한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1 호 신탁계약서

(한국금융투자협회 펀드코드– 종류모: DS244, 종류A: DT402, 종류C-I: DT403)

제1장 총칙

제1조(신탁계약의 목적) 이 신탁계약은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "법"이라 한다)에 의한 집합투자기구로서 법이 정하는 바에 따라 투자신탁의 설정, 투자신탁재산의 운용 및 관리를 함에 있어 집합투자업자인 **한국투자리얼에셋운용주식회사**와 신탁업자인 **주식회사 한국스탠다드차타드은행**이 수행하여야 할 업무 등 필요한 사항과 수익자의 권리 및 의무에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. 다만, 다음 각 호에서 정하지 아니하는 용어에 관하여는 관련법령과 규정에서 정하는 바에 의한다.

1. "수익자"라 함은 이 투자신탁의 수익증권을 보유하는 자를 말한다.
2. "영업일"이라 함은 판매회사의 영업일을 말한다. 다만, 토요일은 제외한다.
3. "투자신탁"이라 함은 집합투자업자인 위탁자가 신탁업자에게 신탁한 재산을 신탁업자로 하여금 그 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 신탁 형태의 집합투자기구를 말한다.
4. "부동산형"이라 함은 집합투자재산의 100 분의 50 을 초과하여 법 제 229 조 제 2 호의 규정에 의한 부동산에 투자하는 집합투자기구를 말한다.
5. "폐쇄형"이라 함은 환매가 가능하지 아니한 집합투자기구를 말한다.
6. "단위형"이라 함은 추가로 자금 납입이 가능하지 아니한 집합투자기구를 말한다.
7. "종류형"이라 함은 판매보수의 차이로 인하여 기준가격이 다르거나 판매수수료가 다른 여러 종류의 집합투자증권을 발행하는 집합투자기구를 말한다.

제3조(집합투자기구의 종류 및 명칭 등) ① 이 투자신탁은 부동산투자신탁으로서, 투자신탁의 명칭은 **"한국투자 이탈리아 물류 부동산 투자신탁 1호"**로 한다.

② 이 투자신탁은 다음 각 호의 형태를 갖는 집합투자기구로 한다.

1. 투자신탁
2. 부동산
3. 폐쇄형
4. 단위형
5. 종류형

③ 이 투자신탁은 종류형 집합투자기구로 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 종류 A 수익증권 : 소득세법상 거주자 또는 법인세법상 내국법인
2. 종류 C-I 수익증권 : 20 억원 이상 매입한 법인세법상 내국법인

제4조(집합투자업자 및 신탁업자의 업무) ① 집합투자업자는 투자신탁의 설정·해지, 투자신탁재산의 운용·운용지시업무를 수행한다.

② 신탁업자는 투자신탁재산을 보관 및 관리하는 자로서 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행, 해지대금 및 이익금의 지급, 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 대한 감시업무, 투자신탁재산 명세서와 신탁업자가 보관·

관리 중인 투자신탁재산의 내역이 일치하는지 여부, 투자신탁재산의 평가의 공정성 및 기준가격산정의 적정성 여부 확인 등의 업무를 수행한다.

③ 투자신탁재산의 운용지시에 관한 방법 및 절차, 각종 세금 및 공과금의 공제업무 기타 신탁업자의 신탁업무처리에 관한 사항 등으로서 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 관련법령과 규정이 정하는 범위 내에서 집합투자업자와 신탁업자 사이에 별도로 체결되는 약정으로 정할 수 있다. 다만, 이 신탁계약과 위 약정 사이에 상충하는 사항이 있는 경우에는 이 신탁계약이 우선한다.

제4조의2(해외보관대리인) 신탁업자는 집합투자업자와 협의하여 해외보관대리인을 선정할 수 있으며, 해외보관대리인은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제15조에 해당하는 투자신탁재산 중 해외에 예탁한 자산의 안전한 보관 및 관리업무
2. 제1호의 투자신탁재산에서 발생하는 수익의 추심업무
3. 제 1 호 및 제 2 호의 업무와 관련된다고 신탁업자가 판단하는 업무

제5조(신탁계약의 효력 및 신탁계약기간) ① 이 신탁계약은 집합투자업자와 신탁업자가 서명날인함으로써 즉시 효력이 발생한다.

② 수익자는 이 투자신탁의 수익증권을 매수한 때에 법령 및 이 신탁계약 등에서 정한 사항의 범위내에서 이 신탁계약을 수락한 것으로 본다.

③ 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 5년 6개월간으로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 투자신탁의 계약기간을 각각 그 정하는 바에 의한다.

1. 제 43 조의 규정에 따라 투자신탁이 해지되는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일로부터 투자신탁의 해지일까지
2. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 1 개월 이전에 제 15 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 해당하는 부동산관련증권에 투자하지 못하는 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 집합투자업자가 정하는 날까지
3. 이 투자신탁의 최초설정일로부터 5 년 6 개월이 경과하기 이전에 투자신탁재산에서 보유중인 제 15 조 제 1 항 제 1 호의 규정에 해당하는 부동산관련증권 전부가 현금화된 경우에는 이 투자신탁의 최초설정일부터 당해 부동산관련증권 전부가 현금화된 날 이후 집합투자업자가 정하는 날까지

제6조(신탁원본의 가액 및 수익증권의 총좌수) ① 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때의 원본의 가액은 1좌당 1,000원을 기준으로 제28조에서 정한 기준가격(이하 "기준가격"이라 한다)을 적용하며, 설정할 수 있는 수종의 수익증권의 총 좌수는 6천7백만좌로 한다.

② 이 투자신탁의 모집금액이 모집예정금액(약 670억원, 약 49.6백만유로, 환율 1,352원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능)에 현저히 미달하거나, 부동산시장 등이 급변하는 경우 집합투자업자는 판매회사와 협의하여 이 투자신탁을 설정하지 아니할 수 있다.

제7조(추가신탁) 이 투자신탁은 추가설정을 하지 아니한다.

제7조의2(수익증권의 상장등) ① 집합투자업자는 발행된 수익증권을 투자신탁의 설정일부터 90일 이내에 증권시장에 상장하여야 한다.

② 이 수익증권의 상장(변경상장을 포함한다)·매매 및 상장폐지 등에 관한 사항은 한국

거래소가 정하는 바에 따른다.

③ 이 수익증권의 상장에 따른 상장수수료, 연부과금 등 제비용은 수익자의 부담으로 하며 이 투자신탁재산에서 인출하여 지급한다.

제8조(신탁금의 납입) ① 집합투자업자는 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에 신탁원본액에 해당하는 투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다.

② 집합투자업자는 제7조의 규정에 따라 이 투자신탁을 추가로 설정하는 때에는 추가투자신탁금을 현금 또는 수표로 신탁업자에 납입하여야 한다. 이 경우 추가투자신탁금은 추가설정하는 날에 공고되는 당해 종류 수익증권의 종류 기준가격에 추가로 설정하는 수익증권좌수를 곱한 금액으로 한다.

