더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사

종류주식 인수계약서



종류주식 인수계약서

본 종류주식 인수계약서(이하 "**본 계약(서)**")는 다음 당사자들 사이에 2025년 9월 19일 체결되었다.

발행회사: **주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사** (이하 "**발행회사**")
서울특별시 영등포구 여의대로 108, 파크원 타워2 41층

인수인: **삼성증권 주식회사** (이하 "**인수인**")
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동, 삼성전자빌딩)

(이하 발행회사와 인수인을 개별적으로 "**당사자**"라 하고, 이를 총칭하여 "**당사자들**"이라 한다.)

전 문

발행회사는 부동산투자회사법에 따라 설립된 위탁관리 부동산투자회사로서 경기도 성남시 분당구 백현동 534번지 토지 및 그 지상 판교 테크원타워(이하 총칭하여 "**본건 부동산**") 매입(이하 **"본건 거래"**)과 관련하여, 인수인을 본 계약 제1조 제2항 각 호의 업무를 수행하고 제2조에 따라 발행회사가 사모로 발행하는 기명식 종류주식을 인수하는 인수회사로 선정함에 있어 당사자들의 권리와 의무를 명확하게 정하기 위해 다음과 같이 합의한다.

제1장 선정 및 역할

제1조 (인수회사의 선정 및 역할)

(1) 발행회사는 본건 거래 과정에서 신규로 사모 발행하는 종류주식(이하 "**인수대상 종류주식**")에 관하여 인수인을 제2조 제1항에 따른 잔액인수회사로 선정하고, 인수인은 이를 수락한다.

(2) 인수인은 관계 법령이 허용하는 범위에서 다음 각 호의 업무를 수행하며, 발행회사 및 발행회사의 자산관리회사는 인수인에게 본건 거래와 관련된 다음 각 호의 업무를 수행할 권한을 독점적으로 부여한다.

1. 본건 거래를 위한 인수대상 종류주식 잔액인수 및 이와 관련한 업무 주관
2. 본건 거래를 위해 필요한 금융조달 및 구조관련 검토와 자문
3. 향후 인수대상 종류주식을 양수하는 금융기관 간 의견 조율 업무
4. 기타 위 용역에 부수하는 업무

제2장 인수 및 매각

제2조 (인수의 내용 및 대금납입)

(1) 인수인은 다음 각 호의 조건으로 인수대상 종류주식을 인수한다. 단, 본건 부동산의 가격변동 등 당사자들이 합리적이라고 판단하는 사유로 인해 발행회사의 총 조달금액이 변동되는 경우, 당사자들은 서면 합의에 따라 발행회사의 총 조달금액 및 인수인의 인수대상을 변경할 수 있다.

1. 발행회사: 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
2. 종류: 종류주식
3. 인수금액한도: 금 일천팔백억원(₩180,000,000,000)
4. 주식수: 발행회사와 인수인이 별도로 합의하여 정하는 수량
5. 1주당 발행가격: 금 400,000원(액면가 ₩5,000, 할증 8,000%)
6. 지불 방식: 현금 지급

(2) 인수인은 제1항에 따른 인수대상 종류주식의 총 발행가격에 해당하는 금액(이하 "**인수대금**")을 발행회사가 지정하는 계좌로 납입하여야 한다. 단, 다른 투자자(들)이 인수일에 직접 인수대상 종류주식의 일부를 매입하는 경우, 이에 해당하는 종류주식 매입대금 상당액을 인수인이 납입해야 할 인수대금에서 차감한다.

(3) 발행회사는 2025년 9월 25일(단, 본건 거래의 거래종결일이 연기되는 경우에는 연기된 거래종결일을 말함) 이전의 영업일 중에서 제2항에 따른 인수일(이하 "**인수일**")을 지정하여 인수인에게 사전에 통지하여야 한다.

제3조 (인수대상 종류주식의 매각)

(1) 인수인은 제2조 제1항에 따라 인수한 인수대상 종류주식의 전부 또는 일부를 제3자에게 매각(Sell-down)할 수 있다.

(2) 인수인은 제1항에 따른 매각 일정 및 금액에 대해 사전에 발행회사 및 발행회사

의 자산관리회사와 협의하기로 한다.

