

자산관리업무 내부통제기준

제정 2019.12.30.
개폐정리 2020. 5.28.
개정 2020. 9. 9.
개폐정리 2020. 9.14.
개정 2022. 4. 8.(개폐정리)
개정 2023. 3. 2.
개정 2023. 9. 5.
개정 2024. 3. 6.
개정 2024. 3. 7.(개폐정리)

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 자산관리업무 내부통제기준(이하 “이 기준”이라 한다)은 주택 도시보증공사(이하 “공사”라 한다)가 부동산투자회사로부터 위탁 받은 자산을 투자·운용하는 업무를 영위함에 있어 부동산투자회사법, 기타 관련 법령 및 정관에 따라 준수하여야 할 내부통제 절차와 기준을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (정의) ① 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “위탁회사”란 『부동산투자회사법』에 따라 국토교통부장관의 인가를 받아 국내에 설립된 부동산투자회사로서 공사에 자산의 투자·운용업무를 위탁한 회사를 말한다.
2. “수탁자산”이란 공사가 위탁회사로부터 투자·운용을 위탁 받은 부동산, 증권, 금전 및 이와 관련된 환가물 등 자산 일체를 말한다.
3. “공사의 고유정보”란 공사의 임직원이 회사에서 업무에 종사하면서 알게 되거나, 공사가 생산한 정보로서 공사 외부에서 획득하기 어려운 정보를 말

하고, 일반에 공개되지 아니하는 조사자료, 부서 내부기록, 회의록 및 비밀 보장이 필요한 계약의 내용을 포함한다.

4. “미공개 자산운용정보”란 투자설명서 또는 투자보고서 등에 의하여 불특정 다수인에게 공개되지 아니한 정보로서 위탁회사가 수탁자산으로 특정한 부동산이나 증권을 매수 또는 매도하고자 할 때 투자판단에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보를 말한다.

5. “정보차단벽”은 공사의 중요 정보가 정당한 접근권한이 없는 부서나 임직원, 외부 등으로 유출되는 것을 차단하기 위하여 사용하는 유·무형의 모든 수단, 절차, 규정 및 시스템을 말한다.

6. “비밀정보”란 제27조에서 정한 바에 따른다.

7. “자산관리 관련 법규”란 부동산투자회사법 및 같은 법 시행령과 시행규칙, 부동산투자회사 등에 관한 인가지침, 부동산투자회사 감독규정, 그 밖에 공사의 자산관리업무에 관련하여 준수하여야 할 사항을 규정하고 있는 법규를 말한다.

8. “자산관리조직”이란 공사 내에서 『부동산투자회사법』에 따른 자산관리 회사의 업무를 수행하는 조직을 말한다.

9. “준법감시인”이란 공사의 자산관리업무에 있어 내부통제에 대한 책임과 권한을 가진 준법감시인을 말한다.

② 이 법에서 따로 정의하지 아니한 용어는 『주택도시기금법』 및 『부동산투자회사법』에서 정하는 바에 따른다.

제3조 (조직구조 및 업무분장) ① 자산관리조직 및 그 하위 단위조직은 자산관리업무의 성격, 절차 등을 고려하여 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 위탁회사를 보호하기 위해 적절한 내부통제가 이루어 질 수 있도록 구성되어야 하고, 하위 단위조직에 대한 책임과 권한의 위임은 구체적인 범위를 정하여 서면으로 명확히 하여야 한다.

② 공사는 자산관리조직 및 그 하위 단위조직의 업무를 적절한 내부통제가 이루어질 수 있도록 분장하여야 하고, 중요한 업무에 대하여 적절한 업무처리절차를 규정하여야 한다. 자산관리조직의 중요한 업무는 해당 업무에 대한 업무처리절차에 따라 처리되어야 한다.

③ 이해상충 발생 가능성이 존재하는 다음 각 호의 업무 중 어느 2개 이상의 업무도 공사의 동일한 부서, 팀 또는 기타 단위조직 내에서 수행되어서는

아니 된다. 다만 동일한 본부에서 다음 각 호의 업무 중 어느 2개 이상의 업무가 수행되는 경우는 예외로 한다.

1. 위탁회사의 자산 운용·투자 업무
2. 공사의 고유자산 운용·투자 업무
3. 『주택도시기금법』에 따른 공사의 주택도시기금 위탁 운용 업무
- ④ 등기 임원, 본부장 및 단장을 제외한 공사의 임직원은 본 조 제3항 각 호의 업무 중 2개 이상의 업무를 겸무하여서는 아니 된다. <개폐정리 2022. 4. 8.>

제4조 (적용범위 등) ① 이 기준은 공사의 임직원(계약직 및 임시직을 포함한다)의 업무 전반에 적용되고, 계약에 따라 공사 업무의 일부를 위탁 받은 자의 업무는 그 위탁 받은 범위 내에서 공사의 업무로 본다.

② 이 기준 및 이 기준에 따른 방침, 정책, 업무처리절차 등은 자산관리 관련 법규 및 정관에 위배되지 아니하여야 한다.

③ 자산관리조직의 자산관리업무에 관하여 이 기준과 공사의 사규 기타 내부 규정이 상충되는 경우 이 기준이 우선한다.

제5조 (이 기준의 제·개정) ① 이 기준의 제정 및 개정은 준법감시인의 의견제시를 들은 후 공사 심사위원회의 협의를 거쳐 전결권자의 결재를 받아 시행한다.<개폐정리 2020. 9.14>

② 본 조 제1항에도 불구하고 자산관리 관련 법규 또는 공사 내부 규정의 제·개정 또는 폐지, 공사의 조직구조 변화에 따른 단순 자구 수정 등 실질적인 내용의 변경을 수반하지 아니하는 이 기준의 개정은 공사의 「사규관리 규정」에 의한 지침 개폐절차에 따른다.

제2장 내부통제조직 및 그 운영

제6조 (내부통제 프로그램 등) ① 공사는 자산관리조직의 내부통제체제의 구축 및 운영에 필요한 제반 사항을 지원하고, 적절한 내부통제 프로그램(이하 “내부통제 프로그램”)을 수립하여야 한다.<개폐정리 2020. 9.14>

② 준법감시인은 내부통제체제의 운영에 대한 모니터링 업무, 내부통제체제의 문제점, 미비점 및 시정이 필요한 사항에 대한 개선·시정 요구, 공사 다른 업무의 내부통제체제 및 준법통제체제와 이 기준에 따른 자산관리조직의

내부통제체제 간의 상충 방지 및 조화로운 운영을 총괄한다.

제7조 (내부통제체제의 구축 및 운영) ① 준법감시인은 자산관리조직 내 임직원의 업무수행의 공정성과 투명성을 제고하고, 위법행위와 부당행위를 사전에 예방하기 위해 적절한 내부통제체제를 구축하고 이를 운영하는 내부통제 업무를 수행한다.

② 본 조 제1항에 따른 내부통제업무는 다음 각 호의 업무로 구성된다.

1. 자산관리조직 임직원의 자산관리 관련 법규와 내부통제 프로그램 준수 및 위법·부당행위 실태 모니터링
2. 자산관리조직 임직원의 자산관리 관련 법규 및 내부통제 프로그램 위반 또는 위법·부당행위 발생시 시정조치 요구 및 시정조치 이행 사항 사후관리
3. 자산관리조직의 업무(업무처리절차 제·개정, 폐지 및 관리업무를 포함하되 이에 한정되지 아니한다)와 관련한 자산관리 관련 법규 및 내부통제 프로그램 준수 여부의 사전검토 및 정정 요구
4. 준법통제체계, 공사의 상근감사위원 및 감사위원회에 대한 협조 및 지원
<개정 2023. 3. 2.>
5. 자산관리조직의 업무와 관련하여 이사회, 임직원, 유관 부서 및 감독 당국에 대한 협조 및 지원
6. 그 밖에 제1호 내지 제5호의 업무에 부수하는 업무

③ 준법감시인 및 자산관리업무에 종사하는 임직원은 그 업무를 수행함에 있어 자신의 역할과 책임을 명확히 인식하고, 자산관리 관련 법규, 회사의 준법통제규정 및 그 시행세칙, 이 기준 및 내부통제 프로그램을 숙지하고 이를 준수하여야 한다.

