

# 자산관리위탁계약서

주식회사 이베데스다체육호위탁관리부동산투자회사  
- 위탁자 -

에이치엘리츠운용 주식회사  
- 수탁자 -

2023. 10. 10.

# 자산관리위탁계약서

본 자산관리위탁계약서(이하 “**본 계약**”)는 주식회사 이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사(이하 “**위탁자**”)와 에이치엘리츠운용 주식회사(이하 “**수탁자**”) 사이에 체결되었다.

## 전 문

“위탁자”는 부동산투자회사법(이하 “**부투법**”) 및 관련 법령에 따라 국토교통부장관의 영업인가의 취득 또는 등록절차를 완료하는 것을 전제로, “위탁자”는 “수탁자”를 본 계약에서 정한 조건 및 관련 법령에 따라 부동산투자회사법 제2조 제5호의 자산관리회사로 선임하고자하며, “수탁자”는 “위탁자”를 위하여 자산운용업무를 이행하고자 한다.

이에 “위탁자”과 “수탁자”는 다음과 같이 합의한다.

### 제1조 (목적 및 효력)

“위탁자”는 경기도 수원시 팔달구 인계동 7541번지 일원의 토지를 취득하여 본건 토지 지상에 임대주택 등을 건설·임대 및 처분하는 부동산개발사업(이하 “**본건 사업**”)을 진행할 계획인 바, 본 계약은 본건 사업과 관련하여 “수탁자”가 “위탁자”의 위탁을 받아 본 계약 제3조에서 정하는 자산운용업무 및 자산운용업무의 수행에 필요한 부수업무로서 본 계약에서 규정하는 업무를 수행함에 있어 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

### 제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않는 한 부투법 기타 관련법령상의 용어의 정의와 같다.

- ① “**관련 수탁회사**”란 “위탁자”로부터 업무를 위탁받아 “위탁자”의 업무를 대행하는 아래 제4호, 제5호 및 제6호의 회사를 말한다.
- ② “**금융기관**”이란 금융산업의 구조개선에 관한 법률에서 정한 금융기관을 말한다.
- ③ “**매 분기**”란 결산기를 3개월 단위로 구분한 기간을 말한다.
- ④ “**일반사무수탁회사**”란 “위탁자”와의 일반사무수탁계약에 의하여 부투법 제22조의2 제1항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

- ⑤ “자산보관기관”이란 “위탁자”와의 자산보관계약에 의하여 “위탁자”의 자산 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
- ⑥ “판매회사”라 함은 “위탁자”와 판매위탁계약을 체결하고 위탁자가 발행하는 주식의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
- ⑦ “주택임대관리회사”라 함은 민간임대주택 특별법에 따른 주택임대관리업 등록을 하고 주택임대관리업을 영위하는 자로서 “위탁자”와 주택임대관리계약을 체결하고, 본건 사업에 따라 건축될 공동주택의 임대관리업무를 수행하는 회사를 말한다.
- ⑧ “자산운용관리지침”이라 함은 “위탁자”가 사업목표를 달성하기 위하여 “위탁자”의 이사회에서 결의하여 제정(변경하는 경우 포함)한 자산운용업무의 기본적인 사항을 정한 자산운용 기본지침을 말하며, 그 이후에 변경된 것을 포함한다.

### 제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

“위탁자”는 “수탁자”에게 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 위탁하고, “수탁자”는 “위탁자”로부터 위탁받은 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, 아래의 업무들 중 “위탁자”가 주택임대관리계약을 체결하여 주택임대관리회사에게 위탁한 업무에 대해서는 “수탁자”는 이를 직접 수행할 의무를 부담하지 않고, 부투법 상 자산관리회사로서 주택임대관리회사에 대한 지시, 통지 등을 통해 주택임대관리회사를 감독할 의무를 부담한다.

