

# 투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

( 제 5 기 1 분기 )

국토교통부장관, 금융위원회위원장 귀중

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

2019.05.15

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사  
대 표 이 사 : 이정대  
본점소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)  
(전화번호) 02-6958-2384  
작성책임자 : (회사) 서울투자운용(주) (직책) 대리  
(전화번호) 02-6958-2384 성명 김승혜



김승혜 (인)

## < 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) 발기인에 관한 사항
  - 4) 이사 및 감사에 관한 사항
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. 분기말 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. 개 요
2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황
  - 1) 부동산개발사업명(1)
  - 2) 부동산개발사업명(2)
  - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 분기말 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)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사		
2) 설립일	2015. 12. 28		
3) 소재지	서울특별시 강남구 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)	2019.03.31	(단위: 원)
	총 자산	155,148,802,267	
	자 본 금	15,606,000,000	
6) 상장여부	비상장		
7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)	<p>- 존속기간 : 해당사항없음                  - 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 영업인가를 받지 못한 경우</p>		

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2015. 12. 28 발기인총회 개최  
회사설립(자본금 5억원)
- 2016. 05. 30 일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]  
자산보관위탁계약 체결 [(주)하나은행]
- 2016. 06. 30 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
- 2016. 07. 05 국토교통부 영업인가
- 2016. 09. 07 본점 소재지 변경  
(서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩))
- 2016. 12. 31 유상증자(증자 후 자본금 55억)
- 2017. 06. 30 자산관리위탁계약 변경체결 [서울투자운용(주)]
- 2017. 08. 12 유상증자(증자 후 자본금 143억)
- 2017. 12. 21 부동산개발사업 사업지 추가 편입 주총 결의(강일2지구 준주거1용지)
- 2018. 01. 10 국토교통부 변경인가
- 2018. 10. 24 유상증자(증자 후 자본금 156억)
- 2019. 02. 08 은평공공주택 준공(서울특별시 은평구 진관동 235-28)
- 2019. 02. 22 신정공공주택 준공(서울특별시 양천구 신정동 1320-8)

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) 발기인에 관한 사항

성 명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비 고
서울주택도시공사	111171-0007324	장기전세임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등	해당사항 없음

\* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

\* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
대표이사	이정대	60.11.10	KEB하나은행 지점장	해당사항 없음
기타비상무이사	장은재	84.10.14	베스트에스에프 과장	해당사항 없음
기타비상무이사	이수민	92.10.06	베스트에스에프 과장	해당사항 없음
감사	배성봉	69.01.17	대주회계법인 Partner	해당사항 없음

\* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

\* 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

### 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			
2015. 12.28	설립	보통주	100,000	5,000	5,000	500,000,000	발기주주	0.0%
2016. 12.31	증자	보통주	1,000,000	5,000	5,000	5,500,000,000	제3자배정	1000.0%
2017. 08.12	증자	종류주	1,468,800	5,000	5,000	12,844,000,000	제3자배정	133.5%
2017. 08.12	증자	보통주	310,200	5,000	5,000	14,395,000,000	제3자배정	12.1%
2018. 10.24	증자	종류주	125,400	5,000	5,000	15,022,000,000	제3자배정	4.4%
2018. 10.24	증자	보통주	116,800	5,000	5,000	15,606,000,000	제3자배정	3.9%

#### 2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음
---------

#### 3) 현물출자 현황

해당사항 없음
---------



## 5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[ 3,121,200 ]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,121,200	
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]	[ 3,121,200 ]	
※ 제 4 기 정기총회 참석주식수      참석률:	100.00%	3,121,200 주

## 6. 배당에 관한 사항

### 1) 이익 등의 분배방침

회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 합니다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 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 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여 합니다.

