

자산관리위탁계약서

본 자산관리위탁계약서(이하 “본 계약”)는 주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산 투자회사(이하 “위탁자”)와 엔에이치농협리츠운용 주식회사(이하 “수탁자”) 사이에 체결되었다.

전 문

“위탁자”가 부동산투자회사법(이하 “부투법”)에 따라 위탁관리부동산투자회사를 운영하기 위하여 필요한 국토교통부장관의 영업인가를 득할 것을 전제로, “위탁자”는 부투법 제22조의2 제1항에 따라 “수탁자”를 부투법 제2조 제5호의 자산관리회사로 선임하고자 하며, “수탁자”는 “위탁자”를 위하여 자산의 투자 운용업무(이하 “자산 운용업무”)를 이행하고자 한다.

이에 “위탁자”와 “수탁자”는 다음과 같이 합의한다.

제 1 조 (목적 및 효력)

본 계약은 “수탁자”가 “위탁자”의 위탁을 받아 제 3 조에서 정하는 자산운용업무 및 자산운용업무의 수행에 필요한 부수업무로서 본 계약에서 규정하는 업무를 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 부투법 기타 관련법령상의 용어의 정의와 같다.

1. “관련 수탁회사”란 “위탁자”로부터 업무를 위탁받아 “위탁자”의 업무를 대행하는 아래 제 4 호 내지 제 6 호의 회사를 말한다.
2. “금융기관”이란 금융산업의 구조개선에 관한 법률에서 정한 금융기관을 말한다.
3. “분기”란 결산기를 3 개월 단위로 구분한 기간을 말한다.
4. “판매회사”란 “위탁자”의 위탁을 받아 주식의 모집, 사모 또는 매출 업무를 담당하는 회사를 말한다.
5. “일반사무수탁회사”란 “위탁자”와의 일반사무위탁계약에 의하여 부투법 제 22 조의 2 제 2 항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
6. “자산보관기관”이란 “위탁자”와의 자산보관위탁계약에 의하여 “위탁자”의 자산 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제 3 조 (위탁업무의 범위 및 내용)

“위탁자”는 “수탁자”에게 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 위탁하고, “수탁자”는 “위탁자”로부터 위탁받은 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다 하여 수행하기로 한다.

1. 자산(부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안의 작성 및 제공
2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정(관련법령 및 “위탁자”의 정관에 따른 “위탁자”의 주주총회 또는 이사회 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산 취득에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 “위탁자” 명의의 계약체결 업무
 - 다. 부동산 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 “위탁자” 명의의 계약체결 업무
 - 라. “위탁자”의 의사결정에 따른 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “위탁자” 명의의 계약체결 업무
 - 마. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
3. 부동산의 임대차
 - 가. “위탁자”의 의사결정에 따른 부동산의 임대차와 관련된 “위탁자” 명의의 계약체결 업무
 - 나. 가목에 따라 체결된 계약의 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 하자보수 등)
 - 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
4. 증권의 매매
 - 가. “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
 - 나. “위탁자”의 증권 취득 및 처분에 관한 “위탁자”의 의사결정에 따른 “위탁자” 명의의 계약체결
 - 다. “위탁자”를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무
 - 라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
5. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁
6. 일반사무수탁회사의 매 분기, 결산기 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
7. 부동산의 개발

- 가. “위탁자”의 부동산 개발사업 투자시 사업계획서 작성 및 부동산투자자문 회사에의 자문위탁 등을 포함한 국토교통부 장관에 대한 부동산개발사업 인가신청을 위한 관련자료 제공 및 사전 대 감독관청 협의
- 나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
8. 부투법 제 37 조 제 1 항 및 제 3 항에 따른 공시의무(매 분기, 결산기의 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)
 9. “위탁자”가 주식발행을 위하여 주간사 등을 선정할 필요가 있을 경우, 이를 위하여 투자설명서 등 필요한 자료 제공
 10. 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
 11. “위탁자”의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
 12. “위탁자”의 의사결정에 따라 선정된 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 자산실사기관(법률, 회계, 감정평가 등) 등 부동산투자회사의 운영과 관련된 기관과 “위탁자” 명의의 관련 계약 체결
 13. 기타 “위탁자”로부터 위탁받은 업무

제 4 조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

- ① “수탁자”는 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행함에 있어 부투법(자산의 구성, 자산의 투자·운용 방법, 거래 제한에 관한 규정을 포함하며, 이에 한하지 않음) 등 관련 법령을 준수하여야 한다.
- ② “수탁자”가 “위탁자”로부터 위탁받은 업무 중 자산을 운용하는 인력에는 반드시 부투법 제 22 조의 3 제 1 항 제 2 호에 규정된 자산운용전문인력(이하 “자산운용전문 인력”)이 포함되어야 한다.

