

# 투 자 보 고 서

2019.07.01      부터      2019.09.30      까지

( 제    3    기            3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	배국상			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0526		
	(홈페이지)	www.reipia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈



## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.07.03
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	4,981,816,121
자본금	5,000,000,000
부채	1,108,358
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	아이비케이투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2017.07.03 회사설립(자본금 3억)
- 2018.08.24 자산보관위탁계약체결 (아이비케이투자증권(주))
- 2018.08.24 일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2018.08.27 자산관리위탁계약체결 (대 한토지신탁주)
- 2018.11.16 국토교통부 영업인가
- 2019.05.15 유상증자(증자 후 자본금 5,000,000,000원)

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	- 1997.12 (주)주택공제부동산신탁 설립 - 1999.06 상호변경 (대한토지신탁(주))	결격요건 없음

※ 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
대표이사	배국상	1968.12.24	(주)서희건설	결격요건 없음
기타비상무이사	유태현	1977.02.18	(주)서희건설	결격요건 없음
기타비상무이사	정미숙	1976.08.03	정미영 법무사 사무소	결격요건 없음
감사	최용관	1977.08.19	대주회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

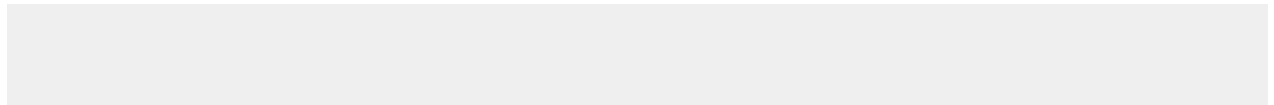
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

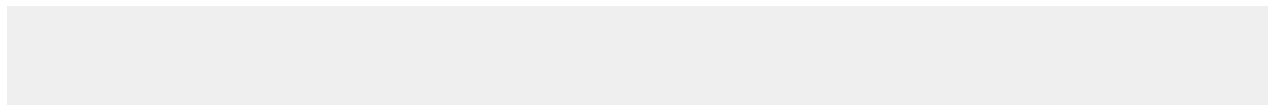
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,000,000	5,000	5,000	



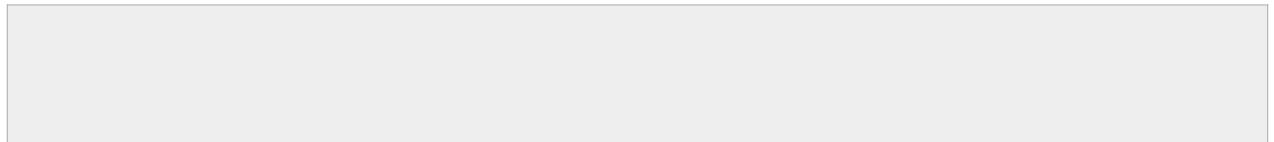
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황



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

\* 총 발행 주식수 : 1,000,000주  
\* 의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주(100.00%)

## 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			
2017. 07.03	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019. 05.15	유상증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

## 3) 자본금 변동예정 등

[신주발행에 관한 사항]

1. 2019년 9월 17일 이사회 결의 안건 상정
2. 보통주 2,897,400주 / 액면가 5,000원/ 발행가 10,000원
3. 비종우선주 50,000주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
4. 에이종우선주 3,881,500주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
5. 납입기일 : 2019년 10월 7일

## 4. 주주현황

### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서희건설(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	940,000			940,000	
							(94.00%)			(94.00%)	

※ 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

【 2019.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									





### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	940,000	94.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	60,000	6.00%	
합계	2	100.00%	1,000,000	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-5,503,590	-5,069		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산		0.00		0.00	94.50
부동산개발사업	4,707	94.52	4,708	94.50	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	272	5.46	272	5.47	5.47
기타 자산	1	0.02	2	0.03	0.03
총계	4,980	100.00	4,982	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

부동산개발사업 : 2019년 5월 15일 유상증자 대금 47억원 포함

## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡 동 2-0			

※ 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	시흥장현 B-2BL 공 공지원 민 간임대주택 개발사업				8					8

\*건물 8백만원은 건설중인 자산임.

### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				





### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

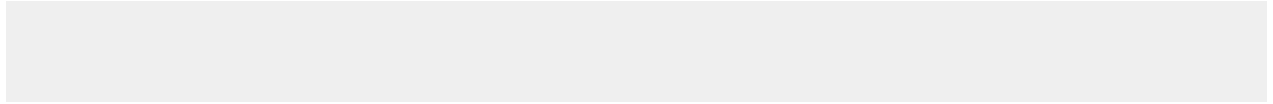
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972	

\*2019년 5월 15일 유상증자 대금 47억원 포함

#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	1	1,457,507	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972

### 4. 기타 자산 변경내역

\*미수수익 : 1,457,504(3분기), 0원(2분기)  
\*부가세대급금 : 0원(3분기), 701,508(2분기)

### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,253,187	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		1,253,187	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	시흥장현 B-2BL 공공 지원 민간임대주택 개 발사업			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	659,970	1,253,187	





#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			



III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용			
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		24,566	100.00%	
총비용		24,566	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료					
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	24,566				24,566
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용					



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 건설기간(착공 이후부터 임대기간 개시 전까지) - 수수료 : 매월 19백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 월의 마지막 영업일에 지급 2) 임대기간(임대기간 개시일부터 계약기간 종료일까지) - 수수료 : 매 분기마다 57백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	1) 건설기간 - 수수료 : 연 연간 35백만원, 매 분기 875만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 57백만원, 매 분기 1,425만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내	
자산보관회사	위탁보수	아이비케이투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일 : 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2 기 4분기
당해회사수익률	-0.69	-1.13	-19.03	-1.83

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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
시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡동 2-0	52,724.000 0	2022-04-30	0.00%	341,144	-	-	-

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

[개발 개요]

사업명 : 경기도 시흥시 능곡동 B-2BL 기업형 임대리츠 사업

위치: 경기도 시흥시 장곡동 296번지일원

건물규모 : 공동주택 887세대 및 복리, 부대시설

지역지구 : 제3종 일반주거지역

회사는 시흥장현 B-2BL 한국토지주택공사가 매각하는 부지를 매입하여, 공동주택을 건설, 임대운영 및 관리하고, 임대기간 종료 후 매각 및 청산할 계획에 있으며, 사업개요는 인허가 진행에 따라 변경 될 수 있습니다.

