

정 관

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사



정 관

制定 : 2022.07.26.

改定 : 2022.09.02.

改定 : 2026.10.15.

제 1 장 총 칙

제 1 조 (상호)

회사의 상호는 국문으로는 “삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사”(이하 “회사”라 한다)라 하고, 영문으로는 “SamsungFN REIT 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 투자하여 얻은 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 한다.

1. 부동산
2. 부투법 제2조 제4호에 따른 부동산개발사업(이하 “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 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분
2. 관리(시설운영을 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 (본점의 소재지 및 지점의 설치)

회사는 본점을 대한민국 서울특별시에 두며, 본점 외의 지점이나 영업소는 두지 아니한다. 단, 최초의 본점 주소 및 장소는 발기인총회에서 정한다.

제 4 조 (직원 및 상근 임원)

회사는 직원 및 상근 임원을 두지 아니한다.

제 5 조 (공고방법)

회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지(www.samsungfreit.com)에 게재한다. 단, 전산 장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 홈페이지에 공고할 수 없을 때에는 전국을 보급지역으로 하고 서울특별시에서 발행되는 "한국경제신문"에 게재한다.

제 2 장 주식 및 주주명부

제 6 조 (발행예정주식의 총수)

회사가 발행할 주식의 총수는 사십억(4,000,000,000)주로 한다.

제 7 조 (1 주의 액면금액)

회사가 발행하는 1 주의 액면금액은 금 오백원(W500)으로 한다.

제 8 조 (설립시에 발행하는 주식의 총수)

회사가 설립시에 발행하는 주식의 총수는 보통주식 삼십만(300,000)주로 한다.

제 9 조 (주식의 종류와 내용)

회사가 발행할 주식은 기명식 보통주식으로 한다.

제 10 조 (주권의 종류 및 권리의 전자등록)

- ① 회사가 발행할 주권은 1 주권, 5 주권, 10 주권, 50 주권, 100 주권, 500 주권, 1,000 주권, 10,000 주권의 8 종류로 한다.
- ② 제 1 항에도 불구하고, 회사는 주권 및 신주인수권증서를 발행하는 대신 「주식·사채 등의 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 조 제 1 항에 따른 상장 규정의 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.

제 12 조 (신주인수권)

- ① 회사는 회사가 발행할 주식의 총수 범위 내에서 이사회결의로 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 처리방법은 이사회결의에 의한다.
- ③ 제 2 항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우 회사는 이사회결의로 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 다만 회사가 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등

록을 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 신청 시 국토교통부장관에게 제출한 신주발행계획에 따라 신주를 발행하는 경우
 2. 제 42조 제 1항 각 호의 어느 하나의 대상에 대한 같은 조 제 2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 3. 자본시장법 제 165조의 6 제 1항 제 3호의 규정에 의하여 일반공모 증자 방식으로 신주를 발행하는 경우
 4. 신주 발행 당시에 모든 주주가 동의하는 경우
- ④ 제 2항 및 제 3항의 규정에도 불구하고, 제 11조에 의하여 회사의株式이 상장된 이후에는 다음 각 호의 어느 하나의 경우에 이사회는 다음 각 호에 따른 주주 이외의 자에게 신주를 배정할 수 있다. 이 경우 상장 이전에 발행된 株式의 수는 다음 각 호의 한도에서 차감하지 아니한다.
1. 발행株式총수의 100분의 40을 초과하지 않는 범위 내에서 제 42조 제 2항 각 호의 어느 하나에서 정한 업무를 수행하기 위하여 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우 특정한 자(회사의 株式을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다.
 2. 자본시장법 제 165조의 6 제 1항 제 3호의 규정에 의하여 일반공모 증자방식으로 신주를 발행하는 경우 불특정 다수인(회사의 株式을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다.

제 13 조 (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.

제 14 조 (명의개서대리인)

- ① 회사는 株式의 명의개서대리인을 둔다.
- ② 명의개서대리인 및 그 사무취급장소와 대행업무의 범위는 이사의 결의로 정한다.
- ③ 회사는 주주명부 또는 그 복본을 명의개서대리인의 사무취급장소에 비치하고 株式의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행, 신고의 접수 기타 株式에 관한 사무는 명의개서대리인으로 하여금 취급하게 한다. 단, 株式에 대해 전자등록기관의 전자등록계좌부에 전자등록 되는 시점부터는 株式의 전자등록, 주주명부의 관리사무를 추가로 취급하되, 株式의 명의개서, 질권의 등록 또는 말소, 신탁재산의 표시 또는 말소, 주권의 발행에 관한 사무는 제외 된다.
- ④ 제 3항의 사무취급에 관한 절차는 명의개서대리인의 증권의 명의개서 대행 등에 관한 규정에 따른다.

제 15 조 (주주 등의 주소, 성명 및 인감 또는 서명 등의 신고)

- ① 주주와 등록질권자는 그 성명, 주소 및 인감 또는 서명 등을 제 14조에 따른 명의개서대리인에 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 14 조에 따른 명의개서대리인에게 하여야 한다.

