

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

임시주주총회 의사록

일 시 : 2023년 6월 21일(수) 오후 2시

장 소 : 서울시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동) 내 회의실

출석주식수: 의결권 있는 총발행주식 4,720,000주 중 4,720,000주(100.00%)

총주주수 1명중

참석주주수 1명

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사(이하 “본 회사”라 한다)의 의장인 법인이사 주택도시보증공사로부터 직무수행자로 선정된 김범준은 심의에 필요한 의결권을 가진 주주들이 소정의 소집절차에 따라 참석(서면의결권 포함)하였음을 확인한 후, 본 주주총회가 상법 및 정관 규정에 따라 적법하게 성립하였음을 알리고 개회를 선언하다.

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

보고사항 1. 도시재생공간지원리츠 신규사업 관련 용역 추진의 건

제1호 의안 : 사업계획 변경의 건

의장은 사업계획 변경에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

제2호 의안 : 국토교통부장관에 대한 영업 변경등록 신청의 건

의장은 국토교통부장관에 대한 영업 변경등록 신청에 관하여 배부한 주주총회자료를 통하여 설명한 후, 그 승인을 요청한 바, 참석주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 본 의안을 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안 전부를 심의 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 의사경과의 요령 및 그 결과를 명확히 하기 위하여 상법 제373조 및 당사 정관 제28조에 의하여 위와 같이 의사록을 작성하고 출석한 의장 및 이사가 서명 또는 기명날인하다.

2023년 6월 21일

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
의 장 및 법인이사 주택도시보증공사 (안)



제1차 임시주주총회 자료



주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

(주)도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사
제1차 임시주주총회 자료

◇ 일 시 : 2023년 06월 21일(수) 오후 2시

◇ 장 소 : 서울시 영등포구 의사당대로 8, 7층(여의도동) 내 회의실

◇ 보 고

보고 1 : 도시재생공간지원리츠 신규사업 관련 용역 추진의 건

◇ 안 건

안건 1 : 사업계획 변경의 건

안건 2 : 국토교통부장관에 대한 영업 변경등록 신청의 건



보고 1	도시재생공간지원리츠 신규사업 관련 용역 추진의 건
------	-----------------------------

□ 목 적

- 소규모주택정비사업에 대한 시장조사와 리츠 재무검토 및 사업 구체화를 통해 기금 출·용자기준 충족여부 등 분석·검토

□ 용역내용

- 사업지 부동산시장조사·분석 및 리츠의 종합 재무검토

가. 부동산시장조사·분석(용역비용 17,900,000원, 부가세 별도)

구분	시장 조사·분석(부동산컨설팅사)
주요내용	•공급 및 수요현황 조사 •유사사례 및 경쟁환경 분석 •상품가치를 반영한 시장 내 수용가능가격 도출 •사업지별 우량성 정도 분석·정리 •매입모델분석

나. 리츠의 종합 재무검토(용역비용 17,000,000원, 부가세 별도)

구분	종합 재무검토(회계법인)
주요내용	•기금 출·용자 관련 재무분석 •적정 수준의 사업성 확보를 위한 수익성 개선안 도출 •신규 자산유입에 따른 재무적 영향 분석 * 매입·매각가 조정에 따른 시뮬레이션 * 현금유·출입 금액, 항목 및 시기 등



□ 업체선정

- 리츠 업무의 특수성, 상반기 출자승인·집행을 위한 시급성 등을 감안하여 유사 업무경험이 있는 분야 별 전문업체 선정

□ 선정 법인

- 당사는 부동산시장조사분석 용역을 수행할 *****컴퍼니 와 종합 재무검토 용역을 수행할 동현 회계법인을 용역기관으로 선정하였음을 보고합니다.

안건 1	사업계획 변경의 건
------	------------

□ 관련 규정

정관 제27조(주주총회 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 승인에 의해서 채택된다.

8. 기타 이사회가 부의한 사항

□ 안건 개요

- 가로주택정비사업에서 조성되는 자산(공동주택)을 신규매입하여 임대공급 등 사업을 추가로 추진하고자 사업계획을 변경하고자 함

□ 사업계획 변경내용

- 재원조달구조

(단위 : 백만원)

구 분		총계	출 자	용 자		임대보증금	비 고
			보통주				
			기금	기금	민간		
금액	당초	147,588	29,500	73,794	13,000	31,294	—
	변경	238,179	47,500	119,090	20,000	51,590	—

- 가로주택정비사업 자산 추가편입

구분	내용
소재지	서울, 경기, 인천, 대구 소재 가로주택정비사업 * 임대운영 및 관리효율성 등을 고려하여 사업이 집중된 지역자산을 대상
대상사업장	「사업시행인가~분양착수 전」인 가로주택정비 사업장
매입기간	3년(예정)의 기간동안 자산매입기준*을 충족하는 대상사업장 매입 * 입지여건, 수요 및 자산특성을 고려하여 기준에 따른 매입심사 진행
매매가격	감정평가가격을 기초로 매입가 협의
매입대상	공동주택(조합이 최초로 공급하는 공동주택) * 미분양주택 제외

* 공고방식을 통해 신청을 받은 후 매입심사, 매입적정성 검토 후 선별하여 자산매입 예정

□ 예상 사업추진 일정

진행사항	추진일정	비 고
리츠 영업등록	▶ 2021년 12월 29일 (최초) ▶ 2023년 6월 (영업등록 변경신청)	- 예 정
부동산 매입예정월	▶ 2023년 12월부터 가로주택정비사업 신규자산 매입	예 정
임대기간	매입자산 준공 후 임대 개시일로부터 10년 이상 임대	예 정
청산	2038년 1월	예 정

* (당초 사업일정조정) 천안역세권 사업지연에 따른 임대운영시기 조정 ('25.7월 → '26.6월)
주거재생혁신지구 자산매입일정 현실화 반영 ('23.12월 → '24.12월)



안건 2	국토교통부장관에 대한 영업 변경등록 신청의 건
------	---------------------------

□ 관련 규정

정관 제27조(주주총회 의결사항)

① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 승인에 의해서 채택된다.

8. 기타 이사회가 부의한 사항

□ 안건 개요

제1호 의안에 따라 매입대상 자산을 추가로 확대하는 등 자산투자 운용업무를 수행하고자 부동산투자회사법 제40조에 근거하여 영업 변경등록을 신청하고자 함



- 별첨 1. 위탁관리부동산투자회사 영업등록 변경 신청서 1부
 2. 사업계획서 1부
 3. 투자설명서 1부