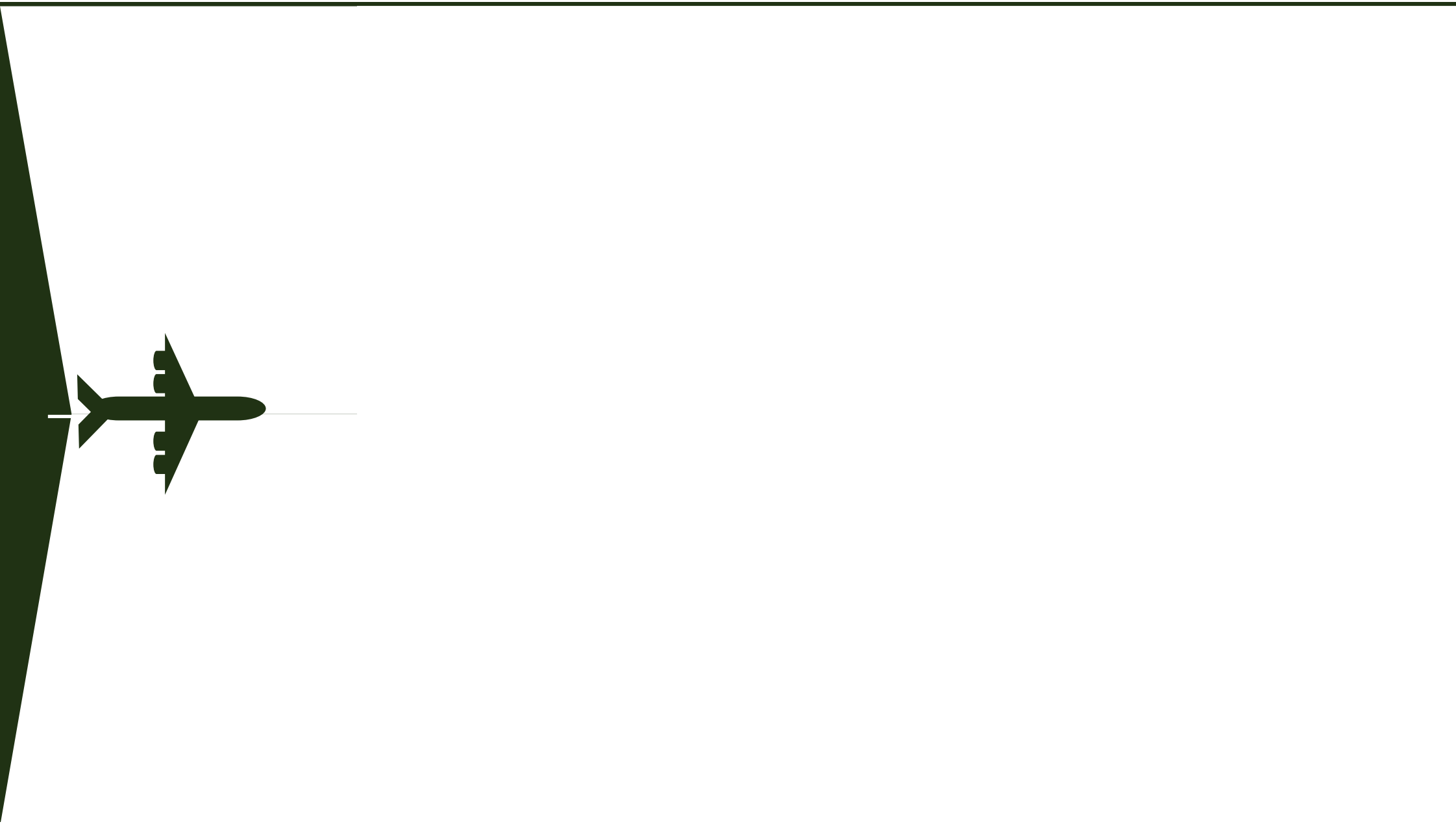


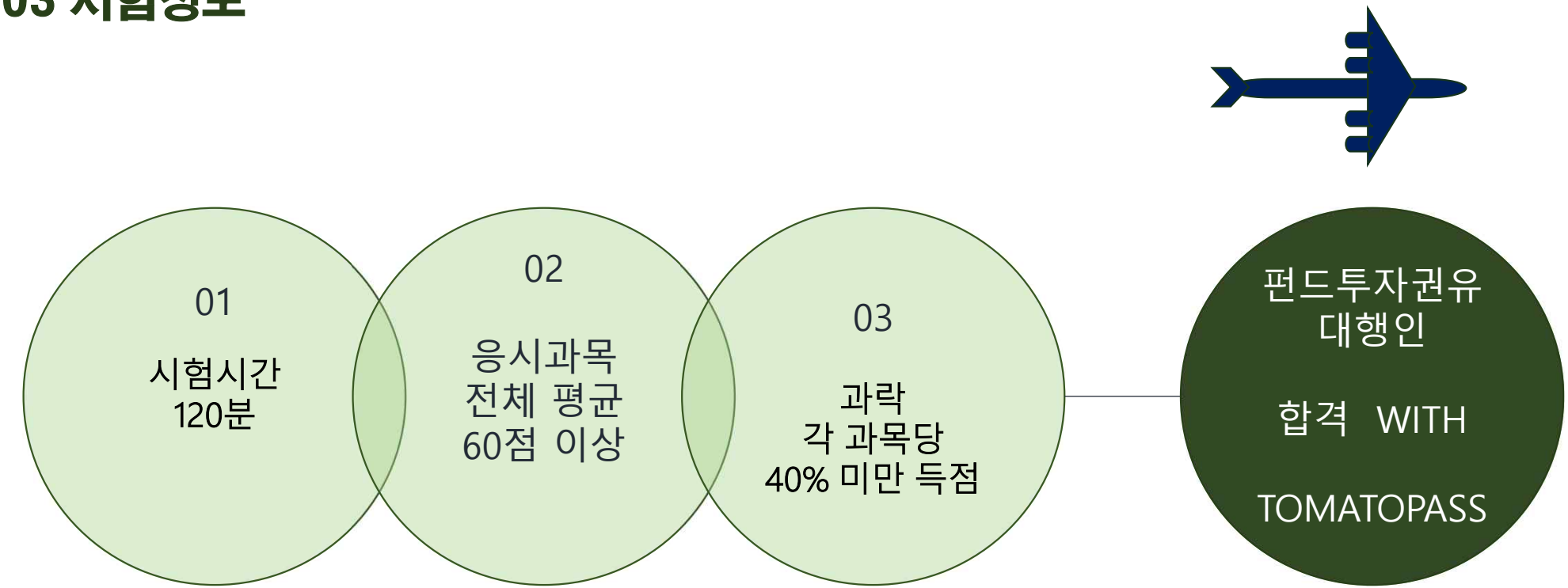
TOMATOPASS

펀드투자
권유대행인

## 02 시험과목 및 문항수

| 구분 | 세부과목 | 문항수 | 계 | 합격기준 |
|---|---|---|---|---|
| 투자권유 | 법규(금융소비자보호법 포함) | 13 | 50 (20) | 60점 이상 합격 |
| | 직무윤리 · 투자자분쟁예방 | 14 | | |
| | 펀드영업실무 | 8 | | |
| | 투자권유 | 15 | | |
| 펀드투자 | 펀드구성 · 이해 | 16 | 30 (12) | |
| | 펀드평가 | 4 | | |
| | 투자관리 | 10 | | |
| 부동산 펀드 | 부동산 법규 | 5 | 20 (8) | |
| | 부동산영업실무 | 15 | | |

# 03 시험정보


01
시험시간
120분
02
응시과목
전체 평균
60점 이상
03
과락
각 과목당
40% 미만 득점
펀드투자권유
대행인
합격 WITH
TOMATOPASS

TOMATOPASS

펀드투자
권유대행인

## 수업 커리큘럼

| 구분 | 교시 | 시간 | 세부과목 |
|---|---|---|---|
| 펀드투자 권유대행인 | 1강 | 14-15 | 펀드법규 · 금소법(13) |
| | | | 직무윤리 · 투자자분쟁예방(14) |
| | | | 투자권유(15) |
| | | | 영업실무(8) |
| | 2강 | 15-16 | 펀드의 구성 · 이해(16) |
| | | | 투자관리(10) · 펀드평가(4) |
| | 3강 | 16-17 | 부동산 법규(5) |
| | | | 부동산 영업실무(15) |

tomato 패스

# 펀드투자권유대행인

# 핵심이론 특강

토마토패스 송범용

tomato 패스

# 제1과목 투자권유(50)

법규(금융소비자보호법 포함)(13문항)

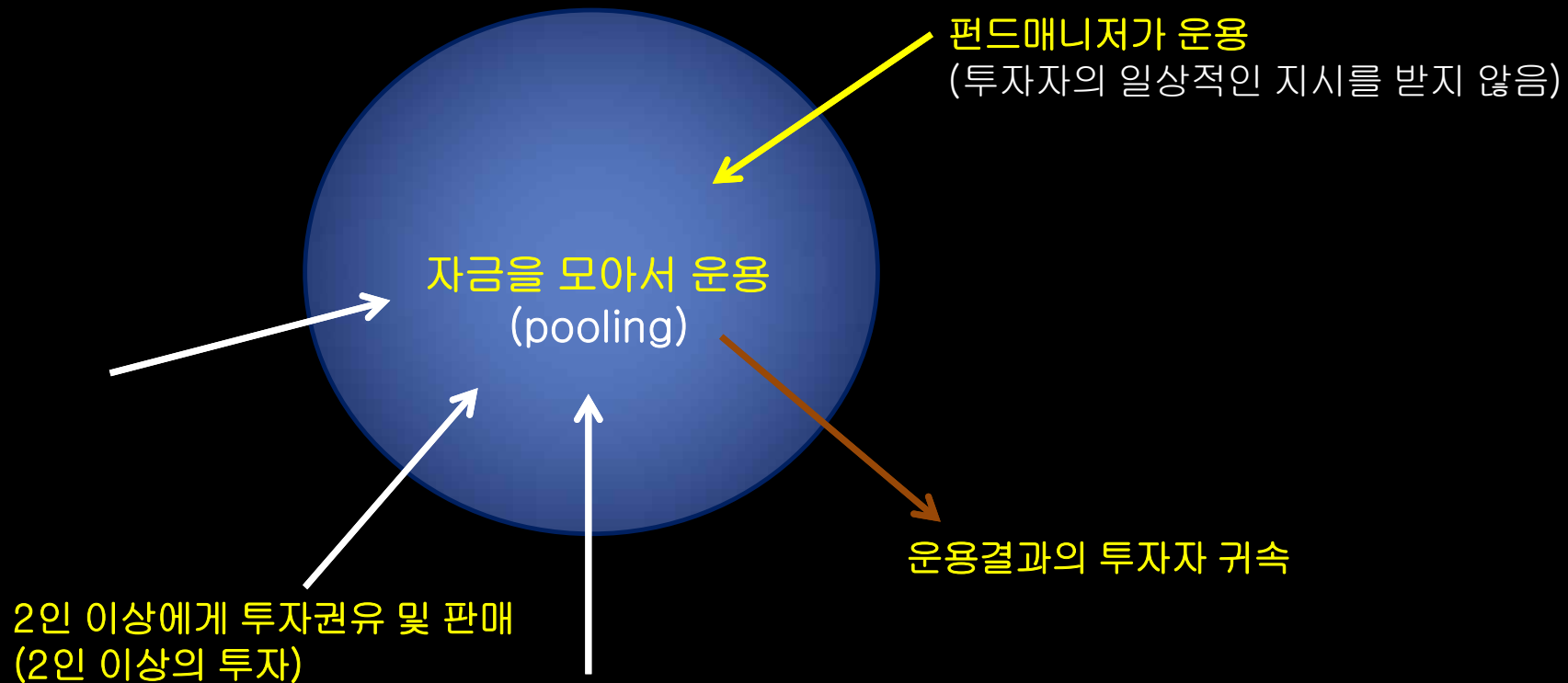
직무윤리·투자자분쟁예방(14문항)

펀드영업실무(8문항)

투자권유(15문항)

tomato 패스

# ✓ 펀드(Fund)의 의미



tomato패스

**예제** 자본시장법상 집합투자기구의 개**념**요소를 설명한 것으로 가장 거리가 먼 것은?

① 1인 이상의 자에게 투자권유를 할 것
② 투자자로부터 모은 금전 등을 집합하여 운용할 것
③ 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니할 것
④ 재산적 가치가 있는 투자대상 자산을 취득, 처분, 그 밖의 방법으로 운용할 것

2인 이상의 투자자로부터 금전을 모을 것

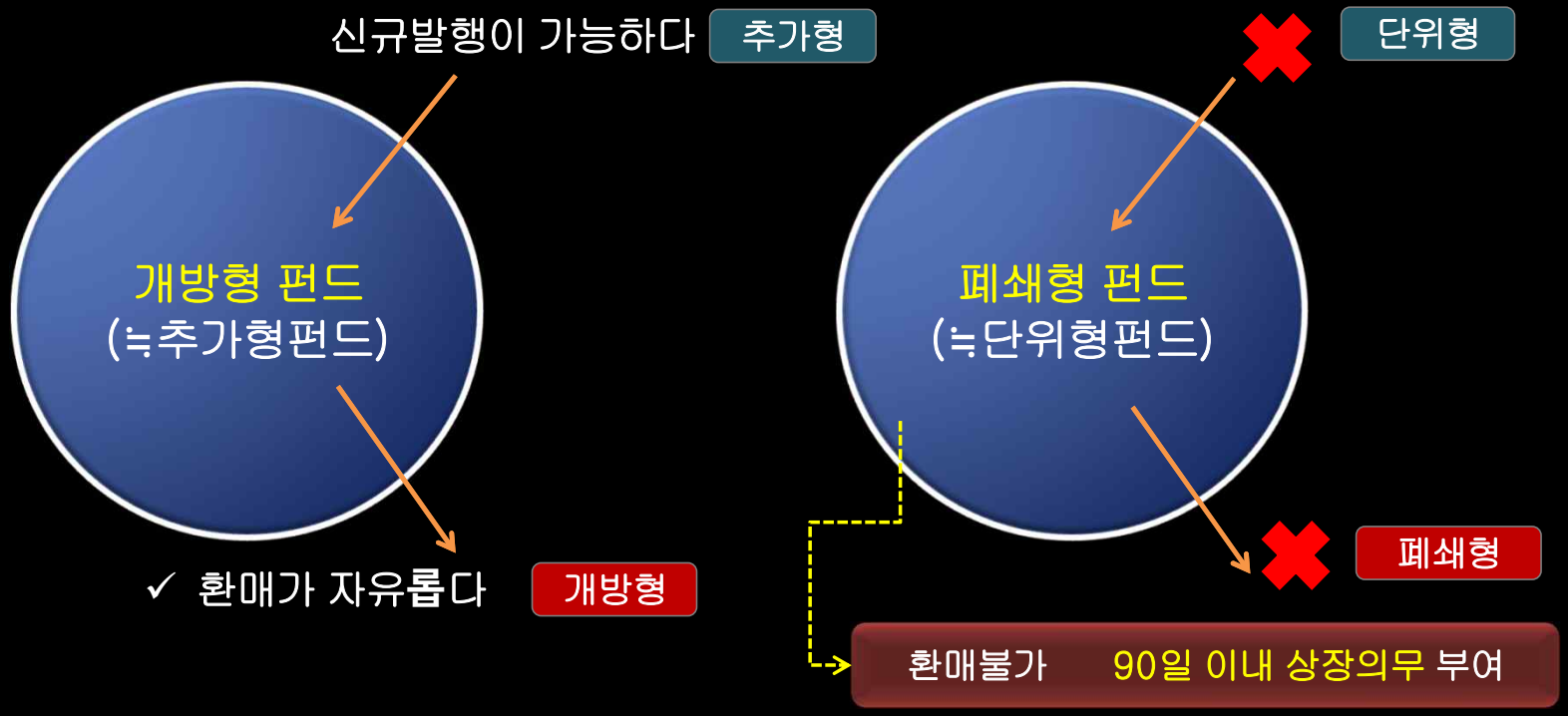
## ❖ 집합투자기구의 법적형태 (7가지)

tomato 패스

| 구분 | 법적형태 | 규약 | 투자증권형태 |
|---|---|---|---|
| ✓ 투자신탁 | 신탁형 | 신탁계약서 | 수익증권 |
| ✓ 투자회사 | 회사형 | 정관 | 주식 |
| 투자유한회사 | | 정관 | 출자증권 |
| 투자합자회사 | | 정관 | |
| 투자유한책임회사 | | 정관 | |
| 투자합자조합 | 조합형 | 합자조합계약 | |
| 투자익명조합 | | 익명조합계약 | |

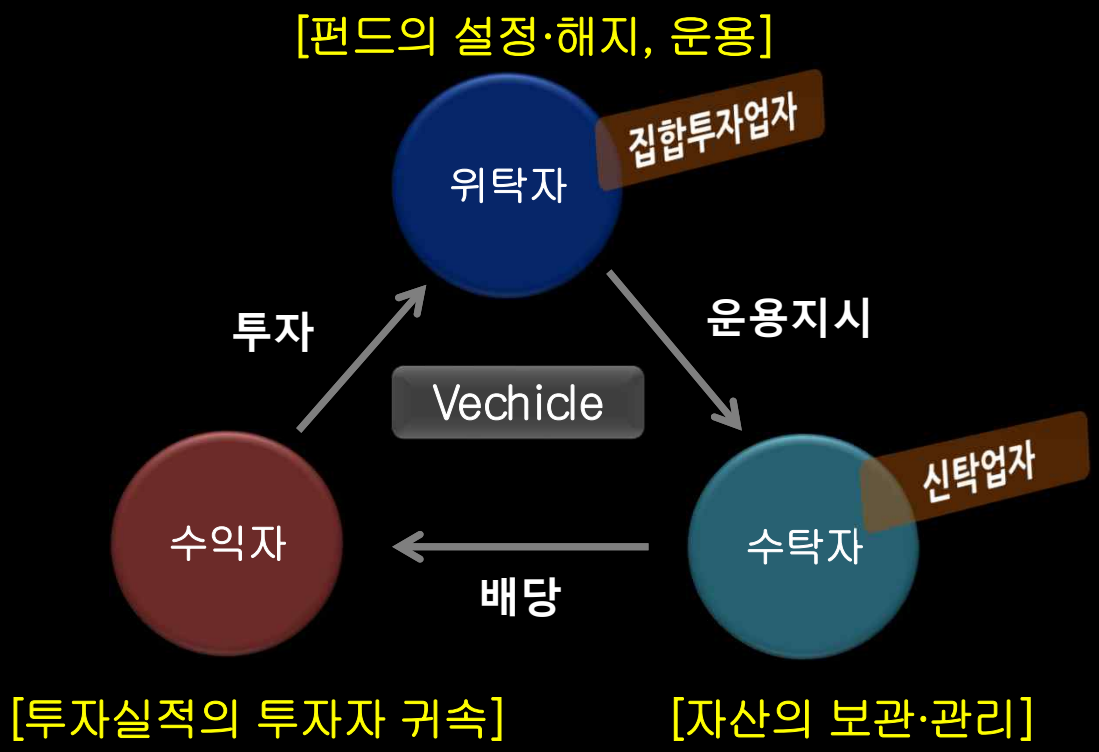
tomato 패스

## ❖ 펀드의 분류: 개방형 VS 폐쇄형

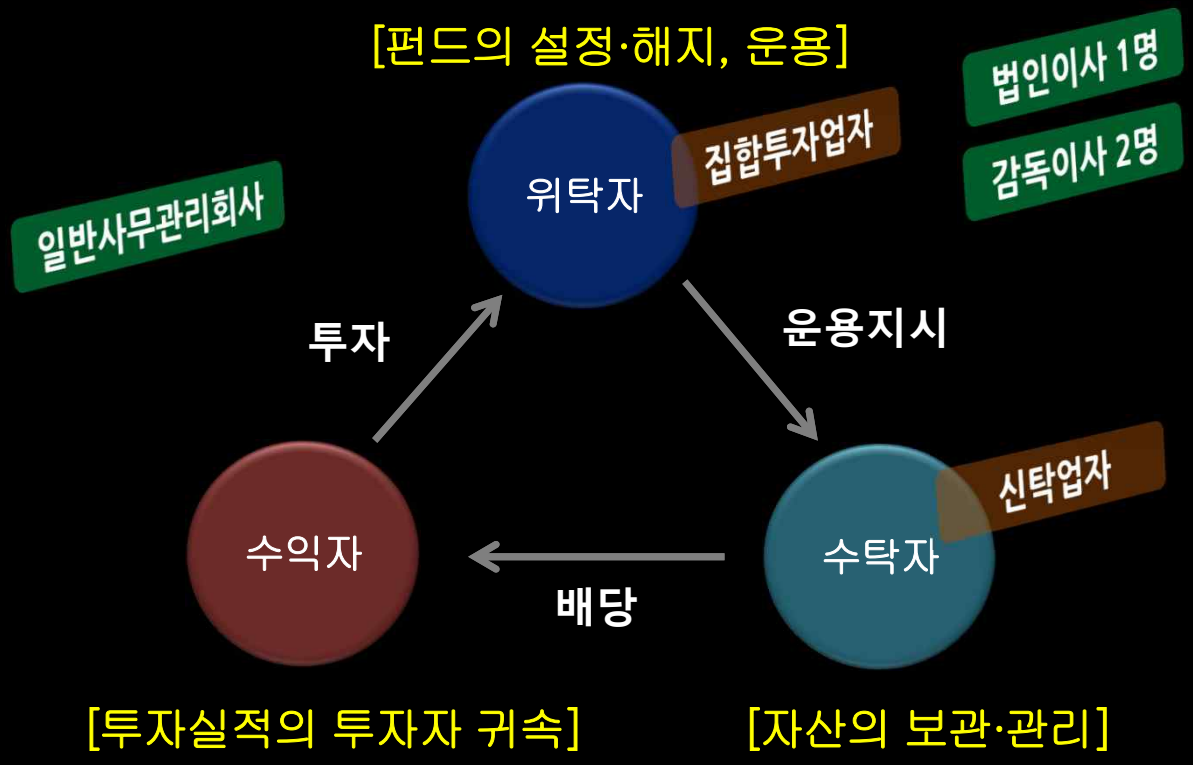



[예제] 환매가 불가한 펀드는 ( 폐쇄형 )이고, 추가발행이 불가한 것은 ( 단위형 )이다.

## ❖ 집합투자기구의 3면 관계 (투자신탁)



## ❖ 집합투자기구의 3면관계 (투자회사)



## ❖ 수익자총회




[소집] 집합투자업자, 신탁업자, 5% 이상 수익자

[의결사항] 합병, 환매연기, 신탁계약의 중요내용

[의결절차] 출석과반수 & 전체 1/4이상 찬성

❖ 수익자총회 의결요건

| 구분 | 수익자총회 | 연기수익자총회 |
| --- | --- | --- |
| 법정의결사항 | 출**석**과반수 & 전체의 1/4 이상 | 출**석**과반수 & 전체의 1/8 이상 |
| 신탁계약으로 정한 의결사항 | 출**석**과반수 & 전체의 1/5 이상 | 출**석**과반수 & 전체의 1/10 이상 |

**예제** 다음 중 사전에 수익자총회를 거**쳐**야 하는 사항이 아닌 것은?

① 자산의 운용, 보관 등에 따른 보수의 지급
② 운용보수, 수탁보수 등 보수와 기타 수수료의 인상
③ 집합투자업자 또는 신탁업자 변경
④ 환매대금 지급일의 연장

cf. '판매업자 변경'은 중요사항 아**님**

집합투자규약에 따라 보수를 지급하는 것은 '신탁계약의 중요사항'이 아니다.

## ❖ 수익자총회 매수청구권

### 수익증권 매수청구권

수익자총회 결의사항에 대해 수익자가 반대의사를 **밝힐** 경우에는,
투자신탁은 해당 수익자가 보유하고 있는 수익증권을 매수해야 한다.

- 합병
- 환매연기
  - 매수청구권 없음
- 신탁계약 중요사항

## 예제 다음 설명 중 가장 적절하지 않은 것은?

신탁업자의 요구, 5% 이상의 수익자 요구로 소집가능

① 수익자총회는 집합투자업자만 소집할 수 있다.

② 법정결의사항에 대해서 수익자총회가 결의되기 위해서는 **출석**한 수익자의 과반수와 전체 발행증권 총수의 ¼ 이상의 찬성이 있어야 한다.

③ 수익자는 수익자총회에 **출석**하지 않고 서면에 의해 의결권을 행사할 수 있다.

④ 수익자총회 결의사항에 대해서 반대하는 수익자가 서면으로 반대의사를 **밝힐** 경우에는 투자신탁은 해당 수익자의 수익증권을 매수해야 한다.

