자산관리위탁계약서

주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사
- 위탁자 -

한국투자리얼에셋운용 주식회사
- 수탁자 -

2025. 8. 5.

자산관리위탁계약서

본 자산관리위탁계약서(이하 "**본 계약**")는 2025년 [8]월 [5]일 주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사(이하 "**위탁자**")와 한국투자리얼에셋운용 주식회사(이하 "**수탁자**") 사이에 체결되었다.

전 문

"위탁자"가 부동산투자회사법(이하 "**부투법**")에 따라 국토교통부장관의 영업인가 또는 등록을 득할 것을 전제로, "위탁자"는 "수탁자"를 부투법 제2조 제5호의 자산관리회사로 선임하고자 하며, "수탁자"는 "위탁자"를 위하여 위탁자가 소유하거나 소유할 예정인 자산의 운용업무(이하 "**자산운용업무**")를 이행하고자 한다.

이에 "위탁자"와 "수탁자"는 다음과 같이 합의한다.

제1조 (목적 및 효력)

본 계약은 "수탁자"가 "위탁자"의 위탁을 받아 본 계약 제3조에서 정하는 자산운용업무 및 자산운용업무의 수행에 필요한 부수업무로서 본 계약에서 규정하는 업무를 수행함에 있어 필요한 사항을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의)

본 계약에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같으며, 달리 정의되지 않는 한 부투법 기타 관련법령상의 용어의 정의와 같다.

1. **"결산기"**란 "위탁자"의 정관에 규정된 결산기(사업연도의 결산기)를 말한다.
2. **"관련 수탁회사"**란 "위탁자"로부터 업무를 위탁받아 "위탁자"의 업무를 대행하는 아래 제6, 7호 및 제9호의 회사를 말한다.
3. **"관련법령"**이란 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정, 부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록지침 등 기타 "위탁자"와 "수탁자"에 대한 업무위탁을 규율하는 법령을 말한다.
4. **"금융기관"**이란 금융산업의 구조개선에 관한 법률에서 정한 금융기관을 말한다.
5. **"매 분기"**란 "위탁자"의 정관에 의한 사업연도를 3개월 단위로 구분한 기간을 말한다.
6. **"일반사무수탁회사"**란 "위탁자"와의 일반사무수탁계약에 의하여 부투법 제22조의2 제1항에 의한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

7. **"자산보관기관"**이란 "위탁자"와의 자산보관계약에 의하여 "위탁자"의 자산 보관 및 이와 관련된 업무를 담당하는 회사를 말한다.
8. **"자산운용관리지침"**이란 "위탁자"가 사업목표를 달성하기 위하여 "위탁자"의 이사회에서 결의하여 제정(변경하는 경우 포함)한 자산운용업무의 기본적인 사항을 정한 자산운용 기본지침을 말하며, 그 이후에 변경된 것을 포함한다.
9. **"판매회사"**란 위탁자와 판매위탁계약을 체결하고 위탁자가 발행하는 주식의 모집·판매에 관한 업무를 담당하는 회사를 말한다.

제3조 (위탁업무의 범위 및 내용)

"위탁자"는 "수탁자"에게 자산운용업무로서 다음 각 호와 같은 범위 및 내용의 업무를 위탁하고, "수탁자"는 "위탁자"로부터 위탁받은 업무를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 수행하기로 한다.

1. 자산(부동산, 증권, 부동산의 사용에 관한 권리 등 "위탁자"의 정관으로 투자를 허용하는 자산을 의미하며, 이하 **"투자대상자산"**)의 취득 및 처분, 취득한 자산의 관리(시설운영을 포함하고, 이하 본 조에서 같음) 등 자산운용에 관한 매 결산기의 사업계획 초안, 차입계획 및 사채발행계획 초안의 작성 및 제공
2. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분과 관련된 업무
   가. 부동산 취득 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정(관련법령 및 "위탁자"의 정관에 따른 "위탁자"의 주주총회 또는 이사회의 결의를 말한다. 이하 같다)을 지원하기 위한 평가자료(실사보고서 포함) 등의 제공
   나. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정에 따라 "위탁자"를 위해 계약서를 협상하고 작성하며 "위탁자"의 명의로 해당 계약을 체결하는 일 기타 "위탁자"의 의사결정에 따른 부동산의 취득·관리·개량 및 처분 업무
   다. 부동산 취득, 관리, 개량 및 처분에 필요한 비용을 지급하는 업무
   라. 부동산의 관리를 위하여 관계 법령에서 요구하는 관리자를 선임하고 유지하는 업무
   마. 부동산을 위한 보험에 "갑"의 명의로 가입하고 유지하는 업무
   바. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무
3. 부동산의 개발에 관한 업무
   가. 부동산개발사업 사업계획서 작성, 부동산투자회사에의 평가위탁을 포함한 부동산 개발사업에 관한 용역, "위탁자"의 의사결정을 위한 평가자료 등의 제공

