



금융감독원

보 도 자 료



소비자는



보도	2026.3.26.(목) 조간	배포	2026.3.25.(수)		
담당부서	자산운용감독국 펀드심사1팀	책임자	국 장	유석호	(02-3145-6700)
		담당자	팀 장	김세환	(02-3145-6724)
	소비자피해예방국 피해예방2팀	책임자	선임국장	임권순	(02-3145-8220)
		담당자	팀 장	심여희	(02-3145-8235)

[「금융소비자보호 개선 로드맵」 추진 과제]

**해외 부동산펀드의 설계·제조 단계에서
실사점검 보고서 첨부 등 투자자 보호를 강화하겠습니다.**

< 주요 내용 >

- 금융감독원은 해외 부동산펀드 설계·제조 단계의 운용사 자체점검 및 투자위험 안내 강화를 위하여 공시서식을 개정합니다.(26.4.1. 시행)
- 이는 「금융소비자보호 개선 로드맵*」(25.12월)에서 발표한 금융상품의 생애주기에 걸친 소비자 보호 강화를 위한 방안의 일환입니다.

* 보도자료 「금융소비자보호 개선 로드맵 발표」(25.12.21.) 참고

□ 공시서식 개정 내용

- ① (실사점검 보고서 등) 운용사는 현지실사에 관한 자체점검 내역 및 내부통제부서의 평가의견을 첨부하고, 이에 관하여 대표이사 및 준법감시인, 위험관리책임자로부터 서명을 받아야 합니다.
- ② (펀드 손익성과 그래프) 부동산 가격 변화 및 대출약정 요건 등을 반영한 펀드 손익성과 그래프를 통해 손실 가능구간을 시각적으로 제시합니다.
- ③ (스트레스 시나리오 분석) 투자자가 금리, 공실률 악화 등에 따른 손실 규모를 직관적으로 인식하도록 시나리오 분석결과를 기재합니다.

□ 기대효과

- 해외 부동산펀드 설계·제조 단계부터 운용사의 자체검증 기능 강화 및 상품 하자에 대한 책임소재를 명확화할 수 있습니다.
- 투자자는 투자설명서에 첨부된 실사점검 보고서, 펀드 손익성과 그래프, 시나리오 분석 결과 등을 통해 위험에 대한 이해도를 제고할 수 있습니다.

I. 개요

- '25.12.4. 금융감독원은 해외 부동산펀드 전액손실 사태를 계기로 펀드 설계·제조 단계부터 투자자 눈높이가 충분히 고려되도록 개선방안*을 발표하였습니다.

* 보도자료 「해외 부동산펀드 설계·제조 단계부터 투자자의 눈높이가 충분히 고려될 수 있는 개선방안을 조속히 추진하겠습니다.」(25.12.4.) 참고

- 또한, 「금융소비자보호 개선 로드맵*」을 통해 소비자보호 기능을 획기적으로 제고하기 위한 개선과제로서 설계·제조 단계의 금융상품 제조·판매업자의 책임성 강화 필요성을 밝힌 바 있습니다.

* 보도자료 「금융소비자보호 개선 로드맵 발표」(25.12.21.) 참고

- 이에 금융감독원은 주요 운용사 대표이사 간담회(25.12월), 업계 의견 수렴(26.3월)을 거쳐 펀드신고서 공시서식 개정안을 마련하였습니다.

II. 공시서식 개정 내용

- 1 (실사점검 보고서 등 첨부) 자산운용사는 외부 전문업체가 실시한 현지실사에 관하여 자체적으로 (서면)점검 등을 수행하고 내부 통제부서가 이에 대한 평가의견을 작성해야 합니다.

