

# Investor Briefing

SK하이닉스 수처리센터 매입

2023. 07. 26

## DISCLAIMER

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사의 운용현황 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.
- 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 자산관리회사인 에스케이리츠운용주식회사는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사의 실적, 원금의 환급 또는 주식에 대한 특정 수익률의 지급을 보장하지 않습니다.
- 본건 신규 자산은 국토교통부의 영업인가(변경인가 포함) 및 SK리츠의 이사회·주주총회를 거쳐 매입 및 운용할 예정이며, 영업인가(변경인가 포함)를 받지 못하거나 이사회·주주총회 승인 과정에서 그 내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.

## Contents

- 1 신규 매입 자산 소개
- 2 투자 구조 및 자금 조달 계획
- 3 기대 효과
- 4 주요 일정



모두의 가치 SK리츠와 같이  
SK위탁관리부동산투자회사

# (1) 신규 매입 자산 소개



- SKHY의 본사(HQ)이자 핵심 거점인 이천 캠퍼스의 수처리센터 매입 건으로서, 이천 캠퍼스內 발생하는 모든 폐수는 본건 수처리센터를 거쳐 특대고시상(\*)의 엄격한 수질 기준 이상으로 정화 후 방류해야 하므로, 계속 사용이 필수적입니다.

## 자산개요

### ▶ 본사인 이천공장에 위치한 모든 수처리센터 1.12조에 매입

- 총 5개동(수처리센터 4개동 + 온도저감동) 매입 예정



## 임대차계약주요내용

### ▶ SK하이닉스가 장기 책임임차하는 고수익 자산

- Triple Net, Capex, 환경 책임 임차인 부담으로 이익 변동 최소화
- 임차인 우선매수협상권 보유 & 제3자 매각도 가능함

구분	내용
책임임차인	SK하이닉스 (국내신용등급 AA0; 2022.6월 기준)
임대기간	10년 + 10년
임대료율	약 6.4% (약 717억원/年)
임대료인상률	직전년도 경기지역 CPI인상률 적용 (단, min 2.0% ~ max 5.0%)
임대차보증금	24개월분 임대료 (약 0.14조원)
비용부담	관리비, 제세공과, 보험료 및 Capex 임차인 부담
경쟁방지조항	최초 10년내 이천시 내 수처리 센터 신축 금지
기타	임차인 우선매수협상권 보유

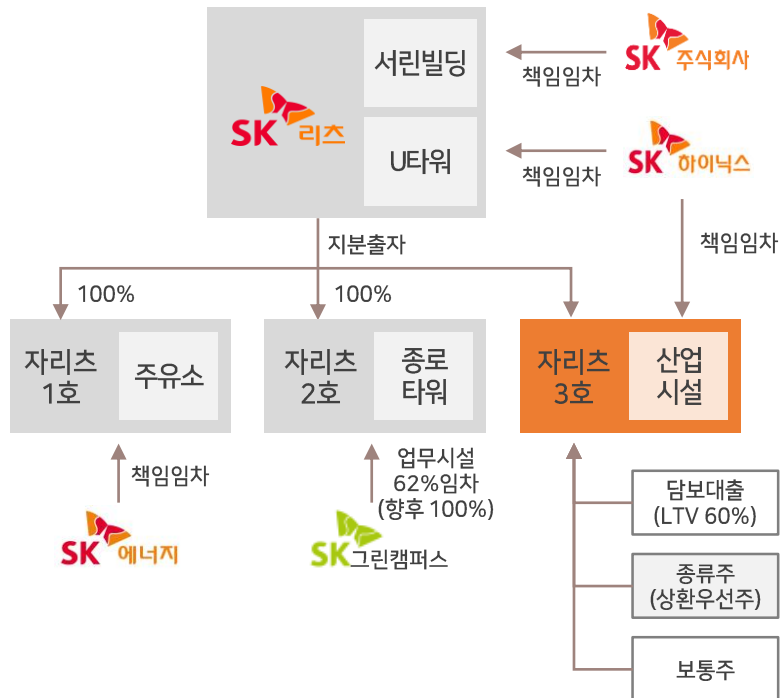
(\*) 수질보전 특별대책지역 및 특별종합대책에 대한 고시 (이천 캠퍼스내 공장 설립 위한 환경부 허가 조건)

## (2) 투자 구조 및 자금 조달 계획

- 자리츠 신설하여 자산 편입 예정이며, 담보차입 + 상환우선주 + 보통주 자금을 조달할 계획입니다.

