

투 자 보 고 서

2021.01.01 부터 2021.03.31 까지

(제 5 기 1분기)

국토교통부장관, 금융위원회 귀중

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

2021.05.11

회 사 명 :	(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사			
대 표 이 사 :	배국상			
본점소재지 :	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)			
	(전화번호)	02-528-0526		
	(홈페이지)	www.reitpia.com		
작성책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(전화번호)	02-528-0526	성명	홍지훈
공시책임자 :	(회사)	대한토지신탁(주)	(직책)	대리
	(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,33층(삼성동, 아셈타워)
4) 자산 및 자본금, 부채	(기준일자) 2021.03.31 (단위: 원)
총자산	192,306,988,690
자본금	34,114,500,000
부채	124,925,831,834
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"> 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>(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 (대한토지신탁주)
- 2018.11.16 국토교통부 영업인가
- 2019.05.15 유상증자(증자 후 자본금 5,000,000,000원)
- 2019.10.08 유상증자(증자 후 자본금 34,114,500,000원)
- 2019.10.18 토지매입완료(경기도 시흥시 장곡동)
- 2021.03.19 본점 소재지 변경
변경 전 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동, 아셈타워)
변경 후 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층,33층(삼성동, 아셈타워)

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	황보갑권	1974.06.12	삼덕회계법인	결격요건 없음

※ 비고란에는 법 제14조의 결격요건 해당여부를 기재

※ 주요경력·주요근무지, 근무기간 및 직위등을 구체적으로 기재

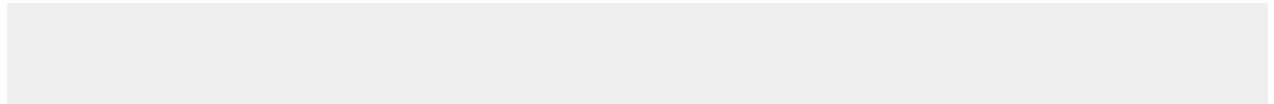
3. 주식 및 자본에 관한 사항

1) 주식에 관한 사항

(1) 발행한 주식의 내용

[2021.03.31 현재]
(단위 : 원, 주)

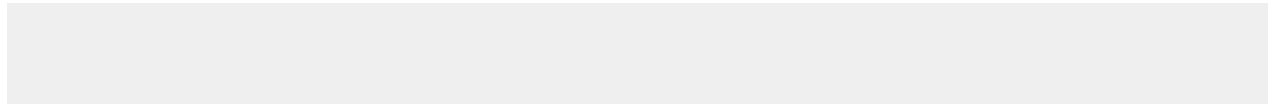
구분	종류	발행주식수	주당 발행가액	주당 액면가액	비고
기명식	보통주	2,891,400	10,000	5,000	
기명식	에이종우선주	3,881,500	10,000	5,000	
기명식	비종우선주	50,000	10,000	5,000	무의결권



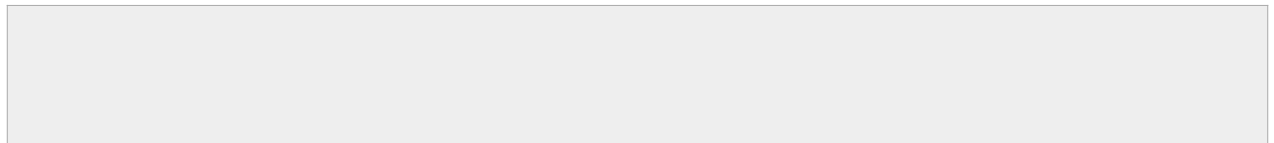
(2) 자기주식 취득현황

(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 발행주식수 : 6,822,900주
- * 의결권이 있는 주식수 : 6,772,900주(99.27%)
- * 의결권이 없는 주식수 : 50,000주(0.73%)

