

주식인수계약서

(주) 에이치엘제 3 호위탁관리부동산투자회사

발행회사 : (주)에이치엘제 3 호위탁관리부동산투자회사

인수회사 : 하나증권(주)



주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사(이하 '발행회사')는 서울특별시 중구 다동 155 지상의 집합건물법에 따른 집합건물인 센터플레이스 건물 중 매도인이 보유하는 전유부분(이하 '본건 부동산') 매입(이하 '본건 사업')을 위하여 2024년 [10]월 [15]일자 이사회 결의에 의거하여 제1종 증류주식 1,900,000주(이하 '본 주식')를 발행하기로 하고, 그 중 375,000주(이하 인수 대상 주식을 '대상주식'이라 한다)에 대하여 하나증권 주식회사(이하 '인수회사')가 인수하여 공모(매출)하기로 하였는바, 다음과 같이 계약(이하 '본 계약')을 체결한다.

제1조 인수에 관한 사항

발행회사는 본 주식을 발행하기로 결의한 이사회 결의에 따라 인수회사에 대상주식의 인수를 위탁하며, 인수회사는 이를 수락한다.

제2조 신주의 발행에 관한 사항

본 주식의 발행조건, 그 내용 및 발행 관련 구체적인 사항은 다음과 같다.

1. 신주의 종류와 수 :
 - 1) 본 주식: 제1종 증류주식 1,900,000주
 - 2) 대상주식: 제1종 증류주식 375,000주
2. 1주당 액면가액 : 5,000원
3. 1주당 제1종 증류주식의 발행가액 : 40,000원
4. 총 발행가액 :
 - 1) 본 주식의 발행가액: 76,000,000,000원
 - 2) 대상주식의 발행가액: 15,000,000,000원
5. 인수회사 인수금액 : 15,000,000,000원 (이하 '인수금액')
4. 납입기일 : 2024년 [10]월 [24]일 (이하 '납입기일')
5. 납입처 : (주)신한은행 [무역센터금융센터]점

제3조 대상주식의 발행 및 인수

- ① 본 계약에서 정한 바에 따라 (i) 인수회사는 납입기일에 대상주식의 인수대금으로서 인수금액을 발행회사에 직접 납입하거나 제3자로 하여금 납입하게 하고, 대상주식을 직접 취득하거나 제3자로 하여금 취득하게 하며, (ii) 발행회사는 인수회사 또는 인수회사가 지정한 제3자에게 대상주식을 발행한다.
- ② 제1항에 의한 인수회사의 주금납입의무는 납입기일 전까지 발행회사가 본 계약상 이행하여야 할 모든 사항을 이행하였고, 제7조의 진술 및 보장사항에 위반되지 않았을 것을 조건으로 발생한다.
- ③ 대상주식의 조건은 별첨의 조건에 따른다. 다만, 이는 당사자들의 합의로 변경될 수 있다.



제4조 수수료

발행회사는 대상주식의 인수대금 전액이 납입되고 회사의 본건 부동산 소유권 이전 완료일에 금삼억원(₩300,000,000)을 인수회사에게 인수수수료로 지급하기로 한다.

제5조 비용부담

본 주식 발행과 관련하여 발생하는 제비용은 발행회사가 부담한다.

제6조 인수대금 납입의 선행조건

- ① 본 계약에 의한 인수회사의 대상주식 인수대금 납입의무는 다음 각 호의 조건이 충족되는 것을 선행조건으로 하여 발생한다.
1. 납입기일 현재 본 계약 제7조 제1항에 규정된 발행회사의 각 진술 및 보장 사항이 허위가 아닐 것.
 2. 납입기일 현재 발행회사의 본 계약상 의무 또는 확약사항에 대한 불이행이 없을 것.
 3. 발행회사가 부동산투자회사법에 근거하여 적법하게 설립되고 국토교통부 영업인가가 완료될 것.
 4. 본 건 인수대금을 제외한 나머지 본 건 거래 완료를 위한 자금(담보차입금, 본 건 인수대금을 제외한 제1종 증류주 잔여주금납입금액 및 보통주 출자) 조달과 관련하여 유효하고 구속력 있는 LOC발부(또는 그에 준하는 증빙) 또는 약정 체결 등이 완료되고, 발행회사의 관련 절차(이사회, 주주총회 결의 등)를 완료할 것.
 5. 본 주식이 발행예정 주식 중 배당 및 청산에서 최우선 순위일 것.
 6. 본건 부동산의 매입자금을 조달하기 위하여 대출약정금 [1,900]원으로 하고 인출일을 납입기일 직후 영업일로 하는 담보대출약정(이하 '본건 대출약정')이 발행회사와 대주간에 적법·유효하게 체결되고, 발행회사에 대한 주금납입을 제외한 나머지 본건 대출약정상의 인출선행조건이 모두 충족되어 있을 것.
- ② 본 조 제1항의 선행조건들이 납입기일까지 충족되지 아니하는 경우 인수회사는 제1조에 따른 인수 의무 및 제3조에 따른 대상주식 인수대금 납입의무가 없으며, 인수회사는 상대방에 대한 서면 통지로서 본 계약을 해지할 수 있다.

