

자 산 관 리 위 탁 계 약 서

본 자산관리위탁계약서(“본 계약”)는 2022년 []월 []일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

1. 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사(“위탁자”)

2. 삼성에스알에이자산운용 주식회사(“자산관리자”)

위탁자와 자산관리자를 각 “당사자”, 총칭하여 “당사자들”이라 한다.

전 문

1. 위탁자는 부동산투자회사법(이하 “법”)에서 정한 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 영위하기 위하여 법 제9조에 따른 영업인가를 득할 예정이다.
2. 위탁자는 자산관리자를 법 제2조 제5호의 자산관리회사로 선임하고 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제2조에서 정의됨)의 투자 및 운용 업무(구체적인 내용은 제3조에서 정한 바와 같다)를 자산관리자에게 위탁하고자 하고, 자산관리자는 위탁자를 위하여 위탁업무를 수행하고자 한다.

이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다:

제1조 (목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 제3조에서 정한 바에 따라 대상자산의 투자 및 운용을 위탁받고, 그 투자 및 운용 업무를 수행하기 위하여 필요한 제반 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 법 및 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

- (1) “관련서류”라 함은 위탁자와 관련한 서류로서 법 및 기타 관련 법령상 자산관리자의 본점에 비치하여야 하거나, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하거나, 또는 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시해야 하는 서류를 말한다.



- (2) “대상자산”이라 함은 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 및 기타 자산을 말한다.
- (3) “독립된 업무담당자”라 함은 법 및 기타 관련 법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자를 말한다.
- (4) “위탁업무”라 함은 본 계약에 따라 위탁자가 자산관리자에게 위탁하는 업무로서 본 계약 제3조 제1항에 열거된 업무를 말한다.
- (5) “위탁자의 의사결정”이라 함은 관계 법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주 총회 및/또는 이사회 결의를 말한다.
- (6) “영업인가”라 함은 법에 따른 부동산투자회사에 대한 영업인가를 말한다.
- (7) “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 위탁자의 일반 사무를 담당하는 회사를 말한다.
- (8) “자산관리자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (9) “자산보관기관”이라 함은 위탁자와의 자산보관계약에 의하여 대상자산을 보관하는 회사를 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위)

- (1) 위탁자는 자산관리자에게 대상자산과 관련한 다음 각 호의 위탁업무를 위탁한다. 다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.

(가) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 1) 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 업무
- 2) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 업무, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
- 3) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
- 4) 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
- 5) 부동산을 위한 보험을 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 업무
- 6) 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무

(나) 부동산의 개발에 관한 업무



- 1) 위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문 회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일
- 2) 위탁자의 의사결정에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인·허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
- 3) 위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시
- 4) 기타 부동산개발사업에 필요한 업무

(다) 부동산의 임대차에 관한 업무

- 1) 위탁자의 연간 사업계획 또는 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 위탁자의 명의로 체결, 변경 및 해지하는 업무
- 2) 임대차보증금을 수령하고 반환하는 업무
- 3) 임차료·관리비 기타 비용을 청구·징수하고 임차인을 관리하는 업무
- 4) 임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일
- 5) 부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체를 선정하고, 임대대행계약을 체결하며 및 임대대행업체를 감독하는 업무
- 6) 기타 임대차에 필요한 업무

(라) 증권의 매매에 관한 업무

- 1) 다른 부동산투자회사 발행의 주식, 부동산집합투자기구의 집합투자증권을 포함한 증권 취득 또는 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무; 위 취득에 따라 다른 부동산투자회사의 주식에 대한 의사결정에 따른 경영관리
- 2) 위탁자의 의사결정에 따라 증권 취득 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무
- 3) 기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 업무
- 4) 위탁자를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
- 5) 기타 증권의 매매에 필요한 업무

(마) 금융기관에의 예치에 관한 업무

- 1) 여유자금의 운용에 관한 업무
- 2) 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 업무
- 3) 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 업무
- 4) 예금을 계좌 이체하는 업무
- 5) 예금계좌를 관리하는 업무



