

주식회사 이베데스다대한제 9 호위탁관리부동산투자회사

2024년 제2차 임시주주총회의사록

1. 일 사: 2024년 12월 13일 (금) 오후 15시
2. 장 소: 서울 강남구 영동대로 517, 33층 (삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁(주), 본점 회의실
3. 출 석 현 황 :

주주총수	1 명	발행주식총수	60,000 주
출석주주수	1 명	출석한 주주의 주식의 총수	60,000 주

의장인 대표이사 권용하는 본 회의의 소집에 대해 모든 주주가 본 회의의 소집 절차가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 법정 수에 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하였다.

이어 의장은 보고사항을 보고한 후 다음과 같이 의안을 부의하고 심의를 구하다.

- 보고사항 1. 기체결 계약내용 보고의 건
보고사항 2. 보통주 신주 발행의 건
보고사항 3. 종류주 신주 발행의 건

■ 제 1 호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 정관 변경 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제1호 의안을 별첨과 같이 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 2 호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제2호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 3 호 의안 : 주주간협약서 체결 승인의 건

의장은 주주간협약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제3호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 4 호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠 PF 보증-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제4호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 5 호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제5호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 6 호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건

의장은 사업 및 대출약정서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제6호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 7 호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 대주간합의서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제7호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 8 호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건

의장은 토지매매계약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제8호 의안을 원안대로 승인 가결하다. .

■ 제 9 호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 건축공사도급계약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제9호 의안을 원안대로 승인 가결하다. .

■ 제 10 호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 소방공사도급계약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 10 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 11 호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 전기공사도급계약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 11 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 12 호 의안 : 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 정보통신공사도급계약서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 12 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 13 호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 13 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 14 호 의안 : 자기자본 2 배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 자기자본 2 배 초과 자금차입 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고
참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 14 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 15 호 의안 : 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건

의장은 주택도시기금 대출약정서 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고
참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 15 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 16 호 의안 : 자산보관위탁계약 변경계약 체결 승인의 건

의장은 자산보관위탁계약 변경계약 체결과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고
참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 16 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 17 호 의안 : 승계계약서 체결 승인의 건

의장은 승계계약서 체결과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석 주주들의
승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 17 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 18 호 의안 : 제 1 기 이사 보수 승인의 건

의장은 제 1 기 이사 보수 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석
주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 18 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 19 호 의안 : 제 1 기 감사 보수 승인의 건

의장은 제 1 기 감사 보수 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히 설명하고 참석
주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 19 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

■ 제 20 호 의안 : 자산관리위탁계약 변경계약 체결 승인의 건

의장은 자산관리위탁계약 변경계약 체결 승인과 관련하여 배부한 회의자료를 통해 상세히
설명하고 참석 주주들의 승인을 구한 바, 참석주주 전원 찬성으로 제 20 호 의안을 원안대로 승인
가결하다.

의장은 이상으로 금일 의안이 심의 종료되었음을 고하고 폐회를 선언하다.

(폐회시각 : 오후 3시 50분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가
기명 날인하다.

