



금융감독원

보 도 참 고



금융은 튼튼하게 소비자는 행복하게

보도	2026.9.9.(수) 10:00	배포	2026.9.8.(화)		
담당부서	자산운용감독국 펀드심사1팀 특별심사팀	책임자	국 장	유석호	(02-3145-6700)
		담당자	팀 장	김세환	(02-3145-6724)
			팀 장	강지훈	(02-3145-6709)

해외 부동산펀드 등 고위험 펀드의 투자자 보호를 강화하기 위한 자산운용사 간담회 개최

1 간담회 개요

- '26.9.9.(수) 금융감독원은 최근 고위험 펀드에 대한 증권신고서 기재강화 조치*와 관련하여 주요 부동산펀드 자산운용사 및 금융투자협회 임원 등과 간담회를 개최하여,

* 해외 부동산 현지실사에 대한 운용사의 자체점검 및 내부통제부서 확인서 첨부('26.4.1. 시행) 고위험 펀드의 핵심 투자위험 안내, 과거 대규모 손실내역 공시 등('26.9.30. 시행 예정)

- 그간의 투자자 보호 강화조치를 설명하고 업계 의견 및 준비 상황을 청취하는 등 소비자 신뢰 제고를 위한 방안을 논의

운용업계 간담회 개요

- ☑ 일 시 : '26. 9. 9.(수) 10:00 ~ 11:00
- ☑ 장 소 : 금융감독원 9층 회의실
- ☑ 참석자 : (금융감독원) 서재완 부원장보, 자산운용감독국장 등 4명
(업계) 금융투자협회 자산운용본부장, 자산운용사(8社) 임원* 등 18명

* 자산운용사 운용본부장 및 준법감시인

2

주요 내용

□ 금융감독원 서재완 부원장보는 모두 발언을 통해

- 운용사가 출시하는 해외 부동산펀드·리츠(REITs)는 통상 해외현지 선순위 대출 및 국내투자자의 후순위 지분투자 구조로 임대 수익과 무관하게 부동산감정액 하락시 기한이익상실(EoD) 및 강제매각에 의한 투자손실이 발생할 수 있는 고위험 상품임
 - 최근 일부 상품에서 기초자산 부실화 및 후순위 지분투자 구조로 인한 투자금 전액손실이 실제 발생한 바 있음
- 이에 운용사는 최근 발표한 ‘해외 부동산펀드에 대한 운용사 자체점검 강화’(‘26.3.26) 및 ‘고위험 펀드의 핵심위험 기재’(‘26.8.26)에 따라 일련의 투자자 보호 조치들을 철저히 준수하여,
 - 상품 제조업자로서 상품 리스크 관리에 힘써야 함을 강조
- 특히, 최근 글로벌 지정학 리스크, 금리 불확실성 등 시장환경 악화에 따라 투자심리가 위축되고 있는 상황에서,
 - 중·후순위 투자 등 소비자피해 가능성이 높은 고위험 구조의 상품을 출시하는 경우에는 설계·제조 단계부터 손실가능성에 대해서 매우 신중하게 검토할 필요성이 있음
- 또한, 해외 부동산펀드를 포함한 고위험 공모펀드는 일반 투자자를 대상으로 하는 점에서 발생 가능한 주요 위험요인에 대해 알기 쉽게 설명할 필요가 있으므로,
 - 상품 설계·제조 단계부터 투자자 관점에서 위험요인을 파악하는 등 ‘투자자 우선 원칙’을 내재화할 필요성을 강조

- 아울러, 상품출시 전 과정에서 준법, 소비자보호 등 관련부서의 내부통제를 강화하는 등 전사적인 노력을 당부하면서,
- 금융감독원도 해외 부동산펀드를 포함한 고위험 펀드에 대해서는 투자자 보호 관점에서 엄격히 심사할 것임을 밝힘

가 해외 부동산펀드의 운용사 자체점검 강화*

* 「해외 부동산펀드의 설계제조 단계에서 실사점검 보고서 첨부 등 투자자 보호 강화 추진」(26.3.26. 보도자료)

- '25년 해외 부동산펀드 전액손실 사태를 계기로 주요 운용사를 대상으로 점검한 결과, 투자대상 부동산에 대한 현지업체의 실사 내용에 구체성이 결여*되고 평가결과에 대한 문서화가 부족

* 사례) 투자물건의 구체적 위험요인(건축물의 물리적 하자, 현지당국 규제 준수 여부 등) 분석·평가 없이 투자대상 지역 및 시장의 전반적 개황 등 나열에 그침

- 이에 해외업체가 수행한 현지실사에 대해 자산운용사가 직접 자체심사를 수행하고, 내부통제 부서가 평가의견을 기재하도록 개선하였음('26.4.1. 시행)
- 해당 내용에 관해서는 대표이사 및 준법감시인 등이 확인 서명토록 함으로써 운용사의 책임성을 강화
- 아울러, 투자자가 최악의 상황에서 투자결과를 예상할 수 있도록 펀드 손익성과 그래프 등도 신고서에 첨부

나 고위험 펀드의 핵심위험 기재 명확화*

* 「소비자 눈높이에 맞는 공모펀드 투자위험 안내를 위한 '펀드 핵심위험 표준안' 도입」(26.8.26. 보도자료)

