

지방자치단체와 민간이 주도하는

지역활성화 투자 펀드

종합안내

※ 교육 및 컨설팅 지원 요청

기획재정부 지역활성화투자팀 : 044-215-7383

CONTENTS

지역활성화 투자 펀드 종합안내

I 개요	01
1. 지역활성화 투자 펀드란 무엇인가요?	01
2. 지역활성화 투자 펀드가 왜 필요한가요?	02
II 펀드 주요구조 및 운영방식	03
1. 모펀드	05
2. 자펀드	06
III 프로젝트(SPC)	08
1. 프로젝트(SPC) 구조	08
2. 지방자치단체의 프로젝트 추진 및 출자	09
3. 개발금융	11
4. 프로젝트 추진절차	12
5. 특례보증	14
IV 펀드 업무흐름	15
V 주요 FAQ	17

I 개요

- ※ 해당 안내서는 지방자치단체의 펀드제도 이해를 돕기 위한 단순 참고자료입니다
- ※ 지방자치단체가 아닌 자에게 또는 아닌 자에 의해 배포, 게시, 인용 등 활용될 수 없습니다
- ※ 모펀드 위탁운용사의 투자운용 행위 일체는 본 안내서의 내용에 구속되지 않습니다
- ※ 세부내용은 모펀드 운용사가 게시한 자펀드 위탁운용사 선정공고문을 참고하시기 바랍니다
- ※ 본 안내서보다 모펀드 운용사가 게시한 자펀드 위탁운용사 선정공고문의 내용이 우선합니다

지역활성화 투자 펀드란 무엇인가요?

- 지방소멸 대응 등 지역활성화만을 목적으로 하는 최초의 정책 펀드로 재정의존 소규모 투자 방식의 지역 투자 한계를 극복하고자 도입한 제도입니다
 - 지역 주도의 지속 가능한 프로젝트를 추진하기 위해 재정과 민간자본 그리고 금융기법을 결합한 새로운 투자 방식으로,
 - 참여자 위험부담 경감, 신속 인·허가, 규제 개선 등 실질적인 인센티브를 제공합니다

그간의 추진 경과

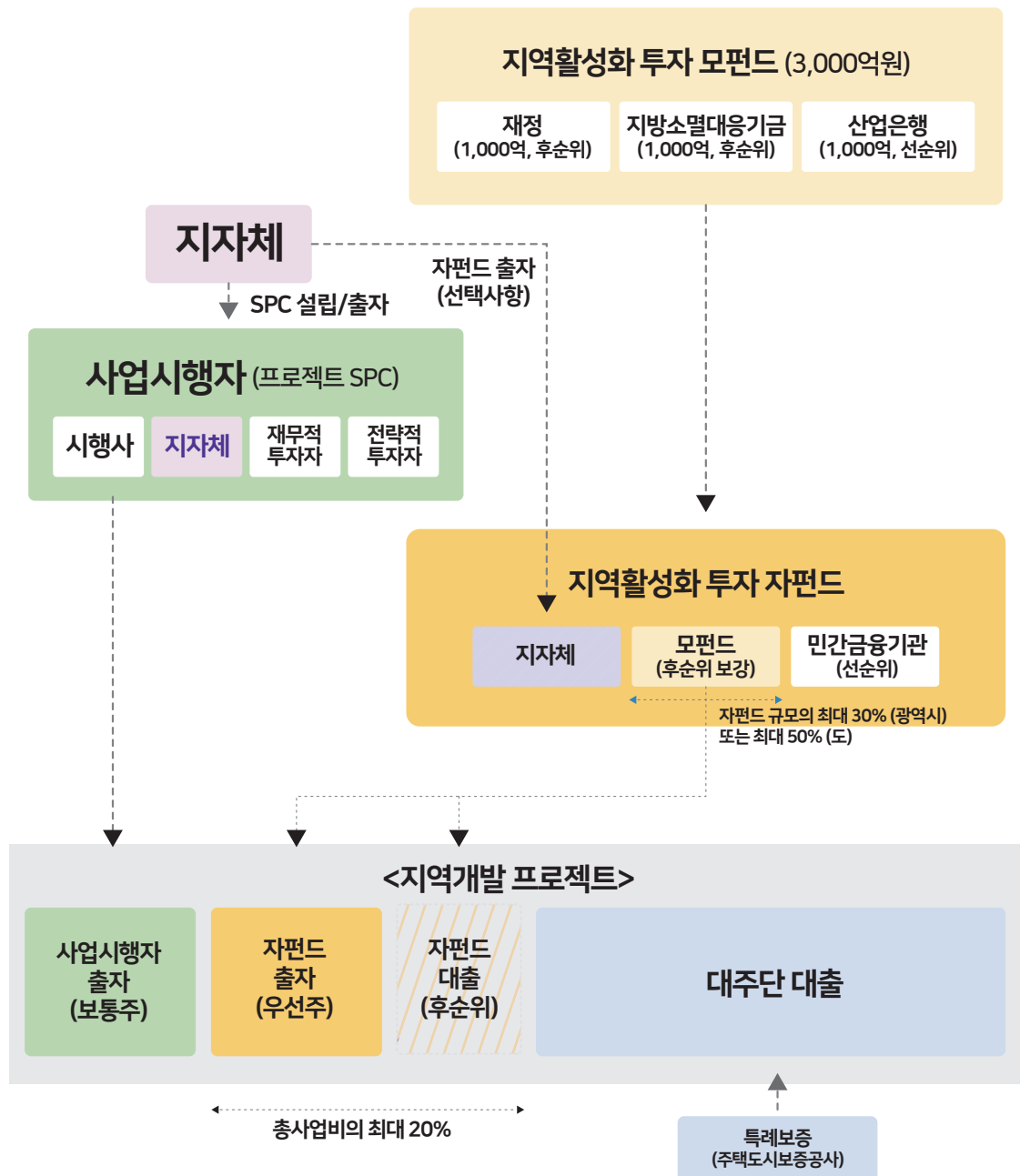
- ('23.06.28) 대통령 주재 "국가재정전략회의"에서 첫 논의
 - * 지자체와 민간 주도로 지역 발전 프로젝트를 기획하고, 정부는 마중물 투자, 규제 완화 등을 지원해 민간 자본의 투자 유인을 높이는 방안을 논의
- ('23.07.12) 부총리 주재 "비상경제장관회의 겸 수출투자대책회의"에서 "지역활성화 투자 펀드 운영방안" 발표
- ('23.08.31) "지역활성화 투자 펀드 운영방안" 후속조치 발표
 - * 펀드제도(거버넌스 및 투자가이드라인) 및 지자체의 사업추진 지원 방안 등
- ('23.09.22) 펀드 참여자 대상 투자설명회(IR) 및 투자 매칭데이 개최
 - * 제도 소개 및 시장 참여자간 교류의 장 마련을 통해 성공적 사업추진 도모
- ('23.10.24) 학술세미나 [한국지방재정학회, 한국지역개발학회, 한국행정학회, 한국지방행정연구원, 자본시장연구원 공동 주관]
 - * 학술단체 중심으로 지역활성화 관련 이론적 배경 및 국내·외 동향 등을 점검
- ('23.12.07) 기재부 "재정운용전략위원회"에서 추진동향 점검
- ('24.01.03) 모펀드 운용사로 "한국성장금융투자운용(주)" 선정
- ('24.01.16) 자펀드 위탁운용사 선정 공고문 게시
 - * 「<http://www.kgrowth.or.kr> > 공지사항 > 출자사업공고」에서 확인 가능
- ('24.03.26) 펀드 출범식 + 1호 프로젝트 발표

