

도시재생 스타트업의 자금조달 방안

Funding For Urban Renewal Start-up

OHMYCOMPANY



CONTENTS

- 01. 사회적 금융의 활용 - 금융 접근성 제고**
- 02. 스타트업의 투자 유치 프로세스**
- 03. 다양한 증권 발행을 통한 자금조달**

01

사회적 금융의 활용 - 금융 접근성 제고

공적 금융제도 개선

① 신용보증기금의 보증 한도 및 대상 확대

- 사회적경제 지원 계정 신설 향후 5년 내 최대 5,000억 원 까지 보증공급
- 신보 보증한도 : (협동조합, 사회적기업) 1억원 → 3억원
- 지역신보 : 협동조합 5천만원 → 3억원 / 사회적기업 : 4억원 (유지)
- 마을기업, 자활기업 등도 보증지원 적용대상

② 총액 대출목표 신설 등 정책 자금 공급 확대

- 중소기업 정책자금 : ('16) 106억원(실적) → ('17) 200억원 → ('18) 350억원
- 소상공인 정책자금 : ('16) 15억원(실적) → ('17) 30억원 → ('18) 50억원

③ 사회적경제기업 대상 평가모형 마련

- 고용안정, 지역사회 기여, 사회적 환원 등 사회적경제기업의 재무적 특성을 감안하고 '사회적가치지표'('17년 고용부) 등을 참고
- 중소기업 정책자금 內 사회적경제기업 평가모형 신설, 보증 (신보, 지역신보) 기준 개선 등 공적 자금 지원 대상 선정에 적용

투자환경 개선

① 사회적경제기업 전용 투자펀드 확대 운용

: 정부예산(모태펀드) 또는 성장사다리펀드 출자(금융위 사회투자펀드)와 민간자금이 결합된 펀드로서 주로 사회적경제기업에 대해 투자

- 고용부 모태펀드 추가조성 [100억 원('18년 예산) + α (민간자금)]

- 사회투자펀드 신규조성 300억 원, 향후 5년간 최대 1천억 원 규모로 확대

- (주목적 투자대상 확대) 주목적 투자대상을 사회적경제기업 등으로 확대, 사회적경제기업이 주도하거나 영리기업을 사회적경제기업으로 전환하는 프로젝트에도 투자

* (예) 프로젝트에 참여한 사회적경제기업들이 총출자의 50% 이상 투자

- (운용방식) 장기투자 유도, 자펀드 규모 확대, 성과보수 기준 조정, 전문 운용사 선정 등 적극적 펀드 운용

<서울시 사회투자기금> 투자 사업

- 출자규모 : 2017년 최대 10억원 (결성목표 : 30억원 이상) _추후 확대
- 선정대상 : 중소기업창업투자조합, 신기술사업투자조합, 한국벤처투자조합
- 출자조건
서울시의 사회문제를 해결하는 소셜벤처 등 사회적경제기업(중소기업 또는 신기술사업자 등)에 서울시 출자액의 200% 이상 투자
- 존속기간 : 8년 이상(규약에 의거 연장 가능)



② 사회성과연계채권(SIB)을 활용한 사회성과보상사업 확대

: 민간투자자로 공공사업 수행 후, 성과목표 달성시 사업비 및 이자 등을 보전하는 계약을 민간-정부가 체결(현재 서울시와 경기도에서 시행중)

- 근거법 제정 및 지자체의 사업참여를 위한 표준조례 배포
- 운용 매뉴얼 개발(추진절차 및 계약방법, 예산사후지출 방안 등 포함)

③ 사회적기업에 대한 크라우드펀딩 투자기반 조성

- 투자자 접근성을 제고하기 위해 정보사이트를 개설. 운영하고, 업력제한 기준을 완화(창업 7년 이내 제한 → 폐지)
- 사회적기업 개요 및 펀딩 진행상황 등 정보 게재

④ 우호적 조세환경 등 투자활성화를 위한 여건 조성

- (국세) 사회적기업 대상 기부금 인정제도를 사회적협동조합에 적용
- (지방세) 사회적협동조합에 대한 지방세감면 조례 확대 유도
- (국유건물) 사회적경제기업이 국유건물에 입주시 대부료 감면, 수의계약 허용, 매각시 장기분납(5년) 등 우대 적용

