



Investor Presentation

SK리츠운용 주식회사

2021.10.13



DISCLAIMER

- 본 자료는 SK리츠운용 주식회사(“자산관리회사”)가 ‘에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “본건 리츠”)’를 소개하기 위하여 자산관리회사가 작성한 것입니다.
- 이와 관련하여 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 제공되는 것으로서, 본 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 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 명시적으로든 또는 묵시적으로 든 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 증권의 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.

SNAPSHOT

'21년 9월 상장한 자산규모 1조 8천억원, 시가총액 9천5백억원 규모의 스폰서 복합리츠입니다



2021년 9월 14일

상장일



117개

오피스1개 + 주유소116개

운영 자산 수



1조 8천억원

운영 자산규모



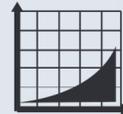
100%

책임임차 비중



9,500억원

시가총액 (주1)



6,130원 / 5,700원

상장 후 최고 / 최저 주가 (주2)



5.45%

3년 예상 배당수익률 (주3)



3월, 6월, 9월, 12월

분기 결산

(주1) '21년 10월 8일 현재 증가 기준 시가총액

(주2) 상장일인 '21년 9월 14일로부터 '21년 10월 8일까지의 기간 증가 기준

(주3) 발행가액 5,000원 기준 3년 평균 연 환산 예상 배당수익률

SK리츠는 스폰서인 SK그룹의 장기 책임임차 및 Triple-Net^(주1) 계약이 체결된 안정적인 리츠입니다



- ▶ SK서린빌딩 및 SK에너지 주유소 116개 자산에 투자
- ▶ 신용도 높은 SK(주) AA+^(주2), SK에너지(주) AA^(주3)가 장기 책임임차
- ▶ 유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용을 임차인이 부담

(주1) 유지보수비 포함 관리비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 계약 조건

(주2) '21년 5월 24일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가 회사채 평가 신용등급

(주3) '21년 3월 24일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가 회사채 평가 신용등급

INVESTMENT HIGHLIGHT



우량자산 (CBD Prime 오피스인 SK서린빌딩과 입지 우수한 116개 주유소)



장기 책임임차 + Triple Net 계약 구조의 안정성



분기 배당 (연기금, 퇴직연금 등의 꾸준한 투자수요 예상)



SK 주요사업 연계 자산 편입을 통해 SK그룹과 동반성장

SK서린빌딩은 CBD 중심에 위치한 연면적 2만5천평의 최고수준의 스마트 오피스입니다

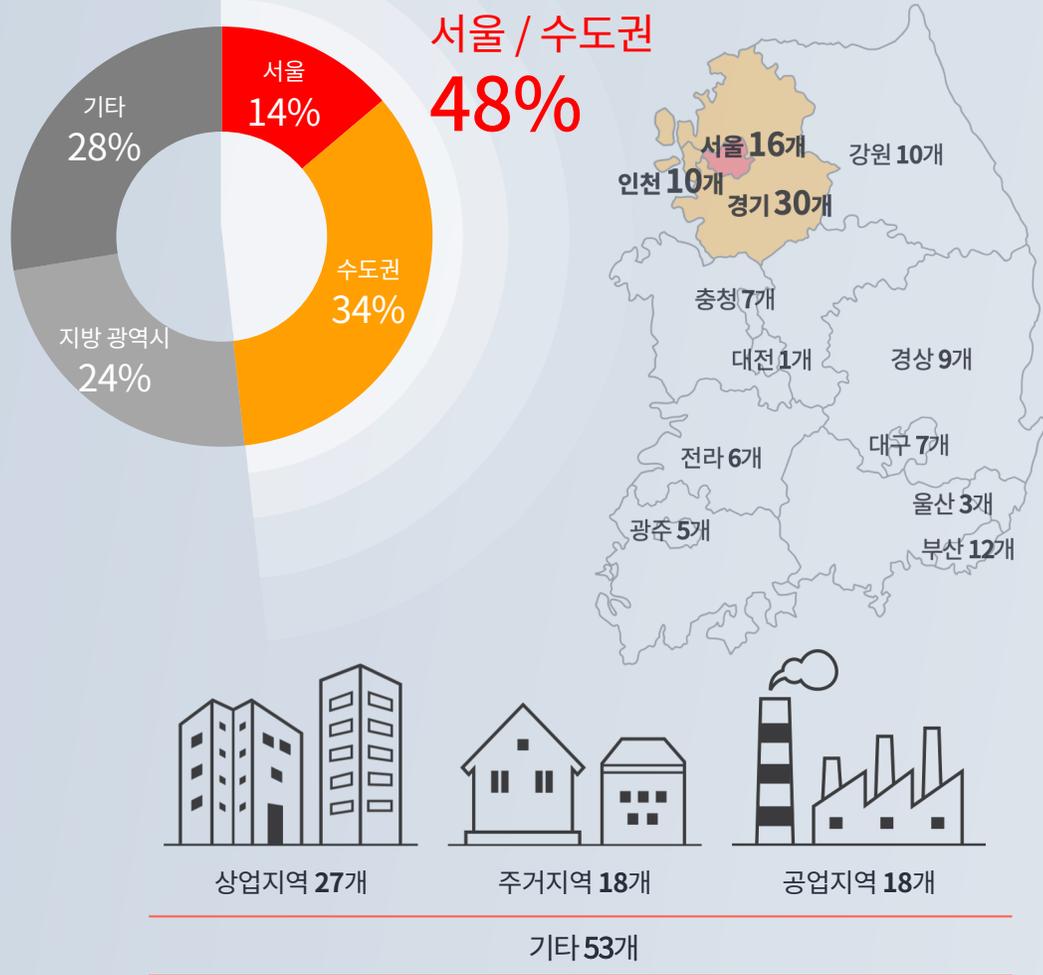
소재지 서울특별시 종로구 종로 26
 사용승인일 1999년 10월 19일 (2019년 Renovation)
 대지면적 5,778.8㎡ (1,748.09py)
 연면적 83,827,66㎡ (25,357.87py)
 규모 B7 / 36F
 임차인 SK 주식회사



