

투 자 보 고 서


2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 4 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.17

회 사 명 :	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	한정수			
본점소재지 :	경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)			
	(전화번호)	02-6958-2362		
	(홈페이지)	http://www.seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6958-2361	성명	이태훈 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	과장
	(전화번호)	02-6958-2361	성명	이태훈 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사	
2) 설립일	2018.03.26	
3) 소재지	경기도 수원시 권선구 권중로 46(권선동)	
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31	(단위: 원)
총자산	191,210,015,334	
자본금	51,900,000,000	
부채	140,393,146,938	
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)	
6) 사무수탁회사	신한아이타스	
7) 자산보관회사	NH투자증권	
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>	

2. 회사의 연혁

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

2018.03.26 : 발기인총회 개최
2018.03.26 : 회사설립(자본금 : 3억원)
2018.10.18 : 자산관리위탁계약체결(서울투자운용)
2018.10.18 : 자산보관위탁계약체결(엔에이치투자증권)
2018.10.18 : 사무관리위탁계약체결(신한아이타스)
2018.10.18 : 영업인가 신청
2019.01.15 : 국토교통부 영업인가
2019.02.09 : 1차 유상증자(보통주 10,000,000,000원, 우선주 41,600,000,000원)
2019.12.19 : 국토교통부 영업인가 변경(사업유형 변경)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
교보증권	110111-0018089	-	결격사유 없음
베스트에스피씨	110111-4259762	-	결격사유 없음
서울투자운용(주)	110111-6106234	-	결격사유 없음
우양태	1970.03.14	법무법인 선우	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한정수	1975.01.22	교보증권	결격사유 없음
기타비상무이사	윤성국	1984.05.28	교보증권	결격사유 없음
기타비상무이사	정도영	1985.04.28	교보증권	결격사유 없음
감사	김수현	1972.05.30	도원회계법인	결격사유 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

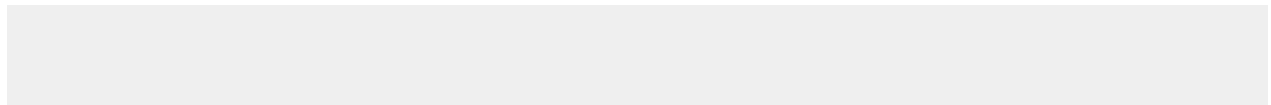
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

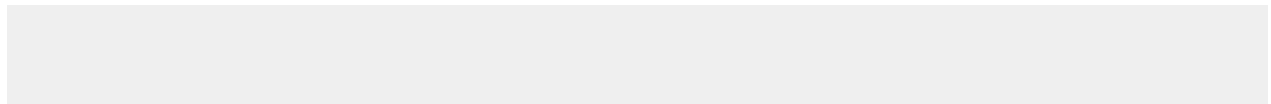
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명	보통주	1,030,000	10,000	10,000	
기명	우선주	4,160,000	10,000	10,000	



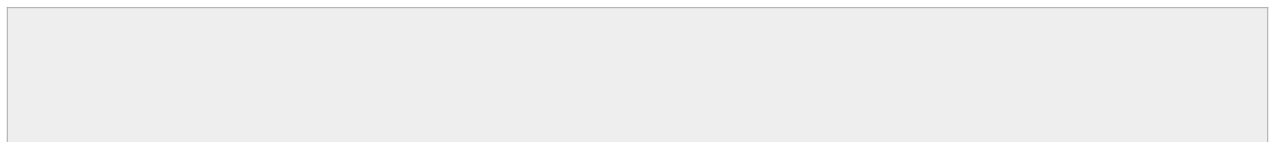
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

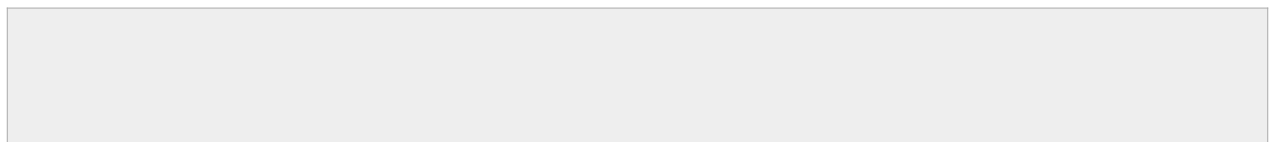
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황



