

# 투 자 보 고 서

2020.04.01 부터 2020.06.30 까지

( 제 3 기 2 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.08.14

회 사 명 :	(주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	(법인이사) 서울투자운용주식회사		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2300	
	(홈페이지)	<a href="http://seoulreits.co.kr">http://seoulreits.co.kr</a>	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2383	성명 신영식
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2383	성명 신영식



신영식

신영식

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울주택토지지원위탁관리 부동산투자회사
2) 설립일	2018.10.17
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.06.30 (단위: 원)
총 자산	75,786,566,375
자 본 금	75,600,000,000
부 채	72,979,340
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)
- 2020.02.20 부동산 취득(서울특별시 마포구 창전동 5-57,142)
- 2020.03.04 부동산 취득(서울특별시 강북구 미아동 374-11,42,44)
- 2020.03.31 부동산 취득(서울특별시 관악구 신림동 234-29,3)

#### 나) 상호의 변경

해당사항 없음

#### 다) 영업양수 또는 영업양도

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
서울투자운용(주)	110111-6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인가 2016.6.29 자산관리회사 영업인가	해당결격사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### (2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	서울투자운용(주)	110111-6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인가 2016.6.29 자산관리회사 영업인가	해당결격사항 없음
감독이사	임세광	66.04.15	삼화회계법인 공인회계사	해당결격사항 없음
감독이사	조철희	67.01.10	평화건설 부사장	해당결격사항 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

[ 2020.06.30 현재]  
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고

##### (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	0.0%
2019. 04.10	유상 증자	보통주	1,940,000	5,000	5,000	9,700,000,000	10,000,000,000	3233.3%
2019. 04.10	유상 증자	종류주	3,000,000	5,000	5,000	15,000,000,000	25,000,000,000	5000.0%
2019. 12.19	유상 증자	보통주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	50,300,000,000	101.2%
2019. 12.19	유상 증자	종류주	5,060,000	5,000	5,000	25,300,000,000	75,600,000,000	101.2%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증 기금의 운용관리 자인 국토교통부 장관 수탁대리인 주택도시보증공사)	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제17호	종류주 식	8,060,000			8,060,000	
							(53.31%)			(53.31%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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





3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.06.30 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%	
합 계	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 않습니다. 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 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분	제 2 기	제 1 기	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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	75,669	100.00	75,787	100.00	100.00
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금					
기타 자산					
총계	75,669	100.00	75,787	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 525-9외3 필지	서울특별시 중랑구 망우동525- 9,11,21,23	2021.04.30	2019.04.30	없음
2 도봉구 창동 691-3외1필 지	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
6 마포구 창전동 5-57외 1 필지	서울특별시 마포구 창전동 5- 57,142	2021.07.30	2020.02.20	없음
7 강북구 미아동 374-11외 2필지	서울특별시 강북구 미아동 374- 11,42,44	2021.07.30	2020.03.04	없음
8 관악구 신림동 234-29외 1필지	서울특별시 관악구 신림동 234- 29,3	2021.07.30	2020.03.31	없음
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 중랑구 망우동 525-9외3 필지	636.70	636.70	100.00%	1
2 도봉구 창동 691-3외1필 지	701.30	701.30	100.00%	1
3 강북구 미아동 321-4	396.70	396.70	100.00%	1
4 은평구 대조동 221-43외 1필지	383.50	383.50	100.00%	1
5 마포구 성산동 611-11	231.00	231.00	100.00%	1
6 마포구 창전동 5-57외 1 필지	491.00	491.00	100.00%	1
7 강북구 미아동 374-11외 2필지	745.00	745.00	100.00%	1
8 관악구 신림동 234-29외 1필지	291.00	291.00	100.00%	1
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

## 2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				
부동산관련 유가증권				

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
기업자유예금(MMDA)	우리은행	변동금리	4,281	20,809	
정기예금	하나은행	1.58	10,000	10,000	1개월회전금리
정기예금	하나은행	1.58	10,000	0	
정기예금	우리은행	1.76	20,000	0	

※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행 일로부터 2년이내 부동산으로 분류하여 작성됨.



