

ASSET MANAGEMENT SERVICES AGREEMENT

자산관리 위탁계약서

Newcore Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust (“NG CR REIT”) and GE AMC KOREA Co. Ltd. (“AMC”) have agreed to enter into this Asset Management Services Agreement (this “Agreement”) whereby NG CR REIT wishes to engage and retain AMC to provide certain asset management services (“Asset Management Services”) in respect of assets owned or to be owned by NG CR REIT and AMC agrees to accept such appointment upon the terms and conditions set out in this Agreement.

주식회사 뉴코아 강남 기업구조조정부동산투자회사(이하 "갑"이라고 함)와 지이자산관리코라아 주식회사(이하 "을"이라고 함)은 "갑"이 보유하는 자산의 운용 업무(이하 "자산 운용"이라고 함)를 "을"에게 위탁하고 "을"은 이를 수탁하기로 하여 다음과 같은 조건으로 본 자산관리위탁계약(이하 "본 계약"이라고 함)을 체결한다.

Article 1. Purpose

제 1 조 (목적)

The purpose of this Agreement is to provide the terms and conditions for the Asset Management Services to be provided by AMC to NG CR REIT and any other business incidental thereto.

본 계약은 "을"이 "갑"의 위탁을 받아 자산운용 업무 및 이에 관한 부수 업무를 수행하는 데 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

Article 2. Definition

제 2 조 (용어의 정의)

Any and all capitalized terms, as used herein, shall have the meanings set forth below and those which are not otherwise defined herein shall have the same meanings given thereto under the real estate investment company related laws.

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

1. “Business Trustee” means the company undertaking any business set forth in Article 22-2 (1) of the Real Estate Investment Company Act under a certain business trust agreement executed or to be executed with NG CR REIT;
1. "일반사무수탁회사"라 함은 "갑"과 체결하였거나 체결할 일반사무 위탁계약에 의하여 부동산투자회사법 제 22 조의 2 제 1 항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
2. “Asset Custodian” means the company undertaking the custody service in respect of NG CR REIT’s assets and the related businesses under a certain asset custody agreement executed or to be executed with NG CR REIT;
2. "자산보관기관"이라 함은 "갑"과 체결하였거나 체결할 자산보관계약에 의하여 "갑"의 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
3. “Distributor” means the company undertaking any business related to the offering for subscription or distribution of shares to be issued by NG CR REIT under a certain distribution service agreement executed or to be executed with NG CR REIT;
3. "판매회사"라 함은 "갑"과 체결하였거나 체결할 판매위탁계약에 의하여 "갑"이 발행하는 주식의 모집 또는 판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.
4. “Agent” means any company described in Paragraphs 1, 2 or 3 of this Article 2 undertaking any business on behalf of NG CR REIT entrusted or to be entrusted by NG CR REIT;
4. "관련 수탁회사"라 함은 "갑"으로부터 업무를 위탁받았거나 위탁받아 "갑"의 업무를 대행할 제 2 조 제 1 호, 제 2 호 및 제 3 호의 각 회사를 말

한다.

5. “Basic Guideline” means a basic guideline for the Asset Management Services that sets forth the objectives and priorities of asset management and other basic matters, prepared by NG CR REIT in respect of the provision of Asset Management Services by AMC;
5. "자산운용관리지침"은 “을”이 제공하는 자산운용 업무에 대해 "갑"이 작성한 자산관리의 목표, 우선순위 등 자산운용에 관한 기본적인 사항을 정한 자산운용에 관한 기본지침을 말한다.
6. “Detailed Guideline” means a detailed guideline which is to be prepared through consultation between NG CR REIT and AMC in respect of the provision of Asset Management Services by AMC in accordance with the Basic Guideline; and
6. "자산운용관리 세부지침"은 “을”이 제공하는 자산운용 업무에 대해 자산운용관리지침의 범위 내에서 구체적인 자산운용에 관한 사항에 관하여 "갑"이 "을"과 협의하여 정할 세부지침을 말한다.
7. "business year" means every 12 calendar months ending on March 31 defined as a "business year" in the Articles of Incorporation of NG CR REIT.
7. “결산기”라 함은 “갑”의 정관상 “사업년도”로 정의되고 매년 3 월말로 종료되는 매 12 개월(월력 기준)을 말한다.

Article 3 Scope and Description of Asset Management Services

제 3 조 (위탁업무의 범위 및 내용)

The scope of Asset Management Services to be provided by AMC to NG CR REIT is as follows, and is also subject to the detailed actions set forth in the Basic Guideline and the Detailed Guideline; provided, that the Asset Management Services to be provided by AMC shall be within the scope of the rights of NG CR REIT under sale and purchase agreements and lease agreements entered into by NG CR REIT with respect to its assets.

"갑"이 "을"에 대하여 위탁하는 자산 운용 업무의 범위 및 내용은 다음 각

호와 같으며 또한 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침에 명시된 세부업무에 따른다. 단, “을”은 “갑”이 체결하는 부동산매매계약에 따른 매수인의 권리 및 책임임대차계약에 따른 임대인의 권리 범위 내에서 본 계약에 따른 자산 운용 업무를 수행한다.

1. Preparing and submitting to NG CR REIT not later than ninety (90) days prior to the beginning of every business year, its proposed annual business plan and asset plan for the next one (1) business year of NG CR REIT that sets forth the asset management and asset enhancement, including real estate, securities and any rights related to use of real estate, and the servicing of assets acquired, in the form prescribed by the Detailed Guideline;

1. “갑”의 차기 사업연도에 대한 자산(부동산, 유가증권, 부동산 사용에 관한 권리)의 관리, 개량 등에 관해 정한 연간 사업계획 및 자산운용계획을 자산운용관리 세부지침에 정한 형식으로 최소한 매 사업연도 시작 90일 이전에 작성 및 제공

2. Property management services as set forth in Exhibit A;

2. 자산관리 업무 (별첨 A에 명시)

3. Negotiating agreements on NG CR REIT’s behalf, per NG CR REIT’s general instructions, and supporting the execution of such agreements by NG CR REIT’s representative director in relation to the acquisition and disposal of superficies, leases or other rights related to the use of real estate; and

3. “갑”을 대신해 지상권·임차권 기타 부동산 사용에 관한 권리의 취득 및 처분에 관하여 “갑”의 일반적인 지시에 따른 계약협의 및 “갑” 대표 이사의 계약 체결 지원

4. Providing relevant data to help the Business Trustee prepare quarterly and business year-end investment reports and financial statements;

4. 일반사무수탁회사의 매분기, 사업연도 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공

5. Providing relevant data and information to help the Business Trustee prepare and file Value Added Tax return and other relevant tax returns to Korean tax authorities.
5. 일반사무수탁회사가 부가가치세 환급 및 기타 세금 환급 신고서를 작성하고 한국 조세 당국에 동 신고서를 제출할 수 있도록 관련 자료 및 정보 제공
6. Providing data related to the Asset Management Services necessary for applications for approvals, reports or public notices required under the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations;
6. 일반사무수탁회사의 부동산투자회사법 등 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공
7. Preparing and providing to NG CR REIT the draft Basic Guideline (as amended from time to time) and draft Detailed Guideline, when requested by NG CR REIT;
7. “갑”의 요청이 있는 경우, “갑”에게 “자산운용관리지침”(안)(수시 수정안 포함) 및 “자산운용관리세부지침”(안)의 작성 및 제공
8. Taking other actions as entrusted by NG CR REIT.
8. 기타 “갑”으로부터 위탁받은 업무

Article 4. Obligations of and Limitations on Asset Management Services

제 4 조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

- (1) AMC shall comply with all applicable laws and regulations, including the Real Estate Investment Company Act (including, among others, the provisions therein regarding the composition of assets, the limitations on asset management and requirements of parties involved in asset management), internal control standards of NG CR REIT, the Basic Guideline (and any modifications thereto) prepared by NG CR REIT and any Detailed Guideline which shall be prepared through consultation between NG CR REIT and AMC (and any modifications thereto).

