

# 코람코퍼스텝사모부동산투자신탁제6호

[제정 2011.09.07], 시행일 2011.09.07  
[일부 개정 2011.11.10], 시행일 2011.11.10  
[일부 개정 2012.05.22], 시행일 2012.05.22  
[일부 개정 2012.12.20], 시행일 2012.12.20  
[일부 개정 2014.05.15], 시행일 2014.05.15  
[일부 개정 2016.08.31], 시행일 2016.09.02  
[일부 개정 2017.03.31], 시행일 2017.03.31

## 제1장 총 칙

### 제1조(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 금융감독위원회에 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 일별공시, 회계감사 등 공모펀드에 적용되는 일반적인 투자자 보호규정의 적용이 배제된다.
- ③ 이 집합투자기구는 사모투자신탁으로서 법 제9조제7항 또는 제9항에 의한 모집 또는 매출 외의 방법으로만 수익증권을 발행한다.
- ④ 이 집합투자기구의 수익자는 50인 미만으로 한다.

제2조(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 신탁 형태의 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 자금 납입이 불가능한 집합투자기구를 말한다.

### 제3조(집합투자기구의 명칭 및 종류)

- ① 이 집합투자기구의 부동산집합투자기구로서 집합투자기구의 명칭은 "코람코퍼스텝사모부

동산투자신탁제6호"라 한다.

② 이 집합투자기구는 다음 각호의 형태를 갖는 집합투자기구로 한다.

1. 투자신탁
2. 부동산집합투자기구
3. 폐쇄형
4. 단위형

#### 제4조(집합투자업자 및 신탁업자의 업무)

① 집합투자업자는 투자신탁의 설정·해지, 투자신탁재산의 운용·운용지시업무를 수행한다.

② 신탁업자는 투자신탁재산의 보관 및 관리하는 자로서 집합투자업자의 투자신탁재산 운용 지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행, 해지대금 및 이익금의 지급 등의 업무를 수행한다.

③ 집합투자기구재산의 운용지시에 관한 방법 및 절차, 각종 세금 및 공과금의 공제업무 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.

#### 제5조(신탁계약의 효력 및 신탁계약기간)

① 이 신탁계약은 각 당사자가 서명날인함으로써 즉시 효력이 발생한다.

② 수익자는 이 신탁계약에서 정한 사항 중 법령 등에서 정한 사항의 범위내에서 이 신탁계약을 수락한 것으로 본다.

③ 이 집합투자기구의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일로부터 8년간으로 한다. 다만, 투자신탁의 해지시에는 투자신탁의 최초설정일로부터 신탁계약의 해지일까지로 한다. <개정 2012.12.20>, <개정 2016.09.02>

제6조(신탁원본의 가액 및 수익증권의 총좌수) 이 집합투자기구를 최초로 설정하는 때의 원본의 가액은 1좌당 1원을 기준으로 제30조에서 정한 기준가격(이하 "기준가격"이라 한다)을 적용하며, 설정할 수 있는 수익증권의 총 좌수는 1,000,000,000,000좌로 한다.

제7조(추가신탁) 이 신탁계약은 추가설정을 하지 아니한다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 때 추가 설정할 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

#### 제8조(신탁금의 납입)

① 집합투자업자는 이 집합투자기구를 최초로 설정하는 때에 제6조의 신탁원본액에 해당하는 투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다.

② 집합투자업자는 제7조의 단서조항에 따라 이 투자신탁을 추가로 설정하는 때에는 추가



투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다. 이 경우 추가투자신탁금은 추가설정하는 날에 공고되는 기준가격에 추가로 설정하는 수익증권좌수에 최초설정시 공고된 기준가격을 곱한 금액을 1,000으로 나눈 금액으로 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 추가투자신탁금 중 추가로 설정하는 수익증권좌수에 최초설정시 공고된 기준가격을 곱한 금액을 1,000으로 나눈 금액은 원본액으로, 이익 또는 손실에 상당하는 금액은 수익조정금으로 처리한다.

## 제2장 수익증권 등

### 제9조(수익권의 분할)

- ① 이 투자신탁의 수익권은 1좌의 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.

### 제10조(수익증권의 발행 및 예탁)

- ① 집합투자업자는 제6조 및 제7조의 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 제310조제1항의 규정에 의한 투자자계좌부("수익증권투자자계좌부"라 한다. 이하 같다)를 작성·비치하여야 한다.
  1. 고객의 성명 및 주소
  2. 예탁 수익증권의 종류 및 수
- ③ 제2항의 규정에 의한 수익증권투자자계좌부에 기재된 수익증권은 그 기재시에 법 제309조의 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.