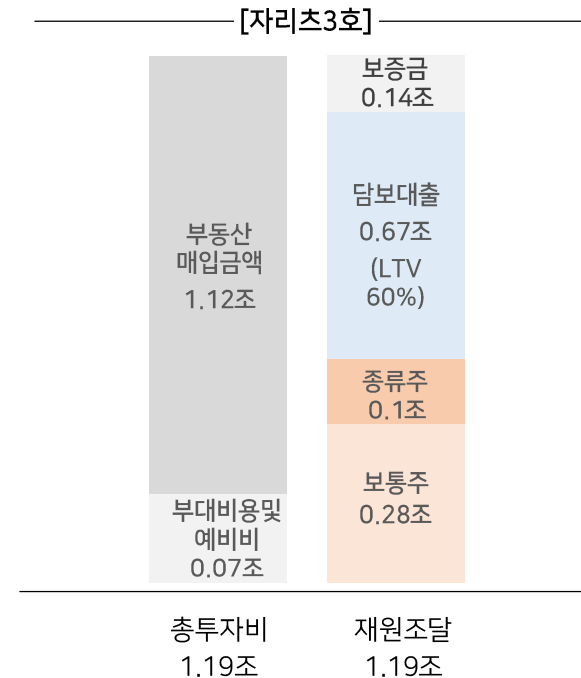
### 투자구조

- ▶ 자리츠3호(클린인더스트리얼리츠) 신설하여 자산 편입 예정



### 자금조달계획

- ▶ 자리츠3호 담보대출 + 종류주(상환우선주) + 보통주 조달하여 자산 취득('23.9월말 예정)



※ 상기 내용은 현재 시점에서의 당사의 계획이며, 시장 상황 등에 따라 변동 가능

(3) 기대 효과 - ① 재무구조 개선



- 자산 규모 증가(3.1조→4.2조), 포트폴리오 Cap.rate 상승(3.92%→4.61%) 및 금융비용충당능력 증가(1.40배→1.65배)

SK리츠 기대효과(재무지표)

구분	리츠 규모	수익성	재무 안정성
기대효과	연결 기준 자산 <b>4.2조원</b> 규모의 초대형 리츠로 성장	포트폴리오 가중평균 Cap.rate 3.92% → <b>4.61%</b> 상승	금융비용 대비 EBITDA 비율 1.40배 → <b>1.65배</b> 상승
상세내용	<p>자산규모</p> <p>포트폴리오 자산비중 (최근평가액기준)</p>	<p>포트폴리오 Cap.rate (‘23년)</p> <p>재무지표 (단위: 백만원)</p>	<p>(단위: 백만원)</p> <p>As-Is (제8기)</p> <p>편입후 (To-Be)</p>

(\*) 상기 표상 '현재'의 내용은 제8기(2023.1.1~2023.3.31.) 재무제표 기준 수치

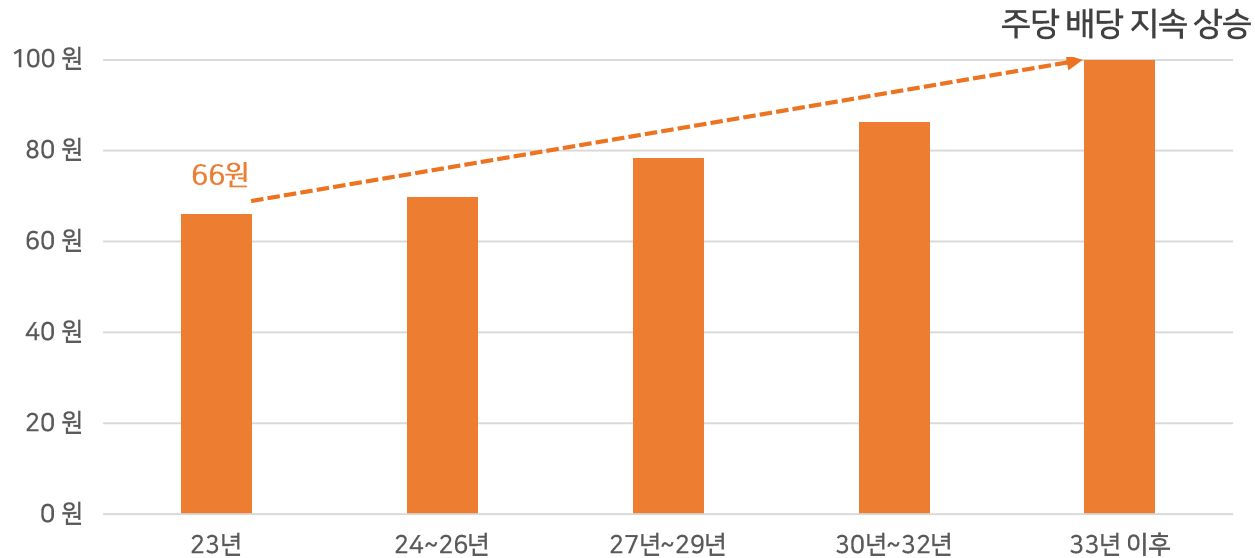
### (3) 기대 효과 - ② 주당 배당 상승

- 고수익성 신규 자산 편입으로, '24년 이후 분기별 평균주당배당은 목표주당배당(분기별 66원)을 상회할 전망입니다.

