

제정 2020.09.17.
1차 변경 2020.10.20.
2차 변경 2020.10.26.
3차 변경 2021.06.25.
4차 변경 2025.10.29.

자산관리위탁변경계약서

주식회사 코람코자산신탁(이하 “을”)은 2020.05.22. 투자자 등과 코람코 가치투자 부동산 제3호 위탁관리 모자형 부동산투자회사 투자기본계약(변경, 수정된 계약을 포함하며, 이하 “투자기본계약”)을 체결하였으며, 이에 기초하여 설립된 위탁자인 주식회사 코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사(이하 “갑”)는 업무수탁자인 “을”에게 “갑”이 보유하는 자산의 관리·처분 및 투자운용 업무(이하 “자산운용”)를 위탁하고 “을”은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 본 자산관리위탁계약(이하 “본 계약”)을 체결한다.

제1조 (목적)

본 계약은 “을”이 “갑”으로부터 위탁을 받은 자산운용 업무 및 이에 따른 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “일반사무관리회사”라 함은 “갑”과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2 제1항, 제2항 및 동법 시행령 제19조 제3항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. “자산보관기관”이라 함은 “갑”과의 자산보관계약에 의하여 부동산투자회사법 제35조에 따라 “갑”의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “판매회사”라 함은 “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 시행령 제19조 제1항에 따라 “갑”이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

4. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁 받아 “갑”의 업무를 대행하는 본 조 제1호, 제2호 및 제3호의 회사를 말한다.
5. “자산운용관리지침”은 투자기본계약 별첨 2 투자가이드라인 및 “갑”이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말한다.
6. 기타 용어에 관하여, 투자기본계약, 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 “갑”의 정관에서 정의한 사항이 있는 경우에는 그에 따르고, 투자기본계약, 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 “갑”의 정관에서 정의한 사항이 없는 경우에는 본 계약에서 정한 바에 따른다.

제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

“갑”이 “을”에 대하여 위탁하는 “갑”의 자산운용 업무의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
2. 부동산 물색, 선정, 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 제반 업무
 - 가. 부동산 물색, 선정, 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정(관련 법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산 취득에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 다. 부동산 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 지원 업무
 - 라. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “갑” 명의의 계약체결 업무
 - 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서

자산운용관리지침상에 명시된 업무

3. 부동산의 임대차관련 제반 업무

가. 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료, 관리비 등 제비용 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)

나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

4. 증권의 매매

가. 부동산투자회사법 제27조 규정에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

나. 부동산투자회사법 제27조 규정에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 의사결정에 따른 계약체결

다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결

라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

5. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 업무

가. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약체결

나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

6. 일반사무관리회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공

7. 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 의무(매분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)

8. “갑”의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사
9. “갑”의 영업인가 및 변경인가 관련 업무
10. 주식발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
11. 일반사무관리회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
12. “자산운용관리지침”(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공
13. “갑”의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 진행하는 청산 및 관련 업무 기타 필요한 업무의 수행
14. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약체결
15. 투자대상자산에 대한 투자를 위한 자금차입
16. 부동산에 대한 투자 관련 거래구조의 수립
17. 기타 위 업무들과 관련하여 “갑”과 협의하여 위탁 받은 제반 업무

제4조 (자산운용상의 의무 및 제한사항)

- ① “을”은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령, 투자기본계약, 본 계약 및 “갑”의 내부통제기준과 “갑”이 합리적 근거 및 절차에 의해 제정하는(변경하는 경우 포함) 자산운용관리지침 및 그 정하는 범위 내에서 “갑”과 “을”이 협의하여 정한 방법에 따라 자산운용 업무를 수행하여야 한다.

- ② “을”은 회사 조직 내부에 투자심의위원회를 구성하여 자산운용과 관련된 전문적인 의사결정은 투자심의위원회를 거치도록 함으로써 자산운용에 만전을 기하여야 하며, 투자기본계약 제27조의 투자심의위원회 관련규정을 준수하여야 한다.
- ③ “을”은 위탁 받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부동산투자회사법 제22조의3 제1항 제2호에 규정된 자산운용전문인력이 포함되어야 한다.
- ④ “을”은 위탁 받은 자산을 “을”의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등으로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ⑤ “을”은 투자기본계약 제6장(자산관리회사의 업무집행)에 규정된 의무 및 자산운용방법을 준수하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련 자료 제공 의무)

