

내 부 통 제 기 준

주식회사 도시재생공간지원제1호위탁관리부동산투자회사

목 차

제 1 장 총 칙

- 제 1 조 목적
- 제 2 조 용어의 정의
- 제 3 조 업무의 분장 및 조직구조
- 제 4 조 준법감시인
- 제 5 조 업무위탁
- 제 6 조 정보의 전달체계
- 제 7 조 내부통제기준의 제정 및 개폐절차
- 제 8 조 위험관리

제 2 장 윤리강령

- 제 9 조 주주이익 우선의 원칙
- 제 10 조 직무 태도
- 제 11 조 선관주의의무
- 제 12 조 보고의무
- 제 13 조 법규 및 내부통제기준의 준수
- 제 14 조 업무수탁회사 등과의 협조
- 제 15 조 의결권 행사의 원칙
- 제 16 조 불법, 부당행위의 금지
- 제 17 조 이해상충의 제한

제 3 장 행위준칙

- 제 18 조 임원의 행위 준칙
- 제 19 조 내부자정보 또는 고유정보의 관리
- 제 20 조 정보제공절차
- 제 21 조 대외 활동의 원칙
- 제 22 조 적절한 문서관리

제 4 장 자산운용준칙

- 제 23 조 자산의 구성
- 제 24 조 자산의 투자, 운용 방법
- 제 25 조 유가증권의 투자, 운용
- 제 26 조 거래의 제한
- 제 27 조 차입 등의 제한
- 제 28 조 실사보고서 및 사업계획서의 작성
- 제 29 조 투자보고서 등

제 5 장 시정조치

- 제 30 조 시정조치
- 제 31 조 임원의 징계

부 칙

제 1 조 시행일

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

이 기준은 주식회사 [도시재생공간지원제1호]위탁관리부동산투자회사(이하 “회사”라 한다)가 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호하기 위하여 임원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(이하 “내부통제기준”이라 한다)을 제정, 시행함을 목적으로 한다.

제 2 조 (용어의 정의)

본 내부통제기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. 회사의 “고유정보”라 함은 회사의 임원이 회사에 근무하면서 알게 되거나 회사가 생산한 정보로서 회사 외부로부터는 획득하기 어려운 정보를 말한다. 이 경우 내부조사나 부동산 또는 유가증권의 중개인 또는 외부인으로부터 내부용으로 얻게 되는, 일반에게 비공개 되는 조사 자료 또는 기록이나 회의자료 및 기밀보장이 필요한 계약내용 등을 포함한다.
2. “내부자정보”라 함은 회사에 관하여 일반 대중이 얻기 어려운, 회사가 발행한 유가증권의 가격에 영향을 미칠 가능성이 있고 투자자의 투자판단에 영향을 줄 수 있는 미공개 정보를 말한다.
3. “관련법규정”이라 함은 부동산투자회사법, 부동산투자회사법 시행령, 부동산투자회사법 시행규칙, 부동산투자회사등에 관한 인가지침, 부동산투자회사 감독규정 등 부동산투자회사의 업무와 관련된 법률, 기타 규정 등을 말한다.
4. 본 내부통제기준에서 별도로 규정하지 않는 용어는 부동산투자회사법 등 관련법규정에 따른다.

제 3 조 (업무의 분장 및 조직구조)

- ① 회사는 본점 외의 영업소를 설치할 수 없다.
- ② 회사는 직원을 고용하거나 상근인 임원을 둘 수 없다.
- ③ 회사는 자산관리회사의 준법감시인으로 하여금 회사 임원의 법규준수상태를 점검, 시정할 수 있도록 할 수 있다.
- ④ 회사의 주요한 의사결정은 관련법규정 및 정관에 따라 이사회 및 주주총회에서 결정한다.

- ⑤ 회사의 투자 및 자산운용, 자산보관, 사무업무 등은 제 5 조에 따라 각 업무수탁기관에 의하여 업무가 분장되어 수행된다.

