

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 의사록

1. 일시 : 2016년 12월 22일 오전 10시
2. 장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동) 소재 본점 회의실
3. 의안 :
 - 1) 제1호 의안: 신주 발행의 건(기명식 보통주식)
 - 2) 제2호 의안: 대출약정 체결의 건
 - 3) 제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건
4. 참석자 :

이사총수	3명	출석이사수	3명
감사총수	1명	출석감사수	1명

의장인 대표이사 정재원은 의장석에 등단한 후 본 회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

제1호 의안: 신주 발행의 건 (기명식 보통주식)

의장은 회사가 정관 제12조 제3항에 따라 제3자 배정 방식으로 신주(기명식 보통주식)를 발행하여 자본을 증액하고자 함을 설명하다. 동 자본증가의 조건과 내용을 회의에서 설명한 후에, 의장은 다음과 같이 신주를 발행할 것을 제의하다.

- 다 음 -

- 1) 신주의 종류와 수: 기명식 보통주식 6,596,000주
- 2) 1주의 금액 : 5,000원
- 3) 발행가액 : 1주당 5,000원
- 4) 청약일 : 2016년 12월 22일

5) 납 입 일 : 2016년 12월 22일(서울주택도시공사)
2016년 12월 23일(서울특별시)

6) 납입을 받을 은행: 우리은행

7) 인 수 방 법 :

정관 제12조 제3항에 따라 제3자 배정 방식으로 서울특별시에게
신주(기명식 보통주식) 4,856,000주, 서울주택도시공사에게 1,740,000주를
각각 배정함. 인수청약이 있는 주식의 수가 회사 신주 발행 시에
발행하는 주식의 수에 미달하는 때에는 회사는 실권주 배정을 위하여
납입기일을 연기할 수 있으며, 회사는 청약예정자 중 미청약인에 대해
상법 제423조 제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있다.

출석 이사들은 제안된 신주발행 안을 신중히 검토한 후, 만장일치
찬성으로 다음과 같이 결의하다.

결의사항: 의장의 제안대로 신주(기명식 보통주식)를 발행한다.

제2호 의안: 대출약정 체결의 건

의장은 회사가 본 주주총회에 제출된 별첨1. 대출약정서(안)과 같은 내용
으로 대주인 한화생명보험 주식회사, 한화손해보험 주식회사 및 흥국화재보험 주
식회사와 대출금 총 378,050백만원에 대한 대출약정을 체결할 계획임을 설명하고,
위 대출약정서의 체결, 교부 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하
여 줄 것을 제안하다.

이에 출석 이사들의 심사숙고를 거친 후 만장일치 찬성으로 다음과 같이
결의하다.

결의사항: 의장의 제안에 따라 별첨 대출약정의 체결, 교부 및 이행
을 승인한다.

제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 아래와 같이 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건에 대해 상
세히 설명하고, 이에 승인하여 줄 것을 출석한 이사 및 감사 전원에게 그 가부를
물은바, 출석한 이사 및 감사 전원이 신중히 검토 후 아래와 같이 원안대로 승인

가결하다.

- 아 래 -

1. 개최 일시 : 2016년 12월 22일(목) 오전 11시
2. 개최 장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(서울강남우체국빌딩)
3. 안건
 - 1) 의결안건 제1호 : 대출약정 체결의 건
 - 2) 보고안건 제1호 : 주식매매 및 신주 발행의 건

결의사항: 의장의 제안에 따라 임시주주총회 소집을 승인한다.

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.

위 결의를 명확히 하기 위하여 이 의사록을 작성하고 의장과 참석 이사들 및 감사가 다음에 기명 날인하다.

- 별첨
1. 주식매매계약서
 2. 대출약정서

2016년 12월 22일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사

정 재 원



기타비상무이사

유 상 열



기타비상무이사

김 명 연



감 사

배 성 봉



기간단축 동의서

본인 등은 주식회사서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 주주로서 회사의 자본금을 증자하기 위하여 신주식을 발행함에 있어서 상법 제418조 및 제419조 규정한 신주인수권의 내용 및 배정일 지정, 공고 및 실권예고부 최고기간을 단축하여 신주를 발행함에 대하여 이의 없이 동의합니다.

2016년 12월 4/일

주주 서울투자운용 주식회사

서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동,서울강남우체국빌딩)

대표이사 김 우 진 (법인)



주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 귀중

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 소집절차 생략동의서

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 이사 또는 감사인 아래 기명 날인/서명한 본인은 정관 소정의 소집절차를 생략하고 동 회사의 이사회를 다음과 같이 개최함에 동의함.

1. 일 시 : 2016년 12월 22일 오전 10시
2. 회의장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동) 소재 본점 회의실
3. 의 안 :
 - 1) 제1호 의안: 신주 발행의 건(기명식 보통주식)
 - 2) 제2호 의안: 대출약정 체결의 건
 - 3) 제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

2016년 12월 일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

대표이사 정재원



주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 소집절차 생략동의서

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 이사 또는 감사인 아래 기명 날인/서명한 본인은 정관 소정의 소집절차를 생략하고 동 회사의 이사회를 다음과 같이 개최함에 동의함.

1. 일 시 : 2016년 12월 22일 오전 10시
2. 회의장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동) 소재 본점 회의실
3. 의 안 :
 - 1) 제1호 의안: 신주 발행의 건(기명식 보통주식)
 - 2) 제2호 의안: 대출약정 체결의 건
 - 3) 제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

2016년 12월 일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

기타비상무이사 유 상 열



주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 소집절차 생략동의서

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 이사 또는 감사인 아래 기명 날인/서명한 본인은 정관 소정의 소집절차를 생략하고 동 회사의 이사회를 다음과 같이 개최함에 동의함.

1. 일 시 : 2016년 12월 22일 오전 10시
2. 회의장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동) 소재 본점 회의실
3. 의 안 :
 - 1) 제1호 의안: 신주 발행의 건(기명식 보통주식)
 - 2) 제2호 의안: 대출약정 체결의 건
 - 3) 제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

2016년 12월 일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

기타비상무이사 김 명 연



주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
이사회 소집절차 생략동의서

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사의 이사 또는 감사인 아래 기명 날인/서명한 본인은 정관 소정의 소집절차를 생략하고 동 회사의 이사회를 다음과 같이 개최함에 동의함.

1. 일 시 : 2016년 12월 22일 오전 10시
2. 회의장소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동) 소재 본점 회의실
3. 의 안 :
 - 1) 제1호 의안: 신주 발행의 건(기명식 보통주식)
 - 2) 제2호 의안: 대출약정 체결의 건
 - 3) 제3호 의안: 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

2016년 12월 일

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사

감사 배성봉



주식매매계약서

본 주식매매계약서(이하 “본 계약”)는, 2016. 12. __. 다음의 자들 사이에 체결되었다.

