

# 자산관리 위탁계약서

- 위탁자 -

주식회사 고양성사 혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사

- 자산관리자 -

서울투자운용주식회사

2022년 3월 31일

## 자산관리위탁계약서

본 자산관리 위탁계약서(이하“본 계약”)는 2022년 3월 31일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

위탁자       주식회사 고양성사 혁신지구재생사업 위탁관리부동산투자회사(이하 “위탁자”)  
자산관리자   서울투자운용주식회사(이하 “자산관리자”)

### 전 문

위탁자는 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제1조에서 정의됨)의 투자 및 운용업무를 부동산투자회사법 제22조의2에 의하여 자산관리자에게 위탁하기로 합의하였고, 이에 필요한 내용을 정하기 위하여 다음과 같이 본 계약을 체결한다.

#### 제1조 (목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 부동산개발, 유가증권·채권, 부동산의 사용에 관한 권리, 현금(금융기관의 예금 포함) 기타 관련법령상 허용되는 자산(이하 총칭하여 “대상자산”)의 투자 및 운용을 위탁받고, 그 투자 및 운용업무를 수행하기 위하여 필요한 제반사항을 정함을 그 목적으로 한다.

#### 제2조 (정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “관련서류”라 함은 본 계약 제8조제2항에 정의된 바와 같다.
2. “관련법령”이라 함은 부동산투자회사법, 상법을 포함하여 위탁자 또는 해당사안에 적용되는 모든 법률, 시행령, 시행규칙, 지침 등 모든 관련법규를 의미한다.
3. “개별사업약정(서)”라 함은 본건 사업의 원활한 추진과 사업자금의 조달 및 상환 등을 위한 본건 사업의 관련 당사자간의 역할과 권리·의무사항을 정하기 위하여 위탁자, 고양시, 시공사 등 사업관련자 사이에 체결될 약정(이후 변경, 수정된 약정을 포함함)을 말한다.
4. “당사자”라 함은 위탁자와 자산관리자 각각을 말하며, 위탁자와 자산관리자를 총칭하여 “당사자들”이라 한다.

5. “대상부동산”이라 함은 대상자산 중 부동산을 말한다.
6. “대출약정”이라 함은 위탁자가 본건 사업(아래에서 정의됨)을 위한 자금을 조달하기 위하여 주택도시기금의 운용·관리자, 대출기관 등과 체결할 일체의 용자·대출약정서들을 의미한다.
7. “대출금입금계좌”라 함은 위탁자가 주택도시기금이나 대출기관 등으로부터 용자를 받거나 대출받은 차입금을 입금하기 위하여 자산보관기관에 위탁자의 명의로 개설할 계좌를 의미한다.
8. “독립된 업무담당자”라 함은 본 계약 제9조제1항에 정의된 바와 같다.
9. “공동주택매입확약(서)”이라 함은 본건 공동주택의 미분양 공동주택 및/또는 임대주택을 매입이행자가 매입하기로 하는 내용으로 위탁자, 고양시 등 사이에 체결되는 공동주택매입확약서(이후 변경, 수정된 약정을 포함함)를 말한다(체결되는 경우에 한함).
10. “시설매입확약(서)”이라 함은 본건 시설 중 관련자들 사이에 합의되는 시설을 매입이행자가 매입하기로 하는 내용으로 위탁자, 고양시 등 사이에 체결되는 시설매입확약서(이후 변경, 수정된 약정을 포함함)를 말한다(체결되는 경우에 한함).
11. “본건 사업”이라 함은 위탁자가 경기도 고양시 성사동 394번지 일원 원당역 인근 공영환승주차장 및 성사1동행정복지센터 부지를(이하 “본건 사업부지”)를 취득하고 본건 사업부지에 복합시설[분양 또는 임대를 위한 공동주택(이하 “본건 공동주택”), 주차장, 판매시설, 문화시설, 업무시설, 교육연구시설 등(이하 복합시설 중 본건 공동주택 외의 시설을 이하 “본건 시설”이라 하며, 본건 공동주택 및 본건 시설을 총칭하여 이하 “본건 건물”)]을 신축하여 임대 또는 매각하는 사업을 말한다.
12. “분양수입금관리계좌”라 함은 위탁자가 본건 공동주택 중 분양분으로 할당된 구분소유주택을 분양함에 따라 수령하게 될 분양대금, 연체료와 매매대금(계약금, 중도금, 잔금) 등을 포함하여 위탁자와 분양과 관련된 자금을 입금하기 위하여 자산보관기관 은행지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.
13. “시공사”라 함은 본건 사업의 시공 업무를 담당하는 회사를 말한다.
14. “위탁업무”라 함은 본 계약 제3조제1항에 정의된 바와 같다.
15. “위탁자의 의사결정”이라 함은 관련법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 의 결의를 말한다.
16. “영업인가”라 함은 위탁자가 부동산투자회사법 제9조에 따라 국토교통부장관으로부터 받아야 하는 인가를 의미한다.

