

투자보고서

2024.07.01 부터 2024.09.30 까지

(제 8 기 3 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.11.14

회 사 명 : 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 한영식
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2366
(홈페이지) http://www.seoulreits.co.kr
작성책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 차장
(전화번호) 02-6958-2366 성명 최승연 (인)
공시책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 차장
(전화번호) 02-6958-2366 성명 최승연 (인)



제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	주식회사 서울리츠임대주택 제4호위탁관리부동산투자 회사
2) 설립일	2017.12.22
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국 빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.09.30 (단위: 원)
자산총계	62,480,777,570
부채총계	50,890,773,749
자본총계	11,590,003,821
자본금	13,820,000,000
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	유안타증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>존속 기간 : 정관에 따로 정하지 않음. (영속회사) 해산 사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업 인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p> <p>해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2017.12.22. 발기인총회 개최
2017.12.22. 회사 설립
2018.06.12. 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.06.12. 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.06.12. 자산보관위탁계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.07.05. 국토교통부 영업인가
2018.08.06 부동산매매계약체결
2018.12.27. 일반사무위탁변경계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
2018.12.27. 자산관리위탁변경계약 체결 [서울투자운용(주)]
2018.12.27. 자산보관위탁변경계약 체결 [유안타증권(주)]
2018.12.29. 1차 유상증자
2019.11.18. 주주간협약서 체결
2019.11.20. 2차 유상증자
2022.08.29. 부동산 준공 인가 (서울특별시 관악구 조원로 25, 힐스테이트 관악 뉴포레)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일	주요경력 및 연혁	비고
대표이사	한영식	1963.11.25	큐브디자인건축사사무소 대표이사	해당없음
기타비상무이사	박내천	1959.03.01	세무법인 공감 대표세무사	해당없음
기타비상무이사	박유택	1965.01.30	(주)두드림손해보험대리점 부대표이사	해당없음
감사	박현수	1975.11.20	대주회계법인 공인회계사	해당없음

※ 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

[2024.09.30 현재]

(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	설립
기명식	보통주	829,200	5,000	5,000	유상증자
기명식	종류주	1,874,800	5,000	5,000	유상증자

※ 종류는 보통주, 종류주 등

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

자료가 없습니다.

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

의결권이 있는 주식수 : 2,764,000 주

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			
2017. 12.22	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.0%
2018. 12.29	증자	보통주	829,200	5,000	5,000	4,146,000,000	4,446,000,000	1382.0%
2019. 11.20	증자	종류주	1,874,800	5,000	5,000	9,374,000,000	13,820,000,000	210.8%

3) 자본금 변동예정 등

자료가 없습니다.

I. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.09.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
이허브제 2호위탁관 리부동산	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	1,874,800			1,874,800	

※ 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

【 2024.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	내국인	대한민 국	기관	해당사항 없음	보통주	829,200	30.00%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.09.30 현재 】

구분	주주수(명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	33.33%	1,874,800	67.83%	
주요주주	1	33.33%	829,200	30.00%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인	1	33.33%	60,000	2.17%	
합 계	3	100.00%	2,764,000	100.00%	

4) 주가변동사항

월별	년 월	년 월	년 월	비고
최고가(일자)				
최저가(일자)				
월간 거래량				
일평균 거래량				

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

정관 제52조

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

②회사가 이익을 배당할 때 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부동산투자회사법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

정관 제53조

①배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

②회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기
당기순이익	-327,387,139	-723,274,412	-329,822,705	-279,014,441
상법상 이익배당한도	-1,666,398,748	-1,339,011,609	-615,737,197	-285,914,492
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	-1,666,398,748	-1,339,011,609	-615,737,197	-285,914,492
당기감가상각비 등	504,823,188	210,342,995	-	-
배당가능이익	-1,161,575,560	-1,128,668,614	-615,737,197	-285,914,492
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

- ※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액
- ※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등
- ※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수
- ※ 배당수익율 : 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2] 로 계산
- ※ 1기의 사업연도가 1년 미만일 경우, 비교목적으로 전환산배당율을 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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	54,876	87.54	54,749	87.63	87.63
부동산개발사업		0.00		0.00	
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00
현금	7,665	12.23	7,579	12.13	12.13
기타 자산	149	0.24	153	0.24	0.24
총계	62,690	100.00	62,481	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. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

