

이지스울산신항인프라일반사모투자신탁 투자제안서



# 투자자 유의사항

본 투자제안서 (이하 “제안서”)는 판매회사에 대한 정보 제공 목적으로 작성된 것으로서, 목적 외 이용 내지 제3자 제공이 제한됩니다. 특히 고객(잠재투자자)에게 제공될 경우 투자권유 및 투자광고 규제에 위배될 가능성이 있으니 유의하시기 바랍니다.

본 제안서의 목적은 본 건 투자신탁 상품에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 제안서 이용자가 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.

본 제안서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산운용회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 동 제안서 및 추가 제공자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 제안서 및 추가 제공자료와 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산운용회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 제안서를 이용함에 있어서 본 상품제안서에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산운용회사는 본 제안서를 수정·갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.

본 제안서의 제공사실 또는 본 상품제안서에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 본 프로젝트와 관련한 투자 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 제안서의 이용자는 본 제안서를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 제안서에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다.

본 제안서에 소개된 상품은 예금자보호법에 따른 예금보험공사의 보호대상이 아니며, 실적배당상품으로서 운용 결과에 따른 이익 또는 손실이 투자자에게 귀속됩니다. 그에 따른 원금손실 위험이 존재하며, 과거의 운용성과 및 시뮬레이션을 통해 산출된 수익률이 미래 수익을 보장하는 것이 아님을 유의하시기 바랍니다.

자산운용회사는 본 건 투자신탁 상품의 진행과 관련하여 언제든지 본 건 투자신탁 상품의 절차, 구조, 일정 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 회사는 아무런 법적 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 잠재적 투자자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.

본 제안서를 수령하는 판매회사 임직원은 투자자의 재무목적, 투자기간 등을 파악하여 투자에 적합한자에 한하여 투자권유를 하여야 합니다.

본 제안서는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

# Investment Highlights

## 1 독점적인 영업환경

- 울산항 전체 컨테이너 물동량의 70% 이상을 처리하고 있으며 향후 그 독점성이 강화될 항만
- 운영중인 컨테이너터미널의 일반부두 전환으로 2030년부터 컨테이너 물동량 독점 처리
- 실시협약상 최대 물동량 이상 실현시까지 독점성 유지

## 2 증명된 물동량/운영실적 및 안정적 운영구조

- 울산항 전체 컨테이너 물량 증가 추세
- 2009년부터 물동량 및 운영실적이 검증된 항만에 대한 투자
- 전문운영사의 책임운영을 통한 안정적인 운영

## 3 해지시지급금 및 자금집행순위 변경에 따른 원리금 상환의 안정성

- 대출 전기간 동안 해지시지급금의 사유 및 시점과 관계없이 차입금 잔액을 상회
- 대출약정서상 자금집행순위를 관리운영비보다 대출원리금을 우선적으로 받으므로써 대출원리금 상환에 안정적인 구조

# Table of Contents

1. 펀드 개요
2. 투자 및 재원조달 구조
3. 수익률 분석
4. 투자대상자산 개요
5. 시장현황
6. 리스크검토
7. 참여사 소개
8. 이지스자산운용(주) 소개
9. Appendix
10. Point of contact

# 01

펀드 개요



# 펀드 개요

구분	내용
펀드명	이지스울산신항인프라일반사모투자신탁
펀드종류	전문투자형 사모펀드 / 폐쇄형(환매금지형) / 단위형
펀드규모	[약 882]억원(Capital Call 방식) 수익증권_고정 : 600억(적용금리 : 3.8%) 수익증권_변동 : 282억(적용금리 : 기준금리 + 145bp)
투자대상	(주)동방이 보유한 유엔씨티(주)의 대출채권을 매입
예상 수익률	고정 수익증권 : 3.85% 내외(보수 차감 전) 변동 수익증권 : 5.28% 내외(보수 차감 전)
펀드관련보수	NAV의 총 15bp(집합투자업자 : 이지스자산운용(주) ( )bp, 신탁업자 : [ ]( )bp, 일반사무관리회사 : 스카이펀드서비스 ( )bp, 판매회사 : [ ]( )bp)
신탁기간	2029년 12월 말
분배금지급	결산일로부터 5영업일 이내 현금 배당 고정 및 변동수익증권의 원본 배분 -> 고정수익증권의 이익 배분 -> 변동수익증권의 이익 배분(잔여재산 포함)
펀드 설정일	2022년 6월 중
가입자 자격	전문투자자로서 법시행령 제271조제1항에서 정하는 투자자

※ 상기의 목표수익률은 현재 시장상황을 반영한 예상수익률로서, 향후 시장상황 및 운용성과에 따라 달라질 수 있음.



