

## 신 구 조 문 대 비 표

1. 대 상 편 드 : 이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형)
2. 대 상 서 류 : 신탁계약서
3. 주 요 변 경 내 용 : 1) 신탁계약기간 변경 : 최초설정일부터 60개월 → 108개월  
2) 자본시장법 등 관련 규정 개정사항 반영
4. 시 행 일(예정) : 2024년 7월 4일

구분	변경 전	변경 후
제4조 (집합투자 업자 및 신탁업자 의 업무)	<p>① &lt;생략&gt;</p> <p>② 신탁업자는 투자신탁재산을 보관 및 관리하는 자로서 집합투자업자의 투자신탁재산운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행, 해지대금 및 이익금의 지급, 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 대한 감시업무, 투자신탁재산의 평가의 공정성 및 기준가격산정의 적정성 여부 확인 등의 업무를 수행한다.</p> <p>③ &lt;생략&gt;</p>	<p>① &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>② 신탁업자는 투자신탁재산을 보관 및 관리하는 자로서 집합투자업자의 투자신탁재산운용지시에 따른 자산의 취득 및 처분의 이행, 해지대금 및 이익금의 지급, 집합투자업자의 투자신탁재산 운용지시에 대한 감시업무, <b>법시행규칙 제 24 조 제 1 항에 따라 투자신탁재산 명세서와 신탁업자가 보관·관리 중인 투자신탁재산의 내역이 일치하는지 여부</b>, 투자신탁재산의 평가의 공정성 및 기준가격산정의 적정성 여부 확인 등의 업무를 수행한다.</p> <p>③ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제5조 (신탁계약 의 효력 및 신탁 계약기간)	<p>① ~ ② &lt;생략&gt;</p> <p>③ 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 <b>60개월</b>로 한다. 다만 다음 각 호의 경우에는 투자신탁계약기간을 각각 그 정하는 바에 따른다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;생략&gt;</p>	<p>① ~ ② &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>③ 이 투자신탁의 계약기간은 투자신탁의 최초설정일부터 <b>108개월</b>로 한다. 다만 다음 각 호의 경우에는 투자신탁계약기간을 각각 그 정하는 바에 따른다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;현행과 동일&gt;</p>
제9조 (수익권의	① 이 투자신탁의 수익권은 1좌의 단위로 균등하게 분할하며,	① 이 투자신탁의 수익권은 1좌의 단위로 균등하게 분할하며,

분할)	수익증권으로 <u>표시</u> 한다. ② <생략>	수익증권으로 <u>발행</u> 한다. ② <현행과 동일>
제10조 (수익증권의 발행 및 전자등록)	<p>① 집합투자업자는 제6조 및 제7조의 규정에 의한 투자신탁의 최초설정 및 추가설정에 의한 <u>수익증권 발행가액</u> 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 전자등록기관을 통하여 해당 수익증권을 전자등록한다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;생략&gt;</p> <p>② 판매회사는 다음 각 호의 사항을 기재하여 <u>법 제310조제1항의 규정에 의한 투자자계좌부("수익증권투자자계좌부"라 한다. 이하 같다)를</u> 작성·비치하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;생략&gt;</p> <p>③ ~ ⑤ &lt;생략&gt;</p>	<p>① 집합투자업자는 제6조 및 제7조의 규정에 의한 투자신탁의 최초설정 및 추가설정에 의한 <u>신탁계약에서 정한 신탁원본</u> 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 전자등록기관을 통하여 해당 수익증권을 전자등록한다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>② 판매회사는 다음 각 호의 사항을 기재하여 <u>전자증권법 제2조제3호 가목에 따른 고객계좌부(이하 "수익증권고객계좌부"라 한다)를</u> 작성·비치하여야 한다.</p> <p>1. ~ 2. &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>③ ~ ⑤ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제14조 (수익자명부)	<p>① 집합투자업자는 수익자명부 작성에 관한 업무를 <u>한국예탁결제원</u>에 위탁하여야 한다.</p> <p>② 집합투자업자는 <u>한국예탁결제원</u>과 수익자명부 작성 등을 위한 위탁계약을 체결하고, <u>한국예탁결제원</u>은 관련법령·신탁계약서·위탁계약서 및 관련규정 등에 따라 업무를 처리하여야 한다.</p> <p>③ &lt;생략&gt;</p> <p>④ 집합투자업자는 전항의 기간 또는 일정한 날을 정한 경우 지체 없이 이를 <u>한국예탁결제원</u>에 통지하여야 한다.</p> <p>⑤ <u>한국예탁결제원</u>은 제4항의 규정에 따라 통보를 받은 경우</p>	<p>① 집합투자업자는 수익자명부 작성에 관한 업무를 <u>전자증권법 제2조제6호에 따른 전자등록기관(이하 "전자등록기관"이라 한다)</u>에 위탁하여야 한다.</p> <p>② 집합투자업자는 <u>전자등록기관</u>과 수익자명부 작성 등을 위한 위탁계약을 체결하고, <u>전자등록기관</u>은 관련법령·신탁계약서·위탁계약서 및 관련규정 등에 따라 업무를 처리하여야 한다.</p> <p>③ &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>④ 집합투자업자는 전항의 기간 또는 일정한 날을 정한 경우 지체 없이 이를 <u>전자등록기관</u>에 통지하여야 한다.</p> <p>⑤ <u>전자등록기관</u>은 제4항의 규정에 따라 통보를 받은 경우 판</p>

