

하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁제 8 호

[부동산]

(한국금융투자협회 펀드코드 : BC452)

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 (주)하나대체투자자산운용과 신탁업자인 농협은행 주식회사가 수행하여야 할 업무 등 필요한 사항과 수익자의 권리 및 의무에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 조(용어의 정의) 이 신탁계약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “수익자”라 함은 이 투자신탁의 수익증권을 보유하는 자를 말한다.
2. “판매회사”라 함은 이 투자신탁의 수익증권을 판매하는 투자매매업자 또는 투자중개업자를 말한다.
3. “영업일”이라 함은 판매회사의 영업일을 말한다.
4. “투자신탁”이라 함은 집합투자업자인 위탁자가 신탁업자에게 신탁한 재산을 신탁업자로 하여금 그 집합투자업자의 지시에 따라 투자·운용하게 하는 신탁 형태의 집합투자기구를 말한다.
5. “부동산형”라 함은 집합투자재산의 100분의 50을 초과하여 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 부동산 및 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우 포함한다)에 투자하는 집합투자기구를 말한다.
6. “폐쇄형”이라 함은 투자신탁 계약기간의 일정기간 또는 전기간 집합투자증권의 환매를 청구할 수 없는 집합투자기구를 말한다.
7. “단위형”이라 함은 추가로 납입이 불가능한 집합투자기구를 말한다.
8. “사모형”이라 함은 집합투자증권을 사모로만 발행하는 집합투자기구로서 법 시행령 제 14 조에 따른 투자자의 총수가 49인 이하인 집합투자기구를 말한다.
9. “전문투자형 사모집합투자기구”라 함은 법 제 9 조제 19 항제 2 호의 사모집합투자기구를 말한다.

10. “예탁결제원”이라 함은 법 제 294 조에 따라 설립된 한국예탁결제원을 말한다.

11. “협회”라 함은 법 제 283 조에 따라 설립된 한국금융투자협회를 말한다.

다만, 각호에서 정하지 아니하는 용어에 관하여는 관련법령과 규정에서 정하는 바에 의한다.

제 3 조(집합투자기구의 명칭 및 종류) ① 이 집합투자기구의 명칭은

"하나대체투자전문투자형사모부동산투자신탁제 8 호[부동산]"이라 한다.

② 이 집합투자기구는 다음 각호의 형태를 갖는 집합투자기구로 한다.

1. 투자신탁
2. 부동산
3. 폐쇄형
4. 단위형
5. 사모형
6. 전문투자형 사모집합투자기구

③ 이 투자신탁은 전문투자형 사모집합투자기구로서 법 제 249 조의 8 에 의하여 금융위원회에 대한 신고서 제출, 투자설명서·자산운용보고서·자산관리보고서 등 교부, 투자운용인력의 변경·환매연기·부실자산 상각 등 관련법령이 정하는 중요사실에 대한 수시공시, 기준가격의 일별공시, 회계감사 등 일반적인 투자자 보호규정의 적용이 배제된다.

제 3 조의 2(투자신탁의 가입제한) 이 투자신탁은 전문투자형 사모집합투자기구로서 가입자격은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투자자(“적격투자자”라 한다)에 한한다.

1. 전문투자자로서 법시행령 제 271 조제 1 항에서 정하는 투자자
2. 1 억원 이상을 투자하는 개인 또는 법인, 그 밖의 단체(「국가재정법」 별표 2 에서 정한 법률에 따른 기금과 집합투자기구를 포함한다)

제 3 조의 3(투자권유 등) ① 전문투자형 사모집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사는 투자자가 “적격투자자” 인지를 확인하여야 한다.

② 법 제 46 조와 제 46 조의 2 는 전문투자형 사모집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사가 그 사모집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 경우에는 적용하지 아니한다. 다만, 적격투자자 중 일반투자자 등 대통령령으로 정하는 자가 요청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 전문투자형 사모집합투자기구의 집합투자증권을 판매하는 판매회사는 적격투자자에게 법 제 46 조와 제 46 조의 2 적용을 별도로 요청할 수 있음을 미리 알려야 한다.

제 4 조(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 등을 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 관련법령과 규정이 정하는 범위 내에서 집합투자업자와 신탁업자 사이에 별도로 정할 수 있다. 다만, 이 신탁계약과 위 약정 사이에 상충하는 사항이 있는 경우에는 이 신탁계약이 우선한다.

