

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

이 사 회 의 사 록

1. 일시 : 2022년 06월 17일 오전 9시
2. 장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
3. 의안 :
 - 1) 제1호 의안: 사업 및 대출약정서 변경약정 체결
 - 2) 제2호 의안: 표준사업약정서(PF보증) 변경약정 체결
 - 3) 제3호 의안: 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결
 - 4) 제4호 의안: 대주간합의서 변경 합의서 체결
 - 5) 제5호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

4. 참석자 :

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

의장인 대표이사 박영희는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안 : 사업 및 대출약정서 변경약정 체결

의장은 사업 및 대출약정서 변경약정 체결의 필요성을 설명한 후, 이를 참석 이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안 : 표준사업약정서(PF보증) 변경약정 체결

의장은 표준사업약정서(PF보증) 변경약정 체결의 필요성을 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

제3호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결의 필요성을 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

제4호 의안 : 대주간합의서 변경 합의서 체결

의장은 대주간합의서 변경 합의서 체결의 필요성을 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인가결하다.

제5호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 개최를 제의하자 출석 이사들은 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항 : 회사의 임시주주총회를 다음과 같이 개최한다.

일 시 : 2022년 06월 24일 오전 10시

장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

의 안 :

- 제1호 의안 : 제6기 사업계획 승인
- 제2호 의안 : 사업 및 대출약정서 변경약정 체결
- 제3호 의안 : 표준사업약정서(PF보증) 변경약정 체결
- 제4호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결
- 제5호 의안 : 대주간합의서 변경 합의서 체결
- 제6호 의안 : 법률자문계약 체결
- 제7호 의안 : 근생2 전기 메인차단기, 지중인입케이블교체 공사 계약 체결

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 9시 20분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.

2022년 06월 17일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희



기타비상무이사 김 부 열



기타비상무이사 김 연 희



감 사 정 재 권



2022 년 제 5 차
이사회 회의자료



(주)우미대한제 12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2022 년 제 5 차 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2022년 06월 17일(금) 오전 9시

◇ 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
(삼성동, 아셈타워)

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 사업 및 대출약정서 변경약정 체결
- 제 2 호 의안 : 표준사업약정서(PF 보증) 변경약정 체결
- 제 3 호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결
- 제 4 호 의안 : 대주간합의서 변경 합의서 체결
- 제 5 호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1

사업 및 대출약정서 변경약정 체결

□ 관련 규정

○ 정관 제37조(이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

3. 차입 및 사채발행에 관한 사항

□ 배경 및 목적

○ 안정적인 임대사업 운영을 위해 민간융자 일부 만기 연장하여 임대보증금 반환재원을 상시 보유하고자 함 (임대보증금 총액의 약20%)

□ 변경내용

○ 대주 중 미래에셋생명보험의 대출 만기 연장 및 조건 변경

가. 대출 만기일 : 2032년 1월 31일까지로 연장

나. 대출 약정금액 : 금38,162,500,000원

다. 이자율 : 연4.3% 적용

라. 기한전 상환 : 2025년 6월 30일 이전까지 기한전 상환 불가

마. 상기 외 기존 대출약정 내용 준용

붙임2. 사업 및 대출약정 변경약정서(안)



안건 2

표준사업약정서(PF 보증) 변경약정 체결

□ 관련 규정

○ 정관 제37조(이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

3. 차입 및 사채발행에 관한 사항

□ 배경 및 목적

○ 제2호 의안 ‘사업 및 대출약정 변경’에 따라 변경된 내용을 반영하고자 함

□ 변경내용

○ 대주 중 미래에셋생명보험의 대출 만기 연장 및 조건 변경

가. 대출 만기일 : 2032년 1월 31일까지로 연장

나. 대출 약정금액 : 금38,162,500,000원

다. 이자율 : 연4.3% 적용

라. 상기 외 기존 대출약정 내용 준용

붙임3. 표준사업약정서(PF보증) 변경약정서(안)



안건 3

표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결

□ 관련 규정

○ 정관 제37조(이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

3. 차입 및 사채발행에 관한 사항

□ 배경 및 목적

○ 제2호 의안 ‘사업 및 대출약정 변경’에 따라 변경된 내용을 반영하고자 함

□ 변경내용

○ 대주 중 미래에셋생명보험의 대출 만기 연장 및 조건 변경

가. 대출 만기일 : 2032년 1월 31일까지로 연장

나. 대출 약정금액 : 금38,162,500,000원

다. 이자율 : 연4.3% 적용

라. 상기 외 기존 대출약정 내용 준용

붙임4. 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정서(안)



안건 4

대주간합의서 변경 합의서 체결

□ 관련 규정

○ 정관 제37조(이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

3. 차입 및 사채발행에 관한 사항

□ 배경 및 목적

○ 제2호 의안 ‘사업 및 대출약정 변경’에 따라 변경된 내용을 반영하고자 함

□ 변경내용

○ 대주 중 미래에셋생명보험의 대출 만기 연장 및 조건 변경

가. 대출 만기일 : 2032년 1월 31일까지로 연장

나. 대출 약정금액 : 금38,162,500,000원

다. 이자율 : 연4.3% 적용

라. 상기 외 기존 합의서 내용 준용

붙임5. 대주간합의서에 대한 변경합의서(안)



