

투 자 보 고 서

2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

| | | | | |
|-----------|--------------------------------------|---|------|---------|
| 회 사 명 : | (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 | | | |
| 대 표 이 사 : | (법인이사) 서울투자운용주식회사 (인) | | | |
| 본점소재지 : | 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동,서울강남우체국빌딩) | | | |
| | (전화번호) | 02-6958-2300 | | |
| | (홈페이지) | http://seoulreits.co.kr | | |
| 작성책임자 : | (회사) | 서울투자운용(주) | (직책) | 대리 |
| | (전화번호) | 02-6958-2385 | 성명 | 김지원 (인) |
| 공시책임자 : | (회사) | 서울투자운용(주) | (직책) | 대리 |
| | (전화번호) | 02-6958-2385 | 성명 | 김지원 (인) |

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

| | |
|-----------------|--|
| 1) 회사명 | (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 |
| 2) 설립일 | 2018.10.17 |
| 3) 소재지 | 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩) |
| 4) 자산 및 자본금, 부채 | (기준일자) 2021.03.31 (단위: 원) |
| 총자산 | 121,289,836,382 |
| 자본금 | 120,000,000,000 |
| 부채 | 1,741,978,316 |
| 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 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) 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 | 김성석 | 81.08.26 | 우리회계법인 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

[2021.03.31 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 | |



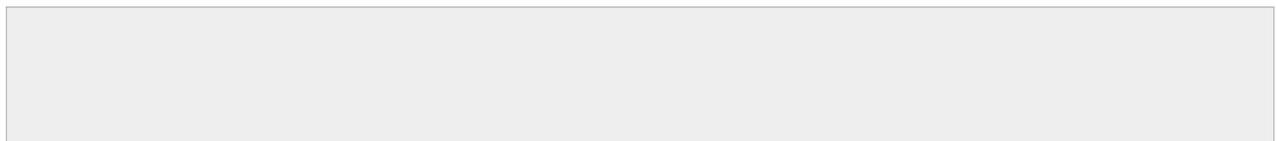
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

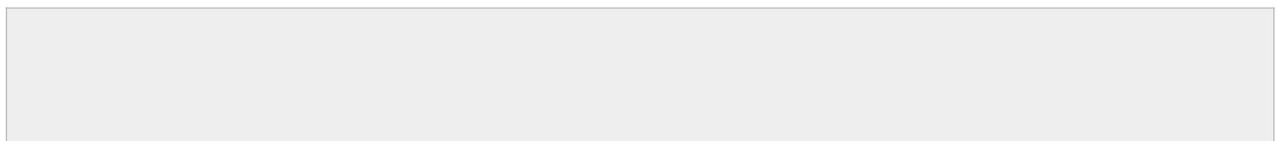
| 취득일자 | 종류 | 주식수량 | 취득가액 | 비고 |
|-----------|----|------|------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | |



(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

【 2021.03.31 현재】

| 성명 | 관계 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수(지분율) | | | | 변동원인 |
|--|------|-----------|------|-----------|------------|-----------|------------|----|----|------------|------|
| | | | | | | | 기초 | 증가 | 감소 | 기말 | |
| 대한민국(주택도시보증공사) 금융관리자 교통수리보증공사 인도네시아(PT. BINA HARDA) 보증공사 | 최대주주 | 내국인 | 대한민국 | 기관 | 제17호 | 종류주식 | 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

【 2021.03.31 현재】

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



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 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% | |
| 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 3기 | 제 2기 | 제 1기 | 제 -기 |
|---------------|-------------|------------|-------|------|
| 당기순이익 | 667,163,636 | 48,906,868 | 0 | |
| 상법상 배당가능이익 | 667,163,636 | 48,906,868 | 0 | |
| 당기감가상각비 등 | - | - | - | - |
| 이익배당한도 | 667,163,636 | 48,906,868 | - | - |
| 배당금 | 667,163,636 | 48,906,868 | 0 | |
| 주당배당금 | 28 | 3 | 0 | |
| 배당수익율 | 0.68% | 0.13% | 0.00% | - |
| 연환산배당율 | 0.68% | 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

