

코람코퍼스텝해피사모부동산투자신탁제 20 호

(한국금융투자협회 펀드 코드 : KR5381AX7155)

[제정 2014.11.14], 시행일 2014.11.18

[일부 개정 2014.11.28], 시행일 2014.11.28

[개정 2017.3.31] 시행일 2017.3.31

제 1 장 총 칙

제 1 조(신탁계약의 목적)

- ① 이 신탁계약은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “법”이라 한다)이 정하는 바에 따라 집합투자기구의 설정, 집합투자재산의 운용 및 관리를 함에 있어 집합투자업자인 주식회사 코람코자산운용과 신탁업자인 농협은행 주식회사가 수행하여야 할 업무 등 필요한 사항과 수익자의 권리 및 의무에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.
- ② 이 집합투자기구는 법령에 의해 금융위원회에 대한 집합투자규약의 사전보고, 수익자에 대한 집합투자규약 열람 제공, 투자설명서 제공, 자산운용보고서 및 신탁업자보고서 제공, 운용전문인력 변경, 환매연기, 부실자산 상각 등 법령이 정하는 중요사실에 대한 수시공시, 기준가격의 일별 공시, 회계감사 등 공모펀드에 적용되는 일반적인 투자자 보호규정의 적용이 배제된다.
- ③ 이 집합투자기구는 사모투자신탁으로서 법 제 9 조제 7 항 또는 제 9 항에 의한 모집 또는 매출 외의 방법으로만 수익증권을 발행한다.
- ④ 이 집합투자기구의 수익자는 50 인 미만으로 한다.

제 2 조(용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다. 다만, 각호에서 정하지 아니하는 용어에 관하여는 관련 법령과 규정에서 정하는 바에 의한다.

1. “수익자”라 함은 이 투자신탁의 수익증권을 보유하는 자를 말한다.
2. “영업일”이라 함은 판매회사의 영업일을 말한다.
3. “투자신탁”이라 함은 집합투자업자인 위탁자가 신탁업자에게 신탁한 재산을 신탁업자로 하여금 그 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 신탁형태의 집합투자기구를 말한다.
4. “부동산집합투자기구”라 함은 집합투자재산의 50%를 초과하여 부동산에 투자하는 집합투자기구를 말한다.
5. “폐쇄형”이라 함은 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구를 말한다.
6. “단위형”이라 함은 추가로 자금납입이 불가능한 집합투자기구를 말한다.

제 3 조(집합투자기구의 명칭 및 종류)

- ① 이 집합투자기구의 부동산집합투자기구로서 집합투자기구의 명칭은 "코람코퍼스텝해피사모부동산투자신탁제 20 호"라 한다.
- ② 이 집합투자기구는 다음 각호의 형태를 갖는 집합투자기구로 한다.
 1. 투자신탁
 2. 부동산집합투자기구
 3. 폐쇄형
 4. 단위형

제 4 조(집합투자업자 및 신탁업자의 업무)

- ① 집합투자업자는 투자신탁의 설정·해지, 투자신탁재산의 운용·운용지시업무를 수행한다.
- ② 신탁업자는 투자신탁재산의 보관 및 관리하는 자로서 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행, 해지대금 및 이익금의 지급 등의 업무를 수행한다.
- ③ 집합투자기구재산의 운용지시에 관한 방법 및 절차, 각종 세금 및 공과금의 공채업무 기타 신탁업자의 수탁업무처리에 관한 사항 등으로서 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 관련 법령과 규정이 정하는 범위 내에서 집합투자업자와 신탁업자 사이에 별도로 정할 수 있다. 다만, 이 신탁계약과 위 약정사이에 상충하는 사항이 있는 경우에는 이 신탁계약이 우선한다.

제 5 조(신탁계약의 효력 및 신탁계약기간)

- ① 이 신탁계약은 각 당사자가 서명날인함으로써 즉시 효력이 발생한다.
- ② 수익자는 이 신탁계약에서 정한 사항 중 법령 등에서 정한 사항과 제 41 조의 범위내에서 이 신탁계약을 수락한 것으로 본다.
- ③ 이 집합투자기구의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 3 년간으로 한다. 명확히 하면 최초설정일은 2014 년 11 월 19 일이며 이 집합투자기구의 신탁계약 만료일은 2017 년 11 월 19 일 이다. 다만, 투자신탁의 해지시에는 투자신탁의 최초설정일로부터 신탁계약의 해지일까지로 한다. <개정 2014.11.28>

제 6 조(신탁원본의 가액 및 수익증권의 총좌수) 이 집합투자기구를 최초로 설정하는 때의 원본의 가액은 1 좌당 1 원을 기준으로 제 30 조에서 정한 기준가격(이하 "기준가격"이라 한다)을 적용하며, 설정할 수 있는 수익증권의 총 좌수는 1,000,000,000,000 좌로 한다.