- ① 자산(부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안의 작성 및 제공
- ② 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무
  - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정(관련법령 및 “위탁자”의 정관에 따른 “위탁자”의 주주총회 또는 이사회의 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
  - 나. 부동산 취득에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
  - 다. 부동산 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
  - 라. “위탁자”의 의사결정에 따른 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “위탁자” 명의의 계약체결 업무
  - 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- ③ “위탁자”의 부투법상 영업인가 또는 등록, 주택도시기금의 출자승인 신청 지원 업무
- ④ 부동산의 임대차

- 가. “위탁자”의 의사결정에 따른 부동산의 임대차와 관련된 계약체결
  - 나. 가목에 따라 체결된 계약의 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 하자보수 등) {여기에는 i) 부동산의 제반 임대차 활동과 관련하여 주택임대관리회사 및 임대대행업체(해당하는 경우)에 대한 감독, ii) 주택임대관리회사 또는 “수탁자”가 선임한 임대대행업체가 해당 용역을 수행하지 못한 경우, 임차인과 협상하여 임대차계약에 반영하는 등의 필요한 업무가 포함됨}
  - 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무
- ⑤ 증권의 매매
- 가. “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
  - 나. “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 계약체결
  - 라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무 자산운용관리지침상에 명시된 업무
- ⑥ 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
- ⑦ 일반사무수탁회사의 매 분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련 자료 제공
- ⑧ “위탁자”가 주식발행을 위하여 주간사 등을 선정할 필요가 있을 경우, 이를 위하여 투자설명서 등 필요한 자료 제공
- ⑨ 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- ⑩ 부동산의 개발에 관한 업무
- 가. 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자회사에의 평가위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, “위탁자”의 의사결정을 위한 평가자료 등의 제공
  - 나. 시공사와 공사도급계약의 체결, 공정관리계약, 설계용역계약의 체결 등 관련 계약의 체결업무, 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
  - 다. 자금 및 예산관리 등 부동산개발사업의 관리
  - 라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
- ⑪ 부투법 제37조 제1항 및 제3항에 따른 공시의무(매 분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)
- ⑫ 부투법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무
- 가. 차입 및 사채발행에 관한 “위탁자”의 의사결정을 지원



- 나. 차입 및 사채발행에 관한 계약서의 체결업무
- 다. 차입금 및 발행사채의 상환업무
- 라. 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무
- ⑬ “위탁자”의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련된 실무 사무의 수행
- ⑭ “위탁자”의 의사결정에 따라 선정된 관련 수탁회사, 자산실사기관(법률, 회계, 감정평가 등) 등 부동산투자회사의 운영과 관련된 기관과 “위탁자” 명의의 관련 계약 체결
- ⑮ 기타 “위탁자”로부터 위탁받은 업무

**제4조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)**

- ① “수탁자”는 부투법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령과 “위탁자”의 정관, 본 계약 및 자산운용관리지침에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.
- ② “수탁자”가 “위탁자”로부터 위탁받은 대상 자산을 운용하는 인력에는 반드시 부투법 제22조의3 제1항 제2호에 규정된 자산운용전문인력(이하 “자산운용전문인력”)이 포함되어야 한다.
- ③ “수탁자”는 “위탁자”로부터 위탁받은 대상 자산을 “수탁자”의 고유자산 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ④ “수탁자”는 사업약정, 대출약정, 기타 “위탁자”가 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산관리업무를 수행하여야 한다.
- ⑤ 자산관리자는 부투법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 “위탁자”로부터 위탁 받은 대산자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용전문인력을 변경하고자 하는 경우 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 그 변경사실 및 변경될 자산운용전문인력의 경력을 사전에 고지하여, 일반사무수탁회사가 적절히 그 사실을 공시할 수 있도록 하여야 한다.

**제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)**

- ① [사업계획서] “수탁자”는 매년 “위탁자”의 **차기 1년간(2결산기)**의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 “위탁자”에게 제공하여, “위탁자”가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 연도의 사업계획은 “위탁자”가 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받거나 등록을 완료한 이후 “위탁자”의 주주총회에서 승인하는 사업계획을 준용하고, “위탁자”가 새로운 사업계획을 확정하기 전까지는 기존 사업계획이 유효하게 존속한다.
- ② [투자보고서 등의 작성을 위한 자료] “수탁자”는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일로부터 40일 이내에 “위탁자”

의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일로부터 20일 이내에 “위탁자”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

- ③ “수탁자”가 본 계약에 따라 “위탁자”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.
- ④ “수탁자”는 부투법 제37조 제1항에 따른 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 시점을 기준으로 작성하여야 한다
  1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자 회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)
  2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
- ⑤ “수탁자”는 본 조 제4항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부투법 제37조 제4항에 정한 방법으로 이를 공시하여야 한다.
  1. 본 조 제4항 제1호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
  2. 본 조 제4항 제1호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
  3. 본 조 제4항 제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

#### 제6조 (회계장부의 유지 및 투자보고서의 공시)

- ① “수탁자”는 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 “위탁자”의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “위탁자”가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② “수탁자”는 부투법 제37조 제4항 각 호의 방법으로 “수탁자”의 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 부투법 제37조 제1항에 따른 투자보고서를 공시하여야 한다.

