

투 자 보 고 서

2022.07.01 부터 2022.09.30 까지

(제 6 기 3분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2022.11.14

회 사 명 :	주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	김두철 (인)		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2366	
	(홈페이지)	http://www.seoulreits.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2366	성명 최승연 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 과장
	(전화번호)	02-6958-2366	성명 최승연 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.12.22
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.09.30 (단위: 원)
총자산	68,729,403,251
자본금	13,820,000,000
부채	56,140,892,069
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속 기간 : 정관에 따로 정하지 않음. (영속회사) 해산 사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 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)

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2017.12.22. 발기인총회 개최
2017.12.22. 회사 설립
2018.06.12. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.06.12. 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.06.12. 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.07.05. 국토교통부 영업인가
2018.08.06 부동산매매계약체결
2018.12.27. 일반사무위탁변경계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.12.27. 자산관리위탁변경계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.12.27. 자산보관위탁변경계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.12.28. 1차 유상증자
2019.11.18. 주주간협약서 체결
2019.11.20. 2차 유상증자
2022.08.29. 부동산취득(서울특별시 관악구 조원로 25, 힐스테이트 관악 뉴포레)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

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	해당없음

※ 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	김두철	1964.02.25	아이브이에셋(주) 대표이사	해당없 음
기타비상무 이사	백재욱	1968.08.14	비오케이창업투자(주) 대표이사	해당없 음
기타비상무 이사	김명연	1968.12.02	김명연 법무사사무소 법무사	해당없 음
감사	박현수	1975.11.20	대주회계법인 공인회계사	해당없 음

※ 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	설립
기명식	보통주	829,200	5,000	5,000	유상증자
기명식	예이종 종류주	1,874,800	5,000	5,000	유상증자

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

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

의결권이 있는 주식수 : 2,764,000 주

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			
2017.12. 22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2018.12. 29	증자	보통주	829,200	5,000	5,000	4,146,000,000	4,446,000,000	1382.00%
2019.11. 20	증자	종류주	1,874,800	5,000	5,000	9,374,000,000	13,820,000,000	210.84%

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	
(주)뉴스 테이허 브제2호 위탁관 리부동 산투자 회사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	에이중 종류주	1,874,800			1,874,800	
							(67.83%)			(67.83%)	

※ 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	829,200	30.00%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,874,800	67.83%	
주요주주	1	33.33%	829,200	30.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	33.33%	60,000	2.17%	
합계	3	100.00%	2,764,000	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

정관 제52조

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

②회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 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 결정하여야 한다.

정관 제53조

①배당금은 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 결정한다.

②회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-329,822,705	-279,014,441	-6,578,201	-321,850
상법상 배당가능이익	0	0	0	0
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0	0	
주당배당금	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

1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	39,192	98.60	55,666	80.99	80.99
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	159	0.40	12,637	18.39	18.39
기타 자산	399	1.00	427	0.62	0.62
총계	39,749	100.00	68,729	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

※임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율

(조정 전) 총자산 68,729백만원, 부동산 55,666백만원, 부동산비율 80.99%

(총자산 차감액) = 10,082백만원

MIN[{① 임대보증금(10,082백만원)-차입금상환액(0백만원)=10,082백만원}, ② 현금(12,631백만원)]

(조정 후) 총자산 58,647백만원, 부동산 55,666백만원, 부동산비율 94.92%

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	힐스테이트관 악뉴포레	서울특별시 관악구 조원로 25	2022.08.29	-	-장기차입금 : 26,988백만 원 -임대보증금 : 10,082백만 원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

부동산 준공 시 부동산사용에 관한 권리는 갖고 있으나 소유권 이전은 되지 않아 취득일자 미기재

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	힐스테이트 관악뉴포레	30,551	25,199					84		55,666



3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	힐스테이트관악뉴포레	16,921.90	4,979.81	29.43%	41



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
보통예금	우리은행	변동금리	158	10,131	
정기예금	우리은행	변동금리	0	2,500	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	392	392	
	기타보증금	34	34	
	당기법인세자산	0	0	

※ 기타자산-당기법인세자산은 백만원미만(69,220원)으로 0원으로 기입함.

