

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2018년 제1차 임시주주총회의사록

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2018년 2월 27일 오후 04:00

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

주 주 총 수	:	2명
회사가 발행한 주식의 총수	:	4,425,000주
출 석 주 주 수	:	2명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	4,425,000주

의장인 대표이사 박충구는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

보고사항 1. 주택도시기금 대출(차입) 신청의 건

보고사항 2. 본건 부동산 재산종합보험(어린이놀이시설 및 가스사고 배상책임보험 포함) 가입의 건

보고사항 3. 셔틀버스운행 용역계약 체결의 건

제1호 의안: 자산보관 변경계약 체결의 건

의장은 배부한 회의자료로 자산보관변경계약 체결의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 협약서의 제반조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 자산보관 변경계약 체결을 승인하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오후 4시 20분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의장 및 출석이사들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2018년 2월 27일

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 충 구



첨부 : 임시주주총회 회의자료



2018 년 2 월 27 일

임시주주총회 자료



주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주식회사 대한제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2018년 제1차 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2018년 02월 27일(화) 오후 4시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층)
본점회의실

◇ 보고사항

1. 주택도시기금 대출(차입) 신청의 건
2. 본건 부동산 재산종합보험(어린이놀이시설 및 가스사고 배상책임
보험 포함) 가입의 건
3. 서틀버스은행 용역계약 체결의 건

◇ 의 안

- 제1호 의안 : 자산보관 변경계약 체결의 건



보고사항 1	주택도시기금 대출(차입) 신청 승인의 건
--------	------------------------

□ 주택도시기금 대출(차입) 신청내용

가. 주택도시기금대출 신청 근거

주택도시기금법 제9조제1항제9호 및 주택도시기금법 시행령 제13조에 의거하여 주택도시 기금대출을 신청하고자 함.

나. 채무자 : (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

다. 차입목적 : 주택도시기금출자승인 사업계획에 따라 저리의 기금융자 신청으로 민간임대주택리츠의 부동산 매입자금으로 사용하고자 함.

라. 차입상대처 : (주)우리은행

마. 차입금액 : 금 이천삼백육십팔억원(₩236,800,000,000)

전용면적	세대수	호당 대출신청금액 (원)	총 대출신청금액(원)
59.91	160	80,000,000	12,800,000,000
74.50	928	100,000,000	92,800,000,000
84.98	364	100,000,000	36,400,000,000
84.97	746	100,000,000	74,600,000,000
84.75	94	100,000,000	9,400,000,000
84.88	108	100,000,000	10,800,000,000
-	2,400	-	236,800,000,000

바. 이자율 : 국토교통부의 기금운용계획에 의한 이자율

사. 차입기간 : 차입일로부터 8년간(단, 추가약정서 제3조 대출금의 기한연장에 의거하여 대출원금의 5%이상을 상환 후 1년 단위로 기한연장 할 수 있음, 상세내용 붙임 3 참조)

아. 상환자원 및 방법 : 청산대금으로 기일 내 일시상환

자. 기타사항

- 대출거래약정에 따라 인지세 부담

별 첨 1. 주택도시기금 대출거래약정서 1식.

(59 타입, 74 타입, 84A 타입, 84B 타입, 84C 타입, 84D 타입)



보고사항 2	본건 부동산 재산종합보험(어린이놀이기구 및 가스사고 배상책임 보험 포함) 가입의 건
--------	--

□ 본건 부동산 재산종합보험(어린이놀이기구 및 가스사고 배상책임 보험 포함) 가입업체 선정

가. 경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블럭, A2블럭 기업형 임대주택사업과 관련하여, 2018년 2월 28일 소유권 이전예정인 공공주택 2,400세대 및 부대복리시설에 대해 재산종합보험(어린이놀이기구 및 가스사고 배상책임 보험 포함)을 가입하고자 함.

나. 보험가입 업체 선정방법 : 3개사 지명 후, 최저가 보험사 선정함.

다. 보험가입 보험사 : 한화손해보험㈜

라. 보험 3개사 견적내역 : 상세내역은 [별첨 1. 보험사 견적서 1식] 참조.

구 분		한화손해보험	롯데손해보험	메리츠화재
재산 종합 보험	Section 1	73,890,796	93,966,665	98,296,840
	Section 2	Included in Section 1		
	Section 3	3,664,704	4,771,750	4,962,620
	Section 4	35,466,700	40,000,000	41,600,000
소 계		113,022,200	138,738,415	144,859,460
어린이 놀이기구(*)		5,933,200	5,481,200	6,251,300
가스사고 배상책임(*)		10,000	10,000	5,000
합 계		118,965,400	144,229,615	151,115,760

(*) 법적 의무가입 사항임.

□ 본건 부동산 재산종합보험(어린이놀이기구 및 가스사고 배상책임 보험 포함) 주요내용

가. 계약자 : (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

나. 소유자 및 피보험자 : (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사, 대한토지신탁(주),
(주)신영에셋, 흥국생명보험(주), 울산개발(주)

다. 보험가입 대상 : 경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블럭, A2블럭 소재
공공주택 2,400 세대 및 부대복리시설

라. 보 험 료 : 금 일억일천팔백구십육만오천사백원정 (W118,965,400.-)

마. 보 험 기 간 : 2018.02.28 ~ 2019.02.28

바. 기타 상세내용은 별첨 2. 청약서 및 별첨 3. 상품설명서 참조

별 첨 1. 보험사 견적서 1식.

