



DISCLAIMERS

- 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 본건 리츠에 대한 이해도 제고 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 그러므로 자산관리회사의 동의 없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하시는 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·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.

Contents

I . OVERVIEW

- 포트폴리오
- Snapshot

II . 신규 편입 자산

- 수처리센터 개요
- Fact check
- 기대효과

III . 자산 Value-up

- 주유소 매각
- 주유소 복합화

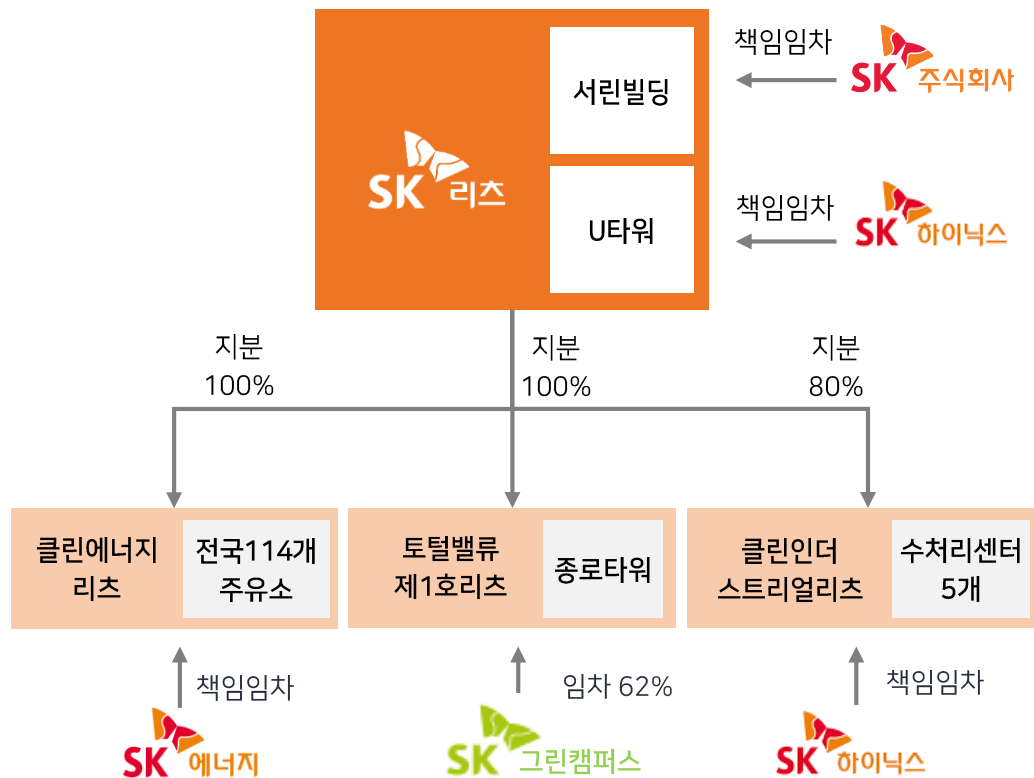
IV.주주가치 제고

- SK리츠의 약속

Appendix

- 자산 현황
- 임대차 현황

SK리츠는 SK그룹이 장기 임차하는 스폰서리츠로서
CPI 연동 임대료 인상과 Triple-Net 구조의 비용이 고정된, 안정성이 특징인 리츠입니다.



