

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 4 기 정기주주총회 의사록

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 제 4 기 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2020년 3월 30일(월) 오전 10:00

2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실

3. 출석현황

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

의장 대표이사 유찬종은 본 회의의 소집에 대해 모든 주주가 그 소집절차의 단축 또는 생략에 동의하였는 바 본 회의의 소집 절차가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 설명하고 개회를 선언하다.

이어서 의장이 상법 제413조에 의거, 안건 상정에 앞서 상정될 의안 및 서류들에 대한 감사결과 보고를 박우표 감사에게 요청하다.

이에 박우표 감사는 제4기 결산 재무제표를 심의한 결과 법령과 정관에 따라 본 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있으며, 여타 부의안건에 대해서도 관계법령에 위반되는 사항이 없음을 보고하다.

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항1. 영업보고(2019.01.01~2019.12.31)

보고사항2. 감사보고

제 1 호 의안: 제 4 기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서 승인의 건

의장은 제 4 기 영업현황 및 경영실적을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제 2 호 의안: 당해 연도(제 5 기) 사업계획(예산) 승인의 건

의장은 제 5 기 사업연도의 사업계획(예산)을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결권 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

**제 3 호 의안: 이사(사내이사) 선임의 건**

의장은 사내이사 사임에 따라 회사는 3인이 이사를 두기로 한 바, 신임 이사의 선임의 필요성을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 전원이 찬성하여 만장일치로 본 의안을 승인 가결하다.

사내이사 유 찬 중(1959년 12월 25일)

위 피선거자는 즉석에서 그 취임을 승낙하다.

**제 4 호 의안: 제 5 기 이사 보수 승인의 건**

의장은 당 회사 정관 제 39 조의 규정에 따라 이사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

**제 5 호 의안: 제 5 기 감사 보수 승인의 건**

의장은 당 회사 정관 제 39 조의 규정에 따라 감사에게 지급할 보수에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

**제 6 호 의안: 임대차계약서 연체료 재정의 건**

의장은 주택임대차계약서에 적용되는 연체 이율을 조정하기 위하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결권 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오전 10시 20분)



위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 대표이사가 기명·날인 또는 서명하다.

2020년 3월 30일

주식회사 대한제 4호뉴스테이워터관리부동산투자회사  
대 표 이 사 유 찬 중 (법인인감인)



## 정기주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
제 4 기 정기주주총회 자료

◇ 일 시 : 2020 년 03 월 30 일(월) 오전 10 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 보고사항

- 영업보고(2019.01.01 ~ 2019.12.31)
- 감사보고

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 제 4 기 재무상태표, 손익계산서 및  
결손금처리계산서 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 당해연도(제 5 기) 사업계획(예산) 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 이사(사내이사) 선임의 건
- 제 4 호 의안 : 제 5 기 이사보수 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 제 5 기 감사보수 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 임대차계약서 연체료 재정의 건

## 영 업 보 고 서

(2019.01.01 ~ 2019.12.31)

### 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사대한제4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016년 02월 18일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자 운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 부동산의 임대차
- ④ 증권의 매매
- ⑤ 금융기관에의 예치
- ⑥ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑦ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모(2019.12.31 기준): 총자산 : 4,405억원, 자본금 : 937 억원

6) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

7) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

○ 해산사유

- ① 주주총회의 해산결의
- ② 합병
- ③ 파산
- ④ 법원의 해산 명령 또는 해산 판결
- ⑤ 국토교통부장관의 영업인가의 취소
- ⑥ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
- ⑦ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우



### 2. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

- 1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음
- 2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음
- 3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

### 3. 발행한 주식의 내용

[2019년 12월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위:원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	2,179,000	10,895,000,000	
	종류주	3,452,500	17,262,500,000	
합 계		5,631,500	5,631,500	

### 4. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위 : 천원, 주)

구 분	제 4 기	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 X 기
당기순이익	(13,826,745)	(231,249)	(1,581,520)	(3,157,619)	-
주당순이익(원)	-	-	-	-	-
이익배당한도	-	-	-	-	-
배당금총액	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률	-	-	-	-	-

