주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

2019년 제2차임시주주총회 의사록

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 제2차 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2019년 6월 13일 (목) 오후 14:00
2. 장소: 본사회의실
3. 출석현황

주주총수	2 명	발행주식총수	60,000주
출석주주수	2 명	출석한 주주의 주식의 총수	60,000주

의장 대표이사 양동수는 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.

제 1 호 의안: 임대주택리츠 표준사업약정서 체결의 건

의장은 회사가 별첨 1. 경기도 고양시 지축 B-7BL 일원 협동조합 임대리츠 표준사업약정서를 체결하고자 함을 설명하고, 위 임대주택 리츠 표준사업약정서 체결 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄것을 요청하다.

이에 출석한 주주들은 계약서의 제반조건을 검토한후 서면에 의한 의결권 행사를 포함한 만장일치 찬성에 의하여 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 동 임대주택리츠 표준사업약정서의 체결을 승인하다.

제2호 의안: 정관변경의 건

의장은 별첨2와 같이 정관변경이 필요함을 설명하고 그 승인을 요청하다.

이에 출석한 주주들은 정관내용을 검토한후 서면에 의한 의결권 행사를 포함한 만장일치 찬성에 의하여 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 동 정관변경을 승인하다.

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다.

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

별첨1. 표준사업약정서
별첨2. 정관변경(안)

2019년 6월 13일

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 양 동 수 (법인인감인)

기타비상무이사 이 경 호 (인)

기타비상무이사 김 종 빈 (인)

[별지서식 제10호의3] (세칙 제16조제1항 관련)<신설 2015.10.22.><개정 2016. 3.25>

임대주택 리츠 표준사업약정서 (자리츠용)

사 업 명	고양시 지축 B-7BL 협동조합 임대리츠 사업					
소재지	경기도 고양시 지축지구					
출자신청인	주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사					
사업제안자	유한책임회사 더함, 대한토지신탁㈜, ㈜동양					
자산관리회사	대한토지신탁㈜					
사업대상 (매입부동산)	지하 1층 지상 20층, 6개동 총 539세대 아파트 및 부대·복리시설					
총재원조달 (100%)	출자금 (비율%)	32,951 백만원 (20%)	융자금 (비율%)	34,179 백만원 20.75(%)	임대차 보증금 (비율%)	97,623 백만원 59.25(%)
임대주택 리츠 출자	구 분		금 액(원)		비 율(%)	
	모리츠		26,361,000,000		80.00%	
	유한책임회사 더함		4,590,000,000		13.93%	
	대한토지신탁(주)		1,000,000,000		3.035%	
	(주)동양		1,000,000,000		3.035%	
	출자(예상)기간		130개월			
임대주택 리츠 융자	구 분		금 액(원)		비 율(%)	
	한국산업은행		57,080,000,000		100%	
	융자기간		한국산업은행		33개월	

2019년 6월 25일

표준사업약정서 (자리츠용)

다음 당사자들은 고양시 지축 B-7BL 소재 협동조합 임대리츠 사업의 출자 및 융자 등에 관련된 기본적인 사항에 대하여 다음과 같이 약정하고 신의에 따라 성실히 이행하기로 한다.

"모리츠" - 주택도시보증공사("임대리츠" 주택도시기금 출자 수탁기관)가 자본금을 출자한 리츠로서 "임대리츠"의 출자자
"출자신청인" - "임대리츠"에 기금 출자를 신청하는 자
"사업제안자" - "임대리츠"에 출자하는 사업제안자
"자산관리회사" - "임대리츠"와 자산관리 위탁계약을 체결한 자
"시공자" - "임대리츠"와 공사도급계약을 체결한 시공자
"기관투자자" - "임대리츠"에 융자로 참여하는 기관

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 약정은 "임대리츠"사업을 수행함에 있어 "모리츠", "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"간의 권리의무관계와 업무상 역할을 명확히 하여 "임대리츠"사업의 효율적이고 원만한 수행을 도모함에 그 목적이 있다.

제2조(사업내용) ① "임대리츠"사업의 내용은 다음과 같다.

고양시 지축지구 B-7BL	1. 사 업 명 : 고양시 지축 B-7BL 협동조합 임대리츠 사업
	2. 소 재 지 : 경기도 고양시 지축지구
	3. 부지면적 : 32,650m^2(9,876.63평)
	4. 건축규모 : 지하 1층 지상 20층, 6개동 총 539세대 아파트 및 부대·복리시설
	5. 용 적 률 : 179.91%
	6. 건축연면적 : 84,087.40m^2(25,436.44평)
	7. 공사기간 : 27개월
	8. 임대기간 : 96개월

② 제1항에 의한 "임대리츠"사업의 내용이 입주자모집공고승인 과정이나 설계변경 등으로 주요한 내용의 변경이 불가피한 경우에는 "모리츠"와 "사업제안자"간의 협의에 의하여 사업내용 변경 등을 결정하기로 한다.

③ 제1항에 의한 "임대리츠"사업의 임대기간은 8년 이상을 원칙으로 하되, 필요한 경우 "모리츠"와 "사업제안자"간의 협의에 의하여 임대기간을 변경하기로 한다.

제3조(업무범위 및 역할) ① "임대리츠"사업의 수행을 위한 각 당사자들의 업무범위와 역할은 다음 각 호와 같다.

