

정 관

제정 : 2020년 10월 30일

1차 개정 : 2021년 1월 8일

2차 개정 : 2021년 3월 26일

3차 개정 : 2024년 1월 5일

4차 개정 : 2025년 12월 3일

제1장 총 칙

제1조(상호)

회사의 상호는 국문으로는 “주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사”(약호 분당두산타워리츠, 이하 “회사”)라 칭하며, 영문으로는 “BUNDANG DOOSAN TOWER REIT Co., Ltd.”로 표기한다.

제2조(목적)

- ① 회사는 「부동산투자회사법」 제 2 조 제 1 호 나목의 위탁관리부동산투자회사로서, 그 자산을 「부동산투자회사법」 등 관련 법령에 따라 다음 각호의 1 에 투자하여 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. 부동산
 2. 부동산개발사업
 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권
 5. 증권, 채권
 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
- ② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 1에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득·관리·개량 및 처분
 2. 관리(시설운영을 포함한다), 임대차 및 전대차

3. 「부동산투자회사법」에서 정하는 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 「부동산투자회사법」에서 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 「부동산투자회사법」이 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각호에 부수 또는 관련되는 업무

제3조(본점의 소재지 및 지점 등의 설치)

회사는 본점을 서울특별시에 두며, 본점 이외의 지점, 영업소는 설치하지 아니한다. 단, 최초의 본점 주소 및 장소는 발기인총회에서 정한다.

제4조(직원 및 상근임원의 채용여부)

회사는 직원 및 상근임원을 두지 아니한다.

제5조 (공고방법)

회사의 공고는 머니투데이에 게재하되, 2 개 이상의 일간신문에 공고하여야 할 경우, 머니투데이와 매일경제신문에 공고하기로 한다.



제6조(발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 이십억주(2,000,000,000 주)로 한다.

제7조(1 주의 액면가)

회사가 발행하는 주식 1 주의 액면가는 금 오백원(500 원)으로 한다.

제8조(설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 기명식 보통주식 육십만주(600,000 주)로 한다.

제9조(주식 및 주권의 종류, 주식 및 권리의 전자등록)

- ① 회사가 발행할 주식의 종류는 보통주식과 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 종류주식으로서 제 1 종 종류주식, 제 2 종 종류주식으로 하며, 모두 기명식으로 한다.
- ② 회사가 발행할 주권의 종류는 일주권, 오주권, 일십주권, 오십주권, 일백주권, 오백주권, 일천주권, 일만주권의 8 종으로 한다. 다만, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 회사가 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 날부터 본 항은 적용하지 아니한다.

제10조(주식 및 신수인수권증서에 표시되어야 할 권리의 전자등록)

회사가 제 9조 제 3항 단서에 따라 그 주식 등을 전자등록하는 날부터 회사는 주권 및 신수인수권 증서를 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신수인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.

제11조 (주식의 수와 내용)

- ① 회사는 발행예정주식 총수 중 오억주(500,000,000 주) 범위 내에서 이익배당 및 잔여재산분배에 관한 제 1 종 종류주식을 발행할 수 있고, 오억주(500,000,000 주) 범위 내에서 제 2 종 종류주식을 발행할 수 있다.
- ② 회사는 회사가 보유한 부동산(이하 “보유자산”)의 매각(명확히 하면, 여기서의 ‘매각’은 회사가 보유자산을 Asset Deal 방식에 의하여 매각하는 경우 또는 회사의 주식을 Share Deal 방식에 의하여 양수도 또는 유상증자 및 유상감자 방식으로 주주가 변경되는 경우를 모두 포함한다)일이 속한 결산기의 직전 결산기까지 「부동산투자회사법」 제 28조에서 정한 방법에 따라 배당가능이익(「상법」 제 461 조의 2 에 따른 법정준비금의 감액으로 인하여 배당가능이익이 증가되거나, 「부동산투자회사법」 제 28조 제 3항 및 동법 시행령 제 32 조에 따라 감가상각비 범위 내에서의 초과배당이 이루어지는 경우, 각 자본잉여금의 총 감소금액 및 감가상각누계금액을 포함한다. 이하 본조에서 같음)을 다음의 순서로 배당하거나 자본감소대금(이하 “감자대금”)을 지급한다.
 1. 제 1 종 종류주식에 대하여 제 4 차 개정 정관의 시행일 기준 제 1 종 종류주식의 발행가액 총액(부연하면, 액면가액이 아님, 이하 본 조에서 같음)(이하 “제 1 종 발행가액 총액”)에 3.40%(1 년으로 환산할 경우 6.80%)(이하 “제 1 종 배당률”)를 곱한 금액(이하 “제 1 종 배당금액”)을 우선 배당한다. 단, 회사가 유상감자로 발생한 감자차손으로 인하여 배당가능이익이 없거나 부족할 경우, 보유 현금을 재원으로 하는 자본감소절차(유상감자절차)를 거쳐 제 1 종 종류주식에 대하여 ‘제 1 종 배당금액’(특정 사업연도에 배당하지 못한 부분을 누적하여 계산한다)을 한도로 하는 감자대금을 지급하기로 한다. 제 1 종 종류주식에 대하여 어느 사업연도에 있어서 소정의 배당을 하지 못한 경우 그 누적된 미배당분은 누적하여 다음 사업연도의

배당시에 우선하여 배당한다(본 호에 따라 제 1 종 종류주식에 대하여 감자대금이 지급된 경우 해당 감자대금은 본 호에 따른 배당금으로 본다).

