

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 : (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

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 주식회사 (직책) 과장

(전화번호) 02-6958-2361 성명 이태훈 

공시책임자 : (회사) 서울투자운용 주식회사 (직책) 과장

(전화번호) 02-6958-2361 성명 이태훈 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.11.24
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	10,365,069,674
자본금	5,100,000,000
부채	5,699,847,599
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> -존속기간 : 별도 정함 없음 -해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음.</p>

2. 회사의 연혁

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

- 2017.11.23 발기인총회 개최
- 2017.11.24 회사설립(자본금 3억원)
- 2017.11.30 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2017.11.30 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
- 2017.11.30 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2018.01.29 국토교통부 영업인가
- 2018.02.07 유상증자(증자 후 자본금 50.3억)
- 2018.06.27 국토교통부 영업 변경인가(제1차)
- 2018.06.27 부동산매입(진양상가 912호)
- 2018.07.12 부동산매입(진양상가 1652호, 신성상가 725호)
- 2018.09.17 부동산매입(신성상가 810호)
- 2018.10.15 부동산매입(진양상가 1008호, 신성상가 1005호)
- 2018.12.18 국토교통부 영업 변경인가(제2차)
- 2018.12.20 부동산매입(신림동 학사대)
- 2019.03.29 유상증자(증자 후 자본금 51억)
- 2019.07.03 정관 변경인가(법인이사제도 도입)
- 2019.12.18 부동산매입(대치동959-5 건물취득, 토지임차)

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	결격사항 없 음

※ 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	결격사 항 없음
감독이사	김명연	68.12.02	법무사김명연사무소 법무사	결격사 항 없음
감독이사	김상희	81.08.27	현대회계법인 공인회계사	결격사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

*2019.7.3. 법인이사제도 도입(국토교통부 정관변경 인가 완료)

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,020,000	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)

총발행주식수: 1,020,000주 / 의결권이 있는 주식수: 1,020,000주 (100%)

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			
2017.11. 24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.02. 07	증자	보통주	946,000	5,000	5,000	4,730,000,000	5,030,000,000	1576.67%
2019.03. 29	증자	보통주	14,000	5,000	5,000	70,000,000	5,100,000,000	1.39%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서울주 택도시 공사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	해당사항없 음	보통주	1,000,00 0			1,000,00 0	
							(98.04%)			(98.04%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

*부동산투자회사법 제14조의 8(주식의공모) 3항 제2호에 의거하여 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70이상을 임대주택으로 제공하는 경우 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.

* 2019.3.29 제3자배정 유상증자로 인해 지분율 변동(2기말 99.40%=>3기말 98.04%)

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,000,000	98.04%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	3	75.00%	20,000	1.96%	
합계	4	100.00%	1,020,000	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 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결에 따라 주주에게 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다. 회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 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 이사회에 의결로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

(2)이익배당금의 지급: 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 의결을 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급 시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-311,938,905	-82,983,101	-12,442,850	
상법상 배당가능이익	-407,364,856	-95,425,951	-12,442,850	
당기감가상각비 등	16,771,243	1,381,838	72,762	-
이익배당한도	-390,593,613	-94,044,113	-12,370,088	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	0	0	0	
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-

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

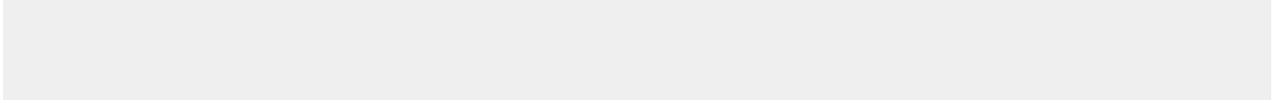
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	6,426	98.03	10,232	98.71	100.00
부동산개발사업	129	1.97	133	1.29	
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산					
총계	6,555	100.00	10,365	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



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	진양상가 912호	서울 중구 충무로 4가 120-3, 인현동2가 192-31	1970.05.23	2018.06.27	주택도시기금융 자(주1) (보증부대출) 담보 1,920백만 원 부채 1,600백만 원
2	진양상가 1652호	서울 중구 충무로 4가 120-3, 인현동2가 192-31	1970.05.23	2018.07.12	
3	신성상가 725호	서울 중구 인현동 2가 192-30	1968.05.30	2018.07.12	
4	신성상가 810호	서울 중구 인현동 2가 192-30	1968.05.30	2018.09.17	
5	진양상가 1008호	서울 중구 충무로 4가 120-3, 인현동2가 192-31	1970.05.23	2018.10.15	
6	신성상가 1005호	서울 중구 인현동 2가 192-30	1968.05.30	2018.10.15	
7	신림동 학사 대	서울시 관악구 신림 동 102-219,221	2001.12.24	2018.12.20	기업시설 일반 자금대출 담보 2,760 백 만원 부채 2,300 백 만원
8	대치동	서울시 강남구 삼성 로414 (대치동 959- 5)	2019.12.18	2019.12.18	준공공임대주택 건설자금대출 (보증부대출) 담보 1,472 백 만원 부채 736 백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

(주1) 1~6호 부동산 진양·신성상가 6세대에 대한 주택도시기금 융자의 담보 및 부채내역입니다.

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	진양상가 912호	330	44	4	0			2		376
2	진양상가 1652호	459	59	3	3			2		522
3	신성상가 725호	181	21	3	1			1		205
4	신성상가 810호	182	21	3	1			1		206
5	진양상가 1008호	471	60	3	0					534
6	신성상가 1005호	209	25	3	1					238
7	신림동 학 사대	2,755	1,551	25	1,671			11		5,991
8	대치동		1,679					3		1,676

*1~7 부동산 중 자본적지출(건물) 및 감가상각누계액상에 국고보조금(리모델링공사) 및 국고보조금 상각 금액이 차감되어 표시됨.

