

정 관

주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사



정 관

2022년 5월 12일 제정

2023년 9월 15일 개정

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 엔에이치제7호위탁관리부동산투자회사”(이하 “회사”라 한다)라 하고, 영문으로는 “NH 7 REIT Co., Ltd.”라 한다.

제 2 조 (목적)

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(이에 부수하는 업무를 포함함) 및 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 할 수 없다.

제 3 조 (본점의 소재지)

회사는 본점을 대한민국 서울특별시에 두고, 본점 외의 지점, 영업소는 두지 아니한다. 단, 최초의 본점소재지는 발기인총회에서 결정한다.

제 4 조 (직원 및 상근 임원)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.



제 5 조 (회사의 존립기간)

회사의 존립기간은 법인설립일로부터 50년으로 한다.

제 6 조 (광고 방법)

회사의 광고는 서울특별시 내에서 발행되는 일간신문 파이낸셜뉴스에 게재하는 방법에 의하며, 2개 이상의 신문에 광고가 필요한 경우에는 일간신문 파이낸셜뉴스와 일간신문 매일경제신문에 게재하는 방법에 의한다.

제 2 장 주식 및 주주명부

제 7 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 이십억(2,000,000,000)주로 한다.

제 8 조 (1주의 액면금액)

회사가 발행하는 주식 1주의 액면금액은 금 오백원(W500)으로 한다.

제 9 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 육십만(600,000)주로 한다.

제 10 조 (주식의 종류)

회사가 발행할 주식의 종류는 기명식 보통주식으로 한다.



제 11 조 (종류주식)

회사는 종류주식을 발행하지 아니한다.

제 12 조 (주권의 종류와 전자등록)

- ① 회사의 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권으로 한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 회사가 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식에 표시되어야 할 권리를 전자등록하는 방법으로 주식을 발행하여야 하는 경우, 동 법률에 따라 전자등록하는 방법으로 주식을 발행하고, 이 경우 제1항은 적용하지 아니한다.

제 13 조 (주식의 상장 등)

회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “자본시장법”) 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 자본시장법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 14 조 (신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의에 의한다.

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 전에는 주주가 아닌 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

1. 최저자본금준비기간(부투법 제10조에 정의된 의미를 가지며, 이하 같음) 이내에 영업인가 또는 등록 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행 계획에 따라 신주를 발행하는 경우
2. 제46조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 자본시장법 제165조의6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우

제 15 조 (신주의 배당기산일)

회사가 어느 사업연도의 중간에 유상증자, 무상증자 또는 주식배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업연도의 직전 사업연도 말에 발행된 것으로 본다.

제 16 조 (명의개서대리인)

- ① 회사는 이사회의 결의로 명의개서대리인을 둘 수 있다. 다만 회사가 주식을 공모하는 경우, 회사는 명의개서대리인을 둔다.
- ② 제1항에 따라 회사가 명의개서대리인을 두는 경우, 명의개서대리인 및 그 사무취급장소와 대행업무의 범위는 이사회 결의로 정한다.
- ③ 제1항에 따라 회사가 명의개서대리인을 두는 경우, 회사는 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고, (i) 회사가 제12조 제1항의 주권 발행의 방법으로 주식을 발행하는 경우에는 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행, 신고의 접수, 기타

주식에 관한 사무를, (ii) 회사가 제12조 제2항에 따라 전자등록의 방법으로 주식을 발행하는 경우에는 주식의 전자등록, 주주명부의 관리, 기타 주식에 관한 사무를, 명의개서대리인으로 하여금 각 취급하게 한다.

- ④ 제3항의 사무취급에 관한 절차는 명의개서대리인의 증권의 명의개서대행 등에 관한 규정에 따른다.


제 17 조 (주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등의 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 신고하여야 한다.
- ② 제1항의 경우, 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 신고하여야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 변동이 생긴 경우에도 같다.
- ④ 제16조에 따라 회사가 명의개서대리인을 둔 경우, 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 신고는 제16조에 따른 명의개서대리인에게 하여야 한다.
- ⑤ 본 조의 규정은 제12조 제2항에 따라 회사가 전자등록하는 방법으로 주식을 발행하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제 18 조 (전자주주명부)

회사는 전자문서로 주주명부를 작성할 수 있다.

