

정 관

주식회사
서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사

정관

2019. 11. 25. 제정
2020. 06. 23. 개정
2023. 09. 26. 개정

제1장 총 칙

제1조 (상호) 회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사”(이하 “회사”라 한다)라 하고, 영문으로는 “SEOUL U.R SPACE REIT Co., Ltd.(약호 SEOUL SPACE REIT)”라 한다.

제2조 (목적) 회사는 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 그 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. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분
2. 부동산의 개발사업
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

제3조 (본점의 소재지) 회사는 본점을 대한민국 서울특별시내 두며, 본점 외의 지점이나 영업소는 두지 아니한다.

제4조 (직원 및 상근 임원) 회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제5조(공고 방법) 회사의 공고는 서울특별시내에서 발행되는 일간신문 아시아경제에 게재한다.

제2장 주식 및 주주명부

제6조 (발행예정주식의 총수) 회사가 발행할 주식의 총수는 오천만(50,000,000)주로 한다.

제7조 (1주의 액면금액) 회사가 발행하는 1주의 액면금액은 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 보통주식, 우선주식으로 한다.

제9조의 2 (주식양도의 제한) 회사 주식을 양도하려는 경우, 사전에 이사회 승인 및 최대주주의 서면동의를 얻어야 한다.

제9조의 3 (우선주식의 내용과 수) ① 회사는 이천오백만(25,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 우선주식을 발행할 수 있고, 우선주식은 누적적, 참가적이고 주주총회의 모든 안전에 대하여 보통주식과 동일하게 1주당 1개의 의결권이 있다.

② 회사는 매 결산기에 우선주식 발행가액의 연 1.3%의 비율(이하 “우선배당률”)로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액을 보통주식에 우선하여 우선주식에 배당하고, 그 후 남은 이익은 보통주식 발행가액의 연 6%의 비율로 해당 결산기의 기간에 대하여 일할 계산한 금액에 달할 때까지 보통주식에 배당한다. 이와 같이 매 결산기에 배당하고 남은 이익이 있는 경우 우선주식과 보통주식에 그 주식 수 비율에 맞게 안분 배당한다.

③ 우선주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못하는 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 영업연도의 배당시에 우선주식의 이익배당액에 추가하여 배당한다.

④ 주식의 배당금 산정에 있어서 산정기간은 회사의 영업연도를 기준으로 한다. 단 주식의 청약금 납부일이 속하는 사업연도의 산정기간은 청약금 납부일 익일부터 당해 영업연도 결산 마지막 날까지로 한다.

⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우 우선주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

⑥ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 분배한다.

가. 청산시의 잔여재산으로 우선주식에 대하여 우선주식의 누적된 미배당금액, 우선주식의 청약금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 우선주식의 내부수익률이 1.3%에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 우선주식의 발행가액 상당액을 분배한다.

나. 가목에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식의 누적된 미배당금액, 보통주식의 청약금 납부일 다음날부터 잔여재산 분배일까지의 보통주식의 내부수익률이 6%에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 보통주식의 발행가액 상당액을 분배한다.

다. 가목 및 나목에 따라 분배하고 남은 잔여재산이 있는 경우 우선주식과 보통주식의 그 주식 수 비율에 맞게 안분 배분한다.

제10조 (주권의 종류) 회사가 발행할 주권은 1주권, 5주권, 10주권, 50주권, 100주권, 500주권, 1,000주권, 10,000주권, 50,000주권, 100,000주권 및 1,000,000주권의 11종으로 한다.

제11조 (주식의 상장 등) 회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “자본시장법”이라 한다) 제390조 제1항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체없이 같은 법 제8조의2 제4항 제1호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제12조 (신주인수권) ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.

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

③ 제2항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 이사회는 주주이외의 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. 발행주식총수의 100분의 30을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
2. 부투법상 회사의 최저자본금준비기간이 경과하지 아니한 경우
3. 제2조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
4. 자본시장법 제165조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
5. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우

제13조 (신주의 배당기산일) 회사가 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 해당 사업연도의 전체 일수에 대하여 신주를 발행한 날부터 해당 사업연도 말일까지의 일수의 비율을 계산하여 배당한다.

