

자산관리위탁계약서

제정 : 2019. 12. 20.

개정 : 2020. 04. 27

(주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “갑”이라고 함)와 (주)코람코자산신탁(이하 “을”이라고 함)은 “갑”이 보유하는 자산의 투자운용 업무(이하 “자산운용”이라고 함)를 “을”에게 위탁하고 “을”은 이를 수탁하기로 하여, 2019. 12. 20. 자산관리위탁계약(이하 “본 계약”이라고 함)을 다음과 같은 조건으로 수정체결하기로 한다.

제1조 (목적)

본 계약은 “을”이 “갑”의 위탁을 받아 자산운용 업무 및 자산운용 업무에 한정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부동산투자회사법 등 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “일반사무수탁회사”라 함은 “갑”과의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법에 따른 사무수탁회사의 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. “자산보관기관”이라 함은 “갑”과의 자산보관위탁계약에 의하여 “갑”의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “판매회사”라 함은, “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 “갑”이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “관련 수탁회사”라 함은 “갑”으로부터 업무를 위탁받아 “갑”의 업무를 수행하는 제1호, 제2호 및 제3호의 회사를 말한다.
5. “자산운용관리지침”은 “갑”이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말한다.

6. “Financing”이라 함은 “갑”의 공모상장을 위하여 실행하는 증자, 감자, 차입, 사채발행 등 일체의 절차를 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

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

1. 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공

2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분

가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정(관련 법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회 결의 등 필요한 여하한 내부 의사결정을 말함. 이하 같음)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공

나. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따라 “갑”을 위해 계약서를 협상하고 작성하며 “갑”의 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 “갑”의 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 “갑”의 명의로 가입하고 유지하는 업무

바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용 관리지침상에 명시된 업무

3. 부동산의 임대차

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 자산운용

관리지침상에 명시된 업무

4. 증권의 매매

- 가. “갑”의 부동산투자회사법에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 나. “갑”의 부동산투자회사법에 따른 증권 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약 협상, 작성 및 체결
- 다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 체결
- 라. “갑”을 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
- 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용 관리지침상에 명시된 업무

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

- 가. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 “갑”의 의사결정에 필요한 평가자료 등의 제공
- 나. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약 협상, 작성 및 체결 기타 “갑”의 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 부수업무로서 자산운용 관리지침상에 명시된 업무

6. 부동산의 개발

- 가. “갑”의 부동산 개발사업 투자시 사업계획서 작성 및 부동산투자자문 회사에의 자문위탁 등을 포함한 국토교통부 장관에 대한 부동산개발사업 인가신청을 위한 관련자료 제공 및 사전 대 감독관청 협의
- 나. 기타 본호 업무의 구체적인 위탁내용은 향후 “갑”과 “을”간의 협의 및 자산운용관리지침이 정하는 바에 따른다.

7. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가 업무 위탁

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

8의2. 부동산투자회사법에 따른 투자보고서 작성, 제출 및 공시

8의3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 부동산투자회사법으로 정하는 바에 따른 지체 없는 공시

가. “갑” 및 “을”의 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 자산운용 전문인력의 경력

나. “갑”에 부동산투자회사법으로 정하는 금융사고 또는 부실자산이 발생한 경우

다. “갑”의 주주총회 결의내용

라. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 부동산투자회사법으로 정하는 사항

9. “갑”의 증권 발행시의 주간사 등의 선정과 투자설명서 등 필요한 작성자료 제공

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

11. “갑”을 위한 “자산운용관리지침”(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 작성 및 제공

12. “갑”의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용 업무와 관련한 청산업무의 수행

13. 관련 수탁회사, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등)기관 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약 체결

14. “갑”의 Financing 관련 업무

15. 기타 위 업무들과 관련하여 “갑”과 협의하여 위탁받은 업무

제4조 (자산운용상의 의무 및 제한사항)

- ① “을”은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령, “갑”의 정관, 본 계약 및 “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 한다.
- ③ “을”이 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 투자, 운용하는 인력에는 반드시 부동산투자회사법에 규정된 자산운용전문인력이 포함되어야 한다.
- ④ “을”은 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.



