

내부통제기준

2024.2.29. 제정

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적 및 규정의 적용)

① 이 내부통제기준(이하 “기준”)은 부동산투자회사법에 따른 자산관리회사인 에이디에프인베스트먼트 주식회사(이하 “회사”)가 같은 법에 따른 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사(이하 “REIT” 또는 “고객”)로부터 위탁받은 REIT 자산의 투자·운용업무의 수행과 관련하여 부동산투자회사법 및 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”) 등 관계법규(아래에서 정의된 바와 같음)를 준수하고 위탁자산을 건전하게 운용하며, 위탁자와 그 투자자를 포함한 고객의 이익을 보호하기 위하여 따라야 할 기본적인 절차와 기준을 정하는 데 그 목적이 있다.

② 이 기준에서 정하지 않은 사항은 관계법규에 정한 바에 따른다.

제 2 조 (용어의 정의)

이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “REIT” 또는 “고객”이라 함은 제1조에 정의된 바와 같다.
2. “고유정보”라 함은 회사의 임직원이 회사에 근무하면서 알게 되거나 회사가 생산한 정보로서 회사 외부로부터는 획득하기 어려운 정보를 말한다. “고유정보”에는 내부조사를 통해 얻은 정보, 부동산이나 증권의 중개인 또는 외부인으로부터 내부용으로 얻은 조사자료, 기록, 회의자료 및 기밀보장이 필요한 계약내용 등 일반에게 비공개되는 정보가 포함된다.
3. “내부자정보”라 함은 REIT에 관하여 일반대중이 얻기 어려운 정보로서 부동산투자회사가 소유하는 부동산 또는 REIT가 발행한 증권의 가격에 영향을 미칠 가능성이 있고 투자자의 투자판단에 영향을 줄 수 있는 미공개정보를 말한다.
4. “관계법규”라 함은 부동산투자회사법, 부동산투자회사법 시행령, 부동산투자회사법 시행규칙,

부동산투자회사 등에 관한 인가 및 등록 지침, 부동산투자회사 등에 관한 감독규정을 비롯하여 부동산투자회사 및/또는 자산관리회사와 그 업무 전반에 적용되는 대한민국의 모든 법령, 지침, 고시 등 기타 규정을 말한다.

5. “내부통제기준 등”이라 함은 정관, 이 기준을 비롯한 회사의 제반 규정을 말한다.
6. “비밀정보”라 함은 고유정보 및 내부자정보를 의미한다.
7. “위탁자산”이라 함은 회사가 REIT와 체결하는 자산운용위탁계약에 따라 REIT로부터 위탁 받은 자산을 말한다.
8. “투자자”라 함은 REIT의 투자자를 말한다.

제 3 조 (기준의 제·개정)

- ① 이 기준을 제정하거나 개정하고자 할 때에는 회사 이사회의 의결을 거쳐야 한다.
- ② 이 기준에 규정되어 있는 내용 중 관계법규의 개정에 따라 당연히 개정되어야 할 사항 및 국토교통부 등 감독기관의 변경권고 사항은 즉각적으로 수정되거나 재검토되어야 하며, 이 경우 기준의 개정일은 이사회 의결 시점과 상관없이 관계법규의 개정일로 본다.
- ③ 본 조 제1항에도 불구하고, 본 조 제2항에 의하여 당연히 개정되어야 할 사항, 이 기준에 의한 신고, 보고, 서약, 승인신청 및 허가 등의 양식에 대한 제·개정 및 조직체계의 변경 등에 의한 단순한 자구수정 등 실질적인 내용을 바꾸지 않는 개정의 경우에는 이사회의 의결이 필요하지 않되, 개정 후 이사회에 보고하여야 한다.

제 2 장 내부통제

제 4 조 (업무의 분장 및 조직구조)

- 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 회사는 조직에 대하여 적절한 업무를 분장하고 각 업무에 대하여는 적절한 업무처리 절차를 설정하여야 하며 모든 업무는 그 절차에 따라 처리되어야 한다.
- ③ 회사는 회사 및 조직의 이해상충이 발생 가능한 항목에 대한 점검과 이에 관한 권고를 위하여

이해상충방지위원회(Conflicts Committee)를 설치할 수 있다.

제 5 조 (내부통제체제 구축)

회사는 다음 각 호의 사항을 달성하기 위한 내부통제체제를 구축하고 위탁자산의 관리를 수행하여야 한다.

1. 운영측면 : 내부통제 활동의 효율성 및 유효성
2. 정보측면 : 재무 및 경영정보의 신뢰성, 완전성, 적시성
3. 법규준수측면 : 관계법규 및 회사의 정책, 내규 및 절차의 준수

제 6 조 (내부통제조직)

- ① 이사회는 효율적인 내부통제를 위한 내부통제체제의 구축 및 운영에 관한 기본방침을 정한다.
- ② 대표이사는 내부통제체제의 구축 및 운영에 필요한 제반 사항을 지원하고 적절한 내부통제 정책을 수립한다.
- ③ 대표이사는 매년 1 회 이상 내부통제 체제 · 운영실태를 정기적으로 점검하고, 점검결과를 이사회에 보고하여야 한다. 대표이사는 내부통제 체제 · 운영에 대한 실태점검 및 이사회 보고 업무를 준법감시인에게 위임할 수 있다.
- ④ 준법감시인은 내부통제체제의 운영실태에 대한 모니터링 및 이와 관련한 문제점과 미비사항에 대한 개선, 시정요구 등 내부통제체제를 총괄한다.
- ⑤ 각 부문 부서의 장은 부문별 소관업무(사고예방대책 등)에 대한 내부통제를 총괄한다.

