

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
제7기 정기주주총회 의사록

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 제7기 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2019년 06월 27일 오후 2:00
2. 장소: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	6,481,500주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	6,481,500주

의장 대표이사 이상현은 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하였다.

이후 의장은 본 회의가 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

◆ **보고사항**

- 영업보고 (2018.04.01~2018.09.30.)
- 감사보고
- 외부감사인 선임보고
- 재산종합보험 및 어린이시설 배상책임보험 가입의 건

제1호 의안 : 제7기 재무제표 승인의 건.

의장은 제1호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

제2호 의안 : 임대관리업무 연간관리계획 승인의 건

의장은 제2호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출

석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

제3호 의안 : 시설관리업무 연간관리계획 승인의 건

의장은 제3호 의안에 대한 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 2시30분)

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

2019. 06. 27.

주식회사 엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

의장/대표이사

이 상 현



첨부: 제7기 정기주주총회 회의자료

제 7 기

정기주주총회 자료



주식회사 엘티제 1 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)엘티제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
제 7 기 정기주주총회 자료

◇ 일 시 : 2019 년 06 월 27 일(목) 오후 2 시

◇ 장 소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26 층 회의실

◇ 보고사항

- 영업보고(2018.10.01 ~ 2019.03.31)
- 감사보고
- 외부감사인 선임보고
- 재산종합보험 및 어린이놀이시설 배상책임보험 가입의 건

◇ 의 안

- 제 1 호 의안 : 제 7 기 재무제표 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 임대관리업무 연간관리계획 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 시설관리업무 연간관리계획 승인의 건

영 업 보 고 서

(2018.10.01 ~ 2019.03.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사엘티제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2015년 08월 04일
- 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 일부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분
- ⑧ 기타 위 각 호에 부수하는 업무

5) 자산 및 자본금 규모(2019.03.31 기준): 총자산 : 4,619 억원, 자본금 : 324억원

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 03월 31일 현재]

[주당액면가액 : 5,000 원]

(단위: 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	3,182,000	15,910,000,000	
	종류주	3,299,500	16,497,500,000	
합 계		6,481,000	32,407,500,000	

4. 최근 5 사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액: 5,000 원]

(단위: 천원, 주)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기	제 4 기	제 3 기
당기순이익	(6,807,200)	(1,846,506)	158,497	(56,175)	(175,987)
주당순이익(원)	(1,050)	(284)	69	(24)	(77)
이익배당한도					
배당금총액					
배당성향					
배당수익률					

※ 이익배당한도 : 당기순이익-전기이월결손금(기초법정이익준비금 + 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	2019.03.31	2018.09.30
부동산투자회사법 시행령 제27조제3항에 따른 총자산가액(Ⅰ)	464,820,399,685	447,007,336,676
재무상태표상 부채총액(Ⅱ)	342,952,841,259	320,996,831,171
순자산가치 가액(Ⅲ=Ⅰ-Ⅱ)	121,867,558,426	126,010,505,505
발행주식총수	6,481,500	6,481,500
주당 순자산가치(원)	18,802	19,442

* 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	제7(당)기	제6(전)기
I. 영업수익	1,362,667,790	398,279,241
II. 영업비용	3,912,902,674	1,718,731,513
III. 영업손실	2,550,234,884	1,320,452,272
IV. 영업외수익	202,104,080	1,873,860,816
V. 영업외비용	4,459,069,166	2,399,914,368
VI. 법인세비용차감전순이익	(6,807,199,970)	(1,846,505,824)
VII. 당기순이익(손실)	(6,807,199,970)	(1,846,505,824)

2) 재산상태

(단위: 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1. 유동자산	44,567,642,775	26,601,954,068
2. 비유동자산	417,327,507,749	419,235,378,884
자산총계	461,895,150,524	445,837,332,952
부채		
1. 유동부채	909,007,454	303,344,931
2. 비유동부채	342,952,841,259	320,693,486,240
부채총계	343,861,848,713	320,996,831,171
자본		
1. 자본금	32,407,500,000	32,407,500,000
2. 자본잉여금	95,537,631,739	95,537,631,739
3. 미처리결손금	(9,911,829,928)	(3,104,629,958)
자본총계	118,033,301,811	124,840,501,781
부채와 자본총계	461,895,150,524	445,837,332,952

