

투 자 보 고 서

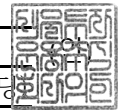
2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

(제 6 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

회 사 명 :	(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사		
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) 부장
	(전화번호)		성명 정은호
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 부장
	(전화번호)		성명 정은호



정은호
인

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울사회주택토지지원위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	120,262,521,719
부채총계	96,933,645
자본총계	120,165,588,074
자본금	120,000,000,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>존속기한 : 별도 정함이 없음</p> <p>해산사유</p> <p>① 존속기간을 정한 경우 그 존속기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부 장관의 영업인가 또는 등록의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>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 [서울투자운용(주)]
- 2018.12.28 자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
- 2018.12.28 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 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 321-4)
- 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)
- 2020.09.22 유상증자(증자 후 자본금 1,200억원)
- 2020.09.24 부동산 취득(서울특별시 강서구 내발산동 701-7,8)
- 2020.09.29 부동산 취득(서울특별시 마포구 연남동 504-40)
- 2020.10.27 부동산 취득(서울특별시 마포구 연남동 240-9)
- 2020.10.28 부동산 취득(서울특별시 마포구 서교동 470-32)
- 2020.12.29 부동산 취득(서울특별시 노원구 상계동 1002-1,1125)
- 2021.01.20 부동산 취득(서울특별시 동대문구 장안동 456-4,20)
- 2021.02.02 부동산 취득(서울특별시 마포구 서교동 460-6)
- 2021.03.23 부동산 취득(서울특별시 관악구 신림동 1560-17,18)
- 2021.03.29 부동산 취득(서울특별시 종로구 평창동 281-3외 14개필지)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도: 해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	서울투자운용(주)	110111-6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인가 2016.6.29 자산관리회사 영업인가	해당결격사항 없음
감독이사	김성석	81.08.26	대주회계법인 공인회계사	해당결격사항 없음
감독이사	조철희	67.01.10	(유)트러스트쓰리	해당결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	8,000,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	16,000,000	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(3) 현물출자 현황

--

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

총 발행 주식 수 24,000,000주 / 의결권이 있는 주식 수 24,000,000주
--

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	0.0%
2019. 04.10	유상 증자	보통주	1,940,000	5,000	5,000	9,700,000,000	10,000,000,000	8233.3%
2019. 04.10	유상 증자	종류주	3,000,000	5,000	5,000	15,000,000,000	25,000,000,000	8233.3%
2019. 12.19	유상 증자	보통주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	50,300,000,000	202.4%
2019. 12.19	유상 증자	종류주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	75,600,000,000	202.4%
2020. 09.22	유상 증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	80,300,000,000	58.7%
2020. 09.22	유상 증자	종류주	7,940,000	5,000	5,000	39,700,000,000	120,000,000,000	58.7%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주 택도시기금 의 운용관리 자인 국토교 통부 장관 수탁대리인 주택도시보 증공사)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제17호	종류주 식	16,000,000			16,000,000	
							(66.67%)			(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

【 2023.12.31 현재 】

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

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 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%	
합 계	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 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	861,394,444	245,655,975	-344,775,095	667,163,636
상법상 배당가능이익	762,275,324	-99,119,120	-344,775,095	667,163,636
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	762,275,324	- 99,119,120	- 344,775,095	667,163,636
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	762,275,324	0	667,163,636
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	47.64	0.00	41.70
배당수익율	0.64%	0.00%	0.00%	0.68%
연환산배당율	0.64%	0.00%	0.00%	0.68%

* 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 추가가제

연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

* 산출근거자료

(단위 : 원)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
기수시작일	2023-01-01	2022-01-01	2021-01-01	2020-01-01
기수종료일	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
사업일수	365	365	365	366
당기 감가상각비	0	0	0	0
전기이전 감가상각비 초과배당누적액	0	0	0	0
기초납입자본금	120,000,000,000	120,000,000,000	120,000,000,000	75,600,000,000
기말납입자본금	120,000,000,000	120,000,000,000	120,000,000,000	120,000,000,000

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

- 종류주 및 보통주의 배당에 관한 사항

(단위 : 원, %)

