

투 자 보 고 서

2019.01.01 부터 2019.03.31 까지

(제 4 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)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 서울투자운용 주식회사

본점소재지 : 서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
(전화번호) 02-6958-2383

작성책임자 : (회사) 서울투자운용 (직책) 대리

(전화번호) 02-6958-2382 성명 박소영



< 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. 개요
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)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016. 10. 14
3) 소재지	서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 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 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ul style="list-style-type: none">① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분② 주택건설사업③ 부동산의 개발사업④ 부동산의 임대차⑤ 증권의 매매⑥ 금융기관에의 예치⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모 (기준일자) 2019.03.31 (단위: 원)

총 자산	292,954,527,251
자 본 금	19,626,185,000

6) 상장여부 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

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. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

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)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

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
서울투자운용주식회사	110111-6106234	법인 설립등기(2016.06)	해당사항없음

* 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

4) 이사 및 감사에 관한 사항

직 명	성 명	생년월일	주요경력 및 연혁	비 고
법인이사	서울투자운용 주식회사	110111-6106234	법인 설립등기(2016.06)	해당사항없음
감독이사	김기천	77.01.12	법무법인이산(2007~)	해당사항없음
감독이사	김성배	78.06.09	진일회계법인(2014~2019)	해당사항없음

* 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

* 주요경력에는 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			
2016. 10.14	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%
2016. 12.26	유상 증자	종류주	760,000	5,000	15,300	4,100,000,000	사모	1266.7%
2017. 04.06	유상 증자	종류주	240,000	5,000	15,300	5,300,000,000	사모	29.3%
2017. 11.22	현물 출자	보통주	2,865,237	5,000	22,818	19,626,185,000	사모	270.3%

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]	[3,925,237]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,925,237	
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]	[3,925,237]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률:	100.00%	3,925,237 주

6. 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 2기사업연도는 1기 사업연도 말일의 익일에 개시하여 같은해 12월 31일 종료한다. 3기 이후부터의 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사의 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 이사의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기	제 - 기
당기순이익	-2,366,047,031	-961,099,655	4,669,546		
주당순이익	-603	-245	4		
이익배당한도	-	-	599,424,000	-	-
배당금총액	0	0	599,424,000		
배당성향	0.00	0.00	12,836.88	-	-
배당수익율	0.00%	0.00%	7.70%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	10.81%	-	-

* 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	206,744	76.06	213,047	72.72	72.72	84.99
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	16,002	5.89	35,924	12.26	12.26	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		30,973	11.39	27,550	9.40	9.40	
기타 자산		18,109	6.66	16,433	5.61	5.61	
총 자산	자기자본	76,283	28.06	75,786	25.87	25.87	100.00
	부채	195,546	71.94	217,169	74.13	74.13	

※ 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	영리2구역	서울 마포구 영리동	2019-02-18	4,816	72	
매입	흑석7구역	서울 동작구 흑석동	2019-02-18	1,333	34	
매입	흑석8구역	서울 동작구 흑석동	2019-02-18	1,180	7	

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금
MMDA	하나은행	변동금리	30,971	27,548
보통예금	우리은행	변동금리	2	2
합 계			30,973	27,550

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
돈의문1구역 등 16	서울 종로구 교남동 외	2017.08.07	2017.08.07	- 한화손보(3구역) 22,250,000,000 (근저당권 120% 설정계약) -국민은행(5구역) 61,280,000,000 - 주택도시기금(15구역) 25,026,650,000

※ 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				
돈의문1 구역 등 16	139,159	89,916	1,200	3,408					140,359	93,324	233,683	2,322		231,361
합 계	139,159	89,916	1,200	3,408	-	-	-	-	140,359	93,324	233,683	2,322	-	231,361

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
돈의문1구역 등 16	137,440.19	124,673.79	90.71%	3,919,146,648	1,928	31,435
합계	137,440.19	124,673.79	-	3,919,146,648	1,928	31,435

* 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
풍납동 269-28	서울 풍납동 269-28	260	-	-	563	563	1	
아현동 703-2	서울 아현동 703-2	392	-	-	849	849	1	
신림동 667-6	서울 신림동 667-6	98	-	-	213	213	-	
방화동 168-120	서울 방화동 168-120	282	-	-	610	610	-	
마천동 87-29	서울 마천동 87-29	116	-	-	252	252	-	
사당동 177-1	서울 사당동 177-1	245	-	-	319	319	39	
상도동 211-438	서울 상도동 211-438	344	-	-	745	745	31	
성산동 447	서울 성산동 447	268	-	-	581	581	-	

- ※ 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)

- 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 공공주택 개발사업

2) 부동산개발사업명(2)