1. 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)에 주소를 두고 있는 서울투자운용 주식회사(“양도인”);
2. 서울특별시 강남구 개포로 621(개포동)에 주소를 두고 있는 서울주택도시공사(“양수인”)

(이하 양도인과 양수인을 “당사자(들)” 이라고 한다)

전 문

1. 본 계약 체결일 현재, 양도인은 「부동산투자회사법」에 의하여 설립되어 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)에 주소를 두고 있는 부동산투자회사인 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사 (“대상회사”)가 발행한 액면금 5,000원의 보통주식 60,000주(“본건 주식”) 전부를 보유하고 있다.
2. 본 계약에 따라 합의한 조건으로, 양도인은 본건 주식을 양수인에게 매도하고자 하고, 양수인은 양도인으로부터 본건 주식을 매수하고자 한다.
3. 이에 양도인과 양수인은 아래와 같이 합의한다.

합의사항

제1조 (본건 주식의 매매)

양도인은 본 계약의 조건에 따라, 아래 정하는 날(“거래완결예정일”)에, 본건 주식을 질권, 담보권, 우선매수청구권 등 일체의 권리제한이나 부담이 설정되어 있지 않은 상태로 양수인에게 매도하고, 양수인은 이와 같이 본건 주식을 매수한다(“본건 거래”). 본건 거래에 대한 매매대금은 금 삼억원(300,000,000) (본건 주식에 대한 매매대금을 “매매대금”이라고 한다)으로 하고, 본건 거래의 완결 절차는 제2조에 의한다.

거래완결예정일: 양수인이 최초로 대상회사의 보통주식 신주를 인수하기 위하여 대상회사에 주금을 납입하는 날의 익영업일

제2조 (거래완결절차)

거래완결예정일에 양도인과 양수인은 아래 각 호의 거래완결행위를 동시에 이행한다.

- 가. 양도인은 대상회사에게 본 계약에 따른 주식양도사실을 확정일자 있는 서면(양수인에게 본건 주식의 소유권을 양도했다는 내용을 기재한 서면)으로 통지하고, 본건 거래를 반영한 대상회사의 주주명부의 사본을 양수인에게 제공한다. 주식명부 사본의 제공을 위해 양수인은 양도인에게 명의개서청구 권한을 위임하기로 한다.
- 나. 양수인은 매매대금 금 삼억원(300,000,000)을 양도인이 지정하는 다음과 같은 계좌에 자금이체의 방식으로 납입한다.

당사자/계좌주	은행	계좌번호
서울투자운용 주식회사	우리은행	1006-701-441076

제3조 (당사자의 진술 및 보증)

- (1) 양도인은 본 계약 체결일 현재 양수인에게 아래의 사항이 진실하고 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

권리능력 및 행위능력: 양도인은 대한민국 법률에 따라 적법하게 설립되어 유효하게 존속하는 법인이며, 본 계약을 체결할 수 있는 능력이

있다.

권한, 수권: 양도인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행을 위한 모든 권한과 자격을 갖고 있고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행은 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되었으며, 더 이상 취해야 할 절차는 없고, 본 계약은 적법하게 체결 및 교부되었다.

보유 주식의 소유: 양도인은 본건 주식에 대한 완전한 소유권을 가지고 있고, 본건 주식에는 질권, 담보권, 우선매수청구권 등 일체의 권리 제한이나 부담이 설정되어 있지 않다.

위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행은 (i) 양도인의 정관, 이사회 규정 또는 위원회 규정 등 내부 규정, (ii) 적용 법령 또는 정부당국의 명령, (iii) 양도인이 당사자인 계약에 위반되거나 모순되지 아니하며 그 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

- (2) 양수인은 본 계약 체결일 현재 양도인에게 아래의 사항이 진실하고 정확하다는 점을 진술하고 보증한다.

권리능력 및 행위능력: 양수인은 대한민국 법률에 따라 적법하게 본 계약을 체결할 수 있는 권리 및 행위능력이 있다.

권한, 수권: 양수인은 본 계약의 체결, 교부 및 이행을 위한 모든 권한과 자격을 갖고 있고, 본 계약의 체결, 교부 및 이행은 모든 내부 절차에 의하여 적법하게 승인되었으며, 더 이상 취해야 할 절차는 없고, 본 계약은 적법하게 체결 및 교부되었다.

위반 없음: 본 계약의 체결, 교부 및 이행은 (i) 적용 법령 또는 정부당국의 명령, (ii) 양수인이 당사자인 계약에 위반되거나 모순되지 아니하며 그 위반 또는 불이행사유에 해당하지 않는다.

제4조 (손해배상 등)

어느 당사자가 본 계약상 의무를 이행하지 아니하거나 또는 제3조의 진술 및 보증 위반으로 인해 상대 당사자에게 손해를 입히는 경우 그 당사자는 상대 당사자가 입은 모든 손해를 배상하여야 한다.

제5조 (기타)

- (1) 본 계약은 양도인과 양수인 사이의 완전한 합의를 구성하고, 본 계약 체결과 관련하여 그 전에 이루어진 양도인과 양수인의 모든 의사표시 또는 합의를 대체한다. 다만, 양도인 중 1인에게 생긴 사유는 다른 양도인에게 효력을 미치지 아니한다.
- (2) 당사자는 다른 당사자 및 대상회사의 서면 승인이 없이는 본 계약과 관련하여 다른 당사자 또는 대상회사로부터 취득한 모든 정보에 대하여 비밀을 유지하여야 하고, 당해 정보를 제3자에게 공개하거나 본 계약의 목적 이외의 용도로 사용하여서는 아니된다. 다만, 법령 또는 정부기관의 명령에 의한 경우는 예외로 한다.
- (3) 본 계약은 대한민국 법률에 의하여 규율되고 해석된다. 본 계약과 관련하여 발생하는 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

[다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 공란으로 둬]

이상을 증명하기 위하여, 양도인과 양수인은 본 계약서를 2부 작성하여 각자 서명 또는 기명날인 하도록 한 후 각 1부씩 보관한다.

2016. 12. __.

양도인

서울투자운용 주식회사

주소: 서울특별시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

대표이사 김 우 진 (인)

양수인

서울주택도시공사

주소: 서울특별시 강남구 개포로 621(개포동)

사장 변 창 흠 (인)

대출약정서

이 대출약정서(이하 “이 약정”이라 한다)는 다음 당사자들 사이에서 2016년 ___월 ___일 체결되었다.

대주 별지 1. 목록 기재 회사들

차주 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
서울 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 서울강남우체국빌딩)

이하 각 대주와 차주를 각 “당사자”라 하고, 합하여 “당사자들”이라 칭한다.

전 문

서울주택도시공사로부터 서울주택도시공사가 소유한 장기전세주택 2,431호(이하 “**본건 부동산**”이라 한다)을 매수하고, 임대차계약상 임대인의 지위를 이전 받아 진행하는 임대주택사업(이하 “**본건 사업**”이라 한다) 관련하여 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사(이하 “**차주**”라 한다)는 본건 부동산의 매입자금 및 그에 부수하는 비용 등을 조달하기 위하여 **별지 1. 목록 기재 회사들**로부터 합계 금 삼천칠백팔십억오천만(378,050,000,000)원 한도의 대출(이하 “**본건 대출**”이라 한다)을 받고자 하고 대주들은 차주에게 이를 대출하고자 하며, 이와 관련하여 차주 및 대주들은 이 약정을 체결하고자 한다.

이에 당사자들은 아래와 같이 합의한다.

