

자산관리 위탁계약서

본 자산관리위탁계약서(이하 “**본 계약**”)는 2025년 8월 [18]일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

1. 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)에 두고 있는, 주식회사 에이치엘제5호위탁관리 부동산투자회사(이하 “**위탁자**”) 및
2. 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)에 두고 있는, 에이치엘리츠운용 주식회사(이하 “**수탁자**”).

전 문

1. 위탁자는 부동산투자회사법(이하 “**부투법**”)에서 정한 위탁관리부동산투자회사로 운영하기 위하여 필요한 국토교통부의 영업인가(이하 “**영업인가**”) 또는 영업등록(이하 “**영업등록**”)을 신청할 예정이다.
2. 국토교통부로부터 필요한 영업인가를 득하거나 영업등록을 할 것을 전제로, 위탁자는 수탁자를 본 계약에서 정한 조건 및 관련 법령에 따라 위탁자가 보유하는 자산의 투자 및 운용업무(이하 “**자산운용**”)를 수탁자에게 위탁하고자 하며 수탁자는 자산운용을 이행하고자 한다.

이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다.

다 음

제1조 (목적 및 적용)

본 계약은 수탁자가 위탁자의 위탁을 받아 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산에 대한 자산운용 및 자산운용에 한정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 제반 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은 경

우에는 부동산투자회사 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “**독립된 업무담당자**”라 함은 부투법 기타 위탁자의 설립 근거법 상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자를 말한다.
2. “**일반사무수탁회사**”라 함은 위탁자와의 일반사무위탁계약에 의하여 부투법 제22조의2 제1항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “**자산보관기관**”이라 함은 위탁자와의 자산보관계약에 의하여 위탁자의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “**판매회사**”라 함은 위탁자와의 판매위탁계약에 의하여 위탁자가 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “**자산운용관리지침**”이라 함은 위탁자의 이사회 결의로 채택된 자산관리의 목표, 자산관리의 방법 등 자산관리의 기본적인 사항을 정한 기본지침을 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

위탁자가 수탁자에 대하여 위탁하는 자산운용업무의 범위 및 내용은 다음 각호와 같다.

1. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무.
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정(관련법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 또는 이사회 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산 취득에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약체결 업무
 - 다. 부동산 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약체결 지원 업무
 - 라. 부동산 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 위탁자명의로의 계약체결 업무
 - 마. 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무
2. 부동산의 임대차에 관한 업무.
 - 가. 부동산의 임대차와 관련된 계약체결 및 사후관리업무(임대료 및 임대차

보증금의 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등)
나. 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

3. 증권의 매매에 관한 업무

가. 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
나. 증권 취득 및 처분에 관한 위탁자의 의사결정에 따른 계약 체결
다. 기타, 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

4. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득, 관리, 처분에 관한 업무

5. 부동산의 개발에 관한 업무

가. 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자자자문회사에의 평가위탁 등을 포함한 부동산개발사업에 관한 용역, 위탁자의 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

6. 사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 및 지원에 관한 업무

7. 사무수탁회사의 부투법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공

8. 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용과 관련한 실무 사무의 수행 업무

9. 사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사(법률, 회계, 감정평가 등) 기관의 선정 등 부동산투자회사의 운용과 관련된 기관의 선정 및 계약의 체결

10. 기타 위탁자로부터 본건 자산과 관련하여 위탁 받은 업무

제4조 (자산 운용 및 일반책임)

- ① 수탁자는 부투법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령 및 위탁자의 정관 및 본 계약에서 정한 바에 따라 자산운용을 수행하여야 한다.
- ② 수탁자가 위탁자로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부투법 제22조에 규정된 자산운용전문인력이 포함되어야 한다.
- ③ 수탁자는 위탁자로부터 위탁받은 자산을 수탁자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ④ 수탁자는 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 위탁자의 이사회에 사전 승인을 얻어야 한다.
 1. 수탁자가 위탁자의 정관 및 본 계약에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우
 2. 수탁자가 위탁자의 연간 사업계획서에 포함되지 않은 대상자산의 대수선을 할 필요가 있는 경우. 다만, 급박한 처리를 요하는 경우에는 수행 후 위탁자의 이사회에 보고함으로써 사전승인에 갈음한다.

제5조 (투자보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- ① 수탁자는 매 분기 및 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일 후 20일 및 매 결산기 종료일 후 40일 이내에 위탁자의 사무수탁회사에 제출하여야 한다.
- ② 수탁자가 본 계약에 따라 위탁자에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부 및 관련 문서)

수탁자는 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 위탁자의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자 또는 사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산운용업무와 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- ① 수탁자는 자신의 과실이 없는 한 독립된 업무담당자의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ② 수탁자는 독립된 업무담당자가 업무수행상 잘못이 있음을 인지한 경우에는 즉시 위탁자에 통지하여야 한다.
- ③ 수탁자는 위탁자에게 독립된 업무담당자의 업무내용과 계약조건을 고지한다.

