

주식회사 서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

제2기 정기 주주총회 의사록

주식회사 서울사회주택토지지원제 2 호위탁관리부동산투자회사(“회사”)는 다음과 같이 정기 주주총회를 개최하다.

일시 : 2022년 03월 31일 (목) 오전 10시 00분

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

출석주식수 : 의결권 있는 총발행주식 10,900,000주 중 10,900,000주(100.00%)

출석주주수 : 총 2명 중 2명

의장인 법인이사 서울투자운용(주)로부터 임시의장으로 지정된 정은호는 의장석에 등단하여 위와 같은 법정수에 달한 주주의 출석으로 본회가 적법하게 성립되었음을 고하고 개회를 선언하다.

이어 주주총회 보고자료를 통해 보고한 후, 다음의 의안을 부의하고 심의를 구하다.

■ 보고사항

1. 영업보고 2. 감독이사 보고 3. 외부감사인 선임보고

■ 제1호 의안: 제2기 재무제표 승인의 건

의장은 제1호 의안 제2기 재무제표 승인의 건과 관련하여 배포한 회의자료와 같이 설명 하고, 본 의안을 상정하여 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

■ 제2호 의안: 제3기 사업계획 승인의 건

의장은 제2호 의안 제3기 사업계획 승인의 건에 관하여 배포한 회의자료와 같이 설명 하고, 본 의안을 상정하여 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

■ 제3호 의안: 제2기 현금배당 지급의 건

의장은 제3호 의안 제2기 현금배당 지급의 건에 관하여 설명 하고, 본 의안을 상정하여 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

■ 제4호 의안: 제3기 이사보수 승인의 건

의장은 제4호 의안 제3기 이사보수에 대해 배포한 회의자료와 같이 설명 하고, 본 의안을 상정하여 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

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

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명 날인하다.

2022년 03월 31일

주식회사 서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

의장 및 법인이사 서울투자운용주식회사



제2기
정기주주총회자료

(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사



(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사
제2기 정기 주주총회 자료

◇ 일 시: 2022년 03월 31일(목) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)
소재 본점 회의실

◇ 보 고 사 항

보고 1 : 영업보고

보고 2 : 감독이사 보고

보고 3 : 외부감사인 선임보고

◇ 안 건

안건 1 : 제2기 재무제표 승인의 건

안건 2 : 제3기 사업계획 승인의 건

안건 3 : 제2기 현금배당결의의 건

안건 4 : 제3기 이사보수 승인의 건



보고 1

영업 보고(2021.01.01.~2021.12.31.)

1. 회사의 개요

1) 회사명 : 주식회사 서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

2) 설립일 : 2020년 07월 09일

3) 소재지 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층

4) 사업목적

당해 회사는 부동산투자회사법(이하 "법"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 법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1.부동산의 취득·관리·개량 및 처분

2.부동산의 개발사업

3.부동산의 임대업

4.증권의 매매

5.금융기관에의 예치

6.지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

7.신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 자산 및 자본금 규모(2021.12.31 기준) : 총자산 : 545억원, 자본금 : 545억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우) :

☐ 해산사유

① 존립기간의 만료

② 주주총회의 해산결의

③ 합병

④ 파산

⑤ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결

⑥ 국토부장관의 영업인가 또는 등록의 취소

⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우

⑧ 설립후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2020.09.07. 발기인총회 개최

회사설립(자본금 3억원)



- 2020.09.15. 자산관리위탁계약 체결 [서울투자운용(주)]
자산보관위탁계약 체결 [㈜우리은행]
일반사무위탁계약 체결 [우리펀드서비스(주)]
- 2021.01.01. 유상증자(증자 후 자본금 545억원)

나) 상호의 변경: 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 회사의 연혁 참조.

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

4. 발행한 주식의 내용

【 2021년 12월 31일 기준 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,900,000	14,500,000,000	
기명식	우선주	8,000,000	40,000,000,000	
합 계		10,900,000	54,500,000,000	

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제2기	제1기	제X기	제X기	제X기
당기순이익	193,709,176	(65,000)			
주당순이익	17.77	-			
이익배당한도	193,644,176	-			
배당금총액	193,644,176	-			
배당성향	99.97	-			
배당수익률	0.18	-			
연환산배당수익률	0.18	-			

* 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통주식수

* 이익배당한도 = 당기순이익-전기이월결손금-법정이익준비금+감가상각비-주식할인발행차금상각액

* 배당성향 = 배당액 / 당기순이익

* 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]

* 연환산배당수익률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의일수)