제8조 (준법감시인의 임면 등) ① 공사는 제9조의 요건에 부합하는 자를 대상으로 제8조의2에 따른 준법감시인 심의위원회의 협의를 거쳐 준법감시인을 선임한다.<개정 2023. 3. 2.>

② 준법감시인의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.<신설 2023. 3. 2.>

③ 공사는 준법감시인의 공정하고 책임 있는 업무 수행을 보장하기 위하여 적절한 임기를 보장하여야 하고, 정당한 사유없이 임기 내에 해임하여서는 아니된다.

④ 본 조 제2항에도 불구하고, 준법감시인이 『부동산투자회사법 시행령』 제

46조 제1항 제2호 및 제3호의 요건을 충족하지 못하게 되는 경우, 그 요건을 충족하지 못하게 되는 시점에 그 직을 상실한다.

⑤ 준법감시인을 임면하거나 본 조 제3항에 따라 준법감시인이 그 직을 상실한 때에는 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

제8조의2 (준법감시인 심의위원회) ① 준법감시인 심의위원회는 위원장 1인과 3인의 위원으로 구성한다.<개폐정리 2024.3.7.>

1. 위원장은 기금사업본부장으로 한다.<개폐정리 2024.3.7.>

2. 위원은 인사처장, 기금사업처장, 준법지원처장으로 한다.<개폐정리 2024.3.7.>

3. 위원회의 사무 처리를 위하여 간사 1인을 두되, 간사는 공사의 「사규관리규정」에 의한 이 지침의 소관부서 팀장으로 한다.

4. 위원회 간사는 위원회 협의가 끝나면 관련 의사록(별지서식 제6호)를 작성·비치하여야 한다.

② 위원회는 준법감시인의 임면을 위한 사전 협의를 위하여 위원장이 소집하며, 개최 3일 전까지 안건 등을 위원들에게 서면으로 미리 알려야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 기타 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 위원회는 위원 정수의 3분의 2 이상의 출석으로 성립한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 서면으로 협의할 수 있다.

④ 위원회 개최일정은 사전에 인사처와 협의하여 조정하고, 위원회 협의결과는 인사처장에게 서면으로 통보한다.

[본조신설 2023. 3. 2.]

제9조 (준법감시인의 요건) 준법감시인은 『부동산투자회사법 시행령』 제46조 제1항 및 그 밖의 자산관리 관련 법규에서 요구하는 준법감시인의 요건을 충족하여야 한다.

제10조 (준법감시인의 권한과 의무 등) ① 준법감시인은 다음 각 호의 사항에 대한 권한 및 의무를 가진다.

1. 자산관리조직의 업무 전반에 대한 접근 및 자료·정보 제출 요구

2. 자산관리조직의 자산관리 관련 법규 위반, 위법·부당행위 등과 관련하여 사장, 상근감사위원회에 대한 보고 및 시정요구 <개정 2023. 3. 2.>

3. 감사위원회, 자산관리조직과 내부통제조직 및 그 하위 단위조직의 회의에

대한 참석 및 발언

4. 공사 임직원의 이 기준 준수 여부 등에 대한 정기(분기별 1회) 또는 수시 점검·조사
 5. 공사 임직원의 이 기준 위반 사항 발견시 사장, 상근감사위원회에 대한 보고<개정 2023. 3. 2.>
 6. 이 기준의 제·개정에 관한 의견 제시 및 해당 제·개정이 자산관리 관련 법규에 부합하지 아니하는 경우 시정요구
 7. 자산관리 관련 법규, 이 기준의 준수에 관한 구체적인 내부통제 프로그램 작성 및 관리
 8. 내부제보자의 비밀 보장 및 부당한 인사상 불이익에 관한 시정요구
 9. 내부통제에 관한 임직원 교육
 10. 준법감시인의 전문성과 윤리성 제고를 위한 연수프로그램의 이수
 11. 공사의 「준법통제규정」에 따른 준법통제위원회 참석 및 심의<개정 2020. 5.28>
 12. 그 밖에 준법감시인으로서의 역할 수행에 필요한 사항
- ② 준법감시인은 선량한 관리자의 주의로 그 직무를 수행하여야 하고, 『부동산투자회사법 시행령』 제46조 제3항 각 호에서 정하는 업무 및 공사의 고유 자산 운용업무를 수행해서는 아니 된다.
- ③ 공사는 준법감시인이 그 직무를 수행하면서 자료나 정보의 제출을 임직원에게 요구하는 경우에는 해당 임직원으로 하여금 그 요구에 성실히 따르도록 하여야 한다.
- ④ 준법감시인은 직무수행과정에서 얻은 정보나 지위를 이용하여 부당한 이득을 취득해서는 아니 된다.

제11조 (준법감시업무의 독립성 확보) ① 공사는 준법감시인의 직무가 효율적으로 수행될 수 있도록, 충분한 경험과 능력을 갖춘 적절한 수의 인력과 충분한 물적자원으로 구성된 지원조직(이하 “준법감시지원조직”)으로 하여금 준법감시인의 직무 수행을 지원하도록 할 수 있다.

② 공사는 준법감시인 및 준법감시지원조직이 그 직무를 공정하게 수행할 수 있도록 그 직무의 독립성을 보장하여야 하고, 준법감시인이었던 사람 또는 준법감시지원조직에서 업무 수행하였던 사람에게 해당 직무수행과 관련한 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니 된다.

제12조 (사장, 감사 및 감사위원회 등과의 관계) ① 준법감시인은 사장의 지휘를 받아 그 업무를 수행한다. 그러나 사장은 제11조 제2항에 따라 준법감시인의 독립성을 보장하여야 한다.

② 준법감시인은 사장, 상근감사위원 및 감사위원회에 아무런 제한 없이 자신의 직무에 관한 사항을 보고할 수 있다. <개정 2023. 3. 2.>

③ 준법감시인은 임직원의 이 기준 준수여부 및 이 기준의 적정성 여부를 분기별로 점검하여야 한다.<개정 2020. 9. 9>

④ 준법감시인은 제13조 제4항에 따른 점검결과 또는 수시점검 결과 임직원의 위반사항이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 이를 조사하여 사장 및 상근감사위원에게 보고하여야 한다.<신설 2020. 9. 9><개정 2023. 3. 2.>

1. 공사 또는 위탁회사에 손해를 유발하거나 본인 또는 제3자가 이익을 취한 경우
2. 「부동산투자회사 등에 관한 검사규정」에 따른 주의 이상에 해당하는 사유가 발생하거나, 향후 발생이 우려되는 경우 <개정 2023. 3. 2.>

⑤ 상근감사위원, 감사위원회, 준법감시인, 공사의 준법통제업무 주관부서의 장 간의 업무 분장, 권한 및 책임이 명확하지 아니하는 경우 전결권자가 정하는 바에 따른다.<개폐정리 2020. 9.14><개정 2023. 3. 2.>

제13조 (준법서약서의 작성 및 제출, 내부통제보고서 등) ① 준법감시인은 준법서약서(별지서식 제1호)를 작성하여 자산관리조직의 임직원에게 서명 또는 기명날인을 요구할 수 있고, 이 경우 자산관리조직은 준법서약서에 서명 또는 기명날인하여 준법감시인에게 제출하여야 한다.<개정 2020. 9. 9>

② 준법감시인이 공사 임직원의 이 기준 준수 여부를 정기 또는 수시로 점검·조사하는 경우, 준법감시인은 점검·조사 결과를 기록하고 이를 유지하여야 한다.

③ 자산관리조직은 본 조 제2항에 따른 점검·조사결과 및 그에 따른 개선계획 등을 주요 내용으로 하는 연간 내부통제보고서를 작성하여 직전년도 종료일로부터 1개월 이내에 준법감시인에게 확인을 받아야 한다. 다만, 해당연도 중 다음 각 호 하나 이상이 발생한 경우 관련 내용을 해당 보고서에 반영하여 감사실장에게 제출하여야 한다. <개정 2023. 3. 3.>

1. 제12조 제4항 각 호에 해당하는 사유가 발생한 경우
2. 「부동산투자회사 등에 관한 검사규정」에 따른 시정조치를 받은 경우
3. 제4항에 따른 점검 결과 부적정한 항목이 하나 이상 발생한 경우

4. 그 밖에 준법감시인이 필요하다고 인정하는 사항

- ④ 자산관리조직은 분기별로 자산관리회사 내부통제 및 수탁자산 위험관리 분기별 점검표(별지서식 제7호)를 작성하여 준법감시인에게 확인을 받아야 한다.
<신설 2023. 3. 2.>

제14조 (준법감시업무의 위임 등) ① 준법감시인은 자신의 직무의 일부를 준법감시지원조직 등에 종사하는 임직원에게 위임할 수 있다. 이 경우 위임의 범위와 권한·책임의 한계는 서면으로 명확히 정하여야 한다.