제14조 (명의개서대리인) 회사는 이사회 결의로 명의개서대리인을 둘 수 있다.

제15조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일) ① 회사는 매 결산기(사업연도) 최종일의 익일부터 각 그 결산기에 관한 정기주주총회 종료일까지 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.

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 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 전부나 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권
 4. 부동산소유권이전등기 청구권
 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조 제1항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리
- ③ 제2항에 따라 현물출자 하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.
1. 제2항 제1호부터 제4호까지에 따른 재산: 감정평가업자 둘 이상이 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 반대하는 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 보유자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
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 하고, 의결권이 없는 주주에게도 그 사항을 통지하여야 한다.

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

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



제3장 주주총회

제18조 (주주총회의 종류와 개최시기) ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.

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

제19조 (소집권자, 소집통지 및 공고) ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회회의 결의에 따라 법인이사가 소집한다.

② 주주총회를 소집함에 있어서, 법인이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2주전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 각 주주의 동의를 받아 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.

제20조 (소집지) 주주총회는 본점 소재지에서 개최되 필요에 따라 기타 지역에서도 개최할 수 있다.

제21조 (의장) ① 주주총회의 의장은 법인이사가 지정한 자로 한다.

② 법인이사가 주주총회의 의장을 제1항에 따라 지정하지 않는 경우 또는 제1항에 따라 지정된 자가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우, 해당 주주총회 출석 주주의 과반수의 찬성 투표로 의장을 선임한다

제22조 (의장의 질서 유지권) ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 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 횟수를 제한할 수 있다.

제23조 (주주의 의결권) 주주의 의결권은 1주마다 1개로 한다.

제24조 (주주총회의 결의방법) 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4분의 1이상의 수로써 하여야 한다.

제25조 (주주총회의 결의사항)

① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1이상의 수로써 의결한다.

1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
3. 자산의 투자 운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항
4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 법인이사 및 감독이사의 선임
6. 이익배당에 관한 사항
7. 기타 이사회가 부의한 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
 2. 액면가 미만의 주식 발행
 3. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제1항의 결의에 의함)
 4. 회사의 해산(존립기간을 정한 경우, 그의 만기에 따른 해산을 제외함)
 5. 다른 부동산투자회사와의 합병
 6. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
 7. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업의 전부 혹은 일부의 양수
 8. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 9. 법인이사 및 감독이사의 해임
 10. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부투법 시행령 제9조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 11. 제16조에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 12. 기타 「상법」 및 부투법상 「상법」 제434조에서 정하는 결의 방식을 통한 주주총회의 결의를 하도록 규정하는 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 주주총회(이하 “연기주주총회”라 한다)를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 관계 법령 및 이 정관에 다른 정함이 있는 경우에 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.
- ⑤ 주택도시기금이 50%이상 지분을 소유한 회사(이하 “모리츠”)가 출자하는 경우, 주주는 다음 각 호의 중요 의결사항에 대하여 “모리츠”의 사전동의(협의)를 거치도록 한다.
1. 부동산투자회사법 제12조 제1항 제3호 내지 제5호에서 정하는 주주총회 결의사항
 2. 이익배당, 주식배당에 대한 사항
 3. 이사·감사·청산인 등의 선임·해임에 대한 사항
 4. 정관변경, 자본금감소에 대한 사항

제26조 (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 총회 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 출석한 주주의 의결권 수에 산입한다.

제27조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 통일하지 아니하고 행사 할 수 있다. 이 경우 총회일의 3일전에 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.

제28조 (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.

