

# 투 자 보 고 서

2023.01.01 부터 2023.12.31 까지

( 제 8 기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.04.01

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사


대 표 이 사 : 한경선 (인)

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


(전화번호) 02-6958-2300

(홈페이지) <http://seoulreits.co.kr>

작성책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 부장

(전화번호) 성명 정은호 

공시책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 부장

(전화번호) 성명 정은호 

## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2023.12.31 (단위: 원)
자산총계	1,008,442,075,439
부채총계	1,094,078,477,856
자본총계	-85,636,402,417
자본금	173,673,290,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 존속기간 : 별도 정함이 없음</li> <li>- 해산사유 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>② 주주총회의 해산결의</li> <li>③ 합병</li> <li>④ 파산</li> <li>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소</li> <li>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</li> <li>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</li> </ul> </li> </ul> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

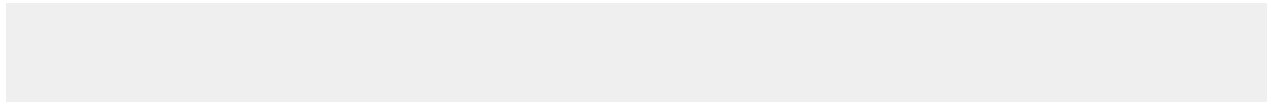
- 2016.10.14 발기인총회 개최
- 2016.10.14 회사설립(자본금 3억원)
- 2016.11.09 자산관리위탁계약 [서울투자운용(주)]
- 2016.11.09 자산보관위탁계약 [(주)우리은행]
- 2016.11.09 일반사무위탁계약 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.12 국토교통부 영업인가
- 2016.12.19 장기전세주택매매계약 [서울주택도시공사]
- 2016.12.23 유상증자(증자 후 자본금 90억)
- 2016.12.24 유상증자(증자 후 자본금 332억)
- 2016.12.29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]
- 2017.06.27 유상증자(증자 후 자본금 599억)
- 2017.12.15 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서[서울주택도시공사]
- 2018.01.31 유상증자(증자 후 자본금 866억)
- 2018.11.16 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서2 부속특약[서울주택도시공사]
- 2019.01.31 유상증자(증자 후 자본금 1,134억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 1,190억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 부동산 매입
- 2020.01.22 유상증자(증자 후 자본금 1,336억)
- 2021.01.27 유상증자(증자 후 자본금 1,472억)
- 2022.01.27 유상증자(증자 후 자본금 1,609억)
- 2023.01.27 유상증자(증자 후 자본금 1,737억)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한경선	1980.01.25	대화감정평가법인 이사	해당사항 없음
기타비상무이사	김기천	1977.01.12	법무법인 이산 변호사	해당사항 없음
기타비상무이사	유현선	1972.04.04	주식회사 로완 대표이사	해당사항 없음
감사	이윤실	1975.12.02	상지회계법인 상무이사	해당사항 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

[ 2023.12.31 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	34,734,658	5,000	5,000	

\* 종류는 보통주, 종류주 등

##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

##### (3) 현물출자 현황

- 현물 출자자 : 서울특별시
- 현물 출자자산: 5,597,290,000원(보통주 1,119,458주)
  - 1) 서울특별시 성북구 소재 동일하이빌뉴시티 11세대 3,294,230,000원
  - 2) 서울특별시 강서구 소재 강서한강자이 8세대 2,303,060,000원

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

## 2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2016.10.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2016.12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	8,700,000,000	9,000,000,000	2900.00%
2016.12.24	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	24,280,000,000	33,280,000,000	269.78%
2014.06.274	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	59,988,000,000	80.25%
2018.01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	86,696,000,000	44.52%
2019.01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	113,404,000,000	30.81%
2019.03.29	증자	보통주	1,119,458	5,000	5,000	5,597,290,000	119,001,290,000	4.94%
2020.01.22	증자	보통주	2,913,600	5,000	5,000	14,568,000,000	133,569,290,000	12.24%
2021.01.27	증자	보통주	2,733,600	5,000	5,000	13,668,000,000	147,237,290,000	10.23%
2022.01.27	증자	보통주	2,733,600	5,000	5,000	13,668,000,000	160,905,290,000	9.28%
2023.01.27	증자	보통주	2,553,600	5,000	5,000	12,768,000,000	173,673,290,000	7.94%

## 3) 자본금 변동예정 등

--

#### 4. 주주현황

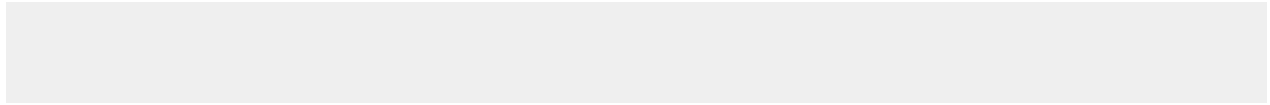
##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서울특 별시	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제1호	보통주	27,827,4 58	2,428,0 00		30,255,4 58	유상증자
							(80.11%)	(6.99%)		(87.10%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2023.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	4,479,200	12.90%	





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2023.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	30,255,458	87.10%	
주요주주	1	50.00%	4,479,200	12.90%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	34,734,658	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

- 이익의 배당 : 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회에 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 이사회에 결의하여 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.
- 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 결의하여 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 이사회에 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 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분		제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익		-33,869,642,300	-38,651,876,017	-38,765,144,126	-36,428,316,639
상법상 배당가능이익		258,390,820,682	224,521,178,382	185,869,302,365	147,104,158,239
당기감가상각비 등		-	-	-	-
이익배당한도		258,390,820,682	224,521,178,382	185,869,302,365	147,104,158,239
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)

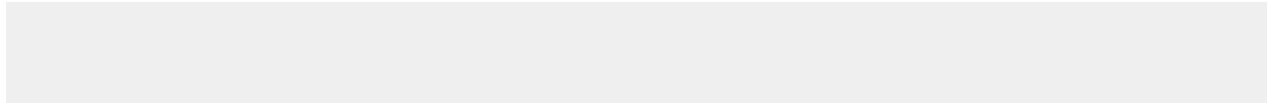
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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)



## 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	964,096	94.52	956,485	94.85	94.85
부동산개발사업					
부동산관련 증권					
현금	43,269	4.24	36,570	3.63	3.63
기타 자산	12,587	1.23	15,387	1.53	1.53
총계	1,019,951	100.00	1,008,442	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) 총자산 1,008,442백만원, 부동산 956,485백만원, 부동산비율 94.85%

(총자산 차감액) = 36,045백만원

MIN[{①임대보증금(686,450백만원)-차입금상환액(0백만원)=686,450백만원}, ②현금(36,045백만원)]

(조정 후) 총자산 972,397백만원, 부동산 956,485백만원, 부동산구성비율 98.36%

※ 위 현금 금액에는 미수수익 금액이 포함되어 있으나,

2부.1.3. 현금 현황에는 미수수익 금액이 포함되지 않은 예치금 금액만 표시함.