1. "모리츠"
   가. "주택도시보증공사"의 기금출자 승인에 따른 "임대리츠" 출자 실행
   나. "임대리츠" 사후관리 점검
   다. 기타 "임대리츠" 출자자로서 필요한 업무

2. "출자신청인" (출자신청인은 임대리츠를 원칙으로 한다)
   가. "임대리츠" 기금 출·융자 신청
   나. "임대리츠" 관련 각종 용역계약 체결
   다. "임대리츠"사업 대상 사업부지(사업대상 부동산)에 대한 임대차계약 체결
   라. "임대리츠"사업 대상 건축물(이하 "본건 임대주택")의 소유권 확보
   마. 사업계획(건축허가 등) 승인조건의 이행
   바. 기타 "임대리츠"사업에 필요한 업무

3. "사업제안자"
   가. "임대리츠"에 출자
   나. "임대리츠" 주주로서 권리행사 및 의무이행
   다. 기타 "임대리츠" 사업제안자로서 필요한 업무

4. "자산관리회사"
   가. "임대리츠" 자금조달 등 사업구조 설계
   나. "임대리츠" 정관 관리
   다. 부동산임대차계약서 마련 및 관리
   라. "임대리츠"사업 임대분양 및 관리

마. "임대리츠"사업 청산관리
바. 기타 자산관리위탁계약서상 업무

5. "시공자"
가. 공사기간 내 준공 및 건축물의 사용승인·준공 후 하자보수의 책임
나. 시공 관련 인·허가 조건의 이행, 민원업무 처리
다. 기타 "임대리츠"사업의 시공에 필요한 업무

6. "기관투자자"
가."임대리츠"사업을 위한 융자 실행
나. 대출채권의 관리 및 추심

② "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"는 제1항에 의한 업무범위와 역할 중 일부 또는 전부를 변경하거나 제3자에게 위임(일부 하도급 제외)하고자 하는 경우에 "모리츠"의 사전 동의를 얻어야 한다.

제4조(자금의 조달 등) ① "모리츠", "사업제안자" 및 "기관투자자"는 주택도시기금의 출자 심의를 위한 주택도시보증공사의 "임대주택리츠 기금출자업무 취급규정"에 따라 구성되는 기금투자심의위원회에서 승인한 바에 따라 제7조의 출자 및 제13조의 융자를 실행하기로 한다.
② "모리츠", "사업제안자" 및 "기관투자자"는 이 약정의 체결 이후에 출자 및 융자하여야 할 금원은 "임대리츠"의 자산보관기관이 관리하는 "임대리츠"의 계좌에 입금하기로 한다.

제5조(부동산 임대차 및 관리) ① "출자신청인", "사업제안자" 및 "자산관리회사"는 "임대리츠"사업 대상 사업부지의 임차권 확보에 지장을 초래할 가능성이 있는 (근)저당권, 지상권, (가)압류 등 일체의 법적 장애의 말소 및 관련 행정처리 예상 내용이 별첨 1 부동산임대차계약서(미체결 시에는 계약서(안))에 포함되어 있는지를 확인하고, 동 부동산임대차계약서를 토지 임대료 인출일 3일 전까지 "모리츠"에게 제출하여야 한다.
② "자산관리회사"는 제1항에 따라 임차한 부동산을 "임대리츠"가 체결한 별첨 2 자산보관계약서 및 별첨 7 자산관리위탁계약서 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

제6조(택지개발지구등에 대한 특칙) 사업부지가 택지개발지구, 국공유지 또는 기타의 사유로 "임대리츠" 명의로 임차권 확보가 어려운 경우에는 "임대리츠"는 부지소유자로부터 임차권 확보에 대한 확약서 등(확정일자 포함)을 제출받아야 한다.

제2장 출 자

제7조(출자실행) "모리츠" 등 출자자는 출자금을 "임대리츠"에게 납입하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 출자조건은 별첨 3 주주간협약서("임대리츠" 정관 포함)에 따르기로 한다.

제8조(출자금 사용용도) 제7조의 출자금은 "임대리츠"사업의 토지 임대료 및 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 "임대리츠"사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제9조(배당금 수납) 배당금의 배당 절차 및 방법은 별첨 3 주주간협약서("임대리츠" 정관 포함)에 따르기로 하며, "모리츠"에 지급하는 배당금은 "모리츠"가 지정하는 계좌로 입금한다.

제10조(출자금 반환) 출자금에 대한 잔여재산분배 등에 따른 지급 절차 및 방법은 별첨 3 주주간협약서("임대리츠" 정관 포함)에 따르기로 하며, "모리츠" 출자금에 대한 잔여재산 분배금 등은 "모리츠"가 지정하는 계좌로 입금한다.

제11조(주식의 종류) ① "모리츠"가 출자하는 주식은 "임대리츠"사업 이익을 일정부분 공유하는 누적적, 참가적 우선주를 원칙으로 하고, "사업제안자" 및 "모리츠"의 합의를 통해 그 종류를 달리할 수 있다. 이 약정에서 "참가적"이란 "임대리츠" 정관에서 정하는 바에 따라 초과처분이익의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미이다.

② "사업제안자"의 주식은 보통주를 원칙으로 하되, "모리츠"가 보유한 주식에 대하여 후순위일 것을 전제로 일부 우선주를 보유할 수 있으며, "사업제안자" 및 "모리츠"의 합의를 통해 그 종류를 달리할 수 있다.

