

내부통제기준

서울투자운용 주식회사

내부통제기준

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

이 기준은 회사가 「부동산투자회사법」(이하 “부투법”이라 한다)상 영업을 인가받은 자산관리회사로서 위탁관리부동산투자회사 또는 기업구조조정부동산투자회사(이하 “부동산투자회사”라 한다)로부터 위탁 받은 자산의 투자·운용 업무를 수행함에 있어 법령을 준수하고, 자산운용을 건전하게 하며 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 임·직원이 따라야 할 기본적인 절차와 방법을 정하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 (용어의 정의)

이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “고객”이라 함은, (i) 부동산투자회사, (ii) 부동산투자회사에 투자하는 투자자 혹은 (iii) 투자를 하려는 의향자 및 (iii) 앞의 (i)과 (ii)의 임직원을 통칭한다.
2. “고유정보”라 함은 회사의 임·직원이 회사에 근무하면서 알게 되거나 회사가 생산한 정보로서 회사 외부로부터는 획득하기 어려운 정보를 말한다. 이 경우 일반에게 비공개되는 조사자료 또는 부서별 기록이나 회의자료 및 기밀보장이 필요한 계약내용 등을 포함한다.
3. “미공개 자산운용정보”라 함은 부투법 제17조 제2항의 투자설명서, 동법 제37조의 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 정보로서 부동산투자회사가 그 자산으로 특정한 부동산이나 증권을 매도 또는 매수하고자 하는 정보로 투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 정보를 말한다.
4. “내부자”라 함은 부동산투자회사의 임원, 부동산투자회사의 주요주주(부동산투자회사 및 당해 법인의 의결권 있는 주식의 10% 이상 소유한 주주 및 사실상의 지배주주)와 회사의 임·직원, 회사의 주요 주주를 말한다.

5. “관련법령”이라 함은 부투법, 동법 시행령, 동법 시행규칙, 부동산투자회사 등에 대한 감독규정, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 “자본시장법”이라 한다) 등을 말한다.
6. “증권”이라 함은 부투법 제2조 제3호에서 정한 “부동산관련 증권”을 총칭한다.

제 3 조 (적용범위)

이 기준은 회사의 임·직원이 행하는 업무 전반에 대하여 적용되며, 계약에 따라 회사 업무의 일부를 위탁 받은 자의 업무 행위는 그 위임 받은 업무 범위 내에서는 회사의 업무로 본다.

제 4 조 (조직구성의 원칙)

① 회사의 조직은 업무의 성격, 절차, 양 등을 고려하여 적절한 내부통제가 이루어질 수 있도록 구성되어야 하며, 단위조직에 대하여 일정한 범위의 책임과 권한의 위임은 서면으로 명확히 하여야 한다.

② 회사의 객관적인 자산관리와 이해상충 발생의 방지를 위하여 다음 각 호의 업무는 동일한 부서 내에서 이루어져서는 아니되며, 임원을 제외한 동일 직원이 겸무하게 하여서는 아니 된다.

1. 부동산투자회사의 투자·운용업무
2. 회사의 고유자산 운용업무

제 5 조 (기본 조직의 구성)

① 회사의 기본적인 조직은 다음과 같이 구성한다.

1. 이사회, 감사
2. 경영기획팀, 리스크관리팀
3. 투자운용본부: 투자운용팀
4. 사업관리본부: 사업관리팀

5. 준법감시인
6. 투자심의위원회, 리스크관리위원회

② 회사는 경영효율을 위하여 필요한경우 조직을 확대 또는 축소하여 운영할수 있다.

제 6 조 (업무의 분장)

① 경영기획팀은 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 회사 홈페이지 관리 및 운영
2. 회사 및 부동산투자회사에 대한 보고서 등 관련법규정에 대한 공시업무
3. 고유자산의 기획 및 예산업무
4. 총무 및 인사업무
5. 자금 및 회계, 결산, 세무업무

② 투자운용본부에는 투자운용팀, 사업관리본부에는 사업관리팀을 두어 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 임대업무 관리 및 임차인 신용위험 관리 업무
2. 부동산 매각 및 처분에 관한 업무
3. 시설관리회사에 대한 관리·감독 업무
4. 일반사무수탁회사 및 자산보관회사 업무 총괄
5. 임대관리 및 시설관리에 대한 외부 위탁에 관한 업무
6. 부동산투자회사 주주와 관련한 업무
7. 부동산투자회사 자금의 운용에 관한 업무
8. 부동산투자회사 자산의 기획에 관한 업무
9. 부동산투자회사 자산의 예산수립 및 사업계획에 관한 업무
10. 자산배분전략 및 투자전략에 관한 업무
11. 자금조달계획의 수립 및 운영에 관한 업무
12. 부동산투자회사 자산의 운용과 관련한 계약체결 및 부대 업무 등
13. 부동산투자회사에 대한 보고서 등 관련법규정에 따른 공시 업무

14. 경제 환경 및 경쟁사 분석 등 업무
15. 신규 상품 기획 업무
16. 부동산투자회사 설립을 위한 신규 상품 마케팅 및 분석 업무
17. 투자자 유치 및 투자자 등 고객 관리에 관한 업무
18. 부동산투자회사 자산의 운용을 위한 상품 마케팅
19. 부동산에 대한 건축설계, 인허가, 시공, 관리·감독 및 준공, 분양, 정산업무
20. 투자심의위원회에 관한 업무
21. 신규 부동산투자회사의 설립과정 참여 및 자산관리를 위한 각종 사업계획 및 예산의 수립, 인허가, 계약, 위탁기관 선정, 차입금 조달 등 업무 등

③ 준법감시인은 리스크관리팀을 두어 다음 각 호의 업무를 담당한다.

