

자산보관 (1차)변경계약서

주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”)와 엔에이치투자증권 주식회사(이하 “수탁자”)는 “위탁자”, “수탁자”간 기체결한 자산보관계약서의 일부 내용을 변경하고자 다음과 같이 변경계약을 체결하기로 한다.

- 다 음 -

1. 변경내용

변경 전	변경 후
별지-1 신탁부동산의 표시 본 계약 체결 당시에는 위탁자가 보유한 신탁부동산이 없음. 추후 위탁자가 부동산의 소유권을 취득하거나 위탁자 명의의 건물소유권보존등기를 경료하여 취득하면 본 계약 제27조 제3항에 따라 추가 기재할 예정임	별지-1 신탁부동산의 표시 별지 1.의 내용은 본 변경계약서 불임 2.의 본건 부동산 목록과 같음

2. 기타

본 변경계약에서 정하지 아니한 사항은 기체결한 자산보관계약서 및 자산보관 변경계약서를 따르기로 한다.

“위탁자”과 “수탁자”은 위와 같이 (1차)변경계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 변경계약을 증명하기 위하여 자산보관 변경계약서 2부를 작성하여 날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

불임. 1. 기체결 자산보관 계약서 사본 1부.

2. 본건 부동산 목록. 끝.

2023. 11. .

서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
“위탁자” (주)이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사
대표이사 정 미 숙



서울특별시 영등포구 여의대로 108, 13층(여의도동, 파크원)
“수탁자” 엔에이치투자증권(주)
대표이사 정 영 채



자산보관계약서

2019. 2. / 2.

위탁자: 주식회사 이베테스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

수탁자: 엔에이치투자증권 주식회사



자산보관계약서

본 자산보관계약(이하 “본 계약”)은 2019년 2월 2일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

위탁자 주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사 (이하 “위탁자”)

주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

수탁자 엔에이치투자증권 주식회사(이하 “수탁자”)

주 소 : 서울특별시 영등포구 여의대로 60(여의도동)

전 문

1. 위탁자는 부동산투자회사법 상의 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 운영하기 위하여 국토교통부장관에게 영업인가(이하 “영업인가”)를 신청할 예정이며, 그 후 별지-1 신탁부동산의 표시 기재 부동산(이하 “본건 부동산”)을 취득하여 그 지상에 공동주택 및 부대시설을 신축하여 임대하는 사업을 진행할 예정이다.

2. 위탁자는 영업인가 취득을 전제로, 부동산투자회사법 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 그 보유 자산을 보관할 자산보관기관으로 수탁자를 선임하고, 수탁자는 이를 수탁하고 위탁자가 지정한 자산관리회사의 운용지시를 통하여 자산보관업무를 이행하고자 한다.

이에 양 당사자는 자산보관업무의 내용 및 계약 조건에 관하여 다음과 같이 합의한다.

다 음

제1조 (자산보관기관의 선임)

위탁자는 수탁자를 부동산투자회사법 및 본 계약에 따라 부동산·증권·현금 등 위탁자의 자산 일체의 보관 및 이와 관련된 업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고, 수탁자는 위탁자의 위탁을 받아 자산보관 및 그에 부수하는 업무(이하 “자산보관업무”)를 수행하는 것을 수락한다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 항과 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 부동산투자회사 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “관련 수탁회사”라 함은 일반사무수탁회사, 자산관리회사, 판매회사를 통칭한다.
2. “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “자산관리회사”라 함은 위탁자와의 자산관리위탁계약에 의하여 위탁자의 자산의 투자, 운용과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “판매회사”라 함은 위탁자와의 판매위탁계약에 의하여 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “대출금입금계좌”란 위탁자가 금융기관으로부터 용자를 받거나 대출한 차입금을 입금하기 위하여, 수탁자가 정한 은행의 지점에 위탁자의 명의로 개설할 계좌를 말한다.
6. “수입금관리계좌”란 위탁자가 본건 부동산을 임대 및 처분(분양)함에 따라 수령하게 될 임대보증금, 임대료, 연체료 및 매매대금 등을 포함하여 기타 위탁자의 모든 수입금을 입금하기 위하여, 수탁자가 정한 은행의 지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.
7. “자금관리계좌”란 대출금입금계좌나 수입금관리계좌 등 다른 계좌로 수령한

금원을 추후 이체하고, 그 밖에 위탁자의 주식 발행을 통한 자본금이나 준비금 등을 입금하여, 위탁자의 종합적인 현금 지출을 관리하기 위한 목적으로, 수탁자가 정한 은행의 지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.

