

채권자간 협약서

이 채권자간 협약서(이하 “이 협약서”)는 다음 당사자들 사이에 2021년 6월 28일 체결되었다.

선순위대주 1. 새마을금고중앙회(이하 “선순위대주1”)
2. 농협은행 주식회사(이하 “선순위대주2”)
3. 동양생명보험 주식회사(이하 “선순위대주3”)
4. 에스브라이트판교 주식회사(이하 “선순위대주4”)
5. 우리에이치스퀘어제일차 주식회사(이하 “선순위대주5”)
6. 신한생명보험 주식회사(이하 “선순위대주6”)
(이하 위 대주를 개별적으로 또는 통틀어 “선순위대주”)

부가세대주 주식회사 우리은행(이하 “부가세대주”)

중순위대주 1. 새마을금고중앙회(이하 “중순위대주1”)
2. 주식회사 우리금융저축은행(이하 “중순위대주2”)
(이하 위 대주를 개별적으로 또는 통틀어 “중순위대주”)

브릿지대주 주식회사 아이비케이캐피탈(이하 “브릿지대주”)

브릿지대주 승계인 삼성증권 주식회사(이하 “브릿지대주 승계인”)

차주 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사(이하 “차주”)

(선순위대주, 부가세대주, 중순위대주, 브릿지대주(브릿지대주 승계인 포함), 차주를 각칭하여 “당사자”라 하고 통틀어 “당사자들”이라 한다).



전 문

차주는 판교에스디투 주식회사(이하 “매도인”)로부터 경기도 성남시 분당구 삼평동 680 외 1필지 지상의 일부 구분건물(에이치스퀘어 제에스동, 에이치스퀘어 제엔동)(이하 “본건 건물”) 및 본건 건물의 구분소유권에 따른 대지권(이하 “본건 토지”)라 하고, 본건 토지 및 본건 건물을 통틀어 이하 “본건 부동산”)을 매수하는 내용의 부동산매매계약서(이하 “본건 매매계약”)를 체결하고, 본건 매매계약에 따라 매도인으로부터 본건 부동산을 취득하고자 한다.

차주는 본건 매매계약에 따른 매매대금 및 본건 부동산의 매수에 필요한 부대비용의 자금을 대출받기 위하여 2021년 6월 28일, (i) 선순위대주와 대출약정서(이하 “선순위대출약정”), (ii) 부가세대주와 부가가치세대출약정서(이하 “부가세대출약정”) 및 위 각 대출약정에 따른 각 담보계약(선순위대출약정 및 부가세대출약정과 관련하여 작성되는 각종 계약 및 부속서류 전부를 포함하여, 이하 통틀어 “선순위금융계약”), (iii) 중순위대주와 대출약정서(이하 “중순위대출약정”) 및 이에 따른 각 담보계약(중순위대출약정과 관련하여 작성되는 각종 계약 및 부속서류 전부를 포함하여, 이하 통틀어 “중순위금융계약”)을, (iv) 브릿지대주와 대출약정서(이하 “브릿지대출약정”, 선순위대출약정, 부가세대출약정, 중순위대출약정 및 브릿지대출약정을 통틀어 이하 “대출약정”) 및 이에 따른 각 담보계약(브릿지대출약정과 관련하여 작성되는 각종 계약 및 부속서류 전부를 포함하여, 이하 통틀어 “브릿지금융계약”)을 각각 체결하였다(이하 이 같은 대출을 통틀어 “본건 대출”).

한편, 브릿지대주와 브릿지대주 승계인은 브릿지금융계약상 브릿지대주의 계약상 지위 및 이에 수반하거나 관련되는 모든 권리 및 권한 등을 양도양수하기로 하는 대출채권양수도계약(이하 “대출채권양수도계약”)을 2021년 6월 28일자로 체결하였다.

이에, 이 협약서의 당사자들은 본건 대출과 관련하여 선순위대주, 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주(브릿지대주 승계인) 사이의 지급순위 및 권리행사 방법 등에 관한 사항을 정하기 위하여 다음과 같이 합의한다.

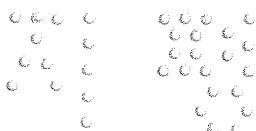
제1조 (용어의 정의)

- ① 이 협약서의 전문에서 정의된 용어 및 이 협약서의 조항에서 따로 정의되는 용어를 제외하고 문맥상 달리 해석되지 않는 한, 이 협약서에서 사용되는 용어들은 아래와 같은 의미를 갖는다. 이 협약서에 정의되지 아니한 용어 및 해석의 원칙은 선순위대



출약정, 부가세대출약정, 중순위대출약정 및 브릿지대출약정에서 정의된 바와 해석의 원칙에 따른다.