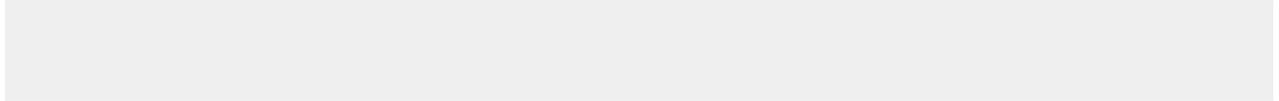
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 전분기 | | 당분기 | | 총자산대비 구성비율 |
|------------|---------|--------|---------|--------|---------------|
| | 자산총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | |
| 부동산 | 119,968 | 99.85 | 121,111 | 99.85 | 99.85 |
| 부동산개발사업 | | | | | |
| 부동산관련 유가증권 | | | | | |
| 현금 | | | | | |
| 기타 자산 | 179 | 0.15 | 178 | 0.15 | 0.15 |
| 총계 | 120,147 | 100.00 | 121,290 | 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 부채내역 |
|------|------------------------|--------------------------------|--------------|------------|-----------|
| 1 | 중랑구 망우동 525-9외3필지 | 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 221-43외1필지 | 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 374-11외2필지 | 서울특별시 강북구 미아동 374-11,42,44 | 2021.07.30 | 2020.03.04 | 없음 |
| 8 | 관악구 신림동 234-29외1필지 | 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 |
| 11 | 마포구 연남동 240-9 | 서울특별시 마포구 연남동 240-9 | 2022.03.30 | 2020.10.27 | 없음 |
| 12 | 마포구 서교동 470-32 | 서울특별시 마포구 서교동 470-32 | 2022.04.30 | 2020.10.28 | 없음 |
| 13 | 노원구 상계동 1002-1외1 | 서울특별시 노원구 상계동 1002- | 2022.08.30 | 2020.12.29 | 없음 |

| | | | | | |
|----|----------------------|---|--|------------|----|
| | | 1,1125 | | | |
| 14 | 동대문구 장안동 456-4외 1필지 | 서울특별시 동대문구 장안동 456-4,20 | | 2021.01.20 | 없음 |
| 15 | 마포구 서교동 460-6 | 서울특별시 마포구 서교동 460-6 | | 2021.02.02 | 없음 |
| 16 | 관악구 신림동 1560-17외 1필지 | 서울특별시 관악구 신림동 1560-17,18 | | 2021.03.23 | 없음 |
| 17 | 종로구 평창동 281-3외 14개필지 | 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



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 | 종로구 망 우동 525- 9외3필지 | 4,645 | | | | | | | | 4,645 |
| 2 | 도봉구 창 동 691-3외 1필지 | 4,046 | | | | | | | | 4,046 |
| 3 | 강북구 미 아동 321-4 | 3,281 | | | | | | | | 3,281 |
| 4 | 은평구 대 조동 221- 43외1필지 | 3,080 | | | | | | | | 3,080 |
| 5 | 마포구 성 산동 611- 11 | 2,008 | | | | | | | | 2,008 |
| 6 | 마포구 창 전동 5- 57외 1필지 | 4,439 | | | | | | | | 4,439 |
| 7 | 강북구 미 아동 374- 11외2필지 | 5,211 | | | | | | | | 5,211 |
| 8 | 관악구 신 림동 234- 29외1필지 | 2,113 | | | | | | | | 2,113 |
| 9 | 강서구 내 발산동 701-7외 1필지 | 10,446 | | | | | | | | 10,446 |
| 10 | 마포구 연 남동 504- 40 | 4,003 | | | | | | | | 4,003 |
| 11 | 마포구 연 남동 240-9 | 7,102 | | | | | | | | 7,102 |
| 12 | 마포구 서 교동 470- 32 | 6,846 | | | | | | | | 6,846 |
| 13 | 노원구 상 계동 1002- 1외1 | 4,843 | | | | | | | | 4,843 |
| 14 | 동대문구 장안동 456-4외 1필지 | 9,273 | | | | | | | | 9,273 |
| 15 | 마포구 서 교동 460-6 | 6,267 | | | | | | | | 6,267 |
| 16 | 관악구 신 림동 1560- 17외 1필지 | 2,968 | | | | | | | | 2,968 |
| 17 | 종로구 평 창동 281- 3외 14개필 지 | 22,087 | | | | | | | | 22,087 |
| 17 | 종로구 평 창동 281- 3외 14개필 지 | 102,658 | | | | | | | | 22,087 |