	<p>판매회사에 대하여 <u>실질수익자</u>에 관한 다음 각 호의 사항의 통보를 요청할 수 있다.</p> <p>1. ~2. &lt;생략&gt;</p> <p>⑥ 제5항의 규정에 따라 판매회사로부터 통보를 받은 <u>한국예탁결제원</u>은 그 통보받은 사항과 통보년월일을 기재한 수익자명부를 작성하여야 하며, 집합투자업자가 수익자명부 기재사항의 통보를 요청하는 경우 수익자의 성명과 수익권의 좌수를 통보하여야 한다.</p> <p>⑦ ~ ⑧ &lt;생략&gt;</p>	<p>매회사에 대하여 <u>수익자</u>에 관한 다음 각 호의 사항의 통보를 요청할 수 있다.</p> <p>1. ~2. &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>⑥ 제5항의 규정에 따라 판매회사로부터 통보를 받은 <u>전자등록기관</u>은 그 통보받은 사항과 통보년월일을 기재한 수익자명부를 작성하여야 하며, 집합투자업자가 수익자명부 기재사항의 통보를 요청하는 경우 수익자의 성명과 수익권의 좌수를 통보하여야 한다.</p> <p>⑦ ~ ⑧ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제17조 (투자대상자산 등)	<p>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 투자 방법으로 운용한다.</p> <p>1. &lt;생략&gt;</p> <p>2. 법 제4조 제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련 사채권, 사모사채권, 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행하는 사채 및 <u>주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권은 제외한다</u>) 및 이와 동일하거나 유사한 것으로서 외국통화로 표시된 것(이하 "채권"이라 한다)</p> <p>3. 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, <u>주택저당채권유동화회사법 또는 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권</u></p>	<p>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 투자 방법으로 운용한다.</p> <p>1. &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>2. 법 제4조 제3항의 규정에 의한 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 의하여 직접 설립된 법인이 발행한 채권을 말한다), 사채권(취득시 신용평가등급이 BBB(-)이상이어야 하며, 주식관련 사채권, 사모사채권, 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)</p> <p>3. 자산유동화에 관한 법률에 의한 자산유동화계획에 따라 발행되는 사채, 한국주택금융공사법에 따라 발행되는 주택저당채권담보부채권 또는 주택저당증권(이하 "자산유동화증권"이라 한다)</p>

