SK reit

Quarterly report

2023

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.

01 Financial Highlights ('23.2Q) * 23.9.6 제9기 주주총회 승인

- 제9기 주당 배당액 66원, 연환산배당률 5.28%으로 목표 배당금을 달성하였습니다.
- 주유소 매각으로 인한 특별배당을 고려한 제10기, 제11기 주당 배당액은 91원으로 예상됩니다.

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY9, '23 2Q (당기)	FY8, '23 1Q (전기)	증감액	
			금액	%
영업수익	305	306	(1)	(0.02%)
당기순이익	35	37	(2)	(4.8%)
EBITDA	272	272	-	-
자산	31,176	31,127	(51)	(0.2%)
부채	21,669	21,525	144	0.7%
자본	9,507	9,602	(95)	(1.0%)
EBITDA margin	89%	89%	-	-
차입금/EBITDA(배)주1	17.6	17.6	-	-
주당 배당액(원)	66.0	66.0	-	-
연환산 배당률주2	5.28%	5.28%	-	-

주1) 회사는 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함
주2) 공모가액 5,000원 기준으로 산출함, (주당 66원 X 연환산) / 공모가액 5,000원

배당 사항

결산기	총배당금	주당배당금		지급일
		목표	실적	
FY 6, '22.3Q	130억원	66원	66원	2022.12.28
FY 7, '22.4Q	130억원	66원	66원	2023.3.30
FY 8, '23.1Q	130억원	66원	66원	2023.7.6
FY 9, '23.2Q	130억원	66원	66원	2023.9.13(E)
FY 10 '23.3Q(E)*	-	91원	-	2023.12월 말
FY 11 '23.4Q(E)*	-	91원	-	2024.3월 말

*7기 주주총회에서 승인 받은 10기,11기의 사업계획상 예상 목표 주당배당금은 66원입니다.
상기 표의 예상 총 배당금 및 목표 주당배당금은 주유소 2곳 매각에 따른 특별배당 및 11기에 예정된 유상증자에 따른 신주 유입을 가정한 회사의 목표치입니다.

* 예측 정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래 실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 상기 지급 예정일은 실제 지급일과 차이가 발생할 수 있습니다.

02 Business News (1) 주유소 Value up 및 특별배당 실시

- 주유소 2개소 매각에 따라 129억원 전액 특별배당하여, 3분기 4분기의 주당 배당금은 91원으로 예상됩니다.
- 친환경에너지플랫폼 등 주유소 활용방안을 증대하는 Value Up를 실현하고 있습니다.

주유소 매각

주유소 2개소 매각에 따른 전액 특별배당

구분	내용	
	SK자은셀프주유소	돌고래주유소
매각 대상		
소재지	창원시 진해구 자은동 787-1	부산광역시 해운대구 우동 640-8

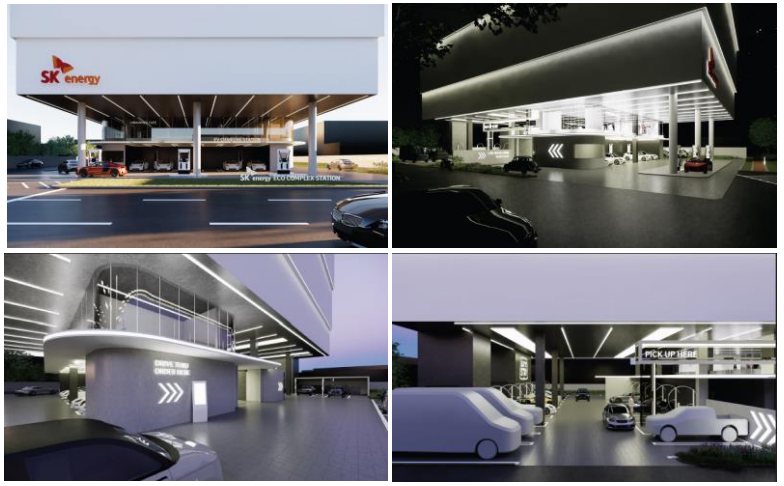
- (일정) 9월말 거래 종결 및 잔금납입 예정
- (효과) 매각차익으로 인한 배당재원 129억 전액 특별배당
  → 3, 4분기에는 기존 약속드린 주당 배당금 66원에서 91원으로 배당 증대 가능