1. 리스크 분석, 평가, 대응방안 수립
2. 리스크관리위원회의 운영 및 보고
3. 계약심사 및 협의, 법무
4. 관련 법령에 의한 내부통제체제 운영 및 준법감시업무
5. 업무감사, 회계감사, 외부감사 등 감사업무의 지원
6. 위 각호에 부수되는 업무

제 7 조 (정보의 전달체계)

① 회사경영의 의사결정을 위한 임·직원의 보고나 의안의 상정은 문서의 전달로 하여야 한다. 다만, 부득이한 경우 팩스, 전자우편 등의 방법을 이용할 수 있다.

② 회사는 거래 당사자들과의 권리, 의무에 관한 서류 또는 관계법령 등에 따라 유지, 관리하여야 할 서류 등을 체계적으로 보관하여야 한다.

③ 대외접수, 송달문서는 접수 또는 발송기록부에 기재되어야 한다. 다만, 단순통지 사항에 해당하는 경우는 그러하지 아니할 수 있다. 준법감시인은 언제든지 문서를 열람할 수 있다.

④ 임직원은 회사에 권리의무를 부과하는 각종 계약의 체결, 고유자산의 투자 및 운영업무, 이해관계자와의 거래에 관하여는 준법감시인의 사전검토를 거쳐야 한다.

제 8 조 (내부통제기준의 제정과 개폐절차)

① 회사는 내부통제기준을 이사회결의로써 제정한다.

② 내부통제기준은 이사회결의로써 개정 또는 폐지되며, 이 기준에 이미 규정되어 있는 내용 중 관계법령의 개정 등에 따라 당연히 개정되어야 할 사항은 즉각적으로 수정되거나 재검토되어야 한다.

제 2 장 내부통제 조직 등

제 9 조 (대표이사)

① 대표이사는 내부통제체계의 구축 및 운영에 필요한 제반 사항을 수행·지원하고 적절한 내부통제정책을 수립하여야 한다.

② 대표이사는 다음 각호의 사항에 대한 책임 및 의무가 있다.

1. 회사 설립 목표의 효율적인 달성을 위해 적절한 내부통제체계를 구축·운영하고 이를 감독
2. 내부통제체계의 구축·운영에 필요한 인적·물적 자원을 지원
3. 조직내 각 업무분야에서 내부통제와 관련된 제반 정책 및 절차가 지켜질 수 있도록 각 부서 등 조직 단위별로 적절한 임무와 책임 부여

제 10 조 (임·직원)

① 임·직원은 수행하는 업무와 관련된 내부통제에 대한 1차적인 책임이 있다.

② 임·직원은 직무를 수행할 때 자신의 역할을 이해하고 이 기준 및 관련법령을 숙지하고 이를 충실히 준수하여야 한다.

제 11 조 (준법감시인)

① 준법감시인은 이사회 및 대표이사의 지휘를 받아 그 업무를 수행하며, 대표이사와 감사에게 아무런 제한 없이 보고할 수 있다.

② 준법감시인은 매 분기 1회씩 별지 4호. 내부통제기준 준수사항 점검표에 의하여 회사의 부서별로 임직원들의 내부통제체제 준수여부 및 이 기준의 적정성을 점검하여야 한다.

③ 준법감시인은 제2항에 의한 점검결과 문제점 또는 미비사항이 발견된 경우 해당 부서장에게 이의 개선을 요구할 수 있고, 이사회에 내부통제기준의 개정을 요구할 수 있다.

제 12 조 (준법감시인의 선임 및 해임)

① 준법감시인은 대표이사의 추천을 받아 이사회에서 선임한다.

② 회사는 준법감시인이 독립적으로 그 직무를 수행할 수 있도록 하여야 하며, 적정 임기를 보장하여야 한다.

③ 준법감시인이 부투법 시행령 제46조의 요건을 충족하지 못하게 된 경우 그 직을 상실하며, 회사는 기타 사유로 준법감시인을 해임하고자 하는 경우 이사회 의결을 거쳐야 한다.

④ 회사는 준법감시인을 임면한 때에는 그사실을 국토교통부장관에 통보하여야 한다.

제 13 조 (준법감시인의 권한 및 의무)

준법감시인은 다음 각 호의 사항에 대한 권한 및 의무를 갖는다.