제 15 조의 2 (사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리의 전자등록)

회사는 사채권 및 신주인수권증권을 발행하는 대신 전자등록기관의 전자등록계좌부에 사채 및 신주인수권증권에 표시되어야 할 권리를 전자등록 한다.

제 15 조의 3 (사채발행에 관한 준용규정)

제 14 조의 규정은 사채발행의 경우에 준용한다.

제 16 조 (주주명부의 폐쇄 및 기준일)

- ① 회사는 매 결산기 최종일의 익일부터 15 일 동안 주주명부의 기재변경을 정지한다.
- ② 회사는 매 결산기 최종일 현재 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 결산기에 관한 정기주주총회에서 권리를 행사할 주주로 한다.
- ③ 회사는 임시주주총회의 소집 기타 필요한 경우 이사회결의로 3 월을 초과하지 아니하는 범위 내에서 일정기간 권리에 관한 주주명부의 기재변경을 정지하거나 이사회결의로 정한 날에 주주명부에 기재되어 있는 주주를 그 권리를 행사할 주주로 할 수 있다. 이사회가 필요하다고 인정하는 경우에는 주주명부의 기재변경 정지와 기준일의 지정을 함께 할 수 있다. 회사가 일정한 기간 또는 일정한 날을 정한 때에는 그 기간 또는 날의 2 주간 전에 이를 공고하여야 한다.

제 17 조 (현물출자)

- ① 회사는 부투법에 따른 영업인가를 받거나 등록을 하고 부투법 제 10 조에 따른 최저자본금 이상을 갖추기 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
- ② 영업인가 또는 등록 후에 「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 부동산 신탁의 수익권
 - 4. 부동산소유권 이전등기 청구권
 - 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 제 2 항에 따라 현물출자하는 재산의 가액은 다음 각 호에 따른다.
 - 1. 제 2 항 제 1 호부터 제 4 호까지에 따른 재산: 감정평가법인등(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가사 또는 감정평가법인을 말한다. 이하 “감정평가법인등”) 둘 이상 평가한 금액

2. 제 2 항 제 5 호에 따른 재산: 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제 68 조에 따라 산정하여 토지소유자가 사업시행자로부터 토지로 보상받기로 한 금액
- ① 재산의 평가방법에 관하여는 부투법 시행령 제 16 조에 정한 바에 따른다.

제 18 조 (주식매수청구권)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 관하여 이사회가 결의한 경우, 그 결의에 반대하는 주주는 해당 사항에 관한 주주총회 전에 회사에 서면으로 그 결의에 대하여 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, 회사 보유 자산의 매각이 존립기간 내에 불가능하여 1 년 이내의 범위에서 존립기간을 1 회 연장하는 경우는 제외한다.
 2. 다른 부동산투자회사와의 합병
 3. 제 17 조에 따른 현물출자에 의한 신주의 발행
- ② 회사가 제 1 항의 규정에 해당하는 사항을 결의하기 위하여 주주총회의 소집을 통지 또는 공고하는 경우에는 주식매수청구권의 내용 및 행사 방법을 명시하여야 하고, 의결권 없는 주주에게도 그 사항을 통지하거나 공고하여야 한다.
- ③ 회사는 제 1 항에 따른 매수청구를 받으면 매수청구기간이 끝난 날부터 20 일 이내에 해당 주식을 매수하여야 한다. 이 경우 해당 주식의 매수 가격, 매수대금의 지급방법 등은 부투법 시행령 제 17 조가 정하는 바에 따른다.
- ④ 회사는 제 3 항에도 불구하고 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아 주식의 매수를 연기할 수 있다.

제 3 장 주주총회

제 19 조 (주주총회의 종류와 개최시기)

- ① 회사의 주주총회는 정기주주총회와 임시주주총회로 한다.
- ② 정기주주총회는 매 사업연도 종료 후 3 월 이내에, 임시주주총회는 이사회 결의와 관련 법률에 따라 언제든지 소집할 수 있다.

제 20 조 (소집권자 및 소집통지)

- ① 주주총회는 법령에 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 이사회 결의에 따라 대표이사가 소집한다. 대표이사의 유고 시에는 이사회에서 정하는 바에 따라 이사 중 1 인이 소집한다.
- ② 주주총회를 소집함에 있어서, 대표이사는 그 일시, 장소 및 회의의 목적사항을 총회일 2 주 전에 각 주주에게 서면으로 통지를 발송하거나, 각 주주의 동의를 받아 전자문서로 통지를 발송하여야 한다. 다만, 위 통지기간은 총 주주의 동의를 얻어 단축될 수 있다. 총 주주의 동의가 없는 한, 주주총회는 통지된 목적 이외의 사항에 대하여 결의할 수 없다.
- ③ 제 11 조에 따라 주식이 상장된 이후에는 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 1 이하의 주식을 소유한 주주에 대한 소집통지는 회일 2 주 전에 주주총회를 소집한다는 뜻과 회의의 일시, 장소 및 목적사항을 [한국경제신문과 매일경제신문]에 각각 2 회 이상 공고하거나 금

용감독원 또는 한국거래소가 운영하는 전자 공시 시스템에 공고함으로써 제2항의 소집통지에 갈음할 수 있다.

