



Quarterly Report_2022.03

SK리츠운용 주식회사

2022.03.18

Financial Highlights (` 21.4Q)



- 제3기 주당 배당액 70.1원(전기대비 +16.9원), 전환산배당률 5.61%(전기대비 +0.01%p) 달성하였습니다.
- 자산운용기간 증가와 브릿지론 이자 등 비용 절감으로 배당가능이익이 전기대비 26.2억원 증가하였습니다.
- SK리츠는 국내 최초 연 4회 배당 정책을 실행하고 있으며, 3월 내 배당 지급 예정입니다.

재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 3, '21 4Q (당기)	FY 2, '21 3Q (전기)	증감율
영업수익	186	171	8.7%
당기순이익	88	63	39.8%
EBITDA	173	155	11.9%
자산	18,843	18,828	0.1%
부채	11,077	11,066	0.1%
자본	7,766	7,762	0.1%
EBITDA margin	93%	90%	2.9%
EBITDA/금융비용(배)	2.7	2.1	25.2%
차입금/EBITDA(배)	15.1	16.9	(10.6%)
DSCR	2.7	2.1	25.3%
주당 배당액	70원	53원	32.1%
연환산 배당률	5.61%	5.60%	0.2%

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

배당 사항

결산기	총배당금	주당배당금		지급(예정)일
		목표	실적	
FY 2	83억원	54원	53.2원	2021.12.31.
FY 3	109억원	68원	70.1원	2022.03.29.(E)
FY 4 (E)*	106억원	68원	-	2022.06.30.(E)*
FY 5 (E)*	106억원	68원	-	2022.09.30.(E)*
FY 6 (E)*	106억원	68원	-	2022.12.31.(E)*

* 상기 4,5,6기의 예상 총 배당금, 예상 주당배당금은 증권신고서에 기재한 추정된 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.

- 국내 리츠 업계 최고의 기업신용등급 AA- / Stable 획득하였습니다.
- SK-U타워 관련 우선매수협상권 행사하며, 매매 협의를 시작하였습니다.
- 박미주유소는 국내 최초 주유소 내 연료전지가 설치된 친환경 주유소 사업 모델로 재탄생하였습니다.

신용등급 AA- 획득



- NICE신용평가 AA-/Stable 평정('22.3.10)
- 국내 리츠 업계 최고 등급 획득하며
업계 내 최상위 수준의 재무건전성 입증

평가 근거

등급	• SK그룹 연계 부동산 임대 사업 • 장기간 책임 임대차 및 Triple Net 계약 구조 등 임대 질적 수준 매우 우수 • 금융비용 충당 능력 양호
전망	• 우수한 임차인 및 안정적인 임대 구조 확보 등을 통해 향후 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것으로 예상

우선매수협상권 행사

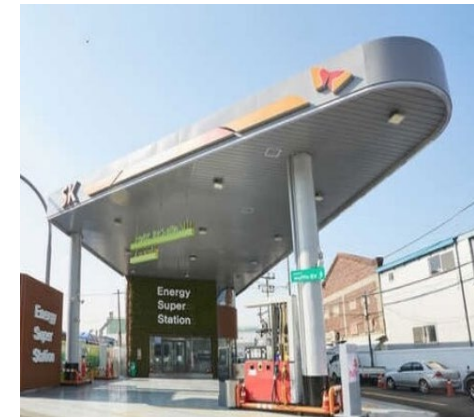


- SK하이닉스와 SK-U타워 관련 우선매수협상권 체결('21.06.30)
- 우선매수협상권 행사 및 매매 협의 시작('22.3.4)

자산 개요

소재지	경기 성남시 분당구 정자동 25-1
연면적	26,258 평
규모	B6 / 28F
주요 임차인	SK하이닉스(주)

에너지슈퍼스테이션 1호



- 박미주유소, SK에너지의 친환경 주유소 혁신 사업 모델인 "에너지슈퍼스테이션" 1호로 재 개장
- 주유소에 태양광, 연료전지*의 분산 전원을 설치해 친환경 전기를 생산하고, 전기차 충전에 사용

* 주유소 내 연료전지 설치 가능토록 규제샌드박스 실증 특례 인정받은 첫 사례

자산 개요

소재지	서울 금천구 시흥동 980
대지면적	341 평
임차인	SK에너지(주)
친환경 에너지 현황	태양광 발전 설비(20.6kW), 연료전지(300kW), 전기차 충전소 2기

리츠 개요



- SK리츠는 서린빌딩을 매입하고 클린에너지리츠의 지분 100%를 편입하였습니다.
- 신용도 높은 SK그룹이 책임임차하여 임대료를 각 리츠에 지급하고 이를 재원으로 SK리츠는 매 분기별 배당금을 지급하는 구조입니다.

