



공중인가
법무법인 비 전

[별지 제33호서식]

서울특별시 서초구 법원로 3길 10

(전화) 02-6743-7001

등부 2022년 제 29245호

인 증 서

정 관

정관



삼성에프엔위탁관리부동산투자회사주식회사

정관

制定 : 2022.07.26.

제 1 장 총칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 “삼성에프엔위탁관리부동산투자회사주식회사”(이하 “회사”라 한다)라 하고, 영문으로는 “SamsungFNREIT Co.,Ltd.”라 한다.

제 2 조 (목적)

① 회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”이라 한다)에 따라 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산
2. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “부동산개발사업”)
3. 지상권, 임차권 등 부동산사용에 관한 권리
4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산신탁수익권
5. 증권, 채권
6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설 운영을 포함한다), 임대차 및 전대차
3. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치
4. 위 각 호에 부수하는 업무

제 3 조 (본점의소재지및지점의설치)

회사는본점을대한민국서울특별시에도며, 본점외의지점이나영업소는두지아니한다. 단, 최초의본점주소및장소는발기인총회에서정한다.

제 4 조 (직원및상근임원)

회사는직원및상근임원을두지아니한다.

제 5 조 (광고방법)

회사의광고는회사의인터넷홈페이지(www.samsungfnreit.com)에게재한다. 단, 전산장애또는 그밖의부득이한사유로회사의홈페이지에광고할수없을때에는전국을보급지역으로하고서울 특별시에서발행되는 "한국경제신문"에게재한다.

제 2 장 주식및주주명부

제 6 조 (발행예정주식의총수)

회사가발행할주식의총수는이십억(2,000,000,000)주로한다.

제 7 조 (1 주의액면금액)

회사가발행하는 1 주의액면금액은금일천원(W1,000)으로한다.

제 8 조 (설립시에발행하는주식의총수)

회사가설립시에발행하는주식의총수는보통주식삼십만(300,000)주로한다.

제 9 조 (주식의종류와내용)

회사가발행할주식은기명식보통주식으로한다.

제 10 조 (주권의종류및권리의전자등록)

①회사가발행할주권은 1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종류로한다.

② 제 1 항에도 불구하고, 회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 「주식·사채등의 전자등록에 관한 법률」에 따라 전자등록기관의 전자등록계좌부에 주식 및 신주인수권증서에 표시되어야 할 권리를 전자등록한다.

제 11 조 (주식의 상장)

회사는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 "자본시장법"이라 한다) 제 390 조제 1 항에 따른 상장규정의 상장요건을 갖추게 된 때에는 지체없이 같은 법제 8 조의 2 제 4 항제 1 호에 따른 증권시장에 주식을 상장하여 그 주식이 증권시장에서 거래되도록 하여야 한다.

제 12 조 (신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회 결의로 신주를 발행할 수 있다.
- ② 회사의 주주는 그가 가진 주식의 수에 비례하여 그가 가진 주식의 종류와 같은 종류의 신주를 배정받을 권리를 가진다. 그러나 주주가 신주인수권을 포기 또는 상실하거나 신주배정에서 단주가 발생하는 경우에 그 처리 방법은 이사회 결의에 의한다.
- ③ 제 2 항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회 결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하기 전까지는 그러하지 아니하다(이하 "영업인가" 또는 "등록"은 부투법에 따른 영업인가 또는 등록을 의미한다)
 1. 회사가 영업인가를 받은 날 또는 등록한 날로부터 1년 6개월 이내에 영업인가 또는 등록 신청시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
 2. 제 42 조제 1 항 각 호의 어느 하나의 대상에 대한 같은 조제 2 항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 3. 자본시장법 제 165 조의 6 제 1 항제 3 호의 규정에 의하여 일반 공모증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 4. 신주발행당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제 2 항 및 제 3 항의 규정에도 불구하고, 제 11 조에 의하여 회사의 주식이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 다음 각 호에 따른 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장이 전에 발행된 주식의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
 1. 발행주식총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제 42 조제 2 항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조개선 등 회사의 경영

상목적달성하기위하여필요한경우특정한자(회사의주식을소유한자를포함한다)에게신주를배정할수있다.

2. 자본시장법제 165 조의 6 제 1 항제 3 호의규정에의하여일반공모증자방식으로신주를발행하는경우불특정다수인(회사의주식을소유한자를포함한다)에게신주를배정할수있다.

제 13 조 (신주의배당기산일)

회사가어느사업연도의중간에유상증자및무상증자에의하여신주를발행하는경우신주에대한이익의배당에관하여는신주를발행한때가속하는사업연도의직전사업연도말에발행된것으로본다.

제 14 조 (명의개서대리인)

- ①회사는주식의명의개서대리인을둔다.
- ②명의개서대리인및그사무취급장소와대행업무의범위는이사회결의로정한다.
- ③회사는주주명부또는그복본을명의개서대리인의사무취급장소에비치하고주식의명의개서, 질권의등록또는말소, 신탁재산의표시또는말소, 주권의발행, 신고의접수기타주식에관한사무는명의개서대리인으로하여금취급하게한다. 단, 주식에대해전자등록기관의전자등록계좌부에전자등록되는시점부터는주식의전자등록, 주주명부의관리사무를추가로취급하되, 주식의명의개서, 질권의등록또는말소, 신탁재산의표시또는말소, 주권의발행에관한사무는제외된다.
- ④제 3 항의사무취급에관한절차는명의개서대리인의증권의명의개서대행등에관한규정에따른다.

