

# 주식회사 마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

## 이사회 의사록

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

일 시: 2025년 01월 20일(월) 오전 9시  
장 소: 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층  
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

참 석 자:

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

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

의 안: PM 업체 선정의 건

의장은 PM 업체 선정에 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 : 2025년 01월 21일(화) 오전 11시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층  
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

3. 회의목적사항

1. 제1호 의안 : PM 업체 선정의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 9시 30분에 폐회를 선언하다.

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

2025년 01월 20일

주식회사 마스던제심일호위탁관리부동산투자회사

의장: 대 표 이 사

박 영



기타비상무이사

김 일



기타비상무이사

김 대

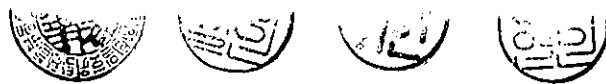


감 사

이 석



2025년 제1차  
이사회자료



(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사

(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사  
2025년 제1차 이사회 자료

◇ 일 시 : 2025년 01월 20일(월) 오전 9시

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

◇ 안 건

- 안 건 1. PM 업체 선정의 건
- 안 건 2. 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건



안건 1	PM 업체 선정의 건
------	-------------

□ 목적

(주)마스틴제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 “리츠”)의 PM 업체 선정 승인

□ 관련 규정

당사 정관

▶ 제43조 (이사회 결의사항)

17. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ PM 업체 선정 필요성

(ㄱ)리츠의 기존 PM 업체인 ”골든핏씨앤디”는 ‘주택임대관리 위탁계약’ (PM 계약)에 따라 보증금 및 임대료를 관리하여야 함에도 이를 편취하여 기망함에 따라 리츠는 2024년 10월 24일 PM 계약을 해지하였음

(ㄴ)이에, 리츠가 운용 중인 임대주택 관리를 위한 대체 PM 사 선정이 필요함

□ 선정 방식

- 위탁관리 수수료 및 사건 발생 대처에 대한 현장 안정화 기여를 고려하여 PM 사 선정

□ 계약 내용

1) 기 수행 업무 경과 및 정산

- 제이앤홀딩스는 사건 초동 대처를 위해 긴급 투입된 회사로서, 지금까지 수행한 과업 및 실적은 아래와 같음

[과업 및 실적]

- 계약서 미 확인 44 세대 확인
- 무단 점유 세대 19 세대 대면 대응 및 명도 작업 진행하여 공실로 전환 중 (19 세대 중 11 세대 전환 완료)
- 586 세대 임차인 전수 TM 실시(총 5 회) 및 약 80 세대 이상 개별 면담
- 거주자 불분명 & 확인불가 세대 파악 후 공실로 전환 중(10 개 호실 중 8 개 호실 전환 완료)

- 골든핏씨앤디의 관리 소홀에 따라 발생한 임대차계약 정상화
- 상가 불법 점거 호실 조치(총 6개 호실 조치 중이며, 1개호실 조치 완료)
- 공실 세대 전수 조사 실시(총 27개 호실 현장 확인 완료)
- 월차임 3개월 이상 장기미납세대 총 68세대 전수조사 실시하여 26세대 처리 완료 후 잔여 세대에 대해 지속적인 납부 촉구 진행중(내용증명 발송 및 부착)
- 묵시적갱신 62세대 대면 대응 후 계약서 새로 작성 추진 중
- 악성 임차인 민원 대응 등

[실 투입 인원 및 정산]

- 정산 기간: 2024.11.04 ~ 계약 체결 전 까지
- 투입 인원: 8인
- 정산 액: 75,400,000 원
  - 산정 기준 : (3인 x 6,233,333 원 + 5인 x 3,800,000 원) x 2개월
  - 3인까지는 PM 계약 인당 단가(6.2백만원/인.월) 적용. 그 외 추가 인원은 별도 단가(3.8백만원/인.월) 책정.

