투 자 보 고 서

2021.07.01 부터 2021.09.30 까지

(제 6 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.11.15

회 사 명 :	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사				
대 표 이 사 :	한경선				(인)
본점소재지 :	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)				
	(전화번호)	02-6958-2385			
	(홈페이지)	http://seoulreits.co.kr			
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	대리	
	(전화번호)	02-6958-2385	성명	김지원	(인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	대리	
	(전화번호)	02-6958-2385	성명	김지원	(인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

Ⅰ. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.09.30 (단위: 원)
총자산	1,015,360,880,422
자본금	147,237,290,000
부채	1,044,419,492,843
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 - 존속기간 : 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 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

- 2016.10.14 발기인총회 개최
- 2016.10.14 회사설립(자본금 3억원)
- 2016.11.09 자산관리위탁계약 [서울투자운용㈜]
- 2016.11.09 자산보관위탁계약 [㈜우리은행]
- 2016.11.09 일반사무위탁계약 [우리펀드서비스㈜]
- 2016.12.12 국토교통부 영업인가
- 2016.12.19 장기전세주택매매계약 [서울주택도시공사]
- 2016.12.23 유상증자(증자 후 자본금 90억)
- 2016.12.24 유상증자(증자 후 자본금 332억)
- 2016.12.29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]
- 2017.06.27 유상증자(증자 후 자본금 599억)
- 2017.12.15 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서[서울주택도시공사]
- 2018.01.31 유상증자(증자 후 자본금 866억)
- 2018.11.16 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서2 부속특약[서울주택도시공사]
- 2019.01.31 유상증자(증자 후 자본금 1,134억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 1,190억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 부동산 매입
- 2020.01.22 유상증자(증자 후 자본금 1,336억)
- 2021.01.27 유상증자(증자 후 자본금 1,472억)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
서울투자운용 주식회사	110111-6106234	2016.06.29. 설립 2016.06.29. 국토교통부 인가	해당사항 없음

※ 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
대표이사	한경선	1980.01.25	대화감정평가법인 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	김기천	1977.01.12	법무법인 이산 변호사	해당사항 없음
기타비상무이사	김성배	1978.06.09	진일회계법인 Partner	해당사항 없음
감사	양현승	1971.06.30	신한회계법인 이사	해당사항 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

[2021.09.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	29,447,458	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

- 현물 출자자 : 서울특별시
- 현물 출자자산: 5,597,290,000원(보통주 1,119,458주)
  1) 서울특별시 성북구 소재 동일하이빌뉴시티 11세대 3,294,230,000원
  2) 서울특별시 강서구 소재 강서한강자이 8세대 2,303,060,000원

(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			
2016.10.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2016.12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	8,700,000,000	9,000,000,000	2900.00%
2016.12.24.	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	24,280,000,000	33,280,000,000	269.78%
2014.06.274	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	59,988,000,000	80.25%
2018.01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	86,696,000,000	44.52%
2019.01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	113,404,000,000	30.81%
2019.03.29	증자	보통주	1,119,458	5,000	5,000	5,597,290,000	119,001,290,000	4.94%
2020.01.22	증자	보통주	2,913,600	5,000	5,000	14,568,000,000	133,569,290,000	12.24%
2021.01.27	증자	보통주	2,733,600	5,000	5,000	13,668,000,000	147,237,290,000	10.23%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.09.30 현재】

성명	관계	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서울특별시	최대주주	내국인	대한민국	기관	제1호	보통주	25,399,458			25,399,458	
							(86.25%)			(86.25%)	

※ 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

【 2021.09.30 현재】

순위	성명	내/외국인	국적	기관/개인	청약예외주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	4,048,000	13.75%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	25,399,458	86.25%	
주요주주	1	50.00%	4,048,000	13.75%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	29,447,458	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

- 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 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 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.
- 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 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 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 사업연도 : 회사의 사업연도는 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 회사의 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 3기 이후부터 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원] (단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-36,428,316,639	-36,190,822,990	-35,988,260,712	-18,519,436,251
상법상 배당가능이익	-147,104,158,239	-110,675,841,600	-74,485,018,610	-38,496,757,898
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-147,104,158,239	-110,675,841,600	-74,485,018,610	-38,496,757,898
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

