

투 자 보 고 서


2021.01.01 부터 2021.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.03.31

회 사 명 :	(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(법인이사) 서울투자운용주식회사 			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)			
	(전화번호)	02-6958-2362		
	(홈페이지)	http://www.seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6958-2362	성명	박창윤 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	차장
	(전화번호)	02-6958-2362	성명	박창윤 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2019.11.25
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.12.31 (단위: 원)
총자산	36,849,470,365
자본금	36,000,000,000
부채	1,588,672,840
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
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 국토교통부장관의 영업인가의 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) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2019.11.25 발기인총회 개최
- 2019.11.25 회사설립(자본금 3억원)
- 2019.12.06 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2019.12.06 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
- 2019.12.06 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2020.03.12 국토교통부 영업등록
- 2020.06.27 유상증자(증자 후 자본금 360억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 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	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	홍 한 선	73.04.20	세아회계법인 공인회계사	결격사 항 없음
감독이사	황 문 양	82.02.25	상지회계법인 공인회계사	결격사 항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

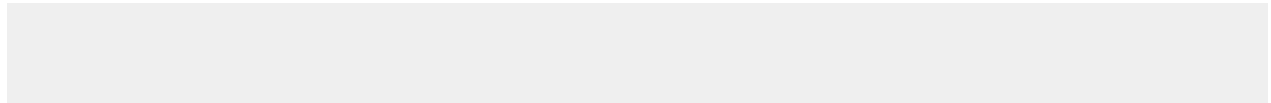
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

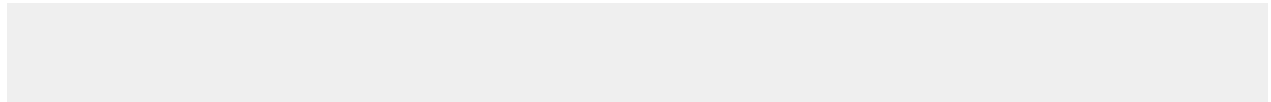
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,160,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	5,040,000	5,000	5,000	



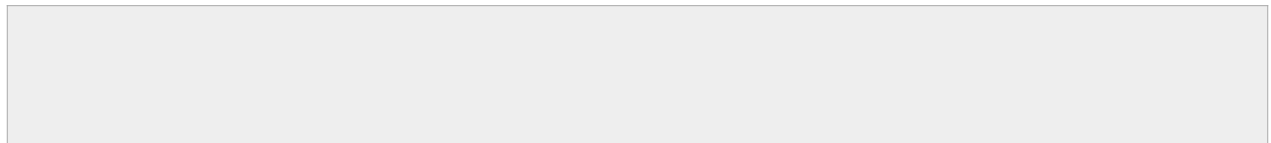
(2) 자기주식 취득현황

(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)

*총 발행주식수: 7,200,000주 / 의결권이 있는 주식수: 7,200,000주(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			
2019.11. 25	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2020.06. 27	증자	종류주	5,040,000	5,000	5,000	25,200,000,000	25,500,000,000	8400.00%
2020.06. 27	증자	보통주	2,100,000	5,000	5,000	10,500,000,000	36,000,000,000	3500.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

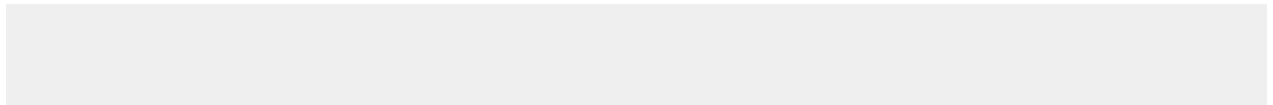
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)도시 재생영 거제1호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	5,040,000			5,040,000	
							(70.00%)			(70.00%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

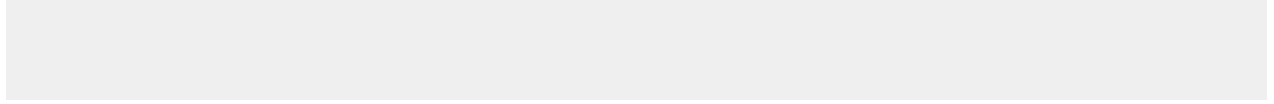
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2021.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,160,000	30.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	5,040,000	70.00%	
주요주주	1	50.00%	2,160,000	30.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	7,200,000	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 :

- ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 금전으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

(2) 이익배당금의 지급 :

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 사업연도 :

