

자산관리위탁계약서

본 자산관리위탁계약서("본 계약")는 2022년 4월 29일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

(1) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)에 두고 있는, 주식회사 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사("위탁자") 및

(2) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)에 두고 있는, 주택도시보증공사("자산관리자")

위탁자와 자산관리자를 각 "당사자", 총칭하여 "당사자들"이라 한다.

전 문

위탁자와 자산관리자는 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제1조에서 정의됨)의 투자 및 운용 업무를 부동산투자회사법 제22조의2에 의하여 자산관리자에게 위탁하기로 합의하였고, 위탁자는 자산관리자를 위탁자의 법인이사로 선임한다.

이에 당사자들은 이러한 자산관리 위탁업무에 따른 보수 지급 등 자산관리 위탁에 필요한 구체적인 내용을 정하기 위하여 다음과 같이 본 계약을 체결한다.

제1조(목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 유가증권, 부동산의 사용에 관한 권리 기타 자산(총칭하여 "대상자산")의 투자 및 운용을 위탁 받고, 그 투자 및 운용 업무를 수행하기 위하여 필요한 제반 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

제2조(정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

(1) "관련서류"라 함은 부동산투자회사법 기타 관련 법령상 요구되는 바에 따라 자산관리자가 작성하거나 독립된 업무담당자로부터 제출 받은 위탁자와 관련한 문서를 의미한다.

(2) "당사자(들)"라 함은 서문에 정의된 바와 같다.

(3) "대상자산"이라 함은 본 계약 제1조에 정의된 바와 같다.

(4) "대출약정"이라 함은 위탁자가 본건 사업(아래에서 정의됨)을 위한 자금을 조달하기 위하

- 여, 주택도시보증기금의 운용·관리자, 금융기관 등과 체결할 일체의 용자·대출 약정서들을 말한다.
- (5) “독립된 업무담당자”라 함은 본 계약 제9조제1항에 정의된 바와 같다.
- (6) “본건 사업”이라 함은 주택도시보증기금의 출자를 받아 공동주택 등의 임대사업을 시행하는 다른 부동산투자회사들에게 위탁자가 출자하는 사업을 말한다.
- (7) “본 계약”이라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (8) “위탁업무”라 함은 본 계약 제3조제1항에 정의된 바와 같다.
- (9) “위탁자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (10) “위탁자의 의사결정”이라 함은 관계 법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 및 /또는 이사회회의 결의를 말한다.
- (11) “영업등록”이라 함은 부동산투자회사가 부동산투자회사법 제9조의2에 따라 국토교통부장관에게 하여야 하는 등록을 의미한다.
- (12) “영업일”이라 함은 토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 말한다.
- (13) “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 위탁자의 일반 사무를 담당하는 회사를 말한다.
- (14) “수입금관리계좌”란 위탁자가 대상자산 중 다른 부동산투자회사의 주식으로부터 얻는 배당금, 대상자산의 처분에 따른 수입금 등을 입금하기 위하여, 자산보관기관 은행지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.
- (15) “임원”이라 함은 등기된 이사와 감사(위탁자의 경우 법인이사와 감독이사 포함)를 의미한다.
- (16) “자금관리계좌”란 수입금관리계좌 등 위탁자의 다른 계좌로 수령한 금원을 추후 이체하고, 그 밖에 위탁자의 주식 발행을 통한 자본금이나 준비금 등을 입금하여, 위탁자의 종합적인 현금 지출을 관리하기 위한 목적으로, 자산보관기관 은행지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.
- (17) “자산관리자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (18) “자산보관기관”이라 함은 부동산투자회사법 제35조에 따라 위탁자와 자산보관계약을 체결

하고 위탁자의 부동산, 유가증권, 현금 기타 자산을 보관하고 이에 부수하는 업무를 담당하는 회사를 말한다.

(19) “판매회사”라 함은 위탁자와 판매위탁계약을 체결하고 위탁자가 발행하는 주식의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제3조(위탁업무의 범위)

(1) 위탁자는 자산관리자에게 다음 각 호의 업무(총칭하여 “위탁업무”)를 위탁한다. 다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.

