

투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

(제 11 기 1 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2025.05.15

회 사 명 :	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	이정대		
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2300	
	(홈페이지)	http://seoulreits.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 부장
	(전화번호)	02-6958-2300	성명 정은호
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 부장
	(전화번호)	02-6958-2300	성명 정은호



286
286

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제1호위탁 관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.12.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	216,119,855,486
부채총계	212,826,547,822
자본총계	3,293,307,664
자 본 금	17,501,850,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>가. 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음</p> <p>나. 해산사유</p> <p>① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</p> <p>② 주주총회의 해산결의</p> <p>③ 합병</p> <p>④ 파산</p> <p>⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결</p> <p>⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소</p> <p>⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우</p> <p>⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우</p> <p>(2) 신용평가결과</p>

6) 비고	해당사항 없음
-------	---------

2) 사업개요

(1) 업무위탁현황

자산관리회사	서울투자운용(주)
사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
자산보관회사 (금융자산+부동산)	하나은행(주)
자산보관회사 (금융자산)	해당없음
자산보관회사 (부동산)	해당없음

(2) 투자대상

대표투자대상		주택(공동주택)
투자 대상	주택(공동주택)	O
	주택(단독주택)	X
	준주택(기숙사, 다중 생활시설, 노인복지주 택, 오피스텔)	O
	오피스	X
	리테일	X
	물류	X
	호텔	X
	데이터센터	X
	사회기반시설	X
	복합시설	X
	기타	X
	부동산	O
	지분증권	X

직접 취득 자산	수익증권	X
	기타	X
해외물건 포함여부		X
해외물건 소재지		해당없음

(3) 임대주택 관련 사항

임대주택구분	공공건설
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	개발
개발투자비율 (주주총회 결의 기준)	해당없음
개발사업에 관한 인·허가일	해당없음
개발사업에 관한 사용승인·준 공검사일	해당없음

※ 개발투자비율 : 법 제12조제1항4의2호 참고

(5) 주주관련 사항

청약예외주주 비율	56.4%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

공모 의무 여부	X
공모 실시 여부	X
30% 이상 공모충족일	해당없음

※ (4) 개발관련 사항 중 개발형 관련 내용은 2024.12.11이후 완료되어 "해당없음"으로 기재함.

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 [우리편드서비스㈜]
- 2016.05.30 자산보관위탁계약 체결 [㈜하나은행]
- 2016.06.30 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용㈜]
- 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 [서울투자운용㈜]
- 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)
- 2024.12.11. 자양공공주택 사용검사 확인(서울특별시 광진구 자양동 680-63)

나) 상호의 변경 : 해당 사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도 : 해당 사항 없음

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이정대	1960.11.10	(주)엘투인베스트먼트 서울지역본부장	해당사항 없음
기타비상무이사	최창권	1970.01.01	(주)오버나인홀딩스 대표이사	해당사항 없음
기타비상무이사	황문양	1982.02.25	상지회계법인 상무이사	해당사항 없음
감사	김형진	1975.03.19	김장법률사무소 공인회계사	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3) 준법감시인에 관한 사항

성 명	생년월일	임면일	주요경력 및 연혁	비 고
신상영	1974.12.22	2016.07.12	서울투자운용 준법감시인 (2016.07.12.~현재)	해당없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2025.03.31 현재]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가 액	주당 액면가 액	비 고
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	종 류	주식수량	취득가액	비 고
자료가 없습니다.				

(3) 현물출자 현황

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주 발행조건 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	0.0%
2016.12.31	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	5,500,000,000	1000.0%
2017.08.12	증자	종류주	1,468,800	5,000	5,000	7,344,000,000	12,844,000,000	161.7%
2017.08.12	증자	보통주	310,200	5,000	5,000	1,551,000,000	14,395,000,000	161.7%
2018.10.24	증자	종류주	125,400	5,000	5,000	627,000,000	15,022,000,000	8.4%
2018.10.24	증자	보통주	116,800	5,000	5,000	584,000,000	15,606,000,000	8.4%
2022.05.10	증자	종류주	379,170	5,200	5,000	1,895,850,000	17,501,850,000	12.1%

3) 자본금 변동예정 등

--

4) 공모 실시내역

(단위 : 원, 주)

종류	청약 개시일	청약 종료일	납입 개시일	납입 종료일	주당 모집가액	모집 주식수	청약 주식수	배정 주식수	청약률	배정률
자료가 없습니다.										

