

영 업 보 고 서

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 30일까지

에스케이리츠운용(주)

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영업보고서 (제 5 기 2 분기)

에스케이리츠운용 주식회사

2025년 04월 01일부터

2025년 06월 30일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2021.03.26 국토교통부 설립인가

2021.03.26 에스케이리츠운용(주) 설립

2021.11.05 자산관리 및 부동산 등에 대한 자문업무 변경인가

2022.12.14 위탁받은 부동산 등에 대한 취득, 관리 및 처분업무 변경인가

2. 영업의 개요

- 1) 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사로 설립되어, 부동산투자회사법에 따라 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁 받은 자산을 부동산투자회사법에서 정하는 방법으로 투자·운용하는 업무
- 2) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무
 - 가. 부동산투자회사법 또는 다른 법률에 따라 허용된 업무
 - 나. 조세특례제한법 제104조의 31 제1항에 해당하는 법인의 자산관리, 운용 및 처분에 관한 업무. 다만, 조세특례제한법 시행령 제104조의 28 제4항 제2호의 요건을 충족한 경우만 해당
 - 다. 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리 및 처분과 관련된 업무. 다만, 자산유동화에 관한 법률 제2조 제5호에 따른 유동화전문회사의 자산관리를 겸영(兼營)할 수 없음
 - 라. 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문 업무. 다만, 부동산투자회사법 제23조에 따른 부동산투자자문회사의 업무는 제외
 - 마. 부동산투자회사법 시행령 제19조 제3항에 따른 사무수탁회사의 업무
 - 바. 부동산의 임대관리업무
- 3) 1호 내지 2호에 부대되는 일체의 제반 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

연월일	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2021.03.26	보통주	7,000	7,000	설립 자본금

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근여부	자산운용 전문인력여부
장근준	대표이사	2025.01.02	2027.03.29	SUPLEX추구협의회 전략지원팀 전략담당임원	상근	비해당
백민주	사내이사	2021.03.26	2027.03.29	SUPLEX추구협의회 CIFC 팀장	상근	해당
권병돈	비상무이사	2024.03.29	2027.03.29	SK(주) 재무전략담당임원	비상근	비해당
김완영	감사	2021.03.26	2027.03.29	SK(주) 재무운영담당임원	비상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
본부장	백민주	SUPLEX추구협의회 CIFC 팀장
본부장	주인규	SK리츠운용 경영관리실 총괄
팀장	전혁주	제이알투자운용 리츠운용팀장
팀장	이영호	코람코자산신탁 리츠지원팀장
팀장	이상윤	한국부동산원 리츠심사단
PL	이지훈	KB자산운용 리츠투자팀
PL	장민호	코람코자산신탁 리츠사업본부
PL	김보미	코람코자산신탁 투자팀
PL	백승엽	NH농협리츠운용 투자운용본부
PL	천상환	NH농협리츠운용 투자운용본부
PL	김도균	CBRE Property Management
PL	이혜숙	에스원 빌딩운영그룹부
PL	길소정	SK리츠운용 경영관리팀
PL	최기빈	한국투자리얼에셋운용 리츠본부
PL	최우섭	이지스자산운용 KAM부문 개발사업관리실
PL	이민하	SK디앤디 개발솔루션1
계	16 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
SK리츠운용(주)	2021.03.26	서울특별시 중구 세종대로 136 서울파이낸스빌딩 15층 (Tel : 02-6353-7000) (Fax : 02-6353-7099)	24

7. 재무상태표

당기 제 5 기 2 분기 20 25 년 6 월 30 일 현재
 전기 제 4 기 기말 20 24 년 12 월 31 일 현재

회사명: 에스케이리츠운용주

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 2 분기		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		8,189,163,706		9,155,963,005
현금및현금성자산	8,189,163,706		9,155,963,005	
기타예치금				
2. 유가증권		-		-
당기손익인식금융자산				
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		-		-
대여금				
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		36,507,833		102,640,693
토지				
건물				
기타	36,507,833		102,640,693	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		8,910,259,099		9,368,304,851
매출채권	2,794,943,158		2,729,354,515	
미수금	18,100		47,800	
미수수익	104,923,826		102,525,843	
선급금	1,700,000		2,000,000	
선급비용	3,293,500		8,933,500	
보증금	603,526,000		603,526,000	
파생상품자산	0		0	
무형자산	2,751,237,171		2,764,577,332	
이연법인세자산	261,954,364		567,073,618	
매각예정자산	0		0	
기타	2,388,662,980		2,590,266,243	
자 산 총 계		17,135,930,638		18,626,908,549
II. 부 채				
1. 차입부채		-		-
차입금				
사채				
2. 기타부채		2,570,771,513		4,969,392,800
매입채무	0			
미지급금	163,694,217		223,442,842	