## ❖ 간주의결권 (Shadow Voting) 행사 요건

(1) 수익자에게 의결권행사 **통지가 있었**으나 행사되지 아니하**였**을 것

(2) 간주의결권 행사방법이 집합투자규약에 기재되어 있을 것

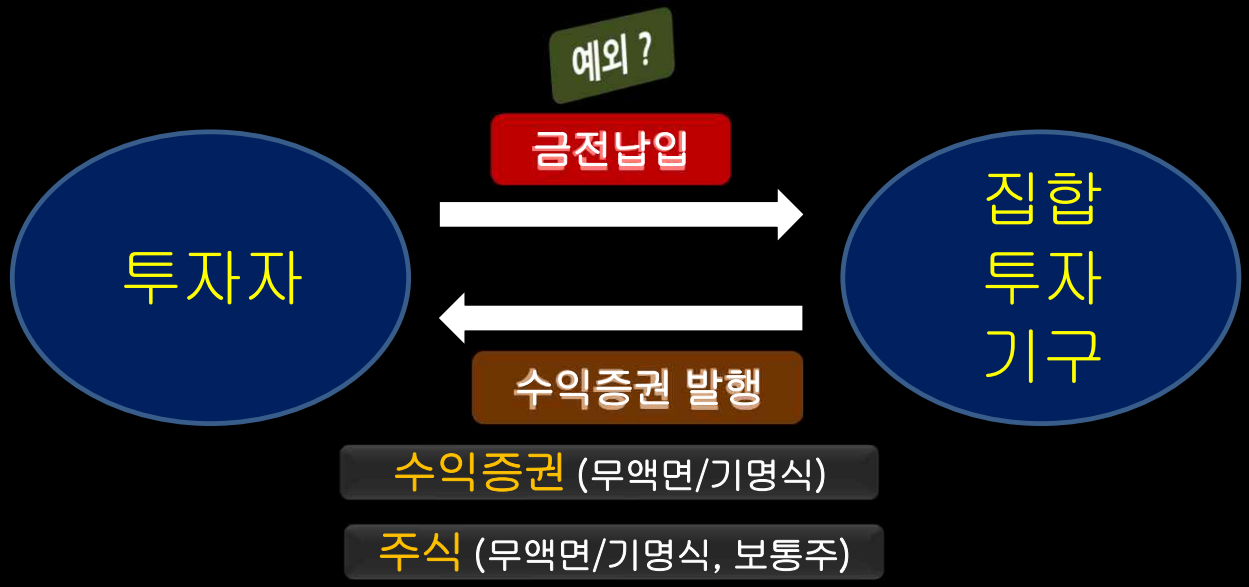
(3) 수익자총회의 의결권행사 **총 좌수가 발생된 총 좌수의** 1/10 이상일 것

(4) 간주의결권이 행사된 경우 그 결과를 수익자에게 통지할 것

**간주의결권**

수익자총회에 **출석**하지 않은 수익자의 의결권을 수익자총회에 **출석**한 수익자의 결의내용에 영향을 미치지 않도록 행사하게 하는 제도

## ❖ 금전납입원칙

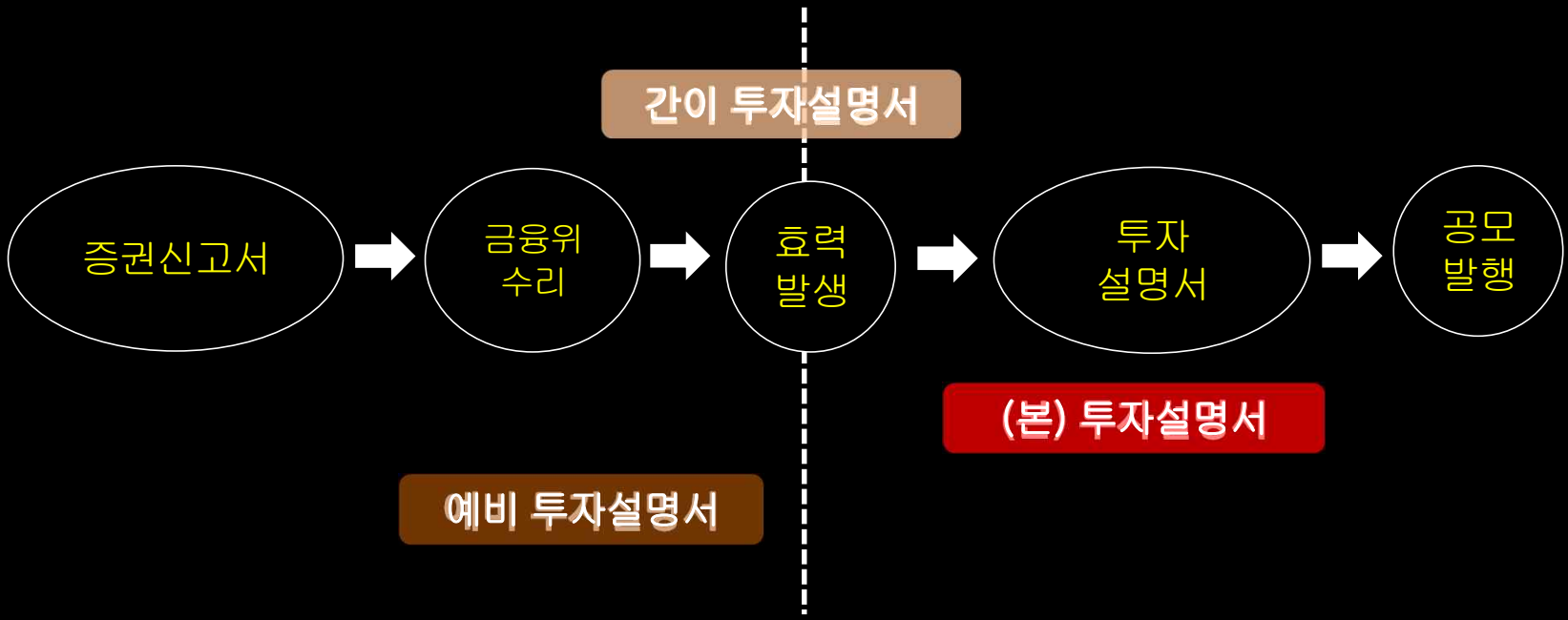



수익증권 (무액면/기명식)

주식 (무액면/기명식, 보통주)

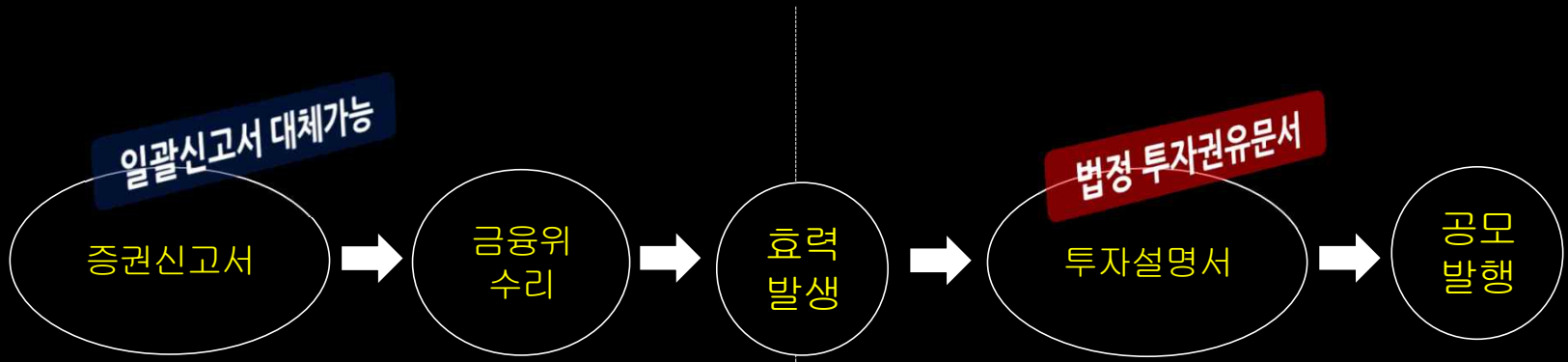
tomato 패스

## ❖ 공모발행 FLOW



tomato 패스

## ❖ 공모발행 FLOW




**효력발생기간**

1) 15일 원칙
2) 정정신고서는 3일

tomato패스

예제 빈칸을 옳게 채운 것은?

증권신고서의 효력발생기간은 개방형, 폐쇄형 모두 원칙적으로 (  )이며, 정정신고서의 효력발생기간은 원칙적으로 (  )이다.

① 15일, 7일
② 15일, 3일
③ 10일, 3일
④ 7일, 1일

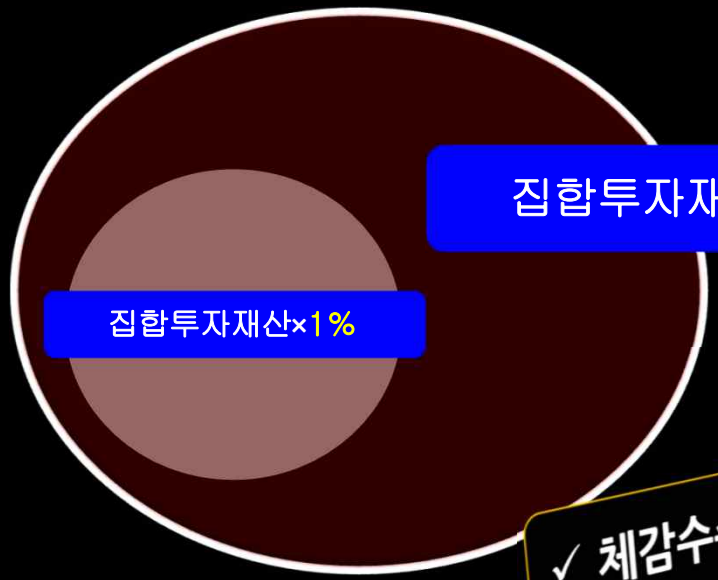
## ❖ 판매수수료 및 판매보수

| 판매수수료 | 판매보수 |
|---|---|
| 판매행위에 대한 대가<br>(투자자→판매회사) | 지속적으로 제공하는 용역의 대가<br>( 집합투자기구→판매회사 ) |
| 납입 또는 환매금액의 2/100 이내 | 집합투자재산 연평균가액의 1/100 이내 |

✓ 사모펀드는 판매수수료나 판매보수의 한도가 없음
✓ 판매수수료: 납입기준-선취판매수수료, 환매기준-후취판매수수료

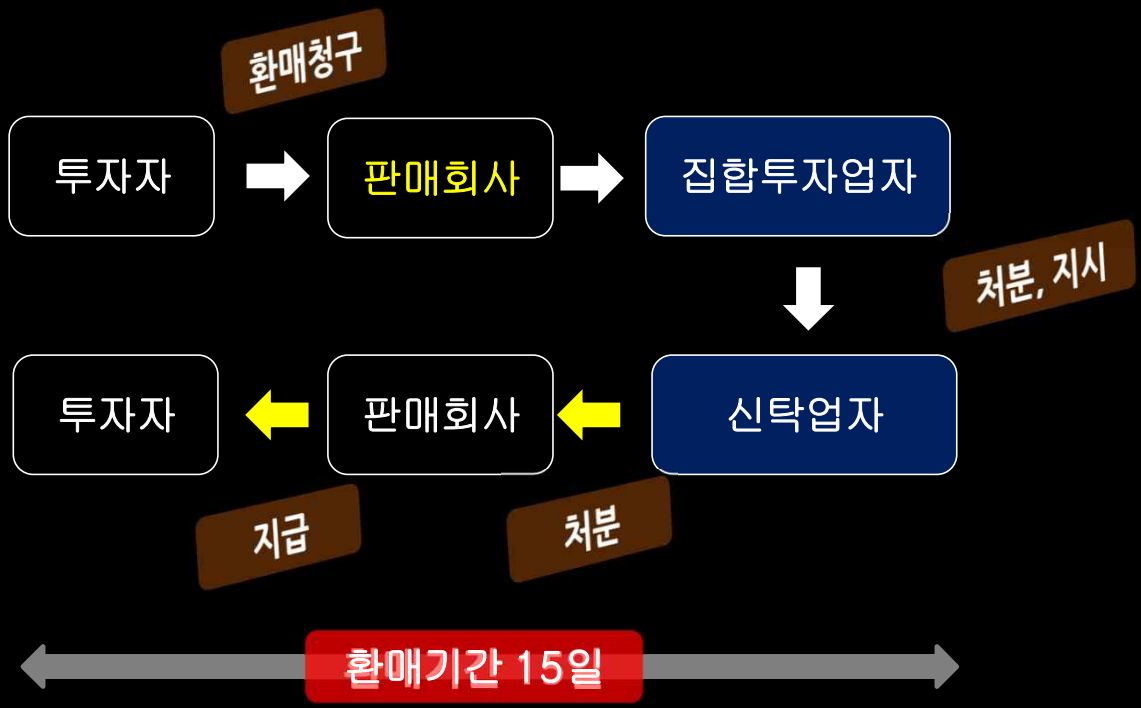
tomato 패스

✓ 판매보수

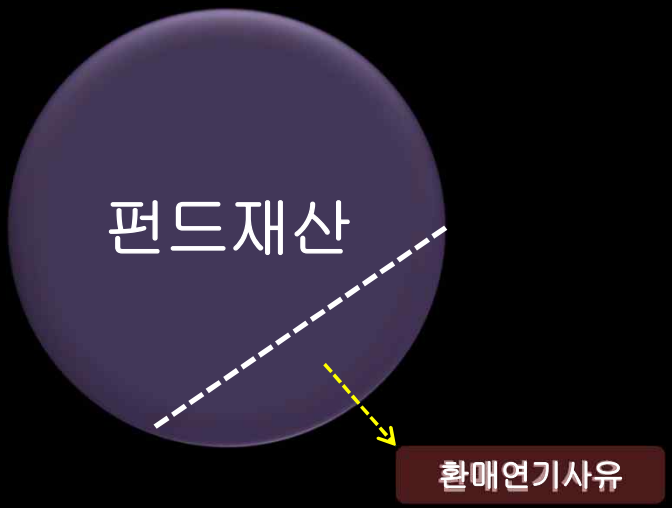



✓ 체감수수료는 낮으나, 장기투자시 불리하다.

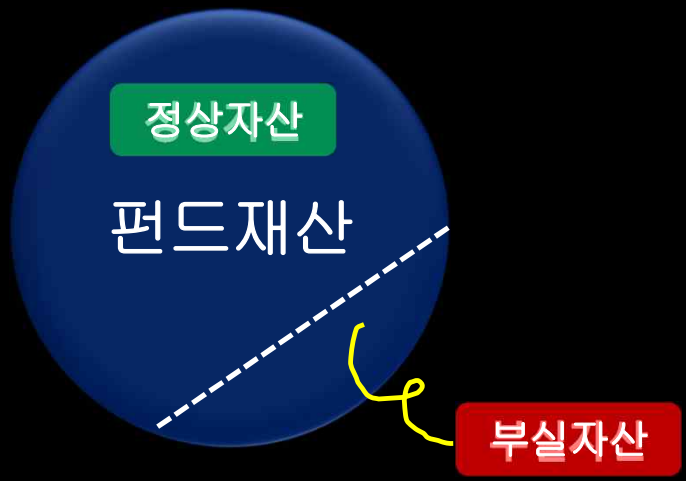
## ❖ 환매 FLOW



## ❖ 일부환매연기, 펀드분리제도



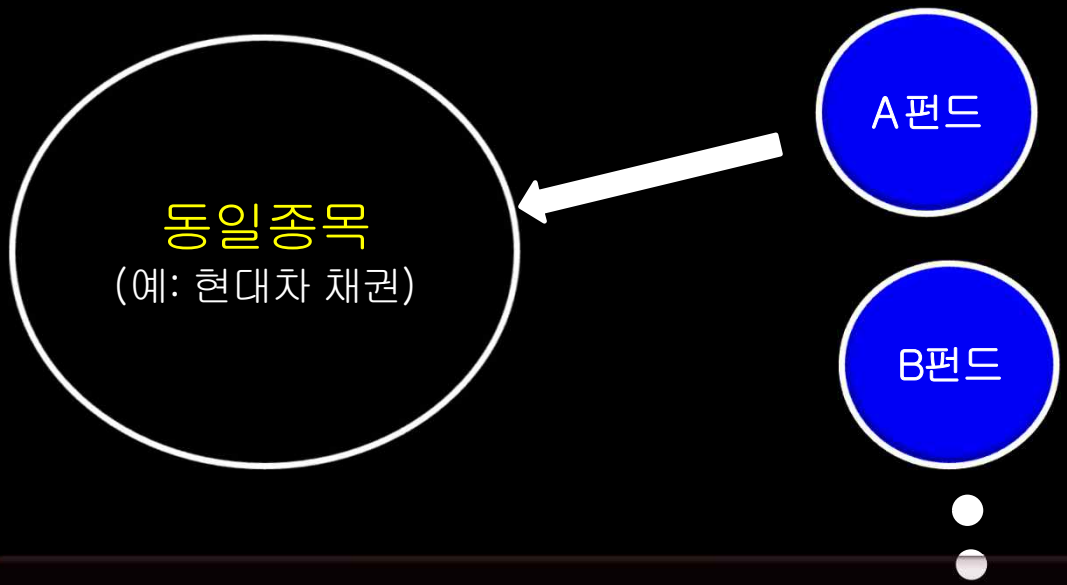

일부재산의 환매연기제도




펀드분리제도

## ✓ 동일종목 투자한도

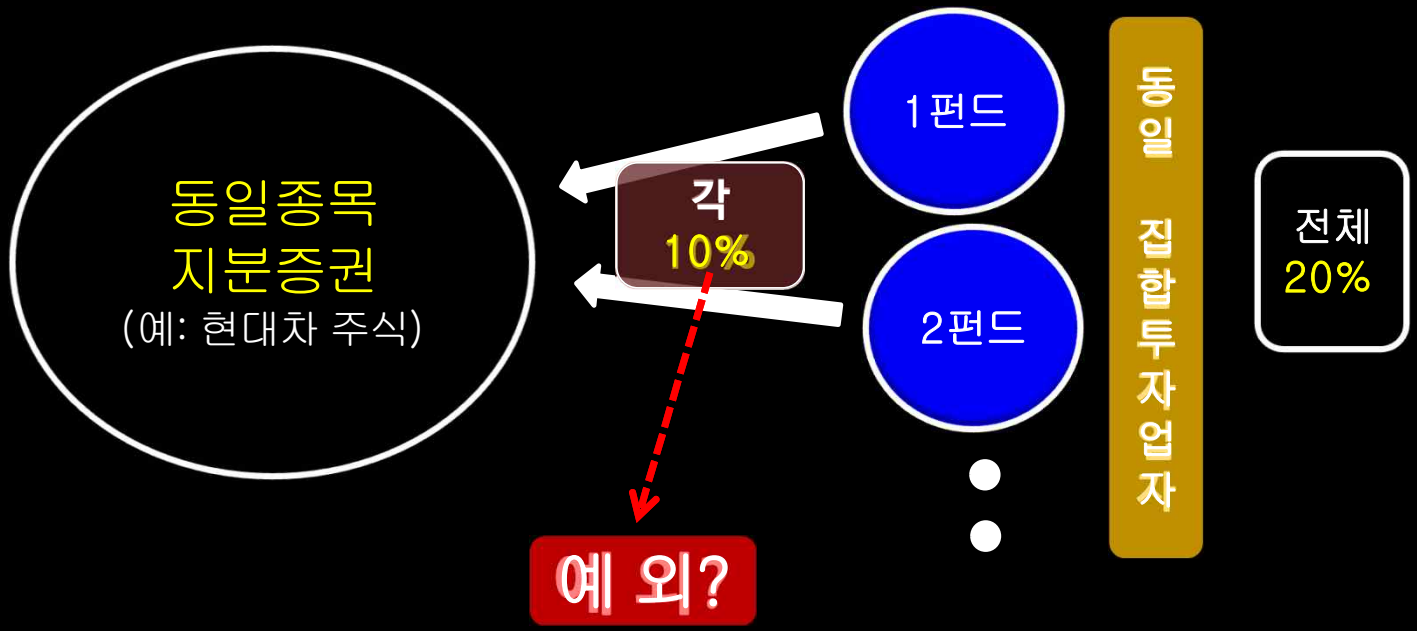
✓ 펀드재산의 10% 한도



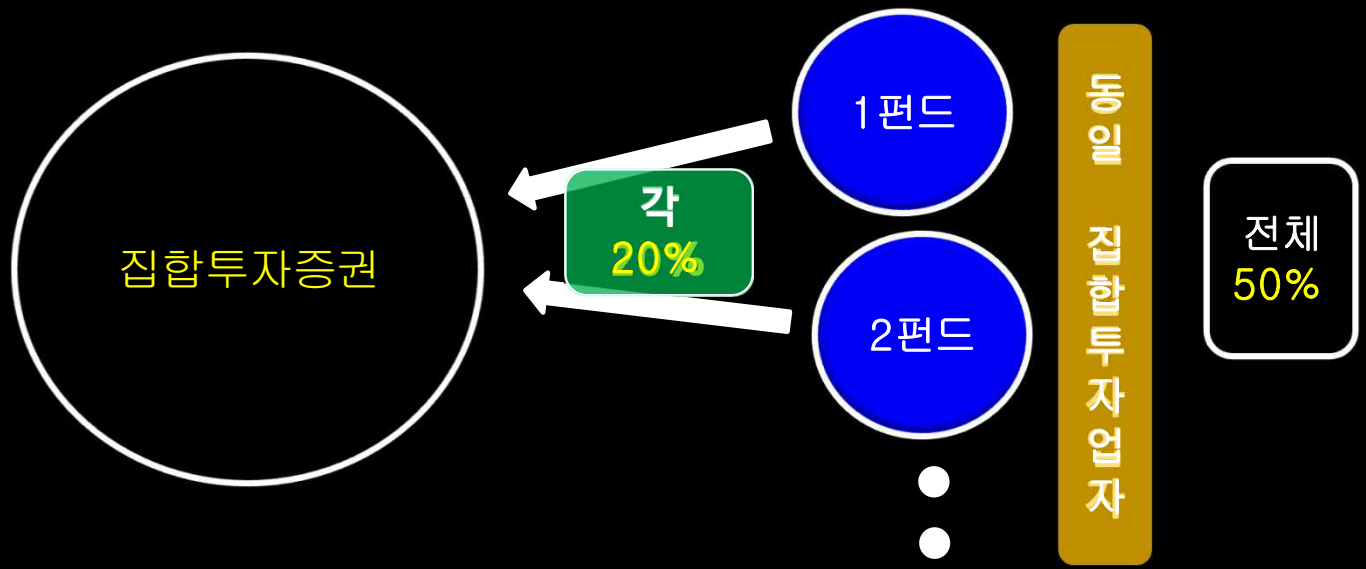

[예외] 국채,통화안정증권, 정부(국가나 지자체)가 원리금을 보증한 채권은 100% ,

OECD회원국 및 중국 정부 발행 채권, 특수채, 파생결합증권, 지방채는 30%

✓ 동일종목 지분증권 투자한도

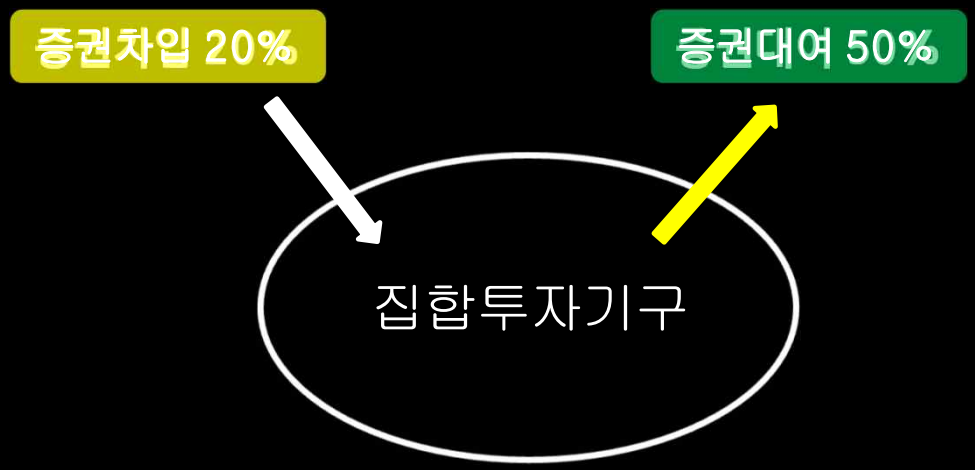


## ✓ 집합투자증권 투자한도




✓ 재간접펀드(FOFs)에는 투자할 수 없다.

## ❖ 집합투자기구의 차입과 대여 (증권)




✓ 금전의 차입과 대여는 원칙적으로 금지된다.

## ❖ 집합투자기구의 거래제한

| 이해관계인의 범위 | 이해관계인과의 거래제한 예외 |
| --- | --- |
| 대주주, 임직원, 이들의 특수관계인 | 이해관계인이 되기 6개월 전의 거래 |
| 판매업자 (판매비중 30% 이상) | 공개시장에서의 거래 |
| 신탁업자 (수탁비중 30% 이상) | 집합투자기구에 유리한 거래 |

## ❖ 집합투자기구의 공시

자산운용보고서

3개월에 1회 이상

수시공시

운용인력변경, 환매연기 등

1) 집합투자업자, 판매업자의 **홈페**이지
2) 판매회사가 전자우편으로 투자자에게 알리는 방법
3) 집합투자업자와 판매업자의 영업소에 게시

전부!

## ❖ 집합투자기구의 회계감사

✓ 집합투자재산에 대해 회계기간의 말일로부터 2개월 내로 회계감사인의 감사를 받아야 한다.

예외

| | |
|---|---|
| 자산총액이 300억 원 이하인 집합투자기구 | 자산총액이 300억 원 초과 500억 원 이하인 펀드로써, 기준일 이전 6개월 동안 추가로 발행하지 않은 집합투자기구 |

## ❖ 집합투자기구의 해지·해산

✓ '임의해지'는 사전**승**인을 원칙으로 하나 '**몇**가지 사유'에 한해서는 사전**승**인없이 해지가 가능하다.

