정 관

주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

정 관

제정 2025년 7월 16일 제정
개정 2025년 8월 1일 개정
개정 2025년 9월 17일 개정

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 **"주식회사 더퍼스트제 1 호위탁관리부동산투자회사"** (이하 **"회사"**라 한다)라 하고, 영문으로는 "The First the 1st REIT" 라 한다.

제 2 조 (목적)

① 회사는 「부동산투자회사법」(이하 "부투법"이라 한다)의 규정에 따라 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 회사는 제 1 항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 그 자산을 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

제 3 조 (본점의 소재지 및 지점 등의 설치)

회사는 본점을 대한민국 서울특별시에 두며, 본점 이외의 지점, 영업소는 두지 아니한다. 단, 최초의 본점 주소 및 장소는 발기인총회에서 정한다.

제 4 조 (직원 및 상근임원의 채용여부)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제 5 조 (회사의 존립기간)

회사의 존립기간은 별도의 정관변경이 없는 한 영속적인 것으로 한다.

제 6 조 (공고 방법)

회사의 공고는 서울특별시 내에서 발행되는 일간신문 머니투데이에 게재한다. 다만, 2 개 이상의 신문에 공고가 필요한 경우에는 일간신문 머니투데이와 일간신문 매일경제신문에 게재한다.

제 2 장 주식 및 주주명부

제 7 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 일억(100,000,000)주로 한다.

제 8 조 (1 주의 액면금액)

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

제 9 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

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

제 10 조 (주식의 종류)

① 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식과 기명식 종류주식으로 한다.

② 회사가 유상증자, 무상증자, 주식 배당을 실시하는 경우, 보통주식에 대하여는 보통주식을, 종류주식에 대하여는 종류주식을 각 주주의 소유주식 수의 비율에 따라 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 회사는 필요에 따라 유상증자 또는 주식배당을 할 때 보통주식 또는 종류주식 중 어느 한 가지 종류의 주식만을 발행할 수 있으며, 이 경우 모든 주주는 그 발행되는 주식에 대하여 배정 또는 배당 받을 권리를 가진다.

제 11 조 (종류주식의 내용과 수)

① 회사는 일억(100,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 의결권 있는 주식으로 한다.

② 회사는 매 결산기(사업연도)에 배당가능이익(어느 사업연도에 상법 제461조의2에 따른 자본준비금의 감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나 부투법 제28조 제3항 및 동법 시행령 제32조에 따라 감가상각비 범위 내에서 초과 배당이 이루어지는 경우 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다. 이하 같다)의 범위 내에서 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.

1. 종류주식에 대하여 리츠 설립 시부터 첫 결산기까지는 연환산 6.5%를 일할계산(소수점 넷째 자리까지 계산)하여 배당하고, 그 다음 결산기부터는 연환산 6.5%의 배당률에 따라 배당한다. 다만, 종류주식에 대한 배당이 본 호의 배당률에 의한 배당금에 미치지 못한 사업연도가 있는 경우 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의 배당 시에 최우선순위로 배당한다.

2. 본 항 제1호의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 남은 배당가능이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

③ 회사의 보유자산의 매각일이 속한 결산기(사업연도)에는 보통주식 및 종류주식에 대하여 다음의 순서로 배당한다.

1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항 제1호에 따른 배당을 한다. 다만, 종류주식에 대하여 본 조 제2항 제1호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 미배당분을 포함하여 최우선순위로 배당한다.

2. 배당가능이익 한도에서 제1호에 따라 배당한 금액 및 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분이익(보유자산의 매매대금에서 보유자산의 장부가액 및 매각비용을 차감한 금액을 의미하며, 이하 같다.)을 차감한 금액(동 금액이 0 이하인 경우 없는 것으로 한다.)을 보통주식에 대하여 배당한다. "매각비용"이라 함은 회사와 자산관리회사 사이에 체결된 자산관리위탁계약서에서 정의한 매각수수료 및 매각거래에 수반되는 자문료 등 비용을 의미한다.