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. 0 7.03	설립	보통주	60,000	20,000	5,000	300,000,000	300,000,000	0.00%
2019. 0 5.15	유상 증 자	보통주	940,000	20,000	5,000	4,700,000,000	5,000,000,000	1566.67%
2019. 1 0.08	유상 증자	보통주	1,891,400	10,000	5,000	9,457,000,000	14,457,000,000	189.14%
2019. 1 0.08	유상 증자	종류주	3,881,500	10,000	5,000	19,407,500,000	33,864,500,000	388.15%
2019. 1 0.08	유상 증자	종류주	50,000	10,000	5,000	250,000,000	34,114,500,000	5.00%

3) 자본금 변동예정 등

4. 주주현황

1) 최대주주 및 그 특별관계자의 주식소유현황

【 2021.03.31 현재】

성명	관계	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수(지분율)				변동원인
							기초	증가	감소	기말	
(주)민간 임대허 브제4호 위탁관 리 부동산 투자회 사	최대 주주	내국인	대한 민국	기관	제25호	종류주	3,881,500			3,881,500	
							(56.89%)			(56.89%)	

※ 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

【 2021.03.31 현재 】

순위	성명	내/ 외국인	국적	기관/ 개인	청약예외 주주	주식의 종류	소유주식수	지분율	비고
1	(주)서희건설	내국인	대한민국	기관	해당사항 없음	보통주	2,622,500	38.44%	



3) 소액주주, 최대주주 및 기타주주 분포

【 2021.03.31 현재】

구분	주주수 (명)	비율	주식수	비율	비고
최대주주	1	12.50%	3,881,500	56.89%	
주요주주	1	12.50%	2,622,500	38.44%	
소액주주 -개인		0.00%		0.00%	
소액주주 -법인	6	75.00%	318,900	4.67%	
합계	8	100.00%	6,822,900	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 4기	제 3기	제 2기	제 1기
당기순이익	-483,131,964	-44,300,306	-5,503,590	-5,069
상법상 배당가능이익	-483,131,964	-44,300,306	-5,503,590	-5,069
당기감가상각비 등	-	-	-	-
이익배당한도	-483,131,964	-44,300,306	-5,503,590	-5,069
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	전분기		당분기		총자산대비 구성비율
	자산총액	비율	자산총액	비율	
부동산	109,483	64.04	109,483	56.93	98.71
부동산개발사업	59,002	34.51	80,337	41.78	
부동산관련 유가증권					
현금	1,012	0.59	569	0.30	0.30
기타 자산	1,457	0.85	1,918	1.00	1.00
총계	170,953	100.00	192,307	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 민간임대주 택 개발사업	경기도 시흥시 장곡 동 2-0	-	2019.10.18	장기차입금 : 124,500,000 ,000원

※ 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	109,483			80,337					189,820

* 자본적지출(건물) : 건설중인 자산 기재

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	1,012	569	



4. 분기말 기타 자산 현황

(단위 : 백만원, %)

구분	종목명	취득금액	당해 분기말 현재 가액	비고
기타자산	장·선급비용	1,879	1,879	PF보증료 등
	기타자산	39	39	부가세대급금, 선 급법인세

* 선급법인세 128,760원 백만원 미만으로 기입 제외

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	1,012	569

4. 기타 자산 변경내역

* 기타자산 전기 대비 약 461백만원 증가
– 미수금 약 1백만원 감소
– 선급비용 약 41백만원 증가
– 선급부가세 38백만원 증가
– 장기선급비용 약 383백만원 증가

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	1,572	100.00%	이자수익
기타자산	기타자산관련수익	-		
기타		0		잡이익
총 수 익		1,572	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	289,780	1,572	



4. 기타 자산 수익

구분	금액(원)	비율(%)	비고
자료가 없습니다.			

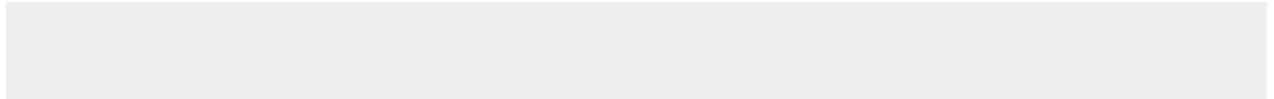


III. 총 비용 및 지출구조

구분		금액(원)	비율(%)	비고
부동산	분양원가			
	감가상각비			
	기타비용	109,264,519	92.59%	자산관리수수료 등
부동산관련 유가증권	평가손실			
	처분손실			
	기타비용			
현금	현금관련비용			
기타자산	기타자산관련비용			
기타		8,750,208	7.41%	일반사무위탁수 료, 잡손실
총비용		118,014,727	100.00%	

