웰컴자산운용
Welcome Asset Management

웰컴일반사모부동산투자신탁제1호

[자산운용보고서]

(운용기간: 2026년 3월 15일 - 2026년 6월 14일)

웰컴자산운용(주)

서울특별시 용산구 한강대로 148, 웰컴금융타워 15층
(전화 : 02-6353-7300, www.welcomefund.co.kr)

자산운용보고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의거 자산운용회사가 작성하며, 투자자가 가입한 상품의 특정기간(3개월)동안의 자산운용에 대한 결과를 요약하여 제공하는 보고서입니다.
자산운용보고서의 내용은 고객님이 가입하신 펀드 전체에 관한 내용으로, 고객님의 개인별 수익률은 판매회사를 통하여 확인하시기 바랍니다.

목 차

01. 펀드의 개요

02. 운용경과 및 수익률 현황

03. 자산 현황

04. 투자운용전문인력 현황

05. 비용 현황

06. 투자자산 매매내역

07. 동일한 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

08. 주요 위험현황 및 관리방안

09. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

10. 집합투자재산의 평가

※ 참고 : 펀드용어 정리

[공지사항]

o 고객님이 가입하신 펀드는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」의 적용을 받습니다.

o 이 보고서는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 의해 웰컴일반사모부동산투자신탁제1호의 자산운용회사인 웰컴자산운용이 작성하며 펀드재산보관회사(신탁업자)인 신한은행의 확인을 받아 한국예탁결제원을 통해 투자자에게 제공됩니다.

o 본 상품은 운용결과에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. 또한 금융투자상품은 「예금자보호법」에 따라 보호되지 않으며, 실적배당형 상품이므로 원본의 손실이 발생할 수 있습니다. 투자 시 위험이 수반됨을 유의하시기 바랍니다.

o 과거의 운용실적이나 전망이 미래의 수익을 보장하는 것이 아니며, 투자대상 자산의 투자가치가 변동되거나, 경제 및 금융상황 변동 등에 따른 위험으로 자산가치의 손실이 발생할 수 있습니다. 본 상품을 취득하시기 전에 해당 투자설명서를 반드시 읽어 보시기 바랍니다.

각종 보고서 확인 : 웰컴자산운용 www.welcomefund.co.kr
금융투자협회 http://dis.kofia.or.kr

1. 펀드의 개요

▶기본정보

적용법률:	자본시장과 금융투자업에 관한 법률

위험등급	2등급(높은위험)

펀드명칭		금융투자협회 펀드코드	
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호		DE033	
고난도 펀드	해당없음	최초설정일	2022.05.13
운용기간	2026.03.15 - 2026.06.14	존속기간	2022.05.13 - 2028.05.15
펀드의 종류	투자신탁,부동산펀드,단위형,폐쇄형		
레버리지(차입 등) 한도	400%		
자산운용회사	웰컴자산운용	판매회사	하나증권,DB증권
펀드재산보관회사 (신탁업자)	신한은행(웰컴자산운용)	일반사무관리회사	신한펀드파트너스
상품의 특징			
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호는 경북김천시 응명동 1021-5번지에 위치한 물류센터를 매입한 바로사모부동산제21호로부터 2022년 5월 13일 당사가 이관 후 운용중입니다. 본 물류센터에서 발생하는 임대수입 및 매각시 발생하는 매각차익을 수익자에게 배분하는 펀드입니다.			

▶ 재산현황

(단위: 백만원, %)

※ 아래 표를 통하여 당기말과 전기말 간의 자산총액, 부채총액, 순자산총액 및 기준가격의 추이를 비교하실 수 있습니다.

펀드명칭	항목	전 기 말	당 기 말	증감률
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호	자산총액	27,432	27,441	0.03
	부채총액	18,919	18,955	0.19
	순자산총액	8,513	8,487	-0.32
	기준가격	1,522.53	1,517.72	-0.32

주) 기준가격이란 투자자가 펀드를 입금(매입), 출금(환매)하는 경우 또는 분배금 (상환금포함) 수령시에 적용되는 가격으로 펀드의 순자산총액을 발행된 수익증권 총좌수로 나눈 가격을 말합니다.