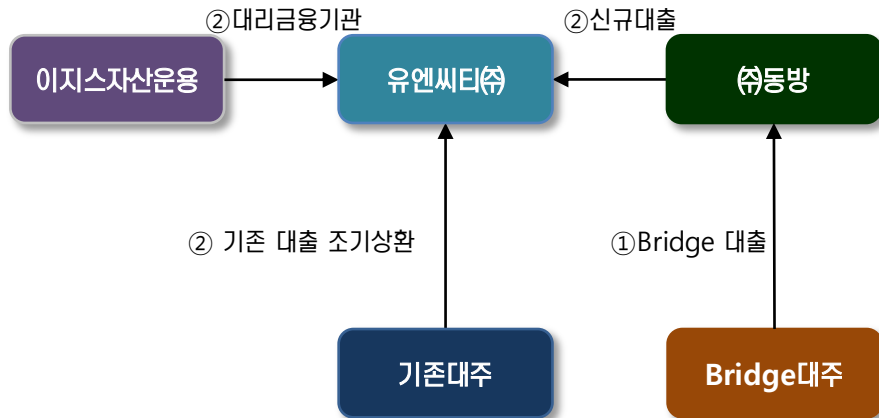
# 02

## 투자 및 재원조달 구조



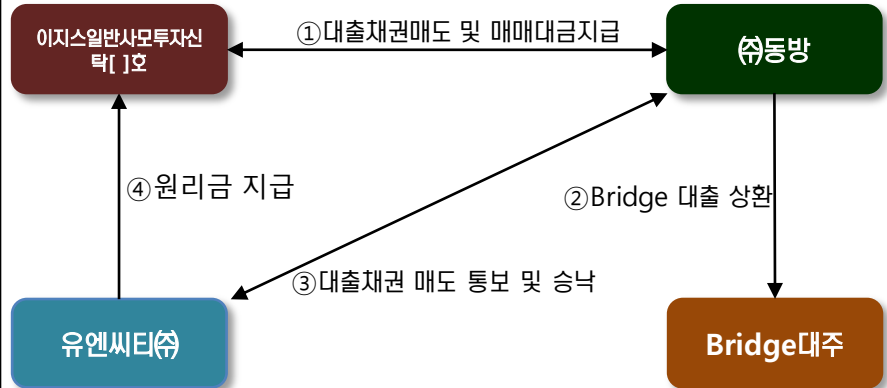
# 사업 구조

## Phase1. (주)동방 대출 실행



- ① 동방은 Bridge 대주로부터 UNCT에 신규대출하기 위한 자금을 차입
- ② 동방은 Bridge 대주로부터 차입한 자금으로 UNCT에 신규대출
- ③ UNCT는 동방으로부터 차입한 대출금으로 기존대주의 대출금을 조기상환
- ④ 이지스자산운용은 UNCT에 대한 대출금의 대리기관 업무를 수행하면서 UNCT의 대출원리금 상환 등 관리

## Phase2. 대출 채권 매매



- ① 펀드는 동방에 대출채권매매대금을 지급
- ② 동방은 대출채권매도대금으로 Bridge 대출을 상환
- ③ 동방은 펀드에 대출채권을 매도하고, 유엔씨티㈜에 동 대출채권의 매도를 통보하고 UNCT는 이에 대한 승낙



# 체결 예정 계약서

➤ 금번 Refinancing을 위하여 하기의 계약서를 체결 예정입니다.

