

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사
2019년 제4차 임시주주총회의사록

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2019년 09월 17일(화) 11:00

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517(삼성동, 아셈타워 26층) 본점회의실

주 주 총 수	:	2명
회사가 발행한 주식의 총수	:	1,000,000주
출 석 주 주 수	:	2명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	1,000,000주

의장인 대표이사 배국상은 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

- 보고사항 : 기체결 계약내용 보고의 건

(2019년 9월 기준)

약정서 및 계약서 명	당사자
일반사무위탁계약서	서희대한제 2 호, (주)국민은행
법률자문계약서	서희대한제 2 호, 법무법인 넥서스
재무자문에 대한 용역계약서	서희대한제 2 호, 회계법인 성지
자산관리위탁계약서	서희대한제 2 호, 대한토지신탁(주)
자산보관계약서	서희대한제 2 호, 아이비케이투자증권(주)
컨설팅 용역계약서	서희대한제 2 호, (주)삼창감정평가법인
법률자문계약 변경약정	서희대한제 2 호, 법무법인 넥서스
자산보관위탁계약 변경합의서	서희대한제 2 호, 아이비케이투자증권(주)
컨설팅용역계약 변경합의서	서희대한제 2 호, (주)삼창감정평가법인
일반사무위탁계약 변경합의서	서희대한제 2 호, (주)국민은행

- 제1호 의안: 정관 전면개정의 건

의장은 제1호 의안을 상정하면서, 정관 제25조 제2항 제1호에 의거하여 별지 정관개정(안)에 대하여 상세히 설명하고, 그 승인을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고 후 서면결의서를 포함한 만장일치 찬성으로 아래와 같이 원안대로 승인하다.

결의사항 : 의장의 제안대로 동 정관개정(안)을 승인하다.

- 제2호 의안: 임대주택 리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건

의장은 제2호 의안을 상정하면서, 정관 제25조 제1항 제4호에 의거하여 시흥장현 B-2BL

공공지원 민간임대주택 리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결에 대하여 상세히 설명하고, 그 승인을 요청하다.

이에 출석 주주들은 심사숙고 후 서면결의서를 포함한 만장일치 찬성으로 아래와 같이 원안대로 승인하다.

결의사항 : 의장의 제안대로 동 임대주택 리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결을 승인하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.(종료시간 오후 11시 30분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 상법 제373조 및 당사 정관 제32조에 의거하여 의장 및 출석이사들은 이 의사록을 작성하고 기명 날인하다.

2019년 09월 17일

주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 배 국 상



별지; 정관개정(안)

번호	변경 전	변경 후	비고
1	<p>제9조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 의결권이 있다.</p> <p>② ~ ③ (생략)</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 다음 각 호의 순서로 배당한다.</p> <p>1. 제3항에 따른 에이종 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대한 우선배당과 에이종 우선주식에 대하여 제2항 제1호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이종 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이종 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는</p>	<p>제9조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, <u>에이종 우선주식은 의결권이 있으며, 비종 우선주식은 의결권이 없다.</u></p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</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 다음 각 호의 순서로 배당한다.</p> <p>1. 제3항에 따른 에이종 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 <u>대해 우선배당하고</u> 에이종 우선주식에 대하여 제2항 제1호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이종 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이종 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는</p>	<p>종류주식의 의결권에 관한 변경사항 반영</p> <p>문구 수정사항 반영</p>