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	진양상가 912호	71.93	21.02	29.22%	1
2	진양상가 1652호	95.80	43.33	45.23%	2
3	신성상가 725호	42.31	42.31	100.00%	1
4	신성상가 810호	41.62	0.00	0.00%	0
5	진양상가 1008호	107.90	22.54	20.89%	1
6	신성상가 1005호	48.56	48.56	100.00%	1
7	신림동 학사대	1,482.80	868.66	58.58%	16
8	대치동	1,044.55	473.29	45.31%	6



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	35	244	
기업자유예금 주1)	우리은행	변동금리	400	0	
기업자유예금	하나은행	변동금리	0	180	

(주1) 국고보조금 계좌로 재무제표 상에는 자산의 차감계정으로 표시됩니다.

(주2) 2부. 1 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조(설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년 이내 부동산)에 의거하여 표시 되지 않습니다.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	30	30	
	미수금	21	21	
	기타	2	2	선급금, 선급법인 세

(주1) 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조(설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년이내 부동산)에 의거하여 표시 되지 않습니다.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	대치동	서울시 강남구 삼성로414 (대치동 959-5)	2019.12.18	1,656	24	건물 취득 (토지 임차)

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
기업자유예금	우리은행	변동금리	35	244
기업자유예금주1)	우리은행	변동금리	400	0
기업자유예금	하나은행	변동금리	0	180

(주1) 국고보조금 계좌로 재무제표 상에는 자산의 차감계정으로 표시됩니다.

(주2) 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조(설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년이내 부동산)에 의거하여 표시 되지 않습니다.

4. 기타 자산 변경내역

계정과목	전기	당기	(단위:백만원)
선급비용	21	30	
미수금	2	21	
선급금	0	2	
선급법인세	1	0.3	

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,366,893	66.46%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,624,787	32.07%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		74,180	1.46%	
총 수익		5,065,860	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	진양상가 912호			
2	진양상가 1652호			
3	신성상가 725호			
4	신성상가 810호			
5	진양상가 1008호	28,065	0.83%	
6	신성상가 1005호			
7	신림동 학사대	2,300,055	68.31%	
8	대치동	1,038,773	30.85%	



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)

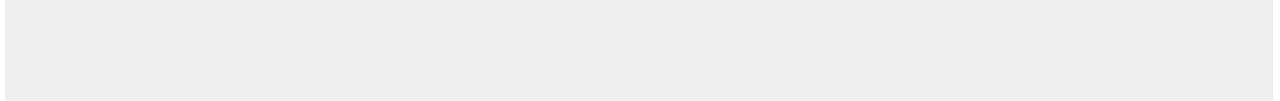
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

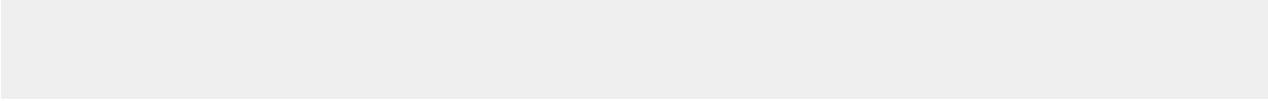
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	5,734,761	1,620,011	
기업자유예금	하나은행	변동금리		4,776	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	16,771,243	5.29%	
	기타비용	162,158,665	51.15%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		138,074,857	43.56%	
총비용		317,004,765	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

*기타:3부.Ⅳ.1부동산영업경비_기타금액과 영업외비용(이자비용, 금융수수료, 잡손실) 포함됨.

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	진양상가912호	진양상가1652호	신성상가725호	신성상가810호
분양원가					
급여	1,635,485				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	40,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	14,000,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000
일반사무 위탁수수료	14,000,000				
기타지급수수료	27,919,130				
유형자산 감가상각비	16,771,243	884,604	1,192,056	435,036	435,622
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	30,965,128	1,066,957	1,186,027	787,907	786,947
광고선전비					
보험료	2,663,068				
임차료	75,263,640				
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	1,668,700				
청소비					
수도광열비	3,530,934	29,840	199,120	14,480	46,460
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	11,521,526	1,143,540	1,495,860	727,690	710,700

구분	진양상가1008호	신성상가1005호	신림동학사대	대치동	현금
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	

부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	1,750,000	1,750,000	1,750,000	1,750,000	
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비	199,704	86,158	10,738,900	2,799,163	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	1,330,786	790,246	10,224,995		
광고선전비					
보험료					
임차료				75,263,640	
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비			1,668,700		
청소비					
수도광열비	504,700	135,380	1,961,484	639,470	
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	4,897,000	825,700	1,641,036	80,000	

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		1,635,485
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		14,000,000
기타지급수수료		27,919,130
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		14,791,263
광고선전비		
보험료		2,663,068