2) 후속 PM 사 선정

- 계약 대상: (주)제이앤홀딩스
- 계약 기간: 계약체결일로부터 22개월
- 총 3개사로부터 제안 견적 접수하여 최저가 업체로 선정

(단위 : 원, VAT 포함)

구분	제이앤홀딩스	GHP	선월
	월간 수수료	월간 수수료	월간 수수료
1개월	18,700,000	18,810,000	39,600,000
24개월	448,800,000	451,400,000	950,400,000
인원	상주 3명	상주 2명, 비상주 1명	5명(비상주 포함)
인당/월 수수료	6,233,333 원	6,270,000 원	7,920,000 원

3) 계약기간 중 초기에 안정화 기간 운영(계약 이후 6개월 동안)

- 계약 기준인 3인으로는 사고 수습 등 현시점 발생 업무 소화 불가하여, 초기 6개월간 한시적으로 추가 인원 투입하여 운영하고자 함(인력운용(안) 및 추가 필요 업무 상세 내역은 첨부 2 참고)
- 안정화 기간 총 6개월로 하되 3단계로 구분하여 차등적 수수료 지급

구분	월별 수수료 (원/월, VAT 포함)	기간별 수수료 합계 (원, VAT 포함)	추가 투입 인원
0M ~ 2M	15,200,000	30,400,000	4 명
3M ~ 4M	11,400,000	22,800,000	3 명
5M ~ 6M	7,600,000	15,200,000	2 명
총 수수료 (6 개월)	-	68,400,000	380 만원/인.월

□ 제이앤홀딩스의 PM 업무 진행 당위성

- (ㄱ) 주주총회 결의 등의 승인은 없었으나 사건의 긴급함을 고려, 신속한 초동 대처를 위해 AMC에서 PM 회사로 긴급 투입한 바, PM사와 주택임대관리위탁계약 체결에 대한 승인 건임(사후 추인)
- (ㄴ) 사건 발생 후 아크로텔천안두정 현장에 많은 인원이 긴급 투입('24.11.04)되어 사고 수습 업무를 진행하고 있으며 단기간 내 현장 안정화에 기여한 바가 크고, 현재 현장에 대한 이해도가 가장 높음
- (ㄷ) 약 2개월간 쌓인 히스토리로 인해 업무 연속성 유지가 필요함에 따라 제이앤홀딩스를 PM사로 선정함이 타당함

구분	월별 수수료	수수료 총액	비 고
정산 (24.11.04 ~ 계약 체결)	-	75,400,000	7 명(상주)
PM 계약 (계약 후 22 개월)	18,700,000	411,400,000	3 명(상주)
		68,400,000	초기 6개월 동안 추가 인원 투입(2~4인)에 따른 비용
합 계	-	555,200,000	총 24 개월 발생 수수료

## 안건 2

## 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

### □ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시: 2025년 01월 21일(화) 오전 11시
2. 주주총회 개최장소: 서울시 서초구 강남대로 465, A동 20층  
(서초동, 강남교보타워) 본점 회의실

### □ 임시주주총회 부의안건

제1호 의안 : PM 업체 선정의 건

### □ 목적

(주)마스텐제십일호위탁관리부동산투자회사(이하 “리츠”)의 PM 업체 선정 승인

### □ 관련 근거

정관 제29조 (주주총회 결의사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.
8. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항

### □ PM업체 선정 필요성

(ㄷ)리츠의 기존 PM 업체인 ”골든핏씨앤디”는 ‘주택임대관리 위탁계약’ (PM 계약)에 따라 보증금 및 임대료를 관리하여야 함에도 이를 편취하여 기망함에 따라 리츠는 2024년 10월 24일 PM 계약을 해지하였음

(=)이에, 리츠가 운용 중인 임대주택 관리를 위한 대체 PM사 선정이 필요함

### □ 선정 방식

- 위탁관리 수수료 및 사건 발생 시 대처에 대한 현장 안정화 기여를 고려하여 PM사 선정

### □ 계약 내용

- 1) 기 수행 업무 경과 및 정산



- 제이앤홀딩스는 사건 초동 대처를 위해 긴급 투입된 회사로서, 지금까지 수행한 과업 및 실적은 아래와 같음





[과업 및 실적]