17. “**영업일**”이라 함은 토요일, 일요일, 근로자의 날 및 「관공서의 공휴일에 관한 규정」에 따른 공휴일을 제외하고, 대한민국 내에서 시중은행이 일반적으로 영업을 위하여 개점하고 있는 날을 말한다.
18. “**일반사무수탁회사**”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 위탁자의 일반사무를 담당하는 회사를 말한다.
19. “**일반수입금관리계좌**”란 위탁자가 대상자산을 임대 또는 매각 기타 운용함에 따라 수령하게 될 임대차보증금, 임대료, 매매대금(계약금, 중도금, 잔금), 각 연체료 등을 포함하여, 분양수입금관리계좌에 입금될 공동주택 분양 관련 자금을 제외한 위탁자의 모든 수입금을 입금하기 위하여 자산보관기관에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.
20. “**임원**”이라 함은 위탁자 또는 자산관리자의 등기된 이사, 감사, 법인이사, 감독이사 기타 이에 준하는 자를 말한다.
21. “**자금관리계좌**”란 대출금입금계좌, 분양수입금관리계좌, 일반수입금관리계좌 등 위탁자의 다른 계좌로 수령한 금원을 추후 이체하고, 그 밖에 위탁자의 주식발행을 통한 자본금이나 준비금, 본건 사업의 공사대금 정산금, 부가가치세 환급금, 자산보관기관에 위탁한 증권에 관한 권리의 행사로 인하여 취득한 현금(원리금, 배당금 등)등의 현금을 입금하여, 위탁자의 현금자산을 관리하고, 본건 사업을 위한사업비 지출, 자산관리 위탁계약 기타 위탁계약에 따른 보수 지급, ~~대출약정에 따른 대출원리금의~~ 지급, 위탁자의 주주에 대한 배당금 및 잔여재산분배금의 지급 등 위탁자의 종합적인 현금 지출을 관리하기 위한 목적으로 위탁자 명의로 자산보관기관에 개설할 계좌를 말한다.
22. “**자산보관기관**”이라 함은 부동산투자회사법 제35조에 따라 위탁자와 자산보관계약을 체결하고 위탁자의 부동산, 증권·채권, 현금 기타 대상자산을 보관하고 이에 부수하는 업무를 담당하는 회사를 말한다.
23. “**정관**”이라 함은 적용 당시의 위탁자의 정관을 말한다.
24. “**판매회사**”라 함은 위탁자와 판매위탁계약을 체결하고 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
25. “**도시재생 리츠 표준사업약정**”이라 함은 개별 사업약정과는 별도로 위탁자의 본건 사업에 대하여 주택도시보증공사의 기금의 출자·용자를 위하여 주택도시보증공사, 위탁자, 자산관리자, 고양시, 시공사 등 본건 사업 관련 당사자들 사이에 체결할 표준사업약정을 말한다.
26. “**표준사업약정(PF보증)**”이라 함은 개별 사업약정과는 별도로 위탁자의 본건 사업의 민간 대출에 대한 주택도시보증공사의 PF보증 등을 위하여 주택도시보증공사, 위탁자, 시공사 등 사이에서 체결할 표준사업약정을 말한다(받는 경우에 한함).

27. “표준사업약정”이라 함은 도시재생 리츠 표준사업약정 및 표준사업약정(PF보증)을 총칭한다.

28. “효력발생일”이라 함은 본 계약 제16조제1항에 정의된 바와 같다.

