

투자보고서

2024.04.01 부터 2024.06.30 까지


(제 9 기 2분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2024.08.14

회 사 명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 서울투자운용 주식회사 

본점소재지 : 서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)

(전화번호) 02-6958-2300

(홈페이지) <http://seoulreits.co.kr>

작성책임자 : (회사) 서울투자운용주식회사 (직책) 대리

(전화번호) 02-6958-2384 성명 김선아 (인) 김선아

공시책임자 : (회사) 서울투자운용주식회사 (직책) 대리

(전화번호) 02-6958-2384 성명 김선아 (인) 김선아

제 1부 부동산투자회사의 현황

I. 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2024.06.30 (단위: 원)
자산총계	709,501,191,010
부채총계	650,537,452,477
자본총계	58,963,738,533
자본금	19,909,390,000
5) 자산관리회사	서울투자운용
6) 사무수탁회사	신한펀드파트너스
7) 자산보관회사	하나은행
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 존속기간 : 영속형 해산사유 ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 ② 주주총회의 해산결의 ③ 합병 ④ 파산 ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결 ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우 (2) 신용평가결과 해당사항 없음

2. 회사의 연혁

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

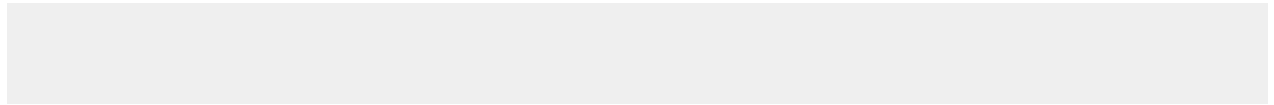
2016.10.14 : 발기인총회 개최
2016.10.14 : 회사설립(자본금 : 3억원)
2016.12.22 : 국토교통부 등록인가
2016.12.26 : 유상증자(자본금 : 41억원)
2017.04.06 : 유상증자(자본금 : 53억원)
2017.11.22 : 현물출자(자본금 : 196억원)
2021.06.09 : 현물출자(자본금 : 199억원)

2) 이사 및 감사에 관한 사항

직명	성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
법인이사	서울투자 운용 주 식회사	110111- 6106234	법인 설립등기(2016.06)	해당사항없 음
감독이사	김치현	68.07.19	드림종합법률사무소(2019~)	해당사항없 음
감독이사	마상혁	72.10.30	바름회계법인(2018~)	해당사항없 음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력은 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

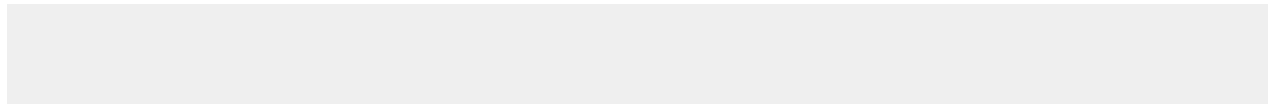
1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2024.06.30 현재]
(단위 : 원, 주)

구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	60,000	5,000	5,000	
기명식	종류주	1,000,000	15,300	5,000	
기명식	보통주	2,865,237	22,818	5,000	
기명식	보통주	56,641	110,060	5,000	

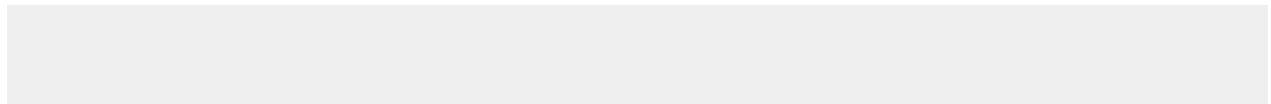
* 종류는 보통주, 종류주 등



(2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

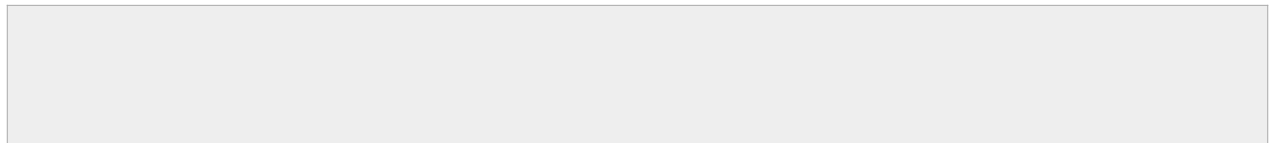
취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



(3) 현물출자 현황

2017.11.22 : 보통주 2,865,237주 현물출자(신정5구역)
2021.06.09 : 보통주 56,641주 현물출자(창동, 상도동)

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수, 종류주발행 조건 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	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2016.12. 26	유상증자	종류주	760,000	15,300	5,000	3,800,000,000	4,100,000,000	1266.70%
2017.04. 06	유상증자	종류주	240,000	15,300	5,000	1,200,000,000	5,300,000,000	29.30%
2017.11. 22	현물출자	보통주	2,865,237	22,818	5,000	14,326,185,000	19,626,185,000	270.30%
2021.06. 09	현물출자	보통주	56,641	110,060	5,000	283,205,000	19,909,390,000	1.44%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

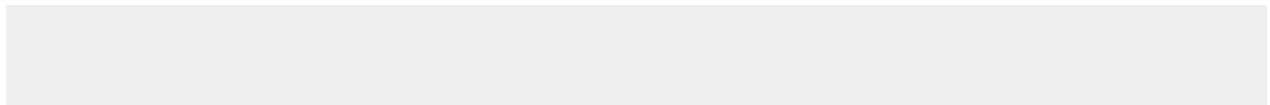
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서울특 별시	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제1호	보통주	2,921,878			2,921,878	
							(73.38%)			(73.38%)	

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

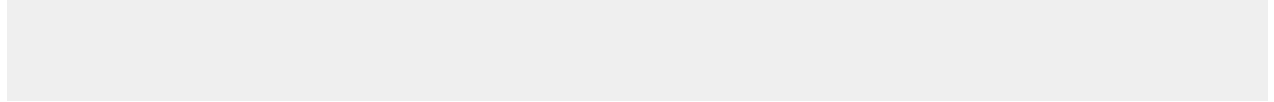
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2024.06.30 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	종류주	1,000,000	25.11%	
2	서울주택도 시공사	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	60,000	1.51%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2024.06.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,921,878	73.38%	
주요주주	1	50.00%	1,060,000	26.62%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인		0.00%		0.00%	
합계	2	100.00%	3,981,878	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

배당가능이익

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 영업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다.

배당정책

회사는 매 영업연도 이익배당 한도의 100분의 90이상을 주주총회 또는 정관 제49조 5항에 따른 이사회 결의에 따라 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

배당금 지급시기 및 결정방법

회사의 최초 사업연도는 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료한다. 회사의 2기사업 연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은해 12월 31일 종료한다. 3기 이후부터의 회사의 사업 연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 8기	제 7기	제 6기	제 5기
당기순이익	-408,243,258	-4,535,225,377	-8,131,580,693	-6,405,652,558
상법상 이익배당한도	0	0	0	0
자산의 평가손실	0	0	0	0
부동산투자회사법 상 이익배당한도	0	0	0	0
당기감가상각비 등	4,494,266,347	4,293,185,231	3,679,655,701	2,928,595,638
배당가능이익	4,494,266,347	4,293,185,231	3,679,655,701	2,928,595,638
배당금	보통주	0	0	0
	종류주	0	0	0

주당 배당금	보통주	0	0	0	0
	종류주	0	0	0	0
배당수익율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

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

※ 부동산투자회사법 상 이익배당한도 : 상법 상 이익배당한도에서 자산의 평가손실(직전 사업연도 까지 누적

된 평가손실을 포함)은 고려하지 아니함

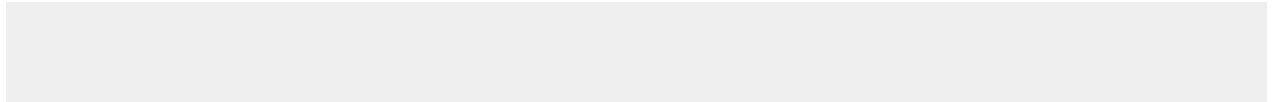
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 배당가능이익 : 부동산투자회사법 상 이익배당한도 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

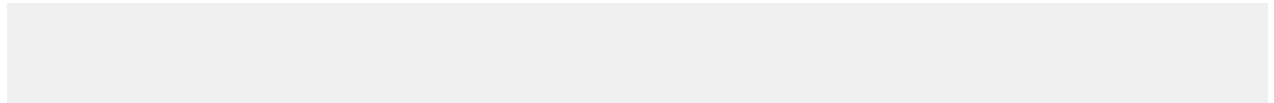
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	585,385	81.79	585,766	82.56	83.54
부동산개발사업	6,694	0.94	6,936	0.98	
부동산관련 증권					
현금	104,519	14.60	97,538	13.75	13.75
기타 자산	19,147	2.68	19,262	2.71	2.71
총계	715,745	100.00	709,501	100.00	100.00

※ 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 증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함

3. 현금은 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함

4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

부동산명		투자대상	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
1	돈의문 1구역	주택	서울 종로구 행촌동 211, 흥파동 200(송월길 130)	2017- 06-29	2017- 08-07	기금융자 : 6,741,680,0 00
2	미아4구 역	주택	서울 강북구 미아동 4(오현로 56)	2017- 02-27	2017- 07-18	기금융자 : 1,255,100,0 00 민간차입(한화 손보) : 3,123,000, 000 근저당권 : 3,747,600,0 00
3	보문3구 역	주택	서울 성북구 보문동 6가 458(보문사길 111)	2017- 01-18	2017- 07-24	기금융자 : 2,689,500,0 00 민간차입(한화 손보) : 5,428,000, 000 근저당권 : 6,513,600,0 00
4	북아현 1-3구역	주택	서울 서대문구 북아 현동 1013외3필지 (북아현로1길 17)	2018- 05-03	2017- 07-27	기금융자 : 4,661,800,0 00 민간차입(한화 손보) : 13,699,000 ,000 근저당권 : 16,438,800, 000
5	신정5구 역	주택	서울 양천구 신정동 337-2(목동남로 4길 6-46)	1998- 02-01	2017- 11-22	-
6	영등포	주택	서울 영등포구 영등	2017-	2017-	기금융자

