



SK reit Co., Ltd.

15F, 136, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul,
Republic of Korea

TEL. 82-2-6353-7070

FAX. 82-2-6353-7099

www.skreit.co.kr

ANNUAL REPORT

2023



DISCLAIMER

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “SK리츠”)의 2023년 12월 말일 현황 기준으로 작성되었으며, 배당금 등 결산과 관련된 사항은 외부감사인의 감사를 받은 2023년 1월부터 2023년 12월 말까지의 재무제표를 바탕으로 작성되었습니다.
- 본 자료는 SK리츠의 운용 현황 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 예측 정보는 실제 결과가 그와 현저하게 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있습니다.
- SK리츠와 그 자산관리회사인 에스케이리츠운용 주식회사는 SK리츠의 실적, 원금의 환급 또는 주식에 대한 특정 수익률의 지급을 보장하지 않습니다.



2023 Annual Report

CONTENTS

ABOUT SK REIT

04	PROFILE
06	SK REIT AT A GLANCE
12	ABOUT SK REIT MANAGEMENT
14	ABOUT OUR SPONSOR
16	ABOUT OUR TENANTS
18	SK REIT MILESTONES
20	VISION & STRATEGY
22	FINANCIAL HIGHLIGHTS
24	SHAREHOLDERS' INFORMATION
26	CORPORATE GOVERNANCE
28	RISK MANAGEMENT

REVIEW OF OPERATIONS

30	PERFORMANCE
32	PORTFOLIO
42	INVESTMENT STRUCTURE

국내 리츠 최고 신용등급(AA-)의 SK 그룹 스폰서 리츠

SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래

SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 4.2조원의 국내 최대 자산규모와 국내 리츠 최고 신용등급인 AA-를 보유하고 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

2023년 12월말 기준 운용자산 포트폴리오는 SK그룹 통합사옥 'SK서린빌딩', SK 에너지 '주유소 114개', SK하이닉스 사옥 'SKU-타워', SK그린캠퍼스 '종로타워' 및 SK하이닉스 이천 캠퍼스 '수처리센터 5개동'으로 구성되어 있습니다. SK리츠는 최초, 최대, 최고의 타이틀에 안주하지 않고 시장 변화에 가장 혁신적이고 역동적으로 대응하는 리츠로 성장해 나갈 것입니다.

국내 최대 자산규모*

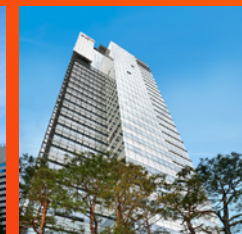
4.2조원



서린빌딩

국내 최고/유일 신용등급*

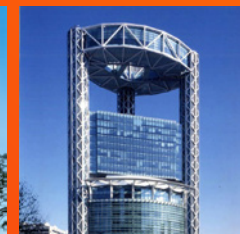
AA-



SKU-타워

국내 최초

분기배당



종로타워



SK주유소



수처리센터

* 2023년 12월 31일 기준

SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

AUM 4.2조원의 초대형 대한민국 대표 리츠

SK리츠는 2021년 상장 이후 불과 2년 만에 연평균 51%의 성장률을 기록하며 국내 최대 AUM 4.2조원의 초대형 리츠로 자리매김하였습니다. SK리츠는 SK그룹의 주요 사옥인 프라임 오피스 3개, 전국 핵심 교통 요지에 입지한 SK에너지 주유소 114개 및 SK하이닉스 이천 반도체 공장 내 수처리센터 5개동을 기반으로 업계 최고/유일한 신용등급 AA-을 보유하고 있습니다. 또한, FTSE EPRA Nareit 등 글로벌 지수 편입을 통해 글로벌 리츠로서 가치를 높여가고 있습니다.

● ● ● SK서린빌딩



운용자산 증가 추이

(단위: 조 원)

연도	2021	2022	2023
총 자산 (조 원)	1.9	3.1	4.2

CAGR 51%

기업신용등급

AA-
(NICE신용평가 한국기업평가)

운용 자산수

오피스 3개 주유소 114개 수처리센터 5개

122개

글로벌 Index

FTSE EPRA Nareit Global, Developed Asia 등	MSCI All Cap, ACWI 등
FTSE All Cap, Developed 등	Morningstar Global Markets REIT 등

* 2023년 12월 31일 기준

SK 서린빌딩

연면적
83,828㎡ (25,358 py)
CBD 권역 내 최고층 2만평 이상
프라임급 오피스

SK U-타워

연면적
86,804㎡ (26,258 py)
분당 및 판교 업무권역
핵심 랜드마크 오피스

SK 에너지 주유소

대지면적
161,087㎡ (50,842 py)
114개소, 수도권 비중 49% 및
개발 가능성이 높은 상업지구내 위치

종로타워

연면적
60,601㎡ (18,332 py)
CBD 종각역의
핵심 랜드마크 오피스

수처리센터

연면적
146,714㎡ (44,381 py)
수처리센터 5개동, 국내 상장리츠
최초 투자 산업시설

SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

우량 임차인 기반의 안정적 수익 창출

SK리츠는 스폰서리츠로서 주요 자산을 SK 그룹 우량 관계사들이 장기 임차하고 있으며(가중평균임대기간 5.6년) 금리상승기에도 흔들림 없이 지속 수익 창출이 가능한 소비재물가지수 연동의 임대료 구조로 지속적이고 안정적 수익 창출이 가능합니다.



SK 그룹 장기책임임차



100%

- SK서린빌딩, SK에너지 주유소, SK U-타워, 수처리센터
- 종로타워 업무시설 62% 임차

임대차 가중평균임대기간



5.6년

(연장시 11.3년)

임대료 상승 구조



CPI 연동

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

비용 구조



Triple Net

- 관리비, 보험료, 제세공과금 임차인 부담
100% 책임임차 건에 해당

Operation Structure of SK REIT

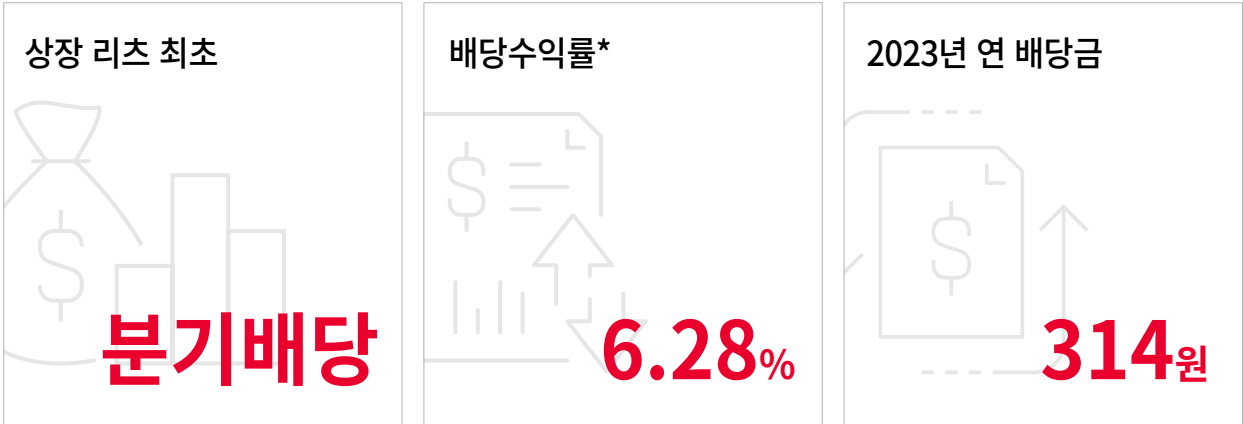


SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01 | INVESTMENT POINT 02 | INVESTMENT POINT 03

매출액 증가에 따른 주주친화적 배당정책

SK리츠는 업계 최초 분기배당을 실시하는 주주친화 정책을 실행하고 있습니다. SK리츠는 지속적인 자산 편입을 통해 매출액(영업수익)이 크게 증가하였고, 2024년부터는 매출액이 더 증가할 것으로 기대하고 있습니다. SK리츠는 상장 이후 약속된 배당금을 안정적으로 지급해왔으며, 2023년 하반기에는 주유소 2개소 매각을 통하여 매각차익 전액을 특별배당으로 추가 지급하였습니다. 향후에도 자산 Value up 및 매각 등 다양한 주주가치 제고 방안을 통해 SK리츠의 수익성과 배당 안정성은 더욱 강화될 것입니다.



