자산관리위탁계약서

제정 2026.09.07.
1차 개정 2026. 10. 28.
2차 개정 2026. 11. 17.

위탁자인 주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사(이하 "**위탁자**")는 업무수탁자인 주식회사 코람코자산신탁(이하 "**수탁자**")에게 위탁자가 보유하는 자산의 관리·처분 및 투자운용 업무(이하 "**자산운용**")를 위탁하고 수탁자는 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 본 자산관리위탁계약(이하 "**본 계약**")을 체결한다.

제1조 (목적)

본 계약은 수탁자가 위탁자로부터 위탁을 받은 자산운용 및 이에 따른 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같으며, 달리 정의되지 않는 한 위탁자의 정관 및 관련법령(아래에서 정의됨)상의 용어의 정의와 같다.

1. "**관련법령**"이라 함은 상법, 부동산투자회사법, 각 동법 시행령, 각 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 위탁자의 수탁자에 대한 업무위탁을 규율하는 일체의 법률, 시행령, 시행규칙 등 행정규칙, 기타 감독규정 등 일체의 법규를 말한다.

2. "**관련 수탁회사**"라 함은 위탁자로부터 업무를 위탁 받아 위탁자의 업무를 대행하는 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사를 총칭하여 말한다.

3. "**일반사무수탁회사**"라 함은 위탁자와의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2 제1항, 제2항 및 동법 시행령 제19조 제3항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

4. "**자산보관기관**"이라 함은 위탁자와의 자산보관계약에 의하여 부동산투자회사법 제35조에 따라 위탁자의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.

5. "**자산운용관리지침**"은 위탁자가 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말하고, 구체적인 내용은 별지. 기재와 같다.

6. "**투자대상자산**"이라 함은 위탁자가 영업인가 또는 등록 신청 시 제출한 사업계획서상 투자대상자산을 말한다.

7. **"판매회사"**라 함은 위탁자와의 판매위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 시행령 제19조 제1항에 따라 위탁자가 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

위탁자가 수탁자에 대하여 위탁하는 위탁자의 자산운용의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득자산의 관리 등 자산운용에 관한 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 위탁자의 의사결정(관련 법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 또는 이사회의 결의 등 필요한 여하한 내부 의사결정을 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
   나. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
   다. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
   라. 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
   마. 부동산을 위한 보험에 "위탁자"의 명의로 가입하고 유지하는 업무
   바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 (자산운용관리 지침에 따라 수행하는 업무 포함)

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 부수업무 (자산운용관리 지침에 따라 수행하는 업무 포함)

4. 증권의 매매
   가. 위탁자의 부동산투자회사법 제27조 규정에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
   나. 위탁자의 부동산투자회사법 제27조 규정에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약협상, 작성 및 체결
   다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 협상, 작성 및 체결
   라. 위탁자를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
   마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 (자산운용관리 지침에 따라 수행하는 업무 포함)

5. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리 및 처분에 관한 업무
   가. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료 등의 제공
   나. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리 및 처분과 관련된 계약 협상, 작성 및 체결 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
   다. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
   라. 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 업무
   마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 (자산운용관리지침에 따라 수행하는 업무 포함)

6. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

7. 일반사무수탁회사의 매 분기, 매 결산기 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공

8. 부동산투자회사법 제37조에 따른 의무(매 분기, 매 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)

9. 위탁자의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

10. 위탁자의 영업인가(또는 영업등록) 및 변경인가(또는 변경등록) 관련 업무

11. 위탁자의 증권 발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공

12. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 (변경)인가신청 또는 (변경)등록신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공, 일반사무수탁회사의 위 업무 수행에 대한 감독, 위 (변경)인가 또는 (변경)등록 신청, 보고 및 공시를 위해 필요한 협조 제공, (관련 법령 준수를 위해 필요한 경우) 위 (변경)인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시 업무

13. "자산운용관리지침"(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공

14. 위탁자의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 진행하는 청산 및 관련 업무 기타 필요한 업무의 수행

15. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약체결

16. 위탁자의 Financing 관련 제반 업무(위탁자의 자본증·감자, 자금차입, 사채발행 또는 그 상환 등을 포함하는 자금조달 및 자본조정 관련 제반 업무)

17. 위탁자의 투자대상자산에 대한 투자 관련 거래구조의 수립

18. 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무

19. "위탁자"의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

20. 기타 부동산투자회사법 시행령 제19조 제4항에 따른 업무 및 위 업무들과 관련하여 위탁자와 협의하여 위탁 받은 제반 업무

제4조 (자산운용상의 의무 및 제한사항)

① 수탁자는 부동산투자회사법 제14조의3에 따라 위탁자의 법인이사로서 부동산투자회사법 제14조의5 및 위탁자의 정관에서 정한 바에 따라 위탁자의 법인이사로서의 직무를 수행한다.

