NH투자증권

SK리츠 (395400.KS)

배당 성장 증명의 시작

'25년 주유소 특별배당과 SK-C타워 편입 효과가 반영될 예정. 분기 주당 배당금 최소 66원 이상 지급 기조 유지될 것. 리파이낸싱 이후 가능한 금융비용 절감과 주유소 매각 관련 특별배당이 향후 기대 요인

Analyst 이은상
02)2229-6841, eunsang.lee@nhqv.com

※ESG Index/Event는 3페이지 참조

Buy (유지)

목표주가	**6,800원 (상향)**
현재가 (25/02/25)	**5,110원**
업종	**리츠**
KOSPI / KOSDAQ	2,630.29/769.43
시가총액(보통주)	1,394.0십억원
발행주식수(보통주)	272.8백만주
52주 최고가('24/09/10)	5,450원
최저가('24/02/27)	3,860원
평균거래대금(60일)	1,466.22백만원
배당수익률(2025E)	5.3%
외국인지분율	8.21%
주요주주	
SK㈜	32.4%
새마을금고중앙회	6.1%

주가상승률	**3개월**	**6개월**	**12개월**
절대수익률 (%)	7.5	0.0	31.1
상대수익률 (%p)	0.4	1.7	31.1

	23/12	24/12E	25/12F	26/12F
영업수익	145.9	209.7	223.6	230.4
증감률	*61.4*	*43.7*	*6.6*	*3.0*
영업이익	100.5	141.0	155.8	162.6
증감률	*43.0*	*40.4*	*10.5*	*4.4*
영업이익률	*68.9*	*67.2*	*69.7*	*70.6*
(지배지분)순이익	26.0	12.1	19.8	35.3
증감률	*-10.2*	*-53.5*	*64.2*	*77.8*
P/FFO	20.5	20.2	20.6	16.8
P/NAV	0.6	0.7	0.8	0.8
기어링	69.2	67.5	67.5	68.0
순차입금	2,482	2,096	1,850	1,743

단위: 십억원, %, 원, 배
주: EPS, PER, PBR, ROE는 지배지분 기준
자료: NH투자증권 리서치본부 전망

주유소 특별배당과 SK-C타워 편입 효과

투자의견 Buy 유지, 목표주가는 6,800원(기존 6,300원)으로 8% 상향. 목표주가는 1)주유소 특별배당, 2)SK-C타워 편입 효과를 반영해 소폭 상향. 전환 청구 시점이 도래한 전환사채(전환가능 주식 수 2,138만주, 발행주식 수의 8%) 감안해 기존 할인율 15%는 유지

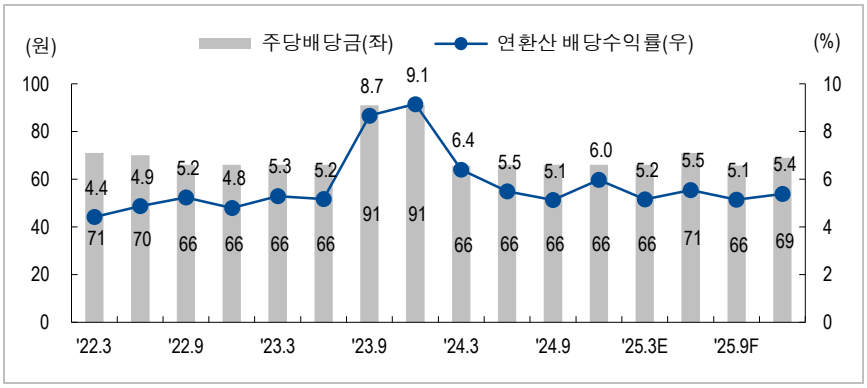
작년에 매각을 추진했던 31개 주유소 중 '24년 10월 기준 6개소에 대한 매매계약 체결. 이를 통해 배당 재원 약 24억원 확보. 이 중 3개소(13억원)가 1분기 내 매매 종결될 것으로 예상되며 관련 특별배당은 5원, 지급 시점은 2Q25

또한 SK-C타워 편입 효과가 '25년 하반기 이후 반영될 예정. 평당 매입가 3,046만원, Cap Rate 5.7% 고려 시 분기 배당 상승 효과는 3원 수준. 참고로 금번 회사채 발행을 통해 '24년 말 발행한 SK-C타워 관련 전단채 2,310억원(금리 3.6%)을 3.3%의 금리로 재조달하는데 성공

