



IR Presentation

SK리츠운용 주식회사

2022.4.5

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 본 건 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 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.

SK그룹이 장기 책임임차하고, CPI 연동 임대료 인상과 Triple-Net기반의 안정성이 특징인 리츠입니다.



Master Lease

- SK(주) AA+^{주1)}, SK에너지(주) AA^{주2)}의 장기 책임임차로 공실 리스크 헷지

Inflation Linked

- CPI 연동 임대료 상승 구조로 인플레이션 헷지
 - ① SK서린빌딩 임대료 상승률 CPI 연동 (매1년, 최소 1.5%)
- '22년 임대료 상승률 2.1% (7월 6일 적용 예정)
 - ② 주유소 임대료 상승률 CPI 연동 (5년 후 매1년, 최소 1.0%)

Triple Net

- 유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 CAPEX 비용 임차인 부담으로, 이익 변동이 제한적

주1) '22년 2월 9일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가 회사채 평가 신용등급

주2) '21년 3월 24일 기준 한국기업평가, 한국신용평가, NICE신용평가 회사채 평가 신용등급

국내 상장 리츠 최초 AA- 등급을 획득한 AUM 1.8조 규모의 스폰서 복합리츠입니다.



1조 8천억원

운용 자산규모



117개

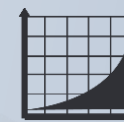
오피스1개 + 주유소116개

운용 자산 수



1조 45억원

시가총액 주1)



6,610원 / 5,700원

상장 후 최고 / 최저 주가 주2)



AA- / Stable

기업신용등급
(NICE신용평가, 2022년 3월 10일)



100%

SK그룹 책임임차



5.45%

3년 예상 배당수익률 주3)



3월, 6월, 9월, 12월

분기 결산

주1) '22년 4월 3일 기준 종가 6,480원 x 총 주식 수 155,020,532주

주2) 상장일인 '21년 9월 14일로부터 '22년 4월 3일까지의 기간, 종가 기준

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

Investment Highlight



입지가 우수한 우량 자산 (SK서린빌딩, SK주유소 116개)



장기 책임임차 + Triple Net 계약 기반 안정적 재무 구조



Sponsor 기반의 다양한 Asset Pipeline



SK-U타워 우선매수협상권 행사 및 매입 추진 (2022.06)



FTSE EPRA Nareit 지수 편입 기대(2022.09)

1 입지가 우수한 우량 자산(서린빌딩)

SK그룹의 통합사옥인 서린빌딩은 CBD 최고 수준의 스마트 오피스로, 매입 이후 약 5.3% 가치 상승 하였습니다.

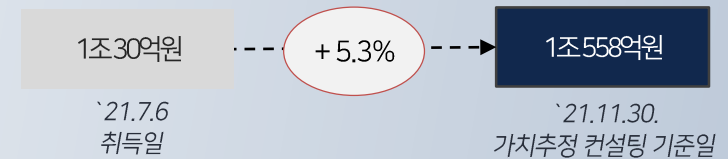


- CBD권역 내 10여개 뿐인 2만 평 이상의 희소한 프라임 급 오피스
- Triple 역세권(1, 2, 5호선)에 위치한 CBD 내 가장 높은 오피스(160m)
- SK그룹의 통합사옥으로 21년간 그룹의 성장과 함께 해 온 상징적 건물
- '19년 대규모 투자를 통해 리모델링을 완료한 최고 수준의 스마트 오피스

자산 가치 상승

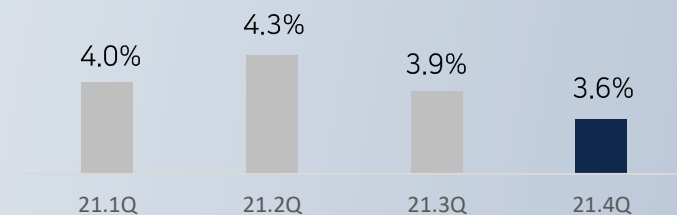
▶ 매입 후 5개월간 약 5.3% 가치 상승

- 감정평가법인의 부동산가치추정 컨설팅 결과



▶ CBD '21.4Q 오피스 시장 Cap.Rate은 3.6% 수준

- 서린빌딩 Cap.Rate^{주1)}은 3.9% ('21.7 거래)



출처: 에비슨영 분기보고서

주1) 서린빌딩 Cap.Rate=임대료/매매가액

1 입지가 우수한 우량 자산(SK에너지 주유소)

주유소 116개소의 48%가 수도권에 위치해 있고, 매입 이후 약 6.2% 가치 상승 하였습니다.

