



Information Memorandum

화인얼터너티브 인사이트 코인베 전문투자형 사모 혼합자산 투자신탁 1호

2019. 11



화인자산운용

This report is solely for the use of client personnel. No part of it may be circulated, quoted, or reproduced for distribution outside the client or organization without prior written approval from Fine Investment Corporation

Disclaimer

- 화인얼터너티브 인사이트 코인베 사모투자신탁 1호 (가칭) (이하 “펀드”)는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)에 따른 집합투자기구로서 해외 대체자산에 대한 직접/간접 투자를 목적으로 합니다.
- 본 펀드는 존속기간을 [5]년으로 정한 장기투자신탁입니다. 펀드에 투자할 의사가 있는 투자자께서는 펀드 수익증권에 장기간 투자할 여력이 있고 재간접형 사모펀드와 해외 인프라 관련 제도의 이해 및 동 사업영역에 대한 투자 이점과 위험성을 충분히 숙지하고 있어야 합니다. 본 펀드에 대한 투자 위험과 관련하여 투자자께서는 독자적으로 또는 전문가의 자문을 받아 펀드에 내재된 위험을 분석, 평가한 이후에 투자 하셔야 합니다. 본 예비투자제안서(안) 내용은 향후 실사 및 협상 결과에 따라 조건 및 내용이 변경될 수 있습니다.
- 본 예비투자제안서(안)에 기재된 분석내용 및 예측자료는 각종 추정자료와 통계자료를 이용하여 작성한 것으로 향후 결과를 보증하는 것이 아닙니다.
- 본 펀드는 신탁재산 운용성과에 따라 운용실적이 변동하는 실적배당형 집합투자기구입니다. 따라서 신탁재산 운용에 따라 발생하는 수입에서 각종 제비용을 공제한 금액을 이익분배금(원본 분배 포함) 또는 이익분배초과금의 형태로 수익자에게 분배할 예정입니다. 그러나, 투자사업에 대한 대내외적인 시장 및 제반 환경의 변화로 인해 현금흐름 악화 및/또는 각 자산이 소재한 국가 대내외적인 경제환경(관련 법령, 세제정책, 외환정책, 각종 투자자보호정책 등) 변화로 인해 배당예상시점에 배당지급이 불가능하거나 펀드가 투자한 원금에 대한 회수지연/회수불가 등 사유 발생시 펀드가 투자한 원금이 회수되지 못할 위험이 있으며 이에 따라 이익분배금(원본분배 포함) 또는 이익분배초과금이 발생하지 않거나 추정치보다 감소하여 원금손실이 발생할 수 있습니다. 이익 또는 원금손실이 발생한 경우 그 결과는 투자자에게 귀속됩니다. 또한 당사에서는 예비투자제안서(안)상 목표수익률 달성을 보장하지 않습니다.
- 본 펀드가 투자하는 원금 및 수취할 배당금 등에 대하여 국내은행과 펀드는 통화선도계약을 체결할 예정입니다. 이와 관련하여 FX스왑 또는 통화선도계약(FX swap or Forward Transaction) roll over 시점 및 계약 이행시점에 본 펀드의 계약이행에 필요한 자금이 부족할 경우 본 펀드는 추가 Capital Call을 통해 자금을 보충할 예정입니다. 또한 계약 이행시점이 아닌 시기에 대출금의 조기상환 등의 사유로 FX스왑 또는 통화선도계약 이행이 어려운 경우 Unwinding cost가 발생하여 손실이 발생할 수 있으며 이로 인한 수익률 하락 위험을 내포하고 있습니다.
- 본 펀드가 투자한 대출원금이 전액 회수되지 않을 수 있으며, 이 경우 투자원금(원본 포함) 손실이 발생할 위험이 있습니다.
- 본 예비투자제안서(안)은 본 펀드 집합투자업자인 (주)화인자산운용(이하 “당사”)이 펀드에 투자할 의사가 있는 투자자들에게 펀드와 관련한 정보를 제공할 목적으로 작성하였습니다. 그러므로, 투자자께서는 당사 동의없이 본 자료를 제3자에게 배포 또는 전달하시는 것을 삼가하여 주시기 바랍니다.
- 향후 집합투자업자가 수익자와 체결한 투자계약서 및 신탁업자와 체결한 신탁계약서가 본 예비투자제안서(안)과 상충되는 내용이 있을 경우 투자계약서 및 신탁계약서가 본 예비투자제안서(안)을 포함한 각종 제안서에 대하여 우선합니다.

01

펀드개요

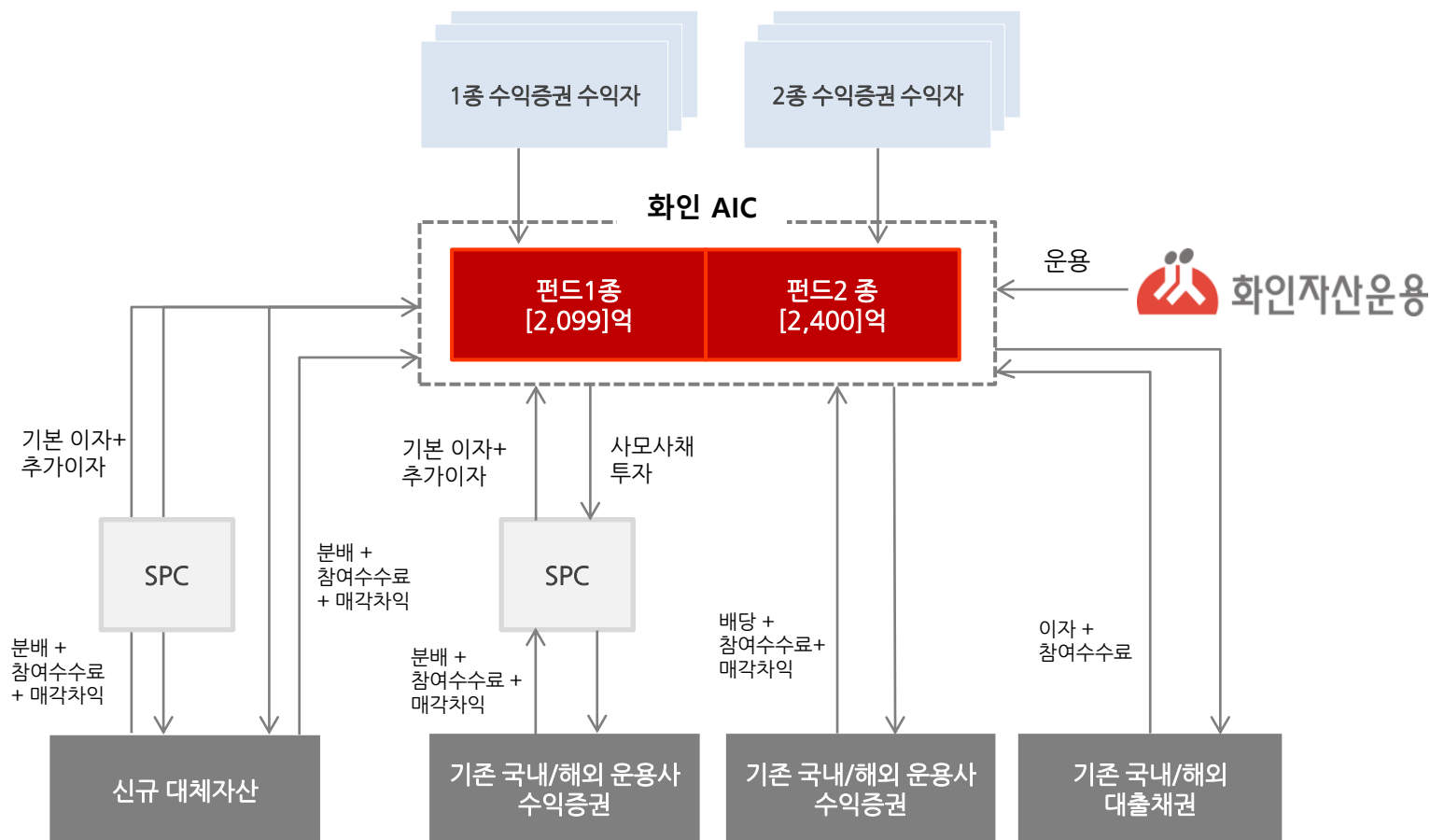
투자신탁 주요 조건

본 펀드는 대체투자자산에 투자하는 국내 및 해외 펀드 수익증권 혹은 대출채권 재투자 등 전략을 통하여 안정적인 고수익을 목표로 합니다.

구분	내용
펀드명	화인얼터너티브 인사이트 코인베 전문투자형 사모 혼합자산 투자신탁 1호 (이하 “화인 AIC”)
펀드유형	사모형, 투자신탁형, 추가형, 폐쇄형
실행방법	Capital Call 방식(일시 인출 예정)
설정예정규모	4,596 억원 (1종: [1,997]억, 2종: [2,600]억); 최대 [10,000]억원까지 증액 가능
설정 규모	3,397억 원(1종: 1,997억, 2종: 1,400억)
설정일	2019년 11월 28일
펀드존속기간	2029년 6월 30일 (단, 운용사 판단으로 LP 동의 하 조기청산 가능)
투자대상	해외/국내 대체자산 수익증권/대출채권 및 수익증권을 인수하는 SPC가 발행한 사모사채
투자기간	최초설정일로부터 1년 (단, 수익자 전원 동의 하 1년씩 3회에 한하여 연장 가능)
목표수익률	1종 수익증권: [5]% (각종 보수/수수료 등 차감후 원화기준) 2종 수익증권: [15]% + 투자자산 이익 발생에 따른 추가 이익
주요전략	선별된 K-ICS나 Solvency II 기준 적격 인프라조건을 충족하거나, BBB+ 이상 등급에 준하는 안전성을 확보한 자산에 투자하여 안정적인 매각차익, 운영수익 및 추가 수수료 수익을 목표로 함
이익 분배	반기별 정기분배 (Waterfall: 1종 선순위, 2종 후순위)
집합투자업자	(주)화인자산운용
판매회사	NH 투자증권
신탁업자	IBK중소기업은행
일반사무관리회사	KB국민은행
운용보수	[25]bps (판매/신탁/일반사무관리 보수 포함)

투자구조

본 펀드는 대체투자자산에 투자하는 국내 및 해외 펀드 수익증권 혹은 대출채권 재투자 전략 등을 통한 안정적인 Cash Yield와 국내외 다양한 수수료 자원 확보 및 자산 추가매각차익을 기반으로 한 고수익을 목표로 합니다.

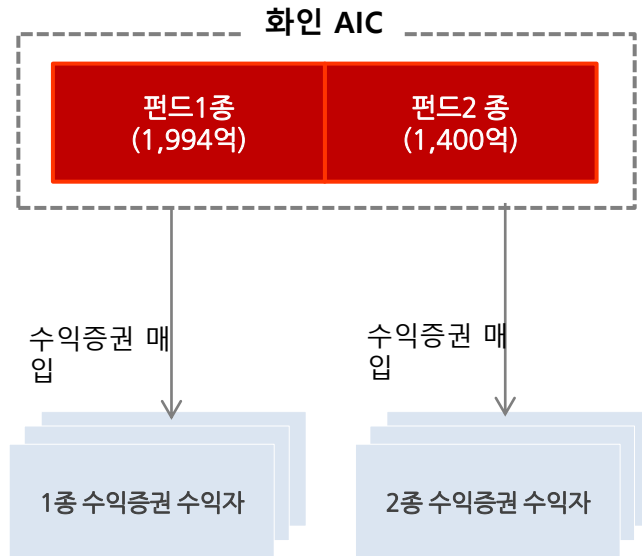


Note: 상기 투자구조는 추후 투자환경에 따라 변동될 수 있습니다

수익권의 분할 및 펀드 구조

본 펀드 수익권은 이중으로 구성되며 각 수익권은 모집금액은 1종 수익권 50%, 2종 수익권 50% 비율로 구성되며, Waterfall 상 1종 수익증권을 선순위, 2종 수익증권을 후순위로 구성 합니다.