제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련 자료 제공 의무)

- ① “을”은 매년 “갑”의 차기 1년간(2결산기)의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제1결산기부터 제2결산기까지의 사업계획은 “갑”이 국토교통부장관으로부터의 영업인가 취득 또는 등록 완료 이후 “갑”의 임시주주총회에서 승인한 사업계획을 준용한다.
- ② “을”은 매 결산기 및 매 분기의 재무제표와 상장법인 공시규정에 의한 사업보고서, 분기보고서, 반기보고서 등 작성을 위한 관련 자료를 매결산기 종료일 후 40일 이내에, 매 분기 종료일 후 20일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 한다.
- ③ “을”은 자산운용 내역에 관한 분기보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관에 제출하여야 하고, 기타 “갑”의 요구가 있는 경우에는 언제든지 자산운용 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 “갑”에게 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 부동산투자회사법에 따른 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 시점을 기준으로 작성하여야 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 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부동산투자회사법에 정한 방법으로 이를 공시하여야 한다.
 - 1. 본 조 제6항 제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
 - 2. 본 조 제6항 제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
 - 3. 본 조 제6항 제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

제6조 (회계장부, 관련서류의 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 서류를 부동산투자회사법에 해당하는 방법으로 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- ① “을”은 자신의 과실이 없는 한, 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립 근거법상 “갑”을 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 관련 수탁회사 및 외부 감사인 등 업무담당자(이하 “독립된 업무담당자”라고 함)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, 자산보관 기관 및 외부감사인과 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.
- ③ “을”은 독립된 업무담당자의 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 사전 서면 동의를 받아야 한다.
- ② “을”(“을”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “을”은 그들의 의무이행을 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

제10조 (수수료)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 대가로서 매입수수료, 운용기본수수료, 운용성과수수료, 부동산 매각업무에 따른 매각성과수수료를 지급하기로 한다(부가가치세 별도).
- ② 매입수수료는 “을”의 자산 매입업무에 대한 대가로서, (i) “갑”의 최초 매입 대상자산의 매입업무에 대한 대가는 금 오십억원(₩5,000,000,000)으로 하고, (ii) 위 부동산 이외에 “갑”이 추가로 취득하는 자산 매입업무(현물출자 대상 자산의 취득에 관한 업무 포함)에 대한 대가는 각 매입자산별로 매입금액의 0.5%로 한다. 이 때 “매입금액”이란 매입자산의 매입시 거래상대방에게 지급한 총 대가(부가가치세 제외, 현물출자 재산에 대해서는 현물출자에 따른 신주발행가액의 총액 포함)를 의미하되, 매입자산의 매입과 관련하여 승계한 채무(임대보증금 등) 및 매입자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니하고 포함하기로 하며, 자산 매입과 관련하여 “갑”이 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 감정평가수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 제반 부대비용(이하 “부대비용”)은 포함되지 아니한다. 매입수수료는 “갑”의 명의로 매입자산이 이전된 날(부동산의 경우에는 소유권이전등기신청이 접수된 날로 하고 부동산에 관한 권리, 증권 등 기타 자산의 경우 매입자산에 대한 매입대가가 모두 지급된 날로 한다)로부터 7일 이내에 지급한다