※ 부동산관련 유가증권 평가손실란에는 당기손익에 반영되는 평가손실만 포함

※ 기타란에는 자산별로 구분되지 않는 비용을 기재



IV. 상세내역

1. 부동산 영업경비

(단위 : 원)

구분	합계	시흥장현 B-2BL 공공지원 민간임대주택 개발사업	현금	기타자산	기타
분양원가					
급여	900,000	900,000			
상여					
퇴직급여					
복리후생비					
자산관리수수료 (AMC수수료)	57,000,000	57,000,000			
부동산관리수수료 (PM,FM등)					
자산보관수수료	7,250,000	7,250,000			
일반사무 위탁수수료	8,750,000				8,750,000
기타지급수수료	9,400,000	9,400,000			
유형자산 감가상각비					
투자부동산 감가상각비					
무형자산 감가상각비					
세금과공과	34,696,743	34,696,743			
광고선전비					
보험료					
임차료					
교육훈련비					
여비교통비					
통신비					
수선유지비					
청소비					
수도광열비					
대손상각비					
접대비					
판매촉진비					
이자비용					
금융리스이자비용					
기타영업비용	17,776	17,776			



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	57,000,000
	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	8,750,000
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	7,250,000
시설관리회사	위탁보수			
임대관리회사	위탁보수			
재산관리회사	위탁보수			
합 계				73,000,000

V. 자기자본수익률

(단위 : %)

구분	제 5기 1분기	제 4기 4분기	제 4기 3분기	제 4 기 2분기
당해회사수익률	-0.69	-0.71	-0.67	-0.25

※ 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 5 기 1 분기 기준일 2021.03.31 현재
전기 제 4 기 기말 기준일 2020.12.31 현재

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 5 (당)기 1 분기		제 4 (전)기 기말	
	금액		금액	
I. 자 산				
1. 유동자산		887,228,232		1,251,657,629
1) 현금및현금성자산	569,180,345		1,011,893,536	
5) 미수수익	0		0	
7) 기타미수금			953,158	
9) 선급비용	279,434,167		238,682,175	
10) 부가세대급금	38,484,960		0	
11) 선급법인세	128,760		128,760	
14) 재고자산	0		0	
2. 비유동자산		191,419,760,458		169,701,645,932
4) 유가증권	0		0	
5) 유형자산	189,819,928,163		168,484,798,624	
토지	109,482,810,913		109,482,810,913	
건설중인자산	80,337,117,250		59,001,987,711	
6) 투자부동산	0		0	
7) 무형자산	0		0	
110) 기타비유동자산	1,599,832,295		1,216,847,308	
자 산 총 계		192,306,988,690		170,953,303,561
1. 유동부채		425,831,834		254,133,550
6) 미지급금	28,151,964		28,317,410	
7) 미지급비용	397,679,870		225,816,140	
2. 비유동부채		124,500,000,000		103,200,000,000
3) 장기차입금	124,500,000,000		103,200,000,000	
부 채 총 계		124,925,831,834		103,454,133,550
1. 자본금		34,114,500,000		34,114,500,000
1) 보통주자본금	14,457,000,000		14,457,000,000	
2) 종류주자본금	19,657,500,000		19,657,500,000	
2. 자본잉여금		33,917,610,940		33,917,610,940
1) 주식발행초과금	33,917,610,940		33,917,610,940	
3. 자본조정		0		0
4. 기타포괄손익누계액		0		0
5. 이익잉여금(결손금)		-650,954,084		-532,940,929
자 본 총 계		67,381,156,856		67,499,170,011
부 채 및 자 본 총 계		192,306,988,690		170,953,303,561

II. 손익계산서

당기 제 5기 1 분기 시작일 2021.01.01 종료일 2021.03.31
 전기 제 4기 1 분기 시작일 2020.01.01 종료일 2020.03.31

회사명: (주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (단위 : 원)

