

자산관리위탁계약서

주식회사 코람코자산신탁(이하 “을”)은 2025년 12월 5일 주주간계약서(변경, 수정된 계약을 포함하며, 이하 “주주간계약서”)를 체결하였으며, 이에 기초하여 설립된 위탁자인 주식회사 코람코가치투자강남위탁관리자부동산투자회사(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. “관련법령”이라 함은 부동산투자회사법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 “갑”과 “을”에 대한 업무위탁을 규율하는 법규를 말한다.
2. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁 받아 “갑”의 업무를 대행하는 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사를 말한다.
3. “본건 사업”이라 함은 “갑”이 서울특별시 서초구 서초동 1323 외 13필지 일원에서 추진하는 업무시설 및 판매시설 등 개발사업을 말한다.
4. “일반사무수탁회사”라 함은 “갑”과의 일반사무 위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2 제1항, 제2항 및 동법 시행령 제19조 제3항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

5. “자산보관기관”이라 함은 “갑”과의 자산보관계약에 의하여 부동산투자회사법 제35조에 따라 “갑”의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. “판매회사”라 함은 “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 시행령 제19조 제1항에 따라 “갑”이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
7. “자산운용관리지침”은 “갑”이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말한다.
8. 기타 용어에 관하여, 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 “갑”의 정관에서 정의한 사항이 있는 경우에는 그에 따르고, 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, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기별 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. 부동산의 개발에 관한 업무

가. “갑”의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 “갑”의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 업무

나. “갑”의 의사결정에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발사업 관련 각종 인·허가의 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무

다. “갑”의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시

라. 기타 부동산개발사업에 필요한 업무

7. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공

8. 부동산투자회사법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 의무(프로젝트 부동산투자회사의 경우, 부동산투자회사법 제26조의4 제7항 등에 따른 의무를 말함)(매분기, 결산기의 (사업)투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)

9. “갑”의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

10. “갑”의 영업인가 및 변경인가 관련 업무

11. 주식발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공

12. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

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

14. “갑”의 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. 투자대상자산에 대한 투자를 위한 자금차입
17. 부동산에 대한 투자 관련 거래구조의 수립
18. 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, 본 계약 및 “갑”의 내부통제기준과 “갑”이 합리적 근거 및 절차에 의해 제정(변경하는 경우 포함) 하는 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 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.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련 자료 제공 의무)

- ① “을”은 매년 “갑”의 차기 1년간의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제1결산기의 사업계획은 “갑”이 국토교통부장관으로부터의 영업인가 취득한 이후 “갑”의 최초 임시주주총회에서 승인한 사업계획을 준용한다.
- ② “을”은 매 결산기의 (사업)투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매결산기 종료일 후 40일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매분기의 (사업)투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 분기 종료일후 20일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 자산운용 내역에 관한 분기보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 “갑”의 이사 및 감사에게 제출하여야 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.
- ⑥ “을”은 (사업)투자보고서를 다음 각 호에서 정한 시점을 기준으로 작성하여야 한다. “을”은 그 외 투자자가 필요에 따라 합리적으로 요청하는 자료를 투자자에게 제출하기로 한다.
1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)
 2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
- ⑦ “을”은 본 조 제6항에 따라 작성한 (사업)투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부동산투자회사법이 정한

방법으로 이를 공시하여야 한다.

1. 본 조 제6항 제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 (사업)투자보고서: 90일 이내
2. 본 조 제6항 제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 (사업)투자보고서: 45일 이내
3. 본 조 제6항 제2호에 따라 작성하는 (사업)투자보고서: 45일 이내

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 일반사무수탁회사가 “을”에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② “을”은 부동산투자회사 관련법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거서류 또는 기타 “갑”과 관련된 서류(이하 “관련 서류”라고 함)를 “을”의 본점에 비치하고, “갑”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하거나 관련 서류를 부동산투자회사법 제37조 제4항 각호의 하나에 해당하는 방법(프로젝트 부동산투자회사의 경우, 부동산투자회사법 제26조의4 제7항 등에 따른 방법을 말함)으로 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 일반사무수탁회사, 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 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

- ① “을”은 부동산투자회사법 등 관련법령에서 허용하지 않는 한, “갑” 및 다른 부동산투자회사 등으로부터 위탁받은 자산관리업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한, “을”은 고유자산의 관리업무, “갑” 및 다른 부동산투자회사 등으로부터 위탁받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직, 간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 “갑”의 동의를 받아야 한다.

- ② “을”(“을”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “을”은 이들의 의무이행을 합리적인 범위 내에서 확보하여야 함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 본 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 “갑”의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 유가증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는

행위

2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
3. 자산운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 “갑”의 이익을 해하는 행위
4. 기타 관련법령 및 자산운용관리지침상의 금지 사항에 위반되는 행위

③ “을”(자산관리회사 의무투자자 포함)은 본 조 제1항 내지 제2항의 취지에 반하여 제3자를 통하는 등 우회적인 방법으로 “갑”과 거래할 수 없다.

