

의안번호	제2017-13차
의결일자	2017년 9월 19일

이 사 회 의 사 록

주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

이 사 회 의 사 록

1. 일 시 : 2017년 9월 19일(화) 오후 5시
2. 장 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국) 소재 본점 회의실
3. 출석인원 : 이사총수 3명 출석이사수 3명
감사총수 1명 출석감사수 1명

이사 및 감사 전원의 동의로 상법 제390조 제4항의 소집절차를 생략하고 다음 의안을 심의키 위하여 이사회를 개최하다.

의 안 1. 제1기 결산재무제표 및 영업보고서 등 승인의 건

의장은 의안1. 제1기 결산재무제표 및 영업보고서 등 승인의 건에 관하여 배부한 이사회 자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

의 안 2. 자본준비금 감액 계획 결정의 건

의장은 의안2. 자본준비금 감액 계획 결정의 건에 관하여 배부한 이사회 자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

의 안 3. 현금 배당금 지급 계획 결정의 건

의장은 의안3. 현금 배당금 지급 계획 결정의 건에 관하여 배부한 이사회 자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

의 안 4. 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 이사회에서 다음과 같이 정기주주총회의 개최를 결의해 줄 것을 제의하자
출석이사들은 만장일치로 찬성으로 결의한다.

결의사항 : 회사의 임시주주총회를 다음과 같이 개최한다.

일 시 : 2017년 9월 27일(수) 오후 5시

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

의 안 : 제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건

제2호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건

제3호 의안 : 현금 배당금 결의의 건

제4호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건

제5호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건

의장은 이로서 금일 의안이 전부 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.

상기 결의를 명확히 하기 위하여 의사록을 작성하고 의장과 출석이사 및 감사가 기명 날인 또는 서명하다.

2017년 9월 19일

주식회사 서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

의장/대표이사	정 재
기타비상무이사	유 상
기타비상무이사	김 명
감 사	배 성



배부자료 : 제13차 이사회 자료



2017년 제13차

이 사 회 자 료



(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사

(주)서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
2017년 제13차 이사회 자료

◇ 일 시 : 2017년 9월 19일(화) 오후 5시

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

◇ 안 건

안건 1 : 제1기 결산재무제표 및 영업보고서 등 승인의 건

안건 2 : 자본준비금 감액 계획 결정의 건

안건 3 : 현금 배당금 지급 계획 결정의 건

안건 4 : 정기주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1	제1기 결산재무제표 및 영업보고서 등 승인의 건
------	----------------------------

1. 재무상태표

제1기 2017년 06월 30일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
자 산		
유동자산	4,667,989,197	
비유동성자산	50,714,151,761	
자 산 총 계	55,382,140,958	
부 채		
유동부채	84,188,752	
비유동부채	39,725,000,000	
부 채 총 계	39,809,188,752	
자 본		
자 본 금	5,300,000,000	
자본잉여금	10,268,282,660	
자본조정	-	
이익잉여금	4,669,546	
자 본 총 계	15,572,952,206	
부채와 자본 총계	55,382,140,958	

2. 손익계산서

제1기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
영업수익	-	
영업비용	6,115,000	
영업이익	(6,115,000)	
영업외수익	10,784,546	
영업외비용	-	
당기순이익	4,669,546	

3. 이익잉여금처분계산서(안)

제1(당)기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지
 처분예정일 : 2017년 09월 27일

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I. 미처분이익잉여금		4,669,546
1. 당기순이익	4,669,546	
II. 이익잉여금 등의 이입액		594,754,454
1. 주식발행초과금	594,754,454	
III. 이익잉여금처분액		599,424,000
1. 배당금	599,424,000	
현금배당	599,424,000	
(주당배당금(율):		
제1기: 731원		
IV. 차기미처리결손금		-

4. 현금흐름표

제1기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(179,704,946)
1. 영업활동으로 인한 현금유입액	-	
2. 영업활동으로 인한 현금유출액	179,704,946	
부가세대금금납부	702,103	
선급법인세납부	1,882,110	
금융수수료	129,260,150	
지급수수료	42,110,583	
임원보수	2,100,000	
기타수수료	3,650,000	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(50,645,165,237)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	8,614,651,000	
정부보조금	8,614,651,000	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	59,259,816,237	
건설중인자산취득	59,259,816,237	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		55,307,920,482
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	55,337,221,752	