6) 기타 예치사무에 필요한 업무

- (바) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무
- 1) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 업무
 - 2) 위탁자의 의사결정에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분
 - 3) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
 - 4) 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험을 가입하고 유지하는 업무
 - 5) 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무
- (사) 차입 및/또는 사채발행에 관한 업무
- 1) 차입 및/또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
 - 2) 위탁자의 의사결정에 따라 차입 및/또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 업무(일, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 차입금 및 발행사채 상환 업무
 - 3) 기타 차입 및/또는 사채발행에 필요한 업무
- (아) 자산관리에 관한 일반적인 업무
- 1) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의 사업계획 수립에 관한 의사결정 보조
 - 2) 일반사무수탁회사의 매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성을 위한 관련 자료의 제공 및 매 월, 매 분기 및 매 결산기별 재무제표의 각 작성을 위한 관련 자료의 제공
 - 3) 전월의 자산관리내역을 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 통보하는 업무
 - 4) 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 증권의 매매, 차입 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
 - 5) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 업무
 - 6) 위탁자의 의사결정에 따라 채수탁회사를 선정하여 계약을 체결하고 감독하는 업무
 - 7) 위탁자가 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 관리와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 회사에 직접 위탁한 경우 해당 회사를 감독하는 업무



- 8) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- 9) 위탁자의 주식 또는 사채 발행시 위탁자의 의사결정에 필요한 위탁자의 자본금·사채발행금의 필요성, 시장의 상황 및 기타 제반 정보에 관한 자료 제공, 주식·사채발행안 제공, 주간사 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비 등 제반 업무
- 10) 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 다른 부동산투자회사에 대한 출자·지배·경영지원, 또는 부동산집합투자기구의 집합투자증권의 매입, 취득 및 처분(원본상환 포함), 기타 증권외의 매매, 차입·사채발행 등에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 업무
- 11) 법 등 관련 법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 신청 등 제반 행정 업무
- 12) 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

(자) 기타 업무

- 1) 대상자산에 속하는 지분증권·집합투자증권의 의결권·동의권 행사
 - 2) 관련 법령에 따른 일반사무 등 위탁기관, 자산보관기관 및 판매회사의 선정
 - 3) 관련 법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성 업무
 - 4) 위탁자의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무
- (2) 위탁자는 제1항의 업무 중 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무, 부동산개발프로젝트 관리와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 다른 회사에 직접 위탁할 수 있다. 이 경우 자산관리자는 해당 건물관리 또는 시설관리 회사를 관리, 감독함으로써 해당 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무를 수행한 것으로 본다.
- (3) (i) 법 제12조 소정 사항 및 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 (ii) 법 제13조 소정 사항, 기타 위탁자의 정관 및 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.
- (4) 관계 법령 또는 감독당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있는 경우에는 위탁자와 자산관리자가 업무범위와 수수료를 협의하여 본 계약 제14조에 따라 서면으로 본 계약을 변경한다.



제4조 (자산관리의 방법)

- (1) 자산관리자는 위탁업무를 수행함에 있어서 관계 법령, 위탁자의 정관, 본 계약에서 정한 바에 따라 수행하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 위탁자의 연간사업계획에 따라 자산을 관리·운용하여야 한다. 단, 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 위탁자의 사전 승인(관련 법령 및 위탁자의 정관이 정하는 바에 따른 위탁자의 이사회 또는 주주총회의 결의를 의미함, 이하 같음)을 얻어야 한다.
 - (가) 자산관리자가 위탁자의 정관 및 본 계약에서 정한 바와 달리 위탁업무를 수행하고자 하는 경우
 - (나) 연간사업계획에서 정한 총 예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우. 다만, 긴급한 상황(예컨대 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위협하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우)에는 자금을 선집행한 후 사후 승인을 득하여야 한다.
 - (다) 부동산의 취득 및 처분에 관한 계약의 체결 또는 변경
 - (라) 위탁자의 총자산의 100분의 10 이상에 해당하는 금액의 증권의 취득 및 처분
 - (마) 위탁자의 차입 및 사채발행
 - (바) 기타 관련 법령 및 위탁자의 정관이 정하는 바에 따라 위탁자의 이사회 또는 주주총회의 결의가 필요한 사항
- (3) 자산관리자는 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- (4) 자산관리자는 법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 관리하도록 하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- (1) 자산관리자는 매년 자산관리자의 차기 1년간의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 위탁자에게 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초연도의 사업계획은 위탁자가 국토교통부장관 영업인가를 득한 후 주주총회에서 승인한 사업계획으로 한다.
- (2) 자산관리자는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매결산기 종료일 후 40일 이내에 일반사무수탁회사에게 제출하여야 하고, 매분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 일반사무수탁회사에게 제공하여야 한



