

주식회사 이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사

2023년 제4차 임시주주총회 의사록

주식회사 이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사(이하"회사")의 제4차 임시주주총회가 다음과 같이 개최되다.

1. 일시: 2023년 11월 29일 (수) 오후 2시
2. 장소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 33층(삼성동, 아셈타워) 본사회의실
3. 출석현황

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

의장 대표이사 권용하는 본 회의의 소집에 대해 모든 주주가 그 소집절차의 단축 또는 생략에 동의하였는 바 본 회의의 소집 절차가 정관에서 정한대로 적법하게 이루어졌으며 출석한 주주가 정족수를 충족하였으므로, 본 회의가 적법하게 성립되었음을 선언하였다.

이후 의장은 본 회의가 다음과 같은 안건을 처리하기 위해 소집되었다는 점을 알리고 동 안건을 본 회의에 부의하였다.

제1호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 유상증자 업무를 위해 별지와 같이 정관을 개정할 필요가 있음을 설명하고 출석 주주들에게 정관을 개정할 것을 제의한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제2호 의안 : 표준사업약정서(자리츠용) 및 주주간협약서 체결의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(자리츠용)및 주주간 협약서 체결의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결하다.

제3호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-Tr.A) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-Tr.A) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제4호 의안 : 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-Tr.B) 체결 승인의 건

의장은 당사의 표준사업약정서(임대주택리츠PF보증-Tr.B) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제5호 의안 : 보증채무약정서(PF-Tr.A) 체결의 건

의장은 당사의 보증채무약정서(PF-Tr.A) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제6호 의안 : 보증채무약정서(PF-Tr.B) 체결의 건

의장은 당사의 보증채무약정서(PF-Tr.B) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제7호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche A) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제8호 의안 : 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건

의장은 당사의 사업 및 대출약정서(Tranche B) 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제9호 의안 : 대주간합의서 체결 승인의 건

의장은 당사의 대주간합의서 체결 승인의 건의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다.

제10호 의안 : 토지매매계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 토지매매계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제11호 의안 : 건축공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 건축공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제12호 의안 : 소방공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 소방공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제13호 의안 : 전기공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 전기공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제14호 의안 : 정보통신공사도급계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 정보통신공사도급계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제15호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 확정의 건

의장은 당사의 부동산개발사업에 대한 투자비율의 확정이 필요성을 설명하고 총 자산중 부동산개발사업에 대한 투자비율은 100% 이하로 하는것을 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제16호 의안 : 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 건

의장은 당사의 자기자본2배 초과 자금차입 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제17호 의안 : 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 건

의장은 당사의 주택도시기금 대출 약정 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

제18호 의안 : 보통주 임의 유상감자 승인의 건

의장은 다음과 같이 설립당시 보통주 임의유상감자가 필요함을 설명하고 그 가부를 물으니 참석한 주주 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인가결하다.

- 다 음 -

1. 본 회사의 자본금 금300,000,000원중 금300,000,000원을 감소하여 금0원으로 한다.
2. 본 회사는 발행주식의 총수 60,000주중 보통주 60,000주에 대하여 본회사가 희망하는 주주로부터 1주당 5,000원으로 유상매수하여 임의소각하고, 보통주 발행주식 총수 60,000주를 0주로 감소하는 방법으로 한다.

제19호 의안 : 자산관리 위탁계약 변경계약 체결 승인의 건

의장은 당사의 자산관리 위탁계약 변경계약 체결 승인의 필요성을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 출석주주 전원이 찬성(서면의결권 행사 포함)으로 의사표시를 표명하여 원안대로 승인 가결한다

의장은 이상으로 총회의 목적인 의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회한다고 선언하다. (총회 종료시간 오후 3시)

위 주주총회의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 대표이사가 기명·날인 또는 서명하다.

2023년 11월 29일

주식회사 이베데스다대한제 5 호위탁관리부동산투자회사

의 장 대표이사 권 용 하 (법인인감인) (개인인)



별지. 정관변경대비표

정관(기존)	정관(변경안)
제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수) ④ 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설 (이하 "대상부동산"이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다. 1. 제3항에 따른 종류주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 종류주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당을 진행한다. 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. 2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 종류주식에 대한 누적배당액 (본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 종류주식의 출자일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익율(종류주주가 납부한 주식인수대금(발행가액)의 현재가치가 배당	제 9 조의2 (종류주식의 내용과 수) ④ 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설 (이하 "대상부동산"이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다. 1. 제3항에 따른 종류주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 종류주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당을 진행한다. 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. 2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 종류주식에 대한 누적배당액 (본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 종류주식의 출자일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익율(종류주주가 납부한 주식인수대금(발행가액)의 현재가치가 배당

등으로 회수되는 모든 금액의 현재 가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)”을 초과하여 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액의 30%에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까지 종류주식에 대하여 배당한다.

$$\begin{aligned} * \text{기준매각가격} = & (\text{공동주택의 시세}) \times (1+r_1)^{n/365} + (\text{근린} \\ & \text{생활시설의 시세}) \times \\ & (1+r_2)^{n/365} \end{aligned}$$

* 공동주택 및 근린생활시설의 시

등으로 회수되는 모든 금액의 현재 가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.32%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 종류주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 종류주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액에 종류주식의 지분비율을 곱한 금액에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 종류주식에 대하여 배당한다.

$$\begin{aligned} * \text{기준매각가격} = & \{ \text{공동주택(아파트)} \\ & \text{의 시세} \times (1+r_1)^{n/365} \} + \{ \text{공동주택(도} \\ & \text{시형생활주택)의 시세} \times (1+r_2)^{n/365} \} \\ & + \{ (\text{근린생활시설의 시세}) \times (1+r_3)^{n/365} \} \end{aligned}$$

세: 기금투자심의위원회 에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업 완충률을 산 정하기 위해 승인한 시세를 의미함.

* r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로 0.00%로 함.

* r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상승률로 0.0%로 함.

* n : 종류주주의 최초출자일로부터 “대상부동산”의 일부 또는 전부에 대한 최초 매매계약 체결일까지의 총 일수를 의미함.

부 칙<2023. 08. 18. 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2023년 8월 18일부터 시행한다.

* 공동주택 및 근린생활시설의 시세 : 2023. 09. 25.자 제93차 기금투자 심의위원회에서 회사가 진행하는 임대주택사업의 사업완충률을 산정하기 위해 승인한 시세를 의미함

* r_1 : 공동주택(아파트)의 연간 가격 상승률은 1.50%로 한다.

* r_2 : 공동주택(도시형생활주택)의 연간 가격상승률은 0.00%로 한다.

* r_3 : 근린생활시설의 연간 가격상승률은 0.00%로 한다.

* n : 종류주주의 최초출자일로부터 대상부동산의 전부에 대한 임대운영기간 종료일까지의 총 일수

부 칙<2023. 08. 18. 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2023년 8월 18일부터 시행한다.

2023년 8 월 18 일

발기인 정 미 영 (630914-) (인)
서울특별시

(인수할 주식수: 60,000주)

부 칙<2023. [11]. []. 개정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2023년 [11]월 []일부터 시행한다.

2023년 11 월 일

주식회사 이베데스다대한제5호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층
(삼성동, 아셈타워)

대표이사 권 용 하 (인)