2. 제 1 호에 의한 배당금을 공제하고 남은 배당가능이익은 모두 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 제 4 차 개정 정관의 시행일 기준 제 2 종 종류주식 및 보통주식의 발행가액 총액(이하 “기타 발행가액 총액”)에 2.25%(1 년으로 환산할 경우 4.50%)(이하 “기타 배당률”)을 곱한 금액(이하 “기타 배당금액”)을 같은 순위로 배당한다. 단, 회사가 유상감자로 발생한 감자차손으로 인하여 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 ‘기타 배당금액’을 배당할 배당가능이익이 없거나 부족할 경우, 보유 현금으로 해당 결산기의 이자 등 비용을 지급하고 제 1 호에 따른 제 1 종 종류주식에 대한 감자대금을 지급하고 남은 현금을 재원으로 하는 자본감소절차(유상감자절차)를 거쳐 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여, ‘기타 배당금액’(명확히 하면, 직전 사업연도까지 기타 배당률에 의하여 배당하지 못한 부분을 누적하여 계산하지 않는다)을 한도로 하는 감자대금을 각 지급하기로 한다(본 호에 따라 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 감자대금이 지급된 경우 해당 감자대금은 본 호에 따른 배당금으로 본다). 명확히 하면, 제 1 호에 따른 배당가능이익 또는 감자대금 지급 후 본 제 2 호에 따른 배당가능이익 또는 감자대금을 지급할 현금이 부족할 경우에는 그 부족분은 이후 사업연도 결산기에 배당가능이익이 있는 경우라도 배당하지 않고 배당가능이익이 부족할 경우라도 감자대금으로 지급하지 않고, 제 3 항 제 3 호 및/또는 제 4 항 제 3 호에 따라 보유자산의 매각일이 속한 결산기 및/또는 잔여재산분배시에 누적된 미배당분을 보전하기로 한다.

③ 회사는 보유자산의 매각일이 속한 결산기에는 「부동산투자회사법」 제 28 조에서 정한 방법에 따라 배당가능이익을 다음의 순서로 배당한다.

1. 제 1 종 종류주식에 대하여 보유자산 매각일까지 제 1 종 배당금액을 배당한다. 다만, 제 1 종 종류주식에 대하여 제 1 종 배당금액을 배당하지 못한 사업연도가 있는 경우 그 누적된 미배당분을 포함하여 최우선순위로 배당한다.
2. 제 1 호에 따른 배당금을 공제한 후 남은 배당가능이익은 제 1 종 종류주식에 대하여 ‘제 1 종 발행가액 총액’에 이를 때까지의 금액을 배당한다.
3. 제 1 호 및 제 2 호에 따른 배당금을 공제하고 남은 배당가능이익은 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 기타 배당금액을 같은 순위로 배당한다. 이 경우 어느 사업연도에 있어서 기타 배당금액을 배당하지 못한 경우 그 누적된 부족분을 포함하여 같은 순위로 배당한다(단, 제 2 항 제 2 호에 따라 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 감자대금을 지급한 경우, 해당 감자대금은 본 호에 따른 배당금으로 본다).
4. 제 1 호 내지 제 3 호에 따른 배당금을 공제하고 남은 배당가능이익은 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 ‘기타 발행가액 총액’에 이를 때까지의 금액을 배당한다.

5. 본 항 제1호에서 제4호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익에서, 아래 a와 b 금액의 합계액{이하 “제3항 제5호 배당액”이라 함. 단, 회사가 2029년 1월 14일에도 보유 자산 일부 또는 전부를 소유하고 있는 경우에는 5년차(아래 표에서 정의됨)까지의 ‘누적 차액’(아래 표에서 정의됨)으로 함}에 이를 때까지 보통주식에 대하여 배당한다. Share Deal의 경우 2025년 12월 12일 이후 첫 번째로 회사의 자본감소의 효력이 발생하는 날을 아래의 매각일로 보아 소멸되는 보통주식에 대하여 배당(또는 감자대금 지급)을 완료한 금액 상당은 제1문에 따른 보통주식에 대한 배당을 할 때 공제한다.

a=‘매각일’(아래에서 정의됨)이 속한 연차의 직전 연차까지의 ‘누적 차액’

b=‘매각일’이 속한 연차의 ‘차액’(아래 표에서 정의됨)에 아래 c 비율을 곱한 금액(단, 1원 미만은 절사)

c=(‘매각일’이 속한 연차의 1월 15일부터 ‘매각일’까지의 총 일수)/365

매각일=회사가 보유 부동산 전부를 매각하여 소유권을 이전한 날(거래종결일)

【표】


연차	기간	차액(원)	누적 차액(원)
1년차	2024. 01. 15.~2025. 01. 14.	5,310,340,800	5,310,340,800
2년차	2025. 01. 15.~2026. 01. 14.	4,956,974,400	10,267,315,200
3년차	2026. 01. 15.~2027. 01. 14.	4,598,307,600	14,865,622,800
4년차	2027. 01. 15.~2028. 01. 14.	4,234,261,200	19,099,884,000
5년차	2028. 01. 15.~2029. 01. 14.	3,864,753,600	22,964,637,600

