

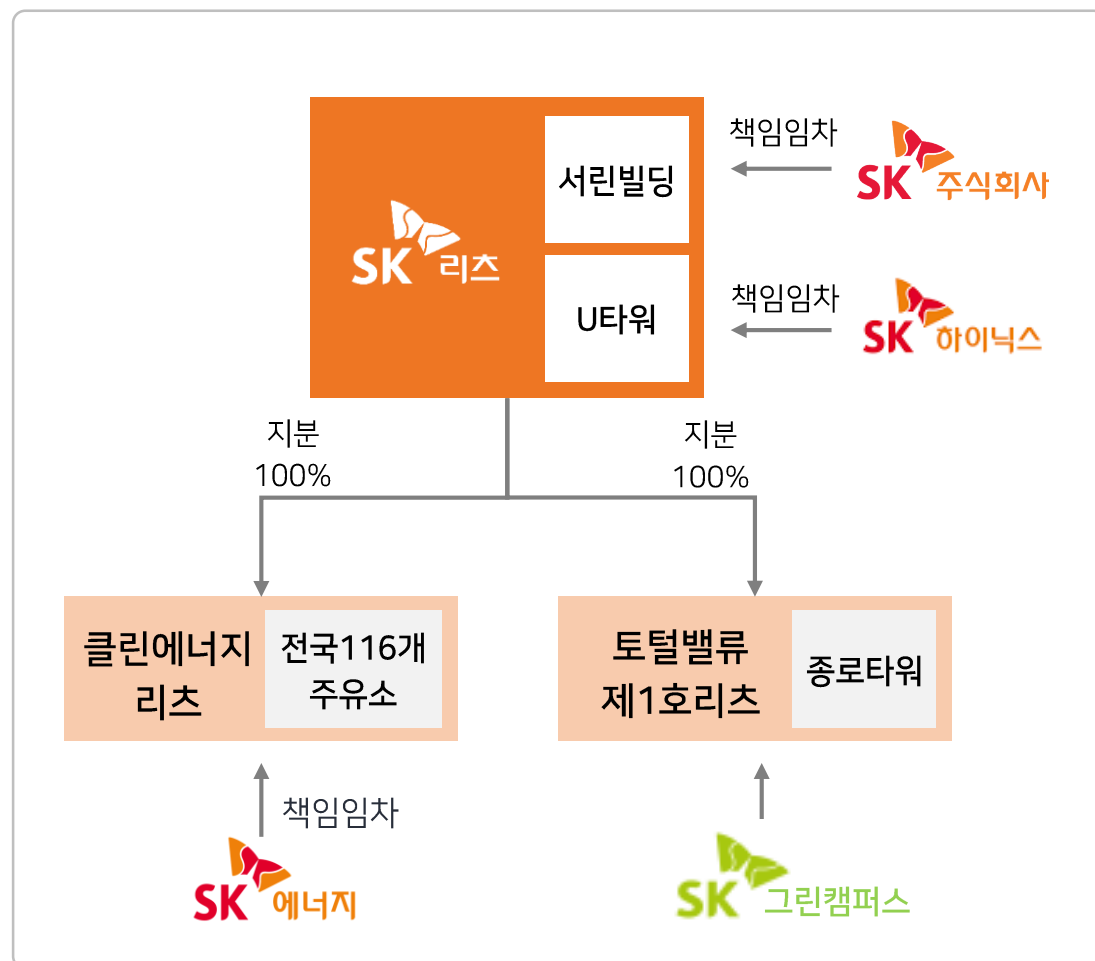


DISCLAIMER

- 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·채권의 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.



SK리츠는 **SK그룹이 스폰서로서 책임 임차**하고,
물가 연동 임대료 인상과 Triple Net구조를 특징으로 하고 있습니다.



Master Lease

SK(주) AA+, SK하이닉스 AA, SK에너지(주) AA의
장기 책임 임차, 공실 리스크 헷지

Inflation Linked

CPI 연동 임대료 상승으로 인플레이션 헷지

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

※ '23년 7월 서린빌딩 +4.5%, U타워 +5.0% 인상 예정

Triple Net

관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용
임차인 부담 → 리츠 이익 변동 제한적

국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 3.1조 규모의 스폰서 복합리츠입니다.

