

자산관리위탁계약서^(주)

(주)

계약당사자 (을)인 자산관리회사가 계약체결후, 2005 년 2 월부터 상호가 (주) 맥쿼리인터내셔널자산관리에서 (주)맥쿼리프로퍼티어드바이저스코리아로 변경됨.

이 자산관리위탁계약(이하 “본계약” 이라 함)은 2003. 9. 30. 다음 당사자들 사이에 체결되었다:

(1) 설립중의 회사 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사(이하 “갑” 이라 함)

(2) 맥쿼리 인터내셔널 자산관리 주식회사(이하 “을” 이라 함)

전문:

“갑”은 부동산투자회사법에서 정한 기업구조조정부동산투자회사를 운영하기 위하여 건설교통부장관(이하 “건교부장관”이라 함)에게 인가를 신청할 예정이다.

“갑”은 건교부장관으로부터 필요한 인가를 받는 즉시 극동건설 주식회사로부터 극동빌딩을 매수하는데 합의하였다.

“갑”과 “을”은 “갑”이 소유하거나 소유할 부동산 자산(이하 “부동산”이라 함) 기타 자산(이하 “자산”이라 함)을 “을”이 관리한다는 내용의 계약을 체결하기로 합의하였다.

이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다:

제 1 조 (목적)

본 계약은 “을”이 “갑”의 위탁을 받아 자산운용 업무 및 부수 업무를 수행하는데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “일반사무수탁회사”라 함은 “갑”과의 일반사무위탁계약에 의하여 증권투자회사법 제 42 조 제 1 항 각 호의 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. “자산보관기관”이라 함은 “갑”과의 자산보관계약에 의하여 “갑”의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “판매회사”라 함은 “갑”과의 판매위탁계약에 의하여 “갑”이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “관련 수탁회사”라 함은 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 판매회사를 말한다.
5. “자산운용관리지침”은 “갑”이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침(별첨 1 첨부)을 말한다.
6. “자산운용관리 세부지침”은 자산운용관리지침의 범위 내에서 자산운용업무에 관한 사항에 관하여 “갑”과 “을”이 협의하여 정한 세부지침을 말한다.

제 3 조 (자산운용업무의 범위 및 내용)

“갑”이 “을”에 대하여 위탁하는 자산 운용 업무의 범위 및 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
2. “갑”의 이사회 결의를 얻은 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정(관련법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회의 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산취득을 위한 금융에 필요한 자금조달에 관하여, “갑”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 제공
 - 다. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 “갑”을 위한 계약의 협상 및 계약체결 업무
 - 라. 부동산 취득을 위한 금융에 필요한 “갑”의 자금조달과 관련하여 “갑”을 위한 계약의 협상 및 계약체결 업무
 - 마. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “갑” 명의의 계약체결

업무

바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침상에 명시된 업무

3. 부동산의 임대차

가. “갑”을 위한 부동산의 임대차 계약의 협상 및 체결

나. 임대료 기타 임대부동산에 관한 수익금 청구

다. 임대부동산의 보수

라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침상에 명시된 업무

4. 유가증권의 매매

가. “갑”의 총자산의 10%에 해당하는 금액 이상의 유가증권 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

나. “갑”의 총자산의 10%에 해당하는 금액 이상의 유가증권 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정에 따른 계약 협상 및 체결

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침상에 명시된 업무

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

가. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분과 관련된 계약 협상 및 체결

나. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침상에 명시된 업무

6. 부동산의 개발

가. “갑”의 부동산 개발사업 투자시 사업계획서 작성 및 전문가에 대한 자문위탁 등을 포함하여 건설교통부 장관에 대한 부동산개발사업 인가신청을 위한 관련자료 제공

나. 기타 향후 “갑”과 “을”간의 협의에 의하거나 또는 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침에서 정한 용역

7. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁

8. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 지원하기

위한 관련자료 제공

9. “갑”의 주식발행시 “갑”의 자본금의 필요성, 시장의 상황 및 기타 다른 정보에 관한 평가자료 제공, 주식발행안 제공, 주간사 등의 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비
10. 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 자산관리위탁 업무로부터 발생된 보고 및 공시사항, 기타의 보고 및 공시를 위하여 필요한 자료의 제공과 인가신청을 위한 사전 대 감독관청 협의
11. “갑”을 위한 “자산운용관리지침”(안) 및 쌍방간 합의된 “자산운용관리세부지침”(안)의 작성 및 제공
12. “갑”의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시에 따라 행하는 자산관리에 관한 업무

제 4 조 (자산운용상의 의무 및 제한사항)

- ① “을”은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령과 자산운용관리지침 및 “갑”과 “을”이 협의하여 정한 구체적인 자산운영관리 세부지침에 따라 자산운용 업무를 수행하여야 한다.
- ② “갑”과 “을”은 필요하다고 인정할 경우 수시로 자산운영관리 세부지침을 조정할 수 있다. 다만 “갑”의 자산운용관리지침과 다른 자산운용을 하고자 할 경우에는 “갑”의 이사회에 사전승인을 얻어야 한다.
- ③ “을”은 자산을 투자·운용하는 인력에 반드시 부동산투자회사법 제 22 조에 규정된 자산운용전문인력을 포함시켜야 한다.
- ④ “을”은 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 다른 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

제 5 조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- ① “을”은 매년 6 월 1 일까지 차기년도 7 월 1 일부터 시작되는 “갑”의 1 년간의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 차기년도의 사업계

획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 제 1 기의 사업계획은 회사설립시 “갑”이 창립총회에서 승인한 사업계획을 준용한다.

② “을”은 매결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매결산기 종료일 후 40 일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매분기 종료일 후 20 일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

③ “을”은 자산운용 내역에 관한 월별보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사 및 자산보관기관에 제출하여야 하고, 기타 “갑”의 요구가 있는 경우에는 언제든지 자산운용 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 “갑”에게 제공하여야 한다.

④ “을”은 자산운용관리지침의 개선을 위하여 합리적으로 필요로 하는 자료를 수집 분석하고, 매분기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료의 제공시 자산운용관리지침의 개선에 대한 의견 및 관련자료를 “갑”에게 제공하여야 한다. 자산운용관리지침의 개정은 “갑”과 “을”에 의하여 서면으로 이루어져야 한다.

⑤ “을”은 매 분기 종료일로부터 1 월 이내에 영업보고서 2 부를 건설교통부장관 및 금융감독위원회에 각각 제출하여야 한다.

⑥ “을”이 본 계약에 따라 “갑”에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산 투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

제 6 조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

① “을”은 “갑”의 재무감사와 관련하여 감사가 합리적으로 요구하는 경우 자산운용에 관한 회계자료 기타 관련 자료를 유지하여야 하고, “갑”의 감사 또는 일반사무수탁회사가 “을”에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② “을”은 부동산투자회사 관련법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거서류 또는 기타 “갑”과 관련된 서류(이하 “관련서류”)를 “을”의 본점에 비치하고, “갑”의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 관련서류를 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제 7 조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① “을”은 자산운용 업무를 수행함에 있어서는 “갑”의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, “갑”의 관련 수탁회사의 합리적 요청이 있는 경우 이에 대하여 협조하여야 한다.
- ② “을”은 “갑”의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수를 위한 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료를 제공하여야 한다.

제 8 조 (금지행위 등)

① “을”은 부동산투자회사법 등 관련법령에서 허용하지 않는 한, “갑” 및 다른 기업구조조정 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또는 “을”은 고유자산의 관리업무, “갑”에게 제공하는 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직, 간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 “갑”의 사전 서면 동의를 받아야 한다.

