



Quarterly Report_2022.06

SK리츠운용 주식회사

2022.06.09

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.

Financial Highlights (` 22.1Q)



- 제4기 주당 배당액 71.5원(전기대비 +1.4원), 전환산배당률 5.72%(전기대비 +0.12%p) 달성하였습니다.
- 제4기 영업일수 감소 및 감사수수료 등 비용 절감으로 배당가능이익이 전기대비 2.1억원 증가하였습니다.
- SK리츠는 연 4회 배당 정책을 실행하고 있으며, 6월 말 배당 지급 예정입니다.

재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 4, '22 1Q (당기)	FY 3, '21 4Q (전기)	증감율
영업수익	186	186	0.0%
당기순이익	91	88	4.1%
EBITDA	174	173	0.6%
자산	18,832	18,843	-0.1%
부채	11,083	11,077	0.1%
자본	7,749	7,766	-0.2%
EBITDA margin	94%	93%	0.5%
EBITDA/금융비용(배)	2.8	2.7	3.2%
차입금/EBITDA(배)	15.0	15.1	-0.5%
DSCR	2.8	2.7	3.5%
주당 배당액	71.5	70.1	2.0%
연환산 배당률	5.72%	5.61%	1.9%

* 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.
FY 4	111억원	68원	71.5원	2022.06.30.(E)
FY 5 (E)*	106억원	68원	-	2022.09.30.(E)*
FY 6 (E)*	103억원	66원	-	2022.12.31.(E)*
FY 7 (E)*	128억원	66원	-	2023.03.31.(E)*

* 상기 5,6,7기의 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.

- SK리츠는 SK U-타워 편입을 위해 5월 25일 이사회를 통해 매매계약, 임대차계약 등 주요 조건을 결정하였습니다.
- 매입 조달 비용 절감하기 위해, 국내 리츠 최고의 신용등급인 AA-를 바탕으로 업계 최초로 전자단기사채 발행을 통해 6월 30일에 매입을 완료할 계획입니다.

편입자산 개요



구분	내용
자산명	SK U-타워 (SK하이닉스사옥)
소재지	경기도 성남시 분당구 성남대로 331번길 8
용도	업무시설
연면적	86,803.86㎡(26,258.17평)
규모	지하6층~지상28층
건폐율/용적률	69.55%/961.12%

매매계약

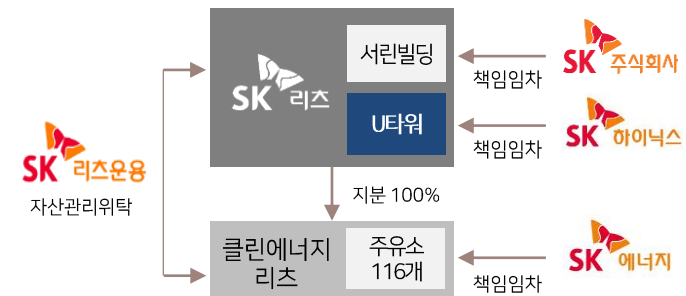
매도인	SK하이닉스 주식회사
매수인	SK위탁관리부동산투자회사 주식회사
매매대금	5,072억원

임대차계약

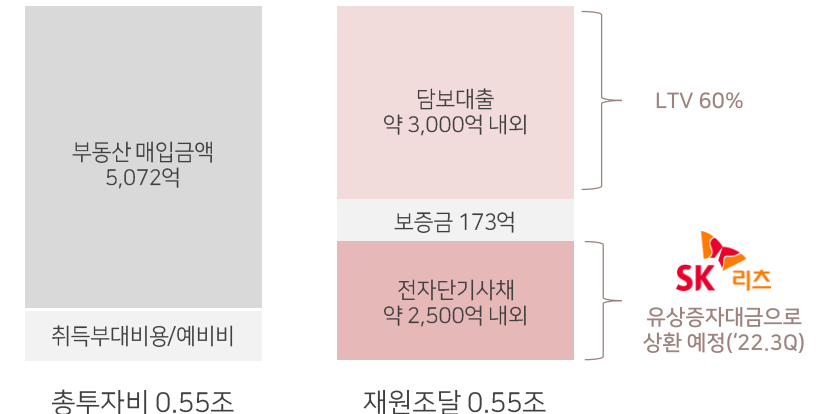
임차인	SK하이닉스 주식회사
임대차기간	2022.6.30~2027.6.30(5년) ※ 임차인 의사에 따라 1회, 5년에 한하여 자동 연장
임대료율	매입가액의 4.1% (연임대료/매매가액)
인상률	직전년도 경기지역 소비자물가지수 인상률 연동
운영비 등 부담	관리비, 보험료, 제세공과금 임차인 부담 (Triple Net 계약)

투자 구조

매입 구조



투자 및 재원조달 구조(계획)



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 6월 9일 기준

현재주가	6,910원
52주 최고/최저	7,290 원 / 5,320 원
시가총액	1조 867억원

리츠 구조

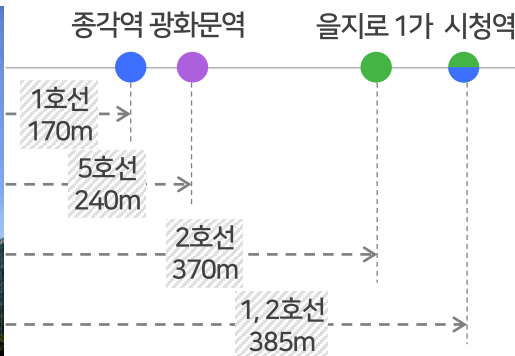


SK 리츠	
서린취득(10,030억원)	보증금(327억원)
부대비용(680억원)	서린차입(6,018억원)
클린에너지 자리츠 지분(3,386억원)	IPO(2,326억원)
	Pre-IPO(1,550억원)
	SK(주) 출자(3,876억원)
총 재원조달금액 14,096억원	

