



SK reit Co., Ltd.

15F, 136, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul,
Republic of Korea
TEL. 82-2-6353-7070
FAX. 82-2-6353-7099

SK reit

ANNUAL REPORT

2022



www.skreit.co.kr

DISCLAIMER

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “SK리츠”)의 2022년 12월 말일 현황 기준으로 작성되었으며, 배당금 등 결산과 관련된 사항은 외부감사인의 감사를 받은 2022년 1월부터 2022년 12월 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 예측 정보가 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.



SK reit

ANNUAL

REPORT

2022

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 SK REIT MILESTONES
- 22 VISION & STRATEGY
- 24 FINANCIAL HIGHLIGHTS
- 26 SHAREHOLDERS' INFORMATION
- 28 CORPORATE GOVERNANCE
- 30 RISK MANAGEMENT

REVIEW OF OPERATIONS

- 34 PERFORMANCE
- 38 PORTFOLIO
- 46 INVESTMENT STRUCTURE

국내 최고 신용등급(AA-)의 SK 그룹 스폰서 리츠



SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 3.1조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

2022년 12월말 기준 운용 자산은 SK 그룹이 100% 책임임차한 우량 자산인 SK 그룹 통합 사옥 'SK서린빌딩', SK하이닉스 사옥 'SK U-타워', SK그린캠퍼스 '종로타워' 및 SK에너지 '주유소 116개'로 구성되어 있으며, SK 그룹과 동반성장해 나갈 것입니다.

또한, SK리츠는 우수한 자산 경쟁력과 임대 구조를 바탕으로 국내 상장 리츠 중 최고 신용등급인(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.

국내 최대 자산규모*

3.1조원

국내 최고 신용등급

AA-

국내 최초

분기배당



서린빌딩



SK U-타워



종로타워



SK주유소

* 2022년 12월 31일 기준

SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

국내 최고 리츠를 넘어 글로벌 리츠로 도약

SK리츠는 국내 최대인 3.1조원의 자산 규모와 핵심 입지의 프라임 오피스 3개 및 5만평 토지의 주유소를 보유한 우량 자산을 기반으로 업계 최고 신용도 AA-를 획득하였습니다. 지속적인 우량 자산 편입으로 신규 성장 동력 확보 및 포트폴리오 분산 효과로 안정성을 강화하고 FTSE 지수 편입을 통해 글로벌 진출의 기반을 마련했습니다.

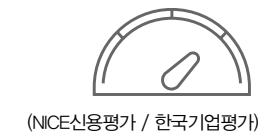
운용 자산규모*

3.1조원



기업신용등급

AA-



(NICE신용평가 / 한국기업평가)

운용 자산수*

119개



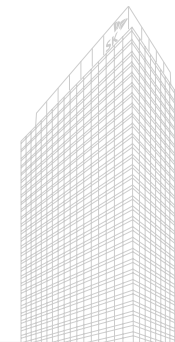
오피스 3개 주유소116개

글로벌 Index

FTSE EPRA Nareit
Global, Developed Asia 등FTSE
All Cap, Developed 등MSCI
All Cap, ACWI 등Morningstar
Global Markets REIT 등

* 2022년 12월 31일 기준

SK 서린빌딩

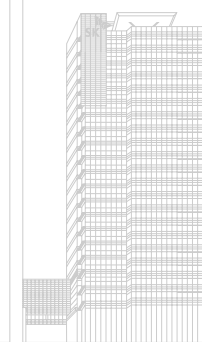


연면적

83,828㎡ (25,358 py)

CBD 권역 내 최고층 2만평 이상
프라임급 오피스

SK U-타워

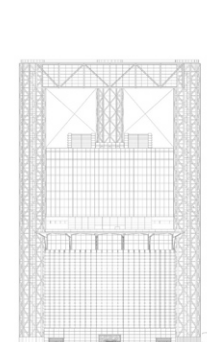


연면적

86,804㎡ (26,258 py)

분당 및 판교 업무권역
핵심 랜드마크 오피스

종로타워



연면적

60,601㎡ (18,332 py)

CBD 종각역의
핵심 랜드마크 오피스

SK 에너지 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

●○○ SK서린빌딩



SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

흔들림 없는 안정성으로 지속적 수익 창출

SK리츠는 SK 그룹이 장기책임임차하고 있으며, 가중평균임대기간은 6년입니다.
또한, 소비자물가지수 연동의 임대료 구조로 금리상승기에도 흔들림 없이
지속 수익 창출이 가능합니다.

SK 그룹 장기책임임차

100%*



임대차 가중평균임대기간

6년

(임차인 연장 옵션 적용시 10년 4개월)



임대료 상승 구조

CPI 연동

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



비용 구조

Triple Net**



* SK서린빌딩, SK U-타워, SK에너지 주유소 (종로타워는 업무시설의 62%)

** 관리비, 보험료, 제세공과금 임차인 부담(100% 책임임차 건만 해당)

○○○ SK U-타워



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.
SK리츠는 지속적으로 약속드린 배당금을 지급해왔으며,
2023년 배당 또한 지난 주주총회에서 분기별 66원 지급을 승인했습니다.

상장 리츠 최초

분기배당



배당수익률*

5.28%



연환산 주당 배당금
(2022년 12월 31일 기준)