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	선급금	16,015	16,015	
기타자산	매출채권	37	37	
기타자산	기타	146	146	

※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년 이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

※ 기타자산의 기타종목에는 미수금 및 선납세금 포함되어 작성됨.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

--

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
기업자유예금(MMDA)	우리은행	변동금리	4,281	20,809
정기예금	하나은행	1.58	10,000	10,000
정기예금	하나은행	1.58	10,000	0
정기예금	우리은행	1.76	20,000	0

※ 2부. I 총자산의 투자·운용 및 구성현황 상의 현금 및 기타자산은 법 제25조에 의거 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황은 납입일 및 신주발행일로부터 2년 이내 부동산으로 분류하여 작성됨.

#### 4. 기타 자산 변경내역

선급금 : 전분기 2,359백만원, 당분기 16,015백만원 매출채권: 전분기 40백만원, 당분기 37백만원 기타(미수금,선납세금): 전분기 133 백만원, 당분기 146백만원
--

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	142,643,000	58.74%	
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	99,127,045	40.82%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1,079,425	0.44%	
총 수 익		242,849,470	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 525-9외3필지	21,990,000	15.42%	
2 도봉구 창동 691-3외1필지	19,080,000	13.38%	
3 강북구 미아동 321-4	15,480,000	10.85%	
4 은평구 대조동 221-43외1필지	14,610,000	10.24%	
5 마포구 성산동 611-11	9,480,000	6.65%	
6 마포구 창전동 5-57외 1필지	20,490,000	14.36%	
7 강북구 미아동 374-11외2필지	31,403,000	22.02%	
8 관악구 신림동 234-29외1필지	10,110,000	7.09%	
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
15			

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 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
1					
2					
3					
4					
5					

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
기업자유예금(MMDA)	우리은행	변동금리	9,951,966	3,678,225	
정기예금	하나은행	1.58	9,523,288	0	1개월 회전금리
정기예금	하나은행	1.58	34,286,883	22,023,720	1개월 회전금리
정기예금	하나은행	1.58	34,680,325	22,923,495	1개월 회전금리
정기예금	하나은행	1.76	84,273,222	50,501,605	3개월 회전금리



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	42,900,000	69.83%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		18,536,140	30.17%	
총 비 용		61,436,140	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

#### IV. 상세내역

##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	토지(중랑구 망우동 525-9외 7건)	ex)부동산명2	ex)부동산관련 유가증권1	현금	기타자산	기타
분양원가							
급여	900,000	900,000					
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	37,500,000	37,500,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)							
자산보관수수료	4,500,000	4,500,000					
일반사무 위탁수수료	6,000,000						6,000,000
기타지급수수료	11,375,000						11,375,000
유형자산 감가상각비							
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	120						120
광고선전비							
보험료							
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비							
청소비							
수도광열비							
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용	1,161,020						1,161,020

## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	[기본수수료] - 영업인가~최초 유상증자 완료일 - 20,000,000원(VAT별도) - 지급시기:최초 유상증자 완료일로부터 1개월이내  [운용수수료] - 1차 유상증자일 ~ 청산종결등기일 - 연간 150,000,000원 (VAT별도) - 지급시기:매분기 종료 후 청구일로부터 7일이내	37,500,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	- 연간 24,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금완납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	6,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	- 연간 18,000,000 (VAT별도) - 최초 토지대금 잔금완납일 ~본계약 종료일 - 지급시기: 매분기말 종료 후 7 영업일 이내	4,500,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				48,000,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기	제 2 기 4 분 기	제 2 기 3 분 기
당해회사수익률	0.65	0.54	0.13	0.16

