정 관

주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사

정 관

제정: 2026.08. 25.

제1차 개정: 2026. 10. 06.

제2차 개정: 2026. 10. [ ].

제 1 장 총 칙

제1조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 "주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사"(이하 '회사')라 하고, 영문으로는 "KORAMCO VALUE INVESTMENT YANGJI REIT"이라 한다.

제2조 (목적)

① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 "부투법"이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산
2. 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 예금을 포함한다)

② 이 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 그 자산을 투자·운용하여 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부투법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2 제2항에서 정하는 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

제3조 (본점의 소재지)

회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 외의 지점이나 영업소는 두지 아니한다. 단, 최초 설립시 본점소재지는 발기인총회에서 정하기로 한다.

제4조 (직원 및 상근 임원의 채용)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제5조 (공고 방법)

회사의 공고는 서울특별시내에서 발행하는 서울경제신문에 게재한다.

제2장 주식 및 주주명부

제6조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 일억삼천만(130,000,000)주로 보통주식 사천만(40,000,000)주, 제1종종류주식 오천만(50,000,000)주, 제2종종류주식 일천만(10,000,000)주, 제3종종류주식 일천만(10,000,000)주, 제4종종류주식 일천만(10,000,000)주, 제5종종류주식 일천만(10,000,000)주로 한다.

제7조 (1주의 액면금액)

회사가 발행하는 1주의 액면금액은 금 오천원(₩5,000)으로 한다.

제8조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 육만(60,000)주로 한다.

제9조 (주식의 종류)

회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식과 제1종종류주식, 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제4종종류주식, 제5종종류주식으로 한다.

제9조의2 (종류주식의 수와 내용)

① 회사가 발행하는 제1종종류주식은 의결권 있는 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 우선주식(이하 "**제1종종류주식**")으로 한다.

② 회사가 발행하는 제2종종류주식은 무의결권인 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 우선주식(이하 "**제2종종류주식**")으로 한다.

③ 회사가 발행하는 제3종종류주식은 무의결권인 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 종류주식(이하 "**제3종종류주식**")으로 한다.

④ 회사가 발행하는 제4종종류주식은 무의결권인 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 우선주식(이하 "**제4종종류주식**")으로 한다.

⑤ 회사가 발행하는 제5종종류주식은 의결권 있는 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 우선주식(이하 "**제5종종류주식**")으로 한다.

⑥ 회사는 최초 결산기부터 보유한 부동산(이하 "**보유자산**"이라 한다)의 매각일이 속한 결산기(이하 "**매각결산기**"라 한다)의 직전 결산기까지는 배당가능이익(어느 결산기에 「상법」 제461조의2에 따른 법정준비금의 감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부투법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서 초과배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다, 이하 같다)이 있는 경우, 다음 각 호의 순서에 따라 배당한다. 단, 정관상 다른 조항에도 불구하고, 어느 사업연도 중 신주가 발행된 경우 그 신주의 배당금 산정에 있어 "해당 결산기" 또는 "해당 결산기의 일수"는 "주금납입일의 익일부터 해당 결산기의 말일까지의 기간" 또는 "주금납입일의 익일부터 해당 결산기의 말일까지의 일수"로 한다.

1. (1) 제1종종류주식에 대하여 그 발행가액에 연 7.2%의 비율[1년 365일(윤년의 경우 366일)에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 "**제1종종류주식 우선배당률**"이라 한다]을 적용하여 계산한 금액(이하 "**제1종종류주식 우선배당금**"이라 한다)을, (2) 제4종종류주식에 대하여 그 발행가액에 연 7.2%의 비율[1년 365일(윤년의 경우 366일)에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 "**제4종종류주식 우선배당률**"이라 한다]을 적용하여 계산한 금액(이하 "**제4종종류주식 우선배당금**"이라 한다)을 배당한다. 제1종종류주식과 제4종종류주식은 본 호의 이익배당에 있어 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 제1종종류주식 우선배당금과 제4종종류주식 우선배당금의 합계액에 미달하는 경우에는 각 우선배당금의 비율에 따라 안분하여 배당한다.
2. 제1호에 따라 배당되고 남은 이익이 있는 경우 (1) 제2종종류주식에 대하여 그 발행가액에 연 2.5%의 비율[1년 365일(윤년의 경우 366일)에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 "**제2종종류주식 우선배당률**"이라 한다]을 적용하여 계산한 금액(이하 "**제2종종류주식 우선배당금**"이라 한다)을, (2)

제5종종류주식에 대하여 그 발행가액에 연 2.5%의 비율[1년 365일(윤년의 경우 366일)에 대한 비율로서 해당 결산기의 일수에 따라 일할 계산하며, 이하 "**제5종종류주식 우선배당률**"이라 한다]을 적용하여 계산한 금액(이하 "**제5종종류주식 우선배당금**"이라 한다)을 배당한다. 제2종종류주식과 제5종종류주식은 본 호의 이익배당에 있어 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 제2종종류주식 우선배당금과 제5종종류주식 우선배당금의 합계액에 미달하는 경우에는 각 우선배당금의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

3. 제1호 내지 제2호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우 제3종종류주식 및 보통주식에 대하여 동순위로 배당한다.