	1-4구역		포동7가 203외2필 지(국회대로54길 10)	08-30	11-27	: 1,721,280,0 00
7	하왕1- 5구역	주택	서울 성동구 하왕십 리동 1071(난계로 100)	2017- 07-28	2017- 12-15	기금융자 : 1,936,440,0 00
8	장위2구 역	주택	서울 성북구 장위동 319(돌곶이로 220)	2017- 10-30	2017- 12-01	기금융자 : 1,793,000,0 00
9	금호 15구역	주택	서울 성동구 금호동 1가 1824(금호로 110)	2018- 02-27	2018- 09-28	기금융자 : 2,581,920,0 00
10	금호 20구역	주택	서울 성동구 금호동 4가 1553(금호로 40)	2018- 02-19	2018- 09-28	기금융자 : 1,434,400,0 00
11	만리2구 역	주택	서울 중구 만리동 2가 176-1(만리재 로 175)	2017- 08-07	2018- 09-28	기금융자 : 1,290,960,0 00
12	행당6구 역	주택	서울 성동구 행당동 380(고산자로2길 65)	2018- 06-22	2018- 09-21	기금융자 : 1,183,380,0 00
13	녹번1- 1구역	주택	서울 은평구 녹번동 282(통일로 610)	2018- 10-10	2018- 10-08	기금융자 : 3,801,160,0 00
14	염리2구 역	주택	서울 마포구 염리동 533, 대흥동 815(송문길 98)	2018- 09-28	2019- 02-18	기금융자 : 1,004,080,0 00
15	흑석7구 역	주택	서울 동작구 흑석동 341,342, 본동 495 (현충로 52)	2018- 11-23	2019- 02-18	기금융자 : 251,020,00 0
16	흑석8구 역	주택	서울 동작구 흑석동 340(서달로 123)	2018- 11-29	2019- 02-18	기금융자 : 251,020,00 0
17	답십리 14구역	주택	서울 동대문구 답십 리동 1014(답십리로 56길 105)	2019- 01-22	2019- 05-14	기금융자 : 1,219,240,0 00
18	석관2구 역	주택	서울 성북구 석관동 410(돌곶이로8길 22)	2019- 02-28	2019- 05-14	기금융자 : 1,721,280,0 00

19	효창5구역	주택	서울 용산구 효창동 287(백범로 313)	2019- 04-29	2019- 05-29	기금융자 : 896,500,000
20	상도동 211-467	주택	서울 동작구 상도동 211-467,435	2021- 01-18	2019- 07-17	기금융자 : 278,986,500
21	신길 14구역	주택	서울 영등포구 신길 동 4955(가마산로 426)	2019- 02-28	2019- 08-22	기금융자 : 1,972,300,000
22	녹번1- 2구역	주택	서울 은평구 녹번동 283, 283-1(통일 로 630)	2018- 12-27	2019- 09-25	기금융자 : 4,769,380,000
23	봉천12- 2구역	주택	서울 관악구 봉천동 1730-2(참숯5길 7)	2019- 06-25	2019- 11-18	기금융자 : 824,780,000
24	응암 10구역	주택	서울 은평구 응암동 767(응암로30길 16)	2019- 08-29	2019- 11-20	기금융자 : 2,868,800,000
25	장위5구 역	주택	서울 성북구 장위동 320(한천로 713)	2019- 09-27	2019- 11-20	기금융자 : 4,518,360,000 민간차입(우리 은행) : 12,730,000,000
26	장위1구 역	주택	서울 성북구 장위동 322(장월로 160)	2019- 06-19	2019- 11-20	기금융자 : 2,295,040,000
27	홍제2구 역	주택	서울 서대문구 홍제 동 473(통일로 395)	2018- 12-31	2019- 12-31	기금융자 : 1,864,720,000
28	길음2구 역	주택	서울 성북구 길음동 1288(송인로 50)	2019- 02-28	2020- 01-01	기금융자 : 896,500,000
29	명일동 333-8	주택	서울 강동구 명일동 333-8		2020- 01-31	-
30	휘경2구 역	주택	서울 동대문구 휘경 동 372(휘경로 60)	2019- 06-03	2020- 01-13	기금융자 : 322,740,000

31	사당 177-1	주택	서울 동작구 사당동 177-1	2020- 01-28	2020- 01-28	기금융자 : 333,830,00 0
32	상계4구 역	주택	서울 노원구 상계동 1355(수락산로 12)	2019- 12-30	2020- 03-26	기금융자 : 286,880,00 0
33	가재울 6구역	주택	서울 서대문구 남가 좌동 389(거북골로 84)	2019- 12-27	2020- 03-26	기금융자 : 1,900,580,0 00 민간차입(한화 손보) : 9,430,000, 000 근저당권 : 11,316,000, 000
34	신길5구 역	주택	서울 영등포구 신길 동 4958, 4958- 1(여의대방로35가길 19)	2020- 01-29	2020- 03-26	기금융자 : 1,219,240,0 00
35	홍은 14구역	주택	서울 서대문구 홍은 동 467(홍은중앙로 3길 9)	2020- 07-22	2020- 04-28	기금융자 : 1,434,400,0 00 민간차입(삼성 생명) : 5,950,000, 000 근저당 : 7,140,000,0 00
36	가재울 5구역	주택	서울 서대문구 남가 좌동 390, 391(거북 골로 100)	2020- 02-21	2020- 04-28	기금융자 : 2,079,880,0 00 민간차입(한화 손보) : 7,340,000, 000 근저당권 : 8,808,000,0 00
37	신길 12구역	주택	서울 영등포구 신길 동 4964(신길로 29길 17)	2020- 02-24	2020- 05-20	기금융자 : 860,640,00 0 민간차입(삼성

						생명) : 4,000,000, 000 근저당 : 4,800,000,0 00
38	응암 11구역	주택	서울 은평구 응암동 768(응암로30길 15)	2020- 03-18	2020- 05-20	기금융자 : 1,994,760,0 00 민간차입(한화 손보) : 8,150,000, 000 근저당권 : 9,780,000,0 00
39	대흥2구 역	주택	서울 마포구 대흥동 806, 807, 노고산 동 126, 127(대흥로 175)	2020- 02-21	2020- 05-21	기금융자 : 2,689,500,0 00 민간차입(삼성 생명) : 13,900,000 ,000 근저당 : 16,680,000, 000
40	휘경1구 역	주택	서울 동대문구 휘경 동 375(외대역동로 1길 60-3)	2020- 02-27	2020- 05-21	기금융자 : 860,640,00 0 민간차입(삼성 생명) : 4,600,000, 000 근저당 : 5,520,000,0 00
41	봉천12- 1구역	주택	서울 관악구 봉천동 1733(참숯1길 19)	2020- 04-29	2020- 06-25	기금융자 : 968,220,00 0
42	응암2구 역	주택	서울 은평구 응암동 769, 769-1(은평 로 220)	2020- 05-19	2020- 08-28	기금융자 : 5,845,180,0 00 민간차입(푸본 현대) : 26,100,000

						,000 근저당 : 31,320,000, 000
43	수색4구 역	주택	서울 은평구 수색동 417(수색로 300)	2020- 06-30	2020- 08-28	기금융자 : 4,625,940,0 00 민간차입(삼성 생명) : 24,300,000 ,000 근저당 : 29,160,000, 000
44	거여2- 2구역	주택	서울 송파구 거여동 696(오금로 551)	2020- 06-26	2020- 09-10	기금융자 : 1,075,800,0 00
45	신정1- 1구역	주택	서울 양천구 신월동 1076외 2필지(남부 순환로83길 18, 47)	2020- 05-29	2020- 09-21	기금융자 : 6,705,820,0 00 민간차입(한화 손보) : 29,930,000 ,000 근저당권 : 35,916,000, 000
46	국제4구 역	주택	서울 용산구 한강로 3가 98, 한강로2가 427(서빙고로 17)	2020- 08-20	2020- 10-23	기금융자 : 3,478,420,0 00 민간차입(삼성 생명) : 26,250,000 ,000 근저당권 : 31,500,000, 000
47	북아현 1-1구역	주택	서울 서대문구 북아 현동 107,1018, 대 현동 151(이화여대 8길 123)	2020- 08-04	2020- 10-23	기금융자 : 1,147,520,0 00
48	풍납동 269-28	주택	서울 송파구 풍납동 269-28	2020- 11-18	2020- 10-23	기금융자 : 171,684,00 0

