

투 자 보 고 서


2022.01.01 부터 2022.12.31 까지

(제 8 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2023.03.31

회 사 명 :	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이정대 (인)			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)			
	(전화번호)	02-6958-2300		
	(홈페이지)	www.seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6958-2300	성명	안소정 (인)
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용주	(직책)	대리
	(전화번호)	02-6958-2300	성명	안소정 (인)

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.12.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2022.12.31 (단위: 원)
자산총계	179,887,305,069
부채총계	170,702,958,150
자본총계	9,184,346,919
자본금	17,501,850,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리편드서비스(주)
7) 자산보관회사	하나은행(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2015.12.28 발기인총회 개최
- 2015.12.28 회사설립(자본금 5억원)
- 2016.05.30 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스주]
- 2016.05.30 자산보관위탁계약 체결 [(주)하나은행]
- 2016.06.30 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용주]
- 2016.07.05 국토교통부 영업인가
- 2016.09.07 본점 소재지 변경(서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩))
- 2016.11.18 토지사용대차 및 공동사업 협약체결(서울주택도시공사)
- 2016.12.31 유상증자(증자 후 자본금 55억)
- 2017.06.30 자산관리위탁계약 변경체결 [서울투자운용주]
- 2017.08.04 토지사용대차 및 공동사업 협약 1차 변경체결(서울주택도시공사)
- 2017.08.12 유상증자(증자 후 자본금 143억)
- 2017.12.21 부동산개발사업 사업지 추가 편입 주총 결의(강일2지구 준주거1용지)
- 2017.12.21 토지사용대차 및 공동사업 협약 2차 변경체결(서울주택도시공사)
- 2018.01.10 국토교통부 변경인가(1차)
- 2018.10.24 유상증자(증자 후 자본금 156억)
- 2019.02.08 은평공공주택 사용검사확인(서울특별시 은평구 통일로 972)
- 2019.02.10 은평공공주택 준공
- 2019.02.22 신정공공주택 사용검사확인(서울특별시 양천구 신정로7길 75)
- 2019.02.22 신정공공주택 준공(서울특별시 양천구 신정로7길 75)
- 2019.05.31 기부채납(은평공공주택 내 작은도서관, 지역편의시설)
- 2019.06.13 은평공공준주택 준공(서울특별시 은평구 통일로 1045)
- 2019.06.26 은평공공준주택 사용검사확인(서울특별시 은평구 통일로 1045)
- 2019.09.30 기부채납(은평공공준주택 내 운동시설, 지역편의시설)
- 2020.01.23 강일공공주택 사용검사 확인(서울특별시 강동구 강일동 730-2)
- 2020.06.04 기부채납(강일공공주택 내 지역편의시설)
- 2021.12.30 국토교통부 변경인가(2차)
- 2021.12.30 부동산개발사업 사업지 추가 편입 주총 결의(자양1구역 1-2획지)
- 2021.12.31 토지사용대차 및 공동사업 협약 3차 변경체결(서울주택도시공사)
- 2022.05.10 유상증자(증자 후 자본금 175억)

나) 상호의 변경 : 해당 사항 없음

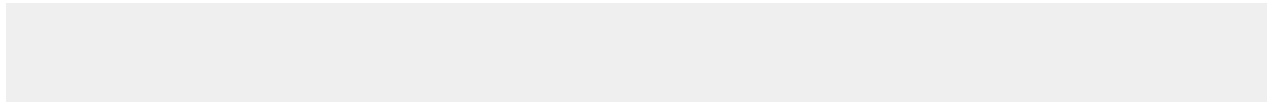
다) 영업양수 또는 영업양도 : 해당 사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	이정대	1960.11.10	前. KEB하나은행 지점장	결격사유 없음
기타비상무이사	양현승	1971.06.30	現.신한회계법인 이사	결격사유 없음
기타비상무이사	황문양	1982.02.25	現.상지회계법인 상무이사	결격사유 없음
감사	배성봉	1969.01.17	現.대주회계법인 이사/Partner	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

[2022.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,527,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	1,594,200	5,000	5,000	
기명식	종류주	379,170	5,200	5,000	

* 종류는 보통주, 종류주 등

(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, 종류주발행 조건 등을 기재)

총 발행주식수 : 3,500,370주/ 의결권이 있는 주식수 : 3,500,370주

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			
2015.12. 28	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.12. 31	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	5,500,000,000	1000.00%
2017.08. 12	증자	종류주	1,468,800	5,000	5,000	7,344,000,000	12,844,000,000	133.53%
2017.08. 12	증자	보통주	310,200	5,000	5,000	1,551,000,000	14,395,000,000	28.20%
2018.10. 24	증자	종류주	125,400	5,000	5,000	627,000,000	15,022,000,000	4.36%
2018.10. 24	증자	보통주	116,800	5,000	5,000	584,000,000	15,606,000,000	4.06%
2022.05. 10	증자	종류주	379,170	5,200	5,000	1,895,850,000	17,501,850,000	12.15%

3) 자본금 변동예정 등

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2022.12.31 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	1,527,000	43.62%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2022.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,973,370	56.38%	
주요주주	1	50.00%	1,527,000	43.62%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	3,500,370	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

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회
의 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립
하지 아니합니다.

회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는
바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.

다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며
, 초과배당은 현금으로 하여야 합니다.

