

# 정 관

## 제1장 총 칙

**제1조(상호)** 이 회사는 주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사라 칭하며, 영문으로는 Newcore Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust 라 표기한다.

**제2조(목적)** 이 회사는 그 자산을 다음 각호의 1 에 해당하는 방법으로 투자·운용하여 얻은 수익을 주주에게 배당함을 목적으로 하며, 그 자산의 투자·운용과 직접 관련된 업무 기타 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.

- 1.부동산의 취득·관리·개량 및 처분
- 2.부동산의 개발
- 3.부동산의 임대차
- 4.증권의 매매
- 5.금융기관에의 예치
- 6.지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분

**제3조(본점의 소재지 및 지점 등의 설치)** 이 회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 이외의 별도의 지점, 영업소는 두지 아니한다.

**제4조(직원 및 상근임원의 채용여부)** 이 회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

**제5조(회사의 존립기간)** 이 회사의 존립기간은 법인설립등기가 완료되고 사업자등록증이 발급된 후 1 영업일로부터 15 년으로 하되, 제 30 조 제 2 항에 따른 주주총회의 결의로 존립기간을 연장할 수 있다.

**제6조(광고방법)** 이 회사의 광고는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 매일경제신문에 광고하기로 한다.

## 제2장 주 식

**제7조(발행예정주식의 총수)** 이 회사가 발행할 주식의 총수는 이백만주(2,000,000 주)로 한다.

**제8조(1 주의 금액)** 이 회사가 발행하는 주식 1 주의 금액은 오천원으로 한다.

**제9조(설립시에 발행하는 주식의 총수)** 이 회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 이십만주(200,000 주)로 한다.

**제10조(주식의 종류)** 이 회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식으로 한다.

**제11조(주권의 종류)** 이 회사가 발행할 주권의 종류는 일주권, 오주권, 일십주권, 오십주권, 일백주권, 오백주권, 일천주권, 일만주권의 8 종으로 한다.

### 제11조의2 (현물출자)

- ① 이 회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 후에 상법 제 416 조 제 4 호에 따라 회사에 현물출자를 하는 재산은 부동산이어야 한다.
- ③ 제 2 항에 따라 현물출자로 발행하는 주식의 액면총액은 이 회사 자본금의 100 분의 50 을 초과할 수 없다.
- ④ 제 2 항에 따라 현물출자하는 부동산의 가액은 부투법 제 19 조 제 4 항 및 동법 시행령 제 16 조에서 정하는 방법에 따라 정한다.

### 제12조(주주의 주식매수청구권)

- ① 이 회사가 정관을 변경하여 주식의 매수를 제한하거나 그 존립기간을 연장하고자 하는 경우, 다른 부동산투자회사와 합병하고자 하는 경우 및 현물출자에 의하여 신주를 발행하는 경우, 이에 대하여 반대하는 주주가 주주총회 전에 회사에 대하여 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 때에는 당해 주주는 그 주주총회 결의일로부터 20 일 내에 주식의 종류와 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 주식의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 이 회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의

내용 및 행사방법을 명시하여야 한다. 이 경우 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.

- ③ 이 회사는 제 1 항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 매수청구기간이 만료한 날로부터 20 일 이내에 그 주식을 매수하여야 한다.
- ④ 제 3 항 규정에 의한 주식의 매수가격의 산정은 부동산투자회사법 및 동법 시행령이 정하는 방법에 의한다.

### 제13조(환매청구사유 및 제한, 방법 등)

- ① 이 회사의 발행주식이 증권시장에 상장되기 전에 주주가 사망하거나 파산·이민 등으로 인하여 환매가 불가피한 경우 또는 회사 설립 후 2 년이 경과한 경우로서 주주총회의 결의를 거친 경우, 주주는 당해 주식의 판매회사에 대하여 환매를 청구할 수 있으며, 그 이외의 사유로는 환매를 청구할 수 없다.
- ② 주주가 환매를 청구할 경우, 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 47 조에 따라 매수하여야 한다.

