

# 주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사

## 2024년 제3차 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2024년 03월 11일(월) 오후 4시

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

◇ 보고사항

- 보고사항 1. 상가 임대차 계약 현황 보고
- 보고사항 2. 중계기 잡수익 사용 현황 보고

◇ 회의안건

- 제1호 의안 : 제7기 재무제표 및 영업보고서 승인의 건
- 제2호 의안 : 제8기 위탁보수 지급 승인의 건
- 제3호 의안 : 이사 선임의 건
- 제4호 의안 : 제8기 이사 보수 승인의 건
- 제5호 의안 : 제8기 감사 보수 승인의 건
- 제6호 의안 : 당해연도(제8기) 사업계획 확정 의 건
- 제7호 의안 : 임대관리(PM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인 및  
임대관리수수료 동결 확정 의 건
- 제8호 의안 : 시설관리(FM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인의 건
- 제9호 의안 : 정기주주총회 소집 및 부의안건 결정 의 건

보고사항 1	상가 임대차 계약 현황 보고
--------	-----------------

□ 계약 현황

(단위: 원)

호 실	101,102	103,104	105	106	107
업 종	스튜디오 (지은)	편의점 (CU)	세탁소 (크린토피아)	밀키트&카페 (씨카페)	공방 (잡화)
임차인	고승은	송재만	손정만	노진우	엄윤경
계약일	2021-08-10	2023-05-25	2020-10-08	2021-10-05	2022-05-30
만기일	2025-09-09	2025-05-24	2024-11-11	2025-11-03	2024-06-23
보증금	100,800,000	188,000,000	47,000,000	47,250,000	45,000,000
월임대료	472,000	880,000	250,000	252,000	240,000
비 고	-	-	-	-	-

□ 전기 계약 갱신 호실

- 대상 호실: 106 호
- 계약 기간: 2023.11.04 ~ 2025.11.05 (2 년간)
- 갱신 금액

(단위: 원)

구분	당초(A)	변경(B)	증감(B-A)	비고
보증금	45,000,000	47,250,000	2,250,000	
월임대료	240,000	252,000	12,000	· 계약서 갱신 인상률 5.00% 적용

별첨 1. 근린생활시설 임대현황

<b>보고사항 2</b>	<b>중계기 잡수익 사용 현황 보고</b>
---------------	-------------------------

근거

○ 당 아파트 관리규약 제 54 조제 [운영기본사항] 5 항에 의거 잡수입(통신중계기 임대수익) 수입 및 지출현황을 보고하고자 함.

잡수입 총괄 현황

(단위: 원)

전년이월액(a)	금년 수입총액(b)	사용총액(c)	잔액(a+b-c)
27,284,850	13,800,000	11,877,260	29,207,590

수입 및 지출 상세현황

<2023 년 지출 상세>

(단위: 원)

발생일자	내역	수입	지출	잔액 누계	비고
	전기이월		-	27,284,850	
2023.03.30	소방시설 종합점검비		2,915,000	24,369,850	
2023.04.27	SK 중계기 임대료	4,800,000		29,169,850	
2023.05.02	KT 중계기 임대료	4,800,000		33,969,850	
2023.05.02	LG 중계기 임대료	4,620,000		38,169,850	
2023.07.31	비상발전기 경유주유(400L)	-	575,200	37,594,650	
2023.09.15	소방시설작동기능점검비	-	2,915,000	34,679,650	
2023.11.30	승강기안전검사비	-	5,021,060	29,658,590	
2023.11.30	전기설비법정검사 (태양광설비)	-	244,200	29,414,390	
2023.12.31	어린이놀이시설 정기검사		206,800	29,207,590	
	<b>계</b>	13,800,000	11,877,260	<b>29,207,590</b>	

<2024년 집행 예산(안)>

(단위: 원)

발생일자	내역	예산	비고
법정 검사비 외	승강기 정기검사비	5,021,060	
	전기시설 정기검사	3,300,000	
	전기시설 직무고시 점검비	5,500,000	
	소방시설 점검비 (종합정밀, 작동기능)	3,300,000	
	기계설비 성능점검비	2,200,000	
	열교환기 세관 세척 (열효율 개선 목적)	2,500,000	
	설비보호제 (배관 상태 유지 목적)	3,500,000	
	시설물설치(물건구입 등)	2,200,000	
	소 계	27,521,060	
공 동 체 활 성 화 프로그램	입주민주거서비스	3,300,000	
	소 계	3,300,000	
계		30,821,060	