264원

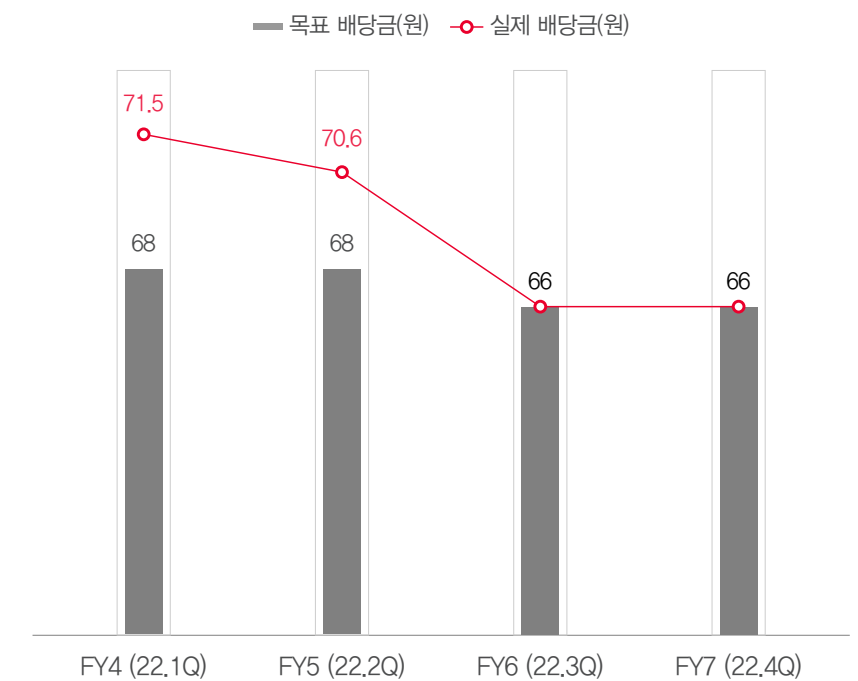


* 2022년 12월 결산 기준(7기), (주당 66원 X 연환산)/공모가액 5,000원

○○● 종로타워



배당 현황



ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT OUR TENANTS

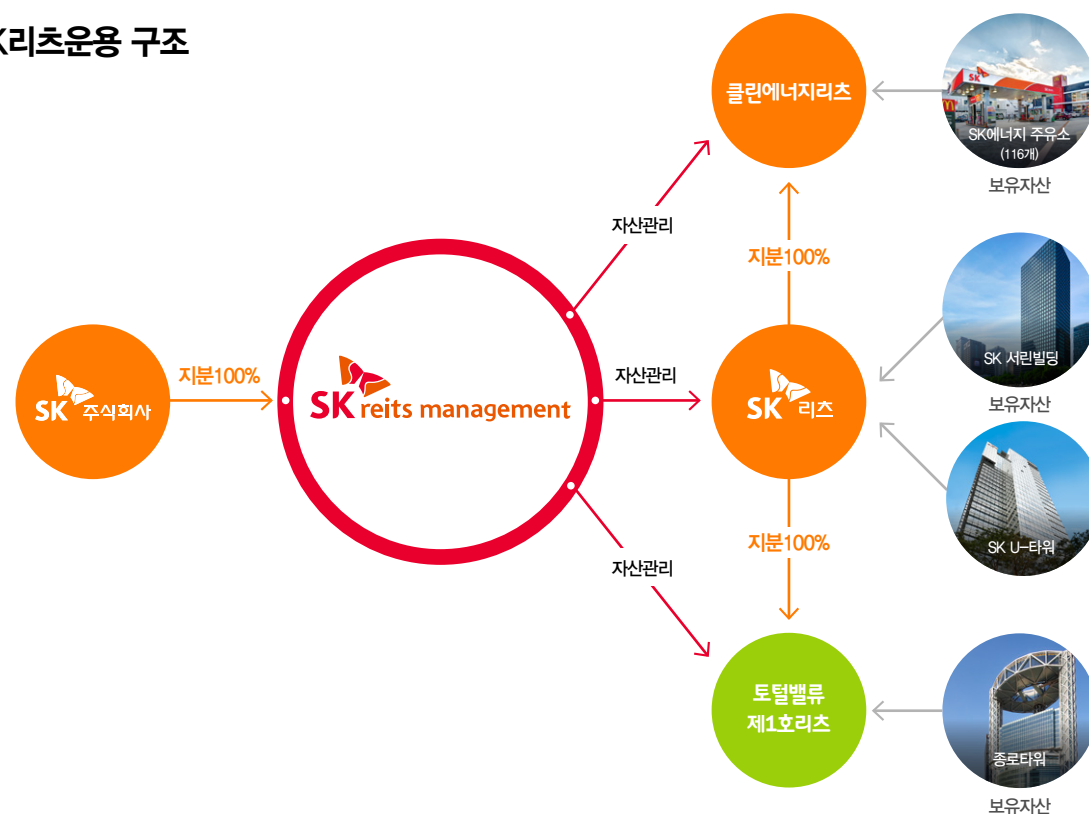
SK리츠운용 주식회사는 2021년 3월 SK주식회사의 100% 자회사로 설립되어 국토교통부의 본 인가를 완료한 자산관리회사 (AMC, Asset Management Company)입니다.

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 보유한 SK리츠와 대한민국 1등 정유사인 SK에너지가 책임임차 중인 전국 소재의 116개 주유소를 보유한 클린에너지리츠, SK그룹의 친환경 비즈니스를 영위하는 6개사(SK온(주), SK에너지(주) 등)이 SK그린캠퍼스로 이용 중인 종각역 랜드마크 오피스 종로타워를 보유한 토털밸류제1호리츠를 위탁 받아 운영하는 자산관리 회사입니다.

SK리츠운용이 운용 중인 SK리츠의 AUM은 2022년 12월 말 현재 연결기준 약 3.1조원입니다.

SK리츠운용 구조



2022

3.10

나이스신용평가 기업(ICR)
신용등급 AA-(안정적)
획득

AA-

5.20

한국기업평가 기업(ICR)
신용등급 AA-(안정적)
획득

AA-

5.26

국토교통부 변경인가
승인

6.30

SK U-타워 취득 및
책임 임대차 개시



12.19

FTSE EPRA Nareit
Developed Aisa지수
편입 완료



10.19

종로타워 취득 및
임대차 승계



8.13

유상증자 완료

2021

3.15

회사 발기설립
(보통주식 600,000주,
자본금 3억원)

6.7

국토교통부 영업인가
승인

7.6, 7.7

SK서린빌딩 및
SK주유소116개 취득 및
책임임대차 개시



9.14

한국거래소
유가증권시장 상장

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT OUR TENANTS

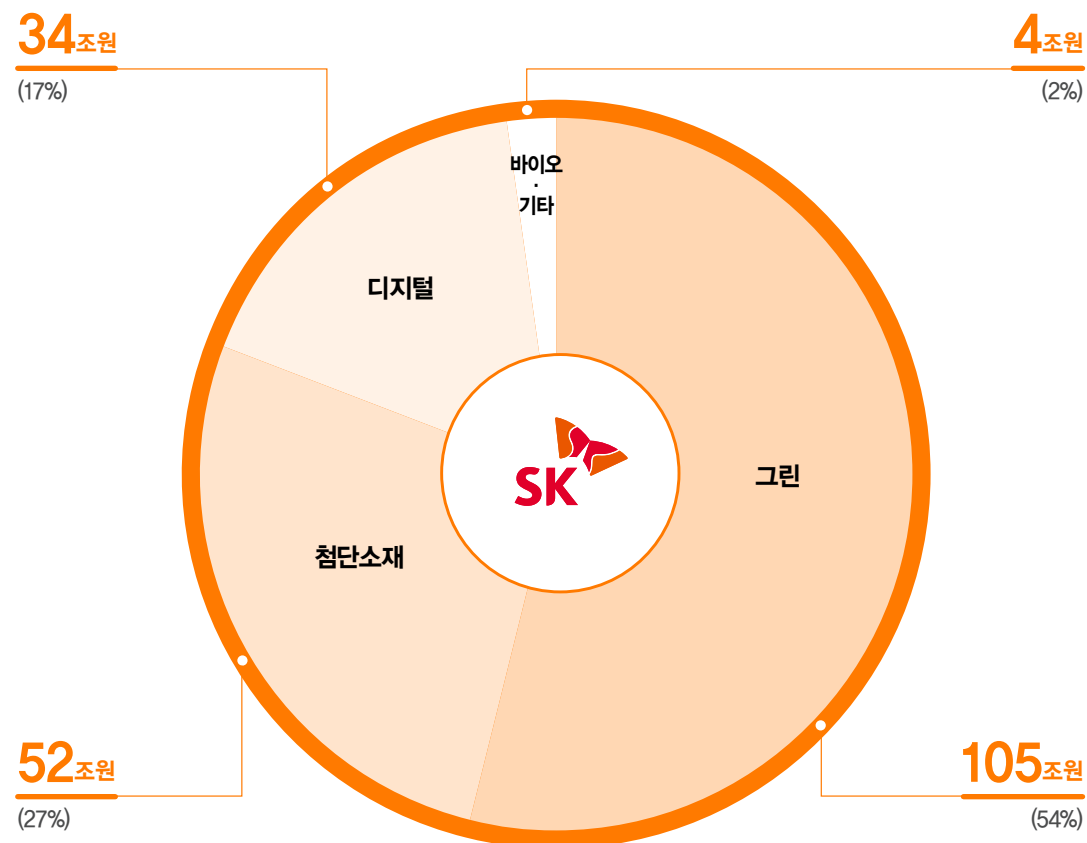
SK 그룹 개요

2022년 포춘 글로벌 선정 글로벌 500기업 중 117위인 SK 그룹은 자산 총액기준 대한민국 재계 2위*의 대규모 회사입니다.

SK는 글로벌 성장을 선도하는 그린, 디지털, 첨단소재, 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



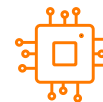
그린

- 미래에너지: SKI, E&S, 가스
- 환경: SKEP



디지털

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



첨단소재

- 반도체: SKHY
- 첨단소재: SKMR, SKSL, SKC



바이오 및 기타

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

파이낸셜 스토리의 일환으로 SK리츠 출범

SK 그룹은 2022년 4대 핵심사업인 그린, 디지털, 첨단소재, 바이오 등을 바탕으로 한 본격적인 투자 전문회사로 출범했습니다. SK 그룹은 견고한 재무구조를 기반으로 변화와 위기 속에서 안정적 성장을 도모하고 혁신 기술 영역과 ESG 부문에서 신성장 기회를 선점하는 주주가치 극대화 노력으로 다양한 이해관계자들과 확고한 신뢰를 구축하고 있습니다.

