

# 정 관

2015. 8. 25.	제정
2015. 11. 13.	1차 개정
2016. 2. 23.	전부개정
2016. 12. 27.	3차 개정
2023. 09. 27.	4차 개정

주식회사 케이비하나스테이 제1호 위탁관리부동산투자회사

# 정 관

## 제1장 총 칙

### 제1조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 ‘주식회사 케이이비하나스테이 제1호 위탁관리부동산투자회사’ (이하 “회사”)라고 하며, 영문으로는 ‘No.1 KEBHANASTAY REITS Co., Ltd’라 한다.

### 제2조 (목적)

회사는 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따라 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산개발사업
3. 부동산의 임대차
4. 증권의 매매
5. 금융기관에의 예치
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
7. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리 및 처분

### 제3조 (본점의 소재지, 지점 등의 설치)

- ① 회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 이외의 별도의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.
- ② 회사의 존립기간은 법인설립등기일로부터 20년으로 한다.

[본항신설 2016. 2. 23]

### 제4조 (직원 및 상근임원의 채용여부)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

### 제5조 (광고방법)

회사의 광고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 머니투데이에 게재한다. 위 신문에 광고하기 어려운 사정이 있는 경우에는 전국을 보급지역으로 하는 다른 일간신문에 광고를 게재한다.

## 제2장 주 식

### 제6조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 오천만주(50,000,000주)로 한다.

### 제7조 (1주의 액면가)

회사가 발행하는 주식 1주의 액면가는 금 오천 원(5,000원)으로 한다.

### 제8조 (설립 시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 기명식 보통주식 일십만주(100,000주)로 하되, 설립자본금이 5억 원 이상이 되도록 한다.

### 제9조 (주식의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식 및 기명식 종류주식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 종류주식은 이익의 배당 및 잔여재산의 분배에 관한 우선주식으로서 배당 및 회사의 잔여재산 분배시 보통주식에 대하여 우선권을 갖는 제1종 종류주식, 제2종 종류주식으로 한다.
- ③ 회사가 발행할 주권의 종류는 일주권, 오주권, 일십주권, 오십주권, 일백주권, 오백주권, 일천주권, 일만주권의 8종으로 한다.

### 제10조 (종류주식의 수와 내용)

- ① 회사는 사천만주(40,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 보통주식에 대해 이익배당 및 잔여재산 분배에 관하여 우선하는 의결권 있는 종류주식을 발행할 수 있다.
- ② 회사는 종류주식의 내용, 이익배당 및 잔여재산 분배에 관한 내용을 다음 각 호와 같이 하기로 한다. <개정 2016.12. 27>

1. 매 결산기에 제1종 종류주식 발행가액의 연 2.5%의 비율로 해당 결산기의 기간에

대하여 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당하고, 그 후 남은 이익을 제2종 종류주식 발행가액의 연 4.0%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 제2종 종류주식에 배당하고(이하 “우선배당률”), 그 후 남은 이익을 보통주식에 배당한다.

2. 어느 사업연도의 제 1 종 종류주식 및/또는 제 2 종 종류주식에 대한 이익배당이 제 1 호에서 정한 배당률에 미치지 못하는 경우에는 그러한 누적된 미배당분금액(이하 “누적 미배당분”)을 다음 사업연도의 이익배당 시에 우선적으로 배당하되, 제 1 종 종류주식에 대한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당율에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익으로, 제 2 종 종류주식에 대한 누적 미배당분을 배당하는 순서로 배당한다.

3. 부동산의 매각(일부매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.

가. 제 1 종 종류주식에 대하여 본항 제 1 호에 따른 우선배당과 제 2 호에 따른 누적된 미배당금에 대한 우선배당을 진행한다.

나. 본호 가목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 1 종 종류주식에 대하여 누적 배당액이 제 1 종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 3.5%에 이를 때까지 배당한다(내부수익률은 제 1 종 종류주식에 기 지급된 배당금 및 가목에 따른 배당금을 포함하여 계산한다).

다. 본호 나목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 1 종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 목에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

라. 본호 다목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 2 종 종류주식에 대하여 본항 제 1 호에 따른 우선배당과 제 2 호에 따른 누적된 미배당금에 대한 우선배당을 진행한다.

마. 본호 라목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 2 종 종류주식에 대하여 제 2 종 종류주식의 내부수익률(IRR)이 발행가액의 4.5%에 이를 때까지 배당한다(내부 수익률은 제 2 종 종류주식에 기 지급된 배당금 및 라목에 따른 배당금 및 분배금을 포함하여 계산한다).

