

# 투자보고서

2025.01.01 부터 2025.03.31 까지

( 제 10 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)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사		
대 표 이 사 :	한경선		
본점소재지 :	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
	(전화번호)	02-6958-2300	
	(홈페이지)	<a href="http://seoulreits.co.kr">http://seoulreits.co.kr</a>	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 부장
	(전화번호)		성명 정은호
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 부장
	(전화번호)		성명 정은호



216  
216

## 제 1 부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위 탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2025.03.31 (단위: 원)
자산총계	1,016,034,687,938
부채총계	1,114,911,842,797
자본총계	- 98,877,154,859
자 본 금	199,209,290,000
5) 회사유형	위탁관리부동산투자회사
	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <p>- 존속기간 : 별도 정함이 없음</p> <p>- 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)	(주)우리은행
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)	X
	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	공공매입
임대주택비율	100.0%
임대주택포함여부	0
임대주택 70% 이상 여부	0

(4) 개발관련 사항

대토리츠 여부	X
매입형/개발형	매입(일반)
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	88.1%
청약예외주주 50% 이상 여부	0

(6) 공모관련 사항

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



## 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)
- 2024.01.24 유상증자(증자 후 자본금 1,864억)
- 2025.01.22 유상증자(증자 후 자본금 1,992억)

## 2) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
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

※ 주요경력은 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)	해당사항 없음

※ 비고란에는 시행령 제46조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 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	39,841,858	5,000	5,000	

※ 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고
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, 종류주 발행조건 등을 기재)

자료가 없습니다.
-----------

## 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	0.0%
2016. 12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	8,700,000,000	9,000,000,000	2900.0%
2016. 12.24	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	24,280,000,000	33,280,000,000	269.8%
2017. 06.27	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	59,988,000,000	80.3%
2018. 01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	86,696,000,000	44.5%
2019. 01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	26,708,000,000	113,404,000,000	30.8%
2019. 03.29	증자	보통주	1,119,458	5,000	5,000	5,597,290,000	119,001,290,000	4.9%
2020. 01.22	증자	보통주	2,913,600	5,000	5,000	14,568,000,000	133,569,290,000	12.2%
2021. 01.27	증자	보통주	2,733,600	5,000	5,000	13,668,000,000	147,237,290,000	10.2%
2022. 01.27	증자	보통주	2,733,600	5,000	5,000	13,668,000,000	160,905,290,000	9.3%
2023. 01.27	증자	보통주	2,553,600	5,000	5,000	12,768,000,000	173,673,290,000	7.9%
2024. 01.24	증자	보통주	2,553,600	5,000	5,000	12,768,000,000	186,441,290,000	7.4%
2025. 01.22	증자	보통주	2,553,600	5,000	5,000	12,768,000,000	199,209,290,000	6.8%

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			
서울특별 시	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제1호	보통주	32,683,458	2,428,000		35,111,458	유상증자	청약예외주 주	175,557
							(82.03%)	(6.09%)		(88.13%)			

- ※ 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

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	4,730,400	11.87%	공공기관 (청약예외 주주 외)	23,652	

※ 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%	35,111,458	88.13%	
주요주주	1	50.00%	4,730,400	11.87%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	100.00%	39,841,858	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 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니합니다.

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

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

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

- 이익배당금의 지급 : 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.

- 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 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구분		제 9 기	제 8 기	제 7 기	제 6 기
당기순이익		-32,834,495,096	-33,869,642,300	-38,651,876,017	-38,765,144,126
상법상 이익배당한도		-291,225,315,778	-258,390,820,682	-224,521,178,382	-185,869,302,365
자산의 평가손실		0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도		-291,225,315,778	-258,390,820,682	-224,521,178,382	-185,869,302,365
당기감가상각비 등		-	-	-	-
배당가능이익		-291,225,315,778	-258,390,820,682	-224,521,178,382	-185,869,302,365
배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익률		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	한화생명보험(주)	182,000	3.34%	3.34%	0.00%	15.0	고정	강일지구10단지 외 27개 단지
차입금	흥국화재해상보험(주)	50,000	3.34%	3.34%	0.00%	15.0	고정	강일지구10단지 외 27개 단지
차입금	한화손해보험(주)	100,000	3.34%	3.34%	0.00%	15.0	고정	강일지구10단지 외 27개 단지
차입금	한화생명보험(주)	46,050	3.34%	3.34%	0.00%	15.0	고정	강일지구10단지 외 27개 단지

- ※ 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	974,410	96.19	972,508	95.72	95.72	95.72
부동산개발사업	0	0.00	0	0.00		
부동산관련 증권	0	0.00		0.00	0.00	0.00
현금	25,664	2.53	31,501	3.10	3.10	3.10
기타 자산	12,916	1.28	12,026	1.18	1.18	1.18
총계	1,012,990	100.00	1,016,035	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	948,874	946,972			
설립할 때 납입된 주금(株金)					의제부동산 (법 제25조 제2항제1호)
신주발행으로 조성한 자금	25,536	25,536			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)일 자	전경사진	취득일자	담보 및 부채내역	유형	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	비고
1 강일지구 10단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 고덕로 97길 20(강일동, 강일리버 파크 10단지)	2009.03.19		2016.12. 28	근저당권 20,234백 만원	일반	40,972	94,100	6,994	
2 강일지구2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 아리수로 97길 68(강일동, 강일리 버파크2단지아파트)	2009.02.23		2016.12. 28	근저당권 18,511백 만원	일반	34,097	65,452	5,659	
3 강일지구9단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 고덕로 97길 29(강일동, 강일리버 파크9단지)	2009.03.19		2016.12. 28	근저당권 38,806백 만원	일반	52,189	110,712	8,081	
4 고덕리엔파크1단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 상일로 152(강일동, 고덕리엔파크 1단지아파트)	2010.12.15		2016.12. 28	근저당권 66,46백만 원	일반	31,296	85,496	7,313	
5 고덕리엔파크2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 고덕로 427(강일동, 고덕리엔파크 2단지아파트)	2010.12.15		2016.12. 28	근저당권 87,15백만 원	일반	37,450	87,368	10,154	
6 고덕리엔파크3단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강동구 상일로 74(강일동, 고덕리엔파크3 단지아파트)	2010.12.30		2016.12. 28	근저당권 53,286백 만원	일반	126,602	303,640	22,734	
7 마곡지구 14단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강서구 마곡중 앙로 33(마곡동, 마곡엠벨 리14단지)	2014.04.29		2016.12. 28	근저당권 5,718백만 원	일반	62,517	196,539	16,978	
8 마곡지구 2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 강서구 마곡서 1로 146(마곡동, 마곡엠벨 리2단지)	2014.05.21		2016.12. 28	근저당권 5,883백만 원	일반	23,168	71,160	5,994	
9 상계장암지구3단지	주택(공동 주택)	서울특별시 노원구 누원로 28(상계동, 수락리버시티 3 단지)	2009.10.31		2016.12. 28	근저당권 4,260백만 원	일반	33,451	82,547	6,787	
10 상암월드컵파크 10 단지	주택(공동 주택)	서울특별시 마포구 월드컵 북로 502-36(상암동, 상암 월드컵파크10단지)	2010.06.24		2016.12. 28	근저당권 25,732백 만원	일반	45,579	116,019	8,606	
11 상암월드컵파크 11 단지	주택(공동 주택)	서울특별시 마포구 월드컵 북로 502-37(상암동, 상암 월드컵파크11단지)	2010.05.27		2016.12. 28	근저당권 18,184백 만원	일반	27,590	77,248	5,393	
12 상암월드컵파크 12 단지	주택(공동 주택)	서울특별시 마포구 월드컵 북로 502-7(상암동, 상암 월드컵파크12단지)	2010.09.30		2016.12. 28	근저당권 458백만원	일반	25,004	53,911	4,179	
13 상암월드컵파크 9단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 마포구 월드컵 북로 501(상암동, 상암월드 컵파크9단지)	2010.09.28		2016.12. 28	근저당권 32,180백 만원	일반	49,885	144,316	10,072	
14 강남대시앙파크	주택(공동 주택)	서울특별시 강남구 현릉로 590길 63(세곡동, 강남대 시앙파크)	2011.10.14		2016.12. 28	근저당권 32,070백 만원	일반	40,423	101,633	10,210	