- 계약서 미 확인 44 세대 확인
- 무단 점유 세대 19 세대 대면 대응 및 명도 작업 진행하여 공실로 전환 중 (19 세대 중 11 세대 전환 완료)
- 586 세대 임차인 전수 TM 실시(총 5 회) 및 약 80 세대 이상 개별 면담
- 거주자 불분명 & 확인불가 세대 파악 후 공실로 전환 중(10 개 호실 중 8 개 호실 전환 완료)
- 골든핏씨앤디의 관리 소홀에 따라 발생한 임대차계약 정상화
- 상가 불법 점거 호실 조치(총 6 개 호실 조치 중이며, 1 개호실 조치 완료)
- 공실 세대 전수 조사 실시(총 27 개 호실 현장 확인 완료)
- 월차임 3 개월 이상 장기미납세대 총 68 세대 전수조사 실시하여 26 세대 처리 완료 후 잔여 세대에 대해 지속적인 납부 촉구 진행중(내용증명 발송 및 부착)
- 목시적갱신 62 세대 대면 대응 후 계약서 새로 작성 추진 중
- 약성 임차인 민원 대응 등

[실 투입 인원 및 정산]

- 정산 기간: 2024.11.04 ~ 계약 체결 전 까지
- 투입 인원: 8 인
- 정산 액: 75,400,000 원
  - 산정 기준 : (3 인 x 6,233,333 원 + 5 인 x 3,800,000 원) x 2 개월
  - 3 인까지는 PM 계약 인당 단가(6.2 백만원/인.월) 적용. 그 외 추가 인원은 별도 단가(3.8 백만원/인.월) 책정.

2) 후속 PM 사 선정

- 계약 대상: (주)제이앤홀딩스 
- 계약 기간: 계약체결일로부터  2 개월  
- 총 3 개사로부터 제안 견적 접수하여 최저가 업체로 선정

(단위 : 원, VAT 포함)

구분	제이앤홀딩스	GHP	선월
	월간 수수료	월간 수수료	월간 수수료
1 개월	18,700,000	18,810,000	39,600,000
24 개월	448,800,000	451,400,000	950,400,000
인원	상주 3 명	상주 2 명, 비상주 1 명	5 명(비상주 포함)
인당/월 수수료	6,233,333 원	6,270,000 원	7,920,000 원

3) 계약기간 중 초기에 안정화 기간 운영(계약 이후 6 개월 동안)

- 계약 기준인 3 인으로는 사고 수습 등 현시점 발생 업무 소화 불가하여, 초기 6 개월간 한시적으로 추가 인원 투입하여 운영하고자 함(인력운용(안) 및 추가 필요 업무 상세 내역은 첨부 2 참고)
- 안정화 기간 총 6 개월로 하되 3 단계로 구분하여 차등적 수수료 지급

구분	월별 수수료 (원/월, VAT 포함)	기간별 수수료 합계 (원, VAT 포함)	추가 투입 인원
0M ~ 2M	15,200,000	30,400,000	4 명
3M ~ 4M	11,400,000	22,800,000	3 명
5M ~ 6M	7,600,000	15,200,000	2 명
총 수수료 (6 개월)	-	68,400,000	380 만원/인.월

□ 제이앤홀딩스의 PM 업무 진행 당위성

- (㉑) 주주총회 결의 등의 승인은 없었으나 사건의 긴급함을 고려, 신속한 초동 대처를 위해 AMC 에서 PM 회사로 긴급 투입한 바, PM사와 주택임대관리위탁계약 체결에 대한 승인 건임(사후 추인)
- (㉒) 사건 발생 후 아크로텔천안두정 현장에 많은 인원이 긴급 투입(' 24.11.04)되어 사고 수습 업무를 진행하고 있으며 단기간 내 현장 안정화에 기여한 바가 크고, 현재 현장에 대한 이해도가 가장 높음
- (㉓) 약 2 개월간 쌓인 히스토리로 인해 업무 연속성 유지가 필요함에 따라 제이앤홀딩스를 PM사로 선정함이 타당함

구분	월별 수수료	수수료 총액	비 고
정산 (24.11.04 ~ 계약 체결)	-	75,400,000	7명(상주)
PM 계약 (계약 후 22개월)	18,700,000	411,400,000	3명(상주)
	-	68,400,000	초기 6개월 동안 추가 인원 투입(2~4인)에 따른 비용
합 계	-	555,200,000	총 24개월 발생 수수료

별 첨. [M11] 주택임대관리위탁계약서(PM계약)