(가) 대상자산의 취득 및 처분에 관한 업무

(나) 대상자산 중 다른 부동산투자회사의 주식의 경우 의결권의 행사에 관한 업무

(다) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 1) 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 2) 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 3) 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 4) 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

(라) 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 1) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련 자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 2) 부동산투자회사법에 따른 투자보고서 작성 및 국토교통부장관과 금융위원회에 대한 투자보고서의 제출 및 공시
- 3) 위탁자의 주식 내지 사채 판매시의 위탁자와의 협의에 의한  등  투자설명서 작성자료 제공
- 4) 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 5) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 6) 자산운용 전문인력에 변경이 있는 경우의 공시 등 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 공시업무
- 7) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용 업무와 관련한 실무사무의 수행
- 8) 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무(위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무 포함)

(2) 자산관리자는 부동산투자회사법 제14조의3에 따라 위탁자의 법인이사로 선임되는 경우, 부동산투자회사법 제14조의5 및 위탁자의 정관에서 정한 바에 따라 위탁자의 법인이사로서 직무를 수행한다.

(3) 부동산투자회사법 제12조 소정 사항 기타 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 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.

제4조(자산관리의 방법)

(1) 자산관리자는 위탁업무를 관계 법령, 위탁자의 정관 및 본 계약에서 정한 바에 따라 수행하여야 한다.

(2) 자산관리자는 사업약정, 대출약정, 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산관리업무를 수행하여야 한다.

(3) 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행과 관련하여 자산관리자가 위탁자의 정관, 본 계약 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우 위탁자의 이사회의 사전 승인을 얻어야 한다.

(4) 자산관리자는 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

(5) 자산관리자는 부동산투자회사법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용전문인력을 변경하는 경우 그 사실과 변경된 자산운용전문인력의 경력을 부동산투자회사법이 정하는 바에 따라 지체없이 공시하여야 한다.

제5조(금지행위 등)

(1) 자산관리자는 고유자산의 관리업무와 위탁 자산관리업무 간 이해상충 되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해상충이 직간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자의 서면 동의를 받아야 한다.

(2) 본 계약에서 특별히 명시적으로 허용된 경우를 제외하고, 자산관리자는 위탁자의 사전 서면 지시 없이는 위탁자를 대신하여 위탁자의 자산에 담보권 기타 제한을 가하거나 다른 방법으로 이를 처분하는 계약을 체결하여서는 아니 되며, 자산관리자는 누구에게도 본 계약에 의하여 실제로 위임 받은 범위를 넘는 권한이 있는 것으로 오인 받을 수 있는 취지의 진술을 할 수 없다.

(3) 자산관리자는 본 계약에서 특별히 명시적으로 허용하거나 위탁자가 별도의 서면을 통하여 명시적인 권한을 부여하는 경우 등을 제외하고는 위탁자에게 어떠한 의무 또는 채무를 발생시키거나 위탁자를 특정한 의무에 구속시켜서는 아니된다.

(4) 자산관리자는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

(가) 본 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 위탁자의 부동산투자회사법 등 관련 법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 자산을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위

(나) 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위

(다) 자산관리업무와 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위

(라) 기타 관련 법령의 금지 사항에 위반되는 행위

제6조(자산관리업무에 따른 금전출납)

(1) 자산관리자는 위탁자 명의로 된 자금관리계좌에 입금된 금액을 본 조에서 정한 방식으로 출금, 이체하기 위해 필요한 제반 업무(자산보관기관에 대한 출금, 이체의 지시를 포함하되 이에 국한되지 아니함)를 수행하며, 수입금관리계좌로 입금된 금원을 포함하여 본건 사업과 관련하여 위탁자 명의로 수령하는 모든 자금이 종국적으로 자금관리계좌에 입금되어 관리되도록 조치하여야 한다.

(2) 자산관리자는 자금관리계좌에 예치된 금원이 아래 기재된 순서에 의해 인출되도록 조치하여야 한다. 자금관리계좌로부터의 인출은 아래 항목에 명시된 금원의 지급기일에 이루어짐을 원칙으로 하되, 앞선 순위의 항목의 지급을 위한 자금이 부족하다고 판단하는 경우에는 다음 순위의 항목의 지급을 위한 인출을 할 수 없으며, 그 경우 당해 후순위 항목은 지급기일이 나중에 도래하는 선순위 항목의 지급 이후에 지급하여야 한다.

