

**PF (Project financing)
&
PFV (Project Financing Vehicle)**

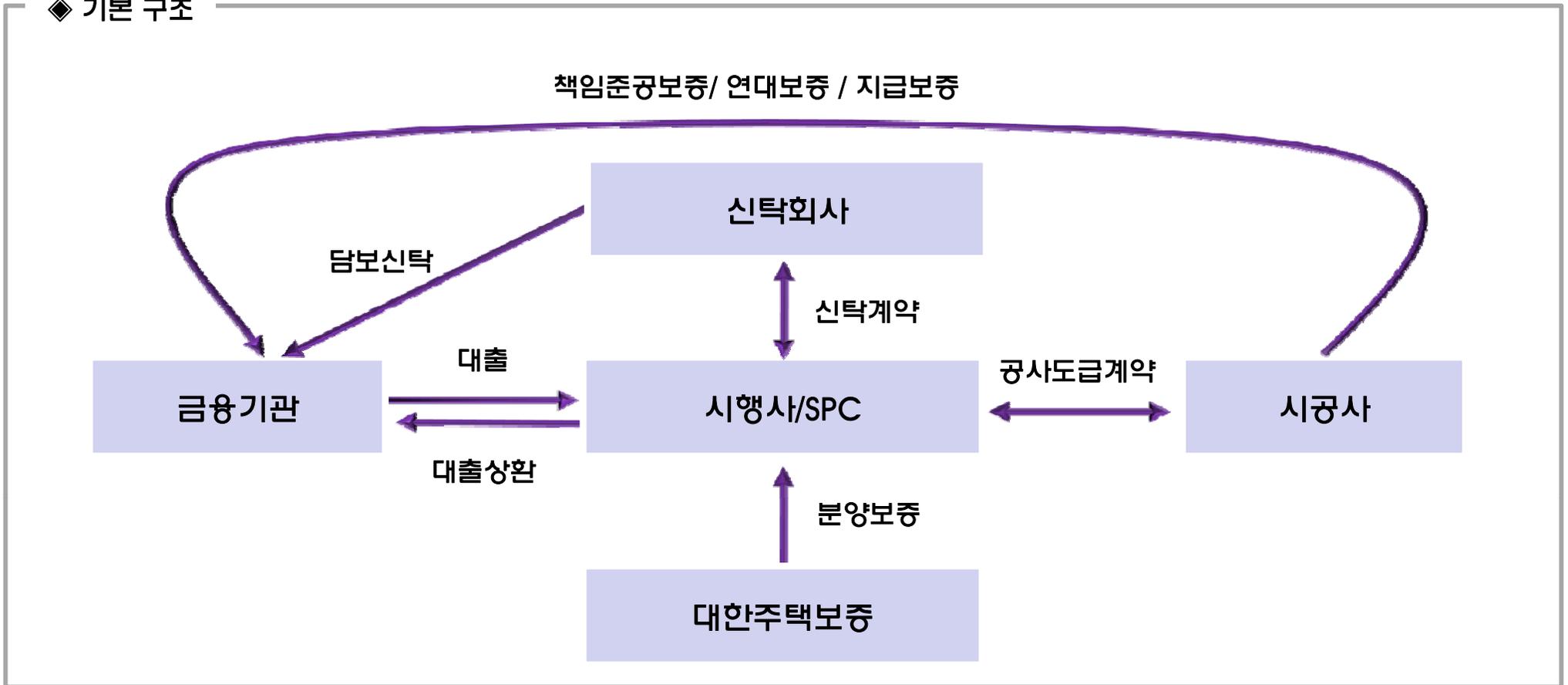
1. PF (PROJECT FINANCING)

◆ PF (PROJECT FINANCING)

특정한 프로젝트로부터 미래에 발생하는 현금흐름(Cash-flow)을 담보로 하여 당해 프로젝트를 수행하는 데 필요한 자금을 조달하는 금융기법

- 투자사업의 실질적인 소유자인 모기업의 자산 및 부채와 분리해 프로젝트 자체의 사업성에 기초하여 소요자금을 조달하는 금융기법

◆ 기본 구조



1. PF (PROJECT FINANCING)

◆ 당사자별 역할

- ① 시행사 : 업주체로서의 역할을 하며, 일반적으로 SPC(Special Purpose Company)로 운용 (권한 축소)
- ② 시공사 : 시공 및 시공관련 민원업무 등을 담당을 하며, PF에서는 책임준공, 연대보증 및 지급 보증 등을 제공
- ③ 금융기관 : PF대출을 빌려주는 대주로서 시행사, 시공사 등 관련 당사자들간의 역할분담을 요청과 자금관리를 통하여 성공적인 사업수행이 될 수 있도록 코디네이터 역할
- ④ 자문기관 등
 - 신용평가기관, 법무법인, 감정평가법인
 - 신탁회사, 대한주택보증 등

◆ PF대출

구 분	PF대출
구 조	맞춤 대출
취급 분야	부동산, SOC분야
차 주	시행사 / SPC
담 보	해당 사업의 사업성과 현금 흐름
한 도	해당 사업의 추진이 원활한 수준까지 자금 조달
처리 기간	약 3개월 소요
자금 관리	은행(대주)과 공동관리
소구권	비소구 또는 제한적인 소구권 행사
금 리	일반대출 보다 높은 편
비 용	자문에 따른 비용 소요