제 21 조 (소집지)

- ① 주주총회는 본점 소재지에서 개최하되 필요에 따라 본점 인접지에서도 개최할 수 있다.
- ② 회사는 총회일에 주주가 소집지에 직접 출석하는 방식으로 총회를 개최한다. 단, 회사는 상법 제 542조의 14 제 1 항에 따라 이사회 결의로 주주의 일부가 소집지에 직접 출석하지 아니하고 원격지에서 전자적 방법에 의하여 결의에 참가할 수 있는 방식의 총회(이하 “전자주주총회”)를 개최할 수 있으며, 회사가 최근 사업연도 말 현재의 자산총액이 2 조원 이상인 상장회사에 해당하는 경우에는 전자주주총회를 개최하여야 한다.

제 22 조 (의장)

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

제 23 조 (의장의 질서 유지권)

- ① 주주총회의 의장은 그 주주총회에서 고의로 의사진행을 방해하기 위한 발언·행동을 하는 등 현저히 질서를 문란하게 하는 자에 대하여 그 발언의 정지 또는 퇴장을 명할 수 있다.
- ② 주주총회의 의장은 의사진행의 원활을 기하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 주주의 발언의 시간 및 횟수를 제한할 수 있다.

제 24 조 (주주의 의결권)

주주의 의결권은 1 주마다 1 개로 한다.

제 25 조 (주주총회의 결의방법)

- ① 주주총회의 결의는 법령 또는 이 정관에 다른 정함이 있는 경우를 제외하고는 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.
- ② 주주총회의 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 자는 의결권을 행사하지 못한다.

제 26 조 (주주총회의 결의사항)

- ① 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 과반수와 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 결의한다.
 1. 해당 사업연도의 사업계획의 확정. 다만, 두 기 이상의 사업연도를 한 단위로 하여 사업계획을 확정할 경우, 각 단위 별로 먼저 도래하는 사업연도의 주주총회에서 결의하며, 동일한 사업연도의 사업계획을 두 번 확정하지 않음.
 2. 해당 사업연도의 차입계획 및 사채발행계획
 3. 제 1 호에 따라 주주총회에서 승인받은 사업계획에서 정한 주주 배당수익이 30% 이상 하락할 것이 예상되거나, 총 자산의 30% 이상에 해당하는 금액의 부동산, 증권을 취득하거나 처분하는 계약 등 부투법 제 12 조 제 1 항 제 3 호에 따른 자산의 투자·운용에 관한 중요한 계약의 체결 또는 변경체결에 관한 사항. 다만, 총 자산의 30% 이상에 해당하

는 금액의 부동산 또는 증권을 취득하거나 처분하는 경우라도 주주총회의 승인을 받은 사업계획서에서 이미 보고한 내용과 동일한 조건으로 체결하는 계약은 제외.

4. 자산관리회사와의 자산관리위탁계약 및 자산보관기관과의 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
5. 이사 및 감사의 선임, 연임에 관한 사항
6. 이사 및 감사의 보수에 관한 사항
7. 배당에 관한 사항
8. 기타 이사회가 부의한 사항
9. 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우 제 45 조 제 2 항 제 2 호의 거래
10. 상법 등 기타 관련법령상 주주총회의 보통결의를 요하는 사항

② 법령이나 정관에 의해 달리 규정되는 경우를 제외하고, 주주총회는 다음 사항을 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 결의한다.

1. 회사 정관의 변경
2. 상법 제 417 조에 따른 액면가 미만의 주식 발행
3. 자기자본의 2 배를 초과하고 10 배를 넘지 아니하는 범위 내의 자금 차입 및 사채발행
4. 회사의 자본 감소(단, 결손의 보전을 위한 자본금의 감소는 제 1 항의 결의에 의함)
5. 회사의 해산
6. 다른 부동산투자회사와의 합병
7. 회사의 분할 또는 분할합병
8. 영업의 전부 또는 중요한 일부의 양도
9. 회사의 영업에 중대한 영향을 미치는 다른 회사의 영업 전부 또는 일부의 양수
10. 총 자산 중 부동산개발사업에 대한 투자비율
11. 회사의 발행예정주식총수의 변경
12. 이사 및 감사의 해임
13. 존립기간의 변경
14. 부동산의 현물출자에 관한 사항
15. 부동산 개발사업계획의 확정 또는 확정된 부동산개발사업계획의 목적·대상·범위 등 부
투법 시행령 제 9 조에서 정하는 중요한 부분의 변경에 관한 사항
16. 제 45 조 제 2 항 제 2 호(단, 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우 제 1 항의 결의에 의함),
제 3 호 및 동조 제 4 항 제 6 호에 해당하는 거래
17. 기타 상법, 부투법 등 관련 법령상 상법 제 434 조에서 정하는 결의방식을 통한 주주총
회 결의를 하도록 규정하는 사항

③ 회사는 주주총회의 회의개시 예정시각에서 1 시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식의 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우 주주총회를 연기할 수 있다. 이 경우 회사는 그 날부터 2 주 이내에 연기된 주주총회를 소집하여야 한다.