제 1 조 (용어의 정의)

문맥상 달리 해석되지 아니하는 한, 이 약정에서 사용하는 용어는 위 전문에서 정의된 의미 및 아래에서 정의된 바와 같은 의미를 갖는다.

1. “**금융관련계약**”이라 함은 이 약정, 대출채권을 담보하기 위하여 체결되거나 변경되는 여하한 계약서(보증서, 예금근질권설정계약서 포함) 및 그에 따라 또는 그에 부수하여 체결·작성되는 계약, 각서 및 기타 부속서류 일체를 말한다.
2. “**기준금리**”라 함은 한국금융투자협회가 제공하는 최초 대출실행일의 삼(3)영업일 전일(단, 이는 대주들이 동의하는 경우 단축될 수 있다)의 15시 30분 현재의 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률(다만, 한국금융투자협회가 제공하는 91일물 양도성예금증서(CD)의 최종호가수익률 산정 기준시각이 변경되는 경우에는 해당 영업일에 마지막으로 산정되는 최종호가수익률을 말한다)
3. “**기한의 이익 상실사유**”라 함은 제12조 제1항에 열거된 각 사유를 말하며, “**기한의 이익 상실**”이라 함은 제12조에 따라 본건 대출에 대하여 기한의 이익이 상실된 경우를 말한다.
4. “**대주(들)**”이라 함은 별지 1. 목록 기재 회사들로서 한화생명보험 주식회사, 한화손해보험 주식회사 및 흥국화재해상보험 주식회사를 총칭한다.
5. “**대출**”이라 함은 이 약정에 따라 대주들이 차주에게 실행하는 합계 금 삼천 칠백팔십억오천만(378,050,000,000)원을 한도로 하는 대출을 말한다.
6. “**대출금**”이라 함은 대주들이 이 약정에 따라 차주에게 실행한 대출의 원금 중 어느 영업일 현재 상환되지 아니한 금액을 말한다.
7. “**대출금관리계좌**”라 함은 대주들의 차주에 대한 대출금 실행을 위하여 주식회사 우리은행에 차주 명의로 개설된 입출금이 자유로운 예금계좌(계좌번호: [*])를 말한다.
8. “**대출만기일**”이라 함은 최초 대출실행일로부터 15년이 되는 날(이 날이 영업일이 아닌 경우 직후 영업일)을 말한다.

9. “대출실행일”이라 함은 제3조에 따라 대주들이 대출을 실행하는 날을 총칭한다. 대출실행일 중 이 약정에 따라 최초로 대출이 실행되는 날을 “최초대출실행일”이라 한다.
10. “대출약정금액”이라 함은 대주들이 이 약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정하는 대출의 금액으로서 합계 금 삼천칠백팔십억오천만(378,050,000,000)원을 말하며 각 대주별 대출약정금액은 별지 1. 목록에 기재된 바와 같고 별지 1. 목록의 대출약정금액-1 및 대출약정금액-2를 총칭한다.
11. “대출원리금”이라 함은 대출금과 그에 대해 발생한 대출이자(연체이자를 포함함)의 합계액을 말한다.
12. “대출이자”라 함은 대출금에 제4조에서 정한 대출이자율을 적용하여 제5조 제2항에 따라 계산한 이자를 말한다.
13. “대출채무”라 함은 이 약정에 따라 차주가 대주들에게 현재 또는 장래 부담하는 모든 채무를 의미하고, “대출채권”이라 함은 이 약정에 따라 대주들이 차주에 대하여 현재 또는 장래 보유하게 되는 모든 채권을 의미한다.
14. “리츠관련약정”이라 함은 일반사무위탁계약, 자산관리위탁계약, 자산보관계약을 의미한다.
15. “보증서”라 함은 주택도시보증공사를 보증채무자, 차주를 주채무자, 대주들을 보증채권자로 하여 주택도시보증공사가 임대주택매입자금보증약관(이하 “보증약관”이라 한다)에 따라 발급한 보증서를 말한다.
16. “보험계약”이라 함은 차주가 본건 사업과 관련하여 체결하는 제 보험계약을 말한다.
17. “보험금관리계좌”라 함은 차주가 가입한 보험계약에 따라 보험회사로부터 수령한 보험금을 입금하기 위하여 주식회사 우리은행에 차주 명의로 개설된

입출금이 자유로운 예금계좌(계좌번호: [*])를 말한다.

18. “**보험회사**”라 함은 차주와 보험계약을 체결한 보험회사 및 그 승계인을 총칭한다.

19. “**부도사유**”라 함은 어느 회사에 대하여 다음 각 목의 1에 해당하는 사유가 발생한 것을 말한다.

가. 해당 회사가 지급불능상태에 있거나, 해당 회사에 대하여 청산, 해산, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산절차 또는 회생절차 및 그와 유사한 절차의 개시 신청을 하는 경우

나. 「기업구조조정 촉진법」에서 정하는 바에 따라 해당 회사가 그 주채권은행 또는 금융채권자협의회로부터 부실징후기업으로 인정되어 주채권은행이 해당 회사에 대한 공동관리절차를 개시하기 위하여 금융채권자협의회 소집을 금융채권자에 통보한 때 또는 이와 유사한 절차가 개시된 때(법령의 제정 또는 개정에 따라 이와 유사한 절차가 시행되는 경우 그 절차를 포함한다)

다. 해당 회사가 발행한 어음 또는 수표에 대하여 어음교환소의 거래정지 처분이 있는 때

20. “**부동산매매계약**”이라 함은 차주가 본건 부동산을 서울주택도시공사로부터 매수하는 내용으로 차주와 서울주택도시공사 사이에 2016년 __월 __일 체결된 부동산매매계약을 말한다.

21. “**영업일**”이라 함은 대한민국 내에서 은행이 영업을 하는 날을 말한다. 다만, 일부 은행 또는 은행의 일부 점포만이 영업을 하는 날 및 토요일은 영업일에서 제외한다.

22. “**예금근질권설정계약**”이라 함은 근질권설정자로서 차주가 이 약정에 따라 대주들에 대하여 부담하는 일체의 채무(이자, 지연배상금 기타 부채채무를 포함한다)를 담보하기 위하여 보험금관리계좌에 대하여 대주들을 공동 제1

순위 근질권자로 하는 근질권을 설정하는 내용으로 차주 및 대주들 사이에 2016년 __월 __일 체결된 예금근질권설정계약을 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.

23. “이자계산기간”이라 함은 다음 각 목에서 정하는 바와 같다. 이자계산기간의 일수의 계산에 있어 초일은 산입하고 말일은 산입하지 아니한다.

가. 이 약정 체결 이후 최초로 실행되는 대출금(이하 “최초 대출금”이라 한다)에 관한 최초 이자계산기간은 최초 대출실행일로부터 3개월이 경과하는 달의 인출일에 해당하는 날까지의 기간으로 하고, 그 이후 이자계산기간은 직전 이자계산기간 종료일로부터 3개월이 경과하는 달의 인출일에 해당하는 날까지의 기간으로 한다. 단. 어느 이자계산기간의 종료일이 영업일이 아닌 경우 해당 이자계산기간은 그 직후 영업일에 종료하고(이 경우 이자를 산정함에 있어 본 단서로 조정되지 않은 원일자를 기준으로 계산한다), 어느 이자계산기간이 월력상 최종 영업일 또는 이자계산기간 기산일로부터 삼(3)개월이 경과하는 달에 월력상 해당 이자계산기간 기산일에 해당하는 날이 없는 날로부터 기산하는 경우, 해당 이자계산기간은 이자계산기간 기산일부터 이자계산기간 기산일이 속한 달의 삼(3)개월째 되는 달의 최종영업일까지의 기간으로 하며, 마지막 이자계산기간의 경우 직전 이자계산기간 종료일로부터 대출만기일까지로 한다.