8. 영업의 경과 및 성과(2019.03.31 기준)

(단위: m², 세대, 원)

종목명	공급면적(m ²)	계약면적(m ²)	세대수	연간총임대료(원)
신동탄 롯데건설			924 세대	4,871,025,120

9. 회사가 대처할 과제

<해당사항 없음>

10. 이사 및 감사현황

직 위	성 명	소 속	비 고
대표이사	이상현	前 롯데건설	
이 사	박영식	前 한국토지주택공사	
이 사	유영일	前 한국토지주택공사	
감 사	박병준	안세회계법인	

11. 최대주주 및 주요주주(5% 이상) 현황

주주	주식의 종류	주식수(주)	자본금(천원)	지분율(%)
롯데건설(주)	보통주	3,182,000	15,910,000	49.10%
(주)뉴스테이허브제 1 호 위탁관리부동산투자회사	종류주	3,299,500	16,497,500	50.90%
합계		6,481,000	32,407,500	100.00%

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

<해당사항 없음>

13. 주요채권자 등

(단위: 백만원)

차입처	차입일	차입금	이자율	상환조건	최종만기일
삼성생명	2018.06-26	179,000	3.60%	만기일시	2026-12-31
우리은행 (주택도시기금)	2018-06-26	72,800	2.50%	만기일시	2026-12-31
	2018-06-26	36,560	2.00%	만기일시	2026-12-31
합계		288,360			

내부감사보고서

본 감사는 제7기 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. 이익잉여금처분계산서에 관한 사항

이익잉여금처분계산서는 법령 및 정관에 적합하게 작성되어 있습니다.

4. 영업보고서에 관한 사항

영업보고서는 법령 및 정관에 따라 회사의 상황을 정확하게 표시하고 있습니다.

2019 년 05 월 31 일

주식회사 엘티제 1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

감 사 박 병 준

외부감사인의 감사보고서

주식회사 엘티제 1 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사

주주 및 대표이사 귀중

우리는 청부된 주식회사 엘티제 1 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사의 재무제표를 감사하였습니다. 동 재무제표는 2019년 3월 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 엘티제 1 호뉴스태이위탁관리부동산투자회사의 2019년 3월 31일 현재의 재무상태와 동일로 종료되는 보고기간의 재무성과 및 현금흐름을 일반기업회계기준에 따라 중요성의 관점에서 공정하게 표시하고 있습니다.

서울특별시 강남구 강남대로 334
에코지성회계법인 대표이사 이 의 웅

보고 3

외부감사인 선임보고

☐ 관련 규정

☐ 주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 12 조(감사인 선임 등의 보고)

- ① 회사는 감사인을 선임 또는 변경선임하는 경우 그 사실을 감사인을 선임한 이후에 소집되는 「상법」에 따른 정기주주총회에 보고하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 주주 또는 사원(이하 “주주등”이라 한다)에게 통지 또는 공고하여야 한다.

☐ 선정 목적

☐ 재무제표에 대한 회계감사 및 자문

☐ 선정 절차

- 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 제 10 조(감사인의 선임)」에 의거, 감사인선임위원회를 구성하여 승인을 받아 감사가 선정함

☐ 용역보수

구분	보수책정 (VAT 별도)	비고
매 사업년도별	금 10,000,000 원	실비 및 VAT 별도

☐ 용역범위 및 기간

☐ 결산과 관련한 업무

- 결산 재무제표 감사결산 시 회계감사

☐ 제 8 기: 2019.04.01~2019.09.30

제 9 기: 2019.10.01~2020.03.31

제 10 기: 2020.04.01~2020.09.30

☐ 선임이유

- 지명경쟁입찰 결과 “예교지성회계법인”을 당사의 외부감사인으로 선임함.