1. 내부통제기준 준수 여부 등에 대한 정기 또는 수시 점검
2. 업무전반에 대한 접근 및 임·직원에 대한 각종 자료나 정보의 제출 요구권
3. 임·직원의 위법·부당행위 등과 관련하여 이사회, 대표이사, 감사에 대한 보고 및 시정 요구
4. 이사회 등 기타 주요 회의에 대한 참석 및 의견진술
5. 준법감시 업무의 전문성 제고를 위한 연수프로그램의 이수
6. 기타 이사회가 필요하다고 인정하는 사항

제 14 조 (준법감시업무의 독립성 확보)

① 회사는 준법감시인 및 준법감시부서가 자신의 직무를 공정하게 수행할 수 있도록 업무의 독립성을 보장하여야 하며, 그 직무수행과 관련된 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니 된다.

② 준법감시인은 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여 직무를 수행하여야 하며, 다음 각 호의 업무를 수행하여서는 아니 된다.

1. 자산운용에 관한 업무 및 그에 부수하는 업무
2. 투자 자문에 관한 업무

제 15 조 (준법감시체제의 구축)

① 회사는 임·직원의 업무수행의 공정성 제고 및 위법·부당행위의 사전 예방 등에 필요한 효율적인 준법감시체제를 구축·운영하여야 한다.

② 제1항에 의한 준법감시체제는 다음 각호의 사항을 수행할 수 있어야 한다.

1. 관계법령 등의 준수 프로그램의 입안 및 관리
2. 임·직원의 관계법령 등의 준수 실태 모니터링 및 시정조치
3. 이사회, 이사회 산하 각종 위원회 부의사항에 대한 관계법령의 준수 여부의 사전 검토 및 정정 요구

4. 정관·사규 등의 제정 및 개정, 새로운 업무 개발시 관계법령의 준수 여부 사전 검토 및 정정 요구
5. 임·직원에 대한 준법 관련 교육 및 자문
6. 국토교통부, 금융위원회, 금융감독원, 한국거래소 등 관련 정부기관과의 협조 및 지원
7. 이사회, 경영진 및 유관 부서에 대한 지원
8. 기타 제1호부터 제7호에 부수되는 업무

제 16 조 (준법서약 및 임·직원 교육)

- ① 임·직원은 회사가 정하는 별지 1. 준법서약서를 작성하여 준법감시인에게 제출하여야 한다.
- ② 회사는 임·직원이 관계법령과 이 기준에서 정하는 금지사항 및 의무사항의 이해에 필요한 교육과정을 수립하고, 정기·비정기적으로 필요한 교육을 실시하여야 한다.

제 17 조 (임·직원에 대한 지원 및 자문)

준법감시인은 업무수행 과정 중 발생하는 각종 법규 관련 의문사항에 대하여 임·직원이 상시 필요한 지원 및 자문을 받을 수 있도록 적절한 절차를 마련·운영하여야 한다.

제 18 조 (내부고발제도)

- ① 준법감시인은 내부통제의 효율적 운영을 위하여 내부고발제도를 운영할 수 있다.
- ② 내부고발제도는 고발자의 비밀이 보장되는 등 임·직원이 용이하게 이용할 수 있는 방식으로 구축·운영되어야 한다.
- ③ 회사는 정당한 내부고발자에 대하여 부당한 인사상의 불이익을 부과하여서는 아니 된다.

④ 제3항에 불구하고 내부고발자가 고발행위를 이유로 인사상 불이익을 받은 것으로 인정되는 경우 준법감시인은 회사에 대해 시정을 요구할 수 있으며, 회사는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

⑤ 준법감시인은 내부고발 우수자를 선정하여 인사상 또는 금전적 혜택을 부여하도록 회사에 요청할 수 있다. 다만, 내부고발자가 원하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 3 장 윤리강령

제 19 조 (임·직원의 기본윤리)

① 임·직원은 부동산투자회사로부터 위탁받은 자산 투자·운용업무의 공공성을 충분히 인식하여 정직과 신뢰를 바탕으로 도덕적 윤리에 입각한 직무수행을 행하여야 한다.

② 임·직원은 영업활동에 있어서 불공정한 행위를 하지 않으며, 정도영업을 실천하여 부동산투자회사 자산의 증식을 위해 성실히 노력한다.

③ 임·직원은 효율적인 경영활동 및 업무처리를 통해 건전한 이익을 실현함으로써 부동산투자회사 주주의 수익을 성실하게 보호하여야 한다.

④ 임·직원은 부동산투자회사의 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하여서는 아니된다.

제 20 조 (임·직원의 직무태도)

① 임·직원은 직무를 수행하거나 부동산투자회사, 회사 및 회사동료 등과 관련된 업무를 처리함에 있어 정직하여야 하며 임·직원으로서의 품위를 유지하여야 한다.

② 임·직원은 본인이 수행하는 업무에 대하여 숙련된 업무처리능력을 보유하여야 하고, 주어진 업무를 완수할 수 있도록 전력을 다하여야 한다.

제 21 조 (선관의무)

① 임·직원은 업무를 수행함에 있어 법령 또는 규정의 미비나 불완전함을 이유로 선관의무를 해치는 어떠한 행위도 하여서는 아니 된다.

