

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.

2024.04.01

회 사 명 : (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : (법인이사) 서울투자운용주식회사 (인)
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2300
(홈페이지) <http://www.seoulreits.co.kr>
작성책임자 : (회사) 서울투자운용주식회사 (직책) 차장
(전화번호) 02-6958-2361 성명 이태훈 (인)
공시책임자 : (회사) 서울투자운용주식회사 (직책) 차장
(전화번호) 02-6958-2361 성명 이태훈 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.08.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	492,928,126,322
부채총계	251,728,780,086
자본총계	241,199,346,236
자본금	248,971,985,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존립기한 : 별도 정함이 없음 - 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> 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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요자산 취득일 포함)

- 2018.08.28 발기인총회 개최
- 2018.08.28 회사설립(자본금 3억원)
- 2018.11.21 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2018.11.21 자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
- 2018.11.21 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2018.12.26 국토교통부 영업인가
- 2018.12.29 유상증자(증자 후 자본금 1,313억)
- 2019.08.14 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 2,489억)
- 2019.08.14 현물출자에 따른 토지취득(서울시 도봉구 창동 1-28번지)
- 2023.07.20 건물(씨드큐브 창동) 사용승인

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

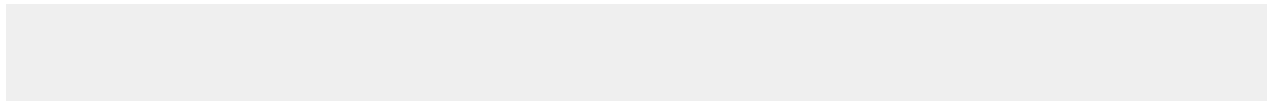
해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	서울투자 운용(주)	110111- 6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인 가 2016.6.29 자산관리회사 영업인 가	결격사항 없 음
감독이사	심태용	78.08.17	회계법인더올 공인회계사	결격사항 없 음
감독이사	한영식	63.11.25	큐브디자인건축사사무소 대표건 축사	결격사항 없 음

※ 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

[2023.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	23,594,397	5,000	5,000	
기명식	종류주	26,200,000	5,000	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

- * 2019년 8월 14일 현물출자에 따른 유상증자 및 토지 취득
- (1) 신주의 종류 및 수: 기명식 보통주식 [23,534,397]주
- (2) 신주의 발행가액 : 금117,671,985,000원 (1주당 발행가액 금 [5,000]원)
- (3) 신주의 납입기일 : 2019년 8월 13일 (화)
- (4) "출자자"가 주주가 되는 시기: 현물출자 이행의무가 완료된 다음날
- (5) 신주 인수방법 : 정관 제12조 제2항 규정에 따라 제3자 배정방식으로 서울주택도시공사에게 신주(기명식 보통주식) 23,534,397주를 배정함.

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

총발행주식수: 49,794,397주 / 의결권이 있는 주식수: 49,794,397주(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			
2018.08. 28	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.12. 29	증자	종류주	26,200,000	5,000	5,000	131,000,000,000	131,300,000,000	43666.67%
2019.08. 14	증자	보통주	23,534,397	5,000	5,000	117,671,985,000	248,971,985,000	89.62%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

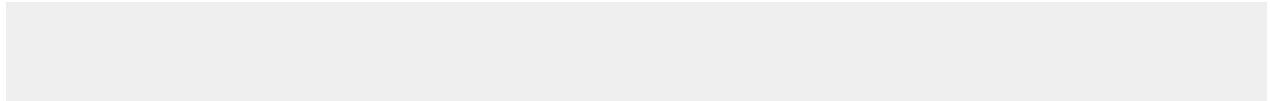
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주)택도시기술개발(주)운전관리자교통정보수리택도시공사	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주	26,200,000			26,200,000	
							(52.62%)			(52.62%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

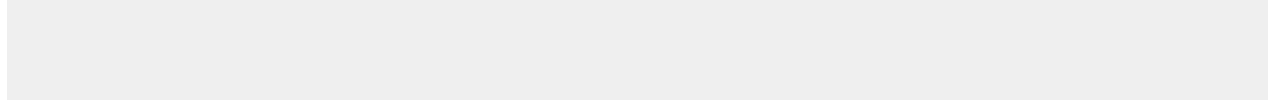
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



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	서울주택도 시공사	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	보통주	23,534,397	47.26%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	26,200,000	52.62%	
주요주주	1	33.33%	23,534,397	47.26%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	60,000	0.12%	
합계	3	100.00%	49,794,397	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 이사회에 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 이사회에 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

(2) 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회에 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제48조 제5항에 따른 이사회에 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 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당기순이익		-4,875,383,724	-893,238,254	-670,724,144	26,475,119
상법상 배당가능이익		-6,465,821,241	-1,590,437,517	-697,199,263	26,475,119
당기감가상각비 등		3,403,149,083	-	-	-
이익배당한도		-3,062,672,158	-1,590,437,517	-697,199,263	26,475,119
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

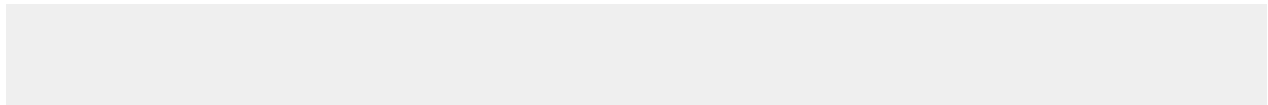
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

