



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 (`22.2Q)

- SK하이닉스 분당 사옥인 U-타워 매입으로 자산 규모가 30% 증가한 2.46조원이 되었습니다.
- 제5기 주당 배당액 70.6원, 연환산배당률 5.65% 달성하였습니다.
- SK리츠는 연 4회 배당 정책을 실행하고 있으며, 9월 23일 배당 지급 예정입니다.

연결 재무 실적

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 5, '22 2Q (당기)	FY 4, '22 1Q (전기)	증감율
영업수익	186	186	0.3%
당기순이익	88	91	-3.7%
EBITDA	173	174	-0.7%
자산	24,580	18,832	30.5%
부채	16,854 ^{주1)}	11,083	52.1%
자본	7,726	7,749	-0.3%
EBITDA margin	93%	94%	-1.0%
차입금/EBITDA(배) ²⁾	23.2 ^{주1)}	15.0	54.6%
주당 배당액(원)	70.6	71.5	-1.2%
연환산 배당률 ³⁾	5.65%	5.72%	-1.2%

주1) 전자단기사채 2,340억원 사용으로 부채가 일시적 증가하였으며, 8월 유상증자재원으로 상환 완료함

주2) 회사는 결산주기가 3개월이며, 차입금/EBITDA 수치는 연환산 EBITDA 기준으로 산출함

주3) 공모가액 5,000원 기준으로 산출함), (주당 70.6원 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	103억원	66원	-	2022.12.31.(E)*
FY 7, '22.4Q	130억원	66원	-	2023.03.31.(E)*

* 상기 6,7기의 예상 총 배당금, 예상 주당배당금은 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.

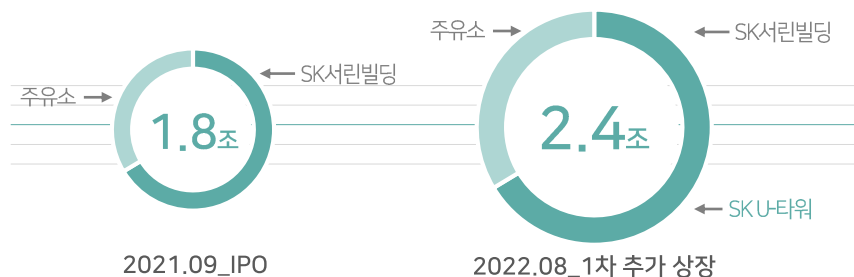
- IPO 이후 첫 추가상장에서 청약율 112%로 모집 완료하여, 자산규모 기준 국내 1위 리츠가 되었습니다.
- 종로구 종로51에 소재한 종로타워에 대한 우선매수행사권을 행사하였으며, SK리츠의 신설 자리츠를 통해 매입할 예정입니다.

1. 유상증자 결과

- (청약 결과) 시장악화에도 청약률 112% 달성

구분	내용
유상증자 신주 확정발행가액	5,060원/주
발행 신주 수	41,533,547주
모집총액	210,159,717,820원
구주주 청약율	112.08%
구주주 청약주식 총수	46,549,113주
유상증자 신주 확정발행가액	5,060원/주
발행 신주 수	41,533,547주
SK리츠 총 주식 수	196,554,079주

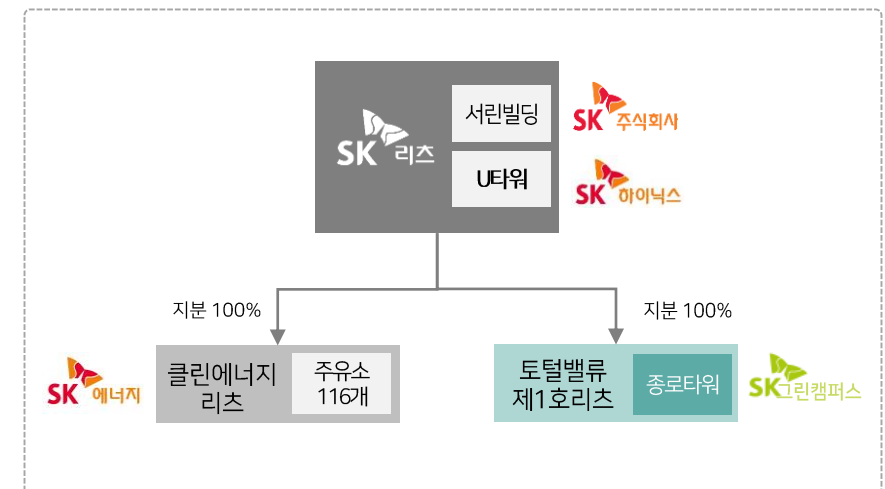
- (AUM) 1.8조원에서 2.4조원으로 증가하여 상장리츠 1위
- 자산규모 기준 상장리츠 1위 (9/21 시총 1.07조 - 5,450원/주)