제12조(주식의 양도) "모리츠" 이외의 출자자가 보유 주식을 제3자(이하 "승계인"이라 한다)에게 양도(담보권 실행 등도 포함)하려는 경우 사전에 "모리츠"의 동의와 "임대리츠" 이사회의 승인을 득하여야 한다. 이 경우 보유주식을 양도하려는 출자자는 "승계인"이 이 약정상 자신의 지위를 승계하도록 하는 것을 원칙으로 하되, 출자자들의 합의에 따라 승계하지 않도록 할 수 있다.

제3장 융 자

제13조(융자실행) ① "기관투자자"는 융자금을 "임대리츠"에게 융자하기로 하며, 이 약정서에 정하지 아니한 융자조건은 별첨 4-1 사업 및 대출약정서와 별첨 4-2 대주간 합의서에 따르기로 한다.

② "기관투자자"는 융자취급 시 각종 수수료(자문, 계좌관리, 대출주간 등)를 "임대리츠"에게 요구하지 아니한다. 단, 본 항 본문에도 불구하고 "기관투자자"는 별첨 4-1 사업 및 대출약정서에서 정한 바에 따라 "임대리츠"에게 대출관련 미인출수수료를 청구할 수 있다.

제14조(융자금 용도) 제13조의 융자금은 "임대리츠"사업와 토지 임대료 등 제반 사업비에 사용하기로 하며, 당해 "임대리츠"사업 이외에는 일체 사용할 수 없다.

제15조(융자금 상환) ① 융자원리금의 상환금액 및 방법은 별첨 4-1 사업 및 대출약정서와 별첨 4-2 대주간 합의서에 따르기로 한다.

② 사업기간이 변경되거나, 임대차계약 부진으로 임대수입금의 부족이 예상되는 경우 또는 제1항의 상환기일에 상환재원이 부족한 것으로 "모리츠"가 판단하는 경우에는 "사업제안자", "기관투자자(대출자)" 및 "모리츠"의 합의에 의하여 상환기일을 조정할 수 있다.

제16조(융자금에 관한 특칙) ① 제13조의 규정에 의한 융자금의 변제기한의 이익은 다음 각 호의 사유가 발생한 경우에 한하여 상실시킬 수 있도록 하며, 다음 각 호 외에 "기관투자자"의 여신거래기본약관에서 정한 기한이익상실사유가 발생하는 경우에는 "기관투자자", "사업제안자" 및 "모리츠"가 합의를 통하여 기한이익을 상실시킬 수 있다.

1. 융자금의 약정상환기일에 원금이 상환되지 아니한 때
2. 융자금의 이자납입기일에 이자가 납입되지 아니하여 "기관투자자"의 내규에 따라 연체대출금이 된 때

② 제1항 각 호의 기한의 이익 상실사유가 해소된 경우 "모리츠"의 요청에 따라 "기관투자자"는 기한의 이익을 회복시키기로 한다.

③ "임대리츠"는 기관투자자 융자금의 신용보강을 위하여 보증회사의 지급보증서를 발급받을 수 있으며, 보증사고 발생으로 보증회사가 대위변제하는 경우 기관투자자의 권리를 보증회사로 이전하는데 약정당사자들은 이의를 제기하지 않는다.

제4장 사후관리

제1절 총 칙

제17조(사후관리 내용 및 기간) ① "모리츠"는 출자를 실행한 이후에는 다음 각 호의 사항을 점검·관리한다.

1. 착공신고, 사업계획승인 등의 인·허가사항과 임대계획 등에 대한 사업일정
2. 출·융자금, 본건 임대주택의 임대보증금, 임차료 및 기타 수입금 등에 대한 자금관리현황
3. 본건 임대주택의 임대차계약현황, 임대주택의 분양전환(매각) 등에 대한 임대업무 운영현황
4. 공사의 기성확인 및 공정관리 등 임대주택의 건설현황
5. 사업 대상 사업부지에 대한 임대차계약 체결 등 사업대상 부동산의 계약현황
6. 배당금수납 및 주주총회 개최 등 "임대리츠"의 운영·관리에 관한 사항
7. 기타 이해관계자의 협의에 따라 "모리츠"의 업무로 정한 사항

② 사후관리기간은 출자 실행일로부터 사업종료일까지로 한다.

제18조(사후관리 방법) "자산관리회사"는 법령 및 정관에 따라 정기적으로 국토교통부에 제출하는 자료와 "모리츠"의 요청 양식에 따른 자료를 분기별로 "모리츠"에게 제출하고, 별도로 "모리츠"가 자료를 요구하는 경우에도 지체 없이 제출한다.

제2절 사업일정관리

제19조(일정관리) "자산관리회사"는 사업추진일정 등에 따라 제반 인허가사항과 임대관리업무 등 기타 사업일정이 원활히 진행되도록 관리하여야 한다.

제20조(일정지연 대책 등) 제19조에 따른 "임대리츠"의 사업추진일정이 4개월 이상 지연되는 경우 "자산관리회사"는 현실적인 향후 추진계획을 마련하여 "모리츠"에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

제3절 자금관리

제21조(자금의 관리) ① "임대리츠"사업 자금관리(분양수입금과 임대수입금의 수납 및 제비용의 지출 등 일체의 자금관리)시 "자산관리회사"는 "임대리츠"가 체결한 별첨 2 자산보관계약서 및 별첨 5 일반사무위탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② 자금의 지출은 별첨 6 사업수지및현금흐름표를 기준으로 하되, 건설기간과 운영기간으로 나누어 비목별 지출비용의 증감이 있는 경우에는 건설기간과 운영기간 중 총 지출비용을 초과하지 않는 범위 내에서 조정하여 집행할 수 있다.