또한, SK 그룹은 지난 2020년 지속성장과 ESG 강화로 사회에 기여하겠다고 선언한 이후 그룹의 전체적인 성장 전략의 일환으로 파이낸셜 스토리를 본격적으로 진행하고 있습니다. SK 그룹은 보유한 우량 자산을 상장 리츠로 투자 상품화 함으로써 투자자에게 매력적인 투자처를 제공하는 기업의 사회적 가치를 구현함과 동시에 Asset Light 전략의 일환으로 리츠 사업을 추진했습니다. 그 결과 국내 스폰서 리츠 중 유일하게 SK리츠는 그룹의 본사(SK 서린빌딩)를 자산으로 편입하는 성과를 올렸습니다.



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 장기임차하여 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 종속회사들로부터 수익을 창출하고 있으며, 이를 기반으로 그린, 디지털, 첨단소재, 바이오 사업을 4대 핵심사업으로 선정하고, 해당 영역의 신성장 투자회사들을 적극 육성해 갈 예정입니다.

자산총액	194.5조원
매출액	134.6조원
영업이익	8.0조원
신용등급 (NICE신용평가 2023년 02월 14일)	AA+

(2022년 12월 31일 기준, 연결기준)



기술로 인류와 사회에 기여하는 Global Top-tier Company

SK하이닉스는 2022년 연결기준 매출액 44.6조원을 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	103.9조원
매출액	44.6조원
영업이익	6.8조원
신용등급 (NICE신용평가 2022년 06월 30일)	AA

(2022년 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 2022년 말 기준 국내 최다인 2,886개의 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	18.1조원
매출액	50.3조원
영업이익	2.6조원
신용등급 (NICE신용평가 2023년 02월 21일)	AA

(2022년 12월 31일 기준, 연결기준)



SK 그린캠퍼스 출범 "6개사 1,200여명 친환경 · 미래 산업 개발 나서"

SK 그룹은 2023년 5월 친환경 사업을 강화하기 위해 다양한 친환경 사업을 하는 6개 관계사가 참여해 만든 'SK 그린캠퍼스'를 출범시켰습니다. SK E&S, SK에코플랜트, SK에너지, SK지오센트릭, SK온, SK임업 6개 관계사는 종로타워에 입주하여 사업 시너지를 극대화할 계획입니다.

종로타워는 지난 10월 SK리츠가 매입을 완료했으며, 그린캠퍼스를 구성하는 SK 그룹 우량 계열사들을 임차인으로 안정적인 수익을 확보할 수 있게 되었습니다.



LETTER FROM THE CEO

주주 여러분, 안녕하십니까?

SK리츠는 2021년 9월 코스피 상장 이후 주주 여러분들의 아낌없는 신뢰와 지속적 성원 덕분에 대한민국을 대표하는 국민 리츠로 성장할 수 있었습니다.

현재 시장은 2022년부터 시작된 급격한 금리인상 등으로 어려운 시장 여건 하에서도 혁신적인 자금조달 방법을 강구하고 우량 자산을 편입하며 리츠 시장을 주도 해왔습니다. 2022년 한해 동안의 주요 성과를 다음과 같이 요약하여 말씀드리겠습니다.

대한민국 최고 수준의 우량 부동산 자산을 보유한 국내 1위 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, 서울 중심지에서 우량 리테일 임차가 포함된 종로의 종로타워, 그리고 전국 교통 요지에 위치한 SK에너지의 116개 주유소를 운용 중입니다.

SK리츠는 2021년 9월 코스피 상장 당시 AUM 1.8조원으로 시작하여 2022년 말 기준 72% 상승한 3.1조 원을 달성했습니다. SK리츠는 2022년에 SK U-타워와 종로타워 매입을 통해 핵심 입지 자산과 SK 그룹 우량임차인을 확보하며 수익성과 성장성 모두에서 유의미한 Size Up으로 상장 리츠 중 자산규모 1위에 올라섰습니다.

우수한 신용등급을 기반으로 업계 최초의 자금조달 방법을 도입했습니다.

SK리츠는 국내 리츠 최고의 신용등급을 기반으로 회사채 발행 등에 선진화된 차입금 조달 방식을 도입했습니다. SK리츠는 국내 최초로 전자단기사채와 전환사채 발행에 성공하며 기존 신용대출 또는 회사채 발행 대비 이자비용을 절감했습니다.

자금조달 비용 절감과 함께 SK리츠는 임차인으로 SK 그룹의 최고 신용도를 가진 회사들과 소비자물가 지수 상승과 연동된 임대료, 임차인이 비용을 부담하는 Triple Net 구조, 장기 책임임대차 구조의 계약을 통해 안정성과 수익성을 동시에 확보했습니다.

FTSE 글로벌리츠 지수 편입으로 글로벌리츠로 도약하는 기반을 마련했습니다.

SK리츠는 지난 12월 20일 FTSE 글로벌리츠 지수에 편입되었습니다. 리츠 평가의 글로벌 스탠다드로 여겨지는 FTSE EPRA Nareit 지수에 편입된 후 SK리츠 주가는 어려운 시장 상황에서도 리츠 업종 평균 및 KOSPI 수익률을 상회하는 성과를 올렸습니다. 지수 추종 패시브 자금 유입, 외국인 지분율 증가 및 거래량 증가 등으로 편입 후 외국인 투자자금 유입과 주가 상승 효과가 있었습니다.

“ SK리츠는 2023년을 주주가치 제고에 총력을 다하는 데 집중하고 향후 Global 복합리츠로 도약하기 위한 기반 마련을 위해 다음과 같이 약속드립니다. ”



수익성 높은 자산을 선별적으로 편입하겠습니다.

SK리츠는 SK 그룹의 스폰서 리츠로서 우선매수협상권 대상의 우량 오피스는 물론 반도체 관련 산업시설, IDC와 물류 및 배터리 관련 생산시설 등 다양한 우량 자산을 파이프라인으로 확보하고 투자를 검토하여 주주가치 제고에 가장 도움이 되는 자산을 선별하여 편입 하는데 집중하겠습니다.

자금조달 비용 최소화를 통해 배당 자원을 확보하겠습니다.

업계 최고 신용등급(AA-)을 기반으로 SK리츠는 지속적으로 혁신적 자금조달 방법을 강구하고 이를 통해 절감된 비용을 배당 유지에 필요한 재원으로 확보할 계획입니다. SK리츠는 올해 주주총회에서 전기와 동일하게 매분기 66원의 배당금 지급계획을 승인했으며, 이후에도 배당금이 지속 증대될 수 있도록 더욱 노력하겠습니다.

보유자산 Value Up을 본격 가속화하겠습니다.

SK리츠는 SK에너지와 주유소 활용방안에 대해 긴밀히 협의를 통해 주유소 복합화 및 수도권 중심 자산 재편성을 추진하고 있습니다. 향후 임대료 상승과 배당 규모 증대에 긍정적 효과를 보답드릴 수 있도록 노력하겠습니다. 또한 새로 편입한 종로타워도 리테일 부문 레이아웃 조정 및 오피스 임대료 상향 협의를 통해 임대료를 주변 시세 수준으로 상향시키기 위해 최선을 다하겠습니다.

주주 및 이해관계자 여러분,

모든 시장 참여자들에게 힘든 시간이 지속되고 있지만, 현재의 위기를 극복해낸다면 국내 리츠 시장은 건설하고 단단한 토대를 만들어 나갈 수 있을 것이라 확신하고 있습니다. 설립 후 현재까지 SK리츠는 지속적 혁신을 추구하여 국내 최초 분기 배당, 국내 최초/최고 신용등급(AA-), 최초 전자단기사채 및 전환사채 발행이라는 성과와 함께 상장 리츠 중 자산규모 1위를 달성해냈습니다.