나. 시공사와 공사도급계약의 체결, 공정관리계약, 설계용역계약의 체결 등 관련 계약의 체결업무, 관련 용역사와의 협의 및 협조 업무

다. 자금 및 예산관리 등 부동산개발사업의 관리

라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

4. 부동산의 임대차

가. "위탁자"의 의사결정에 따른 부동산의 임대차와 관련된 협상, 계약 체결, 변경 및 해지

나. 가목에 따라 체결된 계약의 사후관리업무(임대료 및 임대차보증금의 청구, 임대부동산의 하자보수 등)

다. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

5. 증권의 매매

가. "위탁자"의 증권 취득 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정을 지원하기 위한 평가자료 등 제공

나. "위탁자"의 증권 취득 및 처분에 관한 "위탁자"의 의사결정에 따른 계약 협상, 작성 및 체결

다. "위탁자"의 재산에 속하는 지분증권의 의결권 행사 등 "위탁자"를 위하여 증권상의 권리를 행사하는 업무

라. 기타 본 호의 업무를 수행하기 위하여 필요한 부수업무

6. 금융기관에의 예치에 관한 업무

가. 여유자금의 운용에 관한 업무

나. 예금계좌를 개설하거나 폐쇄하는 업무

다. 예금조건을 협상하고 계약을 체결하는 업무

라. 예금을 계좌 이체하는 업무

마. 예금계좌를 관리하는 업무

바. 기타 예치사무에 필요한 업무

7. 부투법 제29조에 따른 차입 및 사채발행에 관한 업무

가. 차입 및 사채발행에 관한 "위탁자"의 의사결정 지원업무

나. 차입 및 사채발행에 관한 계약서의 체결업무

다. 차입금 및 발행사채의 상환업무

라. 기타 차입 및 사채발행에 필요한 업무

8. 제세공과금의 계산 및 납부에 관한 업무

9. "위탁자"의 채권자, 투자자, 임차인 및 주주에 대한 "위탁자"의 의무 이행을 위하여 요구되는 제반 보험 가입 및 보험계약 체결에 관한 지원 업무

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

11. 일반사무수탁회사의 매분기, 결산기 투자보고서매 분기별 및 매 결산기별 재무제표 작성을 위한 관련자료 제공
12. "위탁자"가 증권 발행을 위하여 주간사 등을 선정할 필요가 있을 경우, 이를 위하여 투자설명서 등 필요한 자료 제공
13. 일반사무수탁회사의 부투법 기타 관련법령이 정하는 바에 따른 인가신청, 보고 및 공시를 위하여 필요한 자산운용과 관련된 자료의 제공. 일반사무수탁회사의 위 업무 수행에 대한 감독, 위 인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시를 위해 필요한 협조 제공, (관련 법령 준수를 위해 필요한 경우) 위 인가 또는 등록 신청, 보고 및 공시 업무
14. 부투법 제37조에 따른 공시의무, 제41조에 따른 보고의무 등 자산운용업무와 관련하여 "수탁자"에게 요구되는 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무 (매 분기별 및 매 결산기별 투자보고서 작성 및 공시업무를 포함함)
15. "위탁자"의 해산 시 청산인 및 청산감독인의 지시를 받아 자산운용업무와 관련한 실무 사무의 수행
16. "위탁자"의 의사결정에 따라 선정된 관련 수탁회사, 자산실사기관(법률, 회계, 감정평가 등) 등 부동산투자회사의 운영과 관련된 기관의 선정 및 관련 계약 체결
17. "위탁자"의 변경인가 신청에 관한 업무
18. "위탁자"를 위한 자산운용관리지침(수정안 포함)의 제정 및 변경에 관한 업무
19. 기타 "위탁자"로부터 위탁받은 업무

제4조 (자산 운용상의 의무 및 제한사항)

① "수탁자"는 부투법(특히 자산구성, 자산운용 제한, 자산운용의 상대방에 관한 규정) 등 관련법령, "위탁자"의 정관, 본 계약 및 자산운용관리지침, "수탁자"의 내부통제기준 등에 근거하여 자산운용업무를 수행하여야 한다.

