

투 자 보 고 서

2020.07.01 부터 2020.09.30 까지

(제 3 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.11.16

회 사 명 :	(주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(법인이사) 서울투자운용주식회사			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동,서울강남우체국빌딩)			
(전화번호)	02-6958-2300			
(홈페이지)	http://seoulreits.co.kr			
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
(전화번호)		02-6958-2383	성명	신영식 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
(전화번호)		02-6958-2383	성명	신영식 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.09.30 (단위: 원)
총자산	120,021,541,197
자본금	120,000,000,000
부채	70,221,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존립기한 : 별도 정함이 없음 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음.</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2018.10.17 발기인총회 개최
- 2018.10.17 회사설립(자본금 3억원)
- 2018.12.28 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용주]
- 2018.12.28 자산보관위탁계약 체결 [㈜우리은행]
- 2018.12.28 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스㈜]
- 2019.03.26 국토교통부 영업인가
- 2019.04.10 1차 유상증자(증자 후 자본금 250억원)
- 2019.04.30 부동산 취득(서울특별시 중랑구 망우동 525-9,11,21,23)
- 2019.08.30 부동산 취득 (서울특별시 도봉구 창동 691-3,9)
- 2019.10.30 부동산 취득(서울특별시 강북구 미아동 314-4)
- 2019.12.10 부동산 취득(서울특별시 은평구 대조동 221-43,46)
- 2019.12.19 유상증자(증자 후 자본금 756억원)
- 2019.12.27 부동산 취득(서울특별시 마포구 성산동 611-11)
- 2020.02.20 부동산 취득(서울특별시 마포구 창전동 5-57,142)
- 2020.03.04 부동산 취득(서울특별시 강북구 미아동 374-11,42,44)
- 2020.03.31 부동산 취득(서울특별시 관악구 신림동 234-29,3)
- 2020.09.24 부동산 취득(서울특별시 강서구 내발산동 701-7,8)
- 2020.09.29 부동산 취득(서울특별시 마포구 연남동 504-40)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
서울투자운용(주)	110111-6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인 가 2016.6.29 자산관리회사 영업인 가	해당결격사 항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	서울투자운 용(주)	110111- 6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인 가 2016.6.29 자산관리회사 영업인 가	해당결 격사항 없음
감독이사	임세광	66.04.15	삼화회계법인 공인회계사	해당결 격사항 없음
감독이사	조철희	67.01.10	평화건설 부사장	해당결 격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

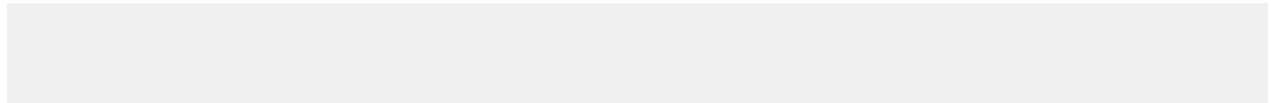
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

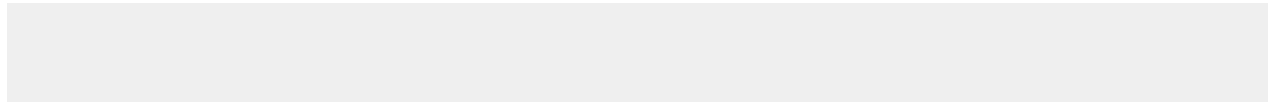
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	8,000,000	5,000	5,000	
기명식	종류주식	16,000,000	5,000	5,000	



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

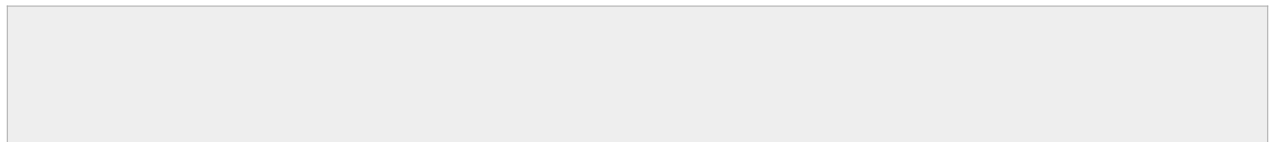
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황



