

(주)코크렙 제36호위탁관리부동산투자회사

종류주 인수 및 금융주선 계약서

본 종류주 인수 및 금융주선 계약서(이하 “본 계약서”)는 다음 당사자들 사이에 2025년 8월 18일 체결되었다.

발행회사: 주식회사 코크렙제36호위탁관리부동산투자회사 (이하 “발행회사”)
서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘 삼성)
성)

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 따른 위탁관리 부동산투자회사로서 서울특별시 중로구 새문안로5길 31 소재 센터포인트 광화문 빌딩(소유권대지권 포함. 이하 “본건 부동산”)을 자산보관인을 통해 소유하고 있다. 발행회사는 신주 발행 및 신규 대출을 통해, 기존 차입금을 상환하고 기존 발행한 주식을 유상감자 방식으로 소각(이하 “본건 거래”)하는 것과 관련하여, 신규 투자자들과 사이에 투자계약서(이하 “본건 투자계약서”)를 체결할 예정이고, 본건 투자계약서의 체결 및 이행 과정에서 인수인을 본 계약 제1조 제2항 각 호의 업무를 수행하고 제2조에 따라 발행회사가 발행하는 종류주식을 인수하는 인수 및 금융주선사로 선정함에 있어 당사자들의 권리와 의무를 명확하게 정하기 위해 다음과 같이 합의한다.

제1장 선정 및 역할

제1조 (인수 및 금융주선사의 선정 및 역할)

- (1) 발행회사는 신규로 발행하는 제3종 종류주(이하 “인수대상 종류주”)의 잔액인수 및 본건 거래와 관련된 금융주선 업무를 수행하는 인수 및 금융주선사로 인수인을 선정하고, 인수인은 이를 수락한다.
- (2) 인수인은 관계 법령이 허용하는 범위에서 다음 각 호의 업무를 수행하며, 발행회사는 인수인에게 본건 거래와 관련된 다음 각 호의 업무를 수행할 권한을 독

점적으로 부여한다(단, 제2호의 업무와 관련하여서는 당사자들의 협의를 통해 별도의 금융주선기관이 참여하도록 할 수 있음).

1. 본건 거래를 위한 인수대상 종류주 잔액인수 및 이와 관련한 업무 주관
2. 본건 거래를 위한 담보대출 주선
3. 본건 거래를 위해 필요한 금융조달 및 구조관련 검토와 자문
4. 효율적인 금융조달을 위한 금융조건 분석과 상환구조 모색
5. 향후 인수대상 종류주를 양수하는 금융기관 간 의견 조율 업무
6. 기타 위 용역에 부수하는 업무

제2장 인수 및 매각

제2조 (인수의 내용 및 대금납입)

- (1) 인수인은 다음 각 호의 조건으로 인수대상 종류주를 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. 종류: 제3종 종류주
2. 인수금액: 금 육백사십구억육천만원(₩64,960,000,000)
3. 1주당 발행가격: 금 일십사만원(₩140,000)

- (2) 인수인은 제1항에 따른 인수대상 종류주에 해당하는 금액(이하 “인수대금”)을 발행회사가 지정하는 계좌로 납입하여야 한다. 단, 다른 투자자(들)이 인수일에 직접 인수대상 종류주의 일부를 매입하는 경우, 이에 해당하는 매입대금 상당액은 인수인이 납입해야 할 인수대금에서 차감한다.

- (3) 발행회사는 본건 투자계약서에서 정한 바에 따라 2025년 9월 30일(본건 투자계약서상 거래종결기한이 연기되는 경우에는 연기된 거래종결기한을 말함) 이전의 영업일 중에서 제2항에 따른 인수일(이하 “인수일”)을 지정하여 인수인에게 사전에 통지하여야 한다.

제3조 (인수대상 종류주의 매각)

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

- (2) 인수인은 제1항에 따른 매각 일정 및 금액에 대해 사전에 발행회사 및 발행회사의 자산관리회사와 협의하기로 한다.