임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보수 및 지급시기(VAT별도) <ul style="list-style-type: none"> - 기본수수료: 연간 20,000,000원 - 운용수수료: 연간 40,000,000원 운용세대수가 100세대를 초과하는 경우 1세대당 매년 금 이십만원(200,000원)을 곱하여 산정된 금액을 매 분기단위로 지급 - 지급시기: 기본수수료는 영업인기일부터 최 초유상중자일 완료한 날로부터 1개월 이내 지 급, 운용수수료는 매 분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급 	40,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보수 및 지급시기(VAT별도) <ul style="list-style-type: none"> - 기본보수 : 연간 14,000,000원 - 추가보수 : 편입하는 세대수 50세대 초과시 기본보수에 더하여 1세대당 연간 금 오만원(분기말 편입세대 기준) - 지급시기: 기본보수와 추가보수는 매분기말 기준으로 청구하고 매분기 종료 후 7영업일 이내 지급 	14,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보수 및 지급시기(VAT별도) <ul style="list-style-type: none"> - 기본보수 : 연간 14,000,000원 - 추가수수료 : 편입하는 세대수 50세대 초과시 기본보수에 더하여 1세대당 연간 금 오만원 - 지급시기: 고정수수료는 매 분기 단위로 분기 결산보고서에 감사인 의견 제출 후 7일 이내 추가수수료는 일할계산하여 고정수수료에 합산하여 지급 	14,000,000
임대관리회사	위탁보수	(주)앤스페이스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 강남구 대치동 959-5, - 다세대주택 12세대(쉐어하우스 16실, 원룸 4실) ○ 보수 및 지급시기(VAT포함) <ul style="list-style-type: none"> - 월기본수수료 : 가능총임대료 총액의 10% - 월성과수수료 : 가능총임대료 90%의 초과 임대수입의 50% - 지급시기: 매월 단위로 익월 15일 청구, 익월 말일 지급 ※가능총임대료 - 구백이십만원(공실률이 0%인 경우 월 임대료) ※적용기간 19.12.27 ~ 19.12.31(일할계산) 	148,387
임대관리회사	위탁보수	도시융합협동조합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 중구 퇴계로 217외 2 - 아파트 6세대(쉐어하우스 11실, 원룸3실) ○ 보수 및 지급시기(VAT포함) <ul style="list-style-type: none"> - 월기본수수료 : 가능총임대료 총액의 25% - 월성과수수료 : 가능총임대료 90%의 초과 임대수입의 50% - 지급시기: 매월 단위로 익월 15일 청구, 익월 말일 지급 ※가능총임대료 - 오백일십일만원(공실률이 0%인 경우 월 임대료) ※적용기간 19.12.26 ~ 19.12.31(일할계산) 	251,810
임대관리회사	위탁보수	도시융합협동조합	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상물건 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 관악구 신림동 103-219외 1 - 연립주택 8세대(쉐어하우스 36실) ○ 보수 및 지급시기(VAT포함) <ul style="list-style-type: none"> - 월기본수수료 : 가능총임대료 총액의 20% - 월성과수수료 : 가능총임대료 90%의 초과 임대수입의 50% - 지급시기: 매월 단위로 익월 15일 청구, 익월 말일 지급 ※가능총임대료 - 일천오십삼만원(공실률이 0%인 경우 월 임대료) ※적용기간 19.11.23 ~ 19.12.31(일할계산) 	2,658,390
합 계				71,058,587

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

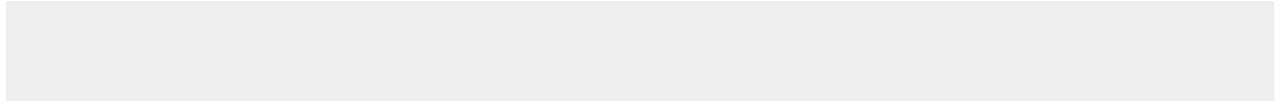
구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-6.16	-3.27	-0.70	

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

※ 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
재건축형 안암 동	서울 성북구 안암동 160-28	467.0000	2020-05- 01	0.00%	1,009	1,009	0	토지임대후 건설
재건축형 창동	서울 도봉구 쌍문동 339-1	1,197.0000	2022-05- 01	0.00%	2,295	2,295	0	토지임대후 건설
재건축형 쌍문 동	서울 도봉구 창동 746-35	513.0000	2020-05- 01	0.00%	1,114	1,114	0	토지임대후 건설
재건축형 천호 동	서울 강동구 천호동 210-7,8	963.0000	2023-05- 01	0.00%	1,922	1,922	0	토지임대후 건설
재건축형 정릉 동	서울 성북구 정릉동 266-488,491	793.0000	2023-05- 01	0.00%	1,651	1,651	0	토지임대후 건설
신축형 대치동	서울 강남구 대치동 959-5	1,044.0000	2019-12- 18	100.00%	1,679	1,679	1,068	토지임대후 건설
신축형 성산동	서울 마포구 성산동 451	1,017.0000	2020-12- 31	0.00%	1,811	1,811	35	토지임대후 건설
매입형 진양신 성	서울 중구 충무로4가 120-3 외1	408.0000	2019-11- 30	100.00%	2,327	2,327	2,327	매입후 리모 델링
매입형 신림동	서울 관악구 신림동 103-219 외1	1,482.0000	2019-11- 13	100.00%	6,201	6,201	6,201	매입후 리모 델링

※ 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) 재건축형

- (1)사업의 개요
 - 서울주택도시공사 보유 다가구주택 토지임차하여 사회주택 건설 후 임대
- (2)사업의 일정
 - 사업대상지 거주자 퇴거 후 사업추진
- (3)사업의 위험에 관한사항
 - 기존 세입자 거주 중으로 인하여 명도지연으로 추진일정이 명확하지 않으므로 지속적인 모니터링 예정

2) 신축형

- (1)사업의 개요
 - 서울주택도시공사 소유 토지임차하여 사회주택 건설 후 임대
- (2)추진경과
 - 대치동 : '19.01.17. 신축착공, '19.12.18. 신축준공
 - 성산동 : 서울주택도시공사의 부지 매립배관 이설시 사용권환을 확보하여 착공 예정
- (3)사업의 위험에 관한사항
 - 성산동 부지는 매립배관 이설 지연으로 사업추진 순연 가능하므로, 문제 해결 후 개발착수 및 관련 비용 투입 예정
- (4)공사시공 등 외부용역에 관한사항
 - 대치동 성산동
 - 운영 : (주)앤스페이스 / 시공 : (주)아이티엠이앤씨 / 감리 : (주)에스앤에이건축사사무소
 - 설계 : (주)도시마을건축사사무소 / CM : 건축사사무소따뜻한동행(주)