Ⅰ. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율
		자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산		985,049	97.05	981,557	96.67	96.67
	부동산개발사업					
부동산관련 유가증권						
현금		25,836	2.55	29,545	2.91	2.91
기타 자산		4,106	0.40	4,259	0.42	0.42
총계		1,014,991	100.00	1,015,361	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	강일지구 10단지	서울시 강동구 강일동 695	2009.03.19	2016.12.28	근저당권 20,234백만원
2	강일지구2단지	서울시 강동구 강일동 668	2009.02.23	2016.12.28	근저당권 18,511백만원
3	강일지구9단지	서울시 강동구 강일동 699	2009.03.19	2016.12.28	근저당권 38,806백만원
4	고덕리엔파크 1단지	서울시 강동구 강일동 707	2010.12.15	2016.12.28	근저당권 66,46백만원
5	고덕리엔파크 2단지	서울시 강동구 강일동 717	2010.12.15	2016.12.28	근저당권 87,15백만원
6	고덕리엔파크 3단지	서울시 강동구 상일동 490	2010.12.30	2016.12.28	근저당권 53,286백만원
7	마곡지구 14단지	서울시 강서구 마곡동 750	2014.04.29	2016.12.28	근저당권 5,718백만원
8	마곡지구 2단지	서울시 강서구 마곡동 735	2014.05.21	2016.12.28	근저당권 5,883백만원
9	상계장암지구 3단지	서울시 노원구 상계동 1312	2009.10.31	2016.12.28	근저당권 4,260백만원
10	상암월드컵파크 10단지	서울시 마포구 상암동 1736	2010.06.24	2016.12.28	근저당권 25,732백만원
11	상암월드컵파크 11단지	서울시 마포구 상암동 1741	2010.05.27	2016.12.28	근저당권 18,184백만원
12	상암월드컵파크 12단지	서울시 마포구 상암동 1743	2010.09.30	2016.12.28	근저당권 458백만원
13	상암월드컵파크 9단지	서울시 마포구 상암동 1752	2010.09.28	2016.12.28	근저당권 32,180백만원
14	강남데시앙파크	서울시 강남구 세곡동 525	2011.10.14	2016.12.28	근저당권 32,070백만원
15	송파파크데일 1단지	서울시 송파구 마천동 582	2011.01.11	2016.12.28	근저당권 10,744백만원
16	송파파크데일	서울시 송파구 마	2011.01.11	2016.12.28	근저당권

	2단지	천동 607			5,610백만원
17	신내3지구 1단지	서울시 중랑구 신내동 816	2014.05.24	2016.12.28	근저당권 5,090백만원
18	신내3지구 2단지	서울시 중랑구 신내동 817	2013.11.14	2016.12.28	근저당권 20,513백만원
19	신내데시앙	서울시 중랑구 신내동 317	2009.12.10	2016.12.28	근저당권 17,073백만원
20	신정이펜하우스1단지	서울시 양천구 신정동 1321	2011.07.09	2016.12.28	근저당권 6,771백만원
21	신정이펜하우스2단지	서울시 양천구 신정동 1322	2011.03.25	2016.12.28	근저당권 15,279백만원
22	신정이펜하우스3단지	서울시 양천구 신정동 1316	2011.05.31	2016.12.28	근저당권 4,139백만원
23	신정이펜하우스4단지	서울시 양천구 신정동 1317	2011.05.31	2016.12.28	근저당권 5,845백만원
24	왕십리 주상복합	서울시 성동구 하왕십리동 286-2외 1필지	2009.11.20	2016.12.28	근저당권 5,874백만원
25	천왕2지구2단지	서울시 구로구 천왕동 281	2014.01.04	2016.12.28	근저당권 14,189백만원
26	천왕이펜하우스2단지	서울시 구로구 오류동 가353	2011.05.10	2016.12.28	근저당권 8,735백만원
27	천왕이펜하우스3단지	서울시 구로구 천왕동 가278	2011.09.25	2016.12.28	근저당권 38,133백만원
28	천왕이펜하우스5단지	서울시 구로구 천왕동 가277	2011.06.25	2016.12.28	근저당권 2,4981백만원
29	성북동일하이빌뉴시티	서울시 성북구 종암로 167	2011.11.30	2019.03.29	
30	강서한강자이	서울시 강서구 가양동 1500	2013.09.25	2019.03.29	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가상각 누계액	손상차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	강일지구 10단지	31,869	14,459					2,329		43,999
2	강일지구 2단지	30,193	12,189					1,963		40,419
3	강일지구 9단지	63,128	25,722					4,144		84,706
4	고덕리엔파크1단지	9,645	5,571					898		14,318
5	고덕리엔파크2단지	12,973	6,982					1,125		18,830
6	고덕리엔파크3단지	79,838	42,164					6,793		115,209
7	마곡지구 14단지	6,929	6,162					993		12,098
8	마곡지구 2단지	6,847	6,623					1,067		12,403
9	상계장암지구3단지	5,294	4,461					719		9,036
10	상암월드컵파크 10단지	36,992	21,922					3,532		55,382
11	상암월드컵파크 11단지	25,006	16,629					2,679		38,956
12	상암월드컵파크 12단지	701	348					56		993
13	상암월드컵파크 9단지	45,114	28,565					4,602		69,077
14	강남데시앙파크	38,832	35,050					5,647		68,235
15	송파파크데일1단지	16,007	8,593					1,384		23,216
16	송파파크데일2단지	8,352	4,492					724		12,120
17	신내3지구 1단지	5,454	6,199					999		10,654
18	신내3지구 2단지	23,154	23,812					3,836		43,130
19	신내데시앙	22,461	16,629					2,679		36,411
20	신정이펜하우스1단지	9,877	5,626					906		14,597
21	신정이펜하우스2단지	24,977	10,005					1,612		33,370
22	신정이펜하우스3단지	5,396	4,080					657		8,819
23	신정이펜하우스4단지	8,165	5,218					841		12,542
24	왕십리 주상복합	6,985	6,464					1,041		12,408
25	천왕2지구 2단지	16,302	16,185					2,608		29,879
26	천왕이펜하우스2단지	11,015	8,983					1,447		18,551
27	천왕이펜하우스3단지	43,296	44,012					7,091		80,217
28	천왕이펜하	29,637	27,555					4,439		52,753