제8조 (독립된 업무담당자와의 협조의무)

- ① 수탁자는 자산운용을 수행함에 있어서 위탁자의 독립된 업무담당자에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 독립된 업무담당자로부터 합리적인 업무 협조요청이 있는 경우 이에 협조한다.
- ② 수탁자는 위탁자의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수 기타 독립된 업무담당자가 이행하도록 요구되는 제반 회사관리활동의 이행에 관하여 관계법령 또는 계약에 위반한 사실을 발견한 경우에는 즉시 위탁자에게 통보한다.

제9조 (자산관리보수)

- ① 위탁자는 수탁자에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 대가로서 매입보수, 운용보수, 매각기본보수 및 매각성과보수, 특별보수를 지급하기로 한다.
- ② 매입보수는 부동산 매입금액의 [1.00]% 또는 금 이십오억원(W2,500,000,000) 중 큰 금액으로 한다(부가가치세 별도). 부동산 매입금액이란 부동산 매매계약서의 매매대금을 의미하며, 부가가치세는 제외한다. 위탁자는 자산보관기관 명의로 부동산 소유권이전등기를 경료한 날로부터 7영업일 이내에 매입보수를 수탁자에게 지급한다.

- ③ 운용보수는 부동산 매입금액의 연[0.20]%(부가가치세 별도)으로 하며, 운용보수는 매 결산기 단위로 연간 운용보수의 1/2에 해당하는 금액을 당해 결산기에 대한 주주총회일로부터 칠(7)영업일 이내에 지급하기로 한다. 단, 당해 결산기 수탁자의 업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기 보수는 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과된 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제 업무수행기간을 일할계산한 금액으로 한다. 보수 발생기간의 시기는 위탁자 명의의 소유권이전등기 접수일로 하고, 종기는 위탁자의 청산종결등기일로 한다.
- ④ 매각기본보수는 부동산 매각금액(부동산 매각금액이란 부동산 매매계약서 상의 매매대금을 의미하며, 부가가치세는 제외한다.)의 [0.50%]를 적용하여 계산한 금액으로 한다(부가가치세 별도). 위탁자는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 매각기본보수를 수탁자에게 지급한다.
- ⑤ 매각성과보수는 부동산매각차익[부동산 매각 금액- 부동산 취득가액]에서 매각기본보수를 차감 후 남은 초과분의 [15%]를 적용하여 계산한 금액으로 한다(부가가치세 별도). 위탁자는 매각이 속한 결산기에 감사인이 결산보고서를 작성하여 주주총회의 승인을 득한 날로부터 7영업일 이내에 매각성과보수를 수탁자에게 지급한다.
- ⑥ 매각기본보수 및 매각성과보수는 매각과 관련하여 부담한 매각 관련 부대비용(각종 실사비용, 중개 수수료 등)을 포함하지 않는다.
- ⑦ 특별보수는 부동산 매각거래에 준하여 위탁자의 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 다양한 방식으로 거래를 진행하는 경우, 부동산 매각거래 이외의 거래(이익배당 제외)를 통해 위탁자의 주주 전부 또는 일부 변경 및 기존 주주들의 전부 또는 일부가 자신의 투자금 또는 일부를 회수하게 되는 경우, 당해 거래의 종결을 조건으로 위탁자가 수탁자에게 지급하는 보수로써, 당해 거래를 위한 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본보수 및 매각성과보수의 내용을 준용하여 특별보수를 산정한다. 위탁자는 당해 거래의 종결일로부터 7일 이내에 산정된 특별보수를 수탁자에게 지급한다.

제10조 (비용)

본 계약에 따른 자산관리업무의 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대한

여는 위탁자가 부담하는 것으로 하며, 수탁자는 회사 설립 전 본 계약 제3조에 따른 자산운용 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우 합리적인 범위 내에서 비용 지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 회사설립 후 위탁자에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고, 위탁자는 청구자료 수령 후 7일 이내에 수탁자에게 지급하여야 한다.

1. 부동산의 취득, 임대, 관리 또는 처분을 위한 법률자문수수료, 회계자문수수료, 금융자문수수료, 감정평가수수료, 물리적인 실사 및 환경실사를 포함한 기타 실사(Due Diligence) 용역 수수료와 이에 따른 부대비용
2. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
3. 위탁자의 설립 및 영업인가 관련비용, 신주발행비용, 발기인총회 및 주주총회 관련 비용, 각종 공고비용 및 기타 일반관리비
4. 증권투자자문 및 기타 금융관련 자문수수료
5. 부동산의 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과, 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용
6. 보험료
7. 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 마케팅 비용
8. 부동산관리업무(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facility Management)
9. 감사수수료, 법률자문수수료, 회계 및 세무자문수수료
10. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료 등
11. 사업계획서, 자산운용보고서 등 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 위 자료의 작성에 소요된 비용
12. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용

제11조 (진술 및 보장)

- ① 위탁자는 수탁자에 대하여 위탁자가 국토교통부장관으로부터 위탁관리부동산투자회사로서의 영업인가를 받으면 부투법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보장한다.
- ② 수탁자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보장한다.

