

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 2 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	(주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	(법인이사) 서울투자운용주식회사			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)			
	(전화번호)	02-6958-2383		
	(홈페이지)	http://seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6958-2383	성명	신영식 <i>(인)</i>
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6958-2383	성명	신영식 <i>(인)</i>

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	75,365,283,059
자본금	75,600,000,000
부채	92,703,191
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 [서울투자운용(주)]
- 2018.12.28 자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
- 2018.12.28 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 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 314-4)
- 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)

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	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	임세광	1966.04.15	삼화회계법인 공인회계사	결격사 항 없음
감독이사	조철희	1967.01.10	평화건설 부사장	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

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	7,060,000	5,000	5,000	
기명식	종류주식	8,060,000	5,000	5,000	



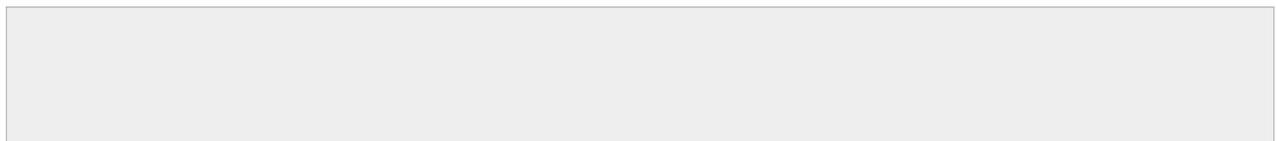
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

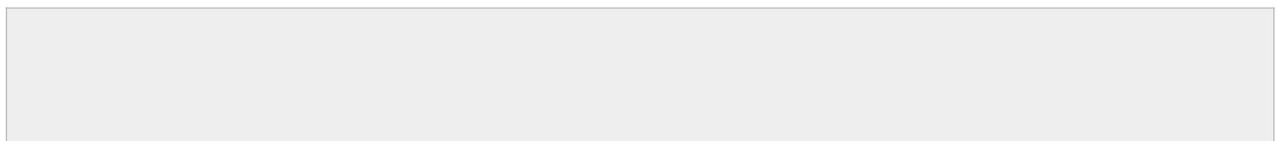
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(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%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주)택도 도시금융관리 자문고통관대 부수인도시공 리택보(공사)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주식		8,060,000		8,060,000	유상증자
								(53.31%)		(53.31%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

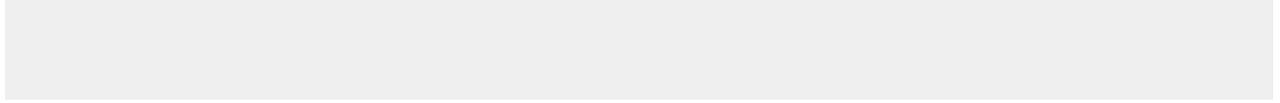
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주식	7,060,000	46.69%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	8,060,000	53.31%	
주요주주	1	50.00%	7,060,000	46.69%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	15,120,000	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 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	48,906,868	0		
상법상 배당가능이익	48,906,868	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	48,906,868	-	-	-
배당금	48,906,868	0		
주당배당금	3	0		
배당수익율	0.13%	0.00%	-	-
연환산배당율	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	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산총액	비율	
부동산	300	100.00	75,365	100.00	100.00
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산					
총계	300	100.00	75,365	100.00	100.00

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

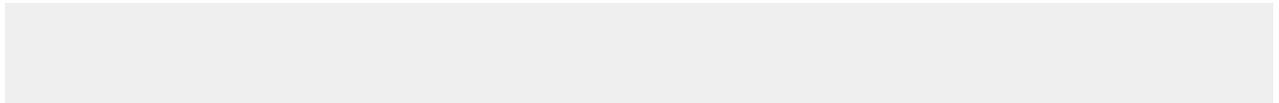


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	중랑구 망우동 525-9외 3필지	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 221-43외 1필지	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

