

# 서울특별시 서울리츠 3호(공공주택사업자)출자

## 동의안

# 검 토 보 고

의 안 번 호	2120
------------	------

2024. 09. 03.  
주택공간위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2024.8.13. 서울특별시시장 제출(2024.8.14. 회부)

### 2. 제안이유

가. 서울시와 서울주택도시공사는 2007년 이후로 서울시민의 주거안정을 위하여 기존 공공임대주택제도와는 다르게 전세계약 방식과 다양한 공급면적의 장기전세주택 제도를 도입하여, 2024년 7월 기준 34,632호를 서울시민에게 공급하였음.

나. 이 중 대형평형 장기전세주택은 국고보조금 및 주택도시기금 지원 없이 시비가 전액 투입된 사업(85㎡초과 장기전세주택의 경우 건설사업비의 58.9%(3,513억원)를 서울주택도시공사자금으로 조달)으로 서울주택도시공사의 재정부담이 가중되었으며, 행정자치부는 서울주택도시공사 공사채 발행 한도를 부채비율과 연동하여 승인함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪었음.

다. 이에 따라 2016년 제271회 시의회에서 현금출자(197,120백만원) 및 현물출자(19호)승인 받았으며, 현금출자는 12년 동안('16년~'27년) 분할 지급하는 것으로 결정된 사항임.

라. 「지방재정법」 제18조 제3항 및 「지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금 운영계획 수립기준」에 의거 서울특별시의회의 동의를 얻고자 함.

### 3. 주요내용

#### 가. 출자기관 개요

- 1) 기관명칭 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 자본금 : 173,673백만원
- 3) 주주구성
  - 서울시 출자금 : 202,717백만원(89.3%)  
(현금197,120백만원, 현물5,597백만원)
  - 서울주택도시공사 출자금 : 24,280백만원(10.7%)  
(현금24,280백만원)

#### 나. 출자 추진근거 및 필요성

- 1) 추진근거 : 대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)  
(서울특별시장 방침 제274호, 2016.9.13)
- 2) 필요성
  - 출자기관의 장기전세주택 매입을 통한 서울주택도시공사 재정부담 경감
  - 서울주택도시공사의 재정부담 경감 및 부채비율 완화를 통한 공공임대 주택 추가 사업여력 확보

다. 주요사업 : 장기전세주택(85㎡ 초과) 2,450호 임대 운영 및 관리

#### 라. 현금출자

##### 1) 출자계획

○ 총 197,120백만원(12년('16~'27)동안 분할하여 지급)

(단위 : 백만원)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
24,280	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022	2023	2024	2025	2026	2027
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

2) 금회 현금출자 : 12,140백만원('25년도 분)

마. 의사록 및 결산보고서 : 별도 첨부

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

##### 가. 제안경위

○ 이 동의안은 2016년 대형 장기전세주택(85㎡ 초과)의 운영방식을 서울시와 서울주택도시공사(이하 'SH공사')가 소유·운영하는 방식에서 서울리츠 3호(이하 '리츠 3호')가 소유·운영하는 방식으로 전환<sup>1)</sup>한 이후 12년간 매년 리츠 3호에 출자기로 함에 따라, 2025년 지급분인 121억 4천만원을 출자하려는 것으로, 「지방재정법」 제18조제3항2)에 따라 서울특별시회의의 의결을 받고자 2024년 8월 13일 서울특별시장이 제출하여 우리위원회에 회부되었음.

##### ※ 대형 평형 장기전세주택 리츠 출자계획(2016.9)

▶ 총 197,120백만원 [12년('16~'27)동안 분할하여 지급]

(단위 : 백만원)

2016	2017	2018	2019	2020	2021
24,280	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022	2023	2024	2025	2026	2027
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

1) '대형 평형 장기전세주택 리츠 운영계획(안)', 시장방침 제274호(주택정책과-16087, 2016.9.13),

리츠방식으로 전환한 사유 : 대형평형은 국고보조금 및 주택도시기금 지원이 되지 않아 SH공사 자체 재원으로 건설비를 조달하고 있어 공사의 재정부담이 가중되고 있으며, 행정자치부가 공사채 발행한도를 부채비율과 연동하여 승인\*함으로써 신규사업 및 임대주택 공급에 어려움을 겪고 있는 문제를 해소하기 위함

