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 ('23.3Q) * 23.12.13 제10기 주주총회 승인

- 제10기 주당 배당금은 91원, 연환산배당률 7.28%으로 주유소 매각으로 인해 목표 배당금 이상을 달성하였습니다.
- 제11기 주당 배당금 또한 주유소 매각으로 인한 특별배당을 고려하여 91원으로 예상됩니다.

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY10, '23 3Q (당기)	FY9, '23 2Q (전기)	증감액	
			금액	%
영업수익	322	305	16	5.0%
당기순이익	141	35	106	75.2%
EBITDA	249	272	(23)	(9.1%)
자산	44,322	31,176	13,146	29.7%
부채	34,005	21,669	12,336	36.3%
자본	10,317	9,507	810	7.9%
EBITDA margin	77%	89%	-	-
차입금/EBITDA(배)주1	30.2	17.6	-	-
주당 배당액(원)	91.0	66.0	-	-
연환산 배당률주2	7.28%	5.28%	-	-

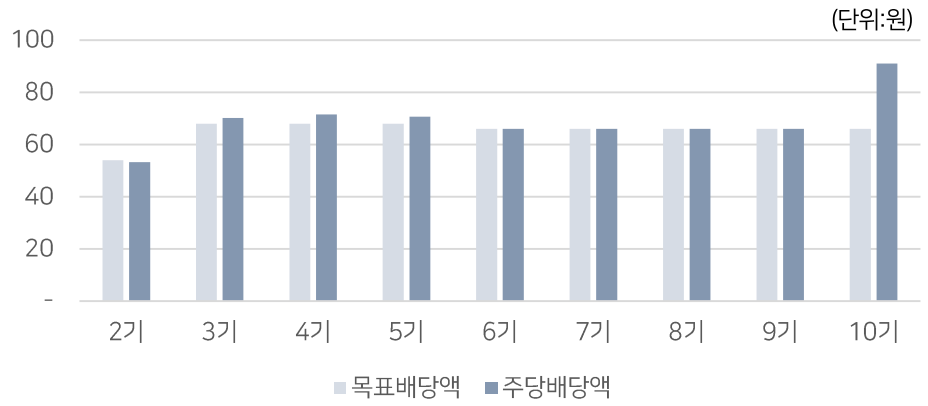
주1) 회사는 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함
주2) 공모가액 5,000원 기준으로 산출함, (주당 배당액(원) X 연환산) / 공모가액 5,000원

배당 사항

결산기	총배당금	주당배당금		지급일
		목표	실적	
FY 9, '23.2Q	130억원	66원	66원	2023.09.13
FY 10, '23.3Q	179억원	66원	91원	2023.12.22(E)
FY 11, '23.4Q(E)	-	66원	91원(E)	2024.3월 말(E)

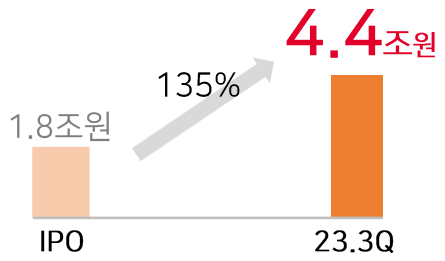
*7기 주주총회에서 승인 받은 11기의 사업계획 상 예상 목표 주당배당금은 66원입니다.
다만, 주유소 매각에 따른 특별배당 등을 반영한 목표배당금은 주당 91원으로 예상됩니다.

[주당 배당금 추이]



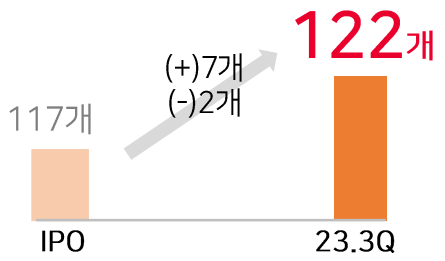
국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 3.1조 규모의 스폰서 복합 리츠입니다.