분기 주당배당금 최소 66원 이상 지급 가능

올해도 분기 주당배당금 최소 66원 이상 지급 기조 유지될 것으로 예상. 올해 차환 예상 규모는 6,732억원으로 평균 차입금리는 4.3%. 리파이낸싱 이후 가능한 추가적인 금융비용 절감과 주유소 매각 관련 특별배당이 향후 기대 요인

SK리츠 예상 주당배당금 및 배당수익률



자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

Summary

SK리츠는 2021년 9월 14일 국내 증시에 15번째로 상장한 리츠. 오피스 4개동(SK서린빌딩, SK U타워, 종로타워, SK-C타워), 주유소 114개, 수처리센터 5개동에 투자하는 AUM 4.4조원(취득원가 기준) 규모의 복합형 리츠. SK㈜, SK에너지, SK하이닉스 등이 장기 책임 임차하고 있어 공실 리스크가 낮고 Triple Net 임대차 구조로 이익 변동이 제한적. 국내 리츠 최초로 분기 배당을 실시. 2022년 12월 5일 FTSE EPRA Nareit Global Developed Index 편입이 확정됨

Share price drivers/Earnings Momentum

- 분기 배당 실시를 통한 주주가치 제고
- SK그룹사의 자산 편입을 통한 안정적 현금흐름 창출
- 섹터 다변화를 통한 포트폴리오 강화

Downside Risk

- 조달금리 상승으로 인한 이자 비용 부담 심화
- 유상증자로 인한 지분가치 희석 우려

Cross valuations

(단위: 배, %)

Company	PER		PBR		ROE	
	2024E	2025F	2024E	2025F	2024E	2025F
SK리츠	43.0	39.5	0.9	1.0	2.4	2.5
롯데리츠	88.1	-	0.8	-	0.9	-
Mapletree Pan Asia Commercial	11.6	14.9	0.7	0.7	6.3	4.5
Boston Properties	826.2	38.1	2.2	2.3	0.3	6.1
Nippon Building	22.6	25.2	1.5	1.5	6.5	5.8

자료: FactSet, NH투자증권 리서치본부

Historical valuations

(단위: 배, %)

Valuations	22/12	23/12	24/12E	25/12F	26/12F
P/FFO	25.9	20.5	20.2	20.6	16.8
P/NAV	1.0	0.6	0.7	0.8	0.8
ROE	3.0	2.0	1.0	1.6	3.0
ROIC	1.0	0.6	0.3	0.5	0.9

자료: NH투자증권 리서치본부

Historical Key financials

(단위: 십억원, %)

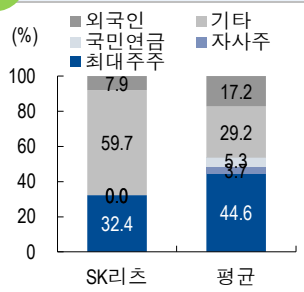
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
매출액	-	-	-	-	-	-	**35.7**	**90.4**	**145.9**
영업이익	-	-	-	-	-	-	28.7	70.2	100.5
영업이익률(%)	-	-	-	-	-	-	*80.4*	*77.7*	*68.9*
세전이익	-	-	-	-	-	-	15.1	28.9	26.0
순이익	-	-	-	-	-	-	**15.1**	**28.9**	**26.0**
EBITDA	-	-	-	-	-	-	32.8	83.1	127.0
CAPEX	-	-	-	-	-	-	1,545	311.4	1,140
Free Cash Flow	-	-	-	-	-	-	1,627	441.1	1,235
EPS(원)	-	-	-	-	-	-	97	147	96
BPS(원)	-	-	-	-	-	-	5,010	4,929	4,892
DPS(원)	-	-	-	-	-	-	123	273	314
순차입금	-	-	-	-	-	-	1,022	1,978	2,505
ROE(%)	-	-	-	-	-	-	1.9	3.0	2.0
배당성향(%)	-	-	-	-	-	-	127	166	263
배당수익률(%)	-	-	-	-	-	-	2.0	4.4	6.4
순차입금 비율(%)	-	-	-	-	-	-	131.6	204.2	189.6