※ 취득원가 재안분에 따른 1번~13번까지의 부동산에 대한 취득가액이 전분기 대비 257백만원 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 | | | | |
| 10 | 마포구 연남동 504-40 | | | | |
| 11 | 마포구 연남동 240-9 | | | | |
| 12 | 마포구 서교동 470-32 | | | | |
| 13 | 노원구 상계동 1002-1외1 | | | | |
| 14 | 동대문구 장안동 456-4외 1필지 | | | | |
| 15 | 마포구 서교동 460-6 | | | | |
| 16 | 관악구 신림동 1560-17외 1필지 | | | | |
| 17 | 종로구 평창동 281-3외 14개필지 | | | | |

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 | 전분기에치금 | 당분기에치금 | 비고 |
|---------|---------|-----------|--------|--------|--------|
| 기업자유예금 | 우리은행 | 변동금리 | 6,906 | 3,395 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 0.64~0.80 | 25,009 | 15,000 | 회전식 금리 |

(주1) 부동산으로 분류.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 분기말 현재 가액 | 비고 |
|------|------|------|-----------------|----|
| 기타자산 | 매출채권 | 12 | 12 | |
| | 미수금 | 110 | 110 | |
| | 기타 | 56 | 56 | |

※ 기타자산의 기타종목에는 선급비용 및 선납세금 포함되어 작성됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|----|-----------------------|---|------------|--------|------|----|
| 매입 | 동대문구 장안동 456-4외 1필지 | 서울특별시 동대문구 장안동 456-4,20 | 2021.01.20 | 8,880 | 393 | |
| 매입 | 마포구 서교동 460-6 | 서울특별시 마포구 서교동 460-6 | 2021.02.02 | 6,000 | 267 | |
| 매입 | 관악구 신림동 1560-17외 1필지 | 서울특별시 관악구 신림동 1560-17,18 | 2021.03.23 | 2,600 | 368 | |
| 매입 | 종로구 평창동 281-3외 14개 필지 | 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 | 21,095 | 992 | |

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 매입부대비용 추가에 따른 거래비용 변동될 수 있음

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 | 우리은행 | 변동금리 | 6,906 | 3,395 |

| | | | | |
|------|------|-----------|--------|--------|
| 정기예금 | 하나은행 | 0.64~0.80 | 25,009 | 15,000 |
|------|------|-----------|--------|--------|

※ 2부. 1 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년 이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

4. 기타 자산 변경내역

| | | | | |
|------------------|-----|--------|-----|--------|
| 매출채권 : | 당분기 | 12백만원 | 전분기 | - 백만원 |
| 미수금 : | 당분기 | 110백만원 | 전분기 | 124백만원 |
| 기타(선급비용, 선납세금) : | 당분기 | 56백만원 | 전분기 | 54백만원 |

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|-------------|---------|----|
| 부동산 | 임대료 | 178,392,902 | 82.29% | |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | 0 | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | - | | |
| 현금 | 현금관련수익 | 38,333,624 | 17.68% | |
| 기타자산 | 기타자산관련수익 | - | | |
| 기타 | | 66,585 | 0.03% | |
| 총 수익 | | 216,793,111 | 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