제 4 조 (준법감시인)

- ① 회사의 이사회는 준법감시업무가 효과적으로 수행될 수 있도록 자산관리회사로 하여금 충분한 경험과 능력을 갖춘 1 인을 준법감시인으로 선임하도록 하여야 한다.
- ② 회사는 자산관리회사의 준법감시인이 자신의 직무를 공정하게 집행할 수 있도록 업무상 독립성을 보장하여야 하며, 정당한 사유 없이 임기 내에 해임하도록 하여서는 아니 된다.
- ③ 준법감시인은 그 직무를 수행하기 위하여 다음 각 호의 권한을 가진다.
 - 1. 회사의 업무전반에 대한 접근권 및 회사의 각종 자료의 요구권
 - 2. 임원의 관련 법령, 회사 내규 또는 본 내부통제기준 등의 위반 사실 발견시 시정 요구
 - 3. 이사회 부의사항에 대한 법규준수여부 사전 검토
 - 4. 정관, 사규 등의 제정 및 개정, 폐지시 법규준수여부 사전검토
 - 5. 기타 이사회가 필요하다고 인정하는 사항
- ④ 준법감시인은 회사의 이익 및 부동산 전문기관으로서 갖는 공공의 이익을 위하여 투자자 보호 및 자산관리의 건전화 등 업무전반에 대하여 사전적으로 감시, 감독하여야 한다.
- ⑤ 회사는 준법감시인이 그 직무를 수행함에 있어서 자료나 정보의 제출을 임원에게 요구하는 경우에는 당해 임원으로 하여금 이에 성실히 임하도록 하여야 한다.

제 5 조 (업무위탁)

- ① 회사는 자산의 투자, 운용업무를 자산관리회사에게 위탁하여야 한다.
- ② 회사는 회사의 자산으로 취득한 부동산, 유가증권 및 현금의 보관과 이와 관련된 업무를 자산보관회사에 위탁하여야 한다.
- ③ 회사는 주주명부의 관리, 회사의 계산 등 일반사무를 처리하기 위하여 일반사무수탁회사에게 동 업무를 위탁하여야 한다.

- ④ 회사는 회사가 발행하였거나 발행할 주식의 판매와 관련하여 판매관련업무를 판매회사에게 위탁하여야 한다.

제 6 조 (정보의 전달체계)

- ① 경영의사결정을 위한 임원의 보고나 의안의 상정은 문서로 하여야 한다. 다만 부득이한 경우 Fax, E-mail 등 전자통신의 방법을 이용할 수 있으나, 그 내용을 관리할 수 있는 체계를 구축하여야 한다.
- ② 모든 대외 접수, 송달 문서는 접수 또는 발송 기록부에 기재되어야 하고 준법감시인은 언제든지 접수 또는 발송 기록부를 열람, 등사, 전자 복사할 수 있다.

제 7 조 (내부통제기준의 제정 및 개폐절차)

- ① 본 내부통제기준의 제정, 개정 및 폐지는 이사회 결의에 의하며, 동 기준과 관련된 절차는 문서화되어야 한다.
- ② 내부통제기준에 이미 규정되어 있는 내용 중 법령 또는 감독규정 등의 개정 에 따라 당연히 개정되어야 할 사항은 즉각적으로 수정되거나 재검토되어야 한다.

제 8 조 (위험관리)

- ① 회사는 제 5 조에서 정한 방법으로 자산을 투자, 운용함에 있어 제반 위험의 사전제거 또는 적절한 통제를 통해 자산의 건전성을 유지하고 주주의 이익을 보호하기 위하여 해당 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사 및 판매회사가 각자 수탁한 업무와 관련한 위험을 적절히 관리하고 있는지에 관하여 관리하고 감독하여야 한다.
- ② 이 기준에서 정하는 위험의 종류는 다음 각 호와 같다.
 - 1. 자산운용위험
 - 가. 부동산위험(Real Estate Risk)
 - 나. 시장위험(Market Risk)
 - 다. 신용위험(Credit Risk)
 - 라. 유동성위험(Liquidity Risk)
 - 2. 업무영위위험
 - 가. 사무위험(Operational Risk)
 - 나. 평판위험(Reputation Risk)

