1Q '25 실적

2025.05.
Communication Part

투자자 유의사항

본 자료는 투자자 여러분의 편의를 위하여 작성된 자료이며, 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 연결기준으로 작성되었습니다.

또한 본 자료에 포함된 향후 전망, Backlog, Pipeline 등은 현재 사업환경과 당사의 경영전략 등을 고려한 것으로 미래의 사업환경 변화 및 전략 수정 등 불확실성에 따라 실제와는 달라질 수 있고 변경되는 새로운 정보나 미래의 사건에 대해 현행화하여 공개할 의무를 부담하지 않습니다.

위와 같은 이유로 당사는 본 자료에서 제공되는 정보에 의거하여 발생하는 투자 결과 등에 대해 여하한 책임이 없음을 양지하시기 바랍니다.

A photograph of a modern, white, spiral staircase with a glass railing, set within a large, open-plan building with a high ceiling and concrete beams. The word 'CONTENTS' is overlaid in white text on the left side of the image.

CONTENTS

1. '25년 1분기 실적
2. '25년 1분기 재무상태표 (연결기준)
3. 배당 실적
4. 사업 실적
5. 중장기 사업 전략
6. 신규 사업

00 Highlight

① 개발 사업의 본원적 경쟁력 강화를 통한 이익의 안정성 확보

- 프라임 오피스 개발(여의도 우리 금융사옥)과 계열 리츠 기반 수익형 자산 확보(수송스퀘어)를 통해 부동산 조정기에도 디벨로퍼로서의 경쟁력을 입증 및 안정적 수익 기반 강화
- PF 구조조정에 대비한 캐피털 플랫폼 구축과 분양 사업장 관리로 이익의 안정성 확보

② 운영자산 및 역량 확보를 통한 기업형 임대주거 사업 추진 가속화

- 기업형 임대주택 시장의 본격적 개화가 예상됨에 따라, D&D는 개발·공급 중심에서 자회사 DDPS 주도의 임대운영 중심 전략으로 전환하며 사업 추진 가속화
- 운영 물량 확보 및 역량 강화를 위해 코리빙 운영사 '로컬스티치'를 인수하였으며, 합병을 통해 운영 규모 확대, 운영역량 강화, 비용 절감 등 시너지 기대

③ 워버그핀커스와 3,500억 투자 약정을 통한 시니어 주거 시장 본격 진출

- 글로벌 사모펀드 워버그핀커스 및 자회사 DDI와 함께 3,500억 원 규모의 공동 투자 약정을 체결하며 국내 시니어 임대주거 시장에 본격 진출
- 빠른 고령화에 따른 시니어 하우징 시장의 성장성을 바탕으로, DDI 및 그룹 차원의 공동 사업을 통해 사업 모델 구축 및 기회 확대 추진

④ 주주 친화적 배당 정책을 통한 주주가치 제고 지속

- SK디앤디는 주주가치 제고를 최우선 과제로, 안정적이고 예측 가능한 배당정책을 유지해 오고 있음
 - 중간 배당 도입, 배당금 및 배당 성향 상향 등
- 향후에도 일관된 배당 기초를 유지하며 지속가능한 주주가치 제고를 위해 노력하고자 함

01 1Q25 분기 실적

- '25년 1분기 연결기준 영업수익 907억 원으로 전분기 대비 79% 증가
- 매출 성장률이 영업비용 증가율을 상회함에 따라 영업이익이 71억원으로 전년 동기 적자에서 흑자 전환되며 수익성이 크게 개선
- 군포 트리아츠 및 생각공장 구로 공정률 가속화에 따라 전년동기 대비 영업수익 및 이익 개선

(단위: 십억 원)	2024 1Q	2025 1Q
영업수익	50.6	90.7
부동산 개발/운영	38.3	65.4
가구	12.3	25.3
영업이익	(1.0)	7.1
부동산 개발/운영	4.0	9.1
가구	2.6	4.2
미배분	(7.6)	(6.2)
영업외손익(손실)	(3.3)	(4.4)
세전이익(손실)	(4.3)	2.7
계속영업이익(손실)	(1.6)	6.3
중단영업이익	3.6	-
당기순이익	2.0	6.3

