

투 자 보 고 서

2018.01.01 부터 2018.12.31 까지

(제 3 기)

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.03.29

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 정재원
본점소재지 : 서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
(전화번호) 02-6958-2386
작성책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 사원
(전화번호) 02-6958-2386 성명 조재형



조재형

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2016.10.14		
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)		
4) 사업목적	<p>회사는 부동산투자회사법(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <p>① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 ② 주택건설사업 ③ 부동산의 개발사업 ④ 부동산의 임대차 ⑤ 증권의 매매 ⑥ 금융기관에의 예치 ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분 ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분</p>		
5) 자산 및 자본금 규모	(기준일자)	2018.12.31	(단위: 원)
	총 자산	1,038,283,133,164	
	자 본 금	86,696,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존립기간 : 별도 정함이 없음</p> <p>- 해산사유</p> <p>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 영연인가를 받지 못한 경우</p>		

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 10. 14 발기인총회 개최
회사설립(자본금 3억원)
- 2016. 11. 09 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
자산보관위탁계약 체결 [(주)우리은행]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2016. 12. 12 국토교통부 영업인가
- 2016. 12. 19 장기전세주택매매계약 체결 [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 체결 [서울주택도시공사]
- 2018. 01. 31 유상증자(증자 후 자본금 866억)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항 참고

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 10.14	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%
2016. 12.23	증자	보통주	1,740,000	5,000	5,000	9,000,000,000	제3자배정	2900.0%
2016. 12.24	증자	보통주	4,856,000	5,000	5,000	33,280,000,000	제3자배정	269.8%
2017. 06.27	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	59,988,000,000	제3자배정	80.3%
2018. 01.31	증자	보통주	5,341,600	5,000	5,000	86,696,000,000	제3자배정	44.5%

2) 자본금 변동예정 등

2019년 1월중 보통주식 5,341,600주(발행가액 26,708백만원) 유상증자할 예정임.

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[17,339,200]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	17,339,200	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[17,339,200]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률: 100.00%	17,339,200	주

6. 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 사
업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있습니다.
다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니하며, 초과배당은 현금
으로 하여야 합니다.
회사가 정관 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때
에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회의 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 합니
다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니합니다.
- 사업연도 : 회사의 사업연도는 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 회
사의 2기 사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은 해 12월 31일 종료합니다. 3기 이후부터 회사의 사업연도
는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일에 종료합니다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-35,988,260,712	-18,519,436,251	-19,977,321,647		
주당순이익	0	0	0		
이익배당한도	- 60,661,652,426	- 31,584,905,041	- 11,913,861,136	-	-
배당금총액	0	0	0		
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	-	-

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수 = $\frac{-35,988,260,712}{17,339,200} = \Delta 2,075.54$

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,024,166	95.88	1,010,342	97.31	97.31	97.31
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립할 때 납입된 주금(株 金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매 각대금	44,063	4.12				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				25,493	2.46	2.46	
기타 자산				2,448	0.24	0.24	
총 자산	자기자본	21,186	1.98	11,771	1.13	1.13	100.00
	부채	1,047,043	98.02	1,026,512	98.87	98.87	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,024,166	95.88	1,010,342	97.31	97.31	97.31
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		40,853	3.82	25,493	2.46	2.46	
기타 자산		3,211	0.30	2,448	0.24	0.24	
총 자산	자기자본	21,186	1.98	11,771	1.13	1.13	100.00
	부채	1,047,043	98.02	1,026,512	98.87	98.87	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,024,166	95.88	1,010,342	97.31	97.31	97.31
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	설립시 납입된 주금	300	0.03				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		40,553	3.80	25,493	2.46	2.46	
기타 자산		3,211	0.30	2,448	0.24	0.24	
총 자산		1,068,229	100.00	1,038,283	100.00	100.00	

