

주식회사 양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

2019년 제4차 이사회 의사록

1. 일 시 : 2019년 09 월 18 일 (수) 오전 11시
2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26층), 본점 회의실
3. 출석인원 : 이사총수 3 명 출석이사수 3명
 감사총수 1 명 출석감사수 1명

대표이사 홍두표는 의장석에 등단하여 정관과 상법에서 정한 본회의 소집절차에 관하여 이사와 감사 모두가 기간단축에 동의하였고, 출석한 이사의 수가 정족수를 충족하였으므로 본회의가 적법하게 소집되었음을 선언하였다. 이후 의장은 본회의가 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본회의에 부의 하였다.

제 1 호 의안: 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건

의장은 회사가 서울 양원지구 C-3BL(중랑구 망우동, 신내동 일원) 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용)를 체결하고자 함을 설명하고, 위 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 요청하다.

이에 출석한 이사들은 심사숙고를 거친 후 만장일치 찬성에 의하여 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 동 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용)의 체결을 승인하다.

제 2 호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 당 회사의 유상증자계획에 따라 보통주식을 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다.

1. 신주식의 종류와 수 : 1,995,800주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격: 1주금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주금 5,000원 금 9,979,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2019. 9. 24. 주식회사 신한은행 무역센터기업금융센터

5. 신주의 인수방법 : 2019년 9월 24일 현재 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주를 배정하고, 실권주는 연고모집 함.

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(보통주식)를 발행한다.

제 3 호 의안 : 에이종 우선주 신주발행의 건

의장은 당 회사의 유상증자계획에 따라 에이종 우선주를 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다.

1. 신주식의 종류와 수 : 2,059,800주 기명식 에이종 우선주식
2. 신주식의 액면가격: 1주금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주금 5,000원 금10,299,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2019. 9. 24. 주식회사 신한은행 무역센터기업금융센터
5. 신주의 인수방법 : 정관제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 민간임대허브제6호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수하기로 한다.

6. 종류주식의 내용과 수

- ① 회사는 80,000,000 주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 에이종 우선주식은 의결권이 있다.
- ② 회사는 이익배당시에 먼저 에이종 우선주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율로(이하 “우선배당률”이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 에이종 우선주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시에 우선적으로 배당하되, 에이

중 우선주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.

1. 에이중 우선주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당과 제3항에 따른 누적된 미배당금액에 대한 우선배당을 진행한다. 단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이중 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이중 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

2. 에이중 우선주식에 대한 누적배당액(제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(에이중 종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인률을 의미함) 연 3.0%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 에이중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 우선주식의 발행가액 상당액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항목에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)”을 초과하여 상승한 경우, 대상부동산을 매각하여 발생하는 처분이익 중 대상부동산의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 20%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까지 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.

$$\text{기준매각가격} = (\text{공동주택의 시세}) \times (1+r_1)^{n/365} + (\text{근린생활시설의 시세}) \times (1+r_2)^{n/365}$$

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2018. 12. 28.자 기금투자심의위원회에서

“본 건 사업”의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세

- r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.
- r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 한다.
- n : “모리츠”의 최초출자일로부터 “대상부동산”의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.

⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 본조 제4항 제1호에 따라 배당해야할 금액 중 미배당 된 금액이 있는 경우, 그 미배당 된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다.
2. 청산 시까지 에이종 우선주식에 배당된 이익배당액 및 가목에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 에이종 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.0%를 적용하여 계산된 금액(에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달 된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본조 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 목에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
3. 에이종 우선주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 본조 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 목에 따른 잔여 재산 분배 대상에서 공제한다.
4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 배당 한다.

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의한다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(에이종 우선주식)를 발행한다

제 4 호 의안: 임시 주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

의장은 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 아래와 같이 임시주주총회의 개최를 결의해 줄 것을 제의하자 출석이사들은 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 회사의 임시주주총회를 다음과 같이 개최한다.

1.소집시기: 2019. 9 . 18. (수) 17:00

1.소집장소: 서울 강남구 영동대로 517 (삼성동, 아셈타워 26 층), 본점 회의실

1.안 건:

- 1) 정관변경의 건
- 2) 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건
- 3) 감사보수 결정의 건
- 4) 부동산 개발사업에 대한 투자비율 확정 건
- 5) 주주간 협약서 체결의 건

의장은 이상으로 금일 의안이 심의 종료되었음을 고하고 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 본 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사 및 감사가 기명 날인하다.

2019년 9월 18일

주식회사 양원어울림대한제13호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사

홍 두 표

기타비상무이사

김 성 훈

기타비상무이사

윤 상 훈

감 사

송 인 석