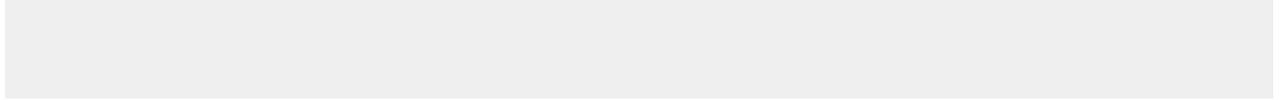
| 부동산명 | | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|------|--------------------------|------------|--------|----|
| 1 | 중랑구 망우동 525-9외 3필지 | 21,990,000 | 12.33% | |
| 2 | 도봉구 창동 691-3외 1필지 | 19,080,000 | 10.70% | |
| 3 | 강북구 미아동 321-4 | 15,480,000 | 8.68% | |
| 4 | 은평구 대조동 221- 43외1필지 | 14,610,000 | 8.19% | |
| 5 | 마포구 성산동 611-11 | 9,480,000 | 5.31% | |
| 6 | 마포구 창전동 5-57외 1필지 | 20,490,000 | 11.49% | |
| 7 | 강북구 미아동 374- 11외2필지 | 24,750,000 | 13.87% | |
| 8 | 관악구 신림동 234- 29외1필지 | 10,110,000 | 5.67% | |
| 9 | 강서구 내발산동 701- 7외 1필지 | 0 | | |
| 10 | 마포구 연남동 504-40 | 18,990,000 | 10.65% | |
| 11 | 마포구 연남동 240-9 | | | |
| 12 | 마포구 서교동 470-32 | | | |
| 13 | 노원구 상계동 1002- 1외1 | 23,412,902 | 13.12% | |
| 14 | 동대문구 장안동 456- 4외 1필지 | | | |
| 15 | 마포구 서교동 460-6 | | | |
| 16 | 관악구 신림동 1560- 17외 1필지 | | | |
| 17 | 종로구 평창동 281-3외 14개필지 | | | |

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

| 부동산 명 | 취득가액 | 평가손익 | 상각누계액 | 장부가액 | 매매가액 | 처분손익 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|-------|------|------|------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | | | | |

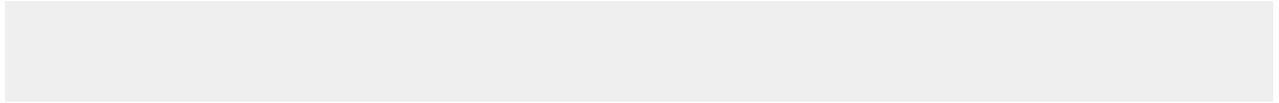
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

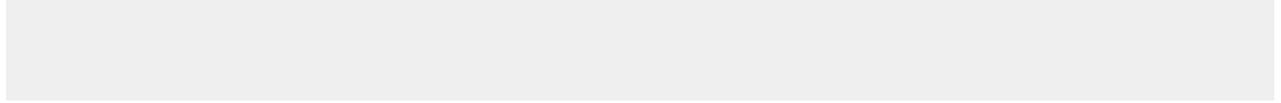
| 구분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|----------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

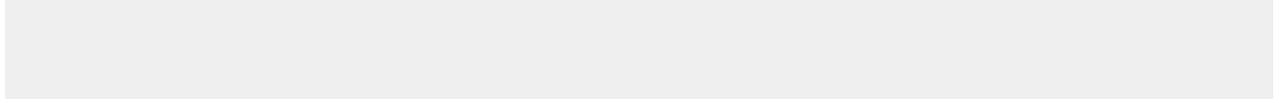
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전분기에치금 발생수익 | 당분기에치금 발생수익 | 비고 |
|--------------|---------|----------|----------------|----------------|-----------|
| 기업자유예금(MMDA) | 우리은행 | 변동금리 | 4,336,876 | 3,303,970 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 0.57~0.8 | 56,401,832 | 35,029,654 | 회전식 금리 |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