3) 매입형

- (1)사업의 개요
 - 개인 소유 부동산을 매입 및 리모델링하여 사회주택으로 임대
- (2)사업의 일정
 - 진양·신성 : '19.10.02. 공사착수, '19.11.30. 공사완료
 - 신림동 : '19.07.03. 대수선착공, '19.11.13. 대수선준공

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		481,790,322		59,253,720
1) 현금및현금성자산	424,472,169		435,097,756	
3) 매출채권	3,441,915			
5) 미수수익	2,530		32,715	
7) 기타미수금	21,330,098		1,719,540	
8) 선급금	2,117,930			
9) 선급비용	30,109,690		21,404,369	
11) 선급법인세	315,990		999,340	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산 주1)			-400,000,000	
2. 비유동자산		9,883,279,352		6,496,146,294
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	9,883,279,352		6,496,146,294	
토지	4,631,248,400		4,587,770,200	
건물	5,576,919,680		1,780,555,250	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-19,692,409		-1,454,600	
기타(유형자산-건물) 주2)	-438,503,434			
건설중인자산	133,307,115		129,275,444	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		10,365,069,674		6,555,400,014
1. 유동부채		3,363,647,599		47,626,840
4) 기타선수금	53,500,000			
5) 선수수익	261,935			
6) 미지급금	649,998,099		39,396,700	
7) 미지급비용	34,901,865		7,775,340	
8) 예수금			454,800	
12) 단기차입금	2,298,985,700			
15) 유동보증금	326,000,000			
2. 비유동부채		2,336,200,000		1,600,000,000
3) 장기차입금	2,336,200,000		1,600,000,000	
부 채 총 계		5,699,847,599		1,647,626,840
1. 자본금		5,100,000,000		5,030,000,000
1) 보통주자본금	5,100,000,000		5,030,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-27,413,069		-26,800,875
1) 주식할인발행차금	-27,413,069		-26,800,875	

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-407,364,856		-95,425,951
자 본 총 계		4,665,222,075		4,907,773,174
부 채 및 자 본 총 계		10,365,069,674		6,555,400,014

주1) 기타유동자산은 국가보조금이며, 자산의 차감계정으로 표시됩니다.
주2) 기타(유형자산-건물)은 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함됨.

II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,366,893	3,366,893	0	0
2) 임대료수익	3,366,893	3,366,893		
II. 영업비용	64,395,364	239,938,854	81,416,616	86,465,790
2) 급여	900,000	1,635,485		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	10,000,000	40,000,000	45,829,852	48,344,987
8) 자산보관수수료	3,500,000	14,000,000	10,422,677	11,302,974
9) 일반사무위탁수수료	3,500,000	14,000,000	10,422,677	11,302,974
10) 기타지급수수료	1,500,000	27,919,130	1,065,680	1,426,000
11) 유형자산감가상각비	14,568,727	16,771,243	1,381,838	1,381,838
14) 세금과공과	8,044,160	30,965,128	6,242,114	6,631,239
15) 광고선전비			3,544,398	3,544,398
16) 보험료	1,464,297	2,663,068	323,360	323,360
17) 임차료	19,409,090	75,263,640		
21) 수선유지비	390,000	1,668,700		
23) 수도광열비	3,300	3,530,934		
29) 기타영업비용	1,115,790	11,521,526	2,184,020	2,208,020
III. 영업이익	-61,028,471	-236,571,961	-81,416,616	-86,465,790
IV. 영업외수익	172,021	1,698,967	2,009,818	5,734,761
1) 이자수익	103,085	1,624,787	2,009,818	5,734,761
10) 기타영업외수익	68,936	74,180		
V. 영업외비용	21,394,697	77,065,911	2,252,071	2,252,072
1) 이자비용	20,114,227	72,444,890	1,906,840	1,906,840
10) 기타영업외비용	1,280,470	4,621,021	345,231	345,232
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-82,251,147	-311,938,905	-81,658,869	-82,983,101
VIII. 당기순이익(손실)	-82,251,147	-311,938,905	-81,658,869	-82,983,101
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-82,251,147	-311,938,905	-81,658,869	-82,983,101
X I. 주당이익		-305		-82

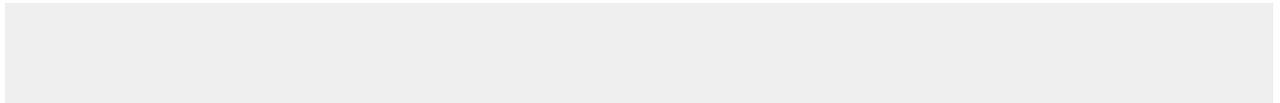
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	처분예정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-407,364,856		-95,425,951
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-95,425,951		-12,442,850	
2. 당기순이익(손실)	-311,938,905		-82,983,101	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-407,364,856		-95,425,951



IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		38,707,109		-102,023,908
1. 당기순이익(손실)		-311,938,905		-82,983,101
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		16,771,243		1,381,838
감가상각비	16,771,243		1,381,838	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		333,874,771		-20,422,645
매출채권의 변동	-3,441,915			
미수수익의 변동	30,185		755,813	
기타미수금의 변동	-19,610,558		379,251	
선급금의 변동	-2,117,930			
선급비용의 변동	-8,705,321		-21,404,369	
기타선수금의 변동	53,500,000			
선수수익의 변동	261,935			
미지급금의 변동	-39,396,700		1,333,610	
미지급비용의 변동	27,126,525		-1,724,660	
예수금의 변동	-454,800		454,800	
보증금의 변동	326,000,000			
기타	683,350		-217,090	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-3,153,906,202		-4,628,941,798
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		200,000,000		400,000,000
기타	200,000,000		400,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-3,353,906,202		-5,028,941,798
유형자산의 취득	3,193,876,202		5,028,941,798	
기타	160,030,000			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		3,104,573,506		1,600,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		3,105,185,700		1,600,000,000
주식의 발행	70,000,000			
단기차입금의 차입	2,298,985,700			
장기차입금의 차입	736,200,000		1,600,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-612,194		0
기타	612,194			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		-10,625,587		-3,130,965,706
VI. 현금및현금성자산의 순증감		-10,625,587		-3,130,965,706
VII. 기초 현금및현금성자산		435,097,756		3,566,063,462
VIII. 기말 현금및현금성자산		424,472,169		435,097,756

V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2018.07.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주) 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
I. 2018.07.01 (전기초)	5,030,000,000		-26,800,875		-12,442,850		4,990,756,275
II. 변동내역							0
1. 당기순손익					-82,983,101		-82,983,101
III. 2018.12.31 (전기말)	5,030,000,000		-26,800,875		-95,425,951		4,907,773,174
IV. 2019.01.01 (당기초)	5,030,000,000		-26,800,875		-95,425,951		4,907,773,174
V. 변동내역							0
1. 보통주발행	70,000,000						70,000,000
2. 주식할인발 행차금			-612,194				-612,194
3. 당기순손익					-311,938,905		-311,938,905
VI. 2019.12.31 (당기말)	5,100,000,000		-27,413,069		-407,364,856		4,665,222,075

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

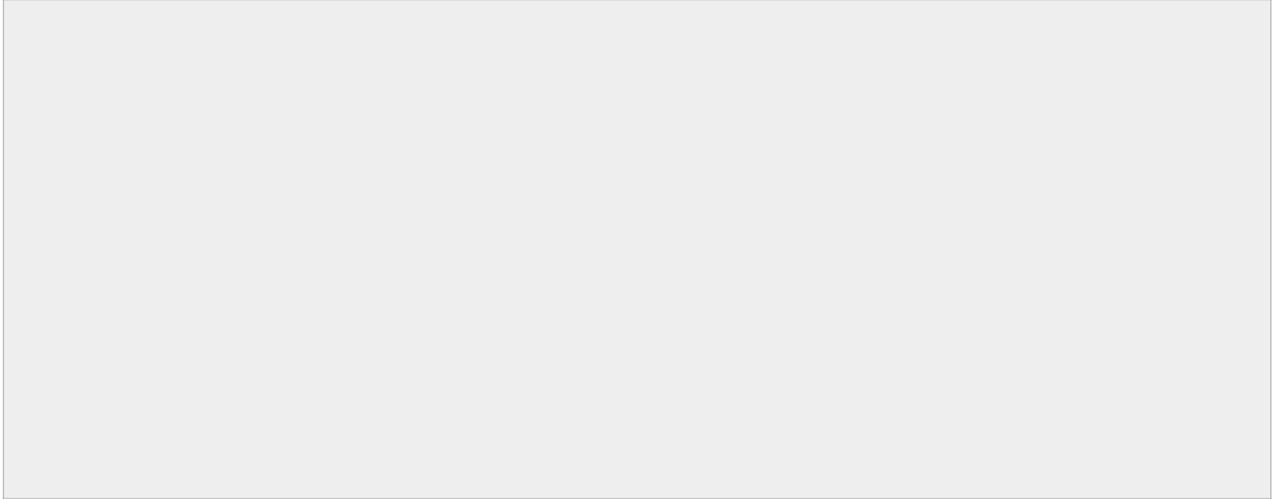
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

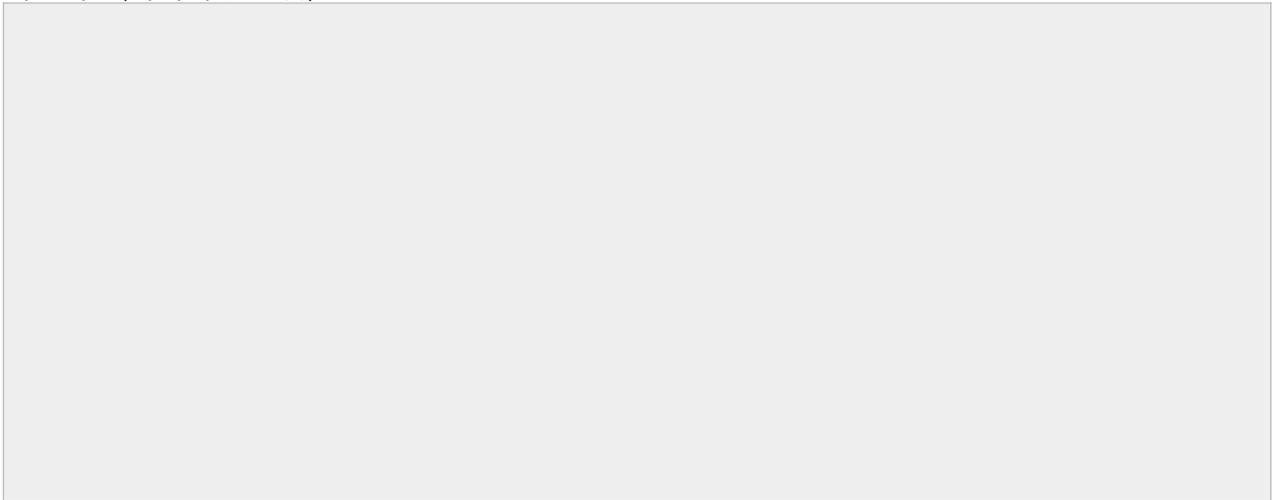
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