1 5	송파파크데일1단지	주택(공동 주택)	서울특별시 송파구 성내천 로37길 37(마천동, 송파파 크데일1단지)	2011.01.11		2016.12. 28	근저당권 10,744백 만원	일반	38,840	105,770	9,134	
1 6	송파파크데일2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 송파구 성내천 로47길 38(마천동, 송파파 크데일2단지)	2011.01.11		2016.12. 28	근저당권 5,610백만 원	일반	41,867	116,107	9,168	
1 7	신내3지구 1단지	주택(공동 주택)	서울특별시 중랑구 신내역 로1길 85(신내동, 신내우디 안1단지)	2014.05.24		2016.12. 28	근저당권 5,090백만 원	일반	72,608	190,866	14,172	
1 8	신내3지구 2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 중랑구 신내역 로 165(신내동, 신내 데시 앙포레)	2013.11.14		2016.12. 28	근저당권 20,513백 만원	일반	108,163	267,015	20,204	
1 9	신내데시앙	주택(공동 주택)	서울특별시 중랑구 용마산 로 669(신내동, 신내데시앙 아파트)	2009.12.10		2016.12. 28	근저당권 17,073백 만원	일반	73,810	170,687	12,387	
2 0	신정이펜하우스1단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 양천구 신정이 펜1로 99(신정동, 신정이펜 하우스1단지)	2011.07.09		2016.12. 28	근저당권 6,771백만 원	일반	34,989	70,705	7,180	
2 1	신정이펜하우스2단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 양천구 신정이 펜2로 55(신정동, 신정 이 펜하우스 2단지)	2011.03.25		2016.12. 28	근저당권 15,279백 만원	일반	51,369	79,865	15,933	
2 2	신정이펜하우스3단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 양천구 신정이 펜1로 50(신정동, 신정이펜 하우스3단지)	2011.05.31		2016.12. 28	근저당권 4,139백만 원	일반	63,100	181,743	15,406	
2 3	신정이펜하우스4단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 양천구 신정이 펜1로 51(신정동, 신정 이 펜하우스 4단지)	2011.05.31		2016.12. 28	근저당권 5,845백만 원	일반	33,797	80,180	7,638	
2 4	왕십리 주상복합	주택(공동 주택)	서울특별시 상동구 청계천 로 474(하왕십리동, 왕십 리 모노퍼스 주상복합)	2009.11.20		2016.12. 28	근저당권 5,874백만 원	일반	1,790	14,007	1,056	
2 5	천왕2지구2단지	주택(공동 주택)	서울특별시 구로구 오리로 1102-10(천왕동, 천왕연지 타운2단지)	2014.01.04		2016.12. 28	근저당권 14,189백 만원	일반	51,172	148,465	10,040	
2 6	천왕이펜하우스2단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 구로구 천왕로 92(천왕동, 천왕이펜하우 스2단지)	2011.05.10		2016.12. 28	근저당권 8,735백만 원	일반	24,727	71,763	5,156	
2 7	천왕이펜하우스3단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 구로구 천왕로 56(천왕동, 천왕 이펜하우 스 3단지)	2011.09.25		2016.12. 28	근저당권 38,133백 만원	일반	49,700	148,135	9,633	
2 8	천왕이펜하우스5단 지	주택(공동 주택)	서울특별시 구로구 천왕로 10(천왕동, 천왕 이펜하우 스 5단지)	2011.06.25		2016.12. 28	근저당권 24,981백 만원	일반	28,945	78,915	5,705	
2 9	성북동일하이빌뉴시 티	주택(공동 주택)	서울특별시 성북구 종암로 167(하월곡동, 동일하이빌 뉴시티)	2011.11.30		2019.03. 29		일반	13,927	184,457	8,113	
3 0	강서한강자이	주택(공동 주택)	서울특별시 강서구 양천로 55길 55(가양동, 강서한강 자이)	2013.09.25		2019.03. 29		일반	32,457	96,610	6,339	

※ 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	강일지구 10단지	31,869	14,459					3,523		42,805	32,204	임대주택
2	강일지구2단지	30,193	12,189					2,970		39,412	27,244	임대주택
3	강일지구9단지	63,128	25,722					6,266		82,584	55,350	임대주택
4	고덕리엔파크1단지	9,645	5,571					1,357		13,859	10,909	임대주택
5	고덕리엔파크2단지	12,973	6,982					1,701		18,254	15,413	임대주택
6	고덕리엔파크3단지	79,838	42,164					10,272		111,729	82,426	임대주택
7	마곡지구 14단지	6,929	6,162					1,501		11,590	6,824	임대주택
8	마곡지구 2단지	6,847	6,623					1,614		11,857	6,644	임대주택
9	상계장암지구3단지	5,294	4,461					1,087		8,668	7,649	임대주택
10	상암월드컵파크 10단지	36,992	21,922					5,341		53,574	33,577	임대주택
11	상암월드컵파크 11단지	25,006	16,629					4,051		37,583	26,622	임대주택
12	상암월드컵파크 12단지	701	348					85		964	848	임대주택
13	상암월드컵파크 9단지	45,114	28,565					6,959		66,720	42,785	임대주택
14	강남데시앙파크	38,833	35,050					8,539		65,344	49,030	임대주택
15	송파파크데일1단지	16,007	8,593					2,093		22,506	16,527	임대주택
16	송파파크데일2단지	8,352	4,492					1,094		11,750	8,057	임대주택

