

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2017년 제1차 임시주주총회의사록

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

일 시: 2017년 09월 29일 오전 10:00

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

제1호 의안: 임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경 승인의 건

의장은 배부한 회의자료로 회사가 기존 계약자 이탈방지 및 현 공실세대 재분양 활성화를 위해 임대료를 낮추고 임대보증금을 증액하는 임대조건을 추가하고 주택임대차계약을 변경하는 것을 승인하여 줄 것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 임대조건 및 계약서의 제반조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경을 승인한다.

제2호 의안: 부동산관리위탁 계약체결 승인의 건

의장은 배부한 회의자료로 회사가 부동산관리 업무의 효율성 증대를 위하여 부동산관리위탁 계약을 체결하고자 하는 바, 별첨6. 부동산관리위탁 업체선정 자료 및 별첨7. 부동산관리위탁계약서(안)으로 선정업체 및 계약조건에 대해 설명하고 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 계약서의 제반조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 부동산관리위탁 계약의 체결을 승인한다.

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

의장은 배부한 회의자료로 회사가 공정거래위원회로부터 송부 받은 약관심사 결과 통지와 관련하여 임대차계약서를 전체 변경해야 함을 설명하고, 별첨8. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 업체선정 자료 1식 및 별첨9. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약서(안)으로 선정업체 및 계약조건에 대해 설명하고 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 제안하다. 이에 참석한 주주는 계약서의 제반조건을 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의 사항: 의장의 제안대로 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약의 체결을 승인한다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오전 11시)

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

2017년 09월 29일

주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 충 구



첨부 : 임시주주총회 회의자료

2017 년 09 월 29 일

임시주주총회 자료



주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

주식회사 대한제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2017년 09월 29일 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2017년 09월 29일(금) 오전 10시

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

◇ 보고사항

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

◇ 의 안

- 제1호 의안 : 임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경승인의 건
- 제2호 의안 : 부동산관리위탁 계약체결 승인의 건
- 제3호 의안 : 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역
계약 체결 승인의 건



보고사항 1

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

□ 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

1) 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 각종 계약서 법률 검토

○ 기타사항 : 자세한 사항은 [별첨2. 법률자문계약서] 참조.

- ※ 별첨 1. 법률자문사 입찰제안서 1식.
2. 법률자문계약서 1부.



안건 1	임대조건 변경 및 주택임대차계약 변경승인의 건
------	---------------------------

□ 관련규정

정관 제 30 조(주주총회 의결사항)

3 호. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항

8호. 기타 이 정관 및 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

□ 임대조건 변경

- 2015.10.02. 임차인 모집시 임대조건을 3 가지 타입으로 공고하였으나, 기존 계약자 이탈 방지 및 현 공실세대 재분양 활성화를 위해 임대료를 낮추고 임대보증금을 증액하는 3 타입의 임대조건을 추가하고자 함.

- 세부 임대조건 추가내역은 [별첨 3. 임대조건 추가 세부내역] 참조

□ 주택임대차계약 변경승인

- 2017.04.03., 기 수령한 [별첨 4. 약관심사 결과 통지] 결과를 반영하여, 주택임대차계약서를 변경하고 함.

- 자세한 사항은 [별첨 5. 변경 된 주택임대차계약서 및 비교표] 참조

※ 별 첨 3. 임대조건 추가 세부내역 1식.

4. 약관심사 결과 통지서 1부 1부.

5. 변경 된 주택임대차계약서 및 변경 비교표 자료 1식.



안건 2	부동산관리위탁 계약체결 승인의 건
------	--------------------

□ 관련규정

정관 제 30 조(주주총회 의결사항)

3 호. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항

□ 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 6. 부동산관리위탁 업체선정 자료 1식] 참조.

□ 부동산관리 위탁계약서 주요내용

- 용역명 : 부동산관리위탁
- 계약금액 : 관리수수료 - 27,000,000원/월(VAT별도)
임대수수료 - 8,000,000원/월(VAT별도)
- 계약기간 : 준공일(임시사용승인일)로부터 3년간
- 용역범위 : 관리 및 임대마케팅 업무
- 기타사항 :
 - 임대수수료는 [공실로 인한 미수 월임대료*20%]를 차감함,
 - 자세한 사항은 [별첨7. 부동산관리위탁 계약서(안)] 참조.

※ 별첨 6. 부동산관리위탁 업체선정 자료 1식.

7. 부동산관리위탁 계약서(안) 1부.

안건 3

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

□ 관련규정

정관 제 30 조(주주총회 의결사항)

8호. 기타 이 정관 및 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

□ 체결목적

본건 리즈가 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 : ~~신영애플~~신영애플

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

※ 별첨 8. [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 당사자간 협의에 의해 변경가능)
- 용역범위 :
 - 공급세대 : 총 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 [별첨9. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약서(안) 부동산관리위탁 계약서(안)] 참조.

※ 별 첨 8. 보증금 확정계약(임대차계약서 변경 포함) 관련 대행용역 계약 업체선정 자료 1식.

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