2024 년 12 월 13 일

주식회사 이베데스다대한제 9 호위탁관리부동산투자회사

의장 대표이사

권 용 하



별지. 정관변경대비표



<최초 정관 대비 변경 전·후 대조표(2024. 12. 13. 기준)>

번호	변경 전	변경 후	비고
1	<p>제 1 조 (상호)</p> <p>회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 이베테스다대한제9호위탁관리부동산투자회사” (이하 “회사”라 한다)라 한다.</p>	<p>제 1 조 (상호)</p> <p>회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 이베테스다대한제9호위탁관리부동산투자회사” (이하 “회사”라 한다)라 <u>하고, 영문으로는 “E-Bethesda Daehan 9th REIT Co., Ltd”라 한다.</u></p>	회사 영문 상호 추가
2	<p>제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 이익배당에 관하여 누적적, 참가적이며 의결권이 있다. 이 정관에서 ‘참가적’이란 종류주식이 본 조 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미로 해석된다.</p> <p>② 회사는 이익배당시에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.</p> <p>③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시에 우선적으로 배당한다.</p> <p>④ 회사가 보유한 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.</p> <p>1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항에 따른 우선배당과 본 조 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다.</p>	<p>제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수)</p> <p>① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 <u>이익배당에 관하여</u> 누적적, 참가적이며 의결권이 있다. <u>이 정관에서 ‘참가적’이란 종류주식이 본 조 제4항 제3호 및 제5항 제3호에 따라 초과처분이익(아래에서 정의됨)의 배당 또는 배분에 참가한다는 의미로 해석된다.</u></p> <p>② 회사는 <u>이익배당시매 결산기</u>에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 <u>보통주식에 우선하여 종류주식에 배당하고, 그 후</u> 남은 이익은 보통주식에 <u>대하여</u> 배당한다.</p> <p>③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 <u>그러한</u> 누적된 미배당<u>분금액</u>을 다음 사업연도의 <u>이익배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여</u> 우선적으로 배당하되, <u>종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여</u> 배당한다.</p> <p>④ <u>제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 보유신축한</u> 공동주택 및 그 부속시설(이하 “대상부동산”이라 한다)의 매각<u>일</u>(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음 <u>각 호</u>의 순서로 <u>이익을</u> 배당한다.</p> <p>1. 종류주식에 대하여 <u>본 조</u> 제2항에 따른 <u>우선배당금액</u>과 <u>본 조</u> 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 <u>우</u> 그 상당액에 달할 때까지 배당한</p>	<p>HUG 표준 정관 내용 반영</p> <p>사업제안서 내용 반영</p> <p>근린생활시설 추가</p> <p>HUG 수정 요청 사항 반영</p>


번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>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.</p> <p>2. 종류주식에 대한 누적배당액(제2항, 제3항 및 본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같음) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제2호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.</p> <p>3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격(아래에 정의됨) 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액의 70%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 종류주식에 대하여 배당한다.</p> <p>※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r_1)^{n/365} + (근린생활시설의 시세) × (1 + r_2)^{n/365}</p> <p>- 공동주택의 시세: 2024.00.00.개최한 기금투자심의위원회에서 회사의 기업형임대주택사업의 사업완충률을</p>	<p>다. 단, “대상부동산”의 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.</p> <p>2. 종류주식에 대한 누적배당액(제2항, 제3항 및 본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(<u>해당 주식의 종류주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고, 발행가액을 포함하며, 이하 같음 본 조에서 동일함</u>) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 제2호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.</p> <p>3. <u>제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로</u>, “대상부동산”의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, “대상부동산”을 매각하여 발생하는 처분이익 중 “대상부동산”의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 70%에 <u>종류주식의 지분비율을 곱한 금액</u>에 해당하는 처분이익(이하 “<u>초과처분이익</u>”이라 함)은 <u>상당액에 달할 때까지</u> 종류주식에 대하여 배당한다.</p> <p>※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1 + r_1)^{n/365} + (근린생활시설의 시세) × (1 + r_2)^{n/365}</p> <p>- 공동주택 <u>및 근린생활시설</u>의 시세: 2024. <u>9. 26.</u>개최한 기금투자심의위원회에서 회사의 <u>기업형</u>임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승</p>	

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>산정하기 위해 승인한 시세.</p> <ul style="list-style-type: none"> - r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.80%로 함. - r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함. - n: 종류주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수 <p>4. 본 항 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 배당한다.</p> <p>⑤ (신설: 기존 제5항은 제6항으로 이동)</p>	<p>인한 시세.</p> <ul style="list-style-type: none"> - r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.80%로 함. - r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함. - n: 종류<u>주식</u> 주주의 최초출자일로부터 “대상부동산”의 <u>일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일</u>임대운영기간 종료일까지의 총 일수 - 임대운영기간 종료일: “대상부동산” 준공 후 임대개시일로부터 <u>10년이 경과한 날</u> <p>4. 본 항 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 <u>대하여</u> 배당한다.</p> <p>⑤ 제2항 내지 제4항에도 불구하고, 회사가 토지 취득 후 “대상부동산”이 준공되기 전에 여하한 사유로 취득한 토지 및/또는 건축 중인 자산을 매각하게 된 경우 그 부동산의 매각일(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서로 배당한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한 다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다. 3. 보통주식에 대한 누적배당액이 보통주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 3.44%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 	

