

주식회사 우미대한제48호위탁관리부동산투자회사

2024년 제2차 이사회 의사록

2024년 12월 17일(화) 오전 10시 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁(주) 내 회의실에서 이사회를 개최하다.

이사총수 3명
감사총수 1명

출석이사수 3명
출석감사수 1명

본회의의 의장인 대표이사 박영희는 의장석에 등단하여 위와 같이 법정수에 달하는 이사가
출석하였으므로 본 회의가 적법하게 성립됨을 고하고 개회를 선언하다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

■ 제1호 의안 : 위탁보수 지급 승인의 건

의장은 위탁보수 지급 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사
전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄
것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 원안대로 승인
가결하다.

- 다음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 6,574,600주, 기명식 보통주식
2. 신 주 의 액 면 가 격 : 1주금 5,000원
3. 신 주 의 발 행 가 격 : 1주금 5,000원, 금 32,873,000,000원
4. 신주식의 청약기일 및 청약처 : 2024년 12월 일 본점
5. 납일기일 및 납입장소 : 2024.12.24. 우리은행 갤러리아팰리스지점
6. 신 주 의 인 수 방 법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정
우미건설 주식회사-보통주식 6,574,600주
7. 신주발행과 관련하여 구 주주에 대한 배정기일 공고와 실권 예고부 최고기간은 구 주주 전원
의 동의로 이를 단축하여 발행한다.
8. 기타 신주발행에 관한 필요한 절차사항은 대표이사에게 일임한다.

■ 제3호 의안 : 종류주 신주발행의 건

의장은 익일 개최 예정인 주주총회의 정관변경 결의를 전제로 유상증자를 위해 다음과 같이
종류주를 발행 하고자함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의

없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

- 다음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 13,348,200주, 기명식 종류주식
2. 신 주 의 액 면 가 격 : 1주금 5,000원
3. 신 주 의 발 행 가 격 : 1주금 5,000원, 금 66,741,000,000원
4. 납일기일 및 납입장소 : 2024.12.24. 우리은행 갤러리아펠리스지점
5. 신 주 의 인 수 방 법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정
(주)뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사-종류주식 13,348,200주
6. 신주발행과 관련하여 구 주주에 대한 배정기일 공고와 실권 예고부 최고기간은 구 주주 전원 의 동의로 이를 단축하여 발행한다.
7. 기타 신주발행에 관한 필요한 절차사항은 대표이사에게 일임한다.

■ 제4호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 정관 변경 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제4호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

현행	변경(안)
<p>제9조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>② 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 4.50%의 비율로(이하 "우선배당률"이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.</p> <p>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.</p> <p>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, 이</p>	<p>제9조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>② 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 5.18%의 비율로(이하 "우선배당률"이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.</p> <p>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.</p> <p>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, 이</p>

하 본 조에서 동일함) 연 4.50%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. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, "대상부동산"의 매각가격이 "기준매각가격(아래에 정의됨)" 이상 상승한 경우, "대상부동산"을 매각하여 발생하는 처분이익 중 "대상부동산"의 매각가격과 "기준매각가격"의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 "초과처분이익"이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

- 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1+r1)n/365 + (근린생활시설의 시세) × (1+r2)n/365

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2024.11.01.자 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업 완충률을 산정하기 위해 승인한 시세

- r1:공동주택의 연간 가격 상승률로 2.00%로 한다.

- r2:근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 한다.

- n : 종류주식 주주의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 일부 또는 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수

- 임대운영기간 종료일 : "대상부동산" 준공 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날

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.

2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 4.50%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기

하 본 조에서 동일함) 연 5.18%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"의 매각가격과 "기준매각가격"의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 "초과처분이익"이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

- 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1+r1)n/365 + (근린생활시설의 시세) × (1+r2)n/365

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2024. 11. 01.자 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세

- r1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 2.00%로 한다.

- r2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 한다.

- n : 종류주식 주주의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 일부 또는 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수

- 임대운영기간 종료일 : "대상부동산" 준공 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날

4. 그 후 남은 이익은 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.