8. “자산보관계좌”라 함은 위탁자가 취득하는 증권을 보관하기 위하여 필요한 경우 위탁자의 명의로 한국예탁결제원 등에 개설할 계좌를 말한다.
9. “본건 사업”이라 함은 위탁자가 대전광역시 서구 둔산동 928 토지를 취득하여 그 지상에 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설을 신축하여 임대하는 사업을 말하고, 본건 사업에 따라 신축되는 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설을 총칭하여 “사업건물”이라 한다.

제3조 (자산보관업무의 범위)

수탁자가 위탁자를 위하여 이행하는 자산보관업무의 범위 및 내용은 다음 각 항과 같다.

1. 부동산의 보관 및 관리

- ① 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 모든 부동산에 대한 등기부상 소유권의 보존 및 보관
- ② 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자가 보유하는 부동산의 처분에 관한 계약 체결에 따른 계약서 관리 및 이와 관련된 제3자에 대한 등기 이전시 신탁등기 해지
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2. 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3. 현금의 보관 및 관리

- ① 현금의 수령, 지급 및 보관
- ② 제세공과금의 지급
- ③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급
- ④ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

4. 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산 보관에 관련된 업무

제4조 (자산보관 및 일반 책임)

1. 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 모든 관련 법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 위탁자의 선량한 관리자로서 자산보관업무를 성실히 수행한다.
2. 수탁자는 위탁자로부터 위탁 받은 자산을 수탁자의 고유 자산 및 제3자로부터 위탁된 자산과 구분하여 관리한다.
3. 수탁자는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 자산을 양도, 수령, 지급하는 등 여타 업무를 이행함에 있어 수탁자에게 지시된 세부사항과 실제 거래내역 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 한다. 차이를 발견하는 경우, 수탁자는 이를 자산관리회사에 보고하고 추가 지시를 요청하고 이에 따른다.
4. 수탁자는 매월 위탁자의 자산과 수탁자가 보관 중인 실제 자산을 대조한 후 자산의 종류 및 세부사항에 대한 적정성을 검토하고 위탁자 또는 자산관리회사에게 자산명세 보고서를 제출한다.

제5조 (수탁자의 권리 등)

1. 수탁자는 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 위탁자를 위해 자산보관업무를 이행한다.

2. 수탁자는 일반사무수탁회사와의 협의를 거쳐 본 계약에서 정한 업무를 이행하기 위해 필요하거나 이에 부수되는 문서 또는 증서를 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자의 명의로 작성하거나 그에 따른 자산보관기관으로서의 권리를 행사할 수 있다.

3. 수탁자는 본 계약에 따라 보관하는 위탁자의 자산에 대한 점유, 등기 등을 위해 적절한 처분 및 결제 시스템을 사용하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 수수료 및 비용을 위탁자의 자산으로 지급할 수 있다.

제6조 (회계장부 및 관련 문서)

1. 수탁자는 본 계약에 따른 자산보관업무에 관한 회계장부 및 기타 관련 자료를 보관·유지하여야 한다. 위탁자의 감사, 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.

2. 수탁자는 부동산투자회사 관련 법령에 따라 보관 중인 위탁자와 관련된 서류 일체를 수탁자의 본점에 비치하고 위탁자의 주주 또는 채권자가 열람할 수 있도록 제공하여야 한다.

제7조 (관련 수탁회사들과의 협조의무)

1. 수탁자는 자산보관업무를 수행함에 있어 위탁자의 관련 수탁회사들에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 관련 수탁회사들로부터 합리적 협조 요청이 있는 경우 이에 응해야 한다.

2. 수탁자는 위탁자의 자산보관과 관련된 부동산투자회사법 및 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위해 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제8조 (금지된 행위)

1. 수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함한다)는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

- ① 위탁자로부터 보관을 위해 위탁 받은 자산을 수탁자의 고유 자산과 혼용하거나 위탁자 이외의 제3자의 이익을 위해 사용하는 행위
- ② 위탁자의 사전승인 없이 자산보관업무의 이행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
- ③ 부동산투자회사법을 포함하는 관련 법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된 기타 행위

2. 수탁자는 제3자와 위탁자와의 사이에 이해충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 외관상 그러한 이해충돌이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자로부터 동의를 받아야 한다.



제9조 (부동산의 신탁)

위탁자는 본건 부동산의 소유권을 취득한 직후 이를 수탁자에게 신탁하는 방법으로 본건 부동산의 보관을 수탁자에게 위탁하고 수탁자는 동 신탁에 대한 수탁자가 된다(이하 “본건 부동산신탁”).