운용 자산규모



국내 최대 규모
국내 최초 4조 이상 달성

운용 자산 수



(+) 매입: 오피스 2개, 수처리센터 5개
(-) 매각: 주유소 2개

2023년 예상 배당률

연평균 배당률 (주가 5,000원 기준) **6.28%**

주당 배당금 **314원**

1Q	*2Q*	*3Q*	*4Q(E)*
66원	*66원*	*91원*	*91원*

기업신용등급

AA-

국내 유일, 최고 등급

공실율 1)

0.0%

SK그룹 장기 책임 임차

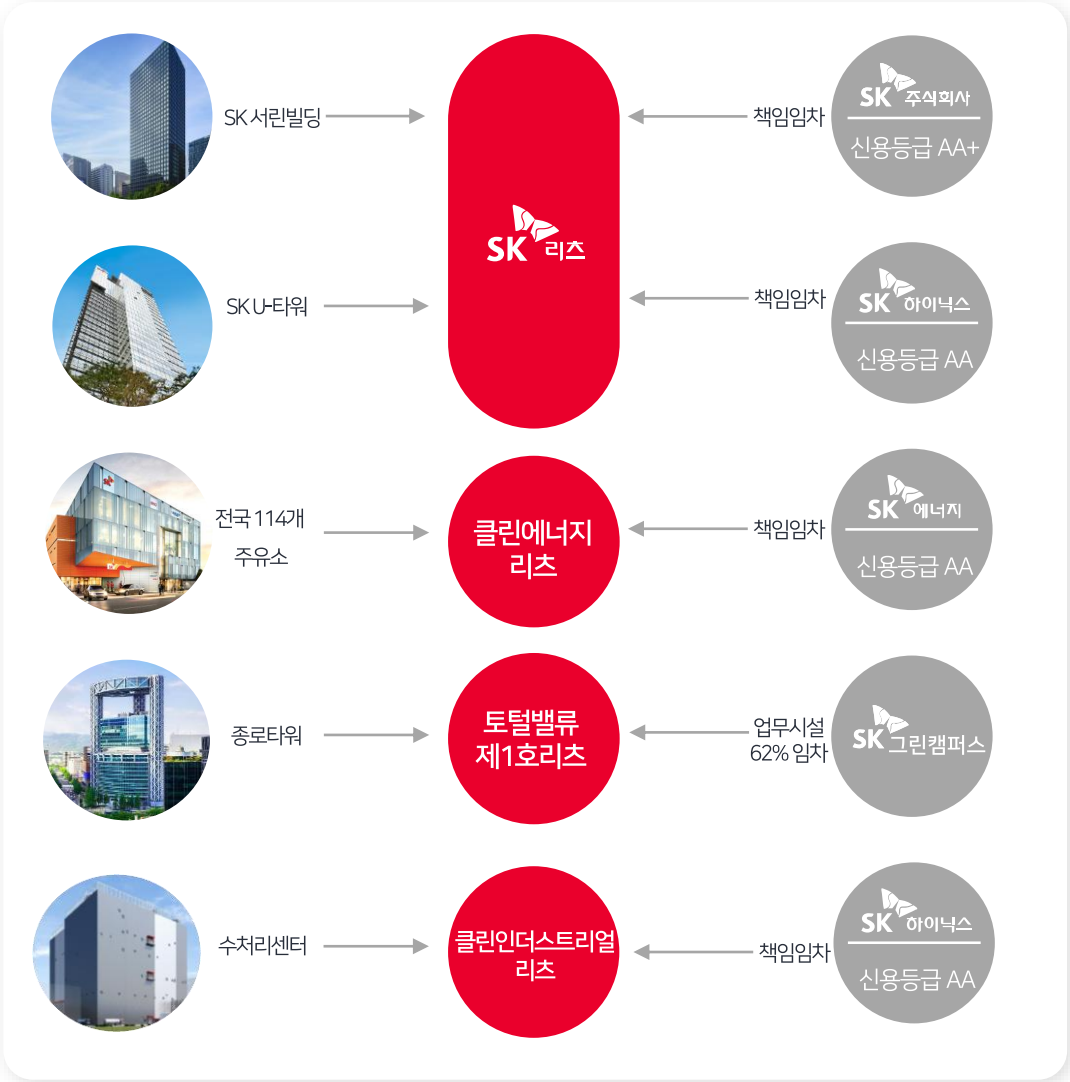
지분율 2)