- ② 준법감시인은 자신의 직무의 효율적인 수행을 위하여 공사의 개별 단위조직 또는 여러 단위조직을 하나의 단위로 하여 준법감시인의 직무의 일부를 위임 받아 수행할 관리인(이하 “준법관리인”이라 한다)을 선임할 수 있다. 이 경우 위임의 범위와 권한·책임의 한계는 서면으로 명확히 정하여야 한다.

제15조 (내부제보제도) ① 준법감시인은 이 기준에 따른 내부통제체제가 원활하게 구축·운용될 수 있도록 내부제보제도를 구축·운영하여야 한다.

- ② 본 조 제1항에 따른 내부제보제도는 내부제보자의 비밀을 보장하고, 제보자에 대한 부당한 인사상의 불이익을 방지하는 방식으로 구축·운영되어야 한다.
③ 공사는 내부제보자의 비밀을 보장하여야 하고, 정당한 내부제보자에 대하여는 내부제보 행위로 인한 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니 된다.
④ 제3항에도 불구하고 공사가 내부제보자의 비밀을 보장하지 아니하거나 정당한 내부제보자가 내부제보 행위로 인한 부당한 인사상 불이익을 받은 것으로 준법감시인이 인정하는 경우, 준법감시인은 공사에 대하여 그 시정을 요구할 수 있으며, 공사는 정당한 사유가 없는 한 그 시정 요구에 응하여야 한다.
⑤ 내부제보제도에 관한 사항은 공사의 「임직원 행동강령」, 「임직원 행동강령 운영지침」, 「부조리신고 등에 관한 운영규정」 등에 따른다.<개정 2020. 9. 9>

제16조 (내부통제에 대한 임직원 교육) 공사는 자산관리 관련 법규, 이 기준, 내부통제 프로그램에 따른 준수사항, 금지사항 및 의무사항 등에 필요한 교육 과정을 수립하고 정기, 비정기적으로 필요한 교육을 실시하여야 한다.

제17조 (위반에 대한 조치 등) ① 공사와 준법감시인은 공사 임직원의 이 기준, 내부통제 프로그램 위반 사실이 발견된 경우, 지체 없이 위반 임직원에게

대한 징계 등 제재조치를 취하여야 하고, 유사한 위반이 재발하지 아니하도록 내부통제체제의 개선 등 필요한 조치를 신속하게 취하여야 한다.

② 본 조 제1항에 따른 위반 임직원에 대한 징계 등 제재조치에 관한 세부 사항은 공사의 임직원 징계에 관한 내부규정에 따른다. 다만, 준법감시인이 공사의 임직원 징계에 관한 내부규정의 내용이 적절한 제재조치와 부합하지 아니한다고 인정하는 경우, 준법감시인은 공사에 대하여 해당 내부규정의 개정을 요구할 수 있다.

제3장 위험의 관리

제18조 (위험관리체제) ① 공사는 수탁자산 투자·운용의 건전성을 유지하고 위탁회사 주주의 신뢰를 증진시키기 위하여, 수탁자산의 투자·운용하는 업무를 영위하는 과정에서 발생하는 제반 위험을 적절하게 관리하여야 한다. <개정 2023. 3. 2.>

② 제1항의 위험 관리는 자산관리조직에서 수행하되, 전문성 및 효율성이 요구되는 유형의 위험에 대한 관리 및 기타 사유로 그 필요성이 인정되는 경우에는 공사의 위험관리를 수행하는 부서 등과 협의하여 처리할 수 있다. <개정 2023. 3. 2.>

③ <삭제 2023. 3. 2.>

제19조 (위험관리기준) ① 제18조 제1항의 업무에 대한 구체적인 내용 및 방법은 별표의 지침에 따른다. <개정 2023. 3. 2.>

② <삭제 2023. 3. 2.>

③ <삭제 2023. 3. 2.>

④ 자산관리조직은 별표의 지침에 근거하여 위험관리업무의 원활한 수행을 위한 관련 세부계획을 수립하여 운용할 수 있다. <신설 2023. 3. 2.>

제20조 (위험관리체제의 점검 및 보완) ① 자산관리조직은 수탁자산을 투자·운용하면서 발생하는 제반 위험을 이 기준에서 정한 바에 따라 정기적으로 점검하고, 위험관리기준 위반 사실이 발견되는 경우 이를 즉시 시정하여야 한다. <개정 2023. 3. 2.>

② 공사는 새로운 위험이나 수탁자산 위험관리체제의 취약점을 조기에 식별

하고 효과적으로 관리할 수 있도록, 위험관리체제를 상시적으로 점검·보완하여야 한다. <개정 2023. 3. 2.>

제4장 업무수행시 준수절차 등

제21조 (자산관리업무수행의 기본 원칙) ① 자산관리조직, 준법감시인 및 준법감시지원조직의 임직원은 자신의 업무를 수행함에 있어 자신의 역할과 책임을 명확히 인식하고, 자산관리 관련 법규, 이 기준, 내부통제 프로그램을 숙지하고 이를 준수하여야 하며, 선량한 관리자로서의 주의의무를 다하여야 한다.

② 자산관리조직 및 준법감시지원조직의 임직원은 자신의 업무를 수행함에 있어 불공정하거나 부당한 행위를 하여서는 아니 된다.

③ 자산관리조직의 임직원은 수탁자산의 효율적인 투자·운용을 통한 위탁회사의 건전한 수익 창출 및 이에 따른 위탁회사 주주 이익 보호를 위해 성실하게 노력하여야 한다.

제22조 (자산관리업무 구분 등) ① 자산관리업무는 수탁자산 투자·운용의 효율성, 상호검증 가능성 및 적절한 위험관리를 제고할 수 있도록 구분하여 분장한다.

② 중요한 자산관리업무는 해당 업무에 대하여 규정된 업무처리절차에 따라 처리되어야 한다.

제23조 (사업계획) ① 공사는 수탁자산의 투자·운용 대상인 개별 부동산, 증권, 사업(이하 “사업 등”이라 한다)에 관하여 개별 사업 등마다 다음 각 호의 내용이 포함된 사업계획을 수립하여 해당 사업계획에 따라 수탁자산의 투자·운용 업무를 수행하여야 한다. 본 항에 따른 사업계획은 사업이 완료될 때까지 지속적으로 수정·보완되어야 한다.

1. 입지여건
2. 시장수요
3. 경쟁업체 진출 상황
4. 기타 시장 여건의 변화
5. 단계별 사업 일정
6. 개발 및 운용 세부 계획

7. 예상 위험 요소 및 위험 방지 계획

② 본 조 제1항에 따른 사업계획을 수립함에 있어 공사는 수탁자산의 성질 및 투자·운용 목적, 수탁자산의 분산투자로 인한 포트폴리오 효과, 공사의 고유자산 투자·운용 업무와의 이해상충 가능성 및 구분관리 가능성을 고려하여야 한다.

제24조 (재원조달계획) ① 공사는 개별 사업 등마다 다음 각 호의 내용이 포함된 재원조달계획을 수립하여야 한다. 본 항에 따른 재원조달계획은 사업이 완료될 때까지 지속적으로 수정·보완되어야 한다.

1. 재원조달방법
2. 재원의 성질 및 투자·운용 목적 및 운용 가능 범위
3. 유동성 위험
4. 예상 현금흐름
5. 이자율 등 예상되는 재원조달시장의 변화 및 그 대처 방안

제25조 (문서화) ① 자산관리업무의 수행에 있어 검토, 재결 또는 승인이 필요한 업무의 경우, 그러한 검토, 재결 또는 승인은 업무처리절차에 따라 정한 양식의 문서(전자문서를 포함하고, 이하 같다)로 하여야 한다.

② 그 밖의 자산관리업무의 수행 과정의 검토, 재결 또는 승인에 관한 사항은 공사의 「위임전결규정」 등의 내부 규정에 따른다.

제5장 정보전달 및 기록 체제 등

제26조 (정보전달 및 기록 체제) ① 공사는 자산관리업무와 관련된 경영의사 결정이 효율적으로 전달될 수 있도록 공사의 내부 포털에 적절한 자산관리업무 정보전달 및 기록 시스템(이하 “자산관리업무 정보시스템”이라 한다)을 구축하고 이를 운영할 수 있다.