**몇가지 사유**

1) 수익자 전원이 동의한 경우
2) 수익증권 전부에 대한 환매청구시
3) 설정 후 1년이 되는 날에 원본액이 50**억** 원에 미달하는 경우
4) 설정 후 1년이 지난 후 1개월간 계속하여 원본액이 50**억** 원에 미달하는 경우

# ❖ 집합투자기구의 해지·해산

✓ '법정해지'는 사유가 발생시 지체없이 투자신탁을 해지하고, 금융위에 보고해야 한다(사후보고).

**법정해지 사유**

1) 신탁계약의 종료
2) 수익자총회에서의 투자신탁의 해지결의
3) 투자신탁의 **피흡**수합**병**
4) 투자신탁의 등록취소
5) 수익자의 총수가 1인인 경우

## ❖ 외국집합투자증권에 대한 특례

| 외국집합투자업자의 등록요건 | 외국집합투자증권의 등록요건 |
|---|---|
| 운용자산규모가 1조원 이상일 것 | OECD가**맹**국 및 중국, 홍**콩**, **싱**가폴 법**률**에 의해 발행될 것 |
| 인가업무 단위별 최저자기자본 이상일 것 | 보수, 수수료 등이 지나치게 높지 않을 것 |
| 최**근** 3년간 행정처분 등을 받은 사실이 없을 것 | 환매 등 직간접적인 방법으로 투자금의 회수가 가능할 것 |
| 적격 연락책임자를 국내에 둘 것 | 기타 금융위가 정하는 요건을 **충족**할 것 |

tomato 패스

## ❖ 외국집합투자증권 판매 시 규제(국내와 동일)

(1) 공모 시 증권신고서 제출의무

(2) 자산운용보고서 제공의무(3개월에 1회 이상)

(3) 기준가격 공시,게시 의무

(4) 판매광고 등 판매규정도 국내와 동일하게 적용

(5) 장부서류 **열람**청구권 제공의무

## ❖ 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 적합성의 원칙 | ① 판매업자 등은 일반금융소비자의 재산상**황**, 금융상품 취득·경험 등에 비추어 부적합한 금융상품 계약체결의 권유를 할 수 없음<br>② 과거 금융투자상품 및 변액보험에만 도입되어 있**었**으나, 대출성 상품, 보장성 상품 등으로 적용 확대 |
| 적정성의 원칙 | ① 일반금융소비자가 자발적으로 구매하려는 금융상품이 소비자의 재산 등에 비추어 부적정할 경우 이를 고지·확인<br>② 과거 파생상품, 파생결합증권 등에 대해서만 도입되**었**으나, 대출성 상품과 보장성 상품으로 확대 |
| 설명의무 | 금융상품 계약 체결을 권유하거나 일반금융소비자가 설명을 요청 시 상품의 중요한 사항을 일반금융소비자가 이해할 수 있도록 설명 |

## 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 불공정 영업행위 | 판매업자 등이 금융상품 판매 시 우월적 지위를 이용하여 금융소비자의 권익을 **침**해하는 행위 금지<br>① 대출과 관**련**하여 다른 금융상품 계약 체결을 **강**요하는 행위<br>② 대출과 관**련**하여 부당한 담보를 요구하는 행위<br>③ 대출과 관**련**하여 제3자의 연대보증을 요구하는 행위<br>④ 업무와 관**련**하여 편익을 요구하는 행위<br>※ 대출성 상품과 관**련**하여 대출 실행 후 3년 경과 시 중도상환수수료 부과도 금지 대상 : 전 판매채**널**(직접판매, 대리・중개, 자문)에 적용 |

## 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 불공정 영업행위 | 판매업자 등이 금융상품 판매 시 우월적 지위를 이용하여 금융소비자의 권익을 **침**해하는 행위 금지<br>① 대출과 관**련**하여 다른 금융상품 계약 체결을 **강**요하는 행위<br>② 대출과 관**련**하여 부당한 담보를 요구하는 행위<br>③ 대출과 관**련**하여 제3자의 연대보증을 요구하는 행위<br>④ 업무와 관**련**하여 편익을 요구하는 행위<br>※ 대출성 상품과 관**련**하여 대출 실행 후 3년 경과 시 중도상환수수료 부과도 금지 대상 : 전 판매채**널**(직접판매, 대리·중개, 자문)에 적용 |

# 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 부당권유 금지 | 판매업자 등이 금융상품 등이 금융상품 계약 체결의 권유 시 금융소비자가 오인할 수 있는 **허**위 사실 등을 알리는 행위 금지<br>① 불확실한 사항에 대한 단정적인 판단을 제공하거나 불확실하다고 오인하게 할 소지가 있는 내용을 알리는 행위<br>② 금융상품의 내용을 사실과 다르게 알리는 행위<br>③ 금융상품이 가치에 중대한 영향을 미치는 사항을 알리지 않는 행위<br>④ 금융상품 내용의 일부에 대하여 비교대상 및 기준을 **밝히**지 아니하거나 객관적 **근**거 없이 금융상품을 비교하는 행위<br>⑤ 내부통제기준에 따른 직무수행 교육을 받지 않은 자에게 계약체결 권유와 관**련**된 업무를 하게 하는 행위 |

# 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 광고 규제 | 판매업자 등이 금융상품 또는 판매업자 등의 업무에 관한 광고 시 필수적으로 포함해야 하는 사항과 금지행위 등을 금융소비자법에 규정<br>※ 필수 포함사항<br>-금융상품 설명서 및 약관을 **읽**어볼 것을 권유하는 내용<br>-금융상품판매업자 등의 명칭, 금융상품의 내용<br>-보장성 상품 : 보험료 인상 및 보장내용 변경 가능 여부<br>-투자성 상품 : 운용실적이 미래수익**률**을 보장하지 않는다는 사항 등<br>※ 금지행위<br>-보장성 상품 : 보장한도, 면책사항 등을 누락하거나 **충**분**히** 고지하지 않은 행위<br>-투자성 상품 : 손실보전 또는 이익보장이 되는 것으로 오인하게 하는 행위<br>-대출성 상품 : 대출이자를 일 단위로 표시하여 저**렴**한 것으로 오인하게 하는 행위 |

# 적합성원칙

| | |
|---|---|
| 절차 | ① 금융소비자가 일반금융소비자인지 전문금융소비자인지 확인<br>② 면담·**질**문 등을 통하여 일반금융소비자의 금융상품 취득 또는 처분의 목적, 재산상**황**, 취득 또는 처분 경험 등의 정보를 고려한 투자성향 파악<br>③ 투자성향에 적합하지 아니하다고 인정되는 때에는 계약체결 권유 금지<br>④ 파악된 정보 등은 일반금융소비자의 확인을 받아 유지·관리하며, 확인받은 내용을 일반금융소비자에게 지체 없이 제공<br>⑤ 계약체결의 권유가 있는 경우에만 적용 |

# 적합성 원칙

| | |
|---|---|
| 적용 대상 | 모든 투자성 상품(온라인 소액투자중개증권, 연계투자증권 등 제외) |
| 적용 특례 | ① 일반 사모펀드 판매 시에는 원칙적으로 적합성 원칙 적용이 면제되지만 적격투자자 중 일반금융소비자가 요청 시 적합성 원칙 적용<br>※ 요청 방법 : ㉠ 서면 교부 ㉡ 우편 또는 전자우편 ㉢ 전화 또는 팩스 ㉣ 휴대전화 문자서비스 또는 이에 준하는 전자적 의사표시 방법<br>② 금융판매업자 등도 일반금융소비자에게 적합성 원칙을 적용 받을 수 있다는 사실을 계약체결의 권유를 하기 전에 서면, 전자우편 등의 방법으로 미리 고지 |

# 적정성 원칙

| | |
|---|---|
| 절차 | ① 위험성이 높은 투자성 상품 또는 대출성 상품에 대해 계약체결의 권유가 없는 경우에도 해당 일반금융소비자의 적정성 여부를 확인하고 알려야 함(일반금융소비자 보**호 강**화)<br>② 면담 · **질**문 등을 통하여 일반금융소비자의 금융상품 취득 또는 처분의 목적, 재산상**황**, 취득 또는 처분 경험 등의 정보를 고려한 투자성향 파악<br>③ 적정성 판단기준에 따라 해당 상품이 일반금융소비자에게 적정하지 않다고 판단되는 경우 이를 일반금융소비자에게 알리고 확인 받아야 함<br>④ 적정성 판단 결과와 그 이유를 기재한 서류 및 상품설명서 함**께** 제공<br>⑤ 권유 없이 소비자가 자발적으로 계약체결 의사를 **밝**힌 경우에도 적용 |

# 적정성 원칙

| | |
|---|---|
| 적용 대상 | ㉠ 투자성 상품<br>㉡ 대출성 상품 |
| 적용 특례 | ① 일반 사모펀드 판매 시에는 원칙적으로 적합성 원칙 적용이 면제되지만 적격투자자 중 일반금융소비자가 요청 시 적합성 원칙 적용<br>※ 요청 방법 : ㉠ 서면 교부 ㉡ 우편 또는 전자우편 ㉢ 전화 또는 팩스 ㉣ 휴대전화 문자서비스 또는 이에 준하는 전자적 의사표시 방법<br>② 금융판매업자 등도 일반금융소비자에게 적합성 원칙을 적용 받을 수 있다는 사실을 계약체결의 권유를 하기 전에 서면, 전자우편 등의 방법으로 미리 고지 |

# 설명의무

| | |
|---|---|
| 개요 | ① 일반금융소비자에게 계약 체결을 권유하거나 일반금융소비자가 요청하는 경우 금융상품에 관한 중요한 사항을 이해할 수 있도록 설명<br>(전문금융소비자는 설명의무 면제)<br>② 본인이 아닌 대리인에게 설명하는 경우 : 전문금융소비자 여부는 본인 기준으로 판단, 설명의무 이행 여부는 대리인 기준으로 판단 |
| 설명 사항 | 일반금융소비자가 원하는 경우 중요 사항 중 특정 사항만을 설명 |

# 설명의무

| | |
|---|---|
| 설명서 | ① 금소법에서는 금융소비자의 의사와 관계없이 설명서 교부 의무 부과<br>② 교부 방법 : 서면, 우편 또는 전자우편 외에 **휴**대전화 문자**메**시지 또는 이에 전자적 의사표시(금소법 추가)<br>③ 자본시장법 : 공모집합투자증권의 투자설명서 또는 간이설명서, 사모집합투자증권의 **핵심**상품설명서 및 고난도 금융투자상품 · 고난도 투자일임계약 · 고난도 금전신탁계약에 대한 요약설명서의 경우 투자자가 원치 않으면 설명서 미교부<br>④ 금소법상 설명서 미교부<br>㉠ 기존 계약과 동일한 내용으로 계약을 갱신하는 경우<br>㉡ 기본계약을 체결하고 그 체결 내용에 따라 계속적 · 반**복**적 거래 |

# 금융소비자 권익강화 제도

| | |
|---|---|
| 계약서류 제공의무 | ① 금융상품직접판매업자 및 금융상품자문업자는 계약을 체결하는 경우 금융소비자에게 지체 없이 교부<br>② 계약 서류<br>㉠ 금융상품 계약서<br>㉡ 금융상품의 약관<br>㉢ 금융상품 설명서(금융상품판매업자만 해당)<br>③ 제공방법 : 서면교부, 우편 또는 전자우편, 휴대전화 문자메세지 또는 이에 준하는 전자적 의사표시 |

## 청약**철**회

| | |
|---|---|
| 청약의 **철**회 | ① 일반금융소비자는 투자성 상품 중 청약**철**회가 가능한 상품에 한하여 다음의 어**느** 하나에 해당하는 날로부터 7일 내에 청약 **철**회 가능<br>㉠ 계약서류를 받은 날<br>㉡ 계약체결일<br>※ 대출성 상품은 14일 내 청약 **철**회 가능<br>② 청약**철**회가 가능한 투자성 상품<br>㉠ 고난도금융투자상품<br>㉡ 고난도투자일임계약, 고난도금전신탁계약<br>㉢ 비금전신탁계약 |

# 6대 판매원칙

| | |
|---|---|
| 청약**철**회 효력발생 | ① 일반금융소비자가 금융상품판매업자 등에게 청약**철**회의 의사를 서면,<br>② 전자우편, **휴**대전화 문자**메**시지 등의 방법으로 발송한 때<br>③ 대출성 상품은 금융상품판매업자 등에게 이미 공급받은 금전 등을 회사에 반환한 때 |
| 금전 등의 반한 | ① 금융상품판매업자 등은 청약의 **철**회를 접수한 날로부터 3영업일 이내에 이미 받은 금전 · 재화 및 해당 상품과 관**련**하여 수취한 보수 · 수수료 등을 반환<br>② 금융상품판매업자 등은 일반금융소비자로부터 금전 등을 반환 받은 날로부터 3영업일 이내에 신용공여와 관**련**하여 투자자로부터 받은 수수료를 포함하여 이미 받은 금전 등을 반환<br>(고객은 금융투자회사에 대출원금, 이자, 인지대 등을 반환) |

# 금융분**쟁**의 조정

| | |
|---|---|
| 금융분**쟁**의 조정 | ① 금융소비자 및 이해관계인은 금융과 관**련**하여 분**쟁**이 있을 때에는 금융감독원장에게 분**쟁**조정을 신청(당사자가 조정안 수락 시 재판상 화해와 동일한 효과)<br>② 시효중단 효과 : 분**쟁**조정이 신청된 경우 시효중단 효력 발생<br>③ 분**쟁**조정 관**련** 주요 신규제도<br>㉠ 소송중지제도 : 분**쟁**조정 신청 전·후 소가 제기되면, 법원은 조정이 있을때까지 소송절차 중지<br>㉡ 소액사건 조정이**탈**금지제도 : 금융회사는 신청한 소액(권리가액 2**천**만원 이내) 분**쟁** 사건에 대해 조정안 제시 전까지 소 제기 불가)<br>㉢ 분**쟁**조정위원회 객관성 확보 : 소비자 단체와 금융업권 추**천**은 동수(**同數**) |

# 손해배상책임

| | |
|---|---|
| 손해배상 책임 | ① 금융소비자의 입증책임을 **완**화하고 금융상품판매대리·중개업자와 관**련**된 손해에 대해서 금융상품직접판매업자에게도 손해배상책임 부과 : 금융소비자에 보**호**에 대한 실효성 제고<br>② 입증책임의 전환 :<br>설명의무를 위반하여 금융소비자에게 손해를 입힌 경우에 금융상품판매업자에게 손해배상책임 부과<br>③ 금융상품직접판매업자의 사용자 책임 :<br>금융상품판매대리·중개업자 등이 판매과정에서 소비자에게 손해를 발생시**킨** 경우, 금융상품직접판매업자에게도 손해배상책임 부과 |

## 판매원칙 위반시 제재 강화

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 위법계약 해지권 | ① 금융소비자가 5대 판매규제를 위반한 계약에 대해 일정 기간 내에 해당 계약을 해지할 수 있는 권리로 금융상품판매업자 등이 금융소비자의 해지요구를 수락하거나 금융소비자가 금융소비자법에 따라 해지하는 경우, 해당 계약은 장래에 대하여 효력 상실<br>※ 5대 판매 규제 : 적합성 원칙, 적정성 원칙, 설명의무, 불공정영업행위 금지, 부당권유금지(광고 규제 위반은 제외)<br>② 해지요구 기간 : 계약체결일로부터 5년 이내(금융소비자가 위법사실을 인지한 경우에는 위법사실을 안 날로부터 1년)<br>③ 금융소비자의 해지요구권 등에 따라 해당 계약이 종료된 경우 금융상품판매업자 등은 해지 관련 비용(수수료, 위약금 등) 요구 금지 |

# 방문(전화권유) 판매 규제

| | |
|---|---|
| 개요 | 방문판매 및 전화권유판매 방식으로 금융상품을 판매 |
| 판매규제 | ① 방문(전화권유)판매 시 불초청권유금지<br>② 방문판매원 등에 대한 명부(방문판매원 등의 성명 · 소속 전화**번호** 포함)작성 등<br>※ **홈페**이지를 운영하는 경우 금융소비자가 그 **홈페**이지를 통하여 특정 방문판매원 등이 그 금융상품판매업자 등에게 소속되어 있음을 **쉽**게 확인<br>③ 방문(전화권유) 판매 관**련** 준수사항<br>㉠ 연락금지요구권<br>㉡ 야간(오후 9시부터 다음날 오전 8시까지) 방문 금지 |

# 제1과목 투자권유(50)

법규(금융소비자보호법 포함)(13문항)

직무윤리·투자자분쟁예방(14문항)

펀드영업실무(8문항)

투자권유(15문항)

## ❖ '금융투자산업'에서의 직무**윤**리

원본손실 가능성

비대면거래

↓

'분**쟁**가능성, 이해상**충윤**리 발생가능성'이 타 산업에 비해 **크**다

↓

직무**윤**리의 필요성 ↑

Safe-guard!

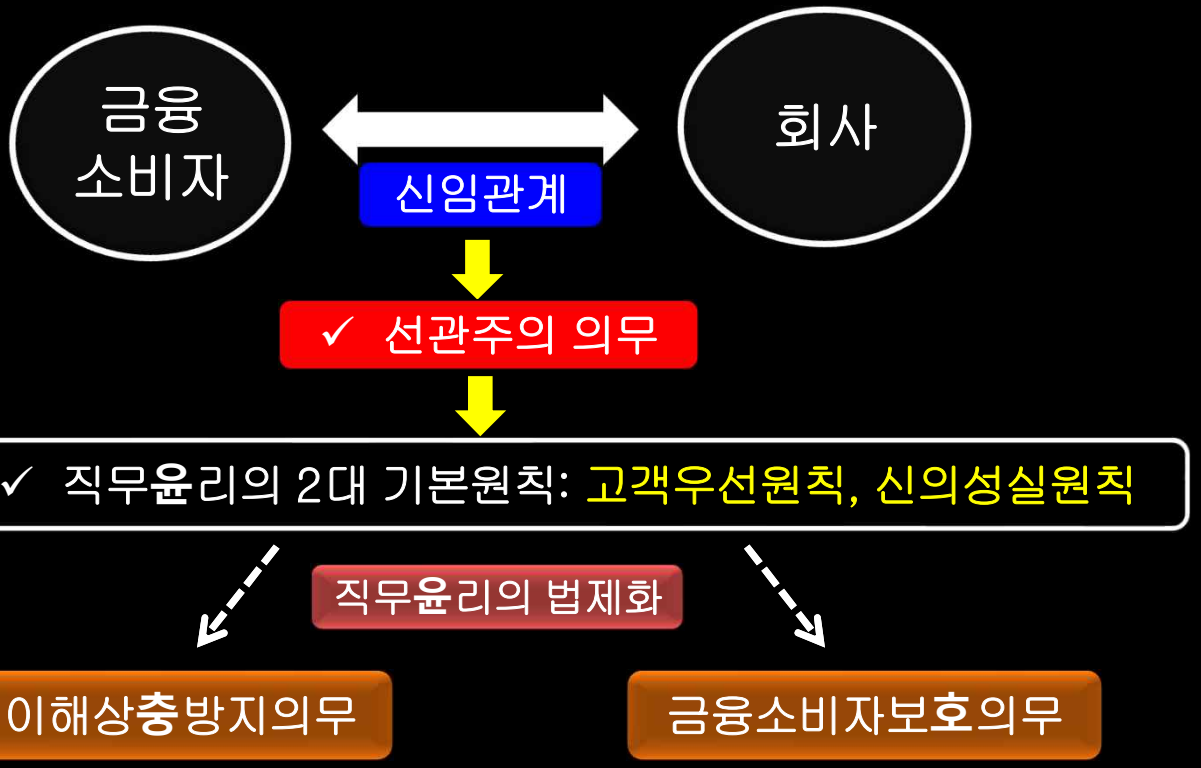
## ✓ 전문가로서의 주의의무

금융투자업종사자는 고객 등의 업무를 수행함에 있어서,
'그 때 마다의 구체적인 상**황**에서/전문가로서의/주의'를
기**울**여야 한다

결과론적으로 판단하지 말아야 하며, 일반인 이상의 수준으로,
사전적인 주의를 기울여야 한다

➢ 금융투자회사는 일반 주식회사에 비해 **더** 높은 수준의
주의의무가 요구된다.

## ❖ '금융투자업 직무윤리'의 기본원칙의 개념체계



## ❖ 금융투자업 직무윤리의 '4가지 의무'

| 기본원칙 | 이해상충 방지의무 | 금융소비자 보호의무 | 본인, 회사 및 사회에 대한 의무 |
|---|---|---|---|
| 금융투자회사 표준윤리준칙 | 자본시장법상 의무 | 자본시장법상 의무 | 금융투자회사 표준윤리준칙 |
| 고객우선원칙<br>선의성실원칙 | | | |

tomato패스

## ✓ 금융소비자 보**호**의무의 적용단계

| 상품개발 단계 | 상품판매**이전** 단계 | 상품판매 단계 | 상품판매**이후** 단계 |
|---|---|---|---|
| 사전협의절차에서, 금융소비자보**호**부서의 의**견**을 반영 | 불**완**전판매를 방지하기 위해 판매자의 적격성을 확보 (자격증, 보수교육 등) | 신의성실의무, 적합성원칙, 적정성원칙 등 투자권유준칙이행 | 보고 및 기록의무, 정보의 누설 및 부당이용금지, 공정성유지의무 등 의무이행 |
| 금융소비자보**호**의무는 '상품판매 전 단계'에 **걸쳐** 이행되어야 한다 | | | |

tomato 패스

# ❖ 금융투자회사 표준윤리준칙

## 고객에 대한 의무

- 고객우선의무(2조)
- 신의성실의무(4조)

## 사회에 대한 의무

- 시장질서존중의무
- 주주가치극대화
- 사회적 책임

## 본인에 대한 의무

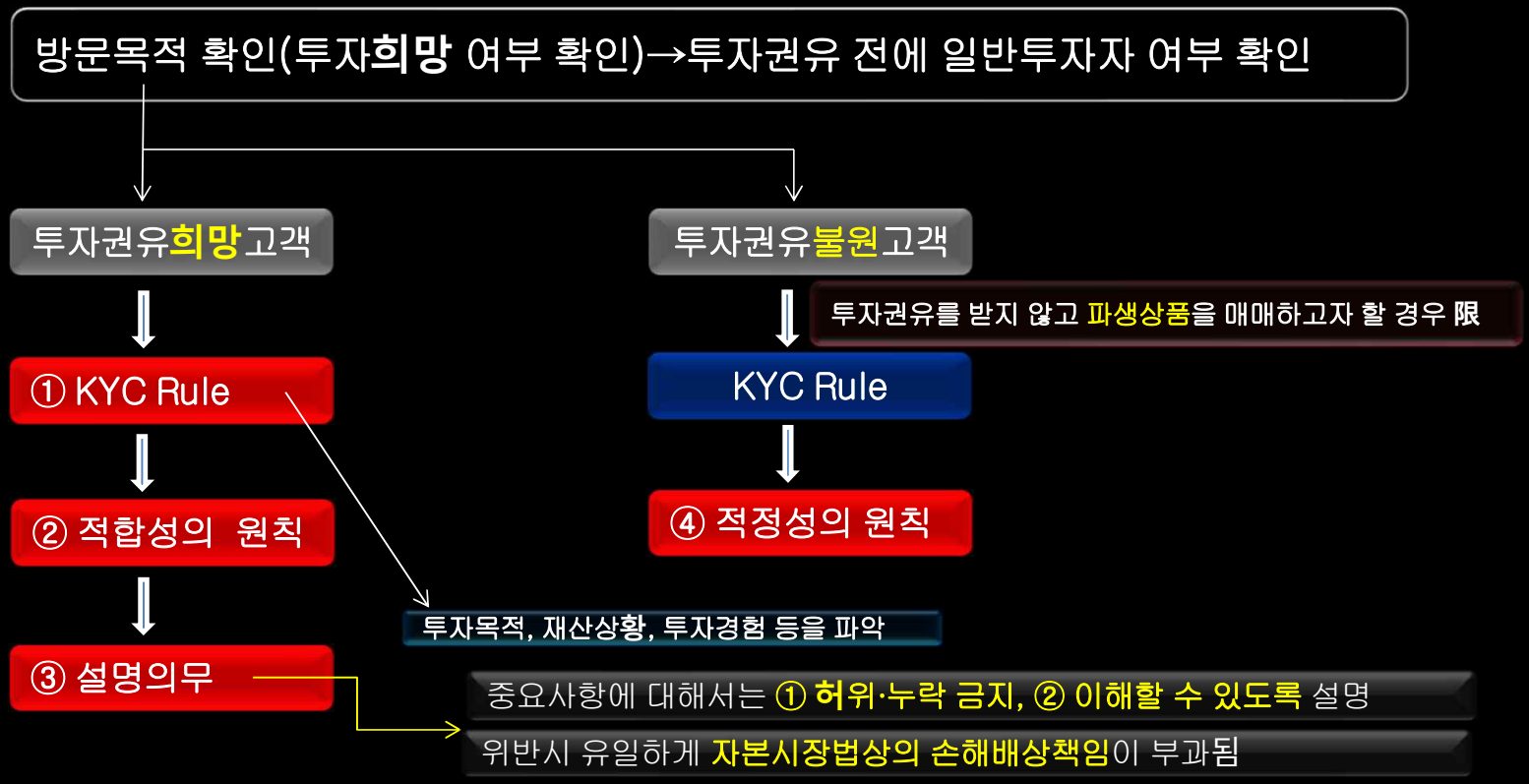
- 법규준수의무(3조)
- 자기혁신의무(7조)
- 품위유지의무(13조)
- 사적이익추구금지
- 공정성 및 독립성 유지의무

## 회사에 대한 의무

- 정보보호의무(6조)
- 상호존중의무(8조)
- 경영진의 책임
- 위반행위보고의무
- 고용계약 후 종료의무
- 대외활동(16조)
- 공용재산의 사적 사용 및 수익금지

# ✓ 투자권유 FLOW

방문목적 확인(투자**희망** 여부 확인)→투자권유 전에 일반투자자 여부 확인



tomato 패스

## ■ 부당한 투자권유의 금지

- 거짓의 내용을 알리는 행위 등
- 불초청권유의 금지
- 재권유의 금지

**재권유금지의 예외**

- 거부의사 표시 후 1개월 후에 다시 투자권유를 하는 경우
- 다른 종류의 금융투자상품을 투자권유하는 경우

## ▪ 불초청권유금지, 재권유금지

| 불초청권유 금지 | 재권유 금지 |
| --- | --- |
| 고객으로부터 요청이 없으면,방문·전화 등의 방법에 의해,투자권유를 하면 안 된다. | 투자자가 거부의사를 표시함에도 불구하고, 투자권유를 지속하면 안 된다. |
| 개인의 평**온**한 사생**활침**해와 **충**동구매를 방지하는 차원 | |

- 일반금융투자자 –장내 · 장외파생상품에 적용

  전문금융투자자 – 장외파생상품만 적용

- 재권유 금지의 예외
  - 1개월이 지난 후의 투자권유
  - 다른 종류의 금융투자상품 권유

모의 다음 중 자본시장법 제55조에 따른 손실보전 등의 금지가 적용되지 않는 예외사항으로 가장 거리가 먼 것은?

