



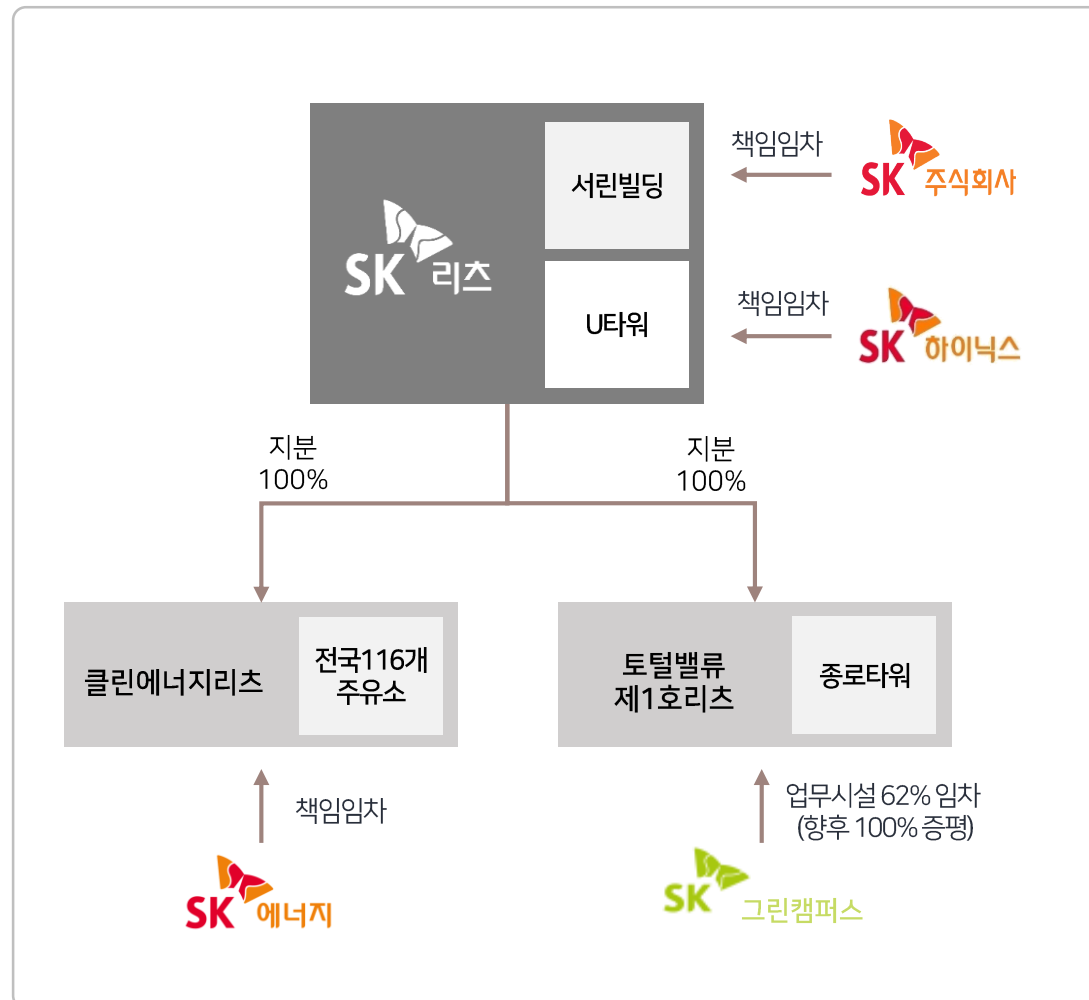
DISCLAIMER

- 본 자료는 SK리츠운용 주식회사(“자산관리회사”)가 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)를 소개하기 위하여 작성한 것입니다.
- 본 자료 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 자료의 목적은 본건 리츠에 대한 이해를 높이고자 하는 것으로서, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 본 건 리츠에 대한 이해도 제고 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 그러므로 자산관리회사의 동의 없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하는 것을 삼가주시기 바랍니다.
- 본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적 또는 묵시적으로 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 특히 추정 및 예측자료에는 중대한 위험 및 불확실성 요소가 필연적으로 개입되어 있음을 유념하시기 바랍니다. 여러가지 사유로 인하여 본 자료에 포함된 추정 및 예측치들은 실제 발생하는 상황과 상당한 차이를 보일 수 있습니다. 따라서, 본 자료 및 추가 제공 자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 자료를 이용함에 있어서 본 자료에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산관리회사는 본 자료를 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 