

# 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

## 2018년 제2차 이사회 의사록

일시 : 2018년 03월 15일 (목) 오후 03시

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 회의를 선언한다.

**제1호 의안: 제2기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건**

의장은 제2기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건에 대하여 [붙임1]과 같이 상세히 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 원안대로 승인가결 하다.

**제2호 의안: 제3기 사업계획 승인의 건**

의장은 제3기의 사업계획 승인의 건에 대하여 [붙임2]과 같이 상세히 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 원안대로 승인가결 하다.

**제3호 의안: 장기전세주택 매매계약 변경 합의서 체결의 건**

의장은 서울주택도시공사와 기 체결한 장기전세주택 매매계약서상의 장기전세주택 매매대금 지급시한이 아래와 같이 변경됨에 따라 변경 합의서(2차)를 체결함을 설명하고, 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 출석한 이사 및 감사 전원은 동 의안에 대하여 신중히 검토 후 원안대로 승인가결 하다.

- 아 래 -

**- 매매대금 지급 스케줄 변경**

순서	지급 회차	지급 금액	지급 시한
1차	거래완결시 최소 지급금	830,632,345,528원	거래완결시
2차	1회 분할납부 한도금	100,064,304,472원 및 이자	2017. 06. 30.
3차	2회 분할납부 한도금	38,325,350,000원 및 이자	2018. 01. 31.
4차	3회 분할납부 한도금	24,275,023,999원 및 이자	2018. 06. 30.
5차	4회 분할납부 한도금	24,280,000,000원 및 이자	2019. 06. 30.

6차	5회 분할납부 한도금	13,176,500,000원 및 이자	2020. 06. 30.
-	납부 원금 합계	1,030,753,523,999원	-

**제4호 의안: 제2기 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건**

의장은 아래와 같이 제2기 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 : 2018년 03월 30일 (금) 오전 11시
2. 주주총회 개최 장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)  
서울투자운용(주) 회의실
3. 회의 목적사항

<의결안건>

- 제 1 호 의안 : 제 2 기 재무제표 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 제 3 기 이사 보수 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 3 기 감사 보수 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 3 기 사업계획 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 장기전세주택 매매계약 변경 합의서 체결의 건

<보고사항>

- 보고사항 1 호 : 영업보고
- 보고사항 2 호 : 감사보고
- 보고사항 3 호 : 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.

2018년 03월 15일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

의장 대표이사 정재원

기타비상무이사 유상열

기타비상무이사 김성배

감 사 최용석



[붙임 1] 제2기 재무제표

1. 재무상태표

제2(당)기 2017년 12월 31일 현재

제1(전)기 2017년 06월 30일 현재

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
자 산				
I. 유동자산		32,167,972,276		24,775,767,313
1. 현금및현금성자산	28,951,031,420		15,328,551,821	
2. 단기금융상품	-		5,000,000,000	
3. 선급금	15,511,100		15,511,100	
4. 미수수익	6,215,254		35,270,730	
5. 선급비용	1,754,094,522		1,046,987,672	
6. 미수금	1,424,572,440		3,324,056,860	
7. 선급법인세	16,547,540		25,389,130	
II. 비유동자산		1,036,061,005,602		1,040,829,743,642
(1) 투자자산		11,895,255,271		9,774,019,454
1. 장기금융상품	11,895,255,271		9,774,019,454	
(2) 유형자산		1,024,165,750,331		1,031,055,724,188
1. 토지	624,440,078,062		624,426,929,821	
2. 건물	414,700,985,637		414,692,254,878	
(감가상각누계액)	(14,975,313,368)		(8,063,460,511)	
자 산 총 계		1,068,228,977,878		1,065,605,510,955
부 채				
I. 유동부채		64,861,648,454		65,081,222,551
1. 미지급금	64,303,987,734		64,606,317,629	
(현재가치할인차금)	(593,519,062)		(1,008,360,388)	
2. 미지급비용	1,151,179,782		1,483,265,310	
II. 비유동부채		982,180,921,639		960,834,534,629
1. 장기차입금	378,050,000,000		378,050,000,000	
2. 장기선수금	19,518,840,000		-	
3. 임대보증금	535,426,003,370		534,997,183,874	
4. 장기미지급금	37,456,500,000		37,456,500,000	
(현재가치할인차금)	(355,128,018)		(603,297,497)	
5. 특별수선충당금	12,084,706,287		10,934,148,252	
부 채 총 계		1,047,042,570,093		1,025,915,757,180
자 본				
I. 자본금		59,988,000,000		59,988,000,000

