

투 자 보 고 서

2020.04.01 부터 2020.06.30 까지

(제 5 기 2 분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.08.14

회 사 명 :	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회		
대 표 이 사 :	한경선		
본점소재지 :	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국		
	(전화번호)	02-6958-2386	
	(홈페이지)	http://seoulreits.co.kr	
작성책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6958-2386	성명 조재형
공시책임자 :	(회사)	서울투자운용(주)	(직책) 대리
	(전화번호)	02-6958-2386	성명 조재형



조재형

조재형

제 1 부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2020.06.30 (단위: 원)
총 자산	1,028,133,165,831
자 본 금	133,569,290,000
부 채	1,022,109,613,935
5) 자산관리회사	서울투자운용(주)
6) 사무수탁회사	우리펀드서비스(주)
7) 자산보관회사	(주)우리은행
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유</p> <ul style="list-style-type: none"> - 존속기간 : 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</p> <p>해당사항 없음</p>

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 [우리편드서비스(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)

2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
서울투자운용 주식회사	110111-6106234	2016.06.29. 설립 2016.06.29. 국토교통부 인가	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

(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	김성배	1978.06.09	진일회계법인 Partner	해당사항 없음
감사	양현승	1971.06.30	신한회계법인 이사	해당사항 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2020.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비 고
기명식	보통주	26,713,858	5,000	5,000	

(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종 류	주식수량	취득가액	비 고

(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 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			
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%
2014. 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%

3) 자본금 변동예정 등

--

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재 】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서울특별시	최대주 주	내국인	대한민 국	기관	제1호	보통주	22,971,458			22,971,458	
							(85.99%)			(85.99%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.06.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	3,742,400	14.01%	

3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.06.30 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	22,971,458	85.99%	
주요주주	1	50.00%	3,742,400	14.01%	
소액주주 - 개인		0.00%		0.00%	
소액주주 - 법인		0.00%		0.00%	
합 계	2	100.00%	26,713,858	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 이사회에 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 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일전까지 이사회를 개최하여 이사회에 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

- 이익배당금의 지급 : 배당금은 정기주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회에 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 이사회에 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 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기
당기순이익	-36,190,822,990	-35,988,260,712	-18,519,436,251	-19,977,321,647
상법상 배당가능이익	-110,675,841,600	-74,485,018,610	-38,496,757,898	-19,977,321,647
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	- 110,675,841,600	- 74,485,018,610	- 38,496,757,898	- 19,977,321,647
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, %)

항 목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	1,002,511	96.42	999,018	97.17	97.17
부동산개발사업					
부동산관련 유가증권					
현금	35,385	3.40	27,702	2.69	2.69
기타 자산	1,851	0.18	1,413	0.14	0.14
총계	1,039,746	100.00	1,028,133	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. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
- 4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

	부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	강일지구 10단지	서울시 강동구 강일동 695	2009.03.19	2016.12.28	근저당권 20,234백만원
2	강일지구2단지	서울시 강동구 강일동 668	2009.02.23	2016.12.28	근저당권 18,511백만원
3	강일지구9단지	서울시 강동구 강일동 699	2009.03.19	2016.12.28	근저당권 38,806백만원
4	고덕리엔파크1단지	서울시 강동구 강일동 707	2010.12.15	2016.12.28	근저당권 66,46백만원
5	고덕리엔파크2단지	서울시 강동구 강일동 717	2010.12.15	2016.12.28	근저당권 87,15백만원
6	고덕리엔파크3단지	서울시 강동구 상일동 490	2010.12.30	2016.12.28	근저당권 53,286백만원
7	마곡지구 14단지	서울시 강서구 마곡동 750	2014.04.29	2016.12.28	근저당권 5,718백만원
8	마곡지구 2단지	서울시 강서구 마곡동 735	2014.05.21	2016.12.28	근저당권 5,883백만원
9	상계장암지구3단지	서울시 노원구 상계동 1312	2009.10.31	2016.12.28	근저당권 4,260백만원
10	상암월드컵파크 10단지	서울시 마포구 상암동 1736	2010.06.24	2016.12.28	근저당권 25,732백만원
11	상암월드컵파크 11단지	서울시 마포구 상암동 1741	2010.05.27	2016.12.28	근저당권 18,184백만원
12	상암월드컵파크 12단지	서울시 마포구 상암동 1743	2010.09.30	2016.12.28	근저당권 458백만원
13	상암월드컵파크 9단지	서울시 마포구 상암동 1752	2010.09.28	2016.12.28	근저당권 32,180백만원
14	강남대시앙파크	서울시 강남구 세곡동 525	2011.10.14	2016.12.28	근저당권 32,070백만원
15	송파파크데일1단지	서울시 송파구 마천동 582	2011.01.11	2016.12.28	근저당권 10,744백만원
16	송파파크데일2단지	서울시 송파구 마천동 607	2011.01.11	2016.12.28	근저당권 5,610백만원
17	신내3지구 1단지	서울시 중랑구 신내동 816	2014.05.24	2016.12.28	근저당권 5,090백만원
18	신내3지구 2단지	서울시 중랑구 신내동 817	2013.11.14	2016.12.28	근저당권 20,513백만원
19	신내대시앙	서울시 중랑구 신내동 317	2009.12.10	2016.12.28	근저당권 17,073백만원
20	신정이펜하우스1단지	서울시 양천구 신정동 1321	2011.07.09	2016.12.28	근저당권 6,771백만원
21	신정이펜하우스2단지	서울시 양천구 신정동 1322	2011.03.25	2016.12.28	근저당권 15,279백만원
22	신정이펜하우스3단지	서울시 양천구 신정동 1316	2011.05.31	2016.12.28	근저당권 4,139백만원