- ① "을"은 부동산투자회사법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령 및 “갑”의 내부통제기준과 "갑"이 제정한(변경하는 경우 포함) 자산운용관리지침 및 "갑"과 "을"이 협의하여 정할 구체적인 자산운용관리 세부지침(변경하는 경우 포함)에 따라 자산운용 업무를 수행하여야 한다.
- (2) NG CR REIT and AMC may from time to time modify the Basic Guideline and Detailed Guideline if deemed necessary, provided that any Asset Management Services other than those detailed in the Basic Guideline and Detailed Guideline may be conducted only with the prior written approval of the board of directors of NG CR REIT.
- ② "갑"과 "을"은 필요하다고 인정할 경우 수시로 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침을 변경할 수 있다. 단, "갑"의 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침과 다르게 자산운용관리를 하고자 할 경우에는 "갑"의 이사회의 사전승인을 얻어야 한다.
- (3) AMC shall comply with the requirements under Article 22-3 of the Real Estate Investment Company Act to employ asset management specialists for purposes of investing and managing the assets entrusted by NG CR REIT pursuant to this Agreement.
- ③ "을"이 본 계약에 따라 "갑"으로부터 위탁받은 자산을 투자·운용할 목적으로 자산 운용 전문인력을 채용할 경우 부동산투자회사법 제 22 조의 3에 규정된 사항을 준수한다.

Article 5. Obligation to Prepare Business Plan and Provide Related Data

제 5 조 (사업계획 작성 및 관련자료 제공 의무)

- (1) AMC shall prepare drafts of the annual business plan for the following business year and submit it to NG CR REIT together with the related documents not later than the earlier to occur of (i) the time set forth in Paragraph (1) of Article 3 and (ii) sixty (60) days before NG CR REIT’s ordinary general shareholders meeting to enable NG CR REIT to finalize its annual business plan for the following business year prior to such ordinary general shareholders meeting; provided that the annual business plan for the first and second business years shall be the annual business

plan as approved and accepted by NG CR REIT at a general meeting of shareholders before NG CR REIT obtains the business approval from the Ministry of Land, Transportation and Maritime Affairs (the “MLTMA”).

- ① "을"은 매년 "갑"의 차기 사업연도의 사업계획 초안을 수립하여 관련자료와 함께 제 3 조 제 1 호에 정한 때와 “갑”의 정기 주주총회의 60 일 이전 중 먼저 도래하는 때까지 "갑"에게 제공하여, "갑"이 정기 주주총회 이전에 차기 사업연도의 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 및 제 2 기 사업연도의 사업계획은 “갑”이 국토해양부로부터 영업인가를 득하기 전에 개최하는 주주총회에서 승인한 사업계획으로 한다.
- (2) AMC shall submit to the Business Trustee of NG CR REIT such documents as required for the preparation of an investment report at the end of each business year of NG CR REIT within twenty five (25) days after the end of each relevant business year and such documents as required for the preparation of investment report for each relevant quarter within ten (10) days of the end of such quarter.
- ② "을"은 매사업연도의 투자보고서 작성을 위한 관련자료를 매사업연도 종료일 후 25 일 이내에 "갑"의 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매분기의 투자보고서 작성을 위한 관련자료를 매분기 종료일 후 10 일 이내에 "갑"의 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

However, AMC shall submit the preliminary versions for the above business-year-based documents within ten (10) days after each business year, and for the above quarter-based documents within five (5) days after each quarter.

그러나 “을”은 상기 사업연도에 대한 관련 자료 초안을 매사업연도 후 10 일 이내에 제출하여야 하고 상기 분기에 대한 관련 자료 초안을 매분기 후 5 일 이내에 제출하여야 한다.

- (3) AMC shall prepare and submit a report on the Asset Management Services provided by it on a monthly basis to the Business Trustee, Asset Custodian and directors and auditors of NG CR REIT, respectively, within 10 days after the end of each relevant month, and at any time upon NG CR REIT’s reasonable request, to NG CR REIT.

- ③ "을"은 자산운용 내역에 관한 월별보고서를 작성하여 이를 일반사무수탁 회사, 자산보관기관 및 “갑”의 이사 및 감사에게 매 관련된 달 말일로부터 10 일 이내에 각각 제출하여야 하고, 기타 "갑"의 합리적 요구가 있는 경우에는 언제든지 자산운용 내역에 관한 수시보고서를 작성하여 "갑"에게 제공하여야 한다.
- (4) AMC shall collect and analyze such data as may be reasonably necessary to improve the Basic Guideline and, at the time of submission of the related data for the preparation of the quarterly investment report and financial statements, shall provide to NG CR REIT any opinions and related data AMC may have for improving the Basic Guideline.
- ④ "을"은 자산운용관리지침의 개선을 위해 합리적으로 필요한 자료를 수집 분석하고, 매분기 투자보고서 및 재무제표 작성을 위한 관련자료의 제공 시 자산운용관리지침의 개선에 대한 의견 및 관련자료를 "갑"에게 제공하여야 한다.
- (5) Any and all reports and the related documents prepared and submitted hereunder by AMC to NG CR REIT shall be in such form and substance as required by any applicable laws and regulations relating to a CR-REIT and by any applicable governmental authorities.
- ⑤ "을"이 본 계약에 따라 "갑"에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류 일체는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

Article 6. Keeping of Accounting Books and Related Documents

제 6 조 (회계장부, 관련서류의 비치 및 공시)

- (1) AMC shall keep and maintain proper accounting and other records with respect to the Asset Management Services in the course of conducting such services under this Agreement.
- ① "을"은 본 계약에 의한 자산 운용 업무를 수행함에 있어 적합한 회계장부

와 그와 관련된 기록을 비치 및 유지한다.

In the event of the liquidation of NG CR REIT, AMC shall, upon request and as directed by NG CR CREIT, provide a report on the status of such accounts to NG CR REIT or the Business Trustee.

“갑”의 청산시 “을”은 “갑”의 요청 및 지시에 따라 “갑” 또는 일반사무수탁회사에게 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 해야 한다.

(2) AMC shall keep and maintain at its head office any and all documents provided by AMC to the Business Trustee in accordance with all applicable laws and regulations relating to NG CR REITs and other documents related to NG CR REIT (“Related Documents”) and shall give all shareholders or creditors of NG CR REIT full access to such Related Documents and where necessary under applicable laws and regulations, after obtaining prior written consent from NG CR REIT, to the extent permissible under applicable laws and regulations, make the Related Documents available to the public using electronic media, such as the Internet.

② "을"은 부동산투자회사 관련법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 모든 서류 또는 기타 "갑"과 관련된 서류(이하 "관련서류")를 "을"의 본점에 비치하고, 관련법 및 규정에 따라 필요한 경우, 관련법 및 규정이 허용하는 한도 내에서 “갑”의 사전 서면 동의를 받은 후에 "갑"의 모든 주주 또는 채권자의 열람에 전적으로 제공하여야 하며, 관련 서류를 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

Article 7. Obligation to Cooperate with Trustee

제 7 조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

(1) In conducting the Asset Management Services, AMC may make a request to an Agent of NG CR REIT for cooperation, and, upon reasonable request for cooperation from an Agent, AMC shall provide such cooperation.

① "을"은 자산운용 업무를 수행함에 있어서 "갑"의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, 합리적 요청이 있을 경우, "갑"의 관련 수탁회사

는 즉시 이에 대하여 협조하여야 한다.

- (2) Upon the Business Trustee's request, AMC shall provide such data or information related to the Asset Management Services as may be necessary for NG CR REIT to fulfill its obligation to make any public announcements or statements or publish or release any information under any applicable laws and regulations.
- ② 일반사무수탁회사의 요청이 있는 경우, "을"은 "갑"의 자산운용과 관련하여 "갑"이 관련법령에 따라 공고, 진술, 또는 정보 발행 또는 공개를 할 의무를 준수하는 데에 필요한 관련 자료 또는 정보를 제공하여야 한다.

Article 8. Obligations Regarding Employees and Subcontractors

제 8 조 (종업원 및 하도급인 관련 의무)

- (1) AMC's Employees. AMC shall have in its employ at all times a sufficient number of competent, experienced and trained employees, licensed where required, to enable it to properly, adequately, safely and economically provide all Asset Management Services in accordance with this Agreement, the Basic Guideline and the Detailed Guideline.
- ① “을”의 직원들. “을”은 항상 능력과 경험을 갖추고 잘 훈련되고 필요한 경우 면허를 갖춘 직원들을 채용하여 본 계약, 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침에 따라 적당하고 적절하며 안전하고 경제적으로 모든 자산운용업무를 제공하게 하여야 한다.
- (2) Independent Agent. All matters pertaining to AMC's employees are the responsibility of the AMC. AMC shall comply with all applicable laws relating thereto, including without limitation, laws relating to insurance, hours of labour, wages, working conditions, taxes, benefits and other employer-employee related matters. This Agreement is not one of agency, partnership, co-employer or joint employer, but one with AMC engaged independently for the provision of the Asset Management Services as described herein as an independent agent. All matters pertaining to the employment, supervision, compensation, promotion and discharge of its employees are the responsibility of the AMC, which is in all respects the employer of such employees.