- ③ 운용기본수수료는 최초 매입 대상 자산의 소유권이전일로부터 매 결산기 별 “을”의 자산운용업무 수행에 대한 기본 대가로서 지급하고, 매 사업연도마다, “갑”의 해당 사업연도 말 현재 자산총계(해당 사업연도 말을 작성 기준일로 하는 재무제표에 따른 자산총계 기준)의 연 0.223%로 한다. 다만, “을”의 업무수행기간이 6개월에 미달하는 경우, 당해 결산기의 수수료는 당해 결산기의 총 일수(단, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우 180일)에 대한 실제로 업무를 수행한 일수의 비율에 따라 일할 계산한 금액으로 하며, “을”의 업무수행기간이 6개월을 초과하는 경우, 매 결산기 단위의 수수료와 당해 결산기의 총 일수(단, 최초 결산기 및 최종 결산기의 경우 180일)에 대한 6개월을 초과하는 업무수행 기간의 비율에 따라 일할 계산한 금액을 합산한 금액으로 한다. “갑”은 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급한다.
- ④ 운용성과수수료는 “을”의 자산운용업무 수행에 따른 성과 초과달성에 대한 보상으로, 해당 사업연도의 배당가능이익(해당 사업연도 말을 작성 기준일로 하는 재무제표에 따른 배당가능이익 기준)이 목표수익률 연 6.3%(운용성과수수료 산성 대상인 사업연도가 6개월인 경우 사업연도별 3.15%)를 달성하게 하는 배당가능이익을 초과 달성한 경우 그 초과분 배당가능이익의 10% 상당액으로 한다. 이 때 “목표수익률”이란 “갑”이 해당 사업연도까지 발행한 총 주식의 발행가액 대비 해당 사업연도 말의 배당가능이익의 비율을 의미한다. 단, “갑” 소유의 모든 자산의 처분이 완료된 날이 속하는 결산기 및 청산일이 속하는 결산기의 운용성과수수료는 없는 것으로 한다. “갑”은 매 결산기 단위로 결산 주주총회 이후 7일 이내에 업무수행기간을 일할 계산하여 지급한다.
- ⑤ 매각성과수수료는 “을”의 자산 매각 업무에 대한 대가로서 각 매각 자산 별로 매각차익의 15%로 한다. 이 때 (i) “매각차익”이란 자산의 매각금액(아래에서 정의됨)에서 매입 시점의 장부상 취득원가, 자산 매각과 관련하여 “갑”이 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 매각 부대비용을 차감한 금액(위 매각차익 산정시 부가가치세는 모두 제외함)을 말하고, 기매각 자산에 대한 손실(개별자산에 대한 “매각차익”이 0 이하일 경우의 해당금액)이 있을 경우 해당 손실금액의 누적액을 더한 금액을 의미한다. (ii) “매각금액”이란 “갑”의 자산 매각시 “갑”이 거래상대방으로 수취한 총 대가(부가가치세 제외)로서 매각 자산의 매각과 관련하여 “갑”이 거래상대방에게 승계시킨 채무(임대보증금 등) 및 대상 부동산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니하고 포함된다. “갑”은 “을”에게 매각성과수수료를 매각 자산 별로 매각 자산의 매각완결일(매매대금 수령일)로부터 7일 이내에 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 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사사수수료(Due Diligence), 경계측량비용, 토양오염정밀조사(누출조사 포함) 비용, 금융자문수수료, 투자자문수수료 및 각 항목과 관련하여 발생한 출장비 등 부대비용
2. 부동산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금 및 잔금에 대한 원금, 이자 및 관련 수수료
3. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
4. 신주발행비용, 발기인총회 및/또는 주주총회 관련 비용, 기타 일반관리비
5. 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. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvements, 일반관리비 등 영업비용
2. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
3. 보험료

4. 부동산관리위탁계약 및 시설관리위탁계약의 보수, 임대중개수수료
5. 감사수수료
6. 법률자문수수료
7. 회계 및 세무자문수수료
8. 부동산투자자문수수료
9. 감정평가수수료
10. 자산실사(Due Diligence) 용역비
11. 부동산관리업무(Property Management), 빌딩관리업무(Facility Management) 및 프로젝트관리업무(Project Management) 용역비
12. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료
13. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시 및 공고용, 또는 주주 및 이사회 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
14. Financing 관련 업무의 수행을 위한 주간사 등에 대한 주간수수료, 판매수수료, 인수수수료 등 각종 수수료, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 각종 홍보활동을 위한 비용, 증권발행 신고분담금 등 제반 비용
15. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용을 포함하여 이사회 및 주주총회 등 각종 내부의사 결정 과정에서 소요되는 제반 비용
16. 위 각 호와 관련하여 발생하는 부대비용
17. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용

- ③ “을”은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “갑”의 연간 사업 계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용이 발생될 경우에는 사전에 “갑”의 승인을 얻어야 한다. 단, [그 금액이 금오억원 (₩[500,000,000]) 미만인 경우 또는] 긴급한 상황(예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우)에는 자금을 선집행한 후 “갑”에 보고함으로써 사후 승인을 득하여 사전승인에 갈음한다.

