자산관리위탁계약서

㈜삼정대한제 1 호위탁관리부동산투자회사(이하"갑")와 대한토지신탁 주식회사(이하 "을")는 "갑"이 보유하는 자산의 투자운용업무(이하 "자산운용업무")를 "을"에게 위탁하고, "을"은 이를 수탁하기 위하여 2024 년 [4]월 [5]일 본 자산관리위탁계약서{이하 "본 계약(서)"}를 체결한다.

전 문

가. "갑"은 대구광역시 동구 신암동 225-4번지 일원에서 건설될 예정인 공동주택 및 부대복리시설(이하 "본건 부동산")을 건설하여 임대하는 사업(이하 "본건 사업")을 주요 사업목적으로 하고 있는 바, 본건 사업을 부동산투자회사법(이하 "부투법")에서 정한 위탁관리부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가를 신청할 예정이다.

나. 국토교통부장관으로부터 필요한 영업인가의 취득을 전제로, "갑"은 "을"을 본 계약에서 정한 조건 및 부투법 및 관련법령에 따라 자산운용업무를 담당할 자산관리회사로 선임하고자 하며, "을"은 "갑"을 위하여 자산운용업무를 이행하고자 한다.

다. 이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다.

제 1 조 (목적 및 효력)

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 자산운용업무 및 자산운용업무에 한정된 부수업무를 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 않은 경우에는 부투법 기타 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁 받아 "갑"의 업무를 대행하는 아래 제 2 호, 제 3 호 및 제 5 호의 회사를 말한다.
2. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과의 일반사무위탁계약에 의하여 부투법 제 22 조의 2 제 1 항, 제 2 항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. "자산보관기관"이라 함은 "갑"과의 자산보관위탁계약에 의하여 "갑"의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. "주택임대관리회사"라 함은 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 주택임대관리업 등록을 하고 주택임대관리업을 영위하는 자로서 "갑"과 주택임대관리계약을 체결하고, 본건 사업에 따라 건축될 공동주택의 임대관리업무를 수행하는 회사를 말한다..
5. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. "자산운용관리지침"이라 함은 "갑"이 사업목표를 달성하기 위하여 "갑"의 이사회에서 결의하여 제정(변경하는 경우 포함)한 자산운용업무의 기본적인 사항을 정한 자산운용 기본지침을 말하며, 그 이후에 변경된 것을 포함한다

제 3 조(위탁업무의 범위 및 내용)

"을"은 "갑"이 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, 아래 업무들 중 "갑"이 주택임대관리계약을 체결하여 주택임대관리회사에게 위탁한 업무에 대해서는 "을"은 이를 직접 수행할 의무를 부담하지 않고, 부투법상 자산관리회사로서 주택임대관리회사에 대한 지시, 통지 등을 통해 주택임대관리회사를 감독할 의무를 부담한다.

1. 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 운용 및 관리 등 자산운용업무에 관한 사업계획 초안, 차입 및 사채발행 계획 초안 등 자금조달계획 초안의 작성 및 제공
2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무
   가. 부동산 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 및 관련 자료 등의 제공
   나. 부동산 취득에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 계약체결 업무
   다. 부동산 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 계약체결 지원 업무
   라. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 "갑" 명의의 계약체결 업무
   마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무

3. “갑”의 부투법상 영업인가 또는 등록, 주택도시기금의 출자승인 신청 지원 업무
4. 부동산의 임대차에 관한 업무
   가. 부동산의 임대차와 관련된 협상, 계약 체결 및 변경, 해지에 관한 업무
   나. 부동산의 임대차와 관련된 사후관리업무(임대료, 관리비 등의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등){여기에는 i) 부동산의 제반 임대차 활동과 관련하여 주택임대관리회사 및 임대대행업체(있는 경우)에 대한 감독, ii) 주택임대관리회사 또는 “을”이 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 매매에 관한 업무
   가. "갑"의 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
   나. "갑"의 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 협상 및 계약 체결과 관련하여 필요한 업무
   다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 협상 및 계약 체결 등 관련 업무
   라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침상에 명시된 업무
6. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관한 협상 및 계약 체결 등 관련 업무
7. 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 “갑”의 별도 요청에 따른 업무
8. 부동산의 개발
   가. 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에의 평가위탁 등을 포함한 부동산개발사업에 관한 용역, “갑”의 의사결정을 위한 관련자료 제공
   나. 부동산개발사업 설계 및 인허가 검토
   다. 시공사와 공사도급계약 체결, 공정관리계약, 설계용역계약의 체결 등 관련 계약의 체결 업무, 관련 용역사와의 협의 및 협조
   라. 사업관리(Project Management)
   마. 자금 및 예산관리(Financial Management)
   바. 분양 및 임대관리
   사. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