I. 보통주자본금	59,988,000,000		59,988,000,000	
II. 자본조정		(304,834,317)		(320,924,578)
1. 주식할인발행차금	(304,834,317)		(320,924,578)	
III. 결손금		38,496,757,898		19,977,321,647
1. 미처리결손금	38,496,757,898		19,977,321,647	
자 본 총 계		21,186,407,785		39,689,753,775
부 채 및 자 본 총 계		1,068,228,977,878		1,065,605,510,955

## 2. 손익계산서

제 2(당)기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
I. 영업수익		-		-
II. 영업비용		11,080,851,314		9,875,340,307
1. 임원급여	1,800,000		2,100,000	
2. 자산관리수수료	220,000,000		243,913,043	
3. 자산보관수수료	23,097,826		20,978,261	
4. 사무수탁수수료	33,000,000		34,614,130	
5. 세금과공과금	2,262,839,170		1,524,886	
6. 감가상각비	6,911,852,857		8,063,460,511	
7. 수선유지비	1,355,700,793		1,250,686,822	
8. 지급수수료	92,994,977		74,792,035	
9. 부동산위탁관리비	179,565,691		183,270,619	
III. 영업손익		(11,080,851,314)		(9,875,340,307)
IV. 영업외수익		175,976,239		206,035,497
1. 이자수익	78,406,652		200,209,582	
2. 연체료수익	4,998,829		5,825,915	
3. 잡이익	92,570,758		-	
V. 영업외비용		7,614,561,176		10,308,016,837
1. 이자비용	7,614,550,504		10,308,016,836	
2. 잡손실	10,672		1	
VI. 법인세비용차감전순이익		(18,519,436,251)		(19,977,321,647)
VII. 법인세비용		-		-
VIII. 당기순이익		(18,519,436,251)		(19,977,321,647)

3. 자본변동표

제 2(당)기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
I. 2016.10.14(전기초)	-	-	-	-
II. 변동내역				
1. 보통주발행	59,988,000,000	-	-	59,988,000,000
2. 주식할인발행차금	-	(320,924,578)	-	(320,924,578)
3. 당기순손익	-	-	(19,977,321,647)	(19,977,321,647)
III. 2017.06.30(전기말)	59,988,000,000	(320,924,578)	(19,977,321,647)	39,689,753,775
IV. 2017.07.01(당기초)	59,988,000,000	(320,924,578)	(19,977,321,647)	39,689,753,775
V. 변동내역				
1. 주식할인발행차금	-	16,090,261	-	16,090,261
2. 당기순손익	-	-	(18,519,436,251)	(18,519,436,251)
VI. 2017.12.31(당기말)	59,988,000,000	(304,834,317)	(38,496,757,898)	21,186,407,785

4. 결손금처리계산서

제 2(당)기 2017년 07월 01일 부터  
2017년 12월 31일 까지

제 1(전)기 2016년 10월 14일 부터  
2017년 06월 30일 까지

처리예정일 2018년 03월 30일

처리확정일 2017년 09월 29일

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기	제 1(전) 기
I. 미처분결손금	38,496,757,898	19,977,321,647
1. 전기이월미처리결손금	19,977,321,647	-
2. 당기순손실	18,519,436,251	19,977,321,647
II. 결손금처리액	-	-
III. 차기이월미처리결손금	38,496,757,898	19,977,321,647

5. 현금흐름표

제 2(당)기 2017년 07월 01일부터 2017년 12월 31일까지

제 1(전)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

회사명 : (주)서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

(단위 : 원)