④ 제 3 항에 따라 소집된 연기주주총회의 회의개시 예정시각에서 1 시간이 경과할 때까지 출석한 주주가 소유한 주식 총수가 발행된 주식 총수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 주주의 주식 총수로써 주주총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기주주총회의 결의는 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 한다. 다만, 제 2 항 제 10 호, 제 14 호 및 제 15 호의 사항에 대한 연기주주총회의 특별결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수로써 한다.

제 27 조 (삭제)

제 28 조 (의결권의 불통일행사)

- ① 주주가 2 이상의 의결권을 가지고 있는 때에는 이를 통일하지 아니하고 행사할 수 있다. 이 경우 총회일의 3 일전에 회사에 대하여 서면으로 그 뜻과 이유를 통지하여야 한다.
- ② 주주가 주식의 신탁을 인수하였거나 기타 타인을 위하여 주식을 가지고 있는 경우 외에는 회사는 주주의 의결권의 불통일행사를 거부할 수 있다.

제 29 조 (의결권의 대리행사)

- ① 주주는 대리인으로 하여금 그 의결권을 행사하게 할 수 있다.
- ② 제 1 항의 대리인은 주주총회 개시 전에 그 대리권을 증명하는 서면 또는 전자문서를 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 억원 미만인 경우에는 이사를 1 인 또는 2 인으로 할 수 있다.
- ② 회사의 감사는 공인회계사법에 의한 공인회계사로 한다. 다만, 관계 법령의 개정 또는 폐지로 감사의 자격에 대한 제한이 변경되거나 폐지될 경우 개정 또는 폐지된 관계 법령에 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 의결권의 과반수로 하되 발행주식총수의 4 분의 1 이상의 수로써 하여야 한다. 그러나 감사의 선임에 있어서 (i) 상법 제 368 조의 4 제 1 항에 따라 전자적 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 한 경우에는 상법 제 368 조 제 1 항에도 불구하고 출석한 주주의 의결권의 과반수로써 감사의 선임을 결의할 수 있으며, (ii) 의결권 있는 발행주식총수의 100 분의 3 을 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. 단, 회사가 최근 사업연도 말 현재의 자산총액이 2 조원 이상인 상장회사에 해당하는 경우 회사는 상법 제 382 조의 2 에서 규정하는 집중투표제를 배제할 수 없다.
- ④ 이사 및 감사는 부투법에 따른 임원의 결격사유에 해당하지 않는 자이어야 한다.

제 33 조 (이사 및 감사의 임기)

- ① 이사의 임기는 3 년으로 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 3 년 내의 최종의 결산기에 관한 정기주주총회의 종료시까지로 한다.
- ③ 결원을 충원하기 위하여 선임된 이사의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. 다만, 주주총회에서 달리 결의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 34 조 (대표이사)

회사는 이사회에서 결의로 이사 1 인을 대표이사로 선임한다. 단, 초대 대표이사는 발기인총회에서 선임한다.

제 35 조 (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 자산관리회사, 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.

제 36 조 (감사의 직무)

- ① 감사는 이사의 직무의 집행을 감사한다.
- ② 감사는 그 직무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 회사의 업무를 위탁 받은 자산관리회사, 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.

제 37 조 (이사회 구성과 소집)

- ① 이사회는 이사 전원으로 구성한다.
- ② 이사회는 대표이사가 회의 개최일 7 일 전까지 개최 일시, 장소, 안건 등을 각 이사 및 감사에게 서면 통지하여 소집한다. 단, 위 기간은 회의 전에 이사 및 감사 전원의 동의를 얻어 단축하거나 생략할 수 있다.

- ③ 이사회 의장은 대표이사로 한다. 다만, 대표이사가 불출석하거나 이사회 의장직을 수행할 수 없는 경우 해당 이사회에 출석한 이사들의 과반수 찬성투표로 의장직을 수행할 이사를 정한다.