[향후 일정]

-2022년 4월 준공

-2022년 5월 임대운용 개시

-2032년 10월 임대 종료 및 청산

[자금의 조달, 투자 미 회수에 관한 사항 (단위 : 백만원)]

자금조달	자기자본	68,229
	타인자본	222,620
	보증금	50,295
투자비용	토지비	109,481
	공사비	165,871
	자본화 비용	10,142
	건설중 판관비	4,219
	임대운영비	51,431

### 2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--



## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,973,975,613		287,469,949
1) 현금및현금성자산	4,972,434,835		286,721,511	
5) 미수수익	1,457,504			
7) 기타미수금	434			
10) 부가세대급금	0		701,508	
11) 선급법인세	82,840		46,930	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		7,840,508		7,151,392
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	7,840,508		7,151,392	
기타(건설중인자산)	7,840,508		7,151,392	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		4,981,816,121		294,621,341
1. 유동부채		1,108,358		130,000
6) 미지급금	1,108,358		130,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,108,358		130,000
1. 자본금		5,000,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-19,292,237		-5,508,659
자 본 총 계		4,980,707,763		294,491,341
부 채 및 자 본 총 계		4,981,816,121		294,621,341

## II. 손익계산서

당기 제 3 기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 2 기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	24,566	15,779,066	0	0
10) 기타지급수수료		15,315,500		
14) 세금과공과	24,566	213,566		
29) 기타영업비용		250,000		
III. 영업이익	-24,566	-15,779,066	0	0
IV. 영업외수익	1,253,187	1,995,488	0	0
1) 이자수익	1,253,187	1,995,488		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
X I. 주당이익	0	-15	0	0



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :해당사항 없음

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

--



## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

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

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



# 투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

( 제 3 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	배국상			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0526		
	(홈페이지)	www.reipia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈



## 제 1부 부동산투자회사의 현황

### I. 회사의 현황

#### 1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.07.03
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	4,981,816,121
자본금	5,000,000,000
부채	1,108,358
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	아이비케이투자증권(주)
8) 비고	<p>(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료</li> <li>2. 주주총회의 해산결의</li> <li>3. 합병</li> <li>4. 파산</li> <li>5. 법원의 해산명령 또는 해산판결</li> <li>6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소</li> <li>7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우</li> <li>8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우</li> </ol> <p>(2) 신용평가결과 해당사항 없음</p>

## 2. 회사의 연혁

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

- 2017.07.03 회사설립(자본금 3억)
- 2018.08.24 자산보관위탁계약체결 (아이비케이투자증권(주))
- 2018.08.24 일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2018.08.27 자산관리위탁계약체결 (대 한토지신탁주)
- 2018.11.16 국토교통부 영업인가
- 2019.05.15 유상증자(증자 후 자본금 5,000,000,000원)

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	- 1997.12 (주)주택공제부동산신탁 설립 - 1999.06 상호변경 (대한토지신탁(주))	결격요건 없 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
대표이사	배국상	1968.12.24	(주)서희건설	결격요 건 없음
기타비상무 이사	유태현	1977.02.18	(주)서희건설	결격요 건 없음
기타비상무 이사	정미숙	1976.08.03	정미영 법무사 사무소	결격요 건 없음
감사	최용관	1977.08.19	대주회계법인	결격요 건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

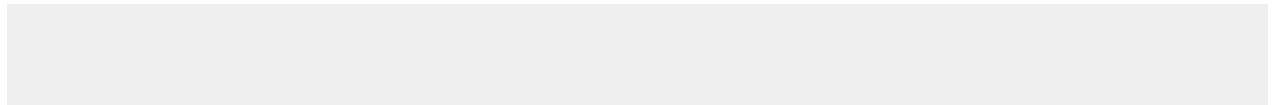
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

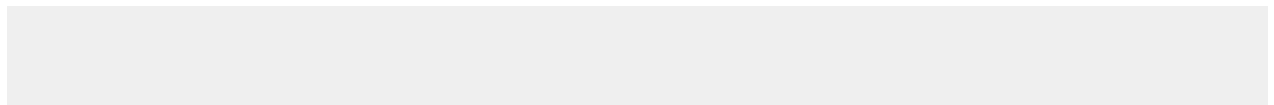
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,000,000	5,000	5,000	



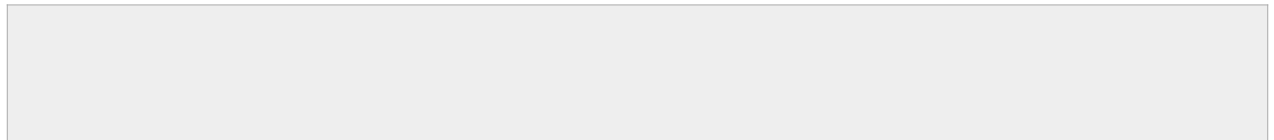
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황



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

\* 총 발행 주식수 : 1,000,000주  
\* 의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주(100.00%)

## 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			
2017. 07.03	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019. 05.15	유상증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

## 3) 자본금 변동예정 등

[신주발행에 관한 사항]

1. 2019년 9월 17일 이사회 결의 안건 상정
2. 보통주 2,897,400주 / 액면가 5,000원/ 발행가 10,000원
3. 비종우선주 50,000주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
4. 에이종우선주 3,881,500주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
5. 납입기일 : 2019년 10월 7일



#### 4. 주주현황

##### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서희건설(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	940,000			940,000	
							(94.00%)			(94.00%)	

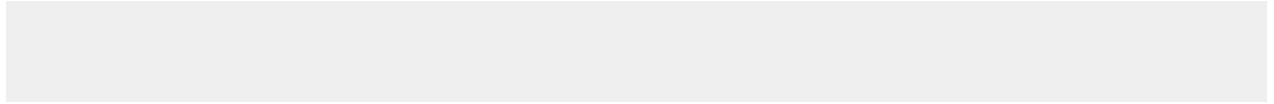
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	940,000	94.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	60,000	6.00%	
합계	2	100.00%	1,000,000	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-5,503,590	-5,069		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

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

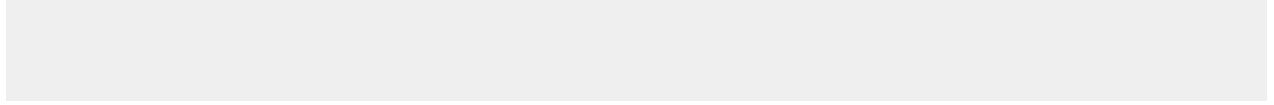
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

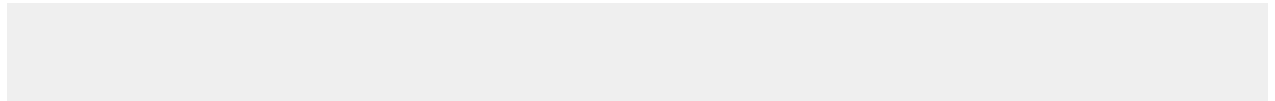
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산		0.00		0.00	0.16
부동산개발사업	7	0.14	8	0.16	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	4,972	99.84	4,972	99.81	99.81
기타 자산	1	0.02	2	0.03	0.03
총계	4,980	100.00	4,982	100.00	100.00