1. PF (PROJECT FINANCING)

◆ PF대출의 장·단점

가. 장점

① 양호한 사업을 동시에 다수를 추진하려는 경우에도 개별 프로젝트의 사업성이 양호하면 자금조달가능

나. 단점

① 프로젝트의 사업성을 담보로 대출되는 형태로 상환 지연 시 프로젝트 압수 여지(사업운영에 대한 리스크)

② PF발생까지 금융기관 및 시공사와의 협의가 완료되어야 하는데, 프로젝트 사업성에 대한 시공사 및 금융기관의 평가와 참여의도가 중요

③ 금리 및 조달비용이 비교적 높은 편이며, 자금 대출을 위한 처리기간이 다소 소요

◆ PF자금 조달방법 및 비용 (일반적인 사항)

조달방법	대출 회사	금 리	수수료
PF대출	제1금융권(은행)	8~9%	대출액의 1~2%
	제2금융권(보험회사)	10%이상	대출액의 1~2%
	제3금융권(저축은행)	10%이상	대출액의 4~8%
	기타(공제회, 기금 등)	10%이상	대출액의 2~4%
부동산 신탁	은행	7~9%	없음
부동산 펀드	자산운용사	7~10%	대출액의 1~2%
개발신탁	신탁사가 알선	10%이상	대출액의 3~5%
시공사 대여	시공사	8~9%	없음

