

# 자산관리위탁계약서

관련

## 변경약정서

위탁자

삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사

자산관리자

삼성에스알에이자산운용 주식회사

2024년 [ ]월 [ ]일



# 목 차

|       |                              |   |
|-------|------------------------------|---|
| 제 1 조 | 정 의 .....                    | 1 |
| 제 2 조 | 자산관리위탁계약서의 변경 .....          | 1 |
| 제 3 조 | 효력 발생 .....                  | 4 |
| 제 4 조 | 약정서의 통합 및 약정서에 대한 언급 등 ..... | 4 |
| 제 5 조 | 권리 등의 불변경 .....              | 5 |
| 제 6 조 | 양수인 및 승계인 .....              | 5 |
| 제 7 조 | 완전한 합의 .....                 | 5 |
| 제 8 조 | 일부무효 등 .....                 | 5 |
| 제 9 조 | 준거법 및 관할 .....               | 6 |



# 변경 약 정 서

이 변경약정서(“이약정서”)는 2024년 [ / ]월 [30]일 아래 당사자들간에 체결된다.

서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층(서초동, 삼성생명서초타워)에 등기된 본 점을 두고 있는 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사(“위탁자”); 및

서울특별시 서초구 서초대로74길 4, 16층(서초동, 삼성생명서초타워)에 등기된 본 점을 두고 있는 삼성에스알에이자산운용 주식회사(“자산관리자”)

## 전 문

- A. 위탁자는 ‘부동산투자회사법’에 따른 위탁관리 부동산투자회사이며, 자산관리자는 ‘부동산투자회사법’에 따른 위탁자의 자산관리회사이다.
- B. 위탁자는 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 것과 관련하여 자산관리회사와 (i) 2022년 9월 2일 자산관리위탁계약서(“원자산관리위탁계약서”)를, (ii) 2022년 11월 18일 ~~변경~~합의서(“1차변경약정서”)라 하고, 원자산관리위탁계약서 및 1차변경약정서를 총칭하여 “자산관리위탁계약서”)를 각 체결하였다.
- C. 당사자들은 자산관리위탁계약서 체결 이후 추가적으로 합의된 사항을 반영하고자 자산관리위탁계약서의 일부 조항의 내용을 보완하고 변경하고자 한다.

이에 당사자들은 아래와 같이 약정하였다.

## 제 1 조 정 의

위에서 달리 정의된 용어 외에 이약정서에서 사용된 용어들은 이약정서에서 달리 정의되지 아니하는 한 자산관리위탁계약서에서 정의된 용어와 동일한 의미를 가진다.

## 제 2 조 자산관리위탁계약서의 변경



- (1) 자산관리위탁계약서 **별지 수수료 제1조(매입수수료)**는 다음과 같이 변경되어 대체된다.

#### “제1조 매입수수료

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

[매입수수료 = ‘매입가액’\* × 영점오퍼센트(0.5%) (부가가치세 별도)]

\* ‘매입가액’은 투자대상자산의 유형별로 다음의 구분에 따름

- 실물 부동산인 경우, 투자대상자산에 관한 매매계약에서 정한 ‘매매대가’

여기에서, ‘매매대가’는 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

- 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우, 투자대상자산의 거래에 관한 계약에서 정한 ‘거래대금’

여기에서, ‘거래대금’은 투자대상자산의 거래에 관한 계약상 양수도대금, 매매대금 등 (부가가치세를 제외함)으로 규정된 총 금액으로 함

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

- (2) 자산관리위탁계약서 **별지 수수료 제3조(자산관리성과수수료)**는 다음과 같이 변경되어 대체된다.

#### “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 = (‘현금배당액’\* - ‘최고 현금배당액’\*\*) × ‘일평균 발행



주식수\*\*\* × 이십오퍼센트(25%)]

\* ‘현금배당액’은 당해 결산기 주주총회에서 승인한 주당 현금배당액으로 함. 단, 투자대상자산의 매각으로 인한 주당 배당액(투자대상자산의 처분에 따른 배당금으로, 투자대상자산이 집합투자증권 또는 지분증권 등 부동산 외의 자산인 경우 해당 집합투자증권, 지분증권 등의 기초자산인 부동산의 매각으로 위탁자가 지급받는 배당을 말함) 및 자본준비금의 감액 후 이익잉여금의 전입에 따른 배당 등 정관에서 정한 자산의 투자·운용 외의 활동으로 증가한 주당 배당액은 ‘현금배당액’에 포함(산입)하지 않음

\*\* ‘최고 현금배당액’은 당해 결산기의 직전 결산기까지의 ‘현금배당액’ 중 가장 큰 금액으로 함

\*\*\* ‘일평균 발행주식수’는 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 주주총회에서의 승인 후 최초로 개최되는 이사회일로부터 7일 이내에 지급하여야 한다.”