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

제2장 수익증권 등

제9조(수익권의 분할) ① 이 투자신탁의 수익권은 1좌의 단위로 균등하게 분할하며, 수익증권으로 발행한다.

② 이 투자신탁의 수익자는 투자신탁원본의 상환 및 투자신탁이익의 분배 등에 관하여 수익증권의 종류별로 수익증권의 좌수에 따라 균등한 권리를 가지며, 설정일이 다른 경우에도 그 권리의 내용에는 차이가 없다.

제10조(수익증권의 발행 및 전자등록) ① 집합투자업자는 제6조 및 제7조의 규정에 의한 투자신탁의 최초설정 및 추가설정에 의한 신탁계약에서 정한 신탁원본 전액이 납입된 경우 신탁업자의 확인을 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기명식 수익증권을 발행하여야 한다. 이 경우 집합투자업자는 「주식·사채 등의 전자등록에 관한 법률(이하 "전자증권법"이라 한다)」에 따른 전자등록의 방법으로 투자신탁의 수익권을 발행하여야 한다.

1. 종류A 수익증권
2. 종류C-I 수익증권

② 판매회사는 다음 각 호의 사항을 기재하여 전자증권법 제2조 제3호 가목에 따른 고객계좌부(이하 "수익증권고객계좌부"라 한다)를 작성·비치하여야 한다.

1. 고객(이하 "투자자"라 한다)의 성명 및 주소
2. 수익증권의 종류 및 수

③ 수익증권고객계좌부에 전자등록된 자는 해당 수익증권에 대하여 적법한 권리를 가지는 것으로 추정한다.

④ 제1항 각 호의 수익증권 이외의 다른 종류의 수익증권을 추가하거나 수익증권의 종류 변경 또는 특정 종류의 수익증권을 폐지하고자 하는 경우에는 제41조의 규정을 적용한다.

제11조(수익증권의 양도) ① 수익권을 양도하고자 하는 경우에는 전자증권법 제30조에 따른 계좌간 대체의 전자등록에 의하여야 하며, 수익증권고객계좌부에 전자등록된 자는 해당

수익증권에 대하여 적법한 권리를 가지는 것으로 추정한다.

② 수익증권을 질권의 목적으로 하는 경우에는 전자증권법 제31조에 따른 질권 설정의 전자등록을 하여야 입질의 효력이 발생한다.

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

제12조(수익자명부) ① 집합투자업자는 수익자명부 작성에 관한 업무를 전자증권법 제2조 제6호에 따른 전자등록기관(이하 "전자등록기관"이라 한다)에 위탁하여야 한다.

② 집합투자업자는 전자등록기관과 수익자명부 작성 등을 위한 위탁계약을 체결하고, 전자등록기관은 관련법령·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 지체 없이 이를 전자등록기관에 통지하여야 한다.

⑤ 전자등록기관은 제4항의 규정에 따라 통보를 받은 경우 판매회사에 대하여 수익자에 관한 다음 각 호의 사항의 통보를 요청할 수 있다.

1. 수익자의 성명, 주소 및 전자우편 주소
2. 수익자가 보유한 수익권의 종류 및 수

⑥ 제5항의 규정에 따라 판매회사로부터 통보를 받은 전자등록기관은 그 통보받은 사항과 통보년월일을 기재한 수익자명부를 작성하여야 하며, 집합투자업자가 수익자명부 기재사항의 통보를 요청하는 경우 수익자의 성명과 수익권의 좌수를 통보하여야 한다.

⑦ 집합투자업자가 제3항의 기간 또는 날을 정한 경우에는 상법 제354조 제4항의 전단을 준용한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 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

제13조(자산운용지시 등) ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 신탁업자에 대하여 투자신탁재산별로 투자대상자산의 취득·처분 등에 관하여 필요한 지시를 하여야 하며, 신탁업자는 집합투자업자의 지시에 따라 투자대상자산의 취득·처분 등을 하여야 한다. 다만, 집합투자업자는 투자신탁재산의 효율적 운용을 위하여 불가피한 경우로서 법 시행령 제79조 제2항에 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 투자신탁재산을 한도로 하여 그 이행책임을 부담한다. 다만, 그 집합투자업자가 법 제64조 제1항에 따라 손해배상책임을 지는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 집합투자업자는 제1항 본문의 규정에 의하여 지시를 하는 경우 전산시스템에 의하여 객관적이고 정확하게 관리할 수 있는 방법을 통하여 지시를 하여야 한다.

④ 집합투자업자는 제1항 단서에 따라 지시를 하는 경우 투자신탁재산별로 미리 정하여진 자산배분명세에 따라 취득·처분 등의 결과를 공정하게 배분하여야 하며, 자산배분명세, 취득·처분 등의 결과, 배분결과 등에 관한 장부 및 서류를 작성하고 이를 유지·관리하여야 한다.

제14조(투자목적) 이 투자신탁은 부동산관련증권을 법시행령 제94조 제2항 제4호에서 규정하는 주된 투자대상자산으로 하여 수익을 추구하는 것을 목적으로 한다.

제15조(투자대상자산 등) ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 다음 각 호의 투자대상(투자대상 중 법 제4조에 따른 증권에 대하여는 그 증권에 표시될 수 있거나 표시되어야 할 권리가 전자증권법에 따라 전자등록된 경우 해당 권리를 포함한다. 이하 같다) 및 투자방법으로 운용한다.

1. 다음의 요건을 모두 갖춘 회사(이하 **"부동산투자목적회사"**라 한다)가 발행한 지분증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국 법령에 따라 외국에서 발행된 것을 포함한다(이하 **"부동산관련증권"**이라 한다)
   가. 부동산(법 제229조 제2호에 따른 부동산을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 또는 다른 부동산투자목적회사의 증권, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 투자대상자산에 투자하는 것을 목적으로 설립될 것
   나. 해당 회사와 그 종속회사(「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조 제1항에 따른 종속회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 100분의 90 이상일 것
2. 법 제4조 제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 A(-)이상이어야 하며, 사모사채권은 포함하고, 주식관련사채권 및 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 **"채권"**이라 한다)
3. 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 **"자산유동화증권"**이라 한다)
4. 기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법시행령 제4조에서 정하는 요건을 갖춘 것), 기업어음증권을 제외한 어음, 양도성 예금증서 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(양도성 예금증서를 제외하고는 취득시 신용평가등급이 A2(-)이상이어야 한다. 이하 **"어음"**이라 한다)
5. 법 제5조 제1항 및 제3항의 규정에 의한 장외파생상품으로서 통화나 통화의 가격, 지표, 단위 또는 이를 기초로 하는 지수 등에 연계된 것(이하 **"장외파생상품"**이라 한다)
6. 환매조건부매도(증권을 일정기간 후에 환매수할 것을 조건으로 매도하는 경우를 말한다. 이하 같다)
7. 투자신탁재산으로 보유하는 증권의 대여
8. 증권의 차입
9. 법시행령 제268조 제4항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래

② 제1항의 규정에 불구하고 집합투자업자는 환매를 원활하게 하고 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.