⑦ 최초 결산기부터 매각결산기의 직전 결산기까지는 어느 결산기에 직전 결산기까지 제1종종류주식, 제2종종류주식, 제4종종류주식 및 제5종종류주식 중 어느 주식에 대하여 각 실제 지급된 배당금의 누적금액이 각 우선배당률을 적용하여 계산한 우선배당금의 누적금액에 미치지 못한 경우에는 다음 각 호의 순서에 따라 배당한다.

1. 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여, (1) 직전 결산기까지의 제1종종류주식 우선배당금 누적금액에서 실제 지급된 제1종종류주식 배당금 누적금액을 차감한 금액(이하 "**제1종종류주식 누적우선배당금 부족액**"이라 한다)에 해당 결산기의 제1종종류주식 우선배당금을 합한 금액 및 (2) 직전 결산기까지의 제4종종류주식 우선배당금 누적금액에서 실제 지급된 제4종종류주식 배당금 누적금액을 차감한 금액(이하 "**제4종종류주식 누적우선배당금 부족액**"이라 한다)에 해당 결산기의 제4종종류주식 우선배당금을 합한 금액이 모두 배당될 때까지 우선하여 배당한다. 제1종종류주식과 제4종종류주식은 본 호에 따른 배당에 관하여 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 위 각 금액의 합계액에 미달하는 경우에는 위 (1) 및 (2)의 각 금액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우, 제2종종류주식 및 제5종종류주식에 대하여, (1) 직전 결산기까지의 제2종종류주식 우선배당금 누적금액에서 실제 지급된 제2종종류주식 배당금 누적금액을 차감한 금액(이하 "**제2종종류주식 누적우선배당금 부족액**"이라 한다)에 해당 결산기의 제2종종류주식 우선배당금을 합한 금액 및 (2) 직전 결산기까지의 제5종종류주식 우선배당금 누적금액에서 실제 지급된 제5종종류주식 배당금 누적금액을 차감한 금액(이하 "**제5종종류주식 누적우선배당금 부족액**"이라 한다)에 해당 결산기의 제5종종류주식 우선배당금을 합한 금액이 모두 배당될 때까지 배당한다. 제2종종류주식과 제5종종류주식은 본 호에 따른 배당에 관하여 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 위 각 금액의

합계액에 미달하는 경우에는 위 (1) 및 (2)의 각 금액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

3. 제1호 내지 제2호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우 제3종종류주식 및 보통주식에 대하여 동순위로 배당한다.

⑧ 회사는 매각결산기에 배당가능이익을 다음 각 호의 순서에 따라 배당한다. 다만, 매각결산기의 우선배당금은 매각결산기의 초일부터 보유자산의 소유권이전등기의 신청이 이루어진 날(당일 불포함)까지의 기간을 기준으로 일할계산하고, 이 경우 매각결산기의 우선배당금을 산정함에 있어 "해당 결산기" 또는 "해당 결산기의 일수"는 "매각결산기의 초일부터 보유자산의 소유권이전등기의 신청이 이루어지는 날(이하 "**거래종결일**")(당일 불포함)까지의 기간" 또는 "매각결산기의 초일부터 거래종결일(당일 불포함)까지의 일수"로 한다.

1. 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여, (i) 제1종종류주식 누적우선배당금 부족액 및 해당 결산기의 제1종종류주식 우선배당금을 합한 금액 및 (ii) 제4종종류주식 누적우선배당금 부족액 및 해당 결산기의 제4종종류주식 우선배당금을 합한 금액이 모두 배당될 때까지 우선하여 배당한다. 제1종종류주식과 제4종종류주식은 본 호에 따른 배당에 관하여 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 위 (i) 및 (ii)의 각 금액의 합계액에 미달하는 경우에는 위 (i) 및 (ii)의 각 금액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우, 제2종종류주식 및 제5종 종류주식에 대하여, (i) 제2종종류주식 누적우선배당금 부족액 및 해당 결산기의 제2종종류주식 우선배당금을 합한 금액 및 (ii) 제5종종류주식 누적우선배당금 부족액 및 해당 결산기의 제5종종류주식 우선배당금을 합한 금액이 모두 배당될 때까지 배당한다. 제2종종류주식과 제5종종류주식은 본 호에 따른 배당에 관하여 서로 동순위로 하며, 배당가능한 금액이 위 (i) 및 (ii)의 각 금액의 합계액에 미달하는 경우에는 위 (i) 및 (ii)의 각 금액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

3. 제1호 내지 제2호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우, 남은 이익에서 보유자산 매각으로 인한 회계상 순처분이익(보유자산 매매대금에서 매각시점의 장부가액 및 매각비용을 공제한 금액을 의미하고, 동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 하며, 매각비용은 자산관리회사에 대한 매각기본수수료, 매각성과수수료 및 매각거래에 수반되는 자문료 등의 비용을 포함한다, 이하 동일함)을 차감한 금액(동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)을 동순위로 제3종종류주식 및 보통주식에 대하여 제3종종류주식 및 보통주식의 주식 수에 비례하여 배당한다.