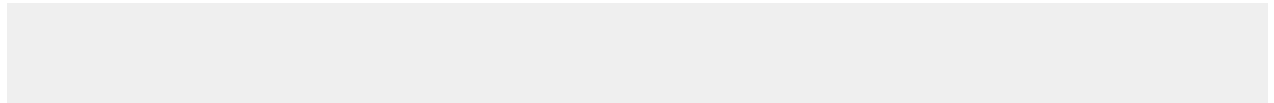
항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	122,746	32.63	460,083	93.34	93.34
부동산개발사업	248,740	66.13			
부동산관련 증권					
현금	2,133	0.57	32,516	6.60	6.60
기타 자산	2,500	0.66	329	0.07	0.07
총계	376,118	100.00	492,928	100.00	100.00

※ 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



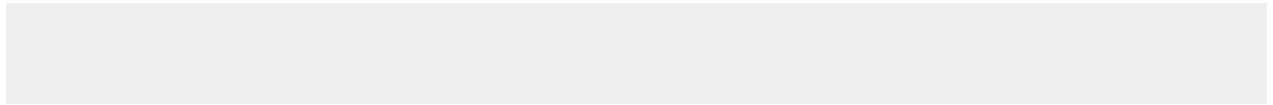
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	씨드큐브 창동	복합형	서울특별시 도봉구 마들로13길 61(창 동 1-28번지)	2023.07 .20	2019.08 .14	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

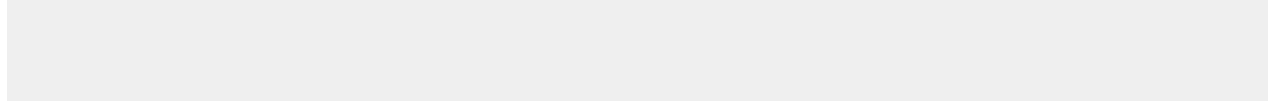
※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



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	씨드큐브 창동	122,746	340,740					3,403		460,083



3) 소유 부동산별 임대현황

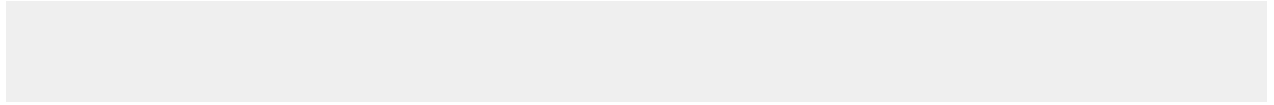
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	씨드큐브 창동	132,146.34	118,087.88	89.36%	659

임대가능 면적은 총 연면적(143,553m²) 중 공영주차장(11,386.69m²) 용도의 면적을 제외한 면적

2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

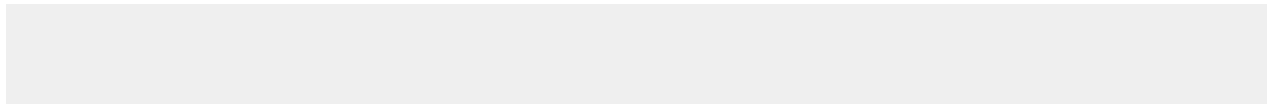
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	2,133	3,859	
정기예금	우리은행	변동금리	0	9,027	
정기예금	수협은행	변동금리	0	19,492	

※ 2부. 1. 총자산의 투자운용 및 구성현황상의 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나, 2부 . 1. 3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수임대료	101	101	
	선급비용	120	120	
	선급세금	109	109	



II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	씨드큐브 창동	서울특별시 도봉구 마들로13길 61(창동 1-28번지)	2023.07.20	330,260	10,480	신축※

※ 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	전기에치금	당기에치금
기업자유예금	우리은행	변동금리	2,133	3,859
정기예금	우리은행	변동금리	0	9,027
정기예금	수협은행	변동금리	0	19,492

4. 기타 자산 변경내역

미수임대료	전기	0 백만원	당기	101 백만원
부가세대급금	전기	2,294 백만원	당기	0 백만원
선납세금	전기	24 백만원	당기	109 백만원
선급비용	전기	108 백만원	당기	120 백만원
장기선급비용	전기	73 백만원	당기	0 백만원

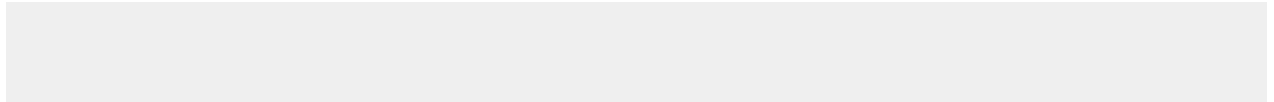
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,595,832,718	75.94%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	772,896,847	16.32%	
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	327,903,363	6.92%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		38,773,041	0.82%	
총 수익		4,735,405,969	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	씨드큐브 창동	3,595,832,718	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
1	오피스텔	25AT	83	83	20,000,000	428,036
2	오피스텔	26AT	34	34	20,000,000	427,000
3	오피스텔	26A	298	192	20,000,000	651,523
4	오피스텔	26BT	83	82	20,000,000	449,687
5	오피스텔	29A	168	100	30,000,000	687,000
6	오피스텔	29B	15	12	30,000,000	658,933
7	오피스텔	29C	42	24	30,000,000	676,667
8	오피스텔	59A	69	22	200,000,000	751,580

