

< 목 차 >

제 1 부 회사의 개황

I. 회사의 개황

1. 회사의 개요
 - 1) 회사명
 - 2) 설립일
 - 3) 소재지
 - 4) 사업목적
 - 5) 자산 및 자본금 규모
 - 6) 상장여부
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
2. 회사의 연혁
 - 1) 당해 회사의 연혁
 - 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항
 - 나) 상호의 변경
 - 다) 합병, 영업양수 또는 영업양도
 - 라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생
 - 2) 회사가 속해있는 기업집단
 - 가) 기업집단의 개요
 - 나) 기업집단에 소속된 회사
 - 다) 관련법령상의 규제내용 등
3. 자본금 변동상황
 - 1) 자본금 변동상황
 - 2) 자본금 변동예정 등
 - 3) 현물출자 현황
4. 주식에 관한 사항
 - 1) 주식의 총수
 - 2) 발행한 주식의 내용
 - 3) 자기주식 취득현황
 - 4) 주식매수선택권
5. 의결권현황
6. 배당에 관한 사항
 - 1) 이익 등의 분배방침
 - 2) 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
2. 기업구조조정부동산투자회사
 - 1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)
 - 2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)
 - 3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황
 - 4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역
2. 부동산관련 유가증권 거래내역
3. 유가증권 거래내역
4. 금융기관 예치내역

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요임차인의 현황 (지상권-임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요
2. 소유 부동산별 가격현황
3. 소유 부동산별 임대현황

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개 요
2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황
 - 1) 부동산개발사업명(1)
 - 2) 부동산개발사업명(2)
 - 3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황
3. 기말 현재 유가증권 소유현황
 - 1) 유가증권 소유현황
 - 2) 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사에 투자된 금액(상기 유가증권 중 특정한 개발사업을 위하여 설립된 회사의 채권 및 주식에 투자한 경우에는 다음 사항을 기재)

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산
 - 1) 부동산 임대료수익
 - 2) 부동산 매매손익
 - 3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)
2. 유가증권
 - 1) 유가증권 매매손익
 - 2) 유가증권 평가손익
 - 3) 유가증권 이자 및 배당금
3. 기타의 수익

Ⅲ. 자기자본수익률

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

I. 부동산 영업경비

Ⅱ. 업무위탁비용

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

II. 차입처 등

제 7 부 주주현황 및 주가변동 상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유 현황
2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황
3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포
4. 주식사무

II. 주가변동상황

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

II. 기업회계기준 등의 위반사항

III. 기타 유의하여야 할 사항

IV. 재무상태표

V. 손익계산서

VI. 이익잉여금처분계산서(매연도말 1회 작성에 한한다. 다만, 중간배당을 할 경우에는 중간배당기에도 작성한다.)

VII. 현금흐름표(매연도말 1회 작성에 한한다)

VIII. 재무제표에 대한 주석

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

II. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

III. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

IV. 제재현황

V. 투자제한사항 준수여부

매분기말 현재 당해 분기동안의 현황만을 기재. 다만, 결산기가 속한 분기의 경우에는 당해 분기의 투자보고서 및 당해 연도 결산기의 투자보고서를 각각 작성

제 1 부 회사의 개황

I. 회사 개황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2016.10.14
3) 소재지	서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
4) 사업목적	<p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.</p> <ul style="list-style-type: none">① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분② 주택건설사업③ 부동산의 개발사업④ 부동산의 임대차⑤ 증권의 매매⑥ 금융기관에의 예치⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모 (기준일자) 2018.12.31 (단위: 원)

총 자산	271,828,848,517
자 본 금	19,626,185,000

6) 상장여부 비상장

7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)

존속기간 : 영속형

해산사유

- ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- ② 주주총회의 해산결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
- ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
- ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
- ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

2016.10.14 : 발기인총회 개최

2016.10.14 : 회사설립(자본금 : 3억원)

2016.12.22 : 국토교통부 등록인가

2016.12.26 : 유상증자(자본금 : 41억원)

2017.04.06 : 유상증자(자본금 : 53억원)

2017.11.22 : 현물출자(자본금 : 196억원)

나) 상호의 변경

해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도

해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생

해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요

해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사

해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등

해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

1) 자본금 변동상황

(단위 : 원, 주)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당 액면가액	주당 발행가액			
2016. 10.14	설립 자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.0%
2016. 12.26	유상 증자	종류주	760,000	5,000	15,300	4,100,000,000	사모	1266.7%
2017. 04.06	유상 증자	종류주	240,000	5,000	15,300	5,300,000,000	사모	29.3%
2017. 11.22	현물 출자	보통주	2,865,237	5,000	22,818	19,626,185,000	사모	270.3%