6. 본 항 제1호에서 제5호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 제1종 종류주식에 대하여 그 잔액의 30%를 배당한다.
7. 본 항 제1호에서 제6호까지의 규정에 의한 배당을 하고 남은 배당가능이익이 있는 경우 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 같은 순위로 배당한다.
- ④ 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을 분배하는 경우 회사 자산을 구성하는 모든 재산은 현금으로 환금한 후 회사의 확정채무를 변제하고 모든 비용 등을 지급하며, 불확정채무 및 책임에 대한 적립을 마친 후 다음의 순서에 따라 주주에게 분배한다. 불확정채무 및 책임에 대하여 회사의 책임이 없다고 확정된 경우에도 같은 순서에 따라 주주에게 분배하며, 이 경우 잔여재산은 수차로 나누어 분배될 수 있다.
1. 제1종 종류주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 제1종 배당금액 중 누적적으로 배당하지 못한 금액(또는 제2항 제1호 단서에 따른 감자대금을 지급받지 못한 경우에는 그 금액을 포함함)이 있는 경우 그 미배당된 금액.
 2. 제1종 종류주식에 대하여 ‘제1종 발행가액의 총액’에 해당하는 금액(명확히 하면, 위 제3항 제2호에 따라 제1종 종류주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다).
 3. 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 기타 배당금액에서 제3항 제3호에 따라 제2종 종류주식 및 보통주식에 대하여 배당한 금액을 제

외한 금액(명확히 하기 위하여, 제 2 항 제 2 호 단서에 따른 감자대금도 함께 제외하며, 제 2 종 종류주식 및 보통주식은 같은 순위로 분배받는다).

4. 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 '기타 발행가액 총액'에 이를 때까지의 금액(명확히 하면, 제 3 항 제 4 호에 따라 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외하며, 제 2 종 종류주식 및 보통주식은 같은 순위로 분배받는다).
 5. 보통주식에 대하여 잔여재산 분배일까지 제 3 항 제 5 호 배당액 중 배당하지 못한 금액이 있는 경우 그 미배당된 금액(명확히 하기 위하여, 위 제 3 항 제 5 호에 따라 보통주식에 대하여 배당한 금액이 있는 경우 그 금액은 제외한다).
 6. 본 항 제 5 호까지 분배하고 남은 잔여재산을 제 1 종 종류주식에 대하여 그 금액의 30%를 분배한다.
 7. 본 항 제 1 호에서 제 6 호까지의 규정에 의한 분배를 하고 남은 잔여재산이 있는 경우 제 2 종 종류주식 및 보통주식에 대하여 같은 순위로 분배한다.
- ⑤ 모든 주식은 의결권이 있는 것으로 한다.
- ⑥ 회사가 신주를 발행하는 경우 본 조 제 1 항에 따른 종류주식에 대한 신주의 배정은 유상증자, 주식배당 및 무상증자의 경우 모두 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

제12조(현물출자)

- ① 회사는 「부동산투자회사법」 제 9 조에 따라 국토교통부의 영업인가를 받고(또는 「부동산투자회사법」 제 9 조의 2 에 따라 국토교통부에 영업등록을 하고) 「부동산투자회사법」 제 10 조에 따른 최저자본금  이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 국토교통부의 영업인가(또는 영업등록) 후 「상법」 제 416 조 제 4 호에 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 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산신탁의 수익권
 4. 부동산소유권의 이전등기청구권
 5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제 63 조 제 1 항 단서에 따라 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상을 받기로 결정된 권리
- ③ 본 조 제 2 항에 따라 현물출자하는 재산의 가액 및 재산의 평가 방법 등 필요한 사항은 「부동산투자회사법」 제 19 조, 동법 시행령 제 16 조에서 정하는 바에 따른다.

제13조(주주의 주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우 그 결의에 대하여 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에

반대한다는 의사를 알리고, 주주총회의 결의일부터 20 일 이내에 주식의 종류와 수를 적은 서면으로 자기가 소유한 주식의 매수를 청구할 수 있다.

1. 주식의 매수를 제한하거나 회사의 존립기간을 연장하는 정관의 변경. 다만, 보유 자산의 매각이 존립 기간 내에 불가능하여 1년 이내의 범위에서 존립기간을 1회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 「부동산투자회사법」 제 19 조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 본 조 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 회사는 본 조 제 1 항의 규정에 의하여 주주로부터 주식의 매수청구를 받은 때에는 매수청구기간이 만료한 날로부터 20 일 이내에 그 주식을 매수하여야 하며, 이에 따라 주식을 매수한 경우 주주명부에 그 내역을 기재하고 그 주식을 소각하거나, 매수한 날로부터 1년 6개월 이내에 매각하여야 한다.
- ④ 본 조 제 3 항 규정에 의한 주식의 매수가격, 매수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 「부동산투자회사법 시행령」 제 17 조가 정하는 방법에 의한다.
- ⑤ 본 조 제 3 항 및 제 4 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 회사는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제14조(주식의 상장 등)



회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 390 조 제 1 항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체 없이 같은 법 제 8 조의 2 제 4 항 제 1 호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제15조(신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 신주발행에 있어서 그가 소유한 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리방법은 이사회 결의에 의한다.
- ③ 본 조 제 2 항의 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 경우에는 주주 외의 자에게 이사회 결의로 신주를 배정할 수 있다. 다만, 회사는 국토교통부에 영업인가를 받거나 등록을 하기 전에는 주주 외의 자에게 배정하는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.