49	약수경로 당211- 438	주택	서울 동작구 211- 438	2021- 01-18	2021- 01-18	기금용자 : 257,526,00 0
50	염리3구 역	주택	서울 마포구 염리동 532, 532-1, 532- 7(승문16다길 10-5)	2021- 05-18	2021- 05-18	기금용자 : 860,640,00 0
51	창동아우 르네(창 업)	주택	서울 도봉구 창동 1-8(마들로13길 84)	2021- 06-09	2020- 11-30	-
52	마포로 6구역	주택	서울 마포구 공덕동 479, 480(백범로 31길 8)	2021- 08-27	2022- 01-17	기금용자 : 896,500,00 0
53	장위7구 역	주택	서울 성북구 장위동 323(돌곶이로40길 46)	2020- 12-30	2022- 08-16	기금용자 : 4,912,820,0 00
54	응암1구 역	주택	서울 은평구 응암동 770(은평로 240)	2021- 04-29	2022- 03-08	기금용자 : 3,048,100,0 00
55	용두5구 역	주택	서울 동대문구 용두 동 795(무학로 91)	2022- 01-17	2022- 01-17	기금용자 : 1,699,240,0 00
56	흥제3구 역	주택	서울 서대문구 흥제 동 474, 475(세무서 8길 30)	2022- 01-02	2022- 04-22	기금용자 : 1,613,700,0 00
57	거여2- 1구역	주택	서울 송파구 거여동 697(거마로 56)	2021- 12-31	2022- 04-22	기금용자 : 1,541,980,0 00
58	보문2구 역	주택	서울 성북구 보문동 1가 228,228-1(보 문로26길 17)	2022- 03-30	2022- 05-25	기금용자 : 788,920,00 0
59	효창6구 역	주택	서울 용산구 효창동 288(효창원로 227)	2022- 03-28	2022- 05-25	기금용자 : 595,950,00 0
60	신정2- 2구역	주택	서울 양천구 신정동 1327(중앙로29길 11)	2022- 03-14	2022- 06-30	기금용자 : 609,620,00 0
61	증산2구 역	주택	서울 은평구 증산동 258외 3필지(수색 로 200)	2022- 03-31	2022- 06-30	기금용자 : 4,590,080,0 00

62	신길3구역	주택	서울 영등포구 신길동 4974(가마산로 79길 37)	2022-07-28	2022-08-01	기금용자 : 573,760,000
63	수색9구역	주택	서울 은평구 수색동 418,418-1(수색로 216)	2021-10-29	2022-07-01	기금용자 : 1,290,960,000
64	용두6구역	주택	서울 동대문구 용두동 796,796-1 (한빛로 49)	2022-08-30	2023-04-01	기금용자 : 1,290,960,000

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 투자대상은 주택, 오피스, 호텔, 리테일, 물류, 복합형 중 기재

※ 재개발 매입구역 이전고시 이후 주소가 변경될 수 있음

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	돈의문1구역	38,810	11,413	425	167			1,577		49,239
2	미아4구역	2,599	2,021	43	47			289		4,420
3	보문3구역	5,683	3,430	87	74			485		8,789
4	북아현1-3구역	14,010	6,722	198	133			881		20,182
5	신정5구역	41,189	24,190	50	2,686			3,487		64,628
6	영등포1-4구역	2,641	1,839	14	16			231		4,278
7	하왕1-5구역	5,195	3,471	20	17			442		8,260
8	장위2구역	3,860	2,817	31	33			372		6,368
9	금호15구역	6,941	6,211	51	54			643		12,614
10	금호20구역	4,091	2,682	35	28			308		6,528
11	만리2구역	5,006	2,122	55	183			259		7,108
12	행당6구역	2,551	1,561	37	99			193		4,055
13	녹번1-1구역	8,440	5,814	109	108			676		13,795
14	염리2구역	3,138	1,463	43	95			163		4,577
15	흑석7구역	925	326	23	12			35		1,250
16	흑석8구역	706	421	4	3			45		1,090
17	답십리14구역	2,356	1,534	28	27			148		3,797
18	석관2구역	3,250	3,376	31	40			346		6,350
19	효창5구역	3,380	1,292	25	15			134		4,578
20	상도동 211-467	1,342	690	2	0			48		1,986
21	신길14구역	5,235	3,180	41	36			316		8,176
22	녹번1-2구역	12,130	7,498	309	266			751		19,452
23	봉천12-2구역	1,465	963	26	55			93		2,415
24	응암10구역	4,963	4,200	39	46			378		8,871
25	장위5구역	7,849	7,215	66	88			745		14,472
26	장위1구역	3,942	3,659	54	69			339		7,385
27	홍제2구역	4,871	2,244	139	97			203		7,148
28	길음2구역	1,135	925	29	39			85		2,043
29	명일동 333-8	12,354	0	1,197	0			0		13,550
30	휘경2구역	478	464	4	6			46		907
31	사당177-1	0	335	0	75			36		373
32	상계4구역	644	419	4	4			36		1,036
33	가재울6구역	3,343	2,192	26	28			178		5,411
34	신길5구역	3,162	2,297	18	17			199		5,295
35	홍은14구역	3,061	2,160	23	23			180		5,087
36	가재울5구역	4,643	3,938	26	30			352		8,285

37	신길12구역	1,963	1,510	12	13			127		3,370
38	응암11구역	3,631	3,036	25	31			265		6,458
39	대흥2구역	7,582	4,516	41	34			375		11,798
40	휘경1구역	2,545	1,555	14	12			129		3,997
41	봉천12-1구역	1,810	1,738	11	13			143		3,429
42	응암2구역	12,331	9,469	74	83			769		21,187
43	수색4구역	12,456	8,483	76	69			642		20,442
44	거여2-2구역	3,082	1,565	16	12			119		4,555
45	신정1-1구역	16,273	9,585	115	95			747		25,320
46	국제4구역	16,037	8,368	72	45			608		23,913
47	북아현1-1구역	4,008	2,058	18	12			141		5,955
48	풍납동 269-28	0	333	0	19			25		327
49	약수경로당 211-438	0	918	0	1			64		855
50	염리3구역	2,636	1,354	10	8			85		3,923
51	창동아우르네(창업)	4,607	1,426	0	0			88		5,945
52	마포로6구역	2,479	1,452	12	10			88		3,865
53	장위7구역	8,728	7,906	50	66			426		16,324
54	응암1구역	9,876	5,142	48	34			263		14,836
55	용두5구역	4,553	3,209	17	17			161		7,635
56	홍제3구역	5,204	2,951	24	18			148		8,049
57	거여2-1구역	4,349	2,564	34	29			117		6,860
58	보문2구역	1,318	1,752	4	7			76		3,005
59	효창6구역	2,025	1,261	5	4			55		3,240
60	신정2-2구역	2,020	1,189	7	5			50		3,172
61	증산2구역	13,784	7,432	37	29			311		20,973
62	신길3구역	1,288	931	5	5			36		2,193
63	수색9구역	2,818	2,194	8	13			88		4,944
64	용두6구역	3,366	2,053	14	11			52		5,392

[2부.1.1.2]감가상각누계액과 [5부.1] 재무상태표 감가상각누계액의 차이는 국고보조금(기타(유형자산-건물)의 차이임

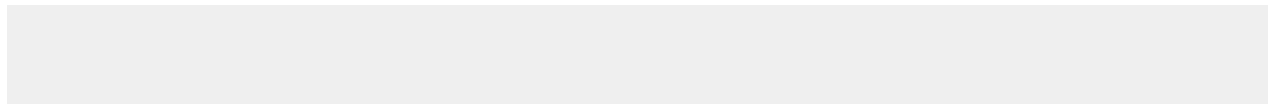
[2부.1.1.2] 장부가액의 합계 = [5부.1] 토지+건물+감가상각누계액+기타(유형자산-건물)

3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	돈의문1구역	16,970.93	11,193.59	65.96%	124
2	미아4구역	2,997.81	2,569.86	85.72%	30
3	보문3구역	5,260.50	3,927.84	74.67%	56
4	북아현1-3구역	10,374.00	8,698.20	83.85%	109
5	신정5구역	60,944.40	58,699.08	96.32%	1,098
6	영등포1-4구역	2,854.08	1,783.80	62.50%	30
7	하왕1-5구역	5,007.16	3,771.34	75.32%	41
8	장위2구역	4,319.00	3,218.04	74.51%	36
9	금호15구역	6,736.60	5,382.32	79.90%	57
10	금호20구역	3,635.60	2,817.59	77.50%	31
11	만리2구역	3,155.50	1,665.41	52.78%	19
12	행당6구역	2,574.15	2,262.13	87.88%	29
13	녹번1-1구역	9,072.91	6,076.96	66.98%	71
14	염리2구역	2,338.14	2,338.14	100.00%	28
15	흑석7구역	544.62	544.62	100.00%	7
16	흑석8구역	654.76	561.22	85.71%	6
17	답십리14구역	2,399.04	2,191.71	91.36%	31
18	석관2구역	4,661.76	4,273.28	91.67%	44
19	효창5구역	2,153.44	2,153.44	100.00%	25
20	상도동211-467	464.53	464.53	100.00%	13
21	신길14구역	5,047.00	4,529.51	89.75%	49
22	녹번1-2구역	11,359.33	9,320.72	82.05%	109
23	봉천12-2구역	1,564.85	1,156.63	73.91%	17
24	응암10구역	6,147.62	5,599.14	91.08%	73

25	장위5구역	10,728.92	9,842.56	91.74%	116
26	장위1구역	5,051.68	4,491.48	88.91%	57
27	홍제2구역	3,784.87	3,566.52	94.23%	49
28	길음2구역	1,705.25	1,568.83	92.00%	23
29	명일동333-8	0.00	0.00	0.00%	0
30	휘경2구역	789.09	789.09	100.00%	9
31	사당177-1	617.01	376.36	61.00%	4
32	상계4구역	674.18	505.63	75.00%	6
33	가재울6구역	5,239.20	4,350.11	83.03%	44
34	신길5구역	3,007.61	2,830.69	94.12%	32
35	홍은14구역	3,205.95	2,699.40	84.20%	34
36	가재울5구역	4,294.32	4,072.20	94.83%	55
37	신길12구역	2,165.44	2,075.32	95.84%	23
38	응암11구역	4,906.08	4,439.13	90.48%	49
39	대흥2구역	6,630.21	5,931.09	89.46%	67
40	휘경1구역	2,226.88	1,956.70	87.87%	21
41	봉천12-1구역	2,363.85	1,926.10	81.48%	22
42	응암2구역	14,478.31	12,968.30	89.57%	146
43	수색4구역	12,516.77	10,997.30	87.86%	114
44	거여2-2구역	2,325.31	1,627.71	70.00%	21
45	신정1-1구역	14,293.55	12,684.98	88.75%	166
46	국제4구역	9,746.30	6,933.62	71.14%	69
47	북아현1-1구역	2,808.44	2,632.91	93.75%	30
48	풍납동269-28	302.52	232.18	76.75%	6
49	약수경로당211-438	458.98	458.98	100.00%	12
50	염리3구역	2,096.16	2,096.16	100.00%	24
51	창동아우르네(창업)	2,485.81	1,825.50	73.44%	35
52	마포로6구역	2,484.00	2,086.56	84.00%	21