1. 단기대출(법시행령 제83조 제4항의 금융기관에 대한 30일 이내의 금전의 대여를 말한다)
2. 금융기관에의 예치(만기 1년 이내인 상품에 한한다)
3. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)
4. 제1호 내지 제3호에 준하는 외화표시자산

③ 집합투자업자는 제1항의 규정에도 불구하고 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의하여 법원이 인가한 회생계획, 기업구조조정촉진법에 의한 채권금융기관협의회가 의결한 채권조정에 따라 채권 및 어음 등의 채권회수를 위해 불가피한 경우에는 투자신탁재산으로 지분증권인 주식, 주식관련사채권 등을 취득할 수 있다.

제15조의2(금전의 차입) ① 집합투자업자는 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있다.

1. 집합투자업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 금융기관 등에게 부동산을 담보로 제공하거나 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 금전을 차입하는 것을 말한다. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결에 따라 금전을 차입할 수 있다.

   가. 법시행령 제79조 제2항 제5호 각 목의 금융기관
   나. 보험회사
   다. 「국가재정법」에 따른 기금
   라. 다른 부동산집합투자기구
   마. 가목부터 라목까지의 규정에 준하는 외국 금융기관 등

② 집합투자업자가 제1항에 따라 금전을 차입하는 경우에 그 차입금 한도는 다음 각 호와 같다.

1. 이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 200. 다만, 수익자총회에서 달리 의결한 경우에는 그 의결한 한도

③ 집합투자업자는 제1항에 따라 차입한 금전을 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니된다. 다만, 투자신탁의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있다.

제15조의3(업무의 위탁) 집합투자업자는 법시행령 제47조의 규정에 의하여 부동산의 개발, 임대, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무를 제삼자에게 위탁할 수 있다.

제16조(투자대상자산 취득한도) 집합투자업자는 제15조의 규정에 의하여 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. 부동산관련증권에의 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. 환매조건부매도는 투자신탁이 보유하는 증권 총액의 50%이하로 한다.

6. 증권의 대여는 투자신탁이 보유하는 증권 총액의 50%이하로 한다.

7. 증권의 차입은 투자신탁 자산총액의 20%이하로 한다.

8. 파생상품 매매에 따른 위험평가액은 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 10%이하로 한다.

제17조(운용 및 투자 제한) 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각 호에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법시행령 제84조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각 목의 방법으로 운용하는 행위. 다만, 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각 목의 방법으로도 운용할 수 없다.
   가. 제15조 제2항 제1호에 따른 단기대출
   나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다)
2. 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 동일종목의 증권(집합투자증권을 제외하되, 법시행령 제80조 제3항의 규정에 의한 원화로 표시된 양도성 예금증서, 기업어음증권 외의 어음, 대출채권·예금·금융위원회가 정하여 고시하는 채권을 포함한다)에 투자하는 행위. 이 경우 동일법인 등이 발행한 증권 중 지분증권과 지분증권을 제외한 증권은 각각 동일종목으로 본다. 다만, 다음 각 목의 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따라 10%를 초과하여 동일종목 증권에 투자할 수 있다.
   가. 국채증권, 한국은행법 제69조에 따른 한국은행통화안정증권 및 국가나 지방자치단체가 원리금의 지급을 보증한 채권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우
   나. 지방채증권, 특수채증권(가목에 해당하는 것은 제외한다), 직접 법률에 따라 설립된 법인이 발행한 어음(기업어음증권 및 법시행령 제79조 제2항 제5호 각 목의 금융기관이 할인·매매·중개 또는 인수한 어음만 해당한다), 법시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 어음 또는 양도성 예금증서, 같은 호 가목·마목부터 사목까지의 금융기관이 발행한 채권, 법시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 채권(모집의 방법으로 발행한 채권만 해당한다) 또는 어음, 경제협력개발기구에 가입되어 있는 국가나 투자자 보호 등을 고려하여 법시행규칙 제10조의2에서 정하는 국가가 발행한 채권, 한국주택금융공사법에 따른 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(한국주택금융공사법에 따른 한국주택금융공사 또는 법시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 금융기관이 지급을 보증한 주택저당증권을 말한다), 법시행령 제79조 제2항 제5호 가목부터 사목까지의 규정에 따른 금융기관에 금전을 대여하거나 예치·예탁하여 취득한 채권에 투자신탁 자산총액의 30%까지 투자하는 경우
   다. 다음의 요건을 모두 갖춘 회사(이하 "부동산투자목적회사"라 한다)가 발행한 지분증권에 투자신탁 자산총액의 100%까지 투자하는 경우
      1) 부동산(법 제229조 제2호에 따른 부동산을 말한다. 이하 이 목에서 같다) 또는 다른 부동산투자목적회사의 증권, 그 밖에 금융위원회가 정하여 고시하는 투자대상자산에 투자하는 것을 목적으로 설립될 것
      2) 해당 회사와 그 종속회사(「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률 시행령」 제3조 제1항에 따른 종속회사를 말한다)가 소유하고 있는 자산을 합한 금액 중 부동산을 합한 금액이 100분의 90 이상일 것

3. 이 투자신탁 자산총액으로 동일법인 등이 발행한 지분증권 총수의 10%를 초과하여 투자하는 행위. 다만, 부동산개발회사 또는 부동산투자목적회사가 발행한 지분증권 총수의 100%까지 투자하는 행위는 예외로 한다.
4. 투자신탁재산을 부동산에 운용함에 있어서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위
   가. 부동산을 취득한 후 5 년 이내의 범위에서 다음에서 정하는 기간 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산개발사업(토지를 택지·공장용지 등으로 개발하거나 그 토지 위에 건축물, 그 밖의 공작물을 신축 또는 재축하는 사업을 말한다. 이하 같다)에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제80조 제8항으로 정하는 경우를 제외한다.
      1) 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택 : 1년. 다만, 집합투자기구가 미분양주택(「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서 입주자모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다)을 취득하는 경우에는 1년으로 한다.
      1)의2 국내에 있는 부동산 중 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택에 해당하지 아니하는 부동산 : 1년
      2) 국외에 있는 부동산 : 1년
   나. 건축물, 그 밖의 공작물이 없는 토지로서 그 토지에 대하여 부동산개발사업을 시행하기 전에 이를 처분하는 행위. 다만, 집합투자기구의 합병·해지 또는 해산, 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제80조 제9항으로 정하는 경우를 제외한다.
5. 파생상품의 매매에 따른 위험평가액이 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100%를 초과하여 투자하는 행위
6. 파생상품의 매매와 관련하여 기초자산 중 동일법인 등이 발행한 증권의 가격변동으로 인한 위험평가액이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위
7. 같은 거래상대방과의 장외파생상품 매매에 따른 거래상대방 위험평가액이 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 투자하는 행위
8. 법시행령 제80조 제5항에서 정하는 적격 요건을 갖추지 못한 자와 장외파생상품을 매매하는 행위
9. 법시행령 제86조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권을 취득하는 행위