⊙ 실적 현황

생각공장 구로

- '22년 8월 공급이후 '25년 1분기 기준 분양률 89%, 공정률 75%
- 1Q 영업수익 399억 원 (전체 5,300억 원 중 잔여 3,102억 원)

군포 트리아츠

- '22년 10월 PFV 구조 PM용역, EPC도급. '25년 1분기 기준 분양률 62%, 공정률 49%
- 1Q 영업수익 131억 원 (전체 1,857억원 중 잔여 1,573억원)

Episode 임대사업

- '25년 1분기 기준 영업수익 106억(리츠5개)
- 에피소드' 2600여호를 비롯해 청년임대주택 등 '25년 1분기 기준 총 6600세대 운영중
- '25년 4월 29일 에피소드 신촌 캠퍼스 준공, 7월 오픈 계획

가구 사업

- 포스코 일산 풍동 엘로이(nobilis), 대우 행당 7구역(라이히트) 신규 수주로 인한 매출 증대(약 140억)

* 2024년 3월 1일 기업분할로 인해 에너지부분은 중단영업이익으로 기재

02 1Q25 재무상태표(연결기준)

- '25년 1분기 기준 자산 1조 4,874억원, 부채 9,208억원, 자본 5,666억원으로 부채비율 163% 수준
- 전분기 대비 총자산 증가, 현금성 자산 4.0% 확대되며, 유동성과 재무 안정성이 더욱 강화

(단위:십억 원)

	2024 4Q	2025 1Q	전분기 대비
자산	1,462	1,487	1.72%
현금 및 현금성 자산	245	255	4.00%
재고자산	520	508	-2.30%
부채	892	921	3.20%
차입금	753	794	5.42%
자본	570	567	-0.60%
자본금	19	19	-
부채비율	156.52%	162.50%	3.82%

*현금 및 현금성 자산은 단기금융상품이 포함되어 있습니다.

☑ 차입금 현황

- PF관련 '25년 2분기 만기도래 주요 차입금은 만기 연장 예정

24년 12월말 기준
차입금 7,532억원

25년 3월말 기준
차입금 7,940억원

- 주요 PF 특정차입금
- 구로 생각공장 955억
 - 서울숲 오피스 710억
 - 남양주 진접 690억
 - 문래동 오피스 450억

*변동 및 고정금리 기준의 차입금의 경우 차입금 합계에 현재할인차입금이 포함되어 있습니다.

03 배당실적

- SK디앤디는 상장 이후 주주친화적 환원정책 기조 아래 DPS를 점진적으로 확대해 나가고 있음
- 올해 또한 안정적 이익을 바탕으로 배당 기조 유지하고자 함

당기순이익 및 배당 관련 지표 추이

부동산 시장 환경 변화에 따른 실적 변동성 존재에도 배당성향, 시가 배당률의 일관된 우상향 기조로, 주주에게 안정적인 수익 제공

- '21~'23년 DPS 800원을 유지, 인적분할에 따른 효과를 반영하여 (분할비율 디앤디 77%) '24년 DPS 600원으로 결정
- 2024년 KOSPI 상장사 평균 시가배당률 (3.05%) 대비 높은 수준 유지

04 사업실적 - 실적 전망

- '25년 FY 실적은 체계적/선제적 리스크 관리를 통해 목표치를 달성할 것으로 예상됨

부동산 사업 손익 목표

②분양 외 사업

① 분양사업

- ✓ 구로 생각공장 분양율 83%, '25년 10월말 준공 예정
- ✓ 군포 복합개발 분양율 62%, '25년말 공사 진행율 77%

부동산개발 '25년 Highlight

분양 사업

- 분양사업은 공정률 기준으로 수익을 인식하며, 전체 이익의 95%가 이에 기반해 2025년 이익 변동성이 제한적

분양 외 사업

- 사업 리밸런싱을 통한 조기 수익 인식으로 손익 목표 달성 추진
 - 토지/ 사업권의 지분을 일부 매각하여 유동성을 확보하고, 공동투자자와 협력을 통해 리스크 및 자본 부담을 완화하는 '사업 리밸런싱'을 통해 조기 수익 인식 예정

