

제1종 종류주식 인수계약서

본 제1종 종류주식 인수계약서(이하 “본 계약서”)는 아래 당사자 간 2024년 10월 23일에 체결되었다.

- (1) 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)에 본점을 두고 있는 주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사 (이하 “발행회사”)
- (2) 서울특별시 영등포구 여의대로 56(여의도동)에 본점을 두고 있는 한화투자증권 주식회사(이하 “인수인”)

전 문

발행회사는 부동산투자회사법(이하 “부투법”)에 의해 설립된 위탁관리부동산투자회사다. 발행회사는 그 정관의 조건에 따라 아래와 같이 제1종 종류주식 총 1,900,000주를 발행할 예정이다.

- (1) 1,150,000주: 사모의 방식으로 발행하며 인수확약대금(제1조 제2항에서 정의됨, 이하 같음)은 금 사백육십억원(W46,000,000,000)으로 한다.
- (2) 750,000주: 사모의 방식으로 발행 후 구주매출 방식으로 공모 예정이며 인수확약대금은 금 삼백억원(W30,000,000,000)으로 한다.

인수인은 사모의 방식으로 발행되는 제1종 종류주식 총 1,150,000주 중 435,000주(이하 “대상주식”)를 인수하며, 공모의 방식으로 발행되는 제1종 종류주식 총 750,000주의 경우 미청약 실권주 등 포함 인수 의무를 지니지 아니한다.

이에 발행회사와 인수인(이하 “당사자(들)”)은 다음과 같이 합의한다.

다 음

제 1 조 (대상주식의 발행 및 인수)

- (1) 본 계약에서 정한 바에 따라 (i) 인수인은 대상주식의 인수대금을 발행회사에 직접 납입하거나 제3자로 하여금 납입하게 하고 대상주식을 직접 취득하거나 제3자로 하여금 취득하게 하며 (ii) 발행인은 인수인 또는 인수인이 지정한 제3자에게 대상주식을 발행한다(이하 “본건 거래”).
- (2) 인수인이 인수를 확약하는 인수확약대금은 금일백칠십사억원(W17,400,000,000)(이하 “인수확약대금”)이고, 대상주식의 발행가액은 1주당 금 사만원(W40,000)이다.
- (3) 인수인은 사모로 발행하는 제1종 종류주식 435,000주를 인수한다.

- (4) 대상주식의 조건은 별첨의 조건에 따른다. 다만, 이는 당사자들의 합의로 변경될 수 있다.

제 2 조 (인수확약대금의 납입)

- (1) 인수인은 사모의 방식으로 발행되는 제1종 종류주식은 2024년 10월 24일에 사모 발행 제1종 종류주식 435,000주에 해당하는 발행대금을 현금으로 납입하는 방식으로 대상주식을 직접 취득하거나, 인수인이 지정하는 제3자로 하여금 위와 같은 방법으로 대상주식을 취득하도록 하여야 한다.
- (2) 본 조에 따른 인수의무는 발행회사와 KB와이즈스타부동산투자신탁제3호의 신탁업자인 농협은행 주식회사 및 KB와이즈스타부동산투자신탁제3호의 집합투자업자인 케이비자산운용 주식회사 간 2024년 10월 15일 체결한 부동산매매계약(이하 “본건 매매계약”)이 유효하게 존속하고 있을 것을 조건으로 한다.

제 3 조 (손해배상)

일방 당사자가 고의 또는 과실로 본 계약에 기재된 의무 등을 위반하거나 이행하지 아니함으로써 상대방 당사자에게 손해를 야기한 경우 그 손해의 일체를 배상하여야 하며, 이로 인해 발생한 제3자로부터의 이의 또는 소송 등 일체의 분쟁이 발생하는 경우 손해를 야기한 당사자는 자신의 책임과 비용으로 손해를 입은 당사자들 면책시켜야 한다.

제 4 조 (해 제)

- (1) 본 계약의 일방 당사자는 본건 매매계약에서 정한 매매완결(이하 “**매매완결(일)**”) 전에 다음 각호의 1에 정한 사유가 발생하는 경우에 한하여 상대방 당사자에 대한 서면통지로 본 계약을 즉시 해제할 수 있다. 명확히 하면, 매매완결 이후에는 어느 당사자도, 어떠한 사유로도 본 계약을 해제할 수 없다.
 1. 상대방 당사자가 본 계약상 의무사항을 위반한 경우.
 2. 상대방 당사자에 대하여 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 회생절차 또는 파산절차가 개시되거나 위와 같은 절차의 개시에 관한 신청이 법원에 제기된 경우, 채권단에 의한 워크아웃 또는 이와 유사한 절차가 개시된 경우 또는 발행어음이 부도 처리된 경우.
 3. 본건 매매계약이 해제되는 경우.
- (2) 위 제1항의 규정에 의하여 본 계약이 해제된 경우, 본 계약의 효력은 확정적으로 소멸하며, 각 당사자는 본 계약에 따른 의무를 면한다. 단, 각 당사자는 본 계약의 해제 이전에 발생한 사유로 인한 손해배상의무는 면하지 못한다.

- (3) 본 계약의 해제 또는 해지는 기 발생된 권리, 의무 및 손해배상청구에 영향을 미치지 아니한다.

제 5 조 (인수 수수료)

- (1) 발행회사는 인수인에게 금 삼억사천팔백만원(W348,000,000)(이하 “수수료”)을 지급한다.
- (2) 발행회사는 인수인이 사모로 발행되는 제1종 종류주식 435,000주에 해당하는 주금납입의무의 이행을 완료하고 소유권 이전일에 인수인에게 수수료를 지급한다.
- (3) 본 계약에 따라 지급된 수수료는 본 계약이 해제되는 경우를 제외하고, 어떠한 경우에도 반환되지 않는다.

제 6 조 (기타)

- (1) 본 계약은 당사자들의 명시적인 서면 합의에 의해서만 수정되거나 변경될 수 있다.
- (2) 본 계약의 일방 당사자는 상대방 당사자의 사전 서면 동의 없이 본 계약상 지위 및 본 계약에 따른 권리·의무를 제3자에게 양도하거나 이전할 수 없다.
- (3) 본 계약과 관련하여 발생하는 모든 분쟁의 해결은 서울중앙지방법원을 1심의 전속적 관할법원으로 하는 소송절차에 의한다.

별첨. 대상주식의 내용

[다음 페이지에 기명날인함]

본 계약의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서를 2부 작성하여 기명날인한 후 각자 1부씩 보관한다.

발행회사

주식회사 에이치엘제3호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)
대표이사 박영희



본 계약의 체결을 증명하기 위하여 당사자들은 본 계약서를 2부 작성하여 기명날인한 후 각자 1부씩 보관한다.

인수인

한화투자증권 주식회사

서울특별시 영등포구 여의대로56(여의도동)

대표이사 한 두 희



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	435,000 주	5,000 원	40,000 원	17,400,000,000 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 소유권취득일부터 계산하고, (ii) 대상부동산의 매각일(잔금을 수령한 날을 말하며, 이하 같다)이 속한 결산기에는 대상부동산의 매각일 전일까지의 기간을 계산한다. 또한, 회사가 대상부동산을 매각한 경우, 대상부동산의 매각일부터는 제1종 종류주식 및 보통주식에 대하여는 누적배당률에 따른 이익 배당은 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.