운용 자산규모 3조 1천억원 국내 최대 규모	운용 자산 수 119개 CBD 오피스 2개 BBD 오피스 1개 전국 주유소 116개	시가총액 주1) 9,651억원 FTSE 지수 편입 ('22.12)	취득가 대비 자산가치 상승률 주2) 9.5% '22.4Q 보유자산 감정평가컨설팅 기준
기업신용등급 AA- NICE신용평가 한국기업평가 국내 유일, 최고 등급	공실율 0.0%	연평균 배당률 주3) 5.28% 최초 분기 배당 지급 (3월, 6월, 9월, 12월)	지분율 SK(주) 43% 주요기관투자자 23% 외국인투자자 5.87%

주1) '23년 4월 3일 기준 종가 4,910 원 x 총 주식 수 196,554,079주

주2) '22.12월말 기준, 취득가 대비 서린빌딩 9.7% 상승, 주유소 11.2% 상승, U타워 6.5% 상승

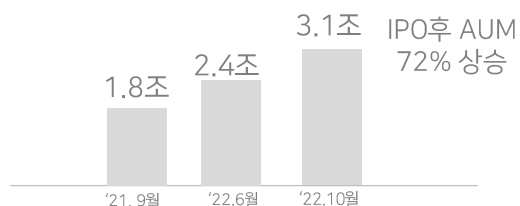
주3) 2022년 12월 결산 기준(7기), 주당 66원 X 연환산 / 공모가액 5,000원

SK리츠는 작년 Corporate Day를 통해 말씀드린
“주주가치 제고에 총력을 다 하겠다”는 약속을 지키고 있습니다.

2022년 10월 中

‘23년 운영 계획

(현재) 유의미한 Size-up 달성



Size-up Benefit

- ✓ 포트폴리오 효과
- ✓ 신용평가 등급 상향에 유리
- ✓ Sizable한 자산 편입 기회 증가
- ✓ 신규투자자 Pool 확대 용이

(‘23년) 주주가치 제고에 총력

- 1 수익성 높고, 배당 증대 가능한 자산 선별 편입
- 2 조달 Cost 최소화 및 배당 수준 유지
- 3 주유소 Re-Balancing 및 종로타워 Value Up 실행
- 4 신규 주주 Pool 확대

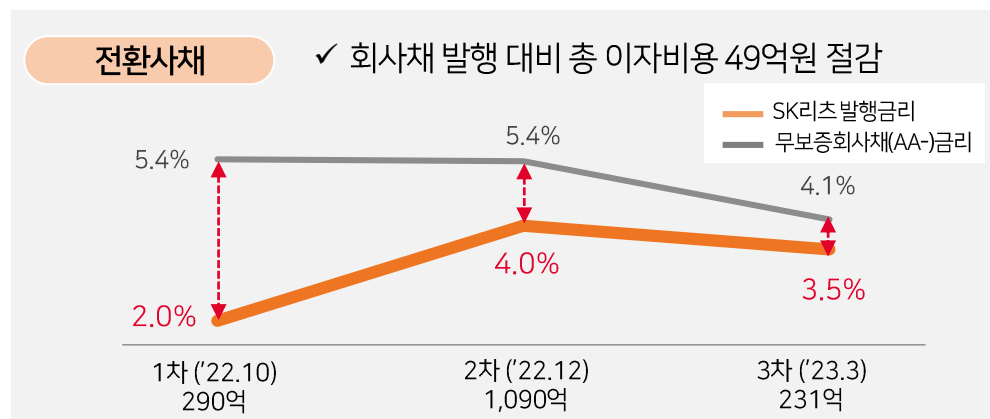
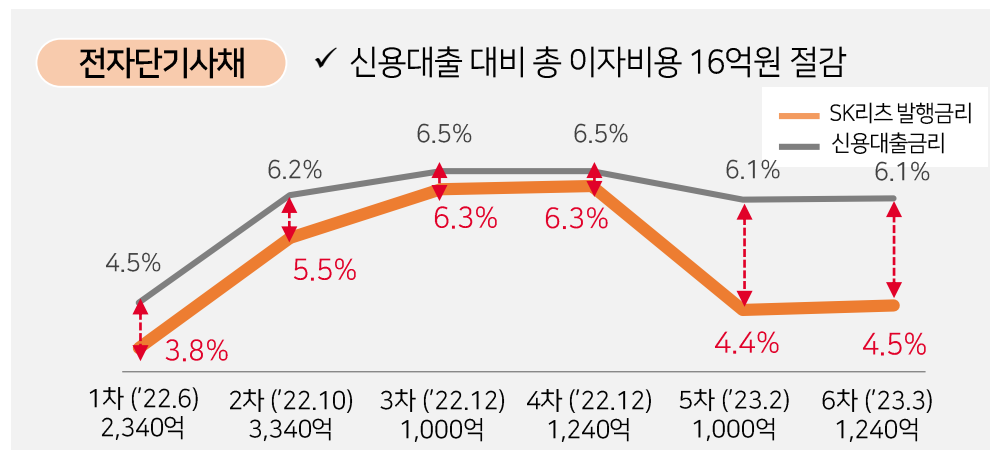
SK그룹과의 Synergy 창출을 통해 시장에서 찾기 힘든 매력적인 **고수익 자산 선별적 편입 추진**

