

(별지 제 6 호 서식)

투 자 보 고 서

(제 1 기 1 분기: 2016 년 10 월 14 일 ~ 2016 년 12 월 31 일)

국토교통부 및 금융위원회 귀중

부동산투자회사법 제 37 조, 동법시행령 제 40 조 및 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제 7 조의 규정에 의하여 투자보고서를 제출합니다.

2017 년 02 월 14 일

회사명 : (주)서울리츠임대주택제 3 호위탁관리부동산투자회사
대표이사 : 정 재 원 (인)
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6 층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2382
작성책임자 : 우리펀드서비스(주) 과장 최 민 정 (인)
(전화번호) 02-3151-3523

매 분기말 현재 당해 분기 동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 서울리츠임대주택제 3 호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016. 10. 14
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6 층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 4) 사업목적 :

회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법" 이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
 - ② 주택건설사업
 - ③ 부동산의 개발사업
 - ④ 부동산의 임대차
 - ⑤ 증권의 매매
 - ⑥ 금융기관에의 예치
 - ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
 - ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- 5) 자산 및 자본금 규모 (2016.12.31 기준) : 총자산 10,938 억원, 자본금 332 억원
 - 6) 상장 및 등록여부: 해당사항 없음 (비상장)
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)
 - 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 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
 - ⑧ 설립 후 1 년 6 개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2016.10.14 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3 억원)
- 2016.11.09 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.12 국토교통부 영업인가
- 2016.12.19 장기전세주택매매계약 체결 [서울주택도시공사]
- 2016.12.23 유상증자(증자 후 자본금 90 억)
- 2016.12.24 유상증자(증자 후 자본금 332 억)
- 2016.12.29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제 내용 등 : 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 주, 원)

일 자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금(원)	신주의 배 정방법	증자 비율 (%)
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016.10.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	
2016.12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	9,000,000,000	제 3 자배정	96.67
2016.12.24	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	33,280,000,000	제 3 자배정	72.96

※ 일자는 등기일자임. 증자비율 = 증자금액(수량 x 주당액면가액)/증(감)자후 자본금액

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음

3) 현물출자 현황 : 해당사항 없음

4. 주식에 관한 사항

1) 주식의 총수

【 2016 년 12 월 31 일 현재 】

(단위 : 주)

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미 발행주식의 총수
50,000,000	6,656,000	43,344,000

2) 발행한 주식의 내용

【 2016 년 12 월 31 일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	6,656,000	33,280,000,000	
합 계		6,656,000	33,280,000,000	

3) 자기주식 취득현황 : 해당사항 없음

4) 주식매수선택권 : 해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주식수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[6,656,000]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	6,656,000	
나. 의결권 없는 주식	-	
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[-]	
가. 상법상의 제한	-	
나. 증권거래법상의 제한	-	
다. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 상의제한	-	
라. 부동산투자회사법 상의 제한	-	
마. 기타 법률에 의한 제한	-	
3. 의결권이 부활된 주식	[-]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[6,656,000]	
※ 정기총회 참석주식수 (참석률: - %) : - 주		

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.
회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.
회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.
- 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정합니다.
회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 합니다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 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 5 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, 주)

구 분	X 기	X 기	X 기	X 기	X 기
당기순이익	-	-	-	-	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-
연환산배당율	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익-법정적립금+감가상각비-전기이월결손금-주식할인발행차금 상각액

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익율은 “배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]” 로 계산(백분율로 표시)

※ 1 기의사업연도가 1 년 미만일 경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가 기재
연환산배당율 = 배당수익율 * 365 일 / (해당사업연도의일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황 (모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전 분기 (-)		당 분기 (2016.12.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	1,038,882	94.88	94.88	97.92
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
	설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유부동산의 매각대금	-	-	33,280	3.04	3.04	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	-
유가증권		-	-	-	-	-	-
금융기관 예치		-	-	20,423	1.86	1.86	1.86
기타 자산		-	-	2,398	0.22	0.22	0.22
총 자산	자기자본	-	-	32,879	3.00	3.00	100.00
	부채	-	-	1,062,104	97.00	97.00	

※ 1. 법 25 조 및 시행령 제 27 조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정한다.