나. 최초 대출금의 실행 이후에 실행되는 대출금에 관한 최초 이자계산기간은 해당 대출실행일로부터 그 이후 처음 도래하는 최초 대출금의 이자계산기간 종료일까지의 기간으로 하며, 그 이후의 이자계산기간은 최초 대출금과 같이 기산한다.

24. “이자지급일”이라 함은 매 이자계산기간에 대하여 해당 이자계산기간의 종료일을 말한다.

25. “인출가능기간”이라 함은 이 약정 체결일로부터 대출만기일까지의 기간을 말한다.

26. “일반사무위탁계약”이라 함은 위탁자로서 차주와 일반사무 수탁자로서 우리 펀드서비스 주식회사 사이에 차주의 일반 사무 수행 관련 업무를 우리펀드 서비스 주식회사에게 위탁하기 위하여 2016년 __월 __일 체결된 일반사무 위탁계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.
27. “자산관리위탁계약”이라 함은 위탁자로서 차주와 자산관리자로서 서울투자 운용 주식회사 사이에 차주가 보유하는 자산의 관리·운용·처분에 관한 업무의 위탁을 위하여 2016년 __월 __일 체결된 자산관리위탁계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.
28. “자산보관계약”이라 함은 위탁자로서 차주와 수탁자로서 주식회사 우리은행 사이에 차주가 보유하는 자산을 주식회사 우리은행이 보관하기 위하여 2016년 __월 __일 체결된 자산보관계약서를 말하며, 이에 대하여 수정되거나 변경된 계약을 포함한다.
29. “중대한 부정적 영향”이라 함은 (i) 차주의 영업 및 재무상태 또는 금융관련 계약상 의무 이행을 위한 차주의 능력, (ii) 담보의 내용, (iii) 금융관련계약의 유효성 및 집행가능성 또는 (iv) 금융관련계약상 대주들의 권리나 권리구제 수단에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 것을 말한다.
30. 문맥상 달리 해석되지 않는 한, 다음 용어들은 이 약정에서 다음과 같이 해석된다.
- 가. “달”, “개월” 또는 “월”은 어느 달의 특정일에 개시하여 다음 달의 숫자적으로 일치하는 날 또는 (숫자적으로 그와 같이 일치하는 날이 없는 경우 또는 일정기간이 어느 달의 마지막 날에 시작하는 경우) 다음 달의 마지막 날에 끝나는 기간을 의미한다.
- 나. “차주”, “대주” 또는 “당사자”는 그들 각자의 승계인 및 그 권리 및/또는 의무의 양수인을 포함한다.

31. 문맥상 달리 요구되는 경우를 제외하고는 이 약정에서 법, 법령 또는 규정이란 함은 수시로 대체, 개정 또는 변경된 법, 법령 또는 규정을 의미하고, 어떤 계약을 지칭하는 경우에는 해당 계약이 수시로 수정, 변경, 보충 또는 갱신된 것을 지칭하는 것으로 해석된다. 단수나 복수로 쓰인 용어는 각각 복수나 단수를 포함한다. 이 약정에서 달리 정함이 없는 경우, 이 약정에 첨부된 별지는 이 약정의 일부로 간주되고, 이 약정 각 조항의 표제는 참조용으로만 삽입된 것으로서 이 약정 해석의 기준이 될 수 없다.

제 2 조 (대출의 약정)

- (1) 이 약정의 조건에 따라 대주들은 대출약정금액의 한도 내에서 차주에게 대출하기로 한다. 이 약정에 따라 대출이 실행된 경우 실행된 대출금에 대하여는 기한전 상환되더라도 대출한도가 다시 회복되는 것이 아니며, 대주는 기한전 상환 여부와 관계없이 대출 실행액을 기준으로 대출약정금액의 한도 내에서 차주에게 대출한다.
- (2) 이 약정에 따른 대출금은 제17조 제2항에 기재한 용도로 사용되어야 한다. 대주들은 차주의 대출금 사용과 관련하여 어떠한 책임도 부담하지 아니하며, 차주는 대출금을 위 목적 이외로 사용함으로써 말미암아 발생하는 모든 문제에 대하여 책임을 지기로 한다.

제 3 조 (대출의 실행)

- (1) 차주는 최초 대출실행의 경우에는 2017년 1월 31일 이전의 어느 영업일에, 그 이후 대출실행의 경우에는 인출가능기간에 속한 어느 이자지급일에 대주에게 금 일십억(1,000,000,000)원 이상 금 오억(500,000,000)원 단위로 대출의 실행을 요청할 수 있다(단, 어느 대주에 대한 잔여 대출약정금액이 일십억(1,000,000,000)원 미만인 경우 해당 잔여 대출약정금액 전액의 대출의 실행을 요청할 수 있다). 이를 위하여 차주는 주택도시보증공사의 동의를 받은 후(단, 이 동의는 차주가 주택도시보증공사에 임대주택매입자금보증신청서를 제출하여 보증서를 발급받는 방법으로 갈음할 수 있음) 차주가 지정하는 대출실

행일의 삼(3) 영업일(단, 이는 대주가 동의하는 경우 단축될 수 있다) 전일까지 별지 2.의 양식에 의한 대출실행요청서를 대주들에게 제출하여야 한다. 2017년 1월 31일 이전의 대출의 경우 차주는 각 대주에 대하여 별지 1. 목록 기재 대출약정금액-1의 비율에 따라 안분한 금액의 대출 실행을 요청하여야 한다.

- (2) 제1항에 따른 대출 실행 요청이 있는 경우 대주들은 제13조에서 정하는 대출 실행의 선행조건이 충족되었음을 확인한 후 대출약정금액의 범위 내에서 차주가 요청한 대출금을 차주의 대출금관리계좌에 입금하는 방식으로 대출을 실행하며, 이로써 차주는 당해 대출금을 차입한 것으로 본다.
- (3) 차주는 인출가능기간 내에 수 회에 걸쳐 대출약정금액의 범위 내에서 대출의 실행을 요청할 수 있다.

제 4 조 (대출이자율)

매 이자계산기간에 대하여 적용되는 대출금에 대한 대출이자율은 기준금리에 연 1.80%를 가산한 고정금리로 한다.

제 5 조 (원리금의 상환)

- (1) 차주는 매 이자지급일에 해당 이자계산기간에 대하여 대주들에게 지급하여야 하는 대출이자를 후취로 해당 이자지급일까지 대주들에게 지급하여야 하며, 대출만기일에 대출금 전액을 대주들에게 상환하여야 한다.
- (2) 차주가 이자지급일에 매 이자계산기간에 대한 대출이자로서 각 대주에게 지급하여야 할 금액은 해당 이자계산기간의 초일 현재 해당 대주의 대출금 미상환 잔액(어느 이자계산기간에 기한전 상환된 대출금은 제외한다)에 대하여 제4조에 따라 해당 이자계산기간에 적용되는 대출이자율을 곱한 금액에 해당 이자계산기간의 일수를 365로 나눈 비율을 곱한 금액(원 미만은 버림)으로 계산한다.

