

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 3 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.15

회 사 명 : 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 황상민
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2362
작성책임자 : (회사) 서울투자운용주식회사 (직책) 차장
(전화번호) 02-6958-2362 성명 박창윤



박창윤

< 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) 발기인에 관한 사항
 - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
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)	2019.03.31	(단위: 원)
	총 자산	8,040,934,927	
	자 본 금	5,100,000,000	
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)
- 2018.06.27 국토교통부 영업 변경인가(제1차)
- 2018.12.03 기금융자 약정 체결(16억)
- 2018.12.18 국토교통부 영업 변경인가(제2차)
- 2019.01.18 건설시설자금대출(15억)
- 2019.03.29 유상증자(증자 후 자본금 51억)

나) 상호의 변경
해당사항 없음.

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
해당사항 없음.

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
2019년 3월 29일 제2기 정기주주총회 결의에 따른 사업연도 변경
-변경 전: 결산일(매년 6월 30일, 12월 31일)
-변경 후: 결산일(매년 12월 31일)

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요
해당사항 없음.

나) 기업집단에 소속된 회사
해당사항 없음.

다) 관련법령상의 규제내용 등
해당사항 없음.

3) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
서울투자운용	110111-6106234	2016.5.11 자산관리회사 예비인가 2016.6.29 자산관리회사 영업인가	

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	황상민	1978.03.24	법무사황상민사무소 대표	
기타비상무이사	이수민	1992.10.06	베스트에스에프(주) 주임	
기타비상무이사	김보라	1990.01.28	베스트에스에프(주) 주임	
감사	갈민수	1979.11.23	삼덕회계법인 공인회계사, 세무사	

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

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. 02.07	증자	보통주	946,000	5,000	5,000	5,030,000,000	제3자배정	1576.7%
2019. 03.29	증자	보통주	14,000	5,000	5,000	5,100,000,000	제3자배정	1.4%

2) 자본금 변동예정 등

1차 운영출자자 사업대상지의 사용권한을 확보 시 신주발행 예정
 - 1차 운영출자자 보통주 14,000주(액면가 5,000원)

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[1,020,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	1,020,000	
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]	[1,020,000]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 참석률: 98.63%	1,006,000	주

* 2019.03.31. 보고서 작성기준 총주식수는 1,020,000주이며,
제2기 정기주주총회 주식총수 및 참석주식수 1,006,000주로 실제 참석률은 100%임

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 지급하되, 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.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-82,983,101	-12,442,850			
주당순이익	-82	-12			
이익배당한도	- 95,425,951	- 12,442,850	-	-	-
배당금총액	0	0			
배당성향	0.00	0.00	-	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	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	6,367	97.12	6,426	79.91	79.91	88.96
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	129	1.97	657	8.18	8.18	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금			70	0.87	0.87	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		35	0.54	851	10.59	10.59	
기타 자산		24	0.37	36	0.45	0.45	
총 자산	자기자본	4,908	74.87	4,899	60.92	60.92	100.00
	부채	1,648	25.13	3,142	39.08	39.08	

※ 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 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	6,367	97.12	6,426	79.91	79.91	88.09
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	129	1.97	657	8.18	8.18	
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		35	0.54	921	11.46		11.46
기타 자산		24	0.37	36	0.45		0.45
총 자산	자기자본	4,908	74.87	4,899	60.92	60.92	100.00
	부채	1,648	25.13	3,142	39.08	39.08	

※ 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	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비교란에 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
기업자유예금	우리은행	변동금리	-	-
기업자유예금	우리은행	변동금리	3	5
기업자유예금	우리은행	변동금리	32	916
기업자유예금 ^(*)	우리은행	변동금리	400	400
합 계			435	1,321

(*) 국고보조금 계좌로 재무제표 상에는 자산의 차감계정으로 표시됩니다.

