



SK reit
QUARTERLY REPORT
FY 117|(2023.4Q)

- ✓ 신규자산매입(수처리센터) 및 자산매각(주유소 2개소), 유상증자를 통한 차입 상환 등으로 자산규모 전년 대비 37% 증가
- ✓ 영업수익은 전년 대비 61%(전분기대비 64%), EBITDA는 전년 대비 56%(전분기대비 74%) 증가

'23년 및 '23년 4Q 경영실적

※ K-IFRS 연결 기준, 단위: 억원

구분	전년 대비 (YoY)			전분기 대비 (QoQ)		
	'23	'22	증감	'23.4Q	'23.3Q	증감
영업수익	1,459	904	61%	526	322	64%
EBITDA	1,294	831	56%	477	274	74%
자산	42,956	31,274	37%	42,956	44,322	(3%)
부채	29,742	21,586	38%	29,742	34,005	(13%)
자본	13,214	9,687	36%	13,214	10,317	28%
주당 배당	314원	274원	15%	91원	91원	-

['23년 주요 증감 요인]

- ▶ '23.9월 SK하이닉스 수처리센터 신규 매입
 - ✓ 신규 자산매입(1.12조원)으로, 전년 대비 자산 37% 증가
 - ✓ 신규 임대수익 인식으로 전분기 대비 영업수익 64%, EBITDA 74% 증가
- ▶ '23.9월 주유소 2개소 매각에 따른 특별배당
 - ✓ 자산매각에 따른 특별배당으로 연간 배당 15% 증가 ('22년 274원 → '23년 314원, 3Q 및 4Q 주당 91원)
- ▶ '23.10월 유상증자를 통한 차입 상환
 - ✓ 약 0.3조원 규모의 유상증자로 전분기 대비 자본 28% 증가
 - ✓ 차입 상환(전자단기사채, 회사채)하여 전분기 대비 부채 13% 감소

(*) 제10기('23.3Q) EBITDA의 경우, 주유소 매각 관련 수수료 및 수처리센터 매입 관련 자본비용 등의 비경상비용을 제외한 수치

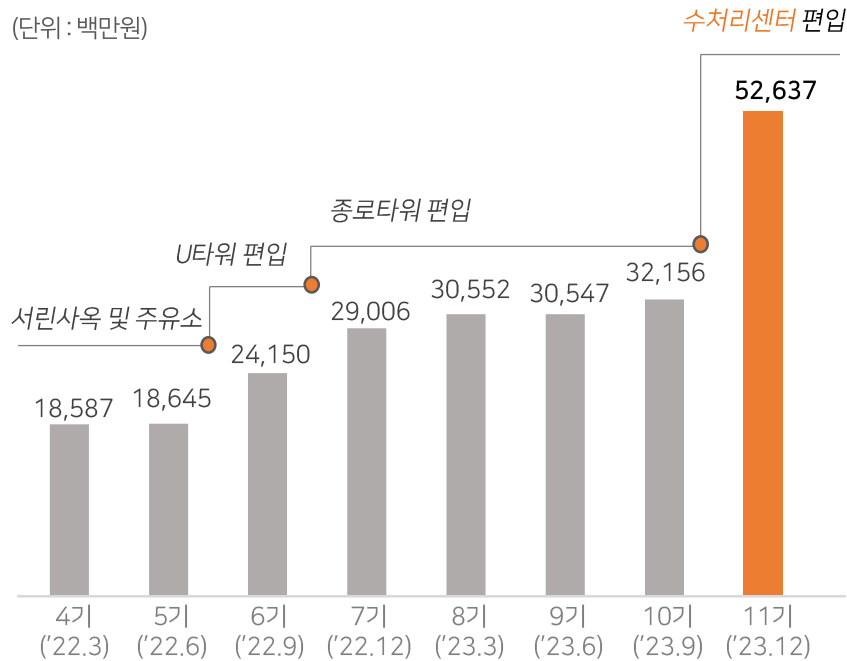
- ✓ 지속적인 자산 편입으로 영업수익은 분기당 185억원('22.3)에서 526억원('23.12)으로 증가
- ✓ 안정적인 고수익 자산 편입으로 EBITDA Margin 90% 수준 회복 및 지속 예정