# 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

## 1) 소유 부동산별 개요

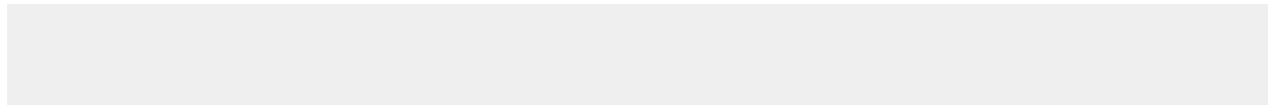
부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	강일지구 10단지	주택	서울시 강동구 강 일동 695	2009.03 .19	2016.12 .28	근저당권 20,234백만원
2	강일지구 2단지	주택	서울시 강동구 강 일동 668	2009.02 .23	2016.12 .28	근저당권 18,511백만원
3	강일지구 9단지	주택	서울시 강동구 강 일동 699	2009.03 .19	2016.12 .28	근저당권 38,806백만원
4	고덕리엔 파크1단 지	주택	서울시 강동구 강 일동 707	2010.12 .15	2016.12 .28	근저당권 66,46백만원
5	고덕리엔 파크2단 지	주택	서울시 강동구 강 일동 717	2010.12 .15	2016.12 .28	근저당권 87,15백만원
6	고덕리엔 파크3단 지	주택	서울시 강동구 상 일동 490	2010.12 .30	2016.12 .28	근저당권 53,286백만원
7	마곡지구 14단지	주택	서울시 강서구 마 곡동 750	2014.04 .29	2016.12 .28	근저당권 5,718백만원
8	마곡지구 2단지	주택	서울시 강서구 마 곡동 735	2014.05 .21	2016.12 .28	근저당권 5,883백만원
9	상계장암 지구3단 지	주택	서울시 노원구 상 계동 1312	2009.10 .31	2016.12 .28	근저당권 4,260백만원
10	상암월드 컵파크 10단지	주택	서울시 마포구 상 암동 1736	2010.06 .24	2016.12 .28	근저당권 25,732백만원
11	상암월드 컵파크 11단지	주택	서울시 마포구 상 암동 1741	2010.05 .27	2016.12 .28	근저당권 18,184백만원
12	상암월드 컵파크 12단지	주택	서울시 마포구 상 암동 1743	2010.09 .30	2016.12 .28	근저당권 458백만원
13	상암월드	주택	서울시 마포구 상	2010.09	2016.12	근저당권

	컵파크 9단지		암동 1752	.28	.28	32,180백만원
14	강남대시 양파크	주택	서울시 강남구 세 곡동 525	2011.10 .14	2016.12 .28	근저당권 32,070백만원
15	송파파크 데일1단 지	주택	서울시 송파구 마 천동 582	2011.01 .11	2016.12 .28	근저당권 10,744백만원
16	송파파크 데일2단 지	주택	서울시 송파구 마 천동 607	2011.01 .11	2016.12 .28	근저당권 5,610백만원
17	신내3지 구 1단지	주택	서울시 중랑구 신 내동 816	2014.05 .24	2016.12 .28	근저당권 5,090백만원
18	신내3지 구 2단지	주택	서울시 중랑구 신 내동 817	2013.11 .14	2016.12 .28	근저당권 20,513백만원
19	신내대시 양	주택	서울시 중랑구 신 내동 317	2009.12 .10	2016.12 .28	근저당권 17,073백만원
20	신정이펜 하우스 1단지	주택	서울시 양천구 신 정동 1321	2011.07 .09	2016.12 .28	근저당권 6,771백만원
21	신정이펜 하우스 2단지	주택	서울시 양천구 신 정동 1322	2011.03 .25	2016.12 .28	근저당권 15,279백만원
22	신정이펜 하우스 3단지	주택	서울시 양천구 신 정동 1316	2011.05 .31	2016.12 .28	근저당권 4,139백만원
23	신정이펜 하우스 4단지	주택	서울시 양천구 신 정동 1317	2011.05 .31	2016.12 .28	근저당권 5,845백만원
24	왕십리 주상복 합	주택	서울시 성동구 하 왕십리동 286-2외 1필지	2009.11 .20	2016.12 .28	근저당권 5,874백만원
25	천왕2지 구2단지	주택	서울시 구로구 천 왕동 281	2014.01 .04	2016.12 .28	근저당권 14,189백만원
26	천왕이펜 하우스 2단지	주택	서울시 구로구 오 류동 가353	2011.05 .10	2016.12 .28	근저당권 8,735백만원
27	천왕이펜 하우스	주택	서울시 구로구 천 왕동 가278	2011.09 .25	2016.12 .28	근저당권 38,133백만원

	3단지					
28	천왕이펜 하우스 5단지	주택	서울시 구로구 천 왕동 가277	2011.06 .25	2016.12 .28	근저당권 24,981백만원
29	성북동일 하이빌뉴 시티	주택	서울시 성북구 종암 로 167	2011.11 .30	2019.03 .29	
30	강서한강 자이	주택	서울시 강서구 가양 동 1500	2013.09 .25	2019.03 .29	

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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



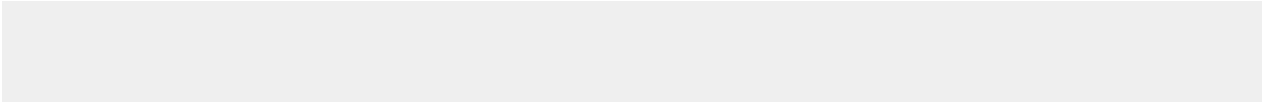
## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	강일지구 10단지	31,869	14,459					3,194		43,134
2	강일지구 2단지	30,193	12,189					2,693		39,689
3	강일지구 9단지	63,128	25,722					5,683		83,167
4	고덕리엔파크1단지	9,645	5,571					1,231		13,985
5	고덕리엔파크2단지	12,973	6,982					1,542		18,413
6	고덕리엔파크3단지	79,838	42,164					9,315		112,687
7	마곡지구 14단지	6,929	6,162					1,361		11,730
8	마곡지구 2단지	6,847	6,623					1,463		12,007
9	상계장암지구3단지	5,294	4,461					985		8,770
10	상암월드컵파크 10단지	36,992	21,922					4,843		54,071
11	상암월드컵파크 11단지	25,006	16,629					3,674		37,961
12	상암월드컵파크 12단지	701	348					77		972
13	상암월드컵파크 9단지	45,114	28,565					6,311		67,368
14	강남데시앙파크	38,832	35,050					7,744		66,138
15	송파파크데일1단지	16,007	8,593					1,898		22,702
16	송파파크데일2단지	8,352	4,492					992		11,852
17	신내3지구 1단지	5,454	6,199					1,369		10,284
18	신내3지구 2단지	23,154	23,812					5,261		41,705
19	신내데시앙	22,461	16,629					3,674		35,416
20	신정이펜하우스1단지	9,877	5,626					1,243		14,260
21	신정이펜하우스2단지	24,977	10,005					2,210		32,772
22	신정이펜하우스3단지	5,396	4,080					901		8,575
23	신정이펜하우스4단지	8,165	5,218					1,153		12,230
24	왕십리 주상복합	6,985	6,464					1,428		12,021
25	천왕2지구 2단지	16,302	16,185					3,576		28,911
26	천왕이펜하우스2단지	11,015	8,983					1,985		18,013
27	천왕이펜하우스3단지	43,296	44,012					9,724		77,584
28	천왕이펜하우스	29,637	27,555					6,088		51,104



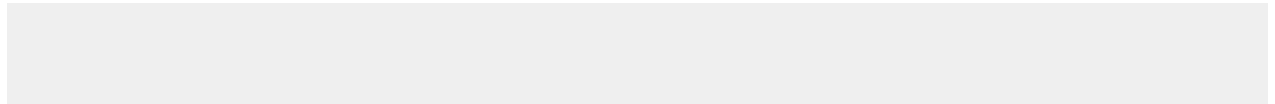
	우스5단지								
29	성북동일하이빌뉴시티	2,636	2,636					387	4,885
30	강서한강자이	2,600	1,733					254	4,079



