

정 관

주식회사 코리아밸류그로스
호텔제4호기업구조조정부동산투자회사



정 관

2016. 03.07. 제정

2016. 09. 29. 개정

2022. 01. 07. 개정

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 코리아밸류그로스호텔제4호기업구조조정부동산투자회사”(이하 “회사”라 한다)라 하고, 영문으로는 “KVG H-4 CR-REIT Co., Ltd.”라 한다.

제 2 조 (목적)

회사는 부동산투자회사법(이하 “법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·~~운용하여~~ 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·~~운용과~~ 직접 관련된 업무 기타 법 또는 다른 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발
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·처분

제 3 조 (본점의 소재지)

회사는 본점을 대한민국 서울특별시에 두고, 본점 외의 지점, 영업소는 두지 아니한다.

제 4 조 (직원 및 상근 임원의 채용)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제 5 조 (회사의 존립기간)

회사의 존립기간은 법인 설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1영업일로부터 10년으로 한다.

제 6 조 (공고 방법)

회사의 공고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행하는 매일경제신문에 게재함으로써 행한다. 다만, 2개 이상의 신문에 공고가 필요한 경우에는 매일경제신문과 한국경제신문에 게재한다.

제 2 장 ~~주식~~ 및 주주명부

제 7 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 이백오십만(2,500,000) 주로 한다.

제 8 조 (1주의 액면금액)

회사가 발행하는 1주의 액면금액은 오천 원(W5,000)으로 한다.

제 9 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 일십만(100,000)주로 한다.

제 10 조 (주식 및 주권의 종류)

- ① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식과 기명식 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권의 8종으로 하되, 주주가 다른 주식수를 표시한 주권의 발행을 요청하는 경우 회사는 당해 주주의 비용으로 위 요청에 따라 적정한 단위의 주권을 발행할 수 있다.

제 10 조의 2 (종류주식의 내용과 수)

- ① 회사는 일백오십만(1,500,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을, 오십만(500,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제2종 종류주식을 발행할 수 있다. 보통주식과 제1종 종류주식은 의결권이 있으며, 제2종 종류주식은 의결권이 있으나 2021년 10월 1일 이후 개최되는 주주총회에서 보유자산 매각을 승인하는 안건에 대해서만 의결권이 없다.
- ② 회사는 해산 결의 직전 결산기까지 매 결산기에 회사가 발행한 주식에 대하여 법인세법 제51조의 2 제1항에 따른 배당가능이익을 본 조에 따라 아래와 같이 배당한다.
- ③ 배당가능이익 중 아래에서 정의되는 운영이익을 다음과 같이 배당한다.
 - 1. 운영이익과 처분이익
 - 가. 운영이익: 법인세법 제51조의 2에 따른 배당가능이익에서 아래 처분이익을 공제한 금원을 말한다.
 - 나. 처분이익: 회사가 보유한 부동산 매각대금에서 부동산의 장부가액 및 매각비용(회사가 보유한 부동산을 매각할 때 발생하는 감정평가비용, 매각자문보수, 중개수수료, 법률자문보수, 회계자문보수, 회사가 체결한 자산관리위탁계약상 정의된 매각 관련 비용 등 기타 위 부동산의 매각을 위하여 부담한 일체의 비용)을 공제한 금원
 - 2. 배당 방식
 - 가. 제1종 종류주식에 대하여, 운영이익 한도로 제1종 종류주식 발행가액의 연 6.8%의 비율(이하 "우선배당률")로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당한다. 어느 사업연도의 제1종 종류주식에 대한 위와 같은 배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분(이하 "누적 미배당분")을 다음 사업연도의 이익 배당 시에 우선적으로 배당한다
 - 나. 운영이익 중에서 가.호에 따라 배당하고 남은 금원을 보통주식과 제2

종 종류주식에 대하여 주식수에 따라 배당한다.