※ 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

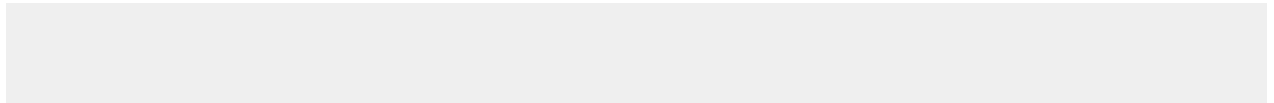


## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡동 2-0			

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



## 2) 소유 부동산별 금액현황

(단위 : 백만원)

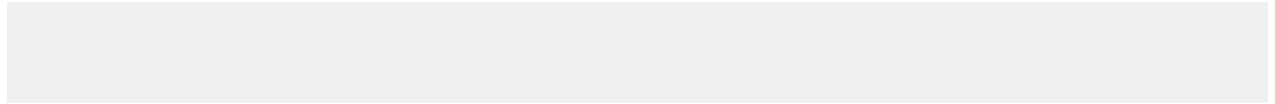
부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	시흥장현 B-2BL 공 공지원 민 간임대주택 개발사업				8					8

\*건물 8백만원은 건설중인 자산임.



### 3) 소유 부동산별 임대현황

부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

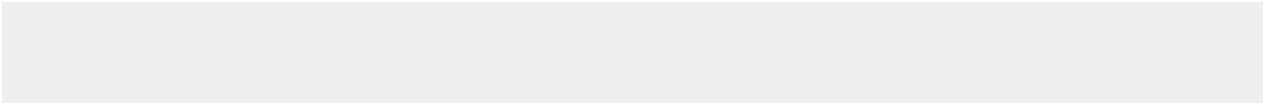
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

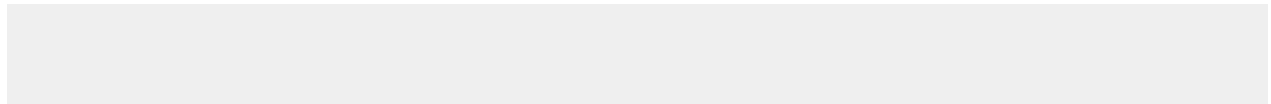
예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	1	1,457,507	



## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972

### 4. 기타 자산 변경내역

\*미수수익 : 1,457,504(3분기), 0원(2분기)

\*부가세대급금 : 0원(3분기), 701,508(2분기)

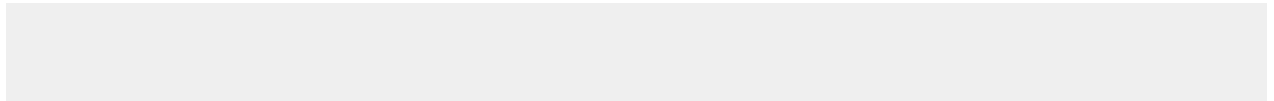
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### Ⅰ. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,253,187	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		1,253,187	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재

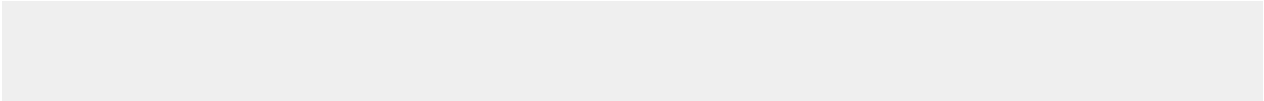


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	시흥장현 B-2BL 공공 지원 민간임대주택 개 발사업			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

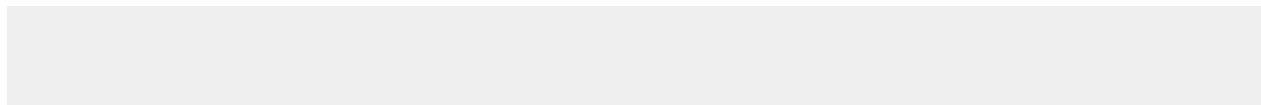
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	659,970	1,253,187	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

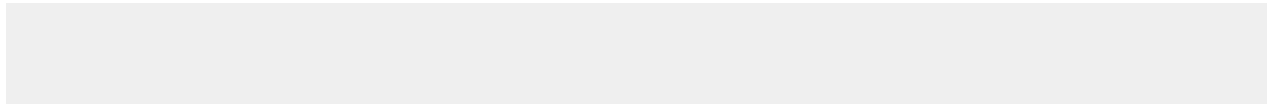


### Ⅲ. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	15,315,500	97.06%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비 용			
기타		463,566	2.94%	
총비용		15,779,066	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	15,315,500	15,315,500			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	213,566				213,566
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	250,000				250,000



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 건설기간(착공 이후부터 임대기간 개시 전까지) - 수수료 : 매월 19백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 월의 마지막 영업일에 지급 2) 임대기간(임대기간 개시일부터 계약기간 종료일까지) - 수수료 : 매 분기마다 57백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	1) 건설기간 - 수수료 : 연 연간 35백만원, 매 분기 875만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 57백만원, 매 분기 1,425만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내	
자산보관회사	위탁보수	아이비케이투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일 : 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0

## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	-0.69	-1.04	-19.03	-1.83

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

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

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

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

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

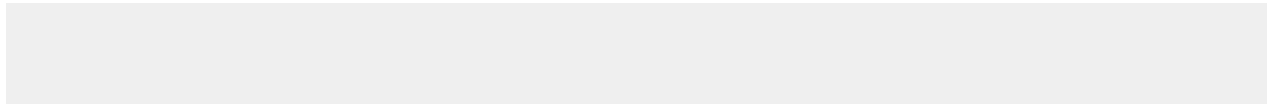
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡 동 2-0	52,724.000 0	2022-04- 30	0.00%	341,144	-	-	-

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함





## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

[개발 개요]

사업명 : 경기도 시흥시 능곡동 B-2BL 기업형 임대리츠 사업

위치: 경기도 시흥시 장곡동 296번지일원

건물규모 : 공동주택 887세대 및 복리, 부대시설

지역지구 : 제3종 일반주거지역

회사는 시흥장현 B-2BL 한국토지주택공사가 매각하는 부지를 매입하여, 공동주택을 건설, 임대운영 및 관리하고, 임대기간 종료 후 매각 및 청산할 계획에 있으며, 사업개요는 인허가 진행에 따라 변경 될 수 있습니다.