- ② 독립적 대리인. “을”의 직원들에 관계한 모든 사항은 “을”의 책임이다. “을”은 보험, 근로시간, 임금, 근로조건, 세금, 상여 및 기타 노사관계에 관한 법을 포함하여 모든 관련 법을 제한없이 준수하여야 한다. 본 계약은 에이전시, 파트너십, 공동 경영 계약에 해당하지 않으며, “을”은 독립적인 대리인으로서 본 계약에 명시된 자산관리 업무를 독립적으로 수행한다. “을”의 종업원들에 대한 고용, 감독, 급여, 승진 및 해고와 관련된 모든 업무는 해당 종업원들의 고용주인 “을”이 책임을 부담한다.
- (3) Supervision. AMC shall be responsible for the supervision and direction of the Asset Management Services performed pursuant to this Agreement by its employees and any approved subcontractors and suppliers, and shall, if requested by NG CR REIT, appoint supervisory personnel on NG CR REIT’s property acceptable to NG CR REIT to carry out said supervisory responsibility. NG CR REIT shall not be responsible for and, except as expressly set forth in this Agreement, will not have control or charge of AMC’s means, methods, techniques, procedures, safety precautions or employment in connection with AMC’s performance of Asset Management Services pursuant hereto. NG CR REIT may make any unacceptable personnel of AMC not to take care of management of the Property. In no event shall the exercise of such right be construed to make NG CR REIT a co-employer.
- ③ 감독. “을”은 본 계약에 따라 “을”의 직원들, 승인된 하수급인들 및 공급자들에 의한 자산관리업무를 지시 및 감독할 책임이 있고, “갑”의 요청이 있는 경우에는 위 감독 책임을 수행하기 위하여 “갑”의 자산에 대한, “갑”이 만족하는 감독자를 선정하여야 한다. “갑”은, 본 계약에 명시적으로 규정된 경우를 제외하고는, “을”의 자산관리업무 수행과 관련한 “을”의 도구, 방법, 기술, 절차, 안전주의 또는 고용에 관하여 책임을 지거나 통제하거나 담당하지 않는다. “갑”은 불만족스러운 “을”의 인원을 “갑”의 자산관련 업무를 담당하지 않게 할 수 있다. 그러한 권리의 행사에도 불구하고 “갑”은 그 인원의 공동 고용주로 해석되지 않는다.
- (4) Labor Agreements. AMC shall execute in its own name, and not as agent for NG CR REIT, any labor agreements or labor contracts affecting its employees.
- ④ 근로계약. “을”은 자신의 명의로 그 직원에 대한 근로약정 또는

근로계약을 체결하고, “갑”의 대리인으로서 체결하지 않는다.

Article 9. Prohibitions

제 9 조 (금지행위 등)

(1) Unless permitted by the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations, AMC shall not engage in any business other than providing Asset Management Services to NG CR REIT and other REITs.

① "을"은 부동산투자회사법 등 관련법령에서 허용하지 않는 한, "갑" 및 다른 기업구조조정부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다.

In addition, AMC shall not engage in any transaction which results in a conflict of interest between the administration of its own assets and the Asset Management Services to NG CR REIT, and AMC shall obtain the prior written consent of NG CR REIT in respect of any transaction that may directly or indirectly result in such conflict.

또한, "을"은 고유자산의 관리업무 및 "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) AMC shall not, and shall procure that its directors, officers, employees, agents and/or representatives shall not:

② "을"("을"의 임직원, 대리인 및 대표자를 포함하며, "을"은 그들의 의무이행을 확보하여야 함)은 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. during the term of this Agreement and after the expiration or earlier termination of the term of this Agreement, sell real estate or securities using, or allow others to use, non-public information in respect of NG CR REIT in violation of the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations and/or Article 15 of this Agreement; provided, that the provisions of this Article 9(2) shall survive expiration or earlier termination of

this Agreement;

1. 본 계약기간 중 및 본 계약종료 또는 해지 후 부동산투자회사법 등 관련법령 및 본 계약 제 15 조를 위반하여 “갑”과 관련된 미공개 정보를 이용하거나 타인에게 이를 이용하게 하여 부동산 또는 유가증권을 매각하는 행위. 다만, 제 9 조 제 2 항 제 1 호는 계약종료 또는 해지에도 불구하고 존속한다.
2. provide a guarantee or promise of a certain return to an investor or potential investor of NG CR REIT;
2. 투자자 또는 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
3. in respect of Asset Management Services, advance the interests of AMC or a third party at the expense of NG CR REIT’s interests; or
3. 자산운용과 관련하여 자신 또는 제 3 자의 이익을 도모하고 "갑"의 이익을 해하는 행위
4. violate this Agreement (including the Basic Guideline and/or the Detailed Guideline) and/or any applicable laws and regulations in the course of conducting the Asset Management Services.
4. 기타 자산운용업무 수행중 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침 등 본 계약에 위반되거나 및 관련법령상의 금지 사항에 위반되는 행위

Article 10. Asset and Property Management Fees

제 10 조 (자산관리 수수료)

- (1) In consideration of the Asset Management Services provided pursuant to this Agreement, NG CR REIT hereby agrees to pay AMC an asset management fee and a property management fee in accordance with Paragraphs (2) and (3) below; provided that such fee shall be payable if and only to the extent AMC has performed all of its obligations pursuant to this Agreement after AMC’s

submission to NG CR REIT of an invoice which specifies the Asset Management Services which AMC has performed and for which it is entitled to compensation pursuant to this Article 10.

- ① "갑"은 "을"에 대하여 본 계약에 따라 제공되는 자산관리업무의 대가로서 아래 제 2 항 및 제 3 항에 따라 자산관리수수료 및 부동산관리수수료를 지급하기로 한다. 다만, 당해 수수료는 “을”이 본 계약에 따른 모든 의무를 이행한 이후 “을”이 수행한 자산관리업무가 구체적으로 기재되고 본 조에 따라 수수료를 구하는 명세서를 제출한 후에 지급되어야 한다.
- (2) Subject to the provisions of Paragraph (1) above, NG CR REIT shall pay to AMC on a monthly basis in arrears, an asset management fee in an amount equal to 36,000,000 Won per month (exclusive of VAT) for an annual sum of 432,000,000 Won per year (exclusive of VAT), in each case, on or prior to the later to occur of (x) the twenty fifth (25th) day of each following month and (y) the seventh (7th) business day after receipt of an invoice described in Paragraph (1) above; provided, that the asset management fee for any partial months shall be prorated on a daily basis and the initial monthly installment of asset management fee shall be calculated from and after the date business approval for the CR-REIT is received.
- ② 위 제 1 항의 규정에 따라 “갑”은 “을”에 대하여 매월 삼천육백만원 (36,000,000 원, 부가세 제외) 또는 연간 총 사역삼천이백만원 (432,000,000 원, 부가세 제외)에 해당하는 자산관리 수수료를 지급하되 월단위로 나누어 지급하되, 익월 25 일 또는 “을”로부터 제 1 항의 명세서를 지급받은 날로부터 7 영업일 중 늦게 도래하는 날에 지급하기로 한다. 다만 자산관리 수수료는 실제 업무수행 기간을 일할계산한 금액으로 하며 최초 수수료는 기업구조조정부동산투자회사의 영업인가 취득일로부터 계산하기로 한다.
- (3) Subject to the provisions of Paragraph (1) above, NG CR REIT shall pay to AMC on a monthly basis in arrears, a property management fee in an amount equal to 5,000,000 Won per month (exclusive of VAT) for an annual sum of 60,000,000 Won per year (exclusive of VAT), in each case, on or prior to the later to occur of (x) the twenty fifth (25th) day of each following month) and (y) the seventh (7th) business day after receipt of an invoice described in Paragraph (1) above; provided, that the property management fee for any partial months shall be prorated on a daily basis and the initial monthly installment of asset management fee shall be

calculated from and after the date business approval for the CR-REIT is received.

