

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

2017년 제3차 이사회 의사록

일시 : 2017년 09월 15일 (금) 오후 5시

장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

서울투자운용(주) 회의실

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

의장인 대표이사 정재원은 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언한다.

제1호 의안: 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건

의장은 제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건에 대하여 상세히 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 [붙임 1]과 같이 승인가결 하다.

제2호 의안: 외부감사 및 세무용역계약 체결의 건

의장은 한일회계법인과 제2기 외부감사 및 세무용역계약 체결의 필요성을 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 원안대로 승인가결 하다.

제3호 의안: 내부회계관리규정 제정 및 내부회계관리자 지정의 건

의장은 내부통제관리규정 제정 및 내부회계관리자를 지정할 필요성을 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 다음과 같이 신중히 검토 후 원안대로 승인가결 하다.

- 다 음 -

□ 주요 내용

○ 주식회사의 외부감사에 한 법률 제2조의 2에 따라 외부감사대상 회사는 내부회계관리제도를 운영해야 하며, 상근 이사 중 1인을 내부회계관리자로 지정해야 한다. 부동산투자회사의 경우 모범규준에 부합하는 서류요건을 갖추는데 있어 현실적으로 가능하지 않을 뿐만 아니라 각 회계법인에서 부동산투자회사의 내부회계관리제도 운용실태 평가에 대한 기준확립이 되지 않은 상태이므로 법령상 의무사항인 규정을 제정하며, 부동산투자회사법상 상근 이사를 둘 수 없으므로 회계업무를 관장하는 일반사무수탁회사의 업무팀장을 내부회계관리자로 지정하고자 함.

○ 내부회계관리자 : 일반사무수탁회사 우리펀드서비스(주) 리츠본부장

제4호 의안: 사업계획 승인의 건

의장은 제1기 및 제2기의 사업계획을 승인할 필요성을 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 [붙임2]와 같이 원안대로 승인가결 하다.

제5호 의안: 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 아래와 같이 제1기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대해 상세히 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 원안대로 승인 가결하다.

- 아래 -

1. 주주총회 소집 일시 : 2017년 9월 29일 (금) 오후 3시
2. 주주총회 개최 장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩) 서울투자운용(주) 회의실
3. 회의 목적사항

<의결안건>

- 제 1 호 의안 : 제 1 기 재무제표 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 제 2 기 이사 보수 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 2 기 감사 보수 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 사업계획 승인의 건

<보고사항>

- 보고사항 1 호 : 영업보고
- 보고사항 2 호 : 감사보고
- 보고사항 3호 : 외부감사인 선정 보고

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

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.





 2017년 9월 15일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

의장 대표이사 정 재 원



기타비상무이사 유 상 열



기타비상무이사 김 명 연



감 사 배 성 봉



[붙임] 제1기 재무제표

1. 재무상태표

제1(당)기 2017년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
자 산		
I. 유동자산		24,775,767,313
1. 현금및현금성자산	15,328,551,821	
2. 단기금융상품	5,000,000,000	
3. 선급금	15,511,100	
4. 미수수익	35,270,730	
5. 선급비용	1,046,987,672	
6. 미수금	3,324,056,860	
7. 선급법인세	25,389,130	
II. 비유동자산		1,040,829,743,642
(1) 투자자산		9,774,019,454
1. 장기금융상품	9,774,019,454	
(2) 유형자산		1,031,055,724,188
1. 토지	624,426,929,821	
2. 건물	414,692,254,878	
(감가상각누계액)	(8,063,460,511)	
자 산 총 계		1,065,605,510,955
부 채		
I. 유동부채		65,081,222,551
1. 미지급금	64,606,317,629	
(현재가치할인차금)	(1,008,360,388)	
2. 미지급비용	1,483,265,310	
II. 비유동부채		960,834,534,629
1. 장기차입금	378,050,000,000	
2. 임대보증금	534,997,183,874	
3. 장기미지급금	37,456,500,000	
(현재가치할인차금)	(603,297,497)	
4. 특별수선충당금	10,934,148,252	
부 채 총 계		1,025,915,757,180
자 본		
I. 자본금		59,988,000,000
1. 보통주자본금	59,988,000,000	
II. 자본조정		(320,924,578)
1. 주식할인발행차금	(320,924,578)	

