

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사
2018년 제3차 임시주주총회의사록

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

일 시: 2018년 5월 25일(금) 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.

제2호 의안: 표준사업약정서(자리츠용) 체결의 건

의장은 평택고덕 A-11BL기업형임대주택사업과 관련하여 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용, 임대주택 리츠 출자자 : 모리츠,금호산업(주),대한토지신탁(주),신영에셋(주),두잉씨앤에스,삼성생명보험(주)) 체결에 대하여 상세히 설명하고, 그 승인을 요청하다.

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

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

제3호 의안: 토지매매계약 체결 승인의 건

의장은 회사가 경기도 평택시 고덕 A-11BL 에 대하여 매도인인 한국토지주택공사와 토지

매매계약 체결에 대하여 설명하고 승인하여 줄 것을 요청하다.

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

결의사항 : 의장의 제안대로 동 토지매매계약 체결을 승인하다.

제4호 의안: 공사도급계약 체결의 건

의장은 회사가 경기도 평택시 고덕 A-11BL 뉴스테이 민간사업과 관련하여 공사도급계약서와 같은 내용으로 금호산업 주식회사와 공사도급계약을 체결할 것임을 상세히 설명하고 승인하여 줄 것을 요청하다.


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

결의사항 : 의장의 제안대로 동 공사도급계약 체결을 승인하다.

제5호 의안: 실사용역계약체결의 건

의장은 평택고덕 A-11BL기업형임대주택사업과 관련하여 실사용역계약 체결에 아래와 같이 상세히 설명하고, 그 승인을 요청하다.

- 아 래 -

(1) 회계자문용용역계약서 

가. 용역사 : 지성회계법인

나. 계약금액 : 칠천만원(VAT별도)

다. 계약기간 : 계약일로부터 입주자 모집공고일까지

라. 계약범위 : 채무모델 구축 및 사업구조 검토, 실사보고서 작성 등

이에 출석 이사들은 심사숙고 후 만장일치 찬성으로 아래와 같이 원안대로 승인하다

(2) 법률자문용역계약서

가. 용역사 : 법무법인(유한) 태평양

나. 계약금액 : 칠천만원(VAT별도)

다. 계약기간 : 체결일로부터 준공일까지

라. 계약범위 : 사업 전반에 걸친 법적 이슈 검토, 실사보고서 작성, 증자관련 자문 등

(3) 사업계획평가보고서용역계약서

가. 용역사 : (주)나라감정평가법인

나. 계약금액 : 삼천오백만원(VAT별도)

다. 계약기간 : 계약체결일 이후 의뢰인 요청일로부터 1개월

라. 계약범위 : 사업계획평가보고서 제출

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

결의사항 : 의장의 제안대로 동 실사용역계약 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 5월 25일

주식회사 대한제16호고덕어울림뉴스테이위탁관리부동산투자회사



대표이사 홍 재 용 (법인인감인) (개인인)

별첨 정관변경(안)



개정 전	개정 후
정 관 2017. 6. 2. 제정	정 관 2017. 6. 2. 제정 2018. 5. 25. 1차 개정
제 9 조 (주식의 종류) 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 <u>보통주식</u> 으로 한다.	제 9 조 (주식의 종류) 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 <u>보통주식, 에이종 종류주식, 비종 종류주식의 3종</u> 으로 한다.
	(기존 제9조의 2 (주식양도의 제한)을 제9조의 3으로 이동하고 제9조의 2 (종류주식의 내용과 수)를 신설)

제 9 조의 2 (주식양도의 제한)

제 9 조의 2 (종류주식의 내용과 수)

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.

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

③ 어느 사업연도의 에이종 종류주식 및/또는 비종 종류주식에 대한 이익배당이

우선배당률에 미치지 못하는 경우에는
누적된 미배당금액을 다음 사업연도의
배당 시에 에이종 종류주식, 비종 종류
주식의 이익배당에 추가하여 배당하되,
에이종 종류주식에 대한 누적된 미배당
분 및 해당 사업연도의 에이종 우선배
당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남
은 이익으로 비종 종류주식에 대한 누
적된 미배당분 및 해당 사업연도의 비
종 우선배당률에 따른 배당을 하며, 그
후 남은 이익을 보통주식에 배당한다.

- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사는
회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시
설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매
각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는
결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다
음 각 호의 순서로 배당한다.

1. 에이종 종류주식에 대하여, 본 조 제
2항에 따른 배당금액과 본 조 제3
항에 따른 누적된 미배당금액이 있
는 경우 그 상당액에 달할 때까지
배당한다. 단, 대상부동산의 일부
매각이 포함된 이전 결산기에 본
항 제2호 중 에이종 종류주식의 발
행가액 상당액의 일부에 해당하는
배당이 이루어진 경우에는 그 부분
을 공제한 나머지 에이종 종류주식
의 발행가액에 대해서만 해당 결산
기의 배당금을 계산하여 배당한다.