제14조(주식의 상장 등) 이 회사는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 390 조 제 1 항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제 9 조 제 13 항에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

### 제15조(신주인수권)

- ① 이 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식수에 비례하여 신주의 배정을 받을 권리를 가진다.
- ② 제 1 항의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 경우에는 주주 외의 자에게 이사회의 결의로 신주를 배정할 수 있다.
  - 1. 현물출자 당시 발행주식총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 현물출자자에게 신주를 발행하는 경우
  - 2. 발행주식총수의 100 분의 30 을 초과하지 않는 범위 내에서 신주를 모집하거나 모집을 위하여 인수인에게 인수하게 하는 경우
  - 3. 제 2 조 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

4. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 165 조의 6 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
  5. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
  6. 회사의 최저자본금준비기간이 경과하지 아니한 경우
- ③ 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의로 정한다.

**제16조(신주의 배당기산일)** 이 회사가 유상증자, 무상증자 및 주식 배당에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업연도의 직전 사업연도 말에 발행된 것으로 본다.

**제17조(명의개서 등)** 명의개서 등 주식에 관한 업무는 이 회사가 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다.

**제18조(주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고)**

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 일반사무수탁회사에 신고하여야 한다.
- ② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 신고하여야 한다.
- ③ 제 1 항 및 제 2 항의 변동이 생긴 경우에도 같다.
- ④ 제 1 항 내지 제 3 항의 규정에 의한 신고는 제 47 조에 의한 일반사무수탁회사에게 하여야 한다.

**제19조(주주명부의 폐쇄 및 기준일)**

- ① 이 회사는 매년 4 월 1 일부터 그 결산기에 관한 정기주주총회 종료일까지 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 이 회사는 매년 결산기 최종일 현재 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 이 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회 결의로 3 월을 경과하지 아니하는 일정한 기간을 정하여 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회 결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있으며, 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다.

- ④ 이 회사는 제 3 항의 경우 이를 2 주간 전에 공고하여야 한다.

### 제3장 주주총회

#### 제20조(소집시기)

- ① 이 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매결산기 종료 후 3 월 이내에, 임시주주총회는 이사회  
결의와 부동산투자회사법, 상법 등 관련 법률에 따라 언제든지 소집될 수  
있다.

#### 제21조(소집권자)

- ① 주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는  
이사회 결의에 따라 대표이사가 소집한다.
- ② 대표이사가 유고시에는 이 정관 제 38 조 제 2 항의 규정을 준용한다.

**제22조(소집통지)** 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항  
등을 회의일 2 주전에 주주에게 서면 또는 전자문서로 통지를 발송하여야  
한다.

**제23조(소집지)** 주주총회는 본점 소재지에서 개최함을 원칙으로 하되 필요한  
경우 이사회 결의로써 본점 인접지역에서도 개최할 수 있다.

#### 제24조(의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.
- ② 대표이사가 유고시에는 이 정관 제 38 조 제 2 항의 규정을 준용한다.

#### 제25조(의장의 질서유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한  
언행을 하거나 질서를 문란케 하는 자에 대하여 그 발언의 정지, 취소  
또는 퇴장을 명할 수 있으며, 그 명을 받은 자는 이에 응하여야 한다.
- ② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할  
때에는 주주의 발언시간과 횟수를 제한할 수 있다.

**제26조(주주의 의결권)** 주주는 주식 1 주에 대하여 1 개의 의결권을 가진다.

### 제27조(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.

### 제28조(주주총회의 결의방법 및 의결권의 행사)

- ① 주주총회의 결의는 법령에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 하되, 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

### 제29조(서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회의 소집을 통지하거나 주주의 청구가 있는 때에는 총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
- ③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 제 2 항의 서면에 필요한 사항을 기재하여, 회의일 전일까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입한다.