구분	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
(종류주) 배당금총액	762,275,324	0	0	667,163,636
(종류주) 배당수익율	0.95%	0.00%	0.00%	1.11%
(종류주) 연환산배당율	0.95%	0.00%	0.00%	1.11%
(보통주) 배당금총액	0	0	0	0
(보통주) 배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
(보통주) 연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
(종류주) 기초납입자본금	80,000,000,000	80,000,000,000	80,000,000,000	40,300,000,000
(종류주) 기말납입자본금	80,000,000,000	80,000,000,000	80,000,000,000	80,000,000,000
(보통주) 기초납입자본금	40,000,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000	35,300,000,000
(보통주) 기말납입자본금	40,000,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000	40,000,000,000

※ 납입자본금은 액면가액이 아닌 발행가액을 기준으로 하여 적용

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	103,797	86.95	103,797	86.31	86.31
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	15,232	12.76	16,222	13.49	13.49
기타 자산	340	0.29	244	0.20	0.20
총계	119,370	100.00	120,263	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	강북구 미아동 321-4	주택	서울특별시 강북구 미아동 321-4	2020-12-24	2019-10-30	없음
2	마포구 성산동 611-11	주택	서울특별시 마포구 성산동 611-11	2021-01-28	2019-12-27	없음
3	관악구 신림동 234-29외 1필지	주택	서울특별시 관악구 신림동 234-29,3	2021-06-30	2020-03-31	없음
4	은평구 대조동 221-43외 1필지	주택	서울특별시 은평구 대조동 221-43,46	2021-09-13	2019-12-10	없음
5	강북구 미아동 374-11외 2필지	주택	서울특별시 강북구 미아동 374-11,42,44	2021-11-15	2020-03-04	없음
6	중랑구 망우동 525-9외3 필지	주택	서울특별시 중랑구 망우동 525-9,11,21,23	2021-12-27	2019-04-30	없음
7	마포구 연남동 504-40	주택	서울특별시 마포구 연남동 504-40	2022-02-07	2020-09-29	없음
8	관악구 신림동 1560-17 외 1필지	주택	서울특별시 관악구 신림동 1560-17,18	2022-05-06	2021-03-23	없음
9	마포구 연남동 240-9	주택	서울특별시 마포구 연남동 240-9	2023-07-26	2020-10-27	없음
11	노원구 상계동 1002-1외 1	주택	서울특별시 노원구 상계동 1002-1,1125	2023-09-08	2020-12-29	없음
12	도봉구 창동 691-3외1필 지	주택	서울특별시 도봉구 창동 691-3,9	2023-10-27	2019-08-30	없음
13	동대문구 장안동 456-4외 1필지	주택	서울특별시 동대문구 장안동 456-4,20		2021-01-20	없음
14	마포구 창전동 5-57외 1 필지	주택	서울특별시 마포구 창전동 5- 57,142		2020-02-20	없음
15	강서구 내발산동 701-7외 1필지	주택	서울특별시 강서구 내발산동 701-7,8		2020-09-24	없음
16	마포구 서교동 460-6	주택	서울특별시 마포구 서교동 460-6		2021-02-02	없음
17	마포구 서교동 470-32	주택	서울특별시 마포구 서교동 470-32		2020-10-28	없음
17	종로구 평창동 281-3외 14개필지	주택	서울특별시 종로구 평창동 274-9,274-12,279,281- 1,281-3,284-2,285-4,290- 17,281-2,281-4,275-3,275- 5,278-1,278-3,281-5		2021-03-29	없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 강북구 미아동 321-4	396.70	396.70	100.00%	
2 마포구 성산동 611-11	231.00	231.00	100.00%	
3 관악구 신림동 234-29외 1필지	291.00	291.00	100.00%	
4 은평구 대조동 221-43외 1필지	383.50	383.50	100.00%	
5 강북구 미아동 374-11외 2필지	745.00	745.00	100.00%	
6 중랑구 망우동 525-9외3 필지	636.70	636.70	100.00%	
7 마포구 연남동 504-40	336.50	336.50	100.00%	
8 관악구 신림동 1560-17 외 1필지	425.00	425.00	100.00%	
9 도봉구 창동 691-3외1필 지	701.30	701.30	100.00%	
10 동대문구 장안동 456-4 외 1필지	825.00	825.00	100.00%	
11 노원구 상계동 1002-1외 1	13,426.00	13,426.00	100.00%	
12 마포구 연남동 240-9	398.40	398.40	100.00%	
13 마포구 창전동 5-57외 1 필지	491.00	491.00	100.00%	
14 강서구 내발산동 701-7 외 1필지	727.40	0.00	0.00%	
15 마포구 서교동 460-6	909.60	0.00	0.00%	
16 마포구 서교동 470-32	498.20	0.00	0.00%	
17 종로구 평창동 281-3외 14개필지	405.00	0.00	0.00%	