(3) 자산관리위탁계약서 **별지 수수료** 제4조(매각수수료 및 매각성과수수료)는 다음과 같이 변경되어 대체된다.

#### “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.

##### 매각자산이 실물 부동산인 경우

[매각수수료 = ‘매각가액’\* × 영점칠퍼센트(0.7%) (부가가치세 별도)]

\* ‘매각가액’은 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



**매각자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우**

[매각수수료 = '거래대금'\* × 영점칠퍼센트(0.7%) (부가가치세 별도)]

\* '거래대금'은 제1조 제1항에 규정된 바에 따름

(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.

**매각자산이 실물 부동산인 경우**

[매각성과수수료 = ('매각가액'\* - '매입가액'\*\*) × 일십퍼센트(10%)

\* '매각가액'은 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

\*\* '매입가액'은 제1조 제1항의 산식에 규정된 바에 따름

**매각자산이 실물 부동산 외의 자산(집합투자증권, 지분증권 등)인 경우**

[매각성과수수료 = ('거래대금'\* - '장부가'\*\*) × 일십퍼센트(10%)

\* '거래대금'은 제1조 제1항에 규정된 바에 따름

\*\* '장부가'는 각 투자대상자산 매입시점의 거래대금으로 함

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

### 제 3 조 효력 발생

이약정서는 이약정서상 모든 당사자들이 서명 또는 기명날인함을 조건으로 이약정서 체결일(“효력발생일”)에 그 효력이 발생한다.

### 제 4 조 약정서의 통합 및 약정서에 대한 언급 등



자산관리위탁계약서에서, “본 계약(서)”, “본 계약(서)에 따른”, 기타 이와 유사한 표현은, 이약정서 체결일 이후에는, 이약정서에 의하여 변경된 자산관리위탁계약서를 의미하는 것으로 보며, 그와 관련된 기타 계약서, 서류에서 자산관리위탁계약서라 함은 이약정서에 의하여 변경된 자산관리위탁계약서를 의미하는 것으로 본다. 이약정서에 명시적으로 또는 묵시적으로 규정되지 아니한 자산관리위탁계약서의 규정은 효력발생일 이후에도 여전히 유효하며, 이약정서에 규정된 자산관리위탁계약서의 내용은 이약정서의 내용으로 변경된다. 이약정서에 의하여 변경된 자산관리위탁계약서는, 효력발생일 이후에는, 이약정서에 의한 변경을 포함하는 단일한 문서를 구성한다. 이약정서와 자산관리위탁계약서간에 상치되는 조항이 있는 경우 이약정서의 조항이 자산관리위탁계약서에 우선한다.

## 제 5 조 권리 등의 불변경

이약정서에서 달리 정하지 아니하는 한, 자산관리위탁계약서 상 유효하게 존속하는 당사자들의 권리 또는 의무는 이약정서의 체결로 인하여 변경되지 아니한다.

## 제 6 조 양수인 및 승계인

이약정서는 이약정서의 당사자들 및 그들 각자의 승계인, 양수인 및 법률상 대표자에 대하여 구속력이 있다.

## 제 7 조 완전한 합의

이약정서와 그에 언급된 서류들은, 이약정서에 달리 표시되지 않는 한, 이약정서에 따른 거래에 관하여 각 당사자의 의무의 전부를 구성하며, 이약정서에 따른 거래와 관련하여 그 전에 이루어진 모든 의사표시 또는 합의에 우선한다.

## 제 8 조 일부무효 등

이약정서 또는 이와 관련하여 작성된 서류에 명시된 한 개 또는 수 개의 조항이 법령에 따라 무효, 위법 또는 집행불능이 되더라도 이약정서에 명시된 나머지 조항의 효력, 적법성 및 집행가능성은 그로 인하여 아무런 영향을 받지 아니한



다. 단, 이약정서의 당사자들은, 법령이 허용하는 범위 내에서, 이약정서의 어느 조항을 무효로 만들거나 집행불능으로 만드는 해당 법령의 조항의 적용을 배제한다.

## 제 9 조 준거법 및 관할

이약정서는 대한민국 법률에 따라 규율되고 해석된다. 또한 이약정서와 관련하여 발생하는 모든 소송이나 분쟁 절차는 서울중앙지방법원의 관할에 따른다.





위를 증명하기 위하여 이약정의 당사자들은 첫머리 기재 일자에 각자의 적법한 서명권자로 하여금 이약정서 2부를 작성하여 각자 서명 또는 날인하도록 한 후 위탁자 및 자산관리자가 각 1부씩 보관한다.

위탁자: 삼성에프엔위탁관리부동산투자회사 주식회사



직 위: 대표이사  
성 명: 윤양수



수탁자: 삼성에스알에이자산운용 주식회사



---

직 위: 대표이사

성 명: 김정근