구분	체결당사자	주요내용				
대출약정서	대주: (주)동방 차주: 유엔씨티(주) 대리금융기관: 이지스자산운용(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 기존 대출약정과 동일한 조건으로 (주)동방이 유엔씨티에 대출약정</li> <li>✓ 인출조건</li> </ul>				
		<table> <tr> <th>공통선행조건</th><th>인출선행조건</th><th>인출후행조건</th></tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 채무불이행의 부존재</li> <li>② 차주의 진술 및 보장의 진정성</li> <li>③ 인출요청서의 제출</li> </ul> </td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 차주관련 서류</li> <li>② 운영출자자관련 서류</li> <li>③ 사업서류 (모든 변경계약 포함)</li> <li>④ 금융서류</li> <li>⑤ 보험관련서류</li> <li>⑥ 법률의견서</li> </ul> </td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 기존 대출원리금이 전액 상환되었음을 확인할 수 증빙 서류</li> <li>② 예금근질권관련 서류</li> <li>③ 보험근질권관련 서류</li> <li>④ 양도담보계약관련 서류</li> <li>⑤ 근저당권설정관련 서류</li> <li>⑥ 관리운영권근저당관련 서류</li> </ul> </td></tr> </table>	공통선행조건	인출선행조건	인출후행조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 채무불이행의 부존재</li> <li>② 차주의 진술 및 보장의 진정성</li> <li>③ 인출요청서의 제출</li> </ul>
공통선행조건	인출선행조건	인출후행조건				
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 채무불이행의 부존재</li> <li>② 차주의 진술 및 보장의 진정성</li> <li>③ 인출요청서의 제출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 차주관련 서류</li> <li>② 운영출자자관련 서류</li> <li>③ 사업서류 (모든 변경계약 포함)</li> <li>④ 금융서류</li> <li>⑤ 보험관련서류</li> <li>⑥ 법률의견서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 기존 대출원리금이 전액 상환되었음을 확인할 수 증빙 서류</li> <li>② 예금근질권관련 서류</li> <li>③ 보험근질권관련 서류</li> <li>④ 양도담보계약관련 서류</li> <li>⑤ 근저당권설정관련 서류</li> <li>⑥ 관리운영권근저당관련 서류</li> </ul>				
대출채권매매계약서	양도인: (주)동방 양수인: 본 펀드	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ (주)동방이 보유하고 있는 유엔씨티(주)에 대한 대출채권을 펀드가 매입하는 계약</li> </ul>				
담보계약서	근질권설정지: 유엔씨티(주) 근질권자: 본 펀드 대리금융기관: 이지스자산운용(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 예금근질권설정계약서</li> <li>✓ 보험근질권설정계약서</li> <li>✓ 관리운영권근저당권설정계약서</li> <li>✓ 근저당권설정계약서</li> <li>✓ 양도담보계약서</li> </ul>				
운영출자자약정서	차주: 유엔씨티(주) 운영출자자: (주)동방 대리금융기관: 이지스자산운용(주)	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 위탁운영수수료 미지급으로 자금보충 이행</li> <li>✓ 2024년 이후의 관리운영위탁계약서를 첨부하고 대리금융기관의 요청이 있는 경우, 유엔씨티와 (주)동방은 동 계약을 체결하여야 함</li> <li>✓ 주식 점유, 주식추번위임장 및 백지양도증서 대리금융기관에 제출</li> <li>✓ 실시협약 상 해지사유가 발생하고 대리금융기관의 지시가 있는 경우, 해지시지급금을 청구하거나 매수청구권을 지급받도록 하여야 함</li> </ul>				

# 대출 주요조건 변경 전후 비교

➤ 동방이 차입할 대출금의 주요조건(안)은 하기와 같습니다.

구분	기존대출조건	변경대출조건
자금보충	<p>운영출자자 자금보충한도: 520억원</p> <p>자금보충방법:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-자금보충한도까지 위탁운영수수료적립</li> <li>-대출원리금 혹은 운영비 지급재원 부족 시, 적립금 인출하여 대상 회사에 후순위대출한 후 대상회사가 발행하는 무의결권 상환주를 인수하여 후순위대출금 상계</li> </ul>	<p>운영출자자 자금보충한도: 520억원</p> <p>자금보충방법:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대출원리금 상환에 자금이 부족한 경우, 위탁운영수수료를 미지급</li> </ul>
자금집행순서	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1)법령에 의한 제세공과금</li> <li>(2)법인운영비</li> <li>(3)운영위탁수수료</li> <li>(4)대출금상환적립계좌로의 이체</li> <li>(5)금융서류에 따른 제반 비용, 수수료, 이자</li> <li>(6)운전자금대출금의 원금</li> <li>(7)장기대출금의 원금</li> <li>(8)국민연금공단과 수산업협동조합중앙회가 보유한 주식에 대하여 변경주주협약에 따른 우선배당금(미지급 되었거나 당기에 지급될 배당금 포함)의 지급</li> <li>(9)후순위조건으로 차입한 차입금의 원리금</li> <li>(10)운영출자자가 보유한 상환주식에 대한 상환</li> <li>(11)출자자에 대한 배당금</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1)법령에 의한 제세공과금</li> <li>(2)대출금상환적립계좌로의 이체</li> <li>(3)금융서류에 따른 제반 비용, 수수료, 이자</li> <li>(4)월운영비(법인 및 관리위탁수수료)</li> <li>(5)국민연금공단과 수산업협동조합중앙회가 보유한 주식에 대하여 변경주주협약에 따른 우선배당금(미지급 되었거나 당기에 지급될 배당금 포함)의 지급</li> <li>(6)후순위조건으로 차입한 차입금의 원리금</li> <li>(7)위탁운영수수료 미지급금에 대한 지급</li> <li>(8)출자자에 대한 배당금</li> </ol>
대상회사 대출금의 담보관련 사항	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 주식에 대한 근질권</li> <li>(2) 관리운영권에 대한 근저당권</li> <li>(3) 예금계좌에 대한 근질권</li> <li>(4) 보험계약상의 권리에 대한 질권 설정</li> <li>(5) 양도담보목적물에 관한 양도담보</li> <li>(6) 기타 담보</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 관리운영권에 대한 근저당권</li> <li>(2) 예금계좌에 대한 근질권</li> <li>(3) 보험계약상의 권리에 대한 질권 설정</li> <li>(4) 양도담보목적물에 관한 양도담보</li> <li>(5) 기타 담보</li> </ol> <p>(주)동방의 대상회사에 대한 대출 시 (주)동방 보유 주식의 근질권 제공이 불가한 바, 기타 주주들의 근질권 설정 어려움</p>
신설	N/A	<p>추가 약정서 체결</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주식근질권 설정의 어려움 및 관리운영권 근저당권이 인출 후행 조건임을 반영하여 최대주주인 (주)동방, 대상회사 및 대출채권매입인 간에 이러한 문제를 해결하기 위한 신규약정 체결</li> </ul>

