

투 자 보 고 서


2019.01.01 부터 2019.12.31 까지

(제 4 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2020.03.30

| | | | | |
|-----------|----------------------------------|---|------|---|
| 회 사 명 : | (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 | | |  |
| 대 표 이 사 : | 서울투자운용 주식회사 | | | |
| 본점소재지 : | 서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국) | | | |
| | (전화번호) | 02-6958-2382 | | |
| | (홈페이지) | http://seoulreits.co.kr | | |
| 작성책임자 : | (회사) | 서울투자운용주식회사 | (직책) | 대리 |
| | (전화번호) | 02-6958-2382 | 성명 | 박소영 (인) |
| 공시책임자 : | (회사) | 신한아이타스 | (직책) | 과장 |
| | (전화번호) | 02-2180-0641 | 성명 | 주재범 (인) |

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) 2019.12.31 (단위: 원) |
| 총자산 | 372,446,008,451 |
| 자본금 | 19,626,185,000 |
| 부채 | 299,545,856,813 |
| 5) 자산관리회사 | 서울투자운용 |
| 6) 사무수탁회사 | 신한아이타스 |
| 7) 자산보관회사 | 하나은행 |
| 8) 비고 | <p>(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</p> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p> |

2. 회사의 연혁

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

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

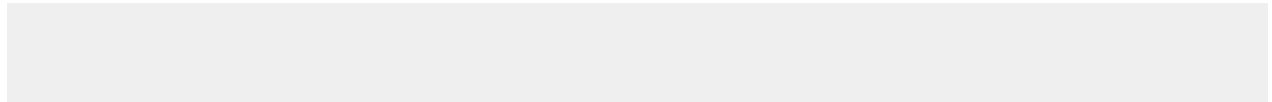
2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

(1) 발기인에 관한 사항

| 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|----------------|-------------------|------------------|------------|
| 서울투자운용주 식회사 | 110111-6106234 | 법인 설립등기(2016.06) | 해당사항없 음 |

※ 비고란에는 법 제7조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

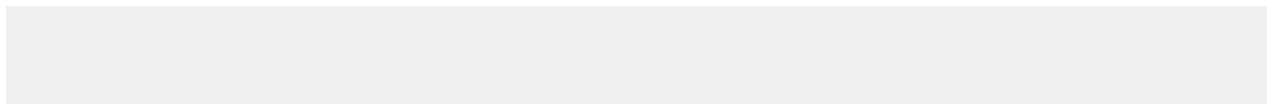


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

| 직명 | 성명 | 생년월일 또는 법인등록번호 | 주요경력 및 연혁 | 비고 |
|------|-----------------|--------------------|-------------------|------------|
| 법인이사 | 서울투자운 용 주식회사 | 110111- 6106234 | 법인 설립등기(2016.06) | 해당사 항없음 |
| 감독이사 | 김기천 | 77.01.12 | 법무법인이산(2007~) | 해당사 항없음 |
| 감독이사 | 김성배 | 78.06.09 | 진일회계법인(2014~2019) | 해당사 항없음 |

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2019.12.31 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 | |

(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)

(4) 비고(주식매수선택권 여부, 의결권이 있는 주식수, 의결권이 제한된 주식수 등을 기재)

2) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

| 일자 | 원인 | 증가(감소)한 주식의 내용 | | | | 증(감)자한 자본금 | 증(감)자 후 자본금 | 증(감)자 비율 |
|----------------|------|----------------|-----------|------------|------------|----------------|----------------|-------------|
| | | 종류 | 수량 | 주당 발행가액 | 주당 액면가액 | | | |
| 2016.10. 14 | 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% |

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

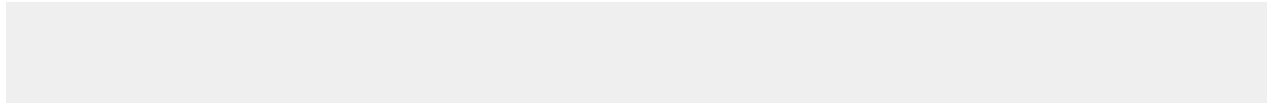
1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.12.31 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 | 2,865,237 | | | 2,865,237 | |
| | | | | | | | (73.00%) | | | (73.00%) | |

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

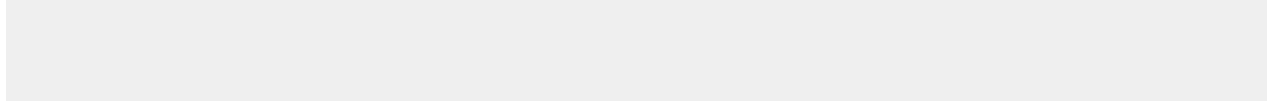
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.12.31 현재】

| 순위 | 성명 | 내/ 외국인 | 국적 | 기관/ 개인 | 청약예외 주주 | 주식의 종류 | 소유주식수 | 지분율 | 비고 |
|----|--------------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|--------|----|
| 1 | 서울주택도 시공사 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 제1호 | 종류주 | 1,000,000 | 25.48% | |
| 2 | 서울주택도 시공사 | 내국인 | 대한 민국 | 기관 | 제1호 | 보통주 | 60,000 | 1.52% | |



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.12.31 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 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 소액주주 -법인 | | 0.00% | | 0.00% | |
| 합계 | 2 | 100.00% | 3,925,237 | 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 지급되, 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 4기 | 제 3기 | 제 2기 | 제 1기 |
|---------------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| 당기순이익 | -3,382,746,669 | -2,366,047,031 | -961,099,655 | 4,669,546 |
| 상법상 배당가능이익 | 0 | 0 | 0 | 599,424,000 |
| 당기감가상각비 등 | 1,748,344,641 | 1,192,999,999 | 305,425,385 | - |
| 이익배당한도 | 1,748,344,641 | 1,192,999,999 | 305,425,385 | 599,424,000 |
| 배당금 | 0 | 0 | 0 | 599,424,000 |
| 주당배당금 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 배당수익율 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 7.55% |
| 연환산배당율 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 10.61% |

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

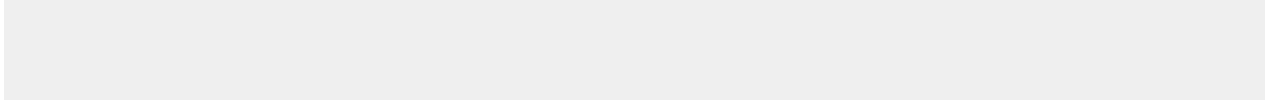
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 이익배당한도 : 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 등

※ 주당배당금 : 배당금 / 발행주식수

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

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



제 2 부 자산의 투자·운용 및 자산의 구성·변경 현황

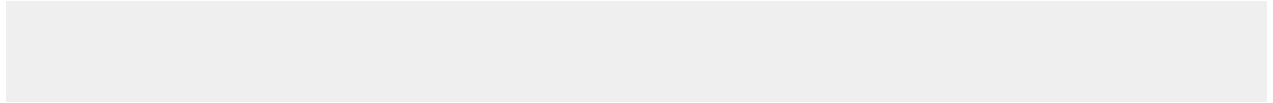
I. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

| 항목 | 전기 | | 당기 | | 총자산대비 구성비율 |
|------------|---------|--------|---------|--------|---------------|
| | 자산총액 | 비율 | 자산총액 | 비율 | |
| 부동산 | 206,744 | 76.06 | 300,144 | 80.59 | 82.60 |
| 부동산개발사업 | 16,002 | 5.89 | 7,512 | 2.02 | |
| 부동산관련 유가증권 | | | | | |
| 현금 | 30,973 | 11.39 | 46,609 | 12.51 | 12.51 |
| 기타 자산 | 18,109 | 6.66 | 18,180 | 4.88 | 4.88 |
| 총계 | 271,829 | 100.00 | 372,446 | 100.00 | 100.00 |

※ 1. 부동산은 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 부동산개발사업, 설립할 때 납입된 주금(株金), 신주발행으로 조성한 자금 및 소유 부동산의 매각대금, 시행령 제27조에 의하여 부동산에 포함되는 자산을 말함(기업구조조정부동산투자회사의 경우, 구조조정부동산을 별도 표시)

2. 부동산관련 유가증권은 법제2조3항 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산을 말함
3. 현금의 금융기관에의 예치금을 포함하며, 부동산에 포함되는 자산은 제외함
4. 기타는 자산 중 부동산, 부동산관련 유가증권, 현금에 해당되지 않는 자산을 말함