제18조(한도 및 제한의 예외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조 제1호 내지 제4호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제4호 및 제5호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 15일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

1. 투자신탁 최초설정일부터 1월간
2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1월간(회계기간이 3월 이상인 경우에 한한다)
3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 1년간(계약기간이 3월 이상인 경우에 한한다)
4. 3영업일 동안 누적하여 추가설정 또는 해지청구가 각각 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하는 경우
5. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제16조 제1호 내지 제4호의 규정을 위반하게 되는 경우
6. 제16조 제1호에 투자·운용함에 있어 본래의 투자기간 또는 계약기간보다 조기에 그 기간이 만료된 경우에 그 만료일로부터 투자신탁계약기간 종료일까지

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제16조 제5호 내지 제8호, 제17조 제2호, 제3호, 제5호 내지 제7호의 규정에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는

초과일부터 3개월까지(부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 아니하고는 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.

1. 투자신탁재산에 속하는 투자대상자산의 가격 변동
2. 투자신탁의 일부해지
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

③ 제17조 제2호, 제5호 내지 제7호의 규정은 투자신탁의 최초설정일부터 1년까지는 적용하지 아니한다.

④ 집합투자업자는 투자대상자산의 신용평가등급이 제15조 제1항에서 정한 신용평가등급 미만으로 하락한 경우에는 해당자산을 3개월 이내에 처분하는 등 투자자 보호를 위한 적절한 조치를 취하여야 한다. 다만, 부도 등으로 유예기간 3개월 이내에 해당자산의 즉각적인 처분이 어려운 경우에는 신탁업자와 협의하여 유예기간 연장 등 필요한 조치를 결정하여야 한다.

제4장 투자신탁재산의 보관 및 관리

제19조(신탁업자의 선관주의 의무) 신탁업자는 선량한 관리자의 주의의무로써 신탁재산을 보관·관리하여야 하며, 수익자의 이익을 보호하여야 한다.

제20조(신탁업자의 업무제한 등) ① 신탁업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 계열회사여서는 아니된다.

1. 해당 집합투자기구
2. 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자

② 신탁업자는 신탁재산을 자신의 고유재산, 다른 집합투자재산 또는 제삼자로부터 보관을 위탁받은 재산과 구분하여 관리하여야 한다. 이 경우 집합투자재산이라는 사실과 위탁자를 명기하여야 한다.

③ 신탁업자는 신탁재산 중 증권, 그 밖에 법시행령 제268조 제1항에 정하는 것을 자신의 고유재산과 구분하여 집합투자기구별로 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다. 다만, 해당 증권의 유통 가능성, 다른 법령에 따른 유통방법이 있는지 여부, 예탁의 실행 가능성 등을 고려하여 법시행령 제268조 제2항으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 신탁업자는 집합투자업자가 그 신탁업자에 대하여 자산의 취득·처분 등의 이행 또는 보관·관리 등에 필요한 지시를 하는 경우 법시행령 제268조 제2항에서 정하는 방법에 따라 이를 각각의 집합투자재산별로 이행하여야 한다.

⑤ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 자신이 보관·관리하는 집합투자재산을 자신의 고유재산, 다른 집합투자재산 또는 제삼자로부터 보관을 위탁받은 재산과 거래하여서는 아니된다. 다만, 집합투자재산을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제268조 제4항에서 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 자신이 보관·관리하는 집합투자재산을 그 이해관계인의 고유재산과 거래하여서는 아니된다.

⑦ 집합투자재산을 보관·관리하는 신탁업자는 그 집합투자기구의 집합투자재산에 관한 정보를 자기의 고유재산의 운용, 자기가 운용하는 집합투자재산의 운용 또는 자기가 판매하는 집합투자증권의 판매를 위하여 이용하여서는 아니된다.

제21조(운용행위 감시 의무 등) ① 신탁업자는 그 신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 운용지시 또는 운용행위가 법령, 신탁계약 또는 투자설명서(예비투자설명서 및 간이투자설명서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 등을 위반하였는지 여부에 대하여 확인하고, 위반사항이 있는 경우에는 집합투자업자에 대하여 그 운용지시 또는 운용행위의 철회·변경 또는 시정을 요구하여야 한다.

② 신탁업자는 집합투자업자가 제1항에 따른 요구를 3영업일 이내에 이행하지 아니하는 경우에는 그 사실을 금융위원회에 보고하여야 하며 법시행령 제269조 제2항이 정하는 사항을 공시하여야 한다.

③ 집합투자업자는 제1항의 요구에 대하여 금융위원회에 이의를 신청할 수 있다. 이 경우 관련 당사자는 금융위원회의 결정을 따라야 한다.

④ 신탁업자는 집합투자재산과 관련하여 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 투자설명서가 법령 및 신탁계약에 부합하는지 여부
2. 법 제88조 제1항·제2항에 따른 자산운용보고서의 작성이 적정한지 여부
3. 법 제93조 제2항에 따른 위험관리방법의 작성이 적정한지 여부
4. 법 제238조 제1항에 따른 집합투자재산의 평가가 공정한지 여부
5. 법 제238조 제6항에 따른 기준가격의 산정이 적정한지 여부
6. 제1항의 시정요구 등에 대한 집합투자업자의 이행명세
7. 그 밖에 투자자 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제269조 제4항에서 정하는 사항

⑤ 신탁업자는 제1항에 따른 요구를 하거나 제4항 각 호의 사항을 확인하기 위하여 필요한 경우에는 집합투자업자에 대하여 관련된 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 집합투자업자는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제5장 수익증권의 판매 및 환매

제22조(수익증권의 판매) ① 이 투자신탁의 집합투자업자는 본 수익증권을 판매하기 위해 판매회사와 판매계약 또는 위탁판매계약을 체결한다.

② 투자자는 판매회사를 통하여 이 수익증권을 취득할 수 있다.

③ 판매회사는 판매보수 또는 판매수수료와 관련하여 판매회사가 투자자에게 제공하는 용역 또는 서비스에 관한 내용이 기재된 자료를 교부하고 그 내용을 설명하여야 한다.

제23조(판매가격) 수익증권의 판매가격은 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날에 공고되는 기준가격으로 한다. 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날에 공고되는 기준가격은 1좌를 1,000원으로 한다.

제24조(수익증권의 환매) 수익자는 이 투자신탁 수익증권의 환매를 청구할 수 없다.