3. 배당가능이익에서 회계상 처분이익(동 금액이 0이하인 경우 없는 것으로 한다.)을 한도로 다음 순서로 배당한다.

가. 종류주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액

나. 보통주식에 대하여 그 발행가액에 해당하는 금액

4. 본 항 제1호에서 제3호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 종류주식에 대하여 그 배당가능이익의 40%를 배당한다.

5. 본 항 제1호에서 제4호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익은 보통주식에 대하여 배당한다.

④ 청산시 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 모든 비용 등을 지급하고 불확정 채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정 채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같

은 순서에 따라 주주에게 분배하여, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.

1. 종류주식에 대하여 본 조 제 2 항 제 1 호 및 제 3 항 제 1 호에 따라 누적적으로 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액 상당액을 분배한다.

2. 본 항 제 1 호의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 종류주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. (단, 본 조 제 3 항 제 3 호 가목에 따라 종류주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.)

3. 본 항 제 1 호에서 제 2 호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 보통주식에 대하여 그 발행가액 상당액을 분배한다. (단, 본 조 제 3 항 제 3 호 나목에 따라 보통주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다.)

4. 본 항 제 1 호에서 제 3 호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 종류주식에 대하여 그 잔여재산의 40%를 분배한다.

5. 본 항 제 1 호에서 제 4 호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산은 보통주식에 대하여 배당한다.

⑤ 종류주식은 의결권이 있는 것으로 하고, 세부적인 배당조건 및 잔여재산 분배조건은 이사회의 결의에 의한다.

⑥ 회사가 신주를 발행하는 경우 종류주식에 대한 신주의 배정은 유상증자, 주식배당 및 무상증자의 경우 모두 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

제 12 조 (주권의 종류)

회사가 발행할 주권의 종류는 1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종으로 한다. 단, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」(이하 "전자증권법"이라 한다)에 따라 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우에는 본 조는 적용되지 아니한다

제 13 조 (주식의 상장 등)

회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 "자본시장법"이라 한다) 제 390 조 제 1 항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 동법 제 8 조의 2 제 4 항 제 1 호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 14 조 (신주인수권)

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

② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회의 결의에 의한다.

③ 제 2 항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 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(이하 "영업인가" 또는 "등록"이라고 하면 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다).

1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 2 년 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
2. 제 2 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 자본시장법 제 165 조의 6 제 1 항 제 3 호의 규정에 의하여 일반공모 증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
4. 회사가 매매계약을 체결한 부동산의 취득을 위한 대금을 지급하기 위해 그 대금의 한도 내에서 신주를 발행하는 경우
5. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우

④ 제 2 항 및 제 3 항의 규정에 불구하고, 제 13 조에 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 100 분의 40 을 초과하지 않는 범위 내에서 제 2 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
2. 자본시장법 제 165 조의 6 제 1 항 제 3 호의 규정에 의하여 일반공모 증자방식으로 신주를 발행하는 경우

제 15 조 (신주의 배당기산일)

회사가 어느 사업연도의 중간에 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 그러한 신주에 대한 이익의 배당에 관하여 각 발행차수별 주식인수 청약금 납부 익일부터 당해 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다. 단, 회사가 설립 시 발행한 주식에 대한 최초 사업연도의 이익 배당에 대해서는 회사의 설립일부터 최초 사업연도 최종일까지의 기간에 대하여 산정한다.

제 16 조 (명의개서대리인 등)

① 회사는 명의개서 등 주식에 관한 업무는 회사가 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다. 단, 명의개서대리인 및 그 사무취급장소와 대행업무의 범위는 이사회 결의로 정한다.

② 제 1 항의 단서의 경우, 명의개서대리인 및 그 사무취급장소와 대행업무의 범위는 이사회 결의로 정하며, 기타 세부사항은 제 3 항, 제 4 항에 의한다.

③ 회사는 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고, (i) 회사가 제 12 조 본문의 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 제 12 조 단서에 따라 전자등록의 방법으로 주식을 발행하는 경우에는 주식의 전자등록, 주주명부의 관리, 기타 주식에 관한 사무를 명의개서대리인으로 하여금 취급케 한다.

