

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

2026년 제3차 임시주주총회 의사록

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사(“회사”)는 다음과 같이 임시주주총회를 개최하다.

1. 일 시 : 2026년 3월 12일(목) 오후 5시
2. 장 소 : 서울특별시 강남구 영동대로511, 2802호
(삼성동, 트레이드타워) 내 회의실
3. 출석주식수 : 총 발행주식수 60,000주 중 60,000 주
4. 출석주주수 : 총 1 명 중 1 명

의장인 회사의 대표이사 임준표는 정관규정에 따라 의장석에 등단하여 위와 같이 총 발행주식수의 100%에 달하는 주주가 출석하였으므로, 본 총회가 적법하게 성립되었음을 알리고 개회를 선언한다.

의장은 다음의 보고사항을 보고 후 주주총회의 부의안건을 상정하고 심의, 의결을 구하다.

■ 보고사항 :

1. 기 체결 계약내용 보고
2. 보통주식 신주발행의 건
3. 에이종 우선주식 신주발행의 건

■ 제1호 의안 : 자산관리 위탁계약(변경) 체결 승인의 건

의장은 제1호 의안을 상정하면서, 자산관리 위탁계약(변경) 체결의 필요성을 설명한 후, 참석주주의 의견을 묻자, 서면의결 포함 출석한 주주 전원의 찬성이 있음에 따라 가결되다.

■ 제2호 의안 : 표준사업약정(자리츠용) 체결 승인의 건

의장은 서울시 송파구 방이동 공공지원민간임대주택 사업과 관련하여 임대리츠 표준사업약정서(자리츠용) 체결에 대하여 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한

바, 이에 서면의결권을 포함한 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후 원안대로 승인 가결하다.

■ 제2호 의안 : 정관 변경 승인의 건

의장은 첨부와 같이 정관 변경이 필요함을 설명하고 이를 승인하여 줄 것을 요청한 바, 이에 서면의결권을 포함한 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후 원안대로 승인 가결하다.

변경 전	변경 후
제 9 조 (주식의 종류) 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 에이종 우선주식 2종으로 한다.	제 9 조 (주식의 종류) 회사가 발행할 주식은 모두 기명식으로 하고, 그 종류는 보통주식, 종류주식의 2종으로 한다.
제 9 조의 2 (에이종 우선주식의 내용과 수) ① 회사는 칠천만(70,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 에이종 우선주식을 발행할 수 있고, 에이종 우선주식은 의결권이 있다. ② 회사는 이익배당시에 먼저 에이종 우선주식에 그 발행가액의 연 3.00%의 비율(이하 “우선배당률”이라 한다)로 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다. ③ 어느 사업연도의 에이종 우선주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 그러한 누적된 미배당분을 다음 사업연도의 이익배당시에 우선적으로 배당하되, 에이종 우선주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보	제 9 조의 2 (종류주식의 내용과 수) ⑦ 회사는 [칠천만(70,000,000)]주를 넘지 않는 범위 내에서 종류주식을 발행할 수 있고, 종류주식은 누적적, 참가적이며 의결권이 있다. ⑧ 회사는 매 결산기에 먼저 종류주식에 그 발행가액의 연 [3.29]%의 비율로(이하 “우선배당률”이라 한다) 해당 사업연도의 보유기간에 대하여 일할 계산한 금액을 우선 배당하고, 남은 이익은 보통주식에 대하여 배당한다. ⑨ 어느 사업연도의 종류주식에 대한 이익배당이 우선배당률에 미치지 못한 경우에는 누적된 미배당금액을 다음 사업연도의 배당시에 종류주식의 이익배당액에 추가하여 우선적으로 배당하되, 종류주식에 대한 이러한 누적 미배당분 및 해당 사업연도의 우선배당률에 따른 배당이 다 이루어진 후 남은 이익을 보통주식에 대하여 배당한다.

통주식에 대하여 배당한다.

- ④ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “**대상부동산**”이라 한다)의 매각(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 배당한다.