영업수익 추이

▶ 설립 이후 지속적인 자산 편입으로, **영업수익** 꾸준히 증가

- ✓ '23년 수처리센터 편입으로 분기 영업수익 5백억 수준 돌파

(단위 : 백만원)

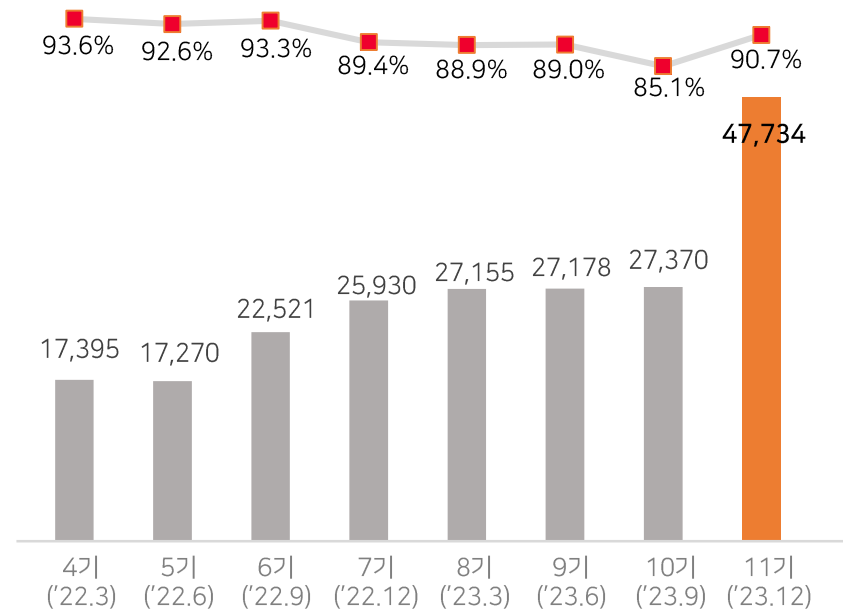


EBITDA 추이

▶ EBITDA 역시 꾸준히 증가, **EBITDA Margin 90%** 수준 회복

- ✓ Triple-Net 책임임대차(임차인 비용 부담)으로, 높은 EBITDA Margin 기록

(단위 : 백만원)



(*) 제10기 EBITDA의 경우, 주유소 매각 관련 수수료 및 수처리센터 매입 관련 자본비용 등의 비경상비용을 제외한 수치

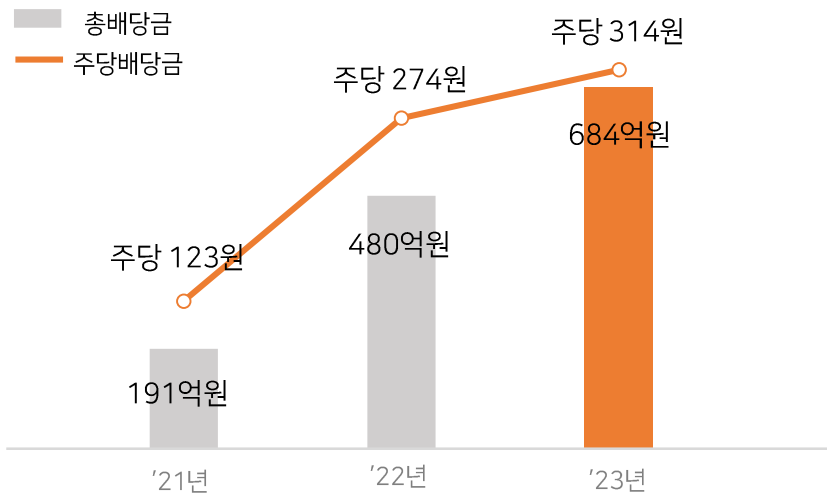
- ✓ SK리츠는 설립 이래 배당규모 및 주당배당금 지속 상승 추세
- ✓ 24년 또한 분기당 주당 66원 지급 예정이며(주주총회승인後), 주유소 매각 등에 따른 추가 특별배당 기대