1. 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에, 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획(변경사업계획에 따른 신주발행계획 포함)에 따라 신주를 발행하는 경우
 2. 제 2 조에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제 2 항 및 제 3 항의 규정에도 불구하고, 제 14 조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제2조에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제165조의6 제1항 제3호의 규정에 의하여 일반공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우

제16조(신주의 배당기산일)



회사가 어느 사업연도의 중간에 유상증자 및 무상증자에 의하여 신주를 발행하는 경우 신주에 대한 이익의 배당에 관하여는 신주를 발행한 때가 속하는 사업연도의 직전 사업연도 말에 발행된 것으로 본다. 다만, 최초 사업연도에 대해서는 배당기산일을 주금납입일의 익일로 한다.

제17조(명의개서 등)

- ① 명의개서 등 주식에 관한 업무는 회사가 위탁한 일반사무수탁회사에서 수행한다. 단, 이사회 결의로 명의개서 대리인을 별도로 선정하고 그 사무취급장소와 대행업무 범위를 정할 수 있다.
- ② 제 1 항에도 불구하고, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 회사가 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우, 주식의 전자등록, 주주명부의 관리, 기타 주식에 관한 사무는 명의개서대리인으로 하여금 취급하게 하되, 주식의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행에 관한 사무는 취급업무에서 제외된다.

- ③ 제 2 항의 사무취급에 관한 절차는 명의개서대리인의 증권의 명의개서대행 등에 관한 규정에 따른다.

제18조(주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 일반사무수탁회사 또는 명의개서대리인에게 신고하여야 한다.
- ② 외국에 거주하는 주주와 등록질권자는 대한민국 내에 통지를 받을 장소와 대리인을 정하여 일반사무수탁회사 또는 명의개서 대리인에게 신고하여야 한다.
- ③ 본 조 제 1 항 및 제 2 항의 신고사항 중 변동이 생긴 경우에도 같다.
- ④ 본 조 제 1 항 내지 제 3 항의 규정은 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 회사가 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 날부터 적용하지 아니한다.

제19조(주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 매 사업연도의 종료일 다음날부터 15 영업일 동안 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 회사는 매 사업연도 종료일을 기준으로 최종의 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회의 결의로 3 월을 경과하지 아니 하는 일정한 기간을 정하여 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회의 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 회사는 본 조 제 3 항의 경우 이를 2 주간 전에 공고하여야 한다.

제3장 차입 및 사채

제20조(차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기 위하여 주주총회에서 승인된 사채발행계획에서 정하는 바에 따라 이사회의 결의에 의하여 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 회사가 사채를 발행할 수 있는 한도와 관련된 사항은 「부동산투자회사법」 제 29 조를 따른다.

- ③ 회사가 회사의 사채 및 신주인수권증권을 전자등록하기로 하는 시점부터는 회사는 사채권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.
- ④ 제 17 조 및 제 18 조의 규정은 사채발행의 경우에 준용한다. 다만, 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 회사가 전자등록계좌부에 주식 등을 전자등록하는 경우에는 제 18 조는 준용하지 아니한다.

제4장 주주총회

제21조(소집시기)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3 월 이내에, 임시주주총회는 이사회의 결의와 「부동산투자회사법」, 「상법」 등 관련 법률에 따라 필요한 경우 언제든지 소집될 수 있다.

제22조(소집권자)

- ① 주주총회의 소집은 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회의 결의에 따라 대표이사가 소집한다.
- ② 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1 인이 소집한다.

제23조(소집통지)

- ① 주주총회를 소집함에는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항 등을 회일 2 주전에 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나 또는 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축 또는 생략될 수 있으며 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.
- ② 제 14 조에 의하여 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2 주전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 제 5 조에 따른 공고매체에 각각 2 회 이상 공고하거나 금융감독원 또는 한국거래소가 운영하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 본 조 제 1 항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제24조(소집지)

주주총회는 본점 소재지에서 개최함을 원칙으로 하되 필요한 경우 이사회의 결의로써 기타 지역에서도 개최할 수 있다.

제25조(의장)

- ① 주주총회의 의장은 대표이사로 한다.
- ② 대표이사가 불출석하거나 주주총회의 의장직을 수행할 수 없는 경우 이사회가 정한 직무대행순서에 따라 이사 중 1인이 의장직을 수행한다.

제26조(의장의 질서유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 언행을 하거나 질서를 문란케 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 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.

제27조(주주의 의결권)



주주는 주식 1주에 대하여 1개의 의결권을 가진다.

제28조(의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 본 조 제 1 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면(위임장)을 제출하여야 한다.

제29조(주주총회의 결의방법 및 의결권의 행사)

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

제30조(서면에 의한 의결권행사)

- ① 주주는 총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ② 회사는 주주총회의 소집통지서에 주주의 서면에 의한 의결권 행사에 필요한 서면과 참고자료를 첨부하여야 한다.
- ③ 서면에 의하여 의결권을 행사하고자 하는 주주는 본 조 제 2 항의 서면에 필요한 사항을 기재하여, 회일의 1 영업일 전까지 회사에 제출하여야 한다.
- ④ 서면에 의하여 행사한 의결권의 수는 주주총회에 출석하여 행사한 의결권의 수에 산입한다.