1. 제3항에 따른 에이종 우선주식에 대한 누적된 미배당금액에 대해 우선배당하고 에이종 우선주식에 대하여 제2항에 따른 우선배당을 진행한다. 단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 에이종 우선주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 에이종 우선주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.
2. 제1호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 에이종 우선주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 에이종 우선주식의 발행가액에 에이종 우선주식의 출자일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익율(에이종 우선주주가 납부한 주식인수대금(발행가액)의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하며, 이하 같다) 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(명확히 하기 위하여, 에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)에 미달하는 경우 그 미달된 금액 및 에이종 우선주식의 발행가액 상당액에 달할 때까지(단, 대상부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하

- ⑩ 제2항 및 제3항에도 불구하고, 회사가 신축한 공동주택 및 그 부속시설(이하 “**대상부동산**”이라 한다)의 매각일(일부 매각 포함)이 포함되어 있는 결산기에 배당가능이익이 있는 경우 다음의 순서로 이익을 배당한다.

1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이 있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당한다. 단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 항 제2호 중 종류주식의 발행가액 상당액의 일부에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그 부분을 공제한 나머지 종류주식의 발행가액에 대해서만 해당 결산기의 배당금을 계산하여 배당한다.
2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률(해당 주식의 ~~주주가~~ ^{주주가} 납부한 주식인수대금의 현재가치가 배당 등으로 회수되는 모든 금액의 현재가치와 동일하게 되는 할인율을 의미하고 발행가액을 포함하며, 이하 본 조에서 동일함) 연 [3.29]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, “대상부동산”의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.
3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, “대상부동산”의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, “대상부동산”을 매각하여 발생하는 처분이익 중 “대상부동산”의 매각가격과 “기준매각가격”의 차액에 종류주식의 지분비율을

는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함) 배당한다.

3. 제2호에 따라 배당하고 남은 이익으로, 대상부동산의 매각가격이 “기준매각가격(아래에 정의됨)” 이상 상승한 경우, 대상부동산의 매각가격과 기준매각가격의 차액에 에이중 우선주식의 지분비율을 곱한 금액에 해당하는 처분이익(이하 “초과처분이익”이라 함)은 에이중 우선주식에 대하여 배당한다.

※ “기준매각가격” = (공동주택의 시세) $\times (1 + r_1)^{n/365} +$
(근린생활시설의 시세) $\times (1 + r_2)^{n/365}$

* 공동주택 및 근린생활시설의 시세:

[] 개최한

기금투자심의위원회에서 회사가
진행하는 임대주택사업의
사업완충률을 산정하기 위해 승인한
시세.

* r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승률로
[2.0]%로 한다.

* r_2 : 근린생활시설의 연간 가격
상승률로 [0.00]%로 한다.

* n : 에이중 우선주주의
최초출자일로부터 대상부동산의
전부에 대한 임대운영기간
종료일까지의 총 일수

* 임대운영기간 종료일 : 대상부동산
준공 후 임대개시일로부터 10 년이
경과한 날

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로,
보통주식에 대하여 배당한다.

곱한 금액에 해당하는 처분이익(이하 “초
과처분이익”이라 함) 상당액에 달할 때까
지 종류주식에 대하여 배당한다.

1. 기준매각가격 = (공동주택의 시
세) $\times (1 + r_1)^{n/365} +$ (근린생활시
설의 시세) $\times (1 + r_2)^{n/365}$

2. 공동주택 및 근린생활시설의 시
세 : 2025.12.30.자 기금투자심의
위원회에서 회사의 임대주택사업
의 사업완충률을 산정하기 위해
승인한 시세

3. r_1 : 공동주택의 연간 가격 상승
률로 [2.0]%로 한다.

4. r_2 : 근린생활시설의 연간 가격 상
승률로 [0.0]%로 한다.

5. n : 종류주식 주주의 최초출자일
로부터 “대상부동산”의 일부 또
는 전부에 대한 임대운영기간 종
료일까지의 총 일수

6. 임대운영기간 종료일 : “대상부동
산” 준공 후 임대개시일로부터
10년이 경과한 날

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 이익으로,
보통주식에 대하여 배당한다.