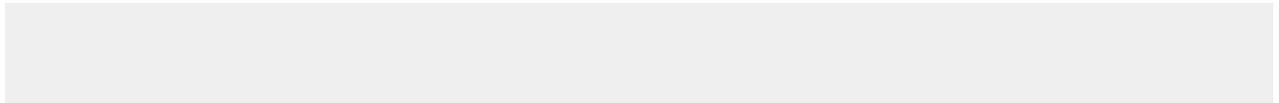


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|--------------|------------|---------|----|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | | | |
| | 기타비용 | 57,900,000 | 80.14% | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | | | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비 용 | | | |
| 기타 | | 14,347,795 | 19.86% | |
| 총비용 | | 72,247,795 | 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(중량구 망우동 525-9외 16건) | ex)부동산명2 | ex)부동산관련유가증권1 | 현금 |
|------------------|------------|------------------------|----------|---------------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | 900,000 | 900,000 | | | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료(AMC수수료) | 52,500,000 | 52,500,000 | | | |
| 부동산관리수수료(PM,FM등) | | | | | |
| 자산보관수수료 | 4,500,000 | 4,500,000 | | | |
| 일반사무위탁수수료 | 6,000,000 | | | | |
| 기타지급수수료 | 8,134,245 | | | | |
| 유형자산감가상각비 | | | | | |
| 투자부동산감가상각비 | | | | | |
| 무형자산감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | 67,500 | | | | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | | | | | |
| 임차료 | | | | | |
| 교육훈련비 | | | | | |
| 여비교통비 | | | | | |
| 통신비 | | | | | |
| 수선유지비 | | | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | | | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | | | | | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | 146,050 | | | | |

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

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | |
| 자산보관수수료 | | |
| 일반사무 위탁수수료 | | 6,000,000 |
| 기타지급수수료 | | 8,134,245 |
| 유형자산 감가상각비 | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | |
| 무형자산 감가상각비 | | |
| 세금과공과 | | 67,500 |
| 광고선전비 | | |
| 보험료 | | |
| 임차료 | | |
| 교육훈련비 | | |
| 여비교통비 | | |
| 통신비 | | |
| 수선유지비 | | |
| 청소비 | | |
| 수도광열비 | | |
| 대손상각비 | | |
| 접대비 | | |
| 판매촉진비 | | |
| 이자비용 | | |
| 금융리스이자비용 | | |
| 기타영업비용 | | 146,050 |



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 210,000,000원 (VAT별도) - 지급시기:매분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내 | 52,500,000 |
| | 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 | 6,000,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | (주)우리은행 | - 연간 18,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금완납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내 | 4,500,000 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 63,000,000 |



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

| 구분 | 제 4기 1분기 | 제 3기 4분기 | 제 3기 3분기 | 제 3기 2분기 |
|---------|----------|----------|----------|----------|
| 당해회사수익률 | 0.48 | 0.68 | 0.95 | 1.30 |