연도별 배당 추이

▶ 연간 총 배당규모 및 연간 주당배당금 지속 증가

- ✓ '23년 주유소 2개소 매각에 따른 매각차익 129억 전액 특별배당 (10기, 11기에 걸쳐 91원씩 안분 지급)

[배당 지급 내역]

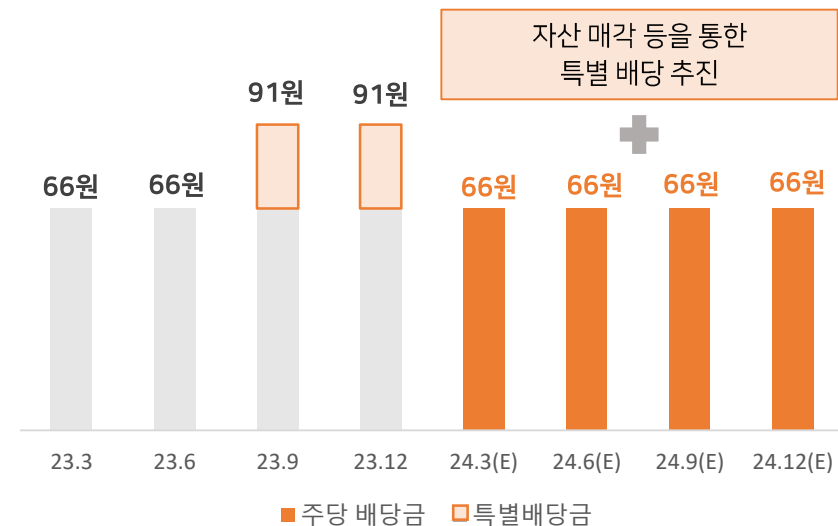


'24년 배당 계획

▶ 주당 66원 안정적 지급 및 주유소 매각 등에 따른 특별 배당 기대

- ✓ 자산 추가 매각, 보유자산 임대료 상승 등으로 특별배당 지속 추진

['24년 사업계획*]



(*) '24년 사업계획은 11기 주주총회('24.3.28)에서 승인 예정

- ✓ 업계 최고 & 유일 AA- 등급과 안정적인 사업성을 기반으로, 목표액의 8.5배 자금을 모집하여 회사채 발행 흥행(전자단기사채상환 완료)
- ✓ 리츠 업계 중 가장 낮은 4.1%대 금리(타리츠 발행금리 5~7%)로 회사채 발행하여, 차입 구조의 안정성 강화

회사채 발행 결과

- ▶ 지난 2월, 회사채 1,090억원 발행 흥행 성공
 - ✓ 단기 조달시장의 변동 Risk Hedge를 위한 차입 구조 안정화
 - ✓ 모집목표액의 8.5배에 달하는 대규모 자금 유치 성공

[발행 개요 및 결과]

구분	2-1회차	2-2회차	3회차	합계
발행목적	채무상환(전자단기사채 상환)			-
만기	1년	1.5년	3년	-
발행규모	490억원	500억원	100억원	1,090억
금리	4.129% (등급민평 + 25bp)	4.172% (등급민평 + 24bp)	4.329% (1년물 + 20bp)	4.167%
수요예측	당초 700억 모집목표 5,980억 수요참여(8.5배수)		-	-


금리 경쟁력

- ▶ 업계에서 가장 낮은 금리로 차입 조달(회사채 발행)
 - ✓ (금리수준) 타 리츠 대비 약 1%p~3%p 낮은 조달 금리 확보
 - ✓ (Spread) 타 리츠 Spread(93~214bp) 대비 가장 낮은 +25bp 수준

[1년 내 리츠 회사채 발행 사례]

구분	SK리츠	K리츠	I리츠	L리츠
신용등급	AA-	A-	A-	A+ (담보부 AA-)
발행시기	'24.02	'24.02	'23.11	'23.07
발행금리	4.16%	6.8%	7.0%	5.09%
민평금리 대비 Spread	+25bp	+214bp	+177bp	+93bp