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	1,024,166	95.88	1,010,342	97.31	97.31	97.31
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업						
	신주발행으로 조성한 자금	44,063	4.12				
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치				25,493	2.46	2.46	
기타 자산				2,448	0.24	0.24	
총 자산		1,068,229	100.00	1,038,283	100.00	100.00	

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	우리은행	변동금리	40,753	10,598
기업자유예금	우리은행	변동금리	93	-
정기예금	우리은행	1.22%	-	-
정기예금	우리은행	1.53%	-	3,000
정기예금	우리은행	2.18%	-	5,000
정기예금	우리은행	2.18%	-	5,000
정기예금	우리은행	2.00%	-	1,700
합 계			40,846	25,298

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
서울리츠임대 주택제3호	서울시 강동구 강일동 가 695 외 27개 단지	-	2016. 12. 28	근저당권 453,660백만원 차입금 378,050백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

부동산명	위치	완공(개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
강일지구 10단지	서울시 강동구 강일동 695	2009-03-19	2016. 12. 28	근저당권 20,234 백만원
강일지구2단지	서울시 강동구 강일동 668	2009-02-23	2016. 12. 28	근저당권 18,511 백만원
강일지구9단지	서울시 강동구 강일동 699	2009-03-19	2016. 12. 28	근저당권 38,806 백만원
고덕리엔파크1단지	서울시 강동구 강일동 707	2010-12-15	2016. 12. 28	근저당권 6,646 백만원
고덕리엔파크2단지	서울시 강동구 강일동 717	2010-12-15	2016. 12. 28	근저당권 8,715 백만원
고덕리엔파크3단지	서울시 강동구 상일동 490	2010-12-30	2016. 12. 28	근저당권 53,286 백만원
마곡지구 14단지	서울시 강서구 마곡동 750	2014-04-29	2016. 12. 28	근저당권 5,718 백만원
마곡지구 2단지	서울시 강서구 마곡동 735	2014-05-21	2016. 12. 28	근저당권 5,883 백만원
상계, 장암지구3단지	서울시 노원구 상계동 1312	2009-10-31	2016. 12. 28	근저당권 4,260 백만원
상암월드컵파크 10단지	서울시 마포구 상암동 1736	2010-06-24	2016. 12. 28	근저당권 25,732 백만원
상암월드컵파크 11단지	서울시 마포구 상암동 1741	2010-05-27	2016. 12. 28	근저당권 18,184 백만원
상암월드컵파크 12단지	서울시 마포구 상암동 1743	2010-09-30	2016. 12. 28	근저당권 458 백만원
상암월드컵파크 9단지	서울시 마포구 상암동 1752	2010-09-28	2016. 12. 28	근저당권 32,180 백만원
세곡리엔파크5단지	서울시 강남구 세곡동 525	2011-10-14	2016. 12. 28	근저당권 32,070 백만원
송파파크데일1단지	서울시 송파구 마천동 582	2011-01-11	2016. 12. 28	근저당권 10,744 백만원
송파파크데일2단지	서울시 송파구 마천동 607	2011-01-11	2016. 12. 28	근저당권 5,610 백만원
신내3지구 1단지	서울시 중랑구 신내동 816	2014-05-24	2016. 12. 28	근저당권 5,090 백만원
신내3지구 2단지	서울시 중랑구 신내동 817	2013-11-14	2016. 12. 28	근저당권 20,513 백만원
신내데시앙	서울시 중랑구 신내동 317	2009-12-10	2016. 12. 28	근저당권 17,073 백만원
신정이펜하우스1단지	서울시 양천구 신정동 1321	2011-07-09	2016. 12. 28	근저당권 6,771 백만원
신정이펜하우스2단지	서울시 양천구 신정동 1322	2011-03-25	2016. 12. 28	근저당권 15,279 백만원
신정이펜하우스3단지	서울시 양천구 신정동 1316	2011-05-31	2016. 12. 28	근저당권 4,139 백만원
신정이펜하우스4단지	서울시 양천구 신정동 1317	2011-05-31	2016. 12. 28	근저당권 5,845 백만원
왕십리 주상복합	서울시 성동구 하왕십리동 286-2외 1필지	2009-11-20	2016. 12. 28	근저당권 5,874 백만원
천왕2지구2단지	서울시 구로구 천왕동 281	2014-01-04	2016. 12. 28	근저당권 14,189 백만원
천왕이펜하우스2단지	서울시 구로구 오류동 가353	2011-05-10	2016. 12. 28	근저당권 8,735 백만원
천왕이펜하우스3단지	서울시 구로구 천왕동 가278	2011-09-25	2016. 12. 28	근저당권 38,133 백만원
천왕이펜하우스5단지	서울시 구로구 천왕동 가277	2011-06-25	2016. 12. 28	근저당권 24,981 백만원

