

# 투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

( 제 5 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

회 사 명 :	(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	(법인이사) 서울투자운용주식회사 (인)		
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) 차장
	(전화번호)	02-6958-2361	성명 이태훈 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 차장
	(전화번호)	02-6958-2361	성명 이태훈 (인)

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2018.08.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	333,572,038,757
자본금	248,971,985,000
부채	87,284,837,089
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>- 존립기한 : 별도 정함이 없음</p> <p>- 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음.</p>

## 2. 회사의 연혁

### 1) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(상호의 변경, 영업양수 또는 영업양도, 주요 자산취득일 등을 기재)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항(주요자산취득일 포함)

- 2018.08.28 발기인총회 개최
- 2018.08.28 회사설립(자본금 3억원)
- 2018.11.21 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2018.11.21 자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
- 2018.11.21 일반사무위탁계약 체결 [우리편드서비스(주)]
- 2018.12.26 국토교통부 영업인가
- 2018.12.29 유상증자(증자 후 자본금 1,313억)
- 2019.08.14 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 2,489억)
- 2019.08.14 현물출자에 따른 토지취득(서울시 도봉구 창동 1-28번지)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 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	심 태 용	78.08.17	회계법인더올 공인회계사	결격사 항 없음
감독이사	김 명 연	68.12.02	법무사김명연사무소 법무사	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

[ 2022.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	발기설립
기명식	종류주	26,200,000	5,000	5,000	유상증자
기명식	보통주	23,534,397	5,000	5,000	유상증자

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

- \* 2019년 8월 14일 현물출자에 따른 유상증자 및 토지 취득
- (1) 신주의 종류 및 수: 기명식 보통주식 [23,534,397]주
  - (2) 신주의 발행가액 : 금117,671,985,000원 (1주당 발행가액 금 [5,000]원)
  - (3) 신주의 납입기일 : 2019년 8월 13일 (화)
  - (4) “출자자”가 주주가 되는 시기: 현물출자 이행의무가 완료된 다음날
  - (5) 신주 인수방법 : 정관 제12조 제2항 규정에 따라 제3자 배정방식으로 서울주택도시공사에게 신주(기명식 보통주식) 23,534,397주를 배정함.

##### (4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

총발행주식수: 49,794,397주 / 의결권이 있는 주식수: 49,794,397주(100%)

## 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			
2018.08. 28	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.12. 29	증자	종류주	26,200,000	5,000	5,000	131,000,000,000	131,300,000,000	43666.67%
2019.08. 14	증자	보통주	23,534,397	5,000	5,000	117,671,985,000	248,971,985,000	89.62%

## 3) 자본금 변동예정 등

#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사) 자본시장공시 대상법인 주주 리 태 보 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	26,200,000			26,200,000	
							(52.62%)			(52.62%)	

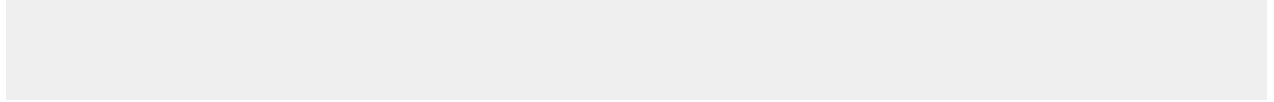
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한 민국	기관	해당사항 없음	보통주	23,534,397	47.26%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	26,200,000	52.62%	
주요주주	1	33.33%	23,534,397	47.26%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	60,000	0.12%	
합계	3	100.00%	49,794,397	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 지급되며, 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 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-670,724,144	-26,475,119	2,040,967,540	- 6,394,762
상법상 배당가능이익	-697,199,263	-26,475,119	2,034,572,778	- 6,394,762
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-697,199,263	-26,475,119	2,034,572,778	- 6,394,762
배당금	0	0	2,034,572,778	0
주당배당금	0	0	41	0
배당수익율	0.00%	0.00%	1.07%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	1.07%	0.00%