수익권 분할



- 본 펀드의 수익권은 이중으로 구성되며 각 수익권은 모집금액은 1종 수익권 50%, 2종 수익권 50% 비율로 구성됨
- 본 펀드 운영기간 발생하는 분배금 중 수익금은 고정 연 5.0%까지 1종 수익권자에게 우선 분배되며, 남은 잔여 수익금은 모두 2종 수익권자에게 분배됨

구분	내용
이중수익증권	<ul style="list-style-type: none"> - 제1종 수익증권: 투자신탁 운영기간 동안과 최종상환 시 이익 분배에 있어 내부수익률 연 [5.0]%에 해당하는 분배금을 우선 취득하는 집합투자증권 - 제2종 수익증권: 제1종 수익증권에 지급하고 남은 잔여 분배금을 취득하는 집합투자증권
수익자 자금 투입	<ul style="list-style-type: none"> - 펀드는 1종 수익증권 수익자와 2종 수익증권 수익자로부터 자금을 모집([50:50] 비율로 모집)하여 국내/해외 운용사 수익증권 혹은 대출채권 등에 투자 - 펀드는 국내/해외 운용사 수익증권 혹은 대출채권 등으로부터 분배금 및 원금 상환금 수취
운영 중 수익권간 분배금 결정	<ul style="list-style-type: none"> - 펀드는 국내/해외 운용사 수익증권 혹은 대출채권 등으로부터 수취한 분배금을 펀드 운영기간 Waterfall 구조에 따라 연 [5.0]%까지는 1종 수익권자에게 우선 분배하며, 잔여 수익금은 모두 2종 수익권자에게 귀속됨
최종상환 시 분배금 결정	<ul style="list-style-type: none"> - 최종 상환 시, 1종 수익권자에게 내부수익률 기준 연 [5.0]%에 해당하는 분배금을 우선 지급 - 1종 수익권 분배 후 잔여 수익금은 모두 2종 수익권자에게 귀속 - 투자 원금 회수에 따른 신탁 원본 분배 시 좌수를 기준으로 각 수익권자에게 균등하게 분배함을 기준으로 하나, 원본 손실 발생 시 1종 수익권자 신탁 원본 분배를 우선으로 함 (단, 캐피탈콜 약정에 따른 정산금은 2종 수익권자에게 전액 분배됨)

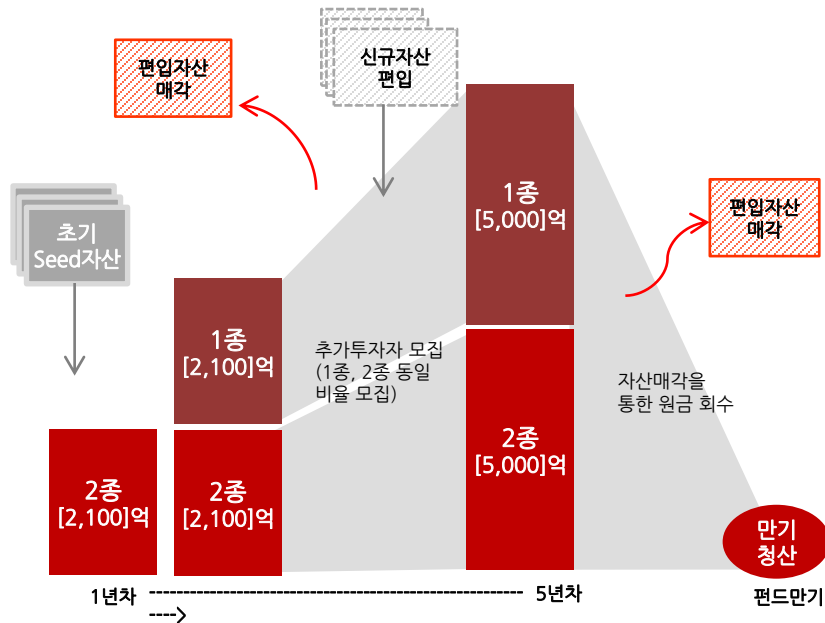
03

운용전략

투자전략

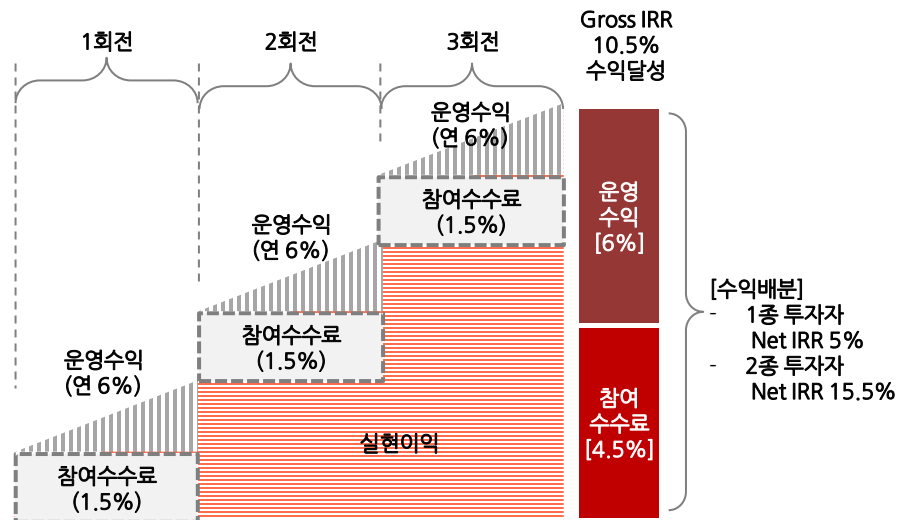
본 펀드는 인프라자산을 포함한 대체자산들의 안정적 운영수익 및 원활한 편입자산 셀다운을 통하여 연간 자산 편입 회전율을 극대화 할 계획이며, 이로부터 발생하는 매각차익, 참여 수수료 및 자산 운영수익을 바탕으로 연 IRR 15% + α (2중 수익권 기준)을 목표로 합니다.

투자전략



- 펀드는 1차적으로 모집되는 금액에 상응하는 Seed 자산을 일괄 투자집행 할 예정이며, 투자자산 셀다운 즉시 신규자산 편입 계획
- 자산 편입은 투자자 전원 동의 하에 1년씩 3회 연장 시 펀드 만기 1년전까지 진행하며 향후에는 편입자산 셀다운을 통해 원금회수

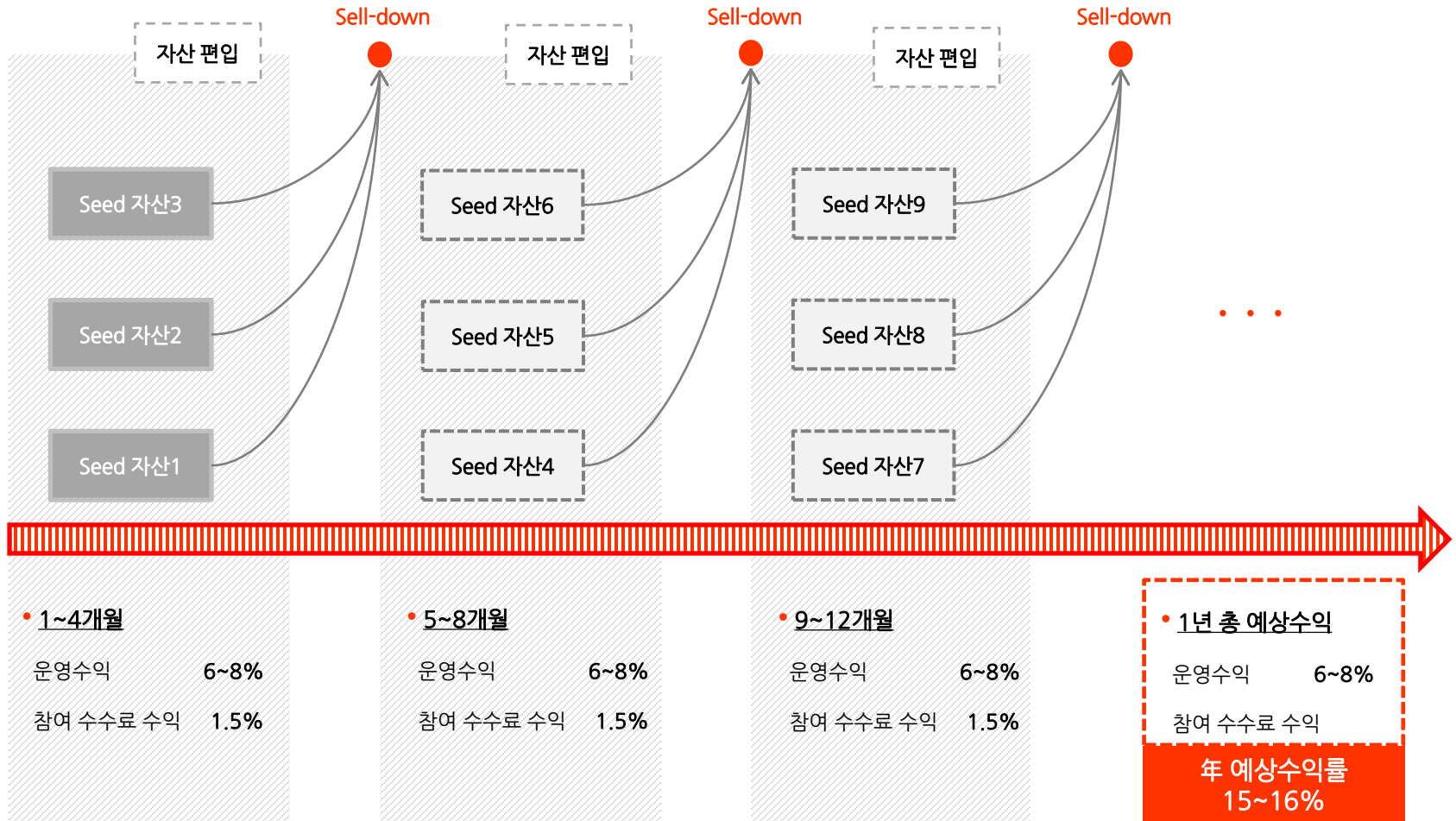
펀드예상수익률



- 펀드는 예측 가능성 높은 현금흐름을 바탕으로 하는 실물기반 대체자산 및 인프라자산에 투자하여 연 6%에 해당하는 안정적 운영수익을 목표로 함
- 투자시점에 펀드는 투자 참여 대가로 별도 참여수수료를 수취; 셀다운을 통하여 연간 자산 편입 회전율을 약 2~3회로 목표로 해 추가 수익을 거양
- 또한 편입 투자자산 매각 차익을 통하여 별도 수익을 거양

투자전략

본 펀드는 인프라자산을 포함한 대체자산들의 안정적 운영수익 및 원활한 편입자산 셀다운을 통하여 연간 자산 편입 회전율을 극대화 할 계획이며, 이로부터 발생하는 매각차익, 참여 수수료 및 자산 운영수익을 바탕으로 연 IRR 15%+ α (2중 수익권 기준)을 목표로 합니다.



Note: 자산 편입 회전율은 셀다운 현황에 따라 그 일정은 유기적으로 변동될 수 있으며, 예상 수익률은 운용보수 차감 전임

주요 투자섹터

본 펀드 기초투자 자산들은 매력적인 위험대비 수익률, 인플레이션 헤지 효과, 안정적 장기투자, 현금흐름의 높은 예측 가능성을 보유한 매력적인 투자처로, 본 펀드는 안정적인 인프라자산 및 이에 준하는 우량 실물자산들을 편입 후 국내 다양한 기관투자자들에게 상품공급을 진행할 예정입니다.

특성	필수 서비스	높은 진입 장벽	안정적인 현금흐름	성장성			
	 <ul style="list-style-type: none">매일, 자주 사용됨대규모 고객 기반기술진부화에 대한 낮은 위험성대체시설이 희박한 지역단위 내에 서비스 제공	 <ul style="list-style-type: none">수명이 긴 고부가가치 자산높은 신규 개발비용수요 및 공급에 대한 장기 계약 및 협약 체결일반적으로 자연 독점 환경	 <ul style="list-style-type: none">장기적인 계약 및 협약전속시장(Captive Market)가격 결정력, 비탄력적 수요낮은 자본적 지출규제를 통한 물가 및 수익 안정성	 <ul style="list-style-type: none">GDP와 연동된 장기적인 성장성주요 자산에 대한 매출 대부분은 인플레이션 보상			
자산종류	규제자산	계약자산	PPP/Social	SOC	우량 실물자산		
	 <ul style="list-style-type: none">배전 및 송전가스전송수도사업폐기물처리	 <ul style="list-style-type: none">지역에너지발전 (신재생발전 포함)통신인프라	 <ul style="list-style-type: none">병원학교 등 교육시설소방, 법원, 경찰 등 사회시설	 <ul style="list-style-type: none">도로, 항만, 다리 등 교통시설터미널, 공항	 <ul style="list-style-type: none">항공기, 부동산 등		
✓ 위험대비 매력적인 수익률		✓ 인플레이션 헤지 효과		✓ 안정적인 장기 투자		✓ 현금흐름의 높은 예측 가능성	

주요 투자대상

본건 펀드 투자 편입 대상자산들은 선별적으로 선택된 자산들로 아래 선정 기준 항목을 충족한 자산군들로 한정할 예정입니다.