※ 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 힐스테이트관악뉴포레	주택	서울특별시 관악구 조원 로 25	2022.08.29	-	-장기차입금 : 17,360백만원 -임대보증금 : 33,419백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

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

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 완공일자와 취득일자는 YYYY-MM-DD 형식으로 입력바랍니다.
- 개발관련부동산으로 토지만 소유시 부동산명은 토지(개발사업명)로 입력하시고, 하나의 개발사업에 여러 필지가 해당되는 경우에는 위치에 대표번지 입력하고 '외 0필지'로 입력하시기 바랍니다.
- 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 소유부동산 표에 입력하지 마시고 표 하단에 별도로 주석처리하시기 바랍니다.
- 열 AN~AQ의 내용을 선택 또는 입력하여 주시기 바랍니다.

<투자대상 분류기준>

- (분류유형) 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택, 오피스, 리테일, 호텔, 물류, 복합형으로 구분된 6가지 유형 중 한가지로 분류함
- (복합형) 하나의 리츠가 둘이상 유형의 복수 부동산에 투자하는 경우 복합형으로 분류, 하나의 투자부동산에 둘이상 유형이 존재하여 주된 유형의 구분이 어려운 경우 복합형으로 분류
- (지분투자) 지분투자하는 경우에는 투자하는 부동산 유형에 따라 분류하며, 투자유형이 여러개인 경우 복합형으로 분류
- (토지지원) 토지지원리츠는 토지지원으로 개발되는 부동산 유형에 따라 분류

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 힐스테이트관 악뉴포레	30,602	25,241					1,094		54,749

* 입력도움말

1. 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	임대차 계약수
1 힐스테이트관악뉴포레	16,921.90	16,921.90	100.00%	139

*** 입력도움말**

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대내역이 없을 경우 '임대가능 면적, 임대면적, 임대차 계약수' 입력 칸에 0을 입력하시

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	우리은행	변동금리	1,609	1,525	
정기예금	우리은행	변동금리	2,000	2,000	
정기예금	신한은행	3.92	3,000	0	
정기예금	우리은행	변동금리	1,000	1,000	
정기예금	하나은행	3.45	0	3,000	

623000

913312,956906

687319_해지

390846

66611

← 필요시 주석 기재

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
그 밖의 기타자산	선급비용	89	89	
그 밖의 기타자산	기타보증금	34	34	
그 밖의 기타자산	선급법인세 외	30	30	

II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

자료가 없습니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	우리은행	변동금리	1,609	1,525
정기예금	신한은행	3.92	3,000	0
정기예금	하나은행	3.45	0	3,000

4. 기타 자산 변경내역

선급비용 : 89,102,698원 (당분기) / 91,947,388원 (전분기) 매출채권 : 1,392,000원 (당분기) / 3,848,700원 (전분기) 선급법인세 : 28,124,740원 (당분기) / 19,161,100원 (전분기)

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	146,802,900	71.73%	
	분양수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	55,686,083	27.21%	
기타자산	기타자산 관련수 익	-	0.00%	
기타		2,175,920	1.06%	
총 수 익		204,664,903	100.00%	

※ 부동산관련 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(%)	비 고
1 힐스테이트관악뉴포레	146,802,900	100.00%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	44	2	2	169,000,000	255,000	특별공급
2 아파트	44	10	10	188,000,000	289,500	일반공급
3 아파트	59B	26	26	225,000,000	343,000	특별공급
4 아파트	59B	101	101	251,000,000	384,317	일반공급

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

※ 세대당 평균임대보증금 및 월임대료는 주택형별 구분 기재(기말 현재 기준)

* 입력도움말

- 부동산이 15개를 초과할 경우 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성(16번부터 이어서 작성하고 '부동산명'은 2부. I .1.1) 시트와 동일하게 작성)하시기 바라며, 아직 소유한 부동산이 없을 경우 기재하지 마시기 바랍니다.
- 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황은 임대주택일 경우에만 작성하시기 바라며, 여러 부동산의 임대주택인 경우, 비교란에 해당 부동산명을 작성하여 주시기 바랍니다.