\* 2017년도 행자부의 공기업 공사채 발행 부채비율 230%를 충족해야 하고, 2017년 도래하는 공사채를 상환해야 하는 등 공사의 재정건전성 확보 필요

2) 「지방재정법」 제18조(출자 또는 출연의 제한) ③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

- 리츠 3호는 장기전세주택 중 전용면적이 85㎡를 초과하는 세대를 매입·운영하기 위한 목적으로 2016년 10월 설립<sup>3)</sup>되었으며, 매입대상인 14개 지구 28개 단지 2,450호(붙임3. 참고)는 이미 입주가 완료된 상황임. 서울시는 리츠가 설립된 2016년에 시의회로부터 최초 동의를 받은 후 매년 추가 동의 없이 출자해 왔으나 ‘2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준’이 개정(2020.7.)<sup>4)</sup>됨에 따라 2021년부터는 매년 출자분에 대해서도 시의회 동의를 받고 있음<sup>5)</sup>.

○ 이 사업은 최초 시의회 출자동의<sup>6)</sup> 이후 리츠 3호의 정관에 따라 매년 사업연도 종료 후 3개월 이내에 정기 주주총회를 개최<sup>7)</sup>하여 재무운영 등을 점검·승인하고 있는데, 금년 3월 29일 정기 주주총회에서 승인한 재무제표<sup>8)</sup>상 2023년 12월 31일 기준 리츠 3호의 현금자산은 전년대비 1억 6천1백만원 증가한 55억 6천9백만원으로 확인되는 가운데<sup>9)</sup>(붙

3) ‘리츠3호’는 대형 장기전세주택을 매입하여 임대유기기간(20년)동안 운영 후 매각하여 출자자에게 수익을 돌려주는 위탁관리부동산투자회사임. 서울시와 SH공사의 100% 출자로 설립(’16.10.14)되었으며\*, SH공사는 해당 주택을 감정평가금액으로 리츠에 양도하고, 리츠는 SH공사에 매입대금을 지급하기 위해 주택도시보증공사(HUG)의 보증상품을 이용하여 보험사의 자금을 유치하며, 자산관리회사(AMC)인 (주)서울투자운용이 자금을 운용하고, 입주자관리는 SH공사가 담당함.

\* 공공주택특별법 제4조제1항제6호에 따라 리츠가 공공임대주택사업자의 지위를 득하기 위하여는 공공이 100% 출자하여야 하는 바, 서울시와 SH공사가 100% 출자하게 되었음. (붙임2 참조)

4) ‘2021년 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준’ 개정사항 : 502 출자금

1. 융자금(501)을 제외한 「지방재정법」 제18조 규정에 따른 지방자치단체 출자금

라. 법령에 근거가 있는 경우에만 출자하되, 출자를 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 함 (「지방재정법」 제18조 제1항 및 제3항)

※ 다만, 법령에 따른 의무적인 출자·출연 및 연례적·반복적 출자·출연에 대해서는 조례로 정하는 경우 지방의회의 사전의결을 일정기간 정하여 얻을 수 있음

5) 리츠3호는 2027년까지 매년 연례·반복적으로 발생하는 출자에 대한 시의회의 동의를 받아야 하는 상황으로, 예산 편성 및 운영기준에 부합하도록 관련 조례를 개정하는 방안도 고민할 필요가 있음.

6) 제271회 정례회(2016.12.16.)

7) 리츠3호 정관 제18조(주주총회의 종류와 개최시기)

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

8) (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 재무제표

입5. 참고), 2024년도의 현금유입(259억 8천5백만원)과 현금유출(268억 1천6백만원)(붙임6. 참고)을 감안할 때, 2025년도 자산운용에는 무리가 없을 것으로 사료됨.

- 끝으로, 리츠3호 운용이 종료되는 2035년 이후 대형 평형 장기전세주택의 매각 또는 재임대 여부 등에 대한 정책대안 마련도 필요하겠음.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산회사 개요 및 연혁(p.7)

[붙임3] 리츠3호 운영 대상(p.8)

[붙임4] 리츠3호 재무구조 및 재무타당성 분석(2016)(p.9)

[붙임5] 현금흐름표(p.12)

---

9) '현금 및 현금성자산'을 말하며, 2020년 말 기준 72억원, 2021년 말 기준 151억원, 2022년 말 기준 54억원, 2023년 말 기준 56억원으로, 2023년 재무운영결과 현금자산은 전년대비 1억 6천 1백만원이 증가하였는데, 이는 단기금융상품 해지 및 자본금납입에 따른 현금이 증가하였기 때문임.