제10조 (신탁등기)

위탁자는 수탁자가 본건 부동산신탁에 따른 신탁등기를 경료하는 데 필요한 서류 제공 등 본건 부동산의 신탁등기절차에 적극 협력하여야 한다.



제11조 (신탁부동산에 대한 유지관리 책임)

1. 위탁자 및 수탁자는 본건 부동산에 대한 관리의무 및 그 범위를 명확히 하기 위하여 별지-2 부동산관리의 책임 및 범위에 따라 업무를 분장하여 처리하기로 한다.
2. 본건 부동산에 대한 임대차계약 등 위탁자가 제3자와 계약을 체결하기 위해 필요한 경우 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 직절히 조치한다.
3. 본 계약의 계약기간 동안 본건 부동산에 관한 각종 세금징수, 본건 부동산의 소유 및 사용을 제한하는 사업허가에 관한 통지 및 이에 상응하는 관계당국의 행정조치 및 통지를 수령하는 경우 수탁자는 이를 즉시 자산관리회사에게 보고하고 자산관리회사의 지시를 따른다.
4. 본건 부동산 및 본 계약에 따른 자산보관업무의 이행과 관련하여 제3자와 분쟁이 발생하거나 그러한 분쟁의 발생이 예상되는 경우 수탁자는 이를 즉시 자산관리회사에게 보고한다. 본 계약에 따른 자산보관업무의 이행을 위해 필요한 경우 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산과 관련하여 발생하는 법적 절차(소송 행위를 포함)를 이행한다.

제12조 (신탁원본)

1. 본건 부동산신탁의 신탁원본은 본건 부동산 및 본건 부동산에 대한 대위물을 의미한다.
2. 본건 부동산의 전부 또는 일부의 멸실 또는 파손이나 본건 부동산의 전부 또는 일부에 대한 몰수의 대가 또는 그에 상응하는 금전을 수령하는 경우, 수탁자는 위탁자의 의사 및 자산관리회사의 지시에 따라 관련 업무를 처리한다.

제13조 (본건 부동산의 처분)

위탁자가 본건 부동산의 전부 또는 일부를 위탁자의 의사 및 자산관리회사의 지시

에 따라 제3자에게 양도하고자 하는 경우, 수탁자는 해당 본건 부동산신탁에 따른 신탁등기를 말소하고 제3자 명의로 소유권이전등기를 완료하기 위해 필요한 조치를 취한다.

제14조 (신탁의 일부 종료)

수탁자가 위탁자의 의사 및 자산관리회사의 지시에 따라 본건 부동산의 일부를 본 계약 제13조에서 정하는 바에 따라 처분 완료한 경우, 처분된 본건 부동산의 일부에 대해 본건 부동산신탁은 종료된 것으로 간주한다.

제15조 (본건 부동산 임대 혹은 처분에 따른 신탁수익의 교부)

1. 본건 부동산의 전부 또는 일부의 임대나 처분으로 인하여 본건 부동산신탁의 신탁수익이 발생하는 경우 수탁자는 해당 신탁수익을 자산관리회사의 지시에 따라 수입금관리계좌에 보관하는 등의 방법으로 위탁자에게 교부한다.
2. 본건 부동산신탁의 신탁수익은 본건 부동산의 전부 또는 일부의 임대나 처분으로 인한 임대보증금, 임대료, 연체료, 매매대금 및 기타 이에 준하는 것으로 한다.
3. 제14조에 의한 신탁의 일부 종료의 경우에는 수탁자는 지체없이 처분된 부동산의 매각대금 및 기타 이에 준하는 신탁수익에 관한 수지계산서를 작성하여 위탁자 또는 자산관리회사의 승인을 받아야 한다.

제16조 (증권의 보관 및 관리)

1. 수탁자는 위탁자가 취득한 증권을 다음과 같은 방법으로 보관한다.
 - ① 한국예탁결제원에서 예탁대상으로 지정한 증권은 한국예탁결제원에 개설한 자산보관계좌에 예치하는 방법으로 한국예탁결제원에 예탁 보관한다.
 - ② 예탁대상으로 지정되지 않은 증권은 주권 실물을 보관한다.

