



2024 Annual Report

SK reit

ANNUAL REPORT

2024



SK reit Co., Ltd.

15F, 136, Sejong-daero, Jung-gu, Seoul,
Republic of Korea

TEL. 82-2-6353-7070

FAX. 82-2-6353-7099

www.skreit.co.kr

DISCLAIMER

- 본 자료는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “SK리츠”)의 2024년 12월 말일 현황 기준으로 작성되었으며, 배당금 등 결산과 관련된 사항은 외부감사인의 감사를 받은 2024년 1월부터 2024년 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 예측정보가 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.



CONTENTS

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

REVIEW OF OPERATIONS	32 PERFORMANCE
	34 PORTFOLIO
	46 INVESTMENT STRUCTURE



국내 리츠 최고 신용등급(AA-)의 SK 그룹 스폰서 리츠



SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래

SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 4.4조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.

2024년 12월말 기준 운용자산 포트폴리오는 SK그룹 통합사옥 'SK서린빌딩', SK에너지 '주유소 111개', SK하이닉스 사옥 'SKU-타워', SK그린캠퍼스 '종로타워', SKC 사옥 'SK-C타워 및 SK하이닉스 이천 캠퍼스 '수처리센터 5개동'으로 구성되어 있습니다. SK리츠는 최초, 최대, 최고의 타이틀에 안주하지 않고 시장 변화에 가장 혁신적이고 역동적으로 대응하는 리츠로 성장해 나갈 것입니다.

4.4조원

국내 최대 자산규모*



분기배당

국내 최초



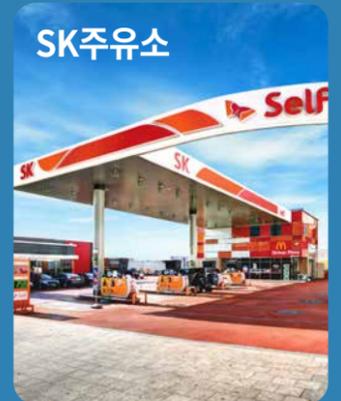
AA-

국내 상장리츠 최고 신용등급*

* 2024년 12월 31일 기준



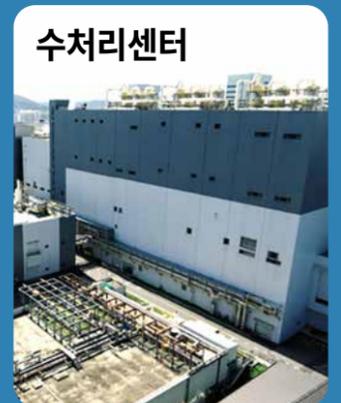
서린빌딩



SK주유소



종로타워



수처리센터



SK U-타워

SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

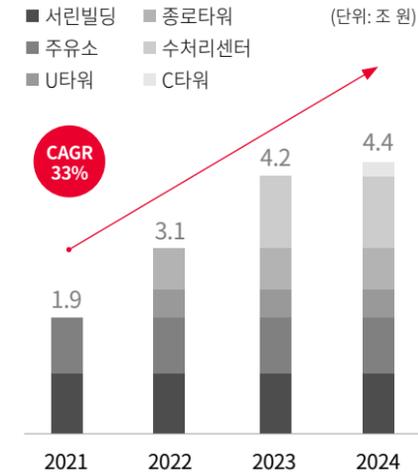
INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

AUM 4.4조원의 초대형 대한민국 대표 리츠

SK리츠는 2021년 상장 이후 불과 3년 만에 연평균 32%의 성장률을 기록하며 국내 최대 AUM 4.4조원의 초대형 리츠로 자리매김하였습니다. SK리츠는 SK그룹의 주요 사옥인 프라임 오피스 4개, 전국 핵심 교통 요지에 입지한 SK에너지 주유소 111개 및 SK하이닉스 이천 반도체 공장 내 수처리센터 5개동을 기반으로 업계 최고/유일한 신용등급 AA-을 보유하고 있습니다. 또한, FTSE EPRA Nareit 등 글로벌 지수 편입을 통해 글로벌 리츠로서 가치를 높여가고 있습니다.

운용자산 증가 추이



기업신용등급

AA-
(NICE신용평가, 한국기업평가)

운용 자산수

120개

오피스 4개 주유소 111개 수처리센터 5개

글로벌 Index

- FTSE EPRA Nareit
Global, Developed Asia 등
- MSCI
All Cap, ACWI 등
- FTSE
All Cap, Developed 등
- Morningstar
Global Markets REIT 등



SK 서린빌딩

연면적
83,828m² (25,358 py)
CBD 권역 내 최고층 2만평 이상
프라임급 오피스



종로타워

연면적
60,601m² (18,332 py)
CBD 종각역의
핵심 랜드마크 오피스



SK U-타워

연면적
86,804m² (26,258 py)
분당 및 판교 업무권역
핵심 랜드마크 오피스



SK C-타워

연면적
21,641m² (6,546 py)
CBD 전략적 입지에 위치한
SKC 신규 사옥



SK 에너지 주유소

대지면적
164,708m² (49,821 py)
111개소, 수도권 비중 67% 및
개발 가능성이 높은 상업지구에 위치
(매입가 기준)



수처리센터

연면적
146,714m² (44,381 py)
수처리센터 5개동, 국내 상장리츠
최초 투자 산업시설



SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

우량 임차인 기반의 안정적 수익 창출

SK리츠는 스폰서리츠로서 주요 자산을 SK 그룹 우량 관계사들이 장기 임차하고 있으며(가중평균임대기간 5.1년) 금리상승기에도 흔들림 없이 지속 수익 창출이 가능한 소비자물가지수 연동의 임대료 구조로 지속적이고 안정적 수익 창출이 가능합니다.

SK 그룹 장기책임임차

100% 

- SK서린빌딩, SK에너지 주유소, SK U-타워, 수처리센터
- 종로타워 업무시설 62% 임차

임대료 상승 구조

CPI연동 

(Consumer Price Index)

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

임대차 가중평균임대기간

5.1년 

(임차인 옵션 적용시 10.9년)

비용 구조

Triple Net 

- 관리비, 보험료, 제세공과금 임차인 부담.
- 100% 책임임차 건에 해당.

SK U-Tower



Operation Structure of SK REIT



SK REIT AT A GLANCE

INVESTMENT POINT 01

INVESTMENT POINT 02

INVESTMENT POINT 03

영업수익 증가에 따른 주주친화적 배당정책

SK리츠는 업계 최초 분기배당을 실시하는 주주친화 정책을 실행하고 있습니다. SK리츠는 지속적인 자산 편입을 통해 매출액(영업수익)이 크게 증가하였고, 2025년에도 매출액은 꾸준히 증가할 것으로 기대하고 있습니다. SK리츠는 상장 이후 약속된 배당금을 안정적으로 지급해왔으며, 2024년 하반기에 매각된 주유소 3개소의 매각차익을 25년 6월에 특별배당으로 지급할 예정입니다. 향후에도 자산 Value up 및 매각 등 다양한 주주가치 제고 방안을 통해 SK리츠의 수익성과 배당 안정성은 더욱 강화될 것입니다.

상장 리츠 최초
분기배당
(3월, 6월, 9월, 12월)

배당수익률*
5.97%

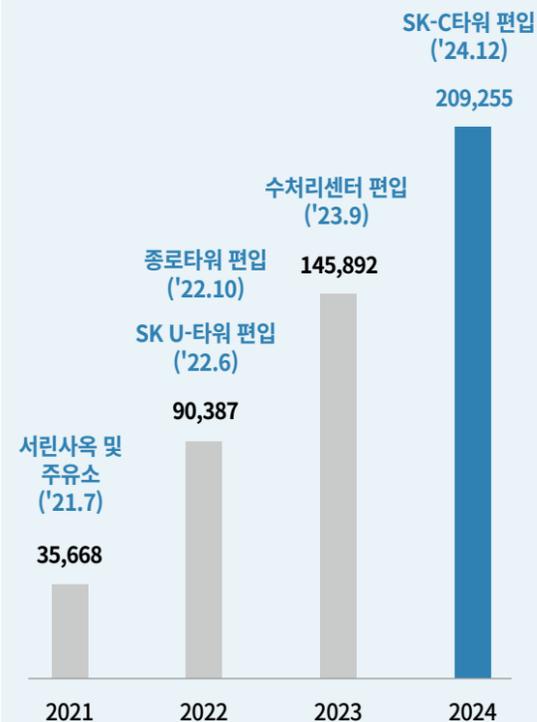
2024년 연 배당금
264원

*'24년 연배당금 및
'24년 연말 시가 기준 배당률
증가 4,425원



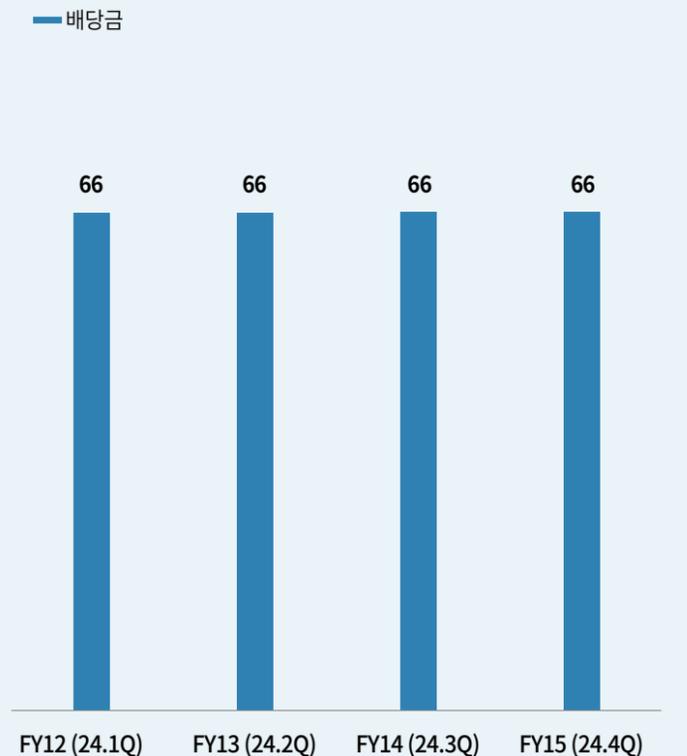
영업수익

(단위: 백만원)



2024년 배당 현황

(단위: 원)



ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT OUR TENANTS

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

SK리츠운용 주식회사는 SK그룹의 사업과 연계된 내외부 자산 편입 전략을 기반으로 SK리츠의 안정적인 성장을 책임질 부동산 전문가들이 이끌어갑니다.