### 제30조(주주총회의 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은 관계법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 승인에 의해 채택된다.
  1. 당해 사업연도 및 그 다음 사업연도의 사업계획 확정. 다만, 사업계획의 확정은 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 각 단위별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 의결한다.
  2. 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
  3. 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경에 관한 사항
  4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결 또는 변경, 해지에 관한 사항
  5. 배당에 관한 사항

6. 이사 및 감사의 선임
  7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
- ② 다음 각 호의 사항은 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식 총수의 3분의 1 이상의 승인에 의하여 채택된다.
1. 회사의 정관의 변경
  2. 액면가 미만으로 주식발행
  3. 회사의 자본감소
  4. 사후설립
  5. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산
  6. 다른 부동산투자회사와의 합병
  7. 회사의 분할 또는 분할합병
  8. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
  9. 다른 부동산투자회사의 영업의 전부의 양수
  10. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 일부의 양수
  11. 이사 또는 감사의 해임
  12. 회사의 존립기간의 변경
  13. 부동산개발사업계획의 확정
  14. 부동산투자회사법 제 19 조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
  15. 기타 상법 또는 부동산투자회사법상 주주총회의 특별결의를 요하는 사항

**제31조(주주총회의 의사록)** 주주총회의 의사는 그 경과의 요령과 결과를 의사록에 기재하고 의장과 출석한 이사가 기명날인 또는 서명하여 본점에 비치한다.

#### 제4장 이사·이사회 감사

**제32조(이사 및 감사의 수)**

- ① 이 회사의 이사는 3명 이상으로 한다.
- ② 이 회사의 감사는 1명 이상으로 하며 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다.
- ③ 제 1항 및 제 2항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

### 제33조(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 4분의 1 이상의 수로 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에는 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ④ 2인 이상의 이사를 선임하는 경우 상법 제 382 조의 2에서 규정하는 집중투표제는 적용하지 아니한다.

**제34조(결격 사유)** 이사 및 감사는 부동산투자회사법에 따른 임원의 결격사유(동법에 따라 준용되는 경우 포함)에 해당되지 않는 자이어야 한다.

### 제35조(이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 그러나 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료될 경우에는 그 총회의 종결시까지 임기를 연장한다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종결시까지로 한다.
- ③ 결원을 보충하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임이사 및 감사의 잔여임기로 한다.

**제36조(이사 및 감사의 보선)** 감사나 이사 중 결원이 생긴 때에는 주주총회에서 이를 선임한다. 그러나 이 정관 제 32 조에서 정한 원수를 결하지 아니하고 업무 수행상 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니한다.

**제37조(대표이사의 선임)** 이 회사는 이사회 의 결의로 대표이사 1인을 선임한다.

### 제38조(이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고시에는 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 이 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 일반사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

### 제39조(감사의 직무)

- ① 감사는 이 회사의 회계와 업무를 감사한다.
- ② 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.
- ③ 감사는 회의의 목적사항과 소집의 이유를 기재한 서면을 이사회에 제출하여 임시총회의 소집을 청구할 수 있다.
- ④ 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 이 회사의 업무를 위탁받은 자산관리회사, 자산보관기관, 일반사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.

**제40조(임원의 행위준칙)** 이 회사의 임원은 자산의 투자·운용업무와 관련하여 다음 각호의 1에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
2. 자산의 투자·운용과 관련하여 ~~자기 또는~~ 제 3자의 이익을 도모하는 행위
3. 부동산거래질서 또는 회사의 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위로서 부동산투자회사법 시행령 등 관련법령이 정하는 행위

### 제41조(이사회 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사가 필요하다고 인정할 때 또는 이사회 결의로 소집할 이사를 정한 경우 그 이사가 소집하여야 하며, 회의일 7일 전에 각 이사 및 감사에게 이사회 개최일시, 장소 및 안건 등을 통지하여 소집한다. 그러나 이사 및 감사 전원의 동의가 있을 때에는 소집절차를 생략할 수 있다.
- ③ 이사회 의장은 대표이사로 한다.