제 7 조 (내부통제 운영원칙)

회사는 위탁자산의 관리와 관련하여 내부통제를 효율적으로 하기 위하여 다음 각 호의 사항이 이행되도록 노력하여야 한다.

1. 업무의 기능적 분리, 책임의 명확화, 회계자료의 적정성 및 신뢰성 확보, 적정한 내부건제
2. 각종 사고 예방을 위한 대책의 수립 및 이에 대한 지속적인 모니터링
3. 신상품 등 새로운 업무를 개발 또는 취급하는 경우 법규준수 및 내부통제의 적정성 여부에 대한 사전 검토
4. 관계법규 등이 변경될 경우 관련내용을 신속하고 적절하게 이 기준을 비롯한 회사 내규에 반영

제 8 조 (기준 준수여부 확인 절차 및 방법)

내부통제는 업무의 중요도 및 위험도를 감안하여 통제범위, 통제정도 및 통제주기를 설정하고 이에 따라 이 기준의 준수여부를 점검하는 방법으로 한다.

제 9 조 (위반사항의 통지)

- ① 임직원은 동료 임직원의 관계법규 또는 내부통제기준 등의 위반행위에 관여하거나 조력하여서는 아니 되며 위반행위를 발견하였거나 위반사항을 알았을 경우 지체 없이 준법감시인에게 통보하여야 한다.
- ② 준법감시인은 위반사항에 대하여 필요한 조치를 취할 수 있고 해당부서의 자체조사보고서를 요구하거나 직권에 의한 조사를 수행할 수 있다.

제 10 조 (기준 위반시 처리)

- ① 준법감시인은 임직원이 이 기준을 준수하는지 여부를 정기적으로 확인하여 대표이사에게 보고하여야 한다. 또한, 준법감시인은 임직원의 이 기준 위반사실을 발견하는 경우 즉시 이를 조사하여 대표이사 및 감사에 보고해야 하고, 동시에 대표이사에게 그 시정을 요구하여야 한다.
- ② 이 기준을 위반한 임직원의 처리는 취업규칙 등 관련규정에서 정하는 바에 따른다.
- ③ 준법감시인은 내부통제의 취약부분 개선을 통하여 관계법규 위반사항이 재발하지 않도록 신속하고 효과적인 조치를 취하여야 한다.
- ④ 본 조 제1항에 따라 시정이 요구된 사안에 대해서는 준법감시인이 시정여부를 반드시 확인하는 절차를 통해서 재발되지 않도록 한다.

제 11 조 (임원 및 직원의 징계)

- ① 이 기준에 대한 임직원의 위반이 있을 경우 또는 해당 임직원이 위반사항에 대한 회사의 시정조치를 준수하지 않는 경우, 회사는 해당 임직원을 징계할 수 있다. 징계절차를 위하여 필요한 사항은 회사의 취업규칙에 별도로 정한다.
- ② 사안의 경중에 따라서 단순한 시정조치 요구 차원의 징계에서부터 감봉, 정직, 강등 및 징계해고 조치까지 이루어질 수 있다.

제 12 조 (시정결과 보고)

준법감시인이 제10조의 위반사항에 대하여 필요한 조치를 취한 후 해당 위반자(또는 위반 부·팀)는 시정결과 보고서를 작성하여 준법감시인에게 보고하여야 한다.

제 13 조 (준법감시인)

- ① 회사의 이사회는 이사회의 결의를 통해 준법감시업무가 효과적으로 수행될 수 있도록 하기 위하여 부동산투자회사법 시행령 제46조 제1항에 따른 자격요건 및 충분한 경험과 능력을 갖춘 직원을 상근 준법감시인으로 임명한다.
- ② 회사는 정당한 사유 없이 준법감시인을 임기 내에 해임해서는 아니 되며, 준법감시인이었던 자에 대하여 해당 직무수행과 관련한 사유로 부당한 인사상의 불이익을 주어서는 아니 된다. 단, 준법감시인이 부동산투자회사법 시행령 제46조 제1항에 따른 자격요건을 갖추지 못하였거나 못하게 된 경우 그 직을 상실하며, 회사는 기타 정당한 사유로 준법감시인을 해임하고자 하는 경우 이사회의 결의를 거쳐야 한다.
- ③ 준법감시인은 다음 각 호에서 정하는 직무를 선량한 관리자의 주의로 수행하여야 하며, 자산운용에 관한업무 및 그에 부수하는 업무와 투자자문에 관한 업무를 수행하여서는 아니 된다.
 1. 내부통제정책의 수립, 기획 및 규정 제·개정
 2. 내부통제제도 운영실태에 대한 모니터링, 미비점 개선, 시정 요구 및 보고
 3. 이사회, 경영진, 유관부서에 대한 지원 및 자문
 4. 내부통제 및 법규준수 등과 관련하여 임직원 교육 실시 및 교육현황의 관리
 5. 임직원 윤리강령의 제정 및 실천방안 마련
 6. 민원 및 분쟁의 처리에 관한 적정성 점검 등
 7. 감사조직과의 협조체제 구축
 8. 신상품 등의 개발 시 법규준수 여부의 사전검토 및 정정요구
 9. 기타 준법감시인의 요청에 의하여 대표이사의 승인을 얻어 수행하는 사항
- ④ 준법감시인은 본 조 제3항의 직무를 수행하기 위해서 다음 각 호의 권한을 가진다.
 1. 회사의 업무전반에 관한 접근권 및 회사의 각종 자료의 요구권
 2. 임직원의 관계법규 또는 내부통제기준 등의 위반사실 발견 시 대표이사 및 감사에게 보고 및 시정요구
 3. 내부통제기준 등의 제정, 개정 또는 폐지 시 관계법규의 준수여부 사전검토

