

투 자 보 고 서

2018.07.01 부터 2018.09.30 까지

(제 3 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2018.11.14

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 정재원

본점소재지 : 서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

(전화번호) 02-6958-2386

작성책임자 : (회사) 우리펀드서비스(주) (직책) 과장

(전화번호) 02-3151-3523 성명 최민정




(인)

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 분기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

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

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016. 10. 14		
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
4) 사업목적	<p>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.</p> <p>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</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.09.30	(단위: 원)
총 자산		1,040,398,462,121	
자 본 금		86,696,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>-존립기한 : 별도 정함이 없음</p> <p>- 해산사유</p> <p>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</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 10. 14 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3억원)
- 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 90억)
- 2016. 12. 26 유상증자(증자 후 자본금 332억)
- 2016. 12. 29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]
- 2017. 06. 14 유상증자(증자 후 자본금 599억)
- 2017. 12. 15 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서 체결 [서울주택도시공사]
- 2018. 01. 24 유상증자(증자 후 자본금 866억)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

설립경과 및 설립이후 변동사항 참고

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 10.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%
2016. 12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	9,000,000,000	제3자배정	2900.0%
2016. 12.24	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	33,280,000,000	제3자배정	269.8%
2017. 06.27	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	59,988,000,000	제3자배정	80.3%
2018. 01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	86,696,000,000	제3자배정	44.5%

* 일자는 등기일 기준임.

2) 자본금 변동예정 등

2018년 11월 중 현물출자에 의한 신주 발행 예정
(보통주 1,119,458주 발행가액 5,000원/ 5,597,290,000원)

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[17,339,200]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	17,339,200	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[17,339,200]	
※ 제 2 기 정기총회 참석주식수 참석률: 69.19%	11,997,600	주

※ 상기 의결권이 있는 주식의 수는 보고서 작성일 현재 주식수이며, 제2기 정기주주총회 참석수 11,997,600주는 2017년 12월 31일 기준주식수이며, 실제 참석률은 100%임.

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

- 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회회의 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 이사회회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

- 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회회의 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 이사회회의 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 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-18,519,436,251	-19,977,321,647			
주당순이익	0	0			
이익배당한도	- 31,584,905,041	- 11,913,861,136	-	-	-
배당금총액	0	0			
배당성향	0.00	0.00	-	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,017,254	96.94	1,013,798	97.44	97.44	97.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금	32,162	3.06				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				25,291	2.43	2.43	
기타 자산				1,310	0.13	0.13	
총 자산	자기자본	30,990	2.95	20,150	1.94	1.94	100.00
	부채	1,018,426	97.05	1,020,249	98.06	98.06	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

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

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,017,254	96.94	1,013,798	97.44	97.44	97.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		30,471	2.90	25,291	2.43	2.43	
기타 자산		1,691	0.16	1,310	0.13	0.13	
총 자산	자기자본	30,990	2.95	20,150	1.94	1.94	100.00
	부채	1,018,426	97.05	1,020,249	98.06	98.06	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

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

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,017,254	96.94	1,013,798	97.44	97.44	97.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금	300	0.03				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		30,171	2.87	25,291	2.43	2.43	
기타 자산		1,691	0.16	1,310	0.13	0.13	
총 자산		1,049,416	100.00	1,040,398	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,017,254	96.94	1,013,798	97.44	97.44	97.44
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로조성한자금	32,162	3.06				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				25,291	2.43	2.43	
기타 자산				1,310	0.13	0.13	
총 자산		1,049,416	100.00	1,040,398	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

Ⅱ. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비교란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
MMDA	우리은행	변동금리	18,691	1,576
정기예금	우리은행	1.72%	-	5,000
정기예금	우리은행	1.63%	-	5,000
정기예금	우리은행	2.00%	-	1,700
정기예금	우리은행	2.18%	5,000	5,000
정기예금	우리은행	2.18%	5,000	5,000
정기예금	우리은행	1.95%	1,700	-
합 계			30,391	23,276