지역활성화 투자 펀드가 왜 필요한가요?

- **(지자체와 민간이 주도)** 지역 실정과 시장 수요에 부합하는 프로젝트를 추진합니다
- **(프로젝트 규모)** 총사업비 제한 없이 대규모 프로젝트 추진이 가능합니다
- **(프로젝트 유형)** 기존 재정사업, 민투자사업 등과 달리 주무관청이 존재하지 않은 등 다양하고 창의적인 융·복합 프로젝트 추진이 가능합니다
 - * (예) 관광·문화시설, 스마트팜, R&D 시설 등이 융합된 대규모 단지 조성 등
- **(선정 횟수)** 사업성을 보유한 프로젝트가 준비되면, 횟수의 제한없이 중복 신청 및 선정이 가능합니다
- **(민간의 자본과 전문성 활용)** 전문성을 보유한 자산운용사, 투자자, 시행사, 대주단, 보증기관 등이 프로젝트의 사업성을 검증하고 보완하여 지속가능성을 담보합니다
- **(빠른 추진 가능)** 예비 타당성조사를 받을 필요가 없으며, 행안부 중앙투자심사 등도 신속 심사 또는 면제가 가능합니다
 - * 아울러, 지자체는 신속한 인·허가를 제공합니다
- **(각종 정책지원)** 충분한 규모의 모펀드를 조성하고, 필요한 각종 제도 개선 및 다양한 정책펀드와 협업(공동투자 등) 등을 제공합니다
- **(지자체 재정부담 완화)** 총 자본금의 최소 8% 수준의 지자체 재정투입 (광역+기초) 으로 지자체 내 대형 프로젝트 추진이 가능합니다
- **(규제개선)** 지자체 권한의 인·허가, 규제는 물론, 중앙정부 차원의 인·허가, 규제도 적극 해결합니다
- **(밀착 컨설팅 제공)** 재정, 금융, 지방제도 등 필요한 분야의 전문가들로 구성된 기재부 주관 컨설팅단에서 언제든지 컨설팅을 바로 제공합니다

II 펀드 주요구조 및 운영방식

〈지역활성화 투자 펀드 구조도〉



본 자료 관련 용어 해설

- 모(母)펀드** 정부자금(재정+지방소멸대응기금) 및 산업은행이 자펀드에 출자하기 위하여 설정한 펀드입니다
- 모펀드 운용사** 모펀드 자금을 위탁받아 독립적으로 운용하는 운용사를 말합니다
- 자(子)펀드** 모펀드, 민간투자자, 지자체(선택) 자금으로 지역개발 프로젝트 시행법인(PFV, SPC 등)에 투자하기 위하여 설정한 펀드로, 우선주 주주(필수) 혹은 후순위대출(선택) 대주로 참여하여야 합니다
- 자펀드 운용사** 자펀드 자금을 위탁받아 독립적으로 운용하는 운용사를 말합니다
- 투자심의위원회** 운용사가 펀드 자금을 투자하기 위하여 실시하는 최종 의사결정기구로, 운용사 내부 규정에 따라 구성되며 독립적인 의사결정을 수행(펀드 출자자는 관여 불가) 합니다
- 블라인드펀드** 투자 대상이 사전에 정해지지 않은 펀드를 말합니다
- 프로젝트펀드** 투자 대상이 사전에 정해진 펀드로, 1개의 자펀드는 1개의 지역개발 프로젝트에만 투자 가능합니다
- 기준수익률** 투자자(또는 금융시장) 기준금리, 자금 조달비용 등을 감안 하여 요구하는 최소수익률을 말합니다
- 초과수익률** 기준수익률을 초과하는 수익률을 말합니다
- 타당성조사** 타당성조사는 지방재정법 제37조2항에 따라 총 사업비가 500억원 이상인 경우 실시하는 투자심사의 사전절차로 경제성, 재무성, 정책적 측면의 사업추진 가능성을 객관성·전문성을 갖춘 전문기관(한국지방행정연구원 등)이 분석하는 절차를 말합니다
- 중앙투자심사** 지방재정법 제37조 제1항에 따라 세출예산 구조상 세부사업의 사업예산에 해당되는 투자성 사업, 행사성 사업, 현물이 출자(투자)되는 사업으로서, 다음 회계연도부터 시행하고자 하는 시·도의 총사업비가 300억원 이상의 복합재원 신규 투자사업과 시·군·구의 총사업비가 200억원 이상의 복합재원 신규 투자사업이 거쳐야 하는 절차를 말합니다
- 약정액(결성액)** 출자자가 펀드에 위탁하는 자금의 총 합계(펀드규모)를 말합니다
- 보통주** 우선주 등과 같은 특별한 권리의 내용이 정해지지 않고, 지분에 따라 평등하게 이익의 배당과 잔여재산의 분배를 받을 수 있는 주식을 말합니다
- 우선주** 이익의 배당 및 잔여재산의 분배 등에 있어 보통주보다 우선적 지위가 인정되는 주식 (최소보장수익률, 우선배당률이 사전에 확정)을 말합니다
- 대주단** 개발금융 대출의 경우 대부분 규모가 크기 때문에 복수의 금융기관이 공동으로 자금을 제공하며, 이 때 대출에 참여한 금융기관들을 지칭합니다
- 주간사** 사업시행자 또는 프로젝트 회사로부터 금융 조달 업무를 위탁 받은 은행으로, 통상 주간사 은행 등이 대주단을 구성합니다
- 대리은행** 대주단 대출 실행 이후 대출약정에 근거한 각종 통지 및 사후 관리(자금·기성·담보관리 등) 업무를 대리해서 수행하는 기관으로 보통 대주단에 참여한 금융기관 혹은 주간사에서 담당합니다
- 사업시행자** 개발사업의 주체로서, 지역개발 프로젝트 SPC가 사업시행자가 됩니다.
- 총사업비** 공사비, 보상비, 설비비, 용역비, 제세 공과금, 예비비 등 투자사업 및 행사성 사업과 관련된 모든 경비를 포함합니다(지방재정투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼('22.09.13) 참고)