① 회사가 자신의 위법행위로 인해 발생한 손해를 배상하는 행위
② 분**쟁**조정 또는 재판상 화해절차에 따른 손실을 보상하는 행위
③ 회사가 자신의 위법행위 여부가 불명확한 경우 사적화해의 수단으로 손실을 보상하는 행위
④ 금융투자업종사자가 손실보전**각**서를 써 준 행위

손실보전**각**서를 써준 행위는 불법이므로 무효

tomato 패스

## ❖ 금융투자회사의 내부통제와 외부통제

| 내부통제 | 외부통제 |
| --- | --- |
| -'내부통제기준'의 제정, 준수<br>-준법감시인제도 | 자율규제<br>행정제재<br>**민**사책임<br>형사책임<br>시장통제 |

## ❖ 준법감시인 제도

회사의 임직원 모두가 선**량**한 관리자의 의무에 입**각**하여 금융소비자의 이익을 위해 최선을 다**했**는지, 업무를 수행함에 있어 **윤**리기준을 포함한 제반 법규를 **엄**격**히** 준수하고 있는지에 대해,
사전적 또는 상시적으로 통제·감독하는 장치를 말한다.

준법감시인은 이사회결의로 임면한다.

→단, 해임시에는 이사총수의 2/3 이상의 찬성이 있어야 한다.

준법감시인의 임기는 2년 이상, 독립성 보장

## ▪ 준법감시인의 **겸**임금지업무

- 자산운용에 관한 업무
- 회사의 본**질**적 업무 및 그 부수업무
- 회사의 **겸**영업무
- 위험관리업무

→단, 내부통제위원회 설치면제대상 회사는 위험관리업무를 **겸**영할 수 있다

tomato 패스

**예제** 다음 중 내부통제기준에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

① 업무의 분장과 조직구조에 관한 사항

② 고유재산과 투자자재산의 운용이나 업무를 수행하는 과정에서 발생하는 과정에서 발생하는 위험의 관리지**침**에 관한 사항

③ 대표이사의 임면절차에 관한 사항 →준법감시인의 임면절차

④ 이해상**충**의 파악, 평가와 관리에 관한 사항

→이해상**충**에 관한 사항은 내부통제기준의 **핵심**사항 중 하나

## ❖ 외부통제의 종류

| 자율규제 | 행정제재 | 민사책임 | 형사책임 | 시장통제 |
|---|---|---|---|---|
| 금융투자협회의 자율규제 | 금융위원회의 제재 | 손해배상책임과 실효 | 일반불법행위책임 | 신뢰상실, 명예실추 |

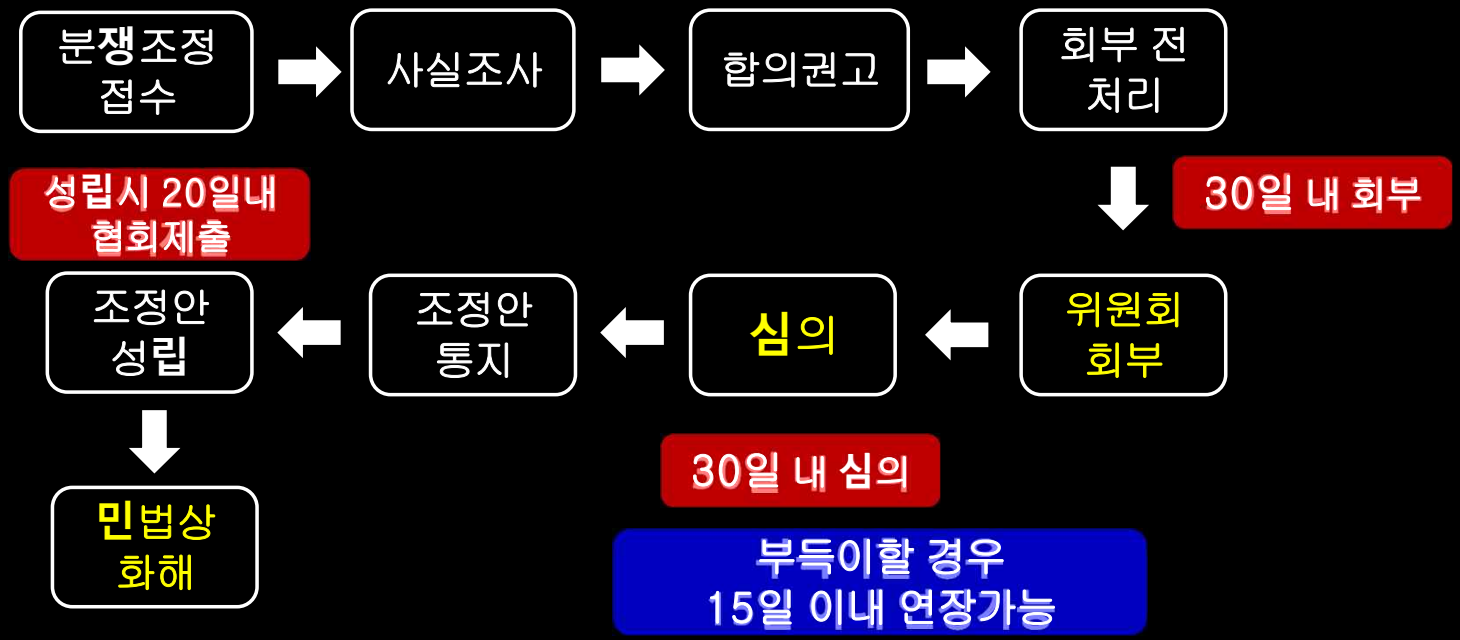
tomato패스

## ❖ 분쟁조정제도

| 금융감독원 | 금융투자협회 | 한국거래소 |
|---|---|---|
| 금융회사와<br>금융소비자 간의 분쟁 | 회원사간의 영업관련분쟁,<br>착오매매 등 | 증권시장에서의<br>매매거래와 관련된<br>분쟁 |
| 30일 회부,<br>60일 심의 | 30일 회부,<br>30일 심의 | 30일 회부,<br>30일 심의 |
| 재판상 화해 | 민법상 화해 | 민법상 화해 |

tomato패스

## ❖ 금융투자협회 분쟁조정 절차



tomato 패스

# 제1과목 투자권유(50)

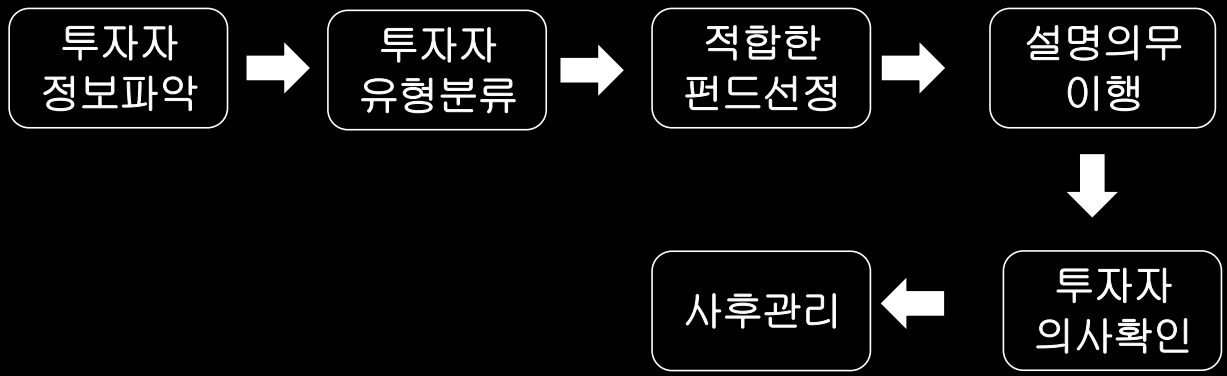
법규(금융소비자보호법 포함)(13문항)

직무윤리·투자자분쟁예방(14문항)

펀드영업실무(8문항)

투자권유(15문항)

## ❖ 펀드판매절차 6단계 (대면판매기준)




✓ '온라인판매나 기관투자자에게 판매'할 경우, 달리 적용될 수 있다.

tomato패스

## ✓ 1단계: 투자자 정보파악

(1) 투자자가 판매회사 영업점 방문

(2) 투자자의 방문목적 확인→상담을 원할 경우 펀드판매창구로 안내

(3) 투자자가 일반투자자인지, 전문투자자인지 확인한다

(4) 일반투자자에 대해 '투자자정보확인서'를 통해, 투자자의 '투자목적, 재산상황, 투자경험'등의 정보를 파악한다

(5) 투자자가 투자자정보파악절차를 거부하는 경우, 확인서에 서명 등을 받고, 투자자가 요구하는 펀드를 판매한다

투자권유불원확인서

tomato 패스

✓ 2단계: 투자자 유형분류

(1) '투자자정보확인서'를 활용하여 투자자성향을 분류한다

예: 안정형, 안정추구형, 위험중립형, 적극투자형, 공격투자형

(2) 투자자에게 본인의 투자자성향을 알려주고 해당 결과가 나오게 된 과정 및 그 의미를 설명한다

tomato 패스

✓ 3단계: 투자자에게 적합한 펀드 선정

(1) 투자자정보 파악절차에 따라 파악된 투자자성향등급에 부합하는 펀드선정 및 투자권유

(2) 투자자가 투자자성향에 따른 판매회사 권유펀드를 무시하고, 더 높은 위험수준의 펀드매수를 요청하는 경우 '부적합금융투자상품 거래 확인서'를 받고 판매하거나 거래를 중단한다.

부적합 금융투자상품 거래확인서

## ✓ 4단계: 펀드에 대한 설명

(1) 투자자에게 설명자료를 이용하여 투자권유 펀드의 주요사항을 구체적으로 설명한다.

## ✓ 5단계: 투자의사 확인

(1) 설명을 들은 투자자가 펀드매수를 원하지 않는 경우
→투자자의사를 재확인하고 해당 펀드의 투자권유를 중단한다

(2) 설명을 들은 투자자가 펀드매수를 원할 경우
→'**설명서 교부 및 주요내용 설명확인서**'를 징구하고, 투자금수령·통장교부 등 펀드매수 절차를 진행한다
※'신규투자자/고령투자자/초고령투자자'에게 'ELS, ELF, ELT, DLS, DLF, DLT'를 판매하고자 할 경우 '**적합성 보고서**'를 교부한다.

tomato 패스

## ✓ 6단계: 사후관리

(1) 투자자 사후관리 서비스:
판매절차의 적정성 점검, 펀드잔고 통보, 자산운용보고서 발송 등

tomato 패스

## ❖ 판매절차 6단계: 서류 정리

[1단계] 투자자정보확인서, 투자권유불원확인서

[2단계] 없음 (투자자성향 분류)

[3단계] 부적합 금융투자상품 거래 확인서

[4단계] 없음 (설명자료 활용하여 설명)

[5단계] 설명서교부 및 주요내용 설명확인서, 적합성보고서

[6단계] 없음 (사후관리서비스)

tomato 패스

예제 펀드판매절차 6단계에서, 3단계인 '투자자에게 적합한 펀드를 선정'하는 단계에서 사용되는 서류는?

① 투자자정보확인서
② 부적합 금융투자상품 거래 확인서
③ 설명서교부 및 주요내용 설명 확인서
④ 적합성 보고서

## ❖ 수익증권저축의 종류

| 임의식 | 목적식 (저축금액, 저축기간을 정함) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 거치식 | | 적립식 | |
| | 수익금 인출식 | 일정금액 인출식 | 정액 적립식 | 자유 적립식 |
| 환매수수료 면제 없음 | 인출 시 환매수수료 면제 | | 저축기간 종료 후 인출 시, 환매수수료 면제 | |

6개월 이상 미납입시 계약해지 가능(14일 납입최고기간)

## ✓ 저축 방식

(1) 임의식 저축:
저축자가 저축금 인출요건, 저축기간, 저축금액 및 저축목표금액을 **정하지 않고 임의로 저축하는 방식**

편리한 대신에 환매수수료 면제**혜택**이 없다

(2) 목적식 저축:
저축자가 저축금 인출요건, 저축기간, 저축금액 및 저축목표금액을 **정하여 저축하는 방식**

불편한 대신에 환매수수료 면제**혜택**이 있다

## ✓ 저축 방식

(3) 목표식 저축:
- 목표금액을 정하여 일정기간 이상 수시로 저축하는 방식
- 약정한 만기일까지 목표금액에 미달할 경우는 자동으로 연장된다.
- 임의식과 적립식의 혼합방식

자유적립식과 별로 다르지 않아 널리 판매되는 것은 아님

✓ 저축기간, 저축금액 또는 저축목표금액의 조정:
저축자의 요청에 따라 '기간연장, 증액 또는 감액'이 가능하다.

tomato 패스

**예제** 저**축**기간 중 저**축**재산의 일부를 인출할 때, 환매수수료가 부과되지 않는 것은?

임의식은 환매수수료 **면제혜택**이 **전혀** 없음

① 임의식
② 수익금 인출식 또는 일정금액 인출식 — 일부인출시 환매수수료 면제
③ **정액적립**식
④ **자유적립**식

적**립**식은 거치식과 달리,
중도인출시 환매수수료 **면제혜택**이 **없지만**,
**저축**기간이 **끝**난 후 인출 시에는 면제된다

## ❖ 수익증권저축의 주요내용

1) 임의식은 저축금액을 약정하지 않지만, 목적식은 저축금액을 정해야 한다

- 저축금액의 최고 및 최저한도는 제한하지 않는 것이 원칙이다

2) 임의식은 저축기간을 약정하지 않지만, 목적식은 저축기간을 정해야 한다

- 저축기간은 수익증권의 최초매수일부터 시작한다.

3) 저축자는 현금이나 즉시 받을 수 있는 수표·어음으로 저축금을 납입할 수 있다.

- 판매회사는 저축금액에 대해 저축금이용료를 지급한다.

## ❖ 수익증권저**축**의 주요내용

4) 판매회사는 수익증권을 1**좌** 단위로 매**각** 또는 환매할 수 있다

- 또한 1매의 수익증권을 분할하지 않고, 2 이상의 저**축**자에게 매**각**할 수 있다

5) 월간 매매내역은 다음 달 20일까지 통지한다

- 반기동안 매매내역이 없는 경우는 반기 종료 후 20일까지 통지한다(**잔**액 등)

6) 저**축**자는 판매회사의 동의를 얻어 저**축**금 및 수익증권을 **양**도하거나 **질**권설정할 수 있다.

❖ 수익증권저축제도 – 주요사항: 만기지급일

1) 저축기간을 '월 또는 연단위'로 정한 경우는 저축기간이 만료되는 월의 최초 납입상당일을 만기지급일로 한다.

2) 저축기간을 '일단위'로 정한 경우에는, 수익증권의 최초매수일로 부터 계산하여 저축기간이 만료되는 날의 다음 영업일을 만기지급일로 한다.

tomato 패스

## ❖ 집합투자기구와 세제

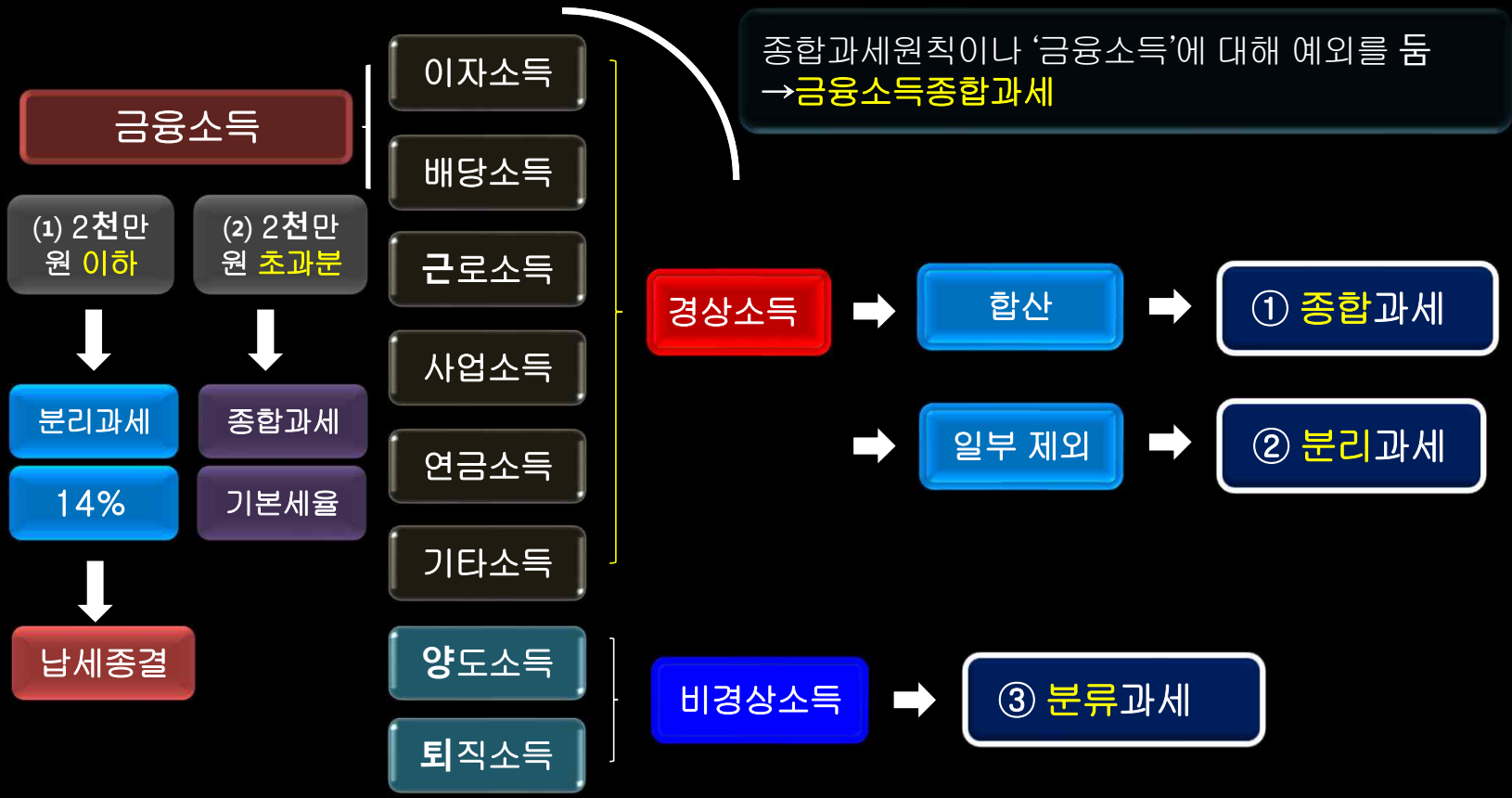
펀드단계 ➡ 과세 없음

투자자단계 ➡ 과세 있음

✓ 펀드투자단계에서 수익이 발생해도, 투자자의 인출단계에서 과세한다

tomato 패스

# ❖ 금융소득 종합과세



tomato패스

## ❖ 거주자에 대한 과세방법

✓ 거주자에 대해서는 국내, 국외 원**천**소득을 대상으로 과세함

**무조건 분리과세**
분리과세대상 소득 (장기채이자 30% 등)

↓

**조건부 종합과세**
금융소득 2**천**만원까지는 원**천**징수, 2**천**만원 초과분은 종합과세

↓

**무조건 종합과세**
금융소득 2**천**만원 이하인 경우에도 원**천**징수 대상이 아닌 경우

## ❖ 이자소득의 종류

- 채권·증권의 이자와 할인액
- 국내 또는 국외에서 받는 예금·적금의 이자
- 채권 또는 증권의 환매조건부매매차익
- 저축성보험의 보험차익
- 직장공제회 초과반환금
- 비영업대금의 이익
- 유사 이자소득

열거주의

포괄주의

## ❖ 배당소득의 종류

- 이익배당
- 법인 또는 단체로부터 받는 배당 또는 분배금
- 의제배당
- 인정배당
- 국내, 국외로부터 받는 '집합투자기구로부터의 이익'
- 유사 이자소득

**열**거주의

포괄주의

## ❖ 양도소득

부동산등(토지,건물, 부동산권리 등)
과 주식, 파생상품 등의,
양도로부터 발생한 소득 → 열거소득 → 양도소득세 과세

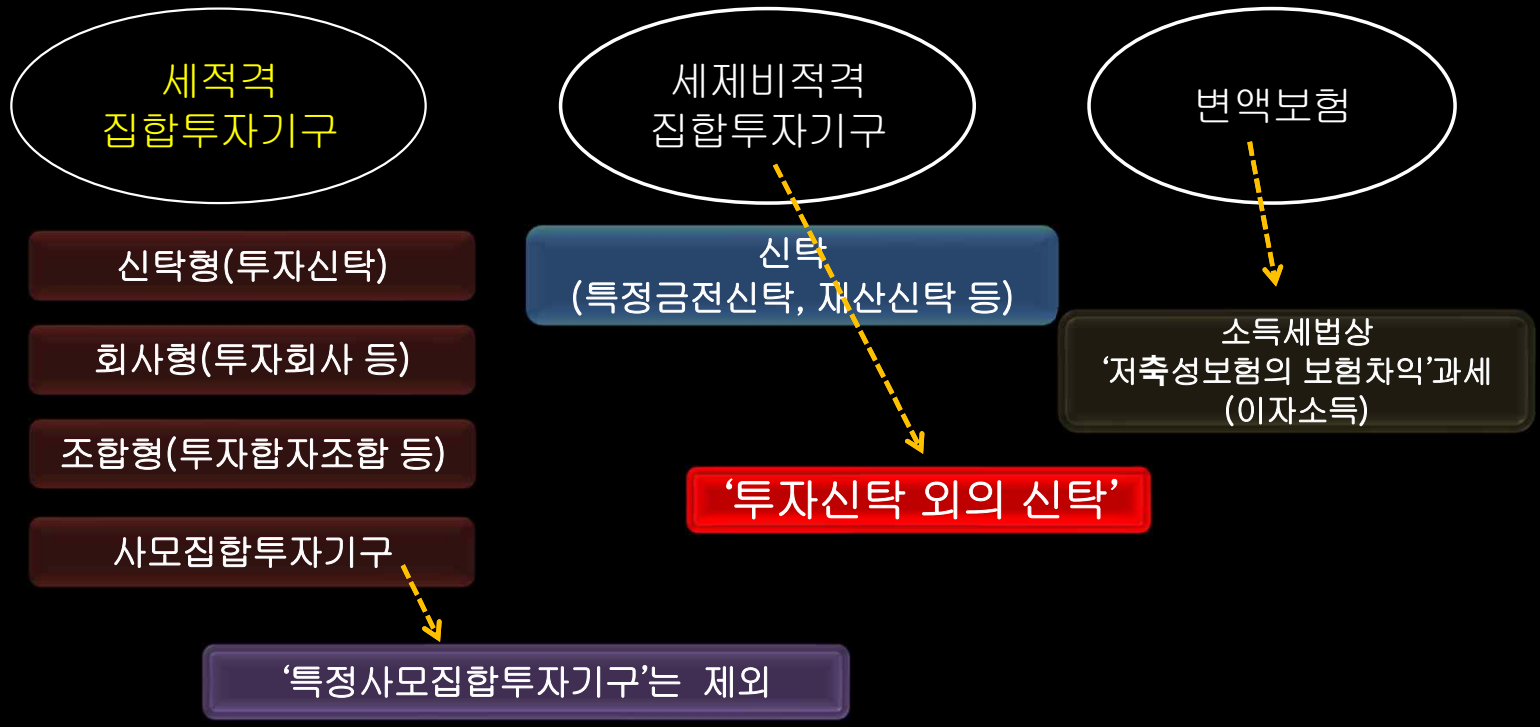
채무증권, ELW 의
양도로부터 발생한 소득 → 비열거소득 → 양도소득세 비과세

tomato패스

## ✓ 양도소득세 부과대상

- 부동산 등
  (실물부동산, 부동산권리)
- 주식
  - 상장주식 → 열거소득 X →비과세
  - 비상장주식 → 열거소득 O →과세
- 장내파생상품 → 코스피200을 기초자산으로 한, 선물·옵션·ELW → 열거소득 O →과세