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	힐스테이트 관악뉴포레	서울특별시 관악 구 조원로 25	2022.08.2 9	54,760	989	

※ 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
보통예금	우리은행	변동금리	158	10,131
정기예금	우리은행	변동금리	0	2,500

4. 기타 자산 변경내역

당기법인세자산 : 69,220 원 (당분기) / 24,390 원 (전분기)
선급비용 : 392,347,779 원 (당분기) / 398,775,391 원 (전분기)
기타보증금 : 34,138,000원 (당분기) / 0원 (전분기)

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	3,882,550	39.26%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,005,583	60.74%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		1	0.00%	
총 수 익		9,888,134	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	힐스테이트관악뉴포레	3,882,550	100.00%	



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)

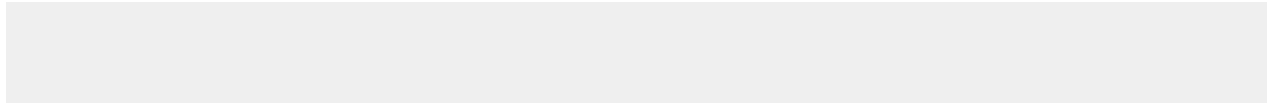
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	53,435	564,385	
정기예금	우리은행	변동금리	0	5,441,198	



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	83,996,238	21.56%	
	기타비용	229,597,046	58.94%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		75,941,404	19.50%	
총비용		389,534,688	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	힐스테이트관악뉴 포레	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	12,419,350	12,419,350			
자산보관수수료	5,869,400	5,869,400			
일반사무 위탁수수료	7,217,400				7,217,400
기타지급수수료	129,672,381	129,672,381			
유형자산 감가상각비	83,996,238	83,996,238			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	20,460,575	20,460,575			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	75,340	75,340			



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		* 영업인가 시점부터 청산시까지 * 보수는 230,000,000원(VAT별도) * 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일(허브리 츠의 출자 시점)로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일 로부터 청산종결 등기일까지로하며, 최초 분 기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정 산하기로 한다.	57,500,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<개발기간> * 보수는 5,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 "위탁자"의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <개발기간> * 보수는 연간 24,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축(또는 매입)하는 공동주택의 사용승인일까지 <운용기간> * 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지 * 보수는 연간 38,000,000원(VAT 별도)	7,217,400
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	<건설(매입)기간> * 4,000,000원(VAT 별도) * 건설(매입)기간은 1차 유상증자 주금이 납입 된 날부터 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <임대운용기간> * 보수는 연간 20,000,000원(VAT 별도) * 임대운용기간은 위탁자 또는 2차 유상증자 주금이 납입 된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축 (또는 매입) 하는 공동주택의 사용승인일까지 <운용기간> *보수는 연간 30,000,000원(VAT 별도) *운용기간이란 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지	5,869,400
시설 및 임대 관리회사	위탁보수	(주)케이디리빙	<임차인모집수수료> * 146,000,000원(VAT 별도) <주택임대관리수수료_임대개시전> * 2,500,000원(VAT 별도) * 2022.05.02~2022.10.31 매분기 종료 후 1개 월 이내 지급 <주택임대관리수수료_임대개시후> * 2,800,000원(VAT 별도) * 2022.11.01~2030.10.31 매분기 종료 후 1개 월 이내 지급	12,419,350
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				83,006,150

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 6기 3분기	제 6기 2분기	제 6기 1분기	제 5 기 4분기
당해회사수익률	-5.22	-2.38	-2.39	-2.39

