

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

제1기 정기 주주총회 의사록

일 시 : 2017년 09월 29일(금) 오후 3시

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

출석주식수: 총 발행주식 11,997,600주 중 11,997,600주(100.00%)

출석주주수: 총 2명 중 2명

의장인 회사의 대표이사 정재원은 정관규정에 따라 의장직에 등단하여 위와 같이 총 발행주식수의 100%에 달하는 주주가 출석하였으므로 본 총회는 적법하게 성립되었음을 고하고 개회를 선언하다. 의장은 주주총회 보고사항을 주주에게 보고 한 후, 부의 안건을 상정하고 심의·의결을 요청하다.

■ 보고사항

1. 영업보고
2. 감사보고
3. 외부감사인 선정 보고

■ 제1호 의안: 제1기 재무제표 승인의 건

의장은 제1기 재무제표 승인의 건과 관련하여 <붙임1>과 같이 설명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

■ 제2호 의안: 제2기 이사 보수 승인의 건

의장은 제2기 이사보수를 별도의 보수를 지급하지 않고, 퇴직금도 없는 것에 대해 설명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

■ 제3호 의안: 제2기 감사 보수 승인의 건

의장은 제2기 감사보수에 대해 매월 삼십만원(₩300,000)을 매 분기말일에 지급하고, 2017년 9월부터 다음 정기주주총회일 전월인 2018년 2월까지 적용하고, 퇴직위로금은 없는 것에 대해 설명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

■ 제4호 의안: 사업계획 승인의 건

의장은 회사의 사업계획에 대하여 <붙임2>와 같이 설명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 의사의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장이 기명날인하다.

2017년 09월 29일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 정 재 원



[붙임 1] 제 1 기 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	183,270,619	
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
Ⅲ. 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)
Ⅳ. 2017.06.30 (당기말)	59,988,000,000	(320,924,578)	(19,977,321,647)	39,689,753,775

4. 결손금처리계산서

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. 당기순손실익(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)

과 목	제 1(당) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		534,125,664,813
1. 당기순이익	(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



[붙임 2] 사업계획 일부 변경사항의 건

□ 사업계획 개요

○ 제1기 사업계획 변경사항

최초 계획				현행			
(단위 : 백만원, %)				(단위 : 백만원, %)			
구분	주주명		소계	구분	주주명		소계
	서울시	SH공사			서울시	SH공사	
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
소계	201,713	24,280	225,993	소계	201,713	24,280	225,993
비율	89.3	10.7	100	비율	89.3	10.7	100

(단위 : 백만원, %)				
구분	대출기관명			소계
	한화생명	한화손보	홍국생명	
2016	186,060	100,000	50,000	336,060
2017	41,990	-	-	41,990
대출금	228,050	100,000	50,000	378,050

(단위 : 백만원, %)				
구분	대출기관명			소계
	한화생명	한화손보	홍국생명	
대출금	182,000	100,000	50,000	332,000
	46,050	-	-	46,050
	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 필요하여 2017년으로 실행 연기
- 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 선지출업무처리비용) 지급방식을 선급금으로 전환하여 정산시 발생하는 이자(금리 4.6%, 최대 한달 징수) 감소 추진

○ 제 2기 사업계획 개요

구 분	총계	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	2017년 12월
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	0	0	0	0	0	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	0						
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
자본증자당기비용	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	

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	0						
선순위차입금(민간) 상환	382,520	0	0	0	0	0	0
후순위차입금(SH 공사) 상환	20,957	0	0	0	0	0	0