과목	제 5 (당)기		제 4 (전)기	
	금액		금액	
	최근 3개월	당기누적	최근 3개월	전기누적
I. 영업수익	0	0	0	0
II. 영업비용	118,014,519	118,014,519	76,247,179	76,247,179
2) 급여	900,000	900,000	1,500,000	1,500,000
6) 자산관리수수료(AMC수수료)	57,000,000	57,000,000	57,000,000	57,000,000
8) 자산보관수수료	7,250,000	7,250,000	7,249,999	7,249,999
9) 일반사무위탁수수료	8,750,000	8,750,000	8,750,000	8,750,000
10) 기타지급수수료	9,400,000	9,400,000	1,500,000	1,500,000
14) 세금과공과	34,696,743	34,696,743	189,000	189,000
29) 기타영업비용	17,776	17,776	58,180	58,180
III. 영업이익	-118,014,519	-118,014,519	-76,247,179	-76,247,179
IV. 영업외수익	1,572	1,572	289,793	289,793
1) 이자수익	1,572	1,572	289,780	289,780
10) 기타영업외수익			13	13
V. 영업외비용	208	208	1	1
10) 기타영업외비용	208	208	1	1
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	-118,013,155	-118,013,155	-75,957,387	-75,957,387
VIII. 당기순이익(손실)	-118,013,155	-118,013,155	-75,957,387	-75,957,387
IX. 기타포괄이익(손실)	0	0	0	0
X. 총포괄이익(손실)	-118,013,155	-118,013,155	-75,957,387	-75,957,387
X I. 주당이익	-17	-17	-11	-11



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



주식

제 5(당)기 1분기 2021년 03월 31일 현재

제 4(전)기 1분기 2020년 03월 31일 현재

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사

1. 회사의 개요

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호 위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")는 부동산투자회사법에 의한 위탁관리부동산투자회사로서 2017년 7월 3일에 설립되어 2018년 11월 16일자로 영업인가를 받았습니다.

회사의 주요 사업목적은 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발, 부동산의 임대차, 증권의 매매 등의 방법으로 자산을 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것입니다. 회사의 본점소재지는 사업장소재지인 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)입니다.

회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료합니다. 다만, 최초 사업연도는 설립일로부터 2017년 12월 31일까지입니다.

당기말 현재 회사의 자본금에 대한 내역 및 주주 구성은 다음과 같습니다.

주주	주식의 종류	주식수(주)	금액(천원)	지분율(%)
(주)서희건설	보통주	2,622,500	13,112,500	38.4
대한토지신탁(주)	보통주	193,900	969,500	2.8
한국주택시설관리(주)	보통주	10,000	50,000	0.1
(주)엠케이디엔씨	보통주	30,000	150,000	0.4
(주)대동인테리어	보통주	35,000	175,000	0.5
(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사	우선주	3,881,500	19,407,500	56.9
미래에셋생명보험(주)(*1)	우선주	25,000	125,000	0.4
케이디비생명보험(주)(*1)	우선주	25,000	125,000	0.4
합계		6,822,900	34,114,500	100.0

(*1) 미래에셋생명보험(주) 및 케이디비생명보험(주)는 의결권이 없는 우선주를 보유하고 있습니다.

2. 중요한 회계처리방침

회사의 재무제표는 대한민국에서 일반적으로 인정된 회계처리기준에 따라 작성되었으며, 재무제표 작성에 적용된 중요한 회계정책의 내용은 다음과 같습니다.

(1) 수익의 인식

회사는 수익가득과정이 완료되고 수익금액을 신뢰성있게 측정할 수 있으며 경제적 효익의 유입가능성이 매우 높을 때 수익을 인식하고 있습니다.

(2) 현금및현금성자산

회사는 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.

(3) 대손충당금

회사는 보고기간 종료일 현재 미수금 등의 잔액에 대하여 개별분석의 방법으로 회수가능성이 없거나 회수가 의문시되는 대손추산액을 대손충당금으로 설정하고 있습니다.