- 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성한다.

2. 총자산(2년 이내의 회사설립 시 납입된 자금 및 신주발행으로 통하여 모집한 자금도 포함)을 기준으로 하여 비율을 작성한다.

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성한다.

4. 그래프나 도표로 표시하는 것은 가능하다.

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유 부동산의 매각 대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전 분기 (-)		당 분기 (2016.12.31)		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-	-	1,038,882	94.88	94.88	94.88
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-	-	-	-	-	
	부동산개발사업	-	-	-	-	-	
부동산관련유가증권		-	-	-	-	-	
유가증권		-	-	-	-	-	
금융기관 예치		-	-	53,703	4.90	4.90	
기타 자산		-	-	2,398	0.22	0.22	
총 자산	자기자본	-	-	32,879	3.00	3.00	100.00
	부채	-	-	1,062,104	97.00	97.00	

3) 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
- 총자산 구성현황 참조

4) 신주발행으로 조성한 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
- 총자산 구성현황 참조

2. 기업구조조정부동산투자회사

- 해당사항 없음

Ⅱ. 총자산의 변경내역.

1. 부동산 거래내역

(단위 :백만원,VAT 별도)

부동산명	순수매입가액	취득부대비용	합계
강일지구 10 단지(강일리버파크)	45,854	462	46,316
강일지구2단지(강일리버파크)	41,948	423	42,371
강일지구9단지(강일리버파크)	87,941	887	88,828
고덕리엔파크1단지	15,060	152	15,212
고덕리엔파크2단지	19,751	199	19,950
고덕리엔파크3단지	120,753	1,218	121,971
마곡지구14단지(마곡엠밸리14단지)	12,957	131	13,088
마곡지구2단지(마곡엠밸리2단지)	13,332	134	13,467
상계,장암지구3단지(수락리버시티3단지)	9,655	97	9,752
상암월드컵파크10단지	58,312	588	58,900
상암월드컵파크11단지	41,209	416	41,624
상암월드컵파크12단지	1,038	10	1,049
상암월드컵파크9단지	72,926	735	73,661
세곡리엔파크5단지	72,675	1,190	73,864
송파파크데일1단지	24,348	245	24,594
송파파크데일2단지	12,713	128	12,841
신내3지구1단지(신내우디안1단지)	11,534	116	11,650
신내3지구2단지(신내우디안2단지)	46,486	469	46,955
신내데시앙	38,690	390	39,081
신정이펜하우스1단지	15,345	155	15,500
신정이펜하우스2단지	34,624	349	34,973
신정이펜하우스3단지	9,379	95	9,474
신정이펜하우스4단지	13,246	134	13,380
왕십리 주상복합(모노퍼스주상복합)	13,312	134	13,446
천왕2지구2단지(천왕연지타운2단지)	32,155	324	32,479
천왕이펜하우스2단지(천왕이펜하우스2단지)	19,794	200	19,994
천왕이펜하우스3단지(천왕이펜하우스3단지)	86,415	871	87,286
천왕이펜하우스5단지(천왕이펜하우스5단지)	56,607	571	57,178
합계	1,028,059	10,823	1,038,882

2. 부동산관련 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

3. 유가증권 거래내역

- 해당사항 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : 백만원)

금융기관명	예치 금융상품	이자율	전분기 (-)	당분기 (2016.12.31)
우리은행	MMDA	변동금리	-	21,213
우리은행	MMDA	변동금리	-	32,490

* I. 총자산의 구성현황의 금융기관예치금에는 위의 금액에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황·가격·임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유부동산별 개요

(단위:백만원)