- ① 회사의 매기 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.
- ② 회사의 최초(제1기) 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 제2기 사업연도는 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-295,627,141	-140,532,784	-123,637,800	
상법상 배당가능이익	-559,797,725	-264,170,584	-123,637,800	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-559,797,725	-264,170,584	-123,637,800	-
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	35,461	99.39	35,700	96.88	96.88
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	0		1,097	2.98	2.98
기타 자산	219	0.61	52	0.14	0.14
총계	35,680	100.00	36,849	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

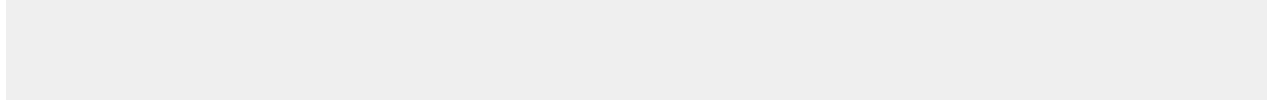
※ 당기 부동산은 2020년 6월 27일 신주발행으로 조성한 자금 총액임.

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산 명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
자료가 없습니다.				

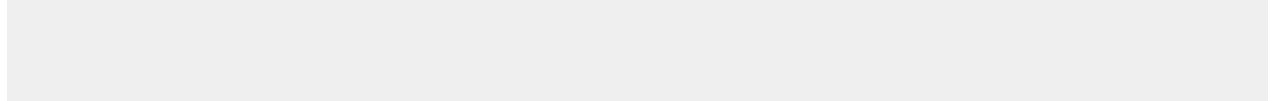
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

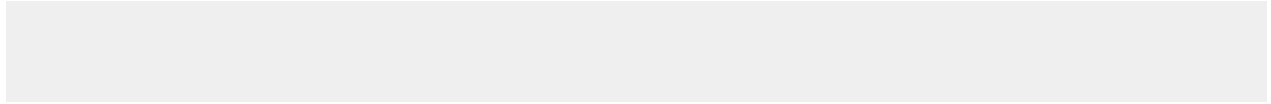
(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물			
자료가 없습니다.									



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산 명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적,%)	임대차 계약수
자료가 없습니다.				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

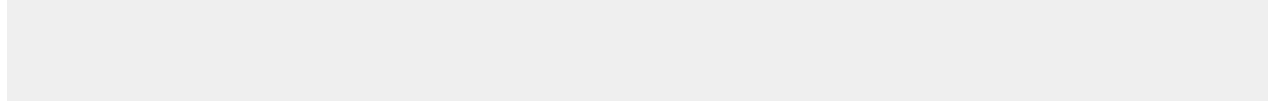
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

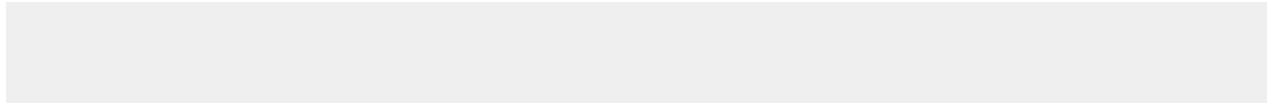
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	5,461	16,149	
정기예금	하나은행	회전식금리	30,000	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	1	1	
	미수금	8	8	
	선급법인세	44	44	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	5,461	16,149
정기예금	하나은행	회전식금리	30,000	0

4. 기타 자산 변경내역

과목	/ 전기말	/ 당기말	(단위 : 백만원)
미수수익	/ 97	/ 1	
미수금	/ 0	/ 8	
선급법인세	/ 1	/ 44	
선급금	/ 121	/ 0	

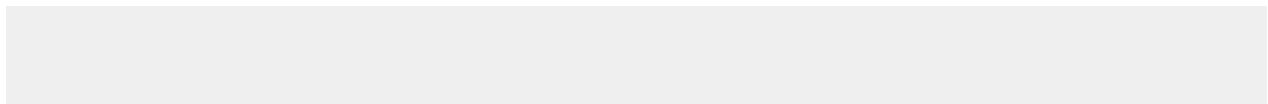
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	188,021,074	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수익		188,021,074	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

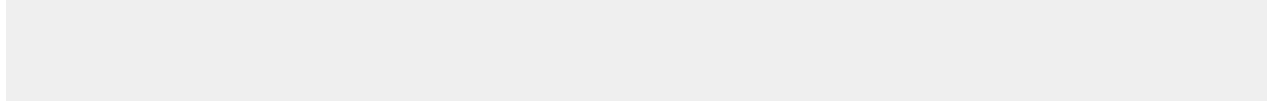


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산 명	임대료(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