제25조(환매가격 및 환매방법) (삭제)

제26조(환매연기) (삭제)

제6장 투자신탁재산 평가 및 회계

제27조(투자신탁재산 평가) ① 집합투자업자는 법 제238조 제1항에 따라 투자신탁재산을 시가에 따라 평가하되, 평가일 현재 신뢰할 만한 시가가 없는 경우 공정가액으로 평가하여야 한다.

② 집합투자업자는 제1항에 따른 투자신탁재산의 평가업무를 수행하기 위하여 법 제238조 제2항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성·운영하여야 한다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산에 대한 평가가 공정하고 정확하게 이루어질 수 있도록 신탁업자의 확인을 받아 법 제238조 제3항에서 정하는 집합투자재산의 평가와 절차에 관한 기준(이하 "집합투자재산평가기준"이라 한다)을 마련하여야 한다.

④ 집합투자업자는 제2항에 따른 평가위원회가 투자신탁재산을 평가한 경우 그 평가명세를 지체 없이 신탁업자에게 통보하여야 한다.

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

제28조(기준가격 산정 및 공고) ① 집합투자업자는 제27조의 규정에 따른 투자신탁재산의 평가결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격[당해 종류 수익증권의 기준가격]은 제2항의 기준가격의 공고·게시일 전날의 재무상태표상에 계상된 투자신탁[당해 종류 수익증권의 상당액] 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 그 공고·게시일 전날의 수익증권[당해 종류 수익증권] 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한다.

② 집합투자업자는 제1항에 따라 산정된 기준가격을 매일 공고·게시하되, 투자신탁을 최초로 설정하는 날[신규 종류 수익증권을 발행하는 날 또는 특정 종류의 수익증권이 전부 환매된 후 다시 발행하는 날]의 기준가격은 1좌를 1,000원으로 하여 1,000원으로 공고한다.

③ 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁할 수 있으며, 이 경우 그 수수료는 이 투자신탁재산에서 부담한다.

제29조(투자신탁의 회계기간) 이 투자신탁의 최초 회계기간은 투자신탁의 최초설정일부터 2023년 3월 1일까지로 하고, 그 이후의 투자신탁 회계기간은 매6개월간으로 한다. 다만, 신탁계약 해지시에는 투자신탁회계기간 초일부터 신탁계약의 해지일까지로 한다.

제30조(투자신탁의 회계감사) ① 집합투자업자는 이 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속서류를 작성하여야 한다.

1. 재무상태표
2. 손익계산서
3. 자산운용보고서

② 집합투자업자는 다음 각 호의 날부터 2월 이내에 이 투자신탁재산에 대하여 회계감사인의 회계감사를 받아야 한다. 다만, 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제264조에서 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 회계기간의 말일
2. 투자신탁의 해지일

제31조(이익분배) ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익영업일에 분배한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 이익금은 분배를 유보하며, 법 제242조에 따른 이익금이 0보다 적은 경우에도 분배를 유보한다.

1. 법 제238조에 따라 평가한 투자신탁재산의 평가이익
2. 법 제240조 제1항의 회계처리기준에 따른 투자신탁재산의 매매이익

② 집합투자업자는 제1항의 규정에 의한 이익분배금을 판매회사를 경유하여 수익자에게 현금으로 분배한다.

제31조의2(이익초과분배금의 지급) 집합투자업자는 제31조의 규정에 의한 이익분배와는 별도로 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 매 투자신탁회계기간 종료일 익영업일 또는 그 사유가 발생한 날 이후 집합투자업자가 정하는 날에 집합투자업자가 정하는 금액(이하 "이익초과분배금"이라 한다)을 수익자에게 현금으로 분배할 수 있다. 이 경우 이익초과분배금은 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 초과할 수 있다.

1. 제15조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산관련증권의 배당금 등을 수령한 경우 또는 부동산관련증권의 일부 또는 전부가 매각·상환됨에 따라 매각·상환대금의 일부 또는 전부에 해당하는 금액을 수령한 경우
2. 제15조 제1항 제5호의 규정에 의한 장외파생상품 거래를 통하여 이익이 발생하는 경우

제32조(이익분배금에 의한 재투자) 수익자는 제31조의 규정에 의한 이익분배금으로 당해 수익증권을 매수할 수 없다.

제33조(상환금등의 지급) ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체 없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익금(이하 "상환금등"이라 한다)을 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급한다.

② 집합투자업자가 제43조의 규정에 따라 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산인 자산으로 수익자에게 상환금등을 지급할 수 있다.

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

제34조(이익분배금, 이익초과분배금 및 상환금등의 시효 등) ① 이익분배금, 이익초과분배금 또는 상환금등을 수익자가 그 지급개시일(제31조 내지 제33조의 규정에 따라 판매회사가 수익자에게 이익분배금, 이익초과분배금 또는 상환금등을 지급하는 날을 말한다)부터 5년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있다.

② 신탁업자가 이익분배금, 이익초과분배금 또는 상환금등을 판매회사에게 인도한 후에는 판매회사가 수익자에 대하여 그 지급에 대한 책임을 부담한다.

제7장 수익자총회

제35조(수익자총회) ① 이 투자신탁에는 전체 수익자로 구성되는 수익자총회를 두며, 수익

자총회는 법령(또는 신탁계약)에서 정한 사항에 대하여만 결의할 수 있다.

② 수익자총회는 투자신탁을 설정한 집합투자업자가 소집한다. 이 경우 수익자총회는 집합투자업자의 본점소재지 또는 이에 인접한 지역에 소집하여야 한다.

③ 제1항의 규정에 불구하고 수익자총회의 의결을 요하는 경우로서 특정 종류의 수익증권 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 때에는 그 종류의 수익자로 구성되는 수익자총회를 개최할 수 있다.

④ 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 투자신탁재산을 보관·관리하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권의 총좌수의 100분의 5이상을 소유한 수익자가 수익자총회의 목적과 소집의 이유를 기재한 서면을 제출하여 수익자총회의 소집을 그 집합투자업자에 요청하는 경우 1개월 이내에 수익자총회를 소집하여야 한다. 이 경우 집합투자업자가 정당한 사유없이 수익자총회를 소집하기 위한 절차를 거치지 아니하는 경우에는 그 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5이상을 소유한 수익자는 금융위원회의 승인을 받아 수익자총회를 개최할 수 있다.

⑤ 상법 제363조 제1항 및 제2항은 수익자총회의 소집통지에 관하여 준용한다. 이 경우 “주주”는 각각 “수익자”로, “주주명부”는 “수익자명부”로, “회사”는 “집합투자업자”로 본다.

⑥ 수익자총회는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1 이상의 수로 결의한다. 다만, 법에서 정한 수익자총회의 결의사항 외에 신탁계약으로 정한 수익자총회의 결의사항에 대하여는 출석한 수익자의 의결권의 과반수와 발행된 수익증권의 총좌수의 5분의 1이상의 수로 결의할 수 있다.