② “을”(“을”의 임직원 및 대리인을 포함하며, “을”은 그들의 의무이행을 확보하여야 함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 본 계약기간 중 또는 본 계약종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 “갑”의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 미공개 정보를 이용하여 부동산 또는 유가증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
3. 자산운용과 관련하여 자신 또는 제 3자의 이익을 도모하고 “갑”의 이익을 해하는 행위
4. “갑”에게 고정 이익을 보증하거나 약속하는 행위
5. “갑”에게 “갑”의 영업상 행위로 인한 손실의 전부 또는 일부를 보상한다는 것을 보증하거나 약속하는 행위
6. 기타 관련법령 및 자산운용관리지침상의 금지 사항에 위반되는 행위

제 9 조 (보수)

- ① “갑”과 “을”에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 대가로서 기본수수료, 성과수수료 및 부동산 취득과 처분시의 매입·매각수수료를 지급하기로 한다.
- ② “을”에 대한 기본수수료는 “을”의 기본수수료를 반영하지 않은 경상이익에 “갑”과 “을”이 합의한 일정요율을 적용하여 산출되며, “갑”은 6 개월 단위로 결산보고서에 대한 감사인의견 제출 및 이사회 승인을 득한 후 7 일 이내에 이를 “을”에게 지급하여야 한다. 본 조항에서 기본수수료 산정에 적용되는 “적용요율”은 첫번째 사업년도 0%, 두번째 사업년도 17%, 세번째 사업년도 11%, 네번째 사업년도 11%, 다섯번째 사업년도부터 청산예정일까지 매 사업년도는 각 11.3%로 한다.
- ③ “갑”은 “을”의 극동빌딩 매입 및 각종 인허가 업무 수행에 대한 대가로 “을”에게 극동빌딩 순매매대금의 0.55%를 취득수수료로 지급하여야 하며, 그 지급시점은 “갑”의 회사설립이 완료된 시점으로 한다.
- ④ “을”은 “갑”의 회사 설립 이후 “갑”의 승인을 전제로 취득하는 부동산에 대하여 부동산 순매매대금의 1%이하의 취득수수료를 청구할 수 있다.
- ⑤ “을”은 “갑” 소유의 부동산 매각에 따른 매각수수료 및 “갑” 소유의 자산 관리에 따른 성과수수료를 청구할 수 있다. 단, 매각수수료는 매각비용을 공제한 매각대금이 “갑”의 회사설립 당시의 총 투자비(취득가액에 취득비용을 합한 금액)에 자본적 지출비용을 합한 금액을 초과하고, 관리 대상 자산의 5 년간 내부수익율(IRR, 당기순이익 현금흐름 기준)이 11.5%를 초과하는 경우에 청구할 수 있으며, 매각수수료율은 매각비용을 공제한 매각대금에서 총 투자비 및 기간중의 자본적 지출비용을 합한 금액을 공제한 금액의 25%로 한다. 또 성과수수료는 본 항목의 매각수수료 지급 조건을 충족하는 것을 전제로 5 년간 내부수익율 11.5%를 초과하는 금액의 40%를 지급하는 것으로 하며, 매각수수료 및 성과수수료 지급시기는 청산시점으로 한다. “을”이 매각수수료 및 성과수수료를 받을 권리를 갖는 위 자산들의 매각대금에는 “갑”이 다른 기업구조조정부동산투자회사와 합병하거나 또는 일반 부동산투자회사로 전환하는 경우 그 합병 및 전환 계약당사자들이 당해 자산들에 대하여 적용하는 가치가 포함된다.

제 10 조 (비용 부담)

- ① “을”은 “갑”의 회사 설립 전 본 계약 제 3 조에 따른 자산 운용업무 수행과 관련

하여 “갑”의 발기인총회에서 정한 설립비용에 대하여 합리적인 범위 내에서 비용 지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 “갑”에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있다.

② 자산과 관련된 자금지출 및 운영 비용은 “갑”의 계산을 위하여 “갑”에 의하여 지불된다.

③ “을”은 본 계약에 따른 자산 운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 “갑”의 이사회의 승인을 얻어야 한다.

1. “갑”의 연간 사업계획서에서 정한 예산을 초과하는 보수공사건 및 추가로 필요한 것으로 판단되는 모든 보수공사건
2. 예산에서 정한 영업비용 외의 영업비용이 추가로 발생한 경우로서 건당 1,000 만원을 초과하는 모든 경우

④ “을”은 본 계약에 따른 자산 운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호의 경우에 “갑”의 이사회에 즉시 보고하여야 한다.