SK리츠는 당사 뿐만 아니라 나아가 국내 리츠산업 활성화 및 전체 시장규모 성장에 기여하여 지속가능한 선순환 생태계가 만들어질길 희망하며, 궁극적으로는 투자자 분들의 행복으로 이어질 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

감사합니다.

대표이사 신도철
CEO, SK REITs Management

SK REIT MILESTONES

(2022년 12월 31일 현재 기준)

2022.3

국내 상장사 중
최고 신용등급 AA- 획득

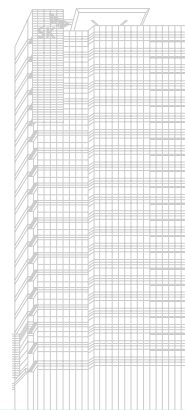
최고 신용등급 **AA-**

SK리츠는 나이스신용평가로부터 업계 최초로 AA-의 기업 (ICR)신용등급을 획득했습니다. 이로써, SK리츠는 상장리츠 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 스폰서 이자 임차인을 통한 자산 성장성과 마스터리스, 트리플넷 및 소비자물가 연동 임대료 상승률이 적용된 임대차 계약의 안정성과 수익성이 반영된 결과였습니다.

2022.6

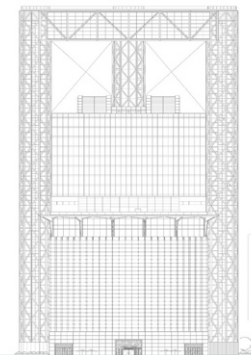
SK U-타워 우선매수협상권
행사 및 취득



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

2022.10

종로타워 편입 완료



SK리츠는 서울 중심업무지구(CBD) 중심에 위치한 연면적 1만 8천평의 대표적인 Landmark Trophy 오피스인 종로 타워를 2023년 10월 19일 6,215억원에 매입하였습니다. SK그룹이 친환경 사업을 강화하기 위해 다양한 친환경 사업을 하는 6개 관계사(SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업)가 참여해 만든 'SK그린 캠퍼스'가 업무시설의 62%를 공동 임차하고 있습니다. 종로타워 편입으로 SK리츠의 운용자산은 2.4조원에서 3.1조원으로 증가하며 업계 1위 위상을 공고히 했습니다.

2022.12

FTSE EPRA Nareit 지수 편입 완료

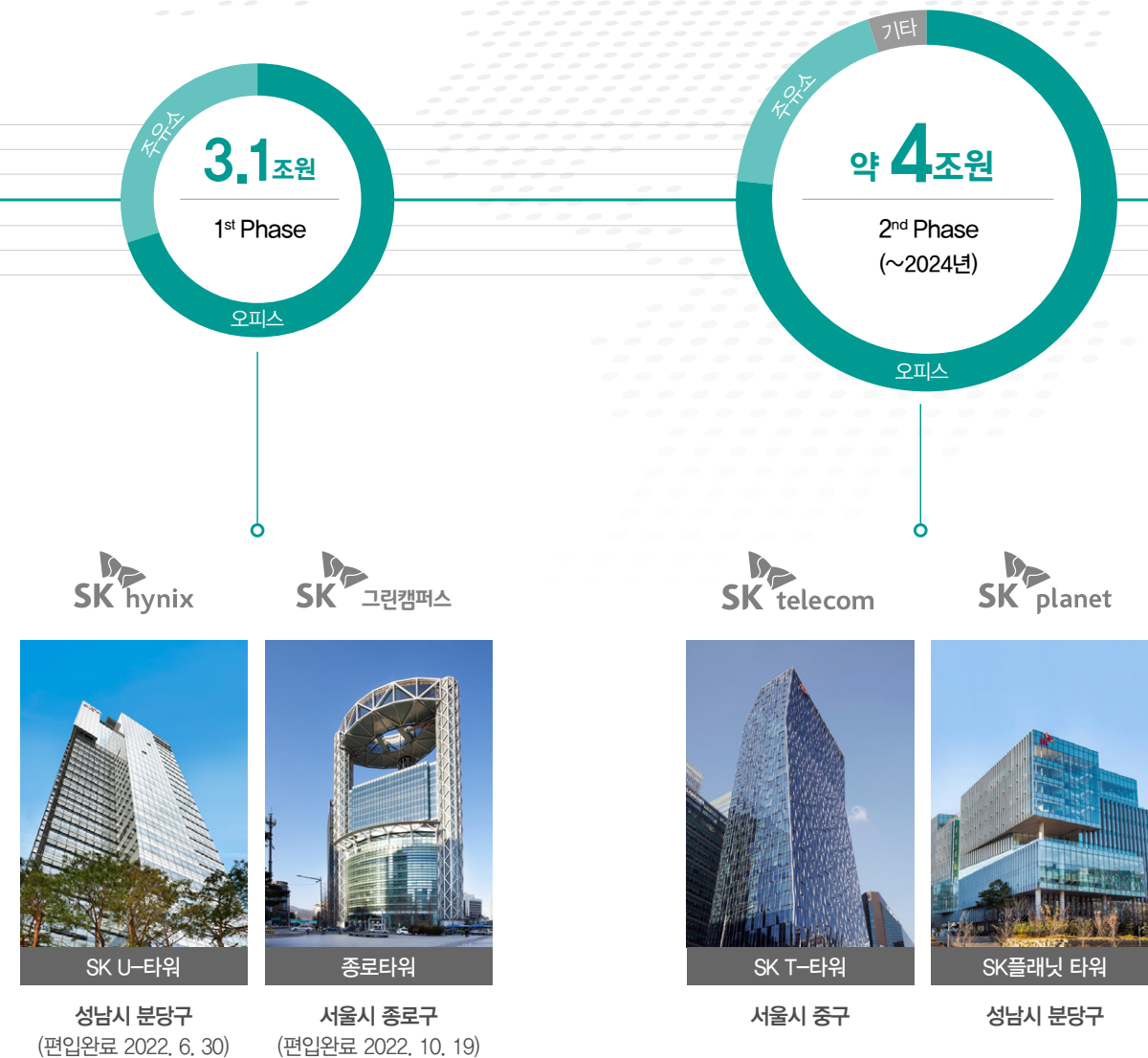


SK리츠는 2022년 12월 FTSE EPRA Nareit 지수 (Developed Asia Series) 편입을 완료하였습니다. 해당 지수는 글로벌 스탠다드에 부합하는 리츠의 개별 심사를 통해 편입 여부를 결정하는 전세계 유일한 글로벌 리츠 지수로서, Global Developed Asia 기준 편입리츠 수 136개, 시가총액 365,619 백만 달러 USDm 규모입니다. 스마트 머니로 평가 받는 외국인 패시브 자금의 유입으로, 지수편입전후 2개월 간주가 20% 상승, 거래량 260% 상승, 외국인 지분을 2.7%에서 6%대로 상승을 기록했습니다.

VISION & STRATEGY

SK리츠는 국내 상장 리츠 중 최대 AUM(3.1조원)과 최고 신용등급(AA-)을 보유하고 있으며, 주주가치 측면에서도 시가총액 1조 달성 및 분기배당 실시 등 국내 최고 리츠의 위상을 공고히 해왔습니다.

SK리츠는 지속적으로 수익성 높은 신규 우량자산을 편입하여 다양하고 균형 잡힌 포트폴리오를 갖추고 혁신적 경영기법을 도입하여 'Market Innovator' 비전을 달성하고 Global 복합리츠로 도약하기 위해 최선을 다할 것 입니다.



“우선매수협상 대상 자산 지속 편입”



“SK 그룹 사업 연계 자산 신규 편입으로 시장선도”

FINANCIAL HIGHLIGHTS

SK리츠의 운용자산은 2022년 하반기 SK하이닉스 사옥인 분당권역의 SK U-타워 및 SK그린캠퍼스가 임차한 종각권역의 종로타워 편입을 완료하며 총 3.1조원으로 증가했습니다.