### 3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	강일지구 10단지	15,351.22	14,356.23	93.52%	101
2	강일지구2단지	14,524.99	13,670.58	94.12%	96
3	강일지구9단지	29,844.79	28,281.49	94.76%	199
4	고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,160.52	94.44%	34
5	고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,279.04	89.36%	42
6	고덕리엔파크3단지	43,152.61	42,400.82	98.26%	282
7	마곡지구 14단지	3,755.04	3,598.58	95.83%	23
8	마곡지구 2단지	3,698.16	3,698.16	100.00%	24
9	상계장암지구3단지	4,479.60	4,180.96	93.33%	28
10	상암월드컵파크 10단지	16,299.36	14,639.24	89.81%	97
11	상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,036.47	92.31%	72
12	상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	2
13	상암월드컵파크 9단지	20,353.95	18,670.54	91.73%	122
14	강남데시앙파크	17,900.19	16,881.48	94.31%	116
15	송파파크데일1단지	7,956.90	6,925.45	87.04%	47
16	송파파크데일2단지	4,209.24	4,058.91	96.43%	27
17	신내3지구 1단지	5,415.38	5,130.36	94.74%	36
18	신내3지구 2단지	21,470.32	19,575.88	91.18%	124
19	신내데시앙	15,202.44	14,639.39	96.30%	104
20	신정이펜하우스1단지	6,105.48	5,233.27	85.71%	36
21	신정이펜하우스2단지	14,004.87	13,402.51	95.70%	89
22	신정이펜하우스3단지	3,767.28	3,610.31	95.83%	23
23	신정이펜하우스4단지	5,361.84	4,766.08	88.89%	32
24	왕십리 주상복합	5,045.83	4,773.08	94.59%	35

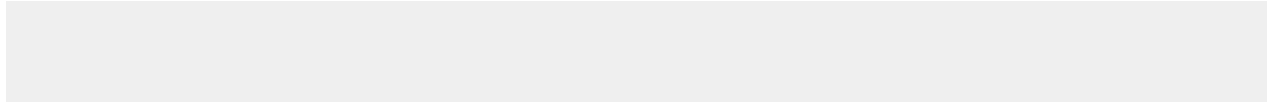
25	천왕2지구2단지	12,294.93	11,894.01	96.74%	89
26	천왕이펜하우스2단지	6,991.81	6,991.81	100.00%	49
27	천왕이펜하우스3단지	35,098.00	34,029.80	96.96%	223
28	천왕이펜하우스5단지	21,837.84	21,550.50	98.68%	150
29	성북동일하이빌뉴시티	1,718.48	1,718.48	100.00%	11
30	강서한강자이	1,049.93	918.69	87.50%	7



## 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	전기에치금	당기에치금	비고
MMDA	우리은행	변동금리	7,898	7,002	
MMDA	신한은행	변동금리	0	3	
정기예금	농협은행	4.12~4.19	0	14,000	
정기예금	신한은행	변동금리	0	15,040	
정기예금	우리은행	변동금리	30,000	0	
정기예금	하나은행	변동금리	5,000	0	

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

#### 4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	미수금	8,774	8,774	
	선급금	3,923	3,923	
	기타	2,690	2,690	

※기타자산의 기타는 선급비용 1,759백만원, 선급법인세 231백만원, 기타보증금 700백만원이 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
MMDA	우리은행	변동금리	7,898	7,002
MMDA	신한은행	변동금리	0	3
정기예금	농협은행	4.12~4.19	0	14,000
정기예금	신한은행	변동금리	0	15,040
정기예금	우리은행	변동금리	30,000	0
정기예금	하나은행	변동금리	5,000	0

※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

선급금 : 전기 4,293백만원, 당기 3,923백만원  
 미수금 : 전기 5,771백만원, 당기 8,774백만원  
 선급비용 : 전기 1,754백만원, 당기 1,759백만원  
 선급법인세 : 전기 69백만원, 당기 231백만원

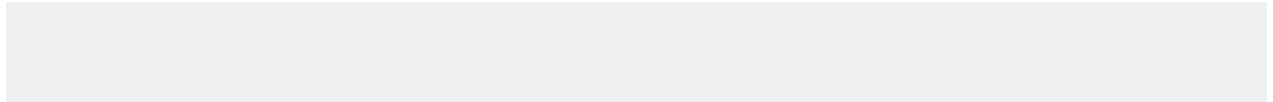
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,672,532,329	98.43%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		26,621,130	1.57%	
총 수익		1,699,153,459	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	강일지구 10단지			
2	강일지구2단지			
3	강일지구9단지			
4	고덕리엔파크1단지			
5	고덕리엔파크2단지			
6	고덕리엔파크3단지			
7	마곡지구 14단지			
8	마곡지구 2단지			
9	상계장암지구3단지			
10	상암월드컵파크 10단지			
11	상암월드컵파크 11단지			
12	상암월드컵파크 12단지			
13	상암월드컵파크 9단지			
14	강남데시앙파크			
15	송파파크데일1단지			
16	송파파크데일2단지			
17	신내3지구 1단지			
18	신내3지구 2단지			
19	신내데시앙			
20	신정이펜하우스1단지			
21	신정이펜하우스2단지			
22	신정이펜하우스3단지			
23	신정이펜하우스4단지			
24	왕십리 주상복합			

25	천왕2지구2단지			
26	천왕이펜 하우스2단지			
27	천왕이펜 하우스3단지			
28	천왕이펜 하우스5단지			
29	성북동일하이빌뉴시티			
30	강서한강자이			

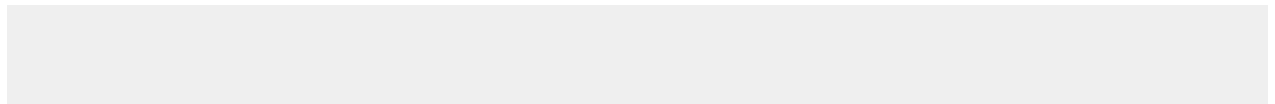
※ 장기전세임대주택으로 임대료 수익 없음

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	114	108	101	318,700,370	0	강일지구10단지
2	아파트	114	102	96	307,433,725	0	강일지구2단지
3	아파트	114	210	199	298,850,762	0	강일지구9단지
4	아파트	114	36	34	292,182,222	0	고덕리엔파크 1단지
5	아파트	114	47	42	327,933,830	0	고덕리엔파크 2단지
6	아파트	114	287	282	311,117,631	0	고덕리엔파크 3단지
7	아파트	114	24	23	312,697,500	0	마곡지구14단지
8	아파트	114	24	24	274,525,500	0	마곡지구2단지
9	아파트	114	30	28	252,456,000	0	상계·장암지구 3단지
10	아파트	114	108	97	350,735,741	0	상암월드컵파크10단지

