

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

모집주선 계약서

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사(이하 "본 회사"라 한다)는 주식회사 아이엠증권(이하 "모집주선회사"라 한다)와 다음과 같이 모집주선계약(이하 "본 계약"이라 한다)을 체결한다.

- 다 음 -

제1조 (정의)

- ① "모집주선회사"라 함은 본 주식의 발행과 관련하여 공모주식의 모집주선 업무를 위탁 받아 수행하는 주식회사 아이엠증권을 말한다.
- ② "금융위"라 함은 금융위원회 또는 금융위원회가 현재 수행하는 업무를 수행하였거나 수행하는 기관을 말한다.
- ③ "본 신고서"라 함은 본 회사가 공모주식의 공모를 위하여 금융위에 제출하고 정정신고서의 내용을 반영한 증권신고서를 말한다.
- ④ "공모주식"이라 함은 제3조에서 정하는 주식을 말한다.
- ⑤ "본 주식"이라 함은 공모주식을 말한다.
- ⑥ "사업계획서"라 함은 본 회사의 사업과 관련하여 본 회사가 국토교통부에 제출한 위탁관리부동산투자회사 영업인가(또는 등록) 서류에 포함된 본 회사의 사업계획서를 말한다.
- ⑦ "투자설명서"라 함은 공모주식의 발행과 관련하여 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법"이라 한다) 제123조 내지 제124조 규정에 의하여 본 회사가 금융위에 제출하고 투자자에게 공시하는 투자설명서와 예비투자설명서(간이투자설명서가 있는 경우 간이투자설명서를 포함한다)를 말한다. 이는 본 회사의 사업계획서에 기초하여 작성된 자료이며, 공모주식의 청약권유를 위하여 투자자에게 제공될 투자안내자료를 말한다.
- ⑧ "한국거래소"라 함은 유가증권의 매매거래를 위하여 자본시장법에 의하여 설립된 한국거래소를 말한다.

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

- ⑨ "투자대상자산"이라 함은 서울특별시 종로구 새문안로 75에 소재한 크레센도빌딩을 말한다.

제2조 (모집주선)

- ① 본 회사는 공모주식을 공모의 방식으로 발행하기로 하는 이사회 의 적법한 결의가 있음을 확인하며, 모집주선회사에게 공모주식 모집주선업무를 위탁하고 모집주선회사는 본 회사의 이사회 결의가 있음을 조건으로 이를 수락한다.
- ② 본 회사는 공모주식의 모집 결과 청약이 미달될 경우에는 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미발행 처리 한다.

제3조 (본 주식)

본 계약에 의하여 공개 모집하는 공모주식은 신규로 발행되는 액면가 금 5,000원인 기명식 제3종 종류주식으로 총 550,000주이다. 공모주식은 주당 금 80,000원에 발행되며 본 모집의 총 발행금액은 금 44,000,000,000원이다.

제4조 (청약 등)

- ① 모집주선회사는 다음 각 호의 방법으로 공모주식의 청약을 실시한다. 본 항에서 정하지 않은 청약의 실시와 관련된 절차, 방법에 대해서는 모집주선회사가 정한 바에 따른다.
1. 청약기간은 2025년 05월 21일 ~ 23일(3영업일)로 한다.
 2. 공모주식 청약의 청약증거금은 청약금액의 100%로 한다.
 3. 청약증거금은 제6조 제①항의 주금납입기일에 공모주식의 납입금으로 대체한다. 청약증거금이 납입금을 초과하는 경우에는 이를 2025년 05월 26일에 해당 청약사무 취급처에서 환불한다. 상기 초과금을 청약자에게 지급할 때까지 유지하는 기간에 대한 이자는 청약자에게 지급하지 않는다.
 4. 청약사무 취급처는 (주)아이엠증권·본지점으로 한다.
 5. 청약자는 "금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률"의 규정에 의하여 실명확인이 된 계좌를 통하여 청약을 하거나 별도로 실명확인을 하여야 하며, 소정의 청약서 2통에 필요한

사항을 기재한 후 기명날인하여 청약증거금과 함께 청약사무 취급처에 청약한다.