▶ 고수익 자산 편입을 통해 수익성 제고 및 배당 증대



업계 최고 신용등급 AA- 기반 조달 Cost 최소화 및 '23년에도 기존과 동일한 **분기별 주당 배당금 66원** 지급 예정

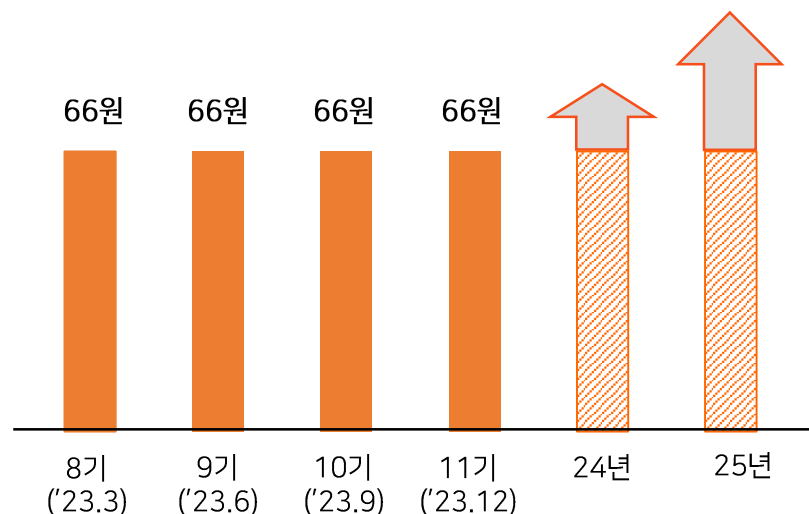
▶ 업계 최초 다양한 조달기법 도입으로 이자비용 절감



▶ '23년 분기별 주당 66원 지급 승인(제7기 정기주총)

✓ 5,000원기준 연 배당률 5.28% 수준

*"High Cap. 신규자산 편입으로
주당 배당 증대 노력 지속"*



* 상기 주당 배당금, 수익율 등 예측 정보는 향후 경영환경의 변화 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래 실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다.

주유소, 종로타워 Value Up Plan 가속화를 통해 수익성 개선 및 초과 배당 실현

▶ 주유소 Re-Balancing을 통한 주주가치 증대



(*) 주유소 물류복합화 가정 이미지

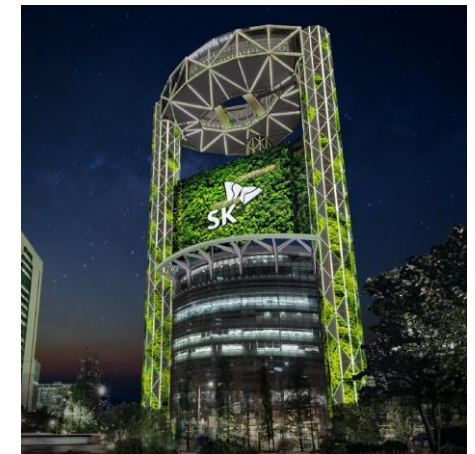
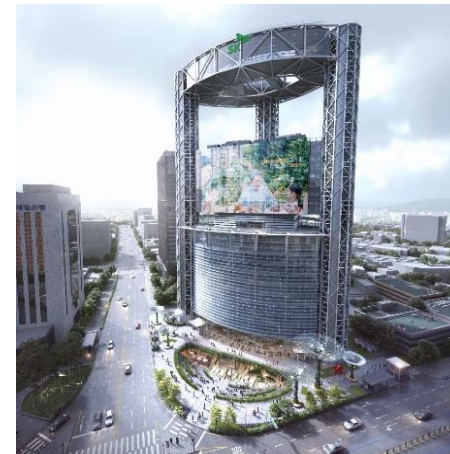
주유소 매각