③ 건설기간 중 시공사 부도 등과 운영기간 중 불측의 유지보수 비용 발생 등으로 제2항의 총 지출예상비용이 초과하여 발생하는 경우, "사업제안자" 및 "모리츠"의 합의를 통해 부족자금을 보충하는 것으로 하며, 이 경우 별첨 6 사업수지및현금흐름표는 부족자금을 반영하여 변경된 것으로 본다.

④ "자산관리회사"는 "임대리츠"의 계좌에 입금된 분양수입금, 임대수입금 및 매각수입금 등의 내역을 "모리츠"가 요청하는 경우 지체 없이 제출하기로 한다.

제22조(자금의 집행 순서) ① 이 약정에 의한 "임대리츠"사업의 자금인출은 다음 각 호의 순위에 따른다.

1. "임대리츠"법정 제세공과금
2. "임대리츠"사업의 추진과 관련된 토지 임대료, 제수수료, 각종부담금,

임대 관련 비용 등 제비용
3. 공사비
4. 본건 임대주택의 임차인들에 대한 임차보증금 반환금
5. 융자이자(지연이자 포함)
6. 융자원금
7. "임대리츠"의 일반관리비

② 제1항의 자금인출순위는 각 항목별 비용발생 시점을 기준으로 하여 적용한다.

제23조(자금인출 시점) "임대리츠"사업의 각 항목별 지출금에 대한 인출 시점은 다음 각 호에 따른다.

1. 융자원리금 : 별첨 4-1 사업 및 대출약정서와 별첨 4-2 대주간 합의서에서 정한 융자원리금 상환일
2. 제비용 : 비용이 발생된 실제 시점(인·허가 등 승인 시점, 각종 계약서상 계약대금 납부 시점 및 납부고지서의 납부시점 등을 말한다)
3. "임대리츠"의 일반관리비 : 비용발생시
4. 공사비 : 기성확인 후 기성금 지급시점

제24조(자금인출의 제한) ① "출자신청인"은 다음 각 호의 1에 해당되는 사유가 발생하는 경우에는 융자원리금 상환자금 확보 등 현금흐름상 리스크 관리를 위하여 "임대리츠"사업의 자금인출을 제한할 수 있다. 다만, 법정 제세공과금 및 임대차보증금 반환금은 제외한다.

1. 본건 임대주택의 예상임대율보다 실제임대율이 저조하여 융자원리금 상환 등에 차질이 예상되는 것으로 제28조 제2항의 사유가 발생하는 경우
2. 본건 임대주택의 임차인의 임대보증금 및 월임대료의 납부율이 저조하여 융자원리금 상환에 차질이 예상되는 것으로 "모리츠"가 인정하는 경우
3. "사업제안자", "시공자" 등 "임대리츠" 사업의 이해관계인의 부도, 파산 등과 기타 사업추진에 중대한 차질이 있다고 "모리츠"가 인정하는 경우

② 제1항에 의한 인출금 제한은 제22조 제1항의 역순으로 한다.

제25조(인출제한금의 산정기준) 제24조에 의한 자금인출 제한금액은 "자산관리회사"가 작성한 현금흐름분석 결과를 "모리츠"에 보고한 것을 기초로 하여 정한다.

제4절 임대업무 운영관리

제26조(임대관리 등) ① "자산관리회사"는 "임대리츠"가 체결한 별첨 7 자산관리위탁계약서의 내용에 따라 성실히 관리하여야 한다.

② "임대리츠"는 임대관리회사와 본건 임대주택의 임대업무 관련 계약체결 시에는 사전에 "모리츠"와 그 내용을 상의하여야 한다.

③ "모리츠"는 필요시 본건 임대주택 임대차계약의 관리상황을 점검할 수 있으며, "자산관리회사"는 이에 적극 협조하기로 한다.

제27조(임대조건 책정 등) ① 본건 임대주택의 임대조건은 당초 승인받은 임대조건을 기초로, 관련 법령이 정하는 범위 내에서 인근 사업장의 임대료 수준 등을 감안하여 "모리츠"와 "사업제안자"가 협의하여 결정한다.

② "사업제안자"는 본건 임대주택의 "임대의무기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않는다"는 취지의 문구를 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 한다.

③ "사업제안자"는 "'민간임대주택에관한 특별법' 등 관련 법령에서 허용되는 경우에도 불구하고 임차권 양도 및 임대주택 전대가 불가하다"는 취지의 문구를 본건 임대주택의 임차인 청약안내문 및 임대차계약서 등에 명시하여야 한다.

제28조(임대부진 대책 등) ① 별첨 6 사업수지및현금흐름표상 본건 임대주택의 예정임대율과 실제임대율의 차이인 임대부진율이 20퍼센트포인트 이상이면 "자산관리회사"는 현실적인 만회대책을 마련하여 "모리츠"에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② 본건 임대주택의 임대부진율이 30퍼센트포인트 이상이면 "모리츠"는 "임대리츠"에게 자산관리위탁계약 및 주택임대관리계약 해지를 요구할 수 있고, "사업제안자" 및 "기관투자자"와 협의를 통해 "자산관리회사" 및 "주택임대관리회사"를 재선정할 수 있다.

