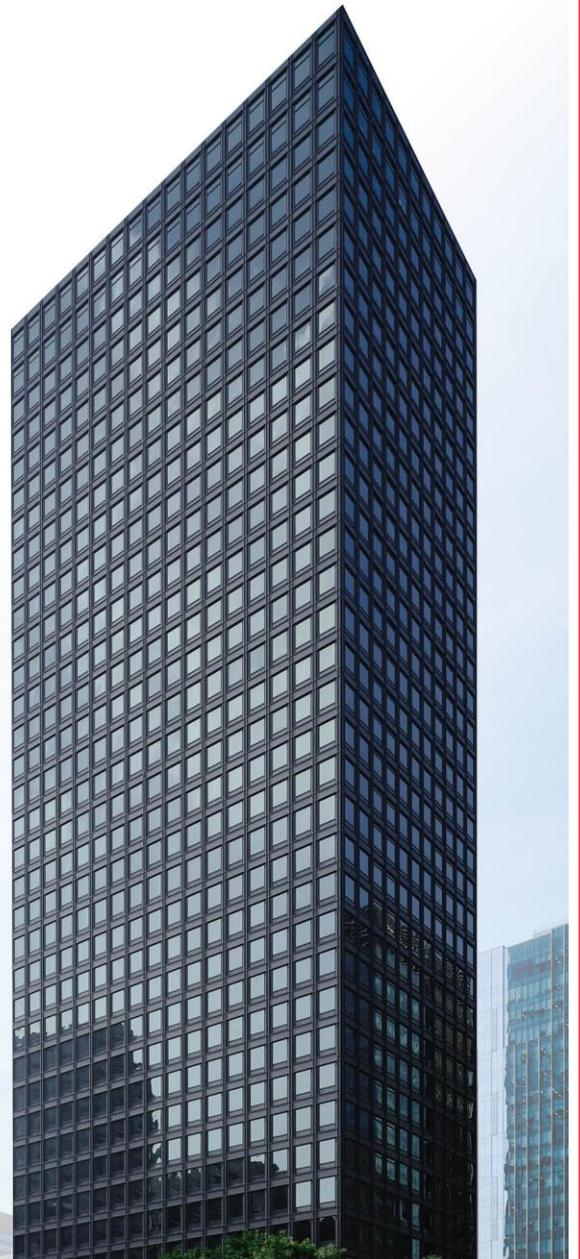


# SK리츠 온라인 기업설명회

PRESS-KIT

모두의 **가치** SK리츠와 **같이**

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사



온라인

기업설명회

Press Kit

## “SK리츠, 글로벌 Top Tier 리츠로 도약”

### PR Point

#### IPO Summary

증권신고서 제출	21. 07. 20
효력발생	21. 08. 05
수요예측	21. 08. 23 ~ 24
청약	21. 08. 30 ~ 09. 01
상장일	2021년 9월 중
공모주식수	46,510,266주
공모예정가	5,000원
공모예정금액	2326억 원

#### Contents

1. 온라인 기업설명회 보도자료
2. 회사소개
3. Appendix

#### ▶ 글로벌 기업 SK그룹의 스폰서 리츠

- 1조원 규모 SK서린빌딩 매입, 클린에너지리츠 지분 100% 편입
- SK리츠의 자(子) 리츠인 클린에너지리츠는 전국 116개 주유소의 토지 및 건물 매입, 국내 1위 SK에너지가 매입 대상 전체 주유소 책임 임차
- 최고 신용도의 SK 주요 관계사들이 장기로 책임 임차
- 공실 리스크 최소화 및 Triple Net 구조 (관리비, 보험료, 보유세 등 운영비와 자본적지출 임차인 부담)로 배당변동성 최소화

#### ▶ 국내 상장 리츠 업계 최초 분기 배당 실시

- 연기금, 퇴직연금, 개인 등 견고한 자금 유입 예상
- 배당락에 의한 주가 변동성 최소화
- 향후 3년간 연 5.45%의 안정적인 배당 제공(매각차익 제외)
- 예금 대비 6배 이상, AA급 회사채 대비 3~4배의 수익 가능