제12조 (진술 및 보증)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 “갑”이 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ② “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 위탁받은 자산의 투자, 운용업무에 전념한다.

제13조 (책임과 면책)

- ① “을”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 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.

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

제14조 (양도 및 재위탁)

- ① “을”은 본 계약에서 달리 정하지 않는 한, “갑”의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② “을”은 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용 업무 중 부동산관리업무(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facility Management), 프로젝트관리업무(Project Management)에 대해서는 별도의 제3자를 선정하여 별도 재위탁할 수 있다.
- ③ “을”은 제2항의 업무를 제외한 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용업무 중 일부를 제3자에게 재위탁하는 경우 “갑”에게 그 선정결과를 사후에 통지하여야 한다.

제15조 (비밀 유지)

“을”(“을”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “수탁자”는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)은 “갑”의 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산운용 업무 수행과정에서 취득하게 된 “갑” 및 자산운용에 관한 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제16조 (지시 및 통보 방식)

- ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 따라 업

무를 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. 텔렉스
5. 팩스전문
6. 이메일(Email)
7. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
8. 기타 전자전송

② 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.

③ 제1항에 성한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 징힘이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.

④ “을”이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 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)

- ① 본 계약의 당사자들은 제18조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면 합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 60일전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

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 항 또는 제2항에 따라 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 발생하며, 위 60일 내에 새로운 자산관리회사와 자산관리계약이 체결되지 아니하면 위 60일이 되는 날에 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 본 조 제1항 각 호의 사유가 아닌 사유로 “갑”이 부동산투자회사법에 따른 영업인가 취득 또는 등록 완료 이후 중도해지를 하는 경우에는, “갑”은 “을”에게 (i) 중도해지일로부터 (ii) “갑”의 명의로 최초로 취득하는 부동산에 관한 소유권이전등기가 접수된 날부터 30년이 경과되는 날까지의 잔여기간 동안 제10조 제3항 및 제4항에 따른 운용기본수수료를 손해배상액의 예정으로 지급하여야 한다. 단, “갑”이 부동산 매각계약을 체결한 후 해당 부동산의 소유권을 이전하기 전에 “갑”이 중도해지를 하는

경우에는 제10조 제5항에서 정한 매각성과수수료 전액을 추가적으로 지급하여야 한다.

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 실명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 본 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.

③ “갑”이 본 계약을 해지하는 경우 “을”은 “을”의 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, “을”은 그 기간까지 자산관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 수행한 업무범위에 대하여 그 비율에 의해 계산된 금액만큼 받는 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 관련 법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제23조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법

원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

[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.

2020년 1월 27일

“갑” 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
회사명 : (주)코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사
대표자 : 대표이사 도 병 운



“을” 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 골든타워)
회사명 : (주)코람코자산신탁
대표자 : 대표이사 정 준 호



자산운용관리지침

주식회사 코람코에너지플러스위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”라 한다)의 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항인 ‘자산운용관리지침’을 다음과 같이 정한다.

- 다 음 -

1) 투자의 기본방침

- (1) 매입대상 포트폴리오에서 발생하는 수익률에서 각종 수수료를 제외한 배당률이 회사 투자자의 목표치를 만족시킬 수 있는지를 우선적으로 판단한다.
- (2) 매입대상 포트폴리오가 지닌 위험에 대한 성격에 따라 투자자의 목표치의 기준을 달리한다. 위험에 대한 측정은 과거 자료를 토대로 산출하되 과거 자료가 없을 경우 자산관리회사의 운용자의 경험에 따른다.
- (3) 매입대상 포트폴리오의 예상수익률이 무보증 회사채 3년만기 AA- + 100bp 수준에 해당되는 것을 투자대상으로 삼는다. 단, 이 투자기준은 부동산 시장, 금융시장의 여건에 따라 달라질 수 있으므로 필요한 경우 회사와 자산관리회사는 협의에 의하여 조정한다.
- (4) 미완공된 부동산이나 대규모 공실이 일어나고 있는 부동산의 경우 추가적으로 적절한 수익률(100 bp 내외 등)을 투자기준에 추가한다.
- (5) 부동산에 대한 매입 여부는 자산관리회사의 자산실사보고서, 필요한 경우 제 3의 독립적인 부동산투자자문회사로부터 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서(법인이사도 선임된 경우 이사회 대신 법인이사도) 결정한다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 감정평가법인을 심사하여 적격 협력업체를 선정하고 그 회사와 거래해야 한다.
- (6) 부동산에 대한 구조적인 안전성과 내구성 등을 파악하기 위해서 물리적인 자산실사는 매입 이전에 실시해야 한다. 자산관리회사는 자산실사를 할 수 있는 능력이 있는 기관을 사전에 선정하고 해당기관과 거래해야 한다.