2) 자본금 변동예정 등

해당사항 없음

3) 현물출자 현황

해당사항 없음

5. 의결권현황

(단위 : 주)

구 분	주 식 수	비 고
1. 의결권이 있는 주식 [가-나]	[3,925,237]	
가. 회사가 발행한 주식의 총수	3,925,237	
나. 의결권 없는 주식		
2. 의결권이 제한된 주식 [가+나+다+라+마]	[0]	
가. 상법상의 제한		
나. 증권거래법상의 제한		
다. 독점규제및공정거래에관한법률상의제한		
라. 부동산투자회사법상의 제한		
마. 기타 법률에 의한 제한		
3. 의결권이 부활된 주식	[]	
의결권을 행사할 수 있는 주식 [1-2+3]	[3,925,237]	
※ 제 3 기 정기총회 참석주식수 참석률:	100.00%	3,925,237 주

6. 배당에 관한 사항

1) 이익 등의 분배방침

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

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

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

2) 최근 5사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위 : 원, %)

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

* 주당순이익 : 당기순이익 / 총 발행주식수

* 이익배당한도: 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

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

* 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

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

* 연환산배당율 : 배당수익율 x 365일 / (해당사업연도의 일수)

제 2 부 자산의 구성현황 및 변경내역

I. 총자산의 구성현황

1. 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사

1) 총자산의 구성현황(모든 자산을 포함하여 작성)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	165,308	77.92	206,744	76.06	76.06	81.94
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리						
	부동산개발사업	9,817	4.63	16,002	5.89	5.89	
	설립할 때 납입된 주금 (株金), 신주발행으로 조 성한 자금 및 소유 부동 산의 매각대금						
부동산관련 유가증권							
유가증권							
금융기관 예치		17,802	8.39	30,973	11.39	11.39	
기타 자산		19,227	9.06	18,109	6.66	6.66	
총 자산	자기자본	78,654	37.07	76,283	28.06	28.06	100.00
	부채	133,501	62.93	195,546	71.94	71.94	

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 보유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금도 포함)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

2) 총자산의 구성현황(설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내에는 부동산 항목에서 제외하고 산정)

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산	자기자본	-		-			
	부채	-		-			

※ 1. 법 제25조 및 시행령 제27조의 규정에 의하여 구체적인 자산가액을 산정

* 설립시 납입된 주금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황, 신주발행으로 조성된 자금 및 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황도 포함하여 작성

2. 총자산(최저자본금준비기간 만료일, 신주발행일 또는 부동산의 매각일로부터 2년 이내의 회사설립시 납입된 주금, 신주발행을 통하여 모집한 자금 및 소유부동산의 매각대금은 부동산 항목에서 제외)을 기준으로 하여 비율로 작성

3. 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리는 부동산에 포함하여 작성

3) 설립시 납입된 주금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	설립시 납입된 주금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 최저자본금 준비기간 만료일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

4) 신주발행으로 조성한 자금 또는 이를 투자하여 소유하고 있는 자산의 현황

(단위 : 백만원, %)

항 목		전기		당기		총자산대비 구성비율	
		자산총액	비율	자산총액	비율		
부동산	토지 및 그 정착물	-		-			
	지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리	-		-			
	부동산개발사업	-		-			
	신주발행으로조성한자금	-		-			
부동산관련 유가증권		-		-			
유가증권		-		-			
금융기관 예치		-		-			
기타 자산		-		-			
총 자산		-		-			

※ 신주발행일로부터 2년 이내에만 별도로 구분하여 기재

II. 총자산의 변경내역

1. 부동산 거래내역

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
		거래내역 없음				

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

2. 부동산관련 증권 거래내역

거래내역 없음

3. 유가증권 거래내역

거래내역 없음

4. 금융기관 예치내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전기예치금	당기예치금
MMDA	하나은행	변동금리	17,800	30,971
보통예금	우리은행	변동금리	2	2
합 계			17,802	30,973

제 3 부 자산 유형별 현황

I. 기말 현재 부동산별 현황 · 가격 · 임대료 및 주요 임차인의 현황 (지상권 · 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리도 포함하여 작성)

1. 소유 부동산별 개요

부동산명	위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내역
돈의문1구역 등 13	서울 종로구 교남동 외	2017.08.07	2017.08.07	-

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외

2. 소유 부동산별 가격현황

(단위 : 백만원)

부동산명	취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		처분		기말잔액		총액	감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물				
돈의문1 구역 등 13	134,704	69,075	1,115	3,349					135,819	72,423	208,243	1,498		206,744
합 계	134,704	69,075	1,115	3,349	-	-	-	-	135,819	72,423	208,243	1,498	-	206,744

3. 소유 부동산별 임대현황

(단위 : 원)

부동산명	임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적/임 대가능면적, %)	연간총임대료	임대차 계약수	임대면적단위(㎡) 당 연 임대료
돈의문1구역 등 13	137,806.05	130,815.85	94.93%	3,827,191,848	1,918	29,256
합계	137,806.05	130,815.85	-	3,827,191,848	1,918	29,256

* 연간총임대료 = 기말기준 월임대료 x 12(개월)

Ⅱ. 부동산개발사업의 현황

1. 개요

(단위 : 백만원)

개발 사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
-	-	-	-	-	-	-	-	-

- ※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말한다.
- 2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말한다.
- 3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말한다.