※ 이익배당한도 : 당기순이익-전기이월결손금 기준법정이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금 상각액

※ 배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

※ 배당수익률은 배당액 / [(기초납입자본금+기말납입자본금)/2]로 계산

※ 1기의 사업연도가 1년미만일경우, 비교목적으로 연환산배당율을 다음의 산식으로 추가기재

※ 연환산배당율 = 배당수익률 \* 365 일 / (해당사업연도의 일수)

### 5. 순자산가치 추이

(단위 : 원, 주)

구 분	2019.12.31	2018.12.31
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	444,806,384,670	249,017,621,044
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	346,872,348,554	210,859,079,143
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	97,934,036,116	38,158,541,901
발행주식총수	5,631,500	2,160,000
주당 순자산가치(원)	17,390	17,666

\* 위 표의 주당순자산가치는 부동산투자회사법 시행령에 의거해 산출한 금액으로 주가와 관계없으며 부동산의 경우 투자금액을 기준으로 평가한 것이므로 시가를 반영하지 않은 가치입니다.

## 6. 주가변동상황

<해당사항 없음>

## 7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

### 1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	238,229,420	-
II. 영업비용	7,408,028,433	234,317,327
III. 영업손실	7,169,799,013	234,317,327
IV. 영업외수익	310,555,494	3,068,402
V. 영업외비용	6,967,501,598	10
VI. 법인세비용차감전순손실	13,826,745,117	231,248,935
VII. 당기순손실	13,826,745,117	231,248,935

### 2) 재산상태

(단위: 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
자산		
1. 유동자산	81,711,056,372	4,462,646,756
2. 비유동자산	358,825,744,726	244,554,842,673
자산총계	440,536,801,098	249,017,489,429
부채		
1. 유동부채	1,162,348,554	14,684,945,000
2. 비유동부채	345,710,000,000	196,174,002,528
부채총계	346,872,348,554	210,858,947,528
자본		
1. 자본금	28,157,500,000	10,800,000,000
2. 자본잉여금	84,304,085,938	32,328,930,178
3. 미처리결손금	18,797,133,394	4,970,388,277
자본총계	93,664,452,544	38,158,541,901
부채와 자본총계	440,536,801,098	249,017,489,429

## 9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

## 10. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	비 고
대표이사	유찬종	前 SK건설
이 사	유환태	前 한국토지주택공사
이 사	한 헌	前 한국토지주택공사
감 사	박우표	삼우회계법인

## 11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
에스케이건설(주)	보통주	2,179,000	10,895,000	38.69%
(주)뉴스테이허브제 1호 위탁관리부동산투자회사	우선주	3,452,500	17,262,500	61.31%
합계		5,631,500	28,157,500	100.00%

## 12. 회사, 회사 및 그 자회사 또는 회사의 자회사의 타회사에 대한 출자 현황

<해당사항 없음>

## 13. 주요채권자 등

<해당사항 없음>





## 내부감사보고서

본 감사는 제4기 사업연도의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하고 그 결과를 다음과 같이 보고합니다.

### 1. 감사방법

회계감사를 위하여 회계에 관한 장부와 관계서류를 열람하고 재무제표 및 부속명세서를 검토하였으며, 필요하다고 인정되는 경우 대조 실사 입회 조회 기타 적절한 감사절차를 적용하였습니다.

업무감사를 위하여 이사회 및 기타 중요한 회의에 출석하고, 필요하다고 인정되는 경우 이사로부터 영업에 관한 보고를 받았으며 중요한 업무에 관한 서류를 열람하고 그 내용을 검토하는 등 적절한 방법을 사용하였습니다.

### 2. 재무상태표 및 손익계산서에 관한 사항

재무상태표와 손익계산서는 법령 및 정관에 따라 회사의 재산 및 손익상태를 적정하게 표시하고 있습니다.

