

투 자 보 고 서

2020.01.01 부터 2020.12.31 까지

(제 5 기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.03.31

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) 과장

(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) 2020.12.31 (단위: 원)
총자산	584,465,549,685
자본금	19,626,185,000
부채	517,971,050,605
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

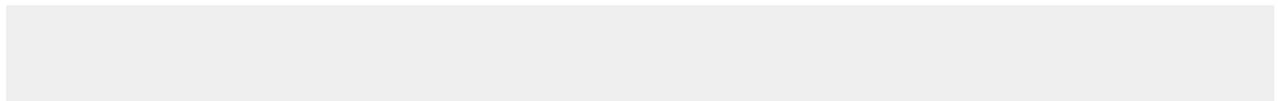


(2) 이사 및 감사에 관한 사항

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

[2020.12.31 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)
2020.11.30 : 보통주 56,641주 현물출자계약 주주총회 결의

(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

2021년 상반기 현물출자 예정

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2020.12.31 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

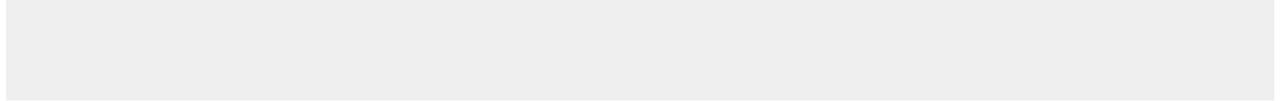
※ 청약예외주주란에는 시행령 제12조의3(일반청약에 대한 예외) 각 호 중 해당되는 호를 기재



2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2020.12.31 현재】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	서울주택도 시공사	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	종류주	1,000,000	25.48%	
2	서울주택도 시공사	내국인	대한국	기관	해당사항 없음	보통주	60,000	1.52%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2020.12.31 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 이사회 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되며, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다. 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 5항에 따른 이사회 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 5기	제 4기	제 3기	제 2기
당기순이익	-6,405,652,558	-3,382,746,669	-2,366,047,031	-
상법상 배당가능이익	0	0	0	961,099,655
당기감가상각비 등	2,928,595,638	1,748,344,641	1,192,999,999	305,425,385
이익배당한도	2,928,595,638	1,748,344,641	1,192,999,999	305,425,385
배당금	0	0	0	0
주당배당금	0	0	0	0
배당수익율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
연환산배당율	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

※ 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	300,144	80.59	475,153	81.30	84.35
부동산개발사업	7,512	2.02	17,847	3.05	
부동산관련 유가증권					
현금	46,609	12.51	73,131	12.51	12.51
기타 자산	18,180	4.88	18,336	3.14	3.14
총계	372,446	100.00	584,466	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. 현금은 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 부채내역
1	돈의문1구역	서울 종로구 행촌동 211(송월길 130)	2017.06.29	2017.08.07	기금융자 : 6,741,680,000 민간차입(국민은행) : 28,000,000,000
2	미아4구역	서울 강북구 미아동 4(오현로 56)	2017.02.27	2017.07.18	기금융자 : 1,255,100,000 민간차입(한화손보) : 3,123,000,000 근저당권 : 3,747,600,000
3	보문3구역	서울 성북구 보문동 6가 458(보문사길 111)	2017.01.18	2017.07.24	기금융자 : 2,689,500,000 민간차입(한화손보) : 5,428,000,000 근저당권 : 6,513,600,000
4	북아현1-3구역	서울 서대문구 북아현동 149번지	2018.05.03	2017.07.27	기금융자 : 4,661,800,000 민간차입(한화손보) : 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

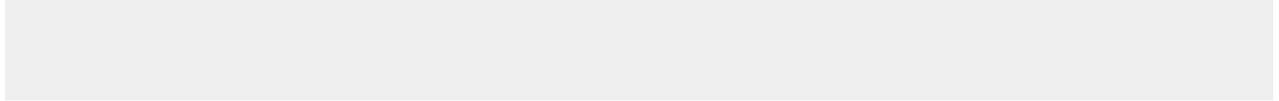
16	흑석8구역	서울 동작구 흑석동 232번지	2018.11.29	2019.02.18	기금용자 : 251,020,000
17	답십리14구역	서울 동대문구 답십 리동 25번지 일대	2019.01.22	2019.05.14	기금용자 : 1,219,240,0 00 민간차입(국민 은행) : 3,070,000, 000
18	석관2구역	서울 성북구 석관동 58-56번지 일대	2019.02.28	2019.05.14	기금용자 : 1,721,280,0 00
19	효창5구역	서울 용산구 효창동 13-2번지 일대	2019.04.29	2019.05.29	기금용자 : 896,500,000 민간차입(국민 은행) : 3,800,000, 000
20	상도동211- 467(토지)	서울 동작구 상도동 211-467	-	2019-07- 17	
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 민간차입(국민 은행) : 7,325,000, 000
25	장위5구역	서울특별시 성북구 장위동 1713-	2019-09- 27	2019.11.20	기금용자 : 4,518,360,0

		114번지 일대			00 민간차입(우리 은행) : 12,730,000 ,000
26	장위1구역	서울특별시 성북구 장위동 144-24번지 일대	2019-06- 19	2019.11.20	기금용자 : 2,295,040,0 00 민간차입(국민 은행) : 6,025,000, 000
27	홍제2구역	서울특별시 서대문 구 홍제동 156번지 일대	2018-12- 31	2019.12.31	기금용자 : 330,720,000 민간차입(국민 은행) : 5,770,000, 000
28	길음2구역	서울 성북구 길음동 498번지 일대	2019-02- 28	2020-01- 01	기금용자 : 896,500,000
29	명일동333-8	서울 강동구 명일동 333-8	-	2020-01- 31	-
30	휘경2구역	서울 동대문구 휘경 동 128-12번지 일대	2019-06- 03	2020-01- 13	기금용자 : 322,740,000
31	사당177-1	서울 동작구 사당동 177-1	2020-01- 28	2020-01- 28	기금용자 : 333,830,000
32	상계4구역	서울 노원구 상계동 85-33	2019-12- 30	2020-03- 26	기금용자 : 286,880,000
33	가재울6구역	서울 서대문구 남가 좌동 224번지 일대	2019-12- 27	2020-03- 26	기금용자 : 1,900,580,0 00 민간차입(한화 손보) : 9,430,000, 000
34	신길5구역	서울 영등포구 신길 동 1583-2번지 일대	2020-01- 29	2020-03- 26	기금용자 : 1,219,240,0 00
35	홍은14구역	서울 서대문구 홍은 동 19-19번지 일대	2020-07- 22	2020-04- 28	기금용자 : 1,434,400,0 00

