

# 투자보고서

2025.04.01 부터 2025.06.30 까지

( 제 17 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제37조, 같은 법 시행령 제40조 및 부동산투자회사등에 관한 감독규정 제7조의 규정에 의하여 투자보고서를 작성하여 제출합니다.

2025.09.29

회사명 :	에스케이위탁관리부동산투자회사(주)		
대표이사 :	에스케이리츠운용(주)		
본점소재지 :	서울특별시 중구 세종대로 136(파이낸스센터, 15층)		
(전화번호)	02-6353-7070		
(홈페이지)	<a href="http://www.skreit.co.kr">www.skreit.co.kr</a>		
작성책임자 :	(회사)	에스케이리츠운용(주)	(직책) 팀장
(전화번호)	02-6353-7070	성명	이영호
공시책임자 :	(회사)	에스케이리츠운용(주)	(직책) 본부장
(전화번호)	02-6353-7070	성명	주인규



## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

##### 1) 기본정보

(1) 회사명	에스케이위탁관리부동산투자 회사(주) ( 상장일자: 2021.09.14 )
(2) 설립일	2021.03.15
(3) 소재지	서울특별시 중구 세종대로 136(파이낸스센터, 15층)
(4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.06.30 (단위: 원)
자산총계	3,315,801,691,606
부채총계	1,605,708,007,515
자본총계	1,710,093,684,091
자 본 금	145,434,384,500
(5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>◆ 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결</p> <p>⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부동산투자회사법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</p> <p>⑧ 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</p>
	(2) 신용평가결과

(6) 비고	2025. 5. 7. 회사채 AA-/한국기업평가, NICE신용평가 2025. 6. 25. 전자단기사채 A1/한국기업평가 2025. 6. 30. 전자단기사채 A1/NICE신용평가
--------	--

## 2) 사업개요

### (1) 업무위탁현황

자산관리회사	에스케이리츠운용(주)
사무수탁회사	신한펀드파트너스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	해당없음
자산보관회사 (금융자산)	에스케이증권(주)
자산보관회사 (부동산)	대한토지신탁(주)

### (2) 투자대상

대표투자대상		오피스
투자 대상	주택(공동주택)	X
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	X
	오피스	O
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	O
부동산	O	

직접 취득 자산	지분증권	O
	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	해당없음
임대주택비율	해당없음
임대주택포함여부	X
임대주택 70% 이상 여부	X

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

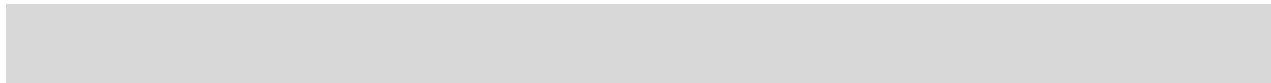
(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	해당없음
청약예외주주 50% 이상 여부	X

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	O
공모 실시 여부	O
30% 이상 공모총족일	2021.09.14





## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

2021.03.15 : 발기인총회 개최  
2021.03.15 : 회사설립(자본금: 3억원)  
2021.04.12 : 자산관리계약체결(에스케이리츠운용(주))  
자산보관계약체결(에스케이증권(현금/증권), 대한토지신탁(부동산))  
일반사무계약체결(신한펀드파트너스(주))  
2021.06.07 : 국토교통부 영업인가  
2021.06.30 : SK서린빌딩 매매계약 체결  
2021.07.03 : 유상증자(주주배정, 출자금 32억)  
2021.07.05 : 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 매수  
2021.07.06 : 유상증자(주주배정, 출자금 3,841억, 제3자배정, 출자금 1,550억)  
SK서린빌딩 취득 및 신탁(수탁자 : 대한토지신탁(주))  
2021.07.07 : 클린에너지리츠 보통주 67,731,364주 취득(출자금: 3,387억)  
2021.07.14 : 일반공모 유상증자 및 기업공개(IPO) 이사회 결의  
2021.07.19 : 총액인수계약 체결(한국투자증권, 삼성증권, SK증권, 하나금융투자)  
2021.08.05 : 증권신고서 효력발생  
2021.09.04 : 유상증자(일반공모, 출자금 2,326억)(주금납입: 2021.09.03)  
2021.09.06 : 한국거래소 유가증권시장 상장신청  
2021.09.14 : 한국거래소 유가증권시장 상장  
2022.05.26 : 국토교통부 변경인가 승인(신규자산 추가편입을 위한 사업계획 변경)  
2022.06.09 : SK U-타워 매매계약 체결  
2022.06.30 : SK U-타워 취득  
2022.08.26 : 한국거래소 유가증권시장 추가상장(기명식 보통주 41,533,547주)  
2022.09.23 : 국토부 변경인가 승인(신규자산 취득을 위한 사업계획 및 정관변경)  
2022.09.26 : 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 취득  
(SK리츠운용과의 주식양수도, 주당 취득가액 500원, 양수금액 3억원)  
2022.10.07 : 1회차 전환사채의 발행(290억원), 1회차 공모회사채발행(960억원)  
2022.10.18 : 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 21,055,000주 취득  
(주주배정 신주, 주당 취득가액 20,000원, 출자금액: 4,211억원)  
2022.12.13 : 2회차 전환사채의 발행(1,090억원)  
2023.03.15 : 3회차 전환사채의 발행(231억원)  
2023.09.12 : 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 600,000주 취득  
(SK리츠운용과의 주식양수도, 주당 취득가액 500원, 양수금 3억원)  
2023.09.22 : 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 신주발행 주식수(보통주  
64,000,000주, 우선주 16,000,000주) 중 보통주 64,000,000주 취득  
(제3자배정 보통주 신주, 주당 취득가액 5,000원, 출자금액: 3,200억원)

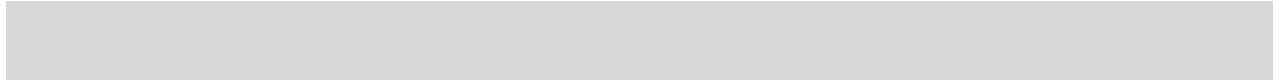
2023.10.06 : 한국거래소 유가증권시장 추가상장(기명식 보통주 73,578,600주)  
2023.10.06 : 1회차 공모회사채 상환(960억원)  
2024.02.23 : 2-1회차 공모회사채(490억원), 2-2회차 공모회사채(500억원) 발행  
2024.02.28 : 3회차 사모회사채 발행(100억원)  
2024.04.01 : 자산보관 변경계약 체결(현금및증권 /부동산),  
일반사무위탁 변경계약 체결  
2024.05.22 : 4-1회차 공모회사채 발행(1,450억), 4-2회차 공모회사채 발행(950억)  
2024.10.04 : 5-1회차 공모회사채 발행(900억), 5-2회차 공모회사채 발행(600억)  
2024.12.13 : 2회차 전환사채 일부 조기상환(140억)  
2024.12.20 : SK-C타워 취득  
2025.02.20 : 6-1회차 공모회사채 발행(1,300억), 6-2회차 공모회사채 발행(1,400억)  
2025.02.21 : 2-1회차 공모회사채 상환(490억)  
2025.03.13 : 2회차 전환사채 일부 조기상환(25억)  
2025.05.15 : 3회차 전환사채 일부 조기상환(20억)  
2025.05.20 : 7-1회차 공모회사채 발행(1,200억), 7-2회차 공모회사채 발행(900억)  
2025.06.25 : 5차 유상증자(제3차배정, 보통주 10,430,102주, 출자금 485억)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	에스케이리츠운용(주)	-	-	해당없음
감독이사	김재정	1963.11.02	법무법인세종	해당없음
감독이사	최재영	1973.01.17	김앤장 법률사무소	해당없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



## 3) 준법감시인에 관한 사항

성명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비고
김혜경	1987.05.19	2023.09.18	(주)신한은행 준법감시부 변호사, 현대차증권(주) 법무팀	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2025.06.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
기명	보통주	600,000	500	500	
기명	보통주	100,000	32,000	500	
기명	보통주	107,810,266	5,000	500	
기명	보통주	46,510,266	5,000	500	
기명	보통주	41,533,547	5,060	500	
기명	보통주	73,578,600	4,160	500	
기명	보통주	10,305,988	4,706	500	2회차 전환사채 전환청구
기명	보통주	10,430,102	4,650	500	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 등을 기재)

자료가 없습니다.

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2021. 03.15	설립 자본	보통주	600,000	500	500	300,000,000	300,000,000	0.0%
2021. 07.05	유상 증자	보통주	100,000	32,000	500	50,000,000	350,000,000	16.7%
2021. 07.06	유상 증자	보통주	107,810,266	5,000	500	53,905,133,000	54,255,133,000	15401.5%
2021. 09.03	유상 증자	보통주	46,510,266	5,000	500	23,255,133,000	77,510,266,000	42.9%
2022. 08.06	유상 증자	보통주	41,533,547	5,060	500	20,766,773,500	98,277,039,500	26.8%
2023. 10.06	유상 증자	보통주	73,578,600	4,160	500	36,789,300,000	135,066,339,500	37.4%
2024. 07.30	전환 청구	보통주	42,498	4,706	500	21,249,000	135,087,588,500	0.0%
2024. 08.30	전환 청구	보통주	637,484	4,706	500	318,742,000	135,406,330,500	0.2%
2024. 09.03	전환 청구	보통주	1,168,720	4,706	500	584,360,000	135,990,690,500	0.4%
2024. 09.19	전환 청구	보통주	382,490	4,706	500	191,245,000	136,181,935,500	0.1%
2024. 09.20	전환 청구	보통주	106,247	4,706	500	53,123,500	136,235,059,000	0.0%
2024. 09.23	전환 청구	보통주	318,742	4,706	500	159,371,000	136,394,430,000	0.1%
2025. 02.25	전환 청구	보통주	1,274,968	4,706	500	637,484,000	137,031,914,000	0.5%
2025. 03.25	전환 청구	보통주	2,124,946	4,706	500	1,062,473,000	138,094,387,000	0.8%
2025. 06.25	전환 청구	보통주	4,249,893	4,706	500	2,124,946,500	140,219,333,500	1.5%
2025. 06.25	유상 증자	보통주	10,430,102	4,650	500	5,215,051,000	145,434,384,500	3.7%

3) 자본금 변동예정 등



4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집 가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										





#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	기말			
에스케이 주식회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	87,554,915	0	0	87,554,915	-	기타	38,755
							(30.10%)	(0.00%)	(0.00%)	(30.10%)			

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



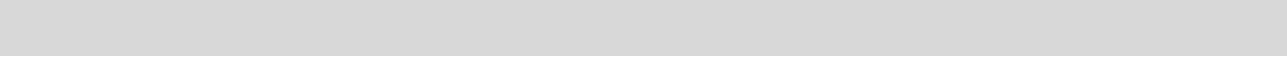
2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
자료가 없습니다.											

※ 청약예외주주란에는 국민연금공단 및 법 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재

※ 기관구분에는 '청약예외주주', '은행', '보험사', '증권사', '자산관리회사', '건설사', '공공기관(청약예외주주 외)', '신탁(청약예외주주 외)', '펀드(청약예외주주 외)', '기타' 중 기재



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	0.00%	87,554,915	30.10%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 - 개인	56,978	96.09%	27,942,161	9.61%	
소액주주 - 법인	2,315	3.90%	175,371,693	60.29%	
합 계	59,294	100.00%	290,868,769	100.00%	

### 4) 주가변동사항

월별	25년 6월	25년 5월	25년 4월	비고
최고가(일자)	4,820(4)	5,000(2)	4,960(30)	
최저가(일자)	4,525(20)	4,800(27,28)	4,800(7,8,14)	
월간 거래량	12,012,279	3,845,577	4,285,763	
일평균 거래량	632,225	202,399	194,807	

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

## 5. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

#### ▶배당가능이익

회사는 상법, 부동산투자회사법, 기타 관련 법령에 따라 주주총회 결의로 주주에게 배당하여야 한다.

이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다. 또한 회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라

해당 사업연도의 감가상각비 범위 내에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다.

초과배당은 현금으로하여야 한다.