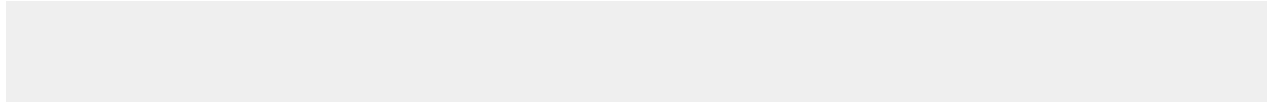
53	장위7구역	12,024.54	10,972.78	91.25%	125
54	응암1구역	7,281.10	6,679.80	91.74%	78
55	용두5구역	4,867.55	4,535.52	93.18%	43
56	홍제3구역	4,297.81	4,011.29	93.33%	42
57	거여2-1구역	3,875.16	3,785.04	97.67%	42
58	보문2구역	1,895.56	1,895.56	100.00%	22
59	효창6구역	1,519.92	1,519.92	100.00%	15
60	신정2-2구역	1,605.01	1,510.60	94.12%	16
61	증산2구역	11,461.56	10,993.44	95.92%	123
62	신길3구역	1,304.34	1,304.34	100.00%	16
63	수색9구역	3,357.72	2,984.64	88.89%	32
64	용두6구역	3,054.96	3,054.96	100.00%	36



2. 분기말 현재 부동산 관련 증권 현황

(단위 : 백만원, %)

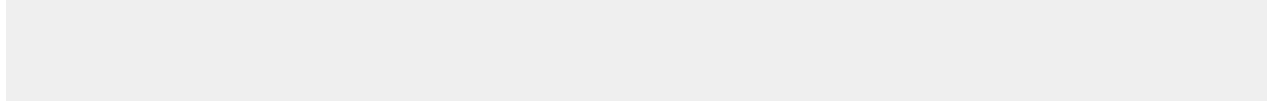
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

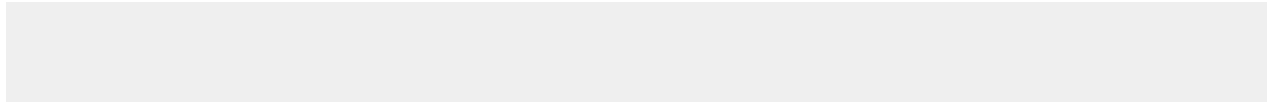
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	하나은행 외	변동	25,519	8,497	
정기예금	하나은행 외	3.63%~ 4.43%	79,000	89,041	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
그 밖의 기타자산	기타미수금	7,213	7,213	
	선급금	9,619	9,619	
	선급비용 외	2,431	2,431	



II. 총자산의 변경내역

1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 당분기동안의 부동산관련 증권 거래내역

- 당분기동안에 거래된 부동산관련 증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재

3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	하나은행 외	변동	25,519	8,497
정기예금	하나은행 외	3.63%~ 4.43%	79,000	89,041

4. 기타 자산 변경내역

선급금의 변동 외

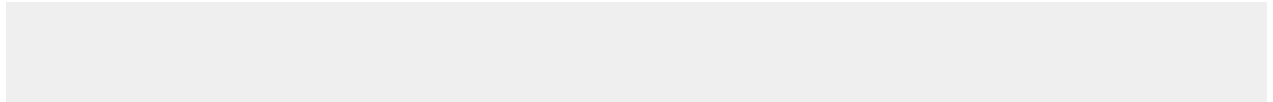
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	2,840,916,524	75.53%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	915,909,374	24.35%	
기타자산	기타자산 관련수익	-		
기타		4,653,332	0.12%	
총 수익		3,761,479,230	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 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(%)	비고
1	돈의문1구역	155,956,913	5.49%	
2	미아4구역	25,936,860	0.91%	
3	보문3구역	43,948,853	1.55%	
4	북아현1-3구역	93,722,355	3.30%	
5	신정5구역	213,289,674	7.51%	
6	영등포1-4구역	19,919,760	0.70%	
7	하왕1-5구역	48,532,540	1.71%	
8	장위2구역	31,400,270	1.11%	
9	금호15구역	60,139,940	2.12%	
10	금호20구역	38,819,420	1.37%	
11	만리2구역	22,744,600	0.80%	
12	행당6구역	30,176,080	1.06%	
13	녹번1-1구역	71,659,651	2.52%	
14	염리2구역	23,667,910	0.83%	
15	흑석7구역	7,309,520	0.82%	
16	흑석8구역	5,858,990	0.66%	
17	답십리14구역	22,300,360	2.94%	
18	석관2구역	27,998,800	3.68%	
19	효창5구역	28,416,040	3.81%	
20	상도동211-467	4,471,230	0.68%	
21	신길14구역	47,912,660	9.75%	
22	녹번1-2구역	95,578,294	16.86%	
23	봉천12-2구역	11,819,090	2.23%	
24	응암10구역	57,852,408	10.39%	

25	장위5구역	101,247,554	16.94%	
26	장위1구역	51,004,695	8.36%	
27	홍제2구역	37,209,940	5.96%	
28	길음2구역	16,634,900	2.72%	
29	명일동333-8	-		
30	휘경2구역	9,151,040	1.74%	
31	사당177-1	1,967,520	0.38%	
32	상계4구역	6,394,520	1.23%	
33	가재울6구역	40,538,077	7.53%	
34	신길5구역	31,330,140	5.79%	
35	홍은14구역	27,765,100	5.13%	
36	가재울5구역	41,869,420	7.24%	
37	신길12구역	22,333,400	4.04%	
38	응암11구역	41,500,740	8.32%	
39	대흥2구역	84,820,220	14.84%	
40	휘경1구역	21,789,410	4.07%	
41	봉천12-1구역	24,263,170	5.29%	
42	응암2구역	122,980,351	23.18%	
43	수색4구역	112,494,681	18.57%	
44	거여2-2구역	17,674,260	2.91%	
45	신정1-1구역	115,389,330	15.98%	
46	국제4구역	90,147,119	11.22%	
47	북아현1-1구역	28,910,970	3.48%	
48	풍납동269-28	2,758,970	0.33%	
49	약수경로당211-438	3,938,400	0.50%	
50	염리3구역	29,134,838	3.70%	
51	창동아우르네(창업)	7,532,180	0.98%	
52	마포로6구역	30,156,680	3.99%	

53	장위7구역	120,201,920	14.08%	
54	응암1구역	71,769,090	8.12%	
55	용두5구역	41,422,700	4.93%	
56	홍제3구역	37,381,450	4.37%	
57	거여2-1구역	49,494,565	5.62%	
58	보문2구역	20,567,140	2.64%	
59	효창6구역	17,478,900	2.56%	
60	신정2-2구역	15,594,300	2.29%	
61	증산2구역	92,952,996	14.10%	
62	신길3구역	11,034,900	1.90%	
63	수색9구역	23,450,620	4.08%	
64	용두6구역	29,198,100	4.86%	

○ 임대주택에 투자하는 부동산투자회사의 임대현황

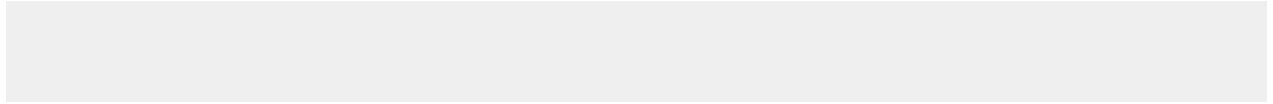
주택의 종류		주택형	총세대 수	임대세대 수	세대당 평균 임대보증금 (원)	세대당 평균 월임대료 (원)	비고
1	아파트	38	4433	3908	83,705,021	243,424	돈의문1구역 외 57개단지
2	도시형 생활주택	19	48	35	33,038,857	93,974	창동아우르네
3	다세대	20	40	35	43,948,229	118,703	상도동 211-467 외 3개단지

2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산명	취득가액	평가손익	상각누계액	장부가액	매매가액	처분손익	비율(%)	비고
자료가 없습니다.								