② 임·직원은 이 기준의 정함이 불분명하여 달리 해석이 가능한 경우에도 고객에 대한 선관의무를 다하기 위하여 고객에게 유리하게 해석하여야 한다.

제 22 조 (보고의무)

임·직원은 상급자와 준법감시인에게 다음 각호에 대해 사실보고의 의무가 있으며, 회사 또는 감독기관이 이에 대해 상세한 정보나 협조를 요구할 경우에는 이에 성실히 응하여야 한다.

1. 자신 및 다른 임·직원이 이 기준 및 관련법령을 어겼거나 어졌다고 의심되는 경우
2. 자신 및 다른 임·직원의 지위 또는 맡은 역할로 인해 고객이나 회사의 사업상 관계자와 이해 대립 문제가 야기될 것으로 여겨지는 경우
3. 감독기관 등이 회사의 주요 내부정보를 요구하는 경우
4. 자신 및 다른 임·직원이 체포, 기소, 유죄 판결이 난 경우
5. 자신 및 다른 임·직원과 부동산투자회사 또는 회사의 거래 상대방과의 관계에 있어 불공정한 행위 또는 그러한 의심이 있는 행위가 있는 경우

제 23 조 (법령 및 내부통제기준의 준수)

① 임·직원은 이 기준 및 관련법령에서 정한 일체의 행위기준을 준수하여야 한다.

② 임·직원은 법규 내용을 알지 못함으로 인하여 발생한 법규위반 사실에 대해 면책되지 아니한다.

③ 회사는 임·직원이 이 기준 및 관련 법령을 위반한 경우 절차에 따라 손해배상, 처벌, 징계를 할 수 있다.

제 24 조 (불법·부당행위의 금지)

임·직원은 어떠한 경우라도 다음의 각호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 관련법령과 회사가 정하는 투자기준을 위반하여 자산을 운용하는 행위
2. 회사의 운용전략 등 회사의 운용관련 정보의 외부유출을 통하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 회사로부터 권한을 위임 받지 아니하는 자로부터의 지시 또는 권유에 의하거나 타 회사 직원 또는 부동산투자회사 투자대상 부동산의 관계인과 담합 등에 의한 자산운용행위
4. 특정 부동산투자회사가 부동산거래, 자산배분 등의 방법을 통하여 우선적으로 수혜를 받거나 손해를 보게 하는 일체의 행위
5. 회사 또는 회사의 계열회사 등 제3자의 이익을 고객의 이익보다 우선하는 행위
6. 고객의 투자유치를 목적으로 일정한 이익을 보장 또는 분할을 약속하거나 손실의 전부 또는 일부를 부담할 것을 약속하는 행위
7. 특정 자산의 가격변동을 도모하기 위하여 자신의 회사 내의 직위와 맡은 역할을 이용하는 행위
8. 내부자거래 등 불공정거래와 관련된 행위
9. 고객에게 부동산투자회사의 정관의 내용과 다른 조건을 제시하거나 규정되지 않은 확정수익률을 제시, 홍보하는 행위
10. 회사 내의 직위와 업무를 이용하여 임·직원 자신, 가족 및 제3자의 이익을 도모하는 행위

제 25 조 (이해상충행위의 제한)

임·직원은 다음 각호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 고객 또는 회사와 이해상충의 관계가 있거나 이해상충의 우려가 있는 행위

2. 회사가 2개 이상의 부동산투자회사의 자산 운용을 하고 있을 때, 어떠한 부동산투자회사의 이익을 위하여 다른 부동산투자회사에게 손해를 끼치는 행위, 혹은 부동산투자회사들 간에 이해가 상충되는 행위
3. 임·직원 개인의 이익을 위하여 회사의 자산 또는 인력을 사용하는 행위
4. 임·직원이 투자대상 자산과 관계되는 모든 형태의 거래의 당사자가 되는 행위
5. 임·직원이 부동산투자회사의 법인의 임·직원을 겸직하는 행위

제 26 조 (이해상충의 파악·평가 및 관리 등)

① 임·직원은 회사와 고객간 또는 고객과 고객간 이해상충의 관계에 있거나 이해상충이 우려되는 경우 준법감시인과 사전에 협의하여 고객 보호 등에 문제가 발생하지 아니하도록 조치하여야 한다.

② 임·직원은 이해상충이 발생할 가능성이 있는 거래에 대하여는 고객의 이익이 침해받지 아니하도록 이해상충 가능성을 최대한 낮출 수 있는 조치를 취하여야 하며, 이해상충이 발생할 가능성을 낮추는 것이 곤란하다고 판단되는 경우에는 이러한 사실을 고객에게 통지하고 매매 그 밖의 거래를 하여서는 아니 된다.

제 27 조 (개인투자행위의 원칙)

① 임·직원은 자기의 계산으로 증권에 투자하는 경우에는 다음 각호의 원칙에 따라야 한다.

1. 고객, 주주, 회사 및 임·직원 간에 실제적 또는 잠재적 이해상충의 여지가 없어야 한다.
2. 임·직원 자신의 이익을 위한 투자행위로 인하여 임·직원으로서의 책무를 해태하는 것으로 인식될 위험이 있는 행위를 하여서는 아니된다.