제 19 조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 매 결산기 최종일 다음날부터 14일 동안 권리  관련 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 회사는 매 결산기 최종일 현재 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에

관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.

- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회결의로 3월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회결의로 정한 날(주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 날에 앞선 3월 내의 날이어야 함)에 주주명부에 기재되어 있는 주주 또는 질권자를 그 권리를 행사할 주주 또는 질권자로 할 수 있다. 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.
- ④ 회사가 제3항에 따라 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제 20 조 (현물출자)

- ① 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하고 부투법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 또는 등록 후에 상법 제416조 제4호에 따라 회사에 현물출자를 하는 재산은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.
 - 1. 부동산
 - 2. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
 - 3. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
 - 4. 부동산소유권의 이전등기청구권
 - 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리
- ③ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.



1. 제2항 제1호 내지 제4호의 재산: 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액
2. 제2항 제5호의 재산: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액

제 21 조 (주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.
 1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제20조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다
- ③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일(단, 제13조에 따라 회사의 주식이 상장된 경우에는 1개월) 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.
- ④ 회사는 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.



제 3 장 주주총회

제 22 조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 이사회
결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

제 23 조 (소집권자 및 소집통지)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회
결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1인이 소집한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 또는 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.

제 24 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 다른 지역에서도 개최할 수 있다.



제 25 조 (의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.

- ② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

제 26 조 (의장의 질서유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란케 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.
- ② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

제 27 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 보통주식 1주마다 1개로 하되, 회사가 종류주식을 발행한 경우, 해당 종류주식의 의결권은 해당 종류주식의 내용에 따른다.

제 28 조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 본 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 개최 및 결의에 관하여는 의결권 없는 주식의 수는 발행주식총수에 산입하지 아니한다.



제 29 조 (주주총회의 결의사항)

- ① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 주주총회는 다음 사항을 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하는 사업계획의 경우, 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의함.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경 체결에 관한 사항으로 부투법 제12조 제1항 제3호에서 정하는 사항
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항
9. 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회 보통결의를 요하는 사항

② 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항에 대하여는 상법 제434조에 따라 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 액면가 미만의 주식 발행
3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 회사의 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
8. 부동산개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
9. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
10. 제20조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
11. 이사 및 감사의 해임에 관한 사항

12. 상법, 부투법 기타 관계 법령상 상법 제434조에서 정하는 결의 방식에 의한 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

- ③ 회사는 주주총회의 회의 개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2주 이내에 연기된 주주총회(이하 “연기주주총회”라 한다)를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의 개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로서 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 제2항 제8호 내지 제10호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

제 30 조 (종류주주총회)

- ① 회사가 종류주식을 발행한 경우, 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제435조 제2항에 따른 종류주주총회의 결의가 있어야 채택된다.
 - 1. 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우
 - 2. 상법 제344조 제3항에 의거, 주식의 종류에 따라 신주의 인수, 주식의 병합·분할·소각 또는 회사의 합병·분할로 인한 주식의 배정에 관하여 특수하게 정하는 경우
 - 3. 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우
- ② 제1항의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 그 종류의 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.

제 31 조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 송부하여야 한다.
- ③ 제1항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회일 전일까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제 32 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 33 조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제 34 조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 이사·이사회·감사

제 35 조 (이사 및 감사의 수)

회사는 3인 이상의 이사와 1인 이상의 감사를 둔다.

제 36 조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ③ 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제382조의2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 아니한다.
- ④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 37 조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 다만, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료되는 경우에는 그 정기주주총회의 종료 시까지 임기가 연장된다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료

시까지로 한다.

- ③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 38 조 (대표이사)

회사는 이사회 의 결의로 이사 1인을 대표이사로 선임한다. 단, 최초의 대표이사는 발기인총회에서 선임한다.

제 39 조 (대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.
- ③ 이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감사에게 이를 보고하여야 한다.
- ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 아니된다.

제 40 조 (감사의 직무)

- ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.

- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에 이를 보고하여야 한다.