(*) 제2회차 회사채는 수요예측을 거친 공모 회사채, 제3회차 회사채는 사모 회사채

<p>운용 자산규모 (취득원가 기준)</p> <p>4조 2천억원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최대 규모</p> 	<p>보유자산 (23.12.31 기준)</p> <p>122개</p> <ul style="list-style-type: none"> 오피스 3개 주유소 114개 수처리센터 5개 	<p>시가총액 주¹ (24.3.8 기준)</p> <p>1.1조 원</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최초 1조 돌파</p> 	<p>지분율 (23.12.31 기준)</p> <p>SK(주) 32.4%</p> <p>주요기관 34.8% (1% 이상 주주)</p> <p>외국인 8.0%</p>
<p>기업신용등급</p> <p>AA-</p> <p>▶ 국내 리츠 중 최고, 유일 신용등급</p> 	<p>공실율 (23.12.31 기준)</p> <p>0.0%</p> 	<p>시가배당률 주² (23.12.31 기준)</p> <p>7.89%</p> <p>'23년 실적 연 배당금 314원</p> 	<p>분기 결산</p> <p>3월, 6월, 9월, 12월</p> <p>▶ 국내 리츠 최초 분기 배당 실시</p> 

주1) '24.3.8 증가 기준, 증가 4,175원 x 총 주식수 270,132,679주
 주2) '23.12.28 증가 3,980원 기준 시가 배당률

- ✓ SK 그룹의 스폰서 리츠로서 장기 책임 임차(Master Lease) 및 CPI 연동 임대료로 인플레이션 헷지가 가능한 안정적인 임대차 구조가 특징



Master Lease

높은 신용도의 SK그룹 장기 책임임차(Master Lease)하여 임차인이 제반 비용(세금, 보험, 수선유지비) 직접 부담

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)

Sponsor REITs

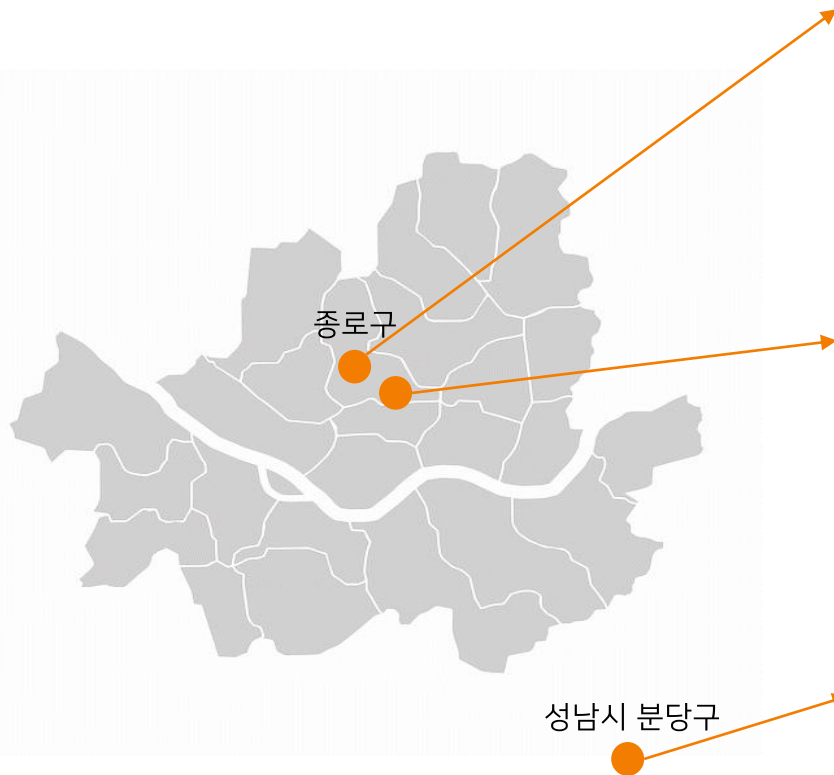
사옥 등 우량 자산의 우선매수협상권 보유

- SK T타워, SK 플래닛 판교사옥

- ✓ AUM의 약 55%가 서울/분당 핵심 업무 권역에 위치한 오피스로 구성되어 있고, SK그룹의 장기 임차로 공실 리스크가 거의 없으며, 취득 가격 대비 높은 가치 상승을 보인 Landmark 자산 보유

