

주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

2025년 제8차 이사회 의사록

1. 일 시: 2025년 11월 7일(금) 오후 6시
2. 장 소: 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워) 내 회의실
3. 출석인원: 이사총수 3명, 출석이사수 3명
감사총수 1명, 출석감사수 1명

의장인 대표이사 정미영은 의장석에 등단하여 정관과 상법에서 정한 본회의 소집절차 및 출석한 이사의 수가 정족수를 충족하였으므로 본회의가 적법하게 성립됨을 설명하고 개회를 선언하다.

이어 다음의 의안을 부의하고 그 심의를 구하다.

제1호 의안 : 제1종 종류주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 종류주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제1호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 2,400,000주 기명식 제1종 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 25,000 원 금 60,000,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2025. 11. 11. 주식회사 하나은행 판교금융센터지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 한국자산관리공사가 1,600,000주, 엔에이치투자증권 주식회사(케플러리얼반사모부동산투자신탁6호의 신탁업자)가 800,000주 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.

제2호 의안 : 제2종 종류주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 종류주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제2호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 240,000주 기명식 제2종 종류주식
2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
3. 신주의 발행가격 : 1 주금 25,000 원 금 6,000,000,000원
4. 납입기일 및 납입장소 : 2025. 11. 11. 주식회사 하나은행 판교금융센터지점
5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 에이치엘리츠운용 주식회사가 100,000주, 주식회사 에스텍시스템이 60,000주, 주식회사 에스텍퍼스트가 40,000주, 주식회사 에스텍플러스가 40,000주 인수하기로 한다.
6. 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.
- 9) 기타사항 : 신주발행에 관하여 필요한 절차사항이나 부수적인 조건 결정은 대표이사 및 자산관리회사에게 일임함.
- 10) 종류주식의 내용과 수: 별지와 같음.

제3호 의안 : 보통주 신주발행의 건

의장은 유상증자를 위해 다음과 같이 보통주를 발행하고자 함을 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 요청한 바, 참석이사 전원 이의 없이 찬성함에 따라 제3호 의안을 승인 가결하다.

- 다 음 -

1. 신주식의 종류와 수 : 500,000주 기명식 보통주식
 2. 신주식의 액면가격: 1 주금 5,000 원
 3. 신주의 발행가격 : 1 주금 38,000 원 금 19,000,000,000원
 4. 납입기일 및 납입장소 : 2025. 11. 11. 주식회사 하나은행 판교금융센터지점
 5. 신주의 인수방법 : 정관 제12조 제3항 제2호에 따른 제3자배정방식으로 주식회사 소노인터내셔널이 전액 인수하기로 한다.
- 신주인수인이 회사에 대하여 가지고 있는 부동산 매매대금채권과 회사에 대한 주금납입채무에 대하여 상계할수 있음.

제4호 의안 : 투자자간 협약서 체결의 건

의장은 서울특별시 송파구 문정동 641-3번지에 소재한 토지 및 건물의 취득과 관련하여 투자자간 협약서 체결의 건에 대해 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 제안하고, 출석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제4호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

제5호 의안 : 자산실사 등 용역계약 체결 및 용역비용 지급의 건

의장은 서울특별시 송파구 문정동 641-3번지에 소재한 토지 및 건물의 취득과 관련하여 자산실사 등 용역계약 체결 및 용역비용 지급의 건에 대해 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 제안하고, 출석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제5호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

제6호 의안 : 자산관리회사 매입보수 지급의 건

의장은 자산관리회사 매입보수 지급의 건에 대해 상세히 설명하고, 승인하여 줄 것을 제안하고, 출석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 제6호 의안을 원안대로 승인 가결하다.

제7호 의안 : 임시주주총회 소집 및 부의안건 결정의 건

의장은 임시주주총회 소집 필요성에 대해 설명하고, 출석이사 전원이 이의 없이 찬성함에 따라 아래와 같이 원안대로 승인 가결하다.

☐ 임시주주총회 소집

1. 주주총회 개최일시 : 2025년 11월 7일(금) 오후 7시
2. 주주총회 개최장소 : 서울시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워) 내 회의실

☐ 임시주주총회 부의안건

제1호 의안 : 투자자간 협약서 체결의 건

의장은 이상으로 금일의 의안이 전부 심의 종료되었음을 설명한 후 폐회를 선언하다.
(폐회시간 : 오후 6시 30분)

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

2025년 11월 7일

주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호 (삼성동, 트레이드타워)

대 표 이 사 정 미 영



기 타 비 상 무 이 사 박 성 언



기 타 비 상 무 이 사 권 용 하



이 창 환



<별지: 종류주식의 수와 내용>

- ① 회사는 일천칠백만(17,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을, 일천칠백만(17,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제2종 종류주식(이하 제1종 종류주식과 제2종 종류주식을 총칭하여 “종류주식”이라 한다)을 각 발행할 수 있고, 종류주식은 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 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 다음 각 호와 같은 순서로 이익을 배당한다. 본 항 및 정관의 다른 조항에서 “누적배당률”이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 7.5%를 말하고, 제2종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 5.0%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 서울특별시 송파구 문정동 641-3 소노타워(이하 “대상부동산”이라 한다)를 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부서는 제1종 종류주식 및 제2종 종류주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.

 1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
 2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
 3. 직전 결산기까지 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제2종 종류주식에 배당한다.
 4. 제2종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제2종 종류주식에 배당한다.
 5. 제4호까지 배당하고 남은 이익은 보통주식에 배당한다.

- ③ 제2항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 배당가능이익의 한도 내에서 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다. 본 항을 포함한 본 조에서 “Equity IRR”이라 함은 해당 주식의 이익배당 및 발행가액 상당액의 분배 등 모든 현금흐름을 포함하여 계산한 내부수익률을 의미한다.

 1. 제2항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.

2. 부동산투자회사법 제28조에 따른 이익배당 한도에서 보유자산 매각으로 인한 회계상 처분 이익(보유자산의 매매대금에서 보유자산의 장부가액 및 매각비용을 차감한 금액을 의미한다. 이하 같다.) 및 제1호에 따라 배당한 금액을 차감한 금액(동 금액이 0 이하인 경우 본 호에 따른 배당은 없는 것으로 한다.)을 보통주식에 배당한다. 매각비용은 회사와 자산관리 회사 사이에 체결된 자산관리위탁계약서에서 정한 매각기본수수료와 매각성과수수료를 의미한다.
3. 제1종 종류주식 발행가액을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 9.0%에 도달하는 금액(Equity IRR에 도달하는 이익금과 함께 발행가액 모두를 의미하며, 이하 같다)까지 배당한다.
4. 제2종 종류주식 발행가액 상당액을 제2종 종류주식에 배당한다.
5. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.
6. 제2종 종류주식 발행가액을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 7.0%에 도달하는 금액까지 배당한다.
7. 제6호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우 제1종 종류주식에 85%, 제2종 종류주식에 10%, 보통주식에 5%씩 배당한다.

④ 회사의 청산시에는 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제2항 및 제3항에 따른 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 분배한다.
2. 제2항 및 제3항에 따른 제2종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제2종 종류주식에 분배한다.
3. 제1종 종류주식 발행가액을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 9.0%에 도달하는 금액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
4. 제2종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제4호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제2종 종류주식에 분배한다.
5. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제5호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
6. 제2종 종류주식 발행가액을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 7.0%에 도달하는 금액에서 제3항 제6호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제2종 종류주식에 분배한다.
7. 제6호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식에 85%, 제2종 종류주식에 10%, 보통주식에 5%씩 분배한다.

⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 제1종 종류주식, 제2종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.