※분배금내역

(단위: 백만원, 백만좌)

분배금 지급일	분배금 지급금액	분배후 수탁고	기준가격(원)		비고
			분배금 지급전	분배금 지급후	
2026.06.15	0	5,592	1,517.72	1,517.72	

▶ 펀드의 투자전략

신용도 높은 임차인인 유한킴벌리에서 물류센터의 전체를 장기간 임차하여 이를 바탕으로 발생하는 임대소득으로 안정적인 배당을 꾀하며, 향후 매각시 발생할 것으로 예상되는 매각차익을 수익자에게 배분하는 것을 목표로 운용합니다.

2. 운용경과 및 수익률 현황

▶ 운용경과

현재 본 펀드는 이관(2022.05.13) 이후 17기(26.06.14) 결산을 완료하였습니다. 임대료 116,094,758원(부가세 별도)을 매월 후취 중에 있으며, 현재까지 임차인 연체내역 등 운용상 특이사항은 없습니다.

▶ 투자환경 및 운용계획

본 펀드의 설정기간은 89개월 (2020.12.15~2028.05.15)입니다.
펀드기간 내 자산매각을 통한 상환을 목표로 하고 있으나, 시장 상황에 따라 운용계획의 변경 가능성이 있습니다.
담보대출 금리 상승으로 수익률 변동 가능성이 있으므로, 담보대출의 변경을 고려하고 있습니다.

▶ 기간수익률

(단위: %)

펀드명칭	최근3개월	최근6개월	최근9개월	최근12개월	최근2년	최근3년	최근5년
	26.03.15 ~ 26.06.14	25.12.15 ~ 26.06.14	25.09.15 ~ 26.06.14	25.06.15 ~ 26.06.14	24.06.15 ~ 26.06.14	23.06.15 ~ 26.06.14	
웰컴일반사모부동산투자신탁 제1호	-0.32	-0.54	-0.99	-1.62	-4.61	53.39	-
(비교지수대비 성과)	-	-	-	-	-	-	-
비 교 지 수	-	-	-	-	-	-	-

※ 비교지수 : 해당 사항 없음

※ 위 투자실적은 과거 성과를 나타낼 뿐 미래의 운용성과를 보장하는 것은 아닙니다.

▶ 추적오차

(단위: %)

※해당사항 없음

▶ 손익현황

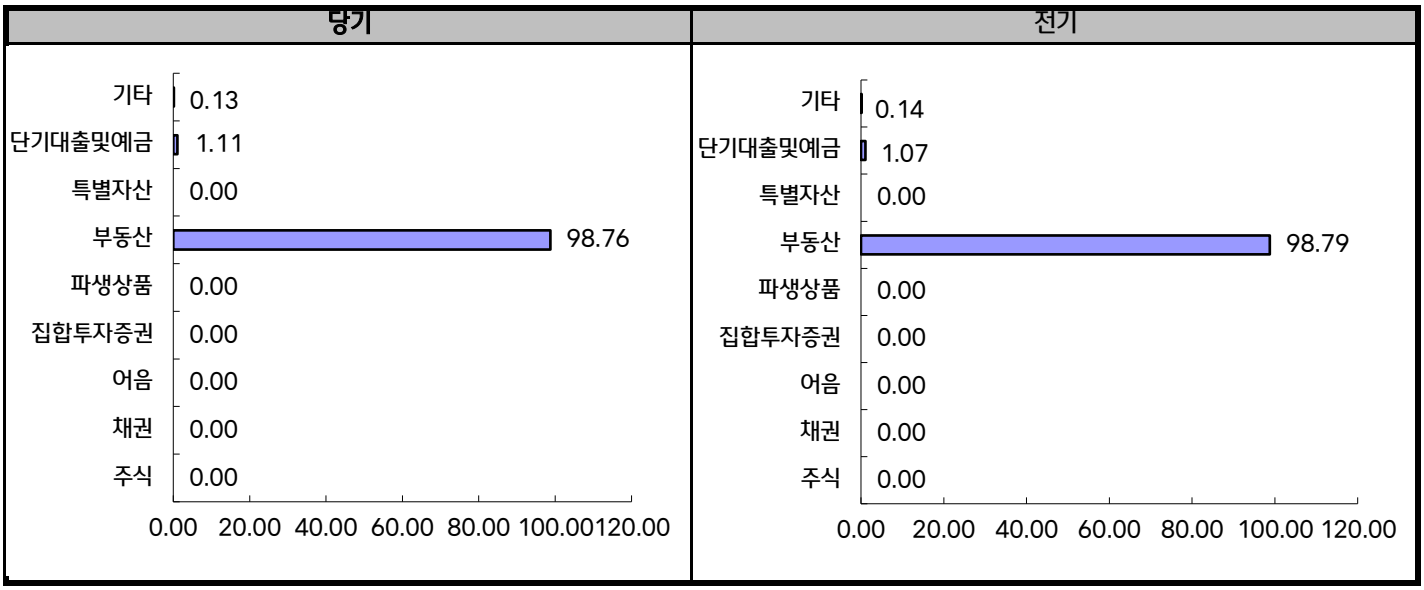
(단위: 백만원)