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



2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2018.10. 17	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.04. 10	유상증자	보통주	1,940,000	5,000	5,000	9,700,000,000	10,000,000,000	3233.33%
2019.04. 10	유상증자	종류주	3,000,000	5,000	5,000	15,000,000,000	25,000,000,000	5000.00%
2019.12. 19	유상증자	보통주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	50,300,000,000	101.20%
2019.12. 19	유상증자	종류주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	75,600,000,000	101.20%
2020.09. 22	유상증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	80,300,000,000	6.22%
2020.09. 22	유상증자	종류주	7,940,000	5,000	5,000	39,700,000,000	120,000,000,000	52.51%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

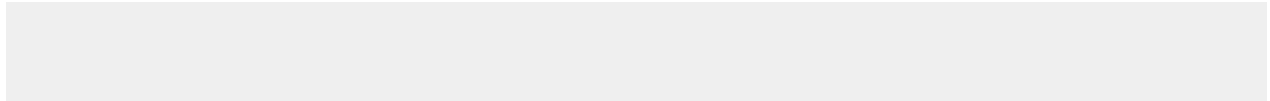
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주)택도 금의운 자운관리 자운관리 부장 수인 리택도 보공사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주식	8,060,000	7,940,000		16,000,000	유상증자
							(53.31%)	(13.36%)		(66.67%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.09.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주식	8,000,000	33.33%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	16,000,000	66.67%	
주요주주	1	50.00%	8,000,000	33.33%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	24,000,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- (1) 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제48조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다. 회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.
- 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다. 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.
- (2) 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.
- 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.
- (3) 사업연도 : 회사의 영업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 영업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	48,906,868	0		
상법상 배당가능이익	48,906,868	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	48,906,868	-	-	-
배당금	48,906,868	0		
주당배당금	2	0		
배당수익율	0.13%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.13%	0.00%	-	-

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	75,787	100.00	119,860	99.87	99.87
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산			161	0.13	0.13
총계	75,787	100.00	120,022	100.00	100.00

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

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

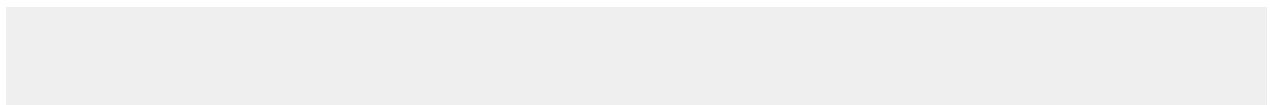
※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 신주발행으로 조성된 자금은 납입일 또는 신주발행일로부터 2년이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	중랑구 망우동 525-9외 3필지	서울특별시 중랑구 망우동525-9,11,21,23	2021.04.30	2019.04.30	없음
2	도봉구 창동 691-3외1필지	서울특별시 도봉구 창동 691-3,9	2021.05.30	2019.08.30	없음
3	강북구 미아동 321-4	서울특별시 강북구 미아동 321-4	2020.09.30	2019.10.30	없음
4	은평구 대조동 221-43외 1필지	서울특별시 은평구 대조동 221-43,46	2021.04.30	2019.12.10	없음
5	마포구 성산동 611-11	서울특별시 마포구 성산동 611-11	2021.04.30	2019.12.27	없음
6	마포구 창전동 5-57외 1필지	서울특별시 마포구 창전동 5-57,142	2021.07.30	2020.02.20	없음
7	강북구 미아동 374-11외 2필지	서울특별시 강북구 미아동 374-11,42,44	2021.07.30	2020.03.04	없음
8	관악구 신림동 234-29외 1필지	서울특별시 관악구 신림동 234-29,3	2021.07.30	2020.03.31	없음
9	강서구 내발산동 701-7외 1필지	서울특별시 강서구 내발산동 701-7,8	2021.12.31	2020.09.24	없음
10	마포구 연남동 504-40	서울특별시 마포구 연남동 504-40	2021.12.31	2020.09.29	없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

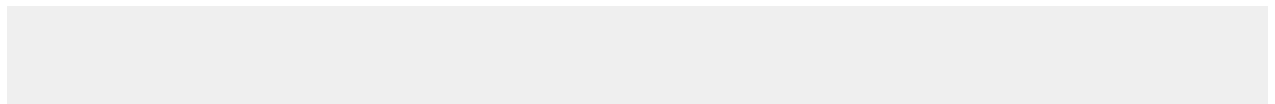
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	종량구 망 우동 525- 9외3필지	4,645								4,645
2	도봉구 창 동 691- 3외1필지	4,046								4,046
3	강북구 미 아동 321- 4	3,271								3,271
4	은평구 대 조동 221- 43외1필지	3,080								3,080
5	마포구 성 산동 611- 11	1,998								1,998
6	마포구 창 전동 5- 57외 1필지	4,434								4,434
7	강북구 미 아동 374- 11외2필지	5,204								5,204
8	관악구 신 림동 234- 29외1필지	2,104								2,104
9	강서구 내 발산동 701-7외 1필지	10,426								10,426
10	마포구 연 남동 504- 40	4,001								4,001

※ 취득원가 재안분에 따른 1번~8번까지의 부동산에 대한 취득가액이 전분기 대비 64백만원 증가되어 당분기에 작성됨.