제 38 조 (이사회 결의사항)

이사회는 법률이나 이 정관에 다른 규정이 없는 한 다음 사항을 결의한다

1. 부동산의 취득 또는 처분 등 운용에 관한 사항
2. 회사 총자산의 100 분의 10 이상 금액의 증권의 취득 또는 처분에 관한 사항
3. 차입 및 사채발행에 관한 사항
4. 주주총회의 소집에 관한 사항
5. 자산관리회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
6. 자산관리회사에 대한 자산관리운용지침의 제정 또는 개정
7. 사무수탁회사와의 위탁계약 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
8. 판매회사와의 판매위탁계약의 체결, 변경 및 해지에 관한 사항
9. 제 12 조에 따른 신주발행에 관한 사항
10. 주주가 신주인수권을 포기하거나 상실한 경우 또는 신주 배정시에 단주가 발생할 경우 그 처리방법에 관한 사항
11. 회사의 대표이사의 선임 및 해임에 관한 사항
12. 이사회 의장의 선임 및 해임에 관한 사항
13. 부투법 제 30 조 제 2 항 제 2 호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 부동산 매매거래
14. 부동산 매매거래 외의 거래로서 부투법 제 30 조 제 2 항 제 3 호 및 동법 시행령 제 34 조 제 1 항 제 1 호에 해당하여 이사회의 승인을 요하는 거래
15. 제 50 조 제 6 항에 따른 재무제표 등의 승인에 관한 사항
16. 기타 회사의 경영에 관한 중요 사안

제 39 조 (이사회 결의방법)

- ① 이사회 결의는 재적이사 과반수의 출석과 출석이사 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 참석하지 아니하고 모든 이사가 음성을 동시에 송, 수신하는 통신수단에 의하여 결의할 수 있다. 이 경우 당해 이사는 이사회에 직접 출석한 것으로 본다.
- ③ 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못한다.

제 40 조 (이사 및 감사의 보수)

- ① 이사 및 감사의 보수는 정기주주총회에서 매 사업연도별로 결정한다. 다만, 설립 후 최초의 사업연도에 대하여는 발기인총회에서 결정한다.
- ② 이사 및 감사에게는 전항의 보수 이외의 별도 퇴직위로금을 지급하지 아니한다.

제 41 조(이사회 의사록)

이사회 의사록의 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. 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 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.
1. 취득, 개발, 개량 및 처분
 2. 관리(시설운영을 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
- ③ 회사가 그 자산은 제2항 제3호에 따른 대출의 방법으로 투자·운용하는 경우 부투법 및 그 시행령상 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 매 분기 말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성하여야 한다. 이 경우 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)이어야 한다. 자산의 구체적인 내용 및 산정기준은 부투법 제 25 조 및 부투법 시행령 제 27 조를 따른다.
- ② 제 1 항에 따라 자산의 구성비율을 계산할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 자산은 최저자본금준비기간의 만료일, 신주발행일 또는 부동산 매각일부터 2 년 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 조 제 4 항이 정하는 바에 따라 해당 부동산의 현황, 거래가격 등이 포함된 실사보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 미리 제출하고 이를 본점에 갖추어 두어야 한다.

제 44 조 (증권에 대한 투자)

- ① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 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 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부투법 시행령 제 31 조 제 1 항으로 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
 6. 기타 투자자의 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 31 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
- ② 회사는 제 1 항 제 2 호부터 제 4 호까지의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날부터 6개월 이내에 제 1 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
- ③ 회사는 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부투법 시행령 제 31 조 제 3 항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제 1 항 제 5 호에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100분의 25를 초과하여 취득하여서는 아니된다.
- ④ 회사는 보유하고 있는 증권이 제 3 항에 따른 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6개월 이내에 같은 항에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 45 조 (거래의 제한)

- ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 이 정관 제 42 조 제 1 항 각 호에 대하여 제 42 조 제 2 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다.
1. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다)
 2. 회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
- ② 제 1 항에도 불구하고 회사는 제 1 항 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 제 434 조에 따른 특별결의(제 11 조에 따라 상장한 경우에는 일반결의)에 따른 주주총회의 승인을 받은 부동산 매매거래
 3. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 4. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(다만, 제 1 항 제 1 호의 어느 하나에 해당하는 자와의 거래는 제외한다)
 5. 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

- ③ 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우 제 2 항 제 2 호에 해당하는 부동산 매매거래를 하는 경우 매매가격은 한국감정평가사협회가 추천하는 둘 이상의 감정평가법인 등으로부터 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 그 자산의 투자운용업무를 위탁 받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 서로 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래
 2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
 3. 부투법 시행령 제 15 조 제 1 호 각목의 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
 4. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
 5. 부투법 제 20 조의 2 에 따른 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
 6. 회사의 이사회 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

제 46 조 (차입 및 사채의 발행)

- ① 회사는 영업인가를 받거나 등록을 한 후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또는 기존 차입금 및 발행 사채를 상환하기 위하여 부투법 시행령 제 33 조로 정하는 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제 1 항에 따른 자금차입 및 사채발행은 자기자본의 2 배를 초과할 수 없다. 다만, 상법 제 434 조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에는 그 합계가 자기자본의 10 배를 넘지 아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발행을 할 수 있다.
- ③ 회사가 차입을 하는 경우에는 부투법 시행령 제 33 조 제 1 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등으로부터 차입하여야 한다. 다만, 회사는 이사회 결의에 따라 부투법 시행령 제 33 조 제 1 항 각 호 외의 자로부터 차입할 수 있다.