자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

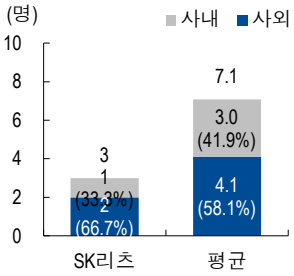
ESG Index & Event

G

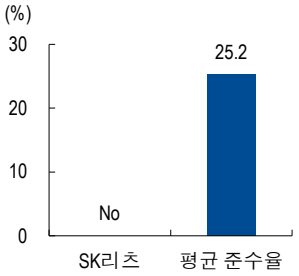
주주 구성



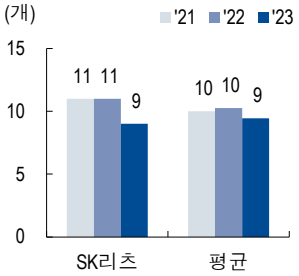
이사회 구성



이사회 의장의 사외이사 여부



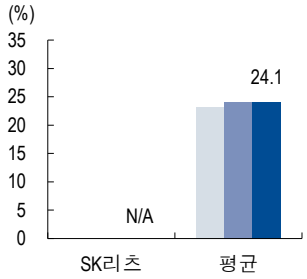
기업지배구조 핵심지표 준수



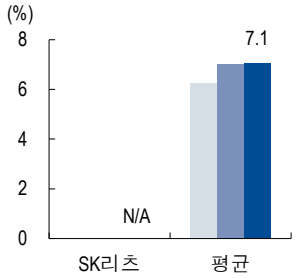
주1: 평균은 2024년 기업지배구조보고서 의무공시 자산총액 2조원 이상 비금융 214개사 대상
주2: 기업지배구조 핵심지표는 기업지배구조보고서에서 공시하는 주주, 이사회, 감사기구 관련 15개 핵심지표의 준수 현황
자료: SK리츠, 전자공시시스템, NH투자증권 리서치본부

S

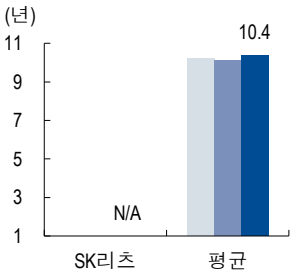
여성 임직원 비율



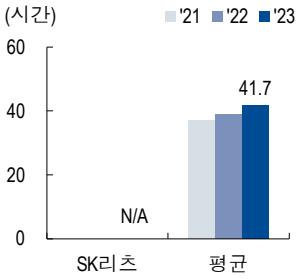
계약직 비율



근속연수



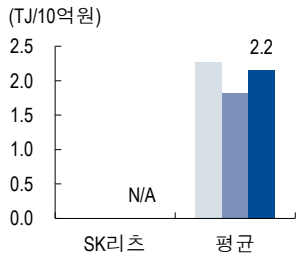
인당 교육시간



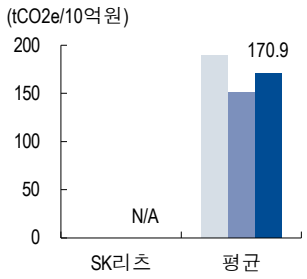
주: 평균은 2024년 기업지배구조보고서 의무공시 자산총액 2조원 이상 비금융 214개사 중 지속가능경영보고서 공시한 192개사 대상
자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

E

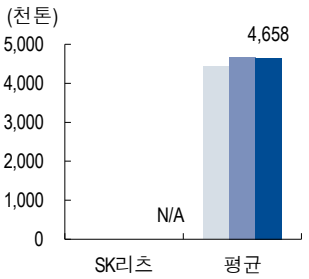
에너지 사용량



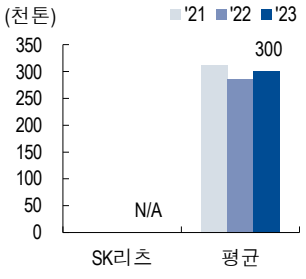
온실가스 배출량



용수 재활용량



폐기물 재활용량



주: 평균은 2024년 기업지배구조보고서 의무공시 자산총액 2조원 이상 비금융 214개사 중 지속가능경영보고서 공시한 192개사 대상
자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

ESG Event

E	-	- N/A
S	-	- N/A
G	2021.9	- 코스피 상장
	2022.12	- FTSE EPRA Nareit Global Developed Index 편입

자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

투자의견 Buy 유지, 목표주가 6,700원으로 상향

투자의견 Buy를 유지하고 목표주가는 6,800원(기존 6,300원)으로 8% 상향한다. 목표주가는 1)주유소 특별배당, 2)SK-C타워 편입 효과 등을 반영해 소폭 상향했다. 이 외에 COE 할인율 7.1%(무위험 이자율 3.5%, 시장위험프리미엄 6.0%, 베타 0.6배 가정)와 영구성장률 3.0%는 동일하게 적용했다.

