

투 자 보 고 서

2018.07.01 부터 2018.09.30 까지

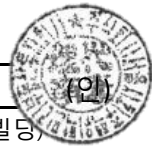
(제 2 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.11.14

회 사 명 : 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 황상민
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2362
작성책임자 : (회사) 우리펀드서비스(주) (직책) 계장
(전화번호) 02-3151-.3528 성명 김문경



김문경 (인)

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2017.11.24		
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법" 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분 ② 주택건설사업 ③ 부동산의 개발사업 ④ 부동산의 임대차 ⑤ 증권의 매매 ⑥ 금융기관에의 예치 ⑦ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분 ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.09.30	(단위: 원)
	총 자산	5,016,070,384	
	자 본 금	5,030,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존속기간 : 별도 정함 없음</p> <p>- 해산사유</p> <p>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. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017.11.23 발기인총회 개최
- 2017.11.24 회사설립(자본금 3억원)
- 2017.11.30 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2018.01.29 국토교통부 영업인가
- 2018.02.07 유상증자(증자 후 자본금 50.3억)

나) 상호의 변경

해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

1)-가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항 참고

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음.

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2017. 11.24	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	-
2018. 02.27	증자	보통주	946,000	5,000	5,000	5,030,000,000	제3자배정	1576.7%

2) 자본금 변동예정 등

-2018.08.21 주식매매 (양도자: 서울투자운용, 양수자: 앤스페이스)

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,006,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,006,000	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[1,006,000]	
※ 제 1 기 정기총회 참석주식수 참석률:	100.00%	1,006,000 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 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.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.

회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.

회사의 매기 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료합니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-12,442,850				
주당순이익	-12.37				
이익배당한도	- 66,051,838	-	-	-	-
배당금총액	0				
배당성향	0.00	-	-	-	-
배당수익율	0.00%	-	-	-	-
연환산배당율	0.00%	-	-	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

* 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	373	7.44	1,297	25.87	25.87	82.12
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	113	2.26	127	2.54	2.54	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	3,567	71.07	2,694	53.71	53.71	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치							
기타 자산		965	19.23	897	17.88	17.88	
총 자산	자기자본	4,991	99.45	4,989	99.46	99.46	100.00
	부채	28	0.55	27	0.54	0.54	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	373	7.44	1,297	25.87	25.87	28.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	113	2.26	127	2.54	2.54	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,567	71.07	2,694	53.71	53.71	
기타 자산		965	19.23	897	17.88	17.88	
총 자산	자기자본	4,991	99.45	4,989	99.46	99.46	100.00
	부채	28	0.55	27	0.54	0.54	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	373	7.44	1,297	25.87	25.87	28.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	113	2.26	127	2.54	2.54	
	설립시 납입된 주금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,567	71.07	2,694	53.71	53.71	
기타 자산		965	19.23	897	17.88	17.88	
총 자산		5,019	100.00	5,016	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	373	7.44	1,297	25.87	25.87	28.40
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	113	2.26	127	2.54	2.54	
	신주발행으로조성한자금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		3,567	71.07	2,694	53.71	53.71	
기타 자산		965	19.23	897	17.88	17.88	
총 자산		5,019	100.00	5,016	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	진양상가 1652호	서울 중구 충무로4가 120-3외 1필지	2018-07-12	510,000	7	
매입	신성상가 725호	서울 중구 인현동2가 192-30	2018-07-12	200,000	3	
매입	신성상가 810호	서울 중구 인현동2가 192-30	2018-09-17	200,000	3	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	우리은행	변동금리	-	-
보통예금	우리은행	변동금리	4	2
MMDA	우리은행	변동금리	3,562	2,691
합 계			3,566	2,693

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
진양상가 912호	서울 중구 충무로4가 120-3 외 1필지	-	2018-06-27	-
진양상가 1652호	서울 중구 충무로4가 120-3 외 1필지	-	2018-07-12	-
신성상가 725호	서울 중구 인현동2가 192-30	-	2018-07-12	-
신성상가 810호	서울 중구 인현동2가 192-30	-	2018-09-17	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 보고서작성일 현재, 당사의 매입예정 부동산은 다음과 같습니다.