## ❖ '세법상' 집합투자기구의 종류



## ❖ 부동산집합투자기구에 대한 과세

| 취득단계 | 보유단계 | 매**각**단계 |
|---|---|---|
| 취득세, 등록면**허**세 | 종합부동산세, 재산세 | **양**도소득세 |
| 납부 | 납부 (일부 비과세) | 납부(배당소득세) |

tomato 패스

# 제1과목 투자권유(50)

법규(금융소비자보호법 포함)(13문항)

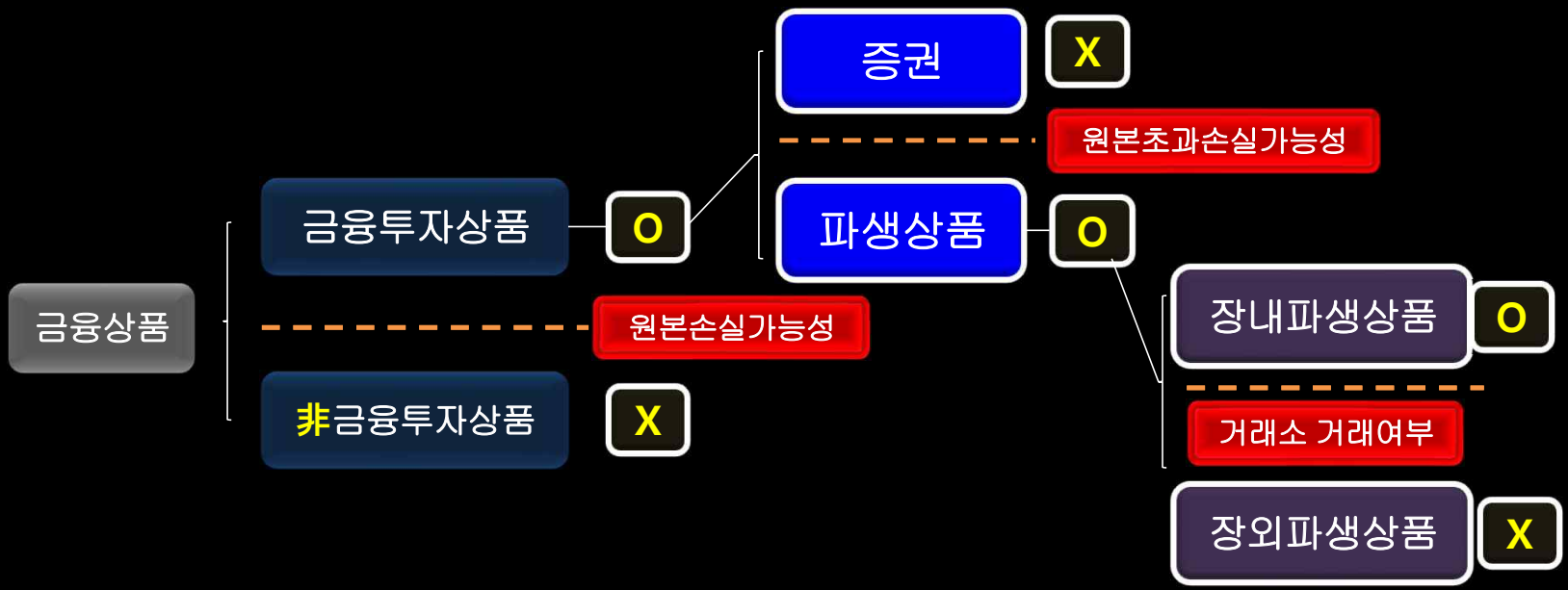
직무윤리·투자자분쟁예방(14문항)

펀드영업실무(8문항)

투자권유(15문항)

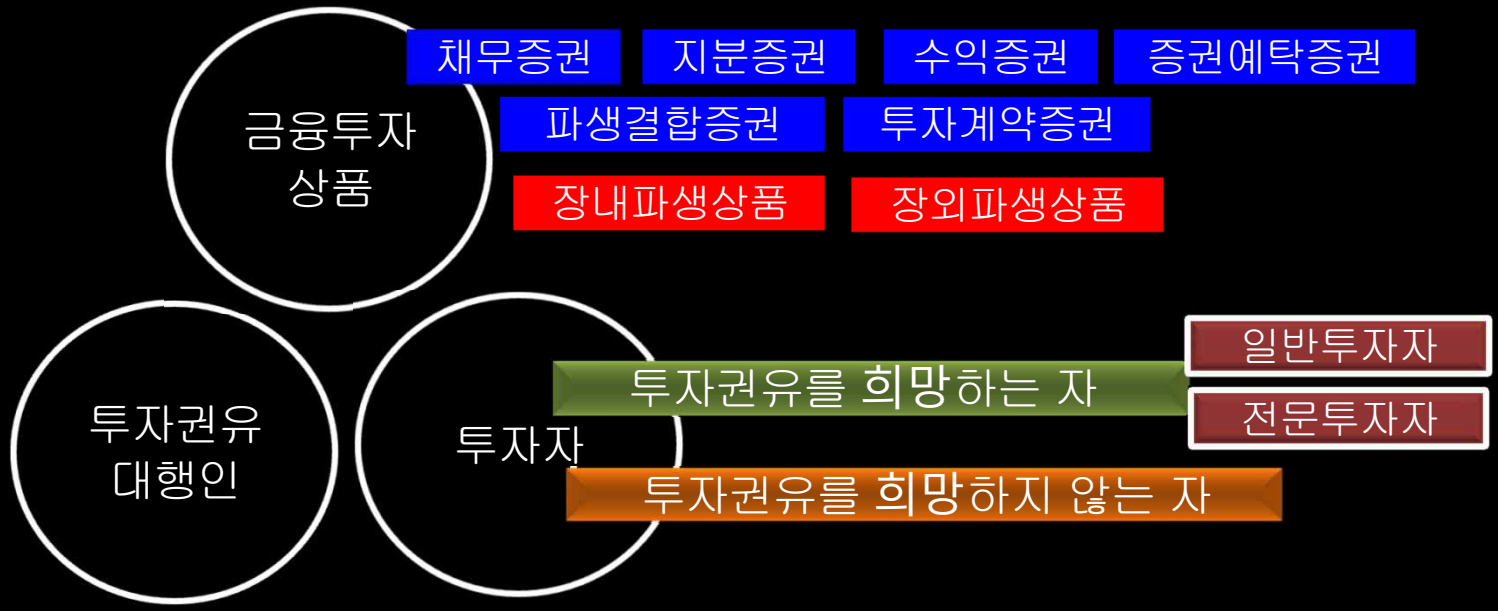
tomato 패스

## ❖ 금융투자상품의 포괄적 정의




[예제] 포괄주의 정의상, 원본손실가능성은 있으나 원본초과손실가능성은 없는 것은 (　　)이다.

## ❖ 투자권유행위의 구성요소(3요소)



tomato패스

## ❖ 투자권유란?

1) 투자권유란 특정투자자를 상대로 금융투자상품의 매매 또는 투자자문계약, 투자일임계약, 신탁계약의 체결을 권유하는 것을 말한다.

✓ 금융투자상품의 매매 또는 계약체결의 권유가 수반되지 않은 정보제공 등은 투자권유로 보기 어**렵**다

2) 투자자가 투자권유를 받지 않고 투자하는 경우라도 '원금손실가능성, 투자에 따른 손익의 투자자 귀속' 등 투자에 수반되는 주요 유의사항을 알려야 한다.

3) 투자자가 투자자문업자로부터 투자자문을 받고, 투자자문 결과에 따른 금융투자상품 등의 구매를 할 경우(아래 요건), 판매회사는 적합성의 원칙 및 설명의무와 설명서교부를 생략할 수 있다.

[요건] 투자자가 투자자문업자로부터 적합성원칙, 설명의무 등을 받고 확인하**였**음을 증**빙**하는 서류를 제출하는 경우

## 투자권유대행인 준수절차

| | |
|---|---|
| 방문 목적 및 투자권유 **희망**여부 확인 1 | ① 투자권유대행인은 금융소비자가 투자권유를 **희망**하는지 확인<br>② 금융소비자가 투자권유를 **희망**하지 않는 경우 투자권유대행인은 투자를 권유할 수 없다는 사실 안내하고 투자권유에 해당하는 행위 할 수 없음 (단, 금융투자상품의 매매 또는 체결계약의 권유가 수반되지 않고, 금융소비자의 요청에 따라 객관적인 정보만을 제공하는 경우에는 투자권유에 해당 안**됨**) |

## 투자권유대행인 준수절차

| | |
|---|---|
| 방문 목적 및 투자권유 **희망**여부 확인 2 | ③ 금융소비자가 투자권유를 **희망**하지 않고 투자하고자 하는 경우라도 투자권유대행인이 금융소비자에게 알려야 하는 사항<br>㉠ 원금손실 가능성<br>㉡ 투자에 따른 손익은 모두 금융소지자에게 귀속한다는 사실 등 투자에 수반되는 주요 유의사항을 알려야 함<br>④ 투자권유를 **희망**하지 않는 금융소비자는 '투자자 정보 확인서'를 작성할 필요가 없음 |

# 금융소비자 유형파악

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 금융소비자 유형 파악 | ① 전문금융소비자 :<br>㉠ 금융상품에 관한 전문성 또는 소유자산규모 등에 비추어 금융상품 계약에 따른 위험감수능력이 있는 금융소비자<br>㉡ 국가, 한국은행, 대통령령으로 정하는 금융회사, 주권상장법인 등<br>-투자성 상품 : 대부업자, 투자권유대행인 포함<br>-대출성 상품 : 상시**근**로자 5인이상 법인, **겸**영여신업자, 대출상품 금융상품판매대리·중개업자 등 포함 |

# 금융소비자 유형파악

| | |
|---|---|
| 금융소비자 유형 파악 | ㉢ 일반금융소비자와 같은 대우를 받**겠**다는 의사를 금융상품 판매업자 등에게 서면으로 통지하는 경우 해당 금융상품 판매업자 등은 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 이에 동의하여야 하며, 이 경우 일반 금융소비자로 대우<br>㉣ 주권상장법인이 금융회사와 장외파생상품을 거래하는 경우 : 원칙적으로 일반금융소비자로 보되, 해당 법인이 전문 금융소비자와 같은 대우를 받**겠**다는 의사를 금융회사에 서면으로 통지하는 경우 전문 금융소비자 대우<br>② 일반 금융소비자 :<br>-전문 금융소비자가 아닌 자<br>-개인, 상장되지 않은 법인 |

# 투자자 성향분석1

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 투자자정보 확인서 작성 | ① 투권유를 **희망**하는 금융소비자를 대상으로 금융상품의 투자 권유를 할 때마다 투자자 성향 분**석**<br>② 면담·**질**문 등을 통하여 투자자 정보를 '투자자 정보 확인서'에 따라 파악하고, 투자자로부터 서명 등의 방법으로 확인을 받아 유지·관리<br>③ **온**라인 펀드 거래 시 : 금융회사는 금융소비자가 투자성향 및 투자하고자 하는 상품의 위험도를 **온**라인으로 확인할 수 있도록 시스**템** 구**축** |
| 투자자 성향 분류 | 위험선**호**형, 적**극**형, 성장형, 안정성장형, 위험회**피**형 등 |

## 투자자 성향분석2

| | |
|---|---|
| 대리인을 통한 투자자 성향 분석 | 원칙적으로 금융소비자 본인으로부터 투자자 정보를 파악하여야 하지만, 대리인으로부터 금융소비자 본인의 정보를 파악할 수 있음 |
| 투자자 정보 간소화 대상 | 투자목적, 재산상황, 투자경험의 투자자정보만을 간략하게 파악 : 단기금융투자기구의 집합투자증권(MMF), 국채증권, 지방채증권, 특수채증권 등 위험이 높지 않은 금융투자상품 및 환매조건부매매(RP)를 하는 금융소비자 |
| 장외파생상품의 거래 | **장외파생상품을 거래하고자 하는 경우에는 투자권유 여부와 상관없이 '장외파생상품 투자자정보 확인서'를 이용하여 투자자 정보 파악** |
| 투자자 정보의 유효기간 | 금융회사가 투자자 정보 유효기간을 설정하고 금융소비자가 별도의 변경 요청이 없는 한 투자자 정보를 파악한 날로부터 12~24개월 동안 투자자 정보가 변경되지 않은 것으로 간주 |

## 투자권유 일반원칙

| | |
|---|---|
| 투자자에게<br>적합하지 않은<br>상품의 투자권유 | ① 투자권유대행인은 금융소비자가 본인에게 적합하지 않은 것으로 판단되는 금융투자상품에 투자하고자 하는 경우 해당 금융투자상품을 투자권유 하여서는 안**됨**<br>② 금융소비자가 원하는 경우에도 투자권유 금지<br>③ '투자권유 **희망** 및 투자자 정보 제공 여부 확인서', '투자성향에 적합하지 않은 투자성 상품 거래확인서'를 받고 판매하는 행위도 금지 |
| **계약체결 전**<br>**적합성 보고서 제출** | ① 대상 : 신규 일반 금융소비자(개인, 법인 모두 포함), 만 65세 이상의 고령투자자 및 만 80세 이상의 초고령투자자<br>② 상품 :공모와 사모 형**태**를 불문하고 E(D)LS, E(D)LF, E(D)LT<br>③ 투자권유 시 '적합성 보고서'를 계약체결 이전에 제공 |

## 투자권유 일반원칙

| | |
|---|---|
| 고령투자자에 대한 투자권유 | ① 고령자 보**호**기준을 의무적으로 만들어 고령투자자 대상, 금융상품의 범위 및 **강**화된 보**호** 수단 등에 관한 사항 포함<br>② 만 65세 이상의 고령투자자에게 금융투자상품을 판매하려는 경우 '고령투자자 보**호**기준' 준수<br>③ 2영업일 이상의 **숙**려기간 부여 |

## 투자권유 시 유의사항

① 금융투자상품의 내용을 사실과 다르게 알리는 행위

② 불확실한 사항에 대하여 단정적인 판단을 제공하거나 확실하다고 오인하게 할 소지가 있는 내용을 알리는 행위

③ 투자자로부터 투자권유 요청을 받지 아니하고 방문·전화 등 실시간 대화의 방법을 이용하는 행위

㉠ 일반금융소비자의 경우 : 장외파생상품, 장내파생상품

㉡ 전문금융소비자의 경우 : 장외파생상품

## 투자권유 시 유의사항

④ 투자권유를 받은 투자자가 이를 거부하는 취지의 의사표시를 하였음에도 불구구하고 투자권유를 계속하는 경우

㉠ 1개월이 지난 후에 다시 투자권유를 하는 행위

㉡ 다른 종류의 투자상품에 대하여 투자권유를 하는 행위

⑤ 투자성 상품에 관한 계약의 체결을 권유하면서 투자자가 요청하지 않은 다른 대출성 상품을 안내하거나 관련 정보를 제공하는 행위

## 투자권유 시 유의사항

⑥ 금융상품의 가치에 중대한 영향을 미치는 사항을 미리 알고 있으면서 알리지 아니하는 행위 또는 투자성 상품의 가치에 중대한 영향을 미치는 사항을 알면서 그 사실을 투자자에게 알리지 않고 그 금융상품의 매수 또는 매도를 권유하는 행위

⑦ 금융상품 내용의 일부에 대하여 비교대상 및 기준을 **밝히**지 아니하거나 객관적인 **근**거 없이 다른 금융상품과 비교하여 해당 금융상품이 우수하거나 유리하다고 알리는 행위

⑧ 자기 또는 제3자가 소유한 투자성 상품의 가치를 높이기 위해 금융소비자에게 해당 투자성 상품의 취득을 권유하는 행위

## 투자권유 시 유의사항

⑨ 투자자가 자본시장법상 미공개정보 이용행위 금지, 시세조정 행위 등의 금지, 부정거래행위 등의 금지에 위반하는 매매, 그 밖의 거래를 하고자 한다는 사실을 알고 그 매매, 그 밖의 거래를 권유하는 행위

⑩ 투자자의 사전 동의없이 신용**카**드를 사용하도록 유도하거나 다른 대출성 상품을 권유하는 행위

⑪ 금융소비자보**호**법상 적합성원칙을 적용 받지 않고 권유하기 위해 투자자로부터 계약 체결의 권유를 원하기 않는다는 의사를 서면 등으로 받은 행위

⑫ 관**련** 법령 등 회사가 정한 절차에 따르지 않고 금전·물품·편익 등의 재산상 이익을 제공하거나 제공받는 행위

# 설명의무

| | |
|---|---|
| 중요 내용 설명의무 | ① 중요 내용 : 금융투자상품의 내용, 투자에 따르는 위험, 금융투자상품의 투자성에 관한 구조와 성격, 투자자가 부담하는 수수료에 관한 사항, 조기상환조건이 있는 경우 그에 관한 사항, 계약의 해제·해지에 관한 사항 등<br>② 투자권유대행인은 자신이 임직원이 아니라는 사실을 증표 등으로 제시하여 알려야 함 |
| 설명의 차등화 | **① 투자자가 주요 손익구조 및 손실위험을 이해하지 못하는 경우 투자권유를 중단**<br>**② 투자자의 투자경험과 금융투자상품에 대한 지식수준 등 투자자의 이해 수준을 고려하여 설명의 정도를 달리할 수 있음** |
| 설명 내용 확인 | 설명한 내용은 투자자가 이해하**였**음을 서명 등의 방법으로 확인 |

# 설명의무

| | |
|---|---|
| 설명서 제공 | ① 서면교부, 우편 또는 전자우편, **휴**대전화 문자**메**시지 또는 이에 준하는 전자적 의사표시를 통해 교부<br>② 예외<br>㉠ 금융소비자가 서면, 전화·전신·모사전송, 전자우편 및 전자통신 등의 방법 설명서 수령을 거부하는 경우<br>㉡ 이미 취득한 것과 같은 집합투자증권을 계속하여 추가로 취득하려는 때에 직전에 교부한 투자설명서의 내용과 같은 경우<br>㉢ 동일한 내용으로 갱신하는 경우 또는 계속적·반**복**적인 계약 |

**※ 외화증권 투자를 권유하는 경우에 추가적으로 설명해야 하는 사항**

- **투자대상 국가 또는 지역의 경제, 시장 상황 등의 특징**
- **투자에 따른 일반적 위험 외에 환율 변동 위험, 해당 국가의 거래제도, 세제 등 제도의 차이**
- **투자자가 직접 환위험 헤지를 하는 경우 시장 상황에 따라 헤지 비율 미조정 시 손실이 발생할 수 있다는 사실**

## 금융상품의 위험도 분류

① 금융투자상품 위험도 분류표는 금융투자상품의 위험도에 따라 3가지 **색**상(적**색**, **황색**,**녹색**)으로 구분하여 금융투자상품의 위험도에 대한 투자자의 직관적인 이해도를 높여야 한다.

② 투자자 성향 분류 단계 및 실제 투자자 성향 분포를 감안하여 분류하며, 시장 환경 등의 변화에 따른 금융투자상품의 위험도 변화를 반영하여 주기적으로 조정

③ 장외파생상품의 대한 위험도 분류는 일반금융소비자 대상으로는 **헤**지 목적 거래만 **허**용되는 점을 감안하여 별도의 산정기준을 적용할 수 있다.

④ 포트폴리오 투자의 경우, 이를 구성하는 개별 금융투자상품의 위험도를 투자금액 비중으로 가중 평균한 포트폴리오 위험도를 사용

# 장외파생상품 위험도 분류 예시

tomato 패스

Tip 장외파생상품 위험도 분류 예시

① 주의 : 금리스**왑**, **옵션**매수(원금 초과 손실이 가능하나, 손실 범위가 제한적인 상품)

② 경고 : 통화스**왑**, **옵션**매도, 선도거래(손실 범위가 무제한이거나, 구조가 단순한 상품)

③ 위험 : 그 밖의 장외파생상품(손실 범위가 무제한적이고, 구조가 **복잡**한 상품)

## ❖ 재무설계의 개념

### 재무설계란?

1) 재정적인 자원의 적절한 관리를 통해서 **삶**의 목표를 달성해 가는 과정이다.

2) 현재 또는 미래의 재무자원, 자산, 소득을 증대시**키**고 보전하여 우리가바라는 생**활양**식에 적합한 재무목표를 설정하고 이를 달성하기 위해 행동계획을 수**립**하고 실행하는 전 생**애**에 **걸**친 과정이다.

3) 투자권유의 **첫번째** 단계인 투자자정보 파악단계에서, 투자자와 상담시 재무설계와 관**련**된 정보파악과 상담이 **병**행해서 이**루**어지는 것이 바**람**직하다.

tomato 패스

✓ 재무설계는?

재무설계는 계획이다

재무설계는 일생동안의 과정이다

재무설계는 체계적인 접근과 전략을 필요로 한다

## ❖ 재무관리의 필요성

우리가 바라는 생활양식의 달성

생애 소비만족의 극대화

미래의 불확실성에 대한 대비

1) 실질구매력하락에 대한 대비

2) 재무자원의 손실에 대비
-사고, 질병, 실업 등

사회경제적 환경의 변화

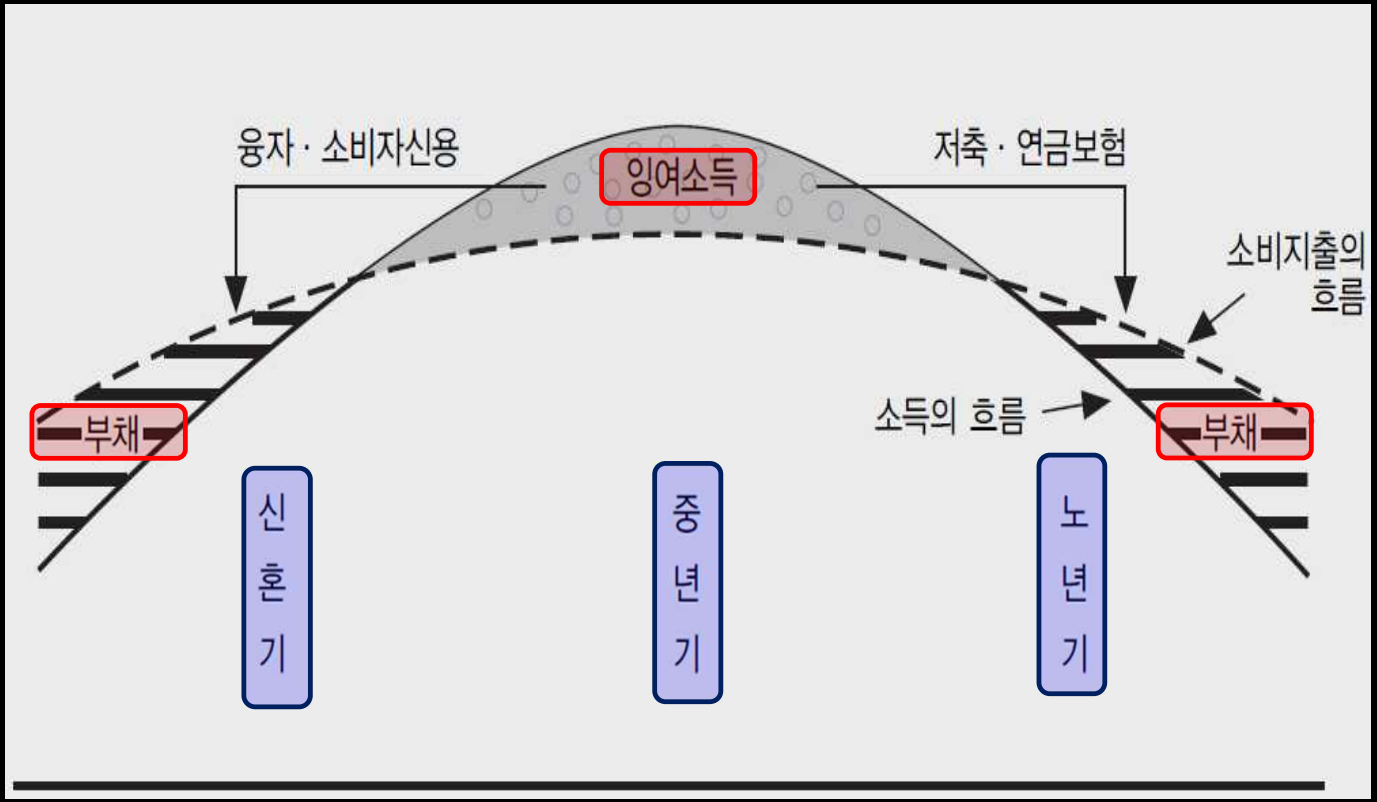
1) 금융자산의 증대

2) 금리자유화에 따른 금융상품의 다양화

3) 평균수명의 연장과 고령사회로 진입

tomato 패스

✓ 생애 소비만족의 극대화



## ❖ 재무설계의 목표

(1) 소득과 부의 **극**대화

(2) 효율적 소비의 실**천**

(3) 재무 생**활**만**족**의 발**견**

(4) 재무안전감의 달성

재무안전감: 사**람**들의 모**든** 요구와 대부분의 **욕망**을 **충족**시**킬** 만**큼** 재무자원이 **충**분하다고 **느**끼는 편안한 상**태**

(5) **노**후대비를 위한 부의 **축**적

tomato 패스

## ❖ 재무설계의 목표를 달성하기 위한 주요단계

1) 전 생**애**에 **걸**친 **완벽**한 재무설계

2) 효율적인 수입과 지출의 관리-개인신용관리

3) 소득과 **자산의 보호** -개인위험관리

4) 자산의 증대 -개인투자관리

5) **노**후설계와 상속 – 은**퇴**설계 및 세금관리

## ❖ 개인재무설계 프로세스

[1단계] 고객의 자료수집 및 재정상태의 평가

[2단계] 재무목표의 설정

[3단계] 재무목표 달성을 위한 대안모색 및 평가

PLAN

[4단계] 재무행동계획의 실행

DO

[5단계] 재무행동계획의 재평가와 수정

SEE

tomato 패스

## ❖ 개인재무설계 프로세스

**[1단계]** 고객의 자료수집 및 재정상태의 평가

[2단계] 재무목표의 설정

[3단계] 재무목표 달성을 위한 대안모색 및 평가

[4단계] 재무행동계획의 실행

[5단계] 재무행동계획의 재평가와 수정

✓ 1단계 자료수집

| **양**적인 자료 | **질**적인 자료 |
|---|---|
| 인적사항 | 다**양**한 목적의 우선순위 |
| 저**축**예금이나 보통예금계정 자료 | 위험인내수준 |
| 대출사항, 세금자료 | 투자상품에 대한 과거경험 |
| 주식, 채권 및 펀드관**련** 자료 | 생명보험에 대한 **태**도 |
| 부동산관**련** 자료 | 화폐에 대한 **태**도 |
| 보험보장범위 관**련** 자료 | |
| 교육자금 | |
| 상속관**련** 자료 | |

tomato 패스

## ❖ 개인재무제표

**자산부채상태표**

✓ 개인의 재무상**태**를 나타내는 개인 대차대조표이다(재정상**태**의 건전성 평가)

**현금수지상태표**

✓ 고객의 현금유입과 현금유출을 나타낸다 (지출의원**천**을 파악하고 지출의 건전성을 평가함으로써 **잉**여자금 마**련**에 도**움**)

모의 다음 중 효과적인 재무관리를 위해 고객의 재정 상**태**를 파악하는데 유용한 정보를 제공하는 자료를 **올**바르게 **묶**은 것은?