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
자료가 없습니다.								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구 분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비 고
자료가 없습니다.					

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	우리은행	변동금리	1,005,511	971,892	
정기예금	우리은행	3.92~4.42	10,898,630	0	
정기예금	신한은행	3.92	28,415,378	16,861,873	
정기예금	우리은행	변동금리	8,939,580	8,832,369	
정기예금	우리은행	변동금리	6,186,518	18,020,822	
정기예금	하나은행	3.45	0	10,999,127	

4/4

623000,200812,377203

295533,906583

687319

390846

913312,956906

66611

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

*** 입력도움말**

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	126,205,797	31.42%	
	기타비용	152,695,578	38.02%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비 용		0.00%	
기타		122,725,231	30.56%	이자비용, 사무수탁수수료
총 비 용		401,626,606	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

구 분	합계	힐스테이트관 악뉴포레	현금
분양원가	0		
급여	3,600,000	3,600,000	
상여	0		
퇴직급여	0		
복리후생비	0		
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	57,500,000	
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	8,400,000	8,400,000	
자산보관수수료	7,500,000	7,500,000	
일반사무 위탁수수료	9,500,000	0	
기타지급수수료	10,453,854	10,453,854	
유형자산 감가상각비	126,205,797	126,205,797	
투자부동산 감가상각비	0		
무형자산 감가상각비	0		
세금과공과	60,972,104	60,972,104	
광고선전비	0		
보험료	1,574,830	1,574,830	
임차료	0		
교육훈련비	0		
여비교통비	0		
통신비	0		
수선유지비	0		
청소비	0		
수도광열비	0		
대손상각비	0		
접대비	0		
판매촉진비	0		
이자비용	0		
금융리스이자비용	0		
기타영업비용	2,694,790	2,694,790	

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	* 영업인가 시점부터 청산시까지 * 보수는 230,000,000원(VAT별도) * 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일(허브리츠의 출자 시점)로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다.	57,500,000
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)			
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	<개발기간> * 보수는 5,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 "위탁자"의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <개발기간> * 보수는 연간 24,000,000원(VAT 별도) * 개발기간이란 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축(또는 매입)하는 공동주택의 사용승인일까지 <운용기간> * 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지 * 보수는 연간 38,000,000원(VAT 별도)	9,500,000
자산보관회사	위탁보수	유안타증권(주)	<건설(매입)기간> * 4,000,000원(VAT 별도) * 건설(매입)기간은 1차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자의 2차 유상증자 주금이 납입된 날의 전일까지 <임대운용기간> * 보수는 연간 20,000,000원(VAT 별도) * 임대운용기간은 위탁자 또는 2차 유상증자 주금이 납입된 날부터 위탁자가 본건 사업에 의해 건축(또는 매입)하는 공동주택의 사용승인일까지 <운용기간> * 보수는 연간 30,000,000원(VAT 별도) * 운용기간이란 개발기간의 익일부터 본 계약 종료일까지	7,500,000
시설 및 임대 관리회사	위탁보수	(주)케이티리빙	<임차인모집수수료> * 146,000,000원(VAT 별도) <주택임대관리수수료_임대개시전> * 2,500,000원(VAT 별도) * 2022.05.02~2022.10.31 매분기 종료 후 1개월 이내 지급 <주택임대관리수수료_임대개시후> * 2,800,000원(VAT 별도) * 2022.11.01~2030.10.31 매분기 종료 후 1개월 이내 지급	8,400,000
합 계				82,900,000

※ 위탁보수 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관 별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주위에 따른 금액을 위탁비용으로 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기
당해회사수익률	(4.73)	(4.24)	(4.51)	(2.37)

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

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

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

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

4사분기수익률=(당기순이익/((연기초납입자본금+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

* 산출근거자료

구 분	제 8 기 3 분 기	제 8 기 2 분 기	제 8 기 1 분 기	제 7 기 4 분 기
분기누적순이익	(492,812,441)	(295,850,738)	(158,560,248)	(327,387,139)
분기누적개월수	9	6	3	12
연기초납입자본금	13,820,000,000	13,820,000,000	13,820,000,000	13,820,000,000
분기말납입자본금	13,820,000,000	13,820,000,000	13,820,000,000	13,820,000,000

제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

개발사업명	소재지	개발규모(m ²)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액
자료가 없습니다.							

