

투 자 보 고 서




2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

회 사 명 :	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	이정대			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)			
	(전화번호)	02-6958-2385		
	(홈페이지)	www.seoulreits.co.kr		
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6958-2385	성명	최장식 
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책)	팀장
	(전화번호)	02-6958-2385	성명	최장식 

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2015.12.28
3) 소재지	서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.12.31 (단위: 원)
총자산	161,659,994,462
자본금	15,606,000,000
부채	148,406,875,563
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	하나은행(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 정관에서 별도 정함이 없음 - 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부 장관의 영업인가의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우 <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

2. 회사의 연혁

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

가) 설립 경과 및 설립이후 변동사항(주요 자산 취득일 포함)

- 2015.12.28 발기인총회 개최
- 2015.12.28 회사설립(자본금 5억원)
- 2016.05.30 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스주]
- 2016.05.30 자산보관위탁계약 체결 [㈜하나은행]
- 2016.06.30 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용주]
- 2016.07.05 국토교통부 영업인가
- 2016.09.07 본점 소재지 변경(서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩))
- 2016.11.18 토지사용대차 및 공동사업 협약체결(서울주택도시공사)
- 2016.12.31 유상증자(증자 후 자본금 55억)
- 2017.06.30 자산관리위탁계약 변경체결 [서울투자운용주]
- 2017.08.04 토지사용대차 및 공동사업 협약 1차 변경체결(서울주택도시공사)
- 2017.08.12 유상증자(증자 후 자본금 143억)
- 2017.12.21 부동산개발사업 사업지 추가 편입 주총 결의(강일2지구 준주거1용지)
- 2017.12.21 토지사용대차 및 공동사업 협약 2차 변경체결(서울주택도시공사)
- 2018.01.10 국토교통부 변경인가
- 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)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

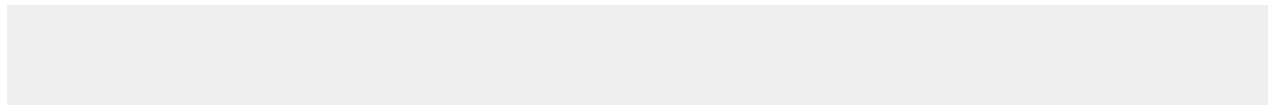
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 현재]
(단위 : 원, 주)

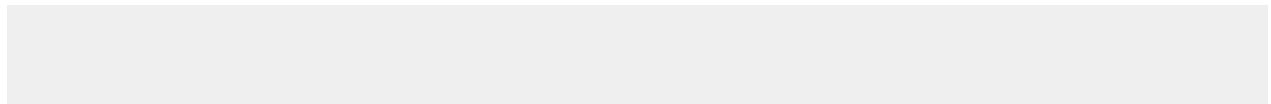
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,527,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	1,594,200	5,000	5,000	



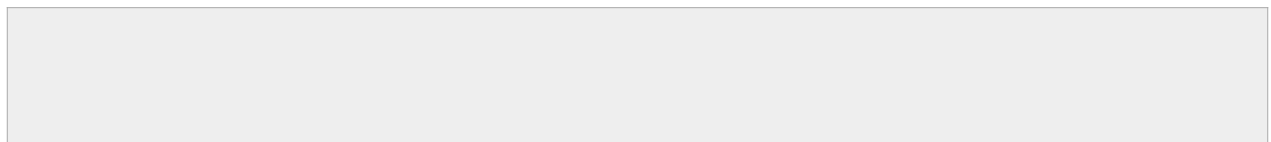
(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

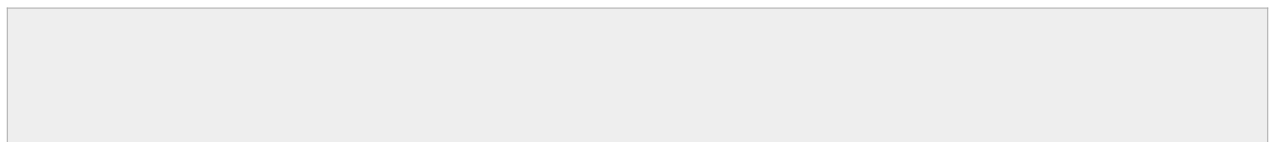
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황



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



2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자한 자본금	증(감)자 후 자본금	증(감)자 비율
		종류	수량	주당 발행가액	주당 액면가액			
2015.12. 28	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	500,000,000	0.00%
2016.12. 31	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,000,000,000	5,500,000,000	1000.00%
2017.08. 12	증자	종류주	1,468,800	5,000	5,000	7,344,000,000	12,844,000,000	133.53%
2017.08. 12	증자	보통주	310,200	5,000	5,000	1,551,000,000	14,395,000,000	28.20%
2018.10. 24	증자	종류주	125,400	5,000	5,000	627,000,000	15,022,000,000	4.36%
2018.10. 24	증자	보통주	116,800	5,000	5,000	584,000,000	15,606,000,000	4.06%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
대한민국(주택도시보증공사) 도시보증관리 자문위원 국토교통부 장관대리인 도시보증 공사(사임)	최대주주	내국인	대한민국	기관	제17호	종류주	1,594,200			1,594,200	
							(51.08%)			(51.08%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

※ 부동산투자회사법 시행령 제12조의3

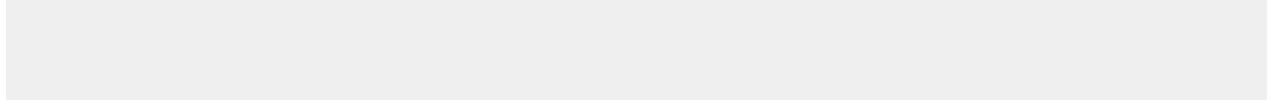
17. 「국가재정법」 별표 2(같은 표 제3호, 제8호, 제14호 및 제27호는 제외한다)에 규정된 법률에 따라 기금을 관리·운영하는 법인

※ 부동산투자회사법 제14조의8제3항제2호에 의거하여 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70이상을 임대주택으로 제공하는 경우에도 청약예외됨.