- (3) 본건 사업의 사업기간이 변경되거나, 본건 사업과 관련한 임대차계약 부진으로 임대수입금의 부족이 예상되는 경우 또는 대출만기일에 차주에게 상환재원이 부족한 것으로 차주가 판단하는 경우 차주, 대주 및 주택도시보증공사의 합의에 의하여 대출만기일을 조정할 수 있다.

제 6 조 (기한전 상환)

- (1) 차주는 어느 이자지급일에 한하여 대출금 전부 또는 일부를(대출금 일부를 기한전 상환하는 경우 금 일십억(1,000,000,000)원 이상 금 오억(500,000,000)원 단위로 하여야 한다) 기한전 상환할 수 있다. 차주가 본 항에 따른 기한전 상환을 하고자 하는 경우 차주는 기한전 상환예정일을 적시하여 기한전 상환예정일로부터 삼(3) 영업일 이전(단, 이는 대주가 동의하는 경우 단축될 수 있다)에 대주들에게 서면으로 통지하여야 한다.
- (2) 제1항에도 불구하고 차주는 (i) 대주들 전부가 동의하는 경우, (ii) 본건 부동산의 매각대금으로 대출금을 상환하는 경우 또는 (iii) 대출금 전액을 상환하는 경우에는 이자지급일 이외의 어느 영업일에 대출금의 전부 또는 일부를(대출금 일부를 기한전 상환하는 경우 금 일십억(1,000,000,000)원 이상 금 오억(500,000,000)원 단위로 하여야 한다) 기한전 상환할 수 있다. 차주가 본 항에 따른 기한전 상환을 하고자 하는 경우 차주는 기한전 상환예정일을 적시하여 기한전 상환예정일로부터 삼(3) 영업일 이전(단, 이는 대주가 동의하는 경우 단축될 수 있다)에 대주들에게 서면으로 통지하여야 한다.
- (3) 차주가 본조에 따라 대출금을 기한전 상환하는 경우 각 대주에 대하여 아래 각목에 따라 산정된 기한전 상환 수수료를 지급하여야 한다. 단, (i) 본건 부동산의 매각대금으로 대출금을 기한전 상환하는 경우 또는 (ii) 대주로부터 차입한 대출금원으로 대출금을 전액 상환하는 경우에는 본항에 따른 기한전 상환 수수료를 면제한다.

가. 최초 대출실행일부터 5년 이내: 기한전 상환금의 0.01%

나. 최초 대출실행일의 5년 경과일 다음날부터 최초 대출실행일의 10년 경과일 까지: 기한전 상환금의 0.005%

다. 최초 대출실행일의 10년 경과일 다음날 이후: 0.001%

- (4) 차주가 본조에 따라 대출금을 기한전 상환하는 경우 기한전 상환되는 대출금에 대한 기한전 상환일까지의 대출이자(원 미만은 버림), 기타 기한전 상환금액과 관련하여 이 약정상 지급하여야 할 일체의 금액을 함께 지급하여야 한다.
- (5) 본조에 따라 차주가 한 기한전 상환 통지는 취소할 수 없으며 차주는 기한전 상환일에 통지된 내용에 따라 기한전 상환을 하여야 한다.
- (6) 차주는 본조에 따라 기한전 상환한 대출금에 대하여 대주에게 다시 대출실행을 요청할 수 없다.

제 7 조 (지연손해금)

차주가 금융관련계약에 따라(만기일의 도래, 제6조에 따른 기한전 상환, 기한의 이익 상실 또는 기타 사유로) 이행기가 도래한 채무금을 변제하지 못하는 경우, 차주는 이행기가 도래한 날(당일 불포함)로부터 실제 변제하는 날(당일 포함)까지의 기간 동안, 그 미지급 금액에 대하여 각 대주의 여신거래기본약관(기업용)에서 정한 연체이자율을 적용하여 계산한 연체이자(원 미만은 버림)를 지급하여야 한다. 연체이자는 실제 경과일수를 연 365일로 일할 계산한다.

제 8 조 (수수료 및 비용)

- (1) 금융관련계약의 체결과 관련하여 지급하여야 하는 인지세 기타 비용은 차주가 부담하기로 한다.
- (2) 제6조에 의한 기한전 상환 및 제12조에 의한 기한이익의 상실을 포함한 여하한 사유로 인하여 대출금이 대출만기일 이전에 상환되는 경우에도 차주가 기 지급한 수수료 및 비용은 반환되지 아니한다.

제 9 조 (지급장소, 지급방법 및 변제충당)

- (1) 대출원리금 및 기타 차주가 대주들에게 지급하여야 할 금액은 대주들이 정하여 차주에게 통지한 예금계좌로 입금하여야 한다. 차주는 이 약정에 따라 대주들에게 지급하는 금액을 해당 지급일까지 같은 날 인출가능한 자금으로 입금하여야 하며, 이 약정상 지급하여야 할 금액을 상계 또는 공제하거나 다른 조건을 부여함이 없이 전액 지급하여야 한다.
- (2) 각 대출채권은 제6조 제3항의 기한전 상환에서의 제한 이외에 동일한 순위를 가지고, 금융관련계약에 따라 대주들이 지급받거나 회수한 금액이 이행기가 도래한 채무 전액을 변제하기에 부족한 경우, 동 금액은 금융관련계약에서 달리 정하지 아니하는 한 다음의 우선순위에 따라 채무의 변제에 충당한다. 같은 순위의 항목에 대하여 그 지급할 채무가 수 개이거나 지급받을 자가 다수인 경우에는 각 대주의 대출금에 비례하여 배분된다.

가. 차주의 자발적 변제에 의한 경우

1. 지급기일이 도래한 모든 수수료
2. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 연체이자
3. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 이자
4. 지급기일이 도래한 대출원금
5. 금융관련계약에 따라 대주에게 지급하여야 할 것으로서 제1호 내지 제4호에 열거되지 아니한 모든 금액

나. 차주의 자발적 변제가 아닌 강제집행, 담보실행, 소송 등으로 회수된 금액의 경우

1. 채권회수를 위하여 대주들이 지출하거나 부담한 비용
2. 지급기일이 도래한 모든 수수료
3. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 대출원금
4. 지급기일이 도래한 대출금에 대한 연체이자
5. 지급기일이 도래한 이자
6. 금융관련계약에 따라 대주에게 지급하여야 할 것으로서 제1호 내지 제4호

에 열거되지 아니한 모든 금액

- (3) 대주들은 대출채무와 관련하여 여하한 금원을 지급받는 경우 본 조 제2항의 순서에 따라 총당하기로 하되, 각 대주에 대한 채무 전부를 상환하지 못하는 경우 각 대주의 대출금에 비례하여 안분 상환하기로 한다.
- (4) 각 대주는 본 조 제2항에 따른 지급순위에 위반하여 지급을 받은 경우에는 해당 금원을 다른 대주에게 지급함으로써 본 조 제2항에 따른 지급순위에 따른 지급이 이루어지도록 하여야 한다. 이 경우 차주와 당초 수령한 대주 사이에서는 동 금액은 수령하지 않은 것으로 간주되고 동 대주는 차주에 대해 가지는 제 권리를 그대로 보유한다.
- (5) 이 약정에 따른 채무는 법령상 필요적으로 우선 지급되는 채무를 제외하고 다른 무담보 선순위 채무와 동일한 순위를 가진다.
- (6) 차주가 본건 사업과 관련하여 이 약정에 따른 대출 이외에 차주의 주주 기타 제3자로부터 차입(이하 본항에서 “추가 차입”이라 한다)을 하는 경우 차주는 추가 차입에 따른 차주의 채무가 이 약정에 따른 채무에 대하여 후순위임을 확인하며, 차주는 추가 차입에 있어 이 약정에 따른 채무가 전액 상환된 이후에 후순위로 변제받는 조건으로만 추가차입을 할 수 있다.

