

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 3 기 정기주주총회 의사록

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 "회사")의 제 3 기 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2019년 3월 29일 (금) 오전 10:00
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	2,160,000 주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	2,160,000 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 제3기 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(2018.01.01~2018.12.31)

보고사항2. 감사보고

보고사항3. 외부감사인 선임보고

제 1 호 의안: 제 3 기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서 승인의 건

의장은 제 3 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 4 기) 사업계획(예산) 승인의 건

의장은 제 4 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: 감사 중임의 건

의장은 본 회사의 감사의 임기는 3 년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회 종결 시까지로 정한 바, 박우표 감사의 임기가 만료됨에 따라 정기주주총회에서 중임의 필요성을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 전원이 찬성하여 만장일치로 본 의안을 승인 가결하다.

제 4 호 의안: 취득세 산정 용역계약 체결의 건

의장은 취득세 산정 용역계약 체결에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제 5 호 의안: 입주촉진 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 변경의 건

의장은 본 회사의 입주촉진 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 변경과 관련하여 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제 6 호 의안: 제 4 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 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

제 7 호 의안: 제 4 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 4 분의 1 이상의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

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

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

2019 년 3 월 29 일

주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 유 찬 중 (법인인감인)



정기주주총회 자료



주식회사 대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)대한제 4 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
제 3 기 정기주주총회 자료

◇ 일 시 : 2019 년 03 월 29 일(금) 오전 10 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 보고사항

- 영업보고(2018.01.01 ~ 2018.12.31)
- 감사보고
- 외부감사인선임보고

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 제 3 기 재무상태표, 손익계산서 및
결손금처리계산서 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 당해연도(제 4 기) 사업계획(예산) 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 감사 중임의 건
- 제 4 호 의안 : 취득세 산정 용역계약 체결의 건
- 제 5 호 의안 : 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 변경의 건
- 제 6 호 의안 : 제 4 기 이사보수 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 제 4 기 감사보수 승인의 건



영 업 보 고 서

(2018.01.01 ~ 2018.12.31)

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(2018.12.31 기준): 총자산 : 2,490억원, 자본금 : 108 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

[2018년 12월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위: 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	835,700	4,178,500,000	
	종류주	1,324,300	6,621,500,000	
합 계		2,160,000	10,800,000,000	

4. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위 : 천원, 주)

구 분	제 3 기	제 2 기	제 1 기	제 X 기	제 X 기
당기순이익	(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 추가 기재

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

5. 순자산가치 추이

(단위 : 원, 주)

구 분	2018.12.31	2017.12.31
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	249,017,621,044	148,413,303,429
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	210,859,079,143	110,023,512,593
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	38,158,541,901	38,389,790,836
발행주식총수	2,160,000	2,160,000
주당 순자산가치(원)	17,666	17,773

* 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	제3(당)기	제2(전)기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	234,317,327	1,586,484,683
III. 영업손실	234,317,327	1,586,484,683
IV. 영업외수익	3,068,402	4,963,972
V. 영업외비용	10	9
VI. 법인세비용차감전순손실	231,248,935	1,581,520,720
VII. 당기순손실	231,248,935	1,581,520,720

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기	제2(전)기
자산		
1. 유동자산	4,462,778,371	7,016,996,737
2. 비유동자산	244,554,842,673	141,396,306,692
자산총계	249,017,621,044	148,413,303,429
부채		
1. 유동부채	14,685,076,615	24,056,615
2. 비유동부채	196,174,002,528	109,999,455,978
부채총계	210,859,079,143	110,023,512,593
자본		
1. 자본금	10,800,000,000	10,800,000,000
2. 자본잉여금	32,328,930,178	32,328,930,178
3. 미처리결손금	(4,970,388,277)	(4,739,139,342)
자본총계	38,158,541,901	38,389,790,836
부채와 자본총계	249,017,621,044	148,413,303,429

9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

10. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	비 고
대표이사	유찬중	
이 사	유환태	
이 사	한 헌	
감 사	박우표	

11. 최대주주 및 주요주주(5%이상) 현황

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
에스케이건설(주)	보통주	835,700	4,178,500	38.69%
(주)뉴스테이허브제 1 호 위탁관리부동산투자회사	우선주	1,324,300	6,621,500	61.31%
합계		2,160,000	10,800,000	100.00%

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

<해당사항 없음>

13. 주요채권자 등

<해당사항 없음>



보고 2	감사보고
------	------

내부감사보고서

본 감사는 제3기 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.

2019년 2월 14일

주식회사 대한제 4호뉴스테이워터관리부동산투자회사
감 사 박 우 표

외부감사인의 감사보고서

주식회사 대한제 4 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사
주주 및 대표이사 귀중

우리는 첨부된 주식회사 대한제 4 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2018 년 12 월 31 일 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 2018 년 12 월 31 일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334 에셋타워 9 층
지성회계법인 대표이사 이 의 웅

보고 3

외부감사인 선임보고

☐ 관련 규정 : 주식회사의 외부감사에 관한 법률 제 4 조(감사인의 선임)

③ 회사는 감사인을 선임하면 그 사실을 감사인을 선임한 사업연도 중에 소집되는 「상법」 제 365 조에 따른 정기총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주에게 통지 또는 공고하여야 한다.