- ③ 위 제 1 항의 규정에 따라 “갑”은 “을”에 대하여 매월 오백만원(5,000,000 원, 부가세 제외) 또는 연간 총 육천만원 (60,000,000 원, 부가세 제외)에 해당하는 부동산관리수수료를 지급하되 월단위로 나누어 지급하되, 익월 25 일 또는 “을”로부터 제 1 항의 명세서를 지급받은 날로부터 7 영업일 중 늦게 도래하는 날에 지급하기로 한다. 다만 보수는 실제업무수행기간을 일할계산한 금액으로 하며 최초 수수료는 기업구조조정부동산투자회사의 영업인가 취득일로부터 계산하기로 한다.
- (4) The parties agree and acknowledge that, subject to Articles 19 and 21, the asset management fee and the property management fee under Paragraphs (2) and (3) of this Article 10 shall be fixed for the initial five (5) years from the Effective Date, and after the expiration of such five (5) year period, the asset management fee and the property management fee under Paragraphs (2) and (3) of this Article 10 shall be adjusted by separate agreement between the parties. Notwithstanding the foregoing, during the initial five (5) year period from the Effective Date, if the number of tenants under the lease agreement entered into by NG CR REIT on its property, becomes two or more, or the scope of the Asset Management Services hereunder is significantly changed, the asset management fee and the property management fee under Paragraphs (2) and (3) of this Article 10 shall be adjusted, at the time of such occurrence during the initial five (5) year period from the Effective Date, by separate agreement between the parties.
- ④ 제 19 조 및 제 21 조의 제약하에, 당사자들은 본 계약 제 10 조 제 2 항 및 제 3 항의 자산관리수수료 및 부동산관리수수료가 본 계약 제 18 조에 따른 효력발생일로부터 5 년간 고정되며, 효력발생일로부터 5 년이 경과한 후에는 당사자들 간의 별도의 계약을 통해 조정되는 것으로 합의한다. 다만, 효력발생일로부터 최초 5 년의 기간 중에 “갑”이 체결한 임대차 계약상의 임차인이 2 이상이 되는 경우, 또는 본 계약에 따른 자산 운용의 범위가 중대하게 변경된 경우에는 당사자들은 효력발생일로부터 최초의 5 년의 기간중에 그러한 사정이 발생한 때 별도의 계약을 통해서 위 제 2 항 및 제 3 항의 자산관리수수료 및 부동산관리수수료를 조정하기로 한다.

Article 11. Costs

제 11 조 (비용 부담)

(1) In the conduct of the Asset Management Services hereunder, any of the costs prescribed below shall be borne by NG CR REIT: provided, however, any of the costs prescribed item 6. or below shall be borne by NG CR REIT pursuant to the prior approval from the representative director of NG CR REIT.

① "을"이 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 "갑" 이 부담하는 것으로 한다. 다만 6 호 이하의 항목에서 정한 비용에 대해서는 "갑"의 대표이사의 사전 승인이 있는 경우에 한하여 "갑"이 부담하는 것으로 한다.

1. Any taxes including property taxes on land or on building and public charges;

1. 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과

2. Insurance premiums related to the property owned by NG CR REIT;

2. "갑" 소유 자산과 관련된 보험료

3. Lease brokerage commissions;

3. 임대중개수수료

4. Auditor's fees;

4. 감사수수료

5. Any costs incurred from printing business plans, asset management reports and other documents prepared by AMC for submission to regulatory authorities, general meeting of shareholders, board of directors' meeting or for public notice.

5. 사업계획서, 자산운용보고서 등 "을"이 각종 감독기관제출용, 주주 및 이사회 제출용, 또는 공시용으로 작성하는 자료의 인쇄비

6. Operating cost such as maintenance and repair, energy, tenant improvements and general administration costs;

6. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, Tenant Improvements, 일반관리비 등 영업비용

7. Legal fees;

7. 법률자문수수료

8. Accountant's and tax accountant's fee;

8. 회계 및 세무자문수수료

9. Real estate investment advisory service fee;

9. 부동산투자자문수수료

10. Appraiser's fee and valuation service fee;

10. 감정평가수수료

11. Consulting commission incurred for advice by experts on review of legal or economic validity of replacement of facilities or improvement of asset value;
or

11. 시설물 교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등에 대한 전문기관의 자문에 소요되는 컨설팅 수수료

(2) In performing the Asset Management Services hereunder, AMC shall obtain an approval from the board of directors of NG CR REIT in respect of capital expenditures or operating costs in excess of the amount budgeted therefor in the relevant annual business plan of NG CR REIT.

② "을"은 본 계약에 따른 자산 운용업무 수행과 관련하여 "갑"의 연간사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의

경우에는 “갑”의 이사회 승인을 얻어야 한다.

Provided, however, that, in the case of an emergency (for example, if the state of NG CR REIT’s assets is such that irreparable damage to such assets or to human life), AMC may execute capital expenditures or incur operating costs in excess of the budgeted amount in order to prevent such damage, without obtaining the prior approval from the board of directors of NG CR REIT, provided, that AMC shall subsequently obtain such board of director approval for such excess costs *ex post facto*.

단, “갑”의 자산상태가 인명 또는 자산 자체에 회복할 수 없는 손해를 발생시킬 우려가 있는 등 긴급한 상황의 경우, “을”은 그러한 손해를 방지하기 위하여 “갑”의 이사회 승인을 없이 먼저 예산을 넘는 자본적 지출을 하거나 운영 비용을 사용할 수 있으며, 다만 이에 대해서는 “갑” 이사회 사후 승인을 득하여야 한다.

Article 12. Representations and Warranties

제 12 조 (진술 및 보증)

(1) NG CR REIT represents and warrants to AMC that NG CR REIT satisfies all requirements, including those for the capital amount, promoters, and officers, for it to engage in the CR-REIT business under the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations.

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

(2) AMC represents and warrants to NG CR REIT that:

② "을"은 "갑"에 대하여 다음사항을 보증한다.

1. AMC is an asset management company within the meaning of the Real Estate Investment Company Act, duly organized with authorization of the MLTMA and satisfying all requirements, including those for the capital amount, qualified officers and asset management specialists, under the Real Estate Investment

Company Act and other applicable laws and regulations; and

1. "을"은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토해양부 장관의 인가를 받아 적법하게 설립된 부동산투자회사법상의 자산관리회사이다.
2. The officers of AMC are qualified under the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations and the management of AMC (including the registered directors and heads of the respective departments) are acknowledged to have sufficient experience and knowledge in investment, operation and management of assets including real estate and securities in connection with the Asset Management Services under this Agreement.
2. "을"의 임원은 부동산투자회사법 및 관련법령에 따른 자격을 갖추고, "을"의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산이나 유가증권 등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 경험과 지식을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성된다.
3. Asset management specialists of AMC shall concentrate all their efforts on operation of entrusted assets.
3. "을"의 자산운용전문인력은 위탁받은 자산의 운용업무에 전념한다.

Article 13. Liability and Indemnification

제 13 조 (책임과 면책)

- (1) AMC shall be liable for all losses suffered by NG CR REIT arising out of AMC's negligence or willful misconduct or breach of provision of the Asset Management Services under this Agreement, save that neither NG CR REIT nor AMC shall be liable for any losses incurred due to any events which are beyond the control of such party and which are unforeseen or unavoidable and which render impossible the performance of any material obligation or the exercise of any material right under the Agreement by such party, including, but not limited to, the following: moratorium, emergency measure, war, natural disaster, suspension of business or bankruptcy of a

Trustee, or other conditions beyond the control of the indemnifying party.

"을"은 자신의 과실 또는 고의의 위법행위 또는 본 계약의 위반으로부터 "갑"에게 손해가 발생했을 때 그 손해에 대하여 책임을 진다. 단, "갑"과 "을" 중 어느 누구도, 어느 일방 당사자에게 불가항력적이고, 예측불가능하거나 불가피하며, 본 계약에 따라 어느 일방 당사자로 하여금 중대한 의무를 이행하거나 중대한 권리를 행사하는 것을 불가능하게 하는 사태로 인하여 발생한 손해에 대해서는 책임을 지지 않으며, 위 사유는 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등의 사유와 기타 일방 당사자에게 불가항력적인 상황을 포함하나 이에 한정되지 않는다.

(2) Other than the liability to NG CR REIT provided under Paragraph (1) of this Article, AMC shall not be liable to NG CR REIT for any loss incurred by NG CR REIT in the course of the provision of Asset Management Services by AMC.

② "을"은 제 1 항에 의하여 "갑"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 "갑"의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

Article 14. Assignment and Sub-contract

제 14 조 (양도 및 재위탁 등)

(1) AMC shall not assign any right or obligation hereunder to a third party without the prior approval of NG CR REIT, except as provided under Paragraph (2) of this Article.

① "을"은 제 2 항의 경우를 제외하고 "갑"의 사전승인이 없는 한 본 계약상의 권리와 의무를 제 3 자에게 양도하지 못한다.

If AMC desires to appoint a third party for the provision of any part of the Asset Management Services, AMC shall obtain the prior written approval of the board of directors of NG CR REIT and furnish the board of directors of NG CR REIT, the reasons, scope and conditions of such sub-contract, selection procedure and evaluation manner of the subcontractor and report to the board of directors on the result of such actions after the selection.

