

자 산 관 리 위 탁 계 약 서

본 자산관리위탁계약서(“본 계약”)는 2024년 [5]월 [28]일 다음 당사자들 사이에서 체결되었다.

- (1) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 서초구 강남대로465, 22층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)에 두고 있는, 주식회사 마스틴코리빙위탁관리부동산투자회사(“위탁자”) 및
- (2) 대한민국 법률에 따라 설립되어, 그 주소를 서울특별시 서초구 강남대로465, 20층, 21층, 22층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)에 두고 있는, 마스틴투자운용 주식회사(“자산관리자”)

위탁자와 자산관리자를 각 “당사자”, 총칭하여 “당사자들”이라 한다.

전 문

1. 위탁자는 부동산투자회사법에서 정한 위탁관리부동산투자회사로서의 업무를 영위하기 위하여 2024년 [4]월 [22]일 설립되었으며, 국토교통부 장관으로부터 부동산투자회사법에 따른 영업인가 또는 영업등록을 취득할 예정이다.
2. 이에, 위탁자는 자산관리자를 부동산투자회사법 제2조 제5호의 자산관리회사로 선임하고 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 대상자산(제2조에서 정의됨)의 투자 및 운용 업무(구체적인 내용은 제3조에서 정한 바와 같다)를 자산관리자에게 위탁하고자 하고, 자산관리자는 위탁자를 위하여 위탁업무를 수행하고자 한다.

이에 양 당사자는 다음과 같이 합의한다:

제1조 (목적)

본 계약은 자산관리자가 위탁자로부터 제3조에서 정한 바에 따라 대상자산(제2조에서 정의됨)의 투자 및 운용을 위탁받고, 그 투자 및 운용 업무를 수행하기 위하여 필요한 제반 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (정의)

본 계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않은

경우에는 부동산투자회사 관련 법령상의 용어의 정의와 같다.

- (1) “관련법령”이라 함은 부동산투자회사법, 동 시행령, 동 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침, 그 밖에 위탁자와 자산관리자 및 위탁자와 자산관리자 사이의 업무위탁을 규율하는 법규를 말한다.
- (2) “관련서류”라 함은 위탁자와 관련한 서류로서 관련법령상 자산관리자의 본점에 비치하여야 하거나, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하거나, 또는 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시해야 하는 서류를 말한다.
- (3) “대상자산”이라 함은 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리, 기타 자산을 말한다.
- (4) “독립된 업무담당자”라 함은 관련법령상 위탁자를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 자산보관기관, 일반사무수탁회사, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자를 말한다.
- (5) “위탁업무”라 함은 본 계약에 따라 위탁자가 자산관리자에게 위탁하는 업무로서 본 계약 제3조 제1항에 열거된 업무를 말한다.
- (6) “위탁자의 의사결정 및 지시”라 함은 관련법령 및 위탁자의 정관에 따른 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 의 결의, 위탁자의 정관에서 위임된 바에 따라 위탁자의 대표이사 명의로 이뤄진 요구사항들을 말한다.
- (7) “영업인가”라 함은 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사에 대한 영업인가를 말한다.
- (8) “일반사무수탁회사”라 함은 위탁자와의 일반사무수탁계약에 의하여 위탁자의 일반사무를 담당하는 회사를 말한다.
- (9) “자산관리자”라 함은 서문에 정의된 바와 같다.
- (10) “자산관리운용지침”은 위탁자와 자산관리자가 합의하여 작성된 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용관리에 관한 제반 사항을 정한 지침(당사자의 합의로 수정된 경우 수정된 내용 포함, 이하 같음)을 말한다.
- (11) “자산보관기관”이라 함은 위탁자와의 자산보관계약에 의하여 대상자산을 보관하는 회사를 말한다

제3조 (위탁업무의 범위)

- (1) 위탁자는 자산관리자에게 대상자산과 관련한 다음 각 호의 위탁업무를 위탁한다. 다음 각 호의 업무의 수행에 필요하고 밀접한 관련이 있는 업무는 다음 각 호의 업무에 포함된 것으로 본다.