1. “대주(들)”이라 함은 선순위대주, 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주를 통틀어 말한다.
2. “본건 금융계약”이라 함은 선순위금융계약, 중순위금융계약 및 브릿지금융계약을 통틀어 말한다.
3. “본건 임대차계약”이라 함은 이 협약서 체결 전후 본건 부동산의 점유 또는 사용을 목적으로 하는 임대차계약서 및 기타 사용계약을 통틀어 의미한다.
4. “본건 채권들”이라 함은 대주들이 본건 금융계약과 관련하여 차주에 대하여 보유하고 있는 일체의 금전채권(이하 “피담보채권”, 피담보채권에 상응하는 차주의 대주들에 대한 금전채무를 “피담보채무”)을 말한다.
5. “부가세대출금”이라 함은 부가세대주가 부가세대출약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정한 대출약정금을 한도로 부가세대출약정에 따라 대출이 실행된 대출원금 또는 문맥에 따라 그때 그때의 대출원금의 미상환 잔액을 말하며, “부가세대출이자”는 부가세대출금에 대하여 차주가 부가세대출약정에 따라 지급하여야 하는 이자를 말하고, “부가세대출원리금”은 부가세대출금 및 부가세대출이자(명확히 하면, 지연이자를 포함한다) 합계액을 말한다.
6. “브릿지대출금”이라 함은 브릿지대주가 브릿지대출약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정한 대출약정금을 한도로 브릿지대출약정에 따라 대출이 실행된 대출원금 또는 문맥에 따라 그때 그때의 대출원금의 미상환 잔액을 말하며, “브릿지대출이자”는 브릿지대출금에 대하여 차주가 브릿지대출약정에 따라 지급하여야 하는 이자를 말하고, “브릿지대출원리금”은 브릿지대출금 및 브릿지대출이자(명확히 하면, 지연이자를 포함한다) 합계액을 말한다.
7. “선순위대출금”이라 함은 선순위대주가 선순위대출약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정한 대출약정금을 한도로 선순위대출약정에 따라 대출이 실행된 대출원금 또는 문맥에 따라 그때 그때의 대출원금의 미상환 잔액을 말하며, “선순위대출이자”는 선순위대출금에 대하여 차주가 선순위대출약정에 따라 지급하여야 하는 이자를 말하고, “선순위대출원리금”은 선순위대출금 및 선순위대출이자(명확히 하면, 지연이자를 포함한다) 합계액을 말한다.
8. “중순위대출금”이라 함은 중순위대주가 중순위대출약정에 따라 차주에게 대출하기로 약정한 대출약정금을 한도로 중순위대출약정에 따라 대출이 실행된 대출원금 또는 문맥에 따라 그때 그때의 대출원금의 미상환 잔액을 말하며, “중순위대출이자”는



중순위대출금에 대하여 차주가 중순위대출약정에 따라 지급하여야 하는 이자를 말하고, “중순위대출원리금”은 중순위대출금 및 중순위대출이자(명확히 하면, 지연이자를 포함한다) 합계액을 말한다.

9. “지급기일”이라 함은 차주가 선순위대출약정, 부가세대출약정, 중순위대출약정, 브릿지대출약정에 따라 대주들에게 대출금, 이자, 지연이자 기타 비용, 수수료 등 일체의 지급의무를 이행하여야 하는 날을 말한다.

② 이 협약서는 이 협약서에서 달리 규정하지 않는 한 다음 각 호에 따라 해석한다.

1. 이 협약서에서 언급되는 모든 계약, 약정 및 문서는 그의 수정, 변경 및 보충된 내용을 포함한다.
2. 이 협약서에서 언급되는 모든 법령은 이 협약서 체결일 현재 효력을 가지는 법령을 말하고, 이후 개정 또는 대체되는 경우 개정 또는 대체된 법령을 의미한다.
3. 이 협약서에서 달리 정하고 있는 경우를 제외하고, 이 협약서에서 언급하고 있는 당사자들은 본건 금융계약에 따른 해당 당사자의 적법한 승계인을 포함한다.

제2조 (이 협약서의 지위)

이 협약서의 당사자들은 자신이 당사자인 본건 금융계약에 따른 자신의 모든 권리, 권한을 이 협약서와 상충되지 않도록 행사하는 것에 합의한다. 이 협약서와 본건 금융계약이 서로 상충할 경우에는 이 협약서의 규정이 우선한다.

제3조 (주요 대출조건)

각 대주 별 선순위대출약정, 부가세대출약정, 중순위대출약정 및 브릿지대출약정의 주요 대출조건은 별지 주요 대출조건 기재와 같다.

제4조 (지급기준)

- ① 차주는 본건 금융계약에 따라 대주들에게 지급 및/또는 상환(조기상환 포함)하여야 하는 경우 제5조 제1항 또는 제2항에서 정한 순서 및 순위를 준수하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고, 차주는 다음 각 호 중 어느 하나의 사유에 해당하는 경우에는 해당 규정에서 정한 바에 따라 해당 대주에게 지급 및/또는 상환(조기상환 포함)한다.
 1. 차주가 부가가치세 환급금(부가세대출약정에서 정의된 의미와 같다)을 수령하는 경우



또는 차주가 부가가치세 환급계좌에 예치된 금원을 사용하고자 하는 경우: 차주는 부가세대출약정에 따라 부가세대주에게 해당 부가가치세 환급금 또는 부가가치세 환급계좌에 예치된 금원으로 부가세대출원리금을 우선적으로 상환(조기상환 포함)하여야 한다.

2. 차주가 부동산투자회사법 제14조의8의 공모 절차를 통한 유상증자에 따라 자기자본을 확충하는 경우: 차주가 본건 금융계약상 기한이익을 상실한 경우(이 협약서 제8조에 따라 기한이익을 상실한 경우를 포함한다)를 제외하고, 차주는 해당 유상증자 대금으로 브릿지대주에게 브릿지대출원리금을 우선적으로 상환(조기상환 포함)하여야 한다.