② 특별한 사정이 없는 한 자산관리조직의 업무와 관련된 정보의 전달 및 기록은 자산관리업무 정보시스템을 통하여 이루어져야 하고, 자산관리업무 정보시스템에는 준법감시인과 내부통제조직의 정당한 접근이 보장되어야 한다.

③ 공사는 자산관리회사로서의 공사와 수탁자산의 투자·운용과 관련한 거래 당사자들의 권리·의무에 관한 서류 및 관계 법령에 따라 유지·보관할 의무가

있는 문서를 체계적으로 보관하여야 한다.

④ 공사는 자산관리조직의 업무와 관련된 정보가 접근권한이 없는 부서나 임직원, 외부 등으로 유출되는 것을 차단하기 위하여 효율적인 정보차단벽을 설치·운영하여야 한다. 이 경우 정보차단벽의 설치 수준 및 운영방법 등은 관계 법령 등의 규정을 충족하여야 한다.

⑤ 자산관리조직은 해당 조직의 임직원이 퇴직, 부서이동 등의 사유로 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 정보시스템(이하 이 조에서 “외부시스템”이라 한다.)에 대한 이용자격을 상실한 경우 외부시스템 운영기관에게 해당 사실을 신고하는 등 외부시스템에 대한 접근권한 관리가 적절히 이루어질 수 있도록 조치하여야 한다. <개정 2024.3.6.>

⑥ 본 조 제3항에 따른 문서의 보관기관, 그 밖의 정보전달 및 기록 체제에 관한 사항은 공사의 내부 규정에 따른다.

제27조 (비밀정보의 정의) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 미공개 정보는 그 기록의 형식에 불문하고 비밀정보로 본다.

1. 공사의 재무 또는 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보
2. 미공개 자산운용정보
3. 위탁회사와의 업무위탁계약 내용에 관한 정보
4. 자산관리회사로서의 공사의 수탁자산의 투자·운용과 관련한 거래 상대방에 관한 중요한 정보
5. 공사의 자산관리업무 경영전략, 신규 또는 자산 투자·운용 중인 업무 대상 사업 등에 관한 정보
6. 그 밖에 제1호부터 제5호와 유사한 내용과 영향을 가진 정보

제28조 (비밀정보의 관리) ① 자산관리조직의 임직원은 비밀정보를 관리할 때 관계 법령 및 이 기준을 준수하여야 한다.

② 비밀정보 관리의 기본 원칙은 다음 각 호와 같다.

1. 정보차단벽이 설치된 단위조직 내에서 발생한 정보는 우선적으로 비밀이 요구되는 비밀정보로 취급하여야 한다.
2. 비밀정보는 공사가 정한 기준에 따른 정당한 권한을 보유하고 있는 자(그 권한을 정당하게 위임 받은 자를 포함하고, 이하 같다)만 접근할 수 있다.
3. 공사의 임직원은 비밀정보를 접근할 권한이 없는 자에게 비밀정보를 제공

하거나 접근하게 하여서는 아니 된다.

4. 공사의 임직원은 보안 유지가 곤란한 장소에서 비밀정보를 접근하거나 보관하여서는 아니 된다.

5. 비밀정보의 보관 장소(전산으로 보관되는 경우를 포함한다)는 비밀정보 보관 책임이 있는 자가 효과적으로 접근을 통제할 수 있고 비밀 유지가 가능한 장소여야 한다.

6. 공사가 자산관리업무와 관련하여 제3자에 대해 비밀유지의무를 부담하는 경우, 공사의 임직원은 해당 의무를 성실하게 준수하여야 한다.

7. 공사의 임직원은 정당한 업무 수행 목적 외에는 어떠한 경우에도 자신 또는 제3자를 위하여 비밀정보를 접근하거나 기타 이용하여서는 아니 된다.

8. 공사의 임직원이 근무지를 이탈하는 경우, 비밀정보 접근 권한이 있는 자의 승인 없이는 해당 비밀정보를 문서, 파일, USB 저장장치, 인쇄본 등의 형태로 지참하여서는 아니 되고, 승인이 있는 경우에도 비밀정보가 유출되지 아니하도록 주의의무를 다하여야 한다.

9. 공사의 임직원은 정당한 업무 수행과 관련이 없는 비밀정보의 접근 기타 사용을 다른 임직원에게 요구하여서는 아니 된다.

10. 공사의 임직원이 공사를 퇴직하는 경우, 퇴직 이전에 자신이 보유·지참하고 있는 비밀정보(사본 포함) 일체를 공사에 반납하여야 한다.

11. 비밀정보가 다루어지는 공사 내부 회의 또는 제3자와의 회의는 해당 비밀정보에 대한 접근 권한을 부여 받지 않은 임직원의 접근이 효과적으로 통제될 수 있는 장소에서 이루어져야 한다.

12. 공사의 임직원이 자신의 단위조직 외 공사의 임직원이나 공사의 임직원이 아닌 자에게 비밀정보를 제공하고자 할 때에는 다음 각목의 절차에 따라야 한다.

가. 제공하는 정보의 종류와 내용 및 정보제공의 목적에 관하여 비밀정보제공 승인신청서(별지서식 제2호)를 작성하여 준법감시인의 사전승인을 받는다.<개정 2020. 9. 9>

나. 정보를 제공하는 부서와 정보를 제공받는 부서는 정보제공 내역을 서면 또는 전자적 방법으로 기록·보관한다.

다. 정보를 제공받은 자는 제공받은 정보를 준법감시인의 승인을 얻은 목적에 한하여 사용하여야 한다.

13. 준법감시인은 이 항 제12호에 따른 정보제공과 관련하여 비밀정보제공내

역 관리기록부(별지서식 제3호)를 작성하여 다음 각 호의 사항을 기록·유지하여야 하며, 그 기록·유지 및 정보제공 승인 등의 적정성 여부를 월 1회 이상 점검하여야 한다.<개정 2020. 9. 9>

가. 통과 및 승인자의 소속 부서 및 성명

나. 통과 및 복귀일시

다. 열람정보의 내용

14. 공사의 임직원은 자신이 접근 권한이 없는 비밀정보에 접근하거나, 접근 권한이 없다는 사실을 자신이 알고 있는 다른 사람이 비밀정보에 접근하는 경우, 그 접근에 자신의 고의 또는 과실이 없는 경우에도 지체 없이 준법감시인에게 그 접근 사실을 보고하여야 한다. 준법감시인은 그러한 보고로 인하여 보고한 자에 대하여 부당한 인사상 불이익이 가해지지 아니하도록 하여야 한다.

15. 그 밖의 비밀정보의 취급에 관한 사항은 공사의 「보안업무취급규정」, 「금고및중요열쇠관리규정」, 「기록물관리규정」, 「문서규정」, 「정보통신규정」 등 관련 내부 규정에 따른다.

제29조 (준법감시인의 사전 확인) 공사의 임직원은 어떤 정보가 비밀정보인지 여부가 불분명한 경우 해당 정보를 비밀정보로 취급하여야 한다. 다만 해당 정보의 비밀정보가 아니라는 준법감시인의 사전 확인을 받은 경우 그러하지 아니하다.

제6장 수탁자산의 투자·운용

제30조 (수탁자산 투자·운용의 기본 원칙) ① 공사는 자산관리업무를 수행함에 있어 자산관리 관련 법규, 위탁회사의 주주총회·이사회 의결사항, 위탁회사의 정관, 자산관리회사로서의 공사와 위탁회사 간의 자산관리위탁계약의 내용을 준수하여야 한다.

② 공사는 수탁자산을 투자·운용할 때 다음과 같은 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 특정 수탁자산의 이익을 해하면서 다른 수탁자산의 이익을 도모하게 하는 거래 행위
2. 수탁자산으로 위탁회사 외의 공사 자신 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 통상의 거래조건과 현저하게 다른 불공정한 조건으로 거래하는 행위

4. 관련 부동산중개회사 및 증권회사 등의 중개나 매매수수료를 증가시킬 목적으로 부동산, 증권 등을 단기 매매하는 행위
 5. 자산을 수탁하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 6. 공사의 고유자산 또는 다른 수탁자산의 시세를 인위적으로 형성하기 위하여 고유자산 또는 수탁자산을 운용하는 행위
- ③ 공사는 위탁회사와 부동산이나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된다. 다만 『부동산투자회사법 시행령』 제20조 각 호에서 정하는 거래의 경우에는 그러하지 아니한다.

