
은행 · 보험업권 PF 신디케이트론 운영방안

2024. 6.

I. 은행·보험업권 PF 신디케이트론 개요

- 부동산 PF 시장의 자금순환 촉진 및 질서 있는 연착륙 지원을 위해 은행·보험업권 PF 신디케이트론 조성방안 발표*

* 「부동산 PF의 질서있는 연착륙을 위한 향후 정책 방향 발표(보도자료, '24.5.14.)」

- 5개 은행 및 5개 보험회사가 공동으로 최대 5조원까지 부동산 PF 재구조화를 위한 여신을 공급

「은행·보험업권 PF 신디케이트론」 개요

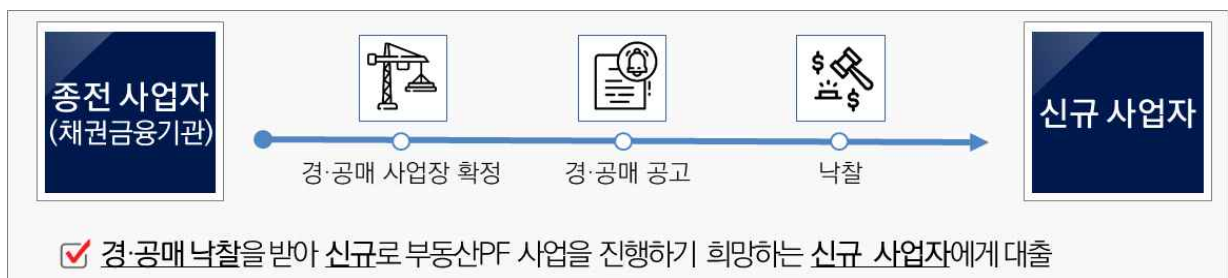


II. 은행 · 보험업권 PF 신디케이트론 세부 요건

< 공통 요건 >

- ◇ (규모) 우선 1조원 조성 후 필요시 최대 5조원까지 대출 (은행 80%, 보험 20% 비율)
- ◇ (대상 사업장) 일정 정도의 사업성을 확보*한 부동산 PF 사업장 중 소송 등 법률 리스크가 없고, 대주단간 분쟁이 없는 사업장
 - * 사업성을 고려하여 주거 사업장을 우선 대상으로 하고 비주거 사업장은 제한적으로 취급
- ◇ (최소 여신금액) 최소 300억원 이상 (단, 주간사가 차주 요건 등을 감안하여 조정 가능)

1 경락자금대출



- (대상 차주) 부동산 PF 사업장을 경·공매로 낙찰받아 부동산 PF 사업을 진행하기 희망하는 신규 사업자

- 법인·자기자금·특수관계인 요건을 모두 충족하는 차주 및 해당 요건에 준하여 주간사가 가능하다고 판단한 차주 포함

【법인·자기자금·특수관계인 요건】

- (법인 요건) 타 사업 우발채무가 절연된 펀드, 리츠, PFV, SPC 또는 업력·자금여력 등이 파악 가능한 시행법인(시공사 포함)
- (자기자금 요건) 브릿지론은 낙찰가의 30% 이상, 본PF는 총 사업비의 5% 이상의 자기자금(대여금 포함) 투입이 필요
- (특수관계인 요건) 기존 사업자의 직·간접 특수관계인*은 불가
 - * 기존 사업자의 특수관계인(계열회사, 종속회사, 경영실권자 등), 기존 사업자의 주주 및 임직원이 설립한 법인 등

- (대상 사업장) 브릿지론은 토지매입이 완료된 사업장, 본PF는 미착공·분양미개시 사업장 (주간사가 가능하다고 판단한 사업장 포함*)

* (예시) 토지매입이 완료되지 않았지만 매도청구소송 제기가 가능한 사업장 등

- 시공사가 직접 인수 또는 사업장에 자금을 투입하는 사업장의 경우 우선 검토

2 자율매각 사업장 인수자금 대출



□ **(대상 차주)** 수의계약으로 부동산 PF 사업장을 인수하여 사업을 진행하고자 하는 사업자

- 법인·자기자금 요건*은 경락자금대출과 동일하나, 재구조화가 합의된 **기존 사업자 및 특수관계인**에 대한 대출은 가능

* 브릿지론은 매수가의 30% 이상, 본PF는 총 사업비의 5% 이상의 자기자금 투입 등

□ **(대상 사업장)** 경락자금대출 대상 사업장 요건과 동일
(브릿지론은 토지매입 완료, 본PF는 미착공·분양미개시 사업장 등)