③ 차주는 본건 금융계약에 따라 대주들에게 지급하여야 하는 일체의 금원을 상계권이나 반대청구권, 기타 차주가 애초에 지급해야 할 금액을 감소시킬 수 있는 어떠한 권리도 행사함이 없이 전액 지급 및/또는 상환(조기상환 포함)하여야 한다.

제5조 (충당)

① 대주들이 차주로부터 받은 금액은 다음 각 호에서 정한 순서에 따라 피담보채무의 변제에 충당된다. 선순위대주 사이에서는 각 선순위대주의 대출참가비율에 따라 동일한 순위로 하며, 중순위대주 사이에는 각 중순위대주의 대출참가비율에 따라 동일한 순위로 한다. 다만, 제4조 제2항 각 호의 대상이 되는 경우에는 제4조 제2항을 우선적으로 적용한다.

1. 선순위대출원리금 및 부가세대출원리금과 관련된 조세, 비용, 수수료를 포함하여 선순위금융계약에 따라 선순위대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액
2. 중순위대출원리금과 관련된 조세, 비용, 수수료를 포함하여 중순위금융계약에 따라 중순위대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액
3. 브릿지대출원리금과 관련된 조세, 비용, 수수료를 포함하여 브릿지 금융계약에 따라 브릿지대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액
4. 선순위대출원리금 및 부가세대출원리금에 대한 지연이자
5. 중순위대출원리금에 대한 지연이자
6. 브릿지대출원리금에 대한 지연이자
7. 지급기일이 도래한 선순위대출금 및 부가세대출금에 대한 이자
8. 지급기일이 도래한 중순위대출금에 대한 이자



9. 지급기일이 도래한 브릿지대출금에 대한 이자
10. 지급기일이 도래한 선순위대출금 및 부가세대출금
11. 지급기일이 도래한 중순위대출금
12. 지급기일이 도래한 브릿지대출금

② 제1항에도 불구하고, 차주가 기한의 이익을 상실한 이후 대주들이 차주로부터 지급받은 금액 또는 담보권 실행으로 대주들이 추심하거나 지급받은 금액은 다음 각 호에서 정한 순서에 따라 피담보채무의 변제에 충당된다. 선순위대주 및 중순위대주 사이에는 각 선순위대주 및 각 중순위대주의 대출참가비율에 따라 동일한 순위로 한다.

1. 선순위대출원리금, 부가세대출원리금, 중순위대출원리금 및 브릿지대출원리금 회수를 위하여 대주들이 합의하여 지출하거나 부담한 비용
2. 선순위대주 및 부가세대주에 대한 피담보채무: (i) 선순위대주에 대한 피담보채무의 경우 선순위대출약정에서 정한 대출약정금의 120%인 금오천삼백이십육억팔천만원(W532,680,000,000)을 한도[명확히 하면, 선순위대주1의 한도는 금이천육백사십억원(W264,000,000,000), 선순위대주2의 한도는 금팔백사십억원(W84,000,000,000), 선순위대주3의 한도는 금사백팔십억원(W48,000,000,000), 선순위대주4의 한도는 금사백팔십억원(W48,000,000,000), 선순위대주5의 한도는 금오백이십육억팔천만원(W52,680,000,000) 및 선순위대주6의 한도는 금삼백육십억원(W36,000,000,000)임]로, (ii) 부가세대주에 대한 피담보채무의 경우 부가세대출약정에서 정한 대출약정금의 120%인 금사백칠십팔억오천이백오십이만원(W47,852,520,000)을 한도로 하고, 다음 각 목의 순서에 따른다.

가. 제1호 이외에 차주가 선순위금융계약에 따라 선순위대주 및 부가세대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액(선순위대출약정상 이자율스왑해지금액 포함)

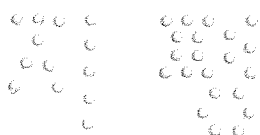
나. 선순위대출원리금 및 부가세대출원리금에 대한 지연이자

다. 지급기일이 도래한 선순위대출금 및 부가세대출금에 대한 이자

라. 선순위대출금 및 부가세대출금

3. 중순위대주에 대한 피담보채무: 중순위대출약정에서 정한 대출약정금의 120%인 금팔백일십칠억이천만원(W81,720,000,000)을 한도[명확히 하면, 중순위대주1의 한도는 금육백구십칠억이천만원(W69,720,000,000), 중순위대주2의 한도는 금일백이십억원(W12,000,000,000)임]로 하고, 다음 각 목의 순서에 따른다.