#### ▶배당정책

회사는 매 사업연도 배당가능이익의 90% 이상을 현금배당하기로 함.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 500 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 17 기	제 16 기	제 15 기	제 14 기	
당기순이익	21,248,859,758	14,234,091,416	8,018,971,958	8,210,804,161	
상법상 이익배당한도	375,945,721,888	-28,818,722,828	-26,040,888,302	-22,245,881,999	
자산의 평가손실	-356,748,383,134	0	0	0	
부동산투자회사법 상 이익배당한도	19,197,338,754	-28,818,722,828	-26,040,888,302	-22,245,881,999	
당기감가상각비 등	-	48,150,365,603	44,044,953,062	40,249,946,759	
배당가능이익	19,197,338,754	19,331,642,775	18,004,064,760	18,004,064,760	
배당금	보통주	19,197,338,754	19,333,214,180	18,004,064,760	18,004,064,760
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	66	70	66	66
	종류주	0	0	0	0
배당수익율	1.48%	1.54%	1.44%	1.44%	
연환산배당율	5.92%	6.24%	5.70%	5.70%	

※ 상법상 이익배당한도 : 순자산가액 - 자본금 - 자본준비금 - 상법 시행령 제19조의 미실현이익 - 기타(주식할인발행차금 상각액 등)

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

※ 배당수익율 : 배당액 / [ (기초납입자본금+기말납입자본금)/2 ] 로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.06.30 현재 】

(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
회사채	신한투자증권	25,000	4.59%	4.17%	0.42%	1.5	고정	해당없음
회사채	에스케이증권	25,000	4.59%	4.17%	0.42%	1.5	고정	해당없음
회사채	삼성증권	10,000	4.58%	4.33%	0.25%	3.0	고정	해당없음
회사채	한국투자증권	85,000	4.54%	4.00%	0.54%	2.0	고정	해당없음
회사채	KB증권	5,000	4.54%	4.00%	0.54%	2.0	고정	해당없음
회사채	대신증권	5,000	4.54%	4.00%	0.54%	2.0	고정	해당없음
회사채	한국투자증권	85,000	3.70%	3.43%	0.27%	2.0	고정	해당없음
회사채	NH투자증권	5,000	3.70%	3.43%	0.27%	2.0	고정	해당없음
회사채	삼성증권	14,000	4.04%	3.51%	0.53%	3.0	고정	해당없음
회사채	신한투자증권	18,000	4.04%	3.51%	0.53%	3.0	고정	해당없음
회사채	에스케이증권	18,000	4.04%	3.51%	0.53%	3.0	고정	해당없음
회사채	대신증권	5,000	4.04%	3.51%	0.53%	3.0	고정	해당없음
회사채	KB증권	5,000	4.04%	3.51%	0.53%	3.0	고정	해당없음
회사채	한국투자증권	97,500	3.79%	3.32%	0.47%	2.0	고정	해당없음
회사채	NH투자증권	32,500	3.79%	3.32%	0.47%	2.0	고정	해당없음
회사채	신한투자증권	60,000	3.76%	3.37%	0.39%	3.0	고정	해당없음
회사채	에스케이증권	40,000	3.76%	3.37%	0.39%	3.0	고정	해당없음
회사채	삼성증권	40,000	3.76%	3.37%	0.39%	3.0	고정	해당없음
회사채	한국투자증권	90,000	3.33%	2.93%	0.40%	2.0	고정	해당없음
회사채	NH투자증권	30,000	3.33%	2.93%	0.40%	2.0	고정	해당없음
회사채	에스케이증권	30,000	3.43%	3.00%	0.43%	3.0	고정	해당없음
회사채	신한투자증권	30,000	3.43%	3.00%	0.43%	3.0	고정	해당없음
회사채	삼성증권	30,000	3.43%	3.00%	0.43%	3.0	고정	해당없음
전자단기사채	한국투자증권	40,000	2.81%	2.81%	0.00%	0.3	고정	해당없음
전자단기사채	삼성증권	20,000	2.81%	2.81%	0.00%	0.3	고정	해당없음
전자단기사채	에스케이증권	25,000	2.81%	2.81%	0.00%	0.3	고정	해당없음
전자단기사채	신한투자증권	10,000	2.81%	2.81%	0.00%	0.3	고정	해당없음
전자단기사채	NH투자증권	5,000	2.81%	2.81%	0.00%	0.3	고정	해당없음
전환사채	한국스탠다드차타드 은행 등	44,000	4.42%	4.00%	0.42%	3.0	고정	해당없음
전환사채	한국투자증권 등	21,100	3.61%	3.50%	0.11%	3.0	고정	해당없음

차입금	한국스탠다드차타드 은행	32,000	4.37%	3.37%	1.00%	3.0	CD금리 +0.8	SK U-타워
차입금	KB국민은행	34,000	4.37%	3.37%	1.00%	3.0	CD금리 +0.8	SK U-타워
차입금	미쓰이스미토모은행	44,000	4.37%	3.37%	1.00%	3.0	CD금리 +0.8	SK U-타워
차입금	미즈호은행	44,000	4.37%	3.37%	1.00%	3.0	CD금리 +0.8	SK U-타워
차입금	한국스탠다드차타드 은행	76,800	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩
차입금	에스케이오피스원큐 제이차(유)	45,000	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩
차입금	에스프로젝트모리츠	60,000	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩
차입금	KB국민은행	115,000	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩
차입금	미쓰이스미토모은행	85,000	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩
차입금	미즈호은행	60,000	4.93%	3.56%	1.37%	3.0	CD금리 +0.75	서린빌딩

※ 구분 : 차입금, 회사채 등

※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리

※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



## 제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

### I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기말		당기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	1,752,056	61.23	2,159,400	65.12	65.12	65.12
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	1,080,657	37.77	1,080,657	32.59	32.59	32.59
현금	23,931	0.84	70,672	2.13	2.13	2.13
기타 자산	4,611	0.16	5,073	0.15	0.15	0.15
총계	2,861,255	100.00	3,315,802	100.00	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	전기말	당기말	사유발생일	비고	참고
부동산	1,752,056	2,159,400			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)



법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고	
1	서린빌딩	오피스	서울시 종로구 종로26	1999.10.19		2021.07.06	채권최고액: 530,160백만 장기차입금: 441,800백만	일반	5,778.80	83,801.65	-	
2	SK U-타워	오피스	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1	2005.08.17		2022.06.30	채권최고액: 185,256백만 장기차입금: 154,380백만	일반	6,532.21	86,803.86	-	
3	SK-C 타워	오피스	서울시 중구 충무로 15 (충무로3가 43)	1989.04.25		2024.12.20	해당없음	일반	2,116.20	21,641.11	-	

\* 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

\* 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(\*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

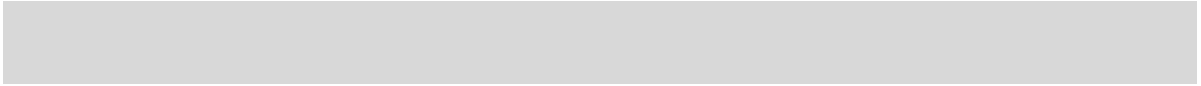
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
	토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1 서린빌딩	779,333	276,525			223,936	35,106			1,314,900	32,712	일반
2 SK U-타워	297,117	237,124			62,097	33,862			630,200	17,330	일반
3 SK-C 타워	136,809	73,299			3,772	420			214,300	8,730	일반

취득가액은 원가법 모형시 취득한 최초 금액이며, 공정가치평가모형 도입에 따른 회계변경으로 평가손익을 반영함  
전기, 전전기 사업연도 모두 소급하여 일괄 반영하였음.

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 서린빌딩	83,827.66	83,827.66	100.00%	1
2 SK U-타워	86,803.86	86,803.86	100.00%	1
3 SK-C 타워	21,641.10	21,641.11	100.00%	4



## 2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
부동산관련 증권	클린에너지리츠	338,957	338,957	0.00%	100.00%	110	국내	한국
부동산관련 증권	토털밸류제1호리츠	421,400	421,400	0.00%	100.00%	1	국내	한국
부동산관련 증권	클린인더스트리얼리 츠	320,300	320,300	0.00%	100.00%	1	국내	한국

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기말 예치금	당기말 예치금	비고
보통예금	SC제일은행	변동금리	23,548	62,293	
보통예금	SC제일은행	변동금리	382	8,379	
MMDA	하나은행	변동금리	1	0	
보통예금	하나은행	변동금리	0	0	



#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	미수수익	4,024	4,024	
그 밖의 기타자산	선급비용	928	928	
그 밖의 기타자산	선납세금	69	69	
그 밖의 기타자산	미수금	52	52	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

### 2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	SC제일은행	변동금리	23,548	62,293
보통예금	SC제일은행	변동금리	382	8,379
MMDA	하나은행	변동금리	1	0
보통예금	하나은행	변동금리	0	0

### 4. 기타자산 변경내역

---



미수수익 : 3,073,087,040 → 4,023,555,087

선급비용 : 1,451,730,238 → 928,176,461

선납세금 : 34,238,270 → 69,239,880

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	19,462,522,099	50.28%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	904,794,268	2.34%	
	기타수익	2,808,142,328	7.25%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	15,179,317,855	39.22%	
현금	현금관련수익	316,829,631	0.82%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		35,497,282	0.09%	
총 수 익		38,707,103,463	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



## II. 부문별 상세내역

### 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

#### 1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1 서린빌딩	10,906,555,939	56.04%	
2 SK U-타워	5,812,362,095	29.86%	
3 SK-C 타워	2,743,604,065	14.10%	

#### ○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

## 3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비고
1 서린빌딩	0	0.00%	
2 SK U-타워	0	0.00%	
3 SK-C 타워	904,794,268	100.00%	

## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
1 클린에너지리츠			2,571,131,970	16.94%	
2 토털밸류제1호리츠			1,682,289,676	11.08%	
3 클린인더스트리얼리츠			10,925,896,209	71.98%	



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

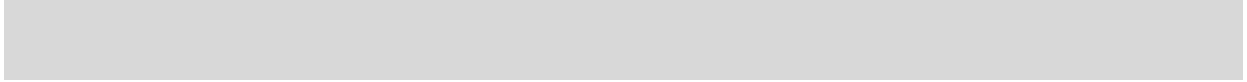
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	798,246	2	
보통예금	SC제일은행	변동금리	140,700,745	183,267,143	
MMF	KB증권	변동금리	0	133,562,486	



#### 4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비		0.00%	
	기타비용	1,867,376,873	10.70%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		15,590,866,832	89.30%	
총 비용		17,458,243,705	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재





#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서린빌딩	SK U-타워	SK-C 타워	현금	기타자산	기타
분양월가	0						
급여	18,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000			
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	852,465,860	500,126,027	252,905,205	99,434,628			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	236,644,700	9,000,000	15,000,000	212,644,700			
자산보관수수료	10,997,000	10,000,000	0	997,000			
일반사무 위탁수수료	63,249,000	50,000,000	9,510,000	3,739,000			
기타지급수수료	396,991,165	251,453,375		145,537,790			
유형자산 감가상각비	0						
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	282,025,234	35,650,244	13,394,257	232,980,733			
광고선전비	0						
보험료	7,003,914	2,685,124		4,318,790			
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	0						
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						
판매촉진비	0						
이자비용	0						
금융리스이자비용	0						

기타영업비용	0						
--------	---	--	--	--	--	--	--



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
			취득금액의		%			
자산관리회사	기본보수(매입)	에스케이리츠운용(주)	취득금액의	0.5	%			8,548,078,000
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		매입가액의	0.2	%	매입가액의 0.2% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수	852,465,860	3,409,863,440
	성과보수(운용)		총 사업비의		%	(당해 결산기 '수수료 등 차감 전 배당액' - 직전 결산기까지 최고 '수수료 등 차감 전 배당액') × 일평균발행주식수 × 25%		
	기본보수(매각)		처분가액의	0.7	%	[처분자산이 실물 부동산인 경우] 처분가액의 0.7%		
	성과보수(매각)		매각차익의		%	[처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄) × 처분비율 × 0.7%		
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스(주)	매 결산기마다 상장전 1,100만, 상장 후 5,000만 추가자산매입시 : 취득가액*0.001875%			63,249,000	252,996,000	
자산보관회사	위탁보수	에스케이증권(주) 대한토지신탁(주)	현금/유가증권 : 매 결산기마다 결산기별 875만원 추가자산매입시 : 취득가액*0.0005% 실물 : 매 결산기마다 결산기별 125만원			10,997,000	43,988,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수							
재산관리회사	위탁보수							
합계						926,711,860		

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재, 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은 경우 예상 수수료를 기재



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 17 기	제 16 기	제 15 기	제 14 기
당해회사수익률	6.70	4.61	2.59	2.65

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함

결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/2])

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



## 제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

### I. 부동산개발사업의 현황

#### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	투자대상	소재지	전경사진	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자료가 없습니다.										