기존 할인율 15%는 그대로 유지한다. 동사가 보유하고 있는 전환사채 전량이 전환 청구 기간에 도래했고, '24년 하반기 이후부터 전환 청구 물량이 나타나기 시작했다. 3Q24 125억원, 4Q24 140억원, '25년 이후 35억원의 전환 청구가 있었고, 현재 전환사채 잔액은 1,021억원이다. 현재 전환가능 주식수는 2,138만주로 발행주식 수의 8% 수준이다. 현 주가 기준 '25년 예상 배당수익률은 5.3% 수준으로 CB 전환 가정 시 늘어나는 주식수를 고려한 배당수익률은 4.9%이다.

올해도 분기 DPS(주당배당금)의 최소 66원 이상 지급 기조는 유지될 것으로 예상된다. 올해 만기 도래하는 차입금/사채의 규모는 6,732억원으로 평균 차입금리는 4.3%로 리파이낸싱 이후 금융비용 절감이 가능한 금리 수준이다. 향후 기대 요인은 리파이낸싱 이후 가능한 추가적인 금융비용 절감과 주유소 매각 관련 특별배당 추가 지급이라고 판단한다.

표1. SK리츠 밸류에이션 테이블 (단위: 백만원, 원)

	2025/6E	2025/12F	2026/6F	2026/12F	2027/6F	2027/12F	2028/6F	2028/12F	2029/6F	2029/12F
1) 영업수익	**110,195**	**113,391**	**114,225**	**116,169**	**117,024**	**118,852**	**119,728**	**121,424**	**122,174**	**123,726**
2) 영업비용	33,828	33,951	33,828	33,951	33,828	33,951	33,828	33,951	9,908	10,030
3) 영업이익= 1)-2)	76,367	79,440	80,397	82,219	83,196	84,901	85,900	87,473	112,267	113,696
4) EBITDA	**100,288**	**103,361**	**104,317**	**106,139**	**107,117**	**108,822**	**109,820**	**111,394**	**112,267**	**113,696**
5) 영업외손익	-69,839	-66,134	-64,414	-62,937	-59,924	-62,147	-61,433	-61,527	-59,914	-60,930
(금융비용)	-71,242	-67,537	-65,817	-64,340	-61,328	-63,551	-62,836	-62,930	-61,317	-62,333
그 외	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403
6) 배당가능이익= 4)+5)	**30,449**	**37,227**	**39,904**	**43,202**	**47,192**	**46,674**	**48,388**	**49,867**	**52,353**	**52,766**
7) 자본 전입	7,433	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8) 배당금 총액=6)+7)	**37,882**	**37,227**	**39,904**	**43,202**	**47,192**	**46,674**	**48,388**	**49,867**	**52,353**	**52,766**
9) 주식수	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277
10) 주당배당금	**137**	**135**	**144**	**156**	**171**	**169**	**175**	**180**	**189**	**191**
11) 주당배당금 현가 합계	1,350									
12) 영구 가치 현가	6,666									
적용 할인율	15%									
목표주가	**6,800**									
상승여력	33%									
예상 총 수익률	**38%**									
현재주가	5,110									

주1: 무위험이자율 3.5%, 시장위험프리미엄 6.0%, 베타 0.6 적용 (COE 7.1%), 영구성장률 3.0% 적용
주2: 팬데믹 이전 3년('17~'19) 간 미국 혼합형 리츠의 베타를 목표 베타로 사용
자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

표2. 제2회 전환사채 발행 내역

금액	1,090억원
발행일	2022.12.13
만기일	2025.12.12(3년)
표면 이자율	4%
만기 이자율	5.5%
전환 청구 기간	2023.12.13~2025.11.12 (Lock up 1년)
Put Option	2024.12.13~(2년 후)
전환가액	4,706원
전환가능 주식 수	23,161,920주 (전체 발행 주식 수의 9%)

주: '24년 하반기 이후 300억원이 전환됐음을 확인
자료: Dart, NH투자증권 리서치본부 정리

표3. 제3회 전환사채 발행 내역

금액	231억원
발행일	2023.3.15
만기일	2026.3.15(3년)
표면 이자율	3.5%
만기 이자율	4.5%
전환 청구 기간	2024.3.15~2026.2.15 (Lock up 1년)
Put Option	2025.2.15~(2년 후)
전환가액	5,025원
전환가능 주식 수	4,597,014주 (전체 발행 주식 수의 2%)