4. 회계상 순처분이익을 한도(동 금액이 0보다 작은 경우에는 0으로 한다)로 '감가상각비 초과배당 누적액, 주식발행비용 상계금액, 자본준비금 전입배당금액'을 합산한 금액을 다음 각 목의 순서에 따라 배당한다.

   가. 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여 그 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 배당한다.

   나. 가목에 따른 배당 후, 본 호 본문과 같이 계산한 금액 중 잔여금액이 있는 경우에는 제2종종류주식 및 제5종종류주식에 대하여 그 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 배당한다.

   다. 가목 내지 나목에 따른 배당 후, 본 호 본문과 같이 계산한 금액 중 잔여금액이 있는 경우에는 제3종종류주식 및 보통주식에 대하여 그 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 배당한다.

5. 제1호 내지 제4호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우 제1종종류주식 및 제4종 종류주식에 대하여, '해당 종류주식에 대하여 직전 결산기까지 실제 지급된 배당금 및 본 항 제1호 내지 제4호에 따라 배당받은 금원의 총액'이 '해당 종류주식에 대하여 거래종결일을 기준시점으로 한 내부수익률(IRR)이 10.0%가 되도록 하는 금액(이하 본 호에서 제1종종류주식 및 제4종 종류주식의 각 "**목표배당금**")'에 미치지 못한 경우, 그 차액이 모두 배당될 때까지 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여 동순위로 각 목표배당금의 비율에 따라 배당한다.

   ※ "내부수익률(IRR)"이라 함은 해당 종류주주 또는 보통주주가 일정한 기준시점까지 회사로부터 수령하는 모든 이익배당, 잔여재산 분배 기타 형태로 배당 또는 분배되는 일체의 금액을 포함한 순 현금흐름을 현재가치로 환산하여 합한 금액이 해당 주주가 납입한 출자금과 같아지도록 하는 할인율을 말한다. 이 경우 해당 주주가 납입한 출자금은 그 주금납입일에, 회사로부터 수령하는 각 금원은 그 실제 지급일(다만, 매각결산기에 본 항 제1호 내지 제4호에 따라 배당되는 금원은 거래종결일에 지급된 것으로 간주한다)에 각 현금흐름이 발생한 것으로 보고, 1년을 365일로 하여 연 복리로 계산한다. 내부수익률(IRR) 산정 시 주주가 회사로부터 수령하는 모든 금액은 원천징수세액 기타 제세공과금 공제 전 금액을 기준으로 산정하며, 회사의 주식이 양도된 경우 해당 주식의 종전 주주가 납입한 출자금 및 회사로부터 지급받은 금액은 해당 주식의 최종 주주가 납입하거나 지급받은 것으로 간주하여 내부수익률(IRR)을 계산하고, 이하 같다.

6. 제1호 내지 제5호에 따라 배당하고 남은 이익이 있는 경우 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여, '해당 종류주식 또는 보통주식에 대하여 직전 결산기까지 실제 지급된 배당금 및 본 항 제1호 내지 제4호에 따라 배당받은 금원의 총액'이 '해당 종류주식 또는 보통주식에 대하여 거래종결일을 기준시점으로 한 각 내부수익률(IRR)이 5.0%가 되도록 하는 금액(이하 본 호에서 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식의 각 "**목표배당금**")'에 미치지 못한 경우, 그 차액이 모두 배당될 때까지 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여 동순위로 각 목표배당금의 비율에 따라 배당한다.

7. 제1호 내지 제6호에 따라 배당하고 남은 이익(이하 "**목표배당금 분배 후 잔여이익**"이라 한다)이 있는 경우, 다음 각 목에 따라 배당한다.

   가. 제1종종류주식 및 제4종 종류주식에 대하여, 목표배당금 분배 후 잔여이익의 40%에 해당하는 금액을 동순위로 각 종류주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

   나. 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여, 목표배당금 분배 후 잔여이익의 60%에 해당하는 금액을 동순위로 각 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 안분하여 배당한다.

⑨ 매각결산기 이후의 결산기에는 새로운 우선배당금이 발생하지 아니하며, 매각결산기에 제8항에 따라 배당하여야 할 금액 중 배당되지 아니한 금액이 있는 경우에는 그 이후의 결산기에 제8항 각 호에서 정한 우선순위에 따라 해당 미배당금액을 배당한다.