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, 인현동2가 192-31	1971-01-01	2018-06-27	주택도시기금 융자 (보증부대출) 담보 1,920백만원 부채 1,600백만원
진양상가 1652 호	서울 중구 충무로4가 120-3, 인현동2가 192-31	1971-01-01	2018-07-12	
신성상가 725호	서울 중구 인현동2가 192-30	1970-01-01	2018-07-12	
신성상가 810호	서울 중구 인현동2가 192-30	1970-01-01	2018-09-17	
진양상가 1008 호	서울 중구 충무로4가 120-3, 인현동2가 192-31	1971-01-01	2018-10-15	
신성상가 1005 호	서울 중구 인현동2가 192-30	1970-01-01	2018-10-15	
신림동 학사대	서울시 관악구 신림동 102- 219,221	2001-12-24	2018-12-20	기업시설 일반자금대출 담보 1,800 백만원 부채 1,500 백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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	330	44	4	-					334	44	378	1		377
진양상가 1652호	459	59	3	-					462	59	521	1		520
신성상가 725호	181	21	3	1					184	22	206	-		206
신성상가 810호	182	21	3	1					185	22	207	-		207
진양상가 1008호	471	60	3	-					474	60	534	-		534
신성상가 1005호	209	25	3	-					212	25	237	-		237
신림동 학사대	2,755	1,551	25	14					2,780	1,565	4,345	-		4,345
합 계	4,587	1,781	44	16	-	-	-	-	4,631	1,797	6,428	2	-	6,426

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
진양상가 1008호	107.90	107.90	100.00%	0	0	0
신성상가 1005호	48.56	48.56	100.00%	0	0	0
신림동 학사대	1,517.77	1,517.77	100.00%	0	0	0
합계	1,925.89	1,925.89	-	-	-	-

* 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	2020-05-01	0%	1,009	1,009	0	-
창동 재건축사업	서울 도봉구 창문동 339-1	1,197	2022-05-01	0%	2,295	2,295	0	-
쌍문동 재건축사업	서울 도봉구 창동 746-35	513	2020-05-01	0%	1,114	1,114	0	-
천호동 재건축사업	서울 강동구 천호동 210-7,8	963	2023-05-01	0%	1,922	1,922	0	-
정릉동 재건축사업	서울 성북구 정릉동 266-488, 491	793	2023-05-01	0%	1,651	1,651	0	-
대치동 신축사업	서울 강남구 대치동 959-5	1,044	2019-11-30	9%	2,034	2,034	517	-
성산동 신축사업	서울 마포구 성산동 451	1,017	2020-06-01	0%	1,992	1,992	35	-
진양·신성 리모델링사업	서울 중구 충무로4가 120-3 외1	408	2019-10-30	0%	4,122	4,122	2,081	-
신림동 리모델링사업	서울 관악구 신림동 103-219 외1	1,482	2019-07-31	0%	6,262	6,262	4,345	-

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

*진양·신성 리모델링사업은 매입목표 10세대 중 매입완료된 6세대 기준

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

(1) 사업의 개요

사업명	안암동 재건축사업	창동 재건축사업	쌍문동 재건축사업	천호동 재건축사업	정릉동 재건축사업	대치동 신축사업	신림동 리모델링사업	진양·신성 리모델링사업	신림동 리모델링사업
소재지	성북구 안암동 160-28	도봉구 창동 746-35	도봉구 쌍문동 399-1	강동구 천호동 210-7, 210-8	성북구 정릉동 266-488, 266-491	강남구 대치동 959-5	마포구 성산동 451	마포구 성산동 451	마포구 성산동 451
전용면적 (㎡)						21.60~33.70	25.60~37.27	408	64.31~84.54
세대수	17세대	42세대	17세대	34세대	27세대	12세대 (20실)	12세대 (20실)	6세대	8세대
지역지구	제2종일반	준공업	제2종일반	제2종일반	제2종일반	제3종일반	제3종일반	일반상업	제3종일반
용도	원룸	고시원	원룸	다세대	다세대	다세대	다세대	아파트	연립
규모	지상4층	지상8층	지상4층	지상5층	지상4,5층	지상6층	지상6층	-	지상6층
대지면적 (㎡)	330	301	270	561	397	308	330	-	407
건축면적 (㎡)	193	169	160	304	210	154	161	-	225
연면적 (㎡)	467	1,197	514	963	794	1,044	1,017	-	1,482
건폐율 (%)	59	56	59	54	53	50	49	-	55
용적률 (%)	142	398	190	172	200	269	262	-	292

