

SK리츠는 2023년 9월 6일 개최한 제9기 정기주주총회를 통하여 '자리츠(클린인더스트리얼리츠)주식 취득 및 주식 출자'를 승인 받았습니다. 이에, 당사는 본 자료를 통하여, 수처리센터 편입 배경 및 주주분들의 오해와 우려에 대한 답변을 상세히 말씀드리고자 합니다.

Q. 수처리센터 편입 배경

당사는 그동안 주주가치 제고를 위해 기존의 우선매수협상권을 가지고 있는 SKT타워와 SKP 사옥 뿐만 아니라 대·내외 다양한 자산들에 대한 검토를 지속해 왔으며, 그 중 SK하이닉스 이전 수처리센터가 현재의 고금리 환경 하에서는 가장 안정적이고 수익성이 높은 자산으로 판단하여 편입을 결정하게 되었습니다.

또한, 당사는 출범 당시부터 복합 스폰서리츠를 표방하며 SK그룹의 다양한 오피스와 산업시설을 편입해 나가겠다는 포부를 지속적으로 밝혀왔기에, 현 수처리센터 매입은 일각에서 말하는 전혀 계획에 없던 결정이 아니며 이러한 연장선 상에 있다고 볼 수 있을 것입니다.

금번 수처리센터 매입 결정은 SK하이닉스의 자산 유동화 Needs와 당사의 주주가치 제고를 위한 양사의 목표가 서로 부합하였기에 성사된 결정이며, 이 또한 그룹 내의 어떤 지시나 결정이 아닌 양사의 독립적인 이사회의 승인과 국토교통부의 인가를 통해 엄격하고 공정하게 진행되었습니다.

또한, 해당 수처리센터는 글로벌 인프라 PE와도 경쟁하였으나 최종적으로 당사가 거래 상대방으로 최종 결정되었습니다.

Q. SK하이닉스의 비핵심시설?

그렇지 않습니다. 반도체 공정상 '물'은 핵심적인 자원으로서, 수자원의 효율적이고 집약적인 이용과 관리는 필수적입니다. 이천 캠퍼스에서는 하루에 20만톤 이상의 다량의 초순수물을 초미세공정에 사용하고 있으며 이는 반도체 품질을 좌우하는 핵심 자원입니다. SK하이닉스 이천캠퍼스는 팔당댐 상류와 근접해 있어 상수원 보호를 위한 환경부의 '수질보전 특별대책지역 및 특별종합대책에 대한 고시'에 따라 엄격한 수질 이상 관리하는 조건으로 이천에 현 반도체 단지 설립을 허가 받았습니다.

또한, SK하이닉스는 '21년 10억달러의 그린본드를 발행하여 조달자금의 67% 이상을 수처리 관련 시설에 투입하여 현 시설을 완비하였으며, ESG 경영 측면에서 매우 중요하게 관리하고 있다는 것은 해당 회사의 지속가능경영 보고서에도 상세히 기술되어 있습니다.

이와 같이, 해당 수처리센터는 세계적 수준의 기술과 자본이 투입되어 최근에 준공된 최첨단 시설이며, 지자체에서도 모든 공정을 실시간 모니터링하여 엄격히 관리하는 SK하이닉스 반도체 공정의 법정 필수 시설입니다.

Q. 수처리센터 매입가격 관련

매입가격은 적절한 공정가액으로 산정되었습니다. 당사가 매입하는 수처리센터는 일각에서 잘못 오해하는 단일 건물이 아닌, 4개의 수처리센터와 1개의 온도저감동,

총 5개동으로 이루어져 있으며, 매입가격은 총 1.12조원입니다. 총 연면적 합이 4만4천평에 달하고, 각 건물은 지하2층에서 지상8층에 이르며, 한 층이 13m에 이르는 흡사 거대한 피라미드 사이즈와도 같습니다.

공정거래법 상 계열사간 거래는 엄격히 공정가액으로 거래 되어야 하며, SK하이닉스와 리츠 양사가 지정한 감정평가법인이 두 달 여간의 엄격한 감정평가 실사를 통해 각각의 공정가액 산정 후 평균가로 결정되었습니다. 토지는 공시지가로, 건물 및 부속물은 원가법으로 적용하였습니다. 또한, 외부 전문 기관의 5대 실사(법률, 재무, 감정평가, 시장, 물리)를 통해 가격 및 거래 적정성 평가를 받았고, 국토교통부와 부동산원의 심사를 통해 9월 4일자로 영업인가를 득하였습니다.

Q. 수처리센터의 향후 잔존 가치

감정평가 결과, 수처리센터 5개동의 설비를 포함한 내용연수는 45년으로 향후에도 잔존가치가 충분한 것으로 평가되었습니다.

해당 수처리센터 5개동 중 가장 오래된 건물이 '16년에 완공되었고, 그 중 2개동은 '22년에 완공된 세계 최첨단 시설을 보유한 신축 우량자산입니다. 또한, 흔히 생각하는 오염된 폐수 처리장이 아니며, 반도체공정에 사용된 초순수물을 한 건물 내에서 고도의 정화 기술을 통해 재사용하는 최첨단 시설입니다.