(가) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관한 업무

- 1) 부동산의 취득 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일
- 2) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 관하여 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 위탁자를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 위탁자의 명의로 해당 계약을 체결하는 일, 기타 위탁자의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
- 3) 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 4) 부동산의 관리를 위하여 관련법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 일
- 5) 부동산을 위한 보험에 위탁자의 명의로 가입하고 유지하는 일
- 6) 기타 부동산의 취득·관리·개량 및 처분에 필요한 업무

(나) 부동산의 개발에 관한 업무

- 1) 위탁자의 부동산개발사업 투자에 관한 사업계획서 작성, 부동산투자자문회사에 대한 평가 위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, 부동산 개발사업에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료를 작성하고 제공하는 일
- 2) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따른 부동산개발사업 관련 제반 업무(부동산개발 각종 인·허가 취득, 시공 관련 대관업무, 설계용역계약의 체결, 시공사의 선정 및 공사도급계약 체결, 사업관리 위탁계약의 체결 등) 및 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무
- 3) 위탁자의 부동산개발사업을 위한 자금 관리 및 운용 지시
- 4) 기타 부동산개발사업에 필요한 업무

(다) 부동산의 임대차에 관한 업무

- 1) 위탁자의 연간 사업계획, 위탁자의 의사결정 및 지시, 또는 자산관리운용지침에서 정한 주요 임대차조건에 따라 부동산 임대차계약 등을 협상, 작성, 임대인의 명의로 체결, 변경 및 해지하는 일
- 2) 임대차보증금을 수령하고 반환하는 일
- 3) 임차료를 징수하고 임차인을 관리하는 일
- 4) 임대시장을 분석하여 임대계획을 세우는 일
- 5) 부동산 임대차와 관련하여 필요한 경우 임대대행업체를 선정하고, 임대대행계약을 체결하며 및 임대대행업체를 감독하는 업무
- 6) 기타 임대차에 필요한 업무

(라) 증권의 매매에 관한 업무

- 1) 증권 취득 또는 처분(위탁자의 총 자산의 100분의 10을 초과하는 금액의

증권 취득 또는 처분을 의미)에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시를 지원하는 일

- 2) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 증권 취득 및 처분에 관한 계약 협상 및 체결
- 3) 기타 증권을 매매하거나 증권의 매매를 위탁하는 일
- 4) 위탁자를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 일
- 5) 기타 증권의 매매에 필요한 업무

(마) 금융기관에의 예치에 관한 업무

- 1) 여유자금의 운용에 관한 업무
- 2) 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 일
- 3) 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 일
- 4) 예금을 계좌 이체하는 일
- 5) 예금계좌를 관리하는 일
- 6) 기타 예치사무에 필요한 업무

(바) 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분에 관한 업무

- 1) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 평가자료(실사보고서를 포함하되 이에 한정하지 아니한다)를 작성하고 제공하는 일
- 2) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분을 위한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일
- 3) 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 일
- 4) 부동산에 관련된 보험에 가입하고 유지하는 일
- 5) 기타 부동산의 사용에 관한 권리의 취득·관리 및 처분에 필요한 업무

(사) 부동산투자회사법 제29조에 따른 차입 또는 사채발행에 관한 업무

- 1) 차입 또는 사채발행에 관한 위탁자의 의사결정을 지원하는 일
- 2) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 차입 또는 사채발행에 관한 계약서를 협상하고 작성하며 체결하는 일 기타 위탁자의 의사결정 및 지시에 따른 차입 또는 사채발행과 차입금 또는 발행사채를 상환하는 업무
- 3) 기타 차입에 필요한 업무