3 NPL 투자기관 대출



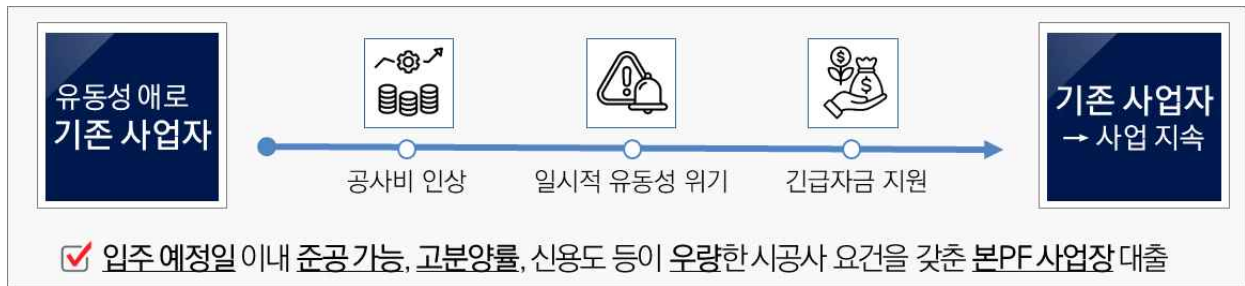
□ **(대상 차주)** 부동산 PF 사업장의 NPL을 할인매입* 하고자 하는 공신력 있는 NPL 금융기관 및 NPL 펀드

* NPL 투자기관의 직접 양수 및 SPC 등을 통한 NPL 양수도 포함

- 대출채권 매입금액의 30% 이상을 자기자금(대여금 포함)으로 투입이 요구되나, 주간사가 판단하는 경우 투입비율 가감 가능

□ **(대상 사업장)** 경락자금대출 대상 사업장 요건과 동일
(브릿지론은 토지매입 완료, 본PF는 미착공·분양미개시 사업장 등)

4 일시적 유동성 애로 사업장 대출



- **(대상 차주)** 정상적으로 사업이 진행되고 있으나 **건설사의 일시적 공사비 부족 등 유동성 애로**를 겪는 사업장으로서
 - 본PF 여신이 없거나, 본PF가 있는 경우 기존 여신을 포함하여 리파이낸싱(증액 리파이낸싱 등)을 계획하고 있는 차주
- **(대상 사업장)** 입주 예정일 이내에 준공 예정, 사업성이 확보되는 분양률, 신용도 등이 우량한 시공사 등의 요건을 모두 갖춘 사업장
 - 분양률, 시공사 등은 신디케이트론 대주단의 내부 여신 승인을 득할 수 있는 수준의 사업장을 요건으로 함

Ⅲ. 신디케이트론 운영 체제 및 취급 절차

1 신디론 운영체제

- **(의사결정)** 채권액 기준 **3/4 이상**의 채권을 보유한 채권금융기관의 찬성으로 여신 신규 취급, 조건변경, 연장 등을 의결*
 - * 다만, 신디케이트론의 건전성 제고 등을 위해 신디론 주간사 업무를 수행할 수 있는 기관이 취급을 동의하지 않는 경우 원칙적으로 신디론 미취급
 - 한편, 보험권은 기존 여신시스템, 취급규모 등을 고려하여 자산 운용사(론펀드)를 통한 단일한 의사결정 체계를 구축
- **(주간사)** 사업자가 희망하는 은행이 주간사 역할을 수행
 - 주간사의 역할, 주선수수료 등은 시장에서 통용되는 수준에서 대주단이 자율적으로 결정

- **(참여기관)** 채권액 기준 $3/4$ 이상의 채권을 보유한 참여회사의 찬성으로 신디론 MOU에 신규 참여를 희망하는 기관 추가 참여 가능
 - 타 금융사의 추가적인 선순위 또는 중·후순위 대출 참여 여부는 차주의 희망을 전제로 주간사 협의 등을 통해 전별로 검토 가능

2 대출 취급 절차



- **(상담 단계)** 대출을 희망하는 사업자는 5대 은행 중 한 곳을 선택하여 상담을 진행
 - 경락자금대출, NPL 투자기관 대출의 경우 대주단의 사전 대출 취급 검토를 위해 사업장 정보 공유에 관한 확인서를 제출
 - 확인서를 제출받은 은행은 예비 입찰자 간 이해상충 방지를 위해 동일 사업장에 대해 다른 신규 사업자와 상담 불가
- **(대출 단계)** 상담후 사업자*는 상담 은행을 주간사로 하여 대출 신청
 - * 경락자금 및 NPL투자기관 대출의 차주는 종전 시행사와 관련성이 없다는 확약서 必
 - 각 은행 및 보험사(펀드)에서 개별적인 여신심사 이후 대출 실행
 - ※ 경·공매사업장의 경우, **낙찰일**로부터 **여신심사 기간이 30일 내외 소요**되므로 이를 고려하여 **대출 신청 필요** (낙찰자 결정 이후 여신심사 진행 가능)