



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.

- ✓ 종로타워의 임대료 인식으로 영업수익이 증가하였습니다.
- ✓ 제8기 주당 배당액 66원, 전환산배당률 5.28%으로 목표 배당금을 달성하였습니다.

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY8, '23 1Q (당기)	FY7, '22 4Q (전기)	증감액	
			금액	%
영업수익	306 ^{주1}	290	15	5.3%
당기순이익	37	37	(1)	(1.8%)
EBITDA	272	260	12	4.5%
자산	31,227 ^{주2}	31,274	(47)	(0.2%)
부채	21,525 ^{주3}	21,586	(61)	(0.3%)
자본	9,602 ^{주2}	9,687	(85)	(0.9%)
EBITDA margin	121%	90%	-	34.7%
차입금/EBITDA(배) ^{주4}	17.6	18.7	(1)	(5.7%)
주당 배당액(원)	66.0	66.0	-	-
연환산 배당률 ^{주5}	5.28%	5.28%	-	-

주1) 종로타워 임대료 인식으로 영업수익 증가

주2) 자본잉여금 전입 및 감가상각비 배당으로 현금 감소

주3) 신용대출 300억 상환 및 전환사채 231억 발행으로 부채 감소

주4) 회사는 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

주5) 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(E)
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 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. 또한 상기 지급 예정일은 주주총회 일정 등에 따라 실제 지급일과 차이가 발생할 수 있습니다.

- ✓ 주유소 친환경에너지플랫폼으로서 전환을 위해 SK에너지와 공동개발 합의를 체결하였습니다.
- ✓ 첫 대상지는 시화산업 주유소로서 인허가 절차를 거쳐 연내 착공을 목표로 하고 있습니다.
- ✓ 주유소 활용 방안을 증대하는 Value Up을 통해 자산가치 상승 효과가 기대됩니다.

SK리츠-SK에너지 공동개발 합의서 체결(6/13일)

시화산업 주유소, 친환경에너지플랫폼으로 개발



- ✓ 소재지: 시흥시 정왕동 1365-4, 산업단지내 위치
- ✓ 개발 계획
 - 주유소에서 도심 물류 및 친환경에너지를 접목한 플랫폼으로 전환
 - 3층, 1,100평 규모 신축 개발
- ✓ 주요 내용
 - SK에너지: 건축관련 인허가 및 신축에 따른 비용 부담
 - SK리츠: 구조고도화대행 공동 사업자

주유소 Value add 본격화

주유소 활용 방안 증대로 자산가치 상승 효과 기대



- ✓ 주유소 용지에서 물류 용도가 추가 → **자산가치 상승 기대**
- ✓ 준공 시점 건물 매입 및 임대료율 협의 예정 → **임대수익 증대 가능**
- ✓ 친환경에너지발전 및 미래형 물류센터 접목 → **미래 임차 안정성 강화**

✓ 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)
1조 44억원

FTSE 지수 편입 (22.12)



취득가 대비 자산가치 상승률 주2)
9.5%

'22.4Q 보유자산
감정평가컨설팅 기준



기업신용등급
AA-

국내 유일, 최고 등급

NICE신용평가
한국기업평가



공실율
0.0%



연평균 배당률 주3)
5.28%

최초 분기 배당 지급
(3월, 6월, 9월, 12월)



지분율
SK(주) **43%**

주요기관투자자 **23%**

외국인 투자자 **6.23%**



주1) '23년 6월 30일 기준 종가 5,110 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) 2023년 3월 결산 기준(8기), 주당 66원 X 연환산 / 공모가액 5,000원

- ✓ 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

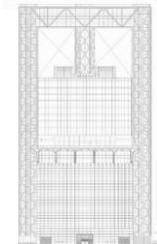
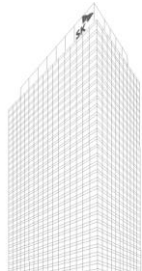
- SK서린빌딩 : 서울 CPI 연동 (매1년)
- SK U-타워 : 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소 : 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)

※ '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,삼창감평)
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

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 6 ('22.12.31)	FY 7 ('22.12.31)	FY 8 ('23.03.31)
유동자산	220	807	707
현금 및 단기금융상품	197	753	656
기타	23	54	51
비유동자산	23,860	30,467	30,420
장기금융상품	-	75	75
투자부동산	23,860	30,392	30,345
자산총계	24,081	31,274	31,227
유동부채	1,255	7,271	6,975
단기차입금	1,198	3,944	3,645
회사채	-	3,199	3,199
기타	57	129	130
비유동부채	13,054	14,315	14,550
장기차입금	12,304	12,312	12,319
전환사채	-	-	1,308
임대보증금	670	825	831
기타	80	99	92
부채총계	14,309	21,586	21,525
자본금	983	983	983
자본잉여금	8,732	8,701	8,674
이익잉여금	57	3	(55)
자본총계	9,772	9,687	9,602
부채와자본총계	24,081	31,273	31,127

