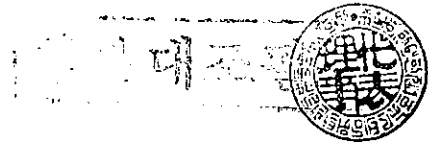


# 정 관



주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

## 정 관

제정: 2015 년 4 월 20 일

개정: 2015 년 7 월 22 일

개정: 2015 년 9 월 25 일

개정: 2016 년 4 월 [26]일

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사”(이하 “회사”라 한다)라 하며, 영문으로는 “Daehan New Stay REIT I”라 한다.

#### 제2조 (목적)

회사는 부동산투자회사법(이하 “법”이라 한다)의 규정에 따라 회사의 자산을 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분
8. 기타 위 각 호에 부수하는 업무



#### 제3조 (본점의 소재지 및 지점 등의 설치)

회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 이외의 별도의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.

#### 제4조 (직원의 채용)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

### 제5조 (광고방법)

회사의 광고는 일간 머니투데이에 게재하되, 2개 이상의 신문에 광고하여야 할 경우, 머니투데이와 매일경제신문에 광고하기로 한다.

## 제2장 주 식

### 제6조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 100,000,000주로 한다.

### 제7조 (1주의 액면가)

회사가 발행하는 주식 1주의 액면가는 금 5,000원으로 한다.

### 제8조 (설립 시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립 시에 발행하는 주식의 총수는 100,000주로 한다.

### 제9조 (주식의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식의 종류는, 각 의결권 있는 기명식 보통주식과 기명식 종류주식으로 하며, 종류주식은 누적적, 비참가적으로 한다.
- ② 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액의 연 3.00%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 제2항에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분(이하 “누적 미배당분”)을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당한다.
- ④ 종류주식 배당금 산정에 있어서 산정기간은 회사의 회계기간을 기준으로 한다. 단, 1기 종류주식 배당금 계산에 있어서의 산정기간은 종류주식의 청약금 납부 익일부터 당해 회계연도 결산 마지막 날까지로 한다.
- ⑤ 회사가 발행하는 종류주식의 수는 최대 80,000,000주 이하로 한다.
- ⑥ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정(실권주의 배정 포함)은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

#### 제10조 (잔여재산의 분배)

회사가 청산되어 회사의 채무를 변제하고 남은 잔여재산을 분배하는 경우, 다음 각 호의 우선순위에 따라 잔여재산을 분배한다.

1. 종류주식의 누적 미배당분과 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 종류주식의 내부수익률이 3.54%에 미달하는 경우 그 미달된 금액을 분배한다.
2. 종류주식에 대하여 발행가액 상당액에 달할 때까지 분배한다.
3. 보통주식에 대하여 남은 금액 전액을 분배한다.

#### 제11조 (주식 양도의 제한)

회사가 발행한 보통주식의 주주가 보유 주식을 양도하는 경우, 해당 주주는 해당 주식의 양도에 관하여 이사회에 승인을 받아야 하고, 이에 위반하여 이사회에 승인을 얻지 아니한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.


#### 제12조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 한다. 단, 회사와 해당 주주가 합의한 경우, 이와 다른 단위의 주식을 표창하는 주권을 발행할 수 있다.

#### 제13조 (주식의 상장 등)

회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”) 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 자본시장법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식의 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.


#### 제14조 (주식의 공모)

회사는 법상 영업인가를 받은 날로부터 1년  이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다. 다만, 회사가 영업인가를 받은 날로부터 1년 6개월 이내에 국민연금법 제24조에 따라 설립된 국민연금공단이나 그 밖에 법 시행령 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 인수하는 경우 및 회사가 총자산의 전부를 주택법 제2조 제2호의 공동주택의 개발 또는 매입 후 임대사업에 투자하는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제15조 (주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의가 있는 경우 그 결의에 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회의 결의일로부터 20일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있다.
  1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 내용의 정관 변경(다만, 보유부동산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다)
  2. 다른 부동산투자회사와의 합병
  3. 법 제19조의 규정에 의한 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제1항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③ 회사는 제1항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 주식매수청구기간이 끝난 날로부터 20일 이내에 그 주식을 매수하여야 하고, 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다.
- ④ 제3항의 규정에 의한 주식의 매수가격의 산정은 법 시행령 제17조 제2항이 정하는 방법에 의한다.
- ⑤ 회사가 주식을 매수한 때에는 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.
- ⑥ 제3항에도 불구하고 회사는 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