제29조(임대료 등 수납) "임대리츠"는 본건 임대주택의 임대보증금 및 월임대료를 제4조 제2항의 "임대리츠"의 계좌로 수납하기로 한다(가상관리계좌 사용 가능).

제5절 공정관리

제30조(공사 및 준공) ① "자산관리회사"는 "임대리츠"가 체결한 별첨 8 공사도급계약서의 내용이 잘 준수 되도록 성실히 관리하여야 하고, "시공자"는 성실히 공사를 이행하여야 한다.

② "시공자"는 착공 시 감리자가 확인한 예정공정표를 "자산관리회사"에게 제출하고 예정공정에 따라 공사를 이행하여야 한다.

③ 제2항의 예정공정표는 원칙적으로 전체 사업기간의 변경이 없는 경우에 한하여 감리자의 확인을 받아 수정할 수 있다. 다만, 전체 사업기간의 변경이 있는 경우에는 "모리츠"의 동의를 받아야 한다.

④ "모리츠"가 "임대리츠"사업의 공정 점검을 위해 필요하다고 판단하는 경우 제17조 및 제18조에 따라 "자산관리회사"에게 감리보고서 및 공사비내역서(세부내역이 포함된 공사실행내역서 등을 말한다) 등 공사관련 자료를 제출받아 점검할 수 있다.

제31조(공정부진 대책 등) ① 제30조제2항에 따른 예정공정률과 실제공정률의 차이인 공정부진율이 15퍼센트포인트 이상이면 "시공자" 및 "자산관리회사"는 현실적인 만회대책을 마련하여 "모리츠"에게 제출하고 이를 이행하여야 한다.

② "모리츠"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하여 임대주택건설에 차질이 예상되는 경우 "출자신청인"에게 시공자의 교체 등의 대책을 요구할 수 있고, "출자신청인"은 이에 응하여야 한다.

1. 공정부진율이 25퍼센트포인트 이상인 경우
2. 감리자 확인 실행공정률이 75퍼센트를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정 보다 6개월 이상 지연되는 경우
3. 시공자의 부도(파산·공사포기 및 회생절차 신청을 포함한다)가 발생하는 경우

제32조(민원에 대한 책임) ① "시공자"는 "임대리츠"사업의 공사를 수행함에 있어 자신의 고의 또는 과실로 인하여 입주예정자 및 제3자에게 손해

를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임을 지기로 한다.

② "시공자"는 시공으로 인하여 발생하는 모든 민원은 이 약정 체결 후부터 사용검사 완료시까지 책임지고 해결하여 "임대리츠"사업의 진행에 장애가 발생하지 않도록 하여야 한다.

제33조(하자보수 등) "시공자"는 주택법, 공동주택관리법 등 관련 법령에 따라 하자보수 의무기간 중 발생하는 하자에 대한 보수책임을 부담한다.

제5장 기 타

제34조(자료제출) 제18조, 제21조 제4항, 제26조 제3항 및 제30조 제4항 등과 관련하여 "주택도시보증공사"가 필요시 자료요구 또는 점검을 할 수 있고, 이 경우 각 당사자는 특별한 사정이 없는 한 이에 응하여야 한다.

제35조(사용인감의 신고) "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"는 이 약정 이후 각종 문서의 발송에 사용할 사용인감(명판 포함)을 "모리츠"에게 신고하여야 하며, 신고된 인감을 사용하여야만 거래의 효력이 발생하기로 한다.

제36조(권리 의무의 양도 금지) ① "모리츠" 이외의 출자자는 "모리츠"의 사전 동의 없이 현재 소유하거나 장래 취득하게 될 "임대리츠"사업 관련 영업이나 재산의 전부 또는 일부의 양도, 이전 또는 처분 등을 하여서는 아니 된다.

② 이 약정의 당사자는 이 약정서 상의 권리 또는 의무를 다른 약정당사자 전원의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다. 다만, "모리츠" 이외의 출자자 주식의 양도는 제12조에 따라 "모리츠"의 동의와 "임대리츠" 이사회의 승인을 득하여 제3자에게 양도할 수 있다.

제37조(약정의 변경 및 해제) ① 이 약정을 변경하고자 하는 경우에는 약정당사자 전원의 서면동의를 얻어야 한다. 다만, "기관투자자"는 제13조 내지 제16조의 변경사항, "시공자"는 제30조 내지 제33조의 변경사항에 국한하여 동의권이 있고, 그 외에도 당사자들 중 일부의 권리의무에만 영향을 미치는 것이 명확한 조항의 변경은 관련 약정당사자들만의 서면동의에 따라 변경이 가능하고, 변경 후 나머지 약정당사자들에게 통보하기로 한

다.

② "모리츠"는 사업약정을 변경한 경우 변경된 내용에 따라 사후관리 하여야 하며, 사업장관리카드 등 각종 보고서도 변경된 사업내용을 기준으로 작성·유지하여야 한다.

③ 약정당사자가 이 약정을 위반하여 이 약정의 목적을 달성할 수 없다고 판단되는 경우에는 다른 당사자는 약정을 해지할 수 있다. 이 경우 이 약정을 위반한 자는 손해를 입은 당사자에게 배상하기로 한다.

