

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

임시주주총회 의사록

주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2019년 4월 30일(화) 오후 1:00
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	2,160,000주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	2,160,000주

의장 대표이사 유찬종은 본 회의가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안: 주택임대차계약서(1차변경) 확정 의 건

의장은 표준임대차계약서가 개정됨에 따라 주택임대차계약서 변경을 위하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제2호 의안: 임대조건신설 확정 의 건

의장은 임대조건 신설 목적을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제3호 의안: 상가건물 임대차 표준계약서 확정 의 건

의장은 입주자 편의 및 리츠 수익률 재고를 위해 상가건물 임대차 계약을 진행하고자 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제4호 의안: 상가임차인 모집업무 위수탁계약 체결 의 건

의장은 입주자 편의제공 및 투자자 수익률 재고를 위해 상가임차인 모집업무 위수탁계약서 체결의 필요성을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 1시20분)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 대표이사가 기명·날인하다.

2019년 4월 30일

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사



대표이사 유 찬 종 (법인)



임시주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2019 년 04 월 30 일(화) 오후 1 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 주택임대차계약서(1 차변경) 확정 의 건
- 제 2 호 의안 : 임대조건신설 확정 의 건
- 제 3 호 의안 : 상가건물 임대차 표준계약서 확정 의 건
- 제 4 호 의안 : 임차인 모집업무 위수탁계약 체결 의 건



안건 1

주택임대차계약서(1차변경) 확정 의 건

1. 주택임대차계약서 변경 목적

- '19 년 2 월 27 일자로 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙의 별지 제 24 호서식의 표준임대차계약서가 개정됨에 따라, 본 사업장의 주택임대차 계약서에도 본 내용을 반영하기 위함
- 준공 및 입주지정기간이 종료됨에 따라 특약내용 중 준공 전 검토사항에 대한 문구를 일부 수정하기 위함

2. 계약 주요 내용

1) 계약명 : 신동탄 SK VIEW Park3차 주택임대차 계약서(1차변경)

2) 계약 당사자 :

- 갑 : 주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 을 : 임차인

3) 변경내용 : 별첨2-신동탄SK3차 임대차계약서_1차변경_검토본 의 메모 참고

- ✓ 별첨1-1. 신동탄 SK 3차 임대차계약서 변경전_원본
- ✓ 별첨1-2. 신동탄 SK 3차 임대차계약서 1차변경_검토본
- ✓ 별첨1-3. 신동탄 SK 3차 임대차계약서 1차변경_클린본



안건 2

임대조건신설 확정의 건

1. 임대조건 신설목적

- 입주자 임대차계약 추이 분석시 보증금이 낮은 임대조건이 선택이 월등이 많음
- 임대차계약 독려를 위해, 입주자의 선택의 폭을 넓히고 선호 임대조건을 신설하고자 함

2. 임대조건 신설을 위한 관계법령 검토 : 별첨 2-1 임대조건신설관련 관계법령 검토 참조

- 1) 공공지원민간임대주택 최초 임대료는 민간임대주택에 관한 특별법 제44조 1항 및 시행규칙 제17조2에 의거, 국토부령으로 정한 임대료 기준으로 표준임대보증금 표준월임대료를 산정 하였음
- 2) 보증금 및 임대료 상호간 전환은 민감임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제18조 및 국토부령으로 정한 임대료 산정기준 별표2의 4번 항목에 의거하여 가능함

3. 적용방안

- 1) 시장전환율 이하적용 : 3.2% 현재 전환율 적용
- 2) 임대조건신고 : 계약체결후 3개월 이내 관할지자체 신고
- 3) 신설안 : 별첨 2-3 신동탄 SK VIEW PARK 3차 임대조건표(신설) 참조