유사 거래사례가 거의 없는 수처리센터의 가치평가는 대상 건물을 현재 가격으로 신축하는데 소요되는 재조달원가를 산정하는 원가법을 적용하고 있습니다. 당사는 물가 상승에 따른 건축단가 상승률과 책임임차인인 SK하이닉스의 지속적인

시설 유지보수를 고려할 경우 수처리센터의 잔존가치는 일정기간 경과 후에도 현 수준 이상을 유지할 것으로 판단하고 있습니다.

Q. 수처리센터의 범용성 여부

금번 수처리센터는 제3자 사용 및 매각이 가능한 범용성 자산입니다. 현 수처리센터는 SK하이닉스 뿐만 아니라 다수의 협력업체들이 공동으로 사용하고 있기에 타 산업시설의 수처리 또한 가능한 자산입니다.

SK하이닉스와 10년 이상 장기임대차계약이 체결되어 있고, 반도체 핵심시설이라는 측면에서 추후에도 하이닉스가 계속 사용 또는 재매입할 가능성이 높습니다. 다만, 만에 하나 하이닉스가 사용하지 않는다 해도, 해당 자산의 범용성이 있고, 환경에 대한 중요성이 날로 높아지면서 ESG 투자 정책에 부합하는 우량 자산이라는 점에서 글로벌 펀드 및 국·내외 자산운용사 등의 투자 수요 또한 높을 것으로 예상됩니다.

또한 본 수처리센터는 매입과 동시에 토지에 대한 구분소유적 공유 등기 및 독립적인 도로지역권을 부여 받기 때문에, 향후 수처리센터로의 용도로 사용하지 못하는 등의 사유가 발생하더라도 본건의 우수한 지리적 특성 및 대규모 전력 규모 등을 고려할 때 데이터센터 등으로 개발 및 매각가치가 매우 우수한 자산입니다.

Q. 임대차 계약 조건

SK하이닉스가 6.4%의 임대료율로 100% 책임임차(Triple-Net)하는 계약 구조입니다. 계약기간은 10년으로, 임차인 요청 및 임대인 승인 시 추가 10년 연장 옵션이 있습니다. 임대료율 6.4%는 SK리츠의 임대료 감정평가결과를 통해 결정되었고, 금액으로 환산 시 연 약 717억입니다. 임대료 인상은 최소 2%에서 최대 5% 내에서 직전년도 경기지역 CPI 인상율에 따라 인상합니다. 보증금은 24개월분 임대료로 약 0.14조원입니다.

보증금을 감안한 매입 Cap.rate는 7.3%로 시중 오피스 Cap.rate인 4% 수준 보다도 3%p 이상 수익성이 높은 자산입니다. 관리비, 제세공과금, 보험료 및 Capex 등 비용부담은 Triple Net 구조에 따라 임차인 부담입니다.

Q. 자금 조달 계획

수처리센터는 신규 설립한 자리츠인 클린인더스트리얼리츠를 통해 9월말 편입 예정입니다. 매입대금과 취득 부대비용을 포함한 총 1.2조원에 대한 자금조달은 24개월분 임대료인 보증금 0.14조원과 LTV 60% 적용한 선순위 담보대출 0.67조원, 상환우선주 0.08조원을 조달하고, 나머지 보통주 0.32조원은 SK리츠가 전자단기사채 발행을 통해 출자할 것입니다.

이미 많은 금융기관들이 금번 자금조달에 참여하여 모든 조달 구조가 확정되었으며, 은행 등 다수의 대출기관에서는 독립적인 실사를 거쳐 수처리센터를 45년간

상각하는 우량 부동산으로 판단하여 LTV 60%의 담보대출을 결정하였습니다. 금리 조건은 고정금리와 변동금리를 혼합한 5% 초반대의 경쟁력 있는 수준으로 협의되었습니다.

Q. 배당 및 재무개선 효과

수처리센터의 10년 평균배당률은 약 12.5%(보통주 기준)로 이에 따라 모회사인 SK리츠의 배당금은 분기당 66원에서 장기적으로 20% 이상 증가할 것으로 전망됩니다.

포트폴리오 가중평균 Cap.rate는 3.9%에서 4.6%로 상승하며 영업수익은 연간 1.2천억에서 2천억 수준으로 대폭 증가할 것입니다.

수처리센터 매입을 통해 SK리츠는 자산규모가 연결기준 4.2조원의 초대형 규모로 성장하여, Global 투자 기준에 부합하는 국내 첫 사례가 되어 외국인 투자가 확대될 것입니다. 또한, 자산규모가 커질수록 신용등급 평가에 유리하여 조달금리가 낮아지는 것은 물론, 신규 자산 편입 시 클로징 가능성과 조달 경쟁력을 높일 수 있는 재무효과도 누릴 수 있습니다.