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

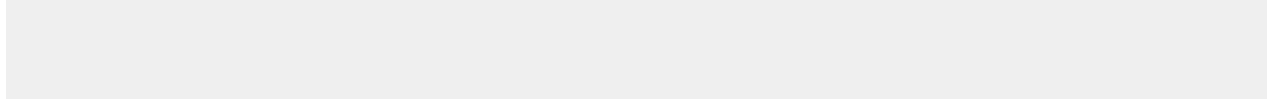
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

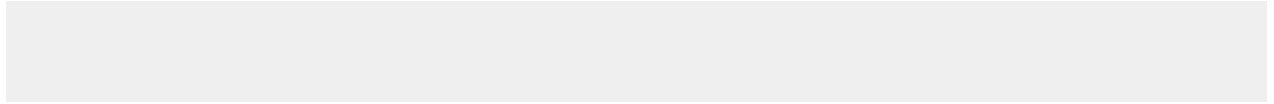
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

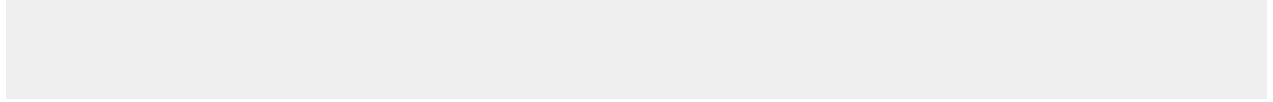
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	926,279	8,308,041	
정기예금	우리은행	변동금리	0	63,131,292	
정기예금	수협은행	변동금리		256,464,030	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

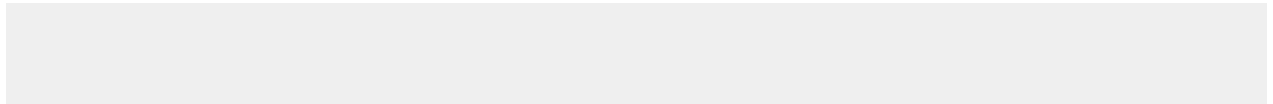


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,403,149,083	35.41%	
	기타비용	4,312,766,504	44.87%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,894,874,106	19.72%	
총비용		9,610,789,693	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

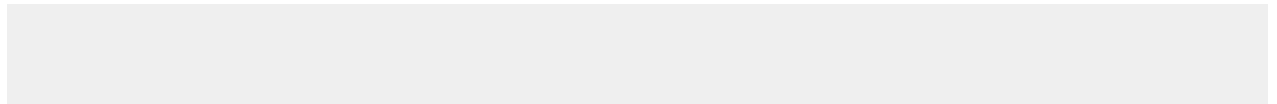
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	씨드큐브창동	ex)부동산관련증권 1	ex)부동산관련증권 2	현금
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	500,000,000	500,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	421,366,000	421,366,000			
자산보관수수료	28,924,732	28,924,732			
일반사무 위탁수수료	57,849,462				
기타지급수수료	2,188,407,538	2,188,407,538			
유형자산 감가상각비	3,403,149,083	3,403,149,083			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	382,833,140	382,833,140			
광고선전비					
보험료	38,840,419	38,840,419			
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비	570,000	570,000			
수선유지비	302,840,000	302,840,000			
청소비					
수도광열비	443,530,035	443,530,035			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,854,640	1,854,640			

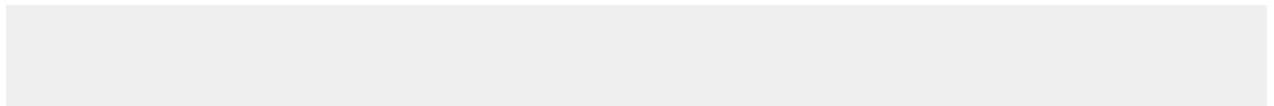
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		57,849,462
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	1) 보수: 연간 금 오억원 (500,000,000원) (VAT별도) 단, 최초분기: 1차 유상증자일로부터 분기 말 최종분기: 분기시작일로부터 청산종결 등기일 (최초 분기와 최종분기는 해당분기 일수기준 일할계산) 2) 지급시기: 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	500,000,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	1) 개발기간 보수 1차 유상증자 주금납입일로부터 건물사용승인일까지 연간 금 사천만원 (40,000,000원) (VAT별도) 2) 운용기간 보수 개발기간의 익일부터 본계약 종료일까지 연간 금 팔천만원 (80,000,000원) (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 7일 영업일 이내	57,849,462
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	1) 개발기간 보수 1차 유상증자 주금납입일로부터 건물사용승인일까지 연간 금 이천만원 (20,000,000원) (VAT별도) 2) 운용기간 보수 개발기간의 익일부터 본계약 종료일까지 연간 금 사천만원 (40,000,000원) (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 7일 영업일 이내	28,924,732
시설관리회사	위탁보수	(주)맥서브	1) 계약일~사용승인 1개월전까지 Pre-FM수수료 월 442,500원 2) 사용승인1개월전~12개월 FM기본수수료 월 885,000원	7,522,500
임대관리회사	위탁보수	(주)젠스타메이트 지에이치파트너스(주)	1) 계약일~사용승인일까지 임대주택최초공급수수료: 520,000,000원 (계약일 30%, 계약을 90%달성 후 50%, 입주지정기간종료 후 10%, 계약을 100% 달성 후 10% 지급) Pre-PM수수료 월 14,307,500원 2) 사용승인일~24개월 기본수수료 월 28,615,000원	413,843,500
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,008,140,194



