

영 업 보 고 서

2024년 07월 01일부터

2024년 09월 30일까지

서울투자운용 주식회사

< 목 차 >

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁
2. 영업의 개요
3. 자본금 변동사항
4. 임원 현황
5. 자산운용전문인력현황
6. 영업소 현황
7. 재무상태표
8. 손익계산서

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황
 - 가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황
 - 나. 부동산투자회사법 제22조의3제3항에 의하여 겸영하고 있는 업무
2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황
3. 업무수탁 수수료체계

III. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조
 - 가. 원천별 수입금액
 - 나. 부문별 수입금액 명세
 - 1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익
 - 2) 기타 수익
2. 영업비용 등 지출에 관한 사항
3. 고유자산의 유가증권 보유현황
4. 차입에 관한 사항
 - 가. 차입내역
 - 나. 차입처 등

영업보고서 (제 9 기 3 분기)

서울투자운용 주식회사

2024년 07월 01일부터
2024년 09월 30일까지

I. 회사 개황

1. 회사의 연혁

2016. 06. 29.	자산관리회사(AMC) 설립인가 (국토교통부)
2016. 06. 29.	법인 설립등기 (설립자본금 100억원)
2016. 06. 29.	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사 수탁
2016. 11. 09.	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 수탁
2016. 11. 09.	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 수탁
2017. 11. 30.	(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사 수탁
2018. 06. 12.	(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사 수탁
2018. 11. 21.	(주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사 수탁
2018. 11. 28.	(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사 수탁
2018. 12. 28.	(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 수탁
2019. 12. 06.	(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사 수탁
2020. 09. 15.	(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사 수탁
2022. 03. 31.	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사 수탁
2024. 03. 13.	자산관리회사(AMC) 변경인가 (자문업무 겸영)
2024. 03. 18.	청주봉명도시재생혁신지구 계획수립 및 타당성조사용역 계약
2024. 06. 21.	횡성읍하도시재생혁신지구 계획수립 및 사전타당성조사 용역 계약
2024. 08. 13.	수원00도시재생혁신지구 사업계획수립 및 타당성분석 용역 계약

2. 영업의 개요

- 부투법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사의 위탁을 받아 다음 각 호에 해당하는 방법으로 자산을 투자·운용하는 업무
 - 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
 - 부동산의 개발
 - 부동산의 임대차
 - 증권의 매매
 - 금융기관에의 예치
 - 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분사. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리 및 처분
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 부동산집합투자기구의 집합투자재산을 운용하는 집합투자사업
- 법인세법에 따른 프로젝트금융투자회사의 자산관리업무
- 다른 법인으로 부터 위탁받은 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득, 관리 및 처분과 관련된 업무
- 부동산 또는 부동산관련 증권의 취득, 관리, 처분 및 개발에 대한 자문업무
- 부동산의 임대관리업무
- 제1호부터 제6호까지 부대하는 일체의 업무

3. 자본금 변동사항

(단위 : 백만원)

증(감)자 일자	주식종류	증(감)자액	증(감)자후 자본금	비고
2016.06.29	보통주식	3,510	3,510	설립 자본금
2016.06.29	우선주식	6,490	10,000	설립 자본금

※ 비고란에는 증감 사유를 기재

4. 임원 현황

성명	직위	선임일	임기만료	경력	상근 여부	자산운용 전문인력여부
송순기	대표이사	2022.04.05	2025.04.05	- 서울투자운용 사업관리본부장 - SH공사 자산운용본부장	상근	해당
김성우	사내이사	2022.06.29	2025.06.29	- 신한은행 비서실 고문 - 신한은행 비서실 부행장보	상근	비해당
손명호	사내이사	2022.09.28	2025.09.28	- SH공사 법무지원실장 - SH공사 인사노무처장	상근	해당
조정흔	기타비상무이사	2022.06.29	2025.06.29	- 하나로감정평가사사무소 (감정평가사)	비상근	비해당
한성민	기타비상무이사	2022.06.29	2025.06.29	- 하나손해보험 재무회계팀장 - 하나손해보험 IFRS17추진팀장	비상근	비해당
김찬수	기타비상무이사	2024.08.06	2027.08.06	- SH공사 개발금융처장 - SH공사 예산자금부장	비상근	비해당
조양익	감사	2022.04.01	2025.03.31	- 예금보험공사 상임이사 - 예금보험공사 리스크총괄부장	상근	비해당