- \* 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)



### 2) 부동산개발사업명(2)



### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



---

---

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 17 기 기말 기준일 2025.06.30 현재  
 전기 제 16 기 기말 기준일 2025.03.31 현재

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 17 (당)기 기말		제 16 (전기) 기말	
	금 액		금 액	
<b>1. 유동자산</b>		75,744,871,606		28,541,748,403
1) 현금및현금성자산	70,672,116,662		23,930,908,339	
5) 미수수익	4,023,555,087		3,073,087,040	
7) 기타미수금	51,783,516		51,783,516	
9) 선급비용	928,176,461		1,451,730,238	
11) 선급법인세	69,239,880		34,239,270	
14) 재고자산	0		0	
<b>2. 비유동자산</b>		3,240,056,820,000		3,234,806,820,000
4) 유가증권	1,080,656,820,000		1,080,656,820,000	
종속기업투자	1,080,656,820,000		1,080,656,820,000	
5) 유형자산	0		0	
6) 투자부동산	2,159,400,000,000		2,154,150,000,000	
토지	1,503,063,500,000		1,486,516,500,000	
건물	656,336,500,000		667,633,500,000	
7) 무형자산	0		0	
<b>자산 총 계</b>		3,315,801,691,606		3,263,348,568,403
<b>1. 유동부채</b>		320,551,888,119		607,135,035,589
6) 미지급금	1,443,522,223		1,123,609,439	
7) 미지급비용	3,380,720,587		2,885,909,440	
8) 예수금	12,157,328		11,666,648	
9) 부가세예수금	1,552,941,533		1,569,277,118	
13) 유동성장기차입금			154,267,939,291	
14) 유동사채	312,649,495,141		445,816,943,904	
18) 기타유동부채	1,513,051,307		1,459,689,749	
<b>2. 비유동부채</b>		1,285,156,119,396		1,017,492,661,961
3) 장기차입금	590,235,106,059		437,163,683,733	
4) 비유동사채	637,770,649,619		523,126,388,326	
5) 비유동보증금	55,304,117,435		55,195,973,821	
9) 기타비유동부채	1,846,246,283		2,006,616,081	
<b>부 채 총 계</b>		1,605,708,007,515		1,624,627,697,550
<b>1. 자본금</b>		145,434,384,500		138,094,387,000
1) 보통주자본금	145,434,384,500		138,094,387,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		1,188,713,577,703		1,127,349,886,539
1) 주식발행초과금	1,187,410,194,007		1,125,928,954,585	
2) 기타	1,303,383,696		1,420,931,954	
<b>3. 자본조정</b>		0		0
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		375,945,721,888		373,276,597,314
<b>자 본 총 계</b>		1,710,093,684,091		1,638,720,870,853
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		3,315,801,691,606		3,263,348,568,403

## II. 손익계산서

당기 제 17 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.06.30  
 전기 제 16 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 17 (당)기		제 16 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	38,354,776.550	38,354,776.550	42,240,792.984	42,240,792.984
2) 임대료수익	19,462,522.099	19,462,522.099	17,484,794.800	17,484,794.800
3) 관리비수익	904,794.268	904,794.268	232,050.307	232,050.307
4) 부동산평가수익	2,805,000.000	2,805,000.000	5,950,000.000	5,950,000.000
5) 배당금수익	15,179,317.855	15,179,317.855	18,573,947.877	18,573,947.877
7) 기타영업수익	3,142.328	3,142.328		
<b>II. 영업비용</b>	1,867,376.873	1,867,376.873	1,444,514.079	1,444,514.079
2) 급여	18,000.000	18,000.000	18,000.000	18,000.000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	852,465.860	852,465.860	843,098.104	843,098.104
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	236,644.700	236,644.700	196,703.700	196,703.700
8) 자산보관수수료	10,997.000	10,997.000	11,127.000	11,127.000
9) 일반사무위탁수수료	63,249.000	63,249.000	63,249.000	63,249.000
10) 기타지급수수료	396,991.165	396,991.165	258,682.161	258,682.161
14) 세금과공과	282,025.234	282,025.234	46,744.732	46,744.732
16) 보험료	7,003.914	7,003.914	6,909.382	6,909.382
<b>III. 영업이익</b>	36,487,399.677	36,487,399.677	40,796,278.905	40,796,278.905
<b>IV. 영업외수익</b>	352,326.913	352,326.913	173,866.195	173,866.195
1) 이자수익	316,829.631	316,829.631	141,498.991	141,498.991
10) 기타영업외수익	35,497.282	35,497.282	32,367.204	32,367.204
<b>V. 영업외비용</b>	15,590,866.832	15,590,866.832	16,680,641.143	16,680,641.143
1) 이자비용	15,590,866.832	15,590,866.832	16,680,641.136	16,680,641.136
10) 기타영업외비용			7	7
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	21,248,859.758	21,248,859.758	24,289,503.957	24,289,503.957
<b>VII. 당기순이익(손실)</b>	21,248,859.758	21,248,859.758	24,289,503.957	24,289,503.957
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	21,248,859.758	21,248,859.758	24,289,503.957	24,289,503.957
<b>X I. 주당손익</b>	73	73	88	88



### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

당기 제 17 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.06.30  
 전기 제 16 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과 목	제 17 (당)기		제 16 (전)기	
	처분예정일	2025.09.30	처분확정일	2025.06.19
	금 액		금 액	
<b>I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		375,192,242,892		372,282,887,091
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	353,943,383,134		(44,044,953,062)	
2. 당기순이익(손실)	21,248,859,758		24,289,503,957	
4. 기타			392,038,336,196	
<b>II. 임의적립금등의 이입액</b>		753,478,996		993,710,223
<b>III. 이익잉여금처분액</b>		(19,197,338,754)		(19,333,214,180)
4. 배당금	19,197,338,754		19,333,214,180	
보통주현금배당금	19,197,338,754		19,333,214,180	
<b>IV. 결손금처리액</b>				
<b>V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)</b>		356,748,383,134		353,943,383,134



IV. 현금흐름표

당기 제 17 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.06.30  
 전기 제 16 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

과목	제 17 (당)기		제 16 (전기)	
	금액		금액	
<b>I. 영업활동으로 인한 현금흐름</b>		19,786,320,030		21,171,010,852
<b>1. 당기순이익(손실)</b>		21,248,859,758		24,289,503,957
<b>2. 당기순이익 조정을 위한 가감</b>		(3,088,543,481)		(8,349,655,208)
이자수익	(316,829,631)		(141,498,991)	
이자비용	15,590,866,832		16,680,641,136	
유가증권관련손실(이익)	(15,179,317,855)		(18,573,947,877)	
투자부동산관련손실(이익)	(2,805,000,000)		(5,950,000,000)	
기타	(378,262,827)		(364,849,476)	
<b>3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)</b>		(629,971,728)		(420,764,691)
미수수익의 변동	(941,043,521)		(566,268,022)	
기타미수금의 변동			(4,719,355)	
선급금의 변동			12,135,484	
선급비용의 변동	7,003,914		6,021,422	
미지급금의 변동	319,912,784		(6,771,200,401)	
예수금의 변동	490,680		783,900	
기타	(16,335,585)		6,902,482,281	
<b>4. 배당금의 수취</b>		15,179,317,855		18,573,947,877
<b>5. 이자의 지급</b>		(13,195,746,869)		(13,074,103,616)
<b>6. 이자의 수취</b>		307,405,105		142,198,423
<b>7. 법인세의 납부</b>		(35,000,610)		9,884,110
<b>II. 투자활동으로 인한 현금흐름</b>		(2,445,000,000)		0
<b>1. 투자활동으로 인한 현금유입액</b>		0		0
<b>2. 투자활동으로 인한 현금유출액</b>		(2,445,000,000)		0
투자부동산의 취득	2,445,000,000			
<b>III. 재무활동으로 인한 현금흐름</b>		29,399,888,293		(10,900,762,376)
<b>1. 재무활동으로 인한 현금유입액</b>		510,176,880,318		453,692,469,884
주식의 발행	48,460,779,518		(5,366,916)	
장기차입금의 차입	152,585,032,400			
사채의 발행	309,131,068,400		445,853,976,800	
기타			7,843,860,000	
<b>2. 재무활동으로 인한 현금유출액</b>		(480,776,992,025)		(464,593,232,260)
단기차입금의 상환	154,380,000,000			
사채의 상환	307,063,777,845		446,589,167,500	
배당금의 지급	19,333,214,180		18,004,064,760	
<b>IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감</b>		46,741,208,323		10,270,248,476
<b>VI. 현금및현금성자산의 순증감</b>		46,741,208,323		10,270,248,476
<b>VII. 기초 현금및현금성자산</b>		23,930,908,339		13,660,659,863
<b>VIII. 기말 현금및현금성자산</b>		70,672,116,662		23,930,908,339

V. 자본변동표

당기 제 17 기 기말 시작일 2025.04.01 종료일 2025.06.30  
 전기 제 16 기 기말 시작일 2025.01.01 종료일 2025.03.31

회사명: 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2025. 1. 1.	136,394,430,000	1,113,216,303,315			-26,040,888,302			1,223,569,845,013
회계변경누적효과					392,038,336,196			392,038,336,196
당기순이익					24,289,503,957			24,289,503,957
전환사채의 전환	1,699,957,000	15,127,293,447						16,827,250,447
연차배당					-18,004,064,760			-18,004,064,760
주식발행초과금 전입		-993,710,223			993,710,223			0
2025. 3. 31.	138,094,387,000	1,127,349,886,539			373,276,597,314			1,638,720,870,853
2025. 4. 1.	138,094,387,000	1,127,349,886,539			373,276,597,314			1,638,720,870,853
당기순이익					21,248,859,758			21,248,859,758
전환사채의 전환	2,124,946,500	18,865,378,100						20,990,324,600
유상증자	5,215,051,000	43,251,792,060						48,466,843,060
연차배당					-19,333,214,180			-19,333,214,180
주식발행초과금 전입		-753,478,996			753,478,996			0
2025. 6. 30.	145,434,384,500	1,188,713,577,703			375,945,721,888			1,710,093,684,091

## VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for external auditor's additional remarks.

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

Blank area for internal auditor's additional remarks.

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항



## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

주석사항 24. 특수관계자와의 거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

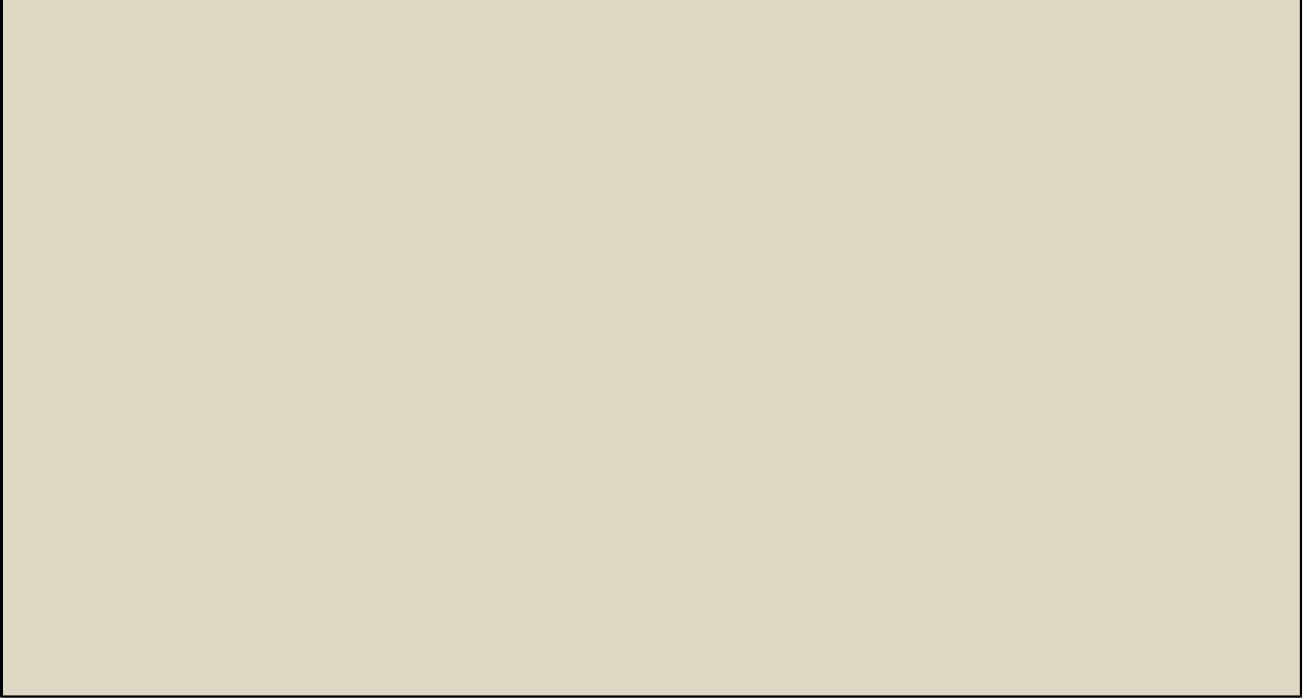
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8 부 기타사항

### I. 제재현황





# 주석

제 17(당)기 2025년 04월 01일부터 2025년 06월 30일까지

제 16(전)기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

## 1. 당사의 개요

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2021년 3월 15일에 설립되었습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 당사의 본점 소재지는 서울특별시 중구 세종대로 136 이며, 당사는 2021년 9월 14일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
SK주	87,554,915	보통주	30.10
새마을금고중앙회	16,710,807	보통주	5.75
(주)신한은행(미래에셋TIGER부동산인프라고배당 혼합자산상장지수투자신탁(재간접형))	15,780,213	보통주	5.43
기타	170,822,834	보통주	58.72
합 계	290,868,769		100.00

## 2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

### (1) 별도재무제표 작성기준

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제 회계기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회 계기준에 따라 재무제표를 작성하였습니다.

동 재무제표는 기업회계기준서 제1027호 '별도재무제표'에 따른 별도재무제표로, 별도재무제표는 지배기업 또는 피투자자에 대하여 공동지배력이나 유의적인 영향력이 있는 투자자가 투자자산을 원가법 또는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 방법, 기업회계기준서 제1028호 '관계기업과 공동기업에 대한 투자'에서 규정하는 지분법 중 어느 하나를 적용하여 표시한 재무제표입니다.

재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래 기술되어 있으며, 당기 재무제표의 작성에 적용된 중요한 회계정책은 아래에서 설명하는 기준서나 해석서의 도입과 관련된 영향을 제외하고는 전기 재무제표 작성시 채택한 회계정책과 동일합니다.

재무제표는 아래의 회계정책에서 설명한 바와 같이 매 보고기간 말에 재평가금액이나 공정가치로 측정되는 특정 비유동자산과 금융자산을 제외하고는 역사적 원가주의를 기준으로 작성되었습니다. 역사적 원가는 일반적으로 자산을 취득하기 위하여 지급한 대가의 공정가치로 측정하고 있습니다.

공정가치는 가격이 직접 관측가능한지 아니면 가치평가기법을 사용하여 추정하는지의 여부에 관계없이 측정일에 시장참여자 사이의 정상거래에서 자산을 매도하면서 수취하거나 부채를 이전하면서 지급하게 될 가격입니다. 자산이나 부채의 공정가치를 추정함에 있어 당사는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '채고자산'의 순실현가능가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부 유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

경영진은 재무제표를 승인하는 시점에 당사가 예측가능한 미래기간 동안 계속기업으로서 존속할 수 있는 충분한 자원을 보유한다는 합리적인 기대를 가지고 있습니다. 따라서 경영진은 계속기업을 전제로 재무제표를 작성하였습니다.

1) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서는 존재하지 않습니다.

2) 당기말 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 당사가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같습니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품' 및 제1107호 '금융상품: 공시' (개정)

동 개정사항은 특정조건을 모두 충족하는 경우 결제일 전에 전자지급시스템을 통해 금융부채가 결제된 것을 제거된 것으로 간주할 수 있도록 하였으며 계약상 현금흐름 특성을 평가할 때, 원리금 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름 관련 규정을 명확히 합니다. 또한, 기타포괄손익-공정가치 측정 지분상품의 투자 종류별 공정가치 변동 및 실현손익 정보에 대한 공시 요구사항이 추가되었습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

- 한국채택국제회계기준 연차개선 Volume 11

동 연차개선은 기업회계기준서 제1101호 한국채택국제회계기준의 최초채택, 기업회계기준서 제1107호 금융상품: 공시, 기업회계기준서 제1109호 금융상품, 기업회계기준서 제1110호 연결재무제표, 기업회계기준서 제1007호에 대한 일부 개정사항을 포함하고 있습니다. 동 개정사항은 2026년 1월 1일 이후 최초로 시작되는 회계연도부터 적용하며, 조기 적용할 수 있습니다. 당사는 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

## (2) 유동 및 비유동 분류

당사는 자산과 부채를 유동 및 비유동으로 재무상태표에 구분하여 표시하고 있습니다.

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상되거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소비할 의도가 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기간이 보고기간 후 12개월 이상이 아니다.

그 밖의 모든 자산은 비유동자산으로 분류하고 있습니다.

부채는 다음의 경우에 유동부채로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 결제될 것으로 예상하고 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 결제하기로 되어 있다.
- 보고기간 후 12개월 이상 부채의 결제를 연기할 수 있는 무조건의 권리를 가지고 있지 않다.

그 밖의 모든 부채는 비유동부채로 분류하고 있습니다.

### (3) 현금및현금성자산

현금및현금성자산은 보유중인 현금, 은행예금 및 확정된 금액의 현금전환이 용이하고 가치변동의 위험이 중요하지 않은 단기투자자산으로서 취득 당시 만기일이 3개월 이내에 도래하는 자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

### (4) 수익인식

당사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 리스이용자의 투자부동산 이용에 따른 효익 감소를 반영하는 체계적인 기준으로 인식하고 있으며, 종속기업으로부터 발생하는 배당금 수익은 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

## (5) 리스

당사는 각 리스를 운용리스 또는 금융리스로 분류합니다. 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하는 리스는 금융리스로 분류하며 기초자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지 않는 리스는 운용리스로 분류합니다.

당사가 중간리스제공자인 경우 당사는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도 계약으로 회계처리하고 있습니다. 당사는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는 사용권자산에 따라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

당사는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸다면 당사는 그 기준을 적용합니다. 당사는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

금융리스에서 리스이용자로부터 받는 금액은 당사의 리스순투자로서 수취채권으로 인식합니다. 당사는 당사의 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 배분합니다.

최초 인식 이후에 당사는 추정 무보증잔존가치를 정기적으로 검토하며, 기업회계기준서 제1109호의 제거 및 손상에 대한 요구사항을 적용하여 리스채권의 기대신용손실을 손실충당금으로 인식합니다.

금융리스수익은 리스채권의 총장부금액을 참조하여 계산합니다. 다만, 신용이 손상된 금융리스채권의 경우에는 상각후원가(즉 손실충당금 차감 후 금액)를 참조하여 금융수익을 계산합니다.

계약에 리스요소와 비리스요소가 포함되어 있는 경우, 기업회계기준서 제1115호를 적용하여 계약대가를 각 구성요소에 배분합니다.

## (6) 외화환산

재무제표는 그 기업의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 표시하고 있습니다. 재무제표를 작성하기 위해 기업들의 경영성과와 재무상태는 당사의 기능통화이면서 재무제표 작성을 위한 표시통화인 '원'으로 표시하고 있습니다. 재무제표 작성에 있어서 해당 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래일의 환율로 기록됩니다. 당기말 현재 화폐성 외화항목은 당기말 현재의 환율로 재환산하고 있습니다. 한편, 공정가치로 측정하는 비화폐성 외화항목은 공정가치가 결정된 날의 환율로 환산하지만, 역사적 원가로 측정되는 비화폐성 외화항목은 재환산하지 않습니다.

## (7) 차입원가

당사는 적격자산의 취득, 건설 또는 제조와 직접 관련된 차입원가를 적격자산을 의도된 용도로 사용하거나 판매가능한 상태에 이를 때까지 당해 자산원가의 일부로 자본화하고 있습니다. 적격자산이란 의도된 용도로 사용하거나 판매될 수 있는 상태가 될 때까지 상당한 기간을 필요로 하는 자산을 말합니다.

적격자산을 취득하기 위하여 변동금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 현금흐름위험회피의 대상인 경우 파생상품의 효과적인 부분은 기타포괄손익으로 인식하고 적격자산이 당기손익에 영향을 미칠 때 당기손익으로 재분류됩니다. 적격자산을 취득하기 위하여 고정금리부 차입금을 차입하고, 그 차입금이 이자율위험의 적격한 공정가치위험회피의 대상인 경우 자본화된 차입원가는 위험회피 대상 이자율을 반영합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용투자수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

기타 차입원가는 발생한 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 최초 인식시점에 거래원가를 포함하여 원가로 측정하고 있으며, 최초인식 후에는 공정가치로 측정하고 공정가치 변동으로 발생하는 손익은 발생한 기간의 당기손익에 반영하고 있습니다.

자가사용의 개시나 정상적인 영업과정에서 판매를 위한 개발의 시작으로 공정가치로 평가한 투자부동산을 유형자산이나 재고자산으로 대체하는 경우에는 사용목적 변경시점의 공정가치를 간주원가로 평가하고 있습니다. 자가사용의 종료로 자가사용부동산을 공정가치로 평가하는 투자부동산으로 대체하는 경우, 사용목적변경시점의 공정가치로 재측정하고 투자부동산으로 재분류합니다.

#### (9) 종속기업투자

당사의 재무제표는 기업회계기준서 제1027호에 따른 별도재무제표로서 종속기업의 투자자가 투자자산을 피투자자의 보고된 성과와 순자산에 근거하지 않고 직접적인 지분투자에 근거한 회계처리로 표시한 재무제표입니다.

당사는 종속기업에 대한 투자자산에 대해서 기업회계기준서 제1027호에 따른 원가법을 선택하여 회계처리하고 있습니다. 한편, 종속기업으로부터 수취하는 배당금은 배당을 받을 권리가 확정되는 시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (10) 당기법인세 및 이연법인세

법인세비용은 당기법인세와 이연법인세로 구성됩니다. 법인세는 기타포괄손익이나 자본에 직접 인식된 항목과 관련된 금액은 해당 항목에서 직접 인식하며, 이를 제외하고는 당기손익으로 인식됩니다.

법인세비용은 당기말 현재 제정되었거나 실질적으로 제정된 세법을 기준으로 측정됩니다.



경영진은 적용 가능한 세법 규정이 해석에 따라 달라질 수 있는 상황에 대하여 당사가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 당사는 세무당국에 납부할 것으로 예상되는 금액에 기초하여 당기법인세비용을 인식합니다.

이연법인세는 자산과 부채의 장부금액과 세무기준액의 차이로 발생하는 일시적 차이에 대하여 장부금액을 회수하거나 결제할 때의 예상 법인세효과로 인식됩니다. 다만, 사업결합 이외의 거래에서 자산·부채를 최초로 인식할 때 발생하는 이연법인세자산과 부채는 그 거래가 회계이익이나 과세소득에 영향을 미치지 않는다면 인식되지 않습니다.

이연법인세자산은 차감할 일시적 차이가 사용될 수 있는 미래 과세소득의 발생가능성이 높은 경우에 인식됩니다.

이연법인세자산과 부채는 법적으로 당기법인세자산과 당기법인세부채를 상계할 수 있는 권리를 당사가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 당사는 법인세법 제 51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 이 경우 당사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 당기말 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

#### (11) 금융상품

금융자산 및 금융부채는 당사가 계약의 당사자가 되는 때에 당사의 재무상태표에 인식하고 있습니다. 금융자산 및 금융부채는 유의적인 금융요소를 포함하지 않는 매출채권을 제외하고는 최초 인식시 공정가치로 측정하고 있습니다. 금융자산의 취득이나 금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 최초 인식시 금융자산 또는 금융부채의 공정가치에 차감하거나 가산하고 있습니다. 다만 당기손익-공정가치측정금융자산의 취득이나 당기손익-공정가치측정금융부채의 발행과 직접 관련되는 거래원가는 발생 즉시 당기손익으로 인식하고 있습니다.

#### (12) 금융자산

금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 모두 매매일에 인식하거나 제거하고 있습니다. 금융자산의 정형화된 매입 또는 매도는 관련 시장의 규정이나 관행에 의하여 일반적으로 설정된 기간 내에 금융상품을 인도하는 계약조건에 따라 금융자산을 매입하거나 매도하는 계약입니다.

모든 인식된 금융자산은 후속적으로 금융자산의 분류에 따라 상각후원가나 공정가치로 측정합니다.

## 1) 금융자산의 분류

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 상각후원가로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름을 수취하기 위하여 보유하는 것이 목적인 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

다음의 조건을 충족하는 채무상품은 후속적으로 기타포괄손익-공정가치로 측정합니다.

- 계약상 현금흐름의 수취와 금융자산의 매도 둘 다를 통해 목적을 이루는 사업모형 하에서 금융자산을 보유한다.
- 금융자산의 계약조건에 따라 특정일에 원금과 원금잔액에 대한 이자 지급만으로 구성되어 있는 현금흐름이 발생한다.

상기 이외의 모든 금융자산은 후속적으로 당기손익-공정가치로 측정합니다.

상기에 기술한 내용에도 불구하고 당사는 금융자산의 최초 인식시점에 다음과 같은 취소불가능한 선택 또는 지정을 할 수 있습니다.

- 특정 요건을 충족하는 경우 지분상품의 후속적인 공정가치 변동을 기타포괄손익으로 표시하는 선택을 할 수 있습니다.
- 당기손익-공정가치측정항목으로 지정한다면 회계불일치를 제거하거나 유의적으로 줄이는 경우 상각후원가측정금융자산이나 기타포괄손익-공정가치측정금융자산의 요건을 충족하는 채무상품을 당기손익-공정가치측정항목으로 지정할 수 있습니다.

## 2) 외화환산손익

외화로 표시되는 금융자산의 장부금액은 외화로 산정되며 당기말 현물환율로 환산합니다.

- 상각후원가로 측정하는 금융자산의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 환율차이는 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다.
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 채무상품의 상각후원가의 환율차이는 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다. 당기손익으로 인식하는 외화요소는 상각후원가로 측정하는 경우와 동일하기 때문에 장부금액(공정가치)의 환산에 기초한 잔여 외화요소는 평가손익누계액 항목에 기타포괄손익으로 인식됩니다.
- 당기손익-공정가치로 측정하는 금융자산의 경우(위험회피관계로 지정된 부분 제외) 환율차이는 공정가치변동에 따른 손익의 일부로 '기타영업외손익' 항목에 당기손익으로 인식됩니다.
- 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 지분상품의 경우 평가손익누계액 항목에 기타포괄손익으로 인식됩니다.

## 3) 금융자산의 손상

당사는 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자, 리스채권, 매출채권 및 계약자산과 금융보증계약에 대한 기대신용손실을 손실충당금으로 인식합니다. 기대신용손실의 금액은 매 보고기간에 금융상품의 최초 인식 이후 신용위험의 변동을 반영하여 갱신됩니다.

당사는 매출채권, 계약자산 및 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 이러한 금융자산에 대한 기대신용손실은 당사의 과거 신용손실 경험에 기초한 충당금 설정률표를 사용하여 추정하며, 차입자 특유의 요소와 일반적인 경제 상황 및 적절하다면 화폐의 시간가치를 포함한 현재와 미래 예측 방향에 대한 평가를 통해 조정됩니다.

이를 제외한 금융자산에 대해서는 최초 인식 후 신용위험이 유의적으로 증가한 경우 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 그러나 최초 인식 후 금융자산의 신용위험이 유의적으로 증가하지 않은 경우 당사는 금융상품의 기대신용손실을 12개월 기대신용손실에 해당하는 금액으로 측정합니다.

전체기간 기대신용손실은 금융상품의 기대존속기간에 발생할 수 있는 모든 채무불이행 사건에 따른 기대신용손실을 의미합니다. 반대로 12개월 기대신용손실은 당기말 이후 12개월 내에 발생 가능한 금융상품의 채무불이행 사건으로 인해 기대되는 전체기간 기대신용손실의 일부를 의미합니다.

#### 4) 금융자산의 제거

금융자산의 현금흐름에 대한 계약상 권리가 소멸하거나, 금융자산을 양도하고 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 다른 기업에게 이전할 때에만 금융자산을 제거하고 있습니다. 만약 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 이전하지도 않고 보유하지도 않으며, 양도한 금융자산을 계속하여 통제하고 있다면, 당사는 당해 금융자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고 있습니다. 만약 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있다면, 당사는 당해 금융자산을 계속 인식하고 수취한 대가는 담보 차입으로 인식하고 있습니다.