2. 당기에 추진중인 부동산개발사업 현황

해당사항 없음

3. 기말 현재 유가증권 소유 현황

해당사항 없음

제 4 부 총수입금액, 수입구조, 수익률

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 총수입금액 및 수입구조

1. 투자자산별 수입금액

구분		금액(백만원)	비율(%)	비 고
부동산	임대료	2,326	95.40%	
	매매손익	-		
	기타 수익	-		
유가증권	매매손익	-		
	평가손익	-		
	이자, 배당금 등	-		
기타 수익		112	4.60%	
총 수 익		2,438	100.00%	

※ 유가증권평가손익은 당기손익에 반영되는 평가손익만 포함함

Ⅱ. 부문별 수입금액 명세

1. 부동산

1) 부동산 임대료수익

부동산명	임대료(백만원)	비율(%)	비 고
돈의문1구역 등 13	2,326	100.00%	
임대료 수익 계	2,326	100.00%	

3) 기타 수익(부동산개발사업을 통한 분양수익 포함)

부동산명	수익내용(백만원)	비율(%)	비 고
돈의문1구역 등 13			
기타수익 계			

2. 유가증권

해당사항 없음

3. 기타의 수익

구 분	금액(백만원)	비율(%)	비 고
이자수익 외	112	100.00%	
기타수익 계	112	100.00%	

Ⅲ. 자기자본수익률

(단위 : %)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 - 기
당해회사수익률(A)	(2.97)	(4.00)	0.08	
산업평균수익률(B)	0.00	0.00	0.00	
초과수익률	(2.97)	(4.00)	0.08	

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

$$\text{결산기수익률} = (\text{당기순이익} / ((\text{연기초납입자본금} + \text{연기말납입자본금}) / 2))$$

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

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

※ 수익률은 소수점 둘째 자리까지 기재할 것

※ 산업평균수익률은 이용가능한 동일한 분기의 부동산투자회사의 평균 수익률로 비교 표시

※ 상기 표와 더불어 그래프나 도표로 표시 가능함

제 5 부 부동산영업경비 등 지출에 관한 사항

(기간 : 2018.01.01 ~ 2018.12.31)

I. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구 분	합 계	논의문구역 등 13		
급여	3,600,000	3,600,000		
자산관리수수료 (AMC수수료)	138,419,000	138,419,000		
부동산관리수수료 (PM, FM 등)	276,204,050	276,204,050		
자산보관수수료	21,763,763	21,763,763		
일반사무 위탁수수료	43,527,524	43,527,524		
기타지급수수료	241,840,387	241,840,387		
유형자산 감가상각비	1,192,999,999	1,192,999,999		
세금과공과	75,480,100	75,480,100		
수선유지비	669,808,942	669,808,942		
수도광열비	274,136,019	274,136,019		
합 계	2,937,779,784	2,937,779,784		

Ⅱ. 업무위탁비용

(단위 : 원)

구 분	지급기관	대상물건, 지급비율, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	지급금액
자산관리수수료	서울투자운용	매입수수료: 650,000 * 매입세대 운용수수료: 분기별 50,000원 * 운용세대 수(평균)	138,419,000
자산보관수수료	하나은행	연 4,000만원	21,763,763
사무수탁수수료	신한아이타스(주)	연 8,000만원	43,527,524
합 계		-	203,710,287

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

제 6 부 차입에 관한 사항

I. 차입내역

(단위 : 백만원)

구 분	기초	증가	상환	기말	비고
운영자금의 차입액				-	
부동산관련 부채 인수				-	
주택도시기금 등 기금수용액	67,981	36,389		104,370	
주식의 매수청구 또는 환 매청구 등에 의한 차입액				-	