Letter from the CEO

존경하는 주주 여러분,

SK리츠는 그동안 국내 리츠 시장에서 쌓아온 훌륭한 성과를 토대로, 앞으로도 지속 성장·발전시켜 나갈 것을 주주님들께 약속드리겠습니다.

지난 24년 한해동안 당사는 재무구조 개선과 주주가치 제고를 위해 매우 바쁘게 달려왔습니다. 국내 리츠 유일한 AA급 신용등급을 기반으로 3차례에 걸쳐 5천억원 규모의 회사채 발행에 성공하여 이자비용을 획기적으로 낮추는 성과를 달성하였으며, 금년 2월에도 리츠 역대 최대규모인 회사채 2,700억원을 성공적으로 발행하는 것 뿐만 아니라 금년 5월에도 2,100억원의 공모 회사채를 3.0%대 조달에 성공하며, 다시 한번 당사의 조달경쟁력을 입증하였습니다. 또한, 작년 12월에 총무로에 위치한 SK-C타워를 신규로 편입하여, 주주가치 제고를 위한 또 한번의 성장을 이루어 냈습니다.

당사는 올해에도 재무구조 개선과 주주가치 제고를 위해 더욱 정진하도록 하겠습니다. 조달 금리의 추가 인하와 주유소매각 등 Capital Recycling 전략을 기반으로 새로운 성장 사업을 지속적으로 추진할 계획이며, 이로써 주주 기대에 부응할 수 있도록 하겠습니다.

당사는 이미 상장리츠 중 보유자산과 시가총액 측면에서 독보적인 1위로 대한민국을 대표하는 초대형 리츠로 자리 매김하였으나, 당사는 그간의 성공에 안주하지 않고 지속적인 성장과 주주가치 제고를 위해 임직원 모두 최선을 다하겠습니다.

올 한해에도 주주님들의 건강과 행복을 진심으로 기원하겠습니다. 대단히 감사합니다.

대표이사 장근준
CEO, SK reits Management

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT SK REITS MANAGEMENT

ABOUT OUR SPONSOR

ABOUT OUR TENANTS

SK 그룹 개요

2024년 포춘 글로벌 선정 글로벌 500기업 중 100위인 SK그룹은 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.

*2025년 5월 공정거래위원회, 대한민국 88개 공시대상기업집단 자산규모 기준

투자전략

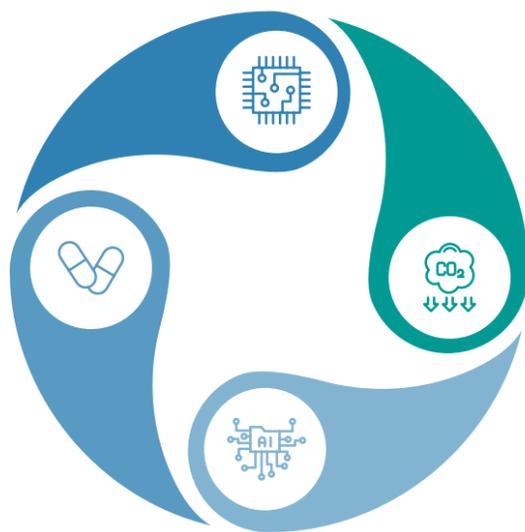
ESG기반의 핵심 사업을 중심으로 장기적 관점의 투자 전략을 수립합니다.

첨단소재

산업혁신을 촉진할 수 있는 기술과 소재

Bio

인류의 건강 증진을 위한 생명과학 및 바이오 플랫폼



Green

기후변화와 환경오염을 해결하는 솔루션

Digital

산업과 사회를 풍요롭게 하는 AI·DT 기술

투자 Portfolio를 연계하여 기업의 가치를 극대화하고 SK의 지속가능한 성장을 가속화 합니다.

자산 효율화를 통한 재원은 잠재력을 가진 Portfolio에 투자하는 선순환 체계를 구축하고 있습니다.

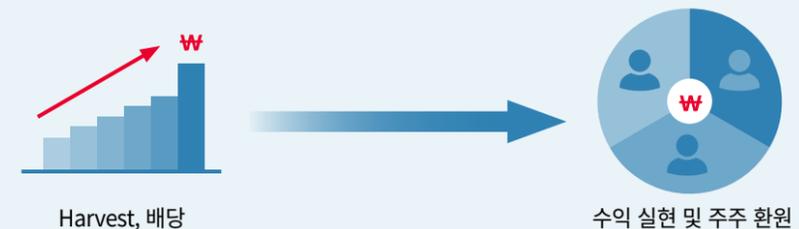
수익성·성장성 기준 자산 Transformation



투자철학



투자 사업의 Value-up 성과는 이해관계자들에게 투명하게 공개하고 투자 수익에 대해서는 적극적인 주주 환원으로 주주가치 제고에 기여하고자 합니다.



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 100% 임차하여 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 첨단소재, 그린, 바이오, 디지털 사업을 4대 핵심사업으로 선정하고, 해당 영역의 신성장 투자회사들을 적극 육성해 갈 예정입니다.

자산총액	매출액	영업이익	신용등급
215.0조원	124.7조원	2.4조원	AA+

(2024년 12월 31일 기준, 연결기준)



기술로 인류와 사회에 기여하는 Global Top-tier Company

SK하이닉스는 2024년 연결기준 매출액 66.2조원을 기록한 DRAM 및 NAND 반도체 분야 세계 2위 기업입니다. SK하이닉스는 글로벌 테크 리더십(Global Tech Leadership)을 통해 고객, 협력사, 투자자, 지역사회, 구성원 등 이해관계자들에게 더 큰 가치를 제공하는 글로벌 ICT 생태계를 선도하는 Solution Provider가 되기 위해 노력하고 있습니다.

자산총액	매출액	영업이익	신용등급
119.9조원	66.2조원	23.5조원	AA

(2024년 12월 31일 기준, 연결기준)



SK에너지는 언제 어디서나 고객의 삶 속에서 만날 수 있도록 새로운 시장으로 나아갑니다.

SK에너지는 1962년 국내 최초의 정유회사로 시작한 대한민국 No.1 정유사로서 하루 84만 배럴의 원유 정제 능력을 보유한 울산 Complex에서 다양한 석유 제품을 생산하고 있으며, 2023년 말 기준 국내 최다인 2,843개의 주유소 네트워크를 운영하고 있습니다. SK 에너지는 Speedy & Flexible한 공정 운영, Market Leadership 제고 등 수익 구조를 혁신하고, Business Model을 획기적으로 진화시켜 ‘아시아/태평양 지역의 Top Energy Company’ 로 성장해 나갈 것입니다.

자산총액	매출액	영업이익	신용등급
17.3조원	43.4조원	537.6억원	AA

(2024년 12월 31일 기준, 연결기준)



SK 그린캠퍼스 6개사 친환경 미래산업 강화

SK 그룹은 2022년 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 관계사가 종로타워에 입주하여 사업 시너지를 극대화하고 있습니다.

종로타워는 2022년 10월 SK리츠가 매입을 완료했으며, 그린캠퍼스를 구성하는 SK 그룹 우량 계열사들을 임차인으로 안정적인 수익을 확보할 수 있게 되었습니다.

 SK에너지 P&M 친환경 에너지 플랫폼 구축	 SK E&S P&ES 재생에너지·수소	 SK지오센트릭 친환경 화학
 SK에코플랜트 ECO Lab 센터 환경·신재생에너지	 SK온 전기차 배터리	 SK임업 산림을 통한 탄소상쇄

SK REIT MILESTONES

(2024년 12월 31일 기준)

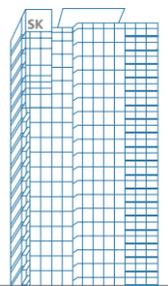
2021

- 6월 국토교통부 영업인가 승인**
2021년 3월 15일 회사 발기설립 후 4월 영업인가 신청을 마친 SK리츠는 6월 7일에 국토교통부로부터 영업인가 승인을 받았습니다.
- 7월 SK 서린빌딩, SK에너지 주유소 편입**
SK 그룹 통합 사옥인 SK서린빌딩을 취득하고 SK주식회사를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시했으며, 자리츠인 클린에너지리츠를 통해 SK에너지 주유소 116개를 취득하고 SK에너지를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시했습니다.

- 9월 리츠 일반공모 청약 최고 청약증거금 및 경쟁률 기록**
상장 전 진행된 일반 공모 청약에서 역대 리츠 최고인 19.3조원의 청약증거금과 552대 1의 경쟁률을 동시에 기록했습니다.
- 한국거래소 유가증권시장 상장**
SK리츠 설립 6개월만에 한국거래소 유가증권시장에 성공적으로 상장했습니다. 공모가(5,000원) 대비 6.8% 상승한 5,340원으로 시초가가 결정되었고, 종가는 시초가 대비 6.8% 상승한 5,780원으로 성공적으로 상장 첫날을 마감했습니다.

