

자산관리위탁변경계약서

주식회사 대한제 29 호파주금촌위탁관리부동산투자회사(이하 “갑”)와 대한토지신탁 주식회사(이하 “을”)는 “갑”이 소유하는 자산의 투자운용업무(이하 “자산운용업무”)를 “을”에게 위탁하고, “을”은 이를 수탁하기 위하여 2023년 12월 [15]일 본 자산관리위탁변경계약서{이하 “본 계약(서)”}를 체결한다.

전 문

가. “갑”은 경기도 파주시 금촌2동 337-15번지 일원에서 건설될 예정인 공동주택(이하 “본건 부동산”)을 매입하여 임대하는 사업(이하 “본건 사업”)을 주요 사업목적으로 하고 있는바, 본건 사업을 부동산투자회사법에서 정한 위탁관리부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가를 2021년 01월 25일 승인 받았다.

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. “관련 수탁회사”란 “갑”으로부터 업무를 위탁받아 “갑”의 업무를 대행하는 아래 제 3 호 및 제 4 호의 회사를 말한다.
2. “금융기관”이란 “금융산업의 구조개선에 관한 법률”에서 정한 금융기관을 말한다.
3. “일반사무수탁회사”란 “갑”과의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제 21 조의 2 제 1 항, 제 2 항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “자산보관기관”이란 “갑”과의 자산보관위탁계약에 의하여 “갑”의 자산 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “자산운용관리지침”이란 “갑”이 정한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말하며, 최초로 적용되는 자산운용관리지침은 별지 3 과 같다.
6. “주택임대관리회사”란 “주택법”에 따른 주택임대관리업을 영위하는 자로서 “갑”과 주택임대관리계약을 체결하고, 본건 부동산을 관리하는 회사를 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 차입계획의 작성 및 제공
2. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정(관련 법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회 결의를 말하며, 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산 취득에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 다. 부동산 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 라. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “갑” 명의의 계약체결 업무

- 마. 부동산의 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
 - 바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
3. 부동산의 임대차
- 가. 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 보수에 청구, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함하나 이에 한정되지 않음)
 - 나. 부동산의 임대차와 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
 - 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
4. 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. 증권의 매매와 관련하여 자산운용관리지침에 기재된 업무
 - 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
5. 필요한 경우 부동산투자자합회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
6. 일반사무수탁회사의 매 분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
7. “갑”의 주식발행시의 주관회사 등의 선정(필요한 경우)과 투자설명서 작성자료 제공
8. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가 신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
9. "갑"을 위한 자산운용관리지침(수정안 포함)의 작성 및 제공. "갑"과 "을"은 필요하다고 인정할 경우 자산운용관리세부지침을 정할 수 있다.
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 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무
13. 기타 “갑”으로부터 위탁받은 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 계약, 자산운용관리지침(자산운용관리세부지침을 정한 경우 자산운용관리세부지침을 포함하며, 이하 동일함)에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.
- ② “을”이 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부동산투자회사법 제 21 조의 3 제 1 항 제 2 호, 제 21 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 이(2)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 종료일 후 사십(40)일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일 후 이십(20)일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 “갑”에게 (i) 자산운용관리지침(안), (ii) 기타 “을”이 자산운용을 위하여 정하여 실행하고 있는 기준(있는 경우에 한함) 및 (iii) “갑”이 필요하다고 인정하여 합리적으로 요구하는 지침을 작성, 제공하여야 한다. 자산운용

과정에서 자산운용관리지침의 개선이 필요하다고 "갑"과 "을"이 합의한 경우 "갑"은 이사회 결의를 통해 자산운용관리지침을 개정할 수 있다.

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

제6조 (회계장부 및 관련서류의 비치)

- ① “을”은 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 “갑”의 청산 시 및 관련 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “갑”이 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 한다.

제 7 조 (독립된 업무담당자 등)

- ① “을”은 자신의 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. 이 경우, “을”은 자신의 고유한 과실이 없는 한, 주택임대관리회사의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ③ 부동산투자회사법 기타 “갑”의 설립 근거법상 요구되는 경우, “을”은 “갑”의 의사결정에 따라 “갑”을 대리하여 “갑”의 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사와 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 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① “을”은 자산운용업무를 수행함에 있어서는 “갑”의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, “갑”의 관련 수탁회사의 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 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 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 행위
 - 5. 기타 관련법령 및 자산운용관리지침에 위반되는 행위
- ③ “을”이 본 계약 및 자산운용관리지침 상의 의무를 위반한 경우, “갑”은 이사회 결의를 통하여 “을”의 위반사항을 명시하여 위반행위의 중지 및 기한을 정하여 업무수행의 전부 또는 일부를 정지할 수 있다.

제 10 조 (보수)

“갑”은 “을”에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 수수료를 별지 1 과 같이 지급하기로 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 완료된 날로부터 칠(7)일 이내에 “을”에게 당해 비용을 지급하여야 한다.
1. 부동산의 취득, 임대, 관리 또는 처분에 필요한 법률, 채무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사(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. 신주발행비용, 발기인총회 및/또는 주주총회 관련 비용, 기타 일반관리비
 5. 증권투자자문 및 기타 금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
- 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
 10. 감정평가 보수
 11. 자산실사(Due Diligence) 용역비

12. 건물관리용역(Property Management) 및 주택관리업무(House Management) 위탁 용역비
13. 건설기간(부동산 매입기간) 중 발생하는 CM(Construction Management) 및 관련 수수료
14. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수
15. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
16. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 시의 주간사 또는 판매 보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
17. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
18. 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 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 사후 승인을 득하여야 한다.

