

자산관리 위탁계약서

- 위탁자 -

주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

- 자산관리자 -

이지스자산운용 주식회사

2020년 2월 6일

자산관리 위탁계약서

본 자산관리 위탁계약서(이하 “본 계약”)는 2020년 2월 6일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

위탁자 (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사 (이하 “위탁자”)

자산관리자 이지스자산운용 주식회사(이하 “자산관리자”)

전 문

위탁자는 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제1조에서 정의됨)의 투자 및 운용 업무를 부동산투자회사법에 의하여 자산관리자에게 위탁하고자 하고, 자산관리자는 위탁자를 위하여 위탁업무를 수행하고자 한다.

이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

제1조 (목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 부동산투자회사법 상 부동산관련 증권을 포함한 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산(이하 총칭하여 “대상자산”)의 투자 및 운용을 위탁받고, 그 투자 및 운용 업무를 수행하기 위하여 필요한 제반 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “관련서류”라 함은 위탁자와 관련한 서류로서 부동산투자회사법 기타 관련법령 상 자산관리자의 본점에 비치하여야 하거나 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하거나, 또는 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시해야 하는 서류를 말한다.
2. “관련법령”라 함은 부동산투자회사법, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률, 상법을 포함하여 위탁자 또는 해당 사안에 적용되는 모든 법률, 시행령, 시행규칙, 지침 등 모든 관련 법규를 의미한다.
3. “관련 수탁회사”라 함은 부동산투자회사법 기타 관련법령 상 위탁자를 위하여 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당

자를 말한다.

4. “**부동산관련 증권**”이라 함은 다른 부동산투자회사 발행의 주식·사채, 자본시장법 제229조 제2호의 부동산집합투자기구(같은 법 제229조 제2호에서 정한 부동산에 집합투자재산의 100분의 80을 초과하여 투자하는 같은 법 제9조 제19항 제2호에 따른 전문투자형사모집합투자기구를 포함하고, 이하 “**부동산집합투자기구**”) 발행의 집합투자증권을 포함한 부투법에서 정의하는 부동산관련 증권을 의미한다.
5. “**실물부동산**”이라 함은 부동산등기부에 갑구에 등재되어 있거나 등재될 예정인 민법상 부동산을 의미한다.
6. “**위탁업무**”라 함은 본 계약 제3조 제1항에 정의된 바와 같다.
7. “**위탁자의 의사결정**”이라 함은 관련법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의를 말한다.
8. “**영업인가**”라 함은 위탁자가 부동산투자회사법에 따라 국토교통부장관으로부터 받아야 하는 인가를 말한다.
9. “**영업일**”이라 함은 대한민국 내에서 은행이 영업을 위하여 일반적으로 개점하고 있는 날을 의미하고, 토요일, 일요일, 근로자의 날 및 관공서의 공휴일에 관한 규정에 따른 관공서의 공휴일(임시공휴일, 대체공휴일 포함)을 제외한다.
10. “**일반사무수탁회사**”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 위탁자의 일반사무를 담당하는 회사를 말한다.
11. “**자산관리자**”라 함은 부동산투자회사법 상 자산관리자로서 국토교통부로부터 인가를 받은 본 계약상 자산관리자를 말한다.
12. “**자산보관기관**”이라 함은 부동산투자회사법에 따라 위탁자와 자산보관계약을 체결하고 자산보관계약에 따라 대상자산의 보관 및 이에 부수하는 업무를 담당하는 회사를 말한다.
13. “**판매회사**”라 함은 위탁자와 판매위탁계약을 체결하고 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위)

- ① 위탁자는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무(이하 총칭하여 “**위탁업무**”)를 위탁한다.
다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.