④ 제 3 항의 사무취급에 관한 절차는 절차는 명의개서대리인의 증권의 명의개서대행 등에 관한 규정에 따른다. 다만, 회사가 전자증권법에 따라 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우에는 본 조를 적용하지 아니한다.

제 16 조의 2 (주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고)

① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 제 16 조에 따른 일반사무관리회사 또는 명의개서대리인에게 신고하여야 한다.

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

③ 제 1 항 및 제 2 항의 변동이 생긴 경우에도 이에 따라 신고하여야 한다.

④ 제 1 항 내지 제 3 항의 규정에 의한 신고는 제 16 조에 따른 명의개서대리인에게 하여야 한다.

제 16 조의 3 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

① 회사는 매 결산기(사업연도)의 최종일 다음날로부터 15 일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.

② 회사는 매 결산기(사업연도)의 최종일 현재 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기(사업연도)에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.

③ 회사는 임시주주총회 기타 필요한 경우 이사회의 결의로 3 월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회의 결의로 정한 날(주주 또는 질권자로서 권리를 행사할 날에 앞선 3 월내의 날이어야 함)에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다. 이 경우 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.

④ 회사가 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제 16 조의 4 (사채발행에 관한 준용규정)

제 16 조의 규정은 사채발행의 경우에 준용한다.

제 16 조의 5 (주주명부 작성 및 비치)

회사의 주주명부는 상법 제 352 조의 2 에 따라 전자문서로 작성할 수 있다.

제 17 조 (현물출자)

① 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하고 부투법 제 10 조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

② 회사가 현물출자를 하는 방식으로 신주를 발행하는 경우 구체적인 방법 및 절차는 부투법 제 19 조에 정한 바에 따른다.

제 18 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 20 일 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 1 년 이내의 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다.
2. 다른 부동산투자회사와의 합병
3. 제 17 조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행

② 회사가 제 1 항 각 호의 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

③ 회사는 제 1 항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20 일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 회사는 당해 주주에 대하여 주식의 매수에 따른 수수료 그 밖의 비용을 부담시킬 수 없다. 해당 주식의 매수가격, 매수대금의 지급 방법 등은 부투법 시행령 제 17 조가 정하는 바에 따른다.

④ 회사는 제 3 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제 19 조 (주주총회의 종류와 개최)

① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3 월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수 있다.

제 20 조 (소집권자 및 소집통지)

① 주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사 유고 시에는 이 정관 제 37 조 제 2 항의 규정을 준용한다.

② 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항 등을 주주총회일 2 주전에 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 회사의 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 주주총회일 2 주전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 제 6 조 기재 신문에 각각 2 회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운용하는 전자공시시스템에 공고함으로써 제 2 항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제 21 조 (소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최함을 원칙으로 하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.

제 22 조 (의장)

① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.

② 대표이사가 불출석하거나 주주총회 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 이사 중 1 인이 의장직을 수행한다.

제 23 조 (의장의 질서유지권)

① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 언행을 하거나 질서를 문란케 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.

② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언 시간과 횟수를 제한할 수 있다.

제 24 조 (주주의 의결권)

주주는 주식 1 주에 대하여 1 개의 의결권을 가진다.

제 25 조 (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.

제 26 조 (주주총회의 결의방법)

① 주주총회의 결의는 법령 또는 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.

② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 27 조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 다음 각 호의 사항을 결의한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 아래 각목을 포함하는 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항

   가. 해당 계약을 체결함으로 인하여 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획(주주총회에서 승인받은 것을 말한다)에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되는 계약

   나. 회사 총자산의 30% 이상에 해당하는 부동산 또는 증권을 처분하는 계약.(단, 부투법 제12조 제1항 제1호에 따른 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외함)
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 이익배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항
9. 기타 상법 및 부투법 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3 분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3 분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사의 정관 변경

2. 액면가 미만으로 주식발행
3. 회사의 자본감소 (단 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제 1 항의 결의에 의함)
4. 회사의 해산
5. 다른 부동산투자회사와의 합병
6. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
9. 이사 또는 감사의 해임
10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제 9 조 제 2 항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
11. 제 17 조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
12. 기타 상법 및 부투법상 상법 제 434 조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회 결의를 하도록 규정하는 사항

③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1 시간이 지날 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2 주 이내에 연기된 주주총회(이하 "연기주주총회"라 한다)를 소집하여야 한다.