별첨 2. 2023년 중계기 임대료 수입지출내역 / 2024년 중계기임대수입 및 사용계획

제 7 기 재무제표

(2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 31)

주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사

KB 국민은행 일반사무관리회사

# 1. 재무상태표

제 7(당)기 2023 년 12 월 31 일 현재

제 6(전)기 2022 년 12 월 31 일 현재

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
자산		
I. 유동자산	30,754,851,497	31,381,480,333
(1) 당좌자산	30,754,851,497	31,381,480,333
현금및현금성자산	4,443,575,031	9,655,884,598
단기금융상품	25,868,002,038	21,420,723,919
매출채권	68,945,069	32,509,400
미수금	1,889,157	1,889,157
미수수익	138,360,142	216,663,609
선급비용	34,623,200	34,991,370
미수법인세환급액	199,456,860	18,818,280
II. 비유동자산	177,386,145,449	180,337,010,915
(1) 유형자산	177,020,057,075	179,939,731,319
토지	42,228,428,888	42,228,428,888
건물	145,983,712,789	145,983,712,789
감가상각누계액	(11,192,084,602)	(8,272,410,358)
(2) 기타비유동자산	366,088,374	397,279,596
기타보증금	174,680,000	174,680,000
장기선급비용	191,408,374	222,599,596
자산총계	208,140,996,946	211,718,491,248
부채		
I. 유동부채	726,917,835	489,481,426
미지급금	154,213,629	64,213,629
미지급비용	33,409,135	32,429,598
선수금	181,395,840	181,803,250
부가세예수금	823,037	990,129
특별수선충당부채	357,076,194	210,044,820
II. 비유동부채	185,386,050,000	186,610,000,000
장기차입금	108,120,000,000	108,120,000,000
임대보증금	77,266,050,000	78,490,000,000
부채총계	186,112,967,835	187,099,481,426
자본		
I. 자본금	11,862,500,000	11,862,500,000
보통주자본금	5,925,250,000	5,925,250,000
우선주자본금	5,937,250,000	5,937,250,000
II. 자본잉여금	35,522,145,260	35,522,145,260
주식발행초과금	35,522,145,260	35,522,145,260
III. 결손금	25,356,616,149	22,765,635,438
미처리결손금	(25,356,616,149)	(22,765,635,438)
자본총계	22,028,029,111	24,619,009,822
부채와자본총계	208,140,996,946	211,718,491,248

## 2. 손익계산서

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전)기 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업수익	2,946,110,519	1,711,284,744
임대료수익	2,946,110,519	1,711,284,744
II. 영업비용	4,278,895,218	4,233,578,290
급여	3,600,000	4,774,194
광고선전비	-	6,024,000
보험료	22,430,092	26,156,787
자산관리수수료	360,000,000	360,000,000
자산보관수수료	28,000,000	28,000,000
사무수탁수수료	64,000,000	64,000,000
위탁관리수수료	408,695,196	391,404,392
지급수수료	167,898,603	164,736,703
감가상각비	2,919,674,244	2,919,674,244
세금과공과	155,480,529	170,286,791
특별수선충당비	147,031,374	94,520,169
기타비용	2,085,180	4,001,010
III. 영업이익(손실)	(1,332,784,699)	(2,522,293,546)
IV. 영업외수익	1,269,130,675	385,495,048
이자수익	1,216,882,574	332,823,146
잡이익	52,248,101	52,671,902
V. 영업외비용	2,527,326,687	2,683,518,619
이자비용	2,527,302,055	2,683,518,547
잡손실	24,632	72
VI. 법인세차감전순이익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)
VII. 법인세등	-	-
VII. 당기순이익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)

### 3. 결손금처리계산서

제 7(당)기	2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지	제 6(전기)	2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지
처리예정일	2024년 03월 27일	처리예정일	2023년 03월 27일

(단위: 원)

구 분	당기	전기
미처리결손금	25,356,616,149	22,765,632,557
전기이월미처리결손금	22,765,635,438	17,945,318,321
당기순손실	2,590,980,711	4,820,317,117
결손금처리액	-	-
차기이월미처리결손금	25,356,616,149	22,765,635,438