### 제16조 (신주인수권)

- ① 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에  신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우의 처리방법은 이사회가 결의로 정한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 경우에는 이사회가 결의로 기존 주주 외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만, 법에 따라 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받기 전에는 그러하지 아니 한다.
  1. 회사가 영업인가를 받은 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 신청시 국토교통부장

관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행한 경우

2. 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 자본시장법 제165조의6의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
3. 자본시장법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주권을 신규상장하기 위하여 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
4. 발행주식 총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여 국내외 금융기관 또는 기관투자자에게 신주를 발행하는 경우
5. 재무구조의 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

#### 제17조 (신주의 배당기산일)

회사가 유상증자, 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는, 이 정관에서 달리 규정하지 않는 한, 신주를 발행한 때가 속하는 사업연도의 직전 사업연도 말에 발행된 것으로 본다.

#### 제18조 (주주 등의 주소, 성명, 인감 또는 서명 등의 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소, 인감 또는 서명 등을 회사가 업무를 위탁한 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.
- ② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 신고하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 신고사항 중 변동이 생긴 경우 그 사항에 대해서 지체 없이 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.

#### 제19조 (주식의 명의개서)

- ① 회사의 명의개서 업무는 회사가 업무를 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다.
- ② 회사의 주식에 대하여 명의개서를 청구할 때 소정의 청구서에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
  1. 양도의 경우에는 그 주권
  2. 상속, 유증 또는 재판의 집행 및 회사의 합병 기타 양도 이외의 사유로 인한 취득의 경우에는 그 취득원인을 증명하는 서면과 주권
- ③ 일반사무수탁회사는 일반사무위탁계약이 정하는 바에 따라 대행기관에 명의개서에 관한 업무를 위임할 수 있다.

#### 제20조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 각 사업연도의 초일부터 직전 결산기에 관한 각 정기주주총회 종료일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 회사는 매 결산기 최종일 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회의 결의로 3월을 경과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 주주명부의 기재변경을 정지하거나, 이사회의 결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있으며, 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.
- ④ 제3항의 경우 회사는 이를 2주간 전에 공고한다.

#### 제21조 (현물출자)

- ① 회사는 영업인가를 받고 자본금을 50억원 이상을 갖추기 전에는 현물출자 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 후에 상법 제416조 제4호에 따라 회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.
  1. 부동산
  2. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
  3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
- ③ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 법 제19조 제4항 및 법 시행령 제16조에 정한 방법에 따라 평가하여야 한다.

### 제3장 주주총회

#### 제22조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 필요에 따라 이사회의 결의와 법률에 따라 소집한다.

### 제23조 (소집통지 및 공고)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사가 유고 시에는 이 정관 제25조 제2항의 규정을 준용한다.
- ② 주주총회를 소집할 때에는 주주총회일의 2주 전에 각 주주에게 서면으로 그 일시, 장소 및 회의 목적사항 등에 관한 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 단, 주주 전원의 동의가 있는 경우 소집절차를 생략할 수 있다.

### 제24조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 이사회회의 결의로써 본점 인접지역에서도 개최할 수 있다.

### 제25조 (의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.
- ② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회에서 정한 직무대행순위에 따라 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

### 제26조 (의장의 질서유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 언행을 하거나 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지, 취소 또는 퇴장을 명할 수 있으며 그 명을 받은 자는 이에 응하여야 한다.
- ② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 회수를 제한할 수 있다.

### 제27조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.



### 제28조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
- ③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제2항의 규정에 의한 서면에 의결권 행사의 내용을 기재하여 주주총회 회일 전일까지 제출하여야 한다.



- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입한다.