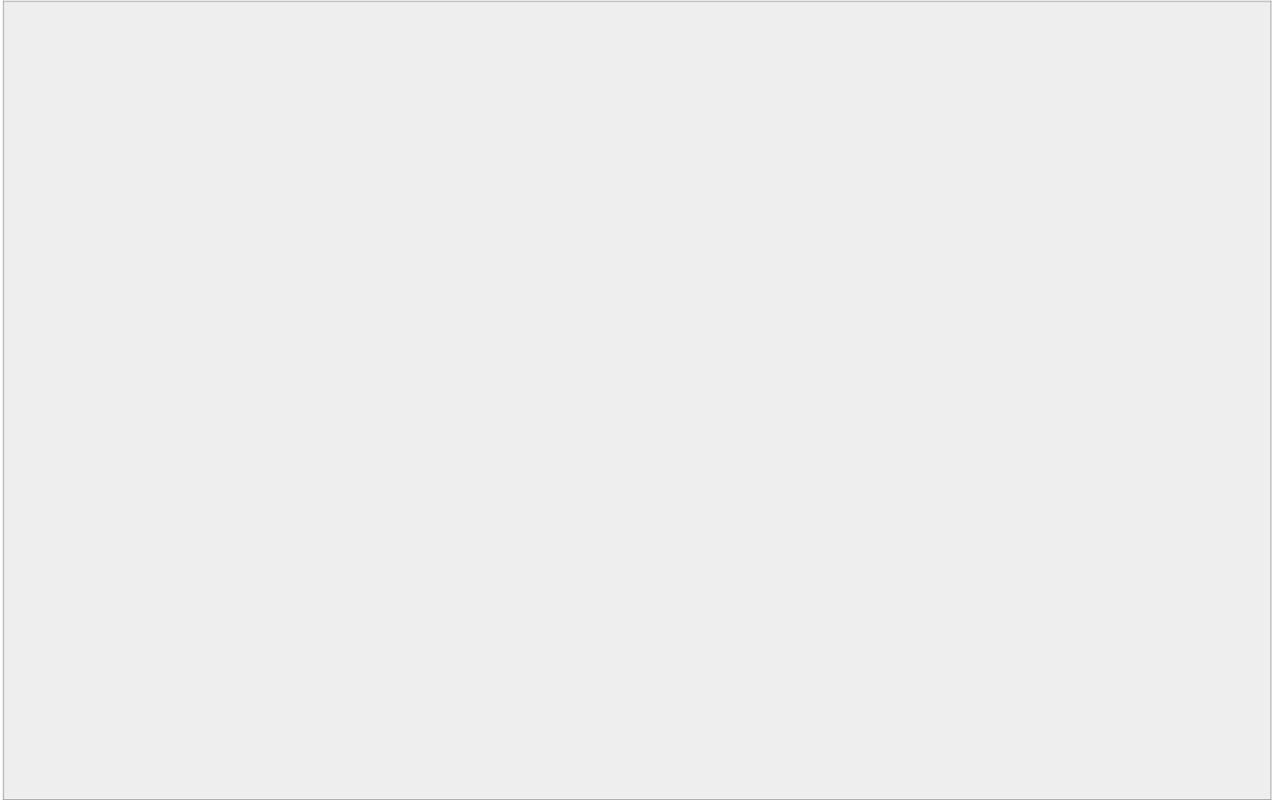
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

1. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

[공문] 서울사회주택(사) 제19-01호

- 보고일: 2019.01.18.- 대치동 사회주택 부지 토지임대차 계약 체결
 - 제목: 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고
 - 내용:이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고
- 1) 계약당사자: 서울주택도시공사(최대주주)
 - 2) 토지임대차계약일자: 2019년 1월 11일
 - 3) 임대토지: 서울특별시 강남구 대치동 959-5번지

참조: 주식16. 특수관계자와의 주요거래

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

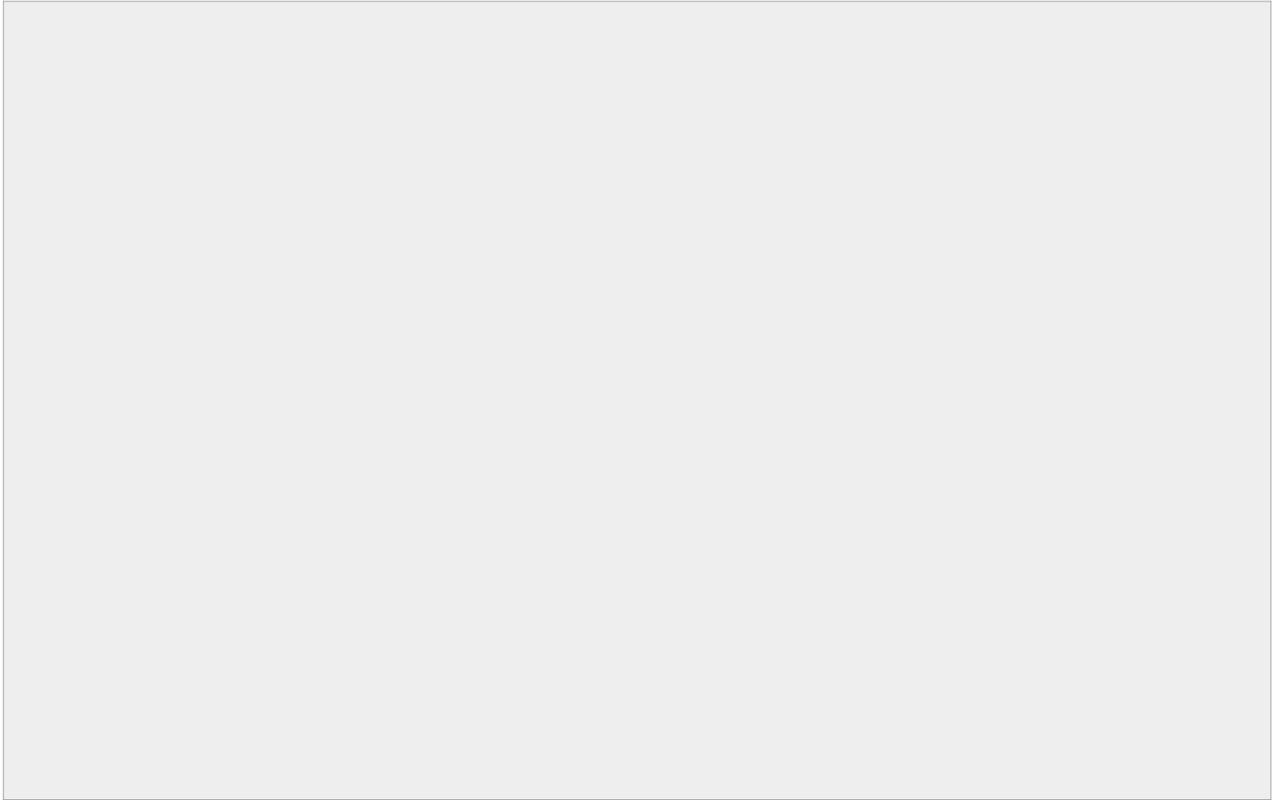
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주식