1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 가. 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니하고, 이하 같다)를 작성하고 제공하는 업무
 - 나. 부동산의 취득·관리(유지를 포함하고 본 호에서 같다)·개량 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 업무 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
 - 다. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
 - 라. 부동산의 관리를 위하여 관련법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
 - 마. 부동산을 위한 보험에 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 업무
 - 바. 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무
2. 부동산의 개발에 관한 업무
- 가. 위탁자의 부동산 개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성 및 자문위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 업무
 - 나. 위탁자의 의사결정에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(위탁자 명의로 부동산 개발사업 관련 각종 인·허가 취득, 시공 관련 대관업무, 공사도급계약 체결, 설계 용역계약 체결, 사업관리 위탁계약 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
 - 다. 부동산개발사업을 위한 자금관리 및 운용 지시
 - 라. 기타 가목 내지 다목에 부수되는 업무 등 부동산개발사업에 필요한 업무
3. 부동산의 임대차에 관한 업무
- 가. 위탁자의 연간 사업계획 또는 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 임대인 명의로 체결·변경 또는 해지하는 업무
 - 나. 임대차보증금을 수령하고 반환하는 업무
 - 다. 임대료·관리비·기타 비용을 청구·징수하고, 임차인을 관리하는 업무
 - 라. 임대시장을 분석하여 임대계획을 수립하는 업무
 - 마. 부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체 등을 선정하여 임대대행계약을 체결하고, 임대대행업체를 감독하는 업무
 - 바. 기타 부동산의 임대차에 필요한 업무
4. 다른 부동산투자회사에 대한 출자, 지배 내지 경영관리, 부동산관련 증권 기타 증권

의 매매에 관한 업무

- 가. 다른 부동산투자회사 발행의 주식인수, 주식 취득을 통한 출자 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함)에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
- 나. 위 가호 외의 증권의 취득 또는 처분에 관한 의사결정을 지원하는 행위
- 다. 위탁자의 의사결정에 따라 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 기타 증권의 취득 및 처분에 관한 계약 협상 및 체결
- 라. 기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 업무
- 마. 위탁자를 위하여 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산관련 증권 또는 기타 증권 상의 권리를 행사하는 업무
- 바. 기타 증권의 매매에 필요한 업무

5. 금융기관에의 예치

- 가. 여유자금 운용에 관한 업무
- 나. 위탁자 명의의 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 업무
- 다. 예금조건을 협상하고 관련 계약을 체결하는 업무
- 라. 예금을 계좌이체하는 업무
- 마. 예금계좌를 관리하는 업무
- 바. 기타 예치사무에 필요한 업무

6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무

- 가. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 업무
- 나. 위탁자의 의사결정에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무
- 다. 부동산의 사용에 관한 권리를 취득·관리 및 처분하는 업무
- 라. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
- 마. 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 업무
- 바. 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무

7. 부동산투자회사법에 따른 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무

- 가. 차입 및/또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
- 나. 차입 및/또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무
- 다. 차입 및/또는 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 업무
- 라. 기타 차입 및/또는 사채 발행에 필요한 업무

8. 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 가. 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의 사업계획 수립에 관한 의사결정 보조
- 나. 일반사무수탁회사의 매 분기 및 결산기 별 투자보고서 및/또는 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- 다. 전월의 자산관리내역을 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 통보하는 업무
- 라. 위탁자의 주식발행 또는 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주관회사 등의 선정과 투자설명서의 작성자료 제공, 필요한 계약의 협상 및 체결
- 마. 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 다른 부동산투자회사에 대한 출자·지배·경영지원, 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함), 기타 증권의 매매, 차입·사채발행 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
- 바. 관련 수탁회사에게 업무를 지시하거나 관련 수탁회사로부터 업무를 지시 받거나 관련 수탁회사와 업무를 협조하는 업무
- 사. 위탁자가 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 관리와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 회사에 직접 위탁한 경우 해당 회사에 대한 감독 및 자산관리자의 재수탁회사를 선정하고 감독하는 업무
- 아. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 자. 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리 운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- 차. 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무(위탁자에게 제3자로부터 제기된 각종 쟁송의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 쟁송의 제기에 필요한 제반 업무 포함)

② 위탁자는 제1항의 업무 중 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝

트 관리와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 다른 회사에 직접 위탁할 수 있다. 이 경우 자산관리자는 해당 건물관리 또는 시설관리 회사를 관리, 감독함으로써 해당 건물 관리 또는 시설관리와 관련한 업무를 수행한 것으로 본다.