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

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

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

### 2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원 ]

(단위 : 원, %)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당기순이익	-29,140,098	-43,683,719	-19,482,296	-	-
주당순이익	-9	-15	-17	-	-
이익배당한도	- 92,306,113	- 63,166,015	- 19,482,296	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	0.00	0.00	0.00	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-

\* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

\* 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물			83,474	53.80	53.80	83.04
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	115,596	99.73	45,367	29.24	29.24	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		50	0.04	25,722	16.58	16.58	
기타 자산		269	0.23	586	0.38	0.38	
총 자산	자기자본	15,432	13.31	14,921	9.62	9.62	100.00
	부채	100,482	86.69	140,228	90.38	90.38	

※ 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

※ 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		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

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

(단위 : 백만원, %)

항 목		전분기		당분기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	은뜨락(은평공공주택)	서울특별시 은평구 진관동 235-28	2019.02.08	38,397	202	
매입	이든채(신정공공주택)	서울특별시 양천구 신정동 1320-8)	2019.02.22	44,905	242	

※ 매각의 경우 비교란에 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	전분기예치금	당분기예치금
보통예금	하나은행	변동금리	650	110
보통예금	하나은행	변동금리	-	9,200
정기예금	우리은행	1.72	-	4,000
정기예금	우리은행	1.85	-	4,000
정기예금	우리은행	2.00	-	4,500
정기예금	우리은행	2.00	-	4,500
합 계			650	26,310

### 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
은뜨락	서울특별시 은평구 진관동 235-28	2019.02.08	2016.11.28	토지무상대차 장기차입금 28,565백만원
토지(은평재정 비촉진지구 준주거시설 2 공공주택(오 피스텔))	서울특별시 은평구 진관동 83-6	2019.06.27	2016.11.28	토지무상대차 장기차입금 37,532백만원
이든채	서울특별시 양천구 신정동 1320-8	2019.02.22	2016.11.28	토지무상대차 장기차입금 38,265백만원
토지(강일2지 구 준주거1용 지 공공주택)	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원	2019.09.30	2017.12.21	토지무상대차 장기차입금 5,789백만원

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

## 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				
은뜨락		38,599							-	38,599	38,599	122		38,477
토지(은 평채정비 촉진지구 준주거시 설 2 공공준주 택(오피 스텔))									-	-	-			-
이든채		45,147							-	45,147	45,147	150		44,997
토지(강 일2지구 준주거1 용지 공 공주택)									-	-	-			-
합 계	-	83,746	-	-	-	-	-	-	-	83,746	83,746	272	-	83,474

### 3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
은뜨락	28,715.90	18,421.00	64.15%	164,532,462	259	8,932
토지(은평재정비 촉진지구 준주거시설 2 공공주택(오피 스텔))	0.00	0.00		0	0	
이든채	37,006.45	24,351.00	65.80%	203,536,848	330	8,358
토지(강일2지구 준주거1용지 공 공주택)	0.00	0.00		0	0	
합계	65,722.35	42,772.00	-	368,069,310	589	8,605

\* 연간총임대료 = 분기말기준 월임대료 x 12(개월)

## Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

### 1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
토지(은평재정비촉진지구 준주거시설 2 공공주택(오피스텔))	서울특별시 은평구 진관동 83-6	36,360	2019.06.27	83%	57,642	57,642	40,182	
토지(강일2지구 준주거1용지 공공주택)	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원	13,685	2019.11.21	29%	21,071	21,071	6,337	

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

## 2. 당해 분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

- 서울리츠임대주택 제1호위탁관리부동산투자회사 공공주택 개발사업

### 2) 부동산개발사업명(2)

#### (1) 사업의 개요

○ 은평재정비촉진지구 준주거시설용지 2BL 공공주택(오피스텔) 건설공사

구분	내용
사업명	은평재정비촉진지구 준주거시설용지 2BL 공공주택(오피스텔) 건설공사
위치	서울특별시 은평구 진관동 83-6
대지면적	6,299.10m <sup>2</sup>
연면적	36,359.544m <sup>2</sup>
건축면적	3,606.54m <sup>2</sup>
건축규모	지하4층, 지상20층 공동주택 630세대 및 근린생활시설
용적률	399.97%
건폐율	57.26%

○ 강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사

구분	내용
사업명	강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원
대지면적	3,275.60m <sup>2</sup>
연면적	11,949.70m <sup>2</sup>
건축면적	1,234.12m <sup>2</sup>
건축규모	지하1층, 지상12층 공동주택(도시형생활주택) 199세대 및 근린생활시설
용적률	268.05%
건폐율	26.57%

#### (2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본	15,606	
	타인자본	125,295	
	임대보증금	45,246	
	정부보조금	-	
자금 조달 합계		186,147	
투자비용	토지	토지임차료	-
	건물	공사비 등	159,966
	기타비용 등		26,181
투자비용 합계		186,147	