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

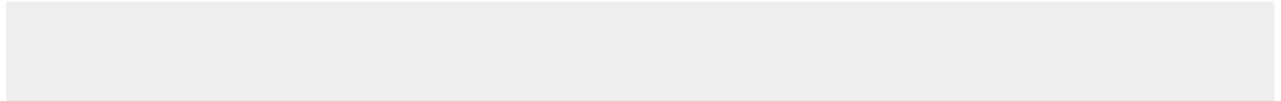
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	종량구 망 우동 525- 9외3필지	4,639								4,639
2	도봉구 창 동 691- 3외1필지	4,034								4,034
3	강북구 미 아동 321- 4	3,261								3,261
4	은평구 대 조동 221- 43외1필지	3,063								3,063
5	마포구 성 산동 611- 11	1,982								1,982



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	중랑구 망우동 525-9외3필지	2,171.67	2,039.03	93.89%	
2	도봉구 창동 691-3외1필지	1,906.00	1,757.10	92.19%	
3	강북구 미아동 321-4	1,064.35	1,024.75	96.28%	
4	은평구 대조동 221-43외 1필지	878.20	805.48	91.72%	
5	마포구 성산동 611-11	450.27	416.88	92.58%	



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

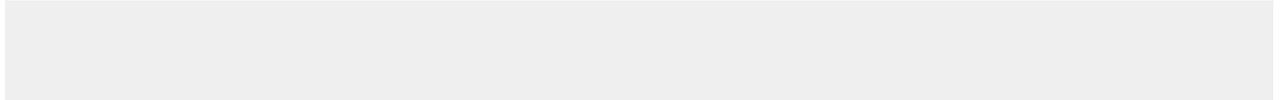
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	300	3,637	
정기예금	하나은행	1.58	0	10,000	1개월회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	0	10,000	1개월회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	0	10,000	1개월회전 금리
정기예금	하나은행	1.76	0	20,000	3개월회전 금리



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	선급금	4,645	4,645	
	매출채권	55	55	
	기타	26	26	

※ 2부. 1 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주
금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고
있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년이내 부동산으로 분류하여 작성됨.
※ 기타자산의 기타종목에는 미수금 및 선납세금 포함되어 작성됨.

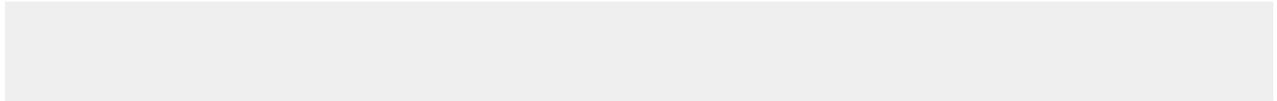
II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

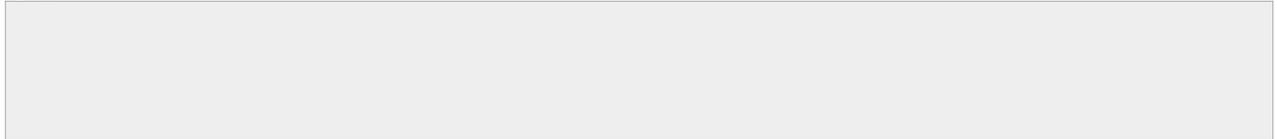
구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	종량구 망우동 525-9외 3필지	서울특별시 종량구 망우동525-9,11,21,23	2019.04.30	4,400	239	
매입	도봉구 창동 691-3외 1필지	서울특별시 도봉구 창동 691-3,9	2019.08.30	3,830	203	
매입	강북구 미아동 321-4	서울특별시 강북구 미아동 321-4	2019.10.30	3,110	151	
매입	은평구 대조동 221-43외1필지	서울특별시 은평구 대조동 221-43,46	2019.12.10	2,923	140	
매입	마포구 성산동 611-11	서울특별시 마포구 성산동 611-11	2019.12.27	1,900	82	

※ 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	300	3,637
정기예금	하나은행	1.58	0	10,000

정기예금	하나은행	1.58	0	10,000
정기예금	하나은행	1.58	0	10,000
정기예금	하나은행	1.76	0	20,000



4. 기타 자산 변경내역

선급금	:	전기 -백만원	당기 4,645백만원
매출채권	:	전기 -백만원	당기 55백만원
기타(미수금,선납세금)	:	전기 - 백만원	당기 26백만원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	98,477,613	40.08%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	146,847,866	59.77%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		359,036	0.15%	
총 수익		245,684,515	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