### 3. 결손금처리계산서에 관한 사항

결손금처리계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

### 4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.



2020년 3월 13일

주식회사 대한제 4호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

감사 박우표

## 외부감사인의 감사보고서

주식회사 대한제 4 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사

주주 및 대표이사 귀중

우리는 첨부된 주식회사 대한제 4 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2019년 12월 31일 현재의 재무상태표, 동일로 종료되는 보고기간의 손익계산서, 자본변동표 및 현금흐름표 그리고 유의적 회계정책에 대한 요약과 그 밖의 설명정보로 구성되어 있습니다.

우리의 책임은 우리가 수행한 감사를 근거로 해당 재무제표에 대하여 의견을 표명하는 데 있습니다. 우리는 회계감사기준에 따라 감사를 수행하였습니다. 이 기준은 우리가 윤리적 요구사항을 준수하며 재무제표에 중요한 왜곡표시가 없는지에 대한 합리적인 확신을 얻도록 감사를 계획하고 수행할 것을 요구하고 있습니다.

감사는 재무제표의 금액과 공시에 대한 감사증거를 입수하기 위한 절차의 수행을 포함합니다. 절차의 선택은 부정이나 오류로 인한 재무제표의 중요한 왜곡표시위험에 대한 평가 등 감사인의 판단에 따라 달라집니다. 감사인은 이러한 위험을 평가할 때 상황에 적합한 감사 절차를 설계하기 위하여 기업의 재무제표 작성 및 공정한 표시와 관련된 내부통제를 고려합니다. 그러나 이는 내부통제의 효과성에 대한 의견을 표명하기 위한 것이 아닙니다. 감사는 또한 재무제표의 전반적 표시에 대한 평가뿐 아니라 재무제표를 작성하기 위하여 경영진이 적용한 회계정책의 적합성과 경영진이 도출한 회계추정치의 합리성에 대한 평가를 포함합니다. 우리가 입수한 감사증거가 감사의견을 위한 근거로서 충분하고 적합하다고 우리는 믿습니다.

우리의 의견으로는 회사의 재무제표는 주식회사 대한제 4 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사의 2019년 12월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9층

에교지성회계법인 대표이사 이 의 웅

의안 1

제 4 기 재무상태표, 손익계산서 및  
결손금처리계산서(안) 승인의 건

1. 재무상태표

제 4(당)기 2019 년 12 월 31 일 현재  
제 3(전)기 2018 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
자산		
1. 유동자산	81,711,056,372	4,462,646,756
2. 비유동자산	358,825,744,726	244,554,842,673
자산총계	440,536,801,098	249,017,489,429
부채		
1. 유동부채	1,162,348,554	14,684,945,000
2. 비유동부채	345,710,000,000	196,174,002,528
부채총계	346,872,348,554	210,858,947,528
자본		
1. 자본금	28,157,500,000	10,800,000,000
2. 자본잉여금	84,304,085,938	32,328,930,178
3. 미처리결손금	18,797,133,394	4,970,388,277
자본총계	93,664,452,544	38,158,541,901
부채와 자본총계	440,536,801,098	249,017,489,429

2. 손익계산서

제 4(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
제 3(전)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	238,229,420	-
II. 영업비용	7,408,028,433	234,317,327
III. 영업손실	7,169,799,013	234,317,327
IV. 영업외수익	310,555,494	3,068,402
V. 영업외비용	6,967,501,598	10
VI. 법인세비용차감전순손실	13,826,745,117	231,248,935
VII. 당기순손실	13,826,745,117	231,248,935

### 3. 결손금처리계산서

제 4(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
 처리예정일 : 2020 년 03 월 30 일  
 제 3(전)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지  
 처리확정일 : 2019 년 03 월 29 일

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기		제3(전)기	
I. 미처리결손금		18,797,133,394		4,970,388,277
1. 전기이월미처리결손금	4,970,388,277		4,739,39,342	
2. 당기순손실(이익)	13,826,745,117		231,248,935	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		18,797,133,394		4,970,388,277