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	중랑구 망우동 525-9외3필지	636.70	636.70	100.00%	1
2	도봉구 창동 691-3외1필지	701.30	701.30	100.00%	1
3	강북구 미아동 321-4	396.70	396.70	100.00%	1
4	은평구 대조동 221-43외 1필지	383.50	383.50	100.00%	1
5	마포구 성산동 611-11	231.00	231.00	100.00%	1
6	마포구 창전동 5-57외 1필지	491.00	491.00	100.00%	1
7	강북구 미아동 374-11외 2필지	745.00	745.00	100.00%	1
8	관악구 신림동 234-29외 1필지	291.00	291.00	100.00%	1
9	강서구 내발산동 701-7외 1필지	727.40	727.40	100.00%	1
10	마포구 연남동 504-40	336.50	336.50	100.00%	1



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

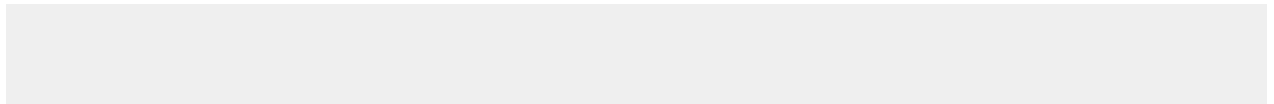
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유예금(MMDA)	우리은행	변동금리	20,809	2,097	
정기예금	하나은행	0.57	10,000	10,000	1개월회전 금리
정기예금	하나은행	0.60	0	10,000	1개월회전 금리
정기예금	하나은행	0.64	0	10,000	2개월회전 금리
정기예금	하나은행	0.80	0	15,000	3개월회전 금리

※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 신주발행으로 조성된 자금은 납입일 또는 신주발행일로부터 2년이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	15	15	
	미수금	110	110	
	선납세금	36	36	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	강서구 내발산동 701-7외 1필지	서울특별시 강서구 내발산동 701-7, 8번지	2020.09.24	9,906	520	
매입	마포구 연남동 504-40	마포구 연남동 504-40	2020.09.29	3,810	191	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
기업자유예금 (MMDA)	우리은행	변동금리	20,809	2,097
정기예금	하나은행	0.57	10,000	10,000
정기예금	하나은행	0.60	0	10,000
정기예금	하나은행	0.64	0	10,000
정기예금	하나은행	0.80		15,000

※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 신주발행으로 조성된 자금은 납입일 또는 신주발행일로부터 2년이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

4. 기타 자산 변경내역

매출채권: 전분기 37백만원, 당분기 15백만원

선납세금: 전분기 36백만원, 당분기 36백만원

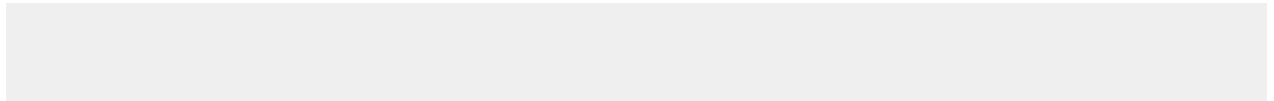
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	135,990,000	84.63%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	24,190,111	15.05%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		501,801	0.31%	
총 수익		160,681,912	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