※ 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

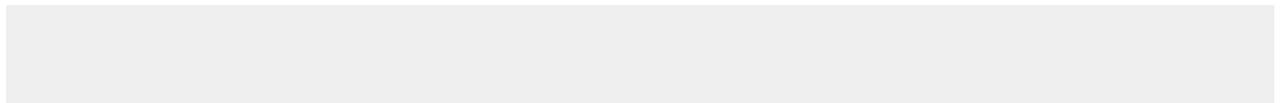
I. 부동산개발사업의 현황

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 4 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당기) 1 분기 | | 제 3 (전기) 기 말 | |
|---------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 18,634,267,675 | | 32,130,882,182 |
| 1) 현금및현금성자산 | 3,394,904,254 | | 16,914,879,073 | |
| 2) 단기금융상품 | 15,000,000,000 | | 15,000,000,000 | |
| 3) 매출채권 | 12,320,000 | | | |
| 5) 미수수익 | 60,937,975 | | 37,432,898 | |
| 7) 기타미수금 | 110,000,000 | | 124,300,000 | |
| 9) 선급비용 | 1,369,886 | | 1,818,211 | |
| 11) 선급법인세 | 54,735,560 | | 52,452,000 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 102,655,568,707 | | 88,016,162,609 |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | |
| 5) 유형자산 | 102,650,944,307 | | 61,806,074,040 | |
| 토지 | 102,650,944,307 | | 61,806,074,040 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 110) 기타비유동자산 | 4,624,400 | | 26,210,088,569 | |
| 자 산 총 계 | | 121,289,836,382 | | 120,147,044,791 |
| 1. 유동부채 | | 1,741,978,316 | | 76,568,405 |
| 6) 미지급금 | 983,822,550 | | 10,377,675 | |
| 7) 미지급비용 | 90,794,130 | | 65,548,330 | |
| 8) 예수금 | 198,000 | | 642,400 | |
| 11) 미지급배당금 | 667,163,636 | | | |
| 2. 비유동부채 | | 0 | | 0 |
| 부 채 총 계 | | 1,741,978,316 | | 76,568,405 |
| 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 |
| 3. 자본조정 | | -596,687,250 | | -596,687,250 |
| 1) 주식할인발행차금 | -596,687,250 | | -596,687,250 | |
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | 144,545,316 | | 667,163,636 |
| 자 본 총 계 | | 119,547,858,066 | | 120,070,476,386 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 121,289,836,382 | | 120,147,044,791 |

* 110)기타비유동자산은 토지매입을 위한 계약금등 선급금으로 유동성 재분류하여 비유동자산으로 분류되어 작성됨.

(제3기 1분기 재무제표에 대한 외부감사 검토보고서 및 투자보고서에는 유동자산/선급금으로 분류되어 있음.)

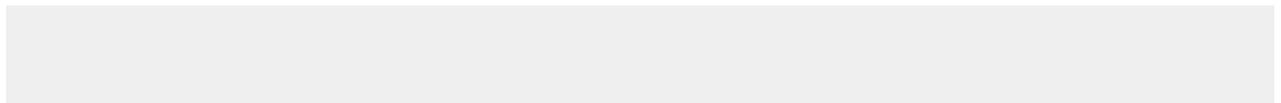
II. 손익계산서

당기 제 4기 1분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 3기 1분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31

회사명: (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당기) | | 제 3 (전기) | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 178,392,902 | 178,392,902 | 89,589,655 | 89,589,655 |
| 2) 임대료수익 | 178,392,902 | 178,392,902 | 89,589,655 | 89,589,655 |
| II. 영업비용 | 72,247,795 | 72,247,795 | 54,459,490 | 54,459,490 |
| 2) 급여 | 900,000 | 900,000 | 900,000 | 900,000 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 52,500,000 | 52,500,000 | 37,500,000 | 37,500,000 |
| 8) 자산보관수수료 | 4,500,000 | 4,500,000 | 4,500,000 | 4,500,000 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 6,000,000 | 6,000,000 | 6,000,000 | 6,000,000 |
| 10) 기타지급수수료 | 8,134,245 | 8,134,245 | 5,289,240 | 5,289,240 |
| 14) 세금과공과 | 67,500 | 67,500 | 135,000 | 135,000 |
| 29) 기타영업비용 | 146,050 | 146,050 | 135,250 | 135,250 |
| III. 영업이익 | 106,145,107 | 106,145,107 | 35,130,165 | 35,130,165 |
| IV. 영업외수익 | 38,400,209 | 38,400,209 | 273,370,543 | 273,370,543 |
| 1) 이자수익 | 38,333,624 | 38,333,624 | 172,715,684 | 172,715,684 |
| 10) 기타영업외수익 | 66,585 | 66,585 | 100,654,859 | 100,654,859 |
| V. 영업외비용 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| 10) 기타영업외비용 | | | 3 | 3 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | 144,545,316 | 144,545,316 | 308,500,705 | 308,500,705 |
| VIII. 당기순이익(손실) | 144,545,316 | 144,545,316 | 308,500,705 | 308,500,705 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | 144,545,316 | 144,545,316 | 308,500,705 | 308,500,705 |
| X I. 주당이익 | 6 | 6 | 13 | 13 |



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)