자산 포트폴리오

▶ 주유소 48%가 수도권 내 위치하며, 54%는 용도지역이 우수

구분	개소	비율	상업/주거/공업 지역	비율	'21 공시지가 상승률
합계	116	100%	63	54%	9.0%
서울	16	14%	15	12%	10.0%
경기/인천	40	34%	20	17%	8.9%
지방광역시	28	24%	11	9.5%	10.1%
기타	32	28%	11	9.5%	7.9%



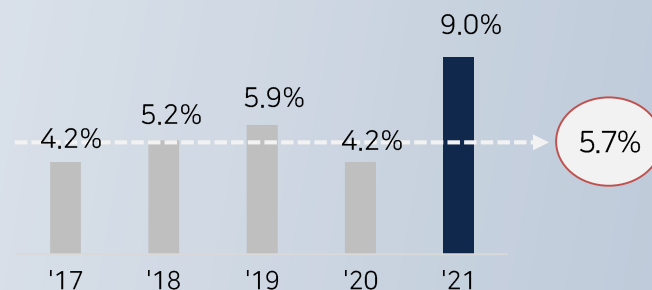
서울 박미주유소



울산 달동맥주유소

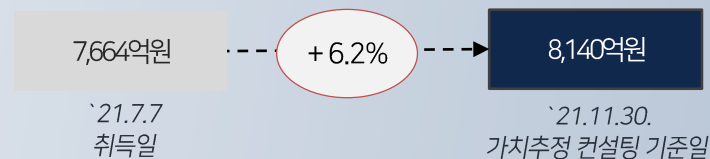
자산 가치 상승

▶ 주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성되어
116개소의 5년 평균 공시지가 상승률은 5.7%로 꾸준히 상승



▶ 매입 후 5개월간 약 6.2% 가치 상승

- 감정평가법인의 부동산가치추정 컨설팅 결과



1 입지가 우수한 우량 자산(SK에너지 주유소)

리츠, 투자자, 임차인이 동반 성장할 수 있는 최유효 활용방안에 대해 SK에너지와 긴밀히 협의 중에 있습니다.

영속형 운용을 위한 임차인과 동반 성장 토대 마련
투자 자산 포트폴리오 개선



주유소 운용 전략

A

스페이스플랫폼

- 모빌리티 기반의 기존 유통망 고도화
- 미래변화에 대응하여 수익 다각화

ECO 충전소
(EV 충전 등)

+

도심거점형
물류센터

QSR

업무시설

주차장

배당 Benefit

추가 임대 수익에 따른
배당 증가

B

타용도 개발

- 주유소 외 최유효 방안 활용 방안 도출
- 개발이익 반영하여 매각
- 개발 유형에 따라 리츠 재매입 검토

매각 차익에 따른
특별 배당 지급

C

저효율 자산 매각

- 잠재 매수자 모니터링을 통해 적시에 매각 실행

안정적인 재무 구조

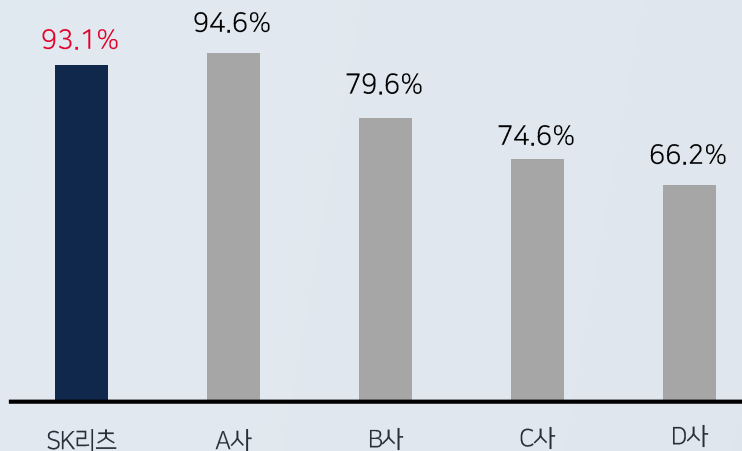
높은 EBITDA Margin 기반으로 안정적으로 사업계획 달성 및 배당 지급을 실현하고 있습니다.

