

(주)이베데스다대한제11호위탁관리부동산투자회사 2025년 제4차 이사회 의사록

2025년 4월 4일(월) 오후 4시 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 본점 회의실에서 이사회를 개최하다.

이사총수 3명

출석이사수 3명

감사총수 1명

출석감사수 1명

본회의의 의장인 대표이사 권용하는 의장석에 등단하여 위와 같이 법정 수에 달하는 이사가 출석하였으므로 본 회의가 적법하게 성립됨을 고하고 개회를 선언하다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

■ 제1호 의안 : 기체결 계약내용 보고의 건

의장은 기체결 계약내용 보고의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 기체결 계약내용 보고의 안건을 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함으로 보통주 신주발행의 안건을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 2,050,200주 기명식 보통주식
2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금 10,251,000,000원)
4. 납입기일 및 장소 : 2025. 5. 15. 주식회사 국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 주식회사 이랜드건설이 전액 인수함

■ 제3호 의안 : 종류주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 종류주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함으로 종류주 신주발행의 안건을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 4,924,000주 종류주식
2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원
3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금 24,620,000,000원)
4. 납입기일 및 장소 : 2025. 5. 15. 주식회사 국민은행 성산동지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 주식회사 뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수함.
6. 종류주식의 내용과 수 : 별지와 같음.

■ 제4호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제5호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제6호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 건

의장은 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 주택사업금융보증채무약정서(PF-LOAN) 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제7호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 사업 및 대출약정서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 사업 및 대출약정서 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제8호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 대주간합의서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 대주간합의서 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제9호 의안 : 토지매매계약서 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 토지매매계약 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 토지매매계약 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제10호 의안 : 건축공사도급계약서 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 건축공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 건축공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제11호 의안 : 소방공사도급계약서 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 소방공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 소방공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제12호 의안 : 전기공사도급계약서 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 전기공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 전기공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제13호 의안 : 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 건

의장은 정보통신공사도급계약서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 정보통신공사도급계약서 체결의 안건을 승낙하다.

■ 제14호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 안건을 승인 가결하다.

■ 제15호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 자기자본2배초과 자금차입의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 자기자본2배초과 자금차입 승인의 안건을 승인 가결하다.

■ 제16호 의안 : 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 건

의장은 주택도시기금 대출약정서 체결 승인의 필요성이 있음을 설명하고 참석한 이사 전원의 찬성으로 주택기금 대출약정 체결의 안건을 승인 가결하다.

■ 제17호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집에 필요성에 대해 설명하고, 출석이사 전원이 신중히 검토한 결과 만장일치로 아래와 같이 원안대로 승인 가결하다.

☐ 임시주주총회 보고사항

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

☐ 임시주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건
- 제 2 호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠 PF 보증-LOAN) 체결 승인의 건
- 제 3 호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건
- 제 4 호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 5 호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 토지매매계약 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 7 호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 8 호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 9 호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 10 호 의안 : 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)
- 제 11 호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건(특별결의)
- 제 12 호 의안 : 자기자본 2 배 초과 자금차입 승인의 건(특별결의)
- 제 13 호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건(특별결의)

의장은 금일의 의안 전부를 심의 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사 및 감사 전원 아래에 각자 기명 날인하다.



2025년 4월 10일

(주)이베데스다대한제11호위탁관리부동산투자회사

의장 및 대표이사 권 용 하



기타비상무이사 정 영 주



기타비상무이사 정 미 숙



감 사 강 경 록



<별지: 종류주식의 수와 내용>

- ① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다.
- ③ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 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 이익을 배당한다.
 1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 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.
 2. 종류주식에 대한 누적배당액(및 본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(해당 주식의 주주가 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고 발행가액을 포함하며, 이하 본 조에서 동일함) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.
 3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, “대상부동산”의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, “대상부동산”을 매각하여 발생하는 처분이익 중 “대상부동산”의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액에 종류주식의 지분비율을 곱한 금액에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

※ 기준매각가격 = (공동주택의 시세) × (1+r₁)^{n/365} + (업무시설(오피스텔)의 시세) × (1+r₂)^{n/365} + (근린생활시설의 시세) × (1+r₃)^{n/365}

- 공동주택, 오피스텔 및 근린생활시설의 시세: 2025. 02. 19. 개최한 기금투자심의 위원회에서 회사의 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세.

