

주식회사 미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제4기 정기주주총회 의사록

주식회사 미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 정기주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2020년 3월 31일 오후 02:00
2. 장소: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 회의실
3. 출석현황

주주총수	1 명	발행주식총수	60,000주
출석주주수	1 명	출석한 주주의 주식의 총수	60,000주

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

의장은 “주주총회 보고자료”를 통해 보고한 후, 오늘 주주총회의 부의안건을 상정하다.

보고사항1. 영업보고(2019.01.01~2019.12.31)

보고사항2. 감사보고

제1호 의안 : 제4기 재무상태표, 손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건.

의장은 제4기 영업현황 및 경영실적을 배부한 주주총회 자료를 통하여 설명하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

제2호 의안 : 당해연도(제5기) 사업계획 승인의 건

의장은 당해연도 사업계획과 관련하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명 후 본 의안을 상정하고 승인을 구한 바, 이에 출석한 주주들은 보고내용을 검토한 후, 서면결의를 포함한 참석한 주주 전원 찬성으로 원안대로 승인함.

제3호 의안: 제5기 이사보수 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.

제4호 의안 : 제5기 감사보수 승인의 건.

의장은 제4호 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 02시30분)

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

2020. 03. 31

주식회사 미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

의장 대표이사

정 미 숙 (인)



제4기

정기주주총회 자료



(주)미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

(주)미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

제 4 기 정 기 주 주 총 회 회 의 자 료

◇ 일 시 : 2020 년 3 월 31 일(화) 오후 2 시

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

대한토지신탁(주) 내 회의실

◇ 보고 사항

- 보고 사항 1 : 영업 보고(2019.01.01~2019.12.31)

- 보고 사항 2 : 감사 보고



◇ 부의 안건

- 제 1 호 의안 : 제 4 기(2019.01.01~2019.12.31) 재무상태표,
손익계산서 및 결손금처리계산서(안) 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 당해연도(제 5 기) 사업계획 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 제 5 기 이사보수 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 제 5 기 감사보수 승인의 건

영 업 보 고 서

(2019.01.01~2019.12.31)

1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 미추8대한제7호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2016년 11월 25일
- 3) 소재지 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
- 4) 사업목적

회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- ① 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- ② 부동산개발사업
- ③ 주택건설사업
- ④ 부동산의 임대차
- ⑤ 증권의 매매
- ⑥ 금융기관에의 예치
- ⑦ 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
- ⑧ 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

5) 중요 사업내용

본 사업은 재개발조합으로부터 인천광역시 남구 주안동 1536-17번지 일원에 공동주택을 매입하여 임대주택으로 10년(안정화 기간 2년 포함) 간 임대 운영 후 분양전환을 계획하고 있으며, 발생한 수익을 투자자에게 배당하는 것을 목적으로 함.

▶ 개요

구 분	내 역
사업명	미추8구역 주택재개발 정비사업 연계 기업형 임대리츠 사업

사업개요	조합의 공동주택 건설 후, 조합원분을 제외한 일반분양분 매입 후, 10년 임대운영 후 매각 (안정화 기간 2년 포함)					
처분계획	임대 운영 종료 후 매각					
매입 대상자산	구 분	세대수	전용면적 (㎡)	주거공용 (㎡)	공급면적 (㎡)	계약면적 (㎡)
	52	114	52.12	19.95	72.07	104.53
	59A	408	59.97	23.78	83.76	121.11
	59B	13	59.97	22.52	82.49	119.84
	59C	514	59.96	23.97	83.93	121.27
	59D	13	59.96	21.73	81.69	119.04
	75A	324	75.17	26.59	101.76	148.58
	75B	49	75.17	26.56	101.73	148.55
	75C	427	75.58	27.38	102.97	150.04
	75D	74	75.58	26.66	102.24	149.31
	84A	56	84.98	31.25	116.23	169.15
	84B	34	84.99	31.12	116.11	169.05
	84C	88	84.96	30.88	115.84	168.76
	-	2,114	-	-	-	-
※ 상기 세대수 및 면적은 사업추진 과정에서 변경될 수 있음						
매입가액	금 547,352백만원					

6) 종업원 상황 : 해당 사항 없음.(비상근 이사 1명 및 감사 1명 총 2명)

7) 자산 및 자본금 규모(2019.12.31 기준) : 총자산 : 3억원, 자본금 : 3억원

8) 상장 및 등록여부 : 해당사항 없음(비상장)

9) 회사의 존속기간 및 해산사유 (정관에 정한 경우)

회사는 회사의 정관 제55조에 의거하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

- ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
- ② 주주총회 결의
- ③ 합병
- ④ 파산
- ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산 판결