- ✓ 수도권 중심 자산으로 재편성
- ✓ SK에너지와 자산 List 협의 중

주유소 복합화

- ✓ 도심물류+친환경발전시설 등 결합한 복합화 추진

▶ 종로타워 Value Up을 통한 NOI 개선



(*) 종로타워 Value Up 가정 이미지

임대수익 증대를 위한 노력

- ✓ 리테일 레이아웃 재조정을 통한 임대수익 증대
(일부 용도 변경 완료, 임대료 20% 증대)
- ✓ 임대료 조정 협의 중

부가수익 창출

- ✓ 미디어파사드 설치·운영을 위해 시장모니터링 및 기획사 협의 중

연기금 · 공제회 · 외국인투자자 신규 유치를 통해 투자자 다변화 및 주가 안정성 강화

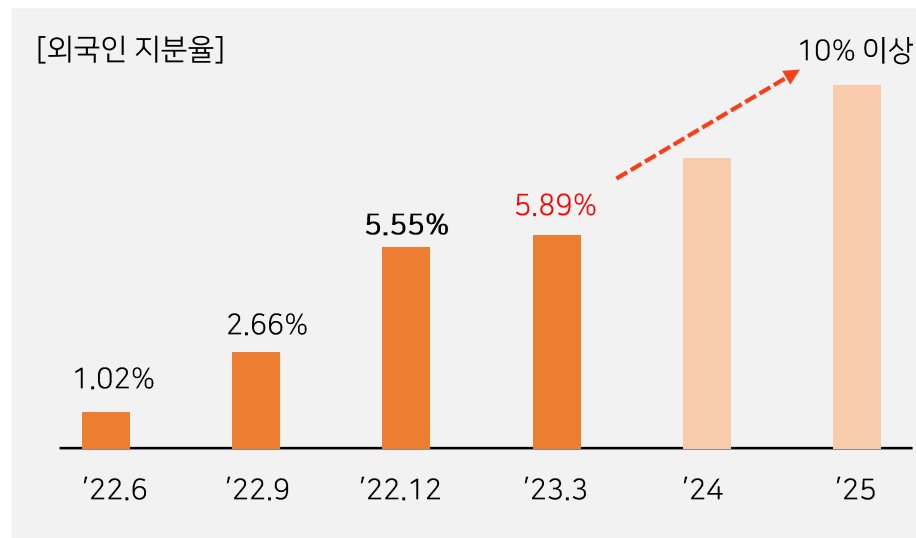
▶ 장기 우량 Equity 투자자 신규 참여

순위	주요 투자자	'21년 9월 IPO 기준	'22년말 기준
		지분율	지분율
1	SK(주)	50.00%	42.99 %
2	새마을금고중앙회	6.06%	8.50 %
3	행정공제회	4.90%	5.06 %
4	교직원공제회(*)	6.06%	4.65 %
5	국민연금(*)	-	3.71 %
6	주택도시기금	-	2.67 %
7	미래에셋TIGER ETF	-	2.65 %
8	경찰공제회	1.16%	1.20 %
-	기타	31.82%	28.57 %
	합계	100%	100 %

(*) 전환사채 2차 발행에도 장기 우량 투자자 다수 참여

- 국민연금 500억, 교직원공제회 150억

▶ FTSE 지수 편입으로 외국인 자금 지속 유입 기대



✓ 지수 편입 이후 외국인 투자 자금 300억 추가 유입으로
단기간('22.11~12)내 주가 20% 상승

✓ 지수 추종 Passive 자금 및 글로벌 연금펀드 등 지속 유입 기대

SK리츠의 VISION

Market Innovator

'25~

Global 복합리츠로 도약

'23~

고수익 신규자산 편입 및 조달 Pipeline 다변화

'22.4Q

최초 전환사채 발행 및 최대 자산규모 달성(3.1조)

'22.3Q

최대 시가총액 달성(1조)

'22.2Q

최초 신용등급 AA- 획득 및 최초 전자단기사채 발행

'21.3Q

최초 분기배당 도입 및 IPO 최고 청약률 달성

Appendix

보유자산 현황

AUM의 약 73%가 서울/분당 핵심 업무 권역에 위치한 오피스로 구성되어 있고, SK그룹의 장기 임차로 공실 리스크가 거의 없으며, 취득 가격 대비 높은 가치 상승을 보인 Landmark 자산 보유 중입니다.