바. 본호 마목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 2 종 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전



결산기에 본 목에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

사. 본호 바목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 보통주식의 내부수익률(IRR)이 8.84%에 이를 때까지 배당한다(내부수익률은 보통주식에 지급된 배당금과 분배금을 포함하여 계산한다).

아. 본호 사목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 보통주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 목에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

자. 본호 아목에 따라 배당하고 남은 이익으로, 제 1 종 종류주식 및 제 2 종 종류주식에 20%, 보통주식에 80%를 배당한다.

4. 회사는 청산시 다음 각호의 순서로 잔여재산을 분배한다.

가. 청산시까지 제 1 종 종류주식에 배당된 이익배당액 합계가 제 1 종 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 제 1 종 종류주식의 내부수익률(다만, 본조 제 2 항 제 3 호 다목에 의하여 이미 배당받은 부분이 있는 경우, 이 부분에 대한 내부수익률은 본조 제 2 항 제 3 호 다목에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다)을 연 3.5%로 만드는 회수액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액(그 발행가액을 포함한 개념임)을 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제 2 항 제 3 호 다목에 의하여 이미 배당받은 발행가액 부분이 있는 경우, 이는 본 목에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

나. 청산시까지 제 2 종 종류주식에 배당된 이익배당액 합계가 제 2 종 종류주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 제 2 종 종류주식의 내부수익률(다만, 본조 제 2 항 제 3 호 바목에 의하여 이미 배당받은 부분이 있는 경우, 이 부분에 대한 내부수익률은 본조 제 2 항 제 3 호 바목에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다)을 연 4.5%로 만드는 회수액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액(그 발행가액을 포함한 개념임)을 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제 2 항 제 3 호 바목에 의하여 이미 배당받은 발행가액 부분이 있는 경우, 이는 본 목에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

다. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 합계가 보통주식의 청약금 납부 익일부터 잔여재산 분배일까지의 보통주식의 내부수익률(다만, 본조 제 2 항 제 3 호 아목에 의하여 이미 배당받은 부분이 있는 경우, 이 부분에 대한 내부

수익률은 본조 제 2 항 제 3 호 아목에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 계산한다)을 연 8.84%로 만드는 회수액에 미달하는 경우, 그 미달된 금액(그 발행가액을 포함한 개념임)을 분배한다. 명확히 하면, 본 조 제 2 항 제 3 호 아목에 의하여 이미 배당받은 발행가액 부분이 있는 경우, 이는 본 목에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

라. 위 각 호의 배당 후 남은 이익은 제 1 종종류주식 및 제 2 종종류주식에 20%, 보통주식에 80%를 배당한다.

- ③ 구체적인 배당을 등 세부적인 배당조건 및 잔여재산 분배 조건을 변경을 할 경우에는 이사회의 결의에 의한다. <개정 2015.11.13>
  - ④ 제 1 항의 종류주식은 의결권이 있는 것으로 한다. <개정 2015.11.13>
  - ⑤ 회사가 신주를 발행하는 경우 제 1 항의 종류주식에 대한 신주의 배정은 유상증자, 주식배당 및 무상증자의 경우 모두 그와 같은 종류의 주식으로 한다. <개정 2015.11.13>
- [제2항 및 제3항 전문개정 2016. 2.23, 제2항 전문개정 및 제3항 삭제 2016.12.27]

#### 제11조(현물출자)

- ① 회사는 영업인가를 받고 부동산투자회사법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 후 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 부동산신탁의 수익권
  - 4. 부동산소유권이전등기 청구권 [본호신설 2015.11.13]
  - 5. ‘공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률’ 제63조 제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성된 토지료, 보상을 받기로 결정된 권리 [본호신설 2015.11.13]
- ③ 제 2 항에 따라 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액 제한, 현물출자 하는 재산의 가액 및 재산의 평가 방법 등 필요한 사항은 부동산투자회사법 제19조, 동 법 시행령 제16조에서 정하는 바에 따른다.

