SK리츠 (395400.KS / 매수 / TP 7,200 / 상향)

인플레이션 헷지

- CPI 연동 임대료의 강점
  - 고유가로 인한 인플레이션 우려 확산, CPI 연동 임대료 상승 조건(서린빌딩-매년 서울 CPI 연동, U타워/수처리센터- 매년 경기 CPI 연동) 인플레이션 헷지 매력
  - 2026년 9월 수처리센터 6,700억원 리파이낸싱 예정(현재 4.84%) 자산가치 상승(매입가 1.1조원, 현재 1.2조원)에 시중금리 반영 감안해도 금리는 소폭 하락 전망
  - 대형 리츠로 성장, 시장에서 대체자산으로의 확실한 매력 부각, 시장 민감도 하락하며 포트폴리오 분산 효과 뚜렷
  - 투자의견 매수 유지, 목표주가 7,200원으로 상향

실적 전망 (단위: 억원, 원, %, 배)

결산기(3,6,9,12월)	25.06	25.09	25.12	26.03	26.06
영업수익	384	346	445	379	369
영업이익	365	327	424	358	349
당기순이익	212	187	277	213	204
배당총액	192	195	198	198	198
자산	33,158	32,840	36,535	36,217	36,203
부채	16,057	15,535	18,900	18,568	18,547
자본	17,101	17,306	17,635	17,649	17,655
배당수익률	6.0	5.3	4.6	4.6	4.6
P/FFO	16.6	18.7	21.7	21.7	21.7
P/NAV	0.78	0.76	0.87	0.94	0.97

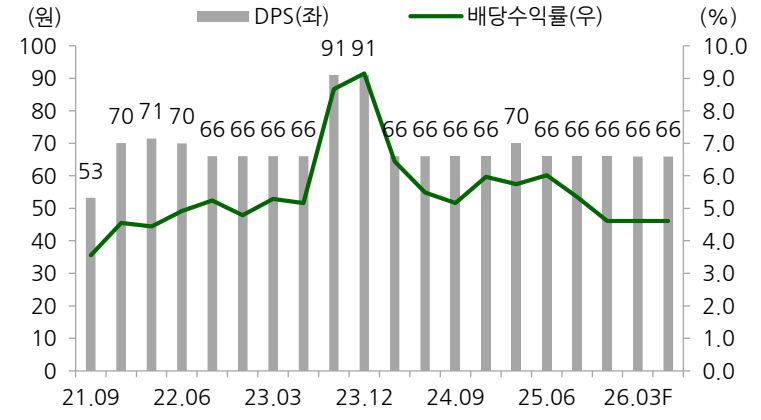
자료 : 신영증권 리서치센터

Valuation Table (단위: 원, %, 억원)

구분	내용	구분	내용
12개월 Fwd 배당금	264	적정 자산가치(억원)	52,920
배당성장률	1.0%	적정 NAV(억원)	20,025
요구수익률	4.80%	주당 NAV(원)	7,341
risk free	3.00%		
risk premium	1.80%		
market premium	10.20%		
beta	0.25		
적정 매수가-1)	7,017	목표주가(원)	7,179

자료 : 신영증권 리서치센터

주당 배당금 추이



자료 : 신영증권 리서치센터

SK리츠(395400.KS) 추정 재무제표

Income Statement

3,6,9,12결산(억원)	2025.06	2025.09	2025.12	2026.03F	2026.06F
영업수익	**384**	**346**	**445**	**379**	**369**
증가율(%)	-9.2%	-9.8%	28.6%	-14.8%	-2.6%
영업비용	**21**	**21**	**20**	**0**	**0**
증가율(%)	0.6%	7.6%	1.1%	1.4%	-100.0%
영업이익	**365**	**327**	**424**	**358**	**349**
증가율(%)	-10.6%	-10.5%	29.7%	-15.5%	-2.5%
영업이익률(%)	95.1%	94.4%	95.3%	94.5%	94.6%
영업외손익	**-152**	**-139**	**-147**	**-145**	**-145**
이자비용	156	143	149	145	145
세전계속사업이익	**212**	**187**	**277**	**213**	**204**
당기순이익	**212**	**187**	**277**	**213**	**204**
증가율(%)	-12.5%	-11.9%	47.8%	-23.1%	-4.2%
순이익률(%)	55.4%	54.1%	62.2%	56.2%	55.3%