② 제1항의 “자기의 계산”이라 함은 누구의 명의로 의해서든지 임·직원 본인, 본인의 동거가족, 기타 본인이 매매거래에 권한을 갖거나 영향력을 행사할 수 있는 계좌의 소유자 등 고객 이외의 자의 계산을 포함한다.

③ 임·직원은 자기의 계산으로 증권을 취득하거나 매각한 경우에는 매 분기 후 10일 이내에 별지 2. 분기별 증권거래신고서를 작성하여 준법감시인에게 신고하여야 한다.

④ 임·직원은 입사 및 매년 말을 기준으로 보유한 증권내역을 별지 3. 보유증권 신고서에 따라 준법감시인에게 제출하여야 한다.

제 28 조 (강연, 방송 등 대외기관과의 접촉)

① 임·직원이 대외기관에서 강연, 연설, 교육, 기고, 방송, 인터뷰 등을 하고자 하는 경우에는 준법감시인의 사전승인을 받아 회사의 담당업무에 지장이 없는 범위 내에서만 수행하여야 한다.

② 회사의 공식적인 의견과 임·직원 개인의 의견은 명확히 구별되어야 하며, 회사의 경영철학 및 원칙에 명확하게 반하는 의견을 언급하여서는 아니 된다.

③ 대외활동으로 취득한 금전적인 보상은 준법감시인에게 신고하고 승인을 받은 후 사용하여야 한다.

제 4 장 행위준칙

제 29 조 (회사의 행위준칙)

① 회사는 관련법령 및 자산의 투자·운용에 관한 위탁계약에 따라 선량한 관리자로서 그 직무를 성실히 수행하여야 한다.

② 회사는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 부동산투자회사로부터 위탁 받은 자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.

③ 회사는 위탁 받은 자산의 투자·운용업무를 수행함에 있어 부동산투자회사의 이익

을 회사 또는 임·직원의 이익에 우선하여야 하며, 신의에 입각하여 성실히 자산을 투자·운용하여야 한다.

④ 회사는 고유재산 운용업무를 담당하는 부서의 직원과 부동산투자회사로부터 위탁 받은 자산의 투자·운용을 담당하는 부서의 직원을 별개로 배치하고, 이러한 각 부서 직원들 상호 간에 업무를 겸임하지 않고 독립적으로 직무수행을 할 수 있도록 관리해야 하며, 적절한 내부 정보차단 기준에 따라 상호 정보제공을 차단하여야 한다.

⑤ 회사의 임직원은 주주총회를 통한 적법한 정보 제공 외에 회사의 정보가 회사의 주주 등 계열회사에 임의로 유출되지 않도록 하여야 하고, 회사는 계열회사와 사무공간 또는 전산설비를 공유하여 사용하여서는 안된다.

⑥ 회사는 이 기준에서 정하는 사항이 분명하지 아니하는 경우에는 부동산투자회사에 유리하게 해석하여야 한다.

제 30 조 (미공개 자산운용정보의 관리)

① 미공개 자산운용정보는 임·직원이 업무수행을 위하여 필요한 최소한 범위 내에서 최소한의 임·직원에게 한해서만 공유되고 관리되어야 한다.

② 미공개 자산운용정보 여부를 판단하기 곤란한 정보는 우선 미공개 자산운용정보로 취급되어야 하며, 준법감시인에게 미공개 자산운용정보 여부에 대한 판단을 의뢰하여야 한다.

③ 임·직원은 자기의 업무수행과 관련이 없는 미공개 자산운용정보를 취득하거나 타 임·직원에게 요구하여서는 아니 된다.

④ 미공개 자산운용정보가 취급되는 회의는 물리적으로 구분된 장소에서 개최되어야 한다.

⑤ 미공개 자산운용정보가 보관되어 있는 전산시스템은 ID, 비밀번호 등 적절한 보안장치를 구비하여 관리하여야 한다.

제 31 조 (정보의 내부차단장치)

① 미공개 자산운용정보를 효과적으로 관리하기 위하여 당해 미공개 자산운용정보를 취급하는 단위조직과 취급하지 않는 단위조직 사이에는 정보차단장치가 설치되어야 하며, 동일 단위 조직 내에서도 선관주의 의무를 준수하기 위하여 필요하다고 판단되는 경우에는 업무취급 범위에 따라 직원별 정보차단장치를 설치하여야 한다.

② 제1항의 “정보차단장치”는 보고계통의 분리, 사무실의 분리, 전산시스템의 접근차별화, 문서의 분리보관 등 비밀정보를 효율적으로 관리하기 위하여 필요한 조치를 말한다.

제 32 조 (정보제공절차)

임.직원은 자신이 속한 업무와 다른 영역의 업무를 수행하는 자(회사 외부의 자를 포함한다)에게 미공개 자산운용정보를 제공 또는 공표할 필요성이 있는 경우에는 다음 각호의 원칙을 준수하여야 한다.

1. 미공개 자산운용정보의 제공은 "필요성에 의한 제공원칙"에 부합하는 경우에 한정한다. 이 경우 미공개 자산운용정보의 제공자는 준법감시인의 사전승인을 받아야 한다.