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	1,527,000	48.92%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	1,594,200	51.08%	
주요주주	1	50.00%	1,527,000	48.92%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	3,121,200	100.00%	

4) 주가변동사항

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

※ 주가는 월별 종가기준으로 기재

5. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

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

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

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

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

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

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

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

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-2,178,485,887	-29,140,098	-43,683,719	19,482,296
상법상 배당가능이익	-2,270,792,000	-92,306,113	-63,166,015	19,482,296
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-2,270,792,000	-92,306,113	-63,166,015	19,482,296
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

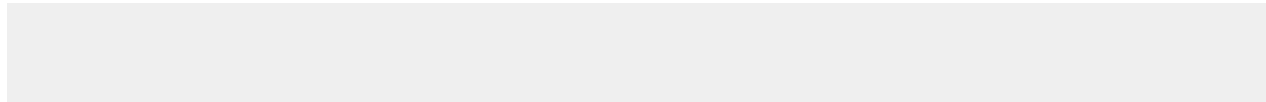
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전기		당기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	0		142,703	88.27	97.28
부동산개발사업	115,596	99.73	14,564	9.01	
부동산관련 유가증권					
현금	50	0.04	3,152	1.95	1.95
기타 자산	269	0.23	1,240	0.77	0.77
총계	115,914	100.00	161,660	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 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금에는 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

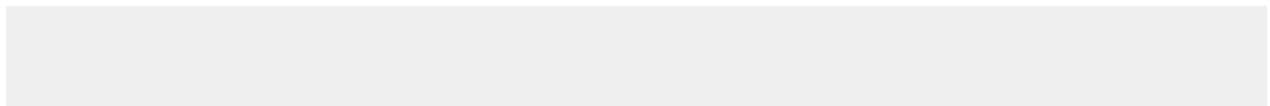
※ 현금에는 국고보조금이 포함되어 작성됨.(전기 △600백만원, 당기 △600백만원)

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	은뜨락	서울특별시 은평구 진관동 235-28	2019.02.08	2019.02.08	토지무상대차 장기차입금 20,128백만원
2	이든채	서울특별시 양천구 신정동 1320-8	2019.02.22	2019.02.22	토지무상대차 장기차입금 27,652백만원
3	이룸채	서울특별시 은평구 진관동 83-6	2019.06.26	2019.06.26	토지무상대차 장기차입금 32,574백만원
4	토지(강일2지구 준주거1용 지 공공주택)	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원			토지무상대차 장기차입금 3,809백만원

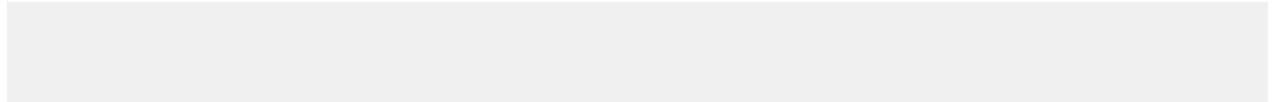
※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

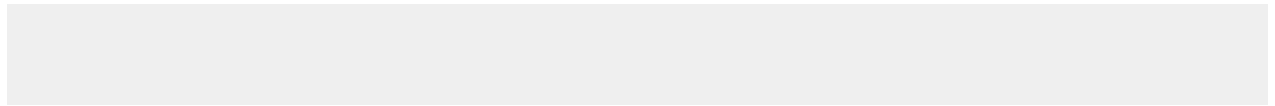
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	은뜨락		45,516					834		44,682
2	이든채		46,219					847		45,372
3	이름채		53,272					622		52,650
4	토지(강일 2지구 준주 거1용지 공 공주택)									



3) 소유 부동산별 임대현황

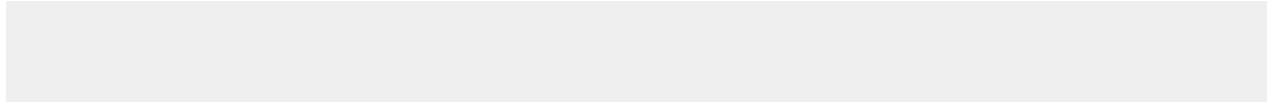
	부동산명	임대가능 면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	은뜨락	28,589.17		0.00%	
2	이든채	36,929.45		0.00%	
3	이룸채	32,753.24		0.00%	
4	토지(강일2지구 준주거1용 지 공공주택)				



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

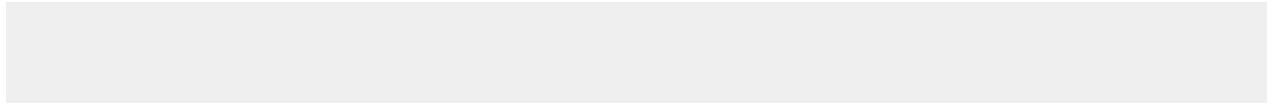
구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금	비고
보통예금	하나은행	변동금리	650	3,752	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	매출채권	195	195	
	선급비용	161	161	
	기타	884	884	

* 기타자산의 기타 종목에는 미수금 590백만원, 선급금 268백만원, 선납세금 26백만원이 포함됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	은뜨락	서울특별시 은평구 통일로 972	2019.02.08	45,313	202	
매입	이름채	서울특별시 양천구 신정동 1320-8	2019.02.22	45,976	242	
매각	은뜨락 내 작은도서관, 지역편의시설	서울특별시 은평구 통일로 972	2019.05.31	0	0	은평구청 기부채납
매입	이름채	서울특별시 은평구 통일로 1045	2019.06.27	53,150	1,244	
매각	이름채 내 운동시설, 지역편의시설	서울특별시 은평구 통일로 1045	2019.09.30	0	0	은평구청 기부채납

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

※ 매매가액은 매입장부가액이며, 거래비용은 취득부대비용임.