제 7 조(추가신탁) 이 신탁계약은 추가설정을 하지 아니한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 때 추가설정할 수 있다.

- 1. 기존 수익자의 이익을 해할 우려가 없다고 신탁업자로부터 확인을 받은 때
- 2. 집합투자기구로부터 받은 이익분배금 범위 안에서 그 집합투자기구를 추가로 설정하는 때
- 3. 기존 수익자 전원의 동의를 받은 경우

제 8 조(신탁금의 납입)

- ① 집합투자업자는 이 집합투자기구를 최초로 설정하는 때에 제 6 조의 신탁원본액에 해당하는 투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다.
- ② 집합투자업자는 제 7 조의 단서조항에 따라 이 투자신탁을 추가로 설정하는 때에는 추가투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다. 이 경우 추가투자신탁금은 추가설정하는 날에 공고되는 기준가격에 추가로 설정하는 수익증권좌수를 곱한 금액을 1,000 으로 나눈 금액으로 한다.
- ③ 제 2 항의 규정에 의한 추가투자신탁금 중 추가로 설정하는 수익증권좌수에 최초설정시 공고된 기준가격을 곱한 금액을 1,000 으로 나눈 금액은 원본액으로, 이익 또는 손실에 상당하는 금액은 수익조정금으로 처리한다.

제 2 장 수익증권 등

제 9 조(수익권의 분할)

- ① 이 투자신탁의 수익권은 1 좌의 단위로 균등하게 분할하며, 수익증권으로 표시한다.
- ② 이 투자신탁의 수익자는 투자신탁원본의 상환 및 투자신탁이익의 분배 등에 관하여 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지며, 설정일이 다른 경우에도 그 권리의 내용에는 차이가 없다.



제 10 조(수익증권의 발행 및 예탁)

① 집합투자업자는 제 6 조 및 제 7 조의 규정에 의한 투자신탁의 최초설정 및 추가설정에 의한 수익증권 발행가액 전액이 납입된 경우 신탁업자의 확인을 받아 한국예탁결제원을 명의인으로 하여 기명식 수익증권을 발행하여야 한다.

② 판매회사는 다음 각호의 사항을 기재하여 법 제 310 조제 1 항의 규정에 의한 투자자계좌부(“수익증권투자자계좌부”라 한다. 이하 같다)를 작성·비치하여야 한다.

1. 고객의 성명 및 주소
2. 예탁 수익증권의 종류 및 수

③ 제 2 항의 규정에 의한 수익증권투자자계좌부에 기재된 수익증권은 그 기재시에 법 제 309 조의 규정에 따라 한국예탁결제원에 예탁된 것으로 본다.

④ 수익증권투자자계좌부에 기재된 자(“실질수익자”라 한다. 이하 같다)는 예탁 수익증권을 점유하며, 예탁 수익증권에 대한 공유지분을 가지는 것으로 추정한다.

제 11 조(예탁 수익증권의 반환 등)

① 실질수익자는 당해 수익증권을 판매한 판매회사에 대하여 언제든지 예탁 수익증권의 반환을 청구할 수 있다.

② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의한 예탁 수익증권의 반환청구가 있는 경우 1,000 좌권, 10,000 좌권, 100,000 좌권, 1,000,000 좌권, 10,000,000 좌권, 100,000,000 좌권, 1,000,000,000 좌권의 7 종류로 수익증권을 발행하여 교부한다. 이 경우 집합투자업자는 수익증권 교부에 따른 실비를 실질수익자에게 청구할 수 있다.

③ 실질수익자는 수익증권의 반환을 요구함에 있어 수익증권 수량을 최소화하는 방법으로 수익증권의 반환을 요구하여야 한다.

제 12 조(수익증권의 재교부)

① 실질수익자가 아닌 수익자(“현물보유수익자”라 한다. 이하 같다)는 분실·도난 등의 사유로 인하여 수익증권을 멸실하는 경우에 공시최고에 의한 제권판결의 정본 또는 등본을 첨부하여 집합투자업자가 정하는 절차에 따라 이 수익증권을 판매한 판매회사를 경유하여 집합투자업자에 수익증권의 재교부를 청구할 수 있다.

② 현물보유수익자는 수익증권이 훼손 또는 오손된 경우에 이 수익증권을 첨부하여 집합투자업자가 정하는 절차에 따라 집합투자업자에 수익증권의 재교부를 청구할 수 있다. 다만, 훼손 또는 오손의 정도가 심하여 그 진위를 판별하기 곤란한 때에는 제 1 항의 규정을 준용한다.

③ 집합투자업자는 제 1 항 및 제 2 항의 규정에 의하여 수익증권을 재교부하는 경우 현물보유수익자에게 실비를 청구할 수 있다.

제 13 조(수익증권의 양도)

① 수익권의 양도에 있어서는 수익증권을 교부하여야 하며, 수익증권의 점유자는 이를 적법한 소지인으로 추정한다. 다만, 그 수익증권을 분할하는 방법으로 타인에게 양도하여서는 아니 되며, 수익자가 49 인을 초과하지 아니하는 범위에서는 양도할 수 있다.