	(이하 “자산유동화증권”이라 한다) 4. ~ 10. <생략> ② ~ ④ <생략>	4. ~ 10. <현행과 동일> ② ~ ④ <현행과 동일>
제17조의2(자금의 차입)	① 집합투자업자는 <b>제49조</b> 제1항 각 호 외의 부분 본문에 불구하고 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(이 투자신탁과 같이 법 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구는 운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있다. 1. <생략> ② <생략> ③ 집합투자업자는 제1항에 따라 차입한 금전을 <b>부동산</b> 등에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니 된다. 다만, 투자신탁의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 <b>부동산</b> 등에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있다.	① 집합투자업자는 <b>법 제94조</b> 제1항 각 호 외의 부분 본문에 불구하고 투자신탁재산으로 부동산을 취득하는 경우(이 투자신탁과 같이 법 제229조 제2호에 따른 부동산집합투자기구는 운용하는 경우를 포함한다) 다음 각 호에서 정하는 방법에 따라 투자신탁의 계산으로 금전을 차입할 수 있다. 1. <현행과 동일> ② <현행과 동일> ③ 집합투자업자는 제1항에 따라 차입한 금전을 <b>부동산</b> 에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니 된다. 다만, 투자신탁의 종류 등을 고려하여 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 <b>부동산</b> 에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용할 수 있다.
제17조의3(부동산 업무의 위탁)	집합투자업자는 <b>법시행령 제45조 제2호 다목</b> 의 규정에 의하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있다.	집합투자업자는 <b>법 제42조 제1항</b> 의 규정에 의하여 부동산인 투자신탁재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 그에 부수하는 업무의 일부를 제3자에게 위탁하는 방법으로 수행할 수 있다.
제20조 (한도 및 제한의 예외)	① <생략> ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제18조 제5호 내지 제8호, 제19조 제5호, 제6호 내지 제9호에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지 (부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 <b>아니하고는</b> 그 처분이 불가능한 투자대상자산은	① <현행과 동일> ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 불가피하게 제18조 제5호 내지 제8호, 제19조 제5호, 제6호 내지 제9호에 따른 투자한도를 초과하게 되는 경우에는 초과일부터 3개월까지 (부도 등으로 처분이 불가능하거나 투자신탁재산에 현저한 손실을 초래하지 <b>않으면</b> 그 처분이 불가능한 투자대상자산은 그 처

	<p>그 처분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 5. &lt;생략&gt;</p> <p>③ &lt;생략&gt;</p>	<p>분이 가능한 시기까지)는 그 투자한도에 적합한 것으로 본다.</p> <p>1. ~ 5. &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>③ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제22조 (신탁업자의 업무제한 등)	<p>① ~ ③ &lt;생략&gt;</p> <p>④ 신탁업자는 집합투자업자가 그 신탁업자에 대하여 자산의 취득 • 처분 등의 이행 또는 보관 • 관리 등에 필요한 지시를 하는 경우 법시행령 제268조 <b>제2항</b>에서 정하는 방법에 따라 이를 각각의 집합투자재산 별로 이행하여야 한다.</p> <p>⑤ ~ ⑦ &lt;생략&gt;</p>	<p>① ~ ③ &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>④ 신탁업자는 집합투자업자가 그 신탁업자에 대하여 자산의 취득 • 처분 등의 이행 또는 보관 • 관리 등에 필요한 지시를 하는 경우 법시행령 제268조 <b>제3항</b>에서 정하는 방법에 따라 이를 각각의 집합투자재산 별로 이행하여야 한다.</p> <p>⑤ ~ ⑦ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제25조 (판매가격)	<p>① &lt;생략&gt;</p> <p>② 제1항 본문의 규정에 불구하고 투자자가 17시 경과 후에 자금을 납입한 경우 수익증권의 판매가격은 자금을 납입한 영업일부터 <b>제3</b>영업일에 공고되는 기준가격으로 한다.</p>	<p>① &lt;현행과 동일&gt;</p> <p>② 제1항 본문의 규정에 불구하고 투자자가 17시 경과 후에 자금을 납입한 경우 수익증권의 판매가격은 자금을 납입한 영업일부터 3영업일에 공고되는 기준가격으로 한다.</p>
제30조 (기준가격 산정 및 공고)	<p>① 집합투자업자는 제29조의 규정에 따른 투자신탁재산의 평가 결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 제2항의 기준가격의 공고 • 게시일 전날의 <b>대차대조표</b>상에 계상된 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 “순자산총액”이라 한다)을 그 공고 • 게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한다.</p> <p>② ~ ③ &lt;생략&gt;</p>	<p>① 집합투자업자는 제29조의 규정에 따른 투자신탁재산의 평가 결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 제2항의 기준가격의 공고 • 게시일 전날의 <b>재무상태표</b>상에 계상된 투자신탁 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 “순자산총액”이라 한다)을 그 공고 • 게시일 전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4사5입하여 원미만 둘째자리까지 계산한다.</p> <p>② ~ ③ &lt;현행과 동일&gt;</p>
제32조 (투자신탁의 회계감사)	<p>① 집합투자업자는 이 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속서류를 작성하여야 한다.</p> <p>1. <b>대차대조표</b></p>	<p>① 집합투자업자는 이 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속서류를 작성하여야 한다.</p> <p>1. <b>재무상태표</b></p>