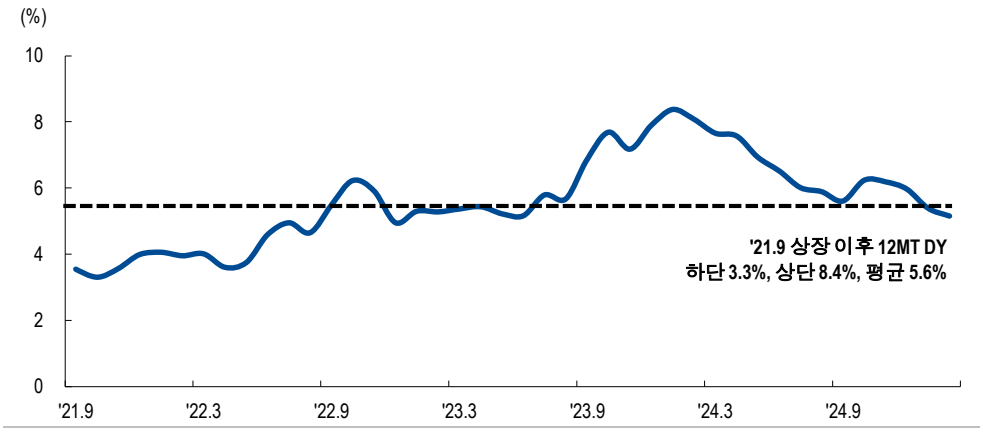
자료: Dart, NH투자증권 리서치본부 정리

표4. '25년 차입 만기 현황

구분	만기	금액	금리
종로타워 관련 사채	'25년 8월	2,448억원	4.60%
SK-U타워 관련 차입금	'25년 6월	1,200억원	4.10%
	'25년 6월	344억원	4.44%
수처리센터 관련 사채	'25년 5월	1,450억원	3.94%
	'25년 8월	500억원	4.17%
CB	'25년 12월	790억원	4.00%

자료: SK리츠, Dart, NH투자증권 리서치본부

그림1. SK리츠 12MT 배당수익률 추이



자료: SK리츠, FnGuide, NH투자증권 리서치본부

주유소 특별배당과 SK-C타워 편입 효과

작년에 매각을 추진했던 31개 주유소 중 '24년 10월 기준 6개소에 대한 매매 계약을 체결했다. 6개 주유소 매각 통해 확보 가능한 배당 재원은 약 24억원 수준이다. 계약이 체결된 6개 주유소는 토지 정화 작업을 진행 중에 있으며 이 중 3개소가 1분기 내 잔금 납부 등 매매 계약이 종결될 것으로 예상된다. 관련 배당 금액은 13억원으로 주당 5원 수준이다. 1Q25 자리츠에 반영된 매각 차익은 2Q25 모리츠 별도 재무제표에 반영되며 특별배당을 포함한 2Q25 예상 DPS(주당배당금)은 71원이다.

또한 SK-C타워(구 충무로15빌딩) 편입 효과가 '25년 하반기 이후 반영될 예정이다. SK-C타워는 '24년 12월에 편입한 충무로역 인근에 위치한 6,500평 규모의 중형 오피스이다. SKC, SK C&C 등 그룹 계열사가 100% 임차 예정이며 하반기 이후 임대 수익이 안정화될 것으로 예상된다. 금번 회사채 발행을 통해 작년말 SK-C 타워 편입 위해 발행했던 전단채 2,310억원(금리 3.6%)을 3.3%의 금리로 재조달하는데 성공했다. 평당 매입가 3,046만원, Cap Rate 5.7%, 금번 차환 금리 3.3% 고려 시 분기 배당 상승 효과는 3원 수준이다.

그림2. 주유소 6개소 매매계약 체결

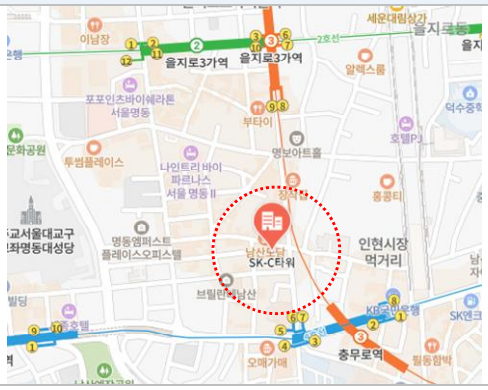
자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