Master Lease & Triple Net

높은 신용도의 SK그룹의 장기 책임 임차
및 임차인 비용* 직접 부담 → 배당 안정성 강화

* 관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용 포함

Inflation Linked

CPI 연동 임대료 상승으로 물가상승 대응

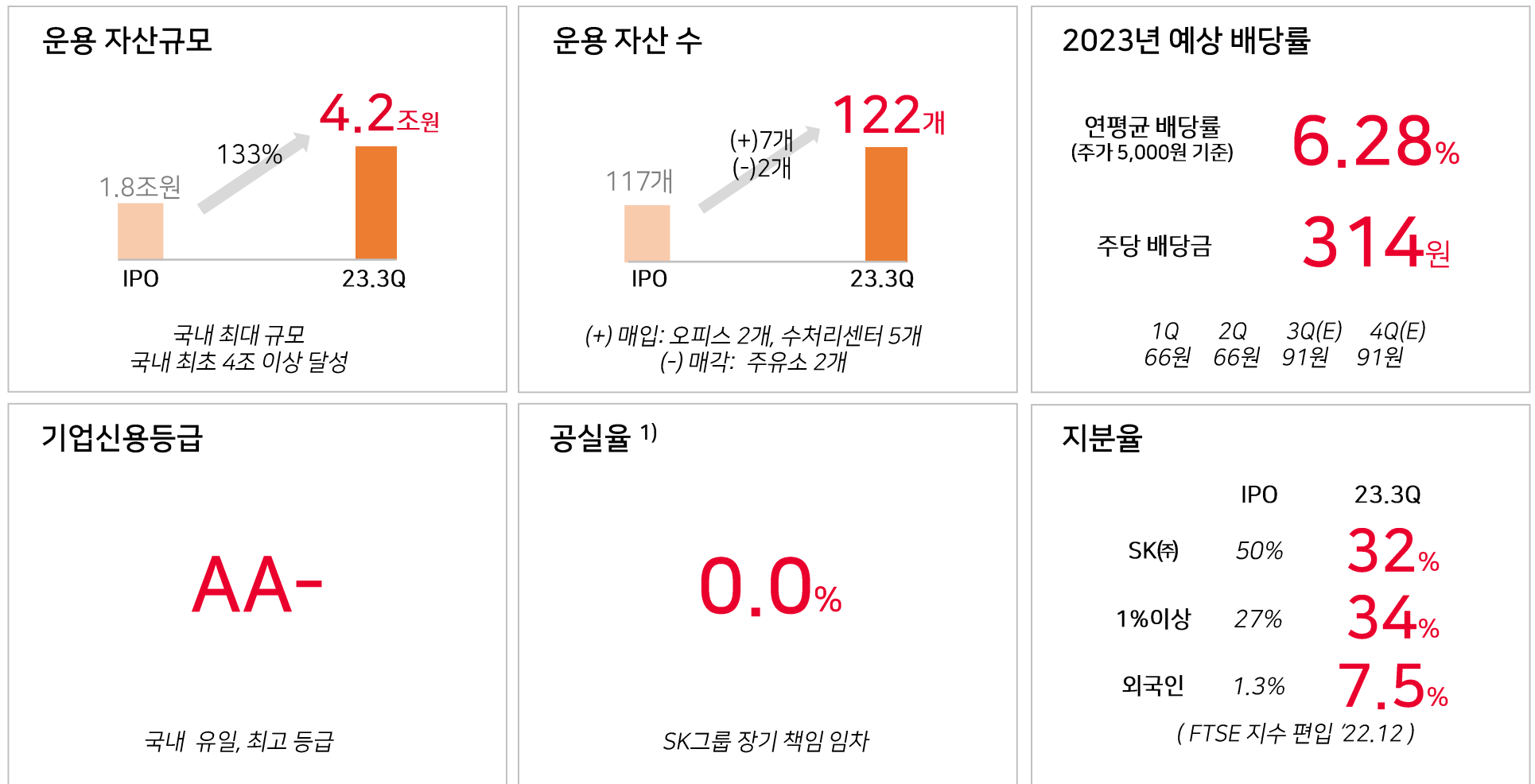
- 서린빌딩: 서울 CPI 연동 (매1년)
- U-타워: 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)
- 주유소: 전국 CPI 연동 (최초 5년 고정 후 매1년)
- 수처리센터: 경기 CPI 연동 (매1년, MAX 5.0%)

※ '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상

Sponsored REITs

우량 자산에 대한 접근성, 그룹 Biz 연계 시너지
자산 발굴, 임차인 안정성

SK리츠는 '21년 9월 IPO 이후 2년 동안 자산규모가 4.2조원으로 성장하며,
대한민국을 대표하는 초대형 상장리츠로 발돋움하였습니다.



1) 종로타워 리테일 제외

II. 신규 편입 자산

수처리센터 개요

당사는 반도체 제조 필수시설인 SK하이닉스 이천 캠퍼스 수처리센터 5개동을 자리츠(클린인더스트리얼리츠)를 통해 약 1.1조원에 9월말 편입 완료 하였습니다.