1 7	신내3지구 1단지	5,454	6,199					1,510		10,143	9,987	임대주택
1 8	신내3지구 2단지	23,154	23,812					5,801		41,165	34,317	임대주택
1 9	신내테시앙	22,461	16,629					4,051		35,039	28,833	임대주택
2 0	신정이펜하우스1단지	9,877	5,626					1,371		14,133	10,925	임대주택
2 1	신정이펜하우스2단지	24,977	10,005					2,437		32,544	25,765	임대주택
2 2	신정이펜하우스3단지	5,396	4,080					994		8,482	7,482	임대주택
2 3	신정이펜하우스4단지	8,165	5,218					1,271		12,112	10,053	임대주택
2 4	왕십리 주상복합	6,985	6,464					1,575		11,874	10,228	임대주택
2 5	천왕2지구2단지	16,302	16,185					3,943		28,544	25,134	임대주택
2 6	천왕이펜하우스2단지	11,015	8,983					2,188		17,810	12,594	임대주택
2 7	천왕이펜하우스3단지	43,296	44,012					10,722		76,586	65,055	임대주택
2 8	천왕이펜하우스5단지	29,637	27,555					6,713		50,479	38,592	임대주택
2 9	성북동일하이빌뉴시티	2,636	2,636					449		4,822	4,633	임대주택
3 0	강서한강자이	2,600	1,733					295		4,039	2,295	임대주택



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1	강일지구 10단지	15,351.22	14,071.95	91.67%	99
2	강일지구2단지	14,524.99	12,673.77	87.25%	89
3	강일지구9단지	29,844.79	26,149.72	87.62%	184
4	고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,160.52	94.44%	34
5	고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,428.54	91.49%	43
6	고덕리엔파크3단지	43,152.61	38,792.24	89.90%	258
7	마곡지구 14단지	3,755.04	3,442.12	91.67%	22
8	마곡지구 2단지	3,698.16	3,544.07	95.83%	23
9	상계장암지구3단지	4,479.60	4,330.28	96.67%	29
10	상암월드컵파크 10단지	16,299.36	14,790.16	90.74%	98
11	상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,189.76	93.59%	73
12	상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	2
13	상암월드컵파크 9단지	20,353.95	17,905.35	87.97%	117
14	강남대시앙파크	17,900.19	16,299.36	91.06%	112
15	송파파크데일1단지	7,956.90	7,072.80	88.89%	48
16	송파파크데일2단지	4,209.24	3,758.25	89.29%	25
17	신내3지구 1단지	5,415.38	5,272.87	97.37%	37

1 8	신내3지구 2단지	21,470.32	19,418.01	90.44%	123
1 9	신내데시앙	15,202.44	14,639.39	96.30%	104
2 0	신정이펜하우스1단지	6,105.48	5,087.90	83.33%	35
2 1	신정이펜하우스2단지	14,004.87	12,800.15	91.40%	85
2 2	신정이펜하우스3단지	3,767.28	3,610.31	95.83%	23
2 3	신정이펜하우스4단지	5,361.84	4,617.14	86.11%	31
2 4	왕십리 주상복합	5,045.83	4,363.96	86.49%	32
2 5	천왕2지구2단지	12,294.93	11,225.81	91.30%	84
2 6	천왕이펜하우스2단지	6,991.81	6,706.43	95.92%	47
2 7	천왕이펜하우스3단지	35,098.00	33,114.20	94.35%	217
2 8	천왕이펜하우스5단지	21,837.84	20,688.48	94.74%	144
2 9	성북동일하이빌뉴시티	1,718.48	1,718.48	100.00%	11
3 0	강서한강자이	1,049.93	918.69	87.50%	7





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
MMDA	우리은행	변동금리	3,848	2,953	
MMDA	농협은행	변동금리	9,603	2,640	
정기예금	농협은행	3.67	10,000	10,000	
정기예금	신한은행	변동금리	3,070	7,000	
정기예금	우리은행	변동금리	18,000	16,000	
정기예금	하나은행	3.07~3.20	0	18,000	
정기예금	수협은행	3.59	6,000	0	



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	미수금	3,827	3,827	
그 밖의 기타자산	선급금	5,871	5,871	
그 밖의 기타자산	기타	2,328	2,328	

※기타자산의 기타는 선급비용 1,288백만원, 선급법인세 340백만원, 기타보증금 700백만원이 포함됨.

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
MMDA	우리은행	변동금리	3,848	2,953
MMDA	농협은행	변동금리	9,603	2,640
정기예금	농협은행	3.67%	10,000	10,000
정기예금	신한은행	변동금리	3,070	7,000
정기예금	우리은행	변동금리	18,000	16,000
정기예금	하나은행	3.07~3.20	0	18,000
정기예금	수협은행	3.59%	6,000	0

← 필요시 주석 기재

4. 기타자산 변경내역

선급금 : 전기 5,085백만원, 당기 5,871백만원  
미수금 : 전기 5,136백만원, 당기 3,827백만원  
선급비용 : 전기 1,754백만원, 당기 1,288백만원  
선급법인세 : 전기 240백만원, 당기 340백만원

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-	0.00%	
	분양수익	-	0.00%	
	관리수익	-	0.00%	
	기타수익	8,439,165	1.65%	연체료수익
부동산관련 증권	평가이익	-	0.00%	
	처분이익	-	0.00%	
	이자,배당금 등	-	0.00%	
현금	현금관련수익	502,150,967	98.33%	
기타자산	기타자산 관련수익	-	0.00%	
기타		96,070	0.02%	잡이익
총 수 익		510,686,202	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	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	천왕이펜하우스2단지			
27	천왕이펜하우스3단지			
28	천왕이펜하우스5단지			
29	성북동일하이빌뉴시티			
30	강서한강자이			



○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

주택의 종류		주택형	총세대수	임대세대수	세대당 평균 임대보증금(원)	세대당 평균 월임대료(원)	비고
1	아파트	114	108	99	333,968,241		강일지 구10단 지
2	아파트	114	102	89	312,928,333	0	강일지 구2단지
3	아파트	114	210	184	304,369,762	0	강일지 구9단지
4	아파트	114	36	34	312,859,167	0	고덕리 엔파크1 단지