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

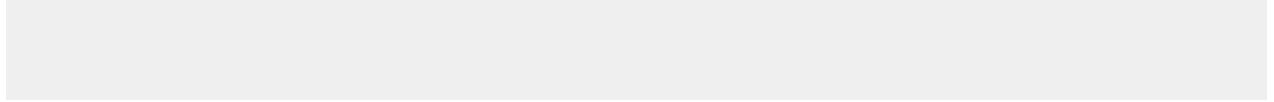
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

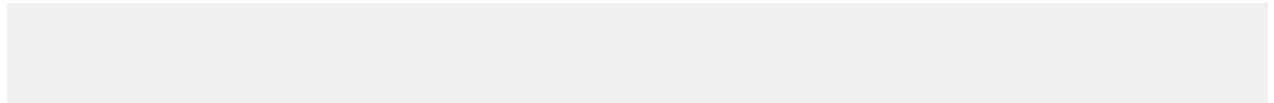
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	122,746	38.72	122,746	36.80	99.18
부동산개발사업	190,095	59.96	208,096	62.38	
부동산관련 유가증권					
현금	2,094	0.66	1,578	0.47	0.47
기타 자산	2,106	0.66	1,152	0.35	0.35
총계	317,040	100.00	333,572	100.00	100.00

※ 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

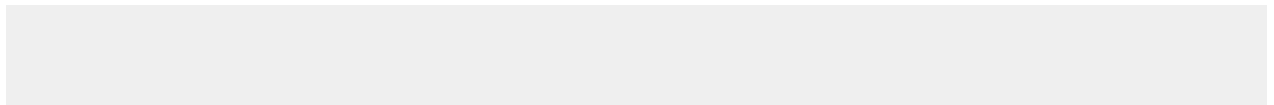


## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	토지 (창동창업 및 문화산업단 지 복합시설 건설사업)	서울시 도봉구 창동 1-28번지		2019.08.14	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

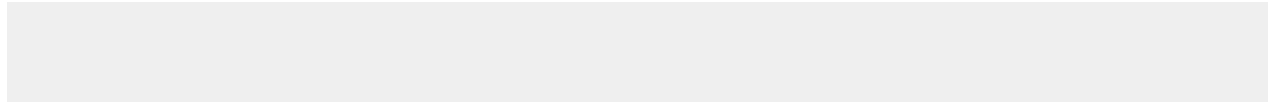
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	토지(창동 창업 및 문 화산업단지 복합시설 건설사업)	122,746								122,746

\*2020년 6월 토지취득세 감면 결정청구에 의한 환급액 발생으로 취득가액이 감소함.

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지 (창동창업 및 문화산업단지 복합시설 건설사업)	0.00	0.00		



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

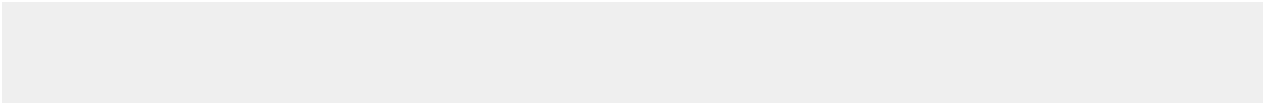




3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동금리	2,093	1,578	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	부가세대급금	1,002	1,002	
	선급법인세	8	8	
	기타	143	143	

※ 기타 항목에는 선급비용 74백만원, 장기선급비용 69백만원이 포함되어 작성됨.