#### 제7조 (독립된 업무담당자 등)

- ① “수탁자”는 자신의 과실이 없는 한, 부투법 기타 “위탁자”의 설립 근거법상 “위탁자”를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 “**독립된 업무담당자**”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다. “위탁자”는 주택임대관리회사를 선정하여, 본건 사업에 따라 건축될 공동주택에 관한 임대차계약 체결, 임차인 관리, 기타 주택임대관리계약 상 정한 업무를 주택임대관리회사에게 위임하기로 한다.

이 경우, “수탁자”는 자신의 과실이 없는 한, 주택임대관리회사의 업무수행상 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.

- ② 부투법 기타 “위탁자”의 설립 근거법상 요구되는 경우, “수탁자”는 “위탁자”의 의사결정에 따라 “위탁자”를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결할 수 있다.
- ③ “수탁자”는 독립된 업무담당자에게 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 “위탁자”에 통지하여야 한다.

### 제8조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① “수탁자”는 자산운용업무를 수행함에 있어서는 “위탁자”의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, “위탁자”의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② “수탁자”는 “위탁자”의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수 기타 일반사무수탁회사가 이행하도록 요구되는 제반 회사관리활동의 이행에 관하여 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료의 제공 기타 협력을 하여야 한다.

### 제9조 (금지행위 등)

- ① “수탁자”는 고유자산의 관리업무, “위탁자” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁 받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 “위탁자”의 사전 서면 동의를 받아야 한다.
- ② “수탁자”는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 “위탁자”로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- ③ “수탁자”(“수탁자”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “수탁자”는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
  - 1. 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 부투법 기타 관련법령이 정하는 “위탁자”의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
  - 2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
  - 3. 자산의 투자·운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 “위탁자”의 이익을 해하는 행위
  - 4. 부동산 거래질서를 해치거나 “위탁자”의 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부투법 시행령 제36조 각 호의 행위
  - 5. 기타 관련법령상의 금지되는 행위



## 제10조 (수수료)

“위탁자”는 “수탁자”에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 수수료를 별지 1.과 같이 지급하기로 한다.

## 제11조 (비용 부담)

- ① “수탁자”는 본 계약 제3조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우 합리적인 범위 내에서 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “위탁자”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있다.
1. 투자대상자산의 취득에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사(Due Diligence) 수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료, 판매회사 수수료 등 각종 수수료, 용역비용 및 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용
  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, 창립총회 관련 비용, 이사회 및 주주총회 관련 비용 기타 일반관리비
  5. 증권투자자문 및 기타 금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
  6. 기타 “위탁자”의 동의를 얻어 지출한 비용
- ② “수탁자”가 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 과정에서 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 “위탁자”가 부담하는 것으로 한다. 다만, “위탁자”는 제3자와의 계약에서 정한 바에 따라 제3자에게 부담하도록 할 수 있다.
1. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, 임차인 유치를 위한 비용, 일반관리비 등 영업비용
  2. 증권거래세, 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
  3. 보험료
  4. 임대중개수수료
  5. 분양 관련 수수료(분양 및 임대 대행수수료, 광고비, 모델하우스 관련 비용 등)
  6. 이사 및 감사의 보수
  7. 법률자문보수 및 소송수임료
  8. 재무, 회계 및 세무자문보수
  9. 부동산투자자자문보수
  10. 감정평가보수
  11. 자산실사(Due Diligence) 용역비



12. 주택 및 상가의 임대관리용역(Property Management) 및 시설 및 주택관리용역(Facilities Management)등 “위탁자”가 별도로 위탁하는 제반 용역비
  13. 설계, 감리용역비, 공사비 등 본건 토지상 시공 관련 비용
  14. 부동산 개발사업 인허가 비용
  15. 개발기간 중 발생할 수 있는 공사감독원 선임에 관한 용역비
  16. 시설물 교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수
  17. 사업계획서, 자산운용보고서 등 “수탁자”가 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
  18. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 시의 주간사 또는 판매 보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물 제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
  19. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
  20. 채수탁회사의 용역수수료
  21. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 제반 비용
- ③ “수탁자”는 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “위탁자”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용 총액을 10%이상 초과할 것이 예상되는 경우에는 “위탁자”의 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 “위탁자”의 이사회의 사후 승인을 득하여야 한다.