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.

FY4 ~ FY7 Key Figures*

(2022년 1월 1일 ~ 2022년 12월 31일)



* FY4: 2022년 1월 1일부터 2022년 3월 31일까지 / FY5: 2022년 4월 1일부터 2022년 6월 30일까지
FY6: 2022년 7월 1일부터 2022년 9월 30일까지 / FY7: 2022년 10월 1일부터 2022년 12월 31일까지

** 2022년 12월 결산 기준(FY7), 연환산 비율 = (주당 66원 X 연환산)/공모가액 5,000원

요약 재무상태표 (연결 기준)

(단위: 백만원)

	FY3 (2021.12.31 현재)	FY7 (2022.12.31 현재)
유동자산	24,216	80,692
비유동자산	1,860,028	3,046,675
자산총계	1,884,244	3,127,367
유동부채	3,865	727,100
비유동부채	1,103,779	1,431,547
부채총계	1,107,644	2,158,647
자본금	77,510	98,277
자본잉여금	687,262	870,121
이익잉여금	11,828	322
자본총계	776,600	968,720
부채 및 자본 총계	1,884,244	3,127,367

요약 손익계산서 (연결 기준)

(단위: 백만원)

	FY1 ~ FY3 (2021.3.15~2021.12.31)	FY4 ~ FY7 (2022.1.1~2022.12.31)
영업수익	35,668	90,387
영업비용	6,977	20,147
영업이익	28,691	70,240
법인세비용차감전순이익	15,052	28,932
법인세비용	0	0
당기순이익	15,052	28,932
주당이익 (원)	175.30	169.13

SHAREHOLDERS' INFORMATION

SK리츠는 2022년 상반기 시장수익률 대비 10% 이상 상회하는 주가상승률을 기록했습니다.

하반기 세계적인 경기 불확실성 확대로 전반적인 리츠 시장 시장수익률이 하락하는 가운데 SK리츠는 하반기 우량자산인 종로타워 편입에 이어 연말에는 FTSE 글로벌리츠 지수 편입으로 인한 주가상승과 외국인 지분을 증가에 힘입어 KOSPI 및 리츠 지수 대비 높은 주주가치 상승을 기록했습니다.

Relative Performance

(2022년 1월 1일 ~ 2022년 12월 31일, 단위: %)



* KRX 리츠 TOP 10지수 구성 종목: SK리츠, 롯데리츠, 제이알글로벌리츠, ESR켄달스퀘어리츠, 코람코에너지리츠, KB스타리츠, 신한알파리츠, 이리츠코크렙, 디앤디플랫폼리츠, 신한서부티엔리츠(운용자산규모 순).

Stock Price

(2022년 12월 31일 기준)

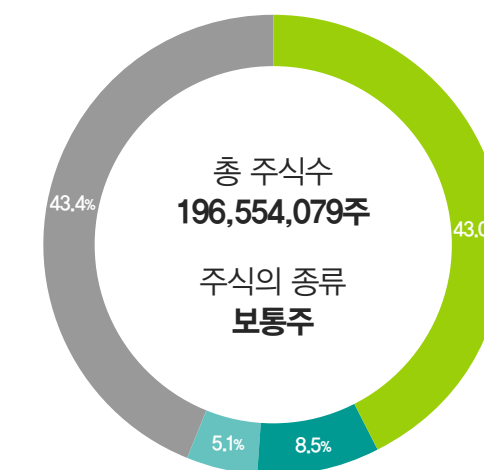
종가	최고/최저	시가총액
5,510원	7,290/4,325원	10,083억 원

Major Shareholders

(2022년 12월 31일 기준)

주주구성은 SK(주)가 84,503,272주로 전체 발행 주식의 43%를 보유하고 있습니다. 나머지 57%는 국내외 주요 기관 및 일반 투자자로 구성되어 있습니다

● SK(주) ● 새마을금고중앙회 ● 삼성증권* ● 기타



* 코람코공모상장예정리츠전문투자형사모투자신탁제19호의 신탁

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

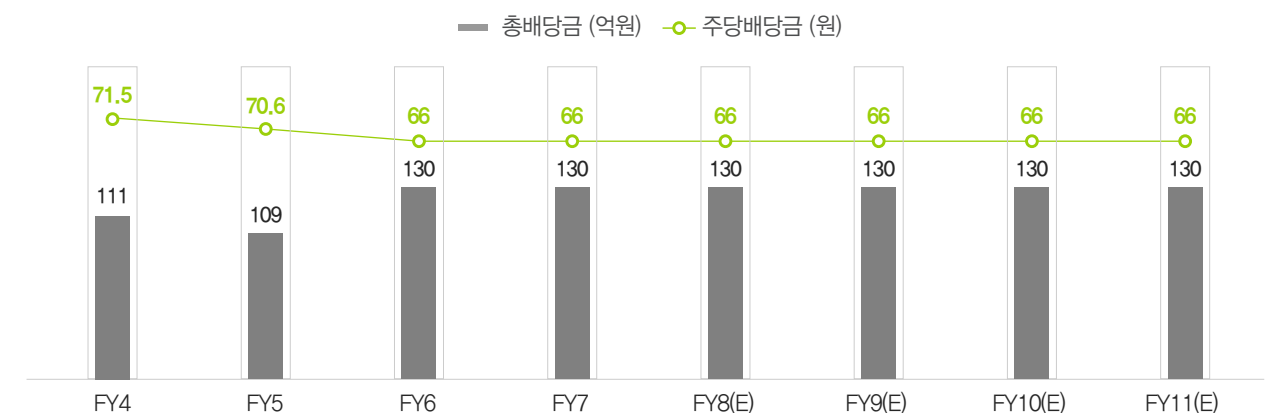


Stable

NICE 신용평가: 2022년 09월 22일
한국기업평가: 2022년 09월 22일

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 2022년 총 4회 배당금을 지급하였으며 2023년에도 FY7과 동일한 66원의 분기배당을 실시하기로 주주총회에서 승인했습니다. 연환산 주당배당금 및 배당수익률은 각각 169.13원과 5.28%를 기록했습니다.