② 수탁자는 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령, 위탁자의 정관, 본 계약 및 위탁자의 내부통제기준과 위탁자가 합리적 근거 및 절차에 의해 제정하는(변경하는 경우 포함) 자산운용관리지침 및 그 정하는 범위 내에서 위탁자와 수탁자가 협의하여 정한 방법에 따라 자산운용을 수행하여야 한다.

③ 수탁자는 회사 조직 내부에 투자심의위원회를 구성하여 자산운용과 관련된 전문적인 의사결정은 투자심의위원회를 거치도록 함으로써 자산운용에 만전을 기하여야 한다.

④ 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에 반드시 부동산투자회사법 제22조의3 제1항 제2호에 규정된 자산운용 전문인력이 포함되어야 한다.

⑤ 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련 자료 제공 의무)

① 수탁자는 아래 보고서 등을 위탁자에게 아래 일정으로 제공하는 등 조치를 취하여야 한다.

1. 위탁자의 자산 현황에 관한 보고서, 위탁자에 대한 투자보고서: 3개월 마다

2. 수탁자는 매년 위탁자의 차기 1년간(2기의 사업연도)의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 위탁자에게 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 사업계획은 위탁자가 국토교통부장관으로부터 영업인가(또는 등록)를 받기 전에 승인(이후 변경 승인한 경우를 포함)한 사업계획으로 갈음할 수 있다.

② 수탁자는 일반사무수탁회사로 하여금 매 사업연도 종료 이후 당해 사업연도에 대한 위탁자의 재무제표를 작성하도록 하여야 하며, 이를 위한 관련 자료를 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다. 또한 수탁자는 일반사무수탁회사로 하여금 매 분기 종료 이후 당해 분기에 대한 위탁자의 재무제표를 작성하도록 하여야

하며, 이를 위한 관련 자료를 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

③ 수탁자는 일반사무수탁회사가 외부감사인에게 재무제표를 제출하여 외부감사인이 감사보고서를 작성하게 하여야 하며, 이를 위한 관련 자료를 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

④ 수탁자는 자산운용관리지침의 합리적 개선을 위한 자료를 수집 분석하고, 위탁자의 요청이 있을 경우 자산운용관리지침의 개선에 대한 의견 및 관련 자료를 위탁자에게 제공하여야 한다.

⑤ 수탁자가 본 계약에 따라 위탁자에게 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 수탁자는 본 계약에 의한 자산운용을 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 위탁자의 청산시 및 관련 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자 또는 일반사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② 수탁자는 부동산투자회사법 관련 법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거서류 또는 기타 위탁자와 관련된 서류(이하 **"관련 서류"**)를 수탁자의 본점에 비치하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하고, 부동산투자회사법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자)

① 수탁자는 자신의 고의 또는 과실이 없는 한, 부동산투자회사법 기타 위탁자의 설립 근거법상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 관련 수탁회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 **"독립된 업무담당자"**)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.

② 부동산투자회사법 기타 위탁자의 설립 근거법상 요구되는 경우, 수탁자는 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여 위탁자의 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인과 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.

③ 수탁자는 독립된 업무담당자가 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 위탁자에 통지하여야 한다.

제8조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

① 수탁자는 자산운용을 수행함에 있어서는 위탁자의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.

② 수탁자는 위탁자의 자산운용과 관련된 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

① 수탁자는 부동산투자회사법령 기타 관련법령, 위탁자의 투자자 등(해당 투자자가 투자기구인 경우에는 그 투자기구의 투자자를 포함하고, 이하 동일함)과 사이에 수탁자가 당사자로 체결한 계약을 준수하여야 한다.