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



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			
2018.03. 26	설립자본	보통주	30,000	10,000	10,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019.02. 09	증자	보통주	1,000,000	10,000	10,000	10,000,000,000	10,300,000,000	3333.33%
2019.02. 09	증자	우선주	4,160,000	10,000	10,000	41,600,000,000	51,900,000,000	403.88%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

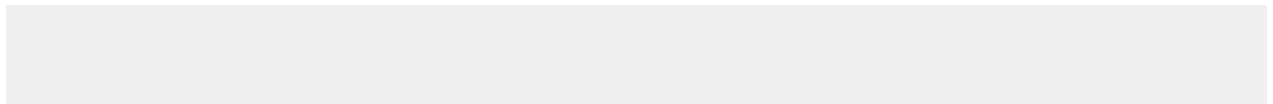
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시기금운용·관리자·토교통부장관의 대리인·도주택시보증공사)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	우선주	4,160,000			4,160,000	
							(80.15%)			(80.15%)	

※ 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

【 2021.03.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	경기주택도시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,030,000	19.85%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	4,160,000	80.15%	
주요주주	1	50.00%	1,030,000	19.85%	
소액주주 -개인	0	0.00%	0	0.00%	
소액주주 -법인	0	0.00%	0	0.00%	
합계	2	100.00%	5,190,000	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

배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있습니다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며 현금으로 지급합니다.

배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른이사회 결의에 따라 현금으로 배당 계획입니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

배당금 지급시기 및 결정방법

당해 회사의 회계연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료할 계획입니다. 단, 설립 회계연도는 당해 회사의 설립등기일에 개시하여 당해연도 12월 31일에 종료할 계획입니다. 배당금은 정기주주총회 또는 이사회에서 결의를 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다. 배당금은 배당금 승인을 한 주주총회 또는 이사회에서 달리 결정되지 않는 한 정기주주총회 또는 이사회에서 승인일로부터 1개월 내에 지급할 계획입니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 10,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3기	제 2기	제 1기	제 -기
당기순이익	-723,560,873	108,318,282	0	
상법상 배당가능이익	0	108,318,282	0	
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	108,318,282	-	-
배당금	0	108,318,282	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.42%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.42%	0.00%	-

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

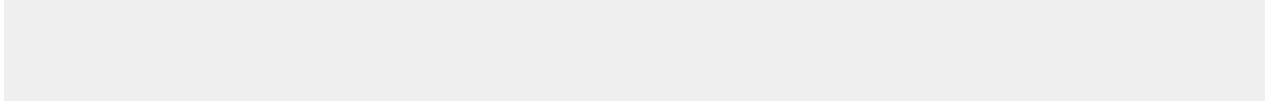
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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, %)

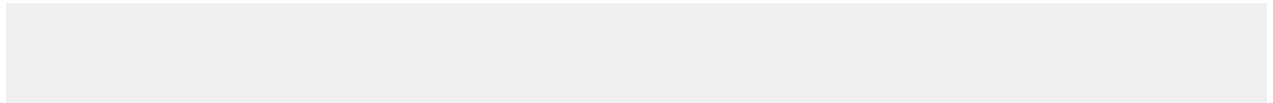
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	105,267	63.63	105,267	55.05	94.52
부동산개발사업	58,438	35.32	75,467	39.47	
부동산관련 유가증권					
현금	1,593	0.96	10,331	5.40	5.40
기타 자산	131	0.08	145	0.08	0.08
총계	165,429	100.00	191,210	100.00	100.00

※ 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

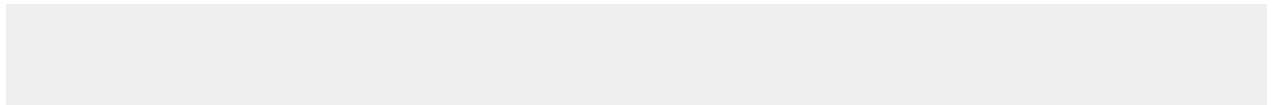


1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	토지(다산지금 A-2)	남양주 다산동 6109	2022.08.31	2019.12.30	-
2	토지(다산진건 B-1)	남양주 다산동 6026	2022.08.31	2019.12.30	-