제3장 계약의 해제 및 손해배상 등

제4조 (계약기간)

본 계약은 계약 체결과 동시에 효력이 발생하며, (i) 발행회사가 본건 거래를 종결하고 제9조에 따른 인수수수료 전액을 모두 지급한 날 또는 (ii) 제5조에 따라 본 계약이 해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지 유효하다.

제5조 (계약의 해제)

다음 각 호 중 어느 하나의 사유가 발생하는 경우 해당 호에 표시된 당사자는 상대방에게 통보 후 본 계약을 즉시 해제할 수 있다. 다만, 어느 당사자도 본건 거래의 거래종결(이하 "**본건 거래의 완료**") 이후에는 본 계약을 해제할 수 없다.

1. 당사자들 중 일방이 본 계약을 위반하고, 상대방 당사자로부터 동 위반을 치유할 것을 요구하는 통지를 받은 날로부터 14일 이내에 동 위반이 치유되지 않는 경우; 상대방 당사자에 의해
2. 발행회사가 제공한 발행회사 및 본건 거래 관련 제반 정보 및 자료, 조달금융조건 등에 중대한 오류가 있거나, 중대한 변동이 있는 경우; 인수인에 의해
3. 본건 거래 관련하여 제2조 제2항에 따른 인수대금 외의 필요 자금(담보 대출금 포함)이 조달되지 않은 경우; 인수인에 의해
4. 인수일 전까지, 여하한 사유로 본건 거래를 위한 매매계약서(이하 **"본건 매매계약서"**)가 체결되지 않거나, 체결된 본건 매매계약서가 무효, 취소, 해제 또는 해지되어 그 효력을 상실하는 경우; 인수인에 의해
5. 발행회사가 설립 이후 제반 규정 및 법규를 위반한 사실이 있고, 그 위반이 경미하지 않거나 그 위반으로 인하여 본 계약에 따른 인수인의 의무 이행 또는 본건 거래의 계속 진행이 현저히 불합리한 결과나 또는 법규 위반을 초래할 수 있다고 인수인이 합리적으로 판단하는 경우; 인수인에 의해
6. 본 계약 체결 이후 발행회사에 중대한 부정적 영향이 발생하였거나 또는 발생할 것임이 명백하게 예상되는 경우; 어느 당사자에 의해
7. 당사자들 중 일방이 상대를 기만하기 위해 또는 중대한 과실로 상대방에게 명백히 허위의 자료 혹은 진술을 제공한 경우; 상대방 당사자에 의해
8. 어느 당사자에 대하여 해산, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 파산, 회생절차개시, 기업구조조정촉진법에 따른 부실징후기업으로 지정 등에

해당되거나 신청하기로 결정하는 경우; 상대방 당사자에 의해

9. 어느 당사자가 감독당국으로부터 영업정지 등을 당한 경우; 상대방 당사자에 의해

부연하여 상술하면, 인수인이 상기 각 호 중 어느 하나의 사유로 본 계약을 해제하는 경우 인수인은 제2조 제1, 2항을 이행할 의무를 부담하지 않는다.

제6조 (계약해제의 효과)

본 계약이 제5조에 따라 해제되는 경우, 당사자들은 원상회복 의무를 부담하며 당사자들 간에 기 발생한 손해배상채권에는 아무런 영향을 미치지 아니한다.

제7조 (계약의 변경 등)

(1) 본 계약은 당사자간 서면 합의에 의해서만 변경될 수 있다.

(2) 당사자들 간의 인수대상 종류주식 인수에 관한 합의 내용은 본 계약에 명시된 조항에만 따르며, 다른 모든 구두 또는 서면의 합의는 본 계약의 내용과 달리 존립할 수 없다.

제8조 (손해배상)

당사자 일방이 고의 또는 중대한 과실로 본 계약을 위반하거나 이행하지 아니함으로써 상대방에게 손해를 야기한 경우 그 손해(2차적, 간접적 손해를 포함한다)를 배상하여야 하며, 이로 인해 제3자로부터의 이의 또는 소송 등 분쟁의 제기가 있는 경우 귀책 당사자는 자신의 책임과 비용으로 손해를 받은 당사자 또는 그 임직원을 면책시켜야 한다.