오피스

- ▶ 최근평가액(AUM) 기준 약 73%가 서울/분당의 핵심 업무 권역에 위치한 '오피스'로 구성



구분	내용
소재지	서울시 종로구 종로 26 외 1필지
책임임차인	SK 주식회사
입주사	SK 이노베이션 계열, SK E&S 등
연면적	83,827.66m ² (25,358평)
규모	지하 7층 ~ 지상 36층
매입가격	1조 30억원 (최근평가액 1조 1,005억원)

+ 9.7%



구분	내용
소재지	서울시 종로구 종로2가 6 외 2필지
임차인	SK계열사 (업무시설의 62%; 공동임차)
입주사	SK온, SK E&S, SK에코플랜트 등
연면적	60,600.6m ² (18,331.7평)
규모	지하 6층 ~ 지상 33층
매입가격	6,215억원 (시가평가액 6,418억원)

+ 3.3%



구분	내용
소재지	경기도 성남시 분당구 성남대로 331번길8
책임 임차인	SK하이닉스㈜
입주사	SK하이닉스㈜, SK㈜
연면적	86,803.86m ² (26,258.17평)
규모	지하 6층 ~ 지상 28층
매입가격	5,072억원 (최근평가액 5,404억원)

+ 6.5%

보유자산 현황

SK에너지가 마스터리스하고, 수도권 or 개발이 용이한 용도지역에 위치한 주유소 116개소 보유 중으로 주유소의 경우 자산가치의 약 95%가 토지로 구성되며, 매입 1.5년 만에 11.3%의 가치 상승을 기록하였습니다.

주유소

- ▶ 최근평가액(AUM) 기준 약 27%는 전국의 SK에너지 '주유소'로 구성; 수도권 위치 48%, 용도지역 우수 54%

구분	개소	비율	상업/주거/공업 지역	비율	'22 공시지가 상승률
합계	116	100%	63	54%	8.8%
서울	16	14%	15	12%	10.4%
경기/인천	40	34%	20	17%	8.5%
지방광역시	28	24%	11	9.5%	10.1%
기타	32	28%	11	9.5%	7.3%



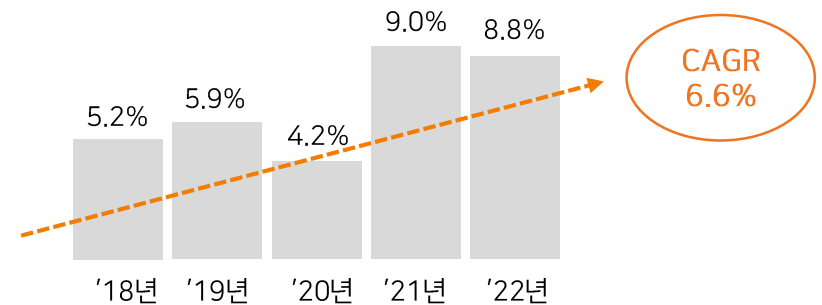
서울 박미주유소



울산 달동맥주유소

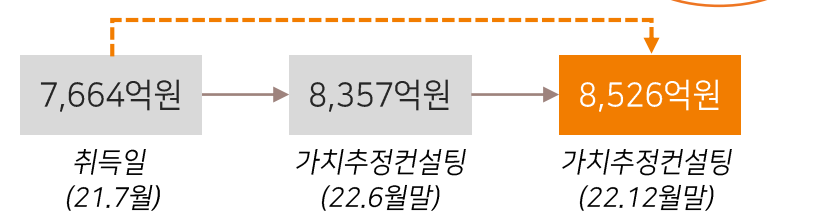
자산가치 상승 현황

- ▶ 주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성; 116개 주유소의 직전 5개년 평균 공시지가 상승률 6.6% 기록



- ▶ 매입 후 1.5년간 약 11.3% 가치 상승

☑ 감정평가법인의 부동산가치추정 컨설팅 결과



보유자산 현황

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

임대차계약 개요

구분	SK서린빌딩	SK에너지 주유소 116개소	SK U 타워	종로타워
매입가격 (매입일)	1조 30억원 ('21.7.6.)	7,664억원 ('21.7.7.)	5,072억원 ('22.6.30.)	6,215억원 ('22.10.19.)
임차사	SK주식회사 (AA+, '22.9.)	SK에너지 (AA, '22.5.)	SK하이닉스 (AA, '22.6.)	• SK그린캠퍼스 등 (SK온 등 친환경Biz 6개사)
임차비율 - SK	100% Master-Lease	100% Master-Lease	100% Master-Lease	오피스면적의 62% (공동임차)
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.)
임대료율 ('22년)	3.99% (연 401억원)	4.2% (연 322억원)	4.1% (연 208억원)	• 임대료: 연 220억 (명목) • 관리비: 연 85억
임대료 인상률	• 서울 CPI 연동 (min 1.5%) * 22.7월, 2.1% 상승 * 23년 7월, 4.5% 상승 예정	• 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 예정	• 임관리비: 전년대비 +3.0% • 향후 증평or재계약 시 20% 이상 인상 전망
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



에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

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