4. 새로운 업무개발 시 관계법규 및 내부통제기준 등의 준수여부의 사전검토
 5. 임직원에게 대한 법규준수프로그램의 개발 및 교육, 법규자문
 6. 감사와의 협조 및 지원
 7. 기타 이사회가 필요하다고 인정하는 사항
- ⑤ 회사는 충분한 경험과 능력을 갖춘 적절한 수의 인력으로 구성된 준법감시부서를 갖추어 준법감시인의 직무수행을 보좌할 수 있고, 준법감시업무에 대한 자문기능을 수행하기 위하여 준법감시인, 인사담당부서장 및 고문변호사 등으로 구성된 준법감시위원회를 설치·운영할 수 있다.
- ⑥ 회사는 준법감시인이 그 직무를 수행하면서 자료나 정보의 제출을 임직원에게 요구하는 경우에는 해당 임직원에게 하여금 그 요구에 성실히 따르도록 하여야 한다. 다만, 준법감시인은 직무수행과정에서 얻은 정보나 지위를 이용하여 부당한 이득을 취득해서는 아니 된다.
- ⑦ 회사가 준법감시인을 임면하였을 때에는 그 사실을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.

제 14 조 (경영의사결정에 필요한 정보의 효율적 전달체제)

- ① 회사는 효율적이고 투명한 경영의사결정을 위하여 이사회 등 경영의사결정기관의 구성 및 운영에 관한 규정을 제정하기 위하여 노력하여야 한다. 또한 경영의사결정을 함에 있어 관련된 재무 및 경영정보 등이 모든 조직 및 임직원에게 전달되고 공유될 수 있도록 적절한 정보전달체제를 구축하여야 한다.
- ② 경영의사결정을 위한 임원의 보고나 의안의 상정은 문서로 하여야 한다. 다만 부득이한 경우에는 FAX, E-mail 등 전자통신의 방법을 이용할 수 있으나 그 내용을 관리할 수 있는 체계를 구축하여야 한다.

제 15 조 (위험의 관리)

- ① 회사는 위탁자산의 건전성을 유지하고 위탁자 및 그 주주의 신뢰를 증진시키기 위하여 위탁 자산의 운용 또는 업무의 영위과정에서 발생하는 위험을 관리하여야 한다.
- ② 이 기준에서 정하는 위험의 종류는 다음과 같다. 위험관리는 모든 업무영역에서 이루어져야 하며, 그 관리의 효율성이 요구되는 경우에는 리스크관리 전담(담당)부서로 하여금 이를 통할하게 할 수 있다.
1. 자산의 투자운용위험
 - 가. 부동산, 증권 등 보유 자산위험

나. 시장위험

다. 신용위험

라. 유동성위험

2. 업무영위위험

가. 운영위험

나. 평판위험

다. 법률위험

- ③ 회사의 모든 임직원은 본 조 제2항에 규정된 사항을 포함하여 제반 위험을 사전에 검토한 후 의사결정을 하여야 하며, 필요한 경우 REIT의 자산보관회사, 사무수탁회사 기타 법률, 회계 전문가들과 협의하여 제반 위험을 최소화하는 방안을 도출할 수 있도록 노력하여야 한다.

제 3 장 임직원 업무 수행 시 준수 사항

제 16 조 (고객이익 우선의 원칙)

- ① 회사가 위탁자산 관리업무를 함에 있어서 고객의 이익은 회사, 회사의 주주 및 임직원의 이익에 우선한다.
- ② 모든 고객의 이익은 상호 동등하게 취급되어야 한다.
- ③ 회사의 이익은 임직원의 이익에 우선한다.

제 17 조 (직무태도)

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

제 18 조 (선관주의의무)

- ① 임직원이 업무를 수행함에 있어서는 고객 및 고객의 자산을 보호하기 위하여 선량한 관리자의 주의로 이에 임하여야 한다.

② 본 내부통제기준에서 정하는 사항이 불분명한 경우, 임직원은 고객에게 유리하게 해석하여야 한다.

제 19 조 (보고의무)

임직원은 다음 각 호의 사실을 준법감시인에게 보고하여야 하며, 회사나 감독기관이 이와 관련하여 정보 또는 협조를 요구할 경우에는 성실하게 응해야 한다.

