

SK리츠(395400.KS)

성공적인 기관 주도 증자 사례

매수(유지)

현재주가(6/18)	4,590원
목표주가(12M, 유지)	6,100원

Summary

AMC	SK리츠운용
투자섹터	복합(오피스, 주유소)
최대주주	SK(43%)
보유자산	오피스 4개, 주유소 114개, 수처리 1개
결산주기	3개월(3월, 6월, 9월, 12월)
연속배당횟수	15회
AUM(십억원)	4,217

Key Data

(기준일: 2025. 6. 18)

KOSPI(pt)	2,972
액면가(원)	500
시가총액(억원)	12,677
발행주식수(천주)	276,189
평균거래량(3M, 주)	272,311
평균거래대금(3M, 백만원)	1,317
52주 최고/최저	5,560 / 4,315
52주 일간Beta	0.27
배당수익률(25F, %)	3.2
외국인지분율(%)	17.8
주요주주 지분율(%)	
SK	31.7 %
미래에셋금융	10.3 %

Company Performance

주가수익률(%)	1M	3M	6M	12M
절대수익률	-7.3	-7.9	3.6	-4.9
KOSPI대비상대수익률	-18.0	-19.1	-13.4	-11.5

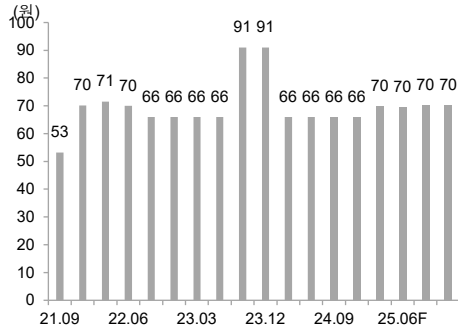
Company vs KOSPI composite



주당 4650원, 약 485억원 규모의 제3자배정 유상증자 발행 성공

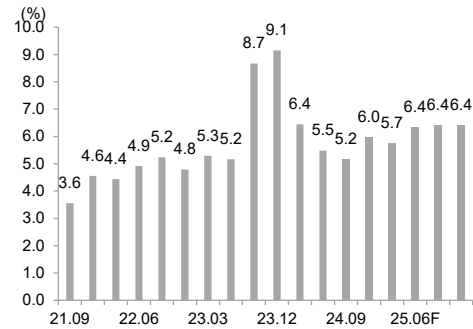
- SK리츠는 6월 16일 공시를 통해 제3자 기관배정 유상증자를 공시, 발행가액 주당 4650원에 약 485억원의 증자 발표함. 납입일 6월 24일, 신주 상장 예정일은 7월 14일로 증자 공시부터 신주 상장까지 한달이 채 소요되지 않음. 기관 지정 제3자배정으로 실시하는 유상증자이기에 공시부터 신주 상장까지 빠르게 진행될 수 있었으며, 1년간 보호의무가 있어 시장 가격에 미치는 영향도 제한적임
- 해당 증자 자금은 전자단기사채(잔액 1450억원, 이율 3.11%) 일부 상환에 활용될 예정임. 이를 통해 연 이자비용 약 15억원 가량을 절감할 수 있음. 발행 주식수는 전체 주식수의 3.8%에 지나지 않아 희석 효과는 제한적으로 판단, 차입금 상환에 따른 이자비용 감소분이 배당금 희석 요인을 앞설 것
- 2024년 주유소 자산 매각에 따른 특별 배당금이 6월 내에 유입되는 데 더해 SK-C타워 편입에 따른 임대수익도 기여할 것으로 기대됨. 동사는 지난 5월 회사채 2100억원 발행을 기존 평균 금리(4.08%) 대비 낮은 이율(3.003%)로 리파이낸싱에 성공하였음. 또한 자산재평가에 따른 장부가 상승(현재 4.4조원대비 12% 증가한 4.9조원 기대) 및 그에 따른 LTV, 부채비율이 개선되며 추가 차입 여력을 확충함과 동시에 적극적인 리파이낸싱을 추진하며 조달금리를 낮출 수 있어 추가 이익 개선의 여지가 있음.
- 2025년 3월 결산 배당금 70원으로 전분기(66원) 대비 4원 상승한데 이어, 성공적인 유상증자와 재무개선으로 주당 70원 배당금은 2025년 유지될 것으로 전망됨
- 투자 의견 매수와 목표주가 6100원을 유지함

도표 1. 주당 배당금 추이 및 전망



자료: SK리츠, 신영증권 리서치센터

도표 2. 배당수익률 추이 및 전망



자료: SK리츠, 신영증권 리서치센터

도표 3. SK리츠 목표주가 산정 내역

구분	내용	구분	내용
12개월 Fwd 배당금(원)	280	적정 자산가치(억원)	45,476
배당성장률	1.0%	적정 NAV(억원)	18,483
요구수익률	5.87%	주당 NAV(원)	6,776
risk free	3.10%		
risk premium	2.77%		
market premium	11.00%		
beta	0.35		
적정 주가	5,816	목표주가(원)	6,296