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
서울리츠 임대주택 제3호	624,440	414,701							624,440	414,701	1,039,141	28,799		1,010,342
합 계	624,440	414,701	-	-	-	-	-	-	624,440	414,701	1,039,141	28,799	-	1,010,342

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	연간총임대료	임대차계약수	임대면적단위 (㎡)당 연 임대료
서울리츠임대주택제3호	358,874.83	350,243.62	97.59%	0	2,372	0
합계	358,874.83	350,243.62	-	-	2,372	-

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

부동산명	임대가능면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대가능면적, %)	연간총임대료	임대차계약수	임대면적단위 (㎡)당 연 임대료
강일지구 10단지	15,351.22	15,066.94	98.15%	0	106	
강일지구2단지	14,524.99	13,812.98	95.10%	0	97	
강일지구9단지	29,844.79	29,276.32	98.10%	0	206	
고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,464.08	100.00%	0	36	
고덕리엔파크2단지	7,026.54	6,877.04	97.87%	0	46	
고덕리엔파크3단지	43,152.61	42,551.18	98.61%	0	283	
마곡지구 14단지	3,755.04	3,755.04	100.00%	0	24	
마곡지구 2단지	3,698.16	3,698.16	100.00%	0	24	
상계, 장암지구3단지	4,479.60	4,479.60	100.00%	0	30	
상암월드컵파크 10단지	16,299.36	15,393.84	94.44%	0	102	
상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,649.61	97.44%	0	76	
상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	0	2	
상암월드컵파크 9단지	20,353.95	20,200.91	99.25%	0	132	
세곡리엔파크5단지	17,900.19	17,754.66	99.19%	0	122	
송파파크데일1단지	7,956.90	7,662.20	96.30%	0	52	
송파파크데일2단지	4,209.24	4,058.91	96.43%	0	27	
신내3지구 1단지	5,415.38	5,272.87	97.37%	0	37	
신내3지구 2단지	21,470.32	20,996.71	97.79%	0	133	
신내데시앙	15,202.44	15,061.68	99.07%	0	107	
신정이벤하우스1단지	6,105.48	6,105.48	100.00%	0	42	
신정이벤하우스2단지	14,004.87	14,004.87	100.00%	0	93	
신정이벤하우스3단지	3,767.28	3,296.37	87.50%	0	21	
신정이벤하우스4단지	5,361.84	5,063.96	94.44%	0	34	
왕십리 주상복합	5,045.83	4,227.59	83.78%	0	31	
천왕2지구2단지	12,294.93	11,760.37	95.65%	0	88	
천왕이벤하우스2단지	6,991.81	6,991.81	100.00%	0	49	
천왕이벤하우스3단지	35,098.00	34,335.00	97.83%	0	225	
천왕이벤하우스5단지	21,837.84	21,119.49	96.71%	0	147	

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	-		
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		483	100.00%	
총 수 익		483	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
서울리츠임대주택제3호	-		
임대료 수익 계			