- ▶ CBD권역 내 10여개 뿐인 2만 평 이상의 희소한 프라임급 오피스
- ▶ Triple 역세권(1, 2, 5호선)에 위치한 CBD 내 가장 높은 오피스
- ▶ SK그룹의 통합사옥으로 21년간 그룹의 성장과 함께 해 온 상징적 건물
- ▶ 최근 약 1,200억원을 투자하여 리모델링 한 최고 수준의 스마트 오피스



주유소 116개소는 SK에너지가 장기 책임임차 중이며, 토지활용가치가 우수한 지역에 분포하고 있습니다

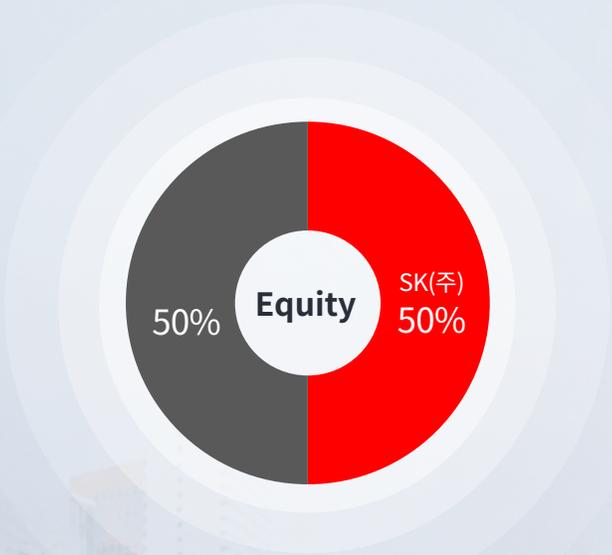


용도지역 우수한 주유소 63개 보유(약 54%)

- ▶ 국내 정유업계 1위 SK에너지의 10년 +5년 책임임차
- ▶ 주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성되며, 지난 5년간 공시지가 상승율은 평균 약 5%로 자산가치가 꾸준히 상승
- ▶ 전체 주유소의 48%가 수도권 내 위치하며, 63개소는 용도지역이 우수하여 토지 활용가치가 높은 자산으로 구성