* 연환산 배당수익률: 2022년 12월 결산 기준(47%), (주당 66원 X 연환산)/ 공모가액 5,000원

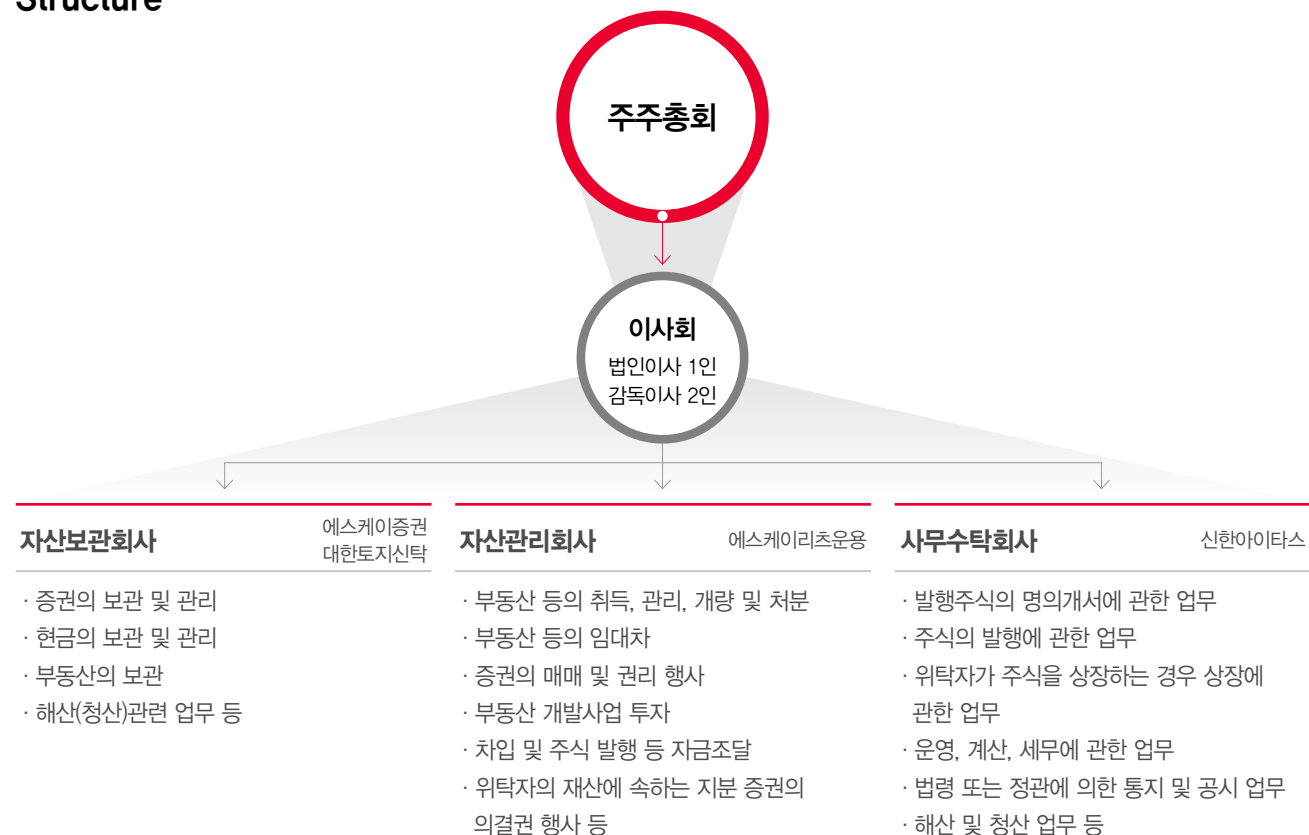
CORPORATE GOVERNANCE

Overview

SK리츠는 위탁관리 부동산투자회사로서 상근임직원을 둘 수 없는 명목회사이며, 상법 및 「부동산 투자회사법」에 따라 내부기관으로 주주총회와 이사회를 두고 있습니다.

SK리츠는 부동산투자회사법에 따라, SK리츠운용을 법인이사로 선임하고 2인의 감독이사를 선임했습니다. 주주총회 및 이사회의 역할과 권한은 「부동산투자회사법」 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사회의 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

최 재 영

감독이사

- 현 김앤장 법률사무소 변호사
- 전 금융감독원 회계감독 1국
- 전 금융감독원 자본시장조사 1국
- 전 안전회계법인 세무자문본부

Managing Directors

신 도 철

대표이사



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



백 민 주

본부장



- SK리츠운용 투자본부 본부장
- 전 SK SUPEX
- 전 SK플래닛
- 전 PwC 삼일회계법인



주 인 규

본부장



- SK리츠운용 운용본부 본부장
- 전 SK리츠운용 경영관리실장
- 전 SK텔레콤 재무그룹
- 전 SK(주) 재무1실



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.

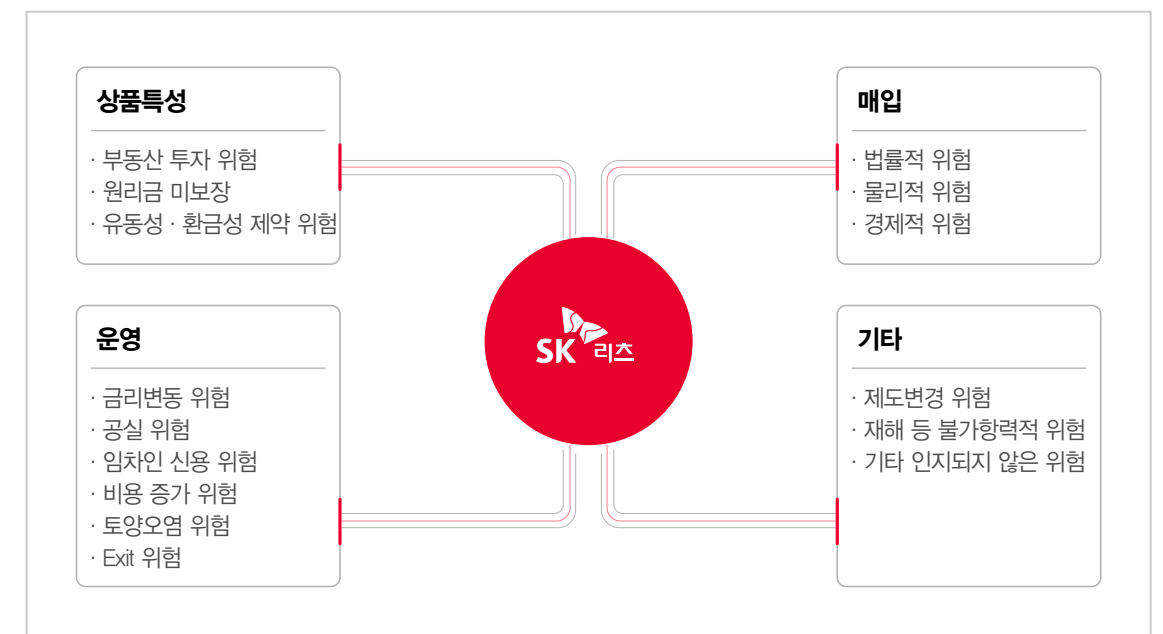
리스크관리 정책 및 목적

SK리츠의 리스크관리 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 금리, 가격, 환율 등을 포함하는 시장 위험과 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 제고 하는데 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



SK리츠는 SK 그룹의 주요 사옥과 사업장으로
활용하는 높은 퀄리티의 자산과 안정적인 임차 구조가 특징입니다.
2022년 12월 말 기준으로 SK리츠는 연결기준 오피스 3개소 및
주유소 116개소를 운용자산으로 보유 중이며,
운용자산 규모는 3.1조원입니다.

REVIEW OF OPERATIONS

- 34 PERFORMANCE
- 38 PORTFOLIO
- 46 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.

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. 종로타워는 종로 CBD 중심지에 위치하며, SK 그룹 친환경 6개사로 구성된 'SK그린캠퍼스'와 우량 리테일 임대인이 입주하여 자산포트폴리오의 다양화를 추구하고 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 공신력 있는 글로벌 리츠 지수인 FTSE EPRA Nareit Global Reits Index(이하 FTSE 지수)에 편입되는 성과를 달성했습니다. 이는 글로벌 투자자들에게 기업가치를 인정받은 것으로 지속적 외국인 투자자 자금이 유입이 예상되며, 향후 SK리츠 성장에 따른 FTSE 지수 내 비중 증가로 인한 주주가치 상승을 기대하고 있습니다.

국내 최고
높은 신용등급

AA-

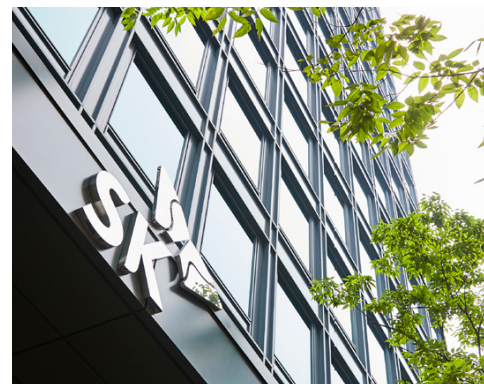


최상위 수준의 책임 임차인과 안정적인 임대수익

SK리츠는 SK 그룹의 스폰서 리츠로 SK리츠의 종로타워 외 보유 자산은 신용도가 우수한 우량SK계열사들이 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(제세 공과금, 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%



PERFORMANCE

MAJOR ACHIEVEMENTS

SOLID ASSET QUALITY

자산현황

2022년 12월 말 기준으로 SK리츠는 연결기준 오피스 3개소 및 주유소 116개소를 운용자산으로 보유 중이며, 운용자산 규모는 3.1조원이고, 자산 비중은 오피스 71.8%, 주유소 28.2%로 구성되어 있습니다.