2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 5.18%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액

에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 4.50%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.

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.

2. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 4.50%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제2호에 의

(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 16.91%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.

2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 5.18%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.

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.

2. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 5.18%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여

<p>해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>3. 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 아래 산식에 따라 계산된 추가분배금을 종류주식에 대하여 분배한다. 단, 아래 산식에 따라 계산된 추가분배금이 음수(-)인 경우 추가 분배금은 없는 것으로 한다.</p> <p>- 추가분배금 = (C - D) x 종류주식의 수 / 회사의 전 체 발행주식 총수</p> <p>- C: 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산</p> <p>- D: 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재 산 분배일까지의 내부수익률 연 13.52% 를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액. 명확히 하기 위하여, 보통주에 대해 기 배당된 금액 중 제5항 제3호 B에 해당하는 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호 B에 해당하는 금액을 회수한 시점까지를 기준으로 함</p>  	<p>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.</p> <p>3. 청산 시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 16.91%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 제5항 제3호에 의해 기 배당된 금액은 본 목에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식에 대하여 지분비율대로 안분하여 분배한다.</p>  
--	--

■ 제5호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제5호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제6호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증) 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증) 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제6호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제7호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제7호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제8호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건

의장은 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제8호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제9호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 대주간합의서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제9호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제10호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건

의장은 토지매매계약 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제10호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제11호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 건축공사도급계약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제11호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제12호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 소방공사도급계약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제12호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제13호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 전기공사도급계약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제13호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제14호 의안 : 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제14호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제15호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건에 대해 상세히 설명하고 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율은 100%이하로 하는 것을 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제15호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제16호 의안 : 자기자본 2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 자기자본 2배 초과 자금차입 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제16호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제17호 의안 : 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건

의장은 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을

요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제17호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제18호 의안 : 자산보관위탁계약 변경계약 체결 승인의 건

의장은 자산보관위탁계약 변경계약 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제18호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제19호 의안 : 자본 감소의 건

의장은 자본 감소의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제19호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

1. 감자주식의 종류와 수	보통주 (주)	60,000	
2. 1주당 액면가액 (원)		5,000	
3. 1주당 발행가액 (원)		5,000	
4. 감자전후 보유주식수	구 분	감자전 (주)	감자후 (주)
	보통주(주)	60,000	-
5. 감자비율	보통주 (%)	100.00%	
6. 감자기준일		2025년 01월 21일(화)	
7. 감자방법		채권자보호절차 완료 후 유상감자	
8. 감자일정	주주총회 예정일	2024년 12월 18일(수)	
9. 채권자 이의제출기간	시작일	2024년 12월 19일(목)	
	종료일	2025년 01월 20일(월)	

■ 제20호 의안 : 기체결 계약내용 보고의 건

의장은 기체결 계약내용에 대해 (주)뉴스테이허브제3호에(모리츠)에 보고할 필요성에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제20호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제21호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집에 필요성에 대해 설명하고, 출석이사 전원이 신중히 검토한 결과 만장일치로 아래와 같이 원안대로 승인 가결하다.

□ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2024년 12월 18일(수) 오전 9시
2. 주주총회 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 내 회의실

□ 보고사항

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

□ 임시주주총회 부의의안

- 제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건
- 제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건
- 제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증) 체결 승인의 건
- 제4호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건
- 제5호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건
- 제6호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건
- 제7호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건
- 제8호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건
- 제9호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건
- 제10호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건
- 제11호 의안 : 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건
- 제12호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건
- 제13호 의안 : 자기자본 2배 초과 자금차입 승인의 건
- 제14호 의안 : 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건
- 제15호 의안 : 자산보관위탁계약 변경계약 체결 승인의 건
- 제16호 의안 : 자본 감소의 건

의장은 금일의 의안 전부를 심의 종료하였으므로 폐회 (시각 오전 10시 30분) 를 선언하다.

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

2024년 12월 17일

주식회사 우미대한제48호위탁관리부동산투자회사

의장, 대표이사

박 영 희

기타비상무이사

김 연 희

기타비상무이사

김 부 열

감 사

이 중 욱