36	가재울5구역	서울 서대문구 남가좌동 224번지 일대	2020-02-21	2020-04-28	기금용자 : 2,079,880,000 민간차입(한화손보) : 7,340,000,000
37	신길12구역	서울 영등포구 신길동 337-246번지 일대	2020-02-24	2020-05-20	기금용자 : 860,640,000
38	응암11구역	서울 은평구 응암동 455-0번지 일대	2020-03-18	2020-05-20	기금용자 : 1,994,760,000 민간차입(한화손보) : 8,150,000,000
39	대흥2구역	서울 마포구 대흥동 12번지 일대	2020-02-21	2020-05-21	기금용자 : 2,689,500,000
40	휘경1구역	서울 동대문구 휘경동 243번지 일대	2020-02-27	2020-05-21	기금용자 : 860,640,000
41	봉천12-1구역	서울 관악구 봉천동 1544-1 일대	2020-04-29	2020-06-25	기금용자 : 968,220,000
42	응암2구역	서울 은평구 응암동 36,37,53번지	2020-05-19	2020-08-28	기금용자 : 5,845,180,000
43	수색4구역	서울 은평구 수색동 361	2020-06-30	2020-08-28	기금용자 : 4,625,940,000
44	거여2-2구역	서울 송파구 거여동 234번지 일대	2020-06-26	2020-09-10	-
45	신정1-1구역	서울 양천구 신월동 1076, 1076-1, 1078번지	2020-05-29	2020-09-21	기금용자 : 6,705,820,000 민간차입(한화손보) : 29,930,000,000
46	국제4구역	서울 용산구 한강로 3가 63-70번지 일대	2020-08-20	2020-10-23	기금용자 : 3,478,420,000

					00
47	북아현1-1구역	서울 북아현동 1-954번지 일대	2020-08-04	2020-10-23	
48	풍납동269-28	서울 송파구 풍납동 269-28	2020-11-18	2020-10-23	기금용자 : 171,684,000

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



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	11,049	425	167			766		48,757
2	미아4구역	2,599	2,021	43	47			145		4,565
3	보문3구역	5,683	3,430	87	74			239		9,034
4	북아현1-3구역	13,580	6,435	198	132			437		19,908
5	신정5구역	41,189	24,190	50	2,686			1,684		66,431
6	영등포1-4구역	2,393	1,566	14	15			90		3,898
7	하왕1-5구역	5,195	3,471	20	17			199		8,504
8	장위2구역	3,860	2,817	31	33			172		6,568
9	금호15구역	6,941	6,211	48	51			208		13,044
10	금호20구역	3,946	2,563	34	28			118		6,454
11	만리2구역	4,755	2,122	55	33			101		6,866
12	행당6구역	2,470	1,486	37	99			74		4,019
13	녹번1-1구역	8,104	5,479	108	108			248		13,552
14	염리2구역	2,887	1,361	43	29			53		4,268
15	흑석7구역	906	315	23	12			12		1,244
16	흑석8구역	706	421	4	3			15		1,120
17	답십리14구역	2,278	1,460	28	27			40		3,753
18	석관2구역	3,102	3,181	30	40			107		6,245
19	효창5구역	3,380	1,292	25	15			42		4,670
20	상도동 211-467(토지)	1,141	0	2	0			0		1,143
21	신길14구역	5,235	3,180	41	36			91		8,401
22	녹번1-2구역	11,856	7,262	309	266			201		19,491
23	북천12-2구역	1,420	917	26	55			22		2,396
24	응암10구역	4,794	4,002	39	46			88		8,794
25	장위5구역	7,455	9,978	61	82			234		17,343
26	장위1구역	3,623	3,257	54	68			78		6,924
27	홍제2구역	4,871	2,244	139	97			42		7,309
28	길음2구역	1,077	847	28	38			18		1,972
29	명일동 333-8	12,354	246	705	12			5		13,313
30	휘경2구역	478	464	4	6			13		940
31	사당177-1	0	326	0	75			7		394
32	상계4구역	610	386	4	4			6		997
33	가재울6구역	2,504	1,316	24	25			22		3,846
34	신길5구역	2,924	2,072	16	15			39		4,988
35	홍은14구역	3,061	2,160	22	22			28		5,237
36	가재울5구역	4,448	5,134	24	27			74		9,558

37	신길12구역	1,860	1,399	11	11			21		3,260
38	응암11구역	3,631	3,036	25	31			51		6,672
39	대흥2구역	7,198	4,194	41	34			56		11,411
40	휘경1구역	2,402	1,434	14	12			19		3,842
41	봉천12-1구역	1,666	1,556	10	13			22		3,223
42	응암2구역	10,692	12,011	74	83			101		22,759
43	수색4구역	11,412	7,490	73	69			63		18,981
44	거여2-2구역	2,922	1,445	16	12			11		4,383
45	신정1-1구역	16,273	9,585	115	95			70		25,998
46	국제4구역	14,576	7,458	72	45			38		22,114
47	북아현1-1구역	3,693	2,493	18	12			4		6,212
48	풍납동 269-28	0	333	0	18			1		351



3) 소유 부동산별 임대현황

	부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	돈의문1구역	16,970.93	14,353.07	84.57%	159
2	미아4구역	2,997.81	2,569.32	85.71%	30
3	보문3구역	5,260.50	4,699.38	89.33%	67
4	북아현1-3구역	10,374.00	9,496.20	91.54%	119
5	신정5구역	60,944.40	60,289.20	98.92%	1,120
6	영등포1-4구역	2,854.08	2,675.70	93.75%	45
7	하왕1-5구역	5,007.16	4,549.06	90.85%	49
8	장위2구역	4,319.00	4,063.73	94.09%	47
9	금호15구역	6,737.37	5,648.04	83.83%	60
10	금호20구역	3,635.60	2,999.37	82.50%	33
11	만리2구역	3,155.26	2,629.38	83.33%	30
12	행당6구역	2,574.15	2,340.13	90.91%	30
13	녹번1-1구역	9,072.91	8,303.18	91.52%	97
14	염리2구역	2,337.69	2,254.20	96.43%	27
15	흑석7구역	544.57	544.57	100.00%	7
16	흑석8구역	656.42	656.42	100.00%	7
17	답십리14구역	2,388.66	2,319.85	97.12%	33
18	석관2구역	4,660.32	4,174.87	89.58%	43
19	효창5구역	2,153.44	2,153.44	100.00%	25
20	상도동211-467(토지)	923.51	622.16	67.37%	17
21	신길14구역	5,047.00	4,426.22	87.70%	48
22	녹번1-2구역	11,359.33	11,113.81	97.84%	130
23	봉천12-2구역	1,564.78	1,564.78	100.00%	23
24	응암10구역	6,147.62	5,581.53	90.79%	73

25	장위5구역	10,728.92	10,569.76	98.52%	124
26	장위1구역	5,051.68	2,921.08	57.82%	37
27	홍제2구역	3,785.28	3,639.69	96.15%	50
28	길음2구역	1,705.25	1,705.25	100.00%	25
29	명일동333-8				
30	휘경2구역	789.09	526.06	66.67%	6
31	사당177-1	617.01	617.01	100.00%	7
32	상계4구역	674.01	589.76	87.50%	7
33	가재울6구역	5,260.42	3,770.68	71.68%	38
34	신길5구역	3,003.90	2,120.40	70.59%	24
35	홍은14구역	3,205.95	2,807.15	87.56%	35
36	가재울5구역	4,235.74	3,870.59	91.38%	53
37	신길12구역	2,165.44	1,353.40	62.50%	15
38	응암11구역	4,906.08	1,545.33	31.50%	17
39	대흥2구역	6,629.46	2,509.94	37.86%	28
40	휘경1구역	2,226.88	2,046.76	91.91%	22
41	봉천12-1구역	2,363.31	1,750.60	74.07%	20
42	응암2구역	14,476.36	10,923.88	75.46%	123
43	수색4구역	12,516.77	8,286.70	66.20%	86
44	거여2-2구역				
45	신정1-1구역	14,231.29	7,549.53	53.05%	99
46	국제4구역	9,732.77	6,119.21	62.87%	61
47	북아현1-1구역				
48	풍납동269-28	302.52	262.06	86.63%	7