부동산명	위 치	완공	취득일자	담보 및 부채내역	
				근저당 설정금액	임대차보증금
강일지구 10 단지(강일리버파크)	서울시 강동구 강일동 가695	2009	'16.12.28.	20,234	23,805
강일지구2단지(강일리버파크)	서울시 강동구 강일동 가668	2009	'16.12.28.	18,511	22,161
강일지구9단지(강일리버파크)	서울시 강동구 강일동 가699	2009	'16.12.28.	38,806	46,594
고덕리엔파크1단지	서울시 강동구 강일동 707	2011	'16.12.28.	6,646	7,615
고덕리엔파크2단지	서울시 강동구 강일동 717	2011	'16.12.28.	8,715	10,102
고덕리엔파크3단지	서울시 강동구 상일동 490	2011	'16.12.28.	53,286	61,898
마곡지구14단지(마곡엠밸리14단지)	서울시 강서구 마곡동 가750	2014	'16.12.28.	5,718	5,709
마곡지구2단지(마곡엠밸리2단지)	서울시 강서구 마곡동 가735	2014	'16.12.28.	5,883	5,518
상계,장암지구3단지(수락리버시티3단지)	서울시 노원구 상계동 가1312	2009	'16.12.28.	4,260	5,826
상암월드컵파크10단지	서울시 마포구 상암동 1736	2010	'16.12.28.	25,732	26,756
상암월드컵파크11단지	서울시 마포구 상암동 1741	2010	'16.12.28.	18,184	19,574
상암월드컵파크12단지	서울시 마포구 상암동 1743	2010	'16.12.28.	458	506
상암월드컵파크9단지	서울시 마포구 상암동 1752	2010	'16.12.28.	32,180	34,117
세곡리엔파크5단지	서울시 강남구 세곡동 525	2011	'16.12.28.	32,070	38,681
송파파크데일1단지	서울시 송파구 마천동 582	2011	'16.12.28.	10,744	11,093
송파파크데일2단지	서울시 송파구 마천동 607	2011	'16.12.28.	5,610	6,005
신내3지구1단지(신내우디안1단지)	서울시 중랑구 신내동 가816	2014	'16.12.28.	5,090	7,771
신내3지구2단지(신내우디안2단지)	서울시 중랑구 신내동 가817	2014	'16.12.28.	20,513	28,344
신내데시앙	서울시 중랑구 신내동 317	2010	'16.12.28.	17,073	23,217
신정이펜하우스1단지	서울시 양천구 신정동 1321	2011	'16.12.28.	6,771	9,261
신정이펜하우스2단지	서울시 양천구 신정동 1322	2011	'16.12.28.	15,279	18,339
신정이펜하우스3단지	서울시 양천구 신정동 1316	2011	'16.12.28.	4,139	5,051
신정이펜하우스4단지	서울시 양천구 신정동 1317	2011	'16.12.28.	5,845	7,445
왕십리 주상복합(모노퍼스주상복합)	서울시 성동구 하왕십리동 286-2외 1필지	2009	'16.12.28.	5,874	5,777
천왕2지구2단지(천왕연지타운2단지)	서울시 구로구 천왕동 가281	2014	'16.12.28.	14,189	18,557
천왕이펜하우스2단지(천왕이펜하우스2단지)	서울시 구로구 오류동 가353	2011	'16.12.28.	8,735	9,131
천왕이펜하우스3단지(천왕이펜하우스3단지)	서울시 구로구 천왕동 가278	2011	'16.12.28.	38,133	45,445
천왕이펜하우스5단지(천왕이펜하우스5단지)	서울시 구로구 천왕동 가277	2011	'16.12.28.	24,981	26,829