② 수익증권투자자계좌부의 대체의 기재가 수익증권의 양도 또는 질권설정을 목적으로 하는 경우에는 수익증권의 교부가 있었던 것과 동일한 것으로 본다.

③ 수익권의 이전은 집합투자업자가 정하는 절차에 따라 취득한 자가 그 성명과 주소를 수익자명부에 기재하지 아니하면 집합투자업자에게 대항하지 못한다.

제 14 조(수익자명부 및 실질수익자명부)



- ① 집합투자업자는 수익자명부 작성에 관한 업무를 한국예탁결제원에 위탁하여야 한다.
- ② 집합투자업자는 한국예탁결제원과 수익자명부 작성 등을 위한 위탁계약을 체결하고, 한국예탁결제원은 관련 법령·신탁계약서·위탁계약서 및 관련규정 등에 따라 업무를 처리하여야 한다.
- ③ 집합투자업자는 의결권을 행사하거나 이익금 등을 받을 자, 기타 수익자 또는 질권자로서 권리를 행사할 자를 정하기 위하여 일정한 기간을 정하여 수익자명부의 기재변경을 정지하거나 일정한 날에 수익자명부에 기재된 수익자 또는 질권자를 그 권리를 행사할 수익자 또는 질권자로 볼 수 있다.
- ④ 집합투자업자는 전항의 기간 또는 일정한 날을 정한 경우 지체없이 이를 한국예탁결제원에 통지하여야 한다.
- ⑤ 한국예탁결제원은 제 4 항의 규정에 따라 통보를 받은 경우 판매회사에 대하여 실질수익자에 관한 다음 각호의 사항의 통보를 요청할 수 있다.
 1. 실질수익자의 성명, 주소 및 전자우편 주소
 2. 실질수익자가 보유한 수익권의 종류 및 수
- ⑥ 제 5 항의 규정에 따라 판매회사로부터 통보를 받은 한국예탁결제원은 그 통보받은 사항과 통보년월일을 기재한 명부(“실질수익자명부”라 한다. 이하 같다)를 작성하여야 하며, 집합투자업자가 수익자명부 기재사항의 통보를 요청하는 경우 수익자 및 실질수익자의 성명과 수익권의 좌수를 통보하여야 한다.
- ⑦ 제 6 항의 규정에 의한 실질수익자명부예의 기재는 집합투자업자에 대하여 수익자명부예의 기재와 동일한 효력을 가지며, 실질수익자는 수익자로서의 권리행사에 있어서는 제 10 조제 4 항의 규정에 의한 공유지분에 상당하는 수익증권을 가지는 것으로 본다.
- ⑧ 집합투자업자가 제 3 항의 날을 정한 경우에는 상법 제 354 조제 4 항의 전단을 준용한다. 다만, 다음 각호에 의한 기준일을 설정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 부분환매 결정에 의한 정상자산과 환매연기자산으로 분리를 위한 기준일을 설정하는 경우
 2. 합병승인에 따른 투자신탁의 합병기준일을 설정하는 경우
 3. 투자신탁해지에 따른 상환금지급을 위해 기준일을 설정하는 경우
 4. 투자신탁 회계기간종료에 따른 이익분배금 지급을 위해 기준일을 설정하는 경우

<개정 2014.11.28>

제 3 장 투자신탁재산의 운용

제 15 조(자산운용지시 등)

- ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 신탁업자에 대하여 자산의 취득·처분 등에 관하여 필요한 지시를 하여야 하며, 신탁업자는 집합투자업자의 지시에 따라 자산의 취득·매각 등을 실행하여야 한다. 다만, 집합투자업자는 투자신탁재산의 효율적 운용을 위하여 불가피한 경우로서 법 시행령 제 79 조제 2 항에 정하는 방법으로 투자대상자산을 운용하는 경우 자신의 명의로 직접 투자대상자산의 취득·처분 등을 할 수 있다.
- ② 집합투자업자 또는 신탁업자가 제 1 항에 따라 투자대상자산의 취득·처분 등을 한 경우 그 투자신탁재산으로 그 이행책임을 부담한다. 다만, 그 집합투자업자가 법 제 64 조제 1 항에 따라 손해배상책임을 지는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의하여 지시를 하는 경우 전산시스템에 의하여 객관적이고 정확하게 관리할 수 있는 방법을 통하여 지시를 하여야 한다. 다만, 부동산 관련 운용지시는 그러하지 아니한다.
- ④ 집합투자업자는 제 1 항의 단서에 따라 지시를 하는 경우에는 투자신탁재산별로 미리 정하여진 자산배분명세에 따라 취득·처분 등의 결과를 공정하게 배분하며, 자산취득명세, 취득·처분 등의 결과, 배분결과 등에 관한 장부 및 서류를 작성하고 유지 관리한다.