## 붙임1 관계법령

### ■ 「지방재정법」

제18조(출자 또는 출연의 제한) ① 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우에만 출자를 할 수 있다.

② 지방자치단체는 법령에 근거가 있는 경우와 제17조제2항의 공공기관에 대하여 조례에 근거가 있는 경우에만 출연을 할 수 있다.

③ 지방자치단체가 출자 또는 출연을 하려면 미리 해당 지방의회의 의결을 얻어야 한다.

### ■ 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

### ■ 「공공주택특별법」

**제4조(공공주택사업자)** ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
6. 주택도시기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부(도심 공공주택 복합사업의 경우에는 100분의 50을 초과한 경우를 포함한다)를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

## **붙임2** (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산회사 개요 및 연혁

### 회사개요

- 1) 회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016.10.14
- 3) 소재지 : 서울특별시 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)
- 4) 자산 및 자본금, 부채 : (기준일자) 2024.3.31 (단위: 원)
  - 총자산 : 1,025,171,345,374
  - 자본금 : 186,441,290,000
  - 부 채 : 1,104,826,126,739
- 5) 자산관리회사(AMC) : 서울투자운용(주)
- 6) 사무수탁회사 : 우리펀드서비스(주)
- 7) 자산보관회사 : (주)우리은행

### 회사연혁

- 2016.10.14 발기인총회 개최
- 2016.10.14 회사설립(자본금 3억원)
- 2016.11.09 자산관리위탁계약 [서울투자운용(주)]
- 2016.11.09 자산보관위탁계약 [(주)우리은행]
- 2016.11.09 일반사무위탁계약 [우리펀드서비스(주)]
- 2016.12.12 국토교통부 영업인가
- 2016.12.19 장기전세주택매매계약 [서울주택도시공사]
- 2016.12.23 유상증자(증자 후 자본금 90억)
- 2016.12.24 유상증자(증자 후 자본금 332억)

- 2016.12.29 장기전세임대주택 위수탁관리계약 [서울주택도시공사]
- 2017.06.27 유상증자(증자 후 자본금 599억)
- 2017.12.15 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서[서울주택도시공사]
- 2018.01.31 유상증자(증자 후 자본금 866억)
- 2018.11.16 장기전세임대주택매매계약 변경 합의서2 부속특약[서울주택도시공사]
- 2019.01.31 유상증자(증자 후 자본금 1,134억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 유상증자(증자 후 자본금 1,190억)
- 2019.03.29 현물출자에 따른 부동산 매입
- 2020.01.22 유상증자(증자 후 자본금 1,336억)
- 2021.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,472억)
- 2022.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,609억)
- 2023.01.27. 유상증자(증자 후 자본금 1,737억)
- 2024.01.24. 유상증자(증자 후 자본금 1,864억)

### 붙임3 리츠3호 운영 대상

: 총 2,450호 [서울시 매입형(현물출자) 19호, SH공사 건설형 2,431호]

지구명	총계	분양	임대	대상 (85㎡ 초과)	준공연도	비고
총계	48,896	15,858	33,038	2,450		
강일지구	6,756	2,328	4,428	420	2008년	SH공사 건설형
강일2지구	3,659	808	2,851	370	2010년	
마곡지구	12,015	6,008	6,007	48	2013년	
상계장암지구	2,446	1,145	1,301	30	2009년	
상암2지구	2,865	684	2,181	321	2010년	
세곡지구	2,121	569	1,552	123	2011년	
마천지구	1,841	539	1,302	82	2010년	
신내3지구	3,639	1,335	2,304	174	2013년	
신내2지구	1,548	359	1,189	108	2009년	
신정3지구	3,060	843	2,217	195	2010~2011년	
왕십리	69		69	37	2008년	
천왕지구	3,562	719	2,843	431	2011년	
천왕2지구	1,589	521	1,068	92	2014년	
매입 (역세권,재개발)	3,726		3,726	19	2012~2013년	