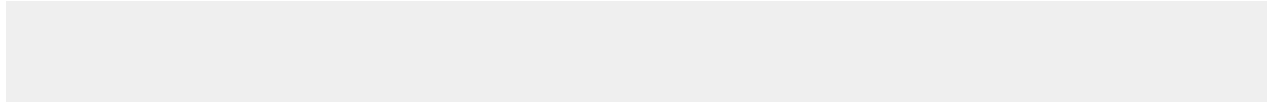
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

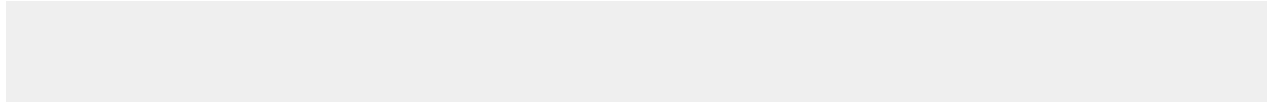
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	5,636,921	6,940,578	
정기에금	하나은행	회전식금리	96,220,745	127,433,921	
정기에금	우리은행	1.07	0	53,646,575	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

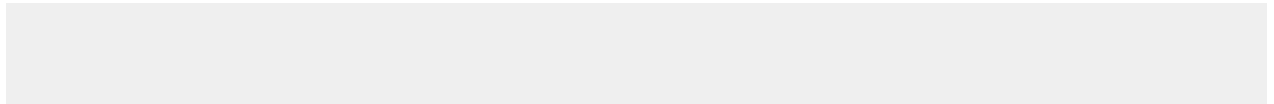


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	0		
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		483,648,215	100.00%	
총비용		483,648,215	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	ex)부동산명1	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	7,200,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	350,000,000				
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	20,000,000				
일반사무 위탁수수료	45,000,000				
기타지급수수료	19,986,760				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	41,060,191				
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	401,260				

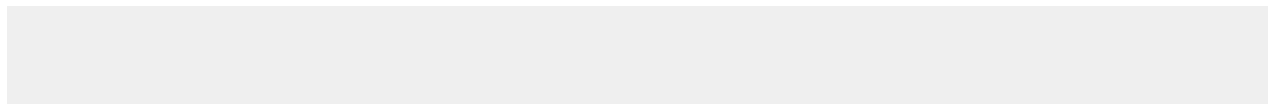
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		7,200,000
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		350,000,000

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		20,000,000
일반사무 위탁수수료		45,000,000
기타지급수수료		19,986,760
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		41,060,191
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		401,260



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	1) 보수: 연간 350,000,000원 (VAT별도) 단, 최초분기: 영업인가일로부터 분기말 최종분기: 분기시작일로부터 청산종결 등기일 (최초 분기와 최종분기는 해당분기 일수기준 일할계산) 2) 지급시기: 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 30일 이내 지급 (최초 분기는 신주주금 납입된 날 이후 30일내 청산)	350,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	1) 매입기간 보수 [1차 유상증자 주금납입일로부터 3년간] : 연간 45,000,000원 (VAT별도) 2) 운용기간 보수 [매입기간의 익일부터 본계약 종료일까지] : 연간 64,000,000원 (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급	45,000,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	1) 매입기간 보수 [1차 유상증자 주금납입일로부터 3년이 경과한 날까지] : 연간 20,000,000원 (VAT별도) 2) 운용기간 보수 [3년이 경과한 날의 익일부터 청산종결등기일 까지] : 연간 35,000,000원 (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 30일 이내 지급	20,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				415,000,000



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

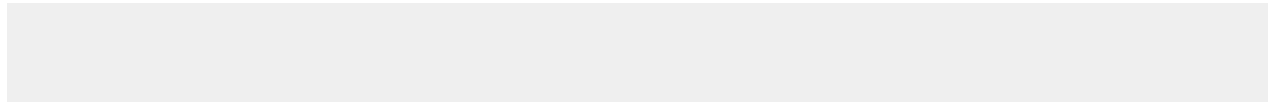
구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 기
당해회사수익률	-0.82	-0.78	-1.02	

