



등기사항전부증명서(말소사항 포함)[제출용]

등기번호	644982	
등록번호	110111-6449824	
상 호	주식회사서희대한스타힐스테이제2호위탁관리부동산투자회사	
본 점	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)	
	서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)	2021.03.19 변경 2021.03.22 등기

광고방법	일간 머니투데이에 게재하되, 2개 이상의 신문에 광고하여야 할 경우, 머니투데이와 매일경제신문에 광고하기로 한다.	
------	---	--

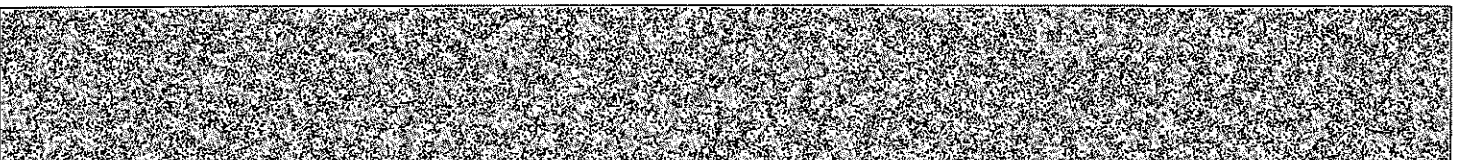
1주의 금액	금 5,000 원	
--------	-----------	--

발행할 주식의 총수	100,000,000 주	
------------	---------------	--

발행주식의 총수와 그 종류 및 각각의 수	자본금의 액	변경 연 월 일 등 기 연 월 일
발행주식의 총수 60,000 주		
보통주식 60,000 주	금 300,000,000 원	
발행주식의 총수 1,000,000 주		2019.05.15 변경
보통주식 1,000,000 주	금 5,000,000,000 원	2019.05.15 등기
발행주식의 총수 0 주		2019.10.08 변경
<여백>	금 0 원	2019.10.08 등기
발행주식의 총수 2,891,400 주		2019.10.08 변경
보통주식 2,891,400 주	금 14,457,000,000 원	2019.10.08 등기
발행주식의 총수 2,941,400 주		2019.10.08 변경
보통주식 2,891,400 주		2019.10.08 등기
비중 종류주식 50,000 주	금 14,707,000,000 원	
발행주식의 총수 6,822,900 주		2019.10.08 변경
보통주식 2,891,400 주		2019.10.08 등기
비중 종류주식 50,000 주		
에이중 종류주식 3,881,500 주	금 34,114,500,000 원	

목 적
회사는 부동산투자회사법(이하 부투법이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각호의 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.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



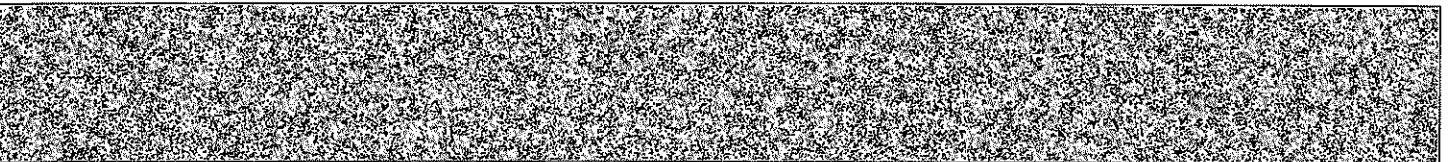
발행번호 1110309017001070022110222002281904441691J1Y1M00101 1 발급확인번호 9829-AAWN-YJSZ 발행일:2022/12/07

등기번호	644982
------	--------

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

임원에 관한 사항	
사내이사 배국상 681224-*****	2020 년 07 월 03 일 중임 2020 년 07 월 08 일 등기
기타비상무이사 유태현 770218-*****	2020 년 07 월 03 일 중임 2020 년 07 월 08 일 등기
기타비상무이사 정미숙 660803-*****	2020 년 07 월 03 일 중임 2020 년 07 월 08 일 등기
대표이사 배국상 681224-*****	경기도 성남시 분당구 불정로 119, 806동 1403호(정자동, 정든마을)
대표이사 배국상 681224-*****	경기도 성남시 분당구 정자일로 220, 104동 304호(정자동, 동양정자파라곤)
	2018 년 03 월 30 일 주소변경 2018 년 04 월 06 일 등기
	2020 년 07 월 03 일 중임 2020 년 07 월 08 일 등기
대표이사 배국상 681224-*****	서울특별시 성동구 무학로 33, 113동 403호(하왕십리동, 텐즈힐)
	2022 년 11 월 18 일 주소변경 2022 년 12 월 02 일 등기
감사 최용관 770819-*****	2020 년 03 월 31 일 퇴임 2020 년 04 월 07 일 등기
감사 황보갑권 740612-*****	2020 년 03 월 31 일 취임 2020 년 04 월 07 일 등기

종류주식의 내용
에이종 종류주식
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



등기번호	644982
------	--------

(이 경우 에이중 우선주식에 대한 누적 미배당분 배당, 해당 사업연도의 에이중 우선배당률에 따른 배당, 비중 우선주식에 대한 누적 미배당분 배당, 해당 사업연도의 비중 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 에이중 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대해 우선배당하고 에이중 우선주식에 대하여 제2항 제1호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이중 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이중 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

2. 에이중 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류 주주가 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, 에이중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 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.