② "수탁자"는 회사 조직 내부에 투자심의위원회를 구성하여 자산운용과 관련된 전문적인 의사결정은 투자심의위원회를 거치도록 함으로써 자산운용에 만전을 기하여야 한다.

③ "수탁자"가 "위탁자"로부터 위탁받은 자산을 운용하는 인력에는 반드시 부투법 제22조의3 제1항 제2호에 규정된 자산운용전문인력(이하 "**자산운용전문인력**")이 포함되어야 한다.

④ "수탁자"는 "위탁자"로부터 위탁받은 자산을 "수탁자"의 고유자산 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산과 구분하여 관리하여야 한다.

제5조 (사업계획, 보고서 작성 및 관련자료 제공 의무)

① "수탁자"는 매년 "위탁자"의 차기 1년간(2기의 사업연도)의 사업계획을 수립하여 관련자료와 함께 "위탁자"에게 제공하여, "위탁자"가 사업계획을 확정할 수 있도록 하여야 한다. 단, 최초 2기의 사업연도의 사업계획은 영업인가를 득한 후 "위탁자"의 최초주주총회에서 승인한 사업계획으로 한다.

② "수탁자"는 매 결산기의 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 결산기로부터 40일 이내에 일반사무수탁회사에 제출하여야 하고, 매 분기의 재무제표 작성을 위한 관련자료를 매 분기 종료일로부터 20일 이내에 일반사무수탁회사에 제공하여야 한다.

③ "수탁자"가 본 계약에 따라 "위탁자"에게 작성, 제공하는 보고서 및 관련서류는 부동산투자회사 관련법령 및 관련 정부기관이 요구하는 내용과 형식 또는 양당사자가 합의한 내용과 형식으로 작성된 것이어야 한다.

④ "수탁자"는 부투법 제37조 제1항에 따른 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 시점을 기준으로 작성하여야 한다

1. 회계기간의 말일(해산 또는 합병으로 인하여 소멸되는 부동산투자회사의 경우에는 청산일 또는 합병일을 말한다)
2. 사업연도 개시일부터 매 3개월이 종료되는 날(회계기간의 말일은 제외한다)

⑤ "수탁자"는 본 조 제4항에 따라 작성한 투자보고서를 다음 각 호에서 정한 기한내에 국토교통부장관과 금융위원회에 제출하고, 부투법 제37조 제4항에 정한 방법으로 이를 공시하여야 한다.

1. 본 조 제4항 제1호에 따른 회계기간의 말일(청산일 또는 합병일에 해당하는 경우는 제외한다)에 작성하는 투자보고서: 90일 이내
2. 본 조 제4항 제1호에 따른 청산일 또는 합병일에 작성하는 투자보고서: 45일 이내
3. 본 조 제4항 제2호에 따라 작성하는 투자보고서: 45일 이내

제6조 (회계장부의 유지 및 투자보고서의 공시)

① "수탁자"는 본 계약에 의한 자산운용업무를 수행함에 있어 회계장부 등 그와 관련된 자료를 "위탁자"의 청산 시 및 관계법령이 정한 기한까지 유지하여야 하고, "위탁자"가 자산운용과 관련된 회계에 관한 보고를 요구한 때에는 이에 응하여야 한다.

② "수탁자"는 관련법령에 따라 일반사무수탁회사에 제공한 근거서류 또는 기타 "위탁자"와 관련된 서류(이하 **"관련 서류"**)를 "수탁자"의 본점에 비치하고, "위탁자"의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하거나 관련 서류를 부투법 제49조의6에 따른 부동산투자회사 정보시스템 및 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

제7조 (독립된 업무담당자 등)

① "수탁자"는 자신의 과실이 없는 한, 부투법 기타 "위탁자"의 설립 근거법상 "위탁자"를 위하여 필수적으로 선정이 요구되는 일반사무수탁회사, 자산보관기관, 판매회사 및 외부감사인 등 업무담당자(이하 "**독립된 업무담당자**")의 업무수행상의 잘못에 대해서는 책임을 지지 않는다.

② 부투법 기타 "위탁자"의 설립 근거법상 요구되는 경우, "수탁자"는 "위탁자"의 의사결정에 따라 "위탁자"를 대리하여 독립된 업무담당자와 업무위탁계약 및 이에 대한 변경계약을 체결할 수 있다.