⑦ 수익자는 수익자총회에 출석하지 아니하고 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 수익자총회에 출석한 수익자가 소유한 수익증권의 총좌수의 결의내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사(이하 이 항에서 “간주의결권행사”라 한다)한 것으로 본다.

1. 수익자에게 법시행령 제221조 제6항으로 정하는 방법에 따라 의결권 행사에 관한 통지가 있었으나 의결권이 행사되지 아니하였을 것
2. 간주의결권행사의 방법이 신탁계약서에 기재되어 있을 것
3. 수익자총회에서 의결권을 행사한 수익증권의 총좌수가 발행된 수익증권의 총좌수의 10분의 1이상일 것
4. 그 밖에 수익자를 보호하기 위하여 법시행령 제221조 제7항으로 정하는 방법 및 절차를 따를 것

⑧ 투자신탁을 설정한 집합투자업자(제4항 후단에 따라 수익자총회를 소집하는 신탁업자 또는 발행된 수익증권 총좌수의 100분의 5이상을 소유한 수익자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)는 제6항에 따른 수익자총회의 결의가 이루어지지 아니한 경우 그 날부터 2주 이내에 연기된 수익자총회(이하 “연기수익자총회”라 한다)를 소집하여야 한다.

⑨ 연기수익자총회의 결의에 관하여는 제6항 및 제7항을 준용한다. 이 경우 “발행된 수익증권 총좌수의 4분의 1이상”은 “발행된 수익증권 총좌수의 8분의 1이상”으로 보고, “수익증권의 총좌수의 5분의 1이상”은 “수익증권의 총좌수의 10분의 1이상”으로 본다.

⑩ 제3항의 규정에 의한 수익자총회는 제4항, 제6항, 제7항, 제8항 및 제9항의 규정을 준용함에 있어 “발행된 수익증권의 총좌수”는 “발행된 당해 종류 수익증권의 총좌수”로 본

다.

제36조(반대수익자의 매수청구권) ① 투자신탁의 수익자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 집합투자업자에게 수익증권의 수를 기재한 서면으로 자기가 소유하고 있는 수익증권의 매수를 청구할 수 있다.

1. 법 제188조 제2항 각 호 외의 부분 후단에 따른 신탁계약의 변경 또는 법 제193조 제2항에 따른 투자신탁의 합병에 대한 수익자총회의 결의에 반대(수익자총회 전에 해당 집합투자업자에게 서면으로 그 결의에 반대하는 의사를 통지한 경우로 한정한다)하는 수익자가 그 수익자총회의 결의일부터 20일 이내에 수익증권의 매수를 청구하는 경우
2. 법 제193조 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 투자신탁의 합병에 반대하는 수익자가 법 시행령 제222조 제1항으로 정하는 방법에 따라 수익증권의 매수를 청구하는 경우

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.

제8장 보수 및 수수료 등

제37조(투자신탁보수) ① 투자신탁재산의 운용 및 관리 등에 대한 보수(이하 "투자신탁보수"라 한다)는 투자신탁이 부담하며, 그 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 집합투자업자가 취득하는 자산운용매입수수료 및 자산운용매각수수료
2. 다음 각 목의 기본보수
   가. 집합투자업자가 취득하는 자산운용관리보수
   나. 판매회사가 취득하는 판매회사보수
   다. 신탁업자가 취득하는 신탁업자보수
   라. 일반사무관리회사가 취득하는 일반사무관리회사보수

② 제1항 제1호의 규정에 의한 자산운용매입수수료는 이 투자신탁재산으로 제15조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산등을 매입하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 수수료율 및 취득방법은 다음 각 호와 같다.

1. 자산운용매입수수료율 : 부동산등 매입금액의 0.90%(투자신탁 설정액의 약 2.16%, 약 14.5억원, 환율 1,352원/1유로 가정시 금액으로 환율에 따라 변동 가능. 매입금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 매매대금 지급을 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 한다)
2. 취득방법 : 매입대금 지급이 완료된 날로부터 10영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

③ 제1항 제1호의 규정에 의한 자산운용매각수수료는 이 투자신탁재산으로 보유한 제15조 제1항 제1호의 규정에 의한 부동산등을 매각하는 경우 집합투자업자가 취득하며, 수수료율 및 취득방법은 다음 각 호와 같다. 다만, 매각차액(매각금액에서 매각부대비용, 매입금액, 매입부대비용, 선취판매수수료를 차감한 금액을 말한다)이 발생하지 않는 경우에는 자산운용매각수수료를 취득하지 아니하고, 매각차액이 자산운용매각수수료보다 적은 경우에는 매각차액 범위내에서만 자산운용매각수수료를 취득한다.

1. 자산운용매각수수료율 : 부동산등 매각금액의 0.50%(매각금액은 매매계약서상의 매매금액을 기준으로 하며, 제2항 제1호의 자산운용매입수수료를 산출하기 위해 확정된 환율을 적용하여 산출된 금액으로 한다)
2. 취득방법 : 매각대금 입금이 완료된 날로부터 10 영업일 이내에 투자신탁재산에서 인출하여 취득한다.

④ 제1항 제2호의 규정에 의한 기본보수의 계산기간(이하 "보수계산기간"이라 한다)은 제29조의 규정에 의한 매 투자신탁의 회계기간으로 하며, 기본보수를 매일 재무상태표상에 계상하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 발생하는 때에 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출한다.

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

⑤ 제1항 제2호의 규정에 의한 기본보수는 당해 종류 수익증권별로 다음 각 호의 보수율에 당해 종류 수익증권에 해당하는 투자신탁 설정액(매일의 투자신탁 설정액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)에 보수계산기간의 일수를 곱한 금액으로 한다. 다만, 판매회사보수는 투자신탁재산의 연평균가액(매일의 투자신탁 순자산총액을 연간 누적하여 합한 금액을 연간 일수로 나눈 금액)의 1%를 초과하여서는 아니된다.

1. 종류A 수익증권
   가. 자산운용관리보수율 : 연 1,000 분의 2.0
   나. 판매회사보수율 : 연 1,000 분의 3.0
   다. 신탁업자보수율 : 연 1,000 분의 0.7
   라. 일반사무관리회사보수율 : 연 1,000 분의 0.15

2. 종류C-I 수익증권
   가. 자산운용관리보수율 : 연 1,000 분의 2.0
   나. 판매회사보수율 : 연 1,000 분의 3.0
   다. 신탁업자보수율 : 연 1,000 분의 0.7
   라. 일반사무관리회사보수율 : 연 1,000 분의 0.15

제38조(판매수수료) ① 판매회사는 수익증권의 판매행위에 대한 대가로 수익자가 수익증권을 매수하는 시점에 수익자로부터 선취판매수수료를 취득할 수 있다.