"을"이 본 계약에 따라 수행하여야 하는 자산운용 업무의 일부를 제3자에게 재위탁하고자 하는 경우에는 “갑”의 이사회 사전 서면승인을 받고, “갑”의 이사회에게 재위탁의 사유, 범위 및 조건, 선정절차, 평가방법 등에 대하여 설명한 후, 그 선정결과를 동 이사회에 보고하여야 한다.

(2) AMC shall determine the conditions for the selection of specialist companies for facility management services, and the detailed terms of service and obtain approval thereof from the board of directors of NG CR REIT.

② “을”은 빌딩관리업무 전문회사의 선정 조건 및 구체적인 위탁 조건을 결정하여, “갑”의 이사회 승인을 득하여야 한다.

(3) Neither the approval of the board of directors of NG CR REIT of any third party service provider, or the failure of performance by such parties, shall in any manner affect AMC’s duties, liabilities and obligations hereunder.

③ 자산관리업무를 제공하는 제3자에 대한 “갑” 이사회 승인이나 그 자의 의무 불이행은 “을”의 의무, 책임 및 책무에 아무런 영향을 미치지 않는다.

(4) All agreements with third parties shall be executed in AMC’s own name, and not as agent for NG CR REIT.

④ 제 3 자와의 모든 계약은 “을”의 명의로 체결되어야 하고, “갑”의 대리인으로서 체결되어서는 아니된다.

Article 15. Confidentiality

제 15 조 (비밀 유지)

AMC shall treat all information received from NG CR REIT or any third party relating to NG CR REIT, its assets or the Asset Management Services (the “Confidential Information”) as confidential and proprietary and shall not disclose any Confidential Information to any party, other than to governmental authorities as required by law or judicial proceeding. The obligations undertaken by AMC pursuant to this Article 15

shall survive the expiration or termination of this Agreement until five (5) years from the liquidation of NG CR REIT and apply to any Confidential Information obtained or received by AMC before the execution of this Agreement and during the period between the execution date and the Effective Date of this Agreement. Notwithstanding anything to the contrary set forth in this Article 15, NG CR REIT may, at any time, disclose Confidential Information regarding NG CR REIT, its assets and its operation and management thereof to such parties and in such manner as it deems necessary, desirable or appropriate.

"을"은 "갑" 또는 제 3 자로부터 받은 "갑" 또는 본건 위탁 업무와 관련된 모든 정보("기밀정보")를 비밀로 취급해야 하며, 관련 법령에 따라 정부기관 또는 사법절차에서 요구되는 경우를 제외하고는 이를 누구에게도 누설하여서는 아니된다. 본조에 따른 "을"의 의무는 본 계약이 종료 또는 해지된 이후에도 "갑"의 청산일로부터 5 년이 경과할 때까지 유효하며, "을"이 본 계약 체결 이전 및 본 계약 체결일로부터 본 계약의 효력 발생일까지 취득한 기밀정보에 대해서도 적용된다. 단, 본조에도 불구하고, "갑"은 자신에 관한 기밀정보를 적당하다고 판단되는 방법으로 제 3 자에게 언제든지 공개할 수 있다.

Article 16. Instruction and Notice

제 16 조 (지시 및 통보 방식)

(1) The Parties to this Agreement shall conduct their businesses in accordance with an instruction or notice delivered from the other party or the relevant Agent in accordance with any of the following methods:

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서에 따라 업무를 수행하여야 한다.

1. Instruction or notice signed or sealed by an authorized person;

1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서

2. Mail (registered or airmail) or telegram;

2. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보

3. Facsimile transmission

3. 팩스전문

(2) For an instruction or notice under Paragraph (1), subparagraph 1 of this Article, a party hereto may use a separate seal in lieu of its corporate seal, provided that such party shall have provided to the other party and the relevant Agent(s) in advance a seal certificate of the seal used, specifying the purposes for which such seal may be used. Any change in seals to be used shall be notified in the same manner.

② 제 1 항 제 1 호에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감을 사용할 수 있다. 단, 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경시에도 동일하다.

(3) Unless otherwise specifically provided, any instruction or notice under Paragraph (1) of this Article shall be deemed to take effect when received by the other party or the relevant Agent(s).

③ 제 1 항에 정한 방법에 따라 지시 또는 통지하는 경우 별도의 정함이 없는 한 상대방 또는 관련 수탁회사의 수령시점을 그 효력발생시점으로 본다.

(4) If AMC issues an instruction regarding management to the relevant Agent, a copy of such instruction must be delivered to the Business Trustee.

④ “을” 이 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 동 운용지시서의 사본을 반드시 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

Article 17. Insurance

제 17 조 (보험)

(1) AMC shall provide and maintain the insurance required under the Detailed Guidelines.

① “을”은 자산운용관리 세부지침에서 요구하는 보험을 제공하고 유지하여

야 한다.

(2) To the extent permitted by applicable laws, AMC, for itself and on behalf of its affiliates, hereby releases and waives any and all rights it or their affiliates may have now, or in the future, to recover against NG CR REIT for AMC's injuries which are covered by the insurance provided under Paragraph (1) of this Article.

② 위 제 1 항에 정한 보험으로 “갑”의 행위로 인하여 “을”이 자신에게 발생한 손해에 대하여 보상을 받는 경우, “을”은 관련 법률이 허용하는 한도 내에서, 자신 또는 그 계열사를 대신하여 “을” 또는 그 계열사가 “갑”에게 청구할 수 있는 현재 또는 장래에 보유할 모든 권리를 포기하고, “갑”을 이로부터 면제한다.

Article 18. Effective Date

제 18 조 (계약의 효력발생일)

This Agreement shall take effect on the date on which business approval is obtained from the MLTMA by NG CR REIT as a CR-REIT under the Real Estate Investment Company Act and other applicable laws and regulations (“Effective Date”); provided that, this Article and Article 15 herein shall be effective from the signing date of this Agreement.

본 계약은 “갑”이 부동산투자회사법 등 관련법령에 따른 기업구조조정부동산투자회사로서 영업인가를 받은 날로부터 그 효력이 발생한다 (“효력발생일”). 단 제 15 조는 본 계약 서명일로부터 그 효력이 발생한다.

Article 19. Term

제 19 조 (계약기간)

This Agreement shall remain in full force and effect from the Effective Date and unless terminated earlier in accordance with Article 20 of this Agreement, shall expire on the date on which the liquidation of NG CR REIT is duly finalized by registering the liquidation with the competent court.

본 계약은 그 효력발생일로부터 완전한 효력을 유지하며, 본 계약 제 21 조에 따라 조기 해지되지 않는 한 “갑”이 관할법원에 청산등기를

함으로써 청산이 완료하는 날 효력이 종료된다.

Article 20. Modification to Agreement

제 20 조 (계약의 변경)

(1) No amendment or modification of this Agreement shall be effective unless it is mutually agreed between the parties in writing.

① 본 계약의 변경은 당사자간의 서면합의가 없는 한 유효하지 않다.

(2) In the event that a party desires to amend any term of this Agreement pursuant to Paragraph (1) of this Agreement, such party shall give to the other party at least sixty (60) days' prior notice from the proposed effective date of such proposed amendment.

② 본 계약의 일방당사자가 제 1 항에 의하여 계약의 내용을 변경하고자 하는 경우 제안된 변경내용의 효력이 발생하는 날로부터 60 일전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다.

Article 21. Termination of Agreement

제 21 조 (계약의 해지)

(1) In the event that either party breaches any term of this Agreement or fails to fulfill its obligation hereunder, if the breach is capable of remedy, the non-defaulting party may require the other party to remedy such breach within fourteen (14) days of its receipt of a notice in writing from the non-defaulting party to remedy the said breach.

① 본 계약의 일방당사자가 본 계약을 위반하거나 본 계약에 따른 의무를 이행하지 아니하고 또한 동 위반이 시정 가능한 경우에는, 상대방은 위반당사자에게 시정을 요구하는 서면통지 수령일로부터 14 일 이내에 동 위반사항을 시정할 것을 서면으로 요구할 수 있다.

In the event that the defaulting party fails to remedy said breach within fourteen (14) days of its receipt of the notice in writing from the non-defaulting party, the non-defaulting party may terminate this Agreement by giving not less than thirty (30) days prior notice in writing to the defaulting party; provided, however, that in the event that AMC terminates this Agreement, the termination shall not take effect unless and until

NG CR REIT executes an asset management service agreement with a new asset management company, which it shall do within sixty (60) days of receipt of AMC's notice of termination or such period required by MLTMA and any other relevant Korean authorities to approve the new asset management company of NG CR REIT .