	우스5단지									
29	성북동일하이빌뉴시티	2,636	2,636					227		5,045
30	강서한강자이	2,600	1,733					149		4,184

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	강일지구 10단지	15,351.22	15,209.08	99.07%	107
2	강일지구2단지	14,524.99	14,097.78	97.06%	99
3	강일지구9단지	29,844.79	29,276.32	98.10%	206
4	고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,312.30	97.22%	35
5	고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,279.04	89.36%	42
6	고덕리엔파크3단지	43,152.61	42,400.82	98.26%	282
7	마곡지구 14단지	3,755.04	3,755.04	100.00%	24
8	마곡지구 2단지	3,698.16	3,698.16	100.00%	24
9	상계장암지구3단지	4,479.60	4,180.96	93.33%	28
10	상암월드컵파크 10단지	16,299.36	15,997.52	98.15%	106
11	상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,956.18	100.00%	78
12	상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	2
13	상암월드컵파크 9단지	20,353.95	19,741.80	96.99%	129
14	강남데시앙파크	17,900.19	17,754.66	99.19%	122
15	송파파크데일1단지	7,956.90	7,809.55	98.15%	53
16	송파파크데일2단지	4,209.24	4,209.24	100.00%	28
17	신내3지구 1단지	5,415.38	5,272.87	97.37%	37
18	신내3지구 2단지	21,470.32	21,154.58	98.53%	134
19	신내데시앙	15,202.44	14,920.91	98.15%	106
20	신정이펜하우스1단지	6,105.48	5,960.11	97.62%	41
21	신정이펜하우스2단지	14,004.87	13,854.28	98.92%	92
22	신정이펜하우스3단지	3,767.28	3,610.31	95.83%	23
23	신정이펜하우스4단지	5,361.84	5,361.84	100.00%	36
24	왕십리 주상복합	5,045.83	4,500.33	89.19%	33

25	천왕2지구2단지	12,294.93	12,161.29	98.91%	91
26	천왕이펜하우스2단지	6,991.81	6,849.12	97.96%	48
27	천왕이펜하우스3단지	35,098.00	34,335.00	97.83%	225
28	천왕이펜하우스5단지	21,837.84	21,694.17	99.34%	151
29	성북동일하이빌뉴시티	1,718.48	1,718.48	100.00%	11
30	강서한강자이	1,049.93	1,049.93	100.00%	8

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	10,792	14,470	
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0	
정기예금	하나은행	0.75~0.95	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	0.77~0.95	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	0.77~0.95	5,000	5,000	

※2부.Ⅰ.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부.Ⅰ 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.
※우리은행 기업자유예금에는 114,745원(백만원 미만 0원 표기) 예치중임.