2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

--

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금
보통예금	하나은행	변동금리	650	3,752

※2부. 1. 3상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며, 2부. 1 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어

있음.

4. 기타 자산 변경내역

매출채권	:	전기	-	백만원	당기	195백만원
선급비용	:	전기	162백만원	당기	161백만원	
기타	:	전기	107백만원	당기	884백만원	

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,287,072,890	92.39%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	158,734,950	6.41%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		29,773,793	1.20%	
총 수익		2,475,581,633	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

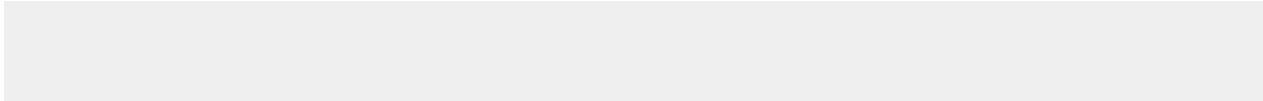
※ 기타란에는 영업외수익 중 연체료수익과 잡이익을 포함하여 작성

II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	은뜨락	843,383,680	36.88%	
2	이든채	927,427,070	40.55%	
3	이룸채	516,262,140	22.57%	
4	토지(강일2지구 준주거 1용지 공공주택)			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
1 은뜨락 내 작은 도서관, 지역편의시설	0	0	0	0	0	0		기부채납
2 이룸채 내 운동시설, 지역편의시설	0	0	0	0	0	0		기부채납

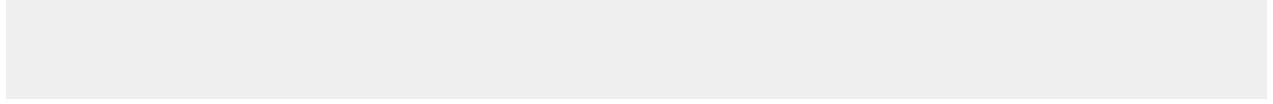
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

※ 기부채납시설에 대한 별도 처분수익 없음

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

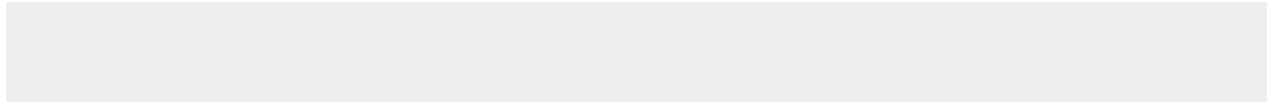
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

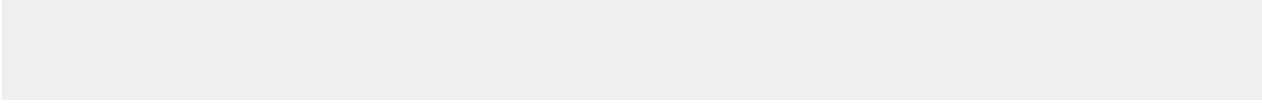
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행	변동금리	0	32,682,665	
정기예금	하나은행	1.64	0	1,775,342	
정기예금	하나은행	1.50	0	2,550,929	
정기예금	하나은행	1.63	0	2,768,767	
정기예금	하나은행	1.64	0	8,439,122	
정기예금	하나은행	1.90	0	14,176,987	
정기예금	하나은행	1.87	0	15,773,766	
정기예금	하나은행	1.87		11,213,576	
정기예금	우리은행	1.72	0	11,418,557	
정기예금	우리은행	1.85	0	12,367,123	
정기예금	우리은행	2.00	0	22,883,185	
정기예금	우리은행	2.00	0	22,684,931	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

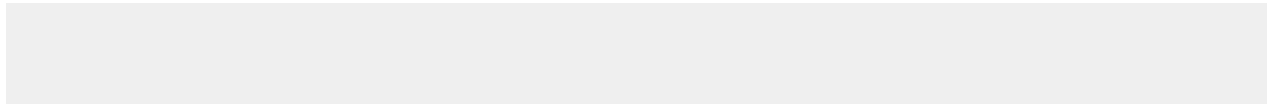


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,303,308,041	49.49%	
	기타비용	1,069,499,752	22.98%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,281,259,727	27.53%	
총비용		4,654,067,520	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

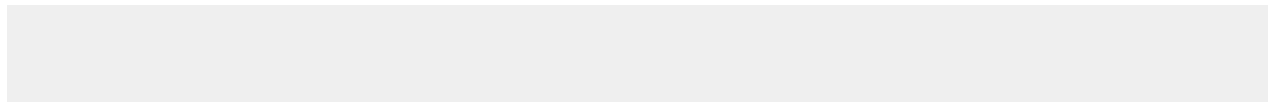
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	은뜨락	이든채	이름채	토지(강일2지구 준주거1용지 택)
분양원가					
급여	3,600,000				
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	155,818,266	51,939,422	51,939,422	51,939,422	
부동산관리수수료 (PM,FM등)	246,474,542	56,249,917	79,962,333	100,752,209	9,510,083
자산보관수수료	22,042,534	7,347,511	7,347,511	7,347,512	
일반사무 위탁수수료	34,733,690				
기타지급수수료	525,312,440	165,952,758	166,144,127	165,368,936	8,042,062
유형자산 감가상각비	2,303,308,041	834,372,196	847,343,024	621,592,821	
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	127,497,164	43,662,020	69,687,423	14,080,221	
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비	12,226,863	11,013,719	1,213,144		
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	551,680				