6. 이사현황

직위	성명	소 속	비고
법인이사	서울투자운용(주)		
감독이사	조철희	트러스트쓰리	
감독이사	황문양	상지회계법인	

7. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2021.12.31 현재)

주주현황	주식수	금액(원)	지분율
서울투자운용(주)	2,900,000	14,500,000,000	26.61%
대한민국 (주택도시기금의 운용관리자인 국토교통부장관의 수탁대리인, 주택도시보증공사)	8,000,000	40,000,000,000	73.39%
합 계	10,900,000	54,500,000,000	100.00%

8. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황 : 해당사항 없음

9. 주요채권자 등 : 해당사항 없음



감독이사 보고서

본 감사는 제2기 사업연도(2021.01.01. ~ 2021.12.31.)의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

1. 감사방법의 개요

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고, 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며, 필요하다고 인정되는 경우 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고 필요하다고 인정되는 경우 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며, 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

3. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2022년 01월 29일

(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

감독이사 황문양, 조철희



□ 외부감사 보고

독립된 감사인의 감사보고서

(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사
주주 및 이사회 귀중

2022년 3월 15일

감사의견

우리는(주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 해당 재무제표는 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 양보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적인 회계정책의 요약을 포함한 재무제표의 주석으로 구성되어 있습니다.

우리의 의견으로는 별첨된 회사의 재무제표는 회사의 2021년 12월 31일과 2020년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 양보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업 회계기준에 따라, 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

감사의견근거

우리는 대한민국의 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준에 따른 우리의 책임은 이 감사보고서의 재무제표감사에 대한 감사인의 책임 단락에 기술되어 있습니다. 우리는 재무제표감사와 관련된 대한민국의 윤리적 요구사항에 따라 회사로부터 독립적이며, 그러한 요구사항에 따른 기타의 윤리적 책임을 이행하였습니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

재무제표에 대한 경영진과 지배기구의 책임

경영진은 일반기업회계기준에 따라 이 재무제표를 작성하고 공정하게 표시할 책임이 있으며, 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는 재무제표를 작성하는데 필요하다고 결정한 내부통제에 대해서도 책임이 있습니다.

경영진은 재무제표를 작성할 때, 회사의 계속기업으로서의 존속능력을 평가하고 해당되는 경우, 계속기업 관련 사항을 공시할 책임이 있습니다. 그리고 경영진이 기업을 청산하거나 영업을 중단할 의도가 없는 한, 회계의 계속기업전제의 사용에 대해서도 책임이 있습니다.

지배기구는 회사의 재무보고절차의 감시에 대한 책임이 있습니다.

재무제표감사에 대한 감사인의 책임

우리의 목적은 회사의 재무제표에 전체적으로 부정이나 오류로 인한 중요한 왜곡표시가 없는지에 대하여 합리적인 확신을 얻어 우리의 의견이 포함된 감사보고서를 발행하는 데 있습니다. 합리적인 확신은 높은 수준의 확신을 의미하나, 감사기준에 따라 수행된 감사가 항상 중요한 왜곡표시를 발견한다는 것을 보장하지는 않습니다. 왜곡표시는 부정이나 오류로부터 발생할 수 있으며, 왜곡표시가 재무제표를 근거로 하는 이용자의 경제적 의사결정에 개별적으로 또는 집합적으로 영향을 미칠 것이 합리적으로 예상되면, 그 왜곡표시는 중요하다고 간주됩니다.

감사기준에 따른 감사의 일부로서 우리는 감사의 전 과정에 걸쳐 전문가적 판단을 수행하고 전문가적 의구심을 유지하

고있습니다.또한,우리는 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요왜곡표시위험을 식별하고 평가하며 그러한 위험에 대응하는 감사절차를 설계하고 수행합니다. 그리고 감사의견의 근거로서 충분하고 적합한 감사증거를 입수합니다. 부정은 공모, 위조, 의도적인 누락, 허위진술 또는 내부통제 무력화가개입될 수 있기 때문에 부정으로 인한 중요한 왜곡표시를 발견하지 못할 위험은 오류로 인한 위험보다 큽니다.

상황에 적합한 감사절차를 설계하기 위하여 감사와 관련된 내부통제를 이해합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다.

재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한회계추정치와 관련 공시의 합리성에 대하여 평가합니다.