투자대상 선정 기준

- 투자대상 선정 기본 기준
 - ✓ BBB+에 준하는 안정성 확보한 자산; 혹은
 - ✓ K-ICS Or Solvency II 상 적격인프라 조건 충족; 혹은
 - ✓ 아래 가이드라인에 부합하는 투자대상:
- 단, 투자대상 단일 자산의 경우, 펀드 결성 규모 20%를 초과할 수 없음

분류	상세내용
국가	<ul style="list-style-type: none"> • 국내 및 OECD 가입 34개국 중 국가 신용등급 A- 이상 국가
자산군	<ul style="list-style-type: none"> • 인프라스트럭처 예시: 신재생에너지, 발전시설, 폐기물시설, 폐수처리시설, 운송업, 도시가스 등 • 혹은 이에 준하는 실물 자산군 예시: 항공기금융, 인프라스트럭처를 운용하거나 인프라스트럭처 기반 자산이 전체 자산 70%이상인 기업 • 부동산 등 기타 우량 실물자산 (단, 부동산의 편입비중은 펀드 약정액 20%를 초과할 수 없음)
비즈니스 모델	<ul style="list-style-type: none"> • 정부와 실시협약을 기반으로 시행되거나, 정부로부터 일부 수익을 보장받는 모델의 사업 • 투자등급을 보유하거나, 충분히 안정성이 확인된 우량 거래상대방과의 중장기 계약 기반 모델 • 정부 인허가 사업으로 독점적 영업이 가능하거나 자본집약적 사업으로서 진입장벽이 높은 비즈니스 모델
재무현황	<ul style="list-style-type: none"> • 수익 및 현금창출능력이 중장기적으로 예측가능하고 안정적인 사업 • 적정 수준 레버리지로 안정적인 현금 유동성이 확보된 사업 • 대규모 자본적 지출(CAPEX)이 소요되지 않거나 자본적 지출의 ROE가 높은 사업
투자형태	<ul style="list-style-type: none"> • 상기 조건에 부합하는 자산의 대출(선순위, 사모사채, 전환사채) 혹은 지분(보통주, 우선주) 직접 투자 • 상기 조건에 부합하는 인프라 혹은 부동산에 투자한 PEF 투자자 지분 혹은 투자신탁 수익증권을 통한 간접 투자
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 운영수익 외 참여수수료, 배당 임박 등 투자 초기 수익 획득 가능성이 높은 자산 • 대상자산 미수익 기간이 최소화 된, 안정적인 Cash Yield를 확보한 자산 • 보험사 RBC 제약 등 투자자 리스크 선호도 및 규제에 맞춘 최적 자산 확보

투자결정 프로세스

본 펀드 투자결정 프로세스는 펀드 가이드라인에 준하여 전반적인 위험요인 검토를 거쳐 투자실행 및 수익실현을 하게 됩니다.



투자결정 프로세스 : 거래발굴

본 펀드 투자결정 프로세스는 펀드 가이드라인에 준하여 전반적인 위험요인 검토를 거쳐 투자실행 및 수익실현을 하게 됩니다.



목적	<ul style="list-style-type: none"> 펀드 투자가이드라인에 준하여 거래 선별 		
실행방안	<ul style="list-style-type: none"> 화인자산운용 및 그룹사는 국내외 폭넓은 딜소싱채널을 보유하고 있으며, 네트워크를 통해 딜관련 중요 정보에 대한 사전 획득 가능 	인프라 GP <div> </div>	
		개발사 및 스폰서 <div> </div>	
		자문사 및 주관사 <div> </div>	

투자결정 프로세스 : 투자검토

상정된 투자검토안은 투자자 협의회를 통해서 투자기회 적합성, 리스크 점검 및 투자매력도를 평가·청취하는 자리를 가지게 됩니다.



목적	<ul style="list-style-type: none"> 내부 투자자협의회를 통하여 투자 기회 적합성, 리스크 점검 및 투자매력도 평가 														
실행방안	<ul style="list-style-type: none"> 자산운용사가 펀드 수익자들과 협의해 각 투자집행 예정 기초자산에 대한 검토 및 이슈사항 확인 <table border="1"> <thead> <tr> <th>주요실사항목</th><th>세부내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>펀드 투자 적합성</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 펀드 Mandate 부합 리스크/리턴 포트폴리오 </td></tr> <tr> <td>투자가이드라인 준수</td><td> <ul style="list-style-type: none"> K-ICS나 Solvency II 기준 적격 인프라조건을 충족하거나, BBB+ 이상 등급에 준하는 안전성을 확보한 자산, 혹은 펀드 가이드라인을 충족하는 자산 </td></tr> <tr> <td>투자대상</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 사업성, 경쟁력, 사업계획 투자조건 Exit 전망 </td></tr> <tr> <td>시장전망</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 매크로 환경 대상 섹터 현황/전망 </td></tr> <tr> <td>법률·회계</td><td> <ul style="list-style-type: none"> 주요 계약서 검토 관련 법규 규약 준수 내부 컴플라이언스 규정 준수 외부 전문가의 실사보고서 검토 </td></tr> <tr> <td>투자구조</td><td> <ul style="list-style-type: none"> Tax Leakage 구조 등 검토 </td></tr> </tbody> </table>	주요실사항목	세부내용	펀드 투자 적합성	<ul style="list-style-type: none"> 펀드 Mandate 부합 리스크/리턴 포트폴리오 	투자가이드라인 준수	<ul style="list-style-type: none"> K-ICS나 Solvency II 기준 적격 인프라조건을 충족하거나, BBB+ 이상 등급에 준하는 안전성을 확보한 자산, 혹은 펀드 가이드라인을 충족하는 자산 	투자대상	<ul style="list-style-type: none"> 사업성, 경쟁력, 사업계획 투자조건 Exit 전망 	시장전망	<ul style="list-style-type: none"> 매크로 환경 대상 섹터 현황/전망 	법률·회계	<ul style="list-style-type: none"> 주요 계약서 검토 관련 법규 규약 준수 내부 컴플라이언스 규정 준수 외부 전문가의 실사보고서 검토 	투자구조	<ul style="list-style-type: none"> Tax Leakage 구조 등 검토
주요실사항목	세부내용														
펀드 투자 적합성	<ul style="list-style-type: none"> 펀드 Mandate 부합 리스크/리턴 포트폴리오 														
투자가이드라인 준수	<ul style="list-style-type: none"> K-ICS나 Solvency II 기준 적격 인프라조건을 충족하거나, BBB+ 이상 등급에 준하는 안전성을 확보한 자산, 혹은 펀드 가이드라인을 충족하는 자산 														
투자대상	<ul style="list-style-type: none"> 사업성, 경쟁력, 사업계획 투자조건 Exit 전망 														
시장전망	<ul style="list-style-type: none"> 매크로 환경 대상 섹터 현황/전망 														
법률·회계	<ul style="list-style-type: none"> 주요 계약서 검토 관련 법규 규약 준수 내부 컴플라이언스 규정 준수 외부 전문가의 실사보고서 검토 														
투자구조	<ul style="list-style-type: none"> Tax Leakage 구조 등 검토 														

- 자산운용사 1인 및 펀드 수익자들로 구성



투자결정 프로세스 : 투자의사결정

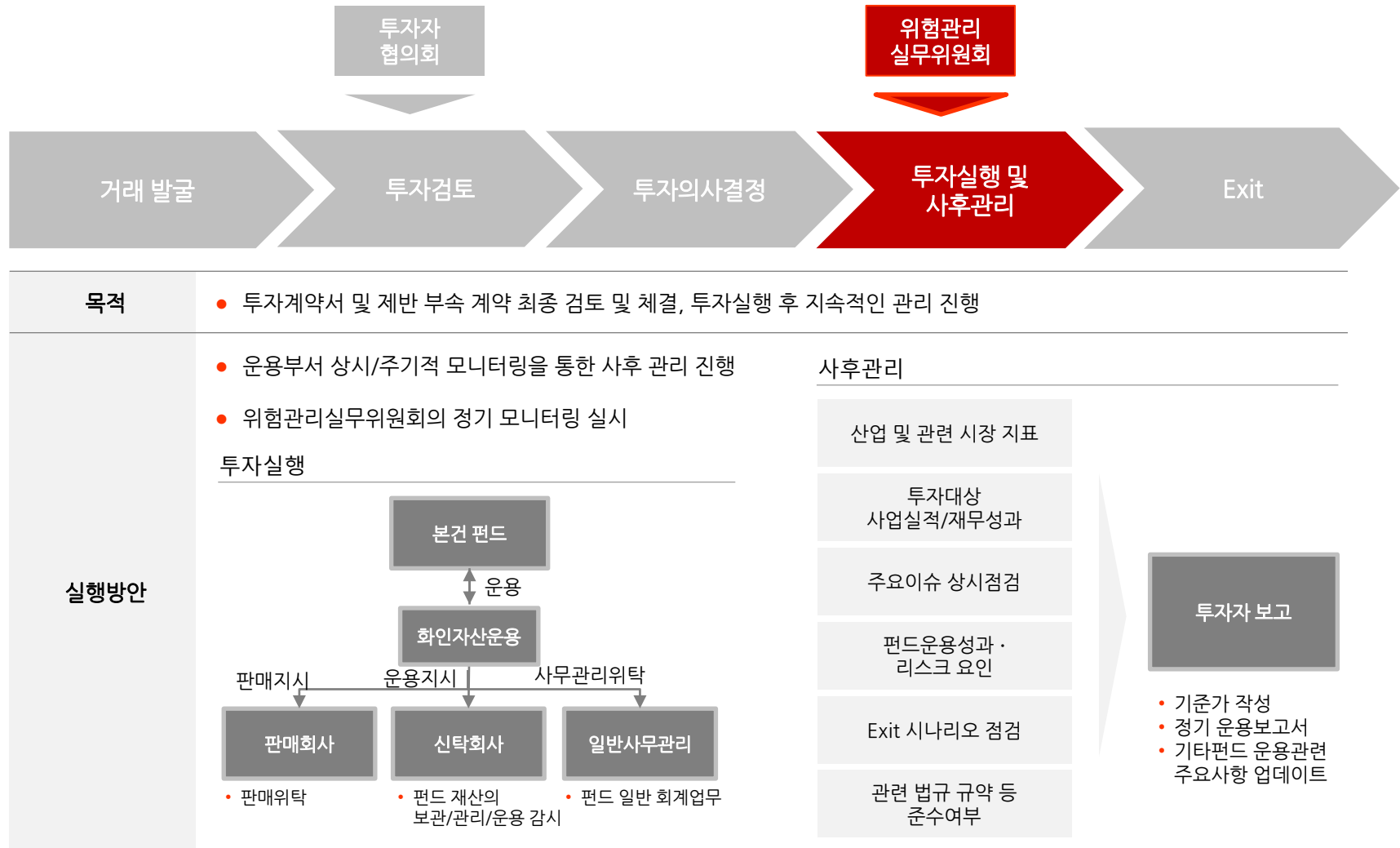
본 펀드 투자의사결정 프로세스는 운용사 내부 가이드라인에 의하여 투자심의위원회에서 최종 투자 의사결정을 하게 됩니다.



목적	<ul style="list-style-type: none"> 내부 유관 부서 의견을 충분히 반영하여 투자심의위원회에서 최종 투자 의사 결정
실행방안	<ul style="list-style-type: none"> 통상 개최 요청일로부터 위원회 승인까지 약 [1]주 소요 투자심의위원회 중 의결권을 가진 인원 과반 이상 출석, 의결권자 [2/3] 이상 찬성을 통해 승인 <p><u>투자심의위원회 구성</u></p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <pre> graph TD A[투자심의위원장] --> B[투자심의위원] A --> C[참관인 / 의결권 無 (준법감시인, 리스크 관리)] </pre> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>책임 및 권한</p> <ul style="list-style-type: none"> 정밀실사자료, 내부 검토자료 등을 바탕으로 투자 타당성 심의/의결 투자심의위원회 위원, 담당 투자팀 및 Risk Manager가 함께 의사결정에 참여하여, 이해상충 이슈를 최소화 최적 의사결정 도출 </div> </div>

투자결정 프로세스 : 투자실행 및 사후관리

본 펀드 투자실행 및 사후관리 프로세스는 투자실행 후 정기적으로 투자자 제공 운용보고서를 통해 각종 사후관리 내용들을 제공드릴 예정입니다.



투자결정 프로세스 : Exit

본 펀드는 수익자 이익극대화를 위하여 시장상황을 고려한 최적 시점에 보유 자산들을 매각 예정이며, 해당 재원을 통해 상시 준비중인 투자대상에 적시적으로 재투자를 진행 예정입니다.



목적	<ul style="list-style-type: none">시장상황을 고려한 최적시점에 보유 자산을 매각하여 이익 극대화				
실행방안	Exit 전략	재투자			
	<ul style="list-style-type: none">투자계약서 및 제반 부속 계약 최종 검토 및 체결필요시 매각 자문사 선정 등 채널 다각화	<ul style="list-style-type: none">Exit을 통한 재투자 재원 확보신규 투자 검토 시, 기존 투자 실행 시점부터 Exit시점을 고려하여 재투자 대상 검토 시작으로 회전을 극대화			
	<div><div>예상 보유기간 내</div><ul style="list-style-type: none">국내의 주요 검토중 / 검토예정 기관 Follow-up추가 잠재적 투자자 후보군 발굴/접촉</div> <div></div> <div><div>예상 보유시점 초과</div><ul style="list-style-type: none">필요시 보유기간 재산정매각자문사 선정 등 채널 다각화필요시 할인매각</div>	<div>매각 시점에 따른 유연한 마케팅 채널 운용</div> <table><tr><td>예상보유기간 내</td><td>예상보유기간 초과</td></tr><tr><td><ul style="list-style-type: none">본 펀드 수익자 우선 매수권 부여국내 보험사 및 연기금/공제회 등 기관투자자</td><td><ul style="list-style-type: none">투자 승인 지연 중인 기관투자자할인, 추가수익 확보 필요 기관투자자국내 주요 여전사 등 제2금융권 투자자고액자산가 등 WM채널필요 시 자산 일부 분리 해외 매각</td></tr></table>	예상보유기간 내	예상보유기간 초과	<ul style="list-style-type: none">본 펀드 수익자 우선 매수권 부여국내 보험사 및 연기금/공제회 등 기관투자자
예상보유기간 내	예상보유기간 초과				
<ul style="list-style-type: none">본 펀드 수익자 우선 매수권 부여국내 보험사 및 연기금/공제회 등 기관투자자	<ul style="list-style-type: none">투자 승인 지연 중인 기관투자자할인, 추가수익 확보 필요 기관투자자국내 주요 여전사 등 제2금융권 투자자고액자산가 등 WM채널필요 시 자산 일부 분리 해외 매각				

04

Seed 자산소개

Seed 자산 Portfolio

투자 당해 년도부터 Cash 배당 수령이 가능하며, 본펀드의 투자대상 자산기준 요건을 갖춘 Seed 자산들은 아래와 같습니다.