제 3 부 자산 유형별 현황

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

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
서울리츠임대 주택제3호	서울시 강동구 강일동 가 695 외 27개 단지	-	2016.12.28	근저당권 453,660백만원 차입금 378,050백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

부동산명	위치	완공(개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
강일지구 10단지	서울시 강동구 강일동 가695	2009-03-19	2016.12.28	근저당권 20,234 백만원
강일지구2단지	서울시 강동구 강일동 가668	2009-02-23	2016.12.28	근저당권 18,511 백만원
강일지구9단지	서울시 강동구 강일동 가699	2009-03-19	2016.12.28	근저당권 38,806 백만원
고덕리엔파크1단지	서울시 강동구 강일동 707	2010-12-15	2016.12.28	근저당권 6,646 백만원
고덕리엔파크2단지	서울시 강동구 강일동 717	2010-12-15	2016.12.28	근저당권 8,715 백만원
고덕리엔파크3단지	서울시 강동구 상일동 490	2010-12-30	2016.12.28	근저당권 53,286 백만원
마곡지구 14단지	서울시 강서구 마곡동 가750	2014-04-29	2016.12.28	근저당권 5,718 백만원
마곡지구 2단지	서울시 강서구 마곡동 가735	2014-05-21	2016.12.28	근저당권 5,883 백만원
상계, 장암지구3단지	서울시 노원구 상계동 가1312	2009-10-31	2016.12.28	근저당권 4,260 백만원
상암월드컵파크 10단지	서울시 마포구 상암동 1736	2010-06-24	2016.12.28	근저당권 25,732 백만원
상암월드컵파크 11단지	서울시 마포구 상암동 1741	2010-05-27	2016.12.28	근저당권 18,184 백만원
상암월드컵파크 12단지	서울시 마포구 상암동 1743	2010-09-30	2016.12.28	458 백만원
상암월드컵파크 9단지	서울시 마포구 상암동 1752	2010-09-28	2016.12.28	근저당권 32,180 백만원
세곡리엔파크5단지	서울시 강남구 세곡동 525	2011-10-14	2016.12.28	근저당권 32,070 백만원
송파파크데일1단지	서울시 송파구 마천동 582	2011-01-11	2016.12.28	근저당권 10,744 백만원
송파파크데일2단지	서울시 송파구 마천동 607	2011-01-11	2016.12.28	근저당권 5,610 백만원
신내3지구 1단지	서울시 중랑구 신내동 가816	2014-05-24	2016.12.28	근저당권 5,090 백만원
신내3지구 2단지	서울시 중랑구 신내동 가817	2013-11-14	2016.12.28	근저당권 20,513 백만원
신내데시앙	서울시 중랑구 신내동 317	2009-12-10	2016.12.28	근저당권 17,073 백만원
신정이펜하우스1단지	서울시 양천구 신정동 1321	2011-07-09	2016.12.28	근저당권 6,771 백만원
신정이펜하우스2단지	서울시 양천구 신정동 1322	2011-03-25	2016.12.28	근저당권 15,279 백만원
신정이펜하우스3단지	서울시 양천구 신정동 1316	2011-05-31	2016.12.28	근저당권 4,139 백만원
신정이펜하우스4단지	서울시 양천구 신정동 1317	2011-05-31	2016.12.28	근저당권 5,845 백만원
왕십리 주상복합	서울시 성동구 하왕십리동 286-2외 1필지	2009-11-20	2016.12.28	근저당권 5,874 백만원
천왕2지구2단지	서울시 구로구 천왕동 가281	2014-01-04	2016.12.28	근저당권 14,189 백만원
천왕이펜하우스2단지	서울시 구로구 오류동 가353	2011-05-10	2016.12.28	근저당권 8,735 백만원
천왕이펜하우스3단지	서울시 구로구 천왕동 가278	2011-09-25	2016.12.28	근저당권 38,133 백만원
천왕이펜하우스5단지	서울시 구로구 천왕동 가277	2011-06-25	2016.12.28	근저당권 24,981 백만원