04 사업실적 - 부동산 개발 신규 수주

- 시장 변동성을 면밀히 파악하며, 개발사업 고도화 기초 하 안정적이고 질적으로 우수한 프로젝트를 신규 수주하고 있음

① 수송스퀘어

위치	서울특별시 종로구 율곡로2길, 19
대지면적	1,596평 (5,275m ²)
연면적	15,235평(지하1층 ~ 지상16층)
사업구조	리츠(디앤디 지분율 10%)
일정	25년 4월 자산매입 27년 7월 Re-tenanting 예정
투자 Equity	200억 원
PJT 규모	총 5,865억원 (당사 200억원)

광화문 핵심입지 우량 프라임 오피스 확보를 통해
자산가치 상승과 안정적 수익 기반 동시 실현

- CBD 핵심 입지 프라임 오피스를 리츠로 매입, 그룹사·자회사간 시너지
통해 수익성과 운영 효율성 강화

② 여의도 우리금융사옥

위치	영등포구 국제금융로 56
대지면적	1,452평 (4,802m ²)
연면적	11,823평(지하3층 ~ 지상18층)
사업구조	REF
일정	28년 2월 착공, 31년 10월 준공 예정
투자 Equity	2,076억 (당사 1,044억)
PJT 규모	총 2,800억원

우리금융 앵커 확약 기반, YBD 핵심권역 신축 오피스 개발

- 여의도 내 희소한 프라임 오피스를 선임차 기반으로 개발, 안정적 수익
창출 기반 마련

04 사업실적 - 부동산 개발 Backlog

프로젝트 명	구분		AUM (프로젝트 총 규모)	총매출	잔고	공정률	일정			
생각공장 구로	자체개발	분양형	7,885억 원	5,224억 원	2,661억 원	75.2%	'20.3Q 토지매입	'22.3Q 착공/분양	'25.4Q 준공 예정	
군포 트리아츠	PFV 개발	EPC	1조 4,536억 원	1,857억 원	1,250억 원	49.2%	'20.1Q 토지매입	'22.4Q 착공/분양	'26.2Q 준공예정	
성수 복합개발사업	PFV	후매각	4,912억 원	-	-	-		'24.4Q 토지매입	'26.1Q 착공	'28.3Q 준공 예정
서울숲 오피스	PFV	후매각	2,765억 원	-	-	-	'24.1Q 빌딩 매입	'25.3Q 착공	'28.1Q 준공 예정	
온수 청년주택	리츠 100% (연결대상)	후매각	2,300억 원	-	-	-	'21.1Q 빌딩매입	'25.2Q 착공	'29.2Q 준공 예정	
신촌 에피소드2	리츠 20%	지분출자형, 후매각	1,231억 원	-	-	-	'19년 토지매입	'22.1Q 착공	'25.4월 준공 완료	
공덕역 주상복합 개발사업	PFV	분양형, 지분출자형	2,449억 원	-	-	-	'24년 토지매입	'22.1Q 착공	'28.1Q 준공 예정	

04 사업실적 - 부동산 개발 Backlog

프로젝트 명	구분		AUM (프로젝트 총 규모)	일정
서울역 오피스	리츠 49%	후매각	1조 1,125억 원	'21년 토지 매입, 26.4Q 착공, 추후 완공 후 매각 예정
남양주 개발	자체개발	-	1,181억 원	21.3Q 토지 매입, 추후 착공 예정
청량리 주상복합	자체개발	-	2,888억 원	21.3Q 토지 매입, 26년 착공 예정
이천백사 물류센터	REF 50%	후매각	1,520억 원	21.3Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
이천송온리 물류센터	REF 12%	후매각	3,058억 원	21.4Q 착공, 23.2Q 완공, 추후 매각 예정
온수 청년주택	리츠 100% (연결대상)	후매각	2,300억 원	21년 토지 매입, 29년 준공 예정
남산 에피소드	캠코펀드-신한정상 화1호 REF 23%	후매각	2,905억 원	23.3Q 토지 매입, 25년 착공, 29년 준공 예정
송파 북정역세권 개발 사업	PFV 5%	후매각	13.0조 원	24.1Q 토지 매입, 26년 착공 예정
서울숲 오피스	PFV	후매각	2,765억 원	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 28년 준공 예정
성수 복합개발사업	PFV	후매각	4,912억 원	24.1Q 토지 매입, 25년 착공, 28년 준공 예정
공덕역 주상복합 개발사업	PFV	분양형, 지분출자형	2,449억 원	24.2Q 토지 매입, 24.4Q 착공, 28년 준공 예정

