

을 적용하여 계산한 금액(이하 “제2종 종류주식 우선배당금”)을 보통주식에 우선하여 제2종 종류주식에 현금으로 배당하고, (iii) 제1종 종류주식 우선배 당금과 제2종 종류주식 우선배당금을 모두 지급하고 남은 금액이 있는 경우 보통주식에 배당한다.	을 적용하여 계산한 금액(이하 “제2종 종류주식 우선배당금”)을 보통주식에 우선하여 제2종 종류주식에 현금으로 배당하고, (iii) 제1종 종류주식 우선배 당금과 제2종 종류주식 우선배당금을 모두 지급하고 남은 금액이 있는 경우 보통주식에 배당한다.
---	---

2. 제 14조 개정사항

- (i) 제14조의 제3항 표시 기재를 제1항으로, (ii) 제14조 제4항 표시 기재를 제2항으로, (iii) 제14조의 제5항 표시 기재를 제3항으로, 각 변경

■ 제2호 의안 : 신주식 발행 및 주식인수계약 체결 승인의 건

2019년 12월 30일 자 이사회 결의 및 주주총회 결의(이하 총칭하여 “기존 결의”)에 따라 회사가 발행하는 신주식에 대한 인수인과 세부 조건이 정해 짐에 따라, 의장은 아래와 같이 기존 결의의 내용 중 신주 인수방법을 변경하여 제3자 배정방식으로 신주식을 발행·배정하고 인수인들과 같은 내용의 주식인수계약을 체결할 필요성을 설명하고, 주주들에게 그 가부를 물으니 참석한 주주 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 신주의 내용 및 인수인

종 류	인수인	배정 주식 수	주당 액면가	주당 발행가
제1종 종류주식	한국투자증권 주식회사	1,500,000주	500원	2,000원
제1종 종류주식	주식회사 하나은행(파인밸류PreIPO 6호 전문투자형사모증권투자신탁의 신탁업 자 지위)	4,700,000주	500원	2,000원
제1종 종류주식	케이비증권 주식회사{파인밸류메자닌플 러스전문투자형사모증권투자신탁(채권 혼합)의 신탁업자 지위}	300,000주	500원	2,000원
제2종 종류주식	주식회사 농협네트웍스	2,000,000주	500원	2,000원
보통주식	엔에이치농협리츠운용 주식회사	2,000,000주	500원	2,000원

2. 신주배정 기준일 : 2020년 1월 6일

3. 신주인수 방법 : 정관 제 14 조 제 3 항에 따른 제 3 자 배정 방식(상세 내역은 제 1 항
참고)

4. 신주식의 청약기일 및 청약처 : 2020년 1월 6일 당사 본점

5. 납입기일 및 납입장소: 2020년 1월 6일 신한은행 삼성역기업금융센터지점

6. 신주인수권에 관한 사항: 신주인수권증서는 발행하지 아니하며, 신주인수권의 양도는

허용하지 아니함.

- 7. 신주발행과 관련하여 구 주주에 대한 배정기일 공고와 실권 예고부 최고 : 해당사항 없음 (부동산투자회사법상 회사의 최저자본금준비기간이 경과하지 않은 관계로 부동산투자회사법 제 49 조 제 2 항에 따라 상법 제 418 조 및 제 419 조는 적용되지 않음)
- 8. 기타 : 기타 신주발행에 관한 필요한 사항은 대표이사에게 일임함.

■ 제3호 의안 : 대출약정 관련 담보계약 체결 승인의 건

의장은 주주들에게 배부한 회의자료를 통하여 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 선순위대주로서 주식회사 신한은행, 농협생명보험 주식회사 및 한국투자증권 주식회사(이하 총칭하여 “선순위대주”), 중순위대주로서 한국투자증권 주식회사(이하 “중순위대주”) 및 후순위대주로서 키스비디에스 주식회사(이하 “후순위대주”)라 하고, 선순위대주, 중순위대주 및 후순위대주를 총칭하여 “대주”)와 체결하는 금 일천팔백칠십오억원(₩187,500,000,000)의 대출약정(이하 “대출약정”)상 피담보채무를 담보하기 위하여 아래 내용의 근저당권설정계약 및 보험근질권설정계약(이하 총칭하여 “담보계약”)을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 담보계약 체결에 대한 가부를 물으니, 참석한 주주 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 1순위 근저당권설정계약

다음의 부동산(이하 “본건 부동산”)에 관하여 선순위대주를 공동 1순위 근저당권자(채권최고액은 선순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

구 분	내 용	
명칭	분당스퀘어(업무시설)	비전월드(주차시설)
소재지	경기도 성남시 분당구 서현동 263	경기도 성남시 분당구 서현동 256
담보 목적물	집합건물 중 9층 내지 20층 부분까지의 12개 호실 및 이에 대한 대지권	집합건물 중 4층 내지 7층 부분 및 지하1층 부분의 6개 호실 및 이에 대한 대지권

2. 2순위 근저당권설정계약

본건 부동산에 관하여 중순위대주를 2순위 근저당권자(채권최고액은 중순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

3. 3순위 근저당권설정계약

본건 부동산에 관하여 후순위대주를 3순위 근저당권자(채권최고액은 후순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

4. 보험근질권설정계약

재산종합보험(패키지보험)계약 관련 보험금청구권 등에 대하여 선순위대주를 공동 1순위 근질권자(채권최고액은 선순위대출약정금의 120%), 중순위대주를 2순위 근질권자(채권최고액은 중순위대출약정금의 120%), 후순위대주를 3순위 근질권자(채권최고액은