II. 차입처 등

(단위 : 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	기말잔액
한화손해보험	2017-03-27	8,551	3.27%	만기일시상환	8,551
한화손해보험	2017-03-30	10,349	3.28%	만기일시상환	10,349
한화손해보험	2017-05-30	3,350	3.18%	만기일시상환	3,350
대한민국	2017-05-19	5,076	변동이자율	만기일시상환	5,076
대한민국	2017-05-19	1,029	변동이자율	만기일시상환	1,029
대한민국	2017-05-25	3,510	변동이자율	만기일시상환	3,510
대한민국	2017-05-25	1,860	변동이자율	만기일시상환	1,860
대한민국	2017-09-01	1,345	변동이자율	만기일시상환	1,345
대한민국	2017-09-01	1,416	변동이자율	만기일시상환	1,416
대한민국	2017-11-17	1,635	변동이자율	만기일시상환	1,635
대한민국	2017-11-17	972	변동이자율	만기일시상환	972
대한민국	2017-12-27	888	변동이자율	만기일시상환	888
대한민국	2018-03-23	970	변동이자율	만기일시상환	970
대한민국	2018-03-23	3,466	변동이자율	만기일시상환	3,466
대한민국	2018-03-23	1,606	변동이자율	만기일시상환	1,606
국민은행	2017-05-19	28,000	3.10%	만기일시상환	28,000
국민은행	2018-07-06	10,500	3.35%	만기일시상환	10,500
국민은행	2018-11-30	3,800	3.35%	만기일시상환	3,800
국민은행	2018-12-07	16,047	3.35%	만기일시상환	16,047
합 계		104,370	-	-	104,370

제 7 부 주주현황 및 주가변동상황

I. 주주현황

1. 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2018.12.31 현재 】

성명	관계	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
			기초	증가	감소	기말	
서울특별시	최대주주	보통주	2,865,237			2,865,237	
			(73.00%)			(73.00%)	
					0		
계			2,865,237	0	0	2,865,237	
지분율 계			(73.00%)	(0.00%)	(0.00%)	(73.00%)	

2. 주요주주(3%이상 주주)의 주식소유 현황

【 2018.12.31 현재 】

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

3. 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2018.12.31 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					
소액주주					
- 법인					
합 계	2	100.00%	3,925,237	100.00%	

4. 주식사무

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

Ⅱ. 주가변동상황

비상장으로 해당사항 없음

제 8 부 재무제표(재무상태표와 손익계산서 등)

I. 재무제표 작성기준

1. 재무상태표의 과목별 구성 세부과목

- 1) 유동자산 : 현금및현금성자산, 미수수익, 선급금, 선급비용, 부가세대급금, 선급법인세 등
- 2) 비유동자산 : 토지, 건물, 정부보조금, 감가상각누계액, 건설중인자산 등
- 3) 유동부채 : 미지급금, 미지급비용, 선수금 등
- 4) 비유동부채 : 장기차입금, 임대보증금 등
- 5) 자본 : 보통주자본금, 우선주자본금, 주식발행초과금, 미처리결손금 등

2. 손익계산서의 과목별 구성 세부과목

- 1) 영업수익 : 임대료수익 등
- 2) 영업비용 : 임원보수, 자산관리위탁수수료, 자산보관수수료, 일반사무수탁수수료, 감가상각비, 지급수수료 등
- 3) 영업외수익 : 이자수익 등
- 4) 영업외비용 : 이자비용 등
- 5) 기타포괄이익(손실) : 기타의 기타포괄손익 등

II. 기업회계기준 등의 위반사항

해당사항 없음

III. 기타 유의하여야 할 사항

해당사항 없음

IV. 재 무 상 태 표

당기 제 3 기 기말 기준일 2018.12.31 현재
 전기 제 2 기 기말 기준일 2017.12.31 현재

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기	기말	제 2 (전)기	기말
	금 액		금 액	
I. 자 산				
1. 유동자산		49,082,293,182		37,029,870,527
1) 현금및현금성자산	30,972,916,647		17,802,421,580	
2) 미수수익	39,171,689		2,867,373	
3) 기타미수금	16,741,181,128		18,671,030,000	
4) 선급금	1,170,054,212		455,500,000	
5) 선급비용	147,860,986		95,968,824	
6) 선급법인세	11,108,520		2,082,750	
2. 비유동자산		222,746,555,335		175,125,523,375
1) 유형자산	222,746,555,335		175,125,523,375	
토지	135,819,313,624		111,643,639,445	
건물	90,251,643,998		65,874,494,639	
감가상각누계액(유형자산-건물)	(1,858,723,931)		(392,469,996)	
기타(유형자산-건물)	(17,467,990,453)		(11,817,432,389)	
건설중인자산	20,427,133,097		11,214,478,676	
기타(유형자산-기타유형자산)	(4,424,821,000)		(1,397,187,000)	
자 산 총 계		271,828,848,517		212,155,393,902
II. 부 채				
1. 유동부채		2,616,013,202		15,722,502,564
1) 기타선수금	243,037,167		5,972,541,149	
2) 미지급금	2,169,401,200		9,655,657,723	
3) 미지급비용	203,574,835		94,303,692	
2. 비유동부채		192,929,937,008		117,778,856,000
1) 장기차입금	104,369,600,000		67,980,600,000	
2) 비유동보증금	88,051,753,000		49,798,256,000	
3) 기타비유동부채	508,584,008		0	
부 채 총 계		195,545,950,210		133,501,358,564
III. 자 본				
1. 자본금		19,626,185,000		19,626,185,000
1) 보통주자본금	14,626,185,000		14,626,185,000	
2) 종유주자본금	5,000,000,000		5,000,000,000	
2. 자본잉여금		59,983,859,993		59,988,949,993
1) 주식발행초과금	59,983,859,993		59,988,949,993	
3. 자본조정				
4. 기타포괄손익누계액				
5. 이익잉여금(결손금)		(3,327,146,686)		(961,099,655)
자 본 총 계		76,282,898,307		78,654,035,338
부 채 및 자 본 총 계		271,828,848,517		212,155,393,902