매입 자산

SK하이닉스 이천캠퍼스 수처리센터 5개동

구분	내용				
소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17 외				
매입자산	수처리센터 총 5개동 토지, 건물 및 부속설비 등				
건물구분	W10	W11	W12A	W12B	온도저감
준공년월	'16.6	'17.12		'22.8	'22.11
연면적	29,580㎡	46,058㎡	26,088㎡	38,865㎡	6,123㎡
건물규모	B2~6F	B2~8F		6F	B2~2F
감정평가액	0.17조원	0.35조원	0.19조원	0.31조원	0.06조원
연면적(합계)	146,713.61㎡ (44,380.87평)				



Fact check (상세후술)

✓ 매매가격 적정성

✓ 수처리센터는 비핵심시설?

✓ 향후 잔존가치

✓ 범용성 자산

1. 매매가격 적정성

- ✓ 수처리센터 5개동의 매매가격은 독립적인 감정평가법인의 엄격한 실사를 통해 산정되었으며, 해당 금액은 한국부동산원 및 국토교통부의 이중 검증을 통해 확정되었습니다.

매매가격 적정성

▶ 계열사간 거래는 공정거래법 상 “공정가액” 산정

- ✓ 실제 거래 사례나 유사 거래 사례가 없을 경우에는, 독립적인 전문가를 통한 감정평가 금액을 “정상가격”으로 판단

매입대상

매입가 합계

수처리센터 5개동
연면적 4.4만평

1.1 조원

- ✓ 국내 Top 감정평가법인 2곳 평가 完(중앙,경일)

- ✓ 한국부동산원 심사 完

- ✓ 국토교통부 영업인가 得('23.9.4)

감정평가 세부내역

▶ 감정평가법인 2곳 평가가액의 평균가로 정함

구분		중앙감정평가		경일감정평가	
토지	평가법	공시지가기준법(유사한 표준지 선정 후 보정)			
	적용단가	925,000 원/㎡		958,000 원/㎡	
	대상토지면적	46,144 ㎡		46,144 ㎡	
	토지가액	427억원		442억원	
건물	평가법	원가법 (재조달원가*에 감가 수정, 45년 내용연수 적용)			
	구분	재조달원가	감정평가	재조달원가	감정평가
	W10	0.2조원	0.17조원	0.2조원	0.17조원
	W11	0.4조원	0.35조원	0.4조원	0.35조원
	W12A	0.2조원	0.19조원	0.19조원	0.19조원
	W12B	0.31조원	0.31조원	0.31조원	0.31조원
	온도저감동	0.06조원	0.06조원	0.06조원	0.06조원
	건물가액	1조 745억원		1조 792억원	
토지+건물 합계		1조 1,172억원		1조 1,234억원	
매도자 매수자 평균		1조 1,203억원			

(*) 감정평가를 위한 재조달원가

2. 수처리센터는 반도체 공정 핵심 시설

✓ 반도체 공정에서 “물”은 핵심 자원이며, 본 수처리센터는 이천 반도체 공장 가동을 위한 필수 자산입니다.

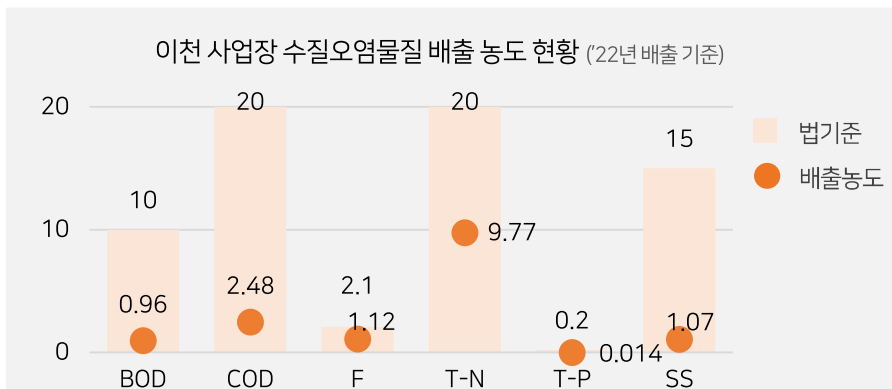
반도체 산업에서 물의 중요성

▶ 반도체 산업 핵심 자원 “물”, 효율적/집약적 이용 필수적

- ✓ 제조 공정에 매우 다량의 물을 사용 (SKHY이천공장 물 소비량 20만t/일)
- ✓ 초미세공정 특성상 초순수 물은 필수적이며, 반도체 품질을 좌우

