

투자설명서

2024년 10월 04일

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 제5-1회 무기명식 이권부 무보증사채

에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 제5-2회 무기명식 이권부 무보증사채

제5-1회 금 구백억원(W90,000,000,000)

제5-2회 금 육백억원(W60,000,000,000)

1. 증권신고의 효력발생일 : 2024년 10월 04일

2. 모집가액 : 제5-1회 금 구백억원(W90,000,000,000)

제5-2회 금 육백억원(W60,000,000,000)

3. 청약기간 : 2024년 10월 04일

4. 납입기일 : 2024년 10월 04일

5. 증권신고서 및 투자설명서의 열람장소

가. 증권신고서 : 전자문서 :
금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

나. 일괄신고 추가서류 : 해당사항 없음

다. 투자설명서 : 전자문서 :
금융위(금감원) 전자공시시스템 → <http://dart.fss.or.kr>

서면문서 :

에스케이리츠운용(주) (서울특별시 중구 세종대로 136)

삼성증권(주) (서울특별시 서초구 서초대로74길 11)

한국투자증권(주) (서울특별시 영등포구 의사당대로 88)

신한투자증권 (서울특별시 영등포구 의사당대로 96)

SK증권(주) (서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31)

KB증권(주) (서울특별시 영등포구 여의나루로 50)

대신증권(주) (서울특별시 중구 삼일대로 343)

NH투자증권(주) (서울특별시 영등포구 여의대로 108)

6. 안정조작 또는 시장조성에 관한 사항

해당사항 없음

이 투자설명서에 대한 증권신고의 효력발생은 정부가 증권신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 이 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니며, 이 투자설명서의 기재사항은 청약일 전에 정정될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

삼성증권(주) / 한국투자증권(주) / 신한투자증권(주) / SK증권(주)


【 대표이사 등의 확인 】

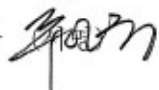
대표이사 등의 확인서

우리는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 법인이사인 에스케이리츠운용(주)의 대표이사 및 신고업무담당이사로서 이 공시서류의 기재내용에 대해 상당한 주의를 다하여 직접 확인·검토한 결과, 중요한 기재사항의 기재 또는 표시의 누락이나 허위의 기재 또는 표시가 없고, 이 공시서류에 표시된 기재 또는 표시사항을 이용하는 자의 중대한 오해를 유발하는 내용이 기재 또는 표시되지 아니하였음을 확인합니다.

2024 년 10 월 4 일.

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

에스케이리츠운용(주) 대표이사 신 도 철 

에스케이리츠운용(주) 신고업무담당이사 주 인 규 

5회차 증권신고서_대표이사 확인서_10.4

【 본 문 】

요약정보

1. 핵심투자위험

하단의 핵심투자위험은 증권신고서 본문에 기재된 투자위험요소 중 중요한 항목만을 투자자의 이해도 제고를 위하여 간단·명료하게 요약한 것입니다. 자세한 투자위험요소는 "본문-제1부 모집 또는 매출에 관한 사항-III. 투자위험요소"에 기재되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

구분	내용
	<p>(1-1) 공실 및 임대료 하락 위험</p> <p>당사 및 당사의 종속회사가 매입한 투자부동산은 SK서린빌딩, 종로타워, SK U-타워, 전국 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터로 해당 투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로 영업을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다. 또한 당사는 현재 전국 114개 주유소 자산 중 31개소의 매각을 추진 중이며 해당 자산이 연내 매각되는 경우 임대료수익이 다소 감소할 수 있습니다.</p> <p>당사의 편입 자산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 전국 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 각각 임차인과 5년, 5년, 10년 및 10년 계약기간으로 책임임대차계약을 체결하였으므로 공실 위험이 거의 없다고 판단되며 연간 임대료 상승률 또한 소재 지역의 연 CPI 인상률과 연동되어 있으며 상승률에 하한이 설정되어 있으므로 임대료 하락의 위험이 낮습니다. 또한 당사의 편입자산 중 종로타워는 증권신고서 제출 전일 현재 공실률이 2.16%(업무시설 기준 공실률 0%)로 안정적인 임대현황을 보여주고 있으며, SK그룹 계열사가 약 46%(업무시설의 약 62%)를 임차하고 있습니다. 하지만 향후 (책임)임대차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여 임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한</p>

<p>사업위험</p>	<p>경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있습니다.</p> <p>(1-2) 경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험</p> <p>부동산투자회사 특성 상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각 손익 및 임대료수익이 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치는 하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다. 최근 세계 경제는 안정적인 성장세와 물가 하락에 힘입어 경착륙 가능성이 낮아졌지만, 러시아-우크라이나 사태 및 금리 조기 인하 속도 지연 등 경기불확실성 또한 존재하고 있는 상황입니다. 국내 경기 또한 민간 소비 성장의 둔화, 건설투자 감소의 영향으로 경제성장 개선세가 둔화되고 있습니다. 이러한 국내외 경기 변동은 당사가 영위하는 부동산투자업 업황에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 투자 시 유의하여 주시기 바랍니다.</p> <p>(1-3) 금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험</p> <p>부동산 가격은 금리와 밀접한 연관성을 갖습니다. 향후 기준금리 상승에 따라 차입금리가 상승할 경우, 조달비용의 상승으로 부동산 시장 내 수요가 감소할 수 있습니다. 부동산 시장 전반의 수요 하락으로 인한 부동산 가격의 하락은 당사가 보유하는 부동산의 가치의 하락으로 이어질 수 있으며, 향후 보유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 수 있습니다.</p> <p>또한 당사는 자산 매입 시 소요금액의 일부를 차입으로 조달하고 있으므로, 차입금리의 상승은 당사의 금융비용을 증가시켜 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이처럼 금리 변화는 당사의 사업성에 부정적인 영향을</p>
-------------	--

끼칠 수 있으므로 투자자는 이점을 유의하시기 바랍니다.

(1-4) 부동산 상태에 관한 위험

당사는 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체를 통해 투자부동산 모두 취득 시에 물리적 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다.

그러나 당사가 직접 소유 또는 자리츠를 통해서 소유하는 투자부동산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 모두 책임임대차 계약 상 통상적인 마모와 손실을 제외하고, 임차인은 그 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선하며, 임대차개시일 당시에 존재하는 상태와 부합하게 양호하고, 안전하며, 운용할 수 있는 상태로 유지해야 합니다.

당사는 투자부동산에 대한 물리실사를 실시하여 물리적 하자를 발견 및 추후 발생할 수 있는 개선 비용을 예측하였으며, 이 외에도 예측불가능한 사고에 대비하여 당사의 투자부동산에 대하여 보험을 가입하였고, 이로 인해 부동산 상태로 인한 비용이 제한적일 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

(1-5) 대리인 및 이해상충 관련 위험

회사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로 에스케이리츠운용(주)는 회사의 자산관리업무를 위탁받아 업무를 수행하고 있습니다. 회사의 사업 목적이 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것이기 때문에 자산관리회사는 매우 중요한 역

	<p>할을 수행하고 있습니다. 이외에도 신한펀드파트너스(주)가 일반사무 업무를, 대한토지신탁(주)가 부동산 자산 보관 업무를, SK증권(주)가 증권 및 현금 자산 보관 업무를 수행하고 있습니다. 향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 또한, 각사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.</p>
	<p>(2-1) 수익성 관련 위험</p> <p>당사의 영업수익은 직접 취득 투자부동산인 SK서린빌딩 및 SK U-타워에서 창출되는 임대료수익 및 자리츠가 취득한 투자부동산에서 창출되는 임대료수익에서 발생합니다. 당사의 제13기(2024년 04월 01일~2024년 06월 30일) 연결기준 영업수익은 약 522억원이었으며, 당기순이익 약 54억 원을 달성하였습니다. 또한, 당사의 주요 영업비용은 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로 투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.</p> <p>당사는 현재 추가적인 자산 편입 계획은 가지고 있지 않으나, 추후 직접 또는 자리츠를 통해 투자부동산을 취득할 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익구조가 영향을 받을 수 있습니다.</p> <p>(2-2) 재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험</p> <p>당사의 2024년 06월 30일 연결기준 자산총계는 4조 4,229억원, 부채총계는 3조 1,352억원으로 부채비율은 243.46%, 차입금의존도는 65.14%, 이자보상비율은 약 1.12배입니다.</p> <p>당사의 부채비율 및 차입금의존도와 같은 재무안정성 지표는 현재 양호한 편이며, 향후 자금조달 계획 또는 기발행한 전환사채의 전환청구 여부에 따라 변동될 수 있습니다. 또한, 투자부동산의 임대료수익이 당초</p>

예상과 달리 임차인의 사업 및 재무적인 상황 등에 이상이 발생하여 부동산 임대료 지급이 지연되거나 감소될 경우, 회사 재무구조 및 유동성 관련 위험이 존재하오니 투자자께서는 이 점 양지하시기 바랍니다.

(2-3) 임대료수익 변동에 따른 위험

당사의 100% 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 114개 주유소 자산에 대하여 취득 당시 SK에너지(주)를 임차인으로 하여 계약기간 10년의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 수처리센터 취득시 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하여 계약기간 10년의 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 역시 SK서린빌딩 및 SK U-타워 취득 당시 각각에 대하여 SK(주) 및 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하는 계약기간 5년의 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 각 책임임대차계약 모두 임대료는 매년 부동산 소재 지역 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있으며, 연 임대료 상승률의 하한이 서린빌딩은 1.5%, SK U-타워는 1.5%, 자리츠 소유 주유소는 1.0%, 자리츠 소유 수처리센터는 2.0%로 설정되어 있습니다.

당사의 종속기업인 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)는 SK온 등 10개의 오피스 임차인과 스타벅스 등 20개의 리테일 임차인을 계약당사자로 한 종로타워 임대차 계약(만기일은 2027년 2월 등)을 2022년 10월 19일에 승계하였습니다. 증권신고서 제출 전일 현재 기준 임대율은 97.84%이며 오피스 면적의 가중평균임대차기간은 2.03년입니다.

임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다.

<p>회사위험</p>	<p>(2-4) 차입금 관련 위험</p> <p>당사와 자리츠는 자본성 조달금액 외에 차입금을 사용하여 기존 투자 대상 부동산인 SK서린빌딩, SK U-타워 및 3개 자리츠 지분을 매입하였습니다. 이에 당사는 2024년 06월 30일 연결재무상태표상 장부가액 총 2조 8,812억원의 차입금을 사용하고 있습니다.</p> <p>이러한 상황에서 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사 및 자리츠의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금의 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있어 투자자들에게서는 이 점 유의하시기 바랍니다.</p> <p>(2-5) 임차인 관련 위험</p> <p>당사는 위탁관리부동산투자회사로 부동산 임대료수익이 주된 수익원입니다. 당사의 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 SK에너지(주)를 임차인으로 하여 책임임대차 계약을 체결하였으며, 당사의 자리츠인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 SK하이닉스(주)와 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 역시 SK서린빌딩 및 SK U-타워 각각에 대하여 SK(주) 및 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하는 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사의 자리츠를 통해서 매입한 종로타워 또한 SK그룹 계열사가 업무시설의 약 62%를 임차하고 있어 당사의 향후 수익성은 SK(주), SK하이닉스(주) 및 SK에너지(주)의 수익성이 악화됨에 따라 임대료 지급에 차질이 생길 경우 하락할 수 있습니다.</p> <p>또한, 당사의 주요 임차인이자 최대주주인 SK(주)가 당사 지</p>
-------------	---

분의 32.15%를 보유하고 있으며, 당사는 대규모기업집단인 SK그룹에 소속되어 있어, SK그룹 관련 회사위험은 당사의 회사위험을 파악하는데 있어 모니터링이 필요합니다.

(2-6) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 기존에 매입하거나 매입 예정인 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 SK서린빌딩, 116개 주유소(2개소 매각 후 현재 114개 주유소), SK U-타워 및 종로타워, 수처리센터 매입 시 감정가액 이하 또는 복수의 감정평가액의 산술평균으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

(2-7) 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험

부동산의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직접 투자하고 있는 부동산과 당사의 자리츠를 통하여 투자하는 국내 114개 주유소 자산, 종로타워 및 수처리센터에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사의 투자부동산 중 종로타워를 제외한 투자부동산에서 발생하는 일반적인 수준의 유지보수의무 및 CAPEX 관련비용은 임대차계약에 따라 임차인이 부담하는 것으로 계약되어 있습니다.

상기와 같이 당사 보유 부동산의 유지보수 관련해 당사가 추가적으로 부담할 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단하지

	<p>만 종로타워의 임대차계약에 따른 수선, 유지 및 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있으며 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리초로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.</p>
<p>기타 투자위험</p>	<p>(3-1) 환금성 제약 위험</p> <p>본 사채의 상장예정일은 2024년 10월 07일입니다. 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단됩니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자들께서는 이점을 유의하시기 바랍니다.</p> <p>(3-2) 공모 일정 및 효력 발생에 관한 사항</p> <p>본 신고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 120조제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제 120조 제3항에 규정된 바와 같이 이 신고서의 효력의 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다. 또한, 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음을 유의하시고, 최종 증권신고서 및 투자설명서 내용을 참고하시기 바랍니다.</p> <p>(3-3) 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험</p> <p>본 사채의 원리금 상환은 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임을 지며, 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 금융감독원 전자공시 홈페이지(http://dart.fss.or.kr)에 정기공시사항 및 수시공시사항이 전자공시되어 있사오니 투자여사를 결정하시는데 참고하시기 바랍니다.</p> <p>(3-4) 공모일정 변경 및 증권신고서 내용 수정에 따른 위험</p>

	<p>본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제3항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재 사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.</p> <p>(3-5) 사채권 전자등록에 관한 사항</p> <p>본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록기관인 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 사채의 권리 내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 아니합니다. 본 사채에 대하여는 실물채권을 발행하거나 등록필증을 교부하지 아니합니다.</p> <p>(3-6) 예측 진술된 기재사항의 변동 가능성 및 전자공시사항 참조</p> <p>당사는 상기에 기술된 투자위험요소 외에도 경제상황 등에 의하여 직접적 또는 간접적으로 영향을 받을 수 있습니다. 또한, 금융감독원 전자공시 홈페이지(http://dart.fss.or.kr)에는 당사의 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자께서는 투자 의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.</p>
--	---

2. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

회차 :

5-1

(단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	무보증사채	모집(매출)방법	공모
권면(전자등록) 총액	90,000,000,000	모집(매출)총액	90,000,000,000

발행가액	90,000,000,000	이자율	3.432%
발행수익률	3.432%	상환기일	2026년 10월 02일
원리금 지급대행기관	(주)하나은행 SK센터지점	(사채)관리회사	DB금융투자(주)
비고	-		

평가일	신용평가기관	등 급
2024년 09월 19일	한국기업평가	회사채 (AA-)
2024년 09월 19일	나이스신용평가	회사채 (AA-)

인수(주선) 여부	채무증권 상장을 위한 공모여부
인수	예

인수(주선)인	인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표 한국투자증권	8,500,000	85,000,000,000	166,800,000 (정액)	총액인수
인수 NH투자증권	500,000	5,000,000,000	15,000,000 (정액)	총액인수

청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일
2024년 10월 04일	2024년 10월 04일	-	-	-

자금의 사용목적	
구 분	금 액
채무상환자금	90,000,000,000
발행제비용	247,011,600

【국내발행 외화채권】

표시통화	표시통화기준 발행규모	사용 지역	사용 국가	원화 교환 예정 여부	인수기관명
-	-	-	-	-	-

보증을 받은 경우	보증기관	-	지분증권과 연계된 경우	행사대상증권	-
	보증금액	-		권리행사비율	-
담보 제공의 경우	담보의 종류	-		권리행사가격	-
	담보금액	-		권리행사기간	-

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

【주요사항보고서】	-		
【파생결합사채 해당여부】	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-
【기 타】	<p>▶ 본 사채 발행을 위해 2024년 09월 02일에 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)과 대표주관계약을 체결함.</p> <p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음.</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2024년 10월 04일이며, 상장예정일은 2024년 10월 07일임.</p>		

회차 : 5-2 (단위 : 원, 주)

채무증권 명칭	무보증사채	모집(매출)방법	공모
권면(전자등록) 총액	60,000,000,000	모집(매출)총액	60,000,000,000
발행가액	60,000,000,000	이자율	3.514%
발행수익률	3.514%	상환기일	2027년 10월 01일

원리금 지급대행기관	(주)하나은행 SK센터지점	(사채)관리회사	DB금융투자(주)
비고	-		

평가일	신용평가기관	등급
2024년 09월 19일	한국기업평가	회사채 (AA-)
2024년 09월 19일	나이스신용평가	회사채 (AA-)

인수(주선) 여부	채무증권 상장을 위한 공모여부
인수	예

인수(주선)인		인수수량	인수금액	인수대가	인수방법
대표	삼성증권	1,400,000	14,000,000,000	47,640,000 (정액)	총액인수
대표	신한투자증권	1,800,000	18,000,000,000	95,280,000 (정액)	총액인수
대표	SK증권	1,800,000	18,000,000,000	95,280,000 (정액)	총액인수
인수	대신증권	500,000	5,000,000,000	15,000,000 (정액)	총액인수
인수	케이비증권	500,000	5,000,000,000	15,000,000 (정액)	총액인수

청약기일	납입기일	청약공고일	배정공고일	배정기준일
2024년 10월 04일	2024년 10월 04일	-	-	-

자금의 사용목적	
구분	금액
채무상환자금	60,000,000,000
발행제비용	320,511,600

【국내발행 외화채권】

표시통화	표시통화기준 발행규모	사용 지역	사용 국가	원화 교환 예정 여부	인수기관명
-	-	-	-	-	-

보증을 받은 경우	보증기관	-	지분증권과 연계된 경우	행사대상증권	-
	보증금액	-		권리행사비율	-
담보 제공의 경우	담보의 종류	-		권리행사가격	-
	담보금액	-		권리행사기간	-

매출인에 관한 사항				
보유자	회사와의 관계	매출전 보유증권수	매출증권수	매출후 보유증권수
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

【주요사항보고서】	-		
【파생결합사채 해당여부】	기초자산	옵션종류	만기일
N	-	-	-
【기 타】	<p>▶ 본 사채 발행을 위해 2024년 09월 02일에 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)과 대표주관계약을 체결함.</p> <p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않음.</p> <p>▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함.</p> <p>▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음</p> <p>▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함.</p> <p>▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2024년 10월 04일이며, 상장예정일은 2024년 10월 07일임.</p>		

제1부 모집 또는 매출에 관한 사항

I. 모집 또는 매출에 관한 일반사항

1. 공모개요

[회 차: 제 5-1 회]

(단위: 원)

항 목	내 용	
사채종목	무보증사채	
구 분	무기명식 무보증 이권부 원화표시 공모사채	
전자등록 총액	90,000,000,000	
할 인 율(%)	-	
발행수익율(%)	3.432	
모집 또는 매출가액	각 사채 권면(전자등록) 금액의 100%로 한다.	
모집 또는 매출총액	90,000,000,000	
각 사채의 금액	본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.	
연리이자율(%)	3.432	
이자지급 방법 및 기한	이자지급 방법	이자는 "본 사채" 발행일로부터 원금상환기일 전일까지 계산하고, 매 3개월마다 "본 사채"의 이율을 적용한 연간 이자의 1/4씩 분할 후급하여 아래의 이자지급기일에 지급한다. 이자지급기일이 은행의 휴업일에 해당하는 경우 그 다음 영업일에 이자를 지급하되, 이자지급기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 단, 마지막 이자지급의 계산은 발행가액에 사채의 이율을 곱한 액수에 직전 이자지급기일부터 마지막 이자지급기일 전일까지 실제 일수를 곱한 후, 이를 365로 나눈 금액으로 하되 소수 첫째자리 이하의 금액은 절사한다. 이자지급 연체시에는 각 지급기일의 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행이 정한 연체대출이율 중 최고이율(이하 "연체대출 최고이율"이라 한다)을 적용하여 계산한다. 단, 연체대출 최고이율이 "본 사채"의 이율을 하회하는 경우에는 "본 사채"의 이율을 적용한다.
	이자지급기한	2025년 1월 04일, 2025년 04월 04일, 2025년 07월 04일, 2025년 10월 04일, 2026년 1월 04일, 2026년 04월 04일, 2026년 07월 04일, 2026년 10월 02일
신용평가 등급	평가회사명	한국기업평가(주) / NICE신용평가(주)
	평가일자	2024년 09월 19일 / 2024년 09월 19일
	평가결과등급	AA- (안정적) / AA- (안정적)
대표주관회사	삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주), SK증권(주)	
상환방법 및 기한	사채의 원금은 2026년 10월 02일에 일시 상환한다(원금상환기일). 단, 원금상환기일이 은행의 휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 상환기일로 하고, 원금상환기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 원금상환 연체시에는 지급기일의 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행이 정한 연체대출이율 중 최고이율을 적용하여 계산한다. 단, 연체대출 최고이율이 "본 사채"의 이율을 하회하는 경우에는 "본 사채"의 이율을 적용한다.	
납입 기일	2024년 10월 04일	

항 목		내 용
등록 기관		한국예탁결제원
원리금 지급대행기관	회 사 명	(주)하나은행 SK센터지점
	회사고유번호	00158909
기 타 사 항		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 사채 발행을 위해 2024년 09월 02일에 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)과 대표주관계약을 체결함. ▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록 필증의 교부 등이 존재하지 않음. ▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함. ▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음 ▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함. ▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2024년 10월 04일이며, 상장예정일은 2024년 10월 07일임.

[회 차: 제 5-2 회]

(단위: 원)

항 목		내 용
사채종목		무보증사채
구 분		무기명식 무보증 이권부 원화표시 공모사채
전자등록 총액		60,000,000,000
할 인 율(%)		-
발행수익율(%)		3.514
모집 또는 매출가액		각 사채 권면(전자등록) 금액의 100%로 한다.
모집 또는 매출총액		60,000,000,000
각 사채의 금액		본 사채의 경우 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따른 전자등록으로 발행하므로 실물채권을 발행하지 않는다.
연리이자율(%)		3.514
이자지급 방법 및 기한	이자지급 방법	이자는 "본 사채"의 발행일로부터 원금상환기일 전일까지 계산하고, 매 3개월마다 "본 사채"의 이율을 적용한 연간 이자의 1/4씩 분할 지급하여 아래의 이차지급기일에 지급한다. 이차지급기일이 은행의 휴업일에 해당하는 경우 그 다음 영업일에 이자를 지급하되, 이차지급기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 이차지급 연체시에는 각 지급기일의 익일로부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행이 정한 연체대출이율 중 최고이율(이하 "연체대출 최고이율"이라 한다)을 적용하여 계산한다. 단, 연체대출 최고이율이 "본 사채"의 이율을 하회하는 경우에는 "본 사채"의 이율을 적용한다.
	이자지급기한	2025년 01월 04일, 2025년 04월 04일, 2025년 07월 04일, 2025년 10월 04일, 2026년 01월 04일, 2026년 04월 04일, 2026년 07월 04일, 2026년 10월 04일, 2027년 01월 04일, 2027년 04월 04일, 2027년 07월 04일, 2027년 10월 04일
신용평가 등급	평가회사명	한국기업평가(주) / NICE신용평가(주)
	평가일자	2024년 09월 19일 / 2024년 09월 19일
	평가결과등급	AA- (안정적) / AA- (안정적)
대표주관회사		삼성증권(주), 한국투자증권(주), SK증권(주), 신한투자증권(주)

항 목		내 용
상환방법 및 기한		사채의 원금은 2027년 10월 01일에 일시 상환한다(원금상환기일). 단, 원금상환기일이 은행의 휴업일에 해당할 경우 그 다음 영업일을 상환기일로 하고, 원금상환기일 이후의 이자는 계산하지 아니한다. 원금상환 연체시에는 지급기일의 익일부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 서울특별시에 본점을 두고 있는 시중은행이 정한 연체대출이율 중 최고이율을 적용하여 계산한다. 단, 연체대출 최고이율이 "본 사채"의 이율을 하회하는 경우에는 "본 사채"의 이율을 적용한다.
납 입 기 일		2024년 10월 04일
등 록 기 관		한국예탁결제원
원리금 지급대행기관	회 사 명	(주)하나은행 SK센터지점
	회사고유번호	00158909
기 타 사 항		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 본 사채 발행을 위해 2024년 09월 02일에 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)과 대표주관계약을 체결함. ▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필종의 교부 등이 존재하지 않음. ▶ 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률" 제 39조에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 함. ▶ 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록되므로, 등록 말소 시 사채권발행을 청구할 수 없음 ▶ 본 사채는 실물발행이 아닌 전자등록에 의한 발행이므로 인수수량의 기재가 불가능하나, 이해상의 편의를 위해 10,000원을 수량의 1단위로 기재함. ▶ 본 사채의 상장신청예정일은 2024년 10월 04일이며, 상장예정일은 2024년 10월 07일임.

2. 공모방법

해당사항 없습니다.

3. 공모가격 결정방법

"발행회사"는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "공동대표주관회사"는 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)을, "인수단"은 공동대표주관회사 및 KB증권(주), 대신증권(주), NH투자증권(주)을 지칭합니다.

가. 공모가격 결정방법 및 절차

구분	주요내용
공모가격 최종결정	- 발행회사: 법인이사의 대표이사, 본부장 등 - 공동대표주관회사: 담당임원, 팀장 및 부장 등
공모가격 결정 협의절차	수요예측 결과 및 금융시장의 상황 등을 감안한 후 발행회사와 공동대표주관회사가 협의하여 발행수익률을 결정할 예정입니다.
수요예측결과 반영여부	수요예측 참여물량 중 "유효수요(과도하게 높거나 낮은 금리로 참여한 물량을 제외한 참여물량)"를 집계하고, 해당 결과를 바탕으로 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 발행회사와 공동대표주관회사가 협의를 통해 발행수익률을 결정합니다.
수요예측 재실시 여부	수요예측 실시 이후 발행일정 변경이 발생하더라도 수요예측을 재실시 하지 않습니다.

나. 공동대표주관회사의 수요예측기준 절차 및 배정방법

구분	주요내용
공모희망금리 산정방식	<p>공동대표주관회사는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 제 5-1회 및 제5-2회 무보증사채의 발행에 있어 민간채권평가사 의 평가금리, 최근 국고 대비 개별민평 및 등급민평 스프레드 동향, 최근 동일 등급 회사채 발행 사례 및 채권시장 동향 등을 고려하여 공모희망금리를 아래와 같이 결정하였습니다.</p> <p>- 제5-1회 무보증사채 : 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p. 를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p. 를 가산한 이자율</p> <p>- 제5-2회 무보증사채 : 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p. 를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p. 를 가산한 이자율</p>

구분	주요내용
	공모희망금리 산정에 대한 구체적인 근거는 아래 '공모희망금리 산정근거'를 참고하여주시기 바랍니다.
수요예측 참가신청 관련사항	<p>수요예측은 "무보증사채 수요예측 모범규준"에 따라 진행하며, 수요예측 프로그램은 "한국금융투자협회"의 "K-Bond" 프로그램을 사용합니다. 단, 불가피한 상황이 발생할 경우 "발행회사"와 "공동대표주관회사"가 협의하여 Fax 접수 등 수요예측 방법을 결정합니다. 수요예측 신청시 신청수량의 범위, 수량 및 가격단위는 아래와 같습니다.</p> <p>① 최저 신청수량: 각 회차별(제 5-1회 및 제5-2회) 50억원 ② 최고 신청수량: 본 사채 회차별(제 5-1회 및 제5-2회) 발행 예정금액 ③ 수량단위: 각 회차별(제 5-1회 및 제5-2회) 50억원 ④ 가격단위: 1bp</p>
배정대상 및 기준	<p>본 사채의 배정은 "무보증사채 수요예측 모범규준" - I. 수요예측 업무절차 - 5. 배정에 관한 사항 및 공동대표주관회사의 내부 지침에 따라 결정합니다.</p> <p>※ "무보증사채 수요예측 모범규준"</p> <p>I. 수요예측 업무절차 5. 배정에 관한 사항 가. 배정기준 운영 - 대표주관회사는 무보증사채의 배정에 관한 합리적인 기준을 마련하여 운영합니다. 나. 배정시 준수 사항 - 대표주관회사는 수요예측 종료 후 수요예측 참여자별로 청약예정 물량을 배정할 때에 다음 각 사항을 준수합니다. ① 과도하게 낮은 금리에 참여한 자를 부당하게 우대하여 배정하지 아니할 것 ② 금리를 제시하지 않은 수요예측 참여자는 낮은 가중치를 부여하여 배정할 것 다. 배정시 가중치 적용 - 대표주관회사는 다음 각 사항을 고려하여 수요예측 참여자별로 배정의 가중치를 달리 적용할 수 있습니다. ① 참여시간 · 참여금액 등 정량적 기준 ② 수요예측 참여자의 성향 · 과거 참여이력 및 행태 · 가격평가능력 등 해당 참여자와 관련한 정성적 요소 라. 납입예정 물량 배정 원칙 - 대표주관회사는 무보증사채의 청약이 종료된 이후 청약자별로 납입예정 물량을 배정할 때에 수요예측에 참여한 자를 그렇지 않은 자보다 우대하여 배정합니다.</p>

구분	주요내용
	<p>"무보증사채 수요예측 모범규준" -1. 수요예측 업무절차 - 5. 배정에 관한 사항에 따라 대표주관회사는 공모채권을 배정함에 있어 수요예측에 참여한 기관투자자(인수규정 제2조, 자본시장법 제8조의 신탁업자 포함)에 대해 우대하여 배정할 예정입니다.</p> <p>본사채의 배정에 관한 세부사항은 본 증권신고서 "제1부 모집 또는 매출에 관한 사항" - 1. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 - 4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항 - 나. 청약 및 배정방법의 (4) 배정방법을 참고하시기 바랍니다.</p>
유효수요 판단 기준	<p>"유효수요"(과도하게 높거나 낮은 금리로 참여한 물량을 제외한 참여물량)는 금융투자협회의 "무보증사채 수요예측 모범규준" 및 "공동대표주관회사 내부지침"과 수요예측 결과에 근거하여 결정됩니다. 이러한 "유효수요" 결정 이후 최종 발행금리 결정시 "발행회사"와 "공동대표주관회사"가 협의를 통해 최종 결정할 예정입니다.</p>
금리미제시분 및 공모희망금리 범위 밖 신청분의 처리방안	<p>"무보증사채 수요예측 모범규준"에 따라 낮은 가중치를 부여하여 배정하거나 수요예측 결과에 따라 "유효 수요(과도하게 높거나 낮은 금리로 참여한 물량을 제외한 참여물량)"의 범주에 포함되지 않아 배정되지 않을 수 있습니다.</p>

■ 공모희망금리 산정근거

공동대표주관회사는 공모희망금리를 결정함에 있어 아래와 같은 사항을 종합적으로 검토하여 본사채의 공모희망금리를 결정하였습니다.

구분	검토사항
①	민간채권평가회사 평가금리 및 스프레드 동향
②	동일등급, 동일만기 회사채 발행사례
③	공모희망금리 설정을 위한 기준금리 결정
④	채권시장 동향
⑤	결론

① 민간채권평가회사 평가금리 및 스프레드 동향

1) 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), 키스채권평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최초 증권신고서 제출 1영업일 전에 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 2년 및 3년 만기 회사채 수익률의 산술평균(이하 '개별민평')은 다음과 같습니다.

[에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 민간채권평가회사 4사 평균 평가금리]

(2024년 09월 19일)

(단위: %)

항목	한국자산평가	키스자산평가	나이스피앤아이	에프앤자산평가	산술평균
2년 만기	3.592	3.590	3.619	-	3.600
3년 만기	3.638	3.598	3.671	-	3.636

(자료 : 인포맥스)

주1) 평균금리: 민간채권평가회사 4사 평가금리의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사) 기준 단, 민간채권평가회사 4사 중 2개 이하의 회사가 개별민평 수익률을 제공하지 않는 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사) 기준

2) 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), 키스채권평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최초 증권신고서 제출 1영업일 전에 최종으로 제공하는 2년 및 3년 만기 AA-등급 무보증 회사채 수익률(이하 '등급민평')의 산술평균은 다음과 같습니다.

[AA-등급 무보증 회사채 민간채권평가회사 4사 평균 평가금리]

(2024년 09월 19일)

(단위: %)

항목	한국자산평가	키스자산평가	나이스피앤아이	에프앤자산평가	산술평균
2년 만기	3.362	3.377	3.379	3.368	3.372
3년 만기	3.408	3.428	3.421	3.416	3.418

(자료 : 인포맥스)

주1) 평균금리: 민간채권평가회사 4사 평가금리의 산술평균(소수점 넷째자리 이하 절사) 기준 단, 민간채권평가회사 4사 중 2개 이하의 회사가 등급민평 수익률을 제공하지 않는 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사) 기준

3) 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), 키스자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최초 증권신고서 제출 1영업일 전에 최종으로 제공하는 국고채권

평가금리와 AA-등급 무보증 회사채 등급민평 산술평균 및 에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)의 개별민평 산술평균 간의 스프레드는 다음과 같습니다.

[최근 3개월간(2024.06.20 ~ 2024.09.19) 개별민평, 등급민평, 국고금리 및 스프레드 추이]

(단위: %)

구 분	(A) 국고채권 평가금리		(B) AA- 등급민평		(C) 개별민평		(B-A) 등급민평 스프레드		(C-A) 개별민평 스프레드	
	2년	3년	2년	3년	2년	3년	2년	3년	2년	3년
2024-09-19	2.861	2.835	3.371	3.418	3.600	3.635	0.510	0.583	0.739	0.800
2024-09-13	2.854	2.820	3.367	3.403	3.597	3.620	0.513	0.583	0.743	0.800
2024-09-12	2.935	2.867	3.415	3.448	3.644	3.665	0.480	0.581	0.709	0.798
2024-09-11	2.906	2.815	3.377	3.398	3.607	3.615	0.471	0.583	0.701	0.800
2024-09-10	2.954	2.875	3.413	3.447	3.642	3.664	0.459	0.572	0.688	0.789
2024-09-09	3.017	2.895	3.419	3.465	3.649	3.684	0.402	0.570	0.632	0.789
2024-09-06	3.003	2.880	3.405	3.450	3.634	3.669	0.402	0.570	0.631	0.789
2024-09-05	3.021	2.910	3.430	3.480	3.660	3.700	0.409	0.570	0.639	0.790
2024-09-04	3.037	2.927	3.444	3.500	3.675	3.722	0.407	0.573	0.638	0.795
2024-09-03	3.079	2.980	3.484	3.543	3.714	3.762	0.405	0.563	0.635	0.782
2024-09-02	3.091	2.992	3.492	3.550	3.722	3.771	0.401	0.558	0.631	0.779
2024-08-30	3.068	2.955	3.459	3.511	3.690	3.733	0.391	0.556	0.622	0.778
2024-08-29	3.053	2.939	3.443	3.491	3.673	3.714	0.390	0.552	0.620	0.775
2024-08-28	3.024	2.915	3.420	3.459	3.649	3.682	0.396	0.544	0.625	0.767
2024-08-27	3.041	2.935	3.431	3.471	3.657	3.691	0.390	0.536	0.616	0.756
2024-08-26	3.010	2.890	3.386	3.421	3.614	3.639	0.376	0.531	0.604	0.749
2024-08-23	3.032	2.917	3.410	3.443	3.637	3.660	0.378	0.526	0.605	0.743
2024-08-22	3.020	2.905	3.390	3.423	3.618	3.641	0.370	0.518	0.598	0.736
2024-08-21	3.045	2.940	3.413	3.457	3.641	3.674	0.368	0.517	0.596	0.734
2024-08-20	3.049	2.942	3.411	3.461	3.638	3.678	0.362	0.519	0.589	0.736
2024-08-19	3.032	2.922	3.391	3.434	3.619	3.652	0.359	0.512	0.587	0.730
2024-08-16	3.030	2.922	3.382	3.427	3.610	3.645	0.352	0.505	0.580	0.723
2024-08-14	3.001	2.887	3.347	3.386	3.577	3.606	0.346	0.499	0.576	0.719
2024-08-13	3.020	2.915	3.364	3.402	3.594	3.621	0.344	0.487	0.574	0.706
2024-08-12	3.035	2.945	3.381	3.425	3.609	3.643	0.346	0.480	0.574	0.698
2024-08-09	3.031	2.940	3.372	3.416	3.600	3.634	0.341	0.476	0.569	0.694
2024-08-08	3.015	2.918	3.351	3.392	3.580	3.610	0.336	0.474	0.565	0.692
2024-08-07	3.032	2.931	3.362	3.401	3.592	3.618	0.330	0.470	0.560	0.687
2024-08-06	3.040	2.940	3.374	3.408	3.604	3.626	0.334	0.468	0.564	0.686
2024-08-05	2.925	2.815	3.265	3.286	3.494	3.499	0.340	0.471	0.569	0.684
2024-08-02	3.037	2.936	3.370	3.397	3.599	3.612	0.333	0.461	0.562	0.676
2024-08-01	3.060	2.975	3.402	3.437	3.631	3.652	0.342	0.462	0.571	0.677
2024-07-31	3.074	3.000	3.426	3.459	3.654	3.673	0.352	0.459	0.580	0.673
2024-07-30	3.069	2.993	3.425	3.453	3.654	3.669	0.356	0.460	0.585	0.676
2024-07-29	3.052	2.972	3.403	3.430	3.634	3.647	0.351	0.458	0.582	0.675
2024-07-26	3.086	3.017	3.436	3.473	3.665	3.689	0.350	0.456	0.579	0.672
2024-07-25	3.092	3.020	3.430	3.472	3.656	3.687	0.338	0.452	0.564	0.667
2024-07-24	3.115	3.045	3.453	3.495	3.677	3.709	0.338	0.450	0.562	0.664
2024-07-23	3.142	3.087	3.490	3.542	3.713	3.754	0.348	0.455	0.571	0.667
2024-07-22	3.126	3.068	3.477	3.525	3.700	3.739	0.351	0.457	0.574	0.671
2024-07-19	3.136	3.072	3.482	3.526	3.704	3.739	0.346	0.454	0.568	0.667

2024-07-18	3.118	3.060	3.473	3.514	3.693	3.727	0.355	0.454	0.575	0.667
2024-07-17	3.111	3.052	3.475	3.508	3.698	3.721	0.364	0.456	0.587	0.669
2024-07-16	3.095	3.035	3.453	3.490	3.676	3.705	0.358	0.455	0.581	0.670
2024-07-15	3.130	3.072	3.490	3.525	3.716	3.739	0.360	0.453	0.586	0.667
2024-07-12	3.151	3.092	3.511	3.547	3.738	3.761	0.360	0.455	0.587	0.669
2024-07-11	3.206	3.157	3.565	3.610	3.792	3.823	0.359	0.453	0.586	0.666
2024-07-10	3.155	3.117	3.527	3.570	3.754	3.784	0.372	0.453	0.599	0.667
2024-07-09	3.155	3.120	3.518	3.573	3.745	3.787	0.363	0.453	0.590	0.667
2024-07-08	3.163	3.121	3.520	3.577	3.746	3.791	0.357	0.456	0.583	0.670
2024-07-05	3.145	3.115	3.510	3.576	3.735	3.788	0.365	0.461	0.590	0.673
2024-07-04	3.150	3.122	3.516	3.581	3.743	3.794	0.366	0.459	0.593	0.672
2024-07-03	3.193	3.160	3.568	3.622	3.795	3.835	0.375	0.462	0.602	0.675
2024-07-02	3.194	3.165	3.576	3.628	3.800	3.842	0.382	0.463	0.606	0.677
2024-07-01	3.257	3.207	3.624	3.670	3.847	3.884	0.367	0.463	0.590	0.677
2024-06-28	3.235	3.177	3.613	3.639	3.835	3.852	0.378	0.462	0.600	0.675
2024-06-27	3.270	3.212	3.646	3.673	3.870	3.885	0.376	0.461	0.600	0.673
2024-06-26	3.257	3.207	3.641	3.670	3.865	3.885	0.384	0.463	0.608	0.678
2024-06-25	3.255	3.200	3.631	3.666	3.854	3.882	0.376	0.466	0.599	0.682
2024-06-24	3.253	3.192	3.627	3.658	3.850	3.874	0.374	0.466	0.597	0.682
2024-06-21	3.231	3.160	3.608	3.629	3.832	3.846	0.377	0.469	0.601	0.686
2024-06-20	3.260	3.195	3.626	3.665	3.849	3.882	0.366	0.470	0.589	0.687

(자료: 인포맥스)

주1) 상기 평가금리는 민간채권평가회사 4사에서 제공하는 평가금리의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사) 기준입니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 2개 이하의 회사가 개별 민평 수익률을 제공하지 않는 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사) 기준입니다.

최근 3개월간 2년 및 3년 만기 당사의 개별민평 금리와 등급민평 금리 추이를 살펴보면, 스프레드 추이가 비교적 일정한 모습을 보이고 있는것으로 보아, 개별민평금리 및 등급민평 금리는 국고금리 추이에 연동되는 흐름을 보이고 있음을 알 수 있습니다. 당사의 2년물 및 3년물 등급민평 금리의 경우 각각 3개월 전보다 약 0.255%p., 247%p. 낮은 수준이며, 2년물 및 3년물 개별민평 금리의 경우 3개월 전보다 약 0.249%p., 0.247%p. 낮은 수준입니다.

② 최근 동일등급, 동일만기 회사채 발행사례

[최근 6개월 내 동일등급(AA-) 2년 만기 공모 회사채 발행 현황]

(단위: 억원, % bp)

발행일	종목명	발행금액	발행금리	공모희망금리밴드	최초 신고금액	수요예측 경쟁률	가산금리
2024-09-12	현대트랜시스47-1	500	3.298	개별 -30bp~+30bp	400	4.25 : 1	-5
2024-09-12	포스코인터내셔널 33-1	800	3.278	개별 -30bp~+30bp	700	4.14 : 1	-5

2024-09-04	키움증권 11-1	1,400	3.658	개별 -30bp~+30bp	700	6.36 : 1	9
2024-09-06	종근당 2-1	400	3.478	개별 -30bp~+30bp	400	5.63 : 1	-3
2024-08-06	롯데리츠 6-2 (담보부)	1,600	3.445	등급 -40bp~+40bp	1,600	3.41 : 1	18
2024-07-18	신세계센트럴시티 9-1	500	3.330	개별 -30bp~+30bp	500	8.00 : 1	-10
2024-07-09	DL이앤씨 2-1	1,200	3.530	등급 -40bp~+40bp	600	8.67 : 1	1
2024-06-26	한화에어로스페이스 128-1	700	3.561	개별 -30bp~+30bp	400	14.38 : 1	-20
2024-06-26	케이씨씨클라스 3-1	500	3.605	개별 -30bp~+30bp	500	6.80 : 1	-7
2024-06-26	광주신세계 2-1	1,100	3.531	등급 -30bp~+70bp	500	4.80 : 1	-10
2024-06-04	한화시스템 5-1	1,000	3.714	등급 -30bp~+30bp	700	9.43 : 1	-7
2024-05-22	SK리츠 4-2	950	3.999	개별 -50bp~+50bp	700	5.40 : 1	-2
2024-05-07	호텔롯데 75-1	1,150	4.062	개별 -30bp~+30bp	600	8.83 : 1	-12
2024-04-29	대신증권 24-1	1,000	4.078	개별 -30bp~+30bp	500	8.70 : 1	-2
2024-04-29	키움증권 9-1	1,600	3.944	개별 -30bp~+30bp	700	8.28 : 1	-5
2024-04-16	롯데쇼핑 99-1	1,200	3.872	개별 -30bp~+30bp	600	8.08 : 1	-17
2024-04-08	한국항공우주 27-1	1,500	3.706	개별 -30bp~+30bp	1,000	7.70 : 1	-25
2024-04-08	교보증권 10-1	2,000	3.921	개별 -30bp~+30bp	1,000	8.40 : 1	-22

(자료: 금융감독원 전자공시시스템)

최근 6개월간 발행된 동일등급(AA-) 2년 만기 공모 회사채 18건 중 14건은 개별민평, 4건은 등급민평을 기준금리로 설정하였습니다. 공모희망금리밴드 상단은 대부분 개별민평 +30bp로 설정되었으며, 발행확정 가산금리는 개별민평 -25bp ~ +9bp 수준에서 결정되었습니다. 또한, 18건 중 14건은 최종적으로 최초 신고금액 대비 증액을 실시하였습니다.

[최근 6개월 내 동일등급(AA-) 3년 만기 공모 회사채 발행 현황]

(단위: 억원, % bp)

발행일	종목명	발행금액	발행금리	공모희망금리밴드	최초 신고금액	수요예측 경쟁률	가산금리
2024-09-12	현대트랜시스47-2	1,700	3.288	개별 -30bp~+30bp	1,200	6.42 : 1	-5
2024-09-12	포스코인터내셔널 33-2	1,900	3.250	개별 -30bp~+30bp	1,000	8.50 : 1	-9
2024-09-04	키움증권 11-2	1,600	3.674	개별 -30bp~+30bp	800	8.81 : 1	5
2024-09-05	동원산업 38	700	3.419	개별 -30bp~+30bp	700	3.71 : 1	-4
2024-09-06	종근당 2-2	400	3.474	개별 -30bp~+30bp	400	10.13 : 1	-13
2024-07-31	SK지오센트릭 22	1,500	3.416	개별 -30bp~+30bp	1,000	5.10 : 1	-10
2024-07-24	포스코퓨처엠 22-1	4,800	3.484	개별 -30bp~+30bp	2,000	3.40 : 1	9
2024-07-18	신세계센트럴시티 9-2	1,500	3.352	개별 -30bp~+30bp	800	6.38 : 1	-10
2024-07-09	DL이앤씨 2-2	800	3.647	등급 -40bp~+40bp	400	7.13 : 1	7
2024-07-04	LF 12	500	3.552	개별 -30bp~+30bp	500	4.20 : 1	-5
2024-06-26	한화에어로스페이스 128-2	1,500	3.580	개별 -30bp~+30bp	1,200	9.00 : 1	-23
2024-06-26	케이씨씨클라스 3-2	1,000	3.586	개별 -30bp~+30bp	1,000	6.05 : 1	-12

2024-06-26	광주신세계 2-2	1,200	3.656	등급 -30bp~+70bp	1,000	2.90 : 1	-1
2024-06-12	케이티스카이라이프 19-1	500	3.691	개별 -30bp~+30bp	500	5.60 : 1	-7
2024-05-28	삼양홀딩스 94	1,800	3.754	개별 -30bp~+30bp	1,100	5.50 : 1	-2
2024-05-07	호텔롯데 75-2	850	4.109	개별 -30bp~+30bp	400	11.38 : 1	-19
2024-04-29	대신증권 24-2	1,000	4.250	개별 -30bp~+30bp	500	7.80 : 1	-2
2024-04-25	키움증권 9-2	1,400	4.020	개별 -30bp~+30bp	800	5.43 : 1	-10
2024-04-16	롯데쇼핑 99-2	3,300	3.997	개별 -30bp~+30bp	1,500	8.17 : 1	-18
2024-04-11	대상홀딩스 2	700	3.886	개별 -30bp~+30bp	500	6.10 : 1	-10
2024-04-08	한국항공우주 27-2	2,500	3.775	개별 -30bp~+30bp	2,500	6.32 : 1	-28
2024-04-08	교보증권 10-2	1,500	3.947	개별 -30bp~+30bp	500	14.00 : 1	-30

(자료: 금융감독원 전자공시시스템)

최근 6개월간 발행된 동일등급(AA-) 3년 만기 공모 회사채 22건 중 20건은 개별민평, 2건은 등급민평을 기준금리로 설정하였습니다. 공모희망금리밴드 상단은 대부분 개별민평 +30bp로 설정되었으며, 발행확정 가산금리는 개별민평 -30bp ~ +9bp 수준에서 결정되었습니다. 또한, 22건 중 17건은 최종적으로 최초 신고금액 대비 증액을 실시하였습니다.

③ 공모희망금리 설정을 위한 기준금리 결정

2012년 국내 공모 회사채 시장 내 수요예측제도가 도입된 이후, 공모희망금리 구간의 제시 방법은 크게 개별민평금리 대비 Spread 제시, 등급민평금리 대비 Spread 제시, 국고채권 대비 Spread 제시, 고정금리 구간 제시 등의 방법이 사용되었습니다.

과거 불분명한 가격정보로 인한 채권 유통의 애로사항을 개선하기 위해 1998년 11월 "채권시가평가제도"가 마련된 이후 2000년 7월부터 동 제도가 전면 도입됨에 따라 민간채권평가회사가 제공하는 평가금리는 현재 가장 공신력있는 채권평가 Benchmark로 활용되고 있으며, 동 평가금리를 기준으로 채권의 발행, 평가 및 거래가 이루어지고 있습니다. 이러한 시장 상황이 반영되어 2013년 10월 '무보증사채 수요예측 모범규준'의 개정 이후 공모 회사채 전체 발행 사례 중 개별민평금리를 기준금리로 설정한 발행 사례가 높은 비중을 차지하고 있는 상황입니다.

개별민평금리는 민간채권평가사가 평가하는 이론적인 금리로 실제 유통금리와는 차

이가 있을 수 있으나 시장내에서 개별종목의 유통물 거래시 가격결정의 기준으로 주로 사용이 되고 있습니다. 따라서 최근 공모희망금리 밴드표기 방식으로 개별민평금리 기준 표기방식이 선호되는 이유는 회사채 신용스프레드의 단기 변동성이 큰 시장 상황에서 개별종목의 발행금리를 개별민평금리로 표시하는 것이 국고채 기준 표기방식보다 변동하는 시장가격을 더 현실적으로 반영한다는 시장 내 의견이 반영된 것으로 판단됩니다.

민간채권평가사에서 당사의 개별민평금리를 산출하고 있기 때문에 개별민평금리를 기준금리로 설정하여 공모희망금리를 설정하였습니다. 따라서, 당사가 제시하는 개별민평금리 기준은 민간채권평가회사 4사(KIS자산평가(주), 한국자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가) 평균 기준입니다.

단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 당사의 해당 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 수요예측 모범규준 제3조 2항에 따라 2개 이상의 민간채권평가사가 평가한 경우 제시가능하므로 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균으로 대체합니다.

④ 채권시장 동향

2020년 2월부터 불거진 코로나19 확산에 대한 우려로 세계적으로 안전자산 선호심리가 심화되면서 국내외 시장금리의 하락세가 지속되었습니다. 미국 연방공개시장위원회(이하 FOMC)는 1차로 기준금리를 1.00~1.25%로 0.50%p. 인하하였고, 이후 2차로 0.00~0.25%로 1.00%p.를 재차 인하하며 파격적인 금리인하를 단행하였습니다. 한국은행 또한 마찬가지로 2차례에 걸쳐 기준금리를 1.25%에서 0.50%까지 인하하며 코로나19로 인한 경제 타격에 대비하였습니다. 추가로 국내외적으로 무제한적 유동성을 공급하여 디폴트 위험을 최소화하였으며 위축된 투자 및 소비심리를 지속적으로 진작시킨 결과 경제지표는 서서히 회복세를 보이며 개선되었습니다.

2021년 FOMC는 6월 기준금리를 동결하였으나, 연방기금 목표금리 전망치 점도표에서 금리 인상 시점을 앞으로 큰 폭 조정하였고, 테이퍼링에 대한 논의를 시작하였다고 발표하였습니다. 점도표 상 2023년 금리인상을 전망한 연준위원은 7명에서 13명으로 늘었고, 2022년 인상을 예고한 위원 수 역시 4명에서 7명으로 증가하였습니다.

다. 이주열 한국은행 총재는 6월, 물가 상승과 금융 불균형을 이유로 연내 2차례의 금리 인상이 가능함을 시사하였습니다. 중앙은행의 매과적 발언이 이어지자 단기 금리가 급등하고, 장단기 스프레드가 급격히 축소되는 등 채권시장 변동성은 확대되었습니다. 12월 FOMC는 기준금리 동결(0~0.25%)과 자산매입 축소(테이퍼링) 1,200억 달러 규모를 기존에 계획했던 종료 시점인 2022년 6월에서 3월로 앞당길 것임을 발표했으며, 점도표상 2022년 세 차례 금리 인상 가능성에 대해 시사했습니다.

2022년 3월 FOMC에서는 2018년 12월 이후로 3년 3개월만에 기준금리를 0.25%p. 인상한 0.25%~0.50%로 조정하였고, 2022년 5월 FOMC에서는 0.50%p. 인상하여 0.75%~1.00%로 조정하였습니다. 한편, 2022년 6월 미국 FOMC에서는 지속적으로 상승하는 물가에 대응하기 위해 기준금리를 0.75%p 인상하며 자이언트스텝을 단행하였습니다. 이에 따라 미국 기준금리는 0.75%~1.00%에서 1.50%~1.75%로 인상되었습니다. 연준이 금리를 급속히 올린 것은 미국의 소비자물가 상승률이 40년만에 최고치를 갱신하는 등 높은 인플레이션 압력을 받고 있기 때문입니다. 연준은 인플레이션이 안정화 될때까지 추가적인 금리 인상을 시사하였습니다. 이후에도 파월 연준 의장은 지속적 금리 인상을 시사하며, 적극적 통화긴축 의지를 드러냈으며, 2022년 7월 FOMC 0.75%p. 인상, 9월 FOMC 0.75%p. 인상, 11월 FOMC에서도 기준금리를 0.75%p. 인상하며 4차례 연속 자이언트스텝을 단행하였습니다. 이후 2022년 12월, 2023년 1월에 연준은 각각 기준금리를 0.50%p, 0.25%p 추가 인상하였고, 2023년 3월, 5월, 7월에 각각 0.25%p 추가 인상을 단행하였습니다. 2023년 9월 FOMC에서 연준은 만장일치로 기준금리를 동결하였으나, 2023년 경제성장률(1.0% → 2.1%) 및 물가상승률(3.2% → 3.3%) 상향 조정하여 높은 금리 수준이 오랜 기간 유지될 수 있음을 시사하였고, 이후 11월 및 12월 FOMC에서도 만장일치로 기준금리를 동결하였습니다.

2024년 3월 FOMC에서도 만장일치 금리동결(5.25%~5.50%)을 이어갔으며, 점도표상 올해 3회 인하(75bp) 전망을 유지하였습니다. 이후 2024년 5월, 6월 FOMC에서도 만장일치로 금리동결 기조를 이어갔으며, 6월에는 점도표를 통해 연내 금리인하 횟수를 3회에서 1회로 축소하며 고금리기조가 지속될 수 있음을 시사했습니다. 2024년 7월 FOMC에서는 만장일치로 8회 연속 기준금리를 동결(5.25%~5.50%)했으나, 파월 연준 의장이 정책의 초점이 물가에서 고용으로 이동하고 있음을 밝히면서 전반적으로 금리인하 시점에 근접했다는 인식을 표명함에 따라 시장 내 금리인하에 대한

기대감이 증가하였습니다. 연준은 9월 18일 FOMC에서 빅컷을 단행하여 기준금리를 기존보다 50bp 인하하였으며 최근 지표들이 경제활동이 견고한 속도로 확장하고 있음을 시사하고 있다고 인하 배경을 설명하였습니다. 연준의 빅컷으로 증권신고서 제출일 전일 현재 기준 미국 기준금리는 4.75%~5.00% 입니다.

국내의 경우 2021년 6월부터 지속된 이주열 총재의 기준금리 인상 발언 이후 2021년 8월 금통위에서 기준금리 0.25%p. 인상(기준금리 0.75%)을 결정하였습니다. 이후 2021년 11월과 2022년 1월에 각각 0.25%p.씩 추가 인상 하였으며, 2022년 4월과 5월 금통위에서도 0.25%p.를 인상하여 한국은행 기준금리는 1.75%로 상승하였습니다. 한편, 2022년 7월 금통위는 미국 기준금리의 추가적인 인상예상에 따른 한미 금리 역전가시화 및 국내 높은 물가 상승률이 지속되는점(2022.06 소비자물가지수 6.0%) 등을 고려하여 1.75%인 기준 금리를 2.25%로 0.50%p 인상하였습니다. 글로벌 중앙은행들의 연이은 기준금리 인상 및 높은 물가 상승 압력에 대한 대응으로, 2022년 8월 25일 금통위에서는 0.25%p, 2022년 10월 12일 및 2022년 11월 24일 금통위에서는 각각 0.50%p. 및 0.25%p.의 기준금리 인상을 발표하였습니다.

2023년 1월 13일 금통위에서도 0.25%p. 인상을 결정하여 한국은행 기준금리는 3.50% 수준이 되었습니다. 2023년 2월 금통위에서 물가와 경기를 함께 고려하여 금리 인상 1년 반만에 기준금리를 동결한 이후 11월 금통위까지 기준금리를 동결하게 되었습니다. 11월 30일 시행된 11월 금통위에서 한은은 물가상승률이 당초 예상보다 높아졌지만, 기초적인 둔화 흐름이 이어질 것으로 전망되고 가계부채 증가 추이와 대외여건의 불확실성도 높은 만큼, 현재의 긴축 기조를 유지하는 방향으로 기준금리 동결을 유지하였습니다. 이후 2024년 1월, 2월, 4월, 5월, 7월에 이어 8월 금통위에서도 기준금리 13회 연속 동결을 결정하면서 증권신고서 제출일 현재 국내 기준금리는 3.50% 수준입니다. 향후에도 금리변동에 대한 모니터링이 지속적으로 필요할 것으로 판단됩니다.

향후 인플레이션의 확장세 여부, 러-우 전쟁, 공급망 완화 등 주요국들의 통화정책에 영향을 미칠 수 있는 다양한 리스크 요인으로 발생하는 경기 침체의 불확실성의 확대, 부진한 실물경제 지표 지속 등으로 인해, 기관투자자의 투자 심리가 상당 부분 위축될 가능성이 있습니다. 또한, 개별회사의 신용도 및 재무안정성을 바탕으로 실적이 저조한 회사나 신용등급 강등 가능성이 있는 회사에 대한 투자 심리가 위축될 수 있

으나, 우량 등급 회사채의 경우 상대적으로 양호한 투자매력도를 바탕으로 안정적인 수요 확보는 가능할 것으로 전망됩니다.

⑤ 결론

공동대표주관회사는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 제5-1회, 제5-2회 무보증사채의 발행을 위한 공모희망금리 결정시 '① 민간채권평가회사 평가금리 및 스프레드 동향', '② 동일등급, 동일만기 회사채 발행 사례', '③ 공모희망금리 설정을 위한 기준금리 결정', '④ 채권시장 동향'을 종합적으로 검토하였습니다.

상기와 같은 상황을 종합적으로 고려하여 공동대표주관회사는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 제5-1회, 제5-2회 무보증사채의 발행에 있어 공모희망금리를 아래와 같이 결정하였습니다.

[최종 공모희망금리밴드]

구분	내용
제5-1회 무보증사채	수요예측시 공모희망금리는 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p.를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p.를 가산한 이자율로 합니다.
제5-2회 무보증사채	수요예측시 공모희망금리는 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p.를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.30%p. ~ +0.30%p.를 가산한 이자율로 합니다.

에스케이위탁관리부동산투자회사(주)와 공동대표주관회사는 합리적으로 판단하여 공

모희망금리밴드를 제시하였으나 금리를 확정 또는 보장하는 것이 아닙니다. 투자 결정을 위한 판단, 수요예측, 청약 시 참고사항으로 활용해야 하며 상기 공모희망금리는 수요예측에 따른 "유효수요"와 차이가 있습니다. 수요예측 후 유효수요 및 금리는 "무보증사채 수요예측 모범규준" 및 공동대표주관회사의 수요예측지침에 의거하여 공동대표주관회사가 결정하며, 필요시 발행회사와 협의합니다.

다. 수요예측결과

① 수요예측 참여 내역

[회 차: 제 5-1 회]

(단위: 건, 억원)

구분	국내 기관투자자				외국 기관투자자		합계
	운용사(집합)	투자매매 중개업자	연기금, 운용사(고유), 은행, 보험	기타	거래실적 유*	거래실적 무	
건수	10	16	-	-	-	-	26
수량	1,200	2,850	-	-	-	-	4,050
경쟁율	2.00 : 1	4.75 : 1	-	-	-	-	6.75 : 1

주1) 단순경쟁률은 최초 발행예정금액 대비 산출한 수치임

주2) 운용사(집합)은 투자일임재산 계정 및 집합투자재산 계정의 참여내역을 의미함

*) 인수인(해외현지법인 및 해외지점을 포함한다)과 거래관계가 있거나 인수인이 실재성을 인지하고 있는 외국기관 투자자

[회 차: 제 5-2 회]

(단위: 건, 억원)

구분	국내 기관투자자				외국 기관투자자		합계
	운용사(집합)	투자매매 중개업자	연기금, 운용사(고유), 은행, 보험	기타	거래실적 유*	거래실적 무	
건수	5	10	-	-	-	-	15
수량	800	1,300	-	-	-	-	2,100
경쟁율	2.00 : 1	3.25 : 1	-	-	-	-	5.25 : 1

주1) 단순경쟁률은 최초 발행예정금액 대비 산출한 수치임

주2) 운용사(집합)은 투자일임재산 계정 및 집합투자재산 계정의 참여내역을 의미함

*) 인수인(해외현지법인 및 해외지점을 포함한다)과 거래관계가 있거나 인수인이 실재성을 인지하고 있는 외국기관 투자자

② 수요예측 신청가격 분포

[회 차: 제 5-1 회]

(단위: bp, 건, 억원)

구분	국내 기관투자자								외국 기관투자자				합계			누적합계		유효수요
	운용사(집합) (주1)		투자매매종개업자		연기금, 운용사(고유), 은행, 보험		기타		거래실적 유 (주2)		거래실적 무							
	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	비율	누적수량	누적비율	
-18	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	100	2.47%	포함
-16	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	200	4.94%	포함
-15	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	300	7.41%	포함
-14	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	400	9.88%	포함
-13	1	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	200	4.94%	600	14.81%	포함
-11	1	100	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	2	200	4.94%	800	19.75%	포함
-10	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	900	22.22%	포함
-9	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	1,000	24.69%	포함
-8	1	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	200	4.94%	1,200	29.63%	포함
-6	-	-	2	200	-	-	-	-	-	-	-	-	2	200	4.94%	1,400	34.57%	포함
-5	-	-	3	400	-	-	-	-	-	-	-	-	3	400	9.88%	1,800	44.44%	포함
4	1	100	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	2	200	4.94%	2,000	49.38%	포함
5	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	2,100	51.85%	포함
7	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	2,200	54.32%	포함
10	1	100	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	2	200	4.94%	2,400	59.26%	포함
14	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50	1.23%	2,450	60.49%	포함
15	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	2.47%	2,550	62.96%	포함
25	-	-	1	500	-	-	-	-	-	-	-	-	1	500	12.35%	3,050	75.31%	포함
30	-	-	2	1,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1,000	24.69%	4,050	100.00%	포함
합계	10	1,200	16	2,850	-	-	-	-	-	-	-	-	26	4,050	100.00%	-	-	-

주1) 운용사(집합)은 투자일임재산 계정 및 집합투자재산 계정의 참여내역을 의미함

주2) 인수인(해외현지법인 및 해외지점을 포함한다)과 거래관계가 있거나 인수인이 실재성을 인지하고 있는 외국기관투자자

[회 차: 제 5-2 회]

(단위: bp, 건, 억원)

구분	국내 기관투자자	외국 기관투자자	합계	누적합계	유효수요

구분	운용사 (집합) (주1)		투자매매중개업자		연기금, 운용사(고유), 은행, 보험		기타		거래실적 유 (주2)		거래실적 무		합계			누적합계		유효수요
	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	건수	수량	비율	누적수량	누적비율	
-14	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	100	4.76%	포함
-13	1	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	200	9.52%	300	14.29%	포함
-9	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	400	19.05%	포함
-8	2	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	200	9.52%	600	28.57%	포함
-7	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	700	33.33%	포함
-6	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50	2.38%	750	35.71%	포함
-5	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	850	40.48%	포함
-3	1	300	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	2	400	19.05%	1,250	59.52%	포함
-2	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	1,350	64.29%	포함
2	-	-	1	50	-	-	-	-	-	-	-	-	1	50	2.38%	1,400	66.67%	포함
5	-	-	1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100	4.76%	1,500	71.43%	포함
30	-	-	2	600	-	-	-	-	-	-	-	-	2	600	28.57%	2,100	100.00%	포함
합계	5	800	10	1,300	-	-	-	-	-	-	-	-	15	2,100	100.00%	-	-	-

주1) 운용사(집합)은 투자일임재산 계정 및 집합투자재산 계정의 참여내역을 의미함

주2) 인수인(해외현지법인 및 해외지점을 포함한다)과 거래관계가 있거나 인수인이 실재성을 인지하고 있는 외국인관투자자

③ 수요예측 상세 분포현황

[회 차: 제 5-1 회]

(단위: bp, 억원)

수요예측참여자	에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 대비 스프레드																			
	-18	-16	-15	-14	-13	-11	-10	-9	-8	-6	-5	4	5	7	10	14	15	25	30	합계
기관투자자1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자2	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자3	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자4	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자5	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
기관투자자6	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자7	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100

기관투자자8	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자9	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자10	-	-	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
기관투자자11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	200
기관투자자14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	100
기관투자자19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	100
기관투자자20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	100
기관투자자21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	100
기관투자자22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	-	50
기관투자자23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	100
기관투자자24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	-	500
기관투자자25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700	700
기관투자자26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	300
합계	100	100	100	100	200	200	100	100	200	200	400	200	100	100	200	50	100	500	1,000	4,050
누적합계	100	200	300	400	600	800	900	1,000	1,200	1,400	1,800	2,000	2,100	2,200	2,400	2,450	2,550	3,050	4,050	-

[회 차: 제 5-2 회]

(단위: bp, 억원)

수요예측참여자	에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 대비 스프레드													합계
	-14	-13	-9	-8	-7	-6	-5	-3	-2	2	5	30		
기관투자자1	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	
기관투자자2	-	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200	
기관투자자3	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	
기관투자자4	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100	
기관투자자5	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	-	100	
기관투자자6	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	100	
기관투자자7	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	50	

기관투자자8	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	-	100
기관투자자9	-	-	-	-	-	-	-	300	-	-	-	-	300
기관투자자10	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	-	100
기관투자자11	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	-	-	100
기관투자자12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	-	-	50
기관투자자13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	-	100
기관투자자14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	300
기관투자자15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	300	300
합계	100	200	100	200	100	50	100	400	100	50	100	600	2,100
누적합계	100	300	400	600	700	750	850	1,250	1,350	1,400	1,500	2,100	-

④ 유효수요의 범위, 판단기준, 판단근거 및 최종 발행 금리에서의 반영

구 분	내 용
공모희망금리	<p>[제5-1회 무보증사채] 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.10%p를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.10%p를 가산한 이자율로 합니다.</p> <p>[제5-2회 무보증사채] 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.08%p를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.08%p를 가산한 이자율로 합니다.</p>
유효수요의 정의	"유효수요"란, 공모금리 결정 시, 과도하게 높거나 낮은 금리로 참여한 물량을 제외한 물량
유효수요의 범위	공모희망금리 상단 이자율 이내로 수요예측에 참여한 모든 물량
	[수요예측 신청현황]

<p>유효수요 산정 근거</p>	<p>제5-1회 무보증사채 - 총 참여신청금액: 4,050억원 - 총 참여신청범위: -0.18%p. ~ +0.30%p. - 총 참여신청건수: 26건 - 공모희망금리 내 참여신청건수: 26건 - 공모희망금리 내 참여신청금액: 4,050억원</p> <p>제5-2회 무보증사채 - 총 참여신청금액: 2,100억원 - 총 참여신청범위: -0.14%p. ~ +0.30%p. - 총 참여신청건수: 15건 - 공모희망금리 내 참여신청건수: 15건 - 공모희망금리 내 참여신청금액: 2,100억원</p> <p>"본 사채"의 유효수요는 금융투자협회 「무보증사채 수요예측 모범규준」 및 "대표주관회사"의 내부 지침에 근거하여 "발행회사" 및 "공동대표주관회사"가 협의하여 결정하였습니다.</p> <p>① 이번 발행과 관련하여 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)와 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), SK증권(주) 및 신한투자증권(주)는 공모희망금리 산정 시 국고금리 대비 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 개별민평 스프레드 동향, 동일등급/동일만기 회사채 최근 발행사례와 수요예측 결과, 유사 업종 회사의 최근 회사채 발행금리, 채권시장 동향 및 전망 등을 고려하여 공모희망금리를 아래와 같이 결정하였습니다.</p> <p>보다 자세한 내용은 본 사채 증권신고서의 [제1부 모집 또는 매출에 관한 사항 - 1. 모집 또는 매출에 관한 일반사항 - 3. 공모가격 결정방법 내 기재된 공모희망금리 산정근거]를 참고하여 주시기 바랍니다.</p> <p>② 각각의 수요예측 참여자가 제시한 금리에는 발행회사와 공동대표주관회사가 고려한 위험(발행회사의 산업 및 재무상황, 금리 및 스프레드 전망 등)이 반영되어 있을 것이라고 판단하였고, 수요예측 참여수량 및 참여금리 수준 등을 고려하여, 수요예측에 참여한 물량 중 공모희망금리 상단 이자율 이내로 수요예측에 참여한 물량을 유효수요로 정의하였습니다.</p>
<p>최종 발행수익률 확정을 위한 수요예측 결과 반영</p>	<p>본 사채의 최종 발행금리는 앞서 산정한 유효수요의 범위 내에서 낮은 금리부터 "누적도수"로 계산하는 방법을 사용하였으며, 발행금액과 발행금리는 발행회사와 공동대표주관회사가 최종 협의하여 결정되었습니다.</p> <p>[제5-1회 무보증사채] 본 사채의 이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 적용하며, 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS채권평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.10%p.를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.10%p.를 가산한 이자율로 합니다.</p> <p>[제5-2회 무보증사채] 본 사채의 이율은 사채발행일로부터 원금상환기일 전일까지 사채의 전자등록총액에 대하여 적용하며, 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KS채권평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 등급민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.08%p.를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 -0.08%p.를 가산한 이자율로 합니다.</p>

4. 모집 또는 매출절차 등에 관한 사항

가. 수요예측

1. "공동대표주관회사"는 "기관투자자"를 대상으로 "증권 인수업무 등에 관한 규정" 제2조 제7호 및 제12조에 따라 수요예측을 실시하여 "발행회사"와 협의하여 발행금액 및 발행금리를 결정한다. 단, "기관투자자" 중 투자일임·신탁업자는 다음 요건을 충족하는 투자일임·신탁업자를 수요예측에 참여하도록 하며, 이에 대한 확인서를 받아야 한다.

(1) 투자일임·신탁고객이 "기관투자자"일 것, 다만 인수규정 제2조 제18호에 따른 고위험고수익투자신탁과 "자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령" 제103조 제2호의 불특정금전신탁의 경우에는 "기관투자자" 여부에 관계없이 참여가 가능하다.

(2) 투자일임·신탁고객이 인수규정 제17조의2 제4항에 따라 불성실수요예측 참여자로 지정된 자가 아닐 것

2. 수요예측은 금융투자협회의 "무보증사채 수요예측 모범규준"에 따라 진행하며, 수요예측은 "한국금융투자협회"의 K-Bond 프로그램을 이용한 접수 방법으로 진행한다. 단, 불가피한 상황이 발생한 경우 "발행회사"와 "공동대표주관회사"는 협의하여 Fax 접수 등 수요예측 방법을 결정한다.

3. 수요예측기간은 2024년 09월 25일 09시부터 16시 30분까지로 한다.

4. 수요예측 신청 시 신청수량의 범위, 수량 및 가격단위는 다음과 같다.

- 제5-1회, 제5-2회

(1) 최저 신청수량 : 50억원

(2) 수량단위: 50억원

5. "본 사채"의 수요예측 공모희망 금리

- 제5-1회

수요예측시 공모희망금리는 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산

술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 $-0.30\%p. \sim +0.30\%p.$ 를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리 부동산투자회사(주) 2년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 $-0.30\%p. \sim +0.30\%p.$ 를 가산한 이자율로 합니다.

- 제5-2회

수요예측시 공모희망금리는 청약일 1영업일 전 민간채권평가회사 4사(한국자산평가(주), KIS자산평가(주), 나이스피앤아이(주), (주)에프앤자산평가)에서 최종으로 제공하는 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 $-0.30\%p. \sim +0.30\%p.$ 를 가산한 이자율로 합니다. 단, 민간채권평가회사 4사 중 청약일 1영업일 전 기준으로 에스케이위탁관리 부동산투자회사(주) 3년 만기 무보증 회사채 개별민평 수익률을 제공하지 않는 회사가 있을 경우, 당해 회사를 제외한 나머지 회사의 산술평균(소수점 넷째 자리 이하 절사)에 $-0.30\%p. \sim +0.30\%p.$ 를 가산한 이자율로 합니다.

6. "수요예측"에 따른 배정은 "무보증사채 수요예측 모범규준"에 따라 "공동대표주관회사"가 결정한다.

7. "수요예측"에 따른 배정 후, "공동대표주관회사"는 배정결과를 FAX 또는 전자우편의 형태로 배정받을 투자자에게 송부한다.

8. "공동대표주관회사"는 "수요예측" 결과를 "발행회사"에 한해서만 공유할 수 있다. 단, 법원, 금융위원회 등 정부기관(준정부기관 및 정부기관에 준하거나 그 업무를 위탁받아 수행하는 감독기관 및 단체 등 포함)으로부터 자료 등의 요구를 받는 경우, 즉시 "발행회사"에 통지하고 법률이 허용하는 범위 내에서 최소한의 자료만을 제공한다

9. "공동대표주관회사"는 수요예측 참여자의 불성실 수요예측 참여자 지정 여부를 확인하여야 한다.

10. "공동대표주관회사"는 수요예측 참여자의 신청수량 및 가격 기재 시 착오방지 등을 위한 대책을 마련하여야 한다.

11. "공동대표주관회사"는 수요예측 참여자가 원하는 경우 금리대별로 희망물량을 신청할 수 있도록 하여야 한다.

12. "공동대표주관회사"는 집합투자업자의 경우 수요예측 참여시 펀드재산과 고유재산을 구분하여 접수하여야 한다.