가. 제1호 이외에 차주가 중순위금융계약에 따라 중순위대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액



- 나. 중순위대출원리금에 대한 지연이자
 - 다. 지급기일이 도래한 중순위대출금에 대한 이자
 - 라. 중순위대출금
4. 브릿지대주에 대한 피담보채무: 브릿지대출약정에서 정한 대출약정금의 120%인 금일 천삼십이억원(W103,200,000,000)을 한도로 하고, 다음 각 목의 순서에 따른다.
- 가. 제1호 이외에 차주가 브릿지금융계약에 따라 브릿지대주에게 지급하여야 할 것으로서 본 항에서 달리 열거되지 아니한 모든 금액
 - 나. 브릿지대출원리금에 대한 지연이자
 - 다. 지급기일이 도래한 브릿지대출금에 대한 이자
 - 라. 브릿지대출금
5. 제2호에 따라 충당되지 아니한 선순위대주 및 부가세대주에 대한 일체의 피담보채무
6. 제3호에 따라 충당되지 아니한 중순위대주에 대한 일체의 피담보채무
7. 제4호에 따라 충당되지 아니한 브릿지대주에 대한 일체의 피담보채무
- ③ 어느 대주가 본 조에서 정한 순서에 따라 지급받을 수 있는 금액을 초과하는 금원을 수령하는 경우, 그 수령한 원인이나 방법(차주의 자발적 또는 비자발적인 지급, 상계, 담보권실행, 소송 등)을 불문하고, 해당 대주는 지체 없이(늦어도 다른 대주의 요청을 받은 후 3영업일 이내) 다른 대주들에게 그 초과 수령한 금액을 지급하여야 한다. 만일 해당 대주가 위 기한 내에 다른 대주들에게 해당 금원을 지급하지 아니하는 경우, 해당 대주는 다른 대주의 요청을 받은 날부터 실제 지급한 날까지의 기간(초일은 산입하고 말일은 산입하지 아니함) 동안 해당 금원에 대하여 연체이율(해당 대주가 체결한 대출약정 상 연체이율을 의미한다)의 비율로 일할 계산된 금원을 가산하여 함께 지급하여야 한다.
- ④ 동일한 대출약정의 대주들 간의 변제의 총당 및 지급금의 분배는 해당 대출약정에 규정된 바에 따른다.

제6조 (대주들의 권리행사)

- ① 중순위대주의 권리 또는 권한, 차주가 중순위대주에 대하여 부담하는 의무 일체는 선순위대주(부가세대주를 포함한다. 이하 본조에서 같다)의 권리 또는 권한, 차주가 선순위대주에 대하여 부담하는 의무 각각에 대하여 후순위에 있고, 당사자들은 본건 금융계약의 체결 및 이행에 있어서 이를 준수하기로 한다.
- ② 브릿지대주의 권리 또는 권한, 차주가 브릿지대주에 대하여 부담하는 의무 일체는 선순

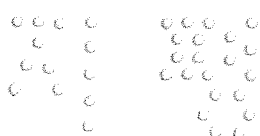


위대주 및 중순위대주의 권리 또는 권한, 차주가 선순위대주 및 중순위대주에 대하여 부담하는 의무 각각에 대하여 후순위에 있고, 당사자들은 본건 금융계약의 체결 및 이행에 있어서 이를 준수하기로 한다.

- ③ 차주가 선순위금융계약, 중순위금융계약 및 브릿지금융계약에 따라 대주들에게 제출하여야 하는 서류 또는 증서 중 원본이 하나밖에 없는 서류 또는 증서의 경우, 차주는 대주들의 별도의 합의된 의사표시가 없는 이상 선순위대주1에게, 그 원본으로서 해당 서류 또는 증서를 제출하고 나머지 대주에게는 그 사본을 제출하도록 하며, 선순위대주1은 자신 및 나머지 대주들을 위하여 해당 원본을 점유·보관하는 것으로 본다.
- ④ 이 협약서에서 별도로 정한 경우를 제외하고, 대주들은 본건 금융계약에서 정한 바에 따라 그 권리 및 권한을 독립적으로 행사하거나 실행할 수 있고, 이 협약서로 인하여 대주들의 권리 또는 권한에 장애 또는 제한이 있는 것으로 해석되어서는 아니된다. 이 경우에도, (i) 선순위대주 사이에서 발생하거나 선순위대주 및 차주 사이에서 발생하는 사항에 대하여는 선순위대출약정의 대주들의 의사결정에 관한 규정에, (ii) 중순위대주 사이에서 발생하거나 중순위대주 및 차주 사이에서 발생하는 사항에 대하여는 중순위대출약정의 대주들의 의사결정에 관한 규정에, (iii) 브릿지대주 및 차주 사이에서 발생하는 사항에 대하여는 브릿지대출계약상 브릿지대주의 의사결정에 관한 규정에 따른다.

제7조 (대주들의 의사결정)

- ① 대주들은 이 협약서에 따라 차주에 대하여 대주들의 동의, 승인, 지시 기타 의사결정을 표시할 필요가 있는 경우에는 다음과 같은 방법으로 의사결정을 하기로 한다.
1. 대주들의 회의는 대주들 전원으로 구성되며, 이 협약서에서 별도로 정한 경우를 제외하고 대주들은 대출비율(본건 금융계약에 따른 전체 대출금에 대하여 해당 대주의 대출금의 비율을 의미한다. 이하 같다)에 따라 의결권을 갖기로 한다.
 2. 대주들은 의사결정 전에 해당 안건에 대하여 충분히 협의하기로 한다.
 3. 대주들은 상호 대면하지 아니하고 합의하여 지정하는 자에게 자신의 의사를 서면으로 통지하는 방법으로 의사결정을 할 수 있다.
- ② 대주들은 이 협약서의 다른 규정에도 불구하고 본건 금융계약에 따른 차주에 대한 기한이익 상실의 결정에 대하여는 선순위대주가 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주에 우선하는 권리(의사결정권한 포함)를 가지며, 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주는 이에 따르기로 한다. 또한 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주는 선순위대주가 기한이익 상실의 결정을 하는 경우 또는 선순위대주가 사전에 서면동의하는 경우에 한하여