자료의 제공 사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 투자 의사결정에 대한 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 본 자료에 의존하지 않은 자체적인 검토와 분석에 의하거나, 전문가의 조언을 구하여 투자에 관한 의사 결정을 하여야 합니다.
- 본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 상 증권·채권의 매수 또는 인수에 대한 청약 또는 청약의 권유를 구성하지 아니하며, 본 자료의 어떠한 부분도 본 자료와 관련된 어떠한 계약, 약정 또는 투자결정의 근거가 되거나 그와 관련하여 신뢰 되어서는 아니됩니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.



OVERVIEW

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



Master Lease

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

Inflation Linked

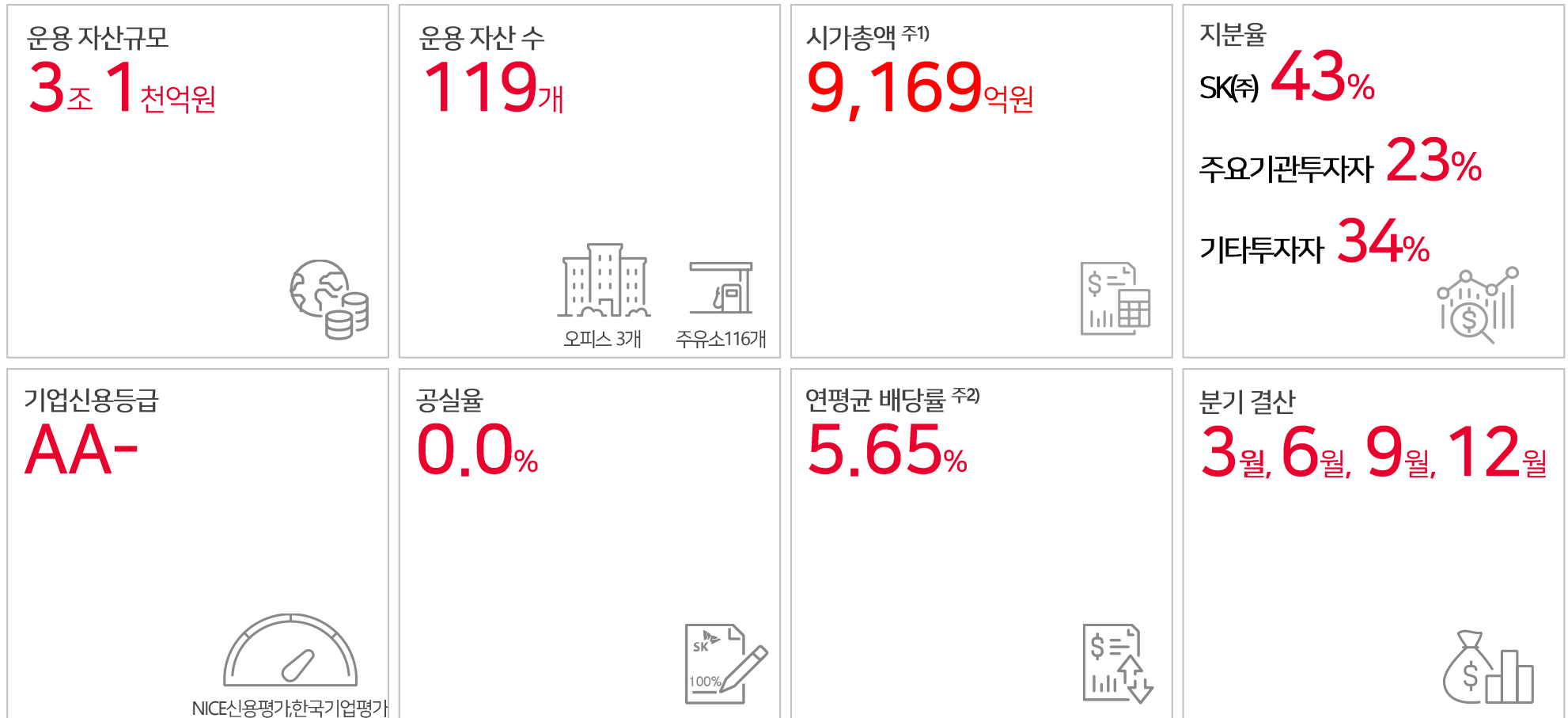
CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

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

Triple Net

관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용 임차인 부담 → 리츠 이익 변동 제한적

국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 3.1조 규모의 스폰서 복합리츠입니다.