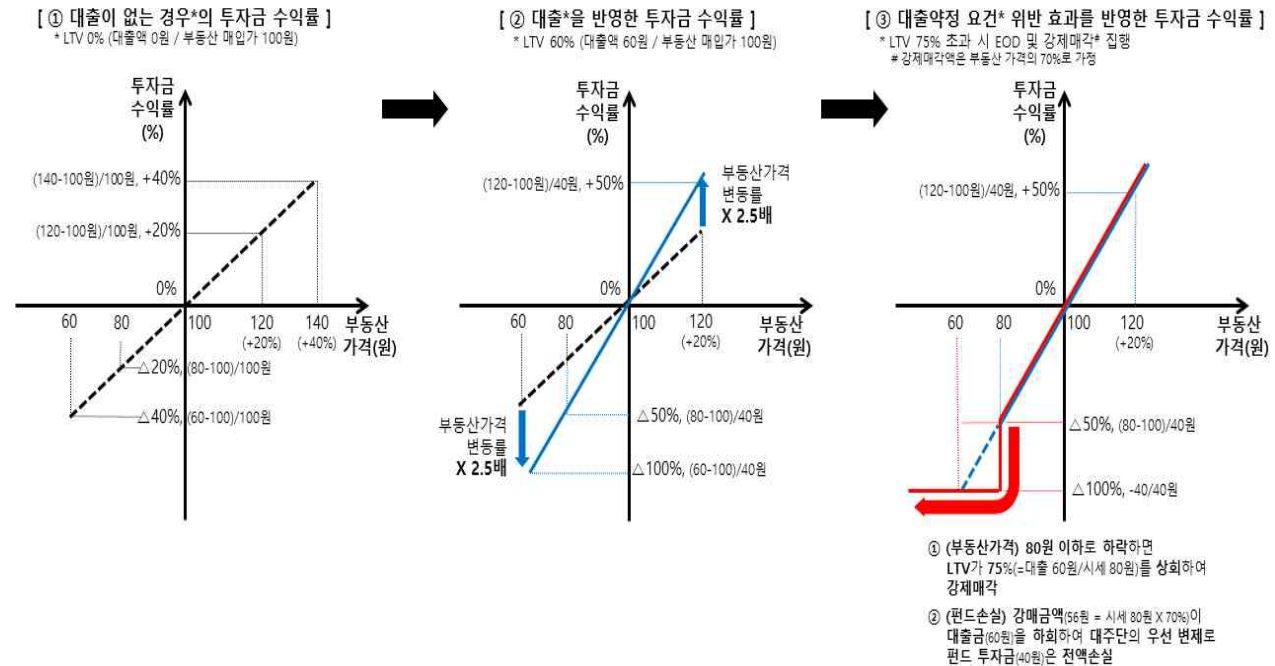
- 동 기재 사항에 대해서는 최종적으로 대표이사 및 준법감시인, 위험관리책임자 등으로부터 서명을 받아야 합니다.

(예시) 실사점검 보고서 및 평가 의견서												
점검분야		자체점검 수행		내부통제부서 평가의견								
대분류	세부 항목	심사 내용	담당 부서									
물리 · 환경	건축물 물리 하자	- 건물 스펙(기계·소방·방수)의 물리적 상태(양호/보통/불량) 진단 (하자 및 결함 발견 시 수리비 추계)	해외 부동산 운용본부	외부 전문기관의 현지실사*에 관하여 운용부서가 적정 하게 점검 * 실사 보고서 및 검토 의견 자료 등								
		<table><tr><td>구분</td><td>상태</td><td>수리 여부</td><td>수리 비용</td></tr><tr><td></td><td>양호/보통/불량</td><td>O / X</td><td></td></tr></table>			구분	상태	수리 여부	수리 비용		양호/보통/불량	O / X	
		구분			상태	수리 여부	수리 비용					
	양호/보통/불량	O / X										
⋮	⋮	⋮	⋮									
서명 :		대표이사(인)	준법감시인(인)	위험관리책임자(인)								

2 (펀드 손익성과 그래프 기재) 부동산 가격 변화와 대출약정* 등을 반영한 펀드 손익성과 그래프를 통해 손실구간을 시각적으로 제시해야 합니다.