위반당사자가 상대방으로부터 시정을 요구하는 서면통지 수령일로부터 14 일 이내에 동 위반사항을 시정하지 아니하는 경우, 상대방은 위반당사자에게 최소한 30 일 이전에 서면통지함으로써 본 계약을 해지할 수 있다. 단, "을"이 본 계약을 해지하는 경우, 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 "갑"에 도달한 날로부터 60 일 이내에 또는 국토해양부 및 한국의 기타 관련기관이 "갑"의 새로운 자산관리회사를 승인하기 위해 필요한 기간 이내에, "갑"이 새로운 자산관리회사와 자산관리계약을 체결할 때에 비로소 발생한다.

- (2) In the event that AMC becomes, or is reasonably likely to become, insolvent, bankrupt or no longer authorized to act as an asset management company under the Act, or other conditions arise that prohibit AMC from performing Asset Management Services, NG CR REIT may immediately terminate this Agreement without notice.
- ② "을"이 지급불능, 파산 등 법에 따라 자산관리회사로서 업무의 정상적인 수행이 불가능한 사정이 발생하거나 또는 발생할 것으로 예상되는 사정이 있는 경우 또는 "을"이 자산 운용 업무를 수행할 수 없는 사정이 발생할 경우 "갑"은 통지 없이 본 계약을 즉시 해지할 수 있다.
- (3) Either party may terminate this Agreement at any time during the term of this Agreement by giving to the other party sixty (60) days' prior written notice.
- ③ 본 계약의 일방 당사자는 계약기간 중 언제라도 계약해지를 원하는 날로부터 60 일전의 사전 서면통지로서 본 계약을 해지할 수 있다.

However, this Agreement can be terminated by either party by giving to the other party prior notice as soon as practicable in writing in event that NG CR REIT sells the property and goes into voluntary liquidation.

그러나 "갑"이 자산을 매각하고 자발적으로 청산하는 경우, 상대방에게 신속하게 서면으로 사전 통지함으로써 해지될 수 있다.

In the event this Agreement is terminated, AMC shall be entitled to the payment of fees and compensation as set forth in Article 10, which have accrued up to the date of termination.

계약해지로 인하여 계약이 종료되는 경우 “을”은 계약이 해지되는 시점까지의 제 10 조에서 정한 수수료를 수취하기로 한다.

Article 22. Actions upon Termination

제 22 조 (계약종료시의 조치)

(1) In the event that this Agreement is terminated for whatever cause, AMC shall:

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 "을"은 다음 사항을 이행하여야 한다.

1. provide a report on the Asset Management Services provided by it up to the date of termination of this Agreement;

1. 계약종료일까지 "갑"의 자산운용업무 상황을 보고하여야 한다.

2. immediately return any and all documents and data obtained by AMC in the course of performing the Asset Management Services to the Business Trustee or to the new asset management company of NG CR REIT; and

2. "을"이 "갑"의 자산 운용 업무수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료를 "갑"의 일반사무수탁회사 또는 새로운 자산관리회사에게 즉시 인계 하여야 한다.

3. take such action (including providing explanations on the status of the Asset Management Services provided up to the date of termination and securing personnel for transition, etc.) as required by NG CR REIT to enable the new asset management company of NG CR REIT to immediately take over the Asset Management Services.

3. "갑"의 새로운 자산관리회사가 "갑"의 자산 운용 업무를 즉시 인계할

수 있도록 "갑"이 요구하는 필요한 제반조치(계약종료 시점까지 자산운용 상황의 설명, 업무이관 관련 인력확보 등)를 이행하여야 한다.

(2) Any and all costs incurred in relation to the termination of this Agreement shall be borne by NG CR REIT, but in the event NG CR REIT terminates this Agreement due to the default or breach by AMC of any term of this Agreement to be agreed between NG CR REIT and AMC after entering into this Agreement, such costs shall be borne by AMC.

② 본 계약 종료와 관련되어 소요되는 비용 일체는 “갑”이 부담하는 것으로 하되, “을”의 본 계약 내용의 불이행 또는 위반을 이유로 “갑”이 본 계약을 해지하는 경우에는 “을”이 부담하는 것으로 한다.

Article 23. Governing Law

제 23 조 (관계법령의 준용)

This Agreement shall be governed by and construed in all respects in accordance with the laws of Korea.

본 계약은 모든 면에 있어 한국법에 따라 규율하며 해석한다.

Article 24. Jurisdiction

제 24 조 (관할 법원)

The parties agree to submit to the non-exclusive jurisdiction of the courts of Korea to settle any and all disputes which may arise out of or in connection with this Agreement.

Nothing in this clause shall limit the right of any party to take proceedings in any other court of competent jurisdiction nor shall the taking of proceedings in one or more jurisdictions preclude that party from taking proceedings in any other jurisdiction, whether concurrently or not.

당사자들은 본 계약으로 인하거나 본 계약과 관련하여 발생할 수 있는 모든 분쟁을 한국 법원의 비전속 관할권에 회부하여 해결하기로 합의한다.

본 조항의 어떤 내용도 여하한 당사자가 관할권을 가지는 여타 법원에서

법적절차를 진행할 수 있는 권리를 제한하지 않으며, 하나 이상의 관할권에서의 법적절차의 진행이 동 당사자가, 동시 진행 여부를 불문하고, 여타 관할권에서 법적절차를 진행하는 것을 금지하지 않는다.

Article 25. Prevailing Version

제 25 조 (본 계약의 해석)

This Agreement is written and executed in the English language and Korean language. The English language version of this Agreement shall prevail over any translation thereof.

본 계약서는 영문 및 한글로 작성된다. 본 계약서의 영문본은 다른 모든 번역본에 우선한다.

Article 26. Entire Agreement

제 26 조 (완전한 합의)

This Agreement constitutes the entire agreement of the parties and supersedes all prior communications, understandings and agreements relating to the subject matter hereof, whether oral or written.

본 계약서는 계약의 대상이 되는 내용에 관한 양당사자의 완전한 합의를 구성하며, 양당사자간의 기존의 모든 의사표시 및 당사자가 이해한 바 또는 기존의 계약 등을 대체한다.

IN WITNESS WHEREOF, NG CR REIT and AMC have caused two copies of this Agreement to be executed and affixed with their names and seals, each of which shall be kept by the respective parties.

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

Date: June 30, 2010

2010 년 6 월 30 일

NG CR REIT:

Address: 736-1 Yoksam-Dong, Kangnam-Ku, Seoul

Name: Newcore Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust
Representative

Director: Chang Hee Kim

"갑" 주 소 : 서울특별시 강남구 역삼동 736-1 번지
회사명 : (주)뉴코아 강남 기업구조조정부동산투자회사
대표이사 : 김 창 희

AMC:

Address: 4th, K1 REIT Building 463, Choongjeongro- 3ga, Seodaemun-gu
Seoul

Name: GE AMC KOREA Co. Ltd.

Representative

Director : Ray Park

"을" 주 소 : 서울특별시 서대문구 충정로 3 가 463 번지 케이원리트빌딩 4
층
회사명 : 지이자산관리코리아(주)
대표이사 : 박 래 익

[Exhibit A]

[별첨 A]

Property and Facility Management Services

부동산 및 시설관리 업무

The property and facility management services (the “Services”) to be performed as part of the Asset Management Services consist of the physical management of the operations and maintenance of the real property owned by NG CR REIT (the “Property”), including the following activities, in accordance with the Basic Guideline attached hereto as Exhibit B, and the Detailed Guideline:

자산관리업무의 일환으로 수행될 부동산 및 시설관리업무(이하 “본건 업무”)는 다음 업무를 포함하여 “갑”이 소유하는 부동산(이하 “본건 부동산”)의 운용 및 유지에 대한 별첨 B의 자산운용관리지침 및 자산운용관리 세부지침에 따른 물리적 관리로 구성된다.

1. General supervision

1. 일반적 감독

Maintaining the originals and copies of the Sale and Purchase Agreement and the Master Lease Agreement related to the Property, the other “Transaction Documents” (as defined in the Sale and Purchase Agreement) the title documents related to the land and building comprising the Property, and any other documents related to the transfer of title to the Property to NG CR REIT and subsequently to the Custodian. Upon NG CR REIT’s request, providing the originals or copies of such documents to the Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs and other concerned parties, in accordance with the Real Estate Investment Company Act (the “REICA”).