제 41 조 (이사회회의 구성과 소집)

- ① 이사회회의는 이사 전원으로 구성한다.
- ② 이사회회의는 대표이사가 회의 개최일 7일전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.
- ③ 이사회회의의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회회의의 의장직을 수행할 수 없는 경우 출석한 이사 과반수 결의에 의하여 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제 42 조 (이사회회의 결의사항)

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

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정

6. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 자산관리회사, 사무수탁회사, 자산보관기관 등에 대한 보수의 지급
9. 제14조에 따른 신주발행에 관한 사항
10. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정 시 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
11. 회사의 대표이사 선임 및 해임에 관한 사항
12. 이사회 의장의 선임(제41조 제3항에 따라 대표이사가 이사회에 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우에 한함) 및 해임에 관한 사항
13. 제54조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
14. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항. 단, 금전의 분배 및 배당의 실시는 본 조 제15호에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우를 제외하고는 주주총회 결의를 거쳐야 함.
15. 제57조 제1항 및 제54조 제5항에 따라 이사회 결의로 배당할 수 있는 경우 그 배당에 관한 사항
16. 종류주식을 발행하는 경우 종류주식의 내용에 관한 사항
17. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안
18. 그 밖에 주주 보호를 위하여 필요한 사항으로 국토부장관이 정하여 고시하는 사항

제 43 조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 법령 또는 본 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 재적이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 원격통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 44 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.
- ② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

제 45 조 (이사회 의사록)

이사회 의사록의 안전, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제 5 장 업무

제 46 조 (자산의 투자·운용)

- ① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
 1. 부동산
 2. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “부동산개발사업”)
 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
 5. 증권, 채권
 6. 현금(금융기관의 예금 포함)
- ② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분



2. 관리(시설운영), 임대차 및 전대차
3. 대출, 예치

- ③ 회사가 그 자산을 제2항 제3호에 따른 대출의 방법으로 투자·운용하는 경우 부투법 및 그 시행령상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

제 47 조 (자산의 구성)

- ① 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제27조에 따른다.
- ② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일로부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.
1. 설립할 때 납입된 주금
 2. 신주발행으로 조성한 자금
 3. 회사 소유 부동산의 매각대금
- ③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항에서 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 48 조 (증권에 대한 투자)

- ① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
6. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

② 회사는 제1항 제2호부터 제4호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제1항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.

④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제3항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 49 조 (거래의 제한)



① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제46조 제1항 각 호에 대하여 제46조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의(단, 제13조에 따라 회사의 주식이 상장된 경우에는 일반결의)에 의한 주주총회 승인을 받은 부동산 매매거래
3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서, 다음 각 목의 거래
 - 가. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 받은 거래
 - 나. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래를 제외한다)
 - 다. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래

③ 제13조에 따라 회사의 주식이 상장된 경우, 회사가 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따른 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가업자에게 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.

④ 회사는 그 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
3. 부투법 시행령 제15조 제1호 각 목의 방법에 따라 산정한 자산가액의

- 100분의 90부터 100분의 110까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
 5. 부투법 제20조의2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
 6. 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제 50 조 (차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법 법령에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부투법 시행령 제33조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.

제 51 조 (업무의 위탁)

- ① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관과 이에 관련된 업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 부투법에 따라 자산관리회사, 자산보관회사 및 사무수탁회사 등 관련 수탁회사에 각 위탁하여야 한다. 이 경우, (i) 자산관리회사는 부투법상 자산관리회사 인가를 받은 자, (ii) 자산보관회사는 부투법 제35조 제1항 각 호의 자, (iii) 판매회사는 부투법 시행령 제19조 제1항의 요건을 충족하는 자, (iv) 사무수탁회사는 부투법 시행령 제19조 제2항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 제1항에 따라 업무를 위탁함에 있어 각 수탁회사와 체결하는 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리위탁계약

- 가. 자산관리회사가 위탁을 받아 자산의 투자, 운용과 관련된 업무를 수행한다는 내용
- 나. 자산의 투자·운용 규모 및 대상 등 제반 운용조건에 관한 내용
- 다. 업무수행시 자산관리회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
- 라. 계약기간
- 마. 계약의 해지 또는 해제에 관한 사항
- 바. 자산관리회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용
- 사. 기타 필요한 사항