### 제11조(예탁 수익증권의 반환 등)

- ① 실질수익자는 당해 수익증권을 판매한 판매회사에 대하여 언제든지 예탁 수익증권의 반환을 청구할 수 있다.
- ② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 예탁 수익증권의 반환청구가 있는 경우 1,000좌권, 10,000좌권, 100,000좌권, 1,000,000좌권, 10,000,000좌권, 100,000,000좌권, 1,000,000,000좌권의 7종으로 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.

### 제12조(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 첨부

하여 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 제1항의 규정을 준용한다.

③ 집합투자업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 수익증권을 재교부하는 경우 현물보유수익자에게 실비를 청구할 수 있다.

### 제13조(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 49인을 초과하지 아니하는 범위에서는 양도할 수 있다.

② 수익증권투자자계좌부에의 대체의 기체가 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.

### 제14조(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 제4항의 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 제5항의 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 제6항의 규정에 의한 실질수익자명부예의 기체는 집합투자업자에 대하여 수익자명부예의 기체와 동일한 효력을 가지며, 실질수익자는 수익자로서의 권리행사에 있어서는 제10조 제4항의 규정에 의한 공유지분에 상당하는 수익증권을 가지는 것으로 본다.

⑧ 집합투자업자가 제3항의 날을 정한 경우에는 상법 제354조제4항의 전단을 준용한다. 다

만, 다음 각호에 의한 기준일을 설정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 부분환매 결정에 의한 정상자산과 환매연기자산으로 분리를 위한 기준일을 설정하는 경우
2. 수익자총회 합병승인에 따른 투자신탁의 합병기준일을 설정하는 경우
3. 투자신탁해지에 따른 상환금지급을 위해 기준일을 설정하는 경우
4. 투자신탁 회계기간종료에 따른 이익분배금 지급을 위해 기준일을 설정하는 경우

### 제3장 투자신탁재산의 운용

#### 제15조(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 제79조제2항에 정하는 방법으로 투자대상자산을 운용하는 경우 자신의 명의로 직접 투자대상자산의 취득·처분 등을 할 수 있다.
- ② 집합투자업자 또는 신탁업자가 제1항에 따라 투자대상자산의 취득·처분 등을 한 경우 그 투자신탁재산으로 그 이행책임을 부담한다. 다만, 그 집합투자업자가 법 제64조제1항에 따라 손해배상책임을 지는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 집합투자업자는 제1항의 규정에 의하여 지시를 하는 경우 전산시스템에 의하여 객관적이고 정확하게 관리할 수 있는 방법을 통하여 지시를 하여야 한다. 다만, 부동산 관련 운용 지시는 그러하지 아니한다.
- ④ 집합투자업자는 제1항의 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.

**제16조(투자목적)** 이 집합투자기구는 투자신탁재산을 부동산 등에 투자하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 한다.

#### 제17조(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. 「기업구조조정 촉진법」 제2조제1호에 따른 채권금융기관(「금융산업의 구조개선에 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 제4조제3항의 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, 주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 “자산유동화증권”이라 한다)
  7. 기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것) 및 기업어음증권을 제외한 어음(신용평가등급이 A3- 이상인 것에 한한다)(이하 “어음”이라 한다)
  8. 법 제110조에 의하여 신탁회사가 발행한 수익증권, 법 제93조제21항의 규정에 의한 집합투자증권(이하 “수익증권 등”이라 한다)
- ② 제1항제1호의 "부동산"은 다음 각호의 방법으로 운용한다.
1. 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에 집합투자업자는 법 제94조제3항의 규정에 의하여 그 부동산의 현황, 거래가격, 부동산의 거래비용, 부동산과 관련된 재무자료, 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소에 대한 사항, 담보권 설정 등 부동산과 관련한 권리의무관계에 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 제94조 제4항의 규정에 의하여 사업계획서를 작성하여 부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자로부터 그 사업계획서가 적정한지의 여부에 대하여 확인을 받아야 하며, 이를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 한다.
- ③ 제1항제2호에서 "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 1에 해당하는 자금을 대여하는 것을 말한다.
1. 토지매입비(토지매입과 관련된 차입금 대환을 포함한다.)
  2. 제세공과금 및 개발사업과 관련된 각종 분담금
  3. 사업간접비
  4. 공사비
  5. 사업권 인수비
  6. 기타 사업관련 경비
- ④ 제1항제3호에서 “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(다만, 부동산과 관련된 임차인의 권리에 한한다)

⑤ 제3항의 규정에 따라 자금을 대여하는 경우 대여금 한도는 집합투자기구 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 100으로 하며, 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대여금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보하여야 한다.

