

# 주식회사 계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사

## 이사회 의사록

1. 일 시 : 2024년 12월 17일(화) 오전 10시

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 김택중은 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 : 정관 변경의 건

의장은 회사의 정관 개정의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 1호 의안을 승인 가결하다.

### ■ 제2호 의안 : 종류주식 신주발행의 건

의장은 같은날 개최 예정인 주주총회의 정관변경 결의를 전제로 유상증자를 위해 다음과 같이 종류주를 발행하고자함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 5,386,000주 기명식 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 26,930,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2024. 12. 24. 주식회사 우리은행 한화기업영업지원팀
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 민간임대허브제 4호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.

### ■ 제3호 의안 : 보통주 신주발행의 건

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

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 2,248,400주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 11,242,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2024. 12. 24. 주식회사 우리은행 한화기업영업지원팀
5. 신주의 인수방법 : 2024년 12월 17일 현재 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주를 배정하고, 실권주는 연고모집 함.

**■ 제4호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건**

의장은 회사의 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 4호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제5호 의안 : 주주간협약서 체결의 건**

의장은 회사의 주주간협약서 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 5호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제6호 의안 : 표준사업약정(임대리츠 PF보증-LOAN) 체결의 건**

의장은 회사의 표준사업약정(임대리츠 PF보증-LOAN) 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 6호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제7호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결의 건**

의장은 회사의 사업 및 대출약정서 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 7호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제8호 의안 : 대주간합의서 체결의 건**

의장은 회사의 대주간합의서 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 8호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제9호 의안 : 토지매매계약 체결의 건**

의장은 회사의 토지매매계약 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 9호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제10호 의안 : 공사도급계약서 체결의 건**

의장은 회사의 공사도급계약서 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 10호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제11호 의안 : 자기자본 2배 초과 자금 차입 승인의 건**

의장은 회사의 자기자본 2배 초과 자금 차입 승인의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 11호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제12호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건**

의장은 회사의 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 12호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제13호 의안 : 자산관리계약 변경 체결의 건**

의장은 회사의 자산관리계약 변경 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 13호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제14호 의안 : 건축설계 계약 체결의 건**

의장은 회사의 건축설계 계약 체결의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 14호 의안을 승인 가결하다.

**■ 제15호 의안 : 기체결(예정)계약 확정의 건**

의장은 회사의 기체결(예정)계약 확정의 건에 대하여 배부한 이사회자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 15호 의안을 승인 가결하다.

■ 제16호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의의안 결정의 건

의장은 회사의 제2차 임시주주총회 소집 및 부의의안 결정의 건에 대하여 배부한 이사회 자료를 통해 설명한 후, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉 참석이사 전원이 이의없이 찬성함에 따라 제 15호 의안을 다음과 같이 승인 가결하다.

- 다 음 -

- 1) 개최일시 : 2024년 12월 18일 (수) 오후 3시
- 2) 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층,(삼성동, 아셈타워)
- 3) 부의안건 :

□ 임시주주총회 보고사항

- 보고사항 1. 기체결 계약내용 보고의 건
- 보고사항 2. 보통주 신주 발행의 건
- 보고사항 3. 종류주 신주 발행의 건

□ 임시주주총회 부의안건

- 제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건
- 제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건
- 제3호 의안 : 주주간협약서 체결의 건
- 제4호 의안 : 표준사업약정서(임대리츠PF보증-LOAN) 체결의 건
- 제5호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결의 건
- 제6호 의안 : 대주간합의서 체결의 건
- 제7호 의안 : 토지매매계약서 체결의 건
- 제8호 의안 : 공사도급계약서 체결의 건
- 제9호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건
- 제10호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정 의 건
- 제11호 의안 : 자산관리위탁계약 변경 체결의 건
- 제12호 의안 : 건축설계 계약 체결의 건
- 제13호 의안 : 건축관계자 변경 신고의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.  
(폐회시간 : 오전 11시 30분)

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

2024년 12월 17일

주식회사 계룡대한제3호위탁관리부동산투자회사

의장 및 대표이사 김택중



기타비상무이사 김영일



기타비상무이사 전지훈



감사 가태영





## <별지: 종류주식의 수와 내용>

- ① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 의결권이 있다. 이 정관에서 “참가적”이란 본 조 제4항 제3호 및 제6항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.
- ② 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식 발행가액의 연 [3.18]%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 이익배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사는 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 배당가능이익이 있는 경우 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.
  1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.
  2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 약일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(해당 주식의 주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고 발행가액을 포함하며, 이하 본 조에서 동일함) 연 [3.18]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.
  3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, “대상부동산”의 매각가격이 “기준매각가격(아래에서 정의됨)” 이상 상승한 경우, “대상부동산”을 매각하여 발생하는 처분이익 중 “대상부동산”의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 [30]%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.
    1. 기준매각가격 = {공동주택(아파트)의 시세} × (1+r<sub>1</sub>)<sup>n/365</sup> + (근린생활시설의 시세) × (1+r<sub>2</sub>)<sup>n/365</sup>
    2. 공동주택(아파트) 및 근린생활시설의 시세 : 2024. [09]. [12]. 개최한 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세
    3. r<sub>1</sub> : 공동주택(아파트)의 연간 가격 상승률로 [2.0]%로 한다.
    4. r<sub>2</sub> : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 [0.00]%로 한다.
    5. n : 종류주식 주주의 최초출자일로부터 “대상부동산”의 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수
    6. 임대운영기간 종료일 : “대상부동산” 준공 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날
  4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.
- ⑤ 제2항 내지 제4항에도 불구하고, 회사가 토지 취득 후 “대상부동산”이 준공되기 전에 여하한 사유로 취득한 토지 및/또는 건축 중인 자산을 매각하게 된 경우 그 부동산의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서로 배당한다.



1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다.
2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 [3.18]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.
3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 아래 산식에 따라 계산된 추가배당금을 종류주식에 대하여 배당한다. 단, 아래 산식에 따라 계산된 추가배당금이 음수(-)인 경우 추가배당금은 없는 것으로 한다.
  1. 추가배당금 =  $(A - B) \times [30]\%$
  2. A: 제2호에 따라 배당하고 남은 이익
  3. B: 보통주식에 대한 누적배당액이 보통주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 [6.94]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 B에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)
4. 제3호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 보통주식에 대하여 배당한다.

⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 [3.18]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 각 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
3. "대상부동산"의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로 종류주식에 대하여 초과처분이익 상당액에 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 잔여재산으로 보통주식에 대하여 분배한다.

⑦ 본 조 제6항에도 불구하고, 회사가 "대상부동산"을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하거나 회사가 토지 취득 후 "대상부동산"이 준공되기 전에 청산하는 경우에는, 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항 및 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [3.18]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 아래 산식에 따라 계산된 추가분배금을 종류주식에 대하여 분배한다. 단, 아래 산식에 따라 계산된 추가분배금이 음수(-)인 경우 추가분배금은 없는 것으로 한다.

1.  $\text{추가분배금} = (C - D) \times [30]\%$

2. C: 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산

3. D: 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [6.94]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액. 명확히 하기 위하여, 보통주에 대해 기 배당된 금액 중 제5항 제3호 B에 해당하는 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호 B에 해당하는 금액을 회수한 시점까지를 기준으로 함

4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 분배한다.

⑧ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