1. 법령에 의한 제세공과금 및 부담금
2. 대상자산 매입대금
3. 대출약정에 따른 대출금의 이자와 금융비용 및 수수료
4. 대출약정에 따른 만기가 도래한 대출원금 및 사채 원리금
5. 기타 용역대금 및 수수료 등 일반관리비
6. 감자대금 및 감자 관련 비용



(3) 자산관리자는 전항에 따른 자금관리계좌로부터의 자금 인출을 위하여, 자산보관기관에게 해당 출금예정일 일(1) 영업일 이전까지 지시하여야 한다.

(4) 자산관리자는 본건 사업과 관련하여 필요한 경우 본 조에서 허용되는 계좌 이외에 다른 계좌를 위탁자의 명의로 개설 및 관리(해지 포함) 할 수 있다.

제7조(사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공)

- (1) 자산관리자는 매년 위탁자의 차기 결산기의 사업계획을 수립하여 관련 자료와 함께 위탁자에 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제2기 결산기의 사업계획은 제1기 결산기 종료 후 개최되는 정기 주주총회 전까지 위탁자에게 제공하기로 한다.
- (2) 자산관리자는 자산관리업무 내역에 관한 분기별 보고서를 작성하여 이를 위탁자의 이사 및 감사(자산관리자가 위탁자의 법인이사인 경우에는 감독이사를 의미)에게 제출하여야 하고, 기타 위탁자의 요구가 있는 경우에는 자산관리업무 내역에 관한 수시 보고서를 작성하여 위탁자에 제공하여야 한다.
- (3) 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사법 관련 법령 및 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제8조(회계장부 등의 관리)

자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관련 법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자가 자산관리자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

제9조(독립된 업무담당자에 관한 책임 등)

- (1) 자산관리자는, 자신의 과실이 없는 한, 부동산투자회사법 기타 위탁자의 설립 근거법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자(총칭하여 이하 “독립된 업무담당자”)의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- (2) 부동산투자회사법 기타 위탁자의 설립 근거 법령상 요구되는 경우, 자산관리자는, 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여, 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및/또는 이에 대한 변경 계약을 체결하고, 아직 선정되지 않은 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.
- (3) 자산관리자는 위탁자에게 독립된 업무담당자의 업무내용과 계약조건을 고지한다.

제10조(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 위반하는 등 업무수행상 잘못이 있음을 발견한 경우에는 즉시 위탁자에게 통보하여야 한다.

제11조(자산관리보수)

자산관리보수는 별첨에 기재된 바와 같으며, 위탁자는 별첨에 기재된 자산관리보수를 지급함에 있어 부가가치세를 별도로 지급하여야 한다.

제12조(비용 부담)

(1) 본 계약에 따른 자산관리업무를 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대해서는 위탁자가 부담하는 것으로 한다.

(가) 대상자산의 취득 운용 및 처분을 위한 법률자문 수수료, 회계자문 수수료, 금융자문 수수료, 감정평가 수수료등 용역 수수료

(나) 위탁자의 설립 및 영업등록 관련 비용, 신주발행비용, 주주총회 관련 비용, 각종 공고비용 및 기타 일반관리비

(다) 유가증권 투자자문 및 기타 금융관련 자문수수료

(라) 감사수수료, 법률자문수수료, 회계 및 세무자문수수료

(마) 대상자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료

(바) 사업계획서, 투자보고서, 영업보고서 및 사업보고서 등 자산관리자에게 각종 감독기관 제출용 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 위 자료의 작성에 필요한 비용

(사) 금융주관사 모집을 위해 발생된 신문광고료, 심사위원 자문료

(아) 기타 자산관리 업무 수행에 관련된 비용

(2) 자산관리자는 위탁자의 설립과 자산관리업무를 위한 비용이 합리적인 범위 내에서 최소화 될 수 있도록 노력하여야 한다.

