

주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

제1기 정기주주총회의사록

1. 일시: 2019년 03월 21일 17시
2. 장소: 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩) 대회의실
3. 참석자:

주 주 총 수 : 1명
회사가 발행한 주식의 총수 : 보통주 60,000주

출 석 주 주 수 : 1명
출석 주주가 소유한 주식 수 : 보통주 60,000주

의장 김우진은 의장석에 등단하여 위와 같은 법정수에 달한 주주의 출석으로 본회가 적법하게 성립되었음을 고하고 개회를 선언하다. 이어 의장은 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

보고사항 1. 영업보고

보고사항 2. 감독이사 보고

보고사항 3. 외부감사인 선임보고

제1호 의안: 제1기 재무제표 및 이익잉여금 처분계산서 승인의 건

의장은 의안1. 제1기 재무제표 및 이익잉여금 처분계산서 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회 자료 및 [붙임]과 같이 상세히 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 참석주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안: 제2기 사업계획 승인의 건

의장은 의안2. 제2기 사업계획 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회 자료와 같이 상세히 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 참석주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안: 감독이사 보수 승인의 건

의장은 의안3. 감독이사 보수 승인의 건에 관하여 배부한 주주총회 자료와 같이 상세히 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 참석주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료 되었음을 알리고 폐회를 선언하다.

위 의사경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의사록을 작성하고 출석한 의장 및 이사가 서명 또는 기명날인하다.

2019년 03월 21일

주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

의장 및 대표이사 김우진



[붙임] 제1기 재무제표

1. 재무상태표

제1(당)기 2018년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자 산	
유동자산	300,000,000
비유동자산	-
자산총계	300,000,000
부 채	
유동부채	-
비유동부채	-
부채총계	-
자 본	
자본금	300,000,000
자본잉여금	-
자본조정	-
자본총계	300,000,000
부채와자본총계	300,000,000

2. 손익계산서

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제1(당)기
영업수익	-
영업비용	-
영업이익	-
영업외수익	-
영업외비용	-
법인세비용차감전순이익	-
당기순이익	-

3. 이익잉여금처분계산서(안)

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지
 처분예정일 : 2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I.미처분이익잉여금		-
1.전기이월미처리결손금		-
2.당기순이익		-
II.이익잉여금 등의 이입액		-
III. 이익잉여금처분액		-
IV.차기이월미처리결손금		-

4. 현금흐름표

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I.영업활동으로인한현금흐름		-
1.당기순이익		
2.현금의유출이없는비용등의가산		
3.현금의유입이없는수익등의차감		
4.영업활동으로인한자산부채의변동		
가.미지급비용의 증가		
II.투자활동으로인한현금흐름		-
1.투자활동으로인한현금유입액		
2.투자활동으로인한현금유출액		
III.재무활동으로인한현금흐름		300,000,000
1.재무활동으로인한현금유입액		
가.보통주의발행	300,000,000	
IV.현금의증가(감소)(I + II + III)		300,000,000
V.기초의현금		-
VI.기말의현금		300,000,000

5. 자본변동표

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본조정	이익잉여금	총계
2018년 10월 17일(설립일)	-	-	-	-
설립자본금	300,000,000	-	-	300,000,000
주식할인발행차금			-	-
당기순이익	-	-	-	-
2018년 12월 31일(당기말)	300,000,000	-	-	300,000,000

끝.



제1기

정기주주총회자료



(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
제1기 주주총회 자료

◇ 일 시 : 2019년 03월 21일(목) 오후 5시

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

◇ 보고 사항

보고 1 : 영업보고

보고 2 : 감독이사 보고

보고 3 : 외부감사인 선임보고

◇ 안 건

안건 1 : 제1기 재무제표 및 이익잉여금 처분계산서 승인의 건

안건 2 : 제2기 사업계획 승인의 건

안건 3 : 감독이사 보수 승인의 건



영 업 보 고 서

[2018.10.17. ~ 2018.12.31.]

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2018년 10월 17일
- 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(2018.12.31 기준) : 총자산 : 3억원, 자본금 : 3억원
 - 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

- 2018.10.17. : 발기인총회
- 2018.10.17. : 회사설립 (자본금 3억)
- 2018.12.28. : 자산관리위탁 계약체결 (서울투자운용(주))
- 2018.12.28. : 자산보관위탁계약체결 ((주)우리은행)
- 2018.12.28. : 일반사무위탁계약체결 (우리펀드서비스(주))
- 2019.01.18. : 자산관리위탁 변경 계약체결 (서울투자운용(주))
- 2019.02.28. : 주택도시기금 출자 가결 (HUG 임대주택금융2센터)
- 2019.03.04. : 국토교통부 영업등록 접수