[향후 일정]

-2022년 4월 준공

-2022년 5월 임대운용 개시

-2032년 10월 임대 종료 및 청산

[자금의 조달, 투자 미 회수에 관한 사항 (단위 : 백만원)]

자금조달	자기자본	68,229
	타인자본	222,620
	보증금	50,295
투자비용	토지비	109,481
	공사비	165,871
	자본화 비용	10,142
	건설중 판관비	4,219
	임대운영비	51,431

### 2) 부동산개발사업명(2)

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

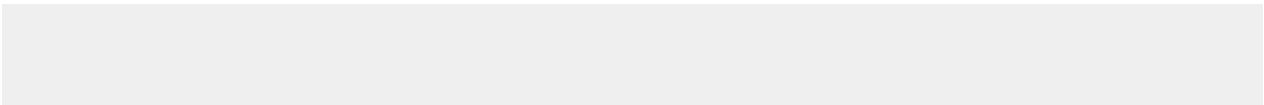
과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,973,975,613		287,469,949
1) 현금및현금성자산	4,972,434,835		286,721,511	
5) 미수수익	1,457,504			
7) 기타미수금	434			
10) 부가세대급금	0		701,508	
11) 선급법인세	82,840		46,930	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		7,840,508		7,151,392
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	7,840,508		7,151,392	
기타(건설중인자산)	7,840,508		7,151,392	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		4,981,816,121		294,621,341
1. 유동부채		1,108,358		130,000
6) 미지급금	1,108,358		130,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,108,358		130,000
1. 자본금		5,000,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-19,292,237		-5,508,659
자 본 총 계		4,980,707,763		294,491,341
부 채 및 자 본 총 계		4,981,816,121		294,621,341

## II. 손익계산서

당기 제 3기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 2기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	24,566	15,779,066	0	0
10) 기타지급수수료		15,315,500		
14) 세금과공과	24,566	213,566		
29) 기타영업비용		250,000		
III. 영업이익	-24,566	-15,779,066	0	0
IV. 영업외수익	1,253,187	1,995,488	0	0
1) 이자수익	1,253,187	1,995,488		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
X I. 주당이익	0	-15	0	0



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.



VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

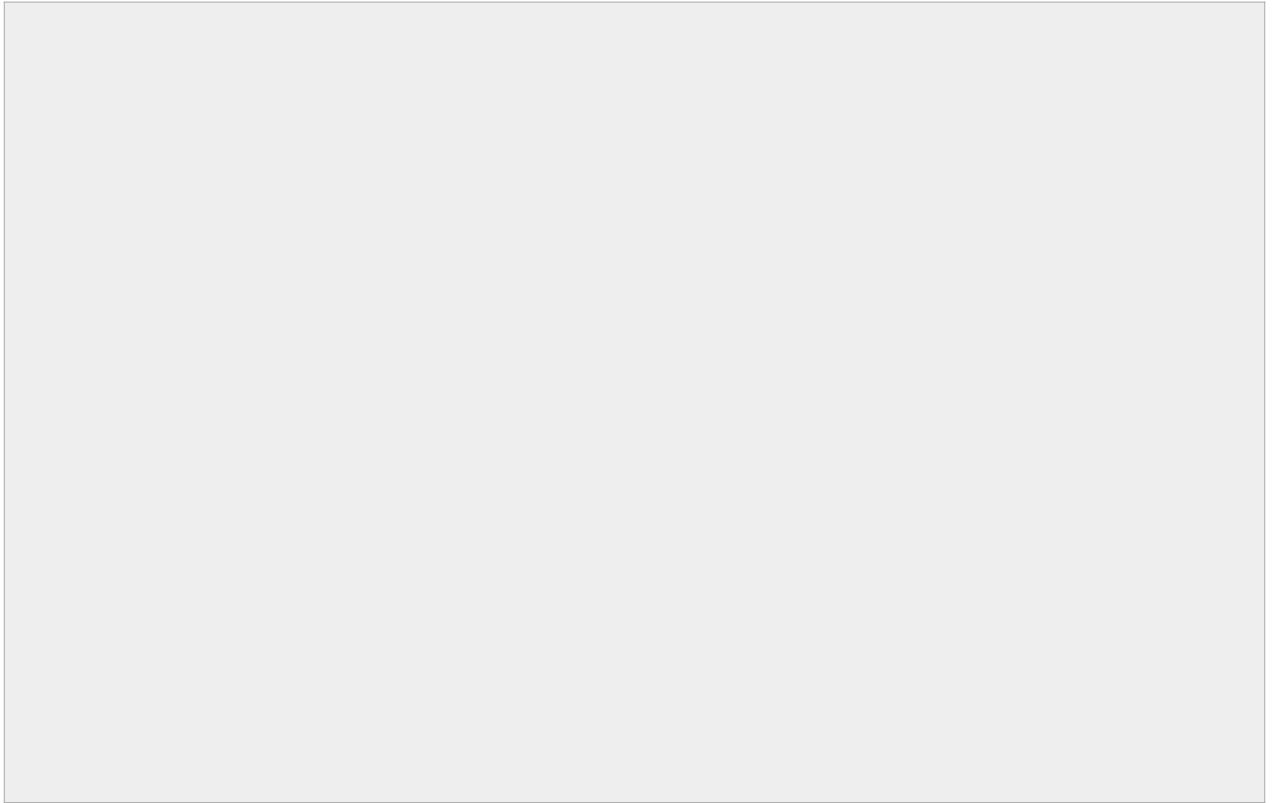
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



# 투 자 보 고 서

2019.07.01 부터 2019.09.30 까지

( 제 3 기 3분기 )

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2019.11.14

회 사 명 :	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	배국상			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0526		
	(홈페이지)	www.reipia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	계장
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈

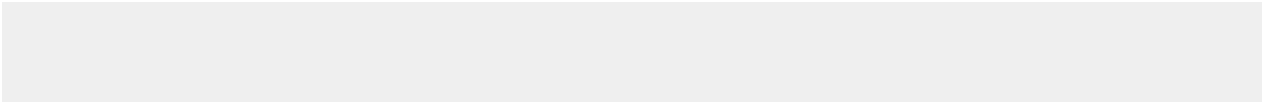


제 1부 부동산투자회사의 현황

I . 회사의 현황

1. 회사의 개요

1) 회사명	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사
2) 설립일	2017.07.03
3) 소재지	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2019.09.30 (단위: 원)
총자산	4,981,816,121
자본금	5,000,000,000
부채	1,108,358
5) 자산관리회사	대한토지신탁(주)
6) 사무수탁회사	(주)국민은행
7) 자산보관회사	아이비케이투자증권(주)
8) 비고	(1) 정관에서 정한 회사의 존속기간 및 해산사유 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다. 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료 2. 주주총회의 해산결의 3. 합병 4. 파산 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우  (2) 신용평가결과 해당사항 없음



## 2. 회사의 연혁

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

- 2017.07.03 회사설립(자본금 3억)
- 2018.08.24 자산보관위탁계약체결 (아이비케이투자증권(주))
- 2018.08.24 일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2018.08.27 자산관리위탁계약체결 (대 한토지신탁주)
- 2018.11.16 국토교통부 영업인가
- 2019.05.15 유상증자(증자 후 자본금 5,000,000,000원)