9. 위 제 8 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 전문업체에 업무를 위탁
10. 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무
11. 채권자, 투자자, 임차인 및 주주에 대한 “갑”의 의무 이행을 위하여 요구되는 제반 보험 가입 및 보험 계약 체결에 관한 지원 업무
12. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
13. 일반사무수탁회사의 매 분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 및 지원에 관한 업무
14. "갑"의 주식발행시의 주간사 등의 선정에 관한 업무와 투자설명서 작성자료 제공에 관한 업무
15. “갑”의 증자 및 주식소각 등에 관한 업무와 주주총회 및 이사회 관리 업무
16. 일반사무수탁회사의 부투법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
17. 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 부동산투자회사의 운용과 관련된 기관의 선정 및 “갑” 명의의 계약 체결
18. "갑"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련하여 필요한 업무의 수행
19. “갑”의 주주가 주식을 양도하고자 “을”에게 통지하는 경우, 이를 다른 주주에 통지하고 협의하는 업무
20. 기타 “갑”으로부터 위탁받은 업무

제 4 조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

① "을"은 부투법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령과 “갑”의 정관, 본 계약 및 자산운용관리지침에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.

② "을"이 "갑"으로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부투법 제 22 조의 3 제 1 항 제 2 호에 규정된 자산운용전문인력이 포함되어야 한다.

③ “을”은 "갑"으로부터 위탁받은 대상자산을 "을"의 고유자산 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

④ “을”은 사업약정, 대출약정, 기타 “갑”이 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산운용업무를 수행하여야 한다.

제 5 조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

① 연간 제공자료

1. [사업계획서] "을"은 매년 "갑"의 차기 사업연도의 사업계획 초안을 수립하여 당해 사업연도 종료 30 일 이전까지 관련 자료와 함께 "갑"에게 제공한다. 단, 최초 연도의 사업계획은 갑이 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받거나 등록을 완료한 이후 "갑"의 주주총회에서 승인하는 사업계획을 준용하고, "갑"이 새로운 사업계획을 확정하기 전까지는 기존 사업계획이 유효하게 존속한다.

② 반기별 제공자료

1. [투자보고서 등의 작성을 위한 자료] "을"은 매 사업연도의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 사업연도 종료일 후 40 일 이내에 "갑"의 일반사무수탁회사에 제출하여야 한다.

③ 분기별 제공자료

1. [투자보고서 등의 작성을 위한 자료] "을"은 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일 후 20 일 이내에 "갑"의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
2. [분기 자산운용보고서] "을"은 "갑"에게 해당 분기에 발생한 금융거래를 요약한 분기보고서를 해당 분기의 종료시점으로부터 20 일 이내에 제출하여야 한다.

④ "을"이 본 계약에 따라 "갑"에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령, "갑"의 정관 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

① "을"은 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 및 그와 관련된 자료 등을 "갑"의 청산 시 및 관계법령이 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 서류(이하 "관련서류")를 "을"의 본점에 비치하고, "갑"의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 관련 서류를 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제 7 조 (관련 수탁회사와의 협조)

① "을"은 자산운용업무를 수행함에 있어 관련 수탁회사에게 협조를 요청할 수 있고, 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 적극 협조하여야 한다.

② "을"은 "갑"의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수 기타 제반 회사관리활동에 관한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하는 등 필요한 협력을 다하여야 한다.