- ③ 부동산투자회사법에서 주주총회의 결의사항으로 정하는 사항, 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법에서 이사회 결의사항으로 정하는 사항, 기타 위탁자의 정관 및 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.
- ④ 관련법령 또는 관련 정부당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있는 경우에는 위탁자와 자산관리자가 업무범위와 보수 등을 협의하여 본 계약 제15조에 따라 본 계약을 변경한다.

제4조 (자산관리의 방법)

- ① 자산관리자는 위탁업무를 관련법령, 위탁자의 정관 기타 내부통제기준 및 본 계약에서 정한 바에 따라 수행하여야 한다.
- ② 자산관리자는 위탁자의 연간사업계획에 따라 자산을 관리·운용하여야 한다. 다만, 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 위탁자의 사전 승인(관련법령 및 위탁자의 정관이 정하는 바에 따른 위탁자의 주주총회 또는 이사회 결의를 의미하고, 이하 같다)을 얻어야 한다.
 - 1. 대상자산의 관리와 관련하여 위탁자가 관련법령, 정관 등에 이사회 또는 주주총회의 결의를 요하는 행위를 하는 경우
 - 2. 자산관리자가 위탁자의 정관 기타 내부통제기준, 본 계약, 대출약정 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우
 - 3. 자산관리자가 위탁자의 연간 사업계획서에 포함되지 않은 대상자산의 유지·보수 또는 대수선을 할 필요가 있는 경우. 다만, 해당 금액이 금50,000,000원 미만의 경우 또는 급박한 처리를 요하는 경우에는 수행 후 위탁자의 이사회에 보고함으로써 사전 승인에 갈음한다.
- ③ 자산관리자는 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ④ 자산관리자는 부동산투자회사법에서 정하는 자격을 갖춘 자산운용 전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용전문인력을 변경하고자 하는 경우 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 그 사실 및 변경될 자산운용

전문인력의 경력을 사전에 고지하여, 일반사무수탁회사가 적절히 그 사실을 공시할 수 있도록 하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공)

- ① 자산관리자는 매년 위탁자의 차기 결산기(만일 사업연도가 6개월인 경우에는 2결산기)의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 위탁자에 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제1기 결산기(만일 사업연도가 6개월인 경우에는 제1기 및 제2기 결산기)의 사업계획은 국토교통부장관으로부터 위탁자가 영업인가를 받은 후 위탁자의 임시주주총회에서 승인된 사업계획으로 한다.
- ② 자산관리자는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 결산기 종료일 후 40일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료를 매 분기 종료일 후 20일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ 자산관리자는 자산관리 업무 내역에 관한 월별, 분기별 보고서를 작성하여 이를 위탁자의 이사 및 감사에게 제출하여야 한다.
- ④ 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사법 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- ① 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자가 자산관리자에 대하여 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 공시할 수 있다.

제7조 (관련 수탁회사에 관한 책임 등)

- ① 자산관리자는, 자신의 귀책사유가 없는 한, 관련 수탁회사의 업무수행 상의 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ② 부동산투자회사법, 관련법령상 요구되는 경우, 자산관리자는, 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여, 관련 수탁회사와 업무위탁계약 및/또는 이에 대한 변경 계약을

체결하고, 아직 선정되지 않은 나머지 관련 수탁회사를 자신의 재량으로 선임한다.