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
서울리츠임대주택제3호	-		-
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	455	94.20%	
잡수익			
연체료수익	28	5.80%	
기타수익 계	483	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(49.07)	(52.21)	(76.52)	
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(49.07)	(52.21)	(76.52)	

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2))$$

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	서울리츠임대주택제3호		
분양원가				
급여	3,600,000	3,600,000		
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	440,000,000	440,000,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	358,572,932	358,572,932		
자산보관수수료	44,000,000	44,000,000		
일반사무 위탁수수료	66,000,000	66,000,000		
기타지급수수료	139,713,731	139,713,731		
유형자산 감가상각비	13,823,366,184	13,823,366,184		
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	2,389,996,410	2,389,996,410		
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비	2,930,655,951	2,930,655,951		
청소비				
수도광열비				
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용				
합 계	20,195,905,208	20,195,905,208		

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	서울투자운용 주식회사	연간 금 사억원 (₩ 400,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7일이내 지급	400,000,000
자산보관수수료	(주)우리은행	연간 금 사천만원 (₩ 40,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자 의 청구일로부터 7일이내 지급	40,000,000
사무수탁수수료	우리펀드서비 스(주)	연간 금 오천만원 (₩ 60,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	60,000,000
합 계		-	500,000,000

※ 위탁보수 : 부동산투자회사가 부동산투자자문회사·자산보관기관 등에 대하여 지급하는 위탁보수율, 보수산정방법, 보수지급시기, 보수지급방법 등을 기재.
성과보수제를 적용하는 경우 성과보수 지급시기, 성과보수율, 성과보수산정방법 등을 구체적으로 기재

※ 위탁보수 : 상기 지급금액과 손익계산서상의 위탁보수와의 차액은 부가세 매입세액 불공제에 따른 해당 비용 대체금액임.

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	378,050	-		378,050	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액				-	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한화생명보험(주)	2016.12.28	182,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	182,000
한화손해보험(주)	2016.12.28	100,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	100,000
흥국화재보험(주)	2016.12.28	50,000	3.34%	만기상환(기한전상환)	50,000
한화생명보험(주)	2017.06.28	46,050	3.34%	만기상환(기한전상환)	46,050
합 계		378,050	-	-	378,050

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
서울특별 시	최대주주	보통주	9,712,000	4,856,000		14,568,000	유상증자
			(80.95%)	(3.07%)		(84.02%)	
계			9,712,000	4,856,000	0	14,568,000	
지분율 계			(80.95%)	(3.07%)	(0.00%)	(84.02%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	보통주	2,771,200	15.98%	
합계			2,771,200	15.98%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	14,568,000	84.02%	
주요주주	1	50.00%	2,771,200	15.98%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	17,339,200	100.00%	

4. 주식사무

결산일	12월 31일	정기 주주총회	결산일 이후 3개월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권의 11종	공고게재신문	한국경제신문
명의개서대리인	우리펀드서비스(주)		

※ 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.