(아) 자산관리에 관한 일반적인 업무

- 1) 위탁자의 자산운용에 관한 매 사업연도의 사업계획을 수립하여 필요한 예산정보 및 관련자료와 함께 위탁자에게 제출하는 등 위탁자의

사업계획 수립에 관한 의사결정 보조

- 2) 일반사무수탁회사의 매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성을 위한 관련 자료의 제공 및 매 월, 매 분기 및 매 결산기별 재무제표의 각 작성을 위한 관련 자료의 제공
- 3) 전월의 자산관리내역을 위탁자 및 일반사무수탁회사에게 통보하는 일
- 4) 대상자산의 투자·운용, 부동산개발사업, 증권의 매매, 차입 등에 관한 위탁자의 의사결정 및 지시를 지원하는 일
- 5) 독립된 업무담당자에게 업무를 지시하거나 독립된 업무담당자로부터 업무를 지시받거나 독립된 업무담당자와 업무를 협조하는 일
- 6) 위탁자의 의사결정 및 지시에 따라 Property Management 회사, Facility Management 회사, Project Management 회사 등 재수탁회사를 선정하여 계약을 체결하고 감독하는 일
- 7) 위탁자의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
- 8) 위탁자의 주식발행시 위탁자의 의사결정 및 지시에 필요한 위탁자의 자본금 필요성, 시장의 상황 및 기타 제반 정보에 관한 자료 제공, 주식발행안 제공, 주간사 선정, 필요한 계약의 협상 및 체결, 투자설명서 준비 등 제반 업무
- 9) 관련법령 및 위탁자의 정관이 정하는 바에 따른 보고 및 공시, 관련 내용의 작성 및 신청 등 제반 행정 업무
- 10) 위탁자에게 제3자로부터 제기된 소의 응소 업무 및 자산관리를 위하여 필요한 위탁자의 소 제기에 필요한 제반 업무
- 11) 기타 위탁자가 자산관리를 위하여 필요하다고 합리적으로 판단하는 업무

(자) 기타 업무

- 1) 위탁자의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사
- 2) 관련법령에 따른 위탁자 자산의 투자 및 운용
- 3) 관련법령에 따른 자산보관기관 및 판매회사 및 일반사무수탁회사의 선정
- 4) 관련법령 및 정관에서 정한 보고서 또는 공시내용의 작성 업무
- 5) 위탁자의 영업인가 및 변경인가 신청 등에 관한 업무

- (2) 부동산투자회사법 제12조 소정 사항, 기타 위탁자의 정관상 위탁자의 주주총회의 결의가 요구되는 사항 및/또는 부동산투자회사법 제13조 소정 사항, 기타 위탁자의 정관 및 이사회규정, 본 계약상 위탁자의 이사회 결의가 요구되는 사항에 관하여는, 자산관리자가 위탁업무를 수행함에 있어서 위탁자의 주주총회 및/또는 이사회 결의에 따라 해당 위탁사무를 수행하여야 한다.

- (3) 관련법령 또는 감독당국의 지침의 변경 등으로 위탁업무를 조정할 필요가 있는 경우에는 위탁자와 자산관리자가 업무범위와 수수료를 협의하여 본 계약 제 15조에 따라 서면으로 본 계약을 변경한다.

제4조 (자산관리의 방법)

- (1) 자산관리자는 위탁업무를 수행함에 있어서 관련법령, 위탁자의 의사결정 및 지시, 위탁자의 정관, 연간사업계획, 본 계약 및 자산관리운용지침에서 정한 바에 따라 수행하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 자산관리자의 고유자산 및 다른 부동산투자회사 등 제3자로부터 위탁 받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- (3) 자산관리자는 부동산투자회사법 제22조의 자격을 갖춘 자산운용 전문인력으로 하여금 위탁자로부터 위탁 받은 대상자산을 관리하도록 하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- (1) 자산관리자는 매년 자산관리자의 차기 1년간(2결산기)의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 위탁자에게 제공하여, 위탁자가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초년도(제1결산기 및 제2결산기)의 사업계획은 최초 자산 매입을 결의하는 위탁자의 주주총회에서 승인한 사업계획을 준용한다.
- (2) 자산관리자는 매결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매결산기 종료일 후 40일 이내에 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매분기 종료일 후 20일 이내에 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- (3) 자산관리자는 자산관리업무 내역에 관한 보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 위탁자의 이사 및 감사에게 매월 또는 위탁자의 요청이 있을 때 제출하여야 한다.
- (4) 자산관리자가 본 계약에 따라 위탁자에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.
- (5) 자산관리자는 제4항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한 내에

국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고 부동산투자회사법 제37조 제4항에서 정한 방법으로 이를 공시하여야 한다.

- (가) 회계기간의 말일(해산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
- (나) 해산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
- (다) 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 제45일 이내

제6조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- (1) 자산관리자는 본 계약에 따른 위탁업무를 수행함에 있어 회계장부 등 위탁업무와 관련된 자료를 관련법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, 위탁자 또는 일반사무수탁회사가 자산관리자에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.
- (2) 자산관리자는 관련법령에 따라 관련서류를 자산관리자의 본점에 비치하고, 위탁자의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 하며, 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시할 수 있다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- (1) 자산관리자는, 자신의 귀책사유가 없는 한, 독립된 업무담당자의 업무수행상의 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- (2) 관련법령상 독립된 업무담당자와 체결한 계약의 변경이 요구되는 경우, 자산관리자는, 위탁자의 의사결정 및 치시에 따라 위탁자를 대리하여, 위탁자의 명의로 독립된 업무담당자와 업무위탁계약에 대한 변경 계약을 체결한다.