2022

- 3월 국내 상장리츠 중 최고/유일 기업신용등급 AA- 획득**
나이스신용평가로부터 업계 최초로 기업신용등급(ICR) AA-를 획득하였습니다. 상장리츠 중 가장 우수한 신용등급을 획득함으로써 업계 내 최상위 수준의 재무건전성을 입증했으며, 자금조달 경쟁력을 더 높일 수 있게 되었습니다.
- 6월 SK U-타워 우선매수협상권 행사 및 편입**
SK그룹 자산에 대한 첫 우선매수 협상권 행사로 SK U-타워를 5,072억원에 취득하였고, SK하이닉스를 임차인으로 하는 책임임대차를 개시하였습니다. 이를 통해 운용자산 규모 2.4조원의 국내 1위 리츠로 올라섰습니다.



2023

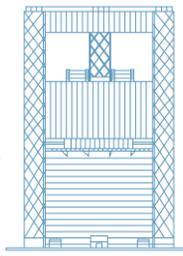
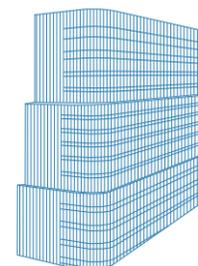
- 9월 주유소 2개소 매각을 통한 전액 특별배당**
주유소 2개소 매각을 통하여 2023년 전액 특별배당을 지급 하였습니다. ('23.3Q, 4Q 각각 주당 91원 지급)
- 수처리센터 편입**
SK하이닉스의 반도체 생산의 핵심 거점인 이천 캠퍼스의 수처리센터 5개동을 1.12조원에 매입하였으며, SK리츠는 운용자산 4.2조원으로 국내 최대 규모의 리츠로 도약하였습니다.
- 6월 SK리츠-SK에너지, 친환경주유소 공동개발 합의서 체결**
시흥시에 위치한 시화산업주유소를 도심 물류 및 친환경에너지를 접목한 플랫폼으로 개발하기 위한 합의서를 체결 하였고, 보유하고 있는 주유소의 Value Up을 본격화할 예정입니다.

- 12월 FTSE EPRA Nareit 지수 편입**
Global Standard에 부합하는 리츠의 개별 심사를 통해 편입 여부를 결정하는 전 세계 유일한 글로벌 리츠 지수인 FTSE EPRA Nareit 지수(Developed Asia Series) 편입을 완료했습니다. SK리츠는 지수 편입 후, 외국인 지분율이 기존 대비 2배 이상 증가하였습니다.

- 10월 종로타워 편입**
서울 중심지구의 대표적인 랜드마크 오피스인 종로타워를 편입하며 운용자산 3.1조원으로 업계 1위 위상을 공고히 했습니다. 주요 임차인은 SK그룹 내에서 친환경 사업을 하는 6개 회사(SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업)가 참여한 'SK그린 캠퍼스'입니다.

2024

- 10월 '24년 총 회사채 4,990억원 발행**
AA급 신용등급을 기반으로 3차례에 걸쳐 5천억원 규모의 회사채 발행에 성공하여 이자비용을 획기적으로 낮추는 성과를 달성했습니다.
- 12월 SK-C타워 매입**
CBD 전략적 위치에 위치한 SKC본사 사옥인 SK-C타워를 성공적으로 편입 완료하였습니다. Cap rate는 5.7%로 전체자산의 가중평균 Cap rate는 4.91%에서 4.97%로 상향되며, 연간 배당 수익은 연평균 약 27억원 정도 증대가 기대됩니다. (AUM 4.4조원)

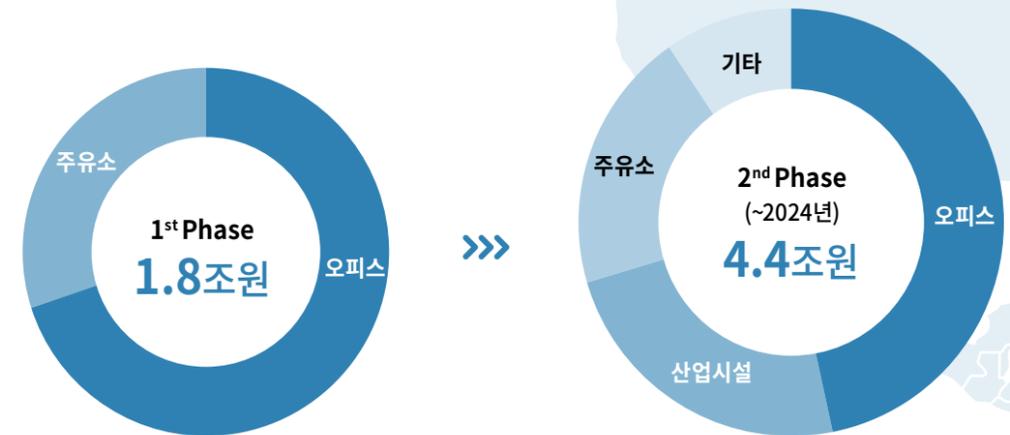


VISION & STRATEGY

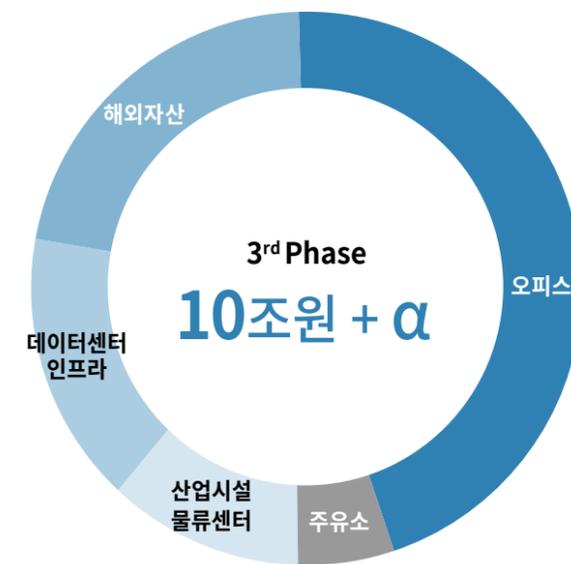
SK리츠는 SK그룹 계열사의 다양한 우량자산들을 편입하여 성장해 나가는 복합스폰서 리츠입니다. 이러한 기조 하에서 국내외 우수한 자산들을 편입하여 Global Top Tier 리츠로 성장할 계획입니다.



수익성 높은 신규 우량자산의 지속적인 편입



SK 그룹 사업 연계 자산 신규 편입으로 시장선도

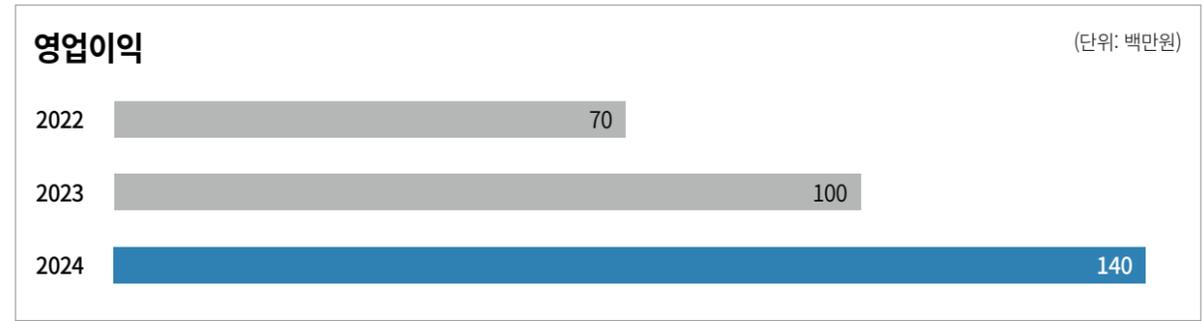
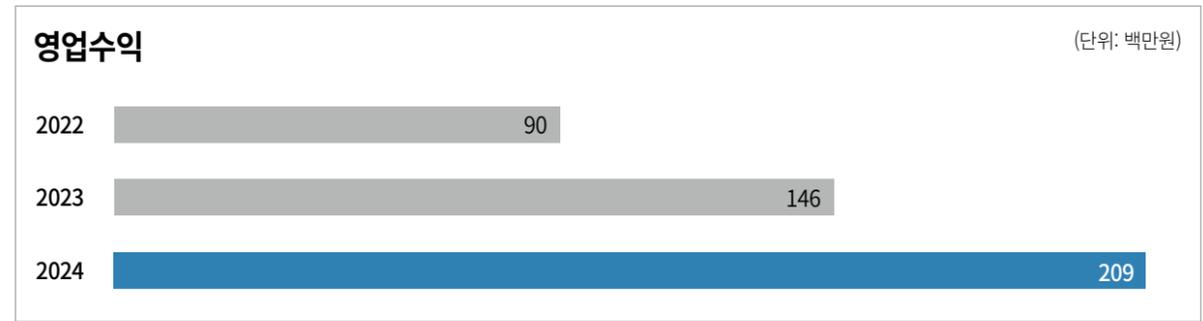
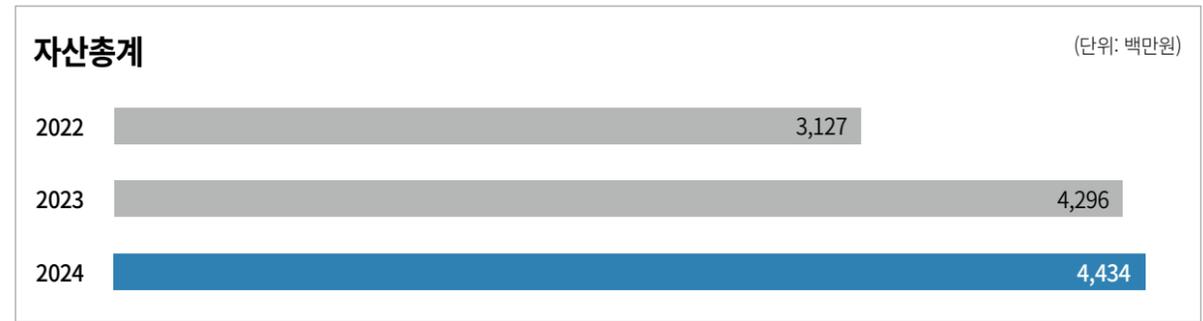


* 향후 전략 상의 섹터별 비중은 구체적인 계획이 아닌 단순 예시임

FINANCIAL HIGHLIGHTS

SK리츠의 운용자산은 2024년 하반기 SK-C타워 편입을 완료하며 전년 대비 5% 증가한 총 4.4조원을 기록했습니다.