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 단기금융상품, 매출채권, 미청구공사, 미수수익, 분양미수금, 기타미수금, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세, 단기대여금, 유가증권, 재고자산, 유동파생상품자산, 유동보증권, 매각예정비유동자산, 기타유동자산 등
- 2) 비유동자산 : 장기금융상품, 장기매출채권, 장기대여금, 유가증권, 유형자산, 투자부동산, 무형자산, 비유동보증권, 비유동파생상품자산, 기타비유동자산 등
- 3) 유동부채 : 매입채무, 초과청구공사, 분양선수금, 기타선수금, 선수수익, 미지급금, 미지급비용, 예수금, 부가세예수금, 미지급법인세, 미지급배당금, 단기차입금, 유동성장기차입금, 유동사채, 유동보증권, 유동파생상품부채, 유동충당부채, 기타유동부채 등
- 4) 비유동부채 : 장기매입채무, 장기미지급금, 장기차입금, 비유동사채, 비유동보증권, 비유동파생상품부채, 순확정급여부채, 비유동충당부채, 기타비유동부채 등
- 5) 자본 : 자본금, 자본잉여금, 자본조정, 기타포괄손익누계액, 이익잉여금(결손금) 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 분양수익, 임대료수익, 관리비수익, 부동산평가수익, 배당금수익, 기타영업수익 등
- 2) 영업비용 : 분양원가, 급여, 상여, 퇴직급여, 복리후생비, 자산관리수수료, 부동산관리수수료, 자산보관수수료, 일반사무위탁수수료, 기타지급수수료, 유형자산감가상각비, 투자부동산감가상각비, 무형자산감가상각비, 세금과공과, 광고선전비, 보험료, 임차료, 교육훈련비, 여비교통비, 통신비, 수선유지비, 청소비, 수도광열비, 대손상각비, 접대비, 판매촉진비, 이자비용, 기타영업비용 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익, 배당금수익, 유가증권관련이익, 파생상품관련이익, 유형자산관련이익, 투자부동산관련이익, 외화환산이익, 외환차익, 충당부채환입, 기타영업외수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용, 유가증권관련손실, 파생상품관련손실, 유형자산관련손실, 투자부동산관련손실, 외화환산손실, 외환차손, 기부금, 충당부채전입, 기타영업외비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 확정급여채무 관련 기타포괄손익, 유가증권 관련 기타포괄손익, 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기	기말	제 2 (전)기	기말
	금 액		금 액	
1. 자 산				
1. 유동자산		25,497,210,764		32,167,972,276
1) 현금및현금성자산	11,154,486,300		28,951,031,420	
2) 단기금융상품	11,700,000,000		0	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	194,865,812		6,215,254	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	624,823,050		1,424,572,440	
8) 선급금	27,903,700		15,511,100	
9) 선급비용	1,754,094,522		1,754,094,522	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	41,037,380		16,547,540	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		1,012,785,922,400		1,036,061,005,602
1) 장기금융상품	2,443,538,253		11,895,255,271	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	1,010,342,384,147		1,024,165,750,331	
토지	624,440,078,062		624,440,078,062	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	414,700,985,637		414,700,985,637	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(28,798,679,552)		(14,975,313,368)	
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산				
기타(건설중인자산)				
기타유형자산				

감가상각누계액(유형자산-기타유형자산)			
손상차손누계액(유형자산-기타유형자산)			
기타(유형자산-기타유형자산)			
6) 투자부동산	0		0
토지			
손상차손누계액(투자부동산-토지)			
기타(투자부동산-토지)			
건물			
감가상각누계액(투자부동산-건물)			
손상차손누계액(투자부동산-건물)			
기타(투자부동산-건물)			
건설중인자산			
기타(건설중인자산)			
기타			
7) 무형자산	0		0
소프트웨어			
회원권			
기타			
8) 비유동보증금			
9) 비유동파생상품자산			
10) 기타비유동자산			
자 산 총 계		1,038,283,133,164	1,068,228,977,878
II. 부채			
1. 유동부채		40,998,645,214	64,861,648,454
1) 매입채무			
2) 초과청구공사			
3) 분양선수금			
4) 기타선수금			
5) 선수수익			
6) 미지급금	40,376,995,427		63,710,468,672
7) 미지급비용	621,649,787		1,151,179,782
8) 예수금			
9) 부가세예수금			
10) 미지급법인세			
11) 미지급배당금			
12) 단기차입금			
13) 유동성장기차입금			
14) 유동사채			
15) 유동보증금			
16) 유동파생상품부채			
17) 유동총당부채			
18) 기타유동부채			
2. 비유동부채		985,513,165,424	982,180,921,639
1) 장기매입채무			
2) 장기미지급금	13,101,131,711		37,101,371,982
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000
4) 비유동사채			
5) 비유동보증금	577,631,159,030		535,426,003,370
6) 비유동파생상품부채			
7) 순확정급여채무			
8) 비유동총당부채			
9) 기타비유동부채	16,730,874,683		31,603,546,287