프로젝트	자산성격	금융구조	개요	편입금액(백만원)	목표 보유기간	예시수익률 (IRR)	예상 CoC
Plutus II	PPP	메자닌	아부다비에 위치한 Zayed University의 지분 24%보유 펀드 수익증권	16,000	6개월	11.0%	11.0%
		에쿼티		4,000	12개월	8.1%	8.1%
TEXAS	신재생	에쿼티	영국 중남부지역에 위치한 현재 운영중인 21개 태양광발전소 지분 100% 보유 펀드 수익증권	36,900	12개월	7.9%	7.9%
BCP	에쿼티	에쿼티	글로벌 자산운용사 Aberdeen이 설립하는 대체투자 전문 자산운용사 소수지분 인수를 목적으로 하는 블라인드 펀드 수익증권	50,000	12개월	7.6%	5.5%
Crystal	부동산	에쿼티	글로벌 기업 HQ 오피스 밀집지역인 프랑스 파리 Rueil-Malmaison 지역에 위치한 Cristalia 오피스 매입 펀드 수익증권	23,400	6개월	20.0%	15.0%
Louvre	인프라	에쿼티	프랑스 소재 글로벌 PPP전문 운용사인 Meridiam의 제1호 인프라펀드에 대한 지분을 세컨더리로 인수 펀드 수익증권	70,000	6개월	13.0%	14.0%
유보현금				1,700			
계				235,000	8.7개월	11.0%	9.5%

[Source: 태영회계법인 Financial Model]

*상기 내용은 향후 실사 및 협상 결과에 따라 조건 및 내용이 변경될 수 있으며, 당사는 본 예비투자제안서(안) 상 목표수익률 달성을 보장하지 않습니다.



Seed 자산 Portfolio : CF 및 Cash Yield

미드스트림, PPP, 신재생에너지 인프라 등 본 건 관련 Seed 자산 프로젝트 6개에 대한 펀드 내 Seed 자산 예상 Net IRR은 11.21%이며, Seed 자산 Portfolio 가중평균 편입기간은 약 8.75개월입니다.

Seed 자산 CF 및 Cash Yield

(단위 : 백만원)

구분	연도	운용수익	평균설정액	Cash Yield
Closing	2019	6,258	209,653	3.0%
Year 1	2020	15,415	232,948	6.6%
Year 2	2021	13,415	233,300	5.8%
Year 3	2022	13,415	233,300	5.8%
Year 4	2023	13,415	228,440	5.9%
Year 5	2014	4,666	109,359	4.3%
순현금흐름 누계액		66,593		5.7%
Seed 자산 IRR		11.17%		

주요 가정

(단위 : 백만원)

구분	편입기간	원본액
Albatross II 북미 미드스트림자산 매자인	6개월	33,000
Plum II 아부다비 대학 지분인수- 매자인 대출	12개월	16,000
Plum II 아부다비 대학 지분인수- 에퀴티	12개월	4,000
TEXAS 영국 태양광발전소 지분인수	12개월	36,900
GP 글로벌운용사 Aberdeen 블라인드펀드 투자	12개월	50,000
Crystal 프랑스 파리 오피스빌딩 매입	6개월	23,400
Louvre 프랑스운용사 Meridiam 인프라펀드 지분 세컨더리 인수	6개월	70,000
계		233,300

[Source: 태영회계법인 Financial Model]

Seed 자산 : Project Plutus 2

본 건은 아부다비에 위치한 Zayed University 지분 24%을 인수하는 것으로, 아부다비 교육부와 체결된 장기 Concession 계약을 바탕으로 Availability 기반 보조금을 지급받는 핵심 PPP인프라 자산입니다.

투자하이라이트

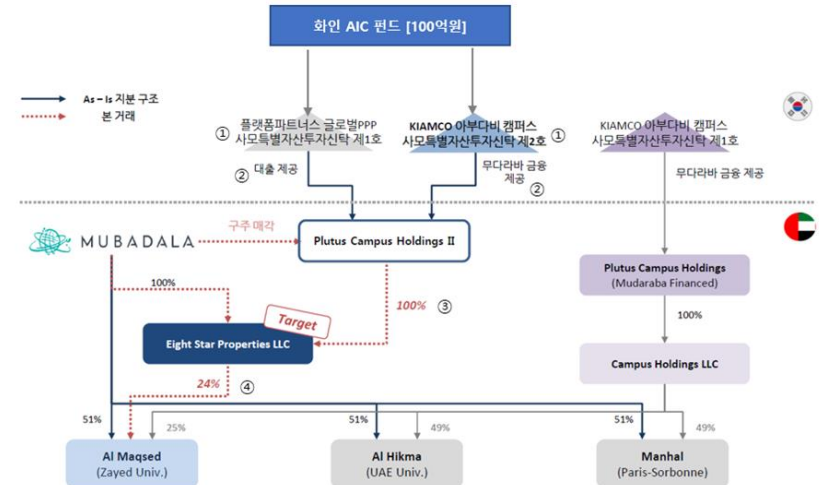
- 대상자산은 아부다비 정부(국가등급 AA) 주도 BOOT(Build-Own-Operate-Transfer) 구조 대학교 PPP 사업으로, 아부다비 정부와 체결된 장기 Concession 계약을 바탕으로 Availability Charge 및 Service Charge를 지급 받음(아부다비 정부에 의해 예산이 사전 승인됨)
- 대상자산은 현재 안정적으로 운영중인 자산으로, 현재까지 Availability Charge 및 Service Charge 차감 없이 안정적으로 운영중임
- 아부다비 국부펀드인 Mubadala와 공동 투자하는 사업이며, Put Option 행사를 통해 정부 임의해지에 따른 보호장치를 마련함

대출펀드 및 자산 개요

구분	내용
펀드규모	USD 108mm
펀드만기	17년
예상 수익율 (USD)	7.9% (보수차감 후, 환헛지 전)
운용사	플랫폼파트너스

구분	내용
대학교 / 소재	Zayed University / Khalifa City, Abu Dhabi
운영개시일 / Concession종료	2011년 7월 / 2036년 (Concession 25년)
운영업체	Serco Group
총 개발비용	USD 1.1 bn
Net Service Area (면적)	224,237㎡
Enrolment (등록학생 수)	5,800 명 (총 Capacity 6,000명)
Off-taker	아부다비 교육부

투자구조



Seed 자산 : Project Texas

본 건은 영국 중남부지역에 위치한 현재 운영중인 21개 태양광발전소 지분 100%를 인수하는 것으로, 영국 정부 신재생 에너지 지원제도(RO) 제도 하에 안정적인 현금흐름이 발생하는 자산입니다.

투자하이라이트

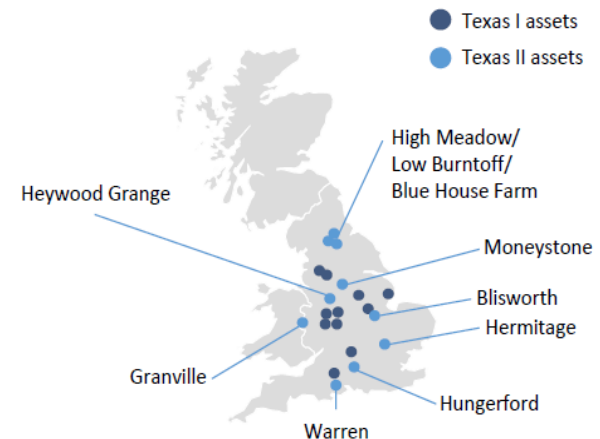
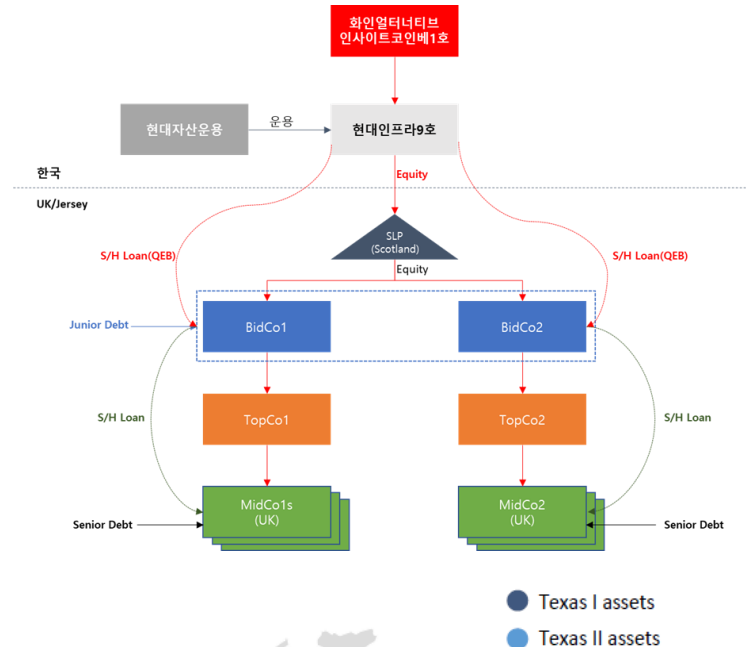
- 대상자산은 영국 정부의 신재생 에너지 지원 제도(RO)하에 매출 약 50%가 ROC 판매를 통하여(RPI 연동) 발생 → 향후 20년간 신재생 에너지 정책 변동 및 전력가격 변동 리스크 경감
- 노르웨이 국영 전력사인 Statkraft (Rating: A-)와 20년간 PPA 계약이 체결되어 생산전력 및 ROC 전량 구매
- '16~'17년 상업운전을 개시했으며, 상업 운전 후 건설 초기 예측과 유사한 발전량을 기록하는 등 매우 안정적으로 운영중인 자산
- Top Tier 제조사 제품사용, 인센티브 기반 O&M 계약 → 운영 리스크 매우 낮음

지분펀드 및 자산 개요

구분	내용
펀드규모	GBP 69mm
펀드만기	20년
예상 수익율 (GBP)	7.0%, CoC 9.0% (보수차감 후, 환헛지 전)
운용사	현대자산운용

구분	내용
위치	영국 중남부
발전시설 및 용량	태양광 발전소 21개, 총 97.1MW
상업운전 개시일	2015년 12월~2017년 2월
패널 / 인버터 제조사	REC, Tata, Trina / Huawei
EPC / O&M	Anesco / Anesco
PPA Off-taker	Statkraft
Debt Financing	Senior Loan: ING Bank, Junior Loan: Ancala

투자구조



Seed 자산 : Project Cricklewood

본 건은 영국 런던 중심부를 관통하는 열차 노선에 운행되는 열차의 제작 및 임대 사업자인 Cross London Trains(XLT)의 지분에 투자하는 것으로, 20년 간 매출 안정이 보장된 자산입니다

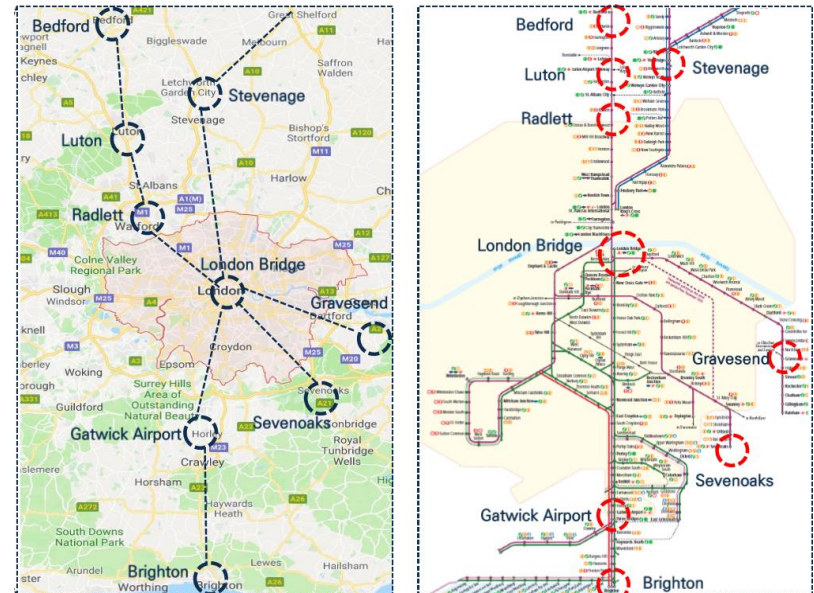
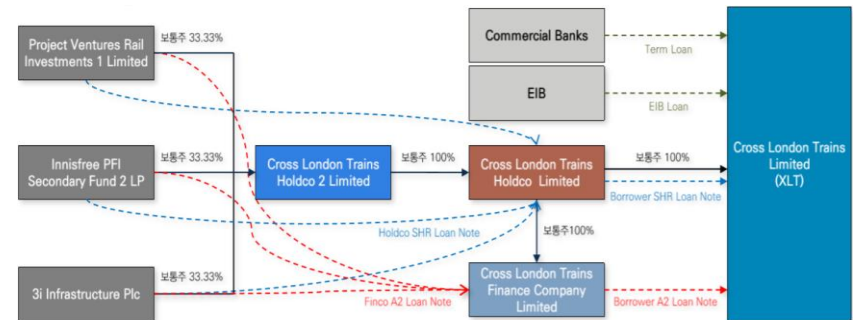
투자하이라이트