제10조 (보수)

① 본 조에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “개발기간”이라 함은 주주간계약서 제1조 제1항 8)에 규정된 바와 같으며, 개발기간이 연장된 경우 연장된 기간을 포함한다.
2. “본건 유상증자”라 함은 주주간계약서 체결 이후 “갑”이 제3자 배정방식으로 ~~코랄로지투자강남위탁관리모부동산투자회사~~, ~~에스케이디앤디 주식회사~~, 중소기업은행(신한RE밸런싱일반사모부동산투자신탁의 신탁업자 지위에서)에게 기명식 보통주식을 발행하는 것을 말하며, 주주간계약서 전문에 규정된 바와 같다.
3. “인허가 성공”이라 함은 주주간계약서 제8조 제3항에 규정된 바와 같다.
4. “전체 에퀴티”라 함은 주주들이 “갑”에 출자한 금전 기타 출자금액의 총액 말한다.
5. “총 투자금액”이라 함은 본건 사업 관련 전체 기간 동안의 사업비를 말하되, 인허가 성공이 지연됨으로 인하여 상호 합의한 사업계획 대비 추가적으로 발생하는 비용(대출이자 및 기타 사업비용 등)은 총 투자금액 산정에서 제외된다.
6. “매각차익”이라 함은 투자대상자산 매각금액에서 아래 각 목의 사항을 제외한 금액을 말한다.
가. 투자대상자산 취득원가

나. 각종 미지급 비용(보수, 수수료, 제반 비용 등 일체. 단, 매각기본/성과 보수 제외)

다. 주식발행비용

라. 자본잉여금 감액 금액

7. “투자회수금 분배일”이라 함은 투자대상자산을 처분하여 회수한 금액을 투자자들에게 분배 완료한 날을 말한다.

8. “PF대출”이라 함은 본건 사업의 공사비 기타 사업비를 조달하기 위한 대출을 말한다.

② “갹”은 “을”에게 자산운용에 따른 대가로서 매입보수, 운용보수, 매각기본보수 및 매각성공보수를 지급하여야 한다. 명확히 하기 위하여 부연하면, 매각기본보수 및 매각성공보수는 세어딜(Share deal)(유상증감자 방식으로 매각되는 경우를 포함하며, 이에 한하지 아니함)로 매각되는 경우에도 발생하며, 세어딜의 경우 매각금액과 매각차익은 주식가치 산정 시 전제가 된 투자대상자산의 매각금액과 이를 기초로 산정한 매각차익을 각각 의미하는 것으로 한다.

1. 매입보수(부가가치세 별도): 총 투자금액의 0.7% 상당액으로서 아래와 같이 구분하여 지급한다.

항목	지급시기	금액
1차 매입보수	2025년 12월(1차 잔금시점)	금 일십이억원 (₩1,200,000,000)
2차 매입보수	2026년 1월(2차 잔금시점)	금 일십오억원 (₩1,500,000,000)
3차 매입보수	2027년 6월(3차 잔금시점)	금 일십오억원 (₩1,500,000,000)
4차 매입보수	PF대출 기표일	매입보수 총액에서 1차 매입보수 내지 3차 매입보수 지급액을 차감한 잔여 금액

2. 운용보수(부가가치세 별도):

가. 운용보수는, 매 지급시점 현재 기준, 전체 에쿼티의 0.9%(PF 대출의 기표일 전달까지) 또는 전체 에쿼티의 0.8%(PF 대출의 기표일 당일부터)로 하며, 실제 경과된 일수를 기초로 일할 계산하기로 하며, 투자금 집행 일로부터 투자회수금 분배일까지의 기간동안 매 6 개월 단위로 지급하는 것으로 하되, 매 [6]월, [12]월 말일로부터 [10]영업일 이내에 지급한다.

나. 2026 년 12 월 말일까지 인허가 성공이 완료되지 아니하는 경우 인허가 성공 지연기간 동안 운용보수는 발생하지 않는 것으로 한다. 단, 연면적 증가 등 합리적인 사유로 본건 사업이 사업성 측면에서 유리하게 변경되어 “갑”의 주주총회 결의를 통해 달리 정하는 경우에는 운용보수가 발생하는 것으로 한다.

다. 개발기간 말일까지 본건 사업의 준공이 완료되지 아니하는 경우 준공이 지연되는 기간 동안 운용보수는 발생하지 않는 것으로 한다. 단, 주주간계약서 제1조 제1항 8)에 따라 자동 연장된 개발기간 동안에는 운용보수가 발생하는 것으로 한다.

3. 매각기본보수(부가가치세 별도):

가. 매각금액의 0.4%로 한다. 단, 세어딜로 매각되는 경우로서 “을”이 주식 거래를 주선하지 않았을 경우, 매각기본보수는 매각금액의 0.2%로 감액된다. 매각기본보수는 “갑” 또는 “갑”의 주주가 매매대금 전액을 수령한 날로부터 [10]영업일 이내에 지급한다.