① 자산상**태**표, 가계수지표
② 부채부담지표, 현금수지상**태**표
③ 부채부담지표, 유동성지표
④ 자산상**태**표, 현금수지상**태**표

tomato 패스

## 예제 재무목표 설정시 유의사항이 아닌 것은?

재무목표는 현실적이어야 한다.

① 재무목표는 이상적이어야 한다.
② 재무목표는 구체적이고 **측**정가능한 용어로 기**술**되어야 한다.
③ 다**양**한 재무목표가 있을 경우 우선순위가 정해져야 한다.
④ 취할 행동의 종류가 포함되어 있어야 한다.

[추가]
단기목표-1년 이내 달성
중기목표-1년~3년에 달성
장기목표-3년 이상 달성

# ❖ 노인가계를 위한 재무설계-(1)재무목표와 필요금액 산정

## (1) 기본적인 생활자금

기본적인 생활자금=①노부부생활비+②남편사망 후 부인생활비

① 노부부생활비=월생활비×12개월×정년 후의 평균기대여명

② 남편사망 후 부인생활비=월생활비×12개월×남편사망 후의 평균기대여명

tomato패스

## ❖ 노인가계를 위한 재무설계-(1)재무목표와 필요금액 산정

(2) 의료비 및 긴급예비자금

최소한 3~6개월분의 생활비

(3) 자녀교육과 결혼을 위한 자금

(4) 특별활동 및 여가를 위한 자금

## ❖ 노인가계를 위한 재무설계
### -(2) 노인가계를 위한 포트폴리오 작성시 유의점

(1) 자산의 증식보다 안정적인 소득**창**출이 주목적이어야 한다.

수익성보다는 안전성 우선

(2) 인**플레**에서 자산가치를 보**호**할 장치를 마**련**해야 한다.

(3) 투자와 상속계획은 **충**분한 여유자금이 있을 때에만 해야 한다.

(4) **노**인들은 화폐를 안전한 도구로 생**각**하는 경우가 **많**기 때문에 **돈**에 대한 집**착**이 **강**하며, 반면 물가변동에 대한 화폐가치의 변화를 정확**히** 평가하지 못하다. 따라서 **노**인고객이 경험이나 가치관 등을 고려하여 3~4개의 대안을 준비한 후 선**택**하게 하는 것이 바**람**직하다.

## ❖ 노인가계를 위한 재무설계
### -(3) 퇴직 후 자산운용지침

(1) 명확한 목표의식을 가지고 자산을 배분한다.
- 이자소득으로 생활할 것인가, 퇴직금의 일부로 사업을 시작할 것인가?

(2) 안정성을 가장 먼저 고려한다.

(3) 유동성을 높인다.
(4) 월이자지급식 상품을 이용한다.
(5) 보험을 활용한다.
(6) 부채를 최소화한다.
(7) 절세상품을 활용한다.
(8) 상속계획을 미리 세워둔다.
- 증여공제가 10년마다 가능한 점을 활용하여 장기계획을 세운다.

tomato 패스

# 제2과목 펀드투자(30)

펀드구성 ·이해(16항)

펀드 평가(4문항)

투자관리(10문항)

tomato 패스

## ❖ 집합투자기구의 분류

### 자본시장법상의 분류

- 증권집합투자기구
- 부동산집합투자기구
- 특별자산집합투자기구
- 혼합자산집합투자기구
- 단기금융집합투자기구 → MMF

### 특수한 형태의 분류

- 환매금지형집합투자기구
- 종류형집합투자기구
- 전환형집합투자기구
- 모자형집합투자기구
- 상장지수형집합투자기구 → ETF

tomato 패스

## ❖ 자본시장법상의 집합투자기구

펀드재산의 50% 를 초과하여 증권 / 부동산 / 특별자산 투자 하면

- 증권집합투자기구
- 부동산집합투자기구
- 특별자산집합투자기구

✓ 투자대상에 대한 비중제한이 없으면 → 혼합자산집합투자기구

✓ 펀드재산의 전부를 단기금융상품에 투자하면 → 단기금융집합투자기구

## 예제 집합투자기구의 분류기준으로 틀린 것은?

① 펀드재산의 50% 를 초과하여 증권에 투자하면
증권집합투자기구이다.

② 펀드재산의 50% 를 초과하여 부동산에 투자하면
부동산집합투자기구이다.

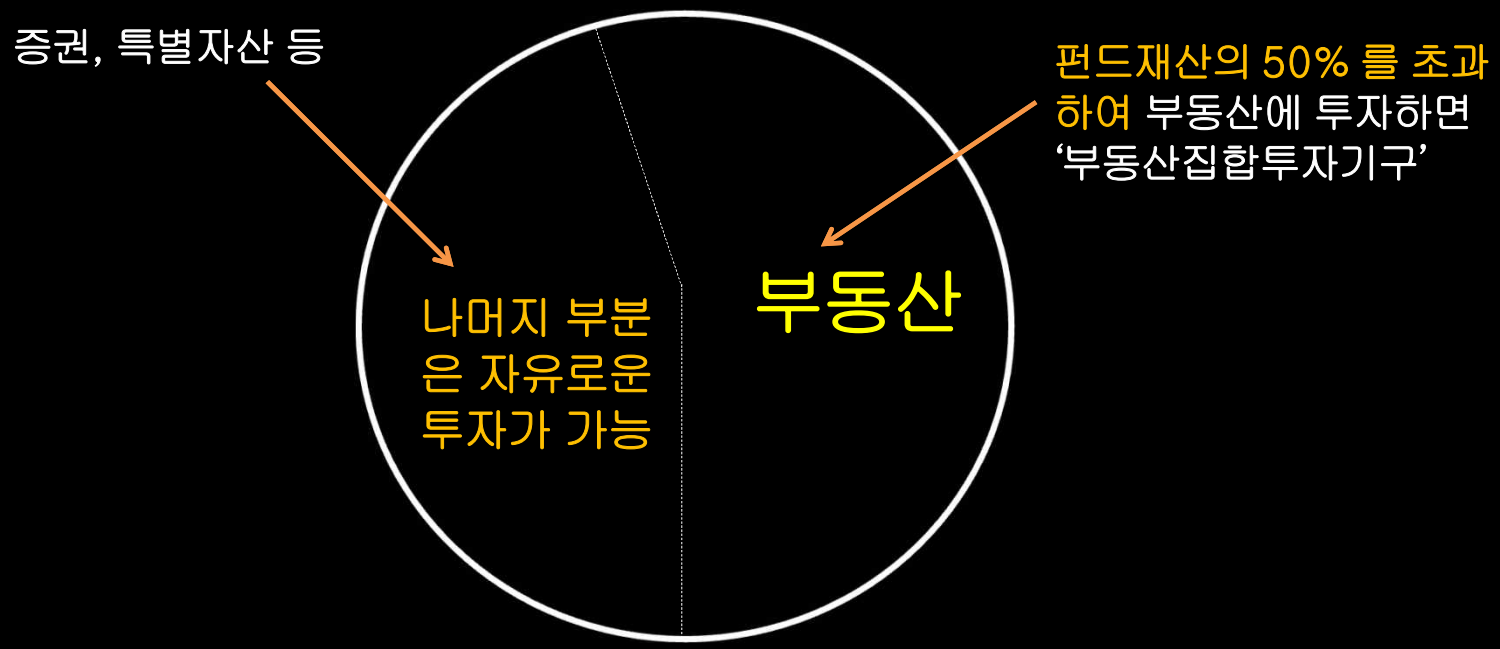
③ 펀드재산의 50% 를 초과하여 특별자산에 투자하면
특별자산집합투자기구이다.

④ 펀드재산의 50% 를 초과하여 혼합자산에 투자하면
혼합자산집합투자기구이다.

⑤ 펀드재산의 전부를 단기금융상품에 투자하면
단기금융집합투자기구이다.

tomato패스

## ✓ (예시) 부동산집합투자기구



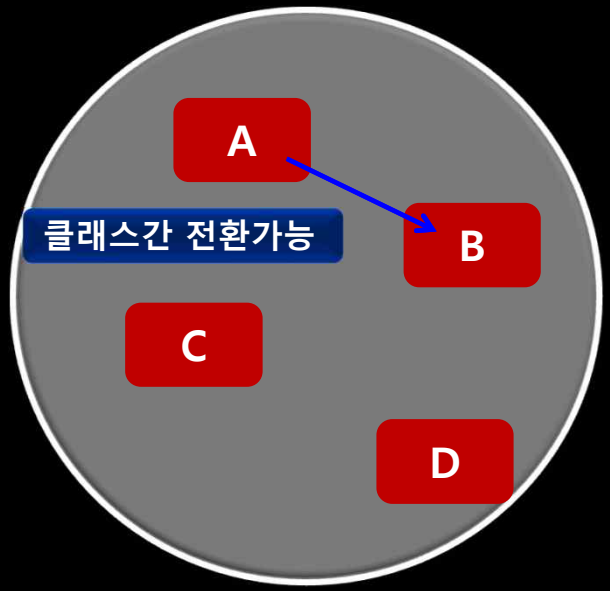
## ❖ 환매금지형집합투자기구의 특징

**환매금지형펀드**

- 폐쇄형펀드 → ✓90일 이내 상장의무
- 존속기간 설정
- 추가발행제한 (예외있음)
- 시장성없는 자산에 20% 를 초과하여 투자시 환매금지형 설정

[비교] 시장성없는 자산에 10% 를 초과할 경우는 환매연기가 가능함

## ❖ 종류형집합투자기구(Class Fund)




동일한 운용사가 운용하는 펀드 중에

1) 수수료체계(A , B, C, D)는 다르되

2) 나머지 운용보수, 수탁보수 등은 동일한 펀드를

3) 하나의 펀드로 **묶**은 것

종류형 펀드 — 운용의 효율성을 위함

## ❖ 전환형집합투자기구

- **복**수의 집합투자기구 간에 공통으로 적용되는 집합투자규약이 있을 것
- 집합투자규약에 법적형**태**가 다른 펀드 간의 전환은 금지되어 있을 것



## ❖ 모자형집합투자기구


母펀드
他펀드
투자불가
투자불가
모펀드에는 자펀드만 투자할 수 있다
子펀드 1
子펀드 2
子펀드 3
공모대상펀드
동일한 운용업자

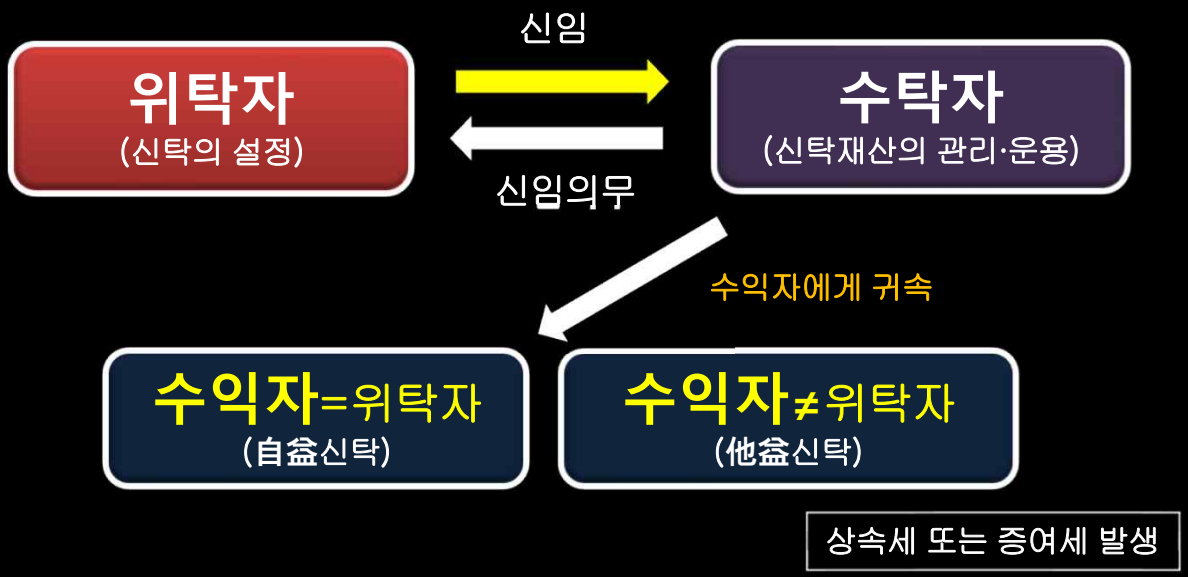
## ❖ 상장지수펀드(ETF)




✓ 상장되어 거래되는 인덱스펀드
(30일 내 상장의무)

✓ 분산투자효과가 가장 뛰어난 펀드
(ex. 코덱스200)

## ❖ 신탁상품




---

- ✓ 신탁이 설정되면 신탁재산의 소유권은 위탁자에서 수탁자로 변경된다.
- ✓ 수탁자는 수익자를 위해 신탁재산을 소유하는 것일 **뿐**이며, 수익자에게 귀속된다.

## ❖ 신탁재산의 독립성

신탁재산에 대한 강제집행은 금지된다.

신탁재산은 수탁자의 파산재단이나 상속재단에 포함되지 않는다.

신탁재산에 속하는 채권과 신탁재산에 속하지 않는 채무는 상계할 수 없다.

❖ 신탁(**信託**, Trust)의 기본원칙

수탁자의 선관의무 및 **충**실의무

신탁재산의 분별관리의무

실적배당의 원칙

# ❖ 신탁상품의 분류


금전신탁
특정금전신탁
MMT, ELT
실적배당형 단독운용상품
불특정금전신탁
연금신탁
유일한 원금보전신탁(예금자보호)
재산신탁
유가증권신탁
금전채권신탁
동산신탁
부동산신탁
자산의 유동화의 목적으로 이용
운용현상 그대로 수익자에게 교부

## ❖ 특정금전신탁의 운용

tomato 패스

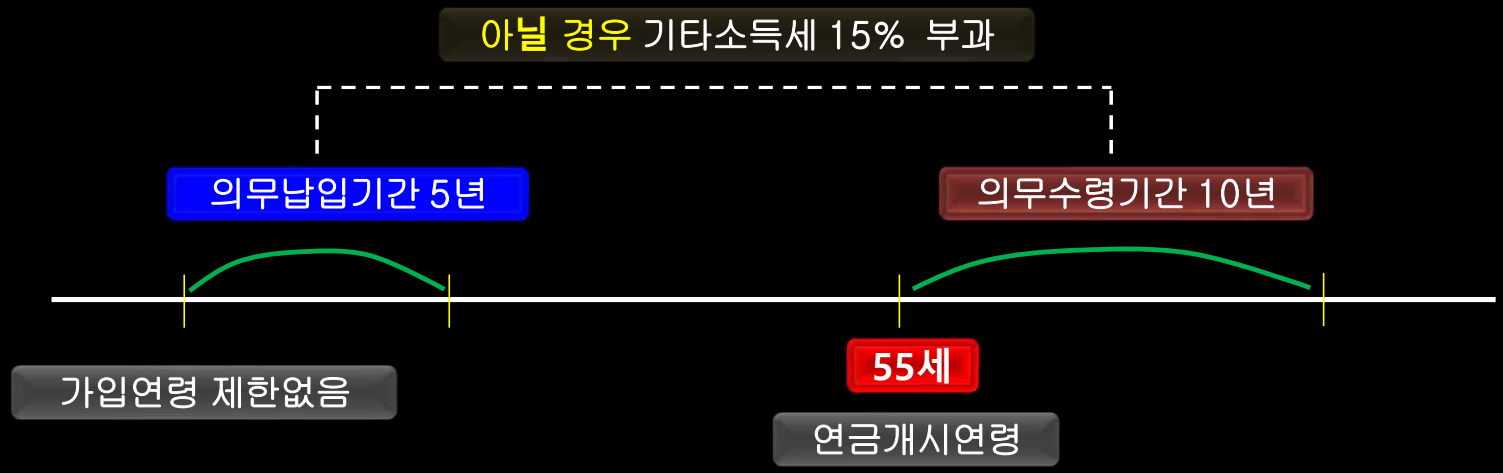
(1) 특정금전신탁의 가입금액, 가입기간에는 특별한 제한이 없다.

(2) 신탁재산은 고객(위탁자)이 지정하는대로 운용한다. 단, 필요한 경우 신탁회사에게 투자판단의 일부나 전부를 위임할 수 있다.

(3) 위탁자는 신탁관계법령에서 금지하고 있지 않는 한 어**떠**한 자산으로도 운용할 수 있다. 단, 자본시장법은 신탁재산으로 보험상품을 운용하는 것은 원칙적으로 금지한다.

(4) 신탁은 손실이 발생하**더**라도 원금과 이익을 보전할 수 없다(단, 연금신탁은 원금보전이 가능).

## ❖ 연금신탁 (원금보존신탁)



# ❖ 신탁상품의 투자권유 FLOW

일반투자자에 한해서

- 투자권유**희망**고객
  - 투자자정보확인서
  - 적합한 신탁상품 권유
- 투자권유불원고객
  - 투자자정보확인서 생략가능
  - 단, '비지정형특정금전신탁, 불특정금전신탁, 파생상품'은 생략불가

만일, 투자자가 부적합한 신탁상품에 투자하고자 한다면,
부적합한 사실과 해당 상품의 위험성을 고지하고 확인을 받아야 함

단, '비지정형특정금전신탁'의 경우는 부적합한 경우 계약을 체결할 수 없다.

장외파생상품 거래시 '장외파생상품 투자자정보확인서'를 통해 추가정보를 제공해야 한다.

tomato 패스

# 제2과목 펀드투자(30)

펀드구성 ·이해(16항)

펀드 평가(4문항)

투자관리(10문항)

## ❖ 펀드평가의 종류

| 펀드분**석**<br>(Fund Analysis) | 펀드평가<br>(Fund Evaluation) |
|---|---|
| 분**석**대상펀드의 특징을 **찾**아내는 과정 | 펀드의 성과를 **측**정하여 우**열**이나 순위를 가리고 성과원인을 **찾**는 과정 |



❖ **양호**한 성과달성에 영향을 주는 3요소

**자산배분의 선택**

**시장예측을 통한 투자시점의 선택**

**투자한 펀드의 운용수익률**

## ❖ 관점에 따른 성과평가

| 투자자관점의 성과평가 | 펀드관점의 성과평가 |
| --- | --- |
| 1) 자산배분의 선**택**<br>2) 투자시점의 선**택**<br>3) 투자대상펀드의 선**택** | 펀드운용자의 능력을 평가 |

투자자입장에서 수익율이 만**족**스러운가?

펀드운용자의 성과가 만**족**스러운가?

펀드투자자가 일시불로 투자한다면, '투자자관점의 성과평가'와 '펀드관점의 성과평가'가 동일하다.

✓ 집합투자기구의 선정

(1) **수익률이** 절대적으로, 상대적으로 **높은** 집합투자기구

(2) **위험이** 절대적으로, 상대적으로 **낮은** 집합투자기구

(3) **위험조정성과가** 절대적으로, 상대적으로 **높은** 집합투자기구

→ **양호**한 집합투자기구

tomato 패스

## ✓ 집합투자기구 모니터링

- 집합투자기구는 장기투자가 원칙이다. **믿**고 **맡**기고(**投資信託**), **참**고 기다리면 목표한 수익율을 달성할 확**률**이 높아진다. **믿**고 **맡**기기 위해서 정기적으로 점**검**해야 할 사항을 모니터링해야 한다.

집합투자기구의 성과

**집합투자기구의 보유자산과 매매현황**

집합투자기구의 운용자 및 운용회사

집합투자기구의 자금**흐름** 등

## ✓ 재투자여부의 결정(운용결과 분석)

(1) 일차적으로 집합투자기구의 성과가 절대적, 상대적으로 **양호**하**였**는가를 판단한다.

(2) 이차적으로, 해당 성과의 원인이 무**엇**인지를 평가하고 그 성과가 지속될 수 있는지를 판단한다.

tomato 패스

✓ 집합투자기구의 평가대상

**수익** **위험**

집합투자기구의 가격정보

집합투자기구의 포트폴리오

집합투자기구의 운용자, 운용회사

## ❖ 펀드평가의 성**질** (정**량**평가, 정성평가)

| 정**량**평가 | 정성평가 |
| --- | --- |
| • 계**량**적으로 **측**정되는 성과<br>• 과거의 성과가 미래의 성과로 연결되는 것은 아니다<br>(운(**運**)에 의한 성과일 수 있음) | • 계**량**적으로 **측**정될 수 없는 성과(**질**적 평가)<br>• 운용자의 운용**프**로세스 평가 |

정성평가의 이유: 펀드의 성과가 運에 의해 달성된 것인가?
아니면 운용**프**로세스에 의해 달성된 것인가?

**지속투자여부를 결정**

모의 집합투자기구의 성과원인 및 특성을 파악하여 성과의 지속성을 예상하기 위한 것으로 보기 어려운 것은?

① 성과요인 분**석**
② 포트폴리오 분**석**
③ 운용자와 운용회사에 대한 **질**적인 평가
④ 향후 경제전**망**

정성평가

tomato패스

## ❖ 펀드평가 프로세스

| 성과평가의 기준 | 성과우열 가리기 | 성과의 질적특성 파악하기 |
|---|---|---|
| 집합투자기구 유형분류<br>벤치마크 설정 | 수익률 측정<br>위험측정<br>위험조정성과측정<br>등급부여(rating) | 성과요인분석<br>포트폴리오분석<br>운용회사 정성평가 |
| | 정량평가 | 정성평가 |

tomato 패스

# (1) 집합투자기구 유형분류-fund category

## Fund Category (Peer group)

✓ 펀드에 대한 상대적 평가를 위하여, 투자목적과 투자전략, 투자스타일이 유사한 펀드끼리 **묶**어 **놓**은 동류집단을 말함

✓ 집합투자기구평가회사가 펀드평가를 함에 있어 가장 먼저 유형을 분류한다

- 주식형 펀드
  - 대형주 펀드
  - 중형주 펀드
  - 소형주 펀드
  - 가치주 펀드
  - 성장주 펀드
- 채권형 펀드

## (2) 벤치마크 설정

| A펀드 수익율 | 벤치마크 | 동류그룹 |
|---|---|---|
| +15% | +10% | +20% |
| | 절대평가-**양호** | 상대평가-**불량** |

✓ **벤**치마**크**(benchmark, 기준 또는 **잣**대)는,
→사전적으로 결정한다(집합투자업자가 결정)
→투자지**침**(guideline)이자 사후적 성과평가의 **잣**대이다.

tomato 패스

## ✓ 벤치마크의 속성

| | |
|---|---|
| 명확성 | 투자가능성 |
| 측정가능성 | 적합성 |
| 현재 투자의견을 반영 | 사전적으로 결정 |

✓ 벤치마크(benchmark)는,
→자산운용의 지침(guide), 제약조건이 될 수 있는 최소한의 요건
→사후적으로 투자성과를 평가하는 잣대
→집합투자기구별로 정해진다.

tomato패스

## ✓ 벤치마크의 종류

| 종류 | 설명 | 사례 |
|---|---|---|
| 시장지수<br>(market index) | • 자산운용에 소속된 모든 대상종목을 포함한것으로 가장 넓은 대상을 포함하는 지수<br>• 운용에 특이한 제약조건이 없는 경우에 적합 | 종합주가지수<br>종합채권지수 |
| 섹터/스타일지수<br>(sector index) | •자산유형 중 특정한 분야나 특정한 성격을 지니는 대상만을 포함<br>•특정분야에 집중투자하는 경우 적합 | 중소형주, 가치주, 성장주 |
| 합성지수<br>(synthesized index) | •2개 이상의 시장지수나 섹터지수를 합성하여 별도로 계산<br>•복수의 자산유형에 투자하는 경우에 적합 | 혼합형 집합투자기구를 위한 **벤치마크** |
| 정상<br>포트폴리오 | •투자가능한 종목만으로 포트폴리오 구성<br>•**채권형 벤치마크(BM)로 많이 활용** | KOBI 120<br>KOBI 30 |
| 맞춤<br>포트폴리오 | • 특정 집합투자기구 운용과 평가를 위한 포트폴리오<br>• 일반성이 적은 집합투자기구를 평가를 위함. | 포트폴리오<br>보험전략 등 |

## (3) 수익률 계산

(1) 수익률에는 '개별집합투자기구의 수익률'과 '운용자수익률'의 2가지가 있다.