1. “을”이 작성한 사업계획서상 연간 임대계획 및 보수공사 계획이 변경 또는 변경예측되는 경우
2. 집행예산총액이 연간예산총액의 10%를 초과한 경우

⑤ “을”이 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호의 위탁용역회사를 사용할 경우, 그 용역비는 “갑”이 부담한다.

1. 부동산관리회사
2. 빌딩관리회사

⑥ “을”은 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 “갑”이 부담하는 것으로 한다.

1. 법률, 회계자문수수료, 부동산투자자문수수료, 감정평가수수료, 자산실사용역(Due Diligence)수수료 등
2. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비
3. 주주들에게 연간 및 수시의 보고서를 제공하고 배당금을 지급하는 데에 관한 비용

제 11 조 (진술 및 보증)

① “갑”은 “을”에 대하여 “갑”이 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 기업구조조정부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② “을”은 “갑”에 대하여 본 계약기간 동안 다음사항을 보증한다.

1. “을”은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 건설교통부 장관의 인가를 받아야 적법하게 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이다.
2. “을”의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.

제 12 조 (책임과 면책)

① “을”은 “갑”의 자산 운용업무를 수행함에 있어 고의 또는 중과실로 인하여 “갑”에게 손실을 끼친 때에는 그로 인하여 발생된 손실에 대하여 배상 책임이 있다. “갑”은 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 빌딩관리회사 및 일반사무수탁회사와 자산보관회사의 영업정지 또는 파산 기타 “을”의 불가항력으로 인하여 발생된 일체의 손실에 대해서는 “을”의 책임을 면제한다.

② “을”은 제 1 항에 의하여 “갑”에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산운용과정에서 발생하는 “갑”의 손실에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제 13 조 (양도 및 재위탁)

① “을”은 본 계약 상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.

② “을”은 “갑”의 이사회의 승인을 전제로 “갑”에게 자산 운용 업무를 제공하기 위해서 고용될 필요가 있는 빌딩관리회사 및 시설관리회사를 고용하고, 해고하며, “갑”의 기금으로 보수를 지급한다.

제 14 조 (비밀유지)

“을”은 “갑”의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약기간은 물론 계약이 종료된 경우에도 자산운용 업무 수행과정에서 취득하게 된 “갑” 및 자산 운용에 관한 비공개된 정보 및 자료를 제 3 자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 된다.

제 15 조 (지시 통보 방식)

- ① 본 계약에서 정한 지시 및 통보(관련 수탁회사에 대한 통지를 포함하여)는 서면으로 이루어지고 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감이 날인되어야 하며, 직접 배달(physical delivery), 인편 배달(courier), 메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다.
- ② 제 1 항 제 1 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.
- ③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수시점을 그 효력발생시점으로 본다.

제 16 조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 “갑”이 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 기업구조조정부동산 투자회사로서 설립된 날로부터 그 효력이 발생한다.

제 17 조 (계약 기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 “갑”의 청산등기일까지 또는 본 계약 제 19 조에서 정한 중도 해지시까지로 한다.

제 18 조 (계약의 변경)

본 계약의 당사자들은 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

제 19 조 (계약의 해지)

- ① 본 계약의 일방당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하는 경우 상대방은 14 일 이상의 기간(이하 “시정기간”)을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구할 수 있고, 그 시정기간 내에 위반사항이 시정되지 아니하는 경우 상대방은 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, “을”이 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 “갑”의 일반사무수탁회사에 도달한 날로부터 60 일을 초

과하지 않는 범위 내에서 “갑”이 새로운 자산관리회사와 자산관리계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

- ② “을”에게 지급불능, 부도, 파산, 화의, 인가취소 기타 부동산투자회사법상 자산관리회사로서 자산 운용 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 합리적인 사정이 있는 경우 “갑”은 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
- ③ “을”은 계약해지를 원하는 날로부터 60 일 전의 사전 서면 통지로서 계약기간 중 언제라도 본 계약을 종료시킬 수 있다.
- ④ 본 계약 제 12 조(책임과 면책)와 제 14 조(비밀유지)는 본 계약 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제 20 조 (계약종료시의 조치)

