

자산관리위탁계약서

제정 : 2011. 11. 14.
1차 개정 : 2011. 12. 01.
2차 개정 : 2012. 05. 10.
3차 개정 : 2013. 01. 02.
4차 개정 : 2019. 04. 25.
5차 개정 : 2024. 04. 19.
6차 개정 : 2026. 04. 22.

주식회사 코크렘청진18호위탁관리부동산투자회사(이하 "갑"이라고 함)와
주식회사 코람코자산신탁(이하 "을"이라고 함)은 "갑"이 보유하는 자산의 투
자운용 업무(이하 "자산운용"이라고만 한다)를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이
를 수탁하기로 하여, 2026. 4. 22. 자산관리위탁계약(이하 "본 계약"이라고 한다)
을 아래와 같이 수정 체결하기로 한다.

제1조 (목적)

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 자산운용업무 및 자산운용업무에 한
정된 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조(용어의 정의)

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

1. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과의 일반사무위탁계약에 의하여 부동산
투자회사법 제22조의2 제2항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. "자산보관기관"이라 함은 "갑"과의 자산보관계약에 의하여 "갑"의 자산
의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. "판매회사"라 함은 "갑"과의 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주
식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁받아 "갑"의 업무를
대행하는 제1호, 제2호 및 제3호의 회사를 말한다.

5. "자산운용관리지침"은 "갑"이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말한다.

제3조(위탁업무의 범위 및 내용)

“을”은 “갑”이 위탁하는 자산운용업무로서 다음 각호와 같은 범위 및 내용의 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다. 단, “을”은 독립된 업무 담당자의 업무에 대해서는 직접 용역을 제공하지 않는다. 또한 아래 각호의 업무 중 1호 내지 14호의 업무는 “을”이 수행하는 업무이며, 15호 내지 18호의 업무는 “갑”의 의사결정(관련법령 및 “갑”의 정관에 따른 “갑”의 주주총회 또는 이사회)의 결의를 말한다. 이하 같다)이 필요한 업무이다.

[“을”이 수행하는 업무]

1. 자산(부동산, 증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리 등 자산운용에 관한 사업계획 및 차입계획의 작성 및 제공
2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 업무
 - 가. 부동산 취득 및 처분에 관한 “갑”의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
 - 나. 부동산의 관리 및 개량에 관한 업무 및 이에 수반되는 “갑” 명의의 계약체결 업무(여기에는 i) 부동산관리계약에 대한 협상 및 부동산관리계약에 따른 부동산관리회사(PM)의 업무에 대한 감독과 지시, ii) 부동산에 대한 일상적인 유지보수 항목에 대하여 부동산관리회사가 마련한 제반 계획 검토, iii) 부동산관리회사의 협조를 얻어 부동산에 대하여 부담할 자본적지출을 확인하며, 해당 자본적지출을 이행하는 업무가 포함됨)
 - 다. 개발 중인 부동산을 취득하려는 경우, 그 개발기간 중 적절한 건설사업관리회사(이하 “CM사”라고 함)를 선정하고, CM사를 통하여 해당 부동산의 개발 과정을 감시하여 투자자의 의사가 개발 과정에 반영되도록 하며, CM사를 통제·감독하는 업무
 - 라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
3. 부동산의 임대차에 관한 업무
 - 가. 부동산의 임대차와 관련된 계약 체결 및 변경, 해지에 관한 업무

- 나. 부동산의 임대차와 관련된 사후관리업무(임대료 청구, 임대부동산의 보수, 임차인의 귀책으로 인한 해지 등)(여기에는 i) 부동산의 제반 임대차 활동과 관련하여 부동산관리회사 및 임대대행업체(해당하는 경우에 대한 감독, ii) 부동산관리회사 또는 “을”이 선임한 임대 대행업체가 해당 용역을 수행하지 못한 경우, 임차인과 협상하여 임대차계약을 작성하는 업무가 포함됨)
- 다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

4. 증권의 매매에 관한 업무

- 가. "갑"의 총자산의 10%에 해당하는 금액 이상의 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공
- 나. "갑"의 총자산의 10%에 해당하는 금액 이상의 증권 취득 및 처분에 관한 "갑"의 의사결정에 따른 계약체결
- 다. 가목 및 나목 이외의 증권의 취득 및 처분에 관한 계약체결