1. PF (PROJECT FINANCING)

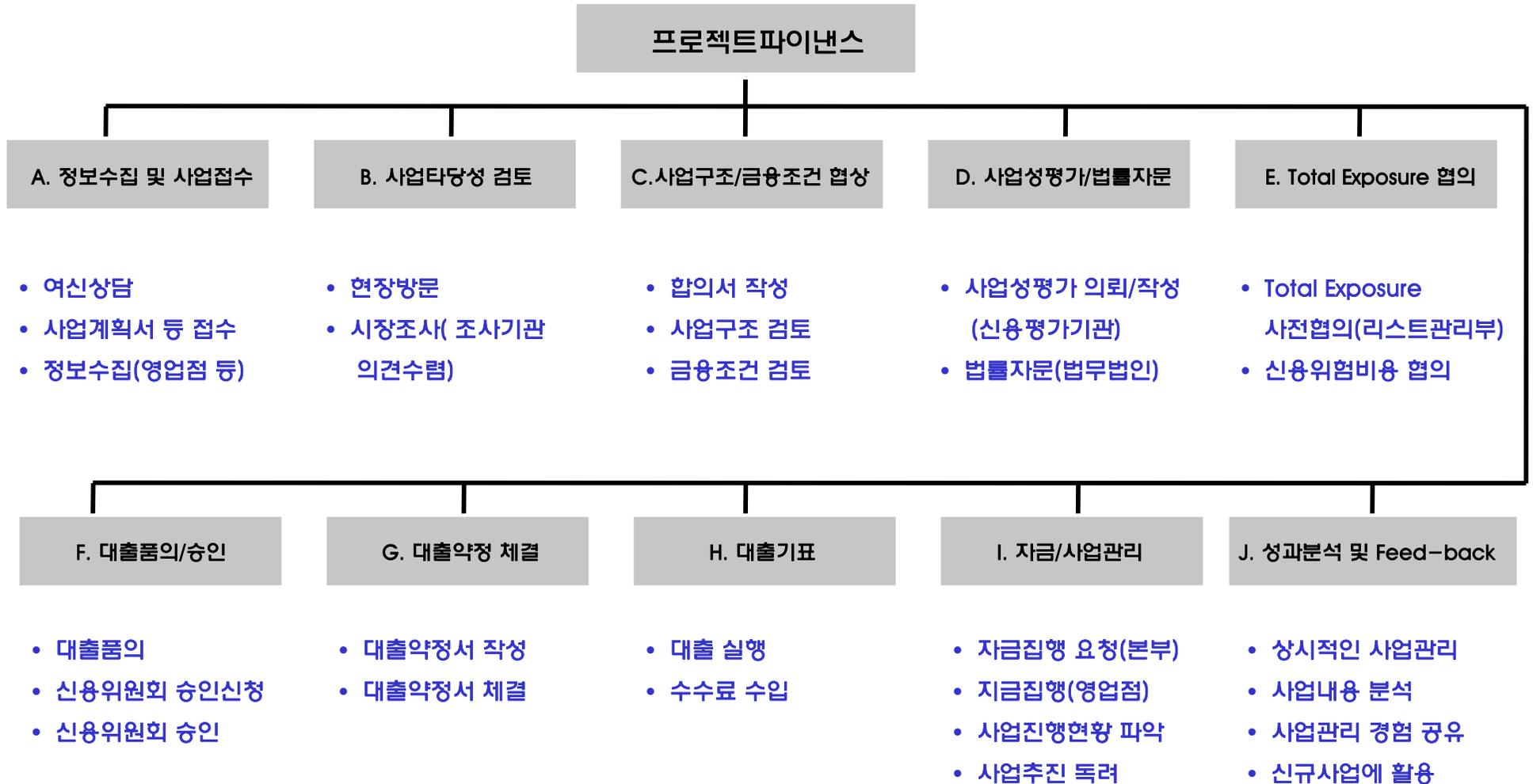
◆ 자금조달방법 별 장.단점

조달방법	장 점	단 점
PF대출(1금융)	거액자금조달에 유리 사업변동에 따른 자금용통성 유연 집단대출 활용 등 일괄처리 가능	대출처리기간 다소 장기
PF대출(2금융)	중규모대출 자금조달에 유리 대출처리기간 중기	대출 참여에 주력
PF대출(3금융)	대출처리기간 단기	조달비용 높음 대출기간이 단기(1년)
PF대출(기타)	대출처리기간 단기	조달비용 높음 사업이익 배분가능성 있음
부동산 신탁	조달비용 낮음	대출기간연장의 어려움 있음
부동산펀드	자금조달이 용이	대출기간연장의 어려움 있음 시공사제한(투자적격 이상)
개발신탁	신탁사가 시행사 역할 수행 시행사가 자금조달이 어려울 때	신탁수수료 높음 시행사 재량권 없음
시공사 대여	자금조달 용이	시공사 입지가 강화 시행사 이익 감소우려

1. PF (PROJECT FINANCING)

◆ PF대출 업무 프로세스

가. 은행업무 Flow



1. PF (PROJECT FINANCING)

나. 세부추진내용

구분	세분류	세부추진사항	착안사항
상 담	사업접수	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 사업계획서 및 사업관련 자료 접수 <ul style="list-style-type: none"> - 사업계획의 적정여부 및 안정성 여부 ➢ 사업자 면담 <ul style="list-style-type: none"> - 사업자의 신용.재력과 경험 등 신뢰도 	
	사업구도 금융조건 협상	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 대출선행조건 <ul style="list-style-type: none"> - SPC 해당여부 - RISK 회피 및 해소방안 협의 시행사의 자기자금 투입규모 시공사의 신용도와 도급순위 감리회사의 신뢰도(기업은행 선정원칙) 건설보험 가입 등 - 선순위.후순위대출 규모 설정 - 예정분양율과 분양예정가격 - 자금보충 약정(분양율 연계 인출 포함) - 자금관리(Escrow계정 운영) - 최저유보금 규모 설정 ➢ 토지매매 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 매매계약 체결여부 - 토지대금 지급현황(향후 토지순서 수취) ➢ 인.허가부문 <ul style="list-style-type: none"> - 필요 인.허가 절차별 진행상황 - 인.허가 예정기일 ➢ 채권보전 <ul style="list-style-type: none"> - 채무상환순서 - 담보취득(신탁, 질권, 양도담보) - 시공사의 연대보증 또는 채무인수 등 - 사업자 및 실질기업주 연대보증 - 공사비 유보비율 설정(5-10%) 	협의전 체크리스트 준비

1. PF (PROJECT FINANCING)

구분	세분류	세부추진사항	착안사항
상 담	사업구도/금융조건 협상	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 금융조건 <ul style="list-style-type: none"> - 대출규모(총 사업비, Cash flow 반영) - 상환조건(분할 or 만기일시 및 중도상환) - 금리(사업종류, 사업자, 시공사 감안) - 금융자문, 참여, 대리, 약정, 중도상환수수료 등 지급요율 - 집단대출 규모와 금리 - 최종 의사결정 소요기일 등 	협의전 체크리스트 준비
실 사	사업성 조사	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 사업계획서 검토 ➢ 경제성.사업성.분양성.정책성 적정여부 ➢ 현장방문 및 입지분석 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전의 난이도 - 기반시설(학교, 편의시설, 교통 등)의 적성성과 발전가능성 - 개발과 주변의 민원발생 가능성 - 인허가(교통평가, 환경평가, 문화재 등) 난이도 - 인근 거래가격 대비 분양가격의 적정성) 	네트웍을 활용한 사전준비 (감정법인, 인근영업점, 개발업자 등)
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 부서내 참여여부 의사결정(부장 or 팀장) 	
금융착수	LOI 발급	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 사업 적정성 및 여신승인 조건부로 발급 <ul style="list-style-type: none"> - 사전보고(본부장 및 신용위원회) 	
	본안절차이행	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Term Sheet 합의 및 금융자문계약 체결 <ul style="list-style-type: none"> - 착수금(자문기관 용역수수료) 수령 ➢ 본안절차 이행 <ul style="list-style-type: none"> - 신용평가기관 사업성검토 의뢰 - 감정평가 의뢰 - 법무법인 약정서 작성의뢰 - 대주단 구성협의 및 LOI.확약석 징그 	기관별 기일준수 요청

