

# 주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

## 제3차 임시주주총회 의사록

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 제3차 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2019년 09월 30일(월) 오후 5:00
2. 장소: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	6,481,500주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	6,481,500주

의장 대표이사 이상현은 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하고, 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

### 제1호 의안 : 임차인 추가모집 방안(MGM마케팅) 시행 건

의장은 제1호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

### 제2호 의안 : 임차인 추가모집 방안(전문상담인력 투입) 시행 건

의장은 제2호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

### 제3호 의안 : 임대조건 신설의 건

의장은 제3호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

**제4호 의안 : 상가 부동산중개수수료 지급 건**

의장은 제4호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 5시 30분)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명·날인 또는 서명하다.

2019. 09. 30.

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

의장/대표이사 이 상 현



2019 년 제 3 차

임시주주총회 회의자료

2019.09.30



주식회사 엘티제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)엘티제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
2019년 09월 30일 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2019년 09월 30일(월) 오후 5시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 회의실

◇ 의 안

- 제1호 의안 : 임차인 추가모집 방안(MGM마케팅) 시행 건
- 제2호 의안 : 임차인 추가모집 방안(전문상담인력 투입) 시행 건
- 제3호 의안 : 임대조건 신설의 건
- 제4호 의안 : 상가 부동산중개수수료 지급 건

## 제 1 호 의안 임차인 추가모집 방안(MGM마케팅) 시행 건

### □ 관련 근거

#### ○ 정관 제30조 (주주총회 결의사항)

1항 3. 아래 각 목을 포함하는(다만, 이에 한정하지 아니함) 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 등에 관한 사항

나. 임대주택 및 부대시설의 공급, 마케팅, 임대운영, 관리 및 주거 관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

### □ 시행목적

- 임차인모집업무 용역계약이 2019.07.31일자로 종료됨에 따라 향후 공실에 대해 임차인 추가모집하여 임대부진을 만회하기위해 본건 시행하고자 함

### □ 임차인 추가모집 방안

#### 1) MGM 마케팅

- 부동산 또는 개인이 신규 임차인 소개하여 임차인이 입주완료한 경우 소개수수료 지급
- 시행기간 : 2019년 10월 1일부터 2020년 4월 30일(7개월)
- 대상세대 : 243세대(미계약분+해지예상세대 총합의 70%)

#### ※ 세대산정내역

= 미계약분 286 세대의 70%(201 세대)+해지예상세대(총 세대수의 5%)의 70%(42 세대)

- 수수료 : 세대당 150 만원(부가세 별도)

## 제 2 호 의안

## 임차인 추가모집 방안(전문상담인력 투입) 시행 건

### □ 관련 근거

#### ○ 정관 제30조 (주주총회 결의사항)

1항 3. 아래 각 목을 포함하는(다만, 이에 한정하지 아니함) 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 등에 관한 사항

나. 임대주택 및 부대시설의 공급, 마케팅, 임대운영, 관리 및 주거 관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

### □ 시행목적

- 임차인모집업무 용역계약이 2019.07.31일자로 종료된 이후 임차인 추가 모집시 계약상담, 세대투어 및 임차인 응대를 위한 전문상담인력 투입하고자 함

### □ 임차인 추가모집 방안

#### 1) 상담사 투입

- 계약상담, 세대투어 및 계약축진을 위한 임차인 응대
- 시행기간 : 2019년 10월 1일부터 2020년 4월 30일(7개월)
- 용역비 : 급여 일당 9.8만원, , 운영비 월 60만원
- 총 예산한도

구분	항 목	금 액
급여	일당(1 인)	98,000
	근무일(1개월)	28.50
	월금액(1 인*1개월)	2,793,000
	계(월금액*2 인*7개월)	39,102,000
운영비	PC	160,000
	정수기	35,000
	관리비	80,000
	복합기	165,000
	전화	39,200
	인터넷	44,000
	전기비	70,000
	소계	600,000
	계(소계*7개월)	4,200,000
합 계	43,302,000	