다. 법률위험(Legal Risk)

- ③ 회사의 모든 임원 및 해당 자산관리회사, 자산보관회사, 일반사무수탁회사, 판매회사는 제반 위험을 철저히 분석한 후 의사결정을 내려야 한다.
- ④ 회사는 운용 및 업무의 영위과정에서 발생하는 위험의 관리를 위하여 제 4장에서 구체화한 자산운용준칙을 준수하여야 한다.

제 2 장 윤리강령

제 9 조 (주주이익 우선의 원칙)

- ① 회사가 자산관리업무를 함에 있어서 주주의 이익은 회사 또는 임원의 이익에 우선한다.
- ② 모든 주주의 이익은 상호 동등하게 취급되어야 한다.

제 10 조 (직무태도)

- ① 임원은 직무를 수행하거나 고객, 회사 및 다른 임원 등과 관련된 업무를 처리함에 있어 정직하여야 하며 임원으로서의 품위를 유지하여야 한다.
- ② 임원은 본인이 수행하는 업무에 대하여 숙련된 업무처리능력을 보유하여야 하고, 주어진 업무를 완수할 수 있도록 전력을 다하여야 한다.

제 11 조 (선관주의의무)

- ① 임원은 업무를 수행함에 있어 법령 또는 규정의 미비나 불완전함을 이유로 선관주의의무를 해치는 어떠한 행위도 하여서는 아니 된다.
- ② 본 내부통제기준에서 정하는 사항이 불분명한 경우에는 임원은 주주에게 유리하게 해석하여야 한다.

제 12 조 (보고의무)

임원은 다음 각 호의 경우에 자산관리회사의 준법감시인에게 당해 사실을 보고하여야 하며 회사나 감독기관이 이와 관련하여 상세한 정보 또는 협조를 요구할 경우에는 이에 성실하고 솔직하게 응하여야 한다.

- 1.자신이나 회사 내 다른 임원이 관련 법규정 또는 회사의 규정을 어겼거나 어겼다고 의심되어지는 경우
- 2.임원의 지위나 역할로 인하여 고객이나 회사의 사업상 관계자와 이해상충 문제가 야기될 것으로 여겨지는 경우
- 3.회사가 영위하는 업무와 직, 간접적으로 관련이 있는 정부관료에 대하여 선물을 하거나 선물을 제의하는 경우, 또는 정부나 감독기관이 회사의 내부정보를 요구하는 경우
- 4.거래상대방의 불만을 직, 간접적으로 인지하게 된 경우
- 5.임원과 거래 상대방 또는 회사와 거래 상대방과의 관계에 있어 사기, 부정직한 행위 또는 그러한 의심이 있는 행위가 있는 경우
- 6.회사 임원의 체포, 기소, 유죄의 판결을 알게 된 경우
- 7.정부의 청문회나 소송에 자신이 포함되거나 회사 내 다른 임원이 관계된 것을 알게 된 경우

제 13 조 (법규 및 내부통제기준의 준수)

