

# 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

## 제2기 정기 주주총회 의사록

일 시 : 2018년 03월 30일(금) 오전 11시

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

서울투자운용(주) 회의실

출석주식수: 총발행주식 17,339,200주 중 17,339,200주(100.00%)

출석주주수: 총 2명 중 2명

의장 대표이사 정재원은 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 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: 제2기 재무제표 승인의 건

의장은 제2기 재무제표 승인의 건과 관련하여 <붙임>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: 제3기 이사 보수 승인의 건

의장은 제3기 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: 제3기 감사 보수 승인의 건

의장은 제3기 감사보수에 대해 매월 삼십만원(₩300,000)을 매 분기말일에 지급하고, 2018년 3월부터 다음 정기주주총회일 전월인 2019년 2월까지 적용하고, 퇴직위로금은 없는 것에 대해 설

명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

■ 제4호 의안: 제3기 사업계획 승인의 건

의장은 회사의 제3기 사업계획에 대하여 배포한 회의자료와 같이 설명 하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

제5호 의안: 장기전세주택 매매계약 변경 합의서 체결의 건

의장은 회사가 서울주택도시공사와 기 체결한 장기전세주택 매매계약서상의 매매대금 지급시한이 아래와 같이 변경됨에 따라 변경 합의서(2차)를 체결함을 설명하고, 원안과 같이 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석주주 전원은 면밀히 검토한 후 만장일치 찬성으로 승인 가결하다.

- 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	-

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

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

2018년 03월 30일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 정 재 원



[붙임] 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
1. 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(당기 초)	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(당기 말)	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