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 :백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		기말잔액		총액	감가상각 누계액	장부 가액
	토지	주택	토지	주택	토지	주택	토지	주택			
강일지구 10 단지(강일리버파크)	28,216	17,920	181	-	-	-	28,216	18,100	46,316	50	46,266
강일지구2단지(강일리버파크)	25,812	16,393	165	-	-	-	25,812	16,559	42,371	46	42,325
강일지구9단지(강일리버파크)	54,114	34,367	347	-	-	-	54,114	34,714	88,828	96	88,731
고덕리엔파크1단지	9,267	5,886	59	-	-	-	9,267	5,945	15,212	17	15,196
고덕리엔파크2단지	12,153	7,719	78	-	-	-	12,153	7,796	19,950	22	19,928
고덕리엔파크3단지	74,305	47,190	476	-	-	-	74,305	47,666	121,971	132	121,839
마곡지구14단지(마곡엠밸리14단지)	7,973	5,064	51	-	-	-	7,973	5,115	13,088	14	13,074
마곡지구2단지(마곡엠밸리2단지)	8,204	5,210	53	-	-	-	8,204	5,263	13,467	15	13,452
상계.장암지구3단지(수락리버시티3단지)	5,941	3,773	38	-	-	-	5,941	3,811	9,752	11	9,741
상암월드컵파크10단지	35,882	22,788	230	-	-	-	35,882	23,018	58,900	64	58,836
상암월드컵파크11단지	25,358	16,104	162	-	-	-	25,358	16,267	41,624	45	41,579
상암월드컵파크12단지	639	406	4	-	-	-	639	410	1,049	1	1,048
상암월드컵파크9단지	44,874	28,499	287	-	-	-	44,874	28,787	73,661	80	73,581
세곡리엔파크5단지	44,998	28,401	465	-	-	-	44,998	28,866	73,864	80	73,784
송파파크데일1단지	14,982	9,515	96	-	-	-	14,982	9,611	24,594	27	24,567
송파파크데일2단지	7,823	4,968	50	-	-	-	7,823	5,018	12,841	14	12,827
신내3지구1단지(신내우디안1단지)	7,097	4,507	45	-	-	-	7,097	4,553	11,650	13	11,637
신내3지구2단지(신내우디안2단지)	28,605	18,167	183	-	-	-	28,605	18,350	46,955	51	46,904
신내데시앙	23,808	15,120	152	-	-	-	23,808	15,273	39,081	42	39,038
신정이편하우스1단지	9,443	5,997	60	-	-	-	9,443	6,057	15,500	17	15,483
신정이편하우스2단지	21,305	13,531	136	-	-	-	21,305	13,667	34,973	38	34,935
신정이편하우스3단지	5,772	3,665	37	-	-	-	5,772	3,702	9,474	10	9,464
신정이편하우스4단지	8,151	5,177	52	-	-	-	8,151	5,229	13,380	15	13,365
왕십리 주상복합(모노퍼스주상복합)	8,191	5,202	52	-	-	-	8,191	5,255	13,446	15	13,431
천왕2지구2단지(천왕연지타운2단지)	19,786	12,566	127	-	-	-	19,786	12,693	32,479	35	32,444
천왕이편하우스2단지(천왕이편하우스2단지)	12,180	7,736	78	-	-	-	12,180	7,814	19,994	22	19,972
천왕이편하우스3단지(천왕이편하우스3단지)	53,175	33,771	341	-	-	-	53,175	34,112	87,286	95	87,192
천왕이편하우스5단지(천왕이편하우스5단지)	34,833	22,122	223	-	-	-	34,833	22,345	57,178	62	57,116
소계	632,887	401,766	4,229	-	-	-	632,887	405,995	1,038,882	1,128	1,037,754

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : m², 원)