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

* 입력도움말

1. 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
2. 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.
3. 개발규모, 공정률, 총사업비, 총투자금액, 기투자금액은 숫자로만 입력하시고, 자세한 사항은 비고 혹은 4부. I.2 하시기 바랍니다.
4. 준공예정일은 YYYY-MM-DD 형식으로 입력 바랍니다.
5. AL열 투자대상을 선택하여 주시기 바랍니다.

(단위 : 백만원)

비고

시트를 이용

2. 당분기에 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 3 분기 기준일 2024.09.30 현재
 전기 제 7 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기 3 분기		제 7 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		7,697,149,025		9,291,072,551
1) 현금및현금성자산	1,525,387,404		3,733,138,078	
2) 단기금융상품	6,000,000,000		5,000,000,000	
3) 매출채권	1,392,000		736,000	
5) 미수수익	53,142,183		68,087,343	
9) 선급비용	89,102,698		345,450,260	
11) 선급법인세	28,124,740		143,660,870	
2. 비유동자산		54,783,628,545		55,162,245,936
5) 유형자산	54,749,490,545		55,128,107,936	
토지	30,602,114,172		30,602,114,172	
건물	25,241,159,947		25,241,159,947	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,093,783,574)		(715,166,183)	
8) 비유동보증금	34,138,000		34,138,000	
자 산 총 계		62,480,777,570		64,453,318,487
1. 유동부채		111,773,749		1,779,502,225
4) 기타선수금			18,800,000	
6) 미지급금			1,642,811,895	
7) 미지급비용	111,400,139		112,643,960	
8) 예수금	373,610		5,246,370	
2. 비유동부채		50,779,000,000		50,591,000,000
3) 장기차입금	17,360,000,000		17,360,000,000	
5) 비유동보증금	33,419,000,000		33,231,000,000	
부 채 총 계		50,890,773,749		52,370,502,225
1. 자본금		13,820,000,000		13,820,000,000
1) 보통주자본금	4,446,000,000		4,446,000,000	
2) 종류주자본금	9,374,000,000		9,374,000,000	
3. 자본조정		(70,784,990)		(70,784,990)
1) 주식할인발행차금	(70,784,990)		(70,784,990)	
5. 이익잉여금(결손금)		(2,159,211,189)		(1,666,398,748)
자 본 총 계		11,590,003,821		12,082,816,262
부 채 및 자본 총 계		62,480,777,570		64,453,318,487

II. 손익계산서

당기 제 8 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
 전기 제 7 기 3 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	146,802,900	440,175,830	146,868,000	438,551,050
2) 임대료수익	146,802,900	440,175,830	146,868,000	438,551,050
II. 영업비용	288,401,375	766,732,577	294,945,895	769,742,487
2) 급여	3,600,000	10,800,000	3,600,000	10,800,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	172,500,000	57,500,000	172,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	8,400,000	25,200,000	8,400,000	25,200,000
8) 자산보관수수료	7,500,000	22,500,000	7,500,000	22,500,000
9) 일반사무위탁수수료	9,500,000	28,500,000	9,500,000	28,500,000
10) 기타지급수수료	10,453,854	43,207,536	20,291,948	50,784,246
11) 유형자산감가상각비	126,205,797	378,617,391	126,205,797	378,617,391
14) 세금과공과	60,972,104	80,193,400	59,921,570	77,884,870
16) 보험료	1,574,830	1,574,830	1,999,120	1,999,120
29) 기타영업비용	2,694,790	3,639,420	27,460	956,860
III. 영업이익	(141,598,475)	(326,556,747)	(148,077,895)	(331,191,437)
IV. 영업외수익	57,862,003	170,952,290	240,439,040	738,280,775
1) 이자수익	55,686,083	167,683,890	240,438,740	713,617,175
10) 기타영업외수익	2,175,920	3,268,400	300	24,663,600
V. 영업외비용	113,225,231	337,207,984	199,487,445	591,957,084
1) 이자비용	113,225,231	337,207,984	199,487,445	591,957,084
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(196,961,703)	(492,812,441)	(107,126,300)	(184,867,746)
VII. 당기순이익(손실)	(196,961,703)	(492,812,441)	(107,126,300)	(184,867,746)
X. 총포괄이익(손실)	(196,961,703)	(492,812,441)	(107,126,300)	(184,867,746)
X I. 주당이익	(50)	(178)	(39)	(67)

