

1-5. 프로젝트금융

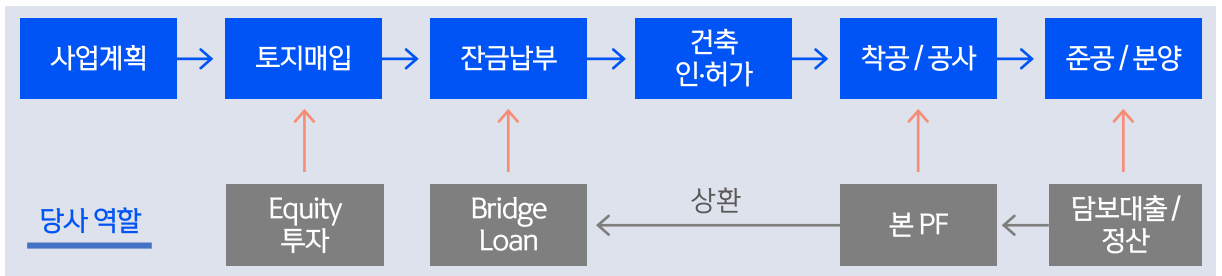
프로젝트금융1, 2, 3, 4부 / 투자개발1, 2, 3부

Q1 직무에 대해 소개해 주세요

프로젝트금융 관련 부서들은 부동산 PF 자금조달 및 파이낸싱을 주 업무로 하고있어요. **부동산 PF(Project Financing)란?** 사업자에 대한 대출 중에서도 부동산 개발을 전제로 한 일체의 토지매입자금, 중도금, 개발자금대출을 지칭해요. 오피스, 아파트, 상가, 물류센터, 데이터센터 등 대부분의 대규모 개발사업이 주요 검토 대상입니다.

주요 업무 프로세스는? ① 투자 대상 프로젝트 발굴 ② 리스크 및 투자타당성 검토 ③ 투자심사 및 신디케이션 대주 모집 ④ 약정 체결 및 자금 인출 ⑤ 프로젝트 사후관리 정도로 정리할 수 있어요.

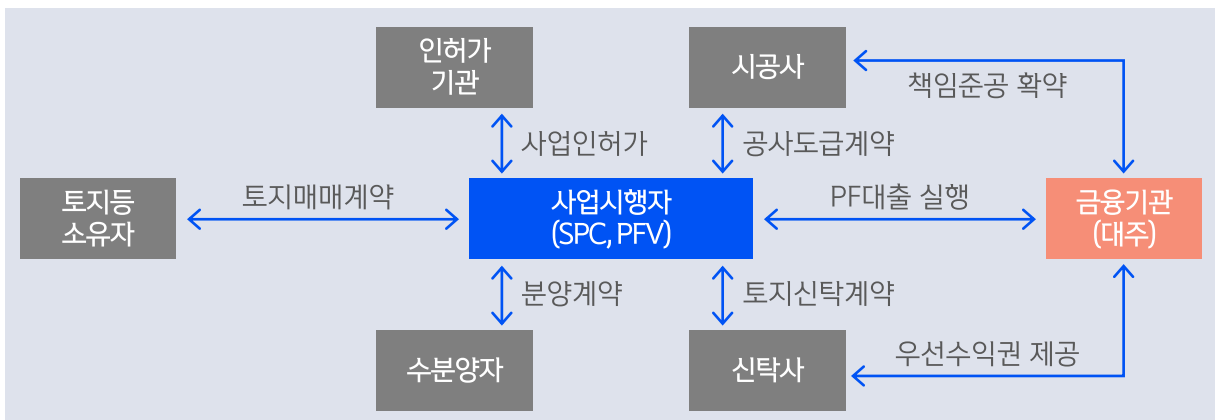
부동산 PF 개발 흐름도



Q2 어떤 파트너와 일하나요?

프로젝트마다 구조는 다양하지만, 일반적으로 아래와 같은 관계자와 함께해요.

부동산 PF 개발 구조도 (예시)



1-5. 프로젝트금융

Q3 부서에서는 하루를 어떻게 보내시나요?

전반적인 업무를 하루일과에 압축해서 표현하자면 다음과 같아요.

08:00 출근 후 당일 진행해야 할 업무 체크 자금집행, 대주 요청 회신, 보고자료 작성 등

09:00 팀 회의로 각자 담당하고 있는 사업장의 특이사항 체크, 향후 진행방향 논의

09:30 투자 검토 중 프로젝트의 시행사와 미팅, 사업계획 및 금융구조에 대해 협의 진행

10:30 사업구조 정리 후 금융제안서 작성 및 송부, 신규 프로젝트에 대해 관계사 미팅

12:00 점심식사

13:00 프로젝트 타당성검토 및 내부심의자료 작성

15:00 심사부서 담당심사역 미팅

16:00 당일 자금집행 처리현황 더블체크 등 필수업무 미비 없는지 재확인

17:00 퇴근



Q4 업무상 필요한 역량은 무엇인가요?

영업적으로는 여러 관계사 특히 사업시행자와의 협의를 통해 신규 딜을 Sourcing 하는 역량이 가장 중요해요. 또한 **내부적으로**는 다양한 리스크 요인을 검토하고 사업타당성을 검토하는 디테일도 중요해요.

하나의 딜 Project 을 진행할 때에는 사업분석부터 금융구조 협의, 재무 Cashflow 검토 등을 통해 대규모 투자가 이루어지는 경우가 많아 **실수에 민감하여야 하고 집중력과 분석력이 필요한 직무**예요.

또한 팀 차원에서 업무를 분담하고 여러 관계사들의 이해관계를 조율해 나가야 하는 만큼 **대내외 커뮤니케이션 역량**도 중요한 부분입니다.

검토해야 할 주요 리스크 요인

토지	소유권 확보 가능성, 입지 적정성	시공사	적격 시공사 선정, 시공사 신용보강
인허가	인허가 진행단계별 리스크	분양	상품성, 인근 거래가격, 시장동향
시행사	재무상황, 사업장 신탁 여부	상환	금융구조 상 당사 Exit 가능성