

자산보관계약서

2019. 12. 11.

위탁자: 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

수탁자: 주식회사 우리은행

자산보관계약서

본 자산보관계약(이하 “본 계약”)은 2019년 12월 11일 다음 당사자들 사이에 체결되었다.

위탁자 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사
(이하 “위탁자”)

주 소 : 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

수탁자 주식회사 우리은행(이하 “수탁자”)

주 소 : 서울특별시 중구 소공로 51(회현동1가)

전 문

1. 위탁자는 부동산투자회사법 상의 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 운영하기 위하여 국토교통부장관에게 영업등록(이하 “영업등록”)을 신청할 예정이며, 그 후 별지-1 기재 자산(이하 “본건 자산”)을 취득할 예정이다.

2. 위탁자는 영업등록을 전제로, 부동산투자회사법 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 그 소유 자산을 보관할 자산보관기관으로 수탁자를 선임하고, 수탁자는 이를 수탁하고 위탁자가 지정한 자산관리회사의 운용지시를 통하여 자산보관업무를 이행하고자 한다.

이에 양 당사자는 자산보관업무의 내용 및 계약 조건에 관하여 다음과 같이 합의한다.

다 음

제1조 (자산보관기관의 선임)

위탁자는 수탁자를 부동산투자회사법 및 본 계약에 따라 부동산·증권·현금 등 위탁자의 자산 일체의 보관 및 이와 관련된 업무를 담당할 자산보관기관으로 선임하고, 수탁자는 위탁자의 위탁을 받아 자산보관 및 그에 부수하는 업무(이하 “자산보관업무”)를 수행하는 것을 수락한다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 항과 같으며, 달리 정의되지 않은 경우에는 ‘부동산투자회사 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

“관련 수탁회사”라 함은 일반사무수탁회사, 자산관리회사, 판매회사를 통칭한다.

“일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제22조의2에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

“자산관리회사”라 함은 위탁자와의 자산관리위탁계약에 의하여 위탁자의 자산의 투자, 운용과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.

“판매회사”라 함은 위탁자와의 판매위탁계약에 의하여 위탁자가 발행하는 주식 또는 사채의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

“대출금입금계좌”란 위탁자가 주택도시보증기금이나 금융기관 등으로부터 용자를 받거나 대출한 차입금을 입금하기 위하여, 수탁자의 은행지점에 위탁자의 명의로 개설할 계좌를 말한다.

“수입금관리계좌”란 위탁자의 본건 자산 중 다른 부동산투자회사의 주식으로부터 얻는 배당금, 본건 자산의 처분에 따른 수입금 등을 입금하기 위하여, 수탁자의 은행지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.

“자금관리계좌”란 대출금입금계좌나 수입금관리계좌 등 다른 계좌로 수령한 금원

을 추후 이체하고, 그 밖에 위탁자의 주식 발행을 통한 자본금이나 준비금 등을 입금하여, 위탁자의 종합적인 현금 지출을 관리하기 위한 목적으로, 수탁자의 은행지점에 위탁자 명의로 개설할 계좌를 말한다.

“자산보관계좌”라 함은 위탁자가 취득하는 증권을 보관하기 위하여 필요한 경우 위탁자의 명의로 한국예탁결제원 등에 개설할 계좌를 말한다.

제3조 (자산보관업무의 범위)

수탁자가 위탁자를 위하여 이행하는 자산보관업무의 범위 및 내용은 다음 각 항과 같다.

1. 증권의 보관 및 관리

- ① 증권의 양도 및 보관. 단, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제308조에 따른 예탁대상증권 등으로 지정된 증권은 지체 없이 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
- ② 증권에 관한 각종 권리 행사, 증권에 대해 인정되는 배당금, 원리금 기타 각종 금원의 수령
- ③ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

2. 현금의 보관 및 관리

- ① 현금의 수령, 지급 및 보관
- ② 제세공과금의 지급
- ③ 관련 수탁회사에 대한 보수 및 비용 지급
- ④ 위 각 호의 업무를 이행하는데 부수되거나 필요한 업무

3. 위탁자의 해산 시 청산인 또는 청산감독인의 재량에 따라 결정된 필요한 자산 보관에 관련된 업무

제4조 (자산보관 및 일반 책임)