본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 “을”은 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

- 1. 계약종료 시점의 “갑”의 자산운용 상황을 “갑”에게 보고하여야 한다.
- 2. “을”이 “갑”의 자산 운용 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 “갑”의 일반사무수탁회사 또는 “갑”의 새로운 자산관리회사에게 즉시 반환하여야 한다.
- 3. “갑”의 새로운 자산관리회사가 “갑”의 자산 운용 업무를 즉시 인계할 수 있도록 “갑”이 요구하는 필요한 제반조치(업무이관에 협조할 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

본 계약이 어떤 사유로든 종료되는 경우에 “갑”은 즉시 “을”의 상호, 트레이드 드레스(trade dress), 로고 기타 “을”의 지적재산권의 사용을 중지하여야 하며, “갑”이 영향력을 미치거나 관련되어 있는 모든 개인 및 회사 등에 대해서도 이러한 제한이 준수되도록 합리적인 노력을 다 하여야 한다.

제 21 조 (관할 법원)

본 계약은 한국법에 의하여 규율되며, 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 서울지방법원을 관할법원으로 한다.

제 22 조 (언어)

본 계약 및 제 13 조 제 2 항에서 정한 관리회사와의 계약은 한국어로 체결되며 영어로 번역되고, 만약 한국어본과 영어본 사이에 불일치가 있는 경우 한국어본이 해석상 우선한다.

“갑”과 “을”은 본 계약서의 내용을 증명하기 위하여 계약서 2 부를 작성하고 서로 기 날인한 후 각각 1 부씩 보관한다.

“갑” 설립중의 회사 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사
 대표발기인 맥쿼리은행
 1 마틴플레이스, 시드니, 호주
 대표이사 알란 모스 (인)
 대리인: 성명: 한 경
 주민등록번호: 600814-1036121
 주소: 송파구 방이동 89 올림픽선수기자촌 아파트 303-704

“을” 주식회사 맥쿼리인터내셔널 자산관리
 서울 중구 소공동 110 한화빌딩 7층
 대표이사 그라함석덴 (인)

* (주) 맥쿼리센트럴오피스 기업구조조정부동산투자회사의 창립총회의 본 계약 승인
일 : 2003년 12월 12일

별첨 1

자산운용관리지침

설립중의 회사 맥쿼리 센트럴 오피스 기업구조조정부동산투자회사(이하 “회사”라 한다)의 이사회는 자산관리의 목표, 우선순위 등 자산운용에 관한 기본적인 사항인 자산운용관리지침을 다음과 같이 정한다.

자산관리회사는 회사가 정한 자산운용관리지침과 회사와 자산관리회사가 협의하여 정한 구체적인 자산운용관리 세부지침에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.

회사와 자산관리회사는 필요하다고 인정할 경우 수시로 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침을 조정할 수 있다.

- 다 음 -

1)투자의 기본방침

- (1) 자산관리회사는 투자자들에게 제공된 투자설명서에 반영된 배당 수익 이상을 달성하기 위해 노력한다. 자산관리회사는 회사의 투자자들에 대한 투자기간 동안의 배당금을 최대화하기 위해 노력한다.
- (2) 부동산에 대한 매입 여부는 자산관리회사의 자산실사보고서, 필요한 경우 제 3의 독립적인 부동산투자자문회사로부터 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서 결정한다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 협의하여 적격 협력업체를 감정평가법인으로 선정하고 그 회사와 거래해야 한다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용된다.
- (3) 부동산에 대한 구조적인 안전성과 내구성 등을 파악하기 위한 물리적 자산실사는 매입 이전에 실시해야 한다. 위 내용은 회사가 장차 취득하는 자산을 평가하는 데에도 적용된다.

2)자산운용의 기본방침

- (1) 자산운용의 기본방침

회사는 부동산시장과 금융시장 등의 환경 등을 고려하여 주로 상업용 오피스 빌딩 등 수익성 있는 부동산에 투자하는 것을 기본으로 하고 이외의 여유자금은 임대료 수입, 자본이득, 이자 수입 등을 추구하는 것을 기본방침으로 한다.