- ① 임원은 상법, 부동산투자회사법에서 규정하는 금융관련 법령 및 고객보호와 직접 관련이 있는 법률과 감독규정 그리고 이 기준 등 일체의 법규 및 규정을 준수하여야 한다.
- ② 임원은 동료 임원의 법규 위반행위에 관여하거나 조력하여서는 아니 되며 위반행위를 발견한 경우에는 준법감시인에게 즉시 통보하여야 한다.
- ③ 임원의 부주의와 태만으로 인한 규정의 미숙지가 법규위반의 이유로서 받아들여질 수 없다.
- ④ 자산관리회사의 준법감시인은 영업과정에서 발생하는 각종 법규관련 의문사항에 대하여 임원의 요청이 있을 경우 적절한 지원 및 자문을 해 주어야 한다.
- ⑤ 자산관리회사의 준법감시인은 중대한 법규위반사항을 사전에 방지하고 내부통제관련제도의 운영상 나타난 취약점을 조기에 식별하기 위하여 필요시 법규준수여부 등을 주기적으로 점검하여야 한다.
- ⑥ 자산관리회사의 준법감시인은 법규준수여부에 대한 점검결과 임원의 위법행위를 발견한 경우에는 감사에 통보하고, 시정을 요구하거나 이사회에 보고하여야 하며, 내부통제의 취약부분 개선을 통하여 법규위반사항이 재발하지 아니하도록 신속하고 효과적인 조치를 취하여야 한다.

제 14 조 (업무수탁회사 등과의 협조)

- ① 회사는 본 내부통제기준을 자산관리회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사 등(이하 “업무수탁회사 등”)에 통보하여 회사가 본 내부통제 기준을 준수할 수 있도록 상호 협조하여야 한다.
- ② 회사는 이 기준에서 금지하거나 선관주의의무를 해치는 어떠한 사항도 제 1항의 업무수탁회사 등에 요구하여서는 아니 되며, 업무수탁회사 등의 요구에 응하여서도 아니 된다.

제 15 조 (의결권 행사의 원칙)

- ① 회사는 그가 보유하고 있는 주식을 발행한 법인의 주주총회가 의결하고자 하는 사항이 다음 각호의 1 에 해당하는 경우에는 그 주주총회의 참석주식수에서 회사가 보유하고 있는 주식수를 차감한 주식수의 의결권의 내용에 영향을 미치지 아니하도록 의결권을 행사하여야 한다.
 1. 회사 또는 그와 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제141조가 정하는 이해관계에 있는 자가 그 보유주식을 발행한 법인을 독점규제및공정거래에관한법률 제 2 조 제 3 호의 규정에 의한 계열회사(이하 “계열회사”라 한다)로 편입하고자 하는 경우
 2. 당해 보유주식을 발행한 법인이 회사등과 계열회사의 관계에 있는 경우
- ② 제 1 항의 주식을 발행한 법인의 합병, 영업의 양도, 양수, 임원의 임면, 정관변경 기타 이에 준하는 사항으로서 회사에 손실을 초래할 것이 명백한 경우에는 제 1 항을 적용하지 아니한다.

제 16 조 (불법·부당행위의 금지)

임원은 어떠한 경우라도 다음의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 업무를 이용하여 불법, 부당하게 자기 또는 제 3 자의 이익을 도모하는 행위
2. 회사의 주주에게 일정한 이익을 보장 또는 분할을 약속하는 행위
3. 회사가 업무수탁회사 등에게 위탁하는 업무로 인하여 발생한 손실의 전부 또는 일부를 회사가 부담하거나 이를 업무수탁회사 등에게 약속하는 행위
4. 회사로부터 권한을 위임 받지 아니한 자로부터의 지시 또는 권유에 의하거나 타 회사 직원 또는 투자대상 부동산의 관계인과 담합 등에 의한 투자행위
5. 특정인이 부동산거래, 자산분배 등의 방법을 통하여 우선적으로 수혜를 받기

나 손해를 보게 하는 일체의 행위

6. 회사, 회사의 계열회사 등 제 3 자의 이익을 주주의 이익에 우선하는 행위

7. 관련법규정과 회사가 정하는 투자기준을 위반하여 운용하는 행위

8. 다음 각 호의 선물, 향응을 수수, 요구, 약속하는 행위

가. 주주의 투자유치를 목적으로 향응, 선물을 제공하거나 특별히 대우하는 행위

나. 부동산 투자, 유가증권 매매와 관련하여 투자대상회사나 제 3 자로부터의 향응, 선물을 주고 받는 행위

다. 정부관료, 감독기관의 임직원, 정당 또는 정당의 특정인사, 중개회사 등 업무상 관련 있는 회사의 임직원에게 업무처리의 대가로 상품의 지급, 자금의 대여 등 경제적 이익을 제공하는 행위