부동산명	임대가능 면적(m ²)	임대면적(m ²)	임대율	연간 총임대료	임대차계약수	임대면적단위(m ²) 당 연 임대료
강일지구 10 단지(강일리버파크)	15,351.22	14,432.74	94.0%	23,805,100,000	100	1,550,697
강일지구2단지(강일리버파크)	14,524.99	13,721.32	94.5%	22,161,096,000	95	1,525,722
강일지구9단지(강일리버파크)	29,844.79	28,926.31	96.9%	46,594,320,000	202	1,561,221
고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,234.36	95.8%	7,614,800,000	34	1,393,611
고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,796.60	96.7%	10,101,540,000	45	1,437,626
고덕리엔파크3단지	43,152.61	41,888.16	97.1%	61,897,670,000	276	1,434,390
마곡지구14단지(마곡엠벨리14단지)	3,755.04	3,755.04	100.0%	5,708,800,000	24	1,520,303
마곡지구2단지(마곡엠벨리2단지)	3,698.16	3,698.16	100.0%	5,517,600,000	24	1,491,985
상계,장암지구3단지(수락리버시티3단지)	4,479.60	4,364.91	97.4%	5,825,770,000	29	1,300,511
상암월드컵파크10단지	16,299.36	15,728.06	96.5%	26,756,468,000	103	1,641,566
상암월드컵파크11단지	11,956.18	11,613.01	97.1%	19,574,390,000	75	1,637,178
상암월드컵파크12단지	305.96	305.96	100.0%	506,260,000	2	1,654,661
상암월드컵파크9단지	20,353.95	20,353.95	100.0%	34,116,660,000	133	1,676,169
세곡리엔파크5단지	17,900.19	17,326.74	96.8%	38,680,731,626	118	2,160,912
송파파크데일1단지	7,956.90	7,497.66	94.2%	11,092,720,000	50	1,394,101
송파파크데일2단지	4,209.24	4,094.33	97.3%	6,005,070,000	27	1,426,640
신내3지구1단지(신내우디안1단지)	5,415.38	5,415.38	100.0%	7,771,128,000	38	1,435,011
신내3지구2단지(신내우디안2단지)	21,470.32	21,355.78	99.5%	28,344,472,627	135	1,320,170
신내데시앙	15,202.44	15,202.44	100.0%	23,217,493,298	108	1,527,222
신정이펜하우스1단지	6,105.48	6,105.48	100.0%	9,261,100,000	42	1,516,850
신정이펜하우스2단지	14,004.87	12,970.05	92.6%	18,338,705,931	84	1,309,452
신정이펜하우스3단지	3,767.28	3,652.30	96.9%	5,051,130,000	23	1,340,790
신정이펜하우스4단지	5,361.84	5,131.88	95.7%	7,445,070,000	34	1,388,529
왕십리 주상복합(모노퍼스주상복합)	5,045.83	4,453.69	88.3%	5,777,329,999	31	1,144,972
천왕2지구2단지(천왕연치타운2단지)	12,294.93	11,988.99	97.5%	18,556,830,000	89	1,509,307
천왕이펜하우스2단지(천왕이펜하우스2단지)	6,991.81	6,877.81	98.4%	9,131,140,000	48	1,305,977
천왕이펜하우스3단지(천왕이펜하우스3단지)	35,098.00	34,408.90	98.0%	45,445,030,000	224	1,294,804
천왕이펜하우스5단지(천왕이펜하우스5단지)	21,837.84	20,804.19	95.3%	26,829,420,000	143	1,228,575
소 계	358,874.83	348,104.20	97.0%	531,127,845,481	2,336	-

- ※ 임대면적 : 단지 공급면적 중 공가를 제외한 현재 임대 운영 중인 면적
- ※ 임대가능면적 : 단지 전체 공급면적
- ※ 임대차계약수 : 단지 전체세대수 - 공가세대수
- ※ 임대면적단위당 연임대료 : 임대가능면적 / 연간총임대료(단지의 총 전세보증금)

II. 부동산개발사업의 현황

- 해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2016.10.14 ~ 2016.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

(단위 : 천원, %)

	구 분	금 액	비 율(%)	비 고
부동산	임대료	-	-	
	매매손익	-	-	
	기타 수익	-	-	
유가증권	매매손익	-	-	
	평가손익	-	-	
	이자, 배당금 등	-	-	
	기타 수익	-	-	
	총 수 익	-	-	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함.

II. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

- 1) 부동산 임대료수익
- 해당사항 없음.
- 2) 부동산 매매손익
- 해당사항 없음
- 3) 기타 수익 (부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
- 해당사항 없음.