# 자금보충이행 방식의 변경

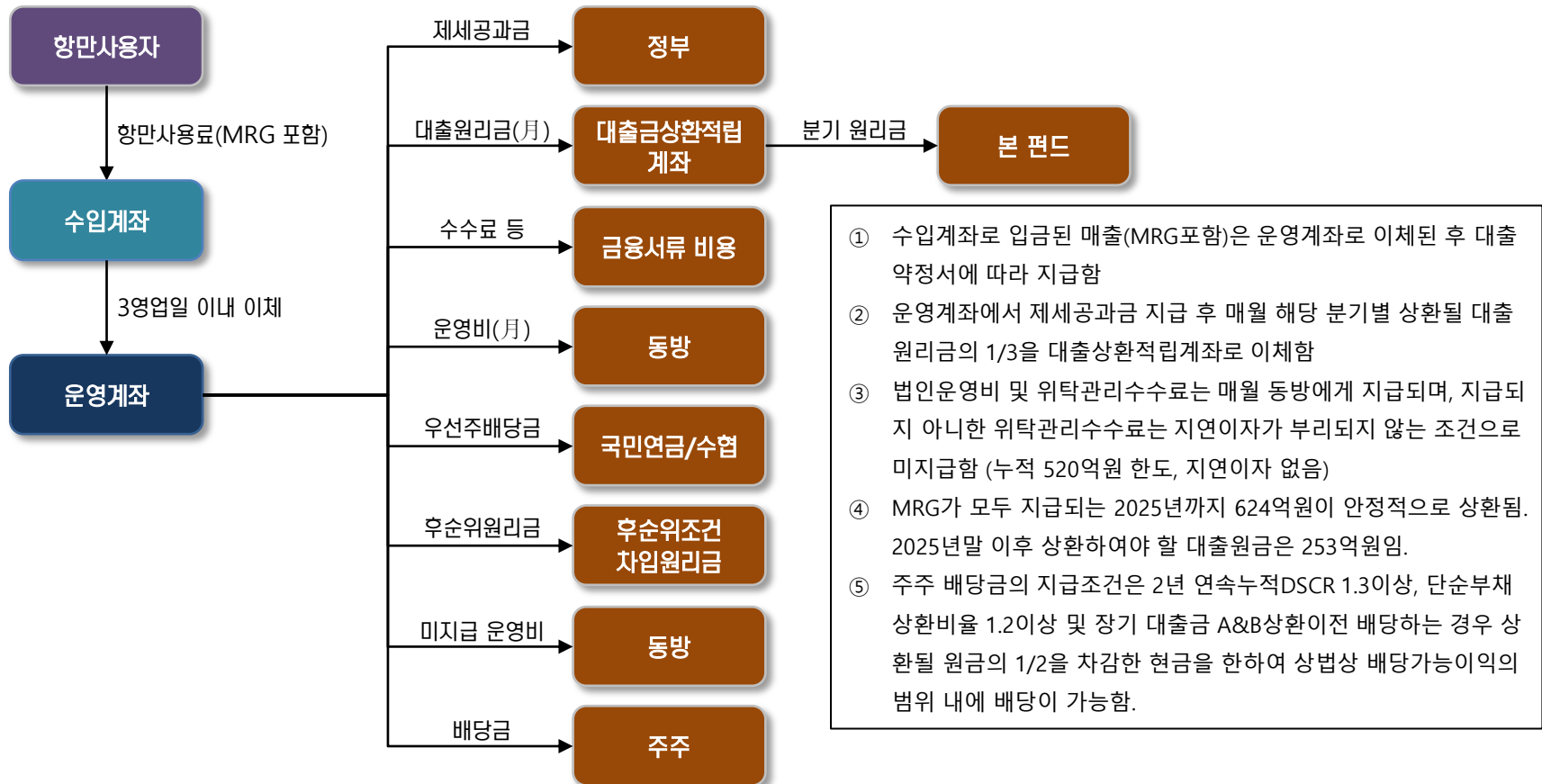
- 자금보충의 이행 방식이 기존 위탁운영수수료적립하여 부족시 적립금으로 후순위대출을 하도록 약정이 되어 있으나, 금번 변경대출 약정을 통하여 대출원리금 우선 지급 후 운영비 부족시 위탁운영수수료를 미지급할 계획입니다.