자본금 납입	15,600,000,000			
장기차입금 차입	39,725,000,000			
이자수익	12,221,752			
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	29,301,270			
주식발행비용	29,301,270			
IV. 현금의 증가(감소)(I + II + III)		4,483,050,299		
V. 기초의 현금		-		
VI. 기말의 현금(주석15)		4,483,050,299		

5. 자본변동표

제1기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	자본금	자본조정	이익잉여금	총 계
I. 2016.10.14(당기초)	-	-	-	-
II. 변동내역				
1. 보통주발행	300,000,000	-	-	300,000,000
2. 우선주발행	5,000,000,000	-	-	5,000,000,000
3. 주식발행초과금	-	10,268,282,660	-	10,268,282,660
4. 당기순이익	-	-	4,669,546	4,669,546
III. 2017.06.30(당기말)	5,300,000,000	10,268,282,660	4,669,546	15,572,952,206



영 업 보 고 서

(2016.10.14 ~ 2017.06.30)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : ㈜서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016년 10월 14일
- 3) 소재지 : 서울시 강남구 개포로 619,1 6층(개포동, 서울강남우체국)
- 4) 사업목적

회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자, 운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
 - ② 주택건설사업
 - ③ 부동산의 개발사업
 - ④ 부동산의 임대차
 - ⑤ 증권의 매매
 - ⑥ 금융기관에의 예치
 - ⑦ 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분
 - ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득, 관리, 처분
- 5) 자산 및 자본금 규모(2017.06.30기준) : 총자산: 554억원 자본금 : 53억원
 - 6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)
 - 7) 회사의 존속기간 및 해산사유
 - ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
 - ② 주주총회의 해산결의
 - ③ 합병
 - ④ 파산
 - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
 - ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
 - ⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
 - ⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 회사의 연혁

1) 당해 회사의 연혁

가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2016. 10. 14 : 발기인총회 개최
- 2016. 10. 14 : 회사설립 (자본금 : 3억원)
- 2016. 12. 22 : 국토교통부 등록인가
- 2016. 12. 26 : 유상증자 (자본금 : 41억원)

2017. 04. 06 : 유상증자 (자본금 : 53억원)

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

가) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

3. 자본금 변동상황

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자후 자본금	신주의 배정방법	증자비율
		종류	수량	주당	주당 발행가액			
2016.10.14	설립자본	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	0.00%
2016.12.26	유상증자	종류주	760,000	5,000	15,300	3,800,000,000	사모	1,266.70%
2017.04.06	유상증자	종류주	240,000	5,000	15,300	5,300,000,000	사모	31.60%

4. 발행한 주식의 내용

【 2017년 06월 30일 현재 】

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	-
기명식	종류주	1,000,000	5,000,000,000	
합 계		1,060,000	5,300,000,000	-

5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, %)

구 분					
당기순이익					
주당순이익 (원)					
이익배당한도					
배당금총액					
배당성향					
배당수익률					
연환산배당수익률					

* 주당순이익 = 당기순이익 / 가중평균하여 산정한 유통보통주식수

* 이익배당한도 = 상법상 배당가능이익 + 당기 감가상각비 + 전기이전 감가상각비 초과배당누적액

* 배당성향 = 배당액 / 당기순이익

- * 배당수익률 = 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]
- * 전환산배당수익률 = 배당수익률 * 365일 / (해당사업연도의일수)

6. 주가변동사항

: 해당 사항 없음

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

제1기 2016년 10월 14일부터 2017년 06월 30일까지

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
영업수익	-	
영업비용	6,115,000	
영업이익	(6,115,000)	
영업외수익	10,784,546	
영업외비용	-	
당기순이익	4,669,546	

2) 재산상태

제1기 2017년 06월 30일 현재

(단위 : 원)

과 목	제1(당)기	
자 산		
유동자산	4,667,989,197	
비유동성자산	50,714,151,761	
자 산 총 계	55,382,140,958	
부 채		
유동부채	84,188,752	
비유동부채	39,725,000,000	
부 채 총 계	39,809,188,752	
자 본		
자 본 금	5,300,000,000	
자본잉여금	10,268,282,660	
자본조정	-	
이익잉여금	4,669,546	
자 본 총 계	15,572,952,206	
부채와 자본 총계	55,382,140,958	