다.

- (3) 자산관리자는 자산운용 내역에 관한 월별보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 위탁자의 이사 및 감사에게 제출하여야 한다.
- (4) 자산관리자는 매 회계기간 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 해산일 또는 합병일)을 기준으로 투자보고서를 작성하여 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 이를 공시하여야 한다.
- (5) 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 관련 법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 하며, 자산관리자는 관련법령에서 정한 방법과 기한 내에 해당 보고서 및 관련서류를 제출·공시하여야 한다.

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- (1) 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관계 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자 또는 일반사무수탁회사가 자산관리자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구할 때에는 이에 응하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 관련서류를 자산관리자의 본점에 비치하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시할 수 있다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- (1) 자산관리자는, 자신의 귀책사유가 없는 한, 독립된 업무담당자의 업무수행상의 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- (2) 법 및 기타 관련 법령상 독립된 업무담당자와 체결한 계약의 변경이 요구되는 경우, 자산관리자는, 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여, 위탁자의 명의로 독립된 업무담당자와 업무위탁계약에 대한 변경 계약을 체결한다.

제8조 (독립된 업무담당자와의 협조 등)

- (1) 자산관리자는 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자 및 독립된 업무담당자에 대하여



필요한 자료의 제공 등 협조를 요청할 수 있고, 이 경우 위탁자는 이에 응하거나 독립된 업무담당자로 하여금 이에 응하도록 하여야 한다. 자산관리자는 독립된 업무담당자로부터 합리적인 업무 협조요청이 있는 경우에는 이에 협조한다.

- (2) 자산관리자는 자산관리업무를 수행함에 있어 독립된 업무담당자가 그 업무를 소홀히 하거나 관계 법령 또는 위탁자와의 계약에 위반한 사실을 발견한 경우에는 위탁자에게 통보한다.

제9조 (금지행위 등)

- (1) 자산관리자는 법 및 기타 관련 법령에서 허용하지 않는 한, 자산관리자 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한 자산관리자는 고유자산의 관리업무, 자산관리자 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 위탁자의 사전 서면 동의를 받아야 한다.
- (2) 자산관리자는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁자로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- (3) 자산관리자(자산관리자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 자산관리자는 그들의 의무 이행을 확보하여야 함)는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
 - (가) 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 법 및 기타 관련 법령이 정하는 위탁자의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 - (나) 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 - (다) 자산의 투자·운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위
 - (라) 기타 관련 법령상의 금지 사항에 위반되는 행위

제10조 (수수료)

본 계약에 따른 자산관리자의 위탁업무 수행에 대한 수수료는 별지에 기재된 바와 같다.



제11조 (비용 부담)