04 사업실적 - 캐피탈 플랫폼 활용을 통한 선제적 자금 여력 확보

- 자기자본 비율 상향 규제에 대응하여 캐피탈 플랫폼을 구축하고, 자본 효율성 제고 및 리스크 분산을 통해 사업 안정성을 확보하였음

PF 제도 개선에 따른 외부 자본 활용 필요성

- PF 제도 개선으로 자기자본비율 요건 상향에 따라 자본확충 필요성 증대

캐피탈 플랫폼 조성 현황 및 기대효과

- 공적자금 및 국내외 금융기관과의 협력해 자금을 함께 투자하는 방식의 '캐피탈플랫폼'을 구축하여, 다양한 Sector 및 자산에 투자할 수 있는 자금 여력 확보
- 선제적 대응을 통해, 추가 프로젝트 수행 여력 확보, 자본효율 개선, 리스크 분산 가능

배경
및
정책

['24.11월] 부동산 PF 제도 개선방안

- 배경:** 시행사 자본력 강화를 통한 PF 시장의 안정성 제고
- 개선안:** 현행 평균 5% 수준의 자기자본 비율을 '26년까지 10%, '28년까지 20%로 단계적으로 상향 계획
- 자기자본 비율 상향에 따라, 프로젝트별 투입 Equity 총액 증가**
 - 수행 가능한 프로젝트 수 감소
 - 수행 프로젝트 감소에 따른 Risk 집중

영향

	Sector		
Fund	Commercial	Residential	Promising
개발	국민연금공단 (오피스 등)	교직원공제회 (임대주거)	워버그 핀커스 (시니어 하우스)
	신한RE밸런싱펀드		
실물	N/A	군인공제회 (임대주거) 소진 완료	
특수상 황펀드	신한 PF 사업장 정상화 지원펀드 (Distressed asset/NPL)		
	특수 상황형 펀드 (Distressed asset/NPL)		

04 사업실적 - 리스크 관리

- SK D&D는 변동성이 높은 부동산 환경 하에서도, 선제적 리스크 관리를 통해 안정적인 이익 확보 기반을 마련하고 있음

선제적 Risk 관리

신규 수주

- 공사비/금융비 급상승기에 대응하여 '21년 부터 선제적으로 수주금액을 축소하고, 보수적 수주 및 Distressed asset 매수기회 포착에 집중
- 비우호적 환경이 지속 될 것으로 예상됨에 따라, 사업추진 방식 고도화를 통해 '24년 부터 신규 수주 재개하여 대응

상품 포트폴리오

- 상품 기획 역량을 바탕으로 시장 변화에 유연한 대응
 - 영등포 지식산업센터 ▶ 오피스 전환: 수요 급감에 따른 미분양 리스크 대응
 - 공덕역 도시형생활주택 ▶ 공동주택 전환: NPL 자산 확보 후 분양성이 높은 공동주택으로 상품성 개선

낮은 잠재적 Risk

- 부동산PF 부실우려에 따른 금융감독원의 관리 기준 강화에도 불구하고, 현재까지 PF/ 브릿지론 조달 및 리파이낸싱 문제사업장 "0"

	BL	PF	담보대출	합계
Project수	12	3	14	29

- ✓ 대출만기 연장 횟수와 최초 대출만기 도래 후 마일스톤 진척에 따른 4단계 평가 (양호/보통/유의/부실우려) 기준 상 '보통 등급 이하 사업장' 없음
- ✓ 수도권 내 개발사업 중심으로 추진하여 가치 하락 리스크는 제한적
- ✓ 초과공급 이슈가 부각되고 있는 물류센터는 토지 매각 등을 통해 대응 중이며, 현재 미착공 1건 (신갈: 토지 매각 검토 중), 마이너 지분 (이천 송온리물류센터) 1건, 공동사업 (이천 백사 물류센터) 1건 만 보유 중