	2. ~ 3. <생략> ② <생략>	2. ~ 3. <현행과 동일> ② <현행과 동일>
제35조 (상환금 등의 지급)	① ~ ② <생략> ③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 <u>한국예탁결제원</u> 을 통하여 그 사실을 통지하여야 한다	① ~ ② <현행과 동일> ③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 부동산 및 증권 등 자산의 매각지연 등의 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 <u>전자등록기관</u> 을 통하여 그 사실을 통지하여야 한다
제39조 (투자신탁보수)	① ~ ③ <생략> ④ 제1항 제2호의 규정에 의한 기본보수의 계산기간(이하 “보수 계산기간”이라 한다)은 제31조에 의한 매 회계기간으로 하며, 보수계산기간 중 기본보수를 매일 <u>대차대조표</u> 상에 계상하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 발생하는 때에 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출한다. 1. ~ 3. <생략> ⑤ ~ ⑥ <생략>	① ~ ③ <현행과 동일> ④ 제1항 제2호의 규정에 의한 기본보수의 계산기간(이하 “보수 계산기간”이라 한다)은 제31조에 의한 매 회계기간으로 하며, 보수계산기간 중 기본보수를 매일 <u>재무상태표</u> 상에 계상하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 발생하는 때에 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출한다. 1. ~ 3. <현행과 동일> ⑤ ~ ⑥ <현행과 동일>
제50조 (공시 및 보고서 등)	① <생략> ② 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 1. <생략> 2. <신설>  3. ~ 5. <항 순연, 생략> ③ ~ ④ <생략> ⑤ 집합투자업자는 <u>투자신탁의 최초설정일부터 매3개월마다 법</u>	① <현행과 동일> ② 집합투자업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우 이를 지체 없이 공시하여야 한다. 1. <현행과 동일> 2. <u>환매연기 또는 환매재개의 결정 및 그 사유( 법 제 230 조에 따른 환매금지형집합투자기구의 만기를 변경하거나 만기상환을 거부하는 결정 및 그 사유를 포함한다)</u> 3. ~ 5. <항 순연, 현행과 동일> ③ ~ ④ <현행과 동일> ⑤ 집합투자업자는 <u>법 제88조에서 규정한 자산운용보고서를 작</u>

	<p><u>제88조에서 규정한 자산 운용보고서를 작성하여</u> 수익자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 <u>어느 하나에 해당하는</u> 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. &lt;생략&gt; ⑥ ~ ⑪ &lt;생략&gt;</p>	<p><u>성하여 신탁업자의 확인을 받아 3개월마다 1회 이상</u> 수익자에게 교부하여야 한다. 다만, 투자자가 수시로 변동되는 등 투자자의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 다음 각 호의 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. ~ 3. &lt;현행과 동일&gt; ⑥ ~ ⑪ &lt;현행과 동일&gt;</p>
부칙	<신설>	<u>제5조(변경시행일) 이 신탁계약은 2024년 7월 4일부터 변경 시행한다.</u>