제31조(주주총회의 의결사항)

- ① 다음 각 호의 사항은, 관련법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4 분의 1 이상의 승인에 의해 채택된다.
 1. 당해 사업연도의 사업계획 확정. 다만, 두 기의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 의결하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않는다.
 2. 당해 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 3. 자산의 투자·운용에 관하여 총자산의 30%를 초과하는 자산의 취득·처분 등 「부동산투자회사법」 제 12 조 제 1 항 제 3 호 및 동법 시행령 제 9 조 제 1 항에서 정하는 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 단, 본 항 제 1 호의 사업계획에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외됨.
 4. 자산관리위탁계약 및 자산보관계약의 체결 또는 변경, 해지에 관한 사항
 5. 배당에 관한 사항
 6. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
 7. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
 8. 회사가 제 14 조에 따라 상장한 경우 제 47 조 제 2 항 제 2 호의 거래
 9. 기타 이사회가 부의한 사항
 10. 기타 「상법」 등 관련 법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 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. 「상법」 제 417 조에 따른 액면가 미만의 주식발행
 3. 자기자본의 2 배를 초과하는 자금차입 및 사채발행(자기자본의 10 배 범위 내)
 4. 회사의 자본감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제 1 항의 결의에 의함)
 5. 사후설립
 6. 존립기간만료 이외의 사유로 인한 회사의 해산

7. 다른 부동산투자회사와의 합병
 8. 회사의 분할 또는 분할합병
 9. 회사의 사업이나 자산의 전부 또는 중요한 부분의 양도
 10. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 부동산투자회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
 11. 이사 및 감사의 해임
 12. 회사의 존립기간의 변경
 13. 부동산개발사업계획의 확정 및 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 「부동산투자회사법」 제 12조 제 1항 제 4호 및 동법 시행령 제 9조 제 2항에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
 14. 총자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
 15. 「부동산투자회사법」 제 19조의 규정에 의한 부동산의 현물출자에 관한 사항
 16. 제 47조 제 2항 제 2호(단, 회사가 13조에 따라 상장한 경우 제 1항의 결의에 의함), 제 3호 및 동조 제 4항의 거래
 17. 기타 「상법」 및 「부동산투자회사법」상 「상법」 제 434조의 주주총회의 특별결의 방식에 따른 주주총회 결의를 요하는 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”)를 소집하여야 한다.
- ④ 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로서 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로 한다. 다만, 본 조 제 2항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2이상의 수로써 한다.
- ⑤ 종류주식의 주주도 보통주식의 주주와 동일하게 본 조에 의한 주주총회에서 의결권을 행사할 수 있으며, 정관을 변경함으로써 종류주식의 주주에게 손해를 미치게 될 때에는 주주총회의 결의 외에 종류주식의 주주 총회의 결의가 있어야 한다.

제32조(주주총회의 의사록)

회사는 주주총회의 의사에는 그 경과요령과 결과를 기재하여 의장과 출석한 이사가 기명 날인 또는 서명한 의사록을 작성하여 이를 본점에 비치하여야 한다.

제5장 이사·이사회·감사

제33조(이사 및 감사의 수)

- ① 회사의 이사는 3인 이상으로 한다. 단, 회사의 자본금 총액이 10억원 미만인 경우에는 이사를 1인 또는 2인으로 할 수 있다.
- ② 회사의 감사는 1인으로 한다. 단, 회사의 자본금 총액이 10억원 미만인 경우에는 감사를 선임하지 아니할 수 있다.
- ③ 제 1 항 및 제 2 항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.

제34조(이사 및 감사의 선임)

- ① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식 총수의 4분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 의결권 있는 발행주식총수의 100분의 3을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 의결권을 행사하지 못한다.
- ③ 회사는 이사의 선임에 있어서 「상법」 제 382 조의 2 에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.
- ④ 이사 및 감사는 「부동산투자회사법」에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다. 단, 감사는 「공인회계사법」에 따른 공인회계사로서 「부동산투자회사법」 제 14 조의 2 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 자이어야 하나, 관계 법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계 법령에 따르기로 한다.

제35조(이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3년으로 한다. 다만, 그 임기가 최종의 결산기 종료 후 당해 결산기에 관한 정기주주총회 전에 만료되는 경우에는 그 정기주주총회의 종료시까지 임기가 연장된다.
- ② 감사의 임기는 취임 후 3년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.
- ③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사 및 감사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제36조(대표 이사)

회사는 이사회 결의로 이사 1 인을 대표이사로 선임한다. 단, 최초 설립시 대표이사는 발기인 총회에서 선임하기로 한다.

제37조(대표이사 및 이사의 직무)

- ① 대표이사는 회사를 대표하고 업무를 총괄한다.
- ② 이사는 대표이사를 보좌하고, 이사회에서 정하는 바에 따라 이 회사의 업무를 분장 집행하며, 대표이사의 유고 시에는 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 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리 회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무 및 자산 상황에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ⑤ 이사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제38조(감사의 직무)

- ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.
- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리 회사, 자산보관기관, 판매회사 또는 사무수탁회사에 대하여 이 회사의 업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 수 있다.
- ③ 감사는 이사가 직무수행과 관련하여 법령이나 정관에 위반하거나 기타 회사에 현저하게 손해를 끼칠 우려가 있는 사실을 발견한 때에는 지체 없이 이사회에게 보고하여야 한다.
- ④ 감사는 재임 중뿐만 아니라 퇴임 후에도 업무상 지득한 회사의 영업상 비밀을 누설해서는 안 된다.