표5. '24년 12월, SK-C타워 편입

구분	내용
소재지	중구 충무로3가
용도	업무시설(68.8%), 제2종 근린생활시설(12%)
연면적	6,546평
건폐율/용적률	58.5% / 750.3%
규모	지하4층~지상15층
리모델링 사용승인일	2024년 5월 29일 (최초 준공: 1989.4.25)

자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부

그림3. SK-C타워 위치



자료: 네이버 지도, NH투자증권 리서치본부

그림4. 채무 상환에 사용되는 '25년 2월 회사채 발행 금액

금번 당사가 발행하는 제6-1회, 제6-2회 발행금액 총합 2,700억원은 2024년 12월 20일 SK-C타워 매입을 위하여 발행한 2,310억원 규모의 전자단기사채 및 490억원 규모 제2-1회 공모 회사채 상환자금으로 사용될 예정입니다. 세부내역은 아래와 같습니다.

[채무상환자금 세부사용 내역]

(기준일: 2025년 02월 13일) (단위: 원)

종류	발행일	만기일	차입액	금리(주4)	비고
제2-1 무보증 공모회사채	2024-02-23	2025-02-21	49,000,000,000	4.129%	-
전자단기사채	2024-12-19	2025-02-21	231,000,000,000	3.610%	-

자료: Dart, NH투자증권 리서치본부

표6. SK리츠 실적 전망 (IFRS 연결) (단위: 십억원, 원, 배, %)

		23/12	24/12E	25/12F	26/12F
영업수익	- 수정 후	145.9	209.7	223.6	230.4
	- 수정 전		210.2	214.3	219.2
	- 변동률		-0.3	4.3	5.1
영업이익	- 수정 후	100.5	141.0	155.8	162.6
	- 수정 전		143.2	147.3	152.2
	- 변동률		-1.5	5.8	6.9
영업이익률(수정 후)		68.9	67.2	69.7	70.6
EBITDA		127.0	188.6	203.6	210.5
(지배지분)순이익		26.0	12.1	19.8	35.3
EPS	- 수정 후	96.2	43.8	71.7	127.5
	- 수정 전		66.6	100.6	153.0
	- 변동률		-34.3	-28.7	-16.7
P/FFO		20.5	20.2	20.6	16.8
P/NAV		0.6	0.7	0.8	0.8
기어링		69.2	67.5	67.5	68.0
ROE		2.0	1.0	1.6	3.0

자료: SK리츠, NH투자증권 리서치본부 전망

Appendix

리츠	– 다수의 투자자에게 자금을 모집한 뒤 부동산에 투자/운용해 발생하는 임대수익, 매각 차익, 개발 수익 등을 투자자에게 배당하는 부동산 간접투자 상품 – 상장 리츠는 주식시장에서 거래되기 때문에 부동산에 직접 투자하는 것보다 현금화가 쉬운 것이 장점
AUM	– Asset Under Management, 운용 자산
AMC	– Asset Management Company, 자산 관리 및 업무위탁사
리파이낸싱	– Refinancing, 조달한 자금을 상환하기 위해 다시 자금을 조달하는 일 – 재조달금리가 기존 조달금리보다 낮아지면 리파이낸싱을 통해 대출이자 부담을 줄일 수 있음
전자단기사채	– Short-Term Bond, 만기 1년 미만의 단기 자금을 종이가 아닌 '전자' 방식으로 발행 및 유통되는 금융상품으로 줄여서 '전단채'라고도 함. 단기 자금 조달 위해 발행했던 기업어음(CP)을 대체해 기존 기업어음 거래의 부작용을 해소하고 단기 금융시장을 활성화시키기 위해 2013년 1월 도입
WALE	– Weighted Average Lease to Expiry, 가중평균 잔여임대기간
연면적	– GFA(Gross Floor Area), 바닥면적의 합 – 용적률을 산정할 때는 지하층 면적, 지상층의 주차장, 피난안전구역면적, 대피공간의 면적은 제외
대지면적	– 대지의 수평 투영면적
용적률	– 건축물 총면적의 대지면적에 대한 백분율. 지역의 개발 밀도를 가늠하는 척도로 활용
순흡수면적	– 일정 기간 동안 시장에 새로 들어온 면적에서 퇴거한 면적을 뺀 것 (신규 임차 면적 - 신규 공실 면적)
실질임대료	– 지불 임대료에 임대보증금 등 기회 비용 및 일시금 미상각에 대한 운용이익을 합한 금액으로 건물이나 토지에 임차인이 임대인에게 실제로 지불해야 하는 금액
Cap Rate	– Capitalization Rate, 자본환원율. NOI(순영업이익)/Value(부동산 매입가)*100(%) – 특정 연도의 순영업이익을 매수한 부동산 가격으로 나누어 산정하기 때문에 화폐의 시간가치를 고려하지 않음. 이를 보완하기 위해 도입된 개념이 NPV, IRR
NOI	– Net Operating Income, 순영업이익 (영업수익-영업비용) – 공실 면적을 제외한 임대 면적으로부터 나오는 유효 총수입에서 관리비용 등을 공제한 후의 순영업이익
FFO	– Funds From Operation, 당기순이익+감가상각비-일회성요인(부동산 매각)
NAV	– Net Asset Value, 자산가치-부채가치+감정평가액 증감분
기어링	– Gearing, 총자산 대비 총부채의 비율 – 리츠는 자기자본의 2배 이내로 자금 차입이 가능. 단, 주총 특별 결의 시 10배 이내까지 자금 차입 가능
LTV	– Loan to Value, 담보대출비율. 담보가치 대비 대출금액 비율
CBD, GBD, YBD	– Central/Gangnam/Yeouido Business District. 서울 도심/강남/여의도 업무 지구
캐시 트랩	– Cash Trap, 현금 유보 의무. 자산의 감정평가 금액이 하락해 LTV가 기준치를 초과하는 경우, 대주단이 대출금 상환을 위해 배당 재원을 유보하도록 하는 것
논리코스	– Non-Recourse, 비소구금융. 구상권 범위를 담보물로 한정하기 때문에 담보물 이외에는 채무가 면제되는 융자 – 부동산 개발 PF에서 대출기관은 비소구금융으로 대출하면서 리스크를 일부 부담하는 대신 금리를 더 높게 책정하거나 수익의 일부를 성공보수로 받음