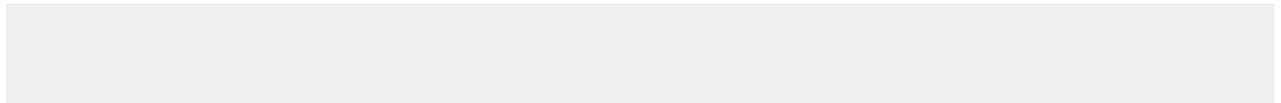


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	중랑구 망우동 525-9외 3필지	58,640,000	59.55%	
2	도봉구 창동 691-3외 1필지	25,645,161	26.04%	
3	강북구 미아동 321-4	10,486,452	10.65%	
4	은평구 대조동 221- 43외1필지	3,299,000	3.35%	
5	마포구 성산동 611-11	407,000	0.41%	



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)

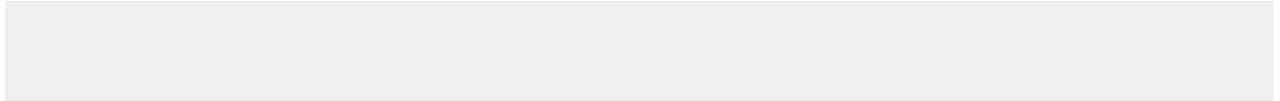
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

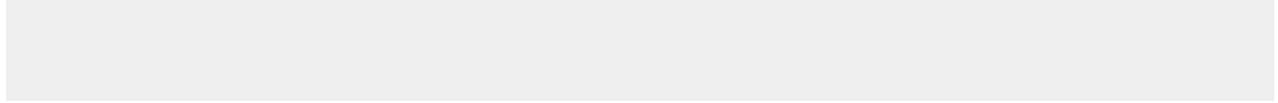
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	21,791,047	
정기예금	우리은행	1.61	0	5,531,899	3개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.39	0	45,388,216	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.70	0	26,884,791	3개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.70	0	26,884,791	3개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	0	3,895,890	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	0	3,895,890	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.58	0	3,895,890	1개월 회전 금리
정기예금	하나은행	1.76	0	8,679,452	3개월 회전 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	146,409,233	74.40%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		50,368,414	25.60%	
총비용		196,777,647	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

※ 기타란에는 영업외비용 중 잡손실이 포함

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	중랑구 망우동 525-9외3필지	도봉구 창동 691- 3외1필지	강북구 미아동 321-4	은평구 대조동 221-43외1필지
분양원가					
급여	3,000,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	128,791,209	25,758,242	25,758,242	25,758,242	25,758,242
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	12,065,934	2,413,187	2,413,187	2,413,187	2,413,187
일반사무 위탁수수료	16,087,912				
기타지급수수료	26,044,400				
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	9,552,090	5,552,090			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	1,236,100				

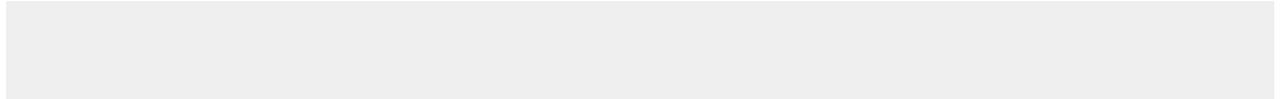
구분	마포구 성산동 611-11	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여				3,000,000
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료	25,758,241			

(AMC수수료)				
부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료	2,413,186			
일반사무 위탁수수료				16,087,912
기타지급수수료				26,044,400
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과				4,000,000
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용				1,236,100



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 150,000,000원 (VAT별도) - 지급시기:매분기 종료 후 청구일로부터 7일 이내	128,791,209
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 연간 24,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금안납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	16,087,912
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	- 연간 18,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금안납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	12,065,934
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				156,945,055



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 2기	제 1기	제 기	제 기
당해회사수익률	0.13	0.00		