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

6. 여유자금의 운용에 관한 업무, 기타 본 항의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무로서 자산운용관리지침에 명시된 업무

7. 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무

8. 채권자, 투자자, 임차인 및 주주에 대한 “갑”의 의무 이행을 위하여 요구되는 제반 보험 가입 지원에 관한 업무

9. 필요한 경우 부동산투자자문회사에 대한 자산운용에 관한 자문 및 평가업무 위탁에 관한 업무

10. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공 및 지원에 관한 업무

11. "갑"의 주식발행시의 주간사 등의 선정에 관한 업무와 투자설명서 작성자료 제공에 관한 업무

12. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
13. "갑"의 해산시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행 업무
14. "갑"의 자산관리를 수행함에 있어서 "을"의 업무 범위인지 독립된 업무 담당자의 업무 범위인지 객관적으로 불분명한 자산운용업무의 수행 기타 "갑"이 합리적으로 요구하는 기타 업무 및 용역 수행

[“갑”의 의사결정이 필요한 업무]

15. 부동산 취득 및 처분에 관한 계약 체결 또는 변경에 관한 업무
16. "갑"의 총자산의 10%에 해당하는 금액 이상의 증권 취득 및 처분에 관한 업무
17. 차입 및 사채발행에 관한 업무
18. "자산운용관리지침"(안)(수정안 포함, 이하 같음)의 제정 및 변경에 관한 업무

제4조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

- ① "을"은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령 및 "갑"의 내부통제기준과 "갑"이 이사회에서 결의하여 제정하는(변경하는 경우 포함) 자산운용관리지침에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.
- ② "을"은 회사 조직 내부에 "을"의 투자팀장을 간사로 하는 투자심의위원회를 구성하여 자산운용과 관련된 전문적인 의사결정은 투자심의위원회를 거치도록 함으로써 자산운용에 만전을 기하여야 한다. "을"은 "갑"에게 투자위원회 구성원의 명단을 제공하기로 하며, 투자심의위원회의 구성원에는 "을"이 선임하는 외부전문가 1인이 포함되어야 한다. "을"은 "을" 소속의 투자위원회의 구성원을 수시로 변경할 수 있으며, 구성원의 변경이 있는 경우 투자위원회 구성원의 갱신된 명단을 "갑"에게 제

공하여야 한다. “을”은 “갑”이 요구하는 경우 본건 투자기구와 관련된 투자위원회의 회의 내용에 관한 회의록을 작성하여 “갑”에게 제공한다.

- ③ “을”이 “갑”으로부터 위탁받은 자산을 투자·운용하는 인력에는 반드시 부동산투자회사법 제22조에 규정된 자산운용전문인력이 포함되어야 한다.
- ④ “갑”으로부터 위탁받은 자산을 “을”의 고유자산 및 다른 부동산 투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.
- ⑤ “갑”이 부동산 매매계약상 매도인측의 매매대금의 집행을 승인하는 것과 관련하여 “을”은 자금집행 타당성 검증을 위하여 선정된 전문용역회사가 매매대금의 집행의 적정성에 대하여 부동산매매계약에서 정한 절차에 따라 제공받은 자료를 기초로 판단한 내용에 근거하여 업무를 처리하기로 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

- ① “을”은 매년 “갑”의 차기 1년간(2결산기)의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 “갑”에게 제공하여, “갑”이 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초연도(제1결산기 및 제2결산기)의 사업계획은 회사설립시 “갑”이 발기인총회에서 승인한 사업계획을 준용한다.
- ② “을”은 매 결산기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기 종료일 후 40일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일 후 20일 이내에 “갑”의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.
- ③ “을”은 자산운용 내역에 관한 월별보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 “갑”의 이사 및 감사에게 제출하여야 한다. 다만, “갑”이 취득한 자산이 개발 중인 부동산으로만 구성된 경우에는, 개발이 완료되어 등기부상 “갑” 명의로 소유권이전등기가 경료되기 전에는, “을”은 자산운용 내역에 관한 분기별보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 “갑”의 이사 및 감사에게 제출하여야 한다.
- ④ “을”은 자산운용관리지침의 합리적 개선을 위한 자료를 수집 분석하고, “갑”의 요청이 있을 경우 자산운용관리지침의 개선에 대한 의견 및 관련자료를 “갑”에게 제공하여야 한다.
- ⑤ “을”이 본 계약에 따라 “갑”에게 작성, 제공하는 보고서 및 서류는 부동산 투자회사 관련 법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성

된 것이어야 한다.