제 5 조(신탁계약의 효력 및 신탁계약기간) ① 이 신탁계약은 각 당사자가 기명날인함으로써 즉시 효력이 발생한다.

② 수익자는 투자신탁의 수익증권을 매수한 때에 관련 법령과 이 신탁계약에서 정한 사항 중 법령 및 이 신탁계약 등에서 정한 사항과 제 37 조의 범위내에서 이 신탁계약을 수락한 것으로 본다.

③ 이 신탁계약의 계약기간은 투자금 납입일로부터 60 개월로 한다.

제 6 조(신탁원본의 가액 및 수익증권의 총좌수) 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때의 원본의 가액은 1 좌당 1 원을 기준으로 제 27 조에서 정한 기준가격(이하 "기준가격"이라 한다)을 적용하며, 설정할 수 있는 수익증권의 총 좌수는 100,000,000,000 좌(일천억좌)로 한다.

제 7 조(추가신탁) 이 신탁계약은 추가설정을 하지 아니한다. 다만 다음 각 호의 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

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 조에 따라 이 투자신탁을 추가로 설정하는 때에는 추가투자신탁금을 금전으로 신탁업자에 납입하여야 한다. 이 경우 추가투자신탁금은 추가설정하는 날의 기준가격에 추가로 설정하는 수익증권좌수를 곱한 금액을 1,000 으로 나눈 금액으로 한다.

③ 제2항에 따른 추가투자신탁금 중 추가로 설정하는 수익증권좌수에 최초설정시 기준가격을 곱한 금액을 1,000으로 나눈 금액은 원본액으로, 이익 또는 손실에 상당하는 금액은 수익조정금으로 처리한다.

④ 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 객관적인 가치평가가 가능하고 다른 수익자의 이익을 해할 우려가 없는 경우에는 법 제249조의8제3항에 따라 금전 외의 자산으로 납입할 수 있다.

제 2 장 수익증권 등

제9조(수익권의 분할) ① 이 투자신탁의 수익권은 1좌의 단위로 균등하게 분할하여 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 제 310 조 제 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 집합투자업자에게 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, 수익자는 법 제 249 조의 2 에 따른 적격투자자가 아닌 자에게 그 수익권을 양도하여서는 아니되며, 양도의 결과 사모형의 요건을 충족하는 범위에서는 분할하여 양도할 수 있다.

- ② 수익증권투자자계좌부예의 대체의 기재가 수익증권의 양도 또는 질권 설정을 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.
- ④ 수익증권 양도시 양수인은 제5조제2항의 규정에 따라야 한다.

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 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 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 예탁결제원은 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 각 호에 의한 기준일을 설정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

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 조 제 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. 단, 제 17 조 1 항 2 호의 경우에는 그러하지 아니하다.

제 16 조(투자목적) 이 집합투자기구는 부동산 실물을 취득하여 임대 운영 후 매각하는 실물 매입형 투자신탁으로서 임대수입 및 매각차익을 수익으로 추구하는 것을 목적으로 한다.

제 17 조(투자대상자산 등) ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 다음 각호의 투자대상 및 투자방법으로 운용한다.

1. 법 제 229 조 제 2 호에 따른 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품을 제외하며, 이하 “부동산 등”이라 한다.)

2. 법 제 4 조 제 3 항에 따른 국채증권, 지방채증권, 특수채증권(법률에 따라 직접 설립된 법인이 발행한 채권), 사채권(신용평가등급이 A-이상이며, 사모사채권 제외한다.) (이하 “채권”이라 한다)
 3. 기업어음증권(기업이 사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 약속어음으로 법 시행령 제 4 조에서 정하는 요건을 갖춘 것을 말하며, 신용평가등급이 A2- 이상이어야 하며, 이하 “기업어음증권”이라 한다), 기업어음증권을 제외한 어음 및 양도성 예금증서(양도성 예금증서를 제외하고는 신용평가등급이 A2- 이상이어야 하며, 이하 “어음 등”이라 한다)
 4. 외화자산가치 변동 위험의 헤지(Hedge)를 위한 파생상품 매입거래
 5. 법 시행령 제 268 조 제 4 항의 규정에 의한 신탁업자 고유재산과의 거래
- ② 제 1 항에도 불구하고 집합투자업자는 환매를 원활하게 하고 투자대기자금을 효율적으로 운용하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 방법으로 운용할 수 있다.
1. 단기대출(30 일 이내의 금융기관간 단기자금거래에 의한 자금공여를 말한다)
 2. 만기가 1 년 이내인 법시행령 제 79 조제 2 항 제 5 호 각 목의 금융기관에의 예치