제8조 (관련 수탁회사와의 협조 등)

- ① 자산관리자는 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자 및 관련 수탁회사에 대하여 필요한 자료의 제공 등 협조를 요청할 수 있고, 이 경우 위탁자는 이에 응하거나 관련 수탁회사로 하여금 이에 응하도록 하여야 한다. 자산관리자는 관련 수탁회사로부터 합리적인 업무 협조요청이 있는 경우에는 이에 협조한다.
- ② 자산관리자는 자산관리업무를 수행함에 있어 관련 수탁회사가 그 업무를 소홀히 하거나 관련법령 또는 위탁자와의 계약에 위반하는 등 업무수행상 잘못이 있음을 발견한 경우에는 지체 없이 위탁자에게 통보하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

- ① 자산관리자는 부동산투자회사법 기타 관련법령에서 허용하지 않는 한, 위탁자 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 자산관리자는 고유자산의 관리업무와 위탁자산의 관리업무 간 이해 상충되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해상충이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자의 서면 동의를 받아야 한다.
- ② 자산관리자는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁자로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니된다.
- ③ 자산관리자는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
 1. 본 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 위탁자의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 자산을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 3. 자산관리업무와 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위
 4. 기타 관련법령의 금지사항에 위반되는 행위

제10조 (자산관리보수)

자산관리보수는 별첨에 기재된 바와 같으며, 위탁자는 별첨에 기재된 자산관리보수를 지급함에 있어 부가가치세를 별도로 지급하여야 한다.

제11조 (비용부담)

① 본 계약에 따른 자산관리업무의 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대해서는 위탁자가 부담하는 것으로 한다.

1. 위탁자의 설립 및 영업인가 관련 비용, 신주발행비용, 주주총회 관련 비용, 공모 판매 수수료, 인수 수수료, 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고·통지비용, 상장에 필요한 주간회사 보수, 투자설명회 비용, 전자증권발행관련 분담금 기타 비용 및 기타 일반관리비
2. 위탁자의 기업홍보 활동(IR), 위탁자의 홈페이지 제작·유지관리비 등 위탁자의 투자자 관리를 위한 제반 비용
3. 대상자산의 취득, 임대, 관리 또는 매각 기타 처분, 대상자산 취득을 위한 차입금 조달·사채발행, 부동산개발사업 기타 위탁업무 수행을 위한 법률·재무·회계·회계감사·세무·금융·투자자문 수수료, 부동산투자자문 수수료, 부동산개발사업에 관한 사업계획서 평가 수수료, 감정평가 수수료, 물리적인 실사 및 환경실사를 포함한 기타 실사(Due Diligence)용역 수수료, 매각자문수수료, 시장조사수수료
4. 부동산 기타 자산의 취득, 신탁, 건축 등과 관련한 부동산등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채매입액, 부동산담보설정 또는 변경수수료
5. 증권투자자문 및 기타 금융관련 자문 수수료(대출주선 기타 자금조달 주선 수수료 포함)
6. 부동산개발사업과 관련된 대관업무, 인·허가 취득, 건축공사비, 설계 및 감리용역비, 민원 해소 등 각종 시공 관련 비용 기타 부동산개발사업의 수행을 위해 소요된 비용
7. 부동산의 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과금, Tenant Improvements, 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용
8. 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 관리와 관련된 업무를 재위탁한 경우 해당 재수탁자에 대한 보수
9. 임대중개·임대대행수수료, 임대차 관련 광고비 등 마케팅 비용
10. 시설물 교체나 대상자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료
11. 대상자산과 관련된 보험료, 대상자산 취득과 관련하여 발생하는 우선협상 보증보험료, 매매계약 보증보험료, 협약이행 보증보험료

12. 사업계획서, 투자보고서, 영업보고서 및 사업보고서 등 자산관리자에서 각종 정부기관·위탁자의 이사회 또는 주주총회 제출용 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 자료의 작성에 소요된 비용

13. 관련 수탁회사에 대한 보수

14. 위탁자의 승인을 얻어 지출한 비용

15. 기타 자산운용 업무수행에 관련된 비용

- ② 자산관리자는 본 계약에 따른 자산관리업무 수행과 관련하여 위탁자의 사업계획서에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 위탁자의 이사회의 승인을 얻어야 한다. 단, 이사회 승인을 받을 수 없는 긴급한 상황(시급히 집행하지 않을 경우 위탁자에게 현저한 손실이 초래될 수 있는 상황 등을 말하며, 이에 제한되지 않음)이 발생한 경우에는 먼저 자금을 집행한 후 지체 없이 이사회의 사후 승인을 얻어야 한다.