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 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	전분기에치금	당분기에치금
기업자유예금	우리은행	변동금리	2,093	1,578

### 4. 기타 자산 변경내역

계정과목	전분기	당분기
부가세대금금	1,937 백만원	1,002 백만원
장기선급비용	87 백만원	69 백만원

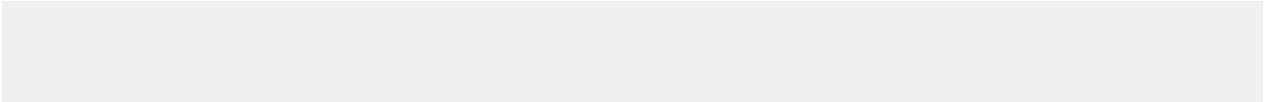
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I . 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	-		
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		-		

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

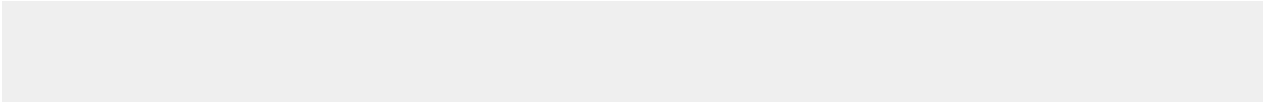


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	토지 (창동창업 및 문화산업 단지 복합시설 건설사 업)	0		



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

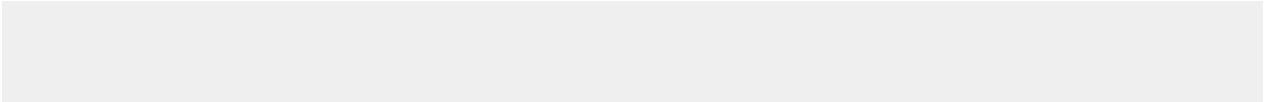
부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 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)

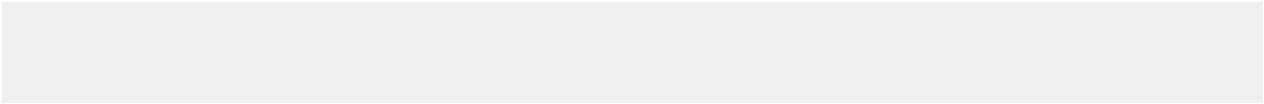
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
기업자유예금	우리은행	변동금리	282,317		





4. 기타 자산 수익

구 분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

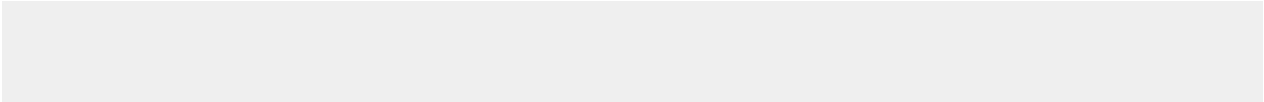


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	357,734,388	96.16%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		14,268,609	3.84%	
총비용		372,002,997	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



# IV. 상세내역

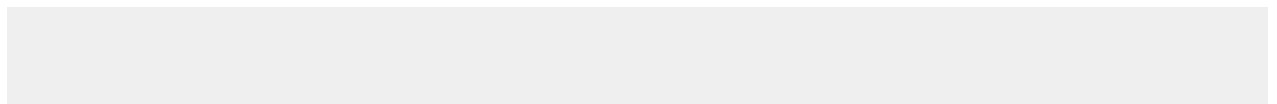
## 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	토지 (창동창업 및 문화 산업단지 복합시설 건설사업)	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가 증권1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	125,000,000	125,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	5,000,000	5,000,000			
일반사무 위탁수수료	10,000,000				
기타지급수수료	13,750,000	9,500,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	217,334,388	217,334,388			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	18,600				

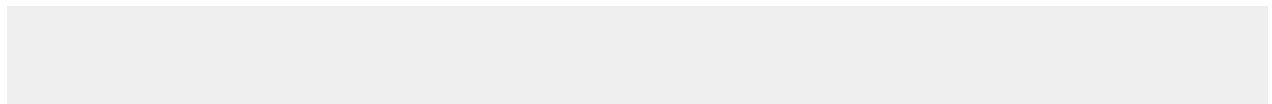
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		

자산관리수수료 (AMC수수료)		
부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		10,000,000
기타지급수수료		4,250,000
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		18,600