제 17 조의 2(자금의 차입) ① 집합투자업자는 다음 각호에서 정하는 바에 따라 투자신탁재산으로 보유하고 있는 부동산을 담보로 제공하는 등의 방법으로 금전을 차입할 수 있다.

1. 차입금의 규모가 부동산집합투자기구의 자산총액에서 부채총액을 뺀 가액의 100 분의 200 을 초과하지 아니할 것
 2. 법 시행령 제 79 조 제 2 항 5 호 각목의 금융기관, 보험회사, 국가재정법에 따른 기금, 다른 부동산집합투자기구 또는 이에 준하는 외국 금융기관 등으로부터 차입할 것
- ② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의하여 차입한 자금을 제 17 조 제 1 항에서 규정하는 부동산에 운용하는 방법 외의 방법으로 운용하여서는 아니 된다. 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 45 조 2 호 다목의 6 의 규정에 의하여 부동산인 집합투자재산의 개발, 임대, 운영, 관리 및 개량 업무와 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 따른다.

1. 제 17 조 제 1 항의 1 호 에의 투자는 투자신탁 자산총액의 80% 이상으로 한다.
2. 채권에의 투자는 자산총액의 40% 미만으로 한다
3. 기업어음증권 및 어음 등에의 투자는 투자신탁 자산총액의 40% 미만으로 한다.
4. 단기대출 및 금융기관에의 예치는 투자신탁 자산총액의 40% 미만으로 한다.

제 19 조(운용 및 투자 제한) ① 집합투자업자는 투자신탁재산을 운용함에 있어 다음 각호에 해당하는 행위를 신탁업자에게 지시할 수 없다. 다만, 법령 및 규정에서 예외적으로 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 이 투자신탁 자산총액의 10%를 초과하여 법 시행령 제 84 조에서 정하는 집합투자업자의 이해관계인에게 다음 각목의 방법으로 운용하는 행위. 다만 집합투자업자의 대주주나 계열회사인 이해관계인과는 다음 각목의 방법으로 운용할 수 없다.

가. 법 제 83 조 제 4 항에 따른 단기대출

나. 환매조건부매수(증권을 일정기간 후에 환매도할 것을 조건으로 매수하는 경우를 말한다. 이하 같다.)

2. 다음 각 목의 금액을 합산한 금액이 이 투자신탁 순자산총액의 200%를 초과하여 투자하는 행위

가. 파생상품에 투자하는 경우 그 파생상품의 매매에 따른 위험평가액

나. 투자신탁재산으로 이 투자신탁 외의 자를 위하여 채무보증 또는 담보제공을 하는 방법으로 운용하는 경우 그 채무보증액 또는 담보목적물의 가액

다. 투자신탁의 계산으로 금전을 차입하는 경우 그 차입금의 총액

3. 이 투자신탁재산으로 부동산을 취득한 후 1 년 이내에 이를 처분하는 행위. 다만, 부동산 개발사업에 따라 조성하거나 설치한 토지·건축물 등을 분양하는 경우 및 투자자 보호를 위하여 이 투자신탁이 합병·해지되는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 법 시행령 제 86 조에서 정하는 한도를 초과하여 집합투자업자의 계열회사가 발행한 증권을 취득하는 행위

제 20 조(한도 및 제한의 예외) 다음 각호의 1 의 기간 또는 사유에 해당하는 경우에는 제 18 조 제 1 호 내지 제 3 호의 규정은 그 투자한도를 적용하지 아니한다. 다만, 다음 제 4 호의 사유에 해당하는 경우에는 투자비율을 위반한 날부터 15 일 이내에 그 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

1. 투자신탁 최초설정일부터 6 월간
2. 투자신탁 회계기간 종료일 이전 1 월간
3. 투자신탁 계약기간 종료일 이전 1 개월
4. 투자신탁재산인 증권 등 자산의 가격변동으로 제 18 조 제 2 호 내지 제 3 호의 규정을 위반하게 되는 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 이 투자신탁재산을 운용하는 집합투자업자의 계열회사여서는 아니 된다.