③ "수탁자"는 독립된 업무담당자에게 업무수행상 잘못이 있음을 안 경우에는 즉시 "위탁자"에 통지하여야 한다.

제8조 (관련 수탁회사와의 협조의무)

① "수탁자"는 자산운용업무를 수행함에 있어서는 "위탁자"의 관련 수탁회사에 대하여 협조를 요청할 수 있고, "위탁자"의 관련 수탁회사의 요청이 있는 경우 이에 대하여 적극적으로 협조하여야 한다.

② "수탁자"는 "위탁자"의 자산운용과 관련된 관련법령상 보고, 통지 및 공고 의무의 준수 기타 일반사무수탁회사가 이행하도록 요구되는 제반 회사관리활동의 이행에 관하여 일반사무수탁회사의 요구에 따라 관련 자료의 제공 기타 협력을 하여야 한다.

제9조 (금지행위 등)

① "수탁자"는 부투법 기타 관련법령에서 허용하지 않는 한, "위탁자" 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 이외에 다른 업무를 겸영하지 못한다. 또한 "수탁자"는 고유자산의 관리업무, "위탁자" 및 다른 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산운용업무 사이에 이해 충돌이 야기되는 거래를 할 수 없으며, 그러한 이해 충돌이 직·간접적으로 야기될 수 있는 거래에 대하여는 "위탁자"의 사전 서면 동의를 받아야 한다.

② "수탁자"("수탁자"의 임직원 및 대리인을 포함하며, "수탁자"는 그들의 의무이행을 확보하여야 함)는 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.

1. 본 계약의 계약기간 중 또는 본 계약 종료 후 1년이 경과되지 아니하는 기간 내에 부투법 기타 관련법령이 정하는 "위탁자"의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하는 행위
2. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
3. 자산의 투자·운용과 관련하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하고 "위탁자"의 이익을 해하는 행위

4. 부동산 거래질서를 해치거나 "위탁자"의 주주의 이익을 침해할 우려가 있는 행위로서 부투법 시행령 제36조 각 호의 행위
5. 부투법 제22조의2 제3항에 따라 금지되는 "위탁자"와의 부동산이나 증권의 거래행위(다만, 주주의 이익을 침해할 우려가 없는 경우로서 부투법 시행령 제20조 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래는 제외함)
6. 기타 관련법령상의 금지되는 행위

제10조 (수수료)

"위탁자"는 "수탁자"에 대하여 자산운용업무의 수행에 대한 수수료를 별지 1.과 같이 지급하기로 한다.

제11조 (비용 부담)

① "수탁자"는 "위탁자"의 영업인가 또는 등록 전에 본 계약 제3조에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 다음 각 호에서 정한 비용이 발생하는 경우 비용지출 후 이에 관한 명세서 및 증빙자료를 "위탁자"의 영업인가 또는 등록 후 "위탁자"에게 제출하여 그 비용을 청구할 수 있고, "위탁자"는 영업인가 취득 또는 등록 완료일로부터 7일 이내에 "수탁자"에게 해당 비용을 지급하여야 한다.

1. 투자대상자산의 취득에 필요한 법률, 재무, 회계, 세무 자문 수수료, 감정평가수수료, 건물실사(Due Diligence) 수수료, 금융자문수수료, 투자자문 수수료, 판매회사 수수료 등 각종 수수료, 용역비용 및 각 항목과 관련하여 발생한 부대비용
2. 투자대상자산의 취득과 관련하여 대지급한 계약금, 중도금, 잔금 및 이에 대한 이자와 관련 수수료
3. 투자대상자산의 취득과 관련한 부동산등기비용, 법인설립등기비용, 국민주택채권 또는 관련 국공채 매입액, 부동산 담보설정 또는 변경 수수료
4. 신주발행비용, 창립총회 관련 비용, 이사회 및 주주총회 관련 비용 기타 일반관리비
5. 증권투자자문 및 기타 금융자문수수료(사모주선 및 대출주선 등)
6. 기타 "위탁자"의 동의를 얻어 지출한 비용

② "수탁자"가 본 계약에 따른 자산운용업무를 수행하는 과정에서 발생하는 다음 각 호에서 정한 비용에 대하여는 "위탁자"가 부담하는 것으로 한다. 다만, "위탁자"는 제3자와의 계약에서 정한 바에 따라 제3자에게 부담하도록 할 수 있다.