상각후원가로 측정하는 금융자산을 제거하는 경우, 당해 자산의 장부금액과 수취하거나 수취할 대가의 합계의 차이를 당기손익으로 인식합니다. 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자를 제거하는 경우 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류합니다. 반면에 최초 인식시점에 기타포괄손익-공정가치항목으로 지정한 지분상품에 대한 투자는 이전에 인식한 손익누계액을 당기손익으로 재분류하지 않으나 이익잉여금으로 대체합니다.

### (13) 금융부채와 지분상품

#### 1) 금융부채 · 자본 분류

채무상품과 지분상품은 계약의 실질 및 금융부채와 지분상품의 정의에 따라 금융부채 또는 자본으로 분류하고 있습니다.

#### 2) 지분상품

지분상품은 기업의 자산에서 모든 부채를 차감한 후의 잔여지분을 나타내는 모든 계약입니다. 당사가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다.

자가지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자가지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기 손익으로 인식하지 않습니다.

#### 3) 금융부채

모든 금융부채는 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정하거나 당기손익-공정가치로 측정합니다. 그러나 금융자산의 양도가 제거요건을 충족하지 못하거나 지속적 관여 접근법이 적용되는 경우에 발생하는 금융부채와 발행한 금융보증계약은 아래에 기술하고 있는 특정한 회계정책에 따라 측정됩니다.

#### 4) 당기손익-공정가치측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

## 5) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대がい거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우에 해당하지 않는 경우 후속적으로 유효이자율법을 사용하여 상각후원가로 측정됩니다.

유효이자율법은 금융부채의 상각후원가를 계산하고 관련 기간에 걸쳐 이자비용을 배분하는 방법입니다. 유효이자율은 금융부채의 기대존속기간이나 (적절하다면) 더 짧은 기간에 지급하거나 수취하는 수수료와 포인트(유효이자율의 주요 구성요소임), 거래원가 및 기타 할증액 또는 할인액을 포함하여 예상되는 미래현금지급액의 현재가치를 금융부채의 상각후원가와 정확히 일치시키는 이자율입니다.

## 6) 금융보증부채

금융보증계약은 채무상품의 최초 계약조건이나 변경된 계약조건에 따라 지급기일에 특정 채무자가 지급하지 못하여 보유자가 입은 손실을 보상하기 위해 발행자가 특정 금액을 지급하여야 하는 계약입니다.

금융보증부채는 공정가치로 최초 측정하며, 당기손익인식항목으로 지정되거나 자산의 양도로 인해 발생한 것이 아니라면 다음 중 큰 금액으로 후속측정하여야 합니다.

- 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따라 산정한 손실총당금
- 최초인식금액에서 기업회계기준서 제1115호 '고객과의 계약에서 생기는 수익'에 따라 인식한 이익누계액을 차감한 금액

## 7) 금융부채의 제거

당사는 당사의 의무가 이행, 취소 또는 만료된 경우에만 금융부채를 제거합니다. 제거되는 금융부채의 장부금액과 지급하거나 지급할 대가의 차이는 당기손익으로 인식하고 있습니다.

기존 대역자와 실질적으로 다른 조건으로 채무상품을 교환한 경우에 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 금융부채를 인식하는 것으로 회계처리합니다. 이와 마찬가지로 기존 금융부채(또는 금융부채의 일부)의 조건이 실질적으로 변경된 경우에도 기존 금융부채는 소멸하고 새로운 부채를 인식하는 것으로 회계처리합니다. 지급한 수수료에서 수취한 수수료를 차감한 수수료 순액을 포함한 새로운 조건에 따른 현금흐름을 최초 유효이자율로 할인한 현재가치가 기존 금융부채의 나머지 현금흐름의 현재가치와 적어도 10% 이상이라면 조건이 실질적으로 달라진 것으로 간주합니다. 조건변경이 실질적이지 않다면 조건변경 전 부채의 장부금액과 조건변경 후 현금흐름의 현재가치의 차이는 변경에 따른 손익으로 '기타영업외손익' 항목으로 인식합니다.

#### (14) 영업부문

영업부문별 정보는 최고경영의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다. 최고경영의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고이사결정자로 보고 있습니다. 당사는 부동산임대업이 주 사업목적인 단일 영업부문으로 구성되어 있습니다.

#### (15) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 결산일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법에 의하여 이익배당시 이익준비금의 적립의무를 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 부동산투자회사법에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비의 범위에서 이익을 초과하여 배당할 수 있습니다.

#### (16) 재무제표 발행 승인

동 재무제표는 2025년 8월 14일자 이사회에서 승인되었으며, 2025년 9월 30일자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.



(17) 투자부동산의 공정가치모형 적용

투자부동산에 대한 후속측정방법을 원가모형에서 경제적 실질이 반영된 공정가치모형으로 변경하였는 바, 이에 따라 투자부동산의 공정가치를 소급하여 수정하였으며 이로 인한 재무적 영향은 다음과 같습니다.

-2025년 1월 1일 현재 재무상태 조정내역

(단위: 천원)

구 분	자산	부채	자본
변경전	2,861,076,770	1,637,506,925	1,223,569,845
조정사항 :			
투자부동산 공정가치모형	392,038,336	-	392,038,336
조정사항에 따른 법인세 효과	-	-	-
합 계	392,038,336	-	392,038,336
변경 후	3,253,115,106	1,637,506,925	1,615,608,181

-2025년 3월 31일 현재 재무상태 및 경영성과 조정내역

(단위: 천원)

구 분	자산	부채	자본
변경전	2,861,254,820	1,624,627,698	1,236,627,122
조정사항 :			
투자부동산 공정가치모형	402,093,748	-	402,093,748
조정사항에 따른 법인세 효과	-	-	-
합 계	402,093,748	-	402,093,748
변경 후	3,263,348,568	1,624,627,698	1,638,720,870

(단위: 천원)

구분	변경 전	조정사항	변경 후
영업수익	36,290,793	5,950,000	42,240,793
투자부동산평가이익	-	5,950,000	5,950,000
영업비용	5,549,927	(4,105,413)	1,444,514
감가상각비	4,105,413	(4,105,413)	-
영업이익	30,740,866	10,055,413	40,796,279
금융수익	141,499	-	141,499
금융비용	16,680,641	-	16,680,641
기타영업외수익	32,367	-	32,367
기타영업외비용	-	-	-
법인세비용차감전순이익	14,234,091	10,055,413	24,289,504
법인세비용	-	-	-
당기순이익	14,234,091	10,055,413	24,289,504
기타포괄손익	-	-	-
총포괄이익	14,234,091	10,055,413	24,289,504
주당이익(단위: 원)			
기본주당순이익	52.05	36.78	88.83
희석주당순이익	52.05	34.23	86.28

### 3. 중요한 판단과 추정

당사의 회계정책을 적용함에 있어서, 경영진은 다른 자료로부터 쉽게 식별할 수 없는 자산과 부채의 장부금액에 대한 판단, 추정 및 가정을 하여야 합니다. 실제 결과는 이러한 추정치들과 다를 수도 있습니다.

추정과 기초적인 가정은 계속하여 검토됩니다. 회계추정에 대한 수정은 그러한 수정이 오직 당해 기간에만 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간에 인식되며, 당기와 미래 기간 모두 영향을 미칠 경우 수정이 이루어진 기간과 미래 기간에 인식됩니다.

아래 항목들은 차기 회계연도 내에 자산과 부채의 장부금액에 중요한 수정사항을 야기할 수 있는 중요한 위험요소를 가지고 있는 보고기간말 현재의 거래에 관한 주요 가정 및 기타 추정 불확실성의 주요 원천입니다.

#### (1) 법인세

당사의 과세소득에 대한 법인세는 세법 및 과세당국의 결정을 적용하여 산정되므로 최종 세효과를 산정하는 데에는 불확실성이 존재합니다.

#### (2) 투자부동산의 공정가치

당사는 투자부동산의 공정가치를 추정하기 위해 관측가능한 시장자료에 기초하지 않은 투입변수를 포함하는 평가기법을 사용하였습니다.

#### 4. 범주별 금융상품

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가 측정 금융자산	합계	상각후원가 측정 금융자산	합계
유동자산				
현금및현금성자산	70,672,117	70,672,117	23,930,908	23,930,908
미수금	51,784	51,784	51,784	51,784
미수수익	4,023,555	4,023,555	3,073,087	3,073,087
합 계	74,747,456	74,747,456	27,055,779	27,055,779

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말		전기말	
	상각후원가 측정 금융부채	합계	상각후원가 측정 금융부채	합계
유동부채:				
유동성장기부채 (유동성장기차입금)	-	-	154,267,939	154,267,939
유동성사채	244,742,448	244,742,448	354,876,032	354,876,032
유동성전환사채	67,907,047	67,907,047	90,940,912	90,940,912
미지급금	1,443,522	1,443,522	1,123,609	1,123,609
미지급비용	3,380,721	3,380,721	2,885,909	2,885,909
소 계	317,473,738	317,473,738	604,094,401	604,094,401
비유동부채:				
장기차입금	590,235,106	590,235,106	437,163,684	437,163,684
사채	637,770,650	637,770,650	523,126,388	523,126,388
장기임대보증금	55,304,117	55,304,117	55,195,974	55,195,974
소 계	1,283,309,873	1,283,309,873	1,015,486,046	1,015,486,046
합 계	1,600,783,611	1,600,783,611	1,619,580,447	1,619,580,447

(3) 당기 및 전기 중 금융상품의 범주별 순손익은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구 분	금융자산		금융부채	
	상각후원가 측정 금융자산	합 계	상각후원가 측정 금융부채	합 계
당기손익:				
이자수익(비용)	316,830	316,830	(15,590,867)	(15,590,867)

(전기)

(단위: 천원)

구 분	금융자산		금융부채	
	상각후원가 측정 금융자산	합 계	상각후원가 측정 금융부채	합 계
당기손익:				
이자수익(비용)	141,499	141,499	(16,680,641)	(16,680,641)

(4) 금융상품 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은 다음과 같습니다.

구 분	투입변수의 유의성
수준 1	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의(조정되지 않은) 공시가격
수준 2	수준1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적 또는 간접적으로 관측 가능한 투입변수를 사용하여 도출되는 공정가치
수준 3	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하는 평가기법으로부터 도출되는 공정가치

상각후원가로 측정하는 금융자산 및 금융부채는 장부금액이 공정가치의 합리적인 근사치이므로 별도의 공정가치 공시를 생략하였습니다.

(5) 당사는 수준 간의 이동을 가져오는 사건이나 상황의 변동이 발생하는 시점에 수준 간의 이동을 인식하고 있습니다. 한편, 당기 중 각 공정가치 서열체계의 수준 간 유의적인 이동은 존재하지 않습니다.

## 5. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말	비고
요구불예금	70,672,117	23,929,847	질권설정(*)
MMDA	-	1,061	질권설정(*)
합 계	70,672,117	23,930,908	

(\*) 다만, 당사의 보유계좌 중 운영계좌의 입출금은 기한의 이익이 상실되는 경우 또는 다수 대주가 합리적으로 판단하여 제한하는 경우를 제외하고 자유로이 허용하고 있습니다.

## 6. 종속기업투자

(1) 당기말 및 전기말 현재 종속기업투자의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

종속기업명	소재지	업종	당기말		전기말		결산월
			소유지분율 (%)(* )	장부금액	소유지분율 (%)(* )	장부금액	
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산투자	100	338,956,820	100	338,956,820	3,6,9,12월
도탈밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산투자	100	421,400,000	100	421,400,000	3,6,9,12월
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산투자	80.15	320,300,000	80.15	320,300,000	3,6,9,12월
합 계				1,080,656,820		1,080,656,820	

(\*) 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)의 전체 발행 주식 80.6백만주 중 연결실체가 보유한 주식수는 64.6백만주로 지분율은 80.15%이고, 의결권이 있는 전체 발행주식 72.6백만주 중 연결실체가 보유한 주식수는 64.6백만주로 의결권 지분율은 88.98%입니다.

(2) 당기 및 전기 중 종속기업투자의 변동 내역은 없습니다.

## 7. 리스계약

(1) 당사는 보유 중인 SK서린빌딩에 대해 SK(주)에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 당사가 운용리스로 제공중인 계약의 만기분석은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	합 계
리스총투자	44,167,890	-	-	-	-	44,167,890

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	합 계
리스총투자	44,004,708	11,041,973	-	-	-	55,046,681



(2) 당기 및 전기 중 당사가 운용리스로 제공중인 SK서린빌딩과 관련하여 손익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
운용리스의 임대료수익	10,906,556	10,906,556

(3) 당사는 보유 중인 SK U-타워에 대해 SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 당사가 운용리스로 제공중인 계약의 만기분석은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	합 계
리스총투자	22,938,696	23,282,776	-	-	-	46,221,472

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	합 계
리스총투자	22,853,947	23,196,756	5,820,694	-	-	51,871,397

(4) 당기 및 전기 중 당사가 운용리스로 제공중인 SK U-타워와 관련하여 손익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
운용리스의 임대료수익	5,812,362	5,810,918

(5) 당사는 보유 중인 SK C-타워에 대해 SKC(주) 등에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 당사가 운용리스로 제공중인 계약의 만기분 석은 다음과 같습니다.