안건 5

임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

☐ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2022년 06월 24일(금) 오전 10시
2. 주주총회 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층
(삼성동, 아셈타워)

☐ 임시주주총회 보고사항

보고사항 1. 소방시설점검 용역계약 체결 보고

☐ 임시주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 제 6 기 사업계획 승인
제 2 호 의안 : 사업 및 대출약정서 변경약정 체결
제 3 호 의안 : 표준사업약정서(PF 보증) 변경약정 체결
제 4 호 의안 : 표준사업약정서(자리차용) 변경약정 체결
제 5 호 의안 : 대주간합의서 변경 합의서 체결
제 6 호 의안 : 법률자문계약 체결
제 7 호 의안 : 근생 2 전기 메인차단기, 지중인입케이블교체 공사 계약 체결



[주주총회 보고사항 1 : 소방시설점검 용역계약 체결 보고]

□ 관련 규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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

3. 가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)

○ 화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제25조 및 동법 시행규칙 제18조, 19조

□ 배경 및 목적

○ 상기 법령에 의거, 소방시설 점검용역을 체결하여 자체점검을 시행하고자 함
- 종합정밀 점검 및 작동기능점검으로 구분하여 연1회 이상 점검 필요

□ 주요내용

가. 계약명 : 소방시설 점검용역 계약

나. 수급인 : (주)홍스웰 / 현장관리자 : 파주운정우미린관리사무소

다. 업체선정 : 지명경쟁입찰

라. 용역내용 : 종합정밀점검(2022.08.04까지), 작동기능점검(2023.02.04까지)

마. 계약금액 : 금 5,250,000원 (VAT별도)

바. 견적내역

[단위 : 원, VAT별도]

구분	(주)홍스웰	에이원방재산업	대성방재(주)
공사비	5,250,000	5,480,000	5,650,000

□ 기타

- 예산항목 : 수선유지비



보고1. 소방공사 계약 체결 관련 서류 1식.

[주주총회 제1호 의안 : 제6기 사업계획 승인]

□ 관련 근거

○ 정관 제25조 (주주총회 결의사항) 1항

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

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

□ 주요내용

- 리츠의 제6기 사업계획을 불임과 같이 확정하고자 함.
- 2022.05.31. 기금출자변경승인 완료함.

불임 1. 제6기 사업계획 승인 자료(2022년 사업계획 확정) 1식.

[주주총회 제2호 의안 : 사업 및 대출약정서 변경약정 체결]

“이사회 안건 1” 참조

[주주총회 제3호 의안 : 표준사업약정서(PF보증) 변경약정 체결]

“이사회 안건 2” 참조

[주주총회 제4호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 변경약정 체결]

“이사회 안건 3” 참조

[주주총회 제5호 의안 : 대주간합의서에 대한 변경합의서 체결]

“이사회 안건 4” 참조



[주주총회 제6호 의안 : 법률자문계약 체결]

□ 관련 규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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

3. 가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)

□ 배경 및 목적

○ 민간대출 일부 만기 연장에 따른 변경약정 업무에 대한 법률자문계약 체결

□ 주요내용

가. 계약명 : 법률자문계약

나. 수임인 : 법무법인 세한

다. 업체선정 : 지명경쟁입찰

라. 업무내용

- (1) 표준사업약정서(자리츠용, PF보증용) 변경
- (2) 사업 및 대출약정서 변경
- (3) 대주간 합의서 변경
- (4) 상기 변경약정에 대한 검토 법률의견서 제공
- (5) 기타 위 각호와 관련된 부수적인 법률자문 및 서류 작성

마. 계약금액 : 금 7,000,000원 (VAT별도)

바. 견적내역 [단위 : 원, VAT별도]

구 분	법무법인 세한	김앤장 법률사무소	법무법인 시아
제안 보수	7,000,000	10,000,000	10,000,000

□ 기타

- 예산항목 : 예비비

붙임6. 법률자문계약 체결 자료 1식.



[주주총회 제7호 의안 : 근생2 전기 메인차단기, 지중인입케이블교체 공사 계약 체결]

□ 관련 규정

○ 정관 제25조(주주총회의 결의사항)

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

3. 가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)

□ 배경 및 목적

○ 근생2 전기 메인 차단기의 허용전력 부족에 따른 상가 임대차계약 진행 차질 우려

- 현재 허용전력 132kw 중 여유전력 14kw (공실 2개, 기본전력사용 5개)

→ 원활한 임대차계약체결 및 여름철 과부하에 따른 전기 공급 차단 방지를 위해 메인 차단기 교체 및 지중인입케이블 교체 공사 필요

□ 주요내용

가. 계약명 : 근린생활시설2 메인차단기, 지중인입케이블 교체 공사

나. 수급인 : (주)광성이앤씨

다. 업체선정 : 견적서 제출 업체 중 최저가 제안업체 선정

라. 공사내용 : 근생2 한전 패드에서 배전반까지 지중 인입 케이블 교체, 메인차단기 교체

마. 계약금액 : 금 16,240,000원 (VAT별도)

바. 견적내역

[단위 : 원, VAT별도]

구분	(주)광성이앤씨	수우엔지니어링(주)	두원전기
공사비	16,240,000	18,245,738	19,650,000

□ 기타

- 예산항목 : 수선유지비

붙임7. 근생2 전기 공사 관련 서류 1식.