2. 보관을 위해 위탁된 수표 또는 어음에 관한 지급일이 도래하는 경우 자산관리 회사의 지시에 따라 수탁자는 지급일에 수취인에 대하여 지급을 하거나 지급된 현금을 자금관리계좌에 보관하는 등 적절한 조치를 취한다.
3. 수탁자는 위탁자가 처분하는 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 양도한다.
4. 수탁자는 보관을 위해 위탁된 증권에 대한 각종 권리를 다음의 사항을 준수하여 위탁자를 위해 또는 위탁자를 대리하여 자산관리회사의 지시에 따라 행사하여야 한다. 다만, 본 조항에 규정되지 않은 사항에 대해서는 자산관리회사의 별도 지시에 따라 해당 권리를 행사하도록 한다.
 - ① 수탁자는 이자지급 청구권, 배당청구권, 증권에 관한 여타 권리를 행사하거나 지급된 현금을 위탁자의 명의로 개설된 자금관리계좌에 보관한다. 주식배당의 경우 수령하는 주식을 본 조 제1항과 같은 방법으로 보관한다.
 - ② 무상증자, 유상증자 등으로 인해 권리부여에 관한 통지를 발행회사로부터 수령하는 경우, 수탁자는 그러한 통지의 내용 및 조건을 자산관리회사에게 통지하고 자산관리회사의 지시를 따른다.
 - ③ 발행회사로부터 주주총회에 대한 통지를 수령하는 경우 수탁자는 자산관리회사에게 해당 주주총회의 일시, 위치 및 안건을 통지한다.

제17조 (현금의 보관 및 관리)

1. 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 해당 현금을 수령하여 아래 각 호에 따라 보관한다.
 - ① 위탁자가 금융기관으로부터 용자를 받거나 대출한 차입금은 대출금입금계좌에 보관한다.
 - ② 본 계약 제15조에 따라 본건 부동산 전부 혹은 일부를 임대하여 수취한 임대보증금 및 임대료, 연체료 또는 그 처분으로 인하여 수취한 매매대금 등 일체의 수입금은 수입금관리계좌에 보관한다.
 - ③ 자산관리회사가 지시하는 경우 대출금입금계좌 및 수입금관리계좌 등 다른

계좌로 수령한 금원은 자금관리계좌에 이체하여 보관한다. 위탁자의 주식 발행을 통한 자본금이나 준비금, 부가가치세 환급금, 수탁자에게 위탁된 증권에 관한 권리의 행사로 인하여 취득하는 현금(원리금, 배당금 등) 등 기타 현금 일체는 자금관리계좌에 보관한다.

- ④ 그 밖에, 자산관리회사가 위탁자의 자산 관리 및 운영을 위해 새로운 계좌를 개설하거나, 기존의 계좌를 통합하거나, 폐지하는 경우, 그와 관련하여 자산관리회사의 지시에 따라 현금의 보관·관리에 필요한 조치를 취한다.

2. 수탁자는 자금관리계좌에 보관된 현금을 인출하거나 이체하여 제3자 또는 관련 수탁회사에 지급하는 경우를 포함하여, 위탁자의 계좌에 보관된 현금을 인출 혹은 이체할 경우에는 항상 자산관리회사의 지시에 따라야 한다.

제18조 (보수)

1. 위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관업무의 수행에 대한 대가로서 위탁자가 영업인가를 득한 후 사업건물을 착공한 날로부터 본 계약의 종료일까지 보수를 지급하기로 한다.

2. 제1항의 보수는 매년 금 이천팔백만원(W28,000,000)(부가가치세 별도)으로 하고, 위탁자의 착공일로부터, 매 분기마다 금 칠백만원(W7,000,000)(부가가치세 별도)을 해당 분기 종료 후 7영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 수탁자의 업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 당해 분기의 일수를 기준으로 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

제19조 (비용)

1. 본건 부동산의 신탁시 등기비용, 세금, 부담금, 증권에 대한 한국예탁결제원 수수료, 민원·소송에 따른 비용 등과 같은 추가 비용이 자산보관업무와 관련하여 또는 본 계약에 따라 동 업무를 이행하는 동안 발생하는 경우, 수탁자는 위탁자에게 추가 비용에 대한 변제를 상세한 내역서 및 관련 증빙서류를 제출하여 요

구할 수 있다.