구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	손익합계
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
전기	-	-	-	-	-	-	320	-	-	2	-341	-19
당기	-	-	-	-	-	-	320	-	-	2	-349	-27

3. 자산현황

▶ 자산구성현황

(단위: %)



[자산구성현황]

(단위: 백만원, %)

통화별 구분	증권				파생상품		부동산	특별자산		단기대출 및 예금	기타	자산총액
	주식	채권	어음	집합투자증권	장내	장외		실물자산	기타			
KRW	-	-	-	-	-	-	27,101	-	-	305	35	27,441
	-	-	-	-	-	-	(98.76)	-	-	(1.11)	(0.13)	(100.00)
합계	-	-	-	-	-	-	27,101	-	-	305	35	27,441
	-	-	-	-	-	-	(98.76)	-	-	(1.11)	(0.13)	(100.00)

* ( ) : 구성 비중

▶ 환헤지에 관한 사항

환헤지란?	※해당사항 없음
펀드수익률에 미치는 효과	※해당사항 없음

(단위: %, 원)

투자설명서상의 목표 환헤지 비율	기준일(2026.06.14) 현재 환헤지 비율	(2026.03.15 ~ 2026.06.14) 환헤지 비용	(2026.03.15 ~ 2026.06.14) 환헤지로 인한 손익
-	-	-	-

주) 환헤지란 환율 변동으로 인한 외화표시자산의 가치변동위험을 선물환계약 등을 이용하여 줄이는 것을 말하며,
환헤지 비율은 기준일 현재 펀드에서 보유하고 있는 총 외화자산의 평가액 대비, 환헤지 규모를 비율로 표시한 것을 말합니다.

▶ 환헤지를 위한 파생상품

※해당사항 없음

▶ 주요자산보유현황

※ 펀드자산 총액에서 상위 10종목, 자산총액의(파생상품의 경우 위험평가액) 5% 초과 보유종목 및 발행주식 총수의 1% 초과 종목의 보유내역을 보여줍니다.

▶ 주식 - Long(매수)

※해당사항 없음

▶ 주식 - Short(매도)

※해당사항 없음

▶ 채권

※해당사항 없음

▶ 어음

※해당사항 없음

▶ 집합투자증권

※해당사항 없음

▶ 장내파생상품

※해당사항 없음

▶ 장외파생상품

※해당사항 없음

▶ 부동산(임대)

(단위: 백만원)

종류	취득일	취득가격	평가금액	보증금	임대수입	비고
부(상업용)	2020.12.16	17,820	17,820	1,051	349	자산 5%초과 (64.94)
부(대지)	2020.12.16	9,180	9,180	0	0	자산 5%초과 (33.45)

▶ 부동산 - 자금대여/차입

(단위: 백만원, %)

종류	대여(차입)기관	계약일자	대여(차입)금액	대여(차입)금리	만기(상환일)	비고
차입	비엔케이저축은행	2024.03.29	5,000	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (18.22)
차입	한국투자저축은행	2024.03.29	3,500	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (12.75)
차입	웰컴저축은행	2024.03.29	3,000	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (10.93)
차입	NH저축은행	2024.03.29	2,500	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (9.11)
차입	민국저축은행	2024.03.29	2,000	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (7.29)
차입	하나저축은행	2024.03.29	1,500	7.00	2026.09.29	자산 5%초과 (5.47)

▶ 특별자산

※해당사항 없음

▶ 단기대출 및 예금

(단위: 백만원, %)

종류	금융기관	취득일자	금액	금리	만기일	비고
예금	신한은행(웰컴자산운용)		305	2.07		-

▶ 기타자산

※해당사항 없음

▶ 국내자산 편입비중

(단위: %)