EBITDA Margin

▶ SK리츠의 EBITDA Margin은 93% 수준 유지 예정

- [수익] 신용도 높은 임차인의 장기 임차로 안정적 임대료 수취
- [비용] Triple Net (재산세 포함) 계약 기반의
부동산 사용과 관련한 비용을 임차인이 부담

▶ 국내 Peer 리츠 EBITDA Margin 현황



출처: 각사 최근 정기 공시 재무제표 기준(연결)

제3기 재무실적

(3기: 2021년 9월~12월)

▶ 사업계획 목표 달성

회계기준: K-IFRS / 재무제표기준: 연결

구분	IPO Projection	Actual
영업수익	185억원	186억원
EBITDA	170억원	173억원
FFO 주1)	106억원	109억원

주1) Funds From Operation = 당기순이익+감가가상각비-일회성요인(부동산매각)

▶ 안정적 분기 배당 지급 실현

결산기	주당 배당금		지급(예정)일
	IPO Projection	Actual	
FY 2	54원	53.2원 주2)	2021.12.31
FY 3	68원	70.1원	2022.03.29
FY 4 (E)*	68원	-	2022.06.30.(E)*
FY 5 (E)*	68원	-	2022.09.30.(E)*

주2) 자산매입을 6월 30일에 완료할 것으로 계획하였으나, 실제 7월 6일에 매입하여

영업일 수의 차이에 기인한 것으로, 이를 보정 시 목표 수준의 배당금임

*상기 4,5기의 예상 총 배당금, 예상 주당배당금은 증권신고서에 기재한 추정된 사업계획이며, 예측 정보는 향후 경영환경의 변화, 외부감사 등에 따라 영향을 받으므로, 실제 미래 실적은 본 자료에 기재되거나 암시된 내용과 차이가 발생할 수 있습니다. 또한 상기 지급 예정일은 주주총회 일정 등에 따라 실제 지급일과 차이가 발생할 수 있습니다.

2 안정적인 재무 구조

국내 상장 리츠 내 최고 신용등급(AA-)을 확보하여 자금 조달 경쟁력을 확보하였습니다.

NICE신용평가/2022.03.10



등급전망

Stable

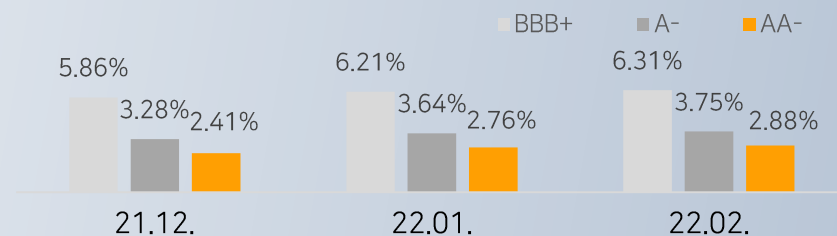
자산 경쟁력	향후 성장성
서린(1.0조) 주유소(0.76조)	SK그룹 주요 계열사와 우선매수협상권 체결
임대 질적 수준	금융비용충당능력
Master Lease 및 Triple Net	LTV 60%, EBITDA/금융비용 2.1x

“우수한 임차인 및 안정적인 임대 구조 확보 등을 통해
향후 우수한 사업 및 재무안정성 유지가 가능할 것”