SK그룹의 장기 책임임차로 수익이 안정적이고, Triple-Net 및 고정금리로 비용 변동성이 낮아 안정적인 배당이 가능합니다



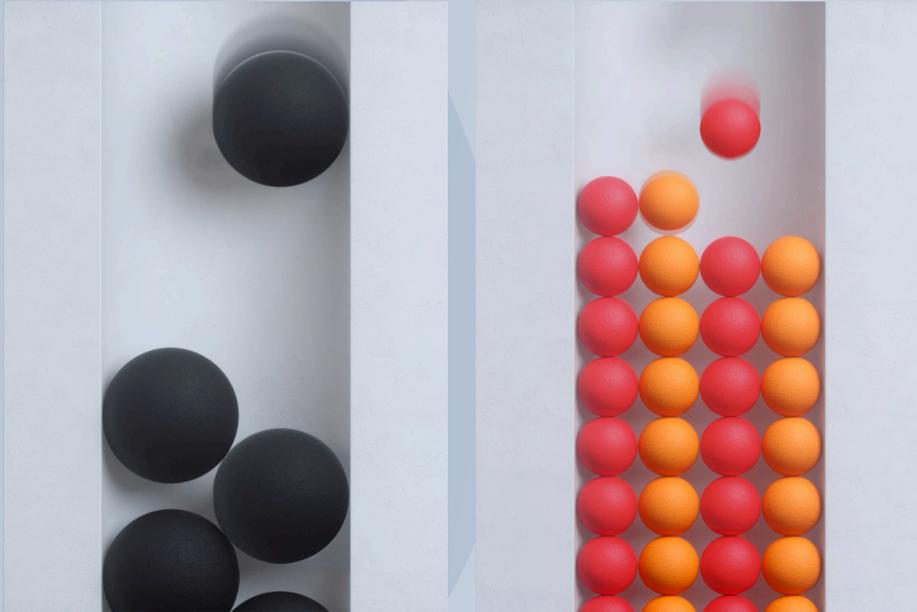
- ▶ SK그룹의 책임임차, Triple-Net, CAPEX부담으로 운영 리스크 헷지
- ▶ 3년 고정금리 및 물가 연동 임대료 상승 구조로 금리인상 리스크 헷지
 - SK서린빌딩 임대료 상승률 CPI 연동 (매1년, 최소 1.5%)
 - 주유소 임대료 상승률 CPI 연동 (5년 후 매1년, 최소 1.0%)
- ▶ 스폰서 SK그룹이 최대주주

SK(주)의 신용등급은 '21년 5월 24일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE 신용평가 회사채 신용등급이고, SK에너지(주)의 신용등급은 '21년 3월 24일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가 회사채 평가 신용등급

SK리츠는 분기배당 도입으로 주기적 Income 수취를 원하는 투자자의 꾸준한 투자수요가 예상됩니다

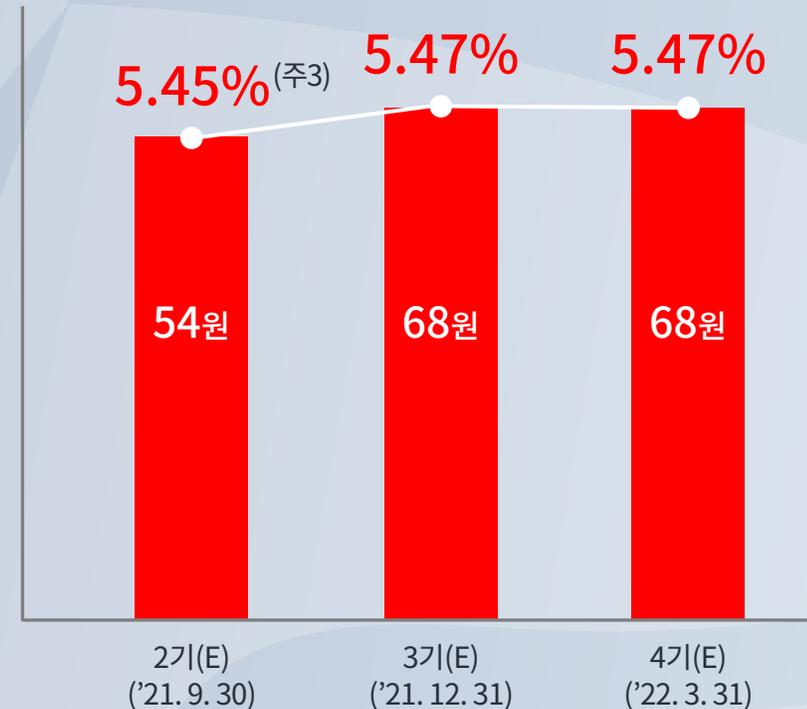
반기 1회 배당

분기 1회 배당



1년 2회의 배당이 아닌, 분기배당으로
보다 효율적인 투자가능

주당 예상 배당금 (주1) 및 연환산 예상 배당 수익률 (주2)



(주1) 주당 예상 배당금은 증권신고서에 기재한 각기별 예상 배당액을 자료작성일 현재

SK리츠의 총발행 주식수 155,020,532주로 나누어 계산하였습니다

(주2) 연환산 예상 배당 수익률은 발행가액 5천원 기준이고, 증권신고서 기재 내용과 일치하며,

실제 배당금 및 배당수익률은 향후 운용 상황에 따라 변동될 수 있습니다

(주3) 2기 배당수익률 계산시 자기자본금액을 기간가중 평균하였습니다.