부 채 총 계		1,026,511,810,638		1,047,042,570,093
Ⅲ. 자 본				
1. 자본금		86,696,000,000		59,988,000,000
1) 보통주자본금	86,696,000,000		59,988,000,000	
2) 증류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(439,658,864)		(304,834,317)
1) 주식할인발행차금	(439,658,864)		(304,834,317)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
5. 이익잉여금(결손금)		(74,485,018,610)		(38,496,757,898)
자 본 총 계		11,771,322,526		21,186,407,785
부 채 및 자 본 총 계		1,038,283,133,164		1,068,228,977,878

V. 손익계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익				
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
II. 영업비용	4,466,576,210	20,195,905,208	4,429,181,815	11,080,851,314
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	3,600,000	900,000	1,800,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	440,000,000	110,000,000	220,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	89,744,773	358,572,932	89,707,246	179,565,691
8) 자산보관수수료	11,000,000	44,000,000	13,097,826	23,097,826
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	66,000,000	16,500,000	33,000,000
10) 기타지급수수료	27,715,780	139,713,731	48,335,350	92,994,977
11) 유형자산감가상각비	3,455,841,546	13,823,366,184	3,455,841,546	6,911,852,857
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	947,180	2,389,996,410	1,842,160	2,262,839,170
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	753,926,931	2,930,655,951	692,957,687	1,355,700,793
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용				
III. 영업이익	(4,466,576,210)	(20,195,905,208)	(4,429,181,815)	(11,080,851,314)

IV. 영업외수익	103,098,507	483,575,471	130,785,076	175,976,239
1) 이자수익	100,865,561	455,150,484	35,758,828	78,406,652
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 총당부채환입				
10) 기타영업외수익	2,232,946	28,424,987	95,026,248	97,569,587
V. 영업외비용	4,014,971,925	16,275,930,975	3,000,107,941	7,614,561,176
1) 이자비용	4,014,971,925	16,275,930,970	3,000,097,269	7,614,550,504
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 총당부채전입				
10) 기타영업외비용		5	10,672	10,672
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(8,378,449,628)	(35,988,260,712)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(8,378,449,628)	(35,988,260,712)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(8,378,449,628)	(35,988,260,712)	(7,298,504,680)	(18,519,436,251)
XI. 주당이익				

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2017.03.30
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(74,485,018,610)		(38,496,757,898)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(38,496,757,898)		(19,977,321,647)	
2. 당기순이익(손실)	(35,988,260,712)		(18,519,436,251)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(74,485,018,610)		(38,496,757,898)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전기)	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		7,703,912,410		10,765,480,155
1. 당기순이익(손실)		(35,988,260,712)		(18,519,436,251)
2. 당기순이익의 조정을 위한 가감		16,795,454,190		8,725,421,697
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	13,823,366,184		6,911,852,857	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타	2,972,088,006		1,813,568,840	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		26,896,718,932		20,559,494,709
채고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(188,650,558)		29,055,476	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	799,749,390		1,899,484,420	
선금금의 변동	(12,392,600)		0	
선금비용의 변동	0		(707,106,850)	
매입채무의 변동				
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	2,397,000,000		19,518,840,000	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	1,830,308,797		(286,353,895)	
미지급비용의 변동	(529,529,995)		(332,085,528)	
예수금의 변동				
보증금의 변동	22,686,315,660		428,819,496	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
기타	(86,081,762)		8,841,590	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(52,073,632,983)		2,840,909,183
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		33,400,000,000		5,000,000,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
중속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	33,400,000,000		5,000,000,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(85,473,632,983)		(2,159,090,817)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	49,825,350,001		37,855,000	
투자부동산의 취득				
기타	35,648,282,982		2,121,235,817	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		26,573,175,453		16,090,261
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		26,708,000,000		16,090,261
주식의 발행	26,708,000,000		0	
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	0		0	
사채의 발행				
기타	0		16,090,261	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(134,824,547)		0
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급				
기타	134,824,547			
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		(17,796,545,120)		13,622,479,599
V. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
VI. 현금및현금성자산의 순증감		(17,796,545,120)		13,622,479,599
VII. 기초 현금및현금성자산		28,951,031,420		15,328,551,821
VIII. 기말 현금및현금성자산		11,154,486,300		28,951,031,420