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
서울리츠 임대주택 제3호	624,440	414,701							624,440	414,701	1,039,141	25,343		1,013,798
합 계	624,440	414,701	-	-	-	-	-	-	624,440	414,701	1,039,141	25,343	-	1,013,798

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
서울리츠임대주 택제3호	358,874.83	349,129.52	97.28%	0	2,365	0
합계	358,874.83	349,129.52	97.28%	-	2,365	-

* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

부동산명	임대가능면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가 능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡)당 연 임대료
강일지구 10단지	15,351.22	15,066.94	98.15%	0	106	
강일지구2단지	14,524.99	14,240.19	98.04%	0	100	
강일지구9단지	29,844.79	28,992.08	97.14%	0	204	
고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,464.08	100.00%	0	36	
고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,727.54	95.74%	0	45	
고덕리엔파크3단지	43,152.61	42,851.89	99.30%	0	285	
마곡지구 14단지	3,755.04	3,755.04	100.00%	0	24	
마곡지구 2단지	3,698.16	3,544.07	95.83%	0	23	
상계, 장암지구3단지	4,479.60	4,180.96	93.33%	0	28	
상암월드컵파크 10단지	16,299.36	15,695.68	96.30%	0	104	
상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,649.61	97.44%	0	76	
상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	0	2	
상암월드컵파크 9단지	20,353.95	20,047.88	98.50%	0	131	
세곡리엔파크5단지	17,900.19	17,900.19	100.00%	0	123	
송파파크데일1단지	7,956.90	7,514.85	94.44%	0	51	
송파파크데일2단지	4,209.24	4,058.91	96.43%	0	27	
신내3지구 1단지	5,415.38	5,272.87	97.37%	0	37	
신내3지구 2단지	21,470.32	20,838.84	97.06%	0	132	
신내대시양	15,202.44	14,920.91	98.15%	0	106	
신정이펜하우스1단지	6,105.48	5,960.11	97.62%	0	41	
신정이펜하우스2단지	14,004.87	13,854.28	98.92%	0	92	
신정이펜하우스3단지	3,767.28	2,982.43	79.17%	0	19	
신정이펜하우스4단지	5,361.84	5,361.84	100.00%	0	36	
왕십리 주상복합	5,045.83	4,363.96	86.49%	0	32	
천왕2지구2단지	12,294.93	11,760.37	95.65%	0	88	
천왕이펜하우스2단지	6,991.81	6,991.81	100.00%	0	49	
천왕이펜하우스3단지	35,098.00	33,419.40	95.22%	0	219	
천왕이펜하우스5단지	21,837.84	21,406.83	98.03%	0	149	

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		123	100.00%	
총 수 익		123	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
서울리츠임대주택제3호	-		
임대료 수익 계			

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
서울리츠임대주택제3호	-		
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	119	96.75%	
연체료수익	4	3.25%	
기타수익 계	123	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기 3 분 기	제 3 기 2 분 기	제 3 기 1 분 기	제 2 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(46.73)	(40.50)	(39.00)	(52.21)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(46.73)	(40.50)	(39.00)	(52.21)

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.07.01 ~ 2018.09.30)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	서울리츠임대주택 제3호		
분양원가				
급여	900,000	900,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	110,000,000	110,000,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	89,498,826	89,498,826		
자산보관수수료	11,000,000	11,000,000		
일반사무 위탁수수료	16,500,000	16,500,000		
기타지급수수료	32,929,190	32,929,190		
유형자산 감가상각비	3,455,841,546	3,455,841,546		
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	2,386,522,850	2,386,522,850		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비	845,318,912	845,318,912		
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				
합 계	6,948,511,324	6,948,511,324		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	서울투자운용 주식회사	연간 금 사억원 (₩ 400,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7일이내 지급	110,000,000
자산보관수수료	(주)우리은행	연간 금 사천만원 (₩ 40,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7일이내 지급	11,000,000
사무수탁수수료	우리펀드서비 스(주)	연간 금 오천만원 (₩ 60,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지 급	16,500,000
합 계		-	137,500,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재. 성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	378,050			378,050	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한화생명보험(주)	2016.12.28	182,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	182,000
한화손해보험(주)	2016.12.28	100,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	100,000
흥국화재보험(주)	2016.12.28	50,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	50,000
한화생명보험(주)	2017.06.28	46,050	3.34%	만기상환(기한전상환)	46,050
합 계		378,050	-	-	378,050