05 SK디앤디 중장기 사업 전략 - Value chain 확장을 통한 사업모델 전환

- 디앤디는 사업모델 전환을 위해 부동산자산운용사 (DDI), 부동산 자산운영사 (DDPS)를 자회사로 설립하여 Value chain을 확장해 오고 있음
- 부동산 Life cycle 전반의 수익 창출 및 시너지를 극대화하고, Recurring Income을 확대하여 이익 변동성 개선을 목표로 함

05 SK디앤디 중장기 사업 전략 – Value chain 확장을 통한 사업모델 전환

- 디앤디는 밸류체인 확장을 통해, 개발 자산의 유동화를 통한 '재원 조달'과 '운영·운영'을 통한 자산 가치 제고로 개발 사업과의 시너지를 창출하고 있음

Value chain 확장 시너지

- #### 1 개발 자산 유동화를 통한 자본 효율화

 - D&D 개발 자산을 DDI (AMC)에 매각하여 자산을 유동화 하고, 회수한 자금을 타 프로젝트에 재투자 함으로써 자본 활용의 효율성 제고
- #### 2 매각 시점 유연화를 통한 자산가치 극대화

 - D&D 개발 자산을 매입하는 Reits의 일부 지분을 확보하고, 주요 의사결정에 영향력을 행사함으로써, 장기보유 및 매각시점 유연화를 통한 자산 가치 제고
- #### 3 스폰서십 기반 운영사업 매출 확보

 - 자산을 수탁 운영하는 DDI (AMC)는 DDPS(PMC)에 자산 운영/관리를 위탁
 - 운영을 통한 추가 수익 창출 및 차별화된 서비스 및 고객경험 제고

06 신규사업 - 기업형 임대주택 사업: 기회 요인

- 1인 가구 증가 및 월세 선호 등 사회 환경 변화에 따라 정책 변화가 예상되며, 국내 기업형 임대시장의 매력도 증가
- 해외 투자자의 본격 진출과 함께 기업형 임대주택 사업이 본격적인 개화가 예상됨

한국 주거 임대시장 매력도 증가

“1인 주거 시장 및 정책 변화로 인한 국내 기업형 임대주택 시장의 매력도 제고”

1인 주거 시장 변화

- 1인 가구 비율 증가
 - '10년 16% → '23년 35%
- 서울 주택 전,월세 거래 중 월세 비중 급증
 - '20년 38% → '23년 52%
- 개인 주택 구매력 약화 심화
 - 주택 가격 상승으로 임대시장 활용 기간 증가

우호적 정책 환경 조성

- 임대주거 시장의 민간 공급 확대를 위한 법적 기반 마련 및 세제혜택, 금융지원, 택지 공급 등 도입 예정
 - 신유형 장기민간임대주택 도입방안 발표 ('24.8월)
- 선진국 대비 낮은 기업형 임대주택 비중으로 향후 높은 성장 잠재력 보유
 - 한국 6% vs. 선진국 평균 60%

해외 투자자 유입 증가

“자산 배분 전략에 따른 해외 투자자의 한국 임대주택 투자 본격화”

투자사

투자내역

- 신촌 등 서울 주요 지역 주거 자산 매입을 통한 임대사업 진출

- 그래비티 자산운용과 임대주택 펀드 조성

- 위브리빙과 임대주택 운영 위한 JV 설립

- 홈즈컴퍼니와 임대주택 펀드 조성(3,000억 규모)

- MGRV와 JV 결성을 통한 임대주택 투자 임박 (5,000억 투자 규모)

06 신규사업 - 기업형 임대주택 사업 : SK D&D의 경쟁력

- SK D&D는 에피소드 개발을 통해 기업형 임대주택 사업에 선제적으로 진출하였으며, 운영자회사 설립을 통해 운영 역량 확보
- 차별화된 운영 역량을 바탕으로 '29년 5만 세대 운영 물량 확보 및 온/오프라인 통합 기업형 임대주거 서비스 제공 예정