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>⑤ 회사 청산시 다음 각 호의 순서로 잔여 재산을 현금으로 분배한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 본 조 제4항 제1호에 따라 배당되어야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 2. 청산 시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다. 3. 종류주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 다만, 본 조 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다. 4. 본 항 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다. <p>⑦ (신설)</p>	<p><u>러한 배당분을 공제함)을 배당한다.</u></p> <p>4. 제3호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 배당한다.</p> <p>⑥ 회사 청산시 다음 <u>가 호의</u> 순서로 잔여 재산을 현금으로 분배한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 본 조 제4항 제1호에 따라 배당해야 되어야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 2. 청산 시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 본 항 제1호에 따른 잔여재산 배분액 <u>및</u> 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 의 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 종류주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 본 조 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률을 본 조 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다. 3. <u>“대상부동산”의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로</u> 종류주식에 대하여 초과처분이익 <u>상당액</u>에 달할 때까지 분배한다. <u>다만, 본 조 단,</u> 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다. 4. 본 항 제3호에 따라 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다. <p>⑦ <u>본 조 제6항에도 불구하고, 회사가 “대상부동산”을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하거나 회사가 토지 취득 후 “대상부동산”이 준공되기 전에 청산하는 경우에는, 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으</u></p>	

번호	변경 전	변경 후	비고
	⑧ (신설)	<p>로 분배한다.</p> <p>1. <u>종류주식에 대하여 본 조 제2항 및 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.</u></p> <p>2. <u>청산시까지 종류주식에 배당된 이익 배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</u></p> <p>3. <u>청산시까지 보통주식에 배당된 이익 배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.44%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제3호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.</u></p> <p>4. <u>제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 분배한다.</u></p> <p>⑧ <u>회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.</u></p>	
3	<p>제 9 조의 3 (주식양도의 제한)</p> <p>회사의 모든 주식의 양도(담보권 실행 포함)는 이사회 승인을 득하여야 하고, 종류주식 주주의 동의를 추가로 득하여야 한다. 이에 위반하여 이사회의 승인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없</p>	<p>제 9 조의 3 (주식양도의 제한)</p> <p>회사의 모든 주식의 양도(담보권 실행 포함)는 이사회 승인을 득하여야 하고, 종류주식 주주의 동의를 추가로 득하여야 한다. 이에 위반하여 이사회의 승인을 득하지 않은 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없</p>	HUG 표준 정관 반영

번호	변경 전	변경 후	비고
	다.	다.	
4	<p>제 12 조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회가 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p>	<p>제 12 조 (신주인수권)</p> <p>① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회가 결의로 신주를 발행할 수 있다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우</p>	HUG 표준 정관 반영
5	<p>제 13 조 (신주의 배당기산일)</p> <p>주식의 배당금 산정에 있어서 산정기간은 회사의 사업연도를 기준으로 한다. 단, 회사가 어느 사업연도의 중간에 신주를 발행하는 경우 해당 신주의 배당금 계산에 있어서의 산정기간은 출자금 납부일(해당 사업연도에 신주 발행이 수 회 이루어진 경우에는 각 납입된 금액별로 기간을 계산하며, 이하 같음) 익일부터 당해 사업연도 결산 마지막 날까지로 한다. 회사가 설립시 발행한 주식에 대한 최초 사업연도의 이익 배당에 대해서는 회사의 설립일부터 최초 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다.</p>	<p>제 13 조 (신주의 배당기산일)</p> <p>주식의 배당금 산정에 있어서 산정기간은 회사의 사업연도를 기준으로 한다. 단, 회사가 어느 사업연도의 중간에 신주를 발행하는 경우 해당 신주의 배당금 계산에 있어서의 산정기간은 출자금 납부일(해당 사업연도에 신주 발행이 수 회 이루어진 경우에는 각 납입된 금액별로 기간을 계산하며, 이하 같음) 그러한 신주에 대한 이익의 배당에 관하여 각 발행차수별로 주식인수 청약금 납부 익일부터 당해 사업연도 결산 마지막 날까지로 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다. 회사가 설립시 발행한 주식에 대한 최초 사업연도의 이익 배당에 대해서는 회사의 설립일부터 최초 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다.</p>	HUG 표준 정관 반영
6	<p>제 16 조 (현물출자)</p> <p>③ (생략)</p> <p>1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 둘 이상이 부투법 시행령 제16조에서 정하는 방법에 따라 평가한 금액</p>	<p>제 16 조 (현물출자)</p> <p>③ (생략)</p> <p>1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 법인등 둘 이상이 부투법 시행령 제16조에서 정하는 방법에 따라 평가한 금액</p>	HUG 표준 정관 반영 부투법상 용어(감정평가법인등) 반영
7	<p>제 17 조 (주식매수청구권)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에</p>	<p>제 17 조 (주식매수청구권)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이</p>	

