

# ETF의 부동산 재간접펀드 투자가 허용되고, 대체투자자산에 대한 평가가 강화됩니다.

- 「공모펀드 경쟁력 제고」를 위한 자본시장법 시행령 및 금융투자업규정 개정 완료 -

- ① ETF의 상장 재간접리츠 및 부동산·리츠 ETF 투자(‘재재간접’) 허용
- ② 대체투자자산에 대한 연 1회 이상 평가 및 외부 전문기관 평가 의무화

금융위원회는 「공모펀드 경쟁력 제고방안」(’24.1.3.) 관련 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 및 「금융투자업규정」 개정안이 각각 ’25.3.11일(화) 국무회의, ’25.3.5일(수) 금융위원회에서 의결되었다고 밝혔다.

① 첫째, 부동산 등 실물자산에 투자하려는 투자자의 선택권 확대를 위해 상장지수집합투자기구(ETF)의 상장 재간접리츠\* 및 부동산·리츠 ETF 투자를 허용한다.

\* 재간접펀드 : 펀드에 주로 투자하는 펀드  
리츠 : 「부동산투자회사법」상 부동산투자회사

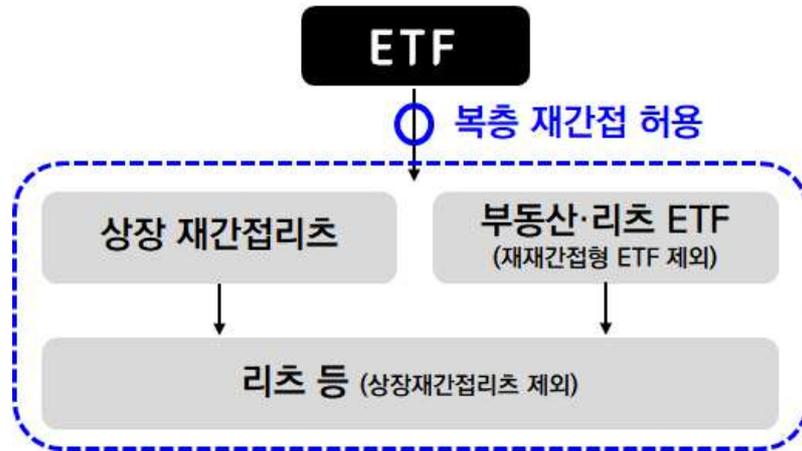
현행 자본시장법은 과도한 보수수취 및 복잡한 상품 개발 등을 방지하기 위해 펀드가 재간접펀드에 투자(소위 ‘재재간접’ 또는 ‘복층 재간접’ 투자)하는 것을 금지하고 있다. 그러나, 국내 부동산 등에 투자하는 실물투자 상품의 다양성이 부족\*해 투자자 선택권이 제한된다는 지적도 제기되어 왔다.

\* 국내 ETF 935개 중 부동산·리츠 ETF는 13개(국내투자 5개, 해외투자 8개)로 1.4% 수준(’24년말)

이를 개선하기 위해 ETF가 상장 재간접리츠 및 부동산·리츠 ETF에 투자\*할 수 있도록 허용하면서, 운용주체의 과도한 보수수취를 방지하기 위한 제도적 장치\*\*를 함께 마련하였다.

\* 3단계 구조(‘재재간접’)를 넘는 4단계 이상 구조는 허용되지 않음

\*\* ETF와 투자대상자산의 운용주체가 동일한 경우, 같은 명목의 운용보수를 중복하여 받지 않도록 하고 일반적인 거래조건에 비추어 투자자에게 유리한 운용보수 체계를 갖추도록 규정



현재 개별 부동산펀드와 리츠는 소수의 부동산에 투자하고 있다는 점에서 금번 제도개선을 통해 투자자들의 부동산 시장 분산투자가 보다 용이해질 것으로 기대된다.

**② 둘째, 부동산·인프라 등 대체투자펀드 자산의 주기적 평가 및 외부 전문기관의 평가를 의무화한다.**

현행 자본시장법은 펀드가 부동산·인프라 등 신뢰할 만한 시가가 없는 자산에 투자하는 경우 집합투자업자가 구성한 ‘집합투자재산평가위원회’가 정하는 공정가액으로 평가하도록 정하고 있다. 그러나, 집합투자업자가 취득가액, 종전 평가가격 등 유리한 가격을 집합투자재산평가위원회를 통해 형식적으로 반영한다면, 펀드 투자자가 펀드 자산의 손실을 충분히 인지하지 못할 우려가 있다.

이를 개선하기 위해 ①공정가액으로 평가하는 자산에 대해 집합투자재산평가위원회가 연 1회 이상 평가하도록 하고, ②부동산·인프라펀드 등이 투자한 자산을 평가하는 경우 외부 전문기관\*이 최근 1년 이내 제공한 가격을 우선적으로 고려하도록 의무화\*\*한다.

\* 채권평가회사, 회계법인, 신용평가회사, 감정평가법인 등

\*\* 단, 외부전문기관의 평가가 곤란한 자산으로 금융투자협회가 정하는 경우, 다른 평가방법을 정하여 그 내용을 자산운용보고서 등을 통해 투자자에게 안내

금번 제도개선을 통해 대체투자펀드의 투명성과 투자자 신뢰도가 제고될 것으로 기대된다.

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 및 「금융투자업규정」 개정안은 3.18일(잠정) 각각 공포·고시될 예정이며, ①ETF의 부동산 재간접펀드 투자 허용은 공포일 즉시, ②대체투자자산 평가 강화는 공포일·고시일로부터 6개월 후 시행될 예정이다. 특히, 대체투자자산 평가 강화와 관련하여, 시행일 기준 집합투자재산평가위원회의 평가가 이루어진 날로부터 1년이 지난 집합투자재산에 대해서는 시행일로부터 3개월 이내에 평가를 실시해야 하며, 이 경우 외부 전문기관의 평가 결과를 우선 고려해야 한다.

금번 제도개선 사항이 현장에서 제대로 안착하는지 여부를 모니터링하면서 투자자 보호 등 추가적인 개선·보완이 필요한 사항이 있는지 검토해 나갈 계획이다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회 자산운용과	책임자	과 장	정선인 (02-2100-2660)
		담당자	사무관	남창우 (02-2100-2664)
	금융감독원 자산운용감독국	책임자	국 장	박시문 (02-3145-6700)
		담당자	팀 장	서현재 (02-3145-6702)
		담당자	팀 장	양승의 (02-3145-6717)