(1) 사업의 개요

구분	세대수	연면적(m ²)	대지면적	세대별계약면적	규모
풍납동 269-28	8	260	210	32.54	지상3층
아현동 703-2	12	392	187.9	29.61(4), 32.56(4),35.84(4)	지하1층,지상5층
신림동 667-6	1	98	72	31.76	지상3층
방화동168-120	8	282	188	29.39(4), 33.02(1),43.75(3)	지상5층
마천동 87-29	5	116	110	23.28	지상3층
사당동 177-1	5	245	205	48.93	지상3층
상도동 211-438	9	344	232	38.2	지상6층
성산동 447	8	268	166	27.27(4), 33.49(2), 42.58(2)	지상5층
합계	56	2005	1370.9		

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용
자금조달	자기자본		
	타인자본	2,360	
	임대보증금	1,330	
	정부보조금	1,770	
자금 조달 합계		5,460	
투자비용	토지	토지임차료	
	건물	공사비 등	3,626 직, 간접 공사비 등
	기타비용 등		505 자문수수료, 제세공과금, 리츠운영비, 금융비용 등
투자비용 합계		4,131	

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	766	97.35%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		21	2.65%	
총 수 익		787	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
돈의문1구역 등 16	766	100.00%	
임대료 수익 계	766	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
돈의문1구역 등 16			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익 외	21	100.00%	
기타수익 계	21	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 4 기 1 분 기	제 3 기 4 분 기	제 3 기 3 분 기	제 3 기 2 분 기
당해회사수익률(A)	(2.47)	(2.97)	(2.57)	(2.53)
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	0.00
초과수익률	(2.47)	(2.97)	(2.57)	(2.53)

※ 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

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2019.01.01 ~ 2019.03.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계			
급여	1,500,000			
자산관리수수료 (AMC수수료)	42,991,600			
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	130,881,413			
자산보관수수료	10,000,000			
일반사무 위탁수수료	20,000,000			
기타지급수수료	74,609,035			
유형자산 감가상각비	371,159,537			
세금과공과	216,000			
수도광열비	36,692,978			

II. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	서울투자운용	매입수수료: 연도별 차등(40만, 60만, 65만) * 매입세대 개발수수료: 1,200,000 * 사업계획승인호수 운용수수료: 분기별 20,000원 * 운용세대 수(평균)	42,991,600
자산보관수수료	하나은행	연 4,000만원	10,000,000
사무수탁수수료	신한아이타스(주)	연 8,000만원	20,000,000
합 계		-	72,991,600

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

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	104,370	19,406		123,776	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

표. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한화손해보험	2017-03-27	8,551	3.28%	만기일시상환	8,551
한화손해보험	2017-03-30	10,349	3.27%	만기일시상환	10,349
한화손해보험	2017-05-30	3,350	3.18%	만기일시상환	3,350
대한민국	2017-05-19	5,076	변동이자율	만기일시상환	5,076
대한민국	2017-05-19	1,029	변동이자율	만기일시상환	1,029
대한민국	2017-05-25	3,510	변동이자율	만기일시상환	3,510
대한민국	2017-05-25	1,860	변동이자율	만기일시상환	1,860
대한민국	2017-09-01	1,345	변동이자율	만기일시상환	1,345
대한민국	2017-09-01	1,416	변동이자율	만기일시상환	1,416
대한민국	2017-11-17	1,635	변동이자율	만기일시상환	1,635
대한민국	2017-11-17	972	변동이자율	만기일시상환	972
대한민국	2017-12-27	888	변동이자율	만기일시상환	888
대한민국	2018-03-23	970	변동이자율	만기일시상환	970
대한민국	2018-03-23	3,466	변동이자율	만기일시상환	3,466
대한민국	2018-03-23	1,606	변동이자율	만기일시상환	1,606
대한민국	2019-01-28	7,633	변동이자율	만기일시상환	7,633
국민은행	2017-05-19	28,000	3.10%	만기일시상환	28,000
국민은행	2018-07-06	10,500	3.35%	만기일시상환	10,500
국민은행	2018-11-20	3,800	3.35%	만기일시상환	3,800
국민은행	2018-12-07	16,047	3.28%	만기일시상환	16,047
국민은행	2019-02-12	2,933	3.28%	만기일시상환	2,933
국민은행	2019-02-26	8,840	3.63%	만기일시상환	8,840
합 계		123,776	-	-	123,776

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	
서울특별 시	최대주주	보통주	2,865,237			2,865,237	
			(73.00%)			(73.00%)	
					0		
계			2,865,237	0	0	2,865,237	
지분율 계			(73.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(73.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2019.03.31 현재 】