(단위: 원)

부동산명	소재지	계약 체결일	매입가격	잔금지급일
신성상가 1005호	서울 중구 인현동2가 120-3	2018-09-17	230,000,000	2018-10-15
진양상가 1008호	서울 중구 충무로4가 120-3 외 1필지	2018-07-18	523,000,000	2018-10-15
학사대 고시원 ^{주1)}	서울 관악구 신림동 103-219	2018-05-30	4,100,000,000	2018-12-05

주1) 해당 물건은 현 사업계획에 포함되지 않은 물건이며, 향후 변경인가를 받을 예정입니다.

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
진양상가 912호	331	44							331	44	375	1		374
진양상가 1652호	465	53							465	53	518	1		517
신성상가 725호	181	22							181	22	203			203
신성상가 810호	181	22							181	22	203			203
합 계	1,158	141	-	-	-	-	-	-	1,158	141	1,299	2	-	1,297

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
진양상가 912호	71.93	71.93	100.00%	0	0	0
진양상가 1652호	95.80	95.80	100.00%	0	0	0
신성상가 725호	42.31	42.31	100.00%	0	0	0
신성상가 810호	41.62	41.62	100.00%	0	0	0
합계	251.66	251.66	-	-	-	-

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
안암동 재건축사업	서울 성북구 안암동 160-28	467.00	2018.11.30	0%	778	747	0	
창동 재건축사업	서울 도봉구 쌍문동 339-1	1,197.00	2018.11.30	0%	1,993	1,916	0	
쌍문동 재건축사업	서울 도봉구 창동 746-35	513.00	2018.11.30	0%	854	821	0	
천호동 재건축사업	서울 강동구 천호동 210-7,8	963.00	2018.11.30	0%	1,604	1,541	0	
정릉동 재건축사업	서울 성북구 정릉동 266-488,491	793.00	2018.11.30	0%	1,320	1,269	0	
대치동 신축사업	서울 강남구 대치동 959-5	662.79	2018.11.30	0%	1,104	1,061	16	
성산동 신축사업	서울 마포구 성산동 451	591.04	2018.11.30	0%	984	946	16	

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		4	100.00%	
총 수 익		4	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
진양상가 912호			
진양상가 1652호			
신성상가 725호			
신성상가 810호			
임대료 수익 계			

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
진양상가 912호			
진양상가 1652호			
신성상가 725호			
신성상가 810호			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	4	100.00%	
기타수익 계	4	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기	제 1 기 2 분 기	제 1 기 1 분 기
당해회사수익률(A)	(0.15)	(0.37)	(3.09)	0.02
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(0.15)	(0.37)	(3.09)	0.02

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{1분기부터 3분기까지의 순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2))$$

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	진양상가 912호	진양상가 1652호	신성상가 725호
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	2,515,135	628,786	628,783	628,783
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	880,297	220,075	220,074	220,074
일반사무 위탁수수료	880,297	220,075	220,074	220,074
기타지급수수료	360,320	90,080	90,080	90,080
유형자산 감가상각비	625,459	156,367	156,364	156,364
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	389,125	97,282	97,281	97,281
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	24,000			
합 계	5,674,633	1,412,665	1,412,656	1,412,656

구 분	신성상가 810호			
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	628,783			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	220,074			
일반사무 위탁수수료	220,074			
기타지급수수료	90,080			
유형자산 감가상각비	156,364			
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	97,281			
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				
합 계	1,412,656			