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

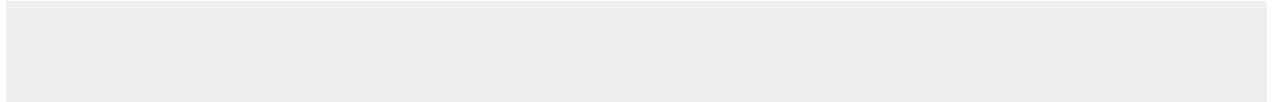
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
목동 도시재생 활성화사업	서울시 양천구 목동 중앙남로16나길 48	439.0000	2021-11- 29	100.00%	6,335	6,335	6,335	매입
천호1 도시환 경정비사업	서울시 강동구 천호 동	27,510.000 0	2024-05- 31	12.00%	42,735	42,735	9,034	일부매입
성내동 도시재 생활성화사업	서울시 강동구 성내 동 383	545.0000	2023-02- 28	0.00%	14,288	14,288	5,040	매입

- ※ 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) 매입형 사업

(1) 목동 도시재생활성화사업

- 지상5층, 주택 12세대, 상가 1호

- 시공사: (주)ITM이엔씨

- 21.03.29: 자산매입 계약체결

- 21.11.29: 사용승인 / 22년 1분기 소유권 이전 예정

(2) 천호1 도시환경정비사업

- 지상40층, 지하5층 / 아파트 999호, 오피스텔 264호 중 오피스텔 147호 매입

- 시공사: 중흥토건(주)

- 2021.07.30: 자산매입 계약체결

(3) 성내동 도시재생활성화사업

- 지상6층, 지하1층 / 주택 24호, 상가 2호

- 시공사: (주)ITM이엔씨

- 21.12.10: 자산매입 계약체결

- 22년 1분기 착공 예정

2) 부동산개발사업명

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 3 기 기말 기준일 2021.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 기말		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		16,200,918,581		35,680,049,666
1) 현금및현금성자산	16,148,676,095		5,461,013,911	
2) 단기금융상품			30,000,000,000	
5) 미수수익	842,022		97,226,305	
7) 기타미수금	7,602,114			
8) 선급금			121,000,000	
11) 선급법인세	43,798,350		809,450	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		20,648,551,784		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	20,648,551,784		0	
건설중인자산	20,648,551,784			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		36,849,470,365		35,680,049,666
1. 유동부채		1,588,672,840		123,625,000
6) 미지급금	1,461,900,000			
7) 미지급비용	126,625,000		123,625,000	
8) 예수금	147,840			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,588,672,840		123,625,000
1. 자본금		36,000,000,000		36,000,000,000
1) 보통주자본금	10,800,000,000		10,800,000,000	
2) 종류주자본금	25,200,000,000		25,200,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-179,404,750		-179,404,750
1) 주식할인발행차금	-179,404,750		-179,404,750	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-559,797,725		-264,170,584
자 본 총 계		35,260,797,525		35,556,424,666
부 채 및 자 본 총 계		36,849,470,365		35,680,049,666

II. 손익계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	-371,673,651	483,648,211	123,765,450	242,390,450
2) 급여	1,800,000	7,200,000	3,600,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	87,500,000	350,000,000	87,500,000	175,000,000
8) 자산보관수수료	5,000,000	20,000,000	5,000,000	9,972,678
9) 일반사무위탁수수료	11,250,000	45,000,000	11,250,000	22,500,000
10) 기타지급수수료	6,209,000	19,986,760	5,318,950	10,318,950
14) 세금과공과	-483,500,031	41,060,191	11,096,500	20,998,822
29) 기타영업비용	67,380	401,260		
III. 영업이익	371,673,651	-483,648,211	-123,765,450	-242,390,450
IV. 영업외수익	43,217,841	188,021,074	48,726,304	101,857,666
1) 이자수익	43,217,841	188,021,074	48,726,304	101,857,666
V. 영업외비용	4	4	0	0
10) 기타영업외비용	4	4		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	414,891,488	-295,627,141	-75,039,146	-140,532,784
VIII. 당기순이익(손실)	414,891,488	-295,627,141	-75,039,146	-140,532,784
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	414,891,488	-295,627,141	-75,039,146	-140,532,784
X I. 주당이익	58	-41	-10	-20

*당기 4분기 중 세금과공과금을 건설중인자산으로 계정 재분류함.