V. 손익계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
	최근3개월	당기누적	최근3개월	전기누적
I. 영업수익	755,094,566	2,326,002,139	162,701,530	172,079,010
1) 임대료수익	755,094,566	2,326,002,139	162,701,530	172,079,010
II. 영업비용	1,089,146,599	2,937,779,784	303,318,696	426,334,626
1) 급여	900,000	3,600,000	900,000	1,800,000
2) 자산관리수수료(AMC수수료)	35,777,000	138,419,000	8,669,900	8,707,000
3) 부동산관리수수료(PM, FM 등)	82,487,700	276,204,050	0	0
4) 자산보관수수료	6,458,081	21,763,763	3,415,607	5,096,882
5) 일반사무위탁수수료	12,916,161	43,527,524	6,831,218	10,193,765
6) 기타지급수수료	75,862,615	241,840,387	37,890,259	78,268,904
7) 유형자산감가상각비	362,056,471	1,192,999,999	228,769,022	305,425,385
8) 세금과공과	54,000	75,480,100	92,240	92,240
9) 수선유지비	454,372,381	669,808,942	0	0
10) 수도광열비	58,262,190	274,136,019	16,750,450	16,750,450
III. 영업이익	(334,052,033)	(611,777,645)	(140,617,166)	(254,255,616)
IV. 영업외수익	60,508,414	112,211,241	10,573,728	14,730,820
1) 이자수익	59,087,659	104,863,679	10,454,487	14,611,579
2) 기타영업외수익	1,420,755	7,347,562	119,241	119,241
V. 영업외비용	551,416,805	1,866,480,627	385,308,286	721,574,859
1) 이자비용	551,416,805	1,866,480,627	385,308,286	721,574,859
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	(824,960,424)	(2,366,047,031)	(515,351,724)	(961,099,655)
VII. 법인세비용(수익)				
VIII. 당기순이익(손실)	(824,960,424)	(2,366,047,031)	(515,351,724)	(961,099,655)
IX. 기타포괄이익(손실)				
X. 총포괄이익(손실)	(824,960,424)	(2,366,047,031)	(515,351,724)	(961,099,655)
X I. 주당이익		(603)		(245)

VI. 이익잉여금처분계산서

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	처분예정일	2019.03.29	처분확정일	2018.03.27
	금 액		금 액	
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,327,146,686)		(961,099,655)
1. 전기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)	(961,099,655)		0	
2. 당기순이익(손실)	(2,366,047,031)		(961,099,655)	
3. 확정급여채무의 재측정요소				
4. 기타				
II. 임의적립금등의 이입액				
III. 이익잉여금처분액		0		0
1. 법정준비금				
2. 임의준비금				
3. 주식할인발행차금상각액				
4. 배당금	0		0	
보통주현금배당금				
종류주현금배당금				
보통주주식배당금				
종류주주식배당금				
5. 기타				
IV. 결손금처리액				
V. 차기이월미처분이익잉여금(미처리결손금)		(3,327,146,686)		(961,099,655)

Ⅶ. 현금흐름표

당기 제 3 기 기말 시작일 2018.01.01 종료일 2018.12.31
 전기 제 2 기 기말 시작일 2017.07.01 종료일 2017.12.31

회사명: (주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(단위: 원)