1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 소유 부동산별 개요

| 부동산명 | | 위치 | 완공 (개축)일자 | 취득일자 | 담보 및 부채내 역 |
|------|--------------|-----------------------------------|----------------|----------------|--|
| 1 | 돈의문1구역 | 서울 종로구 행촌동 211(송월길 130) | 2017-06- 29 | 2017-08- 07 | 기금융자 : 6,741,680,0 00 민간차입(국민 은행) : 28,000,000 ,000 |
| 2 | 미아4구역 | 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 | 보문3구역 | 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 | 북아현1-3구 역 | 서울 서대문구 북아 현동 149번지 | 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 | 신정5구역 | 서울 양천구 신정동 337-2 | 1998-02- 01 | 2017-11- 22 | |

| | | | | | |
|----|----------|--|------------|------------|---|
| 6 | 영등포1-4구역 | 서울 영등포구 영등포동7가 203외2필지 (국회대로54길 10) | 2017-08-30 | 2017-11-27 | 기금용자 : 1,721,280,000 |
| 7 | 하왕1-5구역 | 서울 성동구 하왕십리동 1071번지(난계로 100) | 2017-07-28 | 2017-12-15 | 기금용자 : 1,936,440,000 |
| 8 | 장위2구역 | 서울 성북구 장위동 319(돌곶이로 220) | 2017-10-30 | 2017-12-01 | 기금용자 : 1,793,000,000 |
| 9 | 금호15구역 | 서울 성동구 금호동 1가 228-7번지 | 2018-02-27 | 2018-09-28 | 기금용자 : 2,581,920,000 |
| 10 | 금호20구역 | 서울 성동구 금호동 4가 56-1번지 | 2018-02-19 | 2018-09-28 | 기금용자 : 1,434,400,000 |
| 11 | 만리2구역 | 서울 중구 만리동 2가 176-1(만리재로 175) | 2017-08-07 | 2018-09-28 | 기금용자 : 1,290,960,000 |
| 12 | 행당6구역 | 서울 성동구 행당동 100번지 | 2018-06-22 | 2018-09-21 | 기금용자 : 1,183,380,000 민간차입(국민은행) : 3,100,000,000 |
| 13 | 녹번1-1구역 | 서울 은평구 녹번동 21-269번지(통일로 610) | 2018-10-10 | 2018-10-08 | 기금용자 : 3,801,160,000 민간차입(국민은행) : 11,200,000,000 |
| 14 | 염리2구역 | 서울 마포구 염리동 45번지 | 2018-09-28 | 2019-02-18 | 기금용자 : 1,004,080,000 민간차입(국민은행) : 3,547,000,000 |
| 15 | 흑석7구역 | 서울 동작구 흑석동 158-1번지 | 2018-11-23 | 2019-02-18 | 기금용자 : 251,020,000 |

| | | | | | |
|----|--------------------|------------------------------------|----------------|----------------|--|
| 16 | 흑석8구역 | 서울 동작구 흑석동 232번지 | 2018-11- 29 | 2019-02- 18 | 기금용자 : 251,020,000 |
| 17 | 답십리14구역 | 서울 동대문구 답십 리동 25번지 일대 | 2019-01- 22 | 2019-05- 14 | 기금용자 : 1,219,240,0 00 민간차입(국민 은행) : 3,070,000, 000 |
| 18 | 석관2구역 | 서울 성북구 석관동 58-56번지 일대 | 2019-02- 28 | 2019-05- 14 | 기금용자 : 1,721,280,0 00 |
| 19 | 효창5구역 | 서울 용산구 효창동 13-2번지 일대 | 2019-04- 29 | 2019-05- 29 | 기금용자 : 896,500,000 민간차입(국민 은행) : 3,800,000, 000 |
| 20 | 상도동211- 467(토지) | 서울 동작구 상도동 211-467 | - | 2019-07- 17 | 기금용자 : 278,986,500 |
| 21 | 신길14구역 | 서울 영등포구 신길 동 347-50번지 일대 | 2019-02- 28 | 2019-08- 22 | 기금용자 : 1,972,300,0 00 |
| 22 | 녹번1-2구역 | 서울 은평구 녹번동 19번지 일대 | 2018-12- 27 | 2019-09- 25 | 기금용자 : 4,769,380,0 00 민간차입(국민 은행) : 15,433,000 ,000 |
| 23 | 봉천12-2구역 | 서울특별시 관악구 봉천동 1553-1번지 일대 | 2019-06- 25 | 2019-11- 18 | 기금용자 : 824,780,000 |
| 24 | 응암10구역 | 서울특별시 은평구 응암동 419번지 일 대 | 2019-08- 29 | 2019-11- 20 | 기금용자 : 2,868,800,0 00 |
| 25 | 장위5구역 | 서울특별시 성북구 장위동 1713- 114번지 일대 | 2019-09- 27 | 2019-11- 20 | 기금용자 : 4,518,360,0 00 |
| 26 | 장위1구역 | 서울특별시 성북구 장위동 144-24번지 | 2019-06- 19 | 2019-11- 20 | 기금용자 : 2,295,040,0 |

| | | | | | |
|----|-------|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|
| | | 일대 | | | 00 |
| 27 | 홍제2구역 | 서울특별시 서대문 구 홍제동 156번지 일대 | 2018-12- 31 | 2019-12- 31 | 기금용자 : 330,720,000 |

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

※ 매입대상이 도시 및 정비사업법에 따른 재개발주택으로 조합원분, 일반분양분, 임대주택(서울시, 리츠) 등 유형이

혼재되어있고, 준공인가 및 이전고시로 면적이 확정됨에 따라 매매계약시 임대주택 리츠 매입대상의 대지면적과

건축면적이 확인되지 않으므로 계약면적으로 대지면적, 건축면적, 연면적을 임의로 기재함.

※ 매입대상이 도시 및 정비사업법에 따른 재개발주택으로 준공인가 및 이전고시 이후 소유권이전 가능

1) 소유부동산별 개요의 목록은 소유권이전등기 전이라도 취득세 신고납부하거나, 실 사용(임대 개시)하는 경우 기입

2) 소유 부동산별 금액현황

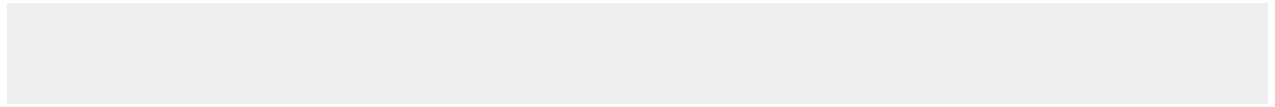
(단위 : 백만원)

| 부동산명 | | 취득가액 | | 취득후 자본적지출 | | 평가손익 | | 감가 상각 누계액 | 손상 차손 누계액 | 장부가액 |
|------|--------------------|--------|--------|--------------|-------|------|----|-----------------|-----------------|--------|
| | | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | 토지 | 건물 | | | |
| 1 | 돈의문1구역 | 37,883 | 14,860 | 425 | 167 | | | 726 | | 52,608 |
| 2 | 미아4구역 | 2,599 | 2,794 | 43 | 47 | | | 142 | | 5,340 |
| 3 | 보문3구역 | 5,683 | 4,826 | 87 | 74 | | | 239 | | 10,431 |
| 4 | 북아현1-3구역 | 14,749 | 9,851 | 198 | 132 | | | 476 | | 24,454 |
| 5 | 신정5구역 | 41,189 | 24,190 | 50 | 2,686 | | | 1,114 | | 67,001 |
| 6 | 영등포1-4구역 | 2,393 | 2,626 | 14 | 15 | | | 104 | | 4,944 |
| 7 | 하왕1-5구역 | 4,880 | 4,205 | 20 | 17 | | | 176 | | 8,946 |
| 8 | 장위2구역 | 3,860 | 4,041 | 31 | 33 | | | 166 | | 7,799 |
| 9 | 금호15구역 | 5,208 | 5,561 | 45 | 48 | | | 148 | | 10,714 |
| 10 | 금호20구역 | 3,946 | 3,231 | 34 | 28 | | | 84 | | 7,155 |
| 11 | 만리2구역 | 4,755 | 2,852 | 55 | 33 | | | 77 | | 7,619 |
| 12 | 행당6구역 | 2,470 | 2,215 | 37 | 99 | | | 61 | | 4,760 |
| 13 | 녹번1-1구역 | 8,104 | 8,075 | 108 | 108 | | | 201 | | 16,195 |
| 14 | 염리2구역 | 2,887 | 1,929 | 43 | 29 | | | 36 | | 4,853 |
| 15 | 흑석7구역 | 860 | 473 | 22 | 12 | | | 9 | | 1,358 |
| 16 | 흑석8구역 | 633 | 547 | 4 | 3 | | | 10 | | 1,177 |
| 17 | 답십리14구역 | 1,740 | 1,642 | 27 | 25 | | | 22 | | 3,412 |
| 18 | 석관2구역 | 3,102 | 4,074 | 29 | 38 | | | 55 | | 7,188 |
| 19 | 효창5구역 | 3,279 | 1,887 | 24 | 14 | | | 25 | | 5,178 |
| 20 | 상도동 211-467(토지) | 1,141 | 0 | 2 | 0 | | | | | 1,143 |
| 21 | 신길14구역 | 5,235 | 4,616 | 41 | 36 | | | 39 | | 9,890 |
| 22 | 녹번1-2구역 | 11,855 | 10,198 | 309 | 266 | | | 70 | | 22,558 |
| 23 | 봉천12-2구역 | 1,391 | 1,384 | 25 | 25 | | | 5 | | 2,819 |
| 24 | 응암10구역 | 4,396 | 5,158 | 36 | 42 | | | 17 | | 9,615 |
| 25 | 장위5구역 | 7,220 | 9,663 | 61 | 82 | | | 32 | | 16,993 |
| 26 | 장위1구역 | 3,623 | 4,554 | 54 | 68 | | | 15 | | 8,284 |
| 27 | 홍제2구역 | 3,891 | 2,710 | 127 | 88 | | | 5 | | 6,811 |