- r₁: 공동주택의 연간 가격 상승률로 1.80%로 함.

- r₂: 업무시설(오피스텔)의 연간 가격 상승률로 0.50%로 함.

- r₃: 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함.

- n: 종류주식 주주의 최초출자일로부터 “대상부동산”의 일부 또는 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수

- 임대운영기간 종료일: “대상부동산” 준공 후 임대개시일로부터 10년이 경과한 날

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 배당한다.
- 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.
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 포함한다)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 [3.50]%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.
 4. 제3호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 배당한다.
- ⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.
1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
 2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.
 3. “대상부동산”의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로 종류주식에 대하여 초과처분이익 상당액에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.
 4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.
- ⑦ 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 현금으로 분배한다.
1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항 및 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
 2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 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.

3. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [3.50]%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.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 분배한다.

대표이사

의결

의결

의결

2025년 제4차
이사회 자료



주식회사 이베데스다대한제11호위탁관리부동산투자회사

주식회사 이베데스다대한제 11 호위탁관리부동산투자회사

2025 년 제 4 차 이사회 회의자료

◇ 일 시 : 2025 년 4 월 4 일(금) 오후 4 시

◇ 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33 층

(삼성동, 아셈타워) 본점 회의실

◇ 부의 안건

- 제 1 호 의안 : 기체결 계약내용 보고의 건
- 제 2 호 의안 : 보통주 신주 발행의 건
- 제 3 호 의안 : 종류주 신주 발행의 건
- 제 4 호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건
- 제 5 호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠 PF 보증-LOAN) 체결 승인의 건
- 제 6 호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건
- 제 7 호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건
- 제 8 호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건
- 제 9 호 의안 : 토지매매계약 체결 승인의 건
- 제 10 호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건
- 제 11 호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건
- 제 12 호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건
- 제 13 호 의안 : 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건
- 제 14 호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건
- 제 15 호 의안 : 자기자본 2 배 초과 자금차입 승인의 건
- 제 16 호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건
- 제 17 호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

제 1 호 의안

기계약 체결내용 보고의 건

□ 관련 근거

- 당사가 체결 예정인 임대주택리츠 표준사업약정서(자리츠용(이하 "약정"이라 함) 제39조에 의거, 당사 약정 체결 전 임대리츠 사업의 수행과 관련하여 제3자와 체결한 계약서 1식을 (주)뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사에 제출하였음을 보고함



별첨1. 기체결 계약 보고 공문 1부

제 2 호 의안

보통주 신주 발행의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제12조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

8. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항

□ 주요내용

1. 신주식의 종류와 수 : 2,050,200주 기명식 보통주식

2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원

3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금10,251,000,000원)

4. 납입기일 및 장소 : 2025. 05.15. (예정) (주)국민은행 성산동지점

5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 이랜드건설이 전액 인수함.

6. 세부사항은 별첨 1. 주식청약서 및 주식인수증(보통주) 참조

* 납입기일의 경우, 추후 출자일정에 따른 변동될 수 있음

별첨2. 주식청약서 및 주식인수증(보통주) 1식.

제 3 호 의안	종류주 신주 발행의 건
-----------------	---------------------

□ 관련 근거

○ 정관 제12조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회결의로 신주를 발행할 수 있다.