## 2) 발기인·이사 및 감사에 관한 사항

### (1) 발기인에 관한 사항

성명	생년월일 또는 법인등록번호	주요경력 및 연혁	비고
대한토지신탁(주)	110111-1492513	- 1997.12 (주)주택공제부동산신탁 설립 - 1999.06 상호변경 (대한토지신탁(주))	결격요건 없 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
대표이사	배국상	1968.12.24	(주)서희건설	결격요 건 없음
기타비상무 이사	유태현	1977.02.18	(주)서희건설	결격요 건 없음
기타비상무 이사	정미숙	1976.08.03	정미영 법무사 사무소	결격요 건 없음
감사	최용관	1977.08.19	대주회계법인	결격요 건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재



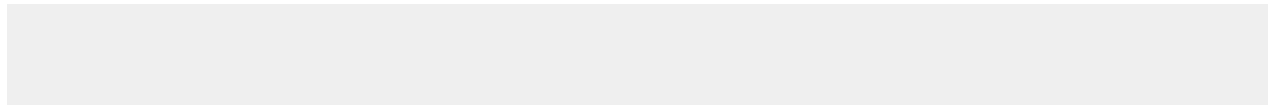
### 3. 주식 및 자본에 관한 사항

#### 1) 주식에 관한 사항

##### (1) 발행한 주식의 내용

[ 2019.09.30 현재 ]  
(단위 : 원, 주)

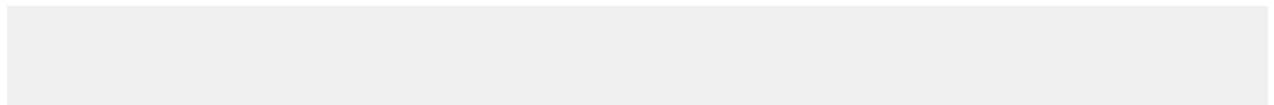
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	1,000,000	5,000	5,000	



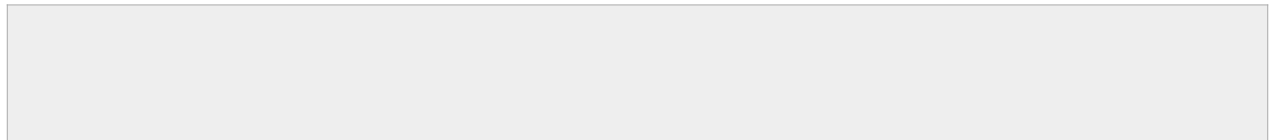
##### (2) 자기주식 취득현황

(단위 : 원, 주)

취득일자	종류	주식수량	취득가액	비고
자료가 없습니다.				



##### (3) 현물출자 현황



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

\* 총 발행 주식수 : 1,000,000주  
\* 의결권이 있는 주식수 : 1,000,000주(100.00%)

## 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			
2017. 07.03	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019. 05.15	유상증자	보통주	940,000	5,000	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%

## 3) 자본금 변동예정 등

[신주발행에 관한 사항]

1. 2019년 9월 17일 이사회 결의 안건 상정
2. 보통주 2,897,400주 / 액면가 5,000원/ 발행가 10,000원
3. 비종우선주 50,000주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
4. 에이종우선주 3,881,500주 / 액면가 5,000원 / 발행가 10,000원
5. 납입기일 : 2019년 10월 7일

## 4. 주주현황

### 1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
서희건설(주)	최대주주	내국인	대한민국	기관	해당사항없음	보통주	940,000			940,000	
							(94.00%)			(94.00%)	

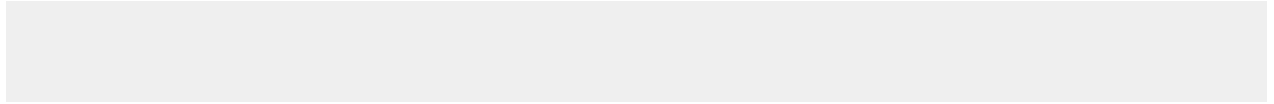
※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

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

## 2) 주요주주(10%이상 주주)의 주식소유현황

【 2019.09.30 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
자료가 없습니다.									



### 3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2019.09.30 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	50.00%	940,000	94.00%	
주요주주		0.00%		0.00%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	1	50.00%	60,000	6.00%	
합계	2	100.00%	1,000,000	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

- ① 회사는 매 사업년도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 정관 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

### 2) 최근 사업연도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제 2기	제 1기	제 -기	제 -기
당기순이익	-5,503,590	-5,069		
상법상 배당가능이익	0	0		
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-
배당금	0	0		
주당배당금	0	0		
배당수익율	0.00%	0.00%	-	-
연환산배당율	0.00%	0.00%	-	-

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

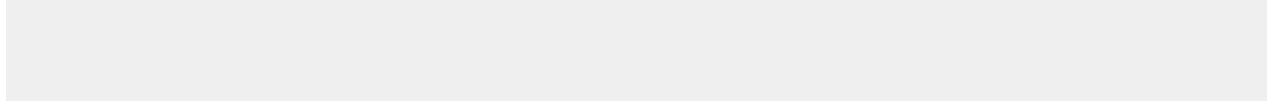
※ 당기 감가상각비 등 : 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

※ 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

### 1. 총자산의 투자·운용 및 구성현황

(단위 : 백만원, %)

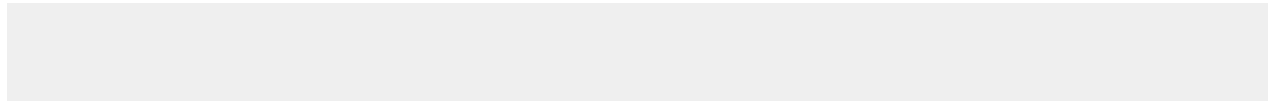
항목	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산 총액	비율	자산 총액	비율	
부동산		0.00		0.00	0.16
부동산개발사업	7	0.14	8	0.16	
부동산관련 유가증권		0.00		0.00	0.00
현금	4,972	99.84	4,972	99.81	99.81
기타 자산	1	0.02	2	0.03	0.03
총계	4,980	100.00	4,982	100.00	100.00

※ 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



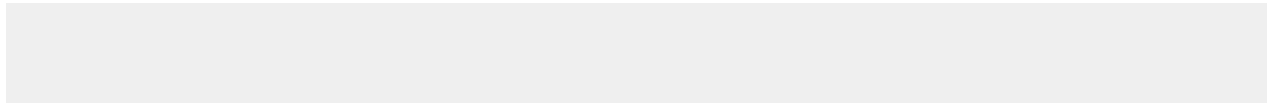


## 1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

### 1) 소유 부동산별 개요

부동산명		위치	완공 (개축)일자	취득일자	담보 및 부채내 역
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡 동 2-0			

※ 준공시 잔금지급예정으로 준공후 소유권이 넘어오는 경우는 제외



2) 소유 부동산별 금액현황

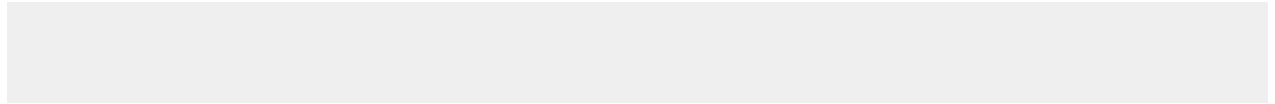
(단위 : 백만원)