회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여
그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부
및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료
일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결
정합니다.

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 그러
하지 아니합니다.

회사의 사업연도는 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며
, 회사의 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은해 12월 31일 종료합니다. 3기 이
후부터 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-2,298,702,918	-1,953,463,408	-1,777,704,732	2,178,485,887
상법상 배당가능이익		-8,300,663,058	-6,001,960,140	-4,048,496,732	2,270,792,000
당기감가상각비 등		3,245,504,543	3,225,831,708	3,225,828,360	2,303,308,041
이익배당한도		-5,055,158,515	-2,776,128,432	-822,668,372	32,516,041
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0

배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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

※ 제5기 누적결손으로 인하여 당기 감가상각비 범위에서 초과배당하지 않으므로 배당 결의를 진행하지 않음.

제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	152,537	89.19	150,896	83.88	88.08
부동산개발사업			7,557	4.20	
부동산관련 증권					
현금	17,318	10.13	20,169	11.21	11.21
기타 자산	1,165	0.68	1,265	0.70	0.70
총계	171,019	100.00	179,887	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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

< 임대보증금으로 유입된 금액 조정시 부동산구성비율 >

(조정 전) 총 자산 179,887백만원, 부동산 158,453백만원, 부동산비율 88.08%

(총자산 차감액) 20,095백만원

MIN[{(① 임대보증금잔액(76,680백만원) - 차입금상환액(33,000백만원) = 43,680백만원}, ② 현금 20,095백만원]

(조정 후) 총 자산 159,792백만원, 부동산 158,453백만원으로 부동산비율 99.16%

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나, 2부. 1.3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

※ 부동산에는 이룸채 및 푸르내의 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함되었으며, 부동산개발사업에는 건설중인자산 금액임.

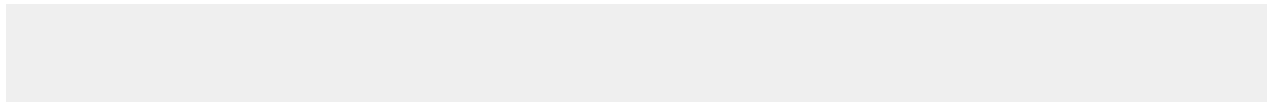
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	은뜨락	주택	서울특별시 은평구 진관동 235-28	2019.02 .08	2019.02 .08	토지무상대차 장기차입금 20,128백만원
2	이든채	주택	서울특별시 양천구 신정동 1320-8	2019.02 .22	2019.02 .22	토지무상대차 장기차입금 27,652백만원
3	이룸채	주택	서울특별시 은평구 진관동 83-6	2019.06 .26	2019.06 .26	토지무상대차 장기차입금 32,574백만원
4	푸르내	주택	서울특별시 강동구 강일동 730-2	2020.01 .23	2020.01 .23	토지무상대차 장기차입금 4,812백만원
5	자양1구 역1-2획 지	주택	서울특별시 광진구 자양동 680-63	2024.07 .31	-	토지무상대차 장기차입금 3,004백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재



2) 소유 부동산별 금액현황

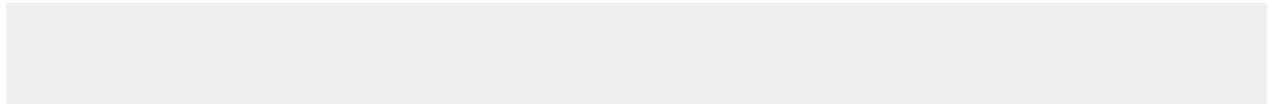
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	은뜨락		45,516					3,565		41,951
2	이든채		46,219					3,620		42,599
3	이룸채		53,272					3,818		49,454
4	푸르네		16,285		1,605			997		16,893
5	자양1구역 1-2획지									

※ 이룸채 및 푸르네의 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함되어 작성됨.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	은뜨락	28,589.17	26,710.45	93.43%	
2	이든채	36,929.45	34,117.19	92.38%	
3	이룸채	32,753.24	29,685.87	90.63%	
4	푸르내	8,419.65	7,712.11	91.60%	
5	자양1구역1-2획지				



2. 기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	5,276	13,095	
정기예금	하나은행	1.05~3.4	3,000		
정기예금	우리은행	0.61~3.32	9,000	4,000	
정기예금	신한은행	4.66		3,000	

※2부.1.3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부.1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 포함되어 있음.

4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	매출채권	265	265	
	선급비용	95	95	
	기타	905	905	

※ 기타자산의 기타 종목에는 선급금 876백만원, 선급법인세29백만원이 포함됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	변동금리	5,276	13,095
정기예금	하나은행	1.05~3.4	3,000	
정기예금	우리은행	0.61~3.32	9,000	4,000
정기예금	신한은행	4.66		3,000

※2부. II.3.상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. I. 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음.