1. 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 모든 관련 법령 및 본 계약이 정하는 바에 따라 위탁자의 선량한 관리자로서 자산보관업무를 성실히 수행한다.
2. 수탁자는 위탁자로부터 위탁 받은 자산을 수탁자의 고유 자산 및 제3자로부터 위탁된 자산과 구분하여 관리한다.
3. 수탁자는 위탁자 또는 자산관리회사의 지시에 따라 자산을 양도, 수령, 지급하는 등 여타 업무를 이행함에 있어 수탁자에게 지시된 세부사항과 그에 따른 처리 결과 사이에 차이가 있는지 여부를 확인하여야 한다. 차이를 발견하는 경우, 수탁자는 이를 자산관리회사에 보고하고 추가 지시를 요청하고 이에 따른다.
4. 수탁자는 매월 위탁자의 자산과 수탁자가 보관 중인 실제 자산을 대조한 후 자산의 종류 및 세부사항에 대하여 위탁자 또는 자산관리회사에게 자산명세 보고서를 제출한다.

제5조 (수탁자의 권리 등)

1. 수탁자는 부동산투자회사법 등 관련 법령 및 본 계약에서 정하는 바에 따라 위탁자를 위해 자산보관업무를 이행한다.
2. 수탁자는 일반사무수탁회사와의 협의를 거쳐 본 계약에서 정한 업무를 이행하기 위해 필요하거나 이에 부수되는 문서 또는 증서를 자산관리회사의 지시에 따라 위탁자의 명의로 작성하거나 그에 따른 자산보관기관으로서의 권리를 행사할 수 있다.
3. 수탁자는 본 계약에 따라 보관하는 위탁자의 자산에 대한 점유, 등기 등을 위해 적절한 처분 및 결제 시스템을 사용하여야 하며, 이와 관련하여 발생하는 수수료 및 비용을 위탁자의 자산으로 지급할 수 있다.

제6조 (회계장부 및 관련 문서)

1. 수탁자는 본 계약에 따른 자산보관업무에 관한 장부 및 기타 관련 자료를 보관·유지하여야 한다. 위탁자의 감사, 자산관리회사 또는 일반사무수탁회사가 수탁자에 대하여 자산보관과 관련된 회계에 관한 보고를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다.
2. 수탁자는 부동산투자회사 관련 법령에 따라 자산관리기관으로서 보관 중인 위탁자와 관련된 서류 일체를 수탁자의 본점에 비치하고 위탁자의 주주 또는 채권자가 열람할 수 있도록 제공하여야 한다.

제7조 (관련 수탁회사들과의 협조의무)

1. 수탁자는 자산보관업무를 수행함에 있어 위탁자의 관련 수탁회사들에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 위탁자의 관련 수탁회사들로부터 합리적 협조 요청이 있는 경우 이에 응해야 한다.
2. 수탁자는 위탁자의 자산보관과 관련된 부동산투자회사법 및 관련 법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위해 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제8조 (금지된 행위)

수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함한다)는 다음 각 항의 행위를 하지 못한다.

1. 위탁자로부터 보관을 위해 위탁 받은 자산을 수탁자의 고유 자산과 혼용하거나 위탁자 이외의 제3자의 이익을 위해 사용하는 행위
2. 위탁자의 사전승인 없이 자산보관업무의 이행과 관련하여 알게 된 정보 및/또는 자료를 공개하거나 동 정보 또는 자료를 자산보관업무 이외의 목적으로 사용하는 행위
3. 부동산투자회사법을 포함하는 관련 법령을 위반하거나 동 법령에 따라 금지된

기타 행위

제9조 (증권의 보관 및 관리)