기본 정보

기업명	에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사
자산관리회사	에스케이리츠운용 주식회사
임차인	SK 주식회사, SK에너지 주식회사
결산월	3,6,9,12월
설립일	2021년 3월 15일
자산취득일	SK서린빌딩: 2021년 7월 6일 취득 SK에너지 주유소 116개: 2021년 7월 7일 취득
상장일	2021년 9월 14일
발행주식총수	155,020,532 주

주가 정보

2022년 3월 18일 기준

현재주가	6,350 원
52주 최고/최저	6,910 원 / 5,320 원
시가총액	984,380,378,200 원

리츠 구조

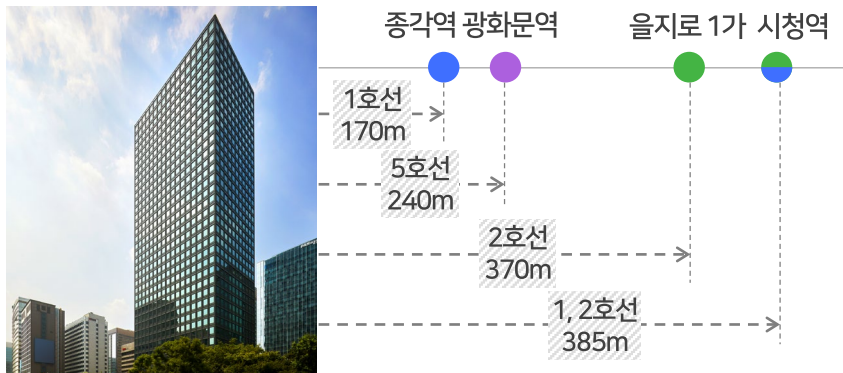


SK 리츠	
서린취득(10,030억원)	보증금(327억원)
부대비용(680억원)	서린차입(6,018억원)
클린에너지 자리츠	IPO(2,326억원)
지분(3,386억원)	Pre-IPO(1,550억원)
	SK(주) 출자(3,876억원)
총 재원조달금액 14,096억원	

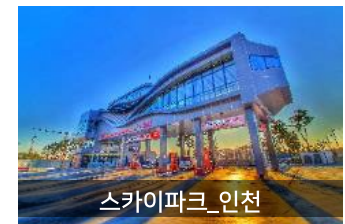
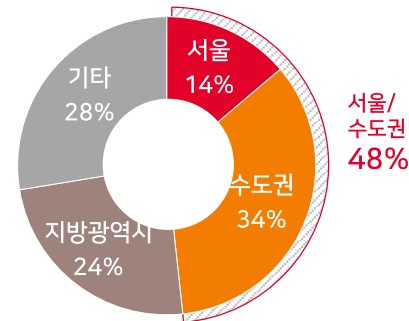
운용 자산

- 매입 5개월 후 2021.11.30일 감정평가컨설팅을 받은 결과
서린빌딩은 약 5.3%, 주유소 116개는 약 6.21% 자산 가치가 상승하였습니다.

서린빌딩



SK에너지 주유소 116개



구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지
사용승인일	1999년 10월 19일 (2019년 Renovation, 1,200억 투자)
용도지역	도시지역, 일반상업지역
주용도	업무시설
대지면적	5,779㎡ (1,748 py)
연면적	83,827,66㎡ (25,358 py)
전용률	53.50%
규모	B7 / 36F
책임임차인	SK 주식회사
임대차 기간	2021년 6월 30일부터 5년 (임차인 요구로 5년 추가 연장 가능)
주요 전차인	SK이노베이션 계열, SK E&S 등
매입가	1조 30억원 (2021년 7월 6일)
부동산 가치추정	1조 588억원 (2021년 11월 30일, 경일감정평가법인)

구분	내용
자산개수	116개 (토지 및 건물만 보유 / 주유시, 배관, 탱크는 미포함)
지역분포	서울 16개, 인천 10개, 경기 30개, 지방광역시 28개, 기타 32개
용도지역	상업지역 27개, 주거지역 18개, 공업지역 18개, 기타 53개
대지면적	170,942㎡ (51,710 py)
평균 대지면적	1,474㎡ (446 py)
토지: 건물 비중	95 : 5
공시지가 상승률	5년 평균 5.7% (2021년~2017년 기준)
책임임차인	SK에너지 주식회사
임대차 기간	2021년 6월 30일부터 10년 (임차인 요구로 5년 추가 연장 가능)
주요 전차인	SK네트웍스, 맥도날드, 버거킹, 다이소 등
매입가	7,664억원 (2021.07.07, 2021.11.25)
부동산 가치추정	8,140억원 (2021.11.30, 경일감정평가법인)

임대차 개요



- 서린빌딩은 SK(주)의 5년+5년, 116개 주유소는 SK에너지(주)의 10년 +5년의 장기 책임임차로 수익이 안정적입니다.
- 또한 관리비, 보험료, 제세공과금 등 운영비를 임차인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