Ⅲ. 결손금		19,977,321,647
1. 미처리결손금	19,977,321,647	
자 본 총 계		39,689,753,775
부 채 및 자 본 총 계		1,065,605,510,955

2. 손익계산서

제1(당)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기	
I. 영업수익		-
II. 영업비용		9,875,340,307
1. 임원급여	2,100,000	
2. 자산관리수수료	243,913,043	
3. 자산보관수수료	20,978,261	
4. 사무수탁수수료	34,614,130	
5. 세금과공과금	1,524,886	
6. 감가상각비	8,063,460,511	
7. 수선유지비	1,250,686,822	
8. 지급수수료	74,792,035	
9. 부동산위탁관리비		
III. 영업손익		(9,875,340,307)
IV. 영업외수익		206,035,497
1. 이자수익	200,209,582	
2. 연체료수익	5,825,915	
V. 영업외비용		10,308,016,837
1. 이자비용	10,308,016,836	
2. 잡손실	1	
VI. 법인세비용차감전순손익		(19,977,321,647)
VII. 법인세비용		-
VIII. 당기순손익		(19,977,321,647)

3. 자본변동표

제1(당)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉 여 금	총 계
2016.10.14 (당기초)	-	-	-	-
변동내역				
자본금납입	59,988,000,000	-	-	59,988,000,000
주식할인발행차금	-	(320,924,578)	-	(320,924,578)
당기순손익	-	-	(19,977,321,647)	(19,977,321,647)
2017.06.30 (당기말)	59,988,000,000	(320,924,578)	(19,977,321,647)	39,689,753,775

4. 결손금처리계산서(안)

제1(당)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

처리에정일 : 2017년 09월 29일

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 1(당) 기
I. 미처리결손금	19,977,321,647
1. 전기이월미처리결손금	-
2. 당기순손실액(이익)	19,977,321,647
II. 결손금처리액	-
III. 차기이월미처리결손금	19,977,321,647

5. 현금흐름표

제1(당)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		534,125,664,813
1. 당기순손익	(19,977,321,647)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	10,311,868,569	
가. 현재가치할인차금	1,087,676,376	
나. 감가상각비	8,063,460,511	
다. 특별수선충당금의 전입	1,160,731,682	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	543,791,117,891	
가. 선급금의 감소(증가)	(15,511,100)	
나. 미수수익의 감소(증가)	(35,270,730)	
다. 선급비용의 감소(증가)	(1,046,987,672)	
라. 미수금의 감소(증가)	(3,324,056,860)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	(25,389,130)	
바. 미지급금의 증가(감소)	1,984,467,629	
사. 미지급비용의 증가(감소)	1,483,265,310	
아. 임대보증금의 증가(감소)	534,997,183,874	
자. 특별수선충당금의 증가(감소)	9,773,416,570	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(956,514,188,414)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	956,514,188,414	
가. 토지의 취득	565,909,985,160	
나. 건물의 취득	375,830,183,800	
다. 단기금융상품의 가입	5,000,000,000	
라. 장기금융상품의 가입	9,774,019,454	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		437,717,075,422
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	438,038,000,000	
가. 자본금납입	59,988,000,000	
나. 장기차입금 차입	378,050,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	320,924,578	

가. 주식발행비용	320,924,578	
IV.현금의 증감(I+II+III)		15,328,551,821
V.기초의 현금		-
VI.기말의 현금		15,328,551,821



