



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

서울특별시 중구 세종대로 136, 15층(태평로 1가, 파이낸스빌딩)
TEL, 02-6353-7070 FAX, 02-6353-7099





SK REIT ANNUAL REPORT 2021

ABOUT SK REIT

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

REVIEW OF OPERATIONS

- 34 PERFORMANCE
- 38 PORTFOLIO
- 42 INVESTMENT STRUCTURE

Disclaimer

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "SK리츠")의 2022년 6월 말일 현황 기준으로 작성되었으며, 배당금 등 결산과 관련된 사항은 외부감사인의 감사를 받은 2021년 3월부터 2022년 3월 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 예측정보는 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.



국내 최고 신용등급의 SK 그룹 스폰서 리츠

국내 최대 자산규모*

2.4조원

국내 최고 신용등급

AA-

국내 최초

분기배당

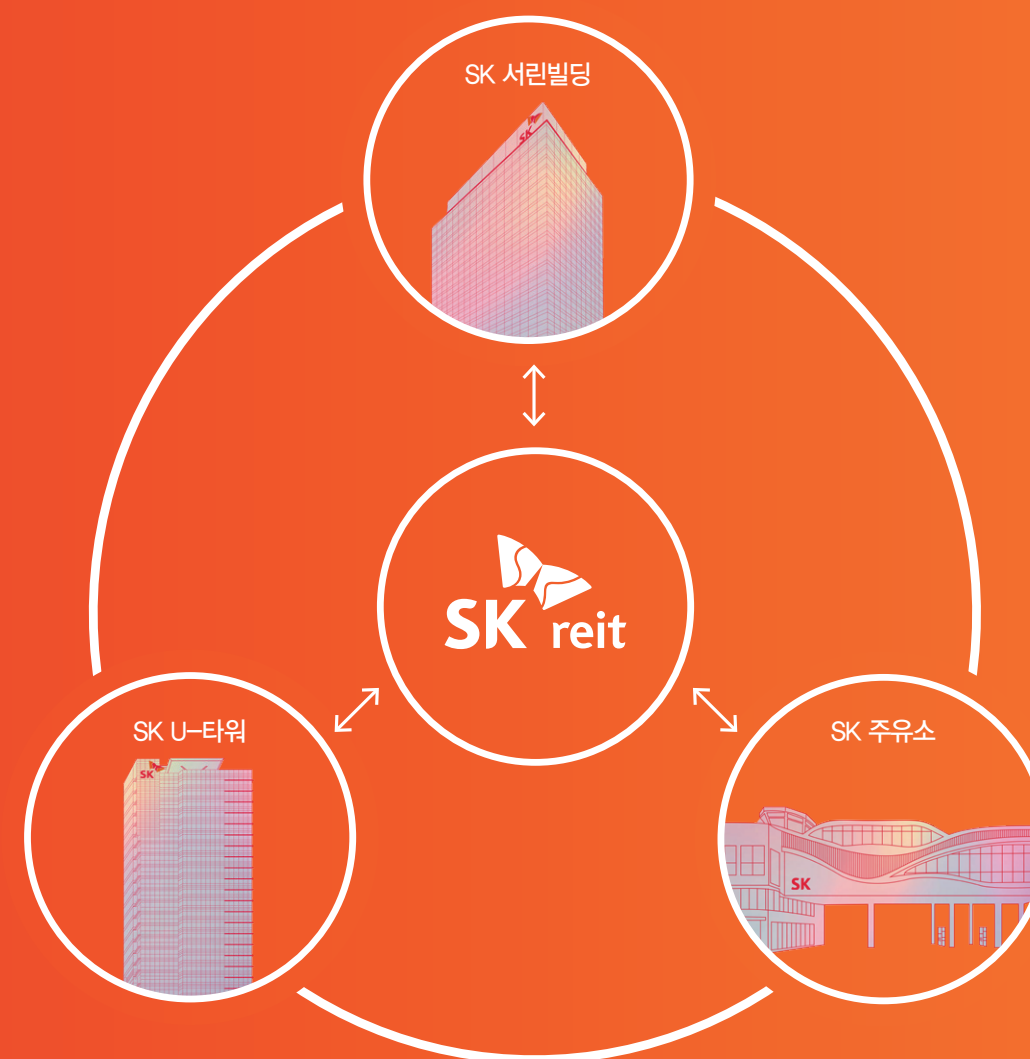
SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

2022년 6월말 기준 운용 자산은 SK 그룹이 100% 책임임차한 우량 자산인 SK 그룹 통합 사옥 'SK서린빌딩', SK하이닉스 사옥 'SK U-타워' 및 SK에너지 '주유소 116개'로 구성되어 있으며, 국내 최대인 2.4조원 규모를 시작으로 SK 그룹과 동반성장해 나갈 것입니다.

또한, SK리츠는 우수한 자산 경쟁력과 임대 구조를 바탕으로 국내 상장 리츠 중 최고 신용등급(AA-)를 획득하며 자금 조달 경쟁력을 확보하였습니다.

SK리츠는 상장 1년 안에 최초, 최대, 최고의 타이틀을 이뤄낸 사업 추진력과 혁신적인 경영 전략으로 향후에도 대한민국 리츠 산업을 선도하고, 지속적인 주주가치 극대화를 위해 노력하겠습니다.

* 2022년 6월 30일 기준



SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

국내 최우수 자산을 보유한 AUM* 1위 리츠로 성장

SK리츠는 국내 최대인 2.4조원의 자산 규모와 핵심 입지의 프라임 오피스 2개 및 5만평 토지의 주유소를 보유한 우량 자산을 기반으로 업계 최고 신용도 AA-를 획득하였습니다. 이를 시작으로 지속 자산 편입을 통해 신규 성장 동력을 확보하고 포트폴리오 분산 효과로 안정성을 갖출 것입니다.

*AUM: Asset Under Management, 자산규모



SK서린빌딩

운용 자산규모*

2.4조원

기업신용등급

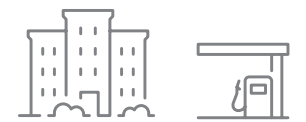
AA-

운용 자산수*

118개



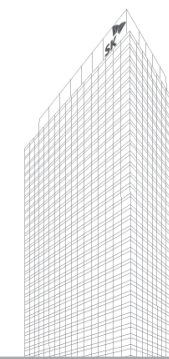
(NICE신용평가 한국기업평가)



오피스 2개

주유소 116개

* 2022년 6월 30일 기준



SK서린빌딩

연면적

83,828㎡ (25,358 py)

CBD 권역 내 2만평 이상
프라임급 오피스

SK U-타워

연면적

86,804㎡ (26,258 py)

분당 및 판교 업무권역
핵심 랜드마크 오피스

SK에너지 주유소

대지면적

170,942㎡ (51,710 py)

116개소, 수도권 비중 48% 및
개발 가능성이 높은 상업지구내에 위치

* 우선매수협상권: 이미 행사를 완료한 SK U-타워 외에 서울과 판교의 중심 업무권역에 위치한 SKT타워(을지로입구역)와 SKP타워(판교 테크노밸리)에 대한 우선매수협상권 보유

SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

흔들림 없는 안정성으로 지속적 수익 창출

SK리츠는 SK 그룹이 100% 장기책임임차하고 있으며, 가중평균임대기간은 6년 9개월입니다.
또한, 소비자물가지수 연동의 임대료 구조로 금리상승기에도 흔들림 없이 지속 수익 창출이 가능합니다.



SK U-타워

SK 그룹 장기책임임차

100%



임대차 가중평균임대기간

6년 9개월

(임차인 연장 옵션 적용시 11년 9개월)