3) 소유 부동산별 임대현황

| | 부동산명 | 임대가능 면적 (㎡) | 임대면적 (㎡) | 임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%) | 임대차 계약수 |
|----|----------------|-------------------|-------------|------------------------------------|------------|
| 1 | 돈의문1구역 | 16,970.93 | 15,165.51 | 89.36% | 168 |
| 2 | 미아4구역 | 2,997.81 | 2,740.77 | 91.43% | 32 |
| 3 | 보문3구역 | 5,260.50 | 4,699.38 | 89.33% | 67 |
| 4 | 북아현1-3구역 | 10,374.00 | 9,177.00 | 88.46% | 115 |
| 5 | 신정5구역 | 60,944.40 | 58,618.44 | 96.18% | 1,069 |
| 6 | 영등포1-4구역 | 2,854.08 | 2,675.70 | 93.75% | 45 |
| 7 | 하왕1-5구역 | 5,007.16 | 4,823.92 | 96.34% | 52 |
| 8 | 장위2구역 | 4,319.00 | 4,221.01 | 97.73% | 49 |
| 9 | 금호15구역 | 6,737.37 | 6,443.46 | 95.64% | 69 |
| 10 | 금호20구역 | 3,635.60 | 3,453.82 | 95.00% | 38 |
| 11 | 만리2구역 | 3,155.26 | 2,979.96 | 94.44% | 34 |
| 12 | 행당6구역 | 2,574.15 | 2,496.14 | 96.97% | 32 |
| 13 | 녹번1-1구역 | 9,072.91 | 8,730.58 | 96.23% | 102 |
| 14 | 염리2구역 | 2,337.69 | 2,337.69 | 100.00% | 28 |
| 15 | 흑석7구역 | 544.57 | 544.57 | 100.00% | 7 |
| 16 | 흑석8구역 | 656.42 | 656.42 | 100.00% | 7 |
| 17 | 답십리14구역 | 2,388.66 | 2,388.66 | 100.00% | 34 |
| 18 | 석관2구역 | 4,660.32 | 3,301.06 | 70.83% | 34 |
| 19 | 효창5구역 | 2,153.44 | 2,153.44 | 100.00% | 25 |
| 20 | 상도동211-467(토지) | | | | |
| 21 | 신길14구역 | 5,047.00 | 4,219.64 | 83.61% | 46 |
| 22 | 녹번1-2구역 | 11,359.33 | 10,607.88 | 93.38% | 124 |
| 23 | 봉천12-2구역 | 10,728.92 | 8,046.52 | 75.00% | 18 |
| 24 | 응암10구역 | 6,147.62 | 4,420.05 | 71.90% | 58 |

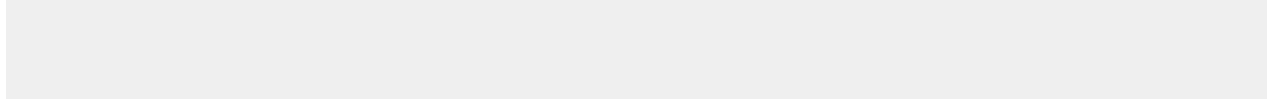
| | | | | | |
|----|-------|------------|------------|--------|----|
| 25 | 장위5구역 | 193,440.22 | 174,331.16 | 90.12% | 94 |
| 26 | 장위1구역 | 5,051.68 | 1,811.24 | 35.85% | 23 |
| 27 | 홍제2구역 | 3,785.28 | 3,712.48 | 98.08% | 51 |



2. 기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

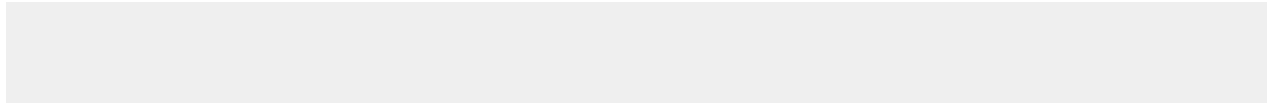
| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 자산구성비 |
|-----------|-----|------|----------------|-------|
| 자료가 없습니다. | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

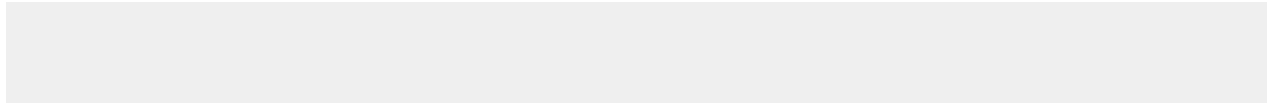
| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기예치금 | 당기예치금 | 비고 |
|---------|---------|------|--------|--------|----|
| 보통예금 | 하나은행 | 변동 | 30,971 | 30,606 | |
| 보통예금 | 우리은행 | 변동 | 2 | 3 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.98 | 0 | 5,000 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.84 | 0 | 5,000 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.54 | 0 | 3,000 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.54 | 0 | 3,000 | |



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

| 구분 | 종목명 | 취득금액 | 당해 기말 현재 가액 | 비고 |
|------|--------|--------|----------------|----|
| 기타자산 | 기타미수금 | 14,728 | 14,728 | |
| | 선급금 | 3,075 | 3,075 | |
| | 선급비용 외 | 378 | 378 | |



II. 총자산의 변경내역

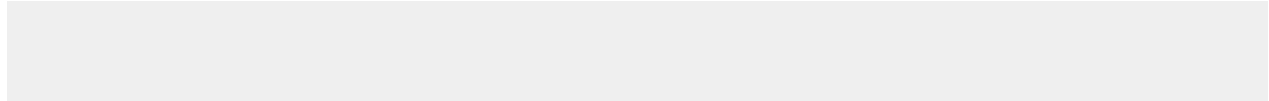
1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

| 구분 | 부동산명 | 위치 | 거래일자 | 매매가액 | 거래비용 | 비고 |
|----|------------|---------------------------|------------|--------|------|----|
| 매입 | 염리2구역 | 서울 마포구 염리동 | 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 | |
| 매입 | 답십리14구역 | 서울 동대문구 답십리동 25번지 일대 | 2019.05.14 | 2,692 | 52 | |
| 매입 | 석관2구역 | 서울 성북구 석관동 58-56번지 일대 | 2019.05.14 | 6,817 | 66 | |
| 매입 | 효창5구역 | 서울 용산구 효창동 13-2번지 일대 | 2019.05.29 | 4,513 | 38 | |
| 매입 | 상도동211-467 | 서울 동작구 상도동 211-467 | 2019.07.17 | 1,097 | 0 | |
| 매입 | 신길14구역 | 서울 영등포구 신길동 347-50번지 일대 | 2019.08.22 | 9,851 | 78 | |
| 매입 | 녹번1-2구역 | 서울 은평구 녹번동 19번지 일대 | 2019.09.25 | 22,053 | 493 | |
| 매입 | 봉천12-2구역 | 서울특별시 관악구 봉천동 1553-1번지 일대 | 2019.11.18 | 2,774 | 50 | |
| 매입 | 응암10구역 | 서울특별시 은평구 응암동 419번지 일대 | 2019.11.20 | 9,554 | 78 | |
| 매입 | 장위5구역 | 서울특별시 성북구 장위동 1713-114번지 | 2019.11.20 | 16,883 | 101 | |

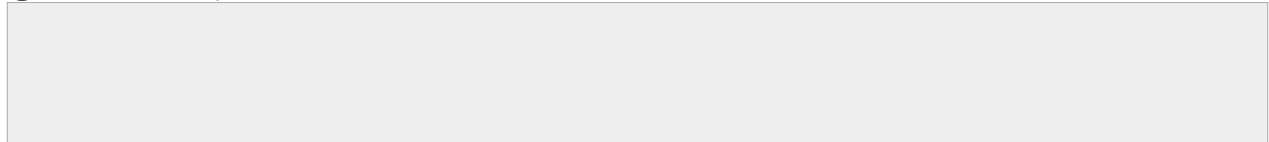
| | | 일대 | | | | |
|----|-------|---------------------------|------------|-------|-----|--|
| 매입 | 장위1구역 | 서울특별시 성북구 장위동 144-24번지 일대 | 2019.11.20 | 8,177 | 103 | |
| 매입 | 홍제2구역 | 서울특별시 서대문구 홍제동 156번지 일대 | 2019.12.31 | 6,600 | 215 | |

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재



2. 당기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

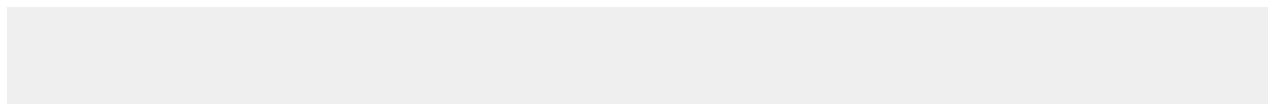
- 당기동안에 거래된 부동산관련 유가증권의 거래내역, 거래에 따른 이익현황, 거래비용 등을 간략하게 기재



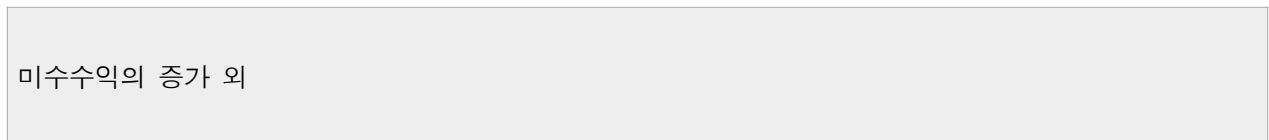
3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 | 당기에치금 |
|---------|---------|------|--------|--------|
| 보통예금 | 하나은행 | 변동 | 30,971 | 30,606 |
| 보통예금 | 우리은행 | 변동 | 2 | 3 |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.98 | | 5,000 |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.84 | | 5,000 |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.54 | | 3,000 |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.54 | | 3,000 |



4. 기타 자산 변경내역



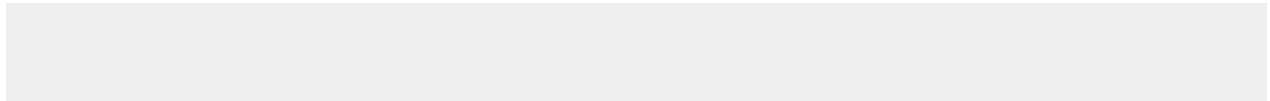
제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

I. 총수입금액 및 수입구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------------|---------------|---------|----|
| 부동산 | 임대료 | 3,233,412,363 | 92.75% | |
| | 분양수익 (처분수익) | - | | |
| | 기타수익 | | | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가이익 | - | | |
| | 처분이익 | - | | |
| | 이자,배당금 등 | - | | |
| 현금 | 현금관련수익 | 241,699,528 | 6.93% | |
| 기타자산 | 기타자산관련수익 | - | | |
| 기타 | | 11,214,489 | 0.32% | |
| 총 수익 | | 3,486,326,380 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