제 7 조의 2 (독립된 업무담당자 등)

① "을"은 자신의 과실이 없는 한, 부투법 기타 "갑"의 설립 근거법상 "갑"을 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 "독립된 업무담당자")의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.

② "갑"은 주택임대관리회사를 선정하여, 본건 사업에 따라 건축될 공동주택에 관한 임대차계약 체결, 임차인 관리, 기타 주택임대관리계약상 정한 업무를 주택임대관리회사에게 위임하기로 한다. 이 경우, "을"은 자신의 과실이 없는 한, 주택임대관리회사의 업무수행상 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.

③ 부투법 기타 "갑"의 설립 근거법 상 요구되는 경우, "을"은 "갑"의 의사결정에 따라 "갑"을 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결할 수 있다.

④ "을"은 독립된 업무담당자가 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 "갑"에게 통지하여야 한다.

제 8 조 (금지행위 등)

① "을"은 "을"의 고유자산의 관리업무, "갑" 및 다른 부동산투자회사로부터 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 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1 년이 경과되지 아니하는 기간 내에 "갑"의 부투법 등 관련법령이 정하는 "갑"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. 자산운용과 관련하여 자신 또는 제 3 자의 이익을 도모하고 "갑"의 이익을 해하는 행위
4. 기타 관련법령, 자산운용관리지침 상의 금지 사항에 위반되는 행위

제 9 조 (수수료)

"갑"은 "을"의 자산운용업무의 수행에 대한 대가로 붙임 1 과 같이 보수를 지급한다.

제 10 조 (비용 부담)

① "을"은 본 계약 제 3 조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각호에서 정한 비용이 발생하는 경우 비용 지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 "갑"에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고 "갑"은 투자대상 부동산의 소유권 취득이 완료된 날로부터 7 일 이내에 "을"에게 지급하여야 한다.

1. 부동산의 취득에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무, 환경엔지니어링 등 각종 자문수수료, 감정평가수수료, 실사수수료(Due Diligence), 금융자문수수료, 투자자문수수료 및 이와 관련하여 합리적인 범위 내에서 발생한 출장비 등의 비용
2. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
3. 신주발행비용, 창립총회관련 비용, 이사회 및 주주총회 관련 비용 기타 일반관리비
4. "을"이 제 3 조 제 8 호에 명시된 부동산개발사업을 추진하는데 수반되는 각종 용역비
5. 기타 "갑"의 동의를 얻어 지출한 비용

② "갑"의 비용으로 회계처리가 가능함을 전제로, "을"이 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 과정에서 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 "갑"이 부담하는 것으로 한다.

1. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvements, 임차인 관련 신용정보 서비스료, 임차인 관련(기업 및 산업) 평가 등 컨설팅 용역수수료, 일반관리비 등 영업비용
2. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
3. 보험료
4. 임대중개·알선수수료
5. 감사수수료
6. 법률자문수수료 및 소송수임료
7. 회계 및 세무자문수수료
8. 부동산투자자문 및 개발사업계획 평가 수수료

9. 감정평가 수수료
10. 자산실사(Due Diligence) 용역비
11. 위탁용역비{ 사업관리용역(Project Management), 임대관리용역(Property Management) 및 시설 및 주택관리용역(Facilities Management) 등}
12. 부동산개발사업에 필요한 제반 용역(사업관리, 프로젝트관리 및 자문용역, 분양가 및 임대료 산정 용역, 건설관리, 자금 및 예산관리 용역비 및 설계, 감리용역비 등) 관련 비용과 시공비
13. 부동산 개발사업 인허가 비용
14. 분양(임대포함)에 필요한 경비(분양 및 임대 대행수수료, 광고비, 모델하우스 관련 비용 등)
15. 시설물 교체나 자산의 가치 제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료
16. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
17. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행시의 주간사 또는 판매 수수료, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물 제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
18. 이사회 및 주주총회 등 각종 공고비용
19. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용

③ "을"은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 "갑"의 연간 사업계획 또는 연간 예산에서 정한 자본적 지출(공사 항목별) 또는 영업비용 총액을 10% 이상 초과할 것이 예상되는 경우에는 사전에 "갑"에게 해당 초과비용의 내역을 제출하여 그 승인을 얻은 다음 그러한 비용을 지출하기로 한다. 단, 긴급한 상황, 예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우에는 선집행한 후 사후에 "갑"의 승인을 얻는 등 필요한 절차에 따라 처리하기로 한다.