⑩ 청산 등의 사유로 이 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산을 현금으로 환금한 후 회사의 모든 확정채무를 변제하고 비용 등을 지급하며, 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음 각 호의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.

1. 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여, 제8항 제1호에 따라 배당하여야 할 금액 중 제8항 제1호 및 제9항에 따라 실제 배당되지 아니한 미배당 금액이 있는 경우, 각 미배당 금액이 모두 분배될 때까지 분배한다. 분배가능한 잔여재산이 제1종종류주식 및 제4종종류주식의 미배당 금액의 합계액에 미달하는 경우에는 제1종종류주식과 제4종종류주식의 각 미배당 금액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.

2. 제1호에 따라 분배되고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종종류주식 및 제5종종류주식에 대하여, 제8항 제2호에 따라 배당하여야 할 금액 중 제8항 제2호 및 제9항에 따라 실제 배당되지 않은 미배당 금액이 있는 경우, 각 미배당 금액이 모두 분배될 때까지 분배한다. 분배가능한 잔여재산이 제2종종류주식 및 제5종종류주식의 미배당 금액의 합계액에 미달하는 경우에는 제2종종류주식과 제5종종류주식의 각 미배당 금액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.
3. 제1호 내지 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여 각 종류주식의 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 분배한다. 다만, 제8항 제4호 및 제9항에 따라 제1종종류주식 또는 제4종종류주식에 대하여 이미 배당된 금액이 있는 경우에는 해당 금액을 각 종류주식의 발행가액 총액에서 차감한 금액을 본 호에 따른 분배한도로 한다.
4. 제1호 내지 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종종류주식 및 제5종종류주식에 대하여 그 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 분배한다. 다만, 제8항 제4호 및 제9항에 따라 제2종종류주식 또는 제5종종류주식에 대하여 이미 배당된 금액이 있는 경우에는 해당 금액을 각 종류주식의 발행가액 총액에서 차감한 금액을 본 호에 따른 분배한도로 한다.
5. 제1호 내지 제4호에 따라 분배되고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제3종종류주식 및 보통주식에 대하여 각 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액에 이를 때까지 동순위로 각 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액의 비율에 따라 분배한다. 다만, 제8항 제4호 및 제9항에 따라 제3종종류주식 또는 보통주식에 대하여 이미 배당된 금액이 있는 경우에는 해당 금액을 각 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액에서 차감한 금액을 본 호에 따른 분배한도로 한다.
6. 제1호 내지 제5호에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여, '해당 종류주식에 대하여 직전 결산기까지 실제 지급된 배당금(제8항 제5호 및 제9항에 따라 배당된 목표배당금을 포함함) 및 본 항 제1호 내지 제5호에 따라 분배받은 금원의 총액'이 '해당 종류주식에 대하여 잔여재산분배일을 기준시점으로 한 내부수익률(IRR)이 10.0%가 되도록 하는 금액(이하 본 호에서 제1종종류주식 및 제4종 종류주식의 각 "**확정 목표배당금**")'에 미치지 못한 경우, 그 차액이 모두 분배될 때까지 제1종종류주식 및 제4종종류주식에 대하여 동순위로 분배한다. 분배가능한 잔여재산이 각 확정 목표배당금 부

족액의 합계액에 미달하는 경우에는 각 확정 목표배당금 부족액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.

7. 제1호 내지 제6호에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우, 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여, '해당 종류주식 또는 보통주식에 대하여 직전 결산기까지 실제 지급된 배당금(제8항 제6호 및 제9항에 따라 배당된 목표배당금을 포함함) 및 본 항 제1호 내지 제5호에 따라 분배받은 금원의 총액'이 '해당 종류주식 또는 보통주식에 대하여 잔여재산분배일을 기준시점으로 한 내부수익률(IRR)이 5.0%가 되도록 하는 금액(이하 본 호에서 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식의 각 "**확정 목표배당금**")'에 미치지 못한 경우, 그 차액이 모두 분배될 때까지 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여 동순위로 분배한다. 분배가능한 잔여재산이 각 확정 목표배당금 부족액의 합계액에 미달하는 경우에는 각 종류주식 및 보통주식별 확정 목표배당금 부족액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.
8. 제1호 내지 제7호에 따라 분배하고 남은 잔여재산(이하 "**분배 후 잔여재산**")이 있는 경우에는 다음 각 목에 따라 분배한다.
   가. 제1종종류주식 및 제4종 종류주식에 대하여, 분배 후 잔여재산의 40%에 해당하는 금액을 동순위로 각 발행가액 총액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.
   나. 제2종종류주식, 제3종종류주식, 제5종종류주식 및 보통주식에 대하여, 분배 후 잔여재산의 60%에 해당하는 금액을 동순위로 각 발행가액 총액의 비율에 따라 안분하여 분배한다.