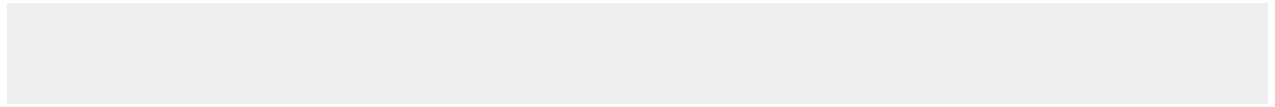
II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

| | 부동산명 | 임대료(원) | 비율(%) | 비고 |
|----|----------------|-------------|--------|----|
| 1 | 돈의문1구역 | 566,438,674 | 18.07% | |
| 2 | 미아4구역 | 77,762,540 | 2.48% | |
| 3 | 보문3구역 | 159,030,490 | 5.07% | |
| 4 | 북아현1-3구역 | 360,105,770 | 11.49% | |
| 5 | 신정5구역 | 711,080,266 | 22.68% | |
| 6 | 영등포1-4구역 | 116,909,100 | 3.73% | |
| 7 | 하왕1-5구역 | 173,087,400 | 5.52% | |
| 8 | 장위2구역 | 124,060,947 | 3.96% | |
| 9 | 금호15구역 | 190,550,988 | 6.08% | |
| 10 | 금호20구역 | 124,883,320 | 3.98% | |
| 11 | 만리2구역 | 125,588,550 | 4.01% | |
| 12 | 행당6구역 | 102,997,488 | 3.29% | |
| 13 | 녹번1-1구역 | 288,038,080 | 9.19% | |
| 14 | 염리2구역 | 9,643,630 | 0.31% | |
| 15 | 흑석7구역 | 3,522,270 | 0.11% | |
| 16 | 흑석8구역 | 1,154,850 | 0.04% | |
| 17 | 답십리14구역 | 9,033,030 | 0.97% | |
| 18 | 석관2구역 | 7,092,720 | 0.76% | |
| 19 | 효창5구역 | 10,490,680 | 1.13% | |
| 20 | 상도동211-467(토지) | | | |
| 21 | 신길14구역 | 19,217,850 | 2.06% | |
| 22 | 녹번1-2구역 | 38,939,770 | 4.18% | |
| 23 | 봉천12-2구역 | | | |
| 24 | 응암10구역 | | | |

| | | | | |
|----|-------|------------|-------|--|
| 25 | 장위5구역 | | | |
| 26 | 장위1구역 | | | |
| 27 | 홍제2구역 | 13,783,950 | 2.74% | |

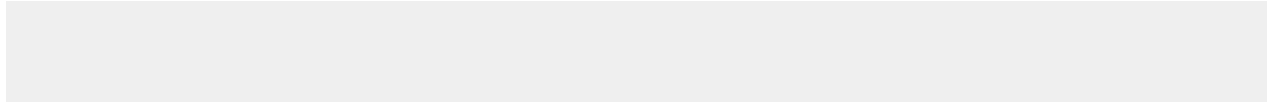


2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

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

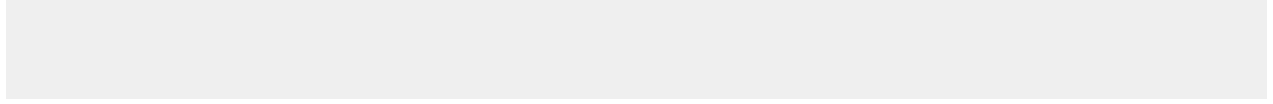
※ 부동산개발사업을 통한 분양수익은 비고란에 구분 기재



2. 부동산 관련 유가증권 처분손익, 평가손익, 이자 및 배당금

(단위 : 원)

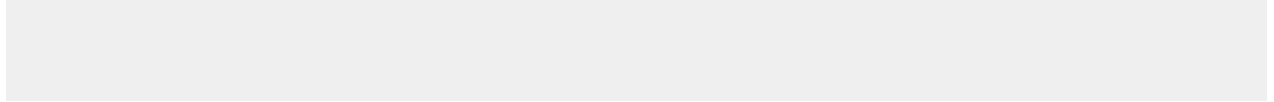
| 구분 | 매매손익 | 평가손익 | 이자 및 배당금 | 비율(%) | 비고 |
|-----------|------|------|----------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | | | |



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

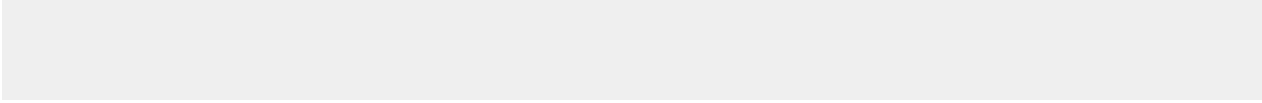
(단위 : %, 원)

| 예치 금융상품 | 예치 금융회사 | 이자율 | 전기에치금 발생수익 | 당기에치금 발생수익 | 비고 |
|---------|---------|-----------|---------------|---------------|----|
| 보통예금 | 하나은행 | 변동 | 104,863,679 | 61,938,389 | |
| 정기예금 | 하나은행 | 1.54~1.98 | 0 | 179,761,139 | |



4. 기타 자산 수익

| 구분 | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|-----------|-------|-------|----|
| 자료가 없습니다. | | | |

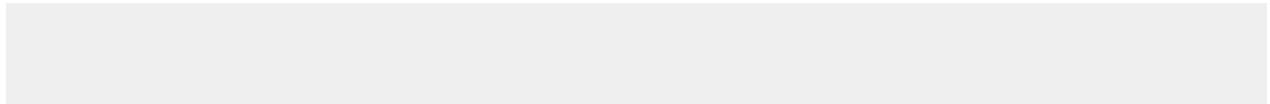


III. 총 비용 및 지출구조

| 구분 | | 금액(원) | 비율(%) | 비고 |
|---------------|----------|---------------|---------|----|
| 부동산 | 분양원가 | | | |
| | 감가상각비 | 1,748,344,641 | 25.45% | |
| | 기타비용 | 2,211,675,354 | 32.20% | |
| 부동산관련 유가증권 | 평가손실 | | | |
| | 처분손실 | | | |
| | 기타비용 | | | |
| 현금 | 현금관련비용 | | | |
| 기타자산 | 기타자산관련비용 | | | |
| 기타 | | 2,909,053,054 | 42.35% | |
| 총비용 | | 6,869,073,049 | 100.00% | |

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

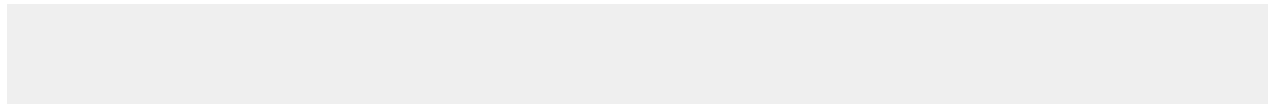
1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

| 구분 | 합계 | 돈의문1구역 등 26구역 | ex)부동산명2 | ex)부동산관련유가 증권1 | 현금 |
|----------------------|---------------|------------------|----------|-------------------|----|
| 분양원가 | | | | | |
| 급여 | 5,100,000 | 5,100,000 | | | |
| 상여 | | | | | |
| 퇴직급여 | | | | | |
| 복리후생비 | | | | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | 199,529,100 | 199,529,100 | | | |
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | 1,167,451,799 | 1,167,451,799 | | | |
| 자산보관수수료 | 40,000,000 | 40,000,000 | | | |
| 일반사무 위탁수수료 | 80,000,000 | | | | |
| 기타지급수수료 | 335,834,299 | 335,834,299 | | | |
| 유형자산 감가상각비 | 1,748,344,641 | 1,748,344,641 | | | |
| 투자부동산 감가상각비 | | | | | |
| 무형자산 감가상각비 | | | | | |
| 세금과공과 | 160,677,950 | 160,677,950 | | | |
| 광고선전비 | | | | | |
| 보험료 | | | | | |
| 임차료 | | | | | |
| 교육훈련비 | | | | | |
| 여비교통비 | | | | | |
| 통신비 | | | | | |
| 수선유지비 | | | | | |
| 청소비 | | | | | |
| 수도광열비 | 303,082,206 | 303,082,206 | | | |
| 대손상각비 | | | | | |
| 접대비 | | | | | |
| 판매촉진비 | | | | | |
| 이자비용 | | | | | |
| 금융리스이자비용 | | | | | |
| 기타영업비용 | | | | | |

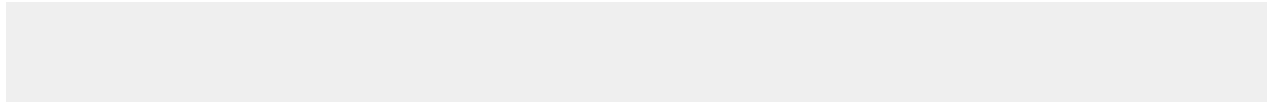
| 구분 | 기타자산 | 기타 |
|---------------------|------|----|
| 분양원가 | | |
| 급여 | | |
| 상여 | | |
| 퇴직급여 | | |
| 복리후생비 | | |
| 자산관리수수료 (AMC수수료) | | |

| | | |
|----------------------|--|------------|
| 부동산관리수수료 (PM,FM등) | | |
| 자산보관수수료 | | |
| 일반사무 위탁수수료 | | 80,000,000 |
| 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 | 382,175,000 |
| | 성과보수(매입) | | 1,200,000원 * 사업계획승인호수 | 58,800,000 |
| | 기본보수(운용) | | 분기별 20,000원 * 운용세대 수(평균) | 199,529,100 |
| | 성과보수(운용) | | | |
| | 기본보수(매각) | | | |
| | 성과보수(매각) | | | |
| 사무수탁회사 | 위탁보수 | 신한아이타스 | 연 8,000만원 | 80,000,000 |
| 자산보관회사 | 위탁보수 | 하나은행 | 연 4,000만원 | 40,000,000 |
| 시설관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 임대관리회사 | 위탁보수 | 서울주택도시공사 | 연 13.7만원 * 모집공고 개시 세대 수 | 342,414,418 |
| 재산관리회사 | 위탁보수 | | | |
| 합 계 | | | | 1,102,918,518 |



