

주식회사 대한제 37 호위탁관리부동산투자회사

임시주주총회의사록

주식회사 대한제37호위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2022년 3월 15일 (화) 오후 5시

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 본점 회의실

주 주 총 수	:	1명
회사가 발행한 주식의 총수	:	60,000주
출 석 주 주 수	:	1명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	60,000주

의장 대표이사 이광서는 본 회의의 소집에 대해 모든 주주가 그 소집절차의 단축 또는 생략에 동의하였는 바 본 회의의 소집 절차가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하였다.

이후 의장은 본 회의가 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 별첨 1. 정관 신규대조표와 같이 회사의 정관을 개정할 필요가 있음을 설명하고 출석 주주들에게 별첨 1. 정관 신규대조표와 같이 정관을 개정할 것을 제의하다.

제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(자리츠용)및 주주간 협약서 체결의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서

면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제4호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제5호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제6호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제7호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 당사의 대주간합의서 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제8호 의안 : 토지매매계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 토지매매계약 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.



제9호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 건축공사도급계약 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제10호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 소방공사도급계약 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제11호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제12호 의안 : 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제13호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 당사의 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제14호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 당사의 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제15호 의안 : 유동화자산 채권양도에 대한 승낙의 건

의장은 당사의 유동화자산 채권양도에 대한 승낙의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 6시00분)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 대표이사가 기명·날인 또는 서명하다.

2022년 03월 15일

주식회사 대한제37호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 이 광 서 (법인인감인)



별첨1. 정관 신구대조표

[다음장에 첨부함]



정관(기준)	정관(변경안)
<p>제 9 조 (주식의 종류)</p> <p>회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 에이종 우선주식의 2종으로 한다.</p>	<p>제 9 조 (주식의 종류)</p> <p>회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 종류주식의 총 2종으로 한다.</p>
<p>제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 에이종 우선주식은 의결권이 있다.</p> <p>② 회사는 이익배당시에 먼저 에이종 우선주식에 그 발행가액(주식 발행초과금을 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.</p>	<p>제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 의결권이 있다.</p> <p>② 회사는 이익배당시에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율로(이하 “우선배당률”이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.</p>
<p>③ 어느 사업연도의 에이종 우선주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 에이종 우선주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.</p>	<p>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.</p>
<p>④ 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.</p>	<p>④ 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.</p>

정관(기존)

1. 제3항에 따른 에이중 우선주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 에이중 우선주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이중 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이중 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.
2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 에이중 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부 터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(에이중 우선주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 3.00%를 적용하여 계산된 금액(에이중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 우선주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제한) 배당한다.
3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, 대상 부동산의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.

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


정관(변경안)

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. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 종류주식의 출자금 익일부 터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류주주가 납부한 주식인수대금(발행가액)의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 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 공제한) 배당한다.
3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)”을 초과하여 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

$$\begin{aligned} & \text{· 기준매각가격} = (\text{공동주택의 시세}) \times (1 + r_1)^{n/365} + (\text{권생환시설의 시세}) \times (1 + r_2)^{n/365} \end{aligned}$$

정관(기준)	정관(변경안)
<p>+ (근린생활시설의 시세) $\times (1 r_2 +)^{n/365}$</p> <p>* 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 기금투자자의 위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 완공을 산정하기 위해 승인한 시세를 의미함.</p> <p>r_1 * : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 함.</p> <p>r_2 * : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 함.</p> <p>* n: 에이중 우선주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수를 의미함.</p> <p>4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.</p> <p>⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 에이중 우선주식에 대하여 분배한다.</p> <p>2. 청산 시까지 에이중 우선주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 에이중 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 에이중 우선주식의 내부수익률 3.00%를 적용하여 계산한 금액(에이중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이중 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 에이중 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제4항 제2호에 의하여 기 배당된 금액은</p>	<p>- 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2021. 12. 30.자 기금투자자의 위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업완공률을 산정하기 위해 승인한 시세를 의미함.</p> <p>- r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함.</p> <p>- r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함.</p> <p>- n : 종류주주의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수를 의미함.</p> <p>4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.</p> <p>⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.</p> <p>2. 청산 시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 분배액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연3.00%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 제2호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대</p>

정관(기준)	정관(변경안)
<p>본 호에 의해 이종으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 에 이종 우선주식에 대하여 초과처분이익 상당액에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분 이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대 상에서 공제한다.</p> <p>4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하 여 분배한다.</p>	<p>한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분 이 있는 경우, 이는 본 제3호에 따른 잔여재산 분배 대상에 서 공제한다.</p> <p>4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하 여 분배한다.</p>
제 53 조 (이익배당의 지급)	제 53 조 (이익배당의 지급)
<p>① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 의 결 의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.</p> <p>② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이 사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주 총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>	<p>① 배당금은 정기주주총회 또는 제25조 제1항 제11호에 따른 주주 총회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부 에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.</p> <p>② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제25조 제1항 제11호에 따른 주주총회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 해당 주주총회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

정관(기존)	정관(변경안)
<p>부 칙<2021. . . 제정></p> <p>제 1 조 (시행일)</p> <p>이 정관은 2021년 월 일부터 시행한다.</p> <p>발기인은 위 주식회사 대한제37호위탁관리부동산투자회사를 설립하기 위하여 이 정관을 작성하고 다음에 기명날인하다.</p> <p>2021년 월 일</p> <p>발기인 대한토지신탁 주식회사 (110111-1492513) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워) 대표이사 이 훈 복 (인) (인수할 주식수: 60,000주)</p> 	<p>부 칙<2021. 10. 12. 제정></p> <p>제 1 조 (시행일)</p> <p>이 정관은 2021년 10월 12일부터 시행한다.</p> <p>부 칙<2022. []. []. 1차 개정></p> <p>제 1 조 (시행일)</p> <p>이 정관은 2022년 []월 []일부터 시행한다.</p> <p>주식회사 대한제37호위탁관리부동산투자회사 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워) 대표이사 이 광 서 (인)</p>