06 신규사업 - 기업형 임대주택 사업: 인수합병을 통한 사업추진 가속화

- 기업형 임대주택 사업 가속화를 위해 로컬스티치를 인수합병하였으며, 높은 시너지 창출 기대

합병 기대 효과

운영 물량 확보

- 가격대와 임대기간 측면의 운영 물량 다양성 확보
 - 로컬스티치 (단기/Masstige) + 에피소드 (장기 위주/프리미엄)
- 양사 간 운영 노하우 결합을 통해 물량 확보 가속화

운영 역량 강화

- 로컬스티치의 축적된 운영 역량/노하우 확보
 - 핵심인력의 영업역량 및 네트워크 활용
 - 자체 시공팀 활용을 통한 리모델링 원가 경쟁력 확보.

운영 효율화

- 통합 운영 물량 기반 운영 효율화 및 비용 절감 추진
 - 운영 프로세스/시스템 고도화
 - Shared service 통합 및 간접비 등 비용 절감

합병 후 운영 세대 수

(단위 : 세대, %)

- Source: 알스퀘어 2025 서울 코리빙 리포트 현황 자료 발표

구 분	DDPS + LS	MGRV	홈즈컴퍼니	KT LIVING	Celib
운영 세대수	2,641	676	737	1,898	782
모회사	SK D&D	HGI (현대해상)	-	KT	직방
사업 시작연도	2022년	2018년	2015년	2012년	2012년

*Note: DDPS-LS 합병 2Q내 완료 예정

06 신규사업 - 시니어 하우스 : 시장 매력도

- 한국은 전세계 1위의 고령화 속도와 가장 부유한 세대('55~'63년생)의 고령화 진입으로 시니어 하우스 시장의 높은 매력도 보유

한국 고령화 추이

- 한국은 세계 최고 수준의 고령화 속도를 보이며, 향후 시니어 주거 시장의 잠재력 보유

고령층 소득-자산 구성 비율

- 부유한 베이비붐 세대의 고령화 진입으로, 프리미엄 시니어 하우스 시장의 타겟층으로 부상하였음

*Note: 1차 베이비붐: 1955년~1963년생

**Note: 2차 베이비붐: 1964년~1974년생

06 신규사업 - 시니어 하우스 : 파트너십을 통한 사업 진출

- SK디앤디는 글로벌 사모펀드 운용사인 워버그핀커스와 공동투자 약정을 체결하여, 초기 시니어 시장 진출 기회 확보
- 운용 자회사 DDI와 범 D&D 차원의 공동 사업을 추진하였으며, 사업 모델 구축을 통한 사업 기회 확대 예정

시니어 하우스 진입의 KSF

개발	<ul style="list-style-type: none"> • 시니어 주거에 적합한 적정 입지 확보 • 다양하고 복잡한 법규 및 시설 기준을 충족하는 인허가획득
운용	<ul style="list-style-type: none"> • 장기 운영 고려하여, 금융구조화를 통한 투자자 유치 및 자산 운용 역량
운영	<ul style="list-style-type: none"> • 고난이도의 장기 운영이 전제되어 핵심 역량이 확보된 운영사 확보 <ul style="list-style-type: none"> - 시니어들의 특성과 요구를 이해하고 맞춤형 서비스를 제공할 수 있는 운영 경험과 노하우

워버그 핀커스- D&D 투자약정 개요 및 주체 별 역할

- 시니어 주거 개발을 위한 공동 투자 약정 ('25년 3월)
 - 약정 규모: 3,500억원 (Equity 규모 고려 시 1조원 규모 사업 가능)
 - 사업내용: 노인복지시설 개발 및 실물 매입에 대한 투자 약정으로 총 3개 자산 개발 예정 (방배 시설//)

개발 부지 소싱, Project Management

D&D Investment

개발 자산 운용

WARBURG PINCUS

투자자금 제공 및 운영사 확보 지원

END OF DOCUMENT