11	아파트	114	78	72	342,611,923	0	상암월드컵파크11단지
12	아파트	114	2	2	422,025,000	0	상암월드컵파크12단지
13	아파트	114	133	122	365,723,308	0	상암월드컵파크9단지
14	아파트	114	123	116	423,960,163	0	세곡리엔파크5단지
15	아파트	114	54	47	342,951,481	0	송파파크데일1단지
16	아파트	114	28	27	315,907,500	0	송파파크데일2단지
17	아파트	101	38	36	257,232,632	0	신내3지구1단지
18	아파트	114	136	124	273,395,588	0	신내3지구2단지
19	아파트	114	108	104	264,594,352	0	신내데시앙
20	아파트	114	42	36	294,722,857	0	신정이펜하우스1단지
21	아파트	114	93	89	302,342,151	0	신정이펜하우스2단지
22	아파트	114	24	23	322,294,167	0	신정이펜하우스3단지
23	아파트	114	36	32	318,647,500	0	신정이펜하우스4단지
24	아파트	124	9	7	355,805,556	0	왕십리모노퍼스주상복합
25	아파트	90	28	28	284,976,786	0	왕십리모노퍼스주상복합
26	아파트	101	92	89	294,081,522	0	천왕2지구 천왕연지타운2단지
27	아파트	114	49	49	265,429,796	0	천왕이펜하우스2단지
28	아파트	114	230	223	287,557,870	0	천왕이펜하우스

	트						스3단지
29	아파트	114	152	150	265,842,434	0	천왕이펜 하우스5단지
30	아파트	102	3	3	294,590,000	0	강서한강자이
31	아파트	98	5	4	337,180,000	0	강서한강자이
32	아파트	122	5	5	385,530,000	0	동일하이빌
33	아파트	126	2	2	314,000,000	0	동일하이빌
34	아파트	127	2	2	576,580,000	0	동일하이빌
35	아파트	129	2	2	486,960,000	0	동일하이빌

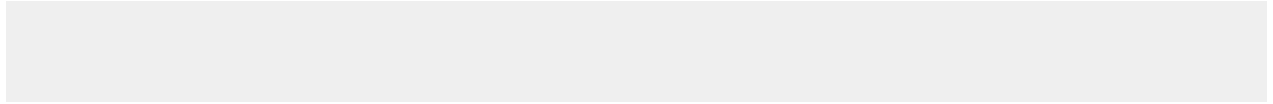


## 2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

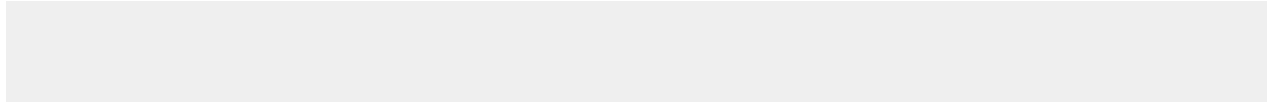
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



## 2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

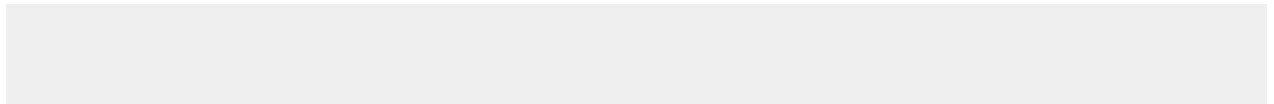
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

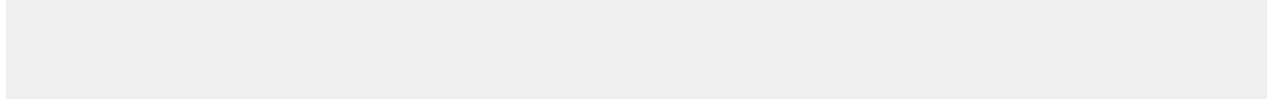
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	49,100,420	36,834,103	
기업자유예금	우리은행	변동금리	90	-5	
정기예금	농협은행	4.12~4.19	0	250,511,775	
정기예금	신한은행	변동금리	0	497,587,795	
정기예금	수협은행	변동금리	0	185,958,904	
정기예금	우리은행	변동금리	564,148,541	680,223,093	
정기예금	하나은행	변동금리	120,157,695	21,416,664	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



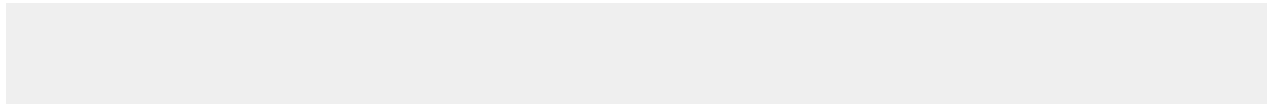


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	7,610,641,488	21.40%	
	기타비용	13,374,415,217	37.60%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		14,583,739,054	41.00%	
총비용		35,568,795,759	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



#### IV. 상세내역

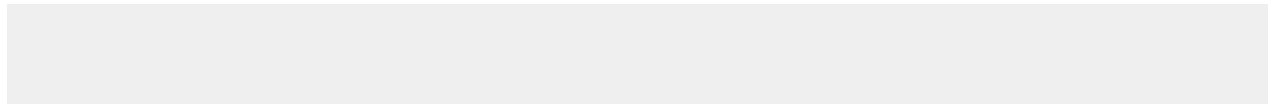
##### 1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	서울리츠제3호	ex)부동산명2	ex)부동산 관련증 권1	현금
분양원가					
급여	3,600,000	3,600,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	440,000,000	440,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	346,786,904	346,786,904			
자산보관수수료	44,000,000	44,000,000			
일반사무 위탁수수료	66,000,000				
기타지급수수료	280,020,824	280,020,824			
유형자산 감가상각비	7,610,641,488	7,610,641,488			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	4,078,064,650	4,078,064,650			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	8,181,942,839	8,181,942,839			
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

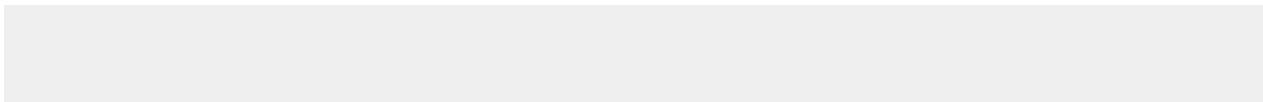
구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		66,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
청소비		
수도광열비		
대손상각비		
접대비		
판매촉진비		
이자비용		
금융리스이자비용		
기타영업비용		



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	금 이억원(₩200,000,000) 부가가치세 별도 영업인가 시점 이후로, 최초로 대상자산의 소유 권이전등기가 등기접수일 기준으로 경료되는 날 로부터 1개월 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매년 금 사역원(₩400,000,000) 부가가치세 별 도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말 ) 금 일억원을 분기종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	440,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리편드서비스(주)	매년 금 육천만원(₩60,000,000) 부가가치세 별 도 연간 금액을 4등분한 금액을 매 분기말(3월말 , 6월말, 9월말, 12월말) 종료 후 7영업일 이 내 지급	66,000,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매년 금 사천만원(₩40,000,000) 부가가치세 별 도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 분기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이내에 일천만원을 지급	44,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	매월 장기전세 세대당 금 일만원(₩10,000) 부가가치세 별도 위탁관리기간이 1개월 미만인 경우 일할계산 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 각 월 20일전에 청구, 해당 말일 이전까지 지급	323,400,000
재산관리회사	위탁보수			
합 계				873,400,000



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

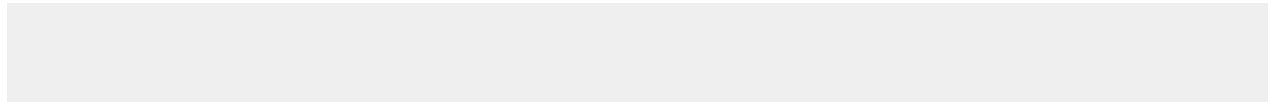
구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당해회사수익률	-20.25	-25.09	-27.61	-28.85

※ 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
자료가 없습니다.								