▶ 수처리센터는 이천 반도체 공장 가동을 위한 필수 자산

- ✓ 이천캠퍼스는 본사 및 R&D의 Hub이자, 마더팹이 위치한 핵심 거점으로, 본 자산의 계속 사용이 필수불가결
- ✓ 발생 용수는 본건 수처리센터를 거쳐 반드시 특대고시* 상의 엄격한 수질 기준 이상으로 정화 후 방류하여야 함

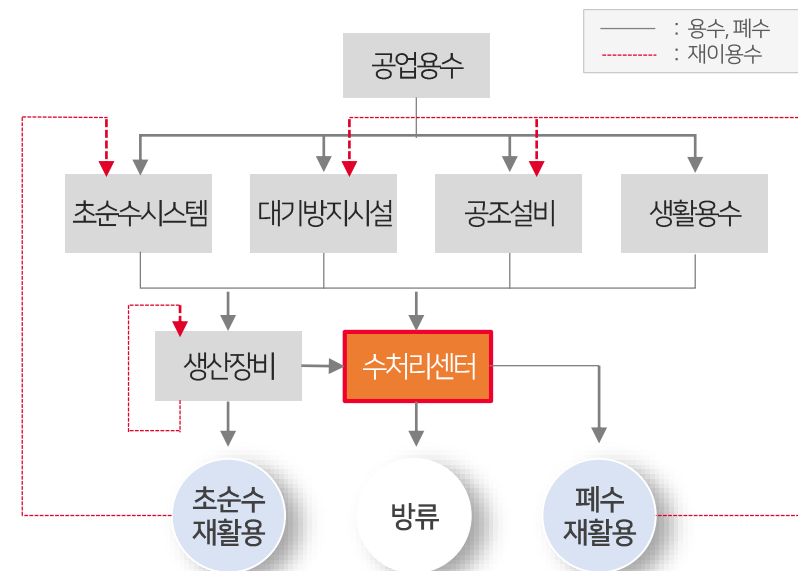


* 수질보전 특별대책지역 및 특별종합대책에 대한 고시 (이천 캠퍼스 내 공장 설립 위한 환경부 허가 조건)

SKHY 사업장 물 흐름도

▶ SKHY는 통합수처리센터를 통해, 법적 기준을 상회하는 용수의 고도처리·방류 및 재활용 진행 중

- ✓ SKHY 수자원 관리(Water Stewardship)의 핵심 시설 역할



3. 향후 잔존가치 및 범용성 여부

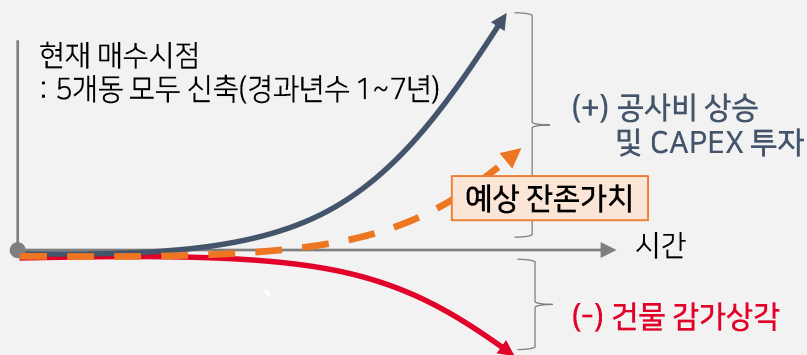
- ✓ 감정평가 결과 내용연수 45년으로 10년 후 잔존가치는 현 수준 이상을 유지할 것으로 예상됩니다.
- ✓ SKHY뿐만 아니라 타 산업의 수처리가 가능하며, 데이터센터 등으로 개발하는 방안도 고려할 수 있습니다.