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.09.30 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
서울특별시	최대주주	보통주	14,568,000			14,568,000	
			(84.02%)			(84.02%)	
계			14,568,000	0	0	14,568,000	
지분율 계			(84.02%)	(0.00%)	(0.00%)	(84.02%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.09.30 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	보통주	2,771,200	15.98%	
합계			2,771,200	15.98%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.09.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	14,568,000	84.02%	
주요주주	1	50.00%	2,771,200	15.98%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	17,339,200	100.00%	

4. 주식사무

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

※ 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

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2018.09.30 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기 3 분기	제 2 (전)기 기말
	금 액	금 액
I. 자 산		
1. 유동자산	24,729,861,041	32,167,972,276
1) 현금및현금성자산	11,575,791,761	28,951,031,420
2) 단기금융상품	11,700,000,000	0
3) 매출채권		
4) 미청구공사		
5) 미수수익	144,410,215	6,215,254
6) 분양미수금		
7) 기타미수금	670,027,658	1,424,572,440
8) 선급금	35,816,000	15,511,100
9) 선급비용	570,541,097	1,754,094,522
10) 부가세대금		
11) 선급법인세	33,274,310	16,547,540
12) 단기대여금		
13) 유가증권		
14) 재고자산	0	0
용지		
미성공사		
완성주택		
미완성주택		
기타		
15) 유동파생상품자산		
16) 유동보통금		
17) 매각예정 비유동자산		
18) 기타유동자산		
2. 비유동자산	1,015,668,601,080	1,036,061,005,602
1) 장기금융상품	1,870,375,387	11,895,255,271
2) 장기매출채권		
3) 장기대여금		
4) 유가증권	0	0
매도가능금융자산		
만기보유금융자산		
관계기업투자		
종속기업투자		
기타		
5) 유형자산	1,013,798,225,693	1,024,165,750,331
토지	624,440,078,062	624,440,078,062
손상차손누계액(유형자산-토지)		
기타(유형자산-토지)		
건물	414,700,985,637	414,700,985,637
감가상각누계액(유형자산-건물)	(25,342,838,006)	(14,975,313,368)
손상차손누계액(유형자산-건물)		
기타(유형자산-건물)		
건설중인자산		
기타(건설중인자산)		
기타유형자산		

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)				
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)				
기타(유형자산-기타유형자산)				
6) 투자부동산	0		0	
토지				
손상차손누계액(투자부동산-토지)				
기타(투자부동산-토지)				
건물				
감가상각누계액(투자부동산-건물)				
손상차손누계액(투자부동산-건물)				
기타(투자부동산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타				
7) 무형자산	0		0	
소프트웨어				
회원권				
기타				
8) 비유동보증금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
자 산 총 계		1,040,398,462,121		1,068,228,977,878
II. 부채				
1. 유동부채		38,979,241,093		64,861,648,454
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	38,632,746,304		63,710,468,672	
7) 미지급비용	346,494,789		1,151,179,782	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		981,269,448,874		982,180,921,639
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금	13,070,886,385		37,101,371,982	
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	576,387,850,672		535,426,003,370	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	13,760,711,817		31,603,546,287	

부 채 총 계		1,020,248,689,967		1,047,042,570,093
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		86,696,000,000		59,988,000,000
1) 보통주자본금	86,696,000,000		59,988,000,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(439,658,864)		(304,834,317)
1) 주식할인발행차금	(439,658,864)		(304,834,317)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(66,106,568,982)		(38,496,757,898)
자 본 총 계		20,149,772,154		21,186,407,785
부 채 및 자 본 총 계		1,040,398,462,121		1,068,228,977,878

V. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.09.30
 전기 제 2 기 2 분기 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II. 영업비용	6,948,511,324	15,729,328,998	4,429,181,815	11,080,851,314
1) 분양권가				
2) 급여	900,000	2,700,000	900,000	1,800,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	330,000,000	110,000,000	220,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	89,498,826	268,828,159	89,707,246	179,565,691
8) 자산보관수수료	11,000,000	33,000,000	13,097,826	23,097,826
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	49,500,000	16,500,000	33,000,000
10) 기타지급수수료	32,929,190	111,997,951	48,335,350	92,994,977
11) 유형자산감가상각비	3,455,841,546	10,367,524,638	3,455,841,546	6,911,852,857
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	2,386,522,850	2,389,049,230	1,842,160	2,262,839,170
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	845,318,912	2,176,729,020	692,957,687	1,355,700,793
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용				
III. 영업이익	(6,948,511,324)	(15,729,328,998)	(4,429,181,815)	(11,080,851,314)

IV. 영업외수익	123,039,465	380,476,964	130,785,076	175,976,239
1) 이자수익	119,210,254	354,284,923	35,758,828	78,406,652
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	3,829,211	26,192,041	95,026,248	97,569,587
V. 영업외비용	4,014,971,927	12,260,959,050	3,000,107,941	7,614,561,176
1) 이자비용	4,014,971,922	12,260,959,045	3,000,097,269	7,614,550,504
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용	5	5	10,672	10,672
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(10,840,443,786)	(27,609,811,084)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(10,840,443,786)	(27,609,811,084)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(10,840,443,786)	(27,609,811,084)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
XI. 주당이익				

VI. 이익잉여금 처분 계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VII. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.07.18	정시공시	이사회 의사록
2018.07.27	정시공시	주주총회 의사록
2018.07.27	수시공시	주총결의
2018.08.24	정시공시	투자보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

해당사항 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	해당사항없음
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주석

제 3 기 3분기 2018년 09월 30일 현재

제 2 기 . 2017년 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	2,771,200	15.98%
서울특별시	14,568,000	84.02%

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 서울시로부터 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 총당부채의 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	30년

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 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

회사는 금융자산과 금융부채의 최초인식시 공정가치로 측정하고 있으며, 이 때의 공정가치는 일반적으로 거래가격(금융자산의 경우에는 제공한 대가의 공정가치, 금융부채의 경우에는 수취한 대가의 공정가치)입니다. 그러나 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권채무로서 명목금액과 공정가치의 차이가 유의적인 경우에는 공정가치로 평가합니다.

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 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

당분기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	제 3(당) 기 3분기말	제 2(전) 기 기말	비 고
현금및현금성자산	보통예금	11,575,792	28,951,031	
대여금및수취채권	단기금융상품	11,700,000	-	
	미수금	670,028	1,424,572	
	미수수익	144,410	6,215	
	장기금융상품	1,870,375	11,895,255	특별수선충당금 관련
합 계		25,960,605	42,277,073	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<세 3 (당) 기 1분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	624,440,078	399,725,672	1,024,165,750
당분기 취득	-	-	-
감가상각	-	(10,367,524)	(10,367,524)
당분기말	624,440,078	389,358,148	1,013,798,226
취득원가	624,440,078	414,700,986	1,039,141,064
상각누계액	-	(25,342,838)	(25,342,838)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대에 대한 장기전세주택입니다.

<제 2(전) 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	624,426,930	406,628,794	1,031,055,724
전기 취득	13,148	8,730	21,878
감가상각	-	(6,911,852)	(6,911,852)
전기말	624,440,078	399,725,672	1,024,165,750
취득원가	624,440,078	414,700,986	1,039,141,064
상각누계액	-	(14,975,313)	(14,975,313)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대에 대한 장기전세주택입니다.