구분	기존대출조건	변경대출조건
자금보충	<p>운영출자자 자금보충한도: 520억원</p> <p>자금보충방법:</p> <p>-자금보충한도까지 위탁운영수수료적립</p> <p>-대출원리금 혹은 운영비 지급재원 부족 시, 적립금 인출하여 대상 회사에 후순위대출한 후 대상회사가 발행하는 무의결권 상환주를 인수하여 후순위대출금 상계</p>	<p><u>운영출자자 자금보충한도: 520억원</u></p> <p><u>자금보충방법:</u></p> <p><u>- 대출원리금 상환에 자금이 부족한 경우, 위탁운영수수료를 미지급</u></p>
변경대출약정에 따른 위탁운영수수료 미지급 한도 520억원 검토	<p>① 2015년 대주와 동방은 예상되는 차주의 현금흐름을 바탕으로 최종적으로 520억원 적립할 수 있는 분기별 적립 금액을 반영한 연도별 예정운영비에 합의하였으며, 이를 바탕으로 복잡한 자금보충의무 이행 절차에 합의하였음. 그 이후 차주는 대출원리금을 문제없이 상환하고 있었으며, 2021년말 약 70억원의 자금보충금액 발생을 제외하면 별다른 문제가 없었음. 이에 기 산출한 520억원의 한도금액은 대출원리금의 안정적인 상환에 충분한 규모인 것으로 판단됨.</p> <p>② 차주가 자금보충에 필요한 금액을 분기별로 동방에 지급하여 적립하고 동 금원으로만 자금보충을 이행하게 한 방식과 대출원리금을 우선 지급하고 예정운영비 지급에 현금이 부족한 경우 이를 미지급하는 방식은 차주가 궁극적으로 자금보충금액을 제공하고 있다는 점에서 크게 다르지 아니한 것으로 사료됨. 오히려 금번 자금보충이행방안의 변경은 동방에 지급한 후 후순위 대출로 보충하게 하고 이를 다시 배당이 없는 우선주로 전환시키는 복잡한 구조 및 절차의 이행없이 대주에게 동일한 효과가 유지되는 단순한 방안으로 변경되는 것임.</p> <p>③ 이에 더하여 금번 사업타당성검토 과정에서 수행한 민감도 분석에 따르면 520억원의 한도 중 최고 396억원(27page참고)이 소진되는 것으로 분석되어 대출원리금 상환을 위한 운영비미지급액 한도 520억원은 충분한 한도인 것으로 판단됨.</p>	



# 자금집행순서

- 유엔씨티(주)의 자금집행순서는 하기와 같으며, 운영비 지급 전 대출원리금상환적립계좌로 매월 이체함으로써 선순위 원리금상환에 안정성을 높였습니다.



# 본건 대출 추진 사유

➤ 본 사업의 운영사인 동방은 본 사업의 안정화를 위해 2015년 150억원 추가출자 및 광석부두 2개선석 및 배후부지에 대한 임대료로 330억원을 선납하여 안정적인 운영이 되도록 노력하였습니다.