④ 제 3 항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1 시간이 지날 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 과반수로써 한다. 다만, 제 2 항 제 8 호, 제 10 호 및 제 11 호에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3 분의 2 이상의 수로써 한다.

제 28 조 (종류주주총회)

회사가 종류주식을 발행한 경우, 다음 각 호의 사항은 주주총회의 결의 외에 상법 제 435 조 제 2 항에 따른 종류주주총회의 결의가 있어야 채택된다.

1. 정관을 변경함으로써 어느 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 되는 경우
2. 상법 제 344 조 제 3 항에 의거, 주식의 종류에 따라 신주의 인수, 주식의 병합·분할·소각 또는 회사의 합병·분할로 인한 주식의 배정에 관하여 특수하게 정하는 경우
3. 회사의 분할 또는 분할합병, 주식교환, 주식이전 및 회사의 합병으로 인하여 어느 종류의 주주에게 손해를 미치게 될 경우

제 29 조 (서면 또는 전자적 방법에 의한 의결권행사)

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

② 회사는 총회소집통지서에 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
③ 제 1 항의 의결권을 행사하고자 하는 주주는 회사에서 송부한 서면에 의결권행사의 내용을 기재하여 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.
⑤ 이사회 결의로 주주가 총회에 출석하지 아니하고 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있음을 정할 수 있다.

제 30 조 (의결권의 불통일행사)

① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 주주가 의결권을 통일하지 아니하고 행사하고자 할 때에는 총회일의 3 일 전에 회사에 대하여 서면으로 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 31 조 (의결권의 대리행사)

① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
② 제 1 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제 32 조 (주주총회의 의사록)

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

제 4 장 이사·이사회 감사

제 33 조 (이사 및 감사의 수)

① 회사의 이사는 3 명 이상으로 한다. 다만, 자본금 총액이 10 억원 미만인 경우에 한하여 이사를 1 명 또는 2 명으로 할 수 있다.
② 회사의 감사는 1 명 이상으로 하며 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다. 다만, 관계 법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계 법령에 따르기로 한다.
③ 제 1 항 및 제 2 항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

제 34 조 (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 4 분의 1 이상의 수로 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.

④ 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제 382 조의 2 에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.

⑤ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 35 조 (이사 및 감사의 임기)

① 이사의 임기는 3 년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종료시까지 임기를 연장한다.

② 감사의 임기는 취임 후 3 년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 하며, 주주총회 결의를 통해 연임할 수 있다.

③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그에 따른다.

제 36 조 (대표이사)

회사는 이사회의 결의로 이사 1 인을 대표이사로 선임한다. 다만, 초대 대표이사는 발기인총회에서 선임한다.

제 37 조 (대표이사 및 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 감사에게 이를 보고하여야 한다.

④ 이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 취득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제 38 조 (감사의 직무)

① 감사는 회사의 회계와 업무 및 이사의 직무 집행을 감사한다.

② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

③ 감사는 회의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시주주총회의 소집을 청구할 수 있다.

④ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 회사의 업무 및 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

⑥ 감사는 회사의 비용으로 전문가의 도움을 구할 수 있다.

⑦ 감사는 이사(또는 청산인)가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관을 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회(또는 청산인회)에게 보고하여야 한다.

제 39 조 (임원의 행위준칙)

회사의 임원은 자산의 투자·운용업무와 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. 부동산거래질서를 해치거나 부동산투자회사 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부투법 및 동법 시행령 등 관련 법령이 정하는 행위

제 40 조 (이사회의 구성과 소집)

① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.