제8조 (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 관련법령 또는 위탁자와의 계약에 위반한 사실을 발견한 경우에는 위탁자에게 통보한다.

제9조 (금지행위 등)

- (1) 자산관리자는 관련법령에서 허용하지 않는 한, 위탁자 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못하며, 만약 관련법령에 따라 겸영하는 경우 그 사실을 위탁자에게 즉시 통지하여야 한다. 또한 자산관리자는 본 계약에 따른 업무와 고유자산의 관리업무, 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 및 기타 관련법령에서 허용되는 겸영업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 위탁자의 사전 서면 동의를 받아야 한다.
- (2) 자산관리자는 자산운용 전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁자로부터 위탁받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- (3) 자산관리자(자산관리자의 임직원 및 대리인을 포함하며, 자산관리자는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
 - (가) 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 부동산투자회사법 및 기타 관련법령이 정하는 위탁자의 미공개 자산운용 정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
 - (나) 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 - (다) 자산의 투자·운용과 관련하여 ~~자산~~ 또는 제3자의 이익을 도모하고 위탁자의 이익을 해하는 행위
 - (라) 기타 관련법령상의 금지 사항에 위반되는 행위

제10조 (수수료)

위탁업무 수행에 대한 수수료는 별첨 1에 기재된 바와 같다.

제11조 (비용 부담)

- (1) 본 계약에 따른 자산관리업무를 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용(명확히

하기 위하여, 위탁자의 영업인가 전에 발생한 비용을 포함한다)에 대하여는 위탁자가 부담하는 것으로 한다. 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하여 자산관리자가 자신의 계산으로 비용을 먼저 지출하는 경우, 자산관리자는 비용 지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 위탁자에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있다.

- (가) 부동산 기타 자산의 취득, 임대, 관리, 운용 또는 처분, 부동산개발사업 기타 위탁업무 수행을 위한 법률/재무/회계/회계감사/세무/금융/투자자문 수수료, 부동산투자자문 수수료, 부동산개발사업에 관한 사업계획서 평가 수수료, 감정평가 수수료, 물리적인 실사 및 환경실사를 포함한 기타 실사(Due Diligence)용역 수수료, 매각자문수수료, 시장조사수수료, 설계수수료, 감리수수료
 - (나) 부동산개발사업과 관련한 대관업무, 인·허가 취득, 민원 해소 등 각종 시공 관련 비용 기타 부동산개발사업의 수행을 위해 소요된 비용
 - (다) 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 국민주택 채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
 - (라) 신주발행비용, 대표주관 수수료, 공모판매 수수료, 잔액인수 수수료, 기타 일반 관리비
 - (마) 증권투자자문 수수료
 - (바) 부동산의 관리용역비, 유지보수비, 에너지비용, 각종 세금 및 공과, Tenant Improvements, 기타 일반관리비 등의 영업비용 및 자본적 지출, 개보수 등의 비용
 - (사) 보험료, 부동산의 취득과 관련하여 발생한 우선협상 보증보험료, 매매계약 보증보험료, 협약이행 보증보험료
 - (아) 임대중개수수료, 임대차 관련 광고비 등 마케팅 비용
 - (자) 위탁자의 기업홍보 활동(IR), 위탁자의 홈페이지 제작 유지관리비 등 위탁자의 투자자 관리를 위한 제반비용
 - (차) 시설물 교체나 대상자산의 가치 제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료
 - (카) 사업계획서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관 제출용, 공시용 또는 주주총회 및 이사회에 제출하기 위한 목적으로 작성하는 자료의 인쇄비
 - (타) 일반사무수탁 수수료, 자산보관수수료 등 독립된 업무담당자에 대한 보수
 - (파) 기타 위탁자의 동의를 얻어 지출한 비용
 - (하) 위 각 항목과 관련하여 발행한 부대비용
- (2) 자산관리자가 본 계약에 따른 위탁업무의 수행과 관련하여 제12조 제2항에 따라 다음 (가) 내지 (라)호의 채수탁회사를 사용할 경우 그 채수탁회사에 지급되는 용역비는 위탁자가 부담한다.