제29조 (주주총회의 의사록) 주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제4장 법인이사·감독이사·이사회

제30조 (법인이사 및 감독이사)

- ① 회사는 부투법 제14조의3에 따라 1인의 법인이사과 2인 이상의 감독이사를 두고, 그 이외의 다른 이사 및 감사를 두지 않는다(이하 법인이사과 감독이사를 구분하지 않고 통칭하여 “이사(들)”라고 한다).
- ② 회사는 부투법 제2조 제5호에 따른 회사의 자산관리회사를 법인이사로 선임한다. 회사는 회사의 설립과 동시에 회사의 자산관리회사로 선임될 서울투자운용 주식회사(사업자등록번호:365-88-00375)를 회사의 최초 법인이사로 선임한다.
- ③ 감독이사는 주주총회에서 선임한다. 다만, 감독이사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ④ 감독이사는 부투법 제14조의6 제1항에 정한 자격을 갖추고, 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다. 또한 감독이사 중 1명은 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 부투법 제14조의2 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사람이어야 한다.

제31조 (법인이사의 직무)



- ① 법인이사는 회사를 대표하고 회사의 업무를 집행한다.
- ② 법인이사는 제36조에 기재된 업무를 집행하기 위하여는 이사회의 결의를 거쳐야 한다. 법인이사는 법인이사의 직무의 범위를 정하여 그 직무를 수행할 사람을 법인이사 소속 임직원 중에서 선임할 수 있고, 이 경우 이를 회사에 서면으로 알려야 한다. 이와 같이 선임된 사람이 법인이사의 직무 범위에서 한 행위는 법인이사의 행위로 한다.
- ③ 법인이사는 3개월마다 1회 이상 그 업무의 집행상황 및 자산의 운용 내용을 이사회에

보고하여야 한다.

④ 법인이사는 회사에 현저하게 손해를 미칠 염려가 있는 사실을 발견한 때에는 즉시 감독이사에게 이를 보고하여야 한다.

제32조 (감독이사의 직무)

① 감독이사는 법인이사의 업무집행을 감독한다.

② 감독이사는 회사의 업무 및 재산상황을 파악하기 위하여 필요한 경우에는 법인이사와 자산보관기관 등에 대하여 회사의 업무 및 재산상황에 관한 보고를 요구할 수 있다. 또한 감독이사는 언제든지 회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있다.

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

④ 감독이사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시주주총회의 소집을 청구할 수 있다. 상법 제366조 제2항은 감독이사가 주주총회를 소집하는 경우에 이를 준용한다.

⑤ 감독이사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사가 그 발행주식의 총수의 50%를 초과하는 주식을 가진 회사(이하 “자회사”라 함)에 대하여 영업의 보고를 요구할 수 있다. 이 경우, 자회사가 지체 없이 보고를 하지 아니할 때 또는 그 보고의 내용을 확인할 필요가 있는 때에는 자회사의 업무와 재산상태를 조사할 수 있다.

⑥ 감독이사는 법인이사가 주주총회에 제출할 의안 및 서류를 조사하여 법령 또는 이 정관에 위반하거나 현저하게 부당한 사항이 있는지의 여부에 관하여 주주총회에 그 의견을 진술하여야 한다.

⑦ 감독이사는 감사에 관하여 감사록을 작성하여야 한다. 감사록에는 감사의 실시요령과 그 결과를 기재하고 감사를 실시한 감독이사가 기명날인 또는 서명하여야 한다.

제33조 (감독이사의 책임)

① 감독이사가 그 임무를 해태한 때에는 그 감독이사는 회사에 대하여 연대하여 손해를 배상할 책임이 있다.

② 감독이사가 악의 또는 중대한 과실로 인하여 그 임무를 해태한 때에는 그 감독이사는 제삼자에 대하여 연대하여 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 감독이사가 회사 또는 제삼자에 대하여 손해를 배상할 책임이 있는 경우에 법인이사도 그 책임이 있는 때에는 그 감독이사와 법인이사는 연대하여 배상할 책임이 있다.

제34조 (이사의 임기)

① 법인이사는 회사의 자산관리회사의 자격을 유지하는 한 별도의 임기 없이 법인이사직을 수행한다.

② 감독이사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.

제35조 (이사회 구성과 소집)

①이사회는 법인이사와 감독이사 전원으로 구성한다.

②이사회는 법인이사가 회의 개최일 7일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 감독이사들에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.