모펀드

1. 모펀드 주요 구조

- **(운용사)** 공모방식으로 자산운용사를 선정합니다
※ '24년도 사업은 "한국성장금융투자운용(주)"가 선정되었습니다
- **(출자자)** '24년 정부, 산업은행, 지방소멸대응기금이 각 1,000억원씩 출자하여 3,000억원 규모 모펀드를 구성하였습니다

2. 모펀드 주요 운영 및 투자방식

- **(투자심의위원회)** 모펀드 운용사 內 설치된 의사결정기구로서 자펀드 운용사가 제안한 펀드 출자 여부를 독립적으로 판단합니다
 - 자펀드 운용사의 운용역량, 지역 프로젝트(자펀드의 투자대상)의 수익성, 잠재 리스크 등을 평가하여 투자 여부를 결정합니다
 - 모펀드 출자자들은 의사결정 관여 불가합니다(자본시장법령)
- **(투자규모)** 별도의 제한 없습니다
- **(출자조건)** 관리보수, 존속기간, 기준수익률 등의 세부 조건은 모펀드 운용사가 게시한 출자사업 공고문을 참고바랍니다
- **(출자비중)** 모펀드 출자 비중은 투자 대상 소재지에 따라 상이합니다

투자대상사업의 소재지*	모펀드의 출자비중**
도 프로젝트	자펀드 약정총액의 최대 50%
광역시 프로젝트	자펀드 약정총액의 최대 30%

* 사업시행법인 본점 및 실제 사업장은 수도권 이외 지역에 위치해야 합니다

** 한도 개념으로, 실제 비중은 모펀드 운용사의 투심위 심사 결과에 따라 축소 가능합니다

자펀드

1. 자펀드 주요 구조

- **(운용사)** 자펀드 운용사는 모펀드 운용사에게 프로젝트 펀드 출자 심사를 신청합니다
 - * 한국성장금융 웹사이트(<http://www.kgrowth.or.kr>)에 게시된 출자사업 공고문을 참고 바랍니다
 - 금융 관점에서 사업을 구조화하고 모펀드 출자 심사 대응 및 펀드 투자 관련 실무를 총괄합니다
- **(신청시기)** 지자체 의지와 절차만으로 최종 인허가가 완료될 수 있는 시점에 모펀드 앞 출자 심사를 신청합니다 (연중 상시 신청 가능합니다)
 - 상급기관 승인*이 필요한 사업은 승인 완료 후 투자신청이 가능합니다
 - * 그린벨트 및 농업진흥지구 해제, 환경규제 해제, 산업단지 지정 등
- **(출자자)** 모펀드, 자펀드 운용사 고유자금(필수), 기관투자자(금융기관, 공제회, 보험사, 민간기업 등), 지자체(선택사항) 등으로 구성됩니다
- **(투자기구)** 일반사모집합투자기구, 기관전용사모집합투자기구 등을 활용하여야 합니다

2. 자펀드 주요 운영 및 투자방식

- **(자문위원회)** 자펀드의 출자자로 구성된 자문기구
 - 펀드 운용 시 출자자와 운용사 간의 이해 상충이 발생할 수 있는 사안 등을 자문합니다 (단, 투자운용에는 관여 불가합니다)
- **(투자 규모)** 총사업비의 20%이내 여야 합니다(프로젝트 펀드만 가능합니다)
 - 전체 프로젝트 규모, 출자자 모집 가능성 등 고려하여 판단합니다
 - 블라인드 펀드(신규 또는 기존) 형태는 제안 불가합니다
- **(투자 형태)** 자펀드는 “우선주*” 형태로 투자(필수)하고, 필요시 대출 (후순위 가능)**까지 복합 투자가 가능합니다
 - * 사업시행 및 SPC 설립 주체인 지자체, 민간시행사는 보통주로 출자하여 투자 책임성을 확보합니다
 - ** 민간대주단의 대출보다 후순위로 참가하여 역할을 수행하며, 선·중순위로도 참가 가능합니다
- **(후순위 보강)** 모펀드는 정부자금(재정+지방소멸대응기금)을 한도로 자펀드 민간투자자 출자액의 최대 20%까지 우선손실부담이 가능합니다
 - 모펀드는 위험부담에 대한 반대급부로서 민간투자자 초과 수익*의 일부를 수취합니다
 - * 기준수익률을 초과하는 수익으로, 모펀드 운용사가 게시한 자펀드 운용사 선정 공고문을 참고 바랍니다(후순위보강 미선택도 가능합니다)
 - * 후순위 보강이 가능한 민간투자자는 연기금, 공제회 등의 금융투자자로, 시행사·시공사, 지자체 등 사업 관련 이해관계자는 제외됩니다.

(참고) 어떤 자펀드 운용사와 협업해야 하나요?

■ 자펀드 운용사는 어떤 역할을 하나요?