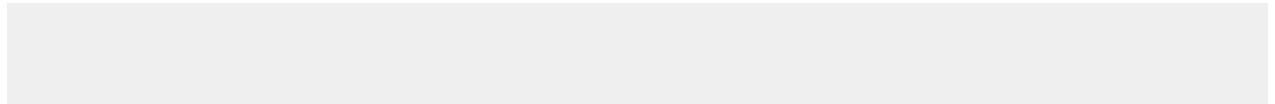
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
	처분에정일	2022.03.30	처분확정일	2021.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-559,797,725		-264,170,584
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-264,170,584		-123,637,800	
2. 당기순이익(손실)	-295,627,141		-140,532,784	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-559,797,725		-264,170,584



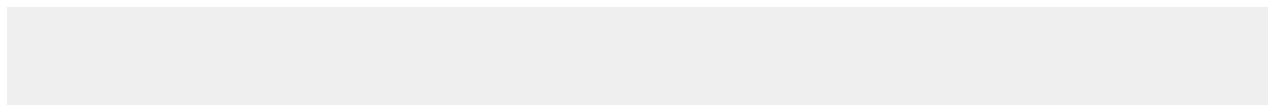
IV. 현금흐름표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당기)		제 2 (전기)	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-246,686,032		-367,127,335
1. 당기순이익(손실)		-295,627,141		-140,532,784
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		48,941,109		-226,594,551
미수수익의 변동	96,384,283		-96,601,411	
기타미수금의 변동	-7,602,114			
선급금의 변동			-121,000,000	
선급법인세의 변동	-42,988,900		-798,440	
미지급비용의 변동	3,000,000		-8,194,700	
예수금의 변동	147,840			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		10,934,348,216		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		30,000,000,000		0
기타	30,000,000,000			
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-19,065,651,784		0
유형자산의 취득	19,065,651,784			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		0		-559,250
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		-559,250
기타			559,250	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		10,687,662,184		-367,686,585
VI. 현금및현금성자산의 순증감		10,687,662,184		-367,686,585
VII. 기초 현금및현금성자산		5,461,013,911		5,828,700,496
VIII. 기말 현금및현금성자산		16,148,676,095		5,461,013,911



V. 자본변동표

당기 제 3기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31
 전기 제 2기 기말 시작일 2020.07.01 종료일 2020.12.31

회사명: (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
I. 2020.07.01 (전기초)	36,000,000,000		-178,845,500		-123,637,800		35,697,516,700
II. 변동내역							0
1. 보통주발행							0
2. 주식할인발행차금			-559,250				-559,250
3. 당기순손익					-140,532,784		-140,532,784
III. 2020.12.31 (전기말)	36,000,000,000		-179,404,750		-264,170,584		35,556,424,666
IV. 2021.01.01 (당기초)	36,000,000,000		-179,404,750		-264,170,584		35,556,424,666
V. 변동내역							0
1. 보통주발행							0
2. 주식할인발행차금							0
3. 당기순손익					-295,627,141		-295,627,141
VI. 2021.12.31 (당기말)	36,000,000,000		-179,404,750		-559,797,725		35,260,797,525

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

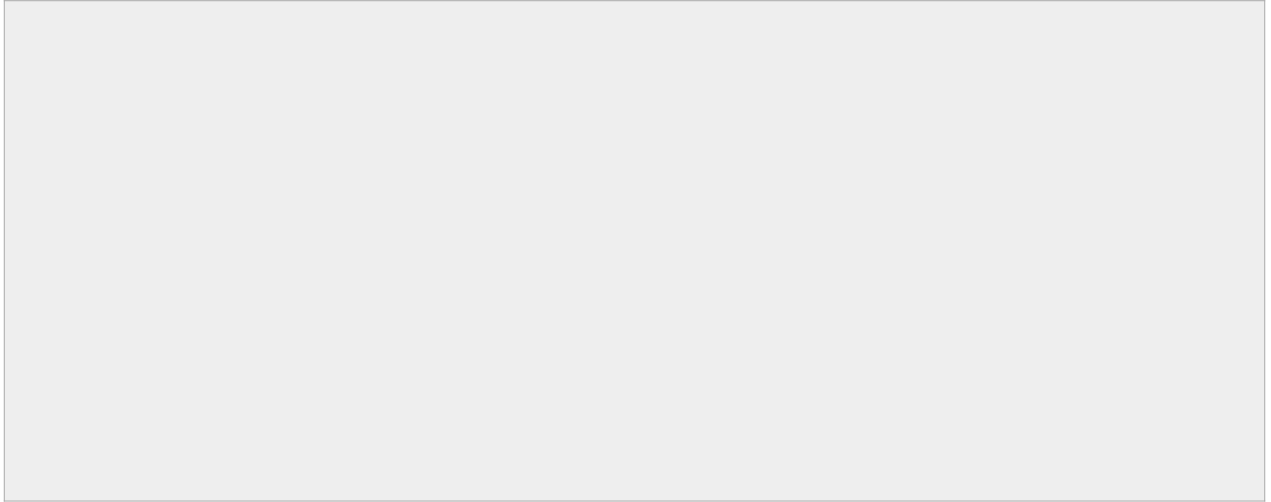
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