### 4. 자본변동표

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지  
제 6(전기) 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과 목	자 본 금	자 본 잉여금	이 익 잉여금	총 계
2022.01.01 (전기초)	11,862,500,000	35,522,145,260	(17,945,318,321)	29,439,326,939
당기순이익(손실)	-	-	(4,820,317,117)	(4,820,317,117)
2022.12.31 (전기말)	11,862,500,000	35,522,145,260	(22,765,635,438)	24,619,009,822
2023.01.01 (당기초)	11,862,500,000	35,522,145,260	(22,765,635,438)	24,619,009,822
당기순이익(손실)	-	-	(2,590,980,711)	(2,590,980,711)
2023.12.31 (당기말)	11,862,500,000	35,522,145,260	(25,356,616,149)	22,028,029,111

## 5. 현금흐름표

제 7(당)기 2023년 01월 01일부터 2023년 12월 31일까지

제 6(전기) 2022년 01월 01일부터 2022년 12월 31일까지

(단위 : 원)

과목	제 7(당) 기	제 6(전) 기
I. 영업활동으로 인한 현금흐름	(765,031,448)	(7,277,166,133)
1. 당기순이익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)
2. 현금의 유출이 없는 비용등의 가산	3,066,705,618	3,014,194,413
감가상각비	2,919,674,244	2,919,674,244
특별수선충당비	147,031,374	94,520,169
3. 현금의 유입이 없는 수익등의 차감	-	-
4. 영업활동으로 인한 자산부채의 변동	(1,240,756,355)	(5,471,043,429)
매출채권의 감소(증가)	(36,435,669)	(29,113,620)
미수금의 감소(증가)	-	(1,889,157)
미수수익의 감소(증가)	78,303,467	(210,617,165)
선급비용의 감소(증가)	368,170	7,456,787
부가세대급금의 감소(증가)	-	1,387,172
미수법인세환급액의 감소(증가)	(180,638,580)	(5,030,560)
장기선급비용의 감소(증가)	31,191,222	81,511,091
미지급금의 증가(감소)	90,000,000	(864,270)
미지급비용의 증가(감소)	979,537	(4,734,246)
부가세예수금의 증가(감소)	(167,092)	990,129
선수금의 증가(감소)	181,395,840	171,860,410
임대보증금의 증가(감소)	(1,405,753,250)	(5,482,000,000)
II. 투자활동으로 인한 현금흐름	(4,447,278,119)	(21,305,161,984)
1. 투자활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 투자활동으로 인한 현금유출액	(4,447,278,119)	(21,305,161,984)
단기금융상품의 증가	4,447,278,119	21,305,161,984
III. 재무활동으로 인한 현금흐름	-	(6,000,000,000)
1. 재무활동으로 인한 현금유입액	-	-
2. 재무활동으로 인한 현금유출액	-	(6,000,000,000)
장기차입금의 상환	-	6,000,000,000
IV. 현금의 증가(감소)(I+II+III)	(5,212,309,567)	(34,582,328,117)
V. 기초의 현금	9,655,884,598	44,238,212,715
VI. 기말의 현금	4,443,575,031	9,655,884,598

# 영 업 보 고 서

(2023.01.01 ~ 2023.12.31)

## 1. 회사의 개요

- 1) 회사명 : 주식회사 계룡대한뉴스테이제 2 호위탁관리부동산투자회사
- 2) 설립일 : 2017년 01월 19일
- 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 주택건설사업
  - ③ 부동산의 개발사업
  - ④ 부동산의 임대차
  - ⑤ 증권의 매매
  - ⑥ 금융기관의 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 및 처분
- 5) 자산 및 자본금 규모(2023.12.31 현재) : 자산 약 2,117억원, 자본금 약 119억원
- 6) 상장 및 등록여부 : 상장 및 등록되어 있지 않습니다.
- 7) 회사의 존속기간 및 해산사유(정관에 정한 경우)
  - 존속기간 : 별도 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 본다.
  - 해산사유 : 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
    - ① 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
    - ② 주주총회의 해산결의
    - ③ 합병
    - ④ 파산
    - ⑤ 법원의 해산명령 또는 해산판결
    - ⑥ 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
    - ⑦ 부투법 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우  
설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

