

자산관리위탁계약 변경계약서

(주)서울장위대한제52호위탁관리부동산투자회사(이하 “갑”)와 대한토지신탁 주식회사(이하 “을”)는 “갑”, “을”간 기체결한 자산관리위탁계약서의 일부 내용을 변경하고자 다음과 같이 변경계약을 체결하기로 한다.

- 다 음 -

1. 변경내용

구 분	변경 전	변경 후
제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)	“을”은 “갑”이 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, “갑”이 주택임대관리계약에 따라 주택임대관리회사에게 업무를 위탁하는 경우에는 아래 제7조 제2항에서 정하는 바에 따르기로 한다.	“을”은 “갑”이 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다.
제7조 (독립된 업무담당자 등)	② “갑”은 주택임대관리회사를 선정하여, 본건 부동산의 임대차계약 체결, 임차인 관리, 기타 주택임대관리계약 상 정한 업무를 주택임대관리회사에게 위임하기로 한다.	② 항 삭제

2. 기타

본 변경계약에서 정하지 아니한 사항은 기체결한 자산관리위탁계약서를 따르기로 한다.

“갑”과 “을”은 위와 같이 변경계약을 체결하고, 신의에 따라 성실히 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 변경계약을 증명하기 위하여 자산관리위탁계약 변경계약서 2부를 작성하여 날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

붙임. 기체결 자산관리위탁계약서 사본 각 1부.

2025. 2. 20.

“갑” 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
(주)서울장위대한제52호위탁관리부동산투자회사
대표이사 임 종 대 (인)



“을” 서울특별시 강남구 영동대로 517, 26층, 33층(삼성동, 아셈타워)
대한토지신탁 주식회사
대표이사 박 종 철 (인)



자산관리위탁계약서

주식회사 서울장위대한제 52 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 [12]월 [16]일 본 자산 관리위탁계약서{이하 “본 계약(서)”}를 체결한다.

전 문

가. “갑”은 서울시 성북구 장위동 63-112번지 일원 에서 공동주택 및 근린생활시설 등(이하 “본건 부동산”)을 개발 및 임대운영하는 사업(이하 “본건 사업”)을 주요 사업목적으로 하고 있는 바, 본건 사업을 부동산투자회사법에서 정한 위탁관리 부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가를 신청 할 예정이다.

나. 국토교통부장관으로부터 필요한 영업인가의 취득을 전제로, “갑”은 “을”을 본 계약에서 정한 조건 및 부동산투자회사법 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 않는 한 부동산투자회사법 등 관련법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “결산기”라 함은 “갑”의 정관에서 정한 각 사업연도를 말한다.
2. “관련 수탁회사”란 “갑”으로부터 업무를 위탁받아 “갑”의 업무를 대행하는 아래 제 4 호 및 제 5 호의 회사를 말한다.
3. “금융기관”이란 “금융산업의 구조개선에 관한 법률”에서 정한 금융기관을 말한다.
4. “일반사무수탁회사”란 “갑”과의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제 22 조의 2 제 1 항, 제 2 항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “자산보관기관”이란 “갑”과의 자산보관위탁계약에 의하여 “갑”의 자산 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. “주택임대관리회사”란 “민간임대주택에 관한 특별법”에 따른 주택임대관리업 등록을 하고 주택임대관리업을 영위하는 자로서 “갑”과 주택임대관리계약을 체결하고, 주택건설사업계획에 따라 건축될 부동산을 임대 관리하는 회사를 말한다.
7. “매 분기”란 “갑”의 정관에 의한 사업연도를 3 개월 단위로 구분한 기간을 말한다. 구체적으로는 매년 1 월 1 일부터 3 월 31 일까지, 4 월 1 일부터 6 월 30 일까지, 7 월 1 일부터 9 월 30 일까지, 10 월 1 일부터 12 월 31 일까지의 각 기간을 말하며, 단 최초 사업연도에 속한 설립일로부터 9 월 30 일까지의 기간 또한 분기로 본다.
8. “자산운용관리지침”이란 별지 3 의 자산운용관리지침을 말한다.

제 3 조 (위탁업무의 범위 및 내용)

“을”은 “갑”이 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, “갑”이 주택임대관리계약에 따라 주택임대관리회사에게 업무를 위탁하는 경우에는 아래 제 7 조 제 2 항에서 정하는 바에 따르기로 한다.