제 15 조 (주주등의주소, 성명및인감또는서명등의신고)

- ①주주와등록질권자는그성명, 주소및인감또는서명등을제 14 조에따른명의개서대리인에신고하여야한다
- ②외국에거주하는주주와등록질권자는대한민국내에통지를받을장소와대리인을정하여신고하여야한다.
- ③제 1 항및제 2 항의변동이생긴경우에도같다.
- ④제 1 항내지제 3 항의규정에의한신고는제 14 조에따른명의개서대리인에게하여야한다.

제 15 조의 2 (사채및신주인수권증권에표시되어야할권리의전자등록)

회사는사채권및신주인수권증권을발행하는대신전자등록기관의전자등록계좌부에서채및신주인수권증권에표시되어야할권리를전자등록한다.

제 15 조의 3 (사채발행에관한준용규정)

제 14 조의규정은사채발행의경우에준용한다.

제 16 조 (주주명부의폐쇄및기준일)

- ①회사는매결산기최종일의익일부터 15 일동안주주명부의기재변경을정지한다.
- ②회사는매결산기최종일현재주주명부에기재되어있는주주를그결산기에관한정기주주총회에서권리를행사할주주로한다.
- ③회사는임시주주총회의소집기타필요한경우이사회의결의로 3 월을초과하지아니하는범위내에서일정기간권리에관한주주명부의기재변경을정지하거나이사회의결의로정한날에주주명부에기재되어있는주주를그권리를행사할주주로할수있다. 이사회가필요하다고인정하는경우에는주주명부의기재변경정지와기준일의지정을함께할수있다. 회사가일정한기간또는일정한날을정한때에는그기간또는날의 2 주간전에이를공고하여야한다.

제 17 조 (현물출자)



- ①회사는부투법에따른영업인가를받거나등록을하고부투법제 10 조에따른최저자본금이상을갖추기전에는현물출자를받는방식으로신주를발행할수없다.
- ②영업인가또는등록후에「상법」제 416 조제 4 호에따라회사에현물출자를하는재산은다음각호의어느하나에해당하여야한다.
 1. 부동산
 2. 지상권·임차권등부동산사용에관한권리
 3. 신탁이종료된때에신탁재산전부가수익자에게귀속하는부동산신탁의수익권
 4. 부동산소유권이전등기청구권
 5. 「공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률」제 63 조제 1 항단서에따라공익사업의시행으로조성한토지로보상을받기로결정된권리
- ③제 2 항에따라현물출자하는재산의가액은다음각호에따른다.
 1. 제 2 항제 1 호부터제 4 호까지에따른재산: 감정평가법인등(「감정평가및감정평가사에관한법률」에따른감정평가사또는감정평가법인을말한다. 이하 “감정평가법인등”)들이상평가한금액

2. 제2항제5호에따른재산: 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률제 68 조에 따라산정하여토지소유자가사업시행자로부터토지로보상받기로한금액

⑤ 재산의평가방법에관하여는부투법시행령제 16 조에정한바에따른다.

제 18 조 (주식매수청구권)

①다음각호의어느하나에해당하는사항에관하여이사회가결의한경우, 그결의에반대하는주주는해당사항에관한주주총회전에회사에서면으로그결의에대하여반대한다는의사를알리고, 주주총회의결의일부터 20 일이내에주식의종류와수를적은서면으로자기가소유한주식의매수를청구할수있다.

1. 주식의매수를제한하거나회사의존립기간을연장하는정관의변경. 다만, 회사보유자산의매각이존립기간내에불가능하여 1 년이내의범위에서존립기간을 1 회연장하는경우는제외한다.
2. 다른부동산투자회사와의합병
3. 제 17 조에따른현물출자에의한신주의발행

②회사가제 1 항의규정에해당하는사항을결의하기위하여주주총회의소집을통지또는공고하는경우에는주식매수청구권의내용및행사방법을명시하여야하고, 의결권없는주주에게도그사항을통지하거나공고하여야한다.

③회사는제 1 항에따른매수청구를받으면매수청구기간이끝날날부터 20 일이내에해당주식을매수하여야한다. 이경우해당주식의매수가격, 매수대금의지급방법등은부투법시행령제 17 조가정하는바에따른다.

④회사는제 3 항에도불구하고매수자금이부족하여매수에응할수없는경우에는국토교통부장관의승인을받아주식의매수를연기할수있다.

제 3 장 주주총회

제 19 조 (주주총회의종류와개최시기)

①회사의주주총회는정기주주총회와임시주주총회로한다.

②정기주주총회는매사업연도종료후 3 월이내에, 임시주주총회는이사회결의와관련법률에따라언제든지소집할수있다.