2. 본 계약의 업무수행과 관련하여 소의 제기 또는 응소, 강제집행, 각종 보전처분 등을 행함으로써 경상경비 이외에 수탁자가 특별히 비용을 지출하게 된 경우에는 그 비용의 내역 및 증빙서류를 위탁자에게 제출하고 그 지급을 청구할 수 있다. 단, 수탁자의 귀책사유로 인한 소송인 경우에는 수탁자가 부담한다.
3. 제1항, 제2항의 경우 위탁자는 수탁자로부터 비용의 변제(지급)를 요구받은 날로부터 7영업일 이내에 증빙서류를 통해 확인되는 비용을 변제(지급)하기로 한다.
4. 위탁자의 청산이나 본 계약의 해지 이후 위탁자와 관련한 제세공과금 등의 수익과 비용이 수탁자에게 환급 또는 부과되었을 경우 해당 비용은 제반법령 등에 따라 최종 귀속되어야 할 당사자에게 귀속되는 것으로 한다. 단, 수탁자의 귀책사유가 아닌 경우 위탁자는 수탁자를 면책시키기로 한다.

제20조 (진술 및 보장)

1. 위탁자는 영업인가를 받으면, 자본금, 발기인 및 임원에 관한 사항 및 위탁자가 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 위탁관리부동산투자회사업을 영위하기 위해 필요한 모든 요건을 충족함을 수탁자에게 진술하고 보장한다.
2. 본 계약기간 동안, 수탁자는 위탁자에게 다음 각 호를 진술하고 보장한다.
 - ① 수탁자는 부동산투자회사법상 자산보관기관으로 감독기관의 인가에 따라 적법하게 조직되었으며 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따른 모든 요건을 충족한다.
 - ② 수탁자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 자격요건을 만족시키며 수탁자는 부동산투자회사법 및 관련 법령에 부합하고 이에 따라 적절하고 충분한 절차 및 기준을 마련하여야 하고 수탁자의 임직원이 그러한 절차 및 기준을 준수하도록 한다.

제21조 (책임 및 면책)

1. 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 관련 법령, 정관 및 본 계약의 위반 및 자산보관업무의 이행과 관련한 고의 또는 과실로 인하여 위탁자에게 발생하는 손실, 책임, 손해, 청구 또는 합리적 비용(합리적 범위의 변호사 비용을 포함한다)에 대한 일체의 책임을 부담한다.
2. 제1항에 따라 위탁자에게 부담하는 책임을 제외하고 수탁자는 자산보관업무과정에서 위탁자에게 발생하는 일체의 손실에 대해 책임을 지지 않는다.

제22조 (양도 및 재위탁)

1. 수탁자는 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 제3자에게 양도하거나, 본 계약에 명시된 수탁자의 권리 및 책임을 제3자에게 이전 혹은 재위탁할 수 없다.
2. 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 및 허락된 양수인의 이익을 위하여 원용할 수 있다.
3. 수탁자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할 또는 분할 후 합병되는 경우, 수탁자는 해당 합병, 사업양도, 분할 후 새로 설립되거나 존속하는 법인이 본 계약에 따른 수탁자의 지위를 승계한다는 조건하에 합병, 사업양도 또는 분할을 이행할 수 있다.

제23조 (비밀유지)

수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 수탁자는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 위탁자의 사전 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 위탁자의 운용에 관한 비공개된 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제24조 (지시 및 통지)

1. 본 계약서에서 정한 지시 및 통보(관련 수탁회사에 대한 통지를 포함)는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 인편 배달, 이메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.
2. 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.
3. 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수시점을 그 효력발생시점으로 본다.

제25조 (효력)

1. 본 계약은 위탁자가 영업인가를 득한 이후부터 그 효력이 발생한다. 다만, 현금의 보관과 관련된 업무는 본 계약 체결일로부터 그 효력이 발생한다.
2. 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자, 그 승계인 및 허락된 양수인의 이익이 된다.

제26조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터, 위탁자의 청산종결 등기일 또는 본 계약 제28조에 따른 중도 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.

제27조 (계약의 특약 및 변경)

1. 본 계약의 당사자들은 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

2. 본 계약에 규정하지 아니한 사항과 본 계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우에는 당사자들 사이의 특약으로 그 내용을 별도로 정할 수 있다.

3. 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 본건 부동산의 일부가 처분되거나, 추가 매입, 위탁자 명의의 건물소유권보존등기 등으로 수탁자에게 부동산을 추가로 위탁하여야 하는 경우, 위탁자는 본 계약 기간 동안 언제든지 본 계약의 수정을 요청할 수 있으며, 이에 따라 별지-1 신탁부동산의 표시 기재 표시를 수정하여야 한다. 그러한 수정은 별지-1 신탁부동산의 표시에 기재된 본건 부동산의 표시에 한하며 본 계약의 기타 조항 및 조건은 변경되지 않는다.

제28조 (계약의 해지)

1. 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 본 계약은 해지된다.