주1) '22년 10월 19일 기준 종가 4,665원 x 총 주식 수 196,554,079주

주2) 2022년 6월 결산 기준(5기), 4,660 (주당 70.6원 X 연환산) / 공모가액 5,000원

01 보유 자산(오피스)

서울 중심 권역(CBD) 최고 수준의 스마트 오피스인 SK그룹의 통합사옥 SK서린빌딩과 SK하이닉스가 분당사옥으로 사용 중인 SK U-타워를 기초 자산으로 하고 있습니다.

SK 서린빌딩



구분	내용
위치	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지
연면적	83,827.66㎡ (25,357.87 평)
책임 임차인	SK(주)
취득가액	1조 30억원 (2021.07)
감정평가액	1조 778억원 (2022.06)
특징	- CBD내 10여개 뿐인 2만 평 이상의 희소한 프라임 오피스 - Triple 역세권(1, 2, 5호선)에 위치한 CBD 내 가장 높은 오피스(160m)

7.5%
상승

SK U-타워



구분	내용
위치	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1
연면적	86,803.86㎡ (26,258.17평)
책임 임차인	SK하이닉스(주)
취득가액	5,072억원 (2022.06)
감정평가액	5,072억원 (2022.03)
특징	- 네이버 사옥, 두산분당타워, 분당구청 등 대기업 사옥과 관공서 밀집 - 판교테크노밸리 등 인근 개발 계획으로 자산 가치 상승 기대

01 보유 자산(주유소)

SK에너지 주유소 116개소 중 절반은 수도권에 위치해 있고,
95%가 토지로 구성되어 지가 상승에 따른 자산 가치 상승이 기대됩니다.

자산 포트폴리오

48%가 수도권 내 위치하며, 54%는 용도지역이 우수

구분	개소	비율	상업/주거/공업지역	비율	'22 공시지가 상승률
합계	116	100%	63	54%	8.8%
서울	16	14%	15	12%	10.4%
경기/인천	40	34%	20	17%	8.5%
지방광역시	28	24%	11	9.5%	10.1%
기타	32	28%	11	9.5%	7.3%



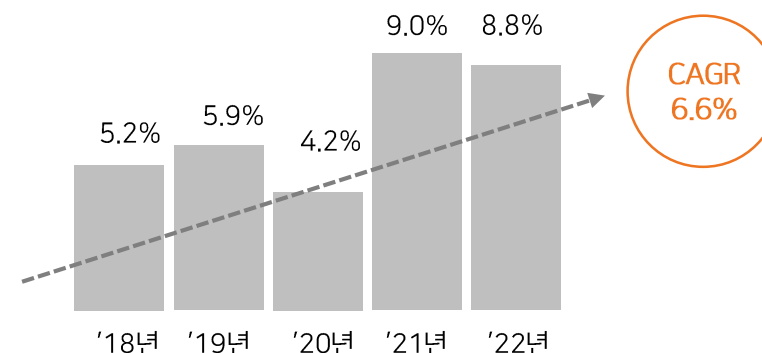
서울 박미주유소



울산 달동맥주유소

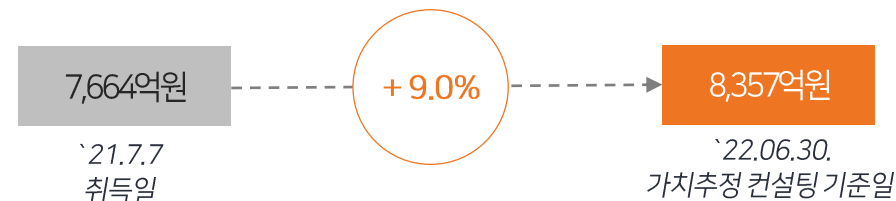
자산 가치 상승

주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성되어
116개소의 5년 평균 공시지가 상승률은 6.6%로 상승