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 집합투자기구 별로 한국예탁결제원에 예탁하여야 한다. 다만, 해당 증권의 유통 가능성, 다른 법령에 따른 유통방법이 있는지 여부, 예탁의 실행 가능성 등을 고려하여 법시행령 제 268 조제 2 항에서 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 신탁업자는 집합투자업자가 제 15 조제 1 항에 따라 그 신탁업자에 대하여 자산의 취득·처분의 이행 또는 보관·관리 등에 필요한 지시를 하는 경우 이를 각각의 집합투자재산 별로 이행하여야 한다.

⑤ 신탁업자는 자신이 보관·관리하는 집합투자재산을 자신의 고유재산, 다른 집합투자재산 또는 제 3 자로부터 보관을 위탁받은 재산과 거래하여서는 아니 된다. 다만, 투자신탁재산을 효율적으로

운용하기 위하여 필요한 경우로서 법시행령 제 268 조제 4 항에서 정하는 경우에는 그러하지 아니하며, 부동산과 관련된 효율적인 자금결제 및 부동산관리업무에 필요한 입출식계좌는 신탁업자 고유재산과 거래를 할 수 있다.

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

⑦ 신탁업자는 그 투자신탁의 투자신탁재산에 관한 정보를 자기의 고유재산의 운용, 자기가 운용하는 집합투자재산의 운용 또는 자기가 판매하는 집합투자증권의 판매를 위하여 이용하여서는 아니 된다.

⑧ 이 투자신탁은 법 제 249 조의 8 의 규정에 의하여 법 제 247 조의 신탁업자의 운용행위감시규정의 적용을 받지 아니한다. 다만, 신탁업자는 법 제 247 조 제 5 항 5 호에 따른 이 투자신탁의 기준가격산정이 적정한지 여부는 확인하여야 하고, 이를 위하여 집합투자업자는 일반사무관리회사로 하여금 매일 기준가격을 산정하고 이를 예탁결제원 시스템을 통하여 신탁업자와 집합투자업자에게 통지하도록 하여야 한다.

제 5 장 수익증권의 판매 및 환매

제 23 조(수익증권의 판매) ① 투자신탁의 집합투자업자는 이 투자신탁의 수익증권을 판매하기 위해 판매회사와 판매계약 또는 위탁판매계약을 체결한다.

② 투자자는 판매회사를 통하여 이 수익증권을 취득할 수 있다.

③ 집합투자업자는 판매회사로 하여금 판매보수 또는 판매수수료와 관련하여 판매회사가 투자자에게 제공하는 용역 또는 서비스에 관한 내용이 기재된 자료를 제공하고 그 내용을 설명하도록 하여야 한다.

제23조의2(수익증권의 판매제한 등) ① 이 투자신탁의 수익자는 49인 이하이어야 한다. 다만, 다음 각 호의 요건에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

1. 수익자가 법시행령 제10조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자
2. 수익자가 법시행령 제10조 제3항 제12호·제13호에 해당하는 자 중 금융위원회가 정하여 고시하는 자

② 제1항의 규정에 의한 수익자의 수를 산출함에 있어 다른 집합투자기구가 이 투자신탁의 수익

증권 발행총수의 10% 이상을 취득하는 경우에는 그 다른 집합투자기구의 수익자(제1항에 따른 수익자를 말한다)의 수를 합하여 산출한다.

③ 이 투자신탁의 수익증권은 법 제9조 제8항의 규정에 의한 사모의 방법으로 적격투자자에게만 판매한다.

제 24 조(판매가격) 수익증권의 판매가격은 투자자가 이 수익증권의 취득을 위하여 판매회사에 자금을 납입한 영업일의 다음 영업일에 공고되는 기준가격으로 한다. 다만, 이 투자신탁을 최초로 설정하는 때에는 투자신탁 최초 설정일에 공고되는 기준가격으로 한다.

제 25 조(환매업무) ① 수익자는 이 투자신탁 수익증권의 환매를 청구할 수 없다.