제 20 조 (소집권자및소집통지)

- ①주주총회는법령에다른규정이있는경우를제외하고는이사회의결의에따라대표이사가소집한다. 대표이사의유고시에는이사회에서정하는바에따라이사중 1 인이소집한다.
- ②주주총회를소집함에있어서, 대표이사는그일시, 장소및회의의목적사항을총회일 2 주전에각주주에게서면으로통지를발송하거나, 각주주의동의를받아전자문서로통지를발송하여야한다. 다만, 위통지기간은총주주의동의를얻어단축될수있다. 총주주의동이가없는한, 주주총회는통지된목적이외의사항에대하여결의할수없다.
- ③제 11 조에따라주식이상장된이후에는의결권있는발행주식총수의 100 분의 1 이하의주식을소유한주주에대한소집통지는회일 2 주전에주주총회를소집한다는뜻과회의의일시, 장소및목적사항을[한국경제신문과매일경제신문]에각각 2 회이상공고하거나금융감독원또는한국거래소가운용하는전자공시시스템에공고함으로써제 2 항의소집통지에같은할수있다.

제 21 조 (소집지)

주주총회는본점소재지에서개최하되필요에따라본점인접지에서도개최할수있다.

제 22 조 (의장)

- ①주주총회의의장은대표이사로한다.
- ②대표이사가불출석하거나주주총회의의장직을수행할수없는경우이사회가정한직무대행순서에따라이사중 1 인이의장직을수행한다.

제 23 조 (의장의질서유지권)

- ①주주총회의의장은그주주총회에서고의로의사진행을방해하기위한발언·행동을하는등현저히질서를문란하게하는자에대하여그발언의정지또는퇴장을명할수있다.
- ②주주총회의의장은의사진행의원활을기하기위하여필요하다고인정할때에는주주의발언의시간및횟수를제한할수있다.

제 24 조 (주주의의결권)

주주의의결권은 1 주마다 1 개로한다.

제 25 조 (주주총회의결의방법)

- ①주주총회의결의는법령또는이정관에다른정함이있는경우를제외하고는출석한주주의의결권의과반수와발행주식총수의 4 분의 1 이상의수로써하여야한다.

②주주총회의결의에관하여특별한이해관계가있는자의결권을행사하지못한다.

제 26 조 (주주총회의결의사항)

①법령이나정관에의해달리규정되는경우를제외하고, 주주총회는다음사항을출석한주주의결권의과반수와발행주식총수의 4 분의 1 이상의수로써결의한다.

1. 해당사업연도의사업계획의확정. 다만, 두기의사업연도를한단위로하여사업계획을확정할경우, 각단위별로먼저도래하는사업연도의주주총회에서결의하며, 동일한사업연도의사업계획을두번확정하지않음.
2. 해당사업연도의차입계획및사채발행계획
3. 제 1 호에따라주주총회에서승인받은사업계획에서정한주주배당수익이 30% 이상하락할것이에상되거나, 총자산의 30% 이상에해당하는금액의부동산, 증권을취득하거나처분하는계약등부투법제 12 조제 1 항제 3 호에따른자산의투자·운용에관한중요한계약의체결또는변경체결에관한사항. 다만, 총자산의 30% 이상에해당하는금액의부동산또는증권을취득하거나처분하는경우라도주주총회의승인을받은사업계획서에서이미보고한내용과동일한조건으로체결하는계약은제외.
4. 자산관리회사와의자산관리위탁계약및자산보관기관과의자산보관계약의체결, 변경및해지에관한사항
5. 이사및감사의선임, 연임에관한사항
6. 이사및감사의보수에관한사항
7. 배당에관한사항
8. 기타이사회가부의한사항
9. 회사가제 11 조에따라상장한경우제 45 조제 2 항제 2 호의거래
10. 상법등기타관련법령상주주총회의보통결의를요하는사항



②법령이나정관에의해달리규정되는경우를제외하고, 주주총회는다음사항을출석한주주의결권의 3 분의 2 이상의수와발행주식총수의 3 분의 1 이상의수로써결의한다.

1. 회사정관의변경
2. 상법제 417 조에따른액면가미만의주식발행
3. 자기자본의 2 배를초과하고 10 배를넘지아니하는범위내의자금차입및사채발행
4. 회사의자본감소(단, 결손의보전을위한자본금의감소는제 1 항의결의에의함)
5. 회사의해산
6. 다른부동산투자회사와의합병
7. 회사의분할또는분할합병
8. 영업의전부또는중요한일부의양도
9. 회사의영업에중대한영향을미치는다른회사의영업전부또는일부의양수

10. 총자산중부동산개발사업에 대한투자비율
11. 회사의발행예정주식총수의변경
12. 이사및감사의해임
13. 존립기간의변경
14. 부동산의현물출자에 관한사항
15. 부동산개발사업계획의확정또는확정된부동산개발사업계획의목적·대상·범위등부투
법시행령제 9 조에서정하는중요한부분의변경에 관한사항
16. 제 45 조제 2 항제 2 호(단, 회사가제 11 조에따라상장한경우제 1 항의결의에의함), 제
3 호및동조제 4 항제 6 호에 해당하는거래
17. 기타상법, 부투법등관련법령상상법제 434 조에서정하는결의방식을 통한주주총회결
의를하도록규정하는사항

③회사는주주총회의회의개시예정시각에서 1시간이경과할때까지출석한주주가소유한주식
의총수가발행된주식총수의과반수에미달하는경우주주총회를연기할수있다. 이경우회
사는그날부터 2 주이내에연기된주주총회를소집하여야한다.