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>처분이익(이하 “초과처분이익” 이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.</p> <p>※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) $\times (1 + r_1)^{n/365}$ + (근린생활시설의 시세) $\times (1 + r_2)^{n/365}$</p> <p>- 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 2018. 8. 21.자 기금투자심의위원회에서 회사의 민간임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.</p> <p>-(이하 생략)</p> <p>4. 제3항에 따른 비중 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대한 우선배당과 비중 우선주식에 대하여 제2항 제2호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제5호에 해당하는 비중 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 비중 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.</p> <p>5.~6.(생략)</p> <p>⑤ 회사 청산시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>1.~4.(생략)</p> <p>5. 청산시까지 비중 우선주식에 배당된 이익배당액의 합계 및 본 항 제4호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배</p>	<p>처분이익(이하 “초과처분이익” 이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.</p> <p>※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) $\times (1 + r_1)^{n/365}$ + (근린생활시설의 시세) $\times (1 + r_2)^{n/365}$</p> <p>- 공동주택 및 근린생활시설의 시세: <u>2019. 6. 26.자</u> 기금투자심의위원회에서 회사의 민간임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.</p> <p>-(현행과 같음)</p> <p>4. 제3항에 따른 비중 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 <u>대해 우선배당</u> <u>하고</u> 비중 우선주식에 대하여 제2항 제2호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제5호에 해당하는 비중 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 비중 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.</p> <p>5.~6.(현행과 같음)</p> <p>⑤ 회사 청산시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.</p> <p>1.~4.(현행과 같음)</p> <p>5. 청산시까지 비중 우선주식에 배당된 <u>이익배당액</u> 및 본 항 제4호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의</p>	<p>최종 기금투자심의위원회 일자 반영</p> <p>문구 수정사항 반영</p> <p>문구 수정사항</p>

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>분액의 합계가 비중 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 비중 우선주식의 내부수익률 연 3.2%를 적용하여 계산한 금액(비중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 비중 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 비중 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 제4항 제5호에 의하여 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제5호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>6. (생략)</p>	<p>합계가 비중 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 비중 우선주식의 내부수익률 연 3.2%를 적용하여 계산한 금액(비중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 비중 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 비중 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 제4항 제5호에 의하여 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제5호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</p> <p>6. (현행과 같음)</p>	항 반영
2	<p>제 23 조 (주주의 의결권)</p> <p>주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.</p>	<p>제 23 조 (주주의 의결권)</p> <p>주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다. <u>단 비중 우선주식은 의결권이 없다.</u></p>	종류주식의 의결권에 관한 변경사항 반영
3	<p>제 25 조 (주주총회의 결의사항)</p> <p>① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 자산관리회사와의 자산관리위탁계</p>	<p>제 25 조 (주주총회의 결의사항)</p> <p>① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로써 결의한다.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p><u>6. 대상부동산의 매입과 관련된 매매 계약서에 따른 잔금의 지급에 관한 사항</u></p> <p><u>7. 대상부동산의 개발과 관련된 공사 도급계약서에 따라 공정율이 90%를 초과하는 시점 이후로부터 발생하는 공사대금의 지급에 관한 사항</u></p> <p>8. 자산관리회사와의 자산관리위탁계</p>	주주총회 결의사항 추가 및 조문 번호 정리

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항</p> <p>7. 이사 및 감사의 선임</p> <p>8. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항</p> <p>9. 이익배당에 관한 사항</p> <p>10. 기타 이사회가 부의한 사항</p>	<p>약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항</p> <p><u>9.</u> 이사 및 감사의 선임</p> <p><u>10.</u> 이사 및 감사의 보수에 관한 사항</p> <p><u>11.</u> 이익배당에 관한 사항</p> <p><u>12.</u> 기타 이사회가 부의한 사항</p>	
4	<p>제 43 조 (증권에 대한 투자)</p> <p>① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p>5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 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</p> <p>6. (생략)</p>	<p>제 43 조 (증권에 대한 투자)</p> <p>① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 <u>권리를 말한다</u>)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우</p> <p>6. (현행과 같음)</p>	<p>단서 조항의 부동산 관련 권리 중 “그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리” 부분 삭제</p>
5	<p>제 46 조 (업무의 위탁)</p> <p>② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다. 단, 주식판매 위탁계약은 회사가 필요한 경우에 한하여 체결한다.</p>	<p>제 46 조 (업무의 위탁)</p> <p>② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다. <u>(삭제)</u></p>	<p>주식판매 위탁계약 체결에 대한 단서 조항 삭제</p>
6	<p>제 48 조 (사업연도)</p> <p>① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 같은 해 12월 31일 종료한다.</p>	<p>제 48 조 (사업연도)</p> <p>① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 <u>개시하여 12월 31일</u> 종료한다.</p>	<p>문구 수정사항 반영</p>

번호	변경 전	변경 후	비고
	② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.	② <u>(삭제)</u> 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.	
7	<p>제 52 조 (이익의 배당)</p> <p>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.</p>	<p>제 52 조 (이익의 배당)</p> <p>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 <u>상당액을</u> 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.</p>	초과배당 금액에 관한 변경사항 반영