② 선취판매수수료는 납입금액(수익증권 매수시 적용하는 기준가격에 매수하는 수익증권의 좌수를 곱한 금액)에 다음 각 호의 종류 수익증권별 선취판매수수료율을 곱한 금액으로 한다.

1. 종류A 수익증권 : 납입금액의 100 분의 2.0 이내
2. 종류C-I 수익증권 : 없음

③ 판매회사는 판매수수료를 판매회사별로 달리 정하거나 차등하여 취득할 수 있다.

제39조(환매수수료) (삭제)

제40조(기타 운용비용 등) ① 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용은 전체 수익자의 부담으로 하며, 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출하여 지급

한다. 다만, 특정 종류 수익증권의 수익자에 대하여만 이해관계가 있는 경우에는 특정 종류 수익증권의 수익자에게만 비용을 부담시켜야 한다.

② 제1항에서 "비용"이라 함은 투자신탁재산과 관련된 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 부동산 및 증권 등 자산의 매매 중개수수료
2. 부동산 및 증권 등 자산의 예탁 및 결제비용
3. 투자신탁재산의 회계감사비용
4. 수익자명부 관리비용
5. 전체 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용
6. 투자신탁재산에 관한 소송비용(다만, 집합투자업자의 귀책사유에 의한 경우는 제외한다)
7. 부동산 및 증권 등 자산의 가격정보비용
8. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
9. 부동산 등에 대한 감정평가, 법률자문, 세무자문, 물리실사, 투자타당성 재무분석, 부동산 시장분석, 자산관리 용역 등에 소요되는 비용
10. 해외보관대리인 관련 비용
11. 외화자산가치 변동 위험 헤지(Hedge)를 위한 비용
12. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

③ 제5조 및 이 조 제1항에도 불구하고 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련해 수익과 비용 등 권리와 의무가 추가 발생 시 투자신탁 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자가 추가 발생 업무를 계속 수행해야 하며, 투자신탁 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담한다.

④ 제1항 단서규정에서 "특정 종류 수익증권의 수익자에게 부담시키는 비용"이라 함은 당해 종류 수익증권의 수익자에 대하여 이해관계가 있는 투자신탁재산과 관련된 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 특정 종류 수익증권의 수익자로 구성되는 수익자총회 관련비용

⑤ 제2항 제10호의 규정에 의한 해외보관대리인 관련 비용이라 함은 다음 각 호의 비용을 말한다.

1. 결제비용
2. 보관비용
3. 기타 부수비용 등

제9장 신탁계약의 변경 및 해지 등

제41조(신탁계약의 변경) ① 집합투자업자는 신탁계약을 변경하고자 하는 경우에는 신탁업자와 변경계약을 체결하여야 한다. 이 경우 신탁계약 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 미리 제35조 제6항 본문에 따른 수익자총회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
2. 신탁업자의 변경(제 42 조 제 3 항 각 호의 경우는 제외한다)
3. 신탁계약기간의 변경(투자신탁을 설정할 당시에 그 기간변경이 신탁계약서에 명시되어 있는 경우는 제외한다)
4. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법시행령 제 217 조에서 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 이 신탁계약에 규정된 사항 중 법령 등의 변경으로 그 적용이 의무화된 경우에는 그 변경된 바에 따른다.

제42조(집합투자업자 및 신탁업자의 변경) ① 이 투자신탁의 집합투자업자나 신탁업자를 변경하는 경우에는 수익자총회의 결의를 거쳐야 한다.

② 집합투자업자 변경의 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우
3. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

③ 신탁업자 변경의 경우에는 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 수익자총회 결의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
3. 법 제184조 제4항, 법 제246조 제1항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제420조 제3항 제1호 및 제2호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조 제1항 제6호부터 제8호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
6. 법시행령 제245조 제5항에 따라 둘 이상의 집합투자기구의 자산을 다른 모집합투자기구로 이전함에 따라 그 집합투자기구의 신탁업자가 변경되는 경우

④ 집합투자업자나 신탁업자가 법령·신탁계약·투자설명서에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 등 정당한 사유 없이 제1항에 따른 변경으로 인하여 집합투자업자나 신탁업자에게 손실 또는 손해가 발생하는 경우 집합투자업자나 신탁업자는 수익자에게 손실보상 또는 손해배상을 청구할 수 있다. 이 경우 손실보상 또는 손해배상은 이 투자신탁재산을 한도로 하여 이 투자신탁재산에서 인출한다.

제43조(집합투자기구의 해지) ① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 금융위원회의 승인을 받지 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 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지

체 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
5. 수익자의 총수가 1인이 되는 경우. 다만, 법 제6조 제6항에 따라 인정되거나 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제224조의2에서 정하는 경우는 제외한다.

제44조(미수금 및 미지급금의 처리) ① 집합투자업자는 제43조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미수금 채권이 있는 때에는 금융투자업규정 제7-11조 제1항에서 정하는 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미수금 채권을 양수하여야 한다. 다만, 그 미수금 채권을 법시행령 제87조 제1항 제3호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

② 집합투자업자는 제43조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미지급금 채무가 있는 때에는 제1항의 공정가액으로 투자신탁을 해지하는 날에 그 미지급금 채무를 양수하여야 한다. 다만, 그 미지급금 채무가 확정된 경우로서 법시행령 제87조 제1항 제3호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

제10장 보칙

제45조(투자신탁의 합병) ① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 그 집합투자업자가 운용하는 다른 투자신탁을 흡수하는 방법 등으로 투자신탁을 합병할 수 있다.

② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 제1항에 따라 투자신탁을 합병하고자 하는 경우 법 제193조 제2항 각 호에서 정하는 사항을 기재한 합병계획서를 작성하여 합병하는 각 투자신탁의 수익자총회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 건전한 거래질서를 해할 우려가 적은 소규모 투자신탁의 합병 등 법시행령 제225조의2 제1항으로 정하는 경우는 제외한다.

제46조(자기집합투자증권의 취득 제한 등) ① 집합투자업자는 투자신탁의 계산으로 그 투자신탁의 수익증권을 취득하거나 질권의 목적으로 받지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 투자신탁의 계산으로 그 투자신탁의 수익증권을 취득할 수 있다.

1. 담보권의 실행 등 권리 행사에 필요한 경우
2. 제36조의 규정에 따라 수익증권을 매수하는 경우

② 집합투자업자는 제1항 제1호 전단에 따라 취득한 수익증권을 취득일부터 1개월 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 처분하여야 한다.

1. 전자증권법에 따른 말소의 전자등록
2. 판매회사를 통한 매도

제47조(금전차입 등의 제한) ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어서 투자신탁의 계산으로 금전을 차입하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있다.

