1,454	1,381
주식발행초과금	12,068	11,887	11,273
이익잉여금	3,762	3,759	3,733
부채 및 자본총계	32,840	33,158	32,633

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

## Appendix 07 손익계산서

### 연결 PL

(단위 : 억원)

구 분	18기	17기	16기
	2025-07-01 ~2025-09-30	2025-04-01 ~2025-06-30	2025-01-01 ~2025-03-31
영업수익	567	710	729
임대료수익	567	565	534
투자부동산평가이익	-	146	195
영업비용	64	78	51
영업이익	503	632	678
(+) 이자수익 등	9	10	7
(-) 이자비용 등	309	329	348
당기순이익	203	313	338
(부동산평가이익제외)	203	167	143
EBITDA	503	486	483
EBITDA Margin	88.8%	86.1%	90.5%
AFFO <sup>1)</sup>	499	473	483

주1) AFFO = 영업이익 - 투자부동산평가이익(또는 + 평가손실) ± 자산매각손익

주2) 시가배당률은 분기말 종가 기준

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임.

### 별도 PL

(단위 : 억원)

구 분	18기	17기	16기
	2025-07-01 ~2025-09-30	2025-04-01 ~2025-06-30	2025-01-01 ~2025-03-31
영업수익	346	384	422
임대료수익	205	204	79
투자부동산평가이익	-	28	41
배당금 수익	141	152	186
영업비용	19	19	14
영업이익	327	365	408
(+) 이자수익 등	3	4	2
(-) 이자비용 등	143	156	167
당기순이익	187	212	243
(부동산평가이익제외)	187	184	183
주당 배당	66원	66원	70원
총 배당금	195억원	192억원	193억원
시가 배당률 <sup>2)</sup>	5.35%	5.80%	5.45%

## 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 • 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 • $[(\text{월 임대료} \times (12 - \text{Rent Free}) / 12) + \text{월 관리비}] / \text{전용율}$
	WALE	• Weighted Average Lease to Expiry, 가중평균 잔여 임대차 기간 • 부동산 또는 포트폴리오의 모든 임대료의 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
	EBITDA	• EBITDA = 영업이익 - 부동산 평가이익 • 투자부동산평가손익과 같은 비현금성 비용을 제외해 영업활동에서 창출되는 현금창출력을 나타내는 지표
	AFFO	• 조정운영현금흐름으로 영업이익에서 투자부동산평가손익 제외, 자산매각손익을 반영하여 배당 가능 현금흐름을 나타내는 지표 • $\text{AFFO} = \text{영업이익} - \text{투자부동산평가이익(또는 + 평가손실)} \pm \text{자산매각손익}$
차입 지표	LTV	• Loan To Value, 담보 인정 비율 • $\text{LTV} = \text{차입금} / \text{투자부동산}$
	DSCR	• Debt Service Coverage Ratio, 이자지급력지수 • $\text{DSCR} = (\text{기준금액(영업이익 + 감가상각비 + 이자수익 + 기타수익 - 기타비용)}) / \text{금융비용}$
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



**에스케이위탁관리부동산투자회사(주)**

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