⑪ 본 조에 따라 각 종류주식 및 보통주식에 배당 또는 분배되는 금액은 해당 종류주식 및 보통주식의 각 주주가 보유한 주식 수에 비례하여 배당 또는 분배한다.

제9조의3 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권 및 10,000주권의 8종으로 한다. 다만, 주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률(이하 "**전자증권법**")에 따라 전자등록하는 경우 본 조는 적용하지 아니한다.

제10조 (주식의 상장 등)

회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "**자본시장법**") 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2 제4항 제1호에 따

른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제11조 (주식의 공모)

① 회사는 부투법상 영업인가(이하 "영업인가"라 한다)를 받거나 등록(이하 "등록"이라 한다)을 하기 전(총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 경우에는 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 시행에 대한 인가, 허가 등이 있기 전)까지는 발행하는 주식을 일반의 청약에 제공할 수 없다.

② 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날(총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율이 100분의 30을 초과하는 경우에는 투자하는 부동산개발사업에 관하여 관계 법령에 따른 사용승인·준공검사 등을 받은 날)로부터 3년 이내에 발행하는 주식총수의 100분의 30 이상을 일반의 청약에 제공하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고, (i) 회사가 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 3년 이내에 국민연금법 제24조에 따라 설립된 국민연금공단이나 그 밖에 부투법 시행령 제12조의3 각 호의 어느 하나에 해당하는 주주가 단독 또는 공동으로 인수 또는 매수한 주식의 합계가 회사가 발행하는 주식 총수의 100분의 50 이상인 경우, 또는 (ii) 회사의 총자산의 100분의 70 이상을 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다)으로 구성하는 경우에는 주식을 일반의 청약에 제공하지 아니할 수 있다.

제12조 (주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록)

회사는 전자증권법 제2조 제1호에 따른 주식등을 발행하는 경우에는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록 할 수 있다. 다만, 회사가 법령에 따른 등록의무를 부담하지 않는 주식등의 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

제13조 (신주인수권)

① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회의 결의로 신주를 발행할 수 있다.

② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정받을 권리를 가진다.

③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우 그 처리 방법은 이사회의 결의로 정한다.

④ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회의 결의로 주주

이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
2. 제2조에서 정한 업무를 수행하기 위하여 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

⑤ 제2항 및 제3항의 규정에도 불구하고, 제10조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.

1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
2. 자본시장법 제165조의6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

제13조의2 (신주의 동등배당)

회사가 정한 배당기준일 전에 유상증자, 무상증자, 주식배당 등에 의하여 발행(전환된 경우를 포함한다)한 동종 주식에 대하여는 동등 배당한다.

제14조 (명의개서대리인)

① 회사의 명의개서 업무는 회사가 위탁한 일반사무수탁회사가 수행한다. 단, 회사는 이사회 결의로 명의개서대리인을 별도로 선정할 수 있고, 이 경우 명의개서대리인의 사무취급장소와 대행업무의 범위는 이사회 결의로 정한다.

② 제1항에 따라 회사가 명의개서대리인을 두는 경우, 회사의 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고, (i) 회사가 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 전자등록의 방

법으로 주식을 발행하는 경우에는 주식등의 전자등록, 주주명부의 관리 기타 전자증권법상 명의개서대리인에게 요구되는 업무를 명의개서대리인으로 하여금 각각 취급하게 한다.

③ 제2항의 사무취급에 관한 절차는 명의개서대리인의 증권의 명의개서대행 등에 관한 규정에 따른다.

제14조의2 (주주 등의 주소, 성명, 인감 또는 서명 등의 신고)

① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소, 인감 또는 서명 등을 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.

② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항의 신고사항 중 변동이 생긴 경우에도 같다.

④ 제1항 내지 제3항은 회사가 전자증권법에 따라 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제14조의3 (전자주주명부)

① 회사는 전자문서로 주주명부를 작성한다.

② 회사는 전자등록기관으로부터 소유자명세를 통지받은 경우 통지받은 사항과 통지 연월일을 기재하여 주주명부를 작성·비치하여야 한다.

③ 회사는 5% 이상 지분을 보유한 주주(특수관계인 등을 포함한다)의 현황에 변경이 있는 등 주식의 소유자를 파악할 필요가 있는 경우에는 전자등록기관에 소유자명세의 작성을 요청할 수 있다.

제14조의4 (사채발행에 관한 준용규정)

제14조의2 및 제14조의3의 규정은 사채발행의 경우에 준용한다.

제14조의5 (사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리의 전자등록)

회사는 사채권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 사채권 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록할 수 있다. 다만, 사채의 경우 법령에 따라 전자등록이 의무화된 상장사채등을 제외하고는 전자등록을 하지 않을 수 있다.