② 수탁자(제2호, 제4호 및 제6호에 대하여는 그 임직원을 포함한다)는 다음 각호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 위탁자와 아래 각 목에 정한 자 사이에 거래하게 하는 행위. 다만, 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 허용되는 경우로서 부동산투자회사법령에서 정하는 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래, 위탁자의 이사회 및 주주총회의 특별결의에 의하여 승인 받은 경우는 제외한다.

   가. 수탁자(수탁자의 특별관계자 포함. 이하 본 조에서 같다) 본인
   나. 수탁자가 특정 기업의 주요 경영사항에 사실상 영향력을 행사하는 경우 그 기업(수탁자가 운용하는 집합투자기구를 통하여 투자한 기업 포함)

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

3. 본 계약을 위반하여 위탁자의 자산을 운용하는 행위

4. 위탁자가 보유한 투자대상자산의 내역을 투자자가 아닌 자에게 제공하는 행위. 단, 법령상의 보고 및 공시의무의 이행 또는 공동투자자의 모집, 대출 등을 비롯하여 자금조달에 필요한 경우, 투자대상자산의 운용, 보험가입, 감정평가 등을 위하여 불가피한 경우는 예외로 한다.

5. 위탁자의 자산에 관한 관리·운용을 함에 있어 부동산투자회사법령 기타 관계법령상 불공정한 조건으로 거래하는 행위

6. 기타 수탁자가 자신 또는 그 계열회사나 특별관계자의 이해와 상충되거나 위탁자 이외에 수탁자가 관리·운용하는 다른 부동산투자회사 또는 그 부동산투자회사의 투자자 기타 제3자에 대해 부담하는 의무로 인하여 위탁자의 이해관계에 불리한 영향을 미칠 명백한 위험이 있는 거래 등 투자자의 이해관계와 상충하는 행위

③ 수탁자는 본 조 제1항 내지 제2항의 취지에 반하여 제3자를 통하는 등 우회적인 방법으로 위탁자와 거래할 수 없다.

제10조 (보수)

① 본 조에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. **"매각 관련 실비"**라 함은 투자대상자산의 매각과 직접 관련하여 지출되는 중개수수료, 법무·회계·감정평가 비용, 실사비용, 공고·마케팅 비용, 제세공과금, 인지세 등 제반 비용(부가가치세 제외)으로서, 매각을 위하여 합리적으로 필요하고 그 금액과 내용이 객관적 자료로 증빙되는 비용을 말한다.

2. **"총 투자금액"**이라 함은 투자대상자산의 매입대금 및 부대비용을 포함하며, 부대비용에는 매입대금을 제외하고 투자대상자산에 대하여 발생하는 제세공과금, 사업비 등 관련된 모든 금원이 포함된다(단, 부가가치세 불포함).

3. **"투자금 집행일"**이라 함은 투자대상자산의 매입대금 지급이 완료된 날을 말한다.

4. **"투자대상자산 매각차익"**이라 함은 투자대상자산 매각금액(매매대금)에서 아래 각 목의 사항을 차감한 금액을 말한다.

   가. 투자대상자산 취득원가
   나. 매각 관련 실비
   다. 매각기본보수
   라. 주식발행비용
   마. 자본잉여금 감액 금액
   바. 위탁자의 제 1 종종류주식, 제 2 종종류주식, 제 4 종종류주식, 제 5 종종류주식 누적우선배당금 부족액: 제 1 종종류주식, 제 2 종종류주식, 제 4 종종류주식 및 제 5 종종류주식과 관련하여, 위탁자의 정관에 따라 매각결산기의 직전 결산기까지 산정된 각 종류주식의 누적우선배당금 부족액에 매각결산기의 각 종류주식 우선배당금을 합한 금액
   사. 위탁자의 제 1 종종류주식, 제 2 종종류주식, 제 3 종종류주식, 제 4 종종류주식, 제 5 종종류주식 및 보통주식 목표배당금 부족액: 위 각 종류주식 및 보통주식과 관련하여, 위탁자의 정관에 따라 산정한 목표배당금에서 매각결산기의 직전 결산기까지 실제로 지급된 배당금 누적액 및 바 목에 따라 차감된 금액을 차감한 금액

5. **"투자회수금 분배일"**이라 함은 투자대상자산을 처분하여 회수한 금액을 투자자들에게 분배 완료한 날을 말한다.

