

SK reit
2023.7.27

Investor Briefing

주주배정 유상증자 계획 관련

본 자료는 SK리츠가 23년 7월 27일 개최한 2023년 8차 이사회를 통한 '주주배정 유상증자'를 결정 및 동일 전자공시시스템(DART)를 통한 '주요사항보고서(유상증자결정)' 공시 관련 설명하기 위해 작성되었습니다.

SK리츠 '주주배정 유상증자' 추진 계획 발표 관련

주주배정 유상증자 배경 및 기대효과

SK리츠는 유상증자를 통해 전자단기사채 등 약 0.3조원을 상환하여, LTV(*)를 60% 이하로 낮추고 포트폴리오 안정성을 강화하고자 합니다.

리츠의 성장은 우량 부동산 매입에 따른 임대수익 및 배당 증대와 직결되어 있고, 현재 국내 상장 리츠의 통상적인 자금조달 방법으로는 1) 타인자본(대출)과 2) 자기자본(유상증자) 2가지 방법이 있습니다.

SK리츠는 업계 최고 신용등급인 AA- 기반으로 조달 비용을 최소화하였고, 업계 최초로 전자단기사채 및 CB를 발행하는 등 조달 Pipeline 다변화를 위해 노력하였습니다. 그 결과, 고금리 환경 속에서도 우량 자산을 선점하여 편입하고 임대수익 증대 및 배당금 증대를 실현 시킬 수 있었습니다.

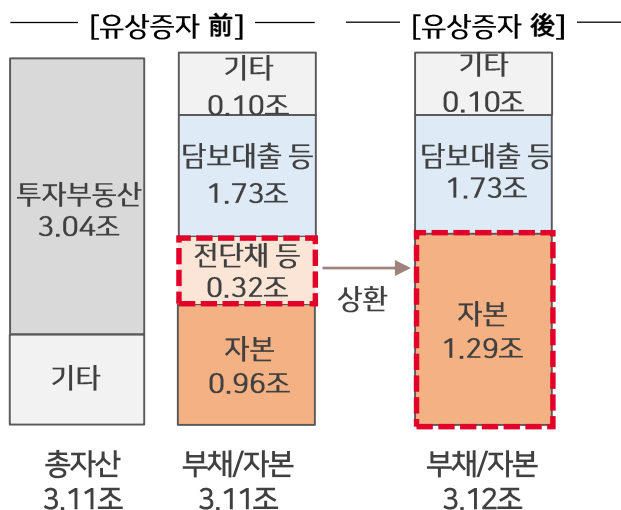
다만, 현 포트폴리오 LTV는 약 69.1% 수준으로 '조달비용 감소' 및 '포트폴리오 안정성 강화' 등의 이점을 확보하기 위해 LTV를 60% 이하로 낮출 필요성이 있다는 판단하 주주배정 유상증자를 추진하고자 합니다.

금번 유상증자를 통해 LTV는 69.1%에서 58.7%로 낮아지게 되고, 평균 조달 금리는 3.39%에서 3.17%로 낮아지게 됨으로써, 배당지급 여력을 높이는 계기가 될 것입니다.

SK리츠는 유상증자 이후에 더욱 강화된 안정성을 바탕으로 주유소 매각을 통한 특별배당, 고수익 자산 편입을 통한 배당 증대 등 약속드린 주주가치 제고에 최선의 노력을 다하겠습니다.

유상증자 이후 차입 경쟁력 효과

- ✔ (LTV) 유상증자 前 69.1% → 後 58.7%
- ✔ (평균 금리) 유상증자 前 3.39% → 後 3.17%



향후 운영 계획(자리츠를 통한)

- ✔ 주유소 Value-Up 가속화를 통해 수익성 개선
 - (23.06) 시화주유소, 복합에너지플랫폼 공동 개발 → 미래 자산가치 및 임대수익 증대 가능
 - (23.07) 주유소 2개소, 매각 양해각서 체결 → 매각차익 157억원을 통한 특별배당 예정
- ✔ 고수익 자산 선별 편입으로 수익성 제고
 - (23.07) SKHY 수처리센터 (1.1조원) 매입 결정 → ① 연결기준 자산규모 4.2조원의 Global top tier 리츠 성장 기반 확보
 - ② 임대료율 6% 중반대 자산 편입으로 향후 배당률 20% 이상 상승

(*) LTV(Loan To Value): 총자산 대비 부채 비율

(*) 향후 영업인가 및 시장상황 등에 따라 변동될 수 있음

DISCLAIMER

본 IR자료는 SK리츠운용주식회사(이하 "자산관리회사")가 주주님들께 당사의 금번「주주배정 유상증자」세부사항과 함께 SK리츠의 운영 계획을 설명드리고자 작성한 것으로, 관련 법령 및 내부통제기준에 따른 절차를 준수하였습니다.

이와 관련하여 본 IR자료의 이용시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 IR자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.

본 IR 자료는 주주배정 유상증자 또는 실권주 일반공모의 투자 참여를 권유하거나, 홍보하기 위한 목적이 아님을 알려드리며, 본 IR 자료 이용자의 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다.

소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 IR 자료 및 추가제공 자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 IR 자료 및 추가 제공자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.

자산관리회사는「SK리츠」의 사업 진행과 관련하여 언제든지「SK리츠」의 투자전략, 투자구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 자산관리회사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.

「SK리츠」에 투자하고자 하는 자는 금융소비자보호법 제 19조제 1 항에 따라 증권회사 등 금융상품 판매업자 및 자문업자로부터 설명을 받을 수 있는 권리가 있으며 관련 법령에 따라 금융소비자보호를 받을 수 있습니다.

「SK리츠」는 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다.

「SK리츠」는 부동산투자시장 및 임대환경이 변화하거나, 주식 시장, 금리, 인플레이션, 환율 세제 정책 등 사회적 경제적 정책적 환경이 변화할 경우, 또는 화재, 홍수, 전염병 창궐과 같은 천재지변이 발생하는 등의 경우 손실이 발생할 수 있으며 최대 손실 가능 금액은 원본 전액이며 원본 손실에 대한 책임은 투자자에게 있습니다.

본 IR자료는 주식의 모집 또는 매매 및 청약을 위한 권유를 목적으로 하지 않으며, 주식 매입과 관련된 모든 투자결정은 금융위원회에 제출한 증권신고서 또는 (예비) 투자설명서를 통해 제공되는 정보만을 바탕으로 내려져야 합니다. 「SK리츠」에 투자하기 전에 투자설명서를 읽어보시기 바랍니다.

「SK리츠」는 유가증권시장에 상장된 공모상장리츠로서 증권거래에 따른 수수료 및 증권거래세가 추가로 발생할 수 있습니다.

본 IR 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.