리츠 신용등급 및 SK계열 AA급 기업 현황

회사명	기업 신용등급	평가기관
SK리츠	AA-	NICE신용평가 2022.03.10
롯데리츠	A+	한국신용평가 2021.11.22
제이알글로벌리츠	A- BBB+	한국신용평가 2021.08.25 NICE신용평가 2021.08.30
신한알파리츠	BBB+	한국기업평가 2021.07.09
SK주식회사	AA+	NICE신용평가 2021.05.24
SK하이닉스	AA	NICE신용평가 2021.06.29
SK가스	AA-	NICE신용평가 2021.06.17

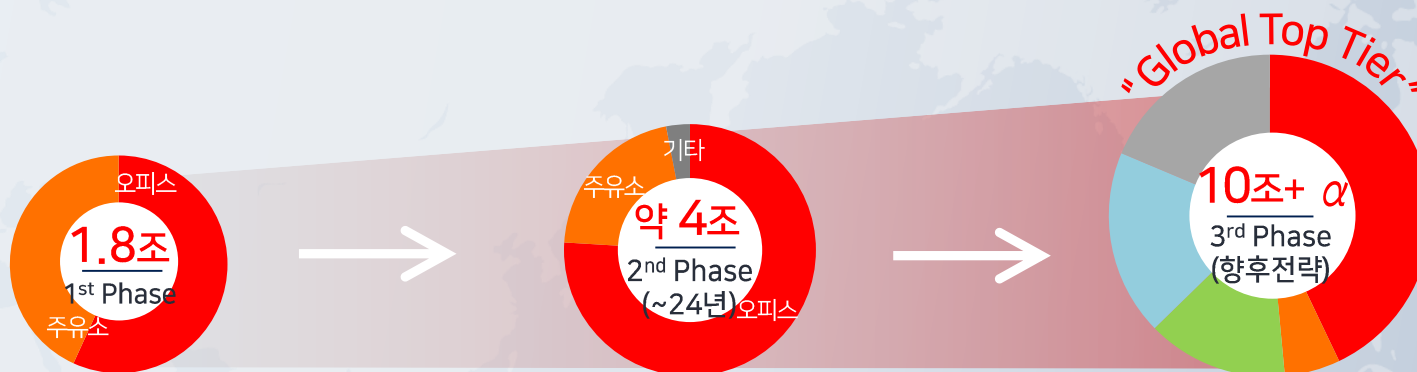
무보증 회사채 3년물, 등급별 시장금리 현황



출처:한국은행_2022년 2월 중 금융 시장 동향

3 Sponsor 기반의 다양한 Asset Pipeline

그룹 Biz. 연계 자산 및 수익성 높은 외부 자산을 지속 편입하여 Global Top-Tier 복합 리츠로 성장하겠습니다.



“우선매수협상 대상 자산 지속 편입”



“SK Biz. 연계 자산 신규 편입으로 시장 선도”



SK-U타워 우선매수협상권 행사

SK하이닉스 분당 사옥인 SK-U타워에 대한 우선매수협상권을 행사하여, 6월 내 편입 추진 중입니다.

U타워 개요

▶ 분당 정자역 소재, SK하이닉스(주) 사옥으로 활용 중

- 정자역(분당 및 신분당) 도보 2분 거리



구분	내용
위치	분당구 정자동 25-1
준공년도	2005년 6월
대지면적	1,976평
연면적	26,258평
규모	지하6층 / 지상28층
책임임차인	SK하이닉스 (신용등급: AA ^{주1)})

▶ 공실율 0%, 분당/판교 오피스 권역 위치

- 분당/판교 권역은 테크노밸리 조성 등 대규모 공급이 이뤄졌으며, 서울 대비 저렴한 비용과 높은 강남 접근성으로 대표 업무지구로 성장
- 정자 권역은 분당 두산 타워를 시작으로 제2네이버 사옥, 현대중공업 R&D 등 대기업 사옥 수요가 집중되어 있는 업무 권역임
: 정자 업무 권역 공실율 0%(2021.4Q, JLL)

진행 경과

▶ SK리츠 우선매수협상권 행사 완료('22.3.4.)