- ① “을”은 투자기본계약 제26조에 따라 아래 보고서 등을 “갑”에게 아래 일정으로 제공하는 등 조치를 취하여야 한다.
 1. “갑”의 자산 현황에 관한 보고서, “갑”에 대한 투자보고서: 3개월 마다
 2. 전체 투자자를 대상으로 “갑”의 운용현황 및 운용전략 등의 보고를 위한 투자보고회를 개최: 12개월 마다
 3. “을”은 매년 “갑”의 차기 1년간(2결산기)의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 회계년도(제1결산기 및 제2결산기)의 사업계획은 “갑”의 회사 설립시 승인한 사업계획을 준용한다.
 4. 일반사무관리회사가 작성한 감사보고서: 감사종료 후 1개월 이내

- ② “을”은 일반사무관리회사로 하여금 매 회계연도 종료 이후 당해 회계연도에 대한 “갑”의 재무제표를 작성하도록 하여야 하며, 이를 위한 관련 자료를 일반사무관리회사에 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 투자기본계약 제46조 제2항에 따라 일반사무관리회사로 하여금 감사보고서를 작성하게 하여야 하며, 이를 위한 관련 자료를 일반사무관리회사에 제공하여야 한다.
- ④ “을”은 자산운용관리지침의 합리적 개선을 위한 자료를 수집 분석하고, “갑”의 요청이 있을 경우 자산운용관리지침의 개선에 대한 의견 및 관련 자료를 “갑”에게 제공하여야 한다.
- ⑤ “을”이 본 계약에 따라 “갑”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련 서류는 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- ① “을”은 본 계약에 의한 자산운용 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 “갑”의 청산시 및 관련 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “갑” 또는 일반사무관리회사가 “을”에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② “을”은 부동산투자회사법 관련 법령에 따라 일반사무관리회사에 제공한 근거서류 또는 기타 “갑”과 관련된 서류(이하 “관련 서류”)를 “을”의 본점에 비치하고, “갑”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하거나 관련 서류를 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- ① “을”은 자신의 고의 또는 과실이 없는 한, 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립

근거법상 “갑”을 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 관련 수탁회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 “독립된 업무담당자”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.

- ② 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립 근거법상 요구되는 경우, “을”은 “갑”의 의사결정에 따라 “갑”을 대리하여 “갑”의 일반사무관리회사, 자산보관기관 및 외부감사인과 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.
- ③ “을”은 독립된 업무담당자가 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 “갑”에 통지하여야 한다.

제8조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① “을”은 자산운용 업무를 수행함에 있어서는 “갑”의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, “갑”의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② “을”은 “갑”의 자산운용과 관련된 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위한 일반사무관리회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

- ① “을”은 부동산투자회사법령 기타 관련법령을 준수하여야 하고, “갑”의 자산을 운용함에 있어서 아래 각 호의 사항을 비롯한 투자기본계약 내용을 준수하여야 한다.

1. 본 계약 기간 동안 투자기본계약상의 투자대상자산의 요건을 갖추고 있으며 “갑”을 통한 투자가 적합하다고 합리적으로 판단되는 부동산에 대한 투자기회가 존재하는 경우, “을”은 “갑”을 통해서만 해당 부동산에 투자하여야 하며, “을”은 “갑”과 유사한 목적을 가지고 있거나 투자기본계약상의

투자대상자산과 유사한 부동산에 투자하는 부동산투자회사 또는 기타의 투자기구도 설립하여서는 아니 된다. 다만, 아래의 각 목 중 어느 하나의 경우는 예외로 한다.

가. 투자기본계약상의 출자약정기간이 종료된 경우

나. 투자집행금액 누적액이 출자약정총액의 2/3 이상이 되는 경우

다. 투자자협회의 특별결의에 따른 사전동의가 있는 경우

2. “갑”의 투자자협회가 일반결의를 통하여 투자기본계약상의 출자약정기간의 조기종료를 결정하는 경우에는 출자약정기간은 조기종료하고 이 경우 본 항 제1호의 나.목의 적용 없이 가.목이 적용된다.

- ② “을”(제2호, 제4호 및 제7호에 대하여는 그 임직원을 포함한다)은 다음 각호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. “갑”과 아래 각 목에 정한 자 사이에 거래하게 하는 행위. 다만, 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 허용되는 경우로서 “갑” 주주총회의 특별결의에 의하여 승인 받은 경우는 제외한다.