1. 자산(부동산, 부동산 사용에 관한 권리, 증권)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 및 차입계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련 자료와 함께 제공
2. 부동산의 개발
 - 가. “갑”을 위한 부동산개발사업계획서 작성 및 부동산투자자자문회사에의 평가위탁 등을 포함한 “갑”의 주주총회 결의에 필요한 제반 자료의 제공 및 사전 대 감독관청 협의
 - 나. “갑”을 위한 부동산개발사업 설계 및 인허가절차 진행
 - 다. 부동산개발사업에 관한 “갑”의 의사결정(관련 법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회 결의를 말하며, 이하 같다) 지원
 - 라. “갑”을 위한 시공사 선정
 - 마. “갑”을 위한 자금 및 예산관리(Financial Management)
 - 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
3. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 투자대상자산의 투자·운용에 관한 “갑”의 의사결정 지원
 - 다. 부동산 취득에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 라. 부동산 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 마. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “갑” 명의의 계약체결 업무
 - 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
4. 부동산의 임대차
 - 가. 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수의 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음). 단, 주택임대관리회사의 업무범위에 속하는 업무는 “을”의 업무범위에서 제외됨
 - 나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

5. 증권의 매매
 - 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 계약체결
 - 다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결
 - 라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
6. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
7. 매 분기, 결산기 투자보고서(부동산투자회사법 제 37 조 제 2 항에 따라 재무제표, 주주구성 및 주요 주주현황, 자산 구성현황 등을 포함하며, 이하 동일함) 작성 및 국토교통부장관과 금융위원회에 대한 투자보고서의 제출 및 공시
8. “갑”의 주식발행시의 주관회사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공
9. 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우의 공시 등 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 공시 업무
10. “갑”의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
11. 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 기관의 선정 및 계약체결의 대행
12. 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무
13. 부동산투자회사법 제 29 조에 따른 차입, 주식 또는 사채 발행 등 자금조달(이하 “차입 등”)에 관한 업무
 - 가. 차입 등에 관한 “갑”의 의사결정을 지원하는 업무

- 나. 차입 등에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무
- 다. 차입 등 및 변제에 관한 실무 처리
- 라. 기타 차입 등에 필요한 업무

14. 기타 “갑”으로부터 위탁받은 업무와 “을”이 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

제 4 조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

- ① “을”은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련 법령 및 “갑”의 정관, 본 계약에 따라 자산운용업무를 수행하되, 아래 각 호의 원칙을 준수하여야 한다.
 - 1. 위탁업무 관계 법령, “갑”의 정관 및 본 계약에서 정한 바에 따라 자산운용업무를 수행한다.
 - 2. 사업약정, 대출약정, 기타 “갑”이 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산운용업무를 수행한다.
 - 3. 위탁업무 수행 시, 제 1 호 또는 제 2 호에서 정한 바와 달리 자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우, 연간 사업계획서에 포함되지 않은 자산의 대수선을 할 필요가 있는 경우에는, “갑”의 사전 승인을 얻은 후에 수행할 수 있다.
 - 4. 임대차보증금 수납 및 부동산 매각 등으로 발생한 여유자금은 자산운용관리지침 중 여유자금의 운용계획에 따라 “을”의 책임 하에 운용한다.
- ② “을”이 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부동산투자회사법 제 22 조의 3 제 1 항 제 2 호, 제 22 조에 따른 자산운용 전문인력이 포함되어야 한다.
- ③ “을”은 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

제 5 조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- ① “을”은 매년 “갑”의 차기 결산기의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 사업연도의 사업계획은 “갑”이 국토교통부장관으로부터 영업인가를 받은 이후 “갑”의 임시주주총회에서 승인하는 사업계획으로 한다.
- ② “을”은 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일로부터 40 일 이내에 일반사무수탁회사에 제공하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일로부터 20 일 이내에 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 자산운용 내역에 관한 분기보고서를 작성하여 이를 일반사무관리회사 및 자산보관기관에 제공하고, 기타 “갑”의 요구가 있는 경우에는 언제든지 자산운용 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 “갑”에게 제공하여야 한다.
- ④ “을”은 부동산투자회사법 제 37 조 제 1 항에 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 3 개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
- ⑤ “을”은 본 조 제 4 항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부동산투자회사법 제 37 조 제 4 항에 정한 방법으로 이를 공시하여야 한다.
 1. 본 조 제 4 항 제 1 호에 따른 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90 일 이내
 2. 본 조 제 4 항 제 1 호에 따른 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45 일 이내
 3. 본 조 제 4 항 제 2 호에 따라 작성하는 투자보고서: 45 일 이내
- ⑥ “을”이 본 계약에 따라 “갑”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (재무제표와 투자보고서의 비치 및 공시)