5	아파트	114	47	43	347,133,191	0	고덕리 엔파크2 단지
6	아파트	114	287	258	307,197,840	0	고덕리 엔파크3 단지
7	아파트	114	24	22	333,992,500	0	마곡지 구14단 지
8	아파트	114	24	23	287,826,667	0	마곡지 구2단지
9	아파트	114	30	29	267,211,000	0	상계·장 암지구3 단지
1 0	아파트	114	108	98	373,516,204	0	상암월 드컵파 크10단 지
1 1	아파트	114	78	73	367,367,821	0	상암월 드컵파 크11단 지
1 2	아파트	114	2	2	423,830,000	0	상암월 드컵파 크12단 지
1 3	아파트	114	133	117	370,212,481	0	상암월 드컵파 크9단지
1 4	아파트	114	123	112	432,267,561	0	세곡리 엔파크5 단지
1 5	아파트	114	54	48	351,394,074	0	송파파 크데일1 단지
1 6	아파트	114	28	25	314,590,714	0	송파파 크데일2 단지

1 7	아파트	101	38	37	272,247,895	0	신내3지 구1단지
1 8	아파트	114	136	123	284,744,632	0	신내3지 구2단지
1 9	아파트	114	108	104	277,957,130	0	신내데 시양
2 0	아파트	114	42	35	317,123,095	0	신정이 펜하우 스1단지
2 1	아파트	114	93	85	311,224,946	0	신정이 펜하우 스2단지
2 2	아파트	114	24	23	322,785,417	0	신정이 펜하우 스3단지
2 3	아파트	114	36	31	321,283,056	0	신정이 펜하우 스4단지
2 4	아파트	124	9	9	380,967,778	0	왕십리 모노퍼 스주상 복합
2 5	아파트	90	28	23	294,221,071	0	왕십리 모노퍼 스주상 복합
2 6	아파트	101	92	84	303,627,500	0	천왕2지 구 천왕 연지타 운2단지
2 7	아파트	114	49	47	271,331,020	0	천왕이 펜하우 스2단지
2 8	아파트	114	230	217	306,281,174	0	천왕이 펜하우 스3단지
2 9	아파트	114	152	144	280,416,908	0	천왕이 펜하우 스5단지

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	391,796,000	0	동일하이빌
33	아파트	126	2	2	329,700,000	0	동일하이빌
34	아파트	127	2	2	512,180,000	0	동일하이빌
35	아파트	129	2	2	495,025,000	0	동일하이빌

※ 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 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	천왕이펜하우스2단지		
27	천왕이펜하우스3단지		
28	천왕이펜하우스5단지		
29	성북동일하이빌뉴시티		
30	강서한강자이		



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
MMDA	우리은행	변동금리	4,192,385	90,466,623	
MMDA	농협은행	변동금리	62,227,296	43,954,730	
정기예금	농협은행	3.67%	92,504,109	90,493,150	
정기예금	신한은행	변동금리	-29,624,713	24,116,711	
정기예금	우리은행	변동금리	155,144,924	104,040,848	
정기예금	하나은행	3.07~3.20	0	103,638,355	
정기예금	수협은행	3.59%	54,292,601	45,440,550	



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	1,902,660,372	30.10%	
	기타비용	839,811,447	13.28%	
부동산관련 증권	평가손실		0.00%	
	처분손실		0.00%	
	기타비용		0.00%	
현금	현금관련비용		0.00%	
기타자산	기타자산관련비용		0.00%	
기타		3,579,563,833	56.62%	
총 비 용		6,322,035,652	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	서울리츠제3호	ex)부동산명2	ex)부동산관련 증권1	현금	기타자산	기타
분양원가	0						
급여	2,100,000	2,100,000					
상여	0						
퇴직급여	0						
복리후생비	0						
자산관리수수료 (AMC수수료)	110,000,000	110,000,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	89,316,038	89,316,038					
자산보관수수료	11,000,000	11,000,000					
일반사무 위탁수수료	16,500,000	16,500,000					
기타지급수수료	133,970,109	133,970,109					
유형자산 감가상각비	1,902,660,372	1,902,660,372					
투자부동산 감가상각비	0						
무형자산 감가상각비	0						
세금과공과	29,070	29,070					
광고선전비	0						
보험료	0						
임차료	0						
교육훈련비	0						
여비교통비	0						
통신비	0						
수선유지비	476,896,230	476,896,230					
청소비	0						
수도광열비	0						
대손상각비	0						
접대비	0						
판매촉진비	0						
이자비용	0						

금융리스이자비용	0						
기타영업비용	0						



2. 업무위탁비용

구 분	종 류	위탁기관	위탁수수료율			대상물건, 위탁비용, 지급시기 및 지급방법 등	당분기 위탁비용 (원)	전체 혹은 연환산 위탁비용(원)
자산관리회사	기본보수(매입)		취득금액의		%	금 이익이천원 (₩220,000,000) 부가가치세 포함 영업인가 시점 이후로, 최초 로 대상자산의 소유권이전등 기가 등기접수일 기준으로 경 료되는 날로부터 1개월 이내 지급		
	성과보수(매입)		취득금액의		%			
	기본보수(운용)		총 사업비의		%	매년 금 사역사천만원 (₩440,000,000) 부가가치세 포함 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 금 일액원을 분기종료 후 청구일로부터 7 일 이내 지급	110,000,000	440,000,000
	성과보수(운용)		총 사업비의		%			
	기본보수(매각)		매각금액의		%			
	성과보수(매각)		매각차익의		%			
	사무수탁회사		위탁보수	우리편드서비스(주)	매년 금 육천육백만원(₩66,000,000) 부가가치세 포 함 연간 금액을 4등분한 금액을 매 분기말(3월말, 6월 말, 9월말, 12월말) 종료 후 7영업일 이내 지급			16,500,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매년 금 사천사백만원(₩44,000,000) 부가가치세 포 함 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 분기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이 내에 일천만원을 지급			11,000,000	44,000,000	
시설관리회사	위탁보수							
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	매월 장기전세 세대당 금 일만일만원(₩11,000) 부가가치세 포함 위탁관리기간이 1개월 미만인 경우 일할계산 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 각 월 20일전에 청구, 해당 말일 이전까지 지급			80,850,000	323,400,000	
재산관리회사	위탁보수							
합 계							218,350,000	

※ 업무위탁비용 : 자산관리회사, 자산보관회사 등 위탁기관 및 대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법을 위탁기관  
별로 구체적으로 기재하며, 해당 기간의 발생주의에 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 않  
은 경우 예상 수수료를 기재

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 10 기 1 분 기	제 9 기 4 분 기	제 9 기 3 분 기	제 9 기 2 분 기
당해회사수익률	(11.52)	(18.24)	(17.31)	(14.16)

※ 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



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 10 기 1 분기	기준일	2025.03.31	현재
전기	제 9 기 기말	기준일	2024.12.31	현재
회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사				(단위: 원)