[붙임2] 사업계획

□ 사업계획 개요

○ 제1기 사업계획 변경사항

최초 계획				현 행					
(단위 : 백만원, %)				(단위 : 백만원, %)					
구 분	주주명		소 계	구 분	주주명		소 계		
	서울시	SH 공사			서울시	SH 공사			
2016	28,873	9,000	37,873	2016	24,280	9,000	33,280		
2017	24,280	2,428	26,708	2017	28,873	2,428	31,301		
2018	24,280	2,428	26,708	2018	24,280	2,428	26,708		
2019	24,280	2,428	26,708	2019	24,280	2,428	26,708		
2020-27	100,000	7,996	107,996	2020-27	100,000	7,996	107,996		
소 계	201,713	24,280	225,993	소 계	201,713	24,280	225,993		
비 율	89.3	10.7	100	비 율	89.3	10.7	100		
(단위 : 백만원, %)				(단위 : 백만원, %)					
구 분	대출기관명			소 계	구 분	대출기관명			소 계
	한화생명	한화손보	흥국생명			한화생명	한화손보	흥국생명	
2016	186,060	100,000	50,000	336,060	대출금	182,000	100,000	50,000	332,000
2017	41,990	-	-	41,990		46,050	-	-	46,050
대출금	228,050	100,000	50,000	378,050		228,050	100,000	50,000	378,050

○ 현물출자 미실행에 따른 연간 자본금 구성 변경

- 영업인가시 계획
 - 현물출자가액 = 감정평가액 4,593백만원(보증금제외)은 매입시 출자
- 현재
 - 매매대금 지급(매입시) 현물출자가 불요하여 2017년도 실행
- 변경사항(최종 자본금은 변경 없음)
 - 2017년 서울시출자금(28,873백만원) = 24,280백만원 + 현물출자가액 4,593백만원

○ 자본금 구성 변경에 따른 대출실행 금액 감소

- 영업인가시 계획
 - 민간대출금액(378,050백만원) = 336,060백만원(2016년) + 41,990백만원(2017년)
- 현재
 - 보유 자본금 변경에 따른 대출가능금액(자본금의 총 10배) 한도 감소
- 변경사항(최종 대출금은 변경 없음)
 - 민간대출금액(378,050백만원) = 332,000백만원(2016년) + 46,050백만원(2017년)

○ 공가 발생 및 매매대금 재원 확충

1. 공가 현황 : 110세대 (2017년 6월말 현재)
 - 서울리츠3호는 재무모델 기준 사업계획상 운영시 공가 미반영(공실률 0%)
 - 월 공가관리비 3개월 평균 약 1,285만원(100세대 내외 기준)
 - 공가세대 보증금은 기존 재무모델 기준 약 256억원
2. 매매대금 납부 일정 변경
 - 2,431세대 매입시 830,534백만원(보증금 포함) 지급
 - 2017년 6월 30일까지 1차분할납부한도금 138,488백만원 지급 필요(기간 이자 제외)
 - 매매대금 납부 자금 흐름 : 보증금(공가분) 미납시 현금 부족 발생으로 납부일정 변경

○ 수익률 분석

구 분	영업인가(제출)	현재(예상)	비 고
서울시 IRR(%)	6.41	6.72	보통주
SH공사 IRR(%)	5.78	6.05	

※ 현재 수익률은 공가보증금 12월 입금시 예상 수익률(공급일정 및 공급가액에 따라 변동 가능)

○ 운영 방안

1. 보증금 증액 및 공가공급을 통한 매매대금 지급 재원 확보
 - 공가공급 진행중으로 10월~11월 계약 후 보증금 납입에 따라 지급 시점 협의
 - 사업계획(재무모델)상 공실률 5.0%반영(퇴거시 공급까지의 기간고려)
2. 매매대금 분할납부이자 및 연체료 발생이 안되도록 매매계약 일정 변경
 - 장기전세주택 매매계약서 매매대금 지급기한을 공가 공급 완료시로 변경
3. 연내 현물출자 실행을 통한 자금 유동성 확보
4. PM계약 변경을 통한 운영비용 절감
 - 수탁사업비(SH 선지출입무처리비용) 지급방식을 선금금으로 전환하여 정산시 발생하는 이자(금액 4.6%, 최대 한달) 감소