제13조(계약의 양도 및 재위탁)

(1) 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약 상의 당사자의 지위, 보수청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.

(2) 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 및 허락된 양수인(재위탁 받은 수탁자 포함)의 이익을 위하여 원용할 수 있다.

(3) 자산관리자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관계 법령이 허용하는 한도에서 다른 기관에 재위탁하거나 기선임된 채수탁회사를 변경할 수 있다.

(4) 자산관리자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할 또는 분할합병하는 경우, 이러한 합병, 사업양도, 분할 또는 분할합병으로 인해 새로 설립되거나 존속하는 법인 (또는 사업 양수인)으로 하여금 본 계약에 따른 자산관리자의 지위를 승계하도록 한다. 단, 그러한 법인은 부동산투자회사법상 자산관리회사로 인가받은 자여야 한다.

제14조(진술 및 보증)

(1) 위탁자는 영업등록을 득하면, 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 자산관리자에게 보증한다.

(2) 자산관리자는 위탁자에 대하여 본 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

(가) 자산관리자는 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법 상의 자산관리회사이다.

(나) 자산관리자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.

제15조(책임과 면책)

(1) 자산관리자가 위탁자의 자산 관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 위탁자에 손해를 발생하게 한 경우, 자산관리자는 그로 인하여 발생한 손해를 배상할 책임을 진다.

(2) 모라토리움, 긴급조치, 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 독립된 업무담당자의 영업정지 또는 파산 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 제1항에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산관리업무 과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

(4) 자산관리자는 자산관리업무 수행과정에서 발생하는 각종 비용을 위탁자의 부담으로 지급할 권한이 있다.

제16조(계약기간 및 계약의 변경)

(1) 본 계약은 영업등록을 득한 후 체결과 동시에 그 효력이 발생한다. 본 계약이 제17조에 따

라 중도해지되지 않는 이상 본 계약에 따른 자산관리자의 자산관리위탁기간은 본 계약의 효력 발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다.

(2) 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

(3) 위탁자와 자산관리자는 관계 법령 또는 감독당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있거나 그 밖에 필요한 경우에는 상호 협의하여 제2항에 따라 서면으로 본 계약을 변경하기로 한다.

제17조(계약의 해지)

(1) 자산관리자의 인가 취소, 지급불능, 부도, 파산, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 부동산투자회사법상 자산관리자로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 사정이 발생하는 경우 위탁자는 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 해지의 의사표시가 상대방에게 도달한 때에 발생한다.

(2) 본 계약의 일방 당사자가 본 계약을 중대하게 위반하는 경우, 상대방 당사자는 10영업일 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 당사자에게 서면 해지 통지가 도달한 날에 발생한다.

(3) 계약기간 중 위탁자의 영업등록 취득 실패 또는 기 취득한 영업등록의 취소, 투자자 모집 또는 대출약정 체결의 실패, 대출약정 상 기한이익의 상실, 부도, 파산 또는 회생절차의 개시 등의 사유로 인하여 위탁자가 본건 사업을 추진할 수 없다고 판단한 경우, 위탁자 또는 자산관리자는 본 계약의 상대방에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 본 계약의 상대방에게 서면 해지 통지가 도달한 날에 발생한다.

(4) 본 계약의 해지와 동시에, 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 당사자들은 본 계약의 해지 이전의 각자의 의무 불이행으로 인한 상대방 당사자에 대한 손해배상 의무는 그대로 부담한다. 또한, 본 계약의 해지 이전에 발생한 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 부담하여야 한다.

(5) 자산관리자는 본 계약에 규정된 의무 이외의 의무를 부담하지 아니한다.

제18조(계약종료시의 조치)

(1) 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여

야 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 일반사무수탁회사) 또는 위탁자의 새로운 자산관리자에게 교부하고 전달하는 일

(다) 위탁자의 새로운 자산관리자가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 일

(2) 본 계약이 해지된 경우, 자산관리자의 귀책사유로 인한 경우가 아닌 한 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리보수 및 비용 등을 자산관리자에게 지급하여야 한다.

(3) 본 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 자산관리자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 자산관리자가 부담하는 것으로 한다.