(4) 차입원가자본화

회사는 유형자산, 무형자산, 투자부동산 및 제조, 매입, 건설, 또는 개발이 개시된 날부터 의도된 용도로 사용하거나 판매할 수 있는 상태가 될 때까지 1년 이상의 기간이 소요되는 재고자산 등 적격자산의 취득을 위한 자금에 차입금이 포함된다면 이러한 차입금에 대한 차입원가(특정차입금과 일반차입금에 대한 차입원가)는 적격자산의 취득에 소요되는 원가로 처리하고 있습니다.

(5) 유형자산의 평가 및 감가상각방법

당사는 유형자산을 구입원가 또는 제작원가에 당해 유형자산을 사용할 수 있도록 준비하는데 직접 관련된 지출을 합한 금액의 취득원가로 평가하고 있으며, 현물출자, 증여, 기타 무상으로 취득한 자산은 공정가액을 취득원가로 하고 있습니다. 또한, 당사는 유형자산의 취득 또는 완성 후의 지출이 가장 최근에 평가된 성능수준을 초과하여 실질적으로 미래 경제적효익을 증가시키는 지출은 자본적 지출로 처리하여 당해 자산의 원가에 가산하고, 원상을 회복시키거나 능률유지를 위한 지출은 수익적 지출로 보아 당기비용으로 처리하고 있습니다.

(6) 납입자본

회사는 주식을 발행하는 경우 주식의 발행금액이 액면금액보다 크다면 그 차액을 주식발행초과금으로 하여 자본잉여금으로 처리하고, 발행금액이 액면금액보다 작다면 그 차액을 주식발행초과금의 범위내에서 상계처리하고 미상계된 잔액이 있는 경우에는 자본조정의 주식할인발행차금으로 처리하고 있습니다. 한편, 자본거래 비용 중 자본거래가 없었다면 회피가능하고 자본거래에 직접 관련되어 발생한 추가비용에 대해서는 관련된 법인세효과를 차감한 금액을 주식발행초과금에서 차감하거나 주식할인발행차금에 가산하고 있습니다.

(7) 법인세회계

회사는 자산·부채의 장부가액과 세무가액의 차이인 일시적차이에 대하여 이연법인세를 인식하는 경우, 가산할 일시적차이에 대한 이연법인세부채는 법인세관련 기업회계기준서상의 예외항목에 해당하지 않는 경우에는 전액 인식하고 있으며, 차감할 일시적차이에 대한 이연법인세자산은 향후 과세소득의 발생이 거의 확실하여 절감효과가 실현될 수 있을 것으로 기대되는 경우에 인식하고 있습니다.

이러한 이연법인세자산(부채)는 관련된 자산(부채)항목의 재무상태표상 분류에 따라 재무상태표에 당좌자산(유동부채) 또는 투자자산(비유동부채)으로 분류하고 있으며, 세무상결손금에 따라 인식하게 되는 이연법인세자산의 경우처럼 재무상태표상 자산항목 또는 부채항목과 관련되지 않은 이연법인세자산과 이연법인세부채는 일시적차

이의 예상소멸시기에 따라서 유동항목과 기타비유동항목으로 분류하고, 동일한 유동·비유동 구분내의 이연법인세자산과 이연법인세부채는 각각 상계하여 표시하고 있습니다. 또한, 손익계산서상의 법인세비용은 당기 법인세부담액에 이연법인세자산·부채의 변동액을 가감한 가액으로 인식하고 있으며, 자본계정에 직접 가감되는 항목과 관련된 당기 법인세부담액과 이연법인세는 해당 자본계정에서 직접 가감하고 있습니다.

회사는 법인세법 제51조의 2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 배당가능이익의 100분의 90 이상을 배당할 경우 동 금액에 대해 당해 사업연도 당기의 소득금액 계산시 소득공제를 받을 수 있는 바 당기의 소득금액 계산시 배당소득공제를 반영하여 법인세비용을 산출하고 있습니다.

(8) 부동산투자회사법상의 특칙적용 : 이익준비금적립의무 배제 및 초과배당

회사는 설립일 현재 시행되고 있는 부동산투자회사법 개정법률(법률 제7243호) 제28조 제1항에 의하여 이익처분시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다. 또한, 동 법 제28조 제3항에 의하여 상법 제462조가 배제되어 당해연도의 감가상각비 범위 안에서 이익을 초과하는 배당이 가능합니다.