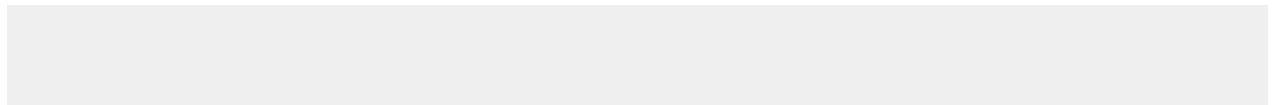


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	중랑구 망우동 525-9외 3필지	21,990,000	16.17%	
2	도봉구 창동 691-3외 1필지	19,080,000	14.03%	
3	강북구 미아동 321-4	15,480,000	11.38%	
4	은평구 대조동 221- 43외1필지	14,610,000	10.74%	
5	마포구 성산동 611-11	9,480,000	6.97%	
6	마포구 창전동 5-57외 1필지	20,490,000	15.07%	
7	강북구 미아동 374- 11외2필지	24,750,000	18.20%	
8	관악구 신림동 234- 29외1필지	10,110,000	7.43%	
9	강서구 내발산동 701- 7외 1필지	0		
10	마포구 연남동 504-40	0		



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

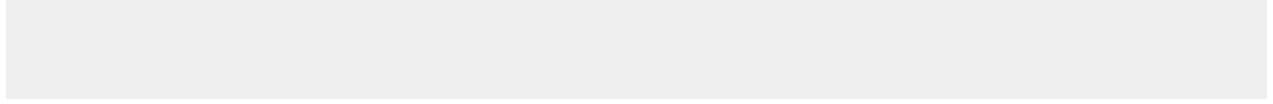
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

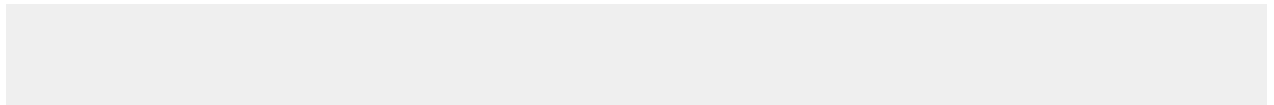
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

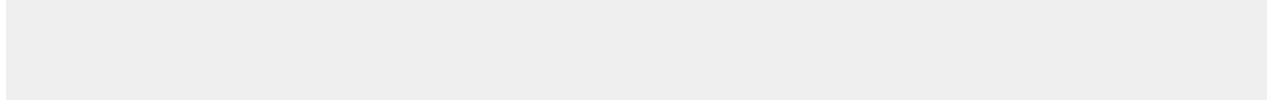
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
기업자유예금(MMDA)	우리은행	변동금리	3,678,225	6,293,019	
정기예금	하나은행	1.58	0	16,560,107	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	22,023,720	328,767	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	22,923,495	350,684	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.76	50,501,605	657,534	3개월 회전 금리



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

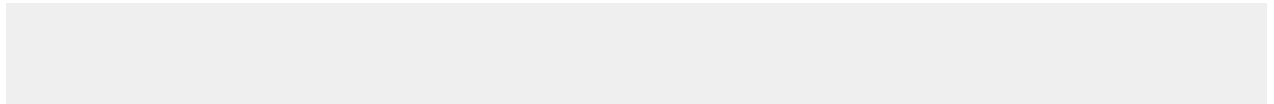


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	42,900,000	39.06%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		66,928,750	60.94%	
총비용		109,828,750	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

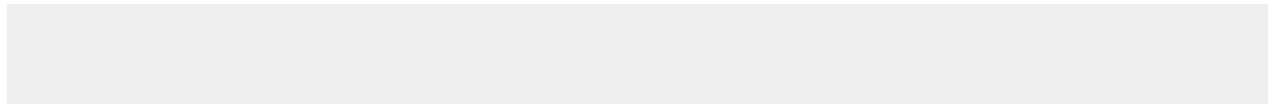
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	토지(중랑구 망우동 525-9외 10건)	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	37,500,000			
부동산관리수수료(PM,FM등)					
자산보관수수료	4,500,000	4,500,000			
일반사무위탁수수료	6,000,000				
기타지급수수료	21,295,000				
유형자산감가상각비					
투자부동산감가상각비					
무형자산감가상각비					
세금과공과	38,990,540				
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	643,210				

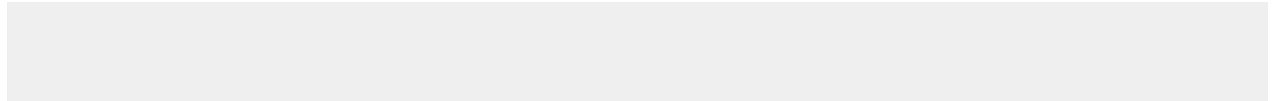
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료(AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		6,000,000
기타지급수수료		21,295,000
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		38,990,540
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		643,210