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 8 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30

전기 제 7 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 8 (당)기		제 7 (전)기	
	처분예정일	0000.00.00	처분확정일	0000.00.00
	금 액		금 액	

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 8 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30

전기 제 7 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과목	제 8 (당)기	제 7 (전기)
	금액	금액

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

당기 제 8 기 3 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.09.30
전기 제 7 기 기말 시작일 2023.01.01 종료일 2023.09.30

회사명: 주식회사 서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	비지배지분	총계
자료가 없습니다.								

* 입력도움말

- 필요시 행추가(복사한 셀 삽입)하여 추가 작성하시기 바랍니다.
- 해당사항 없는 항목은 기재하지 마시기 바랍니다.

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 :

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석9. 특수관계자와의 주요거래 참조

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 8(당) 기 3분기 2024년 09월 30일 현재

제 7(전) 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제4호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 12월 22일에 설립되었습니다. 회사의 본점 소재지와 주요 사업내용 등은 다음과 같습니다.

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

1-2. 주요사업 내용 : 회사는 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 배당하는 것을 목적으로 하고 있습니다.

1-3. 정관상 사업연도 : 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료(단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일부터 최초로 도래하는 12월 31일에 종료)

1-4. 사업개요

구분	내역
사업명	강남아파트 주택재건축 공공지원민간임대주택사업
대지위치	서울시 관악구 신림동 1644번지 일대
대지면적	24,035.70㎡
연 면 적	146,501.4816㎡
건축종류	공동주택 및 부대복리시설
건축규모 및 세대수	지하3 ~ 지상35층 / 총1,143세대 (조합 802세대, 소형주택 126세대, 기업형139세대, 보류지76세대)

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	2,764,000	5,000	13,820,000

당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당분기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호 위탁관리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

<전기말>

주주명	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	6.75%	-	-	60,000	2.17%
서울주택도시공사	829,200	93.25%	-	-	829,200	30.00%
(주)뉴스테이허브제2호 위탁관리부동산투자회사	-	-	1,874,800	100.00%	1,874,800	67.83%
합계	889,200	100.00%	1,874,800	100.00%	2,764,000	100.00%

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.

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 최초인식하는 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 취득원가로 계상하고 있습니다.

2-7. 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 적용배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

3. 금융상품의 구분 및 공정가치

당분기말 및 전기말 현재 금융자산의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	1,525,387	1,525,387	3,733,138	3,733,138
대여금및수취채권	미수수익	53,142	53,142	68,087	68,087
	매출채권	1,392	1,392	736	736
	단기금융상품	6,000,000	6,000,000	5,000,000	5,000,000
합계		7,579,921	7,579,921	8,801,961	8,801,961

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 장부금액과 공정가치는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 측정하는 금융부채	미지급비용	111,400	111,400	112,644	112,644
	미지급금	-	-	1,642,812	1,642,812
	장기차입금	17,360,000	17,360,000	17,360,000	17,360,000
	임대보증금	33,419,000	33,419,000	33,231,000	33,231,000
합계		50,890,400	50,890,400	52,346,456	52,346,456

4. 금융부채

당분기말 및 전기말 현재 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	111,400	-	-	111,400
장기차입금	-	10,760,000	6,600,000	17,360,000
임대보증금(주1)	-	33,419,000	-	33,419,000
합 계	111,400	44,179,000	6,600,000	50,890,400

(주1) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급비용	112,644	-	-	112,644
미지급금	1,642,812	-	-	1,642,812
장기차입금	-	10,760,000	6,600,000	17,360,000
임대보증금(주1)	-	33,231,000	-	33,231,000
합 계	1,755,456	43,991,000	6,600,000	52,346,456

(주1) 상기 임대보증금 관련하여 기본 임대차 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년 단위로 연장 가능합니다.