#### 제12조 (주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우 그 결의에

대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의 일부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립 기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
  2. 다른 부동산투자회사와의 합병
  3. 부동산투자회사법 제19조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③ 회사는 제 1 항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 매수청구 기간이 만료한 날로부터 20일 이내에 그 주식을 매수하여야 하며, 이에 따라 주식을 매수한 경우 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나, 매수한 날로부터 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.
- ④ 제3항 규정에 의한 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항의 신청은 부동산투자회사법 시행령 제17조 제2항이 정하는 방법에 의한다.
- ⑤ 제 3 항 및 제 4 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 회사는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

### 제13조 (주식의 공모)

- ① 회사는 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가·허가 등이 있는 날부터 1년 6개월 이내에 발행되는 주식 총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 회사가 영업인가를 받은 날부터 1년 6개월 이내에 국민연금법 제24조에 따라 설립된 국민연금공단이나 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 주주가 단독이나 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 인수하는 경우(회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 30 이상을 국민주택기금이 인수하는 경우를 포함한다) 및 부동산투자회사가 보유하거나 개발할 건축물 연면적의 100분의 70 이상을 임대주택(‘민간임대주택에 관한 특별법’에 따른 민간임대주택 및 ‘공공주택 특별법’에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 제공하는



경우에는 그러하지 아니하다.

[제목 및 전문개정 2016. 2.23]

#### 제14조 (신주인수권)

- ① 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다.
- ② 제 1 항의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 경우에는 주주 외의 자에게 이사회 결의로 신주를 배정할 수 있다.
  1. 주주우선공모의 방식으로 신주를 발행하는 경우
  2. 영업인가를 받은 날로부터 6개월 이내에 영업인가 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 발행주식총수의 100 분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하기 위하여 신주를 발행하는 경우
  3. 주권을 신규상장하기 위하여 발행주식총수의 100 분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
  4. 발행주식총수의 100 분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 관련 법령에 의하여 이사회 결의로 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
  5. 발행주식 총수의 100 분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 긴급한 자금의 조달을 위하여 국내외 금융기관에게 신주를 발행하는 경우
  6. 회사가 매매계약을 체결한 부동산의 취득을 위한 대금을 지급하기 위하여 그 대금의 한도 내에서 부동산투자회사법 제 16 조 제 1 항의 투자자에게 신주를 발행하는 경우
- ③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의로 정한다.
- ④ 제 2 항에 따라 주주 외의 자에게 신주를 배정하는 경우 상법 제416조 제1호, 제2호, 제2호의 2, 제3호 및 제4호 에서 정하는 사항을 그 납입기일 2주 전까지 주주에게 통지하거나 공고하여야 한다.

#### 제15조 (신주의 배당기산일)

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



### 제16조 (명의개서 등)

- ① 회사의 명의개서 업무는 회사가 업무를 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다.
- ② 회사의 주식에 대하여 명의개서를 청구할 때에는 소정의 청구서에 다음의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.
  1. 양도의 경우에는 그 주권
  2. 상속, 유증 또는 재판의 집행 및 회사의 합병 기타 양도 이외의 사유로 인한 취득의 경우에는 그 취득원인을 증명하는 서면과 주권
- ③ 일반사무수탁회사는 일반사무위탁계약이 정하는 바에 따라 대행기관에 명의개서에 관한 업무를 위임할 수 있다.

[전문개정 2016.2.23]

### 제17조 (주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.
- ② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에서 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 일반사무수탁회사 또는 명의개서 대리인에게 신고하여야 한다.
- ③ 제 1 항 및 제 2 항의 신고사항 중 변동이 생긴 경우에도 같다.
- ④ 제 1항 내지 제 3항의 규정에 의한 신고는 제 17 조에 의한 일반사무수탁회사 또는 명의개서 대리인에게 신고하여야 한다.

### 제18조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 매 사업연도의 종료일 다음날부터 6 영업일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 회사는 매 사업연도 종료일을 기준으로 최종의 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회결의로 3월을 경과하지 아니하는 일정한 기간을 정하여 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있으며, 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.
- ④ 회사는 제 3 항의 경우 이를 2 주간 전에 공고하여야 한다.

### 제18조의2 (주식 양도의 제한)

회사의 주식을 양도함에는 이사회가 승인을 얻어야 하고, 이에 위반하여 이사회가 승인을 얻지 아니한 주식의 양도는 회사에 대하여 효력이 없다.

[본조신설 2016.2.23]

## 제3장 사 채

### 제19조(사채의 발행)

- ① 회사는 주주총회에서 승인된 사채발행계획에서 정하는 바에 따라 이사회가 결의에 의하여 사채를 발행할 수 있다.
- ② 회사가 사채를 발행할 수 있는 한도와 관련된 사항은 부동산투자회사법 제29조를 따른다.