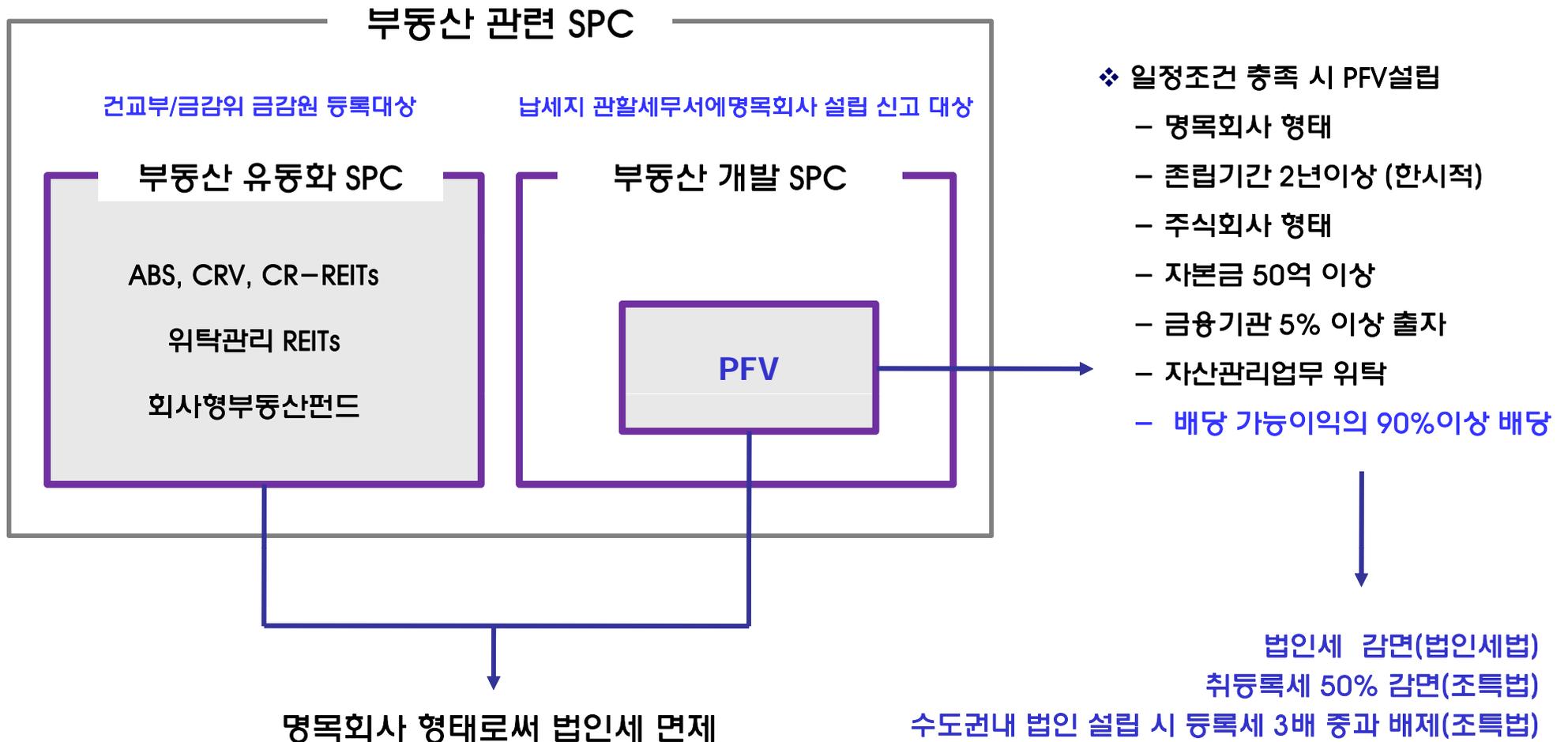
1. PF (PROJECT FINANCING)

구분	세분류	세부추진사항	착안사항
승인절차	승인신청서 작성	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 관련부서 사전협의 <ul style="list-style-type: none"> - 리스트관리부: 신용위험비용, Total Exposure - 개인마케팅부: 집단대출 ➢ 승인서 작성 <ul style="list-style-type: none"> - 승인자료 준비 등 - 신용위원회 일정체크 	1주일전
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ 신용위원회 등 심사협의회에 안건부의 	
	부 의		
	승 인		
대출실행	대출약정	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 약정서 내용 검토 및 약정 	서명식 준비
	기 표	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 약정된 인출선행조건 확인 <ul style="list-style-type: none"> - 자기자금, 토지계약(명도 포함), 인.허가, 공사 계약, 후순위대출, 채권보전(예금, 주식, 부동산, 연대보증 등), 변호사의 법률의견 ➢ 대출기표 	운영계좌에 집중
사후관리	자금관리	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 자금 입.출금 정리 <ul style="list-style-type: none"> - Escrow 계정의 적정관리(최저유보금 등) - 월별사업지정산기준표에 의거 인출조건 성취 여부 - Cash Flow와 일치여부 - 자금보충금 이행(사유발생시) - 대출금과 이자의 기일관리 	
	채권보전	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 목적물별 채권보전조치 이행 <ul style="list-style-type: none"> - 사업부지: 부동산신탁(담보 or 관리신탁) - 건축중인 건물: 양도담보 - 예금, 주식, 관리: 근절권 설정 및 보호예수 	

2. PFV (Project Financing Vehicle)

❖ PFV (Project Financing Vehicle)

PFV는 SPC의 일종으로 법인세법 일정조건충족시 법인세 면제(법인세법) 및 취득세 50%감면(조특법) 등의 혜택이 주어지는 명목회사(Paper Company)로 2개 이상의 특정사업 운용 불가