- ① “을”은 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 “갑”의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “갑” 또는 일반사무수탁회사가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

- ② “을”은 “갑”과 관련된 아래 각 호의 서류를 “을”의 본점에 비치하고, “갑”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하거나 관련 서류를 부동산투자회사법 제37조 제4항 각호의 하나에 해당하는 방법으로 공시하여야 한다.
1. 정관
 2. 재무제표 및 감사보고서
 3. “갑”의 임원 및 “을”의 자산운용전문인력의 현황 및 경력증명서
 4. 투자설명서
 5. 투자보고서
 6. 실사보고서(첨부 서류 생략)
 7. “을” 및 관련수탁회사와 체결한 업무위탁계약서 사본
 8. 내부통제기준
 9. 주주총회의사록
 10. 이사회 의사록

제 7 조 (독립된 업무담당자 등)



- ① “을”은 자신의 고의 또는 과실이 없는 한, 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립 근거법상 “갑”을 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 “독립된 업무담당자”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ② “갑”은 주택임대관리회사를 선정하여, 본건 부동산의 임대차계약 체결, 임차인 관리, 기타 주택임대관리계약 상 정한 업무를 주택임대관리회사에게 위임하기로 한다.
- ③ 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립 근거법상 요구되는 경우, “을”은 “갑”의 의사결정에 따라 “갑”을 대리하여 “갑”의 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인과 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.
- ④ “을”은 독립된 업무담당자 또는 주택임대관리회사가 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 “갑”에 통지하여야 한다.

제 8 조 (독립된 업무담당자와의 협조의무)

- ① “을”은 자산운용업무를 수행함에 있어서는 독립된 업무담당자에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 독립된 업무담당자의 합리적인 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② “을”은 “갑”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.

제 9 조 (금지행위 등)

- ① “을”은 부동산투자회사법 등 관련법령에서 허용하지 않는 한, “갑” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한 “을”은 고유자산의 관리업무, “갑” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 ~~사이에서 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”은 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁자로부터 위탁받은 자산운용업무 중 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- ③ “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 일(1)년이 경과되지 아니하는 기간 내에 “갑”의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 - 2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
 - 3. 자산의 투자·운용과 관련하여 자기의 이익이나 제 3 자의 이익을 도모하고 “갑”의 이익을 해하는 행위

4. 부동산 거래질서를 해치거나 "갑" 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부동산투자회사법 시행령 제 36 조 각 호의 행위
5. 기타 관련법령에 위반되는 행위

제 10 조 (보수)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 수수료를 별지 1 과 같이 지급하기로 한다.
- ② 제 1 항에도 불구하고 다음 각 호의 모두에 해당하는 경우, “갑”은 별지 1 의 수수료 지급을 중단한다.
 1. “갑”과 “을”이 체결 예정인 표준사업약정서(자리츠용) 제 28 조 및 제 35 조에 따라 “을”이 임대 및 매각부진에 대한 대책(시장상황, 이행기간 등을 고려한 구체적이고 실효성 있는 판매촉진대책수립 등)을 60 일 이내에 이행하지 않은 경우
 2. “갑”의 모리츠로부터 수수료 지급중단 요청이 있을 경우
- ③ 제 2 항에 따라 지급 중단된 수수료는 제 2 항 각 호의 사유가 해소되어 “갑”의 모리츠가 동의하는 경우 또는 표준사업약정서(자리츠용) 제 28 조 및 제 35 조에 따라 에 따라 자산관리위탁계약이 해지되는 경우, 일괄지급하도록 한다.