## 제4장 주주총회

### 제20조 (주주총회의 종류와 개최)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 필요에 따라 이사회가 결의와 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 필요한 경우 언제든지 소집될 수 있다.

### 제21조(소집권자)

- ① 주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회가 결의에 따라 대표이사가 소집한다.
- ② 대표이사가 유고 시에는 본 정관 제38조 제2항의 규정을 준용한다. <개정 2015.11.13>

### 제22조 (소집통지)

- ① 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항 등을 회일 2 주전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 또는 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다.

- ② 본 정관 제13조에 의하여 주식이 일반에 공모된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2 주전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 머니투데이와 본 정관에 따라 회사가 정하는 다른 공고매체에 각각 2 회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제 1 항의 소집통지에 갈음할 수 있다. <개정 2016.2.23>

### 제23조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 이사회의 결의로써 본점 인접지역에서도 개최할 수 있다. <개정 2016.2.23>

### 제24조 (의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.  
② 대표이사가 유고 시에는 본 정관 제38조 제2항의 규정을 준용한다. <개정 2015.11.13>

### 제25조 (의장의 질서유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 언행을 하거나 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지, 취소 또는 퇴장을 명할 수 있으며 그 명을 받은 자는 이에 응하여야 한다.  
② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

### 제26조 (주주의 의결권)

주주는 주식 1주에 대하여 1개의 의결권을 가진다.



### 제27조(의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.  
② 제 1 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

### 제27조의2 (의결권의 불통일행사)

- ① 2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권의 불통일행사를 하고자 할 때에는 회일

의 3일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

- ② 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다. 그러나 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 2016.2.23]

#### 제28조 (주주총회의 결의방법 및 의결권의 행사)

- ③ 주주총회의 결의는 법령에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되, 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다.
- ④ 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

#### 제29조 (서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
- ③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제 2 항의 서면에 필요한 사항을 기재하여, 회일의 1 영업일 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권 수에 산입한다.

#### 제30조 (주주총회 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의1 이상의 승인에 의해 채택된다.
  - 1. 당해 사업연도의 사업계획의 확정 <개정 2016. 12. 27>
  - 2. 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
  - 3. 아래 각 목을 포함하는(다만, 이에 한정하지 아니함) 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결 등에 관한 사항 <개정 2016. 12. 27>
    - 가. 부동산의 개발과 관련된 계약 등(설계, 공사, 감리, 공사관리 등 기타 공사관련 계약 및 이의 변경을 수반하는 각종 인허가 신청 등을 포함하되 이에 한정하지 아니함)
    - 나. 임대주택 및 부대시설의 공급, 마케팅, 임대운영·관리 및 주거 관련 서비스의 제공 등 회사의 주요 업무와 관련된 계약



4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결 또는 변경, 해지에 관한 사항
  5. 배당에 관한 사항
  6. 이사 및 감사의 선임
  7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
  8. 기타 법령상 주주총회의 결의를 요하는 사항 [본호신설 2016.2.23]
- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다.
1. 회사의 정관의 변경
  2. 액면가 미만으로 주식발행
  3. 자금차입 및 사채발행의 한도 증액(자기자본의 10배 범위 내)
  4. 회사의 자본감소
  5. 사후설립
  6. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
  7. 다른 부동산투자회사와의 합병
  8. 회사의 분할 또는 분할합병
  9. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
  10. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
  11. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
  12. 이사 또는 감사의 해임
  13. 회사의 존립기간의 변경
  14. 부동산개발사업계획의 확정 및 확정된 부동산 개발사업계획의 목적 · 대상 · 범위 등 중요한 부분의 변경에 관한 사항
  15. 총자산중 부동산개발사업에 대한 투자비율 [본호신설 2015.11.13]
  16. 부동산투자회사법 제19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항 <개정 2015.11.13>
  17. 기타 상법상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항 <개정 2015.11.13>
- ③ 회사는 주주총회의 회의개시 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("연기주주총회")를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한

주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 제 2 항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3 분의 2 이상의 수로써 한다.

- ⑤ 종류주식의 주주도 보통주식의 주주와 동일하게 본 조에 의한 주주총회에서 의결권을 행사할 수 있으며, 정관을 변경함으로써 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 될 때에는 주주총회의 결의 외에 종류주식의 주주 총회의 결의가 있어야 한다.