- (가) Property Management 회사
- (나) Facility Management 회사
- (다) Project Management 회사
- (라) 기타 제12조 제2항에 따라 위탁자의 이사회 승인을 얻은 재수탁회사

제12조 (계약의 양도 및 재위탁 등)

- (1) 자산관리자는 위탁자의 동의 없이 본 계약 상의 당사자의 지위, 수수료청구권 기타 본 계약에 따른 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다.
- (2) 자산관리자는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 본 계약 제3조에서 정한 업무 중 일부를 관련법령이 허용하는 한도에서 다른 기관(Property Management 회사, Facility Management 회사, Project Management 회사 등)에 재위탁하거나 기선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다.
- (3) 자산관리자는 본 조 제2항에 따라 자산관리업무의 일부를 제3자에게 재위탁한 경우, 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 책임을 부담하며, 자산관리자의 재수탁회사에 대한 관리·감독상의 중과실 또는 자산관리자 고유의 고의 또는 중과실이 없는 한 재수탁회사의 고의 또는 과실에 대해서는 책임을 부담하지 아니한다.

제13조 (진술 및 보증)

- (1) 위탁자는 자산관리자에 대하여 다음 사항을 보증한다.
 - (가) 위탁자는 영업인가를 득하면, 부동산투자회사법 및 관련법령에 따라 위탁관리 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 자산관리회사에게 보증한다.
 - (나) 위탁자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.
- (2) 자산관리자는 위탁자에 대하여 다음 사항을 보증한다.
 - (가) 자산관리자는 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원자격, 자산운용 전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법 상의 자산관리회사이다.
 - (나) 자산관리자의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니한다.

제14조 (책임과 면책)

- (1) 자산관리자가 위탁자의 자산 관리업무를 수행함에 있어 고의 또는 과실로 위탁자에게 손해를 가한 때에는 자산관리자는 그 손해를 배상할 책임을 진다.
- (2) 폭동, 전쟁, 지진, 화재 기타 천재지변 및/또는 독립된 업무담당자의 영업정지, 파산 또는 파업, 자산관리자의 고의 또는 중과실에 의하지 아니한 부동산개발사업의 개발비용 증가, 개발기간의 지연 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 본 조에 의하여 위탁자에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산관리업무 과정에서 부득이하게 발생하는 위탁자의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제15조 (계약기간 및 계약의 변경)

- (1) 본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 위탁자의 청산종결 등기일 또는 본 계약 제16조에서 정한 해지일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.
- (2) 본 계약은 체결일로부터 효력이 발생하되, 자산관리자가 본 계약 체결 이전에 위탁자를 위해 수행한 모든 위탁업무의 효력을 포함한다. 단, 위탁자가 영업인가를 받지 못하는 것으로 확인되면 본 계약은 소급적으로 실효한다.
- (3) 위탁자와 자산관리자는 계약기간 중 서면합의에 의하여만 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.

제16조 (계약의 해지)

- (1) 본 계약의 일방 당사자는 다음 각 호의 경우에 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, 자산관리자가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 위탁자에게 도달한 날로부터 육(6)개월을 초과하지 않는 범위 내에서 위탁자가 새로운 자산관리회사와 자산관리위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

(가) 위탁자가 청산하는 경우

(나) 자산관리회사 인가취소, 업무정지 등 정부기관에 의한 중대한 제재, 지급불능,

부도, 파산, 워크아웃, 회생절차의 개시 등 자산관리자가 부동산투자회사법상 자산관리회사로서 자산관리업무를 정상적으로 수행할 수 없는 객관적이고 합리적인 사정이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 경우

(다) 본 계약의 일방 당사자가 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하고, 상대방 당사자가 30일 이상의 시정기간을 정하여 위반사항의 시정을 서면으로 요구하였음에도 그 시정기간 내에 위반사항을 시정하지 아니하는 경우, 이 경우 해지의 효력은 위반 당사자가 서면 해지 통지를 수령한 날에 발생한다.