⑥ 국토교통부장관의 영업인가의 취소

⑦ 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우

⑧ 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

2. 영업의 경과 및 성과

해당사항 없음

3. 모회사, 자회사 및 기업결합 사항

1) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

2) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

3) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

4. 발행한 주식의 내용

【 2019년 12월 31일 현재 】

[주당액면가액:5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	60,000	300,000,000	설립자본금
합 계		60,000	300,000,000	-



5. 최근 5사업년도의 배당에 관한 사항

[주당액면가액 : 5,000원]

(단위 : 원, 주)

구 분	제3기	제2기	제1기	제X기	제X기
당기순이익	598,607	(1,192,453)	(3,124,493)	-	-
주당순이익(원)	9.98	(19.87)	(55.81)	-	-
이익배당한도 보통주 우선주	-	-	-	-	-
배당금총액 보통주 우선주	-	-	-	-	-
배당성향	-	-	-	-	-
배당수익률 보통주 우선주	-	-	-	-	-
연환산배당률 보통주 우선주	-	-	-	-	-

*이익배당한도 : 당기순이익 - 법정 이익준비금 + 감가상각비 - 주식할인발행차금

*배당성향 : 배당금총액 / 당기순이익

*배당수익률 : 배당액/((기초납입자본금 + 기말 납입자본금)/2)

*연환산배당율 : 배당수익률*365/해당사업연도일수

*실제 연환산배당율 : 배당금/납입자본/해당사업연도일수*365

6. 주가변동상황

해당사항 없음

7. 최근 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	67,500	1,718,957
III. 영업이익(손실)	(67,500)	(1,718,957)
IV. 영업외수익	666,107	526,504
V. 영업외비용	-	-
VI. 법인세비용차감전순이익(손실)	598,607	(1,192,453)
VII. 법인세비용	-	-
VIII. 당기순이익(손실)	598,607	(1,192,453)

2) 재산상태

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
자산		
1. 유동자산	301,281,661	300,683,054
2. 비유동자산	-	-
자산총계	301,281,661	300,683,054
부채		
1. 유동부채	5,000,000	5,000,000
2. 비유동부채	-	-
부채총계	5,000,000	5,000,000
자본		
1. 자본금	300,000,000	300,000,000
2. 자본잉여금	-	-
3. 결손금	(3,718,339)	(4,316,946)
자본총계	296,281,661	295,683,054
부채와 자본총계	301,281,661	295,683,054

8. 회사가 대처할 과제

해당사항 없음

9. 이사 및 감사현황

(2019년 12월 31일 현재)

직 위	성 명	비 고
사내이사	정미숙	-
감 사	최봉석	-

10. 최대주주 및 주요주주(10%이상) 현황

(2019년 12월 31일 현재)

주주현황	구분	주식수(주)	금액(원)	지분율(%)
대한토지신탁(주)	최대주주	60,000	300,000,000	100.00

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

해당사항 없음

12. 주요채권자 등

해당사항 없음



내부감사보고서

본 감사는 제4기 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.

2020년 03월 05일

㈜미추8대한제7호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
감 사 최 봉 석

제 1 호 의안

제 4 기(2019.01.01~2019.12.31) 재무상태표, 손익계산서 및
결손금처리계산서(안) 승인의 건

1. 재무상태표

제 4(당) 기 2019년 12월 31일 현재

제 3(전) 기 2018년 12월 31일 현재

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
자산		
1.유동자산	301,281,661	300,683,054
2.비유동자산	-	-
자산총계	301,281,661	300,683,054
부채		
1.유동부채	5,000,000	5,000,000
2.비유동부채	-	-
부채총계	5,000,000	5,000,000
자본		
1.자본금	300,000,000	300,000,000
2.자본잉여금	-	-
3.결손금	(3,718,339)	(4,316,946)
자본총계	296,281,661	295,683,054
부채와 자본총계	301,281,661	295,683,054

2. 손익계산서

제 4(당)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

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

(단위 : 원)

과 목	제4(당)기	제3(전)기
I. 영업수익	-	-
II. 영업비용	67,500	1,718,957
III. 영업이익(손실)	(67,500)	(1,718,957)
IV. 영업외수익	666,107	526,504
V. 영업외비용	-	-

5. 현금흐름표

제 4(당)기 2019년 01월 01일부터 2019년 12월 31일까지

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

(단위 : 원)