	IPO	23.3Q
SK㈜	*50.0%*	**32.4%**
1%이상	*27.4%*	**33.6%**
외국인	*1.3%*	**7.9%**

(FTSE 지수 편입 '22.12)

1) *종로타워 리테일 제외*
2) *2023.12.19일 기준*

- SK서린빌딩, U-타워, 주유소,수처리센터는 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 & Triple Net

높은 신용도의 SK그룹의 장기 책임 임차
및 임차인 비용* 직접 부담→ 배당 안정성 강화

* 관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용 포함

Inflation Linked

CPI 연동 임대료 상승으로 물가상승 대응

- 서린빌딩: 서울 CPI 연동 (매1년)
- 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%)

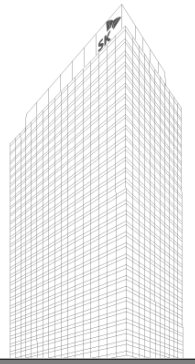
※ '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상

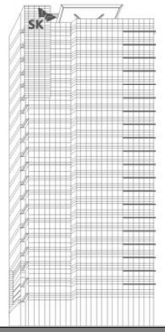
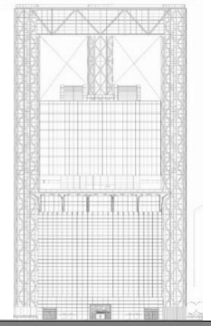
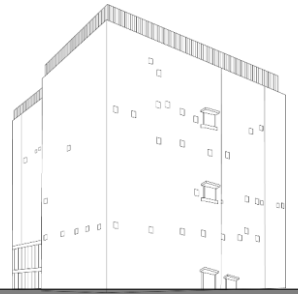
Sponsored REITs

우량 자산에 대한 접근성, 그룹 Biz 연계 시너지
자산 발굴, 임차인 안정성

04 보유 자산

- SK리츠는 그룹 통합사옥 서린빌딩과 하이닉스 분당 사옥 SK U-타워를 보유하고 있습니다.
- 자리츠를 통해 SK에너지 주유소 114개소와 종로타워, 수처리센터 5개동을 보유하고 있습니다.



구분	SK서린빌딩	SK에너지 주유소 114개	SK U-타워	종로타워	수처리센터 5개동
위치	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 114개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6	이천시 부발읍 가좌리 1-17 외
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	SK하이닉스 본사이자 마더팹이 위치한 이천 반도체 캠퍼스 내 위치
자산 유형	오피스	주유소	오피스	오피스(74%) 리테일(26%)	산업시설
연면적	83,828㎡ (25,358 py)	85,369㎡ (25,822 py)	86,804㎡ (26,258 py)	60,600.6㎡ (18,332py)	146,713.61㎡ (44,381py)
토지면적	5,779㎡ (1,748 py)	170,942㎡ (51,710 py)	9,967.80㎡ (3,015 py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)	46,144㎡(13,959py)
매입금액 (매입일)	1조 30억원 (2021. 7. 6)	7,664억원 (2021. 7. 7)	5,072억원 (2022. 6. 9)	6,215억원 (2022.10.19)	1조 1,203억원 (2023.09.25)
감정평가 컨설팅 값 주1	1조 1,185억원	8,693억원	5,486억원	6,658억원	1조 1,234억원(매입시 감정평가)
	+11.5%	+13.4%	+8.2%	+7.1% 주3)	

주1) 감정평가 컨설팅(경일, 2023.06.30 기준)