5. 자산운용전문인력 현황

직위	성명	주요경력 및 자격
대표이사	송순기	서울주택도시공사
본부장	손명호	서울주택도시공사
이사	조동욱	현대엔지니어링, 우림건설
부장	정은호	롯데건설, 두산건설
부장	최우일	삼성물산
부장	박창윤	서울주택도시공사, 서울연구원
차장	이태훈	서울투자운용
차장	홍석호	DL이앤씨
차장	최승연	한국토지주택공사
과장	박진선	서울투자운용
과장	백송희	교보리얼코
과장	김선아	서울투자운용
사원	정선우	서울투자운용
계	13 명	

6. 영업소 현황

영업소 명칭	설치연월일	주소(전화번호, 팩스번호)	직원수 (명)
서울투자운용주	2016.06.29	서울특별시 강남구 개포로 619 강남우체국빌딩 6층 (Tel 02-6958-2300) (Fax 02-6958-2339)	25

7. 재무상태표

당기 제 9 기 3 분기 20 24 년 9 월 30 일 현재
 전기 제 8 기 기말 20 23 년 12 월 31 일 현재

회사명: 서울투자운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기 3 분기		제 8 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 현금및예치금		6,243,913,626		6,270,099,279
현금및현금성자산	6,243,913,626		6,270,099,279	
기타예치금				
2. 유가증권		600,000,000		600,000,000
당기손익인식금융자산				
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자	600,000,000		600,000,000	
종속기업투자				
기타				
3. 대출채권 등		2,300,000,000		2,300,000,000
대여금	2,300,000,000		2,300,000,000	
매입대출채권				
신탁계정대				
기타				
4. 재고자산				
5. 유형자산		77,199,682		109,112,455
토지				
건물				
기타	77,199,682		109,112,455	
6. 투자부동산				
7. 기타자산		1,474,168,989		1,334,910,717
매출채권	823,018,000		813,382,000	
미수금				
미수수익	322,350,882		46,766,242	
선급금	324,000		151,000	
선급비용	75,121,500		49,229,500	
보증금	135,000,000		135,000,000	
파생상품자산				
무형자산	12,793,504		19,704,378	
이연법인세자산				
매각예정자산				
기타	105,561,103		270,677,597	
자 산 총 계		10,695,282,297		10,614,122,451
II. 부 채				
1. 차입부채		0		0
차입금				
사채				
2. 기타부채		217,306,440		216,864,039
매입채무				
미지급금	34,603,140		41,695,019	
미지급비용	76,267,600		76,267,600	
선수수익				
선수금	872,380		1,000,000	
예수금	30,009,920		26,502,380	
파생상품부채				
임대보증금				
순확정급여채무				
충당부채				
당기법인세부채	5,294,770			
기타	70,258,630		71,399,040	

부 채 총 계		217,306,440		216,864,039
Ⅲ. 자본				
1. 자본금		10,000,000,000		10,000,000,000
보통주자본금	3,510,000,000		3,510,000,000	
종류주자본금	6,490,000,000		6,490,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
주식발행초과금				
기타				
3. 자본조정		0		0
주식할인발행차금				
기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
유가증권평가손익				
기타				
5. 이익잉여금(결손금)		477,975,857		397,258,412
자 본 총 계		10,477,975,857		10,397,258,412
부 채 및 자 본 총 계		10,695,282,297		10,614,122,451

8. 손익계산서

당기 제 9 기 3 분기
전기 제 8 기 3 분기

20 24 년 1 월 1 일 ~ 20 24 년 9 월 30 일
20 23 년 1 월 1 일 ~ 20 23 년 9 월 30 일

회사명: 서울투자운용 주식회사

(단위: 원)

