

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사  
2018년 제4차 임시주주총회의사록

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사 (이하 “회사”)의 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

일 시: 2018년 6월 25일(월) 16:00

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

주 주 총 수	:	1명
회사가 발행한 주식의 총수	:	60,000주
출 석 주 주 수	:	1명
출석한 주주가 소유한 주식수	:	60,000주

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

**제1호 의안: 정관변경 승인의 건**

의장은 별첨과 같이 정관변경이 필요함을 설명하고 그 승인을 요청하다.

이에 출석 주주는 정관변경(안)에 대하여 동의하다.

결의사항 : 의장의 제안대로 동 정관변경(안)을 승인하다.

이에 출석 주주는 심사숙고 후 서면결의서를 포함하여 만장일치 찬성으로 아래와 같이 원안대로 승인하다.

결의사항 : 의장의 제안대로 동 정관변경(안) 체결을 승인하다.

의장은 이상으로 금일 상정의안이 모두 심의 종료되었음을 알리고 폐회를 선언하다.

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

2018년 6월 25일

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사

대표이사 홍 재 용 (법외인감인) (개인인)



별첨 정관변경(안)

개정 전	개정 후
<p style="text-align: center;">정 관</p> <p style="text-align: right;">2017. 6. 2. 제정 2018. 5. 25. 1차 개정</p>	<p style="text-align: center;">정 관</p> <p style="text-align: right;">2017. 6. 2. 제정 2018. 5. 25. 1차 개정 2018. 6. 25. 2차 개정</p>
<p>제 9 조의 2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 오천만(50,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을, 사천만(40,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 비종 종류주식을 발행할 수 있고, 에이종 종류주식 및 비종 종류주식은 이익배당에 관하여 누적적이고 의결권이 있으며 에이종 종류주식은 참가적이다. 이 정관에서 “참가적”이란 에이종 종류주식이 제4항 제5호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미로 해석된다.</p> <p>② 회사는 매 결산기에 에이종 종류주식 발행가액(주식발행초과금을 포함하며, 이하 같음)의 연 3.25%의 비율(이하 “에이종 우선배당률”이라 한다)로 해당 결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 비종 종류주식과 보통주식에 우선하여 에이종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 비종 종류주식 발행가액의 연 3.94%의 비율(이하 “비종 우선배당률”이라 하고, 에이종 우선배당률과 총칭하여 “우선배당률”이라 한다)로 해당</p>	<p>제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 오천만(50,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 종류주식을, 사천만(40,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 비종 종류주식을 발행할 수 있고, 에이종 종류주식 및 비종 종류주식은 이익배당에 관하여 누적적이고 의결권이 있으며 에이종 종류주식은 참가적이다. 이 정관에서 “참가적”이란 에이종 종류주식이 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미로 해석된다.</p> <p>② 회사는 매 결산기에 에이종 종류주식 발행가액(주식발행초과금을 포함하며, 이하 같음)의 연 3.25%의 비율(이하 “에이종 우선배당률”이라 한다)로 해당 결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 비종 종류주식과 보통주식에 우선하여 에이종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 비종 종류주식 발행가액의 연 3.94%의 비율(이하 “비종 우선배당률”이라 하고, 에이종 우선배당률과 총칭하여 “우선배당률”이라 한다)로 해당 결산기의 보유기간에</p>

결산기의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 비종종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

③ 어느 사업연도의 에이종 종류주식 및/또는 비종종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 에이종 종류주식, 비종종류주식의 이익배당에 추가하여 배당하되, 에이종 종류주식에 대한 누적된 미배당분 및 해당 사업연도의 에이종 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익으로 비종종류주식에 대한 누적된 미배당분 및 해당 사업연도의 비종 우선배당률에 따른 배당을 하며, 그 후 남은 이익을 보통주식에 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사는 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. 에이종 종류주식에 대하여, 본 조 제2항에 따른 배당금액과 본 조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본항 제2호 중 에이종 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이종 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배

대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 비종종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

③ 어느 사업연도의 에이종 종류주식 및/또는 비종종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당 시에 에이종 종류주식, 비종종류주식의 이익배당에 추가하여 배당하되, 에이종 종류주식에 대한 누적된 미배당분 및 해당 사업연도의 에이종 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익으로 비종종류주식에 대한 누적된 미배당분 및 해당 사업연도의 비종 우선배당률에 따른 배당을 하며, 그 후 남은 이익을 보통주식에 배당한다.

④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사는 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. 에이종 종류주식에 대하여, 본 조 제2항에 따른 배당금액과 본 조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이종 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이종 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

당한다.

2. 에이중 종류주식에 대한 누적배당액(제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(에이중 종류주주가 납부한 주식인수 대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미함) 연 3.25%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 에이중 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제2호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 비중 종류주식에 대하여, 본 조 제2항에 따른 배당금액과 본조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제4호 중 비중 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 비중 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

2. 에이중 종류주식에 대한 누적배당액(제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이중 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(에이중 종류주주가 납부한 주식인수 대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미함) 연 3.25%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 에이중 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이중 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제2호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(공동주택과 근린생활시설을 구분하여 아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산을 매각하여 발생하는 처분이익(대상부동산 매각가격에서 취득부대비용을 포함한 부동산 취득가격과 매각비용을 공제한 금액을 말하며, 이하 같음) 중 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는 처분이익 상당액에 에이중 종류주식의 출자지분율(명확히 하기 위하여, 발행주식 총수에서 에이중 종류주식 수가 차지하는 비율을 의미한다)을 곱한 금액(이하 “초과처분이익”이라 함)에 달할 때까지 에이중 종류주식에 대하여 배당한다.