2. 준법감시인은 승인을 하기 전에 다음 각목의 사항을 최고경영자에게 서면으로 보고하여야 한다.

가. 미공개 자산운용정보 제공의 승인을 신청하는 자의 인적사항

나. 미공개 자산운용정보를 제공 받는 자의 인적사항

다. 미공개 자산운용정보의 내용

라. 제공의 필요성 및 사유

마. 제공되는 방법

3. 제1호의 규정에 의하여 승인이 이루어진 경우에도 미공개 자산운용정보가 다루어지는 회의에는 준법감시인이 참석하여야 한다.
4. 승인을 얻어 미공개 자산운용정보를 제공하는 자는 권한이 없는 자에게 전달되지 아니하도록 세심한 주의를 기울여야 한다.
5. 이 규정에 의하여 미공개 자산운용정보를 알게 된 자는 비밀유지의무를 준수하여야 한다.

제 33 조 (사무관리의 원칙)

- ① 모든 사무는 문서로 정확·신속히 처리함을 원칙으로 하며 책임소재를 명확히 하여야 한다.
- ② 다음 각호에 해당하는 사항으로서 문서를 처리하지 못한 때에는 즉시 문서로 작성 처리한다.
 1. 긴급하고 중요한 사항으로서 문서가 아닌 전화·구술 등 방법으로 처리한 사항
 2. 회의에서 합의된 사항
 3. 기타 후일의 업무처리에 관계되거나 참고가 될 것이라고 인정되는 사항
- ③ 회사 또는 임·직원은 고객 등 거래당사자들과의 권리·의무에 관한 서류 또는 관계법령에 따라 유지·관리해야 할 서류 등을 체계적으로 보관하여야 한다.

제 5 장 수탁자산 운용준칙

제 34 조 (수탁 자산 투자·운용지침)

- ① 회사는 부동산투자회사의 자산을 투자·운용함에 있어서 부동산투자회사의 자산간 또는 수탁 자산과 고유자산을 분리하여 관리하여야 하며, 구분계산이 되도록 하여야 한다.

② 회사는 각 부동산투자회사의 이사회 및 주주총회에서 결정된 정관·자산운용준칙 및 회사와 부동산투자회사간의 자산의 투자·운용에 관한 자산관리위탁계약을 준수하여야 한다.

③ 회사는 부동산투자회사로부터 관리를 위탁 받은 자산의 투자·운용업무에 관하여 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 수탁 자산의 투자·운용업무를 위탁한 부동산투자회사에 대하여 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
2. 수탁 자산의 운용으로 인하여 발생한 손실의 전부 또는 일부를 회사가 부담하거나 수탁 자산의 투자·운용업무를 위탁한 부동산투자회사에 대하여 이를 약속하는 행위
3. 투자를 하려는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 제공하기로 약속하는 행위
4. 수탁 자산의 투자·운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
5. 탈세를 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리변동이 제한된 부동산을 취득하거나 처분하여 부동산거래질서 또는 주주의 이익을 해 할 우려가 있는 행위
6. 보유하고 있는 부동산이나 증권의 시세를 인위적으로 조작하기 위하여 수탁 자산을 운용하여 부동산거래질서 또는 주주의 이익을 해 할 우려가 있는 행위
7. 특정 수탁 자산의 이익을 해하면서 다른 수탁 자산의 이익을 도모하게 하는 행위
8. 통상의 거래조건과 현저하게 다른 불공정한 조건으로 거래하는 행위

④ 회사는 수탁자산을 관리함에 있어 부투법 및 관련법령을 준수하여야 한다.

제 35 조 (회사 고유재산의 거래제한)

① 회사는 공익 또는 부동산투자회사 주주의 이익을 해할 우려가 없는 경우로서 부투법에서 정한 경우를 제외하고는 회사가 투자·운용의 위탁을 받은 부동산투자회사의 부동산 및 증권의 거래를 할 수 없다.

② 회사는 다음 각호에 해당하는 경우 이외에는 고유재산을 증권에 투자·운용 할 수 없다. 단, 고유재산의 증권 투자·운용 제한 관련한 국토교통부의 ‘부동산투자회사 등 감독규정’이 개정되면 아래 규정이 그에 따라 개정되기 이전이라도 동 감독규정의 내용을 준수하여야 한다.