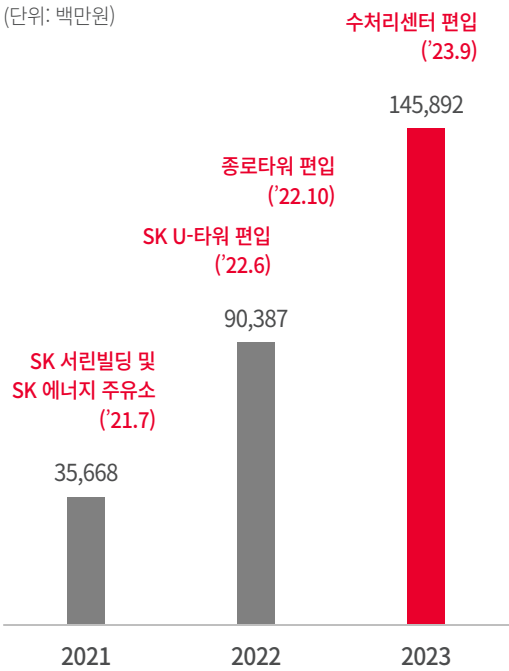
* 2023년 연 배당금/공모가액 5,000원

○ ○ ● Jongno Tower



영업수익

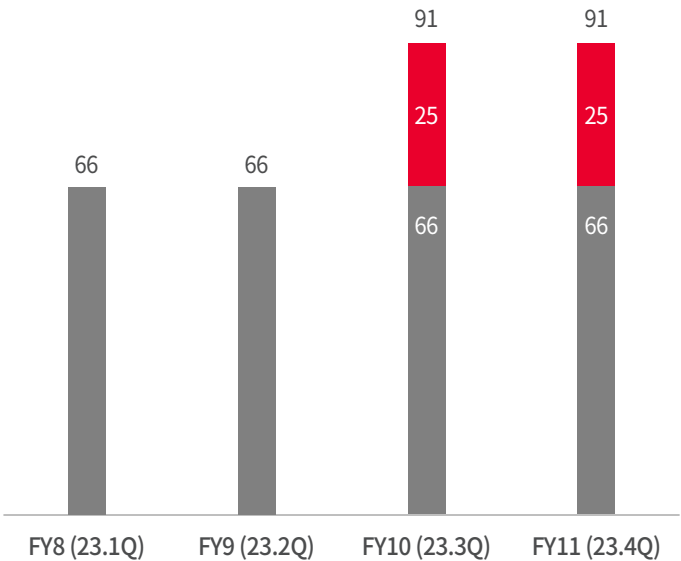
(단위: 백만원)



2023년 배당 현황

— 배당금 — 특별배당금

(단위: 원)



ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT OUR TENANTS

SK리츠운용 주식회사는 2021년 3월 SK주식회사의 100% 자회사로 설립되어 2021년 3월 국토교통부의 본 인가를 완료한 자산관리회사 (AMC, Asset Management Company)입니다.

SK리츠운용 주식회사는 SK 그룹의 사업과 연계된 내외부 자산 편입 전략을 기반으로 SK리츠의 안정적인 성장을 책임질 부동산 전문가들이 이끌어갑니다.



회사명

SK 리츠운용 주식회사



회사형태

부동산투자회사법상
자산관리회사

대표자

신도철



설립일

2021년 3월



자본금

70억원



주주현황

SK(주)



Letter from the CEO

존경하는 주주 여러분,

SK리츠는 SK그룹의 스폰서 리츠를 표방하며 2021년도에 국내 리츠 시장에 진출한 이후, 불과 2년여 만에 보유 자산 규모 4.2조 원으로 성장하였고, 상장리츠 중 보유자산규모와 시가총액 규모에서 독보적인 1위로 대한민국을 대표하는 초대형 리츠로 자리매김하였습니다. 무엇보다 당사가 이처럼 국내 최대 규모 리츠로 발돋움할 수 있었던 것은 많은 투자자들의 관심과 성원이 없었다면 불가능한 일이었기에 이 자리를 빌려서 무한한 감사의 말씀을 드립니다.



SK리츠는 상장리츠 중 유일한 최고의 신용등급(AA-)을 바탕으로, 국내 리츠 최초 분기 배당 시행, FTSE NAREIT 글로벌 지수 편입 뿐만 아니라, 전환사채, 우선주 및 공모 회사채 발행 등 고금리 환경을 극복하기 위해 다양한 조달방안을 과감히 시도하며 국내 리츠 시장 발전을 위해 힘 없이 달려왔습니다.

또한, 2024년 상반기에는 2번의 공모 회사채 발행이 연달아 흥행에 성공하며, 또 한 번의 조달 경쟁력을 입증했습니다. 당사의 회사채 발행 성공은 조달 pipeline의 다변화와 조달 비용 감축에 의미 있는 전환점이 될 것이며, 다른 리츠사들의 회사채 발행시장 진출에도 좋은 선례가 될 것으로 기대합니다.

현재 리츠시장은 최근 금리 하락에 대한 기대감으로 점차 회복되고 있으며, 이 시점에서 투자자와 시장의 신뢰 강화를 위해 국내 최대 규모인 SK리츠의 책임과 역할이 그 어느 때보다 막중하다는 것을 충분히 인지

하고 있습니다. 자금 조달 구조 다각화 및 자산 Value-up, 매각을 통한 특별배당 등 다양한 주주 가치 제고 방안을 적극적으로 적용하고, IR 활동의 정기성 및 적시성을 강화해 나가겠습니다.

SK리츠는 시장 변화에 가장 혁신적이고 역동적으로 대응하는 리츠로서, 주주분들의 소중한 자산과 함께 성장할 것을 약속드립니다. 또한 SK리츠의 행보가 국내 리츠산업 활성화 및 선진화에 기여하여 지속 가능한 선순환 생태계가 만들어질 수 있도록 앞장서겠습니다. 감사합니다.

대표이사 신도철
CEO, SK reits Management

ABOUT OUR SPONSOR

- ABOUT SK REITS MANAGEMENT
- ABOUT OUR SPONSOR
- ABOUT OUR TENANTS

SK 그룹 개요

2023년 포춘 글로벌 선정 글로벌 500기업 중 92위인 SK그룹은 자산 총액기준 대한민국 재계 2위*의 대규모 회사입니다.

SK는 글로벌 성장을 선도하는 그린, 디지털, 첨단소재, 바이오 및 기타 사업 전 분야에서 이해관계자의 행복을 위한 가치를 만들어가고 있습니다.

* 2024년 5월 공정거래위원회, 대한민국 88개 공시대상기업집단 자산규모 기준

투자전략

ESG기반의 핵심 사업을 중심으로
장기적 관점의 투자 전략을 수립합니다.



투자 Portfolio를 연계하여 기업의 가치를 극대화하고
SK의 지속가능한 성장을 가속화 합니다.

자산 효율화를 통한 재원은
잠재력을 가진 Portfolio에 투자하는 선순환 체계를 구축하고 있습니다.

수익성 성장성 기준 자산 Transformation



투자철학



투자 사업의 Value-up 성과는 이해관계자들에게 투명하게 공개하고
투자 수익에 대해서는 적극적인 주주 환원으로
주주가치 제고에 기여하고자 합니다.



ABOUT OUR TENANTS

- ABOUT SK REITS MANAGEMENT
- ABOUT OUR SPONSOR
- ABOUT OUR TENANTS

SK리츠는 스폰서리츠로서 SK 그룹 우량 자산을 보유하고 있으며, 신용도 높은 SK 그룹 관계사들이 100% 임차하여 지급하는 임대료 수입을 기반으로 안정적인 수익을 창출하고 있습니다.



지속 가능한 미래를 만드는 전문 가치 투자자

SK주식회사는 에너지·화학, 정보통신·소재, 물류·서비스 등 다양한 사업 분야에서 글로벌 경쟁력을 갖춘 중속회사들로부터 수익을 창출하고 있으며, 이를 기반으로 첨단 소재, 그린, 바이오, 디지털 사업을 4대 핵심사업으로 선정하고, 해당 영역의 신성장 투자회사들을 적극 육성해 갈 예정입니다.



기술로 인류와 사회에 기여하는 Global Top-tier Company

SK하이닉스는 2023년 연결기준 매출액 32.8조원을 기록한 DRAM 및 NAND 반도체 분야 세계 2위 기업입니다. SK하이닉스는 글로벌 테크 리더십(Global Tech Leadership)을 통해 고객, 협력사, 투자자, 지역사회, 구성원 등 이해관계자들에게 더 큰 가치를 제공하는 글로벌 ICT 생태계를 선도하는 Solution Provider가 되기 위해 노력하고 있습니다.

자산총액	매출액
207.0조원	131.2조원
영업이익	신용등급
5.1조원	AA+

(2023년 12월 31일 기준, 연결기준)

자산총액	매출액
100.3조원	32.8조원
영업이익	신용등급
-7.7조원	AA

(2023년 12월 31일 기준, 연결기준)



SK에너지는 언제 어디서나 고객의 삶 속에서 만날 수 있도록 새로운 시장으로 나아갑니다.

SK에너지는 1962년 국내 최초의 정유회사로 시작한 대한민국 No.1 정유사로서 하루 84만 배럴의 원유 정제 능력을 보유한 울산 Complex에서 다양한 석유 제품을 생산하고 있으며, 2023년 말 기준 국내 최다인 2,843개의 주유소 네트워크를 운영하고 있습니다. SK 에너지는 Speedy & Flexible한 공정 운영, Market Leadership 제고 등 수익 구조를 혁신하고, Business Model을 획기적으로 진화시켜 ‘아시아/태평양 지역의 Top Energy Company’ 로 성장해 나갈 것입니다.