(2) 사업의 일정

① 재건축

· 서울주택도시공사 보유 매입임대주택으로 사업대상지 거주자 퇴거 후 사업추진

② 신축형

· 건축허가 접수('18.8.31. 대치, 성산) / 건축허가완료('18.9.28.대치, '18.10.02. 성산) / 착공식('18.12.6. 대치),
· 성산동 착공은 부지 매립배관 문제 해결 선행 필요
· 신축형(대치) : 착공('18.1.17.)/ 입주자모집(9월)/ 준공 및 입주(11월)

③ 매입형(진양·신성)

· 내부공사착수 및 입주자모집공고(5월) / 공사완료 및 입주(7월)

④ 매입형(신림동)

· 건축허가 접수('19.2.18.) / 착공(6월) / 입주자모집(8월) / 준공 및 입주(10월)

(3) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	5,220	
	타인자본	14,870	민간대출 및 기금융자
	지원금	400	지방보조금
	임대수입	1,911	보증금 및 임대료 수입
자금 조달 합계		22,401	
투자비용	부동산매입	4,733	토지비, 토지임차료, 부동산(토지)매입비
	건설관련비용	14,654	직간접 공사비, 부동산(건물)매입비 등
	리츠운영	631	자산관리, 자산보관, 일반사무수탁, 회계/세무 등
	임대관리	820	임대관리위탁수수료, 수선비, 보유세 등
	금융비용	1,563	차입이자
투자비용 합계		22,401	

주1) 시공자가 다수인 경우, 시공대표자 기입

주2) 감리자가 다수인 경우, 감리대표자 기입

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

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		1	100.00%	
총 수 익		1	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			
진양상가 1008호			
신성상가 1005호			
신림동 학사대			
임대료 수익 계			

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
진양상가 912호			
진양상가 1652호			
신성상가 725호			
신성상가 810호			
진양상가 1008호			
신성상가 1005호			
신림동 학사대			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	1	100.00%	-
기타수익 계	1	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기	제 2 기 1 분 기	제 1 기 3 분 기
당해회사수익률(A)	(6.07)	(3.27)	(0.17)	(0.37)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(6.07)	(3.27)	(0.17)	(0.37)

※ 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 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	진양상가 912호	진양상가 1652호	신성상가 725호
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	10,000,000	1,428,571	1,428,571	1,428,571
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	3,500,000	500,000	500,000	500,000
일반사무 위탁수수료	3,500,000	500,000	500,000	500,000
기타지급수수료	19,358,140	2,765,449	2,765,449	2,765,449
유형자산 감가상각비	734,172	221,151	295,356	108,759
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	4,430,840	632,977	632,977	632,977
광고선전비				
보험료	293,316	41,902	41,902	41,902
임차료	17,036,370			
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비	498,700			
청소비				
수도광열비	1,297,418			
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	2,226,276	318,039	318,039	318,039
합 계	62,875,232	6,408,089	6,482,294	6,295,697

구 분	신성상가 810호	진양상가 1008호	신성상가 1005호	신림동 학사대
분양원가				
급여				
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	1,428,571	1,428,571	1,428,571	1,428,574
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	500,000	500,000	500,000	500,000
일반사무 위탁수수료	500,000	500,000	500,000	500,000
기타지급수수료	2,765,449	2,765,449	2,765,449	2,765,446
유형자산 감가상각비	108,906			
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	632,977	632,977	632,977	632,978
광고선전비				
보험료	41,902	41,902	41,902	41,904
임차료				17,036,370
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				498,700
청소비				
수도광열비				1,297,418
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	318,039	318,039	318,039	318,042
합 계	6,295,844	6,186,938	6,186,938	25,019,432

*신림학사대 비용 중 지급임차료 17,036,370원과 수도광열비 639,470원은 대치동신축사업관련 비용이 포함되어 표시되어 있음.