#### ▶ SK리츠, SK그룹과의 동반성장으로 시너지 효과 극대화

- SK리츠가 보유한 우선매수협상권 대상 자산들 지속적 편입  
→ 2024년까지 누적 약 4조원, 이후 SK그룹 핵심사업 연계 자산 편입 시 10조원 규모 이상의 글로벌 Top Tier 복합리츠로 성장
- SK리츠와 SK그룹의 동반성장 구조 구축  
→ 시너지 효과 극대화 기대

## 1. 온라인 기업설명회 보도자료

### SK리츠, “글로벌 Top Tier 리츠로 도약할 것”

- ▶ 글로벌 기업 SK그룹의 스폰서 리츠, 국내 리츠 업계 최초 분기 배당 실시
- ▶ SK그룹 우량 부동산 자산 우선매수협상권 확보...“SK그룹과 동반성장 할 것”
- ▶ 23~24일 수요예측, 8월 30일~9월 1일 청약 거쳐 9월 코스피 listing

<2021-08-18>SK(주)의 자회사인 SK리츠(SK위탁관리부동산투자회사, 대표이사 신도철)가 18일 신도철 대표이사 및 주요 임직원이 참여한 가운데 온라인 기업설명회를 열고 SK리츠의 성장 전략, 비전 등을 밝혔다.

SK리츠는 ESG 경영 기반, 다양한 미래산업에 투자하는 글로벌 기업 SK그룹의 스폰서 리츠(Sponsored REITs)\*다. SK리츠는 1조원 규모의 SK서린빌딩을 매입하고 클린에너지위탁관리부동산투자회사(클린에너지리츠)의 지분 100%를 편입했다.

*\*대기업, 금융기관, 연기금 등이 대주주로 참여해 자금조달과 자산운용, 시설관리 등을 전반적으로 지원함으로써 안정성, 신뢰도를 높여주는 리츠. 앵커리츠(Anchor REITs)로도 불린다.*

SK리츠의 공모가는 5,000원, 공모주식수는 약 4,650만주로 이번 공모를 통해 2,326억 원을 조달한다. 오는 23일~24일 2일간 국내외 기관투자자를 대상으로 수요예측을 진행하고 8월 30일~9월 1일 3일간 일반투자자 청약을 거쳐 9월 중 상장한다. 대표주관사는 삼성증권, 한국투자증권이며 인수회사는 하나금융투자다. 공동주관사로 SK증권이 참여한다.

SK리츠는 SK그룹이 장기로 책임 임차해 임대료를 SK리츠에 지급하고 이를 재원으로 매 분기별 배당금을 지급하는 구조로 돼있다. 또한 관리비, 보험료 등 운영비와 자본적지출 모두 임차인이 부담해 보다 안정적이면서도 높은 수익이 기대된다.

SK서린빌딩은 SK그룹이 20년 이상 본사 사옥으로 사용하고 있는 그룹의 성장을 함께해온 상징적인 건물이다. SK(주), SK이노베이션 계열과 SK E&S 등이 입주해 안정적 임대수익 창출이 가능하며 대규모 리노베이션으로 가치 상승도 기대된다.

클린에너지리츠는 전국 116개 주유소의 토지, 건물을 7,654억 원에 매입했으며 전체 주유소의 약 48%가 수도권 내 입지하며 토지 활용 가치가 높은 자산들로 구성됐다.

주유소 자산은 약 95%가 토지로 구성되며 지난 5개년(2015~2020년) 매입대상 공시지가의 상승률이 평균 4.8%인 점을 참작했을 때 향후 꾸준한 자산가치의 상승이 예상된다. 또한 신용등급 AA0, 3,000여 개 이상의 주유소를 갖춘 국내 대표 정유사인 SK에너지가 매입 대상 전체 주유소를 책임 임차한다.

우수 입지의 주유소는 향후 SK에너지 및 SK그룹과 전략적으로 협업해 전기 수소 충전소, 전기차 수리 정비소, 배터리 전반에 걸친 서비스 제공 등의 스페이스 플랫폼 공간으로 개발될 예정이다.

또한 SK리츠가 국내 리츠 업계 최초이자 유일하게 분기 배당을 실시한다는 점도 주목할 만하다. 주기



적 소득, 수입을 원하는 연기금, 퇴직연금, 개인 등의 견고한 자금 유입이 예상되고 배당락으로 인한 주가 변동성 또한 최소화될 것으로 기대된다.