자산총액	매출액
19.3조원	43.6조원
영업이익	신용등급
409.2조원	AA

(2023년 12월 31일 기준, 연결기준)



SK 그린캠퍼스 출범 "6개사 1,200여명 친환경·미래 산업 개발 나서"

SK 그룹은 2023년 5월 친환경 사업을 강화하기 위해 다양한 친환경 사업을 하는 6개 관계사가 참여해 만든 ‘SK 그린 캠퍼스’를 출범시켰습니다. SK E&S, SK에코플랜트, SK 에너지, SK지오센트릭, SK온, SK임업 6개 관계사가 종로 타워에 입주하여 사업 시너지를 극대화하고 있습니다. 종로타워는 2022년 10월 SK리츠가 매입을 완료했으며, 그린캠퍼스를 구성하는 SK 그룹 우량 계열사들을 임차인으로 안정적인 수익을 확보할 수 있게 되었습니다.



SK에너지 P&M
친환경 에너지 플랫폼 구축



SK E&S P&ES
재생에너지·수소



SK지오센트릭
친환경 화학



SK에코플랜트
ECO Lab 센터
환경·신재생에너지



SK온
전기차 배터리

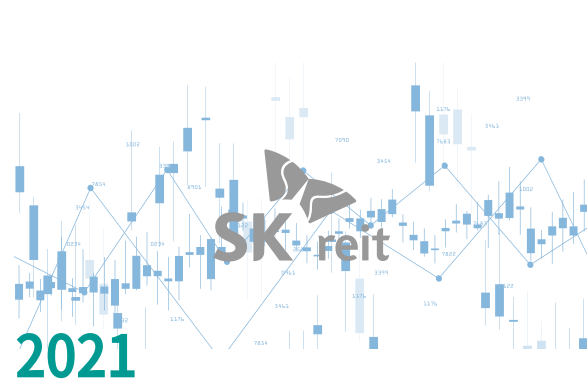


SK임업
산림을 통한 탄소상쇄



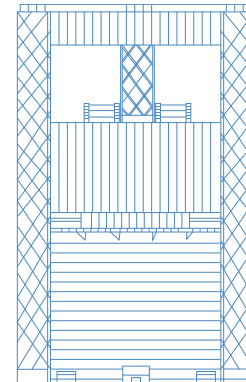
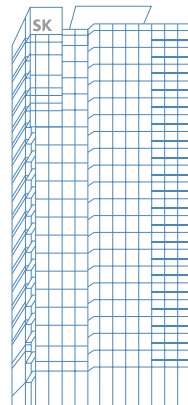
SK REIT MILESTONES

(2023년 12월 31일 기준)

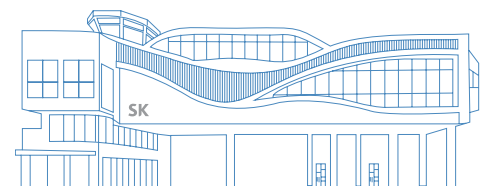


2021

2022



2023



6월 국토교통부 영업인가 승인

2021년 3월 15일 회사 발기설립 후 4월 영업인가 신청을 마친 SK리츠는 6월 7일에 국토교통부로부터 영업인가 승인을 받았습니다.

7월 SK 서린빌딩, SK에너지 주유소 편입

SK 그룹 통합 사옥인 SK서린빌딩을 취득하고 SK주식회사를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시했으며, 자리츠인 클린에너지리츠를 통해 SK에너지 주유소 116개를 취득하고 SK에너지를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시했습니다.

9월 리츠 일반공모 청약 최고 청약증거금 및 경쟁률 기록

상장 전 진행된 일반 공모 청약에서 역대 리츠 최고인 19.3조원의 청약증거금과 552대 1의 경쟁률을 동시에 기록했습니다.

한국거래소 유가증권시장 상장

SK리츠 설립 6개월만에 한국거래소 유가증권시장에 성공적으로 상장했습니다. 공모가(5,000원) 대비 6.8% 상승한 5,340원으로 시초가가 결정되었고, 종가는 시초가 대비 6.8% 상승한 5,780원으로 성공적으로 상장 첫날을 마감했습니다.

3월 국내 상장리츠 중 최고/유일 기업신용등급 AA- 획득

나이스신용평가로부터 업계 최초로 기업신용등급(ICR) AA-를 획득하였습니다. 상장리츠 중 가장 우수한 신용등급을 획득함으로써 업계 내 최상위 수준의 재무건전성을 입증했으며, 자금조달 경쟁력을 더 높일 수 있게 되었습니다.

6월 SK U-타워 우선매수협상권 행사 및 편입

SK그룹 자산에 대한 첫 우선매수 협상권 행사로 SK U-타워를 5,072억원에 취득하였고, SK하이닉스를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시하였습니다. 이를 통해 운용자산 규모 2.4조원의 국내 1위 리츠로 올라섰습니다.

10월 종로타워 편입

서울 중심지구의 대표적인 랜드마크 오피스인 종로타워를 편입하며 운용자산 3.1조원으로 업계 1위 위상을 공고히 했습니다. 주요 임차인은 SK그룹 내에서 친환경 사업을 하는 6개 회사(SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업)가 참여한 'SK그린 캠퍼스'입니다.

12월 FTSE EPRA Nareit 지수 편입

GlobalStandard에 부합하는 리츠의 개별 심사를 통해 편입 여부를 결정하는 전 세계 유일한 글로벌 리츠 지수인 FTSE EPRA Nareit 지수(Developed Asia Series) 편입을 완료했습니다. SK리츠는 지수 편입 후, 외국인 지분율이 기존 대비 2배 이상 증가하였습니다.

6월 SK리츠-SK에너지, 친환경주유소 공동개발 합의서 체결

시흥시에 위치한 시화산업주유소를 도심 물류 및 친환경에너지를 접목한 플랫폼으로 개발하기 위한 합의를 체결하였고, 보유하고 있는 주유소의 Value Up을 본격화할 예정입니다.

9월 주유소 2개소 매각을 통한 전액 특별배당

주유소 2개소 매각을 통하여 2023년 전액 특별배당을 지급하였습니다. ('23.3Q, 4Q 각각 주당 91원 지급)

수처리센터 편입

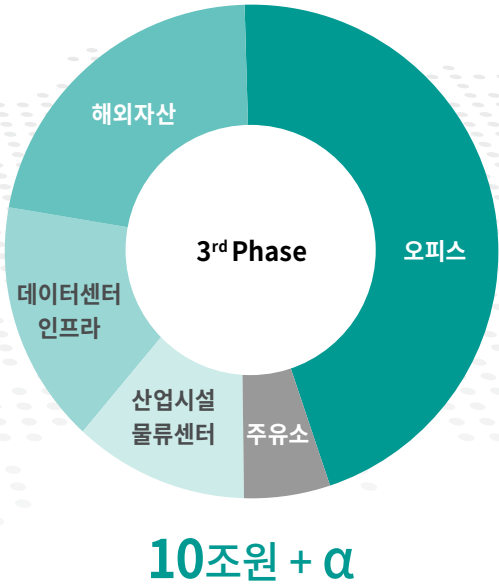
SK하이닉스의 반도체 생산의 핵심 거점인 이천 캠퍼스의 수처리센터 5개동을 1.12조원에 매입하였으며, SK리츠는 운용자산 4.2조원으로 국내 최대 규모의 리츠로 도약하였습니다.

VISION & STRATEGY

SK리츠는 SK그룹 계열사의 다양한 우량자산들을 편입하여
성장해 나가는 복합스폰서 리츠입니다.
이러한 기초 하에서 국내외 우수한 자산들을 편입하여
Global Top Tier 리츠로 성장할 계획입니다.