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



## 2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 8 기 기말 기준일 2023.12.31 현재  
 전기 제 7 기 기말 기준일 2022.12.31 현재

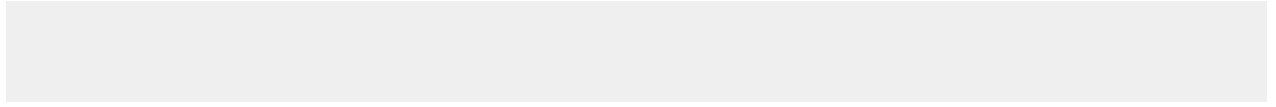
회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당)기 기말		제 7 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		49,820,418,805		52,664,896,478
1) 현금및현금성자산	5,568,815,535		5,407,183,400	
2) 단기금융상품	29,039,875,586		35,000,000,000	
5) 미수수익	524,466,406		370,762,761	
7) 기타미수금	8,774,053,490		5,770,651,474	
8) 선급금	3,922,757,903		4,292,906,231	
9) 선급비용	1,758,950,095		1,754,094,522	
11) 선급법인세	231,499,790		69,298,090	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		958,621,656,634		967,286,485,042
1) 장기금융상품	1,436,456,249		2,490,643,169	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	956,485,094,385		964,095,735,873	
토지	629,676,001,103		629,676,001,103	
건물	419,070,162,796		419,070,162,796	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-92,261,069,514		-84,650,428,026	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보증금	700,106,000		700,106,000	
자 산 총 계		1,008,442,075,439		1,019,951,381,520
1. 유동부채		1,130,553,634		704,990,484
6) 미지급금	921,265,815		550,647,729	
7) 미지급비용	138,376,655		138,376,655	
8) 예수금	70,911,164		15,966,100	
2. 비유동부채		1,092,947,924,222		1,083,715,722,230
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
5) 비유동보증금	686,449,735,060		681,878,251,179	
9) 기타비유동부채	28,448,189,162		23,787,471,051	
부 채 총 계		1,094,078,477,856		1,084,420,712,714
1. 자본금		173,673,290,000		160,905,290,000
1) 보통주자본금	173,673,290,000		160,905,290,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-918,871,735		-853,442,812
1) 주식할인발행차금	-918,871,735		-853,442,812	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-258,390,820,682		-224,521,178,382
자 본 총 계		-85,636,402,417		-64,469,331,194



부 채 및 자 본 총 계		1,008,442,075,439		1,019,951,381,520
---------------	--	-------------------	--	-------------------



## II. 손익계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	872,672,047	21,051,056,705	6,080,140,237	24,844,238,916
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	440,000,000	110,000,000	440,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	86,471,360	346,786,904	87,116,393	349,045,014
8) 자산보관수수료	11,000,000	44,000,000	11,000,000	44,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	66,000,000	16,500,000	66,000,000
10) 기타지급수수료	104,520,569	280,020,824	41,651,193	337,099,418
11) 유형자산감가상각비	-2,866,112,577	7,610,641,488	3,492,251,355	13,969,005,420
14) 세금과공과	34,981,830	4,078,064,650	288,774,460	5,230,781,920
21) 수선유지비	3,374,410,865	8,181,942,839	2,031,946,836	4,404,707,144
III. 영업이익	-872,672,047	-21,051,056,705	-6,080,140,237	-24,844,238,916
IV. 영업외수익	401,299,037	1,699,153,459	295,816,720	762,140,911
1) 이자수익	395,251,098	1,672,532,329	290,679,165	733,406,746
10) 기타영업외수익	6,047,939	26,621,130	5,137,555	28,734,165
V. 영업외비용	3,659,268,973	14,517,739,054	3,659,109,690	14,569,778,012
1) 이자비용	3,659,268,703	14,517,443,176	3,659,109,690	14,569,778,011
10) 기타영업외비용	270	295,878		1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-4,130,641,983	-33,869,642,300	-9,443,433,207	-38,651,876,017
VIII. 당기순이익(손실)	-4,130,641,983	-33,869,642,300	-9,443,433,207	-38,651,876,017
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-4,130,641,983	-33,869,642,300	-9,443,433,207	-38,651,876,017
X I. 주당이익	-119	-975	-293	-1,201

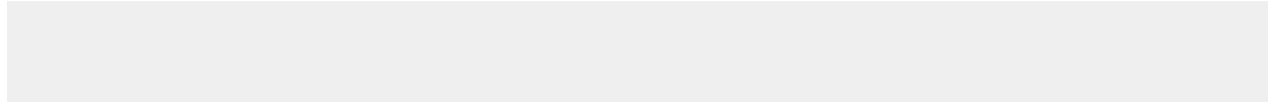
### III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	처분예정일	2024.03.29	처분확정일	2023.03.31
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-258,390,820,682		-224,521,178,382
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-224,521,178,382		-185,869,302,365	
2. 당기순이익(손실)	-33,869,642,300		-38,651,876,017	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-258,390,820,682		-224,521,178,382



#### IV. 현금흐름표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8 (당기)		제 7 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		-19,555,250,276		-6,580,416,377
1. 당기순이익(손실)		-33,869,642,300		-38,651,876,017
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		10,572,719,599		16,568,850,380
감가상각비	7,610,641,488		13,969,005,420	
기타	2,962,078,111		2,599,844,960	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		3,741,672,425		15,502,609,260
미수수익의 변동	-153,703,645		-283,417,760	
기타미수금의 변동	-3,003,402,016		-4,351,596,628	
선급금의 변동	370,148,328		-1,640,723,990	
선급비용의 변동	-4,855,573			
기타선수금의 변동	2,774,400,000		1,075,760,000	
미지급금의 변동	370,618,086		266,525,445	
미지급비용의 변동			-7	
예수금의 변동	54,945,064		14,382,883	
보증금의 변동	3,495,723,881		21,308,975,790	
기타	-162,201,700		-887,296,473	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		7,014,311,334		-16,757,857,167
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		59,054,186,920		35,000,000,000
기타	59,054,186,920		35,000,000,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-52,039,875,586		-51,757,857,167
기타	52,039,875,586		51,757,857,167	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		12,702,571,077		13,597,993,677
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		12,768,000,000		13,668,000,000
주식의 발행	12,768,000,000		13,668,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-65,428,923		-70,006,323
기타	65,428,923		70,006,323	
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성 자산의 증감		161,632,135		-9,740,279,867
VI. 현금및현금성자산의 순증감		161,632,135		-9,740,279,867
VII. 기초 현금및현금성자산		5,407,183,400		15,147,463,267
VIII. 기말 현금및현금성자산		5,568,815,535		5,407,183,400

## V. 자본변동표

당기 제 8기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.12.31  
 전기 제 7기 기말 시작일 2022.01.01 종료일 2022.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2022.01.01(전기 초)	147,237,290, 000		-783,436,489		- 185,869,302, 365		- 39,415,448,854
변동내역							0
보통주발행	13,668,000,0 00						13,668,000,000
주식할인발행차금			-70,006,323				-70,006,323
당기순손익					- 38,651,876,0 17		- 38,651,876,017
2022.12.31(전기 말)	160,905,290, 000		-853,442,812		- 224,521,178, 382		- 64,469,331,194
2023.01.01(당기 초)	160,905,290, 000		-853,442,812		- 224,521,178, 382		- 64,469,331,194
변동내역							0
보통주발행	12,768,000,0 00						12,768,000,000
주식할인발행차금			-65,428,923				-65,428,923
당기순손익					- 33,869,642,3 00		- 33,869,642,300
2023.12.31(당기 말)	173,673,290, 000		-918,871,735		- 258,390,820, 682		- 85,636,402,417