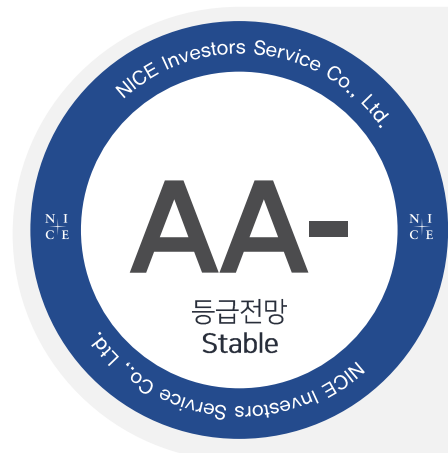
매입 후 1년간 약 9.0% 가치 상승

✓ 감정평가법인의 부동산가치추정 컨설팅 결과



국내 상장 리츠 내 최고 신용등급(AA-)을 확보하여 자금 조달 경쟁력을 확보하였습니다.

NICE신용평가/2022.03.10, 한국기업평가/2022.05.20



“우수 임차인, 안정적 임대 구조 확보를 통해
향후 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것”

자산 경쟁력

CBD, BBD
Prime급 자산 편입

향후 성장성

SK 주요 계열사와
우선매수협상권 체결

임대 질적 수준

Master Lease,
Triple Net

금융비용충당능력

LTV 60%,
EBITDA/금융비용 2.1x

리츠 신용등급, SK계열 AA급 기업 현황

회사명	기업 신용등급	평가기관
SK리츠	AA-	NICE신용평가 2022.03
L리츠	A+	한국신용평가 2021.11
S리츠	BBB+	한국기업평가 2021.07
SK주식회사	AA+	NICE신용평가 2022.05
SK에너지	AA	NICE신용평가 2022.05
SK하이닉스	AA	NICE신용평가 2022.06

우수한 신용등급 기반으로, 효율적인 자금조달

매입자산	차입 시기	차입 구성	차입 금리	당시 기준 금리
서린빌딩/ 주유소	'21.7	담보차입	2.3	0.5
U타워	'22.6	담보차입	4.3	1.75
종로타워	'22.10	무보증회사채+전환사채 +담보차입	4.8	3.0

03 안정적인 재무 구조

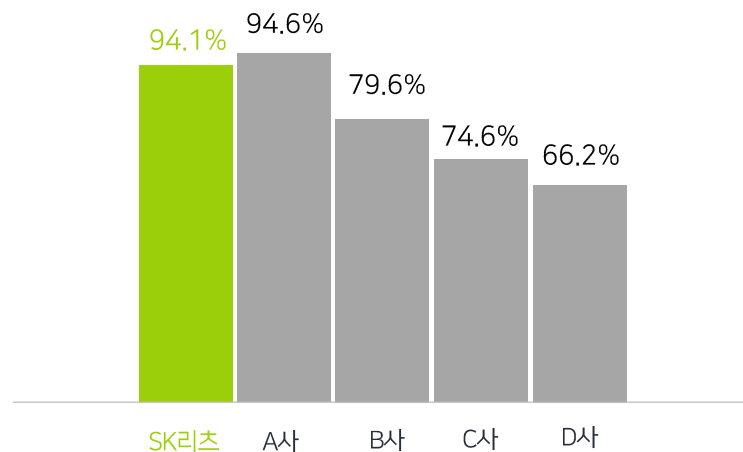
높은 EBITDA Margin 기반으로 안정적으로 분기 배당을 지급하고 있습니다.