13. "공동대표주관회사"는 수요예측기간 중 경쟁률을 공개하여서는 아니 된다.

14. "공동대표주관회사"는 공모금액 미달 등 불가피한 경우를 제외하고, 수요예측 중

료 후 별도의 수요파악을 하여서는 아니 된다.

15. "공동대표주관회사"는 수요예측 관련 사항을 기록하고 이와 관련된 자료를 발행일로부터 3년 이상 보관하여야 한다.

16. "공동대표주관회사"는 금융감독원의 명령에 따라 "본 사채"의 발행일정이 변경될 경우, 별도의 수요예측을 재실시하지 않고 최초의 수요예측 결과를 따른다.

17. 기타 본 호에서 정하지 않은 사항은 "무보증사채 수요예측 모범규준"을 따른다.

나. 청약 및 배정방법

(1) 청약자는 소정의 청약서에 필요한 사항을 기재한 후 기명날인 또는 서명하여 청약취급처에 제출하는 방법으로 청약한다.

(2) 청약자는 1인 1건에 한하여 청약할 수 있으며, "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의한 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 한다. 이중청약이 있는 경우 그 전부를 청약하지 아니한 것으로 본다.

(3) "본 사채"에 투자하고자 하는 투자자(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제9조 제5항에 규정된 전문투자자 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제132조에 따라 투자설명서의 교부가 면제되는자 제외)는 청약 전 투자설명서를 교부받아야 한다.

① 교부장소 : 인수단의 본점

② 교부방법 : "본 사채"의 투자설명서는 상기의 교부장소에서 인쇄된 문서의 방법 또는 전자문서의 방법으로 교부한다.

③ 교부일시 : 2024년 10월 04일

④ 기타사항 :

(i) "본 사채" 청약에 참여하고자 하는 투자자는 청약 전 반드시 투자설명서를 교부받은 후 교부확인서에 서명하여야 하며, 투자설명서를 교부받지 않고자 할 경우, 투자설명서 수령거부의사를 서면 등으로 표시하여야 하며, 전화·전신·모사전송, 전자우편 등으로도 투자설명서 수령거부의사를 표시할 수 있다. 해당지점은 "본 사채"의 투자설명서(수령/수령거부) 확인서를 보관하도록 한다.

(ii) 투자설명서 교부를 받지 않거나, 수령거부의사를 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 등의 방법으로 표시하지 않을 경우 본 사채의 청약에 참여할 수 없다.

(4) 배정방법

① 수요예측에 참여한 기관투자자("자본시장과 금융투자업에 관한 법률" 제8조 제7

항의 "신탁업자"를 포함)(이하 "수요예측 참여자"라 한다)가 수요예측 결과에 따라 배정된 금액을 청약하는 경우에는 그 청약금의 100%를 우선배정한다.

② 상기 ①의 방법으로 배정한 후 잔액이 발생한 경우에 한하여 발행금액 총액에서 "수요예측 참여자"의 청약금액 중 수요예측 결과에 따른 최종 배정금액 이내의 청약금액을 공제한 잔액을 청약일 당일 11시까지 청약 접수한 기관투자자와 일반투자자에게 배정할 수 있으며, 이 경우 다음의 순서에 따른다.

(i) "수요예측 참여자"인 기관투자자 : "수요예측 참여자"가 수요예측 결과에 따라 배정된 금액을 초과하여 청약한 부분에 대하여 금융투자협회의 "무보증사채 수요예측 모범규준"에 따라 수요예측에 참여하지 않은 청약자에 비해 우대하여 배정한다. 이때 "공동대표주관회사"는 수요예측 참여여부, 참여금리수준, 참여금액, 참여시기 등을 감안하여 합리적으로 판단하여 배정한다.

(ii) "수요예측 참여자"가 아닌 전문투자자 및 기관투자자 : 청약금액에 비례하여 안분배정하되, 청약자별 배정금액의 일억원 미만의 금액은 절사하며 잔여금액은 "공동대표주관회사"가 합리적으로 판단하여 배정한다.

(iii) 일반투자자 : 전문투자자 및 기관투자자 배정 후 잔액이 발생한 경우, 그 잔액에 대하여 다음과 같은 방법으로 배정한다.

a. 총 청약건수가 미달된 모집총액을 최저청약단위로 나눈 건수를 초과하는 경우에는 추첨에 의하여 최저청약단위를 배정한다.

b. 총 청약건수가 미달된 모집총액을 최저청약단위로 나눈 건수를 초과하지 않는 경우에는 청약자의 청약금액에 관계없이 최저청약단위를 우선배정하고, 최저청약단위를 초과하는 청약분에 대하여는 그 초과 청약금액에 비례하여 최저청약단위로 안분배정한다.

c. 상기 a, b의 방법으로 배정한 후 잔액이 발생한 경우, 그 잔액에 대하여는 "인수단"이 협의하여 인수하고 "본 사채"의 납입일 당일 납입은행에 인수금액을 납입한다

※ 관련법규

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』

제9조 (그 밖의 용어의 정의)

⑤ 이 법에서 "전문투자자"란 금융투자상품에 관한 전문성 구비 여부, 소유자산규모 등에 비추어 투자에 따른 위험감수능력이 있는 투자자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 전문투자자 중 대통령령으로 정하는 자가 일반투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우 금융투자업자는 정당한

사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 금융투자업자가 동의한 경우에는 해당 투자자는 일반투자자로 본다. <개정 2009.2.3>

1. 국가
2. 한국은행
3. 대통령령으로 정하는 금융기관
4. 주권상장법인. 다만, 금융투자업자와 장외파생상품 거래를 하는 경우에는 전문투자자와 같은 대우를 받겠다는 의사를 금융투자업자에게 서면으로 통지하는 경우에 한한다.
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

제124조(정당한 투자설명서의 사용)

① 누구든지 증권신고의 효력이 발생한 증권을 취득하고자 하는 자(전문투자자, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자를 제외한다)에게 제123조에 적합한 투자설명서(집합투자증권의 경우 투자자가 제123조에 따른 투자설명서의 교부를 별도로 요청하지 아니하는 경우에는 제2항제3호에 따른 간이투자설명서를 말한다. 이하 이 항 및 제132조에서 같다)를 미리 교부하지 아니하면 그 증권을 취득하게 하거나 매도하여서는 아니 된다. 이 경우 투자설명서가 제436조에 따른 전자문서의 방법에 따르는 때에는 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 때에 이를 교부한 것으로 본다. <개정 2013.5.28>

1. 전자문서에 의하여 투자설명서를 받는 것을 전자문서를 받을 자(이하 "전자문서수신자"라 한다)가 동의할 것
2. 전자문서수신자가 전자문서를 받을 전자전달매체의 종류와 장소를 지정할 것
3. 전자문서수신자가 그 전자문서를 받은 사실이 확인될 것
4. 전자문서의 내용이 서면에 의한 투자설명서의 내용과 동일할 것

『자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령』

제11조(증권의 모집·매출)

① 법 제9조제7항 및 제9항에 따라 50인을 산출하는 경우에는 청약의 권유를 하는 날 이전 6개월 이내에 해당 증권과 같은 종류의 증권에 대하여 모집이나 매출에 의하지 아니하고 청약의 권유를 받은 자를 합산한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 합산 대상자에서 제외한다. <개정 2009. 10. 1., 2010. 12. 7., 2013. 6. 21., 2013. 8. 27., 2016. 6. 28., 2016. 7. 28.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 전문가
 - 가. 전문투자자
 - 나. 삭제 <2016. 6. 28.>
 - 다. 「공인회계사법」에 따른 회계법인
 - 라. 신용평가회사(법 제335조의3에 따라 신용평가업인가를 받은 자를 말한다. 이하 같다)
 - 마. 발행인에게 회계, 자문 등의 용역을 제공하고 있는 공인회계사·감정인·변호사·변리사·세무사 등 공인된 자격증을 가지고 있는 자
 - 바. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 전문가로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 연고자

가. 발행인의 최대주주[「금융회사의 지배구조에 관한 법률」 제2조제6호가목에 따른 최대주주를 말한다. 이 경우 “금융회사”는 “법인”으로 보고, “발행주식(출자지분을 포함한다. 이하 같다)”은 “발행주식”으로 본다. 이하 같다]와 발행주식 총수의 100분의 5 이상을 소유한 주주

나. 발행인의 임원(「상법」 제401조의2제1항 각 호의 자를 포함한다. 이하 이 호에서 같다) 및 「근로복지기본법」에 따른 우리사주조합원

다. 발행인의 계열회사와 그 임원

라. 발행인이 주권비상장법인(주권을 모집하거나 매출한 실적이 있는 법인은 제외한다)인 경우에는 그 주주

마. 외국 법령에 따라 설립된 외국 기업인 발행인이 종업원의 복지증진을 위한 주식매수제도 등에 따라 국내 계열회사의 임직원에게 해당 외국 기업의 주식을 매각하는 경우에는 그 국내 계열회사의 임직원

바. 발행인이 설립 중인 회사인 경우에는 그 발기인

사. 그 밖에 발행인의 재무상황이나 사업내용 등을 잘 알 수 있는 연고자로서 금융위원회가 정하여 고시하는 자

제132조(투자설명서의 교부가 면제되는 자)

법 제124조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2009. 7. 1., 2013. 6. 21., 2021. 1. 5.>

1. 제11조제1항제1호다목부터 바목까지 및 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 자

1의2. 제11조제2항제2호 및 제3호에 해당하는 자

2. 투자설명서를 받기를 거부한다는 의사를 서면, 전화·전신·팩스, 전자우편 및 이와 비슷한 전자통신, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 표시한 자

3. 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 자. 다만, 해당 집합투자증권의 투자설명서의 내용이 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우만 해당한다.

다. 청약단위

- 제5-1회, 제5-2회 : 최저 청약금액은 50억원 이상으로 하며, 50억원 이상은 50억원 단위로 한다.

라. 청약증거금

청약사채 발행가액의 100%에 해당하는 금액으로 하고, 청약증거금은 2024년 10월 04일에 "본 사채의" 납입금으로 대체 충당하며, 청약증거금에 대하여는 이자를 지급하지 아니한다. 청약서를 송부한 청약자는 당일 16시까지 청약증거금을 납부한다.

마. 청약취급처

"인수단"의 본점.

바. 발행금액 결제일: 2024년 10월 04일

사. "본 사채"의 납입을 맡을 기관: (주)하나은행 SK센터지점

아. 전자등록기관

본 사채의 전자등록기관은 한국예탁결제원으로 한다.

자. 전자등록신청

- (1) 발행회사는 각 인수단이 총액인수한 채권에 대하여 사채금 납입기일에 "주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률"에 의한 전자등록을 신청할 수 있다.
- (2) 각 인수단은 발행회사로 하여금 전자등록을 신청할 수 있도록 전자등록 내역을 발행회사에 통보하여야 한다. 단 전자등록 신청에 관련한 사항은 공동대표주관회사 중 한국투자증권(주)에게 위임한다.

차. 기타 모집 또는 매출에 관한 사항

- (1) 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의하여 사채권을 발행하지 않고 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록합니다.
- (2) 본 사채권의 원리금지급은 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임을 집니다.
- (3) 원금상환이나 이자지급을 이행하지 않을 경우 해당원금 또는 이자분에 대한 지급일 다음날부터 실제 지급일까지의 경과기간에 대하여 본점소재지가 서울인 시중은행의 연체대출이율 중 최고이율을 적용한 연체이자를 지급합니다. 단, 연체대출 최고이율이 사채이자율을 하회하는 경우에는 사채이자율을 적용합니다.

5. 인수 등에 관한 사항

가. 사채의 인수

[회 차: 5-1]

(단위: 원)

인수인			주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
구분	명칭	고유번호		인수금액	수수료(정액)	
대표	한국투자증권	00160144	서울특별시 영등포구 의사당대로 88	85,000,000,000	166,800,000	총액인수
인수	NH투자증권	00120182	서울특별시 영등포구 여의대로 108	5,000,000,000	15,000,000	총액인수

[회 차: 5-2]

(단위: 원)

인수인			주 소	인수금액 및 수수료율		인수조건
구분	명칭	고유번호		인수금액	수수료(정액)	
대표	삼성증권	00104856	서울특별시 서초구 서초대로74길 11	14,000,000,000	47,640,000	총액인수
대표	신한투자증권	00138321	서울특별시 영등포구 의사당대로 96	18,000,000,000	95,280,000	총액인수
대표	SK증권	00131850	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31	18,000,000,000	95,280,000	총액인수
인수	대신증권	00110893	서울특별시 중구 삼일대로 343	5,000,000,000	15,000,000	총액인수
인수	KB증권	00164876	서울특별시 영등포구 여의나루로 50	5,000,000,000	15,000,000	총액인수

나. 특약사항

"인수계약서"상의 특약사항은 다음과 같습니다.

제17조 (특약사항)

"발행회사"는 "본 사채"의 상환을 완료하기 이전에 아래 각호의 사항이 발생하였을 경우에는 지체없이 "공동대표주관회사"에게 통보하여야 한다. 다만, 금융감독원이나 한국거래소에 공시한 경우에는 "공동대표주관회사"에게 통보한 것으로 간주한다.

1. "발행회사"의 발행어음 및 수표의 부도 또는 은행거래가 정지된 때
2. 영업의 일부 또는 전부의 변경 또는 정지
3. 영업목적의 변경
4. 화재 홍수 등 천재지변, 재해로 인하여 "발행회사"에 막대한 손해가 발생한 때
5. "발행회사"가 다른 회사를 인수 또는 합병하거나 "발행회사"가 다른 회사에 인수 또는 합병될 때, "발행회사"를 분할하고자 할 때, 기타 발행회사의 조직에 관한 중대한 변경이 있는 때
6. "발행회사" 자본총액의 100% 이상을 타법인에 출자하는 내용의 이사회 결의 등 내부 결의가 있는 때
7. "발행회사" 자본총액의 100% 이상의 차입 또는 기채를 그 내용으로 하는 이사회결의 등 내부결의가 있는 때
8. 기타 "발행회사"의 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생한 때
9. "발행회사"의 중요한 자산 또는 영업의 전부 또는 일부를 양도할 때
10. "발행회사"의 주식이나 주식으로 교부할 수 있거나 발행요구권을 행사할 수 있는 어떠한 증권을 발행하기로 하는 이사회의 결의가 있는 때
11. 자산재평가법에 의하여 자산재평가 착수보고서와 재평가신고를 한 때
12. "발행회사"가 "본 사채" 이외의 사채를 발행하기로 하는 이사회의 결의가 있는 때
13. 기타 "발행회사" 경영상 중대한 영향을 미치는 사항이 발생한 때

II. 증권의 주요 권리내용

1. 주요 권리내용

가. 일반적인 사항

(단위: 억원)

회차	금액	연리이자율	만기일	옵션관련사항
제5-1회 무보증사채	900	3.432%	2026년 10월 02일	-
제5-2회 무보증사채	600	3.514%	2027년 10월 01일	-

나. 기한의 이익 상실에 관한 사항

본 사채의 조기상환을 청구할 수 있는 권리는 기한의 이익을 상실한 경우에만 발생합니다. 사채관리계약서 상 기한의 이익 상실에 관한 사항은 아래와 같습니다.

하기의 사채관리계약서 조항 중 "갑"은 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "을"은 사채관리회사인 DB금융투자(주)를 지칭합니다.

제 1-2 조 (사채의 발행조건)

14. 기한의 이익 상실에 관한 사항

가. 기한의 이익 상실

(1) 기한의 이익의 즉시 상실

다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 “ 갑 ” 은 즉시 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 사실을 공고하고 자신이 알고 있는 사채권자 및 “ 을 ” 에게 이를 통지하여야 한다.

(가) “ 갑 ” (“ 갑 ” 의 청산인이나 “ 갑 ” 의 이사를 포함)이 파산 또는 회생절차개시의 신청을 한 경우

(나) “ 갑 ” (“ 갑 ” 의 청산인이나 “ 갑 ” 의 이사를 포함) 이외의 제3자가 “ 갑 ” 에 대한 파산 또는 회생절차개시의 신청을 하고 “ 갑 ” 이 이에 동의(“ 갑 ” 또는 그 대표자가 법원의 심문에서 동의 의사를 표명한 경우포함)하거나 위 제3자에 의한 해당 신청이 있

은 후 10일 이내에 그 신청이 취하 되거나 법원의 기각 결정이 내려지지 아니한 경우. 이 경우 “갑”의 동의가 있는 경우에는 그 동의 의사가 법원에 제출된 시점(심문시 동의 의사 표명이 있는 경우에는 해당 심문 종결시)을, 기타의 경우에는 제3자에 의한 신청일로부터 10일이 도과된 때를 각 그 기준으로 하되 후자의 경우 그 기간 도과 전에 법원에 의한 파산이나 회생 관련 보전처분이나 절차중지명령 또는 회생절차개시결정이나 파산 선고가 내려지면 그 때를 기준으로 한다.

(다) “갑”에게 존립기간의 만료 등 정관으로 정한 해산사유의 발생, 법원의 해산명령 또는 해산판결, 주주총회의 해산결의가 있는 경우

(라) “갑”이 휴업 또는 폐업하는 경우(단, 노동쟁의로 인한 일시적인 휴업은 제외한다.)

(마) “갑”이 발행, 배서, 보증, 인수한 어음 또는 수표가 부도처리 되거나 기타의 이유로 은행거래 또는 당좌거래가 정지된 때와 “갑”에게 금융결제원(기타 어음교환소의 역할을 하는 기관을 포함한다)의 거래정지처분이 있는 때 및 채무불이행명부등재 신청이 있는 때 등 “갑”이 지급불능 또는 지급정지의 상태에 이른 것으로 인정되는 경우

(바) 본 사채의 만기가 도래하였음에도 “갑”이 그 정해진 원리금 지급 의무를 해태하는 경우

(사) “갑”의 부채총액이 자산총액을 초과하여 채권금융기관이 상환기일 연장, 원리금 감면, 대출금의 출자전환 기타 이에 준하는 방법으로 채권을 재조정할 필요가 있다고 인정되는 경우

(아) 감독관청이 “갑”의 중요한 영업에 대해 정지 또는 취소처분을 내린 경우

(“중요한 영업”이라 함은 “갑”의 업종, 사업구조 등을 고려할 때 해당 영업에 대한 정지 또는 취소처분이 내려지는 경우 “갑”이 그의 주된 사업을 영위할 수 없을 것으로 객관적으로 판단되는营业을 말한다)

(자) “갑”이 본 사채 이외 사채에 관하여 기한의 이익을 상실한 경우

(차) “갑”이 기업구조조정촉진법에 따라 주채권은행으로부터 부실징후기업에 해당한다는 통보를 받거나 동법 제5조 제2항 각 호의 관리절차의 개시를 신청한 경우 또는 금융기관에 의한 경영관리 기타 이와 유사한 사적 절차 등이 개시된 때(법률의 제정 또는 개정 등으로 인하여 이와 유사한 절차가 개시된 경우를 포함한다)

(2) ‘기한의 이익 상실 선언’에 의한 기한의 이익 상실

다음 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우에 본 사채의 사채권자 및 “을”은 사채권자집회의 결의에 따라 “갑”에 대한 서면통지를 함으로써 “갑”이 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있다.

(가) 원금의 일부를 상환하여야 할 의무 또는 기한이 도래한 이자지급의무를 불이행하여, 통지한 변제유예기간 내에 변제하지 못한 경우

(나) 본 사채에 의한 채무를 제외한 “갑”의 채무 중 원금 일천억원(₩ 100,000,000,000) 이상의 채무에 대하여, 만기에 지급이 해태된 경우 또는 의무불이행으로 인하여 기한의 이익이 상실된 경우 또는 당해 채무에 관한 의무 불이행으로 관련 담보가 실행된 경우

(다) “ 갑 ” 의 재산의 전부 또는 중요부분에 압류명령이 결정된 경우 또는 임의경매가 개시된 경우

(라) “ 갑 ” 이 제2-2조 제1항, 제2-3조, 제2-4조 제1항 및 제2항, 제2-5조, 제2-5조의2의 의무를 위반한 경우 (본 의무 위반의 판단 기준은 당해 발행회사의 분기, 반기 또는 회계연도 전체에 대한 각 보고서 기재 기준을 기준으로 하되 그보다 더 최근의 일시에 의한 발행회사 서류에 따를 때 그 위반이 인정되는 경우 그에 의할 수 있다.)

(마) “ 갑 ” 의 재산의 전부 또는 중요부분에 대하여 가압류, 가처분이 선고되고, 60일 이내에 취소되지 않은 경우

(바) “ 갑 ” 이 (라) 기재 각 의무를 제외한 본 계약상의 의무의 이행 또는 준수를 해태한 경우로서, 그 치유가 불가능한 경우 또는 치유가 가능한 경우로서 “ 을 ” 이나 사채권자가 사채권자집회의 결의, 또는 단독 또는 공동으로 ‘ 본 사채의 미상환잔액 ’ 의 3분의 1 이상을 보유한 사채권자의 동의를 얻어 “ 갑 ” 에게 이러한 해태의 치유를 구하는 통지를 한 후 60일이 경과하여도 당해 해태가 치유되지 아니한 경우

(사) 위 (다) 또는 (마)의 "갑"의 재산의 전부 또는 중요부분이라 함은 그 재산에 대한 강제집행(체납처분을 포함한다) 또는 담보권 실행이 이루어지는 경우 "갑"의 영업 또는 " 본 사채 "의 상황이 사실상 불가능할 정도의 주요 재산을 말한다.

(3) 사채권자가 (2)에 따라 기한의 이익 상실 선언을 한 경우 및 (2)의 (바)에 따라 해태의 치유를 구하는 청구를 하는 경우에는 즉시 “ 을 ” 에게도 통지하여야 한다.

(4) (1) 및 (2)에 따라 기한의 이익이 상실되면 “ 갑 ” 은 원금전액과 기한의 이익이 상실된 날까지 발생한 이자 중 미지급액을 즉시 변제하여야 한다.

나. ‘ 기한의 이익 상실에 대한 원인사유 불발생 간주 ’

(1) 사채권자는 다음 중 어느 하나의 요건을 충족할 경우 “ 갑 ” 및 “ 을 ” 에게 서면으로 통지함으로써 기 발생한 ‘ 기한이익상실 원인사유 ’ 를 발생하지 않은 것으로 간주할 수 있다. 단, 가. (2) (가)의 경우에는 (가)에 정해진 방법에 의하더라도 이를 행할 수 있다.

(가) 사채권자집회의 결의가 있는 경우

(나) 단독 또는 공동으로 ‘ 본 사채의 미상환잔액 ’ 의 3분의 2 이상을 보유한 사채권자의 동의가 있는 경우

(2) (1)에 따른 ‘ 기한의 이익 상실에 대한 원인 사유 불발생 간주 ’ 는 다른 ‘ 기한이익 상실 원인사유 ’ 또는 새로 발생하는 ‘ 기한이익상실 원인사유 ’ 에 영향을 미치지 아니한다.

다. 기한의 이익 상실의 취소

사채권자는 다음의 요건이 모두 충족된 경우에는 사채권자집회의 결의를 얻어 “ 갑 ” 및 “ 을 ” 에게 서면으로 통지함으로써 기한의 이익 상실을 취소할 수 있다.

(가) 기한의 이익 상실로 인하여 지급기일이 도래한 것으로 간주되는 원리금 지급채무를 제외하고, 모든 ‘ 기한이익상실사유 ’ 또는 ‘ 기한이익상실 원인사유 ’ 가 치유되거나 불발생한 것으로 간주될 것

(나) ㉠ 지급기일이 경과한 이자 및 이에 대한 제2-1조 제3항의 연체이자(기한의 이익

상실선언으로 인하여 지급하여야 할 이자는 제외한다.)와 ㉠ ‘ 기한이익상실사유’ 또는 ‘ 기한이익상실 원인사유’ 의 발생과 관련하여 “ 을” 이 지출하였거나 지출할 비용의 상환을 하기에 충분한 금액을 “ 을” 에게 지급하거나 예치할 것
 라. 기한의 이익 상실과 관련된 기타 구제 방법
 “ 을” 은 사채권자집회의 결의를 얻어 다음 중 어느 하나의 조치로써 가. (2)에 의한 기한의 이익 상실 선언에 갈음하거나 이와 병행할 수 있다.
 (가) 본 사채에 대한 보증 또는 담보의 요구
 (나) 기타 본 사채의 원리금 지급 및 본 계약상의 의무의 이행을 강제하기에 필요하거나 적절한 조치

다. 당사가 발행하는 제5-1회, 제5-2회 무보증사채는 무기명식 이권부 공모사채로서, 본 사채에는 Call-Option이나 Put-Option 등의 조기상환권이 부여되어 있지 않습니다.

라. 또한, 주식으로 전환될 수 있는 전환청구권이 부여되어 있지 않으며, 본 사채의 등록기관은 한국예탁결제원으로, '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의하여 사채권을 발행하지 않고 전자등록계좌부에 전자등록합니다.

마. 본 사채는 선순위로서 기발행된 당사의 무담보, 무보증 사채 및 기타 채무와 동순위에 있습니다.

바. 발행회사의 의무

구분	재무비율 유지	담보권설정 제한	자산매각 한도	지배구조변경 제한
발행회사의 의무	부채비율 400%이하	자기자본 400%이내	자산총계의 70%	상호출자제한기업 집단 유지

주1) 당사가 본 사채의 발행과 관련하여 2024년 09월 20일 DB금융투자주와 맺은 사채관리계약과 관련하여 재무비율 등의 유지, 담보권설정 등의 제한, 자산의 처분제한 등의 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다.

주2) 상기 재무비율 유지, 담보권 설정제한 및 자산매각 한도의 조항은 연결재무제표 기준으로 적용합니다.

※ 발행회사의 의무 및 책임

하기의 사채관리계약서 조항 중 "갑"은 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "을"은 사채관리회사인 DB금융투자(주)를 지칭합니다.

제2-1조(발행회사의 원리금지급의무)

- ① “갑”은 사채권자에게 본 사채의 발행조건 및 본 계약에서 정하는 시기와 방법으로 원리금을 지급할 의무가 있다.
- ② “갑”은 원리금지급의무를 이행하기 위하여 ‘본 사채에 관한 지급대행계약’에 따라 지급대행자인 (주)하나은행(SK센터지점)에게 기한이 도래한 원금과 이자를 지급할 수 있는 지급자금을 예치하여야 하고, “갑”은 이를 “을”에게 통지하여야 한다.
- ③ “갑”이 원금 또는 이자지급의무를 이행하지 아니한 때에는 동 연체금액에 대하여 제1-2조 제11호에서 규정한 연체이자를 지급하여야 하며, 이 경우 연체이자 지급할 날(본 계약 제1-2조 제14호에 따라 기한이익이 상실된 경우에는 기한이익상실에 따른 변제기일)로부터 기산하여 이를 실제 지급한 날의 직전일 까지 계산 한다.

제2-2조(조달자금의 사용)

- ① “갑”은 본 사채의 발행으로 조달한 자금을 제1-2조 제13호에서 규정하고 있는 사용 목적에 우선적으로 사용하여야 한다.
- ② “갑”은 금융위원회에 증권발행실적보고서를 제출하는 경우 지체 없이 그 사실을 “을”에게 통지하여야 한다.

제2-3조(재무비율등의 유지)

“갑”은 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지, 다음 각 호 사항을 이행하여야 한다.

1. “갑”은 부채비율을 400% 이하로 유지하여야 한다.(동 재무비율은 연결재무제표를 기준으로 한다.) 단, “갑”의 최근 보고서상 부채비율은 243.46%, 부채규모는 3,135,170,643,505원이다.

제2-4조(담보권설정등의제한)

- ① “갑”은 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지는 타인의 채무를 위하여 지급보증의무를 부담하거나 “갑” 또는 타인의 채무를 위하여 “갑”의 자산 전부나 일부상에 새로이 “담보권”을 설정하여서는 아니된다. 다만, 본 사채의 미지급된 원리금 전액에 대하여도 담보를 동순위 및 동일한 비율로 직접 제공하여주거나 또는 “을”이 승인한 다른 담보가 제공되는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 제1항은 다음 각 호의 경우에는 적용되지 않는다.
 1. 자산의 구입대금을 조달할 목적으로 부담한 차입금채무를 담보하는 당해 자산상의 ‘담보권’
 2. 이행보증을 위한 담보제공이나 보증증권의 교부
 3. 유치권 기타 법률에 의하여 설정되는 ‘담보권’
 4. 본 사채 발행 이후 지급보증 또는 ‘담보권’이 설정되는 채무의 합계액이 최근 보고서상 ‘자기자본’의 400%를 넘지 않는 경우(동 재무비율은 연결재무제표를 기준으로

한다.) 단, “갑”의 최근 보고서상 설정된 지급보증 또는 담보권이 설정된 채무의 합계액은 2,985,505,740,000 원이며 이는 “갑”의 최근 보고서상 ‘자기자본’의 231.83%이다.

5. 예외규정에 의하여 허용된 피담보 채무의 차환, 연장 또는 갱신에 의하여 발생하는 ‘담보권’ 및 타인의 채무를 위한 지급보증으로서, 당초의 피담보채무 및 지급보증금액이 증가하지 않는 경우

6. 프로젝트나 계약의 입찰에 응찰하거나 양해각서 체결을 하는 경우 그 성실 진행을 보장하기 위한 목적에서 해당 거래의 통상 관행에 따라 제공하는 담보나 보증

7. 기업 인수업무 등을 추진함에 있어 실사의 성실 진행 등을 보장하기 위한 목적에서 해당 거래의 통상 관행에 따라 제공하는 담보나 보증

8. 발행사가 속한 업종의 필수 가입 자율규제협회나 강제가입단체의 규약상 통상적으로 제공하여야 하는 담보나 보증

③ 제1항에 따라 본 사채를 위하여 담보가 제공되는 경우에는, 관계법령에서 허용되는 범위 내에서 “을” 또는 “을”이 지명하는 자가 본 사채권자를 위하여 당해 담보를 보유하고 실행한다. “을” 또는 “을”이 지명하는 자의 이러한 담보보유 및 실행에 소요되는 합리적인 필요비용은 “갑”이 부담하며 “을”의 요청이 있는 경우 “갑”은 이를 선지급 하여야 한다.

④ 전항의 경우, 목적물의 성격상 적합한 경우 “을”은 해당 담보를 담보 목적의 신탁 등의 방법으로 신탁회사 등으로 하여금 이를 수탁처리 하게 할 수 있다.

제2-5조(자산의 처분제한)

① “갑”은 하나의 회계년도에 1회 또는 수회에 걸쳐 자산총계의 70%(자산처분후 1년 이내에 처분가액등을 재원으로 취득한 자산이 있는 경우에는 이를 차감한다) 이상의 자산을 매매·양도·임대 기타 처분할 수 없다. (동 채무비율은 연결재무제표를 기준으로 한다.) 단, “갑”의 최근 보고서상 자산규모(자산총계)는 4,422,943,409,055 원이다.

② “갑”은 매매·양도·임대 기타 처분에 의하여 획득한 현금으로 채무를 상환하는 경우 본 사채보다 선순위채권을 대상으로 하여야 한다.

③ 제1항의 처분 제한은 다음의 경우 적용되지 아니한다.

1. “갑”의 일상적이고 통상적인 업무 중 일부가 금융자산의 취득과 처분 등의 업무인 경우 시장거래, 약관에 의한 정형화된 거래 등 일반적으로 그 불공정성을 의심할 개연성이 없는 방법에 의한 통상 업무로서의 금융자산의 처분

2. 정당한 공정가액 기타 일반적으로 그 불공정성을 의심할 개연성이 없는 방법에 의한 재고 자산의 처분

제2-5조의2(지배구조변경 제한)

① “갑”은 본 사채의 원리금지급의무 이행이 완료될 때까지 “갑”의 지배구조 변경사유가 발생하지 않도록 한다. 지배구조 변경사유란 “갑”이 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제31조에 따른 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우를 말한다. 단, 계

약체결 이후 법령상 상호출자제한기업집단 지정요건 등 변경으로 상호출자제한기업집단에서 제외되는 경우는 지배구조변경으로 보지 아니한다. 계약체결일 현재 “갑”이 속한 상호출자제한기업집단은 “에스케이”이다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 이행하는 경우 지배구조변경 사유에 해당하지 않는 것으로 본다.

1. “갑”은 제1항에서 정한 지배구조변경이 발생한 경우 지체 없이 “을”에게 다음 각 목의 내용을 포함하여 통지하여야 한다.

가. 지배구조변경 발생에 관한 사항

나. 사채권자는 보유채권 전부 또는 일부에 대하여 상환을 요구할 수 있다는 내용

다. 상환가격은 상환청구금액(원금)의 100%이며 경과이자 및 미지급이자는 별도로 지급한다는 내용

라. 상환청구기간(본 통지일로부터 30일 이내에 2주일 이상)

마. 상환대금 지급일자(상환청구기간 종료일로부터 1개월 이내)

2. “갑”은 상환대금 지급일에 상환대금과 경과이자 및 미지급이자를 사채권자에게 지급하여야 한다.

제2-6조(사채관리계약이행상황보고서)

① “갑”은 금융위원회 등에 제출하는 사업보고서 제출일로부터 30일 이내에 본 사채와 관련하여 <별첨1> 양식의 「사채관리계약이행상황보고서」를 작성하여 “을”에게 제출하여야 한다.

② 제1항의 「사채관리계약이행상황보고서」에는 “갑”의 외부감사인이 「사채관리계약이행상황보고서」의 내용에 사실과 상위한 사항이 없는가를 확인한 확인서 및 관련증빙자료를 첨부하여야 한다. 단, 「사채관리계약이행상황보고서」의 내용이 “갑”의 외부감사인이 작성한 직전 기말 감사보고서의 내용과 일치하거나 동 보고서의 내용에서 확인될 수 있는 경우에는 위 확인서의 제출을 감사보고서의 제출로 갈음할 수 있다.

③ “갑”은 제1항의 「사채관리계약이행상황보고서」에 “갑”의 대표이사, 재무담당 책임자가 기명날인하도록 하여야 한다.

④ “을”은 사채관리계약이행상황보고서를 “을”의 홈페이지에 게재하여야 한다.

제2-7조(발행회사의 사채관리회사에 대한 보고 및 통지의무)

① “갑”은 법 제159조 또는 제160조에 따라 보고서를 제출한 경우 지체 없이 그 사실을 “을”에게 통지하여야 한다.

② “갑”이 법 제161조의 규정에 의하여 신고를 하여야 하는 때에는 신고의무 발생일에 지체 없이 신고한 내용을 “을”에게 통지하여야 한다.

③ “갑”은 ‘기한이익상실사유’의 발생 또는 ‘기한이익상실 원인사유’가 발생한 경우에는 지체 없이 이를 “을”에게 통지하여야 한다.

④ “갑”은 본 사채 이외의 다른 금전지급채무에 관하여 기한이익을 상실한 경우에는 이를 “을”에게 즉시 통지하여야 한다.

⑤ “을”은 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환액’의 10분의1 이상을 보유하는 사채권자가 요구하는 경우에는 관계법령의 위반이 없는 이상 “갑”으로부터 제공받은 자료 및 정보의 사본을 요구일로부터 7일 이내에 교부하여야 한다.

제2-8조(발행회사의 책임)

“갑”이 본 계약과 관련된 사항을 이행함에 허위 또는 중대한 정보가 누락된 자료 및 정보를 제출하거나 불성실한 이행으로 인하여 “을” 또는 본 사채권자에게 손해를 발생시킨 때에는 “갑”은 이에 대하여 배상의 책임을 진다.

2. 사채관리계약에 관한 사항

당사는 본 사채의 발행과 관련하여 DB금융투자(주)와 사채관리계약을 체결하였으며, 사채관리계약과 관련하여 재무비율 등의 유지, 담보권 설정 등의 제한, 자산의 처분제한, 지배구조 변경 제한 등의 의무조항을 위반할 경우 본 사채의 사채권자 및 사채관리회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다. 자세한 사항은 상기한 기한이익 상실사유, 아래의 사채관리회사에 관한 사항 및 사채관리계약서를 참고하시기 바랍니다.

가. 사채관리회사의 사채관리 위탁조건

[회 차: 5-1] (단위 : 원)

사채관리회사		주 소	위탁금액 및 수수료율		위탁조건
명칭	고유번호		위탁금액	수수료	
DB금융투자(주)	00115694	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 32 동부증권빌딩	90,000,000,000	4,000,000	-

주) 본 사채의 발행가액은 수요예측 후 확정될 예정으로, 수요예측 결과에 따라 위탁금액이 조정될 수 있습니다.

[회 차: 5-2] (단위 : 원)

사채관리회사		주 소	위탁금액 및 수수료율		위탁조건
명칭	고유번호		위탁금액	수수료	
DB금융투자(주)	00115694	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 32 동부증권빌딩	60,000,000,000	3,000,000	-

주) 본 사채의 발행가액은 수요예측 후 확정될 예정으로, 수요예측 결과에 따라 위탁금액이 조정될 수 있습니다.

나. 사채관리회사, 주관회사 및 발행기업 간 거래관계 여부

구분		해당 여부
주주 관계	사채관리회사가 발행회사의 최대주주 또는 주요주주 여부	해당 없음
계열회사 관계	사채관리회사와 발행회사 간 계열회사 여부	해당 없음
임원겸임 관계	사채관리회사의 임원과 발행회사 임원 간 겸직 여부	해당 없음
채권인수 관계	사채관리회사의 주관회사 또는 발행회사 채권인수 여부	해당 없음
기타 이해관계	사채관리회사와 발행회사 간 사채관리계약에 관한 기타 이해관계 여부	해당 없음

다. 사채관리실적

(기준일: 2024년 9월 19일)

구분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	계
계약체결 건수(건)	23	16	26	24	27	31	147
계약체결 위탁금액(억원)	35,280	20,040	33,570	32,130	25,500	46,540	193,060

라. 사채관리회사, 담당 조직 및 연락처

사채관리회사	담당조직	연락처
DB금융투자(주)	Capital Market팀	02-369-3389

마. 사채관리회사의 권한

하기의 사채관리계약서 조항 중 "갑"은 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "을"은 사채관리회사인 DB금융투자(주)를 지칭합니다.

제 4-1 조 (사채관리회사의 권한)

① “을”은 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. 단, 제1-2조 제14호 나목 (1)의 각 요건 중 어느 하나를 충족하는 경우로서 이에 근거한 사채권자의 서면에 의한 지시가 있는 경우 “을”은 다음 각 호의 행위를 하여야 한다. 다만, 동 단서에 따른 지시에 의해 “을”

이 해당 행위를 하여야 하는 경우라 할지라도, “갑”의 잔존 자산이나 자산의 집행가능성 등을 고려할 때 소송의 실익이 없거나 투입되는 비용을 총당하기에 충분한 정도의 배당가능성이 없다는 점을 “을”이 독립적인 회계 또는 법률자문을 통하여 혹은 기타 객관적인 자료를 근거로 소명할 수 있는 경우, “을”은 해당 요청을 하는 사채권자들에게, 다음 각 호 행위 수행에 필요한 비용의 선급이나 그 지급의 이행보증, 기타 소요 비용 총당에 필요한 합리적 보상을 제공할 것을 요청할 수 있고 그 실현시까지 “을”은 상기 지시에 응하지 아니할 수 있다.

1. 원금 및 이자의 지급의 청구, 이를 위한 소제기 및 강제집행의 신청
 2. 원금 및 이자의 지급청구권을 보전하기 위한 가압류·가처분 등의 신청
 3. 다른 채권자에 의하여 개시된 강제집행절차에서의 배당요구 및 배당이의
 4. 파산, 회생절차 개시의 신청
 5. 파산, 회생절차 개시의 신청에 관한 재판에 대한 즉시항고
 6. 파산, 회생절차에서의 채권의 신고, 채권확정의 소제기, 채권신고에 대한 이의, 회생계획안의 인가결정에 대한 이의
 7. “갑”이 다른 사채권자에 대하여 한 변제, 화해 기타의 행위가 현저하게 불공정한 때에는 그 행위의 취소를 청구하는 소제기 및 기타 채권자취소권의 행사
 8. 사채권자집회의 소집 및 사채권자집회 결의사항의 집행(사채권자집회결의로써 따로 집행자를 정한 경우는 제외)
 9. 사채권자집회에서의 의견진술
 10. 기타 사채권자집회결의에 따라 위임된 사항
- ② 제1항의 행위 외에도 “을”은 본 사채의 원리금을 지급받거나 채권을 보전하기 위하여 필요한 재판상, 재판외의 행위를 할 수 있다.
- ③ “을”은 다음 각 호의 사항에 대해서는 사채권자 집회의 유효한 결의가 있는 경우 이에 따라 재판상, 재판외의 행위로서 이를 행할 수 있다.
1. 본 사채의 발행조건의 사채권자에게 불이익한 변경 : 본 사채 원리금지급채무액의 감액, 기한의 연장 등
 2. 사채권자의 이해에 중대한 관계가 있는 사항 : “갑”의 본 계약 위반에 대한 책임의 면제 등
- ④ 본 조에 따른 행위를 함에 있어서 “을”이 지출하는 모든 비용은 이를 “갑”의 부담으로 한다.
- ⑤ 전 항의 규정에도 불구하고 “을”은 “갑”으로부터 본 사채의 원리금 변제로서 지급받거나 집행, 파산, 회생절차 등을 통해 배당받은 금원에서 자신이 지출한 전항의 비용을 최우선적으로 총당할 수 있다. 이 경우 “을”의 비용으로 총당된 한도에서 사채권자들은 “갑”으로부터 본 사채에 대해 유효한 원리금의 지급을 받지 아니한 것으로 보며 해당 금액에 대하여 사채권자는 여전히 “갑”에 대한 사채권자로서의 권리를 보유한다. 만일, 제1항 본문 후단에 따른 “을”의 비용 선급 등 요청에 따라 해당 비용을 선급하거나 대지급한 사채권자가 있는 경우 그 실제 지급된 금액의 범위에서 본 항에 의한 “을”의 비용 우선 총당 권리는 해당 금원을 선급 또는 대지급한 사채권자들에게 그

실제 지출한 금액의 비율에 따라 안분비례 하여 귀속한다.

⑥ “갑” 또는 사채권자의 요구가 있는 경우 “을”은 본 조의 조치와 관련하여 지출한 비용의 명세를 서면으로 제공하여야 한다.

⑦ 본 조에 의한 행위에 따라 “갑”으로부터 지급 받는 금원이 있거나 집행, 파산, 회생 절차 등을 통해 배당 받은 금원이 있는 경우, “을”은 이로부터 제5항에 따라 우선 총당할 권리가 있는 비용에 이를 총당하고(만일 대지급한 사채권자가 있는 경우에는 그 증빙을 받아 해당 사채권자에게 그 대지급한 금원을 지급한다.) 나머지 금원은 이를 선량한 관리자의 주의로서 보관한다.

⑧ “을”은 제7항에 따라 보관하게 되는 금원(이하 이 조에서 “보관금원”)이 발생하는 경우, 즉시 사채권자들로 하여금 자신의 사채에 기한 권리를 신고하도록 공고하여야 한다. 이 경우 권리의 신고기간은 1개월 이상이어야 한다. 만일, “갑”이 지급한 금원이나 집행, 파산 또는 회생 등의 절차에 의해 배당 받은 금원이 전부가 아니라 일부에 해당하고 장래 추가적인 지급이나 배당이 있는 경우 그 실제 지급이나 배당을 수령한 즉시 “을”은 이를 공고하여야 한다.

⑨ 전항 기재 권리 신고기간 종료시 “을”은 신고된 각 사채권자에 대해, 제7항의 보관금원을 “본 사채의 미상환잔액”에 따라 안분비례 하여 사채 권면이나 전자증권법 제39조에 따른 소유자증명서(이하 “소유자증명서”라 한다)와의 교환으로써 해당 금원을 지급한다. 만일, “갑”이 지급한 금원이나 집행, 파산 또는 회생 등의 절차에 의해 배당 받은 금원이 전부가 아니라 일부에 해당하고 장래 추가적인 지급이나 배당이 예정되어 있거나 합리적으로 예상되는 경우 “을”은 교부받은 사채권이나 소유자증명서에 지급하는 금액을 기재하거나 이 뜻을 기재한 별도 서면을 첨부하고 기명날인하여 이를 해당 사채권자에게 반환하며, 해당 사채를 보유하는 사채권자가 차회에 추가적인 지급을 받고자 하는 경우 반드시 이와 같이 “을”이 기재한 지급의 뜻이 기재되거나 그와 같은 뜻이 기재된 문서가 첨부된 사채권이나 소유자증명서를 다시 “을”에게 교부하여야 한다.

⑩ 사채 미상환 잔액을 산정함에 있어 “을”이 사채권자가 제공한 소유자증명서나 사채권을 신뢰하여 이를 기초로 보관금원을 분배한 경우 “을”은 이에 대해 과실이 있지 아니하다.

⑪ 신고기간 종료시까지 해당 사채권자가 권리를 신고하지 아니하거나 권리신고를 하고도 이후 사채권이나 소유자증명서를 교부하고 지급을 신청하지 아니한 경우 해당 사채권자에게 지급될 금원은 이를 공탁할 수 있다.

⑫ 보관금원에 대해 보관기간 동안의 이자 발생하지 아니하며 “을”은 이를 지급할 책임을 부담하지 아니한다.

제4-2조(사채관리회사의 조사권한 및 발행회사의 협력의무)

① “을”은 다음 각 호의 사유가 있는 경우에는 “갑”의 업무 및 재산상황에 대하여 정보 및 자료의 제공요구, 실사 등 조사를 할 수 있고, “갑”은 이에 성실히 협력하여야 한다.

1. “갑”이 본 계약을 위반하였거나 위반하였다는 합리적 의심이 있는 경우
2. 기타 본 사채의 원리금지급에 관하여 중대한 영향을 미친다고 합리적으로 판단되는 사유가 발생하는 경우
 - ② 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환잔액’의 과반수이상을 보유한 사채권자가 제1항 각 호 소정의 사유를 소명하여 “을”에게 서면으로 요구하는 경우 “을”은 제1항의 조사를 하여야 한다. 다만, “을”이 “갑”의 잔존 자산이나 자산의 집행가능성 등을 고려하여 조사나 실사의 실익이 없거나 투입되는 비용을 총당하기에 충분한 정도의 배당가능성이 없거나 사채권자의 소명 내용이 합리적인 근거를 결하였음을 독립적인 회계 또는 법률자문 결과, 기타 객관적인 자료를 근거로 소명하는 경우 “을”은 사채권자집회에서 결의 또는 해당 요청을 하는 사채권자에게, 해당 조치 수행에 필요한 비용의 선급이나 그 지급의 이행보증 기타 소요 비용 총당에 필요한 합리적 보장을 제공할 것을 요청할 수 있고 그 실현시까지 상기 지시에 응하지 아니할 수 있다.
 - ③ 제2항에 따른 사채권자의 요구에도 불구하고 “을”이 조사를 하지 아니하는 경우에는 제2항의 규정 여하에 불구하고, 사채권자집회의 결의, 또는 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환잔액’의 3분의2 이상을 보유한 사채권자의 동의를 얻어 사채권자는 직접 또는 제3자를 지정하여 제1항의 조사를 할 수 있다.
 - ④ 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 “을”의 자료제공요구 등에 따른 비용은 “갑”이 부담한다. 다만, 해당 조사나 자료요구 및 실사 등은 합리적인 범위에 의한 것이어야 하며 이를 초과할 경우의 비용에 대하여는 “갑”이 이를 부담하지 아니한다.
 - ⑤ “갑”의 거절, 방해, 비협조 혹은 자료 미제공 등으로 인한 조사나 실사 미진행시 “을”은 이에 대하여 책임을 부담하지 아니한다.
 - ⑥ 본 조의 자료제공요구나 조사, 실사 등과 관련하여 “갑”이 상기 제1항 각 호 소정의 사유에 해당하지 아니함을 증빙하거나 자료 등을 공개하지 아니할 법규적인 의무가 있음을 증빙할 수 있는 합리적인 근거 없이 자료제공, 조사 혹은 실사에 대한 협조를 거절하거나, 이를 방해한 경우 이는 “갑”의 이 계약상의 의무위반을 구성한다.

바. 사채관리회사의 의무 및 책임

하기의 사채관리계약서 조항 중 "갑"은 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "을"은 사채관리회사인 DB금융투자(주)를 지칭합니다.

제4-3조(사채관리회사의 공고의무)

- ① “갑”의 원리금지급의무 불이행이 발생하여 계속되고 있는 경우에는, “을”은 이를 알게 된 때로부터 7일 이내에 그 뜻을 공고하여야 한다.
- ② 제1-2조 제14호 가목 (1)에 따라 “갑”에 대하여 기한이익이 상실된 경우에는 “

을”은 이를 즉시 공고하여야 한다. 다만, 발생한 사정의 성격상 외부에서 별도의 확인 조사를 행하지 아니하거나 “갑”의 자발적 통지나 협조가 없이는 그 발생 여부를 확인할 수 없거나 그 확인이 현저히 곤란한 사정이 있는 경우에는 그렇지 아니하며 이 경우 “을”이 이를 알게된 때 즉시 그 뜻을 공고하여야 한다.

③ 제1-2조 제14호 가목 (2)에 따라 ‘기한이익상실 원인사유’가 발생하여 계속되고 있는 경우에는, “을”은 이를 알게된 때로부터 7일 이내에 그 뜻을 공고하여야 한다.

④ “을”은 “갑”에게 본 계약 제1-2조 제14호 라목에 따라 조치를 요구한 경우에는 조치요구일로부터 30일 이내에 그 내용을 공고하여야 한다.

⑤ 제3항과 제4항의 경우에 “을”이 공고를 하지 않는 것이 사채권자의 최선의 이익이라고 합리적으로 판단한 때에는 공고를 유보할 수 있다.

제4-4조(사채관리회사의 의무 및 책임)

① “갑”이 “을”에게 제공하는 보고서, 서류, 통지를 신뢰함에 대하여 “을”에게 과실이 있지 아니하다. 다만, “을”이 그 내용상 오류를 알고 있었던 경우이거나 중과실로 이를 알지 못한 경우에는 그렇지 아니하며, 본 계약에 따라 “갑”이 “을”에게 제출한 보고서, 서류, 통지 기재 자체로서 ‘기한이익상실사유’ 또는 ‘기한이익상실 원인사유’의 발생이나 기타 “갑”의 본 계약 위반이 명백한 경우에는, 실제로 “을”이 위의 사유 또는 위반을 알았는가를 불문하고 그러한 보고서, 서류, 통지 수령일의 익일로부터 7일이 경과하면 이를 알고 있는 것으로 간주한다.

② “을”은 선량한 관리자의 주의로써 본 계약상의 권한을 행사하고 의무를 이행하여야 한다.

③ “을”이 본 계약이나 사채권자집회결의를 위반함에 따라 사채권자에게 손해가 발생한 때에는 이를 배상할 책임이 있다.

사. 사채관리회사의 사임

하기의 사채관리계약서 조항 중 "갑"은 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)를 지칭하며, "을"은 사채관리회사인 DB금융투자(주)를 지칭합니다.

제4-6조(사채관리회사의 사임)

① “을”은 본 계약의 체결 이후 상법시행령 제27조 각호의 이익충돌사유가 발생한 경우에는 그 사유의 발생일로부터 30일 이내에 사임하여야 한다. “을”이 사임하지 아니하는 경우에는 각 사채권자는 법원에 “을”의 해임과 사무승계자의 선임을 청구할 수 있다. 다만, 새로운 사채관리회사가 선임되기까지 “을”의 사임은 효력을 갖지

못하고 “을”은 그 의무를 계속하여야 하며, 이와 관련하여 “을”은 자신의 책임으로 이익 상충 및 정보교류차단을 위한 적절한 조치를 취하여야 하고, 그 위반시 이에 따른 책임을 부담한다. 만일, 새로운 사채관리회사의 선임에 따라 추가 되는 비용이 있는 경우 이는 “을”의 부담으로 한다.

② 사채관리회사가 존재하지 아니하게 된 때에는 “갑”과 사채권자집회의 일치로써 그 사무의 승계자를 정할 수 있다. 이 경우 합리적인 특별한 사정이 없는 한 사채관리회사의 보수 및 사무처리비용 기타 계약상의 의무에 있어서 발행회사가 부당하게 종전에 비하여 불리하게 되어서는 아니 된다.

③ “을”이 사임 또는 해임된 때로부터 30일 이내에 사무승계자가 선임되지 아니한 경우에는 단독 또는 공동으로 ‘본 사채의 미상환잔액’의 10분의 1 이상을 보유하는 사채권자는 법원에 사무승계자의 선임을 청구할 수 있다.

④ “을”은 “갑”과 사채권자집회의 동의를 얻어서 사임할 수 있으며, 부득이한 사유가 있는 경우에 법원의 허가를 얻어 사임할 수 있다.

⑤ “을”의 사임이나 해임은 사무승계자가 선임되어 취임할 때에 효력이 발생하고, 사무승계자는 본 계약상 규정된 모든 권한과 의무를 가진다.

아. 사채관리회사인 DB금융투자(주)는 선량한 관리자의 주의로써 사채관리계약상의 권한을 행사하고 의무를 이행하여야 합니다. 기타 자세한 사항은 첨부된 사채모집위탁계약서를 참고하시기 바랍니다.

자. 본 사채에 대한 원리금 상환은 전적으로 발행사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)의 책임입니다. 투자자께서는 발행사의 리스크에 대하여 충분히 숙지하시고 투자하시기 바랍니다.

III. 투자위험요소

1. 사업위험

당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다.

[부동산투자회사의 종류]

구분	형태	투자대상	내용
위탁관리 부동산투자회사	명목회사	일반부동산	자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
기업구조조정 부동산투자회사	명목회사	기업구조조정용 부동산	기업구조조정용 부동산을 투자대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
자기관리 부동산투자회사	실체회사	일반부동산	자산운영전문인력 등을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

[부동산투자회사의 종류별 비교]

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
투자대상	일반부동산	기업구조조정부동산	일반부동산
영업개시	공모형: 국토교통부 영업인가 사모형: 국토교통부 영업인가 또는 등록(주주구성, 부동산개발사업에 대한 투자비율 등 요건을 갖출 경우)	국토교통부 영업인가 또는 등록(금융위 사전협의)	국토교통부 영업인가
설립주체	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)	발기인(발기설립)
감독	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회	국토교통부, 금융위원회
회사형	명목회사 (상근없음)	명목회사 (상근 없음)	실체회사 (상근 임직원)
최저자본금	50억원	50억원	70억원
주식분산	1인당 50%이내	제한없음	1인당 50%이내
주식공모	주식총수의 30% 이상	의무사항 아님 (사모 가능)	주식총수의 30% 이상
상장	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시	요건 충족 즉시
현물출자	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능	최저자본금 확보 이후 가능
자산구성* (매분기말)	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상	기업구조조정부동산 : 총자산의 70% 이상	부동산: 총자산의 70% 이상 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금 : 총자산의 80% 이상
자산운영 전문인력	자산관리회사(5인)에 위탁운영	자산관리회사(5인)에 위탁운영	5인 (리츠 상근 고용)

종류	위탁관리부동산투자회사	기업구조조정부동산투자회사	자기관리부동산투자회사
배당	90% 이상 의무배당 (초과배당 가능)	90% 이상 의무배당 (초과배당가능)	90% 이상 의무배당
개발사업	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의	주주총회 투자비율 결의
처분제한	주택 1년, 비주택 1년	제한없음	주택 1년, 비주택 1년
자금차입	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)	자기자본의 10배 내 (주총 특별결의 시)
회사존속	선택적	(일반적으로)한시적	선택적

주1) 자산의 구성 비율을 계산할 때 1. 설립할 때 납입된 주금(株金) 2. 신주발행으로 조성한 자금 3. 부동산투자회사 소유 부동산의 매각대금 중 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금 준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 봅니다.

당사는 2021년 03월 15일 설립되었으며, 2021년 06월 07일 국토교통부의 영업인가를 득하였습니다. 위탁관리부동산투자회사의 특성상 에스케이리츠운용(주)가 자산관리회사로서 당 회사의 자산의 운용 및 투자 등의 업무를 위탁받아 수행하고 있으며, 또한 법인이사로 당사의 대표자 역할을 수행 중입니다.

당사와 당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사 주식회사는 지난 2021년 7월 6일과 2021년 7월 7일에 SK서린빌딩과 SK에너지주유소 116개소를, 2022년 6월 30일에는 SK U-타워를 추가로 매입하였습니다. 2022년 9월 26일에는 종로 타워를 편입하여 임대 및 운영을 하고자 토털밸류제1호리츠의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수, 2022년 10월 19일에는 4,211억원에 지분증권을 100% 취득하였습니다. 2023년 9월 12일에는 SK하이닉스 수처리센터를 편입하여 임대 및 운영 하고자 클린인더스트리얼리츠의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수받아 종속회사로 편입하였고, 같은해 9월 23일에는 제3자 배정을 통해 3,200억원에 지분증권을 추가로 취득하였습니다.

2023년 9월 27일에는 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사가 보유 중인 2개 주유소(자은, 돌고래)를 매각한 바 있고, 현재 114개 주유소 중 신규 31개소에 대한 매각 추진을 결정하여 연내 거래완료를 목표로 협상 중에 있습니다. 또한 당사와 당사의 종속기업은 각각 SK서린빌딩에 대하여 SK(주)와 5년, SK U-타워에 대하여는 SK하이닉스(주)와 5년, SK에너지 주유소에 대하여 SK에너지(주)와 10년, SK하이닉스 수처리센터에 대하여는 SK하이닉스(주)와 10년 임대차기간과 유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 자본적지출 비용을 모두 임대인의 부담으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하여 현재까지 안정적으로 운용하고 있습니다.

당사는 상기 부동산을 매입 및 운용(임대, 관리, 처분)하여 투자자들에게 투자수익을

제공하는 부동산 임대업을 영위하고 있습니다.

증권신고서 제출 전일 현재 당사의 투자 자산 내역은 다음과 같습니다.

[당사 투자부동산 요약]

(단위: 백만원)

투자대상	투자대상의 종류	매입금액 (주7)	기초(보유)자산	가치추정 감정평가액	부동산 매입금액
SK서린빌딩	부동산	1,003,000	서울 종로구 종로26 외 1필지 (토지 및 건물)	1,303,900 (주1)	1,003,000
SKU-타워	부동산	507,200	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1 (토지 및 건물)	620,200 (주2)	507,200
클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	부동산투자회사주권 (보통주)	338,957 (68,331,364주)	전국 114개 주유소 자산	919,950 (주3)	744,428 (주4)
도탈밸류제1호위탁관리 부동산투자회사(주)	부동산투자회사주권 (보통주)	421,400 (21,655,000주)	종로타워 (서울 종로구 종로2가 6 외 2필지, 토지 및 건물)	680,200 (주5)	621,451
클린인더스트리얼위탁관 리부동산투자회사(주)	부동산투자회사주권 (보통주)	320,300 (64,600,000주)	SK하이닉스 수처리센터 (경기도 이천시 부발읍 신하리 584- 28 외 35필지, 토지 및 건물)	1,164,599 (주6)	1,120,315
합계				4,688,849	3,996,394

(자료: 당사 사업보고서 및 당사 제시)

주1) SK서린빌딩에 대한 가치추정 감정평가 기준 시점은 2024년 6월 30일이며, 경일감정평가법인에서 실시하였습니다.

주2) SKU-타워에 대한 가치추정 감정평가 기준 시점은 2024년 6월 30일이며, 경일감정평가법인에서 실시하였습니다.

주3) 전국 114개 주유소 자산에 대한 가치추정 감정평가이며, 기준 시점은 2024년 6월 30일, 경일감정평가법인에서 실시하였습니다.

주4) 2개 주유소 매각 후의 매입금액입니다. (매각 전 매입금액 7,664억원)

주5) 종로타워에 대한 가치추정 감정평가 기준 시점은 2024년 6월 30일이며, 경일감정평가법인에서 실시하였습니다.

주6) 수처리센터에 대한 가치추정 감정평가 기준 시점은 2024년 6월 30일이며, 경일감정평가법인에서 실시하였습니다.

주7) 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주), 도탈밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 및 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)의 매입금액은 당사의 해당회사에 대한 총 출자액을 의미합니다.

(1-1) 공실 및 임대료 하락 위험

당사 및 당사의 종속회사가 매입한 투자부동산은 SK서린빌딩, 종로타워, SKU-타워, 전국 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터로 해당 투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로 영업을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다. 또한 당사는 현재 전국 114개 주유소 자산 중 31개소의 매각을 추진 중에 있으며 해당 자산이 연내 매각되는 경우 임대료 수익이 다소 감소할 수 있습니다.

당사의 편입 자산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 전국 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 각각 임차인과 5년, 5년, 10년 및 10년 계약기간으로 책임임대차계약을 체결하였으므로 공실 위험이 거의 없다고 판단되며 연간 임대료 상승률 또한 소재 지역의 연 CPI 인상률과 연동되어 있으며 상승률에 하한이 설정되어 있으므로 임대료 하락의 위험이 낮습니다. 또한 당사의 편입자산 중 종로타워는 증권신고서 제출 전일 현재 공실률이 2.16%(업무시설 기준 공실률 0%)로 안정적인 임대현황을 보여주고 있으며, SK그룹 계열사가 약 46%(업무시설의 약 62%)를 임차하고 있습니다. 하지만 향후 (책임)임차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한 경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있습니다.

당사 및 당사의 종속회사가 매입한 투자부동산은 SK서린빌딩, 종로타워, SK U-타워, 전국 114개 주유소 및 SK하이닉스 수처리센터로 해당 투자부동산에 공실이 발생하거나 임대료가 하락할 경우 임대료수익으로營業을 영위하는 당사의 수익성이 악화될 수 있습니다. 또한 당사는 현재 전국 114개 주유소 자산 중 31개소의 매각을 추진 중에 있으며 해당 자산이 연내 매각되는 경우 임대료수익이 다소 감소할 수 있습니다. 당사의 편입 자산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 전국 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 각각 임차인과 5년, 5년, 10년 및 10년 계약기간으로 책임임대차계약을 체결하였으므로 공실 위험이 거의 없다고 판단되며 연간 임대료 상승률 또한 소재 지역의 연 CPI 인상률과 연동되어 있으며 상승률에 하한이 설정되어 있으므로 임대료 하락의 위험이 낮습니다.

또한 당사의 편입 자산 중 종로타워는 서울 오피스 시장의 중심부에 위치한 부동산으로 증권신고서 제출 전일 현재 공실률 2.16%(업무시설 기준 공실률 0%)로 안정적인 임대차현황을 보여주고 있으며, SK그룹 계열사가 약 46%(업무시설의 약 62%)를 임차하고 있습니다. 종로타워는 오피스 공간에 대하여 임차인들과 5년 이상의 장기 임대차계약을 체결하고 있으며, 매년 3%의 임대료 상승률을 설정하고 있습니다. 또한 2024년 08월 31일 기준, 리테일 공간에 대한 총 21건의 임대차계약 중 15건은 순매출액의 일정비율을 임대료로 수취하는 조건으로, 임대료가 임차인의

매출과 연동되어있어 물가상승 및 경기변동에 의한 임대료 상승의 일정부분을 임대인이 수취할 수 있습니다. 또한 상기 15건의 변동임대료 임대차계약 중 9건은 임차인의 매출 감소로 인한 임대료 하락을 방지하기 위해 최소보증 임대료를 설정하여 임대료의 하방 경직성을 확보하고 있습니다. 종로타워는 지금까지 오피스 및 리테일 공간을 안정적으로 임대해왔으며, 향후 당사의 매입 이후에도 안정적인 임대료수익을 확보할 것으로 판단됩니다.

[종로타워 임대차계약 개요]

(기준일: 2024년 08월 31일)

대상자산	종로타워
매매가	621,451,000,000원
임차인	(오피스) SK온(주), SK에너지(주), SK이엔에스(주), SK지오센트릭(주), SK에코플랜트(주), SK임업(주) 등 (리테일) 스타벅스 외 20개사
임대차 기간(주1)	2.08년
연임대료(주2)	(오피스) 약 202억원 (리테일) 약 22억원 (기타) 약 6억원
임대차 보증금(주3)	약 183억원 (매매가의 2.94%)
기타	임대인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선

(자료: 당사 제시)

주1) 오피스 가중평균잔존임대기간

주2) 2024년 8월 31일 기준 명목임대료로 산정하였으며, 리테일의 경우 매출 연동 계약 형태가 다수이나 증권신고서 제출월(2024년 09월)의 매출이 확정되지 않았으므로 2024년 8월 청구 임대료를 기준으로 산정함.

주3) 보증금/매매가

[종로타워 용도별 비중]

(기준일: 2024년 08월 31일)

(단위: 평, %)

구분	면적 비중(전체)
오피스	74.16%
리테일	20.81%
기타	5.03%

구분	면적 비중(전체)
합계	100%

(자료: 당사 제시)

[종로타워 용도별 임차 현황]

(기준일: 2024년 08월 31일)

(단위: 평, %)

구분		임대면적(평)	전용면적(평)	비중(용도별)	비중(전체)
오피스	SK그룹 계열사	8,409.19	4,258.21	61.86%	45.87%
	시큐아이	1,978.09	1,000.00	14.55%	10.79%
	메리츠화재	1,635.90	840.64	12.03%	8.92%
	맥도날드	785.83	402.16	5.78%	4.29%
	JTI	785.83	402.16	5.78%	4.29%
	소계	13,594.84	6,903.17	100.00%	74.16%
리테일	스타벅스	675.14	339.29	17.70%	3.68%
	애슬리	733.96	289.32	19.24%	4.00%
	기타	2,238.68	977.40	58.69%	12.21%
	공실	166.88	72.76	4.37%	0.91%
	소계	3,814.66	1,678.77	100.00%	20.81%
기타	창고, 기타	922.16	378.75	100.00%	5.03%
	공실	-	-	0.00%	0.00%
	소계	922.16	378.75	100.00%	5.03%
합계		18,331.66	8,960.69	-	100%

(자료: 당사 제시)

당사의 투자부동산은 공실 발생 가능성이 낮은 편에 속하며 안정적인 임대료수익을 창출할 것으로 판단되지만, 향후 (책임)임차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 당사 투자부동산을 소재 지역별로 분류하여 공실 발생 및 임대료 하락 가능성을 검토하였습니다.

1) SK서린빌딩 및 종로타워

당사의 투자부동산 중 SK서린빌딩 및 종로타워는 서울 오피스 권역 중 CBD(중심업무지구) 권역에 위치하고 있으며 향후 임대료 및 공실률은 CBD 오피스 시장 동향과 연관성이 높습니다. 서울 오피스 공급 규모는 2013년~2020년 기간 연평균 약 31만평 규모였으나, 향후 예상되는 공급량은 연 약 5만평 수준으로 2020년 이전 대비 제한적일 것으로 예상됩니다. 과거 파크원, 그랜드 센트럴, 센터포인트 돈의문, 센트로폴리스 및 을지 트윈타워 등 재정비촉진구역 및 확장 권역을 중심으로 오피스 공급이 이루어졌으나, 최근에는 개발 가능한 재정비촉진구역이 대부분 소진됨에 따라 리모델링 또는 중·소형 오피스가 주를 이루어 공급예정 물량이 제한적이며, 이에 따라 CBD 내 Prime 오피스의 희소성이 증가하고 안정적인 임대차 시장을 형성할 것으로 전망됩니다.

CBD 권역은 금융 및 보험업 제조업을 영위하는 대기업 규모 임차인의 오피스 입주가 활발한 것으로 확인되며, 서울 내 주요 권역과 비교해 볼 때 A급 오피스의 임차비율이 가장 높기 때문에 권역 내 A급 또는 프라임급 오피스에 대한 임대수요가 풍부한 것으로 분석됩니다.

[CBD 권역 규모별 임대료 현황]

(단위: 천원/평)

규모	보증금	월 임대료	월 관리비
전체	1,077.3	107.7	44.0
초대형	1,282.8	128.3	48.4
대형	1,091.8	109.2	45.2
중대형	759.4	75.9	37
중형	766.1	76.6	34.4
소형	597.7	59.8	28.4

(자료: 2024년 2분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

[CBD 권역 임대료 및 관리비 상승률(전년동기대비)]

(단위: %)



cbd 임대료 상승률

(자료: 2024년 2분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

리오프닝 이후 국내 오피스 공실률이 점차 하락하며 빠르게 안정을 찾아가는 가운데 타 권역 대비 Prime 오피스 선호도 및 흡수율이 높은 CBD 권역 또한 2024년 2분기 기준 전체 2.9%의 안정적인 공실률을 기록하였습니다. CBD 권역의 공실률은 재정비촉진사업(그랑서울, D타워, 센트로폴리스, 을지트윈타워, 센터포인트 돈의문) 및 리모델링 중심의 프라임 오피스 신규 공급 시기에 일시적으로 상승하는 모습을 보였으나 신규 공급 후 약 1년 경과 후 이전의 공실률 수준을 회복하였습니다. CBD 내 신규 공급이 가능한 재정비촉진지구는 대부분 소진됨에 따라 향후 대규모 신규공급은 제한될 것으로 보이며, CBD 권역의 급격한 공실 상승이 발생할 가능성 또한 낮을 것으로 예상됩니다.

[CBD 권역 오피스 공실률 현황]

(단위: %, 개)

규모	신축포함		신축제외	
	공실률	전분기대비	공실률	전분기대비
전체	2.9%	▼0.3%p	2.2%	▼0.6%p
초대형	1.8%	▲0.2%p	1.8%	▲0.2%p
대형	2.3%	▼0.5%p	2.3%	▼0.5%p

규모	신축포함		신축제외	
	공실률	전분기대비	공실률	전분기대비
중대형	3.8%	▼1.1%p	2.0%	▼2.8%p
중형	9.3%	▼0.1%p	4.2%	▲0.2%p
소형	4.3%	▼0.9%p	4.3%	▼0.9%p

(자료: 2024년 2분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

2) SK U-타워

당사의 투자부동산 중 SK U-타워는 수도권 대표적 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치하였으며, 서울 3대 오피스 권역으로의 접근성도 매우 높습니다. 정자역 도보 2분 이내에 위치한 초역세권 자산으로 분당선/신분당선을 통해 연결되는 GBD(강남업무지구) 및 서울 주요 업무지구로의 접근성이 매우 높습니다. 분당/판교 오피스 시장은 공급 물량은 감소하나 투자 수요가 증가함에 따라 매입 경쟁이 심화되며 주요 권역의 평당 매입가가 지속적으로 상승하고 있습니다. 서울 기타권역 및 분당권역의 오피스 수요가 지속적으로 증가하며, 전체 오피스 거래규모에서 해당 지역이 차지하는 비율도 지속적인 증가 추세에 있으며, 평당 거래가격도 지속적으로 갱신 중에 있습니다.

[BBD 권역 임대료 및 관리비 상승률(전년동기대비)]

(단위: %)

BBD 임대료, 관리비 상승률 (전년 동기 대비)



bbd 임대료 상승률

(자료: 2024년 2분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

BBD 권역의 2024년 2분기 신축 포함 공실률은 0.8%로 매우 낮은 수치를 기록하였습니다. 2023년 1분기 이후 BBD 권역은 지속적으로 2% 이하의 낮은 공실률을 유지하고 있습니다. 향후 판교 제2테크노밸리 내 사옥 목적의 신축 오피스 공급이 예정되어 있으나, 임대시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 예상됩니다.

[BBD 권역 규모별 오피스 공실률 현황]

(단위: %, 개)

규모	신축포함		신축제외	
	공실률	전분기대비	공실률	전분기대비
전체	0.8%	▼0.2%p	0.8%	▼0.2%p
초대형	0.0%	-	0.0%	-
대형	0.1%	▲0.1%p	0.1%	▲0.1%p
중대형	2.7%	▼4.2%p	2.7%	▼4.2%p

규모	신축포함		신축제외	
	공실률	전분기대비	공실률	전분기대비
중형	4.3%	▲0.9%p	4.3%	▲0.9%p
소형	1.0%	-	1.0%	-

(자료: 2024년 2분기 Office Market Report, 젠스타메이트)

3) SK에너지 주유소 114개소

당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)의 투자부동산인 SK에너지 주유소 114개소(2021년 매입 당시 116개소, 2023년 2개소 매각 후 114개소)는 국내 정유 업계 1위 SK에너지(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 직영 주유소들입니다. 책임임차기간이 10년이므로 향후 공실 발생 가능성이 현저히 낮은편이며, 임대료 상승률도 전국 CPI에 연동 및 하한이 설정되어 있어 임대료 하락의 위험 또한 낮습니다. 해당 주유소 자산은 교통이 편리하고 유동인구가 많은 곳에 위치한다는 입지적 특성을 가지고 있습니다. 우수한 접근성으로 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업 뿐만 아니라 공간공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용하여 새로운 부가가치를 창출을 기대할 수 있습니다. 이처럼 클린에너지리츠의 주유소 자산은 높은 임차 안정성과 더불어 향후 토지활용 가치가 높은 자산들로 구성되어 있습니다.

당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 증권신고서 제출일 전일 현재 기준 주유소 114개소 중 31개소의 매각을 연내 거래완료를 목표로 추진 중에 있습니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 매각 계획이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없습니다.

4) SK하이닉스 수처리센터

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)(이하 "클린인더스트리얼리츠")의 투자부동산인 SK하이닉스 수처리센터는 SK하이닉스(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 산업 시설입니다. 지난 2023년 9월 6일 임대차계약을 체결하였으며, 장기 책임 임차로 수익이 안정적인 동시에 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮아 당사가 부담할 수 있는 비용 및 책

임 등은 제한적일 것으로 판단하고 있습니다. 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 단지 내 소재하고 있으며, 반도체 공장에서 발생하는 폐수의 고도처리, 방류 및 재활용 하는 수자원 관리의 핵심 시설입니다. SK하이닉스 수처리센터는 5개동 대부분이 최근에 완공되었으며, 반도체 생산에 필수적인 수처리센터의 특성을 고려 시 향후에도 임차인의 이탈 가능성은 낮을 것으로 판단되어 안정적인 운용이 가능할 것으로 예상됩니다.