⑪ 제2항 내지 제4항에도 불구하고, 회사가 토지
취득 후 “대상부동산”이 준공되기 전에 여하
한 사유로 취득한 토지 및/또는 건축 중인 자
산을 매각하게 된 경우 그 부동산의 매각일
(일부 매각 포함)이 속한 결산기에는 다음 각
호의 순서로 배당한다.

1. 종류주식에 대하여 제2항에 따른 배당금
액과 제3항에 따른 누적된 미배당금액이
있는 경우 그 상당액에 달할 때까지 배당
한다.

⑤ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다.

2. 청산시까지 에이종 우선주식에 배당된 이익배당액 및 본항 제1호에 따른 잔여재산 분배액 기타 배분액의 합계가 에이종 우선주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.00%를 적용하여 계산된 금액(에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 제2호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

3. 대상부동산의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 에이종 우선주식에 대하여 초과처분이익에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 제3호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.

⑥ 본 조 제5항에도 불구하고, 회사가 대상부동산을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하는 경우에는, 회사 청

2. 종류주식에 대한 누적배당액(본 항 제1호에 따라 배당된 금액을 포함한다)이 종류주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 [3.29]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

3. 보통주식에 대한 누적배당액이 보통주식의 발행가액에 출자금 납부일 익일부터 해당 결산기의 말일까지 내부수익률 연 [3.29]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액(단, 부동산의 일부 매각이 포함된 이전 결산기에 본 호에 해당하는 배당이 이루어진 경우에는 그러한 배당분을 공제함)을 배당한다.

4. 제3호에 따라 배당하고 남은 배당가능이익은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 배당한다.

⑫ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.

2. 청산시까지 종류주식에 배당된 이익배당액 및 제1호에 따른 잔여재산 배분액 및 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자금 납부일 익일부터 잔여재산 분배일까지 내부수익률 연 [3.29]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제4항 제2호에 의해

산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 제4항 제1호에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다.
2. 청산시까지의 에이종 우선주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 에이종 우선주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 3.050%를 적용하여 계산된 금액(에이종 우선주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 에이종 우선주식 발행가액의 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 에이종 우선주식에 대하여 분배한다.
3. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 []%를 적용하여 계산된 금액(보통주식의 발행가액을 제외한 수익만을 의미함)과 보통주식 발행가액 합계액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다.
4. 제3호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 에이종 우선주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 분배한다.

1.

기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제4항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

3. "대상부동산"의 매각가격이 기준매각가격 이상 상승한 경우, 제2호에 따라 분배하고 남은 잔여재산으로 종류주식에 대하여, 초과처분이익 상당액에 달할 때까지 분배한다. 단, 제4항 제3호에 의하여 이미 배당받은 초과처분이익 부분이 있는 경우, 이는 본 호에 따른 잔여재산 분배 대상에서 공제한다.

4. 위와 같이 분배하고 남은 잔여재산으로, 보통주식에 대하여 분배한다.

⑬ 본 조 제6항에도 불구하고, 회사가 "대상부동산"을 개발하기 위한 토지의 소유권을 취득하지 못하고 청산하거나 회사가 토지 취득 후 "대상부동산"이 준공되기 전에 청산하는 경우에는, 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.

1. 종류주식에 대하여 본 조 제2항 및 제3항에 따라 배당해야 할 금액 중 미배당된 금액이 있는 경우, 그 미배당된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다.
2. 청산시까지의 종류주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 종류주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [3.29]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 종류주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제2호에 의해 기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제2호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다.

	3. 청산시까지 보통주식에 배당된 이익배당액 기타 배분액의 합계가 보통주식의 출자일 익일부터 잔여재산 분배일까지의 내부수익률 연 [7.47]%를 적용하여 계산된 금액에 미달하는 경우 그 미달된 금액 상당액을 보통주식에 대하여 분배한다. 명확히 하기 위하여, 제5항 제3호에 의하기 배당된 금액은 본 호에 의해 이중으로 배분하지 아니하고, 이 부분에 대한 내부수익률은 제5항 제3호에 의하여 회수한 시점까지를 기준으로 한다. 제 3 호에 따라 분배하고 남은 잔여재산은 종류주식과 보통주식의 각 지분비율대로 안분하여 분배한다.
--	--

■ 제3호 의안 : 유상감자 승인의 건

의장은 아래의 내용으로 주식을 감자하는 것에 대해 설명하고 승인을 구한 바 이에 출석한 주주 전원은 면밀히 검토 한 후 원안대로 승인 가결하다.

