

펀드투자권유 전문인력 투자자보호

Lesson

부동산펀드 영업

1. 부동산펀드의 종류
2. 부동산펀드의 다른 분류 방법
3. 실물형부동산펀드
4. 대출형부동산펀드

학습이정표

• • 학습목표

- 부동산펀드의 종류에 대해서 이해할 수 있다.
- 부동산펀드의 분류방법에 대해서 설명할 수 있다.
- 실물형부동산펀드와 대출형부동산펀드에 대해서 이해할 수 있다.

학습내용 • •

- 부동산펀드의 종류
- 부동산펀드의 다른 분류 방법
- 실물형부동산펀드
- 대출형부동산펀드

부동산펀드 영업

1

부동산펀드 총설

1. 자본시장법에서의 부동산펀드 종류

실물형 부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> • 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산에 투자하는 부동산펀드 • 유형 <ul style="list-style-type: none"> · 임대형부동산펀드 : 부동산을 취득하여 임대사업을 영위한 후 매각 · 개량형부동산펀드 : 부동산을 취득하여 개량한 후 단순히 매각하거나 또는 임대사업 영위 후 매각 · 경공매형부동산펀드 : 부동산중에서 경매부동산 또는 공매부동산을 취득하여 단순히 매각하거나 또는 임대사업 영위 후 매각 · 개발형부동산펀드 : 부동산을 매입한 후 부동산 개발사업을 통하여 개발된 부동산을 분양하거나 또는 임대 후 매각
대출형 부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> • 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산개발과 관련된 법인에 대한 대출 형태의 투자행위를 하는 부동산펀드 • 전통적인 부동산펀드
재간접형 부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> • 펀드재산의 40% 이상을 부동산펀드에 투자하는 펀드로서 주로 해외증권시장에 상장된 글로벌리츠에 포트폴리오를 구성하여 투자
증권형 부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> • 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산과 관련된 증권에 투자하는 부동산펀드

부동산펀드 영업

1

부동산펀드 총설

2. 부동산펀드의 다른 분류 방법

기준	분류
설립국가	<p>(1) 국내펀드(역내펀드/On-shore Fund) ① 국내 법령에 의거하여 설정·설립되고, 국내 금융감독기관의 감독을 받는 펀드</p> <p>(2) 외국펀드(해외펀드/역외펀드/Off-shore Fund) ① 외국 법령에 의거하여 설정·설립되고, 외국 금융감독기관의 감독을 받는 펀드 ② 외국의 집합투자업자가 자국 내에서 펀드를 설정·설립하는 대신 다른 국가에서 펀드를 설정·설립하는 경우가 있음</p>
법적 형태	<p>(1) 신탁형 펀드(Trust type Fund) ① 계약형 펀드로 신탁계약에 의거하여 설정되는 펀드 ② 법인격이 없으며, 수탁회사가 펀드 수행</p> <p>(2) 회사형 펀드(Corporation type Fund) ① 회사형태로 설립되는 펀드 ② 펀드자체에 법인격 존재</p> <p>(3) 조합형 펀드(Partnership type Fund)</p>
자금모집 방식	<p>(1) 공모펀드(Public Offering Fund) ① 50인 이상의 자금 모집 ② 투자자 제한 없음, 투자 제한 없음, 일반적인 투자 방법</p> <p>(2) 사모펀드(Private Placement Fund) ① 적격투자자(전문투자자) 또는 소수투자자(49인 이하)를 대상으로 함 ② 사모펀드는 공모펀드보다 투자자보호 규정 완화</p>
투자대상 지역	<p>(1) 국내투자부동산펀드</p> <p>(2) 해외투자부동산펀드 : 펀드자금의 일부 또는 전부를 해외자산에 투자하는 펀드 ① 다른 자산과의 상관관계가 낮기 때문에 부동산과 주식 등 다른 자산으로 함께 펀드의 포트폴리오 구성 ② 해외부동산은 국가 간 상관관계도 낮아 다수 국가의 부동산에 분산투자 ③ 각국의 기업연금펀드를 포함한 연금성격의 펀드에서 안정적이고 장기적인 투자운용대상</p>

부동산펀드 영업

1

부동산펀드 총설

2. 부동산펀드의 다른 분류 방법

기준	분류
사전특정 여부	<p>(1) 사전특정형 펀드(Designated형 펀드)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 투자 전 특정 부동산 선택 ⇒ 펀드자금 모집 ⇒ 투자 ② 일반적인 부동산펀드 <p>(2) 사전불특정형 펀드(Blind형 펀드)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 펀드자금 모집 ⇒ 특정 부동산 선택 ⇒ 투자 ② 경·공매형 부동산펀드
환매청구 가능	<p>(1) 개방형 펀드(Open-end Fund)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 언제든지 환매청구를 할 수 있는 펀드 · 예 : 증권펀드 <p>(2) 폐쇄형 펀드(Closed-end Fund)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일정 기간에 환매를 할 수 없는 펀드 · 예 : 부동산펀드

부동산펀드 영업

2

부동산펀드의 종류 및 특성

1. 실물형 부동산펀드

□ 실물형부동산펀드

- 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산에 투자하는 형태의 부동산 펀드가 인정될 수 있으며, 이와 같이 펀드재산의 50% 초과하여 실물로서의 부동산자체에 투자하는 펀드를 실물형부동산펀드라고 할 수 있다.
- 유형 : 임대형부동산펀드, 개량형부동산펀드, 경공매형부동산펀드, 개발형부동산펀드