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

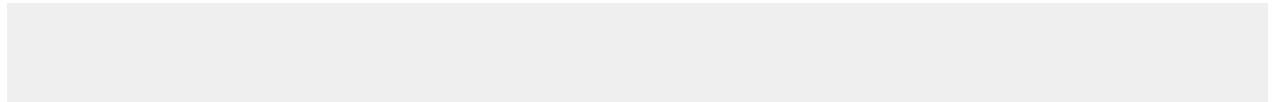
구분	제 6기	제 5기	제 4기	제 3기
당해회사수익률	-1.96	-0.36	-0.27	-0.01

※ 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

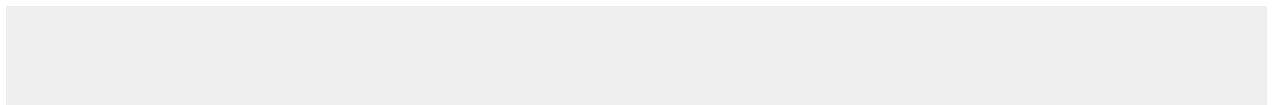
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
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. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

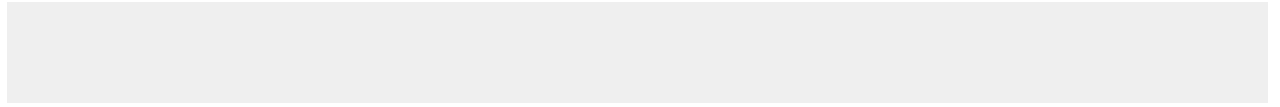
당기 제 6 기 기말 기준일 2023.12.31 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기 기말		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		32,845,462,256		4,560,392,816
1) 현금및현금성자산	3,859,106,720		2,132,924,161	
2) 단기금융상품	28,519,000,000			
3) 매출채권	101,021,967			
5) 미수수익	138,008,920		139,046	
9) 선급비용	119,776,149		108,490,000	
10) 부가세대금			2,294,410,669	
11) 선급법인세	108,548,500		24,428,940	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		460,082,664,066		371,557,956,883
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	460,082,664,066		371,485,432,073	
토지	122,745,526,884		122,745,526,884	
건물	340,740,286,265			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-3,403,149,083			
건설중인자산			248,739,905,189	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산			72,524,810	
자 산 총 계		492,928,126,322		376,118,349,699
1. 유동부채		27,160,122,086		443,619,739
4) 기타선수금	262,334,330		71,112,000	
6) 미지급금	6,907,279,000		16,500,000	
7) 미지급비용	842,302,493		355,872,039	
8) 예수금	100,530,000		135,700	
9) 부가세예수금	47,676,263			
13) 유동성장기차입금	19,000,000,000			
2. 비유동부채		224,568,658,000		129,600,000,000
3) 장기차입금	196,000,000,000		129,600,000,000	
5) 비유동보증금	28,568,658,000			
부 채 총 계		251,728,780,086		130,043,619,739
1. 자본금		248,971,985,000		248,971,985,000
1) 보통주자본금	117,971,985,000		117,971,985,000	
2) 종류주자본금	131,000,000,000		131,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-1,306,817,523		-1,306,817,523
1) 주식할인발행차금	-1,306,817,523		-1,306,817,523	

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-6,465,821,241		-1,590,437,517
자 본 총 계		241,199,346,236		246,074,729,960
부 채 및 자 본 총 계		492,928,126,322		376,118,349,699



II. 손익계산서

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

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,587,939,214	4,368,729,565	0	0
2) 임대료수익	2,000,565,628	3,595,832,718		
3) 관리비수익	585,373,586	770,896,847		
7) 기타영업수익	2,000,000	2,000,000		
II. 영업비용	3,341,100,276	7,773,765,049	212,471,708	894,164,506
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	125,000,000	500,000,000	125,000,000	500,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	168,231,000	421,366,000		
8) 자산보관수수료	10,000,000	28,924,732	5,000,000	20,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	57,849,462	10,000,000	40,000,000
10) 기타지급수수료	623,925,658	2,188,407,538	46,612,904	75,385,631
11) 유형자산감가상각비	1,703,568,008	3,403,149,083		
14) 세금과공과	51,590,502	382,833,140	24,683,744	254,444,995
16) 보험료	21,635,647	38,840,419		
20) 통신비	285,000	570,000		
21) 수선유지비	302,840,000	302,840,000		
23) 수도광열비	312,775,541	443,530,035		
29) 기타영업비용	348,920	1,854,640	275,060	733,880
III. 영업이익	-753,161,062	-3,405,035,484	-212,471,708	-894,164,506
IV. 영업외수익	251,365,101	366,676,404	5	926,284
1) 이자수익	234,368,837	327,903,363		926,279
10) 기타영업외수익	16,996,264	38,773,041	5	5
V. 영업외비용	1,030,526,005	1,837,024,644	5	32
1) 이자비용	1,030,526,001	1,837,024,625		
10) 기타영업외비용	4	19	5	32
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-1,532,321,966	-4,875,383,724	-212,471,708	-893,238,254
VIII. 당기순이익(손실)	-1,532,321,966	-4,875,383,724	-212,471,708	-893,238,254
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-1,532,321,966	-4,875,383,724	-212,471,708	-893,238,254
X I. 주당이익	-31	-98	-4	-18