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	[기본수수료] - 영업인가~최초 유상증자 완료일 - 20,000,000원(VAT별도) - 지급시기:최초 유상증자 완료일로부터 1개월 이내 [운용수수료] - 1차 유상증자일 ~ 청산종결등기일 - 연간 150,000,000원 (VAT별도) - 지급시기:매분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내	37,500,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 연간 24,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금안납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	6,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	- 연간 18,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금안납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	4,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				48,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	0.74	1.30	1.64	0.13

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

1사분기수익률= $\{1+(\text{당분기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^4 - 1$

2사분기수익률= $\{1+(\text{당반기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^2 - 1$

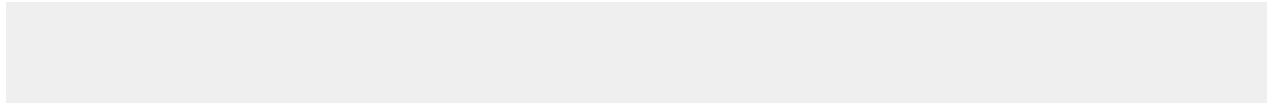
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

4사분기수익률= $(\text{당기순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

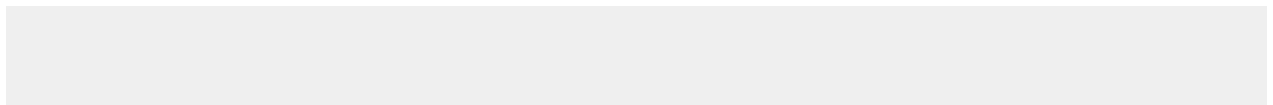
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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



2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2020.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기) 3 분기		제 2 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		76,812,353,145		58,385,777,537
1) 현금및현금성자산	47,097,109,607		53,638,259,682	
3) 매출채권	14,751,000		54,784,677	
5) 미수수익	80,914,028		21,266,675	
7) 기타미수금	110,000,000		6,842,593	
8) 선급금	29,473,176,300		4,645,284,500	
11) 선급법인세	36,402,210		19,339,410	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		43,209,188,052		16,979,505,522
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	43,209,188,052		16,979,505,522	
토지	43,209,188,052		16,979,505,522	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		120,021,541,197		75,365,283,059
1. 유동부채		70,221,000		92,703,191
6) 미지급금	7,332,000		10,449,395	
7) 미지급비용	62,625,000		81,620,196	
8) 예수금	264,000		633,600	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		70,221,000		92,703,191
1. 자본금		120,000,000,000		75,600,000,000
1) 보통주자본금	40,000,000,000		35,300,000,000	
2) 종류주자본금	80,000,000,000		40,300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-589,447,000		-376,327,000
1) 주식할인발행차금	-589,447,000		-376,327,000	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		540,767,197		48,906,868
자 본 총 계		119,951,320,197		75,272,579,868
부 채 및 자 본 총 계		120,021,541,197		75,365,283,059

II. 손익계산서

당기 제 3기 3 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.09.30
 전기 제 2기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	135,990,000	368,222,655	28,555,161	43,215,161
2) 임대료수익	135,990,000	368,222,655	28,555,161	43,215,161
II. 영업비용	109,828,750	225,724,380	61,543,839	136,270,294
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	112,500,000	37,500,000	91,291,209
8) 자산보관수수료	4,500,000	13,500,000	4,500,000	7,565,934
9) 일반사무위탁수수료	6,000,000	18,000,000	6,000,000	10,087,912
10) 기타지급수수료	21,295,000	37,959,240	6,504,999	18,739,399
14) 세금과공과	38,990,540	39,125,660	5,802,090	5,802,090
29) 기타영업비용	643,210	1,939,480	336,750	683,750
III. 영업이익	26,161,250	142,498,275	-32,988,678	-93,055,133
IV. 영업외수익	24,691,912	398,268,925	44,950,909	108,663,158
1) 이자수익	24,190,111	296,032,840	44,950,909	108,625,208
10) 기타영업외수익	501,801	102,236,085	0	37,950
V. 영업외비용	0	3	2	2
10) 기타영업외비용	0	3	2	2
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	50,853,162	540,767,197	11,962,229	15,608,023
VIII. 당기순이익(손실)	50,853,162	540,767,197	11,962,229	15,608,023
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	50,853,162	540,767,197	11,962,229	15,608,023

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석.10. 특수관계자와의 주요거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 3(당) 기 3분기 2020년 09월 30일 현재