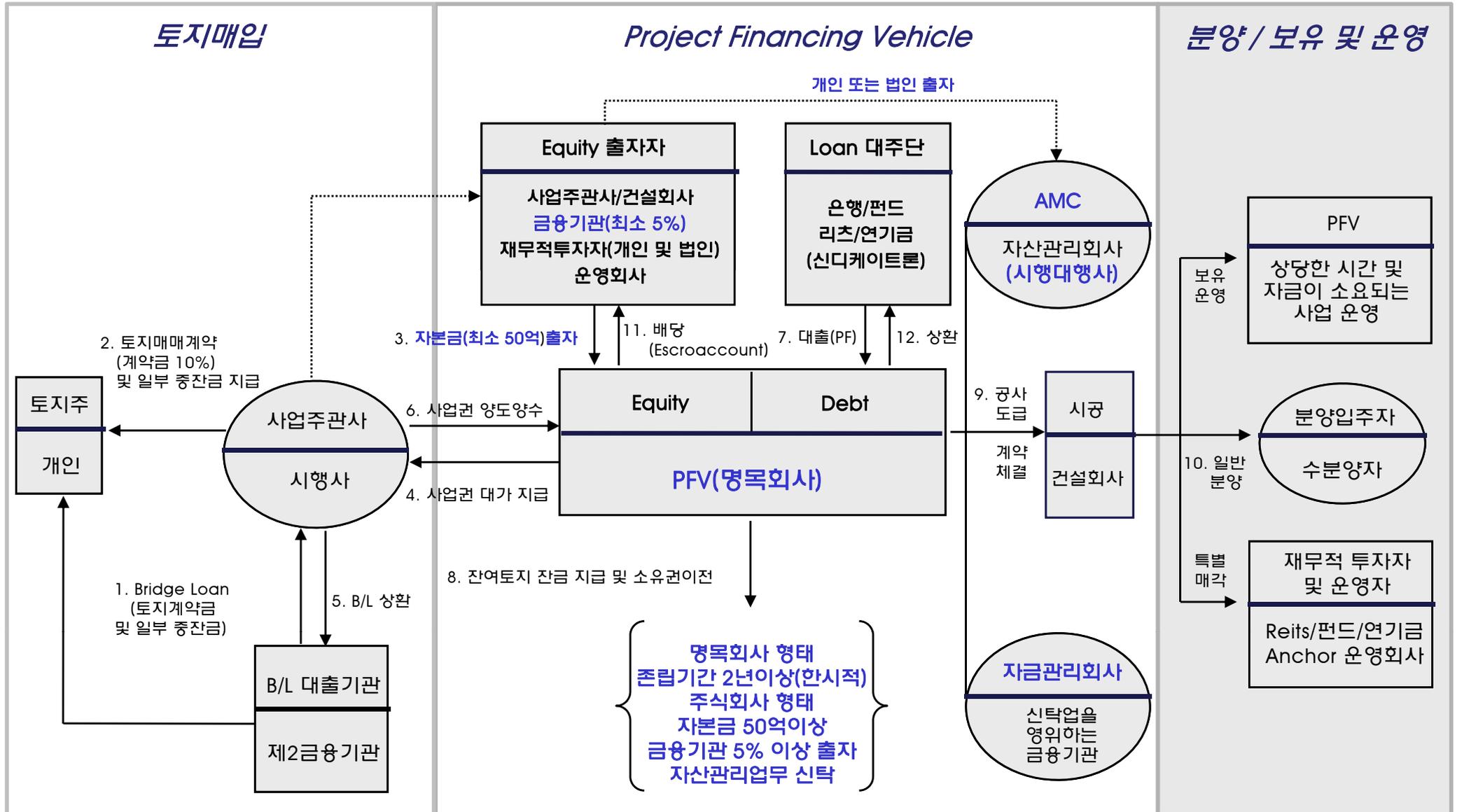
2. PFV (Project Financing Vehicle)

SPC 종류

구분	ABS (유동화전문회사)	CRV (기업구조조정기구)	CR-Reits (기업구조조정 부동산투자회사)	일반 Reits (위탁형)	부동산펀드	부동산 투자신탁	PFV
근거법 (특별법)	자산유동화에 관한법률	기업구조조정 투자회사법	부동산투자 회사법	부동산투자 회사법	간접투자자산 운용법	신탁업법	없음 (법인세법 51조의 2)
설립인가 관리감독기관	금감위	금감위	건교부	건교부	금감원	금감위	없음 (관할 세무서 신고)
자본금	자산관리회사 10억	5억	250억	250억	없음	없음	50억
현물출자	-	가능	일부	일부	가능	없음	가능
투자대상	대출채권/매출채권 /주택저당채권 등 현금성 자산	워크아웃 기업의 자산	구조조정 부동산	부동산 및 관련증권	부동산/증권 PF	부동산 및 관련증권	SOC 부동산 개발
상장 (환금성)	-	-	의무화	의무화	공모시 의무화	불가	불가
증권 (투자자 환금성)	-	-	주식 (높음)	주식 (높음)	수익형 수익증권 (낮음)	수익증권 (낮음)	주식[사모] (없음)
배당	-	-	90%이상 배당	90%이상 배당	1~3년 단위 이익배당	발매시 공시이자	90%이상 배당