과 목	제 9 (당)기		제 8 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	748,198,182	2,307,775,310	795,138,182	2,334,614,546
1. 수수료수익	748,198,182	2,307,775,310	795,138,182	2,334,614,546
신탁보수				
대리업무보수				
리츠자산관리보수	748,198,182	2,252,590,946	795,138,182	2,334,614,546
리츠자산매입수수료수익		9,600,000	25,400,000	25,400,000
리츠운용수수료수익	748,198,182	2,242,990,946	769,738,182	2,309,214,546
리츠자산매각수수료수익				
리츠운용관련기타수익				
기타		55,184,364		
2. 유가증권관련이익				
3. 파생상품관련이익				
4. 대출채권관련이익				
5. 이자수익				
6. 배당금수익				
7. 기타의 영업수익				
II. 영업비용	748,694,491	2,323,732,757	704,377,762	2,179,205,209
1. 이자비용	0	0	0	0
차입금				
사채				
기타				
2. 유가증권관련손실				
3. 파생상품관련손실				
4. 대출채권관련손실				
5. 판매비와관리비	748,694,491	2,323,732,757	704,377,762	2,179,205,209
급여	497,900,480	1,489,279,580	453,976,600	1,351,165,370
퇴직급여	42,087,310	150,685,760	39,402,550	133,616,160
복리후생비	53,478,796	190,265,278	53,746,172	181,555,283
임차료	25,040,500	74,270,000	24,614,750	73,333,250
지급수수료	24,380,084	74,366,030	26,525,443	94,002,524
접대비	9,119,850	23,594,920	11,272,900	26,381,850
감가상각비	11,696,754	35,812,773	12,484,307	37,632,173
세금과공과	19,880,210	89,973,160	18,722,390	81,194,350
기타	65,110,507	195,485,256	63,632,650	200,324,249
6. 기타영업비용				
III. 영업이익	(496,309)	(15,957,447)	90,760,420	155,409,337
IV. 영업외수익	98,501,041	288,370,499	106,810,308	316,110,425
이자수익	94,613,435	284,155,570	105,844,998	315,119,371
배당금수익				
유가증권관련이익(처분이익 등)				
파생상품관련이익(처분이익 등)				
유형자산관련이익(처분이익 등)				
투자부동산관련이익(처분이익 등)				
임대료수익				
상각채권추심이익				
총당부채환입				
기타	3,887,606	4,214,929	965,310	991,054

V. 영업외비용	0	5,000,007	0	5,000,000
이자비용				
유가증권관련손실(처분손실 등)				
파생상품관련손실(처분손실 등)				
유형자산관련손실(처분손실 등)				
투자부동산관련손실(처분손실 등)				
기부금		5,000,000		5,000,000
총당부채전입				
기타		7		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	98,004,732	267,413,045	197,570,728	466,519,762
VII. 법인세비용(수익)	1,940,500	5,294,770	7,823,810	18,474,180
VIII. 당기순이익(손실)	96,064,232	262,118,275	189,746,918	448,045,582
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	96,064,232	262,118,275	189,746,918	448,045,582
X I. 주당이익	48	131	94	224

II. 업무현황

1. 계약 및 업무현황

가. 부동산투자회사와의 업무위탁계약 현황

고객명	계약일	수탁계약기간	수탁업무내용	계약해지 여부	비고
(주)서울리츠임대주택제1호 위탁관리부동산투자회사	2016.06.29	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	2016.11.09	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울리츠임대주택제3호 위탁관리부동산투자회사	2016.11.09	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울리츠임대주택제4호 위탁관리부동산투자회사	2018.06.12	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울사회주택 위탁관리부동산투자회사	2017.11.30	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울사회주택토지지원 위탁관리부동산투자회사	2018.12.28	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울사회주택토지지원제2호 위탁관리부동산투자회사	2020.09.15	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	청산종결 (2023.11.30)
(주)서울창동창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사	2018.11.28	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사	2019.12.06	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)경기리츠공공임대제1호 위탁관리부동산투자회사	2018.11.21	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	
(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	2022.03.31	리츠 청산종결 등기일까지	자산관리	해당사항 없음	

나. 부동산투자회사법 제22조의 3 제3항에 의하여 경영하고 있는 업무

업무내역	근거법령	개시연월	비고
부동산 또는 부동산관련 증권의 취득·관리·처분 및 개발에 대한 자문업무	부동산투자회사법 시행령 제21조제1항제4호	2024.03.13	2024.03.13 (국토부 변경인가)

2. 수탁자산(부동산투자회사관련) 현황

(단위: 억원)