주2) 매입 당시 감정평가 6,418 억원(삼창) 대비 3.7% 상승

SK reit

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 8 ('23.03.31)	FY 9 ('23.06.30)	FY 10 ('23.09.30)
유동자산	707	802	2,403
현금 및 단기금융상품	656	746	1,239
기타	51	56	1,165
비유동자산	30,420	30,375	41,919
장기금융상품	75	75	75
투자부동산	30,345	30,300	41,844
자산총계	31,127	31,176	44,322
유동부채	6,975	5,909	20,733
단기차입금	3,645	2,447	3,524
회사채	3,199	3,200	6,560
유동성장기부채	-	-	10,366
기타	130	262	283
비유동부채	14,550	15,760	13,272
장기차입금	12,319	13,519	9,661
전환사채	1,308	1,321	1,330
임대보증금	831	834	1,666
기타	92	86	615
부채총계	21,525	21,669	34,005
지배기업소유주지분	9,602	9,507	9,517
자본금	983	983	983
자본잉여금	8,674	8,657	8,559
이익잉여금	(55)	(132)	(25)
비지배지분	-	-	801
자본총계	9,602	9,507	10,317
부채와자본총계	31,127	31,176	44,322

※회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

별도 BS (단위 : 억원)

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

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 8 '23.01.01 ~'23.03.31	FY 9 '23.04.01 ~'23.06.30	FY 10 '23.07.01 ~'23.09.30
영업수익	30,552	30,547	32,156
영업비용	8,055	8,079	12,477
영업이익	22,498	22,468	19,679
금융손익	(18,900)	(19,014)	(20,241)
금융수익	550	471	485
금융비용	19,450	19,485	20,726
영업외손익	65	34	14,623
기타수익	65	34	14,623
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	3,663	3,488	14,060
법인세비용	-	-	-
당기순이익	3,663	3,488	14,060

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 8 '23.01.01 ~'23.03.31	FY 9 '23.04.01 ~'23.06.30	FY 10 '23.07.01 ~'23.09.30
영업수익	23,719	25,599	23,016
영업비용	4,745	4,851	4,835
영업이익	18,974	20,749	18,182
금융손익	(13,184)	(13,179)	(13,743)
금융수익	255	223	196
금융비용	13,439	13,401	13,939
영업외손익	-	4	-
기타수익	-	4	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	5,790	7,574	4,439
법인세비용	-	-	-
당기순이익	5,790	7,574	4,439

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 8	FY 9	FY 10
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30
영업활동현금흐름	10,247	9,981	(95,920)
영업으로부터 창출된 현금	26,393	26,260	(80,268)
이자의 수취	322	305	320
이자의 지급	(16,449)	(16,575)	(15,972)
법인세의 납부	(19)	(7)	-
투자활동현금흐름	8,000	(11,187)	(1,135,038)
투자활동 현금유입액	35,000	27,000	65,700
투자활동 현금유출액	(27,000)	(38,187)	(1,200,738)
재무활동현금흐름	(19,899)	(814)	1,290,244
재무활동 현금유입액	247,074	224,010	1,554,272
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,824)	(264,028)
현금의증감	(1,652)	(2,020)	59,286
기초의현금	37,189	35,537	33,517
기말의현금	35,537	33,517	92,803

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 8	FY 9	FY 10
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30
영업활동현금흐름	11,166	12,775	12,706
영업으로부터 창출된 현금	14,130	13,993	16,404
배당금 수취	7,857	9,734	6,663
이자의 수취	287	219	134
이자의 지급	(11,087)	(11,181)	(10,518)
법인세의 납부	(20)	10	24
투자활동현금흐름	15,000	-	(310,300)
투자활동 현금유입액	35,000	20,000	10,000
투자활동 현금유출액	(20,000)	(20,000)	(320,300)
재무활동현금흐름	(19,899)	(782)	309,954
재무활동 현금유입액	247,074	224,000	560,000
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,782)	(250,046)
현금의증감	6,267	11,992	12,360
기초의현금	5,794	12,061	24,053
기말의현금	12,061	24,053	36,414

SK reit