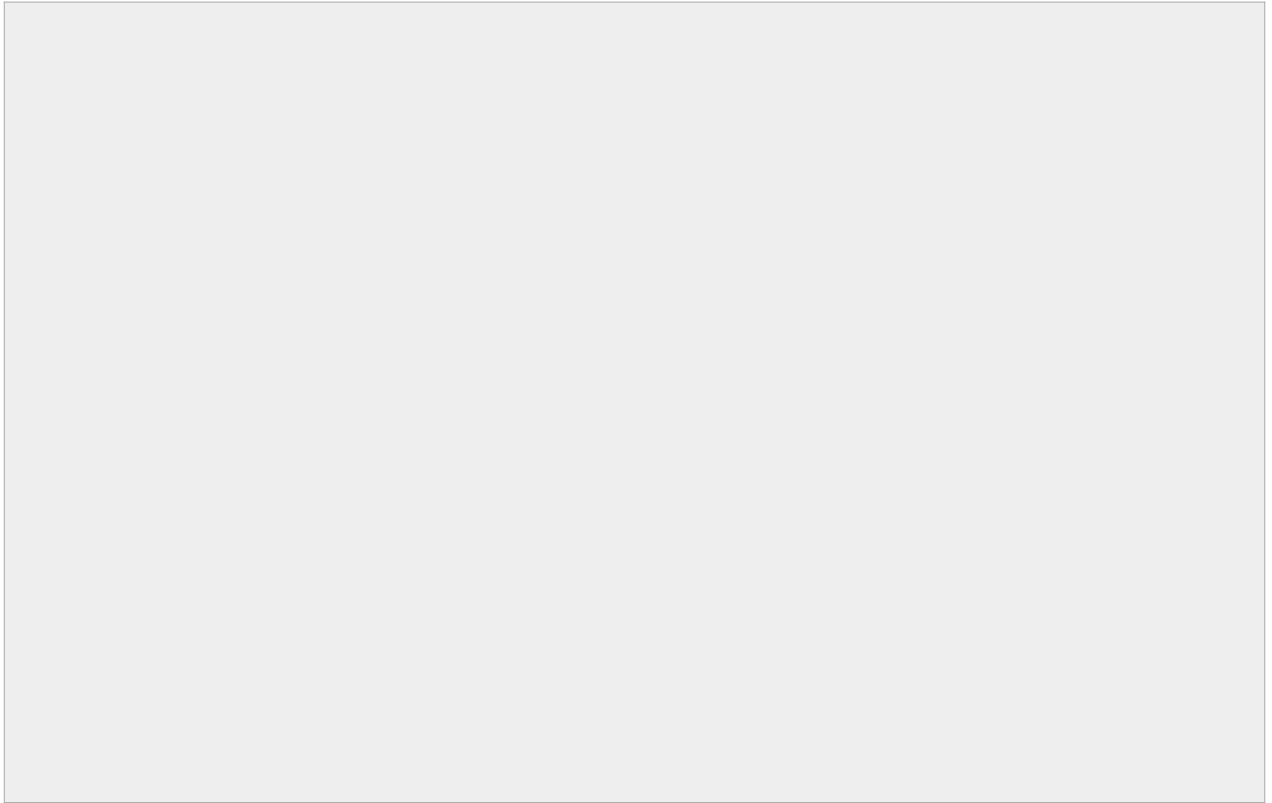
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 11. 특수관계자와의 거래 참조

※ 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 2021년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2020년 12월 31일 현재

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사(이하 '회사')는 부동산투자회사법에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산개발사업, 부동산의 임대차 등의 방법으로 자산을 투자·운영하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 2019년 11월 25일에 설립되었으며, 당기말 현재 회사는 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층에 소재하고 있습니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료하고, 최초 사업연도는 설립일(2019년 11월 25일)로부터 2020년 6월 30일까지이며, 제2기 사업연도는 도래하는 2020년 12월 31일에 종료합니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주 주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산회사	우선주	5,040,000	25,200,000	70.00
서울주택도시공사	보통주	2,160,000	10,800,000	30.00
합계		7,200,000	36,000,000	100.00

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 유의적인 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

(2) 납입자본

당사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정외 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(3) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(4) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부금액과 세무금액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할

일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생가능성이 매우 높아 미래의 법인세절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 유동자산(유동부채) 또는 기타비유동자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분 내의 이연법인세자산과 이연법인세부채가 동일한 과세당국과 관련된 경우에는 각각 상계하여 표시하고 있습니다.

