



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 ('22 3Q)

- SK U-타워의 임대료 발생으로 영업수익이 증가하였으나, 전자단기사채의 일시적 이자 비용으로 당기순이익이 다소 하락하였습니다.
- 제6기 주당 배당액 66원, 연환산배당률 5.28%으로 목표 배당금을 달성하였습니다.
- SK리츠는 연 4회 배당 정책을 실행하고 있으며, 12월 28일 배당 지급하였습니다.

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 6, '22 3Q (당기)	FY 5, '22 2Q (전기)	증감액	
			금액	%
영업수익	242 ^{주1}	186	56	30%
당기순이익	73	88	(15)	(17%)
EBITDA	225 ^{주1}	173	52	30%
자산	24,081	24,580	(499)	(2%)
부채	14,309 ^{주2}	16,854	(2,545)	(15%)
자본	9,772	7,726	2,046	26%
EBITDA margin	93%	93%	-	-
차입금/EBITDA(배) ^{주3}	15.0	23.2	(8.2)	(36%)
주당 배당액(원)	66.0	70.6	(4.6)	(7%)
연환산 배당률 ^{주4}	5.28%	5.65%	(0.4%p)	(7%)

주1) SK U-타워 임대료 인식으로 영업수익 증가

주2) 전자단기사채 2,340억원을 유상증자 재원으로 상환 완료함

주3) 회사는 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

주4) 공모가액 5,000원 기준으로 산출함, (주당 66원 X 연환산) / 공모가액 5,000원

배당 사항

결산기	총배당금	주당배당금		지급일
		목표	실적	
FY 2, '21.3Q	83억원	54원	53.2원	2021.12.31.
FY 3, '21.4Q	109억원	68원	70.1원	2022.03.29.
FY 4, '22.1Q	111억원	68원	71.5원	2022.06.16
FY 5, '22.2Q	109억원	68원	70.6원	2022.09.23
FY 6, '22.3Q	130억원	66원	66.0원	2022.12.28
FY 7, '22.4Q	130억원	66원	-	2023.03.31.(E)*

* 상기 7기의 예상 총배당금, 예상 주당배당금은 4기 주주총회에서 승인 받은 사업계획이며, 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 주주총회 일정 등에 따라 실제 지급일과 차이가 발생할 수 있습니다.

- CBD^{주1)}핵심 자산인 종로타워를 자리츠를 통해 6,215억원에 매입하였고, 국내 리츠 최대 자산규모인 3.1조원을 달성하였습니다. (10/19)
- 대표적인 글로벌 벤치마크 리츠지수인 FTSE EPRA Nareit Global Developed Asia 지수에 편입 되었습니다. (12/20)

주1) CBD(Central Business District)는 종로, 광화문 중심으로 형성된 업무권역 의미

1. 종로타워 매입

구분	내용
위치	서울시 종로구 종로 51 (종각역 연결)
연면적	60,600.6㎡(18,331.7평) / 업무시설 74%
주요 임차인	SK그린캠퍼스가 업무시설의 62% 임차 (SK ON, 지오센트릭, 에너지, E&S, 에코플랜트, 임업)
공실율	오피스 0% (리테일 0.6%)
취득가액	6,215억원 / 평당 3,390만원 (2022.10.19)
감정평가액	6,418억원 (2022.8.1)
공지가 상승률	직전 5개년 평균 9.61% 상승

Value-Up 잠재력 풍부

- 현 임대료는 주변 시세 대비 20% 이상 낮음
* 실질임대료(NOC)
: 종로타워 23.8만원 vs 임대료감정평가 29.3만원
- 신용도 높은 SK그룹을 Anchor로 유치
- SK그룹 BIZ연계 기술로 친환경 Green 빌딩 전환
- 리테일, MD구성 개편을 통해 수익성 개선



※) 상기 개선안은 당사가 추진하는 value-up 전략을 시각화하여 이해를 돕기 위한 이미지로, 세부 설계에 따라 변동될 수 있고, 시장 상황 및 당사 사업계획에 따라 변경 될 수 있습니다.