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인	기관 구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)
							기초	증가	감소	분기말			
대한민국 주)	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제17호	종류주	1,973,370			1,973,370		청약예외주 주	9,943
							(56.38%)			(56.38%)			

- ※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함
- ※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재
- ※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재

주) 대한민국(주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부 장관 수탁대리인 주택도시보증공사임)

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2025.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	기관구분	분기말 출자금액 (단위 : 백만원)	비고
1	서울주택도시 공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,527,000	43.62%	공공기관 (청약예외 주주 외)	7,635	

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

※ 기관구분에는 ‘청약예외주주’, ‘은행’, ‘보험사’, ‘증권사’, ‘자산관리회사’, ‘건설사’, ‘공공기관(청약예외주주 외)’, ‘신탁(청약예외주주 외)’, ‘펀드(청약예외주주 외)’, ‘기타’ 중 기재



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2025.03.31 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%	
합 계	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 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 않습니다.

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

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

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

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

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

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 이후부터 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분		제 10 기	제 9 기	제 8 기	제 7 기
당기순이익		-3,051,843,714	-1,883,530,516	-2,298,702,918	-1,953,463,408
상법상 이익배당한도		-13,236,037,288	-10,184,193,574	-8,300,663,058	-6,001,960,140
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-13,236,037,288	-10,184,193,574	-8,300,663,058	-6,001,960,140
당기감가상각비 등		3,334,552,288	3,259,556,568	3,245,504,543	3,225,831,708
배당가능이익		-9,901,485,000	-6,924,637,006	-5,055,158,515	-2,776,128,432
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
	보통주	0	0	0	0

주당 배당금	종류주	0	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 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재
연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)



6. 차입에 관한 사항

【 2025.03.31 현재 】
(단위 : 백만원)

구분	차입처	금액	All-in 금리(%)	금리(%)	대출취급 수수료(%)	기간 (단위 : 년)	고정금리 여부	담보제공자산
차입금	하나손해보험(주)	3,278	3.30%	3.30%	0.00%	9.8	고정	해당없음
차입금	푸본현대생명보험 (주)	12,129	3.30%	3.30%	0.00%	9.8	고정	해당없음
차입금	신한라이프생명보 험(주)	11,883	3.30%	3.30%	0.00%	9.8	고정	해당없음
차입금	주택도시기금	78,801	1.00%	1.00%	0.00%	45.0	고정	해당없음

- ※ 구분 : 차입금, 회사채 등
- ※ All-in 금리 : 대출금리에 대출 관련 수수료를 고려한 금리
- ※ 고정금리 여부 : 변동금리의 경우 대출약정서 상 금리산정 기준을 기재할 것



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항 목	직전분기말		당분기말		총자산대비 구성비율	임대보증금 등을 고려한 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	189,299	95.24	188,259	87.11	87.11	87.11
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권		0.00		0.00	0.00	
현금	7,670	3.86	26,512	12.27	12.27	12.27
기타 자산	1,786	0.90	1,348	0.62	0.62	0.62
총계	198,755	100.00	216,120	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(기업구조조정 부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금에 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

(단위 : 백만원, %)

구 분	직전분기말	당분기말	사유발생일	비고	참고
부동산	189,299	188,259			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금					의제부동산 (법 제25조 제2항제2호)
소유 부동산의 매각대금					의제부동산 (법 제25조 제2항제3호)