첨 부 1. 외부회계감사 계약서(8기~10기)

보고 4

재산종합보험 및 어린이놀이시설 배상책임보험 가입의 건

□ 업체 선정

가. 입찰 참여업체 : 롯데손해보험, 동부화재, 현대해상

나. 최저가 견적 제출사인 롯데손해보험 선정

□ 주요내용1

가. 계 약 명 : 재산종합보험

나. 대 행 자 : 롯데손해보험

다. 계 약 기 간 : 2019년 6월 28일 ~ 2020년 6월 28일

라. 계 약 금 액 : 일금 33,472,273원

□ 주요내용2

가. 계 약 명 : 어린이놀이시설배상책임보험

나. 대 행 자 : 롯데손해보험

다. 계 약 기 간 : 2019년 6월 28일 ~ 2020년 6월 28일

라. 계 약 금 액 : 일금 265,100원



□ 기타사항

가. 매년 계약기간 만료시 보험사 입찰을 통해 보험사 선정한 후 재가입하여 이후 개최되는 임시주주총회에서 보고하겠음

첨 부2. 보험사 선정자료

의안 1

제 7 기 재무제표 승인의 건

1. 재무상태표

제 7(당)기 2019 년 03 월 31 일 현재
제 6(전)기 2018 년 09 월 30 일 현재

(단위: 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
자산		
1. 유동자산	44,567,642,775	26,601,954,068
2. 비유동자산	417,327,507,749	419,235,378,884
자산총계	461,895,150,524	445,837,332,952
부채		
1. 유동부채	909,007,454	303,344,931
2. 비유동부채	342,952,841,259	320,693,486,240
부채총계	343,861,848,713	320,996,831,171
자본		
1. 자본금	32,407,500,000	32,407,500,000
2. 자본잉여금	95,537,631,739	95,537,631,739
3. 미처리결손금	(9,911,829,928)	(3,104,629,958)
자본총계	118,033,301,811	124,840,501,781
부채와 자본총계	461,895,150,524	445,837,332,952

2. 손익계산서

제 7(당)기 2018 년 10 월 01 일부터 2019 년 03 월 31 일까지
제 6(전)기 2018 년 04 월 01 일부터 2018 년 09 월 30 일까지

(단위: 원)

과 목	제7(당)기	제6(전)기
I. 영업수익	1,362,667,790	398,279,241
II. 영업비용	3,912,902,674	1,718,731,513
III. 영업손실	2,550,234,884	1,320,452,272
IV. 영업외수익	202,104,080	1,873,860,816
V. 영업외비용	4,459,069,166	2,399,914,368
VI. 법인세비용차감전순이익	(6,807,199,970)	(1,846,505,824)
VII. 당기순이익(손실)	(6,807,199,970)	(1,846,505,824)

3. 결손금처리계산서(안)

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
	처분예정일 : 2019 년 06 월 28 일		처분확정일 : 2018 년 12 월 28 일	
I. 미처리결손금		9,911,829,928		3,104,629,958
전기이월이익잉여금	3,104,629,958		(1,258,124,134)	
당기손실	(6,807,199,970)		(1,846,505,824)	
II. 이익잉여금처분액		-		
III. 차기이월미처리결손금		9,911,829,928		3,104,629,958

4. 현금흐름표

제 7(당)기 2018 년 10 월 01 일부터 2019 년 03 월 31 일까지
제 6(전)기 2018 년 04 월 01 일부터 2018 년 09 월 30 일까지

(단위: 원)

과 목	제 7(당) 기		제 6(전) 기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		(4,313,974,691)		(3,261,782,885)
1. 당기순이익	(6,807,199,970)		(1,846,505,824)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	1,755,245,437		1,170,003,724	
가. 감가상각비	1,755,245,437		1,170,003,724	
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-		-	
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	737,979,842		(2,585,280,785)	
가. 미수수익의 감소(증가)	(67,669,345)		(9,755,099)	
나. 미수금의 감소(증가)	(43,402,606)		(106,986,834)	
다. 선급비용의 감소(증가)	17,451,252		(25,889,024)	
라. 미수법인세환급액의 감소(증가)	(9,487,680)		6,314,970	
마. 선급부가세의 감소(증가)	-		8,925	
바. 기타유동자산의 증가	82,800,000		(200,520,000)	
사. 장기선급비용의 증가	152,625,698		(2,527,548,654)	
아. 미지급금의 증가(감소)	608,742,320		120,893,385	