4. 기타 자산 변경내역

매출채권	:	전기	234백만원	당기	265백만원
선급비용	:	전기	117백만원	당기	95백만원
선급금	:	전기	723백만원	당기	876백만원
미수금	:	전기	83백만원	당기	- 백만원
선급법인세	:	전기	8백만원	당기	29백만원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	4,218,844,710	94.74%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	218,273,680	4.90%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		16,111,735	0.36%	
총 수익		4,453,230,125	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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	은뜨락	1,243,204,420	29.47%	
2	이든채	1,354,359,990	32.10%	
3	이룸채	970,002,080	22.99%	
4	푸르내	651,278,220	15.44%	
5	자양1구역1-2획지			

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

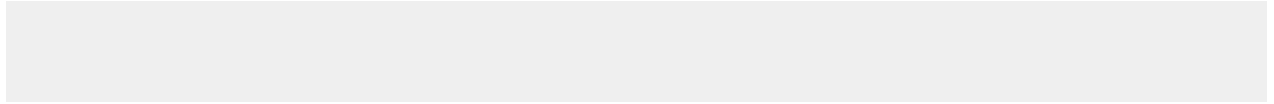
주택 의 종 류	주택형	총세대수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당평균 월임대료(원)	비고
자료가 없습니다.						

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 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

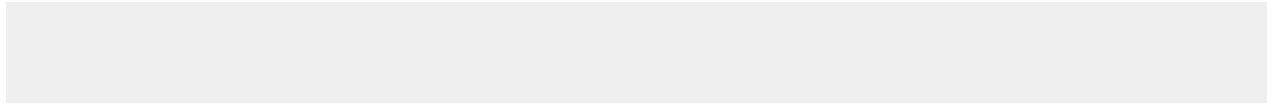
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동금리	6,844,130	30,344,042	
보통예금	우리은행	변동금리	728	0	
정기예금	하나은행	1.05~3.4	23,116,682	48,030,402	
정기예금	우리은행	0.61~3.32	40,724,647	137,601,150	
정기예금	신한은행	4.66	0	2,298,086	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,245,504,543	48.07%	
	기타비용	1,514,959,986	22.44%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,991,468,514	29.49%	
총비용		6,751,933,043	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	은뜨락	이든채	이름채	푸르네
분양원가					
급여	3,600,000	720,000	720,000	720,000	720,000
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	230,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000	46,000,000
부동산관리수수료 (PM,FM등)	224,132,000	48,361,000	68,637,000	86,447,000	20,687,000
자산보관수수료	36,228,022	7,245,604	7,245,604	7,245,604	7,245,604
일반사무 위탁수수료	81,800,000				
기타지급수수료	242,753,767	37,437,605	31,253,345	41,890,015	56,643,602
유형자산 감가상각비	3,245,504,543	910,307,964	924,368,724	1,065,458,964	345,368,891
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	186,553,624	14,010,610	24,156,820	40,441,800	26,480,285
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	191,635,966	50,720,480	98,356,923	15,538,780	27,019,783
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	502,075,776	151,002,773	170,005,018	130,722,189	49,484,936

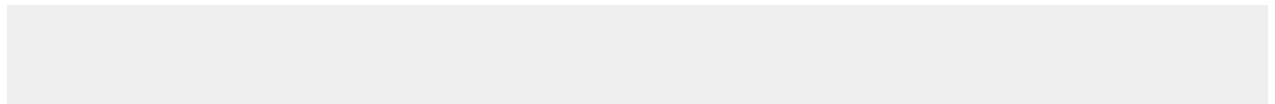
구분	자양1구역1-2획지	현금	기타자산	기타
분양원가				
급여	720,000			
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	46,000,000			

부동산관리수수료 (PM,FM등)				
자산보관수수료	7,245,606			
일반사무 위탁수수료				81,800,000
기타지급수수료	55,835,000			19,694,200
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과				81,464,109
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
금융리스이자비용				
기타영업비용				860,860



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 금 이억삼천만원 (₩230,000,000) (VAT별도) 사업지 추가로 인한 2022년 1월 1일부터 적용 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내 지급	230,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	<개발기간> 연간 금 오천이백만원(₩52,000,000) (VAT별도) <운용기간> 2019년 12월 1일부터 계약종료일까지 연간 금 팔천일백팔십만원 (₩81,800,000)(VAT별도) 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	81,800,000
자산보관회사	위탁보수	하나은행(주)	연간 금 삼천삼백만원 (₩33,000,000) (VAT별도) 3차 유상증자 주금이 납입된날로부터 계약종료일까지 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내 지급	36,228,022
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	대상자산의 입주자 모집공고가 개시된 세대수 (운용세대수)에 곱하여 월할 계산 분기별로 분기가 지난 다음달 30일까지 청구하고 청구한 달의 익월의 10일까지 지급	224,132,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				572,160,022



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

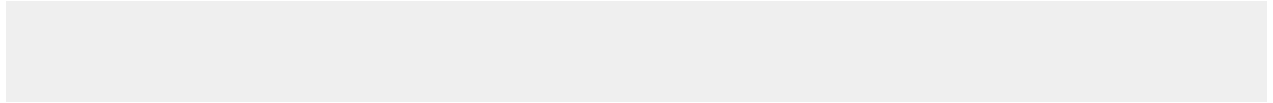
구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당해회사수익률	-13.89	-12.52	-11.39	-13.96

※ 수익률은 회계적 자기자본이익률(Return on Equity)로서 연단위로 환산하며 다음과 같이 계산함
결산기수익률=(당기순이익/[(연기초납입자본금+연기말납입자본금)/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