위탁회사	수탁자산 규모				증감사유
	기초	증가	감소	기말	
(주)서울리츠임대주택제1호 위탁관리부동산투자회사	1,888	32		1,920	차입금 등 증가
(주)서울리츠임대주택제2호 위탁관리부동산투자회사	7,094	16		7,110	차입금 등 증가
(주)서울리츠임대주택제3호 위탁관리부동산투자회사	10,190		66	10,124	영업비용(세금과공과) 등 증가
(주)서울리츠임대주택제4호 위탁관리부동산투자회사	626		2	624	
(주)서울사회주택 위탁관리부동산투자회사	98			98	
(주)서울사회주택토지지원 위탁관리부동산투자회사	1,202	26		1,228	영업외수익 (토지매각차익) 증가
(주)서울사회주택토지지원제2호 위탁관리부동산투자회사					청산종결 (2023. 11. 30)
(주)서울창동창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사	5,009		169	4,840	차입금 등 상환
(주)서울도시재생공간지원 위탁관리부동산투자회사	987	126		1,113	차입금 등 증가
(주)경기리츠공공임대제1호 위탁관리부동산투자회사	5,285		18	5,267	임대보증금 등 반환
(주)고양성사혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사	2,208	113		2,321	유형자산 등 증가
총 계	34,587	313	255	34,645	

※ 수탁자산 규모는 위탁회사의 투자보고서상 자산금액을 기준으로 작성함

3. 업무수탁 수수료체계

구 분	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 230백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	수수료금액(세대당 40만원) x 매입세대
운용기본수수료	운용세대당 분기별 2만원 (부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	기본수수료 200백만원(1회), 개발수수료(세대당 120만원 X 매입세대)

구 분	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 400백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	기본수수료 200백만원(1회)

구 분	(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 230백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 40백만원(부가세별도) 운용세대수 100세대 초과시 1세대당 20만원씩 가산
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	기본수수료 20백만원(1회)

구 분	(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 150백만원(부가세별도) ※ 전년도 영업활동으로 배당가능이익 발생시 연 210백만원 (부가세 별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	기본수수료 20백만원(1회)

구 분	(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 150백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	기본수수료 20백만원(1회)

구 분	(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 500백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 350백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	(주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 250백만원(부가세포함)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

구 분	(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사
매입수수료	해당사항 없음
운용기본수수료	연 440백만원(부가세별도)
운용성과보수	해당사항 없음
매각기본보수	해당사항 없음
매각성과보수	해당사항 없음
기타수수료	해당사항 없음

Ⅲ. 재무에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

가. 원천별 수입금액

구 분	금액(백만원)	비율	비 고
자산운용위탁수수료 (부동산투자회사)	2,253	86.79%	
기타수익	343	13.21%	
총수익	2,596	100.00%	

나. 부문별 수입금액 명세

1) 자산운용위탁수수료(부동산투자회사) 수익

위탁회사	수수료(백만원)	비율(%)	비 고
(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사	173	7.68%	
(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사	282	12.52%	
(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사	300	13.32%	
(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사	173	7.68%	
(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사	30	1.33%	
(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사	157	6.97%	
(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사			청산종결 (23.11.30)
(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사	375	16.64%	
(주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사	263	11.67%	
(주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	170	7.55%	
(주)고양성사혁신지구재생사업위탁관리부동산투자회사	330	14.65%	
수수료 계	2,253	100.00%	

2) 기타 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
1. 영업수익(자문용역수수료)	55	16.03%	
2. 영업외수익(이자수익 등)	288	83.97%	
수익 계	343	100.00%	

2. 영업비용 등 지출에 관한 사항

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
판매비와 관리비	2,324	99.79%	
영업외비용	5	0.21%	
비용 계	2,329	100.00%	

3. 고유자산의 유가증권 보유현황

(단위 : 백만원, %)

당분기말 현재 보유하고 있는 유가증권 현황	구 분		당분기동안 거래내역	비 고
	취득 금액	주식의 경우 의결권 있는 주식의 보유비율		
서울리츠임대주택제4호 위탁관리부동산투자회사	300	2.17%		
서울창동창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사	300	0.12%		
합 계	600	-	-	-

4. 차입에 관한 사항

가. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기 초	증 가	상 환	기 말	비 고
해당사항 없음					

나. 차입처 등

(단위 : 백만원, %)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
해당사항 없음					