- 자펀드 운용사는 금융 관점에서 지자체 프로젝트를 구조화하고, 모펀드 운용사 앞 모펀드 출자 심사를 신청합니다. 이후, 펀드 투자 및 운용 관련 실무를 총괄합니다
- * 지자체는 민간 사업자뿐만 아니라 자펀드 자산운용사와도 동시에 프로젝트 협의를 진행하시는 것이 원활한 지역 프로젝트 추진에 도움이 될 수 있습니다

■ “장기 운용 역량”을 보유한 자산운용사

- 지역활성화 투자 펀드는 정책목적 상 “장기 운영형 사업” 투자가 다수 예상되므로, 펀드 운용 기간도 장기간(10년~20년) 예상 됩니다
- * 운용사의 경영안정성, 운용경험, 업력 등 자펀드 운용사의 “장기 책임 운용 가능 여부”에 대한 검증을 통해 지자체는 장기간 차질 없이 지역 프로젝트를 수행할 수 있습니다

■ “투자자 모집 역량”을 보유한 자산운용사

- 자펀드 운용사가 일정 금액을 민간투자자로부터 추가모집 하는 것이 지역활성화 투자 펀드 활용의 전제 조건입니다
- * 현재 시장 불확실성 증대로 투자자들은 펀드 운용 노하우, 우수한 운용 성과를 보유한 우량 운용사를 선호한다는 점을 고려, 우수한 운용사 선정을 통해 지자체는 지역 프로젝트의 지속추진 가능성을 제고할 수 있습니다

■ “내부통제 역량”을 보유한 자산운용사

- 펀드 운용에는 엄격한 규제 하 조직화되고 탄탄한 내부통제·리스크 시스템 구축과 장기간 축적된 관련 업무 경험이 필수입니다
- * 이를 통해 운용사 임·직원의 법령 위반 및 분쟁 리스크 노출을 최소화하고, 지자체는 지역 프로젝트의 추진 안정성을 도모할 수 있습니다
- 특히, 본 펀드가 신규제도로써 이러한 구조에 익숙하지 않은 지자체 포함 다수의 이해관계자가 참여하므로 자펀드 운용사가 구축한 적법·유효한 내부통제 시스템을 통해 펀드 운용을 철저히 관리하여야 합니다

지역활성화 투자 펀드 종합안내

III 프로젝트 (SPC)

프로젝트 (SPC) 구조

- **(프로젝트 유형)** 펀드 취지(지방소멸 대응을 위한 기반 조성 등), 공익성 등을 저해하지 않는 범위 내에서 광역지자체가 자유롭게 선정 가능합니다(negative 방식)

프로젝트 제외사업은 무엇인가요?

다음 공익·정책성 배치사업 및 상업용 부동산 개발사업은 예외적으로 제외합니다

- 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도) 소재 사업
- 사행성 도박(카지노, 경마 등), 유흥주점 시설 포함 사업
- 위험물 저장·취급시설 포함 사업*, 주민 혐오시설 포함 사업** 등

* 사업장 인근에 주거, 병원, 다중이용시설 등이 소재하지 않아 주변 피해 및 민원 우려가 없을 경우, 예외 적용 가능합니다

** 사업 선정 지자체가 민원 발생 우려가 없다고 판단시 예외적용 가능합니다

※ 상기 이 외의 분양형 사업 등에 관한 구체적인 사항은 모펀드 운용사를 통해 확인이 가능합니다

- **(출자자)** 자펀드*, 사업시행자(시행사, 지자체**, 재무적 투자자, 전략적 투자자 등으로 구성) 등으로 구성됩니다

* 모펀드는 SPC가 아닌 '자펀드'에 출자합니다

** 지자체가 지분을 보유한 산하 도시개발공사, 지방공기업 등 포함합니다

- **(출자형태)** 사업 운영 주도 민간기업(SI)과 지자체는 보통주로 출자합니다

- 지자체는 보통주 출자가 필수이며, 출자금액은 SPC 전체 자본금의 8% 이상이어야 합니다

- 재무적투자자(FI)는 주식 종류에 상관없이 출자 가능합니다

* SPC는 자펀드 우선주와 상이한 조건으로 다양한 형태의 주식(종류주 등) 발행이 가능합니다

- **(자본금)** SPC 자본금은 프로젝트 총 사업비의 10% 이상입니다
 - 다만, 개별 프로젝트 종류(인프라, 산업단지, 물류단지 등)와 특성(선매입자 확보, 분양형 사업 등)에 따라 달리 적용될 수 있습니다
 - * 구체적인 사항은 모펀드 운용사를 통해 확인이 가능합니다
- **(경영권 구조)** 지자체 및 자펀드는 SPC 경영에 참여하여야 합니다
 - 지자체 및 자펀드 운용사는 각각 1인 이상 이사회 이사 지명권을 확보하여야 합니다
 - * 지자체 및 자펀드 운용사 추천이사는 비상근, 자산관리회사 AMC는 상근 가능합니다
 - 자펀드 운용사는 회계감사인 지명권을 확보하고 우선주 출자 시 의결권 포기가 금지됩니다
 - 모펀드 운용사가 정관, 이사회 규정, 주주간협약서 등을 바탕으로 적절한 경영참여 방안이 마련되었는지 합리적으로 판단할 예정입니다
- **(차입금)** 개발금융 대주단(자펀드 포함 가능)과 조건을 협의하여야 합니다
- **(본점 및 사업 소재지)** 모두 해당 지자체에 소재하여야 합니다

지방자치단체의 프로젝트 추진 및 출자

- **(프로젝트 추진)** 추진 초기 단계에서부터 자펀드 자산운용사* 또는 사업 시행사(건설사 등)** 와 사전협의를 통해 사업을 추진하여야 합니다
 - * 다음 경로로 자펀드 자산운용사 명부 확인이 가능하며, 지역활성화 투자 자펀드 운용 가능 여부는 각 운용사를 통해 별도 확인하여야 합니다.
금융투자협회 웹사이트 > 회원사 정보 > 회원사 현황 > 정회원 > 자산운용
 - ** 사업규모, 시공능력, 책임준공 가능여부 등을 고려하여 선정하여야 합니다
- **(출자근거)** 지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법 시행령 제44조의 2
- **(SPC 설립)** 프로젝트 추진 단계에서 개별 지자체가 필요하다고 인정하는 시기에 설립하면 됩니다
 - 설립 주체(지자체 또는 사업시행사)가 사업 초기에 소액출자하여 SPC 설립 후, 추후 자펀드·민간자금 등과 함께 지자체가 '증자' 형식으로 자금 납입을 하는 방식도 가능합니다
 - * 모펀드 출자 제안 시점, 프로젝트 수행을 위한 자금조달 타임라인 등을 종합 고려하여 지자체에서 자율적으로 시기를 선택하면 됩니다

설립시 주의사항 ① (지자체가 자본금 10%이상 취득 시)