### 4. 자본변동표

제 4(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
 제 3(전)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2018.01.01 (전기초)	10,800,000,000	32,328,930,178	(4,739,139,342)	38,389,790,836
당기순손실	-	-	(231,248,935)	(231,248,935)
2018.12.31 (전기말)	10,800,000,000	32,328,930,178	(4,970,388,277)	38,158,541,901
2019.01.01 (당기초)	10,800,000,000	32,328,930,178	(4,970,388,277)	38,158,541,901
유상증자	17,357,500,000	51,975,155,760	-	69,332,655,760
당기순손실	-	-	(13,826,745,117)	(13,826,745,117)
2019.12.31 (당기말)	28,157,500,000	84,304,085,938	(18,797,133,394)	93,664,452,544

# 5. 현금흐름표

제 4(당)기 2019 년 01 월 01 일부터 2019 년 12 월 31 일까지  
제 3(전)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과 목	제4(당)기		제3(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(22,864,512,789)		(1,280,037,120)
1. 당기순이익	(13,826,745,117)		(231,248,935)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	4,269,583,572		-	
감가상각비	4,269,583,572		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(13,307,351,244)		(1,048,788,187)	
미수수익의 감소(증가)	(20,460,918)		128,439	
미수금의 감소(증가)	(211,872,390)		-	
선급비용의 감소(증가)	453,728,835		(1,066,530,749)	
미수법인세환급액의 감소(증 가)	(6,290,700)		278,000	
부가세대급금의 감소(증가)	140,375		72,738	
미지급금의 증가(감소)	(14,578,219,970)		17,263,385	
미지급비용의 증가(감소)	145,968,190		-	
선수금의 증가(감소)	894,443,868		-	
예수금의 증가(감소)	15,153,300		-	
부가세예수금의 증가(감소)	58,166		-	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(38,920,863,153)		(92,283,989,431)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	82,338,769,152		289,181,890	
장기선수금의 증가	36,001,261,690		289,181,890	
임대보증금의 증가	46,337,507,462		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(121,259,632,305)		(92,573,171,321)	
건설중인자산의 증가	118,261,255,625		88,514,910,981	
기타보증금의 증가	279,230,000		-	
장기선수금의 감소	770,685,980		4,058,260,340	
임대보증금의 감소	1,948,460,700		-	

III. 재무활동으로 인한 현금흐름		139,249,030,760		89,943,625,000
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	139,346,375,000		89,943,625,000	
납입자본금의 증가	69,430,000,000		-	
장기차입금 증가	69,916,375,000		89,943,625,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	(97,344,240)		-	
주식발행비용의 유출	97,344,240		-	
IV. 현금의 증가(Ⅰ+Ⅱ+Ⅲ)		77,463,654,818		(3,620,401,553)
V. 기초의 현금		610,159,790		4,230,561,343
VI. 기말의 현금		78,073,814,608		610,159,790



## 의안 2

## 당해연도(제 5 기) 사업계획(예산) 승인의 건

### ☐ 근거규정

정관 제 25 조 (주주총회 결의사항)

① ~ (생략) 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.

(보통결의)

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

### ☐ 제 4 기 사업계획 주요 내용

당사 정관 제 25 조에 의거하여 제 5 기(2020.01.01~2020.12.31) 사업계획을 별첨과 같이 확정하고자 함.

첨부 2-1. 2020 년 3 월 11 일사업계획 변경사항

첨부 2-2. 대한제 4 호 재무모델(사업계획승인(안))

첨부 2-3. 대한제 4 호 월별추진계획



### 의안 3

### 이사(사내이사) 선임의 건

#### ☐ 이사 선임 배경

- 회사는 3인이상의 이사를 두기로 한 바, 신규 사내이사를 선임하고자 함. 다만 선임되는 이사의 임기는 당사 정관에 의한 결원의 보충이 아닌 선임 후 3년으로 정한다.

#### ☐ 정관 제 31 조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ③ 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.
- ④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다. 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다.