제30조의2 (매입 자산관리업무 수행 시 특칙) ① 공사가 위탁회사의 자산관리업무 수행을 위하여 임대 등을 목적으로 자산을 매입하는 경우, 공사는 매입업무 수행을 위한 별도의 방침을 수립하여 운용할 수 있다.

② 자산관리조직은 제1항에 따른 방침 및 기금출자 승인내용 등을 고려하여 매입업무 수행을 위한 세부계획을 수립·운용할 수 있다.

[본조신설 2023. 3. 2.]

제30조의3(여유자금의 운용) ① 자산관리조직은 수탁자산의 운용과정에서 발생한 여유자금을 금융상품 등에 투자·운용하는 경우 다음 각 호의 기준을 고려한 기본계획을 수립하여 이사회 의결 등 위탁회사 정관 등에서 정한 절차를 득하여야 한다.

1. 운용상품별 여유자금의 배분 및 운용기간은 위탁회사가 영위하는 사업의 자금소요일정, 위탁회사의 운영비용 등을 고려하여 결정한다.
2. 투자가능한 운용상품은 위탁회사의 정관 또는 이사회 의결 등으로 정한 범위 이내에서 자금회수의 용이성, 수익성 및 현금흐름의 예측가능성 등을 감안하여 결정하여야 한다.
3. 거래금융기관 및 운용상품의 선정은 다수 기관 간 상품금리를 비교평가하는 등 합리적인 방법에 의거하여 투명하고 공정한 절차에 따라 진행되어야 한다.

② 자산관리조직은 제1항의 기본계획에 따라 여유자금 운용을 위한 거래금융기관 및 운용상품 선정 시 사전에 각 위탁회사 별 여유자금의 운용규모, 자금배분, 직전 운용실적, 거래금융기관 및 운용상품 선정기준 등 운용계획을 수립하여야 한다. 이 경우, 제30조의 준수여부에 대하여 준법감시인의 확인을 받아야 한다.

③ 제2항의 운용계획에 따라 거래금융기관이 최종 선정된 후, 해당 기관으로

부터 청렴확인서(별지서식 제8호)를 제출받아야 한다.

[본조신설 2023. 9. 5.]

제31조 (자산의 구분관리) ① 공사는 공사의 고유자산과 수탁자산을 엄격하게 구분하여 투자·운용 및 관리하여야 한다.

② 본 조 제1항에 따른 구분관리를 위하여 공사는 공사의 고유자산을 투자·운용 및 관리하는 임직원과 수탁자산을 투자·운용 및 관리하는 임직원의 업무를 구분하여야 하고, 등기 임원, 본부장 및 단장을 제외한 공사의 임직원이 해당 업무에 관한 승인·결재 등 권한을 겸하여 보유하지 아니하도록 하여야 한다. <개폐정리 2022. 4. 8.>

③ 공사의 고유자산과 수탁자산의, 그리고 개별 수탁자산의 회계는 각각 별도로 구분하여 처리한다.

④ 준법감시인과 준법감시지원조직은 수시로 본 조에 따른 자산의 구분관리가 적절하게 시행되고 있는지 여부를 확인하고, 구분관리가 적절하게 시행되고 있지 아니하다면 지체 없이 그 시정을 요구하여야 한다. 그러한 시정이 요구되는 경우 특별한 사정이 없는 한 이에 응해야 한다.

⑤ 그 밖의 자산의 구분관리를 위하여 준법감시인이 필요하다고 인정하는 구체적 사항은 별도로 정한다.

제32조(이해상충의 파악·평가 및 관리 등) ① 자산관리조직의 임직원은 공사와 위탁회사간 또는 위탁회사와 위탁회사간 이해상충의 관계에 있거나 이해상충이 우려되는 경우 준법감시인 또는 준법감시지원조직 등과 사전에 협의하여 위탁회사 보호 등에 문제가 발생하지 아니하도록 조치하여야 한다.

② 자산관리조직의 임직원은 자산관리업무를 수행함에 있어 이해상충이 발생할 가능성이 있는 거래에 대하여는 위탁회사의 이익이 침해받지 아니하도록 이해상충 가능성을 최대한 낮출 수 있는 조치를 취해야 하며, 이해상충이 발생할 가능성을 낮추는 것이 곤란하다고 판단되는 경우에는 이러한 사실을 위탁회사에게 통지한다.

③ 자산관리조직의 임직원은 회사와 이해상충 발생이 우려되는 수탁자산의 투자·운용업무는 주의대상 목록으로 등재·관리하여 이해상충의 문제가 발생하지 아니하도록 하여야 한다.

제7장 불공정거래행위의 방지

제33조 (개인투자행위) 공사의 임원, 준법감시인, 자산관리조직, 준법감시지원 조직의 임직원은 개인 자산을 투자할 때 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 수탁자산의 이익과 개인 자산의 이익이 상충하는 경우 수탁자산의 이익을 우선하여야 한다.
2. 개인 자산의 투자행위로 인하여 공사의 고유자산 또는 수탁자산의 이익이 침해되거나 침해될 가능성이 우려되는 경우 그러한 투자행위를 하지 아니하여야 한다.
3. 어떠한 경우에도 업무상의 지위, 미공개 자산운용정보 또는 비밀정보를 이용하여 개인 자산의 이익을 위한 투자행위를 하여서는 아니 된다.

제34조 (불공정거래행위의 금지) 공사의 임원, 준법감시인, 자산관리조직, 준법감시지원조직의 임직원은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 자산관리 관련 법규, 위험관리기준, 이 기준, 업무처리절차, 그 밖의 자산 투자·운용에 관한 공사의 내부 규정을 위반하여 자산을 투자·운용하는 행위
2. 공사의 자산 투자·운용전략 등 회사의 고유정보 및 미공개 자산운용정보의 외부유출을 통하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 공사로부터 정당한 권한을 위임 받지 아니한 자로부터의 지시 또는 권유에 의하거나, 다른 회사 등의 임직원 또는 투자 대상 사업 등의 소유자 그 밖의 이해관계인과의 담합 등에 의한 투자행위
4. 정당한 이유 없이 특정 위탁회사가 사업 등의 거래, 자산배분 등의 방법을 통하여 다른 위탁회사에 비하여 우선적으로 혜택을 받거나 손해를 보게 하는 행위
5. 공사 또는 부동산투자자문회사, 자산보관기관, 판매회사, 일반사무수탁회사 등의 이익을 위탁회사의 이익에 우선하는 행위
6. 위탁회사에 대한 투자 유치를 목적으로 위탁회사 또는 위탁회사와 관련된 제3자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
7. 수탁자산의 운용으로 인하여 발생하는 손실의 전부 또는 일부를 공사가 부담하거나, 위탁회사에 대하여 그러한 부담을 약속하는 행위<신설 2020. 9. 9>
8. 그 밖에 내부자거래 등 관련 법령에서 정하는 불공정거래행위

제35조 (불공정거래행위의 방지를 위한 보고 및 교육) ① 자산관리조직의

임직원은 「부동산투자회사법」 제2조제3호에서 정한 부동산관련 증권의 매매 등에 관한 내역을 다음 각 호의 방법으로 준법감시인에 보고하여야 한다.

1. 거래발생일이 속한 분기후 15일 이내에 분기별 증권거래 신고서(별지서식 제4호)를 작성하여 제출
 2. 매년 말 기준으로 보유증권 신고서(별지서식 제5호)를 작성하여 제출
- ② 준법감시인은 개인투자행위에 있어 준수할 사항 및 금지되는 불공정거래 행위 등에 필요한 교육 과정을 수립하고 정기, 비정기적으로 필요한 교육을 실시하여야 한다.
- ③ 그 밖의 개인투자행위, 불공정거래행위 및 이해상충행위의 제한에 관한 사항은 공사의 「준법통제규정」 등 내부 규정에 따른다.

[본조신설 2020. 9. 9]

부 칙<2019.12.30.>

이 기준은 2020년 1월 2일 부터 시행한다.

부 칙<2020. 5.28>

이 기준은 2020년 5월 29일부터 시행한다.

부 칙<2020. 9. 9>

이 기준은 2020년 9월 10일부터 시행한다.