임대료 상승 구조

CPI 연동

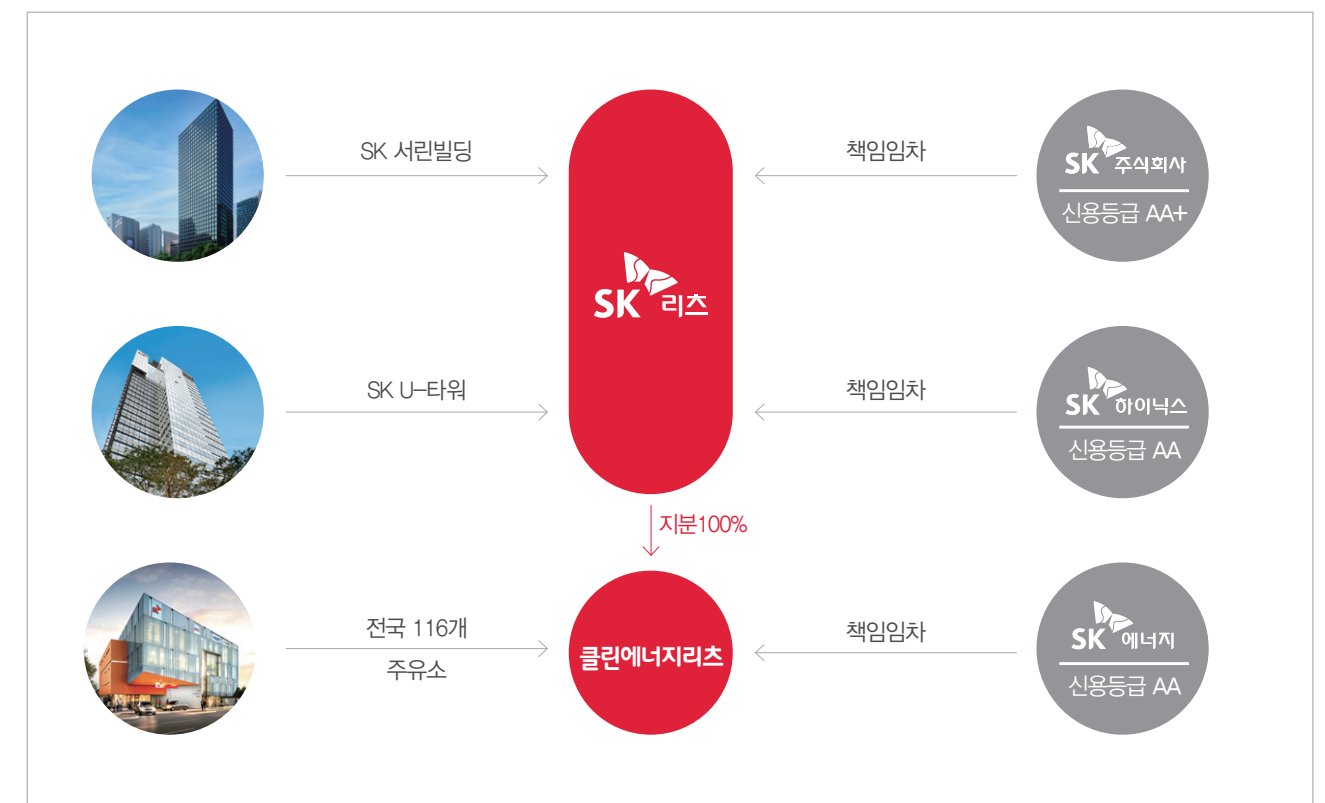


비용 구조

Triple Net*



* 관리비, 보험료, 제세공과금 임차인 부담



SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

혁신적인 분기배당 정책으로 주주가치 극대화

SK리츠는 업계 최초 분기배당을 실시하는 주주친화 정책을 실행하고 있습니다. 공모청약에서도 당시 리츠 기준 최대규모의 청약증거금(19.3조원) 및 최고 경쟁률(552:1)을 기록하였습니다.

상장 리츠 최초

분기배당

배당수익률*

5.72%

연환산 주당 배당금
(2022년 3월 31일 기준)

237 원



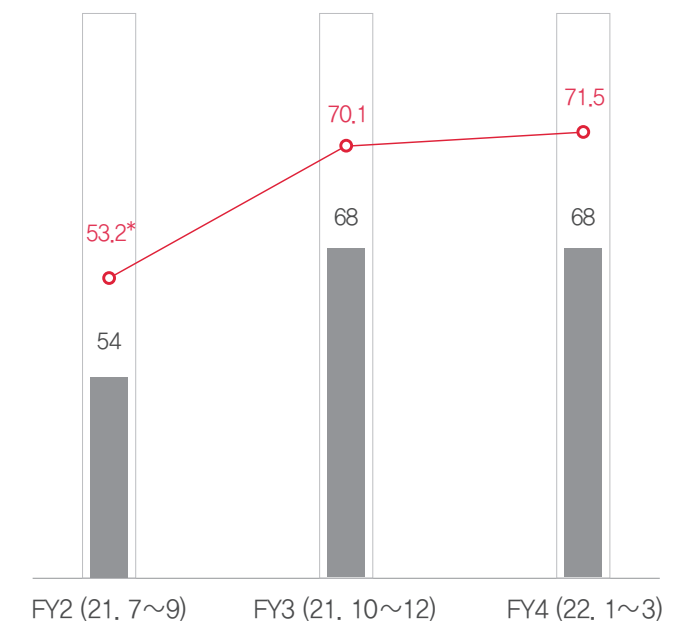
* 2022년 3월 결산 기준(4기), (주당 71.5원 X 연환산)/공모가액 5,000원



SK에너지 주유소

배당 현황

— 목표 배당금(원) —○— 실제 배당금(원)



* 자산 매입을 7월 6일에 매입하여 영업일 수의 차이에 기인한 것으로, 이를 보정시 목표 수준의 배당금임

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

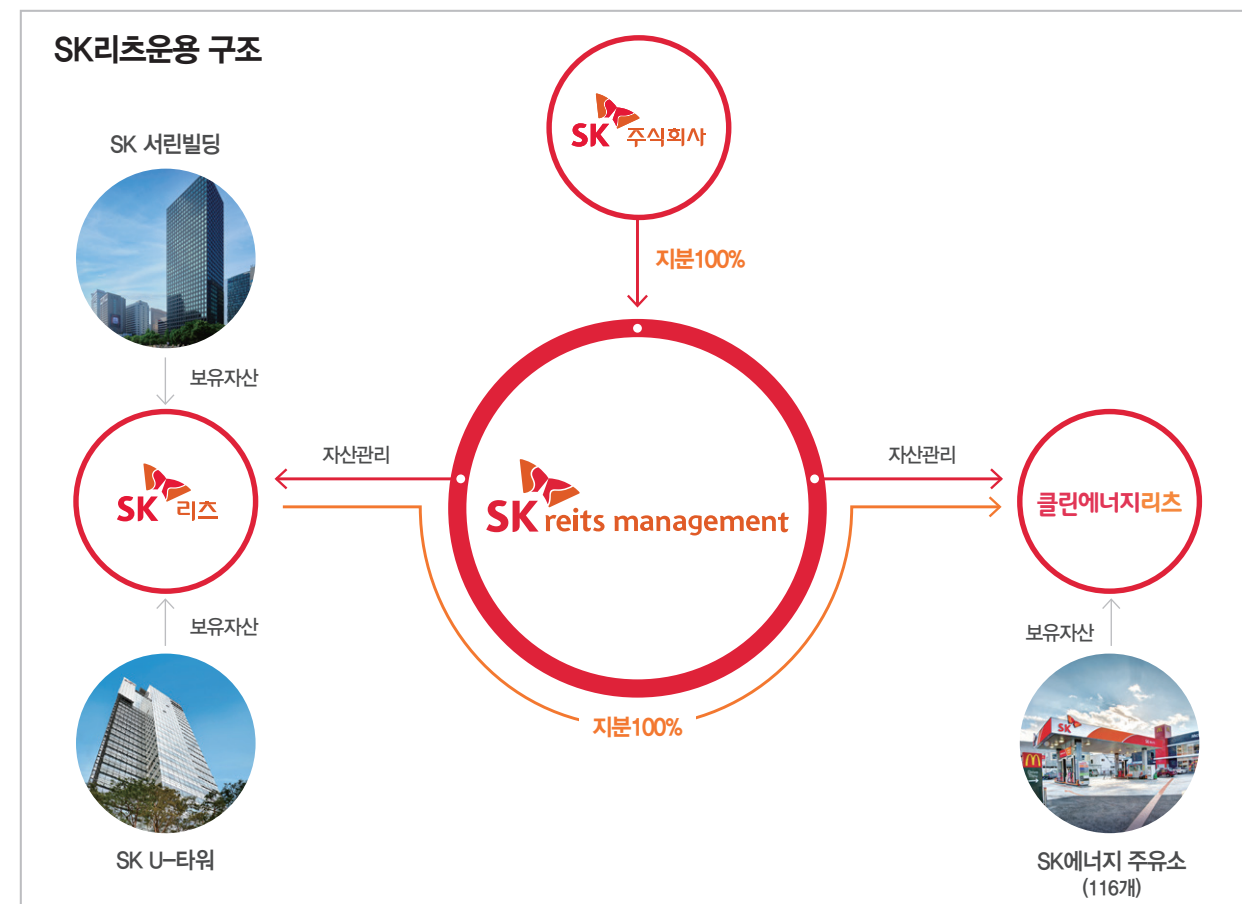
ABOUT OUR TENANTS

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.

SK리츠운용은 SK(주)가 책임임차 중인 서울 중심부 종로구에 위치한 SK서린빌딩과 SK하이닉스가 책임임차 중인 분당 SK U-타워를 소유한 SK리츠와 대한민국 1등 정유사인 SK에너지가 책임임차 중인 전국 소재의 116개 주유소로 구성된 클린에너지리츠의 자산을 위탁 받아 운영하는 자산관리 회사입니다.

SK리츠운용이 운용 중인 SK리츠의 AUM은 2022년 6월 말 현재 연결기준 약 2.4조원입니다.



2022

3.10

5.20

5.26

6.30

나이스신용평가 기업(ICR)
신용등급 AA-(안정적)
획득

한국기업평가 기업(ICR)
신용등급 AA-(안정적) 획득

국토교통부 변경인가 승인

SK U-타워 취득 및 책임
임대차 개시

AA=

AA=



2021

3.15

6.7

7.6

7.7

회사 발기설립
(보통주식 600,000주,
자본금 3억원)