제6조 (회계장부 등 유지 및 보고)

"을"은 본 계약에 의한 자산 운용 업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 "갑"의 청산시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, "갑" 또는 일반사무수탁회사가 "을"에 대하여 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자)

- ① "을"은 자신에게 귀책사유가 없는 한, 부동산투자회사법 기타 "갑"의 설립 근거법상 "갑"을 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 "독립된 업무담당자")의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.
- ② 부동산투자회사법 기타 "갑"의 설립 근거법상 요구되는 경우, "을"은 "갑"의 외부감사인, 일반사무수탁회사 및 자산보관기관, 판매회사와 "갑"의 의사결정에 따라 계약 및 변경계약을 체결하며, 나머지 독립된 업무담당자를 자신의 재량으로 선임한다.
- ③ "을"은 독립된 업무담당자에게 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 "갑"에 통지하여야 한다.

제8조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

- ① "을"은 자산운용업무를 수행함에 있어서는 "갑"의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, "갑"의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.
- ② "을"은 "갑"의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수 기타 일반사무수탁회사가 이행하도록 요구되는 제반 회사관리 활동의 이행에 관하여 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료의 제공 기타 협력을 하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

- ① "을"은 부동산투자회사법 등 관련법령에서 허용하지 않는 한, "갑" 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한, "을"은 고유자산의 관리업무, "갑" 및 다른 부동산 투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야

기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직, 간접적으로 야기 될 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 계약종료후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 "갑"의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
3. 자산운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 "갑"의 이익을 해하는 행위
4. 기타 관련법령 및 자산운용관리지침상의 금지 사항에 위반되는 행위

제10조 (수수료)

"갑"은 "을"에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 수수료(각 부가가치세 별도)를 붙임3과 같이 지급하기로 한다.

제11조 (비용 부담)

① "을"은 "갑"의 설립 전 본 계약 제3조에 따른 자산 운용업무 수행과 관련하여 다음 각호에서 정한 비용이 발생하는 경우 합리적인 범위 내에서 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 회사설립 후 "갑"에 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고 "갑"은 출자금 또는 대출금 등 부동산의 취득을 위한 소요자금이 확보되어 부동산 매매계약상 매매대금을 지급한 날로부터 7일 이내에 "을"에게 위 비용을 지급하여야 한다. 단, 부동산 매매대금을 분할하여 지급하는 경우에는 "갑"이 최초로 지급하는 매매대금 지급일을 기준으로 한다.

1. 부동산의 취득에 필요한 법률, 채무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사수수료(Due Diligence), 금융자문수수료, 투자자문수수료(매입 Agent 수수료) 및 각 항목과 관련하여 발생한 출장비
2. 부동산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금 및 잔금에 대한 원금, 이자 및 관련 수수료

3. 부동산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료

4. 신주발행비용, 발기인총회관련 비용, 기타 일반관리비

② "을"이 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 것과 관련하여 발생하는 다음 각호에서 정한 비용에 대하여는 "갑" 이 부담하는 것으로 한다.

1. "갑"의 회사설립 후 부동산취득(부동산취득을 위한 중도금의 지급을 포함) 및 신주발행시 위 ①항의 각 해당 비용

2. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvements, 일반관리비 등 영업 비용

3. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과

4. 보험료

5. 임대중개수수료

6. 감사수수료

7. 법률자문수수료(소송발생시 변호사비용 등 소송비용 포함)

8. 회계 및 세무자문수수료

9. 부동산투자자자문수수료

10. 감정평가수수료

11. 자산실사(Due Diligence) 용역비

12. 개발기간 중 CM(Construction Management)업무, 부동산관리업무(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facility Management) 용역비

13. 시설물교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성검토 등 전문 기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 수수료

14. 사업계획서, 자산운용보고서 등 자산관리회사에서 각종 감독기관제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비

15. 향후 "갑"의 상장 필요시 이를 위해 소요되는 주식발행 주간사 보수 등

5. 팩스전문
 6. 전자서명이 포함된 이메일(Email)
 7. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
 8. 기타 전자전송
- ② 제1항 제1호에 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 제1항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사에 대한 접수 또는 도달시점을 그 효력발생시점으로 본다.
- ④ “을”이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항상 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제17조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 "갑"이 부동산투자회사법 등 관련 법령에 따른 위탁관리부동산투자회사로서 설립된 날(설립등기일)로부터 그 효력이 발생한다.