제15조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

① 회사는 매 결산기 최종일의 다음날부터 15일간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다. 다만, 제12조에 따라 회사가 전자등록하는 방법으로 주식을 발행하는 경우에는 본 항은 적용하지 아니한다.

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 이사회의 결의로 3월을 경과하지 아니하는 일정기간을 정하여 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회의 결의로 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. 회사가 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제16조 (현물출자)

① 회사는 영업인가를 받고 부투법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

② 영업인가 후에 상법 제416조 제4호 및 부투법 제19조에 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(이하 '대토보상권')

③ 제2항에 따라 현물출자 하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.

1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 둘 이상이 부투법 시행령 제16조에 따라 평가한 금액
2. 제2항 제5호에 따른 재산: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액

제17조 (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 결의일로부터 20일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하는 정관의 변경
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제1항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권이 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.

③ 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 하며, 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제17조가 정하는 바에 따른다.

④ 제3항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 회사는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제18조 (주주총회의 종류와 개최시기)

① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3월 이내에, 임시주주총회는 필요에 따라 이사회의 결의로 소집한다.

제19조 (소집통지)

① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 법인이사가 소집한다.

② 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주간 전에 주주에게 서면 또는 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.

③ 제10조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 회사 발행주식총수의 100분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 총회일 2주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시·장소 및 회의의 목적사항을 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자공시시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제20조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 기타 지역에서도 개최할 수 있다. 회사는 총회일에 주주가 소집지에 직접 출석하는 방법으로 주주총회를 개최하며, 상법 제542조의14에서 정한 전자주주총회로서 원격지에서 전자적 방법에 의하여 결의에 참가할 수 있는 방식의 총회를 개최하지 아니한다.

제21조 (의장)

① 주주총회의 의장은 법인이사(제32조 제3항에 따라 선임된 임직원)로 한다.

② 제1항의 자가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 1인의 이사가 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 의장직을 수행한다.

제22조 (의장의 질서 유지권)

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 발언의 시간 및 회수를 제한할 수 있다.

제23조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 보통주식 1주, 제1종종류주식 1주, 제5종종류주식 1주마다 1개로 한다. 명확히 하면, 제2종종류주식, 제3종종류주식 및 제4종종류주식은 의결권이 없다.

제24조 (의결권의 대리행사)

① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.

② 제1항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

제25조 (서면에 의한 의결권 행사)

① 주주는 주주총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

② 회사는 제1항의 경우 총회의 소집통지서에 주주의 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.

③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제2항의 서면에 필요한 사항을 기재하여 회일의 전일까지 회사에 제출하여야 한다.

제26조 (의결권의 불통일행사)

① 2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권을 불통일 행사하고자 할 때에는 회의일 3일 전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.

② 회사는 주주의 의결권의 불통일 행사를 거부할 수 있다. 다만 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

제27조 (주주총회의 결의방법)

주주총회의 결의는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다.

제28조 (주주총회의 결의사항)

① 관계 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1 초과의 수로써 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정 및 사업계획기간의 연장. 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정하는 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 나중에 도래한 사업연도의 주주총회에서 동일한 사업계획을 다시 결의하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자·운용에 관하여 총자산의 30%를 초과하는 자산의 취득·처분 등 부투법 시행령으로 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 단, 총자산의 30%를 초과하는 부동산 또는 증권을 처분하는 계약의 경우, 제1호에 따른 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 때에는 그러하지 아니함
4. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항

5. 자산관리회사의 합병, 분할, 분할합병, 영업양수도, 기타 이에 준하는 조직 변경(이하 본 조에서 '조직변경')으로 인하여 제3자에게 자산관리회사 지위를 승계시키고자 하는 경우, 또는 조직변경 등에도 불구하고 자산관리회사가 자산관리위탁 등에 따른 자산관리회사의 지위를 유지하고자 하는 경우
6. 부투법 및 상법 기타 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 초과의 수와 발행주식총수의 3분의 1 초과의 수로써 결의한다.

1. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조 제2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
2. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율. 총자산 및 투자비율 산정에 관한 기준은 부투법 제26조 제1항, 제2항에 정한 바에 따름
3. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
4. 제42조 제2항 제2호, 제3호 및 동조 제4항 제6호에 따른 거래승인에 관한 사항
5. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
6. 정관의 변경
7. 다른 부동산투자회사와의 합병
8. 회사의 해산
9. 제43조 제2항 단서에 따른 자금차입 및 사채발행
10. 부투법 및 상법 기타 법령상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

제28조의 2(종류주주총회)

다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 「상법」 제435조 제2항에 따른 종류주주총회의 결의가 있어야 채택된다.

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

제29조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사는 그 경과의 요령과 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명을 하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 법인이사·이사회·감독이사

제30조 (법인이사 및 감독이사)

① 회사는 부투법 제14조의3에 따라 법인이사 및 감독이사를 둔다.

