

주식회사 엔에이치제3호 위탁관리부동산투자회사

임시주주총회 의사록

1. 일 시 : 2020년 2월 25일 (화) 오후 15시 00분
2. 장 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)내 회의
3. 출석주주현황 : 발행주식수 600,000주 중 참석주식수 600,000주
 총 주주수 2명 중 참석주주수 2명

㈜엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사 (이하 “본 회사”라 한다)의 박영희 의장이 심의에 필요한 의결권을 가진 주주들이 소정의 소집절차에 따라 참석하였음을 확인한 후, 본 주주총회가 상법 및 정관의 규정에 따라 적법하게 성립하였음을 알리고 개회를 선언하다.

■ 제1호 의안 : 정관 변경의 건

의장은 출석주주에게 부동산투자회사법과 그 시행령의 개정에 따라 아래와 같은 내용으로 회사의 정관을 개정할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

개정 전	개정 후
<p>제 2 조 (목적)</p> <p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무 및 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>부동산의 취득·관리·개량 및 처분</u> 2. <u>부동산의 개발사업</u> 3. <u>부동산의 임대차</u> 4. <u>증권의 매매</u> 5. <u>금융기관에의 예치</u> 6. <u>지상권·입차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분</u> 7. <u>신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분</u> 8. <u>기타 위 각 호에 부수하는 업무</u> 	<p>제 2 조 (목적)</p> <p>회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 투자·운용하여 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 관련된 업무(<u>이에 부수하는 업무를 포함함</u>) 및 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 8. (삭제)
<p>제14조 (신주인수권)</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가 또는 등록 전에</p>	<p>제14조 (신주인수권)</p> <p>③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가 또는 등록 전에</p>

<p>는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 동일) 2. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. ~ 4. (현행과 동일) 	<p>는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (현행과 동일) 2. 제46조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 3. ~ 4. (현행과 동일)
<p>제 42 조 (이사회 결의사항)</p> <p>이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 7. (현행과 동일) 7의2. (신설) 8. ~ 12. (현행과 동일) 13. 제57조 제1항 및 제54조 제5항에 따라 <u>이사회 결의로 배당할 수 있는 경우 그 배당에 관한 사항</u> 13의2 (신설) 14. ~ 15. (현행과 동일) 16. (신설) 	<p>제 42 조 (이사회 결의사항)</p> <p>이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 7. (현행과 동일) 7의2. <u>자산관리회사, 사무수탁회사, 자산보관 기관 등에 대한 보수의 지급</u> 8. ~ 12. (현행과 동일) 13. <u>금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항. 단, 금전의 분배 및 배당의 실시는 본 조 제13의2호에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우를 제외하고는 주주총회 결의를 거쳐야 함.</u> 13의2. 제57조 제1항 및 제54조 제5항에 따라 <u>이사회 결의로 배당할 수 있는 경우 그 배당에 관한 사항</u> 14. ~ 15. (현행과 동일) 16. <u>그 밖에 주주 보호를 위하여 필요한 사항으로 국토부장관이 정하여 고시하는 사항</u>
<p>제 46 조 (자산의 투자·운용)</p> <p>① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>부동산의 취득·관리·개량 및 처분</u> 2. <u>부동산개발사업</u> 3. <u>부동산의 임대차</u> 4. <u>중권의 매매</u> 5. <u>금융기관에의 예치</u> 6. <u>지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분</u> 7. <u>신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분</u> 	<p>제 46 조 (자산의 투자·운용)</p> <p>① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 부동산 2. <u>부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “부동산개발사업”)</u> 3. <u>지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리</u> 4. <u>신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권</u> 5. <u>중권, 채권</u> 6. <u>현금(금융기관의 예금 포함)</u> <p>② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>취득, 개발, 개량 및 처분</u> 2. <u>관리(시설운영), 임대차 및 전대차</u> 3. <u>대출, 예치</u> <p>③ 회사가 그 자산을 제2항 제3호에 따른 대출의 방법으로 투자·운용하는 경우 부투법 및</p>