별도 BS (단위 : 억원)

구 분-	FY 6 ('22.12.31)	FY 7 ('22.12.31)	FY 8 ('23.03.31)
유동자산	97	453	358
현금 및 단기금융상품	81	408	321
기타	16	45	18
비유동자산	19,188	23,361	23,325
종속기업투자	3,393	7,604	7,604
투자부동산	15,795	15,758	15,721
자산총계	19,285	23,814	23,683
유동부채	1,236	4,749	4,449
단기차입금	1,198	1,499	1,199
회사채	-	3,199	3,199
기타	38	52	51
비유동부채	8,310	9,395	9,627
장기차입금	7,823	7,828	7,832
전환사채	-	-	1,308
임대보증금	446	449	452
기타	41	38	35
부채총계	9,546	14,144	14,076
자본금	983	983	983
자본잉여금	8,732	8,701	8,674
이익잉여금	24	(13)	(50)
자본총계	9,739	9,671	9,607
부채와자본총계	19,285	23,815	23,683

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31	FY 8 '23.01.01 ~'24.03.31
영업수익	24,150	29,006	30,552
영업비용	5,722	7,706	8,055
영업이익	18,428	21,300	22,498
금융손익	(11,164)	(17,519)	(18,900)
금융수익	187	520	550
금융비용	11,351	18,039	19,450
영업외손익	-	(49)	65
기타수익	-	2	65
기타비용	-	51	-
법인세차감전순이익	7,264	3,732	3,663
법인세비용	-	-	-
당기순이익	7,264	3,732	3,663

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 6 '22.07.01 ~'22.09.30	FY 7 '22.10.01 ~'22.12.31	FY 8 '23.01.01 ~'24.03.31
영업수익	20,934	22,379	23,719
영업비용	4,804	4,758	4,745
영업이익	16,130	17,621	18,974
금융손익	(8,443)	(12,219)	(13,184)
금융수익	156	348	255
금융비용	8,599	12,567	13,439
영업외손익	-	(51)	-
기타수익	-	-	-
기타비용	-	51	-
법인세차감전순이익	7,687	5,351	5,790
법인세비용	-	-	-
당기순이익	7,687	5,351	5,790

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 6	FY 7	FY 8
	'22.07.01 ~'22.09.30	'22.10.01 ~'22.12.31	'23.01.01 ~'24.03.31
영업활동현금흐름	35,907	12,746	10,247
영업으로부터 창출된 현금	44,464	27,299	26,393
이자의 수취	207	398	322
이자의 지급	(8,741)	(14,898)	(16,449)
법인세의 납부	(23)	(53)	(19)
투자활동현금흐름	1,000	(688,301)	8,000
투자활동 현금유입액	1,000	40,033	35,000
투자활동 현금유출액	-	(728,334)	(27,000)
재무활동현금흐름	(59,180)	708,002	(19,899)
재무활동 현금유입액	208,271	1,083,975	247,074
재무활동 현금유출액	(267,450)	(375,973)	(266,973)
현금의증감	(22,273)	32,447	(1,652)
기초의현금	27,013	4,741	37,189
기말의현금	4,740	37,188	35,537

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 6	FY 7	FY 8
	'22.07.01 ~'22.09.30	'22.10.01 ~'22.12.31	'23.01.01 ~'24.03.31
영업활동현금흐름	35,707	8,372	11,166
영업으로부터 창출된 현금	36,859	14,147	14,130
배당금 수취	5,083	6,517	7,857
이자의 수취	165	281	287
이자의 지급	(6,381)	(12,538)	(11,087)
법인세의 납부	(18)	(36)	(20)
투자활동현금흐름	(300)	(448,100)	15,000
투자활동 현금유입액	-	33,000	35,000
투자활동 현금유출액	(300)	(481,100)	(20,000)
재무활동현금흐름	(59,180)	445,410	(19,899)
재무활동 현금유입액	208,271	821,383	247,074
재무활동 현금유출액	(267,450)	(375,973)	(266,973)
현금의증감	(23,773)	5,682	6,267
기초의현금	23,885	112	5,794
기말의현금	112	5,794	12,061