2. 유가증권

- 1) 유가증권 매매손익
- 해당사항 없음.
- 2) 유가증권 평가손익
- 해당사항 없음

3) 유가증권 이자 및 배당금

- 해당사항 없음

3. 기타의 수익

- 해당사항 없음

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 1 기 1 분기	제 x 기 x 분기	제 x 기 x 분기	제 x 기 x 분기
당해회사수익률(A)	(28.67)	-	-	-
산업평균수익률(B)	-	-	-	-
초과수익률	-	-	-	-

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기 산식은 1 기 사업연도가 12 개월일 경우를 가정한 것으로, 1 기의 사업연도가 6 개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1 년간 분기별 연환산 자기자본수익률을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2016.10.14 ~ 2016.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 천원)

구 분	금 액
임원보수	300
자산관리수수료	9,783
자산보관수수료	978
사무수탁수수료	1,467
감가상각비	1,127,764
부동산위탁관리비	369
지급수수료	7,352
합 계	1,148,013

II. 업무위탁비용

구 분	지급기관	지급비율 (또는 지급금액)
자산관리 수수료	서울투자운용주식회사	연간 금 사억원 (₩ 400,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내 지급
자산보관 수수료	(주)우리은행	연간 금 사천만원 (₩ 40,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내 지급
사무수탁 수수료	우리펀드서비스(주)	연간 금 오천만원 (₩ 60,000,000) (VAT 별도) 지급시기 : 매 분기말 종료 후 7 영업일 이내 지급

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 천원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	-	-	-	-	-
부동산관련 부채	-	332,000,000	-	332,000,000	-
국민주택기금 등 기금수용액	-	-	-	-	-
주식의 매수청구 또는 환매청구 등에 의한 차입액	-	-	-	-	-

II. 차입처 등

(단위 : 천원, %)

차입처	차입일	차입금 약정한도	이자율	기말잔액	비고
한화생명보험(주)	2016.12.28	228,050,000	3.34	182,000,000	만기일 : 최초대출실행일 로부터 15 년이 되는 날
한화손해보험(주)		100,000,000		100,000,000	
흥국화재해상보험(주)		50,000,000		50,000,000	
합계		378,050,000		332,000,000	

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황(매 결산기에 한한다)

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

- 해당사항 없음

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유현황

- 해당사항 없음

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포(매 결산기 항목)

- 해당사항 없음

4. 주식사무

결 산 일	12 월 31 일 ^(주1)	정기 주주총회	결산일 이후 3 개월 이내
주권의 종류	1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권, 50,000 주권, 100,000 주권, 1,000,000 주권의 11 종	공고계재신문	한국경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

주1) 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.

II. 주가변동상황

- 해당사항 없음

제 8 부 요약된 재무상태표와 손익계산서

I. 요약재무제표 작성기준

1. 요약 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동 자산
 - 현금 및 현금성자산, 선급비용, 미수금 등으로 구성
- 2) 비유동 자산
 - 토지, 건물, 건물에 대한 감가상각누계액으로 구성
- 3) 유동부채
 - 미지급금, 미지급비용으로 구성
- 4) 비유동부채
 - 장기차입금, 임대보증금, 장기미지급금 등으로 구성
- 5) 자본금
 - 보통주 자본금으로 구성
- 6) 자본조정
 - 주식할인발행차금으로 구성

2. 요약 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익
 - 해당사항 없음
- 2) 영업비용
 - 임원보수, 자산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 감가상각비, 지급수수료, 부동산위탁관리비 등으로 구성 등으로 구성
- 3) 영업외수익
 - 해당사항 없음
- 4) 영업외비용
 - 이자비용으로 구성

II. 기업회계기준 등의 위반사항

- 해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

- 해당사항 없음

IV. 재무상태표

(단위 : 원)

과 목	제 1 기 1 분기	제 X 기 X 분기	제 X 기 X 분기	제 X 기 X 분기
자산				
유동자산	56,100,872,308	-	-	-
비유동자산	1,037,753,932,003	-	-	-
자산총계	1,093,854,804,311	-	-	-
부채				
유동부채	137,326,784,260	-	-	-
비유동부채	924,776,768,872	-	-	-
부채총계	1,062,103,553,132	-	-	-
자본				
자본금	33,280,000,000	-	-	-
자본조정	(168,840,200)	-	-	-
이익잉여금	(1,359,908,621)	-	-	-
자본총계	31,751,251,179	-	-	-
부채와 자본총계	1,093,854,804,311	-	-	-

