

# 임시주주총회 의사록

1. 일 시 : 2019년 1월 3일 오후 2시
2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517,26층(삼성동,아셈타워) 회의실
- |      |            |       |            |
|------|------------|-------|------------|
| 주식총수 | 1,877,000주 | 출석주식수 | 1,877,000주 |
| 주주총수 | 3 명        | 출석주주수 | 3 명        |

대표이사 고 철은 의장석에 등단하여 출석한 주주의 보유주식수가 주주총회 결의의 요건을 갖추었으므로 본 임시주주총회가 적법하게 소집되어 성립이 되었음을 알리고 개회를 선언하다. 이어 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

## 제1호 의안 : 주택건설 사업계획 변경승인 신청 승인의 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.

의장은 의안 전부에 대한 심의를 종료하고 폐회를 선언하다.  
(회의종료시간 오후 2시 30분)

위 의사의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 본 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사들 전원이 기명날인하다.

2019년 1월 3일

주식회사 고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 고 철



# 임시주주총회 회의자료



(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
2019 년도 제 1 차 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2018 년 1 월 03 일(목) 오후 2 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 보고사항

제1호 보고사항: 미취득토지 매입업무 진행경과 보고

제2호 보고사항: (의무인출조항에 의거한)임대주택리츠  
PF보증부 대출 인출 보고

◇ 안 건



제1호 의안: 주택건설 사업계획 변경승인 신청 승인의 건

□ 주요내용 : 국.공유지 및 민간소유 미취득 토지매입 업무가 [첨부 1. 남부교정시설부지 미취득 토지 매입업무 진행 경과보고]와 같이 2018년 12월 이내 완료가 어려운 상황임.

□ 향후 처리 및 진행사항 :

가. 국.공유지 및 민간소유 미취득 토지 매입업무와 관련하여, [첨부 2. 미취득토지 매입계획]과 같이 원활하게 협의가 진행 중인 미취득 토지에 대해서는 2019년 상반기 내 미취득 토지 취득을 위해 노력하고, 현재 협의 난항인 무궁화신탁 및 임강자 토지에 대해서는 협의와 수용절차를 병행 추진하여, 2019년 내 미취득 토지취득을 완료하고자 함.(자세한 사항은 [첨부 2. 미취득토지 매입계획] 참조)

나. [첨부 3. 토지임대차계약서] 제 8 조(손해배상) (3)항에 의거하여, 2018.12.31.까지 미취득토지 전부를 임대리츠가 토지리츠에게 인도하지 못할 경우, 미취득토지에 대한 추가 임대료만큼을 위약금으로 임대리츠가 토지리츠에게 지급하여야함.

※ 임대리츠 재무모델 상, 유상증자시점부터 미취득 토지 임대료가 발생하는 것으로 계산되어 있어 미취득토지에 대한 추가 임대료만큼을 위약금으로 토지리츠에게 지급한다할지라도 임대리츠의 사업성에는 영향이 없음

※ 첨부 1. 남부교정시설부지 미취득 토지 매입업무 진행 경과보고 1부.  
2. 미취득토지 매입계획 1부.  
3. 토지임대차계약서 1부.

□ PF 보증부 대출 주요내용

가. 당사자

- 1) 대주 : 한국산업은행, 삼성생명 주식회사, 주식회사 국민은행
- 2) 사업시행자 겸 차주 : 주식회사 고척아이파크대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 3) 시공사 : 에이치디씨현대산업개발 주식회사

나. 대출약정금액 : 금 삼천팔백육억원(₩380,600,000,000)

다. 대출기간 : 최초인출일로부터 56 개월

라. 대출금리 : 3.50%(고정금리)

마. 미인출수수료 : 0.03%

□ 인출실적

가. 현재까지 [첨부 1. 사업및대출약정서] 제 5 조(대출의 실행) 1 항 3 호에 따라,  
의무인출함.

나. 인출 내역

구 분	인출금액	비고
2018.09.27.	100,000,000 원	국민은행 심사유효기간 만료일 이전에 최소금액 인출함.
2018.10.30.	2,400,000,000 원	제 5 조(대출의 실행) 1 항 3 호, “가” 에 따른 의무인출
2018.12.27.(예정)(*)	2,500,000,000 원	제 5 조(대출의 실행) 1 항 3 호, “나” 에 따른 의무인출

(\*) 해당일이 제 5 조 1 항 1 항에 따른 원칙적인 대출실행일은 아닌 바, 대주 전원 동의를 얻어 원칙적인 대출실행일인 2018.12.31.에 대출실행하는 것으로 협의 진행 중임

※ 첨부 1. 사업및대출약정서 1부.

안건 1	주택건설 사업계획 변경승인 신청 승인의 건
------	-------------------------

□ 관련규정

○ 정관 제 25 조 (주주총회 결의사항) 1 항

5. 대산부동산의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항

□ 변경승인 목적

○ [첨부 1. 지적측량결과부] 및 2018 년 10 월 29 일 진행된 [사후교육환경영향평가] 결과 등을 반영하기 위해 설계변경 및 주택건설 사업계획 변경승인 신청하고자 함.

□ 변경승인 주요내용

가. 측량결과 반영에 따른 대지면적 변경, 층수 및 세대수 변경(단, 총세대수 2,205 세대는 유지됨), 교통영향평가 반영사항(심의 예정), 면적변경 및 평 평면개선 사항 변경([첨부 2. 사업계획변경승인 변경리스트(MD, RD)] 참조)

※ 단, 연면적증가에도 불구하고, 공사비, 설계비의 공급가액에는 변동이 없음.

나. [첨부 3. 공공주택, 판매시설 및 복리시설 면적 비교내역]과 같이 전용, 공용, 계약 면적에 변경이 있으며, 연면적은 총 928.05 ㎡(MD 부지 : +1,832.06 ㎡, RD 부지 : -914.01 ㎡) 증가함.

※ 단, 연면적증가에도 불구하고, 공사비, 설계비의 공급가액에는 변동이 없음.

□ 기타사항

가. 본 사업계획승인 변경내용과 관련하여, 건축감리사로부터 [첨부 4. 건축감리사 기술검토의견서 1 부]를 수령함.

나. 주주총회 본(안) 의결 후, [첨부 5. 주택건설 사업계획 변경승인 신청 서류 1식] 날인하고 해당기관에 제출하고자 함.

다. 변경승인 협의 과정에서 내용이 추가로 변경될 수 있으며, 추가로 변경되는 부분은 주주 보고 후, 경미하다고 판단한 경우에는 본 주주총회 본(안) 의결로 갈음하고자함.

※ 첨부 1. 지적측량결과부 1부.

2. 사업계획변경승인 변경리스트(MD, RD) 1식.

3. 공공주택, 판매시설 및 복리시설 전용면적 비교내역 1부.

4. 건축감리사 기술검토의견서 1부.

5. 주택건설 사업계획 변경승인 신청 서류 1식.