#### 제29조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되, 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

#### 제30조 (주주총회 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.
1. 당해 사업연도의 사업계획의 확정
  2. 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
  3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
  4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
  5. 재무제표 등의 승인 및 배당에 관한 사항
  6. 이사 및 감사의 선임
  7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
  8. 기타 이 정관 및 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항
- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1이상의 승인에 의하여 채택된다.
1. 회사의 해산
  2. 회사의 자본감소(단 결손의 보전을 위한 자본감소는 제1항의 결의에 의함)
  3. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
  4. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
  5. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
  6. 액면가 미만의 주식발행
  7. 사후설립
  8. 이사 또는 감사의 해임
  9. 법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
  10. 법 제30조 단서 및 법 시행령 제34조 제4호에 해당하는 거래
  11. 총 사업계획의 확정

12. 회사 정관의 변경
13. 회사의 발행예정주식총수의 변경
14. 다른 부동산투자회사와의 합병
15. 회사의 분할 또는 분할합병
16. 회사의 자본준비금 감소
17. 법 제29조 제2항 단서에 따른 자기자본의 10배 이내의 자금차입
18. 기타 이 정관 및 법령상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

### 제31조 (종류주주총회)

다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제 435 조 제 2 항에 따른 종류주주총회의 총회의 결의가 있어야 채택된다.

1. 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 내용의 정관 변경
2. 상법 제344조 제3항에 따라 주식의 종류에 따라 특수하게 정하는 경우 그 결과가 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우
3. 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우

### 제32조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사는 그 경과와 요령과 결과를 의사록에 기재하고 의장과 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하여 본점에 비치한다.

### 제33조 (의결권의 불통일행사)

- ① 2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권의 불통일행사를 하고자 할 때에는 회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다. 그러나 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 취득하고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 제34조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

## 제4장 이사·이사회·감사

### 제35조 (이사 및 감사의 수)

- ① 회사의 이사의 수는 3명 이상으로 한다.
- ② 감사는 1인으로 하며 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다. 다만, 관계 법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계 법령에 따르기로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

### 제36조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하고, 대표이사는 이사회에서 선임하되, 초대대표이사는 발기인총회에서 선임한다.
- ② 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 단, 감사의 선임에 있어서는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ④ 2인 이상의 이사를 선임하는 경우 상법 제382조의2에서 규정하는 집중투표제는 적용하지 아니한다.

### 제37조 (결격 사유)

회사의 이사 및 감사는 법에 따른 임원의 결격사유에 해당되지 않는 자이어야 한다.

### 제38조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 주주총회의 종결 시까지 임기를 연장한다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회 종결 시까지로 한다.
- ③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임이사 및 감사의 잔여임기로 한다.

### 제39조 (이사 및 감사의 보선)

이사나 감사 중 결원이 생긴 때에는 주주총회에서 이를 선임한다. 그러나 이 정관 제35조에 서 정한 원수를 결하지 아니하고 업무 수행상 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니한다.

#### 제40조 (이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하여 이사회 결의에 따라 집행한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 끼칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 이사는 직무수행상 필요 시에는 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관 또는 일반사무수탁회사에 대하여 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

#### 제41조 (감사의 직무)

- ① 감사는 회사의 회계와 업무를 감사한다.
- ② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ③ 감사는 회의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 직무수행상 필요 시에는 관련 수탁회사에 대하여 회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 감사는 이사(또는 청산인)가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회(또는 청산인회)에게 보고하여야 한다.

#### 제42조 (임원의 행위준칙)

회사의 임원은 자산의 투자·운용업무와 관련하여 다음 각 호의 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 부동산거래질서 또는 회사의 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위로서 법 시행령 등 관련법령이 정하는 행위

#### 제43조 (이사회의 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사 또는 이사회의 결의로 소집할 이사를 정한 경우 그 이사가 소집하여야 하며, 회일 7일전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 통지하여 소집한다. 그러나 이사 및 감사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.
- ③ 이사회의 의장은 제2항에 다른 이사회의 소집권자로 한다.

#### 제44조 (이사회의 결의사항)

이사회는 다음 각 호의 사항을 결의한다.

1. 주주총회의 소집
2. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
3. 법 시행령이 정하는 일정금액 이상의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
4. 차입 및 사채발행에 관한 사항
5. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
6. 일반사무관리회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
7. 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
8. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
9. 신주의 발행
10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임
11. 이사회 의장의 선임 및 해임
12. 법 제30조 단서 및 법 시행령 제34조에 해당하는 거래
13. 주식의 이익소각
14. 법령에 따라 이사회 결의를 요하는 사항
15. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사항

#### 제45조 (이사회의 결의방법)

- ① 이사회의 결의는 이사 과반수의 출석과 출석이사의 과반수로 한다. 다만, 상법 제397조의2(회사의 기회 및 자산의 유용금지) 및 제398조(이사 등과 회사 간의 거래)에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- ② 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

- ③ 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 동영상 및 음성을 동시에 송·수신하는 통신수단에 의하여 결의에 참가하는 것을 허용하며, 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

#### 제46조 (이사회 의사록)

- ① 이사회 의사에 관하여 의사록을 작성하여야 한다.
- ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

#### 제47조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.
- ② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사의 보수의 총액 한도는 주주총회에서 정한다.