1. 제36조에 따른 매수청구가 대량으로 발생하여 일시적으로 매수대금의 지급이 곤란한 때
2. 그 밖에 투자신탁의 운용 및 결제 과정에서 일시적으로 금전의 차입이 필요하고 투자자 보

호 및 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 때로서 법시행령 제83조 제2항으로 정하는 때
3. 제15조의2의 규정에 의한 경우

② 제1항 제1호 및 제2호에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입하는 경우 그 차입금의 총액은 차입 당시 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100분의 10을 초과하여서는 아니된다.

③ 제1항 제1호 및 제2호에 따른 금전차입의 방법, 차입금 상환 전 투자대상자산의 취득제한 등은 관련법령이 정하는 바에 따라야 한다.

④ 집합투자업자는 투자신탁재산 중 금전을 대여(제15조 제2항 제1호의 단기대출을 제외한다)하여서는 아니된다.

⑤ 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어서 투자신탁재산으로 이 투자신탁 외의 자를 위하여 채무보증 또는 담보제공을 하여서는 아니된다.

제48조(공시 및 보고서 등) ① 집합투자업자, 신탁업자가 수익자에 대하여 일간신문에 공고를 하는 때에는 매일경제신문에 공고하되, 2이상의 일간신문에 공고하는 때에는 한국경제신문에도 공고한다.

② 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체없이 공시하여야 한다.

1. 투자운용인력의 변경이 있는 경우 그 사실과 변경된 투자운용인력의 운용경력(운용한 집합투자기구의 명칭, 집합투자재산의 규모와 수익률을 말한다)
2. 환매연기 또는 환매재개의 결정 및 그 사유(법 제230조에 따른 환매금지형집합투자기구의 만기를 변경하거나 만기상환을 거부하는 결정 및 그 사유를 포함한다)
3. 법시행령 제93조 제2항이 정하는 부실자산이 발생한 경우 그 명세 및 상각률
4. 수익자총회의 결의내용
5. 그 밖에 투자자를 보호를 위하여 필요한 사항으로서 법시행령 제93조 제3항에서 정하는 사항

③ 제2항에 따른 수시공시는 다음 각 호의 방법으로 한다.

1. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사 및 한국금융투자협회의 인터넷 홈페이지를 이용하여 공시하는 방법
2. 수익증권을 판매한 판매회사로 하여금 전자우편을 이용하여 수익자에게 알리는 방법
3. 집합투자업자, 수익증권을 판매한 판매회사의 본점과 지점, 그 밖의 영업소에 게시하는 방법

④ 집합투자업자는 법 제119조에 의하여 공모의 방법으로 수익증권을 발행하는 경우에는 법령에 따라 증권신고서, 정정신고서, 투자설명서, 간이투자설명서 및 증권발행실적보고서 등을 금융위원회를 통해 공시하여야 하며, 투자설명서 및 간이투자설명서의 경우 법 제123조의 규정에 따라 금융위원회에 제출하여야 하며, 법시행규칙 제13조 제1항 각 호의 장소에 비치하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 집합투자업자는 투자신탁의 최초설정일부터 매3개월마다 법 제88조에서 규정한 자산운용보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

1. 수익자가 자산운용보고서의 수령을 거부한다는 의사를 서면, 전화・전신・팩스, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 표시한 경우
2. 집합투자업자가 환매금지형집합투자기구를 설정 또는 설립하여 운용하는 경우(법 제230조 제3항에 따라 그 집합투자증권이 상장된 경우만 해당한다)로서 3개월마다 1회 이상 금융위원회가 정하여 고시하는 방법으로 자산운용보고서를 공시하는 경우
3. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우

⑥ 신탁업자는 투자신탁의 회계기간 종료 등 법 제90조 제2항에서 정하는 사유가 발생한 후 2월 이내에 법 제248조에서 규정한 자산보관・관리보고서를 작성하여 수익자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

1. 수익자가 자산보관・관리보고서를 받기를 거부한다는 의사를 서면으로 표시한 경우
2. 수익자가 소유하고 있는 수익증권의 평가금액이 10만원 이하인 경우

⑦ 제5항의 규정에 의하여 자산운용보고서를 교부하는 경우 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 기준일부터 2개월 이내에 직접, 전자우편 또는 이와 비슷한 전자통신의 방법으로 교부하여야 한다. 다만, 수익자가 해당 투자신탁에 투자한 금액이 100만원 이하이거나 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 한다.

⑧ 제6항의 규정에 의하여 자산보관・관리보고서를 교부하는 경우 판매회사 또는 전자등록기관을 통하여 직접 또는 전자우편의 방법으로 교부하여야 한다. 다만, 수익자에게 전자우편 주소가 없는 등의 경우에는 법 제89조 제2항 제1호 및 제3호의 방법에 따라 공시하는 것으로 갈음할 수 있으며, 수익자가 우편발송을 원하는 경우에는 그에 따라야 한다.

⑨ 집합투자업자는 법시행령 제94조 제1항에서 정하는 방법에 따라 투자신탁재산에 관한 매 분기의 영업보고서를 작성하여 매 분기 종료 후 2 개월 이내에 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

⑩ 집합투자업자는 투자신탁에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 제30조 제1항의 서류(이하 “결산서류”라 한다)를 금융위원회 및 한국금융투자협회에 제출하여야 한다.

1. 투자신탁의 회계기간 종료
2. 투자신탁의 계약기간 종료
3. 투자신탁의 해지

⑪ 집합투자업자는 다음 각 호의 서류를 본점에 비치하여야 하며, 판매회사에 이를 송부하여 그 영업소에 비치하도록 하여야 한다.

1. 결산서류
2. 회계감사보고서
3. 수익자총회 의사록

제49조(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 투자신탁의 집합투자업자와 신탁업자는 판매회사・일반사무관리회사・집합투자기구평가회사(법 제258조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제263조에 따른 채권평가회사를 말한다)와 함께 법에 따라 수익자에 대하여 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우 연대하여 손해배상책임을 진다.

제50조(수익증권의 통장거래) 수익자는 한국금융투자협회가 제정한 "수익증권저축약관"에 따라 통장거래 등을 할 수 있다.

제51조(관련법령 등의 준용) 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 관련법령 및 규정에서 정하는 바에 따른다.

제52조(관할법원) ① 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 이 신탁계약에 관하여 소송을 제기하는 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 제3조 제1항 제15호의 규정에 의한 비거주자인 경우에는 수익자가 거래하는 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사의 영업점포 소재지를 관할하는 법원에 제기하여야 한다.

부 칙

(시행일) 이 신탁계약은 2022년 5월 6일부터 시행한다.

부 칙

(시행일) 이 신탁계약은 2022년 5월 20일부터 시행한다.

부 칙

(시행일) 이 신탁계약은 2022년 7월 29일부터 시행한다.

집합투자업자 : 서울특별시 영등포구 여의대로 108
한국투자리얼에셋운용주식회사
대표이사 김 용 식

신탁업자 : 서울특별시 종로구 종로 47(공평동)
주식회사 한국스탠다드차타드은행
은 행 장 박 종 복