## 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

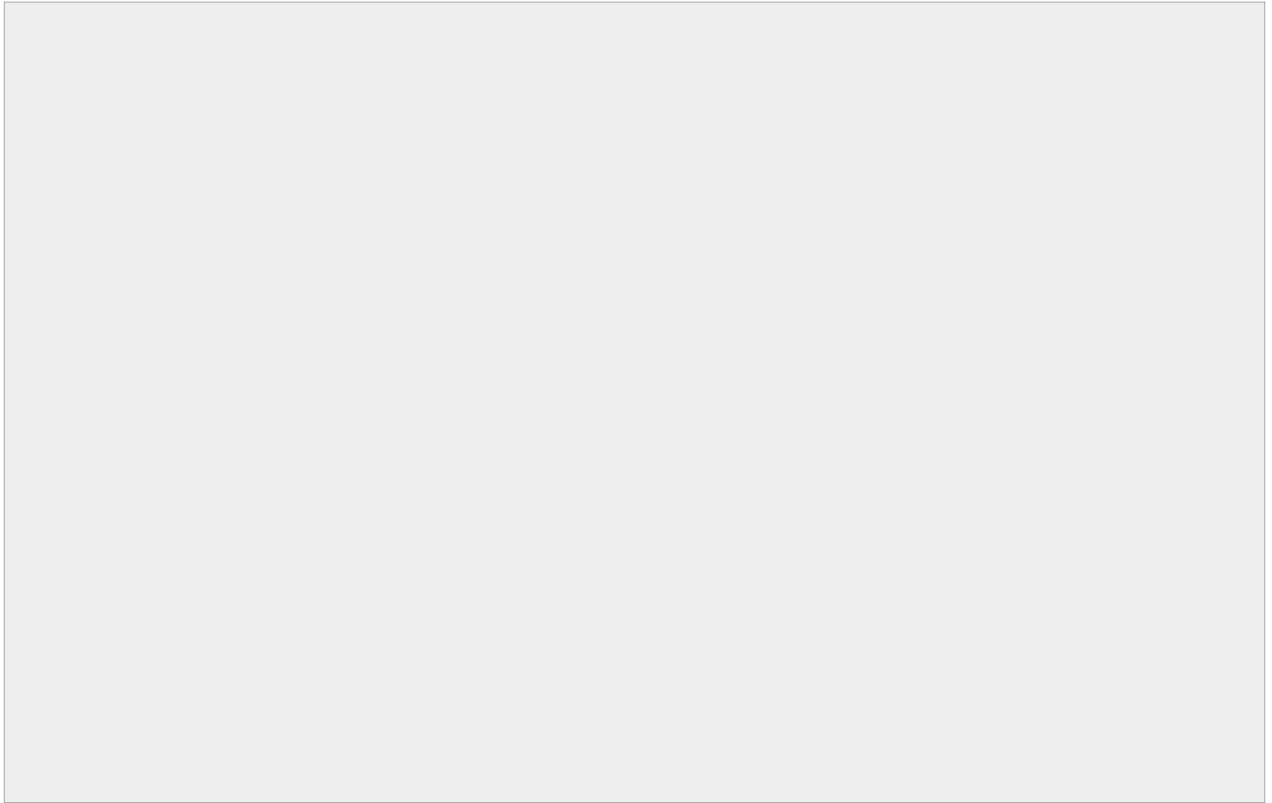
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

### 1. 중요한 소송진행사항





## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

□주석 13. 특수관계자와의 주요거래 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



(주)서울리츠임대주택제 3 호  
위탁관리부동산투자회사의 재무제표

별첨 : 독립된 감사인의 감사보고서

제 8 기

2023 년 01 월 01 일 부터

2023 년 12 월 31 일 까지

제 7 기

2022 년 01 월 01 일 부터

2022 년 12 월 31 일 까지

(주)서울리츠임대주택제 3 호위탁관리부동산투자회사

# 목 차

독립된 감사인의 감사보고서	_____	1
재무제표		
재무상태표	_____	5
손익계산서	_____	7
자본변동표	_____	8
현금흐름표	_____	9
재무제표에 대한 주석	_____	10
외부감사실시내용	_____	26

# 독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 감사의견

우리는 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2023년 12월 31일과 2022년 12월 31일 현재 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

## 감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

## 재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

## 재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하고 있습니다. 또한, 우리는:

- 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가 개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.
- 상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.


• 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

• 경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

• 공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

한 일 회 계 법 인  
대 표 이 사 유 승 인  
서울시 영등포구 국제금융로8길 11



2024년 2월 23일

이 감사보고서는 감사보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 감사보고서일 후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 감사보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)재 무 제 표

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

### 제 8 기

2023년 01월 01일 부터

2023년 12월 31일 까지

### 제 7 기

2022년 01월 01일 부터

2022년 12월 31일 까지

"첨부된 재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 한경선

본점 소재지: (도로명주소) 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)  
(전 화) 02-6958-2385



재 무 상 태 표

제 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
자 산		
I. 유동자산	49,820,418,805	52,664,896,478
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	5,568,815,535	5,407,183,400
2. 단기금융상품 (주석3)	29,039,875,586	35,000,000,000
3. 선급금(주석13)	3,922,757,903	4,292,906,231
4. 미수수익 (주석3)	524,466,406	370,762,761
5. 선급비용	1,758,950,095	1,754,094,522
6. 미수금 (주석3)	8,774,053,490	5,770,651,474
7. 선급법인세	231,499,790	69,298,090
II. 비유동자산	958,621,656,634	967,286,485,042
(1) 투자자산	1,436,456,249	2,490,643,169
1. 장기금융상품(주석3)	1,436,456,249	2,490,643,169
(2) 유형자산	956,485,094,385	964,095,735,873
1. 토지 (주석2,4)	629,676,001,103	629,676,001,103
2. 건물 (주석2,4)	419,070,162,796	419,070,162,796
(감가상각누계액)	(92,261,069,514)	(84,650,428,026)
(3) 기타비유동자산	700,106,000	700,106,000
1. 기타보증금(주석3,13)	700,106,000	700,106,000
자 산 총 계	1,008,442,075,439	1,019,951,381,520
부 채		
I. 유동부채	1,130,553,634	704,990,484
1. 미지급금 (주석3,6,13)	921,265,815	550,647,729
2. 예수금	70,911,164	15,966,100
3. 미지급비용 (주석3,6)	138,376,655	138,376,655
II. 비유동부채	1,092,947,924,222	1,083,715,722,230
1. 장기차입금 (주석3,5,6,10)	378,050,000,000	378,050,000,000
2. 장기선수금	2,774,400,000	1,075,760,000
3. 임대보증금 (주석3,6)	686,449,735,060	681,878,251,179
4. 특별수선충당금 (주석2)	25,673,789,162	22,711,711,051
부 채 총 계	1,094,078,477,856	1,084,420,712,714
자 본		
I. 자본금 (주석7)	173,673,290,000	160,905,290,000
1. 보통주자본금	173,673,290,000	160,905,290,000
II. 자본조정	(918,871,735)	(853,442,812)
1. 주식할인발행차금	(918,871,735)	(853,442,812)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
Ⅲ. 결손금 (주석 8)		258,390,820,682		224,521,178,382
1. 미처리결손금	258,390,820,682		224,521,178,382	
자 본 총 계		(85,636,402,417)		(64,469,331,194)
부 채 및 자 본 총 계		1,008,442,075,439		1,019,951,381,520