	<u>그 시행령상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.</u>
제 49 조 (거래의 제한) ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 <u>제46조 각 호의 어느 하나에 해당하는</u> 거래를 하여서는 아니 된다. 1. ~ 2. (현행과 동일)	제 49 조 (거래의 제한) ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 <u>제46조 제1항 각 호에 대하여 제46조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는</u> 거래를 하여서는 아니 된다. 1. ~ 2. (현행과 동일)
제 50 조 (차입 및 사채의 발행) ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부투법 시행령 제33조 제1항에 규정된 <u>금융기관으로부터</u> 차입하여야 한다. 다만, <u>주주총회의 특별결의로</u> 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.	제 50 조 (차입 및 사채의 발행) ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부투법 시행령 제33조 제1항 <u>각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터</u> 차입하여야 한다. 다만, <u>주주총회의 특별결의로</u> 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.
제 57 조 (이익의 배당) ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 결의(단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.	제 57 조 (이익의 배당) ① 회사는 <u>상법, 부투법, 기타 관련 법령에 따라</u> 주주총회 결의(단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)로 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

■ 제2호 의안 : 대출계약 체결의 건

의장은 출석주주에게 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라 대출계약의 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

1. 부동산 담보대출

1) 대주 및 대출약정금

구 분	대주	대출약정금
선순위	농협은행 주식회사 주식회사 신한은행 주식회사 우리은행 당산신용협동조합 장안신용협동조합 부평신용협동조합 은평신용협동조합 서서울신용협동조합	금 일천팔십억원 (₩108,000,000,000)

	서울치과의사신용협동조합 마포신용협동조합 금모래신용협동조합 대창신용협동조합 동서울신용협동조합	
중순위	신한캐피탈 주식회사 비엔케이캐피탈 주식회사 케이비캐피탈 주식회사	금 삼백억원 (₩30,000,000,000)
후순위	키스디아아 주식회사	금 이백구십억원 (₩29,000,000,000)
합 계		금 일천육백칠십억원 (₩167,000,000,000)

2) 이자율

- 선순위대출금 : 연 2.9% 고정금리
- 중순위대출금 : 연 4.4% 고정금리
- 후순위대출금 : ① 최초 이자기간 동안 연 4.5% 고정금리, ② 최초 이자기간 말일부터 3개월간 연 5.0% 고정금리, ③ 위 ②의 기간 말일부터 3개월간 연 5.5% 고정금리, ④ 위 ③의 기간 말일부터 15개월간 연 6.0% 고정금리, ⑤ 위 ④의 기간 말일부터 후순위대출만기일까지 6.5% 고정금리

3) 대출만기일

- 선순위대출만기일 : 인출일로부터 5년이 되는 날
- 중순위대출만기일 : 인출일로부터 3년이 되는 날 이내
- 후순위대출만기일 : 인출일로부터 3년이 되는 날 이내

4) 상환 : 각 대출만기일에 대출원리금 전부 상환(단, 엠디엠타워 당산 또는/및 엠디엠타워 인계를 매각하는 경우 그 매매대금 수령시 즉시 상환 조건 있음)

5) 담보의 제공 : 아래 제3호 의안과 같음(부동산근저당권 및 보험근질권의 설정)

6) 기타 자세한 사항은 대표이사에게 일괄 위임함

2. 부가가치세 대출

1) 대주 및 대출약정금

구 분	대주	대출약정금
부가가치세 대출	주식회사 신한은행	금 팔십일억원 (₩8,100,000,000)

※ 단, 실제 인출금액은 위 대출약정금 범위 이내에서 부과된 부가가치세에 따라 대주와 합의하여 정함.