제 16 조(투자목적) 이 집합투자기구는 투자신탁재산을 부동산 등에 투자하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 한다.

제 17 조(투자대상자산 등)

① 집합투자업자는 투자신탁재산을 다음 각호의 투자대상 및 투자방법으로 운용한다.

1. 부동산
2. 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여
3. 지상권 · 지역권 · 전세권 · 임차권 · 분양권 등 부동산 관련 권리
4. 「기업구조조정촉진법」 제 2 조제 1 호에 따른 채권금융기관(「금융산업의 구조 개선에 관한 법률」에 따른 금융기관이었던 자로서 청산절차 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 파산절차가 진행 중인 법인을 포함한다)이 채권자인 금전채권(부동산을 담보로 한 경우만 해당한다. 이하 “금전채권”이라 한다)
5. 법 제 4 조제 3 항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(신용평가등급이 BBB- 이상이어야 하며 주식관련 사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다)(이하 “채권”이라 한다)
6. 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 주택저당채권 유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 “자산유동화증권”이라 한다)
7. 기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제 4 조에서 정하는 요건을 갖춘 것) 및 기업어음증권을 제외한 어음(신용평가등급이 A3- 이상인 것에 한한다)(이하 “어음”이라 한다)
8. 법 제 110 조에 의하여 신탁회사가 발행한 수익증권, 법 제 9 조제 21 항의 규정에 의한 집합투자증권(이하 “수익증권 등”이라 한다)

② 제 1 항제 1 호의 "부동산"은 다음 각호의 방법으로 운용한다.

1. 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 집합투자업자는 법 제 94 조제 3 항의 규정에 의하여 그 부동산의 현황, 거래가격, 부동산의 거래비용, 부동산과 관련된 재무자료, 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소에 대한 사항, 담보권 설정 등 부동산과 관련된 권리의무 관계에 관한 사항, 실사자에 대한 사항이 기재된 실사보고서를 작성·비치하여야 한다.
2. 관리, 개량, 개발 및 임대. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지, 공장용지 등으로 개발하거나 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 투자하는 경우에는 법 제 94 조제 4 항의 규정에 의하여 사업계획서를 작성하여 부동산가 격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자로부터 그 사업계획서가 적정한 지의 여부에 대하여 확인을 받아야 하며, 이를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 한다.

③ 제 1 항제 2 호에서 "부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여"라 함은 부동산의 개발과 관련된 사업을 영위하는 법인(부동산신탁업자, 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사, 다른 집합투자기구를 포함한다)에게 부동산 관련 다음 각호의 1 에 해당하는 자금을 대여하는 것을 말한다.

1. 토지매입비(토지매입과 관련된 차입금 대환을 포함한다.)
2. 체제공과금 및 개발사업과 관련된 각종 분담금
3. 사업간접비
4. 공사비
5. 사업권인수비



6. 기타 사업관련 경비

④ 제 1 항제 3 호에서 “부동산 관련 권리”라 함은 다음 각호를 의미한다.

1. 지상권 : 타인의 토지에 건물, 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리
2. 지역권 : 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리
3. 전세권 : 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 따라 사용·수익하며, 그 부동산의 전부에 대하여 후순위 권리자, 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리
4. 임차권 : 임대인이 임차인에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 임차인이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하는 임대차에 관한 권리 중 임차인의 권리(다 만, 부동산과 관련된 임차인의 권리에 한한다)

⑤ 제 3 항의 규정에 따라 자금을 대여하는 경우 대여금 한도는 집합투자기구 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100 분의 100 으로 하며, 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대여금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보하여야 한다.

⑥ 제 1 항의 규정에도 불구하고 집합투자업자는 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각호의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 단기대출(30 일 이내의 금융기관간 단기자금거래에 의한 자금공여를 말한다)
2. 금융기관에의 예치(만기 1 년 이내인 상품에 한한다)
3. 양도성예금증서
4. 법 시행령 제 268 조제 4 항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래

⑦ 제 1 항의 규정에 불구하고 집합투자업자는 법원의 화의 또는 회사정리절차개시결정, 기업구조조정촉진법에 따라 채권금융기관이 결정한 채권 및 기업어음 등의 채권회수를 위해 불가피한 경우에는 투자신탁재산으로 주식을 취득할 수 있다.

제 17 조의 2(자금의 차입)

① 집합투자업자는 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우 다음 각호에서 정하는 바에 따라 부동산을 담보로 제공하는 등의 방법으로 금전을 차입할 수 있다. 다만, 수익자 전원의 동의로 다음 각호의 내용과 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 자금을 차입할 수 있다.

1. 차입금의 규모가 부동산집합투자기구의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100 분의 200 을 초과하지 아니할 것
2. 법 시행령 제 79 조제 2 항제 5 호 각 목의 금융기관, 보험회사, 국가재정법에 따른 기금, 다른 부동산집합투자기구 또는 이에 준하는 외국 금융기관 등으로부터 차입할 것

<개정 2014.11.28>

② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의하여 차입한 자금을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니된다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있다.