## 붙임4 리츠3호 재무구조 및 재무타당성 분석(2016)

### ※ 공사 및 서울시 출자

- 총 금액 : 2,259억 9,300만원(비율 : 서울시 89.3%, 공사 10.7%)
  - 서울시 : 2,017억 1,300만원(현금 : 1,971억 2,000만원, 현물 45억 9,300만원)
  - 공 사 : 242억 8,000만원(전액 현금)

### ○ 리츠운영 대상 주택

- 14개 지구 30개 단지 2,450호

사업장별 호 수	강일지구	강일2지구	마곡지구	상계장암지구	상암2지구
	420호	370호	48호	30호	321호
	세곡지구	마천지구	신내3지구	신내2지구	신정3지구
	123호	82호	174호	108호	195호
	왕십리	천왕지구	천왕2지구	재건축매입	
	37호	431호	92호	19호	
사업기간	2016.12 ~ 2035.12				

※ SH공사 소유 : 2,431호(공사 건설분), 서울시 소유 : 19호(재건축 물량 매입분)

### ○ 감정평가 금액

(단위: 백만원)

소유자	대상	장부가액	감정가액(제일)	감정가액(대화)	산술평균 금액
주택도시공사	2,431호	807,694	1,033,625	1,027,892	1,030,758
서울시	19호		8,928	8,804	8,866

### ○ 서울시 현금 및 현물 출자(투자금액) :

총 2,017억 1,300만원

(단위: 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
28,873	24,280	24,280	24,280	12,140	12,140
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
12,140	12,140	12,140	12,140	12,140	15,020

※ 현금출자 금액 : 197,120백만원, 현물출자 금액 : 4,593백만원(2016년도에 현물출자 시행)  
 현물출자 금액 산출 : 감정평가금액 8,866백만원 - 보증금 4,273백만원 = 4,593백만원

### ○ 공사 출자금(투자금액) :

총 242억 8천만원

(단위 : 백만원)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
9,000	2,428	2,428	2,428	2,428	1,528
2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
1,528	628	628	628	628	

○ 매입 사업비 / 자원조달

(단위 : 백만원)

사업비			자원조달		
구분	금액	비율	구분	금액	비율
매입원가	1,039,624	98.07%	임대보증금	539,022	50.86%
취득세 등	13,530	1.29%	민간차입금	378,058	35.67%
실사수수료	779	0.08%	서울시 출자금	133,808	12.62%
법인등기비	1,085	0.10%	공사 출자금	9,000	0.85%
할부이자	4,870	0.46%			
합계	1,059,888	100%	합계	1,059,888	100%

※ 운영기간 지출되는 비용인 3959억 7,800만원은 보증금(2267억 6,000만원), 단기차입금(355억 8,600만원), 공사출자금(152억 8,000만원), 서울시출자금(679억 500만원)으로 구성됨

○ 운영기간 포함 사업비 / 자원조달

(단위 : 백만원)

구분	구분	계	2016	2017	2018	2019	2020~2035
수입	수입소계	3,229,657	921,963	103,807	39,225	43,149	2,121,513
	임대보증금	765,782	539,022	34,634	12,341	16,342	163,443
	자산매각수익	1,790,777					1,790,777
	공사 출자금	24,280	9,000	2,428	2,428	2,428	7,996
	서울시 출자금	201,713	28,873	24,280	24,280	24,280	100,000
	차입금	413,644	336,060	41,998			35,586
	이자수익 등	33,461	9,008	467	176	99	23,711
지출	지출소계	3,229,657	845,023	161,466	46,741	47,383	2,129,044
	매입비	1,055,018	845,023	138,616	24,408	24,408	22,563
	임대 운영비용	205,364		6,842	7,176	8,303	183,043
	이자비용	204,492		16,008	15,157	14,672	158,655
	차입금상환	413,644					413,644
	보증금 상환	765,782					765,782
	공사 출자금	24,280					24,280
	서울시 출자금	201,713					201,713
	배당금	359,364					359,364

○ 재무적 타당성 분석 결과

(단위 : 백만원)

구분		투자비	리츠 사업자체
수지 분석	총수입	585,357	593,541
	총지출	225,993	445,576
	순수입	359,364	147,965

※ 수지분석은 물가상승을 2%를 배제한 금액을 기준으로 분석

총수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 이자수익(연 1%) + 수선총당금 전입금

총지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

(단위 : 백만원)