② 이사회는 대표이사 또는 이사회에서 따로 정한 이사가 있는 경우에는 그 이사가 회의 개최일 7일 전까지 각 이사 및 감사에게 이사회의 개최 일시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 이사 및 감사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.

③ 이사회의 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제 41 조 (이사회의 결의사항)

이사회는 다음 각호의 사항을 결의한다.

1. 주주총회의 소집에 관한 사항
2. 부동산의 취득이나 처분 등 운용에 관한 사항
3. 회사 총자산의 100분의 10 이상 금액의 증권의 취득이나 처분에 관한 사항
4. 차입 및 사채발행에 관한 사항
5. 자산운용관리지침의 변경 및 자산운용관리세부지침의 제정 또는 변경
6. 일반사무관리회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항

7. 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
8. 관련 수탁회사에 대한 보수의 지급
9. 제14조에 따른 신주발행에 관한 사항
10. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정 시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
11. 자본시장법 제165조의6에 따른 일반공모증자를 포함한 신주의 발행
12. 회사의 대표이사의 선임 및 해임
13. 이사회 의장의 선임 및 해임
14. 부투법 제30조 제2항 각 호 및 동법 시행령 제34조 제1항 각 호에 해당하는 거래
15. 제53조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
16. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안
17. 기타 법령이 정하는 사항

제 42 조 (이사회의 결의방법)

① 이사회의 결의는 이사 과반수의 출석과 출석이사의 과반수로 한다. 다만, 상법 제 397 조의 2 및 제 398 조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3 분의 2 이상의 수로 한다.

② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송·수신하는 원격통신수단에 의하여 결의에 참가하는 것을 허용할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.

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

제 43 조 (이사회의 의사록)

① 이사회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여 회사의 본점에 이를 비치하여야 한다.

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

제 44 조 (이사 및 감사의 보수와 퇴직금)

① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다.

② 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

③ 이사 및 감사에게는 별도 퇴직금, 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제 5 장 업 무

제 45 조 (자산운용의 기본방침 및 내부통제기준)

① 회사는 이 정관 제 2 조의 목적 달성을 위하여 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
   나. 다른 회사와 합병하는 경우
   다. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
   라. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
   마. 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 부투법 시행령 제 31 조 제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
   바. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 31 조 제 2 항이 정하는 경우
2. 회사가 위 제1호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제1호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
3. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5(다만, 위 제1호 마목의 규정에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25)를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제3항이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
4. 회사가 보유하고 있는 증권이 위 제3호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제3호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

② 회사는 자산운용에 관한 세부사항을 자산관리회사에 대한 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.

제 45 조의 2 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6 개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의

100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제 27 조를 따른다.

② 제 1 항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2 년 이내에는 부동산으로 본다

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금

③ 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 자산관리회사는 부투법 시행령 제 26 조 제 4 항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 46 조 (업무의 위탁)

① 회사는 보유자산의 투자, 운용, 보관, 발행주식의 모집·판매 및 일반 사무처리에 관한 업무를 제 2 항에 따라 관련 수탁회사에게 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법 상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 동법 시행령 제 19 조 제 1 항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 동법 시행령 제 19 조 제 2 항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리위탁계약

   회사는 자산의 투자·운용업무를 자산관리회사에 위탁하기로 하되, 주주총회를 통해 계약의 변경체결 등을 할 수 있다. 자산관리위탁계약의 개요는 다음과 같다.

   가. 회사의 자산을 위탁 받아 투자, 운용한다는 내용

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

   다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간. 수수료는 매입수수료, 운용기본수수료, 매각기본수수료 및 매각성과수수료 등으로 구분하여 자산관리위탁계약서에서 정하기로 한다.

   라. 계약의 해지에 관한 사항

   마. 운용 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

   바. 관련 인가관청의 인가와 관련된 업무

   사. 기타 자산관리계약의 내용은 관련법령상 일반적인 경우를 준용함

2. 자산보관위탁계약

   회사는 다음과 같은 자산의 보관업무를 부투법 제35조에 따라 회사가 선정한 자산보관기관에 위탁하기로 하되, 주주총회를 통해 계약의 변경체결 등을 할 수 있다. 자산보관위탁계약의 개요는 다음과 같다.