- '25년 금융소비자보호 토론회*에서 투자자 눈높이에 맞게 핵심 투자위험을 명확하고 구체적으로 기술할 필요성이 제기

* 「금융소비자보호 중심의 금융감독 전환을 위한 금융소비자보호 토론회 개최」(25.11.13. 보도자료)

- 이에 소비자 Blind Test 및 운용업계 T/F 운영 결과와 소비자

단체 의견을 종합하여 해외 부동산펀드 등 총 10종*의 고위험 펀드에 대한 증권신고서 개선안을 마련하였음('26.9.30. 시행예정)

* 해외 부동산·해외 리츠(REITs), ELF·DLF, 레버리지인버스, 커버드콜, 목표전환, 금현물, 해외 재간접

- 간이투자설명서 첫 페이지에 각 펀드의 핵심적인 투자위험 (4개 = 원본손실위험 1개 + 특수위험 3개)*을 기재하여 투자자가 관련 위험을 직관적으로 파악할 수 있도록 하고,

* 예시) 해외 부동산펀드 핵심 투자위험 : ①원본손실 위험, ②펀드의 자금차입으로 인한 위험, ③배당금을 수령하지 못할 위험, ④환율변동 위험 등

- 과거 대규모 손실내역* 등을 기재함으로써 운용사의 책임성 및 투자자의 위험 이해도를 제고

* 과거 손실률 △20% 초과 건의 펀드명, 투자지역·자산명, 손실 발생일 및 규모 등

- 특히, (임대형)부동산펀드는 '후순위' 지분투자 구조로 인하여 임대수익과 무관하게 현지 대출 약정에 따라 부동산 가격 하락 시
- 선순위 대출채권자의 담보권 행사로 펀드 투자금의 일부 또는 전액 손실위험 등이 있음을 명기

다 펀드 심사 강화

- ☐ 사전예방적 소비자보호 중심의 감독서비스 제공의 일환으로 고위험 펀드에 대한 심사체계 개편 필요성 증대
- ☐ 이에 금융감독원은 해외 부동산펀드 등 고위험 펀드에 대한 복수심사 담당자 지정 등 집중심사제를 도입하였음 ('26.1월 자산운용감독국 內 특별심사팀 신설)
- 해외 부동산펀드 심사 시, 운용사가 투자대상 부동산에 대한 현지 실사 자체점검 보고서를 충실히 작성·첨부하도록 하는 한편,
- 투자자가 반드시 알아야 할 중요한 투자 위험이 '핵심위험 표준안'을

반영하여 적정하게 기재되었는지 등을 면밀히 심사할 계획

- 특히, 펀드 투자자의 의사에 반하여 선순위 대출채권자가 부동산을 임의 처분할 수 있는 고위험 상품구조 여부도 중점적으로 살펴볼 예정

3 참석자 발언 요지 및 향후 계획

- 참석자들은 최근 시장 불확실성이 높아진 상황에서 투자자 관점으로 펀드의 주요 리스크를 파악하고 이를 알기 쉽게 설명할 필요성에 공감
 - 이를 위해서는 상품의 설계·제조 단계부터 철저한 리스크 관리가 필요하다는데 인식을 같이 하였음
 - 또한, 과거 대규모 손실사태 등을 반면교사의 기회로 삼아 소비자들이 안심하고 투자할 수 있는 신뢰성 있는 상품출시를 위해 노력하겠다는 의지를 표명
- 금융감독원은 앞으로도 투자자를 보호하고 자본시장이 건전하게 발전해 나갈 수 있도록 시장동향 파악 및 업계와의 소통을 강화해 나가겠음

적용 펀드	조치사항의 주요 내용	시행일
해외 부동산펀드¹⁾	◆ 현지실사 점검보고서 및 내부통제부서 평가의견 작성 (대표이사, 준법감시인 등 확인서명 要) - 해외 현지업체의 부동산에 대한 실사가 적절하게 이루어졌는지에 관하여 운용사가 직접 심사하고, 이에 대하여 내부통제 부서가 평가	'26.4.1.
	◆ 펀드 손익성과 그래프 등 첨부 - 투자자 관점에서 최악의 상황에서의 투자성과 예측이 가능하도록 투자손익 그래프 및 극단적 시나리오 분석 내용 첨부	
고위험 펀드^{*2)} * 해외 부동산펀드 리츠, 레버리지, 인버스, ELFDLF, 커버드콜, 목표 전환, 금현물, 해외 재간접	◆ 핵심위험 표준안 작성 - 투자자가 주요 위험을 한눈에 이해할 수 있도록 총 4개의 투자위험(원본손실 위험 1개 + 특수위험 3개)을 간이투자설명서 첫 페이지에 기재 - 특히, 후순위 지분투자 구조의 부동산펀드는 임대수익과 무관하게 현지 대출약정 등에 따라 선순위 대출채권자의 담보권 행사시 투자금 일부 또는 전액손실이 가능함을 명기 ◆ 과거 대규모 손실내역 공시 - 자사 동종상품의 과거 손실률 △20% 초과 건의 펀드명, 투자 지역·자산, 손실규모 및 발생일 등을 공시	'26.9.30.

1) 「해외 부동산펀드의 설계·제조 단계에서 실사점검 보고서 첨부 등 투자자 보호를 강화하겠습니다.」('26.3.26, 보도자료)

2) 「소비자 눈높이에 맞는 공모펀드 투자위험 안내를 위하여 '펀드 핵심위험 표준안'을 도입합니다.」('26.8.26, 보도자료)