제12조 (계약의 양도 및 재위탁)

- ① 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약 상의 당사자의 지위, 보수청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② 자산관리자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관련법령이 허용하는 한도에서 다른 기관에 재위탁하거나 기 선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다. 위탁자는 합리적인 사유가 발생하는 경우 자산관리자에게 재수탁회사의 변경을 요구할 수 있다. 재위탁의 경우, 자산관리자는 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 책임을 부담하며, 자산관리자의 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 중과실 또는 자산관리자의 고유의 고의·중과실이 없는 한 재수탁회사의 고의·중과실에 대하여 책임을 부담하지 아니한다.
- ③ 자산관리자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나, 분할(또는 분할합병)하는 경우, 자산관리자는 위탁자의 사전 승인을 얻어 이러한 합병, 사업양도, 분할로 인해 새로 설립되거나 존속하는 법인(또는 사업 양수인)으로 하여금 본 계약에 따른 자산관리자의 지위를 승계하도록 한다.

제13조 (진술 및 보증)

- ① 위탁자는 자산관리자에 대하여 위탁자가 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② 자산관리자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. 자산관리자는 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법 상의 자산관리자이다.
2. 자산관리자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격 사유에 해당하지 아니한다.

제14조 (책임과 면책)

- ① 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어 관련법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 본 계약에서 정한 자산관리자의 선관주의의무에 비추어 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ② 자산관리자는 모라토리움, 긴급조치, 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력에 의하여 발생한 위탁자의 손해에 대하여는 책임을 부담하지 아니한다. 단, 이러한 경우 자산관리자는 위탁자의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.
- ③ 자산관리자는 제1항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산관리업무과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제15조 (계약기간 및 계약의 변경)

- ① 본 계약은 체결일에 그 효력이 발생(이하 “**효력발생일**”)한다. 본 계약의 기간은 본 계약 제16조에 따라 해지 되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.
- ② 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ③ 위탁자와 자산관리자는 관련법령 또는 관련 정부당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있거나 그 밖에 필요한 경우에는 상호 협의하여 제2항에 따라 서면으로 본 계약을 변경하기로 한다.

제16조 (계약의 해지)

- ① 자산관리자의 인가 취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 부

동산투자회사법상 자산관리자로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정이 발생하는 경우 위탁자는 서면으로 통보함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 서면 해지 통지가 상대방에게 도달한 때에 발생한다.

- ② 본 계약의 일방 당사자가 본 계약을 중대하게 위반하는 경우, 상대방 당사자는 20영업일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 위반 당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 위반 당사자에게 서면 해지 통지가 도달한 날에 발생한다.
- ③ 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 당사자들은 본 계약의 해지 이전의 각자의 의무 불이행으로 인한 상대방 당사자에 대한 손해배상의무 및 미지급보수 등의 지급의무는 그대로 부담한다.

