

May 13, 2020

Legal Update

부동산투자회사(리츠)도 환헛지 계약을 체결할 수 있다는 국토교통부의 유권해석을 이끌어낸 사례

정부의 적극적인 부동산투자회사(REITS, 이하 “리츠”) 활성화 지원정책으로 리츠에 대한 관심이 커지고 있습니다. 리츠의 투자대상 또한 다각화되면서, 해외부동산에 투자하는 리츠도 상장을 앞두고 있습니다. 이러한 해외부동산 투자 리츠의 경우 환율변동위험을 피하기 위하여 환헛지 계약이 필수적이거나, 부동산투자회사법 제21조는 리츠의 자산 투자·운용 방법을 제한적으로 열거하면서 장외파생상품계약을 포함하고 있지 아니하여 리츠가 환헛지 계약을 체결할 수 있는지 여부가 논란이 되어 왔습니다.

이에 대하여 법무법인 세종의 리츠전문팀은 ①부동산투자회사법 상 투자·운용에 대한 제한은 ‘이익을 얻을 목적’을 전제한 것으로서, 위험을 회피하기 위한 환헛지 계약은 위와 같은 제한을 받지 아니한다는 점, ②같은 법 제25조 제1항에 의하면 리츠는 자산의 100분의 80 이상을 ‘부동산, 부동산 관련 증권 및 현금’으로 구성하여야 하는바, 반대해석하면 이에 해당하지 않는 자산 또한 100분의 20까지 보유할 수 있다는 점, ③법률이 자산의 100분의 20까지를 자유로이 투자할 수 있도록 한 취지는 위와 같은 범위에서 투자대상자산의 가치를 증진시키는 각종 용역보수나 투자대상자산을 위험으로부터 보호하는 보험료 등의 비용을 지출할 수 있도록 한 것이라는 점 등을 주장하여, 국토교통부로부터 리츠 또한 환헛지 목적의 장외파생상품계약을 체결할 수 있다는 유권해석을 이끌어 내었습니다(국토교통부 2020. 1. 10.자 회신).

위 유권해석으로 리츠와 부동산형 펀드 간의 제도적 불균형이 해소되었고, 무엇보다 향후 해외부동산에 투자하는 리츠가 적법하게 환헷지 계약을 체결하여 안정적으로 환율 변동위험을 관리할 수 있을 것이라는 점에서 의미가 있다고 할 것입니다.

위 내용에 대해 궁금하신 사항이 있으시면 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

Contacts



김대식
파트너변호사

☎ 02-316-4614

✉ dshkim@shinkim.com



김탁환
파트너변호사

☎ 02-316-1627

✉ thkim@shinkim.com



이은주
선임외국변호사

☎ 02-316-1625

✉ ejoollee@shinkim.com



황현일
소속변호사

☎ 02-316-4453

✉ hihwang@shinkim.com

SHIN & KIM

법무법인(유) 세종

법무법인(유) 세종 뉴스레터의 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보 제공 목적으로 발행된 것이며, 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 밝힙니다.

The content and opinions expressed within Shin & Kim LLC's newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.