## 제12조 (진술 및 보증)

- ① “위탁자”는 “수탁자”에 대하여 “위탁자”가 부투법 기타 관련법령에 따라 부동산 투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ② “수탁자”는 “위탁자”에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.
  1. “수탁자”는 부투법 기타 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법 상의 자산관리회사이다.
  2. “수탁자”의 임원은 부투법 기타 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, “수탁자”의 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. “수탁자”의 자산운용전문인력은 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

### 제13조 (책임과 면책)

- ① “수탁자”가 “위탁자”의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 본 계약에서 정한 “수탁자”의 선관주의의무에 비추어 그 임무를 게을리하여 “위탁자”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상하여야 한다. 다만, “수탁자”는 i) 본 계약에 의하여 신의성실의 원칙에 따라 과실 없이 행한 작위 또는 부작위나 ii) “위탁자”의 지시에 따라 과실 없이 행한 작위 또는 부작위에 대해서는 “위탁자”에게 책임을 지지 아니한다.
- ② “수탁자”는 제1항에 의하여 “위탁자”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 “위탁자”의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.
- ③ “위탁자”와 “수탁자”는 본 계약상의 의무의 이행이 불가항력 사유에 의하여 지연되거나 방해받게 된 경우 그 의무로부터 면제받는다. 여기에서 “불가항력 사유”는 당사자의 합리적인 통제가 불가한 상황을 의미하며 이는 불가항력의 영향을 받은 당사자의 합리적인 감독에도 불구하고 불가피한 상황을 말한다. 이 상황은 정부행위, 천재지변, 화재, 폭발, 지리상의 변화, 폭풍, 홍수, 지진, 해일, 번개 또는 전쟁 행위를 포함한다. 본 계약상의 이행을 면제받기를 원하는 불가항력의 영향을 받은 당사자는 상대방 당사자에 그 면제 및 이러한 이행을 완료하기 위해 취할 조치에 대해 즉시 통보한다.

### 제14조 (양도 및 재위탁)

- ① “수탁자”는 “위탁자”의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② 다만, “수탁자”는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관계 법령이 허용하는 한도에서 제3자(이하 “재수탁회사”)에게 위탁할 필요가 있는 경우, “위탁자”의 이사회의 승인을 득하여 동 업무를 재수탁회사에게 재위탁하거나 기 선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다.
- ③ “수탁자”는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 제2항에 따라 재위탁된 업무를 관리·감독하기로 하며, “수탁자”가 이러한 주의의무를 다한 경우에는 재위탁 받은 자의 행위로 인하여 “위탁자”에게 손해가 발생하더라도 “수탁자”는 이에 대해 책임을 지지 아니한다.

### 제15조 (비밀 유지)

“수탁자”는 “위탁자”의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 계약기간이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 “위탁자” 및 자산운용에 관한 정보와 자료(이하 “비밀정보”)를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, “수탁자” 스스로도 비밀정보를 “수탁자” 자신 또는 제3자의 이익을 위하여 사용하여서는 안 된다.

### 제16조 (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 통보서(소정의 승인권자의 서명 또는 인감필)에 따라 업무를 수행하여야 한다.
  1. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
  2. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
  3. 팩스전문
  4. 전자서명이 포함된 이메일(E-mail)
  5. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
  6. 기타 전자전송
- ② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 “위탁자”의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감(사용인감)을 사용할 수 있다. 이 경우 “수탁자” 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.
- ③ 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 “수탁자” 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ “수탁자”가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항시 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

### 제17조 (사용인감의 보관)

“위탁자”는 “수탁자”로 하여금 “위탁자”를 대리하여 “위탁자”의 의사결정에 따른 자산운용 지시 및 자산의 운용과 관련된 계약을 체결하게 하기 위하여 “수탁자”에게 “위탁자”의 사용인감을 보관하게 할 수 있다.

### 제18조 (계약의 효력발생일)

- ① 본 계약은 체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, “위탁자”가 확정적으로 영업인가를 받지 못하거나 등록되지 않은 경우, 본 계약을 소급적으로 효력을 상실한다.