규제완화 등 제도개선

① 신탁의 사회적기업 투자 허용

신탁의 사회적기업 등에 대한 출자를 허용하는 신탁법 개정*을 통해 적극적 투자 확대

* 조합원. 비조합원 대상 대출만 허용 → 조합원. 비조합원 대상 출자도 허용

② 투자조합원 제도 도입 검토

연구용역 등을 통해 협동조합의 외부투자를 허용하는 투자조합원 제도* 도입방안 검토(기재부)

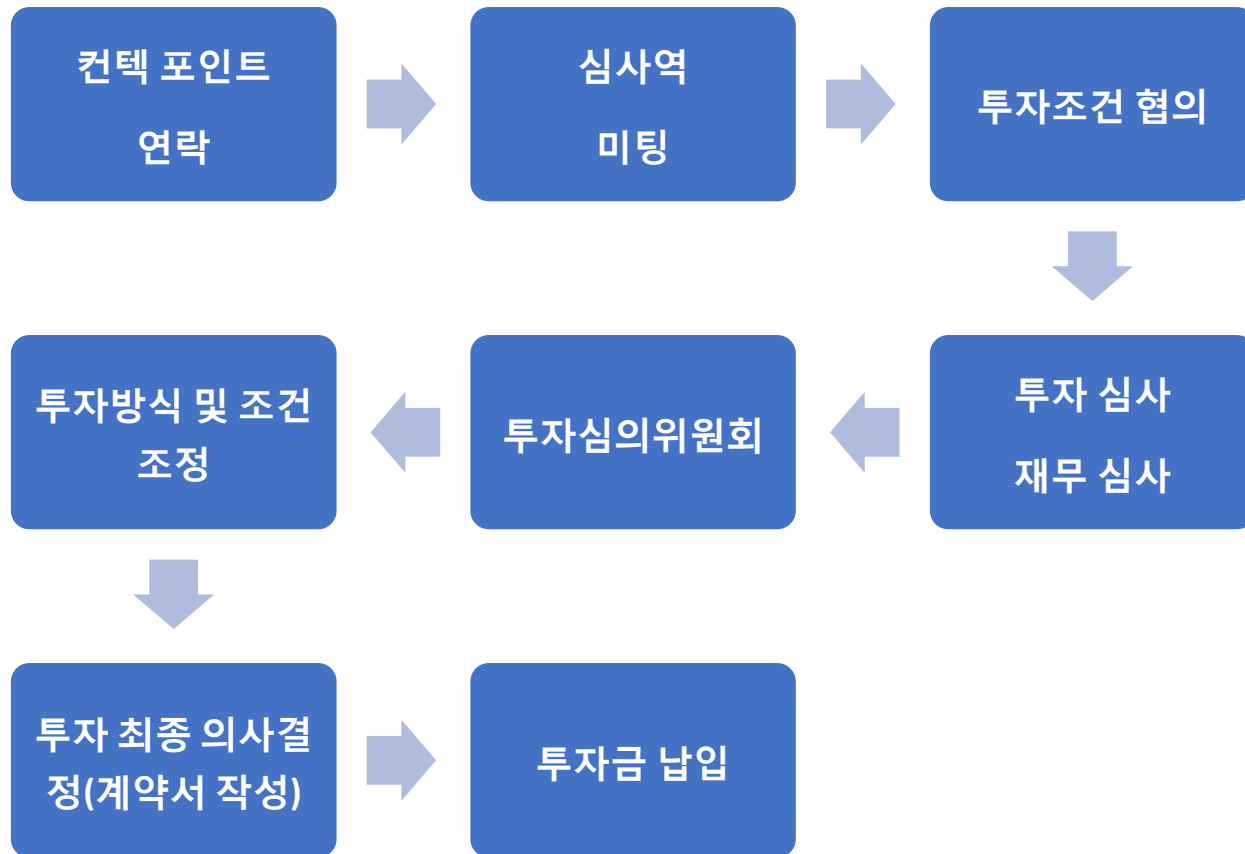
* 개인. 타 협동조합 등 비조합원이 의결권 없이 출자 허용(협동조합기본법 개정)