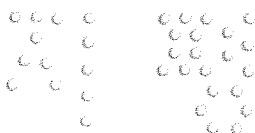


기한이익의 상실을 결정할 수 있다. 의미를 명확히 하기 위하여 부연하면, 어느 대출약정상 당면 기한의 이익 상실 사유가 발생하더라도 선순위대주가 기한이익 상실의 결정을 하거나 선순위대주의 사전 서면동의가 없는 경우 해당 대출약정상 대주에 대한 피담보채무는 변제될 수 없고 해당 대출약정상 대주는 담보권을 행사할 수 없다.

- ③ 제2항과 관련하여, 부가세대주, 중순위대주 및 브릿지대주는 해당 대출약정에 따른 기한의 이익 상실 사유 발생 시 선순위대주에게 기한이익 상실 결정을 위한 서면동의를 요청할 수 있고, 선순위대주는 서면동의를 요청받은 날로부터 일십오(15)일 이내에 해당 대주에게 서면동의 여부를 회신하여야 한다. 선순위대주가 해당 대주에게 서면동의하거나 위 기간 내에 회신하지 않을 경우, 해당 대주는 해당 대출약정상 차주의 기한이익 상실을 결정할 수 있다.
- ④ 선순위대출약정 및 부가세대출약정에 의한 담보권 행사는 해당 대출약정에 규정된 바에 따르기로 하며, 중순위대주 및/또는 브릿지대주가 담보권자로 설정된 담보권의 경우라도 중순위대주 및/또는 브릿지대주의 관여 없이 해당 대출약정에서 정한 바에 따라 단독으로 행사할 수 있다. 다만, 제3항 후단에 따라 선순위대주가 서면동의하거나 기한 내에 서면동의 여부를 회신하지 않은 경우 중순위대주 및/또는 브릿지대주는 해당 대출약정 등에 따라 담보권을 실행할 수 있다.
- ⑤ 본건 금융계약의 다른 규정에도 불구하고, 다음 각 호의 사항에 대하여는 대주들 전원의 만장일치로 결정하기로 한다.
 1. 본건 금융계약에 따른 차주에 대한 기한이익 상실 유예
 2. 차주의 기한이익 상실 이후 기한이익 부활에 대한 결정
 3. 별지 주요 대출조건 기재 본건 금융계약의 주요 대출조건의 변경 또는 포기
 4. 기타 이 협약서상 대주들 전원의 동의를 요하는 사항
- ⑥ 제2항 내지 제5항에서 정한 사항 외에 본건 금융계약에 따른 대주들의 권한 또는 권리의 행사, 차주에 대한 대주들의 통지, 요청, 동의 기타 의사표시는 대다수대주(대출비율의 합이 2/3 이상이 되는 경우를 의미한다)의 의사결정으로 결정하기로 한다.

제8조 (기한이익 상실 특약)

- ① 본건 금융계약의 다른 규정에도 불구하고, 선순위대출약정, 부가세대출약정, 중순위대출약정 및 브릿지대출약정 중 어느 대출약정에 따라 차주가 해당 대주에 대하여 기한이익을 상실하는 경우, 차주는 다른 대주(들)의 별도의 의사표시가 없다고 하더라도 다른 대출약정(들)에 대하여도 기한이익을 상실한 것으로 본다. 이 경우, 차주 및 해당 대주는



다른 대주들에게 서면으로 차주가 해당 대출약정에 따른 기한이익을 상실하였음을 통지하도록 한다.

- ② 차주가 이 협약서에 따른 의무를 이행하지 않는 경우에는 대주들과의 관계에서는 해당 대출약정에서 정한 기한이익 상실사유에 해당하는 것으로 본다.

제9조 (손해배상)

어느 당사자가 이 협약서를 위반하여 다른 당사자에게 손해가 발생한 경우, 해당 당사자는 다른 당사자에게 그로 인하여 발생하는 일체의 손해를 배상하여야 한다.

제10조 (통지)

- ① 이 협약서와 관련된 통지는 다음 각 호의 당사자들의 주소지로 직접 교부하거나, 내용증명우편, 전자메일로 한다.

1. 선순위대주1

가. 주소: 서울특별시 강남구 봉은사로 114길 20 (삼성동 164번지)

나. 참조: 프로젝트금융본부 프로젝트금융1부 이운태 팀장

다. 전자메일: yuntae.lee@kfcc.co.kr

2. 선순위대주2

가. 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 309, 1층(역삼동, 삼성제일빌딩)

나. 참조: 선릉금융센터 윤민화 과장

다. 전자메일: nacf1289-1@nonghyup.com

3. 선순위대주3

가. 주소: 서울특별시 종로구 종로 33 (청진동, 그랑서울빌딩)