⑥ 제1항의 규정에도 불구하고 집합투자업자는 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각호의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 단기대출(30일 이내의 금융기관간 단기자금거래에 의한 자금공여를 말한다)
2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)
3. 양도성예금증서
4. 법 시행령 제268조제3항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래

⑦ 제1항의 규정에 불구하고 집합투자업자는 법원의 화의 또는 회사정리절차개시결정, 기업구조조정촉진법에 따라 채권금융기관이 결정한 채권 및 기업어음 등의 채권회수를 위해 불가피한 경우에는 투자신탁재산으로 주식을 취득할 수 있다.

#### 제17조의2(자금의 차입)

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

1. 차입금의 규모가 부동산집합투자기구의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200을 초과하지 아니할 것
2. 법 시행령 제79조제2항제5호 각 목의 금융기관, 보험회사, 국가재정법에 따른 기금, 다른 부동산집합투자기구 또는 이에 준하는 외국 금융기관 등으로부터 차입할 것

② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의하여 차입한 자금을 부동산에 운용하는 방법외의 방법으로 운용하여서는 아니된다. 다만, 집합투자기구의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있다.

제17조의3(부동산업무의 위탁) 집합투자업자는 법 시행령 제97조 제9항의 규정에 의하여 법 시행령 제240조제4항제1호부터 제3호까지의 업무인 부동산의 개발, 부동산의 관리 및 개량, 부동산의 임대 업무 및 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있다.

제18조(투자대상자산 취득한도) 집합투자업자는 제17조의 규정에 의하여 투자신탁재산을 운용 함에 있어 다음 각호에서 정하는 바에 따라 따른다.

1. 부동산, 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여, 지상권·지역권·전세권·임차권 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.

**제19조(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 3년내에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  - 가. 부동산개발사업에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우
  - 나. 이 투자신탁이 합병·해지되는 경우
  - 다. 2009년 4월 1일부터 2010년 12월 31일까지 취득한 미분양주택인 경우(이 경우 취득일부터 매각 가능한 것으로 한다)
2. 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 당해 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 다음 각목의 1에 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 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각목의 방법으로 운용할 수 없다.
  - 가. 법 제83조제4항에 따른 단기대출
  - 나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다. 이하 같다)
4. 투자신탁재산을 그 발행인이 파산하는 때에 다른 채무를 우선 변제하고 잔여재산이 있는 경우에 한하여 그 채무를 상환한다는 조건이 있는 후순위 채권에 투자하는 행위

**제20조(한도 및 제한의 예외)**

① 다음 각호의 1의 기간 또는 사유에 해당하는 경우에는 제18조 제1호 내지 제4호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제5호 및 제6호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 3개월 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

1. 투자신탁 최초설정일로부터 1개월간
2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1개월간
3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 3개월간
4. 제17조 제1항 제1호 내지 제4호에 투자하여 운용함에 있어 투자자금이 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 회수된 경우 그 회수일로부터 3개월간
5. 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
6. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제18조 제1호 내지 제4호의 규정을 위반하게 되는 경우

② 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제18조제5호에 따른 투자한도를

초과하게 되는 경우에는 초과일로부터 3개월까지(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

#### 제4장 투자신탁재산의 보관 및 관리

제21조(신탁업자의 선관주의 의무) 신탁업자는 선량한 관리자의 주의의무로써 신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 수익자의 이익을 보호하여야 한다.

#### 제22조(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 제3자로부터 위탁 받은 재산과 구분하여 관리하여야 한다. 이 경우 집합투자재산이라는 사실과 위탁자를 명기하여야 한다.
- ③ 신탁업자는 신탁재산 중 증권, 그 밖에 법 시행령 제268조제1항에 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 제3자로부터 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 된다.
- 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.

제23조(운용행위 감시 의무 등) 이 투자신탁은 사모집합투자기구로서 법 제249조의 규정에 의해 법 제247조의 신탁업자의 운용행위 감시규정의 적용을 받지 아니한다.

#### 제5장 수익증권의 판매 및 환매

#### 제24조(수익증권의 판매)

- ① 투자신탁의 집합투자업자는 본 수익증권을 판매하기 위해 판매회사와 판매계약 또는 위

탁판매계약을 체결한다.

② 투자자는 판매회사를 통하여 이 수익증권을 취득할 수 있다.

### 제25조(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 제1항 본문의 규정에 불구하고 투자자가 17시 경과 후에 자금을 납입한 경우 수익증권의 판매가격은 자금을 납입한 영업일부터 제3영업일에 공고되는 기준가격으로 한다.

### 제26조(환매업무)

① 수익자는 이 투자신탁 수익증권의 환매를 청구할 수 없다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 집합투자업자 또는 판매회사가 정하는 절차에 따라 수익증권의 환매를 청구할 수 있다.