## ■ 동방의 이슈

- ① 동방은 480억원을 추가 출자 및 임대료로 사업시행법인이 안정적인 운영이 되도록 노력 하였으나, 현재 동방의 추가적인 자금보충(운영비 중 일부 적립하였다가 원리금 부족 시 인출) 부담하여 사업에 대한 위험성을 보장하여야 할 뿐 아니라, 배당이 없는 상환주로의 자금보충은 재무투자자들의 우선주에 대한 배당금(미지급 포함)이 모두 지급된 이후에 상환이 되어 자금보충 실행 즉시 회계적 손실이 발생함.
- ② 자금보충실행으로 상환주로 출자를 할 경우 현금성 자산의 멸실로 인식되어 약 388억원이 회계적 손실로 인식될 것임. 현금성 자산의 멸실과 상환주 가치 평가로 인해 적립된 전체 금액이 손실 처리될 가능성이 높음.
- ③ 2022년 2월말 기준 운영비적립계정(관리운영비 중 일부를 적립하도록 계약함)의 이자 포함하여 약 391억원(3월말 예상 : 396억원)이 동방 명의의 계좌(대주 질권 설정)에 적립되어 있음.
- ④ 본 리파이낸싱을 통하여 운영위탁수수료적립계좌 근질권 해지로 인한 약 386억원의 자금이 동방으로 유입될 경우, 해상운송사업을 위한 선박에 대한 투자를 원활히 진행하여 운영자의 재무 및 영업현황을 개선할 수 있음. 또한, 천안시와 MOU를 체결하여 추진 중인 물류창고 프로젝트의 추진을 위하여 사용되어 운영자의 육상운송사업 거점 확보에 큰 도움이 될 것임.
- ⑤ 상기 외에도 추가적인 물류산업에 대한 투자를 촉진함으로써 현재 영위 중인 해상운송사업, 항만하역사업, 육상운송사업 전반에 걸친 성장을 이룰 수 있을 것으로 예상됨.

## ■ 연도별 운영위탁수수료적립요구액

연도	연도별(백만원)
2015년	2,073
2016년	4,772
2017년	6,339
2018년	6,031
2019년	5,784
2020년	6,252
2021년	6,165
2022년	5,723
2023년	6,158
2024년	2,703
합계	52,000

## ■ 대주 변경에 따른 효익

- ① 현재 대주단은 사업초기 건설출자자에 의해 모집된 이해관계자로, 본 사업 대출원리금 상환에 많은 관심이 집중되어 있어, 정부 정책의 변화 및 본 사업을 위한 변경사항 추진에 대한 협조가 어려움.
- ② 본건 자금조달을 통해 정부 정책의 변화에 유기적으로 대응하고 항만물류산업의 발전에 적극적으로 동참할 수 있을 것으로 예상됨.

# 03

## 수익률 분석



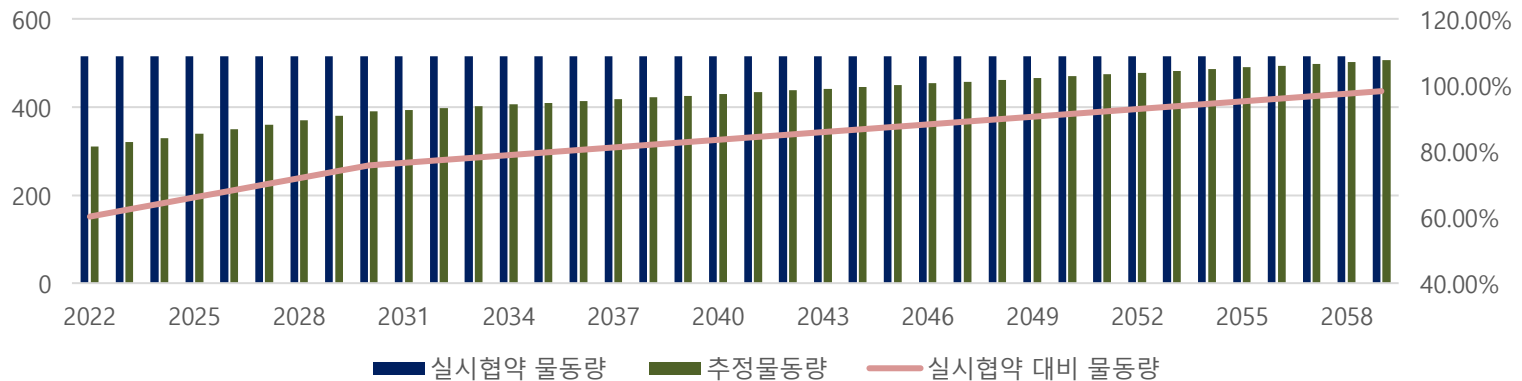


# 수익률 분석\_매출추정(물동량)

- 2022년까지는 COVID-19에 따른 물동량 감소 효과를 반영하여 2021년 실제 물동량(314천TEU) 대비 1.41%감소될 것으로 가정하였습니다. 이후 2030년까지 2%~3% 수준의 증가세를 보인다가 운영종료시점까지 증가율 연 1%에서 점차 감소하여 연 0.8% 수준으로 완만하게 증가한다고 추정 하였습니다. 회사에서 제시한 물동량 추정가정은 과거(2010년~2021년) 연평균상승률이 4.72%인 점 등을 감안한다면 합리적인 수준으로 판단됩니다.