제 17 조의 3(부동산업무의 위탁) 집합투자업자는 법 시행령 제 97 조제 9 항의 규정에 의하여 법 시행령 제 240 조제 4 항제 1 호부터 제 3 호까지의 업무인 부동산의 개발, 부동산의 관리 및 개량, 부동산의 임대업무 및 그에 부수하는 업무의 일부를 제 3 자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있다.

제 18 조(투자대상자산 취득한도) 집합투자업자는 제 17 조의 규정에 의하여 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각호에서 정하는 바에 따라 따른다.



1. 부동산, 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여, 지상권·지역권·전세권·임차 권 등 부동산의 사용에 관한 권리, 금전채권에의 투자는 투자신탁 자산총액의 60% 이상으로 한다.
2. 채권에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.
3. 자산유동화증권에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.
4. 어음에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.
5. 수익증권 등에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 이하로 한다.

제 19 조(운용 및 투자 제한) 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각호에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 투자신탁재산으로 국내에 있는 부동산을 취득한 후 법령이 정하는 기한 내에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각목의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 부동산개발사업에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
 - 나. 이 투자신탁이 합병·해지되는 경우
2. 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 당해 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행 하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각목의 1 에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 이 투자신탁이 합병·해지되는 경우
 - 나. 부동산개발사업을 영위하기 위하여 토지를 취득한 후 관련 법령의 제정·개정 또는 폐지 등으로 인하여 사업성이 뚜렷하게 떨어져서 부동산개발사업을 수행하는 것이 곤란하다고 객관적으로 증명되어 그 토지의 처분이 불가피한 경우
3. 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법 시행령 제 84 조에서 정하는 집합투자업 자의 이해관계인에게 다음 각목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대 주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각목의 방법으로 운용할 수 없다.
 - 가. 법 제 83 조제 4 항에 따른 단기대출
 - 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다. 이하 같다)
4. 투자신탁재산을 그 발행인이 파산하는 때에 다른 채무를 우선변제하고 잔여재산이 있는 경우에 한하여 그 채무를 상환한다는 조건이 있는 후순위채권에 투자하는 행위

제 20 조(한도 및 제한의 예외)

① 다음 각호의 1 의 기간 또는 사유에 해당하는 경우에는 제 18 조 제 1 호 내지 제 4 호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제 5 호 및 제 6 호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 3 개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

1. 투자신탁 최초설정일로부터 6 개월간
2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1 개월간
3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 1 개월간
4. 제 17 조제 1 항제 1 호 내지 제 4 호에 투자하여 운용함에 있어 투자자금이 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 회수된 경우 그 회수일로부터 3 개월간
5. 3 영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
6. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제 18 조제 1 호 내지 제 4 호의 규정을 위반하게 되는 경우



② 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제 18 조제 5 호에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3 개월까지(부도 등으로 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.

1. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동
2. 투자신탁의 일부 해지
3. 담보권의 실행 등 권리행사
4. 투자신탁재산에 속하는 증권을 발행한 법인의 합병 또는 분할합병
5. 그 밖에 투자대상자산의 추가 취득 없이 투자한도를 초과하게 된 경우

제 4 장 투자신탁재산의 보관 및 관리

제 21 조(신탁업자의 선관주의 의무) 신탁업자는 선량한 관리자의 주의의무로써 신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 수익자의 이익을 보호하여야 한다.

제 22 조(신탁업자의 업무제한 등)

- ① 신탁업자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자의 계열회사여서는 아니된다.
 1. 해당 집합투자기구
 2. 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자
- ② 신탁업자는 신탁재산을 자신의 고유재산, 다른 집합투자재산 또는 제 3 자로부터 위탁 받은 재산과 구분하여 관리하여야 한다. 이 경우 집합투자재산이라는 사실과 위탁자를 명기하여야 한다.
- ③ 신탁업자는 신탁재산 중 증권, 그 밖에 법 시행령 제 268 조제 1 항에 정하는 것을 자신의 고유재산과 구분하여 집합투자기구별로 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다.
- ④ 신탁업자는 집합투자업자가 그 신탁업자에 대하여 자산의 취득·처분의 이행 또는 보관·관리 등에 필요한 지시를 하는 경우 이를 각각의 집합투자재산별로 이행하여야 한다.
- ⑤ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 자신이 보관·관리하는 집합투자재산을 자신의 고유재산, 다른 집합투자재산 또는 제 3 자로부터 보관을 위탁받은 재산과 거래하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자재산을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 자신이 보관·관리하는 집합투자재산을 그 이해관계인의 고유재산과 거래하여서는 아니 되며, 부동산과 관련된 효율적인 자금결제 및 부동산 관리 업무에 필요한 입찰식계좌는 신탁업자 고유재산과 거래를 할 수 있다.
- ⑦ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 그 집합투자기구의 집합투자재산에 관한 정보를 자기의 고유재산의 운용, 자기가 운용하는 집합투자재산의 운용 또는 자기가 판매하는 집합투자증권의 판매를 위하여 이용하여서는 아니 된다.