SK리츠는 스폰서인 SK 그룹의 관계사들이 보유한 우량 부동산은 물론 다양한 사업과 연계된 섹터를 발굴하여 포트폴리오에 편입함으로써 자산의 양적, 질적 성장과 동시에 높은 수익성을 달성했습니다. 그 결과, SK리츠의 영업수익(매출액) 및 영업이익은 전년 대비 각각 43% 및 40% 증가한 주요 재무 수치를 기록했습니다.



요약 재무상태표 (연결 기준)

(단위: 백만원)

	FY7 (2022.12.31 현재)	FY11 (2023.12.31 현재)	FY15 (2024.12.31 현재)
유동자산	80,692	111,928	100,540
비유동자산	3,046,675	4,183,699	4,333,002
자산총계	3,127,367	4,295,627	4,433,542
유동부채	727,100	1,513,928	1,161,820
비유동부채	1,431,547	1,460,298	2,006,906
부채총계	2,158,647	2,974,226	3,168,726
자본금	98,277	135,066	136,394
자본잉여금	870,121	1,116,476	1,113,216
이익잉여금	322	(11,436)	(65,981)
자본총계	968,720	1,321,400	1,264,816
부채 및 자본 총계	3,127,367	4,295,626	4,433,542

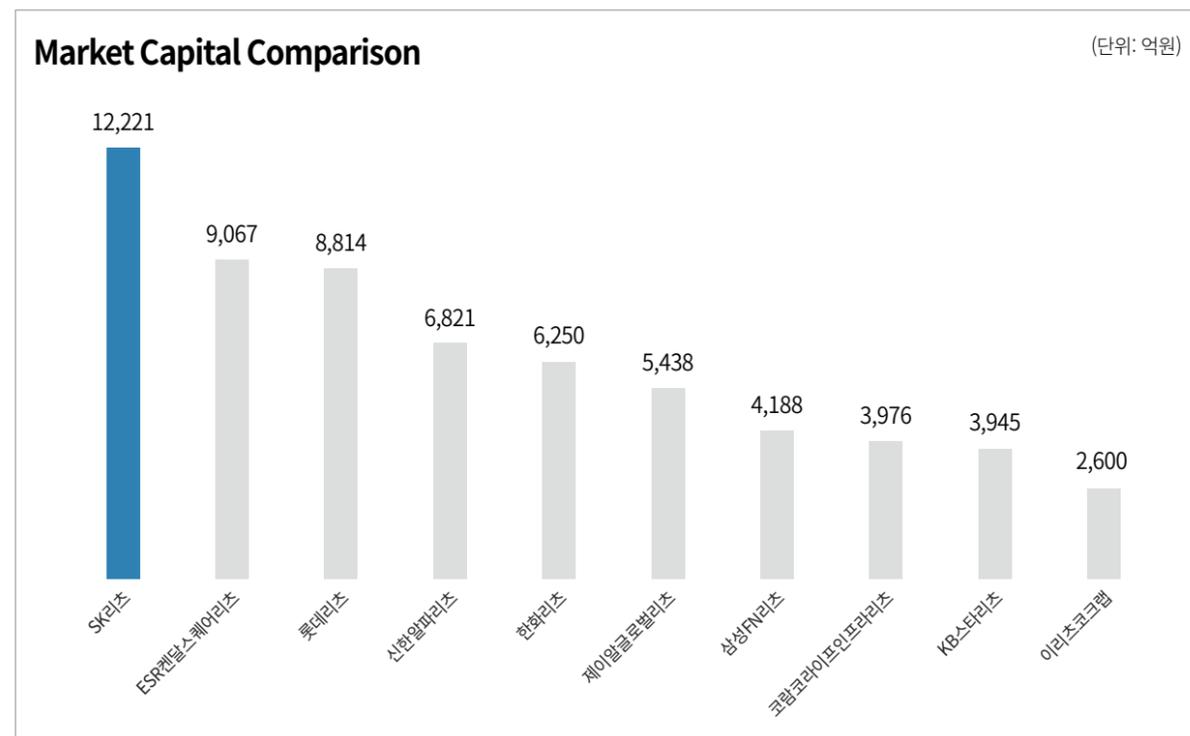
요약 손익계산서 (연결 기준)

(단위: 백만원)

	FY4 ~ FY7 (2022.1.1~2022.12.31)	FY8 ~ FY11 (2023.1.1~2023.12.31)	FY12 ~ FY15 (2024.1.1~2024.12.31)
영업수익	90,387	145,892	209,255
영업비용	20,147	45,439	68,777
영업이익	70,240	100,454	140,478
법인세비용차감전순이익	28,932	25,987	13,396
당기순이익	28,932	25,987	13,396

SHAREHOLDERS' INFORMATION

2021년 9월 KOSPI 시장에 상장한 SK리츠는 2022년 5월 출범한 업종을 대표하는 'KRX 리츠 TOP 10' 지수를 구성하는 리츠 중 가장 높은 시가총액을 기록하며 자산규모 1위와 더불어 주주가치 측면에서도 시장을 선도하는 리츠로 자리매김하고 있습니다.



* KRX리츠 TOP10 구성 종목의 2024년 12월 30일 종가 시가총액 기준

Stock Price

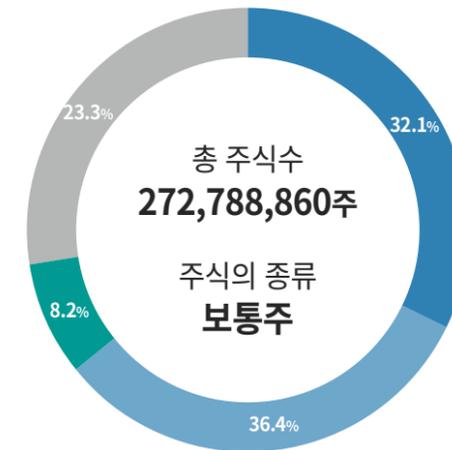
종가	최고/최저	시가총액
4,425원	5,560/3,710원	12,221억 원

(2024년 12월 30일 기준)

Major Shareholders

주주구성은 SK(주)가 87,554,915주로 전체 발행 주식의 32.1%를 보유하고 있습니다. 나머지 67.9%는 국내외 주요 기관 및 일반 투자자로 구성되어 있습니다.

● SK(주) ● 주요기관투자자 ● 외국인 주주 ● 기타



(2024년 12월 30일 기준)

Credit Rating

핵심권역 위치한 Prime급 자산 경쟁력과 SK 그룹 주요 계열사와의 시너지 성장성 그리고 마스터리스와 트리플 넷 계약의 임대 질적 수준을 높이 평가받아, 국내 리츠의 최고 등급인 AA-를 확보하였습니다.



Stable

NICE 신용평가: 2023년 09월 23일

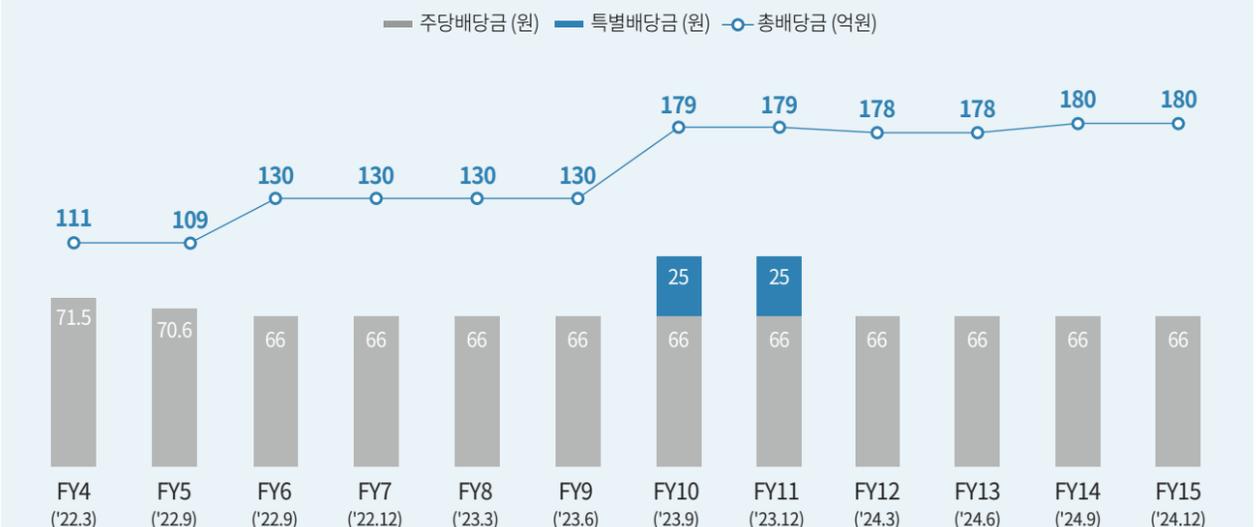


Stable

한국기업평가: 2023년 09월 27일

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 2024년 주유소 3개 매각을 성공적으로 완료하였고 264원의 연간 배당을 실시했습니다.