과 목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금 액		금 액	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		25,600,617,026		45,738,385,493
1. 당기순이익(손실)		(2,366,047,031)		(961,099,655)
2. 당기순이익 조정을 위한 가감		1,192,999,999		305,425,385
법인세비용				
이자수익				
이자비용				
감가상각비	1,466,253,935		392,469,996	
유가증권관련손실(이익)				
파생상품관련손실(이익)				
유형자산관련손실(이익)				
투자부동산관련손실(이익)				
외화환산손실(이익)				
기타	(273,253,936)		(87,044,611)	
3. 영업활동 관련 자산(부채)의 감소(증가)		26,773,664,058		46,394,059,763
재고자산의 변동				
금융상품의 변동				
매출채권의 변동				
투자부동산의 변동				
미청구공사의 변동				
미수수익의 변동	(36,304,316)		(2,206,246)	
분양미수금의 변동				
기타미수금의 변동	1,929,848,872		(18,671,030,000)	
선급금의 변동	(714,554,212)		(375,759,900)	
선급비용의 변동	(51,892,162)		6,686,737	
매입채무의 변동	508,584,008			
초과청구공사의 변동				
분양선수금의 변동				
기타선수금의 변동	(5,729,503,982)		5,972,541,149	
선수수익의 변동				
미지급금의 변동	(7,486,256,523)		9,603,570,332	
미지급비용의 변동	109,271,143		62,202,331	
예수금의 변동				
보증금의 변동	38,253,497,000		49,798,256,000	
퇴직금의 지급				
사외적립자산(퇴직보형예치금)의 변동				
기타	(9,025,770)		(200,640)	
4. 배당금의 수취				
5. 이자의 지급				
6. 이자의 수취				
7. 법인세의 납부				
Ⅱ. 투자활동으로 인한 현금흐름		(48,814,031,959)		(59,337,819,133)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액		8,951,446,000		4,687,013,000
매도가능금융자산의 처분				
만기보유금융자산의 처분				
관계기업투자주식의 처분				
종속기업투자주식 처분				
유형자산의 처분				
투자부동산의 처분				
기타	8,951,446,000		4,687,013,000	

2. 투자활동으로 인한 현금유출액		(57,765,477,959)		(64,024,832,133)
매도가능금융자산의 취득				
만기보유금융자산의 취득				
관계기업투자주식의 취득				
종속기업투자주식의 취득				
유형자산의 취득	4,582,010,556			
투자부동산의 취득				
기타	53,183,467,403		64,024,832,133	
Ⅲ. 재무활동으로 인한 현금흐름		36,383,910,000		26,918,804,921
1. 재무활동으로 인한 현금유입액		36,389,000,000		28,255,600,000
주식의 발행				
단기차입금의 차입				
장기차입금의 차입	36,389,000,000		28,255,600,000	
사채의 발행				
기타				
2. 재무활동으로 인한 현금유출액		(5,090,000)		(1,336,795,079)
단기차입금의 상환				
장기차입금의 상환				
사채의 상환				
배당금의 지급			599,424,000	
기타	5,090,000		737,371,079	
Ⅳ. 환율변동효과 반영전 현금및현금성자산의 증감		13,170,495,067		13,319,371,281
Ⅴ. 현금및현금성자산에 대한 환율변동효과				
Ⅵ. 현금및현금성자산의 순증감		13,170,495,067		13,319,371,281
Ⅶ. 기초 현금및현금성자산		17,802,421,580		4,483,050,299
Ⅷ. 기말 현금및현금성자산		30,972,916,647		17,802,421,580

VIII. 재무제표에 대한 주석

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

IX. 감사인의 감사(검토) 의견

1. 외부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

2. 내부감사인의 감사(검토) 의견

감사(검토)의견 :

기타사항(특기사항 포함)

제 9 부 기타사항

I. 신고 및 공시사항 요약

일자	항목	내용
2018.02.14	투자보고서 제출	제2기 2분기 투자보고서
2018.04.02	투자보고서 제출	제2기 결산 투자보고서
2018.04.05	임원변경 보고	기타비상무이사 변경
2018.04.10	자산매입 보고	자산매입 보고
2018.04.30	실사보고서 제출	실사보고서 제출
2018.04.30	소송의 당사자 사실보고	소송의 당사자 사실보고
2018.05.15	투자보고서 제출	제3기 1분기 투자보고서
2018.08.14	투자보고서 제출	제3기 2분기 투자보고서
2018.11.12	투자보고서 제출	제3기 3분기 투자보고서
2018.12.27	실사보고서 제출	실사보고서 제출