제 11 조 (비용)

- ① “을”은 본 계약 제 3 조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “갑”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고, “갑”은 영업인가 완료 후 비용 청구일로부터 일십(10)일 이내에 “을”에게 당해 비용을 지급하여야 한다.
 1. 부동산의 취득, 임대, 관리 또는 처분에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 자산실사(Due Diligence) 수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료 및 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용
 2. 부동산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금, 잔금 및 이에 대한 이자와 관련 수수료

3. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
 4. “을”이 부동산개발사업을 추진하는데 수반되는 각종 용역비
 5. 신주발행비용, 발기인총회 및 주주총회 관련 비용, 기타 일반관리비
 6. 증권투자자문 및 기타 금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
 7. 기타 “갑”의 동의를 얻어 지출한 비용
- ② “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, 일반관리비 등 영업비용
 2. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
 3. 보험료
 4. 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 마케팅 비용
 5. 분양관련수수료
 6. 임원보수
 7. 법률자문보수 및 소송수임료
 8. 회계 및 세무자문보수
 9. 부동산투자자문보수 및 개발사업계획 평가보수
 10. 감정평가 보수
 11. 자산실사(Due Diligence) 용역비
 12. 부동산개발사업에 필요한 제반 용역(사업관리, 프로젝트관리 및 자문용역, 임대료 산정 용역, 건설관리, 자금 및 예산관리 용역비 및 설계, 감리용역비 등) 관련 비용과 시공비
 13. 부동산개발사업의 인허가 비용
 14. 건물관리용역(Property Management) 및 주택관리업무(House Management) 위탁 용역비
 15. 개발기간 중 발생하는 CM(Construction Management) 및 관련 수수료
 16. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수
 17. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 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, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
 19. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
 20. 신주발행 및 전자등록 관련 비용, 기타 일반 관리비
 21. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용
- ③ “을”은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “갑”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 “갑”의 이사의 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 사후 승인을 득하여야 한다.

제 12 조 (진술 및 보장)

- ① “갑”은 “을”에 대하여 “갑”이 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보장한다.
- ② “을”은 “갑”에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보장한다.
 1. “을”은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용 전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이다.
 2. “을”의 임원은 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 전문성과 경영능력을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
 3. “을”의 자산운용 전문인력은 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

제 13 조 (책임 및 면책)

- ① “을”이 “갑”의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 고의 또는 과실로 인하여 “갑”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 일체의 손해에 대하여 배상하여야 한다. 단, 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 테러, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다. 이러한 경우에도 “을”은 “갑”의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.
- ② “을”은 제 1 항에 의하여 “갑”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 “갑”의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.


제 14 조 (양도 및 위탁)

- ① “을”은 “갑”의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.
- ② “을”이 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용업무의 일부를 제 3 자에게 재위탁하는 경우 “갑”에게 그 선정기준, 대상업체, 재위탁계약의 내용을 사전 제출하며, 그 선정결과를 재위탁 체결 전에 통지하여야 한다.
- ③ 제 2 항의 적용하에 “을”은 제 3 자에게 다음 각호의 업무를 재위탁할 수 있다.
 1. 사업관리업무(Project Management)
 2. 임대관리업무(Property Management)
 3. 시설 및 주택관리업무(Facilities Management)
 4. 임차인 모집대행
 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 15 조 (비밀 유지)

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

제 16 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 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.
 1. 직접 전달
 2. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서
 3. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
 4. 우편(등기 또는 항공) 또는 ~~전자~~ 
 5. 팩스전문
 6. 전자서명이 포함된 이메일(E-mail)
 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 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ “을”이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반 사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제 17 조 (사용인감의 보관)

“갑”은 “을”로 하여금 “갑”을 대리하여 “갑”의 의사결정에 따른 자산운용업무에 관한 지시 및 자산의 운용과 관련된 계약을 체결하게 하기 위하여 “을”에게 “갑”의 사용인감을 보관 및 사용하게 할 수 있다.

제 18 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 본 계약 체결일로부터 그 효력이 발생한다. 단, “갑”이 설립된 날로부터 일(1)년 이내에 국토교통부장관의 영업인가를 득하지 못한 경우, 본 계약은 자동 해지된다.

제 19 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 체결일로부터 “갑”의 청산종결등기일까지로 한다.

제20조 (계약의 변경)

- ① 본 계약의 당사자들은 제 19 조의 계약기간 중 언제든지 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 삼(3)개월 이전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

제 21 조 (계약의 해지)

- ① “갑”과 “을”이 체결하는 표준사업약정서(자리츠용) 제 40 조 (약정의 변경 및 해지)자산관리위탁계약 해지 요구가 있을 경우
- ② 본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 별지 2에 의한다.

제 22 조 (계약종료 시의 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 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, 업무 이관 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 23 조 (관련법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 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.