- 대상 자산은 영국 런던 Thameslink 노선에 운행될 열차인 Siemens Class 700 공급업체 지분 및 주주차입금 33%임
- 본건 매출원은 열차운행사로부터 수취하는 고정 리스료로, Thameslink 이용 수요 및 운영 관련 risk가 없으며, 영국 철도법 Section 30, 54의 적용으로 20년 간 안정적 리스료 수취 가능
- AC/DC 모두 사용하는 Thameslink 노선에 맞추어 특수 제작된 Siemens Class 700을 사용해 대체 가능한 현존 모델은 없으며, 글로벌 열차 제작사인 Siemens와 TOC간 30년간 확정가격부 유지보수계약을 체결함

지분펀드 및 자산 개요

구분	내용
펀드규모	GBP 210mm
펀드만기	20년
예상 수익율 (GBP)	7.44% (보수차감 후, 환헛지 전)
운용사	미래자산운용, 한화자산운용
회사명	Cross London Trains
설립일	2011년 10월 17일
설립 목적	Thameslink 노선에 이용될 열차 제작 및 임대
주요자산	Class 700 열차 총 115대(1,140량)
열차 구성	12량 55대, 8량 60대
주주구성	Innisfree Ltd(33.3%), Siemens Project Ventures GMBH(33.3%), 3i Infrastructure PLC(33.3%)
회사 수익	열차임대료 수입(수요 리스크 없음)
회사 비용	O&M 비용(운영 리스크 없음)

투자구조



Seed 자산 : Project Louvre

본 건은 프랑스 소재 글로벌 PPP전문 운용사인 Meridiam 제1호 인프라펀드에 대한 지분을 세컨더리로 인수하는 건으로, 국내에 소개되지 않은 우량 인프라 자산운용사가 운영하는 검증된 인프라 Vintage펀드에 투자하는 건입니다.

투자하이라이트

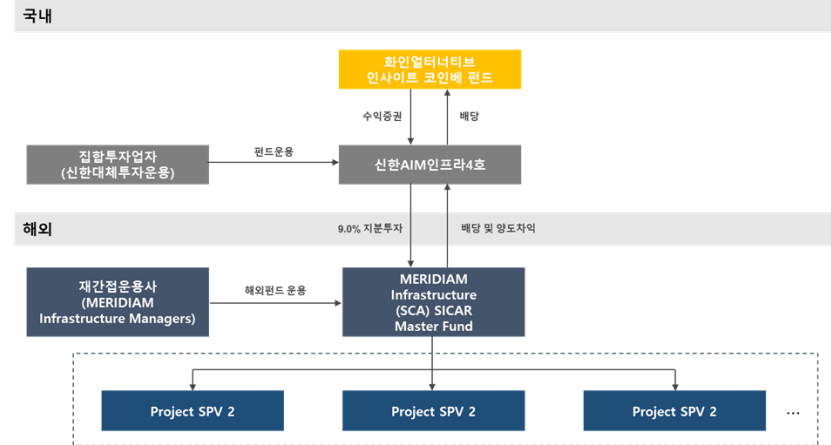
- 펀드 투자자산은 신용등급 A이상~AAA이하 OECD 국가 8개국 소재 100% 운영중인 적격인프라자산 11개로 구성된 포트폴리오 (도로 71%, 의료시설 11%, 터널 10%, 철도 8%)
- 정부기관들과 실시협약에 기반한 PPP자산으로부터 안정적인 현금흐름 창출 중이며 특히 꾸준한 수요가 예상되는 지리적 요충지에 위치한 자산들을 보유함 (가중평균 실시협약 잔존 계약기간 30년+)
- 본건을 통해 글로벌 PPP 전문 인프라 자산운용사인 Meridiam과 장기적인 파트너십을 구축, 향후 다양한 개발/운영 PPP 사업 참여 기회 국내 소개 가능

지분펀드 및 자산 개요

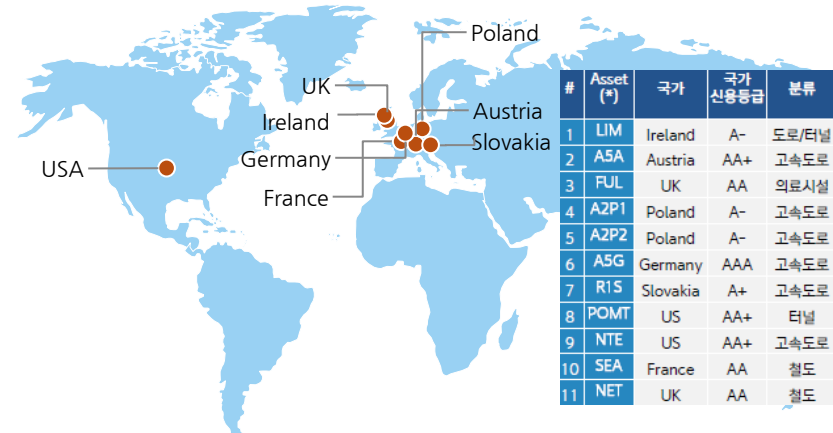
구분	내용
펀드규모	EUR 139.3mm
펀드만기	12.6년
예상 수익율 (EUR)	6.9%, CoC 6.1% (보수차감 후, 환헷지 전)
운용사	신한대체투자운용

구분	내용
펀드 명칭	MERIDIAM Infrastructure (SCA) SICAR
투자 국가	OECD 국가
투자 자산	11개 PPP 자산 (100% 운영단계 진입)
투자 증권	지분, 후순위대출, 메자닌대출, 전환사채
펀드 설정 년도	2006년
펀드 만기	2031년
해외운용사	Meridiam 자산운용

투자구조



투자자산 글로벌



Seed 자산 : Project Albatross

본 건은 북미 에너지 관련 인프라 자산 중 가장 투자열기가 높은 Permian 지역 소재 미드스트림 자산으로, 2018년 2월에 걸쳐 국내에서 총 3.9억불 선순위 투자가 집행되었으며, 본건은 메자닌 투자를 집행하는 건입니다.

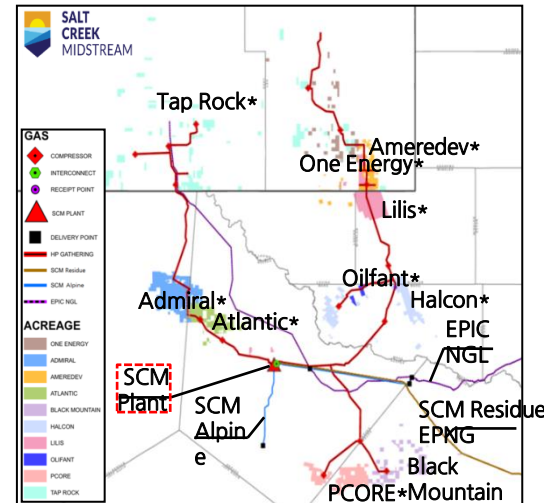
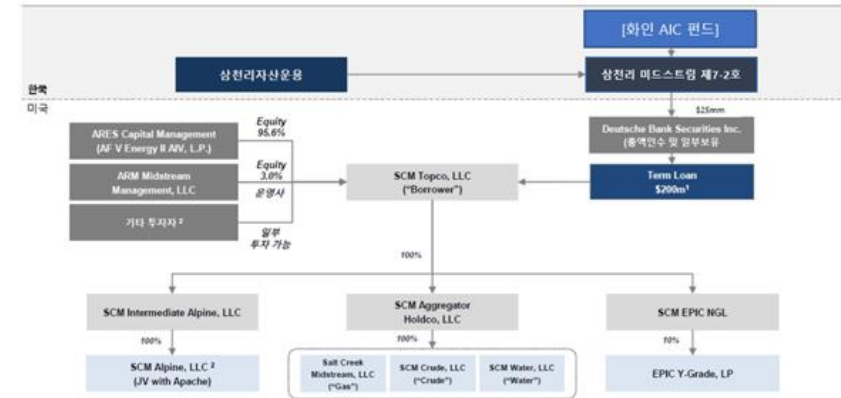
프로젝트 개요

- 대상자산은 미국 최대 셰일오일 생산지역인 Permian 분지의 텍사스, 뉴멕시코 지역에 소재한 Shale 가스 채집 및 처리 시설
- Permian 지역은 2014~2015년 에너지 가격 급락 시기에도 생산량이 증가한 북미 최대 생산지역으로, 셰일 오일 및 가스 생산을 위한 필수 불가결한 채집 처리시설 및 파이프라인시설 부족으로 병목현상 발생 중
- 본건은 굴지 인프라, 에너지 투자 펀드인 ARES Capital이 자본투자하는 미드스트림 자산으로, 선순위 LTV 43% 수준 양호한 금융구조와 대상고객인 업스트림 업체 생산량이 40% 이상 급감하더라도 선순위 금융 상환에 문제가 없는 등 탁월한 재무구조를 수립
- 초기 사업계획 대비 초기에 다수 고객 확보에 성공하여 CAPEX 조기 추가 집행 필요로 최초 3.5억불 조달 선순위 대출을 6.5억불까지 증액하였으며, 자본투자도 약 10억불까지 증액한 상황임.

자산 개요

구분	내용
스폰서	ARES Capital
금융구조	메자닌 대출
참여구조	메자닌 대출 \$200m 중 \$20m
만기	5년
금리	1년차 US LIBOR + 1,000bps (PIK) 2년차 US LIBOR + 850bps (cash)
조기상환수수료	1년 이내 200bps 2년 이내 100bps, 2년 이후 없음
국내 운용사	삼천리자산운용
금융종결일	2019년 5월 31일

투자구조



Gas 사업 (적색 라인)

- 채집 수수료 (Gathering) : 생산업자로부터 천연가스를 공급 받아 처리 시설까지 운송
- 처리 수수료 (Processing) : 제공된 천연가스를 처리하여 메탄가스와 NGL로 분리

Crude 사업 (녹색 라인)

- 채집 수수료 (Gathering) : 생산업자로부터 공급 받은 Crude 물량을 계약된 지점까지 운송

Water 사업 (생산업자 부지)

- 채집 수수료 (Gathering) : 생산업자로부터 공급 받은 물량을 생산업자 부지 인근 처분 시설로 채집
- 처분 수수료 (Disposal) : 채집한 용수를 처분시설에 처분

Seed 자산 : Project BCP

본 건은 글로벌 자산운용사인 Aberdeen Standard Investments("ASI")가 USD 1bn 규모로 설정 예정인 대체투자 전문 자산운용사 소수지분 인수를 목적으로 하는 블라인드 펀드 "Bonaccord Capital Partners" ("BCP 펀드")에 투자하는 건입니다.