2 3	신정이펜하우스4단지	서울시 양천구 신정동 1317	2011.05.31	2016.12.28	근저당권 5,845백만원
2 4	왕십리 주상복합	서울시 성동구 하왕십리동 286-2 외 1필지	2009.11.20	2016.12.28	근저당권 5,874백만원
2 5	천왕2지구2단지	서울시 구로구 천왕동 281	2014.01.04	2016.12.28	근저당권 14,189백만원
2 6	천왕이펜하우스2단지	서울시 구로구 오류동 가353	2011.05.10	2016.12.28	근저당권 8,735백만원
2 7	천왕이펜하우스3단지	서울시 구로구 천왕동 가278	2011.09.25	2016.12.28	근저당권 38,133백만원
2 8	천왕이펜하우스5단지	서울시 구로구 천왕동 가277	2011.06.25	2016.12.28	근저당권 2,4981백만원
2 9	성북동일하이빌뉴시티	서울시 성북구 종암로 167	2011.11.30	2019.03.29	
3 0	강서한강자이	서울시 강서구 가양동 1500	2013.09.25	2019.03.29	

※ 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 강일지구 10단지	31,869	14,459					1,728		44,600
2 강일지구2단지	30,193	12,189					1,457		40,925
3 강일지구9단지	63,128	25,722					3,073		85,777
4 고덕리엔파크1단지	9,645	5,571					665		14,551
5 고덕리엔파크2단지	12,973	6,982					833		19,122
6 고덕리엔파크3단지	79,838	42,164					5,036		116,966
7 마곡지구 14단지	6,929	6,162					736		12,355
8 마곡지구 2단지	6,847	6,623					791		12,679
9 상계장암지구3단지	5,294	4,461					533		9,222
10 1 상암월드컵파크 10단지	36,992	21,922					2,618		56,296
11 1 상암월드컵파크 11단지	25,006	16,629					1,986		39,649
12 1 상암월드컵파크 12단지	701	348					42		1,007
13 1 상암월드컵파크 9단지	45,114	28,565					3,412		70,267
14 1 강남데시앙파크	38,832	35,050					4,186		69,696
15 1 송파파크데일1단지	16,007	8,593					1,026		23,574
16 1 송파파크데일2단지	8,352	4,492					537		12,307
17 1 신내3지구 1단지	5,454	6,199					740		10,913

18	신내3지구 2단지	23,154	23,812					2,844		44,122
19	신내데시앙	22,461	16,629					1,986		37,104
20	신정이펜하우스1단지	9,877	5,626					672		14,831
21	신정이펜하우스2단지	24,977	10,005					1,195		33,787
22	신정이펜하우스3단지	5,396	4,080					487		8,989
23	신정이펜하우스4단지	8,165	5,218					623		12,760
24	왕십리 주상복합	6,985	6,464					772		12,677
25	천왕2지구2단지	16,302	16,185					1,933		30,554
26	천왕이펜하우스2단지	11,015	8,983					1,073		18,925
27	천왕이펜하우스3단지	43,296	44,012					5,257		82,051
28	천왕이펜하우스5단지	29,637	27,555					3,291		53,901
29	성북동일하이빌뉴시티	2,636	2,636					117		5,155
30	강서한강자이	2,600	1,733					77		4,256