### 제5장 업 무

#### 제48조 (자산의 투자·운용)

회사는 영업인가를 받은 날로부터 6 개월이 경과한 이후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 그 부동산에 포함되는 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 법 제 25 조 제 3 항 및 법 시행령 제 27 조에 의한다.

#### 제49조 (자산운용의 제한사항 및 투자비율)

- ① 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 제47조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 법 시행령 제34조에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다
1. 회사의 임원, 직원 및 그 특별관계자
  2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- ② 회사는 부동산개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.


1. 회사는 자본시장법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 그 주식을 상장한 후  
가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.
  2. 회사는 총자산의 100분의 30을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.  
이 경우 부동산개발사업의 비율을 산정할 때 건축물을 신축 또는 재축하는 부동산  
개발사업의 경우에는 회사가 소유한 토지의 가액은 총자산에 산입하되, 부동산개발  
사업의 투자액에서는 제외한다.
- ③ 회사가 증권에 투자하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.
1. 회사는 다음 각 목에 해당되는 경우를 제외하고는 다른 회사의 의결권 있는  
발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
    - 가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취  
득하는 경우
    - 나. 다른 회사와 합병하는 경우
    - 다. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
    - 라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
    - 마. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제14조의 규정에 의한 민간투자사업법인의  
주식을 취득하는 경우
    - 바. 다른 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우
    - 사. 회사의 일반적인 시설의 관리나 운영의 위탁을 위한 시설관리회사를 설립 또  
는 인수하기 위하여 주식을 취득하는 경우
    - 아. 법 시행령 제27조 제1항 제4호에 따라 총자산의 100분의 80 이상(해당 주식 또  
는 지분증권의 매입을 위한 회사의 이사회 개최일 전일 현재 해당 법인의 대  
차대조표에 따른다)이 부동산으로 구성된 법인의 발행 주식 또는 지분증권 총  
수의 100분의 50을 초과하여 취득하는 경우
    - 자. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제26조에 따른 사회기반시설의 관리운영권을  
가진 회사의 주식을 취득하는 경우
    - 차. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제41조에 따른 사회기반시설투자회사의 주  
식을 취득하는 경우
    - 카. 유료도로법 제10조에 따른 유료도로관리권을 가진 회사의 주식을 취득하는 경  
우
  2. 회사는 제1호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의  
100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6개월 이내

에 제1호에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

3. 회사는 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채, 지방채, 그 밖에 법 시행령 제31조 제2항 각 호에서 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
4. 회사가 보유하고 있는 증권이 제3호에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6개월 이내에 제3호에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

④ 회사가 부동산을 처분하는 경우에는 법 제24조 및 법 시행령 제26조에 따른다.

#### 제50조 (업무의 위탁)

- ① 회사는 보유자산의 투자, 운용, 보관 및 일반사무처리 등에 관한 업무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다.
- ② 회사가 자산관리회사와 체결할 자산의 투자, 운용을 자산관리회사인 대한토지신탁 주식회사에 위탁하기로 하며 업무의 위탁계약의 개요는 다음과 같다.
  1. 회사의 자산을 위탁 받아 투자, 운용한다는 내용
  2. 자산투자, 운용규모 및 그 대상 등 제반 투자, 운용조건에 관한 내용
  3. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
  4. 운용 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
  5. 회사의 자산처분과 관련된 업무
  6. 법령에 의한 회사와 관련된 각종 보고 업무
  7. 관련 인가신청의 인가와 관련된 업무
  8. 기타 회사가 위탁한 업무 및 위 업무를 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 부수 업무
- ③ 회사가 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요는 다음과 같다.
  1. 자산운용에 따라 회사가 보유하게 되는 ~~증권~~ 의 보관 및 기타 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용
  2. 연간 지급할 수수료의 계산방법과 지급시기
  3. 자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간
  4. 증권 등 매매대금의 결제 및 당해 증권의 인수도
  5. 증권의 보관 및 관리
  6. 투자증권 등의 이자와 배당의 수령



