

# 주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

## 제3기 정기주주총회 의사록

일시 : 2020년 03월 27일 (금) 오후 2시

장소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동,서울강남우체국빌딩) 서울투자운용(주) 회의실

출석주식수 : 의결권 있는 총발행주식 1,020,000주 중 1,020,000주(100.00%)

출석주주수 : 총 4명 중 4명

의장인 법인이사로부터 임시의장으로 지정된 이태훈은 의장석에 등단하여 위와 같이 법정 수에 달하는 주주가 출석하였으므로, 본 총회가 적법하게 성립되었음을 고하고 개회를 선언하다. 이어 다음 의안을 상정하고 그 심의를 구하다.

### 보고사항

영업보고 및 감사보고

### 제1호 의안: 제3기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건

의장은 제3기 재무제표 및 결손금처리계산서 승인의 건에 대해 상세히 설명하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 불임과 같이 원안대로 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

### 제2호 의안: 제4기 사업계획 승인의 건

의장은 제4기 사업계획에 대하여 설명하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 불임과 같이 원안대로 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

### 제3호 의안: 궁정동3-18 표준사업약정 및 부동산매입확약 변경의 건

의장은 2019년 제2차 임시주주총회에서 가결된 궁정동3-18 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건에 대하여 개정된 표준안의 적용하여 궁정동3-18 표준사업약정 및 부동산매입확약서를 변경하고자 배부한 회의자료와 같이 상세히 설명 한 후 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 거래의 이해관계자인 서울주택도시공사의 의결권을 제외하고 서면의결권을 포함한 출석 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 원안대로 승인 가결하다.

### 제4호 의안: 장위동230-75 표준사업약정 및 부동산매입확약 변경의 건

의장은 2019년 제6차 임시주주총회에서 가결된 장위동230-75 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건에 대하여 개정된 표준안의 적용하여 장위동230-75 표준사업약정 및 부동산매입확약서를

변경하고자 배부한 회의자료와 같이 상세히 설명 한 후 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 거래의 이해관계자인 서울주택도시공사의 의결권을 제외하고 서면의결권을 포함한 출석 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 원안대로 승인 가결하다.

제5호 의안: 정릉동607-18 표준사업약정 및 부동산매입확약 변경의 건

의장은 2019년 제9차 임시주주총회에서 가결된 정릉동607-18 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건에 대하여 개정된 표준안의 적용하여 정릉동607-18 표준사업약정 및 부동산매입확약서를 변경하고자 배부한 회의자료와 같이 상세히 설명 한 후 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 거래의 이해관계자인 서울주택도시공사의 의결권을 제외하고 서면의결권을 포함한 출석 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 원안대로 승인 가결하다.

제6호 의안: 성산동112-9 표준사업약정 및 부동산매입확약 변경의 건

의장은 2020년 제1차 임시주주총회에서 가결된 성산동112-9 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건에 대하여 개정된 표준안의 적용하여 성산동112-9 표준사업약정 및 부동산매입확약서를 변경하고자 배부한 회의자료와 같이 상세히 설명 한 후 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 거래의 이해관계자인 서울주택도시공사의 의결권을 제외하고 서면의결권을 포함한 출석 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 원안대로 승인 가결하다.

제7호 의안: 장안동444-2 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건

의장은 장안동444-2 표준사업약정 날인 및 부동산매입확약의 건에 대하여 배부한 회의자료와 같이 상세히 설명 한 후 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 거래의 이해관계자인 서울주택도시공사의 의결권을 제외하고 서면의결권을 포함한 출석 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 원안대로 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.

위 주주총회 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사가 기명 날인하다.

2020년 3월 27일

주식회사 서울사회주택위탁관리부동산투자회사

법인이사 서울투자운용주식회사



[붙임]

1. 재무상태표

제 3(당)기 2019년 12월 31일 현재  
제 2(전)기 2018년 12월 31일 현재

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

| 과목          | 제 3(당) 기      |                | 제 2(전) 기      |               |
|-------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 자 산         |               |                |               |               |
| I. 유동자산     |               | 481,790,322    |               | 59,253,720    |
| 1. 현금및현금성자산 | 424,472,169   |                | 435,097,756   |               |
| 정부보조금       | -             |                | (400,000,000) |               |
| 2. 매출채권     | 3,441,915     |                | -             |               |
| 3. 미수수익     | 2,530         |                | 32,715        |               |
| 4. 미수금      | 21,330,098    |                | 1,719,540     |               |
| 5. 선급금      | 2,117,930     |                | -             |               |
| 6. 선급비용     | 30,109,690    |                | 21,404,369    |               |
| 7. 선급법인세    | 315,990       |                | 999,340       |               |
| II. 비유동자산   |               | 9,883,279,352  |               | 6,496,146,294 |
| (1) 유형자산    |               | 9,883,279,352  |               | 6,496,146,294 |
| 1. 토지       | 4,631,248,400 |                | 4,587,770,200 |               |
| 2. 건물       | 5,576,919,680 |                | 1,780,555,250 |               |
| (감가상각누계액)   | (19,692,409)  |                | (1,454,600)   |               |
| (정부보조금)     | (438,503,434) |                | -             |               |
| 3. 건설중인자산   | 133,307,115   |                | 129,275,444   |               |
| 자 산 총 계     |               | 10,365,069,674 |               | 6,555,400,014 |
| 부 채         |               |                |               |               |
| I. 유동부채     |               | 3,363,647,599  |               | 47,626,840    |
| 1. 미지급비용    | 34,901,865    |                | 7,775,340     |               |
| 2. 미지급금     | 649,998,099   |                | 39,396,700    |               |
| 3. 예수금      | -             |                | 454,800       |               |
| 4. 단기차입금    | 2,298,985,700 |                | -             |               |
| 5. 선수금      | 53,500,000    |                | -             |               |
| 6. 선수수익     | 261,935       |                | -             |               |
| 7. 임대보증금    | 326,000,000   |                | -             |               |
| II. 비유동부채   |               | 2,336,200,000  |               | 1,600,000,000 |
| 1. 장기차입금    | 2,336,200,000 |                | 1,600,000,000 |               |