1. 담보권 실행 등 권리행사를 위하여 불가피한 경우
2. 발기인으로서 설립 당시의 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우
3. 부동산투자회사의 설립 당시의 발기인으로서 그 부동산투자회사의 설립 후 신규로 발행하는 주식을 그 발행주식수의 100분의 10(부투법 제14조의8 제3항 제2호에 따른임대주택에 투자하는 경우에는 발행주식수의 100분의20)이내에서 인수하는 경우
4. 회사가 운용에 관한 위탁을 받지 아니한 부동산투자회사의 주식을 취득하는 경우
5. 자기자본의 범위에서 국채증권 및 「한국은행법」 제69조에 의한 한국은행통화안정증권을 취득하는 경우
6. 부동산자산의 투자·운용과 관련하여 부동산투자자문회사·시설관리회사·중개회사·감정평가법인·자본시장법에 따른 집합투자업자의 주식을 취득하는 경우(집합투자업자의 경우 자기자본의 100분의 25 이내에 한한다)
7. 부투법 시행령 제21조 제1항 제2호에 의하여 「법인세법」 제51조의2 제1항 제9호에 해당하는 법인의 주식 또는 채권을 취득하는 경우
8. 부투법 시행령 제27조 제1항 제1호 다목의 사회기반시설투융자회사의 주식 또는 사채를 취득하는 경우
9. 부투법 시행령 제31조 제1항 제1호에 따라 민간투자사업법인의 주식
10. 부투법 시행령 제31조 제2항 제1호에서 제8호까지의 증권을 취득하는 경우
11. 부동산개발사업을 영위하는 법인의 지분을 취득하는 경우
12. 해외법인의 설립에 따른 지분을 취득하는 경우
13. 자본시장법에 의한 부동산집합투자기구의 주식 및 수익증권을 취득하는 경우
14. 국공채가 편입된 MMF(머니마켓펀드)를 취득하는 경우
15. AA 등급이상의 회사채를 취득하는 경우
16. A2 등급이상의 기업어음을 취득하는 경우

③ 회사는 위 제2항 제1호의 증권을 취득하게 된 경우 지체 없이 당해 증권을 처분

해야 한다

제 36 조 (투자관련서류의 비치 및 공시)

① 회사는 이 기준과 부동산투자회사와 관련한 다음 각호의 서류를 본점에 비치하고 부동산투자회사의 주주 또는 채권자의 열람에 제공하여야 한다.

1. 정관
2. 재무제표 및 감사보고서
3. 부동산투자회사의 임원
4. 회사의 자산운용전문인력의 현황 및 경력증명서
5. 투자설명서
6. 투자보고서
7. 실사보고서(첨부서류를 생략한다)
8. 부동산투자회사와 체결한 업무위탁계약서 사본
9. 주주총회의사록
10. 이사회이사록

② 회사는 이 기준과 제1항 각호의 서류를 인터넷 등 전자매체를 이용하여 공시하여야 한다.

제 6 장 내부통제기준 위반시 처리절차

제 37 조 (위반 시 조치)

준법감시인은 법규준수여부에 대한 점검결과 임·직원의 위법행위를 발견한 경우에는 해당 임·직원에게 대한 제재요청, 내부통제의 취약부분 개선을 통하여 법규위반사항이 재발하지 않도록 신속하고 효과적인 조치를 취하여야 한다.

제 38 조 (위반사항의 통지 등)

① 모든 임·직원은 이 기준과 관계법령에 위반을 하였거나 위반한 사항을 알았을 경우 지체 없이 상급자와 준법감시인에게 통보하여야 하며, 이에 대한 시정요구에 신속하고 적절한 조치를 하여야 한다.

② 준법감시인은 위반사항에 대하여 필요한 경우 해당부서의 자체조사보고서를 요구하거나 직권에 의한 조사를 수행할 수 있다.

제 39 조 (시정결과보고)

준법감시인이 위반사항에 대하여 필요한 조치를 취한 후 1 월 이내에 해당 위반자 (또는 위반부서)는 시정결과보고서를 작성하여 준법감시인에게 보고하여야 한다.

제 40 조 (위반 임·직원의 징계)

준법감시인은 사안에 따라 위반 횟수, 위반 내용의 경중 등을 고려하여 다음 각호에 해당하는 자에 대하여 업무조정이나 징계를 요청할 수 있다.

1. 이 기준 및 관련 법령에서 정하는 의무를 위반한 자
2. 다른 사람의 위반 사실을 알고서도 고의로 보고하지 않은 자
3. 기타 이 기준의 운영을 방해한 자.

제 41 조 (이의신청)

임·직원의 위반사항에 대한 준법감시인의 조치를 이유로 이의를 제기하고자 할 때에는 그 사유를 명백히 하여 조치일로부터 10일 이내에 서면으로 이의를 신청하여야 한다.

제 7 장 리스크관리위원회의 운영

제 42 조 (리스크관리위원회)

회사는 수탁 자산의 건전한 운용을 도모하고 업무 영위 과정에서 발생하는 다음 각호의 위험을 관리하기 위하여 리스크관리위원회를 운영한다.

1. 유동성위험
2. 시장 위험(수요공급 불균형, 금리변동 등)
3. 자산구성위험
4. 임대관리위험
5. 위 각호의 위험에 상응하는 위험

제 43 조 (리스크관리위원회의 구성)

① 위원회의 구성은 다음과 같다.

1. 위원장: 대표이사
2. 위 원: 각 투자운용본부장, 사업관리본부장, 투자운용팀장, 사업관리팀장(단, 의안과 관련 있는 부서장은 제외함)
3. 간 사: 준법감시인

② 위원장은 위원회의 의장이 되어 위원회를 주재한다. 다만, 위원장 유고 시에는 대표이사가 지명하는 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 의안상정은 각 본부장이 제안하며, 준법감시인의 요청이 있을 때에는 해당 본부장은 의안을 작성하여 위원회에 상정하여야 한다.

