

이사회 의사록

주식회사 인마크노량진청년주택위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”)의 이사회를 다음과 같이 개최하다.

일시 : 2024년 5월 23일 11시

장소 : 회사 회의실

이사 총수 : 3명

출석이사 수 : 3명

감사 총수 : 1명

출석감사 수 : 1명

의장인 대표이사 박형우는 상법과 정관 등의 규정에 따라 이사회가 적법하게 성립되었음을 알리고 회의를 선언한 후 다음 의안을 상정하고 심의를 구하다.

의안1 : 노량진동 역세권 2030 청년주택 개발사업관련 사업 및 대출약정서 및 부속 계약·서류 등의 체결, 교부, 이행의 건

의장은, 서울특별시 동작구 노량진동 117-2번지 외 2필지 일원(이하 “본건 사업부지”)에서 추진되는 「노량진동 역세권 2030 청년주택 개발사업」(이하 “본건 사업”)과 관련하여, 본 회의에 그 초안이 제출된 바와 같이, 차주 겸 시행사로서 회사가 대주로서 주식회사 우리은행(이하 “대주”), 시공사로서 우암건설 주식회사(이하 “시공사”), 보증기관으로서 한국주택금융공사와 대출약정금 금 이천이백사십일억(224,100,000,000)원의 사업 및 대출약정서(이하 “사업 및 대출약정”) 및 제반 담보계약, 기타 관련 서류 등(이하 사업 및 대출약정, 제반 담보계약, 기타 관련 서류 등을 총칭하여 “본건 계약 및 서류”)을 체결할 필요성 및 그 상세한 내용을 설명하고 이를 작성, 체결, 교부 및 이행하는데 승낙하여 줄 것을 요청하자, 출석 이사 상호 간에 충분한 심의와 토의가 있은 후, 출석 이사 전원이 만장일치로 이를 승인 가결하다.

- 심 의 내 용 -

1. 사업 및 대출약정

① 대출약정금: 금 이천이백사십일억원(W224,100,000,000)

- Tranche A-1: 금 일백이십억원(W12,000,000,000)

- Tranche A-2: 금 칠백육십오억원(W76,500,000,000)

- Tranche A-3 : 금 일천삼백오십육억원(W135,600,000,000)

② 상환만기일: 최초 인출일로부터 162개월이 되는 날(단, 보증기관의 보증기간이 그 전에 종료하는 경우 또는 대출만기를 초과하여 도래하는 경우에는 그 종료일)

③ 이자율: 기준금리에 가산금리를 더한 금리

1. 기준금리: 최초 인출일 직전 영업일에 한국금융투자협회가 공시한 CD 수익률 (이후 매 3개월 단위 변경)

2. 가산금리: 연 1.75%(대출금 상환 완료시까지 변동없음)

3. 이차보전: 서울시에서 Tranche A-1 대출약정금에 대해 1.5% 이내 이차보전(다만, 서울시에 의해 이차보전을 등이 변경된 경우에는 대출금 만기일 이전이라도 변경된 대출금리 등의 조건이 적용됨)

④ 이자지급: 매 1개월마다 후취

⑤ 원금상환: 불균등 분할상환

⑥ 담보의 제공

1. 최초 인출일까지 본건 사업부지를 신탁재산으로 하여, 다음과 같이 우선수익권을 설정하는 것을 내용으로 하는 담보신탁계약을 체결하고, 그에 따른 신탁등기를 완료한 뒤 대주에게 해당 우선수익권증서를 교부

가. 제1순위 우선수익자: 대주 (우선수익한도금액: 대출약정금의 120%)

나. 제2순위 우선수익자: 시공사(우선수익한도금액: 최초 공사비의 120%)

2. 회사 명의 대출금실행계좌의 예금반환채권에 대하여 대주를 제1순위 근질권자 (채권최고액: 대출약정금의 120%)로 하는 근질권 설정

3. 본건 시설의 준공 즉시 본건 사업건물에 대하여 대주가 요청하는 내용으로 화재 보험에 가입하고, 보험금청구권에 대하여 대주를 제1순위 근질권자(채권최고액: 미상환 대출원금의 120%와 부보 금액 중 작은 금액)로 하는 근질권 설정

4. 보증기관의 보증

5. 회사의 사업시행권 포기 및 양도각서, 양도증서, 사업주체 명의변경 동의서, 건축주 명의변경 동의서 제출

6. 시공사가 본건 건물의 공사와 관련하여 건설공사보험에 가입하고, 보험금 청구

권에 대하여 대주를 제1순위 근질권자(채권최고액: 대출약정금의 120%)로 하는 근질권 설정

7. 시공사의 책임준공확약서, 사업시공권 및 유치권 등 포기 및 양도각서의 제출
8. 기타 대주가 요청하는 담보의 제공

2. 기타 자세한 사항은 대표이사 박형우에게 일괄 위임함.

- 의 결 사 항 -

1. 회사가 이사회에 제출한 본건 계약 및 서류의 초안과 실질적으로 동일한 내용으로 본건 계약 및 서류를 체결·날인하고 교부하고 이행하는 것을 승인한다.
2. 본건 계약 및 서류의 모든 조건 및 본건 계약 및 서류에서 예정하는 모든 거래들을 승인한다.
3. 회사의 대표이사 박형우는 회사를 대표하여 또는 대리하여 회사의 이름으로 본건 계약 및 서류와 본건 계약 및 서류에서 예정하고 있는 거래들 및 이와 관련되거나 그 조건을 이행하는 데에 요구되거나 필요한 기타 모든 문서의 작성, 교부 등을 포함하여 ~~필요한~~ 일체의 행위 및 ~~사항들을 수행할 수 있는 권한을 가진다.~~ 또한, 대표이사인 박형우는 적합하다고 판단되는 경우에 본건 계약 및 서류의 초안 내용을 적절하게 수정 및 변경할 수 있는 권한을 가진다.

의안 2 : 임시주주총회 소집의 건

의장은 위 의안1의 안건과 관련하여 다음과 같이 임시주주총회의 소집을 결의해 줄 것을 제의하였다. 이에 출석 이사들은 만장일치로 이를 승인·가결하다.

1. 안건: 「노량진동 역세권 2030 청년주택 개발사업」 관련 사업 및 대출약정서 및 부속 계약·서류 등의 체결, 교부, 이행의 건
2. 일시: 2024년 5월 27일 오전 10시 30분
3. 장소: 회사 회의실

2024년 5월 23일

주식회사 인마크노랑진청년주택위탁관리부동산투자회사

의장 대표이사

박 형 우

기타비상무이사

류 승 호

기타비상무이사

장 재 경

감 사

이 태 운