제 6 장 집합투자재산 평가 및 회계

제 26 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 조 제 2 항에서 정하는 집합투자재산평가위원회를 구성·운영하여야 한다.

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

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

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

제 27 조(기준가격 산정 및 공고) ① 집합투자업자는 제 26 조의 규정에 따른 신탁재산의 평가결과에 따라 기준가격을 산정한다. 기준가격은 그 산정일 전날의 대차대조표상에 계상된 투자신탁의 자산총액에서 부채총액을 차감한 금액(이하 "순자산총액"이라 한다)을 그 산정일

전날의 수익증권 총좌수로 나누어 산정하며, 1,000 좌 단위로 원미만 셋째자리에서 4 사 5 입하여 원미만 둘째 자리까지 계산한다.

② 이 투자신탁을 최초로 설정하는 날의 기준가격은 1 좌를 1 원으로 하여 1,000 원으로 한다.

③ 제 1 항에 불구하고 집합투자업자는 기준가격 산정업무를 일반사무관리회사에 위탁할 수 있다.

④ 일반사무관리회사는 제 1 항에 따라 이 투자신탁의 기준가격을 매일 산정하여 집합투자업자에 통보하여야 하며, 집합투자업자 및 판매회사는 산정된 기준가격을 수익자의 요청이 있는 경우 제시한다.

제 28 조(집합투자기구의 회계기간) 최초 회계기간은 투자신탁의 최초 투자금 납입일로부터 2016 년 6 월 29 일까지로 하며, 그 이후 매 3 개월 간으로 한다. 다만, 신탁계약 해지시에는 투자신탁회계기간 초일부터 신탁계약의 해지일까지로 한다.

제 29 조(결산서류의 작성 등) ① 집합투자업자는 이 투자신탁의 결산기마다 다음 각 호의 서류 및 부속명세서(이하 “결산서류”라 한다)를 작성하여야 한다.

1. 대차대조표

2. 손익계산서

② 이 투자신탁은 전문투자형 사모집합투자기구로서 법 제 249 조의 8 규정에 따라 회계감사를 받지 아니할 수 있다.

제 30 조(이익분배) ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산의 운용에 따라 발생한 이익금을 투자신탁회계기간 종료일 익영업일 이내에 분배한다. 또한, 투자신탁재산 중 보유현금을 고려하여 이익금을 초과하여 분배할 필요가 있는 경우에는 이익금을 초과하여 분배할 수 있으며, 이 경우 분배금액(이하 “이익초과분배금”이라 한다)은 집합투자업자가 결정한다. 다만, 법 제 238 조에 따라 평가한 집합투자재산의 평가이익금의 범위 내에서 분배를 유보 할 수 있으며, 법 제 242 조에 따른 이익금이 0 보다 적은 경우에도 분배를 유보할 수 있다.

② 집합투자업자는 제 1 항의 규정에 의한 이익금 및 이익초과분배금을 수익자에게 현금 또는 새로이 발행되는 수익증권으로 분배한다.

제 30 조의 2(임시결산에 의한 분배) 제 30 조 규정에도 불구하고 집합투자업자는 제 17 조 제 1 항 제 1 호의 투자대상에 투자한 자금의 원금 또는 이익의 회수가 있는 경우, 그 회수된 금액을 임시결산 또는 일부해지의 방법으로 분배할 수 있다.

제 31 조 (이익분배금에 의한 재투자) 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 조 제 1 항의 방법으로 수익증권을 발행하여야 한다.

제 32 조(상환금 등의 지급) ① 집합투자업자는 신탁계약기간이 종료되거나 투자신탁을 해지하는 경우 지체없이 신탁업자로 하여금 투자신탁원본의 상환금 및 이익금(이하 “상환금 등”이라 한다)을 당해 수익증권을 판매한 판매회사를 경유하여 수익자에게 지급하도록 한다.

② 집합투자업자가 제 40 조의 규정에 따라 이 투자신탁을 해지하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 얻어 투자신탁재산에 속하는 자산으로 수익자에게 상환금 등을 지급할 수 있다.