○ 정관 제37조 (이사회결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

8. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항

□ 주요내용

1. 신주식의 종류와 수 : 4,924,000주 종류주식

2. 신주식의 액면가격 : 1주 금 5,000원

3. 신주의 발행가격 : 1주 금 5,000원 (총 금 24,620,000,000원)

4. 납입기일 및 장소 : 2025. 05. 15.(예정) (주)국민은행 성산동지점

5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자 배정방식으로 주식회사 뉴스테이허브제2호위탁관리부동산투자회사가 전액 인수함.

6. 세부사항은 별첨 2. 주식청약서 및 주식인수증(종류주) 참조

* 납입기일의 경우, 추후 출자일정에 따른 변동될 수 있음

별첨3. 주식청약서 및 주식인수증(종류주) 1식.

제 4 호 의안

표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 주요내용

- 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 출자 및 용자 등에 관련된 기본적인 사항에 대하여 별첨2와 같이 표준사업약정서(자리츠용)과 주주간협약서를 체결하고자 함



별첨4-1. 표준사업약정서(자리츠용) 1부

4-2. 주주간협약서(자리츠용) 1부

제 5 호 의안

표준사업약정서(임대주택리츠 PF 보증-LOAN) 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 주요내용

1. 대전광역시 유성구 대명동 공공지원민간임대주택 사업의 대출보증과 관련하여 임대리츠, 기관투자자, 시공사, 주택도시보증공사 간의 권리의무관계 및 업무상 역할을 명확히 하고자 본 약정을 체결하고자 함
2. 약정당사자
 - 임대리츠 : 당사
 - 기관투자자 : 수협은행
 - 시공사 : (주)이랜드건설
 - 보증회사 : 주택도시보증공사
3. 임대주택리츠PF보증 주요내용
 - 대출금액 : 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000)
 - 대출금융기관 : 수협은행
 - 대출기간 : 최초 대출실행일로부터 168개월
 - 보증금액 : 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000) (보증비율:대출금액의 100%)
 - 보증기관 : 주택도시보증공사
 - 보증기간 : 대출기간과 동일
 - 세부사항은 별첨3. 표준사업약정서(임대주택리츠PF-LOAN) 참조

별첨5. 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증)

제 6 호 의안

주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 주택사업금융보증채무약정서 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 보증기관인 주택도시보증공사로부터 당사의 보증채무이행을 명확하게하기 위해 본 약정을 체결하고자 함

2. 약정당사자

- 임대리츠 : 당사
- 주택도시보증공사

3. 주택사업금융보증채무약정서 주요내용

- 보증한도액 : 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000)
- 약정유효기간 : 발급받을 보증서의 보증기한까지
- 보증신청 및 발급 : 약정인의 신청을 통해 한도액 범위내에서 일회 또는 수회 분할발급
- 보증료 등 : 주택도시보증공사의 소정요율 및 계산방법에 의하여 산정된 보증료 및 기

타

관리수수료 등 공사 내규에 의한 제수수료 동시 납부

- 세부사항은 별첨4. 보증채무약정서(PF) 참조

별첨6. 주택사업금융보증채무약정서(PF)

제 7 호 의안

사업 및 대출약정서 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 부동산투자회사법 제 29 조(차입 및 사채발행) 제 2 항

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 사업 및 대출약정서 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 건설비 및 제 사업비 등을 조달하기 위하여 대주단(아래 약정당사자의 대주를 뜻함)으로부터 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000)의 대출을 받고자 본 사업 및 대출약정을 체결함

2. 약정당사자

- 대주 : 수협은행
- 차주 : 당사
- 시공사 : (주)이랜드건설

3. 사업 및 대출약정 주요내용

- 대출한도 : 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000)
- 대출금융기관 : 수협은행
- 대출만기일 : 최초 대출실행일로부터 168개월
- 대출이자율 : 4.30 % (고정금리)