○ 제 2 기 사업계획 개요

구 분	총계	2017 년 7 월	2017 년 8 월	2017 년 9 월	2017 년 10 월	2017 년 11 월	2017 년 12 월
영업활동 현금흐름	-358,398	-4,314	-1,421	-1,422	-1,423	-1,424	-1,415
영업활동 현금유입	25,761	0	0	0	0	0	10
임대수익	0						
이자수익	25,761	0	0	0	0	0	10
영업활동 현금유출	384,159	4,314	1,421	1,422	1,423	1,424	1,425
임대자산 관리 수수료	182,520	3,194	292	292	292	292	292
임대관리	6,064	27	27	27	27	27	27
공가관리비	1,889	13	13	13	13	13	13
수선유지비	107,038	224	224	224	224	224	224
보험료	5,458	24	24	24	24	24	24
감평수수료	660	0	0	0	0	0	0
기타비용	946	4	4	4	4	4	4
보유세	60,465	2,902	0	0	0	0	0
리츠운영 위탁 수수료	10,868	46	46	46	46	46	46
자산관리	8,360	37	37	37	37	37	37
자산보관	836	4	4	4	4	4	4
사무수탁	1,254	6	6	6	6	6	6
세무/감사	418	0	0	0	0	0	0
예비비	0	0	0	0	0	0	0
금융비용	185,620	1,074	1,084	1,085	1,085	1,086	1,087
construction loan							
선순위차입금(민간)	179,049	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065	1,065
후순위차입금(SH 공사)	661	10	19	20	21	22	23
매각대금 할부이자	4,250	0	0	0	0	0	0
보증수수료	1,660						
투자활동 현금흐름	743,301	1,124	1,124	-3,491	1,124	1,124	25,639
투자활동 현금유입	2,551,556	1,124	1,124	1,124	1,124	1,124	25,639
임대보증금	751,006	1,124	1,124	1,124	1,124	1,124	25,639
특별수선충당금 전입금	9,773	0	0	0	0	0	0
임대자산 처분	1,790,777	0	0	0	0	0	0

투자활동현금 유출	1,808,256	0	0	4,615	0	0	0
순 취득가액	1,035,352	0	0	4,593	0	0	0
취득세 + 등기법무사비용	10,229	0	0	0	0	0	0
매입자문수수료	220	0	0	0	0	0	0
실사수수료	592	0	0	0	0	0	0
자본증자등기비용	1,083	0	0	22	0	0	0
특별수선충당금 전출금	9,773	0	0	0	0	0	0
임대보증금 상환	751,006	0	0	0	0	0	0
재무활동 현금흐름	3,190	297	4,913	299	300	0	0
재무활동 현금유입	629,471	3,190	297	4,913	299	300	0
보통주 - SH 공사	24,280	0	0	0	0	0	0
보통주 - 서울시	201,713	0	0	4,593	0	0	0
construction loan							
선순위차입금(민간)	382,520	0	0	0	0	0	0
후순위차입금(SH 공사)	20,957	3,190	297	320	299	300	0
재무활동 현금유출	1,014,374	0	0	0	0	0	0
운영배당(보통주 - SH 공사)	743	0	0	0	0	0	0
운영배당(보통주 - 서울시)	6,176	0	0	0	0	0	0
청산배당(보통주 - SH 공사)	40,609	0	0	0	0	0	0
청산배당(보통주 - 서울시)	337,374	0	0	0	0	0	0
보통주(SH 공사) 반환	24,280	0	0	0	0	0	0
보통주(서울시) 반환	201,713	0	0	0	0	0	0
construction loan 상환							
선순위차입금(민간) 상환	382,520	0	0	0	0	0	0
후순위차입금(SH 공사) 상환	20,957	0	0	0	0	0	0