2. PFV (Project Financing Vehicle)

❖ PFV 사업구도



2. PFV (Project Financing Vehicle)

❖ PFV 사업 대상

1. PFV 구도 적용 가능

부동산 개발사업	▪ 사업규모가 크고 사업기간이 장기이면서 매출발생시점이 후반부에 놓여 있는 부동산개발사업 : 도시개발사업, 복합시설신축사업 등
아파트 주상복합	▪ 과거 과세관청의 입장은 아파트나 주상복합 등과 같은 개발사업은 대상사업에 포함되지 않는다는 보수적인 입장이었으나 현재는 동 사업들도 대상사업에 포함되는 것으로 입장을 변경
BTO BTL	▪ 사회기반시설에 관한 민간투자법상 민간투자법인 : 그 사업형태에 따라 사업부지 및 건축물의 소유권을 취득여부가 달라지나(BTO, BTL의 경우 소유권 미취득) 법인세 절감 효과 있음

2. PFV 구도 적용 불가능

적용 불가능	▪ 이미 건설이 완료된 건물, 콘도나 골프장 등을 PFV로 이전하여 PFV가 이를 운영하도록 하는 사업 : 그 사업의 성격 자체가 한시적이지 않을 뿐 아니라, 사업의 성격이 자산의 운영 정도에 한정되므로 일반적으로 프로젝트 금융을 목적으로 하는 사업이라고 할 수 없음 ▪ PFV가 다른 법인과 실질적 공동사업형식으로 건물을 신축하는 사업을 수행하는 경우 (PFV가 주택법상 주택사업자등록자와 형식적 공동사업으로 아파트를 신축하는 사업의 경우 PFV 적용가능) ▪ PFV가 2개 이상의 실질적 사업을 수행하는 경우 (하나의 실시계획에 따라 다수의 건물 및 시설로 구성되는 복합시설의 단계적 개발의 경우 PFV 적용 가능)
-----------	---

2. PFV (Project Financing Vehicle)

❖ PFV 사업구도 추진방안

1. 토지매입 작업

1. 토지소유권 100% 확보후 PFV에 사업권 양도양수하는 사업방식

개념	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업주관사사 PFV 설립전 B/L 및 자기자본을 통해 100% 토지대금을 지급 및 토지소유권을 이전한 후 PFV에 사업권(토지소유권포함)을 양도양수하는 사업방식 (사업주관사는 PFV에 현물출자하며 사후 PF를 통해 B/L 상환)
장점	<ul style="list-style-type: none">▪ 토지소유권 확보로 사업이 안정적이며 지가상승시 자본이득(매각차익) 발생
단점	<ul style="list-style-type: none">▪ B/L 대출가능 및 대출금액 비율 문제 (자기자본 투자비율, 대출비율, 시공사 지급보증 등 B/L 대출기관의 대출조건 사전 조율 어려움)▪ 인허가 등 사업지연시 B/L이자 및 사업성 악화 우려 상존▪ 현물(부동산) 출자시 지분이동에 따른 과점주주의 간주취득세 대상 여부

2. 토지계약완료 및 일부토지 소유권 확보후 PFV에 사업권 양도양수하는 사업방식

개념	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업주관사사 PFV 설립전 B/L 및 자기자본을 통해 토지계약금 지급 및 일부토지에 대해서는 중잔금 지급후 소유권을 이전한 후 PFV에 사업권(일부토지 소유권 포함)을 양도양수하는 사업방식 (사업지가 대단지로 토지대금이 과다할 경우)▪ 계약시 계약서상에 매수자 명의 변경가능 조항 명기(소유권이전시 PFV 명의로 변경)
장점	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업주관사의 초기자금 최소화
단점	<ul style="list-style-type: none">▪ 인허가등 사업지연시 토지계약조건(중잔금 지급)의 이행 어려움 예상▪ 토지 소유권 확보 및 인허가 지연시 법인세법상 PFV 설립요건 충족 어려움 예상

2. PFV (Project Financing Vehicle)

2. Bridge Loan 대출

1. B/L 대출조건

자기자본	<ul style="list-style-type: none">토지계약시 및 일부 토지 중잔금 지급을 위한 B/L 대출기관에서 요구하는 최소한의 자기자본비율
토지 소유권	<ul style="list-style-type: none">대상지내 사업추진시 반드시 필요한 필지의 사업주관사로의 토지소유권 이전 및 B/L 대출기관의 담보설정
금융비용	<ul style="list-style-type: none">B/L 대출금액 및 대출기간에 따른 대출수수료 및 B/L 이자 등 소요비용 예상
채권보전	<ul style="list-style-type: none">대상지 일부필지 소유권이전완료 및 신탁등기(또는 근저당) 설정시공사 참여여부(시공참여합의서/책임준공/연대보증)사업주관사 대표이사 또는 주주 지급보증 여부
지분참여	<ul style="list-style-type: none">PFV설립요건중 금융기관의 5%이상 지분참여를 위한 출자자로 참여 여부
대출금액	<ul style="list-style-type: none">토지 계약금 및 일부토지에 대한 중잔금 지급을 위한 B/L 대출기관 각각의 대출가능 금액 및 신디케이트론 구성 여부