법 시행령 제27조 제1항에 따른 항목					
부동산 개발사업					



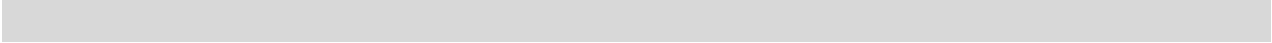
1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	투자대상	위치	완공 (개축)일자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1	은뜨락	주택(공동주택)	서울특별시 은평구 진관동 235-28	2/8/2019		2/8/2019	토지무상대차 장기차입금 20.128 백만원	개발사업	11,026	30,187	2,236	해당없음
2	이든채	주택(공동주택)	서울특별시 양천구 신정동 1320-8	2019.02.22		2019.02.22	토지무상대차 장기차입금 27.652 백만원	개발사업	10,234	37,972	2,724	해당없음
3	이룸채	주택(준주택)	서울특별시 은평구 진관동 83-6	2019.06.26		2019.06.26	토지무상대차 장기차입금 32.574 백만원	개발사업	6,299	36,599	3,607	해당없음
4	푸르네	주택(공동주택)	서울특별시 강동구 강일동 730-2	2020.01.23		2020.01.23	토지무상대차 장기차입금 4.812백 만원	개발사업	3,276	13,409	1,685	해당없음
5	어울채	주택(공동주택)	서울특별시 광진구 자양동 680-63	2024.12.11		2024.12.11	토지무상대차 장기차입금 20.924 백만원	개발사업	3,095	22,398	855	해당없음

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 투자하는 부동산의 주된 유형에 따라 주택(공동주택), 주택(단독주택), 주택(준주택), 오피스, 리테일, 물류, 호텔, 데이터센터, 사회기반시설, 복합시설(*), 기타로 구분된 11가지 유형 중 한가지로 분류함



2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액	보증금	임대주택 여부
		토지	건물	토지	건물	토지	건물					
1	은뜨락		45,515					5,614		39,902	21,470	임대주택
2	이든채		46,218					5,700		40,518	27,096	임대주택
3	이룸채		54,395					7,337		47,058	22,916	임대주택
4	푸르네		16,885		1,605			2,405		16,084	6,145	임대주택
5	어울채		44,997					300		44,697	20,275	임대주택

※ 이룸채 및 푸르네의 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함되어 작성됨.

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 은뜨락	30,202.15	24,298.59	80.45%	284
2 이든채	37,972.41	31,906.60	84.03%	421
3 이룸채	32,446.92	27,526.44	84.84%	535
4 푸르네	11,538.97	9,297.31	80.57%	123
5 어울채	22,450.75	19,404.15	86.43%	259

*상가(총 38호) 포함

2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비	소유 지분율	증권 소유 부동산 개수	증권 소유 부동산 위치 구분	증권 소유 부동산 위치 국가명
자료가 없습니다.								



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	5,632	14,432	
정기예금	신한은행	변동금리	0	10,000	
정기예금	농협은행	3.60%	2,000	2,000	

※2부. I. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. I 총자산의 구성현황의 현금 에는 위의 예치금에 미수이자가 포함되어 있음.

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	매출채권	263	263	
그 밖의 기타자산	선급금	1,014	1,014	
그 밖의 기타자산	기타	71	71	

※ 그밖의 기타자산의 "기타" 종목은 2부.Ⅱ. 총자산의 변경내역 중 4. 기타자산 변경내역 참고

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.								

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재
※ 거래일자의 경우 거래체결일, 취득/처분일자는 부동산등기사항증명서 접수일자 기재

2. 당기동안의 부동산관련 증권 거래내역

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

(단위 : 백만원)

구분	종 목 명	거래일자	취득/처분 일자	매매가액	거래비용	장부가액	비고
자료가 없습니다.							

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기말 예치금	당분기말 예치금
보통예금	하나은행	변동금리	5,632	14,432
정기예금	신한은행	변동금리	0	10,000

※2부. 1. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,
2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 에는 위의 예치금에 미수이자가 포함되어 있음.

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

매출채권 : 전분기 302,777,443원, 당분기 263,366,004원 선급금 : 전분기 1,406,152,610원, 당분기 1,014,123,420원 선급비용 : 전분기 67,355,185원, 당분기 60,424,275원 선급법인세: 전분기 9,339,180원, 당분기 10,349,110원

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	1,010,990,660	95.02%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익		0.00%	
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	48,783,729	4.59%	
기타자산	기타자산 관련수익		0.00%	
기타		4,192,849	0.39%	
총 수 익		1,063,967,238	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 은뜨락	292,708,570	28.95%	
2 이든채	299,200,160	29.59%	
3 이룸채	232,431,570	22.99%	
4 푸르내	142,184,900	14.06%	
5 어울채	44,465,460	4.40%	