(당기말) (단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	5년 초과	합 계
리스총투자	13,433,483	13,829,133	14,236,133	14,655,133	13,934,644	16,438,600	86,527,126

(전기말) (단위: 천원)

구 분	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	5년 초과	합 계
리스총투자	12,923,380	13,494,880	13,899,800	14,315,800	14,746,500	18,509,100	87,889,460

(6) 당기 및 전기 중 당사가 운용리스로 제공중인 SK C-타워와 관련하여 손익으로 인식한 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
운용리스의 임대료수익	3,651,541	999,371

## 8. 투자부동산

(1) 당기 및 전기 중 투자부동산의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구분	당기	전기
기초	2,154,150,000	2,148,200,000
후속지출에 따른 증가	2,445,000	-
공정가치 변동으로 인한 손익	2,805,000	5,950,000
기말	2,159,400,000	2,154,150,000

상기 투자부동산은 독립된 외부평가인이 보고기간말 기준으로 평가하였으며, 투자부동산의 장부금액은 외부평가인의 평가보고서에 따른 평가금액과 일치합니다.

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산에서 발생한 손익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	당기	전기
임대료수익(*1)	23,175,459	23,666,845
운영비용(임대료수익이 발생한 투자부동산 관련)(*2)	1,100,108	1,050,929

(\*1) 영업수익 중 임대료수익, 관리수익, 기타수익, 투자부동산평가이익입니다.

(\*2) 영업비용 중 투자부동산평가손실, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료 및 부동산관리 용역위탁수수료입니다.

(3) 당기말 현재 투자부동산에 대해 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보험종류	보험가입대상	보험회사	장부금액	부보금액	질권설정
패키지보험	SK 서린빌딩	현대해상화재보험(주)	1,314,900,000	390,061,648	(*1)
패키지보험	SK U-타워	(주)KB손해보험	630,200,000	349,819,224	(*2)
패키지보험	SK C-타워	현대해상화재보험(주)	214,300,000	69,600,000	-

(\*1) 상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 530,160,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

(\*2) 상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 184,800,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

(4) 투자부동산 공정가치 서열 체계

다음은 가치평가기법에 의한 공정가치를 공시하는 비금융자산에 대하여 분석한 것입니다. 공정가치 서열체계는 다음과 같습니다.

- 측정일에 동일한 자산이나 부채에 대해 접근할 수 있는 활성시장의 (조정하지 않은) 공시가격 (수준 1)
- 수준 1의 공시가격 외에 자산이나 부채에 대해 직접적으로나 간접적으로 관측할 수 있는 투입변수 (수준 2)
- 자산이나 부채에 대한 관측할 수 없는 투입변수 (수준 3)

(당기말)

(단위: 천원)

과 목	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
투자부동산	-	-	2,159,400,000	2,159,400,000

(전기말)

(단위: 천원)

과 목	수준 1	수준 2	수준 3	합 계
투자부동산	-	-	2,154,150,000	2,154,150,000

(5) 가치평가기법 및 투입변수

당기말 및 전기말 현재 회사는 공정가치 서열체계에서 수준 3으로 분류되는 투자부동산의 공정가치에 대하여 다음의 가치평가기법과 투입변수를 사용하고 있습니다.

(당기말)

구분	가치평가방법 (*1),(*2)	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수		관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치와의 연관성
투자부동산	거래사례비교법 및 현금흐름할인법 (50:50)	시점수정	1.01825 ~ 1.04814	시점수정이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		가치형성요인비교 등	0.854 ~ 1.295	가치형성요인 등에 대한 보정치가 증가(감소)하면 공정가치는 증가(감소)함
		임대료 상승율	2.00%~3.00%	임대료 상승율이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		보증금운용이율	3.00%	보증금운용이율이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		공실율	4.00%~6.00%	공실율이 증가(감소)하면 공정가치가 감소(증가)함
		할인율	4.60%~5.25%	할인율이 증가(감소)하면 공정가치가 감소(증가)함

(\*1) 거래사례 비교법: 대상물건과 유사성 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 공정가치를 측정함

(\*2) 현금흐름할인법: 평가 기준시점 현재로부터 잔여 임대차기간 동안의 적정 시장임대료를 거래사례 비교법으로 추정 후, 이를 현재가치로 할인하여 공정가치를 측정함

(전기말)

구분	가치평가방법 (*1),(*2)	유의적인 관측가능하지 않은 투입변수		관측가능하지 않은 투입변수와 공정가치와의 연관성
투자부동산	거래사례비교법 및 현금흐름할인법 (50:50)	시점수정	1.01825 ~ 1.04814	시점수정이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		가치형성요인비교 등	0.854 ~ 1.295	가치형성요인 등에 대한 보정치가 증가(감소)하면 공정가치는 증가(감소)함
		임대료 상승율	1.50%~3.00%	임대료 상승율이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		보증금운용이율	3.00%	보증금운용이율이 증가(감소)하면 공정가치가 증가(감소)함
		공실율	4.00%~6.00%	공실율이 증가(감소)하면 공정가치가 감소(증가)함
		할인율	4.60%~5.25%	할인율이 증가(감소)하면 공정가치가 감소(증가)함

(\*1) 거래사례 비교법: 대상물건과 유사성 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 공정가치를 측정함

(\*2) 현금흐름할인법: 평가 기준시점 현재로부터 잔여 임대차기간 동안의 적정 시장임대료를 거래사례 비교법으로 추정 후, 이를 현재가치로 할인하여 공정가치를 측정함

## 9. 사채 및 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 사채의 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

유형	차입처	발행통화	발행일	만기일	이자율(%)	상환방법	당기말	전기말
공모회사채	(주)신한투자증권	KRW	2024-02-23	2025-08-22	4.17	만기일시상환	25,000,000	25,000,000
	(주)에스케이증권						25,000,000	25,000,000
	(주)삼성증권		2024-05-22	2025-05-22	-	만기일시상환	-	72,500,000
	(주)에스케이증권						-	72,500,000
	(주)한국투자증권						85,000,000	85,000,000
	(주)KB증권		2024-05-22	2026-05-22	4.00	만기일시상환	5,000,000	5,000,000
	(주)대신증권						5,000,000	5,000,000
	(주)한국투자증권		2024-10-04	2026-10-02	3.43	만기일시상환	85,000,000	85,000,000
	(주)NH투자증권						5,000,000	5,000,000
	(주)삼성증권						14,000,000	14,000,000
	(주)신한투자증권						18,000,000	18,000,000
	(주)에스케이증권		2024-10-04	2027-10-01	3.51	만기일시상환	18,000,000	18,000,000
	(주)대신증권						5,000,000	5,000,000
	(주)KB증권						5,000,000	5,000,000
	(주)한국투자증권		2025-02-20	2027-02-19	3.32	만기일시상환	97,500,000	97,500,000
	(주)NH투자증권						32,500,000	32,500,000
	(주)신한투자증권						60,000,000	60,000,000
	(주)에스케이증권		2025-02-20	2028-02-18	3.37	만기일시상환	40,000,000	40,000,000
	(주)삼성증권						40,000,000	40,000,000
	(주)한국투자증권		2025-05-20	2027-05-20	2.99	만기일시상환	90,000,000	-
	(주)NH투자증권						30,000,000	-
	(주)에스케이증권						30,000,000	-
	(주)신한투자증권		2025-05-20	2028-05-19	3.06	만기일시상환	30,000,000	-
(주)삼성증권					30,000,000	-		
사모회사채	(주)삼성증권		2024-02-28	2027-02-26	4.33	만기일시상환	10,000,000	10,000,000
전자단기사채	(주)한국투자증권						-	63,000,000
	(주)삼성증권						-	35,000,000
	(주)에스케이증권	2025-03-18	2025-06-18	-	만기일시상환	-	30,000,000	
	(주)신한투자증권						-	22,000,000
	(주)NH투자증권						-	10,000,000
	(주)한국투자증권						40,000,000	-
	(주)에스케이증권						25,000,000	-
	(주)삼성증권	2025-06-18	2025-09-18	2.81	만기일시상환	20,000,000	-	
	(주)신한투자증권						10,000,000	-
	(주)NH투자증권						5,000,000	-
제2회 무기명식 이권부 무보증 사모전환사채(*1)	(주)한국스탠다드차타드은행 등		2022-12-13	2025-12-12	4.00	만기일시상환	44,000,000	64,000,000
제3회 무기명식 이권부 무보증 사모전환사채(*2)	(주)한국투자증권 등		2023-03-15	2026-03-15	3.50	만기일시상환	21,100,000	23,100,000
소 계							950,100,000	967,100,000
가산 : 사채상환할증금							2,807,047	3,840,912
차감 : 현재가치할인차금							(2,486,902)	(1,997,580)
차감 : 유동성대체							(312,649,495)	(445,816,944)

유형	차입처	발행통화	발행일	만기일	이자율(%)	상환방법	당기말	전기말
총 계							637,770,650	523,126,388

(\*1) 당기 중 전환사채 일부인 권면액 20,000,000천원은 보통주로 전환되었습니다.

(\*2) 당기 중 전환사채 일부인 권면액 2,000,000천원은 조기상환되었습니다.

## (2) 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

사채의 종류		제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
발행일		2022년 12월 13일	2023년 03월 15일
만기일		2025년 12월 12일	2026년 03월 15일
액면가액		109,000,000,000원	23,100,000,000원
발행가액		109,000,000,000원	23,100,000,000원
미상환사채 잔액		44,000,000,000원	21,100,000,000원
액면이자율		연 4.0%	연 3.5%
만기보장수익률		연 5.5%	연 4.5%
원금상환방법		만기까지 보유하고 있는 본 사채의 전자등록금액에 대하여는 만기일에 전자등록금액의 104.8516%에 해당하는 금액을 일시 상환	만기까지 보유하고 있는 본 사채의 전자등록금액에 대하여는 만기일에 전자등록금액의 103.1927%에 해당하는 금액을 일시 상환
사채발행방법		사모	사모
전환비율(%)		100	100
전환가액		4,706원/주	5,025원/주
전환에 따라 발행할 주식	종류	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주
	주식수(주)	9,349,766	4,199,004
	주식총수 대비 비율(%)	3.21	1.44
전환기간	시작일	2023년 12월 13일	2024년 03월 15일
	종료일	2025년 11월 12일	2026년 02월 15일
옵션에 관한 사항	조기상환 청구권 (Put Option)	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 24개월이 되는 2024년 12월 13일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록금액의 전부 또는 일부에 대하여 조기상환 할 것을 발행회사에게 청구할 수 있음.  조기상환 청구금액: 전자등록금액의 103.1484%(2024년 12월 13일), 103.5667%(2025년 03월 13일), 103.9907%(2025년 06월 13일), 104.4206%(2025년 09월 13일)	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 23개월이 되는 2025년 2월 15일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록금액의 전부 또는 일부에 대하여 조기상환 할 것을 발행회사에게 청구할 수 있음.  조기상환 청구금액: 전자등록금액의 101.9964%(2025년 02월 15일), 102.2617%(2025년 05월 15일), 102.5372%(2025년 08월 15일), 102.8178%(2025년 11월 15일), 103.1047%(2026년 02월 15일)



(3) 당기말 및 전기말 현재 차입금 세부내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

유형	차입처	발행통화	만기일	이자율(%)	차입용도	상환방법	당기말	전기말
차입금	(주)한국스탠다드차타드은행	KRW	2027-07-05	3.56	시설자금	만기일시상환	76,800,000	76,800,000
	에스케이오피스원큐제이차(유)						45,000,000	45,000,000
	에스프로젝트모리츠(주)						60,000,000	60,000,000
	(주)국민은행						115,000,000	115,000,000
	(주)미쓰이스미토모은행						85,000,000	85,000,000
	(주)미즈호은행						60,000,000	60,000,000
	(주)한국스탠다드차타드은행		2025-06-30	-	시설자금	만기일시상환	-	18,958,947
	(주)국민은행						-	34,996,452
	(주)미쓰이스미토모은행						-	19,780,603
	(주)미즈호은행						-	19,780,603
	(주)한국스탠다드차타드은행		2025-06-30	-	시설자금	만기일시상환	-	20,287,798
	(주)미쓰이스미토모은행						-	20,287,798
	(주)미즈호은행						-	20,287,798
	(주)한국스탠다드차타드은행		2028-06-30	3.37	시설자금	만기일시상환	32,000,000	-
	(주)국민은행						34,000,000	-
	(주)미쓰이스미토모은행						44,000,000	-
(주)미즈호은행	44,000,000	-						
소 계							595,800,000	596,179,999
차감 : 현재가치할인차금							(5,564,894)	(4,748,376)
차감 : 유동성대체							-	(154,267,939)
총 계							590,235,106	437,163,684

상기 차입금과 관련하여 당사의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다. (주석25번 참조)

## 10. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
유동자산:		
선급비용	928,176	1,451,730
선납세금	69,240	34,240
부가세대급금	-	-
합 계	997,416	1,485,970

## 11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
유동부채:		
선수수익	1,513,051	1,459,690
예수금	12,157	11,667
부가세예수금	1,552,942	1,569,277
합 계	3,078,150	3,040,634
비유동부채:		
선수수익	1,846,246	2,006,616
합 계	1,846,246	2,006,616

## 12. 자본금

(1) 당기말 및 전기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수, 1주의 금액, 발행 주식수 및 자본금은 다음과 같습니다.