제39조(임원의 행위준칙)

회사의 임원은 자산의 투자·운용업무와 관련하여 다음 각호의 1 에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기 또는 제 3 자의 이익을 도모하는 행위

3. 부동산거래질서 또는 회사의 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위로서 「부동산투자회사법」 등 관련법령이 정하는 행위

제40조(이사회의 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7 일 전까지 개최 일시, 장소 및 안건 등을 각 이사 및 감사에게 통지하여 소집한다. 다만, 이사 및 감사 전원의 동의가 있을 때에는 소집 절차를 생략할 수 있다.
- ③ 이사회 의장은 대표이사로 한다. 대표이사가 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제41조(이사회의 결의사항)

이사회는 법률이나 본 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 각호의 사항을 결의한다.

1. 회사 총자산의 100 분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
2. 주주총회의 소집에 관한 사항
3. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 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. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 165 조의 6 에 따른 일반공모증자 기타 신주의 발행에 관한 사항
11. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 「부동산투자회사법」 제 30 조 제 2 항 및 동법 시행령 제 34 조에 해당하는 거래
13. 자산운용관리지침의 변경 및 자산운용관리세부지침의 제정 또는 변경
14. 「부동산투자회사법 시행령」 제 11 조 제 2 항에서 정한 사항
15. 기타 「상법」 및 「부동산투자회사법」 상 이사회 결의를 요하는 사안
16. 기타 정관에서 정한 이사회 결의사항 및 회사의 경영에 관한 중요 사안

제42조(이사회의 결의방법)

- ① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석이사의 과반수의 찬성으로 한다. 다만, 「상법」 제 397 조의 2 및 제 398 조에 해당하는 사안에 대한 이사회 결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 출석하지 아니하고 모든 이사가 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.

제43조(이사회 의사록)

이사회 의사의 안건, 경과요령, 그 결과, 반대하는 자와 그 반대이유를 기록한 의사록을 작성하고 회의에 출석한 이사 및 감사가 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 이를 비치한다.

제44조(이사 및 감사의 보수)

- ① 이사와 감사의 보수는 주주총회의 결의로 이를 정한다. 회사설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.
- ② 이사의 보수결정을 위한 의안과 감사의 보수결정을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.
- ③ 이사 및 감사에게는 별도 퇴직금, 퇴직위탁금을 지급하지 아니한다.

제6장 업무

제45조(자산운용의 기본방침)

- ① 회사는 정관 제 2 조의 목적 달성을 위하여 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.
 1. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 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 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 마. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 「부동산투자회사법 시행령」으로 정하는 권리를 말함)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「부동산투자회사법 시행령」 제 31 조 제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우

바. 기타 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 「부동산투자회사법 시행령」 제 31 조 제 2 항이 정하는 경우

2. 회사가 본 항 제 1 호 나목 내지 라목의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 본 항 제 1 호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
3. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5(다만, 본 항 제 1 호 마목의 규정에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100 분의 25)를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 「부동산투자회사법 시행령」 제 31 조 제 3 항이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
4. 회사가 보유하고 있는 증권이 본 항 제 3 호의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 본 항 제 3 호의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

② 회사는 자산운용에 관한 세부사항을 자산관리회사에 대한 자산운용관리지침에서 정하도록 한다.



제46조(업무의 위탁)

① 회사는 보유자산의 투자, 운용, 보관, 일반 사무처리에 관한 업무를 본 조 제 2 항에 따라 「부동산투자회사법」 상 관련 수탁회사에게 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 「부동산투자회사법」 상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 동법 시행령 제 19 조 제 1 항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 동법 시행령 제 19 조 제 2 항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.

② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리 위탁계약

자산관리회사와 체결할 자산관리위탁계약의 개요는 다음과 같다.

- 가. 회사의 자산을 위탁받아 투자, 운용 관련 업무를 수행한다는 내용
- 나. 자산투자, 운용규모 및 그 대상 등 제반 투자, 운용조건에 관한 내용
- 다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간
- 라. 계약의 해지에 관한 사항
- 마. 자산관리회사가 운용 시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용
- 바. 관련 인허가관청의 인가 또는 등록과 관련된 업무

사. 기타 자산관리계약의 내용은 관련법령상 일반적인 경우를 준용함

2. 자산보관 위탁계약

회사는 다음과 같은 자산의 보관업무를 「부동산투자회사법」 제 35 조에 따라 회사가 선정한 자산보관기관에 위탁하기로 하되, 주주총회를 통해 계약의 변경 체결 등을 할 수 있다. 자산보관기관과 체결할 자산보관위탁계약의 개요는 다음과 같다.

가. 자산보관기관이 회사의 위탁을 받아 자산의 보관 및 기타 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용

나. 자산의 보관방법에 관한 사항

다. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

라. 계약의 해지에 관한 사항

마. 자산보관기관이 업무 수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

3. 일반사무 위탁계약

회사는 다음과 같은 회사의 일반사무 업무를 「부동산투자회사법」 제 22 조의 2 및 동법 시행령 제 19 조에 따라 회사가 선정한 일반사무수탁회사에 위탁하기로 하되, 이사회를 통해 계약의 변경체결 등을 할 수 있다. 일반사무수탁회사와 체결할 일반사무위탁계약의 개요는 다음과 같다.