### 제30조의2 (종류주주총회)

다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제 435 조 제 2 항에 따른 종류주주총회의 총회의 결의가 있어야 채택된다.

1. 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 내용의 정관 변경
2. 상법 제344조 제3항에 따라 주식의 종류에 따라 특수하게 정하는 경우 그 결과가 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우
3. 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우

[본조신설 2016.2.23]

### 제31조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사는 그 경과의 요령과 결과를 의사록에 기재하고 의장과 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하여 본점에 비치한다.

## 제5장 이사·이사회·감사



### 제32조 (이사 및 감사의 수)

- ① 회사의 이사는 3명 이상으로 한다.
- ② 회사의 감사는 1명 이상으로 하며 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

### 제33조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임한다.

- ② 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ④ 2인 이상의 이사를 선임하는 경우 상법 제382조의 2 에서 규정하는 집중투표제는 적용하지 아니한다.

#### 제34조 (결격 사유)

이사 및 감사는 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유(동법에 따라 준용되는 경우 포함)에 해당되지 않는 자이어야 한다.

#### 제35조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 정기주주총회 종결 시까지로 한다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종결 시까지로 한다.
- ③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임이사 및 감사의 잔여임기로 한다. 단, 주주총회에서 선임결의 시 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제36조 (이사 및 감사의 보선)

감사나 이사 중 결원이 생긴 때에는 주주총회에서 이를 선임한다. 그러나 본 정관 제33조에서 정한 원수를 결하지 아니하고 업무 수행상 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니한다.

#### 제37조 (대표이사의 선임)

회사는 이사회 결의로 대표이사 1인을 선임한다.



#### 제38조 (이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 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 감사에

게 이를 보고하여야 한다.

- ④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리 회사, 자산보관기관, 일반사무수탁회사에 대하여 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

#### 제39조 (감사의 직무)

- ① 감사는 회사의 회계와 업무를 감시한다.
- ② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ③ 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁받은 자산관리 회사, 자산보관기관, 일반사무수탁회사에 대하여 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

#### 제40조 (이사 및 감사의 행위준칙)

- ① 회사의 이사 및 감사는 자산의 투자운용업무와 관련하여 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
  - 1. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
  - 2. 자산의 투자운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
  - 3. 부동산거래질서 또는 회사의 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위로서 부동산투자 회사법 시행령 등 관련법령이 정하는 행위
- ② 회사는 주주총회의 보통결의로 이사가 그 행위를 한 날 이전 최근 1년간의 보수액의 6배를 초과하는 금액에 대하여 상법 제399조에 따른 이사의 책임을 면제할 수 있다. 다만, 이사가 고의 또는 중과실로 손해를 발생시킨 경우와 상법 제397조, 제397조의2 및 제398조에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 제2항은 감사에 대해 준용한다.

[제2항 및 제3항 신설 2016.2.23]

#### 제41조 (이사회 의 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사 또는 이사회 의 결의로 소집할 이사를 정한 경우 그 이사가 소집하여야 하며, 회일 7일전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 통지하



여 소집한다. 그러나 이사 및 감사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.

③ 이사회 의장은 대표이사로 한다.

#### 제42조 (이사회 결의사항)

이사회는 다음 각 호의 사항을 결의한다.

1. 주주총회의 소집
2. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
3. 부동산투자회사법 시행령이 정하는 일정금액 이상의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
4. 차입 및 사채발행에 관한 사항
5. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
6. 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
7. 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
8. 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
10. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”) 제165조의6 에 따른 일반공모증자를 포함한 신주의 발행<개정 2016.2.23>
11. 내부통제기준의 제정 또는 개정에 관한 사항
12. 회사의 대표이사의 선임 및 해임
13. 이사회 의장의 선임 및 해임
14. 부동산투자회사법 제30조 단서 및 동법 시행령 제34조에 해당하는 거래
15. 자산운용관리지침의 변경 및 자산운용관리세부지침의 제정 또는 변경
16. 기타 본 정관 제30조가 정한 주주총회 결의사항을 제외한 회사의 경영에 관한 중요사안

#### 제43조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 이사 과반수의 출석과 출석이사의 과반수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송·수신하는 통신수단에 의하여 결의에 참가하는 것을 허용할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.
- ④ 제1항에도 불구하고, 아래 각 호의 사항은 재적이사 3분의 2 이상의 찬성을 요한다.