1. 자신이나 회사 내 다른 임직원이 관계법규 또는 내부통제기준 등을 위반한 것으로 의심되는 경우
2. 임직원의 지위나 역할로 인하여 회사 또는 고객의 사업상 관련자에 대한 관계에서 이해상충문제가 야기되는 경우
3. 회사가 영위하는 업무와 직·간접적으로 관련이 있는 정부관료에 대하여 선물을 하거나 선물을 제의한 경우 또는 정부나 감독기관으로부터 회사의 내부정보를 요구 받은 경우
4. 회사의 거래상대방에게 사기, 부정직한 행위 또는 그러한 의심이 있는 행위를 요구하거나 회사의 거래상대방으로부터 그러한 요구를 받은 경우
5. 정부의 청문회 또는 소송사건에 자신 또는 회사의 다른 임직원이 직·간접적으로 관련된 것을 알게 된 경우

제 20 조 (관계법규 등의 준수)

- ① 임직원은 관계법규 및 내부통제기준 등을 준수해야 한다.
- ② 임직원의 부주의와 태만으로 인한 규정의 미숙지는 관계법규 및 내부통제기준 등의 위반행위에 대한 정당한 사유로 인정될 수 없다.

제 21 조 (업무수탁회사 등과의 협조)

- ① 회사는 이 기준 준수에 필요할 경우, 이 기준을 판매회사, 일반사무수탁회사, 자산보관회사(이하 “업무수탁회사 등”)에 통보하여 회사가 이 기준을 준수할 수 있도록 상호 협조한다.
- ② 이 기준에서 금지하는 사항 또는 선관주의의무를 해치는 어떠한 사항에 대해서도 회사는 업무수탁회사 등에게 요구하거나 업무수탁회사 등의 요구에 응하여서도 아니 된다.

제 22 조 (불공정거래행위의 금지)

임직원은 어떠한 경우라도 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 회사의 업무와 관련하여 위법, 부당하게 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
2. 위탁자산의 운용전략 등 회사의 운용관련정보의 외부유출을 통하여 자신 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
3. 회사로부터 권한을 위임 받지 아니한 자로부터의 지시 또는 권유나 타회사 직원 또는 투자 대상 부동산의 관계인과 담합 등에 의한 투자행위
4. 제3자의 이익을 회사 또는 고객의 이익에 우선하는 행위
5. 관계법규와 내부통제기준 등을 위반하여 위탁자산을 운용하는 행위
6. 다음 각 목의 향응, 선물을 수수하는 행위
 - 가. 고객의 투자유치를 목적으로 향응, 선물을 제공하거나 특별히 대우하는 행위
 - 나. 증권의 매매위탁에 대한 조건으로 중개회사와 향응, 선물을 주고받는 행위
 - 다. 증권투자와 관련하여 투자대상회사나 제3자와 향응, 선물을 주고받는 행위
 - 라. 정부관료, 감독기관의 임직원, 정당 또는 정당의 특정인사, 중개회사의 임직원에게 업무 처리의 대가로 상품의 지급, 자금의 대여 등 경제적 이익을 제공하는 행위
 - 마. 대가성이 없는 경우라도 대표이사와 준법감시인의 승인 없이 본 호 제4호에 정한 이들에게 선물을 제공하는 행위
 - 바. 제3자에게 위탁매매 등의 용역을 의뢰하거나 의무를 면제하는 대가로 금전적인 이익을 수수하는 행위
 - 사. 여행비용이나 숙박비, 현금(현금성 증권 포함)을 수수하는 행위
7. 특정 자산의 가격변동을 도모하기 위하여 자신의 회사내의 직위와 역할을 이용하는 행위
8. 주주나 투자자에게 투자설명서의 내용과 다른 조건을 제시하거나 확정수익률을 제시, 홍보하는 행위
9. 자신의 회사내의 직위와 역할을 이용하여 자신, 가족 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
10. 고객 및 이해관계 있는 자와의 각종 거래와 관련하여 그 우월적 지위를 남용하거나 허위·과장된 표시 및 광고 등에 의한 불건전 영업행위
11. 그 밖에 부동산거래질서 또는 회사나 고객의 이익을 해할 우려가 있는 일체의 행위

제 23 조 (윤리강령 및 내부통제기준 등 준수 서약서)

회사는 임직원의 윤리의식을 고양시키기 위하여 윤리강령을 제정하고 모든 임직원으로부터 별지 1 서식과 같은 내부통제기준 등 준수 서약서 등을 제출 받을 수 있다.

제 24 조 (불건전거래행위 방지 및 교육)

- ① 임직원은 부동산 관련 증권의 매매 등에 관한 내역을 다음 각호의 방법으로 준법감시인에게 보고하여야 한다.
 1. 거래발생일이 속한 분기 후 15일 이내에 분기별 증권거래 내역 신고서 (별지 2 서식)
 2. 매년 말 기준의 보유증권 내역 신고서 (별지 3 서식)
- ② 임직원은 이해상충 여부가 문제될 수 있는 관계의 증권을 취득 또는 처분하고자 할 경우 사전에 준법감시인에게 보고하여 그 거래에 대하여 승인을 받아야 한다.
- ③ 준법감시인은 임직원이 이 기준에 따른 금지사항 및 불공정거래행위 방지 의무사항 등을 이해하는데 필요한 교육과정을 수립하고, 필요한 교육을 실시하여야 한다.