대분류		중분류	소분류	편입비중
증권	채무증권	국채,지방채,특수채		-
		사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채 등	-
	지분증권	주식	보통주, 종류주	-
		기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	-
		신주인수권	신주인수권증권, 신주인수권증서	-
	기타증권	기타증권	기타 수익증권, 투자계약증권	-
파생상품		장내	선물, 옵션	-
		장외	선도, 스왑, 기타파생상품	-
금융상품	증권파생상품외금융상품	MMDA		-
		콜론	담보콜, 신용콜, 직콜	-
		repo	점유개정, 환매조건부	-
		정기예금	정기예금, CMA, 기타예금	1.11
		MMT		-
		발행어음		-
		기타어음		-
		CD	비등록CD, 등록 CD	-
		기업어음증권	비예탁CP, 예탁CP	-
		기타금융상품	기타 현금성자산	0.11
		FX거래	현물환(S), 선물환(W)	-
非금융상품	특별자산	유형자산	광물,농·축수산물, 운송기계(선박·항공),원자재	-
		무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권	-
		대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금	-
		신탁수익권	금전신탁, 유가증권신탁, 금전채권신탁 등	-
		기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등	0.02
	부동산	부동산	부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 제권리 포함)	98.76

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 해외자산 편입비중

(단위: %)

대분류	중분류	소분류	편입비중
해외채무증권	국채,지방채		-
	사채권	전환사채, 교환사채, 신주인수권부사채, 이익참가부사채	-
	기타채권		-
해외지분증권	주식	보통주, 종류주 모두 포함	-
	기타 지분증권	집합투자증권, 출자증권	-

	신주인수권	신주인수권증권, 신주인수원증서	-
해외파생상품	장내파생		-
	장외파생	ELS, ETN, ELW, DLS, 기타 파생결합증권	-
해외집합투자증권	집합투자증권	mutual fund, PEF	-
해외기타증권	기타증권		-
해외금융상품	콜론 등		-
해외 유·무형자산	유형자산	광물,농·축수산물, 운송기계(선박·항공),원자재	-
	무형자산	지적재산권, 영업권, 공업소유권, 광업권	-
해외대여	대여(대출)	금전채권, 대출채권, 대출금, 대여금	-
해외기타자산	기타자산	출자금, 출자지분, 매출채권, 사업지분(권리) 등	-
해외부동산	부동산	부동산(토지·건물 등), 부동산계약관리(매매 임대 등), 부동산임대관리, 부동산위탁관리등(부동산 실물 및 제권리 포함)	-

주) 자산별 편입비중은 펀드 총자산 대비 자산별 평가액의 비중입니다

▶ 시장성·비시장성 자산

(단위: %)

펀드명	시장성 자산	비시장성 자산
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호	1.11	98.89

주) 해당 자산 비율은 펀드의 총자산대비 시장성자산, 비시장성 자산의 평가액 비중입니다

▶ 레버리지 비율

집합투자기구명	비중(%)
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호	206.88

주) 해당 레버리지비율은 펀드의 순자산 대비 레버리지총액 (환매조건부증권매도, 금전차입금액, 파생상품 위험평가액,
매도증권, 채무보증 · 담보제공 금액) 비중입니다.

▶ 업종별(국내주식) 투자비중 - Long(매수)

※해당사항 없음

▶ 업종별(국내주식) 투자비중 - Short(매도)

※해당사항 없음

▶ 업종별(해외주식) 투자비중

※해당사항 없음

▶ 국가별 투자비중

※해당사항 없음

4. 투자운용전문인력 현황

▶ 투자운용인력(펀드매니저)

(단위: 개, 억원)

성명	운용개시일	직위	운용중인 펀드 현황		성과보수가 있는 펀드 및 일임계약 운용규모		주요 경력 및 운용내역	협회등록번호
			펀드 개수	운용 규모	개수	운용 규모		
장혁진	2026.03.17	책임운용전문인력	32	9,365	10	6,300	-건국대학교 경영학과(부전공 : 부동산학과) -경남은행 진주영업부 (2007~2007) -하나자산신탁 1본부 2팀 (2008~2011) -메리츠증권 부동산SF팀 (2011~2015) -현대차증권 FAS팀 (2015~2017) -하나금융투자 프로젝트금융부 (2017~2019) -현대차증권 복합사업금융부 (2019~2026) -웰컴자산운용 부동산금융본부 (2026.02~ 현재)	2126000365

주) 성명이 굵은 글씨로 표시된 것이 책임운용전문인력이며, 책임운용전문인력이란 운용전문인력중 투자전략 수립 및 투자의사 결정 등에 있어 주도적이고 핵심적인 역할을 수행하는 자를 말합니다.