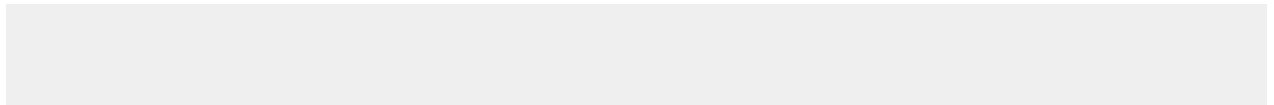
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
자양1구역 1-2획지	서울시 광진구 자양 동 680-63	3,095.0000	2024-07- 31	22.99%	44,679	44,679	9,349	

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

- 서울리츠임대주택 제1호위탁관리부동산투자회사 공공주택 개발사업

2) 부동산개발사업명(2)

(1) 사업의 개요

○ 자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사

구분	내용
사업명	자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사
위치	서울특별시 광진구 자양동 680-63번지
대지면적	3,095㎡
연면적	22,451.90㎡
건축면적	855.38㎡
건축규모	지하3층, 지상27층 행복주택 300세대 및 부대복리시설
용적률	493.27%
건폐율	27.64%

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	17,578	
	타인자본	133,191	기금융자, 민간차입
	임대보증금	89,158	
	정부보조금	0.0	
자금 조달 합계		239,927	
투자비용	개발비용	205,671	직, 간접 공사비 등
	리츠운영비	21,887	위수탁수수료, 수선유지비 등
	금융비용	12,369	이자비용 등
투자비용 합계		239,927	

(3) 추정 손익에 관한 사항

(단위:백만원)

구분	제7기	제8기	제9기	제10기	제11기	제12기
영업수익	5,329	6,272	6,432	7,178	8,261	8,381
영업비용	5,190	5,846	5,792	6,881	7,635	7,654
영업이익	139	426	640	297	626	727
영업외수익	150	144	91	139	165	222
영업외비용	1,304	0	0	688	789	789
법인세차감전이익	-1015	570	731	-252	2	160
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	-1015	570	731	-252	2	160

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
부동산취득에 대한 불확실성	낮음	서울주택도시공사의 토지를 30년간 임차한 후, 건설 후 임대하는 리츠로써 부동산취득에 대한 위험 낮음.
사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험	보통	설계변경, 건설비 및 임대료 수익성 변경의 가능성으로 인해 사업 수익상의 추정 오류 가능성 보통임.
인허가	낮음	서울주택도시공사의 토지 임차 및 서울시장의 사업 승인 권한으로 인해 인허가 위험 가능성 낮음.
시공	낮음	CM(서울주택도시공사) 감독 및 책임준공 계약 조건, 전 단계에 걸친 공정률 및 중요사항 체크로 인해 시공 불확실성 낮음.
관리비용 증가 위험	낮음	위탁관리계약(자산관리, 자산보관, 일반사무위탁)이 체결완료되었고, 서울주택도시공사에서 PM예정 으로 관리비용 증가 가능성 낮음.

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

구분	내용
공사 시공사	롯데건설 컨소시엄
설계	단우에이앤에이 건축사사무소

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 8 기 기말 기준일 2022.12.31 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2021.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		20,112,183,809		17,661,944,140
1) 현금및현금성자산	11,773,372,775		4,454,790,339	
2) 단기금융상품	7,000,000,000		12,000,000,000	
3) 매출채권	265,145,425		234,257,907	
5) 미수수익	73,871,077		41,841,640	
7) 기타미수금			82,656,919	
8) 선급금	875,727,487		722,594,910	
9) 선급비용	95,279,145		117,310,845	
11) 선급법인세	28,787,900		8,491,580	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		159,775,121,260		153,357,531,667
1) 장기금융상품	1,322,129,964		820,915,048	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	158,452,991,296		152,536,616,619	
건물	164,618,217,955		163,013,476,728	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-12,116,874,912		-8,836,932,529	
기타(유형자산-건물)	-1,605,489,740		-1,639,927,580	
건설중인자산	7,557,137,993			
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		179,887,305,069		171,019,475,807
1. 유동부채		4,529,766,961		3,178,886,700
4) 기타선수금	4,192,788,000		2,848,072,000	
6) 미지급금	185,641,980		192,916,625	
7) 미지급비용	105,523,242		101,771,242	
8) 예수금	37,149,567		36,126,833	
9) 부가세예수금	8,664,172			
2. 비유동부채		166,173,191,189		158,318,638,348
3) 장기차입금	88,171,320,000		85,166,520,000	
5) 비유동보증금	76,679,741,225		72,331,203,300	
9) 기타비유동부채	1,322,129,964		820,915,048	
부 채 총 계		170,702,958,150		161,497,525,048
1. 자본금		17,501,850,000		15,606,000,000
1) 보통주자본금	7,635,000,000		7,635,000,000	
2) 종류주자본금	9,866,850,000		7,971,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-16,840,023		-82,089,101

1) 주식할인발행차금	-16,840,023		-82,089,101	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-8,300,663,058		-6,001,960,140
자 본 총 계		9,184,346,919		9,521,950,759
부 채 및 자 본 총 계		179,887,305,069		171,019,475,807

※ 감가상각누계액(유형자산-건물) 항목에는 이룸채 및 푸르네의 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함되어 작성됨.