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
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	3,500,000
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	3,500,000
합 계		-	17,000,000

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

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	1,500		1,500	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	1,600	-	-	1,600	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

Ⅱ. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
우리은행 ^{주1)}	2018-12-03	1,600	1.50%	만기일시상환	1,600
우리은행 ^{주2)}	2019-01-18	1,500	3.17%	만기일시상환	1,500
합 계		3,100	-	-	3,100

주1) 주택도시보증공사의 기금융자 상품임.

주2) 기업시설 일반자금대출 상품임.

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
서울주택 도시공사	최대주주	보통주	1,000,000		0	1,000,000	유상증자로 인한 지분변동
			(99.40%)		(1.36%)	(98.04%)	
계			1,000,000	0	0	1,000,000	
지분율 계			(99.40%)	(0.00%)	(1.36%)	(98.04%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1					
2					
3					
합계					

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	25.00%	1,000,000	98.04%	
소액주주 - 법인	3	75.00%	20,000	1.96%	
합 계	4	100.00%	1,020,000	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월31일 (주)	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)		

주1) 2019. 3. 29. 제2기 정기주주총회에서 정관변경으로 매년 1월 1일부터 6월 30일까지 및 매년 7월 1일부터 12월 31일까지인 사업연도를 매년1월1일부터 12월31일로 변경함.
단, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 06월 30일에 종료함.

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 3 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 1 분기	제 2 (전)기 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 유동자산	957,651,748	59,253,720
1) 현금및현금성자산	1,321,432,636	435,097,756
2) 단기금융상품		
3) 매출채권		
4) 미청구공사		
5) 미수수익	113,299	32,715
6) 분양미수금		
7) 기타미수금	12,252,090	1,719,540
8) 선급금		
9) 선급비용	22,828,004	21,404,369
10) 부가세대급금		
11) 선급법인세	1,113,390	999,340
12) 단기대여금		
13) 유가증권		
14) 재고자산	0	0
용지		
미성공사		
완성주택		
미완성주택		
기타		
15) 유동파생상품자산		
16) 유동보통금		
17) 매각예정 비유동자산		
18) 기타유동자산 주1)	(400,087,671)	(400,000,000)
2. 비유동자산	7,083,283,179	6,496,146,294
1) 장기금융상품		
2) 장기매출채권		
3) 장기대여금		
4) 유가증권	0	0
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자		
종속기업투자		
기타		
5) 유형자산	7,083,283,179	6,496,146,294
토지	4,631,248,400	4,587,770,200
손상차손누계액(유형자산-토지)		
기타(유형자산-토지)		
건물	1,796,740,135	1,780,555,250
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,188,772)	(1,454,600)
손상차손누계액(유형자산-건물)		
기타(유형자산-건물)		
건설중인자산	657,483,416	129,275,444
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		8,040,934,927		6,555,400,014
II. 부채				
1. 유동부채		1,542,413,694		47,626,840
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	33,814,520		39,396,700	
7) 미지급비용	8,599,174		7,775,340	
8) 예수금			454,800	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금	1,500,000,000			
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동총당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		1,600,000,000		1,600,000,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	1,600,000,000		1,600,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금				
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동총당부채				
9) 기타비유동부채				

부 채 총 계		3,142,413,694		1,647,626,840
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		5,100,000,000		5,030,000,000
1) 보통주자본금	5,100,000,000		5,030,000,000	
2) 증류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(27,413,069)		(26,800,875)
1) 주식할인발행차금	(27,413,069)		(26,800,875)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(174,065,698)		(95,425,951)
자 본 총 계		4,898,521,233		4,907,773,174
부 채 및 자 본 총 계		8,040,934,927		6,555,400,014

주1) 기타유동자산은 국가보조금 수령액 400,000,000원과 이자발생액이며, 자산의 차감계정으로 표시됩니다.