Ⅱ. 회사의 경영과 관련된 중요한 소송진행사항

소송진행사항 없음

Ⅲ. 법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황

거래현황 없음

Ⅳ. 제재현황

제재현황 없음

V. 투자제한사항 준수여부

투자제한사항의 내용	준수여부
1. 총자산의 100분의 80이상을 부동산, 부동산 관련 유가증권 및 현금으로 구성(단, 총자산의 100분의 70이상은 부동산으로 구성)	준수
2. 다른 회사의 의결권이 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하는 투자 불가	준수
3. 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득불가	준수
4. 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권을 거래하는 행위 불가	준수
5. 회사의 주주총회에서 결정한 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율 초과불가	준수
6. 회사의 임원 및 그 특별관계자 또는 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자/운용방법에 해당하는 거래를 하는 행위 불가	준수
7. 주주1인과 그 특별관계자가 최저자본금준비기간이 끝난 후 1인당 주식소유한도를 초과하여 주식을 소유불가	준수
8. 기업구조조정 부동산투자회사는 총자산의 100분의 70이상을 법에서 정하고 있는 부동산으로 구성	준수
9. 법21조에서 정하고 있는 방법이외의 방법으로 투자, 운용 불가	준수
10. 법29조의 규정에 위반하여 자금을 차입하거나 사채 발행불가	준수

주석

제 3(당) 기 2018년 12월 31일 현재

제 2(전) 기 2017년 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	당반기말					
	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	당반기말					
	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 충당부채의 인식요건을 충족하는 경우 그 지출의 현재가치도 취득원가에 포함하고 있습니다. 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 생산능력 증대, 내용연수 연장, 상당한 원가절감 또는 품질향상을 가져오는 등 미래경제적효익의 유입 가능성이 매우 높고, 원가를 신뢰성 있게 측정할 수 있는 경우에는 자본적 지출로 인식하고, 그렇지 않은 경우에는 발생한 기간의 비용으로 인식하고 있습니다.

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	30,972,917	17,802,422	
합 계		30,972,917	17,802,422	

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	111,643,639	65,482,024	11,214,479	188,340,142
당 기 취득	981,635	3,600,376	53,183,467	57,765,478
계정재분류	23,194,040	20,776,773	(43,970,813)	-
당 기 감소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(1,466,254)	-	(1,466,254)
정부보조금	-	(17,467,990)	(4,424,821)	(21,892,811)
당 기 말	135,819,314	70,924,929	16,002,312	222,746,555
취 득 원 가	135,819,314	90,251,644	20,427,133	246,498,091
상각누계액	-	(1,858,724)	-	(1,858,724)

<전 기>

(단위 : 천원)

구분	토지	건물	건설중인자산	합계
전 기 초	-	-	59,328,803	59,328,803
전 기 취득	218,257	122,126	129,063,427	129,403,810
계정재분류	111,425,383	65,752,368	(177,177,751)	-
전 기 감소	-	-	-	-
감 가 상 각	-	(392,470)	-	(392,470)
정부보조금	-	(11,817,432)	(1,397,187)	(13,214,619)
전 기 말	111,643,640	53,664,592	9,817,292	175,125,524
취 득 원 가	111,643,640	65,874,494	11,214,479	188,732,613
상각누계액	-	(392,470)	-	(392,470)

4-2. 보유 토지의 공시지가

당기말 현재 보유 토지의 장부가액 및 공시지가의 내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

소재지	세대수	면적(㎡)	장부가액	공시지가	비고
돈의문1구역	188	(주)	38,303,083	(주)	
강북구 미아동 4번지	35	1,063.53	2,642,014	3,541,555	
성북구 보문동6가 458(보문사길 111)	75	(주)	5,550,555	(주)	
북아현1-3구역	130	(주)	13,771,803	(주)	
양천구 신정동 337외 2필지	1,140	20,575.60	41,238,686	88,948,319	
영등포구 영등포동7가 203외2필지	48	(주)	2,387,734	(주)	
하왕1-5구역	54	(주)	4,823,098	(주)	
성북구 장위동 319번지	50	(주)	3,891,062	(주)	
성동구 금호동1가 228-7번지	72	(주)	5,074,495	(주)	
성동구 금호동4가 56-1번지	40	(주)	3,431,536	(주)	
중구 만리동2가 176-1	36	(주)	4,810,747	(주)	
행당6구역	33	(주)	2,435,630	(주)	
은평구 녹번동 21-269번지	106	(주)	7,458,871	(주)	
합계	2,007		135,819,314		

(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 22,253백만원을 수령하여 건물취득(17,828백만원) 및 건설중인자산취득(4,425백만원)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	273,254	-	273,254
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

<전기말>

(단위 : 천원)

구분	건물	건설중인자산	합계
상각액	87,045	-	87,045
관련 정부보조금			
자산취득에 사용된 정부보조금 총액	11,904,477	1,397,187	13,301,664
기초 상계누계액	-	-	-
당기 상계액	(87,045)	-	(87,045)
기말 상계누계액	(87,045)	-	(87,045)
기말 정부보조금 잔액	11,817,432	1,397,187	13,214,619