1. 회사의 내부규칙 및 규정의 제정 및 변경
2. 정관 변경안의 채택
3. 회사의 합병, 조직변경, 회생절차신청 또는 해산, 청산에 관한 사항
4. 회사의 증자, 자본구조변경 또는 차입금조달에 관한 사항
5. 회사의 주주 또는 주주와의 관계회사 사이의 계약 체결
6. 연간경영계획의 수립 및 변경
7. 주식의 양도
8. 법령상 이사회 특별결의를 요하는 사항

[본항신설 2016.2.23]

#### 제44조 (이사회 의사록)

- ① 이사회 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.
- ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

#### 제45조 (이사 및 감사의 보수와 퇴직금)

- ① 이사와 감사의 보수는 주주총회에서 결정한다. 다만, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 설립 후 창립총회에서 결정한다. <개정 2016. 12. 27>
- ② 이사 및 감사의 보수는 1인당 월 2백 만원 이내에서 결정한다.
- ③ 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

### 제6장 업무

#### 제46조 (자산운용의 기본방침 및 내부통제기준)

- ① 회사는 본 정관 제2조의 목적 달성을 위하여 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.
  1. 부동산투자회사법상 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의

구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 및 동법 시행령에 의한다.

2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

나. 다른 회사와 합병하는 경우

다. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우

라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

마. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

3. 회사가 위 2호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 2호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제31조 제2항이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

5. 회사가 보유하고 있는 증권이 위 4호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 4호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

#### 6. 삭제 <2015.11.13>

② 회사는 자산운용에 관한 세부사항을 자산운용관리지침에서 정하도록 한다.

③ 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자, 운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행하여야 한다.



#### 제47조 (업무의 위탁)

① 회사는 보유자산의 투자, 운용, 보관, 일반 사무처리에 관한 업무를 제2항 내지 제4항에 따라 관련 수탁회사에게 위탁하여야 한다.

② 회사가 자산관리회사와 체결할 자산관리위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 회사의 자산을 위탁 받아 투자, 운용한다는 내용

2. 자산투자, 운용규모 및 그 대상 등 제반 투자, 운용조건에 관한 내용

3. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
4. 운용 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
5. 회사의 자산처분과 관련된 업무
6. 법령에 의한 회사와 관련된 각종 보고 업무
7. 관련 인가관청의 인가와 관련된 업무
8. 부동산개발사업에 관한 인허가 및 부동산개발사업의 추진, 관리에 관한 제반 업무, 부동산개발사업으로 인해 조성된 건축물의 입주자모집 또는 매각에 관한 업무. 단, 회사는 부동산개발사업 관련 프로젝트관리 및 자문·용역, 임대료 산정·용역, 건설관리, 자금 및 예산관리 등의 업무는 자산관리회사 이외의 용역업체가 수행하게 할 수 있으며, 이 경우 자산관리회사는 자산관리위탁계약에 따라 해당 용역업체를 감독한다.
9. 기타 회사가 위탁한 업무 및 위 업무를 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 부수 업무

③ 회사가 자산보관기관과 체결할 자산보관계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산운용에 따라 회사가 보유하게 되는 자산의 보관 및 기타 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용
2. 연간 지급할 수수료의 계산방법과 지급시기
3. 자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간
4. 증권 등 매매대금의 결제 및 당해 증권의 인수도
5. 증권의 보관 및 관리
6. 투자증권 등의 이자와 배당의 수령
7. 이익분배금의 지급
8. 여유자금 운용이자율의 수입
9. 업무 수행 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
10. 기타 자산보관업무와 관련하여 필요하다고 인정하는 사무

④ 회사가 일반사무수탁회사와 체결할 일반사무위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 발행주식의 명의개서, 주식발행에 관한 사무, 회사 운영에 대한 사무, 계산에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고 업무, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 운영에 관한 사무 등의 업무를 수행한다는 내용
2. 부동산투자회사법 및 자본시장법 등에 의한 회사와 관련된 각종 보고·공시 업무
3. 연간 지급할 수수료 및 계약기간



#### 4. 업무 수행상 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

- ⑤ 제2항 및 제3항에서 정한 계약의 체결 및 변경체결 시에는 주주총회의 승인을 얻어야 한다.