2. 종로타워 편입 계획

- (진행 경과) 우선매수권 행사를 통한 매입 추진
- (22.07) SK리츠운용 우선매수권 행사(행사가: 6,215억_약 3,390만원/평)
- (22. 4Q) SK리츠의 신설 자리츠를 통해 매매계약 및 거래 종결 목표

- (투자 구조) 자리츠 신설하여 편입



- 종로타워는 최우수 입지 및 Value-add가 가능한 가치상승 잠재력이 풍부한 공실 0%의 안정적인 자산입니다.
- LTV 60% 이내에서 금리 경쟁력 확보할 수 있는 자금조달계획을 실현하여 '22년 4Q내 매매종결 예정입니다.

2-1. 자산 주요 특징

- CBD 핵심지의 대표 랜드마크 자산
 - 1호선 종각역 지하철역 직접 연결된 Prime 오피스(1만8천평)
 - 공시지가 직전 5개년 평균 9.61% 상승
- 업무시설의 62%는 SK 그룹의 친환경 부문 회사 입주
 - SK ON, 지오센트릭, 에너지, E&S, 에코플랜트, 임업입주
- Value-Up Point 풍부



- High-Credit Tenant 확보
 - 신용도 높은 SK그룹을 Anchor로 유치
- 친환경 에너지 솔루션 적용
 - SK그룹 BIZ연계 기술로 Green 건물 전환
- 미디어파사드 광고판 설치
 - 지역 명소화 및 광고 부가 수익 창출
- 리테일 Renovation
 - 상환경, 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 실행되지 않을 수 있습니다.

2-2. 자원 조달 (안)

- 모리츠 출자금 + 자리츠 담보대출 통해 종로타워 편입 예정
 - LTV 60% 이내에서 금리 경쟁력 확보하여, 주주 배당을 증대시킬 수 있도록 차입 구성 (무보증 회사채 및 전자단기사채 발행)
 - 전자단기사채는 추후 유상증자를 통해 상환 예정

[2022.4Q 거래종결 시점]

토털밸류리츠(자)		SK리츠(모)		모-자 연결
부동산 매입금액 6,215억	보증금 105억	부대비/ 예비비	무보증 회사채 등 약 1,300억 내외	보증금 105억
	담보대출 약 2,500억 내외			
부대비	자기자본 약 4,200억 내외	자리츠 출자 약 4,200억 내외	전자단기사채 약 3,300억 내외	담보대출 약 2,500억 내외
총투자비 0.67조	자원조달 0.67조	총투자비 0.46조	자원조달 0.46조	총투자비 0.72조

LTV
60%

주1) SK리츠의 제5기 정기주주총회를 통해 조달 및 차입에 관한 사항을 승인 받았으며, 차입 관련 일부 전환사채 발행 가능하며, 세부사항은 이사회 승인을 거친 후 확정될 예정입니다.
주2) 상기 숫자는 현재 계획 안이며, 금리 등 시장상황 등에 따라, 세부 내역 등은 달라질 수 있습니다.

- 국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 2.4조 규모의 스폰서 복합리츠입니다.

운용 자산규모 2조 4천억원	운용 자산 수 118개 오피스 2개 주유소 116개	시가총액^{주1)} 1조 712억원	상장 후 최고/최저 주가^{주2)} 7,290원/5,120원
기업신용등급 AA- NICE신용평가한국기업평가	SK그룹 책임임차 100%	연평균 배당률^{주3)} 5.65%	분기 결산 3월, 6월, 9월, 12월

주1) '22년 9월 21일 기준 종가 5,450원 x 총 주식 수 196,554,079 주

주2) 상장일인 '21년 9월 14일로부터 '22년 9월 21일까지의 기간, 종가 기준

주3) 2022년 6월 결산 기준(5기), (주당 70.6원 X 연환산) / 공모가액 5,000원

03 OVERVIEW

- SK그룹이 장기 책임임차하고, 물가 연동 임대료 인상과 Triple-Net구조의 비용이 고정된 안정성이 특징인 리츠입니다.