제18조 (계약 기간)

본 계약의 계약기간은 붙임1과 같이 정하기로 한다.

제19조 (계약의 변경)

- ① 본 계약의 당사자들은 제18조의 계약기간 중 언제라도 당사자간의 서면합의에 의하여 본 계약의 내용을 변경할 수 있다.
- ② 본 계약의 일방당사자가 제1항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 변경하고자 하는 날로부터 60일전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

제20조 (계약의 해지)

본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 붙임 2에 의한다.

제21조 (계약종료시의 조치)

- ① 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 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 새로운 자산관리회사 또는 "갑"이 지정하는 제3자에게 즉시 인계 하여야 한다.
 3. "갑"의 새로운 자산관리회사가 "갑"의 자산운용업무를 즉시 인계할 수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반조치(자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.
- ② 계약 종료시 소요되는 비용은 원칙적으로 "갑"이 부담하는 것으로 하되, "을"의 귀책사유로 인하여 "갑"이 본 계약을 해지하는 경우에는 "을"이 부담하는 것으로 한다.

제22조 (관계법령의 준용)

계약규정에 없는 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 "갑"과 "을"이 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제23조 (관할 법원)

본 계약과 관련하여 당사자들 사이에 발생하는 모든 분쟁은 "갑"의 본점 소재지를 관할하는 법원을 관할법원으로 한다.

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

2026년 4월 22일

"갑" 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511 (주)코람코자산신탁 내 (삼성동, 골든타워)

회사명 : 주식회사 코크렙칭진18호위탁관리부동산투자회사

대표자 : 대표이사 최 동 현 (인)



"을" 주 소 : 서울특별시 강남구 삼성로 511, 4층(삼성동, 아이콘 삼성)

회사명 : (주)코람코자산신탁

대표자 : 대표이사 정 승 회 (인)



자산운용관리지침

주식회사 코크랩청진18호위탁관리부동산투자회사(이하 "회사"라 한다)의 자산관리의 목표, 우선순위, 투자적격 자산 등 자산운용에 관한 기본적인 사항인 '자산운용관리지침'을 다음과 같이 정한다.

- 다 음 -

1) 투자의 기본방침

- (1) 매입대상 포트폴리오에서 발생하는 수익률에서 각종 수수료를 제외한 배당률이 회사 투자자의 목표치를 만족시킬 수 있는지를 우선적으로 판단한다.
- (2) 매입대상 포트폴리오가 지닌 위험에 대한 성격에 따라 투자자의 목표치의 기준을 달리한다. 위험에 대한 측정은 과거 자료를 토대로 산출하되 과거 자료가 없을 경우 자산관리회사의 운용자의 경험에 따른다.
- (3) 매입대상 포트폴리오의 예상수익률이 무보증 회사채 3년만기 AA- + 100bp 수준에 해당되는 것을 투자대상으로 삼는다. 단, 이 투자기준은 부동산 시장, 금융시장의 여건에 따라 달라질 수 있으므로 필요한 경우 회사와 자산관리회사는 협의에 의하여 조정한다.
- (4) 미완공된 부동산이나 대규모 공실이 일어나고 있는 부동산의 경우 추가적으로 적절한 수익률(100 bp 내외 등)을 투자기준에 추가한다.
- (5) 부동산에 대한 매입 여부는 자산관리회사의 자산실사보고서, 필요한 경우 제3의 독립적인 부동산투자자문회사로부터 자산실사보고서, 감정평가법인의 감정평가서를 기초로 회사의 주주총회 또는 이사회에서 결정한다. 자산관리회사는 필요한 경우 사전에 독립적인 부동산투자자문회사와 감정평가 법인을 심사하여 적격 협력업체를 선정하고 그 회사와 거래해야 한다.
- (6) 부동산에 대한 구조적인 안전성과 내구성 등을 파악하기 위해서 물리적인 자산실사는 매입 이전에 실시해야 한다. 자산관리회사는 자산실사를 할 수 있는 능력이 있는 기관을 사전에 선정하고 해당기관과 거래해야 한다.