[전문개정 2016.2.23]

#### 제47조의2 (위탁계약의 체결 및 해지)

- ① 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지는 정관이 정하는 바에 따라 주주총회의 승인을 얻어야 한다. 회사 설립 시에는 자산관리위탁계약 및 자산보관계약에 대해서 창립총회의 승인을 얻어야 한다. 다만, 긴급한 사유가 있는 경우에는 회사는 이사회 결의에 의하여 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약을 체결, 변경 또는 해지할 수 있으나 최초로 도래하는 주주총회의 승인을 얻지 못하는 경우에는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 또는 해지는 장래에 대하여 효력을 상실한다.
- ② 주식판매위탁계약 및 일반사무위탁계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회 승인을 얻어야 한다.

[본조신설 2016.2.23]

#### 제48조 (거래의 제한)

- ① 회사는 회사의 임원 및 그 특별관계자, 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조 각호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 일반분양, 경쟁입찰 등에 따라 거래 당사자를 선정하는 등 주주의 이익을 해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 및 시행령이 정하는 거래는 그러하지 아니한다.
- ② 회사는 부동산투자회사법 시행령 제20조에서 정하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다.



#### 제49조 (보유주식에 관한 의결권 행사의 제한)

회사가 취득하여 보유하고 있는 주식을 발행한 법인이 주주총회에서 다음 각 호의 1에 해당하는 사항을 의결하고자 하는 경우에는 회사는 그 주주총회의 참석 주식수에서 회사가 보유하고 있는 주식수를 차감한 주식수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권 행사를 하여야 한다. 다만, 보유주식을 발행한 법인의 합병, 영업의 양도양수, 임원의 임면, 정관변경 그 밖에 이에 준하는 사항으로서 회사가 보유한 주식 등 자산에 손실을 초래할 것

이 명백하게 예상되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 회사(의결권 행사를 자산관리회사에 위탁한 경우에는 그 자산관리회사) 또는 회사와 자본시장법 시행령 제89조 제1항에 의한 이해관계가 있는 자, 회사에 대하여 사실상의 지배력을 행사하는 자로서 자본시장법 시행령 제89조 제2항에 의한 자가 그 보유 주식을 발행한 법인을 계열회사로 편입하기 위한 경우 <개정 2016.2.23>
2. 당해 보유주식을 발행한 법인이 회사와 계열회사의 관계에 있거나 또는 회사에 대하여 사실상의 지배력을 행사하는 관계로서 자본시장법 시행령 제89조 제3항이 정하는 관계에 있는 경우 <개정 2016.2.23>
3. 기타 자본시장법 시행령 등 법령이 정하는 경우 <개정 2016.2.23>

#### 제50조(주식 소각)

회사는 상법상 자본금 감소 관련 규정에 따라 회사의 주식을 소각할 수 있다. 다만, 이사회 결의에 의하여 회사가 보유하는 자기주식을 소각하는 경우는 그러하지 아니하다.

#### 제51조(여유자금의 운용계획)

회사는 여유자금을 자산운용관리지침에서 정한 방법에 따라 운용하기로 한다.

#### 제51조의2(차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 국토교통부로부터 영업인가를 받은 후에 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행 사채의 상환을 위하여 부동산투자회사법 제29조 및 동 시행령 제33조가 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 차입 및 사채발행은 차입 또는 사채발행을 결의한 이사회 개최일 전일을 기준으로 하여 직전 분기말 현재의 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액인 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 자기자본의 10배 범위 안에서 자금차입을 할 수 있다.
- ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부동산투자회사법 시행령 제33조 제1항에 규정된 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.

[본조신설 2016.2.23]

## 제7장 회 계

### 제52조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일 종료하고, 매년 7월 1일 개시하여 12월 31일에 종료한다. <개정 2016.12. 27>
- ② 제 1 항의 규정에도 불구하고 (1)회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2015 년 12 월 31 일에 종료하고 (2)회사의 2 기 사업연도는 2016 년 1 월 1 일에 개시하여 2016 년 12 월 31 일에 종료한다. <개정 2016.12. 27>
- ③ 최종의 결산기는 회사의 해산일까지로 한다.

### 제53조 (회계처리)

회사는 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정한 바에 따라 부동산 등 자산의 운용에 관한 회계처리를 하여야 한다.

### 제 54 조 (재무제표 및 영업보고서의 작성, 비치 등)

- ① 회사의 대표이사는 정기주주총회 회일 6 주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사의 감사를 받아야 하며, 다음 각호의 서류와 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여야 한다.
  1. 대차대조표
  2. 손익계산서
  3. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 상법시행령에서 정하는 서류
- ② 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 4 주간 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ③ 대표이사는 제 1 항 각호의 서류와 그 부속명세서를 영업보고서 및 감사보고서와 함께 정기주주총회 회일의 1 주간 전부터 본점에 5 년간 비치하여야 한다.
- ④ 대표이사는 제 1 항의 각호의 서류에 대한 주주총회의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표를 공고하여야 한다.