① 어느 당사자의 본 계약의 위반이 본 계약을 위반하지 않은 일방 당사자의 시정 통지 시점으로부터 14일 이내에 치유되지 않아, 그 최고 당사자가 본 계약의 해지를 요구하는 경우. 다만, 수탁자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에게 도달한 날로부터 60일을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산보관기관과 자산보관계약을 체결할 때에 비로소 발생하며, 위탁자가 60일 이내에 새로운 자산보관기관과 자산보관계약을 체결하지 못한 경우 당사자들간의 합의가 없는 한 본 계약은 해지되고 수탁자는 면책된다.

② 위탁자 또는 수탁자에 대한 파산, 회생절차 또는 이와 유사한 절차가 개시되어, 상대방이 해지를 통지하는 경우

③ 수탁자의 부동산투자회사법 또는 기타 관련 법령에 따른 인가가 취소됨으로써 자산보관업무의 수행이 불가능한 사정이 발생하여, 위탁자가 해지를 통지하는 경우

2. 위탁자가 영업인가를 받지 못하는 것으로 결정되면 본 계약은 자동으로 해지되고, 이 경우 제18조에 따른 보수 지급의무는 발생하지 않는다.

3. 본 계약 제21조(책임 및 면책)와 제23조(비밀유지)는 본 계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제29조 (계약 종료의 효과)

1. 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각 항의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

- ① 본건 부동산에 대한 신탁등기를 말소하고 본건 부동산을 그 현상대로 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 양도한다.
- ② 위탁자의 증권 및 현금을 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 양도하거나 지급하고 기타 필요한 조치를 취한다.
- ③ 자산보관현황을 위탁자에게 제공하고 위탁자의 승인을 취득한다. 다만, 수탁자가 사전에 위탁자에게 통지한 사항은 통지 후 1개월 이내에 위탁자에 의해 승인되지 아니하면, 통지 후 1개월 경과 시점에 승인된 것으로 간주된다.
- ④ 수탁자가 위탁자의 자산보관업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산보관기관에게 제공하여야 한다.
- ⑤ 위탁자의 새로운 자산보관기관이 위탁자의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무이관에 협조할 인력 확보 등)를 이행하여야 한다.

2. 계약종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 각자 부담하는 것으로 하되, 당사자 일방에게 귀책이 있는 사유로 인하여 본 계약이 해지되는 경우에는 귀책사유 있는 당사자가 부담하는 것으로 한다.



제30조 (준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국 법령에 의하여 규율되고 해석되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

붙임: 별지-1 신탁부동산의 표시

별지-2 부동산관리의 책임 및 범위

(다음 페이지의 기명 또는 서명날인을 위하여 이하 여백)



아래 당사자들은 본 계약의 내용을 확인하고 이를 이행하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하여 기명날인 또는 서명하고 각 1부씩 보관하기로 한다.

2019년 2월 2일

“위탁자”

주식회사 이베데스다대한제3호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)

사내이사 정 미 숙



“수탁자”

엔에이치투자증권 주식회사

서울특별시 영등포구 여의대로 60(여의도동)

대표이사 정 영 채



별지-1

신탁부동산의 표시

본 계약 체결 당시에는 위탁자가 보유한 신탁부동산이 없음.

추후 위탁자가 부동산의 소유권을 취득하거나 위탁자 명의의 건물소유권보존등기를
경료하여 취득하면 본 계약 제27조 제3항에 따라 추가 기재할 예정임.



부동산관리의 책임 및 범위

1. 위탁자

- ① 본건 부동산의 취득, 개발, 처분 또는 본건 사업과 관련한 계약 체결
- ② 임대차계약의 체결, 임대차보증금 및 임차료 징수 등의 임대차관리
- ③ 시설유지, 청소, 방역, 경비, 보수, 화재보험가입 등 본건 부동산의 보존
- ④ 수익금 관리 및 운용 지시
- ⑤ 본건 부동산에 부과되는 제세공과금 등의 납부
- ⑥ 수탁자가 이행하는 관리업무를 제외하는 일체의 관리 업무

2. 수탁자

- ① 등기부상 본건 부동산에 대한 소유권의 보존 및 관리
- ② 위탁자의 의사 및 자산관리회사로부터의 지시에 따라 본건 부동산의 처분에 관한 계약 체결에 따른 계약서 관리 및 제3자에 대한 등기 이전 등의 이행 시 신탁등기 해지