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)

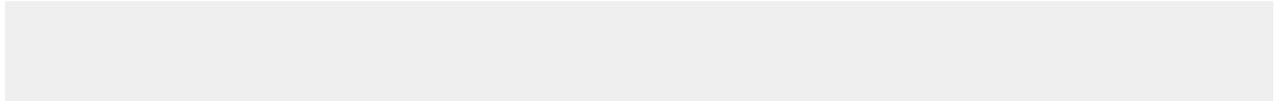
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금	당기에치금	비고
보통예금	하나은행 외	변동	30,609	73,131	
정기예금	하나은행	1.54%~ 1.98%	16,000	0	



4. 기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 기말 현재 가액	비고
기타자산	기타미수금	15,046	15,046	
	선급금	2,915	2,915	
	선급비용 외	375	375	



II. 총자산의 변경내역

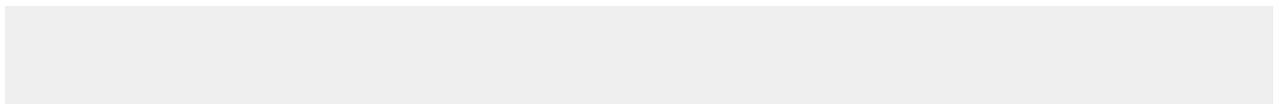
1. 당기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
매입	길음2구역	서울 성북구 길음동 498번지 일대	2020.01.01	2,537	65	
매입	명일동333-8	서울 강동구 명일동 333-8	2020.01.31	12,600	134	
매입	휘경2구역	서울 동대문구 휘경동 128-12번지 일대	2020.01.13	1,177	7	
매입	사당177-1	서울 동작구 사당동 177-1	2020.01.13	784	2	
매입	상계4구역	서울 노원구 상계동 85-33	2020.03.26	1,212	7	
매입	가재울6구역	서울 서대문구 남가좌동 224번지 일대	2020.03.26	5,117	49	
매입	신길5구역	서울 영등포구 신길동 1583-2번지 일대	2020.03.26	5,685	32	
매입	홍은14구역	서울 서대문구 홍은동 19-19번지 일대	2020.04.28	4,885	28	
매입	가재울5구역	서울 서대문구 남가좌동 224번지 일대	2020.4.28	8,481	33	
매입	신길12구역	서울 영등포구 신길동 337-246번지 일대	2020.05.20	3,847	22	
매입	응암11구역	서울 은평구 응암동 455-0번지 일대	2020.05.20	7,228	51	
매입	대흥2구역	서울 마포구 대흥동 12번지 일대	2020.05.21	13,229	75	

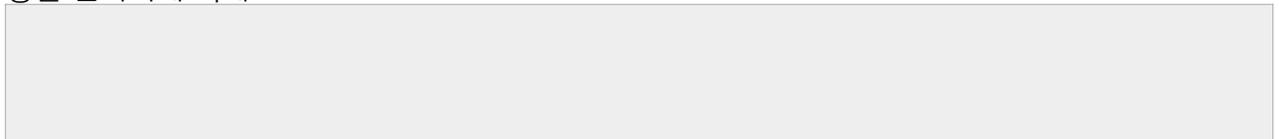
매입	휘경1구역	서울 동대문구 휘경동 243번지 일대	2020.05.21	4,423	26	
매입	봉천12-1구역	서울 관악구 봉천동 1544-1 일대	2020.06.25	3,769	24	
매입	응암2구역	서울 은평구 응암동 36,37,53번지 일대	2020.08.28	22,703	157	
매입	수색4구역	서울 은평구 수색동 361번지 일대	2020.08.28	22,271	142	
매입	거여2-2구역	서울 송파구 거여동 234번지 일대	2020.09.10	5,102	28	
매입	신정1-1구역	서울 양천구 신월동 551번지 일대	2020.09.21	28,438	192	
매입	국제4구역	서울 용산구 한강로3가 63-70번지 일대	2020.10.23	22,034	117	
매입	북아현1-1구역	서울 북아현동 1-954번지 일대	2020.10.23	6,186	30	
매입	풍납동269-28	서울 송파구 풍납동 269-28	2020.10.23	333	18	

※ 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

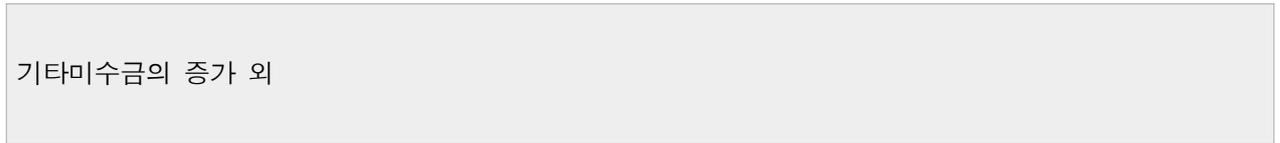
(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
보통예금	하나은행 외	변동	30,609	73,131
정기예금	하나은행	1.54%~ 1.98%	16,000	0



4. 기타 자산 변경내역

기타미수금의 증가 외



제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

1. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	5,149,197,544	98.19%	
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	89,216,806	1.70%	
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		5,752,607	0.11%	
총 수익		5,244,166,957	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



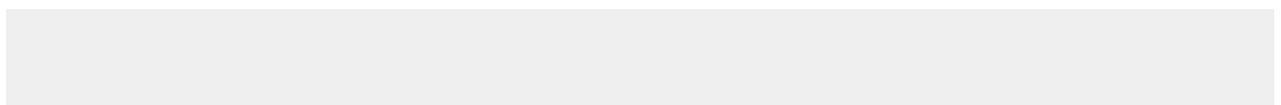
II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

	부동산명	임대료(원)	비율(%)	비고
1	돈의문1구역	589,560,478	11.45%	
2	미아4구역	86,870,130	1.69%	
3	보문3구역	133,033,530	2.58%	
4	북아현1-3구역	302,135,917	5.87%	
5	신정5구역	647,288,771	12.57%	
6	영등포1-4구역	105,029,070	2.04%	
7	하왕1-5구역	160,891,890	3.12%	
8	장위2구역	126,193,601	2.45%	
9	금호15구역	196,436,840	3.81%	
10	금호20구역	128,293,780	2.49%	
11	만리2구역	129,121,240	2.51%	
12	행당6구역	110,621,700	2.15%	
13	녹번1-1구역	298,482,740	5.80%	
14	염리2구역	82,931,470	1.61%	
15	흑석7구역	27,366,790	0.88%	
16	흑석8구역	21,776,610	0.69%	
17	답십리14구역	82,385,498	3.12%	
18	석관2구역	103,786,455	3.91%	
19	효창5구역	88,712,040	3.40%	
20	상도동211-467(토지)	881,920	0.04%	
21	신길14구역	153,441,730	8.45%	
22	녹번1-2구역	344,916,370	16.77%	
23	봉천12-2구역	43,953,840	2.27%	
24	응암10구역	168,730,189	8.51%	