4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(m ²)	제3(당)기1분기말		제2(전)기1분기말		비고
			장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	31,868,691	40,921,200	31,868,691	40,921,200	(주)
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	30,192,506	42,418,017	30,192,506	42,418,017	(주)
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	63,127,909	87,913,350	63,127,909	87,913,350	(주)
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	9,645,491	12,817,440	9,645,491	12,817,440	(주)
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	12,972,594	18,715,400	12,972,594	18,715,400	(주)
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	79,837,743	116,316,681	79,837,743	116,316,681	(주)
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,700.00	6,929,275	8,548,622	6,929,275	8,548,622	(수)
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	6,846,947	5,637,017	6,846,947	5,637,017	(주)
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,293,730	6,732,594	5,293,730	6,732,594	(주)
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	36,992,447	37,947,960	36,992,447	37,947,960	
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	25,005,799	24,159,368	25,005,799	24,159,368	
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	700,525	848,290	700,525	848,290	
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	45,113,783	45,631,934	45,113,783	45,631,934	
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	38,832,686	27,560,610	38,832,686	27,560,610	(주)
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,007,031	19,801,473	16,007,031	19,801,473	(주)
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	8,352,458	10,743,138	8,352,458	10,743,138	(주)
서울시 중랑구 신내동 816	38	2,927.52	5,453,566	7,289,525	5,453,566	7,289,525	(주)
서울시 중랑구 신내동 817	136	12,520.16	23,154,426	31,550,803	23,154,426	31,550,803	(주)
서울시 중랑구 신내동 317	108	8,867.36	22,461,276	23,055,132	22,461,276	23,055,132	
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	9,877,473	13,555,848	9,877,473	13,555,848	
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	24,976,740	41,043,595	24,976,740	41,043,595	
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,395,811	6,507,250	5,395,811	6,507,250	
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	8,165,042	10,609,250	8,165,042	10,609,250	
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	6,985,475	9,029,211	6,985,475	9,029,211	
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	16,302,176	18,393,523	16,302,176	18,393,523	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구2단지	49	3,994.48	11,015,229	11,356,307	11,015,229	11,356,307	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구3단지	230	17,714.60	43,296,142	48,484,860	43,296,142	48,484,860	(주)
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구5단지	152	11,372.64	29,637,107	30,251,222	29,637,107	30,251,222	(주)
합계	2,431	205,396.16	624,440,078	755,839,620	624,440,078	755,839,620	

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

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	제 3 (당) 기 3분기말	제 2(전) 기 기말
한화생명보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	228,050,000	228,050,000
한화손해보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	100,000,000	100,000,000
흥국화재해상보험(주)	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(주)	3.34%	228,050,000	
한화손해보험(주)	3.34%	100,000,000	
흥국화재해상보험(주)	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.

<제 3 (당) 기 3분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	38,929,753	13,176,500	-	52,106,253
미지급비용	346,495	-	-	346,495
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	-	576,387,851	576,387,851
합계	39,276,248	13,176,500	954,437,851	1,006,890,599

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

<제 2(전) 기 기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	64,303,988	37,456,500	-	101,760,488
미지급비용	1,151,180	-	-	1,151,180
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	-	535,426,003	535,426,003
합계	65,455,168	37,456,500	913,476,003	1,016,387,671

(주) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

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	2016.12.18~2020.06.30
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	제 3 (당) 기 3분기말	제 2(전) 기 기말
명목가액	50,231,524	100,056,874
현재가치할인차금	(402,621)	(948,647)
소 계	49,828,903	99,108,227
유동성대체	(37,055,024)	(62,600,374)
유동성현재가치할인차금	297,007	593,519
장기미지급금	13,070,886	37,101,372

7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<제 3 (당) 기 3분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	17,339,200	5,000	86,696,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	2,771,200	15.98%
서울특별시	14,568,000	84.02%
합계	17,339,200	100.00%

<제 2(전) 기 기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	11,997,600	5,000	59,988,000

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	2,285,600	19.1%
서울특별시	9,712,000	80.9%
합계	11,997,600	100.0%

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 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제3(당)기3분기	제2(전)기반기
서울주택도시공사	토지매입	-	-
	건물매입	-	-
	임대보증금	-	-
	이자비용	1,362,143	955,343

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	제3(당)기3분기말	제2(전)기말
서울주택도시공사	미지급금	37,055,024	62,600,374
	장기미지급금	13,176,500	37,456,500