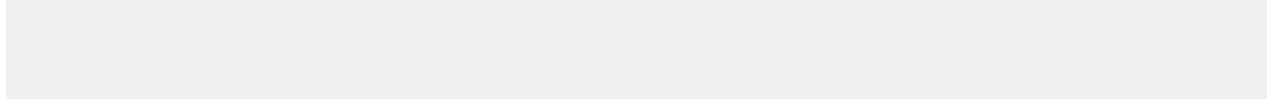
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

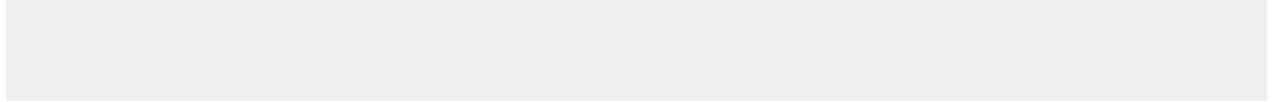
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

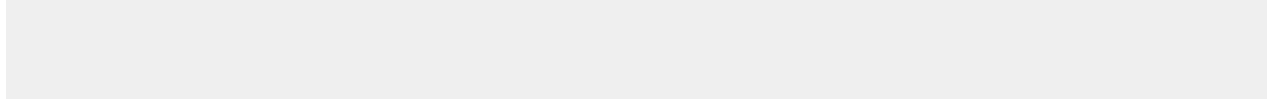
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행 외	변동	12,583,416	8,931,010	
정기예금	하나은행 외	3.63%~ 4.43%	1,004,855,451	906,978,364	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

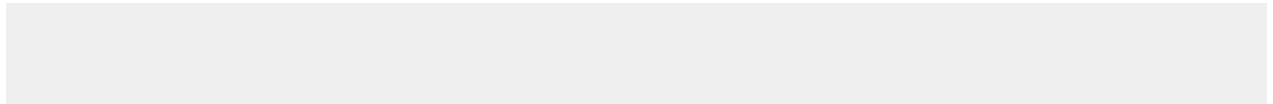


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	1,139,233,466	26.98%	
	기타비용	1,311,352,508	31.05%	
부동산관련 증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		1,772,340,900	41.97%	
총비용		4,222,926,874	100.00%	

※ 부동산 관련 증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

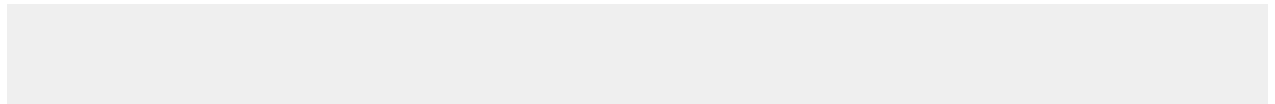
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	돈의문1구역 등	ex)부동산명2	ex)부동산관련증권 1	현금
분양원가					
급여	1,500,000	1,500,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	90,736,400	90,736,400			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	186,409,276	186,409,276			
자산보관수수료	10,000,000	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000				
기타지급수수료	183,134,771	183,134,771			
유형자산 감가상각비	1,139,233,466	1,139,233,466			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과					
광고선전비					
보험료	4,666,420	4,666,420			
임차료	1,400,700	1,400,700			
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	689,485,947	689,485,947			
청소비					
수도광열비	144,018,994	144,018,994			
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					

구분	기타자산	기타
분양원가		
급여		
상여		
퇴직급여		
복리후생비		
자산관리수수료 (AMC수수료)		

부동산관리수수료 (PM,FM등)		
자산보관수수료		
일반사무 위탁수수료		20,000,000
기타지급수수료		
유형자산 감가상각비		
투자부동산 감가상각비		
무형자산 감가상각비		
세금과공과		
광고선전비		
보험료		
임차료		
교육훈련비		
여비교통비		
통신비		
수선유지비		
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	연도별 차등(40만, 60만, 65만) * 매입세대	
	성과보수(매입)		1,200,000원 * 사업계획승인호수	
	기본보수(운용)		분기별 20,000원 * 운용세대 수(평균)	90,736,400
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	신한펀드파트너스	연 8,000만원	20,000,000
자산보관회사	위탁보수	하나은행	연 4,000만원	10,000,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수	서울주택도시공사	연 13.7만원 * 모집공고 개시 세대 수	155,386,228
재산관리회사	위탁보수			
합 계				276,122,628

※ 자산관리회사 기본보수(매입) 건설중인자산으로 분류

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 9기 2분기	제 9기 1분기	제 8기 4분기	제 8기 3분기
당해회사수익률	-1.15	-0.15	-0.48	-0.37

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

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

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

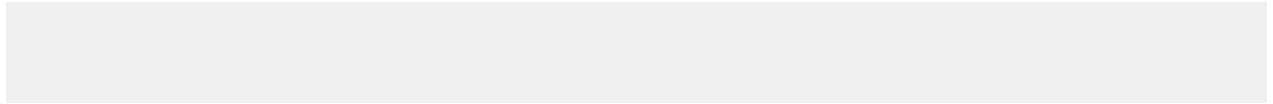
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3} - 1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상환산식은 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

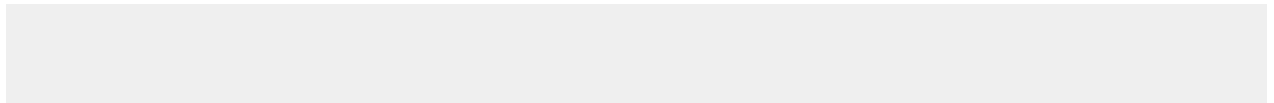
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
마천동 87-29	서울시 송파구 마천 동 87-29	111.0900	-	0.00%	477	477	44	
아현동 703-2	서울시 아현동 703- 2	392.0000	-	0.00%	849	849	1	
신림동 667-6	서울시 신림동 667- 6	58.0000	-	0.00%	318	318	16	
방화동 168- 120	서울시 방화동 168- 120	282.0000	-	0.00%	610	610	0	
성산동 447	서울시 성산동 447	268.0000	-	0.00%	581	581	0	
명일동 333-8	서울시 강동구 명일 동 333-8	10,607.000 0	-	0.00%	42,017	42,017	14,469	토지비 제 외, 설계 용역비

※ 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)

(1) 사업의 개요					
구분	세대수	연면적(m ²)	대지면적	세대별계약면적	규모
명일동 333-8	172	10,607	2,156	20(140), 39(16), 44(16)	지하3층,지상14층
합계	172	10607	2156		
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항					
구분		금액(백만원)	내용		
자금조달	자기자본	0.0			
	타인자본	34,620	기금융자, 민간차입		
	임대보증금	22,383			
	정부보조금	5,972			
자금 조달 합계		62,975			
투자비용	토지	13,322	매입비, 취득세		
	건물	25,881	직, 간접 공사비 등		
	기타비용 등	2,815	운영비, 이자 등		
투자비용 합계		42,107			

2) 부동산개발사업명(2)

--	--	--	--	--	--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

(1) 사업의 개요					
구분	세대수	연면적(m ²)	대지면적	세대별계약면적	규모
마천동 87-29	5	111	110	23.48(1), 22.14(2), 21.67(2)	지상3층
아현동 703-2	12	392	188	29.61(4), 32.55(4), 35.84(4)	지하1층,지상5층

신림동 667-6	1	58	72	29.07	지상2층
방화동168-120	8	282	188	29.39(4), 33.02(1),43.76(3)	지상5층
성산동 447	8	268	166	27.27(4), 33.49(2), 42.58(2)	지상5층
합계	34	1111	724		

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용	
자금조달	자기자본	419		
	타인자본	1,157	기금융자, 민간차입	
	임대보증금	782		
	정부보조금	2,287		
자금 조달 합계		4,645		
투자비용	토지	매입비	0.0	매입비, 취득세
		토지임차료	324	
	건물	공사비 등	1,369	직, 간접 공사비 등
	기타비용 등		1,143	운영비, 이자 등
투자비용 합계		2,835		

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

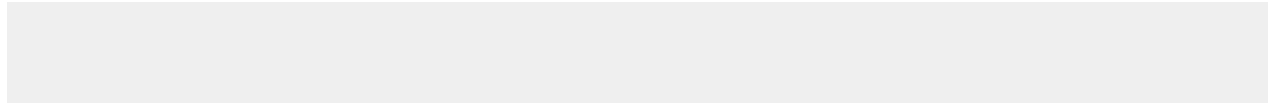
당기 제 9 기 2 분기 기준일 2024.06.30 현재
 전기 제 8 기 기말 기준일 2023.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당기) 2 분기		제 8 (전기) 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		116,423,376,248		156,280,678,875
1) 현금및현금성자산	13,497,345,449		31,567,690,999	
2) 단기금융상품	84,040,707,678		104,000,000,000	
5) 미수수익	1,249,268,897		2,381,264,509	
7) 기타미수금	7,212,539,216		9,213,844,965	
8) 선급금	9,618,525,836		8,387,512,716	
9) 선급비용	332,929,182		276,297,406	
11) 선급법인세	472,059,990		454,068,280	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		593,077,814,762		586,806,109,198
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	592,701,497,777		586,429,792,213	
토지	380,220,419,636		378,882,845,404	
건물	303,501,459,330		302,285,432,114	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-27,549,443,018		-24,514,429,103	
건설중인자산	6,935,704,621		949,736,621	
기타(유형자산-기타유형자산)	-70,406,642,792		-71,173,792,823	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	376,316,985		376,316,985	
자 산 총 계		709,501,191,010		743,086,788,073
1. 유동부채		16,342,355,022		38,879,257,506
4) 기타선수금	2,444,029,217		1,055,639,677	
6) 미지급금	524,547,475		24,434,009,107	
7) 미지급비용	643,778,330		659,608,722	
13) 유동성장기차입금	12,730,000,000		12,730,000,000	
2. 비유동부채		634,195,097,455		644,749,316,219
3) 장기차입금	301,495,056,500		301,495,056,500	
5) 비유동보증금	329,813,770,954		340,367,989,718	
9) 기타비유동부채	2,886,270,001		2,886,270,001	
부 채 총 계		650,537,452,477		683,628,573,725
1. 자본금		19,909,390,000		19,909,390,000
1) 보통주자본금	14,909,390,000		14,909,390,000	
2) 종류주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		65,739,419,589		65,739,419,589
1) 주식발행초과금	65,739,419,589		65,739,419,589	
3. 자본조정		0		0

4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-26,685,071,056		-26,190,595,241
자 본 총 계		58,963,738,533		59,458,214,348
부 채 및 자 본 총 계		709,501,191,010		743,086,788,073



II. 손익계산서

당기 제 9기 2 분기 시작일 2024.01.01 종료일 2024.06.30
 전기 제 8기 2 분기 시작일 2023.01.01 종료일 2023.06.30