부 칙<2020. 9.14>

이 기준은 2020년 9월 15일부터 시행한다.

부 칙<2022. 4. 8>

이 기준은 2022년 4월 11일부터 시행한다.

부 칙<2023. 3. 2>

제1조(시행일) 이 기준은 2023년 3월 3일부터 시행한다.

제2조(준법감시인의 임면 등에 관한 적용례) 제8조 제1항 및 제2항의 개정기준은 이 기준 시행 후 선임하는 준법감시인부터 적용한다.

부 칙<2023. 9. 5>

제1조(시행일) 이 기준은 2023년 9월 6일부터 시행한다.

제2조(적용례) 제30조의3 제2항 및 제3항의 개정기준은 이 기준 시행 후
거래금융기관 및 운용상품을 선정하는 경우부터 적용한다.

부 칙<2024. 3. 6>

이 기준은 2024년 3월 7일부터 시행한다.

부 칙<2024. 3. 7>

이 기준은 2024년 3월 8일부터 시행한다.

수탁자산 위험관리지침

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 지침은 「부동산투자회사법」에 따라 공사가 자산관리회사 겸 영인가를 받아 부동산투자회사(이하 “리츠”라 한다)로부터 위탁받은 자산(이하 “수탁자산”이라 한다)의 투자·운용 과정에서 발생할 수 있는 제반 위험을 적절하게 관리하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 리츠 수탁자산의 위험관리에 관하여는 관계 법령 및 다른 규정에서 따로 정한 것을 제외하고는 이 지침에서 정하는 바에 의한다.

제3조(용어의 정의) ① 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “위험”이라 함은 리츠 수탁자산의 투자·운용과정에서 발생하는 각종 불확실성이 리츠 가치에 불리한 결과 또는 손실을 초래할 잠재적 가능성을 말한다.
2. “위험관리”라 함은 위험 발생원천 및 그 규모와 영향을 파악하고, 위험을 예방, 축소 또는 적정수준으로 유지하는 일련의 과정을 말한다.
3. “개별위험”이라 함은 수탁자산 종류 및 사업내용 등에 따라 발생가능한 다음 각 목의 위험을 말한다.
 - 가. “운영위험”이라 함은 잘못된 내부절차, 인력, 시스템 및 외부사건으로 인하여 사무·경영관리 과정에서 오류, 사고, 부정 등으로 발생하는 위험을 말한다.
 - 나. “사업위험”이라 함은 리츠 사업 관련 상대방 신용도 저하, 사업지연 등으로 인하여 해당사업 또는 수탁자산이 손해를 입게 될 위험을 말한다.
 - 다. “재무위험”이라 함은 수탁자산의 일시적 자금부족으로 인한 지급불능 및 재무건전성의 악화 등으로 손해를 입게 될 위험을 말한다.
 - 라. “시장위험”이라 함은 거시경제 및 주택시장의 변화, 제도 및 정책변화, 과당경쟁 등으로 인하여 손해를 입게 될 위험을 말한다.

- ② 자산관리업무 내부통제기준에서 사용하는 용어의 정의는 이 지침에서 특별히 정하는 경우를 제외하고는 이 지침에서도 적용한다.

제4조(수탁자산 위험관리 기본원칙) 수탁자산 위험관리는 다음 각 호의 기본 원칙에 따라 수행하여야 한다.

1. 수탁자산 위험관리의 감독 및 통제는 공사 고유자산 등과 분리하여 독립성을 유지하고, 견제와 균형기능을 유지한다.
2. 위험의 측정, 평가 및 보고는 통일된 지표 및 일관성을 유지한다.
3. 수탁자산 투자·운용 전반에 대한 주기적인 모니터링을 통하여 위험을 적시에 파악하고 특정 부문에 대한 과도한 위험 발생을 사전에 예방한다.

제 2 장 수탁자산 위험관리 조직

제5조(위험관리 소관부서 등) 위험관리는 기본적으로 개별 수탁자산의 투자·운용을 전담하는 자산관리조직에서 수행하는 것을 원칙으로 한다.

제6조(위험관리담당자) ① 자산관리조직은 수탁자산에 대한 통합적이고 체계적인 위험관리를 위하여 위험관리담당자를 지정하여 운영한다.

- ② 제1항의 위험관리담당자는 부서 단위로 1인 이상을 지정한다.

제 3 장 수탁자산 위험관리 대상 및 절차

제7조(위험관리 대상 및 절차) ① 수탁자산의 위험관리는 운영위험, 사업위험, 재무위험, 시장위험 등으로 개별위험 관리 대상을 구분하여 관리한다.

- ② 수탁자산의 위험관리는 위험의 인식, 측정, 보고 및 통제의 절차에 따른다.

제8조(위험의 인식) ① 자산관리조직은 수탁자산의 경영활동 및 영업활동 등과 관련된 위험을 상시적으로 모니터링하여야 한다.

- ② 수탁자산에 위험이 발생하였거나 향후 위험 발생이 예상되는 경우, 해당 내용을 지체없이 준법감시인 및 위탁회사 등 이해당사자에게 통지하여야 한다.

제9조(위험의 측정) ① 위험은 위험관리 대상별로 측정한다.

② 위험은 수탁자산 운용·투자에 영향을 미치는 일상적인 변동뿐만 아니라, 비정상적이고 급격한 변동에 대해서도 측정한다.

③ 자산관리조직은 부동산투자회사법에 따라 리츠와 업무위탁계약을 체결한 사무수탁회사 등이 제공한 재무 또는 비재무정보를 활용하여 위험을 측정할 수 있다.

제10조(위험의 보고 및 통제) ① 자산관리조직은 수탁자산 투자·운용업무에 따른 위험관리 현황보고를 위하여 자산관리회사 내부통제 및 수탁자산 위험관리 분기별 점검표(별지서식 제7호)를 분기별로 작성하여 준법감시인에게 확인을 받아야 한다.

② 제1항에 따른 점검 결과 특이사항이 발견된 경우 자산관리조직은 이에 대한 사유 및 대응방안을 수립하여 조치하여야 한다.

준법서약서

본인은 직무를 수행함에 있어 부동산투자회사법에 의한 공사의 자산관리 업무 내부통제 기준에서 정하는 바에 따라 위탁자산 관리업무와 관련한 법규를 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 고객의 이익을 보호하기 위하여 다음의 사항을 철저히 준수할 것을 서약합니다.

1. 본인은 고객 재산의 보호를 위해 위탁자산에 대하여 선량한 관리자의 주의 의무를 다하겠습니다.
2. 본인은 공사가 취득한 미공개 자산운용정보를 본인의 이익을 위해 이용하지 아니하며, 공사로부터 명시적으로 서면에 의해 권한을 부여받지 않는 한 공사의 다른 임직원을 포함한 제3자가 이용하게 하지 않겠습니다.
3. 본인은 고용기간의 종료와 동시에 또는 공사의 요구가 있을 경우에는 본인이 보유하고 있거나 통제하에 있는 미공개 자산운용정보를 포함하는 모든 자료를 공사에 반납하겠습니다.
4. 본인은 부동산투자회사법 등 관련 법규 및 자산관리업무 내부통제기준을 위반할 경우 자산관리업무 내부통제기준에서 정한대로 공사의 징계 절차 등 기타조치에 따르도록 하겠습니다.

20 년 월 일

(소속) (직위) (성명) (서명)

비밀정보제공 승인신청서

20 년 월 일

자산관리업무 내부통제기준 제28조 의거하여 비밀정보의 제공 등에 대한 보고를 드리며 이에 승인을 요청합니다.

정보 제공인	소속		성명	
정보 수령인	소속		성명	
비밀정보 분류	☐ 공사의 재무 또는 경영에 중대한 영향을 미칠 수 있는 정보 ☐ 미공개 자산운용정보 ☐ 위탁회사와의 업무위탁계약 내용에 관한 정보 ☐ 수탁자산의 투자·운용과 관련한 거래 상대방에 관한 중요한 정보 ☐ 공사의 자산관리업무 경영전략, 신규 또는 투자·운용 중인 업무 대상 사업 등에 관한 정보 ☐ 기타			
비밀정보 내용				
비밀정보제공 필요성 및 사유				
비밀정보 제공방법				

위 비밀정보 제공을 승인합니다.

20 년 월 일

주택도시보증공사 리츠자산관리센터 준법감시인 (인)

위 비밀정보 제공을 승인합니다.