6. 청약자의 1인당 청약한도는 800주 이상 550,000주 이내로 한다.
7. 청약단위는 다음 각 목과 같다.
 - 가) 800주 이상 10,000주 이하는 10주 단위
 - 나) 10,000주 초과 50,000주 이하는 100주 단위
 - 다) 50,000주 초과는 1,000주 단위
8. 1인당 청약한도를 초과하는 청약분에 대하여는 1인당 청약한도만큼 청약한 것으로 간주한다.

제5조 (공모주식의 배정)

모집주선회사는 공모주식의 모집과정에서 다음 각 항과 같이 공모주식을 배정한다.

- ① 총 공모주식수 550,000주(금 44,000,000,000원) 전체를 일반투자자와 전문투자자 구분 없이 배정한다.
- ② 총 청약주식수가 총 배정주식수를 초과하는 경우에는 청약금액에 비례하여 5사6입을 원칙으로 안분배정하되 잔여주식이 최소화되도록 한다.
- ③ 총 청약주식수가 공모주식수에 미달한 경우 청약물량 전부를 배정한 후 최종 잔여주식은 미발행 처리한다.
- ④ 상기 내용 이외의 것은 관련 법령 및 금융위를 비롯한 유관기관의 규정에 어긋나지 않는 범위 내에서 합리적인 방법에 의한다.

제6조 (공모주식의 주금 납입 및 주권교부 등)

- ① 모집주선회사는 청약자의 납입 주금을 2025년 05월 26일에 국민은행 여의도영업부 지점에 납입한다.
- ② 주권교부일 및 장소는 다음 각 호의 1과 같다.

1. 일시 : 청약결과에 따른 주식배정 확정시 교부한다.

주
선
회
사
의
주
권
교
부
일
및
장
소
는
다
음
각
호
의
1
과
같
다.

주
선
회
사
의
주
권
교
부
일
및
장
소
는
다
음
각
호
의
1
과
같
다.

2. 장소 : (주)국민은행 증권대행부

3. 제1호와 제2호에 불구하고, 청약자가 자본시장법 제309조 제5항의 규정에 의하여 자본시장법 제294조의 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 주식의 발행을 신청한 경우에는 당해 청약자에게 배정된 주식은 한국예탁결제원 명의로 일괄 발행하며, 이 경우 발행주권은 청약사무 취급처의 청약자의 계좌에 자동입고 된다

제7조 (공모주식에 관한 공고)

- ① 모집주선회사는 본 회사의 동의를 받아 청약안내의 공고를 본 회사의 정관에서 정한 신문에 1회 이상 공고한다.
- ② 모집주선회사는 청약결과 배정공고 및 초과청약금 환불에 대한 통지를 모집주선회사 홈페이지(주)아이엠증권 : <http://www.imfnsec.com>)에 게시하는 방법으로 행하며, 이로써 청약자에 대한 개별 통지에 갈음한다.

제8조 (모집주선회사의 주금납입의무 발생)

본 계약 제6조 제④항에 의한 모집주선회사의 주금납입의무는 주금납입기일 전까지 본 회사가 본 계약상 주금납입기일까지 이행하여야 할 모든 사항을 이행하였고 제10조의 보장 및 확약 조항에 위반되지 않았음을 보장하는 내용의 서신을 본 회사 명의로 모집주선회사 앞으로 제출하는 것을 조건으로 발생한다.

제9조 (모집주선회사의 보장 및 확약)

- ① 모집주선회사는 공모주식을 투자자에게 모집하는 과정에서 본 회사가 작성한 투자설명서를 사용하여 청약을 권유한다.
- ② 모집주선회사는 본 회사가 사전 동의한 경우 및 법령에 근거하여 요구되는 경우를 제외하고는 본 계약의 이행과 관련하여 취득한 내용을 본 계약에 따른 모집주선회사의 업무 수행을 위하여 필요한 경우 이외의 목적으로 사용하거나 제3자에게 누설하지 않는다.
- ③ 모집주선회사는 공모주식의 공모와 관련된 투자설명서, 공고 기타 모집과 관련된 마케팅 방법 및 절차와 관련하여 사전에 본 회사와 협의하여야 한다. 단, 본 회사는 합리적인 이유 없

이 본항에 따른 협의를 거부할 수 없다.