과 목	제 10 (당)기 1 분기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
1. 유동자산		68,299,119,099		62,338,764,308
1) 현금및현금성자산	5,529,796,625		12,374,522,460	
2) 단기금융상품	51,000,000,000		37,070,308,389	
5) 미수수익	443,484,402		678,401,000	
7) 기타미수금	3,827,357,432		5,136,455,554	
8) 선급금	5,870,677,500		5,085,348,333	
9) 선급비용	1,288,005,480		1,754,094,522	
11) 선급법인세	339,797,660		239,634,050	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		947,735,568,839		950,650,980,037
1) 장기금융상품	63,670,314		1,076,421,140	
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	946,971,792,525		948,874,452,897	
토지	629,676,001,103		629,676,001,103	
건물	419,070,162,796		419,070,162,796	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(101,774,371,374)		(99,871,711,002)	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
8) 비유동보충금	700,106,000		700,106,000	
자 산 총 계		1,016,034,687,938		1,012,989,744,345
1. 유동부채		1,002,980,568		735,877,803
6) 미지급금	392,353,266		577,678,140	
7) 미지급비용	138,376,655		69,188,327	
8) 예수금	472,250,647		89,011,336	
2. 비유동부채		1,113,908,862,229		1,118,022,192,978
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
5) 비유동보충금	708,001,619,002		711,989,558,925	
9) 기타비유동부채	27,857,243,227		27,982,634,053	
부 채 총 계		1,114,911,842,797		1,118,758,070,781
1. 자본금		199,209,290,000		186,441,290,000
1) 보통주자본금	199,209,290,000		186,441,290,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		(1,049,779,631)		(984,300,658)
1) 주식할인발행차금	(1,049,779,631)		(984,300,658)	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		(297,036,665,228)		(291,225,315,778)
자 본 총 계		(98,877,154,859)		(105,768,326,436)
부 채 및 자 본 총 계		1,016,034,687,938		1,012,989,744,345



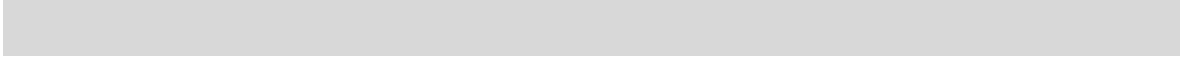


II. 손익계산서

당기 제 10 기 1 분기	시작일	2025.01.01	종료일	2025.03.31
전기 제 9 기 1 분기	시작일	2024.01.01	종료일	2024.03.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 10 (당)기		제 9 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	2,742,471,819	2,742,471,819	3,858,343,610	3,858,343,610
2) 급여	2,100,000	2,100,000	900,000	900,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	110,000,000	110,000,000	110,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	89,316,038	89,316,038	86,528,223	86,528,223
8) 자산보관수수료	11,000,000	11,000,000	11,000,000	11,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	16,500,000	16,500,000	16,500,000
10) 기타지급수수료	133,970,109	133,970,109	100,814,576	100,814,576
11) 유형자산감가상각비	1,902,660,372	1,902,660,372	1,902,660,372	1,902,660,372
14) 세금과공과	29,070	29,070		
21) 수선유지비	476,896,230	476,896,230	1,629,940,439	1,629,940,439
III. 영업이익	(2,742,471,819)	(2,742,471,819)	(3,858,343,610)	(3,858,343,610)
IV. 영업외수익	510,686,202	510,686,202	756,887,822	756,887,822
1) 이자수익	502,150,967	502,150,967	749,973,101	749,973,101
10) 기타영업외수익	8,535,235	8,535,235	6,914,721	6,914,721
V. 영업외비용	3,579,563,833	3,579,563,833	3,619,494,237	3,619,494,237
1) 이자비용	3,579,563,833	3,579,563,833	3,619,494,037	3,619,494,037
10) 기타영업외비용			200	200
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(5,811,349,450)	(5,811,349,450)	(6,720,950,025)	(6,720,950,025)
VII. 당기순이익(손실)	(5,811,349,450)	(5,811,349,450)	(6,720,950,025)	(6,720,950,025)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	(5,811,349,450)	(5,811,349,450)	(6,720,950,025)	(6,720,950,025)
X I. 주당손익	(146)	(146)	(180)	(180)



### 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 10. 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 8 부 기타사항

### I. 제재현황



(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

분기 재무제표에 대한  
검 토 보 고 서

제 10 기 1분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 03월 31일 까지

제 09 기 1분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

한 일 회 계 법 인

# 목 차

분기재무제표 검토보고서	-----	1
분기재무제표		
분기재무상태표	-----	4
분기손익계산서	-----	5
분기자본변동표	-----	6
분기현금흐름표	-----	7
분기재무제표에 대한 주석	-----	8

# 분기재무제표 검토보고서

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

주주 및 이사회 귀중

## 검토대상 재무제표

본인은 별첨된 (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 분기재무제표를 검토하였습니다. 동 재무제표는 2025년 3월 31일 현재의 재무상태표, 2025년과 2024년 3월31일로 종료하는 3개월 보고기간의 손익계산서, 3개월 보고기간의 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 기타의 서술정보로 구성되어 있습니다.

## 재무제표에 대한 경영진의 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.

## 감사인의 책임

본인의 책임은 상기 재무제표에 대하여 검토를 실시하고 이를 근거로 이 재무제표에 대하여 검토결과를 보고하는데 있습니다. 본인은 분·반기재무제표검토준칙에 따라 검토를 실시하였습니다.

이 준칙은 본인이 재무제표가 중대하게 왜곡표시되지 아니하였다는 것에 관해 보통 수준의 확신을 얻도록 검토를 계획하고 실시할 것을 요구하고 있습니다. 검토는 주로 질문과 분석적 절차에 의거 수행되므로 감사보다는 낮은 수준의 확신을 제공합니다. 본인은 감사를 실시하지 아니하였으므로 감사의견을 표명하지 아니합니다.

## 검토의견

본인의 검토결과 상기 재무제표가 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하지 않은 사항이 발견되지 아니하였습니다.

## 기타사항

본인은 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료하는 회계연도의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표(이 검토보고서에는 첨부되지 않음)를 일반기업회계기준에 따라 감사하였으며, 2025년 2월 28일의 감사보고서에서 적정의견을 표명하였습니다. 비교표시목적으로 첨부한 2024년 12월 31일 현재의 재무상태표는 위의 감사받은 재무상태표와 중요성의 관점에서 차이가 없습니다.

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

2025년 4월 30일

이 검토보고서는 검토보고서일 현재로 유효한 것입니다. 따라서 검토보고서일후 이 보고서를 열람하는 시점 사이에 첨부된 회사의 재무제표에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으며 이로 인하여 이 검토보고서가 수정될 수도 있습니다.

## (첨부)분 기 재 무 제 표

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

제 10 기 1분기

2025년 01월 01일 부터

2025년 03월 31일 까지

제 09 기 1분기

2024년 01월 01일 부터

2024년 03월 31일 까지

"첨부된 분기재무제표는 당사가 작성한 것입니다."