경영진이 사용한 회계의 계속기업전제의 적절성과, 입수한 감사증거를 근거로 계속기업으로서의 존속능력에 대하여 유의적 의문을 초래할 수 있는 사건이나, 상황과 관련된 중요한 불확실성이 존재하는지 여부에 대하여 결론을 내립니다. 중요한 불확실성이 존재한다고 결론을 내리는 경우, 우리는 재무제표의 관련 공시에 대하여 감사보고서에 주의를 환기시키고, 이들 공시가 부적절한 경우 의견을 변형시킬 것을 요구받고 있습니다. 우리의 결론은 감사보고서일까지 입수된 감사증거에 기초하나, 미래의 사건이나 상황이 회사의 계속기업으로서 존속을 중단시킬 수 있습니다.

공시를 포함한 재무제표의 전반적인 표시와 구조 및 내용을 평가하고, 재무제표의 기초가 되는 거래와 사건을 재무제표가 공정한 방식으로 표시하고 있는지 여부를 평가합니다.

우리는 여러 가지 사항들 중에서 계획된 감사범위와 시기 그리고 감사 중 식별된 유의적 내부통제 미비점 등 유의적인 감사의 발견사항에 대하여 지배기구와 커뮤니케이션합니다.

한 일 회 계 법 인
서울시 영등포구 국제금융로8길 11
대 표 이 사 유 승 안



보고 3

외부감사인 선임보고

□ 외부감사 선정목적

- 제3기 재무제표에 대한 회계감사 및 세무용역

□ 계약기간

- 제3기 사업연도 : 2022년 1월 1일 ~ 2022년 12월 31일

□ 용역의 범위

○ 감사업무

- 각 반기 재무제표 검토 업무
- 각 결산 재무제표 감사 업무 및 보고서
- 기타 자문업무

○ 세무업무

- 부가가치세 신고서의 작성 및 신고(조기환급신고 포함)
- 법인세 과세표준 및 세액신고서 작성 및 신고(법인지방소득세 포함)
- 국내외 법인 및 개인의 배당 및 이자지급, 임원 등의 보수 지급관련 원천징수 업무 등 각종 원천징수 계산 및 신고업무
- 기타 자문업무

□ 외부감사인 선정업체

- 선정업체 : 한일회계법인

□ 계약금액

- 외부감사용역 : 사업연도별 8,500,000원정(부가가치세 별도)
- 세무자문용역 : 사업연도별 4,000,000원정(부가가치세 별도)



안건 1 제2기 재무제표 승인의 건

□ 관련 규정

○ 정관 제48조(재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 법인이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회에 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감독 이사에게 제출하여야 한다.
- ④ 법인이사는 제1항의 각 호에 규정하는 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

□ 승인 요청 사항

○ 제2기 재무제표 및 이익잉여금처분계산서 승인의 건을 승인하고자 함

1. 재무상태표

제 2(당) 기 2021년 12월 31일 현재

제 1(전) 기 2020년 12월 31일 현재

회사명 : (주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
자 산		
I. 유동자산	54,464,458,376	54,500,000,000
1. 현금및현금성자산	4,024,731,986	54,500,000,000
2. 단기금융상품	50,000,000,000	-
3. 미수수익	350,584,170	-
4. 기타선급금	78,738,000	-
5. 미수금	7,500,000	-
6. 선납세금	2,904,220	-
II. 비유동자산	-	-
자 산 총 계	54,464,458,376	54,500,000,000
부 채		
I. 유동부채	41,637,200	2,630,000
1. 미지급금	41,250,000	2,630,000
2. 예수금	387,200	-
II. 비유동부채	-	-
부 채 총 계	41,637,200	2,630,000
자 본		
I. 자본금	54,500,000,000	300,000,000
1. 보통주자본금	14,500,000,000	300,000,000
2. 우선주자본금	40,000,000,000	-
II. 자본조정	(270,823,000)	54,197,435,000
1. 신주청약증거금	-	54,200,000,000
2. 주식할인발행차금	(270,823,000)	(2,565,000)
III. 이익잉여금(결손금)	193,644,176	(65,000)
1. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	193,644,176	(65,000)
자 본 총 계	54,422,821,176	54,497,370,000
부 채 및 자 본 총 계	54,464,458,376	54,500,000,000

2. 손익계산서

제 2(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2020년 07월 09일부터 2020년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	175,734,059	65,000
1. 자산관리수수료	150,409,836	-
2. 세금과공과금	953,900	-
3. 지급수수료	19,360,323	65,000
4. 일반관리비	10,000	-
5. 임원보수	5,000,000	-
III. 영업손익	(175,734,059)	(65,000)
IV. 영업외수익	369,443,241	-
1. 이자수익	369,443,241	-
V. 영업외비용	6	-
1. 잡손실	6	-
VI. 법인세비용차감전순손익	193,709,176	(65,000)
VII. 법인세비용	-	-
VIII. 당기순이익	193,709,176	(65,000)