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수금	762	762	
	선급비용	570	570	
	기타	2,926	2,926	

※기타자산의 기타는 선급금 2,209백만원, 선급법인세 17백만원, 기타보증금 700백만원이 포함됨.

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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	우리은행	변동금리	10,792	14,470
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0

※2부. Ⅱ.3.상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. Ⅰ. 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 전분기 1,071백만원, 당분기 762백만원
선급비용: 전분기 1,046백만원, 당분기 570백만원
기타(선급금) : 전분기 1,273백만원, 당분기 2,209백만원
기타(선급법인세) : 전분기 16백만원, 당분기 17백만원

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	37,364,265	90.19%	
기타자산	기타자산관련수 익	-		
기타		4,061,901	9.81%	
총 수 익		41,426,166	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	강일지구 10단지			
2	강일지구2단지			
3	강일지구9단지			
4	고덕리엔파크1단지			
5	고덕리엔파크2단지			
6	고덕리엔파크3단지			
7	마곡지구 14단지			
8	마곡지구 2단지			
9	상계장암지구3단지			
10	상암월드컵파크 10단지			
11	상암월드컵파크 11단지			
12	상암월드컵파크 12단지			
13	상암월드컵파크 9단지			
14	강남데시앙파크			
15	송파파크데일1단지			
16	송파파크데일2단지			
17	신내3지구 1단지			
18	신내3지구 2단지			
19	신내데시앙			
20	신정이펜하우스1단지			
21	신정이펜하우스2단지			
22	신정이펜하우스3단지			
23	신정이펜하우스4단지			
24	왕십리 주상복합			

25	천왕2지구2단지			
26	천왕이펜하우스2단지			
27	천왕이펜하우스3단지			
28	천왕이펜하우스5단지			
29	성북동일하이빌뉴시티			
30	강서한강자이			

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	전분기예치금 발생수익	당분기예치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	5,164,444	7,498,610	
기업자유예금	우리은행	변동금리	28	29	
정기예금	하나은행	0.75~0.95	9,589,038	9,901,368	
정기예금	하나은행	0.77~0.95	20,439,888	19,964,258	
정기예금	하나은행	0.77~0.95	0	0	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,492,251,355	29.35%	
	기타비용	4,732,585,262	39.77%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		3,674,307,928	30.88%	
총비용		11,899,144,545	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

Ⅳ. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서울리츠제3호	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	110,000,000	110,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	88,103,013	88,103,013			
자산보관수수료	11,000,000	11,000,000			
일반사무 위탁수수료	16,500,000				
기타지급수수료	38,422,301	38,422,301			
유형자산 감가상각비	3,492,251,355	3,492,251,355			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	3,583,315,900	3,583,315,900			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	900,844,048	900,844,048			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		16,500,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	금 이억원(₩200,000,000) 부가가치세 별도 영업인가 시점 이후로, 최초로 대상자산의 소유권이전등기가 등기접수일 기준으로 경료되는 날로부터 1개월 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매년 금 사억원(₩400,000,000) 부가가치세 별도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 금 일억원을 분기종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	110,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	매년 금 육천만원(₩60,000,000) 부가가치세 별도 연간 금액을 4등분한 금액을 매 분기말(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 종료 후 7영업일 이내 지급	16,500,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매년 금 사천만원(₩40,000,000) 부가가치세 별도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 분기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 일천만원을 지급	11,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	매월 장기전세 세대당 금 일만원(₩10,000) 부가가치세 별도 위탁관리기간이 1개월 미만인 경우 일할계산 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 각 월 20일전에 청구, 해당 말일 이전까지 지급	80,850,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				218,350,000

※ 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사는 장기전세주택 임대업을 영위하는 면세법인으로, 부가가치세 매입세액불공제분이 각 비용에 안분되어 손익계산서에 반영되어 있으므로, 위탁비용과 다를 수 있음.