2) 자산운용의 기본 방침

(1) 자산운용의 기본 방침

회사는 부동산시장과 금융시장 등의 환경 등을 고려하여 오피스빌딩, 임대주택, 상업시설, 물류시설 등 수익성 부동산에 투자하는 것을 기본으로 하고 이외의 여유자금은 정관에서 정한 여유자금 운용계획에 따라 운용하여 임대료 수입, 자본이득, 이자 수입 등을 추구하는 것을 기본방침으로 한다.

(2) 자산운용의 법적제한

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건을 갖춘다.

1. 매 분기말 현재 총자산의 100분의 80이상이 부동산, 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축중인 건축물을 포함한다)으로 구성되도록 한다.
2. 증권에 대한 투자의 경우 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각목에 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
 - 마. 투자자보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산투자회사법 시행령 31조가 정하는 경우
3. 다른 회사의 의결권있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 규정에서 정한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

4. 증권에 대한 투자의 경우 동일인이 발행한 증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그밖에 부동산투자회사법시행령이 정하는 증권에 대하여는 그러하지 아니하다.
5. 회사가 보유하고 있는 증권이 제4항의 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과 취득하게 된 날로부터 6월 이내에 투자한도 규정에 적합하도록 하여야 한다.
6. 회사의 임직원 및 그 특별관계자(자본시장법 제133조 제3항의 규정에 의한 특별관계자를 의미한다, 이하 같음), 회사의 주식을 10% 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자와 부동산투자회사법 제21조 각호의 1에 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. 이 회사는 부동산투자회사법 시행령 제20조에 해당하는 경우를 제외하고는 자산의 투자, 운용을 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니된다.

(3) 자산운용계획

자산관리회사는 회사의 보유자산을 운용함에 있어서 다음 각 호의 요건에 따라 운영하도록 한다.

1. 부동산 자산운용전략

가. 매입 시에는 대체가격에 하회하는 저평가된 부동산을 매입하며 운용하도록 추진한다.

나. 매입한 부동산이 노후화된 경우에는 리모델링을 통해서 임대료 인상을 통한 현금 유입을 늘리고 부동산 가치를 상승시키도록 노력한다.

다. 부동산에 소요되는 관리비를 분석하여 임차인의 만족도를 저해하지 않는 범위 내에서 관리비를 절감하여 투자수익률을 제고시키도록 한다.

라. 분기 또는 반기별로 부동산의 수익률을 측정하여 성과에 문제가 있는 부동산에 대해서는 조기 매각 또는 성과 개선 대책을 수립하여 회사의 수익률을 제고하도록 한다.

2. 여유자금의 운용전략

회사의 여유자금은 정관 제48조에서 정한 여유자금의 운용계획에 따라 운용한다.

3. 현금성 자산운용전략

가. 부동산 임대수입, 부동산관련 증권의 배당 또는 원리금 등과 같은 현금유입과 각종 현금유출에 불일치가 우려되므로 일정 수준 이상의 현금성 자산을 보유한다.

나. 그리고 최소한의 배당을 유지하기 위해서 일정 수준의 현금성 자산을 보유한다.

붙임1. 계약기간

본 계약의 계약기간은 2011.11.14.에 개시하여 2029.04.29.까지로 하되, 계약기간 만료 3개월전부터 1개월간 “갑”은 “을”과 우선적으로 재계약 여부 및 재계약 조건을 협상하기로 한다.

“갑”이 계약기간 중 조기에 청산하는 경우에는 본 계약기간은 “갑”의 청산 시까지로 하며, 계약기간의 갱신 여부는 상호 협의하기로 한다.

붙임2. 계약의 해지

2-1 계약해지 사유

1. 일방 당사자는 다음 각호의 경우에 본 계약을 즉시 중도해지할 수 있다.