II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,047,741,710	4,218,844,710	983,552,690	4,233,805,540
2) 임대료수익	1,047,741,710	4,218,844,710	983,552,690	4,233,805,540
II. 영업비용	1,230,997,087	4,944,283,698	1,088,511,693	4,922,102,484
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	230,000,000	65,000,000	230,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	56,033,000	224,132,000	56,033,000	224,132,000
8) 자산보관수수료	9,500,000	36,228,022	8,250,000	33,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,450,000	81,800,000	20,450,000	81,800,000
10) 기타지급수수료	36,646,240	242,753,767	39,295,510	441,167,193
11) 유형자산감가상각비	814,889,142	3,245,504,543	806,457,927	3,225,831,708
14) 세금과공과	38,069,719	186,553,624	-52,872,119	159,530,210
21) 수선유지비	71,367,358	191,635,966	144,853,395	522,756,213
29) 기타영업비용	125,641,628	502,075,776	143,980	285,160
III. 영업이익	-183,255,377	-725,438,988	-104,959,003	-688,296,944
IV. 영업외수익	70,504,471	234,385,415	26,542,306	82,040,519
1) 이자수익	69,662,167	218,273,680	25,840,834	70,686,187
10) 기타영업외수익	842,304	16,111,735	701,472	11,354,332
V. 영업외비용	338,259,507	1,807,649,345	338,259,507	1,347,206,983
1) 이자비용	338,259,507	1,347,206,985	338,259,507	1,347,206,983
10) 기타영업외비용	0	460,442,360		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-451,010,413	-2,298,702,918	-416,676,204	-1,953,463,408
VIII. 당기순이익(손실)	-451,010,413	-2,298,702,918	-416,676,204	-1,953,463,408
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-451,010,413	-2,298,702,918	-416,676,204	-1,953,463,408
X I. 주당이익	-129	-657	-133	-626

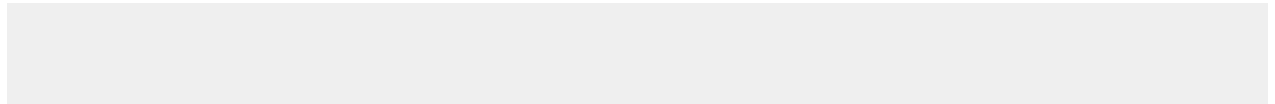
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	처분예정일	2023.03.31	처분확정일	2022.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-8,300,663,058		-6,001,960,140
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,001,960,140		-4,048,496,732	
2. 당기순이익(손실)	-2,298,702,918		-1,953,463,408	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-8,300,663,058		-6,001,960,140



IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,015,777,494		6,005,404,132
1. 당기순이익(손실)		-2,298,702,918		-1,953,463,408
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		3,746,719,459		3,688,872,021
감가상각비	3,245,504,543		3,225,831,708	
기타	501,214,916		463,040,313	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		5,567,760,953		4,269,995,519
매출채권의 변동	-30,887,518		-3,579,715	
미수수익의 변동	-32,029,437		-15,544,375	
기타미수금의 변동	82,656,919		-82,656,919	
선급금의 변동	-153,132,577		-202,419,750	
선급비용의 변동	22,031,700		22,031,700	
기타선수금의 변동	1,344,716,000		-270,933,256	
미지급금의 변동	-7,274,645		16,613,072	
미지급비용의 변동	3,752,000		169,940	
예수금의 변동	1,022,734		36,126,833	
보증금의 변동	4,348,537,925		4,775,925,229	
기타	-11,632,148		-5,737,240	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-4,663,094,136		-5,963,040,313
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		9,000,000,000		6,500,000,000
기타	9,000,000,000		6,500,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-13,663,094,136		-12,463,040,313
유형자산의 취득	9,161,879,220			
기타	4,501,214,916		12,463,040,313	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		4,965,899,078		0
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		4,965,899,078		0
주식의 발행	1,961,099,078			
장기차입금의 차입	3,004,800,000			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		7,318,582,436		42,363,819
VI. 현금및현금성자산의 순증감		7,318,582,436		42,363,819
VII. 기초 현금및현금성자산		4,454,790,339		4,412,426,520
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,773,372,775		4,454,790,339

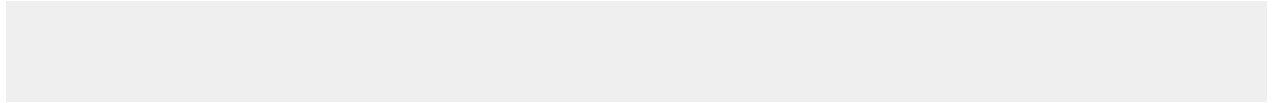
V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31
 전기 제 7기 기말 시작일 2021.01.01 종료일 2021.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2021.01.01 (전기 초)	15,606,000,000		-82,089,101		4,048,496,732		11,475,414,167
1. 당기순손익					1,953,463,408		-1,953,463,408
2021.12.31 (전기 말)	15,606,000,000		-82,089,101		6,001,960,140		9,521,950,759
							0
2022.01.01 (당기 초)	15,606,000,000		-82,089,101		6,001,960,140		9,521,950,759
1. 자본금납입	1,895,850,000						1,895,850,000
1. 주식발행차금			65,249,078				65,249,078
1. 당기순손익					2,298,702,918		-2,298,702,918
2022.12.31 (당기 말)	17,501,850,000		-16,840,023		8,300,663,058		9,184,346,919
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