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류	주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1 아파트	39A	277	277	72,951,467	327,195	은뜨락
2 아파트	39B	30	30	74,275,000	342,471	은뜨락
3 아파트	44	43	43	80,269,760	371,838	은뜨락
4 오피스텔	26A	60	60	48,435,000	167,225	이든채
5 오피스텔	26B	44	44	49,608,333	167,736	이든채
6 오피스텔	31	15	15	57,750,666	191,626	이든채
7 오피스텔	39A	305	305	68,227,275	257,125	이든채

8	오피스텔	39B	30	30	71,742,000	248,483	이든채
9	오피스텔	44	45	45	81,390,952	297,292	이든채
10	아파트	23A	396	396	43,269,754	138,651	이룸채
11	아파트	23B	90	90	44,145,421	136,496	이룸채
12	아파트	23C	108	108	43,202,929	136,278	이룸채
13	아파트	23D	36	36	42,539,393	142,700	이룸채
14	도시형생활주택	28	61	61	43,945,762	173,181	푸르내
15	도시형생활주택	38	58	58	54,206,925	257,711	푸르내

※ 주택의 종류는 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택 등

※ 주택형은 59A, 59B, 84A, 84B 등

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



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

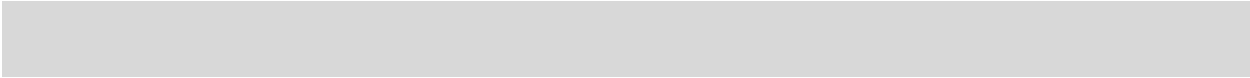
3) 부동산 관리 수익

부동산명	관리수익(원)	비율(%)	비 고
1 은뜨락			
2 이든채			
3 이룸채			
4 푸르내			
5 어울채			

2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

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



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	직전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
보통예금	하나은행	변동금리	2,470,450	9,282,361	
정기예금	신한은행	변동금리	0	21,747,945	
정기예금	농협은행	3.60%	18,147,944	17,753,423	



4. 부동산 기타수익 및 기타 자산 수익

구 분	금 액(원)	비율(%)	비 고
자료가 없습니다.			



Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가		0.00%	
	감가상각비	1,039,876,302	51.49%	
	기타비용	534,054,353	26.44%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		445,701,608	22.07%	
총 비 용		2,019,632,263	100.00%	

※ 부동산관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합계	은뜨락	이든채	이룸채	푸르내	어울채	현금	기타자산	기타
분양원가	0								
급여	2,700,000	540,000	540,000	540,000	540,000	540,000			
상여	0								
퇴직급여	0								
복리후생비	0								
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,500,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000	11,500,000			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	66,308,000	12,090,250	17,159,250	21,611,750	5,171,750	10,275,000			
자산보관수수료	9,500,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000	1,900,000			
일반사무 위탁수수료	20,450,000								20,450,000
기타지급수수료	111,643,693	26,650,812	29,961,622	25,125,725	10,811,522	12,879,692			6,214,320
유형자산 감가상각비	1,039,876,302	227,576,991	231,092,181	266,364,741	89,855,229	224,987,160			
투자부동산 감가상각비	0								
무형자산 감가상각비	0								
세금과공과	33,652,152	6,614,357	6,612,949	6,633,022	7,205,888	6,585,936			
광고선전비	0								
보험료	0								
임차료	0								
교육훈련비	0								
여비교통비	0								
통신비	0								
수선유지비	157,045,455	23,333,031	51,123,731	26,641,531	25,819,531	30,127,631			
청소비	0								
수도광열비	0								
대손상각비	0								
접대비	0								
판매촉진비	0								
이자비용	0								
금융리스이자비용	0								
기타영업비용	102,078,733	33,793,370	25,042,138	31,960,907	11,122,958	0			159,360



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비율, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	취득금액의		%			
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	연간 금 이익삼천만원 (₩230,000,000) (VAT별도) 사업지 추가로 인한 2022년 1월 1일부터 적 용 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7일이내 지급	57,500,000	230,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의	10.5	%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	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			20,450,000
자산보관회사	위탁보수	하나은행(주)	연간 금 삼천삼백만원 (₩38,000,000) (VAT별도) 4차 유상증자 주금이 납입된날로부터 계약종료일까지 매 분기 단위 로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일이내 지급			9,500,000	38,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	대상자산의 입주자 모집공고가 개시된 세대수(운용세대수)에 곱하여 월할 계산 분기별로 분기가 지난 다음달 30일까지 청구하고 청구한 달의 익월 의 10일까지 지급			66,308,000	265,232,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							153,758,000	