② 회사는 부투법 제22조의2에 따라 회사 자산의 투자·운용 업무를 위탁받은 자산관리회사를 법인이사로 선임한다.

③ 회사는 법인이사의 업무집행을 감독하기 위하여 감독이사 2명을 선임하기로 하며, 감독이사의 선임은 주주총회에서 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4분의1 이상의 수로써 하여야 한다. 감독이사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.

④ 감독이사는 부투법에 따른 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

⑤ 감독이사 중 1명 이상은 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 부투법 제14조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제31조 (감독이사의 임기)

① 감독이사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 하며, 연임할 수 있다.

② 결원을 충원하기 위하여 선임된 감독이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니한다.

제32조 (법인이사의 직무)

① 법인이사는 회사를 대표하고 회사의 업무를 집행한다.

② 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 집행하려면 이사회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관과의 업무위탁계약 또는 자산보관계약(변경계약 포함)의 체결

   가. 자산관리회사

   나. 부투법 제22조의2 제1항에 따른 일반사무등 위탁기관

다. 부투법 제35조 제1항에 따른 자산보관기관

2. 자산의 투자, 운용 또는 보관 등에 따르는 보수의 지급
3. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항

③ 법인이사는 법인이사의 직무의 범위를 정하여 그 직무를 수행할 사람을 해당 법인이사 소속 임직원 중에서 선임할 수 있다. 이 경우 법인이사는 이를 회사에 서면으로 알려야 한다. 선임된 법인이사의 임직원의 행위는 법인이사의 행위로 본다.

④ 법인이사는 3개월마다 1회 이상 그 업무의 집행상황 및 자산의 운용 내용을 이사회에 보고하여야 한다.

제33조 (감독이사의 직무)

① 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독한다.

② 감독이사는 회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 경우에는 법인이사와 자산보관기관 등에 대하여 회사와 관련되는 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

③ 감독이사는 그 직무를 수행함에 있어서 필요하다고 인정하는 경우에는 회계감사인에 대하여 회계감사에 관한 보고를 요구할 수 있다.

제34조 (법인이사 및 감독이사의 행위준칙)

회사의 법인이사 및 감독이사는 자산의 투자·운용 업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

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 부동산투자회사 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부투법 시행령 제36조 등 관련 법령에서 정하는 행위

제35조 (이사회의 구성과 소집)

① 이사회는 이사 전원으로 구성하며 이사회 결의사항을 결의한다.

② 이사회는 법인이사가 회일 7일 전까지 개최 일시, 장소 등을 각 감독이사에게 통지하여 소집한다. 다만, 법인이사 및 감독이사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.

③ 이사회의 의장은 법인이사(제32조 제3항에 따라 선임된 임직원)로 한다. 이사회의 의장이 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 출석한 이사 중 1인이

의장직을 수행한다.

제36조 (이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 결의한다.

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 주주총회의 소집에 관한 사항
3. 자산관리회사와의 업무위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
4. 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
6. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 자산의 투자·운용 또는 보관 등에 따르는 보수의 지급에 관한 사항
8. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
10. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
11. 부동산 또는 부동산관련증권의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
12. 제42조 제2항 제2호, 제3호 및 동조 제4항 제6호에 따른 거래승인에 관한 사항
13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제37조 (이사회의 결의방법)

① 이사회의 결의는 이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.

② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송수신하는 원격통신수단에 의하여 결의에 참여하는 것을 허용할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

③ 이사회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제38조 (법인이사 및 감독이사의 보수)

① 법인이사는 보수를 받지 아니한다.

② 감독이사의 보수는 월 오십만원(₩500,000) 이하로 한다.

③ 법인이사 및 감독이사에게는 제1항 및 제2항에 규정된 사항을 제외하고는 별도 퇴직위로금 등을 지급하지 아니한다.

제39조 (이사회의 의사록)

① 이사회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하고, 이를 회사의 본점에 비치한다.

② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 법인이사 및 감독이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

제 5 장 업무

제40조 (자산의 투자·운용)

① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산
2. 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 예금을 포함한다)

② 이 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령 제17조의2 제1항 각 호에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령 제17조의2 제2항에서 정하는 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

제40조의2 (자산의 구성)

① 회사는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 다음 각 호에 해당하는 금액은 제1항의 총자산의 100분의 70 이상을 구성하는 부동산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축중인 건축물에 투자한 금액
2. 건축중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산 개발사업에 투자한 모든 금액
3. 부동산의 소유권 및 지상권, 전세권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
4. 기타 부투법 시행령 제27조 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 금액

③ 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

④ 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자산관리회사는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제41조 (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 영업전부를 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 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말함)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제31조 제1항 각 호로 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 제3항 각 호로 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제1항 제5호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.