25	장위5구역	288,740,952	13.92%	
26	장위1구역	82,148,890	4.05%	
27	홍제2구역	123,306,650	6.10%	
28	길음2구역	53,671,360	2.73%	
29	명일동333-8	41,407,400	2.42%	
30	휘경2구역	16,013,180	0.98%	
31	사당177-1	7,876,270	0.49%	
32	상계4구역	11,169,740	0.69%	
33	가재울6구역	64,129,220	4.03%	
34	신길5구역	12,887,300	0.86%	
35	홍은14구역	43,611,950	2.99%	
36	가재울5구역	62,726,073	4.13%	
37	신길12구역	7,576,350	0.55%	
38	응암11구역	6,835,440	0.66%	
39	대흥2구역	17,140,660	1.70%	
40	휘경1구역	33,572,870	3.85%	
41	봉천12-1구역	6,694,350	1.13%	
42	응암2구역	46,453,310	8.37%	
43	수색4구역	30,497,870	6.60%	
44	거여2-2구역	0		
45	신정1-1구역	31,624,560	7.93%	
46	국제4구역	27,372,080	6.67%	
47	북아현1-1구역	0		
48	풍납동269-28	898,470	0.23%	



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)

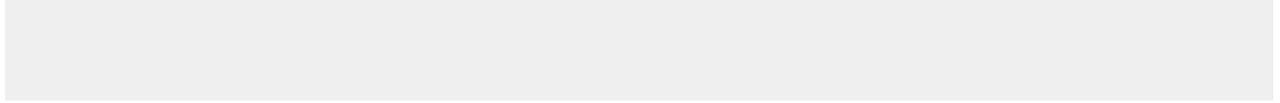
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

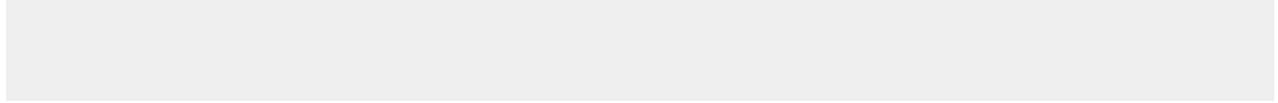
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기에치금 발생수익	당기에치금 발생수익	비고
보통예금	하나은행 외	변동	61,938,389	50,270,120	
정기예금	하나은행	1.54%~ 1.98%	179,761,139	38,946,686	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

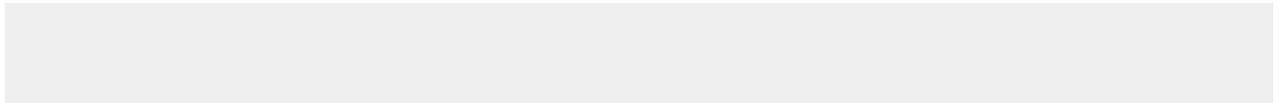


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비	2,928,595,638	25.14%	
	기타비용	3,214,661,003	27.59%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		5,506,562,874	47.27%	
총비용		11,649,819,515	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	ex)부동산명2	ex)부동산관련유가증권1	현금
분양원가					
급여	6,000,000	6,000,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	281,471,300	281,471,300			
부동산관리수수료 (PM,FM등)	481,896,976	481,896,976			
자산보관수수료	40,000,000	40,000,000			
일반사무 위탁수수료	80,000,000				
기타지급수수료	668,026,839	668,026,839			
유형자산 감가상각비	2,928,595,638	2,928,595,638			
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	514,284,519	514,284,519			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비	588,955,670	588,955,670			
청소비					
수도광열비	634,025,699	634,025,699			
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	678,100,000
	성과보수(매입)		1,200,000원 * 사업계획승인호수	
	기본보수(운용)		분기별 20,000원 * 운용세대 수(평균)	281,471,300
	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	479,747,702
재산관리회사	위탁보수			
합 계				1,559,319,002



V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기	제 4기	제 3기	제 2 기
당해회사수익률	-8.05	-4.25	-2.97	-4.00

※ 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%	846	846	846	준공/입주완 료
상도동 211- 438 (약수경로당)	서울시 동작구 상도 동 211-438	621.9300	2020-11- 18	100.00%	1,469	1,469	1,416	준공/입주완 료
상도동 211- 467	서울시 동작구 상도 동 211-435, 467	499.0000	2020-11- 18	100.00%	2,147	2,147	2,029	준공/입주완 료
풍납동 269-28	서울시 송파구 풍납 동 269-28	302.5000	2020-11- 03	100.00%	1,047	1,047	626	준공/입주완 료
마천동 87-29	서울시 송파구 마천 동 87-29	111.0900	-	15.00%	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%	38,746	38,746	12,771	

※ 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(㎡)	대지면적	세대별계약면적	규모	
사당동 177-1 (학수경로당)	7	345	205	35.61(2), 36.12(2), 34.70(3)	지상4층	
상도동 211-438 (약수경로당)	12	622	232	39.28(6), 36.16(4), 39.20(2)	지하1층,지상5층	
상도동 211-467	13	499	197	35.50(6), 35.46(6), 38.51(1)	지하1층,지상5층	
풍납동 269-28	8	303	210	35.17(4), 40.46(4)	지상3층	
마천동 87-29	5	111	110	23.48(1), 22.14(2), 21.67(2)	지상3층	
합계	45	1880	954			
(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항						
구분		금액(백만원)		내용		
자금조달	자기자본	709				
	타인자본	1,989				
	임대보증금	1,323				
	정부보조금	1,527				
자금 조달 합계		5548				
투자비용	토지	매입비	1,086			
		토지임차료	593			
	건물	공사비 등	4,001		직, 간접 공사비 등	
	기타비용 등		306			
투자비용 합계		5986				

2) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

(1) 사업의 개요					
구분	세대수	연면적(㎡)	대지면적	세대별계약면적	규모
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
명일동 333-8	172	10,607	2,156	20(140), 39(16), 44(16)	지하3층,지상12층
합계	201	11607	2769.900000 0000000909 4947017729 2823791503 90625		

(2) 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

구분		금액(백만원)	내용	
자금조달	자기자본	377		
	타인자본	32,582		
	임대보증금	703		
	정부보조금	8,034		
자금 조달 합계		41696		
투자비용	토지	매입비	12,625	
		토지임차료	151	
	건물	공사비 등	25,022	직, 간접 공사비 등
	기타비용 등		3,306	