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

※ 전체 혹은 연환산 위탁비용 : 매입, 매각 수수료의 경우 전체 사업기간 기준 위탁비용 기재. 이 외 사항은 연간 기준 위탁비용 기재하며 실제 발생하지 않은
경우 예상 수수료를 기재



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 11 기 1 분 기	제 10 기 4 분 기	제 10 기 3 분 기	제 10 기 2 분 기
당해회사수익률	(20.12)	(17.44)	(17.14)	(16.66)

※ 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

※ 상기사익은 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	투자대상	소재지	전경사진	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. 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 11 기 1 분기	기준일	2025.03.31	현재
전기	제 10 기 기말	기준일	2024.12.31	현재
회사명: ㈜서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)				

과 목	제 11 (당)기 1 분기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		27,398,582,781		9,095,657,155
1) 현금및현금성자산	23,970,222,192		5,272,160,409	
2) 단기금융상품	2,000,000,000		2,000,000,000	
3) 매출채권	263,366,004		302,777,443	
5) 미수수익	80,097,780		37,872,328	
8) 선급금	1,014,123,420		1,406,152,610	
9) 선급비용	60,424,275		67,355,185	
11) 선급법인세	10,349,110		9,339,180	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		188,721,272,705		189,659,229,634
1) 장기금융상품	461,973,229		360,053,856	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	188,259,299,476		189,299,175,778	
건물	209,615,649,286		209,615,649,286	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(19,828,345,210)		(18,779,859,448)	
기타(유형자산-건물)	(1,528,004,600)		(1,536,614,060)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		216,119,855,486		198,754,886,789
1. 유동부채		6,326,695,573		8,322,855,010
4) 기타선수금	3,670,571,494		5,476,538,174	
6) 미지급금	2,464,556,509		2,653,213,418	
7) 미지급비용	116,195,653		121,672,904	
8) 예수금	67,955,257		63,330,865	
9) 부가세예수금	7,416,660		8,099,649	
2. 비유동부채		206,499,852,249		186,183,059,090
3) 장기차입금	106,090,520,000		104,588,120,000	
5) 비유동보증금	97,900,477,287		79,188,003,501	
8) 비유동충당부채	2,508,854,962		2,406,935,589	
부 채 총 계		212,826,547,822		194,505,914,100
1. 자본금		17,501,850,000		17,501,850,000
1) 보통주자본금	7,635,000,000		7,635,000,000	
2) 종류주자본금	9,866,850,000		9,866,850,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(16,840,023)		(16,840,023)
1) 주식할인발행차금	(16,840,023)		(16,840,023)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(14,191,702,313)		(13,236,037,288)
자 본 총 계		3,293,307,664		4,248,972,689
부채 및 자본 총 계		216,119,855,486		198,754,886,789

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

II. 손익계산서

당기 제 11 기 1 분기

시작일 2025.01.01

종료일 2025.03.31

전기 제 10 기 1 분기

시작일 2024.01.01

종료일 2024.03.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 11 (당)기		제 10 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	1,010,990,660	1,010,990,660	1,028,051,960	1,028,051,960
2) 임대료수익	1,010,990,660	1,010,990,660	1,028,051,960	1,028,051,960
II. 영업비용	1,600,754,335	1,600,754,335	1,444,630,091	1,444,630,091
2) 급여	2,700,000	2,700,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,500,000	57,500,000	57,500,000	57,500,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	66,308,000	66,308,000	56,033,000	56,033,000
8) 자산보관수수료	9,500,000	9,500,000	9,500,000	9,500,000
9) 일반사무위탁수수료	20,450,000	20,450,000	20,450,000	20,450,000
10) 기타지급수수료	111,643,693	111,643,693	133,483,515	133,483,515
11) 유형자산감가상각비	1,039,876,302	1,039,876,302	814,889,142	814,889,142
14) 세금과공과	33,652,152	33,652,152	36,943,318	36,943,318
21) 수선유지비	157,045,455	157,045,455	198,502,963	198,502,963
29) 기타영업비용	102,078,733	102,078,733	116,428,153	116,428,153
III. 영업이익	(589,763,675)	(589,763,675)	(416,578,131)	(416,578,131)
IV. 영업외수익	52,976,578	52,976,578	39,584,232	39,584,232
1) 이자수익	48,783,729	48,783,729	38,104,613	38,104,613
10) 기타영업외수익	4,192,849	4,192,849	1,479,619	1,479,619
V. 영업외비용	418,877,928	418,877,928	337,184,994	337,184,994
1) 이자비용	418,877,928	418,877,928	335,834,994	335,834,994
10) 기타영업외비용			1,350,000	1,350,000
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(955,665,025)	(955,665,025)	(714,178,893)	(714,178,893)
VII. 당기순이익(손실)	(955,665,025)	(955,665,025)	(714,178,893)	(714,178,893)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(955,665,025)	(955,665,025)	(714,178,893)	(714,178,893)
X I. 주당순익	(274)	(274)	(205)	(205)



Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

자료가 없습니다.

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 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

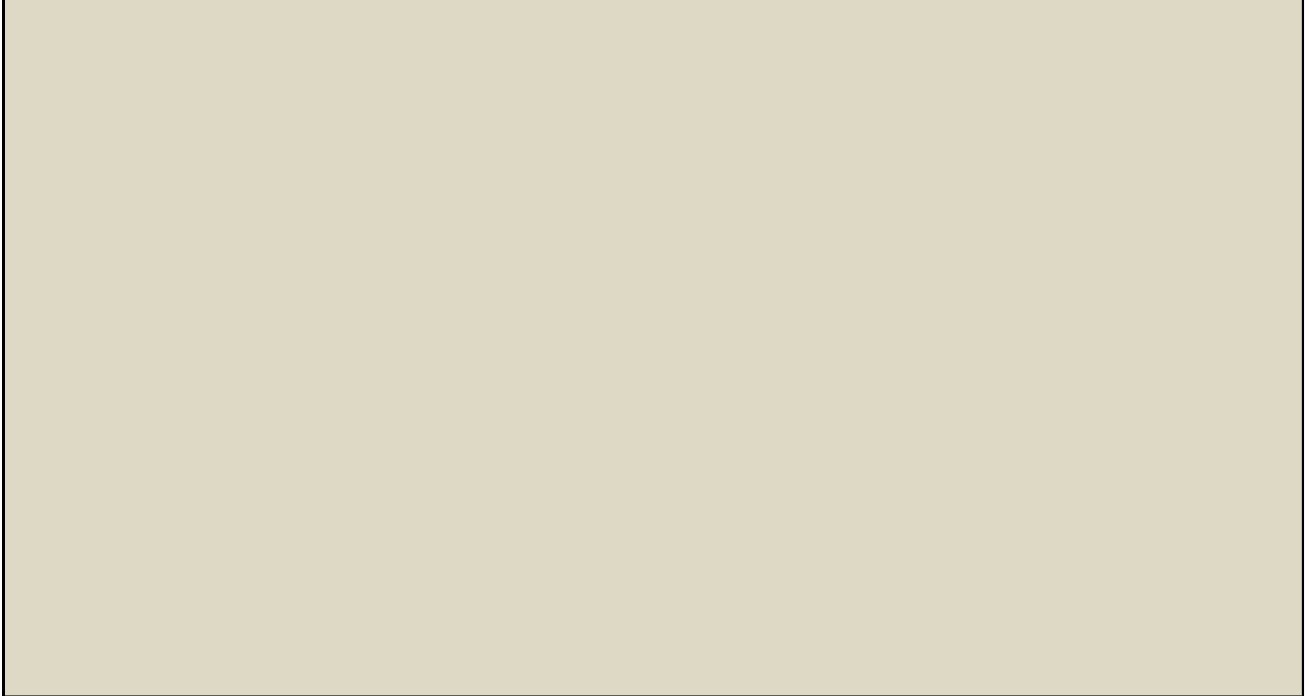
감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

■ 주식.11.특수관계자와의 거래 참고

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

제 8 부 기타사항

I. 제재현황



주식

제 11 기 1분기 2025년 03월 31일 현재

제 10 기 2024년 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 제작용가 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 표시하고있습니다.