**제42조(이사회 결의사항)** 이사회는 다음 각호의 사항을 결의한다.

1. 주주총회의 소집
2. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항

3. 부동산투자회사법 시행령이 정하는 일정금액 이상의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
4. 차입 및 사채발행에 관한 사항
5. 부동산개발사업에 관한 투자결정 및 사업계획서 승인
6. 부동산개발사업에 관한 공사시공자의 선정 또는 변경에 관한 사항
7. 일반사무수탁회사와의 위탁계약 체결 및 변경에 관한 사항
8. 판매회사와의 주식판매위탁계약의 체결 및 변경에 관한 사항
9. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실할 경우, 또는 신주배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법
10. 신주의 발행
11. 내부통제기준의 제정 또는 개정에 관한 사항
12. 회사의 대표이사의 선임 및 해임
13. 이사회 의장의 선임 및 해임
14. 부동산투자회사법 제 30 조 단서 및 동법 시행령 제 34 조에 해당하는 거래
15. 자산운용관리지침의 변경 및 자산운용관리세부지침의 제정 또는 변경
16. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

#### **제43조(이사회 결의방법)**

- ① 이사회 결의는 이사 과반수의 출석과 출석이사의 과반수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 동영상 및 음성을 동시에 송·수신하는 통신수단에 의하여 결의에 참가하는 것을 허용할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

#### **제44조(이사회 의사록)**

- ① 이사회 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.
- ② 의사록에는 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기재하고 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 본점에 비치하여야 한다.

#### **제45조(이사 및 감사의 보수와 퇴직금)**

- ① 이사와 감사의 보수는 정기주주총회에서 매사업연도 별로 결정한다. 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 창립총회에서 결정한다.
- ② 이사 및 감사의 보수는 부동산투자회사법, 상법 기타 관련 법령에 따라 지불한다.
- ③ 이사와 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

## 제5장 업 무

### 제46조(자산운용의 기본방침 및 내부통제기준)

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

1. 매분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100 분의 70 이상은 다음 각목의 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)을 매입·취득한 자산으로 구성되도록 하되, 자산의 구체적인 내용 및 산정기준 등은 부동산투자회사법 제 25 조 및 관련 시행령에 의한다.

가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해 매각하는 부동산

나. 채권금융기관과 재무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산

다. 『채무자 회생 및 파산에 관한 법률』에 의한 회생절차에 따라 매각하는 부동산

라. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산

2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우

나. 다른 회사와 합병하는 경우

다. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우

라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우

마. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조가 정하는 경우

3. 회사가 위 2 호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 2 호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
  4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
  5. 회사가 보유하고 있는 증권이 위 4 호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 4 호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
  6. 회사는 회사의 주식이 증권시장에 상장된 후가 아니면 부동산개발사업에 투자하여서는 아니되며, 총 자산의 100 분의 30 을 초과하여 부동산개발사업에 투자하여서는 아니 된다.
- ② 이 회사는 자산운용에 관한 세부사항을 자산운용관리지침에서 정하도록 한다.
- ③ 이 회사는 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 그 자산을 투자, 운용함에 있어 소속 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준 등을 제정, 시행하여야 한다.

#### **제47조(업무의 위탁)**

- ① 이 회사는 보유자산의 투자, 운용, 보관, 일반 사무처리에 관한 업무를 관련 수탁회사에게 위탁하여야 한다.
- ② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

##### **1. 자산관리 위탁계약**

가. 회사의 자산을 위탁받아 투자, 운용한다는 내용

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

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 운용시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

마. 관련인가관청의 인가와 관련된 업무

바. 기타 필요한 사항

## 2. 자산보관 위탁계약

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

나. 자산의 보관 대상 등 제반 보관방법에 관한 내용

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

마. 기타 필요한 사항

## 3. 일반사무수탁 위탁계약

가. 이 회사 주식의 발행에 관한 사무, 이 회사 운영에 관한 사무, 세무·계산에 관한 사무 등 기타 관련법령이 정하는 업무를 수행한다는 내용

나. 부동산투자회사법령 및 증권거래법 등에 의한 회사와 관련된 각종 보고·공시 업무

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 업무 수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

마. 기타 필요한 사항

## 4. 주식판매 위탁계약

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

나. 지급할 수수료 및 계약기간

다. 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

라. 기타 필요한 사항

- ③ 제 2 항 제 1 호와 제 2 호의 계약의 체결 및 변경체결은 주주총회의 승인을 얻어야 한다. 단, 이 회사 설립시의 위탁계약은 그러하지 아니한다.