③ 집합투자업자는 투자신탁재산인 자산의 처분이 불가능한 경우 등의 법시행령 제 256 조에서 정하는 사유로 인하여 상환금 등의 지급이 곤란한 경우에는 이 투자신탁의 상환을 연기할 수 있으며, 이 경우 한국예탁결제원 또는 판매회사를 통하여 수익자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

제 33 조 (중도상환금의 지급) ① 집합투자업자는 이 투자신탁재산을 운용함에 있어 이 투자신탁 최초설정일 이후 최초로 이루어지는 제 17 조 제 1 항 제 1 호의 투자대상 등에 투자하여 운용한 투자신탁재산이 회수됨에 따라 발생한 투자자금에 상당하는 투자신탁원본의 상환금을 언제든지 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 중도상환금 등을 수익자에게 현금으로 지급한다.

④ 제 1 항 내지 제 2 항의 중도상환금 및 이익금을 지급하는 경우에는 환매수수료 등 별도의 수수료를 징구하지 아니한다.

제 34 조(이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 및 상환금 등의 시효 등) ① 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 및 상환금 등을 수익자가 그 지급개시일(제 30 조, 제 32 조, 제 33 조의 규정에 따라 판매회사가 수익자에게 이익분배금, 이익초과분배금, 중도상환금 또는 상환금 등을 지급하는 날을 말한다)부터 5 년간 지급을 청구하지 아니한 때에는 판매회사가 취득할 수 있다.

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

제 7 장 수익자총회

제35조(수익자총회 및 반대수익자의 매수청구권) 이 투자신탁은 사모집합투자기구로서 법 제249 조의8제4항의 규정에 따라 수익자총회 및 그와 관련된 사항을 적용하지 아니한다.

제 8 장 보수 및 수수료 등

제 36 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, 매입보수, 성과보수
2. 판매회사가 취득하는 판매회사보수, 선취판매수수료
3. 신탁업자가 취득하는 신탁업자보수
4. 일반사무관리회사가 취득하는 일반사무관리회사보수

② 투자신탁보수의 계산기간(이하 “보수계산기간”이라 한다)은 매 회계기간으로 하며 보수계산기간 중 투자신탁보수를 매일 대차대조표상에 계상하고 다음 각호의 1 의 경우가 발생하는 때에 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출한다.

1. 보수계산기간의 종료
2. 투자신탁의 전부 해지

③ 제 1 항의 규정에 의한 투자신탁보수는 투자신탁 납입금액에 다음 각 호의 1 에 해당하는 보수율과 보수계산기간의 일수를 곱한 금액으로 한다. (부가가치세 발생 시 별도)

※ 투자신탁 납입금액은 펀드투자자가 판매회사에 납입한 금액을 말함

1. 집합투자업자보수율: 연 1000 분의 3.60

2. 판매회사보수율: 연 1000 분의 10.00
3. 신탁업자보수율: 연 1000 분의 0.50
4. 일반사무관리회사보수율: 연 1000 분의 0.3
5. 선취 판매 수수료 : 투자신탁 설정금액의 1000분의 20.00

④ 제 1 항 제 1 호의 규정에 의한 매입보수의 금액 및 지급방법은 다음 각 호와 같다.

1. 매입보수 : 부동산 매입금액의 0.9375%(부가가치세 별도)

(부동산 매입금액은 매매계약서 상 매매금액을 기준으로 함)

2. 지급방법 : 본건 집합투자기구 설정 후 이 투자신탁재산으로 부동산 매입에 따른 매입대금 지급이 완료된 날로부터 5 영업일 이내에 집합투자업자가 취득한다.

⑤ 제 1 항 제 1 호의 규정에 의한 성과보수는 이 투자신탁이 보유한 실물부동산을 매각하는 경우에 지급하며 보수 및 지급방법은 다음 각호와 같다.

1. 매각 기본보수 : 부동산 매각대금의 0.5%(부가가치세 별도)
2. 성과보수 : 부동산 매각차익의 15%(부가가치세 별도)

※ 매각차익 = 실물부동산 매각가격 - 매각기본보수 - 취득원가 - 취득부대비용

(실물부동산 매각가격은 매매계약서상 매매금액을 기준으로 함)

3. 지급방법 : 집합투자기구 해지일 당일에 집합투자업자가 취득한다. 집합투자업자가 매각 기본보수를 취득하는 경우에 매각대행사 선정시 발생하는 비용은 집합투자업자가 부담한다.