(2) 개별집합투자기구의 수익률은 '기준가격'을 이용하여 간단하게 계산할 수 있다.

(3) 중도에 결산등으로 인해 분배된 것이 있으면 수익률 계산 시 이를 고려해야 한다.

## ✓ 운용사 수익률의 측정

(+) 대표계정의 오류 제거
(+) 생존계정의 오류 제거
(+) 운용사 간 수익율 평가

(-) 성과의 이전가능성 문제

## 4) 위험의 측정

- ✓ **위험(Risk)**: 투자에 있어서 위험이란 실제수익률이 기대수익율과 같지 않을 가능성을 말한다(수익률의 변동성).
- ✓ **위험지표**: 표준편차, VaR, 베타, 공분산 등
  - 위험지표는 동일유형의 집합투자기구들 간에만 비교해야 한다.

| 절대적 위험 | 상대적 위험 |
|---|---|
| 표준편차, VaR | 베타, 추적오차(잔차위험), 공분산, 상대 VaR , 초과수익률 |

## ✓ 표준편차(Standard Deviation)

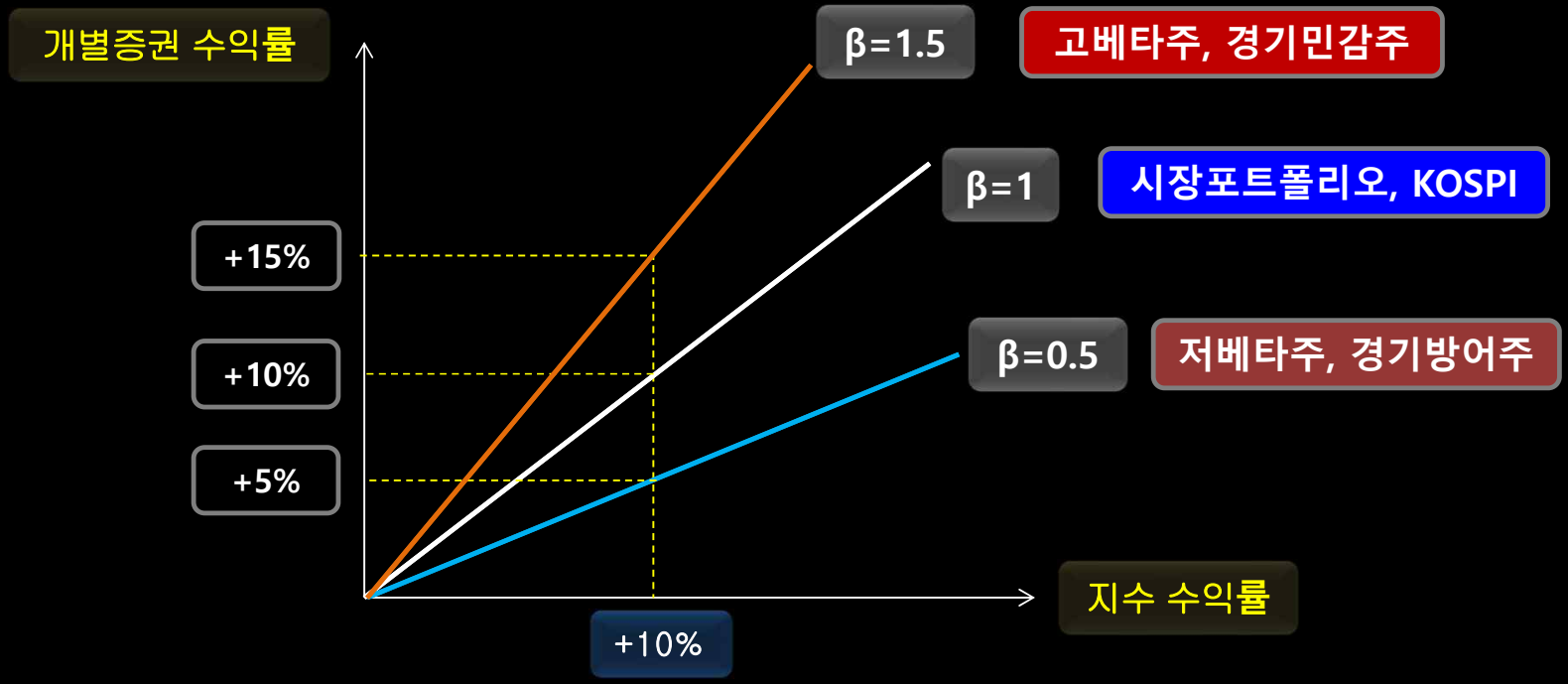
| 경제상황 | 확률 | 예상수익률 | |
|---|---|---|---|
| | | 주식X | 주식Y |
| 호황 | 0.4 | 60% | 30% |
| 정상 | 0.2 | 10% | 10% |
| 불황 | 0.4 | -40% | -10% |
| | | +10% | +10% |

모의 사전에 자산배분이 정해지고, 실제 운용단계에서는 **벤**치마**크**를 추구하는 집합투자기구의 위험**측**정에 사용되기에 적합하지 않은 위험지표 는?

① 공분산 (Covariance)
② 표준편차 (Standard Deviation) →표준편차는 절대적 위험지표
③ 초과수익율(Excess Return)
④ 상대VaR (relative VaR)

tomato 패스

## ✓ 베타 (β)



## 5) 위험조정성과의 측정

① **샤프**지수

② **트레**이너지수

③ **젠센**지수(**젠센**의 알파)

④ 정보비율

## ✓ RAPM 지표의 정의

(1) **샤프**비율: 위험(표준편차) 1 단위당 얻는 초과수익율

(2) **트레**이너비율: 위험(**베**타) 1 단위당 얻는 초과수익율

(3) **젠센**의 알파: 시장균형하에서의 **베**타위험을 가지는 펀드의 초과수익율

(4) 정보비율: **벤**치마**크**대비 초과수익율과 초과수익율을 얻기 위해 부담하는 위험에 대한 비율

모의 다음 중 위험조정성과지표가 아닌 것은?

① **샤프**비율
② **젠센**의 알파
③ 추적오차 →추적오차는 상대적위험 지표의 하나
④ 정보비율

tomato패스

## ✓ 샤프비율 사용의 유의점

- 반드시 평가기간이 동일하고 동일한 유형의 펀드 간에 비교해야 한다.
- 수익률구간(일간, 월간, 연간) 에 따라 상이한 평가결과가 도출될 수 있다.
- 정규분포의 속성상 장기수익률을 대상으로 평가하는 것이 바람직하다.
- 초과수익률이 부(-)의 수익률일 경우 샤프비율의 왜곡이 발생한다.

tomato패스

## ✓ 젠센의 알파

- ✓ 포트폴리오의 수익률이 기대수익률(균형수익률)대비 얼마나 초과하였는가?
- ✓ 젠센의 알파가 클수록 펀드매니저의 운용능력이 뛰어남을 의미한다 (단, 시장예측능력과 종목선택능력을 구분하지 못하는 단점이 있다).

tomato패스

## ✓ 정보비율

- 적극적인 투자활동의 결과로 발생한 초과수익률과, 집합투자기구의 초과수익률에 대한 표준편차의 비율이다.
- 초과수익률은 벤치마크 대비 초과수익률이다.
- 0.50이상: 우수, 0.75이상: 매우 우수, 1.00이상: 탁월
- 벤치마크대비 초과수익률의 원천은 운용자의 정보능력으로 본다.

# (7) 성과요인 분석 (Performance Attribution)

| 성과평가 (Performance Evaluation) | | |
|---|---|---|
| 성과측정 (Performance Measurement) | 성과배분 (Performance Attribution) | |
| | Market-timing | Stock-selection |

젠센의 알파가 클수록 운용자의 운용능력이 뛰어남을 말하고, 이는 종목선정능력이 좋음을 의미한다. 단, 시장예측능력의 존재여부는 판단할 수 없다.

tomato 패스

## 8) 포트폴리오 분석 (정성평가)

포트폴리오분석은 포트폴리오의 결과물이 아닌 포트폴리오 자체의 특성을 분석하는 것이다.

✓ 동류그룹의 타 펀드의 평균주식편입비중이 60% 인데, 해당 편드의 주식편입비중이 90% 라면 시장을 매우 낙관적으로 보거나 또는 매우 공격적인 운용을 하고 있다고 볼 수 있다.

✓ 해당펀드의 매매회전율이 매우 높다면 수익률 면에서 불리할 수 있다.

## 9) 운용사, 운용자 분석 (정성평가)

운용사의 조직, 안정성, 운용프로세스, 위험관리능력, 컴플라이언스 등의 분석을 통해, 운용성과의 지속가능성 여부를 평가한다.

tomato 패스

# 제2과목 펀드투자(30)

펀드구성 ·이해(16항)

펀드 평가(4문항)

투자관리(10문항)

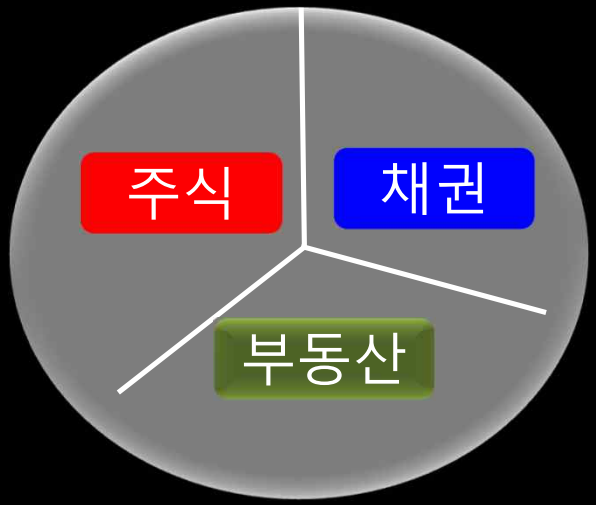
## ❖ 자산배분의 의의

(1) 자산배분(asset allocation)의 개**념**: 기대수익**률**과 위험수준이 다**양**한 여러 자산집단(asset class)을 대상을 투자자금을 배분하여 최적의 자산 포트폴리오를 구성하는 일**련**의 투자과정을 말한다.

(2) 장기적 관점의 자산배분은 '전략적 자산배분', 단기적 관점의 자산배분은 '전**술**적 자산배분'이다.

(3) 자산배분의 종류
① 이종(**異種**)간 자산배분: '자산배분'에 해당
② 동종(**同種**)간 자산배분: '포트폴리오 전략'이라고도 함

✓ 자산배분 예시




이종 간 자산배분

tomato 패스

## ❖ 자산배분의 필요성

(1) 투자대상자산**군**이 증가하고 있기 때문

(2) 투자위험에 대한 관리필요성이 증대되고 있기 때문

(3) 투자수익율 결정에 자산배분 효과가 절대적인 영향을 미친다는 투자자들의 인식이 높아지고 있기 때문

tomato패스

❖ 투자관리의 3가지 과제

핵심요소

**자산배분** 방법의 선택

Asset Allocator

↓

**개별종목**의 선택

↓

**투자시점**의 선택

Fund Manager

tomato 패스

## ❖ '통합적 투자관리'의 과정

① 투자목표를 설정하고 투자전략수**립**에 필요한 사전투자분**석** 실시

② 투자전략적 관점에서 자산배분 실시 → **전략적 자산배분**

③ 투자전**술**적 관점에서 자산배분 실시 → **전술적 자산배분**

④ 포트폴리오 수정과 투자성과의 사후통제

## ❖ 투자목표의 설정

**(1) 투자목표를 설정하기 전에 재무목표가 설정되어야 한다.**

**(2) '투자목표' 설정시 고려사항**

- 투자시계 (투자기간)
- 법적 제약
- 위험수용도
- 투자자금의 성격
- 세금관계
- 고객의 특별한 요구사항

## ❖ 자산집단(asset class)의 선정

**(1) 자산집단: 동일한 투자수익률 결정요인에 의해 움직이는 자산의 집합**

**(2) 자산집단의 종류**

| 자산집단 | 세부 자산 |
|---|---|
| 국내주식 | '대형주-소형주', '가치주-성장주', 테마주, 국내펀드 등 |
| 해외주식 | '대형주-소형주', '가치주-성장주', 테마주, 해외펀드 등 |
| 대안투자 | 부동산펀드, REITs, 원자재 등 상품펀드, 파생상품 등 |
| 채권 | 국채-회사채, 단기-중기-장기채권, 우량채권-정크본드 등 |
| 예금 | 정기예금, 정기적금 |
| 단기금융상품 | 요구불예금, 콜론, 어음, MMF, CMA, 기타 현금성 자산 |

tomato 패스

## ❖ 자산집단(asset class)의 요건

(1) 하나의 자산군 내의 자산은 **동질적**이어야 한다.

(2) 자산군 간은 **상호배타적**이어야 한다.

(3) 자산군은 **분산투자효과**가 있어야 한다.

(4) 자산군은 투자가능한 자산군의 대부분을 커버해야 한다. — 포괄성

(5) 자산군은 포트폴리오의 **유동성**에 영향을 미치지 않고 투자자의 투자분을 소화할 만큼의 시장규모가 되어야 한다. — 충분성

tomato 패스

✓ 자산집단 예시

**이자지급형 자산**

채무증권 (채권, CP 등)

**투자자산**

주식, 부동산, 원자재,
지적재산권, 영업권 등

## ❖ 벤치마크의 선정

**(1) 벤치마크의 요건:**

① 구체적인 내용이 운용하기 전에 명확할 것
② 벤치마크의 운용성과를 운용자가 추적하는 것이 가능할 것
③ 적용되는 자산의 바람직한 운용상을 표현하고 있을 것

**(2) 벤치마크의 종류**

| 자산집단 | 벤치마크 |
|---|---|
| 국내주식 | KOSPI 또는 KOSPI200 등 |
| 해외주식 | MSCI ACWI 등 |
| 대안투자 | Reuters Jefferies CRB Index 등 |
| 채권 | KOBI 120 |
| 예금 | 3년 정기예금 금리 |
| 단기금융상품 | CD91일물 |

## ❖ 투자가치=f[E(R), σ]

마코위츠의 포트폴리오 이론

**단계1** 기대수익율을 구한다.

**단계 2** 위험을 구한다

- 기대수익율[E(R)]을 구하면, 정규분포를 이용하여 분산 (또는 표준편차)을 구한다.

**단계 3** 효율적**프런티**어와 효용함수를 이용, 최적증권을 구한다.

**단계4** 무위험자산과 시장포트폴리오의 조합으로 최적포트폴리오를 실행한다.

❖ 기대수익율의 추정

| | |
|---|---|
| 추세분**석**법 | 시나리오분**석**법 |
| 펀**더멘탈**분**석**법 | 시장공동예**측**치 사용법 |

## ❖ 위험의 측정

**(1) 위험**: 미래의 불확실성 때문에 투자자가 예상한 수익률과 다른 다른 수익률이 나타날 가능성 (수익률의 변동성).

**(2) 위험의 정도(크기)**: 미래수익률의 분산도로 측정한다.

- 분산(variance)
- 표준편차(standard deviation)
- 범위
- 변동계수

tomato패스

## ❖ 자산배분 과정

① 고객성향파악과 투자전략수**립**
- 투자자의 제약조건 등 고객의 특성을 파악하여 '투자정**책**(Investment Policy)'**를 수립**하는 과정

② 자본시장 예**측**
- '자본시장 가정'을 통해 을 예**측**

PLAN

③ 최적자산배분 및 수정
- 전략적자산배분(소**극**적), 전**술**적자산배분(적**극**적)의 선**택**
- 수정: 리**밸런싱**, 업그**레**이**딩**

DO

④ 투자변수에 대한 모니터**링**

SEE

## ❖ 소극적 전략 vs 적극적 전략

| 소극적 전략 (Passive) | 적극적 전략 (Active) |
|---|---|
| **전략적 자산배분** | **전술적 자산배분** |
| '시장이 효율적이다'고 전제 | '시장이 비효율적'으로 전제 |
| 평균수익률을 목표 | 초과수익률을 목표 |
| 인덱스 전략 | 스타일 전략 |

## ❖ 포트폴리오의 수정

### ① 리밸런싱(Rebalancing)

포트폴리오의 자산배분 구성비율을 최초의 비율대로 유지하는 것(전략적 자산배분에 포함되는 개념)

### ② 업그레이딩(Upgrading)

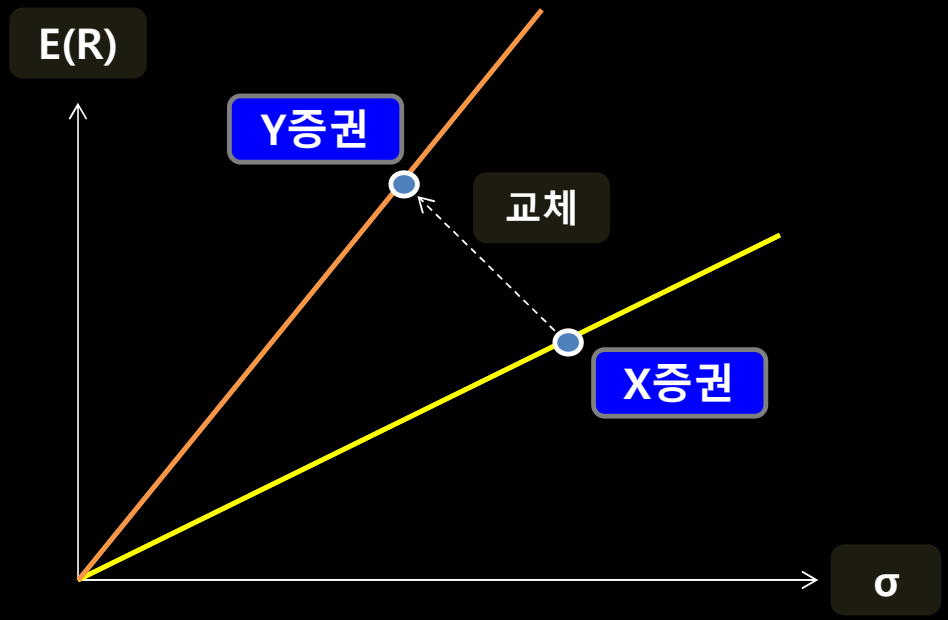
투자환경이 변화함에 따라 기대수익과 위험이 변할 경우, 지배원리에 따라 새로운 효율적 증권을 편입하여 포트폴리오를 재구성하는 것

tomato 패스

## ✓ 리밸런싱(Rebalancing)



## ✓ 업그레이딩(Upgrading)



## ❖ 자산배분의 개념

| 광의의 개념 | 협의의 개념 |
| --- | --- |
| 장기적으로 투자목적을 달성하기 위해 자산집단을 대상으로 포트폴리오를 형성하는 의사결정 | 단기적으로 수익률을 제고하기 위해 자산집단의 구성비율을 적극적으로 변경하는 행위 |
| **전략적 자산배분** | **전술적 자산배분** |
| 자산배분(Asset Allocation) | |

**→주관적 판단 개입**

## ❖ 전략적 자산배분 (SAA)

### ① 개념

**장기적인 기금 내 자산집단별 투자비중과 중기적으로 각 자산집단이 변화할 수 있는 투자비율의 한계(boundary)를 결정하는 것**

### ② 실행단계

투자자의 투자목적 및 투자제약조건의 파악→자산집단의 선택→자산종류별 E(R), σ, ρ 등 추정(효율적 투자기회선 도출→ 최적자산구성 선택

## ✓ 전략적 자산배분(SAA)의 개념

① 투자목적을 달성하기 위해 장기적인 자산의 배분비율을 결정하는 의사결정이다.

② 투자기간 중에, 투자자의 기본적인 가정이 변화하지 않는 한 자산구성을 변경하지 않는 매우 장기적인 의사결정이다.

③ 구체적으로 전략적 자산배분이란 장기적으로 자산구성비율을 결정하는 것과, 중기적으로 **각** 자산의 구성비율을 변경할 수 있는 투자비율의 한계(boundary)를 설정하는 것을 말한다.

tomato 패스

## ❖ 전략적 자산배분(SAA)의 이론적 배경

마코위츠의 **포트폴리오 이론**

마코위츠의 **분산투자이론**

마코위츠의 **효율적 투자기회선**

마코위츠의 **위험수익 최적화 모형**

**장점**

수**학**적으로 매우 정교하며, 탁월한 이론으로 아직도 중요하게 **활**용되고 있다.

**단점**

현실적으로 기대수익**률**과 위험을 정확**히** 추정하는 것이 불가능하다
→이러한 추정오류를 반영하여 효율적투자기회선을 선이 아닌 영역(**밴**드)으로 추정하기도 한다.

입력변수의 조그만 변화에도 자산구성이 **크**게 변화하여 운용조직 간의 **갈**등이 생**길** 수 있다

tomato 패스

## ❖ 전략적 자산배분(SAA)의 실행방법

**시장가치 접근방법**

시장포트폴리오와 동일하게 구성비율을 결정한다
(자산규모가 소규모일 경우 부적합)

**위험 수익 최적화 방법**

'지배원리→효율적투자기회선 도출→최적증권에 투자'

**특수상황을 고려하는 방법**

**타 기관의 자산배분을 모방**

## ❖ 전술적 자산배분(TAA)의 이론적 배경

① 역투자전략

- Contrarian strategy
- Negative feedback strategy

② 증권시장의 과잉반응현상

- overshooting, undershooting
- 가격착오현상, 평균반전현상
- 평균반전현상(mean reverting process)은 '시장이 비효율적'인 것을 의미함.