제7조 발행회사 및 인수회사의 진술 및 보장

- ① 발행회사는 다음 각 호에 기재한 사항이 본 계약 체결일부터 납입기일 현재에 이르기까지 사실임을 진술 및 보장한다.
1. 발행회사는 대한민국의 법률에 따라 합법적으로 설립되어 존속하고 있으며 현재 수



행하고 있는 영업을 수행할 능력 및 자격이 있다.

2. 발행회사는 청산 중에 있거나 채무자회생 및 파산에 관한 법률상의 회생 또는 파산 절차 기타 이와 유사한 절차가 진행되고 있거나 개시되려고 하는 상태에 있지 아니하다.
3. 발행회사의 이사회는 적법한 절차에 따라 본 주식의 발행을 승인하는 결의를 하였으며, 그 이후 본 주식의 발행조건 변경, 발행 취소 또는 발행과 관련하여 추가로 어떠한 내용의 결의를 하지 아니하였다.
4. 발행회사는 인수회사에게 이미 공개한 내용 및 자료 외에는 발행회사의 재무, 수익, 운영 등의 경영상태 및 예상과 관련하여 중대하면서 불리한 어떠한 변화도 발생하지 아니하였다.
5. 발행회사의 이사회는 본 계약의 체결과 이행 및 본 주식의 발행을 승인하였으며, 발행회사가 본 계약을 체결하고 이행하는 것이 발행회사의 정관과 발행회사가 일방 당사자인 다른 모든 계약, 협약 등의 어느 조항과도 중요한 면에서 상충되지 아니하며, 본 계약에 언급된 조항 외에 추가적으로 정부와 공공기관의 승인 또는 신고나 제3자의 동의가 필요하지 아니하다.
6. 발행회사는 인수회사가 제3조에 따른 본 주식 인수대금을 납입할 경우, 본건 사업을 위하여 해당 대금을 사용하여야 한다.
7. 인수회사가 대상주식 인수 후 제2항 제5호에 따라 대상주식에 대하여 공모 매출 등의 방법으로 매각 진행 시 발행회사는 적극 협조한다.
8. 대상주식 공모 매출 시 매출 관련 일정, 매출가액 등 일체사항은 인수회사가 결정한다.

② 인수회사는 다음 각 호에 기재한 사항이 본 계약 체결일부터 납입기일 현재에 이르기까지 사실임을 진술 및 보장한다.

1. 인수회사는 대한민국의 법률에 따라 합법적으로 설립되어 존속하고 있으며 현재 수행하고 있는 영업을 수행할 능력 및 자격이 있다.
2. 인수회사는 청산 중에 있거나 채무자 회생 및 파산에 관한 법률상의 회생 또는 파산 절차 기타 이와 유사한 절차가 진행되고 있거나 개시되려고 하는 상태에 있지 아니하다.
3. 인수회사는 본 계약의 체결 및 본 계약 내용의 이행과 관련하여 내부규정 또는 법률상 요구되는 수권절차를 모두 이행하였으며 더 이상의 어떠한 승인, 결의 등을 필요로 하지 아니하다.
4. 본 계약의 이행을 위한 경우와 법규 등의 준수를 위한 경우를 제외하고 인수회사는 본 주식의 발행시까지 본 계약의 이행과 관련하여 취득한 내용을 제3자에게 누설하



거나 본 계약 이외의 목적으로 이용하지 아니한다.

5. 인수회사는 대상주식 인수 이후 부동산투자회사법 제14조의8 제2항 규정에 따라 발행회사가 발행하는 주식 총수의 30% 이상의 주식을 공모 매출하는 데에 협조하여야 한다.