제 23 조(운용행위 감시 의무 등) 이 투자신탁은 사모집합투자기구로서 법 제 249 조의 규정에 의해 법 제 247 조의 신탁업자의 운용행위 감시규정의 적용을 받지 아니한다.

제 5 장 수익증권의 판매 및 환매

제 24 조(수익증권의 판매)

- ① 투자신탁의 집합투자업자는 본 수익증권을 판매하기 위해 판매회사와 판매계약 또는 위탁판매 계약을 체결한다.

② 투자자는 판매회사를 통하여 이 수익증권을 취득할 수 있다.

제 25 조(판매가격)

① 수익증권의 판매가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음영업일에 공고되는 기준가격으로 한다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초설정일에 공고되는 기준가격으로 한다.

② 제 1 항 본문의 규정에 불구하고 투자자가 17 시 경과 후에 자금을 납입한 경우 수익증권의 판매가격은 자금을 납입한 영업일부터 제 3 영업일에 공고되는 기준가격으로 한다.

제 26 조(환매업무)

수익자는 이 투자신탁 수익증권의 환매를 청구할 수 없다.

제 27 조(환매가격) [삭제]

제 28 조(환매연기) [삭제]

제 6 장 집합투자재산 평가 및 회계

제 29 조(집합투자재산 평가)

① 집합투자업자는 법 제 238 조제 1 항에 따라 신탁재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가하여야 한다.

② 집합투자업자는 제 1 항에 따른 신탁재산의 평가업무를 수행하기 위하여 법 제 238 조제 2 항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성 · 운영하여야 한다.

③ 집합투자업자는 신탁재산에 대한 평가가 공정하고 정확하게 이루어질 수 있도록 신탁업자의 확인을 받아 법 제 238 조제 3 항에서 정하는 집합투자재산의 평가와 절차에 관한 기준(이하 이조에서 “집합투자재산평가기준”이라 한다)을 마련하여야 한다.

④ 집합투자업자는 제 2 항에 따른 평가위원회가 신탁재산을 평가한 경우 그 평가명세를 지체없이 신탁업자에게 통보하여야 한다.

⑤ 신탁업자는 집합투자업자의 신탁재산의 평가가 법령 및 집합투자재산평가기준에 따라 공정하게 이루어졌는지 확인하여야 한다.

제 30 조(기준가격 산정 및 공고)

① 집합투자업자는 제 29 조의 규정에 따른 신탁재산의 평가결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 제 2 항의 기준가격의 공고 · 게시일 전날의 대차대조표상에 계상된 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 그 공고 · 게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1,000 좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사 5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한다.

② 집합투자업자는 제 1 항에 따라 산정된 기준가격을 매일 공고 · 게시하되, 투자신탁을 최초로 설정하는 날의 기준가격은 1 좌를 1 원으로 하여 1,000 원으로 공고한다.

제 31 조(집합투자기구의 회계기간) 이 투자신탁의 회계기간은 아래 표와 같다. 다만, 신탁계약 해지시에는 투자신탁회계기간 초일부터 신탁계약의 해지일까지로 한다.

제 1 기	2014.11.19 ~ 2015.05.18
-------	-------------------------



제 2 기	2015.05.19 ~ 2015.11.18
제 3 기	2015.11.19 ~ 2016.05.18
제 4 기	2016.05.19 ~ 2016.11.18
제 5 기	2016.11.19 ~ 2017.05.18
제 6 기	2017.05.19 ~ 2018.11.18

<개정 2014.11.28>

제 32 조(집합투자기구의 회계감사) 이 투자신탁은 법 제 249 조의 규정에 따라 회계감사를 받지 아니한다.

제 33 조(이익분배)

- ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금 중 집합투자업자가 정하는 금액을 투자신탁회계기간 종료일 이후 10 영업일 이내에 분배한다. 다만, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우 및 투자신탁재산의 평가이익은 분배를 유보할 수 있다.
- ② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의한 이익금을 수익자에게 현금 또는 새로이 발행되는 수익증권으로 분배한다.

제 33 조의 2(이익초과분배금의 지급)

① 집합투자업자는 제 33 조 규정에 의한 이익분배와는 별도로 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 매 투자신탁회계기간 종료일 이후 10 영업일 이내에 또는 그 사유가 발생한 날로부터 제 10 영업일 이내에 집합투자업자가 정하는 금액(“이익초과분배금”이라 한다)을 수익자에게 현금으로 분배할 수 있다. 이 경우 이익초과분배금은 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 초과할 수 있고, 이익금을 초과하는 분배금은 투자신탁의 해지의 방법에 의해서도 분배할 수 있다.