5. 유형자산

5-1 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	30,602,114	24,525,994	55,128,108
취득	-	-	-
감소	-	-	-
상각	-	(378,617)	(378,617)
기말	30,602,114	24,147,377	54,749,491
취득원가	30,602,114	25,241,160	55,843,274
감가상각누계액	-	(1,093,784)	(1,093,784)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
기초	30,602,114	25,030,817	55,632,931
취득	-	-	-
감소	-	-	-
상각	-	(504,823)	(504,823)
기말	30,602,114	24,525,994	55,128,108
취득원가	30,602,114	25,241,160	55,843,274
감가상각누계액	-	(715,166)	(715,166)

5-2. 토지 공시지가

당분기말 및 전기말 현재 토지의 공시지가는 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

위치	면적	장부가액	공시지가	
			당분기말	전기말
서울특별시 관악구 신림동 1644번지	2,743.8㎡	30,602,114	18,792,286	18,613,939

5-3. 보험가입내역

당분기말 현재 회사가 보유한 건물에 대하여 가입한 주요 보험의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

보험종류		공제가입금액 및 배상금액				보험계약기간	부보처
아파트종합공제(화재, 배상책임)	재산피해	183,382,020				2024.08.31~ 2025.08.31	신협보험
	대인배상	1인당	100,000	사고당	200,000		
	대물배상		-		100,000		
	구내치료		2,000		5,000		
어린이놀이시설배상책임공제	대인배상		80,000		무한		
어린이놀이시설배상책임공제	대물배상	1인당	-	사고당	2,000		
	구내치료	2,000	5,000				
	승강기사고배상책임공제	대인배상	80,000	무한			
승강기사고배상책임공제	대물배상	1인당	-	사고당	10,000		
	구내치료	1,000	5,000				

(주1) 상기 부보금액은 회사가 보유한 아파트의 전체에 대한 부보금액이며, 관리주체 (대성티엠씨(주))가 보험을 가입하여 회사는 관리주체에 보유비율 만큼 보험료를 납부하여 보장받고 있습니다.

6. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2020-08-20	2032-08-19	3.10%	6,600,000	6,600,000	
대한민국 (주택도시보증공사)	2020-08-20	2028-08-21	2.00%(주1)	600,000	600,000	
	2020-08-20	2028-08-21	2.30%(주1)	10,160,000	10,160,000	
합계				17,360,000	17,360,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

7. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순손익과 동일합니다.

8. 수수료비용 및 주요 약정사항

8-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료후 지급합니다.

8-2. 일반사무위탁계약

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

8-3. 자산보관계약

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

8-4. 한도약정내역

당분기말 현재 회사의 한도약정내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	실행금액	비고
한화손해보험(주)	3.10%	8,700,000	6,600,000	
대한민국 (주택도시기금)	2.00%(주1)	600,000	600,000	
	2.30%(주1)	10,160,000	10,160,000	
합계		19,460,000	17,360,000	

(주1) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

8-5. 제공받은 보증내역

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증금액	보증기간
주택도시보증공사	서울 관악구 신림동 1644번지	6,600,000	2020-08-20 ~ 2032-08-19
		10,760,000	2020-08-20 ~ 2028-08-20
합계		17,360,000	

9. 특수관계자와의 주요거래

9-1. 당분기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당분기	전기
서울투자운용(주)	자산관리수수료	172,500	230,000

9-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	구분	당분기말	전기말
서울투자운용(주)	미지급비용	63,250	63,250

10. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

계정과목	당분기	전기
임원급여	10,800	14,410
세금과공과	80,193	86,244
감가상각비	378,617	504,823
합계	469,610	605,477

11. 현금흐름에 관한 사항

11-1. 회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였으며, 현금흐름표상의 현금은 재무상태표상의 현금및현금성자산입니다.

11-2. 당분기 및 전기 중 투자·재무활동 현금흐름 관련 주요 비현금거래는 없습니다.