“본건 부동산”과 관련된 부동산매매계약서, 책임임대차계약서 및 기타 “본건 부동산”을 구성하는 토지 및 건물 관련 “계약문서”(부동산매매 계약서에서 정의됨), “갑” 및 그 수탁자에 대한 “본건 부동산” 소유권 이전과 관련된 기타 서류의 원본 및 사본의 보관. “갑”의 요청이 있는 경우, 부동산투자회사법에 따라 국토해양부 및 기타 관련 당국에의 당해 문서의 원본 또는 사본의 제공.

2. Periodically auditing the operating and safety conditions of the Property, including identifying any harmful or life-threatening conditions.
2. 유해하거나 생명에 위협을 가하는 상태를 확인하는 것을 포함하여, “본건 부동산”의 운영 및 안전상태에 대한 정기적인 조사.
3. Monitoring for security and energy efficiency, including the payment of public charges.
3. 공과금 납부를 포함하여, 안전 및 에너지 효율에 대한 감독.
4. Periodically auditing the Property’s operator’s (occupant’s) management, handling and disposal of hazardous substances and monitoring compliance with Korean environmental laws.
4. “본건 부동산”의 운영자(점유자)의 유해물질의 관리, 취급 및 처리에 대한 정기적인 조사 및 한국의 환경법 준수 여부 감독.
5. Procuring and maintaining adequate insurance as approved by NG CR REIT, including, without limitation, third party liability insurance, and advising NG CR REIT of all the requirements of such insurance and any violation or noncompliance with such insurance with respect to the Property.
5. “갑”에 의해 승인된 적절한 보험(제 3 자 배상책임보험 등을 포함하나 이에 한정되지 아니함)의 가입 및 유지. “본건 부동산”에 관한 보험의 요건 및 위반·법규 미준수에 관하여 “갑”에 대한 조언의 제공.
6. Procuring and maintaining all necessary government licenses.
6. 필요한 모든 정부 인허가의 취득 및 유지.
7. Managing all other legal and administrative matters and advising NG CR REIT of all legal requirements, rules, regulations, or ordinances applicable to the Property and any violation or noncompliance with any of such law, rules, regulations, or ordinances.

7. 모든 법률적, 행정적 사항에 대한 관리 및 “본건 부동산”에 적용되는 모든 법적 요건, 규칙, 규정 또는 조례 및 그 위반 내지 미준수에 관하여 “갑”에 조언
8. **Rent collection**
8. 임대료 징수
 - (i) **Sending bills for payment due;**
(가) 지급금에 대한 청구서 발송;
 - (ii) **Managing rent and management expenses (occupancy status and performance reports);**
(나) 임대료 및 관리비 관리(점유 상황 및 성과 보고서);
 - (iii) **Requesting payment of overdue rent and management expenses;**
(다) 연체 임대료 및 관리비 지급 요청;
 - (iv) **Facilitating the collection of overdue payments, including sending two notices to delinquent tenants, together with invoices showing all amounts due.**
(라) 연체 임차인에게 모든 연체 금액을 명시한 청구서와 함께 2 회의 통지를 발송하는 등 연체금 징수 노력
9. **Pay public charges and taxes (energy/water cost)**
9. 전력, 수도요금 등 공과금 및 세금 납부
 - (i) **Payment of taxes.**
(가) 세금 납부
10. **Facility inspections (regular visits)**
10. 시설 점검(정기 방문)
 - (i) **Monitoring of management performance and hygienic status.**
(가) 관리성과 및 위생상태 감독.
11. **Installations**
11. 설치

- (i) Periodically auditing damage to or installation of equipment, fixtures, furnishings or facilities on the Property.
 - (가) “본건 부동산”의 장비, 비품, 가구 또는 시설의 설치 및 손상여부에 대한 정기적인 감사.
12. Operating plan and financial management
12. 운영 계획 및 재무 관리
- (i) Financial management of the Property.
 - (가) “본건 부동산”의 재무 관리
13. General enforcement of NG CR REIT’s rights under all lease agreements on the Property.
13. “본건 부동산” 관련 “갑”의 모든 임대차 계약상의 권리의 일반적 집행.
14. Controlling and inspecting maintenance, alteration and capital expenditures
14. 유지, 변경 및 자본적 지출에 대한 관리 및 조사.
- (i) Supervising and overseeing tenant’s maintenance, alteration and capital expenditures according to the Sale and Purchase Agreement and the Master Lease Agreement related to the Property.
 - (가) “본건 부동산”에 관한 부동산매매계약 및 책임임대차계약에 따른 임차인의 유지, 변경 및 자본적 지출의 감독 및 감시.
15. Periodic Reporting to NG CR REIT (monthly, quarterly and yearly).
15. “갑”에 대한 정기적 보고(월별, 분기별, 연별).
16. Submitting Business Plan, including:
16. 다음의 각 호를 포함한 사업계획의 제출:
- (i) Schedules for the documenting/updating of the condition of the Property.
 - (가) “본건 부동산” 상태에 대한 서류작성 및 갱신을 위한 일정.
 - (ii) Procedures for reporting information on tenants and other occupants of the Property, including, without limitation, lease abstracts, rent payment history, and complaints.

- (나) 임대차 개요, 임차료 지급 내역 및 불만사항 등 “본건 부동산”의 임차인 및 기타 점유자에 대한 일체의 정보 보고 절차.
- (iii) Plans for administration of rules, regulations and restrictions necessary for the efficient and safe operation of the Property and compliance with applicable environmental laws.
- (다) “본건 부동산”의 효율적이고 안전한 운영 및 관련 환경법 준수에 필요한 규칙, 규정 및 제한의 운영 계획.
- (iv) Dispute resolution procedures between or among the tenants, other occupants and NG CR REIT. Mid and long-term comprehensive capital investment plans for refurbishing, renovating and upgrading the Property.
- (라) 임차인 기타 점유자와 “갑” 사이의 분쟁해결 절차. “본건 부동산”의 수리, 수선 및 개선을 위한 중장기 종합 자본 투자 계획.
- (v) Policies for hiring and reviewing performance of third-party contractors to provide any or all Services (including, without limitation, policies for bid submissions).
- (마) “본건 업무” 제공을 위한 제 3 자 하도급 업체 고용 및 당해 업체의 업무 감독을 위한 지침(입찰서 제출 지침을 포함하나 이에 한정되지 아니함)
- (vi) Procedures for evaluating all suppliers of products and services.
- (바) 제품 및 용역 공급업자 평가 절차.
- (vii) Procedures for the regular (at least semi-annual) review of insurance needs.
- (사) 보험 수요에 대한 1년에 2회 이상 정기적 검토 절차
- (viii) Overall plan for dealing with emergency/life threatening situations, including, without limitation, fire, earthquake, and criminal acts on the Property.
- (아) 긴급하거나 생명에 위협을 가하는 상황에 대처하기 위한 총괄적인 계획 (“본건 부동산”에 대한 화재, 지진 및 범죄 행위를 포함하나 이에 한정하지 아니함)

- (ix) A detailed operating budget for NG CR REIT.
- (자) “갑”을 위한 세부 운영 예산.

Basic Guidelines on Asset Management

자산운용관리지침

The Board of Directors (the “Board”) of New Core Gangnam Corporate Restructuring Real Estate Investment Trust (“NG CR REIT”) has established the following guidelines (the “Basic Guidelines”) on the management and operation of NG CR REIT’s assets (“Asset Management”), including the objectives and priorities of such Asset Management.

_____기업구조조정부동산투자회사(이하 “갑”이라 한다)의 이사회(이하 “이사회”라 한다)는 자산운용의 목표, 우선순위 등 “갑”의 자산운용(이하 “자산운용”이라 한다)에 관한 기본적인 사항인 ‘자산운용관리지침’ (이하 “관리지침”이라 한다)을 다음과 같이 정한다.

The asset management company appointed to manage NG CR REIT’s assets (the “AMC”) shall conduct the Asset Management Services pursuant to these Basic Guidelines and more detailed guidelines based on the Basic Guidelines, as may be agreed and established by and between NG CR REIT and the AMC.

“갑”의 자산운용을 위해 선정된 자산관리회사는 본 자산운용관리지침의 범위 내에서 “갑”과 자산관리회사가 협의하여 정한 구체적인 ‘자산운용관리 세부지침’에 따라 자산운용업무를 수행하여야 한다.

If deemed necessary, the Detailed Guidelines may be amended or adjusted upon mutual agreement by and between NG CR REIT and the AMC from time to time.

“갑”과 자산관리회사는 필요하다고 인정할 경우 수시로 ‘자산운용관리 세부지침’을 변경 또는 조정할 수 있다.