④ 이 약정서를 변경할 때에는 변경부분을 2선으로 말소하여 그 상부 또는 하부에 정정된 사항을 기재하여 '몇자정정'이라 표시한 후에 관련 약정당사자 전원이 날인하여야 한다. 이 경우 글자수 산정시 아라비아 숫자를 정정한 경우에는 숫자 하나를 한글자로 본다.

⑤ 제4항에 불구하고 사업약정서에 정정할 내용이 많거나 필요한 경우에는 사업약정서를 새롭게 작성하여 관련 약정당사자 전원이 날인하는 방식으로 할 수 있다.

제38조(개별계약 등의 체결 및 변경) ① 이 약정에 기초하여 당사자 상호간 또는 제3자와 "임대리츠"간 사업과 관련한 제계약을 체결하거나 변경할 경우에는 이 약정의 취지에 맞게 체결 또는 변경하여야 한다.

② "임대리츠"사업에 수반하여 체결되는 약정당사자들 간의 제계약 또는 제3자와의 제계약은 이 약정을 위반할 수 없다. 당사자들 사이에 이 약정에 위반하여 체결되는 계약은 이 약정과 상충되는 범위 내에서 효력이 발생하지 아니한다. 다만, 약정당사자 전원이 그 계약에 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항의 규정에 위반하여 제계약이 체결됨으로써 이 약정의 당사자들이 손해를 입은 경우 약정 위반자는 그 손해를 배상하여야 한다.

④ 제2항 단서의 규정에 의한 동의 절차를 거쳐 작성된 제계약은 이 약정의 일부로 간주하며, 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 이 약정의 조항이 변경된 것으로 한다.

⑤ 이 약정 체결 전 기 계약된 별첨 1 부동산임대차계약서부터 별첨 8 공사도급계약서의 계약내용과 이 약정과 그 내용이 상충될 경우에는 "모리츠"의 동의를 거쳐 이 약정의 내용에 맞게 수정하여 체결하도록 한다.

⑥ 어느 당사자가 이 약정 체결 이후 별첨 1 부동산임대차계약서부터 별첨 8 공사도급계약서의 계약을 변경하고자 하는 경우 "모리츠"의 동의를 거쳐야 하며, 변경 체결된 계약서 사본을 다른 약정당사자들에게 제공해야

한다.

제39조("사업제안자"의 확약) "사업제안자"는 이 약정 체결 전 "임대리츠" 사업의 수행과 관련하여 "출자신청인"이 제3자에게 제공한 모든 약속 및 제3자와 체결한 모든 계약(이하 "기체결 계약"이라 한다)의 내용에 대하여 "모리츠"에게 정확하고 완전하게 제공하였음을 진술 및 보장한다. 만일, "기체결 계약" 중 전부 또는 일부의 내용이 "모리츠"에게 사전에 제공되지 않았거나, 사전에 제공된 "기체결 계약" 관련 내용이 사실과 다른 경우, "사업제안자"는 이러한 진술 및 보장의 위반으로 인하여, "임대리츠" 및/또는 "모리츠"에 생긴 일체의 직접적, 간접적 손해를 배상할 책임이 있다.

제40조(공모지침서의 준수) "임대리츠"의 사업이 한국토지주택공사가 임대리츠 사업자를 공개모집하는 방식인 경우, 당사자들은 이 약정에서 정한 사항과 배치되지 않는 한, "임대리츠"사업과 관련하여 한국토지주택공사가 2016. 10. 28. 공지한 '공모지침서'의 내용을 준수하여야 하고, "임대리츠" 또한 이를 준수할 수 있도록 업무를 진행하여야 한다.

제41조(합의 등의 방법) 이 약정의 각 당사자간에 합의·동의 등의 의사표시를 할 경우에는 서면으로 하도록 한다.

제42조(비밀 유지) 이 약정의 당사자는 이 약정에 대한 내용을 당사자 이외의 제3자에게 유출하거나 "임대리츠"사업 목적 외의 용도로 사용하지 못하며, 이를 위반 시에는 발생하는 모든 손해를 배상하기로 한다. 단, "임대리츠"사업과 관련하여 소송 및 법률자문 등 "임대리츠"사업의 추진을 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제43조(약정의 효력) 이 약정은 체결과 동시에 그 효력을 발생한다.

제44조(분쟁해결 및 관할 법원) ① 이 약정에 관하여 분쟁이 발생한 경우에는 당사자 전원이 합의하여 해결하기로 한다. 다만, 분쟁이 일부 당사자들 간에 국한된 경우에는 해당 당사자들이 합의하여 해결하기로 한다.

② 제1항에 의하여 합의가 성립되지 않는 분쟁에 대한 소송의 관할은 "모

리츠"의 관할법원으로 하되, 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따른다.

제45조(기타사항) "모리츠", "출자신청인", "사업제안자", "자산관리회사", "시공자" 및 "기관투자자"는 상기와 같이 약정하고 이를 증명하기 위하여 이 약정서 6부를 작성하여 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임받은 자가 기명, 날인 후 확정일자를 받아 각 1부씩 보관한다.

별첨 1. 부동산임대차계약서(안) 1부.
2. 자산보관계약서 1부.
3. 주주간 협약서("임대리츠" 정관 포함) 1부.
4-1. 사업 및 대출약정서 1부.
4-2. 대주간 합의서 1부.
5. 일반사무위탁계약서 1부.
6. 사업수지및현금흐름표 1부.
7. 자산관리위탁계약서 1부.
8. 공사도급계약서 1부.