향후 3년간 매각차익을 제외하고도 연 5.45%의 안정적인 배당을 제공해 예금 대비 6배 이상, AA급 회사채 대비 3~4배의 수익이 가능할 전망이다.

SK리츠는 우수한 성장성을 지녔다. 정부가 지원하는 혁신 사업이자 SK그룹의 주요 사업 영역인 2차 전지, 에너지, ICT, 반도체, 친환경, 제약바이오 등 분야에서 SK그룹이 신사업을 위한 부동산 자산 취득 시 SK리츠도 함께 참여한다.

특히, SK리츠는 SK그룹이 보유한 핵심 부동산 자산에 대한 우선매수협상권을 보유하고 있다. SK리츠가 보유한 우선매수협상권 대상 자산들이 모두 편입될 시 2024년까지 누적 약 4조원 규모의 자산 편입이 예상되며 그 이후 데이터센터, 신에너지, 물류센터, 해외자산 등 SK그룹 핵심사업 연계 자산을 지속적으로 편입할 시 10조원 규모 이상의 글로벌 톱티어(Top Tier) 복합리츠로 성장할 전망이다.

SK리츠 신도철 대표이사는 "싱가포르의 Ascendas REIT는 싱가포르 리츠 중 시총 2위인 자산 약 13조원 규모의 복합리츠로 SK리츠와 유사한 스폰서 리츠 구조다"라며 "SK리츠도 차별화된 안정성, 투자상품성, 성장성을 바탕으로 향후 글로벌 Top Tier 리츠로 도약할 것"이라고 밝혔다.

<참고자료>

[SK리츠 IPO 일정(예정)]

증권신고서 제출	2021년 7월 20일(화)
효력발생	2021년 8월 5일(목)
수요예측	2021년 8월 23일(월) ~ 24일(화)
청약	2021년 8월 30일(월) ~ 9월 1일(수)
코스피 상장(예정)	2021년 9월 중

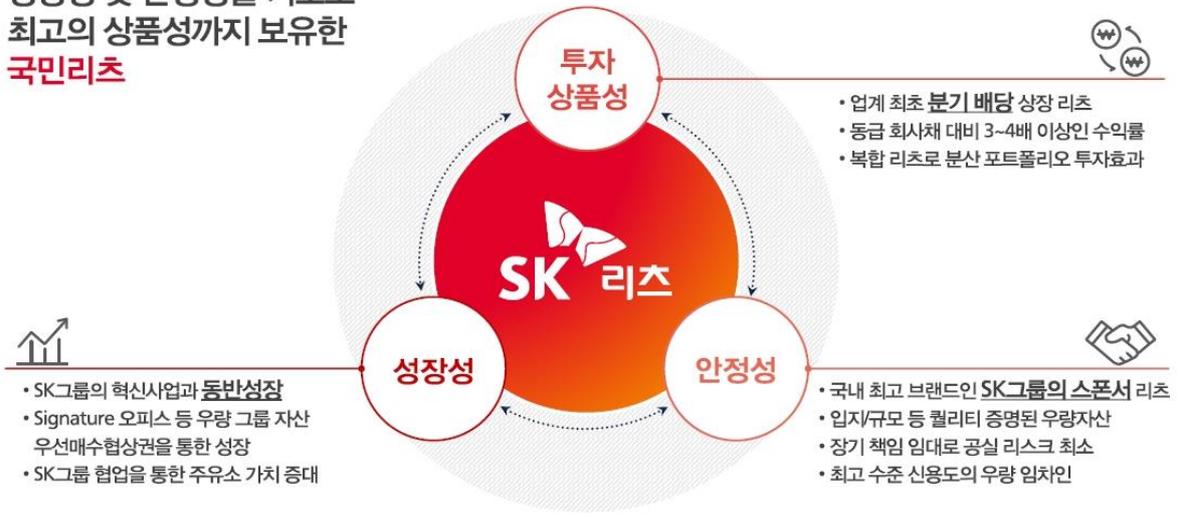
공모(예정)주식수	46,510,266주
공모예정가	5,000원
총 공모예정금액	2,326억 원

## 2. 회사소개

# 안정성, 성장성을 기초로 최고의 상품성까지 보유한 국민리츠

SK리츠는 SK그룹이 책임 임차하는 우량 자산들을 매입하고, SK 주요 사업과 연계된 외부 자산을 추가로 편입해 나가며 성장해 나갈 계획이다. 안정성, 성장성 뿐 아니라 투자 상품성을 더해 시장을 선도하는 국민리츠로 성장해 나간다는 방침이다.