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

Balance Sheet

3,6,9,12결산(억원)	2025.06	2025.09	2025.12	2026.03F	2026.06F
유동자산	**757**	**438**	**406**	**128**	**154**
현금및현금성자산	707	359	211	63	88
비유동자산	**32,401**	**32,403**	**36,129**	**36,089**	**36,049**
투자자산	21,594	21,596	25,472	25,472	25,472
자산총계	**33,158**	**32,840**	**36,535**	**36,217**	**36,203**
유동부채	**3,206**	**2,996**	**4,982**	**4,744**	**4,745**
단기차입금	3,126	2,391	4,573	4,362	4,362
비유동부채	**12,852**	**12,539**	**13,918**	**14,047**	**14,050**
장기차입금	5,902	5,907	8,059	8,089	8,092
부채총계	**16,057**	**15,535**	**18,900**	**18,568**	**18,547**
자본금	1,454	1,476	1,500	1,500	1,500
자본잉여금	11,887	12,068	12,291	12,291	12,291
이익잉여금	3,759	3,762	3,844	3,859	3,865
자본총계	**17,101**	**17,306**	**17,635**	**17,649**	**17,655**

Cashflow Statement

3,6,9,12결산(억원)	2025.06	2025.09	2025.12	2026.03F	2026.06F
영업활동으로인한현금흐름	**198**	**183**	**75**	**259**	**221**
당기순이익	**212**	**187**	**277**	**213**	**204**
현금유출이없는비용및수익	**156**	**143**	**149**	**149**	**149**
유형자산감가상각비	0	0	0	0	0
배당금수취	152	141	145	157	127
투자활동으로인한현금흐름	**-24**	**-2**	**-3,652**	**0**	**0**
관계기업자산증감	0	0	0	0	0
재무활동으로인한현금흐름	**294**	**-528**	**3,429**	**-407**	**-196**
자본의증가	485	0	0	2	2
차입금의증가	1,526	-1	2,145	0	0
배당금지급	-193	-192	-195	-198	-198
현금의 증가	**467**	**-347**	**-148**	**-148**	**25**
기초현금	239	707	359	211	63
기말현금	707	359	211	63	88

Valuation Indicator

3,6,9,12결산(억원)	2025.06	2025.09	2025.12	2026.03F	2026.06F
Per Share (원)					
EPS	73	63	92	71	68
BPS	5,879	5,864	5,879	5,884	5,886
DPS	66	66	66	66	66
Multiples (배)					
PER	15.0	19.5	15.5	22.2	23.7
PBR	0.7	0.8	1.0	1.1	1.1

Financial Ratio

6월, 12월 결산(억원	2025.06	2025.09	2025.12	2026.03F	2026.06F
성장성(%)					
EPS(지배순이익) 증가	-12.5%	-11.9%	47.8%	-23.1%	-4.2%
DPS증가율	-5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
안정성(%)					
부채비율	94%	90%	107%	105%	105%

Compliance Notice

- **투자등급**

종목

매수 : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 10% 이상의 상승이 예상되는 경우
중립 : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 ±10% 이내의 등락이 예상되는 경우
매도 : 향후 12개월 동안 추천일 종가대비 목표주가 -10% 이하의 하락이 예상되는 경우

산업

비중확대 : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 높게 가져갈 것을 추천
중　　립 : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중과 같게 가져갈 것을 추천
비중축소 : 향후 12개월 동안 분석대상 산업의 보유비중을 시장비중 대비 낮게 가져갈 것을 추천

- 본 자료는 당사 홈페이지에 게시된 자료로, 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료 작성한 애널리스트는 발간일 현재 본인 및 배우자의 계좌로 동 주식을 보유하고 있지 않으며, 재산적 이해관계가 없습니다.
- 본 자료의 작성 담당자는 자료에 게재된 내용이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 자료는 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 주가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다.
- 본 자료의 괴리율은 감자 등 주가에 영향을 미치는 사건을 반영하여 계산하였습니다.

본 자료에 수록된 내용은 당 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로 얻어진 것이나 정확성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

[당사의 투자의견 비율 고지]

당사의 투자의견 비율			
기준일(20260331)	매수 : 88.13%	중립 : 10.63%	매도 : 1.25%

[당사와의 이해관계 고지]

종목명	LP(유동성공급자)	시장조성자			1%이상보유	계열사 관계여부	채무이행보증	자사주신탁 계약
	ELW	주식	주식선물	주식옵션				
SK리츠	-	-	-	-	-	-	-	-

SK리츠 : 과거 2년간 투자의견 및 목표주가 변동내역

추천일자	투자의견	목표주가(원)	괴리율(%)	
			평균주가	최고(저) 주가
2026-04-06	매수	7200		
2026-01-06	매수	7000	-16.93	-6.57
2026-01-05	매수	6400	-	-
2024-08-19	매수	6100	-20.21	-10.66