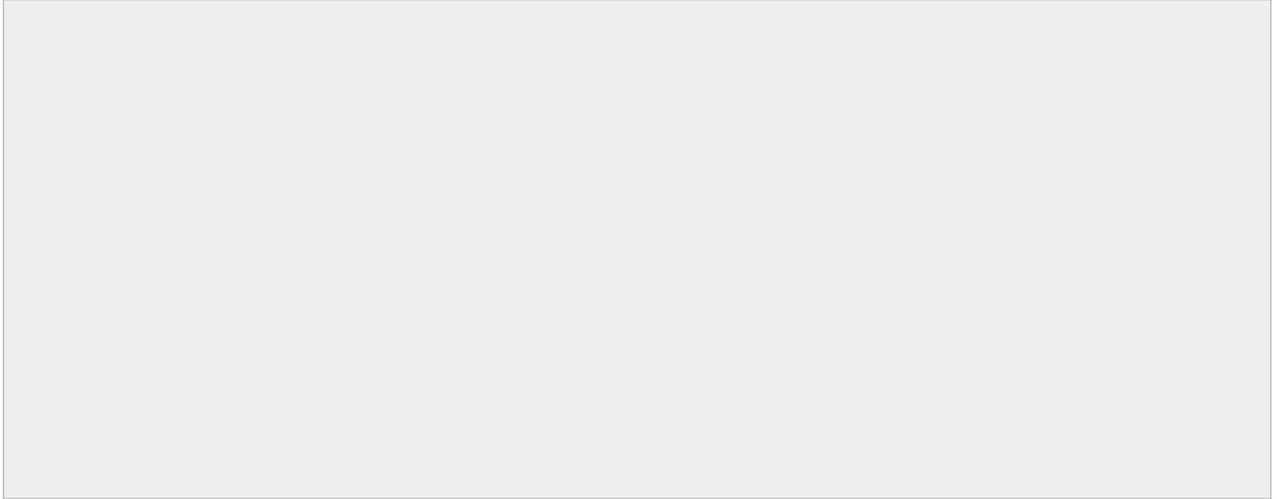
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

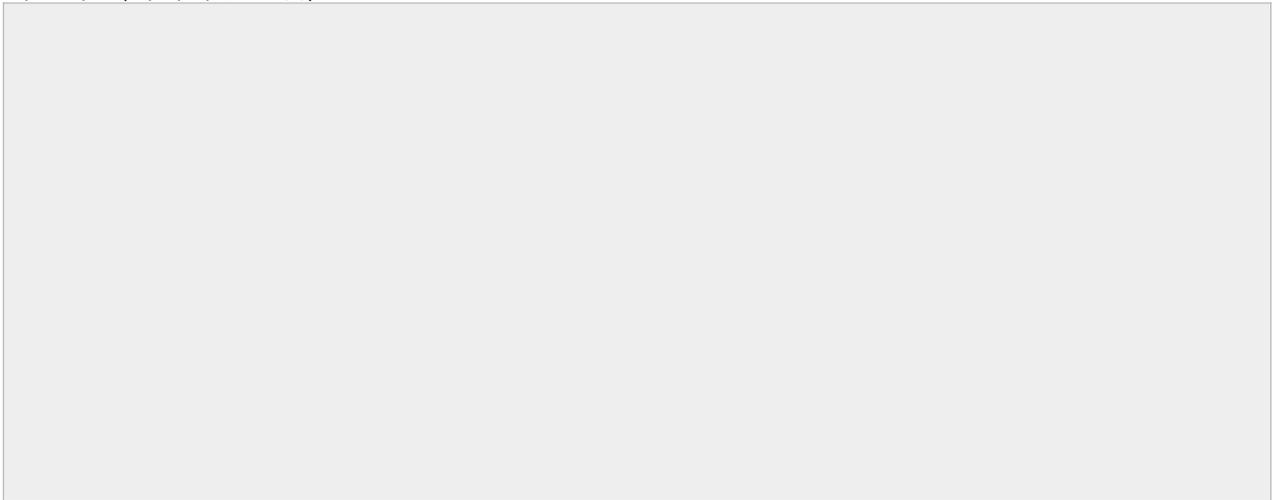
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