(2) 자산운용의 법적제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖는다.

1. 회사의 총자산의 70% 이상이 다음 각목의 부동산으로 구성되도록 한다.
 - 가. 기업이 채권금융기관에 대한 부채 등 채무를 상환하기 위해 매각하는 부동산(이는 금융감독위원회가 정한 부동산투자회사감독규정(동 규정의 변경이 있는 경우 그 변경된 조항을 포함)에 따라 해석, 적용한다]
 - 나. 채권금융기관과 채무구조개선을 위한 약정을 체결하고 당해 약정이행 등을 위해 매각하는 부동산
 - 다. 회사정리법에 의한 회사정리절차 및 화의법에 의한 화의계획에 따라 매각하는 부동산
 - 라. 그 밖에 기업의 구조조정을 지원하기 위하여 금융감독위원회가 필요하다고 인정하는 부동산
2. 유가증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 10%를 초과하여 취득하여서는 아니된다. 다만 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
 - 나. 다른 회사와 합병하는 경우
 - 다. 다른 회사의 영업전부를 양수하는 경우
 - 라. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
3. 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 10%를 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 규정에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.
4. 유가증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 유가증권을 회사의 총자산의

5%를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산 투자회사법시행령이 정하는 유가증권에 대하여는 그러하지 아니하다.

5. 회사가 보유하고 있는 유가증권이 제 4 항의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6 월 이내에 투자한도 규정에 적합하도록 하여야 한다.

6. 회사는 그 임직원 및 그 특별관계자(증권거래법 제 21 조 제 1 항의 규정에 의한 특별관계자를 의미한다), 회사의 주식을 3%이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제 21 조 각호의 1 에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식의 거래

나. 회사가 보유한 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래
(회사의 임직원 및 그 특별관계자는 제외)

다. 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

7. 회사와 그 특별관계자는 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 유가증권의 거래행위를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 주식의 매수청구 또는 환매청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금 또는 환매대금의 지급이 곤란하여 회사가 보유하는 유가증권(주식 제외)을 매도하는 것이 불가피한 경우

나. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식의 거래

다. 회사가 보유한 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(자산관리회사의 임직원 및 그 특별관계자는 제외)

라. 회사의 합병·해산·분할 또는 분할합병에 의한 불가피한 거래

(3) 자산운용계획

① 부동산 자산운용전략

가. 회사는 기업구조조정 중이거나 매각대금으로 부채를 상환할 것을 목적으로 기업들이 매각하는 상업용 오피스 빌딩 등 수익성 부동산에 주로 투자하며, 매입시에는 대체가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하며 운용하도록 추진한다.

- 나. 매입한 부동산이 노후화된 경우 회사는 리모델링을 통해서 임대료 인상을 통한 현금 유입을 늘리고 부동산 가치를 상승시키도록 노력한다.
- 다. 회사는 그 존속기간 만료 전이라도 계속적으로 부동산의 조기매각 가능성을 검토하여야 하며, 그러한 조기매각이 투자자들에게 중요한 수익을 창출할 수 있다고 믿는 경우 회사에게 이를 추천하여야 한다.
- 라. 회사는 투자자들에게 귀속될 수익율을 극대화한다는 목표의 달성 및 임차인의 만족을 유지시키는 범위에서 비용을 조절하기 위해 노력한다.
- 마. 회사는 그 존속기간의 범위 내에서 투자자들에게 귀속될 수익율을 극대화시키는 방식으로 보유 부동산 매각을 추진한다.
- 바. 회사는 분기별로 부동산의 수익율을 측정한다.

② 여유자금의 운용전략

회사의 여유자금은 정관 제 51 조에서 정한 여유자금의 운용계획에 따라 운용한다.

③ 현금성 자산운용전략

- 가. 현금 유출의 필요성을 충족시킬 수 있도록 일정 수준 이상의 현금성 자산을 보유한다.
- 나. 그리고 배당금의 지급을 위해서 일정 수준의 현금성 자산을 보유한다.