- 지자체가 SPC 자본금의 10% 이상을 취득하는 경우 지방자치단체 출자·출연 기관의 운영에 관한 법률에 따라 다음의 주요 설립 절차를 진행하여야 합니다
 - ☞ 설립방침 결정(1개월) → 행안부 사전협의(1개월) → 설립계획 수립(3개월) → 타당성 검토*(6개월) → 의견 수렴(1개월) → 행안부 설립협의(2개월) → 조례 제정·임원공모 등(3개월)
 - * 기획재정부와 협의하여 "주요정책 관련 긴급한 사업수행"임을 사유로 행정안전부 앞 타당성 검토 간소화를 공문을 통해 요청하시면 됩니다
 - ☞ 모펀드의 프로젝트 검토자료 등 경제성 분석자료를 행정안전부와 공유하여 타당성검토 기간을 최대한 단축할 예정입니다

설립시 주의사항 ② (자펀드의 우선주 출자 사전 반영)

- SPC 설립(안)을 구성하는 시점에서 자펀드의 SPC 우선주 출자를 전제로 지분구조를 설계하여야 합니다
 - ☞ SPC 사전설립 할 경우, 민간사업자와 협의하여 추후 자펀드가 '우선주'로 출자할 수 있도록 주주간 협약서 등에 반영하여야 합니다
- 자펀드는 자본시장법에 따른 집합투자기구로 설립될 예정으로, SPC의 형태 (투자목적회사, 투자회사, 사업시행법인 등)에 따른 본 펀드사업 신청 가능 여부를 사전에 자펀드 운용사와 반드시 확인하여야 합니다

● (지자체 출자) 지자체(광역 또는 기초)가 SPC 자본금의 최소 8% 이상 출자 (보통주)하며, 광역지자체*의 출자는 필수입니다

* 광역지자체(지분을 보유한 산하 도시개발공사, 지방공기업 등 포함)는 보통주 출자를 필수로 하되, 8% 이상 조건은 기초지자체(지분을 보유한 산하 도시개발공사, 지방공기업 등 포함)와 합산하여 판단합니다

- 지자체에서 보유한 토지 및 건물로 현물 출자가 가능합니다
- 단, 지자체의 자펀드 출자는 선택 사항입니다

- **(중앙투자심사 등)** 총사업비 500억원(총 자본금 기준) 이상이고 지자체의 재정 부담 행위가 있는 경우, 전문기관의 사업 타당성조사, 행안부의 중앙투자심사 등이 필요합니다
 - (심사 면제절차) 사업의 타당성 및 신속 추진 필요성을 감안, 장관급 회의체 의결 등을 거쳐 투자 심사 면제가 가능합니다
 - * 경제관계장관회의 의결 > 행안부 담당과의 예비검토(최소 2개월, 단, 실제 면제 가능 여부는 검토결과에 따릅니다) > 중앙투자심사 면제
 - (기간단축 지원) 전문기관 타당성조사*의 소요기간 단축, 투자심사 수시 개최** 등을 통해 심사 기간을 단축합니다
 - * 타당성조사(모펀드 투자심의위원회 심사 및 자료 공유를 통해 최대한 기간을 단축합니다)
 - ** 중앙투자심사(현행 3개월/분기별 1회 개최 > 즉시 심사/수시 개최)
- ※ 기타 사항은 「지방재정투자사업 심사 및 타당성조사 매뉴얼(’22.09.13)」 참고바랍니다

개발금융

- **(정의)** 대규모 개발 프로젝트(Green Field)의 자금을 제공하는 부채와 자본을 해당 프로젝트에 의해서 생성되는 현금흐름으로 상환하는 금융구조를 말합니다
 - ① 해당 프로젝트를 위해서 설립된 SPC(특수목적법인)에게
 - ② 해당 프로젝트의 미래 현금흐름을 담보로 금융을 제공합니다
- **(차주)** SPC가 개발금융의 차주이자 사업시행자입니다
 - 해당 프로젝트만을 위해서 설립된 법인으로 차주가 다른 프로젝트를 영위함으로써 발생할 수 있는 위험 또는 영향력을 차단합니다
- **(금융기관)** 대주단, 주간사, 대리은행, 보증기관 등으로 구성됩니다
- **(금융약정)** 사업시행자인 SPC와 금융기관간에 체결되는 계약으로 투자금의 규모, 금리, 만기, 담보 등에 대한 계약을 말합니다
- **(담보약정)** 각종 인적담보와 물적담보에 관련된 약정을 말합니다
 - (인적담보) 자금보충약정, 연대보증, 지급보증약정(보증기관)을 말합니다
 - (물적담보) 부동산신탁수익권, 예금채권, 주식, 보험청구권 등 근질권설정, 양도담보계약 등을 말합니다
- **(자금관리)** 대리 금융기관이 별도로 관리합니다

프로젝트 추진 절차

- (추진절차) 개별 프로젝트의 속성에 따라서 세부절차는 차이가 있으나, 일반적인 프로젝트 진행 절차는 다음과 같습니다

〈개발사업 일반절차〉

단계	수행 내용	비고
1단계: 프로젝트 구상단계	· 프로젝트 구상 및 사업지 선정 · 시행사의 자체 사업성 분석	· 입지조건, 시장환경 분석 등
2단계: 사전준비단계	· 토지매입 계획수립 · 인허가 착수 · 시공사 접촉 · 금융기관 접촉	· 사업성 검토 및 사업계획 수립 · 토지확보 · 시공사와 금융주선기관 탭핑
3단계: 인허가 완료 및 착공단계	· 인허가 완료 · 본 금융기관 대출 실행 및 착공	· 금융기관 모집 완료 · 금융기관 대출 약정 및 착공
4단계: 준공 이후 사업관리단계	· 분양 및 임대 또는 사용승인 후 영업개시 또는 상업운전개시 등 · 대출원리금 상환	· 준공 이후 관리운영기간의 현금흐름을 통한 투자금 회수