#### 제48조(거래의 제한)

① 이 회사는 이 회사의 임직원 및 그 특별관계자, 이 회사의 주식을 100 분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 제 2 조 각호의 1 에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 부동산투자회사법 시행령에서 정하는 다음의 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
2. 이 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대 하는 거래(이 회사의 임직원 및 그 특별관계자는 제외)
3. 이 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
4. 이 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별 결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래

② 이 회사는 부동산투자회사법 시행령에서 정하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다.

**제49조(보유주식에 관한 의결권 행사의 제한)** 이 회사가 취득하여 보유하고 있는 주식을 발행한 법인이 주주총회에서 다음 각 호의 1 에 해당하는 사항을 의결하고자 하는 경우에는 이 회사는 그 주주총회의 참석 주식수에서 이 회사가 보유하고 있는 주식수를 차감한 주식수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사하여야 한다. 다만, 보유주식을 발행한 법인의 합병, 영업의 양도양수, 임원의 임면, 정관변경 그밖에 이에 준하는 사항으로서 보유주식에 손실을 초래할 것이 명백하게 예상되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 이 회사(의결권 행사를 자산관리회사에 위탁한 경우에는 그 자산관리회사) 또는 이 회사와 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 89 조 제 1 항에 의한 이해관계가 있는 자, 이 회사에 대하여 사실상의 지배력을 행사하는 자로서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 89 조 제 2 항에 의한 자가 그 보유 주식을 발행한 법인을 계열회사로 편입하기 위한 경우
2. 당해 보유주식을 발행한 법인이 이 회사와 계열회사의 관계에 있거나 또는 이 회사에 대하여 사실상의 지배력을 행사하는

- 관계로서 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 89 조 제 3 항이 정하는 관계에 있는 경우
3. 기타 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 등 법령이 정하는 경우

#### **제 49 조의 2 (차입 및 사채의 발행)**

- ① 이 회사는 영업인가를 받은 후에 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행 사채의 상환을 위하여 부동산투자회사법에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 본 조 제 1 항에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행하는 경우에는 차입 또는 사채의 원리금 상환과 직접 관련된 위험을 회피하기 위하여 차입 또는 사채의 원리금 상환과 연계된 통화스왑계약 및 이자율스왑계약을 체결할 수 있다.
- ③ 제 1 항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2 배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제 434 조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의가 있는 경우에는 자기자본의 10 배 범위 안에서 자금 차입을 할 수 있다.
- ④ 제 3 항의 규정에 의한 자기자본은 차입 또는 사채발행을 결의한 이사회 개최일 전일을 기준으로 하여 직전분기말 현재의 대차대조표상의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액을 말한다.

**제50조(여유자금의 운용계획)** 이 회사는 여유자금을 자산운용관리지침에서 정한 방법에 따라 운용하기로 한다.

### **제6장 회 계**

#### **제51조(사업연도)**

- ① 이 회사의 사업연도는 매년 4 월 1 일 개시하여 3 월 31 일에 종료한다.
- ② 최초의 사업연도는 설립일로부터 2010 년 3 월 31 일까지로 한다.

#### **제52조(회계처리)**

이 회사는 부동산투자회사법 제 25 조의 2 에 정한 바에 따라 부동산 등 자산의 운용에 관한 회계처리를 하여야 한다.

#### **제53조(재무제표 및 영업보고서의 작성, 비치 등)**

- ① 이 회사의 대표이사는 정기주주총회 회의일 6 주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사의 감사를 받아야 하며, 다음 각호의 서류와 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여야 한다.
  - 1. 대차대조표
  - 2. 손익계산서
  - 3. 이익잉여금 처분계산서 또는 결손금 처리계산서
  - 4. 자본변동표
- ② 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 4 주간 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ③ 대표이사는 제 1 항 각호의 서류와 그 부속명세서를 영업보고서 및 감사보고서와 함께 정기주주총회 회의일 1 주간 전부터 본점에 5 년간 비치하여야 한다.
- ④ 대표이사는 제 1 항의 각호의 서류에 대한 주주총회의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표를 공고하여야 한다.

