

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

이 사 회 의 사 록

1. 일 시 : 2025년 10월 1일(수) 10시 00분
2. 장 소 : 서울특별시 중구 세종대로 136, 서울파이낸스센터 15층
SK리츠운용 대회의실
3. 참 석 자 :
이사총수 [3]명 출석이사수 [3]명

의장인 법인이사 에스케이리츠운용 주식회사의 대표자 장근준은 의장석에 등단하여 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언한 후, 금일 이사회 의안을 부의하고 심의를 구하다.

제1호 의안 : 부동산 매매계약 체결의 건

의장은 회사의 부동산 매매계약 체결에 관하여 회의자료를 통해 설명한 후 그 승인을 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

제2호 의안 : 부동산 임대차계약 체결의 건

의장은 회사의 부동산 임대차계약 체결에 관하여 회의자료를 통해 설명한 후 그 승인을 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

제3호 의안 : 차입 및 사채발행계획 승인의 건

의장은 회사의 차입 및 사채발행계획 승인에 관하여 회의자료를 통해 설명한 후 그 승인을 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

제4호 의안 : 주주명부 기준일 설정의 건

의장은 회사의 주주명부 기준일 설정에 관하여 회의자료를 통해 설명한 후 그 승인을 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

제5호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 및 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 임시주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한즉, 참석한 이사 전원의 찬성으로 다음과 같이 승인하다.

- 다 음 -

1. 임시주주총회 소집

- 개최일시 : 2025년 11월 18일(화) 10시 00분
- 개최장소 : 서울시 종로구 새문안로 5길 31
센터포인트광화문 빌딩 지하 1층

2. 임시주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안: 부동산 매매계약 체결의 건
- 제 2 호 의안: 부동산 임대차계약 체결의 건
- 제 3 호 의안: 차입 및 사채발행계획 승인의 건
- 제 4 호 의안: 자산보관계약 변경의 건

이상으로 의장은 금일 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다. (종료시간 : 10시 30분)

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석한 이사들이 다음에 기명 날인하다.

2025년 10월 1일

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

법인이사 에스케이리츠운용 주식회사



감독이사 김 재 정



감독이사 최 재 영



2025 년 제 13 차
이사회 회의자료



에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사
2025년 제 13 차 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2025년 10월 01일(수) 10시 00분

◇ 장 소 : 서울특별시 중구 세종대로 136 서울파이낸스센터
15층 SK리츠운용 대회의실

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 부동산 매매계약 체결의 건
- 제 2 호 의안 : 부동산 임대차계약 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 차입 및 사채발행계획 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 주주명부 기준일 설정의 건
- 제 5 호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건



제 1 호 의안	부동산 매매계약 체결의 건 (대규모 내부거래 승인의 건)
----------	------------------------------------

□ 관련 근거

➤ 정관 제 41 조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

7. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

➤ 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제26조 【대규모내부거래의 이사회 의결 및 공시】

- 공시대상기업집단에 속하는 회사가 대규모(100억원 이상 또는 회사의 자본금, 자본총계 중 큰 금액의 5%이상) 내부거래를 하고자 할 때에는 사전에 이사회 의결 및 공시 필요

➤ 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한)

① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 제1항 각호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다.

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자

2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

2. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래

□ 체결 목적

- SK 텔레콤 및 SK 플레닛으로부터 SK 플레닛판교사옥(가칭 SK-P 타워, 이하 “SK-P 타워”라 한다)

매입 후 부동산 임대차 계약을 체결하여, 임대 운영을 통해 투자자에게 안정적으로 배당을 지급하고자 함.