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 보수: 연간 금 오억 원 (500,000,000원) (VAT별도) 단, 최초분기: 1차 유상증자일로부터 분기 말 최종분기: 분기시작일로부터 청산종결 등기일 (최초 분기와 최종분기는 해당분기 일수기준 일할계산) 2) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	125,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	1) 개발기간 보수 1차 유상증자 주금납입일부터 건물사용승인 일까지 연간 금 사천만원 (40,000,000원) (VAT별도) 2) 운용기간 보수 개발기간의 익일부터 본계약 종료일까지 연간 금 팔천만원 (80,000,000원) (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 7일 영업일 이 내	10,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	1) 개발기간 보수 1차 유상증자 주금납입일부터 건물사용승인 일까지 연간 금 이천만원 (20,000,000원) (VAT별도) 2) 운용기간 보수 개발기간의 익일부터 본계약 종료일까지 연간 금 사천만원 (40,000,000원) (VAT별도) 3) 지급시기: 매분기말 종료 후 7일 영업일 이 내	5,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				140,000,000



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 3분기	제 5기 2분기	제 5기 1분기	제 4 기 4분기
당해회사수익률	-0.36	-0.25	-0.24	-0.27

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

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

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

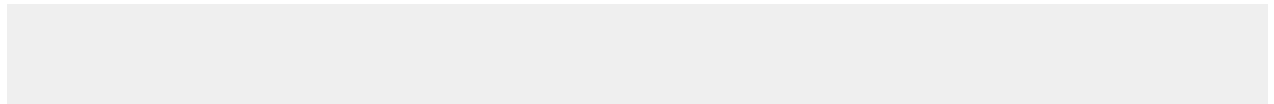
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사식은 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

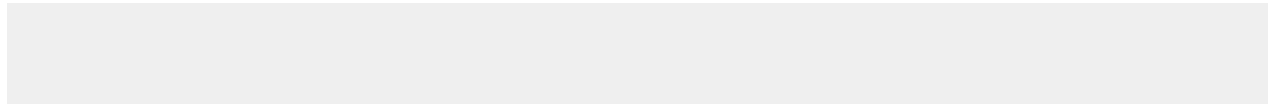
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
창동 창업 및 문화산업단지 조성사업	서울시 도봉구 창동 1-28번지	143,551.00 00	2023-04- 20	82.21%	655,476	655,476	330,841	토지 122,746 반영

※ 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)

#### (1)사업의 개요

- 대지위치 : 서울특별시 도봉구 창동 1-9 일원 환승주차장(10,746㎡)
- 건축개요 : 연면적(143,533㎡), 건축규모(지하 7층 ~ 지상 49층)
- 용도 : 업무시설(오피스, 오피스텔), 판매시설, 근린생활시설, 운동시설, 문화 및 집회시설, 자동차관련시설(공영주차장)

#### (2)사업의 일정

- '19.08. 서울주택도시공사 토지 현물출자 완료
- '19.09. 건축허가 완료
- '19.11. 건축착공
- '23.04. 건축준공(41개월)

#### (3)공사시공 등 외부용역에 관한사항

- 시공 : 디엘이앤씨 컨소시엄(디엘이앤씨, 태영건설, 한신공영)
- 감리 : 건축사사무소건원엔지니어링

#### (4)기타사항

- 공사예산, 공정률, 안전, 품질 확보 등을 위한 현장관리 진행
- 시설별 설계변경 필요항목을 조기 확정하여 불필요한 수정공사 최소화
- 기반시설 진행 상황을 수시 점검하여 당 사업장 영향 최소화
- 임대시설 공급조건 수립 및 운영시스템 구축 등 임대운영 사전준비