구분	지표	공사 투자비	리츠사업 자체	
			5.5%할인 (총 7.5%할인)	3.5%할인 (총 5.5%할인)
재무성 분석	NPV	25,609	-88,508	20,821
	B/C Ratio	1.138	0.936	1.014
	IRR	6.51%	3.84%	3.84%

※ 재무성 분석 : NPV > 0, B/C ratio > 1, IRR > 할인율(5.5%)

○ 투자비 민감도 분석 결과

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	25,609백만원	-43,337백만원	-112,583백만원
임대 공실률	16,050백만원	7,152백만원	-3,420백만원

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승(복리미적용)

○ 리츠사업 자체 민감도 분석 결과

구분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건		
	0%	10%	20%
매도가격 감소	-88,508백만원	-150,018백만원	-211,432백만원
임대 공실률	-88,508만원	-103,889백만원	-119,467백만원

※ 할인율 가정은 5.5%이며 임대 공실률의 기본 가정은 0%이며, 매도가격 기본 가정은 현 시세대기준 연 1.4% 상승(복리미적용)

○ 차입금상환 가능성 / 자기자본 수익률 / 내부투자 수익률

구분	분석결과	
	구분	분석결과
재원조달 분석	수입	2,794,510백만원
	지출	2,026,166백만원
	상환재원	768,344백만원
	상환대상 금액	618,136백만원
타당성 분석	DSCR	1.15
	ROE	7.95%
	IRR	6.51%

※ 수입 = 임대보증금 + 자산매각 + 수선충당금 전입금 + 이자수익(연 1%) + 금융비용

지출 = 대형장기전세주택 매입비 + 임대운영비 + 임대보증금 반환

상환재원 = 수입 - 지출, 상환대상 금액 = 차입금 + 금융비용

☆ 타당성 분석 : DSCR > 1, ROE > 할인율(5.5%), IRR > 할인율(5.5%)

## 붙임5 서울리츠제3호 재무상태표 및 현금흐름표

### ■ 재무상태표

제 8(당) 기 2023년 12월 31일 현재

제 7(전) 기 2022년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 8(당) 기	제 7(전) 기
<b>자 산</b>		
I. 유동자산	49,820,418,805	52,664,896,478
1. 현금및현금성자산 (주석2,3)	5,568,815,535	5,407,183,400
2. 단기금융상품 (주석3)	29,039,875,586	35,000,000,000
3. 선급금(주석13)	3,922,757,903	4,292,906,231
4. 미수수익 (주석3)	524,466,406	370,762,761
5. 선급비용	1,758,950,095	1,754,094,522
6. 미수금 (주석3)	8,774,053,490	5,770,651,474
7. 선급법인세	231,499,790	69,298,090
II. 비유동자산	958,621,656,634	967,286,485,042
(1) 투자자산	1,436,456,249	2,490,643,169
1. 장기금융상품(주석3)	1,436,456,249	2,490,643,169
(2) 유형자산	956,485,094,385	964,095,735,873
1. 토지 (주석2,4)	629,676,001,103	629,676,001,103
2. 건물 (주석2,4)	419,070,162,796	419,070,162,796
(감가상각누계액)	(92,261,069,514)	(84,650,428,026)
(3) 기타비유동자산	700,106,000	700,106,000
1. 기타보증금(주석3,13)	700,106,000	700,106,000
<b>자 산 총 계</b>	<b>1,008,442,075,439</b>	<b>1,019,951,381,520</b>
<b>부 채</b>		
I. 유동부채	1,130,553,634	704,990,484
1. 미지급금 (주석3,6,13)	921,265,815	550,647,729
2. 예수금	70,911,164	15,966,100
3. 미지급비용 (주석3,6)	138,376,655	138,376,655
II. 비유동부채	1,092,947,924,222	1,083,715,722,230
1. 장기차입금 (주석3,5,6,10)	378,050,000,000	378,050,000,000
2. 장기선수금	2,774,400,000	1,075,760,000
3. 임대보증금 (주석3,6)	686,449,735,060	681,878,251,179
4. 특별수선충당금 (주석2)	25,673,789,162	22,711,711,051
<b>부 채 총 계</b>	<b>1,094,078,477,856</b>	<b>1,084,420,712,714</b>
<b>자 본</b>		
I. 자본금 (주석7)	173,673,290,000	160,905,290,000
1. 보통주자본금	173,673,290,000	160,905,290,000
II. 자본조정	(918,871,735)	(853,442,812)
1. 주식할인발행차금	(918,871,735)	(853,442,812)