제 4 장 위탁자산의 관리·행위준칙

제 25 조 (회사의 행위준칙)

- ① 회사는 관계법규 및 위탁자와의 계약에 따라 선량한 관리자로서 그 직무를 성실히 수행하여야 한다.
- ② 회사는 자산운용전문인력이 아닌 자로 하여금 위탁자산의 투자·운용과 직접적으로 관련된 업무를 행하게 하여서는 아니 된다.
- ③ 회사는 위탁자산의 투자·운용업무에 관하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
 1. 고객에 대하여 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 2. 회사의 위탁부문과 고유부문 상호간 이해가 서로 상충하는 행위
 3. 위탁자산의 운용으로 인하여 발생한 손실의 전부 또는 일부를 회사가 부담하거나 고객에 대하여 이를 약속하는 행위
 4. 투자를 하고자 하는 자에게 일정한 이익을 보장하거나 이를 약속하는 행위
 5. 위탁자산의 투자·운용과 관련하여 자기 또는 제3자의 이익을 도모하는 행위
 6. 부동산거래질서 또는 고객의 이익을 해할 우려가 있는 다음 각 목의 행위

가. 탈세를 목적으로 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계법규에 의하여 전매 등 권리변동이 제한된 부동산을 취득하거나 처분하는 행위

나. 보유 부동산이나 증권의 시세를 인위적으로 형성하기 위하여 위탁자산을 운용하는 행위

④ 회사는 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 부동산투자회사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자와 부동산투자회사법 제21조 제1항 각 호에 대하여 제21조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래 행위를 하도록 하여서는 아니된다. 다만, 부동산투자회사법 시행령 제34 조 제1항 각호에 따라 허용되는 경우는 그러하지 아니하다

1. 해당 부동산투자회사의 임직원 및 그 특별관계자
2. 해당 부동산투자회사의 주식을 100분의 10 이상 소유하고 있는 주주 및 그 특별관계자
3. 회사가 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 다른 부동산투자회사

제 26 조 (비밀정보의 관리)

① 회사의 임직원은 투자자의 판단에 중대한 영향을 미치는 비밀정보로서 부동산투자회사법에 의한 투자설명서 또는 투자보고서에 의하여 공개되지 아니한 투자관련정보(회사가 그 자산 또는 위탁자산으로 특정의 부동산이나 증권을 매도 또는 매수하고자 하는 사실 등)를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하여서는 아니 된다. 다만, 일반대중이 합법적인 경로를 통해서 취득이 가능하다고 명백히 인정되는 정보는 그 대상에서 제외한다.

② 회사는 비밀정보를 다음 각 호의 방법으로 관리하여야 한다.

1. 비밀정보는 정보의 “내부차단장치”와 “필요성에 의한 제공원칙(회사에서 부여한 업무를 수행하기 위하여 필요한 최소한의 범위에 제공하는 원칙을 말하며, 이하 같음)”에 의거 관리하고 사용되어야 한다.
2. 비밀정보인지 여부가 명확하지 않은 경우에는 비밀정보로 간주된다.
3. 비밀정보가 포함된 서류는 필요 이상의 복사본을 만들거나 방치하여서는 아니 된다.
4. 비밀정보는 물리적으로 통제되는 장소에 보관되어야 한다.
5. 회사가 외부의 이해당사자와 비밀유지 협정을 맺는 경우 관련 임직원은 해당 협정의 내용에 따라 비밀을 유지하여야 한다.
6. 임직원은 비밀정보를 이용하여 부동산 또는 증권을 매매하거나 타인에게 이를 이용하게 하여서는

아니 된다.

7. 제27조에 정한 절차에 따르지 않는 한, 비밀정보는 어떠한 형태로든(문서기록, 복사본, 구두, 파일, 전자메일, 팩스 등을 포함하며 그에 한정되지 아니함) 회사 외부로 유출되어서는 아니 된다.
8. 비밀정보가 다루어지는 회의는 구별된 회의실에서 수행되어야 한다.
9. 비밀정보에 관한 서류 및 전산시스템은 ID 및 비밀번호 등 적절한 보안장치를 구비하여 관리되어야 한다.

③ 임직원은 관계법규에서 정하는 경우를 제외하고는 고객의 서면상의 요구나 동의를 받지 아니하고 금융거래의 내용에 대한 정보 또는 자료를 타인에게 누설하거나 제공하여서는 아니 된다.

제 27 조 (정보제공절차)

임직원은 회사 외부의 자에게 비밀정보를 제공 또는 공표할 필요성이 있는 경우에는 다음 각 호의 원칙을 준수하여야 한다.

1. 비밀정보의 제공은 “필요성에 의한 제공 원칙”에 부합하는 경우에 한정한다. 이 경우 비밀정보의 제공자는 준법감시인의 사전승인을 받아야 한다.
2. 준법감시인은 비밀정보의 제공에 관한 승인을 하기 전에 다음 각 목의 사항을 대표이사에게 서면으로 보고하여야 한다.
 - 가. 비밀정보 제공의 승인을 신청하는 자
 - 나. 비밀정보를 제공받는 자
 - 다. 비밀정보의 내용
 - 라. 제공의 필요성 및 사유 마. 제공의 방법
3. 본 조 제1항에 의하여 승인이 이루어진 경우에도 비밀정보가 다루어지는 회의에는 준법감시인 또는 준법감시인이 지정한 자가 참석하여야 한다.
4. 승인을 얻어 비밀정보를 제공하는 임직원은 승인된 정보수령자 이외의 제3자에게 비밀정보가 전달되지 아니하도록 세심한 주의를 기울여야 한다.

제 28 조 (적절한 문서관리)

① 회사는 거래당사자들과의 권리·의무에 관한 서류 또는 관계법규에 따라 유지·관리해야 할 서류

등(전산기록을 포함한다)을 체계적으로 관리하여야 한다.

