

**주식회사 노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사**  
**2023년 제2차 이사회 의사록**

1. 일 시 : 2023년 03월 14일 (화) 오후 1시

2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 회의실

3. 참석자 :

이사 총수3명	출석 이사수	3명
감사 총수1명	출석 감사수	1명

의장인 대표이사 남궁용은 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 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 6,240,000 주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 31,200,000,000 원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2023. 4. 13. 주식회사 우리은행 광장동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 케이미트가 전액 인수하기로 한다.

■ 제2호 의안 : 종류주 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 : 14,680,000 주 기명식 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 5,000 원 금 73,400,000,000 원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2023. 4. 13. 주식회사 우리은행 광장동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 민간임대허브제 7호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.

#### <별지: 종류주식의 수와 내용>

① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있다.

② 회사는 이익배당시에 먼저 종류주식에 그 발행가액(주식발행초과금을 포함하며, 이하 같다)의 연 3.00%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.

③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

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

1. 제3항에 따른 종류주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 종류주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 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 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우 대상부동산의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액에 종류주주의 출자지분율을 곱한 금액(이하 “초과처분이익”이라 함)을 종류주식에 대하여 추가 배당한다.

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

\* 공동주택, 도시형생활주택 및 근린생활시설의 시세: 기금투자심의위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세를 의미함.

\* : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 함.

\* : 도시형생활주택, 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 함.

\* n: 종류주주의 최초출자일로부터 대상부동산 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수를 의미함.

#### 4. (현행과 같음)

⑤ 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. 청산 시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산한 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제4항 제2호에 의하여 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 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.

⑥ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.



■ 제3호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건에 대해 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

■ 제4호 의안 : 주주간협약서 체결 승인의 건

의장은 주주간협약서 체결 승인의 건에 대해 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제4호 의안을 승인 가결하다.

■ 제5호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대해 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제5호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

□ 임시주주총회 소집

가. 개최일시 : 2023년 03월 14일(화) 오후 5시

나. 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 회의실

□ 임시주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 정관 변경 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간 협약서 체결의 건
- 제 3 호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정 의 건



의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.

(폐회시간 : 오후 1시 30분)

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

2023년 03월 14일

주식회사 노량진케이미트대한제41호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 남 궁 용



기타비상무이사 이 근 일



기타비상무이사 구 본 영



감 사 정 승 환