자료 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 재무재표(서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사)

## ■ 현금흐름표

과 목	제 8(당) 기		제 7(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(19,555,250,276)		(6,580,416,377)
1. 당기순이익	(33,869,642,300)		(38,651,876,017)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	10,572,719,599		16,568,850,380	
가. 감가상각비	7,610,641,488		13,969,005,420	
나. 특별수선충당금의 전입	2,962,078,111		2,599,844,960	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	3,741,672,425		15,502,609,260	
가. 선급금의 감소(증가)	370,148,328		(1,640,723,990)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(153,703,645)		(283,417,760)	
다. 선급비용의 감소(증가)	(4,855,573)		-	
라. 미수금의 감소(증가)	(3,003,402,016)		(4,351,596,628)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(162,201,700)		(45,308,680)	
바. 미지급금의 증가(감소)	370,618,086		266,525,445	
사. 예수금의 증가(감소)	54,945,064		14,382,883	
아. 미지급비용의 증가(감소)	-		(7)	
자. 장기선수금의 증가(감소)	2,774,400,000		1,075,760,000	
차. 임대보증금의 증가(감소)	3,495,723,881		21,308,975,790	
카. 특별수선충당금의 증가(감소)	-		(841,987,793)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		7,014,311,334		(16,757,857,167)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	59,054,186,920		35,000,000,000	
가. 단기금융상품의 해지	58,000,000,000		35,000,000,000	
나. 장기금융상품의 감소	1,054,186,920		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	52,039,875,586		51,757,857,167	
가. 단기금융상품의 가입	52,039,875,586		50,000,000,000	
나. 장기금융상품의 증가	-		1,757,857,167	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		12,702,571,077		13,597,993,677
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	12,768,000,000		13,668,000,000	
가. 자본금납입	12,768,000,000		13,668,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	65,428,923		70,006,323	
가. 주식발행비용	65,428,923		70,006,323	
IV. 현금의 증감(배제)		161,632,135		(9,740,279,867)
V. 기초의 현금		5,407,183,400		15,147,463,267
VI. 기말의 현금		5,568,815,535		5,407,183,400

자료 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 현금흐름표(서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사)

**붙임6**

**2024년 현금유입 및 유출계획**

(단위: 백만원)

구		분	총사업비	기실행	24년 계획	잔여사업비
현금 유입	자본금	서울시	202,717	*145,680	12,140	39,300
		서울주택도시공사	24,280	22,396	628	1,256
	소 계		226,997	168,076	12,768	40,556
	차입금	민간차입	378,050	378,050	-	-
		임대보증금	807,021	682,730	11,286	113,005
	기 타		37,158	4,284	1,931	30,943
	임대자산처분		2,976,396	-	-	2,976,396
	소 계		4,198,625	1,065,064	13,217	3,120,344
	현금유입 합계		4,425,622	1,233,140	25,985	3,160,900
현금 유출	지출금	매매대금	1,045,041	1,045,041	-	-
		수탁비용 등	62,231	16,740	4,633	40,858
		PM수수료	6,720	2,181	323	4,216
		리츠위탁수수료	11,868	3,959	550	7,359
		기타	13,633	1,208	59	12,366
	소 계		1,139,493	1,069,129	5,565	64,799
	재무 유출	대출이자, 보증수수료	179,601	102,578	14,526	62,402
		제세공과금	79,229	34,834	4,137	40,258
		특별수선충당금	46,802	16,034	2,493	28,275
		보증금 상환	807,021	-	-	807,021
		차입금 상환	378,050	-	-	378,050
		배당 및 자본금상환	1,795,426	-	-	1,795,426
	소 계		3,286,129	153,446	21,251	3,111,432
	현금유출 합계		4,425,622	1,222,575	26,816	3,176,231
현금유입 - 현금유출			-	10,565	-831	-

※ 서울시 기실행 자본금 145,680백만원은 순현금유입(현금출자)만을 고려하여 현물출자 5,597백만원이 빠져있음

(총사업비 202,717백만원, 현금출자 기실행 145,680백만원, 현물출자 기실행 5,597백만원, 24년 계획 12,140백만원, 잔여사업비 39,300백만원)