

자산관리위탁계약서

본 자산관리위탁계약서(이하 “**본 계약**”)는 에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사(이하 “**위탁자**”)와 에스케이리츠운용 주식회사(이하 “**수탁자**”) 사이에 2021년 4월 12일자로 체결되고 2021년 12월 28일 일부 변경 체결된 기존 자산관리위탁계약(이하 “**기존 계약**”)의 내용 일부[별지 1. 제 3 조(자산관리성과수수료)]를 변경하기 위하여 체결하며, 본 계약은 제 18 조(계약의 효력발생일)에 따라 기존 계약을 대체한다.

전 문

위탁자가 부동산투자회사법(이하 “**부투법**”)에 따라 위탁관리부동산투자회사를 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가를 득할 것을 전제로, 위탁자는 부투법에 따라 수탁자를 부투법에 따른 위탁자의 자산관리회사로 선임하고자 하며, 수탁자는 위탁자를 위하여 본 계약에 따라 위탁받은 자산의 투자·운용업무(이하 “**자산운용업무**”)라 하며, 구체적인 사항은 제3조에 정의된 바와 같음)를 수행하고자 한다.

이에 위탁자와 수탁자는 다음과 같이 합의한다.

제 1 조 (목적 및 효력)

본 계약은 수탁자가 위탁자로부터 위탁받은 자산운용업무 및 자산운용업무의 수행에 필요한 부수업무로서 본 계약에서 규정하는 업무를 수행함에 있어 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않는 한 부투법 기타 관련법령에서 정의된 것과 같은 의미를 가진다.

1. “**관련법령**”이라 함은 상법, 부투법, 각 동법 시행령, 각 동법 시행규칙, 「부동산투자회사 등에 관한 감독규정」, 「부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침」 등 위탁자, 수탁자, 위탁자와 수탁자 사이의 본 계약에 따른 업무의 위탁에 적용되는 일체의 법률, 시행령, 시행규칙 등 행정규칙, 기타 감독규정 등 일체의 법규를 말한다.
2. “**결산기**”라 함은 위탁자의 정관에서 정한 각 사업연도를 말한다.



3. “금융기관”이란 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」에서 정한 금융기관을 말한다.
4. “관련 수탁회사”란 부투법 기타 관련법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사 및 판매회사를 총칭한다.
5. “부동산 등”이란 부동산, 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리, 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속되는 부동산 신탁 수익권을 총칭한다.
6. “분기”란 매년 1월 1일부터 3월 31일까지, 4월 1일부터 6월 30일까지, 7월 1일부터 9월 30일까지, 10월 1일부터 12월 31일까지의 각 기간을 말한다.
7. “일반사무수탁회사”란 위탁자와의 일반사무 위·수탁계약에 의하여 부투법 제 22조의 2 제 2항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
8. “자산보관기관”이란 위탁자와의 자산보관위탁계약에 의하여 위탁자의 자산의 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
9. “투자대상자산”이란 부동산 등을 포함하여 위탁자의 사업계획에 따라 위탁자가 취득하는 일체의 자산을 말한다.
10. “판매회사”란 위탁자의 위탁을 받아 주식의 모집, 사모 또는 매출 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 3 조 (위탁 업무의 범위 및 내용)

① 위탁자는 수탁자에게 다음 각 호의 업무(이하 총칭하여 “자산운용업무”)를 위탁하고, 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산운용업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 명확히 하면, 자산운용업무에는 부동산 및 그 시설에 대한 물리적 관리 업무, 임대차계약에 따른 임차인 관리, 관련 예산·수지·손익관리 등 위탁자가 별도로 선임하는 부동산관리업체(PM)가 부동산관리위탁계약(그 명칭을 불문함)에 따라 수행하는 업무는 포함되지 않는다.