7. 이익분배금의 지급
  8. 여유자금 운용이자의 수입
  9. 업무 수행 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
  10. 기타 자산보관업무와 관련하여 필요하다고 인정하는 사무
- ④ 회사가 일반사무수탁회사와 체결할 일반사무위탁계약의 개요는 다음과 같다.
1. 발행주식의 정의개서, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영에 대한 사무, 계산에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고 업무, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무 등의 업무를 수행한다는 내용
  2. 법 및 자본시장법 등에 의한 회사와 관련된 각종 보고·공시 업무
  3. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
  4. 업무 수행상 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
- ⑤ 필요한 경우, 회사는 회사가 발행하는 주식의 판매와 관련하여 판매회사와 다음과 같은 내용의 주식판매위탁계약을 체결할 수 있다.
1. 회사가 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 수행한다는 내용
  2. 연간 지급할 수수료 및 지급시기
  3. 계약기간
  4. 업무수행 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
- ⑥ 회사와 투자운용업무를 위탁 받은 자산관리회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산 또는 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 법 시행령 제20조에 해당하는 거래는 그러하지 아니하다.

#### 제51조 (위탁계약의 체결 및 해지)

- ① 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 정관이 정하는 바에 따라 주주총회의 승인을 얻어야 한다. 회사 설립 시에는 자산관리위탁계약 및 자산보관계약에 대해서 발기인총회의 승인을 얻어야 한다. 다만, 긴급한 사유가 있는 경우에는 회사는 이사회의 결의에 의하여 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약을 체결, 변경 또는 해지할 수 있으나 최초로 도래하는 주주총회의 승인을 얻지 못하는 경우에는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 또는 해지는 장래에 대하여 효력을 상실한다.
- ② 주식판매위탁계약 및 일반사무위탁계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회의 승인을 얻어야 한다.

#### 제52조 (차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 국토교통부로부터 영업인가를 받은 후에 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행 사채의 상환을 위하여 법 제29조 및 법 시행령 제33조가 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 자기자본은 자금차입 또는 사채발행을 결의한 이사회 개최일 전날을 기준으로 하여 직전 분기 말 현재의 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 말한다.
- ④ 제3항에 따라 자기자본을 산정할 수 없는 경우로서 회사가 설립된 후 1분기가 지나지 아니한 경우에는 이사회 개최일 전날 현재 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 뺀 금액을 자기자본으로 산정한다.
- ⑤ 회사가 차입을 하는 경우에는 법 시행령 제33조 제1항에 규정된 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.

#### 제53조 (여유자금의 운용계획)

회사는 여유자금을 다음 각 호의 자산에 투자하는 등의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 국채 및 지방채
2. 한국은행이 발행한 통화안정증권의 매입
3. 정부투자기관이 발행한 CP 및 채권
4. 신용평가등급 AA이상인 시중은행 또는 기타 금융기관에의 예치 및 콜론 등 요구 즉시 변제 받을 수 있는 단기 대출
5. 우체국에의 예금(양도성예금증서의 매입 포함) 및 적금
6. 신용평가등급 AA이상인 시중은행 또는 기타 금융기관 또는 우체국이 발행하거나 보증한 채권
7. 신용평가등급이 AA이상인 회사가 발행한 회사채, 신용평가등급이 A2 이상인 회사가 발행한 CP 또는 예금자보호법에 의하여 보호되는 종합금융회사가 발행한 어음
8. 신용평가등급이 AA 이상인 금융기관이 발행한 어음
9. 신용평가등급이 AA 이상인 은행이 판매하는 MMDA
10. 영업용 순자본비율이 300% 이상인 증권회사가 판매하는 MMF 또는 공사채형 수익

증권

11. 법 제2조 제3호에 규정된 부동산관련 증권
12. 상기 제1호 내지 제11호에 준하는 안정성 및 유동성을 확보할 수 있는 타 금융상품 중 이사회가 결정하는 금융상품

## 제6장 계 산

### 제54조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 매년 9월 1일 개시하여 2월 28일 종료하고(29일이 존재하는 경우, 29일 종료), 3월 1일 개시하여 8월 31일 종료한다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하고, 최초로 도래하는 2월 28일 종료한다(29일이 존재하는 경우, 29일 종료).