3. 현금및현금성자산

당기말 및 전기말 현재 회사의 현금및현금성자산 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)				
과 목	금융기관명	당기말	전기말	사용제한여부
현금및현금성자산	국민은행	569,180	1,011,894	-

4. 유형자산

(1) 당기말 현재 유형자산 장부가액 구성내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
과 목	취득원가	감가상각누계액	장부가액
토지	109,482,811	-	109,482,811
건설중인자산	80,337,117	-	80,337,117
합계	189,819,928	-	189,819,928

(2) 당기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	109,482,811	-	-	-	109,482,811
건설중인자산	59,001,988	21,335,130	-	-	80,337,117
합계	168,484,799	21,335,130	-	-	189,819,928

(3) 전기 중 유형자산의 장부가액 변동내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
구 분	기 초	취 득	상 각	대 체	기 말
토지	109,464,601	-	-	-	109,464,601
건설중인자산	3,047,017	4,005,744	-	-	7,052,761
합계	112,511,618	4,005,744	-	-	116,517,362

5. 담보제공내역

당기말 현재 회사가 담보로 제공한 내역은 없습니다.

6. 차입금

당기말 및 전기말 현재 회사의 장기차입금 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)						
차입처	이자율(%)	약정 한도	당기말	전기말	최종 만기일	상환방법
교보증권 주식회사(*1)	3.35	30,000,000	30,000,000	30,000,000	2022-09-17	만기일시상환
미래에셋생명보험 주식회사(*1)	3.60	64,050,000	27,700,000	20,100,000	2032-10-18	만기일시상환
케이디비생명보험 주식회사(*1)	3.60	56,050,000	24,500,000	17,700,000	2032-10-18	만기일시상환
주식회사 우리은행 (주택도시기금의 수탁은행)	2.50	88,700,000	42,300,000	35,400,000	2031-12-31	만기일시상환
합 계		238,800,000	124,500,000	103,200,000		

(*) 회사는 대출한도에 대하여 주택도시보증공사의 지급보증을 제공받고 있습니다.

한편, 회사는 미래에셋생명보험 주식회사 및 케이디비생명보험 주식회사로부터 차입 금액이 약정한도 차입금액에 미달 시, 미달된 차입금액에 대한 미인출수수료를 각 대주에게 지급하기로 하였습니다.

7. 자본

(1) 자본금

구 분	내 용
발행할 주식의 총수:	100,000,000주
1주당 액면금액	5,000원
발행한 주식의 수:	
보통주식	2,891,400주
종류주식	3,931,500주
자본금:	
보통주식	14,457,000,000원
종류주식	19,657,500,000원

(2) 자본잉여금

당기말 현재 자본잉여금은 주식발행초과금으로 신주발행 시 액면가액을 초과하여 발행한 금액입니다. 한편, 자본잉여금은 자본금의 결손 보전에 충당하는 경우 외에는 처분하지 못합니다. 다만, 적립된 자본잉여금이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본잉여금을 감액할 수 있습니다.

(3) 이익준비금

당사는 부동산투자회사법에 의하여 이익처분 시 이익준비금의 법정적립을 규정한 상법 제458조가 배제되어 이익준비금을 적립하지 아니합니다.

8. 특수관계자 등과의 거래

(1) 당기말 현재 특수관계자 현황은 다음과 같습니다.

관계	특수관계자명
최대주주	(주)민간임대허브제4호위탁관리부동산투자회사
기타특수관계자	(주)서희건설, 대한토지신탁(주), 한국주택시설관리(주), (주)엠케이디엔씨, (주)대동인테리어, 미래에셋생명보험(주), 케이디비생명보험(주)

(2) 당기 및 전기 중 회사와 특수관계자와의 중요한 거래내역은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)					
분류	회사명	거래내용	당기	전기	비고
기타특수관계자	대한토지신탁(주)	유상증자		1,939,000	