10년 후 잔존가치

▶ 10년 후 자산 가치는 매입가 수준을 상회할 것으로 추정

- ✓ 인플레이션에 의한 건축단가 상승률과 책임임차인인 SKHY의 지속적인 시설 유지보수를 고려 시, 잔존가치는 향후에도 현 수준 이상을 유지할 것으로 판단

[원가법 평가 가정]



(참고) 최근 5년 기준, 물가상승률 CAGR 3.2%, 건설공사비지수 CAGR 6.4%

10년 후 운용 전략

~10년차

SKHY 임차 연장 옵션 선택

- ✓ 본사로서 이천캠퍼스의 중요성 및 이천캠퍼스 내 폐수는 반드시 특대고시 상 엄격한 수질 관리가 필수인바, 임차 미연장 리스크는 낮을 것으로 판단됨

임대인 자산매각 시

SKHY 우선매수협상권 행사 여부 선택

YES

NO

SKHY 재매입

제3자 매각

하이닉스 미사용 시

- ✓ SKHY 뿐만 아니라 타 산업의 수처리도 가능하며, ESG 관련 자산으로 인프라 펀드 및 국내외 자산운용사, 수처리 전문 기업의 투자 수요 증대

- ✓ 수처리센터를 그 용도로 사용하지 못하더라도, 본건의 우수한 지리적 특성과 기 확보된 대규모 전력 고려 시 데이터센터 등으로 활용 가능

II. 신규 편입 자산

기대효과

수처리센터는 현금흐름 창출력이 탁월한 고수익 자산으로서,
글로벌 고금리 기조 下에서도 안정적인 배당을 가능하게 하는 자산입니다.

기대 효과

매입가 합계

1.1조원

감정평가 1.1조

녹색대출(ESG)

0.67조원

녹색대출 기반 담보대출 실행

Cap.rate

7.3%

임대료율 6.4%

연 임대료

717억원

경기지역 CPI 인상률 연동(MAX 5%)

책임임차인

SK하이닉스

우선매수협상권 보유

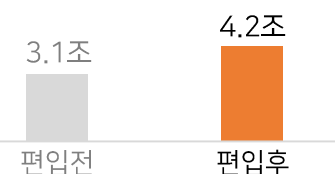
임대기간

10년

임차인 옵션으로 10년 추가 연장

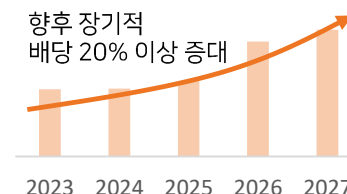
리츠 규모

자산 **4.2조원** 규모의
초대형 리츠로 성장



수익성
(프로젝트)

Equity IRR **13.97%**
(10년 운영, 매각차익 포함 가정)



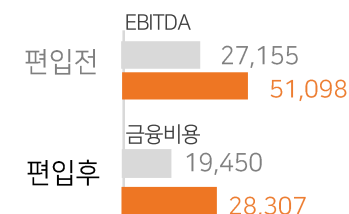
수익성
(포트폴리오)

포트폴리오 Cap.rate('23년)
3.92% → **4.61%** 상승



재무안정성

금융비용 대비 EBITDA 비율
1.40배 → **1.65배** 상승



III. 자산 Value-up

주유소 매각

지난 Corp. Day 약속대로 주유소 2개 매각을 완료하여 129억원 전액 특별배당 예정이며, 매각-재투자 순환하는 Capital Recycling 전략을 통해 장기 배당 성장을 실현할 것입니다.

주유소매각

▶ 부산, 창원 주유소 2개소 매각 완료('23.3Q)

매각 수익률

71% ↑

220억원 → 377억원

'21.3Q 매입 '23.3Q 매각

Equity Multiple

2.6배

90억원 → 230억원

자기자본 (2개소 기준) 자본회수 (원본+배당)

▶ 129억 전액 특별배당 실시

- ✓ '23년내 주유소 114개소에 대해 추가 매각 대상 List를 선정하고 특별 배당 지속 계획

예상 주당 배당금 (3Q,4Q)