제 46 조의 2 (전환사채의 발행)

- ① 회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 상법 제 434 조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의로 주주 외의 자에게 전환사채를 발행할 수 있다. 단, 본 조에 따른 사채의 발행은 제 46 조 제 2 항에 따른 제한을 준수하여야 한다.
1. 자본시장법 제 165 조의 6 규정에 의한 일반공모 방식으로 전환사채를 발행하는 경우 불특정 다수인(회사의 주식을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다. 단, 회사가 제 11 조에 따라 상장한 이후에는 본 호에 따라 발행하는 사채의 액면총액은 발행주식총수의 20%를 금전으로 환산한 액수를 초과하지 아니하는 범위 내로 제한된다.
 2. 제 42 조에 따른 자산의 투자·운용에 필요한 자금의 조달, 재무구조 개선 등 회사의 경영상 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우로서 전환사채를 발행하는 경우 특정한 자(회사의 주식을 소유한 자를 포함한다)에게 신주를 배정할 수 있다. 단, 회사가 제 11 조에 따라 상장한 이후에는 본 호에 따라 발행하는 사채의 액면총액은 발행주식총수의 20%를 금전으로 환산한 액수를 초과하지 아니하는 범위 내로 제한된다.

- ② 전환으로 인하여 발행하는 주식은 보통주식으로 하고 전환가액은 주식의 액면금액 또는 그 이상의 가액으로 사채발행시 이사회가 정한다.
- ③ 전환을 청구할 수 있는 기간은 당해 사채의 발행일 익일부터 그 상환기일의 직전일까지로 한다.
- ④ 전환으로 인해 발행하는 주식에 관한 이익의 배당 및 전환 전 사채이자의 지급에 관하여는 제 13 조를 준용한다.

제 47 조 (업무의 위탁)

- ① 회사는 자산의 투자·운용업무, 자산의 보관업무, 주식발행업무 및 일반적인 사무를 관련 수탁회사에 위탁하여야 한다. 회사와 수탁계약을 체결하는 수탁회사 중 자산관리회사는 부투법상 자산관리회사 인가를 받은 자, 판매회사는 부투법 시행령 제 19 조 제 1 항의 요건을 충족하는 자, 사무수탁회사는 부투법 시행령 제 19 조 제 2 항의 요건을 충족하는 자이어야 한다.
- ② 각 수탁회사와 체결할 위탁계약의 개요는 다음과 같다.

1. 자산관리위탁계약

가. 자산관리회사가 위탁을 받아 자산의 투자·운용과 관련된 업무를 수행한다는 내용
 나. 자산의 투자·운용 규모 및 대상 등 제반 운용조건에 관한 내용
 다. 업무수행시 자산관리회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
 라. 계약기간
 마. 계약의 해지에 관한 사항
 바. 자산관리회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기
 사. 기타 필요한 사항

2. 자산보관계약

가. 자산보관기관이 위탁을 받아 자산의 보관 및 이에 관련된 업무를 수행한다는 내용
 나. 자산의 보관 대상 등 제반 보관방법에 관한 사항
 다. 업무수행시 자산보관기관이 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
 라. 자산보관기간을 정한 경우에는 그 기간
 마. 계약의 해지에 관한 사항
 바. 자산보관기관이 받는 수수료의 계산방법과 지급시기
 사. 기타 필요한 사항

3. 일반사무위탁계약

가. 사무수탁회사가 회사의 운영에 관한 업무, 회사 자산의 계산, 법령 또는 정관에 의한 통지 및 공고, 이사회 또는 주주총회의 소집 및 개최에 관한 업무, 기타 위탁 받은 사무 등을 수행한다는 내용
 나. 업무수행의 방법에 관한 내용
 다. 업무수행시 사무수탁회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
 라. 계약기간
 마. 계약의 해지에 관한 사항
 바. 사무수탁회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용
 사. 기타 필요한 사항

4. 주식판매 위탁계약

- 가. 주식의 발행 및 이와 관련된 업무를 수행한다는 내용
- 나. 업무수행시 판매회사가 지켜야 할 의무사항 및 책임에 관한 사항
- 다. 계약의 해지에 관한 사항
- 라. 판매회사가 받는 수수료의 계산방법과 지급시기에 관한 내용
- 마. 기타 필요한 사항

제 48 조 (위탁계약의 체결, 변경 및 해지)

- ① 회사는 자산관리위탁계약 또는 자산보관계약의 체결, 변경 및 해지에 대해 주주총회의 승인을 얻어야 한다.
- ② 사무수탁회사 및 판매회사와의 계약의 체결, 변경 및 해지는 이사회회의결에 따른다.