미지급비용	1,028,707,955		2,620,201,308	
선수수익	0			
선수금	0			
예수금	29,154,641		37,761,070	
파생상품부채	0			
임대보증금	0			
순확정급여채무	169,208,559			
충당부채	78,488,424		77,814,583	
당기법인세부채	466,284,837		1,166,349,891	
기타	635,232,880		843,823,106	
부 채 총 계		2,570,771,513		4,969,392,800
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		7,000,000,000		7,000,000,000
보통주자본금	7,000,000,000		7,000,000,000	
종류주자본금				
2. 자본잉여금		-		-
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		-		-
주식할인발행차금				
기타				
4. 기타포괄손익누계액		-		-
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		7,565,159,125		6,657,515,749
자 본 총 계		14,565,159,125		13,657,515,749
부 채 및 자 본 총 계		17,135,930,638		18,626,908,549

8. 손익 계산서

당기 제 5 기 2 분기

20 25 년 4 월 1 일 ~ 20 25 년 6 월 30 일

전기 제 4 기 2 분기

20 24 년 4 월 1 일 ~ 20 24 년 6 월 30 일

회사명: 에스케이리츠운용주

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	2,703,824,466	5,218,051,686	2,442,118,100	4,884,236,200
1. 수수료수익	2,703,824,466	5,218,051,686	2,442,118,100	4,884,236,200
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	2,703,824,466	5,218,051,686	2,442,118,100	4,884,236,200
리츠자산매입수수료수익				
리츠운용수수료수익	2,540,857,417	5,055,084,637	2,442,118,100	4,884,236,200
리츠자산매각수수료수익	162,967,049	162,967,049		
리츠운용관련기타수익				
기타				
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	1,223,081,076	2,961,396,937	1,510,233,759	3,169,914,599
1. 이자비용	-	-	-	-
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	1,223,081,076	2,961,396,937	1,510,233,759	3,169,914,599
급여	597,756,105	1,220,144,975	719,293,215	1,410,948,888
퇴직급여	94,112,238	188,224,476	88,469,514	176,939,028
복리후생비	179,139,861	474,582,699	189,029,125	484,844,412
임차료	44,355,973	88,443,881	42,442,043	84,622,559
지급수수료	57,045,492	365,277,497	157,443,940	263,519,161
접대비	30,387,510	68,917,450	40,566,080	98,327,292
감가상각비	105,127,103	254,574,343	151,509,314	302,945,803
세금과공과	3,237,380	14,931,040	3,861,570	12,369,120
기타	111,919,414	286,300,576	117,618,958	335,398,336
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	1,480,743,390	2,256,654,749	931,884,341	1,714,321,601
IV. 영업외수익	55,930,496	124,166,015	88,463,573	449,007,129
이자수익	55,930,488	124,137,368	88,463,568	255,798,390
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				

임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	8	28,647	5	193,208,739
V. 영업외비용	6,377,586	9,641,028	3,537,597	7,477,862
이자비용	3,377,586	6,641,028	3,537,597	7,477,862
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금	3,000,000	3,000,000		
총당부채전입				
기타				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,530,296,300	2,371,179,736	1,016,810,317	2,155,850,868
VII. 법인세비용(수익)	201,113,769	402,475,487	-376,695,391	-140,230,323
VIII. 당기순이익(손실)	1,329,182,531	1,968,704,249	1,393,505,708	2,296,081,191
IX. 기타포괄이익(손실)	-61,060,873	-61,060,873	-27,797,106	-27,797,106
X. 총포괄이익(손실)	1,268,121,658	1,907,643,376	1,365,708,602	2,268,284,085
X I. 주당이익	949	1,406	995	1,640

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	2021.04.12	위탁회사의 설립등기일('21.03.15)로부터 위탁회사의 청산종결일과 본 계약이 해지, 해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지	위탁회사 자산의 투자, 운용 업무	-	
클린에너지위탁관리부동산 투자회사(주)	2021.04.12	위탁회사의 설립등기일('21.03.15)로부터 위탁회사의 청산종결일과 본 계약이 해지, 해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지	위탁회사 자산의 투자, 운용 업무	-	
토털밸류제1호위탁관리부 동산투자회사(주)	2022.09.21	위탁회사의 설립등기일('22.08.02)로부터 위탁회사의 청산종결일과 본 계약이 해지, 해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지	위탁회사 자산의 투자, 운용 업무	-	
클린인더스트리얼위탁관 리부동산투자회사(주)	2023.08.03	위탁회사의 설립등기일('23.06.16)로부터 위탁회사의 청산종결일과 본 계약이 해지, 해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지	위탁회사 자산의 투자, 운용 업무	-	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
- PFV 자산관리 및 운용업무 - 부동산 또는 부동산 관련 증권의 취득, 처분 등에 대한 자문업무	부동산투자회사법 시행령 제21조 제1항 제2호 및 제4호에 따른 업무	2021.11.05	경영업무 추가 관련 변경인가 승인完(2021.11.05)
- 다른 법인으로부터 위탁받은 부동산 또는 부동산 관련 증권의 취득, 관리 및 처분과 관련된 업무 (단, 유동화전문회사의 자산관리 경영불가)	부동산투자회사법 시행령 제21조 제1항 제3호에 따른 업무	2022.12.14	경영업무 추가 관련 변경인가 승인完(2022.12.14)