EBITDA Margin

SK리츠의 EBITDA Margin은 90% 이상

- 수익** 신용도 높은 임차인 장기 임차
- 비용** Triple Net, 부동산 관련 비용 임차인 부담

국내 Peer 리츠 EBITDA Margin 현황



출처: 각사 최근 정기 공시 재무제표 기준(연결)

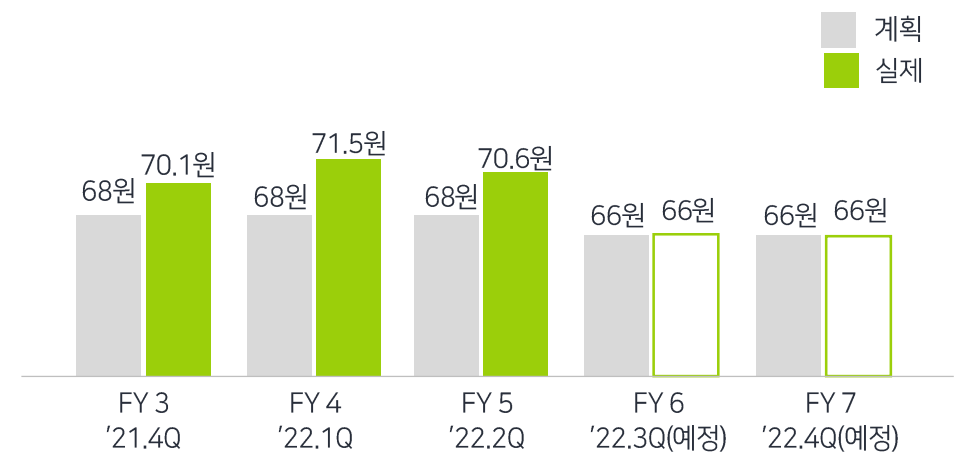
제5기 재무실적

영업수익, 배당가능이익 안정적 창출

단위: 억원 / 회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	FY 3, '21 4Q	FY 4, '22 1Q	FY 5, '22 2Q
영업수익	186	186	186
배당가능이익	109	112	109

안정적 분기 배당 지급 실현



* 상기 6,7기의 예상 총 배당금, 예상 주당배당금은 증권신고서에 기재한 추정된 사업계획입니다.

04 (신규자산) 종로타워 개요

CBD 핵심 입지 1.8만평 규모의 종로 타워를 자리츠를 통해 6,215억원에 매입하였으며, SK그린캠퍼스는 오피스 62% 임차 중이며 향후 100% 면적에 대한 증평 의사가 있습니다.

자산 개요

구분	내용
위치	서울시종로구종로 51 (종로2가6 외)
사진/위치	
연면적	60,600.6㎡(18,331.7평)/업무시설 74%
주요 임차인	SK그린캠퍼스(SK ON, 지오센트릭, 에너지, E&S, 에코플랜트, 임업)
공실율	오피스 0%(리테일 포함 0.56%)
취득가액	6,215억원, 평당 3,390만원 (2022.10.19)
감정평가액	6,418억원 (2022.8.1)

최근 주요 오피스는 **평당 3,400~4,000만원 거래(예상)**

	종로타워 (종각)	C빌딩 (광화문)	T빌딩 (광화문)	Y빌딩 (을지로)	A빌딩 (강남)	M빌딩 (역삼)
평당가 (만원)	(22.4Q) 3,390	(22.4Q 예정) 3,700	(22.4Q 예정) 3,425	(21.4Q) 3,610	(22.2Q) 4,751	(22.2Q) 4,010