보유자산 - 오피스

- ▶ 최근평가액(AUM) 기준 약 55%가 서울 및 분당의 핵심 업무 권역에 위치한 '오피스'로 구성



▶ 서린빌딩; SK그룹 통합 사옥

- ✓ '99년부터 SK그룹 통합 사옥으로 사용

매입가격	1조 30억원 ('21.7.6)	28.8%
가치평가액	1조 2,921억원 ('23.12.31)	



▶ 종로타워; SK 그린캠퍼스 사옥

- ✓ SK그룹 친환경 Biz 6개사 집결 (업무시설 60% 임차)

매입가격	6,215억원 ('22.10.19)	7.7%
가치평가액	6,692억원 ('23.12.31)	



▶ U타워; SK하이닉스 분당 사옥

- ✓ 정자역 2분거리, SK하이닉스 R&D의 핵심 Hub

매입가격	5,072억원 ('22.6.30)	20.5%
가치평가액	6,111억원 ('23.12.31)	

- ✓ 주유소의 48%는 수도권 지역에 위치하고 있으며 용도지역이 우수한 SK주유소 114개소를 보유
- ✓ 수처리센터는 하이닉스 본사(HQ)인 이천캠퍼스 내 위치하고 있으며, 높은 현금 창출력을 가진 반도체 법정필수시설

보유자산 - 주유소

▶ Value add 가능성이 풍부한 114개 SK에너지 주유소

- ✓ 전체 주유소 중 48%가 서울/수도권에 위치

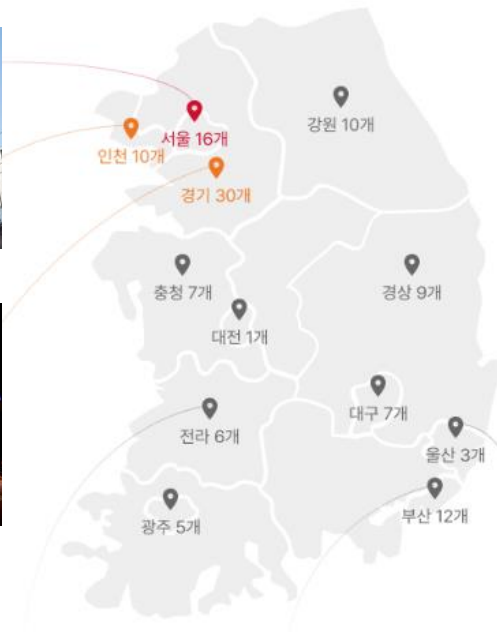
매입가격	7,664억원 ('21.7.7)	18.5%
가치평가액	9,085억원 ('23.12.31)	



서울 박미주유소



울산 달동맥주유소



보유자산 - 수처리센터

▶ 높은 Cap.rate로 현금창출력이 뛰어난 수처리센터

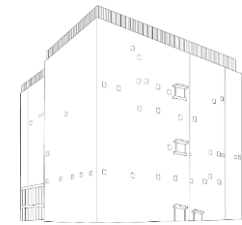
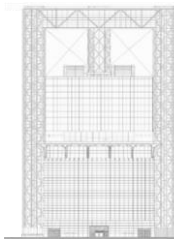
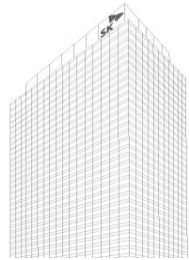
- ✓ SK그룹 핵심 Biz인 반도체 사업의 필수 시설에 투자 기회