(단위 : 천TEU)

연도	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
물동량	310	320	330	340	350	360	370	380	390	394	398	402	406
증가율	-1.41%	3.23%	3.13%	3.03%	2.94%	2.86%	2.78%	2.70%	2.63%	1.03%	1.02%	1.01%	1.00%
연도	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
물동량	410	414	418	422	426	430	434	438	442	446	450	454	458
증가율	0.99%	0.98%	0.97%	0.96%	0.95%	0.94%	0.93%	0.92%	0.91%	0.90%	0.90%	0.89%	0.88%
연도	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	
물동량	462	466	470	474	478	482	486	490	494	498	502	506	
증가율	0.87%	0.87%	0.86%	0.85%	0.84%	0.84%	0.83%	0.82%	0.82%	0.81%	0.80%	0.80%	



## 수익률 분석\_매출추정(기준사용료)

- 기준사용료는 향후 3년(2022년~2024년)간 기준사용료에 대해 선사와 합의 중이며, 선사가 제시한 기준사용료를 반영하였습니다. 이후 2025년부터는 3년간 3%씩 상승을 가정하였으며, 이는 과거 3년간 연평균성장률이 2.93%임을 고려한다면 합리적인 수준으로 판단됩니다.

(단위 : 원/TEU)

연도	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
사용료	71,388	73,344	75,354	75,354	75,354	77,614	77,614	77,614	79,943	79,943	79,943	82,341	82,341
증가율	6.80%	2.74%	2.74%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%
연도	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
사용료	82,341	84,811	84,811	84,811	87,356	87,356	87,356	89,976	89,976	89,976	92,675	92,675	92,675
증가율	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%
연도	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	
사용료	95,456	95,456	95,456	98,319	98,319	98,319	101,269	101,269	101,269	104,307	104,307	104,307	
증가율	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	3.00%	0.00%	0.00%	

### 과거 실적 기준사용료

(단위 : 원/TEU)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	과거3년간 CAGR	과거5년간CAGR
기준사용료 <sup>주)</sup>	59,238	59,871	63,088	64,445	66,844	2.93%	3.07%
증가율	4.47%	1.07%	5.37%	2.15%	3.72%		

(\*) 하역수입(기본하역료 및 부대서비스수익)을 실적 물동량으로 나눈 평균 기준사용료를 의미함

# 수익률 분석\_매출추정(MRG 및 기타수입)

- 실시협약 제51조에 따라 최소운영수입보장이 있으며, 이에 따라 유엔씨티는 운영개시일로부터 15년 동안(2024년 6월까지) 실제 사용료수입이 보장기준사용료수입에 미달하는 경우 부족분을 해양수산부로 보장 받을 수 있습니다.
- 기타수입은 회사에서 제시한 항목별 2022년 예상금액에 상승률을 반영하였습니다.

## MRG 추정금액

구분(단위 : 백만원)		2021	2022	2023	2024
A	추정사용료수입(불변)	40,630	40,685	40,685	20,287
B	누적 소비자물가지수 변동분	1.5262	1.5491	1.5723	1.5959
C=AxB	경상기준 추정사용료 수입	62,009	63,025	63,970	32,376
D	보장비율	80%	80%	80%	80%
E=CxD	보장기준사용료수입 (경상)	49,607	50,420	51,176	25,901
F	기준사용료(불변, 협약 부록7, 원/TEU)	79,000	79,000	79,000	79,000
H=FxBx90%	간주사용료(=실제사용 료 간주)	108,513	110,141	111,793	113,470
I	물동량 실적[TEU]	314	310	320	165
J	기타매출(기타경미한 수익성사업)	2,727	2,700	2,409	1,173
K=HxI+J	실제 사용료수입	36,848	36,843	38,183	19,896
L=Cx50%	경상가격기준 추정사 용료수입의 50%	31,005	31,512	31,985	16,188
M	실제 사용료수입 적용 [MAX(K,L)]	36,848	36,843	38,183	19,896
N(=E-M)	보장사용료수입	12,760	13,577	12,994	6,005
O(=M-N)	운영비 정산	19	19	20	20
P(=N-O)	운영비 정산 후 MRG	12,741	13,557	12,974	5,985
Q	법인세 정산주1)	1,460	1,530	1,553	1,570
R(=P-Q)	법인세 정산 후 MRG	11,281	12,028	11,421	4,415