당사의 투자부동산 중 오피스 자산이 위치한 CBD 권역 및 BBD 권역의 임대료 및 공실 동향을 살펴본 결과 임대료 하락 및 공실 발생으로 인한 당사의 수익성 악화 위험은 높지 않은 것으로 판단됩니다. 또한 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)가 보유하고 있는 114개 주유소 자산의 가치평가 추이를 검토한 결과 향후 해당 자산의 가치가 하락할 위험은 적은 것으로 판단되며, 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)가 보유한 SK하이닉스 수처리센터 또한 장기 책임임차 계약을 체결하여 안정적인 운용이 가능할 것으로 판단됩니다. 하지만 향후 부동산 시장의 동향은 지금까지의 향방과 달라질 가능성이 있으며, 이에 따라 당사의 투자부동산에 대한 임차계약기간 종료 후 재계약 여부 및 재계약에 따른 임대료 조건에 따라 당사의 수익성은 악화될 수 있습니다. 또한 잔여임대차계약기간이 남아 있음에도 불구하고 예상치 못한 경제적, 사회적, 법률적 사유 등으로 중도해지가 발생하면 당사의 영업실적 및 현금흐름 등에 부정적 영향을 끼칠 수 있습니다.

(1-2) 경기 둔화에 따른 부동산가격 하락 위험

부동산투자회사 특성 상, 보유 부동산의 가치에 따른 매각손익 및 임대료수익이 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 상황이 변동되어 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치는 하락 위험에 직면할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다. 최근 세계 경제는 안정적인 성장세와 물가 하락에 힘입어 경착륙 가능성이 낮아졌지만, 러시아-우크라이나 사태 및 금리 조기 인하 속도 지연 등 경기불확실성 또한 존재하고 있는 상황입니다. 국내 경기 또한 민간 소비 성장의 둔화, 건설투자 감소의 영향으로 경제성장 개선세가 둔화되고 있습니다. 이러한 국내외 경기 변동은 당사가 영

위하는 부동산투자업 업황에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 투자 시 유의하여 주시기 바랍니다.

부동산 경기는 국내외 경기 변화에 직접적인 영향을 받습니다. 당사의 주요사업은 부동산의 매입 및 운용이며, 주요 사업수익은 이 과정에서 발생하는 임대료 수입입니다. 또한, 당사가 현재 보유하고 있는 부동산 및 향후 취득할 부동산을 매각하는 경우, 매각시점의 부동산 매각가치에 따라 당사의 매각손익이 발생하며, 이는 당사의 사업 성과에 영향을 미칠 예정입니다. 그러므로, 당사의 사업은 부동산 업황 및 거시경제와 연관성이 높습니다.

IMF는 2024년 7월 발표한 세계경제전망(World Economic Outlook)에서 2024년 세계경제성장률을 지난 전망치와 동일한 3.2%, 2025년 세계경제성장률은 지난 2024년 4월 전망치 대비 0.1%p. 높은 3.3%로 발표하였습니다. 또한 IMF에서 발표한 한국의 경제성장률도 2024년 전망치는 2.5%로 지난 2024년 4월 전망치 대비 0.2%p. 높았고, 2025년 전망치는 2.2%로 지난 2024년 4월 전망치 대비 0.1%p. 낮았습니다.

IMF는 2024년 세계 성장률에 대해 상·하방 요인이 균형을 이루고 있는 것으로 평가하였습니다. 성장을 높일 상방 요인으로는 성공적인 구조 개혁을 통한 생산성 증가, 다자 간 협력 강화를 통한 무역 확대 등을 제시하였습니다. 반면, 지정학적 갈등에 따른 물가 상승 및 그에 따른 고금리 상황 지속, 선거 결과에 따른 정책 급변 및 재정 적자·부채 확대 등을 성장을 제약할 우려가 있는 하방 요인으로 지적하였습니다.

[IMF의 주요국 경제성장률 전망치]

(단위: %)

구분	2023년	2024년		2025년	
		2024년 04월	2024년 07월	2024년 04월	2024년 07월
세계	3.2	3.2	3.2	3.2	3.3
선진국	1.6	1.7	1.7	1.8	1.8
미국	2.5	2.7	2.6	1.9	1.9
유로존	0.4	0.8	0.9	1.5	1.5

구분	2023년	2024년		2025년	
		2024년 04월	2024년 07월	2024년 04월	2024년 07월
일본	1.9	0.9	0.7	1	1
영국	0.1	0.5	0.7	1.5	1.5
캐나다	1.1	1.2	1.3	2.3	2.4
신흥국	4.3	4.2	4.3	4.2	4.3
러시아	3.6	3.2	3.2	1.8	1.5
중국	5.2	4.6	5	4.1	4.5
인도	7.8	6.8	7	6.5	6.5
한국	1.4	2.3	2.5	2.3	2.2

(자료 : IMF World Economic Outlook, 2024.07)

주1) 2024년 및 2025년 수치는 전망치임.

국내 경제성장률의 경우 과거 글로벌 금융위기의 여파로 2008년 ~ 2009년 침체된 모습을 보였으며 2010년에는 기저효과로 6.8%의 성장률을 기록했습니다. 이후 저성장, 저소비, 높은 실업률 등의 현상들이 지속되며, 정부의 재정 및 금융정책을 통한 경기회복 노력에도 불구하고 2.0~3.0% 내외의 성장률을 유지하고 있습니다. 하지만 2020년에는 코로나19로 인하여 1998년 IMF 사태 이후 처음으로 국내 경제성장률은 마이너스(-) 성장을 보였습니다. 2021년에는 팬데믹 확산이 종식되지 않았음에도 불구하고 코로나19 사태 이전인 2019년보다 국내총생산(GDP)가 증가하였으며, 기저효과로 인하여 4.0%의 높은 경제성장률을 기록했습니다. 2022년에는 수출, 민간 소비의 감소 등의 영향으로 전년대비 하락한 2.6%의 성장률을 기록하였으며 2023년에도 이러한 기조가 유지되며 전년대비 하락한 1.4%의 성장률을 기록하였습니다.

[국내 경제성장률 추이]

(단위: % 억달러)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
경제성장률	3.7	2.4	3.2	3.2	2.8	2.9	3.2	2.9	2.2	-0.7	4.3	2.6	1.4
국내총생산(GDP)	12,534	12,780	13,706	14,840	14,653	15,000	16,233	17,252	16,510	16,446	18,177	16,733	17,131

(자료: 한국은행 경제통계시스템)

한편, 2024년 8월 한국은행 경제전망보고서에 따르면 최근 국내외 여건변화 등을 감

안할 때, 2024년 및 2025년 국내 경제성장률은 각각 2.4%, 2.1% 수준을 나타낼 것으로 전망됩니다. 국내 경제는 수출이 호조를 지속하고 내수 역시 회복흐름을 재개하며 양호한 성장세를 이어갈 전망이며, 소비자물가 상승률은 근원물가의 하향안정 흐름 지속, 지난해 유가·농산물가격 급등에 따른 기저효과 등으로 하반기중 2%대 초반 수준으로 둔화될 것으로 예상하였습니다. 24년 중 국내성장률은 2.4%로 지난 2월 전망치(2.1%)에 비해서는 높으나 5월 전망치(2.5%)에는 다소 못미치며, 내년 성장률은 지난 5월 전망치에 부합하는 2.1%로 예상하였습니다.

[한국은행 국내 주요 거시경제지표 전망]

(단위: %)

구분	2023년	2024년			2025년		
	연간	상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간
GDP 성장률(%) (주1)	1.4	2.8	2	2.4	1.8	2.4	2.1
민간소비	1.8	1	1.8	1.4	2.2	2.3	2.2
설비투자	1.1	-2.3	2.6	0.2	6.5	2.2	4.3
지식재산생산물투자	1.7	1.7	2	1.9	3.2	3.4	3.3
건설투자	1.5	0.8	-2.2	-0.8	-3.4	1.8	-0.7
재화수출	2.9	8.4	5.6	6.9	3.1	2.6	2.9
재화수입	-0.3	-1.4	4.6	1.6	5.2	2.1	3.6

(자료: 한국은행 경제전망보고서, 2024.08)

주1) 전년 동기대비 기준

주2) 2024년, 2025년 수치는 전망치임.

부동산투자회사 특성 상, 보유 부동산의 임대료수익 및 매각손익이 영업수익의 대부분을 차지합니다. 따라서, 당사가 보유 부동산을 매각할 경우 발생하는 손익이 당사의 사업성과에 영향을 미칠 예정입니다. 국내외 경기 변동으로 부동산 가격이 현저히 하락할 경우 당사의 기업가치는 하락할 수 있으며, 향후 보유 부동산의 매각 손실이 발생할 수 있는 위험에 직면하게 됩니다. 현재 시점에서 당사의 부동산 매각 시점 및 매각 시점의 경기변동 흐름을 정확하게 예측하는 것은 어렵기에 불확실성이 존재하는 것으로 판단됩니다.

[경제심리지수 추이]

구분	2018.06	2018.12	2019.06	2019.12	2020.06	2020.12	2021.06	2021.12	2022.06	2022.12	2023.06	2023.12	2024.06
경제심리지수	100.2	94.7	94.8	95	68.2	85.5	109.6	105	103.1	91.9	96.1	91.4	94.7

(자료: 통계청 국가통계포털)

기업과 소비자 등 민간 경제주체의 경제 상황에 대한 심리를 종합적으로 보여주는 지표인 경제심리지수는 100을 기준으로 하는 상대지수이며, 지수가 100보다 높으면 소비자와 기업이 경제 상황을 이전보다 나아졌다고, 100보다 낮으면 그렇지 않다고 여긴다는 뜻입니다. 경제심리지수의 추이를 살펴보면, 코로나19 사태 이전까지는 지수가 100 내외를 기록하였지만, 코로나19 사태로 인해 2020년에는 지표가 68 수준까지 하락하였습니다. 2021년부터 사회적 거리두기 해제 및 전세계적인 확장적 재정·통화 정책 등으로 인해 경기가 회복됨에 따라 경제심리지수가 다시 100 이상을 기록하였습니다. 하지만 2022년 이후 러시아-우크라이나 사태 및 금리 인하 속도에 대한 불확실성 등으로 인해 경제심리지수가 다시 100 보다 낮은 수치를 보이며 아직 경기 불확실성이 높은 상황임을 짐작할 수 있습니다.

현재 글로벌 및 내수 경제는 러시아-우크라이나 전쟁, 미국의 조기 금리 인하 기대감 축소 및 소비 위축 등의 대내외변수가 존재하며 이에 따라 경제 전망 지표가 하향조정될 가능성을 배제할 수 없습니다. 이러한 국내외 경기 불확실성의 증대는 단기적으로는 국내 경제상황을 악화시킬 수 있으며, 국내 경제성장률이 지속적으로 악화될 경우 일반 경제활동에 많은 영향을 받는 국내 부동산 경기도 악화될 수 있습니다. 이처럼 향후 당사 보유 부동산의 매각시점에 국내 부동산 경기의 악화된다면 당사는 부동산의 매각손실 등으로 인해 사업성이 악화될 위험이 있으며, 당사의 수익성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 투자자께서는 이러한 경기 변동의 위험에 따라 당사의 사업성과가 변동 될 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

(1-3) 금리 변화에 따른 부동산 경기 하강 위험

부동산 가격은 금리와 밀접한 연관성을 갖습니다. **향후 기준금리 상승에 따라 차입금리가 상승할 경우, 조달비용의 상승으로 부동산 시장 내 수요가 감소할 수 있습니다. 부동산 시장 전반의 수요 하락으로 인한 부동산 가격의 하락은 당사가 보유하는 부동산의 가치의 하락으로 이어질 수 있으며, 향후 보**

유 부동산을 매각하는 시점에 부동산 매각손실이 발생할 수 있습니다.

또한 당사는 자산 매입 시 소요금액의 일부를 차입으로 조달하고 있으므로, 차입금리의 상승은 당사의 금융비용을 증가시켜 수익성에 부정적 영향을 미칠 수 있습니다. 이처럼 금리 변화는 당사의 사업성에 부정적인 영향을 끼칠 수 있으므로 투자자는 이점을 유의하시기 바랍니다.

2008년 글로벌 금융위기 이후 한국은행은 대내외적인 경기 위축 우려 및 경기 회복 지연 등으로 인해 2010년까지 지속적으로 기준금리를 인하했습니다. 2008년 5.25%까지 상승했던 기준금리를 이후 지속적으로 인하하여 2009년 2월 2.00%까지 하락했으며, 이후 세계 경제가 금융위기로 인한 침체에서 개선되는 모습을 보이자 한국은행은 다시 기준금리 인상을 단행하며 2011년 6월 3.25%까지 상승하였습니다. 하지만 이후 다시금 전세계적인 경기 위축이 우려되자, 한국은행은 2012년 7월 다시 금리 인하를 단행했으며 이러한 저금리 기조는 2016년까지 이어졌습니다. 2014년 하반기 두차례의 기준금리 인하(2.50% → 2.00%)가 있었고, 2015년 3월, 6월 두차례의 기준금리 인하(2.00% → 1.50%) 이후 1년 만인 2016년 6월 한차례의 기준금리 인하(1.50% → 1.25%)가 있었습니다.

2016년 하반기부터 세계 경제 개선 조짐이 확인되며, 2016년 9월 미국 FOMC에서 연내 미국 기준금리 인상이 확실시되자 글로벌 금리는 반등세를 보였습니다. 2016년 12월 미국은 기준금리 인상을 단행하였으며, 2017년 3월, 6월에 기준금리를 추가 인상하였습니다. 이에 따라 미국 기준금리(1.00% ~ 1.25%) 상단이 한국의 기준금리(1.25%)와 동일한 수준으로 상승하였습니다. 한국은행은 국내경기의 회복세 및 미국의 금리 인상기조 등을 근거로 국내 기준금리를 2017년 11월 1.25%에서 1.50%로 인상하였습니다.

2018년 3월 미국 FOMC에서 기준금리를 1.25% ~ 1.50%에서 1.50% ~ 1.75%로 인상함에 따라 한국은행의 기준금리 인상에도 불구하고 한미 간 기준금리가 역전되었습니다. 이후 2018년 6월, 9월, 12월에 미국 FOMC에서 금리를 연이어 0.25%p씩 인상하여 기준금리가 2.25~2.50% 수준까지 도달하였습니다. 한국은행은 2018년 1월 기준금리를 1.50%에서 1.75%로 인상하였습니다.

2017년~2018년 동안 계속되는 금리 인상으로 채권시장은 혼조세를 이어가다, 2019년 5월 개최된 한국 금통위에서 금리인하 소수의견이 나오면서 시장 내 기준금리 인하 기대감이 확대되며 채권시장이 다시 강세를 나타내기 시작했습니다. 한국은행은 2019년 7월 선제적으로 기준금리를 1.75%에서 1.50%로 하향조정하였고, 미국 FOMC는 2019년 7월과 10월에 기준금리를 1.75%까지 연이어 인하하며 금리는 하향조정 국면으로 전환했습니다. 2019년 10월 개최된 금통위는 기준금리를 0.25%p 추가 인하하여 기준금리는 1.25%로 하향 조정하였으며, 2020년 경제성장률 전망치를 하향 조정하였습니다.

2020년 2월부터 불거진 코로나19 확산에 대한 우려로 세계적으로 안전자산 선호심리가 심화되면서 국내외 시장금리의 하락세가 지속되었습니다. 미국 연방공개시장위원회(이하 FOMC)는 1차로 기준금리를 1.00~1.25%로 0.50%p. 인하하였고, 이후 2차로 0.00~0.25%로 1.00%p.를 재차 인하하며 파격적인 금리인하를 단행하였습니다. 한국은행 또한 마찬가지로 2차례에 걸쳐 기준금리를 1.25%에서 0.50%까지 인하하며 코로나19로 인한 경제 타격에 대비하였습니다. 추가로 국내외적으로 무제한적 유동성을 공급하여 디폴트 위험을 최소화하였으며 위축된 투자 및 소비심리를 지속적으로 진작시킨 결과 경제지표는 서서히 회복세를 보이며 개선되었습니다.

2021년 FOMC는 6월 기준금리를 동결하였으나, 연방기금 목표금리 전망치 점도표에서 금리 인상 시점을 앞으로 큰 폭 조정하였고, 테이퍼링에 대한 논의를 시작하였다고 발표하였습니다. 점도표 상 2023년 금리인상을 전망한 연준위원은 7명에서 13명으로 늘었고, 2022년 인상을 예고한 위원 수 역시 4명에서 7명으로 증가하였습니다. 이주열 한국은행 총재는 6월, 물가 상승과 금융 불균형을 이유로 연내 2차례의 금리 인상이 가능함을 시사하였습니다. 중앙은행의 매파적 발언이 이어지자 단기 금리가 급등하고, 장단기 스프레드가 급격히 축소되는 등 채권시장 변동성은 확대되었습니다. 12월 FOMC는 기준금리 동결(0~0.25%)과 자산매입 축소(테이퍼링) 1,200억 달러 규모를 기존에 계획했던 종료 시점인 2022년 6월에서 3월로 앞당길 것임을 발표했으며, 점도표상 2022년 세 차례 금리 인상 가능성에 대해 시사했습니다.

2022년 3월 FOMC에서는 2018년 12월 이후로 3년 3개월만에 기준금리를 0.25%p. 인상한 0.25%~0.50%로 조정하였고, 2022년 5월 FOMC에서는 0.50%p. 인상하여 0.75%~1.00%로 조정하였습니다. 한편, 2022년 6월 미국 FOMC에서는 지속적으로

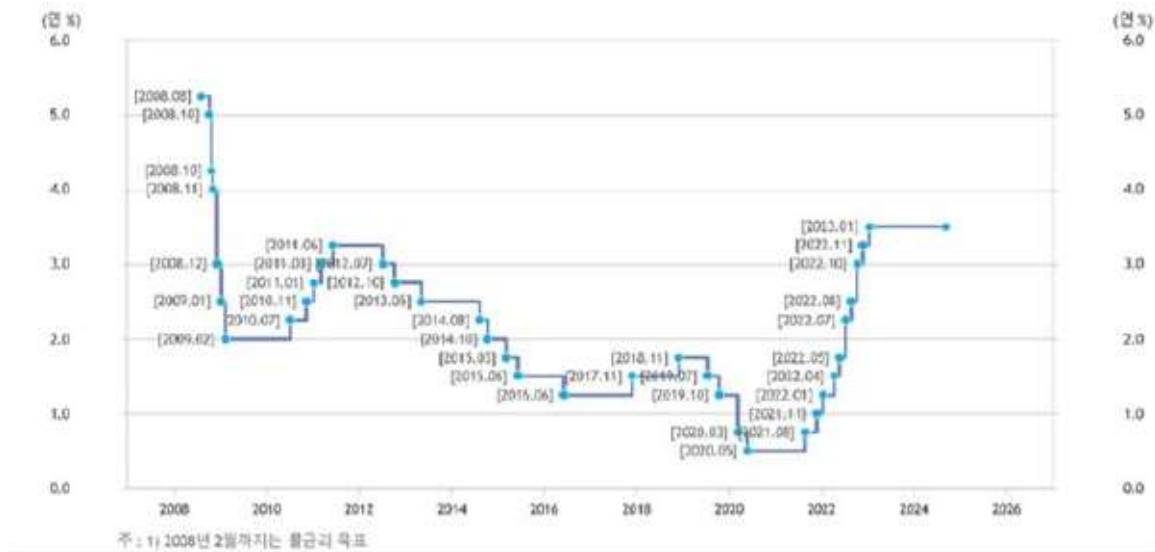
상승하는 물가에 대응하기 위해 기준금리를 0.75%p 인상하며 자이언트스텝을 단행하였습니다. 이에 따라 미국 기준금리는 0.75%~1.00%에서 1.50%~1.75%로 인상되었습니다. 연준이 금리를 급속히 올린 것은 미국의 소비자물가 상승률이 40년만에 최고치를 갱신하는 등 높은 인플레이션 압력을 받고 있기 때문입니다. 연준은 인플레이션이 안정화 될때까지 추가적인 금리 인상을 시사하였습니다. 이후에도 파월 연준 의장은 지속적 금리 인상을 시사하며, 적극적 통화긴축 의지를 드러냈으며, 2022년 7월 FOMC 0.75%p. 인상, 9월 FOMC 0.75%p. 인상, 11월 FOMC에서도 기준금리를 0.75%p. 인상하며 4차례 연속 자이언트스텝을 단행하였습니다. 이후 2022년 12월, 2023년 1월에 연준은 각각 기준금리를 0.50%p, 0.25%p 추가 인상하였고, 2023년 3월, 5월, 7월에 각각 0.25%p 추가 인상을 단행하였습니다. 2023년 9월 FOMC에서 연준은 만장일치로 기준금리를 동결하였으나, 2023년 경제성장률(1.0% → 2.1%) 및 물가상승률(3.2% → 3.3%) 상향 조정하여 높은 금리 수준이 오랜 기간 유지될 수 있음을 시사하였고, 이후 11월 및 12월 FOMC에서도 만장일치로 기준금리를 동결하였습니다.

2024년 3월 FOMC에서도 만장일치 금리동결(5.25%~5.50%)을 이어갔으며, 점도표상 올해 3회 인하(75bp) 전망을 유지하였습니다. 이후 2024년 5월, 6월 FOMC에서도 만장일치로 금리동결 기조를 이어갔으며, 6월에는 점도표를 통해 연내 금리인하 횟수를 3회에서 1회로 축소하며 고금리기조가 지속될 수 있음을 시사했습니다. 2024년 7월 FOMC에서는 만장일치로 8회 연속 기준금리를 동결(5.25%~5.50%)했으나, 파월 연준 의장이 정책의 초점이 물가에서 고용으로 이동하고 있음을 밝히면서 전반적으로 금리인하 시점에 근접했다는 인식을 표명함에 따라 시장 내 금리인하에 대한 기대감이 증가하였습니다. 연준은 9월 18일 FOMC에서 빅컷을 단행하여 기준금리를 기존보다 50bp 인하하였으며 최근 지표들이 경제활동이 견고한 속도로 확장하고 있음을 시사하고 있다고 인하 배경을 설명하였습니다. 연준의 빅컷으로 증권신고서 제출일 전일 현재 기준 미국 기준금리는 4.75%~5.00% 입니다.

한국은행은 2021년 1월 금리 인하 이후로는 기준금리를 동결하다, 2021년 08월 금통위에서 기준금리를 0.75%로 0.25%p. 인상하였습니다. 이는 2018년 11월 이후 2년 9개월 만의 기준금리 인상으로, 한국은행은 COVID-19의 재확산 영향으로 민간 소비가 다소 둔화되었으나 수출이 호조를 지속하고, 설비투자도 견조한 흐름을 나타

내고 있어 기준금리 인상을 결정하였습니다. 한국은행은 8월 인상 이후 빠르게 증가하는 물가 상승을 억제하기 위해 추가적으로 2021년 11월 및 2022년 1월 각각 금리를 0.25%p. 인상하였습니다. 이후 미국 및 글로벌 중앙은행들의 연이은 기준금리 인상 및 양적긴축 기조에 따른 대응으로 2022년 4월 기준금리 1.25%에서 2023년 1월 3.50%까지 지속적으로 인상한 후 현재까지 동결하여 증권신고서 제출 전일 기준 한국은행 기준금리는 3.50%입니다.

[한국은행 기준금리 변동추이]



한국은행 기준금리 추이

(자료: 한국은행)

한편, 주요 시중은행(KB국민은행, 하나은행, NH농협은행, 신한은행, 우리은행 5개사)의 주택담보대출금리는 기준금리 인상 및 기대 인플레이션 등으로 인한 시장금리 상승의 영향으로 2021년 08월 이후 2022년 말까지 상승세를 보이다 현재는 다시 일부 하락한 모습입니다. 2022년 2월부터 주요 시중은행의 평균 주택담보대출 금리는 4.00%를 넘었으며, 2022년 11월부터 2023년 1월까지 평균 5% 이상의 금리를 기록한 뒤 이후 4%대의 금리를 유지하다 현재는 다시 일부 하락하여 2024년 8월 기준 3.54%를 기록하였습니다. 향후 기준금리의 움직임에 따라 시장금리의 추가적인 변동이 있을 것으로 예상됩니다.

[주요 시중은행 주택담보대출 금리 현황]

구분	2023-09	2023-10	2023-11	2023-12	2024-01	2024-02	2024-03	2024-04	2024-05	2024-06	2024-07	2024-08
KB국민은행	4.52	4.45	4.71	4.58	4.1	3.88	3.94	4.11	4.04	3.83	3.6	3.5
NH농협은행	4.24	4.29	4.65	4.79	4.88	4.43	3.97	3.89	3.87	3.89	3.83	3.79
우리은행	4.45	4.52	4.72	4.55	4.18	3.96	4.18	4.02	4.13	4	3.68	3.31
신한은행	4.52	4.58	4.78	4.59	4.15	4.09	3.96	4	4.08	4.02	3.68	3.44
하나은행	4.39	4.49	4.79	4.51	4.15	4.14	4.06	3.71	3.75	3.83	3.75	3.67
산술평균	4.42	4.47	4.73	4.6	4.29	4.1	4.02	3.95	3.97	3.91	3.71	3.54

(자료: 전국은행연합회)

주1) 주요 시중은행 5개사의 분할상환방식 주택담보대출(만기10년 이상) 금리 현황 자료임. 은행별 평균금리임.

상기 금리는 주택시설에 해당하는 담보대출금리에 해당하지만, 시장금리의 방향에 따라 주택시설 외의 부동산 또한 전반적인 가격이 변동될 가능성이 존재합니다. 특히, 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용 상승을 야기하며, 당사의 사업 추진 특성상 자기자본 이외에 일정 비율을 차입에 의존하여 부동산을 매입해야 하므로 당사에 부담으로 작용할 수 있습니다. 따라서 시장금리가 상승할 경우 당사의 보유 부동산 가치에도 부정적 영향을 미칠 수 있고, 향후 부동산을 추가로 매입할 시 차입금리 증가로 당사의 금융비용이 증가하여 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

(1-4) 부동산 상태에 관한 위험

당사는 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체를 통해 투자부동산 모두 취득 시에 물리적 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 그러나 당사가 직접 소유 또는 자리츠를 통해서 소유하는 투자부동산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 모두 책임임대차계약 상 통상적인 마모와 손실을 제외하고, 임차인은 그 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선하며, 임대차개시일 당시에 존재하는 상태와 부합하게 양호하고, 안전하며, 운용할 수 있는 상태로 유지해야 합니다.

당사는 투자부동산에 대한 물리실사를 실시하여 물리적 하자를 발견 및

추후 발생할 수 있는 개선 비용을 예측하였으며, 이 외에도 예측불가능한 사고에 대비하여 당사의 투자부동산에 대하여 보험을 가입하였고, 이로 인해 부동산 상태로 인한 비용이 제한적일 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

당사는 투자 부동산의 물리적, 기술적 위험 최소화를 위해 건축설계 및 관련 서비스업을 영위하는 전문 업체를 통해 투자부동산 모두 취득 시 물리적 실사를 실시하였습니다. 실사 결과 투자 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으나 향후 건축, 기계설비 및 전기 설비 등의 내구연한이 초과됨에 따라 교체 비용이 발생할 수 있습니다. 그러나 당사가 직접 소유 또는 자리츠를 통해서 소유하는 투자부동산 중 SK서린빌딩, SK U-타워, 114개 주유소 자산 및 SK하이닉스 수처리센터는 책임임대차계약 상 통상적인 마모와 손실을 제외하고, 임차인은 그 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선하며, 임대차개시일 당시에 존재하는 상태와 부합하게 양호하고, 안전하며, 운용할 수 있는 상태로 유지해야 합니다.

당사는 이렇게 투자부동산에 대한 물리실사를 실시하여 물리적 하자를 발견 및 추후 발생할 수 있는 개선 비용을 예측하였으며, 이 외에도 예측불가능한 사고에 대비하여 당사의 투자부동산에 대하여 하기와 같이 보험을 가입하였고, 이로 인해 부동산 상태로 인한 비용이 제한적일 것으로 판단됩니다. 그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있습니다.

2024년 06월 30일 기준 당사 및 자리츠가 투자부동산에 대하여 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U-타워	SK 주유소	종로타워	수처리센터
보험종류	패키지보험	패키지보험	패키지보험	패키지보험	패키지보험
보험회사	현대해상화재보험(주)	현대해상화재보험(주)	현대해상화재보험(주)	KB손해보험(주)	현대해상화재보험(주)
투자부동산	1,035,194,281	518,389,513	780,911,286	657,559,859	1,160,736,886

	SK 서린빌딩	SKU-타워	SK 주유소	중로타워	수처리센터
부보금액	364,540,348	341,092,919	510,548,104	139,206,149	1,181,087,124
질권설정에 대한 기술	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 72,160,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 365,256,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 524,153,771천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 293,760,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)중소기업은행 등에 부보금액을 한도로 하여 804,360,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

(1-5) 대리인 및 이해상충 관련 위험

회사는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로 에스케이리츠운용(주)는 회사의 자산관리업무를 위탁받아 업무를 수행하고 있습니다. 회사의 사업 목적이 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것이기 때문에 자산관리회사는 매우 중요한 역할을 수행하고 있습니다. 이외에도 신한펀드파트너스(주)가 일반사무 업무를, 대한토지신탁(주)가 부동산 자산 보관 업무를, SK증권(주)가 증권 및 현금 자산 보관 업무를 수행하고 있습니다. 향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 또한, 각 사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

당사는 「부동산투자회사법」에 따라 설립되고 영업인가를 받은 위탁관리부동산투자회사로서, 위탁관리부동산투자회사는 자산의 투자·운용을 「부동산투자회사법」에 따라 인가 받아 설립된 자산관리회사에게 위탁하여야 합니다. 에스케이리츠운용(주)는 2021년 03월 26일 국토교통부로부터 설립 인가를 받아 2021년 03월 26일 설립된 「부동산투자회사법」상의 자산관리회사입니다. 에스케이리츠운용(주)는 자산관리위탁계약에 의거 부동산관련 유가증권의 취득 및 처분, 피투자한 부동산투자회사에 대한 의결권의 행사에 관한 업무, 자산운용에 대한 사업계획의 수립 및 위탁자의 의사결정지원 및 부동산관련 유가증권의 취득에 필요한 자금조달과 관련한 업무를 당사로부터 위임받아 수행하고 있습니다.

구분	내용
회사명	에스케이리츠운용 주식회사
영문명	SK REITs Management Co., Ltd.
대표자	신도철
본점 사업자등록번호	791-87-02314
본사 주소	서울특별시 중구 세종대로 136 (태평로1가, 파이낸스빌딩15층)
본사 전화번호	02-6353-7000
본사 팩스번호	02-6353-7099
인터넷 홈페이지 주소	http://skamc.co.kr
결산월	12월
업종명	부동산업
회사설립일	2021년 03월 26일
임직원수	24명

[당사가 자산관리회사인 에스케이리츠운용주에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	자산관리보수 (주3)	자산관리보수 = 투자대상자산의 《매입가액》 × 영점이퍼센트(0.2%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수	매 결산기에 대한 정기 주주총회 일로부터 7일 이내에 현금 지급
	자산관리성과수수료 (주4)	자산관리성과수수료 = (당해 결산기에 대한 《수수료 등 차감 전 배당액》 - 《최고 수수료 등 차감전 배당액》) × 《일평균 발행주식수》 × 이십오퍼센트(25%) 다만, 자산관리성과수수료가 음수(-)인 경우 및 위탁자의 상장일이 속한 해에 포함되는 각 결산기에 대하여는 자산관리성과수수료가 없는 것으로 한다.	매 결산기에 대한 정기 주주총회 일로부터 7일 이내에 지급
	매입수수료 (주5)	매입수수료 = 《매입가액》 × 영점오퍼센트(0.5%)	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 7일 이내에 지급
	처분수수료 (주6)	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분수수료 = 《처분가액》 × 영점칠퍼센트(0.7%) 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》) × 《처분비용》 × 영점칠퍼센트(0.7%)	투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급
	처분성과수수료 (주6, 주7)	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분성과수수료 = (《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 일십퍼센트(10%) - 《자산관리성과수수료 누계액》 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분성과수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 《처분 비용》 × 일십퍼센트(10%) - 《자산관리성과수수료 누계액》	
			수탁자가 계약기간 중 투자대상자산의 개발에 관한 업무를 수행하는 경우, 위탁자는 해당 투자대상자산의 개발과 관련하여 발생한 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험

구분	항목	지급금액	지급시기
	개발보수	료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지비 및 금융비용은 제외함)를 합한 금액의 오퍼센트(5%) 상당액(이하 “총 개발보수”)을 수탁자에게 개발업무에 대한 수수료로 지급	승인이 있는 날부터 일(1)주일 이내에 수탁자에게 당해 사업연도에 대한 개발보수를 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 다만, 어느 투자대상자산과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 해당 투자대상자산에 대한 본 계약에 따른 보수는 없는 것으로 한다.

1. 위탁자가 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 다른 부동산투자회사(이하 “자리츠”) 발행주식(의결권 있는 주식을 기준으로 함)을 소유하고 있고 수탁자가 「부동산투자회사법」상 자리츠의 자산관리회사로서 자리츠로부터 그 업무에 대한 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우
2. 위탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립·설정된 부동산집합투자기구 발행 집합투자증권을 소유하고 있고 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자와 수탁자가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사 관계에 있는 경우로서 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 해당 집합투자업자가 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

주3) 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산하며, 자산관리보수는 각 투자대상자산별로 산정함.

주4)

※ 《수수료 등 차감 전 배당액》은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액(투자대상자산의 처분에 따른 배당금으로, 투자대상자산이 집합투자증권 또는 지분증권 등 부동산 외의 자산인 경우 해당 집합투자증권, 지분증권 등의 기초자산인 부동산의 매각으로 위탁자가 지급받는 배당을 말함)은 《수수료 등 차감 전 배당액》에 포함(산입)하지 않음.

※ 《최고 수수료 등 차감전 배당액》은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 《수수료 등 차감 전 배당액》 중 가장 큰 금액으로 함.

※ 《일평균 발행주식수》는 당해 결산기 동안 매일의 위탁자 발행 총 주식수를 합산한 것을 당해 결산기에 속한 날 수로 나누어 계산함.

주5)

※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 《매매대가》

- 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 《기초자산인 부동산의 평가금액》 X 《위탁자의 지분율》

※ 《매매대가》는 투자대상자산의 매매계약상 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(투자대상자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 투자대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 함.

※ 《기초자산인 부동산의 평가금액》은 해당 투자대상자산의 《매매대가》 산정의 기준이 된 투자대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액으로 함.

※ 《위탁자의 지분율》은 투자대상자산 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 투자대상자산이 집합투자증권인 경우에는 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함) 중 위탁자가 소유한 집합투자증권이 차지하는 비율

- 투자대상자산이 지분증권인 경우에는 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 총 지분증권 중 위탁자가 소유한 지분증권이 차지하는 비율

주6)

※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.

※ 《처분자산의 총가치》는 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 『(《처분자산의 기본가치》 / 《처분자산의 비중》) + 《총 부채》』의 산식에 따라 계산된 금액으로 함.

※ 《처분자산의 기본가치》는 위탁자의 재무제표(개별 재무제표를 기준으로 함)에 계상된 처분자산의 가액(명확히 하면, 처분자산이 투자대상자산 중 일부인 경우 《처분비율》에 따른 투자대상자산의 가액)으로 함.

※ 《처분자산의 비중》은 처분자산의 유형별로 다음의 구분에 따름

- 처분자산이 집합투자증권인 경우, 처분자산인 집합투자증권(수량)을 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발

행한 총 집합투자증권(수량)(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함)으로 나눈 값으로 함.
 - 투자대상자산이 지분증권인 경우, 처분자산인 지분증권(수량)을 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 전체 지분증권(수량)으로 나눈 값으로 함.
 ※ 《총 부채》는 처분자산의 발행인(처분자산이 집합투자증권인 경우 해당 집합투자기구)의 재무제표상 총 부채로 함.
 ※ 《프리미엄》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)에서 《처분자산의 기본가치》를 차감한 금액으로 함.
 ※ 《처분비용》은 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 위탁자가 보유한 처분자산인 투자대상자산의 총 수량(총 죄수 · 주수)에 대한 처분자산의 수량(죄수 · 주수) 비율로 함.

주7)

※ 《자산관리성과수수료 누계액》은 다음에 따름.
 - 최초의 처분성과수수료를 지급하는 경우, 위탁자의 주권이 설정된 날(당일 포함)부터 투자대상자산이 최초로 처분된 날(당일 제외)까지의 기간동안 제3조에 따라 수탁자에게 지급된 자산관리성과수수료의 합계액
 - 최초의 처분성과수수료 지급 후에 처분성과수수료를 지급하는 경우, 직전 처분성과수수료 지급일(당일 포함)부터 해당 처분자산이 처분된 날(당일 제외)까지의 기간동안 제3조에 따라 수탁자에게 지급된 자산관리성과수수료의 합계액

당사의 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주), 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 및 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)의 자산관리회사는 당사의 자산관리회사와 동일한 에스케이리츠운용(주)입니다. 당사 및 자리츠는 둘 중 어느 하나가 이미 보수를 지급한 명목에 대하여는 다른 하나가 중복하여 보수를 지급하지 않도록 하는 조건으로 자산관리위탁계약을 체결, 당사의 투자대상자산인 집합투자기구 집합투자업자가 동일함에 따른 보수의 이중지급이 되지 않도록 조치하였습니다.

[클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)가 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
	자산관리보수 (주3)	자산관리보수 = 투자대상자산의 《매입가액》 × 영정이이퍼센트(0.22%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수	매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급
	매입수수료 (주4)	매입수수료 = 《매입가액》 × 영정오퍼센트(0.5%)	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 7일 이내에 지급
	처분수수료	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분수수료 = 《처분가액》 × 영정칠퍼센트(0.7%)	

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	(주5)	처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》) × 《처분비율》 × 영점칠퍼센트(0.7%)	투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급
	처분성과수수료 (주4, 주5, 주6)	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분성과수수료 = (《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분성과수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 《처분 비율》 × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》	
	개발보수	수탁자가 계약기간 중 투자대상자산의 개발에 관한 업무를 수행하는 경우, 위탁자는 해당 투자대상자산의 개발과 관련하여 발생한 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지비 및 금융비용은 제외함)를 합한 금액의 오퍼센트(5% 상당액(이하 “총 개발보수”)을 수탁자에게 개발업무에 대한 수수료로 지급	해당 사업연도에 대한 외부감사인의 결산보고서에 대하여 주주총회 승인이 있는 날부터 일(1)주일 이내에 수탁자에게 당해 사업연도에 대한 개발보수를 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 다만, 어느 투자대상자산과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 해당 투자대상자산에 대한 본 계약에 따른 보수는 없는 것으로 한다.

1. 위탁자가 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 다른 부동산투자회사 발행주식(의결권 있는 주식을 기준으로 함)을 소유하고 있고 수탁자가 「부동산투자회사법」상 자리츠의 자산관리회사로서 자리츠로부터 그 업무에 대한 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우
2. 위탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립·설정된 부동산집합투자기구 발행 집합투자증권을 소유하고 있고 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자와 수탁자가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사 관계에 있는 경우로서 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 해당 집합투자업자가 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

주3) 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산하며, 자산관리보수는 각 투자대상자산별로 산정함.

주4)

※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 《매매대가》

- 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 《기초자산인 부동산의 평가금액》 X 《위탁자의 지분율》

※ 《매매대가》는 투자대상자산의 매매계약상 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(투자대상자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 투자대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 함.

※ 《기초자산인 부동산의 평가금액》은 해당 투자대상자산의 《매매대가》 산정의 기준이 된 투자대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액으로 함.

※ 《위탁자의 지분율》은 투자대상자산 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 투자대상자산이 집합투자증권인 경우에는 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함) 중 위탁자가 소유한 집합투자증권이 차지하는 비율

- 투자대상자산이 지분증권인 경우에는 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 총 지분증권 중 위탁자가 소유한 지분증권이 차지하는 비율

주5)

※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.

※ 《처분자산의 총가치》는 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 『(《처분자산의 기본가치》 / 《처분자산의 비중》) + 《총 부채》』의 산식에 따라 계산된 금액으로 함.

※ 《처분자산의 기본가치》는 위탁자의 재무제표(개별 재무제표를 기준으로 함)에 계상된 처분자산의 가액(명확히 하면, 처분자산이 투자대상자산 중 일부인 경우 《처분비율》에 따른 투자대상자산의 가액)으로 함.

※ 《처분자산의 비중》은 처분자산의 유형별로 다음의 구분에 따름

- 처분자산이 집합투자증권인 경우, 처분자산인 집합투자증권(수량)을 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수량)(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함)으로 나눈 값으로 함.

- 투자대상자산이 지분증권인 경우, 처분자산인 지분증권(수량)을 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 전체 지분증권(수량)으로 나눈 값으로 함.

※ 《총 부채》는 처분자산의 발행인(처분자산이 집합투자증권인 경우 해당 집합투자기구)의 재무제표상 총 부채로 함.

※ 《프리미엄》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)에서 《처분자산의 기본가치》를 차감한 금액으로 함.

※ 《처분비율》은 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 위탁자가 보유한 처분자산인 투자대상자산의 총 수량(총 좌수·주수)에 대한 처분자산의 수량(좌수·주수) 비율로 함.

주6)

※ 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》은 위탁자의 발행주식을 보유한 부동산투자회사(이하 “모리츠”)와 모리츠의 자산관리회사로서 수탁자가 체결한 자산관리위탁계약에 따라 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 자산관리성과수수료[모리츠의 배당성과를 기준으로 지급받는 성과보수로, 해당 투자대상자산과 관련하여 지급되었는지를 불문함. 이하 같다]를 다음의 방법으로 산정한 금액으로 함.

- 수탁자가 자산관리하거나 자산관리했던 모리츠 및 자리츠(이하 총칭하여 “전체 리츠”) 중에서 투자대상자산을 처분하여 최초로 “매각차익이 발생”한 경우, 모리츠의 주권이 최초로 상장된 날(당일 포함)부터 최초로 “매각차익이 발생”한 날(투자대상자산의 소유권을 이전한 날을 의미하며, 당일을 제외한다. 이하 같다.)까지의 기간동안 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액

(“매각차익 발생”이라 함은, 《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》가 ‘0’ 이상인 경우를 의미한다. 이하 같다)

- “전체 리츠” 중에서 최초로 “매각차익이 발생”한 후 위탁자가 투자대상자산을 처분하여 “매각차익이 발생”한 경우, “전체 리츠”를 기준으로 직전 “매각차익 발생” 일(당일 포함)부터 위탁자가 해당 투자대상자산을 처분하여 “매각차익이 발생”한 날(당일 제외)까지의 기간동안 수탁자가 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액

(명확히 하면, “전체 리츠” 중 어느 하나의 처분성과수수료 산정시 차감된 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》은 다음 처분성과수수료(“전체 리츠” 중 어느 리츠인지 불문) 산정시 차감 대상 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》에서 제외한다).

[도탈벨류제1호위탁관리부동산투자회사(주)가 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
	자산관리수수료 (주3)	자산관리수수료 = 투자대상자산의 《매입가액》 × 영점이퍼센트(0.2%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수	매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급
	자산관리성과수수료 (주4)	자산관리성과수수료 = (당해 결산기에 대한 《수수료 등 차감 전 배당액》 - 《최고 수수료 등 차감전 배당액》) × 《일평균 발행주식수》 × 이십오퍼센트(25%) 다만, 자산관리성과수수료가 음수(-)인 경우 및 위탁자의 상장일이 속한 해에 포함되는 각 결산기에 대하여는 자산관리성과수수료가 없는 것으로 한다	매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	매입수수료	매입수수료 = 64.2억원	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 7일 이내에 지급
	처분수수료 (주5)	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분수수료 = 《처분가액》 × 영정철퍼센트(0.7%) 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》) × 《처분비용》 × 영정철퍼센트(0.7%)	투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급
	처분성과수수료 (주3, 5, 6)	처분자산이 실물 부동산인 경우: (《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분성과수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 《처분 비용》 × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》	
	개발보수	수탁자가 계약기간 중 투자대상자산의 개발에 관한 업무를 수행하는 경우, 위탁자는 해당 투자대상자산의 개발과 관련하여 발생한 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 인원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지비 및 금융비용은 제외함)를 합한 금액의 오퍼센트(5%) 상당액(이하 “총 개발보수”)을 수탁자에게 개발업무에 대한 수수료로 지급	해당 사업연도에 대한 외부감사인의 결산 보고서에 대하여 주주총회 승인이 있는 날부터 일(1)주일 이내에 수탁자에게 당해 사업연도에 대한 개발보수를 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 다만, 어느 투자대상자산과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 해당 투자대상자산에 대한 본 계약에 따른 보수는 없는 것으로 한다.

- 위탁자가 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 다른 부동산투자회사 발행주식(의결권 있는 주식을 기준으로 함)을 소유하고 있고 수탁자가 「부동산투자회사법」상 모리츠의 자산관리회사로서 모리츠로부터 그 업무에 대한 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우
- 위탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립·설정된 부동산집합투자기구 발행 집합투자증권을 소유하고 있고 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자와 수탁자가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사 관계에 있는 경우로서 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 해당 집합투자업자가 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

주3)

※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 《매매대가》
- 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 《기초자산인 부동산의 평가금액》 × 《위탁자의 지분율》

주4)

- ※ 《수수료 등 차감 전 배당액》은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액(투자대상자산의 처분에 따른 배당금으로, 투자대상자산이 집합투자증권 또는 지분증권 등 부동산 외의 자산인 경우 해당 집합투자증권, 지분증권 등의 기초자산인 부동산의 매각으로 위탁자가 지급받는 배당을 말함)은 《수수료 등 차감 전 배당액》에 포함(산입)하지 않음.
- ※ 《최고 수수료 등 차감 전 배당액》은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 《수수료 등 차감 전 배당액》중 가장 큰 금액으로 함.
- ※ 《일평균 발행주식수》는 당해 결산기 동안 매일의 위탁자 발행 총 주식수를 합산한 것을 당해 결산기에 속한 날 수로 나누어 계산함.

주5)

- ※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.
- ※ 《처분자산의 총가치》는 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 『(《처분자산의 기본가치》 / 《처분자산의 비중》) + 《총 부채》』의 산식에 따라 계산된 금액으로 함.
- ※ 《처분자산의 기본가치》는 위탁자의 재무제표(개별 재무제표를 기준으로 함)에 계산된 처분자산의 가액(명확히 하면, 처분자산이 투자대상자산 중 일부인 경우 《처분비용》에 따른 투자대상자산의 가액)으로 함.
- ※ 《처분자산의 비중》은 처분자산의 유형별로 다음의 구분에 따름
 - 처분자산이 집합투자증권인 경우, 처분자산인 집합투자증권(수량)을 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수량)(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함)으로 나눈 값으로 함.
 - 투자대상자산이 지분증권인 경우, 처분자산인 지분증권(수량)을 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 전체 지분증권(수량)으로 나눈 값으로 함.
- ※ 《총 부채》는 처분자산의 발행인(처분자산이 집합투자증권인 경우 해당 집합투자기구)의 재무제표상 총 부채로 함.
- ※ 《프리미엄》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)에서 《처분자산의 기본가치》를 차감한 금액으로 함.
- ※ 《처분비용》은 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 위탁자가 보유한 처분자산인 투자대상자산의 총 수량(총 좌수·주수)에 대한 처분자산의 수량(좌수·주수) 비율로 함.

주6)

- ※ 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》은 위탁자의 발행주식을 보유한 부동산투자회사(이하 “모리츠”)와 모리츠의 자산관리회사로서 수탁자가 체결한 자

산관리위탁계약에 따라 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 자산관리성과수수료[모리츠의 배당성과를 기준으로 지급받는 성과보수로, 해당 투자대상자산과 관련하여 지급되었는지를 불문함. 이하 같다]를 다음의 방법으로 산정한 금액으로 함.

- 수탁자가 자산관리하거나 자산관리했던 모리츠 및 자리츠(이하 총칭하여 “전체 리츠”) 중에서 투자대상자산을 처분하여 최초로 “매각차익이 발생” 한 경우, 모리츠의 주권이 최초로 상정된 날(당일 포함)부터 최초로 “매각차익이 발생” 한 날(투자대상자산의 소유권을 이전한 날을 의미하며, 당일을 제외한다. 이하 같다.)까지의 기간동안 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액
 (“매각차익 발생”이라 함은, 《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》가 ‘0’ 이상인 경우를 의미한다. 이하 같다)
 - “전체 리츠” 중에서 최초로 “매각차익이 발생” 한 후 위탁자가 투자대상자산을 처분하여 “매각차익이 발생” 한 경우, “전체 리츠”를 기준으로 직전 “매각차익 발생” 일(당일 포함)부터 위탁자가 해당 투자대상자산을 처분하여 “매각차익이 발생” 한 날(당일 제외)까지의 기간동안 수탁자가 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액
 (명확히 하면, “전체 리츠” 중 어느 하나의 처분성과수수료 산정시 기 차감된 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》은 다음 처분성과수수료(“전체 리츠” 중 어느 리츠인지 불문) 산정시 차감 대상 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》에서 제외한다).

[클린인더스트리열위탁관리부동산투자회사(주)가 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)에 지급하는 보수 및 수수료]

구분	항목	지급금액	지급시기
자산관리보수 및 수수료	자산관리보수 (주3)	자산관리보수 = 투자대상자산의 《매입가액》 × 영정삼오퍼센트(0.35%) ÷ 365(윤년의 경우 366) × 위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수	매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급
	매입수수료 (주4)	매입수수료 = 《매입가액》 × 영정칠오퍼센트(0.75%)	위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 7일 이내에 지급
	처분성과수수료 (주4, 주5, 주6)	처분자산이 실물 부동산인 경우: 처분성과수수료 = (《처분가액》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》 처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우: 처분성과수수료 = (《처분자산의 총가치》 + 《프리미엄》 - 《매입가액》 - 《처분수수료》) × 《처분 비율》 × 일십퍼센트(10%) - 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》	투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급
	개발보수	수탁자가 계약기간 중 투자대상자산의 개발에 관한 업무를 수행하는 경우, 위탁자는 해당 투자대상자산의 개발과 관련하여 발생한 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리예치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지비 및 금융비용은 제외함)를 합한 금액의 오퍼센트(5%) 상당액(이하 “총 개발보수”)을 수탁자에게 개발업무에 대한 수수료로 지급	해당 사업연도에 대한 외부감사인의 결산보고서에 대하여 주주총회 승인이 있는 날부터 일(1)주 이내에 수탁자에게 당해 사업연도에 대한 개발보수를 지급

주1) 부가가치세 별도

주2) 다만, 어느 투자대상자산과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 해당 투자대상자산에 대한 본 계약에 따른 보수는 없는 것으로 한다.

1. 위탁자가 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 다른 부동산투자회사 발행주식(의결권 있는 주식을 기준으로 함)을 소유하고 있고 수탁자가 「부동산투자회사법」 상

자리츠의 자산관리회사로서 자리츠로부터 그 업무에 대한 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

2. 위탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립·설정된 부동산집합투자기구 발행 집합투자증권을 소유하고 있고 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자와 수탁자가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사 관계에 있는 경우로서 해당 부동산집합투자기구의 집합투자규약에 따라 해당 집합투자업자가 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

주3) 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산하며, 자산관리보수는 각 투자대상자산별로 산정함.

주4)

※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 《매매대가》

- 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 《기초자산인 부동산의 평가금액》 X 《위탁자의 지분율》

※ 《매매대가》는 투자대상자산의 매매계약상 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(투자대상자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 투자대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 함.

※ 《기초자산인 부동산의 평가금액》은 해당 투자대상자산의 《매매대가》 산정의 기준이 된 투자대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액으로 함.

※ 《위탁자의 지분율》은 투자대상자산 유형별로 다음의 구분에 따름.

- 투자대상자산이 집합투자증권인 경우에는 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함) 중 위탁자가 소유한 집합투자증권이 차지하는 비율

- 투자대상자산이 지분증권인 경우에는 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 총 지분증권 중 위탁자가 소유한 지분증권이 차지하는 비율

주5)

※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.

※ 《처분자산의 총가치》는 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 『(《처분자산의 기본가치》 / 《처분자산의 비중》) + 《총 부채》』의 산식에 따라 계산된 금액으로 함.

※ 《처분자산의 기본가치》는 위탁자의 재무제표(개별 재무제표를 기준으로 함)에 계상된 처분자산의 가액(명확히 하면, 처분자산이 투자대상자산 중 일부인 경우 《처분비율》에 따른 투자대상자산의 가액)으로 함.

※ 《처분자산의 비중》은 처분자산의 유형별로 다음의 구분에 따름

- 처분자산이 집합투자증권인 경우, 처분자산인 집합투자증권(수량)을 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수량)(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함)으로 나눈 값으로 함.

- 투자대상자산이 지분증권인 경우, 처분자산인 지분증권(수량)을 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 전체 지분증권(수량)으로 나눈 값으로 함.

※ 《총 부채》는 처분자산의 발행인(처분자산이 집합투자증권인 경우 해당 집합투자기구)의 재무제표상 총 부채로 함.

※ 《프리미엄》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)에서 《처분자산의 기본가치》를 차감한 금액으로 함.

※ 《처분비율》은 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 위탁자가 보유한 처분자산인 투자대상자산의 총 수량(총 좌수·주수)에 대한 처분자산의 수량(좌수·주수) 비율로 함.

주6)

※ 《모리츠 자산관리성과수수료 누계액》 위탁자의 발행주식을 보유한 부동산투자회사(이하 “모리츠”)와 모리츠의 자산관리회사로서 수탁자가 체결한 자산관리위탁 계약에 따라 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 자산관리성과수수료[모리츠의 배당성과를 기준으로 지급받는 성과수수료, 해당 투자대상자산과 관련하여 지급되었는지를 불문함]를 다음의 방법으로 합산한 금액(누계액)으로 함.

- 최초의 처분성과수수료를 지급하는 경우, 모리츠의 주권이 상정된 날(당일 포함)부터 위탁자의 해당 투자대상자산이 최초로 처분된 날(당일 제외)까지의 기간동안 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액

- 최초의 처분성과수수료 지급 후에 처분성과수수료를 지급하는 경우, 직전 처분성과수수료 지급일(당일 포함)부터 위탁자의 해당 투자대상자산이 처분된 날(당일 제외)까지의 기간동안 수탁자가 모리츠로부터 지급받은 모리츠 자산관리성과수수료의 합계액

이외에도 신한펀드파트너스(주)가 일반사무 업무를, 대한토지신탁(주)가 부동산 자산 보관 업무를, SK증권(주)가 증권 및 현금 자산 보관 업무를 수행하고 있습니다. 향후 해당 회사들의 신용 사건 발생 등의 발생으로 정상적 업무 수행이 불가능한 경우 업무를 대체할 회사를 선택해야하는 등 대리인 위험에 노출되어 있습니다. 또한, 각 사가 각자의 독자적 업무영역을 가지고 있는 법인으로, 독자적 업무 및 이윤 창출 활동이 당사의 이해와 상충될 가능성이 존재합니다.

[당사가 자산보관회사 및 일반사무수탁회사에 지급하는 보수]

지급대상 수탁자	구 분	지급금액	지급시기	비고
SK증권(주) (증권 및 현금 보관)	자산보관보수	매 결산기마다 금 팔백칠십오만원(W8,750,000)(부가가치세 별도) 연간 환산시 금 삼천오백만원(W35,000,000)(부가가치세 별도)	매 결산기에 대한 정기 주주총회일 부터 7일 이내에 지급	일할계산
	추가수수료 (주1)	추가수수료 = 추가매입자산의 《가중평균 매입가액》 × 《추가수수료율》		
대한토지신탁(주) (부동산 보관)	자산보관보수	매 결산기 마다 금 일백이십오만원(W1,250,000)(부가가치세 별도) 연간 환산 시 금 오백만원(W5,000,000)(부가가치세 별도)	매 결산기에 대한 정기 주주총회일 부터 7일 이내에 지급	일할계산
신한펀드파트너스(주) (일반사무)	일반사무 수탁보수	매 결산기별 5,000만원(부가가치세 별도) 연간 환산시 20,000만원(부가가치세 별도)	매 결산기에 대한 정기 주주총회일 부터 7일 이내에 현금으로 지급	일할계산
	추가수수료 (주1)	추가수수료 = 추가매입자산의 《가중평균 매입가액》 × 《추가수수료율》		

주1)

※ 가중평균 매입가액: 추가매입자산의 《매입가액》 × 《추가매입자산의 보유기간》 / 《당해 결산기의 총일수》

※ 당해 결산기의 총일수: 당해 결산기의 실제 총일수를 의미하며, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우 90일을 총일수로 간주한다.

※ 매입가액: 추가매입자산의 매입 시 거래 상대방과 체결한 매매계약에서 정한 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(추가매입자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 추가매입자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 한다.

※ 자산보관 추가수수료율: (결산기별) 0.0005% (연간) 0.002% / 일반사무수탁 추가수수료율: (결산기별) 0.001875% (연간) 0.0075%

※ 추가매입자산의 보유기간: 해당 결산기에 위탁자가 추가매입자산을 보유하고 있는 총일수로서, 보유하고 있는 총일수를 계산함에 있어 최초의 보유일은 해당 추가매입자산의 소유권을 취득한 날(소유권이전등기 신청일을 말하되, 소유권이전등기가 경료될 것을 조건으로 함)로 하고, 최종 보유일은 위탁자가 해당 자산을 처분하고 처분대가를 완납 받은 날로 한다.

2. 회사위험

당사의 자산관리회사는 에스케이리츠운용(주)로, 당사는 자산관리회사 내 부동산 투자 및 운용 경험이 풍부한 자산운용 전문인력들의 역량과 체계적인 투자운용시스템을 활용하여 SK그룹이 보유한 다양한 섹터의 우량부동산과 그 외 투자매력도가 우수한 부동산을 매입하고 포트폴리오를 구성하고 운용하여 주주분들에게 안정적인 배당을 지급하는 것을 사업 목표로 하고 있습니다.

이를 위한 시작으로, 당사와 당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 지난 2021년 7월 6일과 2021년 7월 7일에 SK서린빌딩과 SK에너지 주유소 116개소를, 2022년 6월 30일에는 SK U-타워를 추가로 매입하였습니다. 또한 당사와 당사의 종속기업은 각각 SK서린빌딩에 대하여 SK(주)와 5년, SK U-타워에 대하여 SK하이닉스(주)와 5년, SK에너지 주유소 116개소에 대하여 SK에너지(주)와 10년의 임대차기간 및 유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 자본적 지출 비용을 모두 임차인의 부담으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하여 현재(2개소 매각 후 현재 114개소)까지 안정적으로 운용하고 있습니다.

2022년 9월 26일에는 종로타워를 편입하여 임대 및 운영을 하고자 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수, 2022년 10월 19일에는 4,211억원에 지분증권을 100% 취득하였습니다. 2023년 9월 12일에는 SK하이닉스 수처리센터를 편입하여 임대 및 운영 하고자 클린인더스트리얼리츠의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수받아 종속회사로 편입하였고, 9월 23일에는 제3자배정을 통해 3,200억원에 지분증권을 추가로 취득하였습니다.

당사는 2021년 03월 15일 설립 후 제2기(2021년 07월 01일~2021년 09월 30일) 중 최초 자산 편입을 완료하였으며, 영업수익 또한 제2기부터 발생했습니다. 당사의 최초 사업연도(제1기)는 2021년 03월 15일에 시작하여 2021년 06월 30일에 종료하였습니다. 당사의 최초 사업연도를 제외한 사업연도는 매년 01월 01일에 개시하여 같은 해 03월 31일에 종료하며, 04월 01일에 개시하여 같은 해 06월 30일에 종료하고, 07월 01일에 개시하여 같은 해 09월 30일에 종료하며, 10월 01일에 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료합니다.

(2-1) 수익성 관련 위험

당사의 영업수익은 직접 취득 투자부동산인 SK서린빌딩 및 SK U-타워에서 창출되는 임대료수익 및 자리츠가 취득한 투자부동산에서 창출되는 임대료수익에서 발생합니다. 당사의 제13기(2024년 04월 01일~2024년 06월 30일) 연결기준 영업수익은 약 522억원이었으며, 당기순이익 약 54억원을 달성하였습니다. 또한, 당사의 주요 영업비용은 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로 투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.

당사는 현재 추가적인 자산 편입 계획은 가지고 있지 않으나, 추후 직접 또는 자리츠를 통해 투자부동산을 취득할 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익구조가 영향을 받을 수 있습니다.

당사의 영업수익은 상기 직접 취득 투자부동산인 SK서린빌딩 및 SK U-타워에서 창출되는 임대료수익 및 자리츠가 취득한 투자부동산에서 창출되는 임대료수익에서 발생합니다. 당사의 최근 결산기인 제13기(2024년 04월 01일~2024년 06월 30일) 연결기준 영업수익은 약 522억원이었으며, 당기순이익 약 54억원을 달성하였습니다. 또한 당사의 주요 영업비용은 감가상각비, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로 투자부동산과 관련된 비용으로 구성되며, 해당 수수료는 계약상 금액에 따라 지급 중에 있습니다.

2023년 9월 중 투자부동산인 SK하이닉스 수처리센터에서 발생한 임대료수익은 제11기 영업수익부터 반영되었습니다.

[연결기준 수익성 추이]

(단위: 원)

구분	제 13 기 (2024.04.01~ 2024.06.30)	제 12 기 (2024.01.01~ 2024.03.31)	제 11 기 (2023.10.01~ 2023.12.31)	제 10 기 (2023.07.01~ 2023.09.30)
영업수익	52,188,480,973	52,247,789,573	52,636,897,301	32,156,033,423
영업비용	17,737,509,310	16,862,299,716	16,827,955,577	12,477,143,082
영업이익(손실)	34,450,971,663	35,385,489,857	35,808,941,724	19,678,890,341
금융수익	1,626,352,935	1,083,548,055	594,090,826	484,747,476
금융원가	30,721,898,204	30,576,681,290	31,605,077,524	20,726,064,049

구분	제 13 기 (2024.04.01~ 2024.06.30)	제 12 기 (2024.01.01~ 2024.03.31)	제 11 기 (2023.10.01~ 2023.12.31)	제 10 기 (2023.07.01~ 2023.09.30)
기타이익	1,502,531	1,398,604	5,701,387	14,622,513,740
기타손실	0	696,979	27,634,365	5
법인세비용차감전순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048	14,060,087,503
법인세비용	0	0	0	0
당기순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048	14,060,087,503
기타포괄손익	0	0	0	0
총포괄손익	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048	14,060,087,503
영업이익률	66.01%	67.73%	68.03%	61.20%
당기순이익률	10.26%	11.28%	9.07%	43.72%

(자료: 당사 사업보고서)

[당사 투자부동산에서 발생한 손익 추이]

(단위: 천원)

구분	제 13 기 (2024.04.01~ 2024.06.30)	제 12 기 (2024.01.01~ 2024.03.31)	제 11 기 (2023.10.01~ 2023.12.31)	제 10 기 (2023.07.01~ 2023.09.30)
영업수익	52,188,481	52,247,790	52,636,897	32,156,033
영업비용	17,737,509	16,862,300	16,827,956	12,477,143
투자부동산 수익(주1)	52,188,481	52,247,790	52,636,897	29,988,312
투자부동산 비용(주2)	14,998,071	14,995,316	15,109,660	9,235,911

(자료: 당사 사업보고서)

주1) 수익은 영업수익 중 임대료수익 및 기타수익입니다.

주2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료, 자산관리성과보수 및 부동산관리용역위탁수수료입니다.

당사는 현재 추가적인 자산 편입 계획은 가지고 있지 않으나, 추후 직접 또는 자리츠를 통해 투자부동산을 취득할 수 있으며, 이에 따라 당사의 수익구조가 영향을 받을 수 있으니 투자자께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

(2-2) 재무구조 악화 위험 및 유동성 관련 위험

당사의 2024년 06월 30일 연결기준 자산총계는 4조 4,229억원, 부채총계는 3조 1,352억원으로 부채비율은 243.46%, 차입금의존도는 65.14%, 이자보상비율은 약 1.12배입니다.

당사의 부채비율 및 차입금의존도와 같은 재무안정성 지표는 현재 양호한 편이며, 향후 자금조달 계획 또는 기발행한 전환사채의 전환청구 여부에 따라 변동될 수 있습니다. 또한, 투자부동산의 임대료수익이 당초 예상과 달리 임차인의 사업 및 재무적인 상황 등에 이상이 발생하여 부동산 임대료 지급이 지연되거나 감소될 경우, 회사 재무구조 및 유동성 관련 위험이 존재하오니 투자자께서는 이 점 양지하시기 바랍니다.

당사의 2024년 06월 30일 연결기준 투자부동산 계정은 약 4조 1,528억원이며, 이는 자산총계 약 4조 4,229억원 중 93.89%를 차지합니다. 당사의 자산 대부분은 투자부동산에 해당하며, 투자부동산에서 발생하는 임대료수익이 당사의 영업수익을 구성합니다.

[당사 투자부동산에서 발생한 손익 추이]

(단위: 천원)

구분	제 13 기 (2024.04.01~ 2024.06.30)	제 12 기 (2024.01.01~ 2024.03.31)	제 11 기 (2023.10.01~ 2023.12.31)	제 10 기 (2023.07.01~ 2023.09.30)
영업수익	52,188,481	52,247,790	52,636,897	32,156,033
영업비용	17,737,509	16,862,300	16,827,956	12,477,143
투자부동산 수익(주1)	52,188,481	52,247,790	52,636,897	29,988,312
투자부동산 비용(주2)	14,998,071	14,995,316	15,109,660	9,235,911

(자료: 당사 사업보고서)

주1) 수익은 영업수익 중 임대료수익 및 기타수익입니다.

주2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료, 자산관리성과보수 및 부동산관리용역위탁수수료입니다.

당사의 2024년 06월 30일 연결기준 자산총계는 4조 4,229억원, 부채총계는 3조 1,352억원으로 부채비율은 243.46%, 차입금의존도는 65.14%입니다. 당사의 부채비율은 양호한 편이나, 당사가 영위하는 사업 목적의 특성 상 향후 부채 혹은 자본 등 자금 조달 계획 또는 기발행한 전환사채의 전환청구 여부에 따라 재무구조가 변동될 가능성이 존재합니다. 향후 임차인의 사업에 차질이 발생하여 부동산 임대료 수입이 지연되거나 감소할 위험에 직면할 경우, 당사의 재무실적 및 현금흐름은 현재 대비 악화될 가능성이 존재합니다.

[4차 유상증자 내역]

(단위: 원, %)

구분	내용
신주발행의 건	전자단기사채 및 무보증회사채의 상환 및 기타 운용에 필요한 자금조달 등 회사의 경영상 목적
발행 주식수	기명주 보통주식 73,578,600주
1주당 발행가액	1주당 4,160원
신주 발행 총액	306,086,976,000원
신주배정기준일	2023년 08월 11일
발행방식	주주배정 후 실권주 일반공모
청약일	구주주: 2023년 9월 21일 ~ 2023년 9월 22일 (2일간) 일반공모: 2023년 9월 26일 ~ 2023년 9월 27일 (2일간)
납입일	2023년 10월 05일

[연결기준 재무안정성 추이]

(단위: 원, %)

구분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
자산총계	4,422,943,409,055	4,301,502,141,235	4,295,626,954,241	4,432,219,551,667
부채총계	3,135,170,643,505	3,000,083,995,884	2,974,226,642,664	3,400,509,898,609
자본총계	1,287,772,765,550	1,301,418,145,351	1,321,400,311,577	1,031,709,653,058
차입금	2,881,235,896,306	2,719,401,017,539	2,717,253,231,060	3,144,108,156,897
현금및현금성자산	252,131,103,998	120,187,787,478	101,371,358,519	123,856,316,761
순차입금	2,629,104,792,308	2,599,213,230,061	2,615,881,872,541	3,020,251,840,136
부채비율	243.46%	230.52%	225.08%	329.60%

구분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
차입금의존도	65.14%	63.22%	63.26%	70.94%
순차입금의존도	59.44%	60.43%	60.90%	68.14%

(자료: 당사 사업보고서)

주1) 부채비율(%)=(부채총액/자본총계)*100

주2) 차입금의존도(%)=(총차입금/총자산)*100

주3) 순차입금의존도(%)=(순차입금/총자산)*100

[별도기준 재무안정성 추이]

(단위: 원, %)

구분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
자산총계	2,822,499,647,355	2,691,815,417,572	2,677,312,050,999	2,698,045,814,733
부채총계	1,592,417,377,960	1,456,951,450,749	1,430,314,075,369	1,751,403,447,948
자본총계	1,230,082,269,395	1,234,863,966,823	1,246,997,975,630	946,642,366,785
차입금	1,535,964,776,472	1,375,192,730,040	1,374,095,295,093	1,692,540,128,554
현금및현금성자산	183,795,717,878	34,312,443,762	29,490,359,124	46,413,541,439
순차입금	1,352,169,058,594	1,340,880,286,278	1,344,604,935,969	1,646,126,587,115
부채비율	129.46%	117.98%	114.70%	185.01%
차입금의존도	54.42%	51.09%	51.32%	62.73%
순차입금의존도	47.91%	49.81%	50.22%	61.01%

(자료: 당사 사업보고서)

주1) 부채비율(%)=(부채총액/자본총계)*100

주2) 차입금의존도(%)=(총차입금/총자산)*100

주3) 순차입금의존도(%)=(순차입금/총자산)*100

당사의 2024년 06월 30일 연결기준 이자보상비율은 약 1.12배입니다. 다만, 금번 무보증사채 발행 시 확정되는 금리로 인해 이자비용을 포함한 금융비용이 변동할 수 있으며, 이를 포함한 채권시장 및 사업 환경 악화 등에 따라 이자보상비율이 악화될 수 있습니다.

[당사 이자보상비율 추이]

(단위: 천원, 배)

구분	제 13 기	제 12 기	제 11 기	제 10 기
영업이익(A)	34,450,972	35,385,490	35,808,942	19,678,890
이자비용(B)	30,721,898	30,576,681	31,605,078	20,726,064
이자보상비율(A/B)	1.12	1.16	1.13	0.95

(자료: 당사 사업보고서)

당사의 부채비율 및 차입금의존도와 같은 재무안정성 지표는 현재 양호한 편이나, 향후 자금조달 계획에 따라 변동될 가능성을 배제할 수 없습니다. 또한, 투자부동산의 임대료수익이 당초 예상과 달리 임차인의 사업 및 재무적인 상황 등에 이상이 발생하여 부동산 임대료 지급이 지연되거나 감소될 경우, 회사 재무구조 및 유동성 관련 위험이 존재하오니 투자자께서는 이 점 양지하시기 바랍니다.

(2-3) 임대료수익 변동에 따른 위험

당사의 100% 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 114개 주유소 자산에 대하여 취득 당시 SK에너지(주)를 임차인으로 하여 계약기간 10년의 책임임대차 계약을 체결하였으며, 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 수처리센터 취득시 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하여 계약기간 10년의 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 역시 SK서린빌딩 및 SK U-타워 취득 당시 각각에 대하여 SK(주) 및 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하는 계약기간 5년의 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 각 책임임대차계약 모두 임대료는 매년 부동산 소재 지역 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있으며, 연 임대료 상승률의 하한이 서린빌딩은 1.5%, SK U-타워는 1.5%, 자리츠 소유 주유소는 1.0%, 자리츠 소유 수처리센터는 2.0%로 설정되어 있습니다.

당사의 종속기업인 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)는 SK온 등 10개의 오피스 임차인과 스타벅스 등 20개의 리테일 임차인을 계약당사자로 한 종로타워 임대차 계약(만기일은 2027년 2월 등)을 2022년 10월 19일에 승계하였습니다. 증권신고서 제출 전일 현재 기준 임대율은 97.84%이며 오피스 면적의 가중평균임대차기간은 2.03년입니다.

임대차 계약의 만기가 도래했을 때 임차인이 연장을 원하지 않을 경우 대체 임차인이 없는 상황에서 공실이 발생할 가능성을 배제할 수 없으며, 임차 수요 약화로 인하여 임대료 시세가 기존 계약보다 하락할 경우 신규 임차인과의 재계

약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익률이 하락할 가능성이 있습니다.

당사의 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 SK에너지(주)를 임차인으로 하여 책임임대차 계약을 체결하였으며, 당사의 자리츠인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하여 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 역시 SK서린빌딩 및 SK U-타워 각각에 대하여 SK(주) 및 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하는 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 및 당사의 자리츠가 투자부동산의 주요 임차인과 체결한 임대차계약의 주요 조건은 다음과 같습니다.

[당사 및 자회사의 투자부동산 임대차계약 개요]

대상자산	SK서린빌딩	SKU-타워	주유소(114개)	SK하이닉스 수처리센터
매매가	10,030억원	5,072억원	7,444억원	1조 1,203억원
임대료율(주1)	4.34%	4.46%	4.22%	6.58%
임차인(주2)	SK 주식회사	SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK하이닉스(주)
임대차 기간(주3)	5년	5년	10년	10년
임대료(주4)	연간 약 418억원	연간 약 218억원	연 314억원	연 717억원
임대료 인상률(주5)	직전연도 서울지역 CPI인상률 연동	직전연도 경기지역 CPI인상률 연동	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 전국 CPI인상률 연동	직전연도 경기지역 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분	월 임대료의 10개월 분	월 임대료의 10개월 분	월 임대료의 24개월 분
임차인 우선매수권	임차인 우선매수협상권 보유 예정	임차인 우선매수협상권 보유	임차인 우선매수협상권 보유 예정	임차인 우선매수협상권 보유
운영비 부담(주6)	Triple Net(주6)			
기타	임차인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선			

(자료: 당사 사업보고서 및 당사 제시)

주1) 연간 예상 임대료/매매가

주2) 100% Master Lease(책임임차)

주3) 임차인 요구 시 연장 가능 조건 (+5년)

주4) 2024년 3월 31일 기준 월 임대료의 연환산 금액

주5) 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 임대료 인상을 하한 및 상한을 각 자산별로 설정함

(연 상승률 서린빌딩 하한 1.5% 주유소 하한 1.0% SKU-타워 하한 1.5% 및 상한 5.0% 수처리센터 하한 2.0% 및 상한 5.0% 조건)

주6) 관리비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담

당사가 SK(주) 및 SK하이닉스(주)과 체결한 책임임대차 계약 기간은 각 5년이며, 책임임차인의 요청이 있을 경우 5년 추가 연장이 가능한 조건입니다. 각 임대차계약 모두

임대료는 매년 부동산 소재 지역 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있으며, SK서린빌딩은 연 임대료 상승폭 하한선이 1.5%로, SK U-타워는 연 임대료 상승폭 하한선이 1.5%, 상한선이 5.0%로 설정되었습니다. 이로 인해 두 투자부동산 모두 CPI 인상률이 1.5%에 미치지 못할 경우에도 연 임대료의 상승률 1.5%가 보장됩니다.