또한, 당기법인세부담액(환급액)과 이연법인세는 손익계산서상 법인세비용의 계산에 반영하고 있으며, 이 경우 전기 이전의 기간과 관련된 법인세부담액(환급액)을 당기에 인식한 금액(법인세 추납액 또는 환급액)은 당기법인세부담액(환급액)으로 하여 법인세비용에 포함하고 있습니다. 그러나 당해기간 또는 다른 기간에 자본계정에 직접적으로 인식되는 거래나 사건 및 기업결합으로부터 발생된 경우에는 각각 자본계정 및 영업권(또는 염가매수차익으로 즉시 인식)에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(5) 기본주당이익

회사는 보통주에 귀속되는 회계기간의 당기순이익에 대하여 그 기간에 유통된 보통주식수를 가중평균한 주식수로 나누어 기본주당이익을 계산하고 손익계산서에 표시하고 있습니다.

(6) 이익준비금 적립의무의 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익적립금의 법정적립을 규정하는 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산 및 단기금융상품

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 및 단기금융상품 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
계정과목	예금의종류	금융기관명	당기말	전기말	인출제한 등
현금및현금성자산	보통예금	우리은행	16,148,676	5,461,014	-
단기금융상품	정기예금	하나은행	-	30,000,000	-
합계			16,148,676	35,461,014	

4. 유형자산

당기 중 회사의 유형자산 장부금액의 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구분	기초	취득	처분	감가상각	기말
건설중인자산	-	20,648,552	-	-	20,648,552

5. 금융부채의 유동성 위험관리 방법 및 종류별 만기분석

(1) 유동성위험이란 당사가 금융부채에 관련된 의무를 충족하는 데 어려움을 겪게 될 위험을 의미합니다. 당사의 유동성 관리방법은 재무적으로 어려운 상황에서도 받아들일 수 없는 손실이 발생하거나, 당사의 평판에 손상을 입힐 위험 없이, 만기일에 부채를 상환할 수 있는 충분한 유동성을 유지하도록 하는 것입니다.

(2) 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 계약상 만기는 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급금	1,461,900	-	-	1,461,900
미지급비용	126,625	-	-	126,625
합계	1,588,525	-	-	1,588,525

<전기말>

(단위: 천원)				
구분	1년 미만	1년 이상 ~ 2년 미만	2년 이상	합계
미지급비용	123,625	-	-	123,625
합계	123,625	-	-	123,625

당사는 이 현금흐름이 유의적으로 더 이른 기간에 발생하거나, 유의적으로 다른 금액 일 것으로 기대하지 않습니다.

6. 자본

(1) 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구 분	당기말	전기말
발행할 주식의 총수:	50,000,000주	50,000,000주
1주당 액면금액	5,000원	5,000원
발행한 주식의 수:		
보통주식	2,160,000주	2,160,000주
우선주식	5,040,000주	5,040,000주
보통주자본금	10,800,000,000원	10,800,000,000원
우선주자본금	25,200,000,000원	25,200,000,000원

(2) 우선주식

회사는 이천오백만주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식보다 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 주식(이하 "우선주식"이라 함)을 발행할 수 있습니다. 우선주식은 누적적, 참가적이고 주주총회의 모든 안건에 대하여 보통주식과 동일하게 1주당 1개의 의결권이 있습니다.

회사는 이익배당시에 우선주식에 대하여 발행가액의 연 1.3%로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 우선주식에 배당합니다. 그리고 남은 이익은 보통주식 발행가액의 연 6%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액에 달할 때까지 보통주식에 배당합니다. 우선주식에 대하여 어느 사업 연도에 있어서 회사가 우선배당률에 의한 배당을 하지 못한 경우에는 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 배당 시에 우선하여 배당합니다.