구 분	보통주	
	당기말	전기말
수권 주식수	5,000,000,000 주	5,000,000,000 주
주당 액면가액	500 원	500 원
총 발행주식수	290,868,769 주	276,188,774 주
자본금	145,434,385 천원	138,094,387 천원

(2) 당기 및 전기 중 유통보통주식수의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주)

구 분	보통주	
	당기말	전기말
기초	276,188,774	272,788,860
유상증자	10,430,102	-
전환사채의 전환	4,249,893	3,399,914
기말	290,868,769	276,188,774

13. 기타불입자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 기타불입자본 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
주식발행초과금	1,187,410,194	1,125,928,954
전환권대가(*)	1,152,685	1,270,234
기타자본잉여금	150,699	150,699
합 계	1,188,713,578	1,127,349,887

(\*) 당사는 전기 이전에 132,100,000천원을 발행가액으로 하여 3년 만기의 전환사채를 발행하였습니다. 동 전환사채의 전환권은 자본으로 분류되었으며 전체 금융상품의 공정가치에서 금융부채의 공정가치를 차감하여 인식되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 현재 기타불입자본 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

구 분	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금	합 계
기초	1,125,928,954	1,270,234	150,699	1,127,349,887
유상증자	43,251,792	-	-	43,251,792
주식발행초과금의 전입	(753,479)	-	-	(753,479)
전환사채의 전환	18,982,927	(117,549)	-	18,865,378
기말	1,187,410,194	1,152,685	150,699	1,188,713,578

(전기)

(단위: 천원)

구 분	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금	합 계
기초	1,111,701,332	1,364,272	150,699	1,113,216,303
주식발행초과금의 전입	(993,710)	-	-	(993,710)
전환사채의 전환	15,221,332	(94,038)	-	15,127,294
기말	1,125,928,954	1,270,234	150,699	1,127,349,887

14. 이익잉여금(결손금)

(1) 당기말 및 전기말 현재 이익잉여금(결손금)의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기말	전기말
미처분이익잉여금(미처리결손금)	375,945,722	373,276,597

(2) 이익잉여금처분계산서

당기 및 전기의 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

(단위: 원)

과 목	당기 처분예정일: 2025년 9월 30일		전기 처리확정일: 2025년 6월 19일	
	미처분이익잉여금(미처리결손금)		375,945,721,888	
회계정책변경누적효과		-	392,038,336,196	
전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	353,943,383,134		(44,044,953,062)	
당기순이익	21,248,859,758		24,289,503,957	
자본잉여금 이입액	753,478,996		993,710,223	
이익잉여금처분액		19,197,338,754		19,333,214,180
보통주현금배당:	19,197,338,754		19,333,214,180	
차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)		356,748,383,134		353,943,383,134

15. 배당금

당기 및 전기 중 주주총회 승인을 위해 제안된 연차배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 주, 원)

구 분	보통주	
	당기	전기
총발행주식수	290,868,769	276,188,774
자기주식수	-	-
배당주식수	290,868,769	276,188,774
1주당 배당금	66	70
배당금 총액	19,197,338,754	19,333,214,180

16. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임대료수익	19,462,522	17,484,795
관리수익	904,794	232,050
기타수익	3,143	-
배당금수익	15,179,318	18,573,948
투자부동산평가이익	2,805,000	5,950,000
합 계	38,354,777	42,240,793

17. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
임원보수	18,000	18,000
보험료	7,004	6,909
자산관리위탁수수료	852,466	843,098
자산보관수수료	10,997	11,127
일반사무수탁수수료	63,249	63,249
부동산관리용역위탁수수료	236,645	196,704
지급수수료	396,991	258,682
세금과공과	236,601	8,482
간주임대료	45,424	38,263
합 계	1,867,377	1,444,514

18. 금융수익 및 금융비용

(1) 당기 및 전기 중 금융수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
이자수익	316,830	141,499

(2) 당기 및 전기 중 금융비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
이자비용	15,590,867	16,680,641

## 19. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

(1) 당기 및 전기 중 기타영업외수익의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
잡이익	35,497	32,367

(2) 당기 및 전기 중 기타영업외비용의 내역은 없습니다.

## 20. 법인세비용

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 조항에 의해 대통령령이 정하는 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우에는 그 금액을 당해 사업연도의 소득금액 계산 시 공제할 수 있는 바, 실질적으로 회사가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.



## 21. 주당이익

### (1) 기본주당이익

1) 당기 및 전기 중 기본주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원, 주)

구 분	당기	전기
당기순이익	21,248,859,758	24,289,503,957
보통주에 귀속되는 당기순이익	21,248,859,758	24,289,503,957
가중평균유통보통주식수	277,156,686	273,449,954
보통주기본주당순이익	76.67	88.83

### 2) 가중평균유통보통주식수 산정내역

(당기)

(단위: 주)

구 분	기간	유통주식수	일수(일)	적수
기초자본금	2025.04.01~2025.06.30	276,188,774	91	25,133,178,434
전환사채의 전환권행사	2025.06.25~2025.06.30	4,249,893	6	25,499,358
유상증자	2025.06.25~2025.06.30	10,430,102	6	62,580,612
합 계				25,221,258,404
가중평균유통보통주식수				277,156,686

(전기)

(단위: 주)

구 분	기간	유통주식수	일수(일)	적수
기초자본금	2025.01.01~2025.03.31	272,788,860	90	24,550,997,400
전환사채의 전환권행사	2025.02.25~2025.03.31	1,274,968	35	44,623,880
전환사채의 전환권행사	2025.03.25~2025.03.31	2,124,946	7	14,874,622
합 계				24,610,495,902
가중평균유통보통주식수				273,449,954

(2) 희석주당이익

희석주당이익은 모든 희석성 잠재적보통주가 보통주로 전환된다고 가정하여 조정한 가중평균유통보통주식수를 적용하여 산정하고 있습니다.

당사가 보유하고 있는 희석성 잠재적보통주로는 당기에 전환사채가 있습니다. 당기에 전환사채가 보통주로 전환된 것으로 보며, 당기순이익에 전환사채에 대한 이자비용 등에서 법인세효과를 차감한 가액을 보통주 당기순이익에 가산하였습니다.

당기와 전기의 희석주당순이익의 산정내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구 분	당기	전기
보통주 당기순이익	21,248,859,758	24,289,503,957
전환사채에 대한 이자비용 (법인세효과 차감후)	817,845,201	1,111,049,043
희석주당이익 산정을 위한 순이익	22,066,704,959	25,400,553,000
발행된 가중평균유통보통주식수	277,156,686	273,449,954
조정내역 :		
전환사채의 전환 가정	17,518,450	20,935,493
희석주당이익 산정을 위한 가중평균 유통보통주식수	294,675,136	294,385,447
희석주당순이익	74.88	86.28

## 22. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자의 명칭
당해기업에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	SK(주)
종속기업	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주), 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주), 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)
기타 특수관계자(*)	에스케이리츠운용(주), SK에너지(주), SK하이닉스(주), SK실더스(주), SKO(주), 티맵모빌리티(주), SK브로드밴드(주) 등 SK기업 집단 계열회사

(\*) 동 회사 등은 기업회계기준서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 9에서 정의하는 특수관계자에는 해당하지 않으나, 공정거래위원회가 지정한 대규모기업집단체열회사는 기업회계기준서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 10에서 규정하는 실질관계에 따른 특수관계자라는 증권선물위원회의 의결사항에 따라 특수관계자로 분류되는 회사 등이 포함되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기	전기
당해기업에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	SK(주)	영업수익(*1)	11,494,910	10,746,575
		지급수수료	33,945	32,199
기타 특수관계자	에스케이리츠운용(주)	자산관리위탁수수료	852,466	843,098
기타 특수관계자	SK하이닉스(주)	영업수익(*2)	5,655,821	5,654,377
기타 특수관계자	SK실더스(주)	부동산관리용역위탁수수료	15,000	15,000
기타 특수관계자	SKO(주)	영업수익(*3)	2,101,064	700,354
기타 특수관계자	티맵모빌리티(주)	영업수익(*4)	675,132	224,643
기타 특수관계자	SK브로드밴드(주)	영업수익	1,200	1,200

(\*1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 173,321천원 및 159,981천원은 제외되었습니다.

(\*2) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 156,541천원 및 156,541천원은 제외되었습니다.

(\*3) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 36,221천원 및 12,074천원은 제외되었습니다.

(\*4) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 12,028천원 및 4,009천원은 제외되었습니다.

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권 및 채무 잔액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

특수관계 구분	회사명	과 목	당기말	전기말
당해기업에 유의적인 영향력을 행사하는 기업	SK(주)	임대보증금(*1)	34,566,000	34,566,000
		미수수익(*5)	1,586,268	1,360,003
기타 특수관계자	SK하이닉스(주)	임대보증금(*2)	17,330,392	17,330,392
		미수수익(*5)	986,061	981,825
기타 특수관계자	에스케이리츠운용(주)	미지급금	937,712	927,408
기타 특수관계자	SK셀더스(주)	미지급금	5,500	5,500
기타 특수관계자	SKC(주)	임대보증금(*3)	5,189,000	5,189,000
		미수수익(*5)	1,083,977	530,444
기타 특수관계자	티맵모빌리티(주)	임대보증금(*4)	1,672,000	1,672,000
		미수수익(*5)	320,812	163,803

- (\*1) 당기말 및 전기말 현재 각각 현재가치할인차금 925,430천원 및 831,039천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.
- (\*2) 당기말 및 전기말 현재 각각 현재가치할인차금 1,327,624천원 및 1,486,260천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.
- (\*3) 당기말 및 전기말 현재 각각 현재가치할인차금 982,875천원 및 1,015,462천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.
- (\*4) 당기말 및 전기말 현재 각각 현재가치할인차금 229,694천원 및 240,868천원이 반영되지 않은 명목가액입니다.
- (\*5) 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.

(4) 당기 및 전기 중 특수관계자로부터 수령한 배당내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	회사명	당기	전기
종속기업	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	2,571,132	3,728,787
종속기업	토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	1,682,290	1,066,211
종속기업	클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	10,925,896	13,778,950

(5) 당기 및 전기 중 특수관계자에게 지급한 배당내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	회사명	당기	전기
최상위지배기업	SK주	6,128,844	5,778,624

(6) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 지분 거래내역은 없습니다.

(7) 당기 및 전기 중 주요 경영진에 대한 보상 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
급여	18,000	18,000

(8) 특수관계자와 체결한 주요 약정사항은 주석 24에 기술되어 있습니다.

### 23. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 현금의 유출입이 없는 비용 및 수익은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
이자비용	15,590,867	16,680,641
이자수익	(316,830)	(141,499)
배당금수익	(15,179,318)	(18,573,948)
임대료수익	(378,262)	(332,756)
잡이익	-	(32,093)
투자부동산평가이익	(2,805,000)	(5,950,000)
합 계	(3,088,543)	(8,349,655)

(2) 당기 및 전기 중 영업활동으로 인한 자산 및 부채의 변동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
미수금	-	(4,719)
미수수익	(941,044)	(566,268)
선급금	-	12,135
선급비용	7,004	6,021
부가세대급금	-	5,333,205
부가세예수금	(16,336)	1,569,277
미지급금	319,913	(6,771,200)
예수금	491	784
합 계	(629,972)	(420,765)

(3) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 투자활동 및 재무활동은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기	전기
장기선수수익의 유동성대체	378,263	332,756
자본잉여금의 이익잉여금 전입	753,479	993,710
사채의 유동성대체	94,742,172	-
전환사채의 전환권행사	21,113,936	16,926,656

(4) 당기 및 전기 중 재무활동에서 생기는 주요 부채의 변동내역은 다음과 같습니다.

(당기)

(단위: 천원)

계정과목	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기부채 (유동성장기차입금)	154,267,939	(154,380,000)	112,061	-	-
장기차입금	437,163,684	152,585,032	486,390	-	590,235,106
유동성사채	354,876,032	(205,000,000)	124,244	94,742,172	244,742,448
사채	523,126,388	209,131,068	255,366	(94,742,172)	637,770,650
유동성전환사채	90,940,912	(2,063,778)	-	(20,970,087)	67,907,047
장기임대보증금	55,195,974	-	379,398	(271,255)	55,304,117
합 계	1,615,570,929	272,322	1,357,459	(21,241,342)	1,595,959,368

(전기)

(단위: 천원)

계정과목	기초	재무현금흐름	상각	비현금거래	기말
유동성장기부채 (유동성장기차입금)	154,054,552	-	213,387	-	154,267,939
장기차입금	436,688,334	-	475,350	-	437,163,684
유동성사채	621,687,666	(267,000,000)	188,366	-	354,876,032
사채	254,103,980	268,853,977	168,431	-	523,126,388
유동성전환사채	110,229,357	(2,589,168)	108,886	(16,808,163)	90,940,912
장기임대보증금	47,418,973	7,843,860	335,367	(402,226)	55,195,974
합 계	1,624,182,862	7,108,669	1,489,787	(17,210,389)	1,615,570,929

24. 우발부채 및 약정사항

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융기관과 체결한 약정사항은 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

금융기관	통화	약정내용	약정액한도액	미사용액
(주)한국스탠다드차타드은행(*1)	KRW	차입약정	76,800,000	-
에스케이오피스원큐제이차(유)(*1)		차입약정	45,000,000	-
에스프로젝트모리츠주(*1)		차입약정	60,000,000	-
(주)국민은행(*1)		차입약정	115,000,000	-
(주)미쓰이스미토모은행(*1)		차입약정	85,000,000	-
(주)미즈호은행(*1)		차입약정	60,000,000	-
(주)한국스탠다드차타드은행(*2)		차입약정	32,000,000	-
(주)국민은행(*2)		차입약정	34,000,000	-
(주)미쓰이스미토모은행(*2)		차입약정	44,000,000	-
(주)미즈호은행(*2)		차입약정	44,000,000	-
합 계				595,800,000

(\*1) 투자부동산 SK서린빌딩의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.