(1) Asset Management Plan

(1) 자산운용계획

① Real Property Management Strategy

1. 부동산 자산운용전략

(a) NG CR REIT shall seek to control costs whilst maintaining tenant satisfaction with the ultimate goal of maximizing the rate of return to the investors.

가. “갑”은 투자수익률의 극대화를 궁극적인 목적으로 하여 임차인의 만족도를 유지하면서 비용을 관리하도록 노력한다.

(b) NG CR REIT shall assess the rate of return of real property on a quarterly or semiannual basis, prepare for early disposition or improvement of the rate of return of the real property not performing well to accumulate the rate of return.

나. “갑”은 분기 또는 반기별로 부동산의 수익률을 측정하여 성과에 문제가 있는 부동산에 대해서는 조기 매각 또는 성과 개선 대책을 수립하여 회사의 수익률을 제고하도록 한다.

② ASSET MANAGEMENT

2. 자산운용

(a) Property Management: perform real property management services and facility management services set forth in the Exhibit A and give appropriate directions to the lessee under the Master Lease Agreement.

가. 부동산 자산 운용: 별첨 A 에 명시된 부동산 자산 및 시설관리 업무를 수행하고 책임 임대차 계약상 임차인에게 적절한 지시를 내린다.

(b) Annual Budget and Business Plan: To develop an Annual Budget and Business Plan (“ABBP”) to be submitted to NG CR REIT for its written approval at least ninety (90) days before the beginning of each business year.

나. 연간예산 및 사업계획: 최소한 매 사업년도 시작 90 일 이전에 “갑” 의 서면승인을 위해 제출할 연간예산 및 사업계획 (“ABBP”) 작성

(c) Compliance: To use all diligent efforts to ensure that the Property (including the special purpose vehicle owning the Property) and all its occupants and service providers, fully comply with all applicable statutory requirements, laws and regulations, including the timely payment of all taxes, levies, fees, royalties and licenses.

다. 준수: 최선의 노력을 다해 부동산 자산(부동산 자산을 소유한 특수목적회사를 포함), 부동산 자산 사용자 전원 및 서비스 제공자들이 세금, 징수액, 요금, 로열티 및 라이선스 요금 등 일체를 적기에 납부할 것을 포함하여 모든 관련법령상 요건, 법 및 규정을 전적으로 준수할 수 있도록 함.

The Asset Manager shall ensure compliance with all covenants and obligations required from the lending institutions as specified in the loan documents, including the timely and accurate submission of reports to the lending institutions from time to time and respond to their queries in a timely manner.

자산관리자는 대출기관에 대해 수시로 정확한 보고서를 적기에 제출하고 동 기관의 문의에 신속히 답변하는 것을 포함해 대출계약에 명시된 내용에 따라 대출기관이 요구하는 모든 약정 및 의무를 준수하도록 한다.

AMC shall ensure that the lessee under the Master Lease Agreement related to the Property or the Property Manager deals promptly with the local tax authorities in their queries, make the necessary tax filings and any other submissions as may be required from time to time.

“을” 은 부동산자산 관리자 또는 책임임대차계약상 임차인이 지역세무서의 문의에 신속히 답변하고 필요한 세금보고를 수행하며 수시로 요구될 수 있는 기타 여하한 서류를 제출하도록 한다.

(d) Management Reports: To review with the lessee under the Master Lease Agreement related to the Property or the Property Manager and deliver a copy of the monthly property management report to NG CR REIT highlighting the performance of the Property for the month-in-review.

라. 운용보고서: 부동산자산 관리자 또는 책임 임대차계약상 임차인과 검토하고 당월 부동산 자산성과를 강조하는 월간 부동산자산 운용보고서 사본을 회사에 송부.

The report shall include the profit and loss statement for the month-in-review and year-to-date, an analysis of the revenue and expenses variance for the month-in-review, the balance sheet, an aging summary, sales turnover and traffic count analysis, the rent roll, a leases' expiry profile, marketing and leasing activities, advertising and promotions programs, security deposits ledger, bank accounts reconciliation, capital expenditures, engineering and incidents reports.

동 보고서는 당월 및 올해초부터 현재까지 손익계산서, 당월 수익 및 지출간 불일치 분석, 대차대조표, 노후화 일람(aging summary), 총매출액 및 트래픽 카운트(traffic count) 분석, 지대장부, 임대차 계약 만료 일람(leases' expiry profile), 마케팅 및 임대차 활동, 광고 및 판촉 프로그램, 임대보증금 원장, 은행계정 조정, 자본지출, 엔지니어링 및 사건보고서를 포함하여야 한다.

The monthly property management report shall be submitted to NG CR REIT within ten (10) days after the end of the month-in-review.

월간 부동산자산 운용보고서는 당월 말일 후 10 일 이내에 “갑” 에게 제출한다.

(e) Market Research.: To deliver a market research report on a quarterly basis to NG CR REIT addressing the following aspects:

마. 시장조사: 다음 사항에 관한 분기별 시장조사 보고서를

“갑” 에게 송부

(1) economic update, (2) retail property market, demand, supply, rental and occupancy outlook, (3) market trends, (4) consumer trends and demographics, (5) market transactions and property capital values outlook, (6) development and implications of real estate investment trusts and its activities and (7) implications to the Property in the short and medium term.

- (1) 경제현황
- (2) 부동산 소매시장, 수요, 공급, 임대 및 사용률 전망
- (3) 시장동향
- (4) 소비자동향 및 인구통계 현황
- (5) 시장 거래 및 부동산자본 가치 전망
- (6) 부동산투자신탁의 개발 및 영향과 동 투자신탁의 활동
- (7) 부동산 자산에 대한 중단기 영향

(f) Marketing, Communications & Investor Relations. Shall be responsible to maintain good relationships with the building occupants, lending institutions, agencies, research analysts and potential investors.

바. 마케팅, 연락 및 투자자 관계: 건물사용자, 대출기관, 관련 수탁회사, 리서치 애널리스트 및 잠재 투자자들과 양호한 관계를 유지하도록 함.

(g) Other services as may be agreed between NG CR REIT and AMC as set forth in the Basic Guideline and the Detailed Guideline.

사. 향후 "갑"과 "을"이 협의할 수 있는 업무 및 자산운용관리지침 및 자산운용관리세부지침이 정하는 기타 업무 수행

3. Management Plan for Reserve Funds: The Company may manage its reserve funds in accordance with one of the following methods.

여유자금의 운용전략: 회사는 여유자금을 다음 각호의 방법으로 운용할 수 있다.

(a) Deposit (including purchase of CD), installment savings or trust (excluding stock-type) in a bank or other financial institution with credit rate at least “A”

가. 신용등급이 A 이상인 시중은행 기타 금융기관에의 예금(양도성 예금증서 의 매입을 포함한다), 적금 또는 신탁 (주식형을 제외한다)

(b) Government bonds and municipal bond

나. 국채 및 지방채

(c) Commercial paper or bond issued by a government invested institution under the Law on Operation of Public Agencies

다. 공공기관의 운영에 관한 법률에 규정된 정부투자기관이 발행한 CP 및 채권

(d) Deposit, savings or call loan in a financial institution or post office with credit rate at least “A”, or bond issued or guaranteed by such financial institutions or post office

라. 신용평가등급이 A 이상인 금융기관 또는 우체국에의 예금, 적금 및 콜론(Call Loan), 또는 위 금융기관 또는 우체국이 발행하거나 보증한 채권

(e) MMDA sold by a bank with credit rate at least “A”

마. 신용등급이 A 이상인 은행이 판매하는 MMDA

(f) Corporate bond issued by a company with credit rate at least “AA”, commercial paper issued by a company with credit rate at least “A2+” or note issued by a merchant bank protected by Depositor Protection Act

바. 신용평가등급이 AA 이상인 회사가 발행한 회사채,
신용평가등급이 A2+ 이상인 회사가 발행한 CP 또는
예금자보호법에 의하여 보호되는 종합금융회사가 발행한 어음

(g) Note issued by a financial institution with credit rate at least “AA”

사. 신용평가등급이 AA 이상인 금융기관이 발행한 어음

(h) MMF or public/corporate bond type beneficiary certificate issued by an
asset management company with equity capital amount more than 30 billion
Won.

아. 자기자본 300 억원 이상인 자산운용사가 발행하는 MMF 또는
공사채형 수익증권

(i) Principal guaranteed financial instruments linked to stock price index

자. 원금이 보장되는 주가지수 연동 금융상품

(j) Real estate related securities under the Article 2, paragraph 3 of the Real
Estate Investment Company Act

차. 부동산투자회사법 제 2 조 제 3 호에 정한 부동산관련 유가증권