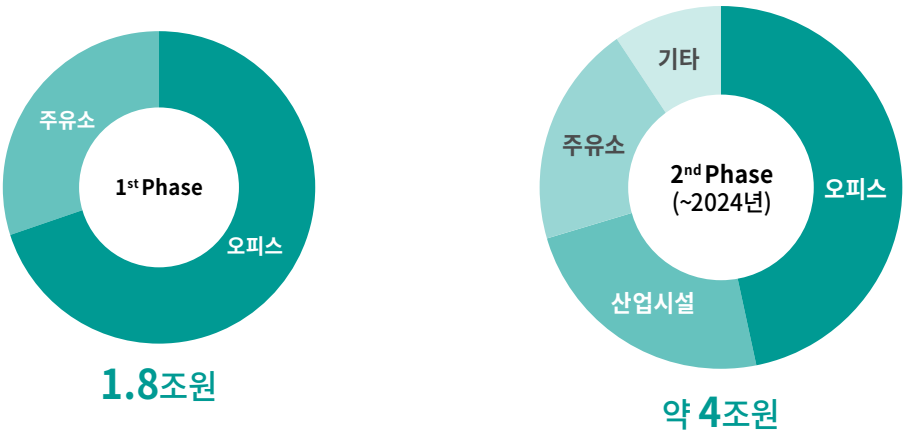


SK 그룹 사업 연계 자산 신규 편입으로 시장선도



* 향후 전략 상의 섹터별 비중은 구체적인 계획이 아닌 단순 예시임

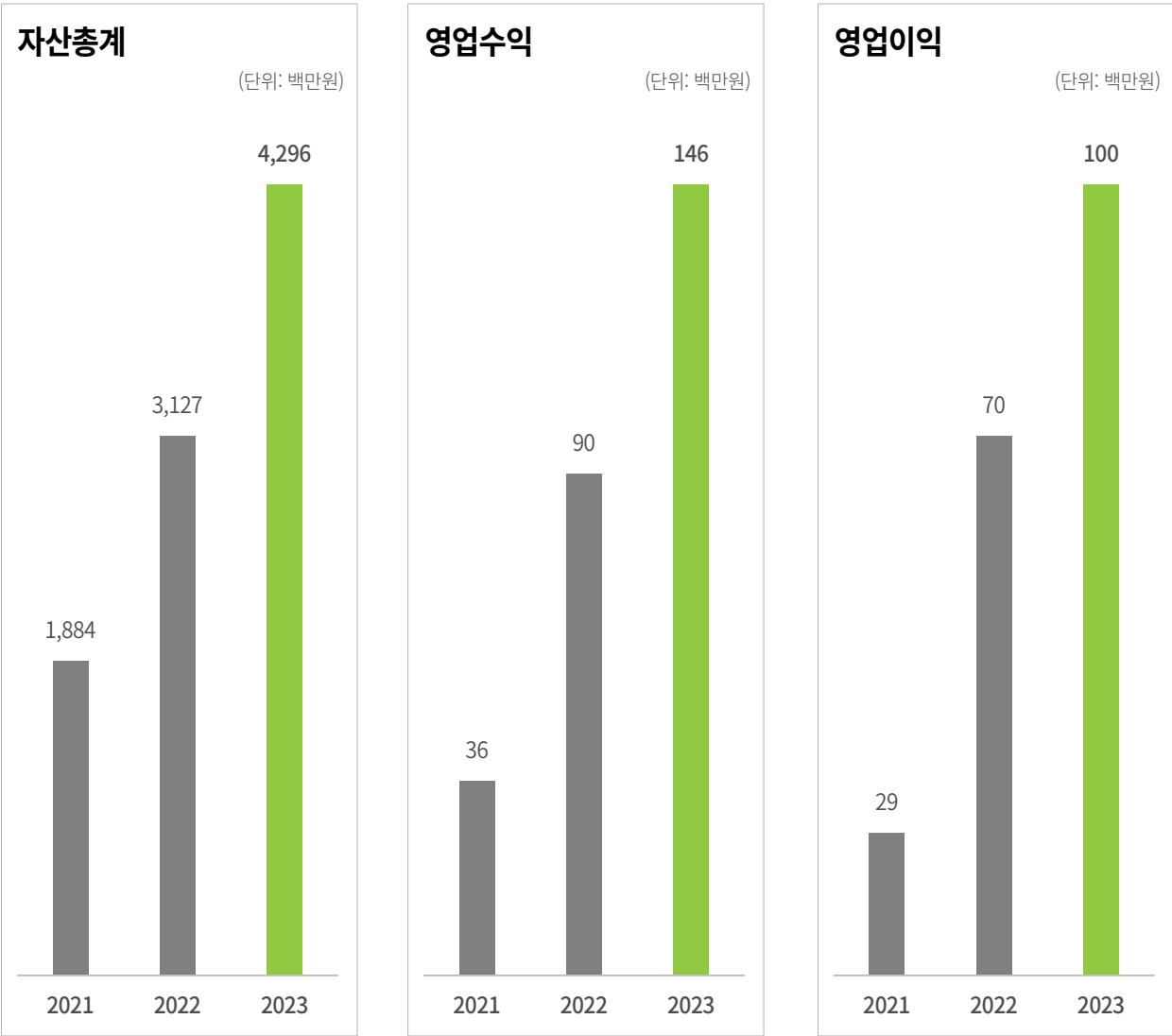
수익성 높은 신규 우량자산의 지속적인 편입



FINANCIAL HIGHLIGHTS

SK리츠의 운용자산은 2023년 하반기 SK하이닉스의 이천 수처리센터 편입을 완료하며 전년 대비37% 증가한 총 4.2조원을 기록했습니다.

SK리츠는 스폰서인 SK 그룹의 관계사들이 보유한 우량 부동산은 물론 다양한 사업과 연계된 섹터를 발굴하여 포트폴리오에 편입함으로써 자산의 양적, 질적 성장과 동시에 높은 수익성을 달성했습니다. 그 결과, SK리츠의 영업수익(매출액) 및 영업이익은 전년 대비 각각 61% 및 43% 증가한 주요 재무 수치를 기록했습니다.



요약 재무상태표 (연결 기준) (단위: 백만원)

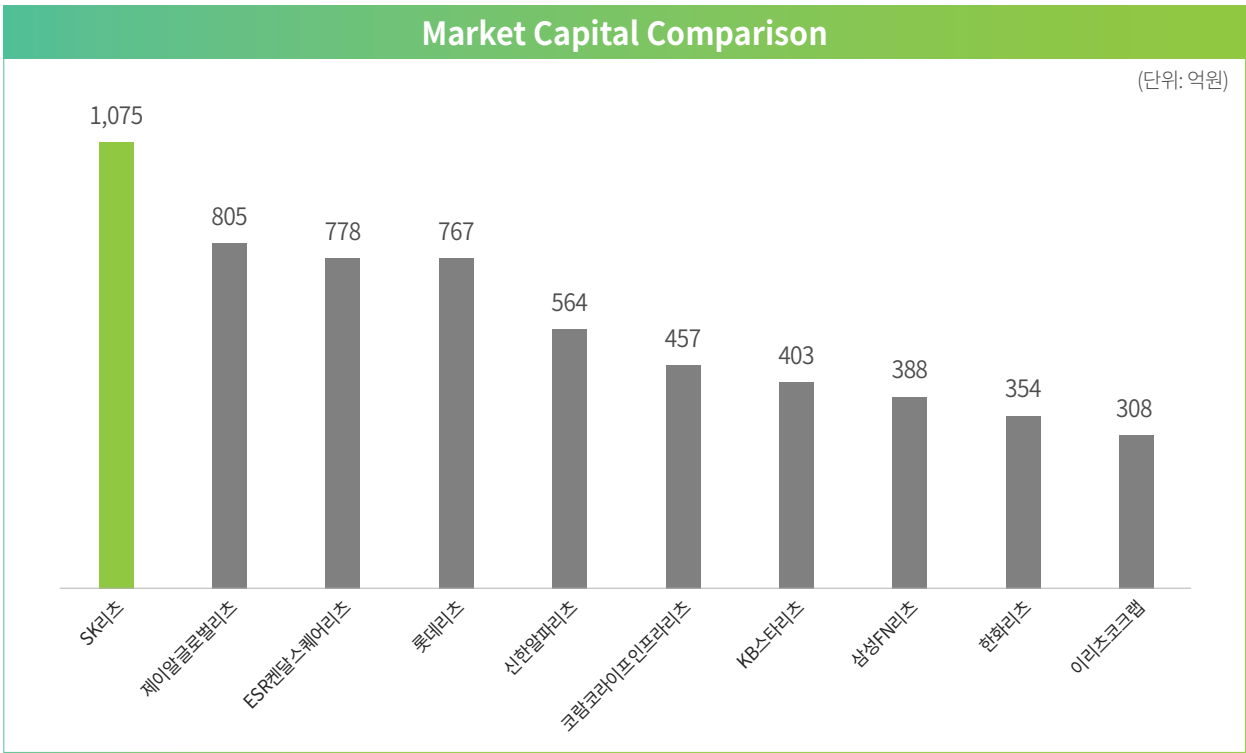
	FY3 (2021.12.31 현재)	FY7 (2022.12.31 현재)	FY11 (2023.12.31 현재)
유동자산	24,216	80,692	111,928
비유동자산	1,860,028	3,046,675	4,183,699
자산총계	1,884,244	3,127,367	4,295,627
유동부채	3,865	727,100	1,513,928
비유동부채	1,103,779	1,431,547	1,460,298
부채총계	1,107,644	2,158,647	2,974,226
자본금	77,510	98,277	135,066
자본잉여금	687,262	870,121	1,116,476
이익잉여금	11,828	322	(11,436)
자본총계	776,600	968,720	1,321,400
부채 및 자본 총계	1,884,244	3,127,367	4,295,626

요약 손익계산서 (연결 기준) (단위: 백만원)

	FY1 ~ FY3 (2021.3.15~2021.12.31)	FY4 ~ FY7 (2022.1.1~2022.12.31)	FY8 ~ FY11 (2023.1.1~2023.12.31)
영업수익	35,668	90,387	145,892
영업비용	6,977	20,147	45,439
영업이익	28,691	70,240	100,454
법인세비용차감전순이익	15,052	28,932	25,987
법인세비용	0	0	0
당기순이익	15,052	28,932	25,987

SHAREHOLDERS' INFORMATION

2021년 9월 KOSPI 시장에 상장한 SK리츠는 2022년 5월 출범한 업종을 대표하는 ‘KRX 리츠 TOP 10’ 지수를 구성하는 리츠 중 가장 높은시가총액을 기록하며 자산규모 1위와 더불어 주주가치 측면에서도 시장을 선도하는 리츠로 자리매김하고 있습니다.