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

대전광역시 서구 둔산동 928 이랜드피이알둔산

[도로명주소] 대전광역시 서구 한밭대로 817

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 40층 업무시설(오피스텔), 근린생활시설

전유부분의 표시

대지권의 표시

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 대전광역시 서구 둔산동 928 대 5,602.9㎡

연번	건물의 번호		구조 및 면적		대지권의 비율			
	층	호						
1	제1층	제101호	철근콘크리트구조	57.1128	소유권대지권	5,602.9	분의	8.2223
2	제1층	제102호	철근콘크리트구조	55.5955	소유권대지권	5,602.9	분의	8.0039
3	제1층	제103호	철근콘크리트구조	127.1481	소유권대지권	5,602.9	분의	18.3050
4	제1층	제104호	철근콘크리트구조	63.8052	소유권대지권	5,602.9	분의	9.1858
5	제1층	제105호	철근콘크리트구조	61.7614	소유권대지권	5,602.9	분의	8.8916
6	제1층	제106호	철근콘크리트구조	139.9151	소유권대지권	5,602.9	분의	20.1431
7	제1층	제107호	철근콘크리트구조	41.3576	소유권대지권	5,602.9	분의	5.9541
8	제1층	제108호	철근콘크리트구조	39.3891	소유권대지권	5,602.9	분의	5.6707
9	제1층	제109호	철근콘크리트구조	44.7152	소유권대지권	5,602.9	분의	6.4375
10	제1층	제110호	철근콘크리트구조	69.0344	소유권대지권	5,602.9	분의	9.9386
11	제1층	제111호	철근콘크리트구조	57.6544	소유권대지권	5,602.9	분의	8.3003
12	제1층	제112호	철근콘크리트구조	57.7232	소유권대지권	5,602.9	분의	8.3102
13	제1층	제113호	철근콘크리트구조	30.4382	소유권대지권	5,602.9	분의	4.3821
14	제1층	제114호	철근콘크리트구조	34.423	소유권대지권	5,602.9	분의	4.9558
15	제1층	제115호	철근콘크리트구조	43.2224	소유권대지권	5,602.9	분의	6.2226
16	제1층	제116호	철근콘크리트구조	35.2735	소유권대지권	5,602.9	분의	5.0782
17	제1층	제117호	철근콘크리트구조	33.5522	소유권대지권	5,602.9	분의	4.8304
18	제1층	제118호	철근콘크리트구조	54.9587	소유권대지권	5,602.9	분의	7.9122
19	제1층	제119호	철근콘크리트구조	39.4825	소유권대지권	5,602.9	분의	5.6842
20	제1층	제120호	철근콘크리트구조	39.9473	소유권대지권	5,602.9	분의	5.7511
21	제1층	제121호	철근콘크리트구조	39.7328	소유권대지권	5,602.9	분의	5.7202
22	제1층	제122호	철근콘크리트구조	43.6423	소유권대지권	5,602.9	분의	6.2830
23	제1층	제123호	철근콘크리트구조	42.8377	소유권대지권	5,602.9	분의	6.1672
24	제1층	제124호	철근콘크리트구조	43.2362	소유권대지권	5,602.9	분의	6.2246
25	제1층	제125호	철근콘크리트구조	59.6575	소유권대지권	5,602.9	분의	8.5887
26	제1층	제126호	철근콘크리트구조	38.9344	소유권대지권	5,602.9	분의	5.6052
27	제1층	제127호	철근콘크리트구조	40.2354	소유권대지권	5,602.9	분의	5.7925
28	제1층	제128호	철근콘크리트구조	39.9346	소유권대지권	5,602.9	분의	5.7492
29	제1층	제129호	철근콘크리트구조	16.2712	소유권대지권	5,602.9	분의	2.3425
30	제2층	제201호	철근콘크리트구조	64.35	소유권대지권	5,602.9	분의	9.2642
31	제2층	제202호	철근콘크리트구조	111.892	소유권대지권	5,602.9	분의	16.1087
32	제2층	제203호	철근콘크리트구조	86.645	소유권대지권	5,602.9	분의	12.4740
33	제2층	제204호	철근콘크리트구조	71.291	소유권대지권	5,602.9	분의	10.2635
34	제2층	제205호	철근콘크리트구조	74.8696	소유권대지권	5,602.9	분의	10.7787
35	제2층	제206호	철근콘크리트구조	108.4395	소유권대지권	5,602.9	분의	15.6116
36	제2층	제207호	철근콘크리트구조	106.9995	소유권대지권	5,602.9	분의	15.4043
37	제2층	제208호	철근콘크리트구조	61.7058	소유권대지권	5,602.9	분의	8.8836
38	제2층	제209호	철근콘크리트구조	330.7265	소유권대지권	5,602.9	분의	47.6135
39	제2층	제210호	철근콘크리트구조	78.085	소유권대지권	5,602.9	분의	11.2416
40	제2층	제211호	철근콘크리트구조	62.551	소유권대지권	5,602.9	분의	9.0052
41	제2층	제212호	철근콘크리트구조	67.5946	소유권대지권	5,602.9	분의	9.7313
42	제2층	제213호	철근콘크리트구조	103.5965	소유권대지권	5,602.9	분의	14.9144