| 과목          | 제 3(당) 기      |                | 제 2(전) 기      |               |
|-------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 부채총계        |               | 5,699,847,599  |               | 1,647,626,840 |
| 자본          |               |                |               |               |
| I. 자본금      |               | 5,100,000,000  |               | 5,030,000,000 |
| 1. 보통주자본금   | 5,100,000,000 |                | 5,030,000,000 |               |
| II. 자본조정    |               | (27,413,069)   |               | (26,800,875)  |
| 1. 주식할인발행차금 | (27,413,069)  |                | (26,800,875)  |               |
| III. 결손금    |               | 407,364,856    |               | 95,425,951    |
| 1. 미처리결손금   | 407,364,856   |                | 95,425,951    |               |
| 자본총계        |               | 4,665,222,075  |               | 4,907,773,174 |
| 부채 및 자본총계   |               | 10,365,069,674 |               | 6,555,400,014 |



2. 손익계산서

제 3(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
 제 2(전)기 2018 년 07 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

| 과목              | 제 3(당) 기      | 제 2(전) 기     |
|-----------------|---------------|--------------|
| I. 영업수익         | 3,366,893     | -            |
| 1. 임대료수익        | 3,366,893     | -            |
| II. 영업비용        | 239,938,854   | 86,465,790   |
| 1. 자산관리수수료      | 40,000,000    | 48,344,987   |
| 2. 자산보관수수료      | 14,000,000    | 11,302,974   |
| 3. 사무수탁수수료      | 14,000,000    | 11,302,974   |
| 4. 지급수수료        | 27,919,130    | 1,426,000    |
| 5. 세금과공과금       | 30,965,128    | 6,631,239    |
| 6. 감가상각비        | 16,771,243    | 1,381,838    |
| 7. 보험료          | 2,663,068     | 323,360      |
| 8. 광고선전비        | -             | 3,544,398    |
| 9. 건물관리비        | 11,521,526    | 2,143,020    |
| 10. 일반관리비       | -             | 65,000       |
| 11. 지급임차료       | 75,263,640    | -            |
| 12. 수선유지비       | 1,668,700     | -            |
| 13. 수도광열비       | 3,530,934     | -            |
| 14. 임원보수        | 1,635,485     | -            |
| III. 영업손익       | (236,571,961) | (86,465,790) |
| IV. 영업외수익       | 1,698,967     | 5,734,761    |
| 1. 이자수익         | 1,624,787     | 5,734,761    |
| 2. 잡이익          | 74,180        | -            |
| V. 영업외비용        | 77,065,911    | 2,252,072    |
| 1. 이자비용         | 72,444,890    | 1,906,840    |
| 2. 금융수수료        | 4,621,011     | 345,231      |
| 3. 잡손실          | 10            | 1            |
| VI. 법인세비용차감전순손익 | (311,938,905) | (82,983,101) |
| VII. 법인세비용      | -             | -            |
| VIII. 당기순손익     | (311,938,905) | (82,983,101) |

### 3. 자본변동표

제 3(당)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지  
 제 2(전)기 2018년 07월 01일부터 2018년 12월 31일까지

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

| 과 목             | 자 본 금         | 자 본 조 정      | 이익잉여금         | 총 계           |
|-----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| I. 2018.07.01   | 5,030,000,000 | (26,800,875) | (12,442,850)  | 4,990,756,275 |
| II. 변동내역        |               |              |               |               |
| 1. 당기순손익        | -             | -            | (82,983,101)  | (82,983,101)  |
| III. 2018.12.31 | 5,030,000,000 | (26,800,875) | (95,425,951)  | 4,907,773,174 |
| IV. 2019.01.01  | 5,030,000,000 | (26,800,875) | (95,425,951)  | 4,907,773,174 |
| V. 변동내역         |               |              |               |               |
| 1. 보통주발행        | 70,000,000    | -            | -             | 70,000,000    |
| 2. 주식할인발행차금     | -             | (612,194)    | -             | (612,194)     |
| 3. 당기순손익        | -             | -            | (311,938,905) | (311,938,905) |
| VI. 2019.12.31  | 5,100,000,000 | (27,413,069) | (407,364,856) | 4,665,222,075 |