2. 지수 편입

■ FTSE Nareit 지수 개요

- FTSE Nareit는 글로벌 스탠다드에 부합하는 리츠의 개별 심사를 통해 편입 여부를 확정하는 전세계 유일한 리츠 지수입니다. SK리츠는 Global Developed Asia 지수에 편입 되었습니다. (12/20 편입)

구분	Developed Asia
편입 리츠 수	136 개
시가총액(Net Mcap)	365,619 USDm
평균 배당수익률	4.42 %
종목당 평균 시가총액	2,688 USDm

출처: FTSE Russell Factsheet, 2022년 12월 30일 기준

■ 편입 효과

- 지수 편입으로 인해 거래량과 외국인지분율이 2배 가까이 증가하였으며, 추가 또한 20% 상승하였습니다.

	11월 평균	12월 말일	증감
증가	4,587 원	5,510 원	20%
시가총액	9,016 억원	1조 830 억원	20%
거래량	164,483 주	316,840 주	93%
외국인지분율	2.75%	5.55%	102%

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

운용 자산규모 3조 1천억원 	운용 자산 수 119개  오피스 3개  주유소 116개	시가총액 주1) 1조 830억원 	지분율 SK(주) 43% 주요기관투자자 23% 외국인 5.6% 
기업신용등급 AA-  NICE신용평가,한국기업평가	공실율 0.0% 	연평균 배당률 주2) 5.28% 	분기 결산 3월, 6월, 9월, 12월 

주1) '22년 12월 29일 기준, 종가 5,510원 x 총 주식 수 196,554,079주

주2) 2022년 9월 결산 기준(6기), 264원 (주당 66 X 연환산) / 공모가액 5,000원

03 OVERVIEW

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



Master Lease

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

Inflation Linked

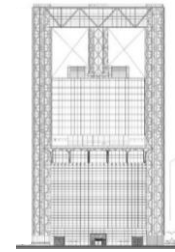
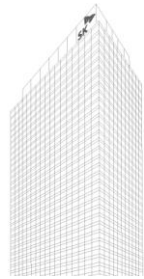
CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

- SK서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매1년)
- SK U-타워 : 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)

Triple Net

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

- 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 컨설팅값 ^{주1}	1조 1,005억원	8,526억원	5,404억원	6,418억원 (2022.8.1,삼창 감평)
임차인	책임임차인: SK(주) (NICE 신용평가 AA+, 2021. 5. 24)	책임임차인: SK에너지(주) (NICE 신용평가 AA, 2021. 3. 24)	책임임차인: SK하이닉스(주) (NICE 신용평가 AA, 2021. 6. 29)	주요 임차인: SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 Biz 6개사)
임대료 인상구조	직전연도 서울지역 CPI인상률 연동 (하한 1.5%)	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI 인상률 연동 (하한 1.0%)	직전연도 경기지역 CPI인상률 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 2022.12.31

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

04 [Appendix] 재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 4 ('22.03.31)	FY 5 ('22.06.30)	FY 6 ('22.09.30)
유동자산	252	679	220
현금성자산	130	270	47
단기금융상품	110	160	150
매출채권	-	1	-
기타	12	247	23
비유동자산	18,580	23,901	23,860
종속기업투자	-	-	-
투자부동산	18,580	23,901	23,860
자산총계	18,832	24,580	24,081
유동부채	39	3,807	1,255
단기차입금	-	1,422	1,198
회사채	-	2,340	-
기타	39	45	57
비유동부채	11,044	13,047	13,054
장기차입금	10,460	12,297	12,304
임대보증금	521	666	670
기타	62	84	80
부채총계	11,083	16,854	14,309
자본금	775	775	983
자본잉여금	6,873	6,873	8,732
이익잉여금	101	78	57
자본총계	7,749	7,726	9,772
부채와자본총계	18,832	24,580	24,081

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 4 ('22.03.31)	FY 5 ('22.06.30)	FY 6 ('22.09.30)
유동자산	137	561	97
현금성자산	19	239	1
단기금융상품	110	80	80
매출채권	-	1	-
기타	8	241	16
비유동자산	13,897	19,222	19,188
종속기업투자	3,390	3,390	3,393
투자부동산	10,508	15,833	15,795
자산총계	14,035	19,784	19,285
유동부채	22	3,789	1,236
단기차입금	-	1,422	1,198
회사채	-	2,340	-
기타	22	27	38
비유동부채	6,305	8,306	8,310
장기차입금	5,985	7,818	7,823
임대보증금	300	443	446
기타	21	44	41
부채총계	6,327	12,095	9,546
자본금	775	775	983
자본잉여금	6,873	6,873	8,732
이익잉여금	60	41	24
자본총계	7,708	7,689	9,739
부채와자본총계	14,035	19,784	19,285