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
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 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기 기말		제 1 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		58,385,777,537		300,000,000
1) 현금및현금성자산	53,638,259,682			
2) 단기금융상품			300,000,000	
3) 매출채권	54,784,677			
5) 미수수익	21,266,675			
7) 기타미수금	6,842,593			
8) 선급금	4,645,284,500			
11) 선급법인세	19,339,410			
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		16,979,505,522		0
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	16,979,505,522		0	
토지	16,979,505,522			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		75,365,283,059		300,000,000
1. 유동부채		92,703,191		0
6) 미지급금	10,449,395			
7) 미지급비용	81,620,196			
8) 예수금	633,600			
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		92,703,191		0
1. 자본금		75,600,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	35,300,000,000		300,000,000	
2) 종류주자본금	40,300,000,000			
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-376,327,000		0
1) 주식할인발행차금	-376,327,000			
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		48,906,868		0
자 본 총 계		75,272,579,868		300,000,000
부 채 및 자 본 총 계		75,365,283,059		300,000,000

II. 손익계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.10.17 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	55,262,452	98,477,613	0	0
2) 임대료수익	55,262,452	98,477,613		
II. 영업비용	60,507,351	196,777,645	0	0
2) 급여	900,000	3,000,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	128,791,209		
8) 자산보관수수료	4,500,000	12,065,934		
9) 일반사무위탁수수료	6,000,000	16,087,912		
10) 기타지급수수료	7,305,001	26,044,400		
14) 세금과공과	3,750,000	9,552,090		
29) 기타영업비용	552,350	1,236,100		
III. 영업이익	-5,244,899	-98,300,032	0	0
IV. 영업외수익	38,543,744	147,206,902	0	0
1) 이자수익	38,222,658	146,847,866		
10) 기타영업외수익	321,086	359,036		
V. 영업외비용	0	2	0	0
10) 기타영업외비용		2		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	33,298,845	48,906,868	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	33,298,845	48,906,868	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	33,298,845	48,906,868	0	0
X I. 주당이익	2	3		

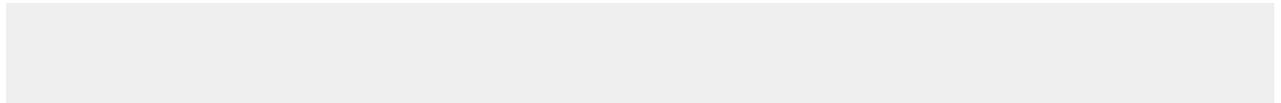
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.10.17 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당기)		제 1 (전기)	
	처분예정일	2020.03.27	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		48,906,868		0
2. 당기순이익(손실)	48,906,868			
III. 이익잉여금처분액		-48,906,868		0
4. 배당금	48,906,868		0	
종류주현금배당금	48,906,868			
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		0		0



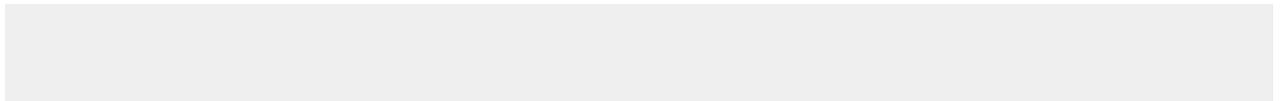
IV. 현금흐름표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.10.17 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2 (당)기		제 1 (전)기	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-4,305,907,796		-300,000,000
1. 당기순이익(손실)		48,906,868		
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		0		0
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		-4,354,814,664		-300,000,000
금융상품의 변동	300,000,000		-300,000,000	
매출채권의 변동	-54,784,677			
미수수익의 변동	-21,266,675			
기타미수금의 변동	-6,842,593			
선급금의 변동	-4,645,284,500			
미지급금의 변동	10,449,395			
미지급비용의 변동	81,620,196			
예수금의 변동	633,600			
기타	-19,339,410			
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-16,979,505,522		0
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-16,979,505,522		0
유형자산의 취득	16,979,505,522			
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		74,923,673,000		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		75,300,000,000		300,000,000
주식의 발행	75,300,000,000		300,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-376,327,000		0
기타	376,327,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		53,638,259,682		0
VI. 현금및현금성자산의 순증감		53,638,259,682		0
VIII. 기말 현금및현금성자산		53,638,259,682		0