**(3) 추정 손익에 관한 사항**

(단위:백만원)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기	제6기
영업수익	-	-	-	2,921	5,843	5,960
영업비용	-	72	72	2,363	4,688	4,710
영업이익	-	(72)	(72)	558	1,155	1,250
영업외수익	-	52	21	44	10	13
영업외비용	-	-	-	619	890	808
법인세비용	-	(20)	(51)	(17)	275	455
당기순이익	-	(20)	(51)	(17)	275	455

**(4) 사업의 위험에 관한 사항**

위험요소	위험정도	내용
부동산취득에 대한 불확실성	낮음	서울주택도시공사의 토지를 50년간 임차한 후, 건설 후 임대하는 리츠로서 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 사업승인 권한으로 인해 인허가 위험 가능성 낮음.
시공	낮음	CM(희림건축) 감독 및 책임준공 계약 조건, 전 단계에 걸친 공정률 및 중요사항 체크로 인해 시공 불확실성 낮음.
관리비용 증가 위험	낮음	위탁관리계약(자산관리,자산보관,일반사무위탁)이 기 체결완료되었고, 서울주택도시공사에서 PM예정으로 관리비용 증가 가능성 낮음.

**(5) 공사 시공 등 외부용역에 관한 사항**

구분	내용
공사 시공사	은평준주거2 : 금호산업(주) 컨소시엄 강일2지구 준주거1 : 보미건설(주) 컨소시엄
설계	은평준주거2 : 행림종합건축사사무소 강일2지구 준주거1 : 현건축사사무소

### 3. 분기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

## 제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31 )

### I. 총수입금액 및 수입구조

#### 1. 투자자산별 수입금액

구 분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	61	83.56%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		12	16.44%	
총 수 익		73	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

## Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

### 1. 부동산

#### 1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
은뜨락	27	44.26%	
토지(은평재정비촉진지구 준주거시설 2 공공준주택(오피스텔))			
이든채	34	55.74%	
토지(강일2지구 준주거1용지 공공주 택)			
임대료 수익 계	61	100.00%	



3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
은뜨락	-		
토지(은평재정비촉진지구 준주거시설 2 공공준주택(오피스텔))	-		
이든채	-		
토지(강일2지구 준주거1용지 공공주 택)	-		
기타수익 계			

## 2. 유가증권

해당사항 없음

### 3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익	12	100.00%	
기타수익 계	12	100.00%	

### Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(12.46)	(0.19)	(0.19)	(0.19)
산업평균수익률(B)				
초과수익률	(12.46)	(0.19)	(0.19)	(0.19)

※ 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

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

#### \* 입력도움말

1. 기수는 표 왼쪽부터 최근 기수를 입력하여 주시기 바랍니다.

2. 산출근거자료 입력 후 인쇄 표시선을 입력도움말 위로 올려 조정하시기 바랍니다.

#### \* 산출근거자료

구 분	제 5 기 1 분 기	제 4 기 4 분 기	제 4 기 3 분 기	제 4 기 2 분 기
분기누적순이익	(510,681,641)	(29,140,098)	(20,821,531)	(13,634,401)
분기누적개월수	3	12	9	6
연기초납입자본금	15,606,000,000	14,395,000,000	14,395,000,000	14,395,000,000
분기말납입자본금	15,606,000,000	15,606,000,000	14,395,000,000	14,395,000,000

## 제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31 )

### I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	은뜨락	토지(은평재정비촉진지구 준주거시설 2 공공주택(오피스텔))	이든채
분양원가				
급여	900,000	225,000	225,000	225,000
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	16,664,662	4,166,166	4,166,164	4,166,166
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	2,499,701	624,925	624,926	624,925
일반사무 위탁수수료	3,938,921	984,730	984,731	984,730
기타지급수수료	125,739,262	31,434,816	31,434,814	31,434,816
유형자산 감가상각비	272,918,734	122,427,110		150,491,624
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	67,500	16,875	16,875	16,875
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비	11,259,098	2,814,775	2,814,774	2,814,775
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	265,810	66,453	66,452	66,453
합 계	434,253,688	162,760,850	40,333,736	190,825,364