제10조 (본 회사의 보장 및 확약)

본 회사는 본 계약의 체결일, 청약일과 주금납입일 각 날짜 현재에 다음 각 호의 1을 진술, 보장 및 확약한다.

- ① 본 회사는 적법한 절차에 따라 개최될 이사회 결의에 따라 본 주식의 발행을 승인하였고, 그 이후 모집주선회사의 사전 서면 동의가 있는 경우를 제외하고는, 본 주식의 발행조건 중 본 계약에 의한 모집주선회사의 모집주선 업무 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 않았다.
- 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 회사는 본 계약 체결일 현재 본 회사의 투자대상자산의 취득 또는 본 회사의 설립을 위하여 i) 본 회사가 체결하였거나 작성한 제반 계약서 및 ii) 기타 자료(사업계획서, 투자설명서, 증권신고서 등을 포함함. 이하 같다) 및 iii) 제3자(매도인 및 감독관청을 포함함. 이하 같다)로부터 받은 문서 또는 자료 중 중요한 사항이 포함된 문서 또는 자료를 모집주선회사에게 제공하였다.
- ④ 본 신고서는 청약기간 이전에 효력이 발생하였고, 효력이 발생한 이후 금융위에서 본 신고서에 대한 어떠한 정정지시 또는 그러한 지시를 계획하고 있다는 통보를 하지 않았다. 본 신고서 및 사업계획서에는 투자자들이 본 주식 투자에 대한 결정을 하는데 필요한 본 회사, 관계인 및 본 주식에 관한 중요한 사항이 모두 포함되며, 본 신고서와 사업계획서에 허위사실이 기재되거나 중요한 사항이 누락되지 않는다.
- ⑤ 본 회사가 공모주식의 공모와 관련하여 금융위에 제출하는 본 신고서, 투자설명서 등의 자료 또는 서류가 관련 법령, 규정, 준칙, 지침 등을 위반하지 아니한다.
- ⑥ 본 회사는 모집주선회사와의 사전 동의 없이 본 신고서를 수정하거나 수정하기 위한 정정신고서를 금융위에 제출하지 않고, 공모주식의 공모가 완료될 때까지 본 신고서의 수정을 필요로 하게 하는 행위를 하지 않는다.
- ⑦ 본 회사는 공모주식의 공모기간 동안 본 계약체결 이후에 투자대상자산의 취득 또는 본 회사의 설립과 관련하여 본 회사가 체결하거나 작성하는 제반 계약서 및 중요한 사항이 포함된

기타 자료는 미리 그 내용을 모집주선회사에 제공하여야 하며, 그 내용이 변경되는 경우에도 미리 모집주선회사에게 제공하여야 한다.

- ⑧ 본 회사는 공모주식의 공고기간 동안 본 계약 체결 이후에 투자대상자산의 취득 또는 본 회사의 설립과 관련하여 본 회사가 제3자와 체결한 제반 계약서 및 제3자로부터 제공받은 중요한 사항이 포함된 기타 자료는 체결 또는 수령 즉시 모집주선회사에게 제공하여야 한다.
- ⑨ 본 계약에 따라 본 회사가 모집주선회사에게 제공한 제반 계약서 및 기타 자료에 포함된 정보에 허위사실이 존재하거나 중요한 사항이 누락되어 있지 않고, 중요한 사항에 관하여 허위 사실 또는 모집주선회사 또는 투자자의 오인을 유발할 수 있는 사실이 포함되어 있지 않다. 또한, 본 회사가 모집주선회사에게 제공한 모든 예측자료는 합리적 가정 또는 판단의 근거가 있으며 그 예측의 수정 또는 근거의 변경을 요구하는 상황이 없다.