제 5 부 재무제표에 관한 사항

I. 재무상태표

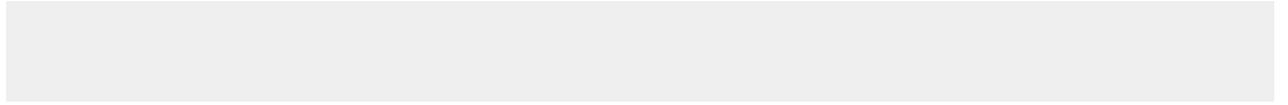
당기 제 5 기 기말 기준일 2020.12.31 현재
 전기 제 4 기 기말 기준일 2019.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 기말		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		91,466,073,845		64,789,176,523
1) 현금및현금성자산	73,130,556,033		30,609,030,243	
2) 단기금융상품			16,000,000,000	
5) 미수수익	3,693,440		122,152,076	
7) 기타미수금	15,045,544,309		14,727,992,078	
8) 선급금	2,914,830,638		3,074,564,376	
9) 선급비용	339,471,425		230,996,630	
11) 선급법인세	31,978,000		24,441,120	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		492,999,475,840		307,656,831,928
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	492,999,475,840		307,656,831,928	
토지	299,302,153,304		190,922,641,223	
건물	231,179,521,099		142,376,431,264	
감가상각누계액(유형자산-건물)	-7,791,513,156		-4,055,389,118	
기타(유형자산-건물)			-29,099,220,907	
건설중인자산	22,802,195,100		11,020,867,466	
기타(유형자산-기타유형자산)	-52,492,880,507		-3,508,498,000	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		584,465,549,685		372,446,008,451
1. 유동부채		66,158,657,604		36,897,957,427
4) 기타선수금	3,928,326,210		5,232,131,137	
6) 미지급금	202,051,750		3,133,478,801	
7) 미지급비용	747,994,524		532,347,489	
8) 예수금	285,120			
13) 유동성장기차입금	61,280,000,000		28,000,000,000	
2. 비유동부채		451,812,393,001		262,647,899,386
3) 장기차입금	234,785,809,000		145,625,780,000	
5) 비유동보증금	214,140,314,000		116,513,535,378	
9) 기타비유동부채	2,886,270,001		508,584,008	
부 채 총 계		517,971,050,605		299,545,856,813
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)		-13,115,545,913		-6,709,893,355
자 본 총 계		66,494,499,080		72,900,151,638
부 채 및 자 본 총 계		584,465,549,685		372,446,008,451



II. 손익계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	1,478,119,126	5,149,197,544	905,257,970	3,233,412,363
2) 임대료수익	1,478,119,126	5,149,197,544	905,257,970	3,233,412,363
II. 영업비용	1,897,455,780	6,223,256,641	1,532,747,519	4,040,019,995
2) 급여	1,500,000	6,000,000	1,500,000	5,100,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	78,881,600	281,471,300	55,693,000	199,529,100
7) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	154,039,127	481,896,976	98,333,090	331,308,825
8) 자산보관수수료	10,000,000	40,000,000	10,000,000	40,000,000
9) 일반사무위탁수수료	20,000,000	80,000,000	20,000,000	80,000,000
10) 기타지급수수료	202,181,291	668,026,839	101,453,271	335,834,299
11) 유형자산감가상각비	914,206,409	2,928,595,638	523,539,506	1,748,344,641
14) 세금과공과	1,220,327	514,284,519	2,421,500	160,677,950
21) 수선유지비	236,914,118	588,955,670	609,480,012	836,142,974
23) 수도광열비	278,512,908	634,025,699	110,327,140	303,082,206
III. 영업이익	-419,336,654	-1,074,059,097	-627,489,549	-806,607,632
IV. 영업외수익	21,904,354	94,969,413	76,121,147	252,914,017
1) 이자수익	20,581,566	89,216,806	75,631,740	241,699,528
10) 기타영업외수익	1,322,788	5,752,607	489,407	11,214,489
V. 영업외비용	1,772,880,625	5,426,562,874	777,120,971	2,829,053,054
1) 이자비용	1,772,880,625	5,426,562,869	777,120,971	2,829,053,054
10) 기타영업외비용		5		
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-2,170,312,925	-6,405,652,558	-1,328,489,373	-3,382,746,669
VIII. 당기순이익(손실)	-2,170,312,925	-6,405,652,558	-1,328,489,373	-3,382,746,669
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-2,170,312,925	-6,405,652,558	-1,328,489,373	-3,382,746,669

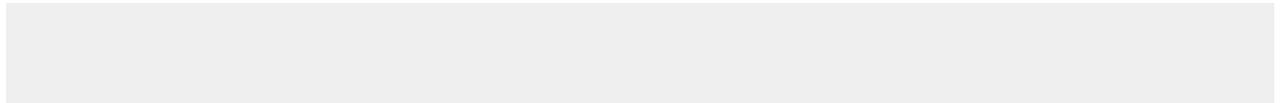
III. 이익잉여금처분계산서

당기 제 5기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	처분예정일	2021.03.31	처분확정일	2020.03.30
	금액		금액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		-13,115,545,913		-6,709,893,355
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	-6,709,893,355		-3,327,146,686	
2. 당기순이익(손실)	-6,405,652,558		-3,382,746,669	
III. 이익잉여금처분액		0		0
4. 배당금	0		0	
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		-13,115,545,913		-6,709,893,355



IV. 현금흐름표

당기 제 5기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당기)		제 4 (전기)	
	금액		금액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		94,302,522,340		33,038,554,830
1. 당기순이익(손실)		-6,405,652,558		-3,382,746,669
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		2,928,595,638		1,748,344,641
감가상각비	3,736,124,038		2,196,665,187	
기타	-807,528,400		-448,320,546	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		97,779,579,260		34,672,956,858
미수수익의 변동	118,458,636		-82,980,387	
기타미수금의 변동	-317,552,231		2,013,189,050	
선급금의 변동	159,733,738		-1,904,510,164	
선급비용의 변동	-108,474,795		-83,135,644	
기타선수금의 변동	7,460,604,073		4,989,093,970	
미지급금의 변동	-981,641,051		964,077,601	
미지급비용의 변동	215,647,035		328,772,654	
예수금의 변동	285,120			
보증금의 변동	88,862,369,622		28,461,782,378	
기타	2,370,149,113		-13,332,600	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		-174,221,025,550		-102,658,621,234
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		36,692,690,000		11,163,228,000
매도가능금융자산의 처분	16,000,000,000			
기타	20,692,690,000		11,163,228,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액		-210,913,715,550		-113,821,849,234
유형자산의 취득	210,913,715,550		95,399,799,641	
투자부동산의 취득			2,422,049,593	
기타			16,000,000,000	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		122,440,029,000		69,256,180,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		122,440,029,000		69,256,180,000
장기차입금의 차입	122,440,029,000		69,256,180,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		0		0
IV. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		42,521,525,790		-363,886,404
VI. 현금및현금성자산의 순증감		42,521,525,790		-363,886,404
VII. 기초 현금및현금성자산		30,609,030,243		30,972,916,647
VIII. 기말 현금및현금성자산		73,130,556,033		30,609,030,243

V. 자본변동표

당기 제 5기 기말 시작일 2020.01.01 종료일 2020.12.31
 전기 제 4기 기말 시작일 2019.01.01 종료일 2019.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

구분	자본금	자본잉여금	자본조정	기타포괄 손익누계액	이익잉여금	기타	총계
2019.01.01	19,626,185,000		59,983,859,993		3,327,146,686		76,282,898,307
당기순손익					3,382,746,669		-3,382,746,669
2019.12.31	19,626,185,000		59,983,859,993		6,709,893,355		72,900,151,638
2020.01.01	19,626,185,000		59,983,859,993		6,709,893,355		72,900,151,638
당기순손익					6,405,652,558		-6,405,652,558
2020.12.31	19,626,185,000		59,983,859,993		13,115,545,913		66,494,499,080
							0
							0



VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

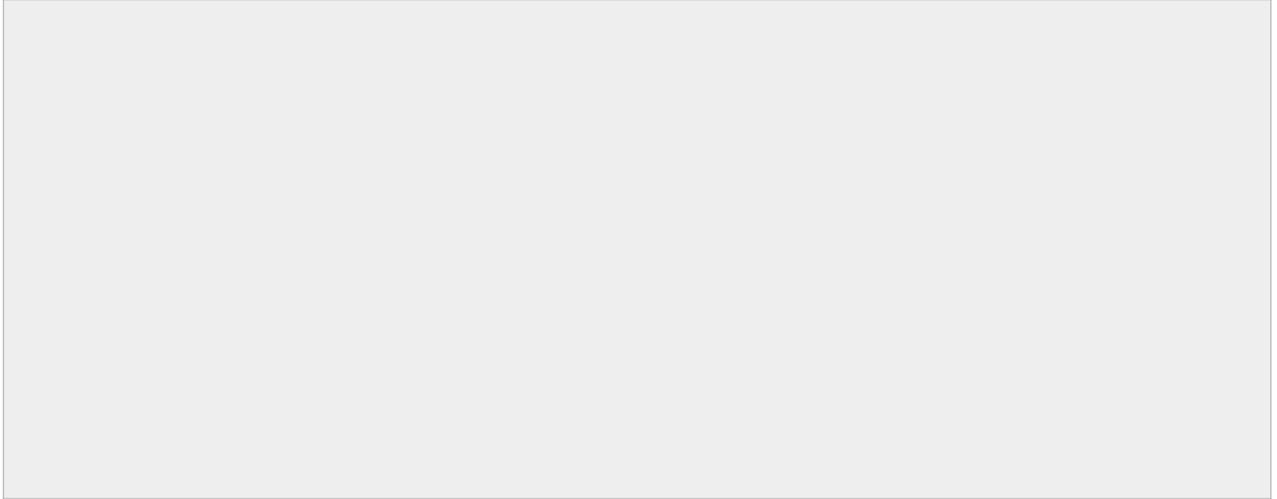
주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

- 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :적정

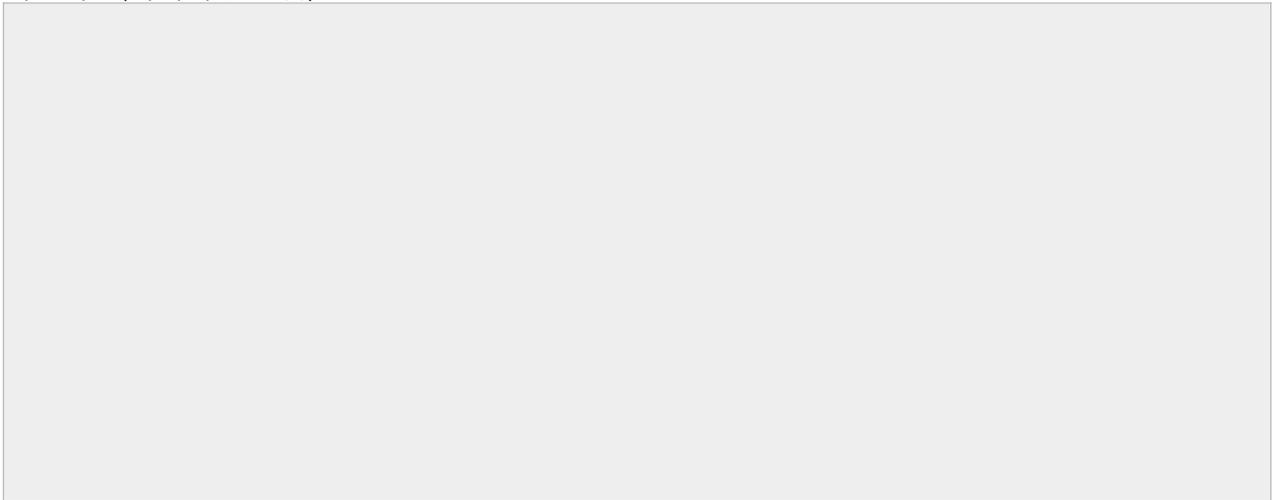
기타사항(특기사항 포함)



- 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(종결)

○ 개요

- 사건번호/사건명 : 2018가합524981/매매대금
- 원고 : 금호제15구역 주택재개발정비사업조합
- 피고: 서울시 외 1명(서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사)
- 진행사항 : 1심 판결 선고 (2019.08.13) / 2심 판결선고 (2020.07.08) / 3심 판결 선고 (2020.12.17) / 소송비용액확정판결 소장 송달(2021.03.02)

○ 소송 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.

○ 진행 내용

- 3심판결문에 따라 재개발조합에 추가매매대금 지급완료(2020.12.31)
지급총액 : 3,585,029,535원(지급원금 : 2,863,456,499원, 지연이자 : 721,573,036원)
- 2021카학30427 소송비용액확정 판결 결과에 따라 소송비용 추가지급 예정

제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

I. 거래현황

주석14. 특수관계자와의 주요거래 참조

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

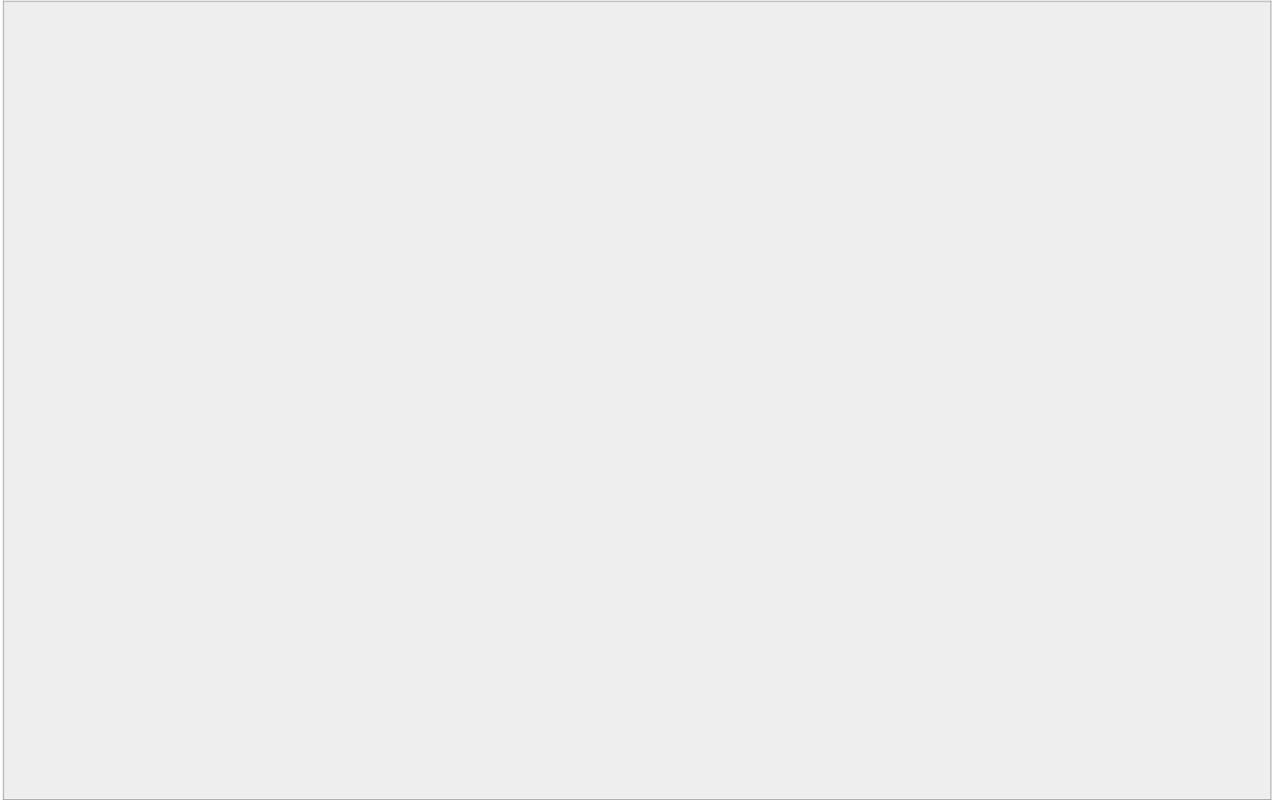
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 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 5(당) 기 2020년 12월 31일 현재

