

(주)대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

2019년 제4차 임시주주총회 의사록

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

1. 일시: 2019년 06월 25일(화)
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	5,631,500주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	5,631,500주

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

제1호 의안 : 통학버스 운영지원의 건

의장은 아파트 단지 내 진안초등학교에 통학하는 세대들의 주거서비스 지원을 위한 통학버스 용역계약서 확정의 필요성을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제2호 의안 : MGM마케팅착수의 건

의장은 낮은 계약률을 제고하기 위한 소개수수료 지급용역계약서를 확정하고자 함을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제3호 의안 : 상가임대료 렌트프리 지원의 건

의장은 상가 임차인을 모집하고자 입주촉진을 위해 상가 임대료 렌트프리 시행계획을 확정하고자 함을 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 1시 30분)

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

2019년 06월 25일

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 유 찬 중 (법인인감인)



임시주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이워탁관리부동산투자회사
임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2019 년 6 월 25 일(화) 오후 01 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 통학버스운영지원의 건
- 제 2 호 의안 : MGM 마케팅 착수의 건
- 제 3 호 의안 : 상가임대료 렌트프리 지원의 건



안건 1

통학버스운영지원의 건

1. 단지 내 통학버스 계약 체결목적

- 인근 기산지구내 당초 개교 예정이었던 (가칭)반월 1 초등학교 개교 지연(2019.03->2020.03)
- 근처 진안초등학교(도보 30 분거리)로 통학중인 단지 내 학생 수 증가
- 초등학교 개교 지연 사유로 기존계약자 다수 해지발생.
- 기존 입주자 초등학교 통학버스를 지원하여 해지이탈을 방지하고, 신규임차인 재모집시 마케팅 차원에서 필요.

2. 계약 주요내용

- 1) 계약명 : 신동탄 SK VIEWPark3차 통학버스 용역계약서
- 2) 계약 당사자
 - 갑 : 주식회사 대한제4호 뉴스테이위탁관리부동산투자회사
 - 을 : 학생통학마을버스 정윤선
- 3) 계약기간 : ' 19.07.01 ~ ' 19.12.31(6개월)
- 4) 용역범위 :
 - 단지 내 진안초등학교 통학학생(약 50 명) 등하교 지원
- 5) 계약금액(용역차량 2대기준) : KRW 46,800,000(VAT 면세)

3.적용방안

구 분	차 종	차량운영	운행구간	운행기간	비 고
총 2대	12인승 1대 25인승 1대	등교 08:00~08:45(4회) 하교 13:00~16:30(10회)	단지정문 <->진안초	2019.7.1 ~ 2019.12.31 (6개월)	운행시간 및 횟수 탄력적 운영

- ✓ 별첨1-1. 대한제4호 통학버스 용역계약서
- ✓ 별첨1-2. 인원운영 및 통학버스 운영안

안건 2

MGM 마케팅 착수의 건

1. 안건 부의 목적

- ' 19.06.14 기준 계약해지세대가 85%(약 920 세대)에 달함에 따라, 낮은 입주률을 제고하기 위한 마케팅방안 수립필요.
- 신규 입주자 모집을 위한 MGM 마케팅을 실행하여 연말 입주율 약 75%(815 세대)를 달성하고자 함.
- 임대차계약 활성화를 위해, MGM 수수료(세대당 150 만원)를 임대분양비용 잔여예산에서 집행하기로 함

2. 가용예산 검토

임대분양비용 : 총 6,895(백만원) 中 6,286(백만원) 집행

임대분양비용 잔여예산 : 609(백만원)

3. MGM 비용 추정

세대당 금액	예상세대수	총 액	비 고
1,500,000 원	376	564,000,000 원	

- 현재 계약 실적(6/14일 기준) : 439세대(40.4%, 총1,086세대)
- MGM 예상소요비용 : 5.64억(입주율 75%, 376세대분 기준)
- ※ 임대분양 잔여예산 6.09억내 집행

4. 업무절차

1) 네트워크 형성

- 방법 : 소개수수료 지급용역계약서 체결 (별첨2-1 참고)
- 대상 : 단지 인근 중개업소

2) 임차인 모집 및 확인

- 중개업소의 확인주체 : 임차인 (별첨2-2 참고)
- 용역수행의 확인주체 : SK건설



3) 수수료지급

- 금액 : 150만원/세대
- 방법 : 고객추천확인서 확인 후 매월 1회 일괄지급 (리츠부담, AMC지급)

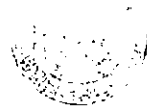
※ 계약체결전 기발생된 MGM수수료는 SK건설이 부담한다.

4) 마케팅 종료

- 시점 : 약 815세대(입주율 75%) 입주 완료시

- 방법 : 계약체결한 중개업소에 일괄 계약해지 통보

- ✓ 별첨2-1. 소개수수료지급 용역계약서
- ✓ 별첨2-2. 고객추천확인서



안건 3

상가 임대료 렌트프리 지원의 건

1. 상가건물 임대차 렌트프리 제공목적

- 입주자 편의제공 및 초기 입점자 입주율 대비 수익률을 감안하여 상가임차인 모집을 하고자 하며, 이와 관련하여 렌트프리를 지원하고자 함.
- 금회 공급 총 9개 점포 임차인모집 결과 편의점 2개 점포 낙찰, 7개점포 유찰됨.
- 입주인들의 주거편의상 세탁소, 미용실, 학원 등 상가시설 입주가 시급함.

2. 렌트프리 시행계획 주요내용

1) 렌트프리 적용상가 점포별 내정가

(단위:천원, 평, VAT별도)

호실	전용면적(평)	평당임대료	보증금	월임대료	모집업종
103	9.53	79	20,000	760	세탁소 미용실 F&B
104	9.53	79	20,000	760	
105	9.53	79	20,000	760	
106	9.53	79	20,000	760	
107	9.53	83	20,000	800	편의점
108	9.75	83	20,000	800	
201	13.71	39	15,000	530	학원
202	9.53	39	10,000	380	
203	9.53	39	10,000	380	
합계	90.17	66	155,000	5,930	

2) 렌트프리지원(안)

단지내 상가	총 점포수	금회 공급	렌트프리기간	지원금액	비고
1층	8실	6실	6개월	27,840천원	입점일로부터 6개월
2층	8실	3실	6개월	7,740천원	
계	16실	9실	6개월	35,580천원	

※ 입주율에 따라 적용기간 연장여부 검토

- ✓ 별첨3-1. 상가임대료 렌트프리지원안
- ✓ 별첨3-2. 상가 입찰결과