- (1) 본 계약에 따른 자산관리업무의 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용(명확히 하기 위하여, 위탁자의 영업인가 전에 발생한 비용을 포함한다)에 대하여는 위탁자가 부담하는 것으로 한다.
- (가) 부동산, 증권 및 기타 자산의 취득, 임대, 관리, 운용 또는 처분, 부동산개발사업 기타 위탁업무 수행을 위한 법률/재무/회계/회계감사/세무/금융/투자자문 수수료, 부동산투자자문 수수료, 부동산개발사업에 관한 사업계획서 평가 수수료, 감정평가 수수료, 물리적인 실사 및 환경실사를 포함한 기타 실사용역 수수료, 매각자문수수료, 시장조사수수료, 설계수수료, 감리수수료 등
 - (나) 부동산개발사업과 관련한 대관업무, 인·허가 취득, 민원 해소 등 각종 시공 관련 비용 기타 부동산개발사업의 수행을 위해 소요된 비용
 - (다) 부동산, 증권 및 기타 자산의 취득과 관련한 국내외에서 발생한 제세공과금, 등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채 매입액, 담보설정 또는 변경 수수료, 취득과 관련한 계약금, 중도금 및 잔금에 대한 원금, 이자 및 관련 수수료, 법인설립관련 비용(등록세, 증지세, 공증료, 법무사수수료 등)
 - (라) 신주발행비용, 대표주관 수수료, 판매 수수료, 인수 수수료 등 각종 수수료, 기타 일반관리비, 발기인총회 관련 비용, 주주총회 관련 비용, 투자설명회, 신문 광고, 안내물제작 등 각종 홍보비용, 증권발행 신고분담금 등 제반비용
 - (마) 증권투자자문 수수료, 기타 금융자문 수수료(공모, 사모주선 및 대출주선 등)
 - (바) 부동산의 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과, 입주공사비용(TI), 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용, 감사 및 세무대리 수수료, 소송관련비용
 - (사) 보험료, 부동산, 증권 및 기타 자산의 취득과 관련하여 발생한 우선협상 보증 보험료, 매매계약 보증보험료, 협약이행 보증보험료
 - (아) 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 마케팅 비용
 - (자) 위탁자의 기업홍보 활동(IR), 위탁자의 홈페이지 제작 유지관리비 등 위탁자의 투자자 관리를 위한 제반비용, 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
 - (차) 시설물 교체나 대상자산의 가치 제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료, 개량(리모델링, 용도변경 등) 관련 자문(CM업무 등) 비용
 - (카) 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용 또는 주주총회 및 이사회에 제출하기 위한 목적으로 작성하는 자료의 인쇄비
 - (타) 일반사무수탁 수수료, 자산보관수수료 등 독립된 업무담당자에 대한 보수
 - (파) 기타 위탁자의 동의를 얻어 지출한 비용
 - (하) 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용



(거) 위 각 항목과 관련하여 발생한 실비 등 부대비용

- (2) 자산관리자가 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 제12조 제2항에 따라 위탁자의 이사회 승인을 얻은 재수탁회사를 사용할 경우 그 재수탁회사에 지급되는 용역비는 위탁자가 부담한다.

제12조 (계약의 양도 및 재위탁 등)

- (1) 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약 상의 당사자의 지위, 수수료청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- (2) 자산관리자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관계 법령이 허용하는 한도에서 위탁자의 이사회의 승인을 얻어 다른 회사에 재위탁하거나 기선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다.
- (3) 제2항에도 불구하고, 자산관리자는 부동산관리회사(PM) 또는 부동산시설관리회사(FM)를 선정하여 자산운용업무의 일부를 제3자에게 위탁할 필요가 있는 경우(다만, 위탁자가 본인의 계산으로 직접 부동산관리회사 또는 부동산시설관리회사를 선정하여 자산관리자의 자산운용업무 중 일부가 아닌 위탁자 본인의 업무를 위탁하는 경우는 제외함), 해당 업무를 제3자에게 재위탁할 수 있고, 위탁자는 본 계약 체결로써 이에 동의한 것으로 본다.
- (4) 자산관리자는 본 조 제2항 또는 제3항에 따라 자산관리업무의 일부를 제3자에게 재위탁한 경우, 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 책임을 부담하며, 자산관리자의 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 중과실 또는 자산관리자 고유의 고의 또는 중과실이 없는 한 재수탁회사의 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 부담하지 아니한다.

제13조 (책임과 면책)

- (1) 자산관리자가 위탁자의 자산 관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 중과실로 위탁자에게 손해를 가한 때에는 자산관리자는 그 손해를 배상할 책임을 진다.
- (2) 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 독립된 업무담당자의 영업정지, 파산 또는 파업, 자산관리자의 고의 또는 중과실에 의하지 아니한 부동산개발사업의 개발비용 증가, 개발기간의 지연 등 불가항력에 의하여 발생한 위탁자의 손해에 대하여는 자산관리자는 책임을 부담하지 아니한다. 단, 이러한 경우 자산관리자는 위탁자의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.