- ② 본 계약은 체결된 후, 다음 각 호의 조건이 모두 만족됨과 동시에 그 효력이 발생한다. 단, 본 계약의 효력 발생 이전에 발생한 업무에 대하여는 “수탁자”에게 책임을 묻지 아니한다.

### 제19조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁자”의 청산종결 등기일까지로 한다.

### 제20조 (계약의 변경)

- ① 본 계약의 당사자들은 제19조의 계약기간 중 언제든지 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 30일 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

### 제21조 (계약의 해지)

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

### 제22조 (계약종료 시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “수탁자”는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
1. “수탁자”가 “위탁자”의 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “위탁자”의 새로운 자산관리회사 또는 “위탁자”가 지정하는 제3자에게 즉시 인계하여야 한다.
  2. “위탁자”의 새로운 자산관리회사가 “위탁자”의 자산운용업무를 즉시 인수할 수 있도록 “위탁자”가 요구하는 필요한 제반 조치를 이행하여야 한다.
- ② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 “위탁자”가 부담하는 것으로 하되, “수탁자”의 귀책사유로 인하여 “위탁자”가 본 계약을 해지하는 경우에는 “수탁자”가 부담하는 것으로 한다.

### 제23조 (관계법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “위탁자”와 “수탁자”가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.



**제24조 (관할 법원)**

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

(다음 면의 기명날인을 위하여 이하 여백)



“위탁자”와 “수탁자”는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

2023년 10월 10일

**“위탁자”**

주식회사 이베데스다제육호위탁관리부동산투자회사

서울 강남구 삼성로 566, 8층(삼성동)

대표이사 박 영 희 (인)



**“수탁자”**

에이치엘리츠운용 주식회사

서울 강남구 영동대로 511(삼성동, 트레이드타워 28층)

대표이사 김 소 연 (인)



**별지 1. 수수료**

본 계약에 따라 “위탁자”가 “수탁자”에게 지급하는 수수료(부가가치세 별도, 이하 같음)는 다음과 같다.

구분	금액	지급방법
운용보수	[개발기간] 매년 금이억삼천만원 (₩230,000,000)	개발기간 용역보수의 기산일은 “위탁자”가 본건 사업 관련 사업약정 <sup>1)</sup> 의 체결일로부터 본건 사업에 따라 건축하는 임대주택의 입주개시일 전일까지로 하며, 운영기간 용역보수의 기산일은 위 입주개시일로부터 “위탁자”의 청산종결등기일까지로 한다.
	[운영기간] 매년 금이억삼천만원 (₩230,000,000)	“위탁자”는 매 분기 종료 후 7일 이내에 연간 운용보수를 기준으로 4등분한 금액 (₩57,500,000)을 각 분기별로 나누어 지급하고, 당해 분기 실제 운영기간이 3개월에 미달하는 경우 90일을 기준으로 일할 계산하여 지급한다.
*별도의 매입보수 및 매각보수 없음		

<sup>1)</sup> “위탁자”가 본건 사업의 사업비 조달을 위해 체결예정인 사업및대출약정(민간대출), 주택도시기금의 출자 및 주택도시보증공사의 민간 대출약정에 대한 보증을 위한 각 표준사업약정서 및 주주간협약을 의미함.



## 별지 2. 계약의 해지

### ① 계약해지 사유

1. 일방 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.
  - 가. 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 일방 당사자로부터 시정을 요구하는 서면통지를 받은 날로부터 30일 내에 위반사항을 치유하지 않은 경우
  - 나. 상대방 당사자에게 파산, 채무자회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못한 경우
2. “위탁자”는 “수탁자”가 관련법령을 중요하게 위반하여 “수탁자”에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다. 본 항에서의 중대한 제재라 함은 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “수탁자”의 인허가가 취소된 경우를 의미한다.

### ② 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 위 1. 에 기재된 해지사유를 명시하여 계약 해지일로부터 30일 전까지 상대방에게 계약 해지의 통지를 하여야 한다. 계약 해지의 효력은 상대방에게 도달한 때부터 발생한다.

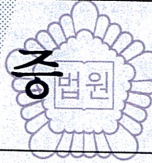
### ③ 해지의 효과

본 계약이 해지된 경우 “수탁자”는 “수탁자”의 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, “수탁자”는 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 한다.