가. “을”(투자기본계약상의 자산관리회사 의무투자자를 비롯한 특별관계자 포함. 이하 본 호에서 같다) 본인

나. “을”이 특정 기업의 주요 경영사항에 사실상 영향력을 행사하는 경우 그 기업(“을”이 운용하는 집합투자기구를 통하여 투자한 기업 포함)

2. 원금 또는 일정한  어의 보장을  약속하는 등의 방법으로 투자자가 될 것을 부당하게 권유하는 행위

3. 본 계약 및 투자기본계약을 위반하여 “갑”의 자산을 운용하는 행위

4. “갑”이 보유한 투자대상자산의 내역을 투자자가 아닌 자에게 제공하는 행위. 단, 법령상의 의무의 이행 또는 공동투자자의 모집, 대출 등을 비롯하여 자금조달에 필요한 경우, 투자대상자산의 운용, 보험가입, 감정평가 등을 위하여 불가피한

경우는 예외로 한다.

5. “갑”의 자산에 관한 관리·운용을 함에 있어 불공정한 조건으로 거래하는 행위
 6. “갑”의 자산에 관한 정보를 자기 및 특별관계자의 고유재산 또는 다른 집합투자기구의 운용에 이용하는 행위.
 7. 기타 “을”이 자신 또는 그 계열회사나 특별관계자의 이해와 상충되거나 “갑” 이외에 자산관리회사가 관리·운용하는 다른 부동산투자회사 또는 그 부동산투자회사의 투자자 기타 제3자에 대해 부담하는 의무로 인하여 “갑”의 이해관계에 불리한 영향을 미칠 명백한 위험이 있는 거래 등 투자자의 이해관계와 상충하는 행위
- ③ “을”(투자기본계약상의 자산관리회사 의무투자자 포함)은 본 조 제1항 내지 제2항의 취지에 반하여 제3자를 통하는 등 우회적인 방법으로 “갑”과 거래할 수 없다.

제10조 (운용보수)

- ① “갑”은 투자기본계약 제7장(부동산투자회사의 비용 및 자산관리회사의 보수)에 따라 아래의 기준에 의하여 “을”에게 자산운용에 따른 운용보수(이하 매입보수 포함)를 지급하여야 한다(본 조의 용어는 투자기본계약상의 용어 정의를 인용한다).

1. “갑”의 투자, 운용 및 관리와 관련하여 투자기본계약 상 투자기간(이하 “투자기간”)에 “을”에게 지급되는 운용보수는 종류주식 및 보통주식 발행가액의 연 1.0%로 한다. 운용보수는 투자기본계약 제13조에 따라 “갑”에 대한 투자의 실행이 이행된 회계연도부터 지급되는 것이 원칙이나, 투자대상자산의 매입 시점에 매입과 관련하여 자산관리회사가 수행하는 업무에 대해 일정 금액을 매입보수의 형태로 지급할 수 있으며, 이 경우 종류주식 및 보통주식 발행가액 1.0%에 미달하는 차액은 자산의 운영에 대한 보수로써 안분하여 지급한다. 매입보수의 지급 규모는 “갑”과 “을”이 별도로 정한다.

2. 본 항 제1호에 따른 기간별 운용보수액은 하단의 표에 따른 금액으로 한다.

(단위: 원, 부가세 별도)

항 목	기 간	보 수 금 액
매입보수	투자대상자산 매입 시점 (이하 “매입 시점”)	약정총액* 및 보통주식 발행가액의 연 1.0%를 최초출자일**로부터 매입 연도의 12월 말일까지 일할 계산 : 금749,726,027원
1기 운용보수	2020.10.30. ~ 2021.04.30.	금0원
2기 운용보수	2021.05.01. ~ 2021.10.31.	금255,753,425원
3기 운용보수	2021.11.01. ~ 2022.04.30.	금500,000,000원
4기 운용보수	2022.05.01. ~ 2022.10.31.	금500,000,000원
5기 운용보수	2022.11.01. ~ 2023.04.30.	금500,000,000원
6기 운용보수	2023.05.01. ~ 2023.10.31.	금500,000,000원
7기 운용보수	2023.11.01. ~ 2024.04.30.	금500,000,000원
8기 운용보수	2024.05.01. ~ 2024.10.31.	금500,000,000원
9기 운용보수	2024.11.01. ~ 2025.04.30.	금500,000,000원
10기 운용보수	2025.05.01. ~ 투자기간	종류주식 및 보통주식 발행가액의 연 1.0%를 일할 계산한 금액

* 투자기본계약에 따른 약정총액

** 투자기본계약에 따른 최초출자일

3. 투자기간이 경과한 후부터 투자기본계약에 정한 “갑”의 모REIT의 운용기간까지 “갑”이 “을”에게 지급하는 운용보수는, 해당 보수기간의 연평균 투자잔액(매일의 투자잔액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 연 1.0%에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액으로 하고, 투자기본계약 제42조에 따라 “갑”의 운용기간이 연장된 경우 “갑”의 모REIT의 특별결의를 통해 운용보수를 결정한다. 단, 본 호의 보수는 “갑”의 모REIT가 출자한 각각의 자REIT별 출자약정금액 비율 및 일할 계산방식에 따라 안분하여 보수 지급 당시 설립된 각 자REIT가 부담하기로 하며, “갑”은 이에 따라 안분된 금원을 “을”에게 지급하기로 한다.