제 4(전) 기 2019년 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	정 재 원
본점소재지	서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
목적 사업	<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%	1,000,000	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%	1,000,000	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 해당 부채의 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

당기말 및 전기말 현재 금융상품의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

과 목	계정명	금 액		비 고
		당기말	전기말	
현금및현금성자산	보통예금	73,130,556	30,609,030	
단기금융상품	정기예금	-	16,000,000	
합 계		73,130,556	46,609,030	

4. 유형자산

4-1. 유형자산의 변동

당기 및 전기 중 유형자산의 변동 내역은 다음과 같습니다.

<당기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
당 기 초	190,922,641	109,221,821	7,512,369	307,656,831
당 기 취득	6,132,060	5,818,698	197,013,171	208,963,929
계정재분류	102,247,452	64,546,353	(186,678,966)	(19,885,161)
당 기 감소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(3,736,124)	-	(3,736,124)
당 기 말	299,302,153	175,850,748	17,846,574	492,999,475
취 득 원 가	299,302,153	231,179,521	22,802,195	553,283,869
상각누계액	-	(7,791,513)	-	(7,791,513)
정부보조금	-	(47,537,260)	(4,955,620)	(52,492,880)

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전 기 초	135,819,314	70,924,929	16,002,312	222,746,555
전 기 취득	2,967,326	2,422,049	92,432,473	97,821,848
계정재분류	52,136,001	38,071,508	(100,922,416)	(10,714,907)
전 기 감소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(2,196,665)	-	(2,196,665)
전 기 말	190,922,641	109,221,821	7,512,369	307,656,831
취 득 원 가	190,922,641	142,376,431	11,020,867	344,319,939
상각누계액	-	(4,055,389)	-	(4,055,389)
정부보조금	-	(29,099,221)	(3,508,498)	(32,607,719)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
종로구 행촌동 211	188	4,493.2	38,307,540	49,110,676	
강북구 미아동 4	35	1,063.5	2,642,014	4,520,003	
성북구 보문동6가 458	75	1,392.0	5,769,628	5,540,160	
서대문구 북아현동 1013	130	2,280.1	13,777,566	14,820,455	
양천구 신정동 337	1,140	16,756.2	41,238,686	85,842,013	
영등포구 영등포동7가 203외2필지	48	518.4	2,406,775	3,162,240	
성동구 하왕십리동 1071	54	1,382.1	5,214,751	6,952,164	
성북구 장위동 319	50	975.2	3,891,062	3,432,704	
성동구 금호동1가 228-7	72	(주)	6,989,391	(주)	
성동구 금호동4가 1553	40	1,077.2	3,980,209	6,430,884	
만리2구역	36	(주)	4,810,747	(주)	
성동구 행당동 380	33	615.4	2,507,253	3,323,109	
은평구 녹번동 282	106	2,403.6	8,212,832	13,243,561	
영리2구역	28	(주)	2,930,626	(주)	
동작구 흑석동 158-1	7	183.9	928,540	1,250,752	
흑석8구역	7	(주)	710,298	(주)	
답십리14구역	34	(주)	2,306,128	(주)	
성북구 석관동 410	48	(주)	3,132,281	(주)	
용산구 효창동 13-2	25	538.0	3,405,608	3,491,293	
동작구 상도동 211-467	-	(주)	1,143,246	(주)	
영등포구 신길동 4955	55	1,378.6	5,276,112	7,142,419	
은평구 녹번동 283	133	3,335.8	12,164,375	17,846,691	
관악구 봉천동 1553-1	23	406.0	1,445,792	1,968,858	
응암10구역	80	1,675.1	4,833,345	(주)	
성북구 장위동 173-114	126	2,714.3	7,516,308	8,387,249	
성북구 장위동 144-24	64	1,363.7	3,676,690	4,241,107	
서대문구 홍제동 156	52	1,198.8	5,010,332	5,022,917	
길음2구역	25	(주)	1,104,766	(주)	
강동구 명일동 333-8	-	(주)	13,059,292	(주)	
동대문구 휘경동 372	9	173.0	482,191	722,442	
노원구 상계동 85-33	8	177.4	614,069	666,874	
서대문구 남가좌동 224-1	53	1,253.8	2,527,681	4,190,126	
영등포구 신길동 1583-2	34	789.1	2,939,743	3,093,429	
서대문구 홍은동 19-19	40	888.6	3,082,572	2,665,680	
서대문구 남가좌동 216-136	58	1,076.3	4,471,350	3,799,483	

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
영등포구 신길동 337-246	24	551.0	1,870,298	2,121,504	
응암11구역	54	1,280.9	3,655,942	(주)	
대흥2구역	75	1,646.3	7,239,197	(주)	
동대문구 휘경동 243	24	633.0	2,415,763	2,145,734	
관악구 봉천동 1544-1	27	708.2	1,676,000	2,599,131	
응암동 36외2필지	163	4,102.7	10,765,590	14,441,539	
수색동 361-10	129	3,257.9	11,484,964	12,510,204	
거여동 234	30	586.5	2,937,383	3,090,855	
신정1-1구역	187	3,650.9	16,388,006	(주)	
한강로3가 63-7	97	813.3	14,648,588	17,973,267	
북아현동 1-954	32	792.3	3,710,623	3,129,487	
합계	3,758	68,132.2	299,302,153	318,879,010	

(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 54,109백만원을 수령하여 건물취득(49,153백만원) 및 건설중인자산취득(4,956백만원)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	807,528	-	807,528
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	49,153,408	4,955,620	54,109,028
기초 상계누계액	(808,620)	-	(808,620)
당기 상계액	(807,528)	-	(807,528)
기말 상계누계액	(1,616,148)	-	(1,616,148)
기말 정부보조금 잔액	47,537,260	4,955,620	52,492,880