전체 자산에 대한 임대차 계약의 가중 평균 잔존 만기*는 6년 이며, 연장이 가능한 임차인 옵션 적용시 평균 잔존 만기는 10년 4개월입니다. 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 12월 31일 기준)

28.2%

주유소



보유자산 요약표

구분	SK서린빌딩	SK U-타워	종로타워	SK에너지 주유소 116개
위치	서울시 종로구 서린동 99	성남시 분당구 정자동 25-1	서울시 종로구 종로2가 6	전국 각지 116개
입지 특징	CBD내 10여개뿐인 2만평 이상의 희소한 프라임급 오피스	분당권역 중심부인 정자역 위치, 인근 대기업 사옥과 관공서 밀집	중각역 연결된 CBD지역 랜드마크 자산, 임대료 등 가치상승 잠재력 풍부	전체의 48%가 수도권 내 위치, 54%가 상업/주거/공업 용도
자산 유형	오피스	오피스	오피스	주유소
연면적	83,828㎡ (25,358 py)	86,804㎡ (26,258 py)	60,601㎡ (18,332 py)	85,369㎡ (25,822 py)
대지면적	5,779㎡ (1,748 py)	9,967.80㎡ (3,015 py)	5,007.9㎡ (1,514.9 py)	170,942㎡ (51,710 py)
매입금액 (매입일)	1조 30억원 (2021. 7. 6)	5,072억원 (2022. 6. 9)	6,215억원 (2022. 10. 19)	7,664억원 (2021. 7. 7, 2021. 11. 25)
감정평가 컨설팅 값	1조 1,005억원	5,404억원	N/A	8,526억원
임차인	SK(주) (NICE 신용평가 AA+, 2021. 5. 24)	SK하이닉스(주) (NICE 신용평가 AA, 2021. 6. 29)	주요 임차인: SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개)	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)	2027.2.28 (SK그린캠퍼스 기준)	2031. 6. 30 (임차인 옵션으로 5년 연장 가능)
임차비율	100% Master Lease	100% Master Lease	오피스면적의 62% (공동임차)	100% Master Lease
임대료 인상구조	직전연도 서울지역 CPI 인상을 연동 (하한 1.5%)	직전연도 경기지역 CPI 인상을 연동 (하한 1.5%, 상한 5.0%)	임대료/관리비 전년대비 3%	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI 인상을 연동 (하한 1.0%)
운영비 부담**	Triple net	Triple net	Market Practice 준용	Triple net

* 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행, 기준 시점은 2022.12.31

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

PORTFOLIO

SK서린빌딩

SK U-타워

종로타워

SK에너지 주유소

SK 서린빌딩

SK 서린빌딩은 지하철 2호선 을지로입구역과 광화문광장을 중심으로 형성된 CBD 지역에 위치한 프라임오피스 중에서도 투자상품 가치와 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 SK 그룹을 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 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK서린빌딩의 자산가치는 1조 1,005억원으로 2021년 7월 편입한 후 약 9.7% 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 1,005억원 (2022년 12월 31일, 경일감정평가법인)

임대차 현황

대상자산	임차인*
SK 서린빌딩	SK 주식회사
임대차 기간**	임대료 인상률***
5년	직전연도 서울지역 CPI 인상률 연동
임대차 보증금	운영비 부담****
월 임대료의 10개월 분	Triple Net

* 100% Master Lease

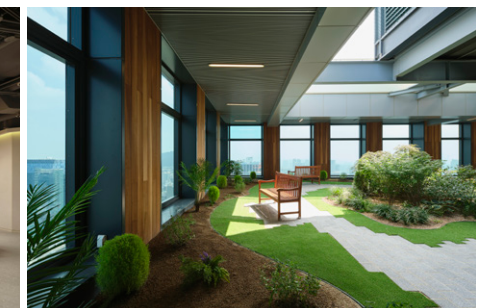
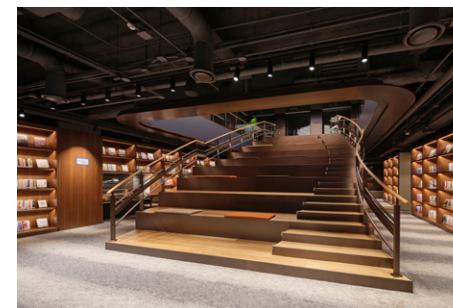
** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)

*** 직전연도 CPI 인상률에 연동하되, 인상을 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

SK서린빌딩

SK U-타워

종로타워

SK에너지 주유소

SK U-타워

SK리츠는 2022년 3월 SK하이닉스 분당 사옥인 SK U-타워에 대해 우선매수협상권 행사하며, 이사회를 통한 매매계약, 임대차 계약 등 주요 조건을 결정한 후 6월 30일에 자산 편입을 완료했습니다. SK U-타워는 서울 오피스 권역과 비건될 만큼 급성장 하고 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 업무지구는 다수의 도시개발 사업이 진행 및 예정 중에 있어 업무 권역이 확장되고 그 위상이 공고해질 것으로 전망됩니다. 2022년부터 신규 공급 예정인 제2, 제3 판교테크노밸리의 개발 및 향후 GTX-A 노선 개통 과 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.

2022년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK U-타워의 자산 가치는 5,404억원으로 2022년 6월 편입한 후 약 6.5% 상승하였습니다.



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

5,404억원 (2022. 12. 31, 경일감정평가법인)

임대차 현황

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

* 100% Master Lease

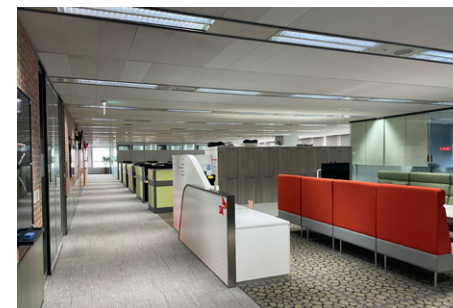
** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)

*** 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 연동 되어 물가상승시기에도 수익이 증가하며, 운영비는 임차 인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK하이닉스가 100% 책임임차하여 SK하이닉스 및 다른 SK그룹 계열회사의사옥으로 활용하고 있는SKU-타워는 높은 임차인 안정성과 희소성을 동시에 보유하고 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 판단 됩니다.



PORTFOLIO

SK서린빌딩

SK U-타워

종로타워

SK에너지 주유소

종로타워

종로타워는 종로, 광화문 중심으로 형성된 CBD 지역에 위치하고 있으며, 역동적 디자인의 건물 외형으로 서울 중심부의 랜드마크 역할을 하는 자산입니다. 종로타워는 SK리츠의 종속기업인 토털밸류제1호리츠가 2022년 10월 19일 임대차 계약을 승계하며 편입이 완료되었습니다. 지하 6층 및 지상 33층의 종로타워는 지하철 1호선 종각역과 직접 연결되며(태양의 정원), 인근 지하철역 5개가 600m 이내에 위치한 편리한 접근성을 가진 오피스와 리테일 임차인이 공존하는 우수한 입지 조건을 가지고 있습니다.

종로타워의 업무시설과 리테일 비중은 면적 기준으로 각각 74%와 26%를 차지하고 있으며, 오피스 임차인 10개와 리테일 임차인 23개로 구성되어 있습니다. 업무시설 중 62%는 SK 그룹이 친환경 사업을 강화하기 위해 출범시킨 SK그린캠퍼스 소속 6개 기업이 가중평균잔여계약기간 3.79년 동안 매년 3% 이상 임대료와 관리비를 인상하는 조건으로 공동임차하고 있습니다. 전체 면적의 26%를 차지하는 리테일 부문은 지하 2층부터 지상 2층까지 오랜 역사의 종로서적과 스타벅스 더종로R점 포함 식음 관련 임차인이 임차하고 있습니다.