구분	현금	기타자산	기타
분양원가			
급여			3,600,000
상여			
퇴직급여			
복리후생비			
자산관리수수료			

(AMC수수료)			
부동산관리수수료 (PM,FM등)			
자산보관수수료			
일반사무 위탁수수료			34,733,690
기타지급수수료			19,804,557
유형자산 감가상각비			
투자부동산 감가상각비			
무형자산 감가상각비			
세금과공과			67,500
광고선전비			
보험료			
임차료			
교육훈련비			
여비교통비			
통신비			
수선유지비			
청소비			
수도광열비			
대손상각비			
접대비			
판매촉진비			
이자비용			
금융리스이자비용			
기타영업비용			551,680



2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	금 오천만원 (₩50,000,000) (VAT별도) 연 일천만원(₩10,000,000) (VAT별도) 씩 5회로 나누어 지급하며, 영업변경인가 시점 이후 최초로 유상증자되는 날로부터 1개월 이내에 지급 개시	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		연간 금 이억이천만원 (₩220,000,000) (VAT별도) 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	155,818,266
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(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	34,733,690
자산보관회사	위탁보수	하나은행(주)	연간 금 삼천삼백만원 (₩33,000,000) (VAT별도) 3차 유상증자 주금이 납입된날로부터 계약종료일까지 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	22,042,534
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	대상자산의 입주자 모집공고가 개시된 세대수 (운용세대수)에 곱하여 월할 계산 분기별로 분기가 지난 다음달 30일까지 청구하고 청구한 달의 익우려의 10일까지 지급	246,474,542
재산관리회사	위탁보수			
합 계				459,069,032

※ 당해 계약금액과 손익계산서 계상금액과 차이는 위탁보수의 자산화 및 부가세 대체에 따른 차이임.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

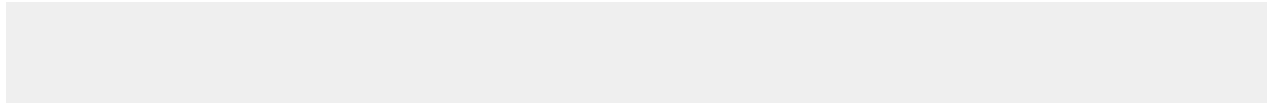
구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-13.96	-0.19	-0.44	-1.29

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

※ 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

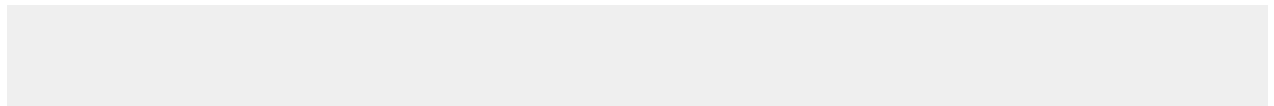
I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
토지(강일2지구 준주거1용지 공공주택)	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원	13,368.040 0	2020.01.23		21,066	21,066	9,310	

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



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

서울리츠임대주택 제1호위탁관리부동산투자회사 공공주택 개발사업

(1) 사업의 개요

○ 강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사

구분	내용
사업명	강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원
대지면적	3,275.60㎡
연면적	13,368.040㎡
건축면적	1,685.19㎡
건축규모	지하2층, 지상12층 공동주택(도시형생활주택) 119세대 및 근린생활시설
용적률	299.96%
건폐율	51.45%

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	15,606	
	타인자본	125,295	
	임대보증금	45,246	
	정부보조금	0.0	
자금 조달 합계		186147	
투자비용	토지	토지임차료	0.0
	건물	공사비 등	159,966
	기타비용 등		26,181
투자비용 합계		186147	설립자문수수료, 제세공과금, 리츠운 영비, 금융비용 등

(3) 추정 손익에 관한 사항

(단위:백만원)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	0.0	0.0	0.0	2,921	5,843	5,385
영업비용	0.0	72	72	2,363	4,688	4,457
영업이익	0.0	-72	-72	558	1155	928
영업외수익	0.0	52	21	44	10	86
영업외비용	0.0	0.0	0.0	619	890	1,740
법인세차감전이익	0.0	-20	-51	-17	275	-726
법인세비용	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
당기순이익	0.0	-20	-51	-17	275	-726

(4) 사업의 위험에 관한 사항

위험요소	위험정도	내용
부동산취득에 대한 불확실성	낮음	서울주택도시공사의 토지를 50년간 임차한 후, 건설 후 임대하는 리츠로써 부동산취득에 대한 위험 낮음.
사업 수익성 검토상의 추정오류의 위험	낮음	설계변경, 사업지역, 건설비 증액 검토의 가능성으로 인해 사업 수익상의 추정 오류 가능성 보통임.
인허가	낮음	서울주택도시공사의 토지 임차 및 서울시장의 사업 승인 권한으로 인해 인허가 위험 가능성 낮음.
시공	낮음	CM(서울주택도시공사) 감독, 전 단계에 걸친 공정률 및 중요사항 체크로 인해 시공 불확실성 낮음.
관리비용 증가 위험	낮음	위탁관리계약(자산관리, 자산보관, 일반사무위탁)이 기 체결완료되었고, 서울주택도시공사에서 PM예정 으로 관리비용 증가 가능성 낮음.