### 4. 결손금처리계산서

|         |                  |         |                  |
|---------|------------------|---------|------------------|
| 제 3(당)기 | 2019년 01월 01일 부터 | 제 2(전)기 | 2018년 07월 01일 부터 |
|         | 2019년 12월 31일 까지 |         | 2018년 12월 31일 까지 |
| 처리확정일   | 2020년 03월 27일    | 처리확정일   | 2019년 03월 29일    |

(단위 : 원)

| 과 목             | 제 3(당) 기    |             | 제 2(전) 기   |            |
|-----------------|-------------|-------------|------------|------------|
| I. 미처리결손금       |             | 407,364,856 |            | 95,425,951 |
| 1. 전기이월미처리결손금   | 95,425,951  |             | 12,442,850 |            |
| 2. 당기순손실(이익)    | 311,938,905 |             | 82,983,101 |            |
| II. 결손금처리액      |             | -           |            | -          |
| III. 차기이월미처리결손금 |             | 407,364,856 |            | 95,425,951 |

5. 현금흐름표

제 3(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
 제 2(전)기 2018 년 07 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사

(단위:원)

| 과 목                  | 제 3(당) 기      |                 | 제 2(전) 기      |                 |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| I. 영업활동으로 인한 현금흐름    |               | 38,707,109      |               | (102,023,908)   |
| 1. 당기순손익             | (311,938,905) |                 | (82,983,101)  |                 |
| 2. 현금유출이 없는 비용의 가산   | 16,771,243    |                 | 1,381,838     |                 |
| 가. 감가상각비             | 16,771,243    |                 | 1,381,838     |                 |
| 3. 현금유입이 없는 수익의 차감   | -             |                 | -             |                 |
| 4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동 | 333,874,771   |                 | (20,422,645)  |                 |
| 가. 매출채권의 감소(증가)      | (3,441,915)   |                 | -             |                 |
| 나. 미수금의 감소(증가)       | (19,610,558)  |                 | 379,251       |                 |
| 다. 미수수익의 감소(증가)      | 30,185        |                 | 755,813       |                 |
| 라. 선급법인세의 감소(증가)     | 683,350       |                 | (217,090)     |                 |
| 마. 선급비용의 감소(증가)      | (8,705,321)   |                 | (21,404,369)  |                 |
| 바. 선급금의 감소(증가)       | (2,117,930)   |                 | -             |                 |
| 사. 미지급금의 증가(감소)      | (39,396,700)  |                 | 1,333,610     |                 |
| 아. 미지급비용의 증가(감소)     | 27,126,525    |                 | (1,724,660)   |                 |
| 자. 선수금의 증가(감소)       | 53,500,000    |                 | -             |                 |
| 차. 선수수익의 증가(감소)      | 261,935       |                 | -             |                 |
| 카. 임대보증금의 증가(감소)     | 326,000,000   |                 | -             |                 |
| 타. 예수금의 증가(감소)       | (454,800)     |                 | 454,800       |                 |
| II. 투자활동으로 인한 현금흐름   |               | (3,153,906,202) |               | (4,628,941,798) |
| 1. 투자활동으로 인한 현금유입액   | 200,000,000   |                 | 400,000,000   |                 |
| 가. 정부보조금의 수령         | 200,000,000   |                 | 400,000,000   |                 |
| 2. 투자활동으로 인한 현금유출액   | 3,353,906,202 |                 | 5,028,941,798 |                 |

| 과목                  | 제 3(당) 기      |               | 제 2(전) 기      |                 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
|                     |               |               |               |                 |
| 가. 토지의 취득           | 43,478,200    |               | 4,245,344,703 |                 |
| 나. 건물의 취득           | 3,106,340,467 |               | 767,767,657   |                 |
| 다. 건설중인자산의 취득       | 44,057,535    |               | 15,829,438    |                 |
| 라. 국고보조금의 지급        | 160,030,000   |               | -             |                 |
| III.재무활동으로 인한 현금흐름  |               | 3,104,573,506 |               | 1,600,000,000   |
| 1. 재무활동으로 인한 현금유입액  | 3,105,185,700 |               | 1,600,000,000 |                 |
| 가. 자본금납입            | 70,000,000    |               | -             |                 |
| 나. 장기차입금의 차입        | 736,200,000   |               | 1,600,000,000 |                 |
| 다. 단기차입금의 차입        | 2,298,985,700 |               | -             |                 |
| 2. 재무활동으로 인한 현금유출액  | 612,194       |               | -             |                 |
| 가. 주식발행비용           | 612,194       |               | -             |                 |
| IV.현금의 증감(I+II+III) |               | (10,625,587)  |               | (3,130,965,706) |
| V.기초의 현금            |               | 435,097,756   |               | 3,566,063,462   |
| VI.기말의 현금           |               | 424,472,169   |               | 435,097,756     |

