



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 ('22.4Q)

- 종로타워의 임대료 발생으로 영업수익이 증가하였으나, 전자단기사채의 일시적 이자 비용으로 당기순이익이 다소 하락하였습니다.
- 제7기 주당 배당액 66원, 전환산배당률 5.28%으로 목표 배당금을 달성하였습니다.
- '23년에도 기존과 동일한 분기별 주당 배당금 66원 지급 예정입니다. (제7기 정기주주총회 승인)

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 7, '22 4Q (당기)	FY 6, '22 3Q (전기)	증감액	
			금액	%
영업수익	290 ^{주1}	242	48	20%
당기순이익	37	73	(36)	(49%)
EBITDA	260	225	35	15%
자산	31,274 ^{주2}	24,081	7,193	30%
부채	21,586 ^{주2}	14,309	7,277	51%
자본	9,687	9,772	(85)	(1%)
EBITDA margin	90%	93%	(3%)	(4%)
차입금/EBITDA(배) ^{주3}	18.7	15.0	3.7	25%
주당 배당액(원)	66.0	66.0	-	-
연환산 배당률 ^{주4}	5.28%	5.28%	-	-

주1) 종로타워 임대료 인식으로 영업수익 증가

주2) 종로타워 매입으로 자산 및 부채 증가

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 6, '22.3Q	130억원	66원	66원	2022.12.28
FY 7, '22.4Q	130억원	66원	66원	2023.3.30
FY 8, '23.1Q(E)	130억원	66원	-	2023.6월 말
FY 9, '23.2Q(E)	130억원	66원	-	2023.9월 말
FY 10 '23.3Q(E)	130억원	66원	-	2023.12월 말
FY 11 '23.4Q(E)	130억원	66원	-	2024.3월 말

* 상기 8,9,10,11기의 예상 총 배당금, 예상 주당배당금은 7기 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. 또한상기 지급 예정일은 주주총회 일정 등에 따라 실제 지급일과 차이가 발생할 수 있습니다.

- 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) 9,848억원 FTSE 지수 편입 ('22.12)	취득가 대비 자산가치 상승률 주2) 9.5% '22.4Q 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% 외국인투자자 5.87%

주1) '23년 3월 31일 기준 종가 5,010 원 x 총 주식 수 196,554,079주

주2) '22.12월말 기준, 취득가 대비 서린빌딩 9.7% 상승, 주유소 11.2% 상승, U타워 6.5% 상승

주3) 2022년 12월 결산 기준(7기), 주당 66원 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

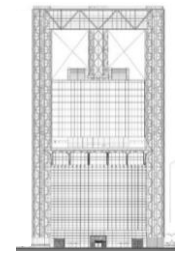
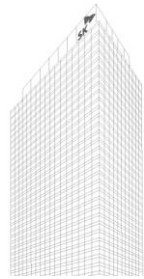
- SK서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매1년)
- SK U-타워 : 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)

※ '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상 예정

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 5 ('22.06.30)	FY 6 ('22.09.30)	FY 7 ('22.12.31)
유동자산	679	220	807
현금성자산	270	47	372
단기금융상품	160	150	381
매출채권	1	-	-
기타	247	23	54
비유동자산	23,901	23,860	30,467
종속기업투자	-	-	75
투자부동산	23,901	23,860	30,392
자산총계	24,580	24,081	31,274
유동부채	3,807	1,255	7,271
단기차입금	1,422	1,198	3,944
회사채	2,340	-	3,199
기타	45	57	129
비유동부채	13,047	13,054	14,315
장기차입금	12,297	12,304	12,312
임대보증금	666	670	825
기타	84	80	99
부채총계	16,854	14,309	21,586
자본금	775	983	983
자본잉여금	6,873	8,732	8,701
이익잉여금	78	57	3
자본총계	7,726	9,772	9,687
부채와자본총계	24,580	24,081	31,273