- ④ 배당가능이익에서 본 조 제3항에 따라 배당하고 남은 처분이익 중 30%는 제1종 종류주식에, 70%는 제2종 종류주식 및 보통주식에 각 주식 수에 따라 배당한다.
- ⑤ 회사가 청산되어 채무를 변제하고 남은 잔여재산은 다음 각 호의 순서에 따라 분배한다.
 - 1. 제1종 종류주식의 누적 미배당분에 분배한다.
 - 2. 제1종 종류주식에 대하여 발행가액 상당액을 분배한다.
 - 3. 보통주식과 제2종 종류주식에 대하여 각각의 발행가액 상당액을 분배한다 (제1호, 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 보통주식과 제2종 종류주식의 발행가액 합계액에 미달하는 경우 각 주식 수에 따라 비례하여 분배).
 - 4. 제1호 내지 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산 중 30%는 제1종 종류주식에, 70%는 제2종 종류주식 및 보통주식에 각 주식 수에 따라 분배한다.

제 11 조 (주식의 상장 등)



회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 12 조 (신주인수권)

- ① 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 신주를 배정 받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의에 의한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사는 영업인가 전에는 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
 - 1. 영업인가를 받은 날로부터 6개월 이내에 영업인가 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우

2. 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
3. 발행주식 총수의 100분의 30을 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
4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우

제 13 조 (신주의 배당기산일)

회사가 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업연도의 직전 사업연도 말에 발행된 것으로 본다. 단, 최초 사업연도의 주식의 이익의 배당에 관해서는, [2016. 10. 7.] 발행된 것으로 본다.

제 14 조 (명의개서대리인)

회사의 명의개서 업무는 회사가 업무를 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다.

제 15 조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 각 사업연도의 초일부터 직전 결산기에 관한 각 정기주주총회 종료일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다. 단, 이 회사가 해산하는 경우 해산일로부터 3개월동안 권리에 관한 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 이사회 결의로 3월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회 결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다. 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.

제 16 조 (현물출자)

- ① 회사는 영업인가를 받고 법 제10조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 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 제63조제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리
- ③ 제2항에 따라 현물출자하는 재산의 가액 및 재산의 평가방법은 법 및 동법 시행령에서 정하는 바에 따른다.

제 17 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. 제16조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사는 제1항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등은 법 및 동법 시행령이 정하는 바에 따른다.
- ③ 회사는 제2항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제 18 조 (주주총회의 종류와 개최)

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

제 19 조 (소집통지 및 공고)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적 사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면 또는 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.

제 20 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 기타지역에서도 개최할 수 있다.

제 21 조 (의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.
- ② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 1인의 이사가 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 의장직을 수행한다.

제 22 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 발언의 시간 및 회수를 제한할 수 있다.

제 23 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제 24 조 (주주총회의 결의방법)

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

제 25 조 (주주총회의 결의사항)



- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1 이상의 승인에 의해 채택된다.
 - 1. 해당 연도의 사업계획의 확정
 - 2. 해당 연도의 차입계획 및 사채발행계획
 - 3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
 - 4. 이사 및 감사의 선임에 관한 사항
 - 5. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 - 6. 배당에 관한 사항
 - 7. 기타 이사회가 부의한 사항
- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 승인에 의해 채택된다.
 - 1. 정관의 변경
 - 2. 액면가 미만으로 주식발행

3. 자기자본의 2배를 초과하고 10배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금차입 및 사채발행
 4. 자본감소
 5. 사후설립
 6. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
 7. 다른 부동산투자회사와의 합병
 8. 분할 또는 분할합병
 9. 회사의 사업이나 영업 또는 영업용 자산의 전부 또는 중요한 일부의 양도
 10. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사 영업 또는 영업용 자산의 전부 또는 일부의 양수
 11. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결 또는 변경, 해지에 관한 사항
 12. 이사 또는 감사의 해임
 13. 존립기간의 변경
 14. 부동산개발사업계획의 확정 및 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 15. 제16조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 16. 기타 상법상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항
- 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 주주총회를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 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, 관계법령 및 이 정관에 다른 정함이 있는 경우에 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.

제 26 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 27 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 회일의 3일전에 회사에 대하여 서면 또는 전자문서로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 28 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 29 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 30 조 (이사 및 감사의 수)

회사는 3인의 이사와 1인의 감사를 둔다.

제 31 조 (이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구

분하여 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 제382조의 2에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 아니한다.
이사 및 감사는 법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 32 조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 그러나 그 임기는 임기중의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지 연장된다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료 시까지로 한다.
- ③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 33 조 (대표 이사)

회사는 이사회에 결의로 이사 1인을 대표이사로 선임한다.

제 34 조 (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 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

제 35 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 이 회사의 업무와 관련된 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 이사회에게 보고하여야 한다.