## 2. 회사의 연혁

### 1) 당해회사의 연혁

#### 가) 설립경과 및 설립이후의 변동사항

- 2017.01.19      발기인총회  
                          회사설립 (자본금 3 억)
- 2017.02.28      자산관리위탁계약체결 (대한토지신탁(주))  
                          자산보관위탁계약체결 (엔에이치투자증권(주))
- 2017.03.02      일반사무위탁계약체결 (주)국민은행)
- 2017.04.03      국토교통부 영업인가
- 2017.09.23      유상증자 (증자 후 자본금 122 억)
- 2017.09.23      유상감자 (감자후 자본금 119 원)
- 2017.09.28      토지취득 (경상남도 김해시 장유동 869-0 번지(김해올하 2 지구 A-2BL))
- 2020.02.25      준공완료 및 사용승인
- 2020.03.13      입주 개시

나) 상호의 변경 : 해당사항 없음

다) 합병, 영업양수 또는 영업양도 : 해당사항 없음

라) 경영활동과 관련된 중요한 사실의 발생 : 해당사항 없음

### 2) 회사가 속해있는 기업집단

가) 기업집단의 개요 : 해당사항 없음

나) 기업집단에 소속된 회사 : 해당사항 없음

다) 관련법령상의 규제내용 등 : 해당사항 없음

## 3. 자본금 변동상황

### 1) 자본금 변동상황

(단위: 원, 주, %)

일자	원인	증가(감소)한 주식의 내용				증(감)자 후 자본금 (원)	신주의 배정방법	증자비율 (%)
		종류	수량(주)	주당 액면가 (원)	주당 발행가액 (원)			
2017.01.19	설립	보통주	60,000	5,000	5,000	300,000,000	발기주주	-
2017.09.23	유상증자	보통주	1,185,050	5,000	20,000	6,225,250,000	제 3 자배정	3954.17%
		종류주	1,187,450	5,000	20,000	12,162,500,000		
2017.09.23	유상감자	보통주	(60,000)	5,000	5,000	11,862,500,000	-	(100.00%)

2) 자본금 변동예정 등 : 해당사항 없음.

#### 4. 주식에 관한 사항

##### 1) 주식의 총수

【2023년 12월 31일 현재】

발행할 주식의 총수	발행한 주식의 총수	미발행주식의 총수
100,000,000 주	2,372,500 주 (보통주 1,185,050 주 / 종류주 1,187,450주)	97,627,500 주

##### 2) 발행한 주식의 내용

【2023년 12월 31일 현재】

[주당 액면가액 : 5,000 원]

(단위: 원, 주)

구 분	종 류	발행주식수	액면가액총액	비 고
기명식	보통주	1,185,050	5,925,250,000	
기명식	종류주	1,187,450	5,937,250,000	
합 계		2,372,500	11,862,500,000	

#### 5. 최근 3 사업년도의 배당에 관한 사항

[ 주당 액면가액: 5,000 원 ]

(단위: 원, 주)

구 분	제 7 기	제 6 기	제 5 기
당기순이익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)	(6,521,900,126)
주당순이익(원)	(1,092)	(2,032)	(2,749)
이익배당한도	-	-	-
배당금총액	-	-	-
배당성향	-	-	-
배당수익률	-	-	-
연환산배당수익률	-	-	-

#### 6. 소유 부동산 현황

(단위: 천원)

과 목	기초	취득	처분	대체	감가상각비	기말
토 지	42,228,429	-	-	-	-	42,228,429
건 물	137,711,303	-	-	-	(2,919,674)	134,791,629
합 계	179,939,732	-	-	-	(2,919,674)	177,020,057

7. 차입내역

(단위: 천원)

차입처	약정금액	당기말	전기말	이자율	만기일	상환방법
(주)우리은행(주택도시기금)	77,920,000	77,920,000	77,920,000	2.00%	2029-12-	만기일시상환
삼성생명보험(주)	80,499,000	30,200,000	30,200,000	3.20%	2031-02-	만기일시상환
합계	158,419,000	108,120,000	108,120,000			

8. 최근 3 사업연도의 영업실적 및 재산상태

1) 영업실적

(단위: 원)

과 목	제7기	제6기	제5기
영업수익	2,946,110,519	1,711,284,744	280,119,220
영업비용	4,278,895,218	4,233,578,290	4,078,621,810
영업손익(손실)	(1,332,784,699)	(2,522,293,546)	(3,798,502,590)
영업외수익	1,269,130,675	385,495,048	173,863,462
영업외비용	2,527,326,687	2,683,518,619	2,897,260,998
법인세비용차감전순손익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)	(6,521,900,126)
법인세비용			
당기순손익(손실)	(2,590,980,711)	(4,820,317,117)	(6,521,900,126)