### 2) 부동산개발사업명(2)

### 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 5 기 3 분기 기준일 2022.09.30 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 3 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		2,661,826,063		22,768,506,227
1) 현금및현금성자산	1,577,587,476		554,792,840	
2) 단기금융상품			20,000,000,000	
5) 미수수익	187,652		3,049,786	
9) 선급비용	74,230,000			
10) 부가세대급금	1,002,065,695		2,062,949,481	
11) 선급법인세	7,755,240		147,714,120	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		330,910,212,694		260,385,921,441
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	330,841,880,424		260,385,921,441	
토지	122,745,526,884		122,745,526,884	
건설중인자산	208,096,353,540		137,640,394,557	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	68,332,270			
자 산 총 계		333,572,038,757		283,154,427,668
1. 유동부채		284,837,089		186,459,454
7) 미지급비용	284,837,089		186,459,454	
2. 비유동부채		87,000,000,000		36,000,000,000
3) 장기차입금	87,000,000,000		36,000,000,000	
부 채 총 계		87,284,837,089		36,186,459,454
1. 자본금		248,971,985,000		248,971,985,000
1) 보통주자본금	117,971,985,000		117,971,985,000	
2) 종류주자본금	131,000,000,000		131,000,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-1,306,817,523		-1,306,817,523
1) 주식할인발행차금	-1,306,817,523		-1,306,817,523	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,377,965,809		-697,199,263
자 본 총 계		246,287,201,668		246,967,968,214
부 채 및 자 본 총 계		333,572,038,757		283,154,427,668

## II. 손익계산서

당기 제 5기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30  
 전기 제 4기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30

회사명: (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	372,002,988	681,692,798	413,229,545	758,656,320
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	125,000,000	375,000,000	125,000,000	375,000,000
8) 자산보관수수료	5,000,000	15,000,000	5,000,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	10,000,000	30,000,000	10,000,000	30,000,000
10) 기타지급수수료	13,750,000	28,772,727	41,750,000	90,201,480
14) 세금과공과	217,334,388	229,761,251	230,524,545	244,303,600
29) 기타영업비용	18,600	458,820	55,000	551,240
III. 영업이익	-372,002,988	-681,692,798	-413,229,545	-758,656,320
IV. 영업외수익	0	926,279	48,369,795	252,187,618
1) 이자수익	0	926,279	48,369,795	252,187,618
V. 영업외비용	9	27	0	10
10) 기타영업외비용	9	27		10
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-372,002,997	-680,766,546	-364,859,750	-506,468,712
VIII. 당기순이익(손실)	-372,002,997	-680,766,546	-364,859,750	-506,468,712
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-372,002,997	-680,766,546	-364,859,750	-506,468,712