* 예) LTV가 85%를 상회하는 경우 EoD(기한이익상실) 선언 및 강제매각 집행

(예시) 부동산 가격 변화 등에 따른 펀드 손익성과 그래프



3 (시나리오 분석 결과 기재) 금리, 공실률 등 제반 환경 악화에 따른 손실 규모가 직관적으로 이해되도록 스트레스 상황에서 시나리오 분석 결과를 기재해야 합니다.*

* ①연간 배당률이 0%가 되는 상황과, ②펀드 청산 손익률이 △50%, △100%되는 상황을 포함

(예시) 스트레스 시나리오 분석결과

< 금리변동 민감도 분석 >

구분	금리 변동폭(최초금리 대비)		
	+ 2.00%	+ 3.50%	+ 5.00%
연간 배당률	1.5%	0%	0%
청산시 투자손익률	0%	△50%	△100%

< 공실 발생 민감도 분석 >

구분	공실률 수준		
	10.00%	20.00%	30.00%
연간 배당률	1.5%	0%	0%
청산시 투자손익률	0%	△50%	△100%

Ⅲ. 기대효과 및 향후 계획

- **(기대효과)** 금번 공시서식 개정을 통해 해외 부동산펀드 설계·제조 단계부터 운용사의 자체검증 기능 강화 및 상품 하자에 대한 책임소재를 명확화할 수 있습니다.
 - 투자자는 투자설명서에 첨부된 실사점검 보고서, 펀드 손익성과 그래프, 시나리오 분석 결과 등을 통해 위험에 대한 이해도를 제고할 수 있습니다.
- **(향후 계획)** 금융감독원은 향후에도 「금융소비자보호 개선로드맵」에 따른 추진 과제를 차질 없이 이행해나가겠습니다.

제19장 집합투자기구에 관한 사항

제3절 집합투자기구 재산의 운용에 관한 사항

제19-3-4조(집합투자기구의 투자전략, 위험관리 및 수익구조) ① (현행과 같음)

【 작성지침 】

i. ~ xiv. (현행과 같음)

xvi. 해외 부동산집합투자기구인 경우 투자대상 부동산에 대하여 실시한 현지실사가 적정히 이루어졌는지 여부를 운용사가 자체점검하고 이에 대한 내부통제부서의 독립된 평가의견을 기재하여 해당 내역에 관한 대표이사 및 준법감시인, 위험관리책임자 등이 서명을 하여 첨부한다. 이 경우 아래에 제시된 표를 참조하여 기재할 수 있으며, 효과적인 정보 제공을 위하여 다양한 형태의 표를 이용할 수 있다.

< 작성사례 >

점검분야		자체점검 수행 내역		내부통제부서 평가의견
대분류	세부 항목	심사 내용	담당 부서	
공통				
물리 · 환경				
재무 · 사업성				
법률 · 세무				
감정 평가				
서명 : 대표이사(인) 준법감시인(인) 위험관리책임자(인)				

② 집합투자기구의 수익구조에 관한 사항은 투자자가 얻을 수 있는 이익 또는 손실이 발생하는 과정에 대하여 자세히 기재하되, 파생상품을 투자하는 집합투자기구나 모자형 집합투자기구, 부동산집합투자기구 등 특별한 형태의 수익구조를 갖는 경우 도표 또는 그래프 등을 이용하여 자세히 기재한다.

【 작성지침 】

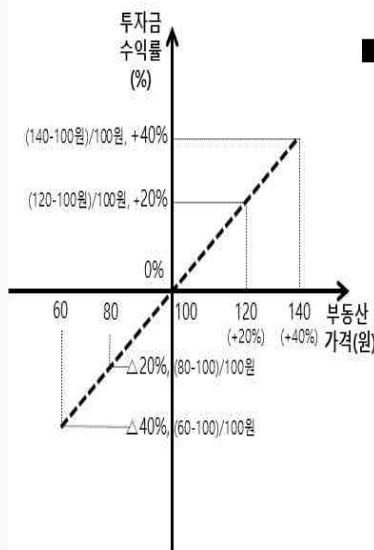
i. 해외 부동산집합투자기구의 경우 부동산 가격 변화에 따른 집합투자기구의 손익성과 그래프와 제반 환경요인(금리, 공실률 등) 악화에 따른 스트레스 시나리오 분석 결과를 기재한다