표 임대조건

렌트프리 지원 조건				4년 계약		2년 or 4년 계약										신설조건	
전동면적	타입	층구분	공급 세대수	전환형 I		전환형 II		전환형 III		표준형		전환형 IV		전환형 V		보증금	월임대료
				보증금	월임대료	보증금	월임대료	보증금	월임대료	보증금	월임대료	보증금	월임대료	보증금	월임대료		
59.9697	59	1층	5	199,000	135	150,000	266	120,000	346	90,000	426	50,000	532	20,000	613		
		2층	11		151		282		362		442		549		629		
		3층~4층	22		165		296		376		456		563		643		
		5층이상	184		179		310		390		470		577		657		
84.813	84A	1층	3	235,000	175	190,000	295	150,000	401	110,000	508	70,000	615	30,000	721		
		2층	3		194		314		421		528		634		741		
		3층~4층	10		211		331		438		545		651		758		
		5층이상	76		228		348		455		561		668		774		
84.5812	84B	1층	14	235,000	144	190,000	264	150,000	371	110,000	478	70,000	584	30,000	691		
		2층	14		163		283		390		496		603		709		
		3층~4층	34		179		299		406		513		619		726		
		5층이상	237		195		316		422		529		636		742		
84.661	84C	1층	4	235,000	144	190,000	264	150,000	371	110,000	478	70,000	584	30,000	691		
		2층	4		163		283		390		496		603		709		
		3층~4층	10		179		299		406		513		619		726		
		5층이상	78		195		316		422		529		636		742		
84.5967	84D	1층	20	235,000	113	190,000	233	150,000	340	110,000	447	70,000	553	30,000	660		
		2층	20		131		251		358		465		571		678		
		3층~4층	40		147		267		374		480		587		693		
		5층이상	297		163		283		389		496		603		709		

- ✓ 별첨2-1. 임대조건신설(전환5)관련 관계법령 검토
- ✓ 별첨2-2. 임대조건신고필증_2017년도
- ✓ 별첨2-3. 신동탄 SK VIEW PARK 3ck 임대조건표(신설)

안건 3

상가건물 임대차 표준계약서 확정의 건

1. 상가건물 임대차 표준계약서 확정목적

- 입주자 편의 및 리츠 수익률 재고를 위해 상가건물 임대차 계약을 진행하고자 함
- 상가건물 임대차 계약의 표준계약서를 별첨 4-1 과 확정하고자 함

2. 계약 주요 내용

1) 계약명 : SK VIEW PARK 3차 상가임대차계약서

2) 계약 당사자 :

- 갑 : 주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 을 : 상가임차인

3) 계약내용 : 별첨 4-1 신동탄 SK VIEW PARK 3차 상가임대차계약서 참조

✓ 별첨4-1. 신동탄 SK VIEW PARK 3차 상가임대차계약서



안건 4

상가임차인 모집업무 위수탁계약 체결의 건

1. 상가임차인 모집업무 위수탁계약 체결배경

- 입주자 편의제공 및 투자자 수익률 재고를 위해 상가임차인 모집을 하고자 하며, 이와 관련된 모집업무 위수탁계약서를 체결하고자 함

2. 업체선정 및 배경

- 1) 상가임차인 모집과 관련된 업체선정 및 계획을 수립하여 줄 것을 SK건설에게 공문으로 요청함(별첨5-1 참조)
- 2) SK건설은 수수료경쟁을 통해 ㈜메이트플러스를 상가임차인 모집 위수탁업체로 선정하였음을 공문으로 회신함(별첨5-2 참조)

3. 상가 임차인모집 계획

- 1) 업체로 선정된 메이트플러스는 별첨5-3과 같이 상가 임차인 모집공고를 통해 임차인을 모집하는 업무를 진행하고자 하며
- 2) 구체적인 임차인 모집계획은 별첨 5-4와 같음

4. 상가 임차인 모집업무 위수탁계약 내용

- 1) 계약 당사자 :
 - 갑 : 주식회사 대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
 - 을 : ㈜메이트플러스
- 2) 계약기간 : '19.05.01 ~ '21.04.30(2년)
- 3) 용역범위 :
 - 신규 임차인 모집 및 관심 고객관리
 - 임대차계약체결 및 잔금 수납

4) 임차인모집 업무 수수료 :

구분	수수료	비고
총 16 개 점포	<p>* 총 수수료 : 10,359,000 원</p> <p>-신규계약 : 환산보증금의 0.9%</p> <p>-재 계 약 : 환산보증금의 0.5%</p>	VAT 별도

※ 환산보증금 = 월임대료 x 100 + 임대보증금

- ✓ 별첨5-1. 상가 임차인 모집 요청의 건_대한제4호 발신공문
- ✓ 별첨5-2. 상가 임차인 모집 관련 업체선정 및 계획의 건_SK건설 회신공문
- ✓ 별첨5-3. 신동탄 SK VIEW Park 3차 근린상가시설 임차인 모집공고
- ✓ 별첨5-4. 신동탄 SK VIEW Park 3차 상가 MD
- ✓ 별첨5-5. 상가임차인 모집 위수탁 계약서