1. 수익자가 사망한 때

2. 수익자인 법인이 파산, 법정관리, 화의신청 또는 해산하는 때

3. 제1호 및 제2호 준하는 사유로서 집합투자업자 또는 판매회사가 환매가 불가피하다고 인정하는 경우

② 수익자가 수익증권의 환매를 청구하고자 하는 경우에는 수익증권을 판매한 판매회사에 청구하여야 한다. 다만, 판매회사가 해산, 허가취소, 업무정지 등 관련 법령 및 규정에서 정하는 사유(이하 “해산 등”이라 한다)로 인하여 환매청구에 응할 수 없는 경우에는 법 시행규칙에서 정하는 바에 따라 집합투자업자에 직접 청구할 수 있으며, 집합투자업자가 해산 등으로 인하여 환매에 응할 수 없는 경우에는 신탁업자에 직접 청구할 수 있다.

③ 제2항의 본문의 규정에 의하여 수익자로부터 수익증권의 환매청구를 받은 판매회사는 지체없이 집합투자업자에게 환매에 응할 것을 요구하여야 한다.

④ 실질수익자(법 제310조제1항 규정에 의한 투자자계좌부에 기재된 자를 말하며 이하 같다)가 수익증권의 환매를 청구하고자 하는 경우에는 판매회사를 통하여 한국예탁결제원에 제2항의 규정에 따라 환매를 청구할 것을 요구하여야 한다.

⑤ 현물보유수익자가 환매를 청구하고자 하는 경우에는 수익증권에 기재된 판매회사를 경유하여 집합투자업자에 수익증권을 제출하여야 한다.

⑥ 본 조에 따라 환매청구를 받거나 환매에 응할 것을 요구받은 집합투자업자(집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자를 포함한다)는 수익자가 환매를 청구한 날부터 제10영업일(17시 경과 후에 환매청구시 제11영업일)에 수익자에게 환매대금을 지급한다.

⑦ 환매대금은 투자신탁재산으로 보유중인 금전 또는 투자신탁재산을 매각하여 조성한 금전으로 지급한다. 다만, 이 투자신탁 수익자 전원의 동의를 얻은 경우에는 이 투자신탁재산으로 지급할 수 있다.

⑧ 집합투자업자(집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자를 포함한다)는 본조에 따라 수익증권을 환매한 경우 그 수익증권을 소각하여야 한다.

제27조(환매가격) 수익증권의 환매가격은 수익자가 판매회사에 환매를 청구한 날(실질수익자의 경우 제26조제1항의 규정에 따라 판매회사에 환매청구를 요구한 날을 말한다. 이하 이

조에서 같다)부터 제10영업일(17시 경과 후에 환매청구시 제11영업일)에 공고되는 기준가격으로 한다.

### 제28조(환매연기)

① 제26조의 규정에 의하여 수익증권의 환매에 응하여야 하는 집합투자업자(신탁업자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 집합투자재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등 법 시행령 제256조에서 정하는 사유로 인하여 환매일에 환매대금을 지급할 수 없게 된 경우 그 수익증권의 환매를 연기할 수 있다. 이 경우 집합투자업자는 환매를 연기한 날부터 6주 이내에 수익자총회에서 수익증권의 환매에 관한 사항으로서 법 시행령 제257조제1항에서 정하는 사항을 결의하여야 한다.

② 집합투자업자는 수익자총회에서 수익증권의 환매에 관한 사항을 정하지 아니하거나 환매에 관하여 정한 사항의 실행이 불가능한 경우에는 계속하여 환매를 연기할 수 있다.

③ 수익자총회에서 환매에 관한 사항이 의결되거나 환매를 계속 연기하는 경우 집합투자업자는 지체 없이 다음 각호의 구분에 따라 정한 사항을 수익자에게 통지하여야 한다.

1. 수익자총회에서 환매에 관한 사항을 의결한 경우

가. 환매에 관하여 의결한 사항

나. 기타 법 시행령 제257조제2항에서 정한 사항

2. 환매연기를 계속하는 경우

가. 환매를 연기하는 사유

나. 환매를 연기하는 기간

다. 환매를 재개하는 경우 환매대금의 지급방법

라. 기타 법 시행령 제257조제3항에서 정한 사항

④ 환매연기사유 전부의 전부 또는 일부가 해소되어 환매를 재개할 수 있을 경우 집합투자업자는 환매가 연기된 수익자에 대하여 환매한다는 뜻을 통지하고 법 시행령 제258조에서 정하는 바에 따라 환매대금을 지급한다.