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				
부동산관련 증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동금리	1,123	874	
기업자유예금	우리은행	0.1	0	4,118	
정기예금	우리은행	4.05	5,000	0	
정기예금	우리은행	4.26	5,000	0	
정기예금	신한은행	변동금리	0	5,095	
정기예금	신한은행	3.85	4,000	0	
정기예금	신한은행	4.3	0	6,000	

* 백만원 미만은 0으로 표기함

*2부. I.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,

2부. I 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	매출채권	97	97	
그 밖의 기타자산	기타보증금	75	75	
그 밖의 기타자산	선납세금	72	72	

* 매출채권에는 대손충당금(-281백만원)이 포함되어있음.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	우리은행	변동금리	1,123	874
기업자유예금	우리은행	0.1	0	4,118
정기예금	우리은행	4.05	5,000	0
정기예금	우리은행	4.26	5,000	0
정기예금	신한은행	변동금리	0	5,095
정기예금	신한은행	3.85	4,000	0
정기예금	신한은행	4.3	0	6,000

*2부.Ⅱ.3 상의 현금변경내역에는 미수이자 금액이 포함되지 않은 예치금만 표시되어 있으며,

2부.Ⅰ 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.
백만원 미만은 0원으로 기재함.

4. 기타자산 변경내역

	당기 / 전기
매출채권	377,936,430원 / 311,287,293원
대손충당금	-281,389,681원 / -281,389,681원
미수금	0원 / 224,488,558원
선납세금	71,804,480원 / 30,795,130원
기타보증금	75,200,000원 / 55,200,000원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,090,167,000	66.30%	
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	543,976,239	33.08%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		10,255,866	0.62%	
총 수 익		1,644,399,105	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1 강북구 미아동 321-4	61,920,000	5.61%	
2 마포구 성산동 611-11	37,920,000	3.44%	
3 관악구 신림동 234-29외1필지	40,440,000	3.71%	
4 은평구 대조동 221-43외1필지	58,440,000	5.30%	
5 강북구 미아동 374-11외2필지	99,000,000	8.98%	
6 중랑구 망우동 525-9외3필지	87,960,000	7.98%	
7 마포구 연남동 504-40	75,960,000	6.97%	
8 관악구 신림동 1560-17외 1필지	57,120,000	5.24%	
9 도봉구 창동 691-3외1필지	76,320,000	6.92%	
10 동대문구 장안동 456-4외 1필지	193,440,000	17.74%	
11 노원구 상계동 1002-1외1	91,680,000	8.41%	
12 마포구 연남동 240-9	140,712,000	12.91%	
13 마포구 창전동 5-57외 1필지	81,960,000	7.43%	
14 강서구 내발산동 701-7외 1필지	-12,705,000	-1.17%	
15 마포구 서교동 460-6			
16 마포구 서교동 470-32			
17 종로구 평창동 281-3외 14개필지			

*14 부동산은 해지사업장손상채권으로 매출 인식 취소함

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

	부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1									
2									
3									
4									
5									