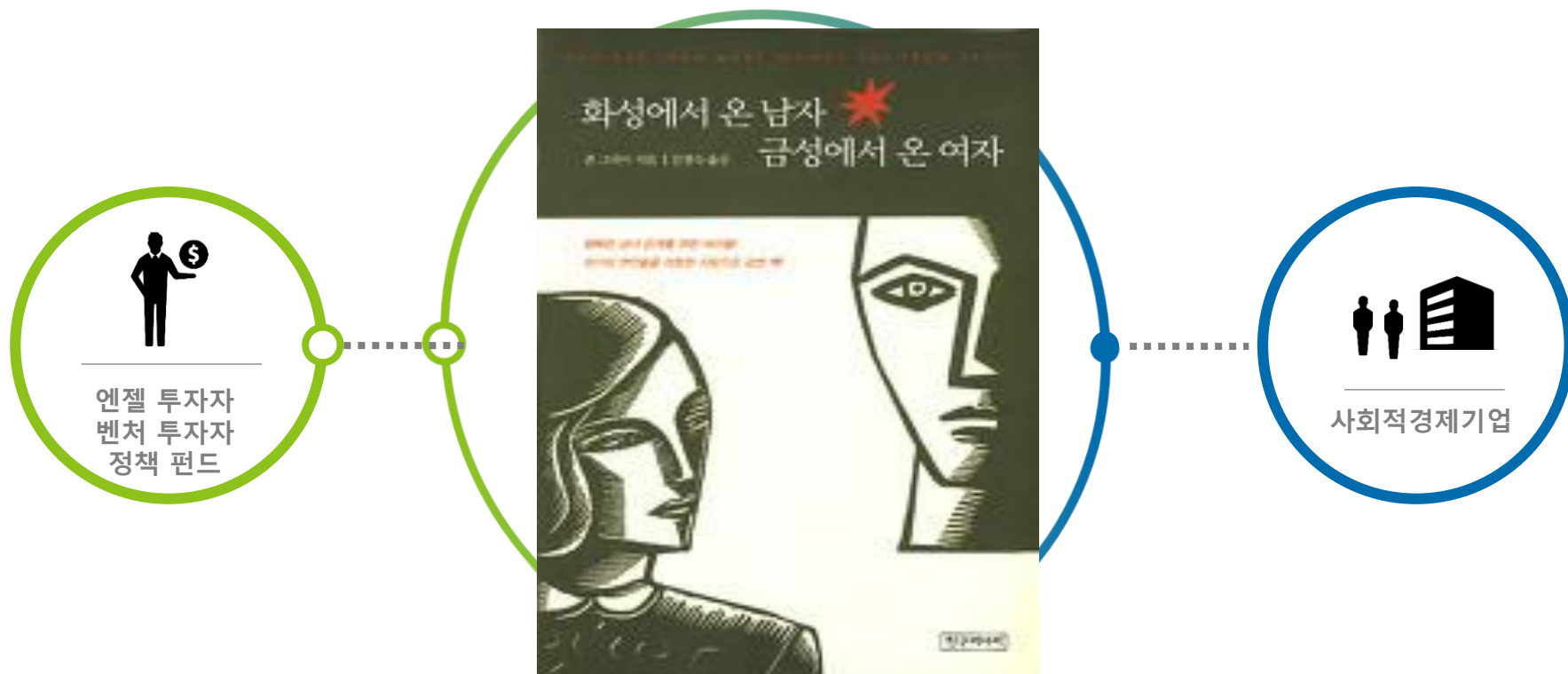
임팩트금융추진위원회

- 주거, 보육, 보건, 환경 등 사회적 문제를 해결하는 기업에 자금을 투융자하는
임팩트금융이 2천억원대 규모로 민간에서 조성 추진 중
- 임팩트금융추진위원회는 이헌재 전 경제부총리를 위원장, (재)한국사회투자
이종수 이사장을 단장으로 하고 황영기 금융투자협회장, 윤만호 EY한영 부회장,
이혜경 한국여성재단 이사장, 최도성 가천대학교 부총장
- 금년 내 40억 원 규모 유한회사 설립하여 사모펀드 구성 및 운영