1. 유지보수 및 수선비, 에너지비용, 임차인 유치를 위한 비용, 일반관리비 등 영업비용
2. 증권거래세, 토지분 재산세, 건물분 재산세 등 각종 세금 및 공과
3. 보험료

4. 임대중개수수료
5. 분양 관련 수수료
6. 이사 및 감사의 보수
7. 법률자문보수 및 소송수임료
8. 재무, 회계 및 세무자문보수
9. 부동산투자자문보수
10. 감정평가보수
11. 자산실사(Due Diligence) 용역비
12. 부동산관리업무(Property Management) 및 건물관리업무(Facility Management)에 관한 용역비
13. 개발기간 중 발생할 수 있는 공사감독원 선임 등 공사관리에 관한 용역비
14. 시설물 교체나 자산의 가치제고를 위한 법적, 경제적 타당성 검토 등 전문기관의 자문을 필요로 하는 컨설팅 보수
15. 사업계획서, 자산운용보고서 등 "수탁자"가 각종 감독기관 제출용, 공시용, 또는 주주 및 이사회에 제출용으로 작성하는 자료의 인쇄비
16. 향후 상장 필요 시 이를 위한 주식발행 시의 주간사 또는 판매 보수, 공모와 관련된 투자설명회, 신문광고, 안내물 제작 등 홍보비, 증권발행 신고분담금 등
17. 이사회 및 주주총회 등의 각종 공고비용
18. 매각부대비용(매각주관사 수수료 포함) 및 리파이낸싱 부대비용
19. 재수탁회사의 용역수수료
20. 기타 자산운용업무 수행에 관련된 제반 비용

③ "수탁자"는 본 계약에 따른 자산운용업무 수행과 관련하여 "위탁자"의 연간 사업계획에서 정한 총예산을 초과하는 자본적 지출 및 영업비용의 경우에는 "위탁자"의 이사회의 승인을 얻어야 한다. 단, [그 금액이 금[이십억원]원(₩[2,000,000,000]) 미만인 경우 또는] 긴급한 상황(예를 들어 급히 집행하지 않으면 자산의 안전 또는 인명이 위험하게 된다고 판단되거나 회사에 손실이 초래될 수 있는 경우)에는 자금을 선집행할 수 있고, 이 경우 "위탁자"의 이사회의 사후 승인을 득하여야 한다.

제12조 (진술 및 보증)

① "위탁자"는 "수탁자"에 대하여 "위탁자"가 부투법 기타 관련법령에 따라 부동산투자회사로서의 사업을 영위할 수 있는 제반 요건(자본금, 발기인, 임원 등에 관한 사항)을 갖추고 있음을 보증한다.

② "수탁자"는 "위탁자"에 대하여 본 계약의 계약기간 동안 다음 사항을 보증한다.

1. "수탁자"는 부투법 기타 관련법령에 따른 자본금, 임원 자격, 자산운용전문인력 확보 등의 요건을 충족하여 국토교통부장관의 인가(부투법 제40조 제4항에 따른 변경인가 포함)를 받아 적법하게 설립된 부투법상의 자산관리회사이다.
2. "수탁자"의 임원은 부투법 기타 관련법령에 따른 결격사유에 해당하지 아니하고, "수탁자"의 경영진(등기 이사들과 각 부서의 책임자를 포함)은 본 계약에 따른 자산운용과 관련하여 부동산이나 증권 등 자산의 투자, 운용, 관리 등에 충분한 전문성과 경영능력을 갖추고 있다고 인정되는 자들로 구성되며 유지된다.
3. "수탁자"의 자산운용전문인력은 위탁받은 자산의 투자·운용업무에 전념한다.

제13조 (책임과 면책)

① "수탁자"가 "위탁자"의 자산운용업무를 수행함에 있어 법령, 정관 또는 본 계약에 위반된 행위를 하거나 본 계약에서 정한 "수탁자"의 선관주의의무에 비추어 그 임무를 게을리하여 "위탁자"에게 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인하여 발생된 손해에 대하여 배상하여야 한다. 단, 모라토리움, 긴급조치, 전쟁, 테러, 천재지변, 관련 수탁회사의 영업정지 또는 파산 등 불가항력으로 인하여 발생된 손해에 대해서는 책임을 지지 아니한다.

② "수탁자"는 제1항에 의하여 "위탁자"에 대하여 책임을 부담하는 이외에 자산 운용과정에서 발생하는 "위탁자"의 손해에 대하여 어떠한 책임도 부담하지 아니한다.