가. 자산보관기관이 자산운용에 따라 회사가 보유하게 되는 자산의 보관 및 기타 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용

나. 자산의 보관방법에 관한 사항

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 계약의 해지에 관한 사항

마. 업무수행 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

3. 일반사무관리위탁계약

회사는 다음과 같은 회사의 일반사무 업무를 부투법 제22조의2 및 동법 시행령 제19조에 따라 회사가 선정한 일반사무수탁회사에 위탁하기로 하되, 이사회를 통해 계약의 변경체결 등을 할 수 있다. 일반사무수탁회사와 체결할 일반사무위탁계약의 개요는 다음과 같다.

가. 회사 발행주식의 명의개서에 관한 사무, 주식의 발행에 관한 사무, 회사 운영에 관한 사무, 세무·계산에 관한 사무, 해산 및 청산 업무 등 기타 관련법령이 정하는 업무를 수행한다는 내용

나. 부투법,· 자본시장법 및 상법 등에 의한 회사와 관련된 각종 보고·및 공시 업무

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 계약의 해지에 관한 사항

마. 업무수행 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 대한 내용

4. 주식판매 위탁계약

회사는 다음과 같은 주식발행 및 판매 업무를 부투법 제22조의 2 및 동법 시행령 제19조에 따라 회사가 선정한 판매회사에 위탁하기로 한다. 판매회사와 체결할 주식판매위탁계약의 개요는 다음과 같다.

가. 회사가 발행하는 주식의 모집 또는 판매, 발행에 관한 업무를 수행한다는 내용

나. 지급할 수수료 및 계약기간

다. 계약의 해지에 관한 사항

라. 판매회사가 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

③ 제 2 항 제 1 호와 제 2 호의 계약의 체결 및 변경체결은 주주총회의 승인을 얻어야 하고, 제 2 항 제 3 호 및 제 4 호의 계약의 체결, 변경체결 및 해지 시에는 이사회의 의결에 따른다.

제 47 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 부투법 제 21 조 제 1 항 각 호에 대하여 같은 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항 및 동법 시행령 제 141 조에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)

2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
2. 회사의 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(회사가 상장되지 않은 경우에는 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의)을 받은 부동산 매매거래
3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래 (다만, 제 1 항 제 1 호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

③ 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 분할합병에 따른 불가피한 거래
5. 부투법 제 20 조의 2 에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제 48 조 (주식의 소각)

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

제 6 장 회 계

제 49 조 (사업연도)

① 회사의 사업연도는 6 개월 단위로 하며, 매년 1 월 1 일 개시하여 6 월 30 일 종료하고 7 월 1 일 개시하여 그해 12 월 31 일 종료한다.

② 제 1 항에도 불구하고 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일로부터 2025 년 12 월 31 일에 종료하고, 그 직후 사업연도는 2026 년 1 월 1 일에 개시하여 2026 년 6 월 30 일에 종료한다.

③ 회사가 해산되는 사업연도의 경우에는 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 한다.

제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

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

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자본변동표
4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
5. 현금흐름표
6. 회사가 상법 제 447 조 제 2 항에 해당하는 경우 연결재무제표
7. 위 1 내지 6 의 주석 및 부속명세서

② 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 4 주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

③ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1 주간 전부터 제 1 항의 서류 및 감사보고서를 회사의 본점에 5 년간 비치하여야 한다.

④ 대표이사는 제 1 항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤ 대표이사는 제 4 항의 승인을 얻을 때에는 지체 없이 재무상태표를 공고하여야 한다.

제 51 조 (재무제표의 및 투자보고서의 공시 등)

① 회사의 대표이사는 정기주주총회 회일의 6 주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서를 작성하여 감사에게 제출하여야 하며, 다음 각호의 서류를 정기주주총회에 제출하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 상법 시행령에서 정하는 서류

② 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 4 주간 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

③ 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류와 그 부속명세서를 감사보고서와 함께 정기주주총회 회일의 1 주간 전부터 본점에 5 년간 비치하여야 한다.