2. 자산보관계약

- 가. 자산보관기관이 위탁을 받아 자산의 보관 및 이에 관련된 업무를 수행한다는 내용
- 나. 자산의 보관 대상 등 제반 보관방법에 관한 내용
- 다. 업무수행시 자산보관기관이 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
- 라. 계약기간
- 마. 계약의 해지 또는 해제에 관한 사항
- 바. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용
- 사. 기타 필요한 사항

3. 일반사무수탁계약

- 가. 사무수탁회사가 회사의 운영에 관한 업무, 회사 자산의 계산, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무, 기타 위탁 받은 사무 등을 수행한다는 내용

- 나. 업무수행의 방법에 관한 내용
- 다. 업무수행시 사무수탁회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
- 라. 계약기간
- 마. 계약의 해지에 관한 사항
- 바. 사무수탁회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용.
- 사. 기타 필요한 사항

4. 주식판매 위탁계약

- 가. 주식의 발행 및 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용
- 나. 업무수행 시 판매회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
- 다. 계약의 해지 또는 해제에 관한 사항
- 라. 판매회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용
- 마. 기타 필요한 사항

제 52 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지)

- ① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.
- ② 사무수탁회사 및 판매회사와의 계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회 의결에 따른다.

제 6 장 회계

제 53 조 (사업연도)



- ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일에 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료한다.

- ② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

제 54 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회에 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.

1. 대차대조표(재무상태표)
2. 손익계산서
3. 회사가 관련 법령에서 정하는 연결재무제표 작성 대상회사에 해당하는 경우 연결재무제표
4. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 관련 법령에서 정하는 서류

- ② 감사는 제1항의 서류를 받은 날로부터 4주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

- ③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.

- ④ 대표이사는 제1항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

- ⑤ 제4항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회에 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
2. 감사 전원의 동의가 있을 때



- ⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑦ 대표이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표(재무상태표)를 공고하여야 한다.

제 55 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 자산관리회사로 하여금 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다) 및 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)마다 회사의 투자보고서를 작성하도록 한다. 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제40조 제3항에서 정하는 사항이 포함되어야 한다.
- ② 회사는 자산관리회사로 하여금 제1항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호의 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하도록 한다.
 1. 회계기간의 말일에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
 2. 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
 3. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
- ③ 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 자산관리회사로 하여금 부투법에 따라 이를 지체 없이 공시하도록 한다.
 1. 회사 및 그 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력
 2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우

3. 회사의 주주총회 결의내용

4. 그 밖에 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제2항 및 제3항의 공시는 부투법 제37조 제4항의 방법에 의한다.

제 56 조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제260조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표(재무상태표)상의 금액에 의하는 방법

제 57 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 상법, 부투법, 기타 관련 법령에 따라 주주총회 결의(단, 제54조 제5항에 따라 이사회가 재무제표를 승인한 경우 이사회 결의)로 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제1항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제462조 제1항에도 불구하고 부투법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 범위 내에서 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제13조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는

부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 58 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회(제57조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 이사회)의 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 결의를 한 날(제57조 제1항에 따라 이사회 결의로 배당하는 경우 제54조 제5항에 따른 이사회 결의를 한 날)로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 59 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

- ① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항에 따라 시효가 완성된 배당금지급청구권에 대한 배당금은 회사에 귀속한다.

제 7 장 해산

제 60 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의

3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 회사 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 8 장 보칙

제 61 조 (법규 적용 등)

본 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법 기타 법률의 관계 규정에 의한다.

제 62 조 (주주 보호에 관한 사항)

- ① 회사는 주주를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 건전하게 자산을 투자·운용하여야 한다.
- ② 회사는 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 최선을 다하여야 한다.

제 63 조 (주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등)

- ① 회사의 임원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 투자를 하려는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기의 이익이나 제3자의 이익을 도모하는 행위

3. 부동산 거래질서를 해치거나 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서
부투법 시행령 제36조에서 정하는 행위

② 회사의 임원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여
회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

부칙

제 1 조 (시행일)

본 정관은 2022년 5월 12일부터 시행한다.

부칙

제 1 조 (시행일)

본 정관은 2023년 9월 15일부터 시행한다.