(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항

구분	내용
공사 시공사	강일2지구 준주거1 : 보미건설(주) 컨소시엄
설계	강일2지구 준주거1 : 현건축사사무소

2) 부동산개발사업명(2)

--



3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황



제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

당기 제 5 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,392,290,916		318,245,312
1) 현금및현금성자산	3,751,692,735		649,506,008	
3) 매출채권	194,730,059		0	
5) 미수수익	347,266		128,121	
7) 기타미수금	590,296,308		77,971,521	
8) 선급금	267,628,993			
9) 선급비용	161,434,605		162,012,892	
11) 선급법인세	26,160,950		28,626,770	
14) 재고자산	0		0	
18) 기타유동자산	-600,000,000		-600,000,000	
2. 비유동자산		157,267,703,546		115,595,523,985
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	157,267,703,546		115,595,523,985	
건물	146,128,674,269			
감가상각누계액(유형자산-건물)	-2,316,396,781			
기타(유형자산-건물)	-1,108,803,260			
건설중인자산	14,564,229,318		115,595,523,985	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		161,659,994,462		115,913,769,297
1. 유동부채		4,444,156,695		6,810,371,511
4) 기타선수금	3,024,683,000			
6) 미지급금	1,322,007,782		6,664,410,679	
7) 미지급비용	97,465,913		145,740,722	
8) 예수금	0		220,110	
2. 비유동부채		143,962,718,868		93,671,793,000
3) 장기차입금	84,163,350,000		93,671,793,000	
5) 비유동보증금	59,799,368,868			
부 채 총 계		148,406,875,563		100,482,164,511
1. 자본금		15,606,000,000		15,606,000,000
1) 보통주자본금	7,635,000,000		7,635,000,000	
2) 종류주자본금	7,971,000,000		7,971,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		-82,089,101		-82,089,101
1) 주식할인발행차금	-82,089,101		-82,089,101	
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-2,270,792,000		-92,306,113

자 본 총 계		13,253,118,899		15,431,604,786
부 채 및 자 본 총 계		161,659,994,462		115,913,769,297

※ 기타 유동자산 항목에는 국고보조금 차감하여 작성됨.(전기 △600백만원, 당기 △600백만원)
기타(유형자산-건물) 항목에는 이룸채의 국고보조금 차감 및 상각금액이 포함됨.

II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	933,639,450	2,287,072,890	0	0
2) 임대료수익	933,639,450	2,287,072,890		
II. 영업비용	898,913,339	3,431,565,220	8,318,580	29,140,177
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	3,600,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,642,289	155,818,266		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	54,937,000	246,474,542		
8) 자산보관수수료	7,316,136	22,042,534		
9) 일반사무위탁수수료	11,528,458	34,733,690		
10) 기타지급수수료	37,580,492	525,312,440	7,223,780	21,077,989
11) 유형자산감가상각비	723,287,962	2,303,308,041		
14) 세금과공과	5,554,032	127,497,164		3,673,190
23) 수도광열비	0	12,226,863		
29) 기타영업비용	166,970	551,680	194,800	788,998
III. 영업이익	34,726,111	-1,144,492,330	-8,318,580	-29,140,177
IV. 영업외수익	11,666,827	188,508,743	13	82
1) 이자수익	9,977,553	158,734,950		
10) 기타영업외수익	1,689,274	29,773,793	13	82
V. 영업외비용	276,081,881	1,222,502,300	0	3
1) 이자비용	276,081,881	1,222,369,159		
10) 기타영업외비용		133,141	0	3
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-229,688,943	-2,178,485,887	-8,318,567	-29,140,098
VIII. 당기순이익(손실)	-229,688,943	-2,178,485,887	-8,318,567	-29,140,098
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-229,688,943	-2,178,485,887	-8,318,567	-29,140,098

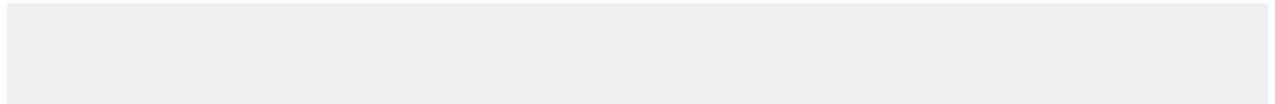
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	처분예정일	2020.03.31	처분확정일	2019.03.29
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,270,792,000		-92,306,113
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-92,306,113		-63,166,015	
2. 당기순이익(손실)	-2,178,485,887		-29,140,098	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-2,270,792,000		-92,306,113



IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		56,586,117,329		2,593,680,937
1. 당기순이익(손실)		-2,178,485,887		-29,140,098
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,303,308,041		0
감가상각비	2,303,308,041			
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		56,461,295,175		2,622,821,035
매출채권의 변동	-194,730,059			
미수수익의 변동	-219,145		60,612,651	
기타미수금의 변동	-512,324,787		-77,971,521	
선급금의 변동	-267,628,993			
선급비용의 변동	578,287		-26,217,989	
기타선수금의 변동	3,024,683,000			
미지급금의 변동	-5,342,402,897		2,596,361,911	
미지급비용의 변동	-48,274,809		96,556,383	
예수금의 변동	-220,110		220,110	
보증금의 변동	59,799,368,868			
기타	2,465,820		-26,740,510	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-45,097,379,602		-81,534,817,409
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		0		0
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-45,097,379,602		-81,534,817,409
유형자산의 취득	45,097,379,602		81,534,817,409	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-8,386,551,000		45,843,733,410
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		24,613,449,000		45,843,733,410
주식의 발행			1,204,241,910	
장기차입금의 차입	23,491,557,000		44,039,491,500	
기타	1,121,892,000		600,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		-33,000,000,000		0
장기차입금의 상환	33,000,000,000			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		3,102,186,727		-33,097,403,062
VI. 현금및현금성자산의 순증감		3,102,186,727		-33,097,403,062
VII. 기초 현금및현금성자산		649,506,008		33,746,909,070
VIII. 기말 현금및현금성자산		3,751,692,735		649,506,008