1. 부동산 등의 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무

가. 부동산 등의 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정(관련법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 또는 이사회 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공

나. 부동산 등의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위하여 계약을 협상하고 작성하는 업무, 위탁자 명의로 해당 계약을 체결하는 업무, 기타 위탁자의 의사결정에 따라 부동산 등을 취득·관리·개량 또는 처분하는 것과 관련된 일체의 업무(관련법령에 따른 관리자의 선임, 보험계약의 체결 등을 포함함)

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무

2. 부동산 등의 임대차에 관한 업무
 - 가. 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위하여 부동산 등의 임대차와 관련된 계약(임대차계약, 임대대행계약을 포함하되 이에 한정되지 않음)의 협상 및 작성, 위탁자 명의로 해당 계약을 체결, 변경 및 해지하는 업무
 - 나. 가목에 따라 체결된 계약의 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 하자보수를 위한 업무를 포함하되 이에 한정되지 않음)
 - 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수 업무

3. 증권의 매매 및 권리 행사
 - 가. 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무(평가자료 제공 등)
 - 나. 위탁자의 의사결정에 따라 증권 취득 및 처분에 관한 계약의 협상 및 작성, 위탁자 명의로의 계약 체결 업무
 - 다. 위탁자를 위하여 위탁자의 재산에 속하는 지분증권에 대한 의결권 행사를 포함한 권리 행사
 - 라. 기타 증권의 매매 및 권리 행사를 위하여 필요한 부수 업무

4. 부동산 개발사업 투자 관련 업무
 - 가. 위탁자의 부동산 개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성 및 부동산투자자문 기관에의 자문 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료 작성 업무
 - 나. 위탁자의 의사결정에 따른 부동산 개발사업 관련 제반 업무(부동산개발사업에 관한 인허가 취득, 시공 관련 대관업무, 부동산 개발사업을 위한 용역·위탁계약의 체결 및 시공사 선정을 포함하며 이에 한정되지 않음)
 - 다. 기타 위탁자의 부동산 개발사업에 필요한 업무

5. 차입 및 주식 발행 등 자금조달에 관한 업무
 - 가. 차입 및 주식 발행에 관한 위탁자의 의사결정 지원 업무
 - 나. 위탁자의 의사결정에 따라 차입 및 주식 발행에 관한 계약을 협상·작성하고, 위탁자의 이름으로 해당 계약을 체결하는 업무, 차입에 따른 변제에 관한 업무
 - 다. 기타 위탁자의 차입 및 주식 발행에 필요한 업무

6. 위탁자의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사

7. 관련법령에 따른 자산보관기관, 판매회사 및 일반사무수탁회사의 선정
8. 기타 자산관리에 관한 업무
- 가. 관련 수탁회사에 대한 관련 업무의 지시·협조 요청 업무
 - 나. 부투법 제 37 조 제 1 항 및 제 3 항에 따른 공시, 기타 법령 및 정관에서 정한 공시 업무
 - 다. 위탁자의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무
 - 라. 부동산투자자문회사의 선정 및 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁 업무
 - 마. 자산 실사기관(법률, 회계, 감정평가 등) 등 부동산투자회사의 운영과 관련된 자문기관의 선정과, 위탁자 명의의 관련 계약 체결
 - 바. 다음의 자료를 작성하여 관련 기관에 제공하는 업무
 - 1) 위탁자의 자산 취득·관리·개량·처분 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안
 - 2) 위탁자의 매 분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 기초자료
 - 3) 부투법 제 37 조 제 1 항 및 제 3 항에 따른 공시를 위한 투자보고서
 - 4) 위탁자가 주식을 발행하는 경우 위탁자의 의사결정에 필요한 자료 및 투자설명서 등 주식 발행에 필요한 자료
 - 5) 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따라 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료
 - 6) 기타 법령 및 정관에서 정한 보고서
 - 사. 위탁자 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 업무

9. 기타 본 계약 및 관련법령에서 수탁자(자산관리회사)의 업무로 정한 사항 및 위탁자로부터 별도로 위탁받은 업무

- ② 수탁자는 부투법 및 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회 결의 및(또는) 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 위탁자의 주주총회 및(또는) 이사회 결의에 따라 해당 업무를 수행하여야 한다.

제 4 조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

- ① 수탁자는 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행함에 있어 부투법(자산의 구성, 자산의 투자·운용 방법, 거래 제한에 관한 규정을 포함하며, 이에 한정되지 않음) 등 관련법령을 준수하여야 한다.