※ 지역활성화 투자 펀드는 3단계까지 진행된 또는 진행 예정인 프로젝트를 대상으로 합니다

● (체크리스트) 프로젝트 추진을 위한 기본 검토 사항 확인이 필요합니다

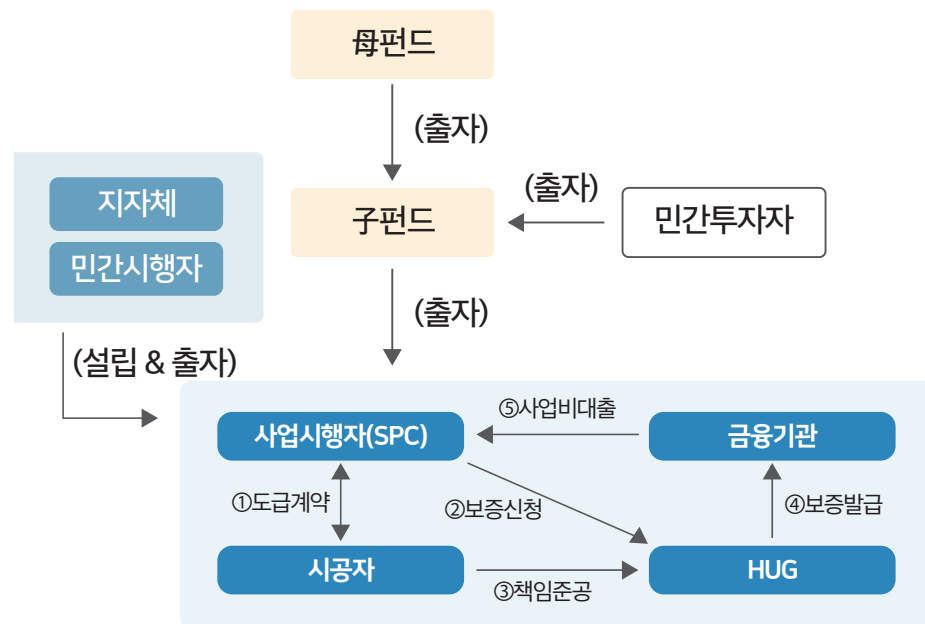
< 기본 검토사항 >

구분	검토사항
인·허가	· 인허가 완료 여부 및 예상 시기 · 최종 인허가의 종류, 인허가권자, 절차 · 관련 근거법령 및 제도 · 민원 제기 여부 및 민원 발생 가능성 등
시행사	· 시행사의 실소유주 확인 및 평판 조회 · 계열기업 여부 파악 및 계열기업의 평판 조회 · 시행사 또는 임직원의 유관경력 확인, 능력 검증 · 시행사 및 특수관계인의 신용상태 등 조회 · 자기자본 투입여력 확인을 위한 재무상태 확인
시공사	· 시공사 선정 여부 및 잠재 시공사 확인 · 시공사와 시행사의 협상 단계 확인 필요(시행사가 아닌 시공사에 확인) · 시공사의 내부절차에 따라 상이하지만 주요 검토 절차는 아래와 같음 - 시공사의 초기 검토 단계 - 시공의향서 접수 단계 등 초기 이후 단계 - 상당 부분 협상 진행 단계 - 시공사 내부 수주심의 진행 단계
토지매입	· 토지 소유주 및 현재 부지상태 확인 · 소유주가 다수 일 때 분쟁가능성 확인 · 토지 매매대금 예상액 및 평당 매매가액 · 토지계약 진행현황 및 매도 의향서 확인 · 토지의 근저당권 등 제한물권 현황 파악
자금용도 파악	· 전체 사업비에서 금융기관 대출 자금으로 사용될 내역 확인 · 공사비, 토지비, 금융비용 등에 대한 적정성 및 회수방안 확인 · 프로젝트 부채와 자본의 비율 적정성 확인
사업성 분석	· 시행사가 추산한 자금수지표, 현금흐름표 등 수령 · 시행사, 시공사 또는 제3기관이 작성한 시장조사, 산업분석 자료 수령 · 임차관련 사전의향서, 준공 후 자산의 이용 및 사용에 대한 의향서 등 수요관련 자료 수령
신용보강 방안	· 시공사의 신용보강(채무인수, 자금보충확약 등) 방안 확인 · 시행사의 모기업 보증, 보증기관의 보증가능 여부 확인

특례 보증

- **(개념 및 역할)** 보증기관이 대주단에게 상환할 원리금 지급을 보증하여 원활한 대주단 유치와 조달 금리 하향 조정 등의 역할을 수행합니다