라. 대가성이 없는 경우라도 최고경영자와 준법감시인의 승인 없이 위 다호에 정한 이들에게 선물을 제공하는 행위

마. 제 3 자에게 의무를 면제하는 대가로 금전적인 이익을 수수하는 행위

바. 여행비용이나 숙박비, 현금(현금성 유가증권 포함)을 수수하는 행위

9. 특정자산의 가격변동을 도모하기 위하여 자신의 회사 내의 직위와 역할을 이용하는 행위

10. 주주나 투자자에게 투자설명서의 내용과 다른 조건을 제시하거나 확정수익률을 제시, 홍보하는 행위

11. 회사 내의 직위와 업무를 이용하여 임원 자신, 가족 및 제 3 자의 이익을 도모하는 행위

12. 그 밖의 부동산거래질서 또는 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위

제 17 조 (이해상충의 제한)

① 업무 수행과 관련하여 임원 자신이 보상 또는 이익의 귀속자가 되는 행위는 금지된다.

② 실제로 또는 잠재적으로 임원과 회사 또는 주주의 이익이 이해상충 문제를 야기할 수 있는 행위는 금지된다.

③ 임원이 자신의 이익을 위하여 회사의 자산을 사용하는 것은 금지된다.

④ 임원이 투자대상 자산과 관계되는 경우에는 어떠한 형태의 거래도 금지된다.

⑤ 이해상충의 관계에 있거나, 이해상충이 야기될 수 있는 상황에서 부득이 거래를 하여야 되는 경우에는 준법감시인과 협의하여 회사와 주주의 이익이 침해 받지 아니한다고 명백히 보장될 수 있는 합리적인 절차에 의하여야 한

다.

- ⑥ 다음 각 호의 자는 회사의 임원이 되지 못한다.
 - 1. 회사의 업무를 수탁 받은 자산관리회사의 특별관계자
 - 2. 회사의 업무를 수탁 받은 자산관리회사로부터 계속적으로 보수를 지급 받고 있는 자
 - 3. 1 호 및 2 호에 해당하는 자의 배우자 또는 직계 존, 비속
- ⑦ 임원은 당해 부동산투자회사의 주식을 취득한 경우 회사의 준법감시인에게 보고하여야 하며, 향후 처분하고자 하는 경우에는 이사회에서 처분거래에 대하여 승인을 받아야 한다.

제 3 장 행위준칙

제 18 조 (임원의 행위 준칙)

- ① 임원은 선량한 관리자로서 그 직무를 성실히 수행하여야 한다.
- ② 회사는 자산의 투자, 운용업무에 관하여 다음 각 호의 1 에 해당 하는 행위를 하여서는 아니 된다.
 - 1. 자산의 투자, 운용업무를 위탁한 자산관리회사에 대하여 일정한 손실의 분담을 요구하는 행위
 - 2. 회사에 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 - 3. 회사 자산의 투자, 운용과 관련하여 회사 또는 제 3 자의 이익을 도모하는 행위
 - 4. 탈세를 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계법령의 규정에 의하여 전매 등 권리변동이 제한된 부동산을 취득하거나 처분하는 행위
 - 5. 회사가 보유하는 부동산이나 유가증권의 시세를 인위적으로 형성하기 위하여 자산을 운용하는 행위
 - 6. 그 밖에 부동산거래질서 또는 주주의 이익을 해할 우려가 있는 행위

제 19 조 (내부자정보 또는 고유정보의 관리)

- ① 회사의 임원은 투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 것으로서 부동산투자회사법에 의한 투자설명서 또는 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 사항으로서 회사가 그 자산으로 특정의 부동산이나 유가증권을 매도 또는 매수하

고자 하는 사실(“미공개 자산운용정보”)등 내부자정보 또는 고유정보(이하 “비밀정보”)를 이용하여 부동산 또는 유가증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하여서는 아니 된다. 다만, 일반대중이 합리적인 경로를 통해서 취득이 가능하다고 명백히 인정되는 정보는 그 대상에서 제외한다.