제 24 조 (준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국법에 의하여 규율되며, 본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 관할법원으로 한다.

제 25 조 (청렴계약조항)

<자산관리위탁계약서>

- ① “갑” 및 “을”은 본 계약의 체결 및 이행 과정에서 계약관련 상대방 당사자의 임직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 접대나 부당한 이익을 제공하지 아니한다.
- ② “갑” 및 “을”은 본 계약의 체결 및 이행 과정에서 계약관련 상대방 당사자의 임직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 입찰제한, 계약해지, 거래중단 등 제반 불이익을 감수한다.

(다음 면의 서명 또는 기명날인을 위하여 이하 여백)



<자산관리위탁계약서>

“갑”과 “을”은 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2 부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각자 1 부씩 보관하기로 한다.

2024 년 [2]월 [6]일

“갑”

주식회사 서울장위대한제 52 호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층, 33 층(삼성동, 아셈타워)
대표이사 임 중 대 (인)



“을”

대한토지신탁 주식회사
서울특별시 강남구 영동대로 517, 26 층, 33 층(삼성동, 아셈타워)
대표이사 박 중 철 (인)



별지 1. 수수료

본 계약에 따라 “갑”이 “을”에게 지급할 수수료는 다음과 같다.

구분	금액	지급
매입 보수	금 이억오천만원 (₩250,000,000 [VAT 별도])	“갑”의 본건 부동산 매매계약 체결 완료일로부터 10 일 이내 지급
운용 보수	“갑”의 영업인가(등록) 완료일로부터 청산종결등기일까지 매년 금 삼억육천만원 (₩360,000,000 [VAT 별도])	“갑”의 사업연도 기준으로 매 분기 종료 후 10 일 이내에 운용보수를 지급. 단, 연간 금액을 4 등분한 금액을 각 분기별로 나누어 지급하고 당해 분기 실제 운용기간이 3 개월에 미달하는 경우 90 일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할계산하여 지급.
매각 보수	매각계획 수립 시, 주택도시보증공사(HUG) 내부 기준에 따라 “갑”과 “을”이 협의하여 정함	

위 수수료에는 제11조(비용)에 규정된 “갑”이 부담할 비용이 포함되지 아니한다.



별지 2. 계약의 해지

1. 계약해지 사유

가. 일방 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.

- 1) “갑”이 보유한 부동산이 모두 처분되어 “갑”이 청산하는 경우
- 2) 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하고, 일방 당사자가 이에 대한 시정을 요구하는 서면통지를 한 날로부터 하자치유 기간(30일) 내에 위반사항을 치유하지 않은 경우
- 3) 상대방 당사자에게 부도, 파산, 채무자회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못하여 본 계약상 의무를 더 이상 이행할 수 없다고 판단되는 경우
- 4) “갑”과 “을”이 체결 예정인 표준사업약정서(자리츠용) 제40조에 따라 자산관리위탁계약 해지 요구가 있을 경우

나. “갑”은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.

- 1) “을”이 본 계약상의 의무를 이행할 수 없는 명백한 하자가 발견된 경우
- 2) “을”이 관련법령을 중요하게 위반하여 “을”에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우. 본 호에서의 ‘중대한 제재’라 함은 (i) 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “을”의 인허가가 취소되거나, (ii) 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “을”의 업무의 전부 또는 일부가 정지된 경우 및 이와 유사한 경우를 의미한다.

2. 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 1 항에 기재된 해지사유를 명시하여 상대방에게 서면으로 계약 해지의 통지를 하여야 한다.

3. 해지의 효과

<자산관리위탁계약서>

본 계약이 해지된 경우 “을”은 “을”의 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, “을”은 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 하나 “을”의 귀책에 의한 해지일 경우 “갑”이 “을”에 대하여 가지는 손해배상채권과 상계할 수 있다. 다만, 이러한 “을”의 의무 및 보수는 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.



별지 3. 자산운용관리지침

자산운용관리지침

주식회사 서울장위대한제52호위탁관리부동산투자회사(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 발생하는 수익률에서 각종 수수료를 제외한 해당수익률이 회사 투자자의 목표수익률을 만족시킬 수 있는지를 우선적으로 판단한다.
- ② 매입대상 포트폴리오가, 지난 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.

제2조 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, 총 자산의 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 제 434 조에 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.