※ 금융시장 상황을 감안하여 사업시행사가 자율적으로 보증여부 선택이 가능합니다



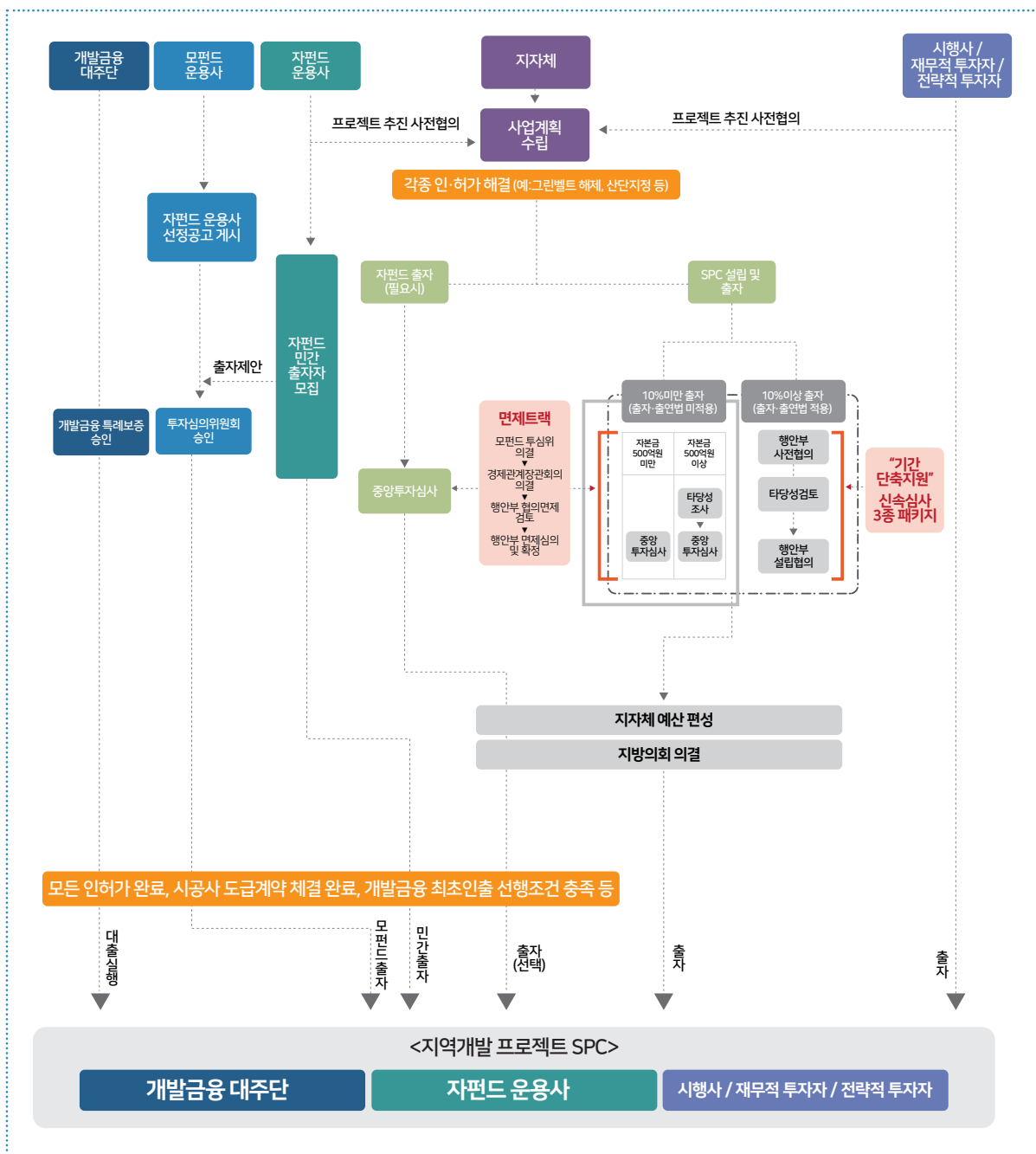
- **(보증주체)** 주택도시보증공사
- **(보증 한도)** 추후 발표
- **(보증 기간)** 보증서 발급일 ~ 대출금 상환기일
- **(보증 요건)** 자기자본 선투입 의무, 우량 시공자의 책임준공, 담보 취득 등의 필수 요건을 충족시켜야 하며, 세부 기준은 주택도시보증공사를 통해 확인하실 수 있습니다.

* 프로젝트 계획 초기 단계부터 보증기관과 先협의를 필수입니다

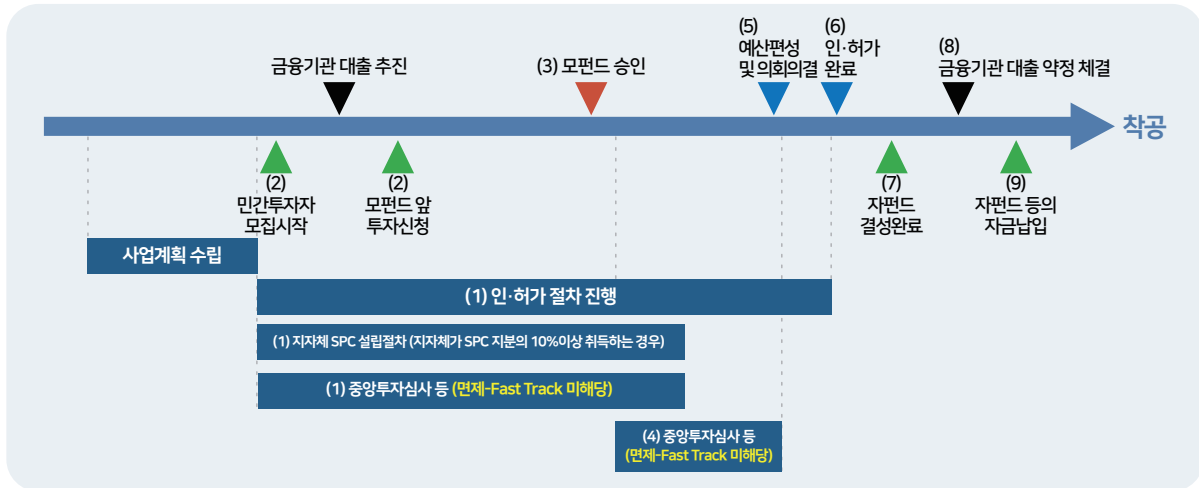
IV 펀드 업무흐름

<지역활성화 투자 펀드 업무흐름도 (예)>

※ 각 참여자의 내부 사정, 업무 추진 속도에 따라 실제 업무 흐름은 상이할 수 있으므로 이를 감안하시기 바랍니다



지역활성화 투자 펀드 업무흐름도 (예)



- ❶ 사업참여자·자펀드 운용사와 사업계획(SPC설립절차 필요여부, 인·허가 절차 등)을 협의하셔야 합니다
 - * 특례보증에 필요한 경우, 보증기관을 통해 보증 심사 제출 서류 등 절차를 확인하셔야 합니다
 - * 지자체가 SPC 자본금의 10%이상을 취득하는 경우, 출자·출연법에 따른 설립 타당성 검토 및 심의 수행이 필요합니다
 - * 면제 또는 기간단축 Track을 따르지 않을 경우, 중앙투자심사 등 절차를 준비하시면 됩니다
- ❷ 자펀드 운용사가 모펀드 운용사 앞 출자를 제안합니다
 - * 사업 관련 모든 인·허가 승인(또는 실시계획승인) 또는 승인 예정을 전제합니다. 단, 상급기관의 승인이 필요한 경우, 상급기관의 승인 완료 후 신청가능합니다
 - * 자펀드 운용사는 모펀드 운용사 제안시점 이전 부터 민간투자자 모집이 가능합니다
- ❸ 모펀드 운용사가 투자심의위원회를 개최하고, 출자승인을 최종 의결하는 경우 자펀드 운용사 앞 출자확약서*를 발급합니다
 - * 기설립된 SPC 또는 신규로 설립될 SPC 등 모펀드 투자심의위원회가 승인한 일체의 조건과 동일 하거나, 자펀드에게 유리한 변경만 가능합니다
- ❹ 지자체는 중앙투자심사 면제를 추진하거나 기간단축을 추진합니다
 - * 중앙부처와 협의가 필요합니다
- ❺ 이후, 지자체는 예산을 편성하고 지방의회로부터 SPC 설립(또는 출자)를 의결받아야 합니다
- ❻ 지자체의 인·허가가 완료됩니다
- ❼ 자펀드 운용사는 민간투자자 모집 완료 후 자펀드를 결성합니다
 - * 자펀드 운용사의 모집 및 결성완료 일정의 경우 변동이 가능합니다
 - * 세부내용은 모펀드 위탁운용사(한국성장금융)가 게시한 자펀드 위탁운용사 공고문을 참고하시기 바랍니다
- ❽ 금융기관 대출 약정 체결이 완료됩니다
- ❾ 각종 인출 선행 요건 충족 후 자펀드 등은 자금을 납입하게 됩니다

V 주요 FAQ



모펀드-자펀드(Fund of Funds) 구조를 왜 활용하나요?