국토교통부 영업인가 승인

SK서린빌딩 취득 및 책임임대차 개시

SK에너지 116개 주유소 취득 및 책임임대차 개시



9.14

한국거래소
유가증권시장 상장

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

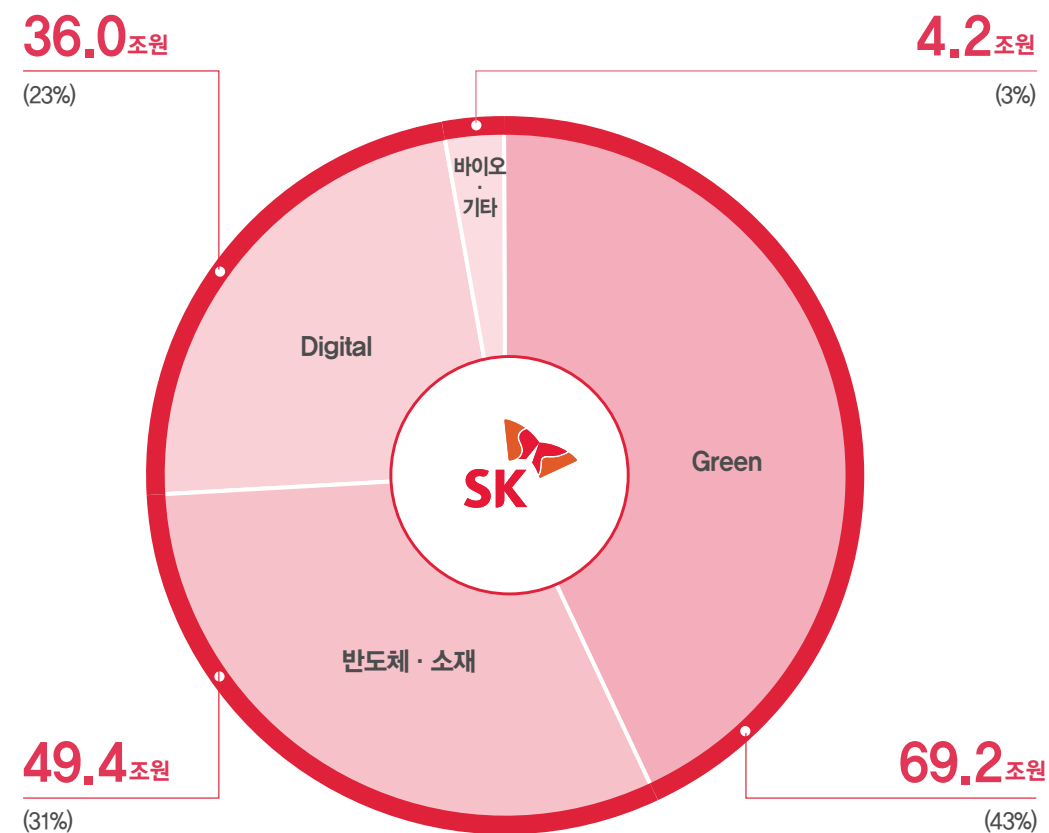
ABOUT OUR TENANTS

SK 그룹 개요

2021년 포춘 글로벌 선정 글로벌 500기업 중 129위인 SK 그룹은 자산총액기준 대한민국 재계 2위*의 대규모 회사입니다. SK는 글로벌 성장을 선도하는 Green, 반도체 및 소재, Digital, 바이오 및 기타 사업 전 분야에서 이해관계자의 행복을 위한 가치를 만들어가고 있습니다.

*2022년 5월 공정거래위원회, 대한민국 76개 공시대상기업집단 자산규모 기준

SK 그룹 매출액 현황: 총 158.9 조원



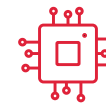
(2021년 12월 31일 기준)

사업분야



Green

- 미래에너지: SKI, E&S, 가스
- 환경: SKEP



반도체 및 소재

- 반도체: SKHY
- 첨단소재: SKMR, SKSL, SKC



Digital

- ITC: SKT, C&C
- Mobility: SKN



바이오 및 기타

- 바이오: SK케미칼, SKBP, 팜테코
- SK Inc., 디스커버리

파이낸셜 스토리의 일환으로 SK리츠 출범

SK 그룹은 2022년을 4대 핵심사업인 Green, 반도체 및 소재, Digital, 바이오 등을 바탕으로 한 본격적인 투자 전문회사로서 이해관계자의 지지와 시장의 신뢰를 확보 하여 'Big Leap'으로 진입하는 원년으로 선언했습니다.

또한, SK 그룹은 지난 2020년 지속성장과 ESG 강화로 사회에 기여하겠다고 선언하였으며, 그룹의 전체적인 성장 전략의 일환으로 파이낸셜 스토리를 본격적으로 진행하고 있습니다. 이를 위해 SK 그룹은 보유한 우량 자산을 상장 리츠로 투자상품화 함으로써 투자자에게 매력적인 투자처를 제공하는 기업의 사회적 가치를 구현함과 동시에 Asset Light 전략의 일환으로 리츠 사업을 추진했습니다.



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% 책임임차하여 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 첨단소재·바이오·그린·디지털 사업을 4대 핵심사업으로 선정하고, 해당 영역의 신성장 투자회사들을 적극 육성해 갈 예정입니다.

자산총액

165.4조원

매출액

98.3조원

영업이익

4.9조원

신용등급 (NICE신용평가 2021년 05월 24일)

AA+

(2021년 12월 31일 기준, 연결기준)



기술로 인류와 사회에 기여하는 Global Top-tier Company

SK하이닉스는 2021년 연결기준 매출액 43조원을 기록한 DRAM 및 NAND 반도체 분야 세계 3위 기업입니다. 더 나아가 SK하이닉스는 사회적 가치와 건강한 기업 지배구조를 고민하는 ESG 경영을 강화하여 더 많은 가치를 창출할 것입니다.

SK하이닉스는 글로벌 테크 리더십(Global Tech Leadership)을 통해 고객, 협력사, 투자자, 지역사회, 구성원 등 이해관계자들에게 더 큰 가치를 제공합니다. 더불어 글로벌 파트너와 기존 틀을 깨는 초협력으로 글로벌 ICT 생태계를 선도하는 Solution Provider가 되기 위해 노력하고 있습니다.

자산총액

96.4조원

매출액

43.0조원

영업이익

12.4조원

신용등급 (NICE신용평가 2021년 06월 29일)

AA

(2021년 12월 31일 기준, 연결기준)



에너지를 통해 고객과 사회의 행복에 기여하는 아/태 지역의 Top Energy Company

SK에너지는 1962년 국내 최초의 정유회사로 시작한 대한민국 No.1 정유사로서 하루 84만 배럴의 원유 정제 능력을 보유한 울산 Complex에서 생산된 다양한 석유 제품을 국내/외에 수출하고 있습니다. SK에너지 브랜드는 2021년 말 기준 국내 최다인 2,974개의 주유소 네트워크를 운영하고 있습니다.

SK에너지는 지속적으로 변화하는 대외 환경에 발맞추어, 탄력적 운영, 설비 최적화 등을 통해 수익성 극대화를 지속 추진하고자 합니다. 동시에 "Carbon To Green" 방향성 아래, Net Zero 달성을 위한 친환경 비즈니스 모델을 구체화하고, 축적된 마케팅 역량을 활용하여 주유소 연료전지 실증 사업 등을 본격적으로 추진하고 있습니다.

자산총액

14.9조원

매출액

26.7조원

영업이익

7,121억원

신용등급 (NICE신용평가 2021년 03월 24일)

AA

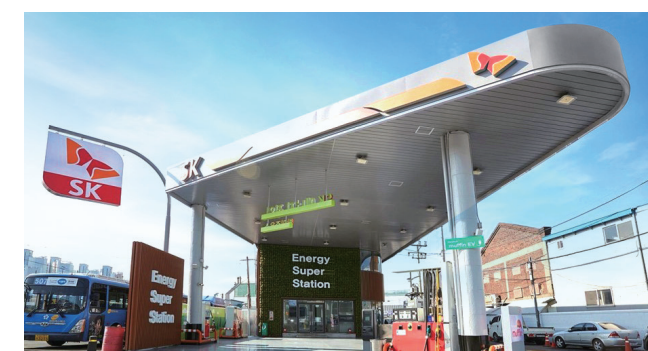
(2021년 12월 31일 기준, 연결기준)



용인 엔크린 주유소



부산 비산 주유소



서울 박미 주유소

LETTER FROM THE CEO

주주 여러분, 안녕하십니까?

지난 2021년 9월 SK 리츠는 지속된 코로나 19 팬데믹과 이로 인해 경제 상황이 불확실한 시기였음에도 코스피시장 상장을 성공적으로 마쳤습니다. SK리츠가 회사 설립과 상장 준비부터 완료까지 주주 여러분이 보여주신 믿음과 신뢰에 감사의 말씀을 전합니다. SK리츠는 주주 여러분의 기대에 보답하기 위해 성장성과 안정성을 기초로 하여 최고의 상품성을 제공하는 국민리츠로 자리 매김하기 위해 부단히 노력해왔으며, 한 해 동안의 주요 성과를 다음과 같이 요약하여 말씀드리고 싶습니다.

대한민국 최고 수준의 부동산을 보유하고, 리츠 업계 최고 신용등급의 리츠입니다.

SK리츠는 SK 그룹의 성장 역사가 살아있는 핵심 부동산 자산을 보유하고 있습니다. 서울 핵심 업무권역에 위치한 SK 그룹 통합 사옥인 서린빌딩과 분당 업무 지구에 위치한 SK하이닉스 사옥인 SK U-타워, 그리고 전국 교통 요지에 위치한 SK에너지의 116개 주유소를 운용 중입니다. 이로써, SK리츠는 국내 1위 규모인 2.4조 원의 AUM 달성은 물론 우수한 자산 포트폴리오를 구축하게 되었습니다.

이러한 우수한 부동산을 바탕으로 SK리츠는 국내 리츠 업계 최고의 AA- 신용등급을 획득할 수 있었습니다.

IPO 당시 약속드린 우선매수협상권을 행사하여 SK U-타워를 편입하였습니다.

SK리츠는 IPO 당시 주주분들께 약속드린 SK 그룹 주요 자산에 대한 우선매수협상권을 행사하기 위해 오랜 기간을 준비해 왔습니다. 올해 초 SK하이닉스와 협의를 통해 분당 사옥인 SK U-타워 거래를 위한 우선매수협상권을 행사하였고, 그 결과 6월 30일 편입을 완료하였습니다.

앞으로도 SK리츠는 그룹사 보유 부동산에 대한 우선매수협상권 행사를 통해 장기적인 성장 모멘텀을 확보하겠습니다.

시장 변동에도 흔들리지 않는 안정성을 확보하였습니다.