구분	토지(강일2지구 준주거1용지 공공주택)			
분양원가				
급여	225,000			
상여				
퇴직급여				
복리후생비				
자산관리수수료 (AMC수수료)	4,166,166			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)				
자산보관수수료	624,925			
일반사무 위탁수수료	984,730			
기타지급수수료	31,434,816			
유형자산 감가상각비				
투자부동산 감가상각비				
무형자산 감가상각비				
세금과공과	16,875			
광고선전비				
보험료				
임차료				
교육훈련비				
여비교통비				
통신비				
수선유지비				
청소비				
수도광열비	2,814,774			
대손상각비				
접대비				
판매촉진비				
이자비용				
기타영업비용	66,452			
합계	40,333,738			

## II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	서울투자운용(주)	연간 금 이억이천만원 (₩ 220,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	16,664,662
자산보관수수료	하나은행(주)	연간 금 삼천삼백만원 (₩ 33,000,000) (VAT별도) 지급시기 : 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내 지급	2,499,701
사무수탁수수료	우리펀드서비스(주)	<개발기간> 수수료 : 연간 금 오천이백만원 (₩ 52,000,000) (VAT별도) <운영기간> 수수료 : 연간 금 팔천일백팔십만원 (₩ 81,800,000) (VAT별도) 지급시기 : 사업연도 기준으로 매 분기말 종료 후 7영업일 이내 지급	3,938,921
합 계		-	23,103,284

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

※ 손익계산서와 실제 지급금액과의 차이는 위탁보수의 자산화 및 부가세 대체에 따른 차이임.

## 제 6 부 차입에 관한 사항

### I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액	44,790	9,600		54,390	
부동산관련 부채 인수	-			-	
주택도시기금 등 기금수용액	48,882	6,880		55,762	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

## II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
더케이손해보험 (주)	2017-11-29	3,000	3.12%	대출약정일로부터 3년	3,000
현대라이프생명 보험(주)[특별계 정]	2017-11-29	20,000			20,000
신한생명보험 (주)	2017-11-29	10,000			10,000
더케이손해보험 (주)	2017-11-29	4,000	3.30%	대출약정일로부터 10년	2,569
현대라이프생명 보험(주)	2017-11-29	14,800			9,507
신한생명보험 (주)	2017-11-29	14,500			9,314
주택도시기금	2017-09-14	58,761	1.00%	30년 거치 15년 상환	53,505
주택도시기금	2018-11-14	5,016			2,257
합 계		130,077	-	-	110,152

## 제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

### I. 주주현황

#### 1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.03.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
대한민국 (주택도시 기금의 운 용관리자인 국토교통부 장관 수탁 대리인 주 택도시보증 공사)	최대주주	종류주	1,594,200			1,594,200	
			(51.08%)			(51.08%)	
계			1,594,200	0	0	1,594,200	
지분율 계			(51.08%)	(0.00%)	(0.00%)	(51.08%)	

## 2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	보통주	1,527,000	48.92%	
합계			1,527,000	48.92%	

### 3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 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					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	3,121,200	100.00%	

### 4. 주식사무

결산일	12월31일	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)		

## 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. 재무상태표

당기 제 5 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재  
 전기 제 4 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기 1 분기		제 4 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
<b>I. 자 산</b>				
<b>1. 유동자산</b>		26,307,550,793		318,245,312
1) 현금및현금성자산	26,309,996,039		649,506,008	
2) 단기금융상품				
3) 매출채권	61,344,885			
4) 미청구공사				
5) 미수수익	11,763,723		128,121	
6) 분양미수금				
7) 기타미수금	40,163,150		77,971,521	
8) 선급금	220,707,483			
9) 선급비용	233,940,473		162,012,892	
10) 부가세대금				
11) 선급법인세	29,635,040		28,626,770	
12) 단기대여금				
13) 유가증권				
14) 재고자산	0		0	
용지				
미성공사				
완성주택				
미완성주택				
기타				
15) 유동파생상품자산				
16) 유동보통금				
17) 매각예정 비유동자산				
18) 기타유동자산	(600,000,000)		(600,000,000)	
<b>2. 비유동자산</b>		128,841,251,474		115,595,523,985
1) 장기금융상품				
2) 장기매출채권				
3) 장기대여금				
4) 유가증권	0		0	
매도가능금융자산				
만기보유금융자산				
관계기업투자				
종속기업투자				
기타				
5) 유형자산	128,841,251,474		115,595,523,985	
토지				
손상차손누계액(유형자산-토지)				
기타(유형자산-토지)				
건물	83,746,894,957			
감가상각누계액(유형자산-건물)	(272,918,734)			
손상차손누계액(유형자산-건물)				
기타(유형자산-건물)				
건설중인자산	45,367,275,251		115,595,523,985	
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) 비유동보충금				
9) 비유동파생상품자산				
10) 기타비유동자산				
<b>자 산 총 계</b>		155,148,802,267		115,913,769,297
<b>II. 부채</b>				
<b>1. 유동부채</b>		10,774,961,222		6,810,371,511
1) 매입채무				
2) 초과청구공사				
3) 분양선수금				
4) 기타선수금				
5) 선수수익				
6) 미지급금	3,103,758,591		6,664,410,679	
7) 미지급비용	179,470,451		145,740,722	
8) 예수금			220,110	
9) 부가세예수금				
10) 미지급법인세				
11) 미지급배당금				
12) 단기차입금				
13) 유동성장기차입금				
14) 유동사채				
15) 유동보충금				
16) 유동파생상품부채				
17) 유동총당부채				
18) 기타유동부채	7,491,732,180			
<b>2. 비유동부채</b>		129,452,917,900		93,671,793,000
1) 장기매입채무				
2) 장기미지급금				
3) 장기차입금	110,151,523,500		93,671,793,000	
4) 비유동사채				
5) 비유동보충금	19,301,394,400			
6) 비유동파생상품부채				
7) 순확정급여채무				
8) 비유동총당부채				
9) 기타비유동부채				