(4) 본 계약 제15조 및 제19조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제19조(비밀 유지)

자산관리자는, 위탁자의 동의가 있는 경우 또는 관계 법령상 필요하거나 감독관청에서 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.

제20조(통지)

(1) 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 독립된 업무담당자가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.

(가) 직접 전달

(나) 등기우편

(다) 팩스

(라) 이메일(E-mail)

(마) 상호간의 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송

(2) 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인 인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 독립된 업무담당자에 그 용도를 명시한 사용인감 신고서를 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) 자산관리자가 독립된 업무담당자에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반 사무수탁회사에 송부하여야 한다.

제21조(기타)

(1) 본 계약은 한국어로 체결되며, 본 계약에 없는 사항이나 본 계약의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 위탁자와 자산관리자가 상호 합의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관련 법령 및 일반 상관례에 따른다.

(2) 본 계약과 관련한 분쟁은 당사자들이 신의성실의 원칙에 따라 협의하여 해결하되, 해결되지 아니할 경우에는 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

[다음 페이지에 서명란이 기재됨]



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

2022. 4. 29.

위탁자 :

주 소 : 서울특별시 영등포구 의사당대로8(여의도동)
회 사 명 : 주식회사 뉴스테이허브제3호위탁관리부동산투자회사
대표자명 : 법인이사 주택도시보증공사



자산관리자 :

주 소 : 부산광역시 남구 문현금융로40(문현동)
회 사 명 : 주택도시보증공사
대표자명 : 권 형 택
위대리인 : 임대리츠자산관리센터장 서 석 민



자산관리보수

1. 기본 운용 수수료 : 월 30,000,000원(부가가치세 별도 : 이하 같음).

지급시기 : 사업연도의 매 분기 최종일로부터 7일 이내에 해당 분기에 대한 수수료를 지급하기로 함. 다만, 위탁자가 주식을 보유한 다른 부동산투자회사들(이하 “자리츠”) 중 최초로 청산하는 자리츠가 위탁자에게 잔여재산분배를 한 날(이하 “최초잔여재산분배일”)이 속하는 분기의 직전 분기까지는, 위탁자는 월 10,000,000원의 수수료만 지급하고 나머지 수수료의 지급을 유예할 수 있다.(단, 위탁자는 이러한 유예 기간 중 주주에게 이익배당을 할 수 없고, 유예된 수수료가 전액 지급된 이후에만 이익배당을 할 수 있음). 이와 같이 유예된 수수료(별도의 지연이자를 산정하지 않음)는 최초 잔여재산분배일이 속한 분기의 수수료 지급시 일괄하여 지급하기로 한다. 최초 잔여재산분배일 이후에는 위탁자는 수수료의 지급을 유예하지 않기로 한다. 단, 위탁자는 최초 잔여재산분배일이 속한 분기의 수수료 지급일 이전이라도, 그 현금 흐름상 지급유예된 수수료를 지급할 여유자금이 있는 경우에는, 수시로 주주총회의 결의를 통해 지급유예된 수수료의 전부 혹은 일부를 지급하기로 한다.

2. 운용성과 수수료 : 위탁자의 청산종결시점을 기준으로 평가한 대한민국(위탁자의 100% 주주)의 위탁자에 대한 투자수익이, 위탁자가 각 자리츠에 출자할 때 각 자리츠 별로 정해진 목표수익금액(자리츠 별 위탁자의 출자액에 우선배당을 상당비율을 연 복리로 계산한 금액)의 합계를 초과하는 것으로 계산되는 경우, 그러한 초과 수익의 10% 이상으로서 당시 업계의 통상적인 수수료율을 참고하여 위탁자와 수탁자가 협의하여 정하는 비율에 상당하는 금액



지급시기 : 위탁자의 청산종결시점까지 지출될 위탁자의 수익과 비용(본 운용성과 수수료를 제외)이 확인되는 시점으로부터 삼(3) 영업일 내에 지급한다. 단, 늦어도 「상법」 제533조에 따라 청산인이 위탁자의 대차대조표를 만들어서 주주총회에 제출하기 전까지 지급액이 확정되어, 본 운용성과 수수료가 그러한 대차대조표에 반영 되어야 한다.