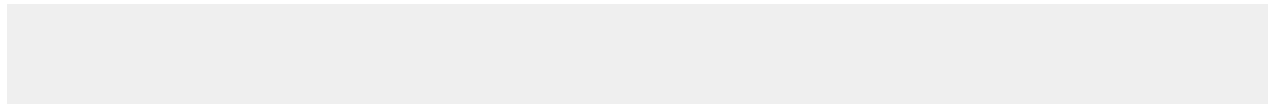
V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2018.01.01(전기 초)	14,395,000,000		-75,331,011		-63,166,015		14,256,502,974
자본금납입	1,211,000,000						1,211,000,000
주식할인발행차금			-6,758,090				-6,758,090
당기순손익					-29,140,098		-29,140,098
2018.12.31(전기 말)	15,606,000,000		-82,089,101		-92,306,113		15,431,604,786
2019.01.01(당기 초)	15,606,000,000		-82,089,101		-92,306,113		15,431,604,786
당기순손익					2,178,485,887		-2,178,485,887
2019.12.31(당기 말)	15,606,000,000		-82,089,101		2,270,792,000		13,253,118,899



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

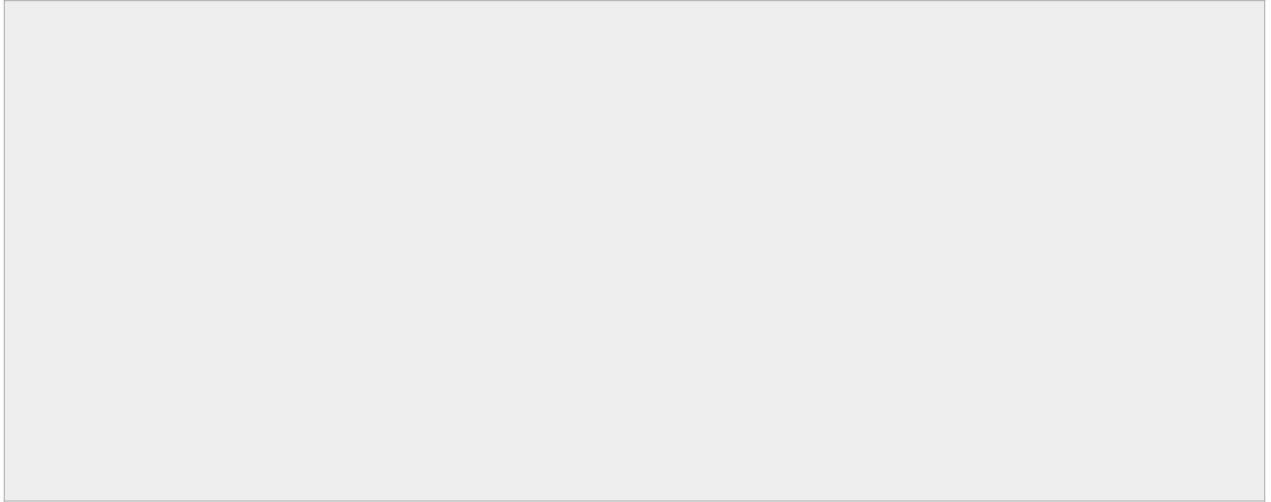
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

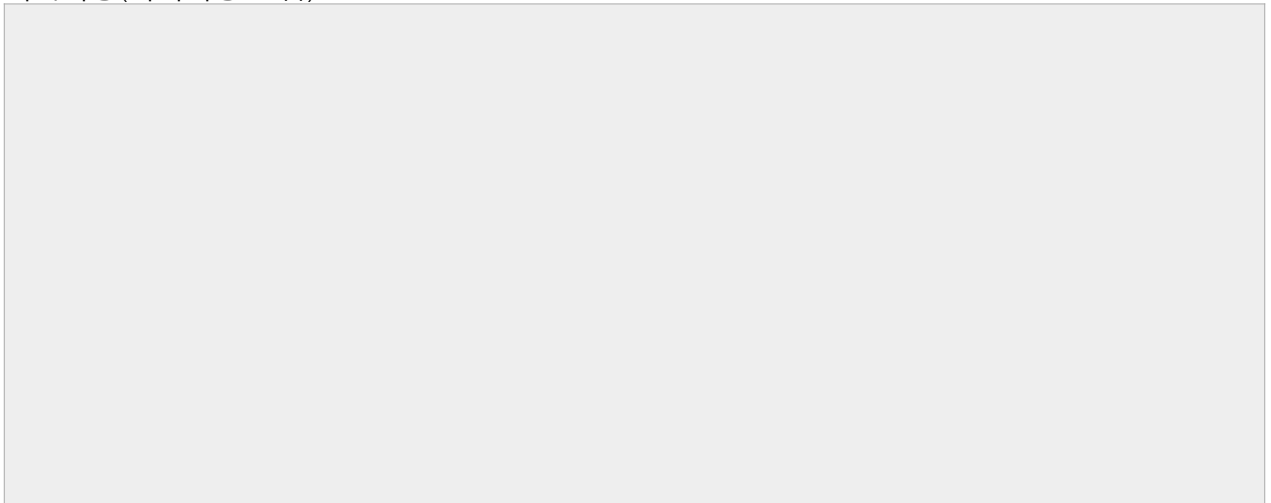
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

