

주식회사 우미대한제 33 호위탁관리부동산투자회사

임시주주총회의사록

주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2024년 02월 02일 (금) 오후 1시

장 소: 서울시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 본점 회의실

주 주 총 수 : 2명

회사가 발행한 주식의 총수 : 5,444,000주

출 석 주 주 수 : 2명

출석한 주주가 소유한 주식수 : 5,444,000주

의장인 대표이사 박영희는 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다. 이어 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

보고사항 1 : 기체결 계약내용 보고의 건

의장은 표준사업약정 전 임대리츠 사업의 수행과 관련하여 제3자와 체결한 계약서 1식을 (주)민간임대허브제8호위탁관리부동산투자회사에 제출하였음을 보고하다.

보고사항 2 : 보통주 신주발행의 건

의장은 2024년 02월 01일 이사회에서 2024년 02월 15일에 보통주 신주를 발행함을 결의되었음을 보고하다.

보고사항 3 : 종류주 신주발행의 건

의장은 2024년 02월 01일 이사회에서 2024년 02월 15일에 종류주 신주를 발행함을 결의되었음을 보고하다.

제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 유상증자 업무를 위해 정관을 개정할 필요가 있음을 설명하고 출석 주주들에게 정관을 개정할 것을 제의한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(자리츠용)및 주주간 협약서 체결의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제4호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-ABS) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제5호 의안 : 보증채무약정서(PF) 체결의 건

의장은 당사의 보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제6호 의안 : 보증채무약정서(ABS) 체결의 건

의장은 당사의 보증채무약정서(ABS) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제7호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제8호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사

포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제9호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 당사의 대주간합의서 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제10호 의안 : 유동화자산 대출약정 및 채권양도에 대한 승낙의 건

의장은 당사의 유동화자산 대출약정 및 채권양도에 대한 승낙의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제11호 의안 : 대주간 합의서상 지위이전에 대한 승낙의 건

의장은 당사의 대주간 합의서상 지위이전에 대한 승낙의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제12호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 건축공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제13호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 소방공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제14호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 전기공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제15호 의안 : 통신공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 통신공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여

줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제16호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 당사의 부동산개발사업에 대한 투자비율의 확정이 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제17호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 당사의 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제18호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건

의장은 당사의 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 오후 1시 30분에 폐회를 선언한다.

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

2024년 02월 02일

주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 박 영 희 (인)



정관(기준)

정관(변경안)

제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)

제 9 조의 2 (종류주식의 내용과 수)

④ 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 "대상부동산"이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 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 배당한다.

1. 제3항에 따른 에이중 우선주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 에이중 우선주식에 대하여 제2항에 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.

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. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 에이중 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 우선주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(에이중 우선주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 3.00%를 적용하여 계산된 금액(에이중 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 우선주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제한) 배당한다.

2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 종류주식의 출자일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(해당 주식의 주주가 납부한 주식인수대금(발행가액)의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고 발행가액을 포함하며, 이하 본 조에서 동일함) 연 3.96%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제한)을 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 "기준매각 가격(아래에 정의됨)" 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각 가격의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 "초과처분이익"이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 "기준매각 가격(아래에 정의됨)" 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각 가격의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 "초과처분이익"이라 함)을 종류주식에 대하여 배당한다.

정관(기존)

※ "기준매각가격" = (공동주택의 시세) × (1 +)n/365 + (근린생활시설의 시세) × (1 +)n/365

- * 공동주택 및 근린생활시설의 시세: 가금투자심의위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세를 의미함.
- * : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.5%로 함.
- * : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 함.
- * n: 에이중 우선주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수를 의미함.

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.

부 칙<2022. 07. . 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2022년 07월 일부터 시행한다.

발기인은 위 주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사를 설립하기 위하여 이 정관을 작성하고 다음에 기명 날인하다.

2022 년 07 월 일

발기인
대한토지신탁 주식회사 (110111-1492513)
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층,33층(삼성동, 아셈타워)

정관(변경안)

* 기준매각가격 = {공동주택의 시세 × (1 +)n/365} + {근린생활시설의 시세 × (1 +)n/365}

- * 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2023. 11. 30.자 제97차 가금투자심의위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.
- * : 공동주택(아파트)의 연간 가격 상승률로 1.50%로 한다.
- * : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 한다.
- * n : 종류주식 주주의 최초출자일로부터 "대상부동산"의 전부에 대한 임대운영 기간 종료일까지의 총 일수
- * 임대운영기간 종료일 : "대상부동산" 준공 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.

부 칙<2022. 07. . 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2022년 07월 일부터 시행한다.

부 칙<2023. []. []. 개정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2023년 []월 []일부터 시행한다.

2024년 [2]월 [14]일

정관(기존)

대표이사 이 훈 복 (인)



정관(변경안)

주식회사 우미대한제33호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
대표이사 박 영 회 (인)