20 년 월 일

승인권자 (인)

[별지서식 제3호](제28조 관련)<신설 2020. 9. 9.>

비밀정보 제공내역 관리기록부

20 년 월

관리	건명	정보 제공인	정보 수령인	제공 방법	정보 통과 및 복귀일시		비고	
					통과	복귀	적정성	서명

주택도시보증공사 리츠자산관리센터
준법감시인 (인)

[별지서식 제4호](제35조 관련)<신설 2020. 9. 9.>

분기별 증권거래 신고서

신고일 :

직위 :

성명 :

20—년 분기의 증권거래를 신고하고자 합니다.

연번	거래일	매도/매수	증권명	종류	수량	가격	합계

20 년 월 일

성명 (인)

[별지서식 제5호](제35조 관련)<신 설 2020. 9. 9.>

보유증권 신고서

신고일 :

직위 :

성명 :

신고일을 기준으로 보유 중인 증권을 신고합니다.

연번	증권의 종류	증권명	수량	가격	합계

20 년 월 일

성명 (인)

[별지서식 제6호] (제8조의2 관련) <신설 2023. 3. 2.>

제 차 준법감시인 심의위원회 의사록

1. 회의일시 : . . .
2. 회의장소 :
3. 참 석 자 : 위원장 , 위원
4. 협의사항 : ○○○ 준법감시인 선임에 관한 건
5. 서명록 : 별첨
6. 협의결과:

참 석 자 서 명 록

[제 차 준법감시인 심의위원회 : 20 . .]

1. 서 명 란

구 분	성 명	서 명
위 원(장)		

2. 의 견

구 분	성 명	서 명	의 견
위 원 장			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			
위 원			

[별지서식 제7호] (제19조, 별표 제10조 관련) <신설 2023. 3. 2.><개정 2024. 3. 6.>

자산관리회사 내부통제 및 수탁자산 위험관리 분기별 점검표 (○○센터)

1. 점검결과 총괄표

위반	위반건수	위반내역	비고
-	-	-	

2. 자산관리회사 내부통제체제 항목별 점검결과 세부내역

점검항목	점검내용	점검결과			점검자 확인	비고
		적정	부적정	해당없음		
(1) 이해상충 방지체계 운용	1.1 공사와 위탁회사간 또는 위탁회사와 위탁회사간 이해상충을 방지하기 위하여 이해상충이 발생할 가능성 [※] 을 파악·평가하고, 내부통제기준이 정하는 방법 및 절차에 따라 이를 적절히 관리하고 있는지 ※ (예시) 이해상충 발생사례 ① 특정 수탁자산을 공사의 고유자산과 불공정거래하는 경우 ② 수탁자산 운용 등 업무수행 과정에서 취득한 교류금지정보를 이용하여 고유자산으로 부당정보 이용행위를 하는 경우 등					
	1.2. 이해상충 발생 가능성이 있는 2개 이상의 업무를 중복하여 수행하고 있지 않는지 (다만, 동일한 본부에서 2개 이상의 업무가 수행되는 경우는 예외로 한다)					

점검 항목	점검 내용	점검 결과			점검자 확인	비고
		적정	부적정	해당없음		
	1.3. 이해상충이 발생할 가능성을 낮추는 것이 곤란하다고 판단되는 경우에는 위탁회사에 통지하였는지					
(2) 내부통제 관리 적정성	2.1. 내부통제기준을 제정하거나 변경하려는 경우에 준법감사인 협의를 거쳤는지 ※ (예시) 내부통제기준 개정 시 준법감사인 협조결재 여부 확인					
(3) 준법감시인 운용	3.1. 준법감시인을 임명한 때 그 사실을 감독기관에 통보하였는지					
	3.2. 준법감시인은 관련 규정에 의한 자격요건을 충족하는지					
	3.3. 준법감시인의 업무 독립성이 보장되고 있는지					
	3.4. 준법감시인이 아래의 직무를 담당하고 있지는 않은지 * 자산운용에 관한 업무 및 그에 부수하는 업무 * 투자 자문에 관한 업무					
(4) 준법감시업무 적정성	4.1. 다음의 사항이 적절히 이행되고 있는지					
	1) 임직원의 위법, 위규, 부당행위의 보고					
	2) 업무상 각종 오류사항에 대한 점검 및 재발방지대책 수립					
	3) 임직원의 내부통제기준 위반에 대한 처리 등					
	4) 준법감시인에 제출하는 서약서가 정기적·주기적으로 징구되고 있는지 여부					
	5) 내부통제기준 준수여부에 대한 모니터링 결과의 기록유지 및 보고					
	6) 내부제보제도의 운영					
	7) 임직원 법규준수 및 윤리 교육					

점검 항목	점검 내용		점검 결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
(5) 수탁자산 위험관리체제 운용	5.1. 수탁자산 위험관리체제를 갖추고 수탁자산 투자·운용과 관련한 제반위험을 적절하게 관리하고 있는지						
	5.2. 수탁자산 비재무적 위험관리와 관련된 주요 현안에 대해 준법감시인 등과 협의하고 있는지						
(6) 수탁자산 운용업무 수행 시 준수절차	6.1. 수탁자산 관리업무는 적절히 구분하여 분장되어 있는지						
	6.2. 수탁자산의 투자·운용을 위한 연중 사업계획 및 자원조달 계획을 작성하여 리츠 정관 등에서 정한 절차(주총의결 등)에 따라 수립하였는지						
(7) 정보전달, 기록체제 및 비밀정보의 관리 등	인장 관리	7.1. 법인 인감 책임자 보관, 통장사용 후 입출금 내 역확인에 누락은 없는지					
		7.2. 법인 인감사용 기록대장 유지에 누락은 없는지					
	금고 관리	7.3. 금고번호의 주기적(매분기) 변경 및 금고 열쇠의 분리 보관은 적절하게 이루어지고 있는지					
		7.4. 중요문서의 금고 보관 및 금고보관내역 기록 유지는 적절하게 이루어지고 있는지					

점검 항목	점검 내용		점검 결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
		7.5. 금융사고의 예방 등을 위하여 어음·수표, 예금증서 등의 중요증서와 현금, 채권서류 등에 대한 보관관리는 적절하게 이루어지고 있는지					
	전 산 시스템 관리	7.6. 업무별 전산시스템 접근 권한이 적절히 통제되고 있는지					
		7.7. IP Address 변동내역 관리가 적절히 이루어지는지					
		7.8. 물리적·환경적 통제는 적정한지					
		1) 재해방지대책(화재감지, 예비전원 등)의 준수 여부					
		2) 컴퓨터실 등 중요장비에 대한 접근통제의 적정 여부					
		7.9. 데이터보안 및 통제의 적정여부					
		1) USER-ID와 비밀번호를 통한 시스템 접근통제 여부					
		2) 액세스 코드(암호) 보호 및 변경주기의 적정 여부					
		7.10. 자산관리조직의 업무와 무관한 자가 「부동산투자회사 정보시스템」 이용권한을 보유하고 있지 않은지					
(8) 개인투자행위 기준 준수		8.1. 자산관리조직 내 임직원들의 개인투자행위를 주기적으로 모니터링 하고 있는지					
		8.2. 준법감시인은 개인투자행위에 있어 준수할 사항 및 금지되는 불공정거래행위 등에 필요한 교육 과정을 수립하고 정기, 비정기적으로 필요한 교육을 실시하는지					
(9)		9.1. 관련 법규, 공사 내부통제 및 위험관리기준, 업무처리절					