제11조 (업무 분장)

- ① 모집주선회사는 본 계약에 따라 공모주식의 모집주선업무에 따른 제반 사무를 수행한다.
- ② 본 회사는 증권신고서 사본 및 투자설명서를 본 신고서의 효력발생일에 모집주선회사에게 제공하며, 모집주선회사는 본 주식 청약에 필요한 제 서식을 지체 없이 작성하여 그 내용에 대한 본 회사의 동의를 얻은 후 각 청약사무 취급처에 배포한다.

제12조 (공모관계 일정 등의 변경)

본 회사는 본 신고서의 효력발생 등과 관계된 사유로 본 주식의 모집에 관한 일정을 변경하고자 할 경우에는 모집주선회사와 협의하여 변경하도록 한다.

제13조 (해지)

- ① 본 회사와 모집주선회사는 다음 각 호의 1의 경우 타 계약당사자에 대한 서면통지로서 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 단, 다음 중 제2호 및 제3호의 경우 그 해지사유에 대하여 귀책사유가 있는 본 계약 당사자는 그러하지 아니하다.

- 1. 본 계약을 체결한 후, 한국거래소의 모든 주식거래가 중단된 경우
- 2. 본 회사와 모집주선회사 중 어느 일방이 본 계약을 위반하고 그 위반이 경미하지 아니하

고 치유될 수 없는 경우

3. 본 회사와 모집주선회사 중 어느 일방이 본 계약을 위반하고 그 위반이 경미하지 아니하고 치유될 수 있는 경우로서 귀책사유가 없는 당사자로부터 위반의 치유의 통지를 받은 후 14일 이내에 동 위반이 치유되지 않은 경우
 4. 본 계약 체결 이후에 본 회사의 투자대상자산의 취득 또는 본 회사의 설립과 관련한(관계기관의 인허가 등을 포함하여) 중요한 사항에 문제가 발생 또는 발견된 경우. 단, 본 호에 따른 해지는 제6조 제①항에 따른 주금 납입 완료일 이전에 한한다.
 5. 교전이나 테러, 천재지변 등 불가항력적 사유로 인하여 투자자로부터 청약을 받거나 본 계약을 이행하는 것이 불가능하게 된 경우
 6. 시스템 장애를 제외하고, 일반적인 지급유예 상황이 발생 또는 은행업무가 중단되거나, 또는 한국거래소에서 일체의 유가증권거래가 제한되어 투자자로부터 청약을 받거나 본 계약을 이행하는 것이 불가능하게 된 경우
 7. 기타 증권시장, 채권시장, 부동산시장 기타 국내 경제 또는 부동산 관련 세제에 중대하게 불리한 상황이 발생하여 본 계약에 따른 본 주식의 공모발행이 바람직하지 않다고 모집주선회사가 합리적으로 판단하는 경우
- ② 제①항에 의하여 본 계약이 해지되는 경우, 해지 전까지 본 계약과 관련하여 지급하였거나 또는 발생한 비용은 해지귀책사유가 있는 본 계약 당사자가 부담하는 것으로 하며, 이 경우 비용지급의무 부담자는 해당 비용청구서의 수신일로부터 10일 이내에 그 비용을 지급하여야 한다. 단, 어느 당사자에게도 해지에 대한 귀책사유가 없는 경우에는 발생한 비용은 합리적인 범위 내에서 제15조에서 부담하기로 한 당사자가 부담한다.

제14조 (계약해지 이후 유효조항)

본 계약의 제13조 제2항, 제17조, 제18조 기타 성질상 본 계약의 해지 이후에도 그 효력을 유지함이 타당하다고 인정되는 본 계약의 각 조항은, 본 계약의 해지 이후에도 계속 유효하다.

제15조 (발행비용)

본 계약의 이행과 관련된 모든 비용은 본 주식의 발행 완료 또는 계약해지와 상관없이 본 회사가 부담한다.

본 계약의 이행과 관련된 모든 비용은 본 주식의 발행 완료 또는 계약해지와 상관없이 본 회사가 부담한다.

본 계약의 이행과 관련된 모든 비용은 본 주식의 발행 완료 또는 계약해지와 상관없이 본 회사가 부담한다.