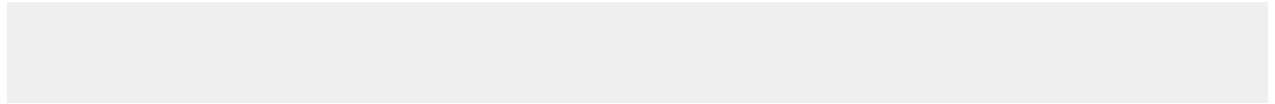
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

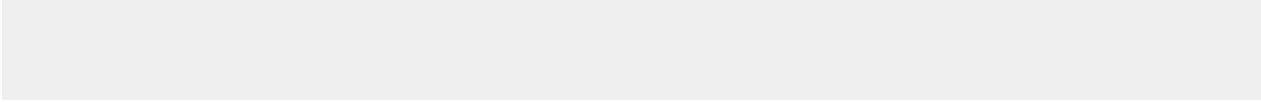
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	토지(다산 지급A-2)	55,172		642						55,814
2	토지(다산 진건B-1)	48,073		1,380						49,453



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	토지(다산지금A-2)				
2	토지(다산진건B-1)				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

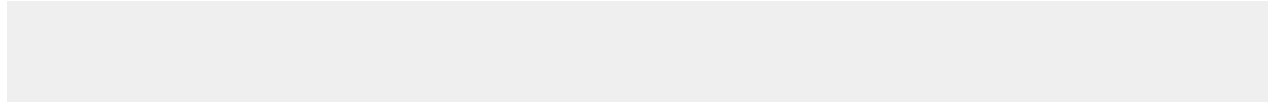
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

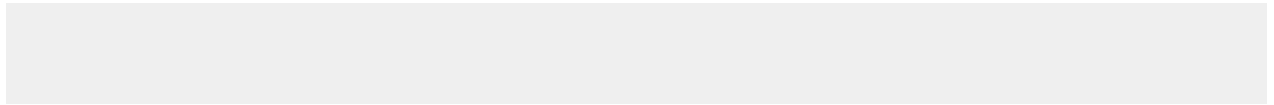
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	하나은행	변동금리	1,583	2,291	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	10	40	
정기예금	주식회사 우리은행	0.67	0	8,000	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	선급비용	107	107	
	미수금	24	24	
	선납세금	8	8	
	미수수익	5	5	



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
MMDA	하나은행	변동금리	1,583	2,291
예금	주식회사 우리은행	변동금리	10	40
정기예금	주식회사 우리은행	0.67	0	8,000

4. 기타 자산 변경내역

선급비용, 선납세금, 미수금, 미수수익등 변동

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익	0		
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	6,382,390	100.00%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		
총 수익		6,382,390	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

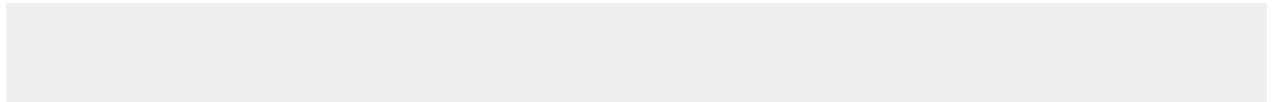


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	토지(다산지금A-2)			
2	토지(다산진건B-1)			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

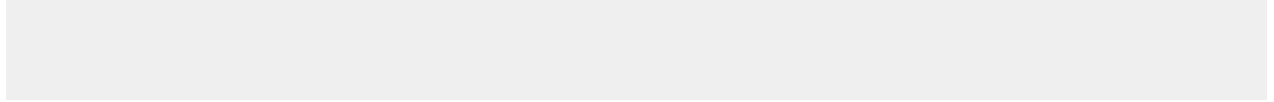
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

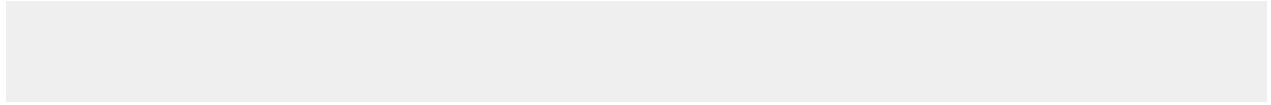
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
MMDA	하나은행	변동금리	854,903	1,095,815	
정기예금	주식회사 우리은행	0.01	0	5,286,575	
예금	주식회사 우리은행	변동금리	-1,172	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	0		
	기타비용	96,452,759	88.53%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		12,500,003	11.47%	
총비용		108,952,762	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	다산지급A-2	다산진건B-1	현금	기타자산
분양원가					
급여	900,000	450,000	450,000		
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	56,818,182	28,409,091	28,409,091		
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	6,818,182	3,409,091	3,409,091		
일반사무 위탁수수료	12,500,000				
기타지급수수료	31,794,895	15,897,448	15,897,447		
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	121,500	60,750	60,750		
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