또한 당사의 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 SK에너지(주)와 주유소 116개소(2023년 2개소 매각 후 114개소)에 대하여 10년간 책임임차하는 임대차계약을 체결하였으며, 책임임차인의 요청이 있을 경우 5년 추가 연장이 가능한 조건입니다. 임대료 상승률 조건은 최초 5년간 고정, 그 이후 매년 전국 CPI 상승률에 연동되도록 되어 있으며 연 임대료의 상승폭 하한선은 1.0%입니다.

또한 당사의 자리츠인 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)가 2022년 10월 19일에 매입한 종로타워의 증권신고서 제출 전일 현재 기준 임대율은 97.84%이며 오피스 면적의 가중평균임대차기간은 2.03년입니다. 이 중 SK그룹 계열사가 임대면적 기준 약 46%(업무시설의 약 62%)를 임차하고 있으며, 계열사들의 임대차 계약 종료일은 2027년 2월로 안정적인 임차현황을 보여주고 있습니다.

서울 오피스 시장의 중심부에 위치한 종로타워는 오피스 공간에 대하여 임차인들과 5년 이상의 장기 임대차계약을 체결하고 있으며, 평균 3%의 임대료 상승률을 설정하고 있습니다. 또한 증권신고서 제출일 전일 기준, 리테일 공간에 대한 총 20건의 임대차계약 중 15건은 순매출액의 일정비율을 임대료로 수취하는 조건으로, 임대료가 임차인의 매출과 연동되어 있어 물가상승 및 경기변동에 의한 임대료 상승의 일정부분을 임대인이 수취할 수 있습니다. 또한 상기 15건의 변동임대료 임대차계약 중 9건은 임차인의 매출 감소로 인한 임대료 하락을 방지하기 위해 최소보증 임대료를 설정하여 임대료의 하방 경직성을 확보하고 있습니다.

또한 당사의 자리츠인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 SK하이닉스(주)와 SK하이닉스 수처리센터에 대하여 10년간 책임임차하는 임대차계약을 체결하였으며, 책임임차인의 요청이 있을 경우 10년 추가 연장이 가능한 조건입니다. 임대료는 매년 부동산 소재 지역 직전연도 CPI 인상률에 연동되어 상승하도록 되어 있으며, 연 임대료 상승폭 하한선이 2.0%, 상한선이 5.0%로 설정되었습니다. 이로 인해 CPI 인상률이 2.0%에 미치지 못할 경우에도 연 임대료의 상승률 2.0%가 보장됩니다.

다.

상기와 같이 당사와 자리츠 각각이 보유하는 투자자산의 임대차 현황은 안정성 측면에서 우수한 것으로 판단되나, 기존 계약이 만료되는 시점에 부동산 시장 상황이나 예기치 못한 천재지변 등으로 인하여 임차 수요가 악화될 경우, 기존 계약의 연장에 실패할 가능성을 배제할 수 없으며, 이 경우 신규 임차인을 구하지 못해 공실이 발생할 가능성은 상존합니다. 신규 임차인을 구한 경우에도 임대료 시세가 기존 대비 하락하였을 경우 재계약 시 임대수익이 하락하여 당사의 배당수익이 감소할 수 있습니다.

(2-4) 차입금 관련 위험

당사와 자리츠는 자본성 조달금액 외에 차입금을 사용하여 기존 투자 대상 부동산인 SK서린빌딩, SK U-타워 및 3개 자리츠 지분을 매입하였습니다. 이에 당사는 2024년 06월 30일 연결재무상태표상 장부가액 총 2조 8,812억원의 차입금을 사용하고 있습니다.

이러한 상황에서 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사 및 자리츠의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다. 또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금의 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있어 투자자들께서는 이 점 유의하시기 바랍니다.

당사와 자리츠는 자본성 조달금액 외에 차입금을 사용하여 기존 투자 대상 부동산인 SK서린빌딩, SK U-타워 및 3개의 자리츠 지분을 매입하였습니다. 이에 당사는 2024년 06월 30일 연결재무상태표상 장부가액 총 2조 8,812억원의 차입금을 사용하고 있으며 이는 회사채 4,947억원(유동성사채 3,404억원 포함), 장기차입금 2조 2,504억원(유동성장기차입금 1조 3,419억원 포함), 유동성전환사채 1,361억원으로 구성되

어 있습니다.

[연결기준 당사 장기차입금 내역]

(기준일: 2024년 06월 30일)

(단위: 천원, %)

	차입처	차입금, 만기	이자율(%)	차입용도	상환방법	명목금액
장기차입금	(주)한국스탠다드차타드은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	116,000,000
	에스케이오피스원큐제일차(유)	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	60,000,000
	에스타이거케이주	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	80,000,000
	(주)국민은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	150,000,000
	(주)미쓰이스미토모은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	115,800,000
	(주)미즈호은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	80,000,000
	(주)한국스탠다드차타드은행	2025-06-30	4.44	시설자금	만기일시상환	37,380,000
	(주)국민은행	2025-06-30	4.44	시설자금	만기일시상환	69,000,000
	(주)미쓰이스미토모은행	2025-06-30	4.44	시설자금	만기일시상환	39,000,000
	(주)미즈호은행	2025-06-30	4.44	시설자금	만기일시상환	39,000,000
	(주)한국스탠다드차타드은행	2025-06-30	4.79	시설자금	만기일시상환	40,000,000
	(주)미쓰이스미토모은행	2025-06-30	4.79	시설자금	만기일시상환	40,000,000
	(주)미즈호은행	2025-06-30	4.79	시설자금	만기일시상환	40,000,000
	(주)한국스탠다드차타드은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	126,254,176
	클린에너지원큐제일차(유)	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	58,226,369
	에스타이거에너지주	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	38,817,579
	(주)국민은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	126,157,132
	(주)미쓰이스미토모은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	19,408,790
	(주)미즈호은행	2024-07-05	2.08	시설자금	만기일시상환	67,930,763
	주한국스탠다드차타드은행	2025-10-13	4.61	시설자금	만기일시상환	84,800,000
	주미쓰이스미토모은행	2025-10-13	4.61	시설자금	만기일시상환	80,000,000
	주우리는행	2025-10-13	4.61	시설자금	만기일시상환	80,000,000
	주중소기업은행	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	150,000,000
	주국민은행	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	50,000,000
	워터스트림제일차주	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	45,000,000
	주한화생명보험	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	40,000,000
	교보생명보험주 (*)	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	25,000,000
	흥국SK하이닉스주	2026-09-23	5.49	시설자금	만기일시상환	20,000,000
	주한국스탠다드차타드은행	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	100,300,000
	주미쓰이스미토모은행	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	100,000,000
	에스타이거클린주	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	45,000,000
	주우리는행	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	45,000,000
	중국건설은행주 (*)	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	40,000,000
주수협은행	2026-09-23	5.00	시설자금	만기일시상환	10,000,000	
소계						2,258,074,809
유동성 대체						(7,644,727)

	차입처	차입금, 만기	이자율(%)	차입용도	상환방법	명목금액
현재가치할증(할인)차금						(1,341,946,676)
합계						908,483,406

(자료: 당사 사업보고서)

(*) 기존 차입처인 (주)미래에셋증권에서 2023년 11월 21일 자로 담보신탁 계약이 변경되었습니다.

2022년 3월 연준의 파월 의장은 미국의 기록적인 물가 상승을 꺾기 위해 2020년 3월 기준금리 인하 이후 첫 금리 인상을 단행했습니다. 2022년 3월 연준은 기준금리를 0.25%p. 인상한 뒤, 2022년 5월에는 22년 만의 '빅 스텝(0.50%p. 인상)'을 밟아 기준금리 목표 범위를 0.25%~0.50%에서 0.75%~1.00%로 인상한 바 있습니다. 이후 연준은 2022년 6월, 7월, 9월, 11월 네 차례의 FOMC 정례회의에서 기준금리를 0.75%p. 올리는 '자이언트 스텝'을 연이어 단행하며 기준금리를 4.00%까지 인상하였습니다. 2022년 12월, 2023년 1월에 연준은 각각 기준금리를 0.50%p., 0.25%p. 추가 인상하였고, 2023년 3월과 5월에 각각 0.25%p. 추가 인상을 하였습니다. 2023년 7월 FOMC에서 경제활동에 대한 평가를 상향 조정하면서 미국 경기침체 우려가 낮아진 점을 반영하여 0.25%p. 인상하였으며, 2023년 9월 동결을 발표하면서 이후 미국 기준금리는 5.25~5.50%를 유지했습니다.

2024년 3월 FOMC에서도 만장일치 금리동결(5.25%~5.50%)을 이어갔으며, 점도표 상 올해 3회 인하(75bp) 전망을 유지하였습니다. 이후 2024년 5월, 6월 FOMC에서도 만장일치로 금리동결 기조를 이어갔으며, 6월에는 점도표를 통해 연내 금리인하 횟수를 3회에서 1회로 축소하며 고금리기조가 지속될 수 있음을 시사했습니다. 2024년 7월 FOMC에서는 만장일치로 8회 연속 기준금리를 동결(5.25%~5.50%)했으나, 파월 연준 의장이 정책의 초점이 물가에서 고용으로 이동하고 있음을 밝히면서 전반적으로 금리인하 시점에 근접했다는 인식을 표명함에 따라 시장 내 금리인하에 대한 기대감이 증가하였습니다. 연준은 9월 18일 FOMC에서 빅컷을 단행하여 기준금리를 기존보다 50bp 인하하였으며 최근 지표들이 경제활동이 견고한 속도로 확장하고 있음을 시사하고 있다고 인하 배경을 설명하였습니다. 연준의 빅컷으로 증권신고서 제출일 전일 현재 기준 미국 기준금리는 4.75%~5.00%입니다.

미국의 연이은 기준금리 인상에 대한 대응으로 2022년 8월 25일 금통위에서는 0.25%p., 2022년 10월 12일 및 2022년 11월 24일 금통위에서는 각각 0.50%p. 및 0.25%p.의 기준금리 인상을 발표, 2023년 1월 13일 금통위에서는 0.25%p.의 기준금리

인상을 발표하였고, 2023년 2월 이후 진행된 금통위에서는 연일 기준금리를 동결하며 증권신고서 제출일 전일 기준 한국은행 기준금리는 3.50%를 유지하고 있습니다.

이와 같은 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 금융비용의 증가를 야기하며, 당사 및 자리츠의 사업 추진 특성상 총사업비의 일부를 대출을 통해 조달하고 있기 때문에 기존의 고정금리 대출금의 만기 시점에 거시적인 경제 변화로 인한 금리 상승은 당사에 부담으로 작용할 수 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.

또한, 향후 당사가 부동산 또는 부동산 관련 증권 등을 추가 매입을 할 경우 자기자본 이외에 일정비율을 차입에 의존할 수 있습니다. 따라서, 당사가 향후 계획하고 있는 담보대출금의 금리가 변동될 경우 당사의 수익성에 영향을 줄 수 있으며, 금리 상승으로 인한 수익성 저하는 투자자의 손실로 이어질 수 있습니다.

(2-5) 임차인 관련 위험

당사는 위탁관리부동산투자회사로 부동산 임대료수익이 주된 수익원입니다. 당사의 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)는 SK에너지(주)를 임차인으로 하여 책임임대차 계약을 체결하였으며, 당사의 자리츠인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)는 SK하이닉스(주)와 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사 역시 SK서린빌딩 및 SK U-타워 각각에 대하여 SK(주) 및 SK하이닉스(주)를 임차인으로 하는 책임임대차 계약을 체결하였습니다. 당사의 자리츠를 통해서 매입한 종로타워 또한 SK그룹 계열사가 업무시설의 약 62%를 임차하고 있어 당사의 향후 수익성은 SK(주), SK하이닉스(주) 및 SK에너지(주)의 수익성이 악화됨에 따라 임대료 지급에 차질이 생길 경우 하락할 수 있습니다.

또한, 당사의 주요 임차인이자 최대주주인 SK(주)가 당사 지분의 32.15%를 보유하고 있으며, 당사는 대규모기업집단인 SK그룹에 소속되어 있어, SK그룹 관련 회사위험은 당사의 회사위험을 파악하는데 있어 모니터링이 필요합니다.

당사의 영업수익은 투자부동산을 임대하여 수취하는 임대료 수익입니다. 당사 및 당사의 종속기업의 임차인은 하기와 같이 SK그룹 계열사입니다. 따라서 당사의 향후 수익성은 SK(주), SK하이닉스(주) 및 SK에너지(주)의 수익성이 악화됨에 따라 임대료 지

급에 차질이 생길 경우 하락할 수 있습니다.

또한, 당사의 주요 임차인이자 최대주주인 SK(주)가 당사 지분의 32.15%를 보유하고 있으며, 당사는 대규모기업집단인 SK그룹에 소속되어 있어 SK그룹 관련 회사위험은 당사의 회사위험을 파악하는데 있어 모니터링이 필요합니다. 임대료 지급의 안정성을 검토하기 위해 당사 투자부동산의 주요 임차인들의 최근 손익을 확인한 결과, 향후 당사는 안정적으로 임대료를 수취할 수 있을 것으로 판단됩니다.

[당사 및 자리츠의 임차인별 임대료 수익 현황]

(단위: 원, %)

구분	제13(당기)		제12(전기)	
	매출액(원)	비율(%)	매출액(원)	비율(%)
SK(주)	10,653,380,614	20.4	10,653,380,614	20.4
SK하이닉스(주)	26,819,712,622	51.4	26,819,712,622	51.3
SK에너지(주)	8,093,037,286	15.5	8,093,037,285	15.5
SK온(주) 등	6,622,350,451	12.7	6,681,659,052	12.8
합계	52,188,480,973	100.0	52,247,789,573	100.0

(자료: 당사 사업보고서)

1) SK(주)

당사가 직접 취득한 투자부동산인 SK서린빌딩은 SK그룹의 지주회사인 SK(주)(신용등급 AA+)가 100% 책임임차하는 조건으로 임대차계약이 체결된 오피스 빌딩입니다. 최근 사업연도 기간 SK(주)의 별도기준 및 연결기준 요약 손익계산서는 아래와 같습니다.

[SK(주) 요약 손익계산서] - 별도기준

(단위: 백만원)

구분	별도기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	28,638,916	28,451,248	27,216,975	23,592,397
부채	12,720,870	12,563,449	11,426,869	8,760,834

구분	별도기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자본	15,918,046	15,887,799	15,790,106	14,831,563
매출액(영업수익)	4,137,030	3,369,784	2,749,536	3,473,984
영업이익	1,550,461	1,108,689	830,132	1,658,031
당기(분기)순이익	362,974	544,415	1,499,764	1,716,045
영업이익률	37.5%	32.9%	30.2%	47.7%
당기순이익률	8.8%	16.2%	54.5%	49.4%

(자료 : SK(주) 사업보고서)

[SK(주) 요약 손익계산서] - 연결기준

(단위: 백만원)

구분	연결기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	206,970,264	194,505,860	165,368,363	137,667,906
부채	129,091,214	122,697,070	99,815,712	85,807,988
자본	77,879,050	71,808,790	65,552,651	51,859,918
매출액(영업수익)	131,237,878	132,776,129	95,653,939	80,818,755
영업이익	5,056,378	7,881,999	4,737,867	-76,894
당기순이익	-406,387	3,966,176	5,705,926	-108,432
영업이익률	3.9%	5.9%	5.0%	-0.1%
당기순이익률	-0.3%	3.0%	6.0%	-0.1%

(자료 : SK(주) 사업보고서)

SK(주)의 2023년말 현재 별도 재무제표 기준 총 영업수익과 영업이익은 각각 4조 1,370억원 및 1조 5,505억원입니다. 이 중 투자부문의 영업수익은 종속회사와 기타 투자사로부터 수취하는 배당수익 및 브랜드 사용수익 등으로 구성되어 있으며, 투자부문의 영업수익은 1조 7,243억원(총 영업수익의 41.7%)입니다. 사업부문의 영업수익은 Digital 기술을 활용한 국/내외 IT서비스 재화/용역 공급 등에 기반하며, 별도 재무제표 기준 사업부문의 영업수익은 2조 4,127억원(총 영업수익의 58.3%)입니다.

당사가 직접 취득한 SK서린빌딩의 책임임차인인 SK(주)의 상기와 같은 변동은 임대

료 지급능력에 영향을 미칠 가능성이 있으므로, 투자자께서는 당사 투자부동산의 주요 임차인의 영업실적을 주의 깊게 모니터링 하시기 바랍니다.

2) SK하이닉스(주)

당사가 직접 취득한 투자부동산인 SK U-타워는 SK하이닉스(주)(신용등급 AA0)가 100% 책임임차하는 조건으로 임대차계약이 체결된 오피스 빌딩입니다. 최근 사업연도 SK하이닉스(주)의 별도기준 및 연결기준 요약 손익계산서는 아래와 같습니다.

[SK하이닉스(주) 요약 손익계산서] - 별도기준

(단위: 백만원)

구분	별도기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	92,949,387	91,800,233	84,972,544	64,071,005
부채	38,431,065	31,637,411	26,234,930	14,496,701
자본	54,518,322	60,162,822	58,737,614	49,574,304
매출액(영업수익)	27,639,997	37,878,699	41,557,337	30,524,987
영업이익	-4,672,124	7,660,947	12,183,360	4,545,877
당기순이익	-4,836,170	2,790,457	9,567,226	4,217,841
영업이익률	-16.9%	20.2%	29.3%	14.9%
당기순이익률	17.5%	7.4%	23.0%	13.8%

(자료 : SK하이닉스(주) 사업보고서)

[SK하이닉스(주) 요약 손익계산서] - 연결기준

(단위: 백만원)

구분	연결기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	100,330,165	103,871,512	96,386,474	71,173,853
부채	46,826,413	40,580,970	34,195,416	19,264,756
자본	53,503,752	63,290,542	62,191,058	51,909,097
매출액(영업수익)	32,765,719	44,621,568	42,997,792	31,990,418
영업이익	-7,730,313	6,809,417	12,410,340	5,012,624
당기순이익	-9,137,547	2,241,669	9,616,188	4,758,914

구분	연결기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
영업이익률	-23.6%	15.3%	28.9%	15.7%
당기순이익률	-27.9%	5.0%	22.4%	14.9%

(자료 : SK하이닉스(주) 사업보고서)

SK하이닉스(주)의 2023년말 연결 재무제표 기준 영업수익은 32.8조원(영업손실 7.7조원, 영업이익률 -23.6%)을 기록하며 역성장하였습니다. 이는 2022년 하반기부터 지속된 각국의 인플레이션 대응을 위한 고금리 기조와 경기 침체에 대한 우려 속에 메모리반도체 수요와 판가 감소에 기인합니다. 다만 2023년 4분기의 경우 지속적인 IT 수요 회복에 따라 HBM, 고용량 DDR5와 같은 AI 서버향 제품과 모바일 제품의 수요가 성장하며 영업이익 흑자 전환에 성공하였습니다.

한국은행에서 2024년 5월에 발간한 경제전망보고서에 따르면, ChatGPT3.5 개발로 촉발된 AI Boom을 계기로 글로벌 반도체 경기가 지난해 초를 저점으로 반등하기 시작함에 따라, 국내 반도체 사업도 지난해 상반기중 생산이 증가전환하였으며, 지난해 하반기부터는 수출 역시 증가 전환하고 메모리 가격도 상승세로 돌아섰습니다. 올해에도 국내 반도체 수출과 메모리 가격 개선추세를 지속하고 있어 SK하이닉스(주)의 수익성은 개선될 것으로 예상됩니다.

다만, 대내외 반도체경기의 개선이 예상과 다르게 지연되는 경우 당사가 직접 취득한 SK U-타워의 책임임차인인 SK하이닉스(주)의 임대료 지급능력에 영향을 미칠 가능성이 있으므로, 투자자께서는 당사 투자부동산의 주요 임차인의 영업실적을 주의 깊게 모니터링 하시기 바랍니다.

3) SK에너지(주)

당사의 100% 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)가 취득하여 운영하는 114개 주유소에 대하여는 SK에너지(주)(신용등급 AA0)가 100% 책임임차하는 조건으로 임대차계약을 체결한 바 있습니다. SK에너지(주)는 2023년말 기준 국내 주유소 개수 및 내수시장 경질유 판매량 점유율 1위로 시장지위가 우수한 정유사업자입니다

[국내 정유사별 주유소 개수 현황]

(단위: 개소, %)

구분	SK	현대	S-Oil	GS	기타	합계
주유소	2,843 (26.2%)	2,328 (21.5%)	2,194 (20.3%)	2,068 (19.1%)	1,399 (12.9%)	10,832 (100%)

(출처 : SK에너지 사업보고서)

[SK에너지(주) 내수시장 경질유 판매량 기준 시장점유율추이]

(단위: %)

구분	2021년	2022년	2023년
SK에너지	29.8	28.9	29.8

(출처 : SK에너지 사업보고서)

최근 사업연도 기간 SK에너지(주)의 별도기준 및 연결기준 요약 손익계산서는 아래와 같습니다.

[SK에너지(주) 요약 손익계산서] - 별도기준

(단위: 백만원)

구분	별도기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	19,264,331	17,974,714	14,837,329	12,449,921
부채	14,651,533	12,616,654	10,900,003	9,022,217
자본	4,612,797	5,358,060	3,937,326	3,427,704
매출액(영업수익)	43,495,908	50,193,922	26,491,681	19,946,849
영업이익	401,810	2,592,301	704,234	-1,943,438
당기순이익	158,117	1,446,893	480,107	-1,602,855
영업이익률	0.9%	5.2%	2.7%	-9.7%
당기순이익률	0.4%	2.9%	1.8%	-8.0%

(자료 : SK에너지(주) 사업보고서)

구분	연결기준			
	2023년	2022년	2021년	2020년
자산	19,295,664	18,049,320	14,912,803	12,528,973
부채	14,612,235	12,605,797	10,898,529	9,000,987
자본	4,683,429	5,443,523	4,014,274	3,527,986
매출액(영업수익)	43,625,465	50,332,345	26,668,570	20,159,809
영업이익	409,219	2,600,786	712,064	-1,936,136
당기순이익	155,052	1,465,699	469,528	-1,592,382
영업이익률	0.9%	5.2%	2.67%	-9.60%
당기순이익률	0.4%	2.9%	1.76%	-7.90%

(자료 : SK에너지(주) 사업보고서)

석유산업은 원유를 원재료로 하여 상압증류공정(원유를 가열로에서 높은 온도로 가열시킨 후 상압증류탑으로 보내 원유 중에 포함된 각기 다른 성분의 물질을 비등점(Boiling Point)의 차이에 따라 분리하는 공정, 각종 석유제품 생산의 기본 공정) 등 각종 공정을 통해 다양한 석유제품을 생산하는 산업입니다. 이렇게 생산된 각종 석유제품의 가격은 해외에서는 국제 석유정제마진과 연동되며, 국내에서는 원재료 가격 및 기타 제조, 판매원가에 소폭의 마진을 감안하여 형성됩니다. 따라서, 국제 석유정제마진이 지속적으로 하락할 경우 사업의 수익성이 악화될 수 있으며, 국제유가와 환율의 불안정성은 SK에너지(주)의 수익성에 부정적인 영향을 미칠 수 있습니다.

화학경기의 선행지표인 국제유가는 2020년 초 COVID-19가 전 세계로 퍼지며 여행 업 위축 등으로 원유 수요가 둔화될 것이라는 전망이 나오면서 점진적 하락세를 보였습니다. 또한, 국제에너지기구(IEA)에서 발표한 2020년 상반기 평균 원유 수급 예상 수치가 일 100만 배럴 가량 초과 공급으로 시장에 알려지면서 2020년 2월 WTI는 40달러 후반까지 떨어졌습니다. 2020년 3월 사우디아라비아의 원유 증산과 판매가격 인하 소식으로 공급과잉에 대한 우려가 대두되며 원유가격이 급락하는 양상을 보였으며 WTI 가격은 3월말 장중 20달러 선이 무너지기도 하였습니다. 2020년 4월 9일에 열린 OPEC+ 회의에서 2020년 5월 1일부터 원유 생산량을 일 970만 배럴 감축하기로 잠정적으로 합의하였으며, 이후 중국에서 COVID-19 사태가 일부 완화되며 유

가는 다시 40달러 선을 회복하며 하반기까지 보합세를 이어갔습니다. 2021년 초부터 백신접종으로 인한 경기개선 기대감으로 국제유가가 상승 추세로 전환되었으며 2021년 10월 월간 평균 가격으로 WTI 기준 80달러대를 돌파하였고, 2022년 2월 러시아-우크라이나 전쟁 발발 이후 원유 공급 차질 이슈 등으로 꾸준한 상승세를 보였으나 2022년 6월 8일 기준 배럴당 122.11달러의 고점을 기록한 이후 하락세를 보이며 2023년 12월말 기준 배럴당 71.65달러를 기록하였고 2024년 8월말 기준 배럴당 73.55달러를 기록하고 있습니다.

한편, 국제에너지기구(IEA)에 따르면 2024년에는 OPEC+의 감산 기조 유지로 인하여 수요증분(140만b/d)이 공급 증분(101만 b/d)를 초과하여 유가가 상승할 것으로 전망하였습니다. 2023년의 석유공급은 약 155b/d증가 하였는데 이는 비OPEC의 석유 공급이 236만b/d 증가하며 크게 상승하였기 때문입니다. 또한, 러시아 석유생산은 2022년 초 우크라이나 침공 이후 크게 감소하였으나, 2023년 중반 이후 안정세를 보였습니다.

이처럼 러시아 - 우크라이나 전쟁 등과 같이 글로벌 경제에 큰 파급을 미치는 사건, 사태 등이 발생하거나 글로벌 경기에 대한 불확실성이 지속될 경우 국제 유가는 큰 폭으로 변동할 수 있습니다. 국제유가의 급등 또는 급락으로 변동성이 확대될 경우 SK에너지(주) 사업에 대한 변동성도 확대되어 부정적인 영향을 받을 수 있습니다.

당사의 100% 자리츠인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)의 경우 대부분의 임대료 수입이 정유 및 주유판매업을 영위하는 SK에너지(주)로부터 발생하는 상황에서 원유가격 상승, 유가 하락, 정제마진(석유제품가격에서 원유가격과 수송비 등 비용을 제한 것) 감소 등과 같은 외부적 요인으로 수익성이 악화되는 상황이 발생하거나, 영국과 프랑스등 유럽을 중심으로 한 향후 내연기관 자동차 판매 금지 정책의 전세계적 확대 등으로 인해 주유판매업종의 사양산업화가 급속도로 진행될 경우, 임차인의 유동성 악화 등으로 임대료 지급 능력에 대한 불확실성이 증가되어 당사의 배당가능 현금흐름에 악영향을 미칠 가능성이 존재하오니 투자자는 이점 유의하시어 주요 임차인이 영위하는 산업의 업황과 영업실적을 주의 깊게 모니터링 하시기 바랍니다.

(2-6) 매입가격 추정 오류의 위험

당사는 기존에 매입하거나 매입 예정인 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다. 당사는 SK서린빌딩, 116개 주유소(2개소 매각 후 현재 114개 주유소), SK U-타워 및 종로타워, 수처리센터 매입시 감정가액 이하 또는 복수의 감정평가액의 산술평균으로 매입하였으나 이는 부동산 처분시 매매이익을 보장하는 것이 아니므로 투자에 유의하시기 바랍니다.

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액 보다 낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

당사는 기존에 매입한 투자부동산 및 보통주식 지분에 대한 적정 매입가격 추정을 위하여 감정평가를 진행하였습니다.

[매입 시점 당시 투자부동산 감정평가내역]

(단위 : 백만원)

구분	매입금액	감정평가금액	기준일	감정평가기관
SK서린빌딩	1,003,000	1,003,000	2021.02.26	중앙감정평가법인
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보유 116개 주유소 (주1)	766,378	766,378	2021.02.26	중앙감정평가법인
SK U-타워 (주2)	507,200	507,200	2022.03.24	미래새한감정평가법인
도탈밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보유 종로타워	621,451	641,800	2022.07.21	삼창감정평가법인
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 보유 수처리센터	1,120,315	1,120,315	2023.06.30	중앙감정평가법인

(자료: 당사 사업보고서 및 당사 제시자료)

주1) 당사의 종속기업인 클린에너지리츠는 자산을 2021년 7월 및 11월에 걸쳐 총 116개 주유소를 매입하였으며, 매입금액 및 감정평가금액은 116개 주유소 기준입니다. 단, 2023년 9월 27일 주유소 2개소를 매각하여 현재 114개 주유소를 보유하고 있습니다.

주2) 「부동산투자회사법」 제30조 제3항에 의거, 감정평가협회 추천에 따라 감정평가법인 2개사 제일감정평가법인(매도자측, 평가액 5,075억원, 2022년 3월 24일 기준) 및 미래새한감정평가법인(매수자측, 평가액 5,072억원, 2022년 3월 24일 기준)이 평가한 감정평가액 중 낮은 값을 거래가격으로 정하였습니다.

주3) SK서린빌딩, 116개 주유소(2개소 매각 후 현재 114개소 보유), 수처리센터의 매입금액은 복수의 감정평가액의 산술평균으로 매입하였습니다.

당사의 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)는 당사의 직접 보유 부동산인 SK서린빌딩과 SK U-타워, 그리고 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)를 통해 매입한 116개 주유소(2023년 2개소 매각 후 현재 114개 주유소), 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)를 통해 매입한 종로타워 및 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)를 통해 매입한 수처리센터에 대하여 감정평가를 진행하였습니다.

한편, 당사는 2024년 6월 30일 기준 투자자산에 대한 가치추정 감정평가컨설팅을 진행하였으며, SK서린빌딩은 매입가액 대비 약 30% 상승, SK U-타워의 경우 당사의 매입가격 대비 약 22.3% 상승한 것으로 나타납니다. 또한 당사의 자리츠 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)가 매입한 116개소 주유소(2개소 매각 후 현재 114개소 보유)의 경우 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 23.6% 상승한 것으로 나타나며 당사의 자리츠 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)가 매입한 종로타워의 경우 매입가액 대비 약 9.5% 상승한 것으로 나타납니다.

당사의 자리츠인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)가 매입한 수처리센터의 경우 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 4% 상승한 것으로 나타납니다.






1) SK서린빌딩

당사의 투자부동산인 SK서린빌딩은 서울 중심업무지구(이하 "도심권역(CBD)") 중심에 위치한 연면적 2만5천평의 최고수준의 스마트 오피스입니다. SK서린빌딩은 SK그룹의 성장과 함께 해 온 상징적인 건물로서 SK(주)가 100% 임차하여 SK그룹의 통합 사옥으로 활용하고 있습니다. 도심권역(CBD) 내 10여개만 존재하는 2만평 이상의 희소한 프라임급 오피스로 최근 약 1,200억원을 투자하여 리모델링한 신축 수준의 오피스입니다.

당사는 본 자산을 2021년 7월 6일 1조 30억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정 감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 1조 3,039억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 30% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지
사용승인일	1999년 10월 19일 (2019년 리모델링)
용도지역	도시지역, 일반상업지역
주용도	업무시설
대지면적	5,778.8 m ² (1,748.09 평)
연면적	83,827,66 m ² (25,357.87 평)
전용률	53.50%
규모	B7 / 36F
책임 임차인	SK(주)
매입가	1,003,000,000,000원 (2021.07.06)
부동산 가치추정 중위값	1,303,900,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 30% 상승

구분	내용
 	  

sk서린빌딩 실내외 사진

(자료: 당사 사업보고서)

SK서린빌딩은 지하철 반경 400m 내 지하철 1호선(종각역), 2호선(을지로입구역), 5호선(광화문역)역이 있는 트리플역세권에 위치합니다. 주요 업무지구인 강남권역(GBD)와 여의도권역(YBD) 뿐만 아니라 서울시 전역으로의 접근성이 탁월한 교통환경을 보유하고 있습니다. SK서린빌딩이 속한 종로구 및 중구 일대에는 동탄, 서울역, 운정을 가로지르는 수도권광역급행철도(GTX A) 또한 준공 예정으로 접근성이 더욱 향상될 것으로 기대되어 CBD 권역의 오피스 자산가치 상승세와 투자 관심도는 더욱

확대·강화될 것으로 기대하고 있습니다.


2) SK U-타워

당사의 투자부동산인 SK U-타워는 수도권 대표적 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치한 연면적 2만6천평의 오피스입니다. SK U-타워는 SK하이닉스(주)와 100% 책임임대차 계약을 체결하고 있으며, 주요 전차인으로는 SK(주) 등이 있습니다.

당사는 본 자산을 2022년 6월 30일 5,072억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정 감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 6,202억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 22.3% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1
사용승인일	2005년 6월 27일
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 도시교통정비구역, 벤처기업촉진지구
주용도	업무시설 / 집합건물
대지면적	9,967.80㎡ (3,015.26평)
구분소유 연면적 (주1)	86,803.86㎡ (26,258.17평)
전체 연면적	138,719.21㎡ (41,962.56평)
전용률	55.49%
규모	B6 / 28F
매입가	507,200,000,000원 (2022.06.09)
부동산 가치추정 중위값	620,200,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 22.3% 상승

구분	내용
	 <p data-bbox="703 1272 834 1308">sk u-타워</p>
임차인	SK하이닉스(주)
주요 전차인	SK(주) 계열회사 등

구분	내용			
	층			
	입주사			
	28층		SK주식회사 SK하이닉스	
	27층 ~ 19층			
	SK주식회사			
	18층 ~ 10층			
	SK하이닉스			
	7~9층			
	SK주식회사			
	6층	SK주식회사	헬스장	SK하이닉스
	5층	SK주식회사	전산실	SK하이닉스
	4층	공용구역(접견실, 카페)		SK하이닉스
	3층	어린이집		
	1층	로비		
	지하1층	직원식당	방재실	관리실 SK하이닉스 주차장
	지하2층	킨스타워 주차장		
	지하3층	킨스타워 주차장		SK주식회사 주차장
	지하4층	SK하이닉스 주차장		
	지하5층	전기실	기계실	SK하이닉스 주차장
	지하6층	전기실		기계실

sk u-타워 사용현황

(자료: 당사 사업보고서)

주1) 전체 연면적 중 SK U-타워에 해당하는 구분소유부분 연면적을 의미함

SK U-타워는 수도권 대표적 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치하였으며, 서울 3대 오피스 권역으로의 접근성도 매우 높습니다. 정차역 도보 2분 이내에 위치한 초역세권 자산으로 분당선/신분당선을 통해 연결되는 GBD(강남업무지구) 및 서울 주요 업무지구로의 접근성이 매우 높습니다.

분당-판교 업무지구는 다수의 도시개발 건이 진행 및 예정 중에 있어 업무 권역의 확장 및 위상의 공고화가 예상됩니다. 신규 공급 예정인 판교 제2·3테크노밸리의 개발 및 향후 GTX-A 노선 개통 및 8호선 연장 등으로 자산가치가 더욱 상승할 것으로 기대됩니다.

3) SK에너지(주) 114개 주유소

당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) (이하 "클린에너지리츠")의 투자부동산인 SK에너지 주유소 114개소는 국내 정유 업계 1위 SK에너지(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 직영 주유소들입니다. 주유소 자산은 교통이 편리하고 유동인구가 많은 곳에 위치한다는 입지적 특성을 가지고 있습니다. 우수한 접근성으로 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업뿐만 아니라 공간공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용하여 새로운 부가가치를 창출을 기대할 수 있습니다. 이처럼 클린에너지리츠의 주유소 자산은 높은 임차 안정성과 더불어 향후 토지활용가치가 높은 자산들로 구성되어 있습니다.

당사의 종속기업인 클린에너지리츠는 본 자산을 2021년 7월 7일 및 11월 25일에 걸쳐 총 7,664억원에 매입하였습니다. 2023년 9월 27일에 주유소 2개소를 매각하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 114개소 주유소 자산에 대한 가치추정감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 9,200억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 23.6% 상승한 것(114개 주유소 기준)으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울 강서구 가양동 151-1 외 전국 113개 (서울 16개, 경기인천 40개, 지방광역시 27개, 기타 31개)
대지면적 합계	161,056㎡(48,720평)
평균 대지면적	1,413㎡(427평)
연면적 합계	81,401㎡(24,624평)
평균 연면적	714㎡(216평)
책임 임차인	SK에너지(주)
매입가	766,377,929,000원 (2021.07.07, 2021.11.25 매입) 744,427,597,000원 (2023.9.27 2개소 매각)
부동산 가치추정 중위값	919,950,175,880원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 23.6% 상승(114개 주유소 기준)

구분	내용
 <p data-bbox="389 607 528 636">삼미북부(서울)</p>	 <p data-bbox="932 607 1054 636">정안리(서울)</p>
 <p data-bbox="376 1003 541 1032">서곡(전북 전주시)</p>	 <p data-bbox="906 1003 1110 1032">관교운중(경기 성남시)</p>
<p>sk에너지 주유소 전경</p>	

(자료: 당사 사업보고서)

당사의 종속기업인 클린에너지리츠가 보유한 SK에너지 주유소 114개소는 전체 주유소의 49%가 수도권 내 위치하며, 평균 대지면적은 약 430평이며, 54%의 주유소가 용도지역이 우수하여 토지 활용가치가 높은 자산으로 구성되어 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 당사는 판단하고 있습니다.

[SK에너지 주유소 권역별 자산 현황]

(금액단위 : 백만원)

구분	합계	서울	경기/인천	지방광역시	기타
주유소 수(개)	114	16	40	27	31
대지면적(m ²)	161,056	19,617	60,267	40,783	40,390
대지면적(평)	48,720	5,934	18,231	12,337	12,218

구분	합계	서울	경기/인천	지방광역시	기타
평균 대지면적(평)	427	371	456	457	394
매입금액	744,428	219,701	273,799	167,072	83,856
평균 매입금액	6,530	13,731	6,845	6,188	2,705
대지 매입금액	704,485	211,885	259,086	158,672	74,842
대지 평균 매입 평당가	14.5	35.7	14.2	12.9	6.1
상업지역(개)	26	2	10	6	8
준주거 및 3종일반 주거지역(개)	18	8	3	4	3
공업지역(개)	18	5	10	2	1

당사는 보유중인 SK에너지 주유소 31개소를 외부에 매각하고자 2024년 08월 07일 클린에너지리츠 이사회 결의를 통해 매각자문사를 선정하였습니다. 증권신고서 제출 일 전일 기준, 우선협상자 선정 완료 및 협상 진행 중에 있으며 연내 거래완료를 목표로 협의 중에 있습니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 매각 계획이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 매각 대상 주유소 현황은 아래와 같습니다.

[매각 대상 자산 현황]

(금액단위 : 억원)

구분	경기/인천	지방광역시	기타	합계
주유소 수(개)	8개	9개	13개	31개
장부가('24.06)	428억원	465억원	378억원	1,271억원



4) 종로타워

당사의 투자부동산인 종로타워는 서울 중심업무지구(이하 "도심권역(CBD)") 중심에 위치한 연면적 1만8천평의 대표적인 Landmark Trophy 오피스입니다. 종로타워는 SK그룹의 친환경 비즈니스를 영위하는 6개사(SK운주, SK에너지주, SK이엔에스주, SK지오센트릭주, SK에코플랜트주, SK임업주)가 SK그린캠퍼스로 이용 중이며, 업무시설의 62%를 공동 임차하고 있습니다. 당사는 본 자산을 2022년 10월 19일 6,215억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대

한 가치추정감정평가 컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 6,802억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 9.5% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로2가 6외 2필지
사용승인일	1999년 9월 2일
용도지역	일반상업지역, 중심미관지구, 정비구역
주용도	업무시설/판매시설/전시시설/ 1종, 2종 근린생활시설
대지면적	5,007.90㎡ (1,514.89평)
전체 연면적	60,600.56㎡ (18,331.67평)
전용률	51.4%
규모	B6 / 33F (건축물대장상 B6 / 24F)
주요 임차인	SK온(주), SK에너지(주), SK이엔에스(주), SK지오센트릭(주), SK에코플랜트(주), SK임업(주)
매입가	621,451,410,000원 (2022.10.19)
부동산 가치추정 중위값	680,200,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 9.5% 상승

구분	내용
	
<p>종로타워 실내외사진</p>	

종로타워는 핵심 업무권역인 서울 중심업무지구(CBD) 내 위치하여 우수한 광역적 교통 인프라를 갖추고 있습니다. 종로타워의 600m 내에 5개의 지하철역이 위치하고 있으며, 200m 내에 공항버스, 지선버스, 간선버스 및 광역버스가 다수 운행하여 타 지역으로의 이동과 접근성이 매우 우수합니다.

종로구-중구 일대는 도시환경정비 및 도시계획시설사업 등의 재정비사업이 활발히 진행 중에 있어, 노후 지역 이미지 개선 및 신규 수요 유입 가능성이 증대될 것으로 보입니다. 또한, 향후 GTX-A 노선 개통으로 접근성이 크게 향상되고 업무, 판매 및 숙박시설 등 현대화된 시설 개발로 투자관심도 제고 및 자산가치 상승이 기대됩니다.

5) SK하이닉스 수처리센터

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사 주식회사 (이하 "클린인더스트리얼리츠")의 투자부동산인 SK하이닉스 수처리센터는 SK하이닉스(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 산업 시설입니다. 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 단지 내 소재하고 있으며, 반도체 공장에서 발생하는 폐수의 고도처리, 방류 및 재활용 하는 수자원 관리의 핵심 시설입니다. 수처리센터는 4개동 및 온도저감동 등 총 5개동으로 이루어져 있으며, 고도의 처리공법에 의한 시스템으로 구성되어 있습니다. 또한 수처리센터를 통해 SK하이닉스는 수자원 절감 및 재이용 등 Water Stewardship을 수행하고 있습니다.

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼리츠는 본 자산을 2023년 9월 25일에 1조 1,203억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정감정평가 컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 1조 1,646억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 4% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용				
소재지	경기도 이천시 부발읍 신하리 584-28 외 35필지 (이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내)				
대상자산	수처리센터 총 5개동 토지(주1), 건물 및 부속설비 등 (W10, W11, W12A, W12B, 온도저감동)				
건물구분	W10	W11	W12A (W11증축)	W12B	온도저감
준공년월	'16.06	'17.12		'22.08	'22.11
연면적(㎡)	29,580	46,058	26,088	38,865	6,123
연면적 합계	146,713.61㎡ (44,380.87평)				
건물규모	B2~6F	B2~8F		6F	B2~2F
책임 임차인	SK하이닉스(주)				
매입가	1,120,314,798,225 원 (2023.09.25)				
부동산 가치추정 중위값	1,164,598,984,005원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인)				

구분	내용
	* 매입가 대비 4% 상승



sk하이닉스 수처리센터 전경

주1) 이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내 소재한 건물들은 건물등기부 상 단지 전체 토지를 그 소재지번으로 하고 있어, 수처리센터만의 토지를 특정하여 매입하기 위해 구분소유적 공유지분으로 거래함

당사가 편입한 자산들은 경기변동 등 다양한 이유로 임대료가 하락할 수 있으며, 향후 당사가 보유한 투자대상 자산을 매각할 경우 매각차익을 실현하리라고 확정적으로 기대할 수 없으며, 오히려 매각에 따른 손실이 발생할 수도 있습니다.

당사는 향후 추가로 부동산 또는 부동산 관련 증권을 취득하게 될 시에도 적정 매입 가격 추정을 위하여 감정평가를 진행할 예정입니다. 그러나 향후 추가적인 부동산 매입 시에도 감정평가액 이상의 가격으로 매입할 가능성이 있으며, 감정평가금액보다

낮은 가격으로 취득하였다고 하여 부동산 처분 시 매매이익을 보장하는 것은 아니므로, 부동산투자회사의 부동산 관련 자산 매입가액과 관련하여 투자판단에 유의하시기 바랍니다.

(2-7) 추가 비용(CAPEX, OPEX) 지출 위험

부동산의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직접 투자하고 있는 부동산과 당사의 자리츠를 통하여 투자하는 국내 114개 주유소 자산, 종로타워 및 수처리센터에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다. 당사의 투자부동산 중 종로타워를 제외한 투자부동산에서 발생하는 일반적인 수준의 유지보수의무 및 CAPEX 관련비용은 임대차계약에 따라 임차인이 부담하는 것으로 계약되어 있습니다.

상기와 같이 당사 보유 부동산의 유지보수 관련해 당사가 추가적으로 부담할 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단하지만 종로타워의 임대차계약에 따른 수선, 유지 및 예기치 못한 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가비용이 발생할 수 있으며 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리츠로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.

부동산(건축물)의 운영에는 주기적인 시설의 유지, 관리, 보수 업무가 필연적으로 수반되며, 당사가 직접 투자하고 있는 부동산과 당사의 자리츠를 통하여 투자하는 국내 114개 주유소 자산, 종로타워 및 수처리센터에 대하여 부동산투자회사법상의 자산관리회사인 에스케이리츠운용(주)가 해당 업무를 수행하고 있습니다.

SK서린빌딩의 경우 2019년 대대적 리모델링을 완료하여 단기간 내에 추가적인 대규모 유지보수 비용이 발생할 가능성은 높지 않을 것으로 판단되며, 그 외 일반적인 수준의 유지보수의무는 임대차계약에 따라 임차인인 SK(주)가 부담합니다. SK U-타워도 책임임대차계약 상 임차인인 SK하이닉스(주)가 CAPEX 비용을 포함한 유지보수의무를 부담하는 것으로 계약되어 있습니다. 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)가 취득한 주유소 자산 또한 유지보수의무는 임대차계약에 따라 임차인인 SK에너지(주)가 부담하며 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)가 취득한 수처리센터 역시 임대차계약에 따라 임차인인 SK하이닉스(주)가 유지보수의무를 부담하고 있습니다.

다.

당사의 투자부동산인 종로타워는 당사의 다른 투자부동산과 달리 유지보수의무가 임대인에게 있으며, CAPEX 관련 비용 또한 임대인이 부담하는 임대차 계약을 체결하였습니다. 2022년 08월 05일 종로타워에 대해 실시한 물리적 실사 결과 부동산의 가치를 하락시킬 만한 중대한 물리적 하자가 발견되지는 않았으며 종로타워의 향후 예상 개선비용은 투자비(CAPEX) 약 93억원 및 수선비(OPEX) 약 7억원 총 100억원으로 추정되어 당사가 부담할 추가 비용에 대해 사전적으로 파악하였습니다.

그럼에도 불구하고, 예상치 못했던 대규모 수선 등이 발생하는 경우 사업계획을 초과하는 추가 비용이 발생할 수 있으며, 이로 인해 당사가 직접 투자 부동산을 통해 창출하는 임대수익 및 자리츠로부터 수취하는 배당수익이 감소할 수 있습니다.

3. 기타위험

(3-1) 환금성 제약 위험

본 사채의 상장예정일은 2024년 10월 07일입니다. 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단됩니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자들께서는 이점을 유의하시기 바랍니다.

본 사채의 상장예정일은 2024년 10월 07일로, 본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건(유가증권시장 상장규정 제88조)을 충족하고 있습니다. 상세한 내역은 다음과 같습니다.

구 분	요 건	요건 충족내역
발행회사	자본금이 5억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권, 자산유동화채권 제외)	충족

구 분	요 건	요건 충족내역
모집 또는 매출	모집 또는 매출에 의하여 발행되었을 것	충족
발행총액	발행액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권은 5천만원 이상)	충족
미상환액면총액	당해 채무증권의 미상환액면총액이 3억원 이상일 것 (보증사채권 및 담보부사채권은 5천만원 이상)	충족

본 사채는 한국거래소의 채무증권의 신규상장심사요건을 충족하고 있는 바, 한국거래소의 상장심사를 무난하게 통과할 것으로 판단합니다. 하지만 급격한 채권시장의 변동에 의해 영향을 받을 가능성이 있으며, 상장 이후 채권에 대한 매도량과 매수량 사이에 불균형이 발생할 경우 환금성에 제약이 있을 수 있으므로 투자자들께서는 이 점을 유의하시기 바랍니다.

(3-2) 공모 일정 및 효력 발생에 관한 사항

본 신고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 120조제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제 120조 제3항에 규정된 바와 같이 이 신고서의 효력의 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다. 또한, 본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며, 증권신고서의 기재사항은 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생할 경우 변경될 수 있음을 유의하시고, 최종 증권신고서 및 투자설명서 내용을 참고하시기 바랍니다.

본 신고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제3항에 규정된 바와 같이 이 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

또한, 본 증권신고서상의 공모일정은 예정된 일정일 뿐 확정된 것이 아닙니다. 향후 금융감독원의 공시심사과정에서 정정사유가 발생할 수 있으며, 경우에 따라서는 증권신고서의 효력발생일에 영향을 미칠 수 있습니다. 효력발생일이 변경될 경우 공모일정에 변경사항이 발생할 수 있다는 점 투자 의사 결정시 유의하시기 바랍니다.

(3-3) 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험

본 사채의 원리금 상환은 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)가 전적으로 책임을 지며, 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에 정기공시사항 및 수시공시사항이 전자공시되어 있사오니 투자자의사를 결정하시는데 참고하시기 바랍니다.

본 사채는 금융기관이 보증하거나 예금자보호법의 적용대상이 아니므로 원리금상환 책임은 전적으로 당사에 있으며, 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금 상환 불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다. 당사가 본 사채의 발행과 관련하여 DB금융투자와의 맺은 사채관리계약과 관련하여 담보권설정 등의 제한, 자산의 처분제한 등의 의무조항을 위반한 경우 본 사채의 사채권자 및 주관회사는 사채권자집회의 결의에 따라 당사에 대해 서면통지를 함으로써 당사가 본 사채에 대한 기한의 이익을 상실함을 선언할 수 있습니다. 기타 자세한 사항은 사채관리 계약서를 참고하시기 바랍니다.

(3-4) 공모일정 변경 및 증권신고서 내용 수정에 따른 위험

본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사 과정에서 정정사유가 발생시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제3항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.

본 증권신고서상의 공모일정은 확정된 것이 아니며 금융감독원 공시심사과정에서 정정사유가 발생시 변경될 수 있습니다. 또한 본 신고서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제1항 규정에 의해 효력이 발생하며, 제120조 제3항에 규정된 바와 같이 동 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 혹은 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지는 것은 아닙니다.

(3-5) 사채권 전자등록에 관한 사항

본 사채는 '주식· 사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록기관인 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 사채의 권리 내용을 전자등록하고 **사채권은 발행하지 않습니다. 본 사채에 대하여는 실물채권을 발행하거나 등록필증을 교부하지 않습니다.**

본 사채는 '주식· 사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 사채를 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 전자등록하므로, 실물채권을 발행하지 아니하며, 등록필증의 교부 등이 존재하지 않습니다. 또한, 본 사채는 사채권을 발행하지 않으므로 "주식· 사채 등의 전자등록에 관한 법률"에 의거 전자등록주식 등의 소유자가 권리행사를 위하여 계좌관리기관을 통해 신청하는 경우 전자등록기관인 한국예탁결제원에서 "소유자증명서"를 발행하여야 합니다.

(3-6) 예측 진술된 기재사항의 변동 가능성 및 전자공시사항 참조

당사는 상기에 기술된 투자위험요소 외에도 경제상황 등에 의하여 직접적 또는 간접적으로 영향을 받을 수 있습니다. 또한, 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 감사보고서 등 기타 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자자께서는 투자의사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

※ 상기 사업위험, 회사위험 및 기타위험을 고려하시어 투자자 제위의 현명한 판단을 바랍니다.

IV. 인수인의 의견(분석기관의 평가의견)

"공동대표주관회사"인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주) (이하 "공동대표주관회사")는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제71조 및 동법시행령 제68조 4항에 의거공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

금번 에스케이위탁관리부동산투자회사(주) 제5-1회 및 제5-2회 공모 무보증 사채의 인수인인자 공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제119조 제1항 및 제125조에 따라 본 공모에 따른 평가의견을 기재합니다.

본 장에 기재된 분석의견은 공동대표주관회사는 기업실사 과정을 통해 발행회사인 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)로부터 제공받은 정보 및 자료에 기초한 합리적, 주관적 판단일 뿐이므로, 이로 인해 공동대표주관회사가 투자자에게 본건 공모에의 투자 여부에 관한 경영 또는 재무상의 조언 또는 자문을 제공하는 것은 아니며, 공동대표주관회사는 이러한 분석의견의 제시로 인하여 예비투자설명서, 투자설명서 또는 증권신고서 기재 내용의 진실성, 정확성에 관하여 원칙적으로 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'상의 책임을 부담하는 것은 아니라는 점에 유의하시기 바랍니다.

다만, 공동대표주관회사가 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 공동대표주관회사의 분석의견의 기재사항 중 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성도 있음을 참고하시기 바랍니다.

기업실사 참여기관, 기타 전문가 등이 상당한 주의 의무를 하지 아니하여 본인의 평가의견 기재 등과 관련하여 증권신고서 및 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서 포함)의 기재사항(일정한 경우 첨부서류 포함)의 중요사항에 관하여 거짓의 기재 또는 표시가 있거나 중요사항이 기재 또는 표시되지 아니함으로써 증권의 취득자가 손해를 입은 것으로 인정되는 경우에는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 제125조에 따라 손해배상책임을 부담할 가능성이 있음을 참고하시기 바랍니다.

또한, 본 평가의견에 기재된 당사의 분석의견 중에는 예측정보가 포함되어 있습니다. 그러나 예측정보에 대한 실제 결과는 여러가지 요소들의 영향에 따라 최초로 예측했던 것

과 다를 수 있다는 점에 유의하시기 바랍니다.

분석의견의 상세한 내용은 동 증권신고서에 첨부되어 있는 기업실사 부분을 참고하시기 바랍니다.

1. 분석기관

구 분	증 권 회 사 (분 석 기 관)	
	회 사 명	고 유 번 호
공동대표주관회사	삼성증권(주)	00104856
공동대표주관회사	한국투자증권(주)	00160144
공동대표주관회사	신한투자증권(주)	00138321
공동대표주관회사	SK증권(주)	00131850

2. 평가개요

공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)은 『자본시장과금융투자업에관한법률』 제71조 및 동법시행령 제68조에 의거 공정한 거래질서 확립과 투자자 보호를 위해 다수인을 상대로 한 모집·매출 등에 관여하는 인수회사로서, 발행인이 제출하는 증권신고서 등에 허위의 기재나 중요한 사항의 누락을 방지하는데 필요한 적절한 주의를 기울였습니다.

공동대표주관회사인 삼성증권(주), 한국투자증권(주), 신한투자증권(주) 및 SK증권(주)은 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어 적절한 주의 의무를 다하기 위해 금융감독원이 제정한 『금융투자회사의 기업실사(Due Diligence) 모범규준』(이하 '모범규준'이라 한다)의 내용을 내부 규정에 반영하여 2012년 2월 1일부터 제출되는 지분증권, 채무증권 증권신고서를 대상(자산유동화증권 등 제외)으로 기업실사를 의무적으로 수행하도록 규정하고 있습니다.

다만, '모범규준' 제3조 제5항에 따르면 금융투자회사의 이사회나 리스크관리위원회의 의사결정을 거쳐 '모범규준'의 내용(실사수준)을 생략하거나 강화 또는 완화 적용할 수 있도록 허용하였는 바, 채무증권의 인수 또는 모집·매출의 주선업무를 수행함에 있어서 채권의 특성 및 발행회사의 일정요건 충족여부 등에 따라 각사 내부의 의

사결정을 거쳐 기업실사 수준을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

본 채무증권은 공동대표주관회사의 내부지침상의 기업실사 수준 완화대상기업 요건을 충족하고 있으며, 내부적으로 마련한 기업실사 방법 및 절차에 따라 기업실사 업무를 수행하였습니다.

가. 실사 일정

구 분	일 시
기업실사 기간	2024.09.02 ~ 2024.09.19
방문실사	2024.09.12
실사보고서 작성 완료	2024.09.19
증권신고서 제출	2024.09.20

나. 기업실사 참여자 [발행회사]

소속기관	성명	직책	담당업무
에스케이위탁관리부동산투자회사(주)	이상윤	팀장	리츠운용 총괄
에스케이위탁관리부동산투자회사(주)	최우섭	PL	리츠운용
에스케이위탁관리부동산투자회사(주)	김보미	PL	리츠운용

[공동대표주관회사]

소속기관	부서	성명	직책	실사업무분장	참여기간	주요경력
삼성증권(주)	리츠금융팀	윤주원	팀장	기업실사 총괄	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	부동산/기업금융업무 17년
삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	서민석	부장	기업실사 책임	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 등 14년
삼성증권(주)	Corporate Finance2팀	송영준	대리	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 4년
삼성증권(주)	리츠금융팀	허다연	대리	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	부동산/기업금융업무 3년
한국투자증권(주)	커버리지2부	전재일	이사	기업실사 총괄	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 20년
한국투자증권(주)	커버리지2부	김다운	팀장	기업실사 책임	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 19년
한국투자증권(주)	커버리지2부	유미라	대리	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 9년
신한투자증권(주)	커버리지2부	노건엽	디렉팅매니저	기업실사 총괄	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 등 17년
신한투자증권(주)	커버리지2부	권상호	수석매니저	기업실사 책임	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 등 15년
신한투자증권(주)	커버리지2부	송민규	선임매니저	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 4년
신한투자증권(주)	커버리지2부	안희범	선임매니저	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 1년
SK증권(주)	기업금융1부	연명필	팀장	기업실사 총괄	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 등 17년
SK증권(주)	기업금융1부	문수환	과장	기업실사 책임	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 등 10년
SK증권(주)	기업금융1부	이승현	주임	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 4년
SK증권(주)	기업금융1부	이혜빈	주임	기업실사 및 서류작성	2024년 09월 02일 ~ 2024년 09월 19일	기업금융업무 1년

3. 기업실사

동 증권신고서에 첨부되어 있는 "기업실사보고서"를 참조하시기 바랍니다.

4. 종합의견

1) 당사는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로, 자산을 부동산에 투자하여 임대수익 및 매각수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 설립된 회사입니다. 부동산투자회사(REITs : Real Estate Investment Trusts)는 「부동산투자회사법」에 근거하여 설립된 회사로서 다수의 투자자로부터 자본을 유치하여 총 자산의 70

% 이상을 부동산 및 부동산관련 증권에 투자· 운용하고, 배당가능이익의 90% 이상을 배당하는 상법상의 주식회사입니다. 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」에 따라 자산을 부동산 등에 투자 및 운용하는 것 이외의 업무는 할 수 없습니다.

2) 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "동사")는 2021년 3월 15일 설립된 부동산투자회사(이하 "리츠")로서 2021년 9월 14일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장되었습니다. 동사의 2024년 06월말(제13기 말) 연결기준 부채비율은 243.46%, 유동비율은 14.33%입니다. 동사는 부동산투자회사로 보유하고 있는 투자부동산계정은 4조 1,528억원이며, 제13기 말 자산총계 4조 4,229억원에서 차지하는 비중이 93.89%로 대부분을 차지하고 있습니다.

[재무현황(연결기준)]

(단위 : 원)

구분	제 13 기
총자산	4,422,943,409,055
유동자산	264,728,941,490
비유동자산(투자부동산)	4,152,791,825,260
총부채	3,135,170,643,505
유동부채	1,847,418,823,927
순자산	1,287,772,765,550
부채비율	243.46%
유동비율	14.33%

자료 : 동사 사업보고서(2024.06)

3) 증권신고서 제출일 현재 동사의 주요 수입원은 동사가 보유 중인 투자부동산에서 발생하는 임대수입(임대료)입니다. 동사는 2024년 06월말(제13기 말) 연결기준 영업수익 521.9억원, 영업이익 344.5억원, 당기순이익 53.6억원을 기록하였습니다.

2024년 06월말(제13기 말) 기준, 동사의 영업수익은 보유부동산 운용리스계약에서 발생하는 임대료만으로 구성되어 있으며, 영업비용은 급여, 감가상각비, 자산관리수

수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료 등으로 구성되어 있습니다. 위탁관리부동산투자회사로서 동사의 위탁업무를 수행하는 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사 수수료 등은 각 계약서 상 제시된 금액에 따라 일정하게 지급될 예정입니다. 또한 공모 회사채 조달 등 외부차입이 발생할 경우 이자비용(금융비용)이 증가될 수 있습니다.

동사는 향후 추가 편입 부동산 및 임대차계약에 따라 동사의 수익구조에 영향을 미칠 수 있습니다. 또한 향후 임차인인 SK(주), SK하이닉스(주), SK에너지(주) 및 SK온(주)로부터 임대료수입이 지연, 감소 또는 발생하지 않을 경우 동사의 영업실적은 악화될 가능성이 존재합니다.

[손익현황]

(단위: 원)

구분	제 13 기
영업수익	52,188,480,973
영업비용	17,737,509,310
영업이익(손실)	34,450,971,663
영업이익률	66.01%
당기순이익(손실)	5,356,928,925
당기순이익률	10.26%

자료 : 동사 사업보고서(2024.06)

주) 연결 기준

[임차인 별 매출액 및 매출비중]

(단위: 원)

구분	제13(당기)		제12(전기)	
	매출액(원)	비율(%)	매출액(원)	비율(%)
SK(주)	10,653,380,614	20.4	10,653,380,614	20.4
SK하이닉스(주)	26,819,712,622	51.4	26,819,712,622	51.3
SK에너지(주)	8,093,037,286	15.5	8,093,037,285	15.5
SK온(주) 등	6,622,350,451	12.7	6,681,659,052	12.8

합계	52,188,480,973	100.0	52,247,789,573	100.0
----	----------------	-------	----------------	-------

자료 : 동사 사업보고서(2024.06)

주1) 상기 매출액에는 임대보증금 현재가치 평가로 인한 수익금액이 포함되어 있습니다.

주2) 연결기준

4) 당사는 금번 회사채 발행을 위해 국내 2개 신용평가사(NICE신용평가, 한국기업평가)로부터 신용등급을 부여받았습니다. NICE신용평가와 한국기업평가는 동사의 제5회 공모 무기명식 무보증 사채에 대한 신용등급을 AA-(안정적)로 평가하였으며, 따라서 등급전망 하향 관련 해당사항 없습니다.

[동사 국내신용등급 현황]

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2022년 3월 10일	기업신용등급(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 5월 20일	기업신용등급(ICR)	AA-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 22일	제1회 무보증사채	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 22일	제1회 무보증사채	AA-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 23일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	수시평가
2022년 9월 23일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	수시평가
2023년 2월 28일	기업신용평가(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 3월 3일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	수시평가
2023년 3월 7일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	수시평가
2023년 3월 29일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 3월 31일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 6월 30일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 6월 30일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	기업신용평가(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 9월 27일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	제1회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	정기평가
2023년 9월 27일	제1회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	정기평가
2023년 12월 22일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2023년 12월 29일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 1월 22일	제2회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 1월 26일	제2회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 3월 29일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 3월 29일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2024년 4월 30일	제4회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 5월 3일	제4회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 6월 20일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2024년 6월 28일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 9월 19일	제5회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 9월 19일	제5회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

2024. 09. 20

공동대표주관회사 삼성증권 주식회사

대표이사 박 종 문

공동대표주관회사 한국투자증권 주식회사

대표이사 김 성 환

공동대표주관회사 신한투자증권 주식회사

대표이사 김 상 태

공동대표주관회사 SK증권 주식회사

대표이사 전 우 종

V. 자금의 사용목적

1. 모집 또는 매출에 의한 자금조달 내역

가. 자금조달금액

[회 차 : 5-1]

(단위: 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	90,000,000,000
발행제비용(2)	247,011,600
순수입금[(1)-(2)]	89,752,988,400

주) 상기 발행제비용은 회사의 자체자금으로 총당할 예정입니다.

[회 차 : 5-2]

(단위: 원)

구 분	금 액
모집 또는 매출총액(1)	60,000,000,000
발행제비용(2)	320,511,600
순수입금[(1)-(2)]	59,679,488,400

주) 상기 발행제비용은 회사의 자체자금으로 총당할 예정입니다.

나. 발행제비용의 내역

[회 차 : 5-1]

(단위: 원)

구 분	금 액	계산근거
발행분담금	54,000,000	발행가액 × 0.06%(만기가 1년 초과이나 2년 이하인 채무증권)
인수수료	181,800,000	정액
사채관리수수료	4,000,000	정액
신용평가수수료	5,100,000	한국기업평가, NCE신용평가

구 분	금 액	계산근거
표준코드부여수수료	20,000	종목당 20,000원
상장수수료	1,400,000	500억원 이상 1,000억원 미만
상장연부과금	191,600	1년당 100,000원 (최대 50만원)
등록비용	500,000	발행액 × 0.001% (최대 50만원)
합계	247,011,600	-

주) 세부내역

- 발행분담금 : 금융기관분담금 징수등에 관한 규정 제5조
- 인수수수료 : 발행사와 인수단 협의
- 사채관리수수료 : 발행사와 사채관리회사 협의 (VAT 제외)
- 신용평가수수료 : 각 신용평가사별 수수료 (VAT 제외)
- 표준코드부여수수료 : 종목당 20,000원
- 상장수수료 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 상장연부과금 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 등록비용 : 채권등록업무규정 <별표>

[회 차 : 5-2]

(단위: 원)

구 분	금 액	계산근거
발행분담금	42,000,000	발행가액 × 0.07% (만기가 2년 초과인 채무증권)
인수수수료	268,200,000	정액
사채관리수수료	3,000,000	정액
신용평가수수료	5,100,000	한국기업평가, NCE신용평가
표준코드부여수수료	20,000	종목당 20,000원
상장수수료	1,400,000	500억원 이상 1,000억원 미만
상장연부과금	291,600	1년당 100,000원 (최대 50만원)
등록비용	500,000	발행액 × 0.001% (최대 50만원)
합계	320,511,600	-

주) 세부내역

- 발행분담금 : 금융기관분담금 징수등에 관한 규정 제5조
- 인수수수료 : 발행사와 인수단 협의
- 사채관리수수료 : 발행사와 사채관리회사 협의 (VAT 제외)
- 신용평가수수료 : 각 신용평가사별 수수료 (VAT 제외)
- 표준코드부여수수료 : 종목당 20,000원
- 상장수수료 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 상장연부과금 : 유가증권시장 상장규정 및 시행세칙 <별표10>
- 등록비용 : 채권등록업무규정 <별표>

2. 자금의 사용목적

금번 당사가 발행하는 제5-1회, 제5-2회 발행금액 총합 1,500억원은 2024년 9월 30일에 발행 예정인 1,500억원 규모의 전자단기사채 상환자금으로 사용될 예정입니다. 해당 전자단기사채는 2022년 6월 30일에 실행한 SK-U 타워 담보대출 일부를 2024년 9월 30일에 조기상환할 목적으로 발행 예정이며 증권신고서 제출 전일인 2024년 9월 19일 이사회 결의를 진행하였습니다.

회차 : 5-1 (기준일 : 2024년 09월 25일) (단위 : 백만원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	90,000	-	-	90,000	-

회차 : 5-2 (기준일 : 2024년 09월 25일) (단위 : 백만원)

시설자금	영업양수 자금	운영자금	채무상환 자금	타법인증권 취득자금	기타	계	비고
-	-	-	60,000	-	-	60,000	-

3. 자금의 세부 사용 내역

금번 당사가 발행하는 제5-1회, 제5-2회 발행금액 총합 1,500억원은 2024년 9월 30일에 발행 예정인 1,500억원 규모의 전자단기사채 상환자금으로 사용될 예정입니다. 해당 전자단기사채는 2022년 6월 30일에 실행한 SK-U 타워 담보대출 일부를 2024년 9월 30일에 조기상환할 목적으로 발행 예정이며 증권신고서 제출 전일인 2024년 9월 19일 이사회 결의를 진행하였습니다. 세부내역은 아래와 같습니다.

[채무상환자금 세부사용 내역]

(기준일: 2024년 09월 25일)

(단위: 원)

종류	발행일	만기일	차입액	금리(주4)	비고
전자단기사채	2024-09-30	2024-10-04	150,000,000,000	3.8%~4.2%	-

주1) 발행제비용은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

주2) 당사는 금번 사채 발행으로 조달되는 자금을 실제 자금 사용일까지 은행 예금 등 안정성이 높은 금융상품을 통해 운용할 예정입니다.

주3) 부족 자금은 회사가 보유한 자체자금으로 조달할 예정입니다.

주4) 증권신고서 제출일 기준 미발행된 것으로 정확한 금리는 미정인 상황이나, 여러 대외내적 상황을 고려하여 상기 기재한 금리 밴드 내에서 협의하여 발행예정입니다.

2024년 9월 30일 1,500억원 규모의 전자단기사채 발행을 통해 일부 조기상환 예정인 SK-U 타워 담보대출의 세부내역은 아래와 같습니다.

(기준일: 2024년 09월 25일)

(단위: 원)

대출구분	대출원금	대출실행일	대출만기일	조기상환예정일	대출금리
Tranche A.	120,000,000,000	2022-06-30	2025-06-30	2024-09-30	4.75%
Tranche B.	184,380,000,000	2022-06-30	2025-06-30	2024-09-30	4.44%
합계	304,380,000,000	-	-	-	-

주1) 중도상환수수료 등 추가로 지급해야할 금액은 당사 보유 자체 자금으로 조달할 예정입니다.

주2) 만기일로부터 상당기간 전에 채무를 상환하고자 하며, 담보대출 중 일부를 회사채로 대체함으로써 이자비용 절감을 통한 재무구조 개선 효과를 위한 것입니다.

VI. 그 밖에 투자자보호를 위해 필요한 사항

1. 시장조성 등

- 해당사항 없습니다.

2. 이자보상비율(연결기준)

이자보상비율이 1배가 넘으면 회사는 영업활동을 통한 이익으로 이자비용을 부담하고도 수익이 난다는 의미이고, 1배 미만일 경우에는 영업활동을 통해 창출한 이익으로 이자비용조차 지불할 수 없다는 것을 의미합니다. 참고로 이자보상비율은 '영업이익/순이자비용'으로 구해지며, 기업의 이자부담 능력을 판단하는 지표로 사용됩니다. 그러나 이자보상비율은 재무적 수치로 계산된 지표에 지나지 않으므로 이자보상비율이 높다는 것이 본 사채의 원리금 지급을 보장하는 것은 아닙니다.

당사는 부동산 임대료를 주 영업수익으로 두고 있으며, 당사의 제13기(2024년 04월 01일 ~ 2024년 06월 30일) 연결기준 이자보상비율은 1.12배 입니다.

(단위: 백만원, 배)

구분	제4기	제5기	제6기	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기	제12기	제13기
기간	2022.01~ 2022.03	2022.04~ 2022.06	2022.07~ 2022.09	2022.10~ 2022.12	2023.01~ 2023.03	2023.04~ 2023.06	2023.07~ 2023.09	2023.10~ 2023.12	2024.01~ 2024.03	2024.04~ 2024.06
영업이익(A)	15,341	15,172	18,428	21,300	22,498	22,468	19,679	35,809	35,385	34,451
이자비용(B)	6,285	6,457	11,351	18,039	19,450	19,485	20,726	31,605	30,577	30,722
이자보상비율(A/B)	2.44	2.35	1.62	1.18	1.16	1.15	0.95	1.13	1.16	1.12

(자료: 당사 사업보고서)

3. 미상환 채무증권의 현황

가. 미상환 회사채 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	244,000	95,000	-	-	-	-	-	339,000
	사모	-	121,600	10,000	-	-	-	-	131,600
	합계	244,000	216,600	10,000	-	-	-	-	470,600

(자료 : 당사 제공, 별도기준)

나. 미상환 기업어음 현황

- 2024년 9월 19일 기준 해당사항 없음

다. 미상환 전자단기사채 등 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	147,000	-	-	147,000	377,000	230,000
	합계	-	-	147,000	-	-	147,000	377,000	230,000

(자료 : 당사 제공, 별도기준)

라. 그 밖의 미상환 채무증권

4. 신용평가회사의 신용평가에 관한 사항

가. 신용평가회사

신용평가회사명	고유번호	평가일	회차	등급
NICE신용평가(주)	00648466	2024년 09월 19일	제5-1회, 제5-2회	AA-(안정적)
한국기업평가(주)	00156956	2024년 09월 19일	제5-1회, 제5-2회	AA-(안정적)

당사의 제5-1회, 제5-2회 무보증 공모사채를 발행하기 위하여 수령한 2개 신용평가회사 등급평정 주요 내용은 다음과 같습니다.

신용평가회사명	주요 내용
NICE신용평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - SK그룹 연계 부동산 임대 관련 사업에 주력하는 위탁관리리츠 - SK그룹 주요 계열사의 사옥 및 산업시설 편입 등을 통해 운용자산 증가 - 장기간의 책임임대차 및 Triple Net 계약구조 등 감안 시 임대의 질적 수준 매우 우수 - 수차례의 유상증자를 통한 자본확충에도 불구하고, 재무레버리지는 다소 높은 수준
한국기업평가(주)	<ul style="list-style-type: none"> - 오피스 빌딩, 주유소, 수처리센터를 보유한 위탁관리부동산투자회사 - 현금흐름의 안정성과 자산포트폴리오의 질 매우 우수 - 커버리지 지표 미흡, LTV 지표 양호 - 우수한 신용도의 임차인이 Capex 부담함으로써 현금흐름의 안정성 보완 - 유동성 및 재무유동성 우수

나. 평가의 개요

당사는 증권 인수업무 등에 관한 규정 제11조에 의거, 당사가 발행할 제5-1회, 제5-2회 무보증사채에 대하여 2개 평가회사에서 평가 받은 신용등급을 사용하였습니다.

