

잔액인수계약서

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 "본 회사"라 한다)가 사모(이하 제1조에서 정의된 바와 같다)의 방식으로 발행하는 본 주식(이하 제1조에서 정의된 바와 같다)을 삼성증권 주식회사(이하 "삼성증권" 또는 "인수회사"라 한다)가 인수하는 것과 관련하여, 본 회사 및 인수회사는 2022년 11월 18일 다음과 같이 잔액인수계약서(이하 "본 계약(서)"이라 한다)를 체결한다.

제1조 (정의)

본 계약에서 사용된 용어는 다음과 같은 의미를 가지며, 본 계약에서 사용되었으나 달리 정의되지 아니한 용어는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 "자본시장법"이라 한다) 및 그 하위 규정에 규정된 의미를 갖는다.

- (1) "내부수권절차"라 함은 본 주식의 발행 및 본 계약의 체결을 승인한 본 회사의 2022년 11월 11일자 이사회 결의 및 같은 일자의 임시주주총회 결의를 말한다.
- (2) "당사자"라 함은 본 회사 또는 인수회사를 각각 개별적으로 의미하며, "당사자들"이라 함은 본 회사 및 인수회사를 총칭하여 일컫는다.
- (3) "본 주식"이라 함은 본 회사가 내부수권절차에 따라 사모의 방식으로 발행할 예정인 액면가액 금 오백(500)원의 기명식 보통주식 총 38,980,000주를 말한다.
- (4) "사모"라 함은 자본시장법 제9조 제8항, 같은 법 시행령 제11조에 따라 49인 이하의 투자자에게 본 주식의 취득의 청약을 권유하는 행위를 말한다.
- (5) "인수회사"라 함은 본 계약에 따른 잔액인수를 하는 자로서 삼성증권을 말한다.

제2조 (본 주식의 사모 및 잔액인수)

- (1) 본 회사는 내부수권절차에 따라 인수회사에게 본 주식의 사모 및 잔액인수를 위탁하고, 인수회사는 이를 수락한다.
- (2) 인수회사는 본 계약에 따라, 본 회사가 사모의 방식으로 발행한 본 주식 가운데 투자자가 청약 또는 납입하지 아니하여 실권된 주식을 4,000,000주(발행가액 금 5,000원)를 인수한도로 하여 자기의 계산으로 잔액 인수한다.

제3조 (본 주식의 내용)

본 회사가 발행하는 본 주식의 내용은 다음과 같다.

1. 주식의 종류: 본 회사의 기명식 보통주식
2. 발행할 주식 수: 총 38,980,000 주
3. 1주당 액면가액: 금 오백(500)원
4. 1주당 발행가액: 금 오천(5,000)원
5. 총 발행가액: 금 일천구백사십구억(194,900,000,000)원
6. 배정 방법: 자본시장법에 따른 사모 방식의 제 3 자 배정 유상증자

제4조 (청약, 납입 및 주권의 교부)

- (1) 청약일은 2022년 11월 18일 또는 당사자들이 달리 합의하는 일자로 한다.
- (2) 청약취급처는 본 회사의 본점(서울특별시 서초구 서초대로 74길 4, 16층 (삼성생명서초타워))으로 한다.
- (3) 본 주식의 1주당 납입대금은 제3조에 따른 본 주식의 1주당 발행가액으로 한다.
- (4) 본 주식의 납입기일(이하 "납입기일"이라 한다)은 2022년 11월 22일 오후 6시까지 또는 당사자들이 달리 합의하는 일시로 한다.
- (5) 인수회사는 자기계산으로 인수하는 주식이 발생하는 경우 해당 주식의 납입대금을 납입일에 우리은행 삼성타운 기업영업지원팀에 납입하여야 한다.
- (6) 본 주식을 청약하여 배정받은 투자자 또는 인수회사는 납입기일에 배정된 주식 또는 인수대상 주식에 대한 납입대금을 납입함으로써, 납입기일의 다음날에 해당 주식에 대한 본 회사의 주주가 된다.
- (7) 본 회사는 지체 없이, 늦어도 납입대금의 다음날로부터 30영업일 이내에, 제6항에 따라 본 회사의 주주가 된 자에게 해당 주주가 취득한 주식에 대하여 「주식·사채등의 전자등록에 관한 법률」(이하 “전자증권법”이라 한다)에 따라 한국예탁결제원 또는 계좌관리기관의 전자등록계좌부에 주식에 표창된 권리를 전자 등록하고, 해당 주주가 위 주식의 주주로 기재된 본 회사의 대표이사가 날인한 주주명부를 제공한다(단, 전자증권법에 따라 전자 등록된 경우에는 같은 법에 따라 한국예탁결제원이 최초로 소유자명세를 발급하는 때에 소유자명세 또는 이를 반영한 주주명부를 제공한다).
- (8) 본 계약에서 정한 내용 이외의 본 주식의 발행 및 인수에 관한 구체적인 절차는 자본시장법, 상법 등 관련 법령 및 본 회사와 인수회사가 별도 합의하여 정하는 바에 따른다.