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

【 2018년 12월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	
합 계		60,000	300,000,000	

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제1기	제2기	제3기	제4기	제5기
당기순이익	-				
주당순이익(엔)	-				
이익배당한도	-				
배당금총액	-				
배당성향	-				
배당수익률	-				
연환산배당수익률	-				

- * 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수
- * 이익배당한도 = 당기순이익-전기이월결손금-법정이익준비금+감가상각비-주식할인발행차금상각액
- * 배당성향 = 배당액 / 당기순이익
- * 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- * 연환산배당수익률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의일수)
- * 제1기의 사업일수는 수익증권을 취득한 날인 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

6. 이사현황

직위	성명	소속	비고
법인이사	서울투자운용(주)		
감독이사	임세광	삼화회계법인	
감독이사	조철희	평화건설	

7. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2018.12.31 현재)

주주현황	주식수	금액(원)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	300,000,000	100%
합 계	60,000	300,000,000	100%

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

: 해당사항 없음

9. 주요채권자 등

: 해당사항 없음

감독이사 보고서

본 감사는 제 1기 사업연도(2015.12.28 ~ 2016.06.30)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.

(주)서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사

감독이사 임세광, 조철희

1. 계약 주요 개요

1) 선정목적 : 회계감사(검토) 및 세무대리

2) 용역범위

- 제1기(2018.10.17-2018.12.31) 세무대리
- 제2기(2019.01.01-2019.12.31) 회계감사(검토) 및 세무대리

3) 선정시 고려사항

- 유사업무 경험이나 실적 및 해당분야 전문인력 보유현황
- 전담팀 및 전담회계사 제공
- 업계 실적 및 용역 보수료



2. 계약 주요 개요

1) 당 사 자 : 한일회계법인

2) 계약금액 : 연 1,250만원

※ 제안보수 비교

(부가세별도)

구 분	삼덕회계법인	성운회계법인	한일회계법인
외부감사	1,500만원	1,000만원	850만원
세무용역	500만원	500만원	400만원
합 계	2,000만원	1,500만원	1,250만원

3) 대금지급 : 감사보고서 수령후 지급(예정)

안건 1	제1기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건
------	------------------------

1. 관련 규정

정관 제49조(재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

2. 재무상태표

제1(당)기 2018년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기
자 산	
유동자산	300,000,000
비유동자산	-
자산총계	300,000,000
부 채	
유동부채	-
비유동부채	-
부채총계	-
자 본	
자본금	300,000,000
자본잉여금	-
자본조정	-
자본총계	300,000,000
부채와자본총계	300,000,000

3. 손익계산서

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제1(당)기
영업수익	-
영업비용	-
영업이익	-
영업외수익	-
영업외비용	-
법인세비용차감전순이익	-
당기순이익	-

4. 이익잉여금처분계산서(안)

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지
 처분예정일 : 2019년 03월 29일

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I.미처분이익잉여금		-
1.전기이월미처리결손금		-
2.당기순이익		-
II.이익잉여금 등의 이입액		-
III. 이익잉여금처분액		-
IV.차기이월미처리결손금		-

5. 현금흐름표

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I.영업활동으로인한현금흐름		-
1.당기순이익		
2.현금의유출이없는비용등의가산		
3.현금의유입이없는수익등의차감		
4.영업활동으로인한자산부채의변동		
가.미지급비용의 증가		
II.투자활동으로인한현금흐름		-
1.투자활동으로인한현금유입액		
2.투자활동으로인한현금유출액		
III.재무활동으로인한현금흐름		300,000,000
1.재무활동으로인한현금유입액		
가.보통주의발행	300,000,000	
IV.현금의증가(감소)(I + II + III)		300,000,000
V.기초의현금		-
VI.기말의현금		300,000,000

6. 자본변동표

제1(당)기 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본조정	이익잉여금	총계
2018년 10월 17일(설립일)	-	-	-	-
설립자본금	300,000,000	-	-	300,000,000
주식할인발행차금			-	-
당기순이익	-	-	-	-
2018년 12월 31일(당기말)	300,000,000	-	-	300,000,000

끝.



영 업 보 고 서

[2018.10.17. ~ 2018.12.31.]