□ 부동산 매매계약 주요내용 (세부 사항은 첨부 1. 부동산매매계약서(안) 참조)

구 분	내 용
매도인	에스케이텔레콤 주식회사(59.8%), 에스케이플레닛 주식회사(40.2%)
매매 목적물	SK-P 타워 (경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1)
매매대금	매매대금 360,700,000,000 원 - 에스케이텔레콤 주식회사 215,698,600,000 원 - 에스케이플레닛 주식회사 145,001,400,000 원 * 위 매매금액은 부동산투자회사법 제 22 조의 2 제 3 항 및 동법 시행령 제 20 조 제 3 호에 의거, 감정평가액의 90% 에서 110% 이내에서 결정된 가격임.
계약체결일	2025 년 11 월 19 일(예정)
거래종결일	2025 년 11 월 26 일(예정)

□ 대규모 내부거래 주요 내용 (특수관계인으로부터 부동산 매수)

- 당사와 SK텔레콤 주식회사(거래금액 2,157 억원) 및 SK플래닛 주식회사(거래금액 1,450 억원)의 부동산매매계약은 거래금액이 각각 100 억원을 초과하는 대규모 거래로서, 공시대상기업집단에 속하는 회사간의 내부 거래이므로, 공정거래법상 대규모 내부거래에 해당함
- 따라서 사전에 이사회 의결을 거치고 공시하고자 함

1) SK텔레콤㈜

거래상대방		SK텔레콤㈜	회사와의 관계	계열회사
부동산 매수내역	가. 매매일자	2025년 11월 26일(예정)		
	나. 거래대상	SK플래닛판교사옥 토지 및 건물의 지분 1000분의 598 - 토지 (대지면적 6,717㎡, 2,032평)의 지분 1000분의 598 - 건물 (연면적 49,679.1㎡, 15,028평)의 지분 1000분의 598		
	다. 소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1		
	라. 거래금액	215,699백만원		
거래의 목적		회사는 SK플래닛판교사옥의 토지 및 건물을 매입 후 에스케이텔레콤 주식회사에 임대하여 임대수익을 창출하고자 함		

2) SK플래닛㈜

거래상대방		SK플래닛㈜	회사와의 관계	계열회사
부동산 매수내역	가. 매매일자	2025년 11월 26일		
	나. 거래대상	SK플래닛판교사옥 토지 및 건물의 지분 1000분의 402 - 토지 (대지면적 6,717㎡, 2,032평)의 지분 1000분의 402 - 건물 (연면적 49,679.1㎡, 15,028평)의 지분 1000분의 402		
	다. 소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1		
	라. 거래금액	145,001백만원		
거래의 목적		회사는 SK플래닛판교사옥의 토지 및 건물을 매입 후 에스케이플래닛 주식회사에 임대하여 임대수익을 창출하고자 함		

□ 의결사항

- 본 이사회 및 임시주주총회의 결의를 받아 매도인과 SK-P 타워에 대한 부동산 매매계약을 체결하고자 함.
- 매매계약 체결 및 대규모 내부거래 공시 등 기타 세부사항은 법인이사(SK 리츠운용㈜)에 위임함.

◇ 첨부 1. 부동산매매계약서(안) 1부.



제 2 호 의안	부동산 임대차계약 체결의 건 (대규모 내부거래 승인의 건)
----------	-------------------------------------

□ 관련 근거

- 정관 제41조 (이사회 결의사항)
 - 7. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안
- 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제26조 【대규모내부거래의 이사회 의결 및 공시】
 - 공시대상기업집단에 속하는 회사가 대규모(100억원 이상 또는 회사의 자본금, 자본총계 중 큰 금액의 5%이상) 내부거래를 하고자 할 때에는 사전에 이사회 의결 및 공시 필요
- 부동산투자회사법 제22조의 2(위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁 등)
 - ③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거래는 그러하지 아니하다.
- 부동산투자회사법 시행령 제20조(위탁관리 부동산투자회사의 거래 제한의 예외)

법 제22조의2제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 말한다.

 - 6. 위탁관리 부동산투자회사 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래
- 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한)
 - ① 부동산투자회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제21조 제1항 각호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다.
 - 2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10이상 보유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
 - ② 제1항에도 불구하고 부동산투자회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
 - 3. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 대통령령으로 정하는 거래
- 부동산투자회사법시행령 제34조(부동산투자회사의 거래 제한의 예외)
 - ② 법 제30조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 거래”란 다음 각 호의 거래를 말한다.
 - 1. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

□ 체결 목적

- SK 텔레콤 및 SK 플래닛으로부터 SK-P 타워를 매입 후 부동산 임대차 계약을 체결하여, 임대 운영을 통해 투자자에게 안정적으로 배당을 지급하고자 함.