SK리츠는 SK에너지와 '23년내 주유소 114개소에 대해 추가 매각 및 개발 대상 List를 선정하고 계획 수립 예정

주유소 복합화

시화산업 주유소, 친환경에너지플랫폼 개발 진행 中

[기획설계안(*)]



- 주유소 용지에서 도심물류 등 복합 용도가 추가 → 자산가치 상승 기대
- 준공 시점 건물 매입 및 임대요율 협의 예정 → 임대수익 증대 가능
- 친환경에너지 발전 및 미래형 물류센터 접목 → 미래 임차 안정성 강화

* 본 자료는 협의에 따라 변경될 수 있음

02 Business News (2) 수처리센터 5개동 매입

- SKHY의 반도체 법정필수시설인 이천 캠퍼스 내 수처리센터 5개동을 신설 자리츠를 통해 매입할 계획입니다.
- 자리츠는 거래의 적정성 검토를 위해 5대 실사(법률/재무/시장/물리/감평)를 거쳐, 9/4일 국토교통부로부터 영업인가를 득하였습니다.
- 보다 자세한 설명 및 Q&A는 SK리츠 홈페이지 IR 게시판을 참고 바랍니다.

자산 위치 및 규모

총 5개동(수처리센터 4개동 + 온도저감동) **1.12조원에 매입**

- 총 연면적 4만 4천평, 한층 높이 13M에 달하는 빌딩형 수처리센터
- 가장 오래된 건물이 16년 준공, 2개동은 작년에 완공된 신축 자산

구분	내용				
소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17 외 (이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내)				
거래대상자산	수처리센터 총 5개동 토지, 건물 및 부속설비 등				
건물구분	W10	W11	W12A	W12B	온도저감
준공년월	'16.6	'17.12		'22.8	'22.11
연면적	30,336㎡	46,058㎡	26,088㎡	38,865㎡	6,123㎡
건물규모	B2~6F	B2~8F		6F	B2~2F
연면적(합계)	147,469.69m² (44,609.58평)				
매매가 / 임대료	총 1.12조원 / 임대료율 6.4%				

[조감도]

[위치]

주요 일정

(7/26) 자리츠3호 이사회 및 임시주주총회
- 매매 및 임대차계약 체결 결정

(9/6) SK리츠 제9기 정기주주총회
- 자리츠 투자 및 출자 결정

(9/6) 자리츠3호 매매 및 임대차계약 체결
- 매입금액 1.12조
- 임대료율 6.4%, 임대차기간 10년 (+ 임차인 연장 조건 10년)

(9월 말) 소유권 이전 完
- SK리츠 자산규모 4.2조원

02 Business News (3) 유상증자

- SK리츠는 전체 발행 주식 수의 37%에 해당하는 신주 발행을 위한 주주배정 유상증자를 진행 중에 있습니다.
- 유상증자의 목적은 기존 전자단기사채, 회사채의 상환을 통한 포트폴리오 안정성 강화 및 배당지급 여력 확보에 있습니다.