- 가. “갑”이 보유한 부동산이 모두 처분되어 “갑”이 청산하는 경우
- 나. 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하고 30일간의 최고기간을 정하여 시정을 요청하였으나 시정하지 아니한 경우
- 다. 상대방 당사자에게 파산, 회사정리 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 60일 이내에 해소되지 못한 경우
본호에 따른 각 당사자의 권리 행사는 각 당사자 또는 각 당사자들의 이해관계인이 체결한 다른 계약상의 의무를 면제하는 것으로 해석되지 아니한다.
- 라. “갑”의 주주총회 특별결의(주주총회에 참석한 의결권있는 주식총수의 3분의 2이상 및 의결권있는 발행주식 총수의 3분의 1이상이 찬성한 결의)가 있는 경우, “갑”은 본 계약에서 정한 사유없이 “을”에게 계약의 해지를 통지할 수 있다.

2. “갑”은 다음 각호의 경우에 본 계약을 즉시 중도해지할 수 있다.

- 가. 제5조 제1항에 따라 “갑”이 확정된 사업계획서에 기재된 예정수익율 (“갑”과 “을”이 별도로 합의한 수익율이 있는 경우 이로 대체) 이 연속된 1년간 달성되지 못하였고, “갑”으로부터 그러한 성과미달에 대한 개선계획을 요구 받았음에도 불구하고, “을”이 통제할 수 있는 개선방안을 명시한 계획을 제출하지 않거나 개선계획에 반영된 필요조치를 취하기 위한 합리적인 노력을 하지 않는 경우
- 나. “을”이 관련 법령을 중요하게 위반하여 “을”에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우. 본 나.항에서 중대한 제재라 함은 (가) 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “을”의 인허가가 취소되거나, (나) 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 “을”의 업무의 전부 또는 일부가 정지되거나, (다) “을”이 (a) 경영방침에 기인한 위법행위로 인하여, (b) 다수의 부서에서 조직적으로 관여한 위법행위로 인하여, (c) 임원이 주된 관련자이거나 다수의 임원이 관련된 위법

행위, 수사당국에 고발 또는 통보된 사항으로서 중대한 내부통제 또는 감독 소홀에 기인한 위법행위로 인하여, (d) 내부통제업무 소홀 등의 사유로 금융사고가 발생하여 자기자본 총액의 50%를 초과하는 손실이 발생하였거나 발생이 예상됨으로 인하여 감독당국으로부터 기관경고를 받은 경우, 또는 (라) 본 계약에 따른 자산운용업무에 관한 위반사항과 관련하여 “을”의 임원이 해임요구를 받은 경우를 의미함.

2-2 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 2-1에 기재한 해지의 사유를 명시하여 서면으로 계약의 해지의 통지를 하여야 하고, 계약의 해지의 효력은 상대방에게 도달한 때부터 발생한다.

2-3 해지의 효과

본 계약이 해지된 경우에도 “을”의 관련 업무가 제3자에게 이전될 때까지는 “을”은 본 계약상의 의무를 본 계약이 해지된 날부터 최대 120일까지의 기한을 한도로 그 조건에 따라 유효하게 존속하는 것으로 간주되며, “을”은 그 기간까지 자산의 관리에 관하여 본 계약에 따른 보수를 받는 것으로 한다.

2. 매입수수료

- 1) 매입수수료 = 매입금액×매입수수료율
- 2) 매입수수료율 : 0.2%
- 3) 지급시기: 매입대상인 부동산에 관한 매매계약 체결일로부터 7일 이내에 전체 매입수수료의 50%를 지급하고, 그 부동산의 소유권이전일로부터 7일 이내에 나머지 50%를 지급한다.
- 4) 매입중개수수료 발생시 이는 “을”이 지급하는 것으로 하고, 매입에 필요한 실사비용은 “갑”이 지급하는 것으로 한다.
- 5) 2개 이상의 자산을 동시에 매입하는 경우, 동시에 매입한 모든 자산(“동시매입자산”)의 매입금액을 합산한 금액을 기준으로 2)항의 매입수수료율을 적용하여 매입수수료를 계산한다. 동시에 매입하는 경우란, 동일한 매도자로부터 동일한 시기에 매입하는 경우를 의미한다.