제17조 (계약종료시의 조치)

- ① 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결 등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본 항은 적용되지 아니한다.
 - 1. 계약종료 시점의 자산관리업무 수행현황을 위탁자에게 보고하는 업무
 - 2. 자산관리자가 위탁자를 위한 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 위탁자(또는 일반사무수탁회사) 또는 위탁자의 새로운 자산관리자에게 교부하고 전달하는 업무
 - 3. 위탁자의 새로운 자산관리자가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 업무
 - 4. 기타 본 계약에 따른 자산관리업무의 인계에 필요한 부수 업무
- ② 본 계약 종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 자산관리자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 자산관리자가 부담한다.
- ③ 본 계약 제14조 및 제18조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제18조 (비밀유지)

자산관리자는, 위탁자의 동의가 있는 경우 또는 관련법령 상 필요하거나 관련정부기관에

서 요구하는 경우를 제외하고는, 본 계약 기간 및 본 계약이 종료된 날로부터 1년간 자산관리업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 또는 위탁자의 영업에 대한 자료 또는 정보를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제19조 (통지)

- ① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 소정의 승인권자의 서명 또는 인감에 의한 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.
1. 직접전달
 2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
 3. 내용증명우편
 4. 팩스전문
 5. 이메일(E-mail)
 6. 상호간의 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
 7. 기타 전자전송
- ② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인 인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경에도 동일하다.
- ③ 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.

제20조 (기타)

- ① 본 계약은 한국어로 체결되며, 본 계약에 없는 사항이나 본 계약의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 자산관리자가 상호 합의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련법령 및 일반 상관례에 따른다.
- ② 본 계약과 관련한 분쟁은 당사자들이 신의성실의 원칙에 따라 협의하여 해결하되, 해결되지 아니할 경우에는 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

별첨 자산관리보수

[기명날인을 위한 여백]

위탁자와 자산관리자는 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명 날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

위탁자 주식회사 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사
(주 소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14 층(여의도동)
(대표자) 대표이사 박 영 희



자산관리자 이지스자산운용 주식회사
(주 소) 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 세우빌딩 14 층(여의도동)
(대표자) 대표이사 조 갑 주



[별첨]

자산관리보수

제1조 (정의)

본 계약 본문에서 정의된 용어를 제외하고, 본 별첨에서 사용된 아래 용어들은 다음 각 호와 같은 의미를 갖는다.

1. “**처분가액**”이라 함은 다음 각 목 기재와 같다.

가. 위탁자의 대상자산 중 실물부동산 매각 시 거래 상대방이 위탁자에게 지급한 총 대가(부가가치세 제외)를 의미하며, 대상자산 중 실물부동산의 매각과 관련하여 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 부채와 채무(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 위 대가를 산정함에 있어서 공제하지 아니한다.

나. 위탁자의 대상자산 중 부동산관련 증권 매각 시 매각금액(만일 해당 증권의 기초자산이 처분되어 해당 증권의 원본이 상환되는 경우에는 기초자산의 매각에 따른 이익배당금인 청산소득 및 원본액(원금)을 의미한다)

2. “**매각차익**”이라 함은 대상자산의 처분가액에서 취득가액을 공제한 금액을 말한다.

3. “**처분일**”이라 함은 대상자산의 소유자인 위탁자와 제3자간에 제3자가 대상자산의 소유권을 취득하는 내용으로 체결된 계약(위탁자와 자산보관기관 간의 자산보관계약은 제외함)의 거래종결일(Closing Date)(만일 별도의 계약이 없는 경우에는 해당 대상자산을 처분하여 그 소유권을 상실한 날)을 의미한다.

4. “**취득가액**”이라 함은 대상자산의 취득 당시 장부가액(매입금액 및 취득을 위하여 소요된 부대비용의 합계)을 의미한다.

5. “**매입금액**”이라 함은 위탁자의 대상자산 매입시 거래 상대방(또는 신규 발행 증권인 경우에는 발행인 또는 발행기구)에게 지급한 총대가(부가가치세 제외)를 의미하며, 대상자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니한다.

6. “**취득일**”이라 함은 대상자산의 소유자인 제3자와 위탁자가 대상자산의 소유권을 취득하는 내용으로 체결된 계약(위탁자와 자산보관기관 간의 자산보관계약 해지에 관한 계약은 제외함)의 거래종결일(Closing Date)(만일 별도의 계약이 없는 경우에는 해당 자산을 취득하여 그 소유권을 취득한 날)을 의미한다.