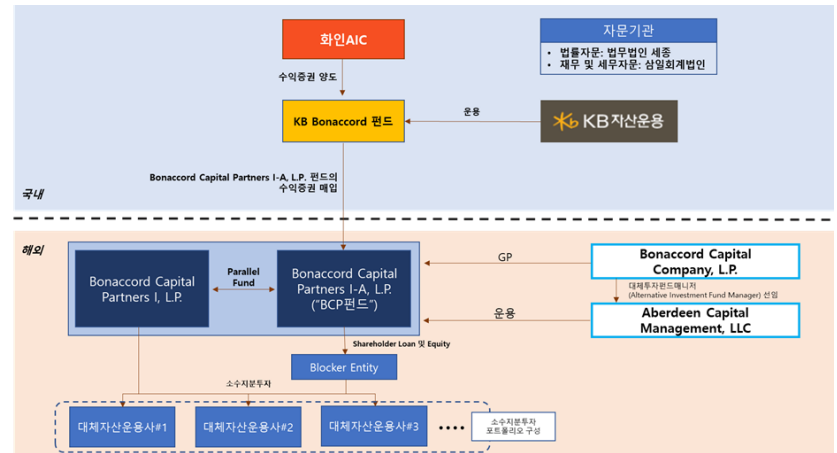
투자하이라이트

- 본 건 블라인드 펀드 운용사인 ASI는 '18년 AUM 기준 USD 765bn을 보유한 영국 내 1위 규모의 초대형 글로벌 자산운용사로 현재까지 1,000개 이상 대체자산운용사 투자 경험을 보유함
- 본 건 펀드는 대체 자산운용사 소수지분에 투자하는 건으로, 피투자운용사 설정 펀드로부터 발생하는 운용보수에 따라 IRR 기준 연 20% 이상 고수익 달성이 가능함
- 인수대상 운용사 기설정된 펀드 만으로도 원금회수 가능한 수준으로 하방 안정성을 보유하며, 인수 즉시 기설정된 펀드로부터 발생하는 보수를 통하여 투자초기 발생하는 J-Curve 이슈 해소함

지분펀드개요

구분	내용
국내 펀드명	KB Bonaccord 전문투자형 사모 투자신탁(재간접형)
국내 운용사	KB 자산운용
현지 펀드명	Bonaccord Capital Partners
현지 운용사	Aberdeen Standard Investments
투자대상	중형규모 대체자산운용사의 소수지분
국내펀드 만기	14년 (BCP펀드 미청산시 1년 단위로 자동 연장)
국내펀드 수익률	IRR 20%, Cash Yield 22% (보수차감 후, 환헛지 전)
펀드설정규모	USD 약 200 mil (국내) / USD 1 bil (현지)

투자구조



자산 개요

구분	내용
정량 요소	- 인수대상 운용전략: 사모시장 대체자산 운용사
	- 인수대상 규모: AUM USD 1 - 10bn 규모(중형)
	- 인수대상 수익수준: Net Income기준 USD 40mn - 300mn
	- 인수지분율: 인수대상 운용사 전체지분의 10-20%
	- 투자규모: USD 30mn - 200mn
정성 요소	- 수입안정성: 운용자산 유동성, 만기, 보수수준, LP분포 등
	- 사업안정성: 팀 연속성, 사내인프라, 사업 전략, 승계 계획 등
	- 투자자취향: 운용사 전략 및 운용상품에 대한 취향
	- 수익성특성: 운용보수 유지가능성, 비용구조, Leverage, 배당능력 등
	- 전략적 지속가능성: 거래 Flow와 크기, 효율적인 전략 추진가능성
	- 성과특성: Track Record, 투자프로세스 수준, 전략 확장성 등

Seed 자산 : Project Cristalia

본 건물은 글로벌 기업 HQ 오피스 밀집지역인 프랑스 파리 Rueil-Malmaison(뤼에유-말메종) 지역에 위치한 Cristalia 오피스 매입 건입니다.

투자하이라이트

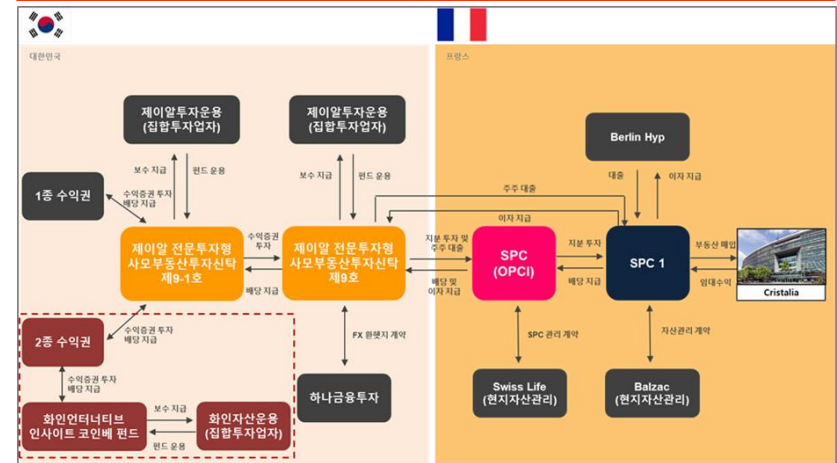
- 본 자산은 글로벌 제약회사인 Bristol-Myers Squibb이 HQ로써 56%를 사용하고 있으며, InforFrance, Carrier 등 글로벌 기업 프랑스 HQ가 임차하고 있음
- 투자대상 오피스는 2002년 준공되어, 임대면적 21,771 sqm (6,586평), 지하 2층~지상 7층 규모로 주차대수 651대를 확보하고 있으며, 임대율 92.5%로 가중평균 임대만기(WAULT)는 8.0년임
- 총 매매가격은 € 165.6M(매입 NIY 4.99%, Cap rate 5.24%)으로, 현지에서 선순위 담보대출 € 97.0M을 고정금리 1.30%, 만기 5년, LTV 60%로 조달함

지분펀드 개요

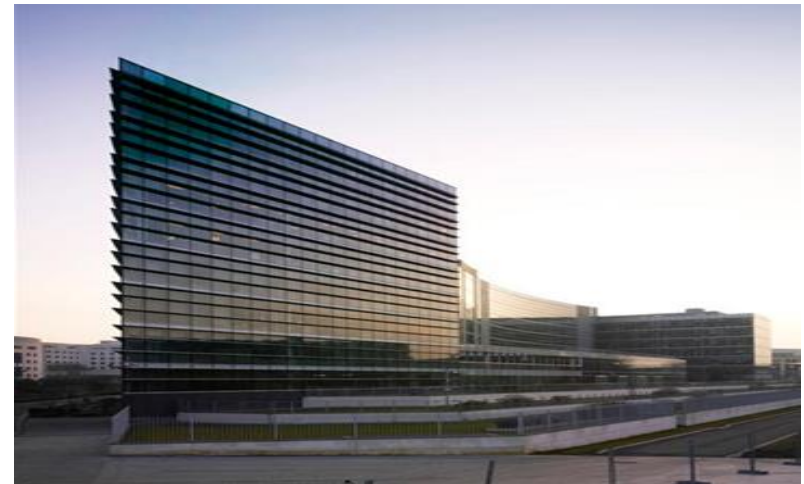
구분	내용
펀드규모	€ 76.9M
펀드만기	5년
예상 수익율	CoC 8% (보수차감 후, 환헛지 전)
운용사	제이알투자운용

구분	내용
주소	3, rue Joseph Monier 92500
준공년도	2002년 준공, 2014~2018년 Refurbished(€ 9.7M)
임대면적	21,771 sqm (6,586평)
주차대수	651대
건물구조	지상 7층/ 지하2층
토지	Freehold
임차인	Bristol-Myers (56%), Infor France (14%), Carrier (10%) 외 3사
WAULT	8.0년
매도인	Tishman Speyer Management
매각가	€ 165.6M(2,120억원), € 7,606/sqm(1천만원)

투자구조



투자대상자산



Seed 자산 : Project Adams

본 건은 핀란드 북부에 위치한 73.2MW 규모의 풍력발전자산 포트폴리오로써, 3년 이상의 안정적인 운영실적을 보유한 FiT 적용 대상 육상풍력발전 포트폴리오의 지분편드에 투자하는 건입니다.

투자하이라이트

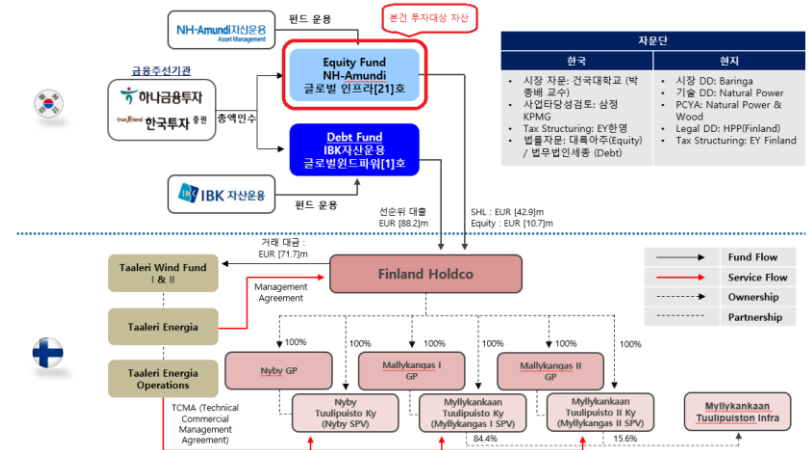
- 본 자산은 핀란드의 신재생에너지 지원 정책인 Feed-in Tariff 제도를 적용 받아 운영 개시 시점부터 12년간(자산 별 잔여기간 8~9년) 전력가격이 에너지 당국(Energy Authority)에 의해 고정되어 안정적이면서도 높은 초기 Cash Yield를 기대할 수 있는 자산임
- 북유럽 통합 전력시장 Nord Pool에 속하며, 신재생에너지 지원 정책의 소급 변경 이력이 없고, 국가 신용등급이 높은 신뢰성 있는 시장
- 포트폴리오를 구성하는 3개의 풍력발전단지(Oulu 인근 소재)는 북유럽 최대의 풍력발전 전문 PE인 Taaleri Energia의 3~4년간의 검증된 운영 이력으로 안정적인 운영 예측이 가능함

지분편드 개요

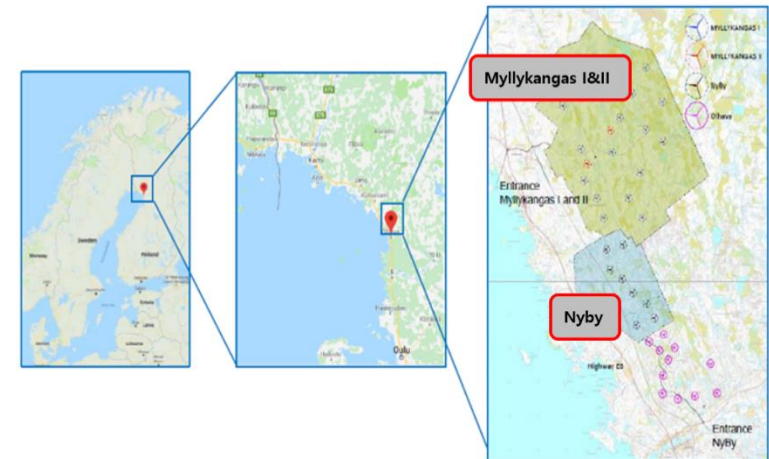
구분	내용
펀드규모	€ 54.3M(연내 투자완료 예상)
펀드만기	5.5년
예상 수익율	자산 내구연한까지 보유 가정 시 6.7% (보수차감 후, 환헤지 전)
운용사	NH-Amundi자산운용

구분	Nyby	Mylylkangas I	Mylylkangas II
설비용량	19.2MW	45.6MW	8.4MW
COD	2015.01	2015.04	2016.01
운영기간	27.5년	27.5년	27.5년
터빈	Nordex N117(8기)	Nordex N117(19기)	N131(27기), N117(1기)
FiT	EUR 83.5/MWh	EUR 83.5/MWh	EUR 83.5/MWh
FiT종료	2026.4Q	2027.1Q	2028.1Q
Load Factor	35.4%	35.5%	38.0%

투자구조



투자대상자산



05

수익권별 IRR 시나리오 분석

(Based on 태영회계법인 Financial Model)

수익권별 IRR 시나리오 분석 : Base Case

본 건 Base Case는 배당주기 6개월, 참여수수료 1.5%, Seed 자산 연 3회 회전을 기준으로 추정 되었습니다.

수익권별 CF 및 Cash Yield

(단위 : 백만원)

기수	1종수익권분배	2종수익권분배	분배합계	1종수익률	2종수익률
1 기	5,250	17,325	22,575	5.0%	16.5%
2 기	5,250	14,333	19,583	5.0%	13.7%
3 기	5,250	19,249	24,499	5.0%	18.3%
4 기	5,250	12,994	18,244	5.0%	12.4%
5 기	5,250	19,249	24,499	5.0%	18.3%
6 기	5,250	12,994	18,244	5.0%	12.4%
7 기	5,250	19,249	24,499	5.0%	18.3%
8 기	5,250	12,994	18,244	5.0%	12.4%
9 기	4,164	18,771	22,935	5.0%	22.5%
10 기	1,775	8,650	10,425	5.0%	27.9%
11 기	-	-	-	0.0%	0.0%
12 기	-	-	-	0.0%	0.0%
순현금흐름 누계액	47,939	155,807	203,746	5.0%	17.3%
1종수익권 배당 IRR	4.99%				
2종수익권 배당 IRR	16.49%				

기별 Cash Flow

(단위 : 백만원)

기수	원본투자	운용수익	인수수료	운영비용	배당	잔여Cash
1 기	310	14,336	9,011	(521)	(22,575)	560
2 기	(310)	15,453	4,652	(521)	(19,583)	250
3 기	-	12,510	12,510	(521)	(24,499)	250
4 기	-	12,510	6,255	(521)	(18,244)	250
5 기	-	12,510	12,510	(521)	(24,499)	250
6 기	-	12,510	6,255	(521)	(18,244)	250
7 기	-	12,510	12,510	(521)	(24,499)	250
8 기	-	12,510	6,255	(521)	(18,244)	250
9 기	-	10,946	12,510	(521)	(22,935)	250
10 기	-	4,691	6,255	(521)	(10,425)	250
11 기	-	-	-	-	-	250
12 기	-	-	-	-	-	250
합 계	-	120,486	88,722	(5,213)	(203,746)	

*상기 내용은 향후 실사 및 협상 결과에 따라 조건 및 내용이 변경될 수 있으며, 당사는 본 예비투자세안서(안) 상 목표수익률 달성을 보장하지 않습니다.

수익권별 IRR 시나리오 분석 : Stressed Case 1

본 건 Stressed Case 1은 배당주기 6개월, 참여수수료 1.0%, Seed 자산 연 2회 회전을 기준으로 추정 되었습니다.