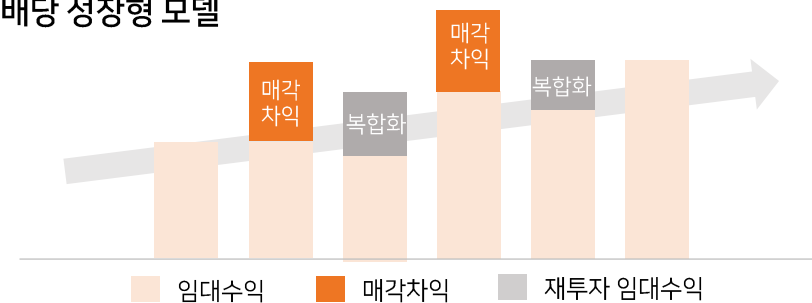
각 91원

재투자 cycle

▶ 매각 원본 재투자로 지속가능 배당 성장 모델 구축



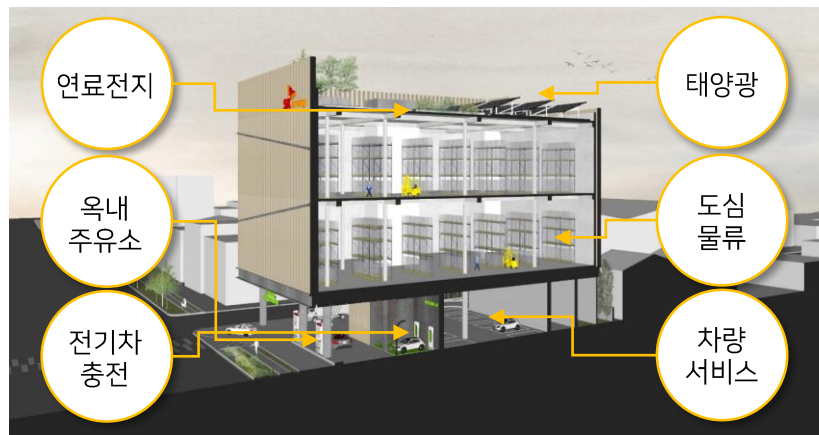
배당 성장형 모델



SK리츠는 SK에너지와 협업하여 주유소를 친환경 모빌리티 복합스테이션으로 전환하기 위해, 배당수익 증대가 가능한 다양한 자산을 검토 및 개발하고 있습니다

복합화 계획

▶ 시화산업 주유소, 주유소 활용 방안 증대



SK 친환경에너지플랫폼 사업모델

- ✓ 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**

추진 중 프로젝트

▶ 주유소 입지 특성 맞는 다양한 복합화 모델 인큐베이팅

연료전지 분산 전원



도심물류센터 결합



플래그쉽 DT 매장 개발 검토



친환경 모빌리티 자산 개발



* 상기 자산은 검토/협의 중인 단계로서, 시장상황, 외부요인, 운용전략 등에 따라 변동될 수 있습니다

당사는 향후 주주 부담 최소화, 보유자산 Value-up 등 지속적인 주가 회복 노력을 기울여 주주가치 제고에 총력을 다하겠습니다.

주주가치 제고 방안



주주 부담 최소화

- ✓ 통상적인 장내 유상증자가 아닌 전략적 파트너 협력을 통한 제3자 배정, 우선주 등 발행



보유자산 Value Up을 통해 추가 수익 실현

- ✓ 주유소 추가 매각 및 복합화를 통한 지속 수익 증대
- ✓ 임대료 상승 및 리테일 경쟁력 강화



우호적인 투자환경 조성을 통한 주가 회복 노력

- ✓ 금번 유상증자를 통한 유통주식수¹ 증가 (27% → 34%)
- ✓ 9월말 기준 NAV(Net Asset Value²)는 1.68조원, 주당 6,246원으로 현재 주가(4,160원)은 34% 저평가

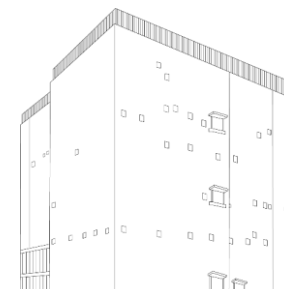
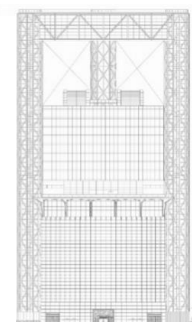
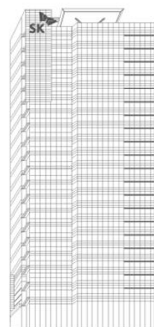
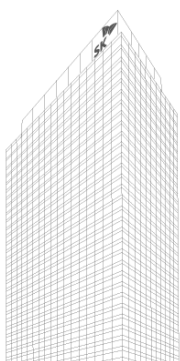
1) 1% 미만 주식수 기준

2) Asset Value는 '23.6월 기준 감정평가 컨설팅 값 기준

Appendix

자산 현황

SK리츠는 그룹 통합사옥 서린빌딩과 하이닉스 분당사옥 U타워를 보유하고 있고, 자리츠를 통해 SK에너지 주유소 114개와 SK하이닉스 수처리센터 5개동을 보유하고 있습니다.