### 성장성 및 안정성을 기초로 최고의 상품성까지 보유한 국민리츠



### ■ SK리츠 안정성

SK리츠는 국내 최고 브랜드인 SK그룹의 스폰서 리츠로 SK서린빌딩과 클린에너지위탁관리부동산투자회사(클린에너지리츠)의 지분 100%를 편입했다. SK그룹이 책임 임차해 임대료를 SK리츠에 지급하고 이를 재원으로 매 분기별 배당금을 지급하는 구조다.



서린빌딩 개요	
구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지
사용승인일	1999년 10월 19일 (2019년 Renovation)
용도지역	도시지역, 일반상업지역
주용도	업무시설
대지면적	5,778.8㎡ (1,748.09py)
연면적	83,827.66㎡ (25,357.87py)
전용률	53.50%
규모	B7 / 36F
임차인	SK 주식회사
주요 전차인	SK이노베이션 계열, SK E&S 등



SK그룹 내 최고 신용도의 회사들이 장기 책임 임차해 경기침체에도 흔들리지 않는 안정성을 확보했다. 또한 관리비, 보험료, 보유세 등 운영비와 자본적지출 모두 임차인이 부담해 SK리츠의 보다 안정적인 면서도 높은 수익이 예상된다.

SK서린빌딩에는 SK(주), SK이노베이션 계열과 SK E&S 등이 입주해 있다. SK서린빌딩은 SK그룹이 20년 이상 본사 사옥으로 사용하고 있는 건물로 공실 리스크를 최소화했으며 대규모 리노베이션으로 가치 상승이 기대된다.

SK리츠가 지분 100%를 편입한 클린에너지리츠는 전국 116개 주유소의 토지, 건물 매입을 완료했다. 전체 주유소의 약 48%가 수도권 내 입지하며 토지 활용 가치가 높은 자산들로 구성돼 있다.



국내 1등 정유사인 SK에너지가 매입 대상 전체 주유소를 책임 임차하며 부대시설의 임차 및 유지관리 등 주유소와 관련된 모든 운영비는 임차인이 부담한다.

#### ■ SK리츠 투자 상품성

SK리츠가 국내 리츠 업계 최초이자 유일하게 분기 배당을 실시하는 점도 매력적이다. 주기적 소득, 수입을 원하는 연기금, 퇴직연금, 개인 등의 견고한 자금 유입이 예상되고 배당락으로 인한 주가 변동성 또한 최소화될 것으로 기대된다.

또한 향후 3년간 매각차익을 제외하고도 연 5.45%의 안정적인 배당을 제공해 예금 대비 6배 이상, AA급 회사채 대비 3~4배의 수익이 가능하다.

**업계 최초 분기배당**

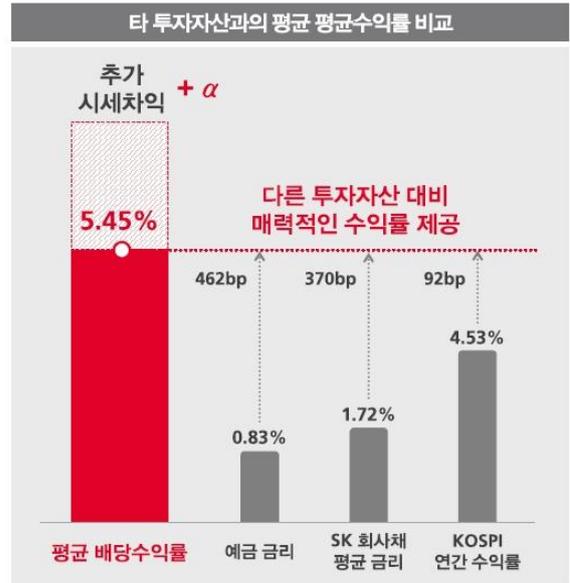
**SK 리츠**  
국내 리츠  
업계최초·업계유일  
분기배당 실시

- 업계 최초 영속적 **분기배당 리츠**
- 배당락으로 인한 주가 **변동성 최소화**
- 신규 자금 유입으로 **건조한 수요** 예상

**국내 상장사 분기배당 종목 및 배당수익률 현황**

	삼성전자 보통주	3.81%	증권 시장 상장 총 2,268개 종목 중 분기배당 종목은 <b>6종목</b>
	삼성전자 우선주	4.12%	
	포스코	2.68%	
	한온시스템	2.14%	
	쌍용C&E	5.49%	
	효성ITX	3.15%	