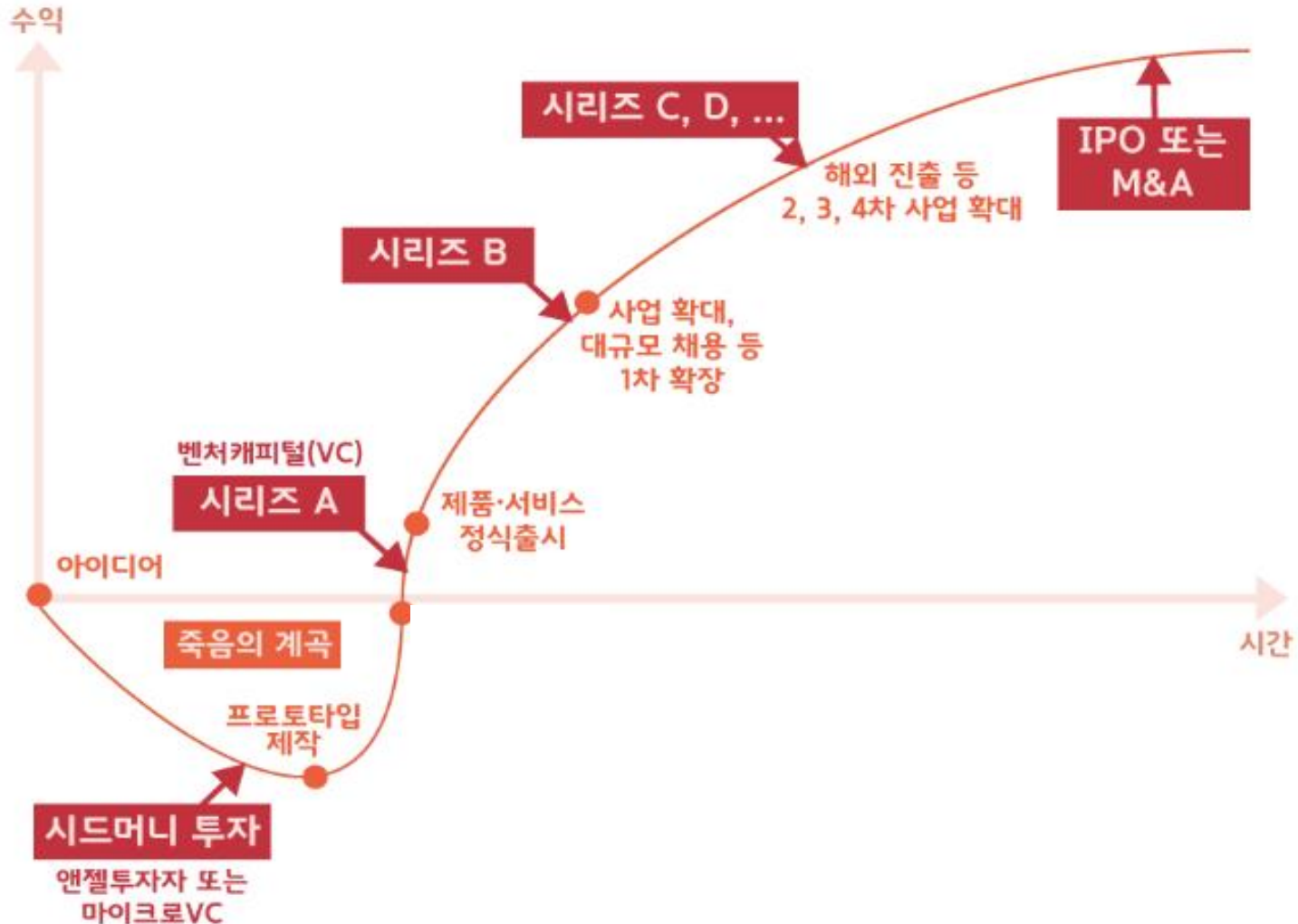
02

스타트업의 투자 유치 프로세스

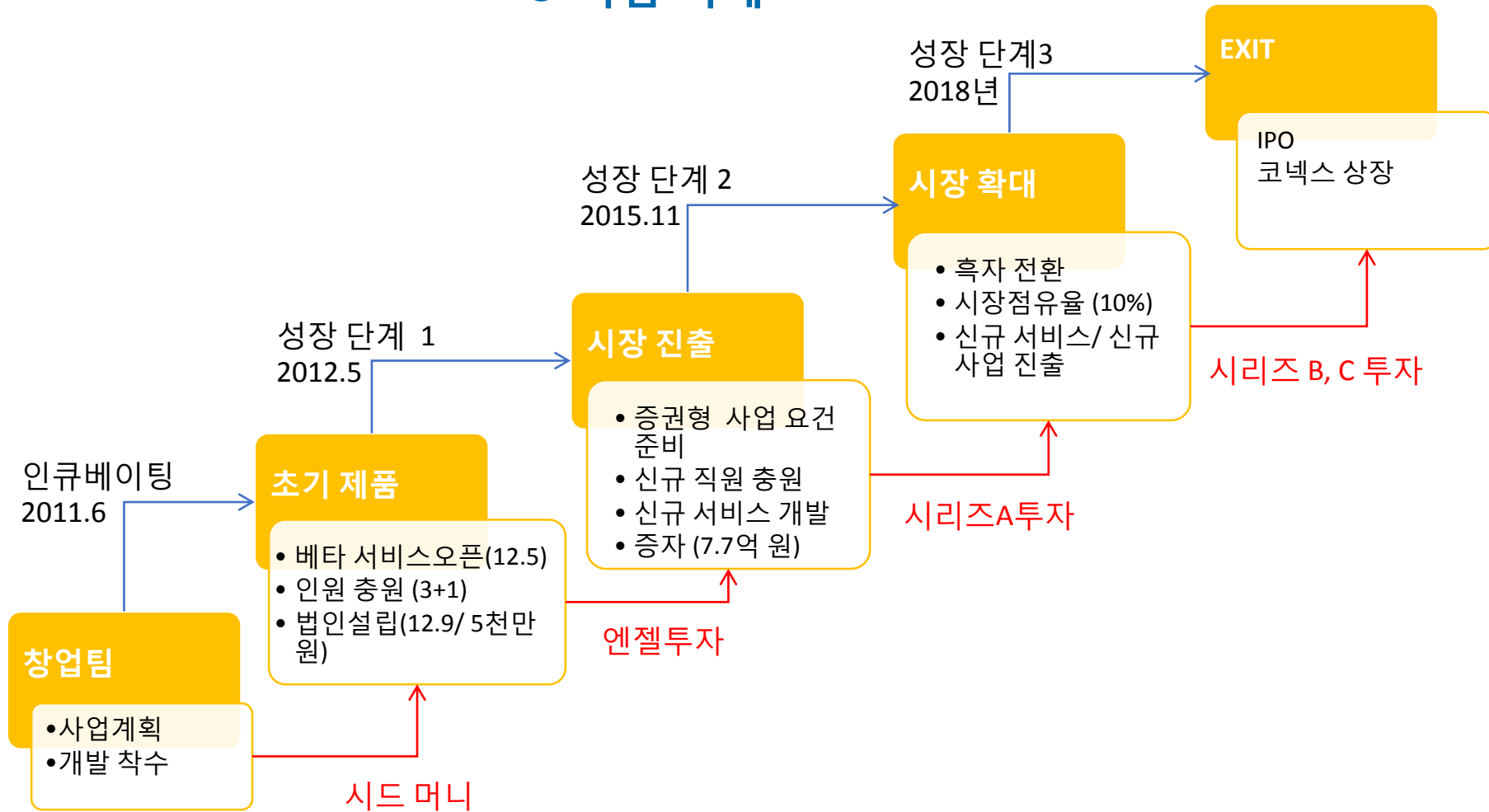




한 번의 투자 유치로 끝나지 않는다



○ 기업 사례



03

다양한 종류의 증권을 통한 자금 조달

자금 조달 경로와 증권발행의 장점

간접
금융

VS

직접
금융

- 주로 은행, 기금을 통한 대출상품
- 정형화된 상환조건
- 신용보증 또는 담보 요구

- 기업의 특성에 알맞은 증권 발행
- 지분율 및 상환조건 자율적으로 결정
- 별도의 보증 또는 담보제공 불필요

지분증권(주식)을 통한 자금 조달

- ✓ 자기 지분을 외부 투자자에게 공여한다는 것에 대한 의미
- ✓ 지분을 희석에 대한 오해와 주의사항
- ✓ 지분증권 발행을 통한 자금 조달의 장점과 단점