2개 신용평가회사의 회사채 평정은 회사채 원리금이 약정대로 상환될 확실성의 정도를 전문성과 공정성을 갖춘 신용평가기관의 신용등급으로 평정, 공시함으로써 일반 투자자에게 정확한 투자정보를 제공하는 업무입니다.

또한 이 업무는 회사채의 발행 및 유통에 기여하고자 하는 것으로 특정 회사채에 대한 투자를 추천하거나 회사채의 원리금 상환을 보증하는 것이 아니며, 해당 회사채의 만기전이라도 발행기업의 사업여건 변화에 따라 회사채 원리금의 적기상환 확실성에 영향이 있을 경우, 일반투자자 보호와 회사채의 원활한 유통을 위하여 즉시 신용평가등급을 변경 공시하고 있습니다.

다. 평가의 결과

평가사	평가등급	등급의 정의	전망(Outlook)
NICE신용평가(주)	AA-	원리금 지급확실성이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한 요소가 있음.	Stable(안정적)
한국기업평가(주)	AA-	원리금 지급확실성이 매우 높으며, 예측 가능한 장래의 환경변화에 영향을 받을 가능성이 낮다.	Stable(안정적)

라. 정기평가 공시에 관한 사항

(1) 평가시기

당사는 NICE신용평가(주), 한국기업평가(주)로 하여금 만기상환일까지 당사의 매 사업

년도 결산 후 본 사채에 대하여 정기평가를 실시하게 하고, 동 평가등급 및 의견을 공시하게 합니다.

(2) 공시방법

NICE신용평가(주), 한국기업평가(주)는 상기 정기평가에 대한 내용을 각 신용평가회사의 홈페이지에 게시하여 공시합니다.

NICE신용평가(주) : <http://www.nicerating.com>

한국기업평가(주) : <http://www.korearating.co.kr>

5. 기타 투자이사결정에 필요한 사항

가. 본 사채는 '주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률'에 의거 전자등록기관인 한국예탁결제원의 전자등록계좌부에 사채의 권리 내용을 전자등록하고 사채권은 발행하지 아니합니다.

나. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제120조 제3항에 의거 이 신고서의 효력 발생은 신고서의 기재사항이 진실 또는 정확하다는 것을 인정하거나 정부가 본 증권의 가치를 보증 또는 승인하는 효력을 가지지 아니합니다.

다. 본 사채는 금융기관이 보증한 것이 아니므로 원리금지급은 에스케이위탁관리부동산회사(주)가 전적으로 책임을 지며 정부가 증권의 가치를 보증 또는 승인한 것이 아니므로 원리금상환불이행에 따른 투자위험은 투자자에게 귀속됩니다.

라. 금융감독원 전자공시 홈페이지(<http://dart.fss.or.kr>)에는 당사의 감사보고서 등 정기공시사항과 수시공시사항 등이 전자공시되어 있사오니 투자이사를 결정하시는데 참조하시기 바랍니다.

제2부 발행인에 관한 사항

I. 회사의 개요

1. 회사의 개요

가. 연결대상 종속회사 개황

(연결재무제표를 작성하는 주권상장법인이 사업보고서, 분기·반기보고서를 제출하는 경우에 한함)

연결대상 종속회사 현황(요약)

(단위: 사)

구분	연결대상회사수				주요 종속회사수
	기초	증가	감소	기말	
상장	-	-	-	-	-
비상장	3	-	-	3	3
합계	3	-	-	3	3

※상세 현황은 '상세표-1. 연결대상 종속회사 현황(상세)' 참조

나. 연결대상회사의 변동내용

구분	자회사	사유
신규 연결	-	-
	-	-
연결 제외	-	-
	-	-

다. 회사의 법적, 사업적 명칭

당사의 명칭은 '에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사' 라고 표기합니다. 또한 영문으로는 'SK REIT Co., Ltd.' 라고 표기합니다.

라. 설립일자 및 존속기간

당사는 2021년 3월 15일에 설립되었고, 2021년 9월 14일에 상장하였으며, 정관상 존속기간을 정하지 않은 영속형 부동산투자회사입니다.

마. 본사의 주소, 전화번호, 홈페이지 주소

- 주소 : 서울시 중구 세종대로 136, 서울파이낸스센터 15층
- 전화번호 : 02-6353-7070
- 홈페이지 : <http://www.skreit.co.kr>

바. 회사사업 영위의 근거가 되는 법률

자산을 부동산에 투자하여 운영하는 것을 주된 목적으로 하여 부동산투자회사법에 따라 설립되었습니다.

사. 주요사업의 내용

당사는 부동산임대업을 주요 사업으로 하고 있습니다. 기타의 자세한 사항은 동 보고서의 'II. 사업의 내용'을 참조하시기 바랍니다.

아. 회사가 속해 있는 기업집단 및 계열회사에 관한 사항

당사는 독점규제 및 공정거래에 관한 법률상 '에스케이' 기업집단에 속한 계열회사입니다. 자세한 사항은 동 보고서의 'IX. 계열회사 등에 관한 사항'을 참조하시기 바랍니다.

자. 신용평가에 관한 사항

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2022년 3월 10일	기업신용등급(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 5월 20일	기업신용등급(ICR)	AA-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 22일	제1회 무보증사채	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 22일	제1회 무보증사채	AA-/안정적	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2022년 9월 23일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	수시평가
2022년 9월 23일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	수시평가
2023년 2월 28일	기업신용평가(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

평가일	평가대상	신용등급	평가회사 (신용평가등급범위)	평가종류
2023년 3월 3일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	수시평가
2023년 3월 7일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	수시평가
2023년 3월 29일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 3월 31일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 6월 30일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 6월 30일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	기업신용평가(ICR)	AA-/안정적	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2023년 9월 27일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2023년 9월 27일	제1회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	정기평가
2023년 9월 27일	제1회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	정기평가
2023년 12월 22일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2023년 12월 29일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 01월 22일	제2회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 01월 26일	제2회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 03월 29일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 03월 29일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2024년 04월 30일	제4회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 05월 03일	제4회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가
2024년 6월 20일	전자단기사채	A1	한국기업평가(A1~D)	본평가
2024년 6월 28일	전자단기사채	A1	NICE신용평가(A1~D)	본평가
2024년 9월 19일	제5회 무보증사채	AA-	한국기업평가(AAA~D)	본평가
2024년 9월 19일	제5회 무보증사채	AA-	NICE신용평가(AAA~D)	본평가

<NICE신용평가 신용등급별 정의>

신용등급	국내신용 등급체계	부 여 의 미
	AAA	원리금 지급 확실성이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측 가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적 임
	AA	원리금 지급 확실성이 매우 높지만 AAA등급에 비해 다소 열등한요 소가 있음
	A	원리금 지급 확실성이 높지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영

신용등급	국내신용 등급체계	부 여 의 미
기업신용 등급 (ICR)		향을 받을 가능성이 있음
	BBB	원리금 지급 확실성은 인정되지만 장래 환경변화로 전반적인 재무 상환능력이 저하될 가능성이 있음
	BB	원리금 지급 확실성에 당면 문제는 없지만 장래의 안정성 면에서는 투기적 요소가 내포되어 있음
	B	원리금 지급 확실성이 부족하여 투기적이며, 장래의 안정성에 대해 서는 현단계에서 단언할 수 없음
	CCC	채무불이행이 발생할 가능성을 내포하고 있어 매우 투기적임
	CC	채무불이행이 발생할 가능성이 높아 상위등급에 비해 불안요소가 더욱 많음
	C	채무불이행이 발생할 가능성이 극히 높고 현단계에서는 장래 회복 될 가능성이 없을 것으로 판단됨
	D	원금 또는 이자가 지급불능상태에 있음

주1) AA등급에서 CCC등급까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +,-기호를 첨
부할 수 있음.

<NICE 신용평가 단기등급 개별 신용등급별 정의>

신용등급	국내신용 등급체계	부 여 의 미
단기채무 신용등급	A1	적기상환능력이 최고수준이며, 현단계에서 합리적으로 예측가능한 장래의 어떠한 환경변화에도 영향을 받지 않을 만큼 안정적임
	A2	적기상환능력이 우수하지만 A1등급에 비해 다소 열등한 요소가 있 음
	A3	적기상환능력이 양호하지만 장래 급격한 환경변화에 따라 다소 영 향을 받을 가능성이 있음
	B	적기상환능력은 인정되지만 투기적 요소가 내재되어 있음
	C	적기상환능력이 의문시됨
	D	지급불능 상태에 있음

주1) A2부터 B까지는 그 상대적 우열 정도에 따라 +,- 기호를 첨부할 수 있음.

<한국기업평가 신용등급별 정의>

신용등급	국내신용 등급체계	부 여 의 미
기업신용 등급 (ICR)	AAA	최고 수준의 신용상태, 채무불이행 위험 거의 없음
	AA	매우 우수한 신용상태, 채무불이행 위험 매우 낮음
	A	우수한 신용상태, 채무불이행 위험 낮음
	BBB	보통 수준의 신용상태, 채무불이행 위험 낮지만 변동성 내재
	BB	투기적인 신용상태, 채무불이행 위험 증가 가능성 상존
	B	매우 투기적인 신용상태, 채무불이행 위험 상존
	CCC	불량한 신용상태, 채무불이행 위험 높음
	CC	매우 불량한 신용상태, 채무불이행 위험 매우 높음
	C	취약의 신용상태, 채무불이행 불가피
	D	채무불이행 상태

주1) AA부터 B까지는 동일 등급내에서 상대적인 우열을 나타내기 위하여 "+" 또는 "-"의 기호를 부가할 수 있음.

<한국기업평가 단기 채무 신용등급별 정의>

신용등급	국내신용 등급체계	부 여 의 미
단기채무 신용등급	A1	매우 우수한 단기 신용사태, 단기적인 채무불이행 위험 매우 낮음
	A2	우수한 단기 신용상태, 단기적인 채무불이행 위험 낮음
	A3	보통 수준의 단기 신용상태, 단기적인 채무불이행 위험 낮지만 변동성 내재
	B	불안정한 단기 신용상태, 단기적인 채무불이행 위험 상존
	C	불량한 단기 신용상태, 단기적인 채무불이행 위험 높음
	D	채무불이행 상태

주1) A2부터 B까지는 동일 등급내에서 상대적인 우열을 나타내기 위하여 "+" 또는 "-"의 부호를 부가할 수 있음.

차. 중소기업 등 해당 여부

중소기업 해당 여부	미해당
벤처기업 해당 여부	미해당
중견기업 해당 여부	미해당

카. 회사의 주권상장(또는 등록·지정) 및 특례상장에 관한 사항

주권상장 (또는 등록·지정)현황	주권상장 (또는 등록·지정)일자	특례상장 유형
유가증권시장 상장	2021년 09월 14일	해당사항 없음

2. 회사의 연혁

시기	내용
2021년 03월 15일	발기인총회
2021년 03월 15일	회사 발기설립(보통주 3억원)
2021년 04월 12일	자산관리위탁계약 체결 (SK리츠운용주)
	일반사무관리위탁계약 체결 (신한펀드파트너스주)
	자산보관위탁계약 체결 (SK증권주, 대한토지신탁주)
2021년 06월 07일	국토교통부 영업인가 승인
2021년 07월 03일	1차 유상증자(주주배정, 보통주 100,000주, 출자금 32억원)
2021년 07월 05일	자리츠 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 양수 (양도인 : SK주, 보통주 600,000주, 양수금 3억원)
2021년 07월 06일	2차 유상증자(주주배정, 보통주 76,810,266주, 출자금 3,841억원)
	2차 유상증자(제3자배정, 보통주 31,000,000주, 출자금 1,550억원) SK서린빌딩 취득
2021년 07월 07일	자리츠 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 출자 (주주배정, 보통주 67,731,364주, 출자금액 : 3,387억원) (*SK에너지 주유소 116개 취득)
2021년 09월 14일	유가증권시장 상장
2022년 05월 26일	국토교통부 변경인가(신규자산 추가편입을 위한 사업계획 변경)
2022년 06월 30일	SK U-타워 취득
2022년 08월 13일	4차 유상증자(주주배정, 보통주 41,533,547주, 출자금 2,102억원)
2022년 08월 26일	유가증권시장 추가상장
2022년 09월 23일	국토교통부 변경인가 승인(신규자산 취득을 위한 사업계획 및 정관변경)
2022년 09월 26일	자리츠 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 양수 (양도인: SK리츠운용, 보통주 600,000주, 양수금: 3억원)
2022년 10월 07일	1회차 전환사채의 발행(290억원)

시기	내용
2022년 10월 19일	자리츠 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주) 보통주출자 (주주배정, 보통주 21,055,000주, 출자금액: 4,211억원) (*)종로타워 취득
2022년 12월 08일	1회차 전환사채의 상환(290억원)
2022년 12월 13일	2회차 전환사채의 발행(1,090억원)
2023년 03월 15일	3회차 전환사채의 발행(231억원)
2023년 09월 12일	자리츠 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 보통주 양수 (양도인: SK리츠운용, 보통주 600,000주, 양수금: 3억원)
2023년 09월 23일	자리츠 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 보통주출자 (제3자배정, 보통주 64,000,000주, 출자금액: 3,200억원) (*)SK하이닉스 수처리센터 취득
2023년 10월 06일	유가증권시장 추가상장
2024년 2월 23일	2-1회차 공모회사채 발행(490억),2-2회차 공모회사채 발행(500억)
2024년 2월 28일	3회차 사모회사채 발행(100억)
2024년 4월 1일	자산보관 변경계약 체결(현금및증권 / 부동산) 일반사무위탁 변경계약 체결
2024년 5월 22일	4-1회차 공모회사채 발행(1,450억),4-2회차 공모회사채 발행(950억)

가. 회사의 본점 소재지 및 그 변경

본점소재지	비 고
서울특별시 중구 세종대로 136(서울파이낸스타워, 15층)	-

나. 경영진의 중요한 변동

일 자	변동내역	성명	비 고
2021.03.15	대표이사 기타비상무이사 기타비상무이사 감 사	이준혁 김혜라 김이태 김정현	회사 설립
2021.04.08	법인이사 감독이사 감독이사	SK리츠운용(주) 권혁진 김재정	법인이사, 감독이사로 변경

일 자	변동내역	성명	비 고
2021.05.25	감독이사	권혁진	사임
2021.05.25	감독이사	김동수	선임
2023.03.22	감독이사	김동수	사임
2023.03.22	감독이사	최재영	선임
2024.06.20	감독이사	김재정	재선임

다. 최대주주의 변동

- 해당사항 없습니다.

라. 상호의 변경

- 해당사항 없습니다.

마. 회사가 회사정리절차 그 밖에 이에 준하는 절차를 밟은 적이 있거나 현재 진행중인 경우 그 내용과 결과

- 해당사항 없습니다.

바. 회사가 합병 등을 한 경우 그 내용

- 해당사항 없습니다.

사. 회사의 업종 또는 주된 사업의 변화

- 해당사항 없습니다.

아. 그 밖에 경영활동과 관련된 중요한 사항의 발생내용

- 해당사항 없습니다.

자. 경영진 및 감사의 중요한 변동

3. 자본금 변동사항

가. 자본금 변동추이

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 원, 주)

종류	구분	2024년 09월 19일	당기말 (2024년 6월)	12기 (2024년 3월)	11기 (2023년 12월)
보통주	발행주식총수	272,363,871	270,132,679	270,132,679	270,132,679
	액면금액	500	500	500	500
	자본금	136,181,935,500	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500
우선주	발행주식총수	-	-	-	-
	액면금액	-	-	-	-
	자본금	-	-	-	-
기타	발행주식총수	-	-	-	-
	액면금액	-	-	-	-
	자본금	-	-	-	-
합계	자본금	136,181,935,500	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500

* 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생되었습니다. 이 중 42,498주는 2024.08.20 상장되었으며 637,484주, 1,168,720주 및 382,490주는 증권신고서 제출 이후 상장될 예정입니다.

** 발행주식총수 및 자본금은 신주의 효력발생을 기준으로 기재하였으며, 이에 따라 직전 사업보고서 대비 발행주식총수는 2,231,192주, 자본금은 1,115,596,000원 증가하였습니다.

4. 주식의 총수 등

가. 주식의 총수 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 주)

구분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
I. 발행할 주식의 총수	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
II. 현재까지 발행한 주식의 총수	272,363,871	-	272,363,871	-
III. 현재까지 감소한 주식의 총수	-	-	-	-
1. 감자	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
2. 이익소각	-	-	-	-
3. 상환주식의 상환	-	-	-	-

구 분	주식의 종류			비고
	보통주	우선주	합계	
4. 기타	-	-	-	-
IV. 발행주식의 총수 (II-III)	272,363,871	-	272,363,871	-
V. 자기주식수	-	-	-	-
VI. 유통주식수 (IV-V)	272,363,871	-	272,363,871	-

* 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생되었습니다. 이 중 42,498주는 2024.08.20 상장되었으며 637,484주, 1,168,720주 및 382,490주는 증권신고서 제출 이후 상장될 예정입니다.

** 발행주식총수는 신주의 효력발생을 기준으로 기재하였으며, 이에 따라 직전 사업보고서 대비 발행주식총수는 2,231,192주 증가하였습니다.

나. 자기주식 취득 및 처분 현황

- 해당사항 없습니다.

다. 종류주식 발행현황

- 해당사항 없습니다.

5. 정관에 관한 사항

가. 정관 개요

1) 당사의 정관은 2022년 12월 21자로 개정된 5차 개정 정관입니다.

나. 정관변경이력

정관변경일	해당주총명	주요변경사항	변경이유
2022년 06월 09일	제4기 정기주주총회	제60조(주주 보호에 관한 사항) 제61조(주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등)	부동산투자회사법 시행령에 따른 투자자 보호에 관한 사항 추가 기재
2022년 09월 16일	제5기 정기주주총회	제28조(주주총회 결의사항) 제41조(이사회 결의사항) 제49조의2(전환사채의 발행) 제49조의3(신주인수권부사채의 발행)	운영 효율성 및 향후 자금조달 시 다양한 금융기법을 활용하고자, 정관에 주주총회의 결의사항(사채의 발행)의 변경 및 전환사채, 신주인수권부사채를 추가 기재
2022년 12월 21일	제6기 정기주주총회	제49조의2(전환사채의 발행) 제49조의3(신주인수권부사채의 발행)	향후 자금 조달의 효율성을 높이기 위하여 전환사채, 신주인수권부사채의 발행금액을 증액

다. 사업목적 현황

구분	사업목적	사업영위 여부
1	부동산 임대업	영위

II. 사업의 내용

1. 사업의 개요

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "당사")는 2021년 3월 15일 설립된 부동산투자회사(이하 "리츠")로서 2021년 9월 14일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장되었습니다.

리츠란 부동산투자회사법에 따라 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산 및 부동산 관련 증권등에 투자하고 운용하여 그 수익을 투자자에게 배당하는 부동산 간접투자기구인 주식회사를 말하고, 위탁관리리츠는 리츠의 구조 중 자산의 투자 및 운용을 자산관리회사에 위탁하는 명목회사를 말합니다.

당사의 자산관리회사는 에스케이리츠운용(주)으로, 당사는 자산관리회사 내 부동산 투자 및 운용 경험이 풍부한 자산운용 전문인력들의 역량과 체계적인 투자운용시스템을 활용하여 SK그룹이 보유한 다양한 섹터의 우량부동산과 그 외 투자매력도가 우수한 부동산을 매입하고 포트폴리오를 구성하고 운용하여 주주분들에게 안정적인 배당을 지급하는 것을 사업 목표로 하고 있습니다.

이를 위한 시작으로, 당사와 당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사 주식회사는 지난 2021년 7월 6일과 2021년 7월 7일에 SK서린빌딩과 SK에너지주유소 114개소를, 2022년 6월 30일에는 SK U-타워를 추가로 매입하였습니다. 2022년 9월 26일에는 종로타워를 편입하여 임대 및 운영을 하고자 토털밸류제1호리츠의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수, 2022년 10월 19일에는 4,211억원에 지분증권을 100% 취득하였습니다. 2023년 9월 12일에는 SK하이닉스 수처리센터를 편입하여 임대 및 운영 하고자 클린인더스트리얼리츠의 지분증권 100%를 SK리츠운용(주)로부터 양수받아 종속회사로 편입하였고, 9월 23일에는 제3자배정을 통해 3,200억원에 지분증권을 추가로 취득하였습니다.

2023년 9월 27일에는 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사가 보유 중인 2개 주유소(자은, 돌고래)를 매각한 바 있고, 현재 114개 주유소 중 신규 31개소에 대한 매각 추진을 결정하여 연내 거래완료를 목표로 협상 중에 있습니다. 또한 당사와

당사의 종속기업은 각각 SK서린빌딩에 대하여 SK(주)와 5년, SK U-타워에 대하여는 SK하이닉스(주)와 5년, SK에너지 주유소에 대하여 SK에너지(주)와 10년, SK하이닉스 수처리센터에 대하여는 SK하이닉스(주)와 10년 임대차기간과 유지관리비, 보험료, 제세공과금 및 자본적지출 비용을 모두 임차인의 부담으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하여 현재까지 안정적으로 운용하고 있습니다.

당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은 해 3월 31일에 종료하며, 4월 1일에 개시하여 같은 해 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 9월 30일에 종료하며, 10월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료합니다. 이를 통해 국내 상장리츠 업계 최초로 연 4회 배당을 실시합니다.

당사는 부동산 임대(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발)를 단일사업으로 영위하고 있으며, 당사의 제13기 연결재무제표 기준 매출액은 52,188,480,973원입니다.

2. 주요 제품 및 서비스

가. 투자부동산 내역

1) SK서린빌딩






당사의 투자부동산인 SK서린빌딩은 서울 중심업무지구(이하 "도심권역(CBD)") 중심에 위치한 연면적 2만5천평의 최고수준의 스마트 오피스입니다. SK서린빌딩은 SK그룹의 성장과 함께 해 온 상징적인 건물로서 SK(주)가 100% 임차하여 SK그룹의 통합 사옥으로 활용하고 있습니다. 도심권역(CBD) 내 10여개 뿐인 2만평 이상의 희소한 프라임급 오피스로 최근 약 1,200억원을 투자하여 리모델링한 신축 수준의 오피스입니다.

당사는 본 자산을 2021년 7월 6일 1조 30억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정 감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 1조 3,039억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 30% 상승한 것으로

로 나타냅니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로 26 (서린동 99) 외 1필지
사용승인일	1999년 10월 19일 (2019년 리모델링)
용도지역	도시지역, 일반상업지역
주용도	업무시설
대지면적	5,778.8 m ² (1,748.09 평)
연면적	83,827.66 m ² (25,357.87 평)
전용률	53.50%
규모	B7 / 36F
책임 임차인	SK(주)
매입가	1,003,000,000,000원 (2021. 7. 6.)
부동산 가치추정 중위값	1,303,900,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 30% 상승

구분	내용
    	<p style="text-align: center;">sk서린빌딩 실내외사진</p>

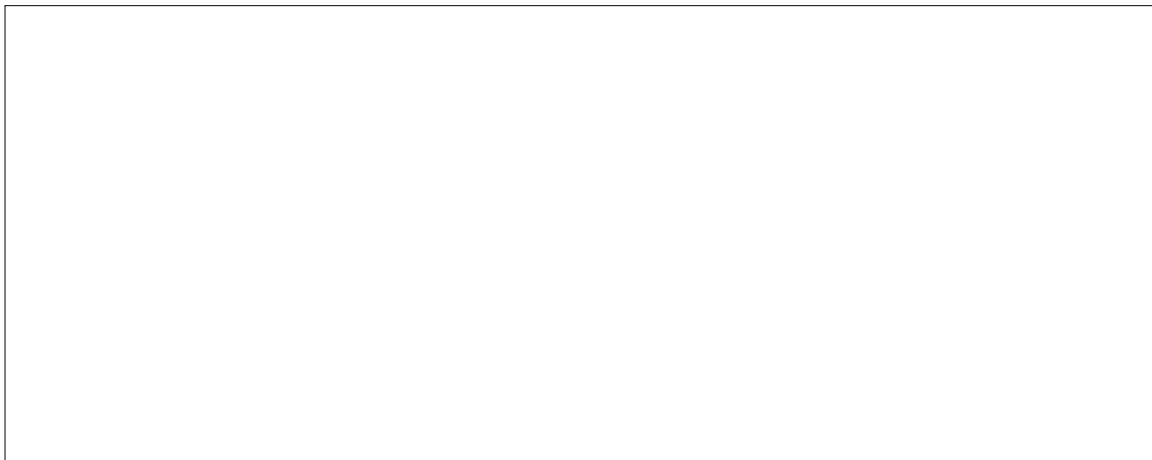
SK서린빌딩은 지하철 반경 400m 내 지하철 1호선(종각역), 2호선(을지로입구역), 5호선(광화문역)역이 있는 트리플역세권에 위치합니다. 주요 업무지구인 강남권역(GBD)와 여의도권역(YBD) 뿐만 아니라 서울시 전역으로의 접근성이 탁월한 교통환경을 보유하고 있습니다. SK서린빌딩이 속한 종로구 및 중구 일대에는 동탄, 서울역, 운정을 가로지르는 수도권광역급행철도(GTX A) 또한 준공 예정으로 접근성이 더욱 향상될 것으로 기대되어 CBD 권역의 오피스 자산가치 상승세와 투자 관심도는 더욱 확대·강화될 것으로 기대하고 있습니다.

[접근성]



SK서린빌딩이 위치한 도심권역(CBD)은 대기업 및 금융사들이 밀집한 핵심 오피스 권역으로, SK서린빌딩은 그 중 최고 중심 권역인 종로 권역, 신문로 권역, 을지로 권역의 접점에 입지하고 있습니다. 을지로 권역 대표자산으로는 서울파이낸스센터(SFC), 센터원 빌딩, 파인에비뉴, 남산스퀘어 등 Prime급 오피스가 있습니다. 과거 재정 비축진사업을 통해 오피스 공급이 이루어 졌으나, 최근에는 리모델링 또는 중소형 오피스가 주를 이루어 도심권역(CBD) 내 SK서린빌딩과 같은 Prime급 오피스의 투자 매력도 및 임대차 수요가 증가될 것으로 예상됩니다.

[입지환경]





2) SK U-타워


당사의 투자부동산인 SK U-타워는 수도권 대표적 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치한 연면적 2만6천평의 오피스입니다. SK U-타워는 SK하이닉스(주)와 100% 책임임대차 계약을 체결하고 있으며, 주요 전차인으로는 SK(주) 등이 있습니다.

당사는 본 자산을 2022년 6월 30일 5,072억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정 감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 6,202억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 22.3% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	경기도 성남시 분당구 정자동 25-1

구분	내용
사용승인일	2005년 6월 27일
용도지역	중심상업지역, 지구단위계획구역, 도시교통정비구역, 벤처기업촉진지구
주용도	업무시설 / 집합건물
대지면적	9,967.80㎡ (3,015.26평)
구분소유 연면적 (주1)	86,803.86㎡ (26,258.17평)
전체 연면적	138,719.21㎡ (41,962.56평)
전용률	55.49%
규모	B6 / 28F
매입가	507,200,000,000원 (2022. 6. 9.)
부동산 가치추정 중위값	620,200,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 22.3% 상승

구분	내용
	 <p data-bbox="635 1272 906 1308">sk u-타워 실내외사진</p>
임차인	SK하이닉스(주)
주요 전차인	SK(주) 계열회사 등

구분	내용			
	입주사			
28층	SK주식회사	SK하이닉스		
27층 ~ 19층	SK주식회사			
18층 ~ 10층	SK하이닉스			
7~9층	SK주식회사			
6층	SK주식회사	헬스장	SK하이닉스	
5층	SK주식회사	전산실	SK하이닉스	
4층	공용구역(접견실, 카페)		SK하이닉스	
3층	어린이집			
1층	로비			
지하1층	직원식당	방재실	관리실	SK하이닉스 주차장
지하2층	킨스타워 주차장			
지하3층	킨스타워 주차장		SK주식회사 주차장	
지하4층	SK하이닉스 주차장			
지하5층	전기실	기계실	SK하이닉스 주차장	
지하6층	전기실		기계실	

SK U-타워 사용현황

(주1) 전체 연면적 중 U타워에 해당하는 구분소유부분 연면적을 의미함

U타워는 수도권의 대표적인 업무권역인 분당-판교 업무지구(BBD) 내 위치하였으며, 서울 3대 오피스 권역으로의 접근성도 매우 높습니다. 정자역 도보 2분 이내에 위치한 초역세권 자산으로 분당선/신분당선을 통해 연결되는 GBD(강남업무지구) 및 서울 주요 업무지구로의 접근성이 매우 높습니다.

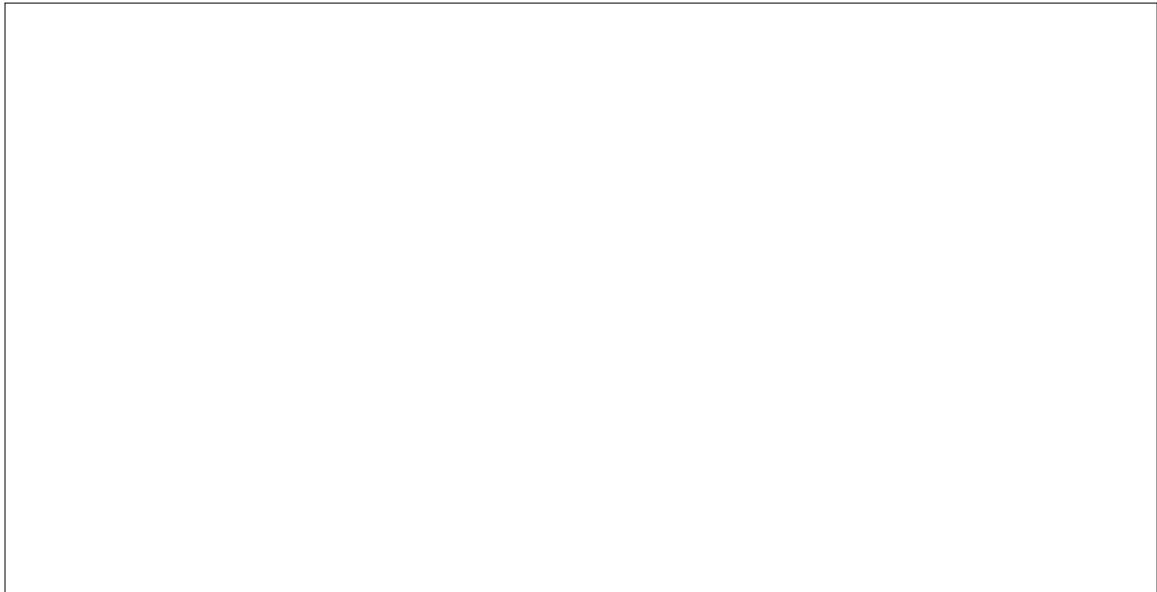
[접근성]

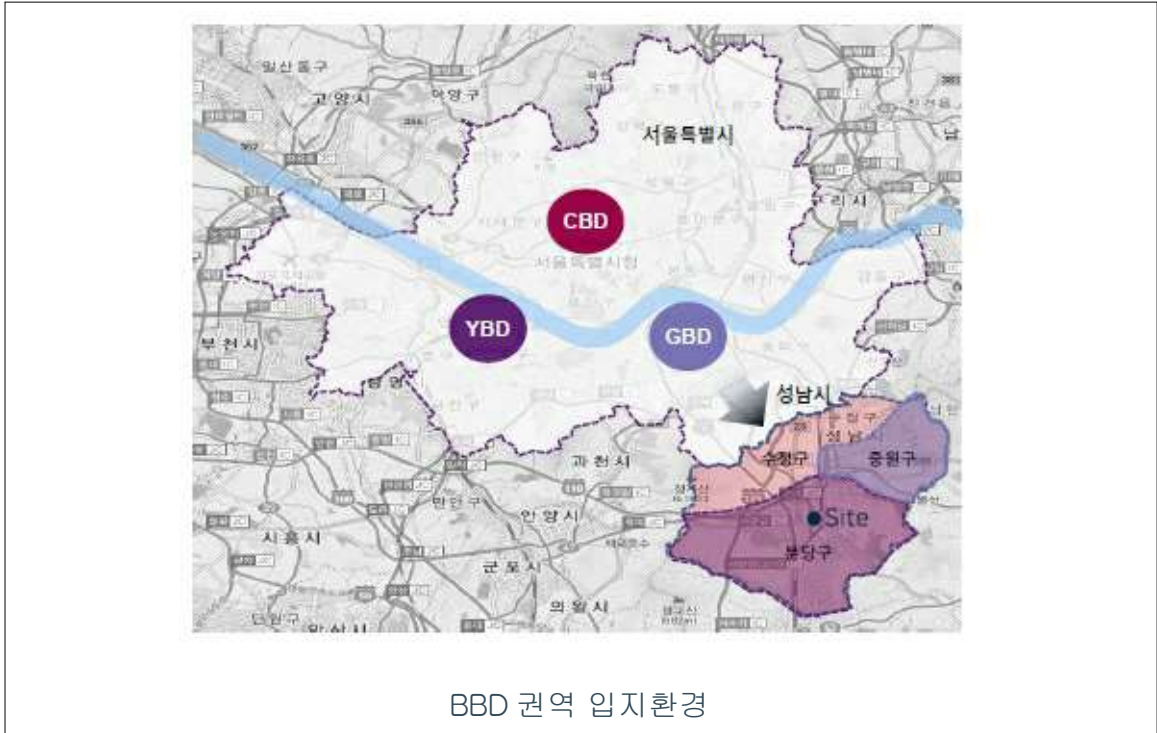
--	--



분당-판교 업무지구는 다수의 도시개발 건이 진행 및 예정 중에 있어 업무 권역의 확장 및 위상의 공고화가 예상됩니다. 신규 공급 예정인 판교 제2·3테크노밸리의 개발 및 향후 GTX-A 노선 개통 및 8호선 연장 등으로 자산가치가 더욱 상승할 것으로 기대됩니다.

[입지환경]





3) SK에너지 주유소 114개소

당사의 종속기업인 클린에너지위탁관리부동산투자회사(이하 "클린에너지리츠")의 투자부동산인 SK에너지 주유소 114개소는 국내 정유 업계 1위 SK에너지(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 직영 주유소들입니다. 주유소 자산은 교통이 편리하고 유동인구가 많은 곳에 위치한다는 입지적 특성을 가지고 있습니다. 우수한 접근성으로 휴게음식점, 경정비, 세차서비스 등의 주유소 외 사업뿐만 아니라 공간공유 서비스, 택배 운송 서비스, 물류 서비스 등 주유소의 유휴공간을 활용하여 새로운 부가가치를 창출을 기대할 수 있습니다. 이처럼 클린에너지리츠의 주유소 자산은 높은 임차 안정성과 더불어 향후 토지활용가치가 높은 자산들로 구성되어 있습니다.

당사의 종속기업인 클린에너지리츠는 본 자산을 2021년 7월 7일 및 11월 25일에 걸쳐 총 7,664억원에 매입하였습니다. 2023년 9월 27일에 주유소 2개소를 매각하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 114개소 주유소 자산에 대한 가치추정감정평가컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 9,200억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 23.6% 상승한 것(114개 주유소 기준)으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울 강서구 가양동 151-1 외 전국 113개 (서울 16개, 경기인천 40개, 지방광역시 27개, 기타 31개)
대지면적 합계	161,056㎡(48,720평)
평균 대지면적	1,413㎡(427평)
연면적 합계	81,401㎡(24,624평)
평균 연면적	714㎡(216평)
책임 임차인	SK에너지(주)
매입가	766,377,929,000원 (2021.07.07, 2021.11.25 매입) 744,427,597,000원 (2023.9.27 2개소 매각)
부동산 가치추정 중위값	919,950,175,880원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 23.6% 상승(114개 주유소 기준)



sk에너지 주유소 전경

(자료: 당사 사업보고서)

당사의 종속기업인 클린에너지리츠가 보유한 SK에너지 주유소 114개소는 전체 주유소의 49%가 수도권 내 위치하며, 평균 대지면적은 약 430평이며, 54%의 주유소가 용도지역이 우수하여 토지 활용가치가 높은 자산으로 구성되어 있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 당사는 판단하고 있습니다.

[SK에너지 주유소 권역별 자산 현황]

(금액단위 : 백만원)

구분	합계	서울	경기/인천	지방광역시	기타
주유소 수(개)	114	16	40	27	31
대지면적(㎡)	161,056	19,617	60,267	40,783	40,390
대지면적(평)	48,720	5,934	18,231	12,337	12,218
평균 대지면적(평)	427	371	456	457	394
매입금액	744,428	219,701	273,799	167,072	83,856
평균 매입금액	6,530	13,731	6,845	6,188	2,705
대지 매입금액	704,485	211,885	259,086	158,672	74,842
대지 평균 매입 평당가	14.5	35.7	14.2	12.9	6.1
상업지역(개)	26	2	10	6	8
준주거 및 3종일반 주거지역(개)	18	8	3	4	3
공업지역(개)	18	5	10	2	1

당사는 보유중인 SK에너지 주유소 31개소를 외부에 매각하고자 2024년 08월 07일 클린에너지리츠 이사회 결의를 통해 매각자문사를 선정하였습니다. 증권신고서 제출일 전일 기준, 우선협상자 선정 완료 및 협상 진행 중에 있으며 연내 거래완료를 목표로 협의 중에 있습니다. 다만, 시장환경 등의 급작스러운 변화 등으로 인해 매각 계획이 변동될 가능성을 원천적으로 배제할 수는 없으므로 투자자께서는 유의하시기 바랍니다. 매각 대상 주유소 현황은 아래와 같습니다.

[매각 대상 자산 현황]

(금액단위 : 억원)

구분	경기/인천	지방광역시	기타	합계
주유소 수(개)	8개	9개	13개	31개
장부가('24.06)	428억원	465억원	378억원	1,271억원

주유소 114개소의 세부내역은 아래와 같습니다.

[SK에너지 주유소 부동산 세부내역]

구분	소재지	대지면적		연면적		
		(㎡)	(평)	(㎡)	(평)	
1	가양	서울 강서구 가양동 151-1	1,290	390	744	225
2	신봉천	서울 관악구 봉천동 1663-11	713	216	449	136
3	이가	서울 금천구 독산동 150-6	848	256	656	198
4	SK박미	서울 금천구 시흥동 980	1,128	341	593	179
5	삼미북부	서울 도봉구 쌍문동 103-7	2,260	684	690	209
6	대농창동(구 풍림)	서울 도봉구 창동 650-65	887	268	788	238
7	장안킵	서울 동대문구 장안동 164-2	1,162	352	556	168
8	군자동	서울 성동구 용답동 236-1	1,053	318	435	132
9	드림랜드	서울 성북구 장위동 219-43 외	827	250	304	92
10	신평	서울 양천구 신정동 209-6 외	1,302	394	890	269
11	SK경인	서울 양천구 신정동 872-5	873	264	486	147
12	신길동	서울 영등포구 신길동 50-8 외	997	302	513	155
13	양평	서울 영등포구 양평3가 80-2	2,758	834	6,488	1,963
14	박석고개	서울 은평구 갈현동 1-6 외	2,022	612	715	216
15	은평뉴타운(구 통일)	서울 은평구 불광동 493	992	300	252	76
16	퇴계로(중부)	서울 중구 필동2가 51-1 외	505	153	278	84
17	청평	경기 가평군 청평면 청평리 619-14 외	1,267	383	797	241
18	SK오일파워	경기 고양시 일산동구 중산동 1710	1,197	362	573	173
19	백마(경기고양)	경기 고양시 일산동구 백석동 1236	827	250	256	77
20	복사골	경기 부천시 소사구 송내동 403-4	1,202	364	562	170
21	삼곡(부천)	경기 부천시 삼곡동 343-12 외	1,187	359	677	205
22	판교모드니	경기 성남시 분당구 백현동 598	959	290	712	215
23	판교운중	경기 성남시 분당구 삼평동 737	832	252	516	156
24	단대	경기 성남시 수정구 산성동 2172 외	1,060	320	433	131
25	SK드림	경기 수원시 권선구 권선동 1019-7	1,165	352	1,070	324
26	2002	경기 수원시 권선구 서둔동 9-26	1,500	454	472	143
27	시흥셀프	경기 시흥시 신천동 712-2 외	860	260	1,151	348
28	시흥2공단	경기 시흥시 정왕동 1359-9	1,977	598	771	233
29	시화산업	경기 시흥시 정왕동 1365-4	2,074	627	893	270
30	파워디젤	경기 시흥시 정왕동 1852-6	2,719	823	1,280	387
31	도시공간	경기 시흥시 정왕동 1885-9	1,365	413	822	249
32	고잔	경기 안산시 단원구 고잔동 519-2	1,978	598	945	286

구분		소재지	대지면적		연면적	
			(㎡)	(평)	(㎡)	(평)
33	시화공단	경기 안산시 단원구 성곡동 710-11	1,981	599	651	197
34	평촌신도시	경기 안양시 동안구 관양동 1597-2	1,479	447	982	297
35	평촌	경기 안양시 동안구 호계동 1073-2	1,498	453	1,054	319
36	운암뜰	경기 오산시 오산동 835-2	1,428	432	379	115
37	용인엔크린	경기 용인시 수지구 죽전동 899-8	1,126	341	3,756	1,136
38	SK의정부	경기 의정부시 의정부동 476 외	1,649	499	1,230	372
39	엔크린	경기 의정부시 의정부동 609-2	912	276	560	169
40	행복나라	경기 파주시 문발동 233-6	891	270	338	102
41	라인45	경기 평택시 팽성읍 남산리 218-7	1,415	428	244	74
42	포승행복	경기 평택시 포승읍 만호리 573-1	4,721	1,428	996	301
43	동화	경기 화성시 봉담읍 동화리 2-3	918	278	189	57
44	동탄맥	경기 화성시 능동 1051-1	1,347	407	1,161	351
45	동탄SELF	경기 화성시 능동 1105	1,734	525	973	294
46	솔빛나루	경기 화성시 반송동 241	1,322	400	699	212
47	하나원	인천시 계양구 작전동 616-1 외	1,173	355	639	193
48	행복날개	인천시 계양구 작전동 864-8	1,280	387	737	223
49	해바라기(인천)	인천시 동구 송림동 295-2	1,241	375	684	207
50	북항	인천 동구 송현동 1-776	2,609	789	818	247
51	남강	인천시 미추홀구 송의동 341-17 외	1,395	422	576	174
52	문학	인천시 미추홀구 문학동 379-8	662	200	427	129
53	SK삼산	인천시 부평구 삼산동 270-4	1,309	396	596	180
54	봉수대로	인천시 서구 석남동 224-11	1,400	424	577	175
55	영종3(스카이파크)	인천 중구 운남동 1598-4	1,964	594	933	282
56	남항	인천시 중구 항동7가 30-2	2,645	800	1,403	425
57	SK교동	강원 강릉시 교동 1893	1,272	385	653	198
58	주문진	강원 강릉시 주문진읍 교항리 368-8	1,220	369	174	53
59	월드컵(강릉)	강원 강릉시 포남동 1141-3 외	756	229	287	87
60	SK강릉	강원 강릉시 포남동 1288	1,338	405	1,579	478
61	커피향(舊 강현농협)	강원 양양군 강현면 정암리 156-3	1,960	593	423	128
62	삼한	강원 원주시 우산동 85-15 외	2,126	643	1,473	446
63	소양강Self	강원 춘천시 소양로1가 93-8	1,206	365	322	97
64	부안	강원 춘천시 후평동 24-4 외	820	248	143	43
65	OK	강원 춘천시 후평동 701-3 외	913	276	572	173
66	세봉	강원 태백시 문곡동 27-52	1,004	304	132	40
67	SK선경	대전 유성구 전민동 571	3,479	1,052	662	200
68	용암	충북 청주시 상당구 금천동 220-14 외	1,074	325	477	144
69	신세계(청주)	충북 청주시 서원구 모충동 121-14	1,491	451	636	192
70	HAPPYSTATION	충북 청주시 서원구 산남동 334-7	1,488	450	384	116
71	황금	충북 청주시 청원구 주중동 560-3 외	1,569	475	394	119
72	신도시(계룡)	충남 계룡시 엄사면 엄사리 28-2	1,208	365	426	129

구분		소재지	대지면적		연면적	
			(㎡)	(평)	(㎡)	(평)
73	중부	충남 천안시 서북구 성정동 1099	822	249	567	172
74	대한	충남 천안시 서북구 쌍용동 922 외	1,077	326	392	119
75	삼성제일	대구 달서구 신당동 1629-22 외	975	295	765	231
76	신세계(대구)	대구 달서구 이곡동 1248-2	1,506	456	3,634	1,099
77	칠곡C	대구 북구 관음동 1230-2	2,406	728	672	203
78	해바라기(대구)	대구 북구 대현동 158-1 외	1,495	452	574	174
79	맘모스	대구 북구 산격동 755-1 외	2,094	633	224	68
80	한일(대구)	대구 북구 태전동 409-3	775	234	244	74
81	중앙2(청기와2)	대구 수성구 만촌동 1330-4 외	844	255	365	110
82	송현(안동)	경북 안동시 송현동 259-5 외	1,613	488	344	104
83	용상(안동)	경북 안동시 용상동 1076-3 외	3,939	1,192	676	205
84	V2010(포항)	경북 포항시 남구 해도동 96-3 외	1,473	446	623	188
85	새부산	부산 강서구 강동동 85-1	1,506	456	314	95
86	연지오토SELF	부산 부산진구 연지동 202-4	4,090	1,237	399	121
87	SK전포	부산 부산진구 전포동 892-16	1,392	421	536	162
88	SK신광SELF	부산 북구 만덕동 275	918	278	1,148	347
89	두꺼비	부산 북구 화명동 193	1,189	360	479	145
90	SK괴정(금호)	부산 사하구 괴정동 493-10 외	1,065	322	304	92
91	국영	부산 사하구 장림동 328-38 외	990	299	559	169
92	강일	부산 수영구 수영동 450-9	1,586	480	1,667	504
93	부흥	부산 연제구 연산동 489-14	1,636	495	738	223
94	태종로	부산 영도구 청학동 346	2,722	823	533	161
95	신도시(부산)	부산 해운대구 좌동 812	702	212	264	80
96	월드컵SELF(울산)	울산 남구 무거동 1576-9 외	1,309	396	506	153
97	달동 맥	울산 남구 달동 819	2,168	656	1,159	350
98	삼산제일	울산 남구 삼산동 1536-9	1,697	513	778	235
99	천마	경남 양산시 덕계동 737-7 외	2,047	619	430	130
100	SK해운	경남 창원시 마산합포구 해운동 43 외	877	265	360	109
101	삼계SELF	경남 창원시 마산회원구 내서읍 삼계리 24-8	860	260	527	160
102	도계	경남 창원시 의창구 도계동 346-11	725	219	449	136
103	그린	경남 창원시 진해구 여좌동 124-18 외	859	260	268	81
104	태양(광주광산)	광주 광산구 산정동 918 외	894	270	233	70
105	으뜸SELF(광주북구)	광주 북구 두암동 589-5	979	296	508	154
106	일곡제일	광주 북구 삼각동 569	676	204	254	77
107	보람	광주 북구 신안동 473-1	874	264	389	118
108	문흥	광주 북구 오치동 965-15 외	815	247	274	83
109	나운	전북 군산시 나운동 342-29 외	857	259	199	60
110	군산	전북 군산시 중앙로2가 113	826	250	247	75
111	대광제일	전북 전주시 완산구 서신동 813	1,734	524	650	197
112	노송	전북 전주시 완산구 중노송동 253-54 외	766	232	308	93


구분		소재지	대지면적		연면적	
			(㎡)	(평)	(㎡)	(평)
113	서곡	전북 전주시 완산구 효자동3가 848-2	1,576	477	1,377	417
114	신도시(목포)	전남 목포시 상동 827-4	894	270	358	108
합계			161,056	48,720	81,401	24,624

4) 종로타워

당사의 투자부동산인 종로타워는 서울 중심업무지구(이하 "도심권역(CBD)") 중심에 위치한 연면적 1만8천평의 대표적인 Landmark Trophy 오피스입니다. 종로타워는 SK그룹의 친환경 비즈니스를 영위하는 6개사(SK온(주), SK에너지(주), SK이엔에스(주), SK지오센트릭(주), SK에코플랜트(주), SK임업(주))가 SK그린캠퍼스로 이용 중이며, 업무시설의 62%를 공동 임차하고 있습니다. 당사는 본 자산을 2022년 10월 19일 6,215억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정감정평가 컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 6,802억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 9.5% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용
소재지	서울특별시 종로구 종로2가 6외 2필지
사용승인일	1999년 9월 2일
용도지역	일반상업지역, 중심미관지구, 정비구역
주용도	업무시설/판매시설/전시시설/ 1종,2종 근린생활시설
대지면적	5,007.90㎡ (1,514.89평)
전체 연면적	60,600.56㎡ (18,331.67평)
전용률	51.4%
규모	B6 / 33F (건축물대장상 B6 / 24F)
주요 임차인	SK온(주), SK에너지(주), SK이엔에스(주), SK지오센트릭(주), SK에코플랜트(주), SK임업(주)
매입가	621,451,410,000원 (2022. 10. 19.)
부동산 가치추정 중위값	680,200,000,000원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 9.5% 상승

구분	내용
	 <p data-bbox="639 1279 900 1312">종로타워 실내외사진</p>

종로타워는 핵심 업무권역인 서울 중심업무지구(CBD) 내 위치하여 우수한 광역적 교통 인프라를 갖추고 있습니다. 종로타워의 600m 내에 5개의 지하철역이 위치하고 있으며, 200m 내에 공항버스, 지선버스, 간선버스 및 광역버스가 다수 운행하여 타 지역으로의 이동과 접근성이 매우 우수합니다.

[접근성]





종로구-중구 일대는 도시환경정비 및 도시계획시설사업 등의 재정비사업이 활발히 진행 중에 있어, 노후 지역 이미지 개선 및 신규 수요 유입 가능성이 증대될 것으로 보입니다. 또한, 향후 GTX-A 노선 개통으로 접근성이 크게 향상되고 업무, 판매 및 숙박시설 등 현대화된 시설 개발로 투자관심도 제고 및 자산가치 상승이 기대됩니다.

[입지환경]





5) SK하이닉스 수처리센터

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사 주식회사 (이하 "클린인더스트리얼리츠")의 투자부동산인 SK하이닉스 수처리센터는 SK하이닉스(주)가 전체 면적에 대해 10년간 책임임차하는 산업 시설입니다. 수처리센터는 SK하이닉스 이천 반도체 공장 단지 내 소재하고 있으며, 반도체 공장에서 발생하는 폐수의 고도처리, 방류 및 재활용 하는 수자원 관리의 핵심 시설입니다. 수처리센터는 4개동 및 온도저감동 등 총 5개동으로 이루어져 있으며, 고도의 처리공법에 의한 시스템으로 구성되어 있습니다. 또한 수처리센터를 통해 SK하이닉스는 수자원 절감 및 재이용 등 Water Stewardship을 수행하고 있습니다.

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼리츠는 본 자산을 2023년 9월 25일에 1조 1,203억원에 매입하였습니다. 2024년 6월 30일 경일감정평가법인으로부터 본 자산에 대한 가치추정감정평가 컨설팅을 받은 결과 그 중위값은 1조 1,646억원으로 본 자산의 가치는 매입가액 대비 약 4% 상승한 것으로 나타납니다.

[자산 개요]

구분	내용				
소재지	경기도 이천시 부발읍 신하리 584-28 외 35필지 (이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내)				
대상자산	수처리센터 총 5개동 토지(주1), 건물 및 부속설비 등 (W10, W11, W12A, W12B, 온도저감동)				
건물구분	W10	W11	W12A (W11증축)	W12B	온도저감
준공년월	'16.06	'17.12		'22.08	'22.11
연면적(㎡)	29,580	46,058	26,088	38,865	6,123
연면적 합계	146,713.61㎡ (44,380.87평)				
건물규모	B2~6F	B2~8F		6F	B2~2F
책임 임차인	SK하이닉스(주)				
매입가	1,120,314,798,225 원 (2023. 9. 25.)				
부동산 가치추정 중위값	1,164,598,984,005원 (2024. 6. 30., 경일감정평가법인) * 매입가 대비 4% 상승				

구분	내용
	  <p data-bbox="539 1173 895 1211">sk하이닉스 수처리센터 전경</p>

(주) 이천 SK하이닉스 반도체 공장 단지 내 소재한 건물들은 건물등기부 상 단지 전체 토지를 그 소재지번으로 하고 있어, 수처리센터만의 토지를 특정하여 매입하기 위해 구분소유적 공유지분으로 거래함

나. 임대차계약 체결 내역

1) SK서린빌딩

당사와 SK(주)는 SK서린빌딩 전체를 임대차목적물로 하는 임대차계약을 지난 2021년 6월 30일 체결하였습니다. 해당 임대차계약은 SK(주)의 5년+5년의 장기 책임임차로 수익이 안정적이고, 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK서린빌딩은 1999년 건립일부터 현재까지 SK(주)의 통합 사옥으로 활용되고 있으며, SK(주)는 최고 수준의 스마트 사옥을 위해 2018년부터 대수선 공사에 착수하여 2020년까지 총 약 1,200억원을 투자한 바 있어 향후에도 임차인의 이탈 가능성은 낮을 것으로 판단되어 안정적인 운용이 가능할 것으로 예상됩니다.

[SK서린빌딩 임대차계약 개요]

대상자산	SK서린빌딩
매매가	10,030억원
임대료율(주1)	4.34%
임차인(주2)	SK 주식회사
임대차 기간(주3)	5년
임대료(주4)	연간 약 418억원
임대료 인상률(주5)	직전연도 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분
임차인 우선매수협상권	임차인 우선매수협상권 보유 예정
운영비 부담(주6)	Triple Net
기타	임차인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선

(주1) 임대료율 = 연간 예상 임대료 / 매매가

(주2) 100% Master Lease

(주3) 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)

(주4) 2024년 3월 31일 기준 월 임대료의 연환산 금액

(주5) 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 1.5% 조건

(주6) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

2) SK U-타워

당사와 SK하이닉스(주)는 SK U-타워를 임대차목적물로 하는 임대차계약을 2022년 6월 9일 체결하였습니다. 해당 임대차계약은 SK하이닉스(주)의 5년+5년의 장기 책임임차로 수익이 안정적이고, 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다.

SK하이닉스(주)가 100% 책임임차하여 SK하이닉스(주) 및 다른 SK그룹 계열회사의 사옥으로 활용하고 있는 U타워는 높은 임차인 안정성과 희소성을 동시에 보유하고

있어 추가적인 자산가치 제고를 기대할 수 있을 것으로 예상됩니다.

[U타워 임대차계약 개요]

대상자산	U타워
매매가	5,072억원
임대료율(주1)	4.46%
임차인(주2)	SK하이닉스(주)
임대차 기간(주3)	5년
임대료(주4)	연간 약 218억원
임대료 인상률(주5)	직전연도 경기지역 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분
임차인 우선매수협상권	임차인 우선매수협상권 보유
운영비 부담(주6)	Triple Net
기타	임차인이 CAPEX 부담

(주1) 임대료율 = 연간 예상 임대료 / 매매가

(주2) 100% Master Lease

(주3) 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)

(주4) 2024년 3월 31일 기준 월 임대료의 연환산 금액

(주5) 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 연 인상률 하한 수준 1.5% 상한 수준 5.0% 조건

(주6) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

3) SK에너지 주유소 114개소

당사의 종속기업인 클린에너지리츠는 SK에너지(주)와 주유소 116개소 전체를 임대차 목적물로 하는 임대차계약을 지난 2021년 6월 30일 및 2021년 11월 25일 체결하였습니다. 10년+5년의 장기 책임임차로 수익이 안정적이고, 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다. 또한 주유 사업으로 유발될 수 있는 환경오염 관련 모든 비용 및 책임은 책임임대차계약에 정한 바에 따라 SK에너지(주)에서 부담하여 부동산의 토양오염으로 인해 당사가 부담할 수 있는 비용 및 책임 등은 제한적일 것으로 판단하고 있습니다.

[SK에너지 주유소 임대차계약 개요]

대상자산	전국 114개 주유소
------	-------------

매매가	7,444억원
임대료율(주1)	4.22%
임차인(주2)	SK에너지(주)
임대차 기간(주3)	10년
임대료	연 314억원
임대료 인상률(주4)	(1~5년) 임대료 고정 (6년~) 직전연도 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 10개월 분
임차인 우선매수협상권	임차인 우선매수협상권 보유 예정
운영비 부담(주5)	Triple Net
기타	임차인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선

(주1) 임대료율 = 연간 예상 임대료 / 매매가

(주2) 100% Master Lease

(주3) 임차인 요구 시 연장 가능 (+5년)

(주4) 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 1.0% 조건

(주5) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

4) 종로타워

당사의 종속기업인 토털밸류제1호리츠는 SK온 등 10개의 오피스 임차인과 스타벅스 등 20개의 리테일 임차인을 계약당사자로 한 종로타워 임대차 계약을 2022년 10월 19일에 승계하였습니다.

종로타워의 업무시설은 전체 면적의 74%를 사용하고 있으며, 전체 임대료 매출의 88%를 차지하고 있습니다. 임차인마다 계약기간과 조건이 상이하나, 평균 NOC는 약 25.6만원이며, 가중평균잔여계약기간(Wale)은 2.08년입니다

주요 임차인인 SK그린캠퍼스는 그룹 내 친환경 사업간 협업을 강화하기 위해 관련 SK온, SK에너지, SK에코플랜트 등 6개사 모여 종로타워에 입주하며 출범하였습니다. 2022년 3월부터 순차적으로 입주하여, 업무시설의 62%를 사용하고 있습니다. 평균 NOC는 약 26.3만원, 가중평균 잔여계약기간(Wale)은 2.5년입니다.

종로타워의 리테일은 지하2층부터 지상 2층 내 식음 및 서적 관련 임차인으로 구성되어 있습니다. 전체 면적의 26%를 사용하고 있으며, 전체 임대료 매출의 12%를 차지하고 있습니다.

주요 리테일 매장으로는 국내 최대 규모 프리미엄 매장인 스타벅스 더종로R점이 지상 1,2층에 입점 중이며, 국내 서점 중 가장 역사가 긴 종로서적이 지하 2층에 입점하여 영업 중입니다.

[주요 임차인의 임대차 계약 조건]

임차인	사용층	인상조건	임대차계약 만기일
SK□린캠퍼스 (SK온(주), SK에너지(주), SK이앤에스(주), SK지오센트릭(주), SK에코플랜트(주), SK임업(주))	3F, 18~24F, 33F	- 보증금 동결 - 임대료, 관리비 매년 3% 인상	2027-02-28
SK온(주)	9~10F	- 보증금 동결 - 임대료, 관리비 매년 3% 인상	2027-02-28
	11F	- 보증금 동결 - 임대료, 관리비 매년 3% 인상	2027-02-14
	17F	- 보증금 동결 - 임대료, 관리비 매년 3% 인상	2027-05-15

2024년 8월 31일 기준 종로타워의 공실률은 업무시설 기준 0%, 리테일 기준 3.52%로 총 0.91%입니다.

[종로타워 공실 현황]

구분	임대면적(평)	사용면적(평)	공실률(%)
오피스	13,594.84	13,594.84	0.00%
리테일	4,736.82	4,569.94	3.52%
합계	18,331.66	18,164.78	0.91%

5) SK하이닉스 수처리센터

당사의 종속기업인 클린인더스트리얼리츠는 SK하이닉스 수처리센터를 임대차 목적으로 하는 임대차계약을 지난 2023년 9월 6일 체결하였습니다. 10년의 장기 책임 임차로 수익이 안정적이고, 운영비를 임차인 모두 부담하는 Triple-Net 구조로 비용 변동성이 낮은 것이 특징입니다. 당사가 부담할 수 있는 비용 및 책임 등은 제한적일 것으로 판단하고 있습니다.

SK하이닉스 수처리센터는 5개동 대부분이 최근에 완공되었으며, 반도체 생산에 필수적인 수처리센터의 특성을 고려 시 향후에도 임차인의 이탈 가능성은 낮을 것으로 판단되어 안정적인 운용이 가능할 것으로 예상됩니다.

[SK하이닉스 수처리센터 임대차계약 개요]

대상자산	SK하이닉스 수처리센터
매매가	1조 1,203억원
임대료율(주1)	6.58%
임차인(주2)	SK하이닉스(주)
임대차 기간	10년
임대료	연 717억원
임대료 인상률(주3)	직전연도 CPI인상률 연동
임대차 보증금	월 임대료의 24개월 분
임차인 우선매수협상권	임차인 우선매수협상권 보유
운영비 부담(주4)	Triple Net
기타	임차인의 비용과 책임으로 임대차목적물의 모든 부분을 유지, 수선

(주1) 임대료율 = 연간 예상 임대료 / 매매가

(주2) 100% Master Lease

(주3) 직전연도 CPI인상률에 연동하되, 인상률 하한선 2.0%, 상한선 5.0% 조건

(주4) 운영비 Triple Net: 관리비, 보험료 및 제세공과금 임차인이 부담

3. 원재료 및 생산설비

당사는 부동산투자회사로 원재료 및 생산설비에 해당하는 사항이 없습니다.

4. 매출 및 수주상황

당사의 매출은 투자부동산을 임대하여 수취하는 임대료 수익입니다. 임대차계약 내용은 전술한 '주요 제품 및 서비스'의 '나. 임대차계약 체결 내역'을 참고하시기 바랍니다. 당사 및 당사의 종속기업의 임차인별 임대료 수익은 아래와 같습니다.

구분	제13(당)기		제12(전기)	
	매출액(원)	비율(%)	매출액(원)	비율(%)
SK(주)	10,653,380,614	20.4	10,653,380,614	20.4
SK하이닉스(주)	26,819,712,622	51.4	26,819,712,622	51.3
SK에너지(주)	8,093,037,286	15.5	8,093,037,285	15.5
SK온(주) 등	6,622,350,451	12.7	6,681,659,052	12.8
합계	52,188,480,973	100.0	52,247,789,573	100.0

※ 상기 매출액에는 임대보증금 현재가치 평가로 인한 수익금액이 포함되어 있습니다.

5. 위험관리 및 파생거래

가. 당사의 위험관리 목표 및 정책

당사의 위험관리활동은 주로 재무적 성과에 영향을 미치는 시장위험(금리, 가격, 환율 등), 신용위험, 유동성위험 등에 있어, 잠재적 위험을 식별하여 발생가능한 위험을 허용가능한 수준으로 감소, 제거 및 회피함으로써, 안정적이고 지속적인 경영성과를 창출할 수 있도록 하고, 동시에 재무구조 개선 및 자금운영의 효율성 제고를 통해 회사경쟁력 제고에 기여하는데 그 목적이 있습니다.

나. 위험관리

당사는 부동산투자회사로서, 회사가 보유한 부동산을 통해 임대수익을 창출하고, 투자자에게 지속적이며, 안정적인 배당수익을 창출하는 데 그 영위의 목적이 있습니다. 이를 위해 신용도가 우량한 SK(주), SK하이닉스(주) 및 SK에너지(주)를 책임임차인으로 하는 장기임대차계약을 통하여 공실에 대한 리스크를 줄였으며, 수선유지비, 보험료, 제세공과금을 임차인이 부담하는 Triple net 계약 구조를 통해 운영비용을 최소화하는 등 경영성과에 대한 예측성을 높이고, 임대수익의 변동리스크를 낮추었습니다.

당사는 부채비율, 부채상환비율, 유동비율 등 재무적리스크를 주기적으로 모니터링하기 위해 분기별로 재무위험점검을 자가시행하고 있습니다. 또한 유동성 위험의 체

계적인 관리를 위하여 주기적으로 중장기 자금관리계획 수립 및 실제 현금 유출입 스케줄을 검토하여 발생가능한 위험을 적기에 예측하고 대응하고 있습니다.

이와 관련하여, 자세한 사항은 동 공시서류의 'Ⅲ.재무에 관한 사항' 중 '3. 연결재무제표 주석'을 참조하여 주시기 바랍니다.

다. 파생거래

당사는 파생상품계약을 체결하지 않았습니다.

6. 주요계약 및 연구개발활동

당사가 맺은 주요 계약 현황은 아래와 같습니다.

가. 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사의 주요계약

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
부동산 매매계약	농협은행(주) (하나대체투자랜드침사모 부동산투자신탁33호의 신탁업자)	2021. 6. 30.	1. 매매목적물 : SK서린빌딩 건물 및 해당 토지 2. 매매금액 : 1,003,000,000,000원 (건물분 부가세 제외)	2021년 7월 6일
	SK하이닉스(주)	2022. 6. 9.	1. 매매목적물 : SK-U타워 건물 및 해당 토지 2. 매매금액 : 507,200,000,000원 (건물분 부가세 제외)	2022년 6월 30일
부동산 책임임대차계약	SK(주)	2021. 6. 30.	1. 계약기간: 2021. 7. 6. ~ 2026. 7. 5.(5년) 2. 임대보증금: 32,711,600천원 3. 월임대료: 3,271,160천원	매월 5일
	SK하이닉스(주)	2022. 6. 9.	1. 계약기간: 2022. 6. 30. ~ 2027. 6. 30.(5년) 2. 임대보증금: 17,330,392천원 3. 월임대료: 1,733,039천원	매월 10일
자산관리	SK리츠운용(주)	2021. 4. 12.	1. 매입수수료: 운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도) 2. 자산관리수수료: 운용자산 매입가액의 0.2%/365일 (운년의 경우 366일)*일수(운용자산 보유일수) 3. 자산관리성과수수료: (수수료 등 차감전 배당액-최고 수수료 등 차감전 배당액)*(일평균 발행주식수)*25% 4. 처분수수료: 1) 실물부동산: 처분가액의 0.7% 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄)*처분비율*0.7% 5. 처분성과수수료: 1) 실물부동산: (처분가액-매입가액-처분수수료)*10%-자산관리 성과수수료누계 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄-매입가액-처분수수료)*처 분비율*10%-자산관리성과수수료누계	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (현금)	SK증권(주)	2024. 4. 1.	매결산기 875만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	2024. 4. 1.	매결산기 125만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
사무수탁	신한펀드파트너스(주)	2024. 4. 1.	매결산기 5,000만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내

나. 클린에너지위탁관리부동산투자회사 주식회사의 주요계약

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
부동산 매매계약	SK에너지(주) SK네트웍스(주)	2021. 6. 30.	1. 매매목적물 : 주유소 116개소 건물 및 토지 2. 매매금액 : 765,405,996,000원 (건물분 부가세 제외)	2021년 7월 7일
	SK에너지(주)	2021. 11. 25.	1. 매매목적물 : 황금주유소의 건물 및 캐노피 2. 매매금액 : 971,963,000원 (건물분 부가세 제외)	2021년 11월 25일
부동산 책임임대차계약	SK에너지(주)	2021. 6. 24.	1. 계약기간: 2021. 7. 7. ~ 2031. 6. 30.(10년) 2. 임대보증금: 26,126,310천원 3. 월임대료: 2,612,631천원	매월 10일
		2021. 11. 25.	1. 계약기간: 2021. 11. 25. ~ 2031. 6. 30.(10년) 2. 임대보증금: 39,480천원 3. 월임대료: 3,948천원	매월 10일
자산관리	SK리츠운용(주)	2021. 4. 12.	1. 매입수수료: 운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도) 2. 자산관리수수료: 운용자산 매입가액의 0.22%/365일 (윤년의 경우 366일)*일수(운용자산 보유일수) 3. 처분수수료: 1) 실물부동산: 처분가액의 0.7% 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄)*처분비율*0.7% 4. 처분성과수수료: 1) 실물부동산: (처분가액-매입가액-처분수수료)*10%-모리츠 자산관리 성과수수료누계 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄-매입가액-처분수수료)*처 분비율*10%-모리츠 자산관리성과수수료누계	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (현금)	SK증권(주)	2024. 4. 1.	매결산기 250만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	2024. 4. 1.	매결산기 125만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
사무수탁	신한펀드파트너스(주)	2024. 4. 1.	매결산기 1,500만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내

다. 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사 주식회사의 주요계약

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
부동산 매매계약	KB와이즈스타종로타워 부동산모투자신탁	2022. 10. 11.	1. 매매목적물 : 종로타워 건물 및 토지 2. 매매금액 : 621,451,410,000원 (건물분 부가세 제외)	2022년 10월 19일
자산관리	SK리츠운용(주)	2022. 9. 21.	1. 매입수수료: 육십사억이천만원(부가가치세별도) 2. 자산관리수수료: 운용자산 매입가액의 0.2%/365일 (윤년의 경우 366일)*일수(운용자산 보유일수) 3. 자산관리성과수수료: 당해 결산기에 대한 (수수료 등 차감전 배당액-최 고수수료 등 차감전 배당액)*일평균발행주식수*25% 4. 처분수수료: 1) 실물부동산: 처분가액의 0.7% 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄)*처분비율*0.7% 5. 처분성과수수료: 1) 실물부동산: (처분가액-매입가액-처분수수료)*10%-자산관리성과 수수료누계액 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄-매입가액-처분수수료)*처 분비율*10%-자산관리성과수수료누계액	정기주총일로부터 7일 이내

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
자산보관 (현금)	SK증권(주)	2022. 9. 22.	매결산기 500만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	2022. 9. 22.	매결산기 125만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
사무수탁	신한펀드파트너스(주)	2022. 9. 22.	매결산기 1,350만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내

라. 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주) 주요계약

구분	계약상대방	계약시점	주요계약내용	지급시점
부동산 매매계약	SK하이닉스(주)	2023. 9. 6.	1. 매매목적물 : SK하이닉스(주) 수처리센터 건물 및 토지 2. 매매금액 : 1,120,314,798,225원 (건물분 부가세 제외)	2023년 09월 25일
부동산 책임임대차계약	SK하이닉스(주)	2023. 9. 6.	1. 계약기간: 2023. 9. 25. ~ 2033. 9. 25.(10년) 2. 임대보증금: 143,448,000천원 3. 월임대료: 5,977,000천원	매월 10일
자산관리	SK리츠운용(주)	2023. 8. 3.	1. 매입수수료: 운용자산 매입가액의 0.75%(부가가치세별도) 2. 자산관리수수료: 운용자산 매입가액의 0.35%/365일 (윤년의 경우 366일)*일수(운용자산 보유일수) 3. 처분성과수수료: 1) 실물부동산: (처분가액-매입가액-처분수수료)*10%-모리츠 자산관리 성과수수료누계 2) 그외: (처분자산의 총가치+프리미엄-매입가액-처분수수료)*처 분비율*10%-모리츠 자산관리성과수수료누계	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (현금)	SK증권(주)	2023. 8. 3.	매결산기 250만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
자산보관 (부동산)	대한토지신탁(주)	2023. 8. 3.	매결산기 125만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내
사무수탁	신한펀드파트너스(주)	2023. 8. 10.	매결산기 1,500만원(부가가치세별도)	정기주총일로부터 7일 이내

7. 기타 참고사항

가. 우선매수협상권

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

자산보유자	대상 부동산
SK텔레콤(주)	1) 서울시 중구 소재 SKT타워 2) 성남시 소재 SK플래닛 판교사옥 3) 이천시 소재 SK텔레콤 연수원
SK플래닛(주)	1) 성남시 소재 SK플래닛 판교사옥

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

나. 관련 법령 또는 정부의 규제 현황

당사는 부동산투자회사법의 적용을 받는 부동산투자회사에 해당하고, 이를 성실히 준수하기 위해 모든 노력을 다하고 있습니다.

당사가 속한 SK그룹은 2023년 5월 공정거래위원회가 발표한 상호출자·채무보증 제한기업집단으로 정보통신, 에너지/화학, 건설 등의 사업을 영위하고 있습니다. 공정거래위원회가 지정한 상호출자·채무보증제한 기업집단은 공정거래법 등 관련 법규에 의해 계열사 간 채무보증 및 직접적인 지원이 제한되어 있습니다. 이에 당사에 대한 계열사의 직·간접적인 자금 지원은 제한적일 수 있으며, 계열사의 경영환경 또는 이미지가 악화될 경우 당사에도 직·간접적인 영향을 미칠 수 있습니다.

다. 시장여건 및 영업의 개황

리츠가 우리나라에 도입된 것은 부동산투자회사법이 제정된 2001년입니다. 1997년 외환위기 이후 기업들의 보유부동산 유동화를 통한 기업구조조정을 촉진하기 위해 도입되었던 리츠는 이후 오피스, 리테일, 물류창고 등 상업용 부동산으로 투자 대상이 다양화 되었고, 과거 기관 투자자 중심의 사모리츠 시장에서, 개인들이 비교적 쉽게 투자 가능한 당사와 같은 공모상장리츠 출시로 투자자의 범위가 확대 되었습니다. 이와 더불어 2018년 9월 7일, 퇴직연금감독규정 개정안이 시행되어 확정급여형(DB) 퇴직연금이 공모상장리츠에 투자할 수 있게 되었고, 2019년 12월 18일, 근로자퇴직급여보장법 시행규칙 개정안이 시행되어 확정기여형(DC) 및 개인형퇴직연금(IRP)도 공모상장리츠에 투자가 가능하게 되었습니다.

이러한 투자상품 다양화, 투자자 범위 확대, 규제완화의 결과로 리츠 산업은 2019년 말 총 자산 51.2조원, 설립된 리츠수 248개에서 2024년 6월 말 기준 총자산 98.22조원, 리츠 수 382개로 꾸준히 성장하였습니다. 이중 상장리츠는 23개, 총 자산규모는 16.02조원 수준입니다. 이러한 리츠 산업의 성장은 향후에도 계속 될 것으로 판단됩니다.