제14조 (양도 및 재위탁)

① "수탁자"는 "위탁자"의 사전 승인이 없는 한 본 계약 상의 권리와 의무를 제3자에게 양도하지 못한다. 다만, "수탁자"는 위탁업무의 효율적인 처리를 위하여 자산운용업무의 일부를 관계 법령이 허용하는 한도에서 제3자(이하 "**재수탁회사**")에게 위탁할 필요가 있는 경우, "위탁자"의 이사회의 승인을 득하여 동 업무를 재수탁회사에게 재위탁하거나 기 선임된 재수탁회사를 변경할 수 있다. 단, "을"은 자산운용업무 중 부동산관리업무(Property Management) 및 빌딩관리업무(Facility Management)에 대해서는 "위탁자"의 이사회의 승인을 득하지 않고 재수탁회사에게 재위탁하거나 기 선임된 재수탁회사를 변경할 수 있으며, 이 경우 그 결과를 사후에 "위탁자"에게 통지하여야 한다.

② "수탁자"는 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 제2항에 따라 재위탁된 업무를 관리·감독하기로 하며, "수탁자"가 이러한 주의의무를 다한 경우에는 재위탁 받은 자의 행위로 인하여 "위탁자"에게 손해가 발생하더라도 "수탁자"는 이에 대해 책임을 지지 아니한다.

제15조 (비밀 유지)

"수탁자"(이하 본 조에서는 "수탁자"의 임직원을 포함한다)는 "위탁자"의 동의 또는 관련법령상 필요한 경우를 제외하고는 본 계약의 계약기간은 물론 계약기간이 종료된 경우에도 자산운용업무 수행과정에서 취득하게 된 "위탁자" 및 자산운용에 관한 정보와 자료(이하 "**비밀정보**")를 제3자에게 누설하거나 이용하게 하여서는 아니 되며, "수탁자" 스스로도 비밀정보를 "수탁자" 자신 또는 제3자의 이익을 위하여 사용하여서는 안 된다.

제16조 (지시 및 통보 방식)

① 본 계약의 당사자들은 그 상대방 및 관련 수탁회사가 그 권한 범위 내에서 다음 각 호의 방법에 의하여 발송하는 지시서 또는 통보서(소정의 승인권자의 서명 또는 인감필)에 따라 업무를 수행하여야 한다.

1. 소정의 승인권자의 서명 혹은 인감에 의한 지시서 또는 통보서
2. 암호체계 또는 다른 절차 등에 의하여 진위가 검증된 서신
3. 우편(등기 또는 항공) 또는 전보
4. 팩스전문
5. 전자서명이 포함된 이메일(E-mail)
6. 상호간에 합의에 의하여 설치된 전산시스템을 통한 데이터 전송
7. 기타 전자전송

② 제1항에 의한 지시 또는 통보의 경우 본 계약의 당사자들은 당해 회사의 법인인감에 갈음하여 별도의 인감(사용인감)을 사용할 수 있다. 이 경우 상대방 및 관련 수탁회사에게 그 용도를 명시한 인감신고서를 미리 통보하여야 하며, 사용인감의 변경 시에도 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 "수탁자"가 관련 수탁회사에 운용지시서를 발급하는 경우에는 항시 그 사본을 일반사무수탁회사에게도 송부하여야 한다.

제17조 (사용인감의 보관)

"위탁자"는 "수탁자"로 하여금 "위탁자"를 대리하여 "위탁자"의 의사결정에 따른 자산운용 지시 및 자산의 운용과 관련된 계약을 체결하게 하기 위하여 "수탁자"에게 "위탁자"의 사용인감을 보관하게 할 수 있다.

제18조 (계약의 효력발생일)

본 계약은 "위탁자"가 부투법 기타 관련법령에 따라 부동산투자회사로서 설립된 날(설립등기일)로부터 그 효력이 발생한다. 단, "위탁자"가 설립된 날로부터 12개월 이내에 영업인가 또는 등록을 받지 못하는 것으로 확정되면 본 계약은 자동으로 해지된다.

제19조 (계약기간)

본 계약의 계약기간은 본 계약의 효력발생일로부터 "위탁자"의 청산종결등기일 또는 본 계약 제21조에서 정한 중도 해지의 효력발생일 중 먼저 도래하는 날까지로 한다.