채무증권(회사채)을 통한 자금 조달

- ✓ 발행기업의 의무 (이자지급, 원금상환)
- ✓ 채무불이행 발생시 발행기업에 미치는 영향
- ✓ 채무증권 발행을 통한 자금조달의 장점과 단점

지분증권(주식)의 종류

보통주

- 의결권을 가진 일반적 주식
- 투자금액에 따른 지분율 공여

우선주

- 의결권이 없는 종류 주식
- 배당 및 잔여재산분배 우선권

상환전환우선주

- 특수한 형태의 우선주
- 상환 또는 보통주 전환 가능

채무증권(회사채)의 종류

현금흐름에 따른 분류

일반이표채
할인채

- 일정한 이자지급주기
- 만기일시상환

주식관련사채

전환사채
신주인수권부사채

- 주식으로 전환가능
- 신주 발생시 인수권

비정형수익지급

옵션부 채권
이익참가부사채

- CALL / PUT OPTION
- 성과에 연동한 수익지급

사례 1. 지분증권의 발행 : 보통주



주식 예약
20,050,000 원
목표 20,000,000원
100.2 %
달성률
7 명
참여투자자
종료
2016.09.28~2016.12.07 17:00

투자성공!



꿈꾸는씨어터(주) 대표자: 김강수

📧 📧 📧 관심편당 등록 📧 프로젝트 공유하기

증권발행조건

■ 증권유형	주식	■ 현재주식수	8,200주	■ 청약기간	2016.09.28~2016.12.07
■ 증권종류	보통주	■ 발행예정주식수	400주	■ 납입일	2016.12.19
■ 배정방식	선착순배정	■ 1주당 예상지분율	0.0116279%	■ 발행일	2016.12.20
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 주당발행가	50,000원	■ 교부일	2017.01.05
■ 최소투자금액	50,000원(1주)	■ 주당액면가	10,000원	■ 특이발행조건	

사례 2. 지분증권의 발행 : 보통주 (리워드 포함)

3대를 이어온 전통과 특허받은 가공법

가족을 생각하는 할머니의 마음 그대로 이제 고객님을 찾아뵙습니다.
경민들레는 민들레 생 잎줄기.뿌리를 통째로 사용하며,
일체의 한약재를 첨가하지 않고
민들레의 좋은 성분만을 뽑아내어
남녀노소 누구나 편하게 드실 수 있습니다.

경민들레

가족을 생각하는
할머니의 마음...

주식 | 예약 | **리워드**

24,000,000 원

목표 20,000,000원

120.0 %

달성률

12명

참여투자자

종료

2016.05.26~2016.06.20 17:00

투자성공!

**1구좌(금 이십만원)당
이만원 상당의
리워드 제공**

(주)경민들레 대표자: 김미선

📧 📧 📧 관심편당 등록 📧 프로젝트 공유하기

증권발행조건

▪ 증권유형	주식	▪ 현재주식수	6,000주	▪ 청약기간	2016.05.26~2016.06.20
▪ 증권종류	보통주	▪ 발행예정주식수	1,000주	▪ 납입일	2016.06.30
▪ 배정방식	선착순배정	▪ 1주당 예상지분율	0.0142857%	▪ 발행일	2016.07.01
▪ 발행방법	공모 간접발행	▪ 주당발행가	20,000원	▪ 교부일	2016.07.19
▪ 최소투자금액	200,000원(10주)	▪ 주당액면가	5,000원	▪ 특이발행조건	

사례 3. 채무증권의 발행 : 일반이표채

채권
예탁

52,000,000 원
목표 50,000,000원
104.0 %

달성률
26 명
참여투자자
종료
2016.05.16~2016.06.20 17:00

투자성공!