소재지
서울특별시 종로구 종로 51 (종각역 연결)

사용승인일
1999년 9월 2일

용도지역
일반상업지역, 중심지미관지구

주용도
업무시설

대지면적
5,007.9㎡ (1,514.9 py)

연면적
60,600.6㎡ (18,332 py)

전용률
51.40%

규모
B6 / 33F

책임 임차인
SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사)

매입가
6,215억원 (2022년 10월 19일)

임대차 현황

대상자산

종로타워

임차인

SK그린캠퍼스 및 리테일 매장

SK그린캠퍼스: SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업
리테일 매장: 종로서적, 스타벅스 더종로R점 등

임대차 기간

SK그린캠퍼스 기준 5년
(2022. 3. 1 ~ 2027. 2. 28)

임대료 인상률

전년 대비 +3%

SK리츠는 업무시설과 리테일이 복합된 종로타워 특성을 살려 새로운 수익 모델을 확보하는 전략을 추진할 계획입니다. 특히, 계약승계로 인해 현재 주변 시세보다 낮은 임대료를 인상하여 수익성을 개선하고 리테일 부문 자산의 가치를 극대화하는 노하우 축적을 통해 향후 운용자산 다각화를 준비하고 수익성을 강화하는데 중점을 두고 있습니다.

SK리츠의 종로타워 매입과 관련한 성과와 추진 현황을 요약하면 다음과 같습니다. 첫째, 재무적으로 매입을 위한 자금조달의 경우 전환사채 발행으로 유상증자 부담을 완화하고 금리 절감을 위한 제3자 전환사채 발행을 추진하여 조달 비용을 절감하였습니다. 둘째, 'SK그린캠퍼스' 컨셉 강화를 위해 현재 업무시설의 62%인 임차비율을 향후 100%로 증평하기 위해 우량 SK 그룹사와 안정적인 임대차 계약을 확대할 것입니다. 또한, 루프탑PV, 연료전지, EV충전소 등 친환경 에너지 솔루션을 적용하고 구축하여 Green 건물로 전환도 동시에 진행 중입니다. 셋째, 부가수익 창출을 위해 T-LED 신소재를 활용한 미디어 파사드 또는 옥외 광고판 설치 및 운영을 활성화할 것입니다. 마지막으로, 리노베이션을 통한 공간구조/상환경/MD구성을 개편하는 한편 주출입구에 Sunken Garden을 조성하여 지역명소로 만들어 유동인구 유입을 늘려 전반적인 리테일 수익성을 개선할 계획입니다.



PORTFOLIO

SK서린빌딩

SK U-타워

종로타워

SK에너지 주유소

SK에너지 주유소

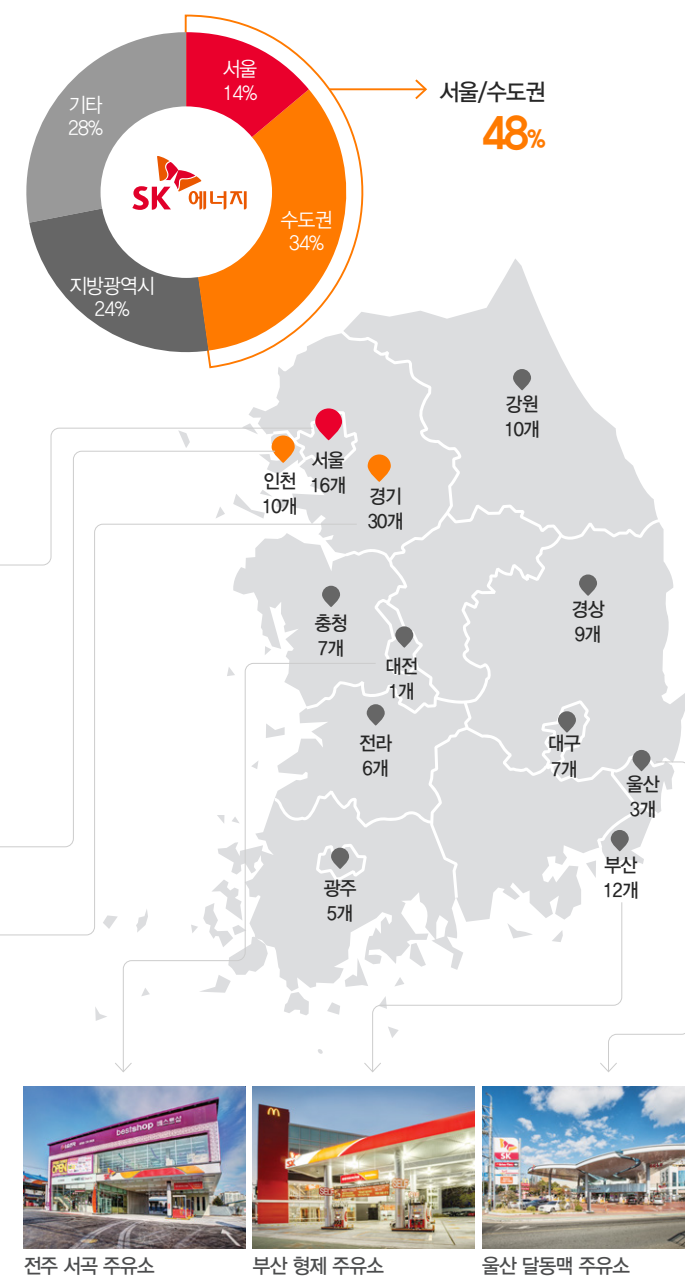
SK에너지 주유소 116개소는 국내 정유 업계 1위인 SK에너지가 전체 면적에 대해 10년 간 책임임차하는 주유소들입니다. 주유소 자산은 교통이 편리하고 유동인구가 많은 곳에 위치한다는 입지적 특성을 가지고 있습니다. 특히, 접근성이 우수 하여 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업은 물론 공간 공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용함으로써 새로운 부가가치 창출을 기대할 수 있습니다. 이처럼 주유소 자산은 높은 임차 안정성과 더불어 향후 토지 활용 가치가 높은 자산들로 구성되어 있습니다.

SK리츠의 100% 종속기업인 클린에너지리츠는 116개 주유소 자산을 2021년 7월 6일 및 11월 25일에 걸쳐 총 7,664억원에 매입하였습니다. 이에 따라, 2022년 12월 31일에 다시 실시된 경일 감정평가법인의 가치추정감정평가 컨설팅 결과, 자산의 가치는 8,526억원으로 2021년 7월 편입 이후 약 11.3% 상승하며 꾸준히 가치가 증가하고 있습니다.

주유소 자산가치의 약 95%는 토지로 구성되어 있습니다. 2022년 주유소 116개소의 5년간 공시지가는 2018년 대비 평균 약 6.6% 상승하였습니다. 이렇게 주유소 자산의 가치는 높은 토지 비중으로 인한 토지 가치 상승과 다양하게 활용될 가능성이 높은 입지 조건으로 인해 지속적인 상승이 예상됩니다.

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 책임임대차 계약에 명시된 바에 따라 SK에너지에서 부담함으로써 토양 오염 등으로 인해 SK리츠가 부담해야 하는 비용 및 책임의 리스크를 최소화했습니다.

SK 에너지 주유소 분포(116개)



임대차 현황

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

* 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 최소화했습니다.

자산개수	116개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)
지역분포	서울 16개, 인천10개, 경기30개, 지방광역시28개, 기타32개
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	8,526억원 (2022년 12월 31일, 경일감정평가법인)



서울 박석고개 주유소



인천 스카이라이프



경기 비산 주유소

INVESTMENT STRUCTURE

