

주식회사 엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사

2025년 제1차 임시주주총회 의사록

주식회사 엘티대한제8호위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사")의 제1차 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2025년 02월 21일 (금) 오전 10시
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 33층) 본점 회의실
3. 출석현황

주주총수	3 명	발행주식총수	12,410,000주
출석주주수	3 명	출석한 주주의 주식의 총수	12,410,000주

의장 대표이사 권용하는 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 선언하였다.

이후 의장은 "주주총회 회의자료"를 통해 본 회의가 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

■ 제1호 의안 : 상가건물 임대차 표준계약서 확정의 건

의장은 제1호 의안을 상정하면서, 상가건물 임대차 표준계약서 확정을 설명한 후, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주 전원의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

■ 제2호 의안 : 주거서비스 및 커뮤니티 운영 계약 체결의 건

의장은 제2호 의안을 상정하면서, 주거서비스 및 커뮤니티 운영 계약 체결을

설명한 후, 참석주주의 의견을 문자, 서면의결 포함 출석한 주주 전원의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

■ 제3호 의안 : 임대료 카드 자동이체 업무제휴 계약 체결의 건

의장은 제3호 의안을 상정하면서, 임대료 카드 자동이체 업무제휴 계약 체결을 설명한 후, 참석주주의 의견을 문자, 서면의결 포함 출석한 주주 전원의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간: 오전 10시 30분)

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

2025년 02월 21일

주식회사 엘티대한제 8호위탁관리부동산투자회사

의 장 및 대 표 이 사 권 용 하 (인)



(주)엘티대한제 8 호위탁관리부동산투자회사

제1차 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2025년 2월 21일(금) 10:00

◇ 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 33 층)
본점 회의실

◇ 회의 안건

- 제 1 호 의안 : 상가건물 임대차 표준계약서 확정 의 건
- 제 2 호 의안 : 주거서비스 및 커뮤니티 운영 계약 체결 의 건
- 제 3 호 의안 : 임대료 카드 자동이체 업무제휴 계약 체결 의 건



제1호 의안	상가건물 임대차 표준계약서 확정 건
---------------	----------------------------

□ 관련 근거

- 정관 제25조 (주주총회 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.

4. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 표준계약서의 제정

□ 배경 및 목적

- 상가건물 임대차 표준계약서를 확정하여 향후 개별 임차인과 상가 임대차 계약 체결시 사용하고자 함
- 계약일반조건은 법무부에서 배포한 상가건물임대차표준계약서를 준용하였고, 특약사항을 추가함

□ 기타사항

- 임대차계약시 인테리어공사 기간 등 렌트프리 제공 협의
- 업종 특성에 따라 임대료는 월매출액에 연동하여 계약가능한 경우 별도 협의
 - 상기 기타사항은 당 리츠 상가 수입 사업성을 해치지 않는 선에서 협의 예정
 - 상기 협의에 따라 특약사항은 내용에 맞게 수정 예정

붙임1. 상가 표준임대차 계약서(안) 1부.



제2호 의안 주거서비스 및 커뮤니티 운영 계약 체결의 건

□ 관련 근거

- 정관 제25조 (주주총회 결의사항)

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

- 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호

□ 배경 및 목적

- 주거서비스 예비인증계획서 상 서비스를 제공하여 임차인 만족도를 제고하기 위해 아래와 같은 내용으로 계약하여 운영하고자 함.

□ 계약 주요내용

가. 계 약 명 : 주거서비스 및 커뮤니티 운영계약서

나. 업무범위 : 전문인력 채용 및 관리, 문화강좌 및 공동체 활성화 행사 운영 등

다. 수 입 인 : 롯데건설㈜

라. 계약기간 : 계약체결일 ~ 2026.06.10(임대관리 위수탁계약종료일)

마. 계약금액 : 금 이억구천삼십구만오천육백원정 (₩290,395,600-- / VAT포함)

바. 산출내역

구 분	상세 내용	금액(원) VAT 포함	비고
주거서비스 코디네이터 인건비	월급여, 복리후생비 등	118,300,600	
문화강좌 및 공동체 활성화 행사 운영	프로그램 강의료, 재료비 등	143,220,000	
기타 주거서비스 지원비용	프로모션비, 인쇄 및 제본비, 통신비 등	28,875,000	
합 계		290,395,600	

사. 대금지급 : 전월 용역금액에 대한 증빙서류를 포함하여 청구 후 매월 말 계약금액 내 실비 지급



□ 기 타

가. 주거서비스 품질확보 및 책임운영을 위해 주택임대관리업체(PM)인 롯데건설㈜ 선정하여 운영
나. 임대운영비(주거서비스지원비) 예산으로 처리하며, 임대운영기간 중 예산총액 내 계약갱신 예정
(기준일 : 2024.12.31. 단위 : 원, VAT 포함)

항목	예산금액 (a)	기집행금액 (b)*	금회집행 (c)	집행누계액 (b)+(c)=(d)	잔여금액 (a)-(d)
주거서비스지원비	1,650,000,000	-	290,395,600	290,395,600	1,359,604,400

붙임2-1. 주거서비스 및 커뮤니티 운영계획 예산(안) 1부.
붙임2-2. 주거서비스 및 커뮤니티 운영계약서(안) 1부.



제3호 의안

임대료 카드 자동이체 업무제휴 계약 체결의 건

□ 관련 근거

- 정관 제25조 (주주총회 결의사항)
 - ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 3분의 2이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.
- 부동산투자회사법 제30조(거래의 제한) 제2항 제3호 및 동법 시행령 제34조 제1항 제1호

□ 배경 및 목적

- 주거서비스의 일환인 임대료 카드 자동이체 관련하여 업무제휴 계약을 아래와 같이 체결하고자 함.

□ 주요 내용

- 가. 제휴 업체 : 롯데카드, 이지스엔터프라이즈, 롯데건설(임대관리사)
- 나. 대행 수수료 : 자동이체 납부 1건당(₩140) (VAT별도)
- 다. 체결 목적 : 임차인이 납부하는 임대료가 매월 정기적으로 자동이체될 수 있도록, 카드 자동이체 결제서비스 업무제휴 계약을 체결하고자 함.
- 라. 수수료는 운영기간 예비비로 집행 예정

붙임3-1. 업무제휴 계약서(안) 1부.

붙임3-2. 개인(신용)정보 보안관리약정서(안) 1부.