② 위탁자는 수탁자에게 자산운용에 따른 대가로서 매입보수, 운용보수, 매각기본보수 및 매각성과보수를 지급하여야 한다.

1. 매입보수(부가가치세 별도): 수탁자의 투자대상자산 매입업무에 대한 대가로서, [4,160,000,000]원을 지급한다. 매입보수에 대한 위탁자의 지급의무는 위탁자 명의로 해당 투자대상자산에 관한 소유권이전등기 신청이 접수된 때에 확정되며, 수탁자는 이와 동시에 매입보수 전액에 대한 세금계산서를 발급하기로 한다. 다만, 매입보수의 지급시기와 관련하여, (i) 위탁자는 매입보수의 20%에 해당하는 금액은 위 소유권이전등기 신청이 접수된 날 이후 수탁자가 청구한 날로부터 7일 이내에 지급하기로 하고, (ii) 나머지 80%에 해당하는 금액은 그 지급에 관하여 위탁자가 투자대상자산의 매입자금 조달을 위해 체결한 담보대출약정의 대리금융기관인 엔에이치투자증권 주식회사의 사전 서면동의를 받은 날로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.

가. 운용보수(부가가치세 별도): 수탁자의 자산운용업무에 대한 대가로서 연 [1,664,000,000]원에 해당하는 금액을 지급한다. 운용보수는 투자금 집행일로부터 투자회수금 분배일까지의 기간동안 지급하는 것으로 하되, 매 사업연도 초일부터 말일(마지막 사업연도에는 투자자들에 대한 잔여재산분배 완료일을 말하고, 이하 동일함)까지의 기간(단, 최초 지급하는 운용보수는 투자금 집행일로부터 해당 사업연도 말일까지의 기간을 기준으로 산정)에 대하여 일할 계산하여 지급한다.

2. 매각기본보수(부가가치세 별도): 투자대상자산 매각업무에 대한 대가로서, 투자대상자산 매각금액의 [0.32]%에서 매각 관련 실비를 차감한 금액 상당액을 지급한다. 위탁자는 수탁자에게 매각기본보수를 투자대상자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급하기로 한다.

3. 매각성과보수(부가가치세 별도): 투자대상자산 매각업무에 대한 대가로서, 투자대상자산 매각차익의 [15]%를 지급한다. 위탁자는 수탁자에게 매각성과보수를 투자대상자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 지급하기로 한다. 매각성과보수는 매각차익이 발생하였을 경우에만 지급하는 것으로 하고, 매각성과보수가 0원 이하일 경우에는 없는 것으로 한다. 즉, 음의 숫자일 경우에 수탁자는 위탁자에게 기 지급받은 운용보수를 반환하지 아니한다.

4. 위탁자 발행 주식 일부 또는 전부가 양수도되거나 증감자 방식으로 투자대상자산의 실질적인 매각이 이루어지는 경우(Share-deal)에도 매각기본보수 및 매각성과보수를 지급하기로 한다. 매각기본보수 및 매각성과보수는 거래되는 주식의 비율 및 해당 거래의 기초가 되는 투자대상자산의 평가 금액 등을 토대로 제3호 내지 제4호에 준하여 산정하되, 구체적인 금액 및 지급조건 등은 당사자간 별도 협의하여 정하기로 한다.

③ 위탁자는 수탁자에게 관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 각 보수를 지급하기로 한다.

제11조 (비용 부담)

① 위탁자의 자산운용과 관련하여 발생하는 비용으로서 위탁자의 계산으로 지급 가능한 비용은 아래 비용에 한정한다.

1. 위탁자 운용과 관련한 소송 기타 법적 절차의 진행에 소요되는 비용(보증보험료 등을 포함하며, 수탁자의 귀책사유로 인한 비용 또는 수탁자의 이익만을 위한 비용을 제외한다)

2. 회계감사비용

3. 위탁자의 회계처리나 평가와 관련하여 회계법인 및 외부평가기관에 지급하는 수수료

4. 투자대상자산의 취득·운용·보유·처분에 관련된 i) 용역수수료(자산보관기관에게 지급되는 자산보관보수, 일반사무 위탁기관에게 지급되는 일반사무수탁보수 및 판매회사에게 지급되는 판매보수 등 일체의 수수료 포함), 등기

비용, 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 위탁자의 투자자 등과 수탁자 사이에 체결된 계약에 따라 위탁자가 부담하기로 한 비용.