- ② 수탁자가 위탁자로부터 위탁받은 자산운용업무를 수행함에 있어 자산을 운용하는 인력에는 반드시 부투법 제 22 조의 3 제 1 항 제 2 호에 규정된 자산운용전문인력(이하 “**자산운용전문인력**”)이 포함되어야 한다.

제 5 조 (사업계획, 보고서 작성)

- ① 수탁자는 매년 위탁자의 향후 1 년에 대한 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 위탁자에게 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 1 년의 사업계획은 위탁자가 국토교통부장관의 영업인가를 득한 후 주주총회에서 승인한 사업계획으로 한다.
- ② 수탁자는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일로부터 40 일 이내에 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ 수탁자는 매 회계기간 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일)을 기준으로 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- ④ 수탁자가 본 계약에 따라 위탁자에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 하며, 수탁자는 관련법령에서 정한 방법과 기한 내에 해당 보고서 및 관련서류를 제출·공시 하여야 한다.

제 6 조 (자료의 유지, 제공 등)

- ① 수탁자는 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 위탁자의 청산 시 및 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② 자산관리자는 관련서류를 자산관리자의 본점에 비치·공시하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 이를 공시할 수 있다.



제 7 조 (독립된 업무담당자)

- ① 부투법 기타 위탁자의 설립 근거법상 요구되는 경우, 수탁자는 위탁자의 의사결정 및 부투법 등 관련 법령에 따라 위탁자를 위하여 관련 수탁회사 및 외부감사(이하 총칭하여 “**독립된 업무담당자**”)를 선임하고 관련 업무의 위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결한다.
- ② 수탁자는 자산운용업무를 수행함에 있어 독립된 업무담당자가 그 업무를 소홀히 하거나 관련법령 또는 위탁자와의 계약을 위반한 사실을 발견한 경우 즉시 위탁자에게 이를 통지하여야 한다.

- ③ 수탁자는 자신의 고의 또는 과실이 없는 한 독립된 업무담당자의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 부담하지 않는다.

제 8 조 (독립된 업무담당자와의 협조의무)

- ① 수탁자는 자산운용업무를 수행함에 있어 독립된 업무담당자에 자료의 제공 등 협조를 요청할 수 있고, 독립된 업무담당자로부터 합리적인 업무 협조요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② 수탁자는 위탁자의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공시·공고 의무의 준수 기타 일반사무수탁회사가 이행하도록 요구되는 제반 회사 관리활동의 이행에 관하여 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료의 제공 기타 협력을 하여야 한다.

제 9 조 (법령의 준수)

수탁자는 위탁자가 그 주식을 공모·상장하는 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “**자본시장법**”)에 따라 집합투자업자로서 준수하여야 하는 것을 포함하여 관련법상 수탁자에게 적용되는 일체의 법률을 준수하여야 한다.

제 10 조 (보수)

위탁자는 수탁자에게 본 계약에 따른 자산운용업무 수행에 대한 대가(이하 “**자산관리수수료**”)로 별지 1. 기재 각 수수료를 지급한다. 다만, 어느 투자대상자산과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 본 계약의 다른 규정에도 불구하고, 해당 투자대상자산에 대한 본 계약에 따른 보수는 없는 것으로 한다.

- 1. 위탁자가 부투법에 따라 설립된 다른 부동산투자회사(이하 “**자리츠**”) 발행 주식(의결권 있는 주식을 기준으로 함)을 소유하고 있고 수탁자가 부투법상 자리츠의 자산관리회사로서 자리츠로부터 그 업무에 대한 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우
- 2. 위탁자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 설립·설정된 부동산집합투자기구 발행 집합투자증권을 소유하고 있고 해당 부동산집합투자기구의 집합투자업자와 수탁자가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사 관계에 있는 경우로서 해당 부동산집합투자기구의 집합투자계약에 따라 해당 집합투자업자가 별도의 보수(그 명목을 불문함)를 지급받은 경우

제 11 조 (비용 부담)

- ① 본 계약에 따른 자산운용업무의 수행(부투법에 따른 위탁자에 대한 영업인가 전에 수행한 것을 포함함)과 관련하여 다음 각 호의 비용은 위탁자가 부담한다.