② 모든 임직원은 문서관리와 관련하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 허위로 문서 또는 기록을 작성하거나 이미 작성된 문서 또는 기록을 위조 또는 변조하는 행위
2. 회사의 비밀정보에 해당하는 문서 또는 기록을 회사의 허락 없이 개인적으로 취급하는 행위
3. 회사의 비밀정보에 해당하는 문서 또는 기록을 회사의 내부기준에 비추어 태만히 관리하는 일체의 행위
4. 거래당사자들과의 사이에 발생한 분쟁이 최종적으로 해결되기 전에 관련 문서를 폐기하는 행위
5. 문서의 보존기한을 정해 두었음에도 불구하고 보존기한 경과 전에 무단으로 폐기하는 행위
6. 기타 적절한 문서관리에 반하는 행위

제 29 조 (구분관리의 원칙 및 체계의 구축)

- ① 회사는 자산을 운용함에 있어 각 위탁자산별로 및 위탁자산과 고유재산 별로 구분하여 운용·관리할 수 있는 체계를 갖추어야 한다.
- ② 회사는 자산의 구분관리업무의 이행여부를 감시·감독하고, 각 위탁자산별로 구분계산을 위한 분별계정을 설정하여 수입·지출을 관리하여야 한다.

제 30 조 (위원회)

- ① 회사는 위탁자산의 수탁 및 운용업무수행, 동 업무의 원활한 진행 및 필요한 사전 업무수행의 공정성과 효율성을 도모하기 위하여 별도의 리스크관리위원회 또는 투자심의위원회를 설치·운영할 수 있다.
- ② 전항의 위원회의 구체적인 명칭, 구성 및 직무 등 운영에 관한 사항은 대표이사가 별도로 정하는 바에 따른다.

제 5 장 이해상충방지

제 31 조 (이해상충의 관리)

- ① 회사는 업무와 관련하여 회사와 투자자간, 특정 투자자와 다른 투자자간의 이해상충을 방지하기 위하여 이해상충이 발생할 가능성을 파악·평가하고 이를 적절히 관리하여야 한다.

- ② 회사는 이해상충이 발생할 가능성이 있는 것으로 판단되는 경우에는 그 사실을 미리 해당 투자자에게 알려야 하며, 그 이해상충이 발생할 가능성을 투자자 보호에 문제가 없는 수준으로 낮춘 후 매매, 그 밖의 거래를 하여야 한다.
- ③ 본 조 제2항에 따라 그 이해상충이 발생할 가능성을 낮추는 것이 곤란하다고 판단되는 경우에는 거래를 하여서는 아니 된다.
- ④ 회사는 회사와 이해상충 발생이 우려되는 회사명 등을 거래제한 또는 거래주의 대상목록으로 등재·관리하여 이해상충의 문제가 발생하지 아니하도록 하여야 한다.
- ⑤ 회사는 거래제한 대상목록으로 지정한 경우 부당한 매매거래 등이 발생하지 아니하도록 관련 부서 및 임직원에게 지체 없이 고지하거나 매매거래 등을 사전에 차단할 수 있는 필터링 시스템을 구축·운영하여야 한다.
- ⑥ 임직원은 거래제한 또는 거래주의 대상목록을 외부에 유출하거나 부당하게 이용하여서는 아니 된다
- ⑦ 임직원은 매매 그 밖의 거래에 임하기 전에 거래제한 대상목록 등의 해당 여부를 확인하여야 한다.

제 32 조 (정보교류의 차단 장치의 구축)

- ① 회사가 교류를 차단해야 하는 정보는 다음 각 호와 같다.
 - 1. 자본시장법 제174조 제1항 각 호 외의 부분에 따른 미공개중요정보
 - 2. 부동산 및 부동산 관련 증권의 매매 또는 소유 현황에 관한 정보로서 불특정 다수인이 알 수 있도록 공개되기 전의 정보
 - 3. 위탁자산의 구성내역과 운용에 관한 정보로서 불특정 다수인이 알 수 있도록 공개되기 전의 정보
 - 4. 그 밖에 이해상충 우려가 있다고 준법감시인이 인정하는 정보
- ② 회사는 정보교류통제를 총괄하는 담당 임원(이하 “**정보교류통제 담당 임원**”)을 지정하여야 하며, 달리 정하기 전까지는 준법감시인을 정보교류통제 담당 임원으로 하며 준법감시조직은 정보교류통제 담당 조직으로 한다(이하, 정보교류통제 담당 임원 및 담당 조직을 총칭하여 “**정보교류통제 담당 임원 등**”이라 한다).
- ③ 제1항에도 불구하고, 다음 각 호의 정보는 정보교류차단 대상 정보에서 제외한다.
 - 1. 제1항제2호에 따른 정보로서 거래당사자의 거래 총액과 부동산 및 부동산 관련 증권의 종류별 총액에 관한 정보