V. 자본변동표

당기 제 2기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 1기 기말 시작일 2018.10.17 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.10.17(전기 초)							0
보통주 발행	300,000,000						300,000,000
2018.12.31(전기 말)	300,000,000						300,000,000
2019.01.01(당기 초)	300,000,000						300,000,000
보통주 납입	35,000,000,000						35,000,000,000
종류주 납입	40,300,000,000						40,300,000,000
주식할인발행차금			-376,327,000				-376,327,000
당기순손익					48,906,868		48,906,868
2019.12.31(당기 말)	75,600,000,000		-376,327,000		48,906,868		75,272,579,868

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

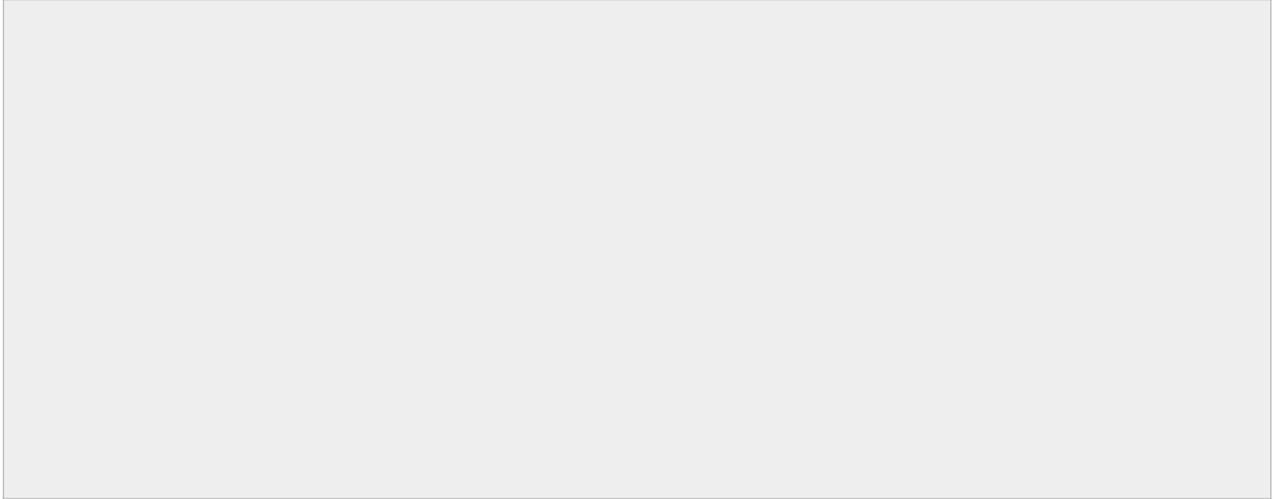
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

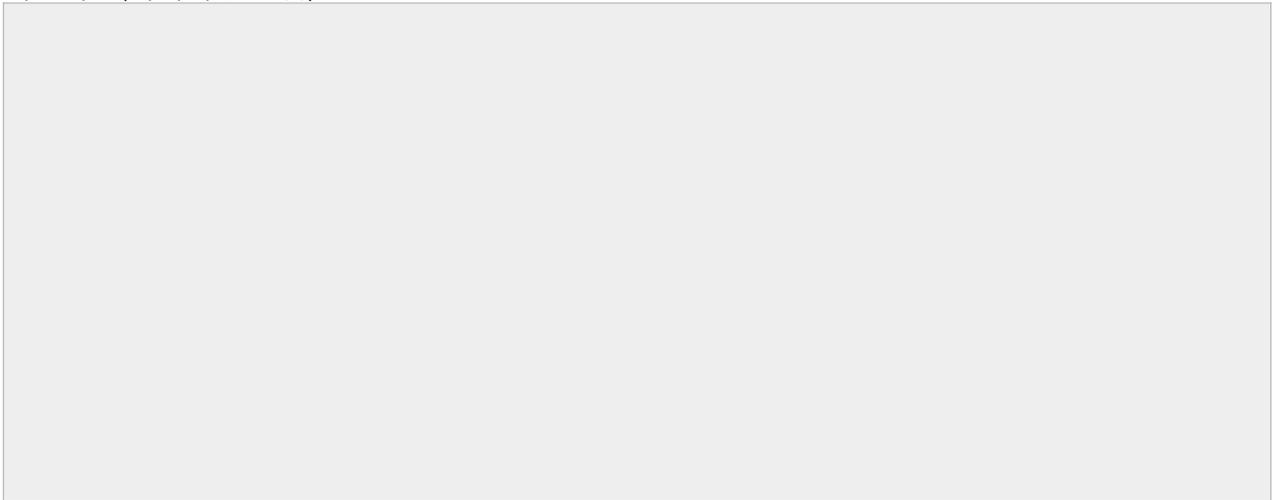
기타사항(특기사항 포함)