V. 손익계산서

당기 제 3 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31
 전기 제 2 기 1 분기 시작일 2018.07.01 종료일 2018.09.30

회사명: 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	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	62,875,232	62,875,232	5,674,633	5,674,633
1) 분양권가				
2) 급여				
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	10,000,000	10,000,000	2,515,135	2,515,135
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	3,500,000	3,500,000	880,297	880,297
9) 일반사무위탁수수료	3,500,000	3,500,000	880,297	880,297
10) 기타지급수수료	19,358,140	19,358,140	360,320	360,320
11) 유형자산감가상각비	734,172	734,172	625,459	625,459
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	4,430,840	4,430,840	389,125	389,125
15) 광고선전비				
16) 보험료	293,316	293,316		
17) 임차료	17,036,370	17,036,370		
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	498,700	498,700		
22) 청소비				
23) 수도광열비	1,297,418	1,297,418		
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	2,226,276	2,226,276	24,000	24,000
III. 영업이익	(62,875,232)	(62,875,232)	(5,674,633)	(5,674,633)

IV. 영업외수익	734,682	734,682	3,724,943	3,724,943
1) 이자수익	734,682	734,682	3,724,943	3,724,943
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	16,499,197	16,499,197	1	1
1) 이자비용	15,427,788	15,427,788		
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	1,071,409	1,071,409	1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(78,639,747)	(78,639,747)	(1,949,691)	(1,949,691)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(78,639,747)	(78,639,747)	(1,949,691)	(1,949,691)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(78,639,747)	(78,639,747)	(1,949,691)	(1,949,691)
X I. 주당이익	(77.10)	(77.10)	(1.94)	(1.94)

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
2019-01-17	정시공시	주주총회의사록
2019-01-17	정시공시	이사회이사록
2019-01-17	정시공시	주주총회의사록
2019-01-18	수시공시	주총결의
2019-01-18	정시공시	주주총회의사록
2019-01-18	법정보고	법 제30조 단서 거래의 체결
2019-02-13	정시공시	이사회이사록
2019-02-13	정시공시	주주총회의사록
2019-02-18	수시공시	주총결의

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

- 대치동 사회주택 부지 토지임대차 계약 체결

- 1) 계약당사자: 서울주택도시공사
- 2) 계약일자: 2019년 1월 11일
- 3) 임대토지: 서울특별시 강남구 대치동 959-5번지

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 3(당) 기 분기 2019년 03월 31일 현재

제 2(전) 기 2018년 12월 31일 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%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%
도시융합협동조합	8,000	0.78%
합계	1,020,000	100.00%

1-4. 정관상 사업연도: 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하고, 회사의 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일 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 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.

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.

2-7 정부보조금

정부보조금은 보조금의 수취와 정부보조금에 부가된 조건의 준수에 대한 합리적인 확신이 있을 때 공정가치로 인식됩니다. 자산관련보조금은 자산의 장부금액을 계산할 때 차감하여 표시되며, 수익관련보조금은 이연하여 정부보조금의 교부 목적과 관련된 비용에서 차감하여 표시됩니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말	전기말	비 고
현금및현금성자산	보통예금	921,345	35,098	
대여금및수취채권	미수금	12,252	1,720	
	미수수익	113	33	
	선급비용	22,828	21,404	
합 계		956,538	58,255	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당분기초	4,587,770	1,779,101	129,275	6,496,146
당기 취득	43,478	16,184	528,208	587,870
감가상각	-	(734)	-	(734)
당분기말	4,631,248	1,794,551	657,483	7,083,282
취득원가	4,631,248	1,796,740	657,483	7,085,471
상각누계액	-	(2,189)	-	(2,189)

<전기>

(단위 : 천원)

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

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	당분기말		전기말		비고
		장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 중구 충무로4가 120-3	4.58	229,748	72,364	227,672	72,364	진양상가아파트912호
서울시 중구 인현동2가 192-31	2.08	104,340	32,864	103,397	32,864	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.46	184,579	52,419	181,521	52,419	신성상가아파트725호
서울 중구 인현동2가 192-30	3.40	184,632	51,510	181,574	51,510	신성상가아파트810호
서울 중구 충무로4가 120-3	5.38	317,662	85,004	315,576	85,004	진양상가아파트1652호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.44	144,070	38,552	143,124	38,552	
서울 중구 인현동2가 192-30	3.97	211,808	60,146	208,749	60,146	신성상가아파트1005호
서울 중구 충무로4가 120-3	6.14	326,460	97,012	324,371	97,012	진양상가아파트1008호
서울 중구 인현동2가 192-31	2.78	147,811	43,924	146,864	43,924	
서울 관악구 신림동 103-219외 1필지	407.00	2,780,138	1,424,500	2,754,922	1,424,500	신림동학사대
합계	441.23	4,631,248	1,958,295	4,587,770	1,958,295	