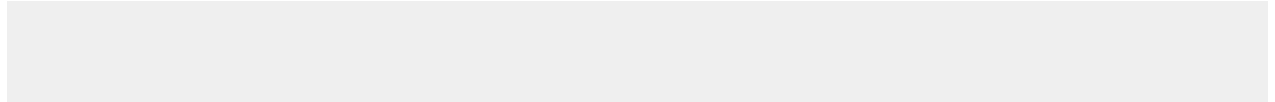
III. 이익잉여금처분계산서

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

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
	처분예정일	2024.03.27	처분확정일	2023.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,465,821,241		-1,590,437,517
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-1,590,437,517		-697,199,263	
2. 당기순이익(손실)	-4,875,383,724		-893,238,254	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-6,465,821,241		-1,590,437,517



IV. 현금흐름표

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

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당기)		제 5 (전기)	
		금액		금액
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		29,938,284,635		-922,358,047
1. 당기순이익(손실)		-4,875,383,724		-893,238,254
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,403,149,083		0
감가상각비	3,403,149,083			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		31,410,519,276		-29,119,793
매출채권의 변동	-101,021,967			
미수수익의 변동	-137,869,874		2,910,740	
선급비용의 변동	61,238,661		-181,014,810	
기타선수금의 변동	191,222,330		71,112,000	
미지급금의 변동	-16,500,000		16,500,000	
미지급비용의 변동	486,430,454		169,412,585	
예수금의 변동	100,394,300		135,700	
보증금의 변동	28,568,658,000			
기타	2,257,967,372		-108,176,008	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-113,612,102,076		-91,099,510,632
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		128,092,000,000		38,000,000,000
기타	128,092,000,000		38,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-241,704,102,076		-129,099,510,632
유형자산의 취득	85,093,102,076		111,099,510,632	
기타	156,611,000,000		18,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		85,400,000,000		93,600,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		85,400,000,000		93,600,000,000
장기차입금의 차입	85,400,000,000		93,600,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		1,726,182,559		1,578,131,321
VI. 현금및현금성자산의 순증감		1,726,182,559		1,578,131,321
VII. 기초 현금및현금성자산		2,132,924,161		554,792,840
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,859,106,720		2,132,924,161

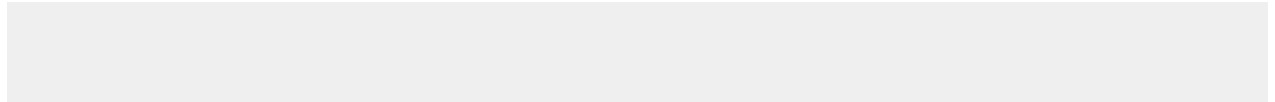
V. 자본변동표

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

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	248,971,985, 000		1,306,817,52 ₃ ⁻		-697,199,263		246,967,968,21 ₄
당기순손익					-893,238,254		-893,238,254
2022.12.31(전기 말)	248,971,985, 000		1,306,817,52 ₃ ⁻		1,590,437,51 ₇ ⁻		246,074,729,96 ₀
2023.01.01(당기 초)	248,971,985, 000		1,306,817,52 ₃ ⁻		1,590,437,51 ₇ ⁻		246,074,729,96 ₀
당기순손익					4,875,383,72 ₄ ⁻		-4,875,383,724
2023.12.31(당기 말)	248,971,985, 000		1,306,817,52 ₃ ⁻		6,465,821,24 ₁ ⁻		241,199,346,23 ₆
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

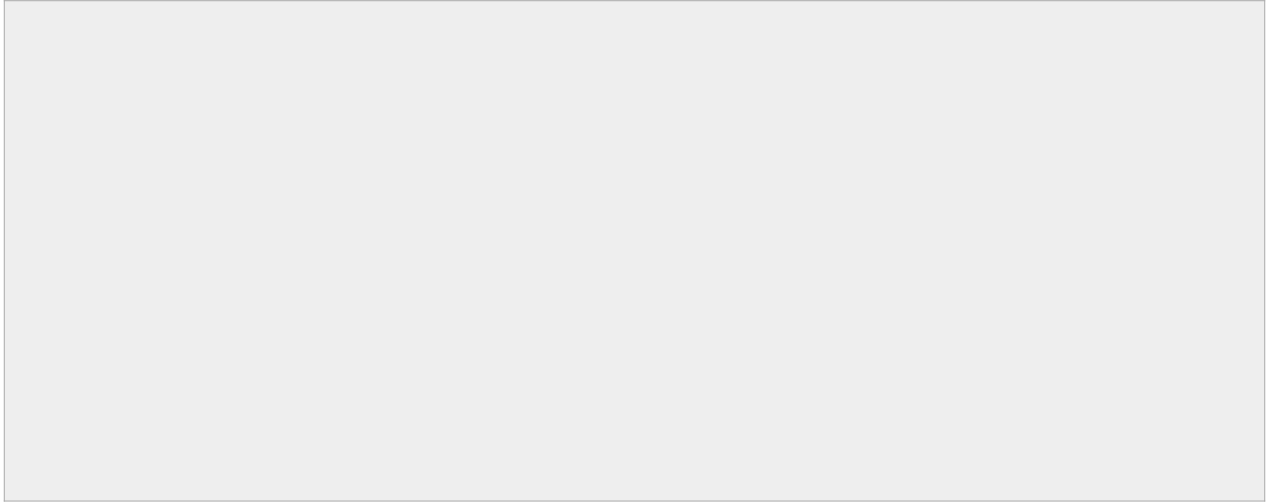
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