⑥ 본 집합투자기구의 운용을 담당하는 투자운용인력은 다음과 같다.

1. 투자운용인력의 운용현황 및 경력

(기준일 : 2020. 02. 26.)

성명	생년	직위	운용현황		주요 운용경력 및 이력
			운용중인 다른 집합투자기구수	다른 운용 자산 규모	
노해란	1976	팀장	-	-	2005 년~2008 년 중앙감정평가법인 2008 년~2017 년 국민연금공단 2019 년~현 재 하나대체투자자산운용

2. 투자운용인력의 운용성과 : 해당없음

⑦ 당 집합투자기구는 성과보수를 지급하지 아니하는 집합투자기구보다 높은 투자위험에 노출될 수 있다.

제 37 조(기타 운용비용 등) ① 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용은 수익자의 부담으로 하며, 집합투자업자의 지시에 따라 신탁업자가 투자신탁재산에서 인출하여 지급한다.

② 제 1 항에서 “비용”이라 함은 투자신탁재산과 관련된 다음 각호의 비용을 말한다.

1. 부동산에 대한 감정평가, 법률자문, 회계자문, 금융자문, 세무자문, 사업성평가, 시장분석, 모형도 제작 등에 소요되는 비용
2. 제 17 조의 3 부동산업무의 위탁에 따른 비용
3. 차입금의 이자 및 자금 차입에 소요되는 제세공과금과 기타 제반 비용
4. 부동산 및 투자증권 등의 매매수수료
5. 증권 등의 매매수수료
6. 증권 등의 예탁 및 결제비용
7. 투자신탁재산의 회계감사비용
8. 수익자명부 관리비용
9. 투자신탁재산에 관한 소송비용
10. 투자증권 등 자산의 가격정보비용
11. 투자신탁재산의 운용에 필요한 지적재산권비용
12. 부동산 취득 또는 매각 및 보유에 따른 제세공과금과 기타 제반비용
13. 매각을 위한 경매 관련 제반비용 (경매 활성화 비용 포함)
14. 기타 이에 준하는 비용으로 투자신탁재산의 운용 등에 소요되는 비용

③ 제 5 조 및 본조 제 1 항에도 불구하고 투자신탁 해지 이후 투자신탁재산과 관련해 수익과 비용 등 권리와 의무가 추가발생시 해지 전 업무를 수행했던 집합투자업자, 신탁업자, 판매회사 등 금융투자업자 등이 추가발생 업무를 계속 수행해야 하며, 해지 후 발생하는 수익과 비용 등 권리와 의무는 수익자에게 귀속하거나 수익자가 부담한다.

제 9 장 신탁계약의 변경 및 해지 등

제 38 조(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 수익자 전원의 동의를 받아야 한다.

1. 주된 투자대상자산, 투자전략 및 운용제한(금전차입 등을 포함한다) 등의 변경
 2. 집합투자업자·신탁업자 등이 받는 보수, 그 밖의 수수료의 인상
 2. 신탁업자의 변경(제 39 조 제 2 항 및 제 3 항 각호의 경우는 제외한다)
 3. 신탁계약기간의 변경
 4. 그 밖에 수익자의 이익과 관련된 중요한 사항으로서 법 시행령 제 217 조에서 정하는 사항
- ② 집합투자업자는 제 1 항에 따라 신탁계약을 변경한 경우에는 판매회사를 통하여 이를 수익자에게 통지하여야 한다.
- ③ 이 신탁계약에 규정된 사항 중 관련법령 등의 변경으로 그 적용이 의무화된 경우에는 그 변경된 바에 따른다.

제 39 조(집합투자업자 및 신탁업자의 변경) ① 이 투자신탁의 집합투자업자나 신탁업자를 변경하는 경우에는 수익자 전원의 동의를 받아야 한다.

② 신탁업자 변경의 경우에는 제 1 항의 규정에도 불구하고 다음 각호의 경우에는 수익자 동의를 받지 않고도 변경할 수 있다.