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
에스케이위탁관리부동산 투자회사(주)	28,613	4,545	-	33,158	25년6월말 기준 투자부동산 평가 방법 변경(원가→공정가치 모형)에 따른 자산규모 증가 ※기초항목은 '25.5.14 제출한 25년1분기 영업보고서 기준임.
클린에너지위탁관리부동 산투자회사(주)	7,895	1,481	-	9,376	상 동
토털밸류제1호위탁관리부 동산투자회사(주)	6,776	294	-	7,070	상 동
클린인더스트리얼위탁관 리부동산투자회사(주)	11,735	452	-	12,187	상 동
총 계	55,019	6,772	-	61,791	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	에스케이위탁관리부동산투자회사(주)
매입수수료	매입가액의 0.5%
운용기본수수료	매입가액의 0.2% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수
운용성과보수	(당해 결산기 '수수료 등 차감 전 배당액' - 직전 결산기까지 최고 '수수료 등 차감 전 배당액') × 일평균발행주식수 × 25% 단, 자본전입배당 등 정관에서 정한 자산의 투자·운용 외 활동으로 증가한 주당 배당액은 '수수료 등 차감 전 배당액'에 산입하지않음.
매각기본보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] 처분가액의 0.7% [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄) × 처분비율 × 0.7%
매각성과보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) × 10% - 기지급자산관리성과수수료누계액 [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) × 처분비율 × 10% - 기지급자산관리성과수수료누계액
기타수수료	[개발보수] 전체 사업비(토지비, 금융비용 제외) × 5%

구 분	클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)
매입수수료	매입가액의 0.5%
운용기본수수료	매입가액의 0.22% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수
운용성과보수	없음
매각기본보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] 처분가액의 0.7% [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄) × 처분비율 × 0.7%
매각성과보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액 [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) × 처분비율 × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액
기타수수료	[개발보수] 전체 사업비(토지비, 금융비용 제외) × 5%

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)
매입수수료	금 육십사억이천만원(₩6,420,000,000)
운용기본수수료	[최초지급월~4년차(48개월간)] 매입가액의 0.2% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수 [최초 4년차 후(48개월 후)] 매입가액의 0.3% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수
운용성과보수	없음
매각기본보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] 처분가액의 0.7% [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄) × 처분비율 × 0.7%
매각성과보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] (처분가액 - 매입가액 - 처분수수료) × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액 [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액 - 처분수수료) × 처분비율 × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액
기타수수료	[개발보수] 전체 사업비(토지비, 금융비용 제외) × 5%

구 분	클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)
매입수수료	매입가액의 0.75%
운용기본수수료	매입가액의 0.35% ÷ 365(윤년 366) × 소유권보유일수
운용성과보수	없음
매각기본보수	없음
매각성과보수	[처분자산이 실물 부동산인 경우] (처분가액 - 매입가액) × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액 [처분자산이 실물 부동산 외의 자산인 경우] (처분자산의 총가치 + 프리미엄 - 매입가액) × 처분비율 × 10% - "모리츠"자산관리성과수수료누계액
기타수수료	[개발보수] 전체 사업비(토지비, 금융비용 제외) × 5%

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	5,218	97.68%	
기타수익	124	2.32%	
총수익	5,342	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
1. 에스케이위탁관리부동산투자회사(주)	1,696	32.50%	
2. 클린에너지위탁관리부동산투자회사(주)	962	18.44%	
3. 토털밸류제1호위탁관리부동산투자회사(주)	616	11.81%	
4. 클린인더스트리얼위탁관리부동산투자회사(주)	1,944	37.26%	
수수료 계	5,218	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	124	100.00%	
기타	-	0.00%	
기타수익 계	124	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
급여	1,220	41.06%	
퇴직급여	188	6.33%	
복리후생비	475	15.99%	
임차료	88	2.96%	
지급수수료	365	12.29%	
접대비	69	2.32%	
감가상각비	255	8.58%	
세금과공과	15	0.50%	
이자비용	7	0.24%	
기타	289	9.73%	
비용 계	2,971	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
해당사항 없음				

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					