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

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

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

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

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

※ 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

## 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

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

2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

--

2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 2 분기 기준일 2020.06.30 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 2 분기		제 2 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		47,068,532,063		58,385,777,537
1) 현금및현금성자산	30,809,144,078		53,638,259,682	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권	36,563,999		54,784,677	
4) 미청구공사				
5) 미수수익	62,534,936		21,266,675	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	110,000,000		6,842,593	
8) 선금금	16,014,781,700		4,645,284,500	
9) 선금비용				
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	35,507,350		19,339,410	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
<b>2. 비유동자산</b>		28,718,034,312		16,979,505,522
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	28,718,034,312		16,979,505,522	
토지	28,718,034,312		16,979,505,522	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물				
감가상각누계액(유형자산-건물)				
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
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) 비유동보증금			
9) 비유동파생상품자산			
10) 금융리스채권			
110) 기타비유동자산			
<b>자 산 총 계</b>		75,786,566,375	75,365,283,059
<b>II. 부채</b>			
<b>1. 유동부채</b>		72,979,340	92,703,191
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금			
5) 선수수익			
6) 미지급금	8,978,300		10,449,395
7) 미지급비용	897,600		81,620,196
8) 예수금	63,103,440		633,600
9) 부가세예수금			
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금			
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금			
16) 유동파생상품부채			
17) 유동충당부채			
18) 기타유동부채			
<b>2. 비유동부채</b>		0	0
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금			
3) 장기차입금			
4) 비유동사채			
5) 비유동보증금			
6) 비유동파생상품부채			
7) 순확정급여채무			
8) 비유동충당부채			
9) 기타비유동부채			
<b>부 채 총 계</b>		72,979,340	92,703,191
<b>III. 자본</b>			
<b>1. 자본금</b>		75,600,000,000	75,600,000,000
1) 보통주자본금	35,300,000,000		35,300,000,000
2) 종류주자본금	40,300,000,000		40,300,000,000
<b>2. 자본잉여금</b>		0	0
1) 주식발행초과금			
2) 기타			
<b>3. 자본조정</b>		(376,327,000)	(376,327,000)
1) 주식할인발행차금	(376,327,000)		(376,327,000)
2) 기타			
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0	0
1) 유가증권평가손익			
2) 파생상품평가손익			
3) 표시통화환산손익			
4) 재평가잉여금			
5) 기타			
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		489,914,035	48,906,868
<b>자 본 총 계</b>		75,713,587,035	75,272,579,868
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		75,786,566,375	75,365,283,059



## II. 손익계산서

당기 제 3 기 2 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30  
 전기 제 2 기 2 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: (주)서울주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	142,643,000	232,232,655	14,660,000	14,660,000
1) 분양수익				
2) 임대료수익	142,643,000	232,232,655	14,660,000	14,660,000
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	61,436,140	115,895,630	67,601,455	74,726,455
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	1,800,000	1,200,000	1,200,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	37,500,000	75,000,000	53,791,209	53,791,209
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	4,500,000	9,000,000	3,065,934	3,065,934
9) 일반사무위탁수수료	6,000,000	12,000,000	4,087,912	4,087,912
10) 기타지급수수료	11,375,000	16,664,240	5,109,400	12,234,400
11) 유형자산감가상각비				
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	120	135,120		
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) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용	1,161,020	1,296,270	347,000	347,000
<b>III. 영업이익</b>	81,206,860	116,337,025	(52,941,455)	(60,066,455)
<b>IV. 영업외수익</b>	100,206,470	373,577,013	61,522,662	63,712,249
1) 이자수익	99,127,045	271,842,729	61,484,712	63,674,299
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	1,079,425	101,734,284	37,950	37,950
<b>V. 영업외비용</b>	0	3	0	0

1) 이자비용				
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	0	3		
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	181,413,330	489,914,035	8,581,207	3,645,794
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	181,413,330	489,914,035	8,581,207	3,645,794
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	181,413,330	489,914,035	8,581,207	3,645,794
<b>X I. 주당이익</b>				

### Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

### I. 중요한 소송진행사항

--

## 제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황