1. 수탁자는 위탁자가 취득한 증권을 다음과 같은 방법으로 보관한다.
 - ① 한국예탁결제원에서 예탁대상으로 지정한 증권은 한국예탁결제원에 개설한 자산보관계좌에 예치하는 방법으로 한국예탁결제원에 예탁 보관한다.
 - ② 예탁대상으로 지정되지 않은 증권은 주권 실물을 보관한다.
2. 보관을 위해 위탁된 수표 또는 어음에 관한 지급일이 도래하는 경우 자산관리회사의 지시에 따라 수탁자는 지급일에 수취인에 대하여 지급을 하거나 지급된 현금을 자금관리계좌에 보관하는 등 적절한 조치를 취한다.
3. 수탁자는 위탁자가 처분하는 증권을 자산관리회사의 지시에 따라 양도한다.
4. 수탁자는 보관을 위해 위탁된 증권에 대한 각종 권리를 다음의 사항을 준수하여 위탁자를 위해 또는 위탁자를 대리하여 자산관리회사의 지시에 따라 행사하여야 한다. 다만, 본 조항에 규정되지 않은 사항에 대해서는 자산관리회사의 별도 지시에 따라 해당 권리를 행사하도록 한다.
 - ① 수탁자는 이자지급 청구권, 배당청구권, 증권에 관한 여타 권리를 행사하거나 지급된 현금을 위탁자의 명의로 개설된 수입금관리계좌에 보관한다. 주식 배당의 경우 수령하는 주식은 본 조 제1항과 같은 방법으로 보관한다.
 - ② 무상증자, 유상증자 등으로 인해 권리부여에 관한 통지를 발행회사로부터 수령하는 경우, 수탁자는 그러한 통지의 내용 및 조건을 자산관리회사에게 통지하고 자산관리회사의 지시를 따른다.
 - ③ 발행회사로부터 주주총회에 대한 통지를 수령하는 경우 수탁자는 자산관리회사에게 해당 주주총회의 일시, 위치 및 안건을 통지한다.

제10조 (현금의 보관 및 관리)

1. 수탁자는 자산관리회사의 지시에 따라 해당 현금을 수령하여 아래 각 호에 따라 보관한다.

① 위탁자가 주택도시기금이나 금융기관 등으로부터 용자를 받거나 대출한 차입금은 대출금입금계좌에 보관한다.

② 본건 자산의 전부 혹은 일부의 처분으로 인하여 수취한 대금, 본건 자산 중 다른 부동산투자회사의 주식으로부터 얻는 배당금이나 잔여재산분배금 등 일체의 수입금은 수입금관리계좌에 보관한다.

③ 자산관리회사가 지시하는 경우 대출금입금계좌 및 수입금관리계좌 등 다른 계좌로 수령한 금원은 자금관리계좌에 이체하여 보관한다. 위탁자의 주식 발행을 통한 자본금이나 준비금, 부가가치세 환급금 등은 자금관리계좌에 보관한다.

④ 그 밖에, 자산관리회사가 위탁자의 자산 관리 및 운영을 위해 새로운 계좌를 개설하거나, 기존의 계좌를 통합하거나, 폐지하는 경우, 그와 관련하여 자산관리회사의 지시에 따라 현금의 보관·관리에 필요한 조치를 취한다.

2. 수탁자는 자금관리계좌에 보관된 현금을 인출하거나 이체하여 제3자 또는 관련 수탁회사에 지급하는 경우를 포함하여, 위탁자의 계좌에 보관된 현금을 인출 혹은 이체할 경우에는 항상 자산관리회사의 지시에 따라야 한다.

제11조 (보수)

1. 위탁자는 수탁자에 대하여 자산보관 업무의 수행에 대한 대가로서 보수를 지급하기로 한다.

2. 보수는 매년 일천만원(₩10,000,000)(부가세 별도)으로 하고, 매 분기 단위로 분기 종료 후 수탁자의 청구일로부터 7일 이내에 지급하되(단, 위탁자의 설립 이후 최초로 신주가 발행되기 전에 지급시기가 도래하면, 해당 보수는 최초 발행 신주의 주금이 납입된 날로부터 7일 이내에 지급함), 본건 자산의 변동 여부와

관계없이 위 보수의 액수는 변동되지 아니한다. 단, 최초 분기는 위탁자의 유상증자일로부터 분기 말까지, 최종 분기는 분기 시작일로부터 청산종결 등기일까지로 하며, 최초 분기와 최종 분기는 해당 분기의 일수를 기준으로 일할 정산하기로 한다.

3. 제2항에 따라 결정된 보수는 매 회계연도 종료일로부터 1개월 이내에 위탁자 및 수탁자 사이의 협의에 따라 조정될 수 있다. 조정시 수탁자의 업무범위 및 관련 시장상황이 고려된다.