과 목	제 2(당) 기		제 1(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		10,765,480,155		534,125,664,813
1. 당기순손익	(18,519,436,251)		(19,977,321,647)	
2. 현금유출이 없는 비용의 가산	8,725,421,697		10,311,868,569	
가. 현재가치할인차금	663,010,805		1,087,676,376	
나. 감가상각비	6,911,852,857		8,063,460,511	
다. 특별수선충당금의 전입	1,150,558,035		1,160,731,682	
3. 현금유입이 없는 수익의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의변동	20,559,494,709		543,791,117,891	
가. 선급금의 감소(증가)	-		(15,511,100)	
나. 미수수익의 감소(증가)	29,055,476		(35,270,730)	
다. 선급비용의 감소(증가)	(707,106,850)		(1,046,987,672)	
라. 미수금의 감소(증가)	1,899,484,420		(3,324,056,860)	
마. 선급법인세의 감소(증가)	8,841,590		(25,389,130)	
바. 미지급금의 증가(감소)	(286,353,895)		1,984,467,629	
사. 미지급비용의 증가(감소)	(332,085,528)		1,483,265,310	
아. 장기선수금의 증가(감소)	19,518,840,000		-	
자. 임대보증금의 증가(감소)	428,819,496		534,997,183,874	
차. 특별수선충당금의 증가(감소)	-		9,773,416,570	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		2,840,909,183		(956,514,188,414)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	5,000,000,000		-	
가. 단기금융상품해지	5,000,000,000		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	2,159,090,817		956,514,188,414	
가. 토지의 취득	22,748,460		565,909,985,160	
나. 건물의 취득	15,106,540		375,830,183,800	
다. 단기금융상품의 가입	-		5,000,000,000	
라. 장기금융상품의 가입	2,121,235,817		9,774,019,454	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		16,090,261		437,717,075,422
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	16,090,261		438,038,000,000	
가. 자본금납입	-		59,988,000,000	
나. 장기차입금 차입	-		378,050,000,000	
다. 주식발행비용환입	16,090,261		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		320,924,578	
가. 주식발행비용	-		320,924,578	
IV. 현금의 증감(I+II+III)		13,622,479,599		15,328,551,821
V. 기초의 현금		15,328,551,821		-
VI. 기말의 현금		28,951,031,420		15,328,551,821

[붙임 2] 제3기 사업계획

□ 사업계획 개요

○ 전년도 실적 및 2018년 운영예산(안)

구분	전년도 실적			운영예산(안)	비고	
	1기 (2016.10.14.~ 2017.06.30.)	2기 (2017.07.01.~ 2017.12.31.)	합계	3기 (2018.01.01.~ 2018.12.31.)		
영업수익	-	-	-	-		
영업비용	리츠비용	315,739,434	281,305,866	597,045,300	553,600,000	- 자산관리, 자산보관, 사무수탁, 감사보수
	임대주택관리비용	9,559,600,873	10,799,545,448	20,359,146,321	22,247,063,622	- 세급과공과금, 감가상각비, 수선유지비, 부동산위탁관리비 - 2기 기준 3% 인상
	합계	9,875,340,307	11,080,851,314	20,956,191,621	22,800,663,622	
	영업외수입	206,035,497	206,035,497	175,976,239	382,011,736	100,000,000
영업외비용	10,308,016,837	10,308,016,837	7,614,561,176	17,922,578,013	14,630,000,000	
당기순손실	19,977,321,647	19,977,321,647	18,519,436,251	38,496,757,898	37,330,663,622	

- 수입 및 비용 주요내용

- 리츠비용 : 자산관리위탁수수료(440,000천원), 자산보관위탁수수료(44,000천원), 사무수탁위탁수수료(66,000천원), 감사보수(3,600천원)
- 임대주택관리비용 : 세급과공과금, 감가상각비, 수선유지비, 부동산위탁관리비
- 영업외수입 : 이자수입(매매대금 지급으로 보유현금 감소하여 영업외수입 감소)
- 영업외비용 : 대출이자 및 보증수수료
- 임대주택관리비용 : 기타용역수수료, 특별수선충당금 증가 및 물가상승률 고려하여 2기 대비 3% 인상

○ 임대보증금 유출입 예상(안)

구분	금액	비고
2018년 증액 및 재계약 [A]	11,531,872,000	2018년 재계약세대(961세대)
2017년 공가세대 신규공급 [B]	19,103,200,000	2018년 신규공급(55세대) (평균보증금 약350,000,000원 기준)
2018년 퇴거세대 임대보증금 반환 [C]	-15,000,000,000	연60세대(퇴거 월 5세대 기준) (평균보증금 약250,000,000원 기준)
합계 [D=A+B-C]	15,635,072,000	





○ 세부운영 방안

1. 보증금 증액 및 공가공급을 통한 리츠 운영재원 확보
  - 2018년 5~6월 공가세대 모집공고
  - 2018년 재계약 대상세대 961호
  - 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(금리 4.6%, 최대 한달 징수) 감소 추진