- Fund of Funds는 펀드 자산(모펀드)을 펀드(자펀드)에 출자하는 구조를 말합니다.
이때, 모펀드는 다양한 투자대상 및 투자 전략 등을 보유한 복수의 자펀드에 투자하게 됩니다.
- 이를 통해 투자 포트폴리오의 대형화 및 다양화를 달성하고, 분산투자를 할 수 있으므로 Fund of Funds 구조를 활용합니다.



프로젝트 추진을 어떻게 시작 해야하나요?

- 프로젝트 추진은 지자체 발굴, 민간 참여자 제안 등 다양한 방식으로 시작됩니다.
- 다양한 사례가 있는 만큼 세부적인 프로젝트 추진 절차는 기획재정부 지역활성화투자팀(044-215-7383) 으로 문의 바랍니다.



자펀드 운용사가 꼭 필요한가요?

- 지역활성화 투자 펀드 제도는 모펀드-자펀드(Fund of Funds) 구조를 활용하므로 자펀드 운용사가 반드시 필요하며,
- 자펀드 운용사는 금융 관점에서 사업을 구조화하고 모펀드 출자 심사 대응 및 펀드 투자 관련 실무를 총괄합니다.



지자체별로 펀드 선정 프로젝트 갯수에 제한이 있나요?

- ☐ 없습니다.
- ☐ 모펀드 투자심의위원회, 자펀드 내 민간투자, PF 대출 대주단 등 다층적인 수익성 및 사업타당성 등 검증을 통과한다면
 - 한 지자체에서도 여러 개의 프로젝트가 선정될 수 있습니다.



광역지자체가 아닌 기초지자체 혼자도 추진 가능한가요?

- ☐ SPC 등 사업 시행주체에 반드시 광역지자체가 포함 되어야 합니다.
- ☐ 이는 광역지자체가 지역활성화에 대한 큰 책임감을 가지고, 광역 내 기초지자체의 프로젝트를 보다 체계적으로 추진해야 하는 취지와 더불어
 - 광역지자체와 기초지자체가 인·허가, 규제 개선, 부지 확보, 수요 창출, 출자금 마련 등 여러 추진과제에 있어 각각의 비교우위를 효율적으로 활용하고자 하기 위함입니다.



프로젝트 사업기간에 제한이 있나요?

- ☐ 프로젝트 사업기간의 제한이 없습니다.
- ☐ 다만, 펀드 자체가 프로젝트 초기에 투자하여 사업의 충분한 현금흐름 창출시(안정기)에 회수한 후 다른 프로젝트 지원을 위한 재원으로 활용하는 것이 제도 취지이기 때문에,
 - 자펀드 존속기간 기준으로 최대 20년간 자펀드가 운용됩니다.
 - 물론, 펀드가 회수되어도 프로젝트는 지속적으로 운영될 수 있습니다.



프로젝트 규모에 제한이 있나요?

- 프로젝트 규모에 제한이 없습니다.
- 지역에 실제 일자리와 사람이 모이게 하는 지속가능한 “대규모” 프로젝트를 추진하는 것이 펀드 도입 취지입니다.



지자체가 자펀드 운용사를 통해 모펀드 운용사 앞으로 투자 신청하기 전에 SPC 설립이 완료되어야 하나요?

- 실제 SPC가 설립되지 않고 설립계획만 갖추어져도, 모펀드 운용사 앞 신청은 가능하고 심의도 진행할 수 있습니다.
- 다만, 당초 설립계획대로 SPC가 실제 설립되는 등 신청시 제출한 각종 투자 선행요건이 완료되어야 모펀드의 자펀드 출자 약정 체결이 이루어집니다.



지자체가 꼭 SPC를 새로 설립해야 하나요?

- 기존에 이미 설립된 SPC에 추가 출자하여 참여하는 방식으로도 프로젝트 추진이 가능합니다.
- ※ 단, 1개의 SPC는 1개의 프로젝트만 추진 가능합니다

Q

프로젝트 SPC 자본금에 지자체 등 사업 시행주체는 보통주, 자펀드는 우선주로 출자하는 이유가 무엇인가요?

- 지자체 등 사업 시행주체와 자펀드 간 최적의 역할분담을 위해 각각 보통주, 우선주로 출자합니다.
- 사업 시행주체가 투자 책임성, 높은 수익 향유 등 측면에서 보통주에 출자하는 것이 일반적입니다.
- 지역활성화 투자 펀드로 추진되는 프로젝트 SPC의 경우에도 사업 시행주체인 지자체와 민간시행사 등이 보통주로 출자하여 사업결과에 대한 최종 책임과 그에 상응하는 높은 수익도 향유하도록 설계하였습니다.
- 자펀드는 자펀드에 투자할 민간투자자들의 투자성향 등을 고려하여 우선주 출자를 통해 자펀드 내 민간투자자를 적극 유치하는 역할을 수행합니다.
- 또한, 필요시 후순위 대출을 병행하여 나머지 선·후순위 개발금융 대출 등 민간대출 유치를 위한 뒷받침 역할을 하게 됩니다.

Q

공통규제가 아닌, 개별 프로젝트의 중앙정부 규제도 개선 가능한가요?

- 경제부총리 주재 “경제규제 혁신 TF” 논의를 통해 개선 필요성이 인정된다면 개별 프로젝트 규제도 개선 가능합니다.

Q

지자체는 현물 출자가 가능한가요?

- 가능합니다.
- 단, 지자체 출자 지분이 10% 이상인 경우 타당성 검토 등의 절차를 준수하여야 합니다.

지방자치단체와 민간이 주도하는

지역활성화 투자 펀드

종합안내

교육 및 컨설팅 지원 요청

기획재정부 지역활성화투자팀 : 044-215-7383