## ❖ 전술적 자산배분의 실행도구

① **가치평가모형**

- 기본적 분석, 요인모형분석(CAPM , APT등)

② **기술적 분석**

③ **포뮬러 플랜**

- 막연하게 시장과 역으로 투자함으로써 고수익을 지향하는 전략

CHAPTER

03

# 부동산펀드

tomato 패스

tomato 패스

# 제3과목 부동산펀드

## 부동산펀드 관련 법규(5문항)

## 부동산펀드 영업실무

## ❖ 부동산집합투자기구의 종류(1과목 펀드신탁의 이해)

| 실물형 | 대출형 | 권리형 | 증권형 | 파생상품형 |
|---|---|---|---|---|
| 매매형<br>임대형<br>경공매형<br>개**량**형<br>개발형 | PF형 펀드 | 지상권<br>지역권<br>전세권<br>분**양**권 | REITs의 발행주식 등 | 기초자산의 부동산인 파생상품 |

**저당권 ×**

tomato패스

## ❖ 부동산펀드의 종류(3과목 부동산펀드




- ✓ 임대형부동산펀드
- ✓ 개**량**형부동산펀드
- ✓ 경공매형부동산펀드
- ✓ 개발형부동산펀드

펀드재산의 40% 이상을
타펀드에 투자하는 펀드

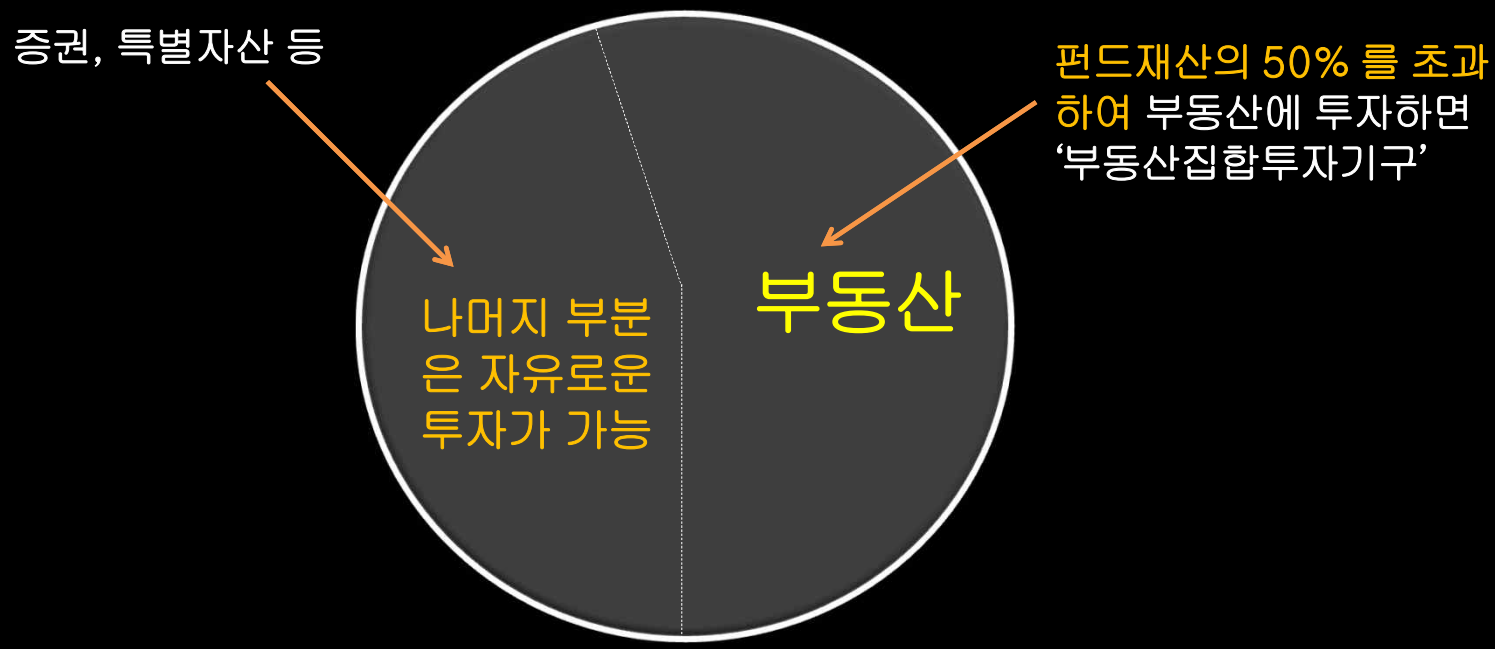
## ❖ 부동산집합투자기구

집합투자재산의 50% 를 초과하여 '부동산 등'에 투자하는 집합투자기구

1) 부동산실물 '토지와 그 정착물' (민법 99조)
2) 부동산관련 권리(지상권, 지역권, 전세권, 분양권 등) '저당권'은 제외
3) 부동산개발사업을 영위하는 법인에 대한 대출
4) 부동산을 담보로 하는 금전채권
5) 부동산을 기초자산으로 하는 파생상품
6) 부동산관련 증권
   - 부동산투자회사, 개발회사, 목적회사가 발행한 주식
   - 부동산관련자산이 집합투자재산(신탁재산, 유동화자산)의 50% 이상인 집합투자증권(신탁재산, 유동화자산)
   - 부동산관련자산이 70% 이상인 부동산전문유동화증권

tomato 패스

✓ (예시) 부동산집합투자기구



tomato 패스

## ✓ 공모형 부동산펀드의 상장의무

✓ 90일 이내 상장의무

| | |
|---|---|
| 부동산투자신탁 | |
| 집합투자업자 | |
| 부동산투자회사 | 부동산투자유한회사 |
| 법인이사 1명, 감독이사 2명<br>일반사무관리회사 반드시 필요 | 법인이사 |
| 부동산투자합자회사 | 부동산투자유한책임회사 |
| 무한책임사원, 유한책임사원 | 업무집행자 |
| 부동산투자합자조합 | 부동산투자익명조합 |
| 무한책임조합원, 유한책임조합원 | 영업자, 익명조합원 |

## ❖ 부동산펀드 운용 특례 –(1) 취득 후 처분제한

### 국내부동산

✓ **1년 이내 처분제한**

예외

- 부동산펀드의 합**병**, 해지, 해산
- 개발사업 후 분**양**으로 처분
- '토지의 경우' 사업성이 현저하게 **떨**어진 때

### 국외부동산

✓ **규약이 정하는 기간동안 처분제한**

## 부동산펀드 종류

tomato 패스

| | | |
|---|---|---|
| **실물형 부동산펀드** | 펀드재산의 50%를 초과하여 실물로서의 부동산에 투자하는 펀드 | |
| | 매매형 부동산펀드 | 부동산을 취득한 다음 단순히 매각하는 부동산펀드 |
| | 임대형 부동산펀드 | 부동산을 취득하여 임대사업 영위 후 매각하는 부동산펀드 |
| | 개량형 부동산펀드 | 부동산을 취득하여 개량한 후에 단순히 매각하거나 또는 임대사업 영위 후 매각하는 부동산펀드 |
| | 경공매형 부동산펀드 | 경매 또는 공매부동산을 취득하여 매각하거나 또는 임대사업 영위 후 매각하는 부동산펀드 |
| | 개발형 부동산펀드 | 부동산을 매입한 후 부동산개발사업을 통해 개발된 부동산을 분양하거나 또는 임대 후 매각하는 부동산펀드 |
| **대출형 부동산펀드** | 펀드재산의 50%를 초과하여 **부동산개발과 관련된 법인**에 대한 **대출** 형태의 투자행위를 하는 부동산펀드 | |
| **증권형 부동산펀드** | 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산과 관련된 증권(부동산담보부채권)에 투자하는 부동산펀드 | |
| **권리형 부동산펀드** | 펀드재산의 50%를 초과하여 '지상권 · 지역권 · 전세권 · 임차권 · 분양권 등 부동산 관련 권리의 취득'의 방법으로 투자하는 형태 | |
| **파생상품형 부동산펀드** | 부동산을 기초자산으로 하는 파생상품(선물 · 옵션 · 스왑)에 투자하는 부동산펀드 | |

## ☑ 실물형 부동산펀드

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 매매형 부동산펀드 | 부동산 취득 → 단순 매각 |
| 임대형 부동산펀드 | 부동산 취득 → 임대 후 매각 |
| 개량형 부동산펀드 | 부동산 취득 → 개량(리모델링) → 매각 또는 임대사업 후 매각 |
| 경공매형 부동산펀드 | (경매 · 공매)저가로 부동산 취득 → 매각 또는 임대사업 후 매각 |
| 개발형 부동산펀드 | 부동산 매입 → 부동산 개발사업 → 분양 또는 임대 후 매각 |

## 부동산 취득 후 처분제한

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 국내에 있는 부동산 중 주택 | 1년(다만, 집합투자기구가 미분양주택을 취득하는 경우에는 집합투자규약이 정하는 기간) |
| 국내에 있는 부동산 중 주택에 해당하지 아니하는 부동산 | 1년 |
| 국외에 있는 부동산 | 집합투자규약으로 정하는 기간 |

## 부동산 운용 특례

| 부동산 취득 · 처분 시 운용특례 | 부동산개발사업 시 운용특례 |
|---|---|
| 집합투자업자는 펀드재산으로 부동산을 취득하거나 처분하는 '실사보고서'를 작성 · 비치하여야 함 | 부동산 개발사업을 하는 경우 '사업계획서'를 작성하여 감정평가업자로부터 사업계획서가 적정한지를 확인받아야 하며, 이를 인터넷 홈페이지 등을 이용하여 공시해야 함 |

❖ 부동산펀드 운용 특례 –(3) 사업계획서, 실사보고서

## 사업계획서

- 부동산개발사업 추진일정, 추진방법
- 자금조달, 투자 및 회수에 관한 사항
- 추정손익에 관한 사항
- 사업의 위험에 관한 사항

## 실사보고서

- 부동산의 현**황**
- 부동산의 거래가격, 거래비용
- 부동산과 관**련**된 재무자료
- 부동산의 수익에 영향을 미치는 요소

tomato 패스

## ❖ 부동산펀드 운용 특례 –(4) 금전의 차입

✓ 부동산투자의 현실을 감안, 차입을 **허**용함

1) 차입기관: 금융기관, 보험회사, 타부동산펀드

상호저축은행은 가능하나, 신협 등 신용협동기구는 제외

2) 차입금한도: 순자산액의 200%

대여금은 순자산의 100%

3) 부동산펀드가 아닌 경우: 보유한 부동산가액의 70% 까지 차입가능

단, 부동산운용에만 사용하여야 함.

❖ 부동산펀드 운용 특례 –(5) 제3자 업무위탁

위탁가능

- 부동산의 개발 및 부수업무
- 부동산의 관리개량및 부수업무
- 부동산의 임대운영및 부수업무

**본질적업무는 위탁불가**

–펀드의 설정설립, 해지, 체결업무
–펀드재산의 운용업무
–펀드재산의 평가업무

## ✓ 부동산운용 특례-종합




✓ 금전의 차입과 대여 가능
(차입: 순자산총액의 200%, 대여: 100%)

✓ 취득 후 일정기간 처분제한

✓ 공시의무: 사업계획서, 실사보고서

✓ 업무위탁 가능
(가능업무: **개발, 관리, 개량, 임대, 부수업무**)

◆ **업무위탁불가**: 운용, 재산평가, 설정·해지업무 등 **본질적 업무**

# 제3과목 부동산펀드

부동산펀드 관련 법규

부동산펀드 영업실무(15문항)

tomato패스

## ❖ 부동산펀드의 종류




- ✓ 임대형부동산펀드
- ✓ 개**량**형부동산펀드
- ✓ 경공매형부동산펀드
- ✓ 개발형부동산펀드

펀드재산의 40% 이상을
타펀드에 투자하는 펀드

## 임대형 부동산펀드

| | |
|---|---|
| 개요 | • 펀드재산으로 주로 업무용 부동산(오피스빌딩 등) 또는 상업용 부동산(상가 등) 등과 같은 수익성 부동산을 취득한 후 임대함으로써 안정적인 이자소득 성격의 임대소득을 획득하는 것을 주된 운용전략으로 함<br>• 리츠(REITs) : 자본시장법상의 임대형 부동산 펀드와 내용이 유사 |
| 수익 및 위험 | • 임대형 부동산펀드는 이자소득 성격의 임대소득과 자본소득 성격의 매각차익을 획득하는 것을 주된 운용전략으로 함<br>• 해당 부동산과 관련된 광열비, 전기 및 수도료 등의 경비가 과다한 경우에는 임대수익을 감소시키는 위험요인으로 작용함<br>• 주요 위험요인<br>– 취득한 부동산펀드로부터의 임대료 하락 가능성<br>– 취득한 부동산에 있어서의 공실률 증가 가능성<br>– 취득한 부동산의 가격 하락 가능성 |
| 주요 사항 | • 향후 매각가능성 및 매각가격<br>• 임대료와 공실률에 영향을 미치는 요인<br>• 차입규모의 적정성 |

tomato 패스

## ❖ 실물형부동산펀드-(1)임대형

✓ 임대형부동산펀드는 '부동산을 매입→임대수익 확보→부동산매**각**'을 통한 자본소득도 추구한다.

② 자본소득

① 이자소득(임대소득)

1) 임대료 외에 기타소득(관리비, 주차료 등)도 **병**행해서 수령할 필요가 있음(관리비가 **특히** 중요)

2) 공실율이 **낮**으면 임대수익은 증가한다(임대형부동산의 대표적인 위험은 '공실율'이다).

3) 임대형부동산펀드와 유사한 부동산간접투자기구는 REITs이다.

tomato 패스

## ❖ 임대형펀드의 리스크

- 공실율 증가 위험
- 차입금 과다위험
- 임대사업 종료시 부동산매각위험 (가격하락위험)

## 개량형 부동산펀드

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 개요 | 업무용 오피스텔, 상업시설, 호텔 등을 취득한 후 해당 부동산의 용도를 변경하거나 리모델링 등을 통해 자산 가치를 제고하여 매각하거나 임대 운영 후 매각하여 투자수익을 취득하는 것을 목적으로 함 |
| 수익 및 위험 | • 개량에 소요되는 비용보다 개량에 따라 얻을 것으로 기대하는 추가적인 임대수익 및 매각차익이 더 크다고 판단되어야 함<br>• 개량에 소요되는 비용<임대수익 및 매각차익<br>• 민원 발생과 인허가 지연 등은 위험요인 |
| 주요 점검사항 | • 개량비용이 임대수익이나 매매차익의 증가로 나타날 수 있는지 점검<br>• 소요된 개량비용에 상응하는 경제적 효과가 펀드의 수익률 제고로 연계될 수 있는지에 대한 점검<br>• 자본적 지출(일반적인 경비가 아닌 해당 부동산의 가치를 증가시키는 비용) 점검<br>• 인허가가 용이한지, 민원 발생 우려가 없는지 점검 |

## ❖ 실물형부동산펀드-(2)개**량**형

자본적 지출 후의 부동산가치 > 자본적 지출 비용

자본적 지출은 개**량**비용을 말한다.

[개**량**비용] 광**열**비, 전기 및 수도료 등은 일반경비가 아니라, 부동산의 가치를 증가시**키**기 위한 자본적 지출로 간주되므로, 그 규모를 잘 고려해야 한다.

## 경공매형 부동산펀드

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 개요 | 가치투자형 부동산펀드의 성격 → 경매나 공매와 같은 매각절차를 통해 시장가격 대비 상대적으로 낮은 가격에 부동산을 취득하여 적정 가격에 도달 시 매각함으로써 매각차익을 추구 |
| 수익 및 위험 | • 사전불특정형(Blind) 방식(펀드재산으로 투자할 부동산 등을 미리 특정하지 않은 상태에서 펀드자금을 모집한 후에 투자할 부동산 등을 탐색하여 투자) → 경공매형 부동산의 미확보가 오래되면 펀드수익률 저하<br>• 경공매부동산 처리에 다양한 법적 문제 → 처리시간과 비용과다 시 펀드수익률에 부정적 영향<br>• 경공매형 부동산시장이 과열되는 경우에는 낙찰가격이 증가하게 되어 시세차익을 취하고자 하는 목적을 달성하기 어려움 |
| 주요 점검사항 | • 부동산운용전문인력의 전문성 보유 여부<br>• 경공매형 부동산펀드 규모의 적정성 여부 → 펀드의 규모가 너무 작으면 소수의 부동산에 집중 투자함에 따라 위험(경공매부동산 미확보)이 커질 수 있는 반면에, 규모가 너무 크면 경공매부동산을 펀드의 적정 수준까지 편입할 때까지 펀드 내 미운용자금의 비중이 높아 펀드의 수익률이 상당기간 낮은 상태를 유지할 위험성이 있음<br>• 체계적이고 투명한 펀드 운용 가능성 여부<br>• 펀드 관련 비용의 적정성 여부 |

## ❖ 실물형부동산펀드-(3)경공매형

1) 가치투자형이다.

2) 사전불특정형(Blind) 펀드이다.

3) 일반인의 **참**가가 용이하지 않은 업무용, 상업용 부동산이 목표수익**률** 달성에 유리하다.

4) 경공매형펀드 규모의 적정성이 필요하다.

- 너무 규모가 **크**면→Idle Money문제 발생→수익**률** 하락
- 너무 규모가 작으면→단일 물건에 대한 집중→위험증가

## 개발형 부동산펀드

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 개요 | 개발형 부동산펀드는 부동산을 취득한 후 직접 부동산개발사업을 추진하여 부동산을 분양 · 매각하거나 또는 임대 후 매각함으로써 개발이익을 획득하는 것을 목적으로 하는 실물형 부동산펀드를 의미 |
| 수익 및 위험 | 부동산 개발사업이 지연되거나 실패하는 경우 당초 목표로 한 펀드수익률에 미달하게 됨은 물론 펀드원본 손실까지도 초래할 위험이 발생 |
| 주요 점검사항 | • 사업부지가 완전히 확보되어 있는지<br>• 인허가는 받았는지<br>• 우량한 시공사가 선정되어 있는지<br>• 부동산개발사업을 성공적으로 추진하기 위해 필요한 요소들이 사업계획서에 충분히 포함되어 있는지<br>• 당해 부동산개발사업의 사업성이 충분한지, 즉 조성한 토지 또는 신축한 건축물 등의 분양 · 매각 또는 임대가능성이 충분한지 |

tomato패스

## ❖ 실물형부동산펀드-(4)개발형

1) 직접개발방식의 부동산펀드이다.

2) 사업계획서를 작성, 공시해야 한다.

3) 주요 위험

- 사업부지가 **충**분**히** 확보되어 있는가?
- 우**량**한 시공사가 선정되어 있는가?
- 인**허**가는 받았는가?
- 사업성은 **충**분한가?

## 대출형 부동산펀드

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 개요 | • 부동산 개발사업을 영위하는 시행사에 대한 대출을 통해 대출이자를 지급받고 대출원금의 상환을 받는 것을 운용목적으로 함<br>• 일반적으로 프로젝트 파이낸싱(PF ; Project Financing)형 부동산펀드라고 불리기도 함 |
| 수익 및 위험 | 부동산 개발사업이 지연되거나 실패하여 대출이자 지급 및 대출원금 상환이 늦어지거나 중단되면 펀드원본 손실이 발생될 수 있음 |
| 주요 점검사항 | • 시행법인의 사업부지 확보 여부<br>• 시공사의 신용평가등급 → 책임준공 확약, 시공사의 지급보증 또는 채무인수 등 신용보강을 한 시공사의 신용평가등급 확인<br>• 부동산개발사업의 사업성 유무와 사업성 규모를 분석한 후에 대출 여부 결정 |

tomato패스

## ❖ 대출형부동산펀드

1) 기존의 금융방식에 비해 자금공급의 규모가 **크**다.

2) 비소구금융 또는 제한적 소구금융의 특성이 있다. 시공사의 지급보증, 책임준공 등

3) 부외금융(off balance)의 성격을 **띤**다.

4) 다**양**한 주체가 **참**여가능하며 또한 **참**여별로 위험배분이 가능하다.

## 거시경제변수와 부동산시장

tomato 패스

| | |
|---|---|
| 경제성장 | 경제성장 증가 → 임대수요 증가 → 임대료 상승 → 매매가격 상승 |
| 소비 | 부동산가격 상승 → 소비 감소(자산효과) |
| 투자 | 토지가격 상승 → 토지사용량 증가 → 보완적 자본투자 감소 |
| 순수출 | 부동산가격 상승 → 생산비 상승 → 수출 감소, 수입 증가 |
| 총공급 | • 부동산가격 상승 → 근로의욕 저하 → 노동생산성 감소<br>• 주택가격 상승 → 노동의 지역 간 이동 감소 → 인력수급 애로 → 임금 상승<br>• 임대료 상승 → 생산비 상승 |
| 총통화 | 통화량 증가 → 물가 상승 → 부동산가격 상승 |
| 물가 | 물가 상승 → 부동산가격 상승(인플레이션 헤지 효과) |
| 금리 | 금리 상승 → 부동산가격 하락 |
| 주가 | 주가 상승 → 부동산가격 상승 |

tomato패스

## ❖ 대출형펀드의 리스크

- 사업인허가 위험
- 사업부지 위험
- 시공사 위험
- 부동산개발의 사업성 위험

시공사의 신용평가등급 위험
(시공사가 책임준공의무 등의 이행능력이 있는가?)

## 부동산 경기변동 4국면

tomato 패스

| | |
|---|---|
| **호황국면** | 경기회복 국면이 지속되어 감에 따라서 불황을 벗어나 경기 정점을 향해가는 국면<br>• 부동산 거래 활기, 부동산의 거래가격 계속 상승<br>• 매도인 우위 시장 : 매도인은 거래를 미루려는 경향/매수인은 거래를 앞당기려 하는 분위기 형성<br>• 건축허가신청이 급격하게 늘어나고 그 증가율도 상승 |
| **경기후퇴국면** | 경기가 호황국면의 정점을 확인하고 하향세로 바뀌는 국면<br>• 매수인 우위시장<br>• 부동산 공실률 점차 증가 |
| **불황국면** | 경기가 저점을 향해 지속적으로 하강하는 국면<br>• 지속적으로 부동산 가격이 하락하고 건축활동이 급감<br>• 공실률이 크게 증가<br>• 부동산 가격이 지속적으로 하락하여 부동산 거래가 거의 이루어지지 않으므로 금리가 높아지는 경향<br>• 이전의 부동산 경기가 심하게 과열되었을수록 불황의 깊이는 깊은 편<br>• 매수인 우위 시장 강화<br>• 건축허가건수 지속적 감소 |
| **경기회복국면** | 일반적으로 경기의 저점을 확인하고 상향하기 시작하는 국면<br>• 부동산 거래와 관련된 고객 수가 감소하던 것이 멈추고 조금씩 증가하기 시작<br>• 부동산 공실률 줄어들기 시작<br>• 일부 지역시장의 겨우 점차 시장 분위기가 개선되어 가는 징후가 나타남<br>• 매수인 우위시장에서 매도인 우위 시장으로 전환 |

## 부동산 수요 공급요인이 부동산 시장에 미치는 영향

tomato 패스

| | | | |
|---|---|---|---|
| 수요 요인 | 부동산의 가격 | 부동산가격 상승 → 수요 감소(부동산가격 하락 → 수요 증가) | |
| | 소득수준 | • (정상재인 부동산) 소득 증가 → 수요 증가 → 가격 상승<br>• (열등재인 부동산) 소득 증가 → 수요 감소 → 가격 하락 | |
| | 인구 | • 인구증가 → 임대수요와 구입수요 증가 → 가격 상승<br>• 핵가족화 및 단독세대 증가 → 소형주택 수요 증가 → 소형주택 가격 상승 | |
| | 대체관계 부동산의 가격 | 대체관계에 있는 다른 부동산의 가격 상승 → 해당 부동산의 수요 증가 → 해당 부동산의 가격 상승 | |
| | 소비자의 기호 | 소비자의 기호에 부합하는 부동산의 수요 증가 → 가격 상승 | |
| | 대출정책의 변화 | • LTV : 대부비율<br>• DTI : 소득 대비 대출 비율 | 이 비율을 올리면 부동산의 수요 증가(비율 낮추면 수요 감소) |
| | 기대 | 부동산가격이 오를 것으로 기대하면 부동산은 수요 증가 | |
| | 금리 | 금리 인상 → 수요 감소(금리 인하 → 수요 증가) | |
| 공급 요인 | 부동산의 가격 | 부동산가격 상승 → 공급 증가(부동산가격 하락 → 공급 감소) | |
| | 건설비용 | 건설비용 증가 → 부동산 신규 공급 감소 | |
| | 기술수준 | 기술수준 향상 → 부동산 신규 공급 증가 | |
| | 기대 | 부동산가격이 오를 것으로 기대되면 부동산 공급 증가 | |
| | 공급자 수 | 공급자의 수 증가 → 부동산 공급 증가 | |

## 정부의 부동산 정책

tomato 패스

| | | |
|---|---|---|
| 수요 정책 | 부동산담보대출 기준금리 조정 | 부동산담보대출금리 산정의 기초는 되는 기준금리를 조정하여 부동산 수요를 결정 |
| | 부동산담보대출 규모 조정 | LTV나 DTI를 통해 대출규모를 조절하여 부동산 수요를 조절 |
| | 주택담보대출 세제혜택 조정 | 주택담보대출을 받은 주택구매자에 대한 세제혜택 수준을 조정하여 부동산 수요를 조절 |
| | 임대료보조제 실시 | 일정소득 이하 계층의 주택임차인에 대해 임대료를 보조하여 임대주택에 대한 수요 조절 |
| 공급 정책 | 용도지역 · 지구제 | 용도지역과 용도지구 지정으로 부동산의 용도 및 밀도를 조정하여 부동산 공급을 조절 |
| | 개발제한구역 (그린벨트)제도 | 개발제한구역(그린벨트)의 지정 및 해제를 통해 부동산 공급을 조절 |
| | 택지개발사업 | 택지개발지구의 지정 등으로 주택을 공급 |
| | 도시개발사업 | 도시개발구역의 지정 등을 통해 주거, 상업, 유통 등의 기능을 가지는 부동산을 공급 |
| | 정비사업 | 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 등을 통해 도시 내 부동산을 공급 |
| 가격 정책 | 분양가 상한제 | 신규분양주택의 분양가를 최고가격 이하로 책정토록 하여 주택의 수요 및 공급을 조절 |
| | 임대료 상한제 | 임대료를 일정수준 이하로 책정토록 하여 임대주택의 수요 및 공급을 조절 |
| 조세 정책 | 취득세 | 부동산의 취득단계, 보유단계, 처분단계별로 조세를 적용하여 부동산의 수요를 조절하고, 토지의 개발사업을 통해 발생된 개발이익을 환수함으로써 부동산의 공급을 조절 |
| | 재산세, 종합부동산세 | |
| | 양도소득세 | |
| | 개발부담금 | |

## 부동산펀드의 투자 전략

tomato 패스

| | | |
|---|---|---|
| 핵심(Core) 전략 | 저위험 – 저수익 | 중심지역이나 교통의 요지에 존재하는 부동산에 투자 → 양호한 현금흐름을 창출하는 우량부동산에 대한 투자자 주된 전략 |
| 핵심플러스 (Core-plus) 전략 | 핵심전략보다 약간 높은 위험 – 약간 높은 수익 | 다소 간의 가치 제고 활동을 수반하거나 입지여건의 개선이 기대되는 부동산에 투자 |
| 가치부가 (Value added) 전략 | 중위험 – 고수익 | • 부동산 개량이나 일정수준의 재개발투자를 실행하고 시장이 좋을 때 되파는 전략을 사용<br>• 전통적으로 관리방법의 변경이나 물리적 개선 등을 수행하며, 개선작업을 통해 임대수익의 제고를 추구함 |
| 기회추구 (Opportunistic) 전략 | 고위험 – 고수익 | 개발되지 않은 토지에 투자하여 개발하거나, 저평가된 시장이나 교통이 덜 발달한 지역의 토지 등에 투자함 |

tomato패스

## ❖ 부동산 투자전략 (전통적인 4가지 전략)

| **핵심** 전략 | **핵심플**러스 전략 | 가치부가 전략 | 기회추구 전략 |
|---|---|---|---|
| 저위험 저수익 | **핵심**전략보다 조금 **더** 높은 위험 감수 | 중위험 고수익 | 고위험 고수익 |

# 감사합니다

tomato 패스