8. 회사가 대처할 과제

: 해당사항 없음

9. 이사 및 감사현황

직위	성명	경력 및 현직	비고
대표이사	정재원	법류사무소 가인 대표변호사 SH공사 고문변호사	
이 사	유상열	공인회계사 건국대학교 경영대학 경영학과 부교수	
이 사	김명연	법무사 김명연 사무소 대표 법무사	
감 사	배성봉	대주회계법인 공인회계사 태경화학 이사	

10. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

(2017.06.30 현재)

주주현황	주식수	금액(천원)	지분율
보통주, 우선주자본금			
서울주택도시공사	1,060,000	5,300,000,000	100%
합 계	1,060,000	5,300,000,000	100%

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

: 해당사항 없음

12. 주요채권자 등

: 해당사항 없음



안건 2	자본준비금 감액 계획 결정의 건
-------------	--------------------------

□ 관련 규정

○ 상법 제461조의 2(준비금 감소)

회사는 적립된 자본준비금 및 이익준비금의 총액이 자본금의 1.5배를 초과하는 경우에 주주총회의 결의에 따라 그 초과한 금액 범위에서 자본준비금과 이익준비금을 감액할 수 있다.

□ 자본준비금 감액 계산 근거

○ 감액가능 주식발행 초과금

(단위: 원)

당기말 주식발행초과금(A)	자본금(B)	최소 법정준비금 (B)*150%	감액가능 주식발행초과금 (A)-{(B)*150%}
10,268,282,660	5,300,000,000	7,950,000,000	2,318,282,660

○ 자본준비금 감액

(단위: 원)

배당처분 예정액	미처분이익잉여금	자본준비금감액 대상액
599,424,000	4,669,546	594,754,454

○ ㈜서울리츠임대주택제2호위탁관리부동산투자회사는 추가적인 배당을 위하여 자본준비금 594,754,454원을 감액하여 배당재원등으로 처분하고자 함.



안건 3

현금 배당금 지급 계획 결정의 건

관련 규정

○ 당사 정관 제52조


○ 관련 전문

제52조(이익의 배당)

- ① 회사는 매 회계연도 배당가능이익의 100분의 90이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조의 규정에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

배당금 지급 내용 : 제1기 정기주주총회에서 달리 결정되지 아니하면, 이익잉여금처분계산서(안)상의 **599,424,000원을 주주에게 현금배당함.**

배당비율 : 부동산투자회사법 제28조 제3항, 동법시행령 제32조에 따라 당기순이익을 초과하여 배당할 수 있습니다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있습니다.

배당금 지급 시기 (예정) : 정기주주총회  승인일로부터 1개월 이내 지급함.

안건 4

정기주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

□ 2017년 제1기 정기주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2017년 9월 27일(수) 오후 5시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국)소재 본점 회의실

□ 제1기 정기주주총회 보고사항

보고사항1. 영업보고(2016.10.14~2017.06.30)

□ 제1기 정기주주총회 부의 안건

제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건

제2호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건

제3호 의안 : 현금 배당금 결의의 건

제4호 의안 : 제2기 이사보수 승인의 건

제5호 의안 : 제2기 감사보수 승인의 건



[주주총회 제1호 의안 : 제1기 재무제표 승인의 건]

“이사회 안건 1” 참조.

[주주총회 제2호 의안 : 자본준비금 감액 결의의 건]

“이사회 안건 2” 참조.

[주주총회 제3호 의안 : 현금 배당금 결의의 건]

“이사회 안건 3” 참조.

[주주총회 제4호 및 제5호 의안 : 제2기 이사보수·감사보수 승인의 건]

□ 이사와 감사의 보수관련 규정

○ 정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사 및 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다.

② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

③ 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

□ 제2기 이사보수

○ 대표이사 : 없음

○ 기타비상무이사 : 없음.

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

□ 제2기 감사보수

○ 감사 : 매월 30만원

○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 주주총회 승인일 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용