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

우리는 (주)세폴리스엠대주역제3오피스관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2018년 12월 31일과 2017년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2018년 12월 31일과 2017년 12월 31일 현재 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

한 일 회 계 법 인

서울특별시 영등포구 여의도동 국제금융로8길 11

대표이사 우 승 안

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

재무상태표를 포함한 재무제표는 부동산투자회사법, 회사정관, 일반기업회계기준 및 관계규정에 따라 회사의 재무상황을 기업회계기준에 위배되어 작성된 부분이 발견되지 아니하였습니다.

내부감사인 최 용 석

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.01.30	정시공시	이사회이사록
2018.01.31	정시공시	투자보고서 제출
2018.02.28	정시공시	투자보고서 제출
2018.03.19	정시공시	이사회이사록
2018.03.21	정시공시	투자보고서 제출
2018.03.26	정시공시	재무제표 및 감사보고서
2018.03.30	수시공시	주총결의
2018.03.30	정시공시	주주총회의사록
2018.04.10	법정보고	법 제30조 단서 거래의 체결
2018.04.17	정시공시	투자보고서 제출
2018.05.24	정시공시	투자보고서 제출
2018.07.18	정시공시	이사회이사록
2018.07.27	수시공시	주총결의
2018.07.27	정시공시	주주총회의사록
2018.08.24	정시공시	투자보고서 제출
2018.11.02	정시공시	이사회이사록
2018.11.21	수시공시	주총결의
2018.11.21	정시공시	주주총회의사록
2018.11.23	법정보고	법 제30조 단서 거래의 체결
2018.11.23	법정보고	현물출자

2018.11.26	수시공시	주총결의
2018.11.26	정시공시	주주총회의사록
2018.11.29	정시공시	투자보고서 제출
2018.12.26	법정보고	실사보고서
2018.12.26	정시공시	실사보고서

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

□ 서울리츠제3호(사) 제18-05호 [보고일: 2018.04.10]

- 1) 거래 대상자 : 주요주주 서울주택도시공사(지분율 보통주 15.98%)
- 2) 거래 내용 : 장기전세주택 매매계약 변경 합의서 체결
- 3) 계약 체결일 : 2018년 04월 09일
- 4) 이사회 결의일 : 2018년 03월 15일
- 5) 주주총회 결의일 : 2018년 03월 30일

□ 서울리츠제3호(사) 제18-13호 [보고일: 2018.11.23]

- 1) 거래 대상자 : 최대주주 서울시(지분율 보통주 84.02%)
- 2) 거래 내용 : 현물출자 계약, 임대인 지위승계에 관한 합의서
- 3) 계약 체결일 : 2018년 11월 16일
- 4) 이사회 결의일 : 2018년 10월 31일
- 5) 주주총회 결의일 : 2018년 11월 16일

□ 서울리츠제3호(사) 제18-13호 [보고일: 2018.11.23]

- 1) 거래 대상자 : 주요주주 서울주택도시공사(지분율 보통주 15.98%)
- 2) 거래 내용 : 장기전세주택 매매계약 변경 합의서2 체결
- 3) 계약 체결일 : 2018년 11월 16일
- 4) 이사회 결의일 : 2018년 10월 31일
- 5) 주주총회 결의일 : 2018년 11월 16일

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	해당사항없음
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	해당사항없음
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수