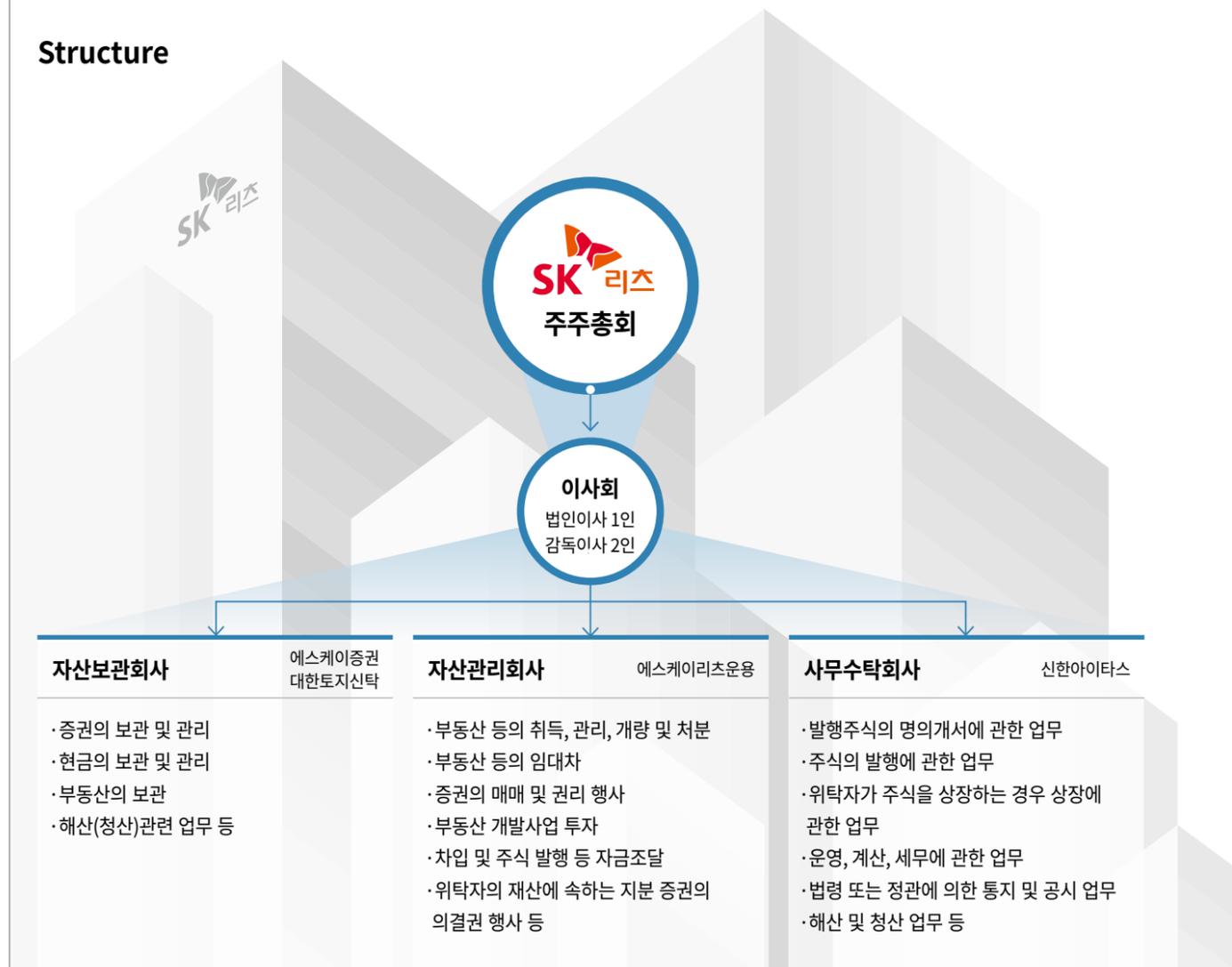
CORPORATE GOVERNANCE

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 이사의 역할과 권한은 「부동산투자회사법」 및 회사의 정관에 명시되어 있으며, 주주총회와 이사의 의사 결정과 감시를 통해 투명경영, 투자수익제고 및 투자자 보호에 만전을 기하고 있습니다.

Structure



Board of Directors

<p>SK리츠운용 주식회사 법인이사</p> 	<p>김재정 감독이사</p>  <ul style="list-style-type: none"> ·현 법무법인(유) 화우 고문 ·전 (주)에이치더블유컨설팅 고문 ·전 국토교통부 주택정책관, 건설정책국장, 국토도시실장, 기획조정실장 ·전 국토해양부 토지정책관 	<p>최재영 감독이사</p>  <ul style="list-style-type: none"> ·현 김앤장 법률사무소 변호사 ·전 금융감독원 회계감독 1국 ·전 금융감독원 자본시장조사 1국 ·전 안진회계법인 세무자문본부
--	---	---

Managing Directors

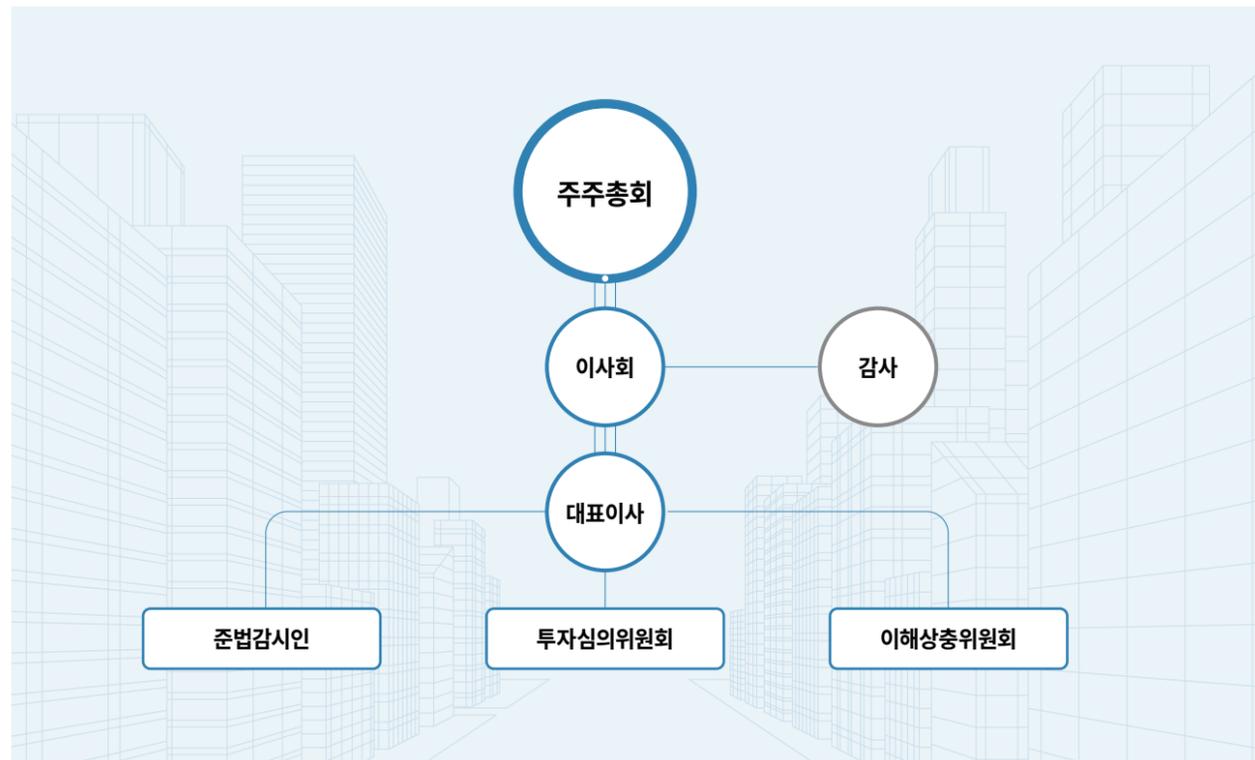
<p>장근준 대표이사</p>  <ul style="list-style-type: none"> ·전 SK SUPEX협의회 ·전 SK(주)재무실 ·전 SK증권 PE본부 	<p>백민주 투자본부장</p>  <ul style="list-style-type: none"> ·전 SK SUPEX협의회 ·전 SK플래닛 ·전 PwC 삼일회계법인 	<p>주인규 운용본부장</p>  <ul style="list-style-type: none"> ·전 SK리츠운용 경영관리실장 ·전 SK(주)재무실 ·전 SK텔레콤
--	---	---

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

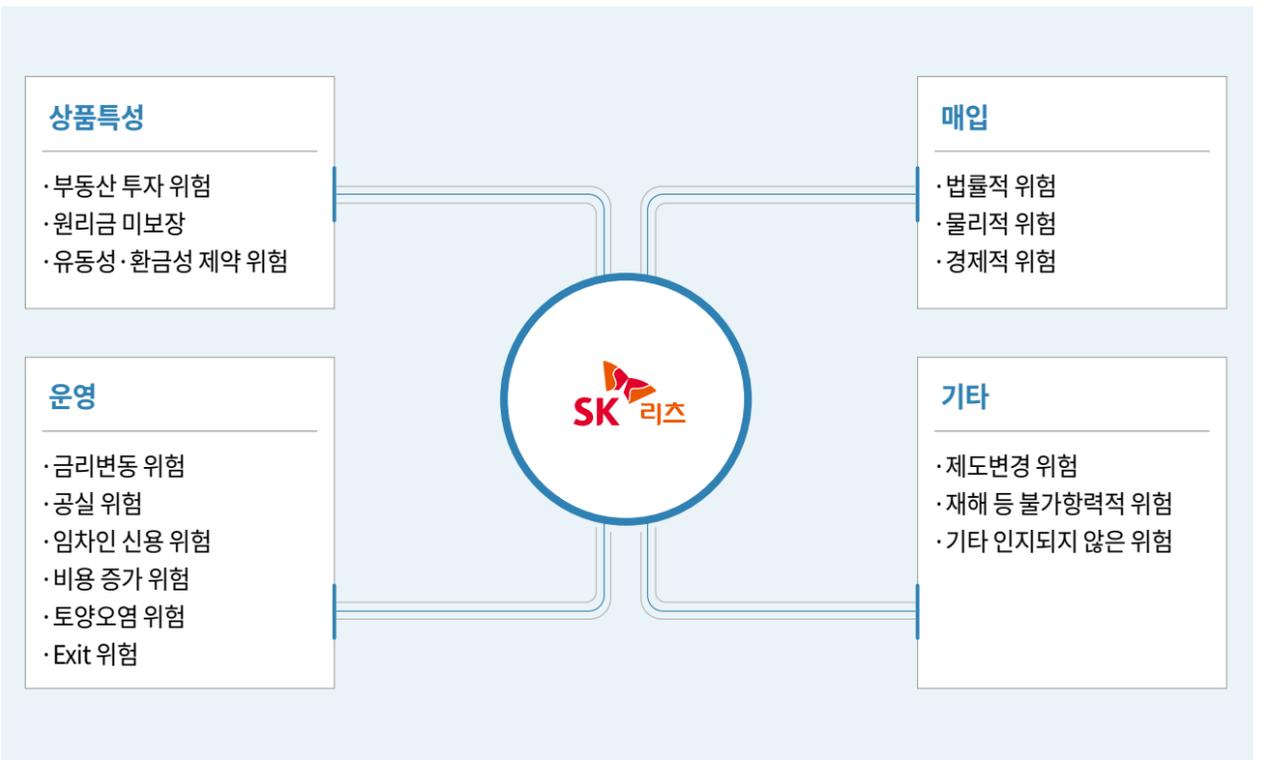
SK리츠의 리스크관리 정책은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 금리, 가격, 환율 등을 포함하는 시장 위험과 신용위험 및 유동성 위험 등에 대한 잠재적 위험을 식별하여 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피하는데 중점을 두고 세워집니다. 리스크관리의 목적은 SK리츠가 안정적이고 지속적인 경영 성과를 창출할 수 있도록 하는 동시에 재무구조 개선과 자금운용의 효율성 제고를 통해 회사의 경쟁력을 제고 하는데 기여하는 것입니다.