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

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

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

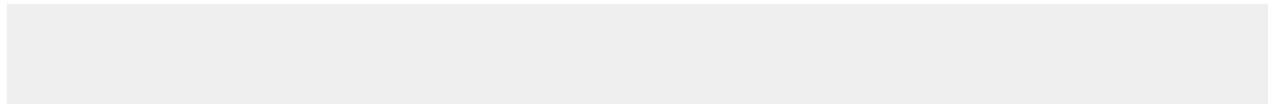
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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 2022.09.30 현재
 전기 제 5 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기 3 분기		제 5 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		13,029,545,860		808,796,465
1) 현금및현금성자산	10,131,410,715		479,807,681	
2) 단기금융상품	2,500,000,000			
5) 미수수익	5,718,146		19,880	
9) 선급비용	392,347,779		328,912,014	
11) 선급법인세	69,220		56,890	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		55,699,857,391		33,372,969,745
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	55,665,719,391		33,372,969,745	
토지	30,550,844,164			
건물	25,198,871,465			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-83,996,238			
건설중인자산			33,372,969,745	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	34,138,000			
자 산 총 계		68,729,403,251		34,181,766,210
1. 유동부채		19,071,092,069		95,988,397
4) 기타선수금	2,536,200,000			
6) 미지급금	16,428,118,950			
7) 미지급비용	106,771,869		95,988,397	
8) 예수금	1,250			
2. 비유동부채		37,069,800,000		20,952,300,000
3) 장기차입금	26,987,800,000		20,952,300,000	
5) 비유동보증금	10,082,000,000			
부 채 총 계		56,140,892,069		21,048,288,397
1. 자본금		13,820,000,000		13,820,000,000
1) 보통주자본금	4,446,000,000		4,446,000,000	
2) 종류주자본금	9,374,000,000		9,374,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-70,784,990		-70,784,990
1) 주식할인발행차금	-70,784,990		-70,784,990	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-1,160,703,828		-615,737,197
자 본 총 계		12,588,511,182		13,133,477,813
부 채 및 자 본 총 계		68,729,403,251		34,181,766,210

II. 손익계산서

당기 제 6기 3 분기 시작일 2022.01.01 종료일 2022.09.30
 전기 제 5기 3 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.09.30

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 6 (당)기		제 5 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	3,882,550	3,882,550	0	0
2) 임대료수익	3,882,550	3,882,550		
II. 영업비용	320,810,684	486,280,484	82,153,380	247,789,810
2) 급여	3,600,000	10,800,000	3,600,000	10,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	172,500,000	57,500,000	172,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	12,419,350	12,419,350		
8) 자산보관수수료	5,869,400	15,869,400	5,000,000	15,000,000
9) 일반사무위탁수수료	7,217,400	19,217,400	6,000,000	18,000,000
10) 기타지급수수료	129,672,381	135,877,381	3,000,000	9,316,240
11) 유형자산감가상각비	83,996,238	83,996,238		
14) 세금과공과	20,460,575	35,475,575	6,865,000	21,881,000
29) 기타영업비용	75,340	125,140	188,380	292,570
III. 영업이익	-316,928,134	-482,397,934	-82,153,380	-247,789,810
IV. 영업외수익	6,005,584	6,155,307	118,599	296,114
1) 이자수익	6,005,583	6,155,306	118,599	296,114
10) 기타영업외수익	1	1		
V. 영업외비용	68,724,004	68,724,004	0	0
1) 이자비용	68,724,004	68,724,004		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-379,646,554	-544,966,631	-82,034,781	-247,493,696
VIII. 당기순이익(손실)	-379,646,554	-544,966,631	-82,034,781	-247,493,696
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-379,646,554	-544,966,631	-82,034,781	-247,493,696
X I. 주당이익	-137	-197	-30	-90

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

1. 중요한 소송진행사항

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석 10. 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

1. 제재현황



주석

제 6(당) 기 3분기 2022년 09월 30일 현재

제 5(전) 기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 22일에 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, 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 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-4. 사업개요

구분	내역
사업명	강남아파트 주택재건축 공공지원민간임대주택사업
대지위치	서울시 관악구 신림동 1644번지 일대
대지면적	24,035.70㎡
연 면 적	146,501.4816㎡
건축종류	공동주택 및 부대복리시설
건축규모 및 세대수	지하3 ~ 지상35층 / 총1,143세대 (조합 802세대, 소형주택 126세대, 기업형139세대, 보류지76세대)

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호 위탁관리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호 위탁관리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

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 제작용가 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.