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 9 (당기)		제 8 (전기)	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	2,840,916,524	5,737,071,979	2,872,643,742	5,711,907,176
2) 임대료수익	2,840,916,524	5,737,071,979	2,872,643,742	5,711,907,176
II. 영업비용	2,470,585,974	4,685,277,820	2,258,749,485	4,117,936,449
2) 급여	1,500,000	2,709,344	1,500,000	3,000,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	90,736,400	181,156,400	90,420,000	180,840,000
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	186,409,276	341,253,526	185,813,100	340,657,350
8) 자산보관수수료	10,000,000	20,000,000	10,000,000	20,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	40,000,000	20,000,000	40,000,000
10) 기타지급수수료	183,134,771	426,097,359	179,007,357	350,556,324
11) 유형자산감가상각비	1,139,233,466	2,267,863,884	1,124,598,647	2,234,686,176
14) 세금과공과	0	121,500	0	121,500
16) 보험료	4,666,420	9,410,951	4,359,230	8,421,132
17) 임차료	1,400,700	15,407,700	1,400,700	15,407,700
21) 수선유지비	689,485,947	1,102,751,662	543,552,617	723,547,482
23) 수도광열비	144,018,994	278,505,494	98,097,834	200,698,785
III. 영업이익	370,330,550	1,051,794,159	613,894,257	1,593,970,727
IV. 영업외수익	920,562,706	1,942,967,163	1,296,083,595	2,141,137,699
1) 이자수익	915,909,374	1,933,348,241	1,287,472,646	2,124,511,752
10) 기타영업외수익	4,653,332	9,618,922	8,610,949	16,625,947
V. 영업외비용	1,752,340,900	3,489,237,137	1,784,126,293	3,514,186,242
1) 이자비용	1,729,611,082	3,466,507,319	1,728,901,316	3,458,961,265
10) 기타영업외비용	22,729,818	22,729,818	55,224,977	55,224,977
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-461,447,644	-494,475,815	125,851,559	220,922,184
VIII. 당기순이익(손실)	-461,447,644	-494,475,815	125,851,559	220,922,184
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-461,447,644	-494,475,815	125,851,559	220,922,184
X I. 주당이익	-116	-124	32	55

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)

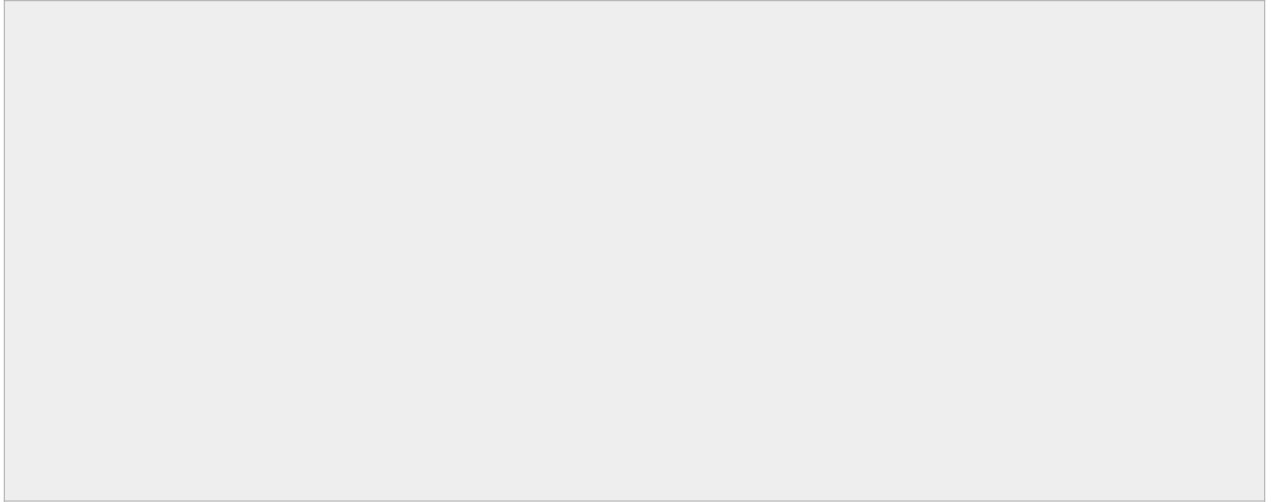
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

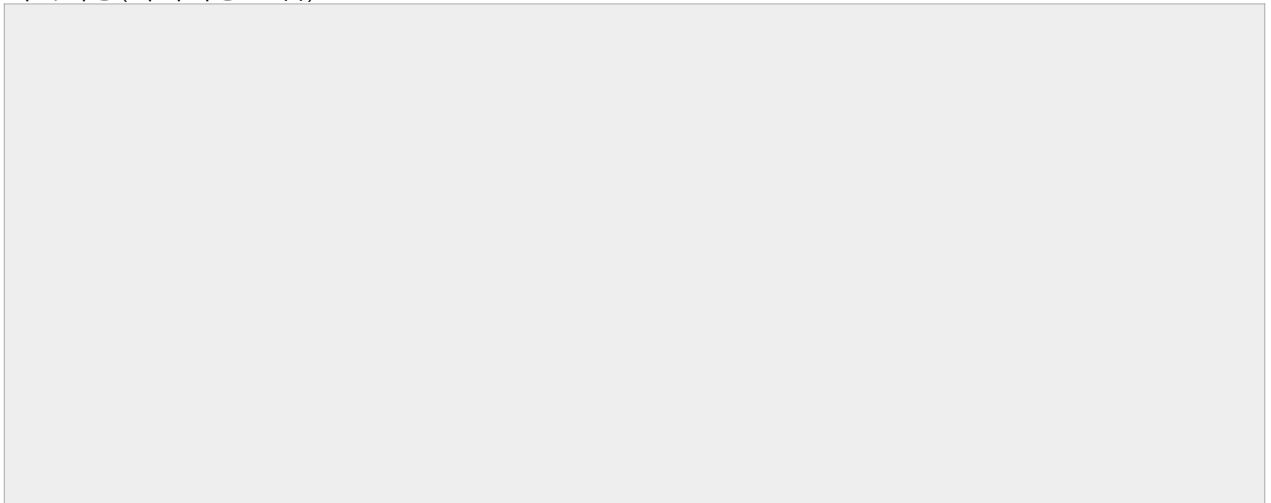
기타사항(특기사항 포함)



- 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

(1) 영등포1-4구역 매매대금 청구의 소(대법원 2024다224911)

- 내용 : 원고는 임대주택 매매대금이 구 도시정비법령, 구 도시정비조례를 위반하여 산출되었으므로 적법한 매매대금과의 차액을 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 영등포1-4구역 도시환경정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 21.08.06. 소장 도달, 22.04.21. 판결선고(원고 승), 22.05.10. 항소 접수, 24.02.02. 판결선고(항소기각), 24.03.04. 상고 접수, 24.06.17 판결선고(상고기각)

(2) 만리2구역 매매대금 청구의 소(대법원 2024다240173)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액과 재산정한 부속토지비 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 만리제2주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 22.07.13. 소장 도달, 23.11.09. 판결선고(원고 승), 23.12.04. 항소 접수, 24.04.17 판결선고(항소기각), 24.05.08 상고 접수 및 3심 진행 中

(3) 신정1-1구역 매매대금 청구의 소(대법원 2024다243103)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 신정1재정비촉진구역1의1지구재정비촉진정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 22.11.28. 소장 도달, 23.11.09. 판결선고(원고 승), 23.12.04. 항소 접수, 24.04.25 판결선고(항소기각), 24.05.16 상고 접수 및 3심 진행 中

(4) 대흥2구역 매매대금 청구의 소(서울고등 2024나2020506)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 대흥제2구역 주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 23.03.16. 소장 도달, 24.04.04 판결선고(원고승), 24.04.24 항소 접수 및 2심 진행 中 (24.09 변론기일 예정)

(5) 염리3구역 매매대금 청구의 소(서울고등 2024나2022076)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 염리제3구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 23.03.20 소장 도달, 23.04.29 이송 결정(서울서부지법>서울중앙지법), 23.05.01 서울중앙지법 접수, 24.04.25 판결선고(원고일부승), 24.05.10 항소 접수 및 2심 진행 中

(6) 명일동 통합공공임대주택 계약보증금 청구의 소(서울남부 2023가합86902)

- 내용 : 원고는 피고에게 도급계약 해지에 따른 계약보증금을 청구하고자 함
- 원고 : 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
- 피고 : 건설공제조합
- 진행사항 : 23.09.19. 서울중앙지법 접수 및 1심 진행 中 (24.08.30. 3차 변론기일 예정)

(7) 국제4구역 매매대금 청구의 소(서울중앙 2023가합105599)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 국제빌딩주변제4구역 재개발정비사업조합

- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 23.12.29 소장 도달 및 1심 진행 중(24.08 변론기일 예정)

(8) 북아현1-3구역 매매대금 청구의 소(서울중앙 2024가합60198)

- 내용 : 원고는 임대주택 매매대금이 구 도시정비법령, 구 도시정비조례를 위반하여 산출되었으므로 적법한 매매대금과의 차액을 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 북아현1의3재정비촉진구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 24.04.11 소장 도달 및 1심 진행 중

(9) 용역대금 청구 등의 소(서울중앙2024가합55790)

- 내용: 기성금 지급과 저작권 침해행위의 금지, 침해로 작성된 실시설계도면의 폐기, 그리고 손해배상을 요구함
- 원고:주식회사 자우도시건축사사무소 대표자 사내이사 안호진
- 피고:주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 법인이사 서울투자운용주식회사
- 진행사항:24.04.12소장도달 및 1심 진행中

(10) 행당6구역 매매대금 청구의 소(서울동부 2024가합102958)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 행당제6구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 24.04.15 소장 도달, 24.06.17 조정회부 결정