- 현재 매수자(SK리츠), 매도자(SK하이닉스) 감정평가 진행중

▶ 22년 6월 경 매입 예정으로 추진 중

구분	내용	비고
매매가격	2개 이상 감평가액 중 낮은 가격으로 거래	부투법 30조 3항
임대조건	장기 Master Lease 및 Triple Net	-

기대 효과

- ✓ 성장하고 있는 판교/분당권역의 Sizable한 우량 자산 확보함으로써 향후 자산 가치 상승 기대
- ✓ 리츠의 대형화로 거래량 확대 등 주가 상승 기대
- ✓ 우량 임차인 SK하이닉스의 장기 Master Lease 및 Triple Net 계약 기반의 안정성 확보

주1) '21년 6월 29일 NICE신용평가 ICR 신용등급

FTSE EPRA Nareit 지수 편입 기대

FTSE EPRA Nareit 지수 9월 편입이 유력하여, 신규 자금 유입에 따른 주가 상승이 기대 됩니다.

지수 개요

- FTSE EPRA Nareit 지수는 기관투자자의 글로벌 리츠 투자를 위한 대표적인 벤치마크 지수로 SK리츠는 Developed Asia Series에 편입 예상

- 9월 리뷰 일정에 따라 심사 받을 시, 9월 19일에 지수 반영

구분	Developed Asia
편입종목 수	130 개
시가총액	485조 원
배당수익률	4.05 %
종목당 평균 시가총액	3조 7,000억 원

출처: FTSE_2월 말 Factsheet

- 해당 지수를 추종하는 Global ETF는 총 17개이며, AUM은 약 16조원 규모임

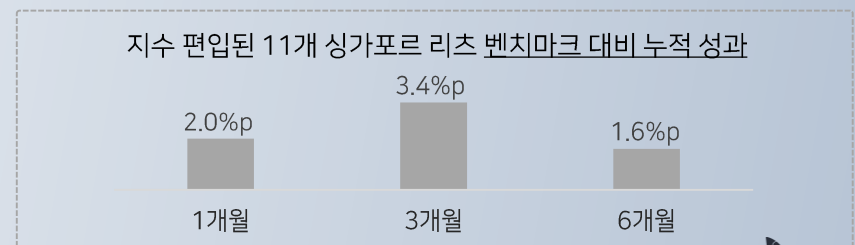
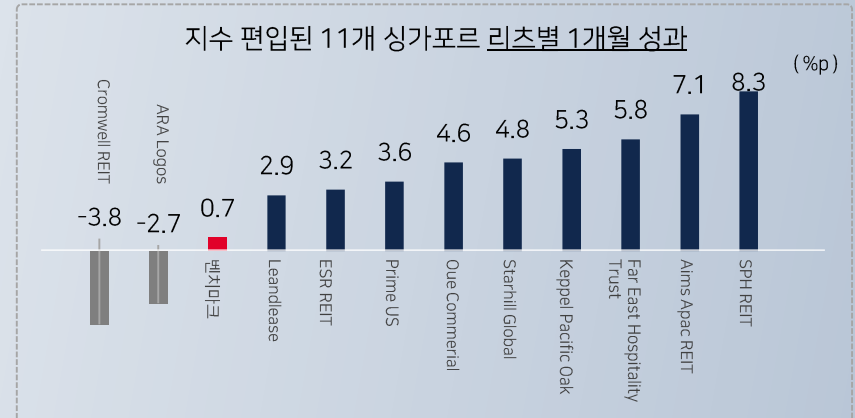
자산운용사	ETF	AUM(원)
Amundi	Amundi ETF FTSE EPRA Global	1조 3천억
Blackrock	iShares Global REIT	3조 4천억
HSBC	HSBC FTSE EPRA Nareit Developed	2,100억
Nikko AM	Nikko AM-STC Asia	2,500억

출처: 2021년 말 FTSE제공 자료

기대 효과

- Passive 자금 유입에 따른 주가 상승 기대

- 21년에 편입된 11개 싱가포르 리츠 추적결과
- 1개월 간 11개의 평균 주가수익률은 2.7%
- 3개월 간 벤치마크(싱가포르 리츠)대비 3.4%p 초과 수익



Q&A