3. 자본변동표

제 2(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지

제 1(전) 기 2020년 07월 09일부터 2020년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2020.07.09 (전기초)	-	-	-	-
II. 변 동 내 역				
1. 보통주발행	300,000,000	-	-	300,000,000
2. 신주청약증거금	-	54,200,000,000	-	54,200,000,000
3. 주식할인발행차금	-	(2,565,000)	-	(2,565,000)
4. 당기순손익	-	-	(65,000)	(65,000)
III. 2020.12.31 (전기말)	300,000,000	54,197,435,000	(65,000)	54,497,370,000
IV. 2021.01.01 (당기초)	300,000,000	54,197,435,000	(65,000)	54,497,370,000
V. 변 동 내 역				
1. 보통주발행	14,200,000,000	-	-	14,200,000,000
2. 우선주발행	40,000,000,000	-	-	40,000,000,000
3. 신주청약증거금 대체	-	(54,200,000,000)	-	(54,200,000,000)
4. 주식할인발행차금	-	(268,258,000)	-	(268,258,000)
5. 당기순손익	-	-	193,709,176	193,709,176
VI. 2021.12.31 (당기말)	54,500,000,000	(270,823,000)	193,644,176	54,422,821,176



4. 이익잉여금처분계산서

제 2(당) 기 2021년 01월 01일 부터 2020년 01월 01일 부터
2021년 12월 31일 까지 제 1(전) 기 2020년 12월 31일 까지
처분예정일 2022년 03월 31일 처리확정일 2021년 03월 31일

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 미처분이익잉여금(미처리결손금)	193,644,176	(65,000)
1. 전기이월미처분이익잉여금 (전기이월미처리결손금)	(65,000)	-
2. 당기순이익(당기순손실)	193,709,176	(65,000)
II. 이익잉여금처분액	193,644,176	-
1. 현금배당액	193,644,176	-
III. 차기이월미처분이익잉여금 (차기이월미처리결손금)	-	(65,000)

5. 현금흐름표

제 2(당) 기 2021년 01월 01일부터 2021년 12월 31일까지
제 1(전) 기 2020년 07월 09일부터 2020년 12월 31일까지

회사명 : (주)서울사회주택토지지원제2호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(207,010,014)	2,565,000
1. 당기순손익	193,709,176	(65,000)
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	-	-
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	(400,719,190)	2,630,000
가. 미수수익의 증가(감소)	(350,584,170)	-
나. 기타선급금의 감소(증가)	(78,738,000)	-
다. 미수금의 감소(증가)	(7,500,000)	-
라. 선급세금의 감소(증가)	(2,904,220)	-
마. 미지급금의 증가(감소)	38,620,000	2,630,000
바. 예수금의 감소(증가)	387,200	-
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(50,000,000,000)	-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	50,000,000,000	-
가. 단기금융상품 가입	50,000,000,000	-
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	(268,258,000)	54,497,435,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	54,500,000,000
가. 보통주납입	-	300,000,000
나. 신주청약증거금납입	-	54,200,000,000
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	268,258,000	2,565,000
가. 주식발행비용	268,258,000	2,565,000
IV. 현금의 증감(I+II+III)	(50,475,268,014)	54,500,000,000
V. 기초의 현금	54,500,000,000	-
VI. 기말의 현금	4,024,731,986	54,500,000,000



6. 부속명세서

(1) 현금 및 현금성자산

금융기관명	구분	금 액(원)
우리은행#1005-704-095439	운영금관리계좌	3,724,731,986
합계		3,724,731,986

(2) 단기금융상품

금융기관명	구분	금 액(원)
우리은행#1020-239-564059	정기예금	300,000,000
하나은행#364-910353-02011	정기예금	10,000,000,000
하나은행#364-910353-03611	정기예금	10,000,000,000
하나은행#565-910315-56111	정기예금	10,000,000,000
하나은행#565-910315-57711	정기예금	10,000,000,000
하나은행#565-910315-58311	정기예금	10,000,000,000
합계		50,300,000,000

(3) 선급금

내역	거래처명	금 액(원)
회계자문수수료	한일회계법인	33,000,000
법률자문수수료	법무법인도시	22,000,000
감정평가수수료	대화감정평가법인	1,738,000
자산관리수수료(기본)	서울투자운용	22,000,000
합계		78,738,000

(4) 미수금

내역	거래처명	금 액(원)
2021년 2기 확정 부가세 환급세액	세무서	7,500,000

(5) 미수수익

내역	거래처명	금 액(원)
정기예금 해지예상이자	우리은행	142,919
정기예금 해지예상이자	하나은행	350,441,251
합계		350,584,170