다만, 위탁자는 제 3 자와의 계약에서 정한 바에 따라 제 3 자에게 해당 비용을 부담하도록 할 수 있다.

1. 투자대상자산의 취득·처분, 관리·운영과 관련한 법률, 재무, 회계, 세무 자문수수료, 감정평가수수료, 물리실사(Due Diligence) 수수료, 기타 실사수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료, 부동산 개발자문수수료, 개발사업 계획 평가 용역비
2. 투자대상자산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금, 잔금 및 이에 대한 이자와 관련 수수료
3. 투자대상자산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
4. 신주발행비용, 창립총회관련 비용, 주주총회관련 비용 기타 일반관리비
5. 증권투자자문 및 기타금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
6. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvement, 일반관리비 등 영업 비용
7. 증권거래세, 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
8. 보험료
9. 임대중개수수료
10. 임원보수
11. 부동산투자자문보수{위탁자의 자산 투자 및 운용과 관련하여 수탁자가 위탁자를 위하여 선임한 자문기관의 자문(자산 매입·매각과 관련한 자문, 자금 모집 및 운용에 관한 자문, 매입·매각하는 자산에 대한 평가 자문 등)에 대한 보수를 말함}
12. 건설기간 중 공사관리업무(Construction Management), 건물관리용역(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facilities Management)의 위탁 용역비
13. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 **컨설팅 보수**
14. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 위탁자의 주주 및 이사회 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
15. 주식의 발행에 소요되는 비용 및 주식 상장을 위한 주간사 및(또는) 판매회사에 대한 보수, 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
16. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고 비용
17. 기타 위탁자의 동의를 얻어 지출한 비용
18. 위 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용

- ② 수탁자가 위탁자를 위하여 제 1 항 각 호의 비용을 지출한 경우, 위탁자는 수탁자로부터 그 상환을 요청받은 날부터 7 일 이내에 수탁자에게 이를 지급하여야 한다. 수탁자는 본 항에 따른 비용 상환을 청구하기 위하여 지출한 비용에 관한 명세서 및 증빙자료를 위탁자에게 제출하여야 한다.
- ③ 수탁자는 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 위탁자의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 위탁자의 이사회의 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.

제 12 조 (진술 및 보증)

- ① 위탁자는 수탁자에 대하여 위탁자가 부투법 기타 관련법령에 따라 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ② 수탁자는 위탁자에 대하여 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.
 - 1. 수탁자는 부투법 기타 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법상 자산관리회사이다.
 - 2. 수탁자의 임원은 부투법 기타 관련법령에 따른 결격사유가 없으며, 수탁자의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산이나 증권 등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 전문성과 경영능력을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
 - 3. 수탁자의 자산운용전문인력은 위탁받은 자산운용업무 중 자산의 투자·운용 업무에 전념한다.

제 13 조 (책임과 면책)

- ① 수탁자가 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 수탁자의 선관주의의무에 비추어 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 위탁자에게 발생한 손해 일체를 배상하여야 한다. 단, 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 테러, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력사유로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 부담하지 아니한다.
- ② 수탁자는 제 1 항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 14 조 (양도 및 재위탁)

수탁자는 위탁자의 사전 승인이 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다. 다만, 수탁자는 부동산관리회사(PM) 또는 건물관리회사를 선정하여 자산운용업무의 일부를 제 3 자에게 위탁할 필요가 있는 경우(명확히 하면, 위탁자가 본인의 계산으로 직접 부동산관리회사 또는 건물관리회사를 선정하여 수탁자의 자산운용업무 중 일부가 아닌 위탁자 본인의 업무를 위탁하는 경우는 제외함), 해당 업무를 제3자에게 재위탁할 수 있고, 위탁자는 본 계약 체결로써 이에 동의한 것으로 본다.

제 15 조 (비밀 유지)

수탁자는 위탁자의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 계약기간은 물론 계약기간이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 자산운용에 관한 정보와 자료(이하 “비밀정보”)를 제 3 자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, 수탁자 스스로도 비밀정보를 수탁자 자신 또는 제 3 자의 이익을 위하여 사용하여서는 안 된다.