나. 참조: 자산운용본부 기업금융팀 추승학 수석

다. 전자메일: seunghak.choo@myangel.co.kr

4. 선순위대주4

가. 서울특별시 영등포구 여의대로 70 신한금융투자타워 25층

나. 참조: 신한은행 구조화금융부 노대진 선임매니저

다. 전자메일: ndj8512@shinhan.com



5. 선순위대주5

- 가. 주소: 서울특별시 중구 소공로 48(회현동2가) 우리금융디지털타워 4층
- 나. 참조: 자산수탁부 과장 임솔
- 다. 전자메일: HVBKDEFF@wooribank.com

6. 선순위대주6

- 가. 주소: 서울특별시 중구 삼일대로 358(신한L타워)
- 나. 참조: 운용전략팀 특별계정파트 장재형 차장
- 다. 전자메일: allismine@shinhan.com

7. 부가세대주

- 가. 주소: 서울특별시 강남구 도곡로 530
- 나. 참조: 대치동지점 이윤우 부지점장
- 다. 전자메일: yoyo9444@wooribank.com

8. 중순위대주1

- 가. 주소: 서울특별시 강남구 봉은사로 114길 20 (삼성동 164번지)
- 나. 참조: 프로젝트금융본부 프로젝트금융1부 이윤태 팀장
- 다. 전자메일: yuntae.lee@kfcc.co.kr

9. 중순위대주2

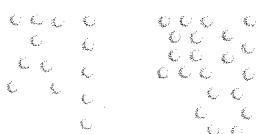
- 가. 주소: 서울특별시 서초구 강남대로351 청남빌딩 2층
- 나. 참조: 김영민 매니저
- 다. 전자메일: kym1508@woorifsb.com

10. 브릿지대주

- 가. 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 414
- 나. 참조: 종합금융부 정민수 과장
- 다. 전자메일: minsjung8@ibkc.co.kr

11. 브릿지대주 승계인

- 가. 주소: 서울특별시 서초대로 74길 11
- 나. 참조: 부동산금융팀 홍희경 부장



다. 전자메일: hee.hong@samsung.com

12. 차주

가. 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

나. 참조: 리츠사업본부 리츠사업2팀 황장수 차장

다. 전자메일: jshwang@koreit.co.kr

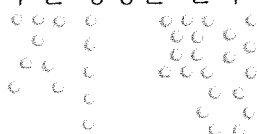
- ② 제1항의 통지는 직접 교부하는 경우에는 교부일에, 내용증명의 경우에는 송달일에, 전자메일의 경우에는 제1항 참조란에 기재된 해당 담당자로부터 그 수령을 확인하는 내용의 전자메일의 발송일에 통지된 것으로 본다.
- ③ 어느 당사자가 허위의 주소지를 고지하거나 주소지를 변경하고서도 상대방 당사자에게 그 사실을 통지하지 아니한 경우, 상대방 당사자는 허위의 주소지 또는 변경 전 주소지로 통지함으로써 발송일에 통지한 것으로 본다.

제11조 (양도)

- ① 이 협약서는 각 당사자 그리고 그들 각자의 승계인 및 양수인에 대하여 구속력이 있다. 각 당사자는 본건 금융계약의 권리·의무 또는 그 계약상 지위를 이전하는 경우에는 이 협약서상의 권리 또는 의무 또는 그 계약상 지위도 함께 이전되도록 하여야 한다.
- ② 제1항과 관련하여, 차주는 대주들 전원의 사전 서면동의 없이 본건 금융계약상 자신의 지위, 권리 또는 의무의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도, 이전 기타 처분할 수 없다. 다만, 대주는 본건 금융계약상 권리·의무 또는 그 계약상의 지위를 제3자에게 이전하였음을 나머지 당사자들에게 통지하는 경우, 제1항에 따라 본건 금융계약 및 이 협약서상의 권리·의무 또는 그 계약상의 지위가 제3자에게 이전되는 것으로 한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고, 브릿지대주 승계인은 대출채권양수도계약상 양수도대금 지급일에 브릿지대출계약 기타 브릿지금융계약 및 이 협약서상의 브릿지대주의 권리·의무 또는 그 계약상의 지위를 승계한 것으로 보고, 나머지 당사자들은 이 협약서를 체결함으로써 이에 동의한 것으로 본다.

제12조 (일부 무효)

이 협약서에 명시된 한 개 또는 수개의 조항이 법령에 따라 무효, 위법 또는 집행불능이 되더라도 이 협약서에 명시된 나머지 조항의 효력, 적법성 및 집행가능성은 그로 인하여 아무런 영향을 받지 않는다.



제13조 (비밀유지)

당사자들은 이 협약서의 효력이 존속하는 동안 이 협약서의 체결 또는 이행과 관련된 어떠한 내용도 나머지 당사자들의 서면 승낙 없이 본건 금융계약 목적 외의 용도로 사용하거나 제3자에게 누설·공개하지 아니한다. 다만, 관련 법령 또는 당사자들의 감독기관의 정당한 명령에 의하여 공개할 의무가 있는 경우 또는 이 협약서의 체결 및 이행을 위하여 법률 또는 회계 등의 자문을 받기 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다.

제14조 (기타)

- ① 이 협약서는 이 협약서의 체결일부터 그 효력이 발생하고, 본건 채권들이 모두 소멸하는 날에 종료한다.
- ② 이 협약서는 당사자들 전원의 서면 합의에 의하여만 수정 또는 변경될 수 있다.