- (3) 자산관리자는 본 조에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산관리업무 과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제14조 (계약기간 및 계약의 변경)

- (1) 본 계약은 체결일로부터 효력이 발생하되, 자산관리자가 본 계약 체결 이전에 위탁자를 위해 수행한 위탁업무에 대하여도 효력이 있다. 본 계약의 기간은 본 계약 제15조에 따라 중도해지되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.
- (2) 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

제15조 (계약의 해지)

- (1) 자산관리회사 인가 취소, 지급불능, 부도, 파산, 워크아웃, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 법상 자산관리회사로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정이 발생하는 경우 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
- (2) 본 계약의 일방 당사자가 본 계약을 중대하게 위반하는 경우, 상대방 당사자는 30일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 위반 당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 위반 당사자가 서면 해지 통지를 수령한 날에 발생한다.
- (3) 본 계약이 해지된 경우, 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리수수료 및 비용 등을 자산관리자에게 지급하여야 한다. 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 본 계약의 해지 이전에 발생한 의무불이행 등의 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 존속하는 것으로 한다.
- (4) 본 계약이 해지된 경우 자산관리자는 자산관리업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, 자산관리자는 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 한다. 다만, 이러한 자산관리자의 의무는 본 계약이 해지될 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.

제16조 (계약종료시의 조치)



- (1) 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결 등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본 항은 적용되지 아니한다.
 - (가) 계약종료 시점의 자산관리업무 수행 현황을 위탁자에게 보고하는 일
 - (나) 자산관리자가 위탁자를 위한 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 위탁자 또는 위탁자의 새로운 자산관리회사에게 교부하고 전달하는 일
 - (다) 위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 일
 - (라) 기타 본 계약에 따른 자산관리업무의 인계에 필요한 사항
- (2) 위탁자는 제1항의 업무로 인하여 자산관리자에게 발생하는 비용을 부담한다.

제17조 (비밀 유지)

자산관리자는, 위탁자의 동의가 있는 경우 또는 관계 법령상 필요하거나 감독 관청에서 요구하는 경우를 제외하고는, 본 계약 기간 및 본 계약이 종료된 날로부터 1년간 자산관리업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 또는 위탁자의 영업에 대한 자료 또는 정보를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제18조 (통 지)

- (1) 본 계약상 요구되는 통지 및 기타 의사전달은 서면으로 이루어지며, 직접배달, 인편 배달, 메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.
- (2) 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인 인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경에도 동일하다.
- (3) 당사자는 제1항에서 정한 방법으로 통지를 받을 장소 및 수령인을 변경할 수 있다.

제19조 (기타)



- (1) 본 계약은 한국어로 체결되며, 대한민국 법률에 따라 규율되고 해석된다.
- (2) 본 계약과 법 등 관계 법령의 내용이 충돌하는 경우에는 관계 법령의 내용이 우선한다.
- (3) 본 계약과 관련한 분쟁은 당사자들이 신의성실의 원칙에 따라 협의하여 해결하되, 해결되지 아니할 경우에는 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

별지 수수료

[다음 페이지에 서명(기명) 날인됨]



위탁자와 자산관리자는 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

위탁자 :

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층(서초동, 삼성생명서초타워)
대표이사 윤 양 수



위탁자와 자산관리자는 본 계약의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

자산관리자 :

삼성에스알에이자산운용 주식회사

서울특별시 서초구 서초대로74길 4-16층(서초동, 삼성생명서초타워)

대표이사 김 정 근



별지.

수수료

본 계약에 따라 위탁자가 수탁자에게 지급하는 수수료(부가가치세 별도)는 다음 각 조와 같다.