- 1. 제 17 조제 1 항 제 1 호에 투자·운용한 이후에 제 5 조의 규정에 의한 투자신탁 계약기간 이전에 일부 또는 전부 매각·상환 됨에 따라 매각·상환대금의 일부 또는 전부에 해당하는 금액을 수령하는 경우
- 2. 부동산의 임대에 따른 임대보증금 및 임대료의 수령 및 기타의 사유 등으로 인해 투자신탁 재산 내에 여유현금이 발생하는 경우. 다만, 이 경우 이익초과분배금은 분배하는 날을 기준으로 투자신탁자산총액의 15%를 초과하지 아니한다.
- 3. 수익자 전원이 동의한 경우

② 투자신탁의 해지의 방법에 의해 이익초과분배금을 분배하는 경우에는 수익자가 당해 이익초과분배금에 상당하는 금액을 판매회사에서 환매 청구한 것으로 간주하며, 수익증권의 환매에 관하여는 수익자가 사전에 동의한 것으로 본다.

제 34 조(이익분배금에 의한 채투자)

- ① 수익자는 이익분배금에서 세액을 공제한 금액의 범위 내에서 분배금 지급일의 기준가격으로 당해 수익증권을 매수할 수 있다.
- ② 이익분배금으로 수익증권을 매수하는 경우 집합투자업자는 당해 수익증권 매수금액의 납입이 완료된 때에 제 10 조제 1 항의 방법으로 수익증권을 발행하여야 한다.

제 35 조(상환금 등의 지급)

- ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익금(이하 “상환금 등”이라 한다)을 수익자에게 지급한다.



② 집합투자업자가 제 44 조의 규정에 따라 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산인 자산으로 수익자에게 상환금 등을 지급할 수 있다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 증권 등 자산의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 한국예탁결제원을 통하여 그 사실을 통지하여야 한다.

제 35 조의 2(중도상환금의 지급)

① 집합투자업자는 제 17 조제 1 항제 1 호 내지 제 4 호의 규정에 의한 부동산, 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여, 부동산 관련 권리, 금전채권에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 회수된 경우 투자신탁회계기간 종료일 이후 10 영업일 이내에 회수된 투자자금에 상당하는 투자신탁원본의 상환금(이하 “중도상환금”이라 한다)을 지급할 수 있다.

② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의한 중도상환금을 지급하는 경우 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금도 함께 지급할 수 있다.

③ 집합투자업자는 제 1 항 및 제 2 항의 규정에 의한 중도상환금과 이익금을 수익자에게 현금으로 지급한다.

④ 집합투자업자는 제 1 항 및 제 2 항의 규정에 의한 중도상환금과 이익금을 지급하는 경우에는 환매수수료 등 별도의 수수료를 징구하지 아니한다.

제 36 조(이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등의 시효 등)

① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일(제 33 조, 제 35 조 및 제 35 조의 2 의 규정에 따라 판매회사가 수익자에게 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 지급하는 날을 말한다)부터 5년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있다.

② 신탁업자가 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담한다.

제 7 장 수익자총회

제 37 조(수익자총회)

이 투자신탁은 사모집합투자기구로서 법 제 249 조의 규정에 의해 수익자총회 및 그와 관련된 사항은 적용하지 아니한다.

<개정 2014.11.28>

제 38 조 <삭제>

<삭제 2014.11.28>

제 8 장 보수 및 수수료 등

제 39 조(보수)

① 투자신탁재산의 운용 및 관리 등에 대한 보수(이하 “투자신탁보수”라 한다)는 투자신탁이 부담하며, 그 종류는 다음 각호와 같다.

1. 집합투자업자가 취득하는 집합투자업자보수,
2. 판매회사가 취득하는 판매회사보수
3. 신탁업자가 취득하는 신탁업자보수
4. 일반사무관리회사가 취득하는 일반사무관리 회사보수

4. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법 시행령 제 217 조에서 정하는 사항 <개정 2014.11.28>

② 집합투자업자는 제 1 항에 따라 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 제 1 항 후단에 따라 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 한다.

③ 제 2 항의 규정에 불구하고 신탁계약의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하거나 법령 또는 금융감독원장의 명령에 따라 신탁계약을 변경하는 경우에는 그 내용을 집합투자업자 및 판매회사의 영업점포 내에 1 월 이상 게시하여야 한다.

④ 수익자는 제 2 항의 규정에 의한 공시일부터 1 월 이내 판매회사에 이의신청서를 제출하고 수익증권의 환매를 청구할 수 있다.

⑤ 이 신탁계약에 규정된 사항 중 법령 등의 변경으로 그 적용이 의무화된 경우에는 그 변경된 바에 따른다.