4. “갑”이 “을”에게 본 계약의 제3호에 따라 지급하는 운용보수는 “갑”의 매회계연도 초일부터(최초 회계연도에는 최초출자일로부터) 말일까지의 기간에 대하여 일할 계산한다.
 5. 운용보수는 본 조에 따라 매 회계연도 말 이후 “을”이 적법한 절차를 통하여 “갑”에게 청구한 날로부터 5영업일 이내에 지급하기로 한다. “갑”이 갑의 모REIT 회계연도 내에 청산할 경우 “을”은 “갑”의 채권신고기간에 운용보수를 청구하고 “갑”은 채권신고기간 만료일의 익일 또는 달리 협의한 날에 해당 운용보수를 지급하기로 한다. “을”의 자산운용업무가 투자기본계약 제31조 제2항에 기재된 사항을 근거로 일시 중단되거나 대표운용인력을 대신하여 대체운용인력이 운용을 담당하는 기간은 운용보수 산정기간 일수에서 제외한다.
 6. 2025년 7월분 및 그 이후의 투자기간 동안 발생하는 운용보수는 그 지급을 유예하기로 한다.
- ② 기타 본 조에 따른 운용보수의 지급은 투자기본계약 제7장(부동산투자회사의 비용 및 자산관리회사의 보수)을 준수하여야 한다.

제10조의2 (성과보수 등)

- ① “갑”은 투자대상자산 매각 후 “갑”의 청산시점을 기준으로 계산된 보통주 투자자의 현금흐름(기 수령 배당금에서 제10조의3 추가 성과보수 및 투자대상자산의 처분 등과 관련한 제반 비용을 차감한 후 현금화되어 보통주 투자자에게 배당될 금액을 포함)의 내부수익률(IRR) 8%를 초과하는 금액의 15%(부가가치세 별도)를 보통주식에 대한 성과보수로 “을”에게 지급한다. 본 계약에서 “보통주 투자자 현금흐름”이라 함은 “갑”의 운용기간 중 어느 날을 기준으로 그 날의 보통주 투자자 회수금에서 납입금 및 갑의 대출이자 지급 재원 보충을 위하여 보통주 투자자가 이 회사에 지급한 금원을 차감한 금액을 말하고, 이하 동일하다.
- ② 본 조에 따른 성과보수는 투자대상자산의 매각일이 속한 결산기에 배당가능이익이 있어 배당하거나 또는 청산 등의 사유로 회사가 잔여재산을

분배할 때, 보통주식의 배당 또는 분배 재원에서 지급한다. 그리하여 “갑”이 보통주식에 최종 배당 또는 분배하는 재원은 성과보수를 공제한 나머지로 한다(해당 배당 또는 분배 전까지 지급되지 않은 추가 성과보수가 잔존하는 경우에는 추가 성과보수를 공제한 나머지를 말함).

제10조의3(추가 성과보수)

“갑”은 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 “을”에게 추가 성과보수를 지급한다.

1. “갑”은 보유자산 매각일이 속한 결산기에 보통주 투자자에게 보통주식 발행가액 전액을 배당할 수 있는 것을 조건으로 하여, 해당 결산기의 이익배당 시점에 추가 성과보수를 “을”에게 지급한다.
2. 추가 성과보수는 보통주 투자자 현금흐름(보유자산 매각일이 속한 결산기의 이익배당 시점에 투자대상자산의 처분 등과 관련한 제반 비용을 차감한 후 현금화되어 투자자에게 배당될 금액을 포함)이 보통주식 발행가액을 초과하는 금액을 재원으로 한다.
3. 추가 성과보수는 제10조 제1항 제6호에 따라 지급이 유보된 운용보수에서 전체 출자금 대비 보통주 투자자의 출자금이 차지하는 비율에 해당하는 금액에 이를 때까지 지급한다.