수익권별 CF 및 Cash Yield

(단위 : 백만원)

기수	1종수익권분배	2종수익권분배	분배합계	1종수익률	2종수익률
1 기	5,250	12,485	17,735	5.0%	11.9%
2 기	5,250	12,783	18,033	5.0%	12.2%
3 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
4 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
5 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
6 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
7 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
8 기	5,250	10,909	16,159	5.0%	10.4%
9 기	4,164	10,431	14,595	5.0%	12.5%
10 기	1,775	6,565	8,340	5.0%	21.2%
11 기	-	-	-	0.0%	0.0%
12 기	-	-	-	0.0%	0.0%
순현금흐름 누계액	47,939	107,716	155,655	5.0%	12.0%
1종수익권 배당 IRR		4.99%			
2종수익권 배당 IRR		11.37%			

기별 Cash Flow

(단위 : 백만원)

기수	원본투자	운용수익	인수수수수료	운영비용	배당	잔여Cash
1 기	310	14,336	4,170	(521)	(17,735)	560
2 기	(310)	15,453	3,101	(521)	(18,033)	250
3 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
4 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
5 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
6 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
7 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
8 기	-	12,510	4,170	(521)	(16,159)	250
9 기	-	10,946	4,170	(521)	(14,595)	250
10 기	-	4,691	4,170	(521)	(8,340)	250
11 기	-	-	-	-	-	250
12 기	-	-	-	-	-	250
합 계	-	120,486	40,631	(5,213)	(155,655)	

*상기 내용은 향후 실사 및 협상 결과에 따라 조건 및 내용이 변경될 수 있으며, 당사는 본 예비투자제안서(안) 상 목표수익률 달성을 보장하지 않습니다.

수익권별 IRR 시나리오 분석 : Stressed Case 2

본 건 Stressed Case 2는 배당주기 6개월, 참여수수료 0.5%, Seed 자산 연 1회 회전을 기준으로 추정 되었습니다.

수익권별 CF 및 Cash Yield

(단위 : 백만원)

기수	1종수익권분배	2종수익권분배	분배합계	1종수익률	2종수익률
1 기	5,250	10,400	15,650	5.0%	9.9%
2 기	5,250	9,682	14,932	5.0%	9.2%
3 기	5,250	8,824	14,074	5.0%	8.4%
4 기	5,250	6,739	11,989	5.0%	6.4%
5 기	5,250	8,824	14,074	5.0%	8.4%
6 기	5,250	6,739	11,989	5.0%	6.4%
7 기	5,250	8,824	14,074	5.0%	8.4%
8 기	5,250	6,739	11,989	5.0%	6.4%
9 기	4,164	8,346	12,510	5.0%	10.0%
10 기	1,775	2,395	4,170	4.0%	7.7%
11 기	-	-	-	0.0%	0.0%
12 기	-	-	-	0.0%	0.0%
순현금흐름 누계액	47,939	77,510	125,449	5.0%	8.1%
1종수익권 배당 IRR		4.99%			
2종수익권 배당 IRR		8.20%			

기별 Cash Flow

(단위 : 백만원)

기수	원본투자	운용수익	인수수료	운영비용	배당	잔여Cash
1 기	310	14,336	2,085	(678)	(15,650)	560
2 기	(310)	15,453	-	(673)	(14,932)	250
3 기	-	12,510	2,085	(521)	(14,074)	250
4 기	-	12,510	-	(521)	(11,989)	250
5 기	-	12,510	2,085	(521)	(14,074)	250
6 기	-	12,510	-	(521)	(11,989)	250
7 기	-	12,510	2,085	(521)	(14,074)	250
8 기	-	12,510	-	(521)	(11,989)	250
9 기	-	10,946	2,085	(521)	(12,510)	250
10 기	-	4,691	-	(521)	(4,170)	250
11 기	-	-	-	-	-	250
12 기	-	-	-	-	-	250
합 계	-	120,486	10,425	(5,520)	(125,449)	

*상기 내용은 향후 실사 및 협상 결과에 따라 조건 및 내용이 변경될 수 있으며, 당사는 본 예비투자제안서(안) 상 목표수익률 달성을 보장하지 않습니다.



06

운용사 소개

화인자산운용 소개

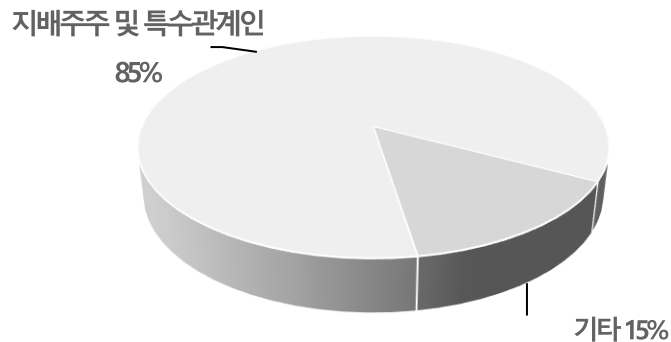
화인자산운용은 관계회사인 화인파트너스 투자본부가 분사하여, 에너지·인프라, M&A, 실물투자, 기업금융, NPL 등 주요 사업을 수행하기 위해 설립된 회사입니다.

주식회사 화인자산운용

- 대표이사 정 민 철
- 자 본 금 30억 원(2019년 6월말 기준)
- 임 직 원 14명(투자인력 9명)
- 본 사 서울시 종로구 영풍빌딩 21층
- 2017. 6 (주)화인자산운용 설립
- 2017. 12 PEF 업무집행사원 등록(GP)
- 2018. 12 전문사모집합투자업 등록

주주구성

2020년 1월말 기준



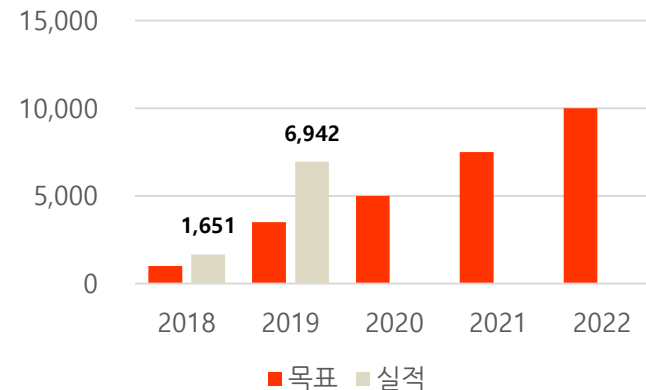
주요 투자 / 운용 영역

- 국내외 도로, 항만, 공항, 철도 등 전통 인프라 자산 투자
- 국내외 태양광, 풍력, 화력 등 발전소 및 송전 인프라 사업 투자
- 유전/선박/항공기 등 실물자산 투자
- 부동산 (오피스, 상업시설, 호텔, 물류창고 등) 관련 투자
- 메자닌성 자금 수요 기업에 대한 주식연계증권 투자
- PEF에 대한 재간접 형태 투자

수탁고 목표

2020년 1월말 기준

(단위 : 억원)



화인자산운용 조직구성

화인자산운용은 화인파트너스의 투자본부가 분사하여 투자 및 운용업무를 수행하기 위하여 2017년 6월에 설립되었으며, 총 인력 14명 중 3명의 임원은 투자경력 경력 10년 이상의 전문 투자자로 구성되어 있습니다.

화인자산운용 조직구성



정민철 대표이사



- 투자경력 13년+
- M&A, 대체투자, 기업금융, 국제금융, NPL, 부동산
- 삼일회계법인, 화인파트너스
- 공인회계사(KICPA)

김태훈 전무이사



- 투자경력 20년+
- M&A, 대체투자, NPL, 골프장
- 삼정회계법인 Deal advisory
- 6본부 본부장
- 공인회계사(KICPA)

윤태우 비상근 감사



- 투자경력 25년+
- M&A, 대체투자, 기업금융, 국제금융, NPL, 부동산
- 화인파트너스 대표이사

화인자산운용 리스크관리

화인자산운용은 보수적인 리스크 관리 및 컴플라이언스 프로세스를 통하여 주요 투자 위험 관리를 하고 있습니다.

리스크 관리 조직 및 구성

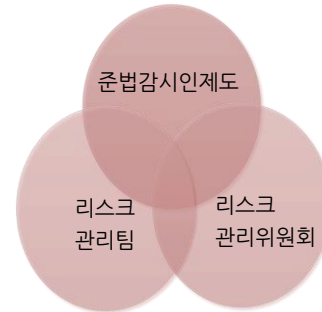
리스크관리 위원회

- Fund 리스크를 적절히 인식/측정/감시통제 하는데 필요한 정책 및 절차를 마련하고 총괄적인 리스크 감독 및 효율적인 통제 수행

리스크 관리팀

- Fund 리스크 관리가 적절하고 효율적으로 이루어질 수 있도록 제반 리스크관리 업무를 수행

컴플라이언스 조직 및 구성



- 회사 및 임직원의 제반 법규 및 내부 규정 준수 여부를 상시적으로 통제 및 감독하고, 법률적 자문 및 사전 검토 등 업무 수행
- 이사회, 이사회 산하 각종 위원회 부의사항에 대한 관계법령 등 준수여부 사전검토 및 정정요구 등

리스크 관리 체계



내부통제규정

- 당사는 내부통제규정을 제정하여, 업무와 관련된 정보를 이용하여 본인, 회사 또는 제3자의 부당한 이익을 도모하거나 관계법령 등에서 금지하는 행위, 기타 투자자보호 및 건전한 거래질서를 할 수 있는 불건전 영업행위를 엄격히 금지
- 리스크가 있는 투자를 집행함에 있어 해당 업무를 담당하는 임직원은 리스크관리위원회에 출석하여 보고해야 함

내부통제 권한 및 업무

- 준법감시인은 투자 및 경영관리 업무와 독립되어 업무 전반에 대한 준법성 여부 검토
- 준법감시인은 직무를 수행함에 있어 필요하다고 인정하는 경우 임직원에게 자료나 정보 제출 및 관계자 출석 또는 답변을 요구
- 준법감시인은 내부통제기준 위반사실을 발견한 경우에는 이를 조사하여 대표이사 및 감사에게 보고

화인자산운용 운용자산 내역

화인자산운용은 다양한 분야의 출신으로 구성된 운용인력들의 폭넓은 투자/운용 경험을 바탕으로 NPL, 부동산, 실물 대체 투자(항공기, 유전, 선박 등)에 대한 Fund 및 PEF 투자를 진행해 왔으며, 현재 블라인드 펀드 또한 운용 중에 있습니다.


FUND

(단위 : 백만원)

펀드명		구분	금액	설정일	투자대상	예상수익률	비고
• 화인메자닌전문투자형사모투자신탁제1호		BLIND	129,400	19-01-30	담보부 CB/BW/Bond	Net IRR 9%	소진율 약64.89%
• 화인롯데마스터리스 전문투자형사모투자신탁 제1호		PROJECT	16,400	19-04-30	후순위 사모사채	Net IRR 10.8%	롯데마트, 롯데백화점
• 화인전문투자형사모부동산투자신탁제1호		PROJECT	21,800	19-05-10	물류창고	Net IRR 8%	군산물류창고
• 화인인프라전문투자형사모투자신탁제4호		PROJECT	15,100	19-07-17	대출채권	Net IRR 5.04%	부산신항터미널 (PNIT)
• 화인스노우맨전문투자형사모투자신탁 제1호		PROJECT	51,900	19-10-10	Equity/ 수익증권 등	Net IRR 22%	발전소 O&M업체 (KEPS, KDHEC 등)
• 화인 얼터너티브 인사이트 코인베 전문투자형 사모 혼합자산 투자신탁 1호		PROJECT	339,600	19-11-28	Equity/ 수익증권 등	1종 Net IRR 5.0% 2종 Net IRR 15.5%	Infrastructure 대체투자
Total			574,200				

PEF

(단위 : 백만원)

펀드명		Co-GP	구분	금액	집행일	비고
• 아이엠에스페셜시큐어이션1호 사모투자합자회사		IMM Investment	Project	139,420	18-01-23	나진산업
• 에트라 제3의1호 사모투자합자회사		IMM Investment	Project	25,631	18-11-12	항공기 리스사
• 화인퍼즐 제1호 기업재무안정 사모투자합자회사		퍼즐인베스트먼트	Project	10,600	19-03-15	명신산업
• 아폴론 사모투자합자회사		HES Capital	Project	10,050	19-12-18	씨스포유
Total				185,701		

화인자산운용 모그룹소개

선명그룹은 1948년 설립 후 컨테이너 터미널 업체인 선광을 모태로 금융, 부동산 등 다양한 분야에 진출해 있습니다.