□ 임대차계약 주요내용 (세부 사항은 첨부 2 부동산임대차계약서(안) 참조)

1) SK 텔레콤㈜

구 분	내 용
임차인	SK 텔레콤㈜
임대차목적물	경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1 SK-P 타워 지하 1층, 지상 1층, 10층 각 일부 지상 3층, 7층, 8층, 9층 전부 임대면적 : 27,456.50 m ²
임대차기간	2025년 11월 26일부터 2030년 11월 25일까지 (60개월)
임대료 및 관리비	월 임대료 789,032,000 원, 월 관리비 332,224,000 원
임대료 및 관리비 인상률	임대차개시일로부터 매 1년이 되는 날마다 각 3.0% 인상
임대차보증금	7,890,320,000 원

2) SK 플레닛㈜

구 분	내 용
임차인	SK 플레닛㈜
임대차목적물	경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1 SK-P 타워 지상 1층, 10층 각 일부 지상 2층, 4층, 5층 전부 임대면적 : 17,276.51 m ²
임대차기간	2025년 11월 26일부터 2030년 11월 25일까지 (60개월)
임대료 및 관리비	월 임대료 496,483,300 원, 월 관리비 209,045,600 원
임대료 및 관리비 인상률	임대차개시일로부터 매 1년이 되는 날마다 각 3.0% 인상
임대차보증금	4,964,833,000 원



□ 대규모 내부거래 주요 내용 (특수관계인에 대한 부동산 임대)

- 당사와 SK텔레콤 주식회사의 임대차계약의 거래금액(연간 97 억원, 첫째 임대료 기준)이 공시 기준인 100 억원을 초과하지 않으나, 연간 임대료가 3% 씩 인상되어 거래기간 내 공시 기준인 100 억원을 초과하게 되므로 보수적으로 이사회 의결을 거치고 공정거래법에 따라 공시하고자 함

거래상대방	SK 텔레콤(주)		회사와의 관계	계열회사
부동산 임대내역	가. 임대일자	2025 년 11 월 26 일		
	나. 임대목적물	SK-P 타워의 지하 1 층, 지상 1 층, 10 층 각 일부 지상 3 층, 7 층, 8 층, 9 층 전부		
	다. 소재지	경기도 성남시 분당구 삼평동 623, 623-1		
	라. 거래내역	임대기간	2025.11.26 ~ 2030.11.25 (5 년)	
		거래금액(*)	9,713 백만원	
		보증금	7,890 백만원	
		연간임대료	9,468 백만원	

(*) 거래금액 = 연간임대료 + 환산 연간임대료(보증금 x 부가가치세법 시행규칙 제 47 조의 이자율(3.1%))

□ 의결사항

- 본 이사회 및 임시주주총회의 특별결의를 받아 위 각 임차인과 SK-P 타워에 대한 부동산 임대차 계약을 체결하고자 함.
- 부동산 임대차 계약 체결 및 대규모 내부거래 공시 등 기타 세부사항은 법인이사(SK 리츠운용㈜)에 위임함.

◇ 첨부 2. 부동산임대차계약서(안) SK텔레콤(주) 1부.



제 3 호 의안

차입 및 사채발행계획 승인의 건

□ 관련 규정

➤ 부동산투자회사법 제29조 (차입 및 사채 발행)

- ① 부동산투자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

➤ 정관 제41조 (이사회의 결의사항)

- 이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.
- 2. 차입 및 사채발행에 관한 사항

➤ 정관 제49조 (차입 및 사채의 발행)

- ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부동산투자회사법 시행령 제33조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 회사는 이사회 결의에 따라 위 금융기관 외의 자로부터 차입할 수 있다.