후순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정

■ 제4호 의안 : 부가가치세 대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결 승인의 건

의장은 주주들에게 배부한 회의자료를 통하여 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 부가가치세 대출계약의 대주로서 주식회사 신한은행(이하 “부가가치세 대출계약 대주”)와 체결하는 금 육십팔억오천만원(W6,850,000,000)의 부가가치세 대출계약(이하 “부가가치세 대출계약”)상 피담보채무를 담보하기 위하여, 아래 내용의 예금채권근질권설정계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 예금채권근질권설정계약 체결에 대한 승인을 얻기 위해 그 가부를 물으니, 참석한 주주 전원이 이의 없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 예금채권근질권설정계약

당사 명의 및 당사 날인으로 계좌개설은행으로서 주식회사 신한은행 삼성역 기업금융센터점에 개설된 부가가치세환급계좌(계좌번호: 140-012-909612)에 현재 입금되어 있거나 장래에 입금될 모든 금원에 대한 예금반환청구권 기타 일체의 금전채권에 대하여, 부가가치세 대출계약 대주를 1 순위 근질권자(채권최고액은 부가가치세 대출계약상 대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정



■ 제5호 의안 : 선순위담보대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결 승인의 건

의장은 주주들에게 배부한 회의자료를 통하여 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 선순위대주로서 주식회사 신한은행, 농협생명보험 주식회사 및 한국투자증권 주식회사(이하 총칭하여 “선순위대주”)와 체결하는 금 일천일백팔십억원(W1,180,000,000,000)의 선순위 담보대출계약(이하 “선순위 대출계약”)상 이자지급력지수 유지의무를 준수하기 위한 이자유보계좌에 대하여 아래 내용의 예금채권근질권설정계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 예금채권근질권설정계약 체결에 대한 승인을 얻기 위해 그 가부를 물으니, 참석한 주주 전원이 이의 없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 예금채권근질권설정계약

당사 명의 및 당사 날인으로 계좌개설은행으로서 주식회사 신한은행 삼성역 기업금융센터점에 개설된 이자유보계좌(계좌번호: 140-012-915832)에 현재 입금되어 있거나 장래에 입금될 모든 금원에 대한 예금반환청구권 기타 일체의 금전채권에 대하여, 선순위 대출계약 대주를 1 순위 근질권자(채권최고액은 선순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정

■ 제6호 의안 : 용역계약 체결 승인의 건

의장은 주주들에게 회사의 투자 부동산 매입 및 운용을 위한 제반 용역계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 주주들에게 계약 체결, 교부 및 그 조건에 따라 계약을 이행하는 것에 대하여 제안하고, 그 가부를 물으니 참석한 주주 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

○ 회계자문 계약

- 1) 계약 대상자 : 삼일회계법인, 예일회계법인
- 2) 계약 기간 : 의뢰일부터 자산 소유권 이전 완료 시 까지
- 3) 용역 금액 : 삼일회계법인 - 금 삼천만원(₩30,000,000, 부가세 별도)
예일회계법인 - 금 이천만원(₩20,000,000, 부가세 별도)

○ 물리실사 용역계약

- 1) 계약 대상자 : 미래에셋컨설팅(주)
- 2) 계약 기간 : 의뢰일부터 대상부동산의 소유권 취득일까지
- 3) 용역 금액 : 금 일천오백만원(₩15,000,000, 부가세 별도)

○ 감정평가 용역계약

- 1) 계약 대상자 : ㈜제일감정평가법인
- 2) 계약 기간 : 의뢰일로부터 30일 이내
- 3) 용역 금액 : 금 오천사백일십사만일천원(₩54,141,000, 부가세 별도)

○ 등기용역계약

- 1) 계약 대상자 : 법무사 정택근 사무소
- 2) 계약 기간 : 발기 설립부터 부동산 신탁등기 완료 시까지
- 3) 용역 금액 : 금 칠천만원(₩70,000,000원, 부가세 별도)

○ 세무용역계약

- 1) 계약 대상자 : 신안세무법인 인천지점
- 2) 계약 기간 : 계약체결일로부터 2020년 12월 31일까지 종료하는 회계연도에 대한 법인세와 부가가치세의 신고대상기간까지(계약종료 3개월 전에 상호 해약이나 해제의 의사표시가 없으면 자동으로 1년씩 연장되는 것으로 함)

3) 용역 금액 : 연간 금 육백만원(W6,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

- 1) 계약 대상자 : 한국투자증권(주)
- 2) 수수료 지급일 : 대출약정에 따른 인출일에 현금으로 지급
- 3) 용역 금액 : 금 일십삼억팔천오백만원(W1,385,000,000, 부가세 별도)

○ 대출 모집 및 주선 계약

- 1) 계약 대상자 : 한국투자증권(주)
- 2) 수수료 지급일 : 대출약정에 따른 인출일에 현금으로 지급
- 3) 수수료 : 총 금 칠억팔천오백만원(W785,000,000, 부가세 별도)
 - 선순위대출에 대한 대출 모집 및 주선 수수료 : 금 삼억팔천만원
 - 중순위대출에 대한 대출 모집 및 주선 수수료 : 금 사억오백만원

의장은 이상으로 금일 의안에 대한 심의를 종료하였으므로 폐회(오후 4시 00분)를 선언하다.

위 의사의 결과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하다.

2020년 1월 3일

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

의장 및 대표이사 박 영 희