4. 매각성공보수(부가가치세 별도):

가. 매각성공보수는 [매각차익 X (본건 유상증자 이후 “갑”에 추가 투자된 금액의 매각차익분배율)]의 15%로 한다.

나. 본건 유상증자 이후 “갑”에 추가 투자된 금액의 매각차익분배율은 25%로 하되, 추후 시장상황에 따라 변경될 수 있다.

다. 매각성공보수는 “갑” 또는 “갑”의 주주가 매매대금 전액을 수령한 날로부터 [10]영업일 이내에 지급한다.

③ “갑”은 “을”에게 관계법령에 따라 이사회 결의를 거쳐 각 보수를 지급하기로 한다.

제11조 (비용 부담)

① “을”은 “갑”에 대한 영업인가 또는 등록 전에 본 계약 제3조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각호에서 정한 비용이 발생하는 경우 합리적인 범위 내에서 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “갑”에 대한 영업인가 또는 등록 후 “갑”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고 “갑”은 영업인가 취득 또는 등록 완료일로부터 7일 이내에 “을”에게 해당 비용을 지급하여야 한다.

1. 부동산의 취득에 필요한 법률자문수수료, 회계자문수수료, 금융자문수수료, 감정평가수수료, 물리적인 실사, 사업성평가자문수수료, 분양관리신탁수수료 및 환경실사를 포함한 기타 실사 용역수수료와 이에 따른 부대비용
2. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
3. 신주발행비용, 발기인총회 및/또는 주주총회 관련 비용, 기타 일반관리비
4. 증권투자자문 및 기타 금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)

② “을”이 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 발생하는 다음 각호에서 정한 비용에 대하여는 “갑”이 부담하는 것으로 한다.

1. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
2. 보험료
3. 부동산관리위탁계약 및 시설관리위탁계약의 보수, 임대중개수수료
4. 감사수수료
5. 법률자문수수료
6. 회계 및 세무자문수수료
7. 부동산투자자문수수료

8. 감정평가수수료
9. 자산실사(Due Diligence) 용역비
10. 부동산관리업무(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facility Management) 용역비
11. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료
12. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 위 자료의 작성에 소요된 비용
13. 향후 “갑”의 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 시의 주간사 또는 판매보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
14. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
15. “을”이 제3조 제6호에 명시된 부동산개발사업을 추진하는데 수반되는 각종 용역비
16. 부동산 개발사업의 인허가 비용
17. 분양(임대포함)에 필요한 경비(분양 및 임대대행 수수료, 광고비, 모델하우스 관련 비용 등)
18. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용

③ “을”은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “갑”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용이 발생될 경우에는 사전에 “갑”의 이사회의 승인을 얻어야 한다. 단, 긴급한 상황 예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 “갑”에 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, 간접조치, 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 관련법령에 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.

- ③ 본 조 제1항 및 제2항에도 불구하고, 부동산관리용역(PM), 임대컨설팅용역(LM) 및 빌딩관리용역(FM)에 대한 업무위탁의 경우에 대해서는 “을”은 “갑”의 사전 승인 없이 부동산관리회사 및 빌딩관리회사를 선정할 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, 아이콘삼성)

팩시밀리: 02-787-0111

전자우편: shchoi@koramco.com

참 조: 최승호

2. “을”에 대한 통지

주 소: 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층 (삼성동, 아이콘삼성)

팩시밀리: 02-787-0111

전자우편: dkim@koramco.com

참 조: 김도형

- ② “을”이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.
- ③ 제1항 제1호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.

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 청산등기일 또는 본 계약 제20조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 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. 본 계약의 당사자들은 제18조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경하기로 한 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. 다만, “을”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “갑”에 도달한 날로부터 60일을 초과하지 않는 범위 내에서 “갑”이 새로운 자산관리회사와 자산관리위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

1. “갑”이 청산하는 경우

2. 상대방 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하고, 상대방이 14일 이상의 기간(이하 “시정기간”이라 함)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구하였음에도 그 시정기간 내에 위반사항을 시정하지 아니하는 경우

3. “을”에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생 등 자산운용 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 객관적이고 합리적인 사정이 있는 경우

② “을”에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 화의 등 자산운용 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 객관적으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우 “갑”은 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

③ 본 계약이 해지된 경우, “갑”은 “을”에게 지급이 예정된 보수(자산관리회사가 변경되지 않았더라면 “을”이 본 계약에 따라 향후 지급받았을 보수를 말함) 전액을 지급하여야 한다. 단, “을”의 중대한 선관주의의무나 중과실이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

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 일반사무수탁회사 또는 새로운 자산관리회사에게 즉시 인계하여야 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 법령의 준용)

계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “갑”과 “을”이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련법령 또는 일반 상관습에 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 12월 5일

“갑” 주식회사 코람코강남위탁관리자부동산투자회사
서울특별시 강남구 삼성로 511, 코람코자산신탁 내(삼성동)
법인이사 주식회사 코람코자산신탁



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