1. 합병·분할·분할합병
2. 영업양도 등으로 신탁계약의 전부가 이전되는 경우
3. 법 제 184 조 제 4 항, 법 제 246 조 제 1 항 등 관련 법령의 준수를 위하여 불가피하게 신탁계약의 일부가 이전되는 경우
4. 법 제 420 조 제 3 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 신탁업자가 변경되는 경우
5. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 신탁업자가 변경되는 경우

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 항 제 1 호 및 제 2 호에 따른 금융위원회의 조치에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

3. 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제 10 조 제 1 항 제 6 호부터 제 8 호까지의 규정에 따른 금융위원회의 명령에 따라 집합투자업자가 변경되는 경우

제 40 조(집합투자기구의 해지) ① 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 금융위원회의 승인을 받아 투자신탁을 해지할 수 있다. 다만, 수익자 전원이 동의하는 경우에는 금융위원회의 승인을 얻지 아니하고 이 투자신탁을 해지할 수 있으며, 이 경우 집합투자업자는 그 해지사실을 지체 없이 금융위원회에 보고하여야 한다.

② 투자신탁을 설정한 집합투자업자는 다음 각 호의 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. 투자신탁의 피흡수합병
3. 수익자의 총수가 1 인이 되는 경우. 다만, 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 법시행령 제 224 조의 2 에서 정하는 경우는 제외한다.
4. 법 제 249 조의 9 제 1 항에 따라 투자신탁의 해지 명령을 받은 경우

제 41 조(미수금 및 미지급금의 처리) ① 집합투자업자는 제 40 조에 따라 투자신탁을 해지하는 경우 미수금 채권이 있는 때에는 금융투자업규정 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 조 제 1 항 제 3 호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

② 집합투자업자는 제 40 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 조 제 1 항 제 3 호에 따라 거래하는 경우에는 그 거래에 의할 수 있다.

제 10 장 보칙

제 42 조(자기집합투자증권의 취득 제한 등) ① 집합투자업자는 집합투자기구의 계산으로 그 집합투자기구의 집합투자증권을 취득하거나 질권의 목적으로 받지 못한다. 다만, 담보권의 실행 등 권리 행사에 필요한 경우에는 투자신탁의 계산으로 그 투자신탁의 수익증권을 취득할 수 있다.

② 집합투자업자는 제 1 항 단서에 따라 취득한 수익증권을 취득일부터 1 개월 이내에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 처분하여야 한다.

1. 소각
2. 투자매매업자 또는 투자중개업자를 통한 매도

제 43 조(공시 및 보고서 등) ① 집합투자업자, 신탁업자가 관련법령 또는 「상법」에 따라 수익자에 대하여 공시 또는 공고를 하여야 하는 경우에는 판매회사를 경유하여 수익자에게 통지함으로써 갈음할 수 있다.

제 44 조(손해배상책임) ① 집합투자업자, 신탁업자는 법령·신탁계약에 위반하는 행위를 하거나 그 업무를 소홀히 하여 수익자에게 손해를 발생시킨 경우 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 이 투자신탁의 집합투자업자·신탁업자·투자매매업자·투자중개업자·일반사무관리회사·집합투자기구평가회사(법 제 258 조에 따른 집합투자기구평가회사를 말한다) 및 채권평가회사(법 제 263 조에 따른 채권평가회사를 말한다)는 법에 따라 투자자에 대한 손해배상책임을 부담하는 경우 귀책사유가 있는 경우에는 연대하여 손해배상책임을 진다.

제 45 조(수익증권의 통장거래) 수익자는 한국금융투자협회가 제정한 “수익증권통장거래약관”에 따라 통장거래 등을 할 수 있다.

제 46 조(관련법령 등의 준용) 이 신탁계약에서 정하지 아니한 사항은 관련법령 및 규정에서 정하는 바에 따른다.

제 47 조(관할법원) ① 집합투자업자, 신탁업자 또는 판매회사가 이 신탁계약에 관하여 소송을 제기한 때에는 소송을 제기하는 자의 본점소재지를 관할하는 법원에 제기한다.

②수익자가 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 조 제 1 항 제 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 신탁계약은 2016 년 04 월 06 일부터 시행한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 신탁계약은 2017 년 12 월 01 일부터 시행한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 신탁계약은 2020 년 03 월 06 일부터 시행한다.

집합투자업자

주식회사 하나대체투자자산운용

대표이사 김 희 석 (인)

신탁업자

농협은행 주식회사

은 행 장 이 대 훈 (인)