2. 에이종 종류주식에 대한 누적배당액
(제1호에 따라 배당된 금액을 포함
한다)이 에이종 종류주식의 발행가

액에 출자금 납부일 익일부터 해당
결산기의 말일까지 내부수익률(에
이중 종류주주가 납부한 주식인수
대금의 현재가치가 배당 등으로 회
수되는 모든 금액의 현재가치와 동
일하게 되는 할인율을 의미함) 연
3.25%를 적용하여 계산된 금액(명
확히 하기 위하여, 에이중 종류주
식의 발행가액을 제외한 수익만을
의미함)에 미달하는 경우 그 미달
된 금액 및 에이중 종류주식의 발
행가액 상당액(단, 대상부동산의
일부 매각이 포함된 이전 결산기에
본 제2호에 해당하는 배당이 이루
어진 경우에는 그러한 배당분을 공
제함)을 배당한다.

3. 비중 종류주식에 대하여, 본 조 제2
항에 따른 배당금액과 본조 제3항
에 따른 누적된 미배당금액이 있는
경우 그 상당액에 달할 때까지 배
당한다. 단, 대상부동산의 일부 매
각이 포함된 이전 결산기에 본 항
제4호 중 비중 종류주식의 발행가
액 상당액의 일부에 해당하는 배당
이 이루어진 경우에는 그 부분을
공제한 나머지 비중 종류주식의 발
행가액에 대해서만 해당 결산기의
배당금을 계산하여 배당한다.

4. 비중 종류주식에 대한 누적배당액(제
3호에 따라 배당된 금액을 포함한
다)이 비중 종류주식의 발행가액에
출자금 납부일 익일부터 해당 결산
기의 말일까지 내부수익률(비중 중

류주주가 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 제4호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 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 대상 부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약체결일까지의 총 일수

6. 그 후 남은 이익에 비중 종류주식의 출자지분율(명확히 하기 위하여, 발행주식 총수에서 비중 종류주식 수가 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 에

이종 종류주식에 대하여 분배한다.

2. 청산 시까지 에이종 종류주식에 배
당된 이익배당액 및 본 조 제1호에
따른 잔여재산 배분액 기타 배분액
의 합계가 종류주식의 출자금 납부
일 익일부터 잔여재산 분배일까지
내부수익률 연 3.25%를 적용하여
계산된 금액(에이종 종류주식의 발
행가액을 제외한 수익만을 의미함)
과 에이종 종류주식 발행가액의 합
계액에 미달하는 경우 그 미달된
금액 상당액을 에이종 종류주식에
대하여 분배한다. 명확히 하기 위
하여, 본 조 제4항 제2호에 의하여
기배당된 금액은 본 호에 의해 이
종으로 배분하지 아니하고, 이 부
분에 대한 내부수익률은 본 조 제4
항 제2호에 의하여 회수한 시점까
지를 기준으로 계산한다.
3. 본 항 제1호 및 제2호에 따라 분배하
고 남은 잔여재산으로, 에이종 종
류주식에 대하여 초과처분이익에
달할 때까지 분배한다. 단, 제4항
제5호에 의하여 이미 배당받은 초
과처분이익 부분이 있는 경우 이는
본 제3호에 따른 잔여재산 분배 대
상에서 제외한다.
4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산
에 비종종류주식의 출자지분율(명
확히 하기 위하여, 발행주식 총수
에서 비종 종류주식수가 차지하는
비율을 의미한다)을 곱한 금액에
달할 때까지 비종 종류주식에 분배

	<p>하고, 나머지는 보통주식에 대하여 분배한다.</p>
<p>제 9 조의 2 (주식양도의 제한) 회사의 모든 주식의 양도는 이사회 승인을 득하여야 하고, 이에 위반하여 이사회 승 인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.</p>	<p>(기존 제9조의 2를 제9조의 3으로 이동)</p> <p>제 9 조의 3 (주식양도의 제한) (좌동)</p>
<p>제 25 조 (주주총회의 결의사항) ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사 항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 결의한다.</p> <p>(중략)</p> <p>3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운 용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정 되지 아니함)</p> <p>가. <u>회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시 설(이하 “대상부동산”)의</u> 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정 하지 아니함)</p> <p>(중략)</p>	<p>제 25 조 (주주총회의 결의사항) ① (좌동)</p> <p>(중략)</p> <p>3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운 용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항(다만, 아래 각목에 한정 되지 아니함)</p> <p>가. <u>대상부동산의</u> 개발과 관련된 계약 등 (설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공 사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아 니함)</p> <p>(중략)</p>
	<p>(부칙 개정 신설)</p> <p>부 칙<2018. 5. 25. 개정></p> <p>제 1 조 (시행일)</p> <p>본 1차 개정 정관은 임시주주총회(2018. 5.</p>

	<p>25.)에서 결의하는 즉시 시행한다.</p> <p>2018년 5월 25일</p> <p>주식회사대한제16호고덕어울림뉴스테이위 탁관리부동산투자회사</p> <p>대표이사 홍 재 용  </p>
<p>본 정관을 작성하고 회사를 설립한 발기인 의 성명과 주소는 아래 기재와 같다.</p> <p>발기인 대한토지신탁주식회사 (110111-1492513) 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성 동, 아셈타워)</p> <p>대표이사 박 성 표 </p>	<p>(삭제)</p>