Ⅴ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 3분기	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5 기 4분기
당해회사수익률	-26.02	-22.19	-21.75	-28.85

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
1사분기수익률={1+(당분기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4 -1
2사분기수익률={1+(당반기순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^2 -1
3사분기수익률={1+(1분기부터 3분기까지의 순이익/[(연기초납입자본금+분기말납입자본금)/2])}^4/3 -1
4사분기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+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
자료가 없습니다.								

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함

2. 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 6 기 3 분기 기준일 2021.09.30 현재
전기 제 5 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 6 (당)기 3 분기		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		27,980,405,424		24,801,121,753
1) 현금및현금성자산	9,347,135,806		7,242,622,132	
2) 단기금융상품	15,000,000,000		15,000,000,000	
5) 미수수익	74,244,679		73,431,827	
7) 기타미수금	762,392,088		672,179,293	
8) 선급금	2,209,576,902			
9) 선급비용	570,372,269		1,754,466,531	
11) 선급법인세	16,683,680		58,421,970	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		987,380,474,998		995,863,438,084
1) 장기금융상품	5,123,376,350		3,829,691,371	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	981,556,992,648		992,033,746,713	
토지	629,676,001,103		629,676,001,103	
건물	419,070,162,796		419,070,162,796	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-67,189,171,251		-56,712,417,186	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	700,106,000			
자 산 총 계		1,015,360,880,422		1,020,664,559,837
1. 유동부채		578,408,196		5,981,379,126
6) 미지급금	473,779,394		5,729,577,813	
7) 미지급비용	103,782,491		251,801,313	
8) 예수금	846,311			
2. 비유동부채		1,043,841,084,647		1,028,931,479,116
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
5) 비유동보증금	644,366,080,415		631,475,679,863	
9) 기타비유동부채	21,425,004,232		19,405,799,253	
부 채 총 계		1,044,419,492,843		1,034,912,858,242
1. 자본금		147,237,290,000		133,569,290,000
1) 보통주자본금	147,237,290,000		133,569,290,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-783,436,489		-713,430,166
1) 주식할인발행차금	-783,436,489		-713,430,166	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-175,512,465,932		-147,104,158,239
자 본 총 계		-29,058,612,421		-14,248,298,405

부 채 및 자 본 총 계		1,015,360,880,422		1,020,664,559,837

Ⅱ. 손익계산서

당기 제 6 기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30
전기 제 5 기 3 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.09.30

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
Ⅰ. 영업수익	0	0	0	0
Ⅱ. 영업비용	8,241,336,617	17,259,906,319	7,754,067,057	16,813,211,275
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	2,700,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	330,000,000	110,000,000	330,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	88,103,013	264,505,457	88,715,794	267,486,518
8) 자산보관수수료	11,000,000	33,000,000	10,000,000	33,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	49,500,000	16,500,000	49,500,000
10) 기타지급수수료	38,422,301	133,853,752	26,769,760	105,270,218
11) 유형자산감가상각비	3,492,251,355	10,476,754,065	3,492,251,355	10,476,754,065
14) 세금과공과	3,583,315,900	3,583,383,400	2,966,696,420	2,966,846,900
21) 수선유지비	900,844,048	2,386,209,645	1,042,233,728	2,581,653,574
Ⅲ. 영업이익	-8,241,336,617	-17,259,906,319	-7,754,067,057	-16,813,211,275
Ⅳ. 영업외수익	41,426,166	115,380,468	61,526,674	311,203,659
1) 이자수익	37,364,265	109,149,105	56,225,851	271,879,779
10) 기타영업외수익	4,061,901	6,231,363	5,300,823	39,323,880
Ⅴ. 영업외비용	3,657,807,928	11,263,781,842	3,727,722,544	11,074,721,649
1) 이자비용	3,657,807,928	11,263,781,842	3,727,722,544	11,074,721,631
10) 기타영업외비용	0	0	0	18
Ⅵ. 법인세비용차감전순이익(손실)	-11,857,718,379	-28,408,307,693	-11,420,262,927	-27,576,729,265
Ⅷ. 당기순이익(손실)	-11,857,718,379	-28,408,307,693	-11,420,262,927	-27,576,729,265
Ⅸ. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
Ⅹ. 총포괄이익(손실)	-11,857,718,379	-28,408,307,693	-11,420,262,927	-27,576,729,265

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 :적정

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

□ 서울리츠제3호(자) 35호 [보고일: 2021.07.09]
부투법 제41조 규정에 해당하는 소송관련 보고
사 건 : 성남지원 2021가합691 양수금 및 건물명도
원 고 : 주식회사 한국투자저축은행
피 고 : 1. 주소현
2. 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
3. 주식회사 우리은행
진행상황 : 민사소송 접수(소장 제출)

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

Ⅰ. 거래현황

□주석 10. 특수관계자와의 주요거래 참고.