제20조 (계약의 변경)

① 본 계약의 당사자들은 제19조의 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 30일 전에 상대방에게 서면으로 그 사실을 통보하여야 한다. 다만, (i) 관련 법령의 제개정 또는 감독기관의 요구 또는 명령에 따라 본 계약의 내용을 변경하는 경우 그리고 (ii) 사소한 오류 정정 등 경미한 사항의 변경의 경우, "수탁자"는 변경 내역을 변경 15일 이전에 "위탁자"에게 통지하여야 하며, "위탁자"가 그 기간 동안 이의를 제기하지 않는다면 "수탁자"가 통지한 변경 내용에 동의한 것으로 간주되며, 본 계약은 통지된 대로 변경된 것으로 본다.

제21조 (계약의 해지)

본 계약의 해지의 사유, 해지의 절차 및 효과는 별지 2. 에 의한다.

제22조 (계약종료 시의 조치)

① 본 계약이 그 사유를 불문하고 종료되는 경우 "수탁자"는 다음 각 호의 사항 및 기타 필요한 사항을 이행하여야 한다.

1. 계약종료 시점의 투자대상 자산의 운용 상황을 "위탁자"에게 보고하여야 한다.
2. "수탁자"가 "위탁자"의 자산운용업무 수행과정에서 취득한 모든 서류 및 자료(원본을 원칙으로 하되 합리적인 범위 내에서 사본으로 갈음할 수 있음)를 "위탁자"의 새로운 자산관리회사 또는 "위탁자"가 지정하는 제3자에게 즉시 인계하여야 한다.

3. "위탁자"의 새로운 자산관리회사가 "위탁자"의 자산운용업무를 즉시 인수할 수 있도록 "위탁자"가 요구하는 필요한 제반 조치(자산운용 상황의 설명 등)를 이행하여야 한다.

② 계약 종료 시 소요되는 비용은 원칙적으로 "위탁자"가 부담하는 것으로 하되, "수탁자"의 귀책사유로 인하여 "위탁자"가 본 계약을 해지하는 경우에는 "수탁자"가 부담하는 것으로 한다.

제23조 (관계법령의 준용)

본 계약에서 규정하고 있지 않은 사항이나 본 계약서의 해석에 대해 이의가 있을 때에는 "위탁자"와 "수탁자"가 상호 협의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 아니할 경우에는 관계법령 또는 일반 상관례에 따른다.

제24조 (관할 법원)

본 계약은 대한민국 법률에 의해 규율되며, 본 계약과 관련하여 분쟁이 발생하는 경우 서울중앙지방법원을 제1심 전속관할법원으로 한다.

제25조 (청렴계약조항)

① "위탁자" 또는 "수탁자"는 계약체결 및 계약이행 과정에서 계약관련 상대방 임직원에게 직·간접적으로 금품, 향응 등 접대나 부당한 이익을 제공하지 아니한다.

② "위탁자" 또는 "수탁자"는 계약체결 및 계약이행 과정에서 계약관련 상대방 임직원에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 입찰제한, 계약해지, 거래중단 등 제반 불이익을 감수한다.

(다음 면의 기명날인을 위하여 이하 여백)

"위탁자"와 "수탁자"는 본 계약서의 내용을 확인하고 이를 증명하기 위하여 본 계약서 2부를 작성하고 서로 기명날인한 후 각자 1부씩 보관하기로 한다.

2025년 9월 5일

위탁자 **주식회사 더퍼스트제1호위탁관리부동산투자회사**

(주 소) 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원타워2)

(대표자) 대표이사 이 준 구 (인)

수탁자 **한국투자리얼에셋운용 주식회사**

(주 소) 서울특별시 영등포구 여의대로 108, 41층(여의도동, 파크원타워2)

(대표자) 대표이사 김 용 식 (인)

별지 1. 수수료

본 계약에 따라 "위탁자"가 "수탁자"에게 지급하는 수수료(부가가치세 별도, 이하 같음)는 다음 각 호와 같다.

1. 매입수수료

"위탁자"는 투자대상자산을 취득한 이후 "수탁자"에게 매입수수료로 투자대상자산 취득가의 일(1)%을 투자대상자산을 취득한 날로부터 삼(3)영업일 이내에 지급한다. 이를 위해 수탁자는 위탁자에게 매입수수료 청구하고 위탁자는 청구를 받는 즉시 수수료를 지급 하기로 한다.