번호	변경 전	변경 후	비고
	주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.	내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.	
8	제 23 조 (주주의 의결권) 주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.	제 23 조 (주주의 의결권) 주주의 의결권은 <u>보통주식 및 종류주식 각각</u> 1주마다 1개로 한다.	HUG 표준 정관 반영
9	제 25 조 (주주총회의 결의사항) ① (생략) 3. (생략) 가. 대상부동산의 취득과 관련된 계약 등(취득대상 부동산의 변경을 수반하는 각종 계약 및 인허가 신청 등을 포함하되 이에 한정하지 아니함) 다. (신설)  5~7. (신설: 기존 제5호부터 제9호까지는 제8호부터 제12호까지로 이동) 5. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항 6. 이사 및 감사의 선임 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항 8. 이익배당에 관한 사항 9. 기타 이사회가 부의한 사항	제 25 조 (주주총회의 결의사항) ① (생략) 3. (생략) 가. <u>“대상부동산”의 취득개발과 관련된 계약 등(취득대상 부동산의 변경을 수반하는 각종 계약 및 인허가 신청 등 “대상부동산” 부지에 대한 토지매매계약, “대상부동산” 신축공사에 관한 설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약을 포함하되 이에 한정하지 아니함)</u> <u>다. 부투법 시행령 제40조 제1항 제1호에 따른 회계기간 말일 기준으로 총자산의 30%를 초과하는 자산의 취득·처분계약 또는 변경체결에 관한 사항</u> 5. <u>“대상부동산”의 개발에 대한 인허가의 신청 및 변경에 관한 사항</u> 6. <u>“대상부동산”의 매입과 관련된 매매계약서에 따른 잔금의 지급에 관한 사항</u> 7. <u>“대상부동산”의 개발과 관련된 공사도급계약서에 따라 공정율이 90%를 초과하는 시점 이후로부터 발생하는 공사대금의 지급에 관한 사항</u> 8. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경(<u>자산관리회사가 받는 보수를 변경하는 계약을 포함한다</u>) 및 해지에 관한 사항 9. 이사 및 감사의 선임 10. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항 11. 이익배당에 관한 사항 12. 기타 이사회가 부의한 사항	HUG 표준 정관 반영
10	< 신 설 >	제 25조의2 (종류주주총회)	종류주식 발행에 따라 중

번호	변경 전	변경 후	비고
		<p>① <u>회사가 종류주식을 발행한 경우, 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제435조 제2항에 따른 종류주주총회의 결의가 있어야 채택된다.</u></p> <p>1. 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우</p> <p>2. 상법 제344조 제3항에 의거, 주식의 종류에 따라 신주의 인수, 주식의 병합·분할·소각 또는 회사의 합병·분할로 인한 주식의 배정에 관하여 특수하게 정하는 경우</p> <p>3. 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우</p> <p>② <u>제1항의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 그 종류의 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.</u></p>	류주식 주주총회에 관한 규정 신설
11	<p>제 37 조 (이사회의 결의사항)</p> <p>이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정 정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p>	<p>제 37 조 (이사회의 결의사항)</p> <p>이사회는 법률이나 본이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p>	용어 통일
12	<p>제 42 조 (자산의 구성)</p> <p>③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.</p>	<p>제 42 조 (자산의 구성)</p> <p>③ 회사는<u>가</u> 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 <u>자산관리회사</u>는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.</p>	부투법 24조 3항 개정사항 반영
13	<p>제 43 조 (증권에 대한 투자)</p> <p>① (생략)</p> <p>3. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우</p>	<p>제 43 조 (증권에 대한 투자)</p> <p>① (생략)</p> <p>3. 다른 회사의 영업전<u>부</u>를 양수하는 경우</p>	
14	<p>제 44 조 (거래의 제한)</p> <p>① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.</p> <p>1~2. (생략)</p>	<p>제 44 조 (거래의 제한)</p> <p>① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 <u>이 정관</u> 제41조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.</p> <p>1~2. (생략)</p>	<p>부투법 30조 1항 개정사항 반영</p> <p>부투법 30조 2항 및 동법 시행령 34조</p>