☐ 선정 목적

○ 재무제표에 대한 회계감사 및 자문

☐ 선정 시 고려사항

○ 유사업무 경험이나 실적 및 해당분야 전문인력 보유현황

○ 전담팀 회계사 및 전담 회계사 수행팀 제공구성

○ 제안내용 및 용역비 보수

☐ 용역보수

구분	보수책정(VAT 별도)	비고
매 사업년도별	금 15,000,000 원	실비 지급 및 VAT 별도

☐ 감사의 대상

1. 개별재무제표

가. 연차재무제표(감사) 2019 년 1 월 1 일부터 2021 년 12 월 31 일 3 년간의 재무제표

나. 중간재무제표(검토)

2019 년 1 월 1 일부터 2021 년 12 월 31 일까지 3 년간의 각 분기재무제표

2019 년 1 월 1 일부터 2021 년 12 월 31 일까지 3 년간의 각 반기재무제표

☐ 외부감사 계약기간

○ 2019 년 1 월 1 일부터 2021 년 12 월 31 일까지 3 개 사업연도

☐ 선임이유

○ 외부감사인 선임위원회의 결정 및 업무수행능력, 그 동안의 업무 연계성까지 고려하여 “ 지성회 계법인 ” 을 당사의 외부 감사인으로 선정하게 되었습니다.

□ 선임보고

○ 당사는 외부감사법인으로 “자성회계법인”을 선정하였음을 보고합니다.

별첨 1-1. 감사인선임위원회 의사록 및 선임규정(안)



의안 1

제 3 기 재무상태표, 손익계산서 및
결손금처리계산서(안) 승인의 건

1. 재무상태표

제 3(당)기 2018 년 12 월 31 일 현재
제 2(전)기 2017 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기	제2(전)기
자산		
1. 유동자산	4,462,778,371	7,016,996,737
2. 비유동자산	244,554,842,673	141,396,306,692
자산총계	249,017,621,044	148,413,303,429
부채		
1. 유동부채	14,685,076,615	24,056,615
2. 비유동부채	196,174,002,528	109,999,455,978
부채총계	210,859,079,143	110,023,512,593
자본		
1. 자본금	10,800,000,000	10,800,000,000
2. 자본잉여금	32,328,930,178	32,328,930,178
3. 미처리결손금	(4,970,388,277)	(4,739,139,342)
자본총계	38,158,541,901	38,389,790,836
부채와 자본총계	249,017,621,044	148,413,303,429

2. 손익계산서

제 3(당)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지
제 2(전)기 2017 년 01 월 01 일부터 2017 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기	제2(전)기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	234,317,327	1,586,484,683
III. 영업손실	234,317,327	1,586,484,683
IV. 영업외수익	3,068,402	4,963,972
V. 영업외비용	10	9
VI. 법인세비용차감전순손실	231,248,935	1,581,520,720
VII. 당기순손실	231,248,935	1,581,520,720

3. 결손금처리계산서

제 3(당)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지
 처리예정일 : 2019 년 03 월 29 일
 제 2(전)기 2017 년 01 월 01 일부터 2017 년 12 월 31 일까지
 처리확정일 : 2018 년 03 월 30 일

(단위 : 원)

과 목	제3(당)기		제2(전)기	
I. 미처리결손금		4,970,388,277		4,739,139,342
1. 전기이월미처리결손금	4,739,39,342		3,157,618,622	
2. 당기순손실(이익)	231,248,935		1,581,520,720	
II. 결손금처리액		-		-
III. 차기이월미처리결손금		4,970,388,277		4,739,139,342

4. 자본변동표

제 3(당)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지
 제 2(전)기 2017 년 01 월 01 일부터 2017 년 12 월 31 일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 조 정	이 익 잉여금	총 계
2017.01.01 (전기초)	10,500,000,000	31,431,058,530	(3,157,618,622)	38,773,439,908
유상증자	300,000,000	897,871,648	-	1,197,871,648
당기순손실	-	-	(1,581,520,720)	(1,581,520,720)
2017.12.31 (전기말)	10,800,000,000	32,328,930,178	(4,739,139,342)	38,389,790,836
2018.01.01 (당기초)	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 (당기말)	10,800,000,000	32,328,930,178	(4,970,388,277)	38,158,541,901

5. 현금흐름표

제 3(당)기 2018 년 01 월 01 일부터 2018 년 12 월 31 일까지
제 2(전)기 2017 년 01 월 01 일부터 2017 년 12 월 31 일까지

(단위: 원)