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

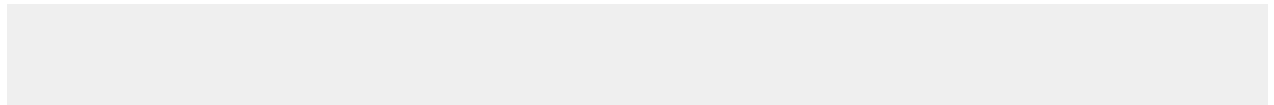
| 구분 | 제 4기 | 제 3기 | 제 2기 | 제 1 기 |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 당해회사수익률 | -4.25 | -2.97 | -4.00 | 0.08 |

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기산식은 1기 사업연도가 12개월일 경우를 가정한 것으로, 1기의 사업연도가 6개월일 경우 상기 산식을 준용하여 최근 1년간 분기별 연환산 자기자본수익율을 제시할 것

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것



제 4 부 부동산개발사업에 대한 투자 현황

I. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

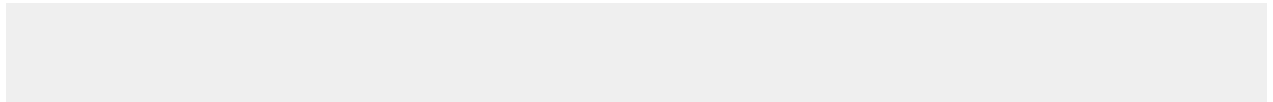
(단위 : 백만원)

| 개발사업명 | 소재지 | 개발규모 (㎡) | 준공 예정일 | 공정률 | 총사업비 | 총 투자금액 | 기 투자금액 | 비고 |
|----------------------------|------------------------------|-------------|----------------|---------|-------|-----------|-----------|----|
| 사당동 177-1 (학수경로당) | 서울시 동작구 사당 동 177-1 | 345.0100 | 2020-01- 28 | 100.00% | 784 | 784 | 733 | |
| 상도동 211- 438 (약수경로당) | 서울시 동작구 상도 동 211-438 | 621.9300 | 2020-09- 30 | 0.00% | 1,469 | 1,469 | 103 | |
| 상도동 211- 467 | 서울시 동작구 상도 동 211-435, 467 | 489.7500 | 2020-08- 31 | 0.00% | 2,147 | 2,147 | 1,190 | |
| 풍납동 269-28 | 서울시 송파구 풍납 동 269-28 | 302.5000 | 2020-08- 31 | 0.00% | 474 | 474 | 29 | |
| 마천동 87-29 | 서울시 송파구 마천 동 87-29 | 111.0900 | 2020-08- 31 | 0.00% | 477 | 477 | 22 | |
| 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 | |

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

1) 부동산개발사업명(1)

| (1) 사업의 개요 | | | | | |
|----------------------------|--------|----------------------|-------|-----------------------------|-----------|
| 구분 | 세대수 | 연면적(m ²) | 대지면적 | 세대별계약면적 | 규모 |
| 풍납동 269-28 | 8 | 303 | 210 | 32.54 | 지상3층 |
| 마천동 87-29 | 5 | 111 | 110 | 23.28 | 지상3층 |
| 신림동 667-6 | 1 | 58 | 72 | 31.76 | 지상3층 |
| 사당동 177-1 (학수경로당) | 7 | 345 | 205 | 48.93 | 지상3층 |
| 상도동 211-438 (약수경로당) | 12 | 622 | 232 | 38.2 | 지상6층 |
| 상도동 211-467 | 13 | 490 | 197 | 32.87(3), 33.2(3), 33.21(4) | 지하1층,지상5층 |
| 합계 | 46 | 1929 | 1026 | | |
| (2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항 | | | | | |
| 구분 | | 금액(백만원) | 내용 | | |
| 자금조달 | 자기자본 | 646 | | | |
| | 타인자본 | 1,939 | | | |
| | 임대보증금 | 1,446 | | | |
| | 정부보조금 | 1,454 | | | |
| 자금 조달 합계 | | 5485 | | | |
| 투자비용 | 토지 | 매입비 | 1,086 | | |
| | | 토지임차료 | | | |
| | 건물 | 공사비 등 | 4,277 | 직, 간접 공사비 등 | |
| | 기타비용 등 | | 306 | | |
| 투자비용 합계 | | 5669 | | | |

2) 부동산개발사업명(2)

| |
|--|
| |
|--|

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

| |
|------------|
| (1) 사업의 개요 |
|------------|

| 구분 | 세대수 | 연면적(m ²) | 대지면적 | 세대별계약면적 | 규모 |
|------------|-----|----------------------|---|------------------------------|-----------|
| 아현동 703-2 | 12 | 392 | 187.9 | 29.61(4), 32.56(4),35.84(4) | 지하1층,지상5층 |
| 방화동168-120 | 8 | 282 | 188 | 29.39(4), 33.02(1),43.75(3) | 지상5층 |
| 성산동 447 | 8 | 268 | 166 | 27.27(4), 33.49(2), 42.58(2) | 지상5층 |
| 합계 | 28 | 942 | 541.8999999 9999997726 2632455676 7940521240 234375 | | |

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

| 구분 | | 금액(백만원) | 내용 | |
|----------|--------|---------|-------|-------------|
| 자금조달 | 자기자본 | 440 | | |
| | 타인자본 | 1,108 | | |
| | 임대보증금 | 580 | | |
| | 정부보조금 | 885 | | |
| 자금 조달 합계 | | 3013 | | |
| 투자비용 | 토지 | 매입비 | | |
| | | 토지임차료 | | |
| | 건물 | 공사비 등 | 1,832 | 직, 간접 공사비 등 |
| | 기타비용 등 | | 208 | |

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

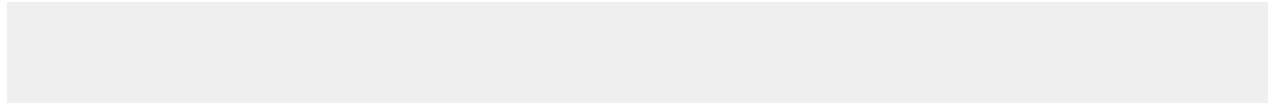
당기 제 4 기 기말 기준일 2019.12.31 현재
 전기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당)기 기말 | | 제 3 (전)기 기말 | |
|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 자 산 | | | | |
| 1. 유동자산 | | 64,789,176,523 | | 49,082,293,182 |
| 1) 현금및현금성자산 | 30,609,030,243 | | 30,972,916,647 | |
| 2) 단기금융상품 | 16,000,000,000 | | | |
| 5) 미수수익 | 122,152,076 | | 39,171,689 | |
| 7) 기타미수금 | 14,727,992,078 | | 16,741,181,128 | |
| 8) 선급금 | 3,074,564,376 | | 1,170,054,212 | |
| 9) 선급비용 | 230,996,630 | | 147,860,986 | |
| 11) 선급법인세 | 24,441,120 | | 11,108,520 | |
| 14) 재고자산 | 0 | | 0 | |
| 2. 비유동자산 | | 307,656,831,928 | | 222,746,555,335 |
| 4) 유가증권 | 0 | | 0 | |
| 5) 유형자산 | 307,656,831,928 | | 222,746,555,335 | |
| 토지 | 190,922,641,223 | | 135,819,313,624 | |
| 건물 | 142,376,431,264 | | 90,251,643,998 | |
| 감가상각누계액(유형자산-건물) | -4,055,389,118 | | -1,858,723,931 | |
| 기타(유형자산-건물) | -29,099,220,907 | | -17,467,990,453 | |
| 건설중인자산 | 11,020,867,466 | | 20,427,133,097 | |
| 기타(유형자산-기타유형자산) | -3,508,498,000 | | -4,424,821,000 | |
| 6) 투자부동산 | 0 | | 0 | |
| 7) 무형자산 | 0 | | 0 | |
| 자 산 총 계 | | 372,446,008,451 | | 271,828,848,517 |
| 1. 유동부채 | | 36,897,957,427 | | 2,616,013,202 |
| 4) 기타선수금 | 5,232,131,137 | | 243,037,167 | |
| 6) 미지급금 | 3,133,478,801 | | 2,169,401,200 | |
| 7) 미지급비용 | 532,347,489 | | 203,574,835 | |
| 13) 유동성장기차입금 | 28,000,000,000 | | | |
| 2. 비유동부채 | | 262,647,899,386 | | 192,929,937,008 |
| 3) 장기차입금 | 145,625,780,000 | | 104,369,600,000 | |
| 5) 비유동보증금 | 116,513,535,378 | | 88,051,753,000 | |
| 9) 기타비유동부채 | 508,584,008 | | 508,584,008 | |
| 부 채 총 계 | | 299,545,856,813 | | 195,545,950,210 |
| 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 | | 0 | | 0 |

| | | | | |
|---------------|--|-----------------|--|-----------------|
| 4. 기타포괄손익누계액 | | 0 | | 0 |
| 5. 이익잉여금(결손금) | | -6,709,893,355 | | -3,327,146,686 |
| 자 본 총 계 | | 72,900,151,638 | | 76,282,898,307 |
| 부 채 및 자 본 총 계 | | 372,446,008,451 | | 271,828,848,517 |