\* 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1

4. 비종 종류주식에 대한 누적배당액(제3호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 비종 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(비종 종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미함) 연 3.94%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 비종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 비종 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제4호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

$$+ r_1)n/365 + (\text{근린생활시설의 시세}) \times (1 + r_2)n/365$$

\* 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2017. 12. 21자 기금투자심의위원회에서 “본 건 사업”의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

\*  $r_1$  : 공동주택의 연간 가격 상승률로 연 1.50%로 한다.

\*  $r_2$  : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 연 0.00%로 한다.

\*  $n$  : “모리츠” (주택도시보증공사가 자본금을 출자한 부동산투자회사로서 회사의 출자자를 의미함) 최초 출자일로부터 대상 부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

4. 비종 종류주식에 대하여, 본 조 제2항에 따른 배당금액과 본조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제5호 중 비종 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 비종 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.

5. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(공동주택과 근린생활시설을 구분하여 아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산을 매각하여 발생하는 처분이익(대상부동산 매각가격에서 취득부대비용을 포함한 부동산 취득가격과 매각비용을 공제한 금액을 말하며, 이하 같음) 중 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 15%에 해당하는 처분이익 상당액에 에이종 종류주식의 출자지분을(명확히 하기 위하여, 발행주식 총수에서 에이종 종류주식수가 차지하는 비율을 의미한다)을 곱한 금액(이하 “초과처분이익”이라 함)에 달할 때까지 에이종 종류주식에 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 : 2017. 12. 21자 기금투자심의위원회에서 “본 건 사업”의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

\*  $r_1$  : 공동주택의 연간 가격 상승률로 연 1.50%로 한다.

\*  $r_2$  : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 연 0.00%로 한다.

\*  $n$  : “모리츠” (주택도시보증공사가 자본금을 출자한 부동산투자회사로서 회사의 출자자를 의미함) 최초 출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

6. 그 후 남은 이익에 비종 종류주식의 출자지분을(명확히 하기 위하여, 발행주식 총

5. 비종 종류주식에 대한 누적배당액(제4호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 비종 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(비종 종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미함) 연 3.94%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 비종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 비종 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제5호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

6. 그 후 남은 이익에 비종 종류주식의 출자지분을(명확히 하기 위하여, 발행주식 총



수에서 비중 종류주식수가 차지하는 비율을 의미한다)을 곱한 금액에 달할 때까지 비중종류주식에 배당한다.

7. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

⑤ 회사 청산 시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 본 조 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 에이종 종류주식에 대하여 분배한다.

2. 청산 시까지 에이종 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 조 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.25%를 적용하여 계산된 금액(에이종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 에이종 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제2호에 의하여 기배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다.

3. 본 항 제1호 및 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 에이종 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제5호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우 이

수에서 비중 종류주식수가 차지하는 비율을 의미한다)을 곱한 금액에 달할 때까지 비중종류주식에 배당한다.

7. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

⑤ 회사 청산 시 다음 각 호의 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 본 조 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 에이종 종류주식에 대하여 분배한다.

2. 청산 시까지 에이종 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.25%를 적용하여 계산된 금액(에이종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 에이종 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제2호에 의하여 기배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다.

3. 본 항 제1호 및 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 에이종 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우

는 본 제3호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 제외한다.

4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산에 비종종류주식의 출자지분을(명확히 하기 위하여, 발행주식 총수에서 비종 종류주식수가 차지하는 비율을 의미한다)을 곱한 금액에 달할 때까지 비종 종류주식에 분배하고, 나머지는 보통주식에 대하여 분배한다.



이는 본 제3호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 제외한다.

4. 본 조 제4항 제4호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 비종 종류주식에 대하여 분배한다.
5. 청산 시까지 비종 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제4호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.94%를 적용하여 계산된 금액(비종 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 비종 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 비종 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제5호에 의하여 기배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제5호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다.
6. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 분배한다.

부 칙<2018. 5. 25. 개정>

제 1 조 (시행일)

본 1차 개정 정관은 임시주주총회(2018. 5. 25.)에서 결의하는 즉시 시행한다.

2018년 5월 25일

부 칙<2018. 5. 25. 개정>

제 1 조 (시행일)

본 1차 개정 정관은 임시주주총회(2018. 5. 25.)에서 결의하는 즉시 시행한다.



부 칙<2018. 6. 25. 개정>

주식회사대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리  
부동산투자회사  
대표이사 홍 재 용 (인)



제 1 조 (시행일)

본 2차 개정 정관은 임시주주총회(2018. 6. 25.)에  
서 결의하는 즉시 시행한다.

2018년 6월 25일

주식회사대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리  
부동산투자회사  
대표이사 홍 재 용 (인)