- (2) 본 조 제(1)항 각 호의 사유가 발생하지 않은 경우에도, 위탁자가 계약기간 중 본 계약을 중도해지하고자 하는 경우, 위탁자는 계약 해지를 원하는 날로부터 60일 전에 자산관리자에게 그 뜻을 서면으로 통보함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 이 경우, 위탁자는 자산관리자에게 위탁자의 명의로 최초 취득하는 부동산에 관한 소유권이전등기 신청이 접수된 날로부터 5년이 경과되는 날까지의 기간을 기준으로 중도해지일로부터 잔여기간에 대해 별첨1의 제2조 제(2)항에 명시한 운용수수료 기준에 의거한 상응하는 금액을 손해배상액으로 지급하여야 한다.(위 5년이 경과한 이후에는 위탁자가 중도해지를 하더라도 각종 수수료 등 별도의 손해배상액이 발생하지 아니한다)
- (3) 위탁자가 부동산의 매입을 위하여 매매계약을 체결한 후 해당 부동산의 소유권을 이전하기 전에 위탁자가 자산관리자의 귀책사유(본 조 제1항 각호에서 정한 사유를 의미함)가 아닌 사유로 본 계약을 중도해지 하는 경우에는 별첨1의 제3조에서 정한 매입수수료 전액을 자산관리자에게 지급하여야 한다. 또한 위탁자가 부동산의 매각을 위하여 매매계약을 체결한 후 해당 부동산의 소유권을 이전하기 전에 위탁자가 자산관리자의 귀책사유(본 조 제1항 각호에서 정한 사유를 의미함)가 아닌 사유로 본 계약을 중도해지 하는 경우에는 별첨1의 제4조 내지 제5조에서 정한 매각기본수수료 및 매각성과수수료 전액을 함께 자산관리자에게 지급하여야 한다.
- (4) 본 계약의 해지와 동시에 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제된다. 단, 본 계약의 해지 이전에 발생한 당사자들의 계약상 의무불이행 및 고의 또는 과실 등의 사유로 인한 책임은 해지 이후에도 존속하는 것으로 한다.
- (5) 본 계약이 해지된 경우 자산관리자는 자산관리업무가 제3자에게 이전될 때까지 본 계약에 따른 의무를 부담하는 것으로 간주되며, 자산관리자는 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 한다. 다만, 이러한 자산관리자의 의무는 본 계약이 해지될 날부터 최대 [120일]까지의 기한을 한도로 한다.

제17조 (계약종료시의 조치)

- (1) 본 계약이 해지 기타의 사유로 종료되는 경우 자산관리자는 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다. 다만, 위탁자의 청산종결등기로 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 위탁자의 새로운 자산관리회사에게 교부하고 전달하는 일
 - (다) 위탁자의 새로운 자산관리회사가 위탁자의 자산관리 업무를 즉시 인수할 수 있도록 위탁자가 요구하는 필요한 제반 조치(업무 수행상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보지원 등)를 이행하는 일
 - (라) 기타 본 계약에 따른 자산관리업무의 인계에 필요한 사항
- (2) 위탁자는 제1항의 업무로 인하여 자산관리자에게 발생하는 비용을 부담한다.
- (3) 본 계약 제14조, 본조, 제18조는 본 계약의 종료 후에도 그 효력이 유지된다.

제18조 (비밀 유지)

자산관리자는, 위탁자의 동의가 있는 경우 또는 관련법령상 필요하거나 감독 관청에서 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.

제19조 (통 지)

- (1) 본 계약상 요구되는 통지 및 기타 의사전달은 서면으로 이루어지며, 직접배달, 인편 배달, 메일, 팩스 또는 기타 관련 당사자들 사이에 합의된 전자전송 방식에 의해 전달된다. 본 항에 따라 통지되는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 독립된 업무담당자에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 한다.
- (2) 당사자는 제1항에서 정한 방법으로 통지를 받을 장소 및 수령인을 변경할 수 있다.

제20조 (기타)

- (1) 본 계약은 한국어로 체결되며, 대한민국 법률에 따라 규율되고 해석된다.
- (2) 본 계약과 부동산투자회사법 등 관련법령의 내용이 충돌하는 경우에는 관련법령의 내용이 우선한다.
- (3) 본 계약과 관련한 분쟁은 당사자들이 신의성실의 원칙에 따라 협의하여 해결하되, 해결되지 아니할 경우에는 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

[다음 페이지에 서명(기명)날인됨]



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

2024. [5]. [28].