제11조 (비용 부담)

- ① “갑”의 자산운용과 관련하여 발생하는 비용으로서 “갑”의 계산으로 지급 가능한 비용은 아래 비용에 한정한다. 다만, (i) 특정 투자대상자산(부동산개발사업에 대한 투자를 제외함)에 대하여 최종적인 투자가 집행되지 않는 것으로 확정된 경우, 해당 투자대상자산에 대한 투자를 위해 발생한 비용은 일(1)억원까지는 “갑”이 부담하고 일(1)억원을 초과하는 부분이 있는 경우 “을”이 부담하고, (ii) 부동산개발사업에 대하여 최종적인 투자가 집행되지 않은 것으로 확정된 경우 또는 부동산개발사업과 관련하여 발생한 비용으로서 부동산개발사업에 대한 투자가 완료되지 아니한 경우, 해당 비용은 총 일십(10)억원까지는 “갑”이 부담하고 일십(10)억원을 초과하는 부분이 있는 경우 “을”이 부담한다.

1. “갑” 운용과 관련한 소송 기타 법적 절차의 진행에 소요되는 비용(보증보험료 등을 포함하며, “을”의 귀책사유로 인한 비용 또는 “을”의 이익만을 위한 비용을 제외한다)

2. 회계감사비용

3. “갑”의 회계처리나 평가와 관련하여 회계법인 및 외부평가기관에 지급하는 수수료

4. i) 투자대상자산의 취득·운용·보유·처분에 관련된 용역수수료(자산보관기관에게 지급되는 자산보관보수, 일반사무 위탁기관에게 지급되는 일반사무관리보수 및 판매회사에게 지급되는 판매보수 등 일체의 수수료 포함), 등기비용, ii) 주권발행 및 예탁 관련 비용, iii) 주주명부 관리비용, iv) 부동산투자회사법령, 정관 및 자산관리위탁계약에 따른 주주들에 대한 통지, 동의 및 이사회, 주주총회를 위한 관련 비용, v) 가격정보비용, vi) 지적재산권비용 등 경비·비용, vii) 제세공과금, 부담금 및 각종 행정처분 이행 비용, viii) 법률·회계·금융 등의 각종 자문비용 및 기타 제3자에 대한 자문수수료, ix) 투자대상자산 취득을 위한 대출원리금(부가가치세납부를 위한 대출 포함) 및 관련 담보 비용, x) 부동산투자회사 설립 및 운용 관련 통상적인 수준과 항목의 기타 비용 등

5. 기타 투자기본계약에 따라 “갑”이 부담하기로 한 비용 또는 투자자협회의 특별결의에 따른 투자자의 동의를 얻은 경우

② “을”이 “갑”의 업무집행과 관련하여 “갑”이 부담할 비용을 선지출한 경우에는 그에 소요된 비용의 내역에 관한 자료를 첨부하여 “갑”에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

③ 제1항 각호에 따른 계약 건별 비용집행금액이 일(1)억원 이상인 경우, “을”은 원칙적으로 3개 이상의 업체들로부터 입찰을 받는 방식으로 비용을 최소화하여야 한다. 다만, “을”이 수의계약이 불가피한 경우임을 소명하는 경우는 예외로 한다.

④ “을”은 부동산시장 및 관련 부동산투자회사업계의 시장 관행이나 일반적인 사례 등을 고려하여 “갑”의 자산운용비용 합리적인 범위 내에서 최소화 될 수

있도록 노력하여야 한다.

- ⑤ “을”은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “갑”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용이 발생할 경우에는 사전에 “갑”의 승인을 얻어야 한다. 단, 긴급한 상황 예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우에는 자금을 선집행한 후 사후 승인을 득하여야 한다.

제12조 (진술 및 보증)

“을”은 “갑”에 대하여 본 계약기간 동안 다음사항을 보증한다.

1. “을”은 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부 장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이다.
2. “을”의 임직원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, “을”의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산이나 증권 등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
3. “을”의 자산운용전문인력은 위탁 받은 자산의 투자, 운용업무에 전념한다.

제13조 (책임과 면책)

- ① “을”(및 그 임직원을 포함)이 “갑”의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 “갑”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상 책임이 있으며 기타 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.