(11) 길음2구역 매매대금 청구의 소(서울중앙 2024가합74050)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 길음2재정비촉진구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 24.05.01 소장 도달 24.06.04 이송 결정(서울북부지법>서울중앙지법), 24.06.12 서울중앙지법 접수 및 1심 진행 中

(12) 용두5구역 매매대금 청구의 소(서울중앙 2024가단5240169)

- 내용 : 원고는 건축비 가산비 및 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액을 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 용두5구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 24.06.14 소장 도달 및 1심 진행 中(24.08 변론기일 예정)

(13) 용두6구역 매매대금 청구의 소(서울중앙 2024가합73088)

- 내용 : 원고는 간선시설 설치비용 중 도로, 도시공원 설치비용 미지급 차액 및 필요적 경비(제세공과금 등)를 추가 매매대금으로 지급해야 함을 주장하고 있으며, 피고(서울시, 서울리츠2호)는 매매대금이 적절한 절차에 따라 산출되었기에 원고의 청구를 모두 반박하고자 함
- 원고 : 용두제6구역주택재개발정비사업조합
- 피고 : 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 24.06.24 소장 도달 및 1심 진행 中

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석12. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 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 8부 기타사항

I. 제재현황



주석

제 9 기 반기 2024년 06월 30일 현재

제 8 기 2023년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

1. 일반사항

1-1. 회사의 개요

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2016년 10월 14일에 설립되었습니다. 회사의 주요 목적 사업은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 주택건설사업, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차 사업을 통해 자산을 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

회사의 본점 소재지는 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료합니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 2차 사업연도는 최초사업연도 말의 익일부터 12월 31일 종료합니다.

1-2. 회사의 개황

구 분	내 용
회 사 명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
설립연월일	2016년 10월 14일
대 표 자	법인이사 서울투자운용(주)
본점소재지	서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
목적 사업	회사는 부동산투자회사법에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다. 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

당반기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,981,878	5,000	19,909,390

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

수권주식수	발행주식수	1주당 금액(원)	납입자본금(천원)
50,000,000	3,981,878	5,000	19,909,390

당반기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당반기말>

주주명	당반기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	2.01%	1,000,000	100.00%	1,060,000	26.62%
서울특별시	2,921,878	97.99%	-	0.00%	2,921,878	73.38%
합계	2,981,878	100.00%	1,000,000	100.00%	3,981,878	100.00%

<전기말>

주주명	전기말					
	보통주		우선주		합계	
	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율	주식수(주)	지분율
서울주택도시공사	60,000	2.01%	1,000,000	100.00%	1,060,000	26.62%
서울특별시	2,921,878	97.99%	-	0.00%	2,921,878	73.38%
합계	2,981,878	100.00%	1,000,000	100.00%	3,981,878	100.00%

2. 중요회계처리방침

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

2-1. 현금및현금성자산

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

2-2. 유형자산

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

한편, 유형자산에 대한 감가상각비는 아래의 내용연수에 따라 정액법에 의하여 계상되고 있습니다.

구분	내용연수
건물	50년

2-3. 수익의 인식기준

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

2-4. 법인세비용

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

2-5. 금융자산과 금융부채의 측정

최초측정

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

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

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

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

후속측정

회사는 금융자산 및 금융부채에 대하여 유효이자율법을 적용하여 상각후원가로 측정하고 있습니다.

2-6. 차입원가자본화

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

2-7. 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. 금융상품의 구분 및 공정가치

당반기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당반기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	13,497,345	31,567,691	
단기금융상품	정기예금	84,040,708	104,000,000	
합 계		97,538,053	135,567,691	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당반기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당반기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당반기초	378,882,845	206,597,210	949,737	586,429,792
당반기취득	1,337,574	1,216,027	5,985,968	8,539,569
계정재분류	-	-	-	-
당반기감소	-	-	-	-
감가상각	-	(2,267,864)	-	(2,267,864)
당반기말	380,220,419	205,545,373	6,935,705	592,701,497
취득원가	380,220,419	303,501,459	6,935,705	690,657,583
상각누계액	-	(27,549,443)	-	(27,549,443)
정부보조금	-	(70,406,643)	-	(70,406,643)

<전기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전기초	373,032,565	206,940,336	5,758,654	585,731,555
전기취득	2,675,635	2,256,102	260,766	5,192,503
계정재분류	3,174,645	1,895,038	(5,069,683)	-
전기감소	-	-	-	-
감가상각	-	(4,494,266)	-	(4,494,266)
전기말	378,882,845	206,597,210	949,737	586,429,792
취득원가	378,882,845	302,285,432	949,737	682,118,014
상각누계액	-	(24,514,429)	-	(24,514,429)
정부보조금	-	(71,173,793)	-	(71,173,793)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당반기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
중로구 행촌동 211	188	4,493.2	39,235,750	52,840,032	
강북구 미아동 4	35	1,063.5	2,642,013	5,057,085	(주1)
성북구 보문동6가 458	75	1,392.0	5,769,928	6,088,608	(주1)
서대문구 북아현동 1013	130	2,280.1	14,208,216	15,664,081	(주1)
양천구 신정동 337	1,140	16,756.2	41,238,686	99,112,923	
영등포구 영등포동7가 203	48	518.4	2,406,775	3,611,693	
성동구 하왕십리동 1071	54	1,382.1	5,214,860	8,525,040	
성북구 장위동 319	50	975.2	3,891,062	3,923,230	
성동구 금호동1가 1824	72	1,344.9	6,992,109	7,917,603	
성동구 금호동4가 1553	40	1,077.2	4,125,627	4,329,267	
중구 만리동2가 273	36	926.5	5,061,033	7,620,726	
성동구 행당동 380	33	615.4	2,507,253	3,950,192	
은평구 녹번동 282	106	2,403.6	8,212,832	14,132,874	
마포구 염리동 533	28	607.8	3,181,931	3,741,071	
동작구 흑석동 341	7	183.9	928,540	1,453,263	
동작구 흑석동 340	7	177.3	710,298	1,112,982	
동대문구 답십리동 1014	34	662.6	2,384,009	3,191,744	
성북구 석관동 410	48	1,233.6	3,280,973	5,002,248	
용산구 효창동 287	25	538.0	3,405,608	4,791,717	
동작구 상도동 211-467	13	166.0	1,344,344	624,160	
영등포구 신길동 4955	55	1,378.6	5,276,112	7,819,301	
은평구 녹번동 283	133	3,335.8	12,164,375	20,245,152	
관악구 봉천동 1730	23	406.0	1,491,225	2,393,481	
은평구 응암동 767	80	1,675.1	5,002,215	8,924,886	
성북구 장위동 320	126	2,714.3	7,914,433	10,621,134	
성북구 장위동 322	64	1,364.3	3,996,738	5,338,467	
서대문구 홍제동 473	52	1,198.8	5,010,332	5,435,299	
성북구 길음동 1288	25	391.3	1,163,557	1,701,938	
강동구 명일동 333-8	-	2,156.7	13,550,478	11,754,015	
동대문구 휘경동 372	9	173.0	482,191	829,554	
노원구 상계동 1355	8	178.9	648,445	742,531	
서대문구 남가좌동 389	53	1,262.3	3,369,377	7,760,805	(주1)
영등포구 신길동 4958	34	789.1	3,179,682	4,431,810	
서대문구 홍은동 467	40	888.6	3,083,865	3,132,174	(주1)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
서대문구 남가좌동 390	58	1,079.3	4,668,751	6,959,468	(주1)
영등포구 신길동 4964	24	551.0	1,975,227	2,739,220	(주1)
은평구 응암동 768	54	1,280.9	3,655,941	5,669,200	(주1)
마포구 대흥동 806	75	1,646.3	7,623,039	11,676,851	(주1)
동대문구 휘경동 375	24	636.4	2,559,128	2,793,335	(주1)
관악구 봉천동 1733	27	708.2	1,820,382	4,175,606	
은평구 응암동 769	163	4,102.7	12,404,805	20,369,955	(주1)
은평구 수색동 417	129	3,250.6	12,528,480	14,630,940	(주1)
송파구 거여동 696	30	586.5	3,097,414	5,653,274	
양천구 신월동 1075	187	3,650.9	16,388,006	17,378,174	(주1)
한강로3가 98	97	812.1	16,109,105	24,298,253	(주1)
서대문구 북아현동 1-954	32	792.3	4,025,969	3,893,240	
마포구 염리동 532	24	487.6	2,646,153	3,244,168	
도봉구 창동 1-8	48	1,073.5	4,607,487	7,938,620	
마포구 공덕동 479	25	301.1	2,491,181	3,675,851	
성북구 장위동 323	137	3,157.2	8,777,643	11,476,260	
은평구 응암동 770	85	2,076.6	9,923,505	9,710,182	
동대문구 용두동 795	46	1,075.1	4,570,066	5,090,599	
서대문구 홍제동 270-1	45	1,089.5	4,950,727	3,665,001	
송파구 거여동 697	43	943.9	4,383,386	9,103,433	
성북구 보문동1가 228	22	461.7	1,321,963	2,321,321	
용산구 효창동 3-250	15	441.1	2,029,587	2,648,031	
양천구 신정동 1150-41	17	346.8	1,927,035	1,586,468	
은평구 증산동 213-20 258	128	3,015.4	13,821,775	14,063,639	
은평구 수색동 30-2	36	713.7	2,829,192	2,922,778	
영등포구 신길동 145-40	16	346.8	1,292,931	1,509,469	
동대문구 용두동 753-9	36	802.1	3,379,095	3,614,172	
합 계	4,654	92,139.6	378,882,845	546,628,594	

(주1) 현재 해당 집합건물에 대해 주택도시보증공사에 대한 근질권이 설정되어 있습니다.