### 제3조 (위탁업무의 범위)

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

#### 1. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

가. 부동산의 취득(현물출자계약을 통한 본건 사업부지의 현물출자를 포함하고, 이하 부동산 “취득”에 있어서 같다.) 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료(실사 보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다. 이하 같다.)를 작성하고 제공하는 일

나. 부동산의 취득·관리·개량 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일

다. 부동산을 취득·관리·개량 및 분양·매각 기타 처분과 관련된 시행방안 및 세부업무절차를 수립하고 시행하는 일

라. 부동산의 취득·관리·개량 및 분양·매각 기타 처분에 필요한 비용을 지급하는 일

마. 부동산의 관리를 위하여 관련법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일

바. 부동산을 위한 보험에 가입하고 유지하는 일

사. 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 매각 기타 처분에 필요한 업무

아. 분양·매각 기타 처분에 필요한 업무

자. 기타 부동산의 취득·임대·관리·개량 및 분양·매각 기타 처분에 필요한 부수업무(사후관리업무 포함)

#### 2. 부동산의 개발에 관한 업무

가. 위탁자의 부동산개발(신축, 개축, 재축, 증축, 리모델링을 포함하고, 이하 같다)에 관한 사업계획서 작성 및 자문위탁을 포함한 부동산개발사업에 관한 용역, 부동산개발사업에 관한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일

나. 시공사가 도급받아 실시하는 부동산개발사업 관련 제반 업무(시공 관련 대관업무, 설계, 건설 등)의 협의 및 협조업무

다. 위탁자 명의의 부동산개발사업 관련 각종 등록, 인·허가취득 내지 이에 대한 협조, 사업 관리[관련 법령에 따른 서울투자운용주식회사 자체감리 공사대상에 대한 공사감독 또는 자체 감리공사대상 외 감리공사에 대한 감리용역(건설사업관리) 발주 및 관리]

라. 부동산개발사업을 위한 자금관리 및 운용지시

마. 개발사업에 관한 전문인력 보유 및 관련 자문 제공

바. 개별 사업약정에 따른 위탁자의 부동산개발사업 관련 업무

사. 본건 사업의 설계, 인가, 공사 등에 따른 제반 행정처리 업무 기타 가목 내지 바목에 부수되는 업무 등 부동산개발사업에 필요한 업무

### 3. 부동산의 임대차에 관한 업무

가. 임대운영사, 임차인 등과 부동산의 임대차계약 기타 이와 관련된 계약체결 및 사후관리 업무(임대료·관리비·기타비용의 청구, 임대차목적물의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등을 포함)

나. 기타 부동산의 임대차에 필요한 업무

### 4. 여유자금의 투자·운영

가. 금융기관에의 예치



나. 국채·공채의 매매

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매

라. 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매

### 5. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무

가. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정에 필요한 평가 자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일

나. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일

다. 부동산의 사용에 관한 권리를 취득·관리 및 처분하는 일

라. 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일

마. 부동산의 사용에 관한 권리에 관한 보험에 가입하고 유지하는 일

바. 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무

6. 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

- 가. 차입 및 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 나. 차입 및 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 다. 차입 및 사채발행과 차입금 및 발행사채를 상환하는 일
- 라. 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

7. 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 가. 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 일
- 나. 일반사무수탁회사의 매분기 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
- 다. 위탁자의 주식 내지 사채판매시의 위탁자와의 협의에 의한 주간사 등의 선정과 투자설명서 작성자료 제공
- 라. 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 마. 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 바. 위탁자가 건물관리(Property Management), 시설관리(Facilities Management), 개발과 관련된 프로젝트 관리(Project Management) 또는 공사관리(Construction Management)와 관련된 업무를 자산관리자 이외의 회사에 직접 위탁한 경우 부동산관리(PM) 회사, 시설관리(FM) 회사, 부동산 개발을 위한 공사관리(CM) 회사 등 채수탁 회사를 선정하고 감독하는 일
- 사. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
- 아. 위탁자의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산의 관리운용업무와 관련한 실무사무의 수행
- 자. 부동산의 취득을 위한 조사 등 관련법령에 따라 허용된 영업인가 전 행위
- 차. 기타 자산관리자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무(위탁자에게 제3자로부터 제기된 각종 쟁송의 응소 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 쟁송의 제기에 필요한 제반업무 포함)