제 6 장 회계

제 49 조 (사업연도)

- ① 회사의 사업연도는 매년 2월 1일에 개시하여 같은 해 4월 30일에 종료하고, 5월 1일에 개시하여 같은 해 7월 31일에 종료하고, 8월 1일에 개시하여 같은 해 10월 31일에 종료하고, 11월 1일에 개시하여 다음 해 1월 31일에 종료한다.
- ② 제 1 항에도 불구하고, 회사의 최초 사업연도는 회사 설립등기일에 개시하여 2023년 1월 31일까지로 하며, 최종 사업연도는 이 회사의 해산일에 종료한다.

제 50 조 (재무제표 등의 승인 및 공고)

- ① 회사의 대표이사는 매 결산기에 다음 각 호의 서류와 영업보고서를 작성하여 이사회의 승인을 얻은 후 정기주주총회 회일의 6주간 전에 이를 감사에게 제출하여야 한다.
 - 1. 대차대조표
 - 2. 손익계산서
 - 3. 자본변동표
 - 4. 이익잉여금처분계산서 또는 결손금처리계산서
 - 5. 현금흐름표
 - 6. 회사가 상법 제 447 조 제 2 항에 해당하는 경우 연결재무제표
 - 7. 위 1 내지 6 의 주식 및 부속명세서
- ② 회사가 상법 시행령에서 정하는 연결재무제표 작성대상회사에 해당하는 경우에는 제 1 항의 각 서류에 연결재무제표를 포함한다.
- ③ 감사는 제 1 항의 서류를 받은 날부터 4 주 내에 감사보고서를 대표이사에게 제출하여야 한다.
- ④ 대표이사는 정기주주총회 회일의 1 주간 전부터 제 1 항의 서류와 영업보고서 및 감사보고서를 회사의 본점에 5 년간 비치하여야 한다.
- ⑤ 대표이사는 제 1 항 각 호에 규정한 서류를 정기주주총회에 제출하여 그 승인을 요구하여야 하고, 영업보고서를 정기주주총회에 제출하여 그 내용을 보고하여야 한다.

- ⑥ 제 5 항에도 불구하고 회사는 다음 각 호의 요건을 모두 충족한 경우에는 이사회 결의를 승인할 수 있다.
1. 제 1 항 각 호의 서류가 법령 및 정관에 따라 회사의 재무상태 및 경영성과를 적정하게 표시하고 있다는 외부감사인의 의견이 있을 때
 2. 감사 전원의 동의가 있을 때
- ⑦ 제 6 항에 따라 이사회가 승인한 경우에는 대표이사는 제 1 항 각 호의 서류의 내용을 주주총회에 보고하여야 한다.
- ⑧ 대표이사는 제 5 항 또는 제 6 항의 승인을 얻은 때에는 지체 없이 대차대조표와 외부감사인의 감사의견을 공고하여야 한다.

제 51 조 (투자보고서의 공시 등)

- ① 회사는 그의 자산관리회사를 통하여 다음 표에 따라 사업연도별로 분기마다 회사의 투자보고서를 작성하여야 하며, 국토교통부장관과 금융위원회에 그 투자보고서를 제출하고, 이를 공시하여야 한다.

구분	투자보고서 작성일	투자보고서 제출, 공고 기한
1	회계기간의 말일 단, 해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말함	(작성일이 해산일 또는 합병일 에 해당하지 않는 경우) 작성일로부터 90 일 이내
		(작성일이 해산일 또는 합병일 에 해당하는 경우) 작성일로부터 45 일 이내
2	사업연도 개시일부터 매 3 개월이 종료 되는 날(회계기간의 말일은 제외)	작성일로부터 45 일 이내

- ② 제 1 항에 따른 투자보고서에는 재무제표, 주주 구성 및 주요 주주 현황, 자산구성 현황 등 자산운용과 관련된 중요한 사항으로서 부투법 시행령 제 40 조 제 3 항으로 정하는 사람이 포함되어야 한다.
- ③ 회사는 그의 자산관리회사를 통하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부투법 제 37 조 제 3 항, 제 4 항 및 부투법 시행령 제 40 조의 2 에서 정하는 바에 따라 이를 지체 없이 공시하여야 한다.
1. 자산관리회사의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 최근 3 년 이내의 경력
 2. 부투법 시행령 제 40 조의 2 제 2 항에서 정한 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우
 3. 주주총회의 결의내용
 4. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 투자설명서의 변경 등 부투법 시행령 제 40 조의 2 제 3 항이 정하는 사항이 발생한 경우
- ④ 제 1 항 및 제 3 항에 따른 공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.
1. 자산관리회사의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
 2. 회사에 투자한 주주에게 서면 또는 전자우편으로 통보. 다만, 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우 등 주주가 수시로 변동되거나 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제 40 조의 2 제 5 항으로 정하는 경우는 제외함.
 3. 부투법 제 49 조의 6 제 1 항에 따른 부동산투자회사 정보시스템을 통하여 공시하는 방법

제 52 조 (자산의 평가)

회사 자산의 가액은 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 산정한다.