3. 운용기본수수료

- 1) 운용기본수수료 = (일반임대차자산 매입금액합계×단계별 운용기본 수수료율I)+(책임임대차자산 매입금액합계×단계별 운용기본수수료율II)
- 2) 운용기본수수료율 :

매입금액	운용기본수수료율I(년) (일반임대차자산)	운용기본수수료율II(년) (책임임대차자산)
1,000억원 이하 부분	0.35%	0.25%
1,000억원 초과 2,000억원 이하 부분 금액	0.25%	0.10%
2,000억 초과 3,000억원 이하 부분 금액	0.15%	0.05%
3,000억 초과 4,000억원 이하 부분 금액	0.05%	0.00%
4,000억원 초과 부분 금액	0.00%	0.00%

* 단, 코크렘청진18호위탁관리부동산투자회사와 코크렘청진19호위탁관리

부동산투자회사의 운용기본수수료의 합은 전체 매입금액의 수수료율 적용시의 130%로 하고, 두 회사 사이의 운용기본수수료의 분배는 각 회사가 보유하고 있는 자산을 안분비례하여 정한다.

- 3) 매 결산기별 운용기본수수료(이하 ‘당기운용기본수수료’)는 위 1)에서 계산된 운용기본수수료에 (결산기일수 / 365)를 곱하여 산정한다.
- 4) 지급시기: 당기운용기본수수료는 해당 결산기에 대한 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급한다.
- 5) 본 항의 수수료 적용시 책임임대형 자산이 해당 임차인과의 합의, 계약 등에 의하여 일반임대형자산으로 전환된 직후부터는 일반임대형자산으로 간주한다.

4. 개발자문수수료

- 1) 개발 중에 있어서 임대차기간이 개시되지 않은 부동산에 대해서, “갑”은 “을”에게 자산운용보수를 지급하지 않는 대신 개발자문수수료를 지급하기로 한다.
- 2) 개발자문수수료 금액 및 지급시기는, 책임임대형자산에 대한 운용기본수수료와 동일한 것으로 한다.

5. 운용연동보수

- 1) “운용연동보수(부가가치세 제외)”는 2026. 3. 31. 이전에는 적용하지 아니한다. 본 보수는 2026. 4. 1.부터 개시되는 최초 연간 산정기간(제3)호 가목 참조)을 포함한 각 연간 산정기간마다 적용한다.
- 2) 운용연동보수는 해당 연간 산정기간의 NOI에서 책임임대차기간 연평균 NOI의 현재가치 추정액을 차감한 금액의 20%로 산정하되, 연간 금 12억 원을 상한으로 하고, 산정된 금액이 음수인 경우에는 제4)호에 따라 정산한다.
- 3) 위 제2)호에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 목과 같다.
가. “연간 산정기간”이라 함은 매년 4월 1일부터 익년 3월 31일까지의 12개월을 말한다.

나. “NOI” = 영업손익 + 감가상각비 + 자산관리위탁수수료 + 자산보관수수료 + 일반사무수탁수수료 + 세금과공과

다. “책임임대차기간 연평균 NOI”라 함은 “갑”의 책임임대차기간 중 매년 5월 1일부터 익년 4월 30일까지를 기준으로 산정한 각 연간 NOI의 산술평균로서 금 46,988,000,000원(백만원 단위 절사)을 의미한다.

라. “책임임대차기간 연평균 NOI의 현재가치 추정액”이라 함은 책임임대차기간 연평균 NOI에 해당 연도의 추정 환산계수를 곱한 금액을 의미한다.

마. “추정 환산계수”라 함은 해당 연도(1. 1.부터 12. 31.까지. 이하 같음)의 소비자물가지수(CPI)를 일반임대차 전환 시점인 2024년도의 소비자물가지수(CPI)로 나눈 값으로 하되, 소비자물가지수(CPI)는 EIU(Economist Intelligence Unit) Data를 기준으로 한다. 다만, 해당 연도의 통계청 소비자물가지수(CPI)가 확정·공표된 경우에는 확정된 수치를 적용한다. EIU Data의 공표가 중단되거나 이용이 불가능한 경우에는 “갑”과 “을”이 합의하여 대체 기준을 정한다.