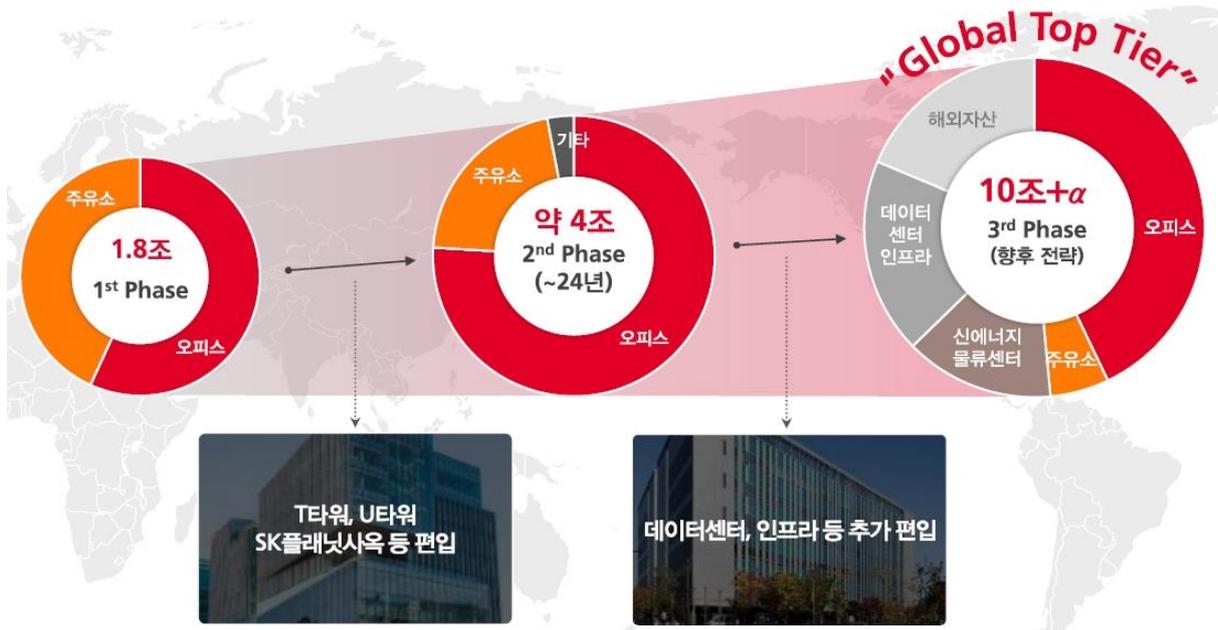
\* '20년부터 지속 분기배당한 종목  
\* 배당수익률은 시가 배당수익률 (최근 1년 합산 배당금 ÷ 7/26 종가)  
\* 출처 = 애널리스트의 증권정보모집



\* 예금금리는 '21.5월 기준 금융기관 가중평균 저축성수신금리  
\* SK회사채는 SK주식회사와 SK에너지의 3년 만기 개별 민영의 가중평균 금리  
\* KOSPI 연간 수익률은 2010/12/31~2021/6/30까지의 KOSPI 자주의 연평균 수익률  
\* 시장상황 및 분건 거래 진행과정에서 배당은 일부 변동이 가능함

## SK리츠 성장성

SK그룹이 혁신사업을 위한 부동산 자산 취득 시 함께 참여하고 SK그룹의 신사업 투자 재원을 지원하며 동반 성장할 계획이다. SK리츠가 우선매수협상권을 모두 실행 시 2024년까지 누적 약 4조원 규모의 자산 편입이 예상된다.