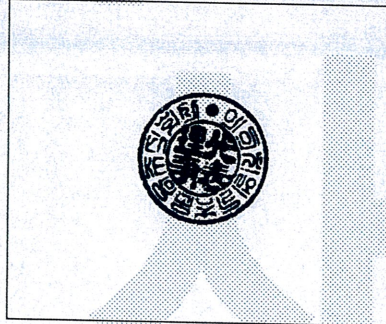




# 인 감 증 명 서



법인등록번호 : 110111-7802716



상 호 : 에이치엘리츠운용 주식회사  
본 점 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 트레이드타워 2802호(삼성동)

대표이사 김소연  
(680809-██████████)

관할등기소 : 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 : 서울중앙지방법원 등기국

이 인감은 등기소(과)에 제출되어 있는 인감과 틀림없음을 증명합니다.

2023년 08월 02일

법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



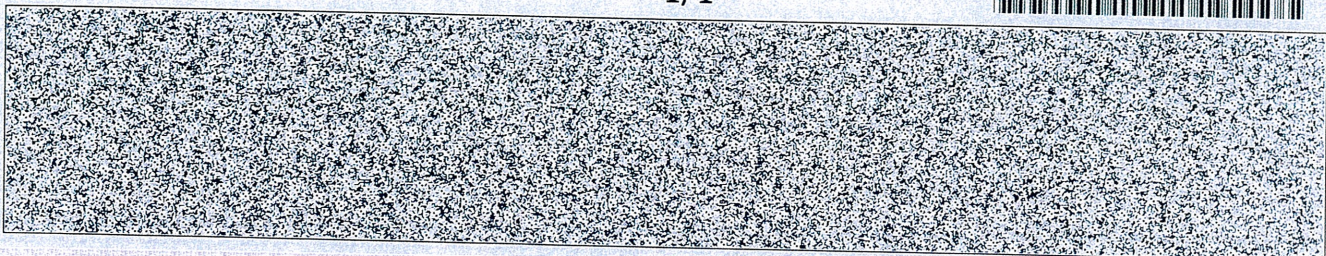
수수료 1,000원 영수함.

1. 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 인감증명서 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
2. 법인인감증명서 발급사실 등 문자전송 서비스를 신청하면, 발급사실을 휴대폰 문자로 통보받을 수 있습니다. (전국 등기소 및 인터넷등기소에서 신청 가능)

21001121213010200181003520012712003807R1K1D1KOL1S1 20

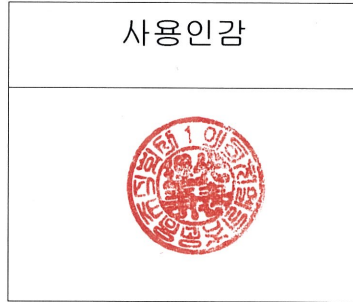
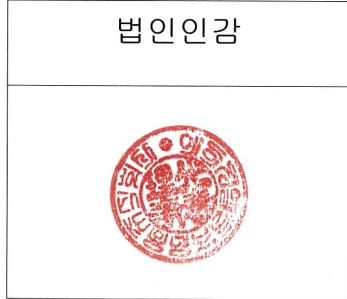
발급확인번호 BAXJ-QVSE-JKR3

- 1/1 -





# 사 용 인 감 계



귀사에 자료 제출 및 이에 수반되는 모든 행위를 위하여 위와 같이 사  
용인감계를 제출합니다.

2023 년 10월 18일

상 호 :  
사업자등록번호 : **605-88-01699**  
주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511  
대 표 이 사 : 에이치엘리츠운영 주식회사  
대표이사 김 소 연



귀중



# 등기사항전부증명서(말소사항 포함)

등기번호	780271	
등록번호	110111-7802716	
상 호	주식회사 한라리츠운용	
	에이치엘리츠운용 주식회사	2022.08.29 변경 2022.08.30 등기
본 점	서울특별시 강남구 영동대로 511, 트레이드타워 2802호(삼성동)	

공고방법	회사의 공고는 회사 홈페이지(www.hallareits.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없는 때에는 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다.	
	회사의 공고는 회사의 인터넷 홈페이지(www.hlreitsamc.com)에 게재한다. 다만, 전산장애 또는 그 밖의 부득이한 사유로 회사의 인터넷 홈페이지에 공고를 할 수 없는 때에는 서울특별시에서 발행되는 한국경제신문에 게재한다.	2022.10.18 변경 2022.10.18 등기