5. 금융부채

5-1. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	5,099	-	-	5,099
미지급금	37,315	-	-	37,315
장기차입금	-	1,600,000	-	1,600,000
단기차입금	1,500,000	-	-	1,500,000
합계	1,542,414	1,600,000	-	3,142,414

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	7,775	-	-	7,775
미지급금	39,397	-	-	39,397
장기차입금	-	1,600,000	-	1,600,000
합계	47,172	1,600,000	-	1,647,172

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

6. 정부보조금

회사는 서울특별시로부터 세운상가일대를 제4차 산업혁명의 혁신기지로 이끌어갈 청년 메이커의 유입과 안정적인 생활기반 마련을 위해 청년 사회주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당기중 400백만원을 수령하여 건물리모델링(400백만원)에 사용예정입니다. 동 정부보조금은 수령 시에 현금차감항목으로 계상하고 있으며, 관련 자산 취득시 취득자산의 차감항목으로 계상됩니다. 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당분기말 및 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	현금및현금성자산	합계
관련 정부보조금		
자산취득에 사용될 정부보조금 총액	400,088	400,088

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	현금및현금성자산	합계
관련 정부보조금		
자산취득에 사용될 정부보조금 총액	400,000	400,000

7. 단기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
우리은행	2019-01-18	2020-01-17	3.17%	1,500,000	-	
합 계				1,500,000	-	

8. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
주택도시기금	2018-12-03	2023-12-03	1.5%(주1)	1,600,000	1,600,000	
합 계				1,600,000	1,600,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

9. 우발부채 및 약정사항

9-1. 한도약정내역

당분기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
주택도시기금	1.5%(주1)	1,600,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

9-2. 지급보증내용

당분기말 현재 회사가 제공받은 지급보증 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보증처	지급보증액	비고
주택도시보증공사	472,300	장기차입금 지급보증
서울보증보험	400,000	국고보조금 반환지급보증
서울보증보험	85,400	임대보증금 지급보증

9-3. 담보제공 및 사용제한 자산내용

당분기말 및 전기말 현재 회사가 제공한 담보제공 내역은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	377,585	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	206,008			
	진양상가아파트1652호	520,364			
	신성상가아파트810호	205,717			
	신성상가아파트1005호	236,775			
	진양상가아파트1008호	534,182			
	신림동학사대	4,345,168	1,800,000	우리은행	단기차입금관련근저당권
합계	6,425,799	3,720,000			

<전기말>

(단위 : 천원)

계정과목	종류	장부금액	설정금액	설정권자	내용
유형자산	진양상가아파트912호	374,388	1,920,000	주택도시기금	기금융자담보
	신성상가아파트725호	202,698			
	진양상가아파트1652호	516,797			
	신성상가아파트810호	202,851			
	신성상가아파트1005호	233,356			
	진양상가아파트1008호	530,763			
	합계	2,060,853	1,920,000		

10. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	1,020,000	5,000	5,100,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	98.04%
(주)앤스페이스	6,000	0.59%
건축사사무소따뜻한동행(주)	6,000	0.59%
도시융합협동조합	8,000	0.78%
합계	1,020,000	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

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

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,000,000	99.40%
앤스페이스	6,000	0.60%
합계	1,006,000	100.00%

11. 수수료비용 및 주요 약정사항

11-1. 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.

11-2. 일반사무위탁계약

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

11-3. 자산보관계약

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

12. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기 및 전기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전기
세금과공과	4,431	389
감가상각비	734	625

14. 현금흐름에 관한 사항

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금의 유입과 유출이 없는 중요한 거래내역은 없습니다.