**제54조(투자보고서의 작성, 비치 등)**

- ① 이 회사는 부동산투자회사법이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 한다.
- ② 제 1 항의 규정에 의한 투자보고서에는 자산운용과 관련된 중요한 사항이 포함되어야 한다.
- ③ 이 회사는 부동산투자회사법 시행령이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 본점에 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다.
- ④ 이 회사는 매결산기 종료일 후 90 일 이내에 매결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45 일 이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 국토해양부장관 및 금융위원회에 제출하여야 한다.
- ⑤ 이 회사는 매 결산기 종료일 후 90 일 이내에 매 결산기의 재무제표와 투자보고서를 주주 및 채권자에게 송부하여야 한다. 다만, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하는 경우에는 그러하지 아니하다.

**제55조(자산의 평가)** 이 회사의 자산은 다음 각 호의 방법에 따라 자산의 종류별로 산정한 개별자산의 가치를 합산하는 방법에 의한다.

- 1. 부동산의 경우에는 취득가액(장부가액)을 기준으로 한다. 다만, 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 「부동산가격 공시 및 감정평가에 관한



- 법률」에 의한 감정평가업자가 부동산투자회사법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우에는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제 260 조의 규정을 준용하여 산정한다.
  3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 한다.
  4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 한다.

#### **제56조(이익배당)**

- ① 이 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100 분의 90 이상을 주주에게 현금으로 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458 조의 규정에 의한 이익준비금은 이를 적립하지 아니한다
- ② 이 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 이 경우 초과배당금의 기준은 부동산투자회사법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따른다.
- ③ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 제 51 조(사업연도)에서 정한 매사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30 일 내에 현금으로 지급하여야 한다.
- ④ 관련 법령에 따라, 회사는 이사회를 통해 정해진 날에 회사의 주주명부에 주주로 등재된 자에 대하여 1 사업연도에 1 회에 한하여 중간배당을 할 수 있다.
- ⑤ 전항에 따른 중간배당의 실시는 이사회를 통해 결의한다.

#### **제57조(배당금지청구권의 소멸시효)**

- ① 배당금의 지급청구권은 5 년간 이를 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.
- ② 제 1 항의 시효의 완성으로 인한 배당금은 이 회사에 귀속한다.

### **제7장 합 병 및 해 산**

**제58조(합병)** 이 회사는 부동산투자회사가 아닌 회사와 합병할 수 없다.

**제59조(해산)** 이 회사는 다음 각호의 1 에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 정관에서 정한 존립기간의 만료
2. 주주총회의 결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토해양부장관의 설립인가의 취소

## 제8장 보 칙

**제60조(법규 적용 등)** 이 정관에 규정되지 아니한 사항은 주주총회의 결의, 부동산투자회사법, 동법 시행령·시행규칙 및 상법, 기타 법률의 관계규정에 의한다.

**제61조(발기인의 성명, 주소)** 본 정관을 작성하고 이 회사의 설립을 추진해온 발기인의 성명과 주소는 아래 기명날인 란의 기재와 같다.

## 제9장 부 칙

1. (시행일) 이 정관은 2009년 8월 4일부터 시행한다.

위의 주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정 부동산투자회사를 설립하기 위하여 이 정관을 작성하고 발기인이 다음에 기명날인하다.

2009 년 8 월 4 일

성 명: 레코 원 프라이빗 리미티드

주 소: 168 Robinson Road, #37-01 Capital Tower, Singapore 068912

수권대리인: 오 연 균

주 식 수: 200,000 주

2. (시행일) 이 개정된 정관은 2010 년 7 월 1 일부터 시행한다.

(주)뉴코아강남 기업구조조정부동산투자회사

서울 서대문구 충정로 3 가 463 케이원리트빌딩 4 층

대표이사 김 창 희

3. (시행일) 이 개정된 정관은 2012 년 8 월 28 일부터 시행한다.

(주)뉴코아강남 기업구조조정부동산투자회사

서울 강남구 논현동 261 현대인텔렉스빌딩 11 층

대표이사 김 창 희