<b>제 3 호 의안</b>	<b>임대조건 신설의 건</b>
-----------------	-------------------

□ 관련 근거

○ 정관 제30조 (주주총회 결의사항)

1항 3. 아래 각 목을 포함하는(다만, 이에 한정하지 아니함) 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 등에 관한 사항

나. 임대주택 및 부대시설의 공급, 마케팅, 임대운영, 관리 및 주거 관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

□ 신설목적

- 임대조건 중 보증금이 가장 작은 타입을 선택하는 임차인 비중이 50% 내외로, 임대차계약을 제고방안의 일환으로 기존 임대조건보다 보증금이 더 낮은 임대조건을 신설하여 임차인 모집에 적극 활용하고자 함

□ 임대조건표

타입	전용면적	층구분	표준형		신규추가		전환형 1		전환형 2		전환형 3		전환형 4	
			보증금	기존임대료	보증금	임대료	보증금	임대료	보증금	임대료	보증금	임대료	보증금	임대료
59A	59.98	1~5	50,000	563	20,000	643	30,000	616	70,000	509	90,000	456	110,000	403
		6~10		580		660		633		527		473		420
		11~28		603		683		657		550		497		443
59.94	59.94	1~5	50,000	563	20,000	643	30,000	616	70,000	509	90,000	456	110,000	403
		6~10		580		660		633		527		473		420
		11~28		603		683		657		550		497		443
84.82	84.82	1~5	70,000	660	20,000	793	40,000	740	100,000	580	130,000	500	160,000	420
		6~10		680		813		760		600		520		440
		11~28		707		840		787		627		547		467
84.42	84.42	1~5	70,000	660	20,000	793	40,000	740	100,000	580	130,000	500	160,000	420
		6~10		680		813		760		600		520		440
		11~18		707		840		787		627		547		467
84.72	84.72	1~5	70,000	660	20,000	793	40,000	740	100,000	580	130,000	500	160,000	420
		6~10		680		813		760		600		520		440
		11~28		707		840		787		627		547		467

\* 전월세전환율 3.2% 적용

\* 임대료 천원단위 이하 절사

## 제 4 호 의안    상가 부동산 중개수수료 확정 건

□ 관련 근거

○ 정관 제30조 (주주총회 결의사항)

1항 3. 아래 각 목을 포함하는(다만, 이에 한정하지 아니함) 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 등에 관한 사항

나. 임대주택 및 부대시설의 공급, 마케팅, 임대운영, 관리 및 주거 관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

□ 시행목적

- 아파트 상가 공실에 임차인 유치를 위해 부동산 중개수수료 책정하고자 함
- 중개수수료 : 환산보증금의 0.9%(법정 기본수수료율)
- 임대조건(안)
  - . 1층 : 보증금 2,000만원/180만원
  - . 2층 : 보증금 1,000만원/70만원

층수	호실수	보증금	월세	환산기준	환산보증금	요율	호실당 소계
1	1	20,000,000	1,800,000	100	200,000,000	0.90%	1,800,000
2	1	10,000,000	700,000	100	80,000,000	0.90%	720,000

- 상가 추가 공실발생시 상기와 동일한 중개수수료 요율로 적용하여 중개수수료 예산 범위내 지급 예정



<b>참고</b>	<b>예산 전용방안</b>
-----------	----------------

(단위 : 백만원)

비목	총예산	기집행	집행 예상	잔여예산
중개수수료	802	343	447	12

- 총예산 : 2019.08.09 사업계획 확정시점 기준

- 기집행 : 2019.06.30기준

\* 집행예상 항목

- MGM마케팅 : 400,950,000원
- 전문상담인력 투입 : 43,302,000원
- 상가중개수수료 : 2,520,000원
- 예상계 : 446,772,000원

\*2020년 4월 30일까지 상기 예산범위 내에서 진행한 후, 10기,11기 사업계획시('20.06월 예정) 중개수수료 계획 재검토 예정