부동산명		취득가액		취득후 자본적지출		평가손익		감가 상각 누계액	손상 차손 누계액	장부가액
		토지	건물	토지	건물	토지	건물			
1	시흥장현 B-2BL 공 공지원 민 간임대주택 개발사업				8					8

\*건설중인 자산 7,840,508원

### 3) 소유 부동산별 임대현황

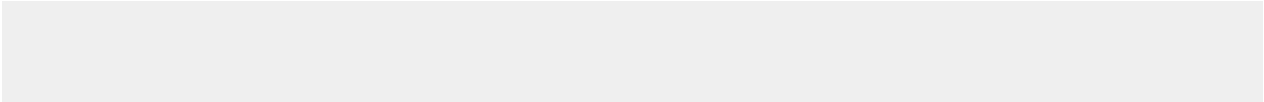
부동산명		임대가능 면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	임대율 (임대면적 /임대 가능면적 ,%)	임대차 계약수
1	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업				



2. 분기말 현재 부동산 관련 유가증권 현황

(단위 : 백만원, %)

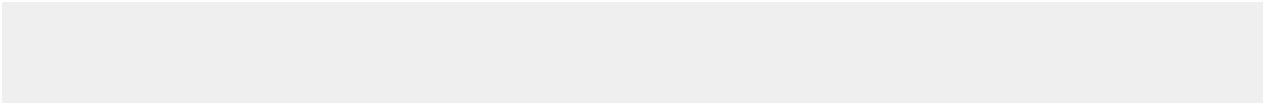
구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	자산구성비
자료가 없습니다.				



3. 현금(금융기관 예치내역 포함) 현황

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기예치금	당분기예치금	비고
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972	



#### 4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	미수수익	1	1,457,507	

\*미수수익 1,457,504

## II. 총자산의 변경내역

### 1. 당분기동안의 부동산 매입·매각

(단위 : 백만원)

구분	부동산명	위치	거래일자	매매가액	거래비용	비고
자료가 없습니다.						

※ 매각의 경우 비고란에 취득한 금액, 보유기간 등 간략히 기재

### 2. 당분기동안의 부동산관련 유가증권 거래내역

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

### 3. 현금(금융기관 예치내역 포함)변경내역

(단위 : %, 백만원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금	당분기에치금
보통예금	국민은행	변동	4,972	4,972

### 4. 기타 자산 변경내역

\*미수수익 : 1,457,504(3분기), 0원(2분기)  
\*부가세대급금 : 0원(3분기), 701,508(2분기)

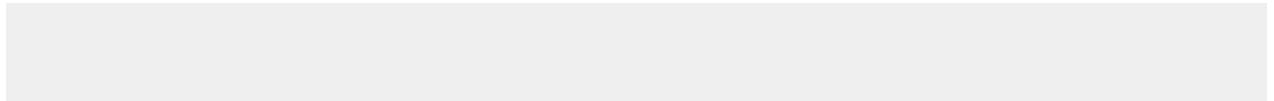
### 제 3 부 자산 및 수익과 비용에 관한 사항

#### I. 총수입금액 및 수입구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	임대료	-		
	분양수익 (처분수익)	-		
	기타수익			
부동산관련 유가증권	평가이익	-		
	처분이익	-		
	이자,배당금 등	-		
현금	현금관련수익	1,253,187	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타				
총 수 익		1,253,187	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가이익란에는 당기손익에 반영되는 평가이익만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 수익을 기재



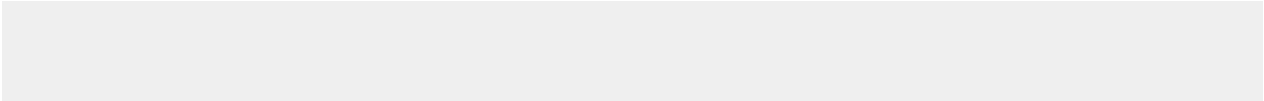


II. 부문별 상세내역

1. 부동산(지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리도 포함)

1) 부동산 임대료 수익

부동산명		임대료(원)	비율(%)	비고
1	시흥장현 B-2BL 공공 지원 민간임대주택 개 발사업			



2) 부동산 처분수익

(단위 : 원)

부동산 명	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)

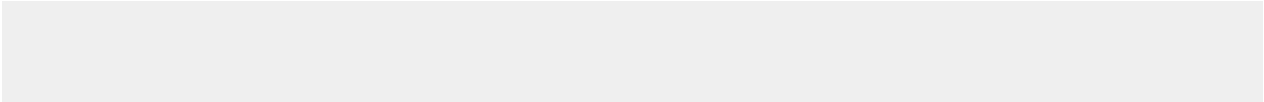
구분	매매손익	평가손익	이자 및 배당금	비율(%)	비고
자료가 없습니다.					



3. 현금(금융기관 예치내역 포함)

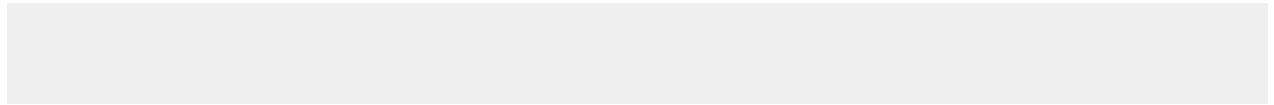
(단위 : %, 원)

예치 금융상품	예치 금융회사	이자율	전분기에치금 발생수익	당분기에치금 발생수익	비고
보통예금	국민은행	변동	659,970	1,253,187	



#### 4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

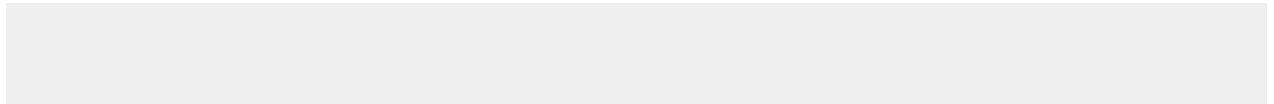


### III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	15,315,500	97.06%	
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		463,566	2.94%	
총비용		15,779,066	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재

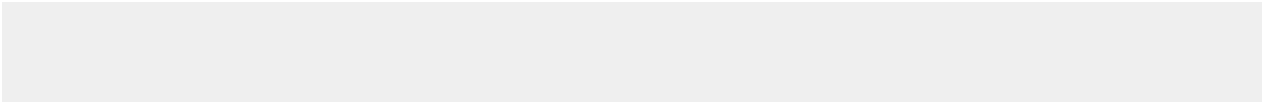


IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	부동산	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여					
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)					
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료					
일반사무 위탁수수료					
기타지급수수료	15,315,500	15,315,500			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	213,566				213,566
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	250,000				250,000