제 16 조 (지시 및 통보 방식)

- ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.
 1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서
 2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
 3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
 4. 팩스전문
 5. 전자서명이 포함된 전자우편(E-mail)
 6. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
- ② 제 1 항 제 1 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 위탁자의 법인인감에 같음하여 별도의 인감(사용인감)을 사용할 수 있다. 이 경우 수탁자 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감을 변경한 경우에도 같다.
- ③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 수탁자 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ 수탁자가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제 17 조 (사용인감의 보관)

위탁자는 수탁자로 하여금 위탁자를 대리하여 위탁자의 의사결정에 따른 자산운용 업무에 관한 지시 및 자산의 운용과 관련된 계약을 체결하게 하기 위하여 수탁자에게 위탁자의 사용인감을 보관하게 할 수 있다. 수탁자는 위 사용인감을 본 계약에 따른 자산운용업무를 위해서만 사용할 수 있다.

제 18 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 본 계약의 체결일에도 불구하고 위탁자의 제 10 기 사업연도 개시일 (2023.7.1.)로 소급하여 효력이 발생한다.

제 19 조 (계약기간)

본 계약의 기간(이하 “계약기간”)은 본 계약의 효력발생일부터 기산하여 위탁자의 청산종결일과 본 계약이 해지·해제된 날 중 먼저 도래하는 날까지의 기간으로 한다.

제 20 조 (계약의 변경)

본 계약의 당사자들은 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

제 21 조 (계약의 해지)

본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 별지 2. 에 의한다.

제 22 조 (계약종료 시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
 - 1) 수탁자가 위탁자의 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산관리회사 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 인계하여야 한다.
 - 2) 위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산운용업무를 즉시 인계받아 수행할 수 있도록 필요한 제반 조치를 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.

제 23 조 (관련법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 수탁자가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제 24 조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우 서울중앙지방법원을 제 1 심 관할법원으로 합의한다.

제 25 조 (청렴계약조항)

- ① 위탁자 및 수탁자는 본 계약의 체결 및 이행 과정에서 계약관련 상대방 당사자의 임직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 접대나 부당한 이익을 제공하지 아니한다.
- ② 위탁자 및 수탁자는 본 계약의 체결 및 이행 과정에서 계약관련 상대방 당사자의 임직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 입찰제한, 계약해지, 거래중단 등 제반 불이익을 감수한다.

(다음 면의 기명날인을 위하여 이하 여백)



위탁자와 수탁자는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

2023년 [9]월 [14]일

위탁자

에스케이위탁관리부동산투자회사 주식회사
서울 중구 세종대로 136, 15층(태평로1가, 서울파이낸스빌딩)

법인이사 에스케이리츠운용 주식회사



수탁자

에스케이리츠운용 주식회사
서울 중구 세종대로 136, 15층(태평로 1가, 서울파이낸스빌딩)

대표이사 신도철



별지 1. 수수료

본 계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 지급하는 수수료(부가가치세 별도)는 다음 각 조와 같다.

제 1 조 매입수수료

- ① 계약기간 동안, 위탁자는 다음의 산식에 따라 계산된 매입수수료를 수탁자에게 지급하여야 한다.

$$\text{매입수수료} = \langle \text{매입가액} \rangle \times \text{영점오퍼센트}(0.5\%)(\text{부가가치세 별도})$$

- ※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름.
 - 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 《매매대가》
 - 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 《기초자산인 부동산의 평가금액》 X 《위탁자의 지분율》
- ※ 《매매대가》는 투자대상자산의 매매계약상 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(투자대상자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 투자대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 함.
- ※ 《기초자산인 부동산의 평가금액》은 해당 투자대상자산의 《매매대가》 산정의 기준이 된 투자대상자산의 기초자산인 부동산의 평가금액으로 함.
- ※ 《위탁자의 지분율》은 투자대상자산 유형별로 다음의 구분에 따름.
 - 투자대상자산이 집합투자증권인 경우에는 해당 집합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자)가 발행한 총 집합투자증권(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함) 중 위탁자가 소유한 집합투자증권이 차지하는 비율
 - 투자대상자산이 지분증권인 경우에는 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 총 지분증권 중 위탁자가 소유한 지분증권이 차지하는 비율

- ② 위탁자는 제 1 항에 따른 매입수수료를 위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 7일 이내에 지급하여야 한다.

