

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
이사회 의사록

1. 일시 : 2017년 9월 28일 오후 4:00
2. 장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실
3. 의안 :
 - 1) 제1호 의안: 법률자문계약 체결의 건
 - 2) 제2호 의안: 부동산관리 위탁계약 체결 승인의 건
 - 3) 제3호 의안: 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련
대행용역 계약 체결 승인의 건
 - 4) 제4호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건
4. 참석자 :

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

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

제1호 의안: 법률자문계약 체결의 건

의장은 상기 의안을 상정하고, 회사가 추가 표준사업약정 체결 및 임대차 계약서 확정 등 준공 전까지 체결하는 각종 계약서에 대한 법률자문을 진행하기 위해 법무법인 넥서스와의 계약체결에 대하여 출석이사들의 심의를 구한 바, 만장일치로 위 의안을 승인가결하다.

제2호 의안: 부동산관리위탁계약 체결 승인의 건

의장은 상기 의안을 상정하고, 회사가 부동산관리 업무의 효율성 증대를 위하여 부동산관리위탁 계약을 체결하고자 출석이사들의 심의를 구한 바, 만장일치로 위 의안을 승인가결하다.

제3호 의안: 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 체결 승인의 건

의장은 상기 의안을 상정하고, 회사가 공정거래위원회로부터 송부 받은 약관심사 결과 통지와 관련하여 임대차계약서를 전체 변경해야 함을 설명하고, 업무의 효율성을 증대하기 위하여 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약을 체결하고자 출석이사들의 심의를 구한 바, 만장일치로 위 의안을 승인가결하다.

제4호 의안: 임시주주총회소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 및 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 임시주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제4호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 임시주주총회 소집

- 개최일시 : 2017년 9월 28일(목) 오후 4시
- 개최장소 : 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

2. 보고사항

- 법률자문계약(추가 표준사업약정 및 임대차계약서 등 각종계약 관련)

체결 보고의 건

3. 임시주주총회 부의안건

- 제1호의안: 임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경 승인의 건
- 제2호의안: 부동산관리위탁 계약체결 승인의 건
- 제3호의안: 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련

대행용역 계약 체결 승인의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 4시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.

2017년 9월 28일

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 충 구

이 사 심 교 언

이 사 이 경 환

감 사 박 병 준



주식회사 대한제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2017 년 09 월 28 일 오후 4:00

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

◇ 안 건

- 제1호 의안 : 법률자문계약 체결 승인의 건
- 제2호 의안 : 부동산관리 위탁계약 체결 승인의 건
- 제3호 의안 : 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역
계약 체결 승인의 건
- 제4호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건



안건 1

법률자문계약 체결 승인의 건

□ 관련규정

- 정관 제37조(이사회회의 결의사항)
13호. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 체결목적

본건 리츠와 관련하여, 본건 리츠의 추가 표준사업약정 체결 및 임대차계약서 확정 등 준공 전까지 체결하는 각종 계약서에 대한 법률자문을 진행하고자 하며, 관련 계약을 법무법인 넥서스와 체결하고자 함.

□ 선정업체 : 법무법인 넥서스

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

※ [별첨 1. 법률자문 업체선정 자료 1식] 참조.

□ 법률자문계약 주요내용

- 용역명 : 법률자문계약(추가 표준사업약정 및 임대차계약서 등 각종계약 관련)
- 계약금액 : 20,000,000원(VAT별도)
- 계약기간 : 계약체결일로 준공일까지
- 용역범위 :



추가 표준사업약정서 관련 업무

추가 표준사업약정서(부속서류 포함) 작성 및 검토

2) 대출약정서의 작성 및 검토

3) 추가 표준사업약정서(부속서류 포함) 관련 법률질의에 대한 검토

4) 기타 부수되는 법률자문

- 임대차계약서 변경(확정) 관련 업무

1) 기 진행된 공정거래위원회 직권조사 내용을 반영하여 임대차계약서 변경
작성 및 검토

2) 변경 된 임대차계약서(부속서류 포함) 관련 법률질의에 대한 검토

3) 기타 부수되는 법률자문

- 기타 준공 전까지 체결하는 각 종 계약서 법률 검토

○ 기타사항 : 자세한 사항은 [별첨2. 법률자문계약서(안)] 참조.