제 11 조 (진술 및 보증)

① "갑"은 "을"에 대하여 "갑"이 부투법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② "을"은 "갑"에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. "을"은 부투법 및 기타 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부 장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법상의 자산관리회사이다.
2. "을"의 임원은 부투법 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 자산운용 전문인력은 위탁받은 자산의 투자, 운용업무에 전념한다.

제 12 조 (책임과 면책)

① "을"은 관련 법령, "갑"의 정관 및 본 계약상 의무를 위반하거나 본 계약상 "을"의 진술 및 보증을 위반한 경우 또는 그 업무를 소홀히 하여 "갑"에게 손해를 발생시킨 경우에는 당해 손해를 배상하여야 한다. 다만, "을"은 (i) 본 계약에 의하여 신의성실의 원칙에 따라 과실 없이 행한 작위 또는 부작위나 (ii) "갑"의 지시에 따라 과실 없이 행한 작위 또는 부작위에 대해서는 "갑"에게 책임을 지지 아니한다.

② "갑"과 "을"은 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 또는 본 계약의 조항상의 이행을 면제받기를 원하는 불가항력의 영향을 받은 당사자는 상대방 당사자에 그 면제 및 이러한 이행을 완료하기 위해 취할 조치에 대해 즉시 통보한다. 면제를 구하는 당사자는 이러한 이행을 완료하기 위해 실행가능한 최대한의 노력을 할 것이라는 조건 하에 이러한 이행이 지연되거나 방해 받는 정도까지 이러한 이행으로부터 면제된다. 양 당사자는 이러한 면제의 원인이 해결되거나 구제되는 즉시 가장 신속하게 본 계약상의 이행을 재개할 것을 동의한다.

제 13 조 (양도 및 재위탁)

① "을"은 "갑"의 사전 서면동의가 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.

② "을"은 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용업무의 일부를 제 3 자에게 재위탁하는 경우 "갑"에게 그 선정기준, 대상업체, 재위탁계약의 주요 내용을

사전에 제출하며, 그 선정결과를 재위탁에 관한 계약 체결 전에 통지하여야 한다.

③ 제 2 항의 적용 하에, "을"은 제 3 자에게 다음 각 호의 업무를 재위탁할 수 있다.

1. 사업관리업무(Project Management)
2. 임대관리업무(Property Management)
3. 시설 및 주택관리업무(Facilities Management)
4. 임차인 모집 대행
5. 기타 "을"이 재위탁이 필요하다고 판단한 업무로서 제 2 항의 절차를 거친 업무

④ "을"은 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 제 2 항 또는 제 3 항에 따라 재위탁된 업무를 관리·감독하기로 하며, "을"이 이러한 주의의무를 다한 경우에는 재위탁 받은 자의 행위로 인하여 "갑"에게 손해가 발생하더라도 "을"은 이에 대해 책임을 지지 아니한다.

제 14 조 (비밀 유지)

"을"은 "갑"의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 본 계약이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 "갑" 및 자산운용에 관한 정보 및 자료(이하 "비밀정보")를 제 3 자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, "을" 스스로도 비밀정보를 자신 또는 제 3 자의 이익을 위하여 사용하여서는 안 된다.

제 15 조 (지시 및 통보 방식)

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서(소정의 승인권자의 서명 또는 인감필)에 따라 업무를 수행하여야 한다.

1. 직접 전달
2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
4. 텔렉스
5. 팩스전문
6. 전자서명이 포함된 이메일(Email)
7. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
8. 기타 전자전송

② 제 1 항에 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 변경 시에도 동일하다.

③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달 시점을 그 효력 발생 시점으로 본다.

④ "을"이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항시 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제 16 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, "갑"이 확정적으로 영업인가를 받지 못하거나 등록되지 않은 경우, 본 계약은 소급적으로 효력을 상실한다.