제 2 조 자산관리수수료

- ① 계약기간 동안 위탁자는 위탁자의 매 결산기마다 각 투자대상자산에 대하여 다음의 산식에 따라 산정된 자산관리수수료(부가가치세 별도)를 수탁자에게 지급한다.

$$\text{자산관리수수료} = \text{투자대상자산의 《매입가액》} \times \text{영점이퍼센트(0.2\%)} \\ \div 365(\text{윤년의 경우 366}) \times \text{위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수}$$

※ 《매입가액》은 투자대상자산의 유형별로 제1조 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산함.

※ 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함.

- ② 위탁자는 제 1 항에 따른 자산관리수수료를 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7 일 이내에 현금 지급한다.

제 3 조 자산관리성과수수료

- ① 위탁자의 상장일이 속한 해의 다음 해부터 매 결산기마다 다음의 산식에 따라 산정된 금액을 자산관리성과수수료로 수탁자에게 지급한다. 명확히 하면, 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료가 음수(-)인 경우 및 위탁자의 상장일이 속한 해에 포함되는 각 결산기에 대하여는 자산관리성과수수료가 없는 것으로 한다.

$$\text{자산관리성과수수료} = (\text{당해 결산기에 대한 《수수료 등 차감 전 배당액》} - \text{《최고 수수료 등 차감전 배당액》}) \times \text{《일평균 발행주식수》} \times \text{이십오퍼센트(25\%)}$$

※ 《수수료 등 차감 전 배당액》은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액(투자대상자산의 처분에 따른 배당금으로, 투자대상자산이 집합투자증권 또는 지분증권 등 부동산 외의 자산인 경우 해당 집합투자증권, 지분증권 등의 기초자산인 부동산의 매각으로 위탁자가 지급받는 배당을 말함) 및 자본준비금 감액 후 이익잉여금 전입에 따른 배당 등 정관에서 정한 자산의 투자·운동 외의 활동으로 증가한 주당 배당액은 《수수료 등 차감 전 배당액》에 포함(산입)하지 않음.

※ 《최고 수수료 등 차감전 배당액》은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 《수수료 등 차감 전 배당액》중 가장 큰 금액으로 함.

※ 《일평균 발행주식수》는 당해 결산기 동안 매일의 위탁자 발행 총 주식수를 합

산한 것을 당해 결산기에 속한 날 수로 나누어 계산함.

- ② 위탁자는 제 1 항에 따른 자산관리성과수수료를 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급하여야 한다.

제 4 조 처분수수료 및 처분성과수수료

- ① 위탁자가 투자대상자산을 처분하는 경우, 위탁자는 처분하는 투자대상자상(투자대상자산 중 일부만을 처분하는 경우 그 일부를 말하며, 이하 “**처분자산**”)의 총가치를 기준으로 다음의 산식에 따라 계산된 처분수수료(부가가치세 별도)를 수탁자에 지급한다.

【처분자산이 실물 부동산인 경우】

$$\text{처분수수료} = \langle \text{처분가액} \rangle \times \text{영점칠퍼센트}(0.7\%)$$

- ※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.

【처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우】

$$\text{처분수수료} = (\langle \text{처분자산의 총가치} \rangle + \langle \text{프리미엄} \rangle) \times \langle \text{처분비율} \rangle \times \text{영점칠퍼센트}(0.7\%)$$

- ※ 《처분자산의 총가치》는 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 『(《처분자산의 기본가치》 / 《처분자산의 비중》) + 《총 부채》』의 산식에 따라 계산된 금액으로 함.
- ※ 《처분자산의 기본가치》는 위탁자의 재무제표(개별 재무제표를 기준으로 함)에 계상된 처분자산의 가액(명확히 하면, 처분자산이 투자대상자산 중 일부인 경우 《처분비율》에 따른 투자대상자산의 가액)으로 함.
- ※ 《처분자산의 비중》은 처분자산의 유형별로 다음의 구분에 따름
- 처분자산이 집합투자증권인 경우, 처분자산인 집합투자증권(수량)을 해당 집

합투자증권을 발행한 집합투자기구(수익증권인 집합투자증권의 경우 집합투자업자가 발행한 총 집합투자증권(수량)(수익증권인 집합투자증권의 경우 해당 수익증권에 관한 집합투자기구를 위하여 발행한 것에 한함)으로 나눈 값으로 함.