2) 재산상태

(단위: 원)

과 목	제7기	제6기	제5기
자산			
유동자산	30,754,851,497	31,381,480,333	44,420,839,923
비유동자산	177,386,145,449	180,337,010,915	183,338,196,250
자산총계	208,140,996,946	211,718,491,248	227,759,036,173
부채			
유동부채	726,917,835	489,481,426	227,709,234
비유동부채	185,386,050,000	186,610,000,000	198,092,000,000
부채총계	186,112,967,835	187,099,481,426	198,319,709,234
자본			
자본금	11,862,500,000	11,862,500,000	11,862,500,000
자본잉여금	35,522,145,260	35,522,145,260	35,522,145,260
이익잉여금(결손금)	(25,356,616,149)	(22,765,635,438)	(17,945,318,321)
자본총계	22,028,029,111	24,619,009,822	29,439,326,939
부채와자본총계	208,140,996,946	211,718,491,248	227,759,036,173

9. 이사 및 감사 현황

직 위	성명	경력사항	비고
대표이사	박희성	계룡건설산업(주)	
기타비상무이사*	김영일	계룡건설산업(주)	2023.03.27 중임
기타비상무이사	권용하	정미영법무사사무소	
감 사*	정재권	태성회계법인	2023.03.27 중임

\* 박희성 대표이사님이 일신상의 사유로 제 7기 정기주주총회에서 사임할 예정입니다.

10. 최대주주 및 주요주주 현황

주주	주식의 종류	주식수 (주)	자본금 (천원)	지분율 (%)
(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사	종류주	1,187,450	5,937,250	50.05%
계룡건설산업(주)	보통주	1,040,050	5,200,250	43.84%
대한토지신탁(주)	보통주	125,000	625,000	5.27%
(주)에스엘플랫폼*	보통주	20,000	100,000	0.84%
<b>합 계</b>		<b>2,372,500</b>	<b>11,862,500</b>	<b>100.00%</b>

\* (주)에스엘플랫폼(구, (주)신영자산관리)

<b>제 2 호 의안</b>	<b>제8기 위탁보수 지급 승인의 건</b>
-----------------	--------------------------

□ 관련 근거

○ 부동산투자회사법 시행령 제11조 (이사회이사격 및 직무)

② 부동산투자회사의 이사는 이사회 결의의 거쳐 다음 각 호의 직무를 수행한다.

1. 자산관리회사, 자산보관기관, 법 제22조의2제1항에 따라 위탁관리 부동산투자회사의 주식의 모집, 사모 또는 매출업무를 위탁받은 기관(이하 “판매회사”라 한다) 또는 위탁관리 부동산투자회사의 일반적인 사무를 위탁받은 기관(이하 “사무수탁회사”라 한다)등에 대한 보수의 지급

□ 제8기 위탁보수를 아래와 같이 이사회 결의 후 지급하고자 함.

- 아 래 -

□ 위탁보수 계약 내용

(부가세 별도)

구분	자산관리보수	자산보관보수	사무수탁보수
업 체 명	대한토지신탁(주)	엔에이치투자증권(주)	(주)국민은행
운영기간 보 수	- 매 분기 9,000만원	- 연간 2,800만원, - 매분기 700만원	- 연간 6,400만원, - 매분기 1,600만원
지 급 일	- 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	매분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급

□ 제 8 기(2024.01.01~2024.12.31) 위탁보수

(부가세 별도)

구분	자산관리보수	자산보관보수	사무수탁보수
업 체 명	대한토지신탁(주)	엔에이치투자증권(주)	(주)국민은행
운영기간 보 수	- 매 분기 9,000만원	- 연간 2,800만원, - 매분기 700만원	- 연간 6,400만원, - 매분기 1,600만원
지급기간	제8기 1분기 ~ 제8기 4분기		
지 급 일	- 해당 분기가 종료되는 마지막 영업일에 지급	매분기 종료 후 수탁자의 비용청구일로부터 7영업일 이내 지급	매분기 종료 후 7영업일 이내 지급

□ 기타

- 상기 위탁보수와 관련하여, 구체적인 지급방식 및 지급조건의 결정권한은 대표이사에게 위임한다.