제 12 조 (진술 및 보증)

- 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 보증한다.
- ② “을”은 “갑”에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.
 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 중대한 과실로 “갑”에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상하여야 한다. 단, 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 테러, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.
- ② “을”은 제 1 항에 의하여 “갑”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 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 “갑”이 부동산관리회사(PM) 또는 주택임대관리회사를 선정하여 자산운용업무의 일부를 제 3 자에게 위탁하고자 하는 경우, “을”은 “갑”의 의사결정에 따라 부동산관리회사(PM) 또는 주택임대관리회사의 선정 절차를 수행한다.

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. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서

2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
 3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
 4. 팩스전문
 5. 전자서명이 포함된 이메일(E-mail)
 6. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
 7. 기타 전자전송
- ② 제 1 항 제 1 호에 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 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제 17 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 체결일로부터 “갑”의 청산종결 등기일까지로 한다.

제18조 (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 삼(3)개월 이전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

제 19 조 (계약의 해지)

본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 별지 2에 의한다.

제 20 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, 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. 다만, 본 항은 “갑”이 “을”에 대하여 가지는 손해배상청구에는 영향을 미치지 아니한다.

제 21 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 22 조 (준거법 및 관할)

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

(다음 면의 서명 또는 기명날인을 위하여 이하 여백)

<자산관리위탁계약서>

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

2023 년 12 월 [15]일

“갑”

주식회사 대한제29호파주금촌위탁관리부동산투자회사
서울 강남구 영동대로 517, 26층(삼성동, 아셈타워)
대표자 사내이사 이 규 석



“을”

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



별지 1. 수수료

본 계약에 따라 “갑”이 “을”에게 지급하는 수수료는 다음 각 호와 같다.

1. 부동산매입자문 수수료

“갑”의 사업계획에 따른 재무적 투자자 모집이 완료되고, 본건 부동산의 매매계약이 체결된 날로부터 삼(3) 영업일 이내에, “갑”은 “을”에게 금 칠억사천팔백만원(W748,000,000.-/ 부가가치세 포함) 을 부동산 매입자문 수수료로 지급한다.

여기에서 부동산매입자문 수수료란 본건 사업의 진행을 위하여 “을”이 “갑”에게 부동산투자회사 설립, 주택도시보증공사 기금출자신청 및 국토교통부장관으로부터 필요한 영업인가 취득에 대한 자문을 제공하고 그에 대한 대가로 받는 수수료를 말하며, “을”의 리츠설립 자문은 본건 부동산의 매매계약 체결일에 완료되는 것으로 한다.

2. 자산운용수수료

“갑”의 본건 부동산의 매매계약 체결일의 다음날부터, “갑”의 청산종결 등기일까지의 기간에 대한 자산운용수수료는 연간 금 오억사천사백팔십만오천이백오십원(W544,805,250/ 부가가치세 포함)으로 하고, 매 분기마다 위 금액의 4 분의 1 에 해당하는 금액을 해당 분기 종료 후 칠(7) 영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 분기의 “을”의 업무 수행기간이 3 개월에 미달하는 경우, 당해 분기의 보수는 90 일을 기준으로 실제 업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

3. 매각(처분)수수료

가.

매각(처분)수수료는 본건 부동산 매각대금의 일점오퍼센트(1.5%) 혹은 금 삼십이억이천만원(W3,220,000,000.-/ 부가가치세 포함) 중 더 큰 금액으로 지급하기로 한다.

나.

단, 매각(처분)수수료의 지급 시기는 “갑”의 정관 제 9 조의 2 (종류주식 내용과 수)에 따른 종류주식(주택도시기금)의 발행가액 원본 ,

<자산관리위탁계약서>

누적배당액(이익배당) 및 초과처분이익 전체를 지급하고, 보통주식 (원본 및 이익배당 포함)에 대하여 분배하기 전에 매각(처분)수수료를 지급하기로 한다.

다. 단, 매각에 따른 관련 비용 발생시는 제 11 조를 준용한다.



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

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 계약 해지의 통지를 하여야 한다.

3. 해지의 효과

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 의무는 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.

별지 3. 자산운용관리지침

자산운용관리지침

주식회사 대한제 29 호파주금촌위탁관리부동산투자회사(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 배당수익률이 회사 투자자의 목표수익률을 만족시킬 수 있는 지를 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 3년 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 이외의 여유자금은 정관에서 정한 여유자금 운용계획에 따라 운용하여 임대료 수입, 자본이득, 이자 수입 등을 추구하는 것을 기본방침으로 한다.

② 부동산에 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 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
 - 마. 회사가 소유하는 부동산 또는 부동산 관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 사용대차 또는 임대차에 관한 권리 등)를 임차하여 해당 부동산 또는 그 시설을 관리하거나 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등 부동산투자회사법 시행령 제 31 조 제 1 항 각 호에서 정하는 사업을 영위하는 회사의 주식을 취득하는 경우
 - 바. 기타, 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 제 31 조 제 2 항 각 호에서 정하는 경우

3. 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100 분의 10 을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 제 2 호의 규정에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권(국채, 지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 증권은 제외)을 총자산의 100 분의 5 를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 본항 제 2 호 마목에 따른 주식의 경우에는 총자산의 100 분의 25 를 초과하여 취득해서는 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 및 이와 유사한 방식으로 거래당사자를 선정하는 거래
 - 나. 회사가 보유한 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(회사의 임원 및 그 특별관계자와의 거래는 제외)
 - 다. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 따른 불가피한 거래
 - 라. 이사회의 승인 및 상법 제 434 조에 따른 특별결의에 의한 주주총회의 승인을 얻은 거래
7. 회사는 부동산투자회사법 시행령 제 20 조에 해당하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁받은 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다.

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 정관에서 정한 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.