제3장 계약의 해제 및 손해배상 등

제4조 (계약기간)

본 계약은 계약 체결과 동시에 효력이 발생하며 발행회사의 청산 시점 또는 제5조에 따라 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, 어떠한 사유로도, 본건 투자계약서에서 정한 본건 거래의 완료(이하 “본건 거래의 완료”) 이후에는 본 계약을 해제할 수 없다.

1. 당사자들 중 일방이 본 계약을 위반하였고 그 위반의 정도가 합리적이며 객관적으로 인정받을 수 있는 범위를 초과하는 경우; 상대방 당사자에 의해
2. 발행회사가 제공한 발행회사 및 본건 거래 관련 제반 정보 및 자료, 조달 금융조건 등에 중대한 오류가 있거나, 중대한 변동이 있는 경우; 인수인에 의해
3. 본건 거래 관련하여 제2조 제2항에 따른 인수대금 외의 필요 자금(신규 대출금 및 신주 발행금)이 조달되지 않은 경우; 어느 당사자에 의해
4. 발행회사가 본건 거래 관련 국토교통부의 변경인가를 인수일 전까지 득하지 않은 경우; 어느 당사자에 의해
5. 여하한 사유로 본건 투자계약서가 2025.8.18.까지 체결되지 않거나, 체결된 본건 투자계약서가 무효, 취소, 해제 또는 해지되어 그 효력을 상실하는 경우, 또는 본건 투자계약서가 체결된 이후 당사자들의 합의 없이 어느 당사자 일방에게 불리하게 변경되었다고 판단되는 경우; 어느 당사자에 의해
6. 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
7. 본 계약 체결 이후 발행회사에 중대한 부정적 영향이 발생하였거나 또는 발생할 것임이 명백하게 예상되는 경우; 어느 당사자에 의해
8. 당사자들 중 일방이 상대를 기만하기 위해 또는 중대한 과실로 상대방에게

- 명백히 허위의 자료 혹은 진술을 제공한 경우; 상대방 당사자에 의해
9. 어느 당사자에 대하여 해산, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 따른 파산, 회생절차개시, 기업구조조정촉진법에 따른 부실정후기업으로 지정 등에 해당되거나 신청하기로 결정하는 경우; 상대방 당사자에 의해
10. 어느 당사자가 감독당국으로부터 영업정지 등을 당한 경우; 상대방 당사자에 의해

부연하여 상술하면, 상기 각 호 중 어느 하나의 사유로 본 계약이 해제되는 경우 당사자들은 제2조 각 항에 따른 의무를 이행하지 않는다.

제6조 (계약해제의 효과)

본 계약이 제5조에 따라 해제되는 경우, 당사자들은 원상회복 의무를 부담한다.

제7조 (계약의 변경 등)

- (1) 본 계약은 당사자간 서면 합의에 의해서만 변경될 수 있다.
- (2) 본건 투자계약서를 제외하고, (i) 당사자들 간의 인수대상 종류주 인수에 관한 합의 내용은 본 계약에 명시된 조항에만 따르며, (ii) 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. 단, 어떠한 경우에도 어느 당사자의 본 계약에 따른 손해배상청구권은 본건 거래의 완료 이후에만 행사 가능하다.

제4장 수수료 등

제9조 (인수수료)

- (1) 발행회사는 인수인에게 금 칠억칠천구백오십이만원(₩779,520,000, 부가가치세 없음)을 기본 인수수료(이하 “기본 인수수료”)로 지급한다.

- (2) 발행회사는 인수일에 인수인이 자기계산으로 납입한 인수대금과 인수인이 지정한 자가 납입한 대금 금액의 총합계에 1.8%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 (금융주선수수료)

- (1) 발행회사는 금융주선 업무(제1조 제2항 제2호에 따른 금융주선 업무를 말함)와 관련하여 인수인에게 금 일십일억육천구백이십팔만원(₩1,169,280,000, 부가가치세 별도)을 금융주선수수료로 지급한다.
- (2) 제1항의 금융주선수수료가 인수인에게 지급되는 날은 본건 거래의 완료가 이루어진 날 이후 3영업일 이내로 하며, 지급된 금융주선수수료는 어떠한 경우에도 반환되지 않는다.