자료: NH투자증권 리서치본부 정리

Statement of comprehensive income

(십억원)	2023/12A	2024/12E	2025/12F	2026/12F
영업수익	**145.9**	**209.7**	**223.6**	**230.4**
증감률(%)	*61.4*	*43.7*	*6.6*	*3.0*
영업비용	**45.4**	**68.7**	**67.8**	**67.8**
영업이익	**100.5**	**141.0**	**155.8**	**162.6**
증감률(%)	*43.0*	*40.4*	*10.5*	*4.4*
OP마진(%)	*68.9*	*67.2*	*69.7*	*70.6*
EBITDA	**127.0**	**188.6**	**203.6**	**210.5**
영업외손익	**-74.5**	**-128.9**	**-136.0**	**-127.4**
금융수익(비용)	-89.2	-128.9	-136.0	-127.4
기타영업외손익	0.0	0.0	0.0	0.0
세전계속사업이익	**26.0**	**12.1**	**19.8**	**35.3**
법인세비용	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**
당기순이익	**26.0**	**12.1**	**19.8**	**35.3**
증감률(%)	*-10.2*	*-53.5*	*64.2*	*77.8*
Net마진(%)	*17.8*	*5.8*	*8.9*	*15.3*

Valuations/profitability/stability

	2023/12A	2024/12E	2025/12F	2026/12F
P/FFO(배)	20.5	20.2	20.6	16.8
P/NAV(배)	0.6	0.7	0.8	0.8
자기자본이익률(ROE,%)	2.0	1.0	1.6	3.0
총자산이익률(ROA,%)	0.6	0.3	0.5	0.8
투하자본이익률(ROIC,%)	0.6	0.3	0.5	0.9
배당수익률(%)	7.9	6.0	5.4	6.0
배당성향(%)	0.3	0.6	0.3	0.2
총현금배당금(십억원)	68.4	71.7	67.7	83.1
보통주주당배당금(원)	314.0	263.6	271.6	300.6
순부채(현금)/자기자본(%)	187.8	165.5	151.6	148.2
기어링(%)	69.2	67.5	67.5	68.0
이자발생부채	2,583	2,249	1,953	1,868
유동비율(%)	7.4	36.7	16.6	28.9
총발행주식수(백만)	270	276	277	277
액면가(원)	500	500	500	500
주가(원)	3,980	4,425	5,110	5,110
시가총액(십억원)	1,075	1,207	1,394	1,394