가. 회사 발행주식의 명의개서에 관한 사무, 주식의 발행에 관한 사무, 회사 운영에 관한 사무, 세무·계산에 관한 사무, 법령 또는 정관에 의한 통지·공고·공시 업무 등, ~~해산 및 청산~~ 업무 등 기타 관련법령이 정하는 업무를 수행한다는 내용

나. 연간 지급할 수수료 및 계약기간

다. 계약의 해지에 관한 사항

라. 사무수탁회사가 업무 수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

4. 주식판매 위탁계약

회사는 다음과 같은 주식발행 및 판매 업무를 「부동산투자회사법」 제 22 조의 2 및 동법 시행령 제 19 조에 따라 회사가 선정한 판매회사에 위탁하기로 한다. 판매회사와 체결할 주식판매위탁계약의 개요는 다음과 같다.

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

나. 지급할 수수료 및 계약기간

다. 계약의 해지에 관한 사항

라. 판매회사가 업무수행시 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 내용

③ 본 조 제2항 제1호 및 제2호에서 정한 계약의 체결 및 변경체결 시에는 주주총회의 승인을 얻어야 하고, 제3호 및 제4호에서 정한 계약의 체결, 변경체결 및 해지 시에는 이사회 의결에 따른다.

제47조(거래의 제한)

- ① 회사는 회사의 임직원 및 그 특별관계자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제 133조 제 3항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다), 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 「부동산투자회사법」 제 21조 제 1항 각 호에 대하여 같은 조 제 2항 각 호의 1에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
- ② 제1항에도 불구하고 회사는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 할 수 있다.
 1. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 2. 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의(단, 회사가 제13조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
 3. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 「상법」 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 4. 그 밖에 주주의 이익을 해할 우려가 없는 거래로서 「부동산투자회사법 시행령」으로 정하는 거래
- ③ 회사가 제 14조에 따라 상장한 경우 제 2항 제 2호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인등으로부터 받은 감정평가액을 기준으로 산정하여야 한다. 이 경우 회사가 매도하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 높은 금액 이상으로 하고, 매수하는 가격은 둘 이상의 감정평가액 중 낮은 금액 이하로 한다.
- ④ 회사는 「부동산투자회사법 시행령」 제 20조에서 정하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다.

제48조(주식 소각)

회사는 「상법」 상 자본금 감소 관련 규정에 따라 회사의 주식을 소각할 수 있다. 다만, 이사회 결의에 의하여 회사가 보유하는 자기주식을 소각하는 경우는 그러하지 아니하다.

제49조(여유자금의 운용계획)

회사는 여유자금을 자산운용관리지침에서 정한 방법에 따라 운용하기로 한다.

제7장 회 계

제50조(사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 매년 1월 1일 개시하여 6월 30일에 종료하고, 7월 1일에 개시하여 12월 31일에 종료 한다.
- ② 최초의 사업연도는 설립등기일로부터 2021년 6월 30일까지로 한다.
- ③ 단, 제 11기의 사업연도는 2026년 1월 1일부터 2026년 5월 31일까지로 하며, 이후부터는 매 6개월 간으로 한다.
- ④ 회사가 해산되는 사업연도의 경우에는 해산일이 속하는 사업연도의 초일부터 그 해산일까지로 한다.

제51조(외부감사인의 선임)

회사는 외부감사인을 선임함에 있어서는 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」의 규정에 따라 감사위원회가 선정하거나 감사인선임위원회의 승인을 받아 감사가 선정한 외부감사인을 선임하여야 하고, 그 사실을 외부감사인을 선임한 이후에 소집되는 정기주주총회에 보고하거나 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 시행령에서 정하는 바에 따라 주주에게 통지 또는 공고하여야 한다.



제52조 (회계처리)

회사는 「부동산투자회사법」 등 관련 법령이 정한 바에 따라 부동산 등 자산의 운용에 관한 회계처리를 하여야 한다.

제53조(재무제표 및 영업보고서의 작성, 비치 등)

- ① 회사의 대표이사는 정기주주총회 회일 6주간 전에 다음의 서류와 그 부속명세서 및 영업보고서를 작성하여 감사에게 제출하여 감사를 받아야 하며, 다음 각호의 서류와 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여야 한다. 다만, 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제 4 조 제 1 항에 따른 외부감사 대상 회사인 경우에는 다음 각 호의 서류, 현금흐름표 및 주석을 포함한다.
 1. 대차대조표
 2. 손익계산서
 3. 그 밖에 회사의 재무상태와 경영성과를 표시하는 것으로서 「상법 시행령」에서 정하는 서류
- ② 감사는 본 조 제 1 항의 서류를 받은 날로부터 4주간 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.

- ③ 대표이사는 본 조 제1항 각호의 서류와 그 부속명세서를 영업보고서 및 감사보고서와 함께 정기주주총회 회일의 1주간 전부터 본점에 5년간 비치하여야 한다.
- ④ 대표이사는 본 조 제1항 각호의 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.
- ⑤ 본 조 제4항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회 의 결의로 이를 승인할 수 있다.
 1. 본 조 제 1 항 각호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
 2. 감사 전원의 동의가 있을 때
- ⑥ 제 5 항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑦ 대표이사는 본 조 제 1 항의 각호의 서류에 대한 제 4 항의 주주총회의 승인 또는 제 5 항의 이사회 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표를 공고하여야 한다.