4) 운용연동보수가 음수인 경우, “을”은 그 절대값에 해당하는 금액을 해당 연간 산정기간의 운용기본수수료 합계액에서 우선 차감하는 방식으로 정산한다. 차감 후에도 “갑”의 총 운용보수(운용기본수수료합계액과 운용연동보수의 합계)가 금 0원 미만인 경우, “을”은 그 절대값에 해당하는 금액을 주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사의 해당 연간 산정기간의 운용기본수수료에서 차감한다. 다만, “갑”의 총 운용보수와 주식회사 코크렙청진19호위탁관리부동산투자회사의 운용기본수수료 합계액의 합산 금액은 금 0원을 하한으로 한다.

5) 정산시기: 운용연동보수는 해당 연간 산정기간 종료 후 최초로 도래하는 결산 주주총회 승인일 이후 7일 이내에 지급한다.

6. 인센티브 처분보수

1) 인센티브처분보수 = 기준금액의 10%로 산정하되, 500억원을 그 한도(구체적인 한도 확정은 이하에 상술함)로 한다. 여기서

“기준금액”이라 함은 (x) “갑”이 취득한 부동산(이하 “투자목적물”)의 처분대금에서 (y) 투자목적물의 취득가격, 취득관련비용, 취득수수료, 처분부대비용과 투자목적물에 대한 자본지출의 합계액과 (z) 주식회사 코크렙청진

19호위탁관리부동산투자회사와 관련하여 “을”이 체결한 자산관리위탁계약 상 인센티브 처분보수 산정시 위 (x)에 상응하는 금액에서 위 (y)에 상응하는 금액을 차감한 금액이 음수인 경우에 한하여 그 절대값을 차감하여 산정한다(단, 최종 산정한 금액이 음수인 경우에는 “0”으로 간주). 다만, 본 인센티브 처분 보수는, 투자목적물의 처분 결과 “갑”의 투자자인 국민연금이 “을”이 국민연금에 제시한 수익률(이하 “기준 수익률”) 이상을 달성하는 수익을 얻을 수 있는 경우에만 지급이 가능하며, 기준금액에서 기준수익률에 따라 국민연금에 귀속되어야 하는 금액을 우선 공제한 잔여재원(이하 “잔여재원”)의 한도 내에서만 지급된다. 의문의 여지를 피하기 위하여 잔여재원이 기준금액의 10%에 미달하는 경우에는 인센티브 처분 보수는 잔여재원에 해당하는 금액으로 감액되어 지급된다. 나아가, 기준수익률은 “갑”이 투자목적물의 소유권을 취득하는 시점에 국민연금과 “을”이 협의하여 수익률 산정의 근거가 된 제반 가정을 “갑”의 투자목적물 소유권 취득 시점의 현실을 반영하여 수정한 후 재산정할 수 있는 것으로 한다. 본 계약 최초 체결 시점부터 10년 6개월이 경과하는 시점 이전까지는, “갑”의 투자목적물 처분 시점과 주식회사 코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사가 취득한 부동산의 처분 시점이 일치하지 않는 경우, 양 처분 시점 중 늦게 도래하는 처분 시점에 “갑” 및 주식회사 코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사가 각각 “을”에 대하여 지급하는 인센티브 처분보수를 일괄하여 최종 확정 및 정산하기로 하되, 본 계약 최초 체결 시점부터 10년 6개월이 경과한 이후에는 “갑”의 투자목적물 처분 시점과 주식회사 코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사가 취득한 부동산의 처분 시점이 일치하지 않는 경우 “갑” 및 주식회사 코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사가 각각 “을”에 대하여 지급하는 인센티브 처분보수의 정산 방법은 “갑”과 “을”이 합리적으로 정한 기준에 따라 적용하기로 한다. 일괄 정산하는 인센티브 처분보수는 양 부동산투자회사에 관한 것을 합하여 총 500억원을 한도로 한다.

- 2) 지급시기: “갑”의 투자목적물 처분 시점과 주식회사 코크렘청진19호위탁관리부동산투자회사가 취득한 부동산의 처분 시점 중 늦게 도래하는 처분 시점 이후에 최초로 도래하는 결산기의 주주총회 승인일로부터 7일 이내에 지급