43	제2층	제214호	철근콘크리트구조	90.9678	소유권대지권	5,602.9	분의	13.0963
44	제2층	제215호	철근콘크리트구조	71.5072	소유권대지권	5,602.9	분의	10.2946
45	제2층	제216호	철근콘크리트구조	91.1929	소유권대지권	5,602.9	분의	13.1287
46	제2층	제217호	철근콘크리트구조	94.9186	소유권대지권	5,602.9	분의	13.6651
47	제2층	제218호	철근콘크리트구조	59.6007	소유권대지권	5,602.9	분의	8.5805
48	제2층	제219호	철근콘크리트구조	64.7266	소유권대지권	5,602.9	분의	9.3185
49	제2층	제220호	철근콘크리트구조	65.0408	소유권대지권	5,602.9	분의	9.3637
50	제2층	제221호	철근콘크리트구조	36.7292	소유권대지권	5,602.9	분의	5.2878
51	제2층	제222호	철근콘크리트구조	136.4706	소유권대지권	5,602.9	분의	19.6472
52	제2층	제223호	철근콘크리트구조	43.4602	소유권대지권	5,602.9	분의	6.2568
53	제2층	제224호	철근콘크리트구조	75.3105	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8422
54	제2층	제225호	철근콘크리트구조	101.962	소유권대지권	5,602.9	분의	14.6791
55	제4층	제에이401호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
56	제4층	제비401호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
57	제4층	제에이402호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
58	제4층	제비402호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
59	제4층	제에이403호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9209
60	제4층	제비403호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
61	제4층	제에이404호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
62	제4층	제비404호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
63	제4층	제에이405호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
64	제4층	제비405호	철근콘크리트구조	84.9935	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2362
65	제4층	제에이406호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
66	제4층	제비406호	철근콘크리트구조	75.3155	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8429
67	제5층	제에이501호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
68	제5층	제비501호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
69	제5층	제에이502호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
70	제5층	제비502호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
71	제5층	제에이503호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
72	제5층	제비503호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
73	제5층	제에이504호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
74	제5층	제비504호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
75	제5층	제에이505호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
76	제5층	제비505호	철근콘크리트구조	84.8348	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2134
77	제5층	제에이506호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
78	제5층	제비506호	철근콘크리트구조	75.3155	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8429
79	제6층	제에이601호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
80	제6층	제비601호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
81	제6층	제에이602호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
82	제6층	제비602호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
83	제6층	제에이603호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
84	제6층	제비603호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
85	제6층	제에이604호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
86	제6층	제비604호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
87	제6층	제에이605호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
88	제6층	제비605호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
89	제6층	제에이606호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
90	제6층	제비606호	철근콘크리트구조	75.3155	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8429
91	제7층	제에이701호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
92	제7층	제비701호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
93	제7층	제에이702호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
94	제7층	제비702호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
95	제7층	제에이703호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217
96	제7층	제비703호	철근콘크리트구조	75.8631	소유권대지권	5,602.9	분의	10.9217

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

471	제39층	제에이3905호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
472	제39층	제비3905호	철근콘크리트구조	84.9894	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2356
473	제39층	제에이3906호	철근콘크리트구조	75.4834	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8671
474	제39층	제비3906호	철근콘크리트구조	75.0604	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8062
475	제40층	제비4001호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
476	제40층	제에이4002호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
477	제40층	제에이4003호	철근콘크리트구조	75.4834	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8671
478	제40층	제비4003호	철근콘크리트구조	75.4834	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8671
479	제40층	제에이4004호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
480	제40층	제비4004호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
481	제40층	제에이4005호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
482	제40층	제비4005호	철근콘크리트구조	84.9986	소유권대지권	5,602.9	분의	12.2369
483	제40층	제에이4006호	철근콘크리트구조	75.4834	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8671
484	제40층	제비4006호	철근콘크리트구조	75.0604	소유권대지권	5,602.9	분의	10.8062