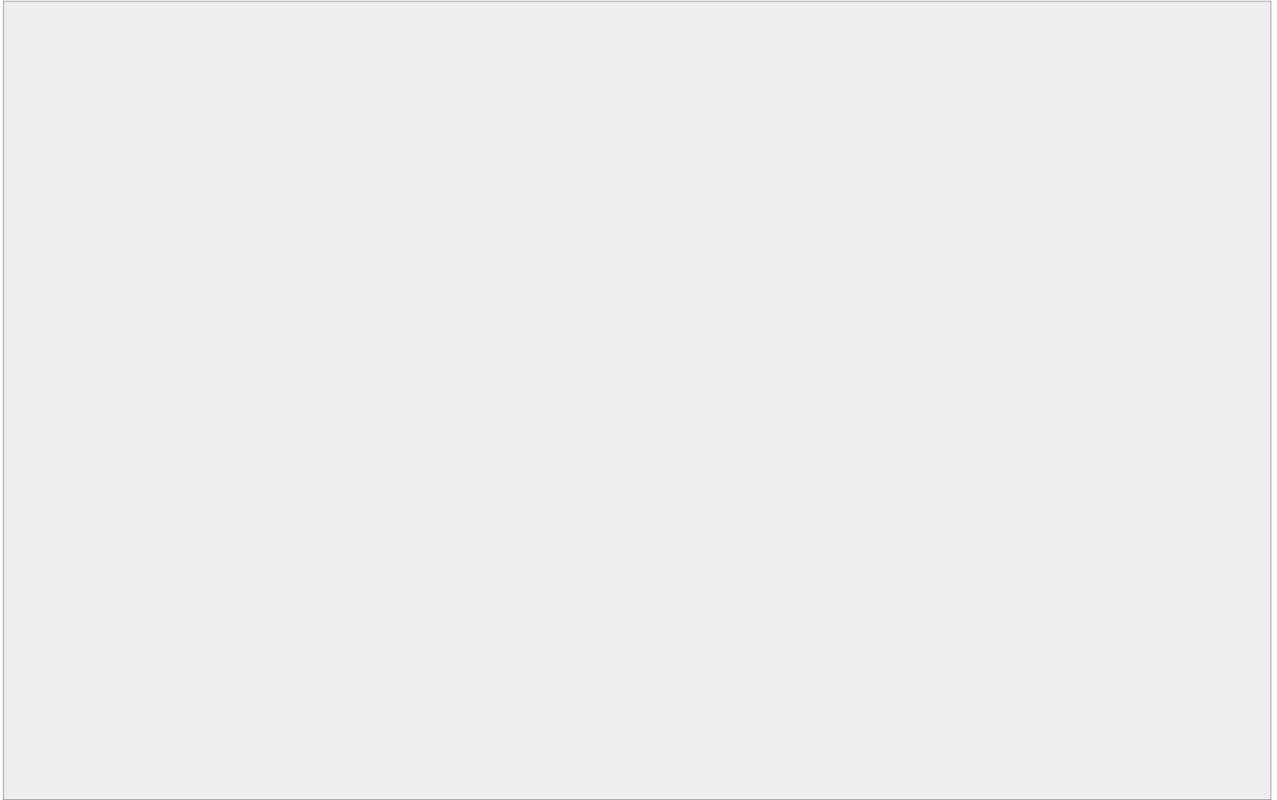
감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

[보고일 : 2021.02.09] 자산관리(토지지원)-9

회사의 주요주주(주택도시보증공사 지분율 66.67%, 서울주택도시공사 지분율 33.33%) 및 특별관계자(법인이사인 서울투자운용의 주주인 서울주택도시공사 지분율 35.10%)와의 각종계약을 체결하고자, 2021년 제1, 2차 이사회 승인 및 제1차 임시주주총회에서 특별결의 승인을 득하고, 부동산투자회사법 제30조 제1항 제1호 및 제2호 단서규정에 해당하는 거래(표준사업약정서, 부동산매입확약서 체결)를 하였음을 보고함.

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