자산 특징

1 CBD 핵심지의 대표 랜드마크 자산

- 종각역 연결, 유동인구 풍부
- 공시지가 직전 5개년 평균 9.61% 상승

2 SK그룹의 친환경 부문 6개사 임차 중

- 현재, 업무시설의 62% SK 임차
- 기존 외부 임차인 퇴거 시, SK그룹 100%면적 증평 의사

3 개발 호재와 Value-up Point 풍부

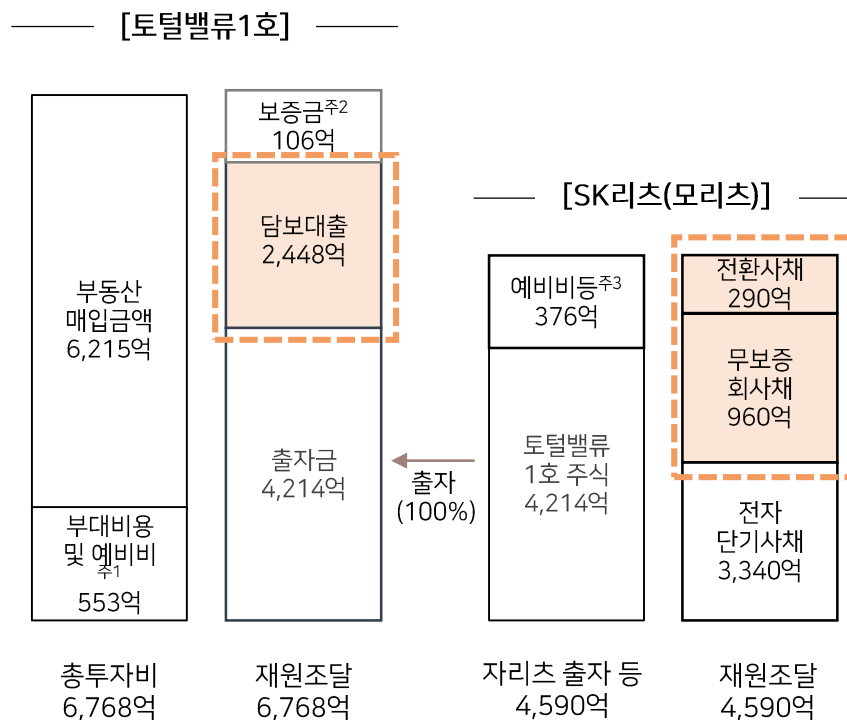
- (GTX) 광역 접근성 높고, 공평동 개발 등 환경개선 기대
- 현 임대료는 주변시세 대비 20%이상 낮음
 - * 실질임대료(NOC) : 종로타워 23.8만원 vs 임대료감정평가 29.3만원
- 대로변 입지 활용한 옥외 광고 부가 수익 창출 예정

04 (신규자산) 종로타워 조달 구조

불확실한 금융시장 하에서도 주주가치 제고 위해, 업계 최초의 ①전환 사채 ② 무보증 회사채 + ③ 담보차입을 Mix하여 가중평균 4.8%로 차입(LTV 60%) 완료하였습니다.

조달 구조

모리츠 출자금(4,214억) + 자리츠 담보대출(2,448억)



주1) Capex 투자비용 포함
주2) 잠권설정보증금 제외
주3) SK리츠 운영자금(자본전입배당 등) 포함

조달 금리

전환사채, 회사채 발행으로 고금리 최대 방어

구분	금액	내용	금리
① 전환사채	290억원	• Coupon 2%, YTM 2.5% • 전환가격 5,135원/주	2.0%
② 무보증 회사채 (AA-, 1년)	960억원	• 1년 민평 금리 + 40bp	5.06%
③ 담보차입 (1년)	2,448억원	-	5.07%
가중 평균 차입 금리			4.8 %

04 (신규자산) 종로타워 운영계획

오피스 임대료 정상화, 친환경 에너지, 미디어파사드를 통한 옥외광고 등 다양한 전략을 구사하여 건물 가치 제고를 실현하겠습니다.

Value-Up Plan



- ▶ (23~24년) 신용도 높은 단일 임차인(SK그린캠퍼스)확보 및 오피스 임대료 정상화
- ▶ (23년) 신소재 활용한 미디어파사드 or 옥외광고판 설치
- ▶ (25년) Sunken Garden 포함한 리테일 Renovation
- ▶ (상시) 친환경 에너지 솔루션 적용

Value-Up 완료 시, **SK리츠의 평균 Cap.Rate 상승**

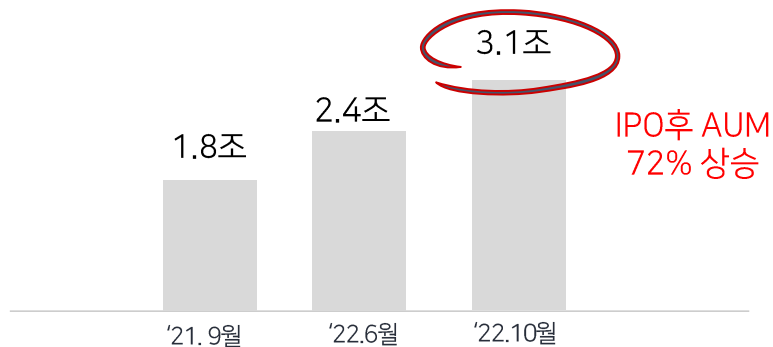
- 23년 SK리츠 평균 Cap.Rate은 4% 초반 이나,
종로타워 편입 및 Value-Up 완료시 평균 Cap.rate 4% 후반 달성