가. 부동산 가격 변화에 따른 집합투자기구의 손익성을 시각적으로 보여주는 그래프(그래프의 X축은 부동산 가격, y축은 펀드 손익성으로 설정하고, 손실 가능 구간을 가시적으로 확인할 수 있도록 적색 등 별도의 표시를 한다)를 기재하며, 이 경우 아래에 제시된 그래프를 참조할 수 있고 효과적인 정보 제공을 위하여 다양한 형태의 그래프를 이용할 수 있다.

< 작성사례 >

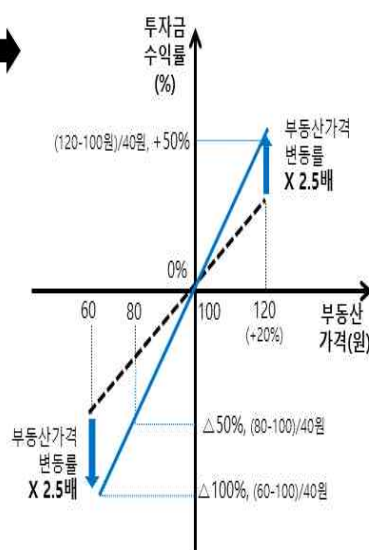
【 ① 대출이 없는 경우*의 투자금 수익률 】

* LTV 0% (대출액 0원 / 부동산 매입가 100원)



【 ② 대출*을 반영한 투자금 수익률 】

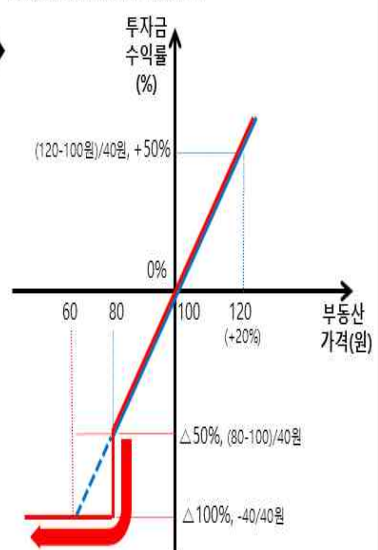
* LTV 60% (대출액 60원 / 부동산 매입가 100원)



【 ③ 대출약정 요건* 위반 효과를 반영한 투자금 수익률 】

* LTV 75% 초과 시 EOD 및 강제매각* 집행

강제매각액은 부동산 가격의 70%로 가정



① (부동산가격) 80원 이하로 하락하면 LTV가 75%(=대출 60원/시세 80원)를 상회하여 강제매각

② (펀드손실) 강매금액(56원 = 시세 80원 X 70%)이 대출금(60원)을 하회하여 대주단의 우선 변제로 펀드 투자금(40원)은 전액손실

나. 부동산집합투자기구의 제반 환경요인(금리, 공실률 등)의 악화에 따라 발생 가능한 집합투자기구의 투자손실률 등에 관한 스트레스 시나리오 분석을 실시하고 그 결과를 기재한다. 이 경우 아래에 제시된 표를 참조하여 기재할 수 있으며 효과적인 정보 제공을 위하여 다양한 형태의 표를 이용할 수 있다.(집합투자기구의 연간 배당률이 0%가 되는 상황과 집합투자기구 청산시 투자손익률이 △50% 및 △100%가 되는 상황의 시나리오는 포함한다.)

< 작성사례 >

구분	금리 변동폭(최초금리 대비)				
	+ x.xx%	+ x.xx%	+ x.xx%	+ x.xx%	+ x.xx%
연간 배당률					
청산시 투자손익률					

구분	공실률 발생 수준				
	x.xx%	x.xx%	x.xx%	x.xx%	x.xx%
연간 배당률					
청산시 투자손익률					