- ② 위탁자는 제1항의 업무 중 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무를 자산관리자 이외의 다른 회사에 직접 위탁할 수 있다. 이 경우 자산관리자는 해당 건물관리 또는 시설관리회사를 관리, 감독함으로써 해당 건물관리 또는 시설관리와 관련한 업무를 수행한 것으로 본다.
- ③ 자산관리자는 부동산투자회사법 제14조의3에 따라 위탁자의 법인이사로 선임되는 경우, 부동산투자회사법 제14조의5 및 정관에서 정한 바에 따라 위탁자의 법인이사로서 직무를 수행한다.
- ④ 부동산투자회사법 제12조 소정사항 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 제13조 소정사항 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 관련법령, 위탁자의 정관 기타 내부통제기준 및 본 계약에서 정한 바에 따라 수행하여야 한다.
- ② 자산관리자는 현물출자계약, 개별 사업약정, 표준사업약정, 대출약정 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에 위반하지 않도록 자산관리업무를 수행하여야 한다.
- ③ 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 위탁자의 이사회의 사전승인을 얻어야 한다.
  1. 대상자산의 관리와 관련해서 위탁자가 관련 법령, 정관 등에 이사회의 결의를 요하는 행위를 하는 경우
  2. 자산관리자가 위탁자의 정관 기타 내부통제기준, 본 계약, 개별 사업약정, 표준사업약정, 대출약정 기타 위탁자가 당사자가 되는 모든 계약서에서 정한 바와 달리 대상자산을 관리 또는 운영하고자 하는 경우
  3. 자산관리자가 위탁자의 연간사업계획서에 포함되지 않은 대상자산의 대수선을 할 필요가 있는 경우. 다만, 급박한 처리를 요하는 경우에는 수행 후 위탁자의 이사회에 보고함으로써 사전승인에 갈음한다.
- ④ 자산관리자는 위탁자로부터 위탁받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ⑤ 자산관리자는 부동산투자회사법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁받은 대상자산을 관리하도록 하여야 하고, 자산운용전문인력을 변경하고자 하



는 경우 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 그 사실 및 변경될 자산운용전문인력의 경력을 사전에 고지하여, 일반사무수탁회사가 적절히 그 사실을 공시할 수 있도록 하여야 한다.

- ⑥ 본건 공동주택의 분양, 본건 시설의 매각 등으로 발생한 여유자금은 관련법령, 본 계약 제3조제1항제4호 및 정관에 정하여진 여유자금의 운영계획에 따라 자산관리자의 책임 하에 운용하거나 대출약정의 차입금 등을 변제한다.
- ⑦ 자산관리자는 위탁자의 이사회 및 주주총회에서 공동주택매입확약, 시설매입확약에 따른 매입거래를 결의한 경우, 위 결의에 따라 위 각 매입확약에서 정하는 절차에 따라 매매대금의 수취 및 소유권이전등기에 필요한 서류의 교부 등 위 각 매입확약의 실행을 위한 제반 업무를 신의성실의 원칙에 따라 수행한다.

### 제5조 (금지행위등)

- ① 자산관리자는 고유자산의 관리업무와 위탁자산의 관리업무간 이해상충되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해상충이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 사전에 위탁자의 서면동의를 받아야 한다.
- ② 본 계약에서 특별히 명시적으로 허용된 경우를 제외하고, 자산관리자는 위탁자의 사전 서면 지시 없이는 위탁자를 대신하여 위탁자의 자산에 근저당권, 질권 기타 제한을 가하거나 다른 방법으로 이를 처분하는 계약을 체결하여서는 아니된다.
- 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.
  - 1. 본 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 위탁자의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 미공개자산운용정보를 이용하여 자산을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
  - 2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
  - 3. 자산관리업무와 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위
  - 4. 기타 관련법령의 금지사항에 위반되는 행위