주요 Term

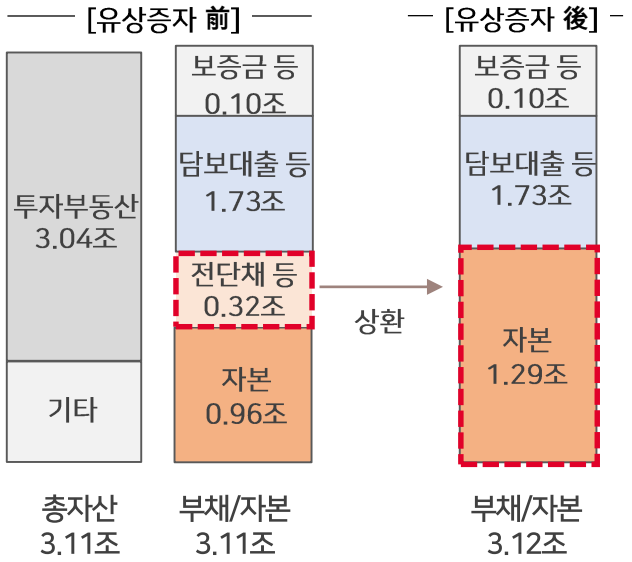
구분	내용
투자 대상	SK리츠 보통주식 신주발행분
증자 방식	주주배정후 실권주 일반공모 유상증자
발행주식수	[73,578,600]주
발행비율	[37.43]%
할인율	[5]%
1차발행가주)	1주당 [4,260]원 *'23.0808. 기준으로 산정한 가액*
인수인	한국투자증권, 신한금융투자, SK증권, KB증권
주요 일정	7/28 증권신고서 제출 / 9/5 신주인수권 장외거래일 / 9/18 2차 발행가액 확정 / 9/21~22 구주주 청약 / 10/5 신주 납입

주) 증권신고서 제출 이후 주가 변동으로 확정발행가액 변동 가능

유상증자 목적

고금리 시기 부채상환을 통한 배당지급 여력 확보

- (LTV) 유상증자 **前** 69.1% → **後** 58.7%
- (평균 금리) 유상증자 **前** 3.39% → **後** 3.17%



국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 3.1조 규모의 스폰서 복합 리츠입니다.

운용 자산규모
3조 1천억원
국내 최대 규모

운용 자산 수
119개
CBD 오피스 2개
BBD 오피스 1개
전국 주유소 116개

시가총액 주1)
8,442억원
FTSE 지수 편입 ('22.12)