제 3(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 11월 24일에 설립되어 2018년 1월 29일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

1-1. 본사소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619,6층(개포동,강남우체국)

1-2. 주요사업 내용: 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발 사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	98.04%
주식회사 앤스페이스	6,000	0.59%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%
도시융합협동조합	8,000	0.78%
합계	1,020,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도: 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 2018년 6월 30일에 종료하고, 2기 사업연도는 2018년 7월 1일에 개시하여 2018년 12월 31일에 종료)

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 충당부채의 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.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 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.

2-8. 정부보조금

정부보조금은 보조금의 수취와 정부보조금에 부가된 조건의 준수에 대한 합리적인 확신이 있을 때 공정가치로 인식됩니다. 자산관련보조금은 자산의 장부금액을 계산할 때 차감하여 표시되며, 수익관련보조금은 이연하여 정부보조금의 교부 목적과 관련된 비용에서 차감하여 표시됩니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당기말	전기말	비 고
현금및현금성자산	보통예금	424,472	435,098	
대여금및수취채권	미수수익	3	33	
합 계		424,475	435,131	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	4,587,770	1,779,100	129,275	6,496,145
당기 취득	43,478	71,264	3,729,133	3,843,875
계정재분류	-	3,725,101	(3,725,101)	-
감가상각	-	(18,238)	-	(18,238)
정정보조금	-	(438,503)	-	(438,503)
당기말	4,631,248	5,118,724	133,307	9,883,279
취득원가	4,631,248	5,576,920	133,307	10,341,475
상각누계액	-	(19,692)	-	(19,692)

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	329,761	43,584	113,446	486,791
당기 취득	4,258,009	1,736,898	15,829	6,010,736
감가상각	-	(1,382)	-	(1,382)
당기말	4,587,770	1,779,100	129,275	6,496,145
취득원가	4,587,770	1,780,555	129,275	6,497,600
상각누계액	-	(1,455)	-	(1,455)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당 기 말		전 기 말		비고
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 중구 충무로4가 120-3	4.58	229,748	77,860	227,672	72,364	진양상가아파트912호
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	104,340	35,360	103,397	32,864	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.46	184,579	55,533	181,521	52,419	신성상가아파트725호
서울 중구 인현동2가 192-30	3.40	184,632	54,570	181,574	51,510	신성상가아파트810호
서울 중구 충무로4가 120-3	5.38	317,662	91,460	315,576	85,004	진양상가아파트1652호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.44	144,070	41,480	143,124	38,552	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.97	211,808	63,719	208,749	60,146	신성상가아파트1005호
서울 중구 충무로4가 120-3	6.14	326,460	104,380	324,371	97,012	진양상가아파트1008호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.78	147,811	47,260	146,864	43,924	
서울 관악구 신림동 103-219외 1필지	407	2,780,138	1,685,387	2,754,922	1,424,500	신림동학사대
합계	441.23	4,631,248	2,257,009	4,587,770	1,958,295	

4-3. 보험가입자산

당기말 현재 유형자산 관련 보험내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	부보자산	구분	부보금액	보험사
서울 관악구 서림3길 64	승강기 및 건물	화재 및 승강기책임보험	2,582,974	메리츠화재해상보험(주)
서울 강남구 삼성로 414	승강기 및 건물	화재 및 승강기책임보험	1,844,514	메리츠화재해상보험(주)
합계			4,427,488	

5. 금융부채

5-1. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	34,902	-	-	34,902
미지급금	649,998	-	-	649,998
임대보증금	326,000	-	-	326,000
단기차입금	2,298,986	-	-	2,298,986
장기차입금	-	1,600,000	736,200	2,336,200
합 계	3,309,886	1,600,000	736,200	5,646,086

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	7,775	-	-	7,775
미지급금	39,397	-	-	39,397
장기차입금	-	1,600,000	-	1,600,000
합 계	47,172	1,600,000	-	1,647,172