청산시의 잔여재산으로 우선주식에 대하여 우선주식의 누적된 미배당금액, 우선주식의 청약금 납부일 다음날부터 잔여재산 분배일까지의 우선주식의 내부수익률이 1.3%에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 및 우선주식의 발행가액 상당액을 분배합니다.

7. 결손금처리계산서

당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당)기	2021년 01월 01일 부터 2021년 12월 31일 까지	제 2(전기)	2020년 07월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지
처리에정일	2022년 03월 30일	처리확정일	2021년 03월 29일

주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		559,797,725		264,170,584
1. 전기이월미처리결손금	264,170,584		123,637,800	
2. 당기순손실	295,627,141		140,532,784	
II. 결손금처리액		-		-
1. 배당금	-		-	
III. 차기이월미처리결손금		559,797,725		264,170,584

8. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

(1) 회사의 당기 및 전기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당기 및 전기 중 회사의 법인세비용차감전순손실과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구 분	당기	전기
법인세비용차감전순이익(손실)	(295,627)	(140,533)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항 및 정관 제52조에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

9. 기본주당순손실

9-1. 당기 및 전기의 기본주당순손실의 산출내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당기	전기
보통주순이익(손실)	(295,627,141)	(140,532,784)
가중평균유통보통주식수	2,160,000주	2,160,000주
기본주당이익(손실)	(137)	(65)

9-2. 당기 및 전기의 가중평균유통보통주식수의 산출내역은 다음과 같습니다.

(1) 당기

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2021.01.01~2021.12.31	365	788,400,000
적수합계				788,400,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

(2) 전기

구분	주식수	유통기간	유통일수	적수
기초	2,160,000	2020.07.01~2020.12.31	184	397,440,000
적수합계				397,440,000
유통보통주식수 (적수합계 ÷ 사업연도일수)				2,160,000

9-3. 희석주당순이익

당기 및 전기 중 당사는 보통주청구가능증권이 없으므로 주당순이익 희석화효과가 없어 희석주당순이익은 기본주당순이익과 동일합니다.

10. 주요 약정사항

(1) 자산관리위탁계약

회사는 (주)서울투자운용과 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산 임대차, 유가증권의 매매 및 부동산 사용에 관한 권리의 취득·처분 등 자산의 투자운용업무 위탁계약을 체결하였으며, 자산운용업무에 대한 대가로 연간 35,000만원(VAT별도)을 매분기 단위로 분기 종료 후 청구일로부터 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(2) 자산보관위탁계약

회사는 유안타증권(주)과 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 2,000만원(서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사의 설립 이후 최초로 발생하는 신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날까지), 3,500만원(신주의 주금이 납입된 날로부터 3년이 경과한 날의 다음날부터 청산 종결등기일까지)을 매 분기 종료 후 30일 이내에 지급하고 있습니다.

(3) 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스(주)와 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 당해 회사의 운영, 계산 및 세무에 관한 업무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공시 업무, 청산 업무 등의 업무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하여 수수료(VAT별도)로 연간 각각 4,500만원(1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 3년간), 6,400만원(매입기간의 익일부터 본 계약 종료일까지)을 매 분기 종료 후 7 영업일 이내에 지급하고 있습니다.

11. 특수관계자와의 거래

(1) 당기말 현재 회사의 특수관계자는 다음과 같습니다.

구 분	특수관계자
최대주주	(주)도시재생앵커제1호 위탁관리부동산회사
기타특수관계자	서울주택도시공사, (주)서울투자운용

(2) 당기 및 전기 중 특수관계자와의 중요한 거래내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기	전기
(주)서울투자운용	자산관리수수료	350,000	175,000

(3) 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위:천원)			
특수관계자	구분	당기말	전기말
(주)서울투자운용	미지급비용	96,250	96,250

12. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다. 한편, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산과 일치하며 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
선금금의 건설중인자산 대체	121,000	-
건설중인자산의 미지급금 대체	1,461,900	-

13. 부가가치계산에 필요한 사항

회사의 당기 및 전기 영업비용에 포함된 부가가치의 계산에 필요한 사항은 다음과 같습니다.

(단위:천원)		
구 분	당기	전기
임원보수	7,200	3,600
세금과공과	41,060	20,999
합계	48,260	24,599

14. 포괄손익계산서

회사는 당기 및 전기 중 기타포괄손익에 해당하는 거래가 없으므로 당기순이익과 당기포괄순이익이 일치합니다.

15. 재무제표의 사실상 확정일

당사의 당기 재무제표는 2022년 3월 30일 주주총회에서 최종 확정될 예정입니다.