Master Lease

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

Inflation Linked

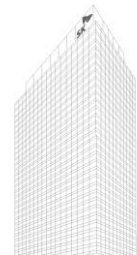
CPI 연동 임대료 상승 구조로 인플레이션 헷지

- SK서린빌딩 임대료 상승률 서울 CPI 연동 (매1년, MIN 1.5%)
- SK U-타워 임대료 상승률 경기 CPI 연동 (매1년, MIN 1.5%, MAX 5.0%)
- 주유소 임대료 상승률 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년, MIN 1.0%)

Triple Net

유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용 임차인 부담으로, 물가 상승으로 인한 비용 증가에도 리츠 이익 변동 제한적

- SK그룹 통합사옥 서린빌딩과 SK하이닉스 분당사옥 SK U-타워, SK에너지 주유소 116개소를 보유하고 있습니다.
- 매입 약 1년 후인 2022.6.30. 기준, 서린빌딩의 자산가치는 매입가 대비 약 7.5%, 주유소는 9.0% 상승하였습니다.



구분	SK서린빌딩	SK U-타워	SK에너지 주유소 116개
위치	서울시 종로구 서린동 99	성남시 분당구 정자동 25-1	전국 각지 116개
입지 특징	CBD내 10여개뿐인 2만평 이상의 희소한 프라임급 오피스	분당권역 중심부인 정자역 위치, 인근 대기업 사옥과 관공서 밀집	전체의 48%가 수도권 내 위치, 54%가 상업/주거/공업 용도
자산 유형	오피스	오피스	주유소
연면적	83,828㎡ (25,358 py)	86,804㎡ (26,258 py)	85,369㎡ (25,822 py)
토지면적	5,779㎡ (1,748 py)	9,967.80㎡ (3,015 py)	170,942㎡ (51,710 py)
매입금액 (매입일)	1조 30억원 (2021. 7. 6)	5,072억원 (2022. 6. 9)	7,664억원 (2021. 7. 7, 2021. 11. 25)
감정평가 컨설팅 값*	1조 778억원	N/A	8,357억원
책임임차인	SK(주) (NICE 신용평가 AA+, 2021. 5. 24)	SK하이닉스(주) (NICE 신용평가 AA, 2021. 6. 29)	SK에너지(주) (NICE 신용평가 AA, 2021. 3. 24)
임대료 인상구조	직전연도 서울지역 CPI 인상률 연동 (하한 1.5%)	직전연도 경기지역 CPI 인상률 연동 (하한 1.5%, 상한 5.0%)	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI 인상률 연동 (하한 1.0%)
운영비 부담**	Triple net	Triple net	Triple net

- 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행, 기준 시점은 2022.06.30

**운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

04 [Appendix] 재무상태표

연결 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 3 (‘21.12.31)	FY 4 (‘22.03.31)	FY 5 (‘22.06.30)
유동자산	242	252	679
현금성자산	124	130	270
단기금융상품	110	110	160
매출채권	-	-	1
기타	8	12	247
비유동자산	18,600	18,580	23,901
종속기업투자	-	-	-
투자부동산	18,600	18,580	23,901
자산총계	18,842	18,832	24,580
유동부채	39	39	3,807
단기차입금	-	-	1,422
회사채	-	-	2,340
기타	39	39	45
비유동부채	11,038	11,044	13,047
장기차입금	10,454	10,460	12,297
임대보증금	519	521	666
기타	65	62	84
부채총계	11,076	11,083	16,854
자본금	775	775	775
자본잉여금	6,873	6,873	6,873
이익잉여금	118	101	78
자본총계	7,766	7,749	7,726
부채와자본총계	18,842	18,832	24,580

별도 BS (단위 : 억원)

구 분	FY 3 (‘21.12.31)	FY 4 (‘22.03.31)	FY 5 (‘22.06.30)
유동자산	132	137	561
현금성자산	17	19	239
단기금융상품	110	110	80
매출채권	-	-	1
기타	5	8	241
비유동자산	13,914	13,897	19,222
종속기업투자	3,390	3,390	3,390
투자부동산	10,525	10,508	15,833
자산총계	14,046	14,035	19,784
유동부채	22	22	3,789
단기차입금	-	-	1,422
회사채	-	-	2,340
기타	22	22	27
비유동부채	6,301	6,305	8,306
장기차입금	5,981	5,985	7,818
임대보증금	298	300	443
기타	22	21	44
부채총계	6,323	6,327	12,095
자본금	775	775	775
자본잉여금	6,873	6,873	6,873
이익잉여금	75	60	41
자본총계	7,723	7,708	7,689
부채와자본총계	14,046	14,035	19,784