### 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 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

□ 주식 11. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

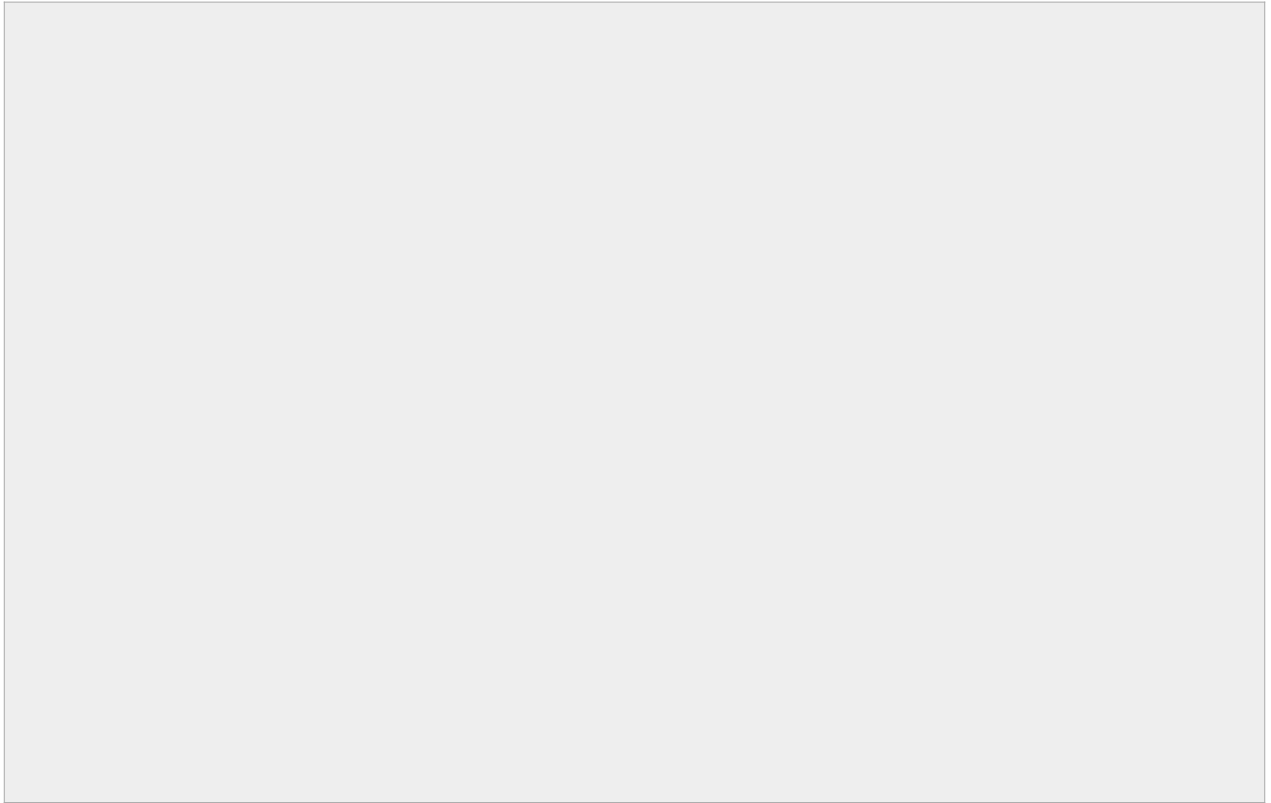
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## 주식

제 5 기 3분기 2022년 09월 30일 현재

제 4 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

### 1. 회사의 개요

주식회사서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산 투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2018년 8월 28일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

1-1. 본사 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 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 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

### 1-3. 주요주주현황

주주명	보통주		우선주	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.0%	26,200,000	100.00%

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

### 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 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 동

중시장이자율을 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 자금에 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. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당분기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	1,577,587	554,793	
단기금융상품	정기예금	-	20,000,000	
합 계		1,577,587	20,554,793	

### 4. 유형자산

#### 4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
당기초	122,745,527	137,640,395	260,385,922
당분기 취득	-	70,455,959	70,455,959
감가상각	-	-	-
당분기말	122,745,527	208,096,354	330,841,881
취득원가	122,745,527	208,096,354	330,841,881
상각누계액	-	-	-

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건설중인자산	합계
전기초	122,745,527	61,465,439	184,210,966
전기 취득	-	76,174,956	76,174,956
감가상각	-	-	-
전기말	122,745,527	137,640,395	260,385,922
취득원가	122,745,527	137,640,395	260,385,922
상각누계액	-	-	-

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

<당분기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
도봉구 창동 1-28	10,746.3	122,745,527	110,149,575
합계		122,745,527	110,149,575

<전기말>

(단위 : 천원)

소재지	면적(㎡)	장부가액	공시지가
도봉구 창동 1-28	10,746.3	122,745,527	100,262,979
합계		122,745,527	100,262,979



## 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
선순위대출	동양생명보험(주)	2022-04-28	2024-08-31	2.95%	13,000,000	-
후순위대출	대한민국 (주택도시시기금)	2021-12-24	2034-12-24	2.20%	74,000,000	36,000,000
합계					87,000,000	36,000,000

한편 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
선순위(주1)	동양생명보험(주)(주2)	2.95%	84,120,000	
후순위	대한민국 (주택도시시기금)	2.20%(주3)	196,000,000	
합계			280,120,000	

(주1) 선순위대출은 중도상환이 가능한 한도대출입니다. 회사는 선순위대주에 대한 채무가 완전히 소멸되기 전에는 후순위대출의 차입원금을 상환할 수 없습니다.