- 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 : 2019.04.18]
공문번호 : 자산관리(토지지원)-17
구분 : 부동산투자회사법 제30조 단서에 해당하는 거래의 체결
체결내용 : 표준사업약정 체결

- ※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함
 1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
 2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 보유하고 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



(주)서울사회주택토지지원위탁관리
부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 2 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

(주)서울사회주택토지지원위탁관리
부동산투자회사

목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	6
자본변동표	_____	7
현금흐름표	_____	8
재무제표에 대한 주석	_____	9
외부감사실시내용	_____	23

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

2020년 3월 5일

감사의견

우리는 (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약 을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

기타사항

비교표시된 (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사의 2018년 12월 31일 로 종료되는 보고기간의 재무제표는 감사받지 아니한 것입니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속 기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

서울특별시 영등포구 국제금융로8길 11

한 일 회 계 법 인

대표이사 유승안



이 감사보고서는 감사보고서일(2020년 3월 5일) 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

(첨부)재 무 제 표

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

제 2 기

2019년 01월 01일 부터

2019년 12월 31일 까지

제 1 기

2018년 10월 17일 부터

2018년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사 법인이사 서울투자운용주식회사

본점 소재지 : (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층
(전 화) 02-6958-2383

재무상태표

제 2(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기	제 1(전) 기 -감사받지 않은 재무제표-
자산		
I. 유동자산	58,385,777,537	300,000,000
1. 현금및현금성자산 (주석3)	53,638,259,682	-
2. 단기금융상품 (주석3)	-	300,000,000
3. 매출채권	54,784,677	-
4. 미수수익 (주석3)	21,266,675	-
5. 미수금	6,842,593	-
6. 선급금	4,645,284,500	-
7. 선납세금	19,339,410	-
II. 비유동자산	16,979,505,522	-
1. 토지 (주석4)	16,979,505,522	-
자산총계	75,365,283,059	300,000,000
부채		
I. 유동부채	92,703,191	-
1. 미지급금	10,449,395	-
2. 예수금	633,600	-
3. 미지급비용 (주석5)	81,620,196	-
II. 비유동부채	-	-
부채총계	92,703,191	-
자본		
I. 자본금 (주석6)	75,600,000,000	300,000,000
1. 보통주자본금	35,300,000,000	300,000,000
2. 증류주자본금	40,300,000,000	-
II. 자본조정	(376,327,000)	-
1. 주식환인발행차금	(376,327,000)	-
III. 이익잉여금	48,906,868	-
1. 미처분이익잉여금	48,906,868	-
자본총계	75,272,579,868	300,000,000
부채 및 자본총계	75,365,283,059	300,000,000

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 2(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 감사받지 않은 재무제표
I. 영업수익		98,477,613	-
1. 임대료수익	98,477,613		-
II. 영업비용		196,777,645	-
1. 자산관리수수료 (주석8)	128,791,209		-
2. 자산보관수수료 (주석8)	12,065,934		-
3. 사무수탁수수료 (주석8)	16,087,912		-
4. 세금과공과금	9,552,090		-
5. 지급수수료	26,044,400		-
6. 일반관리비	1,236,100		-
7. 임원보수	3,000,000		-
III. 영업손익		(98,300,032)	-
IV. 영업외수익		147,206,902	-
1. 이자수익	146,847,866		-
2. 잡이익	359,036		-
V. 영업외비용		2	-
1. 잡손실	2		-
VI. 법인세비용차감전순손익		48,906,868	-
VII. 법인세비용 (주석2)		-	-
VIII. 당기순이익		48,906,868	-