제12조 (비용)

증권에 대한 한국예탁결제원 수수료, 민원·소송에 따른 비용 등과 같은 추가 비용이 자산보관업무와 관련하여 또는 본 계약에 따라 동 업무를 이행하는 동안 발생하는 경우, 수탁자는 위탁자에게 추가 비용에 대한 변제를 상세한 내역서 및 관련 증빙서류를 제출하여 요구할 수 있다.

제13조 (진술 및 보장)

1. 위탁자는 영업등록을 하면, 자본금, 발기인 및 임원에 관한 사항 및 위탁자가 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 위탁관리부동산투자회사업을 영위하기 위해 필요한 모든 요건을 충족함을 수탁자에게 진술하고 보장한다.

2. 본 계약 기간 동안, 수탁자는 위탁자에게 다음 각 호를 진술하고 보장한다.

① 수탁자는 부동산투자회사법상 자산보관기관으로 감독기관의 인가에 따라 적법하게 조직되었으며 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따른 모든 요건을 충족한다.

② 수탁자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련 법령에 따라 자격요건을 만족시키며 수탁자는 부동산투자회사법 및 관련 법령에 부합하고 이에 따라 적절한 충분한 절차 및 기준을 마련하여야 하고 수탁자의 임직원이 그러한 절차 및 기준을 준수하도록 한다.

제14조 (책임 및 면책)

1. 수탁자는 부동산투자회사법을 포함하는 관련 법령, 정관 및 본 계약의 위반 및 자산보관업무의 이행과 관련한 고의 또는 과실로 인하여 발생하는 손실, 책임, 손해, 청구 또는 합리적 비용(합리적 범위의 변호사 비용을 포함한다)에 대한 책임을 부담한다.
2. 제1항에 따라 위탁자에게 부담하는 책임을 제외하고 수탁자는 자산보관업무과정에서 위탁자에게 발생하는 일체의 손실에 대해 책임을 지지 않는다.

제15조 (양도 및 재위탁)

1. 수탁자는 본 계약에 따른 권리 또는 의무를 제3자에게 양도하거나, 본 계약에 명시된 수탁자의 권리 및 책임을 제3자에게 이전할 수 없다.
2. 수탁자는 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산보관업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 재위탁받는 수탁자가 본 계약의 구속을 받을 것을 조건으로 하여야 하며, 재위탁의 사유, 범위 및 조건, 선정절차, 평가방법 등에 대하여 부동산투자회사법이 정한 바에 따라 위탁자의 이사회 및/또는 주주총회의 사전승인을 받고, 그 선정결과를 사후에 보고하여야 한다. 수탁자가 수탁 받은 자산보관업무를 재위탁함에 따라 추가적으로 발생하는 수수료 및 비용은 수탁자의 부담으로 한다.
3. 본 계약은 당사자들을 구속하며, 각 당사자 및 허락된 양수인(재위탁받은 수탁자 포함)의 이익을 위하여 원용할 수 있다.
4. 수탁자가 제3자와 합병하거나, 주요 자산의 양도를 포함하여 자신의 사업을 제3에게 양도하거나 분할 또는 분할 후 합병되는 경우, 수탁자는 해당 합병, 사업양도, 분할 후 새로 설립되거나 존속하는 법인이 본 계약에 따른 수탁자의 지위를 승계한다는 조건하에 합병, 사업양도 또는 분할을 이행할 수 있다.

제16조 (비밀유지)

수탁자(수탁자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 수탁자는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 위탁자의 사전 동의 또는 관련 법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산보관업무 수행과정에서 취득하게 된 위탁자 및 위탁자의 운용에 관한 비공개 된 정보 및 자료를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제17조 (지시 및 통지)

1. 본 계약서에서 정한 지시 및 통보(관련 수탁회사에 대한 통지를 포함)는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 인편 배달, 이메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.
2. 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 사용인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 사용인감 신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.
3. 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수시점을 그 효력발생시점으로 본다.

제18조 (효력)

1. 본 계약은 위탁자가 영업등록을 한 이후부터 그 효력이 발생한다. 다만, 현금의 보관과 관련된 업무는 본 계약 체결일로부터 그 효력이 발생한다.
2. 본 계약은 당사자들을 구속하며 각 당사자, 그 승계인 및 허락된 양수인의 이익이 된다.