(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 대표이사 한 경 선

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

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 재 무 상 태 표

제 10(당) 기 1분기 2025년 03월 31일 현재

제 09(전) 기 2024년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10 (당) 기 1분기		제 09(전) 기 기말	
자 산				
I. 유동자산		68,299,119,099		62,338,764,308
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	5,529,796,625		12,374,522,460	
2. 단기금융상품 (주석3)	51,000,000,000		37,070,308,389	
3. 선급금 (주석10)	5,870,677,500		5,085,348,333	
4. 미수수익 (주석3)	443,484,402		678,401,000	
5. 선급비용	1,288,005,480		1,754,094,522	
6. 미수금 (주석3)	3,827,357,432		5,136,455,554	
7. 선급법인세	339,797,660		239,634,050	
II. 비유동자산		947,735,568,839		950,650,980,037
(1) 투자자산		63,670,314		1,076,421,140
1. 장기금융상품 (주석3)	63,670,314		1,076,421,140	
(2) 유형자산		946,971,792,525		948,874,452,897
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)	(101,774,371,374)		(99,871,711,002)	
(3) 기타비유동자산		700,106,000		700,106,000
1. 기타보증금 (주석3,10)	700,106,000		700,106,000	
자 산 총 계		1,016,034,687,938		1,012,989,744,345
부 채				
I. 유동부채		1,002,980,568		735,877,803
1. 미지급금 (주석3,6)	392,353,266		577,678,140	
2. 예수금	472,250,647		89,011,336	
3. 미지급비용 (주석3,6)	138,376,655		69,188,327	
II. 비유동부채		1,113,908,862,229		1,118,022,192,978
1. 장기차입금 (주석3,5,6,9)	378,050,000,000		378,050,000,000	
2. 장기선수금	556,240,000		668,880,000	
3. 임대보증금 (주석3,6)	708,001,619,002		711,989,558,925	
4. 특별수선충당금 (주석2)	27,301,003,227		27,313,754,053	
부 채 총 계		1,114,911,842,797		1,118,758,070,781
자 본				
I. 자본금 (주석7)		199,209,290,000		186,441,290,000
1. 보통주자본금	199,209,290,000		186,441,290,000	
II. 자본조정		(1,049,779,631)		(984,300,658)
1. 주식할인발행차금	(1,049,779,631)		(984,300,658)	
III. 결손금		297,036,665,228		291,225,315,778
1. 미처리결손금	297,036,665,228		291,225,315,778	
자 본 총 계		(98,877,154,859)		(105,768,326,436)
부 채 및 자 본 총 계		1,016,034,687,938		1,012,989,744,345

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조"

"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 손 익 계 산 서

제 10(당) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 09(전) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기 1분기				제 09(전) 기 1분기			
	3 개 월		누 적		3 개 월		누 적	
I. 영업수익(주석2)		-		-		-		-
II. 영업비용		2,742,471,819		2,742,471,819		3,858,343,610		3,858,343,610
1. 임원급여(주석11)	2,100,000		2,100,000		900,000		900,000	
2. 자산관리수수료	110,000,000		110,000,000		110,000,000		110,000,000	
3. 자산보관수수료	11,000,000		11,000,000		11,000,000		11,000,000	
4. 사무수탁수수료	16,500,000		16,500,000		16,500,000		16,500,000	
5. 세금과공과(주석11)	29,070		29,070		-		-	
6. 감가상각비(주석11)	1,902,660,372		1,902,660,372		1,902,660,372		1,902,660,372	
7. 수선유지비	(390,591,664)		(390,591,664)		1,005,655,268		1,005,655,268	
8. 특별수선충당전입비	867,487,894		867,487,894		624,285,171		624,285,171	
9. 지급수수료	133,970,109		133,970,109		100,814,576		100,814,576	
10. 부동산위탁관리비(주석10)	89,316,038		89,316,038		86,528,223		86,528,223	
III. 영업손익		(2,742,471,819)		(2,742,471,819)		(3,858,343,610)		(3,858,343,610)
IV. 영업외수익		510,686,202		510,686,202		756,887,822		756,887,822
1. 이자수익	502,150,967		502,150,967		749,973,101		749,973,101	
2. 연체료수익	8,439,165		8,439,165		6,879,141		6,879,141	
3. 잡이익	96,070		96,070		35,580		35,580	
V. 영업외비용		3,579,563,833		3,579,563,833		3,619,494,237		3,619,494,237
1. 이자비용(주석10)	3,579,563,833		3,579,563,833		3,619,494,037		3,619,494,037	
2. 잡손실	-		-		200		200	
VI. 법인세비용차감전순손익		(5,811,349,450)		(5,811,349,450)		(6,720,950,025)		(6,720,950,025)
VII. 법인세비용 (주석2)		-		-		-		-
VIII. 분기순손익		(5,811,349,450)		(5,811,349,450)		(6,720,950,025)		(6,720,950,025)

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "



"검토를 받은 분기재무제표"

분 기 자 본 변 동 표

제 10(당) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 09(전) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2024.01.01(전기초)	173,673,290,000	(918,871,735)	(258,390,820,682)	(85,636,402,417)
II. 변동내역				
1. 보통주발행	12,768,000,000	-	-	12,768,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(65,428,923)	-	(65,428,923)
3. 분기순손익	-	-	(6,720,950,025)	(6,720,950,025)
III. 2024.03.31(전분기말)	186,441,290,000	(984,300,658)	(265,111,770,707)	(79,654,781,365)
IV. 2025.01.01(당기초)	186,441,290,000	(984,300,658)	(291,225,315,778)	(105,768,326,436)
V. 변동내역				
1. 보통주발행	12,768,000,000	-	-	12,768,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(65,478,973)	-	(65,478,973)
3. 분기순손익	-	-	(5,811,349,450)	(5,811,349,450)
VI. 2025.03.31(당분기말)	199,209,290,000	(1,049,779,631)	(297,036,665,228)	(98,877,154,859)