#### SK리츠 기대효과(예상 주당배당)

▶ 주당배당 제고 가능한 고수익성 자산 편입으로, **목표주당배당(분기별 66원) 상회** 가능 전망

- ✓ (~'23년) 분기별 주당 66원 배당 지급 승인 (제7기 정기주주총회)
- ✓ ('24년~) 본건 산업시설 편입에 따른 배당 제고로, 분기별 평균주당배당은 목표주당배당(66원)을 상회할 전망



(\*) 주요가정: 임대료 매년 3.1% 인상 가정(CPI연동), 27년부터 운용기간말까지 약 0.11조 원금상환 가정.  
 주유소 매각차익에 따른 특별 배당은 포함하지 않음. 상기 내용은 현 시점 당사의 예측이며, 실제 운용 과정에서 달라질 수 있음

### (3) 기대효과 - ③ 신규자산 편입 의의

- SK그룹 Synergy 바탕, 우량자산 선별 편입 통해, 한국형 스폰서리츠의 모범사례로 시장을 선도할 것입니다.

#### 기대효과(의의)

##### 상장리츠 최초 '산업시설 자산'으로 투자 섹터 확장

- ✓ 반도체 사업 영위 위한 필수·핵심시설이자 높은 내재가치를 보유한 산업시설 투자
- ✓ 오피스, 물류 등 전통적인 자산에서 벗어나, 산업시설로 리츠 투자대상 확대 통해 시장 발전에 기여



##### 고수익성 자산 편입을 통한 주주가치 제고

- ✓ 리츠 대형화/자산 다변화 통한 변동성 축소로 안정성·신용도 제고
- ✓ 포트폴리오 수익성 제고 (가중평균 Cap.rate 4.6%)
  - ✓ 재무 건전성 제고 (금융비용충당능력 1.40x → 1.65x)
  - ✓ 주주 현금흐름(배당) 제고 통한 주가 상승 전망



##### 그룹사 Synergy 바탕 스폰서리츠 성장성 제시

- ✓ 국가 핵심 산업이자, SK그룹 핵심 Biz 중 하나인 '반도체 사업' 관련 유동화 PJT
- ✓ 매력적인 투자기회 제공 + 신성장 투자재원 확보로 스폰서리츠 성장 방향성 제시



##### 친환경 자산 투자 통한 ESG 경영 확대

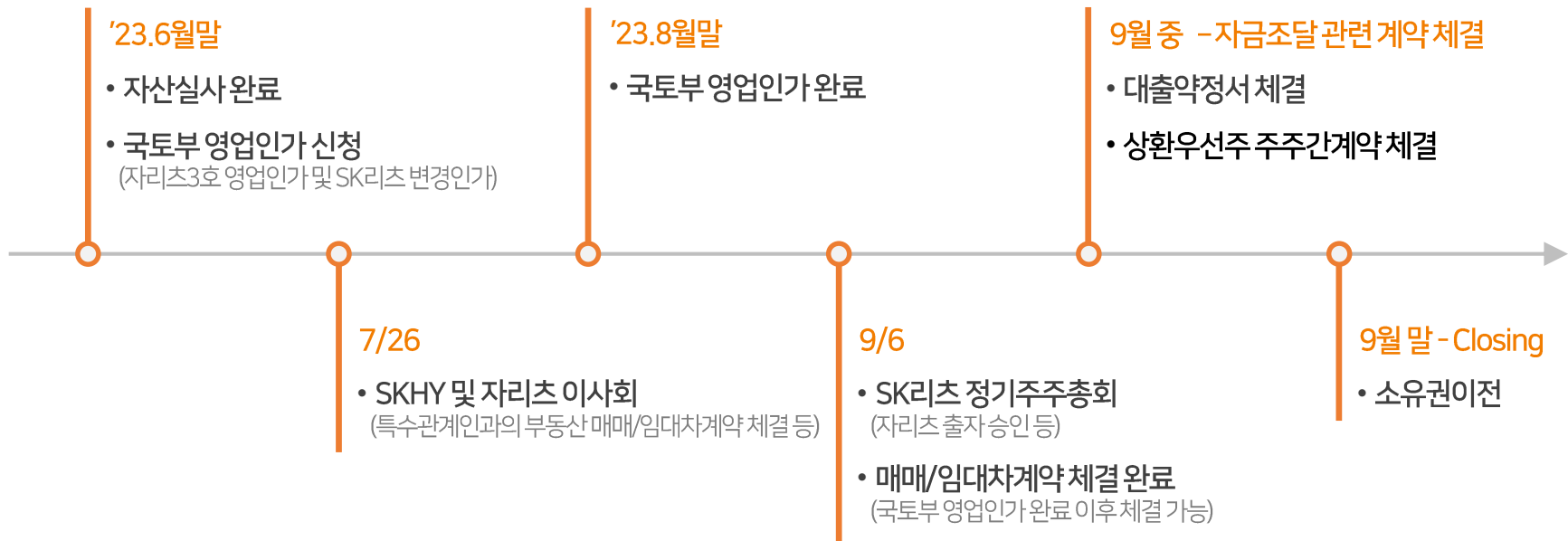
- ✓ SKHY는 수처리센터 통해 수자원 절감 및 재이용 등 Water Stewardship 수행
- ✓ SK리츠는 친환경 자산 투자 통해 ESG 경영 가속화





## (4) 주요 일정

- 7월말 양사 이사회, 8월말 영업인가, 9월초 매매/임대차계약 체결을 거쳐, 9월말 Deal-Closing 예정입니다.



※ 상기 일정은 이해관계자와의 협의에 따라 변경될 수 있음