2. 청약서 1식.

3. 상품설명서 1부.



보고사항 3	셔틀버스 용역계약 체결의 건
--------	-----------------

□ 체결목적

본건 부동산 임대운영과 관련하여, 본건 부동산 인근 초등학교까지의 통학시간 (거리 1.13km, 아동기준 편도 20분 소요예상)과 안전사고의 위험 등을 이유로 입주예정자

들의 셔틀버스 운영에 대한 민원이 다수 발생한 바, 관련내용 주주들과의 사전협의를 통해

본 사업 예비비를 활용하여 셔틀버스 용역계약을 체결하고자 함([별첨 1. 셔틀버스운영 검토

(안)] 참조).

□ 선정업체 : ㈜ 위즈돔

□ 선정방법 : 전문업체 3개사 지명 및 경쟁입찰 후, 최저가 업체선정

□ 전문업체 3개사 견적내역 : 상세내역은 [별첨 2. 셔틀버스운행 용역관련 견적서 1식] 참조.

(VAT 별도)

구 분	위즈돔	위버스	더맵피엔엠	에꼴
견적가	11,000,000원/월 (132,000,000원/년)	13,340,000원/월 (160,080,000원/년)	15,833,333원/월 (190,000,000원/년)	18,800,000원/월 (225,600,000원/년)
NEGO금액(*)	7,400,000원/월 (88,800,000원/년)			

(*) 우선협상대상 업체와 협의하여 1대당/월 단가를 기존 5,500,000 원에서 4,800,000 원으로 조정하였으며, 1대의 운영 시간을 절반으로 조정함에 따라 계약금액 감소함.

□ 셔틀버스운행 용역계약 주요내용

가. 용역명 : 셔틀버스운행 용역

나. 계약금액 : 7,400,000 원/월(VAT 별도)/88,800,000 원/년(VAT 별도)

다. 계약기간 : 경기도 수원시 권선구 오목천동 곳집말지구 A1블럭, A2블럭 소재 공공주택 2,400세대 및 부대복리시설

라. 용역범위 :

1) “갑”이 지정하는 시간과 노선에 대한 셔틀버스 운행

- 운행차량 : 중형승합차(25인승) 2대

- 운행내용 : 매주 월~금요일(토요일, 일요일, 법정공휴일은 운행 없음)

- “갑”의 수송계획 및 이용자 편의를 위하여 운행구간 및 운행시간 등의 조정이 필요

하다고 “갑”이 판단할 시 “을”은 이에 따라야 한다.

2) 셔틀버스 운영 관련(운전원 인건비.세차.정비.수리.유류비·보험료 등) 제비용은 “을”

이 부담

3) 기타 “갑”이 요청하는 셔틀버스 운행 관련 일체의 업무

마. 기타사항 :

- 예비비 사용건으로 사전에 주주들과 협의 진행완료함.

- 자세한 사항은 [별첨 3. 셔틀버스운행 용역계약서(안)] 참조

별 첨 1. 셔틀버스운행 검토(안) 1부.

2. 셔틀버스운행 용역관련 견적서 1식.

3. 셔틀버스운행 용역계약서(안) 1부.



안건 1	자산보관 변경계약 체결의 건
------	-----------------

□ 관련규정

정관 제 30 조(주주총회 의결사항)

①항 4호. 자산관리위탁계약 및 보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

□ 변경계약 체결목적 : 2018년 2월 28일 본건 부동산 소유권 이전등기 및 신탁등기 예정으로
확정된 신탁부동산의 목록을 추가하는 변경계약을 체결하고자 함.

□ 변경계약 체결 주체 : (주)대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
/홍국생명보험 주식회사

□ 변경내용

변경 전	변경 후
제 2 조(용어의 정의) 9. “본건 부동산” 이라 함은 경기도 수원시 권선구 오목천동 824-1 일원에서 건설될 예정인 공동주택 및 부대복리시설 중 “갑” 이 향후 매입하게 될 공동주택을 말하며, 추후 부동산매매계약시 확정하기로 한다.	제 2 조(용어의 정의) 9. “본건 부동산” 이라 함은 경기도 수원시 권선구 오목천동 824-1 일원에서 건설될 예정인 공동주택 및 부대복리시설 중 “갑” 이 매입하는 공동주택을 말하며, “ <u>본건 부동산</u> ” 의 내역은 [별지 2. 신탁부동산의 표시]에 기재된 바와 같다.
(없음)	<별지 2> (신설) <u>신탁부동산의 표시</u> (별지 2.의 내용은 본 변경계약서 첨부 2.의 본건 부동산 목록과 같음)

○ 기타사항 : 자세한 사항은 [별첨1. 자산보관 변경계약서(안)] 참조.

※ 별 첨 1. 자산보관 변경계약서(안).