제2조 (운용보수)

- ① 위탁자에 의한 수탁자에 대한 운용보수 지급기간은 (i) 위탁자의 영업인가 후 위탁자가 최초로 취득하는 대상자산의 취득일로부터 계산하기로 하며, (ii) 위탁자가 모든 대상자산의 처분을 완료한 날(소유권이전등기 신청일 기준)까지로 한다. 운용보수는 위탁자의 매 사업연도 단위로 업무수행기간에 따라 일할 계산된 금액을 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 진행되는 결산정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급한다.
- ② 매 사업연도별 운용보수는, 다음 각 호와 같이 운용기본보수와 운용성과보수로 구성된다.

1. **운용기본보수**: 매 사업연도마다, 위탁자의 해당 사업연도 내에 취득한 대상자산의 매입금액에 연 0.5%의 보수율을 곱한 금액을 일할 정산하여 해당 사업연도에 보유한 기간으로 일할계산한 금액을 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급한다.
2. **운용성과보수**: 운용성과보수는 위탁자의 상장일이 속한 사업연도부터 발생하며, 매 사업연도마다 아래와 같이 계산하여 해당 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 지급한다. 단, (i) 어느 사업연도의 주가수익이 결손금(아래에서 정의됨) 미만이거나 또는 (ii) 어느 사업연도의 평균종가(아래에서 정의됨)가 해당 사업연도 이전의 각 사업연도 별 평균종가 중 가장 높은 금액에 미달하는 경우에는 운용성과보수는 지급되지 아니한다.

$$\text{운용성과보수} = 5\% \times (\text{주가수익} - \text{결손금})$$

“결손금”: 위탁자의 상장일이 속한 사업연도로부터 계산한 주가수익의 누적 합계액이 마이너스일 경우 그 절대값을 의미한다.

“평균종가”: 어느 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 종가를 합산하여 15로 나눈 산술평균을 의미한다.

위탁자의 상장일이 속한 사업연도를 제외한 나머지 사업연도의 “주가수익” = A1 + A2

$$A1 = S1 \times \left(\frac{B1 - C1}{C1} \right)$$

- A1 = 해당 사업연도에 발행되어 있는 모든 주식 중 (i) 직전 사업연도의 마지막 15 거래일동안 발행된 주식(“직전사업연도 추가주식”)과 (ii) 해당 사업연도 중에

발행된 주식(이하 (i)과 (ii)를 통칭하여 “추가주식”)을 제외한 주식(“기준주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익

- S1 = 해당 사업연도와 관련하여, 직전 사업연도 추가주식을 제외하고 직전 사업연도의 마지막 15 거래일동안 발행되어 있는 평균 주식수(각 거래일에 발행된 주식수를 합산하여 15 로 나눈 산술평균을 의미함)를 위 15 거래일의 기간동안 한국거래소에서 거래된 거래량 가중평균 주당 거래가격으로 곱한 수

$$\text{거래량가중평균주당거래가격} = E1 \times \left(\frac{G1}{F}\right) + E2 \times \left(\frac{G2}{F}\right) + E3 \times \left(\frac{G3}{F}\right) + \dots E15 \times \left(\frac{G15}{F}\right)$$

E_n : n 거래일의 주식 증가

F: 15 거래일 동안의 총 거래량

G_n : n 거래일의 거래량

- B1 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15 로 나눈 산술평균

- C1 = 직전 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15 로 나눈 산술평균

한편

$$A2 = S2 \times \left(\frac{B2-C2}{C2}\right)$$

- A2 = 추가주식 중 해당 사업연도의 마지막 15 일간 발행된 주식을 제외한 나머지 주식(“당해사업연도 추가주식”)에 적용되는 해당 사업연도의 수익

- S2 = 당해사업연도 추가주식의 총 발행가액(=각 주당 발행가액 × 각 발행주식수)