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

손익계산서

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업수익(주석2)		-		-
II. 영업비용		21,051,056,705		24,844,238,916
1. 임원급여(주석12)	3,600,000		3,600,000	
2. 자산관리수수료	440,000,000		440,000,000	
3. 자산보관수수료	44,000,000		44,000,000	
4. 사무수탁수수료	66,000,000		66,000,000	
5. 세금과공과금(주석12)	4,078,064,650		5,230,781,920	
6. 감가상각비(주석12)	7,610,641,488		13,969,005,420	
7. 수선유지비	5,219,864,728		1,804,862,184	
8. 특별수선충당전입비	2,962,078,111		2,599,844,960	
9. 지급수수료	280,020,824		337,099,418	
10. 부동산위탁관리비(주석13)	346,786,904		349,045,014	
III. 영업손익		(21,051,056,705)		(24,844,238,916)
IV. 영업외수익		1,699,153,459		762,140,911
1. 이자수익	1,672,532,329		733,406,746	
2. 연체료수익	26,568,417		26,009,724	
3. 잡이익	52,713		2,724,441	
V. 영업외비용		14,517,739,054		14,569,778,012
1. 이자비용(주석13)	14,517,443,176		14,569,778,011	
2. 잡손실	295,878		1	
VI. 법인세비용차감전순손익		(33,869,642,300)		(38,651,876,017)
VII. 법인세비용(주석2,11)		-		-
VIII. 당기순손익		(33,869,642,300)		(38,651,876,017)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

자 본 변 동 표

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2022.01.01(전기초)	147,237,290,000	(783,436,489)	(185,869,302,365)	(39,415,448,854)
II. 변동내역				
1. 보통주발행	13,668,000,000	-	-	13,668,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(70,006,323)	-	(70,006,323)
3. 당기순손익	-	-	(38,651,876,017)	(38,651,876,017)
III. 2022.12.31(전기말)	160,905,290,000	(853,442,812)	(224,521,178,382)	(64,469,331,194)
IV. 2023.01.01(당기초)	160,905,290,000	(853,442,812)	(224,521,178,382)	(64,469,331,194)
V. 변동내역				
1. 보통주발행	12,768,000,000	-	-	12,768,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(65,428,923)	-	(65,428,923)
3. 당기순손익	-	-	(33,869,642,300)	(33,869,642,300)
VI. 2023.12.31(당기말)	173,673,290,000	(918,871,735)	(258,390,820,682)	(85,636,402,417)

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

현금흐름표

제 8(당) 기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 7(전) 기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(19,555,250,276)		(6,580,416,377)
1. 당기순손익	(33,869,642,300)		(38,651,876,017)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	10,572,719,599		16,568,850,380	
가. 감가상각비	7,610,641,488		13,969,005,420	
나. 특별수선충당금의 전입	2,962,078,111		2,599,844,960	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	3,741,672,425		15,502,609,260	
가. 선급금의 감소(증가)	370,148,328		(1,640,723,990)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(153,703,645)		(283,417,760)	
다. 선급비용의 감소(증가)	(4,855,573)		-	
라. 미수금의 감소(증가)	(3,003,402,016)		(4,351,596,628)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(162,201,700)		(45,308,680)	
바. 미지급금의 증가(감소)	370,618,086		266,525,445	
사. 예수금의 증가(감소)	54,945,064		14,382,883	
아. 미지급비용의 증가(감소)	-		(7)	
자. 장기선수금의 증가(감소)	2,774,400,000		1,075,760,000	
차. 임대보증금의 증가(감소)	3,495,723,881		21,308,975,790	
카. 특별수선충당금의 증가(감소)	-		(841,987,793)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		7,014,311,334		(16,757,857,167)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	59,054,186,920		35,000,000,000	
가. 단기금융상품의 해지	58,000,000,000		35,000,000,000	
나. 장기금융상품의 감소	1,054,186,920		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	52,039,875,586		51,757,857,167	
가. 단기금융상품의 가입	52,039,875,586		50,000,000,000	
나. 장기금융상품의 증가	-		1,757,857,167	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		12,702,571,077		13,597,993,677
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	12,768,000,000		13,668,000,000	
가. 자본금납입	12,768,000,000		13,668,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	65,428,923		70,006,323	
가. 주식발행비용	65,428,923		70,006,323	
IV. 현금의 증감(배제)		161,632,135		(9,740,279,867)
V. 기초의 현금		5,407,183,400		15,147,463,267
VI. 기말의 현금		5,568,815,535		5,407,183,400

"별첨 재무제표에 대한 주석 참조"

## 주석

제 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 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	4,479,200	12.90%
서울특별시	30,255,458	87.10%
합계	34,734,658	100.00%

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 해당 부채의 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.

회사는 유형자산을 취득원가에서 아래의 추정내용연수와 건물을 정액법에 따라 산정된 감가상각누계액을 차감한 금액으로 표시하고있습니다.

구분	추정내용연수
건물	50년

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 포함되었다더라도, 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

회사는 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

회사는 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

3-1. 당기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당 기 말		전 기 말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	5,568,816	5,568,816	5,407,183	5,407,183
대여금및수취채권	단기금융상품	29,039,876	29,039,876	35,000,000	35,000,000
	미수금	8,774,053	8,774,053	5,770,651	5,770,651
	미수수익	524,466	524,466	370,763	370,763
	장기금융상품(주)	1,436,456	1,436,456	2,490,643	2,490,643
	기타보증금	700,106	700,106	700,106	700,106
합 계		46,043,773	46,043,773	49,739,346	49,739,346

(주) 장기금융상품은 특별수선충당금 관련 계좌 금액임.

3-2. 당기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당 기 말		전 기 말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	921,266	921,266	550,648	550,648
	미지급비용	138,377	138,377	138,377	138,377
	장기차입금	378,050,000	378,050,000	378,050,000	378,050,000
	임대보증금	686,449,735	686,449,735	681,878,251	681,878,251
금융부채 합계		1,065,559,378	1,065,559,378	1,060,617,276	1,060,617,276

#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

##### <당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당기초	629,676,001	334,419,735	964,095,736
당기 취득	-	-	-
감가상각	-	(7,610,642)	(7,610,642)
당기말	629,676,001	326,809,093	956,485,094
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(92,261,070)	(92,261,070)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

##### <전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
전기초	629,676,001	348,388,740	978,064,741
전기 취득	-	-	-
감가상각	-	(13,969,005)	(13,969,005)
전기말	629,676,001	334,419,735	964,095,736
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(84,650,428)	(84,650,428)

상기 토지·건물은 회사가 서울주택도시공사로부터 매입한 28개 지구 2,431세대 및 서울시로부터 출자받은 19세대에 대한 장기전세주택입니다.