<b>부 채 총 계</b>		140,227,879,122		100,482,164,511
<b>Ⅲ. 자 본</b>				
<b>1. 자본금</b>		15,606,000,000		15,606,000,000
1) 보통주자본금	7,635,000,000		7,635,000,000	
2) 증류주자본금	7,971,000,000		7,971,000,000	
<b>2. 자본잉여금</b>		0		0
1) 주식발행초과금				
2) 기타				
<b>3. 자본조정</b>		(82,089,101)		(82,089,101)
1) 주식할인발행차금	(82,089,101)		(82,089,101)	
2) 기타				
<b>4. 기타포괄손익누계액</b>		0		0
1) 유가증권평가손익				
2) 파생상품평가손익				
3) 표시통화환산손익				
4) 재평가잉여금				
5) 기타				
<b>5. 이익잉여금(결손금)</b>		(602,987,754)		(92,306,113)
<b>자 본 총 계</b>		14,920,923,145		15,431,604,786
<b>부 채 및 자 본 총 계</b>		155,148,802,267		115,913,769,297

## V. 손익계산서

당기 제 5 기 1 분기      시작일      2019.01.01      종료일      2019.03.31  
 전기 제 4 기 1 분기      시작일      2018.01.01      종료일      2018.03.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제1호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
<b>I. 영업수익</b>	61,344,885	61,344,885	0	0
1) 분양수익				
2) 임대료수익	61,344,885	61,344,885		
3) 관리비수익				
4) 부동산평가수익				
5) 배당금수익				
6) 기타영업수익				
<b>II. 영업비용</b>	434,253,688	434,253,688	8,794,661	29,140,177
1) 분양권가				
2) 급여	900,000	900,000	900,000	3,600,000
3) 상여				
4) 퇴직급여				
5) 복리후생비				
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	16,664,662	16,664,662		
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)				
8) 자산보관수수료	2,499,701	2,499,701		
9) 일반사무위탁수수료	3,938,921	3,938,921		
10) 기타지급수수료	125,739,262	125,739,262	5,242,371	21,077,989
11) 유형자산감가상각비	272,918,734	272,918,734		
12) 투자부동산감가상각비				
13) 무형자산감가상각비				
14) 세금과공과	67,500	67,500	2,652,290	3,673,190
15) 광고선전비				
16) 보험료				
17) 임차료				
18) 교육훈련비				
19) 여비교통비				
20) 통신비				
21) 수선유지비				
22) 청소비				
23) 수도광열비	11,259,098	11,259,098		
24) 대손상각비				
25) 접대비				
26) 판매촉진비				
27) 이자비용				
28) 기타영업비용	265,810	265,810		788,998
<b>III. 영업이익</b>	(372,908,803)	(372,908,803)	(8,794,661)	(29,140,177)