(주2) 상기 동양생명보험(주) 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결 하였습니다.

(주3) 대한민국(주택도시시기금) 차입금의 이자율은 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율에 따라 변경될 수 있습니다.

## 6. 금융부채

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	284,837	-	-	284,837
장기차입금	-	13,000,000	74,000,000	87,000,000
합 계	284,837	13,000,000	74,000,000	87,284,837

### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	186,459	-	-	186,459
장기차입금	-	-	36,000,000	36,000,000
합 계	186,459	-	36,000,000	36,186,459

## 7. 자본금

7-1. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
80,000,000	49,794,397	5,000	248,971,985

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
80,000,000	49,794,397	5,000	248,971,985

7-2. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%	60,000	0.12%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%	23,534,397	47.26%
대한민국 (주택도시보증공사의 운영관리자 인 국토교통부장관의 위탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.00%	26,200,000	100.00%	26,200,000	52.62%
합계	23,594,397	100.00%	26,200,000	100.00%	49,794,397	100.00%

### <전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	0.25%	-	0.00%	60,000	0.12%
서울주택도시공사	23,534,397	99.75%	-	0.00%	23,534,397	47.26%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자 인 국토교통부장관의 수탁대 리인, 주택도시보증공사)	-	0.00%	26,200,000	100.00%	26,200,000	52.62%
합계	23,594,397	100.00%	26,200,000	100.00%	49,794,397	100.00%

7-3. 당분기말 및 전기말 현재 자본조정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

구분	당분기말				전기말			
	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정	보통주 주식수	우선주 주식수	증가 자본금	자본조정
설립자본금	60,000	-	300,000	2,459	60,000	-	300,000	2,459
유상증자	-	26,200,000	131,000,000	639,230	-	26,200,000	131,000,000	639,230
현물출자	23,534,397	-	117,671,985	665,129	23,534,397	-	117,671,985	665,129
합계	23,594,397	26,200,000	248,971,985	1,306,818	23,594,397	26,200,000	248,971,985	1,306,818

### 8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 중 회사의 포괄손익은 분기순손익과 동일합니다.

## 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, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

### 9-2. 일반사무위탁계약

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

### 9-3. 자산보관계약

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

## 10. 금융비용 자본화

당분기 및 전분기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
장기차입금 이자비용	893,885	-
금융수수료	31,726	-
운용수익	(46,571)	-
자본화한 금융비용	879,040	-
손익계산서 금융비용	-	-

(주1) 회사의 차입금은 2021년도 12월에 발생하였으므로, 전분기 중 회사가 자본화한 금융비용은 없습니다.

한편, 회사가 당분기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	208,096,354	207,217,314	879,040
이자비용	-	893,885	(893,885)
금융수수료	-	31,726	(31,726)
이자수익	(926)	(47,497)	46,571
분기순손익	(680,767)	(1,559,807)	879,040

## 11. 특수관계자와의 주요거래

11-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기	전분기
(주)서울투자운용	자산관리수수료	375,000	375,000
서울주택도시공사	건설중인자산	-	271,239
대한민국 (주택도시기금)	이자비용(건설중인자산)	729,978	-
합 계		1,104,978	646,239

11-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	내용	당분기말	전기말
(주)서울투자운용	미지급비용	137,500	137,500
대한민국 (주택도시기금)	미지급비용	115,967	-
합 계		253,467	137,500

## 12. 보험가입내역

본건 사업과 관련하여 당분기말 현재 회사의 보험가입내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류	보험내용	부보금액	보험계약기간	부보처
인허가	건축공사 안전관리예치금 보증	1,039,675	2019.11.18~2024.02.20	SG서울보증