점검 항목	점검 내용	점검 결과			점검자 확인	비고
		적정	부적정	해당없음		
불공정거래 행위 금지	차, 그 밖의 자산 투자·운용에 관한 공사의 내부 규정을 위반하여 자산을 투자·운용하는 행위는 없는지					
	1) 공사의 자산 투자·운용전략 등 회사의 고유정보 및 미공개 자산운용 정보의 외부유출을 통하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위					
	2) 공사로부터 정당한 권한을 위임 받지 아니한 자로부터의 지시 또는 권유에 의하거나, 다른 회사 등의 임직원 또는 투자 대상 사업 등의 소유자 그 밖의 이해관계인과의 담합 등에 의한 투자행위					
	3) 정당한 이유 없이 특정 위탁회사가 사업 등의 거래, 자산배분 등의 방법을 통하여 다른 위탁회사에 비하여 우선적으로 혜택을 받거나 손해를 보게 하는 행위					
	4) 공사 또는 부동산투자자문회사, 자산보관기관, 판매회사, 일반사무수탁 회사 등의 이익을 위탁회사의 이익에 우선하는 행위					
	5) 위탁회사에 대한 투자 유치를 목적으로 위탁회사 또는 위탁회사와 관련된 제3자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위					
	6) 수탁자산의 운용으로 인하여 발생하는 손실의 전부 또는 일부를 공사가 부담하거나, 위탁회사에 대하여 그러한 부담을 약속하는 행위					
	9.2. 내부통제기준 상 불공정거래행위 방지를 위한 각종 신고 사항*이 준법감시인에게 적절히 보고되고 있는지 * 분기별 증권거래 신고서(별지서식 제4호), 보유증권 신고서(별지서식 제5호) 등					
(10) 공시 및 보고	10.1. 관련 법령에 따른 정기·수시공시의 발생 및 공시누락사항은 없는지					
	10.2. 관련 법령에 따른 보고사항 발생 및 보고 누락사항은 없는지					

3. 수탁자산 위험관리 대상별 점검결과 세부내역

분류	점검항목	점검내용	점검결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
(1) 운영위험	자산운용 지시 및 실행	1.1. 전산시스템 등에 의하여 객관적이고 정확하게 관리할 수 있는 방법에 따라 리츠별로 투자대상자산의 취득, 처분 등에 관하여 필요한 지시를 하였는지					
	정관준수	1.2. 리츠별 정관에서 정한 사항에 대한 위반사항은 없는지					
	투자보고서 및 영업보고서	1.3. 수탁자산에 관한 매 분기의 투자보고서 및 영업 보고서를 작성하여 필요한 기간 내에 감독기관에 제출하고 있는지					
	결산관련	1.4. 리츠의 결산시 마다 재무상태표, 손익계산서(이하 "결산서류"라 한다)를 작성하고 있는지					
		1.5. 리츠의 결산서류, 회계감사보고서, 리츠 주주총회 의사록, 이사회 의사록을 본점에 비치하고 있는지					
		1.6. 리츠의 결산서류 및 회계감사보고서를 비치일로부터 5년간 보존하고 있는지					
	리츠재산 회계처리	1.7. 수탁자산에 관하여 회계처리시 감독기관이 고시한 회계처리기준에 따르는지					
	회계감사 보고서	1.8. 수탁자산에 대하여 기준일로부터 필요기간 이내에 회계감사인인 회계감사를 받았으며 회계감사인으로부터 제출받은 회계감사보고서를 투자자들에게 지체없이 제출하였는지					

분류	점검항목	점검내용	점검결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
	리츠재산 잔고확인	1.9. 전월말 기준으로, 일반사무관리회사 대상 수탁사 잔고를 확인하였는지					
	자산관리행위 감시 등	1.10. 리츠가 자산관리행위 위반사실에 대하여 감독 기관에 보고한 경우, 이의신청 필요성 여부를 검토 하고 이에 따라 적절히 조치하였는지					
		1.11. 리츠가 자산관리행위 위반의 시정을 요구한 경우 위반사항 해소를 위한 적절한 조치를 취했는지					
	운용인력 전문성	1.12. 전문인력이 아닌 자가 운용업무를 하는 행위가 없었는지					
(2) 사업위험	사업현황 점검 및 보고	2.1. 리츠별 사업추진 현황이 별도 보고서식*을 통하여 이해관계자(국토부, 본점 소관부서 등)에게 적절히 보고되고 있는지 * (서식) 임대리츠 기금출자업무취급규정 시행세칙 또는 도시 계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 준용 가능					
	사업계획 추진관리	2.2. (공사와 자산관리계약을 체결한 매입형 자리츠 적용) 당해 사업연도 사업계획을 달성하지 못하거나, 달 성이 어려울 것으로 예상*되는 경우 이에 대한 원인분석 및 대응책 수립 등에 대하여 문서화된 조치가 있었는지 ※ (예시) 사업계획 상 매입예정자산의 매입이 가격협상 난항 등의 사유로 지연되는 경우 등					

분류	점검항목	점검내용	점검결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
	자산매입	2.3. (공사와 자산관리계약을 체결한 매입형 자리츠 적용) 자산 신규매입 제반조건(자산유형, 매입가격 등)이 당초 기금출자 승인기준과 부합하는지					
(3) 재무위험	점검주기	3.1. 리츠별 재무위험에 대하여 정기적 또는 수시적 으로 점검을 실시하고 있으며, 점검 결과에 대한 문 서화가 적절히 이루어지고 있는지					
	보고의무	3.2. 재무위험에 대한 정기 또는 수시 점검 결과가 리츠 경영진(대표 또는 법인이사 포함)에게 보고되고 있는지					
	영업수익 및 영업이익	3.3. 영업수익 또는 영업이익 중 하나 이상이 아래에 해당하는 경우 이에 대한 원인분석 및 대응책 수 립이 적절한지 ※ 영업수익, 영업이익 중 하나 이상이 전분기 대비 30% 이상 감소(감소액 기준 10억 미만은 제외)					
	유동비율	3.4. 리츠별 유동비율이 아래에 해당하는 경우, 이에 대한 원인분석 및 대응책 수립이 적절한지 * 직전기 투자보고서 기준, 유동비율이 100% 미만 이며, 전분기말 대비 20%p 감소					
	부채비율	3.5. 리츠별 부채비율이 아래에 해당하는 경우, 이에 대한 원인분석 및 대응책 수립이 적절한지 * 직전기 투자보고서 기준, 부채비율이 300% 이상 이며, 전분기말 대비 30%p 상승					

분류	점검항목	점검내용	점검결과			점검자 확인	비고
			적정	부적정	해당없음		
	자본잠식	3.6. 자본잠식이 발생한 리츠가 있는 경우, 이에 대한 원인분석 및 대응책 수립이 적절한지 (보고 및 문서화 등)					
(4) 시장위험	모니터링 환류	4.1. 시장, 법제도 제개정 및 정부정책 등 리츠 사업성에 영향을 미치는 각종 외부 요인에 대한 모니터링 결과가 향후 리츠 사업계획 수립 등에 적절히 반영되고 있는지					
	점검결과 전파	4.2. 본 위험점검결과가 실무진에게 적절히 통지되고 있는지(사내 메신저 등 포함)					

4. 점검결과에 대한 준법감시인 의견

내부통제기준 개선에 대한 의견 또는
준법통제 위반사항에 대한 향후 조치계획 등을 제시

20 . .

자산관리회사 주택도시보증공사
준법감시인 ○ ○ ○ (인)

청 럽 확 인 서

☐ 약정상품:	상품종류 _____	가입금액(원) _____	가입기간 _____	약정금리 _____ 연 %
☐ 선정은행:	소속부서(지점) _____		담당자명 _____	연락처 _____
☐ 공 사:	소속부서 _____		담당자명 _____	연락처 _____

본인(수신상품 금리제안 책임부서의 장 및 대리인 포함)은 상기의 거래약정 및 기타 업무거래와 관련하여 그 당사자로서 불공정거래 근절을 위하여 다음 사항을 확인합니다.

하나, 본인은 본 약정체결 및 기타 업무거래 과정에서 담합, 압력, 청탁 등 불공정한 행위를 하지 않았으며, 거래당사자인 귀사의 임직원(배우자, 직계 존·비속 포함)에게 직·간접적으로 금품·향응등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)의 부당한 이익을 제공하지 않았음을 확인합니다.

하나, 본인은 임직원이 금품등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공하거나 담합 등 불공정행위를 하지 않도록 하고 이를 위반시 처벌토록 하는 등 자사의 윤리강령 등에 따라 업무를 진행하였고, 내부비리 제보자에 대하여 불이익 처분을 하지 않을 것임을 확인합니다.

하나, 본인은 귀사의 청렴확인제도의 취지를 이해하고 본 약정 및 이에 수반되는 업무거래시 당사자 간의 비윤리적 행위와 귀사의 임직원이 금품 등을 요구한 사실이 있는 경우 즉시 신고하겠습니다.

20 년 월 일

약정당사자(선정은행 본·지점) :

주소 :

대표자 :

(인)

* 수신상품 금리제안 책임부서장 기재(본점 소관부서장 또는 영업지점장 등)

() 위탁관리부동산투자회사의 자산관리회사
주택도시보증공사 귀중