제 17 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약 체결일로부터 "갑"의 청산일까지로 한다.

제 18조 (계약의 변경)

① 본 계약의 당사자들은 제 17 조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

② 본 계약의 일방당사자가 제 1 항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 30 일전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

제 19 조 (계약의 해지 및 수수료 지급중단)

① 본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 붙임 2.에 의한다.

② 다음 각 호에 모두 해당하는 경우, "갑"은 제 9 조의 수수료 지급을 중단한다.

1. "갑"과 "을"이 2024 년 [ ]월 [ ]일 날인한 표준사업약정서(자리츠용) 제 20 조 및 제 28 조에 따라 일정지연 및 임대부진에 대한 대책이 이행되지 않을 경우
2. "갑"의 모리츠로부터 수수료 지급 중단 요청이 있을 경우

제 20 조 (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 자산 운용 상황을 "갑"에게 보고하여야 한다.
2. "을"이 "갑"의 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 새로운 자산관리회사 또는 "갑"이 지정하는 제 3 자에게 즉시 인계하여야 한다.
3. "갑"의 새로운 자산관리회사가 "갑"의 자산운용업무를 즉시 인계할 수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반 조치(자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

② 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.

제 21 조 (관계법령의 준용)

본 계약서에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이견이 있을 때에는 "갑"과 "을"이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제 22 조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 "갑"의 본점 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

(다음 면의 기명날인을 위하여 이하 여백)

"갑"과 "을"은 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2 부를 작성하고 서로 기명 날인한 후 각각 1 부씩 보관한다.

2024 년 4 월 5 일

"갑"

주소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층,33 층(삼성동, 아셈타워)

회사명: ㈜삼정대한제 1 호위탁관리부동산투자회사

대표자: 대표이사 이 기 환 (인)

"을"

주소: 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층, 33 층(삼성동, 아셈타워)

회사명: 대한토지신탁 주식회사

대표자: 대표이사 박 종 철 (인)

붙임1. 용역보수

본 계약에 따라 "갑"이 "을"에게 지급할 용역보수(부가가치세 별도)는 다음과 같다.

구분	금액	지급
매입보수	없음	
운용보수	"갑"의 토지매입일로부터 매년 금 삼억육천만원정 (₩ 360,000,000 [VAT 별도])	"갑"의 사업연도 기준으로 매 분기 종료 후 7 일 이내에 운용보수를 지급. 단, 연간 금액을 4 등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고 당해 분기 실제 운용기간이 3 개월에 미달하는 경우 일할계산하여 지급.
매각보수	매각계획 수립 시, 주택도시보증공사(HUG) 내부 기준에 따라 "갑"과 "을"이 협의하여 정함.	

- 용역보수에는 제 10 조(비용부담)에 규정된 "갑"의 비용이 포함되지 아니한다.

붙임 2. 계약의 해지

2-1 계약해지 사유

(1) 일방 당사자는 다음 각호의 경우에 본 계약을 즉시 중도 해지할 수 있다.

1) 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 일방 당사자로부터 시정요구를 받았음에도 불구하고 30일 내에 이를 시정하지 않은 경우
2) 상대방 당사자에게 파산, 회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못한 경우
3) "갑"과 "을"이 [ ]년 [ ]월 [ ]일 날인한 표준사업약정서(자리츠용) 제28조에 의한 자산관리회사 계약해지 요구가 있을 경우

(2) "을"에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생절차 개시결정 등 자산운용업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 객관적으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우 "갑"은 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.

2-2 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 2-1 에 기재한 해지의 사유를 명시하여 서면으로 계약의 해지의 통지를 하여야 하고, 계약의 해지의 효력은 상대방에게 도달한 때부터 발생한다.

2-3 해지의 효과

가. 본 계약이 해지된 경우에도 "을"의 관련 업무가 "갑"이 지정하는 제3자에게 이전될 때까지는 본 계약상의 "을"의 의무가 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 기존 조건에 따라 유효하게 존속하는 것으로 간주되며, "을"은 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 지급 받을 수 있다.
나. 당사자 일방의 과실로 인하여 본 계약이 해지되는 경우, 과실 있는 당사자는 상대방 당사자에게 발생한 모든 손해를 상대방 당사자에게 배상하여야 한다.