(6) 선납세금

내역	거래처명	금 액(원)
법인세	세무서	2,640,240
지방소득세	강남구청	263,980
합계		2,904,220

(7) 미지급금

내역	거래처명	금 액(원)
자산관리수수료	서울투자운용	41,250,000
감독이사보수	감독이사	500,000
합계		41,750,000

(8) 예수금

내역	거래처명	금 액(원)
자문료 원천징수납부액	세무서	387,200

7. 주석 : 별첨의 감사보고서 참조

안건 2 제3기 사업계획 승인의 건

☐ 관련 규정

- 정관 제25조(주주총회의 결의사항)제1항 1. 해당 영업연도의 사업계획의 확정.

☐ 승인 요청 사항

- 제2기 사업계획을 승인 받고자 함

☐ 사업계획 개요

- 사업계획 작성 시 고려사항
 - 2021년도 운영현황 및 2022년도 운영계획 반영

- 2022년 운영예산(안)

(단위 : 백만원)

구분		3기 사업계획(안) (2022.01.01.~ 2022.12.31.)	비고
영업수익		-	- 임대료 납부유예 적용으로 23년부터 영업수익 예상
영 업 외 비 용	운영비용	813	- 리츠관리비용, 자문수수료 등
	보유세	-	- 토지 보유세 등
	합계	813	
영업외수익		263	- 이자수익(0.7% 가정)
영업외비용		-	
당기순손익		(550)	

○ 수입 및 비용 주요내용

- 운영비용 : 리츠관리비용(240백만원), 자문수수료(543백만원), 예비비(30백만원)
- 영업외수입 : 이자수입(263백만원, 0.7% 이율가정)



○ 2022년 현금유출입 예상(안)

(단위 : 백만원)

구분	3기 사업계획(안)	비고
수입금	263	계좌이자수익 등
재원조달	-	-
현금유입합계(A)	263	
지출금	41,699	토지비, 제세금, 리츠관련비용, 자문수수료, 예비비
재무유출	194	
현금유출합계(B)	41,893	
현금증감(A-B)	(41,630)	
기초잔액	54,025	
기말잔액	12,395	

□ 참고자료(별첨1)

○ 서울토지지원2호리츠 Cash Flow

안건 3

제2기 현금배당결의의 건

□ 관련 규정

○ 정관 제51조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 영업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

○ 정관 제52조(이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회 결의로 승인을 받아 매 영업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제48조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 정관 제9조의 2(종류주식의 내용과 수)

- ② 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 1.25%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 보통주식 발행가액의 연 1.05%의 비율로 배당한다.

□ 승인 요청 사항

- 제2기 배당금 지급 방법 및 시기를 승인 받고자 함.

□ 배당 산정내역

구분	우선주	보통주	종류주 배당가능액
2020.12.31.(전기말)	0	300,000,000	0
2021.01.01.(증자)	40,000,000,000	14,500,000,000	0
2021.12.31.(당기말)	40,000,000,000	14,500,000,000	193,644,176

○ 전기말 종류주 미지급배당액 : 0원

○ 당기말 종류주 미지급배당액 : 500,000,000 - 193,644,176 = 306,355,824

□ 배당금 지급방법

- 제2기 배당금액 : 193,644,176원
- 제2기 배당금 지급방법 : 현금(계좌이체 포함)



□ 배당금 지급시기

○ 지급예정일 : 정기주주총회 승인일로부터 1개월 이내 지급함

□ 배당금 지급내역

주주명	구분	주식수(주)	배당금(원)
서울주택도시공사	보통주	2,900,000	-
대한민국(주택도시보증공사)	종류주	8,000,000	193,644,176
합계		10,900,000	193,644,176

안건 4

제3기 이사보수 승인의 건

□ 관련 규정

○ 정관 제38조(이사의 보수)

- ① 법인이사의 보수는 무보수로 한다. 감독이사의 보수는 공인회계사의 자격을 갖춘 감독이사의 경우 월30만원으로 하고 그 외의 감독이사의 경우 월20만원으로 한다.
- ② 이사에게는 전항의 보수 이외에 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 승인 요청 사항

- 감독이사 보수를 승인 받고자 함

□ 감독이사 보수 주요내용

- 보수 지급일 : 매 분기의 말일 이내 지급
- 보수 : 공인회계사의 자격을 갖춘 감독이사 월 30만원 / 그 외의 감독이사 월 20만원
- 퇴직금은 없는 것으로 함
- 2022년 3월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용하기로 함.