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액 ^{주1)}
자산관리 수수료	서울투자운용 주식회사	- 기본수수료 : 금 이천만원(영업인가 시점이후로서 최초 유 상증자를 완료한 날로부터 1개월 이내에 지급, 1회성) - 운용수수료 : 연간 금 사천만원(임대,운영기간 세대수 100 세대까지) 운용세대수가 100세대를 초과하는 경우 1세대당 매년 금 이십만원을 곱하여 산정된 금액을 매 분기단위로 지 급	10,000,000
자산보관 수수료	유안타증권 주식회사	- 고정수수료 : 연간 일천사백만원(편입세대수 50세대까지) - 추가수수료 : 편입하는 세대수 50세대 초과시 기본보수에 더하여 1세대당 연간 금 오만원 - 고정수수료는 매 분기단위로 분기 결산보고서에 감사인 의 견 제출 후 7일 이내 지급하고, 추가수수료는 일할계산하여 고정수수료에 합산하여 지급	3,750,000
사무수탁 수수료	우리펀드서비스 주식회사	- 기본보수 : 연간 일천사백만원(편입세대수 50세대까지) - 추가보수 : 편입하는 세대수 50세대 초과시 기본보수에 더 하여 1세대당 연간 금 오만원(분기말 편입세대 기준) - 기본보수와 추가보수는 매분기말 기준으로 청구하고 매분 기말 종료 후 7영업일 이내 지급	3,750,000
합 계		-	17,500,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

주1) 업무위탁비용 중 개발사업의 비율만큼 자본화 반영함.

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
합 계		-	-	-	-

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.09.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
서울주택 도시공사	최대주주	보통주		1,000,000		1,000,000	유상증자
				(99.40%)		(99.40%)	
계			0	1,000,000	0	1,000,000	
지분율 계			(0.00%)	(99.40%)	(0.00%)	(99.40%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.09.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,000,000	99.40%	
소액주주 - 법인	1	50.00%	6,000	0.60%	
합 계	2	100.00%	1,006,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	6월 30일, 12월 31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	한국경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 채고자산, 유동파생상품자산, 유동보증금, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증금, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증금, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증금, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

당기 제 2 기 1 분기 기준일 2018.09.30 현재
 전기 제 1 기 기말 기준일 2018.06.30 현재

회사명: 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기	1 분기	제 1 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		3,591,332,022		4,531,733,031
1) 현금및현금성자산	2,693,761,506		3,566,063,462	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	595,537		788,528	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	289,439		2,098,791	
8) 선급금	895,300,000		962,000,000	
9) 선급비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	1,385,540		782,250	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보통금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		1,424,738,362		486,792,034
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	1,424,738,362		486,792,034	
토지	1,158,741,155		329,761,418	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	139,367,145		43,657,372	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(698,221)		(72,762)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	127,328,283		113,446,006	
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
자 산 총 계		5,016,070,384		5,018,525,065
II. 부채				
1. 유동부채		27,263,800		27,768,790
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	21,263,800		18,268,790	
7) 미지급비용	6,000,000		9,500,000	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		0		0
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금				
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채				

부 채 총 계		27,263,800		27,768,790
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		5,030,000,000		5,030,000,000
1) 보통주자본금	5,030,000,000		5,030,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(26,800,875)		(26,800,875)
1) 주식할인발행차금	(26,800,875)		(26,800,875)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(14,392,541)		(12,442,850)
자 본 총 계		4,988,806,584		4,990,756,275
부 채 및 자 본 총 계		5,016,070,384		5,018,525,065

V. 손익계산서

당기 제 2 기 1 분기 시작일 2018.07.01 종료일 2018.09.30
 전기 제 1 기 1 분기 시작일 2017.11.24 종료일 2017.12.31

회사명: 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 2 (당)기		제 1 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II. 영업비용	5,674,633	5,674,633	0	0
1) 분양권가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	2,515,135	2,515,135		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	880,297	880,297		
9) 일반사무위탁수수료	880,297	880,297		
10) 기타지급수수료	360,320	360,320		
11) 유형자산감가상각비	625,459	625,459		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	389,125	389,125		
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	24,000	24,000		
III. 영업이익	(5,674,633)	(5,674,633)	0	0

IV. 영업외수익	3,724,943	3,724,943	12,328	12,328
1) 이자수익	3,724,943	3,724,943	12,328	12,328
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익				
V. 영업외비용	1	1	0	0
1) 이자비용	1	1		
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용				
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(1,949,691)	(1,949,691)	12,328	12,328
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(1,949,691)	(1,949,691)	12,328	12,328
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(1,949,691)	(1,949,691)	12,328	12,328
X I. 주당이익	(1.94)	(1.94)	0.01	0.01