④제 3 항에따라소집된연기주주총회의회의개시예정시각에서 1시간이경과할때까지출석한
주주가소유한주식총수가발행된주식총수의과반수에미달하는경우에는출석한주주의주
식총수로써주주총회가성립된것으로본다. 이경우연기주주총회의결의는출석한주주의
의결권의과반수로써한다. 다만, 제 2 항제 10 호, 제 14 호및제 15 호의사항에대한연기주
주총회의특별결의는출석한주주의의결권의 3 분의 2 이상의수로써한다.

제 27 조 (서면에의한의결권행사)



- ①주주는주주총회에출석하지아니하고서면에의하여의결권을행사할수있다.
- ②회사는총회소집통지서에서면에의한의결권행사에필요한서면과참고자료를송부하여야한
다.
- ③제 1 항의의결권을행사하고자하는주주는회사에서송부한서면에의결권행사의내용을기재
하여총회전까지회사에제출하여야한다.
- ④서면에의하여행사한의결권의수는출석한주주의의결권수에산입한다.

제 28 조 (의결권의불통일행사)

- ①주주가 2 이상의의결권을가지고있는데에는이를통일하지아니하고행사할수있다. 이경
우총회일의 3 일전에회사에대하여서면으로그뜻과이유를통지하여야한다.

② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 결권의 불통일 행사를 거부할 수 있다.

제 29 조 (의결권의 대리 행사)

① 주주는 대리인으로 하여금 그의 결권을 행사하게 할 수 있다.

② 제 1 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면을 회사에 제출하여야 한다.

제 30 조 (주주총회의 의사록)

주주총회의 의사의 경과요령과 그 결과를 의사록에 기재하고 의장과 회의에 출석한 이사들이 기명날인 또는 서명하여 회사의 본점에 비치하여야 한다.

제 4 장 이사·이사회·감사

제 31 조 (이사 및 감사의 수)

① 회사는 3 인 이상의 이사와 1 인 이상의 감사를 둔다. 단, 회사의 자본금 총액이 10 억 원 미만인 경우에는 이사를 1 인 또는 2 인으로 할 수 있다.

② 회사의 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다. 다만, 관계법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계법령에 따르기로 한다.

③ 제 1 항 및 제 2 항의 이사 및 감사는 모두 비상근으로 한다.



제 32 조 (이사 및 감사의 선임)

① 이사와 감사는 주주총회에서 선임하며, 이사와 감사의 선임을 위한 의안은 구분하여 의결하여야 한다.

② 이사와 감사의 선임은 출석한 주주의 결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 초과하는 수의 주식을 가진 주주는 그 초과하는 주식에 관하여 결권을 행사하지 못한다.

③ 회사는 이사의 선임에 있어서 상법 제 382 조의 2 에서 규정하는 집중투표제를 채택하지 않는다.

④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 33 조 (이사 및 감사의 임기)

- ①이사의임기는 3 년으로한다. 다만, 그임기가최종의결산기종료후당해결산기에관한정기주주총회전에만료되는경우에는그정기주주총회의종료시까지임기가연장된다.
- ②감사의임기는취임후 3 년내의최종의결산기에관한정기주주총회의종료시까지로한다.
- ③결원을충원하기위하여선임된이사의임기는전임자의잔여임기로한다. 다만, 주주총회에서달리결의한경우에는그러하지아니하다.

제 34 조 (대표이사)

회사는이사회결의로이사 1 인을대표이사로선임한다. 단, 초대대표이사는발기인총회에서선임한다.

제 35 조 (대표이사및이사의직무)

- ①대표이사는회사를대표하고업무를총괄한다.
- ②이사는대표이사를보좌하고, 이사회에서정하는바에따라이회사의업무를분장집행하며, 대표이사의유고시에는이사회에서정하는바에따라그직무를대행한다.
- ③이사는회사에현저하게손해를미칠염려가있는사실을발견한때에는즉시감사에게이를보고하여야한다.
- ④이사는그직무를수행하기위하여필요한때에는회사의업무를위탁받은자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사또는사무수탁회사에대하여이회사의업무및자산상황에관한보고를요구할수있다.
- ⑤이사는재임중뿐만아니라퇴임후에도업무상지득한회사의영업상비밀을누설해서는안된다.

제 36 조 (감사의직무)

- ①감사는이사의직무의집행을감사한다.
- ②감사는그직무를수행하기위하여필요한때에는회사의업무를위탁받은자산관리회사, 자산보관기관, 판매회사또는사무수탁회사에대하여이회사의업무와관련된회계에관한보고를요구할수있다.
- ③감사는이사가직무수행과관련하여법령이나정관에위반하거나기타회사에현저하게손해를끼칠우려가있는사실을발견한때에는지체없이이사회에게보고하여야한다.

제 37 조 (이사회구성과소집)

- ①이사회는이사전원으로구성한다.
- ②이사회는대표이사가회의개최일 7 일전까지개최일시, 장소, 안건등을각이사및감사에게서면통지하여소집한다. 단, 위기간은회의전에이사및감사전원의동의를얻어단축하거나생략할수있다.
- ③이사회회의장은대표이사로한다. 다만, 대표이사가불출석하거나이사회회의장직을수행할수없는경우해당이사회에출석한이사들의과반수찬성투표로회의장직을수행할이사를정한다.