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금 발생 수익	당기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	4,079,513	1,960,522	
기업자유예금	우리은행	0.1	276	203,065	
정기예금	우리은행	변동금리	210,786,343	0	
정기예금	우리은행	3.4	28,218,317	0	
정기예금	우리은행	4.05	45,793,149	0	
정기예금	우리은행	4.26	54,854,792	50,133,605	
정기예금	신한은행	변동금리	8,016,438	131,120,776	
정기예금	신한은행	변동금리	0	210,349,506	
정기예금	농협은행	3.49	0	56,683,561	
정기예금	농협은행	3.49	0	56,683,561	
정기예금	신한은행	4.31	0	36,841,643	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	750,598,513	96.85%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		24,451,868	3.15%	
총 비용		775,050,381	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	토지(중랑구 망우동 525-9외)	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	150,000,000	150,000,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)					
자산보관수수료	18,000,000	18,000,000			
일반사무 위탁수수료	24,000,000				24,000,000
기타지급수수료	97,070,379	97,070,379			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	481,588,014	481,588,014			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	340,120	340,120			

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	[기본수수료] - 영업인가~최초 유상증자 완료일 - 20,000,000원(VAT별도) - 지급시기:최초 유상증자 완료일로부터 1개월이내 [운용수수료] - 1차 유상증자일 ~ 청산종결등기일 - 연간 150,000,000원 (VAT별도) 2021년부터는 전년도에 영업활동으로 인한 배당가능이익이 발생하면 매년 이익일천만원 (₩210,000,000) - 지급시기:매분기 종료 후 청구일로부터 7일이내	150,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 연간 24,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금완납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	24,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	- 연간 18,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금완납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	18,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합계				192,000,000

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

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 6 기	제 4 기	제 3 기	제 2 기
당해회사수익률	0.72	0.20	(0.29)	0.68

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2])$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

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

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기	기말	제 5 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		16,390,295,027		15,517,574,104
1) 현금및현금성자산	4,991,827,472		5,123,568,764	
2) 단기금융상품	11,095,231,803		10,000,000,000	
3) 매출채권	96,546,749		29,897,612	
4) 미청구공사				
5) 미수수익	134,884,523		108,824,040	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금			224,488,558	
8) 선급금				
9) 선급비용				
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	71,804,480		30,795,130	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		103,872,226,692		103,852,226,692
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	102,549,396,887		102,549,396,887	
토지	102,549,396,887		102,549,396,887	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				
감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				

기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 금융리스채권				
110) 기타비유동자산	1,322,829,805		1,302,829,805	
자산 총계		120,262,521,719		119,369,800,796
II. 부채				
1. 유동부채		96,933,645		65,607,166
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금	22,964		7,166	
5) 선수수익				
6) 미지급금	31,610,681			
7) 미지급비용	65,300,000		65,600,000	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				
부채 총계		96,933,645		65,607,166
III. 자본				
1. 자본금		120,000,000,000		120,000,000,000
1) 보통주자본금	40,000,000,000		40,000,000,000	
2) 종류주자본금	80,000,000,000		80,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(596,687,250)		(596,687,250)
1) 주식할인발행차금	(596,687,250)		(596,687,250)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		762,275,324		(99,119,120)
자 본 총 계		120,165,588,074		119,304,193,630
부 채 및 자 본 총 계		120,262,521,719		119,369,800,796

II. 손익계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	135,963,000	1,090,167,000	-216,581,676	1,054,199,742
1) 분양수익				
2) 임대료수익	135,963,000	1,090,167,000	-216,581,676	1,054,199,742
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	356,949,307	774,598,513	741,976,616	1,154,348,075
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	150,000,000	37,500,000	150,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	4,500,000	18,000,000	4,500,000	18,000,000
9) 일반사무위탁수수료	6,000,000	24,000,000	6,000,000	24,000,000
10) 기타지급수수료	32,216,813	97,070,379	19,375,482	80,649,406
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	275,745,814	481,588,014	673,701,134	877,303,989
15) 광고선전비				
16) 보험료				389,620
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	86,680	340,120		405,060
III. 영업이익	(220,986,307)	315,568,487	(958,558,292)	(100,148,333)
IV. 영업외수익	128,761,698	554,232,105	119,325,603	359,400,838
1) 이자수익	125,819,752	543,976,239	134,490,732	351,748,828
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				