④ 대표이사는 제 1 항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

⑤ 제 4 항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회의 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 제 5 항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.

⑦ 대표이사는 제 1 항의 각 호의 서류에 대한 주주총회의 승인을 얻은 때에는 지체없이 재무상태표를 공고하여야 한다.

제 52 조(투자보고서의 작성, 비치 등)

① 자산관리회사는 회계기간의 말일(회사가 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다) 및 사업연도 개시일부터 매 3 개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 한다. 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산 구성·변동 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제 40 조 제 3 항에서 정하는 사항이 포함되어야 한다.

② 자산관리회사는 제 1 항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호의 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하여여 한다.

1. 감사 회계기간의 말일에 작성하는 투자보고서: 90 일 이내
2. 청산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45 일 이내
3. 사업연도 개시일부터 매 3 개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 45 일 이내

③ 자산관리회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제37조 제3항, 제4항 및 부투법 시행령 제40조의2에서 정하는 바에 따라 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. 회사의 주주총회의 결의내용
4. 부투법 제39조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 받은 경우
5. 기타 부투법 제37조 제3항에서 정하는 사항 및 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한

사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제40조의2 제3항이 정하는 사항이 발생한 경우

④ 제 2 항 및 제 3 항의 공시는 부투법 제 37 조 제 4 항의 방법에 의한다

제 53 조 (자산의 평가)

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

1. 부동산의 경우는 부동산가격 공시 및 감정평가에 관한 법률에 의한 감정평가법인등이 부투법 시행령 제16조의 규정에 의하여 평가한 가액으로 한다. 다만, 취득 후 1년 이내의 경우에는 장부가액(취득가액)을 기준으로 한다.
2. 증권의 경우에는 자본시장법 시행령 제260조의 규정을 준용하여 산정한다. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 한다.
4. 기타 자산의 가액은 산정기준일 현재 재무상태표상에 나타난 금액을 기준으로 한다.

제 54 조 (이익배당)

① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하며, 상법 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.

② 회사는 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 이를 포함하지 아니한다.

③ 회사가 제 13 조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사회의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사회의 결의로 배당을 실시할 수 있다.

④ 이익배당은 이 정관 제 52 조에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있은 날로부터 1 개월 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 회사는 적립된 법정준비금이 자본금의 1.5 배를 초과하는 경우 「상법」 제 461 조의 2 에 따라 초과한 금액 범위에서 주주총회 결의에 따라 법정준비금을 감액하고 이에 따라 증액된 배당가능이익을 주주에게 배당할 수 있다.

제 55 조(배당금지급청구권의 소멸시효)

① 배당금의 지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

② 제 1 항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 회사에 귀속한다.

제 7 장 합 병 및 해 산

제 56 조(합병)

회사는 부투법 제 43 조의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다.

제 57 조(해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 9 장 보 칙

제 58 조 (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.

제 59 조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법, 기타 법령의 관계규정에 의한다. 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 상법, 기타 법령의 관계규정이 개정될 경우에는 개정된 규정의 내용에 따른다.

제 60 조 (발기인의 성명, 주소)

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

제 61 조 (법령 개정으로 인한 정관의 해석)

이 정관에서 인용하고 있는 부투법, 그 밖의 법률, 시행령, 규정의 조항 등이 제·개정, 폐지, 대체되는 경우 그 제·개정, 폐지, 대체되는 내용을 인용하는 것으로 본다.

발기인: 이 준 구

주소:

인수할 주식 : 보통주식 60,000 주

부 칙 <2025. 7. 16. 제정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 작성한 날로부터 시행한다.

부 칙 <2025. 8. 1. 개정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2025 년 8 월 1 일부터 시행한다.

부 칙 <2025. 9. 17. 개정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2025 년 9 월 17 일부터 시행한다.