2. 제1항제3호에 따른 정보로서 작성기준일로부터 1개월이 지난 정보
 3. 기타 이해상충 우려가 없는 정보로서 정보교류통제 담당 임원 등의 승인을 받은 정보
- ④ 임직원은 업무와 관련하여 생산 또는 취득하게 된 정보가 정보교류차단 대상 정보에 해당하는지 여부를 판단하기 곤란한 경우에는 정보교류통제 담당 임원 등의 판단을 구하여야 한다. 이 경우 정보교류통제 담당 임원 등의 판단결과를 통보받을 때까지 해당 정보는 정보교류차단 대상 정보로 간주하여야 한다.
 - ⑤ 정보교류통제 담당 임원은 정보차단벽의 설치 및 거래제한목록 등의 지정과 관련하여 다음 각 호의 사항을 기록·유지하여야 한다.
 1. 정보차단벽의 통과 및 복귀 : 통과 및 승인자의 소속 부서 및 성명, 통과 및 복귀일시, 제공정보 및 열람정보의 내용 등
 2. 거래제한목록 및 거래주의목록의 유지·관리 : 지정 및 지정해제의 사유 및 일시 등
 - ⑥ 정보교류통제 담당 임원은 제5항에 따른 기록·유지, 정보차단벽 통과 및 승인, 거래제한 및 거래주의목록의 지정 및 지정해제 등의 적정성 여부를 주기적으로 점검하여야 한다. 단, 제5항 제1호와 관련한 기록·유지의 적정성 여부에 대하여는 월 1 회 이상 점검하여야 한다.

제 33 조 (정보교류차단 대상 부문의 설정)

- ① 회사는 구체적인 업무 특성 및 이해상충 가능성 등을 고려하여 고유재산운용부문, 리츠투자운용부문으로 정보교류차단 대상 부문을 구분하여 설정한다.
- ② 회사는 동일한 정보교류차단 대상 부문 내에서 특정 사안과 관련하여 이해상충 문제가 발생할 가능성이 있다고 판단되는 경우에는 해당 사안에 한하여 일시적으로 서로 다른 부문으로 구분할 수 있다.

제 34 조 (정보교류차단 대상 정보의 활용에 관련된 책임소재)

- ① 회사는 제33조에 따른 정보교류차단 대상 부문별로 고유재산운용부문 책임자, 리츠투자운용부문 책임자를 지정하여야 한다.
- ② 부문별 책임자는 소속 부문의 임직원이 정보교류차단 대상 정보를 업무수행 목적 범위 외로 활용하거나, 해당 정보교류차단대상 부문 소속이 아닌 임직원 등 제3자에게 유출되지 않도록 관리·감독하여야 한다. 부문별 책임자는 부문 내에서 특정 사안과 관련하여 일시적인 이해상충 문제가 발생할 가능성이 있다고 판단하는 경우 정보교류통제 담당 임원 등과 협의하여 해당 사안과 관련한

정보의 책임자(이하 “정보별 책임자”라 한다)를 별도로 지정할 수 있다.

제 35 조 (대주주 등과의 정보교류 차단장치의 구축)

① 회사가 교류를 차단해야 하는 정보는 다음 각 호와 같다.

1. 부동산 및 부동산 관련 증권의 매매 및 소유현황에 관한 정보. 다만 거래당사자의 거래 총액과 부동산 및 부동산 관련 증권의 종류별 총액에 관한 정보를 제공하는 경우, 국내외 법령에 따라 보유주식 등에 대한 보고·공시 등의 의무를 이행하기 위해 해당 정보를 대주주에게 제공하는 경우 및 회사의 내부통제기준의 준수 업무 및 준수 여부에 대한 점검업무를 수행하기 위한 경우는 제외
2. 위탁자산의 구성내역 및 운용에 관한 정보. 다만, 다음 각 목의 방법과 절차에 따라 2개월이 지난 정보를 제공하는 경우는 제외
 - 가. 제공하는 정보의 종류와 내용 및 정보제공의 목적 등에 관하여 준법감시인의 사전승인을 받을 것
 - 나. 정보를 제공하는 회사와 정보를 제공받는 대주주가 정보제공 내역을 기록, 유지할 것
 - 다. 정보를 제공받는 대주주는 제공받은 정보를 준법감시인의 승인을 얻은 목적에 한해 사용할 것
3. 그 밖에 이해상충 우려가 있다고 준법감시인이 인정하는 정보

② 제1항에도 불구하고, 이해상충이 발생할 가능성이 크지 않은 경우로서, 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 정보를 제공하는 경우는 차단대상에서 제외한다.

1. 대주주가 REIT를 위한 업무를 수행하기 위하여 상호간에 거래구조의 결정을 위한 사전 협의, 업무 수행 방법 등의 결정, 계약체결을 위한 필요에서 대주주에게 정보를 제공하는 경우
2. 제공하는 정보가 업무상 필요한 최소한의 범위로 한정될 것
3. 해당 업무를 관장하는 임원 및 준법감시인의 승인을 미리 받을 것
4. 정보제공과 관련된 기록을 유지·관리할 것
5. 정보를 제공받은 대주주가 해당 정보를 해당 업무 외의 목적으로 이용하지 아니할 것이라는 내용의 계약을 체결할 것

③ 회사의 정보교류 차단 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 사무공간을 공동으로 이용하지 않도록, 벽이나 칸막이 등을 설치하여 공간적으로 분리하고 출입문 별도 설치
2. 교류차단 정보에 관한 전산자료가 공유되지 않도록 독립적인 저장 및 관리. 열람시스템 구축

3. 이해상충이 발생할 가능성이 큰 경우로서, 회사의 임직원이 대주주와 업무에 관한 회의를 하거나 통신을 한 경우에는 회사가 그 회의 또는 통신에 관한 기록을 유지하거나 준법감시인의 확인을 받도록 의무화

제 36조 (대외활동의 원칙)

- ① 임직원은 다음 각 호의 대외활동에 관하여는 회사의 사전 승인을 받아야 한다. 회사와 이해상충이 발생할 수 있는 경우에는 회사는 임직원의 승인신청을 수리하지 아니할 수 있다.
 1. 회사의 업무와 관련 없는 업무에 종사하거나, 다른 개인이나 법인으로부터 보수를 받는 경우
 2. 회사가 통제할 수 없는 경우로서 회사 외부기관과 고용 또는 사업상 연관관계를 형성하는 경우
 3. 회사의 업무시간 또는 회사의 건물 내에서 이루어지는 대외 활동
- ② 회사의 업무와 직접적 관련성이 없는 대외 활동 시에도 회사의 업무와 관련된 비밀 유지 원칙을 준수하여야 한다.