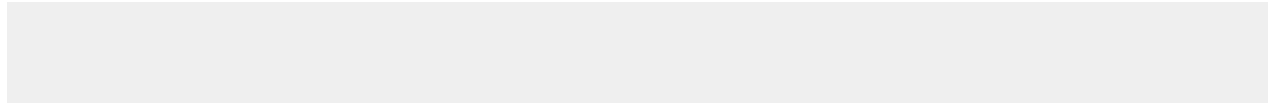
구분	기타
분양원가	
급여	
상여	
퇴직급여	
복리후생비	
자산관리수수료 (AMC수수료)	

부동산관리수수료 (PM,FM등)	
자산보관수수료	
일반사무 위탁수수료	12,500,000
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, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1.운용수수료분기마다 62,500,000원(VAT포함) 매분기 종료후 7일 이내 지급 2. PM, FM, CM 등의 업무와 관련된 수수료는 미포함3. 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 조정될 수 있음.	56,818,182
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한아이타스(주)	1. 개발기간 1차 유상증자 주금이 납입된 날로부터 토지를 취득한 후 그 지상에 예정된 공동주택 전부를 신축하고 보존등기가 완료되는 시점까지는 연 5,000만원(VAT별도)2. 운용기간 보존등기 완료일 이후에는 연 8,000만원(VAT별도)	12,500,000
자산보관회사	위탁보수	NH투자증권	위탁자 설립이후 1차 유상증자 완료일(주금납입일)로부터 발생되며, 위탁자의 청산등기일까지 연3,000만원(VAT포함)으로 한다	6,818,182
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				76,136,364



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 4기 1분기	제 3기 4분기	제 3기 3분기	제 3기 2분기
당해회사수익률	-0.79	-1.39	-1.64	-0.62

※ 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

※ 상환산식은 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

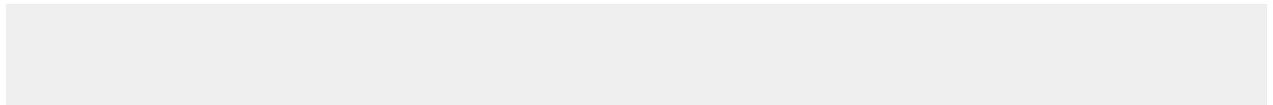
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
다산지급A-2	남양주 다산동 6109	37,511.000 0	2022-08- 31	32.66%	271,870	175,618	96,252	
다산진건B-1	남양주 다산동 6026	32,553.000 0	2022-08- 31	34.50%	238,624	154,143	84,481	

※ 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) 다산진건B-1

- (1)사업의 개요
 - 대지위치 : 경기도 남양주시 다산동 일원 다산진건지구 내 B-1BL
 - 세대 수 : 651세대
- (2)사업의 일정
 - 20.02.25. 주택건설사업계획변경 승인(10년 공공임대 → 20년 장기전세)
 - 20.02.26. 착공신고
 - 22.08.24. 사용승인 예정
- (3)사업의 위험에 관한사항
 - 공사예산, 공정률, 안전, 품질 확보 등을 위한 현장관리 진행
 - 임대공급 스케줄 고려 건축계획 점검 조치하여 조기 결정
- (4)공사시공 등 외부용역에 관한사항
 - 시공 : (주)태영건설, 금호건설(주), 코오롱글로벌(주), 디엘건설(주)