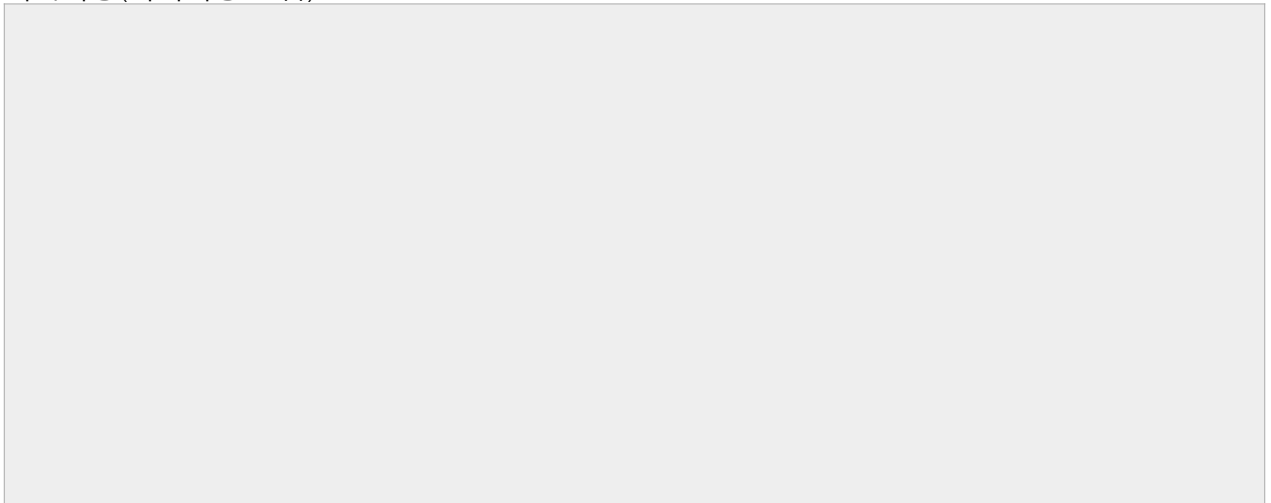
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

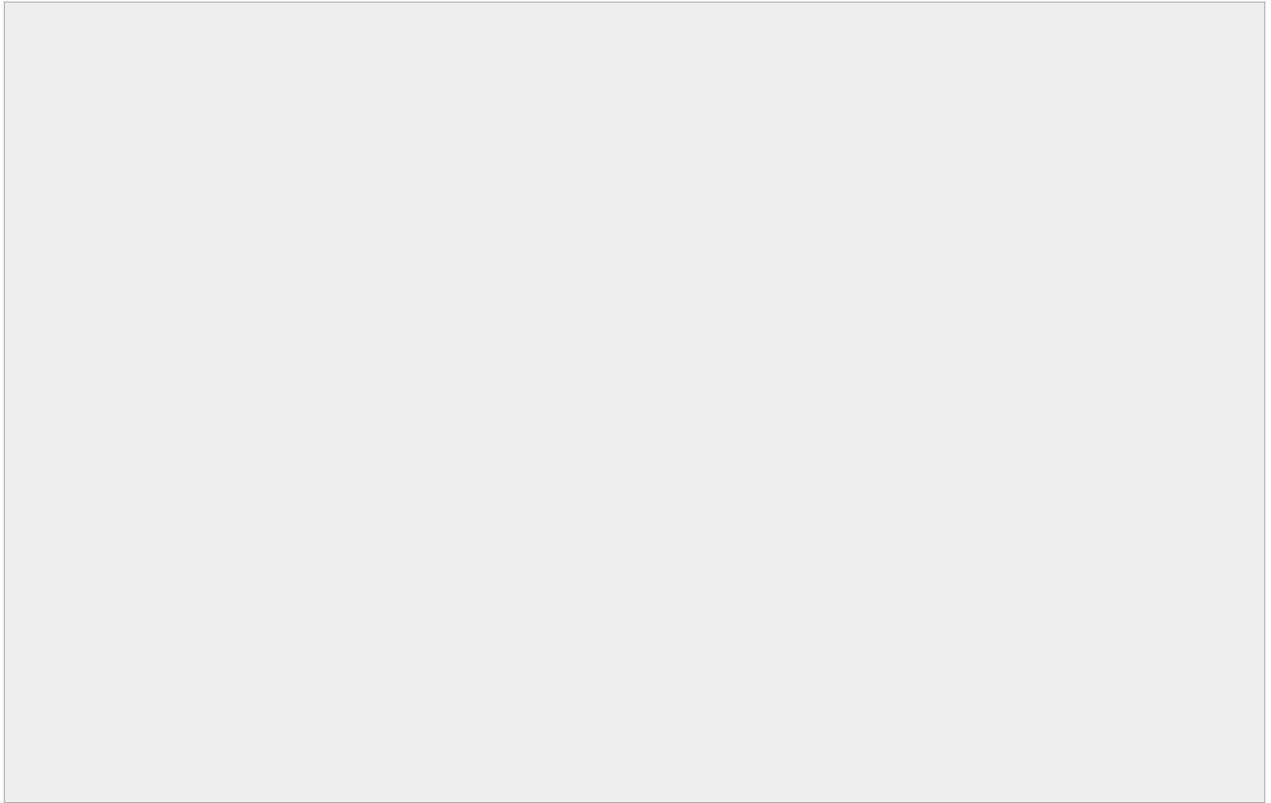
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