## 제6조 (자산관리업무에 따른 금전출납)

- ① 자산관리자는 위탁자 명의로 된 자금관리계좌에 입금된 금액을 본조에서 정한 방식으로 출금, 이체하기 위해 필요한 제반업무(자산보관기관에 대한 출금, 이체의 지시, 공동명의로 개설되거나 또는 공동날인이 필요한 경우 해당 상대방과의 협의 등을 포함하되 이에 국한되지 아니함)를 수행하며, 일반수입금관리계좌로 입금된 금원을 포함하여 본건 사업과 관련하여 위탁자 명의로 수령하는 모든 자금이 종국적으로 자금관리계좌에 입금되어 관리되도록 조치하여야 하되, 개별 사업약정, 표준사업약정 및 대출약정 등에서 달리 정하는 경우에는 그에 따라 관리한다.
- ② 자산관리자는 자금관리계좌에 예치된 금원이 아래 각 항목별 지급기일 또는 지급기한의 말일을 기준으로 아래 기재된 순서에 의해 인출되도록 조치하되, 그 밖에 자금관리계좌의 구체적인 집행방법은 개별 사업약정, 표준사업약정 및 대출약정 등에서 정한 바에 따라 이행하기로 한다.
  1. 위탁자의 법정 제세공과금 및 부담금
  2. 본건 공동주택의 수분양자와 체결한 분양계약 해제에 따른 분양대금 반환 또는 해약환급금
  3. 본건 사업의 추진과 관련된 부동산 취득비용, 제수수료, 매각 및 임대 관련비용 등 제비용
  4. 임대차보증금 반환금
  5. 공사비
  6. 용자·대출이자(지연이자포함)
  7. 용자·대출원금
  8. 위탁자의 일반관리비
  9. 위탁자의 감사 관련 비용, 청산비용
  10. 주주에 대한 배당금 및 잔여재산분배금
- ③ 자산관리자는 전항에 따른 자금관리계좌로부터의 자금인출을 위하여 자산보관기관에게 해당 출금예정일 일(1)영업일 이전까지 지시하여야 한다.
- ④ 자산관리자는 본건 사업과 관련하여 필요한 경우 이사회의 승인을 거쳐 대출금입금계좌, 분양수입금 관리계좌, 일반수입금관리계좌, 자금관리계좌 이외에 다른 계좌를 위탁자의 명의로 개설 및 관리(해지 포함)할 수 있다. 다만, 개별 사업약정, 표준사업약정 및 대출약정 등에서 위 다른 계좌의 개설 및 이체 등에 관하여 정하는 경우 그 정한 바에 따른다.

### 제7조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공)

- ① 자산관리자는 매년 결산기 종료일 후 2개월 이내에 위탁자의 차기 결산기의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 위탁자에 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제2기 결산기의 사업계획은 제1기 결산기 종료 후 개최되는 주주총회에서 승인된 사업계획으로 한다.
- ② 자산관리자는 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일 후 40일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매분기 종료일 후 20일 이내에 위탁자의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ 자산관리자는 자산관리업무내역에 관한 분기별 보고서를 작성하여 이를 위탁자의 감독이사에게 제출하여야 하고, 기타 위탁자의 요구가 있는 경우에는 자산관리업무 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 위탁자에 제공하여야 한다.
- ④ 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사법, 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.
- ⑤ 자산관리회사는 위탁자를 대리하여 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 투자보고서 등을 공시하여야 한다.



### 제8조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- ① 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자가 자산관리자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- ② 자산관리자는 부동산투자회사법, 관련법령 상 요구되는 바에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거서류 또는 기타 위탁자와 관련된 서류(이하 “관련서류”)를 자산관리자의 본점에 비치·공시하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시할 수 있다.

### 제9조 (독립된 업무담당자에 관한 책임 등)

- ① 자산관리자는 자신의 과실이 없는 한 부동산투자회사법, 관련법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 총칭하여 “독립된 업무담당자”)의 업무수행 상의 잘못에 대해서는 책임을 지지

않는다.

- ② 부동산투자회사법, 관련법령상 요구되는 경우, 자산관리자는 위탁자의 의사결정에 따라 위탁자를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및/또는 이에 대한 변경계약을 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 업무협조 요청이 있는 경우에는 이에 협조한다.
- ② 자산관리자는 자산관리업무를 수행함에 있어 독립된 업무담당자가 그 업무를 소홀히 하거나 관련법령 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. 단, 첫 분기의 보수는 본 계약의 효력발생일부터 발생(기산)한다.

### 제12조 (비용부담)

- ① 본 계약에 따른 자산관리업무를 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대해서는 위탁자가 부담하는 것으로 하며, 자산관리자가 제3조제1항제7호자목에 기하여 위탁자의 영업인가 이전에 다음 각 호에서 정한 비용 발생의 원인이 되는 행위를 하였더라도 같다.
  1. 위탁자의 설립 및 영업인가 관련 비용, 신주 발행비용, 주주총회 관련 비용, 각종 공고비용 및 기타 일반관리비
  2. 대상부동산 기타 자산의 취득, 임대, 관리 또는 매각 기타 처분을 위한 법률자문수수료, 회계자문수수료, 금융자문수수료, 감정평가수수료, 물리적인 실사 및 환경실사를 포함한 기타 실사용역수수료