2) 자산운용의 기본 방침

(1) 자산운용의 기본 방침

회사는 부동산시장과 금융시장 등의 환경 등을 고려하여 수익성 부동산에 투자하는 것을 기본으로 하고 이외의 여유자금은 정관에서 정한 여유자금 운용계획에 따라 운용하여 임대료 수입, 자본이득, 이자 수입 등을 추구하는 것을 기본방침으로 한다.

(2) 자산운용의 법적 제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1. 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80 이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 한다.
2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - 나. 다른 회사와 합병하는 경우
 - 다. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - 라. 회사의 권리를 행사할 때 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - 마. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리, 그 밖에 대통령령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법에서 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
 - 바. 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법에서 정하는 경우

3. 위 제 2 호 나목부터 라목에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 규정에서 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 부동산투자회사법이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다. 다만, 제 2 호 마목에 따른 주식의 경우에는 회사 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.
5. 회사가 보유하고 있는 증권이 제 4 항의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 투자한도 규정에 적합하도록 하여야 한다.
6. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제 133 조 제 3 항의 규정에 의한 특별관계자를 의미한다, 이하 같음), 회사의 주식을 10% 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법에서 정하는 부동산투자회사의 자산의 투자·운용방법에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 - 나. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(부동산투자회사법에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매 거래
 - 다. 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 따른 주주총회의 승인을 받은 거래
 - 라. 회사가 보유한 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(회사의 임직원 및 그 특별관계자와의 거래는 제외)
 - 다. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래
7. 회사는 다음 가 목에 해당하는 경우를 제외하고는 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다.
 - 가. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

- 나. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
- 다. 부동산투자회사법상 부동산투자회사의 주식이 증권시장에 상장되지 아니한 경우 주식의 발행가액을 산정하는 방법에 따라 산정한 자산가액의 100 분의 90 부터 100 분의 110 까지 이내에서 결정된 가격에 의한 거래
- 라. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
- 마. 부동산투자회사법에 따라 주주의 회사에 대한 주식의 매수청구가 발생하여 보유하고 있는 증권(주식은 제외한다)을 매도하는 것이 불가피하여 이루어진 거래
- 바. 회사 이사회의 승인 및 「상법」 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래

(3) 자산운용계획

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

1. 부동산 자산운용전략

- 가. 매입 시에는 대체가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하여 운용하도록 추진한다.
- 나. 매입한 부동산이 노후화된 경우에는 리모델링을 통해서 임대료 인상을 통한 현금 유입을 늘리고 부동산 가치를 상승시키도록 노력한다.
- 다. 부동산에 소요되는 관리비를 분석하여 임차인의 만족도를 저해하지 않는 범위 내에서 관리비를 절감하여 투자수익률을 제고시키도록 한다.
- 라. 분기 또는 반기별로 부동산의 수익률을 측정하여 성과에 문제가 있는 부동산에 대해서는 조기 매각 또는 성과 개선 대책을 수립하여 회사의 수익률을 제고하도록 한다.

2. 여유자금의 운용전략

회사의 여유자금은 다음 각호의 방법으로 운용한다.

- 가. 신용평가등급이 A 인 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. 부동산투자회사법에 정한 부동산관련 증권

3. 현금성 자산운용전략

가. 부동산 임대수입, 부동산관련 증권의 배당 또는 원리금 등과 같은 현금유입과 각종 현금유출에 불일치가 우려되므로 일정 수준 이상의 현금성 자산을 보유한다.

나. 그리고 최소한의 배당을 유지하기 위해서 일정 수준의 현금성 자산을 보유한다.