### 제55조 (회계처리)

회사는 법 제25조의2에서 정한 바에 따라 부동산 등 자산의 운용에 관한 회계처리를 하여야 한다.

### 제 56 조 (재무제표 및 영업보고서 등의 작성, 비치 등)

- ① 회사의 대표이사는 정기주주총회 회일 6 주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사의 감사를 받아야 하며, 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여야 한다.
  1. 대차대조표
  2. 손익계산서
  3. 상법 제447조 및 동법 시행령이 정하는 서류
  4. 영업보고서
- ② 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 2주간 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ③ 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류와 그 부속명세서를 감사보고서와 함께 정기주주총회일의 1주간 전부터 본점에 5년간 비치하여야 한다.
- ④ 대표이사는 재무제표를 정기주주총회에 제출하여 승인을 받아야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

- ⑤ 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류에 대한 주주총회의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표를 공고하여야 한다.

#### 제 57 조 (투자보고서의 작성, 비치 등)

- ① 회사는 법이 정하는 바에 따라 매 분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여 이사회 승인을 받아야 한다.
- ② 회사는 법 시행령이 정하는 바에 따라 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치, 공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.
- ③ 회사는 매 결산기 종료일 후 90 일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 회사는 부동산투자회사감독규정 제 7 조에 의거 매결산기 종료일 후 90 일 이내에 매결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45 일 이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 국토교통부장관 및 금융위원회에 제출하여야 한다.

#### 제58조 (자산의 평가)

회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의한다.

1. 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가업자가 법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우에는 자본시장법 제238조, 동법 시행령 제260조의 규정을 준용하여 산정한다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 한다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 한다.

#### 제59조 (이익 배당)

- ① 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에

서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니 한다.

- ② 이익배당(초과배당 포함)은 제54조에서 정한 매 사업연도별 이익배당을 위한 주주총회에서 달리 정하지 않는 한, 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 이내에 현금으로 지급되어야 한다. 다만, 대출약정상 배당금 지급 제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니 한다.
- ③ 회사의 이익배당은 매 결산기말 현재의 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급되되, 구체적인 배당방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ④ 회사가 상장한 경우, 회사의 이익 배당 시 법 제28조 제4항 및 제5항의 규정이 적용된다.

#### 제60조 (배당금 지급청구권의 소멸시효)

- ① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

### 제7장 합병 및 해산

#### 제61조 (합병)

회사는 부동산투자회사가 아닌 회사와는 합병할 수 없다.

#### 제62조 (해산 등)

- ① 회사에게 다음 각 호의 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 해산한다.
  - 1. 주주총회의 해산결의
  - 2. 합병
  - 3. 파산
  - 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
  - 5. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
  - 6. 법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
  - 7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우
- ② 회사가 영업인가를 받은 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 법 시행령 제42조 제3항에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 1. 정관의 변경

2. 영업전부의 양수 또는 양도
3. 부동산투자회사의 합병

## 제8장 보 칙

### 제63조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 주주총회의 결의, 법, 법 시행령, 법 시행규칙 및 상법, 자본시장법 기타 법률의 규정에 의한다.

제64조 (발기인의 성명, 주소) 이 정관을 작성하고 회사의 설립을 추진해 온 발기인의 성명과 주소는 아래 기명날인 란의 기재와 같다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 정관은 2015년 4월 20일부터 시행한다.

발기인은 위 주식회사 대한제1호뉴스테이위탁관리부동산투자회사를 설립하기 위하여 이 정관을 작성하고 다음에 기명 날인하다.

2015년 4월 20일

발기인 황 성 규 (600514-1690622)

서울특별시 강남구 선릉로 222, 102동 2004호(대치동, 대치아이파크아파트)

(인수할 주식수: 100,000주)



제2조(시행일) 이 정관은 2015년 7월 22일부터 시행한다.

## 부 칙

제3조(시행일) 이 정관은 2015년 9월 25일부터 시행한다.

## 부 칙

제4조(시행일) 이 정관은 2016년 4월 [26]일부터 시행한다.