제5조 (본 회사의 진술, 보장 및 약속)

본 회사는 삼성증권에게, 본 계약의 체결일, 청약일 및 납입기일(단, 어느 특정일을 기준으로 하여 언급하고 있는 진술, 보장 및 확약은 그 특정일을 말한다)에, 본 조항에서 달리 규정된 경우를 제외하고는 다음 각 호의 사항을 진술, 보장 및 확약한다.

1. 본 회사는 적법한 절차에 따라 개최된 내부수권절차에 따라 본 주식의 사모 발행을 승인하였다. 그 이후에는 삼성증권의 사전 서면 동의가 있는 경우를 제외하고는 본 주식의 발행조건 중 본 계약에 의한 삼성증권의 사모인수업무 수행 또는 투자자의 투자결정에 영향을 미칠 수 있는 중요한 사항(이하 "중요한 사항"이라 한다)의 변경이나, 발행취소 또는 발행과 관련하여 추가로 어떠한 중요한 사항이 포함된 결의를 하지 않는다.
2. 본 회사가 본 계약을 체결하고 이행하는 것은 본 회사의 정관과 본 회사가 일방 당사자인 다른 계약 및 협약 등의 어느 조항과도 상충되지 않는다.
3. 본 회사가 본 주식의 발행과 관련하여 유관기관에 제출하는 서류가 있는 경우 그러한 서류는 관련 법령, 규정 등을 위반하지 아니한다.
4. 본 회사는 본 계약 체결일 현재 본 계약에 따라 인수회사가 수행하는 업무에 합리적으로 필요한 범위 내에서 본 회사의 투자대상자산(본 회사가 취득할 예정인 대치타워 및 에스원타워의 토지 및 건물 등을 의미함)의 취득 또는 본 회사의 설립을 위하여 i) 본 회사가 체결하였거나 작성한 제반 계약서 및 ii) 기타 자료 및 제3자로부터 받은 문서 또는 자료 중 중요한 사항이 포함된 문서 또는 자료를 인수회사에게 제공하였다.
5. 본 계약과 관련하여 본 회사가 삼성증권에게 제공한 제반 계약서 및 기타 자료가 있는 경우 그에 포함된 정보에 중요한 사항의 허위사실이 존재하거나 중요한 사항이 누락되어 있지 않고, 중요한 사항에 관하여 삼성증권 또는 투자자의 오인을 유발할 수 있는 사실이 포함되어 있지 않다. 또한, 본 회사가 삼성증권에게 제공한 모든 예측자료는 합리적 가정 또는 판단의 근거가 있으며 그 예측의 수정 또는 근거의 변경을 요구하는 상황이 발생하지 아니하였다.

제 6 조 (삼성증권의 진술, 보장 및 확약)

삼성증권은 본 회사에게, 본 계약의 체결일, 청약일 및 납입기일(단, 어느 특정일을 기준으로 하여 언급하고 있는 진술, 보장 및 확약은 그 특정일을 말한다)에, 본 조항에서 달리 규정된 경우를 제외하고는 다음 각 호의 사항을 진술, 보장 및 확약한다.