2022년 글로벌 경제 상황은 예측할 수 없을 정도로 불확실성이 커지며 유례없는 금리 및 물가 상승을 직면하고 있지만, SK리츠는 SK 그룹의 최고 신용도를 가진 회사들이 장기 책임 임차하여 경기 침체에도 흔들리지 않는 안정성을 확보하였습니다.

SK리츠는 외부 요인인 물가 상승 리스크를 최소화하기 위해 임대료를 소비자물가지수에 연동시키고, 비용은 임차인이 부담하는 Triple Net 구조로 임대차계약을 체결하였습니다. 또한, 금리 상승 리스크 측면에서도 국내 리츠 최고의 신용등급을 기반으로 향후 회사채 발행 등의 선진화된 차입 조달 방식을 도입하여 리스크를 헷지할 것입니다.

상장 리츠 최초 분기배당으로 상품성을 극대화하였습니다.

SK리츠는 주주 여러분에게 차별화된 가치를 제공하기 위한 국내 리츠업계 최초로 분기배당을 도입하였습니다. 분기배당으로 인해 SK리츠는 주기적인 Income 수취를 원하는 개인 및 퇴직연금과 연기금 등 기관의 견조한 자금 유입을 유인하고, 주가 변동성을 최소화하여 주주가치 극대화를 실현하고 있습니다. 이에 SK리츠는 상장된 2021년 9월 이후 3개월 마다 배당을 지급하고 있으며, 2022년 3월에는 사업계획 상 목표였던 68원보다 높은 71원을 배당하는 성과를 올렸습니다.

SK리츠는 이러한 성과에 안주하지 않고 혁신적이고 균형 잡힌 성장을 통해 Global Top Tier로 나아갈 것을 다음과 같이 약속드립니다.

자산 편입을 통한 중장기 성장 모멘텀을 도모하겠습니다.

SK 그룹이 추진하는 ESG, 2차전지, ICT, 반도체 등 신성장사업의 국내외 우량 자산을 파이프 라인으로 확보하고, 이를 순차적으로 편입하면서 균형 잡힌 성장을 이뤄내겠습니다. 국내 최대규모를 넘어서 글로벌 리츠로 도약을 추진하는 한 해가 되도록 모든 역량을 집중하겠습니다.

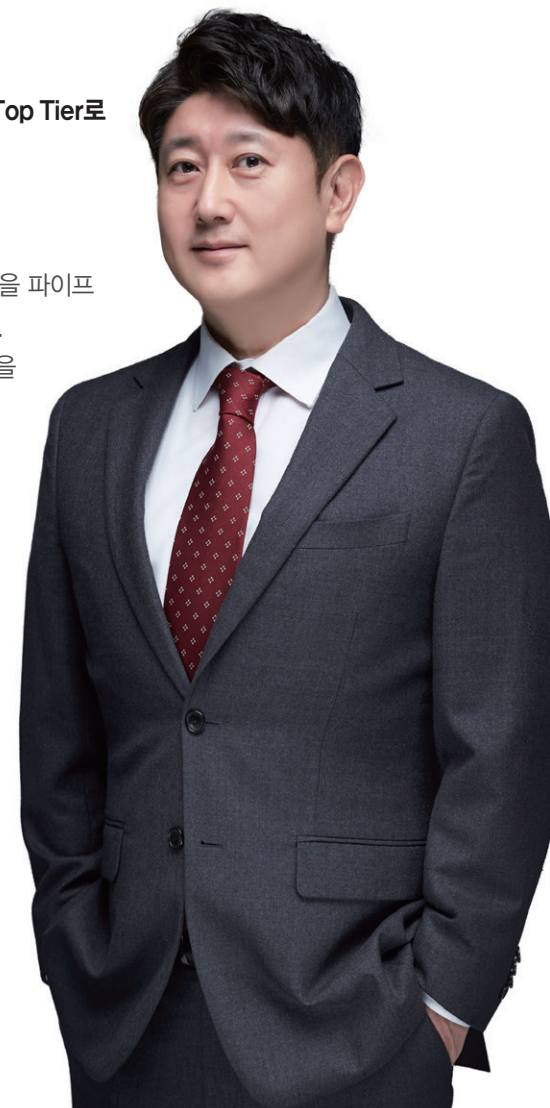
안정적인 임대 및 금융 구조로 금리 리스크를 최소화하겠습니다.

2022년을 직격하고 있는 고물가, 고금리 상황에서도 SK리츠는 안정적인 현금흐름을 지속할 수 있는 자금 조달 경쟁력을 구축하고 있습니다. SK리츠가 보유한 신용도 높은 임차인, 물가상승 연계 임대료 상승 구조, 비용이 고정된 Triple net 계약 등 시장을 선도하는 자산 운용 시스템을 통해 지속적으로 현금흐름을 창출하여 시장 변동성 리스크를 최소화하겠습니다.

주주 및 이해관계자 여러분, SK리츠의 성장은 이제 시작에 불과합니다. SK리츠는 국내 최고의 리츠를 넘어 아시아 최고 수준의 글로벌 리츠로 도약하기 위해 최선을 다하겠습니다. 주주 및 이해관계자 여러분의 지속적인 관심과 지지를 부탁드립니다.

감사합니다.

신도철
CEO, SK REITs Management



SK REIT MILESTONES

(2022년 6월 30일 현재 기준)

2021.9

리츠 일반공모 청약
최고 청약증거금 및 경쟁률 기록

청약증거금
19.3조원

경쟁률
552:1

SK리츠는 상장 전 진행된 일반 공모 청약에서 역대 리츠 최고인 19.3조원의 청약증거금과 552대1의 경쟁률을 동시에 기록했습니다. 국내 리츠 시장이 본격적인 대형화 시기에 진입했고 리츠는 수익실현형 자산으로 매력 높은 상황에서 SK리츠가 최고 우량 자산 보유, 우선매수협상권, 분기배당, SK 그룹과의 동반성장 등의 차별화된 투자 포인트를 제시하며 큰 관심을 받았습니다. 특히나 일반 투자자들이 SK리츠 상품을 그 무엇보다 안정적인 투자처로 인식했다고 볼 수 있으며, 일반 투자자들이 리츠 상품에 활발하게 투자할 수 있도록 SK리츠가 그 저변을 확대하는 큰 역할을 하였습니다.

2021.9

한국거래소
유가증권시장 상장

KRX 한국거래소

SK리츠는 2021년 9월 14일 리츠 설립 6개월만에 한국 거래소 유가증권시장에 성공적으로 상장하였습니다.

공모가(5,000원) 대비 6.8% 상승한 5,340원으로 시초가가 결정되었고, 장중 최고가는 시초가 대비 19.5% 상승한 6,380원을 기록했으며, 6.8% 상승한 5,780원으로 상장 첫날을 마감했습니다. 이후 SK리츠는 2022년 4월 27일에는 최고가 7,290원을 기록하였습니다.

2022.3

국내 상장사 중
최고 신용등급 AA- 획득

최고 신용등급 AA-

SK리츠는 나이스신용평가로부터 업계 최초로 AA-의 기업 (ICR)신용등급을 획득했습니다. 이로써, SK리츠는 상장 리츠 중 가장 우수한 신용등급을 획득함으로써 업계 내 최상위 수준의 재무건전성을 입증했으며, 자금조달 경쟁력을 더 높일 수 있게 되었습니다.

이번 최고 신용등급 획득은 SK 그룹이라는 우량 스폰서이자 임차인을 통한 자산 성장성과 마스터리스, 트리플넷 및 소비자물가 연동 임대료 상승률이 적용된 임대차 계약의 안정성과 수익성이 반영된 결과였습니다.