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, 자산관리 회사, 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 장기임대차 계약을 체결하여 공실 리스크를 최소화했고, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 트리플넷 계약 구조를 통해 운영비용을 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 발생 가능한 위험을 적기에 예측 하고 대응하고 있습니다.

중점 관리 대상 리스크 요인 및 범주



SK리츠의 가치, 모두가 행복한 미래.

SK리츠는 2021년 9월 한국거래소 유가증권시장에 상장하였으며, 4.4조원의 국내 최대 자산규모와 국내 최고 신용등급인 AA-를 보유하고 국내 최초 분기 배당 정책을 도입하여 실시하고 있는 상장 리츠입니다.



REVIEW OF OPERATIONS

32 PERFORMANCE

34 PORTFOLIO

46 INVESTMENT STRUCTURE



PERFORMANCE

자산현황

SK리츠는 연결기준 오피스 4개소 및 주유소 111개소, 통합 수처리센터 5개동을 운용자산으로 보유중이며, 운용자산 규모는 4.4조원이고, 자산비중은 오피스 57.6%, 수처리센터 23.8%, 주유소 18.5%로 구성되어 있습니다.

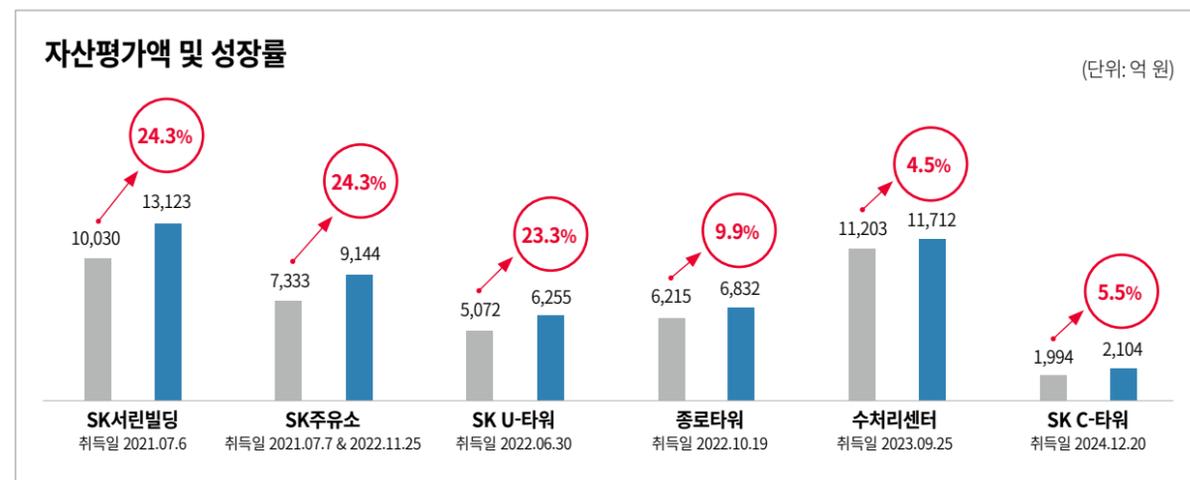
보유자산 비중 현황



* 각 자산의 취득가 기준

자산가치

SK리츠는 설립 이후 SK 서린빌딩, SK 주유소, SK U-타워 등 SK 그룹사 우량자산을 취득하여 성공적으로 운영함으로써 2024년 말 현재 취득가 대비 높은 평가가치를 기록하였습니다. SK리츠는 스폰서 리츠의 강점을 극대화하여 자산건전성과 수익성을 확보하고 2022년 업무시설과 리테일 시설이 복합된 종로타워와 2024년에는 SK-C타워를 취득하는 등 자산의 규모 확대는 물론 포트폴리오 다각화를 통해 글로벌 복합 스폰서 리츠의 면모를 갖춰가고 있습니다.



* 평가액은 2024년 12월 31일 기준 (경일감정평가법인)

보유자산 요약표

(2024년 12월 31일 기준)

구분	SK서린빌딩	주유소 111개소	SK-U 타워	종로타워	수처리센터 5개동	SK-C타워
특징	SK그룹 통합 사옥	SK에너지 주유소	SK하이닉스 분당 사옥	SK그린캠퍼스 사옥	SK하이닉스 이천캠퍼스 반도체 제조 필수 시설	SKC 충무로 사옥
소재지	서울시 종로구 서린동	수도권 50%	성남시 분당구 정자동	서울시 종로구 종로2가	이천시 부발읍 가좌리	서울시 중구 충무로 3가 43
면적	대지 5,779㎡ (1,748py) 연 83,828㎡ (25,358py)	164,708㎡ (49,821py) 80,783㎡ (24,437py)	6,532㎡ (1,976py) 86,804㎡ (26,258py)	5,007.9㎡ (1,515py) 60,600.6㎡ (18,332py)	46,144㎡ (13,959py) 146,714㎡ (44,381py)	2,116㎡ (640py) 21,641㎡ (6,546py)
매입금액	1조 30억원 ('21.7.6)	7,664억원 ('21.7.7 & '21.11.15)**	5,072억원 ('22.6.30)	6,215억원 ('22.10.19)	1조 1,203억원 ('23.9.22)	1,994억원 ('24.12.20)
평가액*	1조 3,123억원 [+30.8%]	9,114억원 [+18.9%]	6,255억원 [+23.3%]	6,832억원 [+9.9%]	1조 1,712억원 [4.5%]	2,104억원 [5.5%]
책임임차인 (신용등급)	SK주식회사 (AA+, '22.9)	SK에너지 (AA, '22.5)	SK하이닉스 (AA, '22.6)	주요임차인: SK그린캠퍼스 (오피스 면적의 62% 공동임차)	SK하이닉스 (AA, '22.6)	SKC (A+)
임대차기간	5년 (+5년)	10년 (+5년)	5년 (+5년)	오피스 WALE 3.1년	10년 (+10년)	SKC기준 7년
임대차만기	'26.6.29 (+5년)	'31.6.29 (+5년)	'27.6.29 (+5년)	Wale 2.1년	'33.9.24(+10년)	'32.3.31
임대료율 ('24년말 기준)	4.34%	4.00%	4.46%	3.89%	6.63%	(Initial Cap 5.7%)
CPI연동 임대료 상승	서울 CPI 연동, 매년 ('24년 7월 +3.9%)	전국 CPI 연동, 6년차부터 매년	경기 CPI 연동, 매년, MAX 5.0% ('24년 7월 +3.5%)	평균 연 3% 상승 (개별 상이)	경기 CPI 연동, 매년, MAX 5.0% ('24년 10월 +3.6%)	3%상승
기타	• Master-Lease + Triple Net, Capex 임차인 부담 • 임차인 우선매수협상권 보유			• Market 준용	• M/L + NNN • 임차인 Capex 부담 및 우선매수협상권 보유	• SKC의 C&C, T모빌리티 임차

* 경일감정평가법인으로부터 감정평가 컨설팅 진행 (기준 시점: 2024. 12. 31)

** 2024년 매각된 주유소 3개 제외

PORTFOLIO

SK서린빌딩

SK U-타워

종로타워

SK-C타워

SK에너지 주유소

수처리센터

SK 서린빌딩

SK 서린빌딩은 지하철 2호선 을지로입구역과 광화문광장을 중심으로 형성된 CBD 지역에 위치한 프라임 오피스 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.

SK 그룹을 상징하는 건물로 자리매김하고 있는 SK서린빌딩은 SK주식회사가 100% 임차하고 있으며, 주요 전차인 또한 SK 그룹 주요 계열사인 SK이노베이션, SK E&S 등이 통합 사옥으로 사용하고 있습니다.