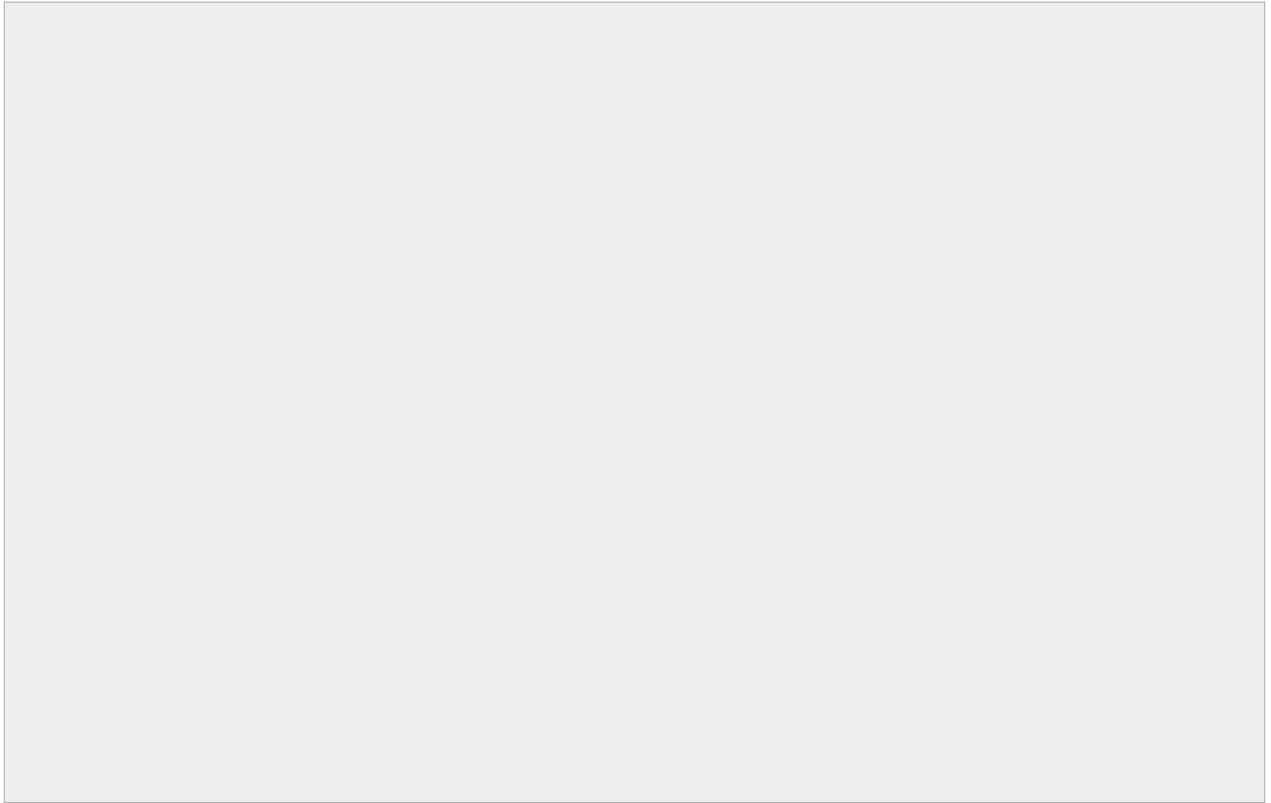
- 보고일 : 2023.07.06
 - 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고
 - 이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고
 - 계약내용 : 오피스 책임임대차계약
 - 거래상대자: 주요주주(서울주택도시공사) 및 특별관계자(서울투자운용)

- 주식13.특수관계자와의 주요거래 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



주석

제 6(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 5(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 8월 28일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)

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

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	26,200,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 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 해당 부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

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

구분	추정내용연수
건물	50년

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 공정

가치의 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 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

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

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	3,859,107	2,132,924	-
단기금융상품	정기예금	27,992,000	-	-
	정기예금	527,000	-	질권설정
합 계		32,378,107	2,132,924	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	건물	합계
당기초	122,745,527	248,739,905	-	371,485,432
당기 취득	-	92,000,381		92,000,381
계정대체		(340,740,286)	340,740,286	-
감가상각	-	-	(3,403,149)	(3,403,149)
당기말	122,745,527	-	337,337,137	460,082,664
취득원가	122,745,527	-	340,740,286	463,485,813
상각누계액	-	-	(3,403,149)	(3,403,149)

(주) 당기 중 개발 사업이 완공되어 해당 건설중인자산의 장부금액을 건물로 대체하였습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	122,745,527	137,640,395	260,385,922
전기 취득	-	111,099,510	111,099,510
감가상각	-	-	-
전기말	122,745,527	248,739,905	371,485,432
취득원가	122,745,527	248,739,905	371,485,432
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

.

<당기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
도봉구 창동 1-28	10,746.3	122,745,527	108,322,704
합계		122,745,527	108,322,704

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
도봉구 창동 1-28	10,746.3	122,745,527	110,149,575
합계		122,745,527	110,149,575

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당기말	전기말	
장기차입금	선순위대출	동양생명보험(주)	2022-04-28	2024-08-31	2.95%	19,000,000	19,000,000
	후순위대출	대한민국 (주택도시기금)	2021-12-24	2034-12-24	2.20%	196,000,000	110,600,000
합계						215,000,000	129,600,000
유동성 장기차입금						19,000,000	-
차감계						196,000,000	129,600,000

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
선순위(주1)	동양생명보험(주2)	2.95%	84,120,000	
후순위	대한민국 (주택도시기금)	2.20%(주3)	196,000,000	2021.12.24일자 기준 2.2%에서 1.80%로 이자율 변경
합계			280,120,000	

(주1) 선순위대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다. 회사는 선순위대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

(주2) 상기 동양생명보험(주) 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주3) 대한민국(주택도시기금) 차입금의 이자율은 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경될 수 있습니다.