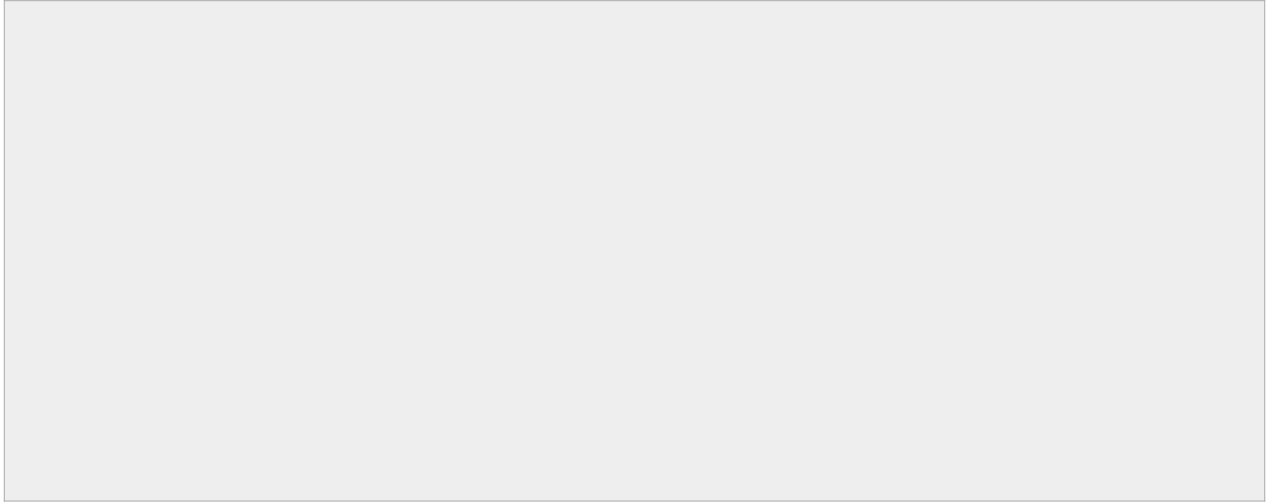
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

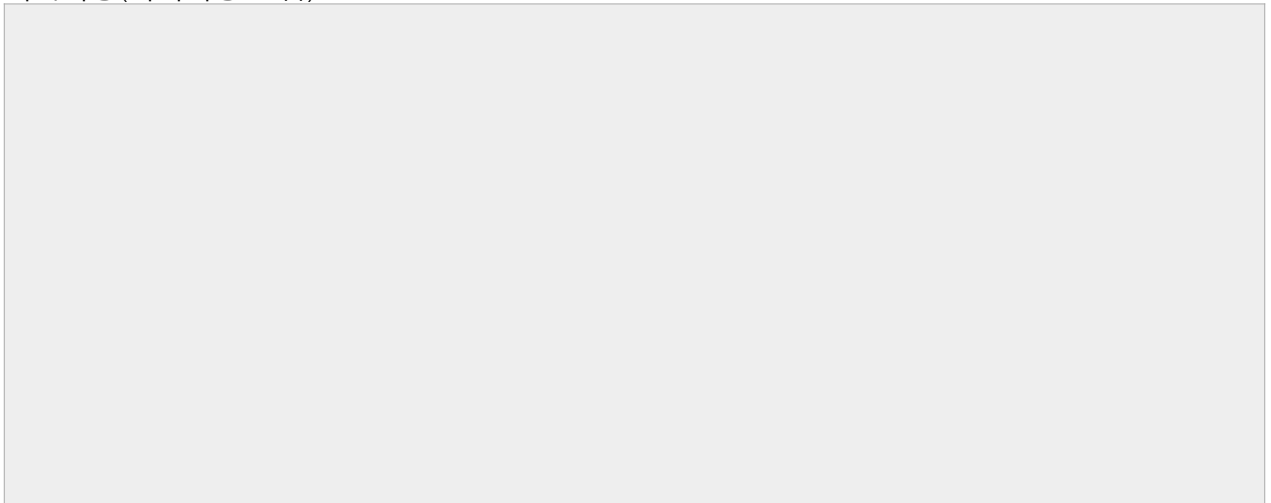
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

[보고일 : 2020.01.20]

■ 중재신청

가. 신청인 : 주식회사 보미건설, 주식회사 케이알 산업

나. 피신청인 : (주)서울리츠임대주택제1호임대위탁관리부동산투자회사

다. 내용 : 설계변경에 따른 추가 공사비 중재신청

[보고일 : 2020.02.17]

■ 중재신청 취하

가. 신청인 : 주식회사 보미건설, 주식회사 케이알 산업

나. 피신청인 : (주)서울리츠임대주택제1호임대위탁관리부동산투자회사

다. 내용 : 설계변경에 따른 추가 공사비 중재신청 취하

[보고일 : 2020.03.23]

■ 공사대금청구의 소(서울중앙지방법원2020가합515010)

가. 원고 : 주식회사 보미건설, 주식회사 케이알 산업

나. 피고 : (주)서울리츠임대주택제1호임대위탁관리부동산투자회사

다. 소송내용 : 설계변경에 따른 추가 공사비 청구

라. 경과사항 : 2022.06.08. 판결(패소)

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

■ 자산관리(1호)-79[보고일:2022.04.25]

- 부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래 보고
- 이사회 및 주주총회 특별결의에 따라 거래가 제한된 대상과의 거래행위에 대하여 보고
- 계약내용 : 사업지 편입(자양1구역 1-2획지) 및 기금융자 차입추가계획에 따른 임대주택리츠표준사업약정 변경합의서, 표준사업약정 변경, 주택사업금융보증채무약정 변경, CM계약 변경 체결
- 거래상대자: 주요주주(주택도시보증공사, 서울주택도시공사) 및 특별관계자(서울투자운용)

■ 주식.15.특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8부 기타사항

1. 제재현황



주석

제 8(당)기 2022년 12월 31일 현재

제 7(전)기 2021년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2015년 12월 28일에 설립되어 2016년 7월 5일 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 회사의 본사소재지 및 주요사업내용 등은 아래와 같습니다.

