

(주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사

2024년 제4차 이사회 의사록

2024년 05월 29일(수) 오전 09시 30분 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워)
본점 회의실에서 이사회를 개최하다.

이사총수 3명
감사총수 1명

출석이사수 3명
출석감사수 1명

본회의의 의장인 대표이사 이기환은 의장석에 등단하여 위와 같이 법정 수에 달하는 이사가 출석하였으므로 본 회의가 적법하게 성립됨을 고하고 개회를 선언하다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

■ 제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 정관 변경 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 정관 변경 승인의 안건을 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 안건을 승인 가결하다.

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

의장은 표준사업약정서(임대리츠PF보증-LOAN) 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결의 안건을 승인 가결하다.

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

의장은 표준사업약정서(임대리츠PF보증-ABS) 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제5호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건

의장은 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 보증채무약정서(PF)

■ 제6호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(ABS) 체결 승인의 건

의장은 주택사업금융보증보증채무약정서(ABS) 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 보증채무약정서(ABS)

■ 제7호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tr-A) 체결 승인의 건

의장은 사업 및 대출약정서(Tr-A) 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 사업 및 대출약정서(Tr-A) 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제8호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tr-B) 체결 승인의 건

의장은 사업 및 대출약정서(Tr-B) 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 사업 및 대출약정서(Tr-B) 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제9호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 대주간합의서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 대주간합의서 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제10호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건

의장은 토지매매계약 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 토지매매계약 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제11호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 건축공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 건축공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제12호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 소방공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 소방공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제13호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 전기공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 전기공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제14호 의안 : 통신공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 정보통신공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제15호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 안건을 승인 가결하다.

■ 제16호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 자기자본2배초과 자금차입의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 자기자본2배초과 자금차입 승인의 안건을 승인 가결하다.

■ 제17호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건

의장은 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 주택도시기금 대출 약정 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제18호 의안 : 자산관리위탁계약 변경계약 체결의 건

의장은 자산관리위탁계약 변경계약 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 임대사업자 등록 신청의 안건을 승인 가결하다.

■ 제19호 의안 : 자산보관위탁계약 변경계약 체결의 건

의장은 자산보관위탁계약 변경계약 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 임대사업자 등록 신청의 안건을 승인 가결하다.

■ 제20호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함으로 보통주 신주발행의 안건을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 7,960,000주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금 39,800,000,000원)
4. 납입기일 및 장소 : 2024.06.05. (주)국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 2024년 5월 29일 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주식을 배정하고 구주주가 인수하지 않은 실권주는 연고모집하고, 기타 신주발행에 관한 필요사항은 대표 이사에게 일임한다.

■ 제21호 의안 : 종류주 신주발행의 건

의장은 2024년 5월 29일 개최 예정인 주주총회의 정관변경 결의를 전제로 유상증자를 위해 다음과 같이 종류주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함으로 종류주 신주발행의 안건을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 18,700,000주 종류주식
2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금 93,500,000,000원)
4. 납입기일 및 장소 : 2024.06.05. (주)국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 주식회사 민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수함

6. 종류주식의 내용 : 별지와 같음

■ 제22호 의안 : 기체결 계약내용 보고의 건

의장은 기체결 계약내용 보고의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 임대사업자 등록 신청의 안건을 승인 가결하다.

■ 제23호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 및 부의 안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 임시주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 임시주주총회 소집 및 부의 안건 결정 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

□ 임시주주총회 소집

- 1) 개최일시 : 2024년 05월 29일(수) 오전 10시 30분
- 2) 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층 (삼성동, 아셈타워) 회의실

□ 임시주주총회 부의안건

- 제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건(특별결의)
- 제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 건
- 제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결의 건
- 제4호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결의 건
- 제5호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결의 건
- 제6호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(ABS) 체결의 건
- 제7호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결의 건(Tr-A)(특별결의)
- 제8호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결의 건(Tr-B)(특별결의)
- 제9호 의안 : 대주간합의서 체결의 건
- 제10호 의안 : 토지매매계약 체결의 건(특별결의)
- 제11호 의안 : 건축공사도급계약 체결의 건(특별결의)
- 제12호 의안 : 소방공사도급계약 체결의 건(특별결의)
- 제13호 의안 : 전기공사도급계약 체결의 건(특별결의)
- 제14호 의안 : 통신공사도급계약 체결의 건(특별결의)
- 제15호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건(특별결의)
- 제16호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건(특별결의)
- 제17호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결의 건(특별결의)
- 제18호 의안 : 자산관리 위탁계약 변경계약 체결의 건(특별결의)
- 제19호 의안 : 자산보관 계약 변경계약 체결의 건

□ 임시주주총회 보고사항

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

의장은 금일의 의안 전부를 심의 종료하였으므로 오전 10시 30분에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사 및 감사 전원 아래에 각자 기명 날인하다.

2024년 05월 29일

(주)삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사



의장 및 대표이사

이 기 환



기타비상무이사

최 태 호



기타비상무이사

고 광 현



감 사

김 영 수



별지. 종류주식의 내용

- ① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율(이하 "우선배당률"이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당시에 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, 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 "대상부동산"이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 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 익일부터 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 3.00%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. "대상부동산"의 매각가격이 "기준매각가격"(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, "대상부동산"을 매각하여 발생하는 처분이익 중 "대상부동산"의 매각가격과 "기준매각가격"의 차액에 종류주식의 지분비율을 곱한 금액에 해당하는 처분이익(이하 "초과처분이익"이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r_1)^{n/365} + {준주택(오피스텔)의 시세} × (1 + r_2)^{n/365} + (근린생활시설의 시세) × (1 + r_3)^{n/365}

- 공동주택, 준주택(오피스텔) 및 근린생활시설의 시세: 2024.03.29.개최한 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세
- r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.80%로 함.
- r_2 : 준주택(오피스텔)의 연간 가격 상승률로 0.50%로 함.
- r_3 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함.
- n: 종류주식 주주의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수
- 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 [3.00]%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. 보통주식에 대한 누적배당액이 보통주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 [5.93]%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.
4. 제3호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 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 3.00%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 기 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 [3.00]%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. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 5.93%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제3호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
 4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 분배한다.