(주)녹색친구들 대표자: 김종식
📧 📧 📧 관심편당 등록 📧 프로젝트 공유하기

증권발행조건

■ 증권유형	채권	■ 표면이자율(년)	10%	■ 청약기간	2016.05.16~2016.06.20
■ 증권종류	이표채	■ 이자지급주기	6개월	■ 납입일	2016.07.04
■ 배정방식	선착순배정	■ 만기일수	184일	■ 발행일	2016.07.04
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 최초이자지급일	2017.01.04	■ 교부일	2016.07.04
■ 최소투자금액	100,000원	■ 특이발행조건		■ 만기일	2017.01.04

사례 4. 채무증권의 발행 : 일반이표채 (리워드 포함)



증권발행조건

■ 증권유형	채권	■ 표면이자율(년)	10%	■ 청약기간	2016.05.23~2016.06.20
■ 증권종류	이표채	■ 이자지급주기	6개월	■ 납입일	2016.07.04
■ 배정방식	선착순배정	■ 만기일수	184일	■ 발행일	2016.07.04
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 최초이자지급일	2017.01.04	■ 교부일	2016.07.04
■ 최소투자금액	500,000원	■ 특이발행조건	리워드 제공(IR 참고)	■ 만기일	2017.01.04

사례 5. 채무증권의 발행 : 이익참가부사채



재권

보호예수

169,000,000 원

목표 150,000,000원

112.7 %

달성률

62 명

참여투자자

종료

2016.11.14~2016.11.25 17:00

투자성공!



(주)테이스터스 대표자 : 서경원


관심편딩 등록

프로젝트 공유하기

증권발행조건

■ 증권유형	채권	■ 표면이자율(년)	IR 참고	■ 청약기간	2016.11.14~2016.11.25
■ 증권종류	이익참가부사채	■ 이자지급주기	1개월	■ 납입일	2016.12.07
■ 배정방식	선착순배정	■ 만기일수	365일	■ 발행일	2016.12.07
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 최초이자지급일	2017.01.07	■ 교부일	2016.12.07
■ 최소투자금액	200,000원	■ 특이발행조건		■ 만기일	2017.12.07

사례 6. 채무증권의 발행 : 소셜임팩트본드(SIB)



해보면 해 본다!
‘해봄’ 프로젝트
경기도 SIB 기초생활수급자 탈수급 프로젝트

채권

보조예수

51,000,000 원

목표 50,000,000원

102.0 %

달성률


16 명

참여투자자

종료

2017.01.17~2017.01.31 17:00

투자성공!



(주)한국사회혁신금융 대표자 : 서상목

관심펀딩 등록

 프로젝트 공유하기

증권발행조건

■ 증권유형	채권	■ 표면이자율(년)	IR 참고	■ 청약기간	2017.01.17~2017.01.31
■ 증권종류	이익참가부사채	■ 이자지급주기	40개월	■ 납입일	2017.02.10
■ 배정방식	선착순배정	■ 만기일수	1,216일	■ 발행일	2017.02.10
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 최초이자지급일	2020.06.10	■ 교부일	2017.02.10
■ 최소투자금액	1,000,000원	■ 특이발행조건		■ 만기일	2020.06.10

사례 7. 채무증권의 발행 : 전환사채



혼자서도 가능한 친환경 시공
DIY 인테리어 보드
“플리스넬”



주식회사 세진플러스 대표자: 박준영

📧 ✉️ 📧 관심편당 등록 🔄 프로젝트 공유하기

채권 예탁 소독공제

88,064,000 원

목표 80,000,000원

110.1 %

달성률

10 명

참여투자자

종료

2017.06.01~2017.06.20 17:00

투자성공!

증권발행조건

■ 증권유형	채권	■ 표면이자율(년)	IR 참고	■ 청약기간	2017.06.01~2017.06.20
■ 증권종류	전환사채	■ 이자지급주기	12개월	■ 납입일	2017.06.30
■ 배정방식	선착순	■ 만기일수	1,096일	■ 발행일	2017.06.30
■ 발행방법	공모 간접발행	■ 최초이자지급일	2018.06.30	■ 교부일	2017.06.30
■ 최소투자금액	160,000원	■ 특이발행조건		■ 만기일	2020.06.30



—
THANK YOU

www.ohmycompany.com
www.ohmyfunding.com