1-1. 본사 소재지: 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(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	종류	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	기명식 보통주식	1,527,000	43.62%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통 부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	에이종 우선주식	1,973,370	56.38%
합계		3,500,370	100.00%

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

1-5. 사업개요

○ 은평 재정비촉진지구 2-14BL 공공주택

구 분	내역
사업명	은평재정비촉진지구 2-14BL 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 은평구 진관동 235-28 일원(은평 재정비 촉진지구 내)
대지면적	11,026㎡
연면적	30,187㎡
건축면적	2,236㎡
건축규모	지하1층, 지상15층 공동주택 350세대 및 근린생활시설
용적률	195.77%
건폐율	20.28%

○ 은평 재정비촉진지구 준주거2BL 공공준주택(오피스텔)

구 분	내 용
사업명	은평재정비촉진지구 준주거시설용지 2BL 공공준주택(오피스텔) 건설공사
위치	서울특별시 은평구 진관동 48
대지면적	6,299㎡
연면적	36,599㎡
건축면적	3,607㎡
건축규모	지하4층, 지상20층 공동주택 630세대 및 근린생활시설
용적률	399.97%
건폐율	57.26%

○ 신정3지구 A6BL 공공주택

구 분	내 용
사업명	신정3지구 공공주택용지 A6BL 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 양천구 신정동 1320-8
대지면적	10,234㎡
연면적	37,972㎡
건축면적	2,724㎡
건축규모	지하2층, 지상15층 공동주택 499세대 및 근린생활시설
용적률	268.03%
건폐율	26.62%

○ 강일2지구 준주거1용지 공공주택

구 분	내 용
사업명	강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원
대지면적	3,276㎡
연면적	13,409㎡
건축면적	1,685㎡
건축규모	지하2층, 지상12층 공동주택(도시형생활주택) 119세대 및 근린생활시설
용적률	299.96%
건폐율	51.45%

○ 자양1구역 1-2획지 행복주택

구 분	내 용
사업명	자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사
위치	서울특별시 광진구 자양동 680-63 일원
대지면적	3,095㎡
연면적	22,452㎡
건축면적	855㎡
건축규모	지하3층, 지상27층 공동주택 300세대
용적률	493.27%
건폐율	27.64%

2. 중요회계처리방침

회사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성하고 있으며, 회사가 채택하고 있는 중요한 회계처리방침은 다음과 같습니다.

2-1. 현금및현금성자산

회사는 통화 및 타인발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용 없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율 변동에 따른 가치변동의 위험이 경미한 금융상품으로서 취득 당시 만기일(또는 상환일)이 3개월 이내인 것을 현금및현금성자산으로 처리하고 있습니다.

2-2. 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작원가 및 경영진이 의도하는 방식으로 자산을 가동하는 데 필요한 장소와 상태에 이르게 하는 데 직접 관련되는 지출 등으로 구성되어 있습니다. 유형자산의 경제적 사용이 종료된 후에 원상회복을 위하여 그 자산을 제거, 해체하거나 또는 부지를 복원하는데 소요될 것으로 추정되는 원가가 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

당사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고 있습니다.

구분	추정내용연수
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 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. 차입원가자본화

회사는 제조, 매입, 건설 또는 개발이 개시된 날로부터 의도된 용도로 사용하거나 판매 할 수 있는 상태가 될때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 유형자산, 무형자산 및 투자부동산과 관련하여 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면, 당해 자산의 취득 원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 국고보조금

회사는 상환의무가 없는 국고보조금을 수령한 경우 해당 목적에 사용할 때까지 현금 및 현금성자산의 차감계정으로 계상하고 있으며 해당 목적에 사용한 경우에는 이를 관련 자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 당해 자산의 내용연수에 걸쳐 상각금액과 상계하고 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.

2-9. 임대자산특별수선충당부채

회사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제43조에 근거하여 표준건축비의 1만분의 1를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

예금종류	은행명	당기말	전기말	사용제한내용
MMDA	하나은행	1,322,130	820,915	특별수선충당금

4. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액	처분 및 대체	감가상각비	당기말
건물	154,176,543	1,604,741	-	(3,279,942)	152,501,342
(국고보조금)	(1,639,927)	-	-	34,438	(1,605,490)
건설중인자산	-	7,557,138	-	-	7,557,138
합계	152,536,616	9,161,879	-	(3,245,504)	158,452,991

<전기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액	처분 및 대체	감가상각비	전기말
건물	157,436,813	-	-	(3,260,270)	154,176,543
(국고보조금)	(1,674,365)	-	-	34,438	(1,639,927)
합계	155,762,448	-	-	(3,225,832)	152,536,616

