주식회사 엔에이치제2호 위탁관리부동산투자회사
이사회 의사록

1. 일　　시 : 2020년 1월 3일 (금) 오후 2시 30분
2. 장　　소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로9길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)내 회의실

이사총수 3명	출석이사수 3명
감사총수 1명	출석감사수 1명

㈜엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사의 대표이사 박영희는 정관의 규정에 따라 의장석에 등단하여 성원이 되었음을 알리고 개회를 선언하다. 이어 다음 의안을 부의하고 심의를 구하다.

제1호 의안 : 정관 변경의 건

의장은 정관상 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식의 배당에 관한 사항 변경에 대한 필요성과 이를 위한 회사 정관 제11조 제3항 및 제14조에 대한 개정의 필요성을 설명하고, 아래와 같이 정관 제11조 제3항의 변경에 대한 참석이사들의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

- 아　　래 -

1. 제 11조 제3항 개정사항

조 문	변경 전	변경 후
제11조 제3항	③ 회사는 매 결산기에 배당가능이익(어느 결산기에 상법 제461조의2에 따른 법정준비금의감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부투법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과 배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다, 이하 같다)이 있는 경우, (i) 제1종 종류주식의 **액면가액**에 연 6.7%의 비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일 수에 따라 일할 계산함)을 적용하여 계산한 금액(이하 "제1종 종류주식 우선배당금")을 제2종 종류주식과 보통주식에 우선하여 제1종 종류주식에 현금으로 배당하고, 남는 금액이 있는 경우 (ii) 제2종 종류주식의 **액면가액**에 연 6.7%의	③ 회사는 매 결산기에 배당가능이익(어느 결산기에 상법 제461조의2에 따른 법정준비금의감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부투법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과 배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다, 이하 같다)이 있는 경우, (i) 제1종 종류주식의 **발행가액**에 연 6.7%의 비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일 수에 따라 일할 계산함)을 적용하여 계산한 금액(이하 "제1종 종류주식 우선배당금")을 제2종 종류주식과 보통주식에 우선하여 제1종 종류주식에 현금으로 배당하고, 남는 금액이 있는 경우 (ii) 제2종 종류주식의 **발행가액**에 연 6.7%의

	비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일 수에 따라 일할 계산함)을 적용하여 계산한 금액(이하 "제2종 종류주식 우선배당금")을 보통주식에 우선하여 제2종 종류주식에 현금으로 배당하고, (iii) 제1종 종류주식 우선배당금과 제2종 종류주식 우선배당금을 모두 지급하고 남는 금액이 있는 경우 보통주식에 배당한다.	비율(1년 365일에 대한 비율로서 해당 결산기의 일 수에 따라 일할 계산함)을 적용하여 계산한 금액(이하 "제2종 종류주식 우선배당금")을 보통주식에 우선하여 제2종 종류주식에 현금으로 배당하고, (iii) 제1종 종류주식 우선배당금과 제2종 종류주식 우선배당금을 모두 지급하고 남는 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 체결의 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, 이에 대한 참석이사들의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 원안대로 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 신탁업자 지위)	4,700,000주	500원	2,000원
제1종 종류주식	케이비증권 주식회사{파인밸류메자닌플러스전문투자형사모증권투자신탁(채권혼합)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 : 2020 년 1 월 6 일
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 : 2020 년 1 월 6 일 당사 본점
5. 납입기일 및 납입장소: 2020 년 1 월 6 일 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 체결의 건

의장은 참석이사에게 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 승인을 얻기 위해 참석이사 및 감사의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 3 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 1 순위 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. 2 순위 근저당권설정계약
   본건 부동산에 관하여 중순위대주를 2순위 근저당권자(채권최고액은 중순위대출약정금

의 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 체결의 건

의장은 참석이사에게 배부한 회의자료를 통하여 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 부가가치세 대출계약의 대주로서 주식회사 신한은행(이하 **"부가가치세 대출계약 대주"**)와 체결하는 금 육십팔억오천만원(₩6,850,000,000)의 부가가치세 대출계약(이하 **"부가가치세 대출계약"**)상 피담보채무를 담보하기 위하여, 아래 내용의 예금채권근질권설정계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 예금채권근질권설정계약 체결에 대한 승인을 얻기 위해 참석이사 및 감사의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 4 호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 예금채권근질권설정계약

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

제5호 의안: 선순위담보대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결의 건

의장은 참석이사에게 배부한 회의자료를 통하여 당사의 사업계획상 자금조달 계획에 따라, 당사가 선순위대주로서 주식회사 신한은행, 농협생명보험 주식회사 및 한국투자증권 주식회사(이하 총칭하여 **"선순위대주"**)와 체결하는 금 일천일백팔십억원(₩1,180,000,000,000)의 선순위담보대출계약(이하 **"선순위 대출계약"**)상 이자지급력지수 유지의무를 준수하기 위한 이자유보계좌에 대하여 아래 내용의 예금채권근질권설정계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 예금채권근질권설정계약 체결에 대한 승인을 얻기 위해 참석이사 및 감사의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 5 호 의안을 원안대로 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 1순위 근질권자(채권최고액은 선순위대출약정금의 120%)로 하는 내용의 근질권 설정

제6호 의안 : 용역계약 체결의 건

의장은 아래와 같이 당사 투자자산의 매입 및 운용에 관한 제반 용역계약을 체결할 필요성이 있음을 상세히 설명하고, 참석이사들의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제6호 의안을 원안대로 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(₩6,000,000, 부가세 별도)

○ 금융자문계약

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

○ 대출 모집 및 주선 계약

1) 계약 대상자 : 한국투자증권㈜
2) 수수료 지급일 : 대출약정에 따른 인출일에 현금으로 지급
3) 수수료 : 총 금 칠억팔천오백만원(₩785,000,000, 부가세 별도)
   - 선순위대출에 대한 대출 모집 및 주선 수수료 : 금 삼억팔천만원
   - 중순위대출에 대한 대출 모집 및 주선 수수료 : 금 사억오백만원

제7호 의안 : 임시 주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 아래와 같이 부의안건에 대한 승인을 얻기 위해 임시주주총회의 개최를 제안하고, 참석이사들의 심의를 구한 바, 참석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제7호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -

1. 일 시 : 2020년 1월 3일 (금) 오후 3시 30분

2. 장 소 : 서울특별시 영등포구 국제금융로9길 2, 13층(여의도동, 농협재단빌딩)내 회의실

3. 임시주주총회 부의안건

- 제 1 호 의안 : 정관 변경의 건
- 제 2 호 의안 : 신주식 발행의 건
- 제 3 호 의안 : 대출약정 관련 담보계약 체결의 건
- 제 4 호 의안 : 부가가치세 대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결의 건
- 제 5 호 의안 : 선순위담보대출계약 관련 예금채권근질권설정계약 체결의 건
- 제 6 호 의안 : 용역계약 체결 승인의 건

의장은 이상으로 금일 회의의 목적인 의안 심의를 완료하였음으로 의장은 폐회(오후 3시 00분)를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 본 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사 및 감사 전원이 다음에 기명 날인하다.

2020년 1월 3일

주식회사 엔에이치제2호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 박 영 희 (인)

기타비상무이사 박 대 규 (인)

기타비상무이사 정 현 섭 (인)

감 사 진 형 준 (인)