② 비밀정보는 정보의 “내부차단장치”와 “필요성에 의한 제공원칙(회사에서 부여한 업무를 수행하기 위하여 필요한 최소한의 범위에 제공하는 원칙)”에 의거 관리하고 사용되어야 한다.

③ 비밀정보인지의 여부가 명확하지 않은 경우에는 비밀정보로 간주된다.

④ 비밀정보가 포함된 서류는 필요이상의 복사본을 만들거나 방치하여서는 아니 된다.

⑤ 회사가 외부의 이해당사자와 비밀유지 협정을 맺는 경우 관련 임원은 해당 협정의 내용에 따라 비밀을 유지하여야 한다.

⑥ 임원은 비밀정보를 이용하여 부동산 또는 유가증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하여서는 아니 된다.

⑦ 비밀정보는 어떠한 형태로든(문서기록, 복사본, 구두, 파일, 전자메일, 팩스 등)유출하여서는 아니 된다.

⑧ 비밀정보가 다루어지는 회의는 구별된 회의실에서 수행되어야 한다.

제 20 조 (정보제공절차)

임원은 회사외부의 자에게 비밀정보를 제공 또는 공표할 필요성이 있는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 준수하여야 한다.

1.비밀정보의 제공은 “필요성에 의한 제공원칙”에 부합하는 경우에 한정한다. 이 경우 비밀정보의 제공자는 준법감시인에게 다음 각 호의 사항을 사전승인을 받아야 한다.

- 가. 비밀정보 제공의 승인을 신청하는 자
- 나. 비밀정보를 제공받는 자
- 다. 비밀정보의 내용
- 라. 제공의 필요성 및 사유
- 마. 제공되는 방법

2. 제1항의 규정에 의하여 승인이 이루어진 경우에도 비밀정보가 다루어지는 회의에는 자산관리회사의 준법감시인 또는 자산관리회사의 준법감시인이 지정한 자가 참석하여야 한다.

3. 승인을 얻어 비밀정보를 제공하는 임원은 비밀정보를 제공하는 과정에서 비밀정보가 제3에게 전달되지 아니하도록 세심한 주의를 기울여야 한다.

제 21 조 (대외활동의 원칙)

대외활동시 회사의 업무와 관련된 비밀유지 원칙을 준수하여야 한다.

제 22 조 (적절한 문서관리)

- ① 회사는 거래 당사자들과의 권리, 의무에 관한 서류 또는 관계법령에 따라 유지, 관리해야 할 서류 등(전산기록을 포함한다)을 체계적으로 보관하여야 한다.
- ② 모든 임원은 문서관리시 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 허위로 문서 또는 기록을 작성하거나 이미 작성된 문서 또는 기록을 위조, 변조하는 행위
 2. 회사가 기밀로 정하고 있는 문서 또는 기록을 회사의 허락 없이 개인적으로 취급하는 행위
 3. 회사가 기밀로 정하고 있는 문서 또는 기록에 대하여 회사기준에 따른 엄격한 관리를 태만히 하는 일체의 행위
 4. 거래 당사자들과의 분쟁이 발생한 시점에서 문서를 폐기하는 행위
 5. 문서의 보존기한을 정해 두었음에도 불구하고 기한 내에 무단으로 폐기하는 행위
 6. 기타 적절한 문서관리에 위배하는 행위

제 4 장 자산운용준칙

제 23 조 (자산의 구성)

- ① 회사는 총자산의 100분의 80 이상을 부동산 또는 부동산 관련 증권 및 현금으로 구성되도록 하며, 총 자산의 100분의 70 이상은 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)으로 구성하여야 한다.
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액은 제1항에 따른 총자산의 100분의 70

이상을 구성하는 부동산(건축 중인 건축물을 포함한다)에 포함되는 자산을 산정하는 경우 그 자산에 포함되는 것으로 본다.