제8조 계약의 해제 및 해지

- ① 일방 당사자에게 다음 각 호의 1에 해당되는 사유가 발생하는 경우 상대방 당사자는 일방 당사자에 대한 서면통지로 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 1. 발행회사 또는 인수회사가 제3자로부터 파산, 회생절차, 워크아웃, 이와 유사한 절차의 신청을 당하거나 자체적으로 이러한 절차를 신청하는 경우.
 2. 발행회사 또는 인수회사가 발행한 어음 또는 수표가 부도처리 되거나 기타 금융기관으로부터 거래정지를 당하는 경우.
 3. 발행회사 또는 인수회사가 본 계약을 위반하였고 그 위반내용으로 인하여 더 이상 본 계약을 유지하기 어려운 합리적·객관적 사정이 발생한 경우.
 4. 발행회사 또는 인수회사가 감독기관으로부터 영업 정지 또는 취소를 당하는 경우.
 5. 제7조에 기재된 발행회사 및 인수회사의 진술 및 보장 내용에 사실과 상이한 점이 있거나 위반이 있는 경우.
 6. 상기 각 호에 준하는 사항으로서 중요한 사정으로 본 계약의 목적을 달성하기 힘들다고 발행회사 또는 인수회사가 합리적으로 판단하는 경우.
- ② 인수회사에게 책임 없는 사유로 인하여 본 계약이 해제 또는 해지되는 경우, 인수회사는 본 계약이 해제 또는 해지되기 전까지 본 계약과 관련하여 지급하였거나 발생한 비용에 대하여 발행회사에게 그 지급을 청구하고 발행회사는 동 청구금액을 인수회사에게 지급하기로 한다.
- ③ 당사자 가운데 어느 일방의 귀책사유로 인하여 상대방 당사자에게 손해가 발생한 경우 귀책사유 있는 당사자는 상대방 당사자에게 발생한 손해를 배상하여야 한다. 단, 발행회사 및 인수회사의 배상범위는 제4조에 따른 수수료를 그 한도로 한다.
- ④ 본 계약의 해제 또는 해지는 기 발생된 권리, 의무 및 손해배상청구에 영향을 미치지 아니한다.

제9조 본건 대출약정 미인출에 따른 반환의무 및 손해배상

본건 대출약정에 따른 대출금 전액이 납입기일 직후 영업일까지 인출되지 않는 경우, 발행회사는 인수회사가 대상주식을 취득하는데 있어서 납부한 출자금 등을 전액 반환해야 하는 의무가 있으며, 그로 인해 발생한 손해를 전부 배상하기로 한다.



제10조 이의처리

- ① 본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여 이의가 있거나 기타 손해배상책임 문제가 발생할 경우에는 관련 법령 및 상관례에 따라 해결하기로 하며, 이에 따른 해결이 어려운 경우에는 발행회사와 인수회사 상호간에 협의하여 처리한다.
- ② 본 계약과 관련하여 분쟁이 발생한 경우 발행회사와 인수회사가 상호 협의하여 원만하게 해결하기로 하며, 원만한 해결이 어려워 소송으로 진행하는 경우에는 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

제11조 통지

본 계약상 발송이 요구되거나 허용되는 모든 통지는 다음 주소 또는 통지 및 기타 서류의 수령을 위해 각 당사자가 서면으로 지정한 기타 주소로 직접 교부하거나 또는 요금 선납의 등기우편, 팩시밀리 또는 전자우편으로 하여야 한다. 다만, 팩시밀리 또는 전자우편으로 송부하는 경우에는 그 수령을 확인하는 내용을 팩시밀리 또는 전자우편으로 받아야 한다.

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

주소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

전화 : [02-6205-6968]

팩스 : [02-6205-6970]

이메일 : [junho.kim@hlcompany.com]

하나증권 주식회사

주소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로 82(여의도동)

전화 : [02-3771-3895]

팩스 : [02-3771-3123]

이메일 : [jw-oh@hanafn.com]

제12조 비밀유지

본 계약의 당사자는 관계법령에 따라 요구되는 경우 또는 법원 기타 국가 사법기관, 금융감독원 기타 관련 감독기관의 적법한 요구가 있는 경우를 제외하고는 본 계약과 관련된 정보를 타인에게 누설하여서는 아니 된다. 본 조의 의무는 본 계약 기간이 종료된 이후에도 제13조 제2항에 따라 지속된다.

제13조 계약의 효력

- ① 본 계약은 계약 체결시점부터 효력이 발생하며 인수회사가 본 계약에 따라 인수 의무를



완전히 이행하는 날 또는 본 계약이 해지되는 날까지 효력이 있다.

- ② 본 계약 제12조에 따른 효력은 동조 제1항에 따른 계약 효력 기간에 상관 없이 계약 효력 종료일로부터 1년간 유효하다.

[이하 기명날인을 위한 여백]



이상의 계약내용을 증명하기 위하여 본 계약 당사자들은 본 계약서 2통에 적법하게 서명 또는 기
명 날인 후 각자 1통씩 보관한다.