### 제 3 호 의안

### 이사 선임의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제25조 (주주총회 결의사항) 1항

7. 이사 및 감사의 선임

○ 정관 제31조 (이사 및 감사의 선임)

① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

□ 목적 및 배경

○ 당사의 사내이사인 박희성 이사님의 일신상의 사유로 인한 사임으로, 정관 제25조 및 31조에 의거, 아래와 같이 신규 선임하고자 함

- 아 래 -

구분	성명	생년월일	현직	기타
사내이사	김택중	1964.08.08	계룡건설산업(주)	신규 선임(3년)

□ 기타사항

○ 법인등기사항 변경: 기준일로부터 2주이내(상법 제183조)

○ 국토부, 금융위 보고: 기준일로부터 10일이내(부동산투자회사법 제41조, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제8조)

○ 리츠정보시스템 공시: 기준일로부터 10일이내(부동산투자회사 등에 관한 감독규정 제6조 2항).

## □ 관련 근거

- 정관 제25조(주주총회 결의사항 ①항  
8. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

- 정관 제39조(이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1 인당 월 일백만원(1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

## □ 제8기 이사보수

- 이사 보수를 무보수로 함.
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당부터 다음 임원보수에 대한 주총 의결시까지 적용함.

## □ 관련 근거

- 정관 제25조(주주총회 결의사항 ①항  
8. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항

- 정관 제39조(이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 1 인당 월 일백만원(1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

## □ 제8기 감사보수

- 보수 : 매월 30 만원
- 보수지급일 : 매월 마지막 은행 영업일
- 지급기간 : 매월 초일부터 말일까지
- 퇴직금은 없는 것으로 함.
- 주주총회 승인일 해당부터 다음 임원보수에 대한 주총 의결시까지 적용함.

□ 관련근거

○ 정관 제25조(주주총회 결의사항) 1항

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.

□ 내 용

○ 당사 정관 제25조(주주총회 의결사항) 제1항 제1호에 의거하여 제8기(2024.01.01~ 2024.12.31) 사업계획을 별첨과 같이 확정하고자 함

붙임 3. 2024년 월별 추진계획

붙임 4. 2024년 사업계획 변경(안)

붙임 5. 2024년 사업계획 예산(안)

## 제 7 호 의안

# 임대관리(PM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인 및 임대관리수수료 동결 확정 의 건

### □ 관련 근거

#### ○ 정관 제25조 (주주총회 결의사항) 1항

3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자, 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정되지 아니함)

나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

10. 기타 이사회가 부의한 사항

#### ○ 임대관리 위·수탁 계약서 제4조(보수)

① “갑”이 “을”에게 지급하는 월별 위수탁관리 보수는 별지 3 과 같다. 다만, “갑”은 본 계약 체결일로부터 1 년 간 주거서비스 이행여부 및 만족도 평가를 시행하여 해당 평가결과에 따라 2 년차 위수탁관리 보수를 증액 또는 감액하여 지급하기로 하고, 본 계약이 갱신되는 경우 동일한 방법으로 직전 1 년 간의 평가결과에 따라 다음 1 년 간의 위수탁관리 보수를 증액 또는 감액하여 지급하기로 한다. 평가기준 및 평가내용에 따른 보수지급 기준 등 상세 내역은 별지 5와 같다.

#### ○ 임대관리 위·수탁 계약서 제5조(계약기간)

① 본 계약의 계약기간은 입주지정기간 개시일로부터 2 년간으로 한다. 본 계약은 어느 일방이 계약기간 만료일 3 개월 전까지 계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니한 경우 동일한 조건으로 2 년간 자동갱신 된다.

### □ 배경 및 목적

○ 임대관리 위·수탁 계약 기간은 입주지정기간 개시일(2022.03.13)로부터 2년으로 2024.03.12에 계약 기간 종료 예정인 바, 계약의 연장 여부 및 연장에 따른 위·수탁 수수료 증·감액 여부를 확정하고자 함

### □ 임대관리 위수탁 계약 주요내용

가. 계약 명: 임대관리 위·수탁 계약서

나. 업무범위: 임대차계약 관리, 전유부분 시설물 유지/보수 및 관리, 임차인의 안전확보 등

다. 수 입 인: (주)케이알서비스

라. 계약기간: 2024.03.13. ~ 2026.03.12. (2년간)

마. 관리보수: 24,792,727원/월 (VAT별도)

### □ 임대관리 위수탁 계약 자동갱신 승인 관련 주요사항

○ 임대관리 위·수탁 계약서 제5조(계약기간)에 의거, 계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니할 경우, 계약이 동일한 조건으로 2년간 자동갱신되는 바, 별도의 날인 없이 기존 계약서로 계약갱신하고자 함

### □ 임대관리 수수료 증·감액 여부 관련 주요 내용

가. 김해울하 리슈빌더스테이 주거서비스 평가 결과 86.74점으로서, (붙임7 참고) 증액(95점 이상), 감액(45점 이하) 사유에 해당하지 않는 바,

나. 기존 보수와 동일한 금액으로 계약 연장하고자 함

붙임6. 기존 임대관리(PM) 위·수탁 계약서.

