

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

이사회 의사록

주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사(“회사”)의 이사회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2023년 10월 20일(금) 오전 10시
장 소: 서울시 서초구 강남대로 465, A 등 20 층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실
참 석 자:

총 이사의 수 : 3명	출석이사의 수: 3명
총 감사의 수 : 1명	출석감사의 수: 1명

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

의 안: 자산 할인 매각의 건

의장은 자산 할인 매각에 관하여 배부한 이사회자료를 통하여 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

의 안: 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 및 부의 안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 임시주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 주주총회 개최일시 : 2023년 11월 06일(월) 오후 2시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A 등 20 층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

3. 회의목적사항

제1호 의안 : 자산 할인 매각의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 10시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사들이 다음에 기명 날인하다.

2023년 10월 20일

주식회사 마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사

의장: 대 표 이 사

이 경



기타비상무이사

김



기타비상무이사

김

대



감 사

이

석



2023 년 제 7 차 이 사 회 자 료



(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

㈜마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사
2023년 제7차 이사회 자료

◇ 일 시 : 2023년 10월 20일(금) 오전 10시

◇ 장 소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

◇ 안 건

- 안 건 1. 자산 할인 매각의 건
- 안 건 2. 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1

자산 할인 매각의 건

□ 목적

- ㈜마스턴제십일호위탁관리부동산투자회사의 보유자산 매각 방안 수립 및 보유자산의 매각 승인.

□ 관련 규정

- 정관 제22조 (주주총회의 종류와 개최)

- ② 임시주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 관련 법률에 따라 소집한다.

- 정관 제30조 (주주총회 의결사항)

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

8. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다.

3. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도

- 부동산투자회사법 제12조 (주주총회 결의사항)

- ① 다음 각호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. ~중략~

3. 자산의 투자·운용에 관하여 총자산의 100분의 30을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

- 부동산투자회사법 시행령 제9조 (주주총회 결의사항)

- ① 법 제 12 조제 1 항제 3 호에서 “총자산의 100 분의 30 을 초과하는 자산의 취득·처분 등 대통령령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항” 이란 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 제 40 조제 1 항제 1 호에 따른 회계기간 말일 기준으로 총자산의 100 분의 30 을 초과하는 자산의 취득·처분계약 또는 변경체결에 관한 사항

□ 자산 매각 주요 내용

- 2021년 12월 3일 임시주주총회를 통해 매각 금액 및 방안에 대한 안건 승인 득한 후 매각을 진행하였으나 현재까지 매각이 완료된 호실은 0개로 매각 진행 상황이 매우 저조한 상황임.
- 기존 매각가에서 10% 할인하여 진행하였지만 여전히 매각 상황은 좋지 않음.
- 따라서 매각 활성화를 위해 50개 호실에 대해 추가 10% 할인 매각을 진행하고자 함.