2. 운용기본수수료

1) 운용기본수수료는 연간 투자대상자산 취득가의 영점사(0.4)%으로 하고, 매 결산기마다 금 연간 운용기본수수료의 사분의 일(1/4)의 금액을 매 결산기 종료 후 삼(3)영업일 이내에 현금 지급한다. 이를 위해 수탁자는 위탁자에게 결산기별 운용기본수수료를 청구하고 위탁자는 청구를 받은 즉시 수수료를 지급 하기로 한다.

2) 최초로 지급되는 운용기본수수료는 "위탁자"가 최초로 투자대상자산을 취득한 날로부터 첫 결산기까지의 기간을 기준으로 산정되고, 당해 "수탁자"의 수탁업무 수행기간이 6개월에 미달하는 경우 당해 결산기에 지급받을 수수료는 180일에 대한 실제업무수행기간을 일할 계산한 금액으로 하며, 6개월이 초과될 경우 매 결산기 단위의 수수료와 6개월이 초과된 기간을 180일에 대한 실제업무 수행기간을 일할 계산한 금액으로 한다.

3. 매각기본수수료

투자대상자산 매각금액(부가가치세 별도)의 영점오(0.5)%로 하고, "위탁자"가 매수인으로부터 매매대금을 지급받은 날로부터 오(5)영업일 이내에 "수탁자"에게 지급한다. 투자대상자산의 매각과 관련하여 필요한 일체의 비용(각종 실사비용, 법률자문보수, 부동산매각자문보수, 중개수수료 등)은 "위탁자"가 부담하며 그 비용의 지출여부나 다과(많고 적음)는 "수탁자"가 지급받을 매각기본수수료에 영향을 미치지 아니한다.

4. 매각성과수수료

매각성과수수료는 투자대상자산의 매각차익(투자대상자산 매각금액(부가가치세 제외) - 투자대상자산 취득가액(부가가치세 제외))에서 매각기본수수료를 차감한 금액의 십오(15.0)%로 하며, 매각기본수수료 지급 시 함께 지급한다.

별지 2. 계약의 해지

① 계약해지 사유

1. 일방 당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 본 계약을 중도해지할 수 있다.
   가. 상대방 당사자가 본 계약의 중요한 내용을 위반하여 일방 당사자로부터 시정을 요구하는 서면통지를 받은 날로부터 삼십(30) 영업일 내에 위반 사항을 치유하지 않은 경우
   나. 상대방 당사자에게 파산, 채무자회생 또는 이와 유사한 절차가 개시되고 육십(60) 영업일 이내에 해소되지 못한 경우

2. "위탁자"는 "수탁자"가 관련법령을 중요하게 위반하여 "수탁자"에게 정부기관에 의한 중대한 제재가 내려진 경우 본 계약을 중도 해지할 수 있다. 본 항에서의 중대한 제재라 함은 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 필요한 "수탁자"의 인허가가 취소되거나, 본 계약에 따른 의무를 이행하기 위하여 반드시 필요한 "수탁자"의 업무가 정지된 경우를 의미한다.

3. 본 조 제1, 2항의 사유가 아닌 사유로 본 계약의 일방 당사자는 임의로 중도해지 할 수 없으며, 본 계약에 대하여 민법 제689조는 적용하지 아니한다.

② 해지의 절차

본 계약을 해지하고자 하는 당사자는 상대방에게 위 제①항 제1, 2호 에 기재된 해지사유를 명시하여 상대방에게 계약 해지의 통지를 하여야 한다. 다만, "수탁자"가 본 계약을 해지하는 경우 그 해지의 효력은 해지의 의사표시가 "위탁자"에 도달한 날로부터 [60]일을 초과하지 않는 범위 내에서 "위탁자"가 새로운 자산관리회사와 자산관리위탁계약을 체결할 때에 비로소 발생하며, 위 [60]일 내에 새로운 자산관리회사와 자산관리계약이 체결되지 아니하면 위 [60]일이 되는 날에 발생한다.

③ 해지의 효과

1. 본 계약이 해지된 경우, "위탁자"는 본 계약 해지 이전에 이미 발생한 수수료 및 비용 등을 "수탁자"에게 지급하여야 한다.

2. 본 계약의 해지와 동시에 당사자들은 본 계약에 따른 권리와 의무에서 면제

된다. 단, 당사자들은 본 계약 해지 이전의 각자의 의무 불이행으로 인한 상대방 당사자에 대한 손해배상의무는 그대로 부담한다. 또한 계약 해지 이전에 발생한 사유로 인한 책임은 계약 해지 이후에도 부담하여야 한다.