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 서울사회주택토지지원위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2018년 10월 17일
- 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·운영하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운영과 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(2018.12.31 기준) : 총자산 : 3억원, 자본금 : 3억원

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

2) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립 이후의 변동사항

- 2018.10.17. : 발기인총회
- 2018.10.17. : 회사설립 (자본금 3억)
- 2018.12.28. : 자산관리위탁 계약체결 (서울투자운용(주))
- 2018.12.28. : 자산보관위탁계약체결 ((주)우리은행)
- 2018.12.28. : 일반사무위탁계약체결 (우리펀드서비스(주))
- 2019.01.18. : 자산관리위탁 변경 계약체결 (서울투자운용(주))
- 2019.02.28. : 주택도시기금 출자 가결 (HUG 임대주택금융2센터)
- 2019.03.04. : 국토교통부 영업등록 접수

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

【 2018년 12월 31일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	
합 계		60,000	300,000,000	

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구분	제1기	제X기	제X기	제X기	제X기
당기순이익	-				
주당순이익(엔)	-				
이익배당한도	-				
배당금총액	-				
배당성향	-				
배당수익률	-				
연환산배당수익률	-				

- * 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수
- * 이익배당한도 = 당기순이익-전기이월결손금-법정이익준비금+감가상각비-주식할인발행차금상각액
- * 배당성향 = 배당액 / 당기순이익
- * 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- * 연환산배당수익률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의일수)
- * 제1기의 사업일수는 수익증권을 취득한 날인 2018년 10월 17일부터 2018년 12월 31일까지

6. 이사현황

직위	성명	소속	비고
법인이사	서울투자운용(주)		
감독이사	임세광	삼화회계법인	
감독이사	조철희	평화건설	

7. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2018.12.31 현재)

주주현황	주식수	금액(원)	지분율
서울투자운용(주)	60,000	300,000,000	100%
합 계	60,000	300,000,000	100%

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

: 해당사항 없음

9. 주요채권자 등

: 해당사항 없음

안건 2	제2기 사업계획 승인의 건
------	----------------

□ 관련 규정

- 정관 제36조(이사회 결의사항)
 - 12. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안
- 정관 제25조(주주총회의 결의사항) 제1항 제1호
 - 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

□ 승인 요청 사항

- 제2기 사업계획을 승인 받고자 함

□ 사업계획 개요

- 사업계획 작성 시 고려사항
 - 사업계획 : 영업등록 신청(2019.03.04.) 기준
- 2019년 사업계획(안)



(단위 : 백만원)

구분	사업계획(안)		비고
	2기 (2019.01.01.~ 2019.12.31.)		
영업수익	470	- 토지임대료 2%	
영업비용	초기 수수료	782	- 법률자문, 회계자문, 감정수수료, 자산관리수수료, CM수수료, 중개수수료, 토지매입 법무사 등기비, 공모컨설팅 용역비, 홈페이지 개설비
	운영비용	479	- 자본등록세, 증자등기비용, 자산관리, 사무수탁, 자산보관, 감사보수, 예비비
	보유세	23	- 토지 보유세
	합계	1,284	
영업외수익	39	- 이자수익(이자율 1% 가정)	
영업외비용	-		
당기순손익	(775)		

- 수입 및 비용 주요내용
 - 영업수익 : 토지임대료(470백만원)
 - 초기 수수료 : 법률자문(25백만원), 회계자문(30백만원), 감정수수료(128백만원), 자산관리수수료(기본, 20백만원), CM수수료(255백만원), 중개수수료(204백만원), 토지등기비(25백만원), 공모컨설팅용역비(80백만원), 홈페이지개설비용(15백만원)

- 운영비용 : 자본등록세(283백만원), 증자등기비용(23백만원), 자산관리(113백만원), 사무수탁(18백만원), 자산보관(14백만원), 감사보수(3백만원), 예비비(25백만원)
- 보유세 : 토지 보유세(23백만원)
- 영업외수입 : 이자수입(39백만원, 1% 이율가정)

○ 2019년 현금유출입 예상(안)

(단위 : 백만원)

구분	사업계획	비고
수입금	1,229	토지임대료, 계좌이자수익
재원조달	59,000	SH공사(보통주), 도시기금(우선주)
현금유입합계(A)	60,229	
지출금	55,650	토지비, 제세금, 리츠관련비용, 자문수수료, 예비비
재무유출	-	
현금유출합계(B)	55,650	
현금증감(A-B)	4,579	
기초잔액	4,541	
기말잔액	4,579	

□ 참고자료(별첨1)

- 서울토지지원리츠 Cash Flow

□ 관련 규정

○ 정관 제38조(이사의 보수)

① 법인이사의 보수는 무보수로 한다. 감독이사의 보수는 공인회계사의 자격을 갖춘 감독이사의 경우 월30만원으로 하고 그 외의 감독이사의 경우 무보수로 한다.

② 이사에게는 전항의 보수 이외에 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 승인 요청 사항

○ 감사보수를 승인 받고자 함

□ 감사 보수

○ 보수 지급일 : 매 분기의 말일 이내 지급

○ 보수 : 매월 30만원

○ 퇴직금은 없는 것으로 함

○ 2019년 3월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용하기로 함.