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 취득원가로 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. 금융상품의 구분 및 공정가치

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과목	금액		비고
	제 11 분기말	제 10 기말	
현금및현금성자산	23,970,222	5,272,160	
단기금융상품	2,000,000	2,000,000	
장기금융상품	461,973	360,054	특별수선충당금 예치금
합계	26,432,195	7,632,214	

4. 유형자산

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당분기>

(단위 : 천원)

구분	건물
당분기초	189,299,174
감가상각비	(1,039,876)
당분기말	188,259,298
취득원가	209,615,649
국고보조금	(1,528,005)
상각누계액	(19,828,345)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
전기초	147,636,295	27,799,574	175,435,869
취득	-	17,197,857	17,197,857
대체	44,997,431	(44,997,431)	-
감가상각비	(3,334,552)	-	(3,334,552)
전기말	189,299,174	-	189,299,174
취득원가	209,615,649	-	209,615,649
국고보조금	(1,536,614)	-	(1,536,614)
상각누계액	(18,779,859)	-	(18,779,859)

5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입개시일	만기일	연이자율(주)	제 11 분기말	제 10 기말
Tranche B	하나손해보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	3,278,000	3,278,000
	푸본현대생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	12,129,000	12,129,000
	신한생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	11,883,000	11,883,000
기금융자	대한민국(주택도시기금)	2017-09-14	2062-09-14	1.00%	78,800,520	77,298,120
합 계	합 계				106,090,520	104,588,120

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 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 회사는 Tranche A를 전액 상환하여 주택도시보증공사의 보증채무는 해지 되었습니다.

6. 금융상품

6-1. 금융상품의 공정가치

당분기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

6-2. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	2,464,557	-	-	2,464,557
미지급비용	116,196	-	-	116,196
임대보증금(주)	-	97,900,477	-	97,900,477
장기차입금	-	27,290,000	78,800,520	106,090,520
합 계	2,580,753	125,190,477	78,800,520	206,571,750

(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	2,653,213	-	-	2,653,213
미지급비용	121,673	-	-	121,673
임대보증금(주)	-	79,188,004	-	79,188,004
장기차입금	-	27,290,000	77,298,120	104,588,120
합 계	2,774,886	106,478,004	77,298,120	186,551,010

(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

당분기말 및 전기말 현재 회사의 특별수선충당금 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 11 분기말	제 10 기말
기 초	2,406,936	1,867,189
증 가	101,919	539,747
감 소	-	-
기 말	2,508,855	2,406,936

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. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당분기말>

(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	3,500,370	5,000	17,501,850

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

주주명	당분기말		전기말	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,527,000	43.62%	1,527,000	43.62%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	1,973,370	56.38%	1,973,370	56.38%
합계	3,500,370	100.00%	3,500,370	100.00%

10. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

11. 특수관계자와의 거래

11-1. 당분기와 전분기 중 특수관계자에 대한 거래내역 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	제 11 기 분기	제 10 기 분기
대한민국(주택도시기금)	이자비용(주)	196,375	185,733
		6,930	-
서울주택도시공사	부동산위탁관리수수료	66,308	56,033

(주) 자본화금융원가와 이자비용으로 분류되어 있습니다.

11-2. 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	제 11 기 분기말	제 10 기 기말
서울주택도시공사	미지급금	72,939	72,939
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	78,800,520	77,298,120
	미지급비용	32,834	32,208

12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

당분기와 전분기 중 회사의 부가가치 산정에 필요한 계정별 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

과 목	제 11 기 분기	제 10 기 분기
임원급여	2,700	900
세금과공과	33,652	36,943
감가상각비	1,039,876	814,889

과 목	제 11 기 분기	제 10 기 분기
합 계	1,076,228	852,732

13. 금융비용자본화

당분기 및 전분기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	제 11 기 분기	제 10 기 분기
이자비용	-	26,292
이자수익	-	(1)
자본화한 금융비용	-	26,291

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

<전분기>

(단위 : 천원)

구 분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차 액(A-B)
건설중인자산	32,251,254	32,224,963	26,291
이자비용	(335,835)	(362,127)	26,292
이자수익	38,105	38,105	(1)
분기순손익	(714,179)	(740,470)	26,291

14. 현금흐름에 관한 사항

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