### 제 55 조 (투자보고서의 작성, 비치 등)



- ① 회사는 부동산투자회사법이 정하는 바에 따라 사업연도별로 매 분기 및 결산기마다 투자보고서를 작성하여야 한다.
- ② 제 1 항의 규정에 의한 투자보고서에는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 회사는 부동산투자회사법 시행령이 정하는 바에 따라 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치 공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ④ 회사는 『부동산투자회사 등에 관한 감독규정』에 의거 매 결산기 종료일 후 90 일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45 일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 국토교통부 및 금융위원회에 제출하여야 한다.

### 제56조 (자산의 평가)

회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의한다.

1. 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한다. 다만, 취득 후 1년이 경과한 경우에는 ‘부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률’에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우에는 자본시장법 제260조의 규정을 준용하며 산정한다. 이 경우 “평가기준일”은 “산정기준일”로 본다. <개정 2016.2.23>
3. 금융기관에의 예치금이 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 한다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 한다.

### 제57조 (이익배당)

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제458조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과 배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요 시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 이익배당(초과배당 포함. 이하 같다)은 본 정관 제53조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30일 내에 현



금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시  
재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 제58조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

- ① 배당금의 지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제1항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

### 제8장 합병 및 해산

#### 제59조 (합병)

회사는 부동산투자회사법 제43조의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할  
수 없다.

#### 제60조 (해산)

- ① 회사에게 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.
  - 1. 주주총회의 해산결의
  - 2. 합병
  - 3. 파산
  - 4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
  - 5. 영업인가의 취소
- ② 회사가 영업인가를 받은 후에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우  
에는 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1호에 해당되는 경우 중 부동산투  
자회사법 시행령 제42조의2 제1항 각호에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 그러하지  
아니하다.
  - 1. 정관의 변경
  - 2. 영업전부의 양수 또는 양도
  - 3. 부동산투자회사의 합병



[본항신설 2016.2.23]

### 제9장 보칙

### 제61조(투자자의 보호)

- ① 회사는 투자자를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 자산을 투자·운용하여야 한다.
- ② 투자자의 보호를 위하여 필요한 구체적인 사항에 대해서는 별도의 규정을 제정하여 시행할 수 있다.

### 제62조 (법규 적용 등)

본 정관에 규정되지 아니한 사항은 주주총회의 결의, 부동산투자회사법, 동법 시행령·시행규칙 및 상법, 기타 법령의 관계 규정이 개정될 경우에는 개정된 규정의 내용에 따른다.

### 제63조 (발기인의 성명, 주소)

본 정관을 작성하고 회사의 설립을 추진해온 발기인의 성명과 주소는 아래 기명날인란의 기재와 같다.

## 제10장 투자자 보호에 관한 사항

### 제64조(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.

### 제65조(주주 보호를 위한 임원의 행위준칙 등)

- ① 회사의 임원은 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
  - 1. 주주 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 법 시행령 제36조에서 정하는 행위
- ② 회사의 임원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 회사에

손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

부 칙<2015. 8. 25. 제정>

제1조(시행일) 이 정관은 회사 설립일부터 시행한다.

발기인은 주식회사 케이이비하나스데이 제1호 위탁관리부동산투자회사를 설립하기 위하여 이 정관을 작성하고 다음에 기명 날인하다.

2015년 8월 25일

발기인 에이치앤주택임대관리 주식회사

주소: 서울특별시 영등포구 의사당대로 82 (여의도동)

대표이사 백 제 욱

(인수할 주식수: 100,000주)

부 칙<2015. 11. 13. 1차 개정>

제1조(시행일) 이 정관은 2015년 11월 13일부터 시행한다.

부 칙<2016. 2. 23 전부개정>

제1조(시행일) 이 정관은 2016년 2월 23일부터 시행한다.

부 칙<2016. 12. 27 3 차 개정>

제1조(시행일) 이 정관은 2016년 12월 27일부터 시행한다.

부 칙<2023. 09. 27 4 차 개정>

제1조(시행일) 이 정관은 2023년 09월 27일부터 시행한다.