② 수탁자가 위탁자의 업무집행과 관련하여 위탁자가 부담할 비용을 선지출한 경우에는 그에 소요된 비용의 내역에 관한 자료를 첨부하여 위탁자에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

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

④ 수탁자는 부동산시장 및 관련 부동산투자회사업계의 시장 관행이나 일반적인 사례 등을 고려하여 위탁자의 자산운용 비용을 합리적인 범위 내에서 최소화될 수 있도록 노력하여야 한다.

⑤ 수탁자는 본 계약에 따른 자산운용 수행과 관련하여 위탁자의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용이 발생될 경우에는 사전에 위탁자의 승인을 얻어야 한다. 단, 긴급한 상황(예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 위탁자에 손실이 초래될 수 있는 경우)에는 자금을 선집행한 후 위탁자의 사후 승인을 득하여야 한다.

제12조 (진술 및 보증)

수탁자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음사항을 보증한다.

1. 수탁자는 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부 장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이다.

2. 수탁자의 임직원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, 수탁자의 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. 수탁자의 자산운용전문인력은 위탁 받은 자산의 투자, 운용업무에 전념한다.

제13조 (책임과 면책)

① 수탁자(및 그 임직원을 포함)가 위탁자의 자산운용을 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생된 손해에 대하여 배상 책임이 있으며 기타 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생된 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.

② 수탁자는 제1항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제14조 (양도 및 재위탁)

① 수탁자는 위탁자의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.

② 본 조 제1항에도 불구하고, 부동산투자회사법령 기타 관계법령에 따라 제3자에게 위탁이 허용되는 경우로서 수탁자가 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁의 사유, 범위 및 조건, 선정절차, 평가방법 등에 대하여 위탁자의 사전승인을 받고, 그 선정결과를 사후에 보고하여야 한다. 단, 이 경우에도 수탁자는 위탁자의 운용에 관한 본질적인 업무를 제3자에게 위탁하여서는 아니 되며, 그 경우에도 업무 위탁에 따른 책임은 수탁자에게 귀속된다.

③ 본 조 제1항 및 제2항에도 불구하고, 부동산관리용역(PM), 임대컨설팅용역(LM) 및 빌딩관리용역(FM)에 대한 업무위탁의 경우에 대해서는 수탁자는 위탁자의 사전 승인 없이 부동산관리회사, 임대컨설팅회사 및 빌딩관리회사를 선정할 수 있다.

제15조 (비밀 유지)

수탁자는 위탁자의 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산운용 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 위탁자의 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. 위탁자에 대한 통지
   주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)

팩시밀리: 02-787-0142
전자우편: shchoi@koramco.co.kr
참　　조: 최승호

2. 수탁자에 대한 통지
주　　소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
팩시밀리: 02-787-0111
전자우편: dkim@koramco.co.kr
참　　조: 김도형

② 수탁자가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항시 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제17조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 위탁자가 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 부동산투자회사로서 설립된 날(설립등기일)로부터 그 효력이 소급하여 발생한다.

제18조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산등기일까지로 한다.

제19조 (계약의 변경)

본 계약의 당사자들은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 제외하고 본 계약을 변경할 수 없고, 변경을 위한 어떠한 조치나 행위를 하여서도 아니 된다.

1. 위탁자의 투자자 등과 사이에 수탁자가 당사자로서 체결한 계약의 내용을 반영하기 위하여 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

제20조 (계약의 해지)

① 본 계약의 일방당사자는 다음 각 호 중 어느 하나의 사유가 발생한 경우 본 계약을 해지할 수 있다.

1. 위탁자가 청산하는 경우
2. 어느 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하고, 상대방 당사자가 14일 이상의 기간(이하 "시정기간")을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구하였음에도 그 시정기간 내에 위반사항을 시정하지 아니하는 경우
3. 수탁자에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생 등 자산운용의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 객관적이고 합리적인 사정이 있는 경우로서 위탁자의 주주총회 특별결의가 있는 경우

4. 위탁자의 투자자 등과 수탁자 사이에 체결된 계약에 따라 수탁자가 위탁자의 자산관리업무를 중단하여야 하는 사유가 발생한 경우

② 본 조 제1항 각 호의 사유가 아닌 사유로 일방 당사자는 임의로 중도해지 할 수 없으며, 본 계약에 대하여 민법 제689조는 적용하지 아니한다.