구분	'19	'20	'21	'22	'23	'24.06
총자산(조원)	51.2	61.3	75.6	87.7	93.9	98.22
리츠수(개)	248	282	315	350	370	382

III. 재무에 관한 사항

1. 요약재무정보

가. 요약 연결 재무정보

(단위: 원)

구분	제13기 (2024년 6월 30일)	제12기 (2024년 3월 31일)	제11기 (2023년 12월 31일)
1. 유동자산	264,728,941,490	131,519,323,362	111,927,719,015
2. 비유동자산	4,158,214,467,565	4,169,982,817,873	4,183,699,235,226
자산 총계	4,422,943,409,055	4,301,502,141,235	4,295,626,954,241
1. 유동부채	1,847,418,823,927	1,504,103,199,896	1,513,928,373,223
2. 비유동부채	1,287,751,819,578	1,495,980,795,988	1,460,298,269,441
부채 총계	3,135,170,643,505	3,000,083,995,884	2,974,226,642,664
1. 지배기업의 소유지분	1,206,599,213,638	1,220,244,593,439	1,240,107,160,893
(1) 자본금	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500
(2) 기타불입자본	1,113,702,359,179	1,114,789,891,172	1,116,476,417,567
(3) 이익잉여금	(42,169,485,041)	(29,611,637,233)	(11,435,596,174)
2. 비지배지분	81,173,551,912	81,173,551,912	81,293,150,684
자본 총계	1,287,772,765,550	1,301,418,145,351	1,321,400,311,577
구분	(2024년 4월 1일부터 2024년 6월 30일까지)	(2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지)	(2023년 10월 1일부터 2023년 12월 31일까지)
1. 영업수익	52,188,480,973	52,247,789,573	52,636,897,301
2. 영업비용	17,737,509,310	16,862,299,716	16,827,955,577
3. 영업이익(손실)	34,450,971,663	35,385,489,857	35,808,941,724
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
(1) 지배지분순이익(손실)	4,183,377,013	4,719,506,335	3,586,323,419
(2) 비지배지분순이익(손실)	1,173,551,912	1,173,551,912	1,189,698,629
7. 주당순이익			
(1) 보통주 기본주당순이익	15.49	17.47	13.48
(2) 보통주 희석주당순이익	15.49	17.47	12.42

※ 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성되었습니다.

※ 제13기(당기)는 주주총회 승인 전 재무제표입니다. 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

나. 요약 별도 재무정보

(단위: 원)

구분	제13기 (2024년 6월 30일)	제12기 (2024년 3월 31일)	제11기 (2023년 12월 31일)
1. 유동자산	188,259,032,941	53,880,637,723	35,683,105,713
2. 비유동자산	2,634,240,614,414	2,637,934,779,849	2,641,628,945,286
자 산 총 계	2,822,499,647,355	2,691,815,417,572	2,677,312,050,999
1. 유동부채	1,389,430,407,838	1,045,318,388,626	1,055,734,139,652
2. 비유동부채	202,986,970,122	411,633,062,123	374,579,935,717
부 채 총 계	1,592,417,377,960	1,456,951,450,749	1,430,314,075,369
1. 자본금	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500
2. 기타불입자본	1,113,702,359,179	1,114,789,891,172	1,116,476,417,567
3. 이익잉여금	(18,686,429,284)	(14,992,263,849)	(4,544,781,437)
자 본 총 계	1,230,082,269,395	1,234,863,966,823	1,246,997,975,630
구분	(2024년 4월 1일부터 2024년 6월 30일까지)	(2024년 1월 1일부터 2024년 3월 31일까지)	(2023년 10월 1일부터 2023년 12월 31일까지)
1. 영업수익	31,286,142,565	30,879,631,146	34,158,602,919
2. 영업비용	4,923,563,480	5,006,339,936	4,888,374,023
3. 영업이익(손실)	26,362,579,085	25,873,291,210	29,270,228,896
4. 법인세비용차감전순이익(손실)	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
5. 법인세 비용	-	-	-
6. 당기순이익	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
7. 주당순이익			
(1) 보통주 기본주당순이익	48.30	46.08	58.02
(2) 보통주 희석주당순이익	48.30	46.08	52.82

※ 한국채택국제회계기준(K-IFRS)에 따라 작성되었습니다.

※ 제13기(당기)는 주주총회 승인 전 재무제표입니다. 향후 정기주주총회에서 재무제표 승인 관련 안건이 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

2. 연결재무제표

2-1. 연결 재무상태표

연결 재무상태표

제 13 기	2024.06.30 현재
제 12 기	2024.03.31 현재
제 11 기	2023.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
자산			
유동자산	264,728,941,490	131,519,323,362	111,927,719,015
현금및현금성자산	225,047,972,998	91,104,656,478	83,371,358,519
단기금융상품	27,083,131,000	29,083,131,000	18,000,000,000
미수금	51,802,321	15,581,649	26,148,076
미수수익	10,592,387,378	8,572,092,267	6,562,273,756
기타유동자산	1,953,647,793	2,743,861,968	3,967,938,664
비유동자산	4,158,214,467,565	4,169,982,817,873	4,183,699,235,226
장기금융상품	5,422,642,305	5,422,642,305	7,505,773,305
투자부동산	4,152,791,825,260	4,164,560,175,568	4,176,193,461,921
자산총계	4,422,943,409,055	4,301,502,141,235	4,295,626,954,241
부채			
유동부채	1,847,418,823,927	1,504,103,199,896	1,513,928,373,223
유동성장기부채	1,341,946,675,500	1,037,925,672,630	1,037,276,882,751
유동성사채	340,415,794,846	275,764,876,463	336,000,000,000
유동성전환사채	136,065,004,658	135,045,089,454	111,144,688,126
미지급금	4,373,979,114	30,872,686,082	7,242,181,622
미지급비용	6,877,443,006	6,828,093,694	6,754,418,348
단기임대보증금	3,242,534,744	3,170,482,219	1,320,947,781
기타 유동부채	14,497,392,059	14,496,299,354	14,189,254,595
비유동부채	1,287,751,819,578	1,495,980,795,988	1,460,298,269,441
장기차입금	908,483,405,924	1,210,886,009,144	1,209,933,204,437
사채	154,325,015,378	59,779,369,848	0
전환사채	0	0	22,898,455,746
장기임대보증금	169,884,011,356	168,169,607,125	168,198,659,777
기타 비유동 부채	55,059,386,920	57,145,809,871	59,267,949,481
부채총계	3,135,170,643,505	3,000,083,995,884	2,974,226,642,664
자본			
지배기업의 소유주에게 귀속되는 자본	1,206,599,213,638	1,220,244,593,439	1,240,107,160,893
자본금	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500
기타불입자본	1,113,702,359,179	1,114,789,891,172	1,116,476,417,567
이익잉여금(결손금)	(42,169,485,041)	(29,611,637,233)	(11,435,596,174)
비지배지분	81,173,551,912	81,173,551,912	81,293,150,684
자본총계	1,287,772,765,550	1,301,418,145,351	1,321,400,311,577
자본과부채총계	4,422,943,409,055	4,301,502,141,235	4,295,626,954,241

2-2. 연결 포괄손익계산서

연결 포괄손익계산서

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
영업수익	52,188,480,973	52,247,789,573	52,636,897,301
영업비용	17,737,509,310	16,862,299,716	16,827,955,577
영업이익(손실)	34,450,971,663	35,385,489,857	35,808,941,724
금융수익	1,626,352,935	1,083,548,055	594,090,826
금융비용	30,721,898,204	30,576,681,290	31,605,077,524
기타영업외수익	1,502,531	1,398,604	5,701,387
기타영업외비용	0	696,979	27,634,365
법인세비용차감전순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
법인세비용	0	0	0
연결당기순이익	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
연결당기순이익의 귀속			
지배기업소유주지분	4,183,377,013	4,719,506,335	3,586,323,419
비지배지분	1,173,551,912	1,173,551,912	1,189,698,629
연결기타포괄손익	0	0	0
연결총포괄이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
연결총포괄이익의 귀속			
지배기업소유주지분	4,183,377,013	4,719,506,335	3,586,323,419
비재비지분	1,173,551,912	1,173,551,912	1,189,698,629
주당이익			
보통주 기본주당이익 (단위 : 원)	15.49	17.47	13.48
보통주 희석주당이익 (단위 : 원)	15.49	17.47	12.42

2-3. 연결 자본변동표

연결 자본변동표

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본					
	지배기업 소유주지분				비지배지분	자본 합계
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	지배기업 소유주지분 합계		
2023.10.01 (기초자본)	98,277,039,500	855,871,000,662	(2,541,839,159)	951,606,201,003	80,103,452,055	1,031,709,653,058
연결당기순이익	0	0	3,586,323,419	3,586,323,419	1,189,698,629	4,776,022,048
유상증자	36,789,300,000	266,011,757,660	0	302,801,057,660	0	302,801,057,660
연차배당	0	0	(17,886,421,189)	(17,886,421,189)	0	(17,886,421,189)
주식발행초과금의 전입	0	(5,406,340,755)	5,406,340,755	0	0	0
자본 증가(감소) 합계	36,789,300,000	260,605,416,905	(8,893,757,015)	288,500,959,890	1,189,698,629	289,690,658,519
2023.12.31 (기말자본)	135,066,339,500	1,116,476,417,567	(11,435,596,174)	1,240,107,160,893	81,293,150,684	1,321,400,311,577
2024.01.01 (기초자본)	135,066,339,500	1,116,476,417,567	(11,435,596,174)	1,240,107,160,893	81,293,150,684	1,321,400,311,577
연결당기순이익	0	0	4,719,506,335	4,719,506,335	1,173,551,912	5,893,058,247
유상증자	0	0	0	0	0	0
연차배당	0	0	(24,582,073,789)	(24,582,073,789)	(1,293,150,684)	(25,875,224,473)
주식발행초과금의 전입	0	(1,686,526,395)	1,686,526,395	0	0	0
자본 증가(감소) 합계	0	(1,686,526,395)	(18,176,041,059)	(19,862,567,454)	(119,598,772)	(19,982,166,226)
2024.03.31 (기말자본)	135,066,339,500	1,114,789,891,172	(29,611,637,233)	1,220,244,593,439	81,173,551,912	1,301,418,145,351
2024.04.01 (기초자본)	135,066,339,500	1,114,789,891,172	(29,611,637,233)	1,220,244,593,439	81,173,551,912	1,301,418,145,351
연결당기순이익	0	0	4,183,377,013	4,183,377,013	1,173,551,912	5,356,928,925
유상증자	0	0	0	0	0	0
연차배당	0	0	(17,828,756,814)	(17,828,756,814)	(1,173,551,912)	(19,002,308,726)
주식발행초과금의 전입	0	(1,087,531,993)	1,087,531,993	0	0	0
자본 증가(감소) 합계	0	(1,087,531,993)	(12,557,847,808)	(13,645,379,801)	0	(13,645,379,801)
2024.06.30 (기말자본)	135,066,339,500	1,113,702,359,179	(42,169,485,041)	1,206,599,213,638	81,173,551,912	1,287,772,765,550

2-4. 연결 현금흐름표

연결 현금흐름표

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
영업활동으로 인한 현금흐름	16,540,018,835	22,025,932,343	122,505,005,287

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
당기순이익(손실)	5,356,928,925	5,893,058,247	4,776,022,048
당기순이익조정을 위한 가감	38,801,094,344	39,145,027,346	40,845,746,449
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	(3,859,397,281)	811,302,416	105,110,124,730
이자의 수취	1,535,906,159	1,005,700,852	474,564,683
이자의 지급	(25,131,069,412)	(24,723,588,298)	(28,697,022,723)
법인세의 환급(납부)	(163,443,900)	(105,568,220)	(4,429,900)
투자활동현금흐름	1,968,420,200	(12,502,183,700)	12,622,334,575
단기금융상품의 감소	27,000,000,000	18,000,000,000	31,053,334,575
단기금융상품의 취득	(25,000,000,000)	(27,000,000,000)	(18,000,000,000)
투자부동산의 취득	(31,579,800)	(3,502,183,700)	(431,000,000)
재무활동현금흐름	115,434,877,485	(1,790,450,684)	(144,558,963,529)
장기차입금의 증가	0	0	242,926,400,000
사채의 발행	386,019,260,000	335,502,700,000	560,000,000,000
유상증자	0	0	302,801,057,660
단기차입금의 감소	0	0	(352,400,000,000)
사채의 상환	(227,000,000,000)	(336,000,000,000)	(880,000,000,000)
배당금의 지급	(43,584,382,515)	(1,293,150,684)	(17,886,421,189)
현금및현금성자산의 순증감	133,943,316,520	7,733,297,959	(9,431,623,667)
기초현금및현금성자산	91,104,656,478	83,371,358,519	92,802,982,186
기말현금및현금성자산	225,047,972,998	91,104,656,478	83,371,358,519

3. 연결재무제표 주석

1. 지배기업의 개요 (연결)

한국채택국제회계기준 제1110호(연결재무제표)에 의한 지배기업인 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "지배기업")와 연결재무제표 작성대상 종속기업(이하 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사와 그 종속기업을 일괄하여 "연결실체")을 연결대상으로 하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

지배기업은 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 2021년 3월 15일에 설립되었습니다. 지배기업의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 지배기업의 본점 소재지는 서울특별시 중구 세종대로 136 이며, 지배기업은 2021년 9월 14일자로 한국거래소 유가증권시장에 상장하였습니다.

(1) 당기말 현재 지배기업의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
SK(주)	87,554,915	보통주	32.41
새마을금고중앙회	16,710,807	보통주	6.19
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	13,458,091	보통주	4.98

기타	152,408,866	보통주	56.42
합 계	270,132,679		100.00

(2) 연결대상 종속기업 및 현황

연결실체는 부동산 임대업 등을 영위하고 있습니다. 한편, 당기말과 전기말 현재 연결재무제표 작성대상에 포함된 종속기업의 현황은 다음과 같습니다.

종속기업명	주요영업활동	법인설립 및 영업소재지	기업이 소유한 지분율 및 의결권비율(%)		결산월
			당기말	전기말	
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	100.00	100.00	3, 6, 9, 12월
도달밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	100.00	100.00	3, 6, 9, 12월
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	부동산투자	대한민국	80.15	80.15	3, 6, 9, 12월

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

(3) 연결대상 범위의 변동

당기에 신규로 연결재무제표에 포함된 종속기업과 당기 중 연결재무제표의 작성 대상에서 제외된 종속기업은 없습니다.

(4) 주요 종속기업의 요약 재무정보

당기말 및 전기말 현재 종속기업의 요약재무상태는 다음과 같습니다.

(당기말) (단위: 천원)

종속기업명	자산	부채	자본	수익(매출액)	당기순이익
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	802,370,821	464,103,021	338,267,800	8,093,037	4,672,924
도달밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	680,415,162	267,916,098	412,499,064	6,622,350	(75,994)
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	1,198,314,599	810,734,146	387,580,453	21,119,619	2,645,608

(전기말) (단위: 천원)

종속기업명	자산	부채	자본	수익(매출액)	당기순이익
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	807,715,790	469,253,859	338,461,931	8,093,037	4,517,124
도달밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	682,520,958	268,309,598	414,211,360	6,681,659	935,713
클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	1,214,632,953	820,095,245	394,537,708	21,119,619	2,518,313

(5) 당기말 및 전기말 현재 연결실체에 대한 중요한 비지배지분에 대한 정보는 다음과 같습니다.

(당기말) (단위: 천원)

구 분	클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)
비지배지분율	19.85%
유동자산	7,459,176
비유동자산	230,406,272

2. 연결재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책 (연결)

(1) 연결재무제표 작성기준

연결실체는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계 기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 따라 연결재무제표를 작성하였습니다.

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

연결재무제표는 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 연결실체는 시장참여자가 측정일에 자산이나 부채의 가격을 결정할 때 고려하는 자산이나 부채의 특성을 고려합니다. 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'의 적용범위에 포함되는 주식기준보상 거래, 기업회계기준서 제1116호 '리스'의 적용범위에 포함되는 리스거래, 기업회계기준서 제1002호 '재고자산'의 순실현가능 가치 및 기업회계기준서 제1036호 '자산손상'의 사용가치와 같이 공정가치와 일부 유사하나 공정가치가 아닌 측정치를 제외하고는 측정 또는 공시목적상 공정가치는 상기에서 설명한 원칙에 따라 결정됩니다.

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

1) 당기에 새로 도입된 기준서 및 해석서는 존재하지 않습니다.

2) 당기말 현재 제정·공표되었으나, 아직 시행일이 도래하지 아니하였으며 연결실체가 조기 적용하지 아니한 한국채택국제회계기준의 내역은 다음과 같으며, 연결실체의 연결재무제표에 중요한 영향을 미치지 않습니다.

- 기업회계기준서 제1021호 '환율변동효과' 및 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초채택' (개정): 교환가능성 결여
개정사항은 다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물 환율을 추정하고 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 미치는 영향을 공시하도록 요구하고 있습니다. 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 연결실체는 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

(2) 연결기준

연결실체는 지배기업과 지배기업(또는 그 종속기업)이 지배하고 있는 다른 기업의 재무제표를 통합하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다. 연결실체는 1) 피투자자에 대한 힘, 2) 피투자자에 대한 관여로 인한 변동이익에 대한 노출 또는 권리, 3) 투자자의 이익금액에 영향을 미치기 위하여 피투자자에 대하여 자신의 힘을 사용하는 능력이 3가지 요소를 모두 충족할 때 지배력이 존재한다고 판단하고 있습니다. 또한 상가지배력의 3가지 요소 중 하나 이상에 변화가 있음을 나타내는 사실과 상황이 존재하는 경우, 피투자자를 지배하는지 재평가 하고 있습니다.

연결실체가 피투자자 의결권의 과반수 미만을 보유하더라도, 피투자자의 관련활동을일방적으로 지시할 수 있는 실질적인 능력을 가지기에 충분한 의결권을 보유하고 있다면 피투자자에 대한 힘을 보유하고 있는 것으로 판단하고 있습니다. 연결실체가 보유하고 있는 의결권이 피투자자에 대한 힘을 부여하기에 충분한지 여부를 평가할 때 다음 사항을 포함하여 모든 관련 사실과 상황을 고려하고 있습니다.

- 보유 의결권의 상대적 규모와 다른 의결권 보유자의 주식 분산 정도
- 연결실체, 다른 의결권 보유자 또는 다른 당사자가 보유한 잠재적 의결권
- 계약상 약정에서 발생하는 권리
- 과거 주주총회에서 의결양상을 포함하여, 결정이 이루어져야 하는 시점에 연결실체가 관련활동을 지시하는 현재의 능력을 가지고 있는지를 나타내는 다른 추가적인 사실과 상황

종속기업의 연결은 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 획득하는 날부터 시작되어 지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실할 때 중지됩니다. 특히 당기 중 취득 또는 처분한 종속기업과 관련된 수익과 비용은 취득이 사실상 완료된 날부터 또는 처분이 사실상 완료된 날까지 연결포괄손익계산서에 포함됩니다. 당기순손익과 기타포괄손익의 각 구성요소를 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있으며, 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 지배기업의 소유주와 비지배지분에 귀속시키고 있습니다.

연결실체를 구성하는 기업이 유사한 상황에서 발생한 동일한 거래나 사건에 대하여 연결재무제표에서 채택한 회계정책과 다른 회계정책을 사용한 경우에는 그 재무제표를 적절히 수정하여 연결재무제표를 작성하고 있습니다.

연결실체 내의 거래, 이와 관련된 자산과 부채, 수익과 비용 등은 연결재무제표 작성시 모두 제거하고 있습니다.

종속기업의 비지배지분은 연결실체의 자본과 별도로 식별합니다. 취득일에 피취득자에 대한 비지배지분의 요소가 현재의 지분이며 청산시에 보유자에게 기업 순자산의 비례적 몫에 대하여 권리를 부여하고 있는 경우에는 이러한 비지배지분은 취득일에 1) 공정가치와 2) 피취득자의 식별가능한 순자산에 대하여 인식한 금액 중 현재의 지분상품의 비례적 몫 중 하나의 방법으로 측정할 수 있습니다. 이러한 측정기준의 선택은 각 취득거래별로 이루어집니다. 그 밖의 모든 비지배지분 요소는 취득일의 공정가치로 측정합니다. 취득 후에 비지배지분의 장부금액은 최초 인식한 금액에 취득 이후 자본 변동에 대한 비지배지분의 비례지분을 반영한 금액입니다. 비지배지분이 부(-)의 잔액이 되더라도 총포괄손익은 비지배지분에 귀속되고 있습니다.

지배력을 상실하지 않는 종속기업에 대한 연결실체의 소유지분변동은 자본거래로 회계처리하고 있습니다. 연결실체의 지배지분과 비지배지분의 장부금액은 종속기업에 대한 상대적 지분변동을 반영하여 조정하고 있습니다. 비지배지분의 조정금액과 지급하거나 수취한 대가의 공정가치의 차이는 자본으로 직접 인식하고 지배기업의 소유주에게 귀속시키고 있습니다.

지배기업이 종속기업에 대한 지배력을 상실한 경우, (i) 수취한 대가 및 보유한 지분의 공정가치의 합계액과 (ii) 종속기업의 자산(영업권 포함)과 부채, 비지배지분의 장부금액의 차이금액을 처분손익으로 계상하고 있습니다. 종속기업과 관련하여 기타포괄손익으로 이전에 인식한 금액에 대하여 관련 자산이나 부채를 직접 처분한 경우의 회계처리(즉 당기손익으로 재분류하거나 이익잉여금으로 직접 대체)와 동일한 기준으로 회계처리하고 있습니다. 지배력을 상실한 날에 이전의 종속기업에 대한 투자자산의 공정가치는 기업회계기준서 제1109호 '금융상품'에 따른 금융자산의 최초 인식시의 공정가치로 간주하거나 적절한 경우 관계기업 또는 공동기업에 대한 투자의 최초 인식시의 원가로 간주하고 있습니다.

(3) 사업결합

종속기업 및 사업의 취득은 취득법을 적용하여 회계처리하였습니다. 사업결합 이전대가는 피취득자에 대한 지배력을 대가로 이전하는 자산, 연결실체가 피취득자의 이전 소유주에 대하여 부담하는 부채 및 발행한 지분의 취득일의 공정가치의 합계로 산정하고 있습니다. 취득관련 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

취득일에 식별가능한 취득자산과 인수부채 및 우발부채는 다음을 제외하고는 취득일에 공정가치로 인식하고 있습니다.

- 이연법인세자산이나 부채와 종업원급여약정과 관련된 자산이나 부채는 각각 기업회계기준서 제1012호 '법인세'와 기업회계기준서 제1019호 '종업원급여'에 따라 인식 및 측정하고 있습니다.

연결실체가 피취득자의 주식기준보상을 자신의 주식기준보상으로 대체하면서 발생

- 한 부채나 지분상품은 기업회계기준서 제1102호 '주식기준보상'에 따라 측정하고 있습니다.
- 기업회계기준서 제1105호 '매각예정비유동자산과 중단영업'에 따라 매각예정자산으로 분류된 비유동자산(또는 처분자산집단)은 기업회계기준서 제1105호에 따라 측정하고 있습니다.

영업권은 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결실체가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액이 취득일 현재 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정가치순액을 초과하는 금액으로 측정하고 있습니다. 취득일에 식별가능한 취득 자산과 인수 부채의 공정가치순액이 이전대가, 피취득자에 대한 비지배지분의 금액, 연결실체가 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분의 공정가치의 합계금액을 초과하는 금액이 재검토 후에도 존재하는 경우에, 그 초과금액은 즉시 영가매수차익으로 당기손익에 반영하고 있습니다.

사업결합으로 인한 연결실체의 이전대가에는 조건부 대가 약정으로 인한 자산과 부채를 포함하고 있으며 조건부 대가는 취득일의 공정가치로 측정하고 사업결합으로 인한 이전대가의 일부로 포함되어 있습니다. 취득일 이후 공정가치의 변동액은 측정기간 조정사항의 조건을 충족하는 경우 소급하여 조정하고 해당 영업권에서 조정하고 있습니다. 측정기간 조정사항이란 '조정기간'(취득일로부터 1년을 초과할 수 없음)동안 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대한 추가적 정보를 획득하여 발생하는 조정사항을 말합니다.

측정기간 조정사항의 조건을 충족하지 않는 조건부 대가의 공정가치 변동액은 조건부 대가의 분류에 따라 회계처리하고 있습니다. 자본으로 분류된 조건부 대가는 이후보고일에 재측정하지 않고 결제되는 경우 자본으로 회계처리하고 있습니다. 그 밖의 조건부 대가는 이후 보고일에 공정가치로 재측정하고, 공정가치 변동은 당기손익으로 인식하고 있습니다.

단계적으로 이루어지는 사업결합에서 연결실체는 이전에 보유하고 있던 피취득자에 대한 지분(공동영업 포함)을 취득일의 공정가치로 재측정하고 그 결과 차손익이 있다면 당기손익(또는 적절한 경우 기타포괄손익)으로 인식하고 있습니다. 취득일 이전에 피취득자에 대한 지분의 가치변동을 기타포괄손익으로 인식한 금액은 이전에 보유한지분을 직접 처분하였다면 적용할 기준과 동일하게 인식하고 있습니다.

사업결합에 대한 최초 회계처리가 사업결합이 발생한 보고기간 말까지 완료되지 못한다면, 연결실체는 회계처리가 완료되지 못한 항목의 잠정 금액을 연결재무제표에 보고하고 있습니다. 측정기간(위 참고) 동안에 취득일 현재 존재하던 사실과 상황에 대하여 새롭게 입수한 정보가 있는 경우 연결실체는 취득일에 이미 알았다더라면 취득일에 인식된 금액의 측정에 영향을 주었을 그 정보를 반영하기 위하여 취득일에 인식한 잠정금액을 소급하여 조정하거나 추가적인 자산과 부채를 인식하고 있습니다.

(4) 유동 및 비유동 분류

연결실체는 자산과 부채를 유동 및 비유동으로 재무상태표에 구분하여 표시하고 있습니다.

자산은 다음의 경우에 유동자산으로 분류하고 있습니다.

- 정상영업주기 내에 실현될 것으로 예상되거나, 정상영업주기 내에 판매하거나 소 비할 의도가 있다.
 - 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
 - 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
 - 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기 간이 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.

(5) 현금및현금성자산

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

(6) 수익인식

연결실체는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로 부터 발생한 리스로 수익은 리스기간에 걸쳐 리스이용자의 투자부동산 이용에 따른 효익 감소 를 반영하는 체계적인 기준으로 인식하고 있습니다. 따라서, 기업회계기준서 제1115호 '고객 과의 계약에서 생기는 수익'의 적용범위에 포함되지 않습니다.

(7) 리스

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

연결실체가 중간리스제공자인 경우 연결실체는 상위리스와 전대리스를 두 개의 별도계약으로 회계처리하고 있습니다. 연결실체는 기초자산이 아닌 상위리스에서 생기는사용권자산에 따 라 전대리스를 금융리스 또는 운용리스로 분류합니다.

연결실체는 정액 기준이나 다른 체계적인 기준으로 운용리스의 리스료를 수익으로 인식합니 다. 다른 체계적인 기준이 기초자산의 사용으로 생기는 효익이 감소되는 형태를 더 잘 나타낸

다면 연결실체는 그 기준을 적용합니다. 연결실체는 운용리스 체결과정에서 부담하는 리스개 설직접원가를 기초자산의 장부금액에 더하고 리스기간에 걸쳐 비용으로 인식합니다.

금융리스에서 리스이용자로부터 받는 금액은 연결실체의 리스순투자로서 수취채권으로 인식 합니다. 연결실체는 연결실체의 리스순투자 금액에 일정한 기간수익률을 반영하는 방식으로 리스기간에 걸쳐 금융수익을 배분합니다.

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

금융리스수익은 리스채권의 총장부금액을 참조하여 계산합니다. 다만 신용이 손상된금융리스 채권의 경우에는 상각후원가(즉 손실충당금 차감 후 금액)를 참조하여 금융수익을 계산합니다

계약에 리스요소와 비리스요소가 포함되어 있는 경우, 연결실체는 기업회계기준서 제1115호 를 적용하여 계약대가를 각 구성요소에 배분합니다.

(8) 외화환산

연결재무제표는 그 기업의 영업활동이 이루어지는 주된 경제환경의 통화(기능통화)로 표시하 고 있습니다. 연결재무제표를 작성하기 위해 기업들의 경영성과와 재무상태는 연결실체의 기 능통화이면서 연결재무제표 작성을 위한 표시통화인 '원'으로 표시하고 있습니다.

연결재무제표 작성에 있어서 해당 기업의 기능통화 외의 통화(외화)로 이루어진 거래는 거래 일의 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.

(9) 차입원가

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

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

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

기타 차입원가는 발생한 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(10) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 27년 ~ 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 미래 경제적효익을 기대할 수 없는 경우에 해당 투자부동산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(11) 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 연결실체가 세무신고 시 적용한 세무정책에 대하여 주기적으로 평가하고 있습니다. 연결실체는 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 회계 이익이나 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 연결실체가 보유하고 있으며, 동시에 이연법인세자산과 부채가 동일한 과세당국에 의해서 부과되는 법인세와 관련이 있으면서 순액으로 결제할 의도가 있는 경우에 상계됩니다.

다만, 연결실체는 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 연결실체가 부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다. 또한, 미래에 발생할 과세소득의 불확실성으로 인하여 당기 말 현재 미래에 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산을 계상하지 아니하였습니다.

(12) 금융상품

금융자산 및 금융부채는 연결실체가 계약의 당사자가 되는 때에 연결실체의 연결재무상태표에 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.

(13) 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 구

성되어 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 연결실체는 금융자산의 최초 인식시점에 다음과 같은 취소 불가능한 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

연결실체는 상각후원가나 기타포괄손익-공정가치로 측정하는 채무상품에 대한 투자, 리스채권, 매출채권 및 계약자산과 금융보증계약에 대한 기대신용손실을 손실총당금으로 인식합니

다. 기대신용손실의 금액은 매 보고기간에 금융상품의 최초 인식 이후 신용위험의 변동을 반영하여 갱신됩니다.

연결실체는 매출채권, 계약자산 및 리스채권에 대해 전체기간 기대신용손실을 인식합니다. 이러한 금융자산에 대한 기대신용손실은 연결실체의 과거 신용손실 경험에 기초한 총당금 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 연결실체는 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, 연결실체는 당해 금융자산에 대하여 지속적으로 관여하는 정도까지 계속하여 인식하고 있습니다. 만약 양도한 금융자산의 소유에 따른 위험과 보상의 대부분을 보유하고 있다면, 연결실체는 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.

(14) 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. 연결실체가 발행한 지분상품은 발행금액에서 직접발행원가를 차감한 순액으로 인식하고 있습니다.

자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기 지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 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 조건부대가이거나 단기매매항목이거나 최초 인식시 당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

5) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가이거나 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 특정금액을 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

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

기존 대여자와 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.

(15) 영업부문

영업부문별 정보는 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다(주석4 참조). 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 연결실체는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고이사결정자로 보고 있습니다. 연결실체는 부동산임대업이 주 사업목적인 단일 영업부문으로 구성되어 있습니다.

(16) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

연결실체는 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.

(17) 연결재무제표 발행 승인

동 연결재무제표는 2024년 7월 30일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 9월 12일 자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

3. 중요한 판단과 추정불확실성의 주요 원천 (연결)

연결실체는 미래에 대해 추정 및 가정을 하고 있습니다. 추정 및 가정은 지속적으로 평가되며, 과거 경험과 현재의 상황에 비추어 합리적으로 예측가능한 미래의 사건을 고려하여 이루어집니다. 이러한 회계추정은 실제 결과와 다를 수도 있습니다. 다음 회계연도에 자산 및 부채 장부금액의 조정에 영향을 미칠 수 있는 유의적 위험에 관한 추정 및 가정은 다음과 같습니다.

(1) 법인세

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

(2) 투자부동산의 공정가치

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

4. 영업부문 (연결)

(1) 개요

연결실체는 기업회계기준서 제1108호(영업부문)에 따른 보고부문이 단일 부문이므로 부문별 정보를 공시하지 않습니다. 연결실체의 최고경영의사결정자가 정기적으로 검토하는 보고자료는 재무제표와 일관된 방법으로 측정됩니다.

(2) 주요 고객에 대한 정보

연결실체의 영업수익은 전액 국내에서 발생되었으며, 당기 및 전기 중 단일 거래처로부터의 수익이 연결실체 전체 수익의 10% 이상인 경우는 다음과 같습니다.

주요 고객에 대한 정보

당기

(단위 : 천원)

	SK하이닉스(주)(주1)	SK(주)(주2)	SK에너지(주)(주3)
수익(매출액)	25,177,498	10,493,400	8,593,042

	SK하이닉스(주)(주1)	SK(주)(주2)	SK에너지(주)(주3)
기업전체 수익에 대한 비율	0.4824	0.2011	0.1647

전기

(단위 : 천원)

	SK하이닉스(주)(주1)	SK(주)(주2)	SK에너지(주)(주3)
수익(매출액)	25,177,498	10,493,400	8,536,367
기업전체 수익에 대한 비율	0.4819	0.2008	0.1634

(주1) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 1,642,215천원 및 1,642,215천원은 제외되었습니다.

(주2) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액인 159,981천원 및 159,981천원은 제외되었습니다.

(주3) 당기 및 전기 중 선수수익의 영업수익 반영금액은 139,530천원 및 140,085천원은 제외되었습니다.

5. 범주별 금융상품 (연결)

(1) 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

금융자산의 범주별 공시

당기

(단위 : 천원)

	상각후원가로 측정하는 금융자산	금융자산, 범주 합계
유동 금융자산	262,775,293	262,775,293

		상각후원가로 측정하는 금융자산	금융자산, 범주 합계
유동 금융자산	현금및현금성자산	225,047,973	225,047,973
	단기금융상품	27,083,131	27,083,131
	미수금	51,802	51,802
	미수수익	10,592,387	10,592,387
비유동 금융자산		5,422,642	5,422,642
비유동 금융자산	장기금융상품	5,422,642	5,422,642
금융자산		268,197,935	268,197,935

전기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융자산	금융자산, 범주 합계
유동 금융자산		128,775,461	128,775,461
유동 금융자산	현금및현금성자산	91,104,656	91,104,656
	단기금융상품	29,083,131	29,083,131
	미수금	15,582	15,582
	미수수익	8,572,092	8,572,092
비유동 금융자산		5,422,642	5,422,642
비유동 금융자산	장기금융상품	5,422,642	5,422,642
금융자산		134,198,103	134,198,103

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

금융부채의 범주별 공시

당기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
유동 금융부채 합계		1,832,921,433	1,832,921,433
유동 금융부채 합계	유동성장기부채	1,341,946,676	1,341,946,676
	유동성사채	340,415,795	340,415,795
	유동성전환사채	136,065,005	136,065,005
	미지급금	4,373,979	4,373,979
	미지급비용	6,877,443	6,877,443
	단기임대보증금	3,242,535	3,242,535
비유동 금융부채 합계		1,232,692,432	1,232,692,432
비유동 금융부채 합계	장기차입금	908,483,406	908,483,406
	사채	154,325,015	154,325,015
	장기임대보증금	169,884,011	169,884,011
금융부채		3,065,613,865	3,065,613,865

전기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
유동 금융부채 합계		1,489,606,900	1,489,606,900
유동 금융부채 합계	유동성장기부채	1,037,925,673	1,037,925,673
	유동성사채	275,764,876	275,764,876
	유동성전환사채	135,045,089	135,045,089
	미지급금	30,872,686	30,872,686
	미지급비용	6,828,094	6,828,094
	단기임대보증금	3,170,482	3,170,482
비유동 금융부채 합계		1,438,834,986	1,438,834,986

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
비유동 금융부채 합계	장기차입금	1,210,886,009	1,210,886,009
	사채	59,779,370	59,779,370
	장기임대보증금	168,169,607	168,169,607
금융부채		2,928,441,886	2,928,441,886

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

금융상품의 범주별 손익의 공시

당기

(단위 : 천원)

	자산과 부채	
	금융자산, 범주	금융부채, 범주
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	상각후원가로 측정하는 금융부채
이자수익(비용)	1,626,353	(30,721,898)

전기

(단위 : 천원)

	자산과 부채	
	금융자산, 범주	금융부채, 범주
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	상각후원가로 측정하는 금융부채
이자수익(비용)	1,083,548	(30,576,681)

(4) 금융상품 공정가치 서열체계

공정가치로 측정되는 금융상품은 공정가치 서열체계에 따라 구분되며 정의된 수준들은

다음과 같습니다.

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

공정가치 서열체계 투입변수의 유의성에 대한 공시

	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3
공정가치측정 분류내의 공정가치 서열체계의 수준에 대한 기술	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의(조정되지 않은) 공시가격	수준1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 사용하여 도출되는 공정가치	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하는 평가기법으로부터 도출되는 공정가치

(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.

6. 현금및현금성자산 (연결)

당기말 및 전기말 현재 현금및현금성자산의 내역은 다음과 같습니다.

현금 및 현금성자산의 공시

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
요구불예금	225,047,973

	공시금액
질권설정에 대한 기술	질권설정되어 있으나 연결실체의 보유계좌 중 운영계좌의 입출금은 기한의 이익이 상실되는 경우 또는 다수 대주가 합리적으로 판단하여 제한하는 경우를 제외하고 자유로이 허용하고 있습니다.

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
요구불예금	91,104,656
질권설정에 대한 기술	질권설정되어 있으나 연결실체의 보유계좌 중 운영계좌의 입출금은 기한의 이익이 상실되는 경우 또는 다수 대주가 합리적으로 판단하여 제한하는 경우를 제외하고 자유로이 허용하고 있습니다.

7. 리스계약 (연결)

(1) 연결실체는 보유 중인 투자부동산을 운용리스로 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기말 및 전기말 현재 연결실체가 운용리스로 제공중인 계약의 만기분석은 아래와 같습니다.

운용리스료의 만기분석 공시

당기

	SK 서린빌딩							SKU타워			
	합계 구간						합계 구간 합계	합계 구간			
	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	5년 초과		1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내
리스총투자	42,510,000	43,147,650	0	0	0	0	85,657,650	22,163,839	22,496,296	22,833,741	

전기

	SK 서린빌딩							SKU타워			
	합계 구간						합계 구간 합계	합계 구간			
	1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	5년 초과		1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내
리스총투자	42,352,944	42,988,238	10,786,913	0	0	0	96,128,095	22,081,952	22,413,182	22,749,379	5,708,4

(2) 당기 및 전기 중 연결실체가 운용리스로 제공중인 투자부동산과 관련하여 손익으로 인식한 금액은 아래와 같습니다.

운용리스 제공과 관련된 손익

당기

(단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워	SK 주유소	종로타워	수처리센터	투자부동산 합계
운용리스의 임대료수익 등	10,653,381	5,700,094	8,093,037	6,622,350	21,119,619	52,188,481

전기

(단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워	SK 주유소	종로타워	수처리센터	투자부동산 합계
운용리스의 임대료수익 등	10,653,381	5,700,094	8,093,037	6,681,659	21,119,619	52,247,790

8. 투자부동산 (연결)

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산 장부금액의 내역은 다음과 같습니다.

투자부동산에 대한 세부 정보 공시

당기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	토지			건물		
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계
취득원가	감가상각누계액 및 상각누계액	취득원가		감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	2,448,839,970	0	2,448,839,970	1,771,043,500	(67,091,645)	1,703,951,855

전기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	토지			건물		
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계
취득원가	감가상각누계액 및 상각누계액	취득원가		감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	2,448,839,970	0	2,448,839,970	1,770,982,070	(55,261,864)	1,715,720,206

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

투자부동산의 변동에 대한 조정

당기

(단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	2,448,839,970	1,715,720,206	4,164,560,176
취득, 투자부동산	0	61,430	61,430

	토지	건물	투자부동산 합계
감가상각비, 투자부동산	0	(11,829,781)	(11,829,781)
처분, 투자부동산	0	0	0
기말 투자 부동산	2,448,839,970	1,703,951,855	4,152,791,825

전기

(단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	2,448,839,970	1,727,353,492	4,176,193,462
취득, 투자부동산	0	195,949	195,949
감가상각비, 투자부동산	0	(11,829,235)	(11,829,235)
처분, 투자부동산	0	0	0
기말 투자 부동산	2,448,839,970	1,715,720,206	4,164,560,176

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

투자부동산에서 발생한 임대수익, 순직접운영비용

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익(주1)	52,188,481
운영비용(임대수익이 발생한 투자부동산 관련)(주2)	14,998,071

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익(주1)	52,247,790
운영비용(임대수익이 발생한 투자부동산 관련)(주2)	14,995,316

(주1) 영업수익 중 임대료수익, 관리수익, 기타수익입니다.

(주2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료 및 부동산관리용역 위탁수수료입니다.

(4) 당기말 현재 투자부동산에 대하여 가입하고 있는 보험의 내역은 다음과 같습니다.

투자부동산의 보험 가입 내역

(단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워	SK 주유소	종로타워	수처리센터
보험종류	패키지보험	패키지보험	패키지보험	패키지보험	패키지보험
보험회사	현대해상화재보험(주)	현대해상화재보험(주)	현대해상화재보험(주)	KB손해보험(주)	현대해상화재보험(주)
투자부동산	1,035,194,281	518,389,513	780,911,286	657,559,859	1,160,736,886
부보금액	364,540,348	341,092,919	510,548,104	139,206,149	1,181,087,124

	SK 서린빌딩	SK U타워	SK 주유소	종로타워	수처리센터
질권설정에 대한 기술	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기 차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 72,160,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기 차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 365,256,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기 차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 524,153,771천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기 차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드은행 등에 부보금액을 한도로 하여 293,760,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기 차입금과 관련하여 (주)중소기업은행 등에 부보금액을 한도로 하여 804,360,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다.

(5) 투자부동산의 공정가치

투자부동산에 대한 장부금액 정보 공시
당기

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
투자부동산	779,333,004	255,861,277	1,035,194,281	297,117,047	221,272,466	518,389,513	742,982,330	37,928,956	780,911,286	583,514,238	74,045,6

전기

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
투자부동산	779,333,004	257,584,823	1,036,917,827	297,117,047	223,243,086	520,360,133	742,982,330	38,278,888	781,261,218	583,514,238	74,685,3

(주1) 투자부동산의 장부가액에는 취득부대비용 62,220,704천원이 포함되어 있습니다.

1) 투자부동산 중 SK㈜에 운용리스를 제공하는 SK서린빌딩, SK하이닉스㈜에 운용리스를 제공하는 SK U-타워, SK에너지㈜에 운용리스를 제공하는 SK주유소, SK온㈜ 등에 운용리스를 제공하는 종로타워, SK하이닉스㈜ 등에 운용리스를 제공하는 수처리센터의 당기말 및 전기말 현재 공정가치는 다음과 같습니다.

투자부동산에 대한 공정가치 정보 공시

당기

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
	측정 전체			측정 전체			측정 전체			측정 전체	
공정가치		공정가치		공정가치		공정가치		공정가치			
투자부동산	970,101,600	333,798,400	1,303,900,000	349,172,600	271,027,400	620,200,000	874,752,251	45,197,925	919,950,176	603,337,400	76,862,600
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 당기말 평가기 준일은 2024년 6월 30일이며 당기 중 유			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 당기말 평가기 준일은 2024년 6월 30일이며, 당기 중 유			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 당기말 평가기 준일은 2024년 6월 30일이며, 당기 중 유		

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
	측정 전체			측정 전체			측정 전체			측정 전체	
공정가치		공정가치		공정가치		공정가치		공정가치			
			의적인 변동은 없습니다.			의적인 변동은 없습니다.			의적인 변동은 없습니다.		
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 원가방법에 의한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 원가방법에 의한 평가방법은 토지의 경우 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 공정가치를 측정하며, 건물의 경우 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 공정가치를 측정합니다.		

전기

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
	측정 전체			측정 전체			측정 전체			측정 전체	
	공정가치			공정가치			공정가치			공정가치	
투자부동산	984,956,700	305,943,300	1,290,900,000	342,188,000	268,862,000	611,050,000	856,372,663	43,732,330	900,104,993	592,911,000	76,289,000
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인과 중앙감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 전기말 평가기준일은 2024년 2월 2일이며 전기 중유의적인 변동은 없습니다.			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 전기말 평가기준일은 2023년 12월 31일이며, 전기 중유의적인 변동은 없습니다.			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 전기말 평가기준일은 2024년 2월 2일이며, 전기 중유의적인 변동은 없습니다.		
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여			공정가치측정에 사용된 가치평가기법은 원가방법에 의한 평가액을 공정가치로 결정하였습니다. 원가방법에 의한 평가 방법은 토지의 경우 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시		

	투자부동산										
	SK 서린빌딩			SK U타워			SK 주유소			종로타워	
	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산		자산 합계	자산	
	토지	건물		토지	건물		토지	건물		토지	건물
	측정 전체			측정 전체			측정 전체			측정 전체	
공정가치		공정가치		공정가치		공정가치		공정가치			
기술, 자산			시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 공정가치를 측정하며, 건물의 경우 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 공정가치를 측정합니다.		

(6) 투자부동산 공정가치 서열 체계와 가치평가기법 및 투입변수

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)

공정가치측정에 사용된 투입변수에 따른 공정가치 서열체계 분류, 투자부동산

당기

(단위 : 천원)

측정 전체				
공정가치				
공정가치 서열체계의 모든 수준				공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
공정가치 서열체 계 수준 1	공정가치 서열체 계 수준 2	공정가치 서열체 계 수준 3		
투자부동산	0	0	4,688,849,160	4,688,849,160
공정가치측정에 사용된 평가기법 에 대한 기술, 자 산				수익환원법 등
공정가치측정에 사용된 투입변수 에 대한 기술, 자 산				평방미터당 가격 및 운영수익 등
공정가치측정에 사용된 관측가능 하지 않은 투입 변수간 상호관계 가 있는 경우에 는 그러한 상호 관계에 대해서도 설명하고 관측 가능하지 않은 투입변수의 변동 이 공정가치에 미치는 효과를 그러한 상호관계 가 어떻게 확대 혹은 축소시키는 지에 대한 기술,				평방미터당 가격 및 운영수익 등 이 높을수록 공 정가치가 높아집 니다.

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
자산				

전기

(단위 : 천원)

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
투자부동산	0	0	4,588,461,193	4,588,461,193
공정가치측정에 사용된 평가방법에 대한 기술, 자산				수익환원법 등
공정가치측정에 사용된 투입변수에 대한 기술, 자산				평방미터당 가격 및 운영수익 등
공정가치측정에 사용된 관측가능하지 않은 투입변수간 상호관계가 있는 경우에는 그러한 상호관계에 대해서도				평방미터당 가격

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
설명하고 관측 가능하지 않은 투입변수의 변동이 공정가치에 미치는 효과를 그러한 상호관계가 어떻게 확대 혹은 축소시키는지에 대한 기술, 자산				및 운영수익 등이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

9. 사채 및 차입금 (연결)

(1) 당기말 및 전기말 현재 사채의 세부내역은 다음과 같습니다.

사채에 대한 세부 정보 공시

당기

공모 회사채											
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	사모사채	차입처1
차입처	㈜한국투자증권	㈜삼성증권	㈜신한투자증권	㈜에스케이증권	㈜삼성증권	㈜에스케이증권	㈜한국투자증권	㈜KB증권	㈜대신증권	㈜삼성증권	㈜한국투자증권
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
발행일	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-02-28	2024-06-19
만기	2025-02-21	2025-02-21	2025-08-22	2025-08-22	2025-05-22	2025-05-22	2026-05-22	2026-05-22	2026-05-22	2027-02-26	2024-09-19
이자율	0.0413	0.0413	0.0417	0.0417	0.0394	0.0394	0.0400	0.0400	0.0400	0.0433	0.0394
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
사채, 명목금액	43,000,000	6,000,000	25,000,000	25,000,000	72,500,000	72,500,000	85,000,000	5,000,000	5,000,000	10,000,000	60,000,000
사채할증발행차금											
유동성 대체, 사채											
유동성 대체, 전환사채											
비유동 사채의 비유동성 부분											

전기

공모 회사채											
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	사모사채	차입처1
차입처	㈜한국투자증권	㈜삼성증권	㈜신한투자증권	㈜에스케이증권						㈜삼성증권	
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW						KRW	
발행일	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23						2024-02-28	
만기	2025-02-21	2025-02-21	2025-08-22	2025-08-22						2027-02-26	

	공모 회사채									사모사채	차입처1
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9		
이자율	0.0413	0.0413	0.0417	0.0417						0.0433	
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환						만기일시상환	
사채, 명목금액	43,000,000	6,000,000	25,000,000	25,000,000						10,000,000	
사채할증발행차금											
유동성 대체, 사채											
유동성 대체, 전환사채											
비유동 사채의 비유동성 부분											

(2) 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

전환사채의 발행내역

(단위 : 원)

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
발행일	2022-12-13	2023-03-15
만기	2025-12-12	2026-03-15
액면가액	109,000,000,000	23,100,000,000
발행가액	109,000,000,000	23,100,000,000

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
미상환사채 잔액	109,000,000,000	23,100,000,000
이자율	0.040	0.035
만기보장수익률	0.055	0.045
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	1.00	1.00
주당 전환가액	4,706	5,025
전환에 따라 발행할 주식종류	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주
전환에 따라 발행할 주식수	23,161,920	4,597,014
전환에 따라 발행할 주식 총수 대비 비율	0.0790	0.0167
전환기간시작일	2023-12-13	2024-03-15
전환기간종료일	2025-11-12	2026-02-15
조기상환 청구권(Put option), 옵션에 관한 사항	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: 전자등록금액	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 15

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
	의 103.1484%(2024년 12월 13일), 103.5667%(2025년 03월 13일), 103.9907%(2025년 06월 13일), 104.4206%(2025년 09월 13일)	일), 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.

당기

	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	차입처10	차입처11
차입처	주한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
만기	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30
이자율	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0444	0.0444	0.0444	0.0444	0.0444
차입용도	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	37,380,000	69,000,000	39,000,000	39,000,000	40,000,000
현재가치할인차금, 장기차입금											
유동성 대체											
비유동차입금의 비유동성 부분											

전기

	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	차입처10	차입처11
차입처	(주)한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐 제일채(유)	에스타이거케이(주)	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
만기	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30
이자율											
차입용도	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	37,380,000	69,000,000	39,000,000	39,000,000	40,000,000
현재가치할인차금, 장기차입금											
유동성 대체											
비유동차입금의 비유동성 부분											

상기 차입금과 관련하여 연결실체의 투자부동산이 담보로 제공되어 있습니다. (주석 25번 참조)

10. 기타자산 (연결)

당기말 및 전기말 현재 기타자산은 다음과 같습니다.

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타유동자산		
기타유동자산	선급비용	1,562,240
	선납세금	391,408
	기타유동자산, 합계	1,953,648

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타유동자산		
기타유동자산	선급비용	2,515,898
	선납세금	227,964
	기타유동자산, 합계	2,743,862

11. 기타부채 (연결)

당기말 및 전기말 현재 기타부채는 다음과 같습니다.

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
그밖의 유동부채		
그밖의 유동부채	선수금	1,540,293
	선수수익	8,399,935
	예수금	1,622
	부가세예수금	4,555,542

		공시금액
	기타 유동부채, 합계	14,497,392
그밖의 비유동 부채		
그밖의 비유동 부채	장기선수수익	55,059,387
	기타 비유동 부채, 합계	55,059,387

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
그밖의 유동부채		
그밖의 유동부채	선수금	1,527,093
	선수수익	8,437,743
	예수금	954
	부가세예수금	4,530,509
	기타 유동부채, 합계	14,496,299
그밖의 비유동 부채		
그밖의 비유동 부채	장기선수수익	57,145,810
	기타 비유동 부채, 합계	57,145,810

12. 자본금 (연결)

당기말 및 전기말 현재 연결실체의 정관에 의한 발행할 주식의 총수, 1주의 금액, 발행주식수 및 자본금은 다음과 같습니다. 당기 및 전기 중 유통보통주식수의 변동사항은 없습니다.

주식의 분류에 대한 공시

당기

(단위 : 천원)

		보통주
수권주식수(주)		5,000,000,000
주당 액면가액(원)		500
총 발행주식수(주)		270,132,679
자본금		135,066,340
유통주식수의 조정		
유통주식수의 조정	유통주식수의 기초수량	270,132,679
	유통주식수에 대한 증가(감소)	0
	유통주식수의 기말수량	270,132,679

전기

(단위 : 천원)

		보통주
수권주식수(주)		5,000,000,000
주당 액면가액(원)		500
총 발행주식수(주)		270,132,679
자본금		135,066,340
유통주식수의 조정		
유통주식수의 조정	유통주식수의 기초수량	270,132,679
	유통주식수에 대한 증가(감소)	0
	유통주식수의 기말수량	270,132,679

13. 기타불입자본 (연결)

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

기타자본구성요소

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
주식발행초과금	1,112,113,921
전환권대가(주1)	1,437,739
기타자본잉여금	150,699
기타불입자본	1,113,702,359

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
주식발행초과금	1,113,201,453
전환권대가(주1)	1,437,739
기타자본잉여금	150,699
기타불입자본	1,114,789,891

(주1) 연결실체는 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.

기타자본구성요소의 변동내역

당기 (단위 : 천원)

	자본		
	기타불입자본		
	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금
기타불입자본, 기초	1,113,201,453	1,437,739	150,699
주식발행초과금의 전입	(1,087,532)	0	0
기타불입자본, 기말	1,112,113,921	1,437,739	150,699

전기

(단위 : 천원)

	자본		
	기타불입자본		
	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금
기타불입자본, 기초	1,114,887,980	1,437,739	150,699
주식발행초과금의 전입	(1,686,527)	0	0
기타불입자본, 기말	1,113,201,453	1,437,739	150,699

14. 이익잉여금(결손금) (연결)

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

이익잉여금 구성내역

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
이익잉여금(결손금)	(42,169,485)

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
이익잉여금(결손금)	(29,611,637)

15. 배당금 (연결)

당기 및 전기 중 연차배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

배당금의 산정

당기

(단위 : 원)

	보통주
총 발행주식수(주)	270,132,679
자기주식수	0
배당 주식수	270,132,679
보통주에 지급될 주당배당금	66
배당금 총액	17,828,756,814

전기

(단위 : 원)

	보통주
총 발행주식수(주)	270,132,679
자기주식수	0
배당 주식수	270,132,679
보통주에 지급될 주당배당금	66

	보통주
배당금 총액	17,828,756,814

16. 영업수익 (연결)

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

영업수익의 상세내역에 관한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	49,643,254
관리수익	2,223,210
기타수익	322,017
영업수익	52,188,481

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	49,682,121
관리수익	2,194,064
기타수익	371,605
영업수익	52,247,790

17. 영업비용 (연결)

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임원의 보수	45,000
보험료	14,253
감가상각비	11,829,781
자산관리위탁수수료	2,442,118
자산보관수수료	23,750
일반사무수탁수수료	103,028
부동산관리용역위탁수수료	702,422
지급수수료	864,578
세금과공과	987,526
수도광열비	518,038
간주임대료	207,015
영업비용	17,737,509

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임원의 보수	45,000
보험료	15,796
감가상각비	11,829,236
자산관리위탁수수료	2,442,118
자산보관수수료	21,541
일반사무수탁수수료	103,028
부동산관리용역위탁수수료	702,422

	공시금액
지급수수료	811,638
세금과공과	428
수도광열비	684,328
간주임대료	206,765
영업비용	16,862,300

18. 금융수익 및 금융비용 (연결)

금융수익 및 금융비용

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
금융수익		1,626,353
금융수익	이자수익	1,626,353
금융원가		30,721,898
금융원가	이자비용	30,721,898

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
금융수익		1,083,548
금융수익	이자수익	1,083,548
금융원가		30,576,681
금융원가	이자비용	30,576,681

19. 기타영업외수익 및 기타영업외비용 (연결)

기타수익 및 기타비용

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타영업외수익		1,503
기타영업외수익	잡이익	1,503
기타영업외비용		0
기타영업외비용	잡손실	0

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타영업외수익		1,399
기타영업외수익	잡이익	1,399
기타영업외비용		697
기타영업외비용	잡손실	697

20. 법인세비용 (연결)

법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 그러나, 연결실체는 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 연결실체가

부담할 법인세 등은 없으므로 당기법인세를 계상하지 않았습니다.

21. 주당이익 (연결)

(1) 기본주당이익

1) 당기 및 전기 중 기본주당이익 계산내역은 다음과 같습니다.

기본주당이익

당기 (단위 : 원)

	보통주
연결당기순이익	5,356,928,925
지배기업의 보통주에 귀속되는 당기순이익(손실)	4,183,377,013
가중평균유통보통주식수	270,132,679
지배기업소유주지분 보통주기본주당순이익	15.49

전기 (단위 : 원)

	보통주
연결당기순이익	5,893,058,247
지배기업의 보통주에 귀속되는 당기순이익(손실)	4,719,506,335
가중평균유통보통주식수	270,132,679
지배기업소유주지분 보통주기본주당순이익	17.47

2) 가중평균유통보통주식수 산정내역

가중평균보통주식 및 조정된 가중평균보통주식

당기

		주식		주식 합계
		보통주		
		범위		
		하위범위	상위범위	
기초자본금기간		2024.04.01	2024.06.30	
기초자본금일수(일)				91
자본금적수 합계				24,582,073,789
자본금적수 합계	기초자본금적수			24,582,073,789
발행주식수, 기초				270,132,679
발행주식수, 기말				270,132,679
가중평균유통보통주식수				270,132,679

전기

		주식		주식 합계
		보통주		
		범위		
		하위범위	상위범위	
기초자본금기간		2024.01.01	2024.03.31	
기초자본금일수(일)				91
자본금적수 합계				24,582,073,789
자본금적수 합계	기초자본금적수			24,582,073,789
발행주식수, 기초				270,132,679
발행주식수, 기말				270,132,679
가중평균유통보통주식수				270,132,679

(2) 희석주당이익

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

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

당기말 현재 희석성 잠재적보통주의 반희석효과로 인하여 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

22. 특수관계자 (연결)

(1) 당기말 현재 연결실체의 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

특수관계자내역에 대한 공시

	최상위지배기업	기타 특수관계자
특수관계자명	SK(주)	에스케이리츠운용(주), SK에너지(주), SK하이닉스(주), SK실더스(주), SK온(주) 등 SK기업집단 계열회사
특수관계의 성격에 대한 기술		동 회사 등은 기업회계기준서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 9에서 정의하는 특수관계자에는 해당하지 않으나, 공정거래위원회가 지정한 대규모기업집단체열회사는 기업회계기준서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 10에서 규정하는 실질관계에

	최상위지배기업	기타 특수관계자
		다른 특수관계자라는 증권선물위원회의 의결사항에 따라 특수관계자로 분류되는 회사 등이 포함되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역과 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권 및 채무 잔액은 다음과 같습니다.

특수관계자거래에 대한 공시

당기

		전체 특수관계자									
		특수관계자									
		최상위지배기업	기타 특수관계자								
		SK(주)	에스케이리츠운용(주)	SK에너지(주)_클린에너지	SK하이닉스(주)	SK셀더스(주)	SK온(주)	SK 지오센트릭(주)	SK 에너지(주)_토탈별류	SK 에코플랜트(주)	SK 이엔에스(주)
특수관계자거래											
특수관계자거래	영업수익, 특수관계자거래	10,493,400		7,971,328	25,177,498		1,472,188	891,809	621,714	101,203	530,8
	지급수수료, 특수관계자거래	38,226									
	자산관리위탁수수료, 특수관계자거래		2,442,118								
	부동산관리용역위탁수수료, 특수관계자거래					14,400					
	배당금지급, 특수관계자거래	13,746,122									

		전체 특수관계자									
		특수관계자									
		최상위지배기업		기타 특수관계자							
		SK(주)	에스케이리츠운용(주)	SK에너지(주)_클린에너지	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)	SK온(주)	SK 지오센트릭(주)	SK 에너지(주)_토털밸류	SK 에코플랜트(주)	SK 이엔에스(주)
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액											
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액	임대보증금, 특수관계자거래	32,711,600		26,165,790	160,778,392						
	미수수익, 특수관계자거래	1,734,694		1,368,577	6,645,599						
	미수금, 특수관계자거래				37,006						
	미지급배당금, 특수관계자거래	0									
	미지급금, 특수관계자거래		2,686,331			5,280					
특수관계자거래에 대한 기술		영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 159,981천원은 제외되었습니다. 임대보증금 : 현재가치 할인차금 1,319,493천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.		영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 121,710천원은 제외되었습니다. 임대보증금 : 현재가치 할인차금 3,511,564천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 1,642,215천원은 제외되었습니다. 임대보증금 : 현재가치 할인차금 57,940,476천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.		영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 111,635천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 111,635천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 111,635천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 111,635천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 111,635천원은 제외되었습니다.

전기

		전체 특수관계자										
		특수관계자										
		최상위지배기업	기타 특수관계자									
		SK(주)	에스케이리츠운용(주)	SK에너지(주)_클린에너지	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)	SK온(주)	SK 지오센트릭(주)	SK 에너지(주)_토털별류	SK 에코플랜트(주)	SK 이엔에스(주)	
특수관계자거래												
특수관계자거래	영업수익, 특수관계자거래	10,493,400		7,971,328	25,177,498		1,305,547	725,325	565,039	166,922	405,4	
	지급수수료, 특수관계자거래	26,172										
	자산관리위탁수수료, 특수관계자거래		2,442,118									
	부동산관리용역위탁수수료, 특수관계자거래					14,400						
	배당금지급, 특수관계자거래	0										
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액												
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액	임대보증금, 특수관계자거래	32,711,600		26,165,790	160,778,392							
	미수수익, 특수관계자거래	1,711,737		1,246,986	4,860,299							
	미수금, 특수관계자거래				0							
	미지급배당금, 특수관계자거래	7,967,497										
	미지급금, 특수관계자거래		5,480,522				5,280					
		영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 159,981천원은 제외되었습니다. 임		영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 121,710천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 1,642,215천원은 제외되었습니다.							

		전체 특수관계자									
		특수관계자									
		최상위지배기업	기타 특수관계자								
		SK(주)	에스케이리츠운용(주)	SK에너지(주)_클린에너지	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)	SK온(주)	SK 지오센트릭(주)	SK 에너지(주)_토털밸류	SK 에코플랜트(주)	SK 이엔에스(주)
특수관계자거래에 대한 기술	대보증금 : 현재가치 할인차금 1,480,643천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.		임대보증금 : 현재가치 할인차금 3,627,858천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.	임대보증금 : 현재가치 할인차금 59,254,703천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.			영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 115,050천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 115,050천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 115,050천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 115,050천원은 제외되었습니다.	영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금액인 115,050천원은 제외되었습니다.

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

주요 경영진에 대한 보상

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
주요 경영진에 대한 보상, 단기종업원급여	45,000

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
주요 경영진에 대한 보상, 단기종업원급여	45,000

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

23. 연결현금흐름표 (연결)

(1) 당기 및 전기 중 현금의 유출입이 없는 비용 및 수익과 영업활동으로 인한 자산 및 부채의 변동은 다음과 같습니다.

영업활동현금흐름

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
당기순이익조정을 위한 가감		38,801,094
당기순이익조정을 위한 가감	감가상각비에 대한 조정	11,829,781
	이자비용에 대한 조정	30,721,898
	임대료수익 조정	(2,124,232)
	이자수익에 대한 조정	(1,626,353)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동		(3,859,397)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	미수금의 감소(증가)	(36,221)
	미수수익의 감소(증가)	(1,929,848)
	선금비용의 감소 (증가)	14,254
	부가가치세 예수금의 증가(감소)	25,034
	미지급금의 증가(감소)	(1,946,483)
	선수금의 증가(감소)	13,200
	예수금의 감소(증가)	667

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
당기순이익조정을 위한 가감		39,145,027
당기순이익조정을 위한 가감	감가상각비에 대한 조정	11,829,236
	이자비용에 대한 조정	30,576,681
	임대료수익 조정	(2,177,341)
	이자수익에 대한 조정	(1,083,549)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동		811,302
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	미수금의 감소(증가)	10,566
	미수수익의 감소(증가)	(1,931,971)
	선급비용의 감소 (증가)	15,796
	부가가치세 예수금의 증가(감소)	363,337
	미지급금의 증가(감소)	2,354,665
	선수금의 증가(감소)	(789)
	예수금의 감소(증가)	(302)

(2) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 투자활동 및 재무 활동은 다음과 같습니다.

현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 투자활동 및 재무활동

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익의 유동성대체	2,086,424
자본잉여금의 이익잉여금 전입	1,087,532
장기차입금의 유동성대체	303,368,441

	공시금액
전환사채의 유동성 대체	0
이익잉여금의 미지급배당금 대체	0
투자부동산 취득 관련 미지급금 변동	29,850

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익의 유동성대체	2,122,140
자본잉여금의 이익잉여금 전입	1,686,526
장기차입금의 유동성대체	0
전환사채의 유동성 대체	23,099,071
이익잉여금의 미지급배당금 대체	24,582,074
투자부동산 취득 관련 미지급금 변동	(3,306,235)

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

재무활동에서 생기는 부채의 조정에 관한 공시

당기

(단위 : 천원)

	장기 차입금	사채	전환사채	임대보증금	재무활동에서 생기는 부채 합계
재무활동에서 생기는 기초 부채	2,248,811,682	335,544,246	135,045,089	171,340,089	2,890,741,106
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가(감소)	0	159,019,260	0	0	159,019,260
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	1,618,400	177,304	1,019,916	1,786,457	4,602,077
비현금거래, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0	0	0
재무활동에서 생기는 기말 부채	2,250,430,082	494,740,810	136,065,005	173,126,546	3,054,362,443

전기

(단위 : 천원)

	장기 차입금	사채	전환사채	임대보증금	재무활동에서 생기는 부채 합계
재무활동에서 생기는 기초 부채	2,247,210,087	336,000,000	134,043,144	169,519,608	2,886,772,839
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가(감소)	0	(497,300)	0	0	(497,300)
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	1,601,595	41,546	1,001,945	1,820,481	4,465,567
비현금거래, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0	0	0
재무활동에서 생기는 기말 부채	2,248,811,682	335,544,246	135,045,089	171,340,089	2,890,741,106

24. 우발부채 및 약정사항 (연결)

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

금융기관과 체결한 약정사항

당기

	금융기관 약정 1	금융기관 약정 2	금융기관 약정 3	금융기관 약정 4	금융기관 약정 5	금융기관 약정 6	금융기관 약정 7	금융기관 약정 8	금융기관 약정 9	금융기관 약정 10	금융기관 약정 11
약정 금융기관	주한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일채(유)	에스타이거케이(주)	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행	주국민은행
통화, 금융기관과 체결한 약정사항	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
금융기관과 체결한 약정사항	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
약정액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	37,380,000	69,000,000
미사용액	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

전기

	금융기관 약정 1	금융기관 약정 2	금융기관 약정 3	금융기관 약정 4	금융기관 약정 5	금융기관 약정 6	금융기관 약정 7	금융기관 약정 8	금융기관 약정 9	금융기관 약정 10	금융기관 약정 11
약정 금융기관	주한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일채(유)	에스타이거케이(주)	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	주한국스탠다드차타드은행	주국민은행
통화, 금융기관과 체결한 약정사항	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW

	금융기관 약정 1	금융기관 약정 2	금융기관 약정 3	금융기관 약정 4	금융기관 약정 5	금융기관 약정 6	금융기관 약정 7	금융기관 약정 8	금융기관 약정 9	금융기관 약정 10	금융기관 약정 11
금융기관과 체결한 약정사항	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK 서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U-타워 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
약정액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	37,380,000	69,000,000
미사용액	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(2) 기타약정사항

1) 자산관리계약

자산관리 계약에 관한 공시

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
계약에 대한 설명	① SK(주)와 SK하이닉스(주)에 대한 운용리스 제공 계약 건	② SK에너지(주)에 대한 운용리스 제공 계약 건	③ SK온(주) 등에 대한 운용리스 제공 계약 건	④ SK하이닉스(주)에 대한 수처리센터 운용리스 제공 계약 건

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
거래에 대한 설명	연결실체는 특수관계자인 에스케이이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자 운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 특수관계자인 에스케이이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자 운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 특수관계자인 에스케이이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자 운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 특수관계자인 에스케이이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개발 및 처분, 부동산개발, 임대차 및 유가증권매매 등 자산의 투자 운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.
매입수수료	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도)	운용자산 매입가액의 0.5%(부가가치세별도)	금 육십사억이천만원(6,420,000,000)	매입가액의 0.75%
자산관리수수료	운용자산 매입가액의 0.2%/365일(윤년의 경우 366일)* 일수(운용자산 보유일수)	운용자산 매입가액의 0.22%/365일(윤년의 경우 366일)* 일수(운용자산 보유일수)	운용자산 매입가액의 0.2%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)	운용자산 매입가액의 0.35%/365일(윤년의 경우 366일) * 일수(운용자산 보유일수)
자산관리성과수수료	(수수료 등 차감전 배당액 - 최고 수수료 등 차감전 배당액)* (일평균 발행주식수) * 25%			
	실물부동산: 처	실물부동산: 처	실물부동산: 처	

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
처분수수료	분가액의 0.7% 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄) * 처분비율 * 0.7%	분가액의 0.7% 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄) * 처분비율 * 0.7%	분가액의 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	실물부동산: (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) * 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) * 처분비율 * 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액	실물부동산: (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) * 10% - 자산관리성과수수료누계액 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) * 처분비율 * 10% - 자산관리성과수수료누계액	실물부동산: (처분가액 - 매입가액) * 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액 그외: (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액) * 처분비율 * 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액

2) 일반사무수탁계약

일반사무 수탁계약에 관한 공시

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
계약에 대한 설명	① SK주와 SK하이닉스주에 대한 운용리스 제공	② SK에너지주에 대한 운용리스	③ SK온주 등에 대한 운용리스	④ SK하이닉스주 등에 대한 수처리센터 운용리스

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
	계약 건	스 제공 계약 건	제공 계약 건	스 제공 계약 건
거래에 대한 설명	연결실체는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장 관련 업무, 연결실체의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장 관련 업무, 연결실체의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장 관련 업무, 연결실체의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 신한펀드파트너스(주)와 주식발행에 관한 사무, 상장 관련 업무, 연결실체의 운영에 관한 사무 등의 업무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며 다음의 일반사무수탁수수료를 지급하고 있습니다.
일반사무수탁수수료	매결산기 50백만원(부가가치세 별도)	매결산기 15백만원(부가가치세 별도)	매결산기 13.5백만원(부가가치세 별도)	매결산기 15백만원(부가가치세 별도)

3) 자산보관계약

자산보관계약에 관한 공시

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
계약에 대한 설명	① SK(주)와 SK하이닉스(주)에 대한 운용리스 제공	② SK에너지(주)에 대한 운용리스 제공 계약 건	③ SK온(주) 등에 대한 운용리스 제공 계약 건	④ SK하이닉스(주) 등에 대한 수처리센터 운용리스 제공 계약 건

	SK(주)와 SK하이닉스(주)	SK에너지(주)	SK온(주)	SK하이닉스(주)
	계약 건			스 제공 계약 건
거래에 대한 설명	연결실체는 대한토지신탁(주) 및 SK증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 대한토지신탁(주) 및 SK증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 대한토지신탁(주) 및 SK증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.	연결실체는 대한토지신탁(주) 및 SK증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산보관수수료를 지급하고 있습니다.
자산보관수수료	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 875만원(부가가치세별도)	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 250만원(부가가치세별도)	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 500만원(부가가치세별도)	부동산: 매결산기 125만원(부가가치세별도) 유가증권, 현금: 매결산기 250만원(부가가치세별도)

4) 우선매수협상권

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

우선매수협상권에 관한 기술

	SK 텔레콤(주)	SK플래닛(주)
	1) 중구 소재 SK타워 2) 이천시 소재 SK텔레콤 연	

	SK 텔레콤(주)	SK플래닛(주)
대상부동산	수원 3) 성남시 소재 SKP 판교사 옥	성남시 소재 SKP 판교사옥

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

5) 책임임대차계약

책임임대차계약에 관한 공시

	전체 특수관계자										
	SK(주)			SK에너지(주)			SK하이닉스(주)			SK하이닉스(주)	
	범위		범위 합계	범위		범위 합계	범위		범위 합계	범위	
	하위범위	상위범위		하위범위	상위범위		하위범위	상위범위		하위범위	상위범위
계약에 대한 설명			① SK(주)에 대한 운용 리스 제공 계약 건			② SK에너지(주)에 대 한 운용리스 제공 계 약 건			③ SK하이닉스(주)에 대한 SK-U-타워 운용 리스 제공 계약 건		
						연결실체는 SK에너 지 가장주유소 외 11 3개 주유소의 임대차 계약과 관련하여 특 수관계자인 SK에너 지(주)와 2021년 7월 7 일부터 2031년 6월 3					

	전체 특수관계자										
	SK(주)			SK에너지(주)			SK하이닉스(주)			SK하이닉스(주)	
	범위		범위 합계	범위		범위 합계	범위		범위 합계	범위	
	하위범위	상위범위		하위범위	상위범위		하위범위	상위범위		하위범위	상위범위
거래에 대한 설명			연결실체는 SK서린 빌딩의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK주와 2021년 7월 6일부터 2026년 7월 5일까지 5년간 책임 임대차계약(임대보증금 32,711,600천원 및 월 임대료 3,271,160천원)을 체결하였습니다.			0일까지 책임임대차 계약(임대보증금 26,165,790천원 및 월 임대료 2,616,579천원)을 체결하였습니다. 한편, 주유 사업으로 유발될 수 있는 환경오염 관련 모든 비용 및 책임은 책임 임대차계약에 정한 바에 따라 SK에너지(주)에서 부담하여 부동산의 토양오염으로 인해 연결실체가 부담할 수 있는 비용 등은 제한적일 것으로 판단하고 있습니다.			연결실체는 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.		
계약기간	2021년 07월 06일	2026년 07월 05일		2021년 07월 07일	2031년 06월 30일		2022년 06월 30일	2027년 06월 29일		2023년 09월 25일	2033년 09월 25일
임대보증금			32,711,600			26,165,790			17,330,392		
월 임대료			3,271,160			2,616,579			1,733,039		

6) 담보신탁계약

연결실체는 연결실체의 투자부동산에 대하여 대한토지신탁(주)와 부동산담보신탁계약을 체결하였으며, (주)한국스탠다드차타드은행 외 13개사를 우선수익자로 하고 있습니다.