2019년 6월 25일

"모리츠" 주식회사 민간임대허브제5호위탁관리부동산투자회사
경상남도 진주시 충의로 19(충무공동)

대표자 법인이사 한국토지주택공사 (인)

"출자신청인" 주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

대표이사 양 동 수 (인)

"사업제안자" 유한책임회사 더함
서울시 중구 명동11길 20, 601호(명동1가, 서울와이더블유 씨에이회관)

대표자 업무집행자 양 동 수 (인)

"사업제안자" 주식회사 동양
겸 "시공자" 서울특별시 영등포구 국제금융로2길 24(여의도동)

대표이사 정 진 학 (인)

"사업제안자" 대한토지신탁 주식회사
겸 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
"자산관리회사"

대표이사 이 훈 복 (인)

"기관투자자" 한국산업은행
서울특별시 영등포구 은행로 14

회장 이 동 걸 (인)

정 관

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

정 관

2016. 12. 15. 제정

2019. . . 1차 개정

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 "주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사"(이하 "**회사**"라 한다)라 한다.

제 2 조 (목적)

회사는 「부동산투자회사법」(이하 "**부투법**"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
3. 주택건설사업
4. 부동산의 임대차
5. 증권의 매매

6. 금융기관에의 예치
7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

제 3 조 (본점의 소재지)

회사는 본점을 대한민국 서울특별시에 두며, 본점 외의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.

제4조 (직원 및 상근 임원)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제 5 조 (공고 방법)

회사의 공고는 일간신문 머니투데이에 게재한다.

제 2 장 주식 및 주주명부

제 6 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 일억(100,000,000) 주로 한다.

제 7 조 (1주의 액면금액)

회사가 발행하는 1주의 액면금액은 오천원(₩5,000)으로 한다.

제 8 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립 시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 육만(60,000)주로 한다.

제 9 조 (주식의 종류)

회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 종류주식의 2종으로 한다.

제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)

① 회사는 50,000,000주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이고, 의결권이 있다. 다만 "참가적"이란 종류주식이 본 조 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미로 해석된다.

② 회사는 매 결산기에 종류주식 발행가액(주식발행초과금을 포함하며, 이하 같음)의 연 3.00%의 비율로(이하 "**우선배당률**"이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 대하여 그 주식 수에 따라 배당한다.

③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 종류주식의 이

익배당액에 추가하여 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 신축한 주택 및 그 부속시설(이하 "**대상부동산**"이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각 목의 순서대로 이익을 배당한다.

1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 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(종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미함) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제2호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 종류주식에 배당한다.
3. 대상부동산의 매각가격이 "기준매각가격(아래에 정의됨)"을 초과하여 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 "기준매각가격"의 차액의 15%에 해당하는 처분이익(이하 "**초과처분이익**"이라 함)은 종류주식에 대하여 배당한다.

※ "**기준매각가격**" = (공동주택의 시세) × $(1 + r_1)^{n/365}$ + (근린생활시설의 시세) × $(1 + r_2)^{n/365}$

* 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2018. 12. 28.자 기금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

* r_1: 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.

* r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0%로 한다.

* n : 종류주 주주의 최초 출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수

4. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 본 조 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 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.00%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, 본 조 제4항 제2호에 의하여 기배당받은 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
3. 종류주식에 대하여, 초과처분이익 상당액에 달할 때까지 분배한다. 단, 본 조 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 그 주식 수에 따라 분배한다.

제 9 조의 3 (주식양도의 제한)

회사의 모든 주식의 양도는 이사회 승인을 득하여야 하고, 이에 위반하여 이사회의 승인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.

제 10 조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종으로 한다. 단, 주주가 요청하는 경우 다른 권종의 주권을 발행할 수 있다.

제 11 조 (주식의 상장 등)

회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 "**자본시장법**"이라 한다) 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에 지체 없이 같은 법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 12 조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총 수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.

② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이

사회의 결의에 의한다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다(이하 "영업인가" 또는 "등록"이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).

1. 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 자본시장법 제165조의 6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
5. 부투법상 회사의 최저자본금준비기간이 경과하지 아니한 경우

제 13 조 (신주의 배당기산일)

회사가 어느 사업연도의 중간에 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 그러한 신주에 대한 이익의 배당에 관하여 각 발행차수별로 주식인수 청약금 납부 익일부터 당해 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다. 회사가 설립시 발행한 주식에 대한 최초 사업연도의 이익 배당에 대해서는 회사의 설립일부터 최초 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다.

제 14 조 (명의개서대리인)

회사는 이사회의 결의로 명의개서대리인을 둘 수 있다.

제 15 조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

① 회사는 이사회의 결의로 3월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회의 결의로 정한 날(주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 날에 앞선 3월 내의 날이어야 함)에 주주 또는 질권자를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다.

② 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.

③ 회사가 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제 16 조 (현물출자)

① 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하고 부투법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

② 영업인가 또는 등록 후에 「상법」 제416조 제4호에 따라 회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 부동산
2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
4. 부동산소유권이전등기 청구권
5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리

③ 제2항에 따라 현물출자 하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.

1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액
2. 제2항 제5호에 따른 재산: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액

제 17 조 (주식매수청구권)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만,

회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.

2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제 18 조 (주주총회의 종류와 개최시기)

① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

제 19 조 (소집권자 및 소집통지)

① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집한다

② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.

제 20 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.

제 21 조 (의장)

① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.

② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 제24조에 따른 결의방식으로 의장을 선임한다.