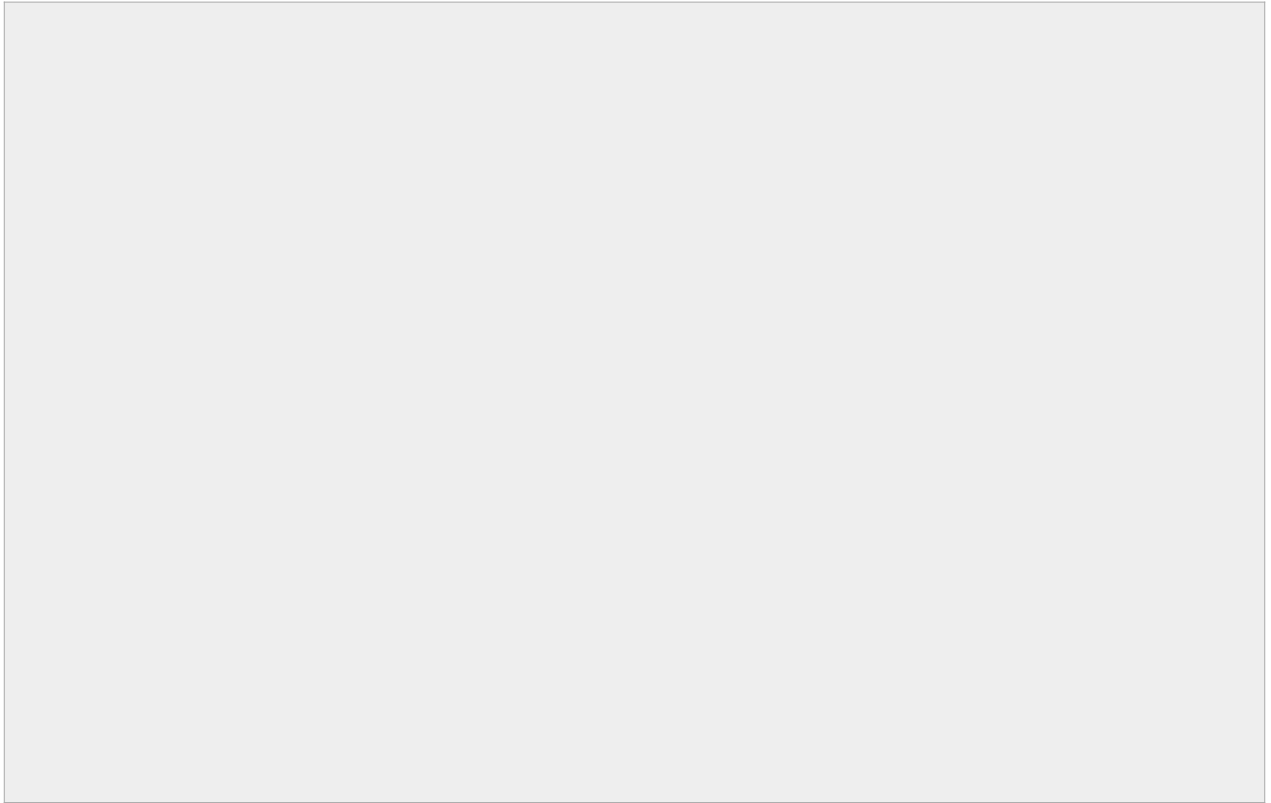
감사(검토)의견 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항



제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

[보고일 : 2019.01.03]

공문 : 서울리츠제1호(사) 제19-01호

거래상대방 : 주요주주 서울주택도시공사(보통주, 지분 48.92%)

거래내용 : 임대주택 위수탁관리계약 체결

※ 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 8부 기타사항

I. 제재현황

[처분일 : 2019.10.08]
공문 : 국토교통부 부동산산업과-2741
처분원인 : 부동산투자회사법 제41조제1항 위반
(동법 제30조 단서에 해당하는 거래의 체결 미보고)
처분내용 : 과태료 부과

주석

제 5(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2018년 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	48.92%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통 부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	에이종 우선주식	1,594,200	51.08%
합계		3,121,200	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	30,197㎡
건축면적	2,236㎡
건축규모	지하1층, 지상15층 공동주택 350세대 및 근린생활시설
용적률	198.77%
건폐율	20.28%

○ 은평 재정비촉진지구 준주거2BL 공공준주택(오피스텔)

구 분	내 용
사업명	은평재정비촉진지구 준주거시설용지 2BL 공공준주택(오피스텔) 건설공사
위치	서울특별시 은평구 진관동 83-6
대지면적	6,299㎡
연면적	36,360㎡
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	13,368㎡
건축면적	1,685㎡
건축규모	지하2층, 지상12층 공동주택(도시형생활주택) 119세대 및 근린생활시설
용적률	299.96%
건폐율	51.45%

2. 중요회계처리방침

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

2-1. 현금및현금성자산

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

2-2. 유형자산

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

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

구분	추정내용연수
건물	50년

2-3. 수익의 인식기준

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

2-4. 법인세비용

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

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

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

제공(수취)한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었다면 그 금융상품의 공정가치는 시장가격으로 평가하되, 시장가격이 없는 경우에는 평가기법(현재가치평가기법을 포함)을 사용하여 공정가치를 추정합니다. 다만, 제공하거나 수취한 대가에 금융상품이 아닌 다른 것에 대한 대가가 포함되었더라도, 자금의 사용에 따른 반대 급부(예를 들어 생산물 공급가액의 제약 등)를 부과하거나 제공하는 자금의 조달과 사용의 연계성이 확실한 경우 및 임대차보증금에 대하여는 거래가격 전체를 금융상품의 최초인식액으로 하고 있습니다. 회사는 단기매매증권, 파생상품(위험회피회계를 적용하는 경우는 제외)과 같이 최초 인식 이후 공정가치로 측정하고 공정

가치의 변동을 당기손익으로 인식하는 금융자산이나 금융부채가 아닌 경우에는 당해 금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

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

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

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

2-7. 국고보조금

회사는 상환의무가 없는 국고보조금을 수령한 경우 해당 목적에 사용할 때까지 현금 및 현금성자산의 차감계정으로 계상하고 있으며 해당 목적에 사용한 경우에는 이를 관련자산에서 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.