제 38 조 (이사회결의사항)

이사회는법률이나이정관에다른규정이없는한다음사항을결의한다

- 1. 부동산의취득또는처분등운용에관한사항
- 2. 회사총자산의 100 분의 10 이상금액의증권의취득또는처분에관한사항
- 3. 차입및사채발행에관한사항
- 4. 주주총회의소집에관한사항
- 5. 자산관리회사와의위탁계약체결, 변경및해지에관한사항
- 6. 자산관리회사에대한자산관리운영지침의제정또는개정
- 7. 사무수탁회사와의위탁계약체결, 변경및해지에관한사항
- 8. 판매회사와의판매위탁계약의체결, 변경및해지에관한사항
- 9. 제 12 조에따른신주발행에관한사항
- 10. 주주가신주인수권을포기하거나상실한경우또는신주배정시에단주가발생할경우그처리방법에관한사항
- 11. 회사의대표이사의선임및해임에관한사항
- 12. 이사회회의장의선임및해임에관한사항
- 13. 부투법제 30 조제 2 항제 2 호에해당하여이사회승인을요하는부동산매매거래
- 14. 부동산매매거래외의거래로서부투법제 30 조제 2 항제 3 호및동법시행령제 34 조제 1 항제 1 호에해당하여이사회승인을요하는거래
- 15. 제 50 조제 6 항에따른채무제표등의승인에관한사항
- 16. 기타회사의경영에관한중요사안

제 39 조 (이사회결의방법)

- ① 이사회결의는 재적이사과반수의 출석과 출석이사과반수의 찬성으로 한다. 다만, 상법 제 397 조의 2 및 제 398 조에 해당하는 사안에 대한 이사회결의는 재적이사 3분의 2 이상의 수로 한다.
- ② 이사회는 이사의 전부 또는 일부가 직접 회의에 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도 별로 결정한다. 다만, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수가 외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제 41 조 (이사회 의의사록)

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

제 5 장 업무

제 42 조 (자산의 투자·운용)



- ① 회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.
 1. 부동산
 2. 부동산 개발사업
 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리
 4. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부 또는 일부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁수익권
 5. 증권, 채권
 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)
- ② 회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
 1. 취득, 개발, 개량 및 처분
 2. 관리(시설 운영을 포함한다), 임대차 및 전대차

3. 부투법 제2조제4호에 따른 부동산개발사업을 목적으로 하는 법인 등 부투법 시행령으로 정하는 자에 대하여 부동산에 대한 담보권 설정 등 부투법 시행령으로 정한 방법에 따른 대출, 예치

③ 회사가 그 자산은 제2항제3호에 따른 대출의 방법으로 투자·운용하는 경우 부투법 및 그 시행령 상 허용되는 자를 상대로 부투법 및 그 시행령에서 정한 요건을 모두 충족하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

제 43 조 (자산의 구성)

① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 "최저자본금준비기간"이라 한다)이 경과한 이후에는 매분기 말 현재 총자산의 100분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정 기준은 부투법 제 25 조 및 부투법 시행령 제 27 조를 따른다.

② 제 1 항에 따라 자산의 구성 비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일 부터 2년 이내에는 부동산으로 본다.

1. 설립할 때 납입된 주금
2. 신주발행으로 조성한 자금
3. 회사 소유 부동산의 매각대금



③ 회사는 부동산을 취득하거나 처분할 때에는 부투법 시행령 제 26 조제 4 항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에 게미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 44 조 (증권에 대한 투자)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 특정 부동산을 개발하기 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 부투법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당

부동산또는그시설을관리하거나「관광진흥법」에따른관광숙박업등부투법시행령제 31 조제 1 항으로정하는사업을영위하는회사의주식을취득하는경우

6. 기타투자자의보호나자산의안정적운용을해할우려가없는경우로서부투법시행령제 31 조제 2 항각호의어느하나에해당하는경우

②회사는제 1 항제 2 호부터제 4 호까지의규정에따라다른회사의의결권있는발행주식의 100 분의 10 을초과하여취득하게될때에는초과취득하게된날부터 6 개월이내에제 1 항에따른 투자한도에적합하도록하여야한다.

③회사는동일인이발행한증권(국채, 지방채, 그밖에부투법시행령제 31 조제 3 항으로정하는 증권은제외한다)을총자산의 100 분의 5 를초과하여취득하여서는아니된다. 다만, 제 1 항제 5 호에따른주식의경우에는회사총자산의 100 분의 25 를초과하여취득하여서는아니 된다.

④회사는보유하고있는증권이제 3 항에따른투자한도를초과하게된경우에는초과취득하게된 날부터 6 개월이내에같은항에따른투자한도에적합하도록하여야한다.

제 45 조 (거래의제한)

①회사는다음각호의어느하나에해당하는자와이정관제 42 조제 1 항각호에대하여제 42 조제 2 항각호의어느하나에해당하는거래를하여서는아니된다.

1. 회사의임직원및그특별관계자(자본시장법제 133 조제 3 항에따른특별관계자를말하며, 이하같다)
2. 회사의주식을 100 분의 10 이상소유하고있는주주및그특별관계자

②제 1 항에도불구하고회사는제 1 항각호의어느하나에해당하는자와다음각호의어느하나에 해당하는거래를할수있다.

