

주식회사 호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사

2019년 제1차 임시주주총회 의사록

서기 2019년 1월 10일(목) 09시 30분 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 31, 9층 (여의도동, 에스케이증권빌딩) (주)케이리츠앤파트너스 대회의실에서 임시주주총회를 개최하다.

주주총수 : 3명 발행주식총수 : 8,765,567
출석주주수 : 3명 출석주주의 주식수 : 8,765,567

의장인 대표이사 이일성은 위와 같이 주주가 전원 출석(전원출석총회)하였으므로 본 총회는 소집절차를 생략하였음에도 불구하고 적법하게 성립되었음을 말하고, 개회를 하다. 이어서 다음 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

제 1호 의안 : 정관 일부 개정의 건

의장 이일성은 본 회사의 정관을 일부 개정해야 함을 별첨6. 정관변경 신규조문 대비표와 별첨7. 정관 일부 개정(안)과 같이 상세히 설명하고, 출석한 주주들에게 그 심의를 구한 바, 이에 출석한 주주 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제 1호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

제 2호 의안 : 부동산개발사업에 대한 투자비율 결정의 건

의장 이일성은 평택 고덕지구 대토리츠 개발사업과 관련하여 정관 제30조 제2항 제 16호의 규정에 따라, '총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율'을 주주총회의 결의를 통해 결정이 필요함을 설명하고, 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제2호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

제 3호 의안 : 차입한도 결정의 건

의장 이일성은 평택 고덕지구 근린상가의 건설 및 운영을 원활하게 추진할 수 있도록 하기 위하여 자금차입 및 사채발행의 한도를 '자기자본의 10배 범위 내'로 결정이 필요함을 설명하고, 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제3호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

제 4호 의안 : 차입계획 승인의 건

의장 이일성은 본 회사의 개발사업을 수행함에 있어 기 차입 브릿지론의 상환, 공사비, 기타 사업비의 조달에 필요한 자금을 대주들로부터 차입이 필요함을 아래와 같이 설명하고, 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제 4호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

1. 본건 대출약정 관련 주요 사항

- ① 차 주: (주)호원평택고덕대토개발제1호위탁관리부동산투자회사
 ② 연대보증인: 비오케이건설(주), 이일성
 ③ 대출약정금: 합계 금이백육십억원(₩26,000,000,000)
 [대주별 차입액 및 대출과목]

대주	일반자금대출	종합통장대출	합계
(주)한국투자저축은행 (평택지점)	금일십이억원 (₩1,200,000,000)	금칠십팔억원 (₩7,800,000,000)	금구십억원 (₩9,000,000,000)
(주)오투저축은행	금오억원 (₩500,000,000)	금이십오억원 (₩2,500,000,000)	금삼십억원 (₩3,000,000,000)
제이티저축은행(주)	금칠억원 (₩700,000,000)	금삼십삼억원 (₩3,300,000,000)	금사십억원 (₩4,000,000,000)
(주)모아저축은행	금팔억원 (₩800,000,000)	금사십이억원 (₩4,200,000,000)	금오십억원 (₩5,000,000,000)
(주)평택상호저축은행	금팔억원 (₩800,000,000)	금사십이억원 (₩4,200,000,000)	금오십억원 (₩5,000,000,000)
계	금사십억원 (₩4,000,000,000)	금이백이십억원 (₩2,200,000,000)	금이백육십억원 (₩26,000,000,000)

- ④ 이자율: 연 8.0%(고정금리)
 ⑤ 연체이율: 연 11%(단, 대주별 내부규정에 따라 연24%를 초과하지 않는 범위 내에서 달리 적용 가능)
 ⑥ 대출기간: 대출약정금 최초 인출일로부터 21개월(종합통장대출의 경우 12개월이나, 만기 경과시 9개월간 자동 연장)
 ⑦ 보증기간: 차입일로부터 본 채무 전액 상환시까지. 단, 시공사인 비오케이건설(주)의 경우 본건 건축물 사용승인 후 사업부지 및 건축물에 대한 부동산담보신탁 및 대주들에 공동 제1순위 우선수익권(우선수익금액: 대출약정금의 130%) 설정된 경우 연대보증계약 해지{단, 하자 또는 권리제한사유(유치권 등) 발생할 경우 해소시까지 연대보증계약 유지}
 ⑧ 차입목적: 본건 사업을 위하여 공사비 등 사업비용
 ⑨ 채권보전