(\*2) 투자부동산 SK U-타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.



(전기말)

(단위: 천원)

금융기관	통화	약정내용	약정액한도액	미사용액
(주)한국스탠다드차타드은행(*1)	KRW	차입약정	76,800,000	-
에스케이오피스원큐제이차(유)(*1)		차입약정	45,000,000	-
에스프로젝트모리츠주(*1)		차입약정	60,000,000	-
(주)국민은행(*1)		차입약정	115,000,000	-
(주)미쓰이스미토모은행(*1)		차입약정	85,000,000	-
(주)미즈호은행(*1)		차입약정	60,000,000	-
(주)한국스탠다드차타드은행(*2)		차입약정	20,287,798	-
(주)미쓰이스미토모은행(*2)		차입약정	20,287,798	-
(주)미즈호은행(*2)		차입약정	20,287,798	-
(주)한국스탠다드차타드은행(*3)		차입약정	18,958,947	-
(주)국민은행(*3)		차입약정	34,996,452	-
(주)미쓰이스미토모은행(*3)		차입약정	19,780,603	-
(주)미즈호은행(*3)		차입약정	19,780,603	-
합 계				596,179,999

- (\*1) 투자부동산 SK서린빌딩의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
- (\*2) 투자부동산 SKU-타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
- (\*3) 투자부동산 SKU-타워의 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.

(2) 기타약정사항

1) 자산관리계약

당사는 특수관계자인 에스케이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도)
자산관리수수료	운용자산 매입가액의 0.2%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)
자산관리성과수수료	(수수료 등 차감전 배당액 - 최고 수수료 등 차감전 배당액) * (일평균 발행주식수) * 25%
처분수수료	실물부동산: 처분가액의 0.7% 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄) * 처분비율 * 0.7%
처분성과수수료	실물부동산: (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) * 10% - 자산관리성과수수료누계액 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) * 처분비율 * 10% - 자산관리성과수수료누계액

2) 일반사무수탁계약

당사는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장관련 업무, 당사의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁 수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
일반사무수탁수수료	매결산기 50백만원(부가가치세별도)

### 3) 자산보관계약

당사는 대한토지신탁(주) 및 SK증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.

구 분	내 용
자산보관수수료	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 875만원(부가가치세별도)

### 4) 우선매수협상권

당사는 특수관계자인 SK텔레콤(주) 등이 보유한 부동산에 대하여 우선매수협상권을 보유하고 있으며, 이에 대한 내용은 다음과 같습니다.

자산보유자	대상 부동산
SK텔레콤(주)	1) 중구 소재 SKT 타워 2) 이천시 소재 SK텔레콤 연수원 3) 성남시 소재 SKP 판교사옥
SK플래닛(주)	성남시 소재 SKP 판교사옥

- 자산보유자가 대상 부동산을 처분하고자 하는 경우 우선매수협상권을 행사
- 매매조건과 임대차조건은 부동산투자회사법 등 관련 법령을 준수하는 범위내에서 상호협의하여 결정

### 5) 책임임대차계약

당사는 SK서린빌딩의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK(주)와 2021년 7월 6일부터 2026년 7월 5일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 32,711,600천원 및 월 임대료 3,271,160천원)을 체결하였습니다.

당사는 SK U-타워의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK하이닉스(주)와 2022년 6월 30일부터 2027년 6월 29일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 17,330,392천원 및 월 임대료 1,733,039천원)을 체결하였습니다.

6) 담보신탁계약

당사는 투자부동산에 대하여 대한토지신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, (주)한국스탠다드차타드은행 외 5개사를 우선수익자로 하고 있습니다.

7) 브랜드사용계약

당기말 현재 당사는 특수관계자인 SK(주)와 브랜드 사용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 등을 지급하고 있습니다.

(3) 당기말 현재 타인으로부터 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

보증처	보증금액	보증내용
서울보증보험(주)	303,000	대금지급보증

## 25. 담보제공자산

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	담보제공자산	설정권자		채권최고액	채무명목금액	관련채무
투자부동산 (SK서린빌딩)	토지/건물(*1)	1순위	(주)한국스탠다드차타드은행	92,160,000	76,800,000	장기차입금
			에스케이오피스원큐제이차(유)(*2)	54,000,000	45,000,000	
			에스프로젝트모리츠(주)(*2)	72,000,000	60,000,000	
			(주)국민은행	138,000,000	115,000,000	
			(주)미쓰이스미토모은행	102,000,000	85,000,000	
			(주)미즈호은행	72,000,000	60,000,000	
		계	530,160,000	441,800,000		
		2순위	SK(주)	39,253,920	32,711,600	임대보증금
			계	39,253,920	32,711,600	
		소 계	569,413,920	474,511,600		
투자부동산 (SK U-타워)	토지/건물(*1)	1순위	(주)한국스탠다드차타드은행	38,400,000	32,000,000	장기차입금
			(주)국민은행	40,800,000	34,000,000	
			(주)미쓰이스미토모은행	52,800,000	44,000,000	
			(주)미즈호은행	52,800,000	44,000,000	
		계	184,800,000	154,000,000		
		2순위	SK하이닉스(주)	20,796,470	17,330,392	임대보증금
			계	20,796,470	17,330,392	
		소 계	205,596,470	171,330,392		
투자부동산 (SK C-타워)	토지/건물(*1)	근저당권	SK(주)	6,226,800	5,189,000	임대보증금
			SK(주)	2,225,280	1,854,400	
			티맵모빌리티(주)	2,006,400	1,672,000	
		소 계	10,458,480	8,715,400		
합 계				785,468,870	654,557,392	

(\*1) 당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 SK서린빌딩 1,314,900,000천원, SK U-타워 630,200,000천원, SK C-타워 214,300,000천원 입니다.

(\*2) 대출약정서에 따른 명목상 담보 설정권자는 유동화대주인 에스케이오피스원큐제이차(유) 및 에스프로젝트모리츠(주)이나, 유동화대주와 신용공여기관의 신용공여약정에 따른 실질 담보 설정권자는 신용공여기관인 (주)하나은행과 (주)신한은행입니다.

## 26. 사용이 제한된 금융상품

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	거래처	당기말	전기말	사용제한 사유
현금및현금성자산	(주)한국스탠다드차타드은행 등	70,672,117	23,930,908	대주단 질권설정

## 27. 위험관리

### (1) 개요

당사의 주요 금융부채는 차입금, 사채, 임대보증금, 미지급금 및 미지급비용으로 구성되어 있으며, 이러한 금융부채는 영업활동을 위한 자금을 조달하기 위하여 발생하였습니다. 또한, 당사는 영업활동에서 발생하는 미수금 및 미수수익과 같은 다양한 금융자산도 보유하고 있습니다.

당사의 금융자산 및 금융부채에서 발생할 수 있는 주요 위험은 신용위험, 유동성위험 및 시장위험입니다. 당사의 주요 경영진은 아래에서 설명하는 바와 같이, 각 위험별 관리정책을 정비하고 그 운용이 정책에 부합하는지 확인하고 있습니다.

### (2) 신용위험

신용위험이란 고객이나 거래상대방이 금융상품에 대한 계약상의 의무를 이행하지 않아 당사가 재무손실을 입을 위험을 의미합니다. 신용위험은 주로 거래처에 대한 미수금에서 발생합니다.

한편, 당사는 신용위험에 노출된 금융자산의 장부금액이 신용위험에 대한 최대 노출 정도를 가장 잘 나타내는 경우에 해당하여 별도의 공시를 생략하였습니다.

### ① 미수금과 계약자산

당사는 미수금과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 당기말 현재 계약자산은 존재하지 않으며 미수금은 임대료 등의 단기성 미수금으로 신용위험이나 연체로 인한 위험이 존재하지 않아 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

### ② 상각후원가로 측정하는 기타금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 미수금, 미수수익입니다. 당사는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타금융자산에 대한 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다.

### (3) 유동성 위험

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 당사가 자금을 조달하지 못할 위험입니다. 당사는 유동성위험을 관리하기 위하여 단기 및 중장기 자금관리계획을 수립하고 유동성 전략 및 계획을 점검하여 자금부족에 따른 위험을 관리하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 금융부채(이자 포함)의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	3개월 미만	3개월 ~ 1년	1년 ~ 5년	5년 초과	합 계
사채	156,465,151	113,155,348	662,497,187	-	932,117,686
미지급금	1,443,522	-	-	-	1,443,522
미지급비용	3,380,721	-	-	-	3,380,721
차입금	5,215,143	15,702,737	622,080,043	-	642,997,923
전환사채	70,087,657	-	-	-	70,087,657
임대보증금	-	-	53,583,392	5,189,000	58,772,392
합 계	236,592,194	128,858,085	1,338,160,622	5,189,000	1,708,799,901

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	3개월 미만	3개월 ~ 1년	1년 ~ 5년	5년 초과	합 계
사채	310,921,315	64,157,342	543,373,249	-	918,451,906
미지급금	1,123,609	-	-	-	1,123,609
미지급비용	2,885,909	-	-	-	2,885,909
차입금	160,419,521	13,299,269	464,127,241	-	637,846,031
전환사채	90,785,964	-	-	-	90,785,964
임대보증금	-	-	51,728,992	7,043,400	58,772,392
합 계	566,136,318	77,456,611	1,059,229,482	7,043,400	1,709,865,811

#### (4) 시장위험

시장위험은 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치가 변동될 위험입니다. 시장위험은 환위험, 이자율위험 및 기타 가격위험 등으로 구성됩니다.

##### 1) 환위험

환위험은 환율의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치가 변동될 위험입니다. 당사는 환위험에 노출되어 있지 않습니다.



## 2) 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 미래현금흐름이 변동될 위험입니다. 당사는 이자율위험을 관리하기 위하여 고정금리부 차입금과 변동금리부 차입금의 적절한 균형을 유지하고 있으며, 위험회피활동은 이자율 현황과 정의된 위험성향을 적절히 조정하기 위해 정기적으로 평가되며 최적의 위험회피전략이 적용되도록 하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 이자율위험에 노출된 주요 자산 및 부채는 다음과 같습니다.

(당기말)

(단위: 천원)

구 분	이자율유형	이자율	금액
차입금	변동	CD금리+0.8%	154,000,000
차입금	변동	CD금리+0.75%	441,800,000

(전기말)

(단위: 천원)

구 분	이자율유형	이자율	금액
차입금	변동	CD금리+1.15%	60,863,394
차입금	변동	CD금리+0.75%	441,800,000

당기말 및 전기말 현재 다른 모든 변수가 일정하고 이자율 1%p 변동시 법인세비용차감전순이익에 미치는 영향은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구 분	당기		전기	
	1%상승	1%하락	1%상승	1%하락
법인세비용차감전순이익	(1,485,419)	1,485,419	(1,239,444)	1,239,444

### 3) 기타 가격위험

기타 가격위험은 이자율위험이나 환위험 이외의 시장가격의 변동으로 인하여 금융상품의 공정가치나 미래현금흐름이 변동될 위험이며, 당사는 가격변동위험에 노출되어 있지 않습니다.

### (5) 자본관리

당사의 자본관리 목적은 주주 및 이해당사자들에게 이익을 지속적으로 제공할 수 있는 능력을 보호하고 자본비용을 절감하기 위해 최적 자본구조를 유지하는 것입니다. 자본구조를 유지 또는 조정하기 위하여 당사는 주주에게 지급되는 배당을 조정하고, 주주에게 자본금을 반환하며, 부채감소를 위한 신주 발행 및 자산 매각 등을 실시하고 있습니다. 산업 내의 타사와 마찬가지로 당사는 부채비율을 관리하고 있으며, 부채비율은 총부채를 총자본으로 나누어 계산하고 있습니다.

당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

(단위: % 천원)

구 분	당기말	전기말
부채	1,605,708,008	1,624,627,698
자본	1,710,093,684	1,638,720,871
부채비율	94	99

# 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

## 1. 감사대상업무

회 사 명	에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사			
감사대상 사업연도	2025년 04월 01일	부터	2025년 06월 30일	까지

## 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	1	2	1	1	-	-	-	-	4	5	
투입 시간	분·반기검토	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	감사	5	2	123	83	202	258	122	119	-	-	-	-	452	462
	합계	5	2	123	83	202	258	122	119	-	-	-	-	452	462

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역						
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2025.07.11 ~ 2025.07.12			2	일	
	주요내용	감사위험 평가 및 감사절차의 성격, 시기, 범위 결정					
현장감사 주요내용	수행시기		투입인원			주요 감사업무 수행내용	
	2025.08.18~2025.08.20		3	일	2		명
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일
	실사(입회)장소		-				
	실사(입회)대상		-				
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기		-			-	일
	실사(입회)장소		-				
	실사(입회)대상		-				
외부조회	금융거래조회	0	채권채무조회	0	변호사조회	0	
	기타조회	신탁재산조회					
지배기구와의	커뮤니케이션 횟수	2	회				

커뮤니케이션	수행시기	2025.08.04, 2025.09.11		
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-		
	수행시기	-	-	일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2025년 08월 04일	회사: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사	서면보고	감사계획 및 핵심감사사항에 관한 사항
2	2025년 09월 11일	회사: 감독이사 2인 감사인: 업무수행이사	서면보고	감사수행 및 감사종결에 관한 사항