선명그룹

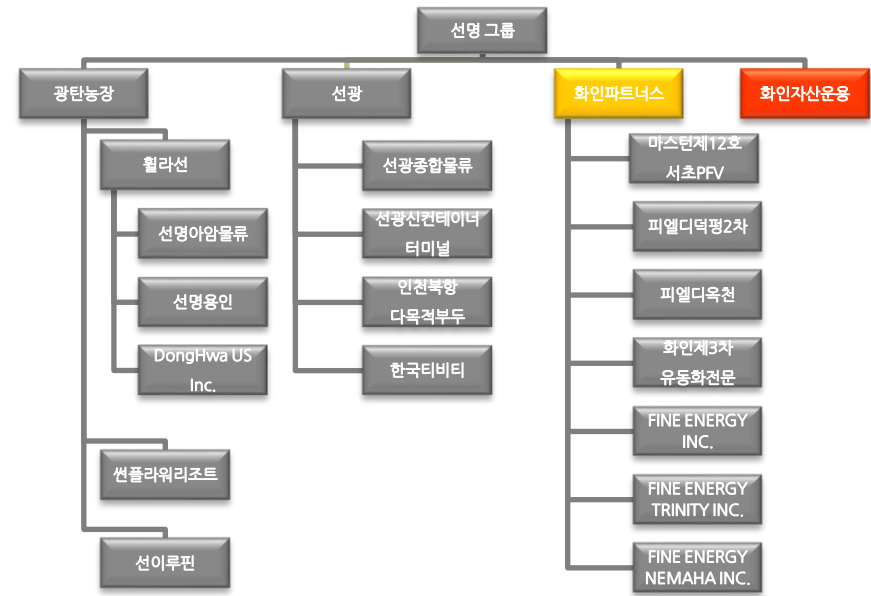
(연결재무제표/2018년말 기준)

- 기업집단명 선명그룹
- 동일인(지배주주) 심 장 식
- 국내관계회사 18개
- 해외관계회사 6개

회사명	대표자	설립	업종	자산 (억원)
화인파트너스	윤태우	1984	기업투자업	6,944
선광	심충식	1948	항만하역/운송	5,524
선광컨테이너 터미널	이도희	2010	수상화물취급	2,245
마스턴제12호 서초PFV	장현주	2014	부동산개발업	1,892

주요계열사 현황

회사명	화인파트너스	선광
본사	서울시 종로구 청계천로 41	인천시 중구 축항대로211번길 37
자산	6,944 억 원	5,524 억 원
자기자본	4,646 억 원	3,049 억 원
매출	1,300 억 원	1,356 억 원
영업이익	284 억 원	158 억 원
당기순이익	401 억 원	106 억 원



화인자산운용 주요관계사 소개

화인파트너스는 1984년 이래 축적된 금융투자 노하우와 자본력, 우수한 전문인력을 기반으로 기업인수 / 투자, 부동산투자 / 개발사업, 물류창고투자, 유전 / 에너지자원투자, 선박투자, 부실채권(NPL)투자 등 다양한 분야에서 전문 투자사업을 영위하고 있으며, 선광은 선광신컨테이너터미널, 인천북항다목적부두 등 해운/물류업을 바탕으로 인프라 산업의 Player로써 현장 경험과 정보를 당사와 공유하고 있습니다.

주식회사 화인파트너스

- 대표이사 윤 태 우
- 자본금 390억원/ 순자산 4,646억원(2018년 12월말 기준)
- 임직원 23명
- 본사 서울시 종로구 영풍빌딩 21층
- 1984. 10 국민리스(주) 설립
- 1998. 02 여신전문금융업 등록
- 2003. 01 (주)화인캐피탈로 상호 변경
- 2005. 08 주택건설/대지조성업 등록
- 2006. 05 (주)화인파트너스로 상호 변경
- 2012. 07 부동산개발업 등록
- 2015. 04 (주)화인자산관리(舊한국개발리스(주)) 흡수합병



서울 서초동 주상복합
개발사업
(798세대)



인천 소래논현지구
도시개발사업
(8,072세대)



울산 반구동 아파트
개발사업
(1,112세대)



FINE ENERGY INC.
(텍사스, 오클라호마 주
인근 석유/가스 채굴권)

주식회사 선광

- 대표이사 심 충 식
- 자본금 66억 원/ 순자산 3,049억원(2018년 12월말 기준)
- 임직원 228명
- 본사 인천시 중구 축항대로211번길 37
- 1984 선광공사 설립. 하역업, 통관업 면허 취득
- 1963 항만운송사업 면허 취득
- 1984 해사채취 및 판매업 허가
- 1999 코스닥 상장
- 2005 선광인천컨테이너 터미널 개장
- 2008 인천북항다목적부두 설립
- 2010 선광신컨테이너터미널 설립



인천 선광신컨테이너 터미널



양곡 싸이로
(24만톤 규모)

07

주요투자위험

투자위험리스크

본 건 기초자산 및 투자 환경 등 투자 조건에 따라 아래와 같은 주요 투자 위험이 발생할 수 있습니다

위험요인	위험내용
과거 실적	<ul style="list-style-type: none"> 과거 실적은 투자하는 해외 펀드의 투자, 투자 목적, 목표 수익률 등에서 차이가 날 수 있으며, 과거 실적이 미래 수익을 보장하지 않음
자산 평가	<ul style="list-style-type: none"> 대부분의 자산에 대한 평가는 Manager 및 관련 기관에 의해 이뤄지며, 이는 자산에 대한 실제 실현 가치를 보장하지 않음
펀드 운용 참여 권한	<ul style="list-style-type: none"> 국내 펀드는 해외 펀드 자산의 Day-to-Day operation 및 투자/매각 관련 결정에 참여 권한이 제한적임
투자자 의무 불이행	<ul style="list-style-type: none"> 투자자가 일정 시점에 약정금을 조달하지 못한 경우, 미래의 일부 또는 전체 배당 수익을 몰수 당할 수 있으며, 해외 펀드 내 투자자의 지분 또한 감소 할 수 있고, 추후 투자로부터 배제될 수 있음
대체 투자 Vehicle 활용	<ul style="list-style-type: none"> 대체 투자 Vehicle을 활용할 경우, 이에 따른 설립, 구조, 운용에 대한 추가 비용이 발생할 수 있음
대리인 위험 및 이해상충 위험	<ul style="list-style-type: none"> 집합투자기구는 자산의 관리를 외부기관에 일임하여 관리할 수 있으므로 이와 관련한 대리인 리스크에 노출되어 있음 자산관리회사와 자산보관회사 등 독자적인 업무영역을 가지고 수행한 이익 창출 활동이 집합투자기구의 이해와 상충될 수도 있음
투자자산 보유기간 관련	<ul style="list-style-type: none"> 보유자산의 매각 또는 상황이 원활하게 이루어지지 않아 정해진 펀드 청산 시점에 청산되지 못하고 만기가 연장되거나, 기대가격보다 낮은 가격으로 매각되어 청산 될 수 있으며, 이에 따라 수익률 하락 및 원금 손실의 위험이 있음

투자위험리스크

본 건 기초자산 및 투자 환경 등 투자 조건에 따라 아래와 같은 주요 투자 위험이 발생할 수 있습니다

위험요인	위험내용
미래 성과 예상	<ul style="list-style-type: none"> ● 투자에 대한 판단은 현재의 수익과 미래에 대한 추정을 근거로 하며, 이는 향후 수익에 대한 확정이 아님
물가 변동 위험	<ul style="list-style-type: none"> ● 물가변동에 따라 투자대상의 매출 및 운영비용이 연동되는 경우, 본 펀드의 수익률 하락 및 원금 손실 가능성이 존재함
운영 위험	<ul style="list-style-type: none"> ● 수입 손실 : 설비 및 운영 절차 상의 하자에 따른 서비스 제공 기회가 상실될 수 있음 ● 비용 초과 : 설비 및 운영 절차 상의 중대한 하자, 급격한 인건비 상승, 운영 관련 정부의 규제 강화에 따른 운영비용 및 설비투자비의 초과 발생이 가능함
계약 위험	<ul style="list-style-type: none"> ● 주요 사업계약의 상대방이 계약을 불이행함에 따라 손실이 발생할 수도 있음
부채 위험	<ul style="list-style-type: none"> ● 투자 자산의 과도한 차입에 따라 Default Risk가 커질 수 있으며, 운용실적 부진 또는 금융시장 환경 급변 시 해당 Risk가 급격하게 상승할 수 있음 ● Tranche에 따른 Mezzanine 투자의 경우 금리 상승 시 선순위 원리금 부담 금액 상승으로, 펀드의 수익률 하락 및 원금 손실 가능성이 존재함
건설 위험	<ul style="list-style-type: none"> ● Greenfield 투자의 경우, 계획된 기간/건설비용 내에 완공되지 않을 수 있음
불가항력	<ul style="list-style-type: none"> ● 자연재해(지진, 홍수 등) 및 사회 불안(전국 또는 사회 전반적인 파업 등)이 발생할 수 있음 ● 정치적 불가항력(전쟁, 폭동, 환전/송금 통제 등)이 발생할 수 있음

투자위험리스크

본 건 기초자산 및 투자 환경 등 투자 조건에 따라 아래와 같은 주요 투자 위험이 발생할 수 있습니다

위험요인	위험내용
자금 송환 위험	<ul style="list-style-type: none"> 해외 투자의 경우 해당 국가로부터 본 펀드의 배당 및 이자소득, 매매차익(Capital Gain)의 본국 송환 행위 또는 유가증권의 매매절차와 관련된 행위가 제한 될 수 있음
우발 채무	<ul style="list-style-type: none"> 우발 채무 관련 Escrow 계좌 설립 및 유보 자금 보유가 필요할 시 이로 인하여 투자자 배당 시기가 지연될 수도 있음
기밀 정보 공개	<ul style="list-style-type: none"> 법률에 따른 해외 펀드의 자산에 대한 기밀 정보 공개로 인해, 자산에 대한 가격 및 매각에 부정적인 영향을 미칠 수 있는 가능성이 존재함
법률 제도 위험	<ul style="list-style-type: none"> 투자국가의 투자관련(외국인 투자 포함) 법 제도의 차이로 인하여 분쟁 발생 시 불리한 판결 등의 위험이 있음 투자기간 종료 이후에도 투자대상 국가의 법률에 따른 소송 또는 기타 청구권 발생 위험이 있음
거래 상대방 리스크	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상국의 주무관청 등 거래상대방의 사업해지 또는 의무불이행 시 현금흐름 감소 및 자산가치 하락 등에 따라 수익률에 부정적인 영향이 있을 수 있음
인수 대상의 신용 위험	<ul style="list-style-type: none"> 피인수대상의 재무상황, 신용상태 악화, 구조조정, 부도, 파산 등 신용 사건이 발생하는 경우, 집합투자기구에서 추구하는 투자목적을 달성하지 못할 수 있을 뿐만 아니라, 상황에 따라 투자원금의 손실이 발생할 수 있음
인지되지 않은 위험	<ul style="list-style-type: none"> 투자대상과 관련하여 투자위험에 관한 주요 사항을 기술하나, 해당 시점에 인지하지 못하였거나 중요하지 않다고 판단하여 기재하지 않은 사항이 향후 중대한 영향을 미칠 수 있는 가능성이 존재함

투자위험리스크

본 건 기초자산 및 투자 환경 등 투자 조건에 따라 아래와 같은 주요 투자 위험이 발생할 수 있습니다

위험요인	위험내용
환율	<ul style="list-style-type: none"> • 환율 변동으로 인한 원리금의 가치 변동의 리스크에 노출됨 • 투자원금에 대한 환헤지 전략을 실행할 계획이나 일부 환헤지가 실행되지 않는 부분(배당금액 포함)에 대해서는 환율 하락 시 투자자 수익률이 예상보다 감소할 수 있는 리스크가 존재함 • 환헤지 시점의 상황에 따라 예상대로 헤지 거래가 실행 되지 않아 환율 변동으로 인한 투자자 수익률이 예상보다 감소할 리스크가 존재함 • 예상한 현금흐름이 발생하지 않거나 환율 변동으로 인해 추가적인 증거금 납입 요청 시 추가적인 유동성 리스크가 발생할 수 있음
환금성 및 유동성	<ul style="list-style-type: none"> • 본 집합투자기구는 폐쇄형 사모 펀드로서, 환매 요청이 불가능하며 증권시장에서 상장되지 않음에 따라 수익증권의 환금성 및 유동성 제한 위험이 존재함 • 수익증권의 경우 장외거래를 통한 매각이 가능하나 매각 시 매수 수요가 충분하지 않아 매각되지 않거나 기대가격보다 낮은 가격으로 매각될 수 있음 • 수익증권의 장외거래의 경우 매각상대방은 전문투자자에 한정되며, 분할매각이 제한될 수 있음
투자원본에 대한 손실 위험	<ul style="list-style-type: none"> • 본 펀드는 실적배당상품으로 투자 원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않음. 따라서 투자 원본의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며, 투자금액의 손실 내지 감소의 위험은 적적으로 투자자가 부담하며, 집합투자업자나 판매회사 등 어떠한 당사자도 투자손실에 대한 책임을 지지 아니함
국내 법규 및 제도 변화 위험	<ul style="list-style-type: none"> • 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 및 관련 법규의 변화는 당해 집합투자기구의 자산운용정책에 변화를 가져올 수 있으며, 이에 따른 배당률과 수익률도 변경될 수 있음 • 대한민국 및 투자대상국 법령(세금 등) 변경 등의 위험에 노출되어 있으며, 특히 타 국가와 대한민국 간의 조세조약 등의 변경으로 인하여 투자수익률이 변경될 수 있음