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

6. 정부보조금

회사는 서울특별시로부터 전기 중 400백만원을 수령하여 건물리모델링(240백만원)에 사용 후 잔여금액을 상환하였으며 당기 중 200백만원을 수령하여 건물리모델링(200백만원)에 사용하였습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 현금차감항목으로 계상하고 있으며, 관련 자산 취득시 취득자산의 차감항목으로 계상됩니다. 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	1,467	1,467
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	439,970	439,970
기초 상계누계액	-	-
당기 상계액	(1,467)	(1,467)
기말 상계누계액	(1,467)	(1,467)
기말 정부보조금잔액	438,503	438,503

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	현금및현금성자산	합계
관련 정부보조금		
자산취득에 사용될 정부보조금 총액	400,000	400,000

7. 단기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 단기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
우리은행	2019-01-18	2020-01-17	3.17%	1,500,000	-	
우리은행	2019-09-06	2020-09-07	3.35%	798,986	-	
합계				2,298,986	-	

8. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	비고
주택도시보증	2018-12-03	2023-12-03	1.5%(주1)	1,600,000	1,600,000	
하나은행	2019-08-16	2049-08-15	1.8%(주2)	736,200	-	
합계				2,336,200	1,600,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 금융투자협회가 고시하는 91일물 CD 최종호가수익률에 연 2.05%를 가산 후 서울시에서 1.74% 이자를 보전받은 이자율입니다.

9. 우발부채 및 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 건설기간 중 수수료 및 운영기간 중 수수료를 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

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

9-3. 자산보관계약

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

9-4. 한도약정내역

당기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
주택도시기금	1.5%(주1)	1,600,000	1,600,000	
우리은행	3.17%	1,500,000	1,500,000	
우리은행	3.35%	800,000	798,986	
하나은행	1.8%(주2)	1,227,000	736,200	
합계		5,127,000	4,635,186	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 금융투자협회가 고시하는 91일물 CD 최종호가수익률에 연 2.05%를 가산 후 서울시에서 1.74% 이자를 보전받은 이자율입니다.

9-5. 지급보증내용

당기말 현재 회사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보증처	지급보증액	비고
주택도시보증공사	472,300	장기차입금 지급보증
한국주택금융공사	736,000	준공공임대주택 건설자금보증
서울보증보험	85,400	토지임차보증금 이행지급
	540,000	신림보증금반환 지급보증
	800,000	대치보증금반환 지급보증
	70,000	세운보증금반환 지급보증
합계	2,703,700	

9-6. 담보제공 및 사용제한 자산내용

당기말 및 전기말 현재 회사가 제공한 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	차입금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	376,922	1,600,000	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	205,682				
	진양상가아파트1652호	519,023				
	신성상가아파트810호	205,834				
	신성상가아파트1005호	236,689				
	진양상가아파트1008호	533,983				
	신림동학사대	5,990,404	2,298,986	2,760,000	우리은행	단기차입금관련근저당권
	대치동 사회주택	1,679,498	736,200	1,472,400	하나은행	건설자금보증대출관련근저당권
	합계	9,748,035	4,635,186	6,152,400		

<전기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	차입금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	374,388	1,600,000	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	202,698				
	진양상가아파트1652호	516,797				
	신성상가아파트810호	202,851				
	신성상가아파트1005호	233,356				
	진양상가아파트1008호	530,763				
	합계	2,060,853	1,600,000	1,920,000		

10. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기말	전기말
수권주식수	50,000,000	50,000,000
발행주식수	1,020,000	1,006,000
1주당금액(원)	5,000	5,000
납입자본금	5,100,000	5,030,000

주주명	당기말		전기말	
	보통주		보통주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	98.04%	1,000,000	99.40%
(주)앤스페이스	6,000	0.59%	6,000	0.60%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%	-	-
도시융합협동조합	8,000	0.78%	-	-
합계	1,020,000	100.00%	1,006,000	100.00%

당기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

구분	보통주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	300,000	2,436
1차 유상증자	946,000	4,730,000	24,365
2차 유상증자	14,000	70,000	612
합계	1,020,000	5,100,000	27,413

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

구분	보통주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	300,000	2,436
1차 유상증자	946,000	4,730,000	24,365
합계	1,006,000	5,030,000	26,801

11. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 2(전) 기	2018년 07월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리예정일	2020년 03월 27일	처리확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		407,364,856		95,425,951
1. 전기이월미처리결손금	95,425,951		12,442,850	
2. 당기순손실(이익)	311,938,905		82,983,101	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		407,364,856		95,425,951

12. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

13. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

13-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

13-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(33)	(33)	(3)	(3)
정부보조금	400,000	161,497	200,000	438,503
일시상각충당금	(400,000)	(161,497)	(200,000)	(438,503)
합계	(33)	(33)	(3)	(3)

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원보수	1,635	-
세금과공과금	30,965	6,631
감가상각비	16,771	1,382
합계	49,371	8,013

15. 금융비용 자본화

당기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기
이자비용	7,455
합계	7,455
운용수익	(42)
자본화한 금융비용	7,413
손익계산서 금융비용	77,066

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건물	5,576,920	5,569,507	7,413
이자비용	72,445	79,900	(7,455)
이자수익	(1,625)	(1,667)	42
당기순손실	311,939	319,352	(7,413)

16. 특수관계자와의 주요거래

16-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	40,000	48,345
(주)앤스페이스	임대료수익	725	-
건축사사무소따뜻한동행(주)	건물	26,000	-
도시융합협동조합	임대료수익	306	-
	건물	242,619	-
합 계		309,650	48,345

16-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기 말	전 기 말
서울투자운용(주)	미지급비용	11,000	11,000
(주)앤스페이스	매출채권	797	-
도시융합협동조합	매출채권	337	-
	미지급금	1,014	-
합 계		13,148	11,000

17. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	당기	전기
건설중인자산의 건물대체	40,026	-
합계	40,026	-

18. 재무제표 확정일 등

2020년 03월 27일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.