1. 일반분양, 경쟁입찰또는이와유사한방식으로거래당사자를선정하는거래
2. 이사회승인및상법제 434 조에따른특별결의(제 11 조에따라상장한경우에는일반결 의)에따른주주총회의승인을받은부동산매매거래
3. 주주의이익을침해할우려가없는부동산매매거래외의거래로서이사회승인및상법 제 434 조에따른특별결의에따른주주총회의승인을받은거래
4. 주주의이익을침해할우려가없는거래로서회사가보유하고있는부동산을이사회가정 한가격이상으로임대하는거래(다만, 제 1 항제 1 호의어느하나에해당하는자와의거 래는제외한다)

5. 주주의이익을침해할우려가없는거래로서회사의합병·해산·분할또는분할합병에따른 불가피한거래

③회사가제 11 조에따라상당한경우제 2 항제 2 호에해당하는부동산매매거래를하는경우매매 가격은한국감정평가사협회가추천하는둘이상의감정평가법인등으로부터받은감정평가액을기준으로산정하여야한다. 이경우회사가매도하는가격은둘이상의감정평가액중높은금액이상으로하고, 매수하는가격은둘이상의감정평가액중낮은금액이하로한다.

④회사는그자산의투자·운용업무를위탁받은자산관리회사및그특별관계자와서로부동산이나증권의거래행위를하여서는아니된다. 다만, 주주의이익을침해할우려가없는경우로서다음각호의어느하나에해당하는경우에는그러하지아니하다.

1. 일반분양, 경쟁입찰및이와유사한방식에의한거래
2. 회사가보유하고있는부동산을이사회가정한가격이상으로임대하는거래
3. 부투법시행령제 15 조제 1 호각목의방법에따라산정한자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지이내에서결정된가격에의한거래
4. 회사의합병·해산·분할또는분할합병에따른불가피한거래
5. 부투법제 20 조의 2 에따른주식의매수청구가발생하여보유하고있는증권(주식은제외한다)을매도하는것이불가피하여이루어진거래
6. 회사의이사회승인및상법제 434 조에따른특별결의에의한주주총회의승인을받은거래

제 46 조 (차입및사채의발행)

①회사는영업인가를받거나등록을한후에자산을투자·운용하기위하여또는기존차입금및발행사채를상환하기위하여부투법시행령제 33 조로정하는바에따라자금을차입하거나사채를발행할수있다.

②제 1 항에따른자금차입및사채발행은자기자본의 2 배를초과할수없다. 다만, 상법제 434 조의결의방법에따른주주총회의특별결의를한경우에는그합계가자기자본의 10 배를넘지아니하는범위에서자금차입및사채발행을할수있다.

제 47 조 (업무의위탁)

①회사는자산의투자·운용업무, 자산의보관업무, 주식발행업무및일반적인사무를관련수탁회사에위탁하여야한다. 회사와수탁계약을체결하는수탁회사중자산관리회사는부투법상자산관리회사인가를받은자, 판매회사는부투법시행령제 19 조제 1 항의요건을충족하는자, 사무수탁회사는부투법시행령제 19 조제 2 항의요건을충족하는자이어야한다.

②각수탁회사와체결할위탁계약의개요는다음과같다.

1. 자산관리위탁계약

- 가. 자산관리회사가위탁을받아자산의투자·운용과관련된업무를수행한다는내용
- 나. 자산의투자·운용규모및대상등제한운용조건에관한내용
- 다. 업무수행시자산관리회사가지켜야할의무사항및책임에관한사항
- 라. 계약기간
- 마. 계약의해지에관한사항
- 바. 자산관리회사가받는수수료의계산방법과지급시기
- 사. 기타필요한사항

2. 자산보관계약

- 가. 자산보관기관이위탁을받아자산의보관및이에관련된업무를수행한다는내용
- 나. 자산의보관대상등제한보관방법에관한사항
- 다. 업무수행시자산보관기관이지켜야할의무사항및책임에관한사항
- 라. 자산보관기간을정한경우에는그기간
- 마. 계약의해지에관한사항
- 바. 자산보관기관이받는수수료의계산방법과지급시기
- 사. 기타필요한사항

3. 일반사무위탁계약



- 가. 사무수탁회사가회사의운영에관한업무, 회사자산의계산, 법령또는정관에의한
통지및공고, 이사회또는주주총회의소집및개최에관한업무, 기타위탁받은사무
등을수행한다는내용
- 나. 업무수행의방법에관한내용
- 다. 업무수행시사무수탁회사가지켜야할의무사항및책임에관한사항
- 라. 계약기간
- 마. 계약의해지에관한사항
- 바. 사무수탁회사가받는수수료의계산방법과지급시기에관한내용
- 사. 기타필요한사항

4. 주식판매위탁계약

- 가. 주식의발행및이와관련된업무를수행한다는내용
- 나. 업무수행시판매회사가지켜야할의무사항및책임에관한사항
- 다. 계약의해지에관한사항

라. 판매회사가받는수수료의계산방법과지급시기에관한내용
다. 기타필요한사항

제 48 조 (위탁계약의체결, 변경및해지)

- ① 회사는자산관리위탁계약또는자산보관계약의체결, 변경및해지에대해주주총회의승인을얻어야한다.
- ② 사무수탁회사및판매회사와의계약의체결, 변경및해지는이사회회의결에따른다.