붙임 3. 자산운용관리지침

자산운용관리지침

주식회사 삼정대한제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사"라 한다)의 이사회는 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항인 '자산운용관리지침'을 다음과 같이 정한다. 회사와 자산관리회사는 필요하다고 인정할 경우 '자산운용관리 세부지침'을 정할 수 있다.

- 다 음 -

제 1 조 투자의 기본방침

① 매입대상 포트폴리오에서 발생되는 수익률에서 각종 수수료를 제외한 배당수익률이 회사 투자자의 목표수익률을 만족시킬 수 있는지를 우선적으로 판단한다.

② 매입대상 포트폴리오가 지닌 위험에 대한 성격에 따라 투자자의 목표수익률의 기준을 달리한다. 위험에 대한 측정은 과거 자료를 토대로 산출하되 과거 자료가 없을 경우 자산관리회사의 운용자의 경험에 따른다.

③ 매입대상 포트폴리오의 예상수익률이 무보증 회사채 3 년 만기 AA- + 100bp 수준에 해당되는 것을 투자대상으로 삼는다. 단, 이 투자기준은 부동산 시장, 금융시장의 여건에 따라 달라질 수 있으므로 필요한 경우 회사와 자산관리회사가 협의하여 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 3 의 독립적인 부동산투자자문회사의 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서 결정한다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 감정평가 법인을 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.

제 2 조 자산운용의 기본 방침

① 자산운용의 기본 방침

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

② 부동산 투자 제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1. 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 매 분기말 현재 총자산의 100 분의 80 이상을 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총자산의 100 분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 한다.

2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
   나. 다른 회사와 합병하는 경우
   다. 다른 회사의 영업 전부를 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 부동산투자회사법 시행령으로 정하는 권리를 말한다)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법 시행령 제 31 조 제 1 항이 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
   바. 기타, 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조 제 2 항이 정하는 경우

3. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 개월 이내에 제 2 호에 따른 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령 제 31 조 제 3 항으로 정하는 증권은 제외한다)을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 제 2 호 마목에 따른 주식의 경우에는 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다.

5. 회사가 보유하고 있는 증권이 제 4 호의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 개월 이내에 제 4 호의 규정에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

6. 회사는 회사의 임원 및 그 특별관계자(자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 133 조 제 3 항에 따른 특별관계자를 말하며, 이하 같다), 회사의 주식을 10% 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 일반분양, 경쟁입찰 또는 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
   나. 이사회의 승인 및 주주총회의 승인(부동산투자회사법 제 20 조에 따라 상장된 부동산투자회사가 아닌 경우에는 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 말한다)을 받은 부동산 매매거래
   다. 그 밖에 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 거래로서 아래에서 정하는 거래
      1) 부동산 매매거래 외의 거래로서 이사회의 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 받은 거래
      2) 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(회사의 임원 및 그 특별관계자와의 거래는 제외)
      3) 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래

7. 회사는 자산의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 20 조로 정하는 거래는 그러하지 아니 한다.

③ 자산운용계획

1. 부동산 자산운용전략

가. 매입 시에는 대체가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하여 운용하도록 추진한다.

나. 부동산에 소요되는 관리비를 분석하여 임차인의 만족도를 저해하지 않는 범위 내에서 관리비를 절감하여 투자수익률을 제고시키도록 한다.

다. 회사의 존속기간 만료 2 년 전부터는 적극적으로 보유 부동산 매각을 추진하여 존속기간 만료 이전에 부동산 비중을 최대한 경감하도록 한다.

라. 분기 또는 반기 별로 부동산의 수익률을 측정하여 성과에 문제가 있는 부동산에 대해서는 조기 매각 또는 성과 개선 대책을 수립하여 회사의 수익률을 제고하도록 한다.

2. 여유자금의 운용전략

회사의 여유자금은 여유자금의 운용계획에 따라 운용한다.

3. 현금성 자산운용전략

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

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