1. 부동산의 경우: 취득가액에 의하는 방법. 다만, 부동산의 취득 후 1 년이 경과한 경우에는 감정평가업자가 부투법 시행령 제 16 조의 규정에 의하여 산정한 가액으로 할 수 있다.
2. 증권의 경우: 자본시장법 시행령 제 260 조를 준용하여 산정하는 방법. 이 경우 "평가기준일"은 "산정기준일"로 본다.
3. 금융기관에의 예치금의 경우: 원금과 산정기준일까지의 이자를 가산하는 방법
4. 그 밖의 자산의 경우: 대차대조표상의 금액에 의하는 방법

제 53 조 (이익의 배당)

- ① 회사는 매 사업연도별로 주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의에 따라 주주에게 배당하여야 한다. 이 경우 상법 제 458 조에 따른 이익준비금은 적립하지 아니한다.
- ② 회사가 제 1 항에 따라 이익을 배당할 때에는 상법 제 462 조 제 1 항에도 불구하고 부투법 시행령 제 32 조가 정하는 바에 따라 해당 사업연도의 감가상각비 상당액의 범위에서 초과 배당 할 수 있다. 다만, 초과 배당으로 인하여 전기에서 이월된 결손금은 당기의 배당가능 이익 산정 시 포함하지 아니한다. 초과배당은 현금으로 하여야 한다.
- ③ 회사가 제 11 조에 따라 상장한 경우, 총자산에서 100 분의 10 이상을 차지하는 부동산을 매각하여 그 이익을 배당할 때에는 해당 사업연도 말 10 일 전까지 이사회를 개최하여 이사회 결의로 배당 여부 및 배당 예정금액을 결정하여야 한다.

제 54 조 (이익배당의 지급)

- ① 회사는 이사회결의로 배당을 받을 주주 및 등록된 질권자를 확정하기 위한 기준일을 정할 수 있으며, 기준일을 정한 경우 그 기준일의 2 주 전에 이를 공고하여야 한다.
- ② 회사는 이익 배당을 정기주주총회 또는 제 50 조 제 6 항에 따른 이사회 결의를 한 날부터 1 개월 이내에 하여야 한다. 다만, 주주총회 또는 이사회에서 배당금의 지급시기를 따로 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 55 조 (배당금지급청구권의 소멸시효)

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

제 7 장 해산

제 56 조 (해산)

회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 해산한다.

1. 정관으로 정한 존립기간이 끝나거나 그 밖의 해산사유의 발생
2. 주주총회의 해산결의

3. 합병
4. 파산
5. 법원의 해산명령 또는 해산판결
6. 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록의 취소
7. 부투법 제3조부터 제7조까지의 규정을 위반하여 영업인가 또는 등록이 거부된 경우
8. 설립 후 1년 6개월 이내에 영업인가를 받지 못하거나 등록을 하지 못한 경우

제 8 장 주주 보호

제 57조 (주주 보호에 관한 사항)

- ① 회사는 주주를 보호하기 위하여 신의성실의 원칙에 따라 건전하게 자산을 투자·운용하여야 한다.
- ② 회사는 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고 주주를 보호하기 위하여 최선을 다하여야 한다.

제 58조 (주주 보호를 위한 임원의 행위준칙)

- ① 회사의 임원은 자산의 투자·운용업무와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 2. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
 3. 부동산거래질서 또는 회사의 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위로서 부투법 등 관련법령이 정하는 행위
- ② 회사의 임원이 법령이나 정관을 위반한 행위를 하거나 그 임무를 게을리 하여 회사에 손해를 입힌 경우에는 손해를 배상할 책임이 있다.

제 9 장 보칙

제 59조 (법규 적용 등)

이 정관에 규정되지 아니한 사항은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙 및 「상법」 기타 법령의 관계규정에 의한다.

제 60조 (발기인의 성명 등)

발기인의 성명, 주소 등은 이 정관 말미에 기재함과 같다.

부칙<2022.07.26. 제정>

제 1조 (시행일)

이 정관은 2022년 07월 26일부터 시행한다.

부칙<2022.09.02. 개정>

이 정관은 2022 년 09 월 02 일부터 시행한다.

부칙<2026.10.15. 개정>

제 1 조 (시행일)

이 정관은 2026 년 11 월 1 일부터 시행한다. 단, 제 54 조 단서는 국토교통부의 변경인가일로부터 효력이 발생한다.

제 2 조(소집지와 개최방식 및 의결권의 대리행사에 관한 경과조치)

제 21 조 제 2 항 및 제 29 조 제 2 항 중 전자문서에 관한 사항은 2027 년 1 월 1 일부터 시행한다.

2026 년 10 월 15 일

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사주식회사
서울특별시 서초구 서초대로 74 길 4, 16 층(서초동,삼성생명서초타워)
대표이사 이 명 규 (인)