제 37 조 (강연, 방송 및 대외기관과의 접촉 원칙)

- ① 임직원이 강연, 연설, 교육, 기고, 방송, 인터뷰 등을 하고자 하는 경우에는 회사의 사전승인을 받아 회사의 담당업무에 지장이 없는 범위 내에서만 수행하여야 한다.
- ② 임직원은 본 조 제1항의 강연 등의 내용, 사용되는 원고나 자료에 대하여 준법감시인의 사전승인을 받아야 한다.
- ③ 회사의 공식적인 의견과 개인의 의견은 명확히 구별되어야 하며, 회사의 경영철학 및 원칙에 명확하게 반하는 의견을 언급하여서는 아니 된다.
- ④ 임직원이 본 조에 따라 업무관련 정보를 대외적으로 제공함에 있어 다음 각 호의 사항이 이행되도록 하여야 한다.
 1. 허위사실 또는 근거가 부족하거나 일반인의 오해를 유발할 수 있는 주장이나 예측을 제공하지 않도록 한다.
 2. 시장상황 또는 위탁자산에 관한 정보를 대외적으로 제공함에 있어 다음 각 목의 사항을 고려하여 이를 제공받는 자의 오해를 방지하도록 하여야 한다.
 - 가. 전체적 맥락에서 당해 정보가 불필요한 오해를 유발할 소지가 있는지 여부
 - 나. 정보수령자의 지식 및 이해 수준

다. 내용의 복잡성이나 전문성에 비추어 정보의 전달방법이 정보수령자에게 정확하게 정보가 전달될 수 있는지 여부

⑤ 강연, 방송 및 대외기관과 접촉 시 다음 각 호의 사항은 금지된다.

1. 자신의 전문분야가 아닌 내용을 강연하거나 인터뷰하는 행위
2. 회사 경쟁업체의 인력, 영업, 정책에 대한 비방 행위
3. 회사가 관련되어 있거나 관련될 가능성이 있는 법률적인 문제를 언급하는 행위
4. 전·현직 임직원의 업무수행능력, 투자실적에 대한 근거 없는 주장 또는 언급
5. 회사 또는 REIT의 주식가치에 대한 판단
6. 회사의 명예에 부정적인 영향을 끼칠 수 있는 주제를 언급하는 행위
7. 기획단계에 있는 상품에 대하여 언급하는 행위

제 38 조 (정부 또는 감독기관과의 접촉)

- ① 회사의 업무와 관련하여 문서, 전화, 전자메일 등을 통해 정부 또는 감독기관과 연락하거나 정보를 제공하는 경우에는 준법감시인 및 감사에게 사전 통보하고 협의하여야 한다.
- ② 본 조 제1항에도 불구하고, 준법감시인의 요청에 의한 경우나 단순정보를 제공하는 경우 또는 업무에 관한 단순 질의를 하는 경우에는 준법감시인에게 사후 보고 할 수 있다. 준법감시인은 단순정보의 범위를 미리 정하여 정부 또는 감독기관과 연락하는 임직원에게 통지할 수 있다.

부 칙

이 기준은 회사가 부동산투자회사법에 따라 국토교통부장관으로부터 자산관리회사 인가를 받은 날로부터 시행한다.

별지 1

내부통제기준 등 준수 서약서

에이디에프인베스트먼트 주식회사 귀하

1. 본인은 회사의 윤리강령과 내부통제기준을 수령하였음을 확인하고 윤리강령 및 내부통제기준, 부동산투자회사법 등 관계법규를 준수할 것을 서약합니다.
2. 내부통제기준 및 절차의 일부로 간주되어야 하는 새로운 기준이 회사에 의하여 고시될 경우에는 본 서약서 외에 별도의 새로운 추가 서약 없이 이를 준수할 것을 서약합니다.

일자:

소속:

직위:

성명:

서명:

별지 2

분기별 증권거래 내역 신고서

수신 : 준법감시인 귀중

제출일자 : 년 월 일

해당기간 : 년 월 일 ~ 년 월 일

제출인

성명 : (서명 날인)

소속부서 :

직책 :

[세부 내역]

작성 기준일자 :

종목명	매매 구분	매매 수량	증권종류 (보통주, 우선주등)	매매금액(원)

첨부 : 해당 증권계좌의 잔고증명자료 및 거래확인 가능서류

별지 3

임직원 보유증권 내역 신고서

수신 : 준법감시인 귀중

제출일자 : 년 월 일

해당기준일 : 년 월 일

제출인

성명 : (서명 날인)

소속부서 :

직책 :

거래 증권회사	계좌번호	종목명	수량	비고

본 신고자는 보유하고 있는 모든 내역을 신고하였습니다.

첨부 : 해당 증권계좌의 잔고증명자료 및 거래확인 가능서류