제 43 조(집합투자업자 및 신탁업자의 변경)

① 이 집합투자기구의 집합투자업자나 신탁업자를 변경하는 경우에는 전체 수익자의 동의를 받아야 한다. <개정 2014.11.28>

② 신탁업자 변경의 경우 제 1 항의 규정에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 수익자 전원의 동의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병 · 분할 · 분할합병
2. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
3. 법 제 184 조제 4 항, 법 제 246 조제 1 항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제 420 조제 3 항제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 「금융산업의 구조 개선에 관한 법률」 제 10 조 제 1 항제 6 호부터 제 9 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

<개정 2014.11.28>

③ 집합투자업자 변경의 경우에는 제 1 항에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 수익자 전원의 동의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병 · 분할 · 분할합병
2. 법 제 420 조제 3 항제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
3. 「금융산업의 구조 개선에 관한 법률」 제 10 조 제 1 항제 6 호부터 제 9 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

<개정 2014.11.28>

제 44 조(집합투자기구의 해지)

① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지할 수 있다. 다만, 다음 각호의 경우에는 금융위원회의 승인을 얻지 아니하고 이 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 한다.

1. 수익자 전원이 동의한 경우

② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 투자신탁을 해지하여야 한다. 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 한다.

1. 신탁계약에서 정한 신탁계약기간의 종료



2. 수익자 전원의 동의에 의한 투자신탁 해지 결의
3. 투자신탁의 피흡수합병
4. 투자신탁의 등록 취소

<개정 2014.11.28>

제 45 조(미수금 및 미지급금의 처리)

- ① 집합투자업자는 제 44 조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미수금 채권이 있는 때에는 금융투자업자규정 제 7-11 조 제 1 항이 정하는 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미수금 채권을 양수하여야 한다. 다만, 그 미수금 채권을 법 시행령 제 87 조제 1 항제 3 호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.
- ② 집합투자업자는 제 44 조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미지급금 채무가 있는 때에는 제 1 항의 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미지급금 채무를 양수하여야 한다. 다만, 그 미지급금 채무가 확정된 경우로서 법 시행령 제 87 조제 1 항제 3 호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

제 10 장 보칙 및 특례

제 46 조(투자신탁의 합병)

- ① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 그 집합투자업자가 운용하는 다른 투자신탁을 흡수하는 방법으로 투자신탁을 합병할 수 있다.
- ② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제 1 항에 따라 투자신탁을 합병하고자 하는 경우 법 제 193 조제 2 항 각호에서 정하는 사항을 기재한 합병계획서를 작성하여 합병하는 각 투자신탁의 수익자 전원의 동의를 거쳐야 한다. <개정 2014.11.28>

제 47 조(자기집합투자증권의 취득 제한 등)

- ① 집합투자업자는 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자기구의 집합투자증권을 취득하거나 질권의 목적으로 받지 못한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자기구의 집합투자증권을 취득할 수 있다.
 1. 담보권의 실행 등 권리 행사에 필요한 경우. 이 경우 취득한 집합투자증권은 대통령령으로 정하는 방법에 따라 처분하여야 한다.
 2. 제 38 조의 규정에 따라 수익증권을 매수하는 경우
- ② 집합투자업자는 제 1 항제 1 호 전단에 따라 취득한 집합투자증권을 취득일부터 1 개월 이내에 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 처분하여야 한다.
 1. 소각
 2. 투자매매업자 또는 투자중개업자를 통한 매도

제 48 조(공시 및 보고서 등)

- ① 집합투자업자, 신탁업자가 수익자에 대하여 일간신문에 공고를 하는 때에는 매일경제신문에 공고하되, 2 이상의 일간신문에 공고하는 때에는 한국경제신문에도 공고한다.

제 49 조<삭제>

<삭제 2014.11.28>

제 50 조(손해배상책임)

- ① 집합투자업자와 신탁업자는 법령·신탁계약에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 이 집합투자기구의 집합투자업자와 신탁업자는 투자매매업자·투자중개업자·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제 263 조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 투자자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 진다.

제 51 조(수익증권의 통장거래) 수익자는 한국금융투자협회가 제정한 “수익증권통장거래약관”에 따라 통장거래 등을 할 수 있다.

제 52 조(관련 법령 등의 준용) 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 관련 법령 및 규정에서 정하는 바에 따른다.

제 53 조(관할법원)

- ① 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 이 신탁계약에 관하여 소송을 제기한 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기한다.
- ② 수익자가 소송을 제기하는 때에는 수익자의 선택에 따라 수익자의 주소지 또는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기할 수 있다. 다만, 수익자가 외국환거래법 제 3 조제 1 항제 15 호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 신탁약관은 2014 년 11 월 18 일부터 시행한다.

제 1 조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2014 년 11 월 28 일부터 시행한다.

제 1 조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2017 년 3 월 31 일부터 시행한다.

집합투자업자 서울 강남구 삼성로 511, 2 층(삼성동, 골든타워)
 주식회사 코람코자산운용
 대표이사 박 형 석



신탁업자 서울시 중구 통일로 120
 농협은행 주식회사
 대표이사 이 경 섭