2. PFV (Project Financing Vehicle)

3. PFV(명목회사) 설립

1. 출자회사 지분배분 및 이사회 구성

<p>자본금</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 자본금 : 법인세법상 최소 50억원(PFV 설립일 기준) 이상(토지대금의 5% ~ 10% 범위) [설립이후 증자를 통한 자본금을 50억원이상 증자하는 방식은 불인정] ▪ 주식의 형태 : 의결권 및 배당우선순위에 따른 우선주/후배주/전환우선주 가능 (금융기관의 식탁계정 출자분 불인정)
<p>주주 및 지분 비율</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사업주관사 : 사업주체인 법인 또는 대표이사 개인 참여 여부, 지분참여 비율, 지분참여방법(현금/현물출자) 결정 ▪ 금융기관 : 자본금 5% 범위내에서 단독 또는 복수 금융기관(연기금 등 포함) 참여여부 [금융은행, 상호저축은행, 증권회사, 종합금융회사 등(간투법에 의한 부동산간접투자기구, 리츠는 미대상)] ▪ 기존 토지소유자 : 현물(토지)출자를 통한 공개 참여여부(또는 사업주관사의투자를 통한 비공개 참여) ▪ 건설사 : 이사 선임권 등 경영권 행사 및 시공권 부여 채무보증제한기업집단 지정 기업의 경우 PFV가 계열회사로 편입되지 않도록 지분을 결정 공정거래법상 대규모회사(자산총액 2조원) 대상여부(발행주식의 20%이상 취득시 기업결합신고 의무) 시공사와 PFV간의 특수관계인 경우 법인세법상 부당행위계산부인 대상 가능성 상존 ▪ 운영사 : Anchor 시설의 특별 매각을 통한 전문 운영 ▪ 외국투자기관 : 참여여부 및 지분 비율 ▪ 배당조건 : PF 대출금 상환이 선순위인 관계로 주주배당시 연도별 배당 결의만 하고 미지급(배당소득세 부담)한 후 전액 PFV 재출자, 후순위 차입금으로 편입하고 PF대출금 전액상환후 일괄배당(PF 대출금의 선순위 문제)
<p>이사회 구성</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대표이사 : 사업주관사 대표이사(PF 대출시 개인연대보증 가능 상존) ▪ 이사 : 지분참여회사의 이해관계인으로 구성(운영상 손해배상책임 상존) AMC회사의 주요주주 및 특수관계인(주요주주의 배우자 및 직계존비속)이 아닌 자 AMC회사로부터 보수를 지급받지 않는 자 ▪ 감사 : 공인회계사법에 의한 회계법인에 소속된 공인회계사 ▪ 보수 : 정관을 통해 규정 ▪ 직원 : 상근직 없음

2. PFU (Project Financing Vehicle)

2. 설립방법 및 설립절차

설립시기	<ul style="list-style-type: none">▪ 사업주관사가 토지계약 진행후 사업권 양도양수 이전
정관작성	<ul style="list-style-type: none">▪ 존립기간 : 한시적 회사로서 2년 이상일것▪ 사업목적 : 복합시설의 건설의 위한 PF사업 및 부동산 개발, 공급, 매매, 임대업, 기타관련서비스업 영위 하나의 실시계획에 따라 다수의 건물 및 시설로 구성되는 복합시설의 단계적 개발계획을 명기 (법인세법상 특정사업 요건 충족 목적)▪ 업종업태 : PF사업, 부동산개발, 공급, 매매, 임대업, 비주거용 부동산 관리업, 기타 관련 서비스업
설립신고 방법	<ul style="list-style-type: none">▪ 신고처 : 납세지관할세무서(금감위 등록사항 아님)▪ 신고기한 : 법인설립등기일로부터 2개월이내▪ 제출서류 : 정관의 목적사업 이사 및 감사의 성명/주민등록번호 자산관리회사의 명칭 자금관리사무수탁회사의 명칭

4. 사업권 양도양수

양도자

- 양도자 : 사업주관사(양도후 폐점 여부 결정)
- 양도방식 : 자산부채 포괄양도
- 양도양수금액 = 부동산계약권 + 사업권
부동산 계약권 : 부동산 취득가액
사업권 : 양도자의 사업포기로 인하여 토지가액과 별도로 독립된 가치로 인정되어
유상으로 지급된 법인세법상 영업권
- 양도세 : 최소화

양수자

- 양수자 : PFV
- 취득등록세 : 취득가액 산정시 부동산 계약권을 기준(사업권 제외)으로 최소화
- 간주취득세 : 현물(부동산) 출자시 지분이동에 따른 과점주주의 간주취득세 대상 여부 확인
- 양수시기 : 토지잔금 지급전(토지계약서상 매수자 명의 PFV로 변경)

2. PFV (Project Financing Vehicle)

5. AMC 설립 및 업무

AMC

- AMC 자격요건 : PFV 출자자 개인 또는 공동으로 출자한 법인(PFV 미출자자 제외)
PFV에 출자한 법인(사업주관사의 법인자격으로 PFV 출자여부와 AMC회사로서 존속 여부 결정)
- AMC 업무 : 시행대행업무(실질적인 개발업무)
 - PFV : 토지소유권 및 인허가 명의 주체(형식적인 시행회사)
 - AMC : Paper Company인 PFV를 대행하여 개발사업과 관련한 일체의 개발업무 진행
(토지소유권 확보 지원/설계 및 인허가 업무/PF 대출업무/시공사 선정업무/분양업무
/입주업무/임대 및 운영업무 등)
- PF 담보 : PF 대출시 실질적인 사업주체로서의 대출원리금에 대한 지급보증 여부
- 자산관리위탁비용 : 시행대행용역비 산정 기준(PFV의 비용계상)