⑤ 집합투자업자는 투자신탁재산의 일부가 제1항에 의한 환매연기사유에 해당하는 경우 환매연기자산에 해당하지 아니하는 자산(이하 “정상자산”이라 한다)에 대하여는 수익자가 보유하는 수익증권의 지분에 따라 환매에 응할 수 있다.

⑥ 집합투자업자는 제5항에 따라 환매가 연기된 투자신탁재산만으로 별도의 투자신탁을 설정할 수 있다.

⑦ 집합투자업자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제21조의 규정에도 불구하고 환매청구에 응하지 아니할 수 있다.

1. 수익자 또는 질권자로서 권리를 행사할 자를 정하기 위하여 일정한 날을 정하여 수익자명부에 기재된 수익자 또는 질권자를 그 권리를 행사할 수익자 또는 질권자로 보도록 한 경우로서 이 일정한 날의 전영업일(17시 경과 후에 환매청구를 한 경우 전전영업일)과 그 권리를 행사할 날까지의 사이에 환매청구를 한 경우

2. 법령 또는 법령에 의한 명령에 의하여 환매가 제한되는 경우



## 제6장 집합투자재산 평가 및 회계

### 제29조(집합투자재산 평가)

- ① 집합투자업자는 법 제238조제1항에 따라 신탁재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가하여야 한다.
- ② 집합투자업자는 제1항에 따른 신탁재산의 평가업무를 수행하기 위하여 법 제238조제 2항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성·운영하여야 한다.
- ③ 집합투자업자는 신탁재산에 대한 평가가 공정하고 정확하게 이루어질 수 있도록 신탁업자의 확인을 받아 법 제238조 제3항에서 정하는 집합투자재산의 평가와 절차에 관한 기준(이하 이조에서 “집합투자재산평가기준”이라 한다)을 마련하여야 한다.
- ④ 집합투자업자는 제2항에 따른 평가위원회가 신탁재산을 평가한 경우 그 평가명세를 지체 없이 신탁업자에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 신탁업자는 집합투자업자의 신탁재산의 평가가 법령 및 집합투자재산평가기준에 따라 공정하게 이루어졌는지 확인하여야 한다.

### 제30조(기준가격 산정 및 공고)

- ① 집합투자업자는 제29조의 규정에 따른 신탁재산의 평가결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 제2항의 기준가격의 공고·게시일 전날의 대차대조표상에 계상된 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 그 공고·게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1,000좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한다.
- ② 집합투자업자는 제1항에 따라 산정된 기준가격을 매일 공고·게시하되, 투자신탁을 최초로 설정하는 날의 기준가격은 1좌를 1원으로 하여 1,000원으로 공고한다.

**제31조(집합투자기구의 회계기간)** 이 투자신탁의 회계기간은 제1기의 경우 투자신탁의 최초 설정일부터 2011년 11월 30일까지이며, 이후 매 3개월간으로 한다. 다만, 신탁계약 해지시에는 투자신탁회계기간 초일부터 신탁계약의 해지일까지로 한다.<개정 2014.11.10>

**제32조(집합투자기구의 회계감사)** 이 투자신탁은 법 제249조의 규정에 따라 회계감사를 받지 아니한다.

### 제33조(이익분배)

- ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금 중 집합투자업자가 정하는 금액을 투자신탁회계기간 종료일 이후 10영업일 이내에 분배한다. 다만, 각 호에 해당하는 경우에 분배를 유보할 수 있다.
  1. 법 제 238조에 따라 평가한 투자신탁재산의 평가이익
  2. 법 제 242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우

<개정 2012.12.20>

② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익금을 수익자에게 현금 또는 새로이 발행되는 수익증권으로 분배한다.

#### 제34조(이익분배금에 의한 재투자)

① 수익자는 이익분배금에서 세액을 공제한 금액의 범위 내에서 분배금 지급일의 기준가격으로 당해 수익증권을 매수 할 수 있다.

② 이익분배금으로 수익증권을 매수하는 경우 집합투자업자는 당해 수익증권 매수금액의 납입이 완료 된 때에 제10조제1항의 방법으로 수익증권을 발행하여야 한다.

#### 제35조(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 제44조의 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.

#### 제35조의2(중도상환금의 지급)

① 집합투자업자는 제17조제1항 제1호 내지 제4호의 규정에 의한 부동산, 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 자금대여, 부동산 관련 권리, 금전채권에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 회수된 경우 사유발생일로부터 10영업일 이내에 회수된 투자자금에 상당하는 투자신탁원본의 상환금(이하 “중도상환금”이라 한다)을 지급할 수 있다.

② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 중도상환금을 지급하는 경우 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금도 함께 지급할 수 있다.