## 2. 업무위탁비용

구분	종류	위탁기관	대상물건, 위탁비용, 계산방법, 지급시기 및 지급방법	위탁비용 (원)
자산관리회사	기본보수(매입)	대한토지신탁(주)		
	성과보수(매입)			
	기본보수(운용)		1) 건설기간(착공 이후부터 임대기간 개시 전까지) - 수수료 : 매월 19백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 월의 마지막 영업일에 지급 2) 임대기간(임대기간 개시일부터 계약기간 종료일까지) - 수수료 : 매 분기마다 57백만원(부가세 별도) - 지급일 : 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	
	성과보수(운용)			
	기본보수(매각)			
	성과보수(매각)			
사무수탁회사	위탁보수	(주)국민은행	1) 건설기간 - 수수료 : 연 연간 35백만원, 매 분기 875만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 57백만원, 매 분기 1,425만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 7영업일 이내	
자산보관회사	위탁보수	아이비케이투자증권(주)	1) 건설기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사의 유상증자 주식이 납입된날부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지 - 지급일: 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내 지급 2) 운영기간 - 수수료 : 연간 29백만원, 매 분기 725만원(부가세 별도) - 기 간 : 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주 지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날부터 청산등기일까지 - 지급일 : 해당분기 종료 후 보수청구일로부터 7영업일 이내	
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				0



## V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 3기 3분기	제 3기 2분기	제 3기 1분기	제 2기 4분기
당해회사수익률	-0.69	-1.04	-19.03	-1.83

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

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

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

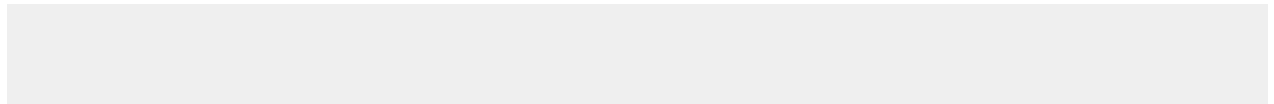
3사분기수익률= $\{1+(1\text{분기부터 } 3\text{분기까지의 순이익}/[(\text{연기초납입자본금}+\text{분기말납입자본금})/2])\}^{4/3}-1$

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

※ 납입자본금 = 자본금 + 자본잉여금

※ 상기사산식은 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

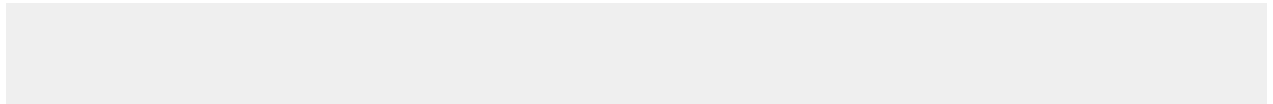
(단위 : 백만원)

개발사업명	소재지	개발규모 (㎡)	준공 예정일	공정률	총사업비	총 투자금액	기 투자금액	비고
시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	경기도 시흥시 장곡동 2-0	52,724.000 0	2022-04-30	0.00%	341,144	-	-	-

※ 1. 총사업비는 당해 개발사업의 총사업비를 말함

2. 총투자금액은 당해 부동산투자회사가 투자하여야 하는 총금액을 말함

3. 기투자금액이란 당해 부동산투자회사가 이미 투자한 총금액을 말함



## 2. 당분기에 추진중인 부동산개발사업 현황

### 1) 부동산개발사업명(1)

[개발 개요]

사업명 : 경기도 시흥시 능곡동 B-2BL 기업형 임대리츠 사업

위치: 경기도 시흥시 장곡동 296번지일원

건물규모 : 공동주택 887세대 및 복리, 부대시설

지역지구 : 제3종 일반주거지역

회사는 시흥장현 B-2BL 한국토지주택공사가 매각하는 부지를 매입하여, 공동주택을 건설, 임대운영 및 관리하고, 임대기간 종료 후 매각 및 청산할 계획에 있으며, 사업개요는 인허가 진행에 따라 변경 될 수 있습니다.

[향후 일정]

-2022년 4월 준공

-2022년 5월 임대운용 개시

-2032년 10월 임대 종료 및 청산

[자금의 조달, 투자 미 회수에 관한 사항 (단위 : 백만원)]

자금조달	자기자본	68,229
	타인자본	222,620
	보증금	50,295
투자비용	토지비	109,481
	공사비	165,871
	자본화 비용	10,142
	건설중 판관비	4,219
	임대운영비	51,431

### 2) 부동산개발사업명(2)

--

3) 장래 예정인 부동산개발사업 현황

--

## 제 5 부 재무제표에 관한 사항

### I. 재무상태표

당기 제 3 기 3 분기 기준일 2019.09.30 현재  
 전기 제 2 기 기말 기준일 2018.12.31 현재

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

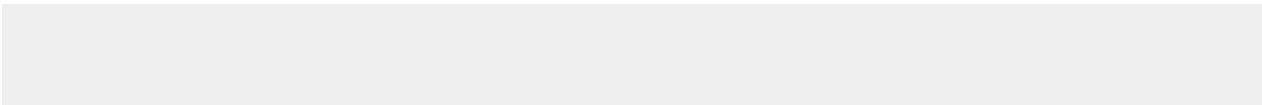
과목	제 3 (당)기 3 분기		제 2 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		4,973,975,613		287,469,949
1) 현금및현금성자산	4,972,434,835		286,721,511	
5) 미수수익	1,457,504			
7) 기타미수금	434			
10) 부가세대급금	0		701,508	
11) 선급법인세	82,840		46,930	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		7,840,508		7,151,392
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	7,840,508		7,151,392	
기타(건설중인자산)	7,840,508		7,151,392	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
자 산 총 계		4,981,816,121		294,621,341
1. 유동부채		1,108,358		130,000
6) 미지급금	1,108,358		130,000	
2. 비유동부채		0		0
부 채 총 계		1,108,358		130,000
1. 자본금		5,000,000,000		300,000,000
1) 보통주자본금	5,000,000,000		300,000,000	
2. 자본잉여금		0		0
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-19,292,237		-5,508,659
자 본 총 계		4,980,707,763		294,491,341
부 채 및 자 본 총 계		4,981,816,121		294,621,341

## II. 손익계산서

당기 제 3기 3 분기 시작일 2019.01.01 종료일 2019.09.30  
 전기 제 2기 3 분기 시작일 2018.01.01 종료일 2018.06.30

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 3 (당)기		제 2 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	24,566	15,779,066	0	0
10) 기타지급수수료		15,315,500		
14) 세금과공과	24,566	213,566		
29) 기타영업비용		250,000		
III. 영업이익	-24,566	-15,779,066	0	0
IV. 영업외수익	1,253,187	1,995,488	0	0
1) 이자수익	1,253,187	1,995,488		
V. 영업외비용	0	0	0	0
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
VIII. 당기순이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	1,228,621	-13,783,578	0	0
X I. 주당이익	0	-15	0	0



### III. 이익잉여금처분계산서

이익잉여금처분계산서는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

#### IV. 현금흐름표

현금흐름표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.