2022.6

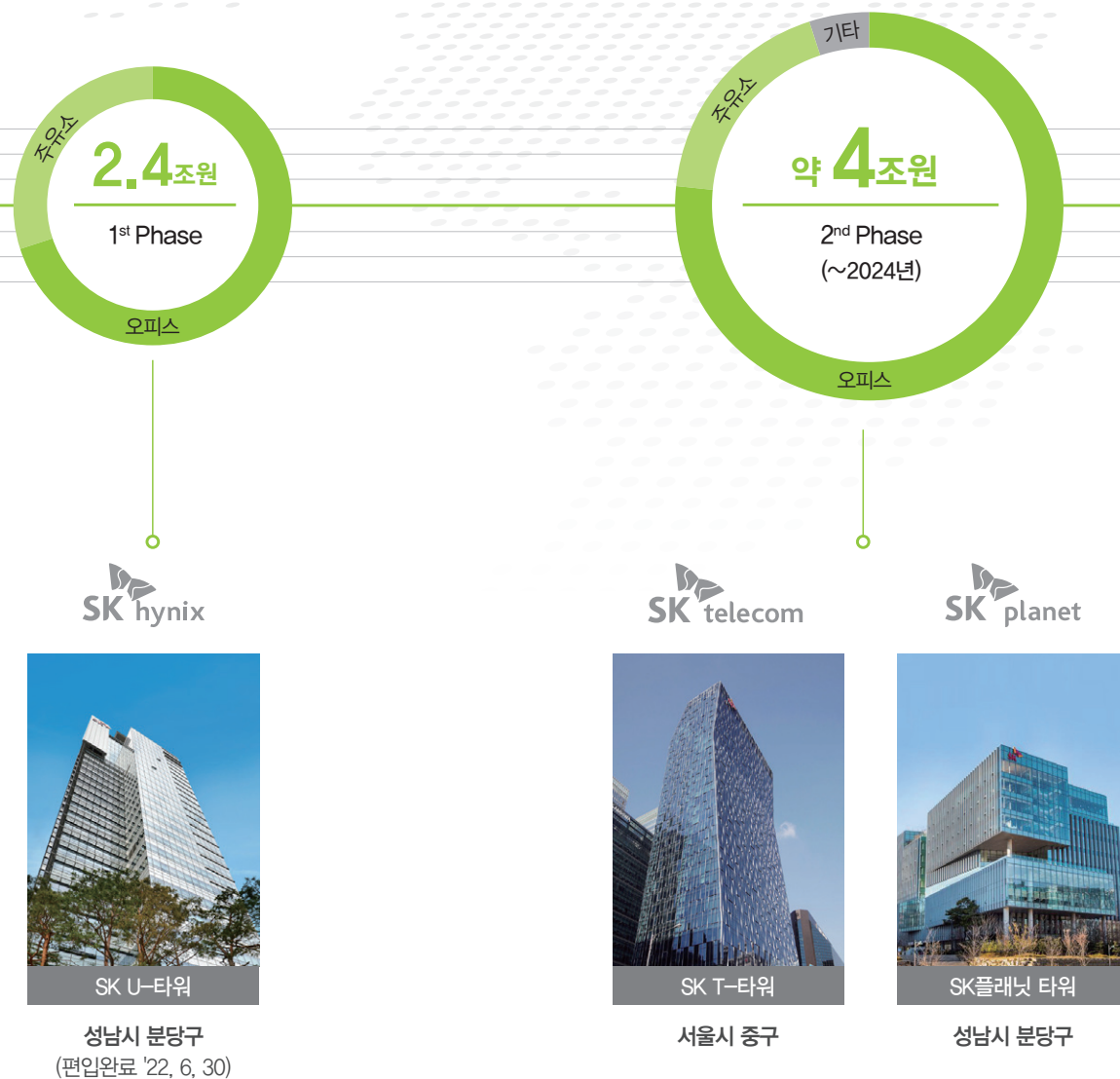
SK U-타워 우선매수협상권
행사 및 취득



SK리츠는 SK하이닉스를 계약상대방으로 경기도 성남시 분당구 정자동에 위치한 U타워를 거래금액 5,072억원에 취득하는 부동산 매매계약을 체결했으며, 이후 SK하이닉스와 다시 책임임대차계약을 체결했습니다. SK U-타워는 높은 안정성과 희소성을 동시에 보유하여 추가적인 자산가치 제고가 기대되고 있습니다. U타워의 자산 편입은 SK그룹 자산에 대한 첫 우선매수협상권 행사였으며, 이로 인해 SK리츠는 운용자산 2.4조원의 자산규모 기준 국내 1위 리츠로 올라섰습니다.

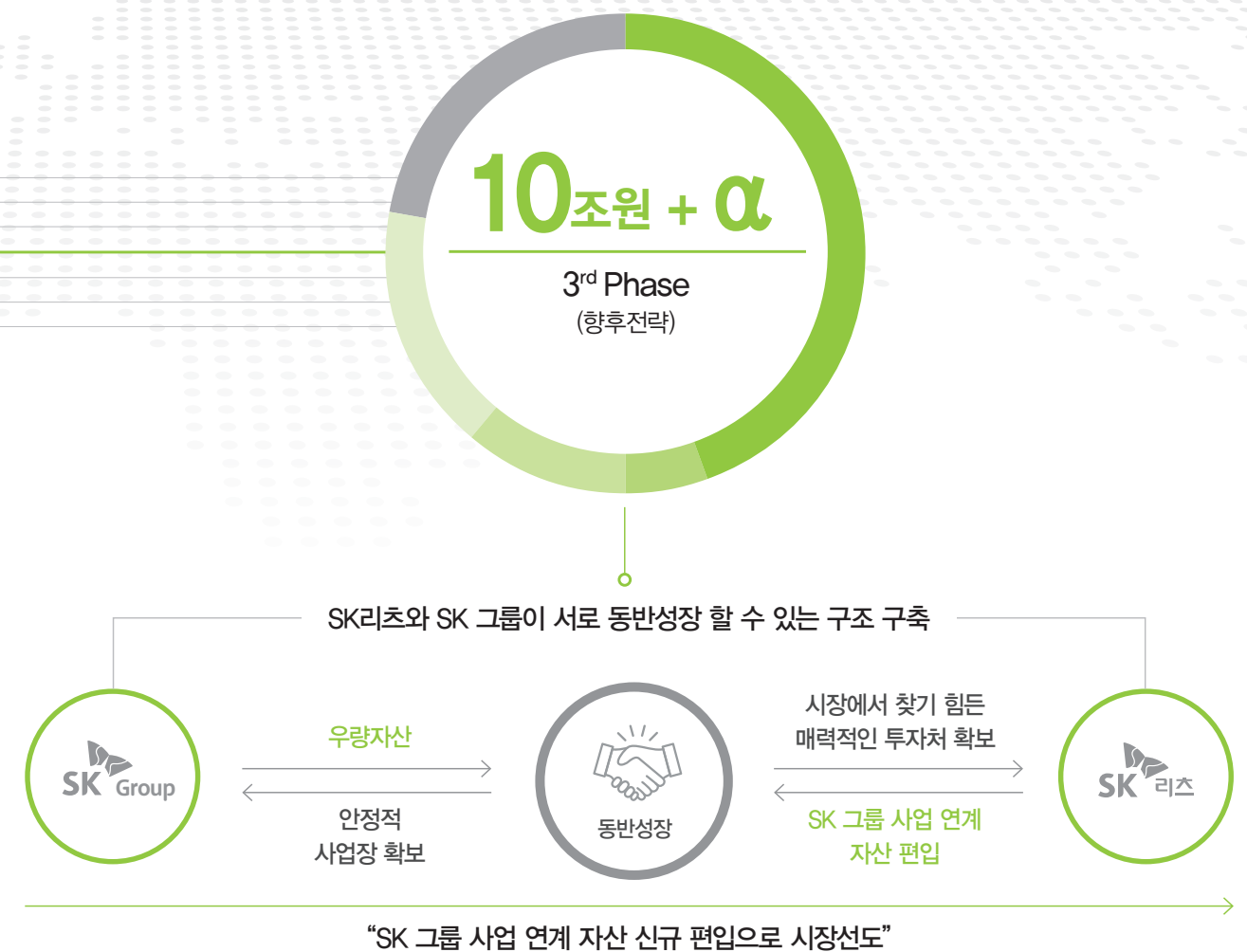
VISION & STRATEGY

SK리츠는 중장기적으로 그룹 주요 자산에 대한 우선매수협상권 행사를 통해 2024년까지 약 4조원의 운용 자산을 목표로 운용 중입니다. 또한, SK리츠는 데이터센터, 물류센터, 인프라 등 SK 그룹 핵심 사업 연계 자산을 그룹 내부/외부 및 국내/해외 대상으로 편입하여 10조원 이상 규모의 다양하고 균형 잡힌 포트폴리오를 갖춘 'Global Top Tier 리츠'라는 비전을 달성하고자 최선을 다할 것입니다.



“우선매수협상 대상 자산 지속 편입”

“Global Top Tier 리츠”



우선매수협상권 (Right of First Offer)

현재 SK리츠가 우선매수협상권을 보유한 SK 그룹 소유의 대상 자산들은 서울 중심 업무지구인 CBD(Central Business District) 및 분당과 판교 업무지구인 BBD(Bundang Business District) 권역에서도 최고 핵심위치에 속하는 자산으로 향후 자산가치 상승이 기대되는 우량 자산입니다.

SK리츠는 이들 중 분당에 위치한 SK하이닉스 사옥인 SK U-타워에 대한 우선매수협상권을 행사하여 자산으로 편입했으며, 이후 판교에 위치한 SK플래닛 타워 및 SKT 타워에 대해서도 우선매수협상권 행사를 통해 더욱 안정성과 수익성이 강화된 자산 포트폴리오를 구축할 계획입니다.

FINANCIAL HIGHLIGHTS

SK리츠는 2021년 9월 상장 후 3차례 분기 배당금을 지급하였으며, 2022년 1분기 배당금은 주당 71.5원입니다. 2022년 하반기 SK하이닉스 사옥인 SK U-타워 편입이 완료되어 운용자산은 2.4조원으로 확대되었습니다. SK리츠는 SK 그룹이 보유한 다양한 섹터의 우량 부동산 자산에 투자매력도가 우수한 부동산 자산 파이프라인을 포트폴리오에 편입 및 운용하는 지속적인 성장 전략을 통해 회사 및 리츠 투자자들의 이익을 극대화할 것입니다.