제15조 (분쟁의 해결)

- ① 이 협약서는 대한민국 법령에 따라 규율되고 해석된다.
- ② 이 협약서와 관련하여 분쟁이 발생한 경우에는 그 소송은 서울중앙지방법원을 제1심의 관할법원으로 한다.

(기명·날인 또는 서명 페이지를 위하여 이하 여백)



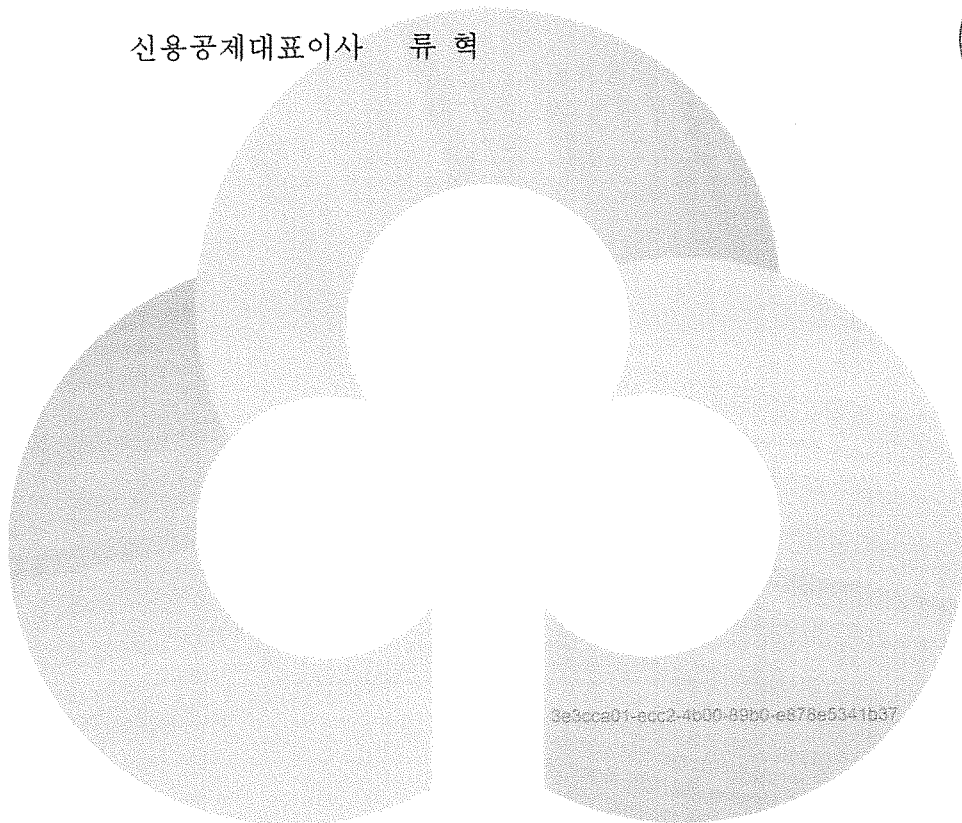
위 합의사항을 증명하기 위하여 당사자들은 이 협약서 11부를 작성하여, 대주들(브릿지 대주 승계인 포함)이 원본 각 1부씩을 보관하고, 차주는 그 사본을 보관한다. 편의를 위하여, 이 협약의 간인은 당사자들이 합의하여 지정하는 자의 날인 또는 철인으로 갈음할 수 있다.

선순위대주1 겸 새마을금고중앙회

중순위대주1

(본점 주소) 서울특별시 강남구 봉은사로114길 20(삼성동)

(대표자) 신용공제대표이사 류 혁



3e3cca01-acc2-4b00-89b0-e876e5341b37



선순위대주 2 농협은행 주식회사

(주 소) 서울특별시 중구 통일로 120(충정로 1 가)

(대표자) 대표이사 권 준 학

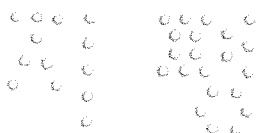
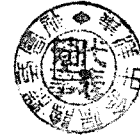
위 지배인 선릉금융센터장 양 숙 자



선순위대주 3 동양생명보험 주식회사

(주 소) 서울특별시 종로구 종로 33(청진동)

(대표자) 대표이사 중화인민공화국인 류 켄 룡



선순위대주 4 에스브라이트판교 주식회사

(주 소) 서울특별시 중구 세종대로 9길 20(태평로 2가)

(대표자) 사내이사 심 은 정



선순위대주 5 우리에이치스퀘어제일차 주식회사

(주 소) 서울특별시 중구 소공로 48(회현동 2 가)

(대표자) 사내이사 심 은 정



선순위대주 6 신한생명보험 주식회사

(주 소) 서울특별시 중구 삼일대로 358(을지로 2 가)

(대표자) 대표이사 성 대 규



One
Shinhan
신한생명



부가세대주 주식회사 우리은행

(주 소) 서울특별시 중구 소공로 51(회현동 1가)

(대표자) 대표이사 권 광 석

위 지배인 대치동지점 지점장 오 태 희



채권자간협약서

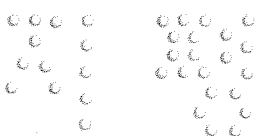
중순위대주 2 주식회사 우리금융저축은행

(주 소) 충청북도 청주시 상당구 남사로 135(남문로 2 가)