3. 대상부동산의 취득, 신탁, 건축 등과 관련한 부동산등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채매입액, 부동산 담보설정 또는 변경수수료
4. 유가증권 투자자문 및 기타 금융 관련 자문수수료
5. 건축공사비, 설계 및 감리용역비, 부동산의 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과금, 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용, 세입자 변경에 따른 비용(관련법령에 따른 자산관리자 자체 감리시 위탁자는 제11조에 따른 자산관리보수와는 별도로 감리에 소요되는 비용을 자산관리자에게 지급한다.)
6. 대상자산과 관련된 보험료
7. 본건 사업과 관련된 홍보·광고수수료, 홍보관 사용에 따른 비용(전기, 수도요금 등), 분양 관리수수료, 분양관련 광고비, 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 제반 마케팅 비용
8. 감사수수료, 법률자문수수료, 회계 및 세무자문수수료
9. 시설물 교체나 부동산 자산의 가치 제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅수수료
10. 사업계획서, 투자보고서, 영업보고서 및 사업보고서 등 자산관리자에서 각종 감독기관 제출용 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비 및 기타 위 자료의 작성에 소요된 비용
11. 금융주간사, 시공사 등 민간사업자 모집을 위한 공고료, 심사위원자문료 등
12. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 비용

② 자산관리자는 본 계약에 따른 자산관리업무 수행과 관련하여 위탁자의 사업계획서에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 위탁자의 이사회 승인을 얻어야 한다. 단, 이사회 승인을 받을 수 없는 긴급한 상황(시급히 집행하지 않을 경우 위탁자에게 현저한 손실이 초래될 수 있는 상황 등을 말하며, 이에 제한되지 아니함)이 발생한 경우에는 먼저 자금을 집행한 후 지체없이 이사회 사후승인을 얻어야 한다.

③ 자산관리자는 위탁자의 설립과 자산관리업무를 위한 비용이 합리적인 범위 내에서 최소화될 수 있도록 노력하여야 한다.

### 제13조 (계약의 양도 및 재위탁)

① 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약상의 당사자의 지위, 보수청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.

② 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자 및 허락된 양수인(재위탁받은 수탁자 포함)의 이

익을 위하여 원용할 수 있다.

- ③ 자산관리자는 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 자산관리자에게 채수탁회사의 변경을 요구할 수 있다.
- ④ 자산관리자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3자에게 양도하거나 분할(또는 분할합병)하는 경우, 자산관리자는 위탁자의 사전 서면승인을 얻어 이러한 합병, 사업양도, 분할로 인해 새로 설립되거나 존속하는 법인(또는 사업양수인)으로 하여금 본 계약에 따른 자산관리자의 지위를 승계하도록 한다.

#### 제14조 (진술 및 보증)

- ① 위탁자는 자산관리자에 대하여 위탁자가 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.
- ② 자산관리자는 위탁자에 대하여 본 계약 기간 동안 다음 사항을 보증한다.
  - 1. 자산관리자는 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법 상의 자산관리자이다.
  - 2. 자산관리자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.

#### 제15조 (책임과 면책)

- ① 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 위탁자에 손해를 발생하게 한 경우, 자산관리자는 그로 인하여 발생한 손해를 배상할 책임을 진다.
- ② 자산관리자는 모라토리움, 긴급조치, 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 독립된 업무담당자의 영업정지 또는 파산 등 불가항력에 의하여 발생한 위탁자의 손해에 대하여는 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 자산관리업무과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

④ 자산관리자가 다음 각 호의 행위를 한 경우, 이에 대하여는 위탁자의 포괄적인 위임이 있고, 자산관리자는 자산관리업무에 필요한 충분한 주의의무를 다한 것으로 간주된다.