FY1 ~ FY4 Key Figures*

(2021년 3월 15일 ~ 2022년 3월 31일)



* FY1: 2021년 3월 15일부터 2021년 6월 30일까지 / FY2: 2021년 7월 1일부터 2021년 9월 30일까지
FY3: 2021년 10월 1일부터 2021년 12월 31일까지 / FY4: 2022년 1월 1일부터 2021년 3월 31일까지
** 2022년 3월 결산 기준(4기), 연환산 비율 = (주당 71.5원 X 연환산)/공모가액 5,000원

요약 재무상태표 (연결 기준)

(단위: 백만원)

	FY1 ~ FY4 (2021.3.15~2022.3.31)
유동자산	25,224
비유동자산	1,857,974
자산총계	1,883,198
유동부채	3,948
비유동부채	1,104,383
부채총계	1,108,331
자본금	77,510
기타불입자본	687,262
이익잉여금	10,094
자본총계	774,867
부채 및 자본 총계	1,883,198

요약 손익계산서 (연결 기준)

(단위: 백만원)

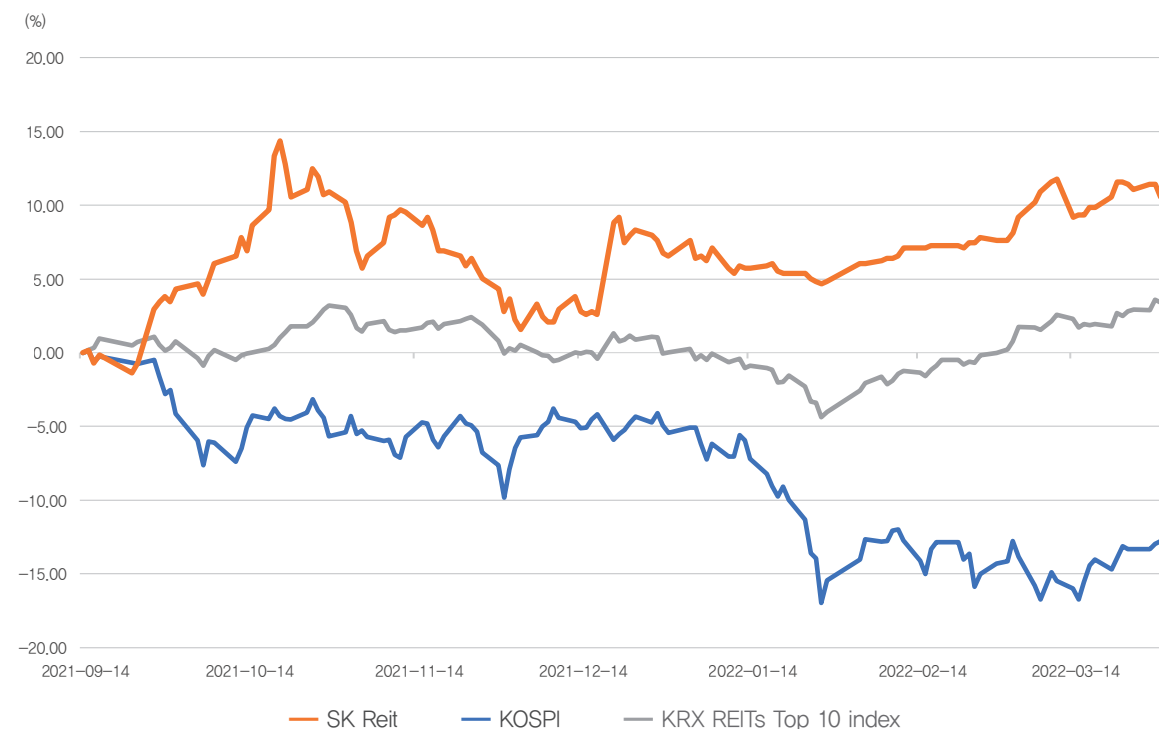
	FY1 ~ FY4 (2021.3.15~2022.3.31)
영업수익	54,255
영업비용	10,224
영업이익	44,032
법인세비용차감전순이익	24,189
법인세비용	0
당기순이익	24,189
주당이익 (원)	237

SHAREHOLDERS' INFORMATION

SK리츠는 2021년 9월 14일 코스피 상장이후 지속적으로 시장수익률을 아웃퍼폼하고 있으며, 2022년 3월 말 기준으로 공모가 5,000원 대비 10% 이상의 높은 주가상승률을 기록하였습니다.

Relative Performance

(2021년 9월 14일 ~ 2022년 3월 31일)



* KRX 리츠 TOP 10지수의 구성 종목은 ESR켄달스퀘어리츠, 제이알글로벌리츠, 롯데리츠, 코람코에너지리츠, SK리츠, 신한알파리츠, 디앤디플랫폼리츠, NH올원리츠, 이리츠코크렙, 신한서부티엔디리츠

Stock Price

(2022년 3월 31일 기준)

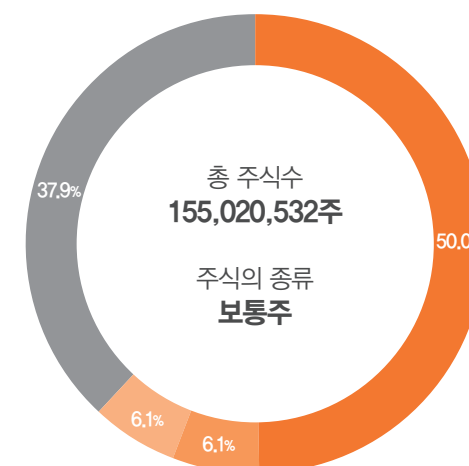
종가	6,440원
최고/최저	7,290원 / 5,320원
시가총액	9,983억 원

Major Shareholders

(2022년 3월 31일 기준)

주주구성은 SK(주)가 155,020,532주로 전체 발행 주식의 50%를 보유하고 있습니다. 나머지 50%는 국내외 주요 기관 및 일반 투자자로 구성되어 있습니다.

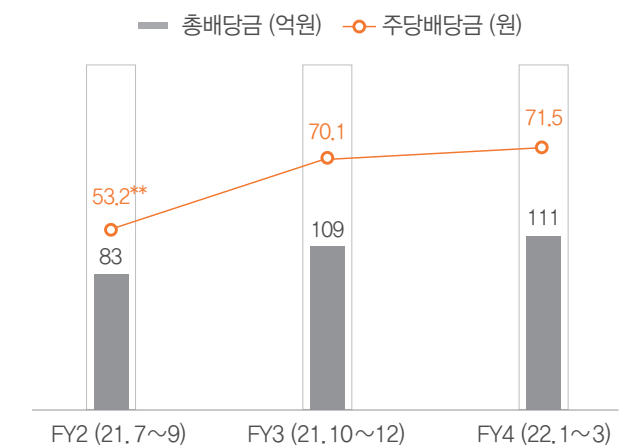
● SK(주) ● (주)신한은행* ● 새마을금고중앙회 ● 기타



* 이지스리츠 포트폴리오 전문 투자형 사모 부동산 투자 신탁 제1호의 신탁업자 지위에서

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 현재까지 총 3회 배당금을 지급하였으며, 연환산 배당금 및 배당수익률은 각각 237원과 5.72%*를 기록했습니다.



* 연환산 배당수익률: 2022년 3월 결산 기준(4기), (주당 71.5원 X 연환산)/공모가액 5,000원

** 자산 매입을 7월 6일에 매입하여 영업일 수의 차이에 기인한 것으로, 이를 보정 시 목표 수준의 배당금임

Credit Rating

핵심권역 위치한 Prime급 자산 경쟁력과 SK 그룹 주요 계열사와의 시너지 성장성 그리고 마스터리스와 트리플넷 계약의 임대 질적 수준을 높이 평가받아, 국내 리츠의 최고 등급인 AA-를 확보하였습니다.



Stable



Stable

NICE 신용평가: 2022년 03월 10일
한국기업평가: 2022년 05월 20일

CORPORATE GOVERNANCE

SK리츠는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사이며, 상법 및 「부동산투자회사법」에 따라 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다. SK리츠는 부동산투자회사법에 따라, SK리츠운용을 법인이사로 선임하고 2인의 감독이사를 선임했습니다. 주주총회 및 이사회 역할과 권한은 「부동산투자회사법」 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사회 의사 결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기하고 있습니다.

Structure



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

김 동 수

감독이사

- 현 대주회계법인 부대표
- 전 코오롱인재개발센터 원장
- 전 코오롱 글로벌 CFO

Managing Directors

신 도 철

대표이사



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

백 민 주

본부장



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

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

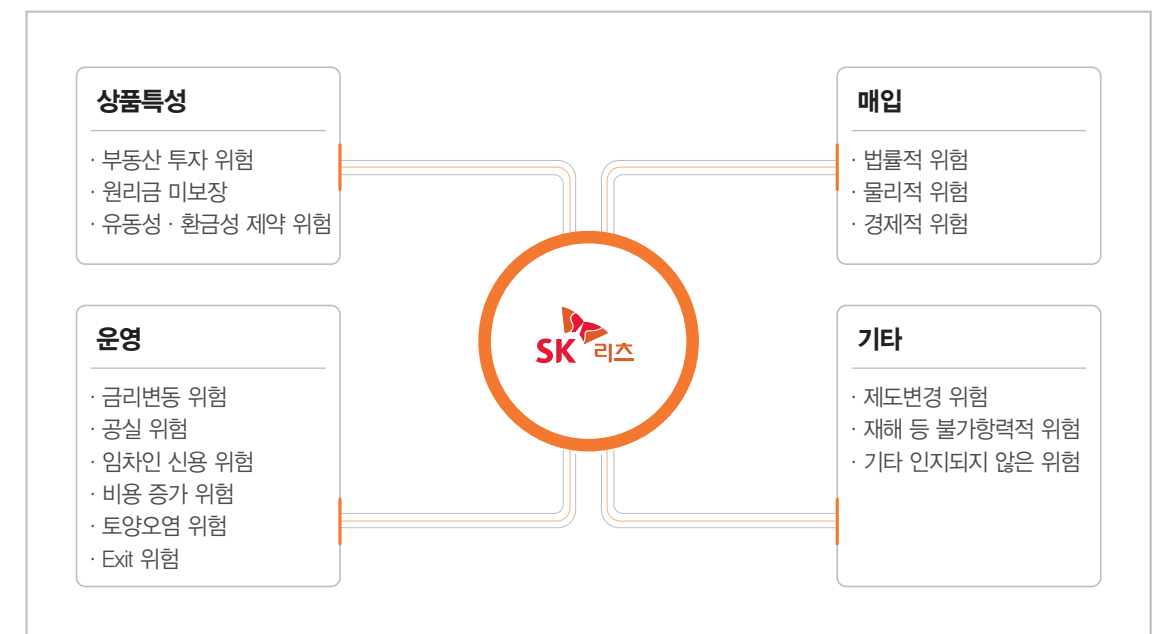
SK리츠의 리스크관리 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 금리, 가격, 환율 등을 포함하는 시장위험과 신용위험 및 유동성 위험 등에 대한 잠재적 위험을 식별하여 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는데 중점을 두고 세워집니다. 리스크관리의 목적은 SK리츠가 안정적이고 지속적인 경영 성과를 창출할 수 있도록 하는 동시에 재무구조 개선과 자금운용의 효율성 제고를 통해 회사의 경쟁력을 제고하는데 기여하는 것입니다.