* KRX리츠 TOP10 구성 종목의 2023년 12월 28일 종가 시가총액 기준

Stock Price

종가	최고/최저	시가총액
3,980원	5,472/3,750원	1,075억 원

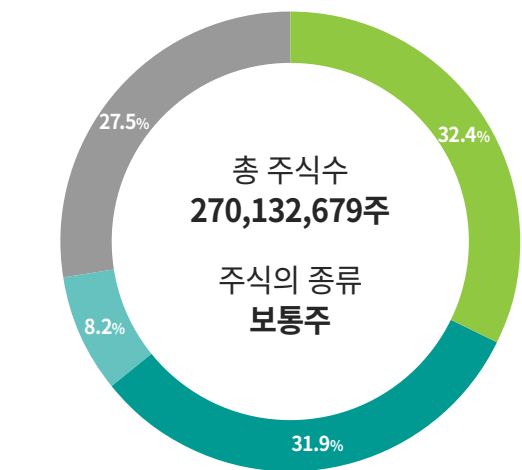
(2023년 12월 31일 기준)

Major Shareholders

(2023년 12월 31일 기준)

주주구성은 SK(주)가 87,554,915주로 전체 발행 주식의 32.4%를 보유하고 있습니다. 나머지 67.6%는 국내외 주요 기관 및 일반 투자자로 구성되어 있습니다.

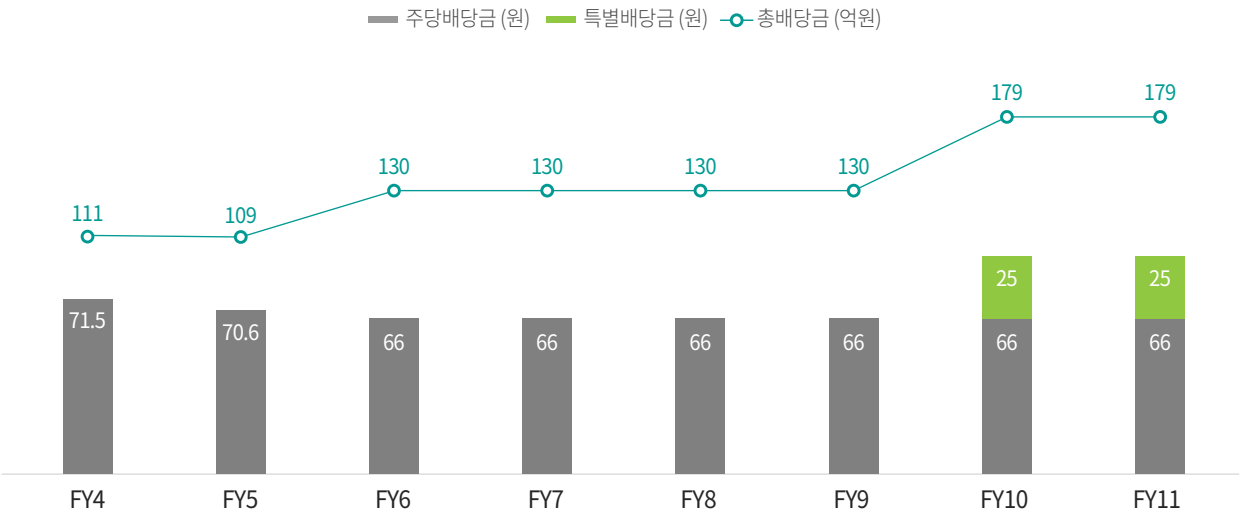
● SK(주) ● 주요기관투자자 ● 외국인 주주 ● 기타



(2023년 12월 31일 기준)

Dividends

SK리츠는 보유 부동산 임대수익의 대부분을 매년 3월 6월 9월 12월 말 기준 주주들에게 연 4회 배당을 지급하고 있습니다. 주주의 가치 제고를 위해 국내 최초로 분기 배당을 주도한 SK리츠는 2023년 주주소2개 매각을 성공적으로 완료하며 특별배당을 실시하여 전년 274원 대비 15% 증가한 314원의 연간 배당을 실시했습니다.



CORPORATE GOVERNANCE

Overview

SK리츠는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는
명목회사이며, 상법 및 「부동산 투자회사법」에 따라 내부기관으로
주주총회와 이사회를 두고 있습니다.

SK리츠는 부동산투자회사법에 따라, SK리츠운용을 법인이사로 선임하고 2인의 감독이사를 선임했습니다.
주주총회 및 이사의 역할과 권한은 「부동산투자회사법」 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회
와 이사의 의사 결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기하고 있습니다.

Board of Directors

SK리츠운용 주식회사
법인이사



김 재 정
감독이사

- 현 법무법인(유) 화우 고문
- 전 (주)에이치더블유컨설팅 고문
- 전 국토교통부 주택정책관, 건설정책국장, 국토도시실장, 기획조정실장
- 전 국토해양부 토지정책관

최 재 영
감독이사

- 현 김앤장 법률사무소 변호사
- 전 금융감독원 회계감독 1국
- 전 금융감독원 자본시장조사 1국
- 전 안진회계법인 세무자문본부

Structure



Managing Directors

신 도 철
대표이사



- SK리츠운용 대표이사
- 전 SK SUPEX
- 전 SK 텔레콤
- 전 SK 그룹 Financing 업무



백 민 주
본부장



- SK리츠운용 투자본부장
- 전 SK SUPEX
- 전 SK플래닛
- 전 Pwc 삼일회계법인



주 인 규
본부장



- SK리츠운용 운용본부장
- 전 SK리츠운용 경영관리실장
- 전 SK텔레콤 재무그룹
- 전 SK(주) 재무1실



RISK MANAGEMENT

SK리츠는 국내 상장 리츠 중 가장 안정적인 리츠로 자리잡고 이를 유지하기 위해 안정적 자산 운용과 수익성 확보는 물론 변동성을 최소화하기 위한 리스크관리 부문에서도 최고 수준의 모니터링 및 대응 시스템을 구축하여 운영하고 있습니다.

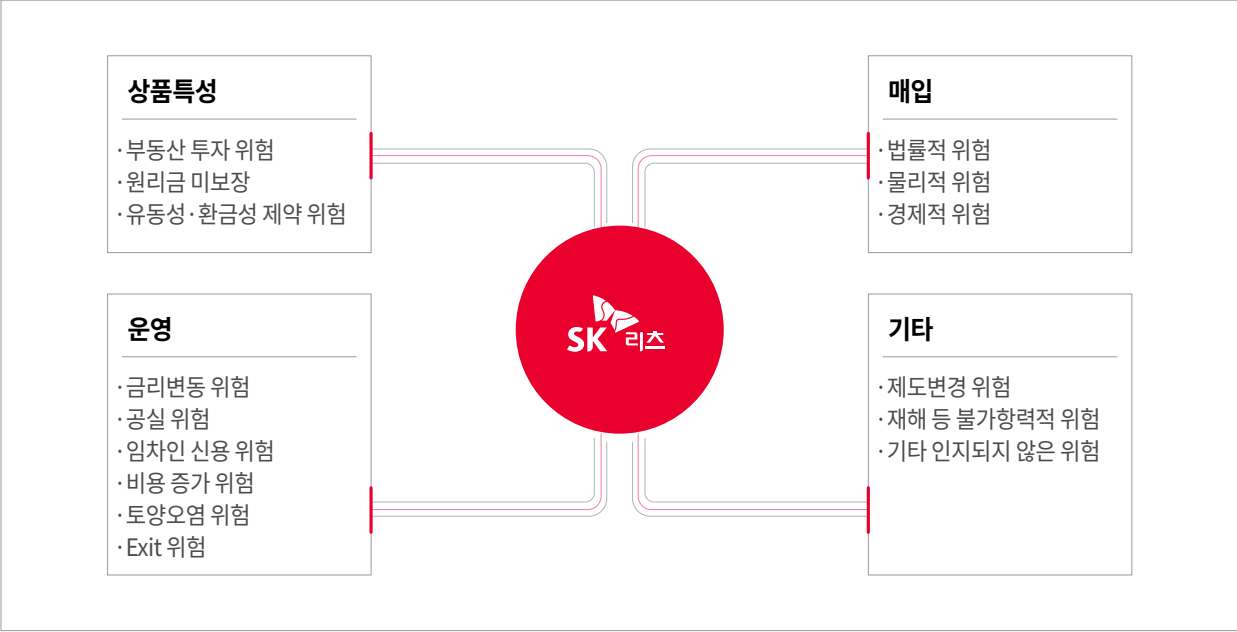
리스크관리 정책 및 목적

SK리츠의 리스크관리 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 금리, 가격, 환율 등을 포함하는 시장 위험과 신용위험 및 유동성 위험 등에 대한 잠재적 위험을 식별하여 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는데 중점을 두고 세워졌습니다. 리스크관리의 목적은 SK리츠가 안정적이고 지속적인 경영 성과를 창출할 수 있도록 하는 동시에 재무구조 개선과 자금운용의 효율성 제고를 통해 회사의 경쟁력을 제고하는데 기여하는 것입니다.