③ 집합투자업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 중도상환금과 이익금을 수익자에게 현금으로 지급한다.

④ 집합투자업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 중도상환금과 이익금을 지급하는 경우에는 환매수수료 등 별도의 수수료를 징구하지 아니한다.

#### 제36조(이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등의 시효 등)

① 이익분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일(제33조, 제33조의2 및 제35조 및 제35조의2의 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.

### 제7장 수익자총회



### 제37조(수익자총회)

- ① 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익자총회는 이 법 또는 신탁계약에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있다.
- ② 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집한다.
- ③ 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 한다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유 없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있다.
- ④ 「상법」 제363조제1항 및 제2항은 수익자총회의 소집통지에 관하여 준용한다. 이 경우 “주주”는 각각 “수익자”로, “주주명부”는 “수익자명부”로, “회사”는 “집합투자업자”로 본다.
- ⑤ 수익자총회는 발행된 수익증권의 총좌수의 과반수를 소유하는 수익자의 출석으로 성립되며, 출석한 수익자의 의결권의 3분의 2 이상과 발행된 수익증권의 총좌수의 3분의 1 이상의 찬성으로 결의한다. 다만, 이 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 4분의 1 이상의 수로 결의할 수 있다.
- ⑥ 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.
- ⑦ 투자신탁을 설정한 집합투자업자(제3항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5 이상을 소유한 수익자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)는 수익자총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 과반수에 미달하는 경우 수익자총회를 연기할 수 있다. 이 경우 집합투자업자는 그 날부터 2주 이내에 연기된 수익자총회(이하 “연기수익자총회”라 한다)를 소집하여야 한다.
- ⑧ 연기수익자총회의 회의개시 예정시각에서 1시간이 경과할 때까지 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 과반수에 미달하는 경우에는 출석한 수익자의 수익증권의 총좌수로써 수익자총회가 성립된 것으로 본다. 이 경우 연기수익자총회의 결의에 관하여 제5항을 적용함에 있어서 “출석한 수익자의 의결권의 3분의 2 이상과 발행된 수익증권의 총좌수의 3분의 1 이상”은 “출석한 수익자의 의결권의 3분의 2 이상”으로 하고, “출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 4분의 1 이상”은 “출석한 수익자의 의결권의 과반수”로 한다.

### 제38조(반대수익자의 매수청구권)

- ① 법 제188조제2항 각호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 제193조제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대하는 수익자는 수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우에는 그 수익자총회의 결의일부부터 20일 이내에 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있다.
- ② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제1항에 따른 청구가 있는 경우 해당 수익자에게 수익증권의 매수에 따른 수수료, 그 밖의 비용을 부담시켜서는 아니된다.



③ 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제1항에 따른 청구가 있는 경우에는 매수청구기간이 만료된 날부터 15일 이내에 그 투자신탁재산으로 그 수익증권을 매수하여야 한다. 다만, 매수자금이 부족하여 매수에 응할 수 없는 경우에는 금융위원회의 승인을 받아 수익증권의 매수를 연기할 수 있다.

④ 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제3항 본문에 따라 수익증권을 매수한 경우에는 지체없이 그 수익증권을 소각하여야 한다.

## 제8장 보수 및 수수료 등

### 제39조(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, 자산운용매각보수, 자산운용성과보수
2. 판매회사가 취득하는 판매회사보수
3. 신탁업자가 취득하는 신탁업자보수
4. 일반사무관리회사가 취득하는 일반사무관리회사보수

② 제1항제1호의 규정에 의한 자산운용매각보수는 이 투자신탁재산으로 보유한 부동산을 매각하는 경우 매각가액의 1,000분의 5를 투자신탁재산에서 인출하여 부동산매각에 따른 매각대금 입금이 완료된 날부터 10영업일 이내에 집합투자업자가 취득하며, 매각대행수수료 발생 시에는 집합투자업자가 그 비용을 부담한다. 다만, 매각차액이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각보수를 지급하지 아니하며, 이 경우 매각대행수수료는 투자신탁재산에서 지급한다[매각차액=매각가격-매각부대비용(매각보수를 포함함)-매입가격-매입부대비용, 매입가격 및 매각가격은 매매계약서상의 금액을 기준으로 한다].<개정 2011.11.10>, <개정 2011.05.22>

③ 제1항제1호의 규정에 의한 자산운용성과보수는 이 투자신탁재산으로 보유한 부동산을 매각하는 경우 투자기간 동안 운용 및 매각으로 인한 평균배당수익률(매각이익 포함)이 연 15%를 초과하는 수익이 발생 시 그 초과수익의 100분의 20을 투자신탁재산에서 인출하여 부동산매각에 따른 매각대금 입금이 완료된 날로부터 10영업일 이내에 집합투자업자가 취득한다.