※ 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

주석

제 6(당) 기 3분기 2021년 09월 30일 현재

제 5(전) 기 2020년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되어 2016년 12월 15일에 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다.

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

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

1-3. 주요주주현황

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,048,000	13.75%
서울특별시	25,399,458	86.25%
합계	29,447,458	100.00%

1-4. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료(최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 2차 사업연도는 최초사업연도 말의 익일부터 12월 31일 종료)

1-5. 사업개요 : 서울주택도시공사가 소유한 장기전세주택 2,431호를 매입하고 서울시로 부터 19세대를 출자받아 20년간 임대・운영후 매각

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 표시하고있습니다.

구분	추정내용연수
건물	30 년

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 발생되는 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 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 채권・채무의 현재가치 평가

당사는 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권・채무로서 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우 당해 채권・채무로 인하여 미래에 수취하거나 지급할 총금액을 적정한 이자율로 할인한 현재가치로 평가하고 있으며, 채권・채무의 명목가액과 현재가치의 차액인 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각 또는 환입하고 이를 이자비용 또는 이자수익으로 인식하고 있습니다.

2-7 임대자산특별수선충당부채

당사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 공공주택특별법 제50조의4, 공공주택특별법시행령 제57조에 근거하여 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

2-8. 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

가. 당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	9,347,136	9,347,136	7,242,622	7,242,622
대여금및수취채권	단기금융상품	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
	미수금	762,392	762,392	672,179	672,179
	미수수익	74,245	74,245	73,432	73,432
	장기금융상품(주)	5,123,376	5,123,376	3,829,691	3,829,691
	기타보증금	700,106	700,106	-	-
합 계		31,007,255	31,007,255	26,817,924	26,817,924

(주) 장기금융상품은 특별수선충당금 관련 계좌 금액임.

나. 당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	473,779	473,779	5,729,578	5,729,578
	미지급비용	103,782	103,782	251,801	251,801
	장기차입금	378,050,000	378,050,000	378,050,000	378,050,000
	임대보증금	644,366,080	644,366,080	631,475,680	631,475,680
금융부채 합계		1,022,993,641	1,022,993,641	1,015,507,059	1,015,507,059

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	629,676,001	362,357,746	992,033,747
당분기 취득	-	-	-
감가상각	-	(10,476,754)	(10,476,754)
당분기말	629,676,001	351,880,992	981,556,993
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(67,189,171)	(67,189,171)

상기 토지・건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	629,676,001	376,326,751	1,006,002,752
전기 취득	-	-	-
감가상각	-	(13,969,005)	(13,969,005)
전기말	629,676,001	362,357,746	992,033,747
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(56,712,417)	(56,712,417)

상기 토지・건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	당분기말		전기말	
			장부가액	공시지가	장부가액	공시지가
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	31,868,691	61,672,795	31,868,691	53,015,688
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	30,192,506	60,470,129	30,192,506	49,996,544
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	63,127,909	133,823,655	63,127,909	113,896,629
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	9,645,491	19,368,576	9,645,491	16,605,705
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	12,972,594	26,860,853	12,972,594	24,372,555
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	79,837,743	171,257,752	79,837,743	151,459,167
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,786.80	6,929,275	8,941,147	6,929,275	8,221,066
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	6,846,947	7,851,629	6,846,947	7,153,099
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,293,730	8,945,046	5,293,730	8,195,352
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	36,992,447	56,644,272	36,992,447	50,443,020
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	25,005,799	35,646,762	25,005,799	32,111,245
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	700,525	1,305,539	700,525	1,127,605
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	45,113,783	74,475,925	45,113,783	64,394,930
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	38,832,686	47,897,000	38,832,686	42,009,051
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,007,031	25,609,017	16,007,031	22,517,771
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	8,352,458	13,755,647	8,352,458	12,094,337
서울시 중랑구 신내동 816	38	2,927.52	5,453,566	9,520,295	5,453,566	9,043,109
서울시 중랑구 신내동 817	136	12,520.16	23,154,426	41,153,766	23,154,426	39,037,859
서울시 중랑구 신내동 317	108	8,867.36	22,461,276	33,625,023	22,461,276	30,485,978
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	9,877,473	17,285,499	9,877,473	15,716,536
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	24,976,740	51,825,769	24,976,740	47,120,571
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,395,811	8,473,805	5,395,811	7,704,196
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	8,165,042	13,589,945	8,165,042	12,562,700
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	6,985,475	10,494,155	6,985,475	10,005,840
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	16,302,176	25,386,894	16,302,176	23,758,301
서울시 구로구 오류동 가353	49	3,994.48	11,015,229	11,356,306	11,015,229	11,356,307
서울시 구로구 천왕동 278	230	17,714.60	43,296,142	62,426,250	43,296,142	58,865,616
서울시 구로구 천왕동 277	152	11,372.64	29,637,107	40,486,598	29,637,107	36,733,627
서울시 성북구 하월곡동 230	11	188.88	2,635,685	1,334,437	2,635,685	1,206,943
서울시 강서구 가양동 1500	8	356.73	2,600,238	2,148,591	2,600,238	1,895,312
합계	2,450	205,941.77	629,676,001	1,083,633,077	629,676,001	963,106,659