04 [Appendix] 손익계산서

연결 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 3	FY 4	FY 5
	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30
영업수익	18,579	18,587	18,645
영업비용	3,376	3,246	3,473
영업이익	15,203	15,341	15,172
금융손익	(6,428)	(6,239)	(6,374)
금융수익	19	46	83
금융비용	6,447	6,285	6,457
영업외비용	-	35	2
기타수익	-	35	2
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	8,775	9,137	8,800
법인세비용	-	-	-
당기순이익	8,775	9,137	8,800
기타포괄손익	8,775	9,137	8,800

별도 PL (단위 : 백만원)

구 분	FY 3	FY 4	FY 5
	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30
영업수익	14,702	15,314	15,482
영업비용	2,496	2,377	2,592
영업이익	12,206	12,937	12,890
금융손익	(3,691)	(3,560)	(3,686)
금융수익	11	34	49
금융비용	3,702	3,594	3,735
영업외비용	-	-	2
기타수익	-	-	2
기타비용	-	-	-
법인세차감전순이익	8,515	9,377	9,205
법인세비용	-	-	-
당기순이익	8,515	9,377	9,205
기타포괄손익	8,515	9,377	9,205

※ 회사는 3, 6, 9, 12월의 3개월 결산임

04 [Appendix] 현금흐름표

연결 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 3	FY 4	FY 5
	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30
영업활동현금흐름	12,627	11,443	(12,119)
당기순이익	8,775	9,137	8,799
감가상각비	2,095	2,054	2,099
기타조정	7,298	5,606	(16,232)
이자의지급	(5,549)	(5,395)	(6,834)
이자의수취	9	48	56
법인세납부	(1)	(7)	(7)
투자활동현금흐름	(12,035)	-	(539,241)
단기금융상품의 처분	-	-	3,000
단기금융상품의 취득	(11,000)	-	(8,000)
종속기업취득순현금	-	-	-
투자부동산(토지)의 취득	-	-	(297,117)
투자부동산(건물)의 취득	(1,035)	-	(237,124)
재무활동현금흐름	(8,371)	(10,870)	565,390
단기차입금의 증가	-	-	142,144
장기차입금의 증가	-	-	182,997
회사채의 발행	-	-	234,000
임대보증금의 증가	-	-	17,330
유상증자	(120)	-	-
단기차입금의 감소	-	-	-
배당금의 지급	(8,251)	(10,870)	(11,082)
현금의 증감	(7,779)	573	14,030
기초의 현금	20,190	12,411	12,984
기말의 현금	12,411	12,984	27,014

별도 CF (단위 : 백만원)

구 분	FY 3	FY 4	FY 5
	'21.10.01 ~'21.12.31	'22.01.01 ~'22.03.31	'22.04.01 ~'22.06.30
영업활동현금흐름	11,643	11,113	(12,178)
당기순이익	8,515	9,377	9,205
감가상각비	1,742	1,705	1,745
기타조정	158	(1,939)	(23,805)
배당금의 수취	4,414	5,026	5,136
이자의지급	(3,189)	(3,086)	(4,499)
이자의수취	3	36	48
법인세납부	-	(5)	(7)
투자활동현금흐름	(11,000)	-	(531,241)
단기금융상품의 처분	-	-	3,000
단기금융상품의 취득	(11,000)	-	-
종속기업취득	-	-	-
투자부동산(토지)의 취득	-	-	(297,117)
투자부동산(건물)의 취득	-	-	(237,124)
재무활동현금흐름	(8,371)	(10,870)	565,390
단기차입금의 증가	-	-	142,144
장기차입금의 증가	-	-	182,997
회사채의 발행	-	-	234,000
임대보증금의 증가	-	-	17,330
유상증자	(120)	-	-
단기차입금의 감소	-	-	-
배당금의 지급	(8,251)	(10,870)	(11,082)
현금의 증감	(7,728)	243	21,971
기초의 현금	9,400	1,671	1,914
기말의 현금	1,671	1,914	23,885