취득가 대비 자산가치 상승률 주2)
10.1%
'23.2Q 보유자산
감정평가컨설팅 기준

기업신용등급
AA-
NICE신용평가
한국기업평가
국내 유일, 최고 등급

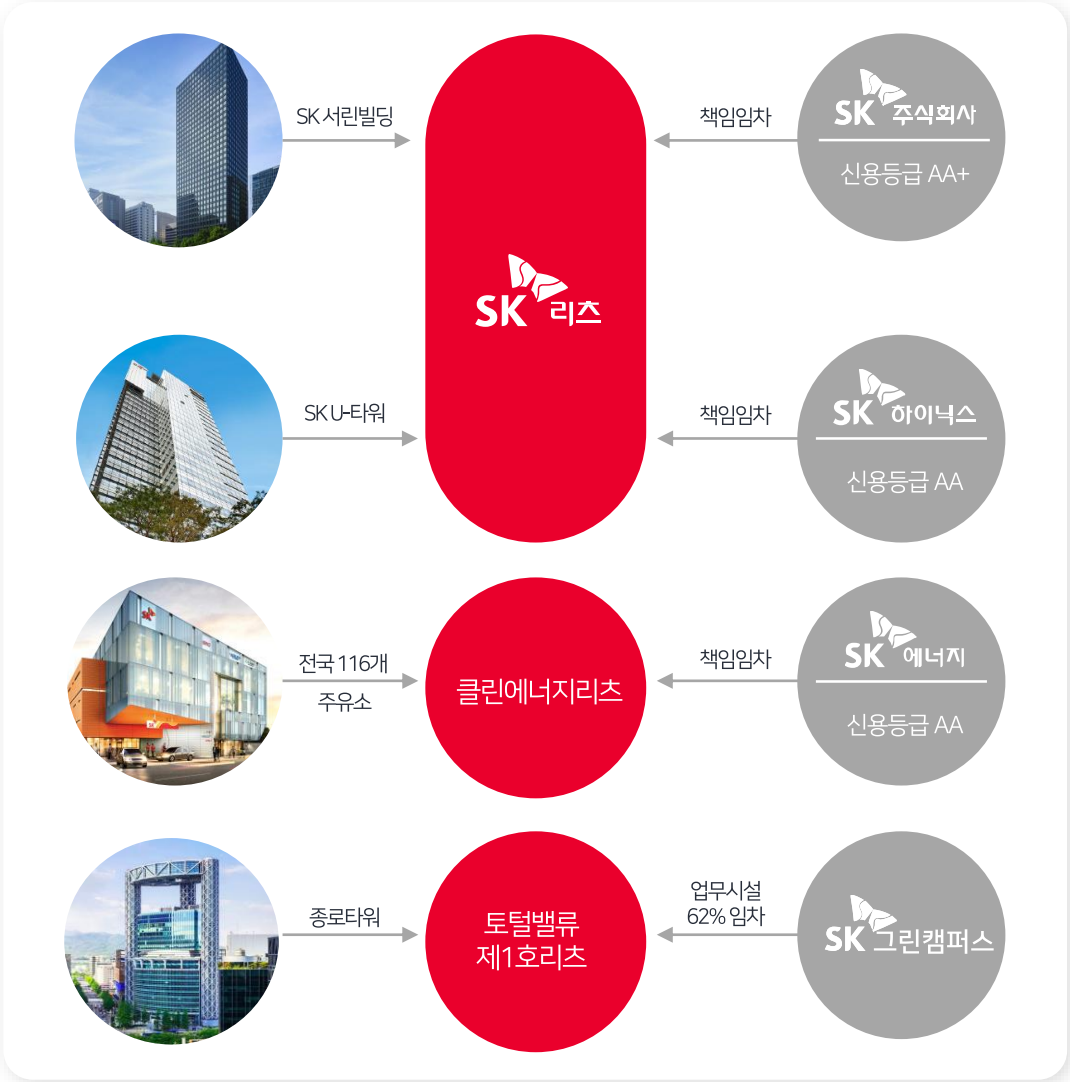
공실율
0.0%

연평균 배당률 주3)
5.28%
최초 분기 배당 지급
(3월, 6월, 9월, 12월)

지분율
SK(주) **43%**
주요기관투자자 **23%**
외국인 투자자 **7.08%**

주1) '23년 9월 14일 기준 종가 4,295 원 x 총 주식 수 196,554,079주
주2) '23.6월말 기준, 취득가 대비 서린빌딩 11.5% 상승, 주유소 13.4% 상승, U타워 8.5%, 종로타워 7.1%(감정평가대비 3.7%) 상승
주3) 2023년 6월 결산 기준(9기), 주당 66원 X 연환산 / 공모가액 5,000원

- SK서린빌딩, U-타워, 주유소는 SK그룹이 장기 책임임차하고, 물가 연동 임대료 인상과 임차인 부담의 비용 구조로 안정성이 특징입니다.
- 종로타워의 경우 SK그룹이 업무시설의 62% 임차하고 있으며, 향후 임대료 상승 가능성 등 풍부한 Value up point 가 특징입니다.



Master Lease

SK(주) AA+, SK하이닉스 AA, SK에너지(주) AA의
장기 책임 임차, 공실 리스크 헷지

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)

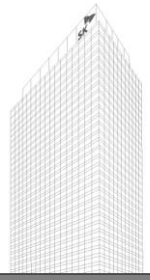
※ '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상

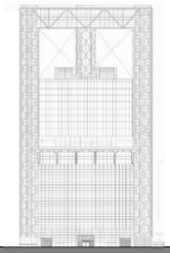
Triple Net

관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용
임차인 부담 → 리츠 이익 변동 제한적

04 보유 자산

- SK리츠는 그룹 통합사옥 서린빌딩과 하이닉스 분당 사옥 SK U-타워를 보유하고 있습니다.
- 자리츠를 통해 SK에너지 주유소 116개소와 종로타워를 보유하고 있습니다.





