

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사

이 사 회 의 사 록

1. 일 시: 2023년 12월 28일 (목) 오후 3시
2. 장 소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층 (삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁(주) 회의실
3. 출석인원: 이사총수 3 명 출석이사수 3명
감사총수 1 명 출석감사수 1명

의장인 대표이사 이규석은 의장석에 등단하여 본 이사회가 적법하게 성립되었음을 알리고 개회를 선언한 후, 다음의 의안을 부의하고 심의, 의결을 구하다.

제1호 의안 : 종류주식 신주발행의 건

의장은 2023년 12월 29일 주주총회의 정관변경 결의를 전제로 당회사의 유상증자계획에 따라 종류주식을 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다.

1. 신주식의 종류와 수 : 2,983,800주 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1주금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주금 5,000원 금 14,919,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2024. 01. 05. 주식회사 우리은행 종로기업영업지원팀(지준이체)
※ 납입기일은 약정체결 협의의 진행상황에 따라 변경될 수 있음
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 (주)민간임대허브제7호위탁관리부동산투자회사가 2,983,800주 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수 : 별지기재와 같음

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(종류주식)의 발행을 승인함.

제2호 의안: 보통주 신주발행의 건

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

1. 신주식의 종류와 수 : 1,387,200주 기명식 보통주식

2. 신주식의 액면가격: 1주금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주금 5,000원 금 6,936,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2024. 01. 05. 주식회사 우리은행 종로기업영업지원팀(지준이체)
※ 납입기일은 약정체결 협의의 진행상황에에 따라 변경될 수 있음
5. 신주의 인수방법 : 2023년 12월 28일 현재 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주를 배정하고, 실권주는 연고모집 함.

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(보통주식)의 발행을 승인함.

제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의의안 결정의 건

의장은 아래와 같이 임시주주총회 소집 및 부의의안 결정의 건에 대하여 상세히 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한바, 출석이사들은 제안된 의안을 신중히 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정을 승인함.

1. 개최일시 : 2023년 12월 29일 (금) 오후 3시
2. 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁㈜ 회의실
3. 임시주주총회 부의의안
 - 제 1 호 의안 : 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건
 - 제 2 호 의안 : 주주간협약서 체결의 건
 - 제 3 호 의안 : 정관 변경의 건
 - 제 4 호 의안 : 감정평가용역계약 체결의 건
4. 임시주주총회 보고사항
 - 보고사항 1. 기체결계약 보고

제4호 의안: 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한바, 출석이사들은 제안된 의안을 신중히 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결을 승인함.

제5호 의안: 주주간협약서 체결의 건

의장은 당사의 주주간협약서 체결의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한바, 출석이사들은 제안된 의안을 신중히 검토한 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 주주간협약서 체결을 승인함

2023년 12월 28일

주식회사 대한제 29 호파주금촌위탁관리부동산투자회사

의장, 대표이사 이 규 석 (법인)



기타비상무이사 최 영 근 (인)



기타비상무이사 안 수 정 (인)



감 사 임 후 섭 (인)



별지. 종류주식의 내용

- ① 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있다. 이 정관에서 ‘참가적’이란 종류주식이 본 조 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.
- ② 회사는 이익배당시에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.44%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시에 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, 회사가 보유한 공동주택(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음 각 호의 순서로 배당한다.
 1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항에 따른 배당금액과 본 조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 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(해당 주식

의 주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재 가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고, 발행가액을 포함하며, 이하 본 조에서 동일 함) 연 3.44%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 종류주식에 대하여 배당한다.

※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r)^{n/365}

- 공동주택의 시세: 2023. 11. 30.자 기금투자심의위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.
- r: 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 함.
- n: 종류주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수
- 임대운영기간 종료일: 대상부동산 취득 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날

4. 본 항 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 배당한다.

⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 본 조 제4항 제1호에 따라 배당되어야 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 종류주주의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.44%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조

제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 종류주식에 대하여 초과처분 이익에 달할 때까지 분배한다. 다만, 본 조 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과 처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.
4. 본 항 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 분배한다.

⑥ 제5항에도 불구하고, 회사가 대상부동산의 소유권을 취득하지 못하고 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 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.44%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
3. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 5.77%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식에 3:7 비율로 안분하여 분배한다.

⑦ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