제 5 조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- ① “수탁자”는 매년 “위탁자”의 차기 1년간(2 결산기)의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 “위탁자”에게 제공하여, “위탁자”가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제 1 결산기 및 제 2 결산기의 사업계획은 “위탁자”가 국토교통부장관의 영업인가를 득한 후 주주총회에서 승인한 사업계획으로 한다.
- ② “수탁자”는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일로부터 40 일 이내에 “위탁자”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일로부터 20 일 이내에 “위탁자”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “수탁자”는 자산운용 내역에 관한 분기보고서를 작성하여 이를 일반사무관리회사 및 자산보관기관에 제출하여야 하고, 기타 “위탁자”의 요구가 있는 경우에는

언제든지 자산운용 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 “위탁자”에게 제공하여야 한다.

- ④ “수탁자”는 부투법 제 37 조 제 1 항에 따른 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 시점을 기준으로 작성하여야 한다.
 - 1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자 회사의 경우에는 해산일 또는 합병일을 말한다)
 - 2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)
- ⑤ “수탁자”는 본 조 제 4 항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한 내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부투법 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 “수탁자”가 본 계약에 따라 “위탁자”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양 당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부의 유지 및 투자보고서의 공시)

- ① “수탁자”는 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 “위탁자”의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, “위탁자”가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② “수탁자”는 제 37 조 제 4 항 각호의 방법으로 “수탁자”의 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 부투법 제 37 조 제 1 항에 따른 투자보고서를 공시하여야 한다.

제 7 조 (독립된 업무담당자)

- ① “수탁자”는 자신의 과실이 없는 한, 부투법 기타 “위탁자”의 설립 근거법상 “위탁자”를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 “독립된 업무담당자”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ② 부투법 기타 “위탁자”의 설립 근거법상 요구되는 경우, “수탁자”는 “위탁자”의 의사결정에 따라 “위탁자”를 대리하여 “위탁자”의 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인과 관련 업무의 위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.

- ③ “수탁자”는 독립된 업무담당자에게 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우 즉시 “위탁자”에 통지하여야 한다.

제 8 조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① “수탁자”는 자산운용업무를 수행함에 있어서는 “위탁자”의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, “위탁자”의 관련 수탁회사로부터 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② “수탁자”는 “위탁자”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 “수탁자”는 부투법 기타 관련법령에서 허용하지 않는 한, “위탁자” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한 “수탁자”는 고유자산의 관리업무, “위탁자” 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 “위탁자”의 사전 서면 동의를 받아야 한다.
- ② “수탁자”는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 “위탁자”로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- ③ “수탁자”(“수탁자”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “수탁자”는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)은 ~~다음 각 호의 행위를 하지~~ 못한다.
 1. 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 부투법 기타 관련법령이 정하는 “위탁자”의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 3. 자산의 투자·운용과 관련하여 자신 또는 제 3자의 이익을 도모하는 행위
 4. 부동산 거래질서를 해치거나 “위탁자”의 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부투법 시행령 제 36 조 각 호의 행위
 5. 기타 관련법령상 금지되는 행위

제 10 조 (보수)

“위탁자”는 “수탁자”에게 자산운용업무를 수행에 대한 수수료를 별지 1.과 같이 지급한다.

제 11 조 (비용 부담)

① “수탁자”는 “위탁자”의 영업인가 전에 본 계약 제 3 조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “위탁자”의 영업인가 후 “위탁자”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고, “위탁자”는 “위탁자”가 영업인가시 제출한 사업계획에 따른 투자대상자산(이하 “투자대상자산”)의 취득이 완료된 날로부터 7 일 이내에 “수탁자”에게 해당 비용을 지급하여야 한다.

1. 투자대상자산의 취득에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사(Due Diligence) 수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료 및 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용
2. 투자대상자산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금, 잔금 및 이에 대한 이자와 관련 수수료
3. 투자대상자산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
4. 신주발행비용, 창립총회관련 비용, 주주총회관련 비용 기타 일반관리비
5. 증권투자자문 및 기타금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
6. 기타 “위탁자”의 동의를 얻어 지출한 비용

② “수탁자”가 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 과정에서 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 “위탁자”가 부담하는 것으로 한다. 다만, “위탁자”는 제 3 자와의 계약에서 정한 바에 따라 제 3 자에게 부담하도록 할 수 있다.

1. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvement, 일반관리비 등 영업비용
2. 증권거래세, 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
3. 보험료
4. 임대중개수수료
5. 임원보수
6. 법률자문보수 및 소송수임료
7. 회계 및 세무자문보수
8. 부동산투자자문보수
9. 감정평가 보수
10. 자산실사(Due Diligence) 용역비
11. 건물관리용역(Property Management) 및 빌딩관리업무 (Facilities Management)의 위탁 용역비
12. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문가의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수

- 13. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
- 14. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 주간사 및/또는 판매 보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
- 15. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고 비용
- 16. 기타 자산운용업무 수행과 관련된 비용

③ “수탁자”는 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 “위탁자”의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 “위탁자”의 이사회에 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 “위탁자”는 “수탁자”에 대하여 “위탁자”가 부투법 기타 관련법령에 따라 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ② “수탁자”는 “위탁자”에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.
 - 1. “수탁자”는 부투법 기타 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부투법 상의 자산관리회사이다.
 - 2. “수탁자”의 임원은 부투법 기타 관련법령에 따른 결격사유가 없으며, “수탁자”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. “수탁자”의 자산운용전문인력은 위탁 받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

제 13 조 (책임과 면책)

- ① “수탁자”가 “위탁자”의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 본 계약에서 정한 “수탁자”의 선관주의의무에 비추어 그 임무를 게을리하여 “위탁자”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 “수탁자”는 제 1 항에 의하여 “위탁자”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 “위탁자”의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 14 조 (양도 및 재위탁)

“수탁자”는 “위탁자”의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다. 다만, “수탁자”는 부동산관리회사(PM) 또는 건물관리회사를 선정하여 자산운용업무의 일부를 제 3 자에게 위탁할 필요가 있는 경우, “위탁자”의 승인을 득하여 동 업무를 제 3 자에게 재위탁할 수 있다.

제 15 조 (비밀 유지)

“수탁자”는 “위탁자”의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 계약기간이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 “위탁자” 및 자산운용에 관한 정보와 자료(이하 “비밀정보”)를 제 3 자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, “수탁자” 스스로도 비밀정보를 “수탁자” 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 권한 범위 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
- ② 제 1 항 제 1 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 “위탁자”의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감(사용인감)을 사용할 수 있다. 이 경우 “수탁자” 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 “수탁자” 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ “수탁자”가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제 17 조 (사용인감의 보관)

“위탁자”는 “수탁자”로 하여금 “위탁자”를 대리하여 “위탁자”의 의사결정에 따른 자산운용 지시 및 자산의 운용과 관련된 계약을 체결하게 하기 위하여 “수탁자”에게 “위탁자”의 사용인감을 보관하게 할 수 있다. “수탁자”는 위 사용인감을 “위탁자”가 서면으로 지시한 사항에 한하여 사용할 수 있다.

제 18 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 “위탁자”가 부투법 기타 관련법령에 따라 국토교통부장관의 영업인가를 득하거나 등록이 완료된 직후부터 그 효력이 발생한다. 단, 위탁업무의 내용 중 현금 자산의 운용에 관하여는 “위탁자”의 설립등기일을 효력발생일로 본다.

제 19 조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “위탁자”의 청산종결일까지로 한다.

제 20 조 (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 30 일 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.



제 21 조 (계약의 해지)

본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 별지 2. 에 의한다.

제 22 조 (계약종료 시의 조치)

- ① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “수탁자”는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.
 - 1. “수탁자”가 “위탁자”의 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “위탁자”의 새로운 자산관리회사 또는 “위탁자”가 지정하는 제 3 자에게 즉시 인계 하여야 한다.
 - 2. “위탁자”의 새로운 자산관리회사가 “위탁자”의 자산운용업무를 즉시 인계받아 수행할 수 있도록 “위탁자”가 요구하는 필요한 제반 조치를 이행하여야 한다.

- ② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 “위탁자”가 부담하는 것으로 하되, “수탁자”의 귀책사유로 인하여 “위탁자”가 본 계약을 해지하는 경우에는 “수탁자”가 부담하는 것으로 한다.