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

제42조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제40조 제1항 각 호에 관하여 제40조 제2항 각 호에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
3. 회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사
4. 제3호의 자산관리회사가 출자하는 집합투자업자와 관련하여 운용 중인 집합투자재산을 소유한 부동산집합투자기구(자본시장법 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구를 말한다)

② 제1항의 제한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래에는 적용되지 아니한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 회사 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(단, 제10조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 의미함)을 받은 부동산 매매거래
3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 다음 각 목에 해당하는 거래
   가. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
   나. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래. 다만, 제1항 제1호에 해당하는 자와의 거래는 제외한다.
   다. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 회사가 제10조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에 제2항 제2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 그 매매가격은 부투법 시행령 제34조 제3항에서 정하는 기관 또는 단체가 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, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 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 각목의 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 제외)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제43조 (차입 및 사채의 발행)

① 회사는 영업인가를 받은 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 부투법 제29조 및 동법 시행령 제33조에 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 호에 규정된 금융기관으로부터 차입하여야 한다. 다만, 주주총회의 특별결의로 달리 정하는 경우에는 그에 따라 차입할 수 있다.

제44조 (업무의 위탁)

① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법 제22조의3에 따라 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 부투법 시행령 제19조 제1항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 부투법 시행령 제19조 제2항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 각 수탁회사와 체결할 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 해지에 관한 사항
   - 바. 자산관리회사가 받는 수수료(매입 수수료, 기본운용 수수료, 운용 성과연동 수수료, 매각 수수료, 매각 성과연동 수수료 등)의 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 해지에 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. 업무수행시 판매회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항

다. 계약의 해지에 관한 사항

라. 판매회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용

마. 기타 필요한 사항

제45조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지)

① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관하여 주주총회의 승인을 얻어야 한다.

② 사무수탁회사 및 판매회사와의 계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회의 의결에 따른다.

제6장 회 계

제46조 (사업연도)

① 회사의 사업연도는 매년 5월 1일부터 같은 해 10월 31일까지 및 매년 11월 1일부터 다음 해 4월 30일까지로 한다.

② 제1항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2027년 4월 30일까지로 하고, 회사가 해산되는 연도의 경우는 그 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 한다.

제47조 (회계처리)

회사는 부투법 제25조의2에 정한 바에 따라 부동산 등 자산의 운용에 관한 회계처리를 하여야 한다.

제48조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

① 회사의 법인이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감독이사에게 제출하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 상법 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 1 내지 6의 주석 및 부속명세서

② 감독이사는 제1항의 서류를 받은 날로부터 4주 내에 감사보고서를 법인이사에게 제출하여야 한다.

③ 법인이사는 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 제1항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5년간 비치하여야 한다.

④ 법인이사는 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 이사회 결의로 이를 승인할 수 있다.

1. 제1항의 각호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 것
2. 감독이사 전원의 동의가 있을 것

⑥ 제5항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 법인이사는 제1항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.

⑦ 법인이사는 제4항 또는 제5항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제49조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

① 회사는 자산관리회사로 하여금 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 청산일 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 구

성·변동 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 말일(청산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
2. 청산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
3. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 45일 이내

③ 회사가 영업인가를 받은 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 회사는 자산관리회사로 하여금 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3년 이내의 경력
2. 부투법 시행령 제40조의2 제2항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
3. 주주총회의 결의내용
4. 부투법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
5. 그 밖에 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

제50조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 가격 또는 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가법인등이 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: 재무상태표에 표시된 금액에 의하는 방법.

제51조 (이익의 배당)

① 회사는 매 사업연도 이익배당한도{자산의 평가손실(직전 사업연도까지 누적된 평가손실을 포함한다)은 고려하지 아니한다}의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제48조

제5항에 따른 이사회의 결의에 따라 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 상당액을 초과배당 할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.

③ 회사가 제10조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 본 항에 따라 결정된 배당에 대하여는 이사회 결의로 배당을 실시할 수 있다.

제52조 (이익배당의 지급)

① 배당금은 주주총회 또는 이사회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.

② 회사는 이익배당을 이사회 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제53조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

① 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 제1항에 따라 시효가 완성된 배당금지급청구권에 대한 배당금은 회사에 귀속한다.

제7장 해 산

제54조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산

4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가의 취소 또는 등록의 취소
6. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

제8장 보 칙

제55조 (투자자 보호)

회사는 투자자를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 자산을 투자, 운용하여야 한다.

제56조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법 기타 법령의 관계규정에 의한다.

제57조 (발기인의 성명, 주소)

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

주식회사 코람코자산신탁 (110111-2359837)
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
대표이사 정 승 희

부 칙

1. (시행일) 이 정관은 발기인 전원이 기명날인한 때로부터 시행한다.
2. (제1차 개정 시행일) 이 정관은 2026년 10월 6일부터 시행한다.
3. (제2차 개정 시행일) 이 정관은 2026년 10월 [ ]일부터 시행한다.

위 정관 확인인
주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)
법인이사 주식회사 코람코자산신탁