II. 손익계산서

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당)기 | | 제 3 (전)기 | |
|-----------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| | 최근 3개월 | 당기누적 | 최근 3개월 | 전기누적 |
| I. 영업수익 | 905,257,970 | 3,233,412,363 | 755,094,566 | 2,326,002,139 |
| 2) 임대료수익 | 905,257,970 | 3,233,412,363 | 755,094,566 | 2,326,002,139 |
| II. 영업비용 | 1,532,747,519 | 4,040,019,995 | 1,089,146,599 | 2,937,779,784 |
| 2) 급여 | 1,500,000 | 5,100,000 | 900,000 | 3,600,000 |
| 6) 자산관리수수료(AMC수수료) | 55,693,000 | 199,529,100 | 35,777,000 | 138,419,000 |
| 7) 부동산관리수수료(PM, FM 등) | 98,333,090 | 331,308,825 | 82,487,700 | 276,204,050 |
| 8) 자산보관수수료 | 10,000,000 | 40,000,000 | 6,458,081 | 21,763,763 |
| 9) 일반사무위탁수수료 | 20,000,000 | 80,000,000 | 12,916,161 | 43,527,524 |
| 10) 기타지급수수료 | 101,453,271 | 335,834,299 | 75,862,615 | 241,840,387 |
| 11) 유형자산감가상각비 | 523,539,506 | 1,748,344,641 | 362,056,471 | 1,192,999,999 |
| 14) 세금과공과 | 2,421,500 | 160,677,950 | 54,000 | 75,480,100 |
| 21) 수선유지비 | 609,480,012 | 836,142,974 | 614,811,522 | 669,808,942 |
| 23) 수도광열비 | 110,327,140 | 303,082,206 | 58,262,190 | 274,136,019 |
| 29) 기타영업비용 | | | -160,439,141 | |
| III. 영업이익 | -627,489,549 | -806,607,632 | -334,052,033 | -611,777,645 |
| IV. 영업외수익 | 76,121,147 | 252,914,017 | 60,508,414 | 112,211,241 |
| 1) 이자수익 | 75,631,740 | 241,699,528 | 59,087,659 | 104,863,679 |
| 10) 기타영업외수익 | 489,407 | 11,214,489 | 1,420,755 | 7,347,562 |
| V. 영업외비용 | 777,120,971 | 2,829,053,054 | 551,416,805 | 1,866,480,627 |
| 10) 기타영업외비용 | 777,120,971 | 2,829,053,054 | 551,416,805 | 1,866,480,627 |
| VI. 법인세비용차감전순이익(손실) | -1,328,489,373 | -3,382,746,669 | -824,960,424 | -2,366,047,031 |
| VIII. 당기순이익(손실) | -1,328,489,373 | -3,382,746,669 | -824,960,424 | -2,366,047,031 |
| IX. 기타포괄이익(손실) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| X. 총포괄이익(손실) | -1,328,489,373 | -3,382,746,669 | -824,960,424 | -2,366,047,031 |

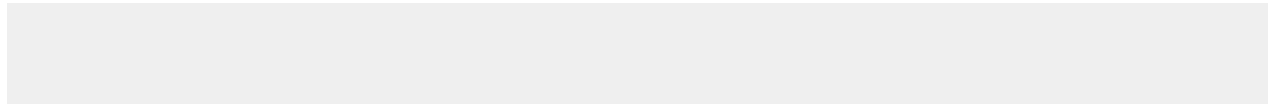
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당기) | | 제 3 (전기) | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 처분예정일 | 2020.03.30 | 처분확정일 | 2019.03.29 |
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 미처분이익잉여금(미처리결손금) | | -6,709,893,355 | | -3,327,146,686 |
| 1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | -3,327,146,686 | | -961,099,655 | |
| 2. 당기순이익(손실) | -3,382,746,669 | | -2,366,047,031 | |
| III. 이익잉여금처분액 | | 0 | | 0 |
| 4. 배당금 | 0 | | 0 | |
| V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금) | | -6,709,893,355 | | -3,327,146,686 |



IV. 현금흐름표

당기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31
 전기 제 3기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

| 과목 | 제 4 (당기) | | 제 3 (전기) | |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|
| | 금액 | | 금액 | |
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름 | | 33,038,554,830 | | 25,600,617,026 |
| 1. 당기순이익(손실) | | -3,382,746,669 | | -2,366,047,031 |
| 2. 당기순이익 조정을 위한 가감 | | 1,748,344,641 | | 1,192,999,999 |
| 감가상각비 | 2,196,665,187 | | 1,466,253,935 | |
| 기타 | -448,320,546 | | -273,253,936 | |
| 3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가) | | 34,672,956,858 | | 26,773,664,058 |
| 미수수익의 변동 | -82,980,387 | | -36,304,316 | |
| 기타미수금의 변동 | 2,013,189,050 | | 1,929,848,872 | |
| 선급금의 변동 | -1,904,510,164 | | -714,554,212 | |
| 선급비용의 변동 | -83,135,644 | | -51,892,162 | |
| 기타선수금의 변동 | 4,989,093,970 | | -5,729,503,982 | |
| 미지급금의 변동 | 964,077,601 | | -7,486,256,523 | |
| 미지급비용의 변동 | 328,772,654 | | 109,271,143 | |
| 보증금의 변동 | 28,461,782,378 | | 38,253,497,000 | |
| 기타 | -13,332,600 | | 499,558,238 | |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름 | | -102,658,621,234 | | -48,814,031,959 |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액 | | 11,163,228,000 | | 8,951,446,000 |
| 기타 | 11,163,228,000 | | 8,951,446,000 | |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액 | | -113,821,849,234 | | -57,765,477,959 |
| 유형자산의 취득 | 95,399,799,641 | | 54,165,101,820 | |
| 투자부동산의 취득 | 2,422,049,593 | | 3,600,376,139 | |
| 기타 | 16,000,000,000 | | | |
| III. 재무활동으로 인한 현금흐름 | | 69,256,180,000 | | 36,383,910,000 |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액 | | 69,256,180,000 | | 36,389,000,000 |
| 장기차입금의 차입 | 69,256,180,000 | | 36,389,000,000 | |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액 | | 0 | | -5,090,000 |
| 기타 | | | 5,090,000 | |
| IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감 | | -363,886,404 | | 13,170,495,067 |
| VI. 현금및현금성자산의 순증감 | | -363,886,404 | | 13,170,495,067 |
| VII. 기초 현금및현금성자산 | | 30,972,916,647 | | 17,802,421,580 |
| VIII. 기말 현금및현금성자산 | | 30,609,030,243 | | 30,972,916,647 |

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 :적정

기타사항(특기사항 포함)



제 6부 중요한 소송등 진행 현황

I. 중요한 소송진행사항

(1) 금호15구역 매매대금 청구소송

○ 개요

- 사건번호/사건명 : 2018가합524981/매매대금
- 원고 : 금호제15구역 주택재개발정비사업조합
- 피고: 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 판결 선고 (2019.08.13)

○ 내용 요약

- 청구취지 : 도시정비법 등 관련 법령에 따라 산정한 임대주택 매매대금과 서울시가 제시한 매매대금의 차액 4,860,884,000원 및 지연손해금을 지급해야 하나, 일부 청구로써 우선 서울시에 2억원, 리츠에 1억원 및 각 지연손해금을 청구하고, 추후 확정

- 주문 : 1. 피고 서울시는 3,302,470,500원 중 200,000,000원에 대해 2018.04.24부터, 3,102,470,500원에 대해 2019.01.12부터 각각 2019.05.31 까지 연15%, 그 다음날부터 다 갚는날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급한다.

피고 서울리츠2호는 2,863,456,499원 중 100,000,000원에 대해 2018.04.24부터, 2,763,456,499원에 대해 2019.01.12부터 각각 2019.05.31 까지 연15%, 그 다음날부터 다 갚는날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급한다.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고들이 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 서울리츠2호의 보조참가인 서울특별시 부담한다.

- 후속계획 : 서울시의 임대주택 인수가격 산정방법에 대한 조합의 이의제기로 소송이 제기되었고, 리츠는 소송 보조참가인으로서 서울시의 결정에 따라 항소 또는 판결에 따른 추가 매매대금 지급 예정

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

1. 제재현황



주석

제 4(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2018년 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

| 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 회사명 | (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사 |
| 설립연월일 | 2016년 10월 14일 |
| 대표자 | 정재원 |
| 본점소재지 | 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국) |
| 목적사업 | <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 |

당기말 및 전기말 현재 회사의 자본금에 관한 사항은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 주, 천원)

| 수권주식수 | 발행주식수 | 1주당 금액(원) | 납입자본금(천원) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| 50,000,000 | 3,925,237 | 5,000 | 19,626,185 |

<전기말>

(단위 : 주, 천원)

| 수권주식수 | 발행주식수 | 1주당 금액(원) | 납입자본금(천원) |
|------------|-----------|-----------|------------|
| 50,000,000 | 3,925,237 | 5,000 | 19,626,185 |

당기말 및 전기말 현재 회사의 주주 현황은 다음과 같습니다.

<당기말>

| 주주명 | 당기말 | | | | | |
|----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 보통주 | | 우선주 | | 합계 | |
| | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 |
| 서울주택도시공사 | 60,000 | 20.5% | 1,000,000 | 100.0% | 1,060,000 | 27.0% |
| 서울특별시 | 2,865,237 | 79.5% | - | 0.0% | 2,865,237 | 73.0% |
| 합계 | 2,925,237 | 100.0% | 760,000 | 100.0% | 3,925,237 | 100.0% |

<전기말>

| 주주명 | 전기말 | | | | | |
|----------|-----------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 보통주 | | 우선주 | | 합계 | |
| | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 | 주식수(주) | 지분율 |
| 서울주택도시공사 | 60,000 | 20.5% | 1,000,000 | 100.0% | 1,060,000 | 27.0% |
| 서울특별시 | 2,865,237 | 79.5% | - | 0.0% | 2,865,237 | 73.0% |
| 합계 | 2,925,237 | 100.0% | 760,000 | 100.0% | 3,925,237 | 100.0% |

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 총당부채의 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.