제 36 조 (이사회의 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.
- ② 이사회는 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 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 출석한 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

제 37 조 (이사회의 직무)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음사항을 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. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주배정시에 단주가

- 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
10. 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
 11. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
 12. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제 38 조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 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 39 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기 주주총회의 결의로 이를 정한다. 단, 설립 후 최초의 회계연도에 대하여는 창립발기인총회 또는 창립총회에서 결정한다.
- ② 이사 및 감사의 총 보수는 연 삼천만 원(W30,000,000) 이내에서 결정한다.
- ③ 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

제 40 조 (이사회 의사록)

이사회 의사록의 안건, 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 41 조 (자산의 투자·운용)

회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한

다.

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·처분

제 42 조 (자산의 구성)

- ① 회사는 총 자산의 100분의 70 이상을 다음 각 호의 부동산으로 구성하여야 한다.
 1. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해 매각하는 부동산
 2. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 해당 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산
 3. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생절차에 따라 매각하는 부동산
 4. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융위원회가 필요하다고 인정하는 부동산
- 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 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여야 한다.

제 43 조 (증권에 대한 투자)

- ① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여

서는 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. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 법 시행령 제31조 제1항 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 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채, 지방채 기타 법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
- 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 44 조 (거래의 제한)

- ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 제41조 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 제1항의 제한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래에는 적용되지 아니한다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (제1항 제1호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래를 제외한다)
 3. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할 합병에 따른 불가피한 거래
 4. 회사의 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별 결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래

- ③ 회사는 그 자산의 투자·운용업무를 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. 법 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. 법 제20조의 2에 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 45 조 (차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받은 후에 자산의 투자·운용 하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 법에 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 자기자본의 10배 범위에서 자금차입을 할 수 있다.

제 46 조 (업무의 위탁)

- ① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 법상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 법 시행령 제19조 제1항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 법 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 수행

한다는 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 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 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, 법 및 기타 관련 법령에 의한 회사와 관련된 각종 보고 및 공시 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.

제 47 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 회 계

제 48 조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 2022년부터 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다. 단, 제12기 사업연도(2022년 1월 1일 개시)는 2022년 1월 14일에 종료하고, 제13기 사업연도(2022년 1월 15일 개시)는 2022년 12월 31일 종료한다.
- ② 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.



제 49 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 정기주주총회 회일 6주간 전에 다음 각 호의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사의 감사를 받아야 하며, 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여야 한다.
 - 1. 대차대조표
 - 2. 손익계산서
 - 3. 자본변동표
 - 4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
 - 5. 회사가 상법 제447조 제2항에 해당하는 경우 연결재무제표
- 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 이사회 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 대차대조표를 공고하여야 한다.

제 50 조 (재무제표 및 투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표(부속명세서를 포함한다. 이하 같다)와 투자보고서를, 매 분기 종료일 후 45일 이내에 매 분기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자가 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ② 회사는 매 결산기 종료일 후 90일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자 보고서를 회사의 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 51 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 법 시행령 제16조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 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: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

제 52 조 (이익의 배당)

회사가 이익을 배당할 때에는 상법 제462조에도 불구하고 해당 연도의 감가상각비의 범위에서 법 시행령 제32조가 정하는 바에 따라 이익을 초과배당 할 수 있다.

제 53 조 (이익배당의 지급)

- ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의로 승인을 받아 매 사업연도 종료일 현재 주주명부에 기재된 주주 또는 등록된 질권자에게 지급하되, 지급방법 및 시기는 이사회에서 결정한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회회의 결의를 한 날로부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 54 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

제 7 장 해 산

제 55 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간의 만료
2. 주주총회의 결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 영업인가의 취소

제 8 장 보 칙

제 56 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법 기타 법률의 관계규정에 의한다.

부 칙(2016.03.07)

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2016년 3월 7일부터 시행한다.

부 칙(2016.09.29)

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2016년 9월 29일부터 시행한다.



제 2 조 (경과조치)

이 정관 시행 당시 종전 정관의 규정에 의하여 이 회사가 행한 행위는 이 정관에 의하여 행한 행위로 본다.

부 칙(2022.01.07)

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2022년 1월 7일부터 시행한다.

제 2 조 (경과조치)

이 정관 시행 당시 종전 정관의 규정에 의하여 이 회사가 행한 행위는 이 정관에 의하여 행한 행위로 본다.