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

"검토를 받은 분기재무제표"  
분 기 현 금 흐 름 표

제 10(당) 기 1분기 2025년 01월 01일부터 2025년 03월 31일까지

제 09(전) 기 1분기 2024년 01월 01일부터 2024년 03월 31일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 10(당) 기 1분기		제 09(전) 기 1분기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(6,630,306,077)		9,969,447,252
1. 분기순손익	(5,811,349,450)		(6,720,950,025)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	2,770,148,266		2,526,945,543	
가. 감가상각비	1,902,660,372		1,902,660,372	
나. 특별수선충당금전입	867,487,894		624,285,171	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(3,589,104,893)		14,163,451,734	
가. 선급금의 감소(증가)	(785,329,167)		361,660,885	
나. 미수수익의 감소(증가)	234,916,598		(395,607,645)	
다. 선급비용의 감소(증가)	466,089,042		471,425,081	
라. 미수금의 감소(증가)	1,309,098,122		3,646,455,301	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(100,163,610)		(43,845,600)	
바. 미지급금의 증가(감소)	(185,324,874)		(524,427,200)	
사. 예수금의 증가(감소)	383,239,311		(45,138,762)	
아. 미지급비용의 증가(감소)	69,188,328		-	
자. 장기선수금의 증가(감소)	556,240,000		834,640,000	
차. 임대보증금의 증가(감소)	(4,656,819,923)		9,858,289,674	
카. 특별수선충당금의 증가(감소)	(880,238,720)		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(12,916,940,785)		(21,836,476,756)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	28,083,059,215		-	
가. 단기금융상품의 해지	27,070,308,389		-	
나. 장기금융상품의 해지	1,012,750,826		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	41,000,000,000		21,836,476,756	
가. 단기금융상품의 가입	41,000,000,000		21,212,191,585	
나. 장기금융상품의 증가	-		624,285,171	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		12,702,521,027		12,702,571,077
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	12,768,000,000		12,768,000,000	
가. 자본금납입	12,768,000,000		12,768,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	65,478,973		65,428,923	
가. 주식발행비용	65,478,973		65,428,923	
IV. 현금의 증감(배제)		(6,844,725,835)		835,541,573
V. 기초의 현금		12,374,522,460		5,568,815,535
VI. 분기말의 현금		5,529,796,625		6,404,357,108

" 별첨 분기재무제표에 대한 주석 참조 "

## 주석

제 10(당) 기 1분기 2025년 03월 31일 현재

제 09(전) 기 2024년 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	4,730,400	11.87%
서울특별시	35,111,458	88.13%
합계	39,841,858	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 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	50 년

유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 미래 경제적 효익을 증가시키는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

### 2-3. 수익의 인식기준

회사는 임대수익의 경우에는 기간의 경과에 따라 발생하는 부분을 구분하여 인식하고, 분양전환 수익의 경우에는 재화에 대한 통제와 소유권에 따른 중요한 위험과 보상이 이전되는 시점에 수익으로 인식하고 있습니다.

### 2-4. 법인세비용

회사의 법인세비용은 법인세법 등의 법령에 의하여 당해 사업연도에 부담할 법인세 및 법인세에 부가되는 세액의 합계에 당기 이연법인세 변동액을 가감하여 산출된 금액으로 계상하고 있습니다. 한편, 세무조정 등으로 발생하는 일시적 차이에 대한 법인세효과를 이연법인세자산 또는 이연법인세부채의 과목으로 하여 차기 이후에 발생하는 이연법인세부채 또는 이연법인세자산과 상계처리하고 있으나, 일시적 차이로 인한 법인세효과는 실현가능성이 불확실하여 계상하지 아니하였습니다.

## 2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

### 최초측정

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

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

회사는 금융상품의 현재가치 측정시에 당해 거래의 내재이자율을 적용하고 있으나, 이러한 이자율을 구할 수 없거나 동종시장이자율과의 차이가 유의적인 경우에는 동종시장이자율을 적용하고, 동종시장이자율을 실무적으로 산정할 수 없는 경우에는 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 산출한 가중평균이자율을 적용하고 있으며, 가중평균이자율을 산출하기 위한 객관적이고 합리적인 기준이 없는 경우에는 회사채 유통수익률을 기초로 회사의 신용도 등을 반영하여 회사에 적용될 자금조달비용을 합리적으로 추정하여 적용합니다.

### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

## 2-6 채권·채무의 현재가치 평가

당사는 장기연불조건의 매매거래, 장기금전대차거래 또는 이와 유사한 거래에서 발생하는 채권·채무로서 명목가액과 현재가치의 차이가 중요한 경우 당해 채권·채무로 인하여 미래에 수취하거나 지급할 총금액을 적정한 이자율로 할인한 현재가치로 평가하고 있으며, 채권·채무의 명목가액과 현재가치의 차액인 현재가치할인차금은 유효이자율법을 적용하여 상각 또는 환입하고 이를 이자비용 또는 이자수익으로 인식하고 있습니다.

## 2-7 임대자산특별수선충당부채

당사는 임대주택의 장기 수선계획을 수립하고 임대주택의 보수 및 교체에 필요한 특별수선충당부채를 공공주택특별법 제50조의4, 공공주택특별법시행령 제57조에 근거하여 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비의 1만분의 4를 적용하여 적립하고, 관련 특별수선충당부채전입액을 당기비용으로 계상하고 있습니다.

## 2-8. 이익잉여금

회사는 부동산투자회사법 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 적용 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 적용 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하여 배당이 가능합니다.

### 3. 금융상품의 구분 및 공정가치

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

(단위 : 천원)

과 목	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
현금및현금성자산	보통예금	5,529,797	5,529,797	12,374,522	12,374,522
대여금및수취채권	단기금융상품	51,000,000	51,000,000	37,070,308	37,070,308
	미수금	3,827,357	3,827,357	5,136,456	5,136,456
	미수수익	443,484	443,484	678,401	678,401
	장기금융상품(주)	63,670	63,670	1,076,421	1,076,421
	기타보증금	700,106	700,106	700,106	700,106
합 계		61,564,414	61,564,414	57,036,214	57,036,214

(주) 장기금융상품은 특별수선충당금 관련 계좌 금액임.

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

(단위 : 천원)

금융부채 범주	계정명	당분기말		전기말	
		장부금액	공정가치	장부금액	공정가치
상각후원가로 평가하는 금융부채	미지급금	392,353	392,353	577,678	577,678
	미지급비용	138,377	138,377	69,188	69,188
	장기차입금	378,050,000	378,050,000	378,050,000	378,050,000
	임대보증금	708,001,619	708,001,619	711,989,559	711,989,559
금융부채 합계		1,086,582,349	1,086,582,349	1,090,686,425	1,090,686,425



#### 4. 유형자산

##### 4-1. 유형자산의 변동

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

##### <당분기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	합계
당분기초	629,676,001	319,198,452	948,874,453
당분기 취득	-	-	-
감가상각	-	(1,902,660)	(1,902,660)
당분기말	629,676,001	317,295,792	946,971,793
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(101,774,371)	(101,774,371)

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	326,809,093	956,485,094
전기 취득	-	-	-
감가상각	-	(7,610,641)	(7,610,641)
전기말	629,676,001	319,198,452	948,874,453
취득원가	629,676,001	419,070,163	1,048,746,164
상각누계액	-	(99,871,711)	(99,871,711)