제 10 조 (영업일이 아닌 경우의 처리)

이 약정에 의한 채무의 이행기일이 영업일이 아닌 경우 해당 이행기일은 그 직후에 도래하는 영업일로 한다.

제 11 조 (담보제공)

- (1) 차주는 이 약정에 따른 최초 대출실행 이전까지 주택도시보증공사로부터 대주와 합의하는 내용의 보증서를 발급받아 원본은 대출약정금액이 최대인 대주(이하 “최대 대주”라 한다)에게 제출하고 나머지 대주들에게 사본을 제출하

여야 한다.

- (2) 차주는 이 약정에 따른 최초 대출실행 이전까지 대출채무를 담보하기 위하여 보험금관리계좌의 예금반환채권에 대하여 대주들을 공동 제1순위 근질권자(채권최고액: 대출약정금의 120%)로 하는 예금근질권을 설정하여야 한다.
- (3) 차주는 대주들이 합리적으로 요구하는 담보를 추가로 대주들에게 제공하여야 한다.

제 12 조 (기한의 이익 상실)

(1) 기한의 이익 상실 사유는 다음 각 호의 사유로 한다.

- 1. 차주가 이 약정 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약에 따라 지급하여야 할 금액(비용, 수수료를 포함한다)을 해당 지급기일(특정 시각이 지정된 경우 해당 시각)에 지급하지 아니한 경우
- 2. 이 약정 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약상 차주의 확인 및 보장사항이 중요한 점에서 사실과 다르거나 허위로 밝혀진 경우
- 3. 차주가 이 약정 기타 차주가 당사자인 금융관련계약의 체결과 관련하여 대주들에게 제출하였거나 이 약정 체결일 이후 대주들에게 제시하거나 제출한 서류의 전부 또는 일부가 중요한 점에서 사실과 다르거나 허위인 것으로 판명된 경우
- 4. 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무를 부담하거나 이행하는 것이 그 중요한 부분에 대하여 효력이 없게 되거나 위법하게 된 경우 또는 기타 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무를 이행할 의사가 없음을 명시적으로 표명한 경우
- 5. 차주의 주요 자산에 대하여 압류명령 또는 체납처분 압류통지가 발송되거나 기타의 방법에 의한 강제집행 절차 또는 체납처분절차의 착수가 있고 그로부터 3개월(이 약정에 따른 대출원금의 지급기일이 먼저 도래하는 경우에는 그 지급기일) 이내에 해당 사유가 기각, 각하, 취소 또는 철회되지 아니한 경우
- 6. 차주 또는 주택도시보증공사에게 부도사유가 발생한 경우

7. 보증서 및 보증약관에 따른 보증의 효력이 여하한 사유로 상실하게 되거나 보증약관상 면책사항 등 주택도시보증공사가 보증서 및 보증약관에 따른 보증채무를 이행하지 아니할 수 있는 사유가 발생한 경우
 8. 본 항의 다른 호에서 정하는 의무를 제외하고 차주가 당사자인 금융관련 계약상의 준수사항 기타 의무를 이행하지 아니하거나 위반하고 대주들로부터 이러한 위반을 시정할 것을 요구받은 날로부터 이십(20) 영업일 이내에 이를 시정하지 아니한 경우
 9. 부동산매매계약이 무효, 취소, 해제되는 등 그 효력을 상실한 경우
 10. 기타 본건 사업의 폐지와 동일시 할 수 있는 객관적 사유가 발생하였고 대주들이 합리적으로 판단하는 경우
- (2) 본 조 제1항에서 정한 기한의 이익 상실사유가 발생하는 경우에는 대주들이 차주에게 모든 대출금의 미상환원금 및 발생 대출이자, 발생비용 및 기타 이 약정에 따른 채무 전체에 대하여 이행기가 도래하였음을 선언하는 통지를 한 경우에 한하여 위 모든 채무에 대한 기한의 이익을 상실하며, 이 경우 대주들에 의한 별도의 이행청구나 독촉 등의 조치 없이 그 통지를 발송한 날에 이행기가 도래한 것으로 보아 대출원리금 상환의무를 포함하여 이 약정에 따른 일체의 채무 전액을 즉시 변제하여야 한다. 다만, 대주들은 대출원리금 미지급의 경우를 제외한 기한의 이익 상실사유가 발생한 경우 차주 및 주택도시보증공사와의 합의가 이루어진 경우에 한하여 본 항에 따른 기한의 상실 통지를 할 수 있다(단, 차주가 대출이자를 연체한 경우 대주들이 기한이익의 상실 통지를 하지 않는 경우에도 연체된 대출이자에 대하여는 제7조에 따른 지연손해금이 가산된다).
- (3) 차주가 기한의 이익을 상실한 경우 대주들은 담보권의 실행 등 이 약정 및 법령에 의하여 허용된 다른 조치를 취하거나 권리를 행사할 수 있다.
- (4) 본 조 제2항에 의하여 차주가 기한의 이익을 상실한 경우라도 이 약정에 의하여 정상적으로 대출거래가 가능하다고 대주들이 판단하여 명시적으로 차주에게 의사표시를 한 경우에는 기한의 이익은 그 때부터 부활하는 것으로 한다. 또한 주택도시보증공사의 보증채무이행으로 인하여 기한의 이익 상실 사유가 해소된 경우 주택도시보증공사의 요청에 따라 기한의 이익이 회복되는 것으로 한다.

제 13 조 (대출실행의 선행조건)

대출약정금액 한도의 대출실행을 위한 선행조건은 다음 각 호와 같다.

1. 대출실행의 선행조건서류 제출

차주가 별지 3. 기재의 선행조건서류들을 대주들에게 만족스러운 내용과 형식으로 제출할 것(계약서의 경우 대출실행일 현재 유효한 상태여야 함). 다만, 최초 대출금 대출실행 전에 제출한 선행조건서류는 추후 그 내용이 변경되지 않는 한, 다음 대출실행을 위하여 다시 제출하지 않는다.