<b>IV. 영업외수익</b>	17,855,789	17,855,789	24	82
1) 이자수익	17,855,401	17,855,401		
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	388	388	24	82
<b>V. 영업외비용</b>	155,628,627	155,628,627	0	3
1) 이자비용	155,628,626	155,628,626		
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	1	1		3
<b>VI. 법인세비용차감전순이익(손실)</b>	(510,681,641)	(510,681,641)	(8,794,637)	(29,140,098)
<b>VII. 법인세비용(수익)</b>				
<b>VIII. 당기순이익(손실)</b>	(510,681,641)	(510,681,641)	(8,794,637)	(29,140,098)
<b>IX. 기타포괄이익(손실)</b>	0	0	0	0
1) 확정급여채무 관련 기타포괄손익				
2) 유가증권 관련 기타포괄손익				
3) 기타의 기타포괄손익				
<b>X. 총포괄이익(손실)</b>	(510,681,641)	(510,681,641)	(8,794,637)	(29,140,098)
<b>X I. 주당이익</b>				

## VI. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## **VII. 현금흐름표**

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

**IX. 감사인의 감사(검토) 의견**

**1. 외부감사인의 감사(검토) 의견**

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

**2. 내부감사인의 감사(검토) 의견**

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

## 제 9 부 기타사항

### I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2019.01.03	법정보고	법 제30조 단서 거래의 체결
2019.01.07	정시공시	주주총회의사록
2019.01.07	수시공시	주총결의
2019.01.08	정시공시	이사회이사록
2019.02.08	정시공시	이사회이사록
2019.03.08	정시공시	이사회이사록
2019.03.14	정시공시	이사회이사록

## Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

## Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

[보고일 2019.01.03] 서울리츠제1호(사)제19-01호

주요내용 : 회사의 주요주주인 서울주택도시공사[보통주 지분 48.92%]와 임대주택 위·수탁 관리계약을 체결함에 있어, 부동산투자회사법 제30조 단서 및 동법 시행령 제34조 규정에 해당하는 거래로 이사회 승인 및 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 득하여, 보고함.

## 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	준수
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 방법 이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

# 주석

제 5 기 분기 2019년 03월 31일 현재

제 4 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, 서울 강남우체국빌딩)

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 국토교통부장관의 수탁대리인 주택도시보증공사)	에이종우선주식	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

구분	내역
사업명	은평재정비촉진지구2-14BL 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 은평구 진관동 235-28 일원(은평 재정비 촉진지구 내)
대지면적	11,026㎡
연면적	30,197㎡
건축면적	2,236㎡
건축규모	지하층, 지상15층 공동주택 350세대 및 근린생활시설
용적률	198.77%
건폐율	20.28%

○ 은평 재정비촉진지구 준주거2BL 공공준주택(오피스텔)

구분	내용
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

구분	내용
사업명	신정3지구 공공주택용지 A6BL 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 양천구 신정동 1320-8
대지면적	10,234m <sup>2</sup>
연면적	37,972m <sup>2</sup>
건축면적	2,724m <sup>2</sup>
건축규모	지하2층, 지상5층 공동주택 499세대 및 근린생활시설
용적률	268.03%
건폐율	26.62%

○ 강일2지구 준주거1용지 공공주택

구분	내용
사업명	강일2지구 준주거1용지 공공주택 건설공사
위치	서울특별시 강동구 강일동 730-2 일원
대지면적	3,276m <sup>2</sup>
연면적	13,368m <sup>2</sup>
건축면적	1,685m <sup>2</sup>
건축규모	지하2층, 지상12층 공동주택(도시형생활주택) 119세대 및 근린 생활시설
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 거래비용없이 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, 상당한원가절감 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.

### 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 당해금융자산의 취득 또는 금융부채의 발행과 직접적으로 관련된 거래원가를 최초 인식하는 공정가치에 가산 또는 차감하고 있습니다.

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

#### 후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

#### 2-6. 차입원가자본화

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

고 있습니다.

## 2-7. 국고보조금

회사는 상환의무가 없는 국고보조금을 수령한 경우 해당 목적에 사용할 때까지 현금및현금성자산의 차감계정으로 계상하고 있으며 해당 목적에 사용한 경우에는 이를 관련 자산에서 차감하는 형식으로 표시하고 당해 자산의 내용연수에 걸쳐 상각금액과 상계하고 있습니다.

## 2-8. 이익잉여금

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

### 3. 사용제한예금

당분기말과 전기말 현재 사용이 제한된 예금의 잔액은 없습니다.