별첨7. 사업 및 대출약정서

제 8 호 의안

대주간합의서 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 대주간합의서 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업과 관련하여 건설비 및 제 사업비 등을 조달하기 위하여, 당사는 수협은행으로부터 금 칠백구십삼억육천삼백만원(₩79,363,000,000) 한도의 대출을 받는 사업 및 대출약정 및 대한민국(주택도시보증기금의 운용관리자인 국토교통부장관)으로부터 금 이백사십구억이천만원(₩24,920,000,000) 한도의 용자를 받는 내용의 대출 약정을 체결할 예정인 바, 각 대출채권의 상환 및 채권자로서의 권리행사에 대한 합의를 위해 대주간합의서를 체결함

2. 대주간합의서 당사자

- 차주 : 당사
- 선순위 대주 : 수협은행
- 후순위 대주 : 대한민국(주택도시보증기금의 운용관리자인 국토교통부장관)
- 세부사항은 별첨6. 대주간합의서 참조

별첨8. 대주간합의서(안)

제 9 호 의안

토지매매계약 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 토지매매계약 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 진행을 위하여 본건 사업부지를 (주)이랜드건설로부터 매입하고자 토지매매계약을 체결함
2. 토지매매계약 주요내용
 - 매도인 : (주)이랜드건설
 - 매수인 : 당사
 - 매매대금 : 금 삼백구십오억팔천오백만원(₩39,585,000,000)

별첨9. 토지매매계약서(안)

제 10 호 의안 건축공사도급계약 체결 승인의 건

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 공사도급계약 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 공공지원민간임대주택 건설을 위하여 ㈜이랜드건설과 건축공사도급계약을 체결함

2. 공사도급계약 주요내용

- 계 약 명 : 공사도급계약(건축공사)

- 도 급 인 : 당사

- 수 급 인 : ㈜이랜드건설

- 공사장소 : 대전광역시 유성구 봉명동 449-4,13

- 공사대금 : 금 오백구십삼억삼천일백만사만삼천원(₩59,331,043,000, 부가세포함)

(부가세 : ₩1,719,460,258)

- 건축규모

규 모	세대수		
	공동주택(아파트)	업무시설(오피스텔)	합 계
지하 5층 - 지상 24층	134	44	178

- 공사비 지급조건 : 매 1개월 단위 기성지급

별첨10. 건축공사도급계약서(안)

제 11 호 의안	소방공사도급계약 체결 승인의 건
------------------	--------------------------

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 공사도급계약 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 공공지원민간임대주택 건설을 위하여 (주)이랜드건설과 소방공사도급계약을 체결함

2. 공사도급계약 주요내용

- 계 약 명 : 공사도급계약(소방공사)

- 도 급 인 : 당사

- 수 급 인 : (주)이랜드건설

- 공사장소 : 대전광역시 유성구 봉명동 449-4,13

- 공사대금 : 금 육십오억일천칠백오십사만오천원(₩6,517,545,000, 부가세 포함)

(부가세 : ₩181,940,253)

- 공사비 지급조건 : 매 1개월 단위 기성지급

별첨11. 소방공사도급계약서(안)

제 12 호 의안 전기공사도급계약 체결 승인의 건

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 공사도급계약 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 공공지원민간임대주택 건설을 위하여 (주)이랜드건설과 전기공사도급계약을 체결함

2. 공사도급계약 주요내용

- 계 약 명 : 공사도급계약(전기공사)
- 도 급 인 : 당사
- 수 급 인 : (주)이랜드건설
- 공사장소 : 대전광역시 유성구 봉명동 449-4,13
- 공사대금 : 금 삼십칠억육천구백이십육만오천원(₩3,769,265,000, 부가세 포함)
(부가세 : ₩105,686,927)
- 공사비 지급조건 : 매1월 단위 기성지급

별첨12. 전기공사도급계약서(안)

제 13 호 의안	정보통신공사도급계약 체결 승인의 건
------------------	----------------------------

○ 정관 제37조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 공사도급계약 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업의 공공지원민간임대주택 건설을 위하여 (주)이랜드건설과 통신공사도급계약을 체결함