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 5 ('22.06.30)	FY 6 ('22.09.30)	FY 7 ('22.12.31)
유동자산	561	97	453
현금성자산	239	1	58
단기금융상품	80	80	350
매출채권	1	-	-
기타	241	16	45
비유동자산	19,222	19,188	23,361
종속기업투자	3,390	3,393	7,604
투자부동산	15,833	15,795	15,758
자산총계	19,784	19,285	23,814
유동부채	3,789	1,236	4,749
단기차입금	1,422	1,198	1,499
회사채	2,340	-	3,199
기타	27	38	52
비유동부채	8,306	8,310	9,395
장기차입금	7,818	7,823	7,828
임대보증금	443	446	449
기타	44	41	38
부채총계	12,095	9,546	14,144
자본금	775	983	983
자본잉여금	6,873	8,732	8,701
이익잉여금	41	24	(13)
자본총계	7,689	9,739	9,671
부채와자본총계	19,784	19,285	23,815

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 5 '22.04.01 ~'22.06.30	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31
영업수익	18,645	24,150	29,006
영업비용	3,473	5,722	7,706
영업이익	15,172	18,428	21,300
금융손익	(6,374)	(11,164)	(17,519)
금융수익	83	187	520
금융비용	6,457	11,351	18,039
영업외비용	2	-	(49)
기타수익	2	-	2
기타비용	-	-	51
법인세차감전순이익	8,800	7,264	3,732
법인세비용	-	-	-
당기순이익	8,800	7,264	3,732
기타포괄손익	8,800	7,264	3,732

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 5 '22.04.01 ~'22.06.30	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31
영업수익	15,482	20,934	22,379
영업비용	2,592	4,804	4,758
영업이익	12,890	16,130	17,621
금융손익	(3,686)	(8,443)	(12,219)
금융수익	49	156	348
금융비용	3,735	8,599	12,567
영업외비용	2	-	(51)
기타수익	2	-	-
기타비용	-	-	51
법인세차감전순이익	9,205	7,687	5,351
법인세비용	-	-	-
당기순이익	9,205	7,687	5,351
기타포괄손익	9,205	7,687	5,351

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 5	FY 6	FY 7
	'22.04.01 ~'22.06.30	'22.07.01 ~'22.09.30	'22.10.01 ~'22.12.31
영업활동현금흐름	(12,119)	35,907	12,746
영업으로부터 창출된 현금	(5,334)	44,464	27,299
이자의 수취	56	207	398
이자의 지급	(6,834)	(8,741)	(14,898)
법인세의 납부	(7)	(23)	(53)
투자활동현금흐름	(539,241)	1,000	(688,301)
투자활동 현금유입액	3,000	1,000	40,033
투자활동 현금유출액	(542,241)	-	(728,334)
재무활동현금흐름	565,390	(59,180)	708,002
재무활동 현금유입액	576,471	208,271	1,083,975
재무활동 현금유출액	(11,082)	(267,450)	(375,973)
현금의증감	14,030	(22,273)	32,447
기초의현금	12,984	27,013	4,741
기말의현금	27,014	4,740	37,188

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 5	FY 6	FY 7
	'22.04.01 ~'22.06.30	'22.07.01 ~'22.09.30	'22.10.01 ~'22.12.31
영업활동현금흐름	(12,178)	35,707	8,372
영업으로부터 창출된 현금	(12,855)	36,859	14,147
배당금 수취	5,136	5,083	6,517
이자의 수취	48	165	281
이자의 지급	(4,499)	(6,381)	(12,538)
법인세의 납부	(7)	(18)	(36)
투자활동현금흐름	(531,241)	(300)	(448,100)
투자활동 현금유입액	3,000	-	33,000
투자활동 현금유출액	(534,241)	(300)	(481,100)
재무활동현금흐름	565,390	(59,180)	445,410
재무활동 현금유입액	576,471	208,271	821,383
재무활동 현금유출액	(11,082)	(267,450)	(375,973)
현금의증감	21,971	(23,773)	5,682
기초의현금	1,914	23,885	112
기말의현금	23,885	112	5,794