7) 브랜드사용계약

당기말 현재 연결실체는 특수관계자인 SK주와 브랜드 사용계약을 체결하고 있으며, 이에 대하여 매출액에서 광고선전비를 차감한 금액의 0.2% 등을 지급하고 있습니다.

25. 담보제공자산 (연결)

당기말 현재 연결실체가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

담보제공자산

	SK 서린빌딩							SK U타워			
	설정권자1_서린	설정권자2_서린	설정권자3_서린	설정권자4_서린	설정권자5_서린	설정권자6_서린	설정권자7_서린	담보설정권자1_U타워	담보설정권자2_U타워	담보설정권자3_U타워	담보설정권자4_U타워
담보설정권자	(주)한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행	SK(주)	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행
우선권	1순위	1순위	1순위	1순위	1순위	1순위	2순위	1순위	1순위	1순위	1순위
부채에 대한 담보로 제공된 자산	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물
관련채무	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	임대보증금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금
채권최고액	139,200,000	72,000,000	96,000,000	180,000,000	138,960,000	96,000,000	39,253,920	92,856,000	82,800,000	94,800,000	94,800,000
채무명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	32,711,600	77,380,000	69,000,000	79,000,000	79,000,000
담보설정권자에 대한 기술		대출약정서에 따른 명목상 담보 설정권자는 유동화대주인 에스케이오피스원큐제일차(유) 및 에스케이이씨(주)나, 유동화대주와 신용공여기관의 신용공여약정에 따른 실질 담보	대출약정서에 따른 명목상 담보 설정권자는 유동화대주인 에스케이오피스원큐제일차(유) 및 에스케이이씨(주)나, 유동화대주와 신용공여기관의 신용공여약정에 따른 실질 담보								

		SK 서린빌딩						SK U타워			
설정권자1_서린	설정권자2_서린	설정권자3_서린	설정권자4_서린	설정권자5_서린	설정권자6_서린	설정권자7_서린	담보설정권자1_U타워	담보설정권자2_U타워	담보설정권자3_U타워	담보설정권자4_U타워	
	설정권자는 신용공여 기관인 (주)신한은행과 (주)하나은행입니다.	설정권자는 신용공여 기관인 (주)신한은행과 (주)하나은행입니다.									

연결실체가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 SK서린빌딩 1,035,194,281천원, SK U-타워 518,389,513천원, SK주유소 780,911,286천원, 종로타워 657,559,859천원, 수처리센터 1,160,736,886천원 입니다.

26. 사용이 제한된 금융상품 (연결)

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
거래상대방	(주)한국스탠다드차타드은행 등/장기금융상품은 (주)신한은행 등
사용이 제한된 현금 및 현금성자산	225,047,973

	공시금액
사용이 제한된 금융자산, 유동	27,083,131
사용이 제한된 금융자산, 비유동	5,422,642
사용이 제한된 금융자산	32,505,773
사용이 제한된 금융자산에 대한 설명	대주단 및 임차인 질권설정

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
거래상대방	(주)한국스탠다드차타드은행 등/장기금융상품은 (주)신한은행 등
사용이 제한된 현금 및 현금성자산	91,104,656
사용이 제한된 금융자산, 유동	29,083,131
사용이 제한된 금융자산, 비유동	5,422,642
사용이 제한된 금융자산	34,505,773
사용이 제한된 금융자산에 대한 설명	대주단 및 임차인 질권설정

27. 위험관리 (연결)

(1) 개요

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

연결실체의 금융자산 및 금융부채에서 발생할 수 있는 주요 위험은 신용위험, 유동성위험 및 시장위험입니다. 연결실체의 주요 경영진은 아래에서 설명하는 바와 같이, 각 위험

별 관리정책을 정비하고 그 운용이 정책에 부합하는지 확인하고 있습니다.

(2) 신용위험

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

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

① 미수금과 계약자산

연결실체는 미수금과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실총당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 미수금과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 당기말 현재 계약자산은 존재하지 않으며 미수금은 임대료, 관리비 등의 기간경과분 단기성 미수금으로 신용위험이나 연체로 인한 위험이 존재하지 않아 이에 따라 손실총당금을 인식하고 있지 않습니다.

② 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산

상각후원가로 측정하는 기타금융자산은 현금및현금성자산과 장·단기금융상품, 미수금, 미수수익입니다. 연결실체는 이러한 상각후원가로 측정하는 기타 금융자산에 대한 손실총당금을 인식하고 있지 않습니다.

(3) 유동성 위험

유동성위험은 만기까지 모든 금융계약상의 약정사항들을 이행할 수 있도록 연결실체가 자금을 조달하지 못할 위험입니다. 연결실체는 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.

비파생금융부채의 만기분석에 대한 공시

당기

(단위 : 천원)

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	5년 초과	합계 구간 합계
사채, 미할인현금흐름	150,503,552	203,202,639	159,397,446	0	513,103,637
미지급금, 미할인현금흐름	4,373,979	0	0	0	4,373,979

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	5년 초과	합계 구간 합계
미지급비용, 미할인현금흐름	6,877,443	0	0	0	6,877,443
장기차입금, 미할인현금흐름	1,053,954,108	349,538,118	962,160,469	0	2,365,652,695
전환사채, 미할인현금흐름	1,288,585	139,313,232	0	0	140,601,817
임대보증금, 미할인현금흐름	0	3,285,708	64,989,477	169,613,790	237,888,975
비파생금융부채, 할인되지 않은 현금흐름	1,216,997,667	695,339,697	1,186,547,392	169,613,790	3,268,498,546

전기

(단위 : 천원)

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	5년 초과	합계 구간 합계
사채, 미할인현금흐름	228,132,416	52,193,515	61,642,730	0	341,968,661
미지급금, 미할인현금흐름	30,872,686	0	0	0	30,872,686
미지급비용, 미할인현금흐름	6,828,094	0	0	0	6,828,094
장기차입금, 미할인현금흐름	20,736,235	1,086,952,849	1,282,236,321	0	2,389,925,405
전환사채, 미할인현금흐름	1,288,585	134,578,210	0	0	135,866,795
임대보증금, 미할인현금흐름	0	3,250,708	65,024,477	169,613,790	237,888,975
비파생금융부채, 할인되지 않은 현금흐름	287,858,016	1,276,975,282	1,408,903,528	169,613,790	3,143,350,616

(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. 연결실체는 환위험에 노출되어 있지 않습니다.

2) 이자율위험

이자율위험은 시장이자율의 변동으로 인하여 금융상품의 미래현금흐름이 변동될 위험입니다. 연결실체는 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.

금융상품의 이자율 유형별 공시

당기

(단위 : 천원)

	위험		
	시장위험		
	이자율위험		
	이자율 유형		
	변동이자율		
	변동이자율1	변동이자율2	변동이자율3
차입금	340,300,000	120,000,000	244,800,000
차입금, 기준이자율	CD금리	CD금리	CD금리
차입금, 기준이자율 조정	0.0140	0.0115	0.0105

전기

(단위 : 천원)

	위험		
	시장위험		
	이자율위험		
	이자율 유형		
	변동이자율		
	변동이자율1	변동이자율2	변동이자율3
차입금	340,300,000	120,000,000	244,800,000
차입금, 기준이자율	CD금리	CD금리	CD금리
차입금, 기준이자율 조정	0.0140	0.0115	0.0105

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

보고기간 말 현재 노출된 시장위험의 각 유형별 민감도 분석

당기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
시장위험의 각 유형별 민감도분석 기술	다른 모든 변수가 일정하고 이자율 1%p 변동시
시장변수 상승 시 법인세비용차감전순이익 감소	(1,757,920)
시장변수 하락 시 법인세비용차감전순이익 증가	1,757,920

전기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
시장위험의 각 유형별 민감도분석 기술	다른 모든 변수가 일정하고 이자율 1%p 변동시
시장변수 상승 시 법인세비용차감전순이익 감소	(1,757,920)
시장변수 하락 시 법인세비용차감전순이익 증가	1,757,920

3) 기타 가격위험

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

(5) 자본관리

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

당기말 및 전기말 현재 부채비율은 다음과 같습니다.

자본관리를 위한 기업의 목적, 정책 및 절차에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
부채총계	3,135,170,644
자본총계	1,287,772,766
부채비율	2.43

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
부채총계	3,000,083,996
자본총계	1,301,418,145
부채비율	2.31

28. 보고기간 후 사건 (연결)

수정을 요하지 않는 보고기간후사건에 대한 공시

	자금조달 및 차입금상환
수정을 요하지 않는 보고기간후사건의 성격에 대한 기술	당사는 2024년 5월 8일 및 6월 26일 의사회 결의에 따라 무보증 회사채 1,600억원과 SK 서린빌딩 신규 담보 차입금 4,418억원을 조달하여 2024년 7월 5일에 만기가 도래하는 기존 담보 차입금(Tranche A, 6,018억원)을 상환하였습니다.

4. 재무제표

4-1. 재무상태표

재무상태표

제 13 기	2024.06.30 현재
제 12 기	2024.03.31 현재
제 11 기	2023.12.31 현재

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
자산			
유동자산	188,259,032,941	53,880,637,723	35,683,105,713
현금및현금성자산	183,795,717,878	34,312,443,762	29,490,359,124
미수금	37,006,090	14,526,156,487	0
미수수익	2,776,051,839	2,650,065,147	2,532,895,190
기타유동자산	1,650,257,134	2,391,972,327	3,659,851,399
비유동자산	2,634,240,614,414	2,637,934,779,849	2,641,628,945,286
종속기업투자	1,080,656,820,000	1,080,656,820,000	1,080,656,820,000
투자부동산	1,553,583,794,414	1,557,277,959,849	1,560,972,125,286
자산총계	2,822,499,647,355	2,691,815,417,572	2,677,312,050,999

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
부채			
유동부채	1,389,430,407,838	1,045,318,388,626	1,055,734,139,652
유동성장기부채	905,158,961,590	601,414,590,249	601,040,831,386
유동성사채	340,415,794,846	275,764,876,463	336,000,000,000
유동성전환사채	136,065,004,658	135,045,089,454	111,144,688,126
미지급금	949,744,189	26,519,913,069	1,050,630,532
미지급비용	4,053,894,299	3,798,975,341	3,681,897,694
기타 유동부채	2,787,008,256	2,774,944,050	2,816,091,914
비유동부채	202,986,970,122	411,633,062,123	374,579,935,717
장기차입금	0	303,188,804,026	303,011,319,835
사채	154,325,015,378	59,779,369,848	0
전환사채	0	0	22,898,455,746
장기임대보증금	46,769,703,484	46,456,115,306	46,144,865,510
기타 비유동 부채	1,892,251,260	2,208,772,943	2,525,294,626
부채총계	1,592,417,377,960	1,456,951,450,749	1,430,314,075,369
자본			
자본금	135,066,339,500	135,066,339,500	135,066,339,500
기타불입자본	1,113,702,359,179	1,114,789,891,172	1,116,476,417,567
이익잉여금(결손금)	(18,686,429,284)	(14,992,263,849)	(4,544,781,437)
자본총계	1,230,082,269,395	1,234,863,966,823	1,246,997,975,630
자본과부채총계	2,822,499,647,355	2,691,815,417,572	2,677,312,050,999

4-2. 포괄손익계산서

포괄손익계산서

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
영업수익	31,286,142,565	30,879,631,146	34,158,602,919
영업비용	4,923,563,480	5,006,339,936	4,888,374,023
영업이익(손실)	26,362,579,085	25,873,291,210	29,270,228,896
금융수익	1,005,540,442	470,989,468	95,495,837
금융비용	14,321,461,771	13,896,015,986	13,924,753,372
기타영업외수익	401,630	2	1,013
기타영업외비용	0	199,712	0
법인세비용차감전순이익(손실)	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
법인세비용	0	0	0
당기순이익(손실)	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
기타포괄손익	0	0	0
총포괄이익(손실)	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
주당이익			
보통주 기본주당이익(단위 : 원)	48.30	46.08	58.02
보통주 희석주당이익(단위 : 원)	48.30	46.08	52.82

4-3. 자본변동표

자본변동표

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
2023.10.01 (기초자본)	98,277,039,500	855,871,000,662	(7,505,673,377)	946,642,366,785
당기순이익(손실)	0	0	15,440,972,374	15,440,972,374
유상증자	36,789,300,000	266,011,757,660	0	302,801,057,660
연차배당	0	0	(17,886,421,189)	(17,886,421,189)
주식발행초과금의 전입	0	(5,406,340,755)	5,406,340,755	0
자본 증가(감소) 합계	36,789,300,000	260,605,416,905	2,960,891,940	300,355,608,845
2023.12.31 (기말자본)	135,066,339,500	1,116,476,417,567	(4,544,781,437)	1,246,997,975,630
2024.01.01 (기초자본)	135,066,339,500	1,116,476,417,567	(4,544,781,437)	1,246,997,975,630

	자본			
	자본금	기타불입자본	이익잉여금(결손금)	자본 합계
당기순이익(손실)	0	0	12,448,064,982	12,448,064,982
유상증자	0	0	0	0
연차배당	0	0	(24,582,073,789)	(24,582,073,789)
주식발행초과금의 전입	0	(1,686,526,395)	1,686,526,395	0
자본 증가(감소) 합계	0	(1,686,526,395)	(10,447,482,412)	(12,134,008,807)
2024.03.31 (기말자본)	135,066,339,500	1,114,789,891,172	(14,992,263,849)	1,234,863,966,823
2024.04.01 (기초자본)	135,066,339,500	1,114,789,891,172	(14,992,263,849)	1,234,863,966,823
당기순이익(손실)	0	0	13,047,059,386	13,047,059,386
유상증자	0	0	0	0
연차배당	0	0	(17,828,756,814)	(17,828,756,814)
주식발행초과금의 전입	0	(1,087,531,993)	1,087,531,993	0
자본 증가(감소) 합계	0	(1,087,531,993)	(3,694,165,435)	(4,781,697,428)
2024.06.30 (기말자본)	135,066,339,500	1,113,702,359,179	(18,686,429,284)	1,230,082,269,395

4-4. 현금흐름표

현금흐름표

제 13 기 2024.04.01 부터 2024.06.30 까지

제 12 기 2024.01.01 부터 2024.03.31 까지

제 11 기 2023.10.01 부터 2023.12.31 까지

(단위 : 원)

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
영업활동으로 인한 현금흐름	32,874,844,719	5,319,384,638	18,162,181,214
당기순이익(손실)	13,047,059,386	12,448,064,982	15,440,972,374
당기순이익조정을 위한 가감	1,760,897,175	2,276,513,785	(557,631,748)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	(1,113,778,138)	743,196,749	(1,451,146,780)
배당금 수취	29,458,824,393	0	17,805,128,259
이자의 수취	984,866,792	461,255,526	155,056,686
이자의 지급	(11,135,234,179)	(10,559,172,224)	(13,239,968,027)
법인세의 환급(납부)	(127,790,710)	(50,474,180)	9,770,450
투자활동현금흐름	0	0	10,000,000,000
단기금융상품의 감소	0	0	10,000,000,000
재무활동현금흐름	116,608,429,397	(497,300,000)	(35,085,363,529)
사채의 발행	386,019,260,000	335,502,700,000	560,000,000,000

	제 13 기	제 12 기	제 11 기
유상증자	0	0	302,801,057,660
사채의 상환	(227,000,000,000)	(336,000,000,000)	(880,000,000,000)
배당금의 지급	(42,410,830,603)	0	(17,886,421,189)
현금및현금성자산의 순증감	149,483,274,116	4,822,084,638	(6,923,182,315)
기초현금및현금성자산	34,312,443,762	29,490,359,124	36,413,541,439
기말현금및현금성자산	183,795,717,878	34,312,443,762	29,490,359,124

5. 재무제표 주석

1. 당사의 개요

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

당기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식수(주)	주식의 종류	지분율(%)
SK(주)	87,554,915	보통주	32.41
새마을금고중앙회	16,710,807	보통주	6.19
(주)코람코주택도시기금위탁관리부동산투자회사	13,458,091	보통주	4.98
기타	152,408,866	보통주	56.42
합 계	270,132,679		100.00

2. 재무제표 작성기준 및 중요한 회계정책

(1) 별도재무제표 작성기준

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제5조 1항 1호에서 규정하고 있는 국제회계 기준위원회의 국제회계기준을 채택하여 정한 회계처리기준인 한국채택국제회계기준에 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 따른방법, 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 손실현가능가치 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 제1021호 '환율변동효과' 및 제1101호 '한국채택국제회계기준의 최초 채택'(개정): 교환가능성 결여

개정사항은 다른 통화와의 교환가능성을 평가하고 다른 통화와 교환이 가능하지 않다면 현물환율을 추정하고 기업의 재무성과, 재무상태 및 현금흐름에 미치는 영향을 공시하도록 요구하고 있습니다. 개정사항은 2025년 1월 1일 이후 시작하는 회계연도부터 적용되며, 조기적용이 허용됩니다. 당사는 개정사항이 재무제표에 미치는 영향을 검토하고 있습니다.

다.

(2) 유동 및 비유동성 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 소 비 할 의도가 있다.
- 주로 단기매매 목적으로 보유하고 있다.
- 보고기간 후 12개월 이내에 실현될 것으로 예상한다.
- 현금이나 현금성자산으로서, 교환이나 부채 상환 목적으로의 사용에 대한 제한 기 간 이 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 3개월이내에 도 래하는 자산을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(4) 수익인식

당사는 부동산투자회사법에 의한 부동산투자회사로서 투자부동산의 운용리스 제공으로부터 발생한 리스료 수익은 리스기간에 걸쳐 리스이용자의 투자부동산 이용에 따른 효익 감 소를 반영하는 체계적인 기준으로 인식하고 있으며, 종속기업으로부터 발생하는 배당금 수익은 받을 권리와 금액이 확정되는 시점에서 인식하고 있습니다. 따라서, 기업회계기준 서 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 리스개설 직접원가를 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 손실총당금으로 인식합니다.

금융리스수익은 리스채권의 총장부금액을 참조하여 계산합니다. 다만, 신용이 손상된 금융리스채권의 경우에는 상각후원가(즉 손실총당금 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 될때까지 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 대상이자율을 반영합니다.

적격자산을 취득하기 위한 목적으로 차입한 당해 차입금에서 발생하는 일시적 운용 투자 수익은 자본화가능차입원가에서 차감하고 있습니다.

기타 차입원가는 발생한 기간의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(8) 투자부동산

임대수익이나 시세차익을 얻기 위하여 보유하고 있는 부동산은 투자부동산으로 분류하고 있습니다. 투자부동산은 취득시 발생한 거래원가를 포함하여 최초 인식시점에 원가로 측정하며, 최초 인식 후에 취득원가에서 감가상각누계액과 손상차손누계액을차감한 금액을 장부금액으로 표시하고 있습니다.

후속원가는 자산으로부터 발생하는 미래경제적효익이 유입될 가능성이 높으며, 그 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에 한하여 자산의 장부금액에 포함하거나 적절한 경우 별도의 자산으로 인식하고 있으며, 후속지출에 의해 대체된 부분의 장부금액은 제거하고 있습니다. 한편, 일상적인 수선·유지와 관련하여 발생하는 원가는 발생시점에 당기손익으로 인식하고 있습니다.

투자부동산 중 토지에 대해서는 감가상각을 하지 않으며, 토지를 제외한 투자부동산은 경제적 내용연수에 따라 30 ~ 40년을 적용하여 정액법으로 상각하고 있습니다.

투자부동산의 감가상각방법, 잔존가치 및 내용연수는 매 보고기간 말에 재검토하고 있으며, 이를 변경하는 것이 적절하다고 판단되는 경우 회계추정의 변경으로 회계처리하고 있습니다.

투자부동산을 처분하거나, 투자부동산의 사용을 영구히 중지하고 처분으로도 더 이상의 미래경제적효익을 기대할 수 없는 경우에 해당 투자부동산의 장부금액을 재무상태표에서 제거하고 있습니다. 투자부동산의 제거로 인하여 발생하는 손익은 순매각금액과 장부금액의 차이로 결정하고 있으며, 해당 투자부동산이 제거되는 시점의 당기손익으로 인식하고 있습니다.

(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 취소 불가능한 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 총당금 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 보유하고 있지 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.

자기지분상품을 재취득하는 경우, 이러한 지분상품은 자본에서 직접 차감하고 있습니다. 자기지분상품을 매입 또는 매도하거나 발행 또는 소각하는 경우의 손익은 당기손익으로 인식하지 않습니다.

3) 금융부채

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

4) 당기손익-공정가치 측정 금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가가거나 단기매매항목이거나 최초 인식시

당기손익인식항목으로 지정할 경우 당기손익-공정가치측정금융부채로 분류하고 있습니다.

5) 상각후원가측정금융부채

금융부채는 사업결합에서 취득자의 조건부대가기거나 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 특정금액을 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 손실충당금
- 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 대여자와 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 최고영업의사결정자에게 내부적으로 보고되는 방식에 기초하여 공시됩니다. 최고영업의사결정자는 영업부문에 배부될 자원과 영업부문의 성과를 평가하는데 책임이 있으며, 당사는 전략적 의사결정을 수행하는 이사회를 최고의사결정자로 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 2024년 7월 30일자 이사회에서 승인되었으며, 2024년 9월 12일자 정기주주총회에서 수정승인 될 수 있습니다.

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.

금융자산의 범주별 공시

당기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융자산	금융자산, 범주 합계
유동 금융자산		186,608,776	186,608,776
유동 금융자산	현금및현금성자산	183,795,718	183,795,718
	미수금	37,006	37,006
	미수수익	2,776,052	2,776,052

전기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융자산	금융자산, 범주 합계
유동 금융자산		51,488,665	51,488,665
유동 금융자산	현금및현금성자산	34,312,444	34,312,444
	미수금	14,526,156	14,526,156
	미수수익	2,650,065	2,650,065

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 내역은 다음과 같습니다.

금융부채의 범주별 공시

당기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
유동 금융부채 합계		1,386,643,400	1,386,643,400
유동 금융부채 합계	유동성장기부채	905,158,962	905,158,962
	유동성사채	340,415,795	340,415,795
	유동성전환사채	136,065,005	136,065,005
	미지급금	949,744	949,744
	미지급비용	4,053,894	4,053,894
비유동 금융부채 합계		201,094,718	201,094,718
비유동 금융부채 합계	장기차입금	0	0
	사채	154,325,015	154,325,015
	장기임대보증금	46,769,703	46,769,703
금융부채		1,587,738,118	1,587,738,118

전기

(단위 : 천원)

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
유동 금융부채 합계		1,042,543,443	1,042,543,443
유동 금융부채 합계	유동성장기부채	601,414,590	601,414,590
	유동성사채	275,764,876	275,764,876
	유동성전환사채	135,045,089	135,045,089

		상각후원가로 측정하는 금융부채	금융부채, 범주 합계
	미지급금	26,519,913	26,519,913
	미지급비용	3,798,975	3,798,975
비유동 금융부채 합계		409,424,289	409,424,289
비유동 금융부채 합계	장기차입금	303,188,804	303,188,804
	사채	59,779,370	59,779,370
	장기임대보증금	46,456,115	46,456,115
금융부채		1,451,967,732	1,451,967,732

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

금융상품의 범주별 손익의 공시

당기

(단위 : 천원)

	자산과 부채	
	금융자산, 범주	금융부채, 범주
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	상각후원가로 측정하는 금융부채
이자수익(비용)	1,005,540	(14,321,462)

전기

(단위 : 천원)

	자산과 부채	
	금융자산, 범주	금융부채, 범주
	상각후원가로 측정하는 금융자산, 범주	상각후원가로 측정하는 금융부채
이자수익(비용)	470,989	(13,896,016)

(4) 금융상품 공정가치 서열체계

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

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

공정가치 서열체계 투입변수의 유의성에 대한 공시

	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3
공정가치측정 분류내의 공정가치 서열체계의 수준에 대한 기술	측정일에 동일한 자산이나 부채에 대한 접근 가능한 활성시장의(조정되지 않은) 공시가격	수준1의 공시가격 이외에 자산이나 부채에 대해 직접적 또는 간접적으로 관측가능한 투입변수를 사용하여 도출되는 공정가치	자산이나 부채에 대한 관측가능하지 않은 투입변수를 사용하는 평가기법으로부터 도출되는 공정가치

(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.

현금 및 현금성자산의 공시

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
요구불예금	182,734,943
MMDA	1,060,775
현금및현금성자산	183,795,718
질권설정에 대한 기술	질권설정되어 있으나 연결실체의 보유계좌 중 운영계좌의 입출금은 기한의 이익이 상실되는 경우 또는 다수 대주가 합리적으로 판단하여 제한하는 경우를 제외하고 자유로이 허용하고 있습니다.

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
요구불예금	33,254,792
MMDA	1,057,652
현금및현금성자산	34,312,444
질권설정에 대한 기술	질권설정되어 있으나 연결실체의 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)

			당기말	전기말	

종속기업명	소재지	업종	당기말		전기말		결산월
			소유지분율 (%) (*)	장부금액	소유지분율 (%) (*)	장부금액	
클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산투자	100.00	338,956,820	100.00	338,956,820	3,6,9,12월
도털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	대한민국	부동산투자	100.00	421,400,000	100.00	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 계약과 보유 중인 SK U-타워에 대해 SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 계약을 체결하고 있으며, 당기 말 및 전기말 현재 당사가 운용리스로 제공중인 계약의 만기분석은 아래와 같습니다.

운용리스료의 만기분석 공시

당기

	투자부동산									
	SK서린빌딩					SKU타워				
	합계 구간					합계 구간 합계	합계 구간			
1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	1년 이내		1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내
리스총투자	42,510,000	43,147,650	0	0	0	85,657,650	22,163,839	22,496,296	22,833,741	0

전기

	투자부동산									
	SK 서린빌딩					SK U타워				
	합계 구간					합계 구간 합계	합계 구간			
1년 이내	1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내	1년 이내		1년 초과 2년 이내	2년 초과 3년 이내	3년 초과 4년 이내	4년 초과 5년 이내
리스총투자	42,352,944	42,988,238	10,786,913	0	0	96,128,095	22,081,952	22,413,182	22,749,380	5,708,435

(2) 당기 및 전기 중 연결실체가 운용리스로 제공중인 투자부동산과 관련하여 손익으로 인식한 금액은 아래와 같습니다.

운용리스 제공과 관련된 손익

당기 (단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워
운용리스의 임대료수익	10,653,381	5,700,094

전기 (단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워
운용리스의 임대료수익	10,653,381	5,700,094

8. 투자부동산

(1) 당기말 및 전기말 현재 투자부동산 장부금액의 내역은 다음과 같습니다.

투자부동산에 대한 세부 정보 공시

당기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	토지			건물		
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계
취득원가	감가상각누계액 및 상각누계액	취득원가		감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	1,076,450,051	0	1,076,450,051	513,648,930	(36,515,187)	477,133,743

전기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	토지			건물		
	장부금액		장부금액 합계	장부금액		장부금액 합계
취득원가	감가상각누계액 및 상각누계액	취득원가		감가상각누계액 및 상각누계액		
투자부동산	1,076,450,051	0	1,076,450,051	513,648,930	(32,821,021)	480,827,909

(2) 당기 및 전기 중 투자부동산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

투자부동산의 변동에 대한 조정

당기

(단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	1,076,450,051	480,827,909	1,557,277,960
취득, 투자부동산	0	0	0
감가상각비, 투자부동산	0	(3,694,166)	(3,694,166)
기말 투자 부동산	1,076,450,051	477,133,743	1,553,583,794

전기

(단위 : 천원)

	토지	건물	투자부동산 합계
기초 투자부동산	1,076,450,051	484,522,074	1,560,972,125

	토지	건물	투자부동산 합계
취득, 투자부동산	0	0	0
감가상각비, 투자부동산	0	(3,694,165)	(3,694,165)
기말 투자 부동산	1,076,450,051	480,827,909	1,557,277,960

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

투자부동산에서 발생한 임대수익, 순직접운영비용

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익(주1)	16,353,475
운영비용(임대수익이 발생한 투자부동산 관련)(주2)	4,478,540

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대료수익(주1)	16,353,475
운영비용(임대수익이 발생한 투자부동산 관련)(주2)	4,477,325

(주1) 영업수익 중 임대료수익입니다.

(주2) 영업비용 중 감가상각비, 자산보관수수료, 자산관리위탁수수료 및 부동산관리용역 위탁수수료입니다.

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

투자부동산의 보험 가입 내역

(단위 : 천원)

	SK 서린빌딩	SK U타워
보험종류	패키지보험	패키지보험
보험회사	현대해상화재보험(주)	현대해상화재보험(주)
투자부동산	1,035,194,281	518,389,513
부보금액	364,540,348	341,092,919
질권설정에 대한 기술	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드 은행 등에 부보금액을 한도로 하여 722,160,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다 .	상기 보험에 대한 보험금 수령권은 장기차입금과 관련하여 (주)한국스탠다드차타드 은행 등에 부보금액을 한도로 하여 365,256,000천원의 근질권이 설정되어 있습니다 .

(5) 투자부동산의 공정가치

투자부동산 중 SK(주)에 운용리스를 제공하는 SK서린빌딩, SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 SK U-타워의 당기말 및 전기말 현재 장부금액은 다음과 같습니다.

투자부동산에 대한 장부금액 정보 공시

당기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	SK 서린빌딩			SK U타워		
	자산		자산 합계	자산		자산 합계
토지	건물	토지		건물		
투자부동산	779,333,004	255,861,277	1,035,194,281	297,117,047	221,272,466	518,389,513

전기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	SK 서린빌딩			SK U타워		
	자산		자산 합계	자산		자산 합계
토지	건물	토지		건물		
투자부동산	779,333,004	257,584,823	1,036,917,827	297,117,047	223,243,086	520,360,133

투자부동산 중 SK(주)에 운용리스를 제공하는 SK서린빌딩, SK하이닉스(주)에 운용리스를 제공하는 SK U-타워의 당기말 및 전기말 현재 공정가치는 다음과 같습니다.

투자부동산에 대한 공정가치 정보 공시

당기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	SK 서린빌딩			SK U타워		
	자산		자산 합계	자산		자산 합계
	토지	건물		토지	건물	
	측정 전체			측정 전체		
공정가치			공정가치			
투자부동산	970,101,600	333,798,400	1,303,900,000	349,172,600	271,027,400	620,200,000
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 당기말 평가기준일은 2024년 6월 30일이며 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 당기말 평가기준일은 2024년 6월 30일이며, 당기 중 유의적인 변동은 없습니다.
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

전기

(단위 : 천원)

	투자부동산					
	SK 서린빌딩			SK U타워		
	자산		자산 합계	자산		자산 합계
	토지	건물		토지	건물	
	측정 전체			측정 전체		
공정가치			공정가치			
투자부동산	984,956,700	305,943,300	1,290,900,000	342,188,000	268,862,000	611,050,000

투자부동산						
SK 서린빌딩				SKU타워		
자산		자산 합계	자산		자산 합계	
토지	건물		토지	건물		
측정 전체			측정 전체			
공정가치			공정가치			
투자부동산의 공정가치가 독립된 평가인의 가치평가에 근거한 정도에 대한 기술			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인과 중앙감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 전기말 평가기준일은 2024년 2월 2일이며 전기 중 유의적인 변동은 없습니다.			투자부동산의 공정가치는 해당 지역의 부동산 평가와 관련하여 적절한 자격과 경험을 가지고 있는 외부의 독립적인 기업인 경일감정평가법인에서 수행한 평가에 근거하여 결정되었습니다. 전기말 평가기준일은 2023년 12월 31일이며, 전기 중 유의적인 변동은 없습니다.
공정가치측정에 사용된 평가기법에 대한 기술, 자산			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.			대상물건의 감정평가는 (1)비용성 측면에 입각한 원가방식, (2)시장성 측면에 입각한 비교방식, (3)수익성 측면에 입각한 수익방식에 의거하여 시산가액을 각각 산정한 후감정평가 목적, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(6) 투자부동산 공정가치 서열 체계와 가치평가기법 및 투입변수

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)

공정가치측정에 사용된 투입변수에 따른 공정가치 서열체계 분류, 투자부동산

당기

(단위 : 천원)

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
투자부동산	0	0	1,924,100,000	1,924,100,000
공정가치측정에 사용된 평가방법에 대한 기술, 자산				시장성 측면에 입각한 비교방식과 수익성 측면에 입각한 수익방식을 가중평균하여 공정가치를 측정하였습니다.
공정가치측정에 사용된 투입변수에 대한 기술, 자산				운영수익
공정가치측정에 사용된 관측가능하지 않은 투입변수간 상호관계가 있는 경우에는 그러한 상호관계에 대해서도 설명하고 관측가능하지 않은 투입변수의 변동이 공정가치에 미치는 효과를 그러한 상호관계가 어떻게 확대				평방미터당 임대료 혹은 평방미터당 가격이 높을수록 공정가치가 높아집니다.

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
혹은 축소시키는 지에 대한 기술, 자산				

전기

(단위 : 천원)

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
투자부동산	0	0	1,901,950,000	1,901,950,000
공정가치측정에 사용된 평가방법 에 대한 기술, 자 산				시장성 측면에 입각한 비교방식 과 수익성 측면 에 입각한 수익 방식을 가중평균 하여 공정가치를 측정하였습니다 .
공정가치측정에 사용된 투입변수 에 대한 기술, 자 산				운영수익
공정가치측정에				

	측정 전체			
	공정가치			
	공정가치 서열체계의 모든 수준			공정가치 서열체계의 모든 수준 합계
	공정가치 서열체계 수준 1	공정가치 서열체계 수준 2	공정가치 서열체계 수준 3	
<p>사용된 관측가능하지 않은 투입변수간 상호관계가 있는 경우에는 그러한 상호관계에 대해서도 설명하고 관측가능하지 않은 투입변수의 변동이 공정가치에 미치는 효과를 그러한 상호관계가 어떻게 확대 혹은 축소시키는지에 대한 기술, 자산</p>				<p>평방미터당 임대료 혹은 평방미터당 가격이 높을수록 공정가치가 높아집니다.</p>

9. 사채 및 차입금

(1) 당기말 및 전기말 현재 사채의 세부내역은 다음과 같습니다.

사채에 대한 세부 정보 공시

당기

	공모 회사채									사모사채	차입처1
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9		
차입처	㈜한국투자증권	㈜삼성증권	㈜신한투자증권	㈜에스케이증권	㈜삼성증권	㈜에스케이증권	㈜한국투자증권	㈜KB증권	㈜대신증권	㈜삼성증권	㈜한국투자증권
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
발행일	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-05-22	2024-02-28	2024-06-19
만기	2025-02-21	2025-02-21	2025-08-22	2025-08-22	2025-05-22	2025-05-22	2026-05-22	2026-05-22	2026-05-22	2027-02-26	2024-09-19
이자율	0.0413	0.0413	0.0417	0.0417	0.0394	0.0394	0.0400	0.0400	0.0400	0.0433	0.0394
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
사채, 명목금액	43,000,000	6,000,000	25,000,000	25,000,000	72,500,000	72,500,000	85,000,000	5,000,000	5,000,000	10,000,000	60,000,000
사채할증발행차금											
유동성 대체, 사채											
유동성 대체, 전환사채											
비유동 사채의 비유동성 부분											

전기

	공모 회사채									사모사채	차입처1
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9		
차입처	(주)한국투자증권	(주)삼성증권	(주)신한투자증권	(주)에스케이증권						(주)삼성증권	
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW						KRW	
발행일	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23	2024-02-23						2024-02-28	
만기	2025-02-21	2025-02-21	2025-08-22	2025-08-22						2027-02-26	
이자율	0.0413	0.0413	0.0417	0.0417						0.0433	
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환						만기일시상환	
사채, 명목금액	43,000,000	6,000,000	25,000,000	25,000,000						10,000,000	
사채할증발행차금											
유동성 대체, 사채											
유동성 대체, 전환사채											
비유동 사채의 비유동성 부분											

(2) 전환사채의 발행내역은 다음과 같습니다.

전환사채의 발행내역

(단위 : 원)

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
발행일	2022-12-13	2023-03-15

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
만기	2025-12-12	2026-03-15
액면가액	109,000,000,000	23,100,000,000
발행가액	109,000,000,000	23,100,000,000
미상환사채 잔액	109,000,000,000	23,100,000,000
이자율	0.040	0.035
만기보장수익률	0.055	0.045
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	1.00	1.00
주당 전환가액	4,706	5,025
전환에 따라 발행할 주식종류	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주	에스케이위탁관리부동산투자회사 기명식 보통주
전환에 따라 발행할 주식수	23,161,920	4,597,014
전환에 따라 발행할 주식 총수 대비 비율	0.0790	0.0167
전환기간시작일	2023-12-13	2024-03-15
전환기간종료일	2025-11-12	2026-02-15
	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 24개월이 되는 2024년 12월 13일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록금액	본 사채의 사채권자는 본 사채의 발행일로부터 23개월이 되는 2025년 2월 15일 및 이후 매 3개월에 해당되는날에 본 사채의 전자등록금액의

	제2회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	제3회 무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채
조기상환 청구권(Put option), 옵션에 관한 사항	의 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)	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.

당기

	차입금명칭										
	장기 차입금										
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	차입처10	차입처11
차입처	(주)한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	(주)국민은행	(주)씨이시미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)국민은행	(주)씨이시미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
만기	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30
이자율	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0208	0.0444	0.0444	0.0444	0.0444	0.0444
차입용도	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	37,380,000	69,000,000	39,000,000	39,000,000	40,000,000

	차입금명칭										
	장기 차입금										
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	차입처10	차입처11
현재가치할인차금, 장기차입금											
유동성 대체											
비유동차입금의 비유동성 부분											

전기

	차입금명칭										
	장기 차입금										
	차입처1	차입처2	차입처3	차입처4	차입처5	차입처6	차입처7	차입처8	차입처9	차입처10	차입처11
차입처	(주)한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐 제일처(유)	에스타이거케이(주)	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)국민은행	(주)미쓰이스미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행
발행통화	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
만기	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2024-07-05	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30	2025-06-30
이자율											
차입용도	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금	시설자금
상환방법	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환	만기일시상환
명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	37,380,000	69,000,000	39,000,000	39,000,000	40,000,000
현재가치할인차금, 장기차입금											
유동성 대체											
비유동차입금의 비유동성 부분											

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

10. 기타자산

당기말 및 전기말 현재 기타자산은 다음과 같습니다.

당기 (단위 : 천원)

		공시금액
기타유동자산		
기타유동자산	선급비용	1,427,553
	선납세금	222,704
	기타유동자산, 합계	1,650,257

전기 (단위 : 천원)

		공시금액
기타유동자산		
기타유동자산	선급비용	2,297,059
	선납세금	94,913
	기타유동자산, 합계	2,391,972

11. 기타부채

당기말 및 전기말 현재 기타부채는 다음과 같습니다.

당기 (단위 : 천원)

		공시금액
그밖의 유동부채		

		공시금액
그밖의 유동부채	선수수익	1,266,087
	예수금	1,296
	부가세예수금	1,519,625
	기타 유동부채, 합계	2,787,008
그밖의 비유동 부채		
그밖의 비유동 부채	장기선수수익	1,892,251
	기타 비유동 부채, 합계	1,892,251

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
그밖의 유동부채		
그밖의 유동부채	선수수익	1,266,087
	예수금	805
	부가세예수금	1,508,052
	기타 유동부채, 합계	2,774,944
그밖의 비유동 부채		
그밖의 비유동 부채	장기선수수익	2,208,773
	기타 비유동 부채, 합계	2,208,773

12. 자본금

당기말 및 전기말 현재 당사의 정관에 의한 발행할 주식의 총수, 1주의 금액, 발행주식수 및 자본금은 다음과 같습니다. 당기 및 전기 중 유통보통주식수의 변동사항은 없습니다.

주식의 분류에 대한 공시

당기

(단위 : 천원)

		보통주
수권주식수(주)		5,000,000,000
주당 액면가액(원)		500
총 발행주식수(주)		270,132,679
자본금		135,066,340
유통주식수의 조정		
유통주식수의 조정	유통주식수의 기초수량	270,132,679
	유통주식수에 대한 증가(감소)	0
	유통주식수의 기말수량	270,132,679

전기

(단위 : 천원)

		보통주
수권주식수(주)		5,000,000,000
주당 액면가액(원)		500
총 발행주식수(주)		270,132,679
자본금		135,066,340
유통주식수의 조정		
유통주식수의 조정	유통주식수의 기초수량	270,132,679
	유통주식수에 대한 증가(감소)	0
	유통주식수의 기말수량	270,132,679

13. 기타불입자본

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

기타자본구성요소

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
주식발행초과금	1,112,113,921
전환권대가(주1)	1,437,739
기타자본잉여금	150,699
기타불입자본	1,113,702,359

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
주식발행초과금	1,113,201,453
전환권대가(주1)	1,437,739
기타자본잉여금	150,699
기타불입자본	1,114,789,891

(주1) 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.

기타자본구성요소의 변동내역

당기 (단위 : 천원)

	자본		
	기타불입자본		
	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금
기타불입자본, 기초	1,113,201,453	1,437,739	150,699
주식발행초과금의 전입	(1,087,532)	0	0
기타불입자본, 기말	1,112,113,921	1,437,739	150,699

전기

(단위 : 천원)

	자본		
	기타불입자본		
	주식발행초과금	전환권대가	기타자본잉여금
기타불입자본, 기초	1,114,887,980	1,437,739	150,699
주식발행초과금의 전입	(1,686,527)	0	0
기타불입자본, 기말	1,113,201,453	1,437,739	150,699

14. 이익잉여금(결손금)

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

이익잉여금 구성내역

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
이익잉여금(결손금)	(18,686,429)

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
이익잉여금(결손금)	(14,992,264)

(2) 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

이익잉여금 처분계산서

당기

(단위 : 원)

		공시금액
미처분이익잉여금		(19,773,961,277)
미처분이익잉여금	전기이월이익잉여금	(32,821,020,663)
	당기순이익(손실)	13,047,059,386
임의적립금 등의 이입액		1,087,531,993
임의적립금 등의 이입액	자본잉여금 이입액	1,087,531,993
이익잉여금 처분액		17,828,756,814
이익잉여금 처분액	보통주현금배당	17,828,756,814
차기이월 미처분이익잉여금		(36,515,186,098)

전기

(단위 : 원)

		공시금액
미처분이익잉여금		(16,678,790,244)
미처분이익잉여금	전기이월이익잉여금	(29,126,855,226)
	당기순이익(손실)	12,448,064,982

		공시금액
임의적립금 등의 이입액		1,686,526,395
임의적립금 등의 이입액	자본잉여금 이입액	1,686,526,395
이익잉여금 처분액		17,828,756,814
이익잉여금 처분액	보통주현금배당	17,828,756,814
차기이월 미처분이익잉여금		(32,821,020,663)

15. 배당금

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

배당금의 산정

당기

(단위 : 원)

	보통주
총 발행주식수(주)	270,132,679
자기주식수	0
배당 주식수	270,132,679
보통주에 지급될 주당배당금	66
배당금 총액	17,828,756,814

전기

(단위 : 원)

	보통주
총 발행주식수(주)	270,132,679
자기주식수	0
배당 주식수	270,132,679

	보통주
보통주에 지급될 주당배당금	66
배당금 총액	17,828,756,814

16. 영업수익

당기 및 전기의 영업수익의 내역은 다음과 같습니다.

영업수익의 상세내역에 관한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	16,353,475
배당금수익	14,932,668
영업수익	31,286,143

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
임대수익	16,353,475
배당금수익	14,526,156
영업수익	30,879,631

17. 영업비용

당기 및 전기의 영업비용의 내역은 다음과 같습니다.

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
임원의 보수	18,000
보험료	4,571
감가상각비	3,694,166
자산관리위탁수수료	750,974
자산보관수수료	10,000
일반사무수탁수수료	59,510
부동산관리용역위탁수수료	23,400
지급수수료	319,220
세금과공과	175
간주임대료	43,547
영업비용	4,923,563

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
임원의 보수	18,000
보험료	4,572
감가상각비	3,694,165
자산관리위탁수수료	750,974
자산보관수수료	8,786
일반사무수탁수수료	59,510
부동산관리용역위탁수수료	23,400
지급수수료	403,318

	공시금액
세금과공과	68
간주임대료	43,547
영업비용	5,006,340

18. 금융수익 및 금융비용

금융수익 및 금융비용

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
금융수익		1,005,540
금융수익	이자수익	1,005,540
금융원가		14,321,462
금융원가	이자비용	14,321,462

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
금융수익		470,989
금융수익	이자수익	470,989
금융원가		13,896,016
금융원가	이자비용	13,896,016

19. 기타영업외수익 및 기타영업외비용

기타수익 및 기타비용

당기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타영업외수익		402
기타영업외수익	잡이익	402
기타영업외비용		0
기타영업외비용	잡손실	0

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
기타영업외수익		0
기타영업외수익	잡이익	0
기타영업외비용		200
기타영업외비용	잡손실	200

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.

기본주당이익

당기 (단위 : 원)

	보통주
당기순이익(손실)	13,047,059,386
보통주에 귀속되는 당기순이익	13,047,059,386
가중평균유통보통주식수	270,132,679
보통주 기본주당이익	48.30

전기

(단위 : 원)

	보통주
당기순이익(손실)	12,448,064,982
보통주에 귀속되는 당기순이익	12,448,064,982
가중평균유통보통주식수	270,132,679
보통주 기본주당이익	46.08

2) 가중평균유통보통주식수 산정내역

가중평균보통주식 및 조정된 가중평균보통주식

당기

		주식		주식 합계
		보통주		
		범위		
		하위범위	상위범위	
기초자본금기간		2024.04.01	2024.06.30	
기초자본금일수(일)				91
자본금적수 합계				24,582,073,789
자본금적수 합계	기초자본금적수			24,582,073,789
발행주식수, 기초				270,132,679
발행주식수, 기말				270,132,679
가중평균유통보통주식수				270,132,679

전기

		주식		주식 합계
		보통주		
		범위		
		하위범위	상위범위	
기초자본금기간		2024.01.01	2024.03.31	
기초자본금일수(일)				91
자본금적수 합계				24,582,073,789
자본금적수 합계	기초자본금적수			24,582,073,789
발행주식수, 기초				270,132,679
발행주식수, 기말				270,132,679
가중평균유통보통주식수				270,132,679

(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.

당기말 현재 희석성 잠재적보통주의 반희석효과로 인하여 희석주당이익은 기본주당이익과 동일합니다.

22. 특수관계자

(1) 당기말 현재 당사의 특수관계자 등의 현황은 다음과 같습니다.

특수관계자내역에 대한 공시

	최상위지배기업	종속기업	기타 특수관계자
특수관계자명	SK(주)	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주), 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주), 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	에스케이리츠운용(주), SK에너지(주), SK하이닉스(주), SK윌더스(주) 등 SK기업집단 계열회사
특수관계의 성격에			동 회사 등은 기업회계기준서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 9에서 정의하는 특수관계자에는 해당하지 않으나, 공정거래위원회가 지정한 대규모기업집단체열회사는 기업회계기준

	최상위지배기업	종속기업	기타 특수관계자
대한 기술			서 제1024호 '특수관계자 공시' 문단 10에서 규정하는 실질관계에 따른 특수관계자라는 증권선물위원회의 의결사항에 따라 특수관계자로 분류되는 회사 등이 포함되었습니다.

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 주요 거래내역과 당기말 및 전기말 현재 특수관계자에 대한 주요 채권 및 채무 잔액은 다음과 같습니다.

특수관계자거래에 대한 공시

당기

(단위 : 천원)

		전체 특수관계자						
		특수관계자						
		최상위지배기업	종속기업			기타 특수관계자		
		SK(주)	클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	도털밸류제1호위탁 관리부동산투자회사 (주)	클린인더스트리얼위 탁관리부동산투자회 사(주)	에스케이리츠운용(주)	SK하이닉스(주)	SK윌더스(주)
특수관계자거래								
	영업수익, 특수관계 자거래	10,493,400					5,543,553	
	지급수수료, 특수관 계자거래	38,226						

		전체 특수관계자						
		특수관계자						
		최상위지배기업	중속기업			기타 특수관계자		
		SK(주)	클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	토탈뱅크제1호위탁 관리부동산투자회사 (주)	클린인더스트리얼위 탁관리부동산투자회 사(주)	에스케이리츠운용(주)	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)
	자산관리위탁수수료, 특수관계자거래					750,974		
	부동산관리용역위탁 수수료, 특수관계자 거래							14,400
	배당금수령, 특수관 계자거래		9,826,345	2,915,728	16,716,751			
	배당금지급, 특수관 계자거래	13,746,122						
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액								
특수관계자거래의 채 권· 채무 잔액	임대보증금, 특수관 계자거래	32,711,600					17,330,392	
	미수수익, 특수관계 자거래	1,734,694					969,117	
	미수금, 특수관계자 거래						37,006	
	미수배당금, 특수관 계자거래		0	0	0			
	미지급배당금, 특수 관계자거래	0						
	미지급금, 특수관계 자거래					826,071		5,280
		영업수익 : 선수수익 의 영업수익 반영금 액인 159,981천원은 제외되었습니다. 임 대보증금 : 현재가치					영업수익 : 선수수익 의 영업수익 반영금 액인 156,541천원은 제외되었습니다. 임 대보증금 : 현재가치	

		전체 특수관계자						
		특수관계자						
		최상위지배기업	중속기업			기타 특수관계자		
		SK(주)	클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	도탈뱅크제1호위탁 관리부동산투자회사 (주)	클린인더스트리얼위 탁관리부동산투자회 사(주)	에스케이리츠운용(주)	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)
특수관계자거래에 대한 기술		할인차금 1,319,493 천원이 반영되지 않 은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익 에 대하여 설정된 손 실충당금은 없습니다 .					할인차금 1,952,796 천원이 반영되지 않 은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익 에 대하여 설정된 손 실충당금은 없습니다 .	

전기

(단위 : 천원)

		전체 특수관계자						
		특수관계자						
		최상위지배기업	중속기업			기타 특수관계자		
		SK(주)	클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	도탈뱅크제1호위탁 관리부동산투자회사 (주)	클린인더스트리얼위 탁관리부동산투자회 사(주)	에스케이리츠운용(주)	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)
특수관계자거래								
특수관계자거래	영업수익, 특수관계 자거래	10,493,400					5,543,553	
	지급수수료, 특수관 계자거래	26,172						
	자산관리위탁수수료, 특수관계자거래					750,974		
	부동산관리용역위탁 수수료, 특수관계자 거래							14,400
	배당금수령, 특수관 계자거래			0				
	배당금지급, 특수관							

		전체 특수관계자						
		특수관계자						
		최상위지배기업	중속기업			기타 특수관계자		
		SK(주)	클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	토털뱅크제1호위탁 관리부동산투자회사 (주)	클린인더스트리얼위 탁관리부동산투자회 사(주)	에스케이리츠운용(주)	SK하이닉스(주)	SK실더스(주)
계자거래		0						
특수관계자거래의 채권· 채무 잔액								
특수관계자거래의 채 권· 채무 잔액	임대보증금, 특수관 계자거래	32,711,600					17,330,392	
	미수수익, 특수관계 자거래	1,711,737					886,761	
	미수금, 특수관계자 거래						0	
	미수배당금, 특수관 계자거래		4,959,290	1,279,427	8,287,440			
	미지급배당금, 특수 관계자거래	7,967,497						
	미지급금, 특수관계 자거래					1,663,508		5,280
특수관계자거래에 대한 기술		<p>영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금 액인 159,981천원은 제외되었습니다. 임대보증금 : 현재가치 할인차금 1,480,643천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.</p>			<p>영업수익 : 선수수익의 영업수익 반영금 액인 156,541천원은 제외되었습니다. 임대보증금 : 현재가치 할인차금 2,105,234천원이 반영되지 않은 명목가액입니다. 미수수익 : 미수수익에 대하여 설정된 손실충당금은 없습니다.</p>			

(3) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 지분 거래내역은 없습니다.

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

주요 경영진에 대한 보상

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
주요 경영진에 대한 보상, 단기종업원급여	18,000

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
주요 경영진에 대한 보상, 단기종업원급여	18,000

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

23. 현금흐름표

(1) 당기 및 전기 중 현금의 유출입이 없는 비용 및 수익과 영업활동으로 인한 자산 및 부채의 변동은 다음과 같습니다.

영업활동현금흐름

당기 (단위 : 천원)

		공시금액
당기순이익조정을 위한 가감		1,760,897
	감가상각비에 대한 조정	3,694,166
	이자비용에 대한 조정	14,321,462
당기순이익조정을 위한 가감	이자수익에 대한 조정	(1,005,540)

		공시금액
	배당수익에 대한 조정	(14,932,668)
	임대료수익 조정	(316,523)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동		(1,113,778)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	미수금의 감소(증가)	(37,006)
	미수수익의 감소(증가)	(105,313)
	선급비용의 감소 (증가)	4,572
	부가가치세 예수금의 증가(감소)	11,574
	미지급금의 증가(감소)	(988,095)
	예수금의 감소(증가)	490

전기

(단위 : 천원)

		공시금액
당기순이익조정을 위한 가감		2,276,514
당기순이익조정을 위한 가감	감가상각비에 대한 조정	3,694,165
	이자비용에 대한 조정	13,896,016
	이자수익에 대한 조정	(470,989)
	배당수익에 대한 조정	(14,526,156)
	임대료수익 조정	(316,522)
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동		743,197
영업활동으로 인한 자산 부채의 변동	미수금의 감소(증가)	0
	미수수익의 감소(증가)	(107,436)
	선급비용의 감소 (증가)	4,572
	부가가치세 예수금의 증가(감소)	(40,972)

		공시금액
	미지급금의 증가(감소)	887,209
	예수금의 감소(증가)	(176)

(2) 당기 및 전기 중 현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 투자활동 및 재무 활동은 다음과 같습니다.

현금및현금성자산의 사용을 수반하지 않는 중요한 투자활동 및 재무활동

당기

(단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익의 유동성대체	316,522
자본잉여금의 이익잉여금 전입	1,087,532
장기차입금의 유동성대체	303,368,441
전환사채의 유동성 대체	0
이익잉여금의 미지급배당금 대체	0

전기

(단위 : 천원)

	공시금액
장기선수수익의 유동성대체	316,522
자본잉여금의 이익잉여금 전입	1,686,526
장기차입금의 유동성대체	0
전환사채의 유동성 대체	23,099,071
이익잉여금의 미지급배당금 대체	24,582,074

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

재무활동에서 생기는 부채의 조정에 관한 공시

당기

(단위 : 천원)

	장기 차입금	사채	전환사채	임대보증금	재무활동에서 생기는 부채 합계
재무활동에서 생기는 기초 부채	904,603,394	335,544,246	135,045,089	46,456,115	1,421,648,844
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가(감소)	0	159,019,260	0	0	159,019,260
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	555,568	177,304	1,019,916	313,588	2,066,376
비현금거래, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0	0	0
재무활동에서 생기는 기말 부채	905,158,962	494,740,810	136,065,005	46,769,703	1,582,734,480

전기

(단위 : 천원)

	장기 차입금	사채	전환사채	임대보증금	재무활동에서 생기는 부채 합계
재무활동에서 생기는 기초 부채	904,052,151	336,000,000	134,043,144	46,144,866	1,420,240,161
재무현금흐름, 재무활동에서 생기는 부채의 증가(감소)	0	(497,300)	0	0	(497,300)
상각, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	551,243	41,546	1,001,945	311,249	1,905,983

	장기 차입금	사채	전환사채	임대보증금	재무활동에서 생기는 부채 합계
비현금거래, 재무활동에서 생기는 부채의 증가	0	0	0	0	0
재무활동에서 생기는 기말 부채	904,603,394	335,544,246	135,045,089	46,456,115	1,421,648,844

24. 우발부채 및 약정사항

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

금융기관과 체결한 약정사항

당기

	금융기관 약정 1	금융기관 약정 2	금융기관 약정 3	금융기관 약정 4	금융기관 약정 5	금융기관 약정 6	금융기관 약정 7	금융기관 약정 8	금융기관 약정 9	금융기관 약정 10	금융기관 약정 11
약정 금융기관	㈜한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	㈜국민은행	㈜미쓰이시미토모은행	㈜미즈호은행	㈜한국스탠다드차타드은행	㈜미쓰이시미토모은행	㈜미즈호은행	㈜한국스탠다드차타드은행	㈜국민은행
통화, 금융기관과 체결한 약정사항	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
금융기관과 체결한 약정사항	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
약정액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	37,380,000	69,000,000
미사용액	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

전기

	금융기관 약정 1	금융기관 약정 2	금융기관 약정 3	금융기관 약정 4	금융기관 약정 5	금융기관 약정 6	금융기관 약정 7	금융기관 약정 8	금융기관 약정 9	금융기관 약정 10	금융기관 약정 11
약정 금융기관	(주)한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	(주)국민은행	(주)미쓰이시미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)미쓰이시미토모은행	(주)미즈호은행	(주)한국스탠다드차타드은행	(주)국민은행
통화, 금융기관과 체결한 약정사항	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW	KRW
금융기관과 체결한 약정사항	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK서린 빌딩과 관련된 차입 약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 변동금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.	투자부동산 SK U타워의 고정금리 차입금과 관련된 차입약정입니다.
약정액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	37,380,000	69,000,000
미사용액	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(2) 기타약정 사항

1) 자산관리계약

자산관리 계약에 관한 공시

	SK(주)와 SK하이닉스(주)
거래에 대한 설명	당사는 특수관계자인 에스케이리츠운용 주식회사와 부동산 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 개발, 임대차 및 유가증권매매 등

	SK(주)와 SK하이닉스(주)
	자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며 다음의 자산관리수수료를 지급하고 있습니다.
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

일반사무 수탁계약에 관한 공시

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

	SK(주)와 SK하이닉스(주)
일반사무수탁수수료	매결산기 50백만원(부가가치세별도)

3) 자산보관계약

자산보관계약에 관한 공시

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

우선매수협상권에 관한 기술

	SK 텔레콤(주)	SK플래닛(주)
대상부동산	1) 중구 소재 SK타워 2) 인천시 소재 SK텔레콤 연수원 3) 성남시 소재 SKP 판교사옥	성남시 소재 SKP 판교사옥

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

5) 책임임대차계약

책임임대차계약에 관한 공시

(단위 : 천원)

	전체 특수관계자					
	SK(주)			SK하이닉스(주)		
	범위		범위 합계	범위		범위 합계
하위범위	상위범위	하위범위		상위범위		
계약에 대한 설명			SK주에 대한 운용리스 제공 계약 건			SK하이닉스주에 대한 SK-U타워 운용리스 제공 계약 건
거래에 대한 설명			당사는 SK서린빌딩의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK(주)와 2021년 7월 6일부터 2026년 7월 5일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 3,271,600천원 및 월 임대료 3,271,160천원)을 체결하였습니다.			당사는 SKU-타워의 임대차와 관련하여 특수관계자인 SK하이닉스주와 2022년 6월 30일부터 2027년 6월 29일까지 5년간 책임임대차계약(임대보증금 17,330,392천원 및 월 임대료 1,733,039천원)을 계약하였습니다.
계약기간	2021년 07월 06일	2026년 07월 05일		2022년 06월 30일	2027년 06월 29일	
임대보증금			32,711,600			17,330,392
월 임대료			3,271,160			1,733,039

6) 담보신탁계약

당사는 당사의 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.

25. 담보제공자산

당기말 현재 당사가 담보로 제공한 투자부동산의 내역은 다음과 같습니다.

담보제공자산

	투자부동산										
	SK 서린빌딩							SK U타워			
	설정권자1_서린	설정권자2_서린	설정권자3_서린	설정권자4_서린	설정권자5_서린	설정권자6_서린	설정권자7_서린	담보설정권자1_U타워	담보설정권자2_U타워	담보설정권자3_U타워	담보설정권자4_U타워
담보설정권자	주한국스탠다드차타드은행	에스케이오피스원큐제일차(유)	에스타이거케이(주)	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행	SK(주)	주한국스탠다드차타드은행	주국민은행	주미쓰이스미토모은행	주미즈호은행
우선권	1순위	1순위	1순위	1순위	1순위	1순위	2순위	1순위	1순위	1순위	1순위
부채에 대한 담보로 제공된 자산	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물	토지/건물
관련채무	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	임대보증금	장기차입금	장기차입금	장기차입금	장기차입금
채권최고액	139,200,000	72,000,000	96,000,000	180,000,000	138,960,000	96,000,000	39,253,920	92,856,000	82,800,000	94,800,000	94,800,000
채무명목금액	116,000,000	60,000,000	80,000,000	150,000,000	115,800,000	80,000,000	32,711,600	77,380,000	69,000,000	79,000,000	79,000,000
담보설정권자에 대한 기술		대출약정서에 따른 명목상 담보 설정권자는 유동화대주인 에스케이오피스원큐제일차(유) 및 에스타이거케이(주)이나, 유동화대주와 신용공여기관의 신용공여약정에 따른 실질 담보 설정권자는 신용공여기관인 (주)신한은행과 (주)하나은행입니다.	대출약정서에 따른 명목상 담보 설정권자는 유동화대주인 에스케이오피스원큐제일차(유) 및 에스타이거케이(주)이나, 유동화대주와 신용공여기관의 신용공여약정에 따른 실질 담보 설정권자는 신용공여기관인 (주)신한은행과 (주)하나은행입니다.								

당사가 담보로 제공한 토지와 건물의 장부금액은 SK서린빌딩 1,035,194,281천원, SK U-타워 518,389,513천원입니다.

26. 사용이 제한된 금융상품

당기말 및 전기말 현재 사용이 제한된 금융상품은 다음과 같습니다.

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
거래상대방	(주)한국스탠다드차타드은행 등
사용이 제한된 현금 및 현금성자산	183,795,718
사용이 제한된 금융자산에 대한 설명	대주단 질권설정

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
거래상대방	(주)한국스탠다드차타드은행 등
사용이 제한된 현금 및 현금성자산	34,312,444
사용이 제한된 금융자산에 대한 설명	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 보

유하고 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 노출정도를 가장 잘 나타내는 경우에 해당하여 별도의 공시를 생략하였습니다.

① 미수금과 계약자산

당사는 미수금과 계약자산에 대해 전체 기간 기대신용손실을 손실충당금으로 인식하는 간편법을 적용합니다. 기대신용손실을 측정하기 위해 미수금과 계약자산은 신용위험 특성과 연체일을 기준으로 구분하였습니다. 당기말 현재 계약자산은 존재하지 않으며 미수금은 자회사로부터 수령할 배당금으로 인한 단기성 미수금으로 신용위험이나 연체로 인한 위험이 존재하지 않아 이에 따라 손실충당금을 인식하고 있지 않습니다. 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.

비파생금융부채의 만기분석에 대한 공시

당기

(단위 : 천원)

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	합계 구간 합계
사채, 미할인현금흐름	150,503,552	203,202,639	159,397,446	513,103,637
미지급금, 미할인현금흐름	949,744	0	0	949,744
미지급비용, 미할인현금흐름	4,053,894	0	0	4,053,894
장기차입금, 미할인현금흐름	605,411,251	314,802,222	0	920,213,473
전환사채, 미할인현금흐름	1,288,585	139,313,232	0	140,601,817
임대보증금, 미할인현금흐름	0	0	50,041,992	50,041,992
비파생금융부채, 할인되지 않은 현금흐름	762,207,026	657,318,093	209,439,438	1,628,964,557

전기

(단위 : 천원)

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	합계 구간 합계
사채, 미할인현금흐름	228,132,416	52,193,515	61,642,730	341,968,661
미지급금, 미할인현금흐름	26,519,913	0	0	26,519,913
미지급비용, 미할인현금흐름	3,798,975	0	0	3,798,975
장기차입금, 미할인현금흐름	6,651,704	612,568,732	307,872,116	927,092,552

	3개월 이내	3개월 초과 1년 이내	1년 초과 5년 이내	합계 구간 합계
전환사채, 미할인현금흐름	1,288,585	134,578,210	0	135,866,795
임대보증금, 미할인현금흐름	0	0	50,041,992	50,041,992
비파생금융부채, 할인되지 않은 현금흐름	266,391,593	799,340,457	419,556,838	1,485,288,888

(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.

금융상품의 이자율 유형별 공시

당기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
	이자율 유형
	변동이자율
차입금	120,000,000
차입금, 기준이자율	CD금리
차입금, 기준이자율 조정	0.0115

전기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
	이자율 유형
	변동이자율
차입금	120,000,000
차입금, 기준이자율	CD금리
차입금, 기준이자율 조정	0.0115

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

보고기간 말 현재 노출된 시장위험의 각 유형별 민감도 분석

당기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
시장위험의 각 유형별 민감도분석 기술	다른 모든 변수가 일정하고 이자율 1%p 변동시
시장변수 상승 시 법인세비용차감전순이익 감소	(299,178)
시장변수 하락 시 법인세비용차감전순이익 증가	299,178

전기

(단위 : 천원)

	위험
	시장위험
	이자율위험
시장위험의 각 유형별 민감도분석 기술	다른 모든 변수가 일정하고 이자율 1%p 변동시
시장변수 상승 시 법인세비용차감전순이익 감소	(299,178)
시장변수 하락 시 법인세비용차감전순이익 증가	299,178

3) 기타 가격위험

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

자본관리를 위한 기업의 목적, 정책 및 절차에 대한 공시

당기 (단위 : 천원)

	공시금액
부채총계	1,592,417,378
자본총계	1,230,082,269
부채비율	1.29

전기 (단위 : 천원)

	공시금액
부채총계	1,456,951,451
자본총계	1,234,863,967
부채비율	1.18

28. 보고기간 후 사건

수정을 요하지 않는 보고기간후사건에 대한 공시

	자금조달 및 차입금상환
수정을 요하지 않는 보고기간후사건의 성격에 대한 기술	당사는 2024년 5월 8일 및 6월 26일 의사회 결의에 따라 무보증 회사채 1,600억원과 SK 서린빌딩 신규 담보 차입금 4,418억원을 조달하여 2024년 7월 5일에 만기가 도래하는 기존 담보 차입금(Tranche A, 6,018억원)을 상환하였습니다.

6. 배당에 관한 사항

가. 배당에 관한 일반적인 사항

당사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 배당할 계획이며, 부동산 투자회사법 제28조 제3항 및 회사 정관 제56조에 따라 당해 사업연도의 감가상각비를 한도로 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 실질적인 배당금액의 확정은 상법에 따라 주주총회의 결의를 받아 결정할 것입니다. 정관 기준으로 당사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 같은 해 3월 31일에 종료하며, 4월 1일에 개시하여 같은 해 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 같은 해 9월 30일에 종료하며, 10월 1일에 개시하여 같은 해 12월 31일에 종료합니다.

나. 주요배당지표

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제13기	제12기	제11기
주당액면가액(원)		500	500	500
(연결)당기순이익(백만원)		4,183	4,720	3,586
(별도)당기순이익(백만원)		13,047	12,499	15,441

구 분	주식의 종류	당기	전기	전전기
		제13기	제12기	제11기
(연결)주당순이익(원)		15	17	13
현금배당금총액(백만원)		17,829	17,829	24,582
주식배당금총액(백만원)		-	-	-
(연결)현금배당성향(%)		426	378	685
현금배당수익률(%)	보통주	1.41	1.59	2.32
	우선주	-	-	-
주식배당수익률(%)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-
주당 현금배당금(원)	보통주	66	66	91
	우선주	-	-	-
주당 주식배당(주)	보통주	-	-	-
	우선주	-	-	-

- 제 13기 현금배당수익률은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간(2024. 6. 20. ~ 2024. 6. 26.)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.
- 제 12기 현금배당수익률은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간(2024. 3. 22. ~ 2024. 3. 28.)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.
- 제 11기 현금배당수익률은 배당기준일 1거래일 전부터 과거 1주일간(2023. 12. 20. ~ 2023. 12. 27.)의 유가증권시장에서 형성된 최종시세가격의 산술평균가격에 대한 주당배당금의 비율을 백분율로 산정하였습니다.

※ 상기 당기 현금배당금은 정기주주총회 승인전 금액으로 향후 정기주주총회에서 부결되거나 수정이 발생한 경우 정정보고서를 통해 그 내용 및 사유 등을 반영할 예정입니다.

7. 증권의 발행을 통한 자금조달에 관한 사항

7-1. 증권의 발행을 통한 자금조달 실적

[지분증권의 발행 등과 관련된 사항]

가. 증자(감자)현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 원, 주)

주식발행 (감소)일자	발행(감소) 형태	발행(감소)한 주식의 내용				
		종류	수량	주당 액면가액	주당발행 (감소)가액	비고
2021년 03월 15일	-	보통주	600,000	500	500	발기인 출자
2021년 07월 05일	유상증자(주주배정)	보통주	100,000	500	32,000	-
2021년 07월 06일	유상증자(주주배정)	보통주	76,810,266	500	5,000	-
2021년 07월 06일	유상증자(제3자배정)	보통주	31,000,000	500	5,000	-
2021년 09월 04일	유상증자(일반공모)	보통주	46,510,266	500	5,000	-
2022년 08월 13일	유상증자(일반공모)	보통주	41,533,547	500	5,060	-
2023년 10월 06일	유상증자(일반공모)	보통주	73,578,600	500	4,160	-
2024년 07월 30일	전환권행사	보통주	42,498	500	4,706	제2회차 사모전환사채
2024년 08월 30일	전환권행사	보통주	637,484	500	4,706	제2회차 사모전환사채
2024년 09월 03일	전환권행사	보통주	1,168,720	500	4,706	제2회차 사모전환사채
2024년 09월 19일	전환권행사	보통주	382,490	500	4,706	제2회차 사모전환사채

* 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생되었습니다. 이 중 42,498주는 2024.08.20 상장되었으며 637,484주, 1,168,720주 및 382,490주는 증권신고서 제출 이후 상장될 예정입니다.
** 발행주식총수는 신주의 효력발생을 기준으로 기재하였으며, 이에 따라 직전 사업보고서 대비 발행주식총수는 2,231,192주 증가하였습니다.

나. 미상환 전환사채 발행현황

미상환 전환사채 발행현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원, 주)

종류 \ 구분	회차	발행일	만기일	권면(전자등록)총액	전환대상 주식의 종류	전환청구가능기간	전환조건		미상환사채		비고
							전환비율 (%)	전환가액	권면(전자등록) 총액	전환가능주식수	
무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	2회차	2022년 12월 13일	2025년 12월 12일	109,000	기명식 보통주	2023. 12. 13. ~ 2025. 11. 12.	100	4,706	98,500	20,930,728	-
무기명식 이권부 무보증 사모 전환사채	3회차	2023년 03월 15일	2026년 03월 15일	23,100	기명식 보통주	2024. 3. 15. ~ 2026. 2. 15.	100	5,025	23,100	4,597,014	-
합 계	-	-	-	132,100	-	-	-	-	121,600	25,527,742	-

* 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생됨에 따라 증권신고서 제출 전일 기준 제2회차 사모전환사채 전환가능주식수는 20,930,728주입니다.

다. 미상환 신주인수권부사채 등 발행현황

- 해당사항 없습니다.

라. 미상환 전환형 조건부자본증권 등 발행현황

- 해당사항 없습니다.

[채무증권의 발행 등과 관련된 사항]

채무증권 발행실적

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원, %)

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2022년 06월 27일	234,000	3.8	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2022년 08월 24일	상환	에스케이증권(주) 한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2022년 10월 14일	334,000	5.5	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2022년 12월 14일	상환	에스케이증권(주) 한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	회사채	공모	2022년 10월 07일	96,000	5.06	AA- (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 10월 06일	상환	에스케이증권(주) 한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2022년 12월 14일	100,000	6.25	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 02월 28일	상환	한국투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2022년 12월 14일	124,000	6.3	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 03월 14일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 02월 28일	100,000	4.39	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 05월 26일	상환	한국투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 03월 14일	124,000	4.46	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 05월 26일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 05월 26일	224,000	4.36	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 08월 25일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 08월 25일	224,000	4.42	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 10월 05일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 09월 21일	336,000	4.52	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 12월 20일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주) 에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 10월 05일	224,000	4.55	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2023년 10월 06일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2023년 12월 20일	336,000	4.52	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2024년 03월 20일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주) 에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	회사채	공모	2024년 02월 23일	49,000	4.129	AA- (한국기업평가, NCE신용평가)	2025년 02월 21일	미상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	회사채	공모	2024년 02월 23일	50,000	4.172	AA- (한국기업평가, NCE신용평가)	2025년 08월 22일	미상환	에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산						A1			

발행회사	증권종류	발행방법	발행일자	권면(전자등록)총액	이자율	평가등급 (평가기관)	만기일	상환 여부	주관회사
투자회사(주)	회사채	사모	2024년 02월 28일	10,000	4.329	(한국기업평가, NCE신용평가)	2027년 02월 26일	미상환	삼성증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2024년 03월 20일	227,000	4.05	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2024년 06월 19일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주) 에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	회사채	공모	2024년 05월 22일	145,000	3.939	AA- (한국기업평가, NCE신용평가)	2025년 05월 22일	미상환	삼성증권(주) 에스케이증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	회사채	공모	2024년 05월 22일	95,000	3.999	AA- (한국기업평가, NCE신용평가)	2026년 05월 22일	미상환	한국투자증권(주) KB증권(주) 대신증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2024년 06월 19일	147,000	3.84	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2024년 09월 19일	상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주) 에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	전자단기사채	사모	2024년 09월 19일	147,000	3.82	A1 (한국기업평가, NCE신용평가)	2024년 12월 18일	미상환	한국투자증권(주), 삼성증권(주) 에스케이증권(주) 신한투자증권(주)
합 계	-	-	-	3,326,000	-	-	-	-	-

기업어음증권 미상환 잔액

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년 초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-

단기사채 미상환 잔액

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 백만원)

잔여만기		10일 이하	10일초과 30일이하	30일초과 90일이하	90일초과 180일이하	180일초과 1년이하	합 계	발행 한도	잔여 한도
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	147,000	-	-	147,000	377,000	230,000
	합계	-	-	147,000	-	-	147,000	377,000	230,000

회사채 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과	합 계
미상환 잔액	공모	244,000	95,000	-	-	-	-	-	339,000
	사모	-	121,600	10,000	-	-	-	-	131,600
	합계	244,000	216,600	10,000	-	-	-	-	470,600

신종자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 15년이하	15년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-

조건부자본증권 미상환 잔액

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 원)

잔여만기		1년 이하	1년초과 2년이하	2년초과 3년이하	3년초과 4년이하	4년초과 5년이하	5년초과 10년이하	10년초과 20년이하	20년초과 30년이하	30년초과	합 계
미상환 잔액	공모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	사모	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	합계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

사채관리계약 주요내용 및 충족여부 등

(작성기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 원, %)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제2-1회 공모 무보증회사채	2024년 02월 23일	2025년 02월 21일	49,000,000,000	2024년 02월 13일	DB금융투자(주)

채권명	발행일	만기일	발행액	사채관리 계약체결일	사채관리회사
제2-2회 공모 무보증회사채	2024년 02월 23일	2025년 08월 22일	50,000,000,000	2024년 02월 13일	DB금융투자(주)
제4-1회 공모 무보증회사채	2024년 05월 22일	2025년 05월 22일	145,000,000,000	2024년 05월 09일	DB금융투자(주)
제4-2회 공모 무보증회사채	2024년 05월 22일	2026년 05월 22일	95,000,000,000	2024년 05월 09일	DB금융투자(주)

(이행현황기준일 : 2024년 06월 30일)

재무비율 유지현황	계약내용	부채비율을 400% 이하로 유지(연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(연결 기준 243%)
담보권설정 제한현황	계약내용	지급보증 또는 담보권이 설정되는 채무의 합계액을 400% 이하로 유지 (연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(연결 기준 232%)
자산처분 제한현황	계약내용	하나의 회계연도에 1회 또는 수회에 걸쳐 자산총계의 70% 이상의 자산을 매매·양도·임대 기타 처분 불가(연결재무제표 기준)
	이행현황	이행(해당 사항 없음)
지배구조변경 제한현황	계약내용	"에스케이" 상호출자제한기업집단 유지
	이행현황	이행
이행상황보고서 제출현황	이행현황	사업보고서 제출일로부터 30일 이내 제출

* 이행현황기준일은 이행현황 판단 시 적용한 회계감사인의 감사의견(확인 및 의견 표시)이 표명된 가장 최근의 재무제표의 작성기준일이며, 지배구조변경 제한현황은 공시서류작성기준일임.