▶ 운용전문인력 변경내역

기 간	운용전문인력
2022.05.13 - 2026.03.16	이수한
2026.03.17 - 현재	장혁진

주) 2026.06월 기준 최근 3년간의 운용전문인력 변경 내역입니다.

▶ 해외 투자운용전문인력

※해당사항 없음

▶ 해외 위탁운용

※해당사항 없음

5. 비용현황

▶ 보수 및 비용 지급현황

(단위: 백만원, %)

펀드 명칭	구 분	전 기		당 기	
		금액	비율(%)*	금액	비율(%)*
	자산운용회사	25.69	0.30	26.27	0.31
	판매회사	0.42	0.01	0.43	0.01
	펀드재산보관회사(신탁업자)	11.39	0.13	11.64	0.14
	일반사무관리회사	1.49	0.02	1.52	0.02

웰컴일반사모부동산투자신탁제1호	보수 합계		38.99	0.46	39.86	0.47
	기타비용**		27.22	0.32	29.83	0.35
	매매•중개수수료	단순매매.중개 수수료	-	-	-	-
		조사분석업무 등 서비스 수수료	-	-	-	-
		합계	-	-	-	-
	증권거래세		-	-	-	-

* 펀드의 순자산총액(기간평잔) 대비 비율

** 기타비용이란 회계감사비용, 증권 등의 예탁 및 결제비용 등 펀드에서 경상적•반복적으로 지출된 비용으로서 매매•중개 수수료는 제외한 것입니다.

※ 성과보수내역 : 해당사항 없음

▶ 총보수비용 비율

(단위: 연환산, %)

펀드 명칭	구분	총보수•비용비율(A)	매매•중개수수료비율(B)	합계(A+B)
웰컴일반사모부동산투자신탁제1호	전기	3.15	-	3.15
	당기	3.25	-	3.25

주1) 총보수•비용비율(Total Expense Ratio)이란 운용보수 등 펀드에서 부담하는 '보수와 기타비용총액을 순자산 연평잔액(보수•비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 총보수•비용수준을 나타냅니다.

주2) 매매•중개수수료 비율이란 매매•중개수수료를 순자산 연평잔액(보수•비용 차감후 기준)으로 나눈 비율로서 해당 운용기간 중 투자자가 부담한 매매•중개수수료의 수준을 나타납니다.

주3) 모자형의 경우 모펀드에서 발생한 비용을 자펀드가 차지하는 비율대로 안분하여 합산한 수치입니다.

6. 투자자산매매내역

▶ 매매주식규모 및 회전율

(단위: 주, 백만원, %)

웰컴일반사모부동산투자신탁제1호

매 수		매 도		매매회전율(주1)	
수 량	금 액	수 량	금 액	해당기간	연환산
-	-	-	-	-	-

주1) 해당운용기간 중 매도한 주식가액의 총액을 해당 운용기간 중 보유한 주식의 평균가액으로 나눈 비율

▶ 최근3분기 매매회전율 추이

(단위: %)

2025.06.15 ~ 2025.09.14	2025.09.15 ~ 2025.12.14	2025.12.15 ~ 2026.03.14
-	-	-

주) 매매회전율이 높을 경우 매매수수료 및 증권거래세 발생으로 실제 투자자가 부담하게 되는 펀드 비용이 증가합니다.

7. 동일한(해당) 집합투자업자가 운용하는 집합투자기구에 대한 투자현황

※해당사항 없음

8. 펀드 관련 유동성 위험 등 주요 위험현황 및 관리방안

▶ 유동성위험 등 운용관련 주요 위험 현황

① 운용전략 특성에 따른 잠재 위험요인 등

- 수익률 변동 위험 / - 공실 위험 / - 화재, 시설하자 발생 위험 / - 매각 지연 위험

② 환매중단 등 위험발생사유 또는 위험발생가능성 판단사유 등

1) 수익 변동 위험 :
① 물류센터의 운영을 통한 펀드 수익이 발생되는 구조이나, 임차인의 문제로 임대료 하락, 관리비 증가 등으로 수익률 변동 위험 존재
② 세금인상으로 인한 수익감소 가능성, 물류센터의 다수 화재로 인한 보험료 증가로 수익 감소 가능성 존재
2) 공실 위험 : 임차인의 임차기간 전 퇴거 가능성이 있으므로 공실 위험 존재, 수익률 저하 리스크
3) 화재, 시설 하자 발생 위험 : 화재, 누수 등 시설 하자 발생으로 물류센터 운영 리스트 발생 가능성 존재
4) 매각 지연 위험 : 부동산 거래 감소, 금리상승 등으로 매각 지연 가능성 존재