## V. 자본변동표

자본변동표는 결산기 작성대상으로 분기에는 작성하지 않습니다.

VI. 재무제표에 대한 주석(차입에 관한 구체적인 사항을 포함)

주석은 투자보고서 마지막에 별첨합니다.

VII. 감사인의 감사(검토) 의견

– 외부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

해당사항 없음

기타사항(특기사항 포함)

– 내부감사인의 감사(검토)의견 및 위반사항

감사(검토)의견 :

적정

기타사항(특기사항 포함)

## 제 6부 중요한 소송등 진행 현황

## 1. 중요한 소송진행사항

## 제 7부 특별관계자 등과의 거래 현황

### I. 거래현황

--

※ 특별관계자 등은 다음에 해당하는 자를 말함

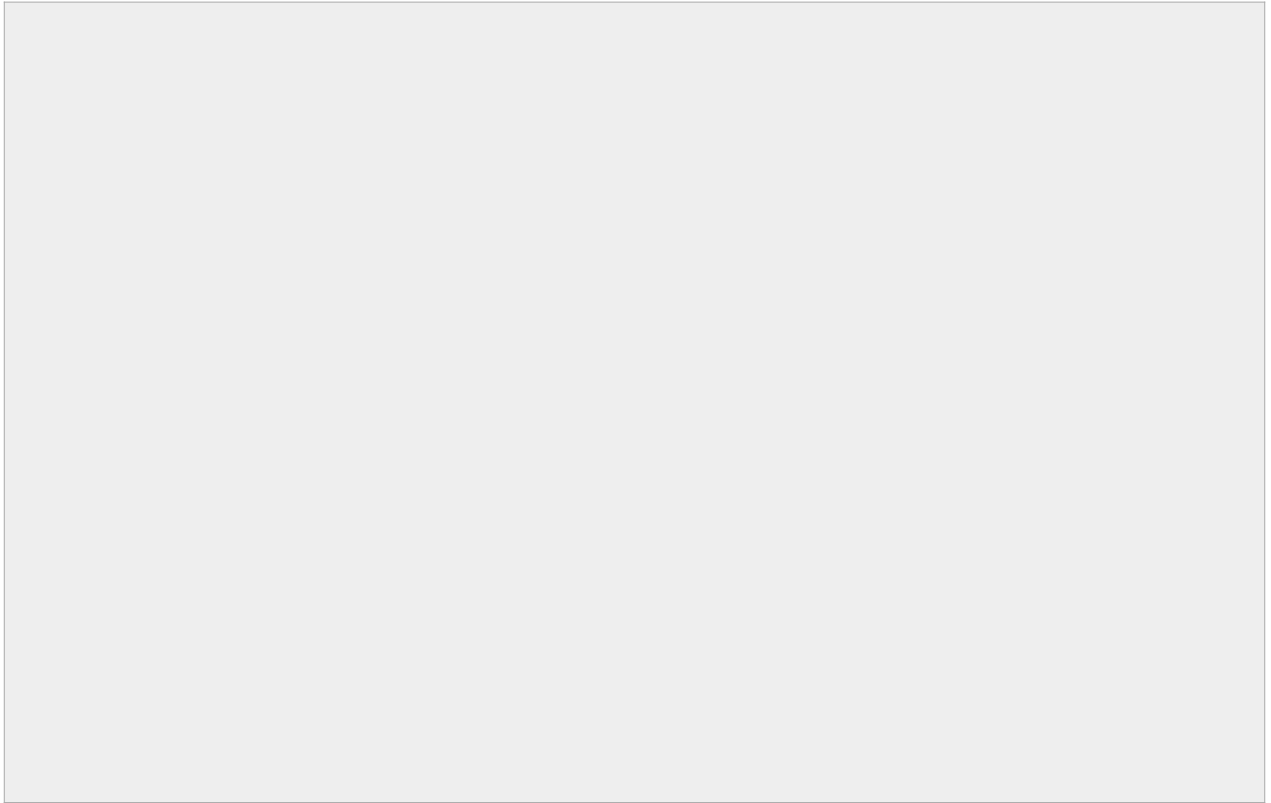
1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

※ 특별관계자는 자본시장법 시행령 제141조제1항의 특수관계인 및 공동보유자를 말함

※ 특별관계자 등과의 거래는 법 제30조제2항 각 호에 해당하는 거래를 말함

## 제 8부 기타사항

### I. 제재현황



## Ⅷ. 재무제표에 대한 주석

### 1. 일반사항

주식회사 서희대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사(이하 "당사")는 부동산투자회사법에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 07월 03일에 설립되어, 2018년 11월 16일 대한민국 국토교통부의 영업인가를 취득하였습니다. 당사의 주요 사업목적은 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산 임대 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다.

당사의 본점소재지는 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)이며, 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료됩니다. 단, 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료되었습니다.

당반기말 현재 당사의 주주구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	보통주	60,000	300,000	6.00%
서희건설(주)	보통주	940,000	4,700,000	94.00%
합계		1,000,000	5,000,000	100.00%

### 2. 중요한 회계처리방침

당사의 재무제표는 일반기업회계기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

#### (1) 현금및현금성자산

당사는 통화 및 타행발행수표 등 통화대용증권과 당좌예금, 보통예금 및 큰 거래비용없이 현금으로 전환이 용이하고 이자율변동에 따른 가치변동이 중요하지 않은 금융상품으로서 취득당시 만기(또는 상환일)가 3개월 이내에 도래하는 것을 현금및현금성자산으로 분류하고 있습니다.

#### (2) 유형자산

유형자산의 취득원가는 구입원가 또는 제작용가 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.

### (3) 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.

### (4) 부동산투자회사법상의 특칙 적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

당사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 제 28 조 제 1 항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제 458 조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제 28 조 제 3 항에 의하여 상법 제 462 조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

## 3. 현금및현금성자산

당반기말 현재 현금및현금성자산의 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위 : 천원)		
구분	당반기말	전반기말
보통예금	4,972,435	4,971,719

## 4. 주요약정사항

### (1) 자산관리위탁계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무위탁 계약을 체결하였습니다.

### (2) 일반사무위탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무위탁계약을 체결하였습니다.

### (3) 자산보관위탁계약

당사는 아이비케이투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였습니다.



## 5. 자본금

당기말 현재 회사의 자본금에 관련된 사항은 다음과 같습니다.

구분	전기말	당기말
발행할 주식의 총수	1,000,000 주	1,000,000 주
1 주당 액면금액	5,000 원	5,000 원
발행한 주식의 수 :		
보통주	1,000,000 주	1,000,000 주
우선주		
자본금		
보통주	5,000,000,000 원	5,000,000,000 원
우선주		