V. 손익계산서

(단위 : 원)

과 목	제 1 기 1 분기	제 X 기 X 분기	제 X 기 X 분기	제 X 기 X 분기
영업수익	-	-	-	-
영업비용	1,148,013,230	-	-	-
영업손익	(1,148,013,230)	-	-	-
영업외수익	-	-	-	-
영업외비용	211,909,319	-	-	-
법인세비용차감전순손익	(1,359,908,621)	-	-	-
법인세비용	-	-	-	-
당기순손익	(1,359,908,621)	-	-	-

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1 회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

- 분기 보고서이므로 해당사항 없음

VII. 현금흐름표(매연도말 1 회 작성에 한한다.)

- 분기 보고서이므로 해당사항 없음

VIII. 재무제표에 대한 주석

1. 회사의 개요

주식회사 서울리츠임대주택제 3 호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016 년 10 월 24 일에 설립되어 2016 년 12 월 15 일 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본사소재지 및 주요 사업내용 등 은 아래와 같습니다.

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

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	1,800,000	27.04%
서울특별시	4,856,000	72.96%
합계	6,656,000	100.0%

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

2. 금융상품의 구분 및 공정가치

보고기간종료일 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액	비 고
		당 기	
현금및현금성자산	보통예금	53,702,512	

3. 유형자산

3-1. 유형자산의 변동

보고기간 종료일 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

구분	토지	건물	합계
당분기초	-	-	-
당분기 취득	632,886,729	405,994,967	1,038,881,696
감가상각	-	(1,127,764)	(1,127,764)
당분기말	632,886,728	404,867,203	1,037,753,931
취득원가	632,886,729	405,994,967	1,038,881,696
상각누계액	-	(1,127,764)	(1,127,764)

4-2. 보유 토지의 공시지가

보고기간 종료일 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(m ²)	장부가액	공시지가	비고
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	33,820,202	38,193,120	(주)
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	34,997,782	39,522,960	(주)
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	72,657,870	82,052,460	(주)
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	10,593,248	11,962,944	(주)
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	15,819,282	17,864,700	(주)
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	96,424,606	108,892,212	(주)
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,786.80	5,612,136	6,337,780	(주)
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	4,825,738	5,449,702	(주)

소재지	세대수	면적(m ²)	장부가액	공시지가	비고
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,643,873	6,373,620	(주)
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	30,160,841	34,060,608	
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	19,198,513	21,680,861	
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	674,216	761,392	
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	35,816,398	40,447,422	
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	21,964,554	24,804,549	(주)
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,844,443	19,022,413	(주)
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	9,140,425	10,322,273	(주)
서울시 중랑구 신내동 816	38	2,927.52	6,219,009	7,023,120	(주)
서울시 중랑구 신내동 817	136	12,520.16	26,885,163	30,361,388	(주)
서울시 중랑구 신내동 317	108	8,867.36	19,237,622	21,725,028	
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	12,114,918	13,681,365	
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	36,696,579	41,441,410	
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,816,005	6,568,009	
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	9,484,017	10,710,291	
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	7,699,256	8,694,762	
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	15,976,511	18,042,258	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구 2 단지	49	3,994.48	9,903,970	11,184,544	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구 3 단지	230	17,714.60	42,274,762	47,740,847	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구 5 단지	152	11,372.64	26,384,790	29,796,317	(주)
합계	2,431	205,396.16	632,886,729	714,718,355	

(주) 당분기말 현재 해당 토지와 관련하여, 대지권 미정리 상태입니다.

4-3. 담보제공현황

당분기말 현재 당사의 주택도시보증공사의 지급보증과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

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

5. 장기차입금

보고기간 종료일 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입일	만기	연이자율	잔액
장기차입금	한화생명보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	182,000,000
	한화손해보험(주)				100,000,000
	흥국화재보험(주)				50,000,000
합 계					332,000,000

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도	비고
장기차입금	한화생명보험(주)	3.34% (주 1)	182,000,000	(주)2)
	한화손해보험(주)		100,000,000	
	흥국화재보험(주)		50,000,000	
	한화생명보험(주)		46,050,000	(주 3)
	합계		381,050,000	

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

(주 1) 상기 장기차입금의 약정이자율은 한국금융투자협회가 제공하는 최초 대출실행일의 3 영업일 전 일의 15 시 30 분 현재의 91 물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률 기준금리에 고정금리 1.80%를 가산한 이자율입니다.