6. 시공사 선정

도급약정

- PFV 지분 참여 : 시공사가 PFV 주주로서 지분 참여할 경우 이사 선임권 등 경영권 행사 가능
법인세법상 부당행위계산부인 대상 가능성 상존[시공사와 PFV가 특수관계인 상황에서
도급금액이 시가보다 과도하게 높게 결정되는 경우 초과액이 손금(건물 원가)으로 인정되지 않음]
- PF 신용보강 : PF 대출약정시 책임준공, 지급보증(채무인수) 제공
[PFV에 대한 증자, 후순위대출과 같은 자금보충약정은 채무보증에서 제외되는 것이 일반적임]

2. PFV (Project Financing Vehicle)

7. 인허가 진행

아파트 사업

- PFV와 주택건설등록사업자간의 협약을 통한 공동사업시행 : 주택건설사업 추진시 주택건설사업에 따른 실질적 권리 및 의무의 경제적 손익이 PFV에 귀속된다는 협약 체결

도시개발 사업

- 도시개발사업법상 도시개발구역내에서 수용/사용 방식 또는 환지방식을 통해 공동주택 건설사업 진행
 1. 도시개발계획 수립 : 사업주관사의 기초조사 등 도시개발사업계획 수립
 2. 도시개발구역 신청 동의서 확보 : 사업주관사의 토지매매 약정 및 계약체결을 통한 토지소유자의 매각동의서 및 기존 토지소유자 명의로 도시개발구역 신청 동의서 청구
[토지면적의 2/3 이상 소유자]
 3. 도시개발구역 지정 제안 : 사업주관사의 도시개발구역안의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지의 소유자 (지상권자 포함) 동의확보를 통한 도시개발구역지정 제안
 4. 토지매매계약 체결 : PFV 설립 후 사업주관사 사업권(토지계약권 포함) 양도양수(사업주관사 현물출자) PFV명의로 토지계약 체결(토지 계약금/중도금 지급) 및 일부토지 소유권 이전
 5. 도시개발구역 지정 : 시도지사의 도시개발구역 지정
 6. 토지소유권 이전 최대화 : PF를 통한 토지 중잔금 지급으로 도시개발구역내 토지소유권 최대한 확보
 7. 사업방식 최종결정 : 수용사용방식(일반시행) / 환지방식(조합) / 혼용방식(토지소유자) 최종 선정
 8. 시행사 지정(조합의 경우 조합설립인가)
 9. 실시계획인가 및 고시 : 실시계획신청 → 실시계획 인가 → 사업시행 → 준공

2. PFV (Project Financing Vehicle)

8. Project Financing

자기자본 비율	<ul style="list-style-type: none">PF 대출기관에서 요구하는 최소한의 자기자본비율(최소 자본금 50억)
금융비용	<ul style="list-style-type: none">PF 대출금액 및 대출기간에 따른 대출수수료 및 이자 등 소요비용 예상 자금관리위탁 수수료
채권보전	<ul style="list-style-type: none">대상지 부동산 담보신탁등기설정시공사 신용보강(책임준공/연대보증/채무인수)사업주관사 또는 대표이사 개인 지급보증 여부PFV 대표이사 지급보증 여부
지분참여	<ul style="list-style-type: none">PFV 금융기관 출자자로 5%이상 지분참여 여부 자금관리업무
대출금액	<ul style="list-style-type: none">토지대금, 인허가 비용, 사업추진비 등 사업제반 필수비용 및 B/L 상황을 고려한 대출가능 금액 산정신디케이트론 구성 여부
배당문제	<ul style="list-style-type: none">PF 대출금 상환이 선순위인 관계로 주주배당시 연도별 배당 결의만 하고 미지급(배당소득세 부담)한 후 전액 PFV 재출자, 후순위 차입금으로 편입하고 PF대출금 전액상환후 일괄배당(PF 대출금의 선순위 문제)

2. PFV (Project Financing Vehicle)

9. 분양

일반분양

- 아파트 등 근린상가 일반분양
 - 아파트 : 선분양 상품으로 Cash In 양호
 - 근린상가 : 후분양 상품으로 Cash In 불리(수익성 높지만 분양 리스크 높음)

특별매각

- 운영에 대한 전문성이 요구되는 Anchor시설(할인점, 극장, 업무시설 등) 사전매각
 - 매각대상 : 재무적 투자자(Reits/펀드/연기금/Anchor 운영회사) 및 PFV 출자자
 - 장점 : 초기자금 확보 용이 및 분양리스크 최소화

자산보유 및 운영

- PFV 보유 자산으로 임대운영수익 창출
 - 일부 임대성격이 강한 상품(미분양 포함)
 - 수익율이 높은 상품

2. PFV (Project Financing Vehicle)

PFV 의 장.단점

장점	개발사업의 시행사의 공신력 강화 및 기업이미지 향상
	금융기관의 5%지분 참여를 통한 시행사의 위험분산효과
	연결재무제표의 독립성 유지를 통한 기업 투명성 제고
	법인세 및 취.등록세 감면에 따른 사업수익 강화
	이중과세 문제해결을 바탕으로 투자자의 자금유치 가능성 상승
단점	금융기관의 은행법상 타회사 15%출자한도 예외 인정 - PFV 설립자본금 규정으로 투자제한 특례 인정
	기존 프로젝트 진행방식이 SPC를 추구하며, PFV는 현재 도입 단계
	명목회사(Paper Company)형태로 운영되어 기업의 가시성 문제