Statement of financial position

(십억원)	2023/12A	2024/12E	2025/12F	2026/12F
현금및현금성자산	83.4	125.9	74.8	95.5
단기금융상품	18.0	27.1	28.6	29.6
유동자산	111.9	165.6	116.7	138.9
투자부동산	4,176	4,129	4,081	4,033
기타비유동자산	7.5	5.4	5.7	5.9
비유동자산	**4,184**	**4,134**	**4,087**	**4,039**
자산총계	**4,296**	**4,300**	**4,203**	**4,178**
단기차입금 및 사채	1,373	425	675.3	451.8
기타유동부채	140.7	25.7	27.2	28.2
유동부채	**1,514**	**451**	**702.5**	**480.0**
장기차입금 및 사채	1,210	1,824	1,278	1,416
기타비유동부채	59.3	55.1	58.1	60.2
비유동부채	**1,460**	**2,453**	**2,135**	**2,361**
부채총계	**2,974**	**2,904**	**2,838**	**2,841**
자본금	135.1	137.9	138.3	138.3
자본잉여금	1,116	1,114	1,107	1,107
이익잉여금	-11.4	-67.1	-106.4	-150.3
자본총계	**1,321**	**1,266**	**1,220**	**1,176**

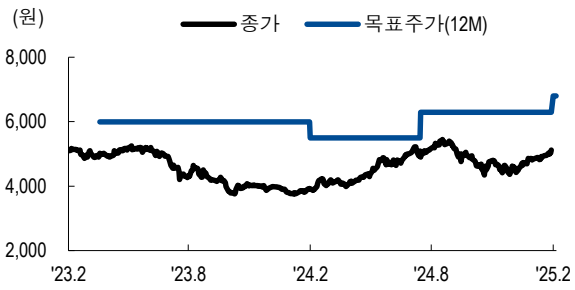
Cash flow statement

(십억원)	2023/12A	2024/12E	2025/12F	2026/12F
영업활동현금흐름	**46.8**	**73.2**	**88.3**	**101.1**
당기순이익	26.0	12.1	19.8	35.3
+유/무형자산상각비	26.5	47.6	47.8	47.8
+이자비용(수익)	89.2	128.9	136.0	127.4
+유형자산관련손실(이익)	0.0	0.0	0.0	0.0
GrossCashFlow	123.1	180.1	195.2	202.0
-운전자본의증가(감소)	0.0	2.8	3.8	2.6
투자활동현금흐름	**-1,126**	**-11**	**-1.8**	**-1.3**
+투자자산의매각(취득)	20.1	0.3	0.0	0.0
FreeCashFlow	1,187	73.4	88.3	101.1
NetCashFlow	-1,079	63	86.5	99.8
재무활동현금흐름	**1,125**	**-20**	**-137.6**	**-79.2**
자기자본증가	352.7	-55.2	-46.4	-43.9
부채증감	772	35.1	-91.2	-35.3
현금의증가	46.2	42.5	-51.1	20.6
기말현금및현금성자산	245.2	486.7	616.3	444
기말순부채(순현금)	2,482	2,096	1,850	1,743

투자의견 및 목표주가 변경내역

제시일자	투자의견	목표가	괴리율 (%)	
			평균	최저/최고
2025.02.26	Buy	6,800원(12개월)	-	-
2024.08.08	Buy	6,300원(12개월)	-22.6	-13.5
2024.02.23	Buy	5,500원(12개월)	-19.2	-5.1
2023.04.12	Buy	6,000원(12개월)	-26.3	-12.5

SK리츠(395400.KS)



종목 투자등급(Stock Ratings) 및 투자등급 분포 고지

1. 투자등급(Ratings): 목표주가 제시일 현재가 기준으로 향후 12개월간 종목의 목표수익률에 따라
   - Buy: 15% 초과
   - Hold: -15% ~ 15%
   - Sell: -15% 미만

2. 당사의 한국 내 상장기업에 대한 투자의견 분포는 다음과 같습니다. (2024년 12월 31일 기준)
   - 투자의견 분포

Buy	Hold	Sell
85.5%	14.5%	0.0%

- 당사의 개별 기업에 대한 투자의견 분포는 매 분기말 기준으로 공표하고 있으니 참조하시기 바랍니다.

Compliance Notice

- 당사는 자료 작성일 현재 'SK리츠'의 발행주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지 사항

본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부의 금융투자분석사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 최선을 다해 분석한 결과이나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 투자자의 투자판단을 위해 작성된 것이며 어떠한 경우에도 주식 등 금융투자상품 투자의 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 지적 재산권은 당사에 귀속되며 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.