제4장 수수료 등

제9조 (인수수수료)

(1) 발행회사는 인수인에게 금 일십오억원(₩1,500,000,000, 부가가치세 없음)을 기본 인수수수료(이하 "**기본 인수수수료**")로 지급한다.

(2) 발행회사는 제2조 제1항의 인수대금한도 내에서 인수인이 발행회사와 합의하여 금 칠백억원(₩70,000,000,000)을 초과하여 추가로 인수하는 금액에 1.0%을 곱한 금원(부가가치세 없음)을 인수인에게 추가 인수수수료(이하 "**추가 인수수수료**",

이하 기본 인수수수료와 총칭하여 "**총 인수수수료**")로 지급한다. 인수인은 추가 인수수수료 대상 세부내역을 발행회사에 별도로 안내하기로 한다.

(3) 단, 제2조 제1항 단서 등의 사유로 발행회사의 총 조달금액 및 인수인의 인수대상 금액이 변동되는 경우에는 당사자들 간 서면 합의로 총 인수수수료를 변경하기로 한다.

(4) 제1항 및 제2항의 총 인수수수료가 인수인에게 지급되는 날은 본건 거래의 완료가 이루어진 날 이후 3영업일 이내로 하며, 지급된 총 인수수수료는 어떠한 경우에도 반환되지 않는다.

제10조 (비밀유지의무)

당사자들은 본 계약의 이행과 관련하여 지득하게 된 상대방 및 상대방의 임직원, 고객 등에 관한 정보(이하 "**비밀**")를 본 계약의 목적에 반하여 이용하거나 제3자에게 제공·공개·누설할 수 없으며, 본 계약이 기간만료, 해제 또는 해지, 무효·취소 등 여하한 사유로 종료된 후에도 2년 동안 비밀을 유지하여야 한다. 단, 일방 당사자가 법원, 금융위원회 등 정부기관(준 정부기관 포함)으로부터 비밀의 제출을 요구받은 경우, 일방 당사자는 법령에서 허용되는 경우에 한하여 즉시 그 내용을 상대방 당사자에게 통지하고, 법률 및 정보요구기관이 허용하는 범위 내에서 최소한의 자료만을 제공함으로써 비밀의 기밀성이 유지되도록 최선을 다한다.

제11조 (통지)

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

발행회사 :
주　　소 : 서울시 영등포구 여의대로 108, 파크원 타워2 41층
참　　조 : 리츠투자부문, 리츠투자본부 정오훈 차장
전　　화 : 02-6112-5885
전자우편 : joh@koreainvestment.com

인수인 :
주　　소 : 서울시 서초구 서초대로74길 11 삼성전자빌딩10층

참　　조 : IB부문 부동산금융팀 조재민 부장
전　　화 : 02-2020-7609
전자우편 : jilmini2.cho@samsung.com

제12조 (계약상 권리의 양도 등의 금지)

당사자는 본 계약상 일체의 권리를 다른 당사자와의 사전 서면 합의 없이 제3자에게 양도 등을 할 수 없으며, 본 계약상 일체의 의무에 대하여 전속적인 이행책임을 부담한다.

제13조 (준거법)

본 계약은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율된다.

제14조 (분쟁)

본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여 이의가 있을 경우에는 당사자들의 협의 및 국내 금융시장의 일반적인 관행을 준용한다. 당사자들 사이에 본 계약 및 인수대상 종류주식의 발행과 매각에 관련된 소송의 필요가 발생한 경우에는 서울중앙지방법원을 전속적 제1심 관할법원으로 한다.

<이하 기명날인을 위한 여백>

이상과 같이 계약이 체결됨을 증명하기 위하여 본 계약 2부를 작성하고 기명 날인(또는 서명)한 후 당사자들이 각 1부씩 보관하기로 한다. 본 약정 체결의 편의를 위하여 본 약정의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

발행회사

서울시 영등포구 여의대로 108, 파크원 타워2 41층

주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사 대표이사 이준구 (인)

이상과 같이 계약이 체결됨을 증명하기 위하여 본 계약 2부를 작성하고 기명 날인(또는 서명)한 후 당사자들이 각 1부씩 보관하기로 한다. 본 약정 체결의 편의를 위하여 본 약정의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

인수인

서울특별시 서초구 서초대로 74길 11 삼성전자빌딩

삼성증권 주식회사 대표이사 박 종 문 (인)