▶ 주요 위험 관리 방안

① 펀드의 위험요인을 통제하기 위해 시행하고 있는 방안 등

1) 수익 변동 위험 대비 방안 :
- 임대차 계약 체결 당시 임대료 및 관리비 변동 가능성 최소화
- 전문 세무사를 통해 예상 세금 추산하여 수익률 사전 반영, 멀티보험사 조건 확인을 통해 보험료 상승 최소화
2) 임차인 퇴거로 인한 투자원본 손실 발생 위험 대비 방안 : 장기 임대차 계약(8년) 체결을 통해 펀드 운용기간 동안 임차인 퇴거 가능성 최소화
3) 화재, 시설 하자 발생 위험 대비 방안 : 전문 자산관리 업체의 관리 진행중, 정기적 하자보수 처리
4) 매각 지연 위험 대비 방안: 전문 매각 자문사를 선정하여 매각 진행중

② 재간접펀드 등 위험관리조치 내역 및 운용사의 통제권한·수단 등

해당사항없음

③ 환매중단, 상환연기 등과 관련된 환매재개, 투자금상환 등의 방안 및 절차 등

해당사항없음

▶ 자전거래 현황

※해당사항 없음

▶ 자전거래 사유, 이해상충 등 방지를 위해 실시한 방안, 절차

※해당사항 없음

▶ 주요 비상대응계획

해당사항없음

9. 자산운용사의 고유재산 투자에 관한 사항

※해당사항 없음

10. 집합투자재산의 평가

▶외부평가가 곤란한 사유

해당 사항 없음

▶평가방법

내부 집합투자재산 평가위원회를 개최하여 논의한 결과, 당사 사규「집합투자재산 평가기준」제3장제9조의3 및 제20조에 따라 가격정보제공기관이 최근 1년 이내에 제공한 가격을 공정가액으로써 채택함.

▶향후 평가 계획

자본시장법 시행령 제260조 제2항에 따라, 연 1회 외부 전문기관이 최근 1년 이내 제공한 가격을 우선적으로 고려하여 내부 집합투자재산 평가위원회를 통해 공정가액으로 평가할 예정임.

▶외부용역 계약의 타당성

본 펀드의 투자재산은 자본시장법 시행령 제 260조제2항제3호라목에 해당하는 외부 가격정보제공기관이 평가한 가격을 공정가액으로 채택하였으며, 해당 외부기관은 내부 선정기준에 따라 선정되었음.

참 고 : 펀드 용어 정리

▪ 단위형 펀드 VS 추가형 펀드

자금 모집 시기에 따라 두 가지 종류로 구분됩니다. 단위형은 투자자(수익자)로부터 모은 자금을 매 회 독립된 펀드 재산으로 운용하지만, 추가형은 미리 일정액을 정하고 거기에 도달할 때까지 수시로 수익증권을 발행해 투자자로부터 자금을 모아 처음에 마련한 신탁 재산에 추가합니다.

▪ 개방형 펀드 VS 폐쇄형 펀드

환매를 청구할 수 있는지 여부에 따라 개방형 펀드와 폐쇄형 펀드로 구분됩니다. 개방형 펀드는 투자자가 펀드에 투자 후 환매를 청구할 수 있는 반면 폐쇄형 펀드는 투자자가 환매를 청구할 수 없고, 펀드의 존속 기간이 정해져 있습니다.

▪ 종류형펀드

멀티클래스펀드로서 자금납입방법, 투자자 자격, 투자금액 등에 따라 판매보수 및 수수료를 달리 적용하는 펀드입니다.

▪ 모자형펀드

동일한 운용사가 설정한 여러 펀드의 재산을 하나의 펀드에 통합하여 운용함으로써 규모의 경제를 갖추어 거래 비용을 낮출 수 있는 구조의 펀드입니다. 여러 펀드의 재산을 집중하여 통합 운용하는 펀드는 모펀드가 되며, 모펀드가 발생한 펀드지분을 취득하는 펀드는 자펀드가 됩니다. 모펀드와 자펀드의 자산운용회사는 동일해야 하고, 모펀드의 수익자는 자펀드만이 될 수 있으며, 자펀드는 모펀드가 발행한 펀드지분 외의 다른 지분은 취득할 수 없습니다.