2024년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK서린빌딩의 자산가치는 1조 3,123억원으로 2021년 7월 편입한 후 30.8% 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 평)

연면적

83,828㎡ (25,358 평)

전용률

53.50%

규모

B7 / 36F

책임 임차인

SK 주식회사 (NICE신용평가 AA+, 2021.05.24)

매입가

1조 30억원 (2021년 7월 6일)

부동산 가치추정

1조 3,123억원 (2024년 12월 30일, 경일감정평가법인)

SK그룹의 통합사옥으로 그룹의 성장을 함께 해온 상징적인 빌딩

- 세계 4대 건축가인 미스 반 데어 로어(Mies van der Rohe)의 유일한 한국인 제자인 건축가 김종성의 작품
- 근대 모더니즘 건축의 상징인 뉴욕 씨그램 빌딩으로부터 모티브
- 직선 구조로 오피스 건물의 효율성을 극대화
- CBD 핵심 오피스 권역 중심에 위치한 권역 내 가장 높은 건물(160m)

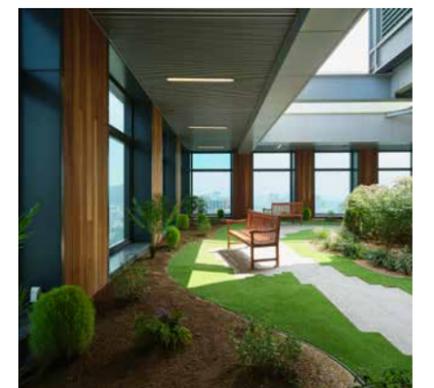
임대차 현황

대상자산	임대료율*
SK 서린빌딩	4.34% (435 억원)
임차인**	임대차계약
SK 주식회사	2021년 6월 30일
임대차 기간***	임대료 인상률****
5년	서울 CPI연동, 매년 ('24년 7월 +3.9%)
임대차 보증금	운영비 부담*****
월 임대료의 10개월 분	Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
 ** 100% Master Lease
 *** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)
 **** 인상률 하한선 1.5%조건
 ***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

SK리츠와 SK주식회사는 SK서린빌딩에 대한 임대차 계약을 2021년 6월 30일 체결 하였습니다. 임대차기간은 SK주식회사가 5년+5년을 장기 책임임차하는 계약으로 임대료는 직전연도 서울지역 CPI 인상률에 연동되어 물가 상승시기에도 수익이 증가 하며, 운영비는 임차인이 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK 주식회사는 SK서린빌딩에 대한 장기적인 운영 계획하에서 2018년부터 착수한 대대적인 리노베이션 작업을 완료하여 최고 수준의 스마트 사역을 구축했으며, SK 리츠는 매입 후 임차인인 SK 주식회사와 장기적인 협력 관계 유지 및 안정적인 자산 운용을 통해 지속적으로 자산 가치를 제고할 계획입니다.



PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워**
- 종로타워
- SK-C타워
- SK에너지 주유소
- 수처리센터

SK U-타워

SK리츠는 2022년 3월 SK하이닉스 분당 사옥인 SK U-타워에 대해 우선매수협상권 행사하며, 6월 30일에 자산 편입을 완료했습니다. SK U-타워는 두산타워, 제2네이버 사옥, 현대중공업 R&D 사옥 등 국내 유수의 대기업 사옥이 집중된 정자권역에서도 분당수인선과 신분당선 환승역인 정자역에서 도보 2분 거리에 위치하여 교통 편의성이 우수한 장점이 있습니다.

서울 오피스 권역과 비견될 만큼 급성장 중인 분당-판교 업무지구는 다수의 도시개발 사업이 진행 및 예정 중에 있어 업무 권역이 확장되고 그 위상이 공고해질 것으로 전망됩니다.



소재지
경기도 성남시 분당구 정자동 25-1

사용승인일
2005년 6월 27일

용도지역
중심상업지역, 지구단위계획구역, 벤처기업촉진지구

주용도
업무시설 / 집합건물

대지면적
9,967㎡ (3,015 평)

연면적
86,803㎡ (26,258 평)

전용률
55.49%

규모
B6 / 28F

책임 임차인
SK하이닉스 주식회사 (NICE신용평가 AA, 2021년 06월 29일)

매입가
5,072억원 (2022년 6월 30일)

부동산 가치추정
6,255억원 (2024년 12월 30일, 경일감정평가법인)

SK하이닉스 연구개발(R&D)의 핵심거점과 더블역세권의 Prime 오피스

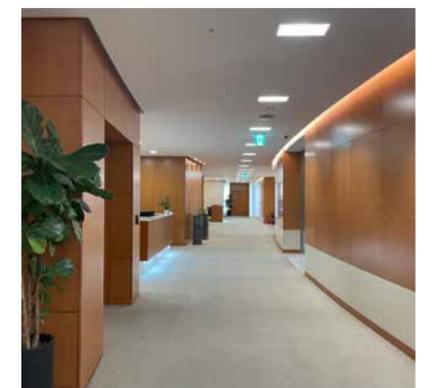
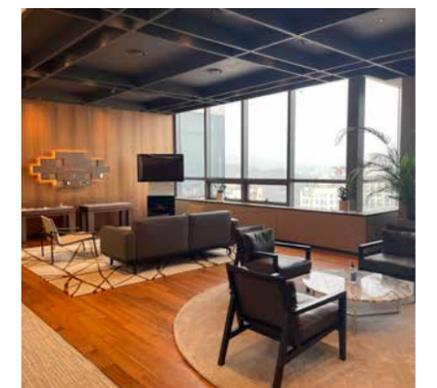
- 분당권역 중심상업지역에 위치한 대표 랜드마크 자산
- 대기업 및 IT기업의 높은 임차 및 투자 수요
- 신분당선으로 연결되는 GBD, 판교 등으로의 우수한 접근성

임대차 현황

대상자산 U타워	임대료율* 4.46% (226 억원)
임차인** SK하이닉스(주)	임대차계약 2022년 6월 9일
임대차 기간*** 5년	임대료 인상률**** 직전연도 서울지역 CPI 인상률 연동
임대차 보증금 월 임대료의 10개월 분	운영비 부담***** Triple Net

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
 ** 100% Master Lease
 *** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)
 **** 연 인상률 하한 수준 1.5%, 상한 수준 5.0% 조건
 ***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

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. 2023년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK U-타워의 자산가치는 6,255억원으로 2022년 6월 편입한 후 18.9% 상승했습니다.



PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워**
- SK-C타워
- SK에너지 주유소
- 수처리센터

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 인근 지하철역 5개가 600m 이내에 위치한 편리한 접근성을 가진 오피스와 리테일 임차인이 공존하는 우수한 입지 조건을 가지고 있습니다.



- 소재지**
서울특별시 종로구 종로51 (종각역 연결)
- 사용승인일**
1999년 9월 2일
- 용도지역**
일반상업지역, 중심지미관지구
- 주용도**
업무시설
- 대지면적**
5,007.9㎡ (1,514.9 평)
- 연면적**
60,600.6㎡ (18,332 평)
- 전용률**
51.4%
- 규모**
B6 / 33F
- 책임 임차인**
SK그린캠퍼스 (SK온 등 친환경 기업 6개사)
- 매입가**
6,215억원 (2022년 10월 19일)
- 부동산 가치추정**
6,832억원 (2024년 12월 30일 경일감정평가법인)

SK그룹 Green Business의 허브, SK 그린캠퍼스

- 세계적 건축가 라파엘 비놀리(Rafael Viñoly)가 설계한 역동적 Design의 CBD 대표 Landmark 자산
- SK그룹 계열 6개사 단일 임차를 통해 공간 효율화 및 임대 안정성 제고
- 지하철 1호선 종각역과 지하 연결 및 인근 지하철 5개역 위치

임대차 현황

대상자산	종로타워
임차인	SK그린캠퍼스 (SK온, SK에너지, SK이엔에스, SK지오센트릭, SK에코플랜트, SK임업) 및 리테일 매장(종로서적, 스타벅스 더종로R점 등)
임대차계약	2022년 10월 19일 (승계)
임대차 기간	5년
임대료 인상률	전년 대비 +3%



2023년 12월 31일 기준으로 종로타워의 업무시설과 리테일 비중은 면적 기준으로 각각 74%와 21%를 차지하고 있으며, 업무시설의 공실률은 0%입니다. 업무시설 중 62%는 SK 그룹이 친환경 사업을 강화하기 위해 출범시킨 SK그린캠퍼스 소속 6개 기업이 가중평균 잔여계약기간 3.18년 동안 매년 3% 이상 임대료와 관리비를 인상하는 조건으로 공동임차하고 있습니다. 리테일 부문은 지하 2층부터 지상 2층까지 오랜 역사의 종로서적과 스타벅스 더종로R점 등이 임차하여 영업 중입니다.

2024년 12월 31일 기준으로 종로타워의 자산가치는 6,832억원으로 평가되어 2022년 10월 편입 후 9.9% 상승했고 향후 지속적 가치상승이 기대되고 있습니다.

PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워
- SK-C타워**
- SK에너지 주유소
- 수처리센터

SK-C타워

SK-C타워는 SKC 및 SK C&C 등의 사옥으로 활용 예정이며, 최근 리모델링이 완료된 6,546평의 신축급 오피스입니다. 근처에 충무로역(3,4호선)과 을지로3가역(2,3호선)이 위치하고 있어 CBD 권역내의 전략적 입지에 위치하고 있습니다.

SK-C타워는 SKC 59%, SK C&C 21%, T맵모빌리티가 20%를 임차할 예정이며, 건물내에 SKC구내식당 및 체육시설도 설치 할 예정입니다.

SK-C타워의 업무시설은 전체 면적의 98.62%를 사용하고 있으며, 전체 임대료 매출의 97.93%를 차지하고 있습니다. 임차인마다 계약기간과 조건이 상이하나, 평균 E.NOC는 약 27만원이며, SKC(주)는 7년, SK(주) C&C 및 T맵모빌리티(주)는 5년 계약을 체결하였습니다.