제 6 장 회계

제 49 조 (사업연도)

- ①회사의사업연도는매년 2 월 1 일에개시하여같은해 4 월 30 일에종료하고, 5 월 1 일에개시하여같은해 7 월 31 일에종료하고, 8 월 1 일에개시하여같은해 10 월 31 일에종료하고, 11 월 1 일에개시하여다음해 1 월 31 일에종료한다.
- ②제 1 항에도불구하고, 회사의최초사업연도는회사설립등기일에개시하여 2023 년 1 월 31 일까지로하며, 최종사업연도는이회사의해산일에종료한다.

제 50 조 (재무제표등의승인및공고)



- ①회사의대표이사는매결산기에다음각호의서류와영업보고서를작성하여이사회회의승인을얻은후정기주주총회회의일의 6 주간전에이를감사에게제출하여야한다.
 1. 대차대조표
 2. 손익계산서
 3. 자본변동표
 4. 이익잉여금처분계산서또는결손금처리계산서
 5. 현금흐름표
 6. 회사가상법제 447 조제 2 항에 해당하는경우연결재무제표
 7. 위 1 내지 6 의주석및부속명세서
- ②회사가상법시행령에서정하는연결재무제표작성대상회사에 해당하는경우에는제 1 항의각서류에연결재무제표를포함한다.
- ③감사는제 1 항의서류를받은날부터 4 주내에감사보고서를대표이사에게제출하여야한다.

- ④대표이사는정기주주총회회의일의 1 주간전부터제 1 항의서류와영업보고서및감사보고서를 회사의본점에 5 년간비치하여야한다.
- ⑤대표이사는제 1 항각호에규정한서류를정기주주총회에제출하여그승인을요구하여야하고, 영업보고서를정기주주총회에제출하여그내용을보고하여야한다.
- ⑥제 5 항에도불구하고회사는다음각호의요건을모두충족한경우에는이사회결의로이를승인할수있다.
 1. 제 1 항각호의서류가법령및정관에따라회사의재무상태및경영성과를적정하게표시하고있다는외부감사인의의견이있을때
 2. 감사전원의동의가있을때
- ⑦제 6 항에따라이사회가승인한경우에는대표이사는제 1 항각호의서류의내용을주주총회에보고하여야한다.
- ⑧대표이사는제 5 항또는제 6 항의승인을얻은때에는지체없이대차대조표와외부감사인의감사의견을공고하여야한다.

제 51 조 (투자보고서의공시등)

- ①회사는그의자산관리회사를통하여다음표에따라사업연도별로분기마다회사의투자보고서를작성하여야하며, 국토교통부장관과금융위원회에그투자보고서를제출하고, 이를공시하여야한다.

구분	투자보고서작성일	투자보고서제출, 공고기한
1	회계기간의말일 단, 해산또는합병으로인하여소멸되는부동산투자회사의경우에는해산일또는합병일을말함	(작성일이해산일또는합병일에해당하지않는경우) 작성일로부터 90 일이내
		(작성일이해산일또는합병일에해당하는경우) 작성일로부터 45 일이내
2	사업연도개시일부터매 3 개월이종료되는날(회계기간의말일은제외)	작성일로부터 45 일이내

- ②제 1 항에따른투자보고서에는재무제표, 주주구성및주요주주현황, 자산구성현황등자산운용과관련된중요한사항으로서부투법시행령제 40 조제 3 항으로정하는사람이포함되어야한다.

③회사는그의자산관리회사를통하여다음각호의어느하나에해당하는사항이발생한경우부투
법제 37 조제 3 항, 제 4 항및부투법시행령제 40 조의 2 에서정하는바에따라이를지체없이
공시하여야한다.

1. 자산관리회사의자산운용전문인력에변경이있는경우그사실과변경된자산운용전문
인력의최근 3 년이내의경력
2. 부투법시행령제 40 조의 2 제 2 항에서정한금융사고또는부실자산이발생한경우
3. 주주총회의결의내용
4. 그밖에투자자보호를위하여필요한사항으로서투자설명서의변경등부투법시행령제
40 조의 2 제 3 항이정하는사항이발생한경우

④제 1 항및제 3 항에따른공시는다음각호의방법으로한다.

1. 자산관리회사의인터넷홈페이지를이용하여공시하는방법
2. 회사에투자한주주에게서면또는전자우편으로통보. 다만, 회사가제 11 조에따라상장
한경우등주주가수시로변동되거나투자자의이익을해할우려가없는경우로서부투법
시행령제 40 조의 2 제 5 항으로정하는경우는제외함.
3. 부투법제 49 조의 6 제 1 항에따른부동산투자회사정보시스템을통하여공시하는방법

제 52 조 (자산의평가)

회사자산의가액은다음각호의구분에따른방법으로산정한다.