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 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 취득원가로 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

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 과 목 | 계정명 | 금 액 | | 비 고 |
|----------|------|------------|------------|-----|
| | | 당기말 | 전기말 | |
| 현금및현금성자산 | 보통예금 | 30,609,030 | 30,972,917 | . |
| 단기금융상품 | 정기예금 | 16,000,000 | - | |
| 합 계 | | 46,609,030 | 30,972,917 | |

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 토지 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|-------|-------------|--------------|---------------|--------------|
| 당기초 | 135,819,314 | 70,924,929 | 16,002,312 | 222,746,555 |
| 당기취득 | 2,967,326 | 2,422,049 | 92,432,473 | 97,821,848 |
| 계정재분류 | 52,136,001 | 49,702,738 | (101,838,739) | - |
| 당기감소 | - | - | - | - |
| 감가상각 | - | (2,196,665) | - | (2,196,665) |
| 정부보조금 | - | (11,631,230) | 916,323 | (10,714,907) |
| 당기말 | 190,922,641 | 109,221,821 | 7,512,369 | 307,656,831 |
| 취득원가 | 190,922,641 | 142,376,431 | 11,020,867 | 344,319,939 |
| 상각누계액 | - | (4,055,389) | - | (4,055,389) |

<전기>

(단위 : 천원)

| 구분 | 토지 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|-------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 전기초 | 111,643,639 | 65,482,024 | 11,214,479 | 188,340,142 |
| 전기취득 | 981,635 | 3,600,376 | 53,183,467 | 57,765,478 |
| 계정재분류 | 23,194,040 | 20,776,773 | (43,970,813) | - |
| 전기감소 | - | - | - | - |
| 감가상각 | - | (1,466,254) | - | (1,466,254) |
| 정부보조금 | - | (17,467,990) | (4,424,821) | (21,892,811) |
| 전기말 | 135,819,314 | 70,924,929 | 16,002,312 | 222,746,555 |
| 취득원가 | 135,819,314 | 90,251,644 | 20,427,133 | 246,498,091 |
| 상각누계액 | - | (1,858,724) | - | (1,858,724) |

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 소재지 | 세대수 | 면적(㎡) | 장부가액 | 공시지가 | 비고 |
|---------------------|-------|----------|-------------|-------------|----|
| 중로구 행촌동 211 | 188 | 4,493.2 | 38,307,540 | 43,606,506 | |
| 강북구 미아동 4 | 35 | 1,063.5 | 2,642,014 | 4,073,320 | |
| 성북구 보문동6가 458 | 75 | 1,392.0 | 5,769,628 | 5,080,800 | |
| 서대문구 북아현동 149 | 130 | (주) | 14,946,562 | (주) | |
| 양천구 신정동 337-2 | 1,140 | 16,756.2 | 41,238,686 | 80,362,735 | |
| 영등포구 영등포동7가 203외2필지 | 48 | 518.4 | 2,406,775 | 2,955,398 | |
| 성동구 하왕십리동 1071 | 54 | 1,382.1 | 4,899,744 | 6,288,737 | |
| 성북구 장위동 319 | 50 | 975.2 | 3,891,062 | 3,188,904 | |
| 성동구 금호동1가 228-7 | 72 | 1,344.9 | 5,253,024 | 5,608,358 | |
| 성동구 금호동4가 56-1 | 40 | 1,077.2 | 3,980,209 | 5,386,000 | |
| 만리2구역 | 36 | (주) | 4,810,747 | (주) | |
| 성동구 행당동 100 | 33 | 615.4 | 2,507,253 | 2,935,413 | |
| 은평구 녹번동 21-269 | 106 | 2,403.6 | 8,212,832 | 11,443,302 | |
| 영리2구역 | 28 | (주) | 2,930,626 | (주) | |
| 동작구 흑석동 158-1번지 | 7 | 183.9 | 882,178 | 1,098,087 | |
| 흑석8구역 | 7 | (주) | 636,985 | (주) | |
| 답십리14구역 | 34 | (주) | 1,766,744 | (주) | |
| 성북구 석관동 58-56 | 48 | 1,233.6 | 3,130,619 | 3,704,501 | |
| 용산구 효창동 13-2 | 25 | 558.8 | 3,303,016 | 3,559,238 | |
| 동작구 상도동 211-467 | 7 | 166.0 | 1,143,246 | 494,514 | |
| 영등포구 신길동 347-50 | 55 | 1,378.6 | 5,276,112 | 6,410,393 | |
| 은평구 녹번동 19 | 133 | 3,335.8 | 12,163,756 | 8,773,233 | |
| 관악구 봉천동 1553-1 | 23 | 405.7 | 1,415,502 | 1,464,649 | |
| 은평구 응암동 419 | 80 | 1,694.9 | 4,432,457 | 5,762,788 | |
| 성북구 장위동 173-114 | 126 | 2,714.3 | 7,280,881 | 8,034,387 | |
| 성북구 장위동 144-24 | 64 | 1,363.7 | 3,676,690 | 4,063,826 | |
| 서대문구 홍제동 156 | 52 | 1,198.8 | 4,017,752 | 4,351,560 | |
| 합계 | 2,351 | | 190,922,641 | 218,646,649 | |

(주) 당기말 현재 해당 토지와 관련하여, 이전등기, 소유권보존등기 및 건축물대장 작성 등의 절차가 진행 중인 관계로 면적 및 지번 등이 확정되지 아니하여 개별공시지가가 공시되지 아니하였습니다.

5. 정부보조금

당사는 국토교통부로부터 주거복지 정책의 일환으로 도심내 다양한 부지를 활용하여 행복주택을 공급하는 사업의 원활한 사업추진을 위한 지원으로 당기말까지 총 33,416백만원을 수령하여 건물취득(29,908백만원) 및 건설중인자산취득(3,508백만원)에 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. 당기말과 전기말 현재 정부보조금의 사용 및 관련자산 상각내역은 다음과 같습니다.

<당기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|--------------------|------------|-----------|------------|
| 상각액 | 448,320 | - | 448,320 |
| 관련 정부보조금 | | | |
| 자산취득에 사용된 정부보조금 총액 | 29,907,840 | 3,508,498 | 33,416,338 |
| 기초 상계누계액 | (360,299) | - | (360,299) |
| 당기 상계액 | (448,320) | - | (448,320) |
| 기말 상계누계액 | (808,619) | - | (808,619) |
| 기말 정부보조금 잔액 | 29,099,221 | 3,508,498 | 32,607,719 |

<전기말>

(단위 : 천원)

| 구분 | 건물 | 건설중인자산 | 합계 |
|--------------------|------------|-----------|------------|
| 상각액 | 273,251 | - | 273,251 |
| 관련 정부보조금 | | | |
| 자산취득에 사용된 정부보조금 총액 | 17,828,289 | 4,424,821 | 22,253,110 |
| 기초 상계누계액 | (87,045) | - | (87,045) |
| 당기 상계액 | (273,254) | - | (273,254) |
| 기말 상계누계액 | (360,299) | - | (360,299) |
| 기말 정부보조금 잔액 | 17,467,990 | 4,424,821 | 21,892,811 |

6. 장기차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 현황은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 차입처 | 차입일 | 만기 | 연이자율 | 당기말 | 전기말 | 비고 |
|-------------------|------------|------------|-------|--------------|-------------|------|
| 한화손해보험(주) | 2017-03-27 | 2032-03-27 | 3.28% | 8,551,000 | 8,551,000 | (주1) |
| | 2017-03-30 | 2032-03-30 | 3.27% | 10,349,000 | 10,349,000 | |
| | 2017-05-30 | 2032-05-30 | 3.18% | 3,350,000 | 3,350,000 | |
| 대한민국 (주택도시보증) | 2017-05-19 | 2062-05-19 | (주2) | 6,741,680 | 5,076,000 | |
| | 2017-05-19 | 2062-05-19 | | 1,255,100 | 1,029,000 | |
| | 2017-05-25 | 2062-05-25 | | 4,661,800 | 3,510,000 | |
| | 2017-05-25 | 2062-05-25 | | 2,689,500 | 1,880,000 | |
| | 2017-09-01 | 2062-09-01 | | 1,936,440 | 1,344,600 | |
| | 2017-09-01 | 2062-09-01 | | 1,721,280 | 1,416,000 | |
| | 2017-11-17 | 2062-11-17 | | 1,793,000 | 1,635,000 | |
| | 2017-11-17 | 2062-11-17 | | 1,290,960 | 972,000 | |
| | 2017-12-27 | 2062-12-27 | | 1,434,400 | 888,000 | |
| | 2018-03-23 | 2063-03-23 | | 1,183,380 | 970,200 | |
| | 2018-03-23 | 2063-03-23 | | 3,801,160 | 3,466,200 | |
| | 2018-03-23 | 2063-03-23 | | 2,581,920 | 1,605,600 | |
| | 2019-01-28 | 2064-01-28 | | 9,359,460 | - | |
| | 2019-04-17 | 2064-04-17 | | 5,486,580 | - | |
| | 2019-08-14 | 2064-08-14 | | 6,311,360 | - | |
| 2019-10-31 | 2064-10-31 | 1,434,400 | - | | | |
| 2019-10-31 | 2064-10-31 | 4,518,360 | - | | | |
| 국민은행 | 2017-05-19 | 2020-05-18 | 3.10% | 28,000,000 | 28,000,000 | (주1) |
| | 2018-07-06 | 2021-07-05 | 3.35% | 10,500,000 | 10,500,000 | |
| | 2018-11-30 | 2021-11-29 | 3.35% | 3,800,000 | 3,800,000 | |
| | 2018-12-07 | 2021-12-06 | 3.28% | 16,047,000 | 16,047,000 | |
| | 2019-02-12 | 2022-02-11 | 3.35% | 2,933,000 | - | |
| | 2019-02-26 | 2022-02-25 | 3.63% | 8,840,000 | - | |
| | 2019-04-30 | 2022-04-29 | 3.59% | 2,800,000 | - | |
| | 2019-05-13 | 2022-05-12 | 3.59% | 1,000,000 | - | |
| 우리은행 | 2019-07-17 | 2022-07-16 | 3.52% | 6,525,000 | - | |
| | 2019-11-20 | 2024-11-20 | 2.98% | 12,730,000 | - | |
| 합 계 | | | | 173,625,780 | 104,369,600 | |
| 차감 : 1년 이내 상환일도래분 | | | | (28,000,000) | - | |
| 장기차입금 기말잔액 | | | | 145,625,780 | 104,369,600 | |