1주의 금액	금 5,000 원	
--------	-----------	--

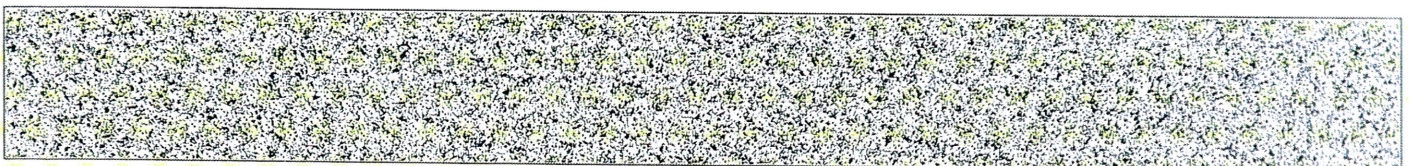
발행할 주식의 총수	10,000,000 주	
------------	--------------	--

발행주식의 총수와 그 종류 및 각각의 수		자본금의 액	변경연월일 등기연월일
발행주식의 총수	1,400,000 주		
보통주식	1,400,000 주	금 7,000,000,000 원	
발행주식의 총수	1,900,000 주		2021.12.16 변경
보통주식	1,900,000 주	금 9,500,000,000 원	2021.12.16 등기

<b>목 적</b>
회사는 다음 각호의 업무를 영위함을 목적으로 하며, 부동산투자회사법(이하 '부투법'이라 한다) 또는 관련 법령에 의하여 허용된 업무 이외의 다른 업무를 영위할 수 없다.
1. 부투법에 의해 설립된 위탁관리 부동산투자회사 또는 기업구조조정 부동산투자회사의 위탁을 받아 자산을 투자, 운용하는 업무
2. 부투법 제22조의3 제3항에 의해 허용되는 겸영업무
3. 제1호 및 제2호에 부수하는 일체의 업무

<b>임원에 관한 사항</b>
사내이사 김소연 680809-*****
사내이사 조성진 680722-*****

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11403141223010200281003220012712003807R1K1D1K0L1S1 5      발급확인번호 2710-ALJV-SETN      발행일:2023/08/02



등기번호	780271
<del>기타비상무이사 차원주 740105-*****</del> 2022년 10월 18일 사임      2022년 10월 18일 등기	
감사 김도형 751226-*****	
대표이사 김소연 680809-***** 서울특별시 용산구 한강대로30길 25, 에이동 3001호(한강로2가, 센트레빌아스테리움용산)	
기타비상무이사 김성집 800307-***** 2022년 10월 18일 취임      2022년 10월 18일 등기	

**기 타 사 항**

1. 주식의 양도  
 회사 주식의 양도는 이사회 승인을 얻어야 한다.

**회사성립연월일** 2021년 03월 03일

**등기기록의 개설 사유 및 연월일**  
 설립 2021년 03월 03일 등기

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 서울중앙지방법원 등기국 / 발행등기소 서울중앙지방법원 등기국  
 수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.  
 [다만, 신청이 없는 지점·지배인에 관한 사항의 기재를 생략하였습니다]  
 서기 2023년 08월 02일

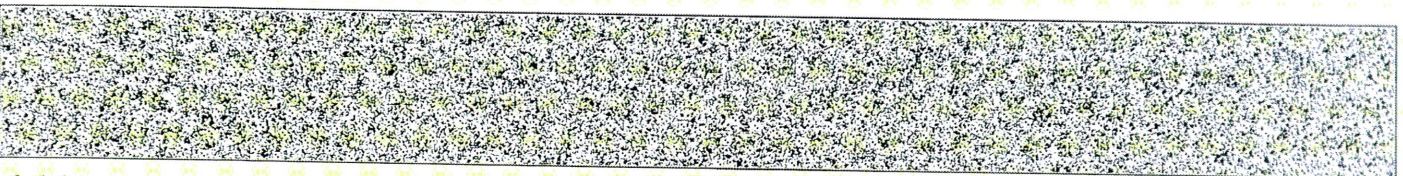
법원행정처 등기정보중앙관리소

전산운영책임관



\* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.

문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 11403141223010200281003220012712003807R1K1D1K0L1S1 5      발급확인번호 2710-ALJV-SETN      발행일:2023/08/02