- 아 래 -



1. 감자주식의 종류와 수	보통주 (주)	60,000
2. 1주당 액면가액 / 발행가액 (원)		5,000
3. 감자 사유		투자금 환급
4. 감자방법		- 임의 유상소각 - 유상소각대금(원): 1주당 5,000 - 유상소각대금 지급예정일:
5. 감자사유		보통주주에 대한 투자금 환급

1. 발기인의 출자금 환급을 위하여 발행주식 총수 60,000주에 대하여 1주당 발행가액(액면가액) 5,000원(총 감자환급금 300,000,000원)으로 유상소각한다.
2. 회사의 현재 자본금은 금 300,000,000원이고 회사는 신주발행을 예정하고 있는 바, 신주발행 후 그 중 금 300,000,000원을 감소하기로 한다.
3. 회사는 현재 발행주식 총수 60,000주 중 보통주식 60,000주를 유상 매수하여 임의 소각하고, 이에 따라 발행주식 총수를 감소하는 방법으로 한다.

■ 제4호 의안 : 토지매매계약 체결의 건

의장은 회사가 서울시 송파구 방이동 56번지 일원에 추진 중인 서울 방이 공공지원 민간임대주택사업 관련하여, 회의자료와 같이 주식회사 케이스퀘어에코송파피에프브이와 토지매매계약을 체결할 것임을 설명하고, 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

■ 제5호 의안 : 공사도급계약 체결의 건

의장은 회사가 서울시 송파구 방이동 56번지 일원에 추진 중인 서울 방이 공공지원 민간임대주택사업 관련하여, 회의자료와 같이 우암건설 주식회사와 공사도급계약을 체결할 것임을 설명하고, 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

■ 제6호 의안 : 사업 및 대출약정 체결의 건

의장은 회사가 배부한 회의자료와 같이 우암건설 주식회사, Tr.A대주(흥국화재해상보험 주식회사, 교보생명보험 주식회사, 동양생명보험 주식회사) 및 Tr.B대주(주식회사 전복은행)와 사업 및 대출약정서를 체결하고자 함을 설명하고, 사업 및 대출약정서의 체결 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 요청하다. 이에 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

■ 제7호 의안 : 표준사업약정(PF보증) 체결의 건

의장은 회사가 배부한 회의자료와 같이 에스케이에코플랜트 주식회사, 우미건설 주식회사, 주식회사 케이스퀘어에코송파피에프브이, 우암건설 주식회사, 에이치엘리츠운용 주식회사, Tr.A 및 Tr.B 대주들, 주택도시보증공사와 표준사업약정서(임대주택리츠 PF보증)를 체결하고자 함을 설명하고, 표준사업약정서(임대주택리츠 PF보증)의 체결 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 요청하다. 이에 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

■ 제8호 의안 : 대주간 합의서 체결의 건

의장은 회사가 배부한 회의자료와 같은 내용으로 당사, 선순위 대주, 대한민국(주택도시보증공사와 대주간합의서를 체결하고자 함을 설명하고, 대주간합의서의 체결 및 그 조건에 따라 동 계약을 이행하는 것을 승인하여 줄 것을 요청하다. 이에 출석한 주주 전원은 면밀히 검토한 후, 주주 전원이 이의없이 찬성함에 따라 원안대로 승인 가결하다.

의장은 이상으로 총회의 목적의안 전부의 심의를 종료하였으므로 폐회를 선언하다.

(폐회 : 오후 6시 00분)

위 의사의 경과요령과 결과를 명확히 하기 위하여 의사록을 작성하고 의장과 출석한 이사가 기명 날인하다.

2026년 3월 12일

주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사

의장 겸 대표이사 임 준 표