(3) 당분기말 및 전기말 현재 특수관계자와의 거래로 인한 중요한 채권 및 채무의 내용은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)			
특수관계자	구 분	당분기말	전기말
미래에셋생명보험(주)	장기차입금	27,700,000	20,100,000
	미지급비용	187,504	119,901
케이디비생명보험(주)	장기차입금	24,500,000	17,700,000
	미지급비용	165,387	105,915

9. 법인세비용

(1) 회사의 당분기 손익에 반영된 법인세비용의 내역은 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기	전분기
법인세 부담액	-	-
일시적 차이로 인한 이연법인세 변동액	-	-
법인세비용	-	-

(2) 당분기 회사의 법인세비용차감전순이익과 법인세비용간의 관계는 다음과 같습니다.

(단위: 원)		
구 분	당분기	전분기
법인세비용차감전순이익(손실)	(118,013)	(75,957)
적용세율에 따른 세부담액	-	-
법인세비용	-	-
유효세율(법인세/세전이익)(*)	-	-

(*) 법인세법 제51조의2 유동화전문회사 등에 대한 소득공제 규정에 근거하여 당기 중 발생한 법인세비용은 없으며, 이에 따라 유효법인세율을 산정하지 아니하였습니다.

(3) 회사는 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조 및 정관 제58조 제3항에 따라 당기의 감가상각비 범위 내에서 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있으므로 향후 법인세부담액이 없을 것으로 예상되어 이연법인세자산(부채)를 계상하지 아니하였습니다.

10. 우발채무 및 약정사항

(1) 자산관리계약

당사는 대한토지신탁(주)와 부동산 개발, 취득, 관리, 개량 및 처분, 부동산의 임대차 등 자산의 투자운용 업무 위탁계약을 체결하고 있으며, 다음의 위탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
운용수수료	매월별 19백만원	· 착공 이후부터 임대기간 개시 전까지의 기간
	매분기별 57백만원	· 임대기간 개시일부터 본 계약의 계약기간 종료일까지의 기간

(2) 일반사무수탁계약

당사는 (주)국민은행과 발행주식의 명의개서에 관한 업무, 주식발행에 관한 사무, 운영, 계산에 대한 사무, 세무에 관한 업무, 해산 및 청산 업무 등의 사무에 대한 일반사무수탁계약을 체결하였으며, 다음의 사무수탁수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
건설기간 중 보수	연간 35백만원	· 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대 허브제4호 위탁관리부동산투자회사의 유상증자주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 위탁자 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간
	매분기별 8.75백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급
운영기간 중 보수	연간 57백만원	· 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간
	매분기별 14.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급

(3) 자산보관계약

당사는 아이비케이투자증권(주)와 부동산, 유가증권 및 현금 등 자산의 보관·관리업무 위탁계약을 체결하였으며, 다음의 자산보관수수료를 지급하도록 약정하고 있습니다.

구분	수수료	비고
건설기간 중 보수	연간 29백만원	· 회사가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득하고 주식회사 민간임대허브제4호 위탁관리부동산투자회사의 유상증자주금이 납입된 날로부터 사업건물에 관한 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날까지의 기간
	매분기별 7.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급
운영기간 중 보수	연간 29백만원	· 회사 명의의 소유권보존등기일과 사업건물의 입주지정기간 개시일 중 먼저 도래하는 날의 다음날부터, 위탁자의 청산등기일까지의 기간
	매분기별 7.25백만원	· 기간 : 상동, 해당 분기종료 후 7영업일 이내에 지급

(4) 보증약정

당기말 현재 회사는 장기차입금과 관련하여 주택도시보증공사로부터 지급보증을 제공받고 있습니다.

11. 부가가치계산에 필요한 항목

당기 중 부가가치계산에 필요한 계정과목과 그 금액은 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
계정과목	당분기	전분기
임원보수	900	1,500
세금과공과	34,697	189
합 계	35,597	1,689

12. 현금흐름표

회사는 현금흐름표상 영업활동으로 인한 현금흐름을 간접법으로 작성하였습니다.
한편, 당기와 전기 중 현금의 유입과 유출이 없는 주요거래는 다음과 같습니다.

(단위: 천원)		
구분	당기	전기
장기선급비용의 유동성대체	54,865	31,960