주요 리스크관리 방법

대리인 및 이해상충 리스크	SK리츠는 대리인 위험을 방지하기 위하여 주주총회와 이사회에 권한과 기능을 정관에 반영하였습니다. 이로써, 각 위탁회사들과의 계약에 따라 업무의 품질 및 이해상충 여부를 관리하는 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 창출하고, 투자자들에게 지속적이고 안정적인 배당수익을 창출하는 것입니다. 경영성과의 예측성을 높이고 임대수익의 변동리스크를 낮추기 위해 SK리츠는 SK주식회사와 SK 에너지를 책임임차인으로 하는 장기임대차계약을 체결하여 공실 리스크를 최소화했고, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 트리플넷 계약 구조를 통해 운영 비용을 최소화하고 있습니다.
경기변동 리스크	SK리츠는 분기별로 재무위험점검을 자가시행 함으로써 부채비율, 부채상환비율, 유동비율 등 재무적 리스크를 주기적으로 모니터링하고 있습니다. 또한, 주기적으로 중장기 자금 관리계획을 수립하고 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하는 등 유동성 위험을 체계적으로 관리하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다

중점 관리 대상 리스크 요인 및 범주



REVIEW OF OPERATIONS

SK리츠는 SK 그룹의 주요 사옥과 사업장으로 활용하는 높은 퀄리티의 자산과 안정적인 임차 구조가 특징입니다.
2022년 6월 말 기준으로 SK리츠는 연결기준 오피스 2개소 및 주유소 116개소를 운용자산으로 보유 중이며,
운용자산 규모는 2.4조원입니다.



- 34 PERFORMANCE
- 38 PORTFOLIO
- 42 INVESTMENT STRUCTURE



PERFORMANCE

MAJOR ACHIEVEMENTS

SOLID ASSET QUALITY

SK리츠는 SK 그룹의 주요 사옥과 사업장으로 활용하는 높은 퀄리티의 자산과 안정적인 임차 구조가 특징입니다. 상장 이후에도 지속 자산 편입으로 국내 AUM 1위 리츠에 도달하며 높은 성장성도 보유하고 있습니다.

최상위 수준의 책임 임차인과 안정적인 임대수익

SK리츠는 SK 그룹의 스폰서 리츠로 SK리츠의 모든 보유 자산은 신용도가 우수한 우량 SK계열사들이 임차인으로서 100% 책임임차(Mater Lease)하고 있습니다. 임차인이 임차 면적에 대해 100% 임차하는 장기임대차계약을 통해 SK리츠는 보유 부동산 전체에 대해 공실 부담 없이 자산을 운용하고 있으며, 트리플넷 구조(제세공과금, 보험료, 수선유지비 임차인 부담) 및 매년 소비자물가지수(CPI) 연동 임대료 인상 조건의 임대차계약으로 금리 인상 시기에도 배당을 유지 또는 성장시킬 수 있는 안정적인 임대 수익구조를 가지고 있습니다.

SK 그룹 책임임차

100%



우수한 입지의 높은 퀄리티의 자산 보유

SK리츠가 보유한 오피스 자산 중 SK서린빌딩은 서울 CBD 중심권역에서 그리고 SK U-타워는 분당/판교 중심권역에서 중심부에 위치한 프라임 오피스로 높은 자산 퀄리티를 자랑하고 있습니다. 또한, 116개 주유소 자산 대부분은 수도권과 우수한 용도지역에 위치한 입지 조건과 자산 가치의 95%를 차지하는 높은 토지 비중을 강점으로 향후 개발 및 매각을 통한 자산가치 상승과 수익 실현이 가능한 우량 자산입니다. SK리츠는 첫 우선매수협상권 행사를 통해 SK U-타워를 편입하여 자산규모 1위 리츠로 도약했으며, 보유 중인 SK 그룹의 우량 자산에 대한 우선매수협상권을 활용하여 보유 자산 퀄리티와 규모 모든 면에서 국내 최고 리츠 위상을 유지할 것입니다.

국내 AUM

1위



주주가치 제고를 위한 혁신 경영 정책

SK리츠는 SK 그룹이 보유한 우량 부동산 자산을 투자상품화하고, 투자가치를 극대화하여 주주가치를 제고하기 위한 투명하고 혁신적인 경영을 실천하고 있습니다. SK리츠는 리츠 업계 최초로 분기배당을 통한 적극적인 주주환원 정책을 실시하였으며, 배당 전후 변동성을 최소화하여 주주가치를 제고하였습니다. SK리츠는 주주가치 극대화 경영을 통해 국내 최고 AA-(안정적)의 높은 신용등급을 획득하였으며, 보유 부동산에 대한 가치 재평가를 연 2회 실시하고 결과를 주주들에게 알리는 등 기업 가치 제고 노력을 아끼지 않고 있습니다. 한편, SK리츠는 글로벌 투자자들에게 기업 가치를 전달하기 위해 공신력 있는 글로벌 리츠 지수인 FTSE EPRA Nareit Global Reits Index(이하 FTSE 지수) 편입을 추진 중입니다. 지수 편입 후에는 외국인 투자자 자금 유입과 SK리츠 성장에 따른 FTSE 지수 내 비중 증가로 인한 주주가치 상승을 기대하고 있습니다.

국내 최고
높은 신용등급

AA-



PERFORMANCE

MAJOR ACHIEVEMENTS

SOLID ASSET QUALITY

자산현황

2022년 6월 말 기준으로 SK리츠는 연결기준 오피스 2개소 및 주유소 116개소를 운용자산으로 보유 중이며, 운용자산 규모는 2,4조원이고, 자산 비중은 오피스 66.3%, 주유소 33.7%로 구성되어 있습니다. 전체 자산에 대한 임대차 계약의 가중 평균 잔존 만기*는 6년 9개월이며, 5년 연장이 가능한 임차인 옵션 적용시 평균 잔존 만기는 11년 9개월입니다. 각 자산의 임대차 계약 만료 시점이 분산되어 있고 5년 연장이 가능한 옵션을 계약에 포함시켜 계약 만료 리스크를 헷지하였습니다. 당사는 향후에도 우수한 입지의 프라임 자산과 신뢰도 높은 임차인 확보 및 안정적 수익을 창출하는 임대차 구조를 최우선으로 고려하여 자산을 선별, 편입할 것입니다.

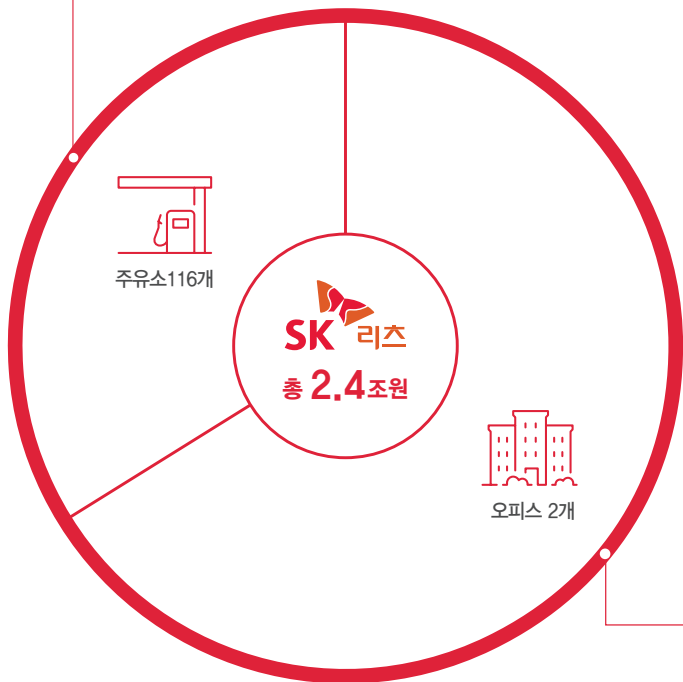
* 각 임차인의 잔존 임대만기와 임대면적을 곱한 전체 임대면적으로 나누어 산출한 가중평균 잔존 임대 만기입니다.

보유자산 비중 현황

(2022년 6월 30일 기준)

33.7%

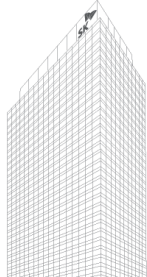
주유소



66.3%

오피스

보유자산 요약표

  			
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 최소한 프라임급 오피스	분당권역 중심부인 정자동 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)
임대차 만기	2026. 7. 5 (임차인 옵션으로 5년 연장 가능)	2027. 5. 29 (임차인 옵션으로 5년 연장 가능)	2031. 6. 30 (임차인 옵션으로 5년 연장 가능)
임대차 형태	100% Master Lease	100% Master Lease	100% Master Lease
임대료율**	3.9%	4.1%	4.2%
임대료 인상구조	직전연도 서울지역 CPI 인상을 연동 (하한 1.5%)	직전연도 경기지역 CPI 인상을 연동 (하한 1.5%, 상한 5.0%)	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI 인상을 연동 (하한 1.0%)
운영비 부담***	Triple net	Triple net	Triple net

* 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행, 기준 시점은 2022.06.30

** 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가

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

PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- SK에너지 주유소

SK서린빌딩

SK서린빌딩은지하철2호선을지로입구역과광화문광장을중심으로형성된CBD지역에위치한프라임오피스중에서도투자상품가치와 희소성이 높은 자산입니다. 지하철 1, 2, 5호선이 모두 반경 400미터 이내에 위치한 트리플 역세권으로 서울 전역에 대한 접근성이 탁월한 입지 조건을 가지고 있습니다.