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 4	FY 5	FY 6
	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30	'22.07.01 ~'22.09.30
영업수익	18,587	18,645	24,150
영업비용	3,246	3,473	5,722
영업이익	15,341	15,172	18,428
금융손익	(6,239)	(6,374)	(11,164)
금융수익	46	83	187
금융비용	6,285	6,457	11,351
영업외비용	35	2	-
기타수익	35	2	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	9,137	8,800	7,264
법인세비용	-	-	-
당기순이익	9,137	8,800	7,264
기타포괄손익	9,137	8,800	7,264

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 4	FY 5	FY 6
	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30	'22.07.01 ~'22.09.30
영업수익	15,314	15,482	20,934
영업비용	2,377	2,592	4,804
영업이익	12,937	12,890	16,130
금융손익	(3,560)	(3,686)	(8,443)
금융수익	34	49	156
금융비용	3,594	3,735	8,599
영업외비용	-	2	-
기타수익	-	2	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	9,377	9,205	7,687
법인세비용	-	-	-
당기순이익	9,377	9,205	7,687
기타포괄손익	9,377	9,205	7,687

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

04 [Appendix] 현금흐름표

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 4 '22.01.01 ~'22.03.31	FY 5 '22.04.01 ~'22.06.30	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30
영업활동현금흐름	11,443	(12,119)	35,907
당기순이익	9,137	8,799	7,264
감가상각비	2,054	2,099	4,092
기타조정	5,606	(16,232)	33,108
이자의지급	(5,395)	(6,834)	(8,741)
이자의수취	48	56	207
법인세납부	(7)	(7)	(23)
투자활동현금흐름	-	(539,241)	1,000
단기금융상품의 처분	-	3,000	1,000
단기금융상품의 취득	-	(8,000)	-
종속기업취득순현금	-	-	-
투자부동산(토지)의취득	-	(297,117)	-
투자부동산(건물)의 취득	-	(237,124)	-
재무활동현금흐름	(10,870)	565,390	(59,180)
단기차입금의증가	-	142,144	-
장기차입금의증가	-	182,997	-
회사채의발행	-	234,000	-
임대보증금의증가	-	17,330	-
유상증자	-	-	208,271
단기차입금의감소	-	-	(22,500)
회사채상환	-	-	(234,000)
배당금의지급	(10,870)	(11,082)	(10,950)
현금의증감	573	14,030	(22,272)
기초의현금	12,411	12,984	27,013
기말의현금	12,984	27,014	4,741

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 4 '22.01.01 ~'22.03.31	FY 5 '22.04.01 ~'22.06.30	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30
영업활동현금흐름	11,113	(12,178)	35,707
당기순이익	9,377	9,205	7,687
감가상각비	1,705	1,745	3,735
기타조정	(1,939)	(23,805)	25,437
배당금의수취	5,026	5,136	5,083
이자의지급	(3,086)	(4,499)	(6,381)
이자의수취	36	48	165
법인세납부	(5)	(7)	(18)
투자활동현금흐름	-	(531,241)	(300)
단기금융상품의 처분	-	3,000	-
단기금융상품의취득	-	-	-
종속기업취득	-	-	(300)
투자부동산(토지)의취득	-	(297,117)	-
투자부동산(건물)의 취득	-	(237,124)	-
재무활동현금흐름	(10,870)	565,390	(59,180)
단기차입금의증가	-	142,144	-
장기차입금의증가	-	182,997	-
회사채의발행	-	234,000	-
임대보증금의증가	-	17,330	-
유상증자	-	-	208,271
단기차입금의감소	-	-	(22,500)
회사채상환	-	-	(234,000)
배당금의지급	(10,870)	(11,082)	(10,950)
현금의증감	243	21,971	(23,773)
기초의현금	1,671	1,914	23,885
기말의현금	1,914	23,885	112