제 22 조 (의장의 질서 유지권)

① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.

② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

제 23 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 24 조 (주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.

2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정되지 아니함)

   가. 대상부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)

   나. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 마케팅, 임대운영·관리 및 주거관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약
4. 임대주택 및 부대시설의 공급에 관한 표준계약서의 제정
5. 대상부동산의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항
6. 대상부동산의 개발과 관련된 공사도급계약서에 따라 공정율이 90%를 초과하는 시점 이후로부터 발생하는 공사대금의 지급에 관한 사항
7. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 이사 및 감사의 선임
9. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
10. 이익배당에 관한 사항
11. 기타 이사회가 부의한 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)

4. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 부분의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 및 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

제 26 조 (서면에 의한 의결권행사)

① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.

③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.

④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 27 조 (의결권의 불통일행사)

① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 28 조 (의결권의 대리행사)

① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.

② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제 29 조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 이사·이사회·감사

제 30 조 (이사 및 감사의 수)

회사는 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 둔다.

제 31 조 (이사 및 감사의 선임)

① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.

③ 회사는 이사의 선임에 있어서 「상법」 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.

④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 32 조 (이사 및 감사의 임기)

① 이사의 임기는 3년으로 한다. 다만, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료되는 경우에는 그 정기주주총회의 종료시까지 임기가 연장된다.

② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.

③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 33 조 (대표 이사)

회사는 이사회의 결의로 이사 1인을 대표이사로 선임한다. 단, 초대 대표이사는 창립발기인총회에서 선임한다.

제 34 조 (대표이사 및 이사의 직무)

① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.

② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.

③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.

④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 35 조 (감사의 직무)

① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에 게 보고하여야 한다.

제 36 조 (이사회의 구성과 소집)

① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.

② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.

③ 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제 37 조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
10. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 제49조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제 38 조 (이사회의 결의방법)

① 이사회의 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.

② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우

당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 39 조 (이사 및 감사의 보수)

① 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 일백만원(₩1,000,000) 이내에서 주주총회의 결의로 정한다

② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제 40 조 (이사회의 의사록)

이사회의 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제 5 장 업무

제 41 조 (자산의 투자·운용)

회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

제 42 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 43 조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(소유권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.

④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 44 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 본 정관 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주

총회의 승인을 받은 거래

3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산 · 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제 45 조 (차입 및 사채의 발행)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산의 투자·운용 하기 위하여 또

는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

제 46 조 (업무의 위탁)

① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 부투법 시행령 제19조 제1항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 부투법 시행령 제19조 제2항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리위탁계약

가. 자산관리회사가 위탁을 받아 자산의 투자, 운용과 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 자산의 투자·운용 규모 및 대상 등 제반 운용조건에 관한 내용.

다. 업무수행시 자산관리회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 자산관리회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

2. 자산보관계약

가. 자산보관기관이 위탁을 받아 자산의 보관 및 이에 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 자산의 보관 대상 등 제반 보관방법에 관한 내용.

다. 업무수행시 자산보관기관이 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

3. 일반사무수탁계약

가. 사무수탁회사가 회사의 운영에 관한 업무, 회사 자산의 계산, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무, 기타 위탁 받은 사무 등을 수행한다는 내용.

나. 업무수행의 방법에 관한 내용.

다. 업무수행시 사무수탁회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

라. 계약기간.

마. 계약의 해지에 관한 사항.

바. 사무수탁회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

사. 기타 필요한 사항.

4. 주식판매 위탁계약

가. 주식의 발행 및 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용.

나. 업무수행시 판매회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항.

다. 계약의 해지에 관한 사항.

라. 판매회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.

마. 기타 필요한 사항.

제 47 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지)

① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.

② 사무수탁회사 및 판매회사와의 계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회의 의결에 따른다.

제 6 장 회 계

제 48 조 (사업연도)

① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.

② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.

1. 대차대조표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 「상법」 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 1 내지 6의 주석 및 부속명세서

② 감사는 제1항의 서류를 받은 날부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.

④ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤ 제4항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
2. 감사 전원의 동의가 있을 때

⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.

⑦ 대표이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제 50 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

① 회사는 매 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 회사의 해산일 또는 합병일을 의미함) 및 매 분기 종료일(사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날을 의미하되, 사업연도의 종료일은 제외함)에 매 분기의 투자보고서를 작성하여, (i) 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외함)에 작성하는 투자보고서는 작성일로부터 90일 이내, (ii) 해산일 또는 합병일, 매 분기 종료일에 작성하는 투자보고서는 작성일로부터 45일 이내에 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고, 이를 부투법 제37조 제1항, 제4항 및 동법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 공시하여야 한다.

② 제1항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항, 제4항으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

③ 회사의 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

제 51 조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법.
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

제 52 조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액을 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 53 조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회의 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 54 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

제 7 장 해 산

제 55 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 8 장 보 칙

제 56 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

제 57조(발기인의 성명, 주소)

본 정관을 작성하고 이 회사의 설립을 추진해온 발기인의 성명과 주소는 아래 기재와 같다.

부 칙<2016. 12. 15. 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2016년 12월 15일부터 시행한다.

부 칙<2019. . . 개정>

제 1 조 (시행일)

본 1차 개정 정관은 임시주주총회(2019. . .)에서 결의하는 즉시 시행한다.

2019년 월 일

주식회사 대한제11호뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 양 동 수 (인)