자.미지급비용의 증가	24,661,644		123,290,960	
차.선수금의 증가	(27,741,441)		34,910,586	
II.투자활동으로 인한 현금흐름		(7,740,644,981)		(108,698,388,120)
1.투자활동으로 인한 현금유입액	26,417,429,059		28,475,232,280	
가.임대보증금의 증가	26,417,429,059		28,475,232,280	
2.투자활동으로 인한 현금유출액	(34,158,074,040)		(137,173,620,400)	
가.토지의 취득	-		194,802,288	
나.건물의 취득	-		2,596,296,979	
다.건설중인자산의 증가	-		131,427,072,600	
라.임대보증금의 감소	4,158,074,040		2,955,448,533	
III.재무활동으로 인한 현금흐름		-		130,699,680,650
1.재무활동으로 인한 현금유입액	-		371,990,000,000	
가.유상증자	-		83,630,000,000	
나.장기차입금의 증가	-		288,360,000,000	
2.재무활동으로 인한 현금유출액	-		(241,290,319,350)	
가.주식발행비용	-		111,778,950	
나.장기차입금 상환	-		241,178,540,400	
IV.현금의 증가(감소)(I+II+III)		(12,054,619,672)		18,739,509,645
V.기초의 현금		26,256,694,232		7,517,184,587
VI.기말의 현금		14,202,074,560		26,256,694,232

제 2 호 의안

임대관리업무 연간관리계획 승인의 건

□ 관련 근거

○ 임대관리 위수탁계약서

제 6 조 (연간관리계획의 수립, 업무보고 및 평가)

① “을”은 입주지정기간이 포함된 해부터 다음 각 호의 사항이 포함된 연도별 관리계획(이하 “연간관리계획”)을 수립하여 매년 1월 말일까지(단, 입주지정기간이 포함된 해의 경우에는 입주지정기간 종료일까지) “갑”에게 제출하여야 하고, “갑”은 “을”이 제출한 연간관리계획을 검토·승인한다. “을”은 갑”이 승인한 연간관리계획에 따라 임대관리업무를 수행하여야 한다.

1. 조직구성 및 관리인원, 업무분장 등
2. 임대관리 일정계획 및 관리방안
3. 본건 자산과 관련된 월별 수입, 지출과 자본비용 예상액
(각각 추정근거에 대한 설명 포함)
4. 임대관련 전산시스템의 구축현황 및 활용방안
5. 임차인 유치 및 모집 전략
6. 임차인 자격검증 및 임대차계약 관리방안
7. 임대보증금, 임대료 부과, 징수, 체납 등 관리방안
8. 전유부분 시설관리방안
9. 주거서비스 개발 및 운영 관련 사항
10. 기타 임대관리업무에 필요한 사항

별첨1. 롯데건설 연간관리계획(2019)

제 3 호 의안	시설관리업무 연간관리계획 승인의 건
-----------------	----------------------------

□ 관련 근거

○ 공동주택시설관리 위수탁계약서

제 8 조 (연간관리계획의 수립, 업무보고 및 평가)

① “을”은 입주지정기간이 포함된 해부터 다음 각 호의 사항이 포함된 연도별 관리계획(이하 “연간관리계획”)을 수립하여 매년 1월 말일까지(단, 입주지정기간이 포함된 해의 경우에는 입주지정기간 종료일까지) “갑”에게 제출하여야 하고, “갑”은 “을”이 제출한 연간관리계획을 검토·승인한다. “을”은 갑”이 승인한 연간관리계획에 따라 본건 관리업무를 수행하여야 한다.

1. 관리인력배치 등 관리사무소 운용계획
2. 관리인원 및 관리비 상한선의 책정
3. 관리예산의 편성 및 연간·월간의 집행계획(각 추정근거에 대한 설명 포함)
4. 안전관리계획
5. 하자보수에 관한 사항(하자접수 및 처리방법, 시설물 관리 및 점검방법 등)
6. 「공동주택관리법」, 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「승강기시설 안전관리법」, 「어린이놀이시설 안전관리법」 등 업무 관련 법령상의 유지관리 및 점검방법
7. 관리소장 및 관리소직원의 인적 사항(자격증 소지내역 포함)
8. 기타 관리업무에 필요한 사항(비상관리계획 및 개인정보 관리계획 등)

별첨2. 대원종합관리 연간관리계획(2019)