구분	SK서린빌딩	SK에너지 주유소 116개	SK U-타워	종로타워
위치	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 116개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6
입지 특징	CBD내 10여개뿐인 2만평 이상의 희소한 프라임급 오피스	전체의 48%가 수도권 내 위치, 54%가 상업/주거/공업 용도	분당권역 중심부인 정자역 위치, 인근 대기업 사옥과 관공서 밀집	종각역 연결된 CBD지역 랜드마크 자산, 임대료 등 Value up 잠재력 풍부
자산 유형	오피스	주유소	오피스	오피스(74%) 리테일(26%)
연면적	83,828㎡ (25,358 py)	85,369㎡ (25,822 py)	86,804㎡ (26,258 py)	60,600.6㎡ (18,332py)
토지면적	5,779㎡ (1,748 py)	170,942㎡ (51,710 py)	9,967.80㎡ (3,015 py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)
매입금액 (매입일)	1조 30억원 (2021. 7. 6)	7,664억원 (2021. 7. 7, 2021. 11. 25)	5,072억원 (2022. 6. 9)	6,215억원 (2022.10.19)
감정평가 컨설팅 값 주1	1조 1,185억원 (+11.5%)	8,693억원 (+13.4%)	5,486억원 (+8.2%)	6,658억원 (+7.1% 주3)
임차인	책임임차인: SK㈜ (NICE 신용평가 AA+, 2021. 5. 24)	책임임차인: SK에너지㈜ (NICE 신용평가 AA, 2021. 3. 24)	책임임차인: SK하이닉스㈜ (NICE 신용평가 AA, 2021. 6. 29)	주요 임차인: SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 Biz 6개사)
임대료 인상구조	직전연도 서울지역 CPI 인상률 연동 (하한 1.5%)	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI 인상률 연동 (하한 1.0%)	직전연도 경기지역 CPI 인상률 연동 (하한 1.5%, 상한 5.0%)	임대료/관리비 전년대비 3%
운영비 부담 주2	Triple net	Triple net	Triple net	임대인 부담

주1) 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행, 기준 시점은 2023.06.30

주2) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

주3) 매입 당시 감정평가 641,800,000,000원(삼창) 대비 3.7% 상승

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 7 ('22.12.31)	FY 8 ('23.03.31)	FY 9 ('23.06.30)
유동자산	**807**	**707**	**802**
현금 및 단기금융상품	753	656	746
기타	54	51	56
비유동자산	**30,467**	**30,420**	**30,375**
장기금융상품	75	75	75
투자부동산	30,392	30,345	30,300
자산총계	**31,274**	**31,127**	**31,176**
유동부채	**7,271**	**6,975**	**5,909**
단기차입금	3,944	3,645	2,447
회사채	3,199	3,199	3,200
기타	129	130	262
비유동부채	**14,315**	**14,550**	**15,760**
장기차입금	12,312	12,319	13,519
전환사채	-	1,308	1,321
임대보증금	825	831	834
기타	99	92	86
부채총계	**21,586**	**21,525**	**21,669**
자본금	983	983	983
자본잉여금	8,701	8,674	8,657
이익잉여금	3	(55)	(132)
자본총계	**9,687**	**9,602**	**9,507**
부채와자본총계	**31,273**	**31,127**	**31,176**

별도 BS (단위 : 억원)