- B2 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여 15 로 나눈 산술평균

$$- C2 = \left(\frac{S2}{\text{당해 사업연도 추가주식 총수}}\right)$$

위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 “주가수익”=A3

$$A3 = S3 \times \left(\frac{B3-C3}{C3}\right)$$

- A3 = 위탁자의 상장일이 속한 사업연도의 주가수익

- S3 = 주당 공모 발행가액 × 해당 사업연도 말의 상장 주식 총수

- B3 = 해당 사업연도의 마지막 15 거래일동안 각 거래일의 주식 증가를 합산하여

15 로 나눈 산술평균

- C3 = 해당 사업연도의 주당 공모 발행가액

제3조 (매입보수)

- ① 매입보수는 자산관리자의 대상자산 매입업무에 대한 대가로서, 각 대상자산 별로 매입 금액의 0.7%를 지급하기로 한다.
- ② 매입보수는 대상자산의 취득일로부터 7일 이내에 지급한다.

제4조 (매각기본보수)

- ① 매각보수는 자산관리자의 대상자산 매각업무에 대한 대가로서 처분가액의 1.0%를 지급하기로 한다.
- ② 위탁자는 매각기본보수를 처분일로부터 7일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제5조 (매각성과보수)

- ① 매각성과보수는 아래와 같이 계산하여 지급한다.

매각성과보수 = 각 매각되는 대상자산(이하 “매각자산”) 별로, 매각차익의 10% - 기지급 운용성과보수의 누계

여기서 기지급 운용성과보수의 누계는 (i) 최초의 매각자산에 대한 매각성과보수 계산 시에는 위탁자의 상장일부터 해당 매각자산의 처분일까지 기지급된 본 별첨 제 2 조 제 2 항 제 2 호의 운용성과보수의 누계를, (ii) 그 이후의 매각자산에 대한 매각성과보수 계산 시에 그 직전 매각자산의 처분일 이후로부터 해당 매각자산의 처분일까지 기지급된 본 별첨 제 2 조 제 2 항 제 2 호의 운용성과보수의 누계를 각 의미한다.

매각성과보수는 매각차익이 발생하였을 경우에만 지급하는 것으로 하고, 매각성과보수가 0원 이하일 경우에는 없는 것으로 한다. 즉, 음의 숫자일 경우에 자산관리자가 위탁자에게 기 지급받은 운용성과보수를 반환하지 아니한다.

- ② 위탁자는 매각성과보수를 처분일이 속한 사업연도에 관한 정기주주총회일로부터 7일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제6조 (특약사항)

대상자산이 부동산관련 증권이고, 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구의 자산관리회사 또는 집합투자업자가 본 계약의 자산관리회사와 동일하며, 해당 증권 및/또는 그 증권과 관련된 실물부동산 기타 기초자산에 관한 매입보수, 운용기본보수, 매각기본보수, 매각성과보수(이러한 보수와 유사한 보수를 포함한다)를 해당 증권의 발행자 또는 발행투자기구로부터 본 계약의 자산관리회사가 지급받은 경우에는 매입보수, 매각기본보수, 매각성과보수는 본 계약상 없는 것으로 하고, 운용기본보수는 연간 자산총액의 0.01%(부가가치세 별도)로 하며, 지급시기는 제2조 1항에 따른다.

제7조 (기타 사항)

- ① 위탁자는 자산관리자에게 운용보수, 매입보수, 매각기본보수 및 매각성과보수의 각 지급일에 위 보수에 관한 부가가치세를 별도로 지급한다.
- ② 위탁자가 본 별첨에 다른 각 보수의 지급을 지체하는 경우에는 지체기간에 대하여 연 12%로 계산한 지연이자를 지급하여야 한다.
- ③ 위탁자와 자산관리자는 특별한 사유가 있는 경우 쌍방의 서면 합의로 본 별첨에서 정한 방법과 다른 방법으로 보수를 정할 수 있다. 끝.