9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	2,941,946	10,255,866	(15,165,129)	7,652,010
V. 영업외비용	231,494	451,868	-	277,070
1) 이자비용				
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	231,494	451,868		277,070
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(92,456,103)	869,348,724	(839,232,689)	258,975,435
VII. 법인세비용(수익)	7,954,280	7,954,280	13,319,460	13,319,460
VIII. 당기순이익(손실)	(100,410,383)	861,394,444	(852,552,149)	245,655,975
IX. 기타포괄이익(손실)	-	-	-	-
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(100,410,383)	861,394,444	(852,552,149)	245,655,975
X I. 주당이익	(4)	36	(36)	10

III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전기)	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		762,275,324		(99,119,120)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(99,119,120)		(344,775,095)	
2. 당기순이익(손실)	861,394,444		245,655,975	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		(762,275,324)		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	762,275,324		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금	762,275,324			
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		(99,119,120)

IV. 현금흐름표

당기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 6 (당)기		제 5 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		963,490,511		(132,344,706)
1. 당기순이익(손실)		861,394,444		245,655,975
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비				
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
금융리스이자비용				
금융리스이자수익				
기타				
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		102,096,067		(378,000,681)
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동	(66,649,137)		45,562,388	
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(26,060,483)		(65,289,519)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	224,488,558		(224,488,558)	
선급금의 변동				
선급비용의 변동				
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	15,798		7,166	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	31,610,681		(38,688,728)	
미지급비용의 변동	(300,000)		(30,396,780)	
예수금의 변동				
보증금의 변동	(20,000,000)		(55,200,000)	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보험예치금)의 변동				
기타	(41,009,350)		(9,506,650)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(1,095,231,803)		3,756,994,595
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		5,000,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타			5,000,000,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(1,095,231,803)		(1,243,005,405)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득				
투자부동산의 취득				
기타	1,095,231,803		1,243,005,405	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입				
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타				
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(131,741,292)		3,624,649,889
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(131,741,292)		3,624,649,889
VII. 기초 현금및현금성자산		5,123,568,764		1,498,918,875
VIII. 기말 현금및현금성자산		4,991,827,472		5,123,568,764

V. 자본변동표

당기 제 6 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31
 전기 제 5 기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구 분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
2022.01.01(전기초)	120,000,000,000		-596,687,250		-344,775,095			119,058,537,655
당기순손익					245,655,975			245,655,975
2022.12.31(전기말)	120,000,000,000		-596,687,250		-99,119,120			119,304,193,630
2023.01.01(당기초)	120,000,000,000		-596,687,250		-99,119,120			119,304,193,630
당기순손익					861,394,444			861,394,444
2023.12.31(당기말)	120,000,000,000		-596,687,250		762,275,324			120,165,588,074

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

[소송의 당사자가 된 경우]

1. 서울중앙지방법원 2023가합83361 임대료 청구
 - 원고 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
 - 피고 : 디딤종합건설 주식회사 외 1명
 - 진행상황 : 2023.08.31 소장 접수

2. 서울중앙지방법원 2023가단82160 채권가압류
 - 채권자 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
 - 채무자 : 유니버설하우징협동조합
 - 진행상황 : 2023.07.20 소장 접수

3. 서울중앙지방법원 2023가단808881 채권가압류
 - 채권자 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
 - 채무자 : 단디건설 주식회사
 - 진행상황 : 2023.03.27 소장 접수, 2023.08.10 결정,

4. 서울중앙지방법원 2023가합49019 토지인도
 - 원고 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 외 1
 - 피고 : 디딤종합건설 주식회사 외 2명
 - 진행상황 : 2023.02.28 소장 접수

5. 서울남부지방법원 2022가합20382 공사금지가처분
 - 채권자 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
 - 채무자 : 디딤종합건설 주식회사
 - 진행상황 : 2022.07.17 소장 접수, 2022.12.07 결정

6. 서울중앙지방법원 2022가단813851 채권가압류
 - 채권자 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
 - 채무자 : 디딤종합건설 주식회사
 - 진행상황 : 2022.07.17 소장 접수, 2022.08.10 결정

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 12. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황