1. 삼성증권은 본 회사 또는 제3자로부터 받은 본 회사 또는 본 계약과 관련된 모든 정보(이하 "기밀정보"라 한다)를 비밀로 취급해야 하며, 관련 법령에 따라 정부기관(준정부기관 포함) 또는 사법절차에서 요구되는 경우와 인수회사의 업무 수행을 위해 필요한 경우를 제외하고는 이를 제3자에게 누설하여서는 아니 된다. 본 조에 따른 삼성증권의 의무는 본 계약이 종료된 이후에도 2년간 유효하며, 삼성증권이 본 계약 체결 이전 및

본 계약 체결일로부터 본 계약의 효력 발생일을 포함하여 어느 시점에 취득한 기밀정보에 대해서도 적용된다.

2. 삼성증권은 사모와 관련된 투자설명서, 기타 투자자 유치와 관련된 마케팅 방법 및 절차와 관련하여 사전에 본 회사와 미리 협의하여야 한다.
3. 삼성증권은 본 계약에 따른 사모인수 업무를 위하여 필요한 모든 인허가를 득하였으며, 해당 인허가는 현재 모두 유효하다.
4. 삼성증권이 본 계약을 체결하고 이행하는 것이 삼성증권의 어떠한 설립 서류 또는 삼성증권이 일방 당사자인 다른 계약 또는 협약 등의 어느 조항과도 상충되지 않는다.
5. 삼성증권이 본 주식의 취득에 관하여 제3자에게 청약의 권유를 하는 경우에는 자본시장법상 사모의 방식으로 하여야 하며, 기타 자본시장법 등 관련 법령이 정한 절차와 수단을 준수하여야 한다.
6. 본 주식의 발행과 관련하여 삼성증권이 작성 또는 검토한 후 유관기관 또는 제3자에게 제출되는 서류는 관련 법령 및 규정에 위반되지 않는다.

제7조 (책임부담)

- (1) 본 계약 당사자 일방은 본 계약과 관련하여 그의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 타방 당사자 또는 그의 임직원에게 손해(합리적인 범위의 변호사 비용을 포함한다)가 발생하는 경우 이를 배상하여야 한다. 다만, 배상을 받을 자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 발생한 손해에 대해서는 그러하지 아니한다.
- (2) 본 회사가 본 계약 및 본 주식의 발행과 관련하여 유관기관에 제출한 서류 등에 기재된 사항을 이행하지 아니함으로써 발생한 문제에 대하여 본 회사는 책임을 부담하며, 이로 인하여 삼성증권 또는 그의 임직원이 제3자로부터 소송 또는 이의제기를 당한 경우 본 회사는 자신의 비용과 책임으로 삼성증권 또는 그의 임직원을 면책시켜야 한다. 단, 삼성증권 또는 그의 임직원의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 발생한 문제, 소송, 이의제기 등에 대해서는 그러하지 아니하다.

제 8 조 (계약의 해지)

- (1) 본 계약은 다음의 경우 해지될 수 있다.
 1. 당사자 일방이 본 계약을 위반하여 객관적으로 본 계약의 목적을 달성할 수 없거나, 위반 당사자에게 서면으로 시정을 요구한 날로부터 30영업일 내에 본 계약의 위반 상태가 시정되지 않는 경우, 상대방 당사자는 위반 당사자에 대한 통지로서 본 계약을 해지할 수 있다.
 2. 당사자 일방이 파산하는 경우, 상대방 당사자는 파산 당사자에 대한 통지로서 본계약

을 해지할 수 있다.

- (2) 제1항 제1호 또는 제2호에 의하여 본 계약이 해지되는 경우, 해지 전까지 본 계약과 관련하여 지급하였거나 또는 발생한 비용은 해지에 관하여 귀책사유 있는 당사자가 부담한다. 이 경우 비용지급의무 부담자는 상대방 당사자로부터 해당 비용청구서를 받은 날로부터 10일 이내에 그 비용을 지급하여야 한다.
- (3) 본 회사의 귀책사유로 인해 제1항 제1호 또는 제2호에 의하여 본 계약이 해지되는 경우에는 본 회사는 제11조 제1항의 사모인수수료를 삼성증권에 지급하여야 한다.
- (4) 만약 본 계약이 양 당사자의 귀책사유 없이 해지되는 경우, 각 당사자는 본 계약과 관련하여 해지 시점까지 각 당사자에 의해 발생한 모든 비용을 각자 부담한다.
- (5) 본 조에 따른 해지는 본 회사나 인수회사의 본 계약에 따른 손해배상청구권에 영향을 미치지 아니한다.