④ 준법감시인 또는 외부 전문가는 위원회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

제 44 조 (리스크관리위원회의 소집 및 의결방법)

① 위원회는 위원장이 이를 소집한다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수이상의 출석으로 성립하고 출석위원 과반수이상의 찬성으로 결정한다. 다만, 가부동수인 때에는 의장이 이를 결정한다.

③ 부득이한 경우 위원장은 소집에 의하지 아니하고, 서면에 의한 결정으로 갈음할 수 있다.

제 45 조 (기밀유지)

리스크관리위원회의 회의 및 심의사항은 공개하지 아니하며, 위원회에 참석한 자는 지득한 제반 내용을 누설하여서는 아니 된다.

별지 1. 준법서약서

별지 2. 분기별 증권거래신고서

별지 3. 보유증권 신고서

별지 4. 내부통제기준 준수사항 점검표

부 칙

제 1 조 (시행일)

이 규정은 2016년 07월 12일부터 시행한다.

별지 2

분기별 증권거래신고서

신 고 일:

부 서:

성 명:

아래와 같이 년 분기의 증권거래를 신고합니다.

순번	거래일	매도/매수	증권명	종류	수량	가격	합계

20 년 월 일
신고인 (인)

내부통제기준 준수사항 점검표

■ 내부통제기준 - 준수사항 여부 작성: 표기는 '준수' / '미흡' / '기타'(사유명기)'

구 분	내 용	준수 여부
준수사항	▪ 내부 결재 준수	
	▪ 자산관리업무와 위탁자산 운용업무 겸직금지	
	▪ 회사에 권리의무를 부과하는 각종 계약체결 사전검토 (준/감)	
	▪ 고유자산의 투자 및 운용업무 사전검토 (준/감)	
보고의무	▪ 이해관계자와의 거래 사전검토 (준/감)	
	▪ 자신 또는 임직원이 법 규정 및 회사규정 위반사실 또는 위반 의심 시 보고	
	▪ 임직원의 지위나 역할로 인하여 부동산투자회사 또는 자산관리회사의 이해관계자와 대립 문제가 야기될 것으로 여겨지는 경우 보고	
	▪ 임직원의 체포, 기소, 유죄 판결을 알게 된 경우 보고	
불법 부당 행위 금지	▪ 청문회, 소송에 포함되거나, 다른 임직원의 해당을 알게 된 경우 보고	
	▪ 법규정 및 회사 투자기준을 위반한 자산운용 행위 금지	
	▪ 회사 운영정보를 이용하여 이익을 도모하는 행위 금지	
	▪ 담합 등에 의한 투자행위 금지	
특수관계자 거래 원칙	▪ 투자대상회사의 관계자들에게 경제적 이익제공 행위 금지	
	▪ 특수관계자와 소유, 임대차, 채권채무관계, 담보 및 신탁관계, 업무위탁 관계에 있는 부동산 혹은 관계장의 상장주식에 투자 및 운용하게 되는 경우, 회사는 부투법 및 관계법 상의 제한사항 준수	
수탁자산 투자운용지침	▪ 특수관계자가 거래의 상대방이 되는 경우 계약의 조건이 제 3 자와의 계약조건보다 우월하거나 불리하지 않는 거래 원칙 준수	
	▪ 타 수탁자의 이익을 해하면서 부동산 및 유가증권 등의 거래행위금지	
	▪ 자기 또는 제 3 자의 이익을 위한 행위 금지	
	▪ 불공정한 거래행위 금지	
	▪ 중개수수료를 증가시킬 목적으로 부동산 또는 유가증권등 단기 매매행위 금지	
	▪ 투자자에게 일정 이익보장 또는 약속행위금지	
	▪ 부동산투자회사의 부동산 또는유가증권의 인위적 시세형성행위금지	

매매거래제한	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 회사가 투자 운용의 수탁을 받은 부동산투자회사의 부동산, 유가증권의 매매거래 금지 	
부동산시설 관리회사선정	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산시설관리업무만을 전문으로 하는 외부회사에 업무위탁 ▪ 부동산시설관리회사별 관리 주문배분계획(안)을 리스크위원회에 상정하여 그 결정에 따라 부동산시설관리회사에 시설 및 임대차관리 위탁 	
오류수정원칙	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부동산투자회사의 운용과 관련하여 이익에 영향을 미치는 오류가 발생한 경우, 즉시 보고 및 시정, 준/감 및 최고경영자 승인 	
상품개발원칙	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 상품개발(안)을 리스크관리위원회에 상정하여 심의진행 	
마케팅활동 원칙	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고객을 오인케 하는 일체의 행위 금지 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 계수화된 확정수익율을 제시하거나 예측, 약속하는 행위 금지 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 근거없는 소문 또는 정보의 제공 금지 	
내부통제기준	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 내부통제기준 준수 서약 	
신고서	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개인별 유가증권 신고 	갱신(별첨)

* 작성 시 담당자와 관련 없는 사항에 대하여는 명기 불요.