VI. 이익잉여금 처분 계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018-07-06	법정보고	임원의 변경
2018-07-13	정시공시	실사보고서 제출
2018-08-28	정시공시	1기 3분기 투자보고서
2018-09-07	법정보고	임원의 변경
2018-09-28	정시공시	이사회 의사록(2018.9.21)
2018-09-28	수시공시	주주총회 의사록(2018.9.21)
2018-09-28	정시공시	주주총회 의사록(2018.8.16)
2018-09-28	정시공시	이사회 의사록(2018.8.16)
2018-09-28	정시공시	주주총회 의사록(2018.9.21)
2018-09-28	수시공시	주주총회 의사록(2018.8.16)

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주석

제 2(당) 기 반기 2018년 09월 30일 현재

제 1(전) 기 기말 2018년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 11월 24일에 설립되어 2018년 1월 29일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

1-1. 본사소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619,6층(개포동, 강남우체국)

1-2. 주요사업 내용: 공동주택을 건설, 매입 후 임대 및 분양하는 것을 사업으로 하는 개별부동산투자회사 증권을 매매하거나, 직접 부동산의 취득, 관리, 개량, 처분, 개발 사업 및 임대차하는 방법 등을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	99.40%
주식회사 앤스페이스	6,000	0.60%

1-4. 정관상 사업연도: 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 7월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사의 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 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 충당부채의 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

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 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 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 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초인식하는 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. 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

당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당반기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	2,693,762	3,566,063	
대여금및수취채권	미수금	289	2,099	
	미수수익	596	789	
합 계		2,694,647	3,568,951	

4. 금융부채

당반기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	6,000	-	-	6,000
미지급금	21,264	-	-	21,264
합 계	27,264	-	-	27,264

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	9,500	-	-	9,500
미지급금	18,269	-	-	18,269
합 계	27,769	-	-	27,769

5. 유형자산

5-1. 유형자산의 변동

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당 반 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당반기초	329,761	43,657	113,446	486,864
당반기 취득	828,980	95,710	13,882	938,572
감가상각	-	(698)	-	(698)
당반기말	1,158,741	138,669	127,328	1,424,738
취득원가	1,158,741	139,367	127,328	1,425,263
상각누계액	-	(698)	-	(698)

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당기초	-	-	-	-
당기 취득	329,761	43,657	113,446	486,864
감가상각	-	(73)	-	(73)
당기말	329,761	43,584	113,446	486,791
취득원가	329,761	43,657	113,446	486,864
상각누계액	-	(73)	-	(73)

5-2. 보유 토지의 공시지가

당반기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당 반 기 말		비고
		장부가액	공시지가	
서울시 중구 충무로4가 120-3	4.58	227,671	72,364	진양상가아파트912호
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	103,397	32,864	진양상가아파트912호
서울 중구 인현동2가 192-30	3.46	181,521	52,419	신성상가725호
서울 중구 인현동2가 192-30	3.40	181,502	51,510	신성상가810호
서울 중구 충무로4가 120-3	5.38	319,669	85,004	진양상가아파트1652호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.44	144,980	38,552	진양상가아파트1652호
합계	21.34	1,158,740	332,713	

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당 반 기 말		비고
		장부가액	공시지가	
서울시 중구 충무로4가 120-3	4.58	226,772	72,364	진양상가아파트912호
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	102,989	32,864	진양상가아파트912호
합계	6.66	329,761	105,228	

6. 자본금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	1,006,000	5,000	5,030,000

주주명	당반기말		전기말	
	보통주		보통주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	99.40%	1,000,000	99.40%
서울투자운용(주)	-	-	6,000	0.60%
주식회사 앤스페이스	6,000	0.60%	-	-
합계	1,006,000	100.0%	1,006,000	100.0%

7. 수수료비용 및 주요 약정사항

7-1. 자산관리위탁계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 건설기간 중 수수료 및 운영기간 중 수수료를 지급합니다.

7-2. 일반사무위탁계약

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

7-3. 자산보관계약

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

8. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

9. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당반기 및 전반기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당반기	전반기
세금과공과	389	2,773
감가상각비	625	-