- 투자대상자산이 지분증권인 경우, 처분자산인 지분증권(수량)을 해당 지분증권의 발행회사가 발행한 전체 지분증권(수량)으로 나눈 값으로 함.

※ 《총 부채》는 처분자산의 발행인(처분자산이 집합투자증권인 경우 해당 집합투자기구)의 재무제표상 총 부채로 함.

※ 《프리미엄》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)에서 《처분자산의 기본가치》를 차감한 금액으로 함.

※ 《처분비율》은 처분자산에 관한 매매계약 체결 시점을 기준으로 위탁자가 보유한 처분자산인 투자대상자산의 총 수량(총 좌수·주수)에 대한 처분자산의 수량(좌수·주수) 비율로 함.

② 위탁자는 투자대상자산 처분 시 수탁자에게 제 1 항의 처분수수료 외에 다음 산식에 따라 계산된 처분성과수수료(부가가치세 별도)를 추가로 지급한다. 다만, 아래 계산 결과가 음수(-)인 경우 처분성과수수료는 없는 것으로 한다.

【처분자산이 실물 부동산인 경우】

$$\text{처분성과수수료} = (\langle \text{처분가액} \rangle - \langle \text{매입가액} \rangle - \langle \text{처분수수료} \rangle) \times \text{일십퍼센트}(10\%) - \langle \text{자산관리성과수수료 누계액} \rangle$$

※ 《처분가액》은 처분자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 임대보증금 등 위탁자가 매매계약서에 따라 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음.

※ 《매입가액》은 제1조 제1항의 산식에 규정된 바에 따름.

※ 《처분수수료》는 제4조 제1항에 따라 계산된 것으로 함.

※ 《자산관리성과수수료 누계액》은 다음에 따름.

- 최초의 처분성과수수료를 지급하는 경우, 위탁자의 주권이 상장된 날(당일 포함)부터 투자대상자산이 최초로 처분된 날(당일 제외)까지의 기간동안 제 3 조에 따라 수탁자에게 지급된 자산관리성과수수료의 합계액

- 최초의 처분성과수수료 지급 후에 처분성과수수료를 지급하는 경우, 직전 처분성과수수료 지급일(당일 포함)부터 해당 처분자산이 처분된 날(당일 제외)

까지의 기간동안 제 3 조에 따라 수탁자에게 지급된 자산관리성과수수료의
합계액

【처분자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우】

$$\text{처분성과수수료} = (\langle \text{처분자산의 총가치} \rangle + \langle \text{프리미엄} \rangle - \langle \text{매입가액} \rangle - \langle \text{처분수수료} \rangle) \times \langle \text{처분 비율} \rangle \times \text{일십퍼센트}(10\%) - \langle \text{자산관리성과수수료 누계액} \rangle$$

- ※ 《처분자산의 총가치》는 제4조 제1항 산식에 규정된 바에 따름.
- ※ 《프리미엄》는 제4조 제1항 산식에 규정된 바에 따름.
- ※ 《매입가액》은 제1조 제1항 산식에 규정된 바에 따름.
- ※ 《처분수수료》는 제4조 제1항에 따라 계산된 것으로 함.
- ※ 《처분비율》제4조 제1항 산식에 규정된 바에 따름.
- ※ 《자산관리성과수수료 누계액》 제4조 제2항 중 '처분자산이 실물 부동산인 경우'에 관한 산식에 규정된 바에 따름.

- ③ 위탁자는 제 1 항 및 제 2 항에 따른 수수료를 투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7 일 이내에 수탁자에게 지급하여야 한다.