제11조 (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.

제12조 (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, 팩시밀리 또는 전자우편으로 하여야 한다. 다만, 팩시

밀리 또는 전자우편으로 송부하는 경우에는 그 수령을 확인하는 내용을 팩시밀리 또는 전자우편으로 받아야 한다.

발행회사 :

주 소 : 서울시 강남구 삼성로 511 10층(삼성동, 아이콘삼성)
/ 서울시 영등포구 국제금융로2길 32 여의도파이낸스타워 20층

참 조 : (코람코자산신탁) 리츠부문 투자운용본부 AM2팀 문성환 과장
/ (교보AIM자산운용) 리츠사업부 자산투자팀 최인태 과장

전 화 : 02-787-0193 / 02-3430-5596

팩 스 : 02-787-0174 / 02-3430-5598

전자우편 : sh.moon@koramco.com / itchoi@kyobo-aim.com

인수인 :

주 소 : 서울시 서초구 서초대로74길 11 삼성전자빌딩11층

참 조 : IB부문 부동산금융팀 조재민 부장

전 화 : 02-2020-7609

팩 스 : 02-2020-7502

전자우편 : jilmini2.cho@samsung.com

제13조 (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.

제14조 (본건 투자계약서와의 관계)

본건 거래와 관련하여, 본 계약에서 정하지 아니한 사항은 본건 투자계약서에서 정한 바에 따른다.

제15조 (준거법)

본 계약은 대한민국 법률에 의하여 해석되고 규율된다.

제16조 (분쟁)

본 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여 이의가 있을 경우에는 상관례 또는 당사

자들의 협의에 의하여 처리한다. 당사자들 사이에 본 계약 및 인수대상 종류주의 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

서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 아이콘 삼성)

주식회사 코크랩제36호위탁관리부동산투자회사 대표이사 손 백 승 (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)



사 용 인 감 계

사 용 인 감


*붙임 : 법인인감증명서 1부.

2025년 월 일

(주)코크렙제36호위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 손 백 승 (인)



인 감 증 명 서

법인등록번호 : 110111-6142121



상 호 : 주식회사 코크랩제36호위탁관리부동산투자회사
본 점 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동, 골든타워)

대표이사 손백승
(770816-1037418)

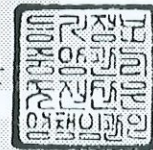
관할등기소 : 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 : 서울남부지방법원 등기국

이 인감은 등기소(과)에 제출되어 있는 인감과 틀림없음을 증명합니다.

2025년 07월 31일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



수수료 1,000원 영수함.

1. 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 인감증명서 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
2. 법인인감증명서 발급사실 등 문자전송 서비스를 신청하면, 발급사실을 휴대폰 문자로 통보받을 수 있습니다. (전국 등기소 및 인터넷등기소에서 신청 가능)

214005022100101031710055200221120481T6M10111005522C 10

발급확인번호 QAZO-OBDM-VEG5

- 1/1 -



인 감 증 명 서

법인등록번호 : 110111-0335649



상 호 : 三星證券 株式會社

본 점 : 서울특별시 서초구 서초대로74길 11(서초동)

대표이사 박종문

(651027-1120911)

관할등기소 : 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 : 서울중앙지방법원 등기국

이 인감은 등기소(과)에 제출되어 있는 인감과 틀림없음을 증명합니다.

2025년 07월 29일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



수수료 1,000원 영수함.

1. 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 인감증명서 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
2. 법인인감증명서 발급사실 등 문자전송 서비스를 신청하면, 발급사실을 휴대폰 문자로 통보받을 수 있습니다. (전국 등기소 및 인터넷등기소에서 신청 가능)

2120310121900090217100552007241109E3TOM10111001111C 20

발급확인번호 OAZO-MATD-ZEA4

- 1/1 -