제 2(전) 기 3분기 2019년 09월 30일 현재

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 10월 17일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대업, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분 등의 방법으로 자산을 투자, 운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		종류주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	8,000,000	100.00%	-	-
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	-	-	16,000,000	100.00%
합계	8,000,000	100.00%	16,000,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-5. 사업개요

다음의 부지를 매입하여 임대운용(임대주택리츠에 부지 임대 등) 후 처분하는 사업

구분	내역
토 지	서울특별시 중랑구 망우동 525-9외 3필지
	서울특별시 도봉구 창동 691-3외 1필지
	서울특별시 강북구 미아동 321-4
	서울특별시 은평구 대조동 221-43 외 1필지
	서울특별시 마포구 성산동 611-11
	서울특별시 마포구 창전동 5-57 외 1필지
	서울특별시 강북구 미아동 374-11외 2필지
	서울특별시 관악구 신림동 234-29외 1필지
	서울특별시 강서구 내발산동 701-7외 1필지
	서울특별시 마포구 연남동 504-40

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로

구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 해당 부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자문에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품

당분기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	47,097,110	53,638,260	
미수수익	미수수익	80,914	21,267	
미수금	미수금	110,000	6,843	
합계		47,288,024	53,666,370	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지
당분기초	16,979,506
당분기 취득	26,229,682
당분기말	43,209,188
취득원가	43,209,188

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지
전기초	-
전기 취득	16,979,506
전기말	16,979,506
취득원가	16,979,506

4-2. 보유 토지의 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 중랑구 망우동 525-9외 3필지	636.7	4,645,079	2,160,402
서울특별시 도봉구 창동 691-3외 1필지	701.3	4,045,813	2,518,369
서울특별시 강북구 미아동 321-4	396.7	3,271,428	1,701,446
서울특별시 은평구 대조동 221-43 외 1필지	385.5	3,079,773	1,146,477
서울특별시 마포구 성산동 611-11	231.0	1,998,069	1,225,224
서울특별시 마포구 창전동 5-57 외 1필지	491.0	4,433,592	2,864,394
서울특별시 강북구 미아동 374-11외 2필지	745.4	5,204,255	2,815,817
서울특별시 관악구 신림동 234-29외 1필지	291.0	2,103,675	1,097,160
서울특별시 강서구 내발산동 701-7외 1필지	727.4	10,426,083	4,392,768
서울특별시 마포구 연남동 504-40	336.5	4,001,421	2,656,668
합계	4,942.50	43,209,188	22,578,725

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(m ²)	장부가액	공시지가
서울특별시 중랑구 망우동 525-9외 3필지	636.7	4,639,029	2,087,258
서울특별시 도봉구 창동 691-3외 1필지	701.3	4,033,513	2,384,420
서울특별시 강북구 미아동 321-4	396.7	3,261,322	1,701,446
서울특별시 은평구 대조동 221-43 외 1필지	385.5	3,063,323	1,030,056
서울특별시 마포구 성산동 611-11	231.0	1,982,319	1,132,824
합계	2,351.2	16,979,506	8,336,004

5. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	7,332	-	-	7,332
미지급비용	62,625	-	-	62,625
합계	69,957	-	-	69,957

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	10,449	-	-	10,449
미지급비용	81,620	-	-	81,620
합계	92,069	-	-	92,069

6. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	24,000,000	5,000	120,000,000

주주명	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	8,000,000	100.00%	-	-	8,000,000	33.33%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	-	-	16,000,000	100.00%	16,000,000	66.67%
합계	8,000,000	100.00%	16,000,000	100.00%	24,000,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	15,120,000	5,000	75,600,000

주주명	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	7,060,000	100.00%	-	-	7,060,000	46.69%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	-	-	8,060,000	100.00%	8,060,000	53.31%
합계	7,060,000	100.00%	8,060,000	100.00%	15,120,000	100.00%

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 중 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

8-3. 자산보관계약

회사는 우리은행 주식회사와 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하는 자산보관계약을 체결하고, 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기 및 전분기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
세금과공과금	39,126	5,802
일반관리비	1,939	684
임원급여	2,700	2,100
합계	43,765	8,586

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
서울주택도시공사	보통주납입	4,700,000	9,700,000
대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	종류주납입	39,700,000	15,000,000
서울투자운용(주)	자산관리수수료	112,500	91,291

10-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
서울투자운용(주)	미지급비용	41,250	41,250