구 분-	FY 7 ('22.12.31)	FY 8 ('23.03.31)	FY 9 ('23.06.30)
유동자산	**453**	**358**	**482**
현금 및 단기금융상품	408	321	441
기타	45	18	41
비유동자산	**23,361**	**23,325**	**23,288**
종속기업투자	7,604	7,604	7,604
투자부동산	15,758	15,721	15,684
자산총계	**23,814**	**23,683**	**23,770**
유동부채	**4,749**	**4,449**	**3,380**
단기차입금	1,499	1,199	-
회사채	3,199	3,199	3,200
기타	52	51	180
비유동부채	**9,395**	**9,627**	**10,837**
장기차입금	7,828	7,832	9,029
전환사채	-	1,308	1,321
임대보증금	449	452	455
기타	38	35	32
부채총계	**14,144**	**14,076**	**14,217**
자본금	983	983	983
자본잉여금	8,701	8,674	8,657
이익잉여금	(13)	(50)	(87)
자본총계	**9,671**	**9,607**	**9,553**
부채와자본총계	**23,815**	**23,683**	**23,770**

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31	FY 8 '23.01.01 ~'24.03.31	FY 9 '23.04.01 ~'24.06.30
영업수익	29,006	30,552	30,547
영업비용	7,706	8,055	8,079
영업이익	21,300	22,498	22,468
금융손익	(17,519)	(18,900)	(19,014)
금융수익	520	550	471
금융비용	18,039	19,450	19,485
영업외손익	(49)	65	34
기타수익	2	65	34
기타비용	51	-	-
법인세차감전순이익	3,732	3,663	3,488
법인세비용	-	-	-
당기순이익	3,732	3,663	3,488

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31	FY 8 '23.01.01 ~'24.03.31	FY 9 '23.04.01 ~'24.06.30
영업수익	**22,379**	23,719	25,599
영업비용	**4,758**	4,745	4,851
영업이익	**17,621**	18,974	20,749
금융손익	**(12,219)**	(13,184)	(13,179)
금융수익	**348**	255	223
금융비용	**12,567**	13,439	13,401
영업외손익	**(51)**	-	4
기타수익	-	-	4
기타비용	**51**	-	-
법인세차감전순이익	**5,351**	5,790	7,574
법인세비용	-	-	-
당기순이익	**5,351**	5,790	7,574

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 7	FY 8	FY 9
	'22.10.01 ~'22.12.31	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30
영업활동현금흐름	12,746	10,247	9,981
영업으로부터 창출된 현금	27,299	26,393	26,260
이자의 수취	398	322	305
이자의 지급	(14,898)	(16,449)	(16,575)
법인세의 납부	(53)	(19)	(7)
투자활동현금흐름	(688,301)	8,000	(11,187)
투자활동 현금유입액	40,033	35,000	27,000
투자활동 현금유출액	(728,334)	(27,000)	(38,187)
재무활동현금흐름	708,002	(19,899)	(814)
재무활동 현금유입액	1,083,975	247,074	224,010
재무활동 현금유출액	(375,973)	(266,973)	(224,824)
현금의증감	32,447	(1,652)	(2,020)
기초의현금	4,741	37,189	35,537
기말의현금	37,188	35,537	33,517

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 7	FY 8	FY 9
	'22.10.01 ~'22.12.31	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30
영업활동현금흐름	8,372	11,166	12,775
영업으로부터 창출된 현금	14,147	14,130	13,993
배당금 수취	6,517	7,857	9,734
이자의 수취	281	287	219
이자의 지급	(12,538)	(11,087)	(11,181)
법인세의 납부	(36)	(20)	10
투자활동현금흐름	(448,100)	15,000	-
투자활동 현금유입액	33,000	35,000	20,000
투자활동 현금유출액	(481,100)	(20,000)	(20,000)
재무활동현금흐름	445,410	(19,899)	(782)
재무활동 현금유입액	821,383	247,074	224,000
재무활동 현금유출액	(375,973)	(266,973)	(224,782)
현금의증감	5,682	6,267	11,992
기초의현금	112	5,794	12,061
기말의현금	5,794	12,061	24,053

SK reit