

# 주식회사 서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

## 2019년 제6차 이사회 의사록

1. 일시 : 2019년 9월 17일 (화) 10:00
2. 장소 : 서울시 강남구 영동대로 517, 26층 대회의실
3. 의안
  - 제1호 의안 : 1차 신주식(보통주) 발행의 건
  - 제2호 의안 : 2차 신주식(비중우선주식) 발행의 건
  - 제3호 의안 : 3차 신주식(에이중우선주식) 발행의 건
  - 제4호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건
4. 참석자 :

|       |    |        |    |
|-------|----|--------|----|
| 이사 총수 | 3명 | 출석 이사수 | 3명 |
| 감사 총수 | 1명 | 출석 감사수 | 1명 |

의장인 대표이사 배국상은 의장석에 등단하여 정관과 상법에서 정한 본회의 소집절차에 관하여 이사와 감사 모두가 소집절차 생략에 동의하였고 출석한 이사의 수가 정족수를 충족하였으므로 본회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

### 제 1 호 의안 : 1차 신주식 (보통주) 발행의 건.

의장은 당회사의 유상증자계획에 따라 1차신주식(보통주식)을 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다.

1. 신주식의 종류와 수 : 2,891,400주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격: 1주 금5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금10,000원 금 28,914,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2019. 10. 07. (주)국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 2019년 09월 17일 현재 구주주가 소유하고 있는 주식의 비율에 따라 신주식을 배정하고 구주주가 인수하지 않은 실권주는 연고모집하여 인수함.

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(보통주식)를 발행한다.

## 제 2 호 의안 : 2차 신주식 (비중우선주식) 발행의 건.

의장은 당회사의 유상증자계획에 따라 2차신주식(비중우선주식)을 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다..

1. 신주식의 종류와 수 : 50,000주 비중우선주식
2. 신주식의 액면가격: 1주 금5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금10,000원 금500,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2019. 10. 07. (주)국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 미래에셋생명보험(주)와 케이디비생명보험(주)각 25,000주식 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용: 별지와 같음

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(비중우선주식)를 발행한다.

## 제 3 호 의안 : 3차 신주식 (에이중우선주식) 발행의 건.

의장은 당회사의 유상증자계획에 따라 3차신주식(에이중우선주식)을 발행하여 자본금을 증가시키고자 한다는 취지를 상세히 설명하고 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다..

1. 신주식의 종류와 수 : 3,881,500주 에이중우선주식
2. 신주식의 액면가격: 1주 금5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금10,000원 금38,815,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2019. 10. 07. (주)국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 주식회사 민간임대허브제4호위탁관리 부동산투자회사가 전액 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용: 별지와 같음

출석이사들은 제안된 신주발행안을 신중히 검토한후 만장일치 찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(에이중우선주식)를 발행한다.

## 제 4 호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건.

의장은 임시주주총회 소집 및 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 다음과 같이 임시주주총회의 개최를 제안하고, 이를 참석이사들의 심의를 구한 즉, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따

라 제4호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 임시주주총회 소집

가. 개최일시 : 2019년 9월 17일(화) 11:00

나. 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층 (삼성동, 아셈타워),  
본점 회의실

2. 임시주주총회 부의안건

가. 보고사항

제1호 : 기체결 계약내용 보고의 건

나. 의결사항

제1호 의안 : 정관개정의 건

제2호 의안 : 임대주택 리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건

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

(폐회시간 : 오전 10시 30분)

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 감사가 다음에 기명 날인하다.

2019년 09월 17일

(주)서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 배 국 상 (인)

기 타 비 상 무 이 사 유 태 현 (인)

기 타 비 상 무 이 사 정 미 숙 (인)

감 사 최 용 관 (인)

별지: 종류주식의 내용

- ① 회사는 팔천만(80,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 에이종 우선주식은 의결권이 있으며, 비종 우선주식은 의결권이 없다.
- ② 회사는 매 결산기에 종류주식과 보통주식에 대해 다음 각 호의 순서로 이익을 배당한다.
  1. 에이종 우선주식 발행가액(주식발행초과금을 포함하며, 이하 같다)의 연 3.0%의 비율(이하 “에이종 우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 에이종 우선주식에 배당한다.
  2. 비종 우선주식 발행가액의 연 3.2%의 비율(이하 “비종 우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 비종 우선주식에 배당한다.
  3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 에이종, 비종 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 에이종, 비종 우선배당률에 따른 배당(이 경우 에이종 우선주식에 대한 누적 미배당분 배당, 해당 사업연도의 에이종 우선배당률에 따른 배당, 비종 우선주식에 대한 누적 미배당분 배당, 해당 사업연도의 비종 우선배당률에 따른 배당 순서로 배당한다)이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.
- 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.
  1. 제3항에 따른 에이종 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대해 우선배당하고 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.
  2. 에이종 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이종 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.0%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미

달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 우선주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.

$$\text{※ 기준매각가격} = (\text{공동주택의 시세}) \times (1 + r_1)^{n/365} + (\text{근린생활시설의 시세}) \times (1 + r_2)^{n/365}$$

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 2019. 6. 26.자 기금투자심의위원회에서 회사의 민간임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.
- $r_1$ : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.
- $r_2$ : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 한다.
- $n$ : 에이중 우선주식 보유 주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

4. 제3항에 따른 비중 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대해 우선배당하고 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.
5. 비중 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제4호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 비중 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 3.2%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 비중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 비중 우선주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제한다)을 배당한다.
6. 제5호에 따라 배당하고 남은 이익으로 보통주식에 대하여 배당한다.

⑤ 회사 청산시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금

액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다.

2. 청산 시까지 에이종 우선주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 에이종 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 에이종 우선주식의 내부수익률 연 3.0%를 적용하여 계산한 금액(에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하면, 제4항 제2호에 의하여 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 에이종 우선주식에 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. 제4항 제4호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 비종 우선주식에 대하여 분배한다.
5. 청산시까지 비종 우선주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제4호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 비종 우선주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 비종 우선주식의 내부수익률 연 3.2%를 적용하여 계산한 금액(비종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 비종 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액 상당액을 비종 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.
6. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.