

## 주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

### 임시주주총회의사록

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2020년 04월 27일 오후 2시

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

주 주 총 수	:	3명
회사가 발행한 주식의 총수	:	10,850,000주
출 석 주 주 수	:	3명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	10,850,000주

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

#### 제1호 의안: 당해연도(4기) 사업계획 승인의 건

의장은 당해연도(4기) 사업계획에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제1호 의안을 승인 가결하다.

#### 제2호 의안: 사업계획 변경신고 승인의 건

의장은 사업계획 변경신고에 대하여 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고, 위 의안을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고를 거친 후 서면에 의한 의결권 포함 출석주주의 만장일치 찬성으로 제2호 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오후 2시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장이 다음에 기명 날인하다.

2020 년 04 월 27 일

주식회사 우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희



2020 년 제 1 차

임시주주총회 회의자료



(주)우미대한제12호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)우미대한제 12 호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

2020 년 제 1 차 임시주주총회 회의자료

◇ 일 시 : 2020년 4월 27일(월) 오후 2시

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

◇ 안 건

- 제 1 호 의안 : 당해연도(4 기) 사업계획 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 사업계획 변경신고 승인의 건



## 안건 1

## 당해연도(제4기) 사업계획 승인의 건

### □ 관련 규정

#### ○ 정관 제 25 조 (주주총회의 결의사항)

① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음사항을 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 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

### □ 주요 내용

#### ○ 운용계획

진행사항	추진 일정	비고
착공 / 준공	2019.04 ~ 2021.07	28개월
입주자모집	2021. 03	
임대개시 / 임대종료	2021.08 ~ 2031.07	
임대기간	120개월	

※상기 추진일정은 사업진행 과정에서 변동될 수 있음

#### ○ 재무계획

#### 사업수지 및 현금흐름표

(단위:백만원)

구분	항목	비목	20년 1분기	20년 2분기	20년 3분기	20년 4분기
현금 유입	수입금	임대료-주택	-	-	-	-
		임대료-상가	-	-	-	-
		임대보증금	-	-	-	-
	분양전환수입		-	-	-	-
	기타수입	관리비	-	-	-	-
		이자수익	-	-	-	-
	수입금계(A)		-	-	-	-

현금 유출	재원 조달	차입금	민간융자	17,882	9,663	8,136	10,161
			기금융자	-	5,231	9,359	11,997
		자본금	민간출자	-	-	-	-
			기금출자	-	-	-	-
	재원조달계			17,882	14,894	17,495	22,158
	현금유입합계(B)			17,882	14,894	17,495	22,158
	지출금	토지비	토지취득원가	-	-	-	-
			기타비용	-	-	-	-
		건설비용	직접공사비	16,226	12,583	16,213	20,783
			간접공사비	-	-	-	-
			기타공사비용	127	-	-	-
			건설관련예비비	360	-	-	-
		설계비		1	-	-	-
		감리비		456	340	340	340
		임대보증금		-	-	-	-
분양관련비용		임차인모집비	-	-	-	-	
		광고홍보비	-	-	-	-	
		모델하우스건립비	-	-	-	-	
		부지임차료	-	-	-	-	
임대운영비		임대관리수수료	-	-	-	-	
		장기수선충당금, 수선유지비	-	-	-	-	
		중개수수료	-	-	-	-	
		공가세대관리비	-	-	-	-	
		관리비에치금	-	-	-	-	
		건물화재보험	-	-	-	-	
제세금		취득세	-	-	-	-	
		건물보전등기비	-	-	-	-	
		보유세	-	-	66	-	
		기타세금	-	-	-	-	
부담금		광역교통시설부담금	-	-	-	-	