#### 4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 및 전기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	당 기 말		전 기 말		비고
			장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	31,868,691	60,490,627	31,868,691	65,001,053	
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	30,192,506	59,343,725	30,192,506	62,742,699	
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	63,127,909	131,205,791	63,127,909	140,973,941	
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	9,645,491	19,539,475	9,645,491	20,792,736	
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	12,972,594	27,503,131	12,972,594	29,710,698	
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	79,837,743	175,712,433	79,837,743	186,651,151	
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,786.80	6,929,275	9,271,705	6,929,275	10,050,750	
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	6,846,947	8,191,138	6,846,947	8,879,911	
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,293,730	8,993,886	5,293,730	9,641,016	
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	36,992,447	62,928,824	36,992,447	65,807,316	
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	25,005,799	39,564,990	25,005,799	41,405,646	
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	700,525	1,408,161	700,525	1,516,577	
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	45,113,783	80,339,361	45,113,783	86,501,113	
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	38,832,686	52,457,028	38,832,686	55,121,220	
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,007,031	30,216,723	16,007,031	32,228,950	
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	8,352,458	16,229,891	8,352,458	17,310,850	
서울시 중랑구 신내동 816	38	2,927.52	5,453,566	9,974,061	5,453,566	10,635,680	
서울시 중랑구 신내동 817	136	12,520.16	23,154,426	43,044,310	23,154,426	45,898,907	
서울시 중랑구 신내동 317	108	8,867.36	22,461,276	34,680,238	22,461,276	36,950,282	
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	9,877,473	17,729,292	9,877,473	18,841,015	
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	24,976,740	52,607,682	24,976,740	56,832,758	
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,395,811	8,427,223	5,395,811	9,051,012	
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	8,165,042	13,876,226	8,165,042	14,903,471	
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	6,985,475	11,222,020	6,985,475	11,913,031	
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	16,302,176	25,118,655	16,302,176	26,919,688	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구2단지	49	3,994.48	11,015,229	15,103,129	11,015,229	16,033,843	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구3단지	230	17,714.60	43,296,142	62,018,815	43,296,142	65,845,167	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구5단지	152	11,372.64	29,637,107	39,815,613	29,637,107	42,704,262	
서울시 성북구 종암로 167	11	188.88	2,635,685	1,356,725	2,635,685	1,456,265	
서울시 강서구 가양동 1500	8	356.73	2,600,238	2,304,840	2,600,238	2,451,099	
합계	2,450	205,941.77	629,676,001	1,120,675,718	629,676,001	1,194,772,107	

#### 4-3. 담보제공현황

당기말 및 전기말 현재 회사의 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

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기일	연이자율	당기말	전기말
한화생명보험(주)	2016-12-28	2031-12-28	3.34%	182,000,000	182,000,000
	2017-06-28	2031-12-28	3.34%	46,050,000	46,050,000
한화손해보험(주)	2016-12-28	2031-12-28	3.34%	100,000,000	100,000,000
흥국화재해상보험(주)	2016-12-28	2031-12-28	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
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

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

#### <당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	921,266	-	-	921,266
미지급비용	138,377	-	-	138,377
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	686,449,735	-	686,449,735
합 계	1,059,643	686,449,735	378,050,000	1,065,559,378

(주1) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

(주2) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	550,648	-	-	550,648
미지급비용	138,377	-	-	138,377
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	681,878,251	-	681,878,251
합 계	689,025	681,878,251	378,050,000	1,060,617,276

(주1) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

(주2) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

## 7. 자본금

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	34,734,658	5,000	173,673,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,479,200	12.90%
서울특별시	30,255,458	87.10%
합계	34,734,658	100.00%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	32,181,058	5,000	160,905,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,353,600	13.53%
서울특별시	27,827,458	86.47%
합계	32,181,058	100.00%



## 8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 8(당) 기	2023년 01월 01일 부터 2023년 12월 31일 까지	제 7(전) 기	2022년 01월 01일 부터 2022년 12월 31일 까지
처리에정일	2024년 03월 29일	처리확정일	2023년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 미처리결손금		258,390,820,682		224,521,178,382
1. 전기이월미처리결손금	224,521,178,382		185,869,302,365	
2. 당기순손실(이익)	33,869,642,300		38,651,876,017	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		258,390,820,682		224,521,178,382

## 9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄이익은 당기순이익과 동일합니다.

## 10. 주요 약정사항

### 10-1. 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.

### 10-2. 일반사무위탁계약

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

### 10-3. 자산보관계약

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

### 10-4. 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

11. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
특별수선충당금	22,711,711	-	2,962,078	25,673,789
감가상각비한도초과	170	-	-	170
미수수익	(370,763)	(370,763)	(524,466)	(524,466)
합계	22,341,118	(370,763)	2,437,612	25,149,493

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제54조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으나 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.

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과금	4,078,065	5,230,782
감가상각비	7,610,641	13,969,005
특별수선충당금전입비	2,962,078	2,599,845
합계	14,654,384	21,803,232

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기	전기
서울주택도시공사	부동산위탁관리비	323,400	323,400
	이자비용	-	52,658
합계		323,400	376,058

13-2. 당기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울주택도시공사	선급금	3,922,758	4,292,330
서울주택도시공사	기타보증금	700,106	700,106

#### 14. 재무제표 확정일 등

2024년 3월 15일에 개최될 이사회에서 제 8 기 정기주주총회(2024년 3월 29일 예정)에 제출할 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.

# 외부감사 실시내용

「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제18조제3항의 규정에 의하여 외부감사 실시내용을 첨부합니다.

## 1. 감사대상업무

회 사 명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사			
감사대상 사업연도	2023년 01월 01일	부터	2023년 12월 31일	까지

## 2. 감사참여자 구분별 인원수 및 감사시간

(단위 : 명, 시간)

감사참여자 인원수 및 시간	품질관리 검토자 (심리실 등)		감사업무 담당 회계사						전산감사· 세무·가치평가 등 전문가		건설계약 등 수주산업 전문가		합계		
			담당이사 (업무수행이사)		등록 공인회계사		수습 공인회계사								
			당기	전기	당기	전기	당기	전기							당기
투입 인원수	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-	-	-	4	4	
투입 시간	분·반기검토	3	3	3	3	13	13	-	-	-	-	-	-	19	19
	감사	4	4	4	4	28	26	-	-	-	-	-	-	36	34
	합계	7	7	7	7	41	39	-	-	-	-	-	-	55	53

## 3. 주요 감사실시내용

구 분	내 역							
전반감사계획 (감사착수단계)	수행시기	2023.09.07~2023.09.08			1	일		
	주요내용	업무팀 구성 및 팀토의 수행						
현장감사 주요내용	수행시기	2024.02.06~2024.02.08			3	일		
		투입인원		주요 감사업무 수행내용				
		상주	비상주	2	명	1	명	실증적 분석절차 및 세부테스트 수행
재고자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
금융자산실사(입회)	실사(입회)시기	-				-	일	
	실사(입회)장소	-						
	실사(입회)대상	-						
외부조회	금융거래조회	○	채권채무조회	-	변호사조회	-		
	기타조회	-						

지배기구와의 커뮤니케이션	커뮤니케이션 횟수	2	회
	수행시기	2023.09.08 / 2024.02.23	
외부전문가 활용	감사 활용 내용	-	
	수행시기	-	- 일

#### 4. 감사(감사위원회)와의 커뮤니케이션

구분	일자	참석자	방식	주요 논의 내용
1	2023년 09월 08일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	전반 감사계획에 대한 논의
2	2024년 02월 23일	감사, 담당이사 및 담당회계사	서면회의	감사결과에 대한 논의