④ 투자신탁보수(자산운용매각보수, 자산운용성과보수는 제외한다, 이하 이 조에서 같다)의 계산기간(이하 “보수계산기간”이라 한다)은 매 회계기간으로 하며 보수계산기간 중 투자신탁보수를 매일 대차대조표상에 기재하고 다음 각호의 1의 경우가 발생하는 때에 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출한다.

1. 보수기간의 종료
2. 투자신탁의 일부해지(해지분에 상당하는 투자신탁보수 인출에 한한다)
3. 투자신탁의 전부해지

⑤ 제1항의 규정에 의한 투자신탁보수는 다음 각호의 보수율에 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 총자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액을 말한다)에 보수계산기간의 일수를 곱한 금액으로 한다. 단, 제1호의 경우 이 투자신탁의 시행일부터 부가가치세가 발생하고, 제3호의 경우 2016년 9월 2일 부터 부가가치세가 발생한다.

<시행 2016.9.2>

1. 집합투자업자보수율 : 연 1,000분의 0.1
2. 판매회사보수율 : 연 1,000분의 0.2
3. 신탁업자보수율 : 연 1,000분의 0.2(부가가치세 별도)
4. 일반사무관리회사보수율 : 연 1,000분의 0.17

<개정 2016.09.02>

⑥ 이 투자신탁은 자산운용성과보수가 지급되기 때문에 자산운용성과보수가 지급되지 않는 투자신탁보다 높은 투자위험에 노출될 수 있다.

⑦ 이 투자신탁의 운용을 담당하는 투자운용인력은 다음 각호와 같다. 다만, 담당 투자운용인력은 집합투자업자의 사정에 따라 사전 예고로 변동될 수 있다.

### 1. 담당 투자운용인력 (2017.03.30 기준)

성명	생년	직위	운용현황		주요 운용경력 및 이력
			운용중인 다른 집합투자기구 수	운용중인 다른 집합투자기구 규모	
박성철	1974	팀장	4	934억원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전문자격                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산투자자산운용사</li> </ul> </li> <li>• 주요이력                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 프라임개발(주) 개발사업팀</li> <li>- 흥국자산운용 AI본부 부동산팀 팀장</li> </ul> </li> </ul>

<개정 2017.03.31>

### 2. 책임운용인력의 운용성과 (2017.03.30 기준)

집합투자기구명	종류	설정좌수	운용일수	누적수익률
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제41호	개발형	24,000,000,000좌	153일	
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제37호	임대수익형	17,000,000,000좌	265일	
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제42호	임대수익형	33,400,000,000좌	174일	
코람코전문투자형 사모부동산투자신탁제50호	임대수익형	19,000,000,000좌	128일	

<개정 2017.03.31>



3. 책임운용인력이 현재 운용중인 집합투자기구 중 성과보수가 약정된 집합투자기구는 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제41호, 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제37호, 코람코전문투자형사모부동산투자신탁제42호가 있다.

<개정 2017.03.31>

제40조(환매수수료) 이 투자신탁은 환매수수료를 부과하지 아니한다.

제41조(기타 운용비용 등)

- ① 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용은 수익자의 부담으로 하며, 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출하여 지급한다.
- ② 제1항에서 “비용”이라 함은 투자신탁재산과 관련된 다음 각호의 비용을 말한다.
1. 부동산에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석 등에 소요되는 비용
  2. 제17조의3 부동산업무의 위탁에 따른 비용
  3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
  4. 부동산 및 투자증권 등의 매매수수료
  5. 부동산의 관리, 증축 및 개발에 관계된 보수 및 비용
  6. 증권 등의 예탁 및 결제비용
  7. 투자신탁재산의 회계감사비용
  8. 수익자명부 관리비용
  9. 수익자총회 관련비용
  10. 자산관리를 위한 자산관리회사에 지불하는 보수
  11. 이 투자신탁의 설정과 관련하여 소요되는 비용
  12. 법 제442조에 의한 분담금 비용
  13. 투자신탁재산에 관한 소송비용
  14. 부동산 및 투자증권 등 자산의 가격정보비용
  15. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
  16. 부동산 관리회사에 지급하는 수수료 및 제반비용
  17. 부동산 취득 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 부동산의 관리·유지·보수와 관련된 비용을 포함한 기타 제반비용
  18. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

제9장 신탁계약의 변경 및 해지 등

제42조(신탁계약의 변경)

- ① 집합투자업자는 신탁계약을 변경하고자 하는 경우에는 신탁업자와 변경계약을 체결하여야 한다. 이 경우 신탁계약 중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 미리 제37조에 따른 수익자총회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 집합투자업자, 신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(합병·분할·분할합병 및 제43조제2항 각호의 경우는 제외한다)