### 4. 유형자산

당분기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액(주)	처분 및 대체	감가상각비	제5 분기말
건물	-	83,746,895	-	(272,919)	83,473,976
건설중인자산	115,595,524	13,074,227	(83,302,476)	-	45,367,275
합계	115,595,524	96,821,122	(83,302,476)	(272,919)	128,841,251

(주) 건물 및 건설중인자산의 취득액에는 자본화금융원가 425,067천원이 포함되어 있습니다.

<전기>

(단위 : 천원)

과목	기초장부가액	취득액(주)	처분 및 대체	감가상각비	제4기말
건설중인자산	34,060,707	81,534,817	-	-	115,595,524

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

## 5. 장기차입금

당분기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	차입처	차입개시일	만기일	연이자율(주 )	제5 분기말	제4기말
Tranche A	더케이손해보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	3,000,000	3,000,000
	현대라이프생명보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	20,000,000	20,000,000
	신한생명보험(주)	2017-11-29	2020-08-31	3.12%	10,000,000	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
금융용자	대한민국(주택도시기 금)	2017-09-14	2062-09-14	1.00%	55,761,524	48,881,793
합계	합계				110,151,524	93,671,793

(주) 주택도시기금융자의 연이자율은 변동금리 입니다.

## 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
	더케이손해보험(주)	3.30%	4,000,000

Tranche B	현대라이프생명보험(주)	3.30%	14,800,000
	신한생명보험(주)	3.30%	14,500,000
기금융자	대한민국(주택도시보증공사)	1.00%	63,776,520
합계	합계		130,076,520

(주) 상기 대출과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결 하였습니다.

## 7. 금융상품

### 7-1. 금융상품의 공정가치

당분기말과 전기말 현재 공정가치로 후속측정되는 금융상품은 존재하지 않습니다.

### 7-2. 금융부채의 만기분석 및 유동성위험관리

#### 1) 금융부채의 만기분석

당분기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기분석 내용은 다음과 같습니다.

#### <당분기말>

(단위 : 천원)

구분	1년이하	1년초과5년이하	5년초과	합계
미지급금	3,103,759	-	-	3,103,759
미지급비용	179,470	-	-	179,470
임대보증금	-	19,301,394	-	19,301,394
장기차입금	-	-	110,151,524	110,151,524
합계	3,283,229	19,301,394	110,151,524	132,736,147

#### <전기말>

(단위 : 천원)

구분	1년이하	1년초과5년이하	5년초과	합계
미지급금	6,664,410	-	-	6,664,410
미지급비용	145,741	-	-	145,741
장기차입금	-	-	93,671,793	93,671,793
합계	6,810,151	-	93,671,793	100,481,944

## 2) 유동성위험관리

회사의 유동성위험관리에 대한 궁극적인 책임은 단기 및 중장기 자금조달과 유동성관리규정을 적절하게 관리하기 위한 기본정책을 수립하는 이사회에 있습니다. 회사는 예측현금흐름과 실제현금흐름을 계속하여 관찰하고 금융자산과 금융부채의 만기구조를 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 분기종료 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 약정한도 내 대출금액(보증비율 : 대출금액의 100%)에 대해 대출약정체결일로부터 3년이 되는 날까지 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다

.

## 9. 자본금

9-1. 당분기말 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. 당분기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다

주주명	제5분기말		제4기말	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	1,527,000	48.92%	1,527,000	48.92%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리 자인 국토교통부장관의 수 탁대리인, 주택도시보증공 사)	1,594,200	51.08%	1,594,200	51.08%
합계	3,121,200	100.00%	3,121,200	100.00%

## 10. 특수관계자와의 거래

10-1. 당분기와 전분기 중 특수관계자에 대한 거래내역 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	제5기분기	제4기분기
대한민국(주택도시기 금)	이자비용	128,518	66,106

10-2. 당분기말과 전기말 현재 특수관계자에 대한 중요한 채권·채

무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

회사명	과목	제5 분기말	제4 기말
대한민국(주택도시기 금)	장기차입금	55,761,524	48,881,793

### 11. 포괄손익계산서

당분기 및 전분기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

### 12. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위: 천원)

과 목	제5기분기	제4기분기
임원급여	900	900
세금과공과	68	2,652
감가상각비	272,919	-
합계	273,887	3,552

### 13. 현금흐름에 관한 사항

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

(단위: 천원)

거래내역	제5기분기	제4기분기
건설중인자산의 건물대체	83,302,476	-