(주1) 상기 차입금은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

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

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

(단위 : 천원)

| 차입처 | 약정이자율 | 약정한도 | 비고 |
|-----------|-------|------------|------|
| 한화손해보험(주) | (주3) | 22,250,000 | (주1) |
| (주)국민은행 | (주4) | 87,270,000 | (주2) |
| (주)우리은행 | (주5) | 12,730,000 | (주2) |

(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 최초인출일의 전주 최종영업일 전영업일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.70%를 가산한 고정금리입니다.

(주5) 약정이자율은 기준금리에 연 1.20%를 가산한 고정금리입니다.

7. 금융부채

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

< 당기말 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 1년 미만 | 2년 초과 5년 이하 | 5년 초과 | 합계 |
|----------|------------|-------------|------------|-------------|
| 미지급금 | 3,133,479 | - | - | 3,133,479 |
| 미지급비용 | 532,347 | - | - | 532,347 |
| 유동성장기차입금 | 28,000,000 | - | - | 28,000,000 |
| 장기차입금 | - | 65,175,000 | 80,450,780 | 145,625,780 |
| 임대보증금 | - | 116,513,535 | - | 116,513,535 |
| 합 계 | 31,665,826 | 181,688,535 | 80,450,780 | 293,805,141 |

< 전기말 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 1년 미만 | 2년 초과 5년 이하 | 5년 초과 | 합계 |
|-------|-----------|-------------|------------|-------------|
| 미지급금 | 2,169,401 | - | - | 2,169,401 |
| 미지급비용 | 203,575 | - | - | 203,575 |
| 장기차입금 | - | 58,347,000 | 46,022,600 | 104,369,600 |
| 임대보증금 | - | 88,051,753 | - | 88,051,753 |
| 합 계 | 2,372,976 | 146,398,753 | 46,022,600 | 194,794,329 |

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

| | | | |
|----------|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|
| 제 4(당) 기 | 2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지 | 제 3(전) 기 | 2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지 |
| 처리에정일 | 2020년 03월 30일 | 처리확정일 | 2019년 03월 29일 |

(단위 : 원)

| 과 목 | 제 4(당) 기 | | 제 3(전) 기 | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| I. 미처리결손금 | | 6,709,893,355 | | 3,327,146,686 |
| 1. 전기이월미처리결손금 | 3,327,146,686 | | 961,099,655 | |
| 2. 당기순손실(이익) | 3,382,746,669 | | 2,366,047,031 | |
| II. 임의적립금 등의 이입액 | | - | | - |
| III. 결손금처리액 | | - | | - |
| III. 차기이월미처리결손금 | | 6,709,893,355 | | 3,327,146,686 |

9. 포괄손익계산서

당기 및 전기 회사의 포괄손익은 당기순손익과 동일합니다.

10. 수수료비용 및 주요 약정사항

10-1. 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.

10-2. 일반사무위탁계약

회사는 신한아이타스 주식회사와 일반사무위탁계약을 체결하고 회사의 목적사업과 관련한 일반사무를 위탁하였으며, 일반사무위탁계약서에 따른 보수를 매 분기 종료 후 지급합니다.

10-3. 자산보관계약

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

11. 제공받은 보증내역

회사는 회사의 장기차입금과 관련하여 회사가 대주에게 부담하는 채무에 대하여 다음과 같이 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

11-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

| 보증기관 | 지역 | 보증원금 | 보증기간 |
|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 주택도시보증공사 | 서울 강북구 미아동 4번지 | 3,123,000 | 2017.03.27 ~ 2032.03.26 |
| | 보문제3구역 | 5,428,000 | 2017.03.27 ~ 2032.03.26 |
| | 북아현1-3재정비촉진구역 | 13,699,000 | 2017.03.30 ~ 2032.03.29 |
| 한국주택금융공사 | 돈의문1구역 | 6,000,000 | 2017.05.19 ~ 2020.05.18 |
| | | 22,000,000 | 2017.07.14 ~ 2020.05.19 |
| | 행당6구역 | 1,800,000 | 2018.07.06 ~ 2021.07.06 |
| | | 1,300,000 | 2018.11.20 ~ 2021.07.06 |
| | 녹번1-1구역 | 8,700,000 | 2018.07.06 ~ 2021.07.06 |
| | | 2,500,000 | 2018.11.20 ~ 2021.07.06 |
| | 녹번1-2구역 | 12,500,000 | 2018.12.07 ~ 2021.12.07 |
| | | 2,933,000 | 2019.02.13 ~ 2021.12.07 |
| | 영리2구역 | 3,547,000 | 2018.12.07 ~ 2021.12.07 |
| | 답십리14구역 | 3,070,000 | 2019.02.26 ~ 2024.02.25 |
| | 홍제2구역 | 5,770,000 | 2019.02.26 ~ 2024.02.25 |
| | 효창5구역 | 2,800,000 | 2019.04.30 ~ 2024.04.30 |
| | | 1,000,000 | 2019.05.14 ~ 2024.04.30 |
| | 장위1구역 | 6,025,000 | 2019.07.18 ~ 2024.07.17 |
| | 응암10구역 | 500,000 | 2019.07.18 ~ 2024.07.17 |
| 장위5구역 | 12,730,000 | 2019.11.21 ~ 2024.11.20 | |

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구분 | 당기 | 전기 |
|------------|-----------|-----------|
| 장기차입금 이자비용 | 725,348 | 169,630 |
| 금융수수료 | 18,767 | 3,345 |
| 합계 | 744,115 | 172,975 |
| 운용수익 | - | (3,580) |
| 자본화한 금융비용 | 744,115 | 169,395 |
| 손익계산서 금융비용 | 2,829,053 | 1,866,481 |

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

< 당 기 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 자본화한 경우(A) | 자본화하지 않은 경우(B) | 차액(A-B) |
|--------|-------------|----------------|-----------|
| 건설중인자산 | 11,020,867 | 10,276,752 | 744,115 |
| 이자비용 | 2,829,053 | 3,554,401 | (725,348) |
| 금융수수료 | 142,280 | 161,047 | (18,767) |
| 이자수익 | (241,700) | (241,700) | - |
| 당기순이익 | (3,382,747) | (4,126,862) | 744,115 |

< 전 기 >

(단위 : 천원)

| 구분 | 자본화한 경우(A) | 자본화하지 않은 경우(B) | 차액(A-B) |
|--------|-------------|----------------|-----------|
| 건설중인자산 | 20,427,133 | 20,257,738 | 169,395 |
| 이자비용 | 1,866,481 | 2,036,111 | (169,630) |
| 금융수수료 | 142,280 | 145,625 | (3,345) |
| 이자수익 | (104,864) | (108,444) | 3,580 |
| 당기순이익 | (2,366,047) | (2,535,442) | 169,395 |

13. 특수관계자와의 주요거래

13-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당 기 | 전 기 |
|----------|-------|------------|-----------|
| 서울특별시 | 정부보조금 | 11,163,228 | 8,951,446 |
| 서울주택도시공사 | 수도광열비 | 302,672 | 274,136 |
| | 일반관리비 | 315,622 | 262,456 |
| 합 계 | | 11,781,522 | 9,488,038 |

13-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 특수관계자 | 과목 | 당기말 | 전기말 |
|----------|-------|------------|------------|
| 서울특별시 | 미수금 | 14,667,803 | 16,667,803 |
| | 정부보조금 | 32,607,719 | 21,892,811 |
| 서울주택도시공사 | 선급금 | 2,973,071 | 1,068,561 |
| 합 계 | | 50,248,593 | 39,629,175 |

14. 현금흐름표

당기와 전기 중 현금 유입과 유출이 없는 중요한 거래 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 내역 | 당 기 | 전 기 |
|---------------|-------------|------------|
| 건설중인자산의 토지 대체 | 52,136,001 | 23,194,040 |
| 건설중인자산의 건물 대체 | 49,702,738 | 20,776,773 |
| 장기차입금의 유동성 대체 | 28,000,000 | - |
| 합계 | 129,838,739 | 43,970,813 |

15. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

회사의 당기 및 전기 중 부가가치 산정에 필요한 계정과목과 금액은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

| 구분 | 당기 | 전기 |
|-------|-----------|-----------|
| 임원급여 | 5,100 | 3,600 |
| 감가상각비 | 1,748,345 | 1,193,000 |
| 세금과공과 | 160,678 | 75,480 |
| 합계 | 1,914,123 | 1,272,080 |

16. 재무제표 확정일 등

2020년 3월 30일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사보고서 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.