제1조 매입수수료

(1) 계약기간 동안 위탁자는 다음의 산식에 따라 계산된 매입수수료를 자산관리자에게 지급하여야 한다.

$$[\text{매입수수료} = \text{매입가액} \times \text{영점오퍼센트}(0.5\%) \text{ (부가가치세 별도)}]$$

- 매입가액은 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 매매대가
- 매매대가는 투자대상자산의 매매계약상 매매대금(부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액(투자대상자산의 매입과 관련하여 승계한 임대보증금 등 부채와 투자대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액을 공제하지 아니한 금액)으로 함

(2) 위탁자는 제1항에 따른 매입수수료를 위탁자가 투자대상자산의 소유권을 취득한 때마다 그 날부터 3개월 이내에 지급하여야 한다.

제2조 자산관리수수료



(1) 계약기간 동안 위탁자는 위탁자의 매 결산기마다 각 투자대상자산에 대하여 다음의 산식에 따라 산정된 자산관리수수료(부가가치세 별도)를 자산관리자에게 지급한다.

$$[\text{자산관리수수료} = \text{투자대상자산의 매입가액} \times \text{영점이오퍼센트}(0.25\%) \div 365(\text{윤년의 경우 } 366) \times \text{위탁자가 당해 결산기 동안 투자대상자산의 소유권을 보유하고 있는 날 수}]$$

- 매입가액은 제1조 매입수수료 계산식의 매입가액과 같은 방식으로 계산함
- 자산관리수수료는 각 투자대상자산별로 산정함

(2) 위탁자는 제1항에 따른 자산관리수수료를 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 현금 지급한다.

제3조 자산관리성과수수료

(1) 위탁자는 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료를 자산관리자에게 지급한다. 다만, 아래 산식에 따라 계산된 자산관리성과수수료가 음수(-)인 경우 또는 당해 결산기의 직전 결산기가 위탁자의 최초 결산기로서 배당금이 없는 경우 당해 결산기의 자산관리성과수수료는 없는 것으로 한다.



[자산관리성과수수료 = (당해 결산기에 대한 수수료 등 차감 전 배당액 - 최고 수수료 등 차감 전 배당액) × 일평균 발행주식수 × 이십오퍼센트(25%)]

- 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기에 대한 위탁자의 자산관리성과수수료 차감 전 주당 배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 배당액은 수수료 등 차감 전 배당액에 포함(산입)하지 않음
- 최고 수수료 등 차감 전 배당액은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 수수료 등 차감 전 배당액 중 가장 큰 금액으로 함
- 일평균 발행주식수는 당해 결산기 동안 매일의 위탁자 발행 총 주식수를 합산한 것을 당해 결산기에 속한 날 수로 나누어 계산함

(2) 위탁자는 제1항에 따른 자산관리성과수수료를 매 결산기에 대한 정기 주주총회일로부터 7일 이내에 지급하여야 한다.

제4조 매각수수료 및 매각성과수수료

(1) 위탁자가 투자대상자산을 매각하는 경우, 위탁자는 매각하는 투자대상자산(투자대상자산 중 일부만을 매각하는 경우 그 일부를 말하여, 이하 “매각자산”)의 총 가치를 기준으로 다음의 산식에 따라 계산된 매각수수료(부가가치세 별도)를 자산관리자에게 지급한다.

[매각수수료 = 매각가액 × 영점칠퍼센트(0.7%) (부가가치세 별도)]

· 매각가액은 매각자산에 관한 매매계약서상 매매가격(부가가치세 제외)으로 함. 매매가격 산정 시 매매계약서에 따라 임대보증금 등 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 채무 및 수익·비용의 정산에 따른 공제액은 고려(차감)하지 않음

(2) 위탁자는 투자대상자산 매각 시 자산관리자에게 제1항의 매각수수료 외에 다음 산식에 따라 계산된 매각성과수수료(부가가치세 별도)를 추가로 지급한다. 다만, 아래 계산 결과가 음수(0)인 경우 매각성과수수료는 없는 것으로 한다.

[매각성과수수료 = (매각가액 - 매입가액) × 일십퍼센트(10%) (부가가치세 별도)]

(3) 위탁자는 제1항 및 제2항에 따른 매각수수료 및 매각성과수수료를 투자대상자산의 소유권을 이전한 날부터 7일 이내에 수탁자에게 지급하여야 한다.