- ※ 별 첨 1. 법률자문사 입찰제안서 1식.
2. 법률자문계약서(안) 1부.



안건 2

부동산관리위탁 계약체결 승인의 건

☐ 관련규정

○ 정관 제37조(이사회회 결의사항)

13호. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

☐ 체결목적

경기도 수원시 권선구 오목천동 824-1번지 일원 아파트 32개동 2,400세대 입주가 2018년 2월로 예정되어 있는 바, 부동산관리 업무의 효율성 증대를 위하여 ㈜신영에셋과 부동산관리 위탁계약을 별첨 1와 같이 체결하고자 함.

☐ 선정업체 : ㈜신영에셋

☐ 선정사유 : 전문업체 4개사 지명 및 경쟁입찰 후, 업체평가 및 최고점 업체선정

※ [별첨 3. 부동산관리위탁 업체선정 자료 1식] 참조.

☐ 부동산관리 위탁계약서 주요내용

○ 용역명 : 부동산관리위탁

○ 계약금액 : 관리수수료 - 27,000,000원/월(VAT별도)

임대마케팅수수료 - 8,000,000원/월(VAT별도)

○ 계약기간 : 준공일(임시사용승인일)로부터 3년간

○ 용역범위 : 관리 및 임대마케팅 업무

○ 기타사항

- 임대마케팅수수료는 [공실로 인한 미수 월임대료*20%]를 차감함,

- 자세한 사항은 [별첨4. 부동산관리위탁 계약서(안)] 참조.

※ 별 첨 3. 부동산관리위탁 업체선정 자료 1식.

4. 부동산관리위탁 계약서(안) 1부.

안건 3

보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 체결 승인의 건

□ 관련규정

- 정관 제37조(이사회회 결의사항)
13호. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 체결목적

본건 리츠가 2017.04월 공정거래위원회로부터 송부 받은 약관심사 결과 통지(공문 : 약관심사과-922) 관련하여, 2400세대에 대한 임대차계약서 전체 변경해야 하며, 보증금 확정계약 시 관련업무 포함하여 업무를 진행하고자 함. 이에 따라 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약을 체결하고자 함.

□ 선정업체 : ㈜신영엠앤디

□ 선정사유 : 전문업체 10개사 지명 및 3개사 경쟁입찰후, 최저가 업체선정

※ 별첨 5. [보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약
업체선정 자료 1식] 참조.

□ 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 주요내용

- 용역명 : 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약
- 계약금액 : 67,030,000원(VAT별도)
- 계약기간 : 계약체결일로 업무일정 완료 시까지(업무일정은 당사간 협의에 의해 변경가능)
- 용역범위
- 공급세대 중 2,400세대(아파트 32개동, B2/15F~20F) 중 재분양 진행중인 임차세대를 제외한 세대(약 1,800세대)에 대한 임대차계약서 변경 및 임대조건의 확정 관련 업무
 - 1) 해당업무 관련 전문 인력투입
 - 2) 해당업무를 위한 집기 및 비품 제공(또는 렌탈)
 - 3) 확정 된 임대차계약서 및 계약내역 자료 일체 PM사 인수인계
- 기타사항 : 자세한 사항은 [별첨6. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약서(안) 부동산관리위탁 계약서(안)] 참조.

※ 별첨 5. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 업체선정 자료 1식.

6. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역계약서(안) 1부.

안건 4

임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

☐ 관련규정

정관 제 37 조(이사회 의 결의사항)

4. 주주총회의 소집에 관한 사항

☐ 임시주주총회 소집

- 일 시 : 2017 년 9 월 29 일(금) 오전 10 시
- 장 소 : 서울특별시 강남구 서울시 강남구 영동대로 517
(삼성동, 아셈타워 26 층) (주)대한토지신탁 회의실

☐ 임시주주총회 보고사항 및 부의안건

- 보고사항

1. 법률자문계약(추가 표준사업약정 및 임대차계약서 등 각종계약 관련) 체결 보고의 건

- 부의안건

제 1 호 의안 : 임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경승인의 건

제 2 호 의안 : 부동산관리위탁 계약체결 승인의 건

제 3 호 의안 : 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 체결 승인의 건