1. 위탁자의 자산 중 부동산의 처분이 지연되어 일시적으로 임대차를 시행하는 경우
2. 자산관리업무 수행과정에서 발생하는 각종 비용을 지급 내지 정산하는 경우

### 제16조 (계약기간 및 계약의 변경)

- ① 본 계약은 위탁자가 국토교통부로부터 변경인가를 받은 날의 익일에 그 효력이 발생(이하 “**효력발생일**”)하고, 본 계약의 기간은 본 계약 제17조에 따라 중도 해지되지 않는 이상 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지로 한다. 다만 자산관리자는 제3조 제1항제7호자목에 기하여 위탁자의 영업인가를 받은 날의 이전이라도 허용된 업무를 할 수 있고, 영업인가를 받은 경우 본 계약에 기한 업무로 본다.
- ② 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ③ 위탁자와 자산관리자는 관련법령 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 서면으로 통보함으로써 본 계약을 즉시 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 서면해지 통지가 상대방에게 도달한 때에 발생한다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 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 위반당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 위반당사자에게 서면해지 통지가 도달한 날에 발생한다.
- ③ 계약기간 중 위탁자의 영업인가 취득실패 또는 기취득한 영업인가의 취소, 투자자 모집 또는 대출약정 체결의 실패, 대출약정상 기한이익의 상실, 시공사의 지급불능, 부도, 파산 또는 회생절차의 개시 등의 사유로 인하여 위탁자가 본건 사업을 추진할 수 없다고 판단한 경

우, 위탁자 또는 자산관리자는 본 계약의 상대방에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 본 계약의 상대방에게 서면해지 통지가 도달한 날에 발생한다.

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

⑤ 자산관리자는 본 계약에 규정된 의무 이외의 의무를 부담하지 아니한다.

### 제18조 (계약 종료시의 조치)

① 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결등기로 인하여 본 계약이 종료되는 경우에는 본항은 적용되지 아니한다.

1. 계약종료시점의 자산관리업무 수행현황을 위탁자에게 보고하는 일

2. 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

3. 위탁자의 새로운 자산관리자가 위탁자의 자산관리업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반조치(업무수행상황의 설명, 업무이관 관련인력 확보 지원 등)를 이행하는 일

② 본 계약이 해지된 경우 위탁자는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 자산관리보수 및 비용 등을 자산관리자에게 지급하여야 한다. 다만 자산관리자가 본 계약을 중대하게 위반하여 본 계약이 해지되는 경우 위탁자는 그 사유와 관련한 비용에 대하여 이를 지급하지 않을 수 있다.

③ 상대방 당사자는 10영업일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방 당사자는 위반당사자에게 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우 해지의 효력은 위반당사자에게 서면해지 통지가 도달한 날에 발생한다.

④ 본 계약 종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 위탁자가 부담하는 것으로 하되, 자산관리자의 귀책사유로 인하여 위탁자가 본 계약을 해지하는 경우에는 자산관리자가 부담한다.

⑤ 본 계약 제15조 및 제19조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.



## 제19조 (비밀유지)

자산관리자는 위탁자의 동의를 있는 경우 또는 관련법령상 필요하거나 감독관청에서 요구하는 경우를 제외하고는, 본 계약기간 및 본 계약이 종료된 날로부터 1년간 자산관리업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 또는 위탁자의 영업에 대한 자료 또는 정보를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니된다.

## 제20조 (통지)

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

1. 직접전달
2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
4. 팩스전문
5. 이메일(E-mail)
6. 상호간의 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
7. 행정망 기타 전자전송

② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에 그 용도를 명시한 인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경에도 동일하다.

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

④ 자산관리자가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에 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 경우

에는 관련법령 및 일반상관례에 따른다.

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

## 별지 자산관리보수

[기명날인을 위한 여백]

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



위탁자      **주식회사 고양성사 혁신지구 재생사업 위탁관리부동산투자회사**  
(주 소)    경기도 성남시 분당구 구미동 175  
(대표자)   법인이사 한국토지주택공사



자산관리자   **서울투자운용주식회사**  
(주 소)    서울특별시 강남구 개포로 619 6층  
(대표자)    사장 민경배



[별첨]

### 자산관리보수

1. 금액 : 분기당 자산관리 보수는 금110,000,000원(부가가치세 별도)으로 정한다. 또한 위탁자가 국토교통부로부터 영업인가를 받지 못하거나 영업인가가 취소되는 경우 보수를 지급하지 아니한다.
2. 지급기간 및 시기 : 결산기별로 구분하여 지급하며 매분기 최종일 기준으로 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 현금 지급하되 위탁자가 영업인가를 받은 후부터 지급한다. 단 당해 분기말 기준으로 자산관리자의 수탁업무 수행기간이 3개월에 미달하는 경우 당해 분기 보수는 일할 계산한 금액으로 한다.