제 23 조 (관계법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 “위탁자”와 “수탁자”가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제 24 조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

제 25 조 (청렴계약조항)

- ① 위탁자 및 수탁자는 본 계약의 체결 및 이행 과정에서 계약관련 상대방 당사자의 임직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 접대나 부당한 이익을 제공하지 아니한다.
- ② 위탁자 및 수탁자는 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 기밀발인을 위하여 이하 여백)

“위탁자”와 “수탁자”는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여, 본 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

2023년 8월 30일

“위탁자”

주식회사 엔에이치프라임위탁관리부동산투자회사
서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 5층(여의도동, 농협채단빌딩)
대표이사 소 선 호



“수탁자”

엔에이치농협리츠운용주식회사
서울특별시 영등포구 국제금융로 8길 2, 5층(여의도동, 농협채단빌딩)
대표이사 서 철 수



별지 1. 수수료

본 계약에 따라 “위탁자”가 “수탁자”에게 지급하는 수수료(부가가치세 별도)는 다음 각 호와 같다.

1. 매입수수료

매입수수료는 매입금액(상대방에게 매입 대가로 지급한 금액을 말하고, 취득 부대비용은 제외됨)의 1.00%로 하며, “위탁자”는 투자대상자산 전부를 취득한 날로부터 7 일 이내에 “수탁자”에게 매입수수료를 지급한다. 단, 본 계약기간 중에 “위탁자”가 보유하고 있는 대상자산을 처분하여 그에 따른 투자원본(위탁자가 처분한 대상 자산에 투자한 금액을 의미함) 및 매각차익을 재원으로 새로운 대상자산을 취득하는 등의 재투자를 하는 경우, “수탁자”는 해당 대상자산 취득업무에 관하여는 본 호에 따른 매입수수료를 수취하지 아니한다.

2. 자산관리수수료

자산관리수수료는 제 1 결산기, 제 2 결산기, 제 3 결산기에 자산총액의 0.03%(연간 0.06%)로 하고 이후, 매 결산기 자산총액의 0.18%(연간 0.36%)로 하고, 매 결산기에 대한 정기주주총회일로부터 7 일 이내에 지급한다. 다만 최초로 지급되는 자산관리수수료는 국토교통부장관으로부터 영업인가를 득한 후 “위탁자”가 최초로 투자대상자산을 취득한 날로부터 2019 년 11 월 30 일까지의 기간을 기준으로 산정되고, 당해 “수탁자”의 수탁업무 수행기간이 6 개월에 미달하는 경우 당해 결산기에 지급 받을 수수료는 180 일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6 개월이 초과 될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

3. 처분수수료 및 처분성과수수료

“위탁자”가 소유하는 부동산, 증권 또는 부동산 사용에 관한 권리를 처분하는 경우, “위탁자”는 “수탁자”에게 처분가액(부가가치세 제외)의 일퍼센트(1.0%)에 해당하는 금액을 처분수수료(부가가치세 별도)로서 지급한다. 단, 처분가액이 취득가액(자본적지출 및 취득부대비용 포함)에 처분수수료를 더한 값을 초과할 경우, 초과분의 일십오퍼센트(15%)를 처분성과수수료(부가가치세 별도)로서 추가적으로 지급한다.

별지 2. 계약의 해지

1. 계약해지 사유

- ① 일방 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.
- 가. “위탁자”가 보유한 부동산, 증권 또는 부동산 사용에 관한 권리가 모두 처분되어 “위탁자”가 청산하는 경우
 - 나. 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 일방 당사자로부터 시정을 요구하는 서면통지를 받은 날로부터 30일 내에 위반사항을 치유하지 않은 경우
 - 다. 상대방 당사자에게 파산, 회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못한 경우
- ② “위탁자”는 “수탁자”가 관련법령을 중요하게 위반하여 “수탁자”에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다. 본 항에서의 중대한 제재라 함은 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “수탁자”의 인허가가 취소된 경우를 의미한다.

2. 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 위 1. 에 기재된 해지사유를 명시하여 계약 해지일로부터 30일 전까지 상대방에게 계약 해지의 통지를 하여야 한다.

3. 해지의 효과

본 계약이 해지된 경우 “수탁자”는 “수탁자”의 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하며, “수탁자”는 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지의 기간에 대해 수행한 자산 관리 업무와 관련하여 본 계약에 따른 보수를 받는다. 다만, 이러한 “수탁자”의 의무는 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 한다.