- 가. 본건 사업부지에 관한 분양관리신탁 및 공동 제1순위 우선수익권(우선수익금액: 대출약정금의 130%) 교부
- 나. 비오케이건설(주), 이일성의 연대보증[담보한도: 법인연대보증인 비오케이건설(주)의 경우 공사도급금액인 금일백삼십일억오천이백삼십칠만원(W13,152,370,000), 개인연대보증인 이일성의 경우 대출약정금의 130%인 금삼백삼십팔억원(W33,800,000,000)]
- 다. 회사의 사업시행권 양수도 및 포기각서 제출
- 라. 회사 및 시공사인 비오케이건설(주)의 준공 전 미등기건물 포기각서 제출
- 마. 시공사인 비오케이건설(주)의 시공권 및 유치권 등 포기각서, 책임준공확약서 제출

2. 중도금대출업무협약의 주요 사항

- 중도금대출업무협약 및 연대보증계약 체결
- 금융기관: (주)한국투자저축은행(평택지점), (주)모아저축은행, (주)평택상호저축은행
- 주요 중도금대출조건:

① 대출금액:

총 대출금액 한도 금이백오십일억삼천구백일십팔만육천팔백사십원(W25,139,186,840)이며, 근린생활시설 수분양자의 분양금액의 40% 이내(중도금 1차~4차 각 분양금액의 10%씩)

② 대출대상:

분양계약에 따른 계약금(분양금액의 10%) 납입을 완료한 자 중 대주별 내부 취급기준에 부합한 수분양자

③ 중도금 납입일정:

계약금 및 중도금일자는 일정에 따라 변경될 수 있음

④ 이자율: 연 6.5%의 고정금리

⑤ 이자부담: 회사, 수분양자

- 채권보전:

회사, 시공사인 비오케이건설(주), 이일성의 연대보증 입보{각 보증한도액: 중도금대출업무협약서 및 여신거래약정서상 대출한도금 합계 금이백오십일억삼천구백일십팔만육천팔백사십원(W25,139,186,840)의 130%이며, 개별 수분양자 대출금액의 130%},

중도금대출자에 대한 분양대금반환채권 양도담보계약서 징구

- 기타 중도금대출 업무협약서에서 정한 사항

제 5호 의안 : 법률자문용역계약 체결의 건

의장 이일성은 평택고덕지구 대토리츠 개발사업과 관련하여 법무법인 오름과의 법률자문용역계약이 필요함을 설명하고 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제5호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

제 6호 의안 : 분양관리신탁 및 대리사무계약 체결의 건

의장 이일성은 평택고덕지구 대토리츠 개발사업과 관련하여 분양관리신탁 및 대리사무계약이 필요함을 설명하고 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제6호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

제 7호 의안 : 감리계약 변경 체결의 건

의장 이일성은 평택고덕지구 대토리츠 개발사업과 관련하여 감리계약의 변경 계약서 체결이 필요함을 설명하고 출석한 주주에게 그 승인 여부를 물은바, 이에 출석한 주주 전원이 찬성하여 제7호 의안을 원안대로 만장일치로 승인 가결하다.

의장은 이상으로 금일 의안에 대한 심의가 종료되었음을 고하고 폐회를 선언하다.

(폐회시간: 09시 50분)

위 의사의 경과 요령과 결과를 명확히 하기 위하여 본 의사록을 작성하고 의장이 기명날인 하다.

서기 2019년 1월 10일

주식회사 호원평택고덕대토개발제1호 위탁관리부동산투자회사

의장·대표이사 이 일 성