1. 부동산의경우: 취득가액에의하는방법.다만, 부동산의취득후 1 년이경과한경우에
는감정평가업자가부투법시행령제 16 조의규정에의하여산정한가액으로할수있다.
2. 증권의경우: 자본시장법시행령제 260 조를준용하여산정하는방법. 이경우 "평가기
준일"은 "산정기준일"로본다.
3. 금융기관에의예치금의경우: 원금과산정기준일까지의이자를가산하는방법
4. 그밖의자산의경우: 대차대조표상의금액에의하는방법

제 53 조 (이익의배당)

- ① 회사는매사업연도별로주주총회또는제 50 조제 6 항에따른이사회결의에따라주주에게
배당하여야한다. 이경우상법제 458 조에따른이익준비금은적립하지아니한다.
- ② 회사가제 1 항에따라이익을배당할때에는상법제 462 조제 1 항에도불구하고부투법시행
령제 32 조가정하는바에따라해당사업연도의감가상각비상당액의범위에서초과배당할수
있다. 다만, 초과배당으로인하여전기에서이월된결손금은당기의배당가능이익산정시
포함하지아니한다. 초과배당은현금으로하여야한다.

- ③ 회사가제 11 조에따라상장한경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을차지하는부동산을매각하여그이익을배당할때에는해당사업연도말 10 일전까지이사회를개최하여이사의결의로배당여부및배당예정금액을결정하여야한다.

제 54 조 (이익배당의지급)

- ① 배당금은정기주주총회또는제 50 조제 6 항에따른이사의결의로승인을받아매사업연도종료일현재주주명부에기재된주주또는등록된질권자에게지급하되,지급방법및시기는이사회에서결정한다.
- ② 회사는이익배당을정기주주총회또는제 50 조제 6 항에따른이사의결의를한날부터 1 개월이내에하여야한다. 다만, 주주총회또는이사회에서배당금의지급시기를따로정한경우에는그러하지아니하다.

제 55 조 (배당금지급청구권의소멸시효)

- ① 배당금지급청구권은 5 년간이를행사하지아니하면소멸시효가완성한다.
- ② 제 1 항의시효의완성으로인한배당금은회사에귀속한다.

제 7 장 해산

제 56 조 (해산)



회사는다음각호의어느하나에해당하는경우에해산한다.

1. 정관으로정한존립기간이끝나거나그밖의해산사유의발생
2. 주주총회의해산결의
3. 합병
4. 파산
5. 법원의해산명령또는해산판결
6. 국토교통부장관의영업인가또는등록의취소
7. 부투법제 3 조부터제 7 조까지의규정을위반하여영업인가또는등록이거부된경우
8. 설립후 1 년 6 개월이내에영업인가를받지못하거나등록을하지못한경우

제 8 장 주주보호

제 57조 (주주보호에관한사항)

- ① 회사는주주를보호하기위하여신의성실의원칙에따라건전하게자산을투자·운용하여야한다.
- ② 회사는업무를수행함에있어법령을준수하고주주를보호하기위하여최선을다하여야한다.

제 58조 (주주보호를위한임원의행위준칙)

- ③ 회사의임원은자산의투자·운용업무와관련하여다음각호의어느하나에해당하는행위를하여서는아니된다.
 - 1. 투자를하고자하는자에게일정한이익을보장하거나이를약속하는행위
 - 2. 자산의투자·운용과관련하여자기또는제3자의이익을도모하는행위
 - 3. 부동산거래질서또는회사의주주의이익을해할우려가있는행위로서부투법등관련법령이정하는행위
- ④ 회사의임원이법령이나정관을위반한행위를하거나그임무를게을리하여회사에손해를입힌경우에는손해를배상할책임이있다.

제 9 장 보칙

제 59 조 (법규적용등)

이정관에규정되지아니한사항은부투법, 동법시행령, 동법시행규칙및 「상법」기타법령의관계규정에의한다.

제 60 조 (발기인의성명등)

발기인의성명, 주소등은이정관말미에기재함과같다.

부칙<2022.07.26. 제정>

제 1 조 (시행일)

이정관은 2022년 07월 26일부터시행한다.

2022년 07월 26일

발기인 상호 제일엠앤이 주식회사

본점 서울특별시강남구 테헤란로 309, 16층(역삼동,삼성제일빌딩)

대표이사 정 정 식

사업자등록번호 220-88-09433

법인등록번호 110111-4490887

인수한주식: 보통주식 300,000 주



공증인가
법무법인 비 전

[별지 제40호서식]

서울특별시 서초구 법원로 3길 10

(전화) 02-6743-7001

등부 2022 년 제 29245호

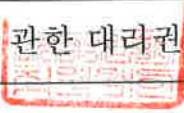
인 증

위 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사 ----- 의

정관에 기재된 발기인 제일엠앤이주식회사 의 대리인 윤양수 는 -----

본 공증인의 면전에서 위 정관의 기명날인은 본인이 자인하는 것 이라고 진술하였다.

본 공증인은 위 촉탁인의 대리인이 제시한 자동차운전면허증 -----

에 의하여 그 사람이 틀림없음을 인정하였다. 촉탁에  관한 대리권은 본인의 인감증명서가

첨부된 위임장에 의하여 이를 인정하였다. -----

2022년 07월 26일 이 사무소에서 위 인증한다.

공증인가
법무법인 비 전

서울중앙지방검찰청 소속

서울특별시 서초구 법원로 3길 10

공증담당변호사