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>3~4. (신설)</p> <p>② (생략)</p> <p>2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래</p> <p>3. (신설: 기존 제3호부터 제4호까지는 제4호부터 제5호까지로 이동)</p> <p>3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)</p> <p>4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산 분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래</p> <p>③ (생략)</p> <p>3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래</p> <p>④ (신설)</p>	<p>3. <u>회사의 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사</u></p> <p>4. <u>회사의 자산관리회사가 부투법 제22조의3 제3항에 따라 겸영하는 업무와 관련된 자로서 부투법 시행령 제34조 제1항에서 정하는 자</u></p> <p>② (생략)</p> <p>2. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(<u>단, 제11조에 따라 회사의 주식이 상장된 경우에는 일반결의</u>)에 따른 주주총회의 승인을 받은 <u>부동산 매매거래</u></p> <p>3. <u>주주의 이익을 침해할 우려가 없는 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래</u></p> <p>4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)</p> <p>5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래</p> <p>③ (생략)</p> <p>3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래</p> <p>④ <u>제11조에 따라 회사의 주식이 상장된 경우, 회사가 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사 협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.</u></p>	<p>2항의 내용 반영</p> <p>HUG 표준 정관 반영</p>

번호	변경 전	변경 후	비고
15	제 47 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지) ① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.	제 47 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지) ① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지 <u>에 관하여</u> 는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.	
16	제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고) ① (생략) 4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서	제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고) ① (생략) 4. 이익잉여금_처분계산서 또는 결손금처리계산서	
17	제 50 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등) ① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다. ② 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우 3. 주주총회의 결의내용 4. (신설: 기존 제4호는 제5호로 이동) 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우	제 50 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등) ① <u>자산관리</u> 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 <u>회사의</u> 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 <u>회사의</u> 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 <u>이를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록</u> 하여야 한다. ② <u>자산관리</u> 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 <u>회사의</u> 매 결산기의 재무제표와 투자 <u>보고서</u> 를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ <u>자산관리</u> 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 2. <u>회사에</u> 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우 3. <u>회사의</u> 주주총회의 결의내용 4. <u>부투법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우</u> 5. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우	부투법 37조의 내용 반영
18	제 51 조 (자산의 평가)	제 51 조 (자산의 평가)	부투법 시행령 27조 3항

번호	변경 전	변경 후	비고
	<p>회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다. 2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다. 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법. 4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법. 	<p>회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 <u>부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.</u> 2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다. 3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금 (<u>「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 임대하고 받은 임대보증금은 제외한다</u>) 과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법. 4. 그 밖의 자산의 경우: <u>대차대조표상</u> <u>의 재무상태표에 표시된</u> 금액에 의하는 방법. 	<p>각 호의 내용 반영</p>
19	<p>제 52 조 (이익의 배당)</p> <p>① 회사는 매 사업연도 이익배당금의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.</p> <p>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 범위에서 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.</p>	<p>제 52 조 (이익의 배당)</p> <p>① 회사는 매 사업연도 이익배당금 <u>자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다</u>의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 「상법」 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.</p> <p>② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 「상법」 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비의 <u>범위에서 상당액을</u> 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.</p>	<p>부투법 28조 1항 및 3항의 내용 반영</p> <p>HUG 표준 정관 반영</p>
20	<p>제 8 장 보 칙</p> <p>(제56조는 제8장에서 제9장으로 이동하고, 기존 제57조 및 제58조는 각각 제56조 및 제57조로 이동)</p>	<p>제 8 장 <u>보 칙주주 보호에 관한 사항</u></p>	

번호	변경 전	변경 후	비고
21	제 57 조 (주주 보호에 관한 사항) (생략)	제 56 조 (주주 보호에 관한 사항) (생략)	
22	제 58 조 (주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등) ① 회사의 임원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.	제 57 조 (주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등) ① 회사의 임직원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.	부투법 33조의 내용 반영
23	제 9 장 (신설) 제 56 조 (법규 적용 등) 이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.	제 9 장 보칙 제 58 조 (법규 적용 등) 이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.	
24	< 신 설 >	<u>부 칙<2024. 12. 13. 개정></u> <u>제1조(시행일)</u> <u>이 정관은 2024년 12월 13일부터 시행한다.</u>	