□ 차입 및 사채발행 계획안(차입 및 사채발행한도)

- 당사는 11월 26일 SK-P타워를 신규자산으로 편입 예정임에 따라 해당 자산 매입에 필요한 자금을 담보대출 및 전자단기사채 등을 통해 조달하고자 차입 및 사채발행을 추진할 계획임.
- 금리 및 시장상황 등 제반 여건을 고려하여 전체 4,500억원 한도 내에서 진행 예정이며, 차입 및 사채 발행 방법은 유동적으로 변경 가능함.
- 실행기간: 2025년 제1차 임시주주총회 결의일 ~ 2025. 12. 31

□ 의결사항

- 본 이사회 및 임시주주총회의 특별결의를 통해 4,500억원 내에서 차입 및 사채발행한도를 승인하고자 함.
- 상기 한도를 초과하지 않는 범위 내에서 향후 시장 상황 등에 따라 세부적인 내용 및 조건 등은 변경될 수 있으며 차입 및 사채발행 계획과 관련된 금융기관, 금리조건(고정/변동), 금융상품, 상환방법, 조기상환 시기 등 세부적인 사항은 법인이사(SK리츠운용㈜)에 위임함.

제 4 호 의안

주주명부 기준일 설정의 건

□ 관련 규정

➤ 정관 제18조 (기준일)

- ② 회사는 임시 주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회 결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 한다. 회사는 이를 2주간 전에 공고하여야 한다.

➤ 정관 제5조 (공고 방법)

회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지(<http://skreit.co.kr>)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없을 때에는 서울특별시에서 발행되는 매일경제신문에 게재한다.

➤ 상법 제354조(주주명부의 폐쇄, 기준일)

- ① 회사는 의결권을 행사하거나 배당을 받을 자 기타 주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 자를 정하기 위하여 일정한 기간을 정하여 주주명부의 기재변경을 정지하거나 일정한 날에 주주명부에 기재된 주주 또는 질권자를 그 권리를 행사할 주주 또는 질권자로 볼 수 있다.
- ④ 회사가 제1항의 기간 또는 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간전에 이를 공고하여야 한다. 그러나 정관으로 그 기간 또는 날을 지정한 때에는 그러하지 아니하다.

□ 결의내용

- 임시주주총회 개최를 위해 정관 제 18 조 제 2 항에 따라 다음과 같이 주주명부 기준일을 설정하고자 함
- 주주명부 기준일 : 2025 년 10 월 16 일

□ 공고

- 관련 법령 및 규정에 따라 홈페이지 등을 통해 공고 및 공시 예정

□ 의결사항

- 정관 및 본 이사회 결의를 받아 주주명부 기준일을 설정하고자 함.



제 5 호 의안

임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

☐ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시: 2025년 11월 18일(화) 10시 00분
2. 주주총회 개최장소: 서울시 종로구 새문안로 5길 31 센터포인트광화문 빌딩 지하 1층

☐ 임시주주총회 부의안건

- 제1호 의안: 부동산 매매계약 체결의 건
- 제2호 의안: 부동산 임대차계약 체결의 건
- 제3호 의안: 차입 및 사채발행계획 승인의 건
- 제4호 의안: 자산보관계약 변경의 건

☐ 의결사항

- 본 이사회 결의를 받아 2025년 제 1 차 임시주주총회를 소집하고자 함.



[제1호 의안 : 부동산 매매계약 체결의 건]

“이사회 안건1 참조”

[제2호 의안 : 부동산 임대차계약 체결의 건]

“이사회 안건2 참조”

[제3호 의안 : 차입 및 사채발행계획 승인의 건]

“이사회 안건3 참조”

[제4호 의안 : 자산보관계약 변경의 건]

□ 관련 규정

➤ 정관 제28조 (주주총회의 결의사항)

① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 결의한다.

4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항

□ 목적

상기의 제4호 의안에 따라 당사는 SK-P타워의 편입을 위해 부동산매매계약 체결을 진행하고 있으며, 후속 조치로 부동산 실물자산을 자산보관계약 별지 목록에 추가하고자 함 (위탁부동산의 내역 기재)

□ 주요내용

1. 계약대상자: 대한토지신탁 주식회사(부동산)
2. 업무범위: 자산의 보관과 이와 관련된 업무
3. 계약금액: 금 1,250,000 원(VAT 별도)

□ 의결사항

- 본 주주총회의 결의를 받아 대한토지신탁(주)와 자산보관계약을 변경 체결하고자 하며, 계약 체결과 관련된 기타 세부사항은 법인이사(SK리츠운용주)에 위임함