#### ☐ 정관 제 32 조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 다만, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료되는 경우에는 그 정기주주총회의 종결시까지 임기가 연장한다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료 시까지로 한다.
- ③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### ☐ 이사 선임 후보자

구분	성 명	경력 및 현직	비고
1	유찬중	前 SK 건설(주)	사내이사

#### ☐ 후속 처리 사항

- 법인등기사항 변경 : 기준일로부터 2 주 이내(상법 제 317 조제 4 항)
- 국토교통부 및 금융위원회 보고 : 발생일로부터 10 일 이내(부동산투자회사법 제 41 조)



## 의안 4,5

## 제 5 기 이사보수 /감사보수 승인의 건

### □ 이사와 감사의 보수관련 규정

#### ○ 정관 제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 오백만원(W5,000,000)이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사와 감사의 보수 결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

### □ 제 5 기 이사보수

#### ○ 이 사 : 매월 40 만원

- 보수지급일 : 익월 첫번째 은행 영업일
- 지급 기간 : 매월 초일부터 말일까지

#### ○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 금번 임원보수에 관한 주주총회 승인일 해당월부터 다음 임원보수에 관한 주주총회일의 전월까지 적용

### □ 제 5 기 감사보수

#### ○ 감 사 : 매월 30 만원

- 보수지급일 : 익월 첫번째 은행 영업일
- 지급 기간 : 매월 초일부터 말일까지

#### ○ 퇴직금은 없는 것으로 함.

○ 금번 임원보수에 관한 주주총회 승인일 해당월부터 다음 임원보수에 관한 주주총회일의 전월까지 적용

## 의안 6

## 임대차계약서 연체료 재정의 건

### □ 개 요

주택임대차계약서에 적용되는 연체 이율을 한국은행 발표 예금은행 주택담보대출 가중평균금리하로 연체이율 조정 필요

### □ 연체료 적용(안) : 현재 8% -> 변경 6%

\* 주택임대차계약서 제 1 조 4 항 및 특) 제 13 조 4 항 1 호

현재	변경 후
<p>제 1 조</p> <p>④ 임차인은 제 2 항의 지불기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 8%)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.</p> <p>특) 제 13 조</p> <p>④ 임대인과 임차인이 이 계약에 따라 상대방에게 지급해야 할 금액을 연체한 경우에는 아래 각 호에 따른다.</p> <p>1. 임차인은 계약일반조건 제 1 조 제 2 항의 규정에 의한 임대보증금을 임대인에게 적기에 납부하여야 하고, 임차인이 임대보증금 중도금 및/또는 잔금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 본 계약조건 제 1 조 4 항의 연체율(연 8%)을 적용하여 가산한 금액을 납부하여야 한다.</p>	<p>제 1 조</p> <p>④ 임차인은 제 2 항의 지불기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 6%)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.</p> <p>특) 제 13 조</p> <p>④ 임대인과 임차인이 이 계약에 따라 상대방에게 지급해야 할 금액을 연체한 경우에는 아래 각 호에 따른다.</p> <p>1. 임차인은 계약일반조건 제 1 조 제 2 항의 규정에 의한 임대보증금을 임대인에게 적기에 납부하여야 하고, 임차인이 임대보증금 중도금 및/또는 잔금의 납부를 지연하여 약정 납부일이 경과되었을 때에는 그 경과일수에 대하여 본 계약조건 제 1 조 4 항의 연체율(연 6%)을 적용하여 가산한 금액을 납부하여야 한다.</p>

### □ 산정 근거

1) 한국은행발표 예금은행 가중평균금리 및 국민은행의 연체료기간별 가산금리

\* 한국은행발표 예금은행 가중평균금리(주택담보대출 기준 2.74%)

\* 국민은행의 연체료기간별 가산금리(3%)

\* 최종합산금리 : 한국은행 가중평균금리(2.74%) + 국민은행 연체가산율(3%) = 5.74%

2) 타사업장 연체료 적용현황

구분	동탄 SK뷰파크	동탄대우행복마을	동탄 현대아이파크	동탄 레이크더테라스
연체료적용	8%	6.7%	6.39%	5.6%

3) 연체료 적용(안) : 6%

- 타 사업장 연체료 평균 금리 6.23% 소수점 두자리 절사하여 적용

첨부 6-1. 임대차계약서 재정(안)

첨부 6-2. 임대차계약서 비교대조표

첨부 6-3. 임대차계약서 재정 설명

첨부 6-4. 한국은행 발표 가중평균금리