2) 이자율 : 연 4.2% 고정금리

- 3) 대출만기일 : 인출일로부터 3개월이 되는 날
- 4) 상환 : 대출만기일에 대출원리금 일시 상환(단, 대출만기일 이전에 부가가치세를 환급 받는 경우 의무적으로 조기상환)
- 5) 담보의 제공 : 아래 제4호 의안과 같음(부가가치세환급계좌에 대한 예금근질권 설정)
- 6) 기타 자세한 사항은 대표이사에게 일괄 위임함

■ 제3호 의안 : 대출약정 관련 담보계약 체결의 건

의장은 출석주주에게 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 선순위대주로서 농협은행 주식회사, 주식회사 신한은행, 주식회사 우리은행, 당산신용협동조합, 장안신용협동조합, 부평신용협동조합, 은평신용협동조합, 서서울신용협동조합, 서울치과의사신용협동조합, 마포신용협동조합, 금모래신용협동조합, 대창신용협동조합, 동서울신용협동조합(이하 총칭하여 “선순위대주”), 중순위대주로서 신한캐피탈 주식회사, 비엔케이캐피탈 주식회사, 케이비캐피탈 주식회사(이하 총칭하여 “중순위대주”) 및 후순위대주로서 키스디아이 주식회사(이하 “후순위대주”)라 하고, 선순위대주, 중순위대주 및 후순위대주를 총칭하여 “대주”)와 체결하는 금 일천육백 칠십억원(W167,000,000,000)의 대출약정(이하 “대출약정”)상 피담보채무를 담보하기 위하여 아래 내용의 근저당권설정계약 및 보험근질권설정계약(이하 총칭하여 “담보계약”)을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 아 래 -

1) 1 순위 근저당권설정계약

다음의 부동산(이하 “**본건 부동산**”)에 관하여 선순위대주를 공동 1순위(또는 대주가 인정하는 선순위 제한물권의 바로 다음 근저당권자(채권최고액은 선순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

구 분	내 용	
명칭	엠디엠타워 당산	엠디엠타워 인계
소재지	서울특별시 영등포구 당산동4가 38-1	경기도 수원시 팔달구 인계동 942-9
담보 목적물	소재지 토지 및 지상 건축물	소재지 토지 및 지상 건축물

2) 2 순위 근저당권설정계약

본건 부동산에 관하여 중순위대주를 공동 2순위(또는 대주가 인정하는 선순위 제한물권 및 선순위대주의 바로 다음 순위) 근저당권자(채권최고액은 중순위대출약정금의

120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

3) 3 순위 근저당권설정계약

본건 부동산에 관하여 후순위대주를 3순위(또는 대주가 인정하는 선순위 제한물권 및 선순위대주, 중순위대주의 근저당권의 바로 다음 순위) 근저당권자(채권최고액은 후순위대출액정금의 120%)로 하는 내용의 근저당권 설정

4) 보험근질권설정계약

재산종합보험(패키지보험)계약 관련 보험금청구권 등에 대하여 선순위대주를 공동 1순위 근질권자(채권최고액은 선순위대출액정금의 120%), 중순위대주를 공동 2순위 근질권자(채권최고액은 중순위대출액정금의 120%), 후순위대주를 3순위 근질권자(채권최고액은 후순위대출액정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정

■ 제4호 의안 : 부가가치세 대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결의 건

의장은 출석주주에게 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 부가가치세 대출계약의 대주로서 주식회사 신한은행(이하 “부가가치세 대출계약 대주”)와 체결하는 금 팔십일억 원(W8,100,000,000)의 부가가치세 대출계약(이하 “부가가치세 대출계약”)상 피담보채무를 담보하기 위하여, 아래 내용의 예금채권근질권설정계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

1) 예금채권근질권설정계약

당사 명의 및 당사 날인으로 계좌개설은행으로서 주식회사 신한은행 명동 기업금융센터점에 개설된 부가가치세환급계좌(계좌번호: 신한 140-012-964990)에 현재 입금되어 있거나 장래에 입금될 모든 금원에 대한 예금반환청구권 기타 일체의 금전채권에 대하여, 부가가치세 대출계약 대주를 1 순위 근질권자(채권최고액은 부가가치세 대출계약상 대출액정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정

■ 제5호 의안 : 부동산 매매계약 체결의 건

의장은 출석주주에게 회사의 사업계획 상 부동산 매매 계약의 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 아래와 같이 부동산 매매 계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

(단위 : 원, 건물분 부가가치세 별도)