2. 기타 대출실행의 선행조건

- 가. 대출실행일 현재 기한의 이익 상실 사유가 존재하지 않고 시간의 경과나 통지 또는 시간의 경과와 통지로 말미암아 기한의 이익 상실 사유를 구성할 어떠한 사건도 발생하여 계속되고 있지 않으며, 대출실행으로 인하여 그러한 사유가 발생하지 아니할 것
- 나. 이 약정에 따른 차주의 확인 및 보장사항이 대출실행일 현재(해당 확인사항에서 확인시점을 달리 정하는 경우 그 지정된 날) 중대한 모든 점에서 계속하여 진실하고 정확할 것
- 다. 차주가 국토교통부로부터 부동산투자회사법에 따른 영업인가를 받았고, 영업인가에 대한 취소 처분을 받았거나 취소 처분을 받을 수 있는 부동산투자회사법 제42조 제1항 각 호의 사유가 발생하지 않았을 것
- 라. 차주가 주택도시보증공사에 임대주택매입자금보증을 위한 수수료를 납부하고 보증서를 발급받아 제11조 제1항에 따라 대주에게 제출하였을 것
- 마. 부동산매매계약이 체결되고 그 효력이 유지되고 있을 것
- 바. 본건 부동산에 관하여 설정된 제한물권, 보전처분, 가등기 및 압류 등 부담에 대하여 대주에게 고지하였을 것(단, 단 주택도시보증공사에 제공되는 담보는 제외한다)
- 사. 제11조 제2항 및 제3항에 따른 담보설정이 완료되었을 것

제 14 조 (차주의 확인 및 보장)

차주는 이 약정의 체결 및 이 약정에 따른 대출의 실행과 관련하여 대주들에게 다음 각 호의 사항을 확인하고 보장한다.

1. 차주는 대한민국 법률에 따라 적법하게 설립되고 유효하게 존속하고 있는 법인이다.
2. 차주는 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 채무 및 기타 의무를 부담하고 차주가 당사자인 금융관련계약 및 기타 관련 서류를 작성, 교부하고 그 모든 조건을 이행하기 위한 법적 능력과 권한을 가지고 있다.
3. 차주는 차주가 당사자인 금융관련계약을 작성, 교부하거나 그 내용대로 의무를 이행하기 위하여 필요한 회사 내부의 모든 법적 절차 등의 조치를 취하였다.
4. 차주가 당사자인 금융관련계약에 따른 차주의 의무는 적법 유효하게 성립되었으며, 차주에 대하여 집행 가능하다. 차주가 당사자인 금융관련계약의 체결, 교부, 이행으로 말미암아 차주에게 적용되는 법령을 위반하게 되거나 차주의 정관을 위반하거나 차주 또는 차주의 자산에 관한 계약이나 증서에 위반되지 아니하다.
5. 차주는 자신 또는 자신의 자산이나 수익과 관련하여, 차주가 이 약정 체결일 이전에 대주들에게 서면으로 통지한 것을 제외하고는, 이 약정에 따른 차주의 의무이행에 중대한 부정적 영향을 미칠 만한 채무불이행을 하고 있지 아니하다.
6. 차주는 차주가 알고 있는 한, 이 약정 체결일 현재 법령상 구비할 것이 요구되는 것으로서 그 미비가 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 정부인허가를 미비한 사실이 없다.

7. 차주가 이 약정 체결일 이전에 대주들에게 서면으로 통지한 것을 제외하고는, 차주의 경영이나 재무상황에 중대한 부정적 영향을 미칠 수 있는 차주나 차주의 자산에 대한 조사, 수사, 소송이나 행정절차 또는 중재 기타 법적 절차가 현재 계속되어 있지 않으며, 차주가 아는 한 제기될 우려도 없다.
8. 차주가 대주들에게 이 약정의 협상과 관련하여 제공한 정보는 중요한 모든 면에서 정확하다.
9. 차주에게 부도사유가 발생하지 아니하였으며, 차주가 아는 한 그러한 우려도 없다.
10. 차주가 발급받아 대주들에게 제출한 보증서는 유효하고, 차주가 아는 한 보증서 및 보증약관에 따른 보증의 효력이 상실되거나 보증책임이 제한될 사유는 없다.

제 15 조 (차주의 준수사항)

차주는 대출채무가 전액 상환되기까지 다음 각 호의 사항을 준수한다. 다만, 차주가 대주들의 사전 서면동의를 얻는 경우에는, 그 동의에 한정된 범위 내에서 그러하지 아니하다.

1. 차주는 법령과 기업회계기준에 따라 진실한 회계장부(재무제표 포함)를 작성하고 관리하여야 하며, 결산재무제표에 관하여 감사인으로부터 적정의견을 받아야 한다.
2. 차주는 대주들이 이 약정 또는 기타 금융관련계약의 이행을 위하여 합리적으로 요청하는 일체의 서류를 제출하고 필요한 조치를 취하여야 한다.
3. 차주는 자신 또는 자신의 자산에 대한 모든 세금, 부과금 및 공과금을 납기일이 도래한 때 납부하여야 한다.
4. 차주는 기한의 이익 상실사유, 제14조 제7호의 조사, 수사, 소송, 행정절차나

중재, 법적 절차, 기타 차주의 영업 또는 재정상태 등에 대하여 중대한 부정적 영향을 미칠 사실이 발생하였거나 발생할 것으로 예상되는 경우 대주들에게 그 사실을 안 후 지체 없이(늦어도 그 사실을 안 날로부터 3일 이내에) 서면 통지하여야 한다.

5. 차주는 이 약정상의 확인 및 보장이 대출실행일 후 언제라도 진실에 부합되고 정확하게 유지되도록 하여야 한다.
6. 차주는 대주들의 사전 동의 없이 자신의 자산을 제3자에게 담보로 제공하여서는 아니된다. 단, 주택도시보증공사에 제공되는 담보권은 제외한다
7. 차주는 차주의 상호 또는 인감이 변경되는 경우 지체 없이 이를 대주들에게 통지하여야 한다.
8. 차주는 대주들의 사전 동의 없이 다른 회사와의 합병, 분사나 분할, 기타 다른 형태로의 기업구조조정 과정에의 참여를 하여서는 아니된다.
10. 차주는 최초 대출실행일 현재 본건 부동산에 관하여 설정된 제한물권, 보전처분, 가등기 및 압류 등 부담에 대하여 대주에게 고지하여야 한다(단, 단 주택도시보증공사에 제공되는 담보는 제외한다).

제 16 조 (대주들의 의사결정과 권리행사)

- (1) 대주들이 의사결정이 필요하다고 판단하거나 어느 대주가 다른 대주들에게 서면으로 의사결정을 요청하여 대주들의 의사결정을 위한 회의(이하 “**대주단 회의**”라 한다)를 소집할 수 있으며 각 대주는 필요한 경우 대주단회의에 차주의 자산관리자인 서울투자운용 주식회사의 참석을 요청할 수 있다.
- (2) 대주단회의에서 차주와 관련된 사항에 관한 의결이 있는 경우 최대 대주는 그 즉시 해당 의결의 내용을 차주에게 통지하여야 한다.

- (3) 대주들의 의결권은 각 대주의 미상환 대출금비율로 하기로 하고, 아래 각목을 포함하여 금융관련계약에서 달리 정하지 아니한 사항에 대한 대주의 의사결정은 대주 의결권의 75%이상의 동의로 하기로 한다.