Q. 수처리센터 매입의 의의

금번 수처리센터 편입은 상장리츠 최초 '산업시설 자산'으로 투자 섹터를 확장하여 리츠 투자대상의 저변을 확대하였다는데 의의가 있습니다. 최근 국토교통부와

산업통상자원부가 발표한 '산업단지 3대 규제 완화 방안'에 따르면 산업단지 내 자산의 매각 및 임대 가능하도록 관련 법을 개정할 계획으로, 법 개정 후에는 리츠나 펀드의 산업시설 투자가 활발해질 것으로 예상됩니다.

둘째, 포트폴리오 다변화를 통해 리츠의 수익성과 안정성을 획기적으로 개선하여 향후 주주가치 제고에 크게 기여할 수 있을 것입니다.

또한, 기업 경영에 있어 환경에 대한 중요성이 더욱 높아지는 가운데, 친환경 자산 투자를 통해 ESG 경영을 확대하는 데에서 그 의의를 찾을 수 있을 것입니다.

Q. 수처리센터 매입으로 인한 추가 유상증자 여부

현재 진행 중인 유상증자 이후의 추가 증자 계획은 없습니다. 지속적인 대규모 유상증자로 인해 주주가치 희석 및 주주 피로도 증가로 인해 향후 리츠 성장을 제한할 수 있다고 판단하고 있습니다.

따라서, 당사는 추가 유상증자 없이 금번 수처리센터 매입을 위해 발행되는 전자 단기사채(3천억원 수준)은 투자자 분들께 부담을 드리지 않기 위해 다양한 자금 조달 방안을 통해 해소해 나감으로써 주가를 이전 수준으로 회복시키고자 합니다.

Q. 수처리센터 관련 투자자 소통 미흡 여부

수처리센터는 클린인더스트리얼리츠라는 신설 자리츠를 통해 매입을 진행하고 있습니다. 다만, 클린인더스트리얼리츠는 그동안 SK리츠의 법적 자회사가 아니었기

때문에 SK리츠 입장에서는 시장과 적극적인 소통을 하는데 한계가 있었던 것이 사실입니다.

그러나, 금번 제9기 정기주주총회를 통해 해당 회사에 대한 자회사 편입을 승인 받았으므로 앞으로는 좀더 적극적이고 투명하게 시장 및 투자자분들과 다양한 루트를 통해 소통해 나갈 수 있을 것입니다.

Q. SK리츠의 향후 성장 전략 방향

당사는 '21년 출범 당시부터 글로벌 Top tier 복합 스폰서리츠로의 성장을 표방하였으며, 불과 2년만에 자산규모 3.1조원을 넘어 4.2조원을 목표로 국내 최대 리츠로 발돋움 해나갈 것입니다.

국내 최초 분기배당을 도입하였고, 국내리츠 최고의 신용등급인 AA-을 획득하였으며, 급격한 금리 상승의 어려움 속에서도 새로운 금융조달 기법을 도입하며 리츠 시장의 성장을 주도해 왔습니다.

또한, 금번 수처리센터 매입을 통해 당사는 침체된 국내 리츠 시장에서 새로운 활력을 불어넣기를 기대하고 있으며, 앞으로도 주주가치 제고를 위해 최선을 다하도록 노력할 것입니다. 또한 향후 어떠한 신규 자산 편입시에도 무엇보다도 주주가치 제고에 도움이 되는가라는 대원칙 하에 진행할 것을 약속드립니다.

앞으로도 당사는 항상 투자자들과의 적극적인 소통을 통해 시장의 목소리에 귀 기울이고 의사결정에 반영하여 명실상부한 Global Top Tier 복합리츠로 성장해 나가도록 최선을 다하겠습니다. [끝]

Disclaimer

- 본 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자 참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드립니다.
- 본 자료는 금융소비자보호에 관한 법률 등 관련법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 준수하였습니다.
- 본 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자 참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드리며, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.
- 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 IR 자료 및 추가 제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다.
- 자산관리회사는 「SK리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지 「SK리츠」의 투자전략, 투자구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적인 의무를 부담하지 않습니다.
- 「SK리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제 19조제 1 항에 따라 증권회사 등 금융상품 판매업자 및 자문업자로부터 설명을 받을 수 있는 권리가 있으므로, 충분한 설명을 듣고 투자하시기 바랍니다.
- 「SK리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 또한 과거의 운용실적이 장래에도 실현된다는 보장은 없습니다.
- 예상(목표) 배당금 등은 미래 운영과 관련된 가정에 근거하여 제시되었으나, 이러한 가정은 당사의 운영자가 정확하게 예상할 수 없거나 제어할 수 없는 상황과 관련되어 있으므로, 예상(목표) 배당금이 지급되지 않을 수도 있습니다.
- 본 자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비) 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「SK리츠」에 투자하기 전에 반드시 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.
- 「SK리츠」는 유가증권시장에 상장된 리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 발생할 수 있습니다.
- 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.