- 소재지**
서울특별시 중구 충무로3가 43 (충무로 15)
- 사용승인일**
2024년 5월 29일 (리모델링)
- 용도지역**
일반상업지역
- 주용도**
업무시설, 제2종 근린생활시설
- 대지면적**
2,116㎡ (640 평)
- 연면적**
21,641㎡ (6,546 평)
- 전용률**
61.3%
- 규모**
B4/15F
- 책임 임차인**
SKC, SK(주) C&C, T맵모빌리티
- 매입가**
1,994 억원
- 부동산 가치추정**
2,104억원 (2024년 12월 30일 경일감정평가법인)

CBD 확장 권역에 위치한 SKC의 신규 사옥

- 서울 중심업무지구 충무로 권역에 위치한 연면적 6,546.44평의 중형 오피스
- '24년 5월에 리모델링 완료한 신축급 오피스
- 을지로, 충무로 권역에서 다수의 도시정비형 재개발 사업으로 인해 높은 잠재가치 보유
- SK-C타워의 임대차 계약 기준 전체 공실률 0%

임대차 현황

대상자산	SK-C타워
임차인	SKC, SK(주)C&C, T맵모빌리티
임대차계약	2024년 12월 20일
임대차 기간	SKC기준 7년
임대료 인상률	전년 대비 +3%



2024년 12월 31일 기준 경일감정평가법인으로부터 가치추정 감정평가 컨설팅을 받은 결과, SK-C타워의 자산가치는 2,055억원으로 2024년 12월 편입한 후 5.5% 상승하였습니다.

다수의 도시정비형 재개발 사업이 진행중인 을지로, 충무로 권역에 위치하고 있고, 인근 공급 예정 오피스 중 1만 평 미만 규모의 중형 자산은 5.73% 수준에 불과하여 SK-C타워는 희소성 높은 자산으로 안정적인 임대료 수익과 함께 높은 잠재적 가치를 보유하고 있는 자산입니다.

PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워
- SK-C타워
- SK에너지 주유소**
- 수처리센터

SK에너지 주유소

SK에너지 주유소 111개소는 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 부가 가치 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 7,664억 원에 매입했습니다. 이후 2023년 9월 27일에 주유소 2개소 매각, 2024년 12월 20일에 주유소 3개소를 성공적으로 매각하면서, 주유소 111개소에 대한 자산가치는 2024년 12월 31일 기준 9,114억 원으로 2021년 7월 편입 이후 24.3% 상승했습니다.

주유소 111개소 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

111개 (토지 및 건물만 보유/주유기, 배관, 탱크는 미포함)

지역분포

서울 16개, 경기인천39개, 지방광역시25개, 기타31개

용도지역

상업지역 26개, 주거지역 55개, 공업지역 18개, 기타 12개

대지면적 합계

164,708㎡ (49,821 평)

책임임차인

SK에너지 주식회사

매입가

7,664억 원 (116개 기준/2021년 7월 7일, 2021년 11월 25일 매입)
7,333억 원 (111개 기준/2023년 9월 27일, 2024년 12월 20일 매각)

부동산 가치추정

9,114억 원 (2024년 12월 30일, 경일감정평가법인)



서울 박석고개 주유소



인천 스카이라인

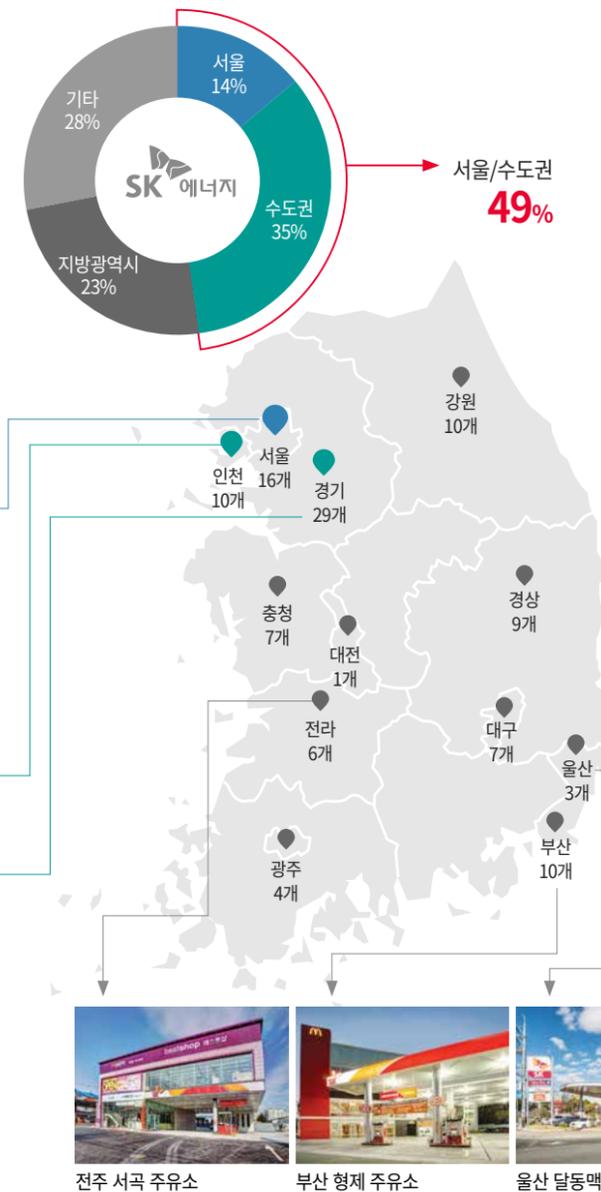


경기 비산 주유소

대한민국 1등 정유사 SK에너지 주유소

- 대한민국 1등 정유사인 SK에너지가 매입대상 전체 주유소를 책임임차
- 부대시설의 임차 및 유지관리 등 주유소와 관련된 모든 운영은 임차인 부담으로 안정적인 수익 예상
- 지속적으로 변화하는 대외 환경에 발맞추어, 탄력적 운영, 설비 최적화 등을 통해 수익성 극대화를 지속 추진
- Net Zero 달성을 위한 친환경 비즈니스 모델을 구체화하고, 축적된 마케팅 역량을 활용하여 주유소 연료전지 실증 사업 등을 추진

SK 에너지 주유소 분포(111개)



임대차 현황

대상자산		전국 111개 주유소	
임대료율*	4.2% (314억원)	임차인**	SK에너지(주)
임대차계약	2021년 6월 30일 및 2021년 11월 25일	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

* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
 ** 100% Master Lease
 *** 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)
 **** 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 1.0%조건
 ***** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

PORTFOLIO

- SK서린빌딩
- SK U-타워
- 종로타워
- SK-C타워
- SK에너지 주유소
- 수처리센터**

수처리센터

SK리츠는 2023년 9월 리츠 업계 최초로 산업시설인 SK하이닉스의 수처리센터 5개동을 1조 1,203억원에 자산으로 편입했습니다. 이로써 SK리츠의 총 AUM은 4.2조원으로 증가했고 자산 포트폴리오를 다각화하여 자산 운용의 안정성과 수익성을 높였습니다.

SK리츠의 100% 종속기업인 클린인더스트리얼리츠가 투자한 부동산인 수처리센터는 SK하이닉스가 온도저감동 1개동 및 수처리 4개동을 포함하는 총 5개동 전체 면적을 10년간 책임임차하고 있습니다. 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 단지 내 소재하고 있으며, 반도체 공정에서 발생하는 폐수를 고도처리, 방류 및 재활용하는 첨단 처리공법에 의한 시스템으로 구성된 수자원 관리의 핵심 시설입니다. 또한, SK하이닉스는 수처리센터를 통해 수자원 절감 및 재이용 등 Water Stewardship을 수행하며 ESG 경영에도 중점을 두고 자산가치를 높여가고 있습니다.

소재지	경기도 이천시 부발읍 가좌리 1-17외				
건물 연면적	146,713.61㎡ (44,380.87 평)				
용도지역	2016년 이후				
건물 구분	W10	W11	W12A (W11의 증축)	W12B	온도저감동
사용승인일	2016년 6월 3일	2017년 12월 21일		2022년 8월 11일	2022년 11월 6일
건축면적	6,275.49㎡ (1,898.34평)	11,703.65㎡ (3,540.35평)		6,810.37㎡ (2,060.14평)	2,350.82㎡ (711.12평)
연면적	29,580.32㎡ (8,948.05평)	46,057.55㎡ (13,932.41평)	26,087.86㎡ (7,891.58평)	38,865.01㎡ (11,756.67평)	6,112.87㎡ (1,852.17평)
건물규모 / 높이	지하 2층 ~ 지상 6층 / 35.7m	지하 2층 ~ 지상 8층 / 56.09m		지상 9층 / 68.16m	지하 2층 ~ 지상 2층 / 19.45m
책임 임차인	SK하이닉스 주식회사				
매입가	1조 1,203억원 (2023년 09월 25일)				
부동산 가치추정	1조 1,712억원 (2024년 12월 30일, 경일감정평가법인)				



국내 상장리츠 최초의 산업시설 투자 리츠

- 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 가동을 위한 법정 필수 자산
- 세계적 수준의 기술과 자본조달 역량을 바탕으로 준공된 총 5개동으로 이루어진 최첨단 시설
- 7.3%의 높은 Cap. Rate로 현금흐름 창출력이 탁월한 고수익 자산
- 향후 잔존가치는 현 수준 이상 유지 예상되며, 타 산업 활용도가 높은 범용성 자산

임대차 현황

대상자산	임대료율*
SK하이닉스 수처리센터	6.63% (743억원)
임차인**	임대차계약
SK하이닉스(주)	2023년 9월 6일
임대차 기간	임대료 인상률***
10년	직전연도 경기도 CPI 인상률 연동
임대차 보증금	운영비 부담****
월 임대료의 24개월 분	Triple Net

클린인더스트리얼리츠와 SK하이닉스 간 수처리센터 임대차계약은 10년의 장기책임임차 계약이고 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮아 안정적 수익 창출이 가능합니다. 또한, 수처리센터 5개동 대부분은 최근에 완공된 최신 시설이고, 반도체 생산에 필수적인 수처리센터의 특성상 임차인의 이탈 가능성이 낮아 장기간 안정적인 운용이 가능할 것으로 기대됩니다.



* 임대료율 = 연간 예상 임대료/매매가
 ** 100% Master Lease
 *** 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 2.0%, 상한선 5.0% 조건
 **** 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담



INVESTMENT STRUCTURE