3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임대 가능면적, %)	임대차 계약수
1 강일지구 10단지	15,351.22	15,209.08	99.07%	107
2 강일지구2단지	14,524.99	13,812.98	95.10%	97
3 강일지구9단지	29,844.79	29,560.55	99.05%	208
4 고덕리엔파크1단지	5,464.08	5,160.52	94.44%	34
5 고덕리엔파크2단지	7,026.54	7,026.54	100.00%	47
6 고덕리엔파크3단지	43,152.61	43,002.25	99.65%	286
7 마곡지구 14단지	3,755.04	3,755.04	100.00%	24
8 마곡지구 2단지	3,698.16	3,698.16	100.00%	24
9 상계장암지구3단지	4,479.60	4,479.60	100.00%	30
# 상암월드컵파크 10단지	16,299.36	15,997.52	98.15%	106
# 상암월드컵파크 11단지	11,956.18	11,802.90	98.72%	77
# 상암월드컵파크 12단지	305.96	305.96	100.00%	2
# 상암월드컵파크 9단지	20,353.95	20,200.91	99.25%	132
# 강남데시앙파크	17,900.19	17,900.19	100.00%	123
# 송파파크데일1단지	7,956.90	7,956.90	100.00%	54
# 송파파크데일2단지	4,209.24	4,058.91	96.43%	27
# 신내3지구 1단지	5,415.38	5,415.38	100.00%	38
# 신내3지구 2단지	21,470.32	21,154.58	98.53%	134
# 신내데시앙	15,202.44	15,061.68	99.07%	107
# 신정이펜하우스1단지	6,105.48	5,960.11	97.62%	41

#	신정이펜하우스2단지	14,004.87	13,553.10	96.77%	90
#	신정이펜하우스3단지	3,767.28	3,767.28	100.00%	24
#	신정이펜하우스4단지	5,361.84	5,212.90	97.22%	35
#	왕십리 주상복합	5,045.83	4,909.46	97.30%	36
#	천왕2지구2단지	12,294.93	11,894.01	96.74%	89
#	천왕이펜하우스2단지	6,991.81	6,991.81	100.00%	49
#	천왕이펜하우스3단지	35,098.00	34,182.40	97.39%	224
#	천왕이펜하우스5단지	21,837.84	21,550.50	98.68%	150
#	성북동일하이빌뉴시티	1,718.48	1,718.48	100.00%	11
#	강서한강자이	1,049.93	1,049.93	100.00%	8

2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
부동산관련 유가증권				

3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
MMDA	우리은행	변동금리	7,329	12,625	
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0	
정기예금	하나은행	1.09	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	1.09	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	1.76	5,000	5,000	
정기예금	하나은행	1.14	5,010	0	
정기예금	하나은행	1.46	5,000	0	
정기예금	우리은행	1.37	3,000	0	

4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종 목 명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
유가증권				
파생상품자산				
파생상품자산				
파생상품자산				
기타자산	미수금	318	318	
기타자산	선급비용	1,047	1,047	
기타자산	기타	48	48	

※기타자산의 기타는 선납세금으로 47,793,580원이 포함됨.

II. 총자산의 변경내역

1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

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	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	우리은행	변동금리	7,329	12,625
기업자유예금	우리은행	변동금리	0	0
정기예금	하나은행	1.14	5,010	0
정기예금	하나은행	1.46	5,000	0
정기예금	우리은행	1.37	3,000	0

※2부. II. 3. 상의 현금현황에는 미수이자 금액이 포함되어 않은 예치금만 표시되어 있으며,

2부. I. 총자산의 구성현황의 현금 [금융기관 예치]금액에는 위의 예치금에 미수이자 금액이 포함되어 있음

4. 기타 자산 변경내역

미수금 : 전분기 449,493,763원, 당분기 317,755,207원 선급비용: 전분기 1,287,374,654원, 당분기 1,046,992,840원 기타(선납세금) : 전분기 113,650,440원, 당분기 47,793,580원
--

제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	임 대 료	-		
	분양수익	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	90,409,127	78.42%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		24,872,065	21.58%	
총 수 익		115,281,192	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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	강남대시앙파크			
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 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득 가액	평가 손익	상각 누계액	장부 가액	매매 가액	처분 손익	비율 (%)	비고
1								
2								
3								
4								
5								

※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재

2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율 (%)	비고
1					
2					
3					
4					
5					