6. 금융부채

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

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	6,907,279	-	-	6,907,279
미지급비용	842,302	-	-	842,302
선수금	-	262,334	-	262,334
유동성장기차입금(주1)	19,000,000	-	-	19,000,000
장기차입금	-	-	196,000,000	196,000,000
장기임대보증금(주2)	-	28,568,658	-	28,568,658
합 계	26,749,581	28,830,992	196,000,000	251,580,573

(주1) 장기차입금 중 일부의 만기가 도래함에 따라 유동성 대체를 실시하였습니다.

(주2) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	16,500	-	-	16,500
미지급비용	355,872	-	-	355,872
선수금(주1)	-	71,112	-	71,112
장기차입금	-	19,000,000	110,600,000	129,600,000
합 계	372,372	19,071,112	110,600,000	130,043,484

(주1) 차기 임대예정인 임대차계약건 임대보증금의 계약금

7. 자본금

7-1. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
80,000,000	49,794,397	5,000	248,971,985

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
80,000,000	49,794,397	5,000	248,971,985

7-2. 당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%	60,000	0.12%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%	23,534,397	47.26%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.00%	26,200,000	100.00%	26,200,000	52.62%
합계	23,594,397	100.00%	26,200,000	100.00%	49,794,397	100.00%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%	60,000	0.12%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%	23,534,397	47.26%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.00%	26,200,000	100.00%	26,200,000	52.62%
합계	23,594,397	100.00%	26,200,000	100.00%	49,794,397	100.00%

7-3. 당기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당기말				전기말			
	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	-	300,000	2,459	60,000	-	300,000	2,459
유상증자	-	26,200,000	131,000,000	639,230	-	26,200,000	131,000,000	639,230
현물출자	23,534,397	-	117,671,985	665,129	23,534,397	-	117,671,985	665,129
합계	23,594,397	26,200,000	248,971,985	1,306,818	23,594,397	26,200,000	248,971,985	1,306,818

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 6(당)기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 5(전기)	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리예정일	2024년 03월 27일	처리확정일	2023년 03월 30일

(단위 : 원)

과 목	제 6(당) 기		제 5(전) 기	
I. 미처리결손금		6,465,821,241		1,590,437,517
1. 전기이월미처리결손금	1,590,437,517		697,199,263	
2. 당기순손실	4,875,383,724		893,238,254	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		6,465,821,241		1,590,437,517

9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

10. 주요 약정사항

10-1. 자산관리계약

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

10-2. 일반사무위탁계약

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

10-3. 자산보관계약

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

11. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	1,690,864	1,551,607
금융수수료	59,744	50,999
운용수익	(514,829)	(154,793)
자본화한 금융비용	1,235,779	1,447,813
손익계산서 금융비용	1,837,025	-

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

<당기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	340,740,286	339,504,507	1,235,779
이자비용	1,837,025	3,527,889	(1,690,864)
금융수수료	-	59,744	(59,744)
이자수익	(327,903)	(842,732)	514,829
당기순손익	(4,875,384)	(6,111,163)	1,235,779

<전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	248,739,905	247,292,092	1,447,813
이자비용	-	1,551,607	(1,551,607)
금융수수료	-	50,999	(50,999)
이자수익	(926)	(155,719)	154,793
당기순손익	(893,238)	(2,341,051)	1,447,813

12. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

12-1. 당기 및 전기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

12-2. 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	기초금액	감 소	증 가	기말금액
미수수익	(139)	(139)	(138,009)	(138,009)

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 누적 일시적 차이로 인한 법인세 효과는 실현가능성이 불확실하여 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당 기	전 기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	500,000	500,000
서울주택도시공사	임대료/관리비수익	3,106,228	-
대한민국 (주택도시기금)	이자비용(건설중인자산)	1,382,205	1,288,127
	이자비용	1,585,184	-
합 계		6,573,617	1,788,127

13-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당기말	전기말
서울투자운용(주)	미지급비용	137,500	137,500
서울주택도시공사	임대보증금	6,844,000	-
대한민국 (주택도시기금)	미지급비용	260,975	179,990
	장기차입금	196,000,000	129,600,000
합 계		203,242,475	129,917,490

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
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	382,833	254,445
감가상각비	3,403,149	-
합계	3,789,582	258,045

15. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상의 영업활동에 의한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 당기 중 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
장기차입금의 유동성대체	19,000,000	-
유형자산 미지급금	6,907,279	-
건설증인자산의 건물대체	329,460,577	-

16. 보험가입내역

본건 사업과 관련하여 당기말 현재 회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	부보금액	보험계약기간	부보처
건축공사 안전관리 예치금 보증	1,039,675	2019.11.18~2024.02.20	SGI서울보증
Package	372,143,089	2023.07.20~2024.07.20	한화손해보험
승강기사고 배상책임보험	2,640,000	2023.07.14~2024.07.14	
가스사고 배상책임보험	900,000	2023.07.20~2024.07.20	

17. 재무제표 확정일 등

2024년 3월 27일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.