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입개시일	만기일	연이자율(주)	제 8 기말	제 7 기말
Tranche B	하나손해보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	2,569,000	2,569,000
	푸본현대생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	9,507,000	9,507,000
	신한생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	9,314,000	9,314,000
기금융자	대한민국(주택도시기금)	2017-09-14	2062-09-14	1.00%	66,781,320	63,776,520
합 계	합 계				88,171,320	85,166,520

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도
Tranche B	하나손해보험(주)	3.30%	4,000,000
	푸본현대생명보험(주)	3.30%	14,800,000
	신한생명보험(주)	3.30%	14,500,000
기금융자	대한민국(주택도시기금)	1.00%	78,800,520
합 계	합 계		112,100,520

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

6. 금융상품

6-1. 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

6-2. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	185,642	-	-	185,642
미지급비용	105,523	-	-	105,523
임대보증금(주)	-	76,679,741	-	76,679,741
장기차입금	-	21,390,000	66,781,320	88,171,320
합계	291,165	98,069,741	66,781,320	165,142,226

(주) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	192,917	-	-	192,917
미지급비용	101,771	-	-	101,771
임대보증금(주)	-	72,331,203	-	72,331,203
장기차입금	-	-	85,166,520	85,166,520
합계	294,688	72,331,203	85,166,520	157,792,411

(주) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성 관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기 구조를 대응시키면서 유동성위험을 관리하고 있습니다.

7. 특별수선충당금

당기말 및 전기말 현재 회사의 특별수선충당금 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	당기말	전기말
기 초	820,915	357,875
증 가	501,215	463,040
감 소	-	-
기 말	1,322,130	820,915

8. 주요 약정사항

① 토지 사용대차 및 공동사업 협약

회사는 서울주택도시공사와 토지 사용대차 및 공동사업 협약을 체결하였습니다. 회사는 공사가 소유한 토지를 무상사용하고, 공공주택사업자로서 임대기간 30년으로 하는 공공주택 특별법상 행복주택을 건축하여 임대 운영합니다.

② 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하였습니다. 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 자산관리보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

③ 자산보관계약

회사는 주식회사 하나은행과 자산보관계약을 체결하였습니다. 부동산, 유가증권 및 현금 등의 자산 보관 및 관리업무를 위탁하고 자산보관계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

④ 일반사무위탁계약

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

⑤ 주택사업금융보증채무약정

회사는 Tranche B 차입금의 약정 한도 내 대출금액(보증비율 : 대출금액의 100%)에 대해 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9. 자본금

9-1. 당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	3,500,370	5,000	17,501,850

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
30,000,000	3,121,200	5,000	15,606,000

9-2. 당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

주주명	당기말		전기말	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,527,000	43.62%	1,527,000	48.92%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	1,973,370	56.38%	1,594,200	51.08%
합계	3,500,370	100.00%	3,121,200	100.00%

9-3. 자본변동내역

회사의 당기 중 자본변동내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

일자	자본변동내역	주식수(주)	보통주자본금	우선주자본금	주식발인발행차금	합계
2022.01.01	기초	3,121,200	7,635,000	7,971,000	(82,089)	15,523,911
2022.05.10	유상증자	379,170	-	1,895,850	65,249	1,961,099
2022.12.31	기말	3,500,370	7,635,000	9,866,850	(16,840)	17,485,010

10. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 8(당) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지	제 7(전) 기	2021년 01월 01일 부터 2021년 12월 31일 까지
처리예정일	2023년 03월 31일	처리확정일	2022년 03월 31일

(단위 : 천원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 미처리결손금		8,300,663		6,001,960
1. 전기이월미처리결손금	6,001,960		4,048,497	
2. 당기순손익	(2,298,703)		(1,953,463)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		8,300,663		6,001,960

11. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

12. 법인세 비용 및 이연법인세자산(부채)

12-1. 당기의 법인세 부담액 및 법인세비용은 없습니다.

12-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	(41,842)	(41,842)	(73,871)	(73,871)
국고보조금	2,239,927	34,438	-	2,205,489
일시상각충당금	(2,239,927)	(34,438)	-	(2,205,489)
특별수선충당금	820,915	-	501,215	1,322,130
합계	779,073	(41,842)	427,344	1,248,259

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제53조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적 지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있고 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당기와 전기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정별 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	당기	전기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과	186,554	159,530
감가상각비	3,245,505	3,225,832
합 계	3,435,659	3,388,962

14. 현금흐름에 관한 사항

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

15. 특수관계자와의 거래

15-1. 당기와 전기 중 특수관계자에 대한 거래내역 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	당기	전기
서울주택도시공사	부동산위탁관리수수료	224,132	224,132
대한민국(주택도시기금)	이자비용(주)	654,040	637,764

(주) 자본화금융원가와 이자비용으로 분류되어 있습니다.

15-2. 당기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	당기말	전기말
서울주택도시공사	미지급금	61,636	61,636
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	66,781,320	63,776,520
	미지급비용	27,826	26,574

16. 금융비용자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
이자비용	16,451	-
이자수익	(692)	-
자본화한 금융비용	15,759	-

한편, 회사가 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	7,557,138	7,541,379	15,759
이자비용	(1,347,207)	(1,363,658)	16,451
이자수익	218,274	218,965	(692)
당기순손익	(2,298,703)	(2,314,462)	15,759

<전기>

전기 중 자본화한 금융비용은 없습니다.

17. 재무제표확정일 등

2023년 3월 31일 정기 주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.