구분	SK서린빌딩	SK에너지 주유소 114개	SK U-타워	종로타워	수처리센터 5개동
위치	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 114개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가6	이천시 부발읍 가좌리 1-17 외
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	SK하이닉스 본사이자 마더랩이 위치한 이천반도체 캠퍼스 내 위치
자산 유형	오피스	주유소	오피스	오피스(74%) 리테일(26%)	산업시설
연면적	83,828㎡ (25,358 py)	85,369㎡ (25,822 py)	86,804㎡ (26,258 py)	60,600.6㎡ (18,332py)	146,713.61㎡ (44,381py)
토지면적	5,779㎡ (1,748 py)	170,942㎡ (51,710 py)	9,967.80㎡ (3,015 py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)	46,144㎡ (13,959py)
매입금액 (매입일)	1조 30억원 (2021. 7. 6)	7,664억원 (2021. 7. 7)	5,072억원 (2022. 6. 9)	6,215억원 (2022.10.19)	1조 1,203억원 (2023.09.22)
감정평가 컨설팅 값 ^{주1}	1조 1,185억원	8,693억원	5,486억원	6,658억원	1조 1,234억원(매입시 감정평가)
	+ 11.5%	+ 13.4%	+ 8.2%	+ 7.1% 주3)	

주1) 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행, 기준 시점은 2023.06.30

주2) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

주3) 매입 당시 감정평가 641,800,000,000원(삼창) 대비 3.7% 상승

임대 현황

모든 자산이 신용도가 매우 우수한 SK그룹이 장기 임차하고 있어, 최고 수준의 임차 안정성 보유하고 있습니다.



구분	SK서린빌딩	SK주유소 114개소	SK U-타워	종로타워	수처리센터 5개동
매입가격 (매입일)	1조 30억원 ('21.7.6.)	7,664억원 ('21.7.7.)	5,072억원 ('22.6.30.)	6,215억원 ('22.10.19.)	1조 1,203억원('23.9.25)
임차사	SK주식회사 (AA+, '22.9.)	SK에너지 (AA, '22.5.)	SK하이닉스 (AA, '22.6.)	• SK그린캠퍼스 등 (SK온 등 친환경Biz 6개사)	SK하이닉스 (AA, '22.6.)
임차비율 - SK	100% Master-Lease	100% Master-Lease	100% Master-Lease	오피스면적의 62% (공동임차)	100% Master-Lease
임대차기간	• 5년 ('21.6.30.~'26.6.29.) • 임차인 요구 시 +5년 연장 가능	• 10년 ('21.6.30.~'31.6.29.) • 임차인 요구 시 +5년 연장 가능	• 5년 ('22.6.30.~'27.6.29.) • 임차인 요구 시 +5년 연장 가능	• 5년 ('22.3.1.~'27.2.28.)	• 10년 ('23.9.25~'33.9.24) • 임차인 요구 시 +10년 연장 가능
임대료율 ('22년)	3.99% (연 401억원)	4.2% (연 322억원)	4.1% (연 208억원)	• 임대료: 연 220억 (명목) • 관리비: 연 85억	6.4%(연 717억원)
임대료 인상률	• 서울 CPI 연동 (min 1.5%) * 22.7월, 2.1% 상승 * 23년 7월, 4.5% 상승	• 1~5년: 임대료 고정 • 6년~: 전국 CPI 연동 (min 1.0%)	• 경기 CPI 연동 (min 1.5% ~ max 5.0%) * 23년 7월, 5.0% 상승	• 임관리비: 전년대비 +3.0% • 향후 증평or재계약 시 20% 이상 인상 전망	• 경기 CPI 연동 (min 1.5% ~ max 5.0%)
기타	• 운영비 부담 : M/L 계약에 따라, 임차인이 관리비/보험료/제세공과금 부담 (Triple Net) • 우선매수협상권 : 임차인 우선매수협상권 보유 • Capex : 임차인의 비용과 책임으로 Capex 부담, 임대차목적물의 모든 부분을 유지 및 수선			• 비용 등: Market Practice 준용 • 외부 임차사 만기or조기명도시 SK그룹 100% 증평 목표	M/L 및 Triple Net, 우선매수협상권, Capex 임차인 부담