제9조 (계약의 변경 등)

- (1) 본 계약은 본 회사와 삼성증권의 서면합의에 의하여만 변경될 수 있다.
- (2) 당사자들 간의 본 주식의 사모 및 인수에 관한 합의 내용은 본 계약서 상에 명시되어 있으며, 본 계약서의 체결에 따라 종전의 다른 모든 구두 또는 서면의 합의는 효력을 상실한다.

제10조 (계약 해지 이후 유효조항)

본 계약의 성질상 효력을 유지함이 타당하다고 인정되는 본 계약의 각 조항은 본 계약의 종료 또는 해지 이후에도 계속 유효하다.

제11조 (수수료)

- (1) "본 회사"는 본 계약서 제2조 제2항에 기재한 인수한도의 1.5%에 상당하는 금액인 금 삼억 원(₩300,000,000)을 사모인수수료로 삼성증권이 지정하는 계좌에 지급한다.
- (2) "본 회사"는 위 사모인수수료를 제4조에 따른 납입기일로부터 5영업일 이내에 삼성증권에게 현금으로 지급한다.

제12조 (지시 및 통보)

- (1) 본 회사와 인수회사는 본 계약의 이행과 관련하여 상대방 당사자에게 지시나 통보 등을 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 하여야 한다.
 1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 기명날인이 있는 서면의 직접 전달

2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증될 수 있는 전신
3. 등기우편
4. 전자문서
5. 팩스
6. 기타 진위가 검증될 수 있고 사전에 합의된 방법

(2) 제1항 제1호에 의한 경우 본 회사와 인수회사는 업무수행의 편의를 위하여 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 단, 상대방 당사자 등에 그 용도를 명시한 인감신고서를 사전에 제출한 경우에 한한다.

(3) 본 조에 의한 지시 또는 통보는 달리 정하는 경우를 제외하고는 도달 시점에 효력이 발생하는 것으로 본다.

제13조 (비밀유지의무)

본 회사와 인수회사는 본 계약의 이행과 관련하여 취득하게 된 상대방 당사자 및 그 임직원, 고객 등에 관한 정보를 상대방 당사자의 사전 서면동의 없이 제3자에게 공개, 누설하거나, 본 계약의 목적에 반하여 이용할 수 없다. 다만, 관련 법령에 따라 정부기관(준정부기관 포함) 또는 사법절차에서 요구되는 경우에는 예외로 하되, 정보 제공을 요구 받은 당사자는 즉시 그 내용을 상대방 당사자에게 통지하고 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 최소한의 자료만을 제공함으로써 정보의 기밀성이 유지되도록 최선의 노력을 다한다. 본 조항은 본 계약이 종료된 이후에도 2년간 유효하다.



제14조 (준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율되며, 본 계약의 체결·이행 또는 본 계약의 위반과 관련하여 제기되는 소송은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

(기명날인 또는 서명은 다음 페이지에)

본 계약의 적법한 체결을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 본 계약의 서두에 기재된 일자에 본 계약서 2통을 작성한 다음 각자 원본 1부씩 보관하기로 한다.

본 회사: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층 (삼성생명서초타워)
사내이사 윤 양 수 (인)



본 계약의 적법한 체결을 증명하기 위하여 본 계약의 당사자들은 본 계약의 서두에 기재된 일
자에 본 계약서 2통을 작성한 다음 각자 원본 1부씩 보관하기로 한다.

인수회사: 삼성증권 주식회사
서울특별시 서초구 서초대로 74길 11 (삼성전자빌딩)
대표이사 장 석 훈 (인)