3. 사용제한예금

당기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

4. 유형자산

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액(주)	처분 및 대체	감가상각비	제 5 기말
건물	-	146,128,674	-	(2,316,397)	143,812,277
(국고보조금)	-	(1,121,892)	-	13,089	(1,108,803)
건설중인자산	115,595,524	45,097,380	(146,128,674)	-	14,564,230
합계	115,595,524	190,104,162	(146,128,674)	(2,303,308)	157,267,704

(주) 건물 및 건설중인자산의 취득액에는 자본화금융원가 2,243,330천원이 포함되어 있습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액(주)	처분액	감가상각비	제 4 기말
건설중인자산	34,060,707	81,534,817	-	-	115,595,524

(주) 건설중인자산 취득액에는 자본화금융원가 1,090,111천원이 포함되어 있습니다.

5. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입개시일	만기일	연이자율(주)	제 5 기말	제 4 기말
Tranche A	더케이손해보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	-	3,000,000
	현대라이프생명보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	-	20,000,000
	신한생명보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	-	10,000,000
Tranche B	더케이손해보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	2,569,000	1,416,000
	현대라이프생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	9,507,000	5,240,000
	신한생명보험(주)	2017-11-29	2027-08-31	3.30%	9,314,000	5,134,000
기금융자	대한민국(주택도시기금)	2017-09-14	2062-09-14	1.00%	62,773,350	48,881,793
합 계	합 계				84,163,350	93,671,793

6. 우발부채와 약정사항

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

(단위 : 천원)

구분	차입처	약정이자율	약정한도
Tranche A	더케이손해보험(주)	3.12%	3,000,000
	현대라이프생명보험(주)	3.12%	20,000,000
	신한생명보험(주)	3.12%	10,000,000
Tranche B	더케이손해보험(주)	3.30%	4,000,000
	현대라이프생명보험(주)	3.30%	14,800,000
	신한생명보험(주)	3.30%	14,500,000
기금융자	대한민국(주택도시기금)	1.00%	63,776,520
합 계	합 계		130,076,520

(주) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다. 당기 중 회사는 Tranche A를 전액 상환하여 주택도시보증공사의 보증채무는 해지 되었습니다.

7. 금융상품

7-1. 금융상품의 공정가치

당기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

7-2. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

1) 금융부채의 만기분석

당기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	1,322,008	-	-	1,322,008
미지급비용	97,466	-	-	97,466
장기차입금	-	-	84,163,350	84,163,350
합 계	1,419,474	-	84,163,350	85,582,824

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 이하	5년 초과	합계
미지급금	6,664,410	-	-	6,664,410
미지급비용	145,741	-	-	145,741
장기차입금	-	-	93,671,793	93,671,793
합 계	6,810,151	-	93,671,793	100,481,944

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.

8. 주요 약정사항

8-1. 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.

8-2. 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.

8-3. 자산보관계약

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

8-4. 일반사무위탁계약

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

8-5. 주택사업금융보증채무약정

회사는 Tranche A, Tranche B 차입금의 약정 한도 내 대출금액(보증비율 : 대출금액의 100%)에 대해 대출약정체결일로부터 3년이 되는 날까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

9. 자본금

9-1. 당기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

(단위 : 주, 천원)

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

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

주주명	제 5 기말		제 4 기말	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,527,000	48.92%	1,527,000	48.92%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	1,594,200	51.08%	1,594,200	51.08%
합계	3,121,200	100.00%	3,121,200	100.00%

10. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지	제 4(전) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지
처리예정일	2020년 03월 31일	처리확정일	2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처분결손금		2,270,792,000		92,306,113
1. 전기이월미처리결손금	92,306,113		63,166,015	
2. 당기순손익	(2,178,485,887)		(29,140,098)	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		2,270,792,000		92,306,113

11. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

12. 법인세 비용 및 이연법인세자산(부채)

12-1. 당기의 법인세 부담액 및 법인세비용은 없습니다.

12-2. 당기 중 회사의 일시적차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

계정과목	기초	감소	증가	기말
미수수익	-	-	(347)	(347)
국고보조금	600,000	13,089	1,121,892	1,708,803
일시상각충당금	(600,000)	(13,089)	(1,121,892)	(1,708,803)
합계	-	-	(347)	(347)

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

13. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위: 천원)

과 목	제 5 기	제 4 기
임원급여	3,600	3,600
세금과공과	127,497	3,673
감가상각비	2,303,308	-
합 계	2,434,405	7,273

14. 현금흐름에 관한 사항

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

(단위: 천원)

거래내역	제 5 기	제 4 기
건설중인자산의 건물 대체	146,128,674	-

15. 특수관계자와의 거래

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

(단위: 천원)

회사명	과목	제 5 기	제 4 기
대한민국(주택도시기금)	건설중인자산(이자비용)	575,957	360,461

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

(단위: 천원)

회사명	과목	제 5 기말	제 4 기말
대한민국(주택도시기금)	장기차입금	62,773,350	48,881,793

16. 재무제표확정일 등

2020년 3월 31일 정기 주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.