위탁자 :

주 소 : 서울특별시 서초구 강남대로465, 22층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥)
회 사 명 : 주식회사 마스턴코리빙위탁관리부동산투자회사

대표자명 : 대표이사 박 영 희



자산관리자 :

주 소 : 서울특별시 서초구 강남대로465, 20층, 21층, 22층(서초동, 교보생명보험(주) 서초사옥))
회 사 명 : 마스턴투자운용 주식회사

대표자명 : 대표이사 남 궁 훈



별첨 1.

수수료

제1조 정의

본 별첨에서 사용된 아래 용어들은 다음과 같은 의미를 갖는다.

- (1) “매각금액”이라 함은 위탁자의 대상자산 매각 시 거래 상대방이 위탁자에게 지급한 총 대가(부가가치세 제외)를 의미하며, 대상자산의 매각과 관련하여 위탁자가 거래 상대방에게 승계시킨 부채와 채무(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 위 대가를 산정함에 있어서 공제하지 아니하고 포함하기로 한다.
- (2) “매입금액”이라 함은 위탁자의 대상자산 매입(위탁자에 대한 현물출자에 따른 위탁자의 현물출자 대상 자산의 취득 포함, 이하 같음)시 거래 상대방에게 지급한 총 대가(부가가치세 제외, 현물출자에 따른 신주발행가액의 총액 포함, 이하 같음)를 의미하며, 대상자산의 매입과 관련하여 승계한 부채(임대보증금 등) 및 대상자산의 수익과 비용의 정산과 관련한 공제액은 공제하지 아니하고 포함하기로 한다. 단, 자산의 매입과 관련하여 위탁자가 부담한 각종 실사 및 자문수수료, 중개수수료, 비용, 경비, 세금 등 거래반 부대비용은 매입금액과는 별도로 매입금액에 포함되지 아니한다.
- (3) “주주배당수익률”이라 함은 내부수익률(internal rate of return)을 의미하는 것으로, 위탁자가 발행한 특정 주식에 대하여 (i) 해당 주주의 투자원금(음수로 표현)과 (ii) 위탁자가 해당 주주에게 분배한 금액(양수로 표현)을, 해당 주주의 투자일로부터 분배일까지의 기간을 대상으로 하여 어떠한 이자율로 할인하였을 때 위 (i) 및 (ii)의 현재가치의 합산액이 영(0)이 되도록 하는 이자율을 말한다.
- (4) “처분일”이라 함은 대상자산의 소유자인 위탁자와 제3자간에 제3자가 대상자산의 소유권을 취득하는 내용으로 체결된 계약(위탁자와 자산보관기관 간의 자산보관계약은 제외함)의 거래완결일(Closing Date)을 의미한다.
- (5) “총 사업비”라 함은, 위탁자의 대상자산 매입과 관련하여 조달되는 모든 금액(매입금액, 리모델링 공사비, 취득 부대비용, 예비비 등을 포함하되 이에 한정되지 아니함)의 합계액으로서, 금 오백일십억(51,000,000,000)원을 의미한다.
- (6) “취득일”이라 함은 대상자산의 소유자인 제3자와 위탁자간에 위탁자가 대상자산의

소유권을 취득하는 내용으로 체결된 계약(위탁자와 자산보관기관 간의 자산보관계약 해지에 관한 계약은 제외함)의 거래완결일(Closing Date)을 의미한다.

제2조 운용수수료

- (1) 위탁자는 (i) 위탁자의 영업인가 후 위탁자가 최초로 취득하는 대상자산의 취득일로부터, (ii) 위탁자가 모든 대상자산의 처분을 완료한 날(소유권이전등기 신청일 기준)까지의 기간(이하 본 조에서 “**운용기간**”)에 대하여 자산관리자에게 운용수수료를 지급한다.
- (2) 연간 운용수수료는 총 사업비의 0.4%로 하며, 업무수행기간에 따라 일할 계산된 금액을 매 결산기의 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 오(5)영업일 이내에 지급한다.
- (3) 운용기간의 초일과 말일이 포함된 사업연도는 운용기간에 따라 일할하여 계산하며, 운용기간 도중 대상자산을 추가로 취득하거나 처분하는 경우 해당 대상자산의 취득일 또는 처분일(당일 포함)부터 매입금액을 포함한 총 사업비를 달리하여 일할하여 계산한다.