제36조 (이사회 결의사항) 법인이사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 집행하기 위해서는 이사회 결의를 거쳐야 한다.

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. 자산관리회사와의 업무위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
6. 부투법 제22조의2 제1항에 따른 일반사무등 위탁기관과의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
7. 부투법 제35조 제1항에 따른 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지
8. 제12조에 따른 신주발행에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
10. 금전의 분배 및 주식의 배당에 관한 사항
11. 자산의 투자·운용 또는 보관 등에 따르는 보수의 지급
12. 제49조 제5항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
13. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제37조 (이사회 결의방법)

①이사회 결의는 재적 이사 과반수의 출석과 출석 이사 과반수의 찬성으로 한다.

②이사회는 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.

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

제38조 (이사의 보수)

①법인이사의 보수는 무보수로 한다. 감독이사의 보수는 공인회계사의 자격을 갖춘 감독이사의 경우 월 30만원으로 하고 그 외의 감독이사의 경우 월 20만원으로 한다.

②이사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제39조 (이사회 의사록) 이사회 의사록의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제5장 업무

제41조 (자산의 투자·운용) 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

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

제42조 (자산의 구성) ① 회사는 영업인가를 받은 날부터 6개월이 경과한 이후에는 매 분기말 현재 총 자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부투법 시행령 제27조를 따른다.

② 제1항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

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

③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제26조 제4항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제43조 (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 영업 전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

5. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 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.

다. 다만, 국채, 지방채 그 밖에 부투법 시행령 제31조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

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

제44조 (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 또는 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 분할합병에 따른 불가피한 거래
4. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별 결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 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 또는 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 제20조의 2에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식을 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
6. 회사의 이사회의 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제45조 (차입 및 사채의 발행) ① 회사는 영업인가를 받은 후에 자산의 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 부투법에 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.

제46조 (업무의 위탁) ① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법상 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 수행한다.
- 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 성과 연동 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 위탁받은 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.

제47조 (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.

제6장 회 계

제48조 (사업연도) ① 회사의 매기 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 12월 31일 종료한다.

② 회사의 최초(제1기) 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 최초로 도래하는 6월 30일에 종료하며, 제2기 사업연도는 최초로 도래하는 12월 31일에 종료한다.

제49조 (재무제표 등의 승인 및 공고) ① 회사의 법인이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감독이사에게 제출하여야 한다.

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

② 감독이사는 제1항의 서류를 받은 날부터 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 의결로 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. 감독이사 전원의 동의가 있을 때

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.

제50조 (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.

제51조 (자산의 평가) 회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산 취득 후 1년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 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: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법.

제52조 (이익의 배당) ① 회사는 매 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 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 초과배당할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 금전으로 하여야 한다.

③ 회사가 제11조에 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.

제53조 (이익배당의 지급) ① 배당금은 정기주주총회 또는 제49조 제5항에 따른 이사회에 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 이사회에 결의를 한 날부터 1개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제54조 (배당금지급청구권의 소멸시효) 배당금지급청구권은 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

제7장 해산

제55조 (해산) 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 존립기간을 정한 경우 그 존립기간의 만료
2. 주주총회의 해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가가 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못한 경우

제8장 보 칙

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.

제58조 (투자자의 보호) ① 회사는 투자자를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 자산을 투자·운용하여야 한다.

② 회사는 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고 투자자를 보호하기 위하여 최선을 다하여야 한다.

제59조 (투자자 보호를 위한 임원의 행위준칙 등) ① 회사의 임원은 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 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부동산투자회사법 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 <2019.11.25. 제정>

제1조 (시행일) 이 정관은 2019년 11월 25일부터 시행한다.

부 칙 <2020.06.23. 개정>

제1조 (시행일) 이 정관은 2020년 06월 23일부터 시행한다.

부 칙 <2023.09.26. 개정>

제1조 (시행일) 이 정관은 2023년 09월 26일부터 시행한다.

2023년 09월 26일

발기인 : 서울투자운용 주식회사(법인등록번호 : 110111-6106234)

서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국 빌딩)