임대차개요

대상자산	서린빌딩	주유소
매매가	10,030억원	7,664억원
임대료율(주1)	3.9%	4.2%
임차인(주2)	SK(주)	SK에너지(주)
임대차 기간(주3)	5년	10년
임대료	연 392억원	연 322억원
임대료 인상률(주4)	직전연도 CPI인상률 연동	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분	
임차인 우선매수협상권	임차인 우선매수협상권 보유 예정	
운영비 부담(주5)	Triple Net	
기타	임차인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선	

(주1): 임대료/매매가

(주2): 100% Master Lease

(주3): [서린빌딩], [주유소] 임차인 요구 연장 가능 (+5년)

(주4): 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 하한 수준 설정 [서린빌딩] 1.5%, [주유소] 1.0%

(주5): 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담



연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
유동자산	4	217	243
현금성자산	3	202	124
단기금융상품	-	-	110
매출채권	-	10	-
기타	1	5	9
비유동자산	-	18,611	18,600
투자부동산	-	18,611	18,600
자산총계	4	18,828	18,843
유동부채	1	34	39
단기차입금	-	-	-
기타	1	34	39
비유동부채	-	11,032	11,038
장기차입금	-	10,448	10,454
임대보증금	-	516	519
기타	-	68	65
부채총계	1	11,066	11,077
자본금	3	775	775
자본잉여금	-	6,880	6,873
이익잉여금	-	107	118
자본총계	3	7,762	7,766
부채와자본총계	4	18,828	18,843

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
유동자산	4	107	131
현금성자산	3	94	17
단기금융상품	-	-	110
매출채권	-	10	-
기타	1	3	4
비유동자산	-	13,932	13,915
종속기업투자	-	3,390	3,390
투자부동산	-	10,542	10,525
자산총계	4	14,039	14,046
유동부채	1	19	22
단기차입금	-	-	-
기타	1	19	22
비유동부채	-	6,299	6,301
장기차입금	-	5,978	5,981
임대보증금	-	297	298
기타	-	24	22
부채총계	1	6,318	6,323
자본금	3	775	775
자본잉여금	-	6,880	6,873
이익잉여금	-	66	75
자본총계	3	7,721	7,723
부채와자본총계	4	14,039	14,046

※ FY 1은 '21.03.15~'21.06.30이며, 이후 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
영업수익	-	17,089	18,579
영업비용	-	3,601	3,376
영업이익	-	13,488	15,203
금융수익	-	4	19
금융비용	-	7,216	6,447
기타수익	-	1	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	-	6,277	8,775
법인세비용	-	-	-
당기순이익	-	6,277	8,775
기타포괄손익	-	6,277	8,775

※ FY 1은 '21.03.15 ~ '21.06.30이며, 이후 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
영업수익	-	9,446	14,702
영업비용	-	2,615	2,496
영업이익	-	6,831	12,206
금융수익	-	2	11
금융비용	-	4,644	3,702
기타수익	-	1	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	-	2,190	8,515
법인세비용	-	-	-
당기순이익	-	2,190	8,515
기타포괄손익	-	2,190	8,515



연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
영업활동현금흐름	-	69,144	12,627
당기순이익	-	6,277	8,775
감가상각비	-	1,974	2,095
기타조정	-	67,247	7,298
이자의지급	-	(6,357)	(5,549)
이자의수취	-	3	9
법인세납부	-	-	(1)
투자활동현금흐름	-	(1,863,062)	(12,035)
단기금융상품의취득	-	-	(11,000)
종속기업취득순현금	-	-	-
투자부동산(토지)의취득	-	(1,545,010)	-
투자부동산(건물)의 취득	-	(318,052)	(1,035)
재무활동현금흐름	300	1,813,808	(8,371)
단기차입금의증가	-	259,179	-
장기차입금의증가	-	1,044,189	-
유상증자	300	769,619	(120)
단기차입금의감소	-	(259,179)	-
배당금의지급	-	-	(8,251)
현금의증감	300	19,890	(7,779)
기초의현금	-	300	20,190
기말의현금	300	20,190	12,411

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 1	FY 2	FY 3
영업활동현금흐름	-	36,881	11,643
당기순이익	-	2,189	8,515
감가상각비	-	1,648	1,742
기타조정	-	37,196	158
배당금의수취	-	-	4,414
이자의지급	-	(4,154)	(3,189)
이자의수취	-	2	3
법인세납부	-	-	-
투자활동현금흐름	-	(1,394,815)	(11,000)
단기금융상품의취득	-	-	(11,000)
종속기업취득	-	(338,957)	-
투자부동산(토지)의취득	-	(779,333)	-
투자부동산(건물)의 취득	-	(276,525)	-
재무활동현금흐름	300	1,367,033	(8,371)
단기차입금의증가	-	255,279	-
장기차입금의증가	-	597,414	-
유상증자	300	769,619	(120)
단기차입금의감소	-	(255,279)	-
배당금의지급	-	-	(8,251)
현금의증감	300	9,099	(7,728)
기초의현금	-	300	9,399
기말의현금	300	9,399	1,671

※ FY 1은 '21.03.15 ~ '21.06.30이며, 이후 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임