- 가. 차주의 기한의 이익 상실여부의 결정
- 나. 차주의 기한의 이익 상실사유 발생시 치유기간의 허여
- 다. 금융관련계약상 중요한 조건의 변경 또는 포기

- (4) 아래 각목의 사항에 대한 대주의 의사결정은 대주 전원의 동의로 하기로 한다.

- 가. 대주의 대출실행이 위법하게된 경우 대출실행의 취소
- 나. 기한의 이익의 부활
- 다. 금융관련계약상 대주 전원의 동의나 승인에 따르기로 한 사항
- 라. 대출채권에 대한 담보권(인적 담보 및 물적 담보를 모두 포함한다)의 전부 또는 일부의 해지

제 17 조 (자금의 관리)

- (1) 차주는 차주의 자금 관리를 자산관리위탁계약 및 자산보관계약이 정하는 바에 따라 자산관리자인 서울투자운용 주식회사 및 자산보관기관인 주식회사 우리은행에 위탁한다.
- (2) 대출금관리계좌에 입금된 대출금은 본건 부동산의 매입자금 및 그에 부수하는 비용 등의 지급에 사용하기로 한다.
- (3) 차주는 보험계약에 따라 보험회사로부터 수령한 보험금을 보험금관리계좌로만 수령하여야 하며, 보험금관리계좌에 예치된 금원은 대출금 상환 용도 및 대주 전원이 인정하는 용도로만 사용할 수 있다.

제 18 조 (권리의무의 양도)

당사자들은 이 약정상의 권리 또는 의무를 다른 당사자들의 사전 서면동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다.

제 19 조 (약정의 변경 및 해제 또는 해지)

- (1) 이 약정의 수정, 변경, 개정은 이 약정 당사자 전원의 동의를 얻은 경우에 효력을 가진다.
- (2) 어느 일방이 이 약정을 위반할 경우에는 상대방은 약정을 해제 또는 해지할 수 있다. 이 경우 이 약정을 위반한 자는 상대방이 입은 손해를 청구가 있는 즉시 배상하기로 한다.
- (3) 차주는 제3조에 따라 대출이 실행된 때에는 차주가 대출채권을 전액 변제한 후 또는 대주들의 서면 승인을 득한 후가 아니면 이 약정을 해제 또는 해지할 수 없다.

제 20 조 (비밀유지)

이 약정의 당사자들은 관련 법규 기타 정부 당국의 행정처분 및 법원의 판결, 결정, 명령 등에 의하여 요구되지 아니하는 한 다른 당사자의 동의 없이 이 약정 및 기타 금융관련계약에 관련한 사항을 제3자에게 누설하지 못한다.

제 21 조 (통지)

이 약정상 발송이 요구되거나 허용되는 모든 통지는 다음의 주소 또는 통지 및 기타 서류의 수령을 위하여 각 당사자가 서면으로 지정한 기타 주소로 직접 교부하거나 또는 요금 선납의 등기우편, 팩시밀리 또는 전자우편으로 하여야 한다. 다만, 팩시밀리 또는 전자우편으로 송부하는 경우에는 그 수령을 확인하는 내용을

팩시밀리 또는 전자우편으로 받아야 통지가 도달한 것으로 본다.

대주 별지 1. 목록에 기재된 바와 같음.

차주 주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
주 소 : 서울시 강남구 개포로 619, 6층(개포동, 강남우체국)
참 조 : 업무담당자 서울투자운용(주) 사업관리팀 팀장 최장식
전 화 : 02-6958-2380
팩 스 : 02-6587-2379
전자우편 : decochoi@seoulreits.co.kr

제 22 조 (약정의 효력)

- (1) 이 약정에 포함된 특정 규정이 관련법령에 의하여 무효, 불법 또는 집행할 수 없게 된 경우에도, 그로 인하여 나머지 규정의 유효성, 적법성 및 집행가능성은 어떠한 형태로든 영향을 받거나 침해되지 아니한다.
- (2) 이 약정은 이 약정의 각 당사자의 권리와 의무에 관한 최종적인 서면 의사표시로서 이 약정의 각 당사자들의 완전한 합의를 구성하고, 이 약정과 관련하여 이전에 있었던 당사자간의 모든 합의 또는 약정에 우선한다.
- (3) 대주들이 차주에게 이 약정 조항의 이행을 요구하지 않거나 이를 지체하더라도 그러한 조항의 이행을 요구하는 권리에는 영향이 없으며, 그러한 권리의 일회적 또는 부분적 행사는 추가적 행사나 기타 권리, 권능 또는 구제수단의 행사를 배제하지 아니한다. 이 약정이나 법에 의해 대주들에게 부여된 각각의 권리, 권능 및 구제수단은 중복적이며 수시로 부분적으로 또는 전체적으로 행사될 수 있다.

제 23 조 (손해배상)

당사자들은 이 약정 기타 금융관련계약 위반으로 인하여 상대 당사자가 입은 모

든 손실, 피해, 비용, 경비 등(법률자문비용 포함)을 배상하여야 한다.

제 24 조 (준거법 및 관할 법원)

- (1) 이 약정 및 그에 따른 당사자들의 권리와 의무는 대한민국 법에 따라 규율되고 해석된다.
- (2) 이 약정과 관련하여 발생한 분쟁에 대한 소송의 제1심 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

(다음 기명날인 페이지를 위하여 이하 여백)

대출약정서

이 약정이 체결된 증거로서 당사자들은 이 약정서 총 2부를 작성하고 각자의 권한 있는 대표 또는 권한을 위임 받은 자로 하여금 기명 날인하게 하여 차주와 최대 대주인 한화생명보험 주식회사가 각 1부씩 보관한다.

대 주 한화생명보험 주식회사

대표이사 차 남 규 (인)

별지 1.

대주 목록

(단위: 백만원)

대주	대출약정금액-1	대출약정금액-2	주소 및 통지처
한화생명보험 주식회사	186,060	41,990	주소: 서울 영등포구 63로 50 (여의 도동) 참조: [*] 전화: [*] 팩스: [*] 전자우편: [*]
한화손해보험 주식회사	100,000	-	주소: 서울특별시 영등포구 여의대 로 56 (여의도동) 참조: [*] 전화: [*] 팩스: [*] 전자우편: [*]
홍국화재해상보험 주식회사	50,000	-	주소: 서울 종로구 새문안로 68 (신 문로1가) 참조: [*] 전화: [*] 팩스: [*] 전자우편: [*]
합계	336,060	41,990	

주식회사 서울리츠임대주택제3호위탁관리부동산투자회사
대표이사 정 재 원 (인)

별지 3.

대출선행조건 서류

1. 차주 관련 서류(사본의 경우 원본대조필 사본으로 함)

- 가. 정관 사본, 등기사항전부증명서, 사업자등록증 사본, 법인인감증명서
- 나. 최근 회계연도의 재무제표(있는 경우에 한함)
- 다. 차주가 당사자인 금융관련계약의 체결 및 이행을 승인하는 이사회 의사록 등 수권서류 사본

2. 기타 관련 서류

- 가. 각 리츠관련약정 체결본 사본
- 나. 보증서
- 다. 예금근질권설정계약서 사본
- 라. 기타 대주들이 합리적으로 요구하는 서류