(주 2) 상기 장기차입금은 대출약정서 체결에 따라 보험금관리계좌에 대주들을 공동 1 순위로 하는 근질 권을 설정하였습니다.

(주 3) 상기 장기차입금은 실행은 2017 년 6 월 예정입니다.

6. 금융부채

보고기간 종료일 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	1 년 미만	2 년 초과 5 년 미만	5 년 초과	합계
미지급금	139,008,586	61,736,500	-	200,745,086
미지급비용	165,406	-	-	165,406
장기차입금	-	-	332,000,000	332,000,000
합 계	139,173,992	61,736,500	332,000,000	532,910,492

6-2. 금융부채의 현재가치 평가

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

구분	장기후불 조건 미지급금
대금지급기간	2016.12.18~2020.06.30
명목가액	200,126,154
현재가치	197,426,820
할인이자율	3.34%
현재가치할인차금	(2,699,334)

(주)할인율은 유형자산취득시의 가중평균차입이자율을 적용하였습니다.

당분기말 현재 장기미지급금 및 유동성 분류내역은 다음과 같습니다.

구분	장기후불 조건 미지급금
명목가액	200,126,154
현재가치할인차금	(2,671,259)
소 계	197,454,895
유동성대체	(138,389,654)
유동성현재가치할인차금	1,847,208
장기미지급금	60,912,449

7. 자본금

보고기간 종료일 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1 주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	6,656,000	5,000	33,280,000

보고기간 종료일 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,800,000	27.04%
서울특별시	4,856,000	72.96%
합계	6,656,000	100.0%

8. 포괄손익계산서

보고서작성일 중 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 우리편드서비스 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 백만원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 2016년 12월 28일부터 15년이 되는 날

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 대출 상환기일까지 0.5%를 적용하여 일할계산한 금액

9-5. 장기전세임대주택 위수탁관리계약

회사는 서울주택도시공사와 장기전세의 공급 및 관리, 장기전세의 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료의 부과징수, 퇴거자 등에 대한 보증금 반환, 장기전세 시설물 교체공사 및 수선 대행 등에 관한 업무를 위탁하는 장기전세임대주택 위탁관리계약을 체결하고, 장기전세임대주택위탁관리계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 보고서작성일 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
-------	----	-----

특수관계자	과목	당분기
서울주택도시공사	토지매입	626,293,644
서울주택도시공사	건물매입	401,765,522
서울주택도시공사	임대보증금	531,864,320
서울주택도시공사	이자비용	43,885
서울주택도시공사	이자비용 (현재가치할인차금)	28,075

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기
서울주택도시공사	미지급금	138,389,654
서울주택도시공사	장기미지급금	61,736,500

IX. 감사인의 감사(검토) 의견 :

- 외부감사인의 감사(검토) 의견

본인의 검토결과 상기 재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

한 일 회 계 법 인
서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로 8 길 11
대표이사 유 승 안

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 배 성 봉

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

- 해당사항 없음

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

- 해당사항 없음

III. 법 제 30 조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

- 해당사항 없음

IV. 제재현황

- 해당사항 없음.

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수 여부
1. 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산관련 유가증권 및 현금으로 구성 (단, 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함)으로 구성)	위반사항 없음
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하는 투자불가	위반사항 없음
3. 동일인 발행한 유가증권에의 투자로서 총자산의 100 분의 5 를 초과하는 투자불가 다만, 국채.지방채 그 밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 증권에 대하여는 예외인정	위반사항 없음
4. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	위반사항 없음
5. 업무를 위탁한 자산관리회사와 부동산이나 유가증권을 거래하는 행위 불가	위반사항 없음