7-2. 증권의 발행을 통해 조달된 자금의 사용실적

가. 공모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원)

구분	회사	납입일	증권신고서 등의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
회사채	2-1	2024년 02월 23일	채무상환을 위한 자금조달	49,000	채무상환을 위한 자금조달	49,000	-
회사채	2-2	2024년 02월 23일	채무상환을 위한 자금조달	50,000	채무상환을 위한 자금조달	50,000	-
회사채	4-1	2024년 05월 22일	채무상환을 위한 자금조달	145,000	채무상환을 위한 자금조달	145,000	-
회사채	4-2	2024년 05월 22일	채무상환을 위한 자금조달	95,000	채무상환을 위한 자금조달	95,000	-

나. 사모자금의 사용내역

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 백만원)

구분	회차	납입일	주요사항보고서의 자금사용 계획		실제 자금사용 내역		차이발생 사유 등
			사용용도	조달금액	내용	금액	
회사채	3	2024년 02 월 28일	채무상환을 위한 자금조달	10,000	채무상환을 위한 자금조달	10,000	-

8. 기타 재무에 관한 사항

가. 공정가치평가 내역

당사의 공정가치평가에 대한 상세한 내용은 'Ⅲ. 재무에 관한 사항의 3. 연결재무제표 주석' 중 '12. 투자부동산'을 참조하여 주시기 바랍니다.

IV. 회계감사인의 감사의견 등

1. 외부감사에 관한 사항

가. 회계감사인의 명칭 및 감사의견(검토의견)

사업연도	감사인	감사의견	강조사항 등	핵심감사사항
제13기(당기)	한영회계법인	적정	해당사항 없음	(연결재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성 (별도재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성
제12기(전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	(연결재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성 (별도재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성
제11기(전전기)	삼정회계법인	적정	해당사항 없음	(연결재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성 (별도재무제표) 담보제공자산 내역 공시의 적정성

나. 감사용역 체결현황

사업연도	감사인	내 용	감사계약내역		실제수행내역	
			보수	시간	보수	시간
제13기(당기)	한영회계법인	별도, 연결 재무제표 기말감사	60,000,000원	550	60,000,000원	550
제12기(전기)	삼정회계법인	별도, 연결 재무제표 기말감사	70,000,000원	500	70,000,000원	500
제11기(전전기)	삼정회계법인	별도, 연결 재무제표 기말감사	70,000,000원	500	70,000,000원	520

다. 회계감사인과의 비감사용역 계약체결 현황

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
제13기(당기)	-	-	-	-	-
제12기(전기)	2024. 1. 10.	오피스 시장 전망	2024. 1. 10. ~	5,000,000원	전기감사인 삼정회계법

사업연도	계약체결일	용역내용	용역수행기간	용역보수	비고
		및 조사	2024. 1. 23.		인과의 체결 내역임.
제11기(전전기)	-	-	-	-	-

라. 내부감사기구가 회계감사인과 논의한 결과

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2024년 07월 22일	감사인측: 업무수행이사 외 2명 회사 : 감독이사 2인	서면보고	- 독립성 및 경영진의 책임 - 핵심감사사항 등 감사계획
2	2024년 08월 26일	감사인측: 업무수행이사 외 2명 회사 : 감독이사 2인	서면보고	- 재무제표감사 수행결과 - 핵심감사사항 및 주요감사항목에 대한 감사결과 - 회계감사기준에서 요구하는 기타커뮤니케이션 사항 등

2. 내부통제에 관한 사항

당사는 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제8조 제1항 및 동법 시행령 제9조 제1항에 따라 내부회계관리제도를 운영하지 않습니다.

V. 이사회 등 회사의 기관에 관한 사항

1. 이사회에 관한 사항

가. 이사회 구성 개요

공시서류작성기준일 현재 당사의 이사회는 법인이사(대표자)1인, 감독이사 2인으로 총 3인의 비상근 이사로 구성되어 있습니다. 당사 이사회 의장은 법인이사의 대표자 또는 그 대표자가 정관 제38조 제3항에 따라 선임한 직무수행자로 하고, 의장은 이사회 모든 회의를 주재합니다. 또한 당사는 부동산투자회사법에 따라 사외이사를 두고 있지 않으며, 이사회내 소위원회 역시 별도로 두고 있지 않습니다. 이사의 주요 이력 및 업무분장은 'VIII. 임원 및 직원 등에 관한 사항'을 참고하시기 바랍니다

나. 이사회 권한 및 운영 규정

당사의 정관에 따른 이사회 권한 및 운영 규정은 다음과 같습니다.

제38조(법인이사의 직무)

- ① 법인이사는 회사를 대표하고 업무를 집행한다.
- ② 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 집행하려면 이사회 의결을 거쳐야 한다.
- ③ 법인이사는 법인이사의 직무의 범위를 정하여 그 직무를 수행할 사람을 해당 법인이사 소속 임직원 중에서 선임할 수 있다. 이 경우 법인이사는 이를 회사에 서면으로 알려야 한다. 본 항에 따라 선임된 법인이사 소속 임직원(이하 "직무수행자")이 법인이사의 직무 범위에서 한 행위는 법인이사의 행위로 본다.
- ④ 법인이사는 3개월마다 1회 이상 그 업무의 집행상황 및 자산의 운용 내용을 이사회에 보고하여야 한다.
- ⑤ 법인이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 아니된다.

제39조(감독이사의 직무)

- ① 감독이사는 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 법인이사의 업무집행을 감독한다.
- ② 감독이사는 회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 때에는 법인이사와 회사의 업무를 위탁 받은 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사와 관련된 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감독이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

제41조(이사회 결의사항)

1. 제38조 제2항 각 호에 관한 사항
2. 주주총회의 소집에 관한 사항
3. 신주발행에 관한 사항
4. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
5. 재무제표 등의 승인에 관한 사항
6. 종류주식의 내용에 관한 사항
7. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제42조(이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 영상과 음성 또는 음성을 동시에 송, 수신하는 원격통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제44조(이사회 의사록)

이사회 의사록의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 법인이사 및 감독이사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

다. 이사회 주요 의결사항

회차	개최일자	의안내용	가결여부	비고
1	2024. 5. 8.	1호안건: 제12기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건 2호안건: 회사채 발행의 건	가결	-
2	2024. 6. 5.	1호안건: 제12기 위탁관리회사 보수 지급의 건 2호안건: 제12기 현금배당 결의의 건 3호안건: 제12기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건	가결	-
3	2024. 6. 26.	1호안건: 차입 승인의 건	가결	-
4	2024. 8. 28	제1호 의안: 제13기 재무제표 승인의 건 제2호 의안: 제13기 현금배당 결의의 건 제3호 의안: 사채발행계획 승인의 건 제4호 의안: 자본잉여금 전입의 건 제5호 의안: 감독이사 보수 승인의 건	가결	-
5	2024. 9. 19	제1호 의안: 전자단기사채 발행의 건 제2호 의안: 회사채 발행의 건	가결	-

라. 이사의 독립성

이사 선임은 상법 및 부동산투자회사법 등 관련 규정에 의거하여 주주총회에서 선임하며, 주주총회에서 선임할 이사 후보자는 이사회가 선정하여 주주총회에 제출할 의안으로 확정하고 있습니다. 이러한 절차에 따라 선임된 이사는 다음과 같습니다.

[2024년 6월 30일 기준]

구분	성명	추천인	활동분야	회사와의 거래	최대주주와의 관계
법인이사	SK리츠운용(주)	이사회	이사회결	하단 기재내용 참조	계열회사
감독이사	김재정	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당사항 없음
감독이사	최재영	이사회	이사회결	해당사항 없음	해당사항 없음

※ 당사와 법인이사 SK리츠운용(주) 사이에 자산관리위탁계약이 체결되어 있으며 당기(2024. 4. 1. ~ 2024. 6. 30.)에 발생한 자산관리수수료는 750,974천원입니다

마. 사외이사 및 그 변동현황

(단위 : 명)

이사의 수	사외이사 수	사외이사 변동현황		
		선임	해임	중도퇴임
3	-	-	-	-

※ 이사의 수에는 법인이사가 포함되어 있습니다.

바. 사외이사 교육 미실시 내역

사외이사 교육 실시여부	사외이사 교육 미실시 사유
미실시	부동산투자회사법에 따라 사외이사가 없음

2. 감사제도에 관한 사항

가. 감사기구 관련사항

1) 감사위원회 설치여부

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치되어 있지 않습니다.

나. 감독이사 관련 사항

1) 감독이사의 인적사항

성명	주요경력	비고
김재정	1986 서울대학교 사법학과 졸업 1990 서울대학교 대학원 경영학과 졸업 1995 위스콘신대학교 대학원 경영학과 졸업 2008 ~ 2013 국토해양부 토지정책관, 국토교통부 주택정책관, 건설정책국장 등 2013 ~ 2018 국토교통부 국토도시실장, 기획조정실 실장 등 2019 ~ 2022 (주)에이치더블유컨설팅 고문 2022 ~ 2024.4 법무법인(유) 화우 고문 2024.4 ~ 현재 한국투자부동산신탁(주) 사외이사 2024.7 ~ 현재 법무법인(유) 세종 고문	비상근
최재영	1999 연세대학교 행정학과 졸업 2005 서울대학교대학원 법학과 수료 2005 변호사자격 취득 2005 ~ 2007 안진회계법인 세무자문본부 2007 ~ 2011 금융감독원 자본시장조사1국, 회계감독 1국 2011 ~ 현재 김앤장법률사무소 변호사	비상근

2) 감독이사의 독립성

당사는 관련법령 및 정관에 따라 감독이사 업무를 수행하고 있습니다.

#당사 정관 감사의 직무 규정

제39조(감독이사의 직무)

- ① 감독이사는 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 법인이사의 업무집행을 감독한다.
- ② 감독이사는 회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 때에는 법인이사와 회사의 업무를 위탁 받은 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사와 관련된 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감독이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

다. 감독이사의 주요활동내역

당사의 감독이사는 이사회에 참석하여 안전에 대한 의견을 진술하며, 신뢰할 수 있는 회계정보의 작성 및 공시를 위하여 일반사무수탁사가 작성한 사업연도에 대한 재무제표 등을 검토하고 있으며, 회사의 업무집행 등을 감독하기 위하여 자산관리회사 및 일반사무수탁사로부터 보고 받고 이를 검토합니다.

라. 감사위원 현황

성명	사외이사 여부	경력	회계·재무전문가 관련		
			해당 여부	전문가 유형	관련 경력
-	-	-	-	-	-

마. 감사위원회교육 미실시 내역

감사위원회 교육 실시여부	감사위원회 교육 미실시 사유
미실시	-

- 당사는 공시서류작성 기준일 현재 감사위원회가 설치 되어있지 않습니다.

바. 감사 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
신한펀드파트너스(주) 대체투자사업부	4	팀장(13년) 차장(12년) 대리(8년) 대리(5년)	재무제표, 이사회 등 경영전반에 관한 감 사 직무수행지원

사. 준법지원인 지원조직 현황

부서(팀)명	직원수(명)	직위(근속연수)	주요 활동내역
-	-	-	-

- 부동산투자회사법상 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

3. 주주총회 등에 관한 사항

가. 투표제도 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

투표제도 종류	집중투표제	서면투표제	전자투표제
도입여부	배제	미도입	도입
실시여부	미실시	미실시	실시

나. 의결권 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 주)

구 분	주식의 종류	주식수(주1)	비고
발행주식총수(A)	보통주	272,363,871	-
	우선주	-	-
의결권없는 주식수(B)	보통주	-	-
	우선주	-	-
정관에 의하여 의결권 행사가 배제된 주식수(C)	보통주	-	-
	우선주	-	-
기타 법률에 의하여 의결권 행사가 제한된 주식수(D)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권이 부활된 주식수(E)	보통주	-	-
	우선주	-	-
의결권을 행사할 수 있는 주식수 (F = A - B - C - D + E)	보통주	272,363,871	-
	우선주	-	-

주1) 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생되었습니다. 이 중 42,498주는 2024.08.20 상장되었으며 637,484주, 1,168,720주 및 382,490주는 증권신고서 제출 이후 상장될 예정입니다.

다.주식사무

정관상 신주인수권의 내용	<p>제 13 조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 의 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 의 결의에 의한다.</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회 의 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부동산투자회사법에 따른 영업인가 또는 등록 전에는 주주가 아닌자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.</p> <p>1. 최저자본금준비기간(부동산투자회사법 제10조에 정의된 의미를 가지며, 이하 같음) 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우</p> <p>2. 제45조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우</p> <p>3. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우</p> <p>4. 신주 발행 당시 주주 전원이 동의하는 경우</p> <p>④ 제2항 및 제3항의 규정에 불구하고, 제12조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제45조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로 그 상대방에게 신주를 발행하는 경우 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다, 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 위 한도에서 차감하지 아니한다.</p>
결산일	3월 31일 / 6월 30일 / 9월 30일 / 12월 31일
정기주주총회	매 사업년도 종료후 3개월 이내
주주명부폐쇄시기	매 결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 15일 동안 주주명부의 기재변경을 정지한다
주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권	회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할

리의 전자등록	권리를 전자등록한다
명의개서대리인	한국예탁결제원
주주의 특전	-
공고방법	회사의 인터넷 홈페이지

라.주주총회 의사록 요약

주총일자	안 건	결의내용	비 고
정기주주총회 (2024. 9. 12.)	제1호 의안: 제13기 재무제표 승인의 건 제2호 의안: 제13기 현금배당 결의의 건 제3호 의안: 사채발행계획 승인의 건 제4호 의안: 자본잉여금 전입의 건 제5호 의안: 감독이사 보수 승인의 건	가결	-

VI. 주주에 관한 사항

가. 최대주주 및 특수관계인의 주식소유 현황

(기준일 : 2024년 09월 19일)

(단위 : 주, %)

성명	관계	주식의 종류	소유주식수 및 지분율				비고
			기 초		기 말		
			주식수	지분율	주식수	지분율	
SK(주)	최대주주 본인	보통주	87,554,915	32.41	87,554,915	32.15	주1), 주2)
계		보통주	87,554,915	32.41	87,554,915	32.15	주1), 주2)
		-	-	-	-	-	-

주1) 각 주주의 지분율 산정시 소수점 둘째자리 이하는 사사오입하였으므로 일부 오차가 생길 수 있습니다.

주2) 2022.12.06 발행된 제2회차 사모전환사채 중 2024.07.30, 2024.08.30, 2024.09.03, 2024.09.19 총 4회에 걸쳐 각 42,498주, 637,484주, 1,168,720주, 382,490주에 대한 전환권이 청구되어 증권신고서 제출 전일 현재 기준 총 2,231,192주의 신주가 효력발생되었습니다. 이 중 42,498주는 2024.08.20 상장되었으며 637,484주, 1,168,720주 및 382,490주는 증권신고서 제출 이후 상장될 예정입니다. 이에 따라 증권신고서 제출 전일 현재 기준 최대주주의 지분율은 32.15%로 변동하였습니다.

나. 최대주주의 주요경력 및 개요

(기준일 : 2024년 09월 19일)

1) 최대주주(법인 또는 단체)의 기본정보

명 칭	출자자수 (명)	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
		성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
SK(주)	196,861	최태원	17.90	-	-	최태원	17.90
		장동현	0.03	-	-	-	-

* 대표이사과 최대주주는 동일인이며, 지분율은 보통주 기준으로 기재하였음

** 2024년 6월 10일 신탁계약으로 취득한 자사주 695,626주를 이익소각하여 총발행주식수가 감소함에 따라 최대주주의 지분율이 17.90%로 증가함

법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 변동내역

변동일	대표이사 (대표조합원)		업무집행자 (업무집행조합원)		최대주주 (최대출자자)	
	성명	지분(%)	성명	지분(%)	성명	지분(%)
2018년 10월 24일	최태원	23.12	-	-	최태원	23.12
2018년 11월 21일	최태원	18.44	-	-	최태원	18.44
2021년 12월 09일	최태원	17.50	-	-	최태원	17.50
2023년 04월 05일	최태원	17.73	-	-	최태원	17.73
2024년 06월 10일	최태원	17.90	-	-	최태원	17.90

* 공시대상기간 이전의 변동현황은 기재를 생략하였음

** 2024년 6월 10일 신탁계약으로 취득한 자사주 695,626주를 이익소각하여 총발행주식수가 감소함에 따라 최대주주의 지분율이 17.90%로 증가함

※ 법인 또는 단체의 대표이사, 업무집행자, 최대주주의 지분율 변동내역 상세

(기준일: 2024년 9월 19일) (단위: 주, %)

변동일	최대주주명	소유주식수	지분율	변동원인	비고
2018년 10월 24일	최태원	16,265,472	23.12	증여	△200,000주(△0.28%): 최종현학술원
2018년 11월 21일	최태원	12,975,472	18.44	증여	△3,290,000주(△4.68%): 최태원 외 17명
2021년 12월 09일	최태원	12,975,472	17.50	-	(舊)SK머티리얼즈 주식회사 합병 시 총발행주식수 증가에 따른 지분율 하락
2023년 04월 05일	최태원	12,975,472	17.73	-	신탁계약으로 취득한 자기주식 소각으로 총발행주식수 감소에 따른 지분율 증가
2024년 06월 10일	최태원	12,975,472	17.90	-	신탁계약으로 취득한 자기주식 소각으로 총발행주식수 감소에 따른 지분율 증가

* 상기 지분율은 보통주 기준임

2) 최대주주(법인 또는 단체)의 최근 결산기 재무현황

당사의 최대주주인 SK주식회사의 제34기 2분기 재무현황입니다.

(단위: 백만원)

구 분	
법인 또는 단체의 명칭	SK주식회사
자산총계	214,980,757
부채총계	131,904,282
자본총계	83,076,475
매출액	63,822,613
영업이익	2,250,535
당기순이익	1,179,384

3) 사업현황 등 회사 경영 안정성에 영향을 미칠 수 있는 주요 내용
- 해당사항 없습니다.

다. 최대주주의 최대주주(법인 또는 단체)의 개요

- 당사의 최대주주의 최대주주는 개인이므로 해당사항 없습니다.

라. 최대주주 변동내역

- 당기 중 당사의 최대주주 변동내역은 없습니다.

마. 주식 소유현황

1) 5% 이상 주주에 관한 사항

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 주)

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
5%이상 주주	SK(주)	87,554,915	32.15	-
	이지스자산운용(주1)	25,257,487	9.27	-
	미래에셋자산운용(주2)	21,670,926	7.96	-
	새마을금고중앙회	16,710,807	6.14	-
	코람코자산운용(주3)	15,116,880	5.55	-

구분	주주명	소유주식수	지분율(%)	비고
	우리사주조합	-	-	-

(주1) 이지스자산운용은 집합투자업자로서 상기 보유주식은 국내 주요은행에 신탁되어 있습니다.

(주2) 미래에셋자산운용은 집합투자업자로서 상기 보유주식은 국내 주요은행에 신탁되어 있습니다.

(주3) 코람코자산운용은 집합투자업자로서 상기 보유주식은 국내 주요은행에 신탁되어 있습니다.

(주4) 제출일 전일 현재까지 전환청구된 전환사채를 포함한 주식 수를 기준으로 지분율을 산정하였습니다.

2) 소액주주현황

소액주주현황

(기준일 : 2024년 06월 30일)

(단위 : 주)

구분	주주			소유주식			비고
	소액 주주수	전체 주주수	비율 (%)	소액 주식수	총발행 주식수	비율 (%)	
소액주주	68,642	68,653	99.98	93,207,614	270,132,679	34.50	-

※ 소액주주는 총발행주식수의 100분의 1 미만으로 보유하는 주주 기준입니다.

VII. 임원 및 직원 등에 관한 사항

1. 임원 및 직원 등의 현황

가. 임원 현황

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 주)

성명	성별	출생년월	직위	등기임원 여부	상근 여부	담당 업무	주요경력	소유주식수		최대주주와의 관계	재직기간	임기 만료일
								의결권 있는 주식	의결권 없는 주식			
SK리츠운용(주)	남	-	법인이사	사내이사	비상근	대표자 법인이사	-	-	-	계열회사	2021. 4. 8. ~ 현재	-
김재정	남	1963년 11월	감독이사	감사	비상근	감독이사	1986 서울대학교 사법학과 졸업 1990 서울대학교 대학원 경영학과 졸업 1995 위스콘신대학교 대학원 경영학과 졸업 2008 ~ 2013 국토해양부 토지정책관, 국토교통부 주택정책관, 건설정책국장 등 2013 ~ 2018 국토교통부 국토도시 실장, 기획조정실 실장 등 2019 ~ 2022 (주)에이치더블유컨설팅 고문 2022 ~ 2024.4 법무법인(유) 화우 고문 2024.4~현재 한국투자부동산신탁(주) 사외이사 2024.7~현재 법무법인(유) 세종 고문	-	-	-	2024. 6. 20. ~ 현재	2027년 06월 20일
최재영	남	1973년 01월	감독이사	감사	비상근	감독이사	1999 연세대학교 행정학과 졸업 2005 서울대학교 대학원 법학과 수료 2005 대한변호사협회 변호사 취득 2005 ~ 2007 안전회계법인 세무자문본부 2007 ~ 2011 금융감독원 자본시장조사1국, 회계감독 1국 2011 ~ 현재 감맹장법률사무소 변호사	-	-	-	2023. 3. 22. ~ 현재	2026년 06월 24일

나. 직원 등 현황

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 천원)

직원										소속 외 근로자			비고
사업부문	성별	직원 수					평균 근속연수	연간급여 총액	1인평균 급여액	남	여	계	
		기간의 정함이 없는 근로자		기간제 근로자		합계							
		전체	(단시간 근로자)	전체	(단시간 근로자)								
-	남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

- 부동산투자회사법에 따라 상근하는 임직원을 둘 수 없으므로 해당사항 없습니다.

미등기임원 보수 현황

(기준일: 2024년 09월 19일)

(단위: 천원)

구분	인원수	연간급여 총액	1인평균 급여액	비고
미등기임원	-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

2. 임원의 보수 등

<이사·감사 전체의 보수현황>

가. 주주총회 승인금액

(단위: 천원)

구분	인원수	주주총회 승인금액	비고
감독이사	2	18,000	감독이사 2인
합계	2	18,000	-

나. 보수지급금액

1) 이사·감사 전체

(단위: 천원)

인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
2	18,000	9,000	-

2) 유형별

(단위 : 천원)

구분	인원수	보수총액	1인당 평균보수액	비고
등기이사 (사외이사, 감사위원회 위원 제외)	2	18,000	9,000	감독이사 2인
사외이사 (감사위원회 위원 제외)	-	-	-	-
감사위원회 위원	-	-	-	-
감사	-	-	-	-

<보수지급금액 5억원 이상인 이사·감사의 개인별 보수현황>

다. 개인별 보수지급금액

(단위 : 천원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 개인별 보수지급 금액이 기업공시서식 작성기준인 5억원 이상에 해당하지 않아 기재 생략합니다.

라. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없습니다.

<보수지급금액 5억원 이상 중 상위 5명의 개인별 보수현황>

마. 개인별 보수지급금액

(단위 : 천원)

이름	직위	보수총액	보수총액에 포함되지 않는 보수
-	-	-	-

- 해당사항 없습니다.

바. 산정기준 및 방법

- 해당사항 없습니다.

VIII. 계열회사 등에 관한 사항

가. 계열회사의 현황

1) 기업집단의 개요

- 기업집단명 : 에스케이
- 소속회사명 : SK(주) [법인등록번호 : 110111-0769583]

2) 계열회사 현황(요약)

에스케이의 2024년 6월 30일 기준 계열회사 현황입니다.

(기준일 : 2024년 06월 30일)

(단위 : 사)

기업집단의 명칭	계열회사의 수		
	상장	비상장	계
에스케이	21	838	859

※상세 현황은 '상세표-2. 계열회사 현황(상세)' 참조

나. 타법인출자 현황(요약)

(기준일 : 2024년 06월 30일)

(단위 : 백만원)

출자 목적	출자회사수			총 출자금액			
	상장	비상장	계	기초 장부 가액	증가(감소)		기말 장부 가액
					취득 (처분)	평가 손익	
경영참여	-	3	3	1,080,657	-	-	1,080,657
일반투자	-	-	-	-	-	-	-
단순투자	-	-	-	-	-	-	-
계	-	3	3	1,080,657	-	-	1,080,657

※상세 현황은 '상세표-3. 타법인출자 현황(상세)' 참조

IX. 대주주 등과의 거래내용

가. 대주주등에 대한 신용공여 등

- 해당사항 없습니다.

나. 대주주등과의 자산양수도 등

- 해당사항 없습니다.

다. 대주주와의 영업거래

(단위: 백만원)

법인명	관계	거래종류	거래금액
SK(주)	대주주	임대료수입	10,653

- 대주주인 에스케이(주)와 체결한 책임임대차계약에 의해 공시대상기간(2024. 4. 1. ~ 2024. 6. 30.) 중 당사가 수취한 임대료금액입니다.

- 상기 임대료수입에는 임대보증금 현재가치 평가로 인한 수익금액이 포함되어 있습니다.

라. 대주주 이외의 이해관계자와의 거래내역

- 기업공시서식 작성기준 제10-1-4조에 해당하는 주주, 직원 등 이해관계자와의 거래는 없습니다.

X. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항

1. 공시내용 진행 및 변경사항

- 해당사항 없습니다.

2. 우발부채 등에 관한 사항

가. 중요한 소송사건

- 해당사항 없습니다.

나. 견질 또는 담보용 어음·수표 현황

(기준일 : 2024. 9. 19.)

(단위 : 매, 백만원)

제출처	매수	금액	비고
은행	-	-	-
금융기관(은행제외)	-	-	-
법인	-	-	-
기타(개인)	-	-	-

다. 채무보증 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

라. 채무인수약정 현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

마. 그 밖의 우발채무 등

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

바. 자본으로 인정되는 채무증권의 발행

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

3. 제재 등과 관련된 사항

가. 제재현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

나. 작성기준일 이후 발생한 주요사항

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

다. 견질 또는 담보용 어음 수표현황

- 공시서류작성기준일 현재 해당사항 없습니다.

4. 작성기준일 이후 발생한 주요사항 등 기타사항

- 해당사항 없습니다.

XI. 상세표

1. 연결대상 종속회사 현황(상세)

(기준일: 2024년 06월 30일)

(단위: 백만원)

상호	설립일	주소	주요사업	최근사업연도말 자산총액	지배관계 근거	주요종속 회사 여부
클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	2021. 3. 15	서울시 중구 세종대로 136	부동산 임대	802,371	기업 의결권의 과반수 소유	○
도달밸류제1호위탁관리 부동산투자회사(주)	2022. 8. 2.	서울시 중구 세종대로 136	부동산 임대	680,415	기업 의결권의 과반수 소유	○
클린인더스트리얼위탁 관리부동산투자회사(주)	2023. 6. 16	서울시 중구 세종대로 136	부동산 임대	1,198,315	기업 의결권의 과반수 소유	○

2. 계열회사 현황(상세)

(기준일: 2023년 06월 30일)

(단위: 사)

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
상장	21	SKO(주)	130111-0001585
		SK가스(주)	110111-0413247
		SK네트웍스(주)	130111-0005199
		SK디스커버리(주)	130111-0005727
		SK디앤디(주)	110111-3001685
		SK렌터카(주)	110111-0577233
		SK바이오사이언스(주)	131111-0523736
		SK바이오팜(주)	110111-4570720
		SK스퀘어(주)	110111-8077821
		SK아이이테크놀로지(주)	110111-7064217
		SK오션플랜트(주) (舊 상강M&T(주))	191311-0003485
		SK위탁관리부동산투자회사(주)	110111-7815446
		SK이노베이션(주)	110111-3710385
		SK(주)	110111-0769583
		SK에미칼(주)	131111-0501021
		SK텔레콤(주)	110111-0371346
		SK하이닉스(주)	134411-0001387
		인크로스(주)	110111-3734955
		(주)나노엔텍	110111-0550502
		(주)드림어스컴퍼니	110111-1637383
(주)에스엠코어	110111-0128680		
		(유)로지소프트	110114-0244050

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		11번가(주)	110111-6861490
		F&U신용정보(주)	135311-0003300
		SK E&S(주)	110111-1632979
		SKC FT 홀딩스(주)	211211-0025048
		SKF&NHIS티모르홀딩스(유)	134414-0002628
		SK네트웍스서비스(주)	135811-0141788
		SK넥실리스(주)	110111-6480232
		SK레조낙(주)	175611-0018553
		SK렌터카서비스(주)	160111-0306525
		SK리츠운용(주)	110111-7832127
		SK매직서비스(주)	134811-0039752
		SK매직(주)	110111-5125962
		SK머티리얼즈그룹포틴(주)	171411-0032197
		SK머티리얼즈에어플러스(주)	230111-0134111
		SK머티리얼즈제이엔씨(주)	134811-0595837
		SK머티리얼즈퍼포먼스(주)	164711-0095338
		SK멀티유틸리티(주)	230111-0363760
		SK모바일에너지(주)	161511-0076070
		SK바이오텍(주)	160111-0395453
		SK브로드밴드(주)	110111-1466659
		SK스토아(주)	110111-6585884
		SK스페셜티(주)	175611-0025475
		SK실트론CSS코리아(주)	110111-8298922
		SK실트론(주)	175311-0001348
		SK어드밴스드(주)	230111-0227982
		SK어스온(주)	110111-8042361
		SK에너지(주)	110111-4505967
		SK에코엔지니어링(주)	110111-8061337
		SK에코플랜트(주)	110111-0038805
		SK엔무브(주)	110111-4191815
		SK엔펠스(주) (舊 SKC솔믹스(주))	134711-0014631
		SK엠앤서비스(주)	110111-1873432
		SK오앤에스(주)	110111-4370708
		SK온(주)	110111-8042379
		SK인천석유화학(주)	120111-0666464
		SK일렉링크(주) (舊 에스에스차저(주))	131111-0687582
		SK임업(주)	134811-0174045
		SK지오센트릭(주)	110111-4505975
		SK커뮤니케이션즈(주)	110111-1322885
		SK에미칼대정(주)	131111-0587675
		SK텔레콤CST1(주)	110111-7170189

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK텔링크(주)	110111-1533599
		SK트레이딩인터내셔널(주)	110111-5171064
		SK트리캠(주)	164711-0060753
		SK티비엠지오스톤(주)	154311-0056421
		SK플라즈마(주)	131111-0401875
		SK플래닛(주)	110111-4699794
		SK플러그하이버스(주)	110111-8171657
		SK피아이씨글로벌(주)	230111-0324803
		SK피유코어(주)	230111-0233880
		SK핀크스(주)	224111-0003760
		SK하이닉스시스템IQ(주)	150111-0235586
		SK하이텍(주)	134411-0037746
		SK하이이엔지(주)	134411-0017540
		강동그린컴플렉스(주)	171211-0127207
		강원도시가스(주)	140111-0002010
		경기환경에너지(주)	134211-0058473
		경북환경에너지(주)	176011-0055291
		경산맑은물길(주)	120111-0701848
		경인환경에너지(주)	134811-0279340
		곡성환경(주)	200111-0187330
		굿서비스(주)	110111-4199877
		그린순창(주)	160111-0134942
		그린화순(주)	160111-0199459
		글로벌에이아이플랫폼코퍼레이션코리아(주)	131111-0710903
		나래에너지서비스(주)	110111-4926006
		내트릭(주)	110111-3222570
		달성맑은물길(주)	160111-0317770
		당진에코파워(주)	165011-0069097
		당진행복솔라(주)	110111-8022925
		동남해안해상풍력(주)	110111-8180335
		디앤디인베스트먼트(주)	110111-6618263
		디앤디프라퍼티솔루션(주)	110111-8150924
		롯데SK에너지루트(주)	110111-8436374
		리뉴랜드청주(주)	150111-0355285
		리뉴로지스(주) (舊 (주)이메디원로지스)	121111-0414789
		리뉴에너지그린(주)	161511-0347158
		리뉴에너지대원(주)	161511-0347140
		리뉴에너지메트로(주)	284311-0028506
		리뉴에너지새한(주)	161511-0347166
		리뉴에너지전남(주)	201211-0018780
		리뉴에너지충남(주)	161311-0069053

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		리뉴에너지총복(주) (舊 ㈜클렌코)	150111-0034251
		리뉴원(주) (舊 대원그린에너지(주))	161511-0134795
		리뉴콘대원(주) (舊 대원하이테크(주))	161511-0197397
		마인드노크(주)	110111-6638873
		미디어에스(주)	110111-7739191
		민딧(주)	124411-0057457
		보령LNG터미널(주)	164511-0021527
		보령블루하이(주)	164511-0042010
		부사호행복나눔솔라(주)	200111-0654256
		부산정관에너지(주)	180111-0484898
		삼강S&C(주)	191211-0000681
		서남환경에너지(주)	184611-0017968
		서비스에이스(주)	110111-4368688
		서비스탑(주)	160111-0281090
		서울공항리무진(주)	110111-5304756
		성주테크(주)	284411-0087386
		스튜디오웨이브(주)	110111-7891785
		아리울행복솔라(주)	110111-7725041
		아이디퀀틱(유)	131114-0009566
		아이지이(주)	120111-1134494
		얼티머스(주)	135811-0470393
		에스티에이씨(주)	230111-0379436
		에이피개발(주)	201111-0068498
		에코밴스(주)	135811-0433028
		에프에스케이엘앤에스(주)	131111-0462520
		엔티스(주)	130111-0021658
		여주에너지서비스(주)	110111-6897817
		영남에너지서비스(주)	175311-0001570
		울산GPS(주)	165011-0035072
		울산아로마틱스(주)	110111-4499954
		원스토어(주)	131111-0439131
		유베이스매뉴팩처링아시아(주)	230111-0168673
		의성황학산풍력발전(주)	175911-0019365
		인프라커뮤니케이션즈(주)	110111-6478873
		전남2해상풍력(주)	110111-7985661
		전남3해상풍력(주)	110111-7985934
		전남도시가스(주)	201311-0000503
		전남해상풍력(주)	110111-7400817
		전북에너지서비스(주)	214911-0004699
		제이에스원(주)	206211-0086790
		제주유나이티드FC(주)	224111-0015012

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		(주)DIOS108위탁관리부동산투자회사	110111-8092150
		(주)DIYS832위탁관리부동산투자회사	110111-7280425
		(주)굿스플로	134511-0318285
		(주)대한송유관공사	110111-0671522
		(주)더비즈	110111-4070358
		(주)디와이인더스	134811-0695851
		(주)디와이폴리머	175011-0027316
		(주)로크미디어	110111-2741216
		(주)부산도시가스	180111-0039495
		(주)사피온코리아	131111-0657618
		(주)삼원이엔티	170111-0804791
		(주)솔루티온	135711-0157117
		(주)스튜디오돌핀	110111-7604170
		(주)신안중도태양광	201111-0052938
		(주)솔리스	205711-0024452
		(주)아이에스시엠	134611-0105797
		(주)아이티엔티시	131111-0623817
		(주)애커튼테크놀로지서비스	131111-0718676
		(주)애커튼파트너스	110111-8644943
		(주)엔코아	110111-1484263
		(주)올뉴원	230111-0364213
		(주)와이에스텍	170111-0397522
		(주)와이엘피	110111-5969229
		(주)울산에너지루트1호	230111-0381514
		(주)울산에너지루트2호	230111-0381522
		(주)울산에너지루트3호	230111-0395169
		(주)원플	165011-0032888
		(주)유엔에이디지털 (舊 (주)에이엔티에스)	110111-3066861
		(주)유엔에이엔지니어링 (舊 유빈스(주))	135111-0077367
		(주)제이에스아이	124611-0261880
		(주)채움에프앤비	180111-1287720
		(주)키파운드리	150111-0285375
		(주)태화에너루트1호	230111-0395151
		(주)태화에너루트2호	230111-0395101
		(주)프로웰	120111-0383266
		(주)한국거래소시스템즈	110111-2493601
		(주)휘찬	110111-1225831
		지에너지(주)	110111-7788750
		진도산월태양광발전(주)	206111-0009926
		창원에스지에너지(주)	194211-0370578
		충청에너지서비스(주)	150111-0006200

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		충청환경에너지(주)	165011-0013078
		카티니(주)	110111-7983392
		캐스트닷에라 유한책임회사	110115-0014998
		코원에너지서비스(주)	110111-0235617
		콘텐츠웨이브(주)	110111-4869173
		클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	110111-7815602
		클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	110111-8665840
		도털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	110111-8384672
		티맵모빌리티(주)	110111-7733812
		파주에너지서비스(주)	110111-4629501
		파킹클라우드(주)	110111-4221258
		피에스앤마케팅(주)	110111-4072338
		한국빅슬렌(유)	230114-0003328
		해솔라에너지(주)	201111-0050106
		해솔태양광(주)	161411-0049376
		행복나래(주)	110111-2016940
		행복동행(주)	175611-0021671
		행복디딤(주)	110111-6984325
		행복모아(주)	150111-0226204
		행복모음(주)	230111-0318187
		행복믿음(주)	110111-8079215
		행복재움(주)	176011-0130902
		행복키움(주)	110111-6984672
		행복한울(주)	110111-7197167
		호남환경에너지(주)	160111-0523369
		홈앤서비스(주)	110111-6420460
		환경시설관리(주)	134111-0486452
		ESSENCORE Limited	-
		Essencore Microelectronics (ShenZhen) Limited	-
		ESSENCORE Pte. Ltd.	-
		S&G Technology	-
		ShangHai YunFeng Encar Used Car Sales Service Ltd.	-
		SK S.E. Asia Pte. Ltd.	-
		SK C&C Beijing Co., Ltd.	-
		SK C&C Chengdu Co., Ltd.	-
		SK C&C India Pvt., Ltd.	-
		SK C&C USA, INC.	-
		Abrasax Investment Inc.	-
		AMPAC Fine Chemicals Texas, LLC	-
		AMPAC Fine Chemicals Virginia, LLC	-
		AMPAC Fine Chemicals, LLC	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		Fine Chemicals Holdings Corp.	-
		SK Biotek Ireland Limited	-
		SK Pharmteco Inc.	-
		Crest Acquisition LLC	-
		YPOSKESI, SAS	-
		Dogus SK Finansal ve Ticari Yatirim ve Danismanlik A.S.	-
		EM Holdings (Cayman) L.P.	-
		EM Holdings (US) LLC	-
		Gemini Partners Pte. Ltd.	-
		Herved Alpha Industrial Co., Ltd.	-
		Herved Capital	-
		Herved Capital Health Care (RMB) GP Limited	-
		Herved Capital Health Care Fund L.P.	-
		Herved Capital Health Care GP Ltd	-
		Herved Equity Investment Management (Shanghai) Co., Ltd.	-
		Herveda Industrial Co. Ltd	-
		Prostar APEIF GP Ltd.	-
		Prostar APEIF Management Ltd.	-
		Prostar Asia Pacific Energy Infrastructure SK Fund L.P.	-
		Prostar Capital (Asia-Pacific) Ltd.	-
		Prostar Capital Ltd.	-
		Prostar Capital Management Ltd.	-
		Shanghai Herved Equity Investment Fund Enterprise	-
		Solaris GEIF Investment	-
		Solaris Partners Pte. Ltd.	-
		SK Investment Management Co., Limited.	-
		SK Semiconductor Investments Co., Ltd	-
		SL (Beijing) Consulting and Management Co., Ltd	-
		SL Capital Management (Hong Kong) Ltd	-
		SL Capital Management Limited	-
		SL Capital Partners Limited	-
		SLSF I GP Limited	-
		Wuxi Junhai Xinxin Investment Consulting Ltd	-
		Wuxi United Chips Investment Management Limited	-
		Beijing Junhai Tengxin Consulting and Management Co., Ltd	-
		SK SOUTH EAST ASIA INVESTMENT PTE., LTD.	-
		SK INVESTMENT VINA I Pte., Ltd.	-
		SK INVESTMENT VINA II Pte., Ltd.	-
		SK INVESTMENT VINA III Pte., Ltd.	-
		Imexpharm Corporation	-
		SK INVESTMENT VINA IV Pte., Ltd.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		MSN INVESTMENT Pte. Ltd.	-
		SK MALAYSIA INVESTMENT I PTE. LTD.	-
		VIETNAM DIGITALIZATION FUND	-
		SK INVESTMENT VINA V PTE. LTD.	-
		SK INVESTMENT VINA VI PTE. LTD.	-
		Cong Thang Alpha Joint Stock Company	-
		EASTERN VISION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY	-
		Truong Luu Chi Invest Joint Stock Company	-
		An Nam Phu Investment Joint Stock Company	-
		Zion Son Kim Joint Stock Company	-
		SUNRISE KIM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY	-
		Lihn Nam Ventures Joint Stock Company	-
		Lien Khuong International Joint Stock Company	-
		Dong Kinh Capital Joint Stock Company	-
		Lac Son Investment Joint Stock Company	-
		KBA Investment Joint Stock Company	-
		SPX GI Holdings Pte. Ltd.	-
		SPX VINA I Pte. Ltd.	-
		SK GI Management	-
		SOCAR MOBILITY MALAYSIA SDN. BHD.	-
		PT Future Mobility Solutions	-
		Future Mobility Solutions SDN. BHD.	-
		EINSTEIN CAYMAN LIMITED	-
		ZETA CAYMAN LIMITED	-
		Golden Pearl EV Solutions Limited	-
		Shanghai SKY Real Estate Development Co.,Ltd.	-
		SK Auto Service Hong Kong Ltd.	-
		SK China Company, Ltd.	-
		SK China Investment Management Company Limited	-
		SK (China) Enterprise Management Co.,Ltd	-
		Tianjin SK Car Rental Co., Ltd	-
		SK Industrial Development China Co., Ltd.	-
		SK International Agro-Products Logistics Development Co., Ltd.	-
		SK International Agro-Sideline Products Park Co.,Ltd.	-
		SK Property Investment Management Company Limited	-
		SKY Enterprise Management Co., Ltd.	-
		SKY Property Mgmt. Ltd.	-
		Skyline Auto Financial Leasing Co, Ltd.	-
		Beijing LIZHIWEIXIN Technology Company Limited	-
		SKY (ZHUHAI HENGQIN) TECHNOLOGY CO., LTD	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK Networks (Liaoning) Logistics Co., Ltd	-
		Hudson Energy NY II, LLC	-
		Hudson Energy NY III, LLC	-
		Hudson Energy NY, LLC	-
		Plutus Capital NY, Inc.	-
		Grove Energy Capital, LLC	-
		Grove Energy Capital II, LLC	-
		Grove Energy Capital III, LLC	-
		Grove Energy Capital IV, LLC	-
		Atlas NY, LLC	-
		Digital Center Capital Inc.	-
		Martis Capital, LLC	-
		I CUBE CAPITAL INC	-
		Tellus Investment Partners, Inc. (구. I CUBE CAPITAL II, INC)	-
		TERRA INVESTMENT PARTNERS II LLC	-
		Terra Investment Partners LLC	-
		Primero Protein LLC	-
		SK Mobility Investments Company Limited	-
		I Cube Capital Hong Kong 1. LP	-
		Castanea Bioscience Inc.	-
		AUXO CAPITAL INC.	-
		AUXO CAPITAL MANAGERS LLC	-
		SK GLOBAL DEVELOPMENT ADVISORS LLC	-
		TELLUS (HONG KONG) INVESTMENT CO., LIMITED	-
		Satum Agriculture Investment Co., Limited	-
		Leiya Dahe (Tianjin) Equity Investment Limited Partnership	-
		SK Japan Investment Inc.	-
		Energy Solution Group, Inc.	-
		ATOM POWER, INC	-
		Skyline Mobility, Inc.	-
		Tillandsia, Inc.	-
		Charaedorea, Inc.	-
		Areca, Inc.	-
		8Rivers Capital LLC	-
		OGLE TECHNOLOGY INC.	-
		SK JNC Japan Co., Ltd.	-
		SK Materials Group14 (Shanghai) Co., Ltd.	-
		Dongguan Iriver Electronics Co., Ltd.	-
		Iriver China Co., Ltd.	-
		Iriver Enterprise Ltd.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		LIFE DESIGN COMPANY INC.	-
		SK E&S Hong Kong Co., Ltd.	-
		SMC US, INC	-
		SMOORE INDIA PRIVATE LIMITED	-
		SK pucore Europe Sp. zo. o.	-
		SK pucore India Private Ltd.	-
		SK pucore Mexico, S. de R.L. de C.V	-
		SK pucore RUS LLC.	-
		SK pucore USA Inc.	-
		MINTIT VINA	-
		SK Gas International Pte. Ltd.	-
		SK Gas Petrochemical Pte. Ltd.	-
		SK Gas Trading LLC	-
		SK Gas USA Inc.	-
		Hico Capital (舊 TenX Capital)	-
		Networks Tejarat Pars	-
		P.T. SK Networks Indonesia	-
		POSK(Pinghu) Steel Processing Center Co.,Ltd.	-
		Shenyang SK Bus Terminal Co.,Ltd.	-
		SKBRASIL LTDA	-
		SK Networks (Xiamen) Steel Processing Center	-
		SK NETWORKS AMERICA, Inc.	-
		SK Networks Deutschland GmbH	-
		SK Networks HongKong Ltd.	-
		SK Networks Japan Co., Ltd.	-
		SK Networks Resources Australia (Wyong) Pty Ltd.	-
		SK Networks Resources Pty Ltd.	-
		SK Networks(Dandong) Energy Co.,Ltd.	-
		SK Networks(Shanghai) Co.,Ltd.	-
		SKN (China) Holdings Co.,Ltd.	-
		HICO GP I, LLC	-
		HICO MANAGEMENT LLC	-
		HICO VENTURES I, L.P.	-
		Nexilis Management Malaysia SDN. BHD	-
		SK Nexilis Malaysia SDN. BHD	-
		SK Nexilis Poland sp. z o.o	-
		NEXILIS MANAGEMENT EUROPE B.V.	-
		Iberian Lube Base Oils Company, S.A	-
		PT. Patra SK	-
		SK Enmove (Tianjin) Co., Ltd.	-
		SK Enmove India Pvt. Ltd.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK Enmove Americas, Inc.	-
		SK Enmove Europe B.V.	-
		SK Enmove Japan Co., Ltd.	-
		SK Enmove Russia Limited Liability Company	-
		SK Magic Retails Malaysia Sch. Bhd	-
		SK MAGIC VIETNAM CO.,LTD	-
		SK specialty Japan Co., Ltd.	-
		SK specialty (Jiangsu) Co., Ltd.	-
		SK Materials (Shanghai) Co., Ltd.	-
		SK specialty Taiwan Co., Ltd.	-
		SK specialty (Xi'An) Co., Ltd.	-
		Mobile Energy Battery America, LLC	-
		Yancheng Yandu District M Energy Consulting Limited Company	-
		Ignis Therapeutics	-
		SK Life Science, Inc	-
		SK생물의약품(상해) 유한공사	-
		NextGen Broadcast Orchestration	-
		NextGen Broadcast service	-
		SK Square Americas, Inc.	-
		ID Quantique Ltd.	-
		ID Quantique Inc.	-
		ID Quantique S.A.	-
		Techmaker GmbH	-
		wave Americas, Inc.	-
		SK Siltron America, Inc.	-
		SK Siltron CSS, LLC	-
		SK Siltron Japan, Inc.	-
		SK Siltron Shanghai Co., Ltd.	-
		SK Siltron USA, Inc.	-
		Absolics Inc.	-
		NEX INVESTMENT LIMITED	-
		NEX UK HOLDINGS LIMITED	-
		SKC (Nantong) PU Specialty Co., Ltd.	-
		SKC International Shanghai Trading Co., Ltd.	-
		SKC PU Specialty Co., Ltd.	-
		SE(Jiangsu) Electronic Materials Co., LTD	-
		SKC (Nantong) Semiconductor Materials Technology Co., Ltd.	-
		SKC Semiconductor Materials(Wuxi) Co., Ltd	-
		SKC Soltrics Hong Kong Co., LTD	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
비상장	838	SKC-ENF Electronic Materials Ltd.	-
		ENPULSE SHANGHAI INTERNATIONAL TRADING CO., LTD.	-
		ENPULSE TAIWAN CO., LTD.	-
		ENPULSE America	-
		TechDream Co. Limited	-
		SK hi-tech battery materials (Jiangsu) Co., Ltd.	-
		SK hi-tech battery materials Poland sp. z o.o.	-
		Asia Bitumen Trading Pte, Ltd.	-
		GREEN & CO. ASIA LIMITED	-
		Shandong SK Hightech Oil Co., Ltd.	-
		SK Energy Hong Kong Co., Ltd.	-
		SK Energy Road Investment Co., Ltd.	-
		SK Energy Road Investment(HK) Co., Ltd.	-
		SK Shanghai Asphalt Co., Ltd.	-
		Green Technology Management Pty Ltd	-
		BAKAD Investment and Operation LLP	-
		Mesa Verde RE Ventures, LLC	-
		TES-ENMROCORP PTE. LTD.	-
		Shanghai Taixiang Network Technology Co., Ltd	-
		BT RE Investments, LLC	-
		SK International Investment Singapore Pte. Ltd.	-
		Avrasya Tuneli Isletme Insaat Ve Yatirim A.S.	-
		Jurong Aromatics Corporation Pte. Ltd.	-
		Thai Woo Ree Engineering Co., Ltd	-
		SK E&C Consultores Ecuador S.A.	-
		Goldberg Enterprises Ltd	-
		TES-AMM CORPORATION (CHINA) LTD	-
		TES B PTE. LTD.	-
		TES ESS PTE. LTD.	-
		TES Sustainable Battery Solutions B.V.	-
		TES Sustainable Battery Solutions GrmbH	-
		TES CHINA HOLDINGS PTE. LTD.	-
		TES-AMM EUROPE HOLDINGS LTD	-
		TES-AMM NEW ZEALAND LIMITED	-
		WEEE Return GrmbH	-
		SHANGHAI TES-AMM WASTE PRODUCTS RECYCLE CO., LTD	-
TES-AMM (BEIJING) CO., LTD	-		
TES-AMM (Guangzhou) Co., Ltd	-		
TES-AMM (SUZHOU) E-WASTE SOLUTIONS CO. LTD	-		
CASH FOR TECH LTD	-		

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		CUSTOM CONTROLLERS UK LIMITED	-
		Envirofone Limited	-
		Integrations Et Services	-
		REDEEM HOLDINGS LIMITED	-
		Redeem UK Limited	-
		Stock Must Go Limited	-
		Technology Supplies International Ltd.	-
		TES CONSUMER SOLUTIONS LTD	-
		TES Total Environmental Solution AB	-
		TES-AMM (Europe) Ltd	-
		TES-AMM Central Europe GmbH	-
		TES-AMM ESPANA ASSET RECOVERY AND RECYCLING, S .L.	-
		TES-AMM ITALIA SRL	-
		TES-AMM SAS	-
		TES-AMM UK Ltd	-
		VSL Support Limited	-
		Sustainable Product Stewards Pty Ltd	-
		TES Recupyl	-
		Advanced Datacom (Australia) Pty Ltd	-
		GENPLUS PTE. LTD	-
		PT. TES-AMM INDONESIA	-
		TES ENERGY SOLUTIONS PTE. LTD.	-
		TES SUSTAINABILITY PRODUCTS PTE. LTD.	-
		TES USA, Inc.	-
		TES-AMM (CAMBODIA) CO., LTD	-
		TES-AMM (H.K.) LIMITED	-
		TES-AMM (MALAYSIA) SDN. BHD.	-
		TES-AMM (SINGAPORE) PTE. LTD.	-
		TES-AMM (TAWAN) CO., LTD	-
		TES-AMM AUSTRALIA PTY LTD	-
		TES-AMM JAPAN K.K.	-
		Total Environmental Solutions Co., Ltd.	-
		Hi Vico Construction Company Limited	-
		BAKAD International B.V	-
		Eco Frontier (Singapore) Pte. Ltd.	-
		KS Investment B.V.	-
		SBC GENERAL TRADING & CONTRACTING CO. W.L.L.	-
		Silvertown Investco Ltd.	-
		SK Ecoplant Americas Corporation	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK E&C India Private Ltd.	-
		SK E&C Jurong Investment Pte. Ltd.	-
		SK E&C Saudi Company Limited	-
		SK Engineering&Construction(Nanjing)Co.,Ltd.	-
		SK Holdco Pte. Ltd	-
		SKEC Anadolu LLC	-
		SKEC(Thai) Limited	-
		Sunlake Co., Ltd.	-
		TES C PTE. LTD.	-
		TES Sustainable Battery Solutions (Australia) Pty Ltd	-
		TES Sustainable Battery Solutions Limited Liability Company	-
		ECOPLANT HOLDING MALAYSIA SDN. BHD.	-
		Econovation, LLC	-
		BT FC LLC	-
		Changzhou SKY New Energy Co., Ltd.	-
		강소 Sky New Energy	-
		Shanghai TES-AMM Xin New Materials Co., Ltd	-
		TES Netherlands B.V.	-
		ecoengineering Canada Co., Ltd.	-
		SK on Certification Center (Jiangsu) Co., Ltd.	-
		SK Battery America, Inc.	-
		SK Battery Manufacturing Kft.	-
		SK On (Shanghai) Co., Ltd.	-
		SK On Hungary Kft.	-
		SK On Jiangsu Co., Ltd.	-
		SK On Yancheng Co., Ltd.	-
		Blueoval SK LLC	-
		SK Innovation Insurance (Bermuda), Ltd.	-
		SK USA, Inc.	-
		SK Innovation America Inc.	-
		SK innovation outpost Corporation	-
		NEW&COMPANY ONE PTE. LTD.	-
		BU12 Australia Pty. Ltd.	-
		BU13 Australia Pty. Ltd.	-
		CAES, LLC	-
		China Gas-SK E&S LNG Trading Ltd.	-
		DevBlaine Energy, LLC	-
		Electrodes Holdings, LLC	-
		Energy Solution Holdings, Inc.	-
		EverCharge Services, LLC	-
		EverCharge, Inc.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		Fajar Energy International Pte. Ltd.	-
		Grid Solution II LLC	-
		Grid Solution LLC	-
		KCE Brushy Creek Holdings, LLC	-
		KCE CT 1, LLC	-
		KCE CT 10, LLC	-
		KCE CT 2, LLC	-
		KCE CT 4, LLC	-
		KCE CT 5, LLC	-
		KCE CT 7, LLC	-
		KCE CT 8, LLC	-
		KCE CT 9, LLC	-
		KCE Global Holdings, LLC	-
		KCE IL 1, LLC	-
		KCE IL 2, LLC	-
		KCE IN 1, LLC	-
		KCE IN 2, LLC	-
		KCE IN 3, LLC	-
		KCE Land Holdings, LLC	-
		KCE Market Operations, LLC	-
		KCE ME 1, LLC	-
		KCE ME 2, LLC	-
		KCE MI 1, LLC	-
		KCE MI 2, LLC	-
		KCE MI 3, LLC	-
		KCE NY 1, LLC	-
		KCE NY 10, LLC	-
		KCE NY 11, LLC	-
		KCE NY 14, LLC	-
		KCE NY 18, LLC	-
		KCE NY 19, LLC	-
		KCE NY 2, LLC	-
		KCE NY 21, LLC	-
		KCE NY 22, LLC	-
		KCE NY 26, LLC	-
		KCE NY 27, LLC	-
		KCE NY 28, LLC	-
		KCE NY 29, LLC	-
		KCE NY 3, LLC	-
		KCE NY 32, LLC	-
		KCE NY 5, LLC	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		KOE NY 6, LLC	-
		KOE NY 8, LLC	-
		KOE OK 1, LLC	-
		KOE OK 2, LLC	-
		KOE OK 3, LLC	-
		KOE OK 4, LLC	-
		KOE PF Holdings 2021, LLC	-
		KOE PF Holdings 2022, LLC	-
		KOE Texas Holdings 2020, LLC	-
		KOE TX 10, LLC	-
		KOE TX 11, LLC	-
		KOE TX 12, LLC	-
		KOE TX 13, LLC	-
		KOE TX 14, LLC	-
		KOE TX 15, LLC	-
		KOE TX 16, LLC	-
		KOE TX 19, LLC	-
		KOE TX 2, LLC	-
		KOE TX 21, LLC	-
		KOE TX 22, LLC	-
		KOE TX 24, LLC	-
		KOE TX 25, LLC	-
		KOE TX 26, LLC	-
		KOE TX 27, LLC	-
		KOE TX 28, LLC	-
		KOE TX 7, LLC	-
		KOE TX 8, LLC	-
		KOE TX 9, LLC	-
		Key Capture Energy, LLC	-
		LNG Americas, Inc.	-
		LAI CCS, LLC	-
		Lunar Energy, Inc.	-
		Mobility Solution I Inc.	-
		Mobility Solution II Inc.	-
		PassKey, Inc.	-
		PNES Investments, LLC	-
		PRISM DARWIN PIPELINE PTY LTD	-
		PRISM DLNG PTE. LTD.	-
		Prism Energy International China Limited	-
		Prism Energy International Hong Kong Limited	-
		Prism Energy International Pte., Ltd.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		Prism Energy International Zhoushan Limited	-
		PT PRISM Nusantara International	-
		PT Regas Energitama Infrastruktur	-
		RNES Holdings, LLC	-
		Roughneck Storage LLC	-
		Shandong Order-PRISM China Investment Co., Ltd.	-
		SK E&S Americas, Inc.	-
		SK E&S Australia Pty Ltd.	-
		SK E&S Dominicana S.R.L.	-
		Moixa Energy Holdings Limited	-
		Moixa Technology Limited	-
		Moixa Energy Limited	-
		NEW RENEWABLE ENERGY NO.1 JSC	-
		KCE MI 4, LLC	-
		KCE IN 4, LLC	-
		KCE IN 5, LLC	-
		KCE IA 1, LLC	-
		KCE IL 3, LLC	-
		KCE WI 1, LLC	-
		KCE MA 4, LLC	-
		KCE ID 1, LLC	-
		KCE ID 2, LLC	-
		KCE ID 3, LLC	-
		KCE NY 30, LLC	-
		KCE NY 31, LLC	-
		KCE NY 34, LLC	-
		KCE NE 1, LLC	-
		KCE NE 2, LLC	-
		KCE CA 1, LLC	-
		KCE CA 2, LLC	-
		KCE CA 3, LLC	-
		KCE NV 1, LLC	-
		KCE NV 2, LLC	-
		KCE NY 35, LLC	-
		KCE TX 30, LLC	-
		KCE NY 36, LLC	-
		KCE TX 31, LLC	-
		KCE CT 11, LLC	-
		KCE CA 4, LLC	-
		KCE CA 5, LLC	-
		KCE CA 6, LLC	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		KCE CA 7, LLC	-
		KCE NV 3, LLC	-
		KCE IL 4, LLC	-
		Green & Connect Capital, Inc.	-
		Ningbo SK Performance Rubber Co., Ltd.	-
		SABIC SK Nexlene Company Pte.Ltd.	-
		Sino-Korea Green New Material (JiangSu) Ltd.	-
		SK Functional Polymer, S.A.S	-
		SK GC Americas, Inc.	-
		SK Geo Centric (Beijing) Holding Co., Ltd.	-
		SK Geo Centric Brazil LTDA	-
		SK Geo Centric China Ltd.	-
		SK Geo Centric International Trading (Shanghai) Co., Ltd.	-
		SK Geo Centric Investment Hong Kong Ltd.	-
		SK Geo Centric Japan Co., Ltd.	-
		SK Geo Centric Singapore Pte. Ltd.	-
		SK Geo Centric International Trading (Guangzhou) Co., Ltd.	-
		SK Primacor Americas LLC	-
		SK Primacor Europe, S.L.U.	-
		SK Saran Americas LLC	-
		SK Chemicals (Shanghai) Co., Ltd	-
		SK Chemicals (Suzhou) Co., Ltd	-
		SK Chemicals (Yantai) Co., Ltd.	-
		SK Chemicals America	-
		SK Chemicals GrmbH	-
		SK Chemicals Malaysia	-
		Shuye-SK Chemicals(Shantou) Co., Ltd.	-
		AI ALLIANCE, LLC	-
		Atlas Investment Ltd.	-
		Axess II Holdings	-
		CYWORLD China Holdings	-
		Deutsche Telekom Capital Partners Venture Fund II Parallel GrmbH & Co. KG	-
		SK TELECOM(CHINA)HOLDING CO.,Ltd.	-
		SKTA Innopartners, LLC	-
		ULand Company Limited	-
		YTK Investment Ltd.	-
		SK Telecom Americas, Inc.	-
		SK Telecom China Fund 1 L.P.	-
		SK Telecom Innovation Fund, L.P.	-
		SK telecom Japan Inc.	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK Telecom Venture Capital, LLC	-
		SK Global Healthcare Business Group Ltd.	-
		SK Latin America Investment S.A.	-
		SK MENA Investment B.V.	-
		SK planet Japan Inc.	-
		SK Technology Innovation Company	-
		Global Opportunities Breakaway Fund	-
		Global opportunities Fund, L.P	-
		SAPEON Inc.	-
		FREEDOM CIRCLE CAPITAL, INC.	-
		Montague ESG CAPITAL, LLC.	-
		T1 esports US, Inc.	-
		SK Energy Americas Inc.	-
		SK Energy Europe, Ltd.	-
		SK Energy International Pte, Ltd.	-
		SK Terminal B.V.	-
		SCODYS PTE. LTD.	-
		SK Planet Global Holdings Pte. Ltd.	-
		SK Planet, Inc.	-
		Gauss Labs Inc.	-
		HITECH Semiconductor (Wuxi) Co.,Ltd. (HITECH)	-
		SK APTECH Ltd.	-
		SK Hynix (Wuxi) Education Service Development Co., Ltd.	-
		SK hynix (Wuxi) Education Technology Co., Ltd.	-
		SK hynix (Wuxi) Industry Development Ltd.	-
		SK hynix (Wuxi) Investment Ltd.	-
		SK hynix (Wuxi) Semiconductor Sales Ltd.	-
		SK hynix America Inc.	-
		SK hynix Asia Pte.Ltd.	-
		SK hynix cleaning(Wuxi) Ltd.	-
		SK hynix Deutschland GmbH	-
		SK hynix Happiness (Wuxi) Hospital Management Ltd.	-
		SK hynix Italy S.r.l	-
		SK hynix Japan Inc.	-
		SK hynix memory solutions America, Inc.	-
		SK hynix memory solutions Eastern Europe, LLC.	-
		SK hynix memory solutions Taiwan, Inc.	-
		SK hynix NAND Product Solutions (Beijing) Co., Ltd.	-
		SK Hynix NAND Product Solutions (Shanghai) Co., Ltd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Asia Pacific LLC	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SK hynix NAND Product Solutions Canada Ltd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Corp.	-
		SK hynix NAND Product Solutions International LLC	-
		SK hynix NAND Product Solutions Israel Ltd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Japan G.K	-
		SK hynix NAND Product Solutions Malaysia Sdn. Bhd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Mexico, S. DE R.L. DE C.V.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Poland sp. Z o.o.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Singapore Pte. Ltd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions Taiwan Co., Ltd.	-
		SK hynix NAND Product Solutions UK Limited	-
		SK hynix Semiconductor (China) Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor (Chongqing) Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor (Dalian) Co., Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor (Shanghai) Co.,Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor Hong Kong Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor India Private Ltd.	-
		SK hynix Semiconductor Taiwan Inc.	-
		SK hynix U.K Ltd.	-
		SK hynix Ventures Hong Kong Limited	-
		Hystars Semiconductor (Wuxi) Co., Ltd	-
		SK hynix system ic (Wuxi) Co., Ltd	-
		SkyHigh Memory Limited Japan	-
		SkyHigh Memory China Limited	-
		SkyHigh Memory Limited	-
		FSK L&S (Jiangsu) Co., Ltd.	-
		FSK L&S (Shanghai) Co., Ltd.	-
		FSK L&S Hungary Kft.	-
		FSK L&S VIETNAM COMPANY LIMITED	-
		FSK L&S USA, Inc.	-
		ONESTORE GLOBAL PTE. LTD.	-
		PHILKO UBINS LTD. CORP	-
		CHONGQING HAPPYNARAE Co., Ltd.	-
		HAPPYNARAE AMERICA LLC.	-
		HAPPYNARAE HUNGARY KFT.	-
		SUZHOU HAPPYNARAE Co., Ltd.	-
		SK bioscience USA, Inc.	-
		KEY FOUNDRY, INC.	-
		KEY FOUNDRY SHANGHAI CO., LTD	-
		KEY FOUNDRY LIMITED	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		GigaX Europe kft.	-
		TGC Square PTE. LTD.	-
		KCE TX 29, LLC	-
		KCE NY 37, LLC	-
		KCE MN 1, LLC	-
		KCE NY 38, LLC	-
		KCE MI 5, LLC	-
		UNAJapan Inc.	-
		8Rivers Services, LLC	-
		Broadwing Company C, LLC	-
		Coyote Clean Power, LLC	-
		Crossbill Clean Energy Ltd.	-
		Meadowmark Company C, LLC	-
		Meadowmark Energy, LLC	-
		Meadowmark Energy HoldCo, LLC	-
		Meadowmark Holdings, LLC	-
		NPEH, LLC	-
		ParkIntuit, LLC	-
		Whitetail Clean Energy Ltd.	-
		Zero Degrees International, Inc.	-
		Zero Degrees Rosella Pty. Ltd.	-
		Zero Degrees Whitetail 1, Ltd.	-
		Zero Degrees Whitetail Dev. Ltd.	-
		Zero Degrees, LLC	-
		SOLWIND ENERGY JOINT STOCK COMPANY	-
		8Rivers Europe Ltd.	-
		Broadwing Holdings, LLC	-
		Coyote Company C, LLC	-
		Coyote Power Holdings, LLC	-
		Zero Degrees Crossbill Dev. Ltd.	-
		SOLTNZ N PTE.LTD.	-
		SK earthon Australia Pty Ltd	-
		ECOVANCE VIETNAM COMPANY LIMITED	-
		SK GEO CENTRIC NEW MATERIAL(ZHEJIANG)CO.,LTD	-
		SK Materials Japan, Inc.	-
		One Store International Holding B.V.	-
		One Store International B.V.	-
		HSAGP ENERGY LLC	-
		Route on Delaware, Inc.	-
		ISC VINA MANUFACTURING COMPANY LIMITED	-
		ISC Japan R&D Center INC	-

상장여부	회사수	기업명	법인등록번호
		SMATECH INC	-
		ISC International, INC	-
		Route on Quebec Ltd.	-
		Voltcycle On Kft	-
		SK hynix America Investment Corporation	-
		TES SBS (US) Holdings LLC	-
		Cormorant Clean Energy, LLC	-
		Center for Breakthrough Medicines Holdings, LLC	-
		Hua Lei Holdings Pte. Ltd.	-
		SKJinhzhou real estate development Co.,Ltd.	-
		Ark1, LLC	-
		ArkN, LLC	-
		KCE IL 5, LLC	-
		KCE IL 6, LLC	-
		KCE NY 40, LLC	-
		KCE MN 3, LLC	-
		KCE AR 1, LLC	-
		KCE MI 7, LLC	-
		KCE OK 5, LLC	-
		KCE OK 6, LLC	-
		SK Life Science Labs, Inc.	-
		Gridflex, Inc.	-
		GridFlex Storage LLC	-
		SA Grid Solutions	-
		11STREET CHINA CO.,LTD	-
		TES Sustainable Battery Solutions Nordics AB	-
		Global AI Platform Corporation	-

주1) SK렌터카는 '24.1.31일자로 상장 폐지

주2) (주)키파운드리는 '24.1.2일자로 SK키파운드리(주)로 사명 변경

주3) (주)한국거래소시스템즈는 '24.1.5일자로 프롭티어(주)로 사명 변경

주4) SKF&NHIS티모르홀딩스(유)는 '24.2.6일자로 티모르홀딩스(유)로 사명 변경

주5) '24.2.14일자로 (주)더비즈 계열 제외

주6) 해외계열회사는 비상장사로 분류함

(* 사명 변경 : SK(주) (舊 SKC&C(주)), 엔티스(주) (舊 SK사이텍(주)), 파주에너지서비스(주) (舊 피엠피(주)), SK엠앤서비스(주) (舊 엠앤서비스(주)), SK매직서비스(주) (舊 매직서비스(주)), SK디스커버리(주) (舊 SK케미칼(주)), SK렌터카서비스(주) (舊 카라이프서비스(주)), (주)드림어스컴퍼니 (舊 (주)아이리버), SK오앤에스(주) (舊 넷웍오앤에스(주)), 울산GPS(주) (舊 당진에코파워(주)), SK렌터카 (舊 AJ렌터카(주)), 당진에코파워(주) (舊 당진에코태양광발전(주)), 나래에너지서비스(주) (舊 위레에너지서비스(주)), SK넥실리스 (舊 케이씨에프테

크놀로지스(주), 디앤디프라퍼티매니지먼트(주) (舊 비엔엠개발(주)), SK머티리얼즈퍼포먼스(주) (舊 SK퍼포먼스머티리얼즈(주)), SK머티리얼즈에어플러스 (舊 SK에어가스(주)), SK에코플랜트(주) (舊 SK건설(주)), SK지오센트릭(주) (舊 SK중합화학(주)), SK월더스(주) (舊 (주)ADT캡스), SK에코엔지니어링(주) (舊 BLH엔지니어링(주)), SK머티리얼즈홀딩스(주) (舊 SK머티리얼즈(주)), SK플러그하이버스(주) (舊 (주)해일로하이드로젠), SK피유코어(주) (舊 미쓰이케미칼앤드에스케이씨폴리우레탄(주)), SK스페셜티(주) (舊 SK머티리얼즈(주)), 디앤디프라퍼티솔루션(주) (舊 디앤디리빙솔루션(주)), SK엔무브(주) (舊 SK루브리컨츠(주)), SK레조낙(주) (舊 SK쇼와덴코(주)), SK엔펠스(주) (舊 SKC솔믹스(주)), SK오션플랜트(주) (舊 삼강엠엔티(주)), SK일렉링크(주) (舊 에스에스차저(주)), (주)유엔에이디지털 (舊 (주)에이엔티에스), (주)유엔에이엔지니어링 (舊 유빈스(주)), (주)리뉴원 (舊 대원그린에너지(주)), 리뉴콘대원(주) (舊 대원하이테크(주)), 리뉴로지스(주) (舊 (주)이메디원로지스), 리뉴에너지충북(주) (舊 (주)클렌코)

3. 타법인출자 현황(상세)

(기준일: 2024년 06월 30일)

(단위: 백만원, 주, %)

법인명	상장 여부	최초취득일자	출자 목적	최초취득금액	기초잔액			증가(감소)			기말잔액			최근사업연도 재무현황	
					수량	지분율	장부 가액	취득(처분)		평가 손익	수량	지분율	장부 가액	총자산	당기 순이익
								수량	금액						
클린에너지위탁관리 부동산투자회사(주)	비상장	2021년 07월 05일	투자	300	68,331,364	100	338,957	-	-	-	68,331,364	100	338,957	802,371	4,673
도달밸류제1호 위탁관리부동산 투자회사(주)	비상장	2022년 09월 26일	투자	300	21,655,000	100	421,400	-	-	-	21,655,000	100	421,400	680,415	-76
클린인더스트리얼 위탁관리부동산 투자회사(주)	비상장	2023년 09월 12일	투자	300	64,600,000	80	320,300	-	-	-	64,600,000	80	320,300	1,198,315	2,646
합 계					154,586,364	-	1,080,657	-	-	-	154,586,364	-	1,080,657	2,681,101	7,243

(주1) 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)의 전체 발행 주식 80.6백만주 중 당사가 보유한 주식수는 64.6백만주로 지분율은 80.15%이고, 의결권이 있는 전체 발행주식 72.6백만주 중 당사가 보유한 주식수는 64.6백만주로 의결권 지분율은 88.98%입니다.

【 전문가의 확인 】

1. 전문가의 확인

- 해당사항 없습니다.

2. 전문가와의 이해관계

- 해당사항 없습니다.