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

#### 4-2. 보유 토지의 공시지가

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

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	당분기말		전기말		비고
			장부가액	공시지가	장부가액	공시지가	
서울시 강동구 강일동 695	108	9,093.60	31,868,691	61,772,825	31,868,691	60,490,627	
서울시 강동구 강일동 668	102	9,880.74	30,192,506	61,142,019	30,192,506	59,926,688	
서울시 강동구 강일동 699	210	19,536.30	63,127,909	132,710,086	63,127,909	131,205,791	
서울시 강동구 강일동 707	36	2,848.32	9,645,491	20,117,684	9,645,491	19,733,161	
서울시 강동구 강일동 717	47	4,253.50	12,972,594	28,319,803	12,972,594	27,775,355	
서울시 강동구 상일동 490	287	24,748.23	79,837,743	180,909,561	79,837,743	177,444,809	
서울시 강서구 마곡동 750	24	1,786.80	6,929,275	9,461,106	6,929,275	9,252,050	
서울시 강서구 마곡동 735	24	1,951.20	6,846,947	8,497,476	6,846,947	8,247,722	
서울시 노원구 상계동 1312	30	2,442.00	5,293,730	9,220,992	5,293,730	9,025,632	
서울시 마포구 상암동 1736	108	9,255.60	36,992,447	65,761,038	36,992,447	63,780,340	
서울시 마포구 상암동 1741	78	6,074.77	25,005,799	41,350,973	25,005,799	40,099,570	
서울시 마포구 상암동 1743	2	206.90	700,525	1,471,680	700,525	1,427,196	
서울시 마포구 상암동 1752	133	10,286.73	45,113,783	83,836,849	45,113,783	81,419,468	
서울시 강남구 세곡동 525	123	8,351.70	38,832,686	56,081,666	38,832,686	53,492,639	
서울시 송파구 마천동 582	54	4,166.10	16,007,031	32,033,143	16,007,031	30,500,018	
서울시 송파구 마천동 607	28	2,215.08	8,352,458	17,204,526	8,352,458	16,380,517	
서울시 종랑구 신내동 816	38	2,927.52	5,453,566	10,351,711	5,453,566	10,064,814	
서울시 종랑구 신내동 817	136	12,520.16	23,154,426	44,684,451	23,154,426	43,444,955	
서울시 종랑구 신내동 317	108	8,867.36	22,461,276	35,034,933	22,461,276	35,008,331	
서울시 양천구 신정동 1321	42	4,482.75	9,877,473	18,639,291	9,877,473	17,868,257	
서울시 양천구 신정동 1322	93	13,717.78	24,976,740	55,323,803	24,976,740	53,032,934	
서울시 양천구 신정동 1316	24	2,025.29	5,395,811	8,860,635	5,395,811	8,494,058	
서울시 양천구 신정동 1317	36	3,368.02	8,165,042	14,590,245	8,165,042	13,987,370	
서울시 성동구 하왕십리동 286-2	37	921.35	6,985,475	11,820,896	6,985,475	11,397,076	
서울시 구로구 천왕동 281	92	6,386.64	16,302,176	25,725,386	16,302,176	25,246,388	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구2단지	49	3,994.48	11,015,229	15,486,599	11,015,229	15,191,007	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구3단지	230	17,714.60	43,296,142	63,595,414	43,296,142	62,390,821	
서울시 구로구 천왕동 천왕도시 개발사업지구5단지	152	11,372.64	29,637,107	40,827,778	29,637,107	40,054,438	
서울시 성북구 중암로 167	11	188.88	2,635,685	1,477,608	2,635,685	1,383,546	
서울시 강서구 가양동 1500	8	356.73	2,600,238	2,438,970	2,600,238	2,324,460	
합계	2,450	205,941.77	629,676,001	1,158,749,147	629,676,001	1,130,090,038	

#### 4-3. 담보제공현황

당분기말 및 전기말 현재 당사의 주택도시보증공사의 지급보증과 관련하여 담보로 제공한 내역은 다음과 같습니다

(단위 : 천원)

구분	근저당설정금액	근저당권자
서울시 강동구 강일동 695 외 27개 지구 부동산	453,660,000	주택도시보증공사

#### 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당분기말	전기말
한화생명보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	228,050,000	228,050,000
한화손해보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	100,000,000	100,000,000
흥국화재해상보험(주)	2016-12-28	2031-12-27	3.34%	50,000,000	50,000,000
합 계				378,050,000	378,050,000

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

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화생명보험(주)	3.34%	228,050,000	
한화손해보험(주)	3.34%	100,000,000	
흥국화재해상보험(주)	3.34%	50,000,000	
합 계		378,050,000	

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

## 6. 금융부채

### 6-1. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

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

#### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 이하	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	392,353	-	-	392,353
미지급비용	138,377	-	-	138,377
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	708,001,619	-	708,001,619
합 계	530,730	708,001,619	378,050,000	1,086,582,349

(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	577,678	-	-	577,678
미지급비용	69,188	-	-	69,188
장기차입금	-	-	378,050,000	378,050,000
임대보증금	-	711,989,559	-	711,989,559
합 계	646,866	711,989,559	378,050,000	1,090,686,425

(주1) 상기 금액은 액면금액 기준입니다.

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

## 7. 자본금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

### <당분기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	39,841,858	5,000	199,209,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,730,400	11.87%
서울특별시	35,111,458	88.13%
합계	39,841,858	100.00%

### <전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금
50,000,000	37,288,258	5,000	186,441,290

주주명	보통주	
	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	4,604,800	12.35%
서울특별시	32,683,458	87.65%
합계	37,288,258	100.00%

## 8. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄이익은 분기순이익과 동일합니다.

## 9. 주요 약정사항

### 9-1. 자산관리계약

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

### 9-2. 일반사무위탁계약

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

### 9-3. 자산보관계약

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

#### 9-4. 장기차입금 관련 보증

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

가. 보증기관 : 주택도시보증공사

나. 보증원금 : 378,050,000,000원 한도 내에서 실제 차입금액

다. 보증기간 : 대출실행일부터 2031년 12월 27일

라. 보증료 : 실제 차입금액에 대하여 실제 차입일로부터 차기 보증료 지급일까지 0.5%를 적용하여 일할계산한 금액

#### 10. 특수관계자와의 주요거래

10-1. 당분기 및 전분기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기	전분기
서울주택도시공사	부동산위탁관리비	80,850	80,850

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당분기말	전기말
서울주택도시공사	선급금	5,740,239	5,085,321
서울주택도시공사	기타보증금	700,106	700,106
서울주택도시공사	미지급금	80,850	80,850

# 11. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당분기	전분기
임원급여	2,100	900
세금과공과	29	-
감가상각비	1,902,660	1,902,660
특별수선충당전입비	867,488	624,285
합계	2,772,277	2,527,845