자료: SK리츠, 신영증권 리서치센터

도표 4. SK리츠 차입금 내역

차입 규모(억원)	이자율	만기	비고
4,418	CD+75bp	2027.07	담보대출
4,367	CD+75bp	2027.07	담보대출
608	CD+115bp	2025.06	담보대출
935	4.44	2025.06	담보대출
2,448	CD+105bp	2025.10	담보대출
3,300	5.49	2026.09	담보대출
3,403	CD+140bp	2026.09	담보대출
100	4.33	2027.02	회사채
950	3.939	2026.05	회사채
900	3.43	2026.10	회사채
600	3.51	2027.10	회사채
1,300	3.318	2027.02	회사채
1,400	3.372	2028.02	회사채
1,200	2.993	2027.05	회사채
900	3.063	2028.05	회사채
231	3.5	2026.03	전환사채
640	4	2025.12	전환사채
965	3.11	2025.06	전단채

자료: SK리츠, 신영증권 리서치센터

SK리츠(395400.KS) 추정 재무제표(별도)

Income Statement

3,6,9,12월 산(억원)	2024.06	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06F
영업수익	313	303	289	363	361
증가율(%)	1.3%	-3.2%	-4.5%	25.4%	-0.5%
영업비용	49	56	56	56	56
증가율(%)	2.2%	0.0%	4.6%	0.0%	0.1%
영업이익	264	252	240	307	306
증가율(%)	1.9%	-4.5%	-4.4%	27.8%	-0.6%
영업이익률(%)	84.3%	83.1%	83.1%	84.7%	84.6%
영업외손익	-133	-170	-180	-165	-162
이자비용	143	171	164	167	166
세전계속사업이익	130	82	80	142	144
당기순이익	130	82	80	142	144
증가율(%)	4.8%	-37.1%	-2.3%	77.5%	1.0%
순이익률(%)	41.7%	27.1%	27.7%	39.2%	39.8%

주) K-IFRS 회계기준 개정으로 기존의 기타영업수익/비용 항목은 제외됨

Balance Sheet

3,6,9,12월 산(억원)	2024.06	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06F
유동자산	1,883	155	243	285	363
현금및현금성자산	1,838	111	137	239	304
비유동자산	26,342	26,305	28,368	28,327	28,246
투자자산	15,536	15,498	17,562	17,521	17,480
자산총계	28,225	26,460	28,611	28,613	28,609
유동부채	13,894	8,231	8,980	6,071	6,057
단기차입금	13,816	8,185	8,860	6,001	6,001
비유동부채	2,030	5,893	7,395	10,175	10,169
장기차입금	0	4,362	4,367	4,372	4,386
부채총계	15,924	14,125	16,375	16,246	15,808
자본금	1,351	1,364	1,364	1,381	1,433
자본잉여금	11,137	11,194	11,132	11,274	11,706
이익잉여금	-187	-222	-260	-288	-338
자본총계	12,301	12,336	12,236	12,366	12,802

Cashflow Statement

3,6,9,12월 산(억원)	2024.06	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06F
영업활동으로인한현금흐름	329	112	137	212	258
당기순이익	130	82	80	142	144
현금유출이없는비용및수익	180	208	202	208	208
유형자산감가상각비	37	37	38	41	41
배당금수취	149	136	122	186	186
투자활동으로인한현금흐름	0	0	-2,101	0	0
관계기업자산증감	0	0	0	0	0
재무활동으로인한현금흐름	1,166	-1,840	1,990	-109	-193
자본의증가	0	0	0	0	485
차입금의증가	0	4,358	0	0	-485
배당금지급	-178	-178	-180	-180	-193
현금의 증가	-139	-131	-166	-153	-148
기초현금	343	1,838	111	137	239
기말현금	1,838	111	137	239	304

Valuation Indicator

3,6,9,12월 산(억원)	2024.06	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06F
Per Share (원)					
EPS	48	30	29	52	50
BPS	4,554	4,522	4,485	4,477	4,466
DPS	66	66	66	70	70
Multiples (배)					
PER	24.9	42.5	37.6	23.7	21.9
PBR	1.1	1.1	1.0	1.1	1.0

Financial Ratio

6월, 12월 결산(억원)	2024.06	2024.09	2024.12	2025.03	2025.06F
성장성(%)					
EPS(지배순이익) 증가율	4.8%	-37.1%	-2.3%	77.5%	1.0%
DPS증가율	0.0%	0.0%	0.0%	6.1%	-0.5%
안정성(%)					
부채비율	129%	115%	134%	131%	123%