③ 본 계약이 해지된 경우, 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 보수 및 비용 등 전액을 수탁자에게 지급하여야 한다. 다만, 수탁자의 고의 또는 과실로 인하여 본 계약이 해지된 경우에는 해당 고의 또는 과실로 인한 의무위반과 직접 관련된 보수 및 비용은 지급대상에서 제외한다.

제21조 (계약종료시의 조치)

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 계약종료 시점의 위탁자의 자산운용 상황을 위탁자에게 보고하여야 한다.

2. 수탁자가 위탁자의 자산운용 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 일반사무수탁회사 또는 새로운 자산관리회사에게 즉시 인계하여야 한다.

3. 위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산운용을 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반조치(자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 수탁자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 수탁자가 부담하는 것으로 한다.

제22조 (관련 법령의 준용)

본 계약에서 명시적으로 정하지 않은 사항과 관련하여, 수탁자가 관련 법령이나 일반 상관례에 따라 합리적으로 인정되는 범위 내에서 업무를 수행하기로 하되, 관련 법령이나 일반 상관례가 존재하지 않는 경우에는 위탁자와 수탁자가 상호 협의하여 결정하기로 한다.

제23조 (관할 법원)

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

[당사자들의 서명 또는 날인은 다음 페이지에]

위탁자와 수탁자는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

2026년 11월 17일

위탁자 주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
법인이사 주식회사 코람코자산신탁 (인)

수탁자 주식회사 코람코자산신탁
서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘삼성)
대표이사 정 승 회 (인)

별지

자산운용관리지침

주식회사 코람코가치투자양지위탁관리부동산투자회사 (이하 "회사"라 한다)의 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항인 '자산운용관리지침'을 다음과 같이 정한다.

- 다 음 -

자산운용의 기본 방침

(1) 자산운용의 기본 방침

회사는 부동산시장과 금융시장 등의 환경 등을 고려하여 오피스빌딩, 임대주택, 상업시설, 물류시설 등 수익성 부동산(선매입 포함), 부동산 개발사업, 증권에 투자하는 것을 기본으로 하고 이외의 여유자금은 정관에서 정한 여유자금 운용계획에 따라 운용하여 임대료 수입, 자본이득, 이자 수입 등을 추구하는 것을 기본방침으로 한다.

(2) 자산운용의 법적제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1. 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 한다.

2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 회사는 제2호 단서에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제2호에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채, 지방채, 그밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

5. 회사가 보유하고 있는 증권이 제4호의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 제4호에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

(3) 자산운용계획

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건에 따라 운용하도록 한다.

1. 부동산 자산운용전략: 부동산에 소요되는 관리비를 분석하여 임차인의 만족도를 저해하지 않는 범위 내에서 관리비를 절감하여 투자수익률을 제고시키도록 한다.

2. 여유자금의 운용전략

회사의 여유자금은 다음 각 호의 방법으로 운용한다.

가. 신용평가등급이 A 이상인 시중은행 기타 금융기관에의 예금 (양도성예금증서의 매입을 포함한다), 적금 또는 신탁 (주식형을 제외한다)
나. 국채 및 지방채
다. 정부투자기관관리기본법에 규정된 정부투자기관이 발행한 CP 및 채권
라. 신용평가등급이 A 이상인 금융기관 또는 우체국에의 예금, 적금 및 콜론(Call Loan), 또는 위 금융기관 또는 우체국이 발행하거나 보증한 채권
마. 신용평가등급이 A 이상인 은행이 판매하는 MMDA
바. 신용평가등급이 AA 이상인 회사가 발행한 회사채, 신용평가등급이 A2+ 이상인 회사가 발행한 CP 또는 예금자보호법에 의하여 보호되는 종합금융회사가 발행한 어음
사. 신용평가등급이 AA 이상인 금융기관이 발행한 어음
아. 영업용 순자본비율이 400% 이상인 증권회사가 발행하는 MMF 또는 공사채형 수익증권
자. 원금이 보장되는 주가지수 연동 금융상품
차. 부동산투자회사법 제 2 조 제 3 호에 정한 부동산관련 증권