구분	내용연수
건물	50년

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 공정

가치의 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. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년이상의 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 적용배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	10,131,411	10,131,411	479,808	479,808
대여금및수취채권	미수수익	5,718	5,718	20	20
	단기금융상품	2,500,000	2,500,000	-	-
합계		12,637,129	12,637,129	479,828	479,828

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급비용	106,772	106,772	95,988	95,988
	미지급금	16,428,119	16,428,119	-	-
	장기차입금	26,987,800	26,987,800	20,952,300	20,952,300
	임대보증금	10,082,000	10,082,000	-	-
합계		53,604,691	53,604,691	21,048,288	21,048,288

4. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	106,772	-	-	106,772
미지급금	16,428,119	-	-	16,428,119
임대보증금	-	10,082,000	-	10,082,000
장기차입금	-	-	26,987,800	26,987,800
합 계	16,534,891	10,082,000	26,987,800	53,604,691

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급비용	95,988	-	-	95,988
장기차입금	-	-	20,952,300	20,952,300
합 계	95,988	-	20,952,300	21,048,288

5. 유형자산

5-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당분기초	-	-	33,372,970	33,372,970
당분기취득	9,002,609	7,425,510	5,948,626	22,376,745
당분기대체	21,548,235	17,773,361	(39,321,596)	-
당분기감소	-	-	-	-
당분기상각	-	(83,996)	-	(83,996)
당분기말	30,550,844	25,114,875	-	55,665,719
취득원가	30,550,844	25,198,871	-	55,749,715
감가상각누계액	-	(83,996)	-	(83,996)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	건설중인자산	합계
전기초	16,571,056	16,571,056
전기취득	16,801,914	16,801,914
전기감소	-	-
전기말	33,372,970	33,372,970
취득원가	33,372,970	33,372,970

5-2. 토지 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

위치	면적	장부가액	공시지가	
			당분기말	전기말
서울특별시 관악구 신림동 1644번지	2,743.8㎡	30,550,844	19,343,790	-

6. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2020-08-20	2032-08-19	3.10%	17,600,000	13,300,000	
대한민국 (주택도시보증공사)	2020-08-20	2028-08-21	2.00%(주1)	523,200	426,000	
	2020-08-20	2028-08-21	2.30%(주1)	8,864,600	7,226,300	
합계				26,987,800	20,952,300	

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

7. 포괄손익계산서

당분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용과 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

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

8-3. 자산보관계약

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

8-4. 한도약정내역

당분기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
한화손해보험(주)	3.10%	19,700,000	17,600,000	
대한민국 (주택도시기금)	2.00%(주1)	600,000	523,200	
	2.30%(주1)	10,160,000	8,864,600	
합계		30,460,000	26,987,800	

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

8-5. 제공받은 보증내역

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

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증금액	보증기간
주택도시보증공사	서울 관악구 신림동 1644번지	17,600,000	2020-08-20 ~ 2032-08-19
		9,387,800	2020-08-20 ~ 2028-08-20

9. 금융비용 자본화

당분기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당분기	전기
장기차입금 이자비용	513,957	351,122
금융수수료	31,526	22,673
합계	545,483	373,795
자본화한 금융비용	472,587	373,795
손익계산서 금융비용	72,896	-

한편, 회사가 당분기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	55,749,716	55,277,129	472,587
이자비용	68,724	513,957	(445,233)
금융수수료	4,172	31,526	(27,354)
당기순이익	(544,967)	(1,017,554)	472,587

<전기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	33,372,970	32,999,175	373,795
이자비용	-	351,122	(351,122)
금융수수료	-	22,673	(22,673)
당기순이익	(329,823)	(703,618)	373,795

10. 특수관계자와의 주요거래

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

.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당분기	전기
서울투자운용	자산관리수수료	172,500	230,000

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

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당분기말	전기말
서울투자운용	미지급비용	63,250	63,250

11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전기
임원급여	10,800	14,400
세금과공과	35,476	28,761
감가상각비	83,996	-
합계	130,272	43,161

12. 현금흐름에 관한 사항

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

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전기
건설중인자산 계정재분류	39,321,597	-
토지취득관련미지급금	9,002,609	-
건물취득관련미지급금	7,425,510	-