

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

2021년 제3차 이사회 의사록

1. 일 시 : 2021년 04월 06일(화) 오후 1시
2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 회의실
3. 참석자 :

이사 총수	3명	출석 이사수	3명
감사 총수	1명	출석 감사수	1명

의장인 대표이사 박만재는 의장석에 등단하여 정관과 상법에서 정한 본회의 소집절차 및 출석한 이사의 수가 정족수를 충족하였으므로 본회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

■ 제1호 의안 : 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건

의장은 오송바이오폴리스지구 B-5BL 공공지원 민간임대주택사업을 위해 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용)를 체결하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 1,828,000 주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 9,140,000,000 원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2021. 04. 15. 주식회사 국민은행 미금역종합금융센터
5. 신주의 인수방법 : 2021년 4월 6일 현재 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주식을 배정하고 구주주가 인수하지 않은 실권주는 연고모집함.

■ 제3호 의안 : 우선주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 우선주를 발행하고자함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 4,404,600 주 기명식 제 1 종 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 22,023,000,000 원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2021. 04. 15. 주식회사 국민은행 미금역종합금융센터
5. 신주의 인수방법 : 정관제 12 조 제 3 항 제 2 호에 따른 제 3 자배정방식으로 주식회사민간임대허브제 7호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.

■ 제4호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집에 대해 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제4호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 임시주주총회 소집
 - 가. 개최일시 : 2021년 04월 06일(화) 오후 5시
 - 나. 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 회의실
2. 임시주주총회 부의안건
 - 제 1 호 의안 : 정관 개정의 건
 - 제 2 호 의안 : 임대리츠 표준사업약정서(자리총) 체결 승인의 건
 - 제 3 호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정 의 건
 - 제 4 호 의안 : 주주간 협약서 체결의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.
(폐회시간 : 오후 2시)

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

2021년 04월 06일

주식회사 제일풍경채대한제32호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 만 재

기타비상무이사 위 성 현

기타비상무이사 김 재 승

감 사 편 호 범

<별지: 종류주식의 수와 내용>

- ① 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을 발행할 수 있고, 제1종 종류주식은 누적적, 참가적이고 의결권이 있다. 본 정관에서 “참가적”이란 본 조 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.
- ② 회사는 매 결산기에 제1종 종류주식 발행가액의 연 3.51%의 비율로(이하 “우선배당률”이라 한다) 해당 결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 제1종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당시에 제1종 종류주식의 이익배당에 추가하여 배당한다.
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사는 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.
 1. 제1종 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 제1종 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 제1종 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.
 2. 제1종 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 제1종 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(제1종 종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같음) 연 3.51%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 제1종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 제1종 종류주식의 발행가액 상당액 (단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.
 3. 대상부동산의 매각가격이 ~~기준매각가격(아래에 정의됨)~~ **기준매각가격** 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 10%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 제1종 종류주식에 대하여 배당한다.
 1. * 기준매각가격 = (공동주택(오피스텔)의 시세) × (1+r₁)^{n/365} + (근린생활시설의 시세) × (1+r₂)^{n/365}
 2. 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2020.12.17.자 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세
 3. r₁ : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.
 4. r₂ : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 한다.
 5. n : 제1종 종류주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수
 4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.
- ⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.
 1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 제1종 종류주식에 대하여 분배한다.
 2. 청산시까지 제1종 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 제1종 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.51%를 적용하여 계산된 금액(제1종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 제1종 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 제1종 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
 3. 제1종 종류주식에 대하여, 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.
 4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산은, 보통주식에 대하여 분배한다.