4-3. 보험가입의 내용

당기말 회사가 가입하고 있는 보험의 종류, 보험금액의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)

구분	보험의 종류	보험기간	부보금액	납입보험료	질권설정금액(주1)	보험회사
강북구 오현로 56	주택화재보험	2024년 05월 25일부터 2025년 05월 25일까지	3,747,600	18,238	3,747,600	한화손해보험(주)
양천구 신월동 1076,1076-1, 1078			35,916,000		35,916,000	
은평구 용암로30길 15			9,780,000		9,780,000	
서대문구 홍은중앙로3길 9			7,140,000		7,140,000	
은평구 응암동 769,769-1			31,320,000		31,320,000	
서대문구 거북골로 100			8,808,000		8,808,000	
서대문구 거북골로 84			11,316,000		11,316,000	
영등포구 신길로29길 17			4,800,000		4,800,000	
동대문구 외대역동로1길 60-3			5,520,000		5,520,000	
용산구 서방고로 17			31,500,000		31,500,000	
은평구 수색로 300			29,160,000		29,160,000	
마포구 대흥로 175			16,680,000		16,680,000	
서대문구 북아현로1가길 20			16,438,800		16,438,800	
성북구 보문사길 111			6,513,600		6,513,600	
합계						

(주1) 상기 질권설정금액은 해당 구역 차입금에 대한 주택도시보증공사의 질권설정금액입니다.

5. 정부보조금

당사는 국토교통부로부터 주거복지 정책의 일환으로 도심내 다양한 부지를 활용하여 행복주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당반기말까지 총 77,056백만원을 수령하여 전액 건물취득에 사용되었습니다. 동 정부보조금은 수령 시에 관련 취득 자산의 차감항목으로 계상하고 있으며, 해당 사업이 완료되거나, 폐지가 승인되거나 회계연도가 종료된 때에는 집행된보조금을 정산하여 보조금의 집행잔액 및 보조금으로 발생한 이자를 반납하여야 합니다. 당반기말과 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당반기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	767,150	767,150
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	77,056,096	77,056,096
반기초 상계누계액	(5,882,303)	(5,882,303)
당반기 상계액	(767,150)	(767,150)
반기말 상계누계액	(6,649,453)	(6,649,453)
반기말 정부보조금 잔액	70,406,643	70,406,643

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	합계
상각액	1,537,473	1,537,473
관련 정부보조금		
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	77,056,096	77,056,096
기초 상계누계액	(4,344,830)	(4,344,830)
당기 상계액	(1,537,473)	(1,537,473)
기말 상계누계액	(5,882,303)	(5,882,303)
기말 정부보조금 잔액	71,173,793	71,173,793

6. 장기차입금

당반기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	차입일	만기	연이자율	당반기말	전기말	비고
한화손해보험(주)	2017-03-27	2032-03-26	3.28%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-29	3.27%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-05-29	3.18%	3,350,000	3,350,000	
	2020-07-31	2035-07-30	3.10%	54,850,000	54,850,000	
대한민국 (주택도시기금)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	6,105,000	6,105,000	
	2017-05-25	2062-05-25		5,370,000	5,370,000	
	2017-09-01	2062-09-01		2,760,600	2,760,600	
	2017-11-17	2062-11-17		2,607,000	2,607,000	
	2017-12-27	2062-12-27		888,000	888,000	
	2018-03-23	2063-03-23		6,042,000	6,042,000	
	2019-01-28	2064-01-28		7,632,950	7,632,950	
	2019-04-17	2064-04-17		5,486,580	5,486,580	
	2019-07-12	2064-07-12		9,044,530	9,044,530	
	2019-08-14	2064-08-14		6,311,360	6,311,360	
	2019-10-31	2064-10-31		5,952,760	5,952,760	
	2020-02-27	2065-02-27		16,699,446	16,699,446	
	2020-05-08	2065-05-08		17,858,280	17,858,280	
2022-12-20	2067-12-20	26,536,550	26,536,550			
우리은행	2019-11-20	2024-11-20	2.98%	12,730,000	12,730,000	
푸본현대생명보험(주)	2020-10-29	2035-10-28	3.10%	26,100,000	26,100,000	
삼성생명보험(주)	2021-05-13	2051-05-12	2.75%	79,000,000	79,000,000	
합 계				314,225,056	314,225,056	
차감 : 1년 이내 상환일도래분				(12,730,000)	(12,730,000)	
장기차입금 기말잔액				301,495,056	301,495,056	

(주1) 상기 차입금은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입니다.

한편, 당반기말 현재 회사가 장기차입금 조달과 관련하여 금융기관과 체결한 약정의 주요 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

차입처	약정이자율	약정한도	비고
한화손해보험(주)	(주3)	77,100,000	(주1)
(주)우리은행	(주4)	12,730,000	(주2)
푸본현대생명보험(주)	(주5)	26,100,000	(주1)
삼성생명보험(주)	(주6)	79,000,000	(주1)

(주1) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 주택도시보증공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주2) 상기 차입금과 관련하여 회사는 대출원리금의 상환에 대한 보증채무를 한국주택금융공사가 부담하는 것을 내용으로 하는 표준사업약정서를 체결하였습니다.

(주3) 약정이자율은 대출실행일의 삼(3) 영업일 전일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.80%를 가산한 고정금리입니다.

(주4) 약정이자율은 기준금리에 연 1.20%를 가산한 고정금리입니다.

(주5) 약정이자율은 연 3.10% 고정금리입니다.

(주6) 약정이자율은 연 2.75% 고정금리입니다.

7. 금융부채

당반기말 및 전기말 현재 회사의 금융부채의 만기 분석 내용은 다음과 같습니다.

< 당반기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	524,547	-	-	524,547
미지급비용	643,778	-	-	643,778
유동성장기차입금	12,730,000	-	-	12,730,000
장기차입금	-	-	301,495,057	301,495,057
임대보증금(주1)	-	329,813,771	-	329,813,771
합계	13,898,325	329,813,771	301,495,057	645,207,153

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

< 전기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	1년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	24,434,009	-	-	24,434,009
미지급비용	659,609	-	-	659,609
유동성장기차입금	12,730,000	-	-	12,730,000
장기차입금	-	-	301,495,057	301,495,057
임대보증금(주1)	-	340,367,990	-	340,367,990
합계	37,823,618	340,367,990	301,495,056	679,686,664

(주1) 기본 계약기간은 2년이나 임차인의 권리에 따라 2년단위로 연장 가능합니다.

8. 포괄손익계산서

당반기 및 전반기 회사의 포괄손익은 반기순손익과 동일합니다.

9. 수수료비용 및 주요 약정사항

9-1. 자산관리계약

회사는 서울투자운용 주식회사와 자산관리위탁계약을 체결하고 부동산의 취득, 개발, 임대, 관리, 개량 및 처분 등 회사의 목적 사업과 관련한 업무를 위탁하고, 자산관리위탁계약서상 운용수수료를 매 분기마다 지급합니다.

9-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한펀드파트너스 주식회사(구, 신한아이타스 주식회사)와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

9-3. 자산보관계약

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

10. 제공받은 보증내역

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사 및 한국주택금융공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

10-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증원금	보증기간	
주택도시보증공사	보문3구역	5,428,000	2021.03.27 ~ 2032.03.26	
	미아4구역	3,123,000	2021.03.27 ~ 2032.03.26	
	북아현1-3구역		10,349,000	2021.03.30 ~ 2032.03.26
			3,350,000	2021.05.30 ~ 2032.03.26
	응암2구역	26,100,000	2020.10.29 ~ 2035.10.29	
	대흥2구역	13,900,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	홍은14구역	5,950,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	수색4구역	24,300,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	국제4구역	26,250,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	휘경1구역	4,600,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	신길12구역	4,000,000	2021.05.13 ~ 2051.05.13	
	가재울5구역	7,340,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31	
	가재울6구역	9,430,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31	
	응암11구역	8,150,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31	
신정1-1구역	29,930,000	2021.07.31 ~ 2035.07.31		
한국주택금융공사	장위5구역	12,730,000	2019.11.20 ~ 2024.11.20	

11. 금융비용 자본화

당반기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전기
장기차입금 이자비용	-	97
금융수수료	-	-
합계	-	97
운용수익	-	-
자본화한 금융비용	-	97
손익계산서 금융비용	3,466,507	6,980,092

한편, 회사가 당반기 및 전기에 금융비용을 자본화함에 따라 재무상태표 및 손익계산서 주요 항목에 미친 영향은 다음과 같습니다.

< 당반기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	6,935,705	6,935,705	-
이자비용	3,466,507	3,466,507	-
금융수수료	-	-	-
이자수익	(1,933,348)	(1,933,348)	-
당기순이익	(494,476)	(494,476)	-

< 전기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	949,737	949,640	97
이자비용	6,980,092	6,980,189	(97)
금융수수료	-	-	-
이자수익	(4,511,465)	(4,511,465)	-
당기순이익	(408,243)	(408,340)	97

12. 특수관계자와의 주요거래

12-1. 당반기와 전반기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기	전반기
서울특별시	정부보조금	-	(141,288)
서울주택도시공사	수도광열비	278,505	200,602
	일반관리비	310,230	310,193
	지급임차료	14,007	323,696
합 계		602,742	693,203

12-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당반기말	전기말
서울특별시	미수금	7,045,489	9,045,489
	정부보조금	70,406,643	71,173,793
	미지급금	-	24,007,472
서울주택도시공사	선급금	9,618,526	8,299,642
	기타비유동자산	376,317	376,317
합 계		87,446,975	112,902,713

13. 현금흐름표

당반기와 전반기 중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

내역	당반기	전반기
건설증인자산의 토지 대체	-	3,174,645
건설증인자산의 건물 대체	-	2,624,737
합계	-	5,799,382

14. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당반기 및 전반기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당반기	전반기
임원급여	2,709	3,000
감가상각비	2,267,864	2,234,686
세금과공과	122	122
합계	2,270,695	2,237,808