▪ 증권형 펀드

펀드재산의 50%를 초과하여 증권에 투자하는 펀드를 의미하며 전통적인 펀드 상품입니다. 이러한 증권 펀드는 다시 주된 투자대상의 편입비율에 따라 주식형, 채권형, 혼합형으로 구분됩니다.

▪ 부동산형 펀드

펀드재산의 50%를 초과하여 부동산(부동산을 기초자산으로 한 파생상품, 부동산 개발과 관련된 법인에 대한 대출, 그 밖에 시행령으로 정하는 방법으로 부동산 및 시행령으로 정하는 부동산과 관련된 증권에 투자하는 경우를 포함한다)에 투자하는 집합투자기구를 말합니다.

▪ 금융투자상품

이익 추구 혹은 손실 회피 목적으로 만들어진 재산적 가치를 지닌 금융 상품으로 증권 및 파생상품 등이 이에 속합니다.

▪ 투자신탁

집합투자업자와 수탁회사간 신탁계약 체결에 의해 만들어지는 펀드를 말합니다.

▪ 수익증권

펀드(투자신탁)에 투자한 투자자들에게 출자비율에 따라 나눠주는 증권으로 주식회사의 주권과 유사한 개념입니다.

▪ 순자산

펀드의 운용성과 및 투자원금을 합한 금액으로서 원으로 표시됩니다.

▪ 자산운용회사(집합투자업자)

자산운용회사는 투자자로부터 자금을 모은 위탁자가 되어 펀드의 운용을 업으로 하는 자로서 금감위의 허가를 받은 회사를 말합니다. 투자자는 판매회사에서 펀드에 가입하지만 이렇게 투자자로부터 모집한 자금으로 실제 주식 등의 증권에 투자, 운용하는 회사는 자산운용회사입니다.

▪ 펀드재산보관회사(신탁업자)

펀드재산 보관회사란 펀드의 신탁자로서 펀드재산의 보관 및 관리를 영업으로 하는 회사를 말합니다. 자본시장과 금융투자업에 관한 법률상 자산운용회사가 투자자로부터 위탁받은 재산은 자산운용회사의 고유재산과 분리하여 관리하도록 규정하고 있으며, 이에 따라 투자자의 투자원금은 펀드재산보관회사에 안전하게 보관, 관리되고 있습니다.

▪ 일반사무관리회사

자산운용회사의 위탁을 받아 펀드 기준가 산정 등의 업무를 수행하는 회사를 말합니다.

▪ 판매회사(투자중개매매업자)

판매회사란 펀드의 판매, 환매 등을 주된 업무로 하는 회사를 말하며, 투자자에게 펀드를 판매하는 은행, 증권사, 보험사 등이 이에 속합니다. 판매회사는 투자자보호를 위하여 판매와 관련된 주요 법령 및 표준투자권유준칙을 준수할 의무가 있습니다.

▪ 매매회전율

주식 매매의 빈도를 나타내는 지표입니다. 해당 운용기간에 매도한 주식가액을 같은 기간에 평균적으로 보유한 주식가액으로 나누어 산출합니다.

▪ 보수 및 성과보수

펀드에 가입 후 펀드 운용 및 관리에 대해 고객이 지불하는 비용을 보수라 하며, 성과보수는 집합투자업자가 펀드의 성과에 따라 추가적으로 받는 보수를 말합니다.

▪ 비교지수

벤치마크로 불리기도 하며 펀드 성과의 비교를 위해 정해놓은 지수입니다. 일반적으로 Active 펀드는 그 비교지수 대비 초과수익을 목표로 하며 인덱스 펀드는 그 비교지수 추종을 목적으로 합니다.

▪ 레버리지

차입 등의 방법으로 투자원본보다 더 많이 투자함으로써 투자성과의 크기를 극대화 하는 효과를 말합니다. 상승하면 원본으로 투자하는 것보다 수익이 더 크지만 하락하면 오히려 손실이 더 커질 수 있습니다.

▪ 선취수수료/후취수수료

선취수수료는 펀드 가입 시에, 후취수수료는 펀드 환매 시에 투자자가 판매사에 지불하는 비용입니다.

▪ 환매수수료

펀드를 일정기간 가입하지 않고 환매할 시 투자자에게 부과되는 비용으로 그 비용은 펀드에 귀속됩니다.