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



이천 캠퍼스 내 수처리센터 5개동

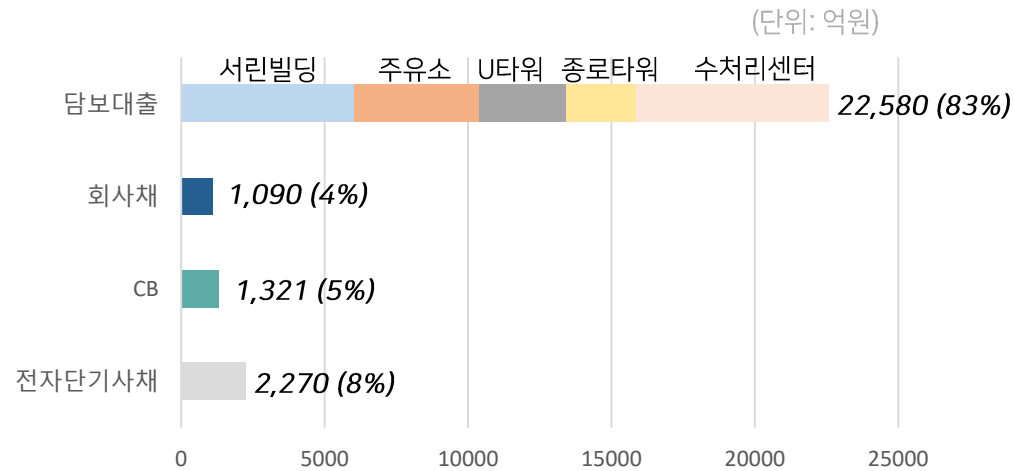
보유자산 상세내역



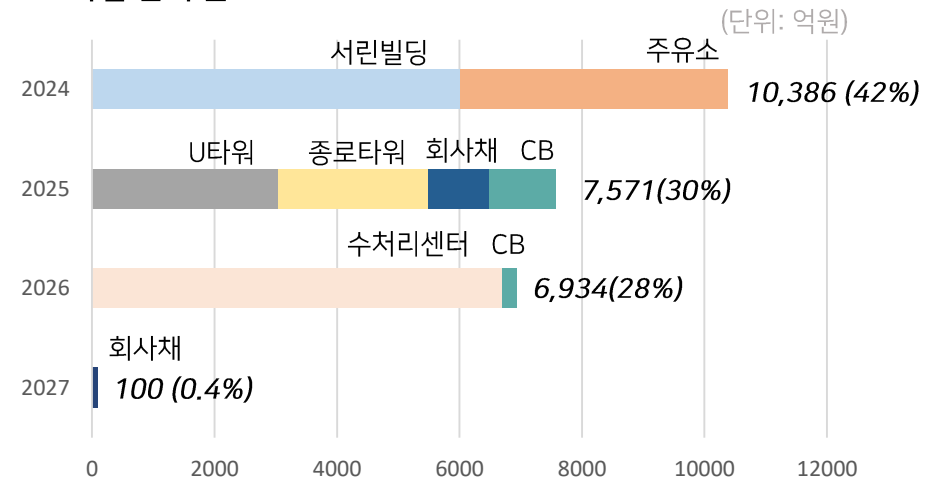
구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동	
특징	- SK그룹 본사 - 광화문역 2분 거리	- SK에너지 운영 주유소 - 수도권 50% 위치	- SK하이닉스 본사 - 정자역 2분 거리	- SK그린캠퍼스 본사 - 종각역 연결	- SK하이닉스 이천캠퍼스 - 반도체 제조 필수 시설	
소재지	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 114개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6	이천시 부발읍 가좌리	
면적	대지	5,779㎡ (1,748py)	170,942㎡ (51,710py)	9,967.80㎡ (3,015py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)	46,144㎡ (13,959py)
	연	83,828㎡ (25,358py)	85,369㎡ (25,822py)	86,804㎡ (26,258py)	60,600.6㎡ (18,332py)	146,713.61㎡ (44,381py)
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.)	
'23.12 평가액	1조 2,921억 [+28.8%]	9,085억 [+18.5%]	6,111억 [+20.5%]	6,692억 [+7.7%]	1조 1,832억 [장부가액]	
책임임차인	SK주식회사 (AA+, '22.9)	SK에너지 (AA, '22.5)	SK하이닉스 (AA, '22.6)	주요임차인: SK그린캠퍼스 (오피스 면적의 62% 공동임차)	SK하이닉스 (AA, '22.6)	
임대차기간	5년 (+5년)	10년 (+5년)	5년 (+5년)	오피스 WALE 3.1년	10년 (+10년)	
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	'27.2.28(SK그린캠퍼스 기준)	'33.9.24(+10년)	
임대료율 ('23년말 기준)	4.17% (연 418억원)	4.20% (연 322억원)	4.31% (연 218억원)	• 임대료 : 연 220억 (명목) • 관리비 : 연 85억	6.4% (연 717억원)	
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%)	평균 연 3% 상승 (오피스 기준)	경기 CPI연동 (매1년, MAX 5.0%)	
기타	<ul style="list-style-type: none"> Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 임차인 우선매수협상권 보유 			<ul style="list-style-type: none"> 비용 등: Market 준용 외부임차사 만기or 조기명 도시 SK100% 증평 목표 	<ul style="list-style-type: none"> M/L + NNN 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유 	