- ② “을”은 제1항에 의하여 “갑”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 부득이하게 발생하는 “갑”의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제14조 (양도 및 재위탁)

- ① “을”은 “갑”의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② 본 조 제1항에도 불구하고, 부동산투자회사법령 기타 관례법령에 따라 제3자에게 위탁이 허용되는 경우로서 “을”이 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용 업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건, 선정절차, 평가방법 등에 대하여 “갑”의 사전승인을 받고, 그 선정결과를 사후에 보고하여야 한다. 단, 이 경우에도 “을”은 “갑”의 운용에 관한 본질적인 업무를 제3자에게 위탁하여서는 아니 되며, 그 경우에도 업무 위탁에 따른 책임은 “을”에게 귀속된다.
- ③ 본 조 제1항 및 제2항에도 불구하고, 부동산관리용역(PM) 및 빌딩관리용역(FM)에 대한 업무위탁의 경우에 대해서는 “을”은 “갑”의 사전 승인 없이 부동산관리회사 및 빌딩관리회사를 선정 할 수 있다.

제15조 (비밀 유지)



“을”은 “갑”의 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산운용 업무 수행과정에서 취득하게 된 “갑” 및 “갑”의 자산운용에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되고 제3자의 이익을 위하여 사용하여서는 아니된다.

제16조 (지시 및 통보 방식)

- ① 본 계약에 따라 어느 당사자에게 전달되도록 요구되거나 허용되는 모든 통지,

요청, 요구, 보고, 동의, 제의(이하 “통지 등”)는 별도의 변경 통지 등이 없는 한 아래 기재된 연락처로 서면으로 하며, 우편, 직접 교부, 팩시밀리, 전자우편의 방법에 의한다. 이러한 통지 등은 우편의 경우 발송일로부터 5일 후, 직접 교부시는 교부일에, 전자우편 및 팩시밀리의 경우는 발송시점으로부터 24시간 후에 수령된 것으로 본다.

1. “갑”에 대한 통지

주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

팩시밀리: 02-787-0142

전자우편: shchoi@koramco.co.kr

참 조: 최승호

2. “을”에 대한 통지

주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)

팩시밀리: 02-787-0142

전자우편: seanlee03@koramco.co.kr

참 조: 이상헌

- ② “을”이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항시 그 사본을 일반사무관리회사에게도 송부하여야 한다.

제17조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 “갑”이 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 부동산투자회사로서 설립된 날(설립등기일)로부터 그 효력이 소급하여 발생한다.

제18조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산등기일까지로 한다.

제19조 (계약의 변경)

본 계약의 당사자들은 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외하고 본 계약을 변경할 수 없고, 변경을 위한 어떠한 조치나 행위를 하여서도 아니 된다.

1. 투자기본계약 제9조의3 제2항 및/또는 제3항에 따라 자산관리위탁계약의 변경이 필요한 경우
2. 본 계약의 변경 관련 법령의 제·개정 또는 관련 법령에 따른 감독기관의 요구 또는 명령에 따라 자산관리위탁계약의 변경이 필요한 경우
3. 주주총회의 특별결의에 의한 경우(자산관리회사의 변경은 제외)

제20조 (계약의 해지)

본 계약은 투자기본계약에 따라 자산관리회사가 변경되거나 투자기본계약이 해지 또는 해제될 경우 자동으로 해지된다. 이와 관련된 본 계약 당사자들의 권리·의무관계 역시 투자기본계약에 정한 바에 따른다.

제21조 (계약종료시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
 1. 계약종료 시점의 “갑”의 자산운용 상황을 “갑”에게 보고하여야 한다.
 2. “을”이 “갑”의 자산운용 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “갑”의 일반사무관리회사 또는 새로운 자산관리회사에게 즉시 인계 하여야 한다.
 3. “갑”의 새로운 자산관리회사가 “갑”의 자산운용 업무를 즉시 인계할 수 있도록 “갑”이 요구하는 필요한 제반조치(자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

- ② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 “갑”이 부담하는 것으로 하되, “을”의 귀책사유로 인하여 “갑”이 본 계약을 해지하는 경우에는 “을”이 부담하는 것으로 한다.

제22조 (관련 법령 및 투자기본계약 준용)

본 계약과 투자기본계약의 내용이 상호 충돌하는 경우 관련법령이 허용하는 범위 내에서 투자기본계약이 우선하고, 그럼에도 계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “갑”과 “을”이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련 법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제23조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 1심의 전속적 관할법원으로 합의한다.

[당사자들의 서명 또는 날인은 다음 페이지에]



“갑”과 “을”은 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관하다.

2025년 10월 29일

“갑” 주식회사 코람코가치투자부동산제3의1호위탁관리자부동산투자회사
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
법인이사 주식회사 코람코자산신탁



“을” 주식회사 코람코자산신탁
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
대표이사 정 승 희