제16조 (수수료)

- ① 본 회사는 금 팔천만원(W80,000,000, 이하 "수수료"라 한다)을 수수료로 모집주선회사에게 지급한다. 다만, 제13조 제①항 제1호 및 제4호 내지 제7호에 따라 본 계약이 해지되는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 본 회사는 제6조 제①항의 납입일로부터 3영업일 이내에 모집주선회사에게 본조 제①항의 수수료를 주권의 발행 여부와 상관 없이 현금으로 지급한다.

제17조 (책임부담)

- ① 본 계약 당사자 일방은 본 계약과 관련하여 그의 귀책사유로 인하여 타방 당사자 또는 그의 임직원에게 손해(변호사 비용을 포함한다)가 발생하는 경우 이를 배상하여야 한다. 다만, 공동으로 책임이 있다고 인정되는 경우, 양방 당사자는 그 과실비율에 따라 그 책임을 분담하되, 이 경우 모집주선회사의 책임은 제16조에 따른 수수료를 초과할 수 없다.
- ② 본 회사가 본 계약, 본 신고서 및 사업계획서, 투자설명서 등에 기재된 사항 또는 이를 이행하지 아니함으로써 발생한 문제에 대하여 본 회사는 책임을 부담하며, 이로 인하여 모집주선회사 또는 그 임직원이 제3자로부터 소송 또는 이의제기를 당한 경우 본 회사는 자신의 책임으로 모집주선회사 또는 그의 임직원을 면책시켜야 한다.
- ③ 제①항 및 제②항에도 불구하고 금융위의 처분 또는 그에 대한 불복신청이 있거나 소송이 제기된 경우의 판결 확정으로 인하여 어느 당사자에게 손해가 발생하고 본 회사와 모집주선회사가 공동으로 책임이 있다고 인정되는 경우, 양방 당사자는 그 과실비율에 따라 그 책임을 분담하되, 이 경우 모집주선회사의 책임은 제16조에 따른 수수료를 초과할 수 없다.

제18조 (분쟁)

본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여 이의가 있을 경우에는 상관례 또는 본 회사와 모집주선회사 간의 협의에 의하여 처리한다. 본 회사와 모집주선회사 사이에 본 계약에 관한 소송이 발생한 경우 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적 관할법원으로 한다.

제19조 (기타)

- ① 본 회사와 모집주선회사와의 모든 합의내용은 본 계약에 명시되어 있으며, 다른 모든 구두 또는 서면의 합의내용은 효력을 상실한다.
- ② 본 계약에 따로 명시된 해당 조항을 제외하고는, 당사자간의 본 계약 또는 본 계약의 대상 업무에 관련된 모든 통지, 요구 및 연락은 서면으로 한다. 모든 통지, 요청 및 기타 연락사항은 수령인이 다음 각 호 수령 장소의 정상 근무 시간 동안 수령한 경우, 당일 도달된 것으로 간주한다. 이 이외의 경우(당일 정상근무시간 이후 익영업일 전)에는 어떠한 통지, 요청 또는 기타 연락사항이라도 수령장소의 익영업일에 도달된 것으로 간주한다.

주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 10층 (삼성동, 아이콘삼성)

참조 : 코람코자산신탁 리츠투자부문 투자운용본부 투자1팀 김준 대리

전화 : 02-2251-7470

팩스 : 02-787-0174

전자우편 : joonkim@koramco.com

주식회사 아이엠증권

주소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 66 (여의도동, iM증권빌딩)

참조 : 아이엠증권 ECM부 안정식 차장

전화 : 02-2122-9383

팩스 : 02-2122-9390

전자우편 : ahnrover@imfnsec.com

본 계약 체결을 증명하기 위하여 "본 회사"와 "모집주선회사"가 계약서 2통을 작성하여 각자 날인한 후 1통씩 보관한다.

2025년 04월 22일

[본 회사]

주소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)

회사명 : 주식회사 코람코지속성장오피스제1의3호위탁관리자부동산투자회사

법인이사 : (주)코람코자산신탁 (인)



[모집주선회사]

주소 : 부산광역시 동래구 온천장로 121(온천동)

회사명 : 주식회사 아이엠증권

대표이사 : 성 무 용 (인)