(*) 상기 개선안은 당사가 추진하는 value-up 전략을 시각화하여 이해를 돕기 위한 이미지임

※) 물가상승 가정 (임대료인상률) ('22) 5.4%, ('23) 3.2%, ('24이후) 2.25%

SK리츠는 IPO이후 지난 1년간 유의미한 Size-up을 통해 타 리츠와 차별화된 Benefit 확보하였고, 23년에는 주주가치 제고에 총력을 다하겠습니다.

(현재) Sponsor 자산 위주의 유의미한 Size-up 달성



Size-up Benefit

- ✓ 포트폴리오 효과 → 리스크 분산, 차입 여력 확대
- ✓ 신용평가 등급 상향에 유리 → 조달 경쟁력 상승
- ✓ Sizable한 우량 신규 자산 편입 기회 증가
- ✓ 신규투자자 Pool 확대 용이
 - * 글로벌지수 편입, 기관 블라인드 펀드 등 추가 유인

('23년) 주주가치 제고에 Focus

- 1 (Size보다는) 수익성 높고, 개발 가치 있는 자산 편입
 - 배당 증대 가능하거나 주주와 Capital Gain 공유 가능 자산
 - (예시) Cap-rate 높고, 증평 개발 가능한 중소형 물류센터
- 2 가치 상승 가능한 자산 대상, 우선 매입 기회 확대
 - (예시) 초기단계(부지 매입/ 개발 단계)의 Data Center 매입 기회 확보 후 금융 시장 안정화 이후, 매입 권리 행사
- 3 종로타워 Value-up 실행을 통해 수익성 개선
- 4 주유소 Re-Balancing Plan Speed Up
 - 저효율 주유소 매각 → 고효율 주유소 매입 (매각 차익 특별 배당)
- 5 신규 주주 Pool 확대
 - FTSE 편입, 기관 Blind /채권형 펀드, 퇴직연금 ETF 적극 유인

FTSE Nareit 지수 12월 편입 시, 신규 자금 유입에 따른 주가 상승이 기대 됩니다.

FTSE Nareit 지수 개요

글로벌 리츠 투자를 위한 벤치마크 지수로
SK리츠는 Developed Asia Series에 편입 예상

구분	Developed Asia
편입종목 수	136 개
시가총액	482조 원
평균 배당수익률	4.47 %
종목당 평균 시가총액	3조 5,578억 원

* 9월 30일 기준, 환율 1,430원 적용

해당 지수를 추종하는 Global ETF는 총 17개이며,
AUM은 약 16조원 규모임

자산운용사	ETF	AUM(원)
Amundi	Amundi ETF FTSE EPRA Global	1조 3천억
Blackrock	iShares Global REIT	3조 4천억
HSBC	HSBC FTSE EPRA Nareit Developed	2,100억
Nikko AM	Nikko AM-STC Asia	2,500억

출처: 2021년 말 FTSE 제공 자료

편입 요건

11월 21일 SK리츠 주가 약 4,320원 이상 시

12월 19일 지수 편입 예상 (환율 및 Asia 시가총액 따라 변동 가능)

기준	요건	SK리츠 현황
영문 사업보고서	연 1회	충족
유동성 제약	전체 주식수의 5% 이상 거래	전체 주식수의 57% 거래 (계열사지분 43% 제외 요건)
시가총액	유동성 제외 적용 후 Developed Asian Stock의 0.1% 이상 ⇒ 338USDm (9/30기준)	전체 시가총액에서 계열사 지분 43% 제외 시 ⇒ 365USDm (10/18기준)
EBITDA	EBITDA 75% 이상 부동산 관련 수익에서 발생	EBITDA 99.7% 이상이 부동산 관련 수익 발생

* 10/18일 기준, 환율 1,430원 적용