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 2(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2018.10.17 (전기초)	-	-	-	-
II. 변 동 내 역				
1. 보통주발행	300,000,000	-	-	300,000,000
III. 2018.12.31 (전기말)	300,000,000	-	-	300,000,000
IV. 2019.01.01(당기초)	300,000,000	-	-	300,000,000
V. 변 동 내 역				
1. 보통주납입	35,000,000,000	-	-	35,000,000,000
2. 종류주납입	40,300,000,000	-	-	40,300,000,000
3. 주식할인발행차금	-	(376,327,000)	-	(376,327,000)
4. 당기순손익	-	-	48,906,868	48,906,868
VI. 2019.12.31(당기말)	75,600,000,000	(376,327,000)	48,906,868	75,272,579,868

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 2(당) 기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기		제 1(전) 기 -감사받지 않은 재무제표-	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,305,907,796)		(300,000,000)
1. 당기순손익	48,906,868		-	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	-		-	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(4,354,814,664)		(300,000,000)	
가. 단기금융상품의 감소(증가)	300,000,000		(300,000,000)	
나. 매출채권의 감소(증가)	(54,784,677)		-	
다. 미수수익의 감소(증가)	(21,266,675)		-	
라. 미수금의 감소(증가)	(6,842,593)		-	
마. 선급금의 감소(증가)	(4,645,284,500)		-	
바. 선납세금의 감소(증가)	(19,339,410)		-	
사. 미지급금의 증가(감소)	10,449,395		-	
아. 예수금의 증가(감소)	633,600		-	
자. 미지급비용의 증가(감소)	81,620,196		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(16,979,505,522)		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	16,979,505,522		-	
가. 토지의 취득	16,979,505,522		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		74,923,673,000		300,000,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	75,300,000,000		300,000,000	
가. 보통주납입	35,000,000,000		300,000,000	
나. 종류주납입	40,300,000,000		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	376,327,000		-	
가. 주식발행비용	376,327,000		-	
IV. 현금의 증감(내세)		53,638,259,682		-
V. 기초의 현금		-		-
VI. 기말의 현금		53,638,259,682		-

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

주식

제 2(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2018년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 10월 17일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619

1-2. 주요사업 내용: 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대업, 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 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		종류주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	7,060,000	100.00%	-	-
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	-	-	8,060,000	100.00%
합계	7,060,000	100.00%	8,060,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-5. 사업개요

다음의 부지를 매입하여 임대운용(임대주택리츠에 부지 임대 등) 후 처분하는 사업

구분	내역
토 지	서울시 중랑구 망우동 525-9외 3필지
	서울시 도봉구 창동 691-3외 1필지
	서울시 강북구 미아동 321-4
	서울시 은평구 대조동 221-43 외 1필지
	서울시 마포구 성산동 611-11

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 총당부채의 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.

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 자금

의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자문에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 이익잉여금

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

3. 금융상품

당기말과 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	53,638,260	-	
단기금융상품	정기예금	-	300,000	
미수수익	미수수익	21,267	-	
합계		53,659,527	300,000	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지
당기초	-
당기 취득	16,979,506
당기말	16,979,506
취득원가	16,979,506

<전기>

전기 중 유형자산의 변동 내역은 없습니다.

4-2. 보유토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
서울특별시 중랑구 망우동 525-9	112.1	4,639,029	301,325
서울특별시 중랑구 망우동 525-11	189.1		679,436
서울특별시 중랑구 망우동 525-21	108.1		263,980
서울특별시 중랑구 망우동 525-23	227.4		842,517
소계	636.7		
서울특별시 도봉구 창동 691-3	336.5	4,033,513	1,144,100
서울특별시 도봉구 창동 691-9	364.8		1,240,320
소계	701.3		
서울특별시 강북구 미아동 321-4	396.7	3,261,322	1,701,446
서울특별시 은평구 대조동 221-43	191.1	3,063,323	510,619
서울특별시 은평구 대조동 221-46	194.4		519,437
소계	385.5		
서울특별시 마포구 성산동 611-11	231.0	1,982,319	1,132,824
합계	2,351.2	16,979,506	8,336,004

<전기말>

전기말 현재 보유토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 없습니다.

5. 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
미지급비용	81,620	-	-	81,620

<전기말>

전기말 현재 회사의 금융부채 내역은 없습니다.

6. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	15,120,000	5,000	75,600,000

주주명	보통주		종류주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	7,060,000	100.00%	-	-	7,060,000	46.69%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	-	-	8,060,000	100.00%	8,060,000	53.31%
합계	7,060,000	100.00%	8,060,000	100.00%	15,120,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	60,000	5,000	300,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	100.0%

7. 포괄손익계산서

당기 및 전기 중 회사의 포괄이익은 당기순손익과 동일합니다.

8. 이익잉여금처분계산서

회사의 당기 및 전기 이익잉여금처분계산서는 다음과 같습니다.

제 2(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 1(전) 기	2018년 10월 17일 부터 2018년 12월 31일 까지
처분예정일	2020년 03월 27일	처분확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	당 기		전 기	
I. 미처분이익잉여금		48,906,868		-
1. 전기이월미처분이익잉여금	-		-	
2. 당기순이익	48,906,868		-	
II. 이익잉여금처리액		48,906,868		-
1. 배당결의액	48,906,868		-	
III. 차기이월미처분이익잉여금		-		-

9. 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리 위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 우리펀드서비스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업

과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

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

10. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당기 및 전기 중 회사의 부가가치산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
임원급여	3,000	-
세금과공과금	9,552	-
합계	12,552	-

11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			45,201
익금산입 및 손금불산입	-	-	-
손금산입 및 익금불산입	21,267	-	-
미수수익	21,267	-	-
각사업연도소득금액			23,934
배당소득공제			23,934
과세표준			-

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 배당가능이

익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연 법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
서울주택도시공사	보통주납입	35,000,000	-
서울투자운용(주)	보통주납입	-	300,000
대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	종류주납입	40,300,000	-
서울투자운용(주)	자산관리수수료	128,791	-

12-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울투자운용(주)	미지급비용	41,250	-

13. 배당금

회사의 배당금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

13-1. 회사의 주주에 대한 배당금 산정내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위: 주, 원)

구분	종류주	보통주	합계
발행주식수	8,060,000	7,060,000	15,120,000
1주당 금액	5,000	5,000	5000
배당금 총액	48,906,868	-	48,906,868
액면배당율	0.12%	0.00%	0.06%

<전기>

(단위: 주, 원)

구분	보통주
발행주식수	60,000
1주당 금액	5,000
배당금 총액	-
액면배당율	0.00%

당기와 전기의 배당금은 정관 제9조의2에 따라 종류주주에게 우선 배당하였으며, 배당 후 남은 금원은 보통주주의 출자 비율에 따라 운영이익을 배당하였습니다

13-2. 당기와 전기의 배당성향은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

구분	당기	전기
배당액	48,906,868	-
당기순이익	48,906,868	-
배당성향	100.00%	-

14. 재무제표 확정일 등

회사의 제2기 정기주주총회 제출용 재무제표는 2020년 3월 12일자 이사회에서 최종 승인될 예정이며, 2020년 3월 27일에 개최될 정기 주주총회에서 최종확정 및 승인될 예정입니다. 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 동사항은 없습니다.

외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2019년 01월 01일	부터	2019년 12월 31일	까지

2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)	감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
		담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사		당기	전기	당기	전기	당기	전기	
		당기	전기	당기	전기	당기	전기							
투입 인원수	1	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	4	-
투입 시간	분·반기검토	3	-	3	-	15	-	-	-	-	-	-	21	-
	감사	4	-	4	-	28	-	-	-	-	-	-	36	-
	합계	7	-	7	-	43	-	-	-	-	-	-	57	-

3. 주요 감사실시내용

구분	내역				
	전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2019.9.20~2019.9.20		1
주요내용		업무팀 구성 및 팀토의 수행			
현장감사 주요내용	수행시기	투입인원			주요 감사업무 수행내용
		상주	비상주		
	2020.2.10~2020.2.11	2	1	1	일명명실증적 분석절차 및 세부테스트 수행
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-			일
	실사(입회)장소	-			
	실사(입회)대상	-			
외부조회	금융거래조회	0	채권채무조회	0	변호사조회 X
	기타조회	-			
지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	1	회		
	수행시기	2020.3.13			
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-			
	수행시기	-			일

4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2019년 09월 20일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2020년 03월 13일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의