□ 임대형부동산펀드

임대형부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> · 매입·임대(Buy & Lease)방식의 부동산펀드 · 부동산을 취득한 후 임대하여 임대소득을 획득하고, 매각하여 매각차익을 획득하는 펀드 · 업무용 부동산 또는 상업용 부동산 등과 같은 수익성 부동산을 대상으로 함
수익 및 위험	<ul style="list-style-type: none"> · 수익 : 임대기간에 적정수준의 임대료 확보 · 위험 : 공실률, 관리비, 추가비용 발생
주요 점검사항	<ul style="list-style-type: none"> · 매입가격의 적정성 · 펀드 만기가 장기인 경우가 많아 매각시점의 가격 상승 여부가 가능할지 분석 · 펀드 만기 전에 매각해야 하나 매각이 안 되거나 지연될 경우 환금성 문제 발생 · 해당 부동산이 속한 시장과 지역의 향후 성장성 분석 · 경제상황에 따른 임대료 현황과 추이, 상권 등 분석 · 공실률 현황과 추이 분석 · 기타 소득 및 차입 규모, 대출이자의 적정성 확인

□ 개량형부동산펀드

- 개요 : 부동산을 취득한 다음에 해당 부동산의 가치를 증대시키기 위해 개량한 후, 단순매각하거나 또는 임대 후 매각하는 부동산 펀드
- 점검사항 : 개량비용, 매각차익

부동산펀드 영업

2

부동산펀드의 종류 및 특성

1. 실물형 부동산펀드

□ 개발형부동산펀드

특징	<ul style="list-style-type: none">· 부동산펀드가 시행사 역할 펀드가 직접 부동산개발사업을 추진하여 개발이익(임대 또는 분양 등) 추구· 투자비율 제한 없음 펀드재산의 50%를 초과하여 부동산개발사업에 투자· 개발사업 시 '사업계획서'를 작성하여 감정평가업자로부터 확인 후 인터넷 등에 공시해야 함· 고수익이 기대 가능하나, 개발 지연·실패 시 손실 큼
점검사항	<ul style="list-style-type: none">· 사업계획서 검토/사업성 검토/임대-분양 가능성 검토· 토지매입 및 인허가 확인· 우량한 시공사 참여 확인

부동산펀드 영업

2

부동산펀드의 종류 및 특성

2. 대출형부동산펀드

□ 프로젝트 파이낸싱

프로젝트 파이낸싱 (PF)	<ul style="list-style-type: none"> • 대출형부동산펀드를 일반적으로 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)형 부동산펀드라고 함 • 방식 : 출자(Equity Financing)방식, 대출(Debt Financing)방식 <ul style="list-style-type: none"> · 국내에는 대출방식이 일반적임
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 공사로 인하여 자금공급의 규모가 큰 것이 일반적임 • 비소구금융 혹은 제한적소구금융 • 부외금융(Off-Balance Sheet Financing) • 다양한 주체 참여, 주체별로 위험배분이 가능

□ 대출형부동산펀드

대출형 부동산펀드	<ul style="list-style-type: none"> • 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)형 부동산펀드 • 대출이 주된 운용행위임 • 규정 : 대출형부동산펀드에서 시행사 등에 대출을 할 때, 부동산에 대하여 담보권을 설정하거나 시공사 등으로부터 지급보증을 받는 등 대출금을 회수하기 위한 적절한 수단을 확보(대출채권담보장치 확보)
수익 및 위험	<ul style="list-style-type: none"> • 수익 : 대출이자와 대출원금 • 위험 : 시행사의 개발사업 관련 위험
주요 점검사항	<ul style="list-style-type: none"> • 시행사의 사업부지 확보 관련 • 시공사의 신용평가등급 등 관련 <ul style="list-style-type: none"> · 지급보증 또는 채무인수한 시공사의 신용평가등급 확인 · 투자적격등급인 BBB(-) 이상 • 해당 시공사의 건설도급순위 점검 • 시행사의 인허가 관련 <ul style="list-style-type: none"> · 행정당국 인허가 획득 여부 • 부동산 개발사업의 사업성 관련 • 분양에 악영향을 줄 수 있는 요인 등 사전점검



정리하기

- 국내펀드는 국내 법령에 의거하여 설정·설립되고, 국내 금융감독기관의 감독을 받는 펀드이며, 국외펀드는 외국 법령에 의거하여 설정·설립되고, 외국 금융감독기관의 감독을 받는 펀드이다.
- 경·공매형부동산펀드는 사전불특정형(Blind 방식) 방식으로 운용되는 펀드이므로, 사전적으로 모집된 펀드자금을 운용함에 있어서 체계적이고 투명하게 펀드를 운용할 수 있는 운용프로세스 및 운용매뉴얼이 필요하다.
- 임대형 부동산펀드는 부동산을 취득한 후 임대하여 임대소득을 획득하고, 매각하여 매각차익을 획득하는 펀드이다.
- 대출형 부동산펀드는 일반적으로 프로젝트 파이낸싱(Project Financing)형 부동산펀드라고 한다.
- 경·공매형 부동산펀드는 저평가된 부동산을 경·공매 방식으로 취득하여 매각 또는 임대 후 매각하는 운용전략을 가지는 펀드이다.