2. 공사도급계약 주요내용

- 계 약 명 : 공사도급계약(통신공사)
- 도 급 인 : 당사
- 수 급 인 : (주)이랜드건설
- 공사장소 : 대전광역시 유성구 봉명동 449-4,13
- 공사대금 : 금 일십칠억삼백십사만칠천원(₩1,703,147,000, 부가세포함)
(부가세 : ₩47,912,562)
- 공사비 지급조건 : 매 1월 단위 기성지급

별첨13. 통신공사도급계약서(안)

제 14 호 의안

부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

□ 관련 근거

- 부동산투자회사법 제12조 (주주총회 결의사항) 제1항
 - ① 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 제4호, 제4호의2 및 제5호의 사항에 대한 결의에 관하여는 「상법」 제434조를 준용한다.
 - 4의2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
- 정관 제37조 (이사회의 결의사항)
 - 이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.
 - 13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 주요내용

- 부동산개발사업계획에 따라 부동산개발사업이 완료되기 전까지 회사의 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율은 100% 이하로 함.

제 15 호 의안

자기자본 2 배 초과 자금차입 승인의 건

□ 관련 근거

- 부동산투자회사법 제 29 조(차입 및 사채발행) 제 2 항
 - ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- 정관 제37조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

 13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 자기자본 2배 초과 자금차입 승인 주요내용

- 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업과 관련하여 건설비 및 제 사업비 등을 조달하기 위하여, 당사는 수협은행으로부터 금 칠백구십삼억육천삼백만원 (₩79,363,000,000)한도 대한민국(주택도시보증공사)의 운용관리자인 국토교통부장관)으로부터 금 이백사십구억이천만원 (₩24,920,000,000) 한도의 융자를 받는 내용의 대출 약정을 체결할 예정이며, 각 대출약정 체결 이후 당사 자본금 금 삼백오십일억칠천일백만원 (₩35,171,000,000)의 2배를 초과하는 자금 차입 예정임

제 16 호 의안

주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건

□ 관련 근거

○ 부동산투자회사법 제29조 (차입 및 사채 발행)

② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.

○ 정관 제37조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

□ 주요내용

1. 대전광역시 유성구 봉명동 공공지원민간임대주택 사업 신축공사의 기금용자 실행을 위해 주택도시기금 수탁기관인 우리은행과 '주택도시기금 민간임대주택리츠건설 자금대출 약정'을 체결하고자 함

2. 주요내용

가. 약 정 명 : 대출약정(주택도시기금 민간임대주택리츠건설자금 대출)

나. 대출금액 : 금 이백사십구억이천만원 (₩24,920,000,000)

다. 대출금리 : 2.8%(전용면적85㎡이하)

라. 차입기간 : 차입일로부터 상환시까지

마. 비 고 : 본 의안은 상기 관련 근거에 의거하여 상법상 특별결의로 의결

별첨14. 기금대출 약정서류 1식

제 17 호 의안

임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

□ 관련 근거

○ 정관 제37조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.

4. 주주총회의 소집에 관한 사항

□ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2025년 4월 10일(목) 오후 4시

2. 주주총회 개최장소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층 (삼성동, 아셈타워)

본점 회의실

□ 임시주주총회 보고사항

보고사항1. 보통주 신주 발행의 건

보고사항2. 종류주 신주 발행의 건

보고사항3. 기계약 체결내용 보고의 건

□ 임시주주총회 부의안건

제1호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결 승인의 건

제2호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-LOAN) 체결 승인의 건

제3호 의안 : 주택사업금융보증채무약정서(PF) 체결 승인의 건

제4호 의안 : 사업 및 대출약정서 체결 승인의 건(특별결의)

제5호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

제6호 의안 : 토지매매계약 체결 승인의 건(특별결의)

제7호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)

제8호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)

제9호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)

제10호 의안 : 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건(특별결의)

제11호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건(특별결의)

제12호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건(특별결의)

제13호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건(특별결의)