차입 현황 및 만기

▶ 차입별 현황



▶ 차입 만기 분포



▶ 상세 내역

(단위: 억원)

	총 합계	자산단 담보대출 현황					리스단 차입 현황					
		서린빌딩	주유소	U타워	종로타워	수처리	2-1 회사채	2-2 회사채	3 회사채	2차 CB	3차 CB	전자단기사채
대출금	27,395	6,018	4,368	3,043	2,448	6,703	490	500	100	1,090	231	2,270
대출금리	3.75% (가중평균)	2.08%	2.08%	4.65% (가중평균)	4.82%	5.36% (가중평균)	4.13%	4.17%	4.33%	4.00%	3.50%	4.05%
대출만기	-	'24-07-06	'24-07-07	'25-06-30	'25-06-30	'25-10-13	'25-02-21	'25-08-22	'27-08-22	'25-12-12	'26-03-15	'24-06-19

연결 BS (단위 : 억원)

구분	FY 8 (‘23.03.31)	FY 9 (‘23.06.30)	FY 10 (‘23.09.30)	FY 11 (‘23.12.31)
유동자산	707	802	2,403	1,119
현금 및 단기금융	656	746	1,239	1,014
기타	51	56	1,165	106
비유동자산	30,420	30,375	41,919	41,837
장기금융상품	75	75	75	75
투자부동산	30,345	30,300	41,844	41,762
자산총계	31,127	31,176	44,322	42,956
유동부채	6,975	5,909	20,733	15,139
단기차입금	3,645	2,447	3,524	-
회사채	3,199	3,200	6,560	3,360
유동성장기부채	-	-	10,366	10,373
유동성전환사채	-	-	-	1,111
기타	130	262	283	295
비유동부채	14,550	15,760	13,272	14,603
장기차입금	12,319	13,519	9,661	12,099
전환사채	1,308	1,321	1,330	229
임대보증금	831	834	1,666	1,682
기타	92	86	615	593
부채총계	21,525	21,669	34,005	29,742
지배기업소유주지분	9,602	9,507	9,517	12,401
자본금	983	983	983	1,351
자본잉여금	8,674	8,657	8,559	11,165
이익잉여금	(55)	(132)	(25)	(114)
비지배지분	-	-	801	813
자본총계	9,602	9,507	10,317	13,214
부채와자본총계	31,127	31,176	44,322	42,956

별도 BS (단위 : 억원)