과 목	제3(당)기		제2(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		13,363,587,878		(6,559,548,217)
1. 당기순이익	(231,248,935)		(1,581,520,720)	
2. 현금의 유출이 없는 비용 등의 가산	-		-	
3. 현금의 유입이 없는 수익 등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	13,594,836,813		(4,978,027,497)	
미수수익의 감소	128,439		4,263	
선급비용의 증가	(1,066,530,749)		(2,785,196,997)	
선급법인세의 감소(증가)	278,000		(526,850)	
선급부가세의 증가	(58,877)		(81,498)	
미지급금의 증가(감소)	14,661,020,000		(2,192,226,415)	
II. 투자활동으로 인한 현금흐름		(106,927,614,431)		(97,964,180,072)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		5,109,215,978	
장기선수금의 증가	-		5,109,215,978	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(106,927,614,431)		(103,073,396,050)	
건설중인자산의 증가	103,158,535,981		103,073,396,050	
장기선수금의 감소	3,769,078,450		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		89,943,625,000		104,097,871,648
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	89,943,625,000		104,100,000,000	
납입자본금의 증가	-		1,200,000,000	
장기차입금 증가	89,943,625,000		102,900,000,000	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		(2,128,352)	
주식발행비용	-		2,128,352	
IV. 현금의 증가(I + II + III)		(3,620,401,553)		(425,856,641)
V. 기초의 현금		4,230,561,343		4,656,417,984
VI. 기말의 현금		610,159,790		4,230,561,343

의안 2	당해연도(제 4 기) 사업계획(예산) 승인의 건
------	----------------------------

□ 2019 사업계획 주요내용

구 분	“18 년 승인안		“19 년 승인안		차이금액
출자금	기금	43,580	기금	43,580	-
	민간	69,050	민간	69,050	-
	계	112,630	계	112,630	-
대출금	기금대출	104,160	기금대출	104,160	-
	민간대출	153,870	민간대출	158,600	4,730
	보증금	136,590	보증금	140,359	3,769
	계	394,620	계	403,119	8,499
수익	임대수입	55,203	임대수입	55,203	-
	매각수입	423,150	매각수입	423,150	-
	계	478,139	계	478,353	-
비용	매입비용	362,814	매입비용	362,814	-
	각종비용	622,574	각종비용	631,289	8,500
	계	985,388	계	985,603	8,500
사업이익	83,734		84,152		418
주주 IRR	4.43%		4.43%		-

별첨 2-1. ‘사업계획변경(안)’ 참조

2-2. ‘재무모델(당해연도 사업계획 반영)’ 참조

2-3. ‘대한제 4 호 2019 년 월별 추진계획’ 참조



의안 3

감사 중임의 건

□ 감사 중임 배경

- 감사 박우표는 2016 년 2 월 18 일에 취임하여 3 년 내 최종 결산기 정기주주총회가 도래하였는 바, 당사 정관 제 31 조 1 항 및 정관 제 32 조 제 2 항에 의거 다음과 같이 중임을 요청하고자 함

○ 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 1 이상의 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.

□ 감사 선임 후보자

구분	성 명	경력 및 현직	비고
1	박우표	현) 삼우회계법인	감사

□ 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	취득세 산정 용역계약 체결의 건
------	-------------------

□ 용역계약 체결 사유

- 경기도 화성시 기산동 소재 임대주택의 취득세를 산정에 대한 용역계약을 체결함에 있어, 당사자간의 권리의무를 정하기 위함

□ 계약주요내용

- 계약명 : 취득세 산정 용역계약
- 대행자 : 삼덕회계법인
- 계약기간 : 계약 체결일로부터 취득세 신고 완료일 까지
- 계약금액 : 일금 오백만원정 (KRW 5,000,000, VAT별도)

별첨 3-1. '취득세산정용역 계약서(안)' 참조

별첨 3-2. '취득세산정용역 비교견적서' 참조



의안 5	입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 변경의 건
------	--------------------------------

□ 입주촉진 및 재판매를 위한 렌트프리 시행계획 확정의 목적

- ' 18.11 기준 44%의 수준의 계약률을 촉진하기 위해 렌트프리 시행의 건을 임시주총을 통해 의결함
- ' 19.03 현재 30.8% 수준의 저조한 계약률을 기록
- ' 입주시기 중 입주민 및 주변 유효수요를 흡수하기 위해 렌트프리 시행계획을 변경(확장)하고자 함

□ 렌트프리 시행계획 주요내용

- 1) 적용세대 : 전체세대(기계약세대 포함). 단, 2년 거주요건 미충족 시 할인금액 전액회수
- 2) 타입별 할인금액 :

타 입	세대수	세대당 할인금액 (변경전)	세대당 할인금액 (변경후)	금액 계	비 고
25 평형	222	200 만원	400 만원	888,000 천원	기존 계획의 2 배 수준의 렌트프리 강화계획
34 평형	864	220 만원	440 만원	3,801,600 천원	
계	1,086	-	-	4,689,600 천원	

※ 타입별 세대당 동일한 할인금액을 적용하며, 입주시점부터 할인금액 총액에서 차감

- 3) 적용시기 :

구 분	내 용	비 고
기계약세대	입주지정기간 만료일(3/29) 또는 입주일 中 빠른 날 ※입주지정기간에 입주하지 않은 세대의 경우에는 만료일 다음날	지정기간내 미입주시
신규계약세대	잔금납부약정일 또는 입주일 中 빠른 날	렌트프리는 1 년내 계약세대만 적용

별첨 4-1. '임대조건 신설(안)' 참조



의안 6,7

제 4 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(₩5,000,000)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 4 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 4 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