제19조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일까지 또는 본 계약 제21조에서 정한 중도 해지시까지로 한다.

제20조 (계약의 특약 및 변경)

1. 본 계약의 당사자들은 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
2. 본 계약에 규정하지 아니한 사항과 본 계약과 달리 정하고자 하는 사항이 있는 경우에는 당사자들 사이의 특약으로 그 내용을 별도로 정할 수 있다.
3. 위탁자가 수탁자에게 위탁하는 본건 자산의 일부가 처분되거나 수탁자에게 자산을 추가로 위탁하여야 하는 경우, 위탁자는 본 계약 기간 동안 언제든지 본 계약의 수정을 요청할 수 있으며, 이에 따라 별지-1의 기재를 수정하여야 한다. 그러한 수정은 별지-1에 한하며 본 계약의 기타 조항 및 조건은 변경되지 않는다.

제21조 (계약의 해지)

1. 다음 각 호의 사유가 발생하는 경우 본 계약은 계약 기간 중이라도 언제든지 해지될 수 있다.

① 어느 당사자의 본 계약의 위반이 본 계약을 위반하지 않는 일방 당사자의 시정 통지 시점으로부터 14일 이내에 치유되지 않아, 그 최고 당사자가 본 계약의 해지를 요구하는 경우. 다만, 수탁자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에게 도달한 날로부터 60일을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산보관기관과 자산보관계약을 체결할 때에 비로소 발생하며, 위탁자가 60일 이내에 새로운 자산보관기관과 자산보관계약을 체결하지 못한 경우 당사자의 합의가 없는 한 본 계약은 해지되고 수탁자는 면책된다.

② 위탁자 또는 수탁자에 대한 파산, 회생절차 또는 이와 유사한 절차가 개시되

는 경우

- ③ 수탁자의 부동산투자회사법 또는 기타 관련 법령에 따른 인가가 취소됨으로써 자산보관업무의 수행이 불가능한 사정이 발생하는 경우

2. 본 계약 제14조(책임 및 면책)와 제16조(비밀유지)는 본 계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제22조 (해지의 효과)

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

1. 본 계약의 해지 시 본건 자산을 그 현상대로 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 양도한다.
2. 본 계약의 해지 시 위탁자의 증권 및 현금을 위탁자의 새로운 자산보관기관 또는 위탁자가 지정하는 제3자에게 즉시 양도하거나 지급하고 기타 필요한 조치를 취한다.
3. 자산보관현황을 위탁자에게 제공하고 위탁자의 승인을 취득한다. 다만, 수탁자가 사전에 위탁자에게 통지한 사항은 통지 후 1개월 이내에 위탁자에 의해 승인되지 아니하면, 통지 후 1개월 경과 시점에 승인된 것으로 간주된다.
4. 수탁자가 위탁자의 자산보관업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 위탁자의 새로운 자산보관기관에게 반환하여야 한다.
5. 위탁자의 새로운 자산보관기관이 위탁자의 자산보관업무를 즉시 인계할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무이관에 협조할 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

제23조 (준거법 및 관할)

본 계약은 대한민국 법령에 의하여 규율되고 해석되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울중앙지방법원을 제1심 전속 관할법원으로 한다.

붙임: 별지-1 취득 자산의 표시

(다음 페이지의 기명 또는 서명날인을 위하여 이하 여백)




아래 당사자들은 이 계약의 내용을 확인하고 이를 이행하기 위하여 이 계약서 2부를 작성하여 기명날인 또는 서명하고 각 1부씩 보관하기로 한다.

2019년 12월 11일

“위탁자”

회 사 명: 주식회사 도시재생앵커제1호위탁관리부동산투자회사

주 소: 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터)

대표자명: 법인이사 주택도시보증공사



“수탁자”

회 사 명: 주식회사 우리은행

주 소: 서울특별시 중구 소공로 51 (회현동1가)

대표자명: 손 태 승

자산수탁부장: 주 상 봉



별지-1

취득 자산의 표시

본 계약 체결 당시에는 위탁자가 보유한 취득 자산이 없음.

추후 위탁자가 자산을 취득하면 본 계약 제20조 제3항에 따라 추가 기재할 예정임.