<전기말>

(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

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	2032-03-26	3.28%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-26	3.27%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-03-26	3.18%	3,350,000	3,350,000	
	2020-07-31	2035-07-31	3.10%	54,850,000	-	
대한민국 (주택도시보증)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	6,741,680	6,741,680	
	2017-05-19	2062-05-19		1,255,100	1,255,100	
	2017-05-25	2062-05-25		4,661,800	4,661,800	
	2017-05-25	2062-05-25		2,689,500	2,689,500	
	2017-09-01	2062-09-01		1,936,440	1,936,440	
	2017-09-01	2062-09-01		1,721,280	1,721,280	
	2017-11-17	2062-11-17		1,793,000	1,793,000	
	2017-11-17	2062-11-17		1,290,960	1,290,960	
	2017-12-27	2062-12-27		1,434,400	1,434,400	
	2018-03-23	2063-03-23		1,183,380	1,183,380	
	2018-03-23	2063-03-23		3,801,160	3,801,160	
	2018-03-23	2063-03-23		2,581,920	2,581,920	
	2019-01-28	2064-01-28		9,359,460	9,359,460	
	2019-04-17	2064-04-17		5,486,580	5,486,580	
	2019-08-14	2064-08-14		6,311,360	6,311,360	
	2019-10-31	2064-10-31		1,434,400	1,434,400	
2019-10-31	2064-10-31	4,518,360	4,518,360			
2020-02-27	2065-02-26	16,806,749	-			
2020-05-08	2065-06-07	17,858,280	-			
국민은행	2017-05-19	2021-05-19	2.51%(주3)	28,000,000	28,000,000	(주1)
	2018-07-06	2021-07-06	3.35%	10,500,000	10,500,000	
	2018-11-30	2021-07-06	3.35%	3,800,000	3,800,000	
	2018-12-07	2021-12-07	3.28%	16,047,000	16,047,000	
	2019-02-12	2021-12-07	3.35%	2,933,000	2,933,000	
	2019-02-26	2024-02-26	3.63%	8,840,000	8,840,000	
	2019-04-30	2024-04-30	3.59%	2,800,000	2,800,000	
	2019-05-13	2024-04-30	3.59%	1,000,000	1,000,000	
	2019-07-17	2024-07-17	3.52%	6,525,000	6,525,000	
	2020-04-03	2024-07-17	3.52%	6,825,000	-	
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	-	
합 계				296,065,809	173,625,780	
차감 : 1년 이내 상환일도래분				(61,280,000)	(28,000,000)	
장기차입금 기말잔액				234,785,809	145,625,780	

(주1) 상기 차입금은 중도상환이 가능한 한도대출입니다.

(주2) 상기 차입금의 이자율은 변동이자율로 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율입

니다.

(주3) 상기 차입금은 당기 중 만기 연장되었습니다.

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)
푸본현대생명보험(주)	(주6)	26,100,000	(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 최초인출일의 전주 최종영업일 전영업일의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률에 연 1.70%를 가산한 고정금리입니다.

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

(주6) 약정이자율은 연 3.10% 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	202,052	-	-	202,052
미지급비용	747,995	-	-	747,995
유동성장기차입금	61,280,000	-	-	61,280,000
장기차입금	-	38,720,000	196,065,809	234,785,809
임대보증금	-	-	214,140,314	214,140,314
합 계	62,230,047	38,720,000	410,206,123	511,156,170

< 전기말 >

(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	65,175,000	196,964,315	293,805,141

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 5(당) 기	2020년 01월 01일 부터 2020년 12월 31일 까지	제 4(전) 기	2019년 01월 01일 부터 2019년 12월 31일 까지
처리예정일	2021년 03월 31일	처리확정일	2020년 03월 30일

(단위 : 원)

과 목	제 5(당) 기		제 4(전) 기	
I. 미처리결손금		13,115,545,913		6,709,893,355
1. 전기이월미처리결손금	6,709,893,355		3,327,146,686	
2. 당기순손실(이익)	6,405,652,558		3,382,746,669	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
IV. 차기이월미처리결손금		13,115,545,913		6,709,893,355

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. 법인세비용 및 이연법인세자산(부채)

11-1. 당기의 법인세부담액 및 법인세비용은 없습니다.

11-2. 당기에 납부할 법인세 등은 없으며, 당기의 기업회계상 법인세비용차감전순이익과 세무회계상 과세소득간의 차이 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	일시적차이	일시적차이아님	계
법인세비용차감전순이익			(6,405,653)
익금산입 및 손금불산입	21,500,218	-	21,500,218
일시상각총당금	807,528	-	
정부보조금	20,692,690	-	
손금산입 및 익금불산입	21,503,911	-	21,503,911
정부보조금	807,528	-	
일시상각총당금	20,692,690	-	
미수수익	3,693	-	
각사업연도소득금액			(6,409,346)
이월결손금공제			-
과세표준			-

회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제52조 2항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익 및 과세소득, 자본적지출계획 및 배당여력 현금보유액 등을 종합적으로 판단하여 이익을 초과하여 배당할 수 있으며, 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바, 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

11-3. 당기 중 회사의 일시적 차이의 증감내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구 분	기초잔액	당기감소액	당기증가액	기말잔액
정부보조금	32,607,719	20,692,690	807,528	52,492,881
일시상각총당금	(32,607,719)	(20,692,690)	(807,528)	(52,492,881)
미수수익	-	(3,693)	-	(3,693)
합계	-	(3,693)	-	(3,693)

12. 제공받은 보증내역

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

12-1. 장기차입금 관련 보증

(단위 : 천원)

보증기관	지역	보증원금	보증기간
주택도시보증공사	보문3구역	5,428,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	미아4구역	3,123,000	2017.03.27 ~ 2032.03.26
	북아현1-3구역	10,349,000	2017.03.30 ~ 2032.03.29
		3,350,000	2017.05.30 ~ 2032.05.29
	가재울5구역	7,340,000	2020.07.31 ~ 2035.07.31
	가재울6구역	9,430,000	2020.07.31 ~ 2035.07.31
	응암11구역	8,150,000	2020.07.31 ~ 2035.07.31
	신정1-1구역	29,930,000	2020.07.31 ~ 2035.07.31
	응암2구역	26,100,000	2020.10.29 ~ 2035.10.29
합계	103,200,000		
한국주택금융공사	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 ~ 2024.02.26
	홍제2구역	5,770,000	2019.02.26 ~ 2024.02.26
	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
	응암10구역	6,825,000	2020.04.02 ~ 2024.07.17
	돈의문1구역	28,000,000	2020.05.20 ~ 2021.05.19
합계	100,000,000		

13. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	107,992	725,348
금융수수료	7,295	18,767
합계	115,287	744,115
운용수익	-	-
자본화한 금융비용	115,287	744,115
손익계산서 금융비용	5,426,563	2,829,053

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	22,802,195	22,686,908	115,287
이자비용	5,426,563	5,534,555	(107,992)
금융수수료	142,280	149,575	(7,295)
이자수익	(89,217)	(89,217)	-
당기순이익	(6,405,653)	(6,520,940)	115,287

< 전 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

14. 특수관계자와의 주요거래

14-1. 당기와 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울특별시	정부보조금	20,692,690	11,163,228
서울주택도시공사	수도광열비	636,296	302,672
	일반관리비	438,088	315,622
합 계		21,767,074	11,781,522

14-2. 보고기간종료일 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울특별시	미수금	15,045,489	14,667,803
	정부보조금	52,492,880	32,607,719
서울주택도시공사	선급금	2,826,960	2,973,071
합 계		70,365,329	50,248,593

15. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

내역	당 기	전 기
건설중인자산의 토지 대체	102,247,452	52,136,001
건설중인자산의 건물 대체	82,984,392	49,702,738
장기차입금의 유동성 대체	33,280,000	28,000,000
합계	218,511,844	129,838,739

16. 부가가치 계산에 필요한 계정과목 및 금액

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

(단위 : 천원)

구 분	당 기	전 기
임원급여	6,000	5,100
감가상각비	2,928,596	1,748,345
세금과공과	514,285	160,678
합계	3,448,881	1,914,123

17. 재무제표 확정일 등

2021년 3월 31일 정기주주총회에서 재무제표가 이의없이 승인될 예정이며, 보고기간 종료일 이후 감사전 재무제표 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.