(대표자) 대표이사 신 명 혁



브릿지대주 주식회사 아이비케이캐피탈
(주 소) 서울특별시 강남구 테헤란로 414(대치동)
(대표자) 대표이사 최 현 숙
 위 지배인 종합금융부장 김 재 수



브릿지대주 삼성증권 주식회사

승계인

(주 소) 서울특별시 서초구 서초대로 74 길 11(서초동)

(대표자) 대표이사 장 석 훈



차주 주식회사 케이원제15호판교위탁관리부동산투자회사

(주 소) 서울특별시 강남구 테헤란로 137(역삼동)

(대표자) 대표이사 도 병 운



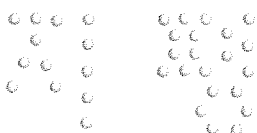
별지 주요 대출조건

1. 선순위대출약정

항목	내용
대출약정금	금사천사백삼십구억 원(W443,900,000,000)
대출만기일	대출실행일부터 36개월이 되는 날
이자율	연 2.5% 고정금리
연체이자율	이자율에 연 3.0%를 더한 비율
대출이자기간	<p>가. 이자기간의 기산일은 인출일(최초 이자기간의 경우) 또는 직전 이자기간의 종료일(최초 이자기간 이후의 이자기간의 경우)로 한다. 다만, 어느 이자기간의 말일이 영업일이 아니어서 그 다음 영업일을 이자 지급일로 하는 경우에도 이자기간은 변경되지 아니 하며(단, 대출만기일이 속한 이자기간의 경우에는 이자지급일이 변경됨에 따라 이자기간도 변경된다), 어느 이자기간의 종료일이 대출만기일 이후에 도래 하는 경우 해당 이자기간은 대출만기일에 종료하는 것으로 한다.</p> <p>나. 만약 어느 이자기간이 개시된 후 삼(3)개월이 경과 하는 달의 월력상 인출일의 응당일과 동일한 일자가 존재하지 않는 경우 이자기간은 이자기간 개시 일로부터 삼(3)개월이 되는 달의 마지막 영업일에 종료하는 것으로 간주된다.</p> <p>다. 상기 가목에도 불구하고 세부적인 이자기간 및 이자지급일은 인출일로부터 3영업일 내 차주가 작성 하여 대주의 사전 동의를 득하여 확정하기로 한다.</p>
대출이자 지급일	매 대출이자기간의 말일(3개월 단위 후취)
대출금의 상환	만기일시상환

2. 부가세대출약정

항목	내용
대출약정금	금삼백구십팔억칠천칠백일십만원(W39,877,100,000)



대출만기일	대출실행일부터 3개월이 되는 날
이자율	연 4.0% 고정금리
연체이자율	이자율에 연 3.0%를 더한 비율
대출이자기간	대출실행일부터 대출만기일까지의 기간
대출이자 지급일	대출만기일
대출금의 상환	만기일시상환

3. 중순위대출약정

항목	내용
대출약정금	금육백팔십일억원(W68,100,000,000)
대출만기일	대출실행일부터 36개월이 되는 날
이자율	연 4.0% 고정금리
연체이자율	이자율에 연 3.0%를 더한 비율
대출이자기간	<p>가. 이자기간의 기산일은 인출일(최초 이자기간의 경우) 또는 직전 이자기간의 종료일(최초 이자기간 이후의 이자기간의 경우)로 한다. 다만, 어느 이자기간의 말일이 영업일이 아니어서 그 다음 영업일을 이자지급일로 하는 경우에도 이자기간은 변경되지 아니하며(단, 대출만기일이 속한 이자기간의 경우에는 이자지급일이 변경됨에 따라 이자기간도 변경된다), 어느 이자기간의 종료일이 대출만기일 이후에 도래하는 경우 해당 이자기간은 대출만기일에 종료하는 것으로 한다.</p> <p>나. 만약 어느 이자기간이 개시된 후 삼(3)개월이 경과하는 달의 월력상 인출일의 응당일과 동일한 일자가 존재하지 않는 경우 이자기간은 이자기간 개시일로부터 삼(3)개월이 되는 달의 마지막 영업일에 종료하는 것으로 간주된다.</p> <p>다. 상기 가목에도 불구하고 세부적인 이자기간 및 이자지급일은 인출일로부터 3영업일 내 차주가 작성하여 대주의 사전 동의를 득하여 확정하기로 한다.</p>
대출이자 지급일	매 대출이자기간의 말일(3개월 단위 후취)
대출금의 상환	만기일시상환



4. 브릿지대출약정

항목	내용
대출약정금	금팔백육십억원(W86,000,000,000)
대출만기일	대출실행일부터 5개월이 되는 날(차주 요청이 있고, 대주가 동의한 경우 그로부터 3개월 연장된 날)
이자율	연 4.0% 고정금리
연체이자율	이자율에 연 3.0%를 더한 비율
대출이자기간	대출실행일에 개시하여 그 날부터 1개월이 되는 달의 대출실행일의 응당일까지의 기간. 그 이후의 대출이자기간은 직전 대출이자기간의 종료일에 개시하여 그 날부터 1개월이 되는 달의 대출실행일의 응당일까지의 기간
대출이자 지급일	매 대출이자기간의 말일(1개월 단위 후취)
대출금의 상환	만기일시상환