붙임7. 김해울하 리슈빌더스테이 주거서비스 평가 결과 1식.

## □ 관련 근거

## ○ 정관 제25조 (주주총회 결의사항) 1항

3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정되지 아니함)

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

나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약

10. 기타 이사회가 부의한 사항

## ○ 공동주택시설관리 위·수탁 계약서 제6조(계약기간)

① 본 계약의 계약기간은 입주지정기간 개시일로부터 2년간으로 한다.

② 본 계약은 어느 일방이 계약기간 만료일 3개월 전까지 계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니한 경우 동일한 조건으로 2년간 자동갱신 된다.

## □ 배경 및 목적

○ 시설관리 위·수탁 계약 기간은 입주지정기간 개시일(2020.03.13)로부터 2년으로2022.03.12에 계약기간 종료가 예정된 바, 계약의 연장 여부를 확정하고자 함

## □ 계약 주요내용

가. 계약 명: 공동주택시설관리 위·수탁 계약서

나. 업무범위: 공동주택의 시설관리, 안전관리, 관리기구의 설치 및 시설물 관리 등

다. 수 입 인: (주)케이알서비스

라. 계약기간: 2024.03.13.~2026.03.12. (2년간)

마. 관리보수: 817,390원/월 (VAT별도)

## □ 시설관리 위수탁 계약 자동갱신 승인 관련 주요사항

○ 시설관리 위·수탁 계약서 제6조(계약기간)에 의거, 계약갱신을 거절하는 의사 혹은 조건을 변경하여 갱신할 의사를 통지하지 아니할 경우, 계약이 동일한 조건으로 2년간 자동갱신되는 바, 별도의 날인 없이 기존 계약서로 계약갱신하고자 함

붙임8. 기존 공동주택시설관리(FM) 위·수탁 계약서.

관련 근거

- 정관 제37조 (이사회 결의사항)
  - 4. 주주총회의 소집에 관한 사항

 제7기 정기주주총회 소집

- 개최일시 : 2024년 03월 27일 (수) 오후 4:00
- 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 본점 회의실

 제7기 정기주주총회 보고사항

- 보고사항 1. 영업보고
- 보고사항 2. 감사보고
- 보고사항 3. 상가 임대차 계약 현황 보고
- 보고사항 4. 중계기 잡수익 사용 현황 보고

 제7기 정기주주총회 부의안건

- 제1호 의안 : 제7기 재무제표 승인의 건
- 제2호 의안 : 이사 선임의 건
- 제3호 의안 : 제8기 이사 보수 승인의 건
- 제4호 의안 : 제8기 감사 보수 승인의 건
- 제5호 의안 : 당해연도(제8기) 사업계획 확정 의 건
- 제6호 의안 : 임대관리(PM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인 및 임대관리수수료 동결 확정 의 건
- 제7호 의안 : 시설관리(FM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인의 건

<주주총회 제1호 의안 : 제7기 재무제표 승인의 건>

- 이사회 자료 제1호 의안 참조

<주주총회 제2호 의안 : 이사 선임의 건>

- 이사회 자료 제3호 의안 참조

<주주총회 제3호 의안 : 제8기 이사 보수 승인의 건 >

- 이사회 자료 제4호 의안 참조

<주주총회 제4호 의안 : 제8기 감사 보수 승인의 건>

- 이사회 자료 제5호 의안 참조

<주주총회 제5호 의안 : 당해연도(제8기) 사업계획 확정 의 건>

- 이사회 자료 제6호 의안 참조

<주주총회 제6호 의안 : 임대관리(PM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인 및 임대관리수수료 동결 확정 의 건>

- 이사회 자료 제7호 의안 참조

<주주총회 제7호 의안 : 시설관리(FM) 위·수탁 계약 자동갱신 승인의 건>

- 이사회 자료 제8호 의안 참조