

# 주식회사 우미대한제 48 호위탁관리부동산투자회사

## 임시주주총회의사록

주식회사 우미대한제48호위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사")의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되었다.

일 시: 2024년 12월 18일 (수) 오전 9시

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워) 대한토지신탁(주) 내 회의실

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

의장인 대표이사 박영희는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언한다. 이어 다음 사항을 보고 한 후 의안을 부의하고 심의를 구하다.

### 보고사항 1 : 기체결 계약내용 보고의 건

### 보고사항 2 : 보통주 신주 발행의 건

### 보고사항 3 : 종류주 신주 발행의 건

### 제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건

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

현행	변경(안)
<p>제 9 조의 2 (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 제 2 항 및 제 3 항에도 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>제 9 조의 2 (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 제 2 항 및 제 3 항에도 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>

2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제 1 호에 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 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. 제 2 호에 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 종료일까지 의 총 일수

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

⑤ 제 2 항 내지 제 4 항에도 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 제 1 호에 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 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 10 년이 경과한 날

4. 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.

⑤ 제 2 항 내지 제 4 항에도 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 배당



2. 종량주식에 대한 누적배당액(본 항 제 1 호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종량주식의 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 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

한다.

2. 종량주식에 대한 누적배당액(본 항 제 1 호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종량주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 5.18%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 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. 제 3 호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 종량주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 배당한다.

⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여자산을 현금으로 분배한다.

2. 청산시까지 종량주식에 배당된 이익배당액 및 제 1 호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종량주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 4.50%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종량주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제 4 항 제 2 호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 4 항 제 2 호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여자산을 현금으로 분배한다.

2. 청산시까지 종량주식에 배당된 이익배당액 및 제 1 호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종량주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 5.18%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종량주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제 4 항 제 2 호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 4 항 제 2 호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

⑦ 본 조 제 6 항에도 불구하고, 회사가 "대상부동산"을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하거나 회사가 토지 취득 후 "대상부동산"이 준공되기 전에 청산하는 경우에는, 회사 청산

⑦ 본 조 제 6 항에도 불구하고, 회사가 "대상부동산"을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하거나 회사가 토지 취득 후 "대상부동산"이 준공되기 전에 청산하는 경우에는, 회사

<p>시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>2. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일 부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 4.50%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제 5 항 제 2 호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 5 항 제 2 호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>3. 제 2 호에 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: 제 2 호에 따라 분배하고 남은 잔여재산</p> <p>- D: 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일 부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 13.52% 를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액. 명확히 하기 위하여, 보통주에 대해 기 배당된 금액 중 제 5 항 제 3 호 B 에 해당하는 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 5 항 제 3 호 B 에 해당하는 금액을 회수한 시 점까지를 기준으로 함</p>	<p>청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>2. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일 부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 5.18%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제 5 항 제 2 호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 5 항 제 2 호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>3. 청산 시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일 부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 16.91%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 제 5 항 제 3 호에 의해 기 배당된 금액은 본 목에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제 5 항 제 3 호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>4. 제 3 호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식에 대하여 지분비율대로 안분하여 분배한다.</p>
--	---

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

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

## 제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증) 체결 승인의 건

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



**제4호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건**

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

**제5호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건**

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

**제6호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건**

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

**제7호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건**

의장은 토지매매계약서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석 주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

**제8호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건**

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

**제9호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건**

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

**제10호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건**

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

**제11호 의안 : 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건**

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

**제12호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정 의 건**

의장은 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정 의 건에 대해 상세히 설명하고, 총 자산 중 부동산 개발사업에 대한 투자비율은 100%이하로 하는 것을 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석 주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

**제13호 의안 : 자기자본 2배 초과 자금차입 승인의 건**

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

**제14호 의안 : 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건**

의장은 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건에 대해 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석 주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

**제15호 의안 : 자산보관위탁계약 변경계약 체결 승인의 건**

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

**제16호 의안 : 자본 감소의 건**

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

- 다음 -

1. 본 회사의 현재 자본금 금 300,000,000 원이고, 회사가 신주 발행을 예정하고 있는 바 신주 발행 후 그 중 금 300,000,000 원을 감소하기로 한다.
2. 본 회사는 발행주식의 총수 60,000 주 중 보통주 60,000 주를 유상매수하여 임의소각하고, 이에 따라 발행주식 총수를 감소하는 방법으로 한다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오전 10시에 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 본 의사록을 작성하고 출석한 의장 및 이사가 이에 기명, 날인하다.

2024년 12월 18일

주식회사 우미대한제48호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희 (인)