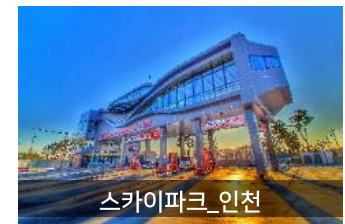
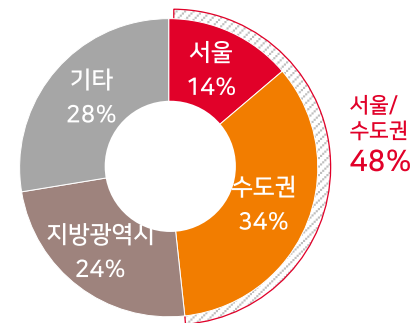
운용 자산

- 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 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
유동자산	217	243	252
현금성자산	202	124	130
단기금융상품	-	110	110
매출채권	10	-	-
기타	5	9	12
비유동자산	18,611	18,600	18,580
투자부동산	18,611	18,600	18,580
자산총계	18,828	18,843	18,832
유동부채	34	39	39
단기차입금	-	-	-
기타	34	39	39
비유동부채	11,032	11,038	11,044
장기차입금	10,448	10,454	10,460
임대보증금	516	519	521
기타	68	65	63
부채총계	11,066	11,077	11,083
자본금	775	775	775
자본잉여금	6,880	6,873	6,873
이익잉여금	107	118	101
자본총계	7,762	7,766	7,749
부채와자본총계	18,828	18,843	18,832

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
유동자산	107	131	137
현금성자산	94	17	19
단기금융상품	-	110	110
매출채권	10	-	-
기타	3	4	8
비유동자산	13,932	13,915	13,898
종속기업투자	3,390	3,390	3,390
투자부동산	10,542	10,525	10,508
자산총계	14,039	14,046	14,035
유동부채	19	22	22
단기차입금	-	-	-
기타	19	22	22
비유동부채	6,299	6,301	6,305
장기차입금	5,978	5,981	5,985
임대보증금	297	298	300
기타	24	22	20
부채총계	6,318	6,323	6,327
자본금	775	775	775
자본잉여금	6,880	6,873	6,873
이익잉여금	66	75	60
자본총계	7,721	7,723	7,708
부채와자본총계	14,039	14,046	14,035



연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
영업수익	17,089	18,579	18,587
영업비용	3,601	3,376	3,246
영업이익	13,487	15,203	15,341
금융수익	4	19	46
금융비용	7,216	6,447	6,285
기타수익	1	-	35
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	6,277	8,775	9,137
법인세비용	-	-	-
당기순이익	6,277	8,775	9,137
기타포괄손익	6,277	8,775	9,137

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
영업수익	9,446	14,702	15,314
영업비용	2,615	2,496	2,377
영업이익	6,831	12,206	12,937
금융수익	2	11	34
금융비용	4,644	3,702	3,594
기타수익	1	-	-
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	2,190	8,515	9,377
법인세비용	-	-	-
당기순이익	2,190	8,515	9,377
기타포괄손익	2,190	8,515	9,377

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임



연결 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
영업활동현금흐름	69,144	12,627	11,443
당기순이익	6,277	8,775	9,137
감가상각비	1,974	2,095	2,054
기타조정	67,247	7,298	5,606
이자의지급	(6,357)	(5,549)	(5,395)
이자의수취	3	9	48
법인세납부	-	(1)	(7)
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	1,813,807	(8,371)	(10,870)
단기차입금의증가	259,179	-	-
장기차입금의증가	1,044,189	-	-
유상증자	769,619	(120)	-
단기차입금의감소	(259,179)	-	-
배당금의지급	-	(8,251)	(10,870)
현금의증감	19,890	(7,779)	573
기초의현금	300	20,190	12,411
기말의현금	20,190	12,411	12,984

별도 CF (단위 : 백만원)

구분	FY 2	FY 3	FY 4
	'21.07.01 ~'21.09.30	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31
영업활동현금흐름	36,881	11,643	11,113
당기순이익	2,189	8,515	9,377
감가상각비	1,648	1,742	1,705
기타조정	37,196	158	8,113
배당금의수취	-	4,414	(5,026)
이자의지급	(4,154)	(3,189)	(3,086)
이자의수취	2	3	36
법인세납부	-	-	(5)
투자활동현금흐름	(1,394,815)	(11,000)	-
단기금융상품의취득	-	(11,000)	-
종속기업취득	(338,957)	-	-
투자부동산(토지)의취득	(779,333)	-	-
투자부동산(건물)의 취득	(276,525)	-	-
재무활동현금흐름	1,367,033	(8,371)	(10,870)
단기차입금의증가	255,279	-	-
장기차입금의증가	597,414	-	-
유상증자	769,619	(120)	-
단기차입금의감소	(255,279)	-	-
배당금의지급	-	(8,251)	(10,870)
현금의증감	9,099	(7,728)	243
기초의현금	300	9,399	1,671
기말의현금	9,399	1,671	1,914