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금 발생 수익	당분기예치금 발생 수익	비고
MMDA	우리은행	변동금리	13,421,370	6,776,312	
기업자유예금	우리은행	변동금리	28	28	
정기예금	하나은행	1.76	21,879,779	21,879,779	
정기예금	하나은행	1.06	0	5,069,285	
정기예금	하나은행	1.15	0	9,767,123	
정기예금	우리은행	0.8	0	3,397,260	
정기예금	하나은행	1.14	12,372,384	9,076,872	
정기예금	하나은행	1.46	12,765,027	5,434,973	
정기예금	하나은행	1.09	3,871,584	13,550,546	
정기예금	하나은행	1.09	0	13,550,546	
정기예금	우리은행	1.37	9,257,910	1,906,403	
정기예금	우리은행	2.14	45,731,514	0	
정기예금	하나은행	1.4	5,945,205	0	

4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
1			
2			
3			
4			
5			

Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구 분		금액(원)	비율(%)	비 고
부동산	분양원가			
	감가상각비	3,492,251,355	44.95%	
	기타비용	698,382,527	8.99%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		3,578,671,137	46.06%	
총 비 용		7,769,305,019	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 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 유가증권1	현금	기타자산	기타
분양원가							
급여	900,000	900,000					
상여							
퇴직급여							
복리후생비							
자산관리수수료 (AMC수수료)	110,000,000	110,000,000					
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	89,372,988	89,372,988					
자산보관수수료	12,000,000	12,000,000					
일반사무 위탁수수료	16,500,000						16,500,000
기타지급수수료	39,533,749	39,533,749					
유형자산 감가상각비	3,492,251,355	3,492,251,355					
투자부동산 감가상각비							
무형자산 감가상각비							
세금과공과	52,950	52,950					
광고선전비							
보험료							
임차료							
교육훈련비							
여비교통비							
통신비							
수선유지비	446,522,840	446,522,840					
청소비							
수도광열비							
대손상각비							
접대비							
판매촉진비							
이자비용							
금융리스이자비용							
기타영업비용							

2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	서울투자운용(주)	금 이억원(₩200,000,000) 부가가치세 별도 영업인가 시점 이후로, 최초로 대상자산의 소유권이전 등기가 등기접수일 기준으로 경료되는 날로부터 1개 월 이내 지급	
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		매년 금 사억원(₩400,000,000) 부가가치세 별도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 금 일억 원을 분기종료 후 청구일로부터 7일 이내 지급	110,000,000
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	우리펀드서비스(주)	매년 금 육천만원(₩60,000,000) 부가가치세 별도 연간 금액을 4등분한 금액을 매 분기말(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 종료 후 7영업일 이내 지급	16,500,000
자산보관회사	위탁보수	(주)우리은행	매년 금 사천만원(₩40,000,000) 부가가치세 별도 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 분기 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 7일 이 내에 일천만원을 지급	12,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	매월 장기전세 세대당 금 일만원(₩10,000) 부가가치세 별도 위탁관리기간이 1개월 미만인 경우 일할계산 매 분기 단위로(3월말, 6월말, 9월말, 12월말) 각 월 20일전에 청구, 해당 말일 이전까지 지급	80,850,000
재산관리회사	위탁보수			
합계				219,350,000

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

※ 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사는 장기전세주택 임대업을 영위하는 면세법인으로, 부가가치세 매입세
액불공제분이 각 비용에 안분되어 손익계산서에 반영되어 있으므로, 위탁비용과 다를 수 있음.

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5 기 2 분 기	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기	제 4 기 3 분 기
당해회사수익률	(23.95)	(24.33)	(35.19)	(34.42)

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

$$1\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당분기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^4 - 1$$

$$2\text{사분기수익률} = \{1 + (\text{당반기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^2 - 1$$

$$3\text{사분기수익률} = \{1 + (1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])\}^{4/3} - 1$$

$$4\text{사분기수익률} = (\text{당기순이익} / [(\text{연기초납입자본금} + \text{분기말납입자본금}) / 2])$$

※ 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	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고