3. 신탁계약기간의 변경

4. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법 시행령 제217조에서 정하는 사항

② 집합투자업자는 제1항에 따라 신탁계약을 변경한 경우에는 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시하여야 하며, 제1항 후단에 따라 신탁계약을 변경한 경우에는 공시 외에 이를 수익자에게 통지하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 신탁계약의 단순한 자구수정 등 경미한 사항을 변경하거나 법령 또는 금융감독원장의 명령에 따라 신탁계약을 변경하는 경우에는 그 내용을 집합투자업자 및 판매회사의 영업점포 내에 1월 이상 게시하여야 한다.

④ 수익자는 제2항의 규정에 의한 공시일부터 1월 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.

**제43조(집합투자업자 및 신탁업자의 변경)**

① 이 집합투자기구의 집합투자업자나 신탁업자를 변경하는 경우에는 수익자총회 결의를 거쳐야 한다.

② 신탁업자 변경의 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
3. 법 제184조제4항, 법 제246조제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제420조제3항제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조제1항제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

③ 집합투자업자 변경의 경우에는 제1항에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 법 제420조제3항제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제10조제1항제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

**제44조(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. 수익증권 전부에 대한 환매의 청구를 받아 신탁계약을 해지하려는 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. 수익자총회의 투자신탁 해지 결의
  3. 투자신탁의 피흡수합병
  4. 투자신탁의 등록 취소

#### 제45조(미수금 및 미지급금의 처리)

- ① 집합투자업자는 제44조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미수금 채권이 있는 때에는 금융투자업자규정 제7-11조 제1항이 정하는 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미수금 채권을 양수하여야 한다. 다만, 그 미수금 채권을 법 시행령 제87조제1항제3호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.
- ② 집합투자업자는 제44조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미지급금 채무가 있는 때에는 제1항의 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미지급금 채무를 양수하여야 한다. 다만, 그 미지급금 채무가 확정된 경우로서 법 시행령 제87조제1항제3호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

### 제10장 보칙 및 특례

#### 제46조(투자신탁의 합병)

- ① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 그 집합투자업자가 운용하는 다른 투자신탁을 흡수하는 방법으로 투자신탁을 합병할 수 있다.
- ② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제1항에 따라 투자신탁을 합병하고자 하는 경우 법 제193조제2항 각호에서 정하는 사항을 기재한 합병계획서를 작성하여 합병하는 각 투자신탁의 수익자총회의 결의를 거쳐야 한다.

#### 제47조(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. 제38조의 규정에 따라 수익증권을 매수하는 경우
- ② 집합투자업자는 제1항제1호 전단에 따라 취득한 집합투자증권을 취득일부터 1개월 이내에 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 처분하여야 한다.
1. 소각
  2. 투자매매업자 또는 투자중개업자를 통한 매도

#### 제48조(공시 및 보고서 등)



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

#### 제49조(수익자총회의 특례 등)

- ① 수익자총회의 결의가 필요한 사항에 대해 수익자 전원의 동의를 받는 경우 동 사항은 수익자총회에서 결의된 것으로 한다.
- ② 수익자에게 공시 또는 공고하여야 하는 사항에 대하여 등기우편, 팩스, 전자우편 등의 방법으로 전체 수익자에게 통지한 경우에는 공시 또는 공고한 것으로 본다.

#### 제50조(손해배상책임)

- ① 집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약·투자설명서에 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 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 투자자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 진다.

제51조(수익증권의 통장거래) 수익자는 한국금융투자협회가 제정한 “수익증권통장거래약관”에 따라 통장거래 등을 할 수 있다.

제52조(관련 법령 등의 준용) 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 관련 법령 및 규정에서 정하는 바에 따른다.

#### 제53조(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 제3조제1항제15호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 한다.

## 부 칙

제 1조(시행일) 이 신탁약관은 2011년 09월 07일부터 시행한다.

제 2조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2011년 11월 10일부터 시행한다.

제 3조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2012년 05월 22일부터 시행한다.

제 4조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2012년 12월 20일부터 시행한다.

제 5조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2014년 5월 15일부터 시행한다.

제 6조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2016년 9월 2일부터 시행한다.

제 6조(개정 시행일) 이 신탁약관은 2017년 3월 31일부터 시행한다.



집합투자업자 서울시 강남구 삼성로 511(삼성동 144-17) 골든타워 2층  
주식회사 코람코자산운용  
대표이사 박 형 석



신탁업자 서울시 중구 통일로 120  
농협은행 주식회사  
은행장 이 경 섭