구분	FY 8 (‘23.03.31)	FY 9 (‘23.06.30)	FY 10 (‘23.09.30)	FY 11 (‘23.12.31)
유동자산	358	482	527	357
현금 및 단기금융	321	441	464	295
기타	18	41	63	62
비유동자산	23,325	23,288	26,454	26,416
종속기업투자	7,604	7,604	10,807	10,807
투자부동산	15,721	15,684	15,647	15,610
자산총계	23,683	23,770	26,980	26,773
유동부채	4,449	3,380	12,668	10,557
단기차입금	1,199	-	-	-
회사채	3,199	3,200	6,560	3,360
유동성장기부채	-	-	6,007	6,010
유동성전환사채	-	-	-	1,111
기타	51	180	102	75
비유동부채	9,627	10,837	4,846	3,746
장기차입금	7,832	9,029	3,028	3,030
전환사채	1,308	1,321	1,330	229
임대보증금	452	455	458	461
기타	35	32	28	25
부채총계	14,076	14,217	17,514	14,303
자본금	983	983	983	1,351
자본잉여금	8,674	8,657	8,559	11,165
이익잉여금	(50)	(87)	(75)	(45)
자본총계	9,607	9,553	9,466	12,470
부채와자본총계	23,683	23,770	26,980	26,773

연결 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'23.03.31	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업수익	30,552	30,547	32,156	52,637
영업비용	8,055	8,079	12,477	16,828
영업이익	22,498	22,468	19,679	35,809
금융손익	(18,900)	(19,014)	(20,241)	(31,011)
금융수익	550	471	485	594
금융비용	19,450	19,485	20,726	31,605
영업외손익	65	34	14,623	(22)
기타수익	65	34	14,623	6
기타비용	-	-	-	28
법인세차감전순이익	3,663	3,488	14,060	4,776
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	3,663	3,488	14,060	4,776

별도 PL (단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'23.03.31	'23.04.01 ~'23.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업수익	23,719	25,599	23,016	34,159
영업비용	4,745	4,851	4,835	4,888
영업이익	18,974	20,749	18,182	29,270
금융손익	(13,184)	(13,179)	(13,743)	(13,829)
금융수익	255	223	196	95
금융비용	13,439	13,401	13,939	13,925
영업외손익	-	4	-	-
기타수익	-	4	-	-
기타비용	-	-	-	-
법인세차감전순이익	5,790	7,574	4,439	15,441
법인세비용	-	-	-	-
당기순이익	5,790	7,574	4,439	15,441

연결 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업활동현금흐름	10,247	9,981	(95,920)	122,505
영업으로부터 창출된 현금	26,393	26,260	(80,268)	150,732
이자의 수취	322	305	320	475
이자의 지급	(16,449)	(16,575)	(15,972)	(28,697)
법인세의 납부	(19)	(7)	-	(4)
투자활동현금흐름	8,000	(11,187)	(1,135,038)	12,622
투자활동 현금유입액	35,000	27,000	65,700	31,053
투자활동 현금유출액	(27,000)	(38,187)	(1,200,738)	(18,431)
재무활동현금흐름	(19,899)	(814)	1,290,244	(144,559)
재무활동 현금유입액	247,074	224,010	1,554,272	1,109,013
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,824)	(264,028)	(1,253,572)
현금의증감	(1,652)	(2,020)	59,286	(9,432)
기초의현금	37,189	35,537	33,517	92,803
기말의현금	35,537	33,517	92,803	83,371

별도 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 8	FY 9	FY 10	FY 11
	'23.01.01 ~'24.03.31	'23.04.01 ~'24.06.30	'23.07.01 ~'23.09.30	'23.10.01 ~'23.12.31
영업활동현금흐름	11,166	12,775	12,706	18,162
영업으로부터 창출된 현금	14,130	13,993	16,404	13,432
배당금 수취	7,857	9,734	6,663	17,805
이자의 수취	287	219	134	155
이자의 지급	(11,087)	(11,181)	(10,518)	(13,240)
법인세의 납부	(20)	10	24	10
투자활동현금흐름	15,000	-	(310,300)	10,000
투자활동 현금유입액	35,000	20,000	10,000	10,000
투자활동 현금유출액	(20,000)	(20,000)	(320,300)	-
재무활동현금흐름	(19,899)	(782)	309,954	(35,085)
재무활동 현금유입액	247,074	224,000	560,000	866,087
재무활동 현금유출액	(266,973)	(224,782)	(250,046)	(901,172)
현금의증감	6,267	11,992	12,360	(6,923)
기초의현금	5,794	12,061	24,053	92,803
기말의현금	12,061	24,053	36,414	29,490

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.