구 분	내 용			
명 칭	엠디엠타워 당산		엠디엠타워 인계	
매도자	주식회사 엠디엠		주식회사 엠디엠플러스	
소재지	서울특별시 영등포구 당산동4가 38-1		경기도 수원시 팔달구 인계동 942-9	
매매가격	토지	건물	토지	건물
	80,395,100,000	49,904,900,000	17,149,440,000	29,050,560,000
합계	130,300,000,000		46,200,000,000	
거래 종결일	2020년 2월 28일(예상)		2020년 2월 28일(예상)	

■ 제6호 의안 : 자본 감소의 건

의장은 출석주주에게 아래와 같이 감자에 대해 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

- 1) 본 회사의 현재 자본금은 금 삼억원이고 회사가 신주발행을 예정하고 있는 바 신주발행 후 그 중 금 삼억원을 감자하기로 함.
- 2) 본 회사의 현재 발행주식의 총수 600,000주 중 보통주식 600,000주를 유상 매수하여 임의소각하고, 이에 따라 발행주식 총수를 감소하는 방법으로 함.

■ 제7호 의안 : 용역 계약 체결의 건

의장은 출석주주에게 아래와 같이 당사 투자자산의 매입 및 운용에 관한 제반 용역계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 그 가부를 물으니 전원 이의없이 찬성하여 만장일치로 그를 승인 가결하다.

○ 법률자문 계약

- 1) 계약 대상자 : 법무법인(유한) 지평
- 2) 계약 기간 : 의뢰일부터 자산 소유권 이전 완료 시 까지
- 3) 용역 금액 : 금 칠천만원(₩70,000,000, 부가세 별도)

○ 회계자문 계약

- 1) 계약 대상자 : 삼화회계법인, 삼일회계법인
- 2) 계약 기간 : 의뢰일부더 자산 소유권 이전 완료 시 까지
- 3) 용역 금액 : 삼화회계법인 - 금 일억원(₩100,000,000, 부가세 별도)
삼일회계법인 - 금 사천만원(₩40,000,000, 부가세 별도)

○ 물리실사 용역계약

- 1) 계약 대상자 : 교보리얼코(주)
- 2) 계약 기간 : 의뢰일부더 대상부동산의 소유권 취득일까지
- 3) 용역 금액 : 금 이천만원(₩20,000,000, 부가세 별도)

○ 감정평가 용역계약

- 1) 계약 대상자 : ㈜경일감정평가법인
- 2) 계약 기간 : 의뢰일로부터 30일 이내
- 3) 용역 금액 : 금 팔천팔백오십오만구천원(₩88,559,000, 부가세 별도)

○ 매입자문계약

- 1) 계약 대상자 : 교보리얼코(주)
- 2) 수수료 지급일 : 자산 소유권 취득 완료 후
- 3) 용역 금액 : 금 칠억원(₩700,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

- 1) 계약 대상자 : 한국투자증권(주)
- 2) 수수료 지급일 : 대출 인출 및 자산 소유권 취득 완료 후
- 3) 용역 금액 : 금 일십일억원(₩1,100,000,000, 부가세 별도)

○ 선순위대출 참여 계약

- 1) 계약 대상자 : 농협은행 주식회사
- 2) 수수료 지급일 : 자산 소유권 취득 완료 후
- 3) 용역 금액 : 금 일억오천만원(₩150,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

- 1) 계약 대상자 : 주식회사 신한은행
- 2) 수수료 지급일 : 자산 소유권 이전시
- 3) 용역 금액 : 금 일억오천만원(W150,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

- 1) 계약 대상자 : 주식회사 우리은행
- 2) 수수료 지급일 : 자산 소유권 취득 완료 후
- 3) 용역 금액 : 금 일억원(W100,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

- 1) 계약 대상자 : 당산신용협동조합
- 2) 수수료 지급일 : 자산 소유권 취득 완료 후
- 3) 용역 금액 : 금 일억사천만원(W140,000,000, 부가세 별도)



의장은 이상으로 금일 의안에 대한 심의를 종료하였으므로 폐회(오후 16시 30분)를 선언하다.

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

2020년 2월 25일

주식회사 엔에이치제3호위탁관리부동산투자회사

의장 및 대표이사 박 영 희



의장 및 대표이사

박 영 희



기타비상무이사

김 연 희



기타비상무이사

정 현 섭