주요 리스크관리 방법

대리인 및 이해상충 리스크	SK리츠는 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회와 이사회의 권한과 기능을 정관에 반영 하였습니다. 이로써, 각 위탁회사들과의 계약에 따라 업무의 품질 및 이해상충 여부를 관리 하는 등 당사, 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사간 원활한 업무의 조정과 이해상충 소지를 줄이고 있습니다. 특히, 특수관계인과의 거래시 이해상충방지위원회의 심의 및 의결을 통해 이해상충 위험을 방지하는데 중점을 두고 있습니다.
수익구조 및 운용비용 리스크	SK리츠의 경영 목표는 부동산투자회사로서 보유한 부동산 자산을 통해 임대수익을 창출 하고, 투자자들에게 지속적이고 안정적인 배당수익을 창출하는 것입니다. 경영성과의 예측성을 높이고 임대수익의 변동리스크를 낮추기 위해 SK리츠는 SK주식회사와 SK 에너지를 책임임차인 로 하는 장기임대차계약을 체결하여 공실 리스크를 최소화했고, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 트리플넷 계약 구조를 통해 운영비용을 최소화하고 있습니다.
경기변동 리스크	SK리츠는 분기별로 재무위험점검을 자가시행 함으로써 부채비율, 부채상환비율, 유동비율 등 재무적 리스크를 주기적으로 모니터링하고 있습니다. 또한, 주기적으로 중장기 자금 관리계획 을 수립하고 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하는 등 유동성 위험을 체계적으로 관리하여 발생 가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다

중점 관리 대상 리스크 요인 및 범주



PERFORMANCE

자산현황

SK리츠는 연결기준 오피스 3개소 및 주유소 114개소, 통합 수처리센터 5개동을 운용자산으로 보유중이며, 운용자산 규모는 4.2조원이고, 자산비중은 오피스 50%, 수처리센터 26.2%, 주유소 23.8%로 구성되어 있습니다.

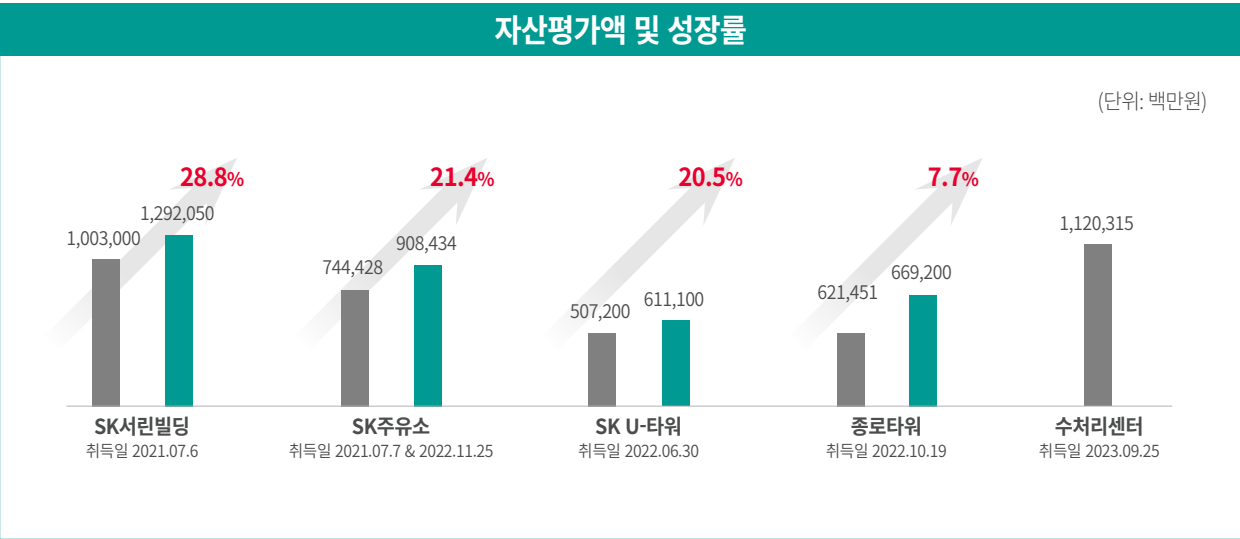
보유자산 비중 현황



* 각 자산의 취득가 기준

자산가치

SK리츠는 설립 이후 SK 서린빌딩, SK 주유소, SK U-타워 등 SK 그룹사 우량자산을 취득하여 성공적으로 운영함으로써 2023년 말 현재 취득가 대비 높은 평가가치를 기록하였습니다. SK리츠는 스폰서 리츠의 강점을 극대화하여 자산건전성과 수익성을 확보하고 2022년 업무시설과 리테일 시설이 복합된 종로타워를 취득하는 등 자산의 규모 확대는 물론 포트폴리오 다각화를 통해 글로벌 복합스폰서 리츠의 면모를 갖춰가고 있습니다.



* 평가액은 2023년 12월 31일 기준 (경일감정평가법인)

보유자산 요약표

(2023년 12월 31일 기준)

구분	SK서린빌딩	주유소 114개소	SK - U 타워	종로타워	수처리센터 5개동
특징	- SK그룹 본사 - 광화문역 2분 거리	- SK에너지 운영 주유소 - 수도권 50% 위치	- SK하이닉스 본사 - 정자역 2분 거리	- SK그린캠퍼스 본사 - 종각역 연결	- SK하이닉스 이천캠퍼스 - 반도체 제조 필수 시설
소재지	서울시 종로구 서린동 99	전국 각지 114개	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6	이천시 부발읍 가좌리
대지	5,779㎡ (1,748py)	161,087㎡ (50,842py)	9,967.80㎡ (3,015py)	5,007.9㎡ (1,514.9py)	46,144㎡ (13,959py)
면적	연 83,828㎡ (25,358py)	81,401㎡ (24,624py)	86,804㎡ (26,258py)	60,600.6㎡ (18,332py)	146,713.61㎡ (44,381py)
매입금액	1조 30억원 ('21.7.6)	7,444억원 ('21.7.7 & '21.11.15)**	5,072억원 ('22.6.30)	6,215억원 ('22.10.19)	1조 1,203억원 ('23.9.25)
평가액*	1조 2,921억 [+28.8%]	9,085억 [+21.4%]	6,111억 [+20.5%]	6,692억 [+7.7%]	1조 1,832억 [장부가액]
책임임차인 (신용등급)	SK주식회사 (AA+)	SK에너지 (AA)	SK하이닉스 (AA)	주요임차인: SK그린캠퍼스 (오피스 면적의 62% 공동임차)	SK하이닉스 (AA)
임대차기간	5년 (+5년)	10년 (+5년)	5년 (+5년)	5년 (SK그린캠퍼스 기준)	10년 (+10년)
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	'27.2.28 (SK그린캠퍼스 기준)	'33.9.24(+10년)
임대료율 ('23년말 기준)	4.18% (419억원)	4.22% (322억원)	4.31% (연 218억원)	4.30% (256억원)	6.40% (연 717억원)
CPI연동 임대료 상승	서울 CPI 연동, 매1년 ('23년 7월 +4.5%)	전국 CPI 연동, 최초 5년 고정 후 매1년	경기 CPI 연동, 매1년, MAX 5.0% ('23년 7월 +5.0%)	평균 연 3% 상승 (오피스 기준)	경기 CPI연동 (매1년, MAX 5.0%)
기타	• Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 • 임차인 우선매수협상권 보유			• 비용 등: Market 준용 • 외부임차사 만기 또는 조기명도 시 SK 100% 증평 목표	• M/L + NNN • 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유

* 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행 (기준 시점: 2023. 12. 31)

** 2023년 9월 27일 매각된 주유소 2개 제외

PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워
- SK에너지 주유소
- 수처리센터

SK 서린빌딩

SK 서린빌딩은 지하철 2호선 을지로입구역과 광화문광장을 중심으로 형성된 CBD 지역에 위치한 프라임오피스 중에서도 투자상품 가치와 희소성이 높은 자산입니다. 지하철 1, 2, 5호선이 모두 반경 400미터 이내에 위치한 트리플 역세권으로 서울 전역에 대한 접근성이 탁월한 입지 조건을 가지고 있습니다.

SK 그룹을 상징하는 건물로 자리매김하고 있는 SK서린빌딩은 SK주식회사가 100% 임차하고 있으며, 주요 전차인 또한 SK 그룹 주요 계열사인 SK이노베이션, SK E&S 등이 통합 사옥으로 사용하고 있습니다.

2023년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 부동산 가치추정 컨설팅을 받은 결과, SK서린빌딩의 자산가치는 1조 2,921억원으로 2021년 7월 편입한 후 28.8% 상승하였습니다.