4-3. 담보제공현황

당분기말 및 전기말 현재 당사의 주택도시보증공사의 지급보증과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	근저당설정금액	근저당권자
서울시 강동구 강일동 695 외 27개 지구 부동산	453,660,000	주택도시보증공사

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
한화생명보험㈜	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	228,050,000	228,050,000
한화손해보험㈜	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	100,000,000	100,000,000
흥국화재해상보험㈜	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	50,000,000	50,000,000
합 계				378,050,000	378,050,000

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화생명보험㈜	3.34%	228,050,000	
한화손해보험㈜	3.34%	100,000,000	
흥국화재해상보험㈜	3.34%	50,000,000	
합 계		378,050,000	

(주) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 임대주택매입자금보증을 체결하였습니다.

6. 금융부채

6-1. 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
미지급금	473,779	-	-	473,779
미지급비용	103,782	-	-	103,782
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	644,366,080	-	644,366,080
합 계	577,561	644,366,080	378,050,000	1,022,993,641

(주1) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.
(주2) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	5,729,578	-	-	5,729,578
미지급비용	251,801	-	-	251,801
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	631,475,680	-	631,475,680
합 계	5,981,379	631,475,680	378,050,000	1,015,507,059

(주1) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.
(주2) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

6-2. 금융부채의 현재가치 평가

회사는 서울주택도시공사가 소유한 장기전세주택 2,431호를 장기후불 조건으로 매입하였으며 장기미지급금에 대하여 현재가치에 의한 평가를 실시하였는바, 그 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	장기후불 조건 미지급금
대금지급기간	2016.12.18~2021.01.31
명목가액	200,126,154
현재가치	197,426,820
할인이자율	3.34%
현재가치할인차금	(2,699,334)

(주)할인율은 유형자산취득시의 가중평균차입이자율을 적용하였습니다.

당분기말 및 전기말 현재 장기미지급금 및 유동성 분류내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기말	전기말
명목가액	-	5,000,000
현재가치할인차금	-	(3,890)
소 계	-	4,996,110
유동성대체	-	-
유동성현재가치할인차금	-	-
장기미지급금	-	-

7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	29,447,458	5,000	147,237,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,048,000	13.75%
서울특별시	25,399,458	86.25%
합계	29,447,458	100.00%

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	26,713,858	5,000	133,569,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	3,742,400	14.01%
서울특별시	22,971,458	85.99%
합계	26,713,858	100.00%

8. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 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, 자산관리위탁계약서상 기본 자산관리위탁수수료를 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.

9-4. 장기차입금 관련 보증

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

가. 보증기관 : 주택도시보증공사
나. 보증원금 : 378,050,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액
다. 보증기간 : 대출실행일부터 2031년 12월 27일
라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 차기 보증료 지급일까지 0.5%를 적용하여 일할계산한 금액

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전기
서울주택도시공사	부동산위탁관리비	242,550	323,400
	이자비용	405,231	246,375
합 계		647,781	569,775

10-2. 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
서울주택도시공사	선급금	2,209,577	-
서울주택도시공사	미지급금	73,500	5,000,000