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	3.27%	8,551,000	8,551,000	(주1)
	2017-03-30	2032-03-30	3.28%	10,349,000	10,349,000	
	2017-05-30	2032-05-30	3.18%	3,350,000	3,350,000	
대한민국 (주택도시보증공사)	2017-05-19	2062-05-19	(주2)	5,076,000	5,076,000	
	2017-05-19	2062-05-19		1,029,000	1,029,000	
	2017-05-25	2062-05-25		3,510,000	3,510,000	
	2017-05-25	2062-05-25		1,860,000	1,860,000	
	2017-09-01	2062-09-01		1,344,600	1,344,600	
	2017-09-01	2062-09-01		1,416,000	1,416,000	
	2017-11-17	2062-11-17		1,635,000	1,635,000	
	2017-11-17	2062-11-17		972,000	972,000	
	2017-12-27	2062-12-27		888,000	888,000	
	2018-03-23	2063-03-23		970,200	-	
	2018-03-23	2063-03-23		3,466,200	-	
	2018-03-23	2063-03-23		1,605,600	-	
	국민은행	2017-05-19		2020-05-18	3.10%	28,000,000
2018-07-06		2021-07-05	3.35%	10,500,000	-	
2018-11-30		2021-11-29	3.35%	3,800,000	-	
2018-12-07		2021-12-06	3.35%	16,047,000	-	
합계				104,369,600	67,980,600	

(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)	28,000,000	(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.

7. 금융부채

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

< 당기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 미만	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
합계	2,372,976	58,347,000	46,022,600	106,742,576

< 전기말 >

(단위 : 천원)

구분	1년 미만	2년 초과 5년 미만	5년 초과	합계
미지급금	9,655,658	-	-	9,655,658
미지급비용	94,304	-	-	94,304
장기차입금	-	50,250,000	17,730,600	67,980,600
합계	9,749,962	50,250,000	17,730,600	77,730,562

8. 결손금처리계산서

회사의 당기 및 전기의 결손금처리계산서는 다음과 같습니다.

제 3(당) 기	2018년 01월 01일 부터 2018년 12월 31일 까지	제 2(전) 기	2017년 07월 01일 부터 2017년 12월 31일 까지
처리예정일	2019년 03월 29일	처리확정일	2018년 03월 27일

(단위 : 원)

과 목	제 3(당) 기		제 2(전) 기	
I. 미처리결손금		3,327,146,686		961,099,655
1. 전기이월미처리결손금	961,099,655		-	
2. 당기순손실(이익)	2,366,047,031		961,099,655	
II. 임의적립금 등의 이입액		-		-
III. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		3,327,146,686		961,099,655

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
	영리2구역	3,547,000	2018.12.07 ~ 2021.12.07

12. 금융비용 자본화

당기 및 전기 중 회사가 자본화한 금융비용의 내용은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)

구분	당기	전기
장기차입금 이자비용	169,630	70,730
금융수수료	3,345	10,982
합계	172,975	81,712
운용수익	(3,580)	(1,120)
자본화한 금융비용	169,395	80,592
손익계산서 금융비용	-	-

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	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

< 전 기 >

(단위 : 천원)

구분	자본화한 경우(A)	자본화하지 않은 경우(B)	차액(A-B)
건설중인자산	11,214,479	11,133,887	80,592
이자비용	-	70,730	(70,730)
금융수수료	-	10,982	(10,982)
이자수익	-	(1,120)	1,120
당기순이익	(961,100)	(1,041,692)	80,592

13. 특수관계자와의 주요거래

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당 기	전 기
서울특별시	건물 (현물출자)	-	65,378,978
	정부보조금	8,951,446	4,687,013
서울주택도시공사	수도광열비	274,136	16,750
	일반관리비	262,456	-
합 계		9,488,038	70,082,741

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

(단위 : 천원)

특수관계자	과목	당기말	전기말
서울특별시	미수금	16,667,803	18,671,030
	정부보조금	21,892,811	13,214,619
서울주택도시공사	선급금	1,068,561	450,000
합 계		39,629,175	32,335,649

14. 현금흐름표

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

(단위 : 천원)

내역	당 기	전 기
현물출자(건물)에 따른 자본의 증가	-	65,378,978
합계	-	65,378,978

15. 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	3,600	1,800
감가상각비	1,193,000	305,425
세금과공과	75,480	92
합계	1,272,080	307,317

16. 재무제표 확정일 등

당사의 재무제표는 2019년 3월 29일 정기주주총회에서 최종 승인될 예정이며, 보고 기간 종료일 이후 감사전재무제표 작성일 사이에 발생한 중요한 변동사항은 없습니다.