소재지
서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지

사용승인일
1999년 10월 19일 (2019년 Renovation)

용도지역
도시지역, 일반상업지역

주용도
업무시설

대지면적
5,779㎡ (1,748 py)

연면적
83,828㎡ (25,358 py)

전용률
53.50%

규모
B7 / 36F

책임 임차인
SK 주식회사

매입가
1조 30억원 (2021년 7월 6일)

부동산 가치추정
1조 2,921억원 (2023년 12월 31일, 경일감정평가법인)

SK그룹의 통합사옥으로 그룹의 성장을 함께 해온 상징적인 빌딩

- 세계 4대 건축가인 미스 반 데어 로어(Mies van der Rohe)의 유일한 한국인 제자인 건축가 김종성의 작품
- 근대 모더니즘 건축의 상징인 뉴욕 씨그램 빌딩으로부터 모티브
- 직선 구조로 오피스 건물의 효율성을 극대화
- CBD 핵심 오피스 권역 중심에 위치한 권역 내 가장 높은 건물(160m)

임대차 현황

대상자산	임대료율*
SK 서린빌딩	4.18% (419억원)
임차인**	임대차계약
SK 주식회사	2021년 6월 30일
임대차 기간***	임대료 인상률****
5년	직전연도 서울지역 CPI 인상을 연동
임대차 보증금	운영비 부담*****
월 임대료의 10개월 분	Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
** 100% Master Lease
*** 임차인 요구 時 연장 가능 (+5년)
**** 인상률 하한선 1.5% 조건
***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

SK리츠와 SK주식회사는 SK서린빌딩에 대한 임대차 계약을 2021년 6월 30일 체결하였습니다. 임대차기간은SK주식회사가5년+5년을 장기 책임 임차하는 계약으로 임대료는 직전연도 서울지역 CPI인상률에 연동되어 물가 상승시기에도 수익이 증가하며,운영비는임차인이모두부담하는Triple -Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK 주식회사는 SK서린빌딩에 대한 장기적인 운영 계획하에서 2018년부터 착수한 대대적인 리노베이션 작업을 완료하여 최고 수준의 스마트 사옥을 구축했으며, SK리츠는 매입 후 임차인인 SK 주식회사와 장기적인 협력 관계 유지 및 안정적인 자산 운용을 통해 지속적으로 자산 가치를 제고할 계획입니다.



PORTFOLIO

SK서린빌딩	SK U-타워	종로타워	SK에너지 주유소	수처리센터
--------	---------	------	-----------	-------

SK U-타워

SK리츠는 2022년 3월 SK하이닉스 분당 사옥인 SK U-타워에 대해 우선매수협상권 행사하며, 6월 30일에 자산 편입을 완료했습니다. SK U-타워는 두산타워, 제2네이버 사옥, 현대중공업 R&D 사옥 등 국내 유수의 대기업 사옥이 집중된 정자권역에서도 분당수인선과 신분당선 환승역인 정자역에서 도보 2분 거리에 위치하여 교통 편의성이 우수한 장점이 있습니다.

서울 오피스 권역과 비견될 만큼 급성장 중인 분당-판교 업무지구는 다수의 도시개발 사업이 진행 및 예정 중에 있어 업무 권역이 확장되고 그 위상이 공고해질 것으로 전망됩니다.



소재지
경기도 성남시 분당구 정자동 25-1

사용승인일
2005년 6월 27일

용도지역
중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업촉진지구

주용도
업무시설 / 집합건물

대지면적
9,967㎡ (3,015 py)

연면적
86,803㎡ (26,258 py)

전용률
55.49%

규모
B6 / 28F

책임 임차인
SK하이닉스 주식회사

매입가
5,072억원 (2022년 6월 30일)

부동산 가치추정
6,111억원 (2023년 12월 31일, 경일감정평가법인)

SK하이닉스 연구개발(R&D)의 핵심거점과 더블역세권의 Prime 오피스

- 분당권역 중심상업지역에 위치한 대표 랜드마크 자산
- 대기업 및 IT기업의 높은 임차 및 투자 수요
- 신분당선으로 연결되는 GBD, 판교 등으로의 우수한 접근성

임대차 현황

대상자산 U타워	임대료율* 4.31% (218억원)
임차인** SK하이닉스(주)	임대차계약 2022년 6월 9일
임대차 기간*** 5년	임대료 인상률**** 직전연도 서울지역 CPI 인상률 연동
임대차 보증금 월 임대료의 10개월 분	운영비 부담***** Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
** 100% Master Lease
*** 임차인 요구 時 연장 가능 (+5년)
**** 연 인상률 하한 수준 1.5%, 상한 수준 5.0% 조건
***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

SK하이닉스 및 다른 SK 그룹 계열회사의 사옥으로 활용되고 있는 SK U-타워는 높은 임차인 안정성과 희소성을 동시에 보유하고 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있습니다. 2023년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 부동산 가치추정 컨설팅을 받은 결과, SK U-타워의 자산가치는 6,111억원으로 2022년 6월 편입한 후 20.5% 상승했습니다.



PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워
- SK에너지 주유소
- 수처리센터

종로타워

종로타워는 종로, 광화문 중심으로 형성된 CBD 지역에 위치하고 있으며, 역동적 디자인의 건물 외형으로 서울 중심부의 랜드마크 역할을 하는 자산입니다. 종로타워는 SK리츠의 종속기업인 토털밸류제1호리츠가 2022년 10월 19일 임대차 계약을 승계하며 편입이 완료되었습니다. 지하 6층 및 지상 33층의 종로타워는 지하철 1호선 종각역과 직접 연결되며(태양의 정원), 인근 지하철역 5개가 600m 이내에 위치한 편리한 접근성을 가진 오피스와 리테일 임차인이 공존하는 우수한 입지 조건을 가지고 있습니다.



소재지
서울특별시 종로구 종로 51 (종각역 연결)

사용승인일
1999년 9월 2일

용도지역
일반상업지역, 중심지미관지구

주용도
업무시설

대지면적
5,007.9㎡ (1,514.9 py)

연면적
60,600.6㎡ (18,332 py)

용적률
51.4%

규모
B6 / 33F

주요 임차인
SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사)

매입가
6,215억원 (2022년 10월 19일)

부동산 가치추정
6,692억원 (2023년 12월 31일, 경일감정평가법인)

SK그룹 Green Business의 허브, SK 그린캠퍼스

- 세계적 건축가 라파엘 비놀리(Rafael Viñoly)가 설계한 역동적 Design의 CBD 대표 Landmark 자산
- SK그룹 계열 6개사 단일 임차를 통해 공간 효율화 및 임대 안정성 제고
- 지하철 1호선 종각역과 지하 연결 및 인근 지하철 5개역 위치

임대차 현황

대상자산		종로타워
임차인		SK그린캠퍼스 (SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업) 및 리테일 매장(종로서적, 스타벅스 더종로R점 등)
임대차계약		2022년 10월 19일 (승계)
임대차 기간	임대료 인상률	
SK그린캠퍼스 기준 5년 (2022. 3. 1 ~ 2027. 2. 28)	전년 대비 +3%	

2023년 12월 31일 기준으로 종로타워의 업무시설과 리테일 비중은 면적 기준으로 각각 74%와 21%를 차지하고 있으며, 업무시설의 공실률은 0%입니다. 업무시설 중 62%는 SK 그룹이 친환경 사업을 강화하기 위해 출범시킨 SK그린캠퍼스 소속 6개 기업이 가중평균 잔여계약기간 3.18년 동안 매년 3% 이상 임대료와 관리비를 인상하는 조건으로 공동임차하고 있습니다. 리테일 부문은 지하 2층부터 지상 2층까지 오랜 역사의 종로서적과 스타벅스 더종로R점 등이 임차하여 영업 중입니다.

2023년 12월 31일 기준으로 종로타워의 자산가치는 6,692억원으로 평가되어 2022년 10월 편입 후 7.7% 상승했고 향후 지속적 가치상승이 기대되고 있습니다.



PORTFOLIO

SK서린빌딩	SK U-타워	종로타워	SK에너지 주유소	수처리센터
--------	---------	------	-----------	-------

SK에너지 주유소

SK에너지 주유소 114개소는 국내 정유 업계 1위인 SK에너지가 전체 면적에 대해 10년 간 책임임차하는 주유소들입니다. 주유소 자산은 교통이 편리하고 유동인구가 많은 곳에 위치한다는 입지적 특성을 가지고 있습니다. 특히, 접근성이 우수 하여 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업은 물론 공간 공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용함으로써 새로운 부가가치 창출을 기대할 수 있습니다. 이처럼 주유소 자산은 높은 임차 안정성과 더불어 향후 토지 활용 가치가 높은 자산들로 구성되어 있습니다.

SK리츠의 100% 종속기업인 클린에너지리츠는 116개 주유소 자산을 2021년 7월 6일 및 11월 25일에 걸쳐 총 7,664억 원에 매입했습니다. 이후 2023년 9월 27일에 주유소 2개소 매각을 성공적으로 완료했고, 주유소 114개소에 대한 자산가치는 2023년 12월 31일 기준 9,084억 원으로 2021년 7월 편입 이후 21.4% 상승했습니다.