	및 분담금	학교용지부담금		-	-	-	-	
		개발부담금		-	-	-	-	
		농지보전부담금		-	-	-	-	
		대체산림자원조성비		-	-	-	-	
		상하수도분담금		-	35	-	-	
		전기(전력)분담금		-	129	-	-	
		도시가스분담금		-	189	-	-	
		지역난방분담금		-	812	-	-	
		초고속정보통신인증수수료		-	5	-	-	
	리츠관련비용	자산관리수수료	매입수수료	-	-	-	-	
			운영수수료	119	63	63	63	
			처분수수료	-	-	-	-	
		자산보관수수료		16	8	8	8	
		사무수탁수수료		25	13	13	13	
		매각(분양전환)수수료		-	-	-	-	
		회계감사수수료		22	-	-	22	
		주식발행비용		-	-	-	-	
	자문수수료	감평비용		-	-	-	-	
		법률자문수수료		-	-	-	-	
		재무자문수수료		-	-	-	-	
		기타		-	-	-	-	
	기타수수료		31	-	-	-		
	예비비		52	52	52	52		
	지출금계(C)				17,435	14,230	16,755	21,282
	재무 유출	원금상환	민간용자		-	-	-	-
			기금융자		-	-	-	-
		이자비용	민간용자이자		311	427	494	566
			기금융자이자		139	144	187	246
			보증수수료		121	94	59	65

		배당및원본	운영배당(민간)	-	-	-	-
			운영배당(기금)	-	-	-	-
			청산배당(민간)	-	-	-	-
			청산배당(기금)	-	-	-	-
	재무유출계		571	665	740	877	
현금유출합계(D)			18,006	14,894	17,495	22,158	
영업이익(A-C)			-17,435	14,230	16,755	21,282	

※상기 계획은 사업진행 과정에서 변동될 수 있음

별첨 1. 기존 재무모델

2. (변경)재무모델(2020년 사업계획 반영)
3. 사업계획확정(안)
4. 2020년 월별 추진계획(안)



## 안건 2

## 사업계획 변경신고 승인의 건

### □ 관련 규정

#### ○ 정관 제 25 조 (주주총회의 결의사항)

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

5. 대상부동산의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항

### □ 사업계획승인 변경 주요내용

○ 상위계획(교통영향평가) 변경 반영하여 주출입구 가감속차로 삭제 → 실 사용면적 증가

○ 동 PIT, 공용부, 부대시설 평입면 정리에 따른 면적 변경

구분	기승인사항 (19.03)	변경신고안	비고
대지면적	면적 48,860.00㎡ 기부채납 441.52㎡ 실사용 48,418.48㎡	면적 48,860.00㎡ 기부채납 334.27㎡ 실사용 48,525.73㎡	(+)107.25㎡
건 폐 율	12.53%	12.39%	(-)0.14%
용 적 륜	170.78%	170.85%	(+)0.07%
연 면 적	117,624.5501㎡	117,576.4474㎡	(-)48.1027㎡
건축면적	6,122.2533㎡	6,052.7070㎡	(-)69.5463㎡
용적률 산정용 연 면 적	83,442.7234㎡	83,479.4101㎡	(+)36.6867㎡
공동주택 계약면적 (부대시설 포함)	115,982.1223㎡	115,924.8832㎡	(-)57.2391㎡
근린생활시설 계약면적	1,642.4278㎡	1,651.5642㎡	(+)9.1364㎡

- 인허가권자의 요청으로 주민공동시설 내 용역원 휴게시설 설치  
→ 주민공동시설 내부 배치 변경 및 면적 조정
- 실시설계에 따른 도면 추가
- 실시설계 시 입주예정자의 사용성 향상과 미관 개선을 위한 도면 개선
  - 쓰레기보관함, 무인택배함 위치변경, 단위세대 드레스룸 문 사이즈 조정 등  
(세부내역 별첨 설계변경 리스트 참조)

※ 상기 사항으로 파주시청에 사업계획변경승인을 신청하고자 함

※ 관할 인허가청과의 협의과정에서 최종 신청 시 상기 내용은 일부 변경될 수 있음

#### 별첨5. 시공사 사업계획변경 추진 요청 공문

(기술검토의견서, 면적비교표 포함)

6. 설계변경 현황
7. 설계변경 리스트
8. 설계변경 전 후 도면

2020. 12. 14