2) 다산지금A-2

- (1)사업의 개요
 - 대지위치 : 경기도 남양주시 다산동 일원 다산지금지구 내 A-2BL
 - 세대 수 : 961세대
- (2)사업의 일정
 - 20.02.25. 주택건설사업계획변경 승인(10년 공공임대 → 20년 장기전세)
 - 20.02.26. 착공신고
 - 22.08.24. 사용승인 예정
- (3)사업의 위험에 관한사항
 - 공사예산, 공정률, 안전, 품질 확보 등을 위한 현장관리 진행
 - 임대공급 스케줄 고려 건축계획 점검 조치하여 조기 결정
- (4)공사시공 등 외부용역에 관한사항
 - 시공 : (주)태영건설, 금호건설(주), 코오롱글로벌(주), 디엘건설(주)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기) 1 분기		제 3 (전기) 기 말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		10,476,093,580		1,724,687,848
1) 현금및현금성자산	2,331,302,454		1,593,396,069	
2) 단기금융상품	8,000,000,000			
5) 미수수익	5,480,020		143,626	
7) 기타미수금	24,174,283		46,005,479	
9) 선급비용	107,426,233		77,617,154	
11) 선급법인세	7,710,590		7,525,520	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		180,733,921,754		163,704,801,013
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	180,733,921,754		163,704,801,013	
토지	105,266,909,752		105,266,909,752	
건설중인자산	75,467,012,002		58,437,891,261	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		191,210,015,334		165,429,488,861
1. 유동부채		137,146,938		15,574,050,093
6) 미지급금	104,950,000		15,550,937,000	
7) 미지급비용	32,196,938		23,113,093	
2. 비유동부채		140,256,000,000		98,936,000,000
3) 장기차입금	140,256,000,000		98,936,000,000	
부 채 총 계		140,393,146,938		114,510,050,093
1. 자본금		51,900,000,000		51,900,000,000
1) 보통주자본금	10,300,000,000		10,300,000,000	
2) 종류주자본금	41,600,000,000		41,600,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-257,000,359		-257,000,359
1) 주식할인발행차금	-257,000,359		-257,000,359	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-826,131,245		-723,560,873
자 본 총 계		50,816,868,396		50,919,438,768
부 채 및 자 본 총 계		191,210,015,334		165,429,488,861

II. 손익계산서

당기 제 4기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 3기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31

회사명: 경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 4 (당기)		제 3 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	108,952,759	108,952,759	100,433,651	100,433,651
2) 급여	900,000	900,000		
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	56,818,182	56,818,182	56,818,182	56,818,182
8) 자산보관수수료	6,818,182	6,818,182	6,818,182	6,818,182
9) 일반사무위탁수수료	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000
10) 기타지급수수료	31,794,895	31,794,895	24,174,167	24,174,167
14) 세금과공과	121,500	121,500	123,120	123,120
III. 영업이익	-108,952,759	-108,952,759	-100,433,651	-100,433,651
IV. 영업외수익	6,382,390	6,382,390	6,513,913	6,513,913
1) 이자수익	6,382,390	6,382,390	6,513,913	6,513,913
V. 영업외비용	3	3	5	5
10) 기타영업외비용	3	3	5	5
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-102,570,372	-102,570,372	-93,919,743	-93,919,743
VIII. 당기순이익(손실)	-102,570,372	-102,570,372	-93,919,743	-93,919,743
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-102,570,372	-102,570,372	-93,919,743	-93,919,743
X I. 주당이익	-20	-20	-18	-18

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)

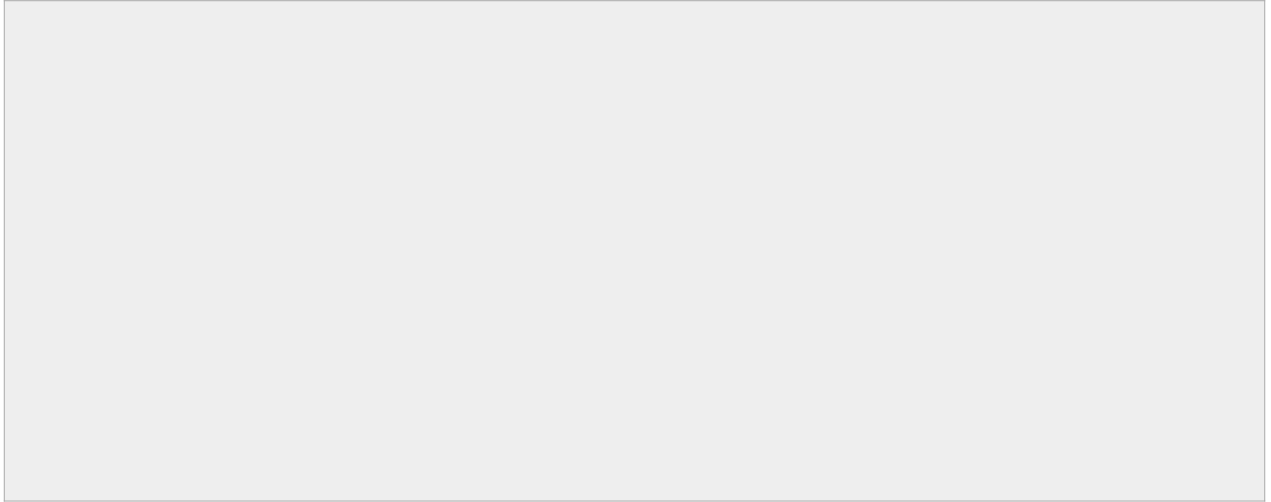
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