주유소 114개소 전체를 임대차목적물로 하는 임대차계약에 따르면, 계약 기간 10년+5년의 장기 책임임차계약으로 임대료는 6년차부터 직전연도 전국 CPI 연동되어 안정적인 임대료 수익을 창출하며 운영비는 임차인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 낮은 비용 변동성이 특징입니다. 또한, 주유소 사업으로 유발될 수 있는 환경오염 관련 모든 비용 및 책임은 책임임대차계약에 명시된 바에 따라 SK에너지에서 부담함으로써 토양 오염 등으로 인해 SK리츠가 부담해야 하는 비용 및 책임의 리스크를 최소화했습니다.

자산개수	114개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)
지역분포	서울 16개, 경기인천40개, 지방광역시27개, 기타31개
용도지역	상업지역 26개, 주거지역 18개, 공업지역 18개, 기타 52개
대지면적 합계	161,087㎡ (50,842 py)
평균 대지면적	1,422㎡ (430 py)
책임임차인	SK에너지 주식회사
매입가	7,664억원 (2021년 7월 7일, 2021년 11월 25일) 7,444억원 (2023년 9월 27일 2개소 매각)
부동산 가치추정	9,085억원 (2023년 12월 31일, 경일감정평가법인)



서울 박석고개 주유소



인천 스카이라이프

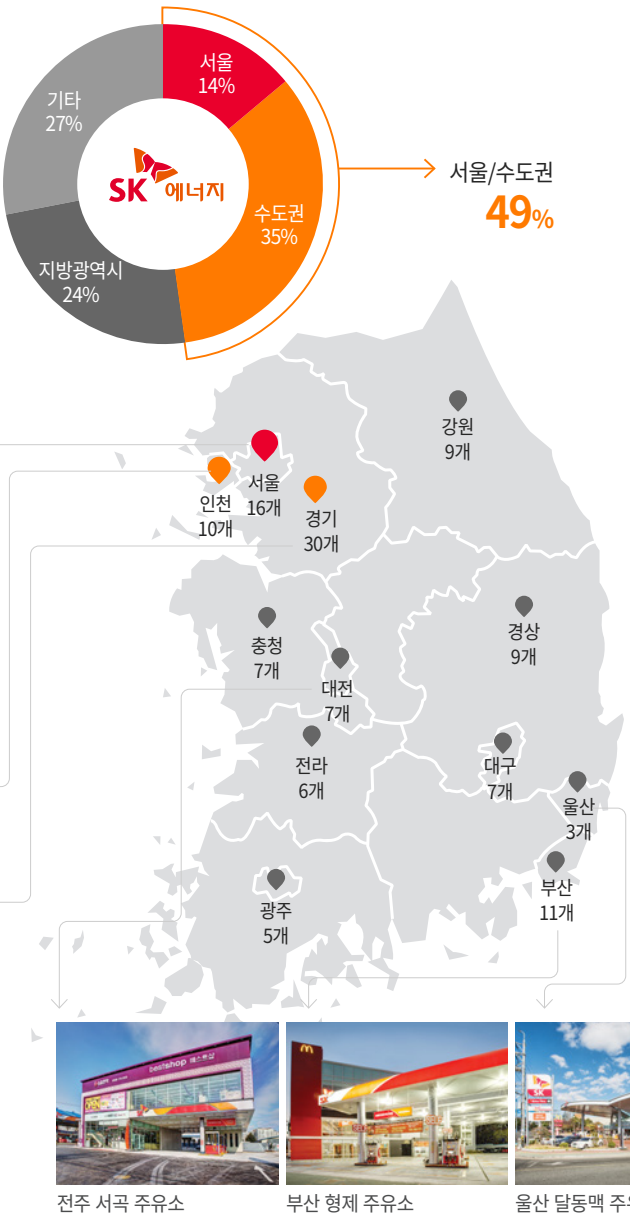


경기 비산 주유소

대한민국 1등 정유사 SK에너지 주유소

- 대한민국 1등 정유사인 SK에너지가 매입대상 전체 주유소를 책임임차
- 부대시설의 임차 및 유지관리 등 주유소와 관련된 모든 운용은 임차인 부담으로 안정적인 수익 예상
- 지속적으로 변화하는 대외 환경에 발맞추어, 탄력적 운영, 설비 최적화 등을 통해 수익성 극대화를 지속 추진
- Net Zero 달성을 위한 친환경 비즈니스 모델을 구체화하고, 축적된 마케팅 역량을 활용하여 주유소 연료전지 실증 사업 등을 추진

SK 에너지 주유소 분포(114개)



임대차 현황

대상자산	전국 114개 주유소	
임대료율*	4.22% (322억원)	임차인** SK에너지(주)
임대차계약	2021년 6월 30일 및 2021년 11월 25일	임대차 기간*** 10년
임대료 인상률***	1-5년 임대료 고정 6년~ 직전연도 전국 CPI 인상률 연동	
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분	운영비 부담**** Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
** 100% Master Lease
*** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)
**** 직전연도 CPI 인상률에 연동하되, 인상률 하한선 1.0% 조건
***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담



전주 서곡 주유소 부산 형제 주유소 울산 달동맥 주유소

PORTFOLIO

SK서린빌딩	SK U-타워	종로타워	SK에너지 주유소	수처리센터
--------	---------	------	-----------	-------

수처리센터

SK리츠는 2023년 9월 리츠 업계 최초로 산업시설인 SK하이닉스의 수처리센터 5개동을 1조 1,203억원에 자산으로 편입했습니다. 이로써 SK리츠의 총 AUM은 4.2조원으로 증가했고 자산 포트폴리오를 다각화하여 자산운용의 안정성과 수익성을 높였습니다.

SK리츠의 100% 종속기업인 클린인더스트리얼리츠가 투자한 부동산인 수처리센터는 SK하이닉스가 온도저감동 1개동 및 수처리 4개동을 포함하는 총 5개동 전체 면적을 10년간 책임임차하고 있습니다. 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 단지 내 소재하고 있으며, 반도체 공장에서 발생하는 폐수를 고도처리, 방류 및 재활용하는 첨단 처리공법에 의한 시스템으로 구성된 수자원 관리의 핵심 시설입니다. 또한, SK하이닉스는 수처리센터를 통해 수자원 절감 및 재이용 등 Water Stewardship을 수행하며 ESG 경영에도 중점을 두고 자산가치를 높여가고 있습니다.

소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17 외				
건물 연면적	146,713.61㎡ (44,380.87평)				
준공년도	2016년 이후				
건물 구분	W10	W11	W12A (W11의 증축)	W12B	온도저감동
사용승인일	2016년 6월 3일		2017년 12월 21일	2022년 8월 11일	2022년 11월 6일
건축면적	6,275.49㎡ (1,898.34평)	11,703.65㎡ (3,540.35평)		6,810.37㎡ (2,060.14평)	2,350.82㎡ (711.12평)
연면적	29,580.32㎡ (8,948.05평)	46,057.55㎡ (13,932.41평)	26,087.86㎡ (7,891.58평)	38,865.01㎡ (11,756.67평)	6,122.87㎡ (1,852.17평)
건물규모 / 높이	지하2층 ~ 지상6층 / 35.7m	지하2층 ~ 지상8층 / 56.09m		지상9층 / 68.16m	지하2층~지상2층 / 19.45m
구조	철근콘크리트	프리캐스트콘크리트		프리캐스트콘크리트	철근콘크리트
책임임차인	SK하이닉스 주식회사				
매입가	1조 1,203억원 (2023년 09월 25일)				



국내 상장리츠 최초의 산업시설 투자 리츠

- 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 가동을 위한 법정 필수 자산
- 세계적 수준의 기술과 자본조달 역량을 바탕으로 준공된 총 5개동으로 이루어진 최첨단 시설
- 7.3%의 높은 Cap. Rate로 현금흐름 창출력이 탁월한 고수익 자산
- 향후 잔존가치는 현 수준 이상 유지 예상되며, 타 산업 활용도가 높은 범용성 자산

임대차 현황

대상자산 SK하이닉스 수처리센터	임대료율* 6.40% (연 717억원)
임차인** SK하이닉스(주)	임대차계약 2023년 9월 6일
임대차 기간 10년	임대료 인상률*** 직전연도 경기도 CPI 인상률 연동
임대차 보증금 월 임대료의 24개월 분	운영비 부담**** Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
** 100% Master Lease
*** 직전년도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 2.0%, 상한선 5.0% 조건
**** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

클린인더스트리얼리츠와 SK하이닉스 간 수처리센터 임대차계약은 10년의 장기책임임차 계약이고 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮아 안정적 수익 창출이 가능합니다. 또한, 수처리센터 5개동 대부분은 최근에 완공된 최신 시설이고, 반도체 생산에 필수적인 수처리센터의 특성상 임차인의 이탈 가능성이 낮아 장기간 안정적인 운용이 가능할 것으로 기대됩니다.



INVESTMENT STRUCTURE