구분	주요 내용												
매각대상	충청남도 천안시 서북구 두정동 1464 소재 구분건물 (오피스텔 345세대, 도시형생활주택 241세대, 상가 10세대)												
매각진행상황	- 실거주중인 임차인들에게 지속적으로 매각 홍보 후 매입의향을 확인하였으나, 매수희망자 없음. - 분양대행사 선정 후 공개매각(수의계약)을 진행하였으나 실제 계약은 1건으로 아직 잔금은 치루지 못하였고 계약금만 입금된 상태. - 공매(온비드) 약 한달간 진행하였으나 매각가격보다 현저히 낮은 금액 입찰로 인해 모두 유찰됨.												
매각방법	추가 10%할인 후 단계별 매각 절차 1단계) 現 임차인 대상 우선 공급 ('23년 09월 30일 기준 임차율: 90.4%) <table border="1"> <tr> <td>목 적</td><td>- 현재 실거주중인 임차인들에게 사전 매입 의향을 확인 후 매입 의향이 있는 임차인에게 우선적으로 공급하여, 기존 임차인에게 우선매수 기회를 부여하여 임차인 보호</td></tr> <tr> <td>방 법</td><td>- PM사 통한 본 건 자산 매각 사전고지 및 임차인의 매입 의향 파악 - 매각 승인 이후 현장 임대사무실에서 계약 진행 예정</td></tr> </table> 2단계) 공개매각(공개입찰_온비드) <table border="1"> <tr> <td>목 적</td><td>- 모든 사람에게 동등한 매입 기회를 제공 - 공개 매각을 통한 매각의 투명성 확보</td></tr> <tr> <td>방 법</td><td>- 온라인 공개매각 시스템 적용하여 자정시간 내 일괄 계약 진행</td></tr> </table> 3단계) 분양홍보관 활용하여 공개매각(수의계약) <table border="1"> <tr> <td>목 적</td><td>- 분양홍보관에서 마케팅을 통해 빠른 매각 진행</td></tr> <tr> <td>방 법</td><td>- 임차인 우선 공급 및 공개 입찰로 매각된 호실을 제외한 잔여 호실에 대하여 적극적인 마케팅을 통해 매수자 발굴하여 수의계약 진행</td></tr> </table> 4단계) 미매각분에 대해 매각가격 조정 협의	목 적	- 현재 실거주중인 임차인들에게 사전 매입 의향을 확인 후 매입 의향이 있는 임차인에게 우선적으로 공급하여, 기존 임차인에게 우선매수 기회를 부여하여 임차인 보호	방 법	- PM사 통한 본 건 자산 매각 사전고지 및 임차인의 매입 의향 파악 - 매각 승인 이후 현장 임대사무실에서 계약 진행 예정	목 적	- 모든 사람에게 동등한 매입 기회를 제공 - 공개 매각을 통한 매각의 투명성 확보	방 법	- 온라인 공개매각 시스템 적용하여 자정시간 내 일괄 계약 진행	목 적	- 분양홍보관에서 마케팅을 통해 빠른 매각 진행	방 법	- 임차인 우선 공급 및 공개 입찰로 매각된 호실을 제외한 잔여 호실에 대하여 적극적인 마케팅을 통해 매수자 발굴하여 수의계약 진행
목 적	- 현재 실거주중인 임차인들에게 사전 매입 의향을 확인 후 매입 의향이 있는 임차인에게 우선적으로 공급하여, 기존 임차인에게 우선매수 기회를 부여하여 임차인 보호												
방 법	- PM사 통한 본 건 자산 매각 사전고지 및 임차인의 매입 의향 파악 - 매각 승인 이후 현장 임대사무실에서 계약 진행 예정												
목 적	- 모든 사람에게 동등한 매입 기회를 제공 - 공개 매각을 통한 매각의 투명성 확보												
방 법	- 온라인 공개매각 시스템 적용하여 자정시간 내 일괄 계약 진행												
목 적	- 분양홍보관에서 마케팅을 통해 빠른 매각 진행												
방 법	- 임차인 우선 공급 및 공개 입찰로 매각된 호실을 제외한 잔여 호실에 대하여 적극적인 마케팅을 통해 매수자 발굴하여 수의계약 진행												

	목 적	- 1,2,3단계 매각 진행 후 잔여 호실에 대하여 매각가격 조정 협의 필요	
	방 법	- 주주간 협의하여 미매각분에 대해 매각가격 조정 협의	
※다만, 개별매각 진행 중 전체 호실 매수를 원하는(통매각) 매수자 또는 에이전트(주거도시보증공사) 전체 주식(내부수익률 5.5%포함)에 대한 매수자(보통주 투자자 포함)가 있는 경우, 매각방법 변경에 대해 우선적으로 검토 후 별도 주주총회를 통해 승인 받을 예정임.			

우선주, 보통주 IRR	1) 미매각분에 대한 할인 감안 시 기준매각가격		
	최초 기준매각가격	10% 할인	50세대 10%추가할인
	966.3억원	869.6억원	857.6억원
	2) 우선주 및 보통주 IRR		
	매각가격	우선주	보통주
	966.3억원(최초기준매각가)	5.5%	-0.65%
	869.6억원(10%할인)	5.5%	(약 72억배당)
	50세대 10% 추가할인	5.5%	(약 34억배당)



안건 2

임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

☐ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2023년 11월 06일(월) 오후 2시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

☐ 임시주주총회 부의안건

제1호 의안 : 자산 할인 매각의 건

[주주총회 제 1 호 의안 : 자산 할인 매각의 건]

“이사회 안건 1” 참조.