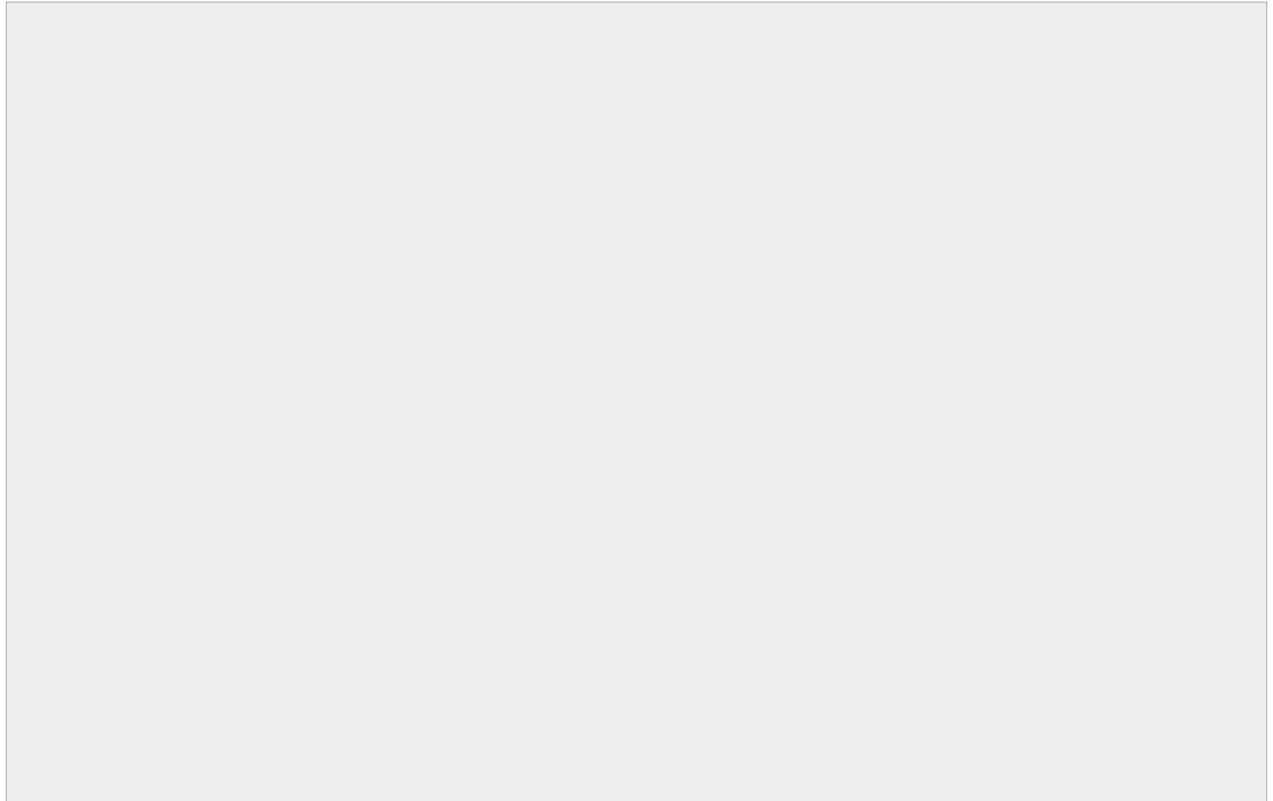
제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황



※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