준공 후 21년 동안 SK그룹을 상징하는 건물로 자리매김하고 있는



SK서린빌딩은 SK주식회사가 100% 책임임차하고 있으며, 주요 전차인 또한 SK 그룹 주요 계열사인 SK이노베이션, SK E&S 등이 통합 사옥으로 사용하고 있습니다.

2022년 6월 30일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK서린빌딩의 자산가치는 1조 778억원으로 2021년 7월 편입한 후 약 7.4% 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 (NICE신용평가 AA+, 2021년 05월 24일)
- 매입가
1조 30억원 (2021년 7월 6일)
- 부동산 가치추정
1조 778억원 (2022년 6월 30일, 경일감정평가법인)

임대차 현황

대상자산 SK 서린빌딩	임대료율* 3.9%
임차인** SK 주식회사	임대차 기간*** 5년
임대료 연간 약 392억원	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 시 연장 가능 (+5년)
**** 직전년도 CPI 인상률에 연동하되, 인상률 하한선 1.5% 조건
***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

SK리츠와 SK주식회사는 SK서린빌딩에 대한 임대차 계약을 2021년 6월 30일 체결하였습니다. 임대차기간은 SK주식회사가 5년+5년을 장기 책임임차하는 계약으로 임대료는 직전연도 서울지역 CPI 인상률에 연동되어 물가 상승시기에도 수익이 증가하며, 운영비는 임차인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK서린빌딩은 1999년 건립일부터 현재까지 SK주식회사의 통합 사옥으로 활용되고 있습니다. SK 주식회사는 SK서린빌딩에 대한 장기적인 운영 계획하에서 2018년부터 대대적인 리노베이션 작업에 착수하여 최고 수준의 스마트 사옥을 구축하였습니다. SK리츠는 매입 후 임차인과의 장기적인 협력 관계 유지 및 안정적인 자산 운용을 통해 지속적으로 자산 가치를 제고할 계획입니다.



PORTFOLIO

- SK 서린빌딩
- SK U-타워
- SK 에너지 주유소

SK U-타워

SK리츠는 2022년 3월 SK하이닉스 분당 사옥인 SK U-타워에 대해 우선매수협상권 행사하며, 이사회를 통한 매매계약, 임대차계약등 주요 조건을 결정한 후 6월 30일에 자산 편입을 완료했습니다. SK U-타워는 서울 오피스 권역과 비건빌 만큼 급성장하고 있는 분당/판교 권역에 위치한 대형 오피스 자산입니다. 특히, SK U-타워는 두산타워, 제2네이버 사옥, 현대중공업 R&D 사옥 등 국내 유수의 대기업 사옥이 집중된 정자권역에서도 분당 수인선과 신분당선 환승역인 정자역에서 도보 2분 거리에 위치하여 교통 편의성이 우수한 장점이 있습니다.



분당-판교 업무지구는다수의도시개발사업이진행및예정중에 있어업무권역이확장되고그위상이공고해질것으로전망됩니다. 2022년부터 신규 공급 예정인 제2, 제3 판교테크노밸리의 개발 및 향후 GTX-A 노선 개통과 8호선 연장 등으로 자산가치가 더욱 상승할 것으로 기대됩니다.

SK하이닉스가 100% 책임임차하여 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.

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 (NICE신용평가 AA, 2021년 6월 29일)

매입가

5,072억원 (2022년 6월 30일)

부동산 가치추정

5,072억원 (2022년 3월 24일, 미래세한감정평가법인)

임대차 현황

대상자산	임대료율*
SK U-타워	4.10%
임차인**	임대차 기간***
SK하이닉스(주)	5년
임대료	임대료 인상률****
연간 약 208억원	직전연도 경기지역 CPI 인상률 연동
임대차 보증금	운영비 부담*****
월 임대료의 10개월 분	Triple Net

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

SK리츠는 SK주식회사와 SK U-타워를 임대차목적물로 하는 임대차계약을 지난 2022년 6월 9일 체결하였습니다. 해당 임대차계약은 SK주식회사의 5년+5년의 장기 책임 임차로 임대료는 직전연도 경기지역 CPI 인상률에 연동되어 물가상승시기에도 수익이 증가하며, 운영비는 임차인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK하이닉스가 100% 책임임차하여 SK하이닉스 및 다른 SK 그룹 계열회사의 사옥으로 활용하고 있는 SK U-타워는 높은 임차인 안정성과 희소성을 동시에 보유하고 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 판단됩니다.



PORTFOLIO

SK서린빌딩

SK U-타워

SK에너지 주유소

SK에너지 주유소

SK에너지 주유소 116개소는 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 우수하여 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업은 물론 공간 공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용함으로써 새로운 부가 가치 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 7,664억원에 매입 하였습니다. 이에 따라, 2022년 6월 30일에 다시 실시된 경일 감정평가법인의 가치추정감정평가 컨설팅 결과, 자산의 가치는 8,357억원으로 2021년 7월 편입 이후 약 8.9% 상승하며 꾸준히 가치가 증가하고 있습니다.

주유소 자산 가치의 약 95%는 토지로 구성되어 있습니다. 2021년 주유소 116개소의 5년간 공시지가는 2017년 대비 평균 약 5.7% 상승하였습니다. 이렇게 주유소 자산의 가치는 높은 토지 비중으로 인한 토지 가치 상승과 다양하게 활용될 가능성이 높은 입지 조건으로 인해 지속적인 상승이 예상됩니다.

자산개수	116개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 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 (장부가치 기준)
공시지가 상승률	5년 평균 5.7% (2021년 ~ 2017년 기준)
책임임차인	SK에너지 주식회사 (NICE신용평가 AA, 2021년 03월 24일)
매입가	7,664억원 (2021년 7월 7일, 2021년 11월 25일)
부동산 가치추정	8,357억원 (2022년 6월 30일, 경일감정평가법인)



서울 박석고개 주유소

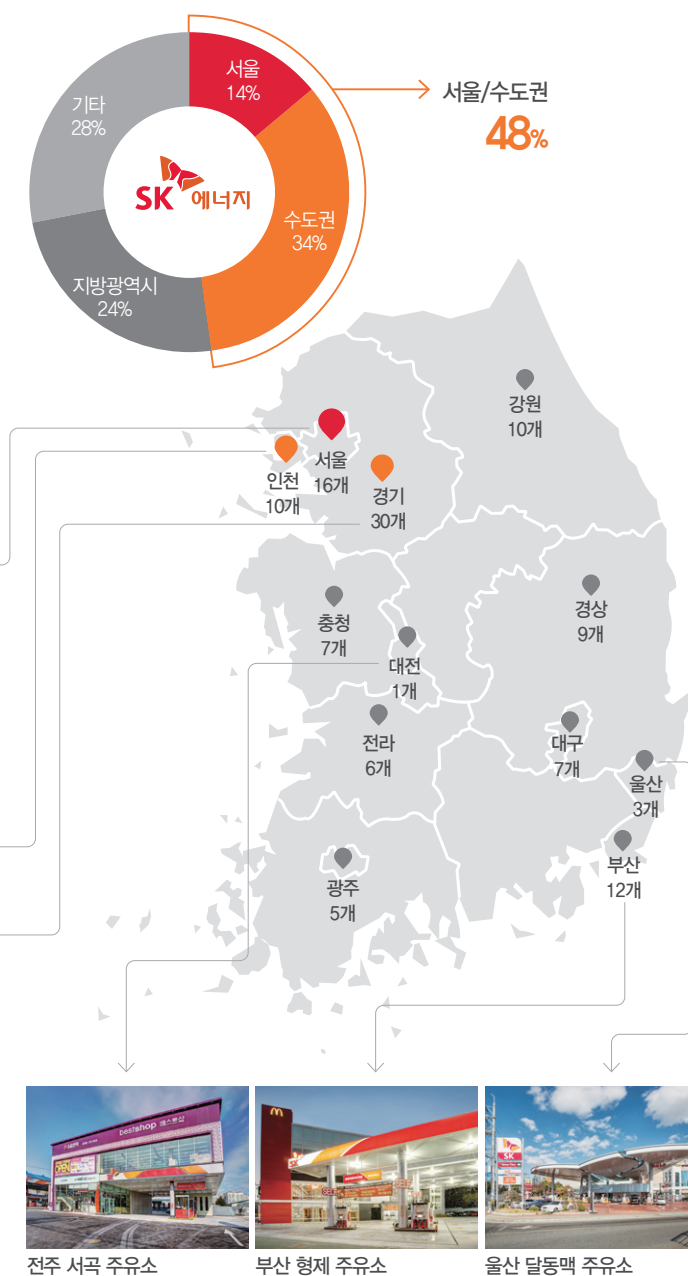


인천 스카이라이프



경기 비산 주유소

SK 에너지 주유소 분포(116개)



임대차 현황

대상자산	임대료율*
전국 116개 주유소	4.2%
임차인**	임대차 기간***
SK에너지(주)	10년
임대료	임대료 인상률****
연 322억원	1~5년 임대료 고정 6년~ 직전연도 전국 CPI 인상률 연동
임대차 보증금	운영비 부담*****
월 임대료의 10개월 분	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

주유소 116개소 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 최소화 하였습니다.

INVESTMENT STRUCTURE