1. 건축 중인 건축물의 개발사업을 제외한 부동산개발사업에 투자한 모든 금액
2. 부동산의 소유권 및 지상권·전세권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리를 취득하기 위하여 투자한 모든 금액
3. 기타 부동산투자회사법 시행령 제27조 각호에 해당하는 금액

제 24 조 (자산의 투자, 운용 방법)

① 회사는 다음 각 호에 해당하는 방법으로 투자, 운용하여야 한다.

1. 부동산 취득·관리·개량 및 처분
2. 주택건설사업
3. 부동산개발사업
4. 부동산의 임대차
5. 증권의 매매
6. 금융기관에의 예치
7. 지상권·임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득·관리·처분
8. 신탁이 종료된 때에 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁의 수익권의 취득·관리·처분

회사는 부동산투자회사법 제26조 제2항에도 불구하고 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자·운영할 수 있다. 회사는 부동산개발사업에 투자·운영하지 아니하는 여유자금을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운영하여야 한다.

1. 금융기관에의 예치
2. 국채·공채의 매매
3. 공공기관의 운영에 관한 법률에 따른 공공기관에서 발행한 채권의 매매
4. 은행법에 따라 설립된 은행이 발행 또는 보증한 채권의 매매

③ 회사가 부동산을 취득하거나 처분하는 경우에는 부동산투자회사법에 의거한 실사보고서를 작성하여야 한다.

제 25 조 (유가증권의 투자·운용)

① 회사는 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 특정한 부동산의 개발을 위하여 존립기간을 정하여 설립된 회사의 주식을 취득하는 경우
2. 다른 회사와 합병하는 경우
3. 다른 회사의 영업 전부를 양수하는 경우
4. 회사의 권리를 실행함에 있어서 그 목적을 달성하기 위하여 필요한 경우
5. 투자자 보호나 자산의 안정적 운용을 해할 우려가 없는 경우로서 부동산 투자회사법 시행령 제31조가 정하는 경우

② 회사는 제1항 제2 내지 4호의 규정에 따라 다른 회사의 의결권 있는 발행주식의 100분의 10을 초과하여 취득하게 된 때에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 제1항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

③ 회사는 동일인이 발행한 유가증권을 총자산의 100분의 5를 초과하여 취득하여서는 아니 된다. 다만, 국채·지방채, 그 밖에 부동산투자회사법 시행령이 정하는 유가증권은 위에 해당하지 아니한다.

④ 회사는 보유하고 있는 유가증권이 제3항의 규정에 의한 투자한도를 초과하게 된 경우에는 초과취득하게 된 날부터 6월 이내에 제3항의 규정에 의한 투자한도에 적합하도록 하여야 한다.

제 26 조 (거래의 제한)

① 회사는 다음 각 호에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조에서 정하는 자산의 투자·운용방법(부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산의 개발사업, 부동산의 임대차, 증권의 매매, 금융기관에의 예치, 지상권·임차권 등 부동산사용에 관한 권리의 취득·관리·처분)에 해당하는 거래를 하여서는 아니된다.

1. 회사의 임원·직원 및 그 특별관계자
2. 회사의 주식을 100분의 10이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자

② 제1항의 제한은 다음 각 호에 해당하는 거래에는 적용되지 아니한다.

1. 일반분양, 경쟁입찰 및 이와 유사한 방식에 의한 거래

2. 회사가 보유하고 있는 부동산을 이사회가 정한 가격 이상으로 임대하는 거래(제1항 제1호에 해당하는 자를 제외)
 3. 회사의 합병, 해산, 분할 또는 분할합병에 의하여 불가피한 거래
 4. 이사회 승인 및 상법 제434조에 따른 특별결의에 따른 주주총회 승인을 받은 거래
- ③ 회사는 자산의 투자운용업무를 위탁한 자산관리회사 및 그 특별관계자와 부동산 또는 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만 주주의 이익을 해할 우려가 없는 거래로서 부동산투자회사법 시행령 제20조에서 정하는 거래는 그러하지 아니한다.