과목	제4(당)기		제3(전)기	
I. 영업활동으로 인한 현금흐름		584,712		404,318
1. 당기순이익(손실)	598,607		(1,192,453)	
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산				
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감				
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동		(13,895)		1,596,771
미수수익의 감소(증가)	9,775		(4,266)	
선급금의 감소(증가)	-		-	
선납세금의 감소(증가)	(23,670)		(50,420)	
미지급금의 증가(감소)	-		1,651,457	
II. 투자활동으로인한현금흐름		-		-
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-		-	
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	-		-	
III. 재무활동으로 인한 현금흐름		-		-
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-		-	
납입자본의 증가	-		-	
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-		-	
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)	584,712		404,318	
V. 기초의 현금	256,568,956		256,164,638	
VI. 기말의현금	257,153,668		256,568,956	

제 2 호 의안

당해연도(제 5 기) 사업계획 승인의 건

□ 주요내용

○ 운용계획

진행사항	추진 일정	비고
착공 / 준공	2022.05 ~ 2025.04	
건설기간	35개월	
임대개시 / 임대종료	2025.05 ~ 2035.04	분양전환 등 : 2034.05 ~ 2035.04
임대기간	120개월	

○ 재무계획

사업수지 및 현금흐름표

(단위:백만원)

항목	비목		20년 1분기	20년 2분기	20년 3분기	20년 4분기
수입금(A)	임대수입	임대료-주택	-	-	-	-
		임대보증금	-	-	-	-
	분양전환수입(매각수입)		-	-	-	-
수입금 계(A)			-	-	-	-
재원조달	차입금	민간융자	-	-	-	-
		기금융자	-	-	-	-
	자본금	민간출자	-	-	-	-
		FI출자	-	-	-	-
		기금출자	-	-	-	-
재원조달 계			-	-	-	-
현금유입 합계			-	-	-	-
현금유출	부동산매입비(토지+건물)		-	-	-	-
	임대보증금		-	-	-	-
	임차인모집비	임차인모집비	-	-	-	-
		광고홍보비				
		M/H건립비				
		부지임차료				
	임대운영비	임대관리수수료	-	-	-	-
		장기수선충당금	-	-	-	-
		수선비용	-	-	-	-
		증개수수료	-	-	-	-
		공사세대관리비	-	-	-	-
		건물화재보험				

	제세금		취득세	-	-	-	-
			건물보전등기비				
			보유세	-	-	-	-
	리스 관련 비용	자산 관리 수수료	매입수수료	-	-	-	-
			운영수수료	-		-	-
			처분수수료	-	-	-	-
		자산보관수수료		-	-	-	-
		사무수탁수수료		-	-	-	-
		매각수수료		-	-	-	-
		회계감사수수료		-	-	-	-
		주식발행비용		-	-	-	-
		임원급여		-	-	-	-
	자문수수료		감평비용	-	-	-	-
			법률자문수수료		-	-	-
			재무자문수수료	-	-	-	-
	예비비			-	-	-	-
	지출금 계(B)				-	-	-
재무유출	원금상환	민간용자	-	-	-	-	
		기금용자	-	-	-	-	
	이자비용	민간용자이자	-	-	-	-	
		기금용자이자	-	-	-	-	
	보증료	매입자금보증수 수수료	-	-	-	-	
		임대보증금보증 수수료	-	-	-	-	
	배당 및 원본	운영배당(민간)	-	-	-	-	
		운영배당(FI)					
		운영배당(기금)	-	-	-	-	
		청산배당(민간)	-	-	-	-	
		청산배당(FI)					
		청산배당(기금)	-	-	-	-	
재무유출 계				-	-	-	-
현금유출 합계				-	-	-	-
영업이익(A-B)				-	-	-	-

제 3 호 의안

제 5 기 이사보수 승인의 건

☐ 이사 및 감사의 보수관련 규정

- 정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

☐ 제5기 이사보수

- 대표이사 : 없음

기타비상무이사 : 없음

지급기간 : 매월 초일부터 말일까지

(취임 또는 퇴임 시 재직일수에 따라 일할 계산)

- 퇴직금은 없는 것으로 함

- 주주총회 승인 해당월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용



제 4 호 의안

제 5 기 감사보수 승인의 건

□ 이사 및 감사의 보수관련 규정

- 정관 제39조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

□ 제5기 감사보수

- 감 사 : 매월 30만원

지급 기간 : 회사 각 주주들의 증자일 익월부터 매월 초일부터 말일까지
(취임 또는 퇴임 시 재직일수에 따라 일할 계산)

- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 금번 주주총회 승인 후 회사 각 주주들의 증자일 익월부터 다음 정기주주총회일의 전월까지 적용.
- 사업지연 등의 이유로 회사 각 주주들의 증자가 이루어지지 않을 경우 보수는 없는 것으로 함.