SK그룹의 사업과 연계된 다양한 부동산 자산 편입을 통해 SK그룹과 동반 성장할 계획입니다

그룹 보유 우량 자산 대상으로 우선매수협상권 보유

SK telecom
SKT타워

소재지 서울 중구 을지로2가 11
연면적 27,778평
규모 B6 / 33F
주요임차인 SK텔레콤(주)
특징 2호선 을지로입구역 연결

SK planet
SK플래닛 사옥

소재지 경기 성남시 분당구 삼평동 623
연면적 15,028평
규모 B4 / 10F
주요임차인 SK플래닛(주)
특징 판교테크노밸리 내 위치

SK hynix
SKU타워

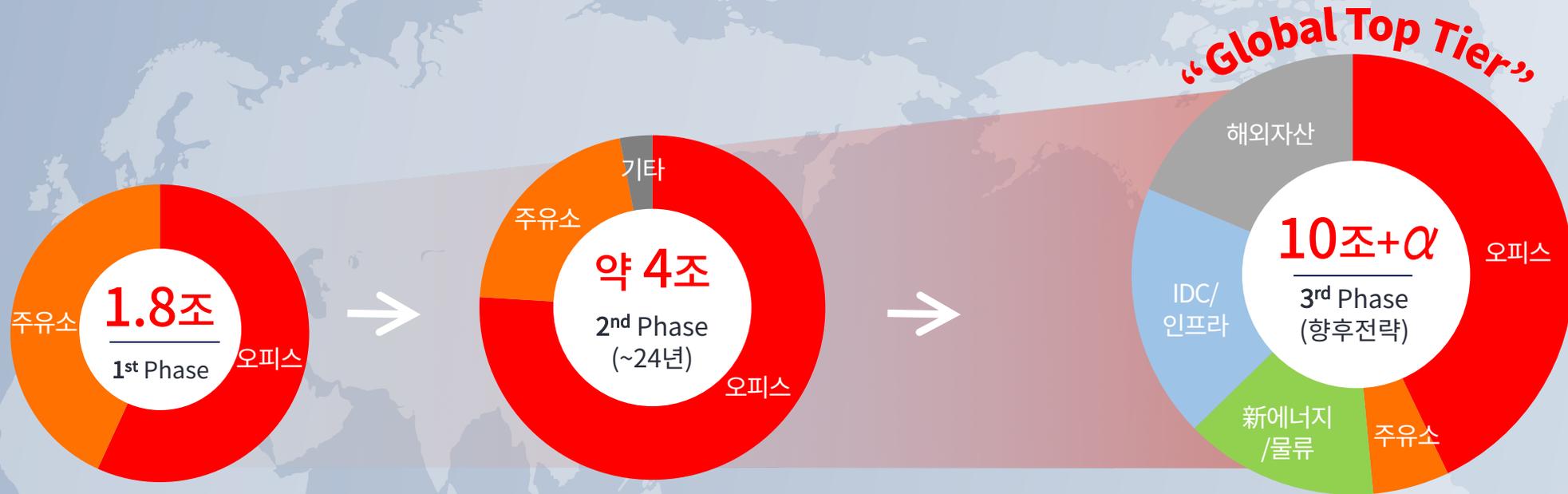
소재지 경기 성남시 분당구 정자동 25-1
연면적 26,258평
규모 B6 / 28F
주요임차인 SK(주), SK하이닉스(주)
특징 수인분당선 정자역 앞 위치

SK그룹 주요 신사업 위한 부동산 매입 시 리츠의 참여 기회 확대

- SK그룹은 신사업/R&D 투자 자원 확보
 - SK리츠는 시장에서 찾기 어려운 매력적인 투자처 확보
- SK그룹과 SK리츠의 동반성장 추구



SK리츠는 신에너지, ICT(IDC 등), 인프라 등 SK그룹 주요사업 연계 자산을 편입하여, 다양한 섹터 Portfolio를 보유한 Global Top-Tier 복합 리츠로 성장할 계획입니다



국내 최대 상장 리츠로 성장

- 우선매수협상권 자산 편입(T타워, U타워, SKP오피스)
- 신에너지, 데이터센터, 물류센터, 인프라 등 SK그룹 핵심사업 연계자산

Global Top-Tier “복합 리츠”로의 도약

- 외부 자산 및 해외자산 편입 고려
- 다양한 섹터의 자산을 편입하여 포트폴리오 안정성 확대

기존 주유소 유통망을 **A** 스페이스 플랫폼으로 고도화, **B** 타용도 개발이 가능한지 점검 후 '22년부터 Pilot Project로 개발할 예정입니다



A 스페이스플랫폼

기존 유통망 고도화

- Local Delivery Platform(물류)
- ECO 충전소, QSR, 업무시설 등

추가 임대수익 확보

업무시설 등

QSR(quick services restaurant)

ECO 충전소(EV충전, 연료전지)

LDP (물류)

주차장



B 타용도 개발

주유소를 타 용도로 개발 후 매각

오피스텔, Office 등

Concept

도입 시설

리츠 Benefit

매각 차익

공동주택 / 오피스텔
or Office

상업시설(Retail)

개발 예시

주차장, 기계 / 전기실



Q & A