제 27 조 (차입 등의 제한)

- ① 회사는 자산의 투자 및 운용 또는 기존 차입금 및 발행사채의 상환을 위하여 부동산투자회사법 제29조 및 동법 시행령 제33조가 정한 바에 따라 자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있다.
- ② 제1항의 규정에 의한 차입 및 사채발행은 부동산투자회사법 제29조 제3항에 의하여 산정한 자기자본의 2배를 초과할 수 없다. 다만 상법 제434조의 결의방법에 따른 주주총회의 특별결의가 있는 경우에는 회사는 자기자본의 10배 범위 안에서 자금차입을 할 수 있다.

제 28 조 (실사보고서 및 사업계획서의 작성)

- ① 회사는 부동산을 취득하거나 처분하는 경우 다음 각 호의 사항이 기재된 실사보고서를 작성하여야 한다.
1. 당해 부동산의 현황, 거래가격, 거래 비용
 2. 당해 부동산과 관련된 재무자료
 3. 당해 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소
 4. 기타 중요한 사항
- ② 회사는 부동산 개발사업에 투자하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항이 기재된 사업계획서를 작성하여야 한다.
1. 사업의 추진일정, 추진방법 및 건축계획 등이 포함된 사업계획에 관한 사항
 2. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항
 3. 추정손익에 관한 사항
 4. 사업의 위험에 관한 사항

- 5.공사 시공자 등 외부용역에 관한 사항
- 6.그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항

제 29 조 (투자보고서 등)

- ① 회사는 매 분기 및 결산기의 재무제표와 투자보고서를 작성하여야 한다.
- ② 제1항 투자보고서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 - 1.회사의 개황
 - 2.자산의 구성현황 및 변경내역
 - 3.총 수입금액, 수입구조, 수익률
 - 4.부동산 영업경비 등 지출에 관한 사항
 - 5.소유 부동산별 현황, 가격, 임대료, 주요 임차인 현황
 - 6.유가증권의 소유현황
 - 7.부동산 개발사업에 관한 사항
 - 8.주주구성 및 주요주주의 현황(매 결산기에 한함)
 - 9.차입에 관한 사항
 - 10.주가변동상황
 - 11.요약된 대차대조표와 손익계산서
 - 12.회사의 경영과 관련된 중요한 소송현황
 - 13.부동산투자회사법 제30조 단서의 규정에 해당하는 거래현황
 - 14.그 밖에 중요사항

제 5 장 시정조치 등

제 30 조 (시정조치)

자산관리회사의 준법감시인이 임원이 본 내부통제기준을 위반한 사실을 안 경우에는 다음의 기준에 따라 처리한다.

- ① 사안이 경미한 경우에는 발견일로부터 1주일 내에 당해 임원에게 위반행위의 시정을 요구하고, 시정요구일로부터 2주일 내에 해당 임원으로부터 시정에 대한 보고서를 징구한다. 해당 임원이 준법감시인의 시정 요구에 응하지 아니하는 경우에는 제2항에 따른다.
- ② 사안이 중요한 경우에는 발견일로부터 1주일 내에 이사회에 보고하여 그 처리

에 따른다.

제 31 조 (임원의 징계)

- ① 이사회는 자산관리회사의 준법감시인으로부터 보고를 받은 날로부터 2주일 내에 이사회를 소집하여 위반의 경중, 회수 등을 고려하여 내부통제기준을 위반한 임원에 대하여 주주총회에 보고하는 등 적절한 조치를 취하여야 한다.
- ② 해당 임원은 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

부 칙

제 1 조 (시행일)

본 내부통제기준은 2021년 12 월 10 일로부터 시행한다.