- ※ 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 5 기 2 분기 기준일 2020.06.30 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기	2 분기	제 4 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		26,471,454,279		23,818,010,736
1) 현금및현금성자산	9,981,624,744		6,325,478,625	
2) 단기금융상품	15,000,000,000		15,000,000,000	
3) 매출채권				
4) 미청구공사				
5) 미수수익	77,287,908		171,983,108	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	317,755,207		487,007,212	
8) 선급금				
9) 선급비용	1,046,992,840		1,758,642,461	
10) 부가세대급금				
11) 선급법인세	47,793,580		74,899,330	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보증금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산				
2. 비유동자산		1,001,661,711,552		1,007,715,373,971
1) 장기금융상품	2,643,462,129		1,712,621,838	
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	999,018,249,423		1,006,002,752,133	
토지	629,676,001,103		629,676,001,103	
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	419,070,162,796		419,070,162,796	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(49,727,914,476)		(42,743,411,766)	
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) 금융리스채권				
11) 기타비유동자산				
자산 총 계		1,028,133,165,831		1,031,533,384,707
II. 부채				
1. 유동부채		5,350,986,256		14,431,513,615
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	5,281,797,931		14,227,311,289	
7) 미지급비용	69,188,325		204,202,326	
8) 예수금				
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보증금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동충당부채				
18) 기타유동부채				
2. 비유동부채		1,016,758,627,679		1,009,415,043,918
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보증금	620,344,827,128		613,436,526,364	
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동충당부채				
9) 기타비유동부채	18,363,800,551		17,928,517,554	
부 채 총 계		1,022,109,613,935		1,023,846,557,533
III. 자본				
1. 자본금		133,569,290,000		119,001,290,000
1) 보통주자본금	133,569,290,000		119,001,290,000	
2) 종류주자본금				
2. 자본잉여금		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
3. 자본조정		(713,430,166)		(638,621,226)
1) 주식할인발행차금	(713,430,166)		(638,621,226)	
2) 기타				
4. 기타포괄손익누계액		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				

5) 기타			
5. 이익잉여금(결손금)		(126,832,307,938)	(110,675,841,600)
자 본 총 계		6,023,551,896	7,686,827,174
부 채 및 자 본 총 계		1,028,133,165,831	1,031,533,384,707

II. 손익계산서

당기 제 5 기 2 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.06.30
 전기 제 4 기 2 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.06.30

회사명: (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 (단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (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) 금융리스이자수익				
7) 기타영업수익				
II. 영업비용	4,207,133,882	9,059,144,218	4,535,312,591	9,200,573,959
1) 분양원가				
2) 급여	900,000	1,800,000	900,000	1,800,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	110,000,000	220,000,000	110,000,000	220,000,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	89,372,988	178,770,724	89,929,540	179,469,646
8) 자산보관수수료	12,000,000	23,000,000	11,000,000	22,000,000
9) 일반사무위탁수수료	16,500,000	33,000,000	16,500,000	33,000,000
10) 기타지급수수료	39,533,749	78,500,458	27,979,775	75,142,374
11) 유형자산감가상각비	3,492,251,355	6,984,502,710	3,485,028,989	6,960,229,504
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	52,950	150,480	1,744,860	3,719,940
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비	446,522,840	1,539,419,846	792,229,427	1,705,212,495
22) 청소비				
23) 수도광열비				
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 금융리스이자비용				
29) 기타영업비용				
III. 영업이익	(4,207,133,882)	(9,059,144,218)	(4,535,312,591)	(9,200,573,959)
IV. 영업외수익	115,281,192	249,676,985	171,005,943	310,229,959
1) 이자수익	90,409,127	215,653,928	167,399,995	299,794,875
2) 배당금수익				
3) 유가증권관련이익(처분이익 등)				
4) 파생상품관련이익(처분이익 등)				
5) 유형자산관련이익(처분이익 등)				
6) 투자부동산관련이익(처분이익 등)				
7) 외화환산이익				
8) 외환차익				
9) 충당부채환입				
10) 기타영업외수익	24,872,065	34,023,057	3,605,948	10,435,084
V. 영업외비용	3,562,171,137	7,346,999,105	3,776,710,703	7,917,691,919
1) 이자비용	3,562,171,137	7,346,999,087	3,776,710,703	7,917,691,919
2) 유가증권관련손실(처분손실 등)				
3) 파생상품관련손실(처분손실 등)				
4) 유형자산관련손실(처분손실 등)				
5) 투자부동산관련손실(처분손실 등)				
6) 외화환산손실				
7) 외환차손				
8) 기부금				
9) 충당부채전입				
10) 기타영업외비용	0	18	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(7,654,023,827)	(16,156,466,338)	(8,141,017,351)	(16,808,035,919)
VI. 법인세비용(수익)				
VII. 당기순이익(손실)	(7,654,023,827)	(16,156,466,338)	(8,141,017,351)	(16,808,035,919)
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
X. 총포괄이익(손실)	(7,654,023,827)	(16,156,466,338)	(8,141,017,351)	(16,808,035,919)
X I . 주당이익				

Ⅲ. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

Ⅶ. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토) 의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

- 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :
기타사항(특기사항 포함)

제 6 부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

--

제 7 부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

--

※ 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