1. 수탁자는 부투법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법상의 자산관리회사이다.
2. 수탁자의 임원은 부투법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, 수탁자의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
3. 수탁자의 자산운용전문인력은 위탁 받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

제12조 (책임 및 면책)

- ① 수탁자가 위탁자의 자산운용을 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 그 임무를 게을리하여 위탁자에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생한 손해에 대하여 배상책임이 있다.
- ② 자산관리자는 기타 모라토리움, 긴급조치, 폭동, 전쟁, 천재지변, 관련 독립된 업무 담당자 및 채수탁회사의 영업정지 또는 파산 등에 따른 불가항력으로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다. 단, 이러한 경우 자산관리자는 위탁자의 손해를 최소화할 수 있도록 상거래상 합리적인 주의를 기울여 노력하기로 한다.
- ③ 수탁자는 제1항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제13조 (양도 및 재위탁)

- ① 수탁자는 위탁자의 사전 승인이 없는 ~~한 본 계약상의 권리와 의무를~~ 제3자에게 양도하지 못한다.
- ② 수탁자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관련법령이 허용하는 한도에서 다른 기관에 재위탁하거나 기선임된 채수탁회사를 변경할 수 있다. 위탁자는 합리적인 사유가 발생하는 경우 수탁자에게 채수탁회사의 변경을 요구할 수 있다.

제14조 (비밀 유지)

수탁자는 위탁자의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산운용 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 자산운용에 관한 정보 및 자료(이하 "비밀정보")를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, 수탁자 스스로도 비밀정보를 수탁자 스스로 또는 제3자의 이익을 위하여 사용하여서는 아니 된다.

제15조 (지시 및 통지)

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 독립된 업무담당자가 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(Email)
6. 기타 전자전송

② 제1항 제1호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 독립된 업무담당자에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 동일하다.

③ 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 독립된 업무담당자에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.

④ 수탁자가 독립된 업무담당자에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제16조 (효력발생일)

본 계약은 위탁자가 부투법에 따라 영업인가를 취득한 날 또는 영업등록을 완료한

날(다만 위탁자가 영업인가를 취득한 날 또는 영업등록을 완료한 날 이후에 본 계약이 체결되는 경우, 본 계약의 체결일을 의미함)로부터 그 효력이 발생한다.

제17조 (계약기간 및 계약의 변경)

- ① 본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결등기일까지로 한다.
- ② 본 계약의 당사자들은 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

제18조 (계약의 해지)

- ① 본 계약의 일방당사자가 본 계약을 중대하게 위반하는 경우 상대방 당사자는 30일 이상의 기간(이하 "시정기간")을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 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.
- ② 수탁자에게 인가취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생 등 자산운용의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
- ③ 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중 언제든지 계약해지를 원하는 날로부터 3개월 전의 사전 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 본 계약이 해지된 경우, 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리 보수 및 비용 등을 수탁자에게 지급하여야 한다. 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다(단, 제14조에서 정한 의무는 그렇지 아니함). 단, 당사자들은 본 계약의 해지 이전의 ~~각자의~~ ^{각자}의 의무 불이행으로 인한 상대방 당사자에 대한 손해배상의무는 그대로 부담한다. 또한, 본 계약의 해지 이전에 발생한 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 부담하여야 한다.

제19조 (계약종료시의 조치)

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 수탁자는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 계약종료 시점의 자산운용 상황을 위탁자에게 보고하여야 한다.
2. 수탁자가 위탁자의 자산운용 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산관리회사 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 인계 하여야 한다.
3. 위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산운용을 즉시 인계할 수 있도록 자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등 필요한 인수인계작업을 이행하여야 한다.

② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 수탁자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 수탁자가 부담하는 것으로 한다.

제20조 (관계법령의 준용)

계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 수탁자가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련법령 또는 일반 상관습에 따른다.

제21조 (준거법 및 관할)

본 계약은 한국법에 의하여 규율되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속적 관할법원으로 한다.

[다음 페이지에 서명(기명) 날인됨]



위탁자와 수탁자는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2부를 작성하고 서로 기명 날인한 후 각각 1부씩 보관한다.

위탁자

주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

회사명 : 주식회사 에이치엘제5호위탁관리부동산투자회사

대표자 : 대표이사 정 미 영



수탁자

주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 2802호(삼성동, 트레이드타워)

회사명 : 에이치엘리츠운용 주식회사

대표자 : 대표이사 조 성 진

(인)