제54조(투자보고서의 작성, 비치 등)

- ① 회사는 「부동산투자회사법」이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 투자보고서를 작성하여야 한다.
- ② 본 조 제 1 항의 규정에 의한 투자보고서에는 「부동산투자회사법 시행령」 제 40 조 제 3 항에서 정한 자산운용과 관련된 **중요한 사항**이 포함되어야 한다.
- ③ 회사는 「부동산투자회사법」 및 **동법 시행령**이 정하는 바에 따라 매분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 비치·공시하고 주주 및 채권자들의 열람에 제공하여야 한다. 단, 회사는 「부동산투자회사법」 제 37 조 제 4 항 제 2 호 단서, 동법 시행령 제 40 조 2 제 5 항 제 3 호에 따라 투자금이 100 만원 이하인 주주에게는 투자보고서를 통보하지 아니한다.
- ④ 회사는 부동산투자회사등에 관한 감독규정에 의거 매결산기 종료일 후 90 일 이내에 매결산기의 재무제표와 투자보고서를, 매분기 종료일 후 45 일 이내에 매분기의 재무제표와 투자보고서를 국토교통부 및 금융위원회에 제출하여야 한다.

제55조(자산의 평가)

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 1년이 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. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우는 원금과 평가기준일까지의 이자를 가산한 금액으로 한다.
4. 기타 자산의 가액은 평가기준일 현재 대차대조표상에 나타난 금액을 기준으로 한다.

제56조(이익배당)

- ① 회사는 당해 사업연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주총회 또는 제 53 조 제 5 항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 현금으로 배당하며, 「상법」 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사는 관련법령이 허용하는 범위 내에서 당해 사업연도 배당가능이익을 초과하여 배당할 수 있다. 매 사업연도별 초과배당액은 당해 사업연도 감가상각비 이내로 하되, 기본적으로 당해 사업연도 감가상각비의 100% 전액을 배당하며, 필요시 이사회가 당해 사업연도의 감가상각비 내에서 조정할 수 있다. 다만, 초과배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능이익 산정시 이를 포함하지 아니한다.
- ③ 회사가 제 14 조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사의 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다. 이와 같이 결정된 배당은 이사의 결의로 배당을 설치할 수 있다.
- ④ 이익배당(초과배당 포함, 이하 같다)은 이 정관 제 50 조(사업연도)에서 정한 매 사업연도별로 이익배당을 위한 주주총회 또는 제 53 조 제 5 항에 따른 이사의 재무제표 승인 결의가 있는 날로부터 30 일 내에 현금으로 지급하여야 한다. 단, 대출약정상 배당금 지급제한 규정의 준수나 적정 현금시재의 보유 필요성 등 기타 합리적인 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제57조(배당금지급청구권의 소멸시효)

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

제8장 합 병 및 해 산

제58조(합병)

회사는 「부동산투자회사법」 제 43 조의 요건을 모두 갖춘 경우가 아니면 다른 회사와 합병할 수 없다.

제59조(해산)

회사는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 해산한다.

1. 주주총회의 해산결의
2. 합병
3. 파산
4. 법원의 해산명령 또는 해산판결
5. 영업인가(또는 등록)의 취소
6. 「부동산투자회사법」 제 3 조부터 제 7 조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
7. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우



제60조(투자자의 보호)

- ① 부동산투자회사의 임직원은 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 제 3자의 이익을 도모하는 행위
 3. 부동산 거래질서를 해치거나 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 「부동산투자회사법」 시행령 제 36 조에서 정하는 행위
- ② 회사의 임원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

제61조(법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 주주총회의 결의, 「부동산투자회사법」, 동법 시행령·시행규칙 및 「상법」, 기타 법률의 관계규정에 의한다. 「부동산투자회사법」, 동법 시

행령·시행규칙 및 「상법」, 기타 법령의 관계규정이 개정될 경우에는 개정된 규정의 내용에 따른다.

제 10 장 부 칙

<2020 년 10 월 30 일 제정>

제 1 조(시행일)

이 정관은 회사 설립등기일부터 시행한다.

회사를 설립하기 위하여 본 정관을 작성하고 발기인이 다음에 기명날인하다.

2020 년 10 월 30 일

발기인 디비씨 주식회사

주소 : 경상남도 창원시 성산구 상남로37, 614호(상남동, 덕산베스트텔)

법인등록번호 : 194211 - 0271726

대표이사 : 박 칠 규 (인)



부 칙<2021 년 1 월 8 일 개정>

제 1 조(시행일)

이 정관은 2021 년 1 월 8 부터 시행한다.

부 칙

<2021 년 [3]월 [26]일 개정>

제 1 조(시행일)

이 정관은 2021 년 [3]월 [26]부터 시행한다.

이 정관은 국토교통부의 변경인가를 득한 날로부터 시행한다

회사명 : 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

주소 : 서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)

대표이사 : 허 필 원



부 칙

<2024년 [1]월 [5]일 개정>

제 1 조(시행일)

이 정관은 2024년 [1]월 [5]일부터 시행한다.

회사명 : 주식회사 분당두산타워위탁관리부동산투자회사

주소 : 서울시 강남구 삼성로 511, (주)코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)

대표이사 : 허 필 원



부 칙

<2025년 12월 3일 개정>

제 1 조(시행일)

이 정관은 국토교통부장관의 변경인자를 특하는 것을 전제로 2025년 12월 3일 시행한다. 이 정관이 시행되기 전에 발행된 종류주식의 내용은 해당 종류주식이 소각될 때까지 이 정관 시행 전의 정관에서 정하는 바에 따르고, 이익배당 또는 잔여재산분배 순위에 있어서 최선순위가 되는 것으로 한다.