제 5 조 개발보수

- ① 수탁자가 계약기간 중 투자대상자산의 개발에 관한 업무를 수행하는 경우, 위탁자는 해당 투자대상자산의 개발과 관련하여 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 발생한 공사비, 국민주택채권매각차손, 법률자문수수료, 건설공사보험료, 안전관리에치금 보험료, 설계비, 감리비, 인허가비용, 광고홍보비, 민원처리비, 부담금 등 취득세 과표에 포함되는 모든 비용 및 취득세(단, 토지비 및 금융비용은 제외함)를 합한 금액의 오퍼센트(5%) 상당액(이하 “총 개발보수”)을 수탁자에게 개발업무에 대한 수수료로 지급한다.

1. 신규로 토지를 취득하여 개발사업을 진행하는 경우, 해당 토지의 매입 완료일(당일 포함)부터 해당 개발사업을 통해 건축되는 건물의 (임시)사용승인일(당일 제외)까지의 기간
2. 위 제 1 호 외에 기 취득한 자산에 대한 개발사업을 진행하는 경우, 해당 개발사업의 계획에 관한 위탁자의 주주총회 승인이 있는 날(당일 포함)부터 해당 개발사업을 통해 건축·개발되는 건물의 (임시)사용승인일(당일 제외)까지의 기간

- ② 위탁자는 수탁자와 협의하여 총 개발보수 예상액(이하 “총 개발보수 예상액”)과 예상 개발기간을 산정하고, 총 개발보수 예상액 중 해당 사업연도에 해당하는 금액을 일할 계산한 금액을 해당 사업연도에 대한 개발보수로 수탁자에게 지급한다. 위탁자는 해당 사업연도에 대한 외부감사인의 결산보고서에 대하여 주주총회 승인이 있는 날부터 일(1)주일 이내에 수탁자에게 본 항에 따른 당해 사업연도에 대한 개발보수를 지급한다.
- ③ 위탁자와 수탁자는 개발사업에 따른 건물의 (임시)사용승인일이 속한 사업연도에 대한 제 2 항에 따른 보수 지급 시 총 개발보수 예상액과 실제 발생한 총 개발보수의 차액을 정산하기로 한다.
- ④ 제 1 항 각 호에 따른 총 개발보수 산정대상 기간(단, 제 1 항 제 2 호의 경우, 주주총회 승인일(당일 포함)부터 해당 개발에 따른 착공 승인일(당일 제외)까지의 기간은 제외함)에 대하여는 해당 개발업무와 관련된 자산에 대한 제 2 조에 따른 자산관리수수료는 없는 것으로 한다(명확히 하면, 제 1 항 제 2 호의 경우 주주총회 승인일(당일 포함)부터 해당 개발에 따른 착공승인이 있는 날(당일 제외)까지의 기간에 대하여는 자산관리수수료가 면제되지 않음).



별지 2. 계약의 해지

제1조 계약해지 사유


- ① 일방 당사자는 본 계약을 임의로 중도해지 할 수 없으며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.
 - 가. 위탁자가 보유한 부동산 등과 증권 기타 자산이 모두 처분되어 위탁자가 청산하는 경우
 - 나. 어느 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 상대방 당사자로부터 시정을 요구하는 서면통지를 받은 날부터 30일 내에 위반 사항을 치유하지 않은 경우
 - 다. 상대방 당사자에게 파산, 회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못한 경우

- ② 위탁자는 수탁자가 관련법령을 중요하게 위반하여 수탁자에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다. 본 항에서의 중대한 제재라 함은 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 수탁자의 인허가가 취소된 경우를 의미한다.

제2조 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 본 별지 2. 제1조에 기재된 해지 사유를 명시하여 계약 해지일로부터 30일 전까지 상대방에게 계약 해지의 통지를 하여야 한다.

제3조 해지의 효과

본 계약이 해지된 경우 수탁자는  수탁자와 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하며, 수탁자는 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 수행한 자산 관리 업무와 관련하여 본 계약에 따른 보수를 받는다. 다만, 이러한 수탁자의 의무는 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.