※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r1)의 n/365제곱 + (근린생활시설의 시세) × (1 + r2)의 n/365제곱

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 2019. 6. 26.자 기금투자심의위원회에서 회사의 민간임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

- r1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.

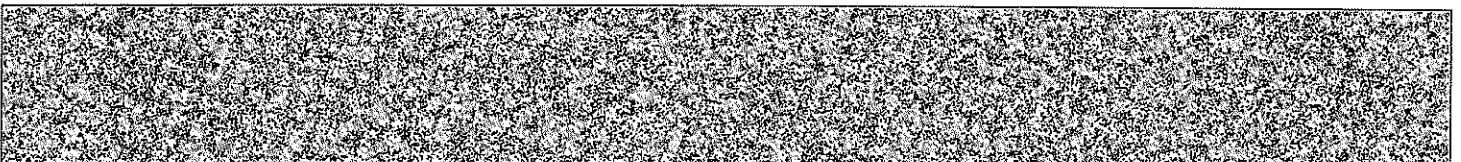
- r2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 한다.

- 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.



등기번호	644982
------	--------

⑤ 회사 청산시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

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

2019 년 10 월 08 일 설정 2019 년 10 월 08 일 등기

비종 종류주식

- 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 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이종 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 에이종 우선주식에 대하여 배당한다.

※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r1)의 n/365제곱 + (근린생활시설의 시세) × (1 + r2)의 n/365제곱

- 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 2019. 6. 26.자 기금투자심의위원회에서 회사의 민간임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

- r1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 한다.

- r2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 한다.

- n: 에이종 우선주식 보유 주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

4. 제3항에 따른 비종 우선주식에 대한 누적 미배당금액에 대해 우선배당하고 비종 우선주식에 대하여 제2항 제2호에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제5호에 해당하는 비종 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 비종 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

5. 비종 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제4호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 비종 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 3.2%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 비종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 비종 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 금액 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

등기번호	644982
------	--------

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. 제4항 제4호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 비종 우선주식에 대하여 분배한다.</p> <p>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.</p> <p>6. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.</p> <p>2019 년 10 월 08 일 설정 2019 년 10 월 08 일 등기</p>
--

기 타 사 항

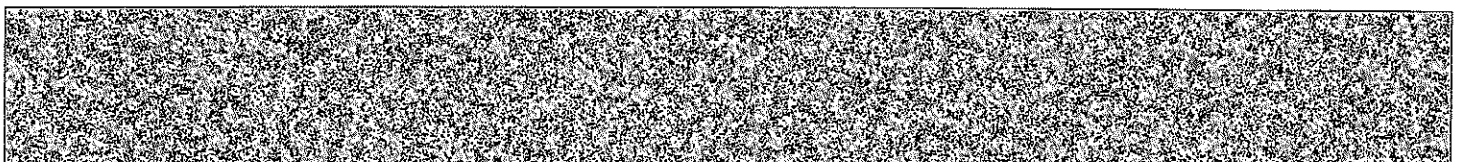
1. 주식의 양도
회사의 모든 주식의 양도는 이사회 승인을 득하여야 하고, 이에 위반하여 이사회의 승인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.
1. 존립기간 또는 해산사유
회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.
 1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
 2. 주주총회의 해산결의
 3. 합병
 4. 파산
 5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
 6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
 7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
 8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

회사성립연월일

2017 년 07 월 03 일

등기기록의 개설 사유 및 연월일
설립

2017 년 07 월 03 일 등기



등기번호	644982
------	--------

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
[다만, 신청이 없는 지점·지배인에 관한 사항의 기재를 생략하였습니다]
서기 2022년 12월 07일

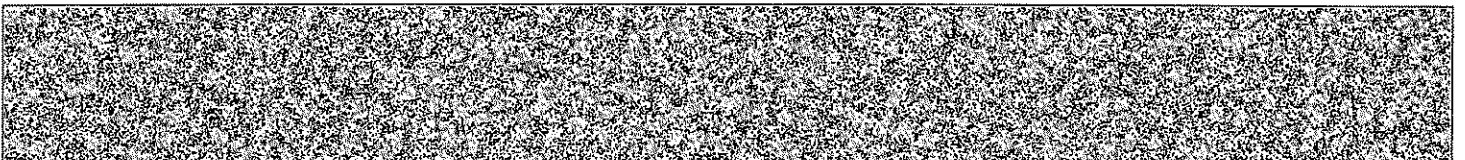
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 1110309017001070022110222002281904441691J1Y1M00101 1

발급확인번호 9829-AAWN-YJSZ

발행일:2022/12/07