순위	성명	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도시 공사	보통주	60,000	1.53%	
2	서울주택도시 공사	종류주	1,000,000	25.48%	
3					
합계			1,060,000	27.01%	

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.03.31 현재 】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	2,865,237	73.00%	
주요주주	1	50.00%	1,060,000	27.00%	
소액주주					
- 개인					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	3,925,237	100.00%	

4. 주식사무

결산일	06월30일, 12월31일	정기 주주총회	회계연도 종료 후 3월 이내
주권의 종류	1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권, 1,000,000주권 11종	공고게재신문	한국경제신문
명의개서대리인	-		

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

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

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

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

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 4 기 1 분기 기준일 2019.03.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기 1 분기		제 3 (전)기 기말	
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		43,983,695,368		49,082,293,182
1) 현금및현금성자산	27,550,422,949		30,972,916,647	
2) 미수수익	6,856,011		39,171,689	
3) 기타미수금	14,753,791,128		16,741,181,128	
4) 선급금	1,376,831,312		1,170,054,212	
5) 선급비용	249,183,420		147,860,986	
6) 부가세대급금	40,003,998		0	
7) 선급법인세	6,606,550		11,108,520	
2. 비유동자산		248,970,831,883		222,746,555,335
1) 유형자산	248,970,831,883		222,746,555,335	
토지	140,359,360,444		135,819,313,624	
건물	93,323,968,440		90,251,643,998	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(2,322,153,566)		(1,858,723,931)	
기타(유형자산-건물)	(18,314,316,355)		(17,467,990,453)	
건설중인자산	39,410,197,920		20,427,133,097	
기타(유형자산-기타유형자산)	(3,486,225,000)		(4,424,821,000)	
자 산 총 계		292,954,527,251		271,828,848,517
II. 부 채				
1. 유동부채		2,687,602,873		2,616,013,202
1) 기타선수금	112,643,414		243,037,167	
2) 미지급금	2,264,799,490		2,169,401,200	
3) 미지급비용	310,159,969		203,574,835	
2. 비유동부채		214,481,220,008		192,929,937,008
1) 장기차입금	123,775,550,000		104,369,600,000	
2) 비유동보증금	90,197,086,000		88,051,753,000	
3) 기타비유동부채	508,584,008		508,584,008	
부 채 총 계		217,168,822,881		195,545,950,210
III. 자 본				
1. 자본금		19,626,185,000		19,626,185,000
1) 보통주자본금	14,626,185,000		14,626,185,000	
2) 종류주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		59,983,859,993		59,983,859,993
1) 주식발행초과금	59,983,859,993		59,983,859,993	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(3,824,340,623)		(3,327,146,686)
자 본 총 계		75,785,704,370		76,282,898,307
부 채 및 자 본 총 계		292,954,527,251		271,828,848,517

V. 손익계산서

당기 제 4 기 1 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.03.31

전기 제 3 기 1 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.03.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 4 (당)기		제 3 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	765,991,492	765,991,492	473,783,420	473,783,420
1) 임대료수익	765,991,492	765,991,492	473,783,420	473,783,420
II. 영업비용	688,050,563	688,050,563	539,751,517	539,751,517
1) 급여	1,500,000	1,500,000	900,000	900,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	42,991,600	42,991,600	33,842,000	33,842,000
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	130,881,413	130,881,413	58,291,324	58,291,324
4) 자산보관수수료	10,000,000	10,000,000	5,101,896	5,101,896
5) 일반사무위탁수수료	20,000,000	20,000,000	10,203,792	10,203,792
6) 기타지급수수료	74,609,035	74,609,035	108,690,974	108,690,974
7) 유형자산감가상각비	371,159,537	371,159,537	269,971,832	269,971,832
8) 세금과공과	216,000	216,000	67,500	67,500
9) 수도광열비	36,692,978	36,692,978	52,682,199	52,682,199
III. 영업이익	77,940,929	77,940,929	(65,968,097)	(65,968,097)
IV. 영업외수익	20,842,161	20,842,161	22,484,420	22,484,420
1) 이자수익	10,585,638	10,585,638	18,741,965	18,741,965
2) 기타영업외수익	10,256,523	10,256,523	3,742,455	3,742,455
V. 영업외비용	595,977,027	595,977,027	433,040,107	433,040,107
1) 기타영업외비용	595,977,027	595,977,027	433,040,107	433,040,107
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(497,193,937)	(497,193,937)	(476,523,784)	(476,523,784)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(497,193,937)	(497,193,937)	(476,523,784)	(476,523,784)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(497,193,937)	(497,193,937)	(476,523,784)	(476,523,784)
XI. 주당이익				

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
2019.02.25	임원변경보고	법인이사 및 감독이사 변경

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

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 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수