제3조 매입수수료

- (1) 매입수수료는 자산관리자의 대상자산 매입업무에 대한 대가로서, 각 대상자산 별로 총 사업비의 1.4%를 지급하기로 한다.
- (2) 본 조에 따른 매입수수료를 지급함에 있어 대상자산이 i) 동일한 매도자가 매각하는 복수의 자산인 경우, 또는 ii) (매도자산 다르더라도) 집합건물 또는 연접한 자산 등 실질적인 단일 투자대상으로서 동일성 혹은 유사성이 인정되는 경우에는 해당 대상자산 전체를 기준으로 산정하기로 한다.
- (3) 위탁자는 매입수수료를 취득한 대상자산의 취득일로부터 오(5)영업일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제4조 매각기본수수료

- (1) 매각기본수수료는 자산관리자의 대상자산 매각업무에 대한 대가로서 각 매각대상자산별로 매각금액의 0.5%를 지급하기로 한다.
- (2) 본 조에 따른 매각기본수수료를 지급함에 있어 i) 동일한 매수인에게 복수의 자산을 매각하는 경우, 또는 ii) 집합건물 또는 연접한 자산 등으로 동일성 혹은 유사성이

있는 자산을 매각하는 경우에는, 해당자산 전체를 기준으로 산정하기로 한다.

- (3) 위탁자는 매각기본수수료를 매각이 속한 사업연도의 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 진행되는 결산 정기주주총회일로부터 오(5)영업일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제5조 매각성과수수료

- (1) 매각성과수수료는 주주배당수익률이 12.0%를 초과하는 경우, 매각에 따라 주주에게 분배할 수 있는 금액에서 매각기본수수료를 지급하고 남은 금액과 주주배당수익률이 12.0%로 계산되도록 하는 주주 분배 금액 간의 차액의 10.0%를 적용하고 계산한 금액을 지급하기로 한다. 명확히 하기 위하여 부연하면, 매각에 따라 주주에게 분배할 수 있는 금액에서 매각기본수수료를 차감한 후 계산한 주주배당수익률이 12.0% 미만인 경우는 매각성과수수료는 없는 것으로 한다.
- (2) 본 조에 따른 매각성과수수료를 지급함에 있어 i) 동일한 매수인에게 복수의 자산을 매각하는 경우, 또는 ii) 집합건물 또는 연접한 자산 등으로 동일성 혹은 유사성이 있는 자산을 매각하는 경우에는, 해당자산 전체를 기준으로 산정하기로 한다.
- (3) 위탁자는 매각성과수수료를 매각이 속한 사업연도의 결산보고서에 대한 감사인 의견 제출 후 진행되는 결산 정기주주총회일로부터 오(5)영업일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제6조 특별수수료

- (1) 특별수수료는 부동산 매각거래에 준하여 위탁자의 기존 주주들이 투자금을 회수하기 위하여 다양한 방식으로 거래를 진행하는 경우, 부동산 매각거래 이외의 거래(이익배당 제외)를 통해 위탁자의 주주 전부 또는 일부 변경 및 기존 주주들의 전부 또는 일부가 자신의 투자금 또는 일부를 회수하게 되는 경우, 당해 거래의 종결을 조건으로 위탁자가 수탁자에게 지급하는 수수료로서, 당해 거래를 위한 부동산 평가금액을 매각금액으로 간주하여 매각기본수수료 및 매각성과수수료의 내용을 준용하여 특별수수료를 산정한다.
- (2) 위탁자는 특별수수료를 당해 거래의 종결일로부터 오(5)영업일 이내에 자산관리자에게 지급한다.

제7조 기타 사항

- (1) 위탁자는 자산관리자에게 운용수수료, 매입수수료, 매각기본수수료, 매각성과수수료, 특별수수료 등의 각 지급일에 위 수수료에 관한 부가가치세를 별도로 지급한다.
- (2) 위탁자가 본 별첨에 따른 각 수수료의 지급을 지체하는 경우에는 지체기간에 대하여 연 12%로 계산한 지연이자를 지급하여야 한다.
- (3) 위탁자와 자산관리자는 특별한 사유가 있는 경우 관련법령에 따른 절차에 따라 쌍방의 서면 합의로 본 별첨에서 정한 방법과 다른 방법으로 수수료를 정할 수 있다.

* * * * *