### 3. Appendix

#### ■ SK 리츠 개요

리츠명	에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 SK리츠)				
자산관리회사 (AMC)	에스케이리츠운용 주식회사(이하 SK리츠운용)				
자산보관회사	[자산] 대한토지신탁 주식회사 [현금] SK증권 주식회사				
사무수탁회사	신한아이타스 주식회사				
투자 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SK서린빌딩 (매입가: 1조 30억원)</li> <li>• 클린에너지위탁관리부동산투자회사 주식회사 지분증권 100% (SK에너지 주유소 116개 자산 매입가 7,654억원)</li> </ul>				
설립일	2021년 3월 15일	자본총계	5,425억원 (공모 전)		
영업인기일	2021년 6월 7일	회계기간	매 3개월 단위 - 결산일: 매 3/6/9/12월말		
보수	구분				
	AMC	매입	매입가액의 0.5%		
		자산 관리	기분	매입가액의 연 0.2%	매입가액의 연 0.22%
			성과	(직전 주당 최고 배당액 대비) 배당증가분의 25% <sup>(주1)</sup>	
	처분	기분	처분가액의 0.7%		
		성과	매각차액의 10% <sup>(주2)</sup>		
	개발	전체 사업비(토지비, 금융비용 제외)의 5%			
	자산보관	[현금 <sup>(주3)</sup> ] 연 2,000만원 [부동산] 연 500만원	[현금 <sup>(주3)</sup> ] 연 600만원 [부동산] 연 500만원		
사무수탁 <sup>(주4)</sup>	[상장 전] 연 4,400만원 [상장 후] 연 2억원	연 6,000만원			

(주1): 투자대상처분에 따른 배당증가분은 제외  
(주2): (매각가액 - 최초매대가-처분수수료) x 10% - 자산관리 성과수수료 누계액  
(주3): 추가매입 시 매결산기마다 매입가액의 0.0005%  
(주4): 추가매입 시 매결산기마다 가중평균 매입가액 x 0.001875%

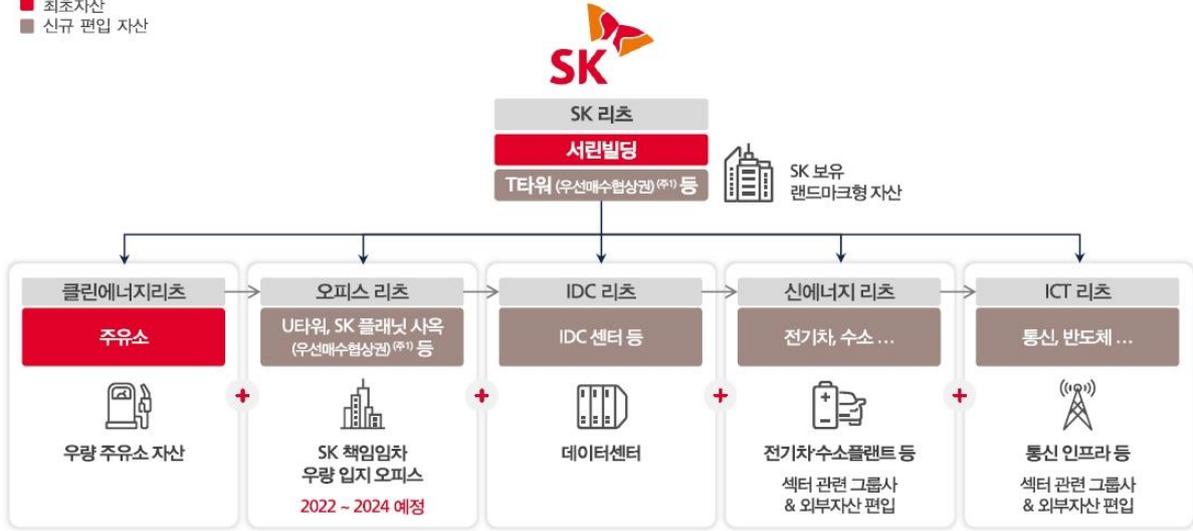
#### ■ SK 리츠의 성장을 책임질 전문가 그룹



## ■ SK 리츠의 장기 성장 플랜

섹터별 자리츠를 통한 장기 성장 전략 구조

- 최초자산
- 신규 편입 자산



(주1): 우선매수협상권 행사 여부는 각 회사의 매각 진행이 결정되면 행사 가능

## ■ SK 리츠와 SK 그룹의 동반성장