2024년 [10]월 [23]일

[발행회사]

서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

대표이사 박 영 희 (인)

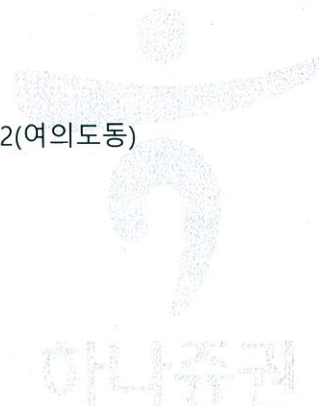


[인수회사]

서울특별시 영등포구 의사당대로 82(여의도동)

하나증권 주식회사

대표이사 강 성 목 (인)



별첨. 대상주식의 내용

1. 발행회사: 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사

2. 대상주식의 종류와 주식 수

종류	대상 주식수	주당 액면가액	주당 발행가액	총액	비고
제 1 종 종류주식	375,000 주	5,000 원	40,000 원	15,000,000,000 원	-

3. 대상주식의 내용

- ① 회사는 이천오백만(25,000,000)주를 넘지 않는 범위 내에서 제1종 종류주식을 발행할 수 있고, 제1종 종류주식은 의결권이 있다.
- ② 회사는 매 결산기에 다음 각 호와 같은 순서로 배당한다. 본 항 및 다른 조항에서 “누적배당률”이라 함은 제1종 종류주식에 대하여는 발행가액의 연 8%를 말하고, 보통주식에 대하여는 발행가액의 연 4%를 말한다. 또한, 각 결산기의 누적배당률은 해당 결산기의 초일부터 말일까지의 기간을 일할 계산하여 적용하되, (i) 회사가 서울특별시 중구 다동 155 센터플레이스(이하 “대상부동산”이라 한다)를 매입하는 결산기의 경우에는 대상부동산의 소유권취득일로부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부서는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익배당은 하지 아니한다.
 - 1. 직전 결산기까지 제1종 종류주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
 - 2. 제1종 종류주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 제1종 종류주식에 배당한다.
 - 3. 직전 결산기까지 보통주식에 대한 이익배당이 누적배당률에 따라 계산한 금액에 미치지 못하는 경우, 누적된 미배당된 금액을 보통주식에 배당한다.
 - 4. 보통주식에 대하여 해당 결산기의 보유기간에 대하여 누적배당률로 일할 계산한 금액을 보통주식에 배당한다.
 - 5. 그 후 남은 이익은 보통주식에 배당한다.
- ③ 제2항에도 불구하고, 회사는 대상부동산의 매각일이 속한 결산기에는 다음 각 호의 순서대로 이익을 배당한다.
 - 1. 제2항 제1호 내지 제4호에 따라 배당한다.
 - 2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액을 제1종 종류주식에 배당한다.



3. 보통주식 발행가액 상당액을 보통주식에 배당한다.
 4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 배당한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 해당 결산기의 말일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액을 포함한 내부수익률을 의미한다.
 5. 제4호까지 배당하고 남은 금액이 있는 경우, 보통주식과 종류주식에 대하여 각 발행가액을 기준으로 안분하여 배당한다.
- ④ 회사 청산시 다음 순서로 잔여재산을 현금으로 분배한다.
1. 해산일이 속한 결산기의 초일부터 해산일 전일까지의 기간에 대하여 제2항 제1호 내지 제4호를 준용하여 계산한 금액을 분배한다.
 2. 제1종 종류주식 발행가액 상당액에서 제3항 제2호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 제1종 종류주식에 분배한다.
 3. 보통주식 발행가액 상당액에서 제3항 제3호에 따라 배당된 금액을 공제한 차액을 보통주식에 분배한다.
 4. 보통주식을 기준으로 주주배당수익률 Equity IRR이 25%에 도달하는 금액까지는 제1종 종류주식에 50%, 보통주식에 50%씩 분배한다. 이 경우, 주주배당수익률 Equity IRR은 주금 납입 익일로부터 잔여재산분배일까지 주주에게 지급하는 모든 배당액 및 잔여재산을 포함한 내부수익률을 의미한다.
 5. 제4호까지 분배하고 남은 재산은 제1종 종류주식 및 보통주식의 그 발행가액에 비례하여 분배한다.
- ⑤ 회사가 유상증자 또는 무상증자를 실시하는 경우, 제1종 종류주식 또는 보통주식에 대한 신주의 배정은 그와 같은 종류의 주식으로 한다.