## 기타수입 구성항목 및 가정

구분)	2021	2022	상승률
<b>접안료</b>	847	834	운영종료시점까지 인상률 없음
<b>CFS동 운영수입</b>	28	24	운영종료시점까지 인상률 없음
<b>4번선석 임대수입</b>	2,100	2,100	매 3년간 5%씩 상승 가정(2025년 재계약 이후 현재 계약금액의 70%을 기준으로 반영)
<b>광석부두 임대수입</b>	-	-	선납 종료됨에 따라 추가 발생 가정하지 않음
<b>기타 경미한수익성사업</b>			
건물임대	325	315	2023년부터 100백만원 가정(인상률 없음)
주차장부지 야드 임대	3	3	2023년부터 매 3년마다 5%씩 인상
세중/수리장 야드 임대	41	38	2025년부터 매 3년마다 5%씩 인상
1번선석 배후부지 야드임대	168	168	2023년까지 반영(계약 종료 가정)
장비임대	90	76	장비 노후화에 따라 2022년까지만 발생가정

(\*) 2022년 금액 및 상스를 가정은 회사 사업계획에 다른 추정임.



# 수익률 분석\_운영비추정

➤ 유엔씨티(주)의 관리운영사인 (주)동방은 관리운영위탁계약 상의 예정운영비용에서 실 집행된 법인운영비를 공제한 금액을 지급받고 있습니다.

## ■ 운영비용 추정

구분	내용
예정운영비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법인운영비 및 운영위탁수수료로 구성</li> <li>- 2024년 6월 30일까지 운영비용으로 관리운영위탁계약에 따른 예정운영비용(법인운영비 및 운영위탁수수료)에 2024년 6월 30일까지는 연간 2% 물가상승률을 반영하고, 2024년 7월 1일부터는 연간 1.5% 물가상승률을 반영하여 산정함. 또한, 2021년부터 운영위탁수수료 금액의 일부를 미지급하고 있으며, 2021년 기말기준 누적금액은 7,004백만원임. 2022년 이후 법인세 등 기타운영비용을 지급하고 대출원리금 상환에 자금이 부족한 경우 부족금액만큼 운영위탁수수료 금액을 미지급하는 것으로 가정</li> </ul>
대체비 및 유지비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 매년 발생할 것으로 예상되는 회사제시 추정치를 반영함</li> </ul>

(단위 : 백만원)

연도	예정운영비용	대체비 및 유지비
2022	20,474	1,930
2023	20,880	-
2024	21,182	-
2025	21,577	312
2026	21,820	495
2027	22,259	1,125
2028	22,917	43
2029	23,484	2,280
2030	23,806	2,625
2031	24,228	4,497
2032	24,646	3,117
2033	25,123	90
2034	25,342	3,414
2035	25,779	4,713
2036	26,038	6,024
2037	26,493	2,390
2038	26,768	6,253
2039	27,247	14,487
2040	27,562	5,491
2041	28,064	3,015
2042	28,352	4,264
2043	28,847	1,718
2044	29,139	-
2045	29,692	406
2046	29,955	1,655
2047	30,493	1,528
2048	31,407	1,586
2049	32,125	3,443
2050	32,527	-
2051	33,147	4,732
2052	33,666	1,225
2053	34,309	-
2054	34,630	2,166
2055	35,215	-
2056	35,613	781
2057	36,277	644
2058	37,214	1,344
2059	18,907	7,006

# 수익률 분석\_기타 가정

구분	내용
기간	- 분석기간 : 2022.01.01 ~ 2029.12.31(8년, 대출상환 종료 연도까지 분석)
물가상승률	- 2021년 12월 31일까지 실적 소비자물가지수 반영 - 물가상승률 연 1.5%(단, 예정운영비용은 기존 관리운영위탁계약에 따라 2024년까지는 2.0%) - 대체비는 연 1.0% 적용
장기차입금 A	- 약정액: 1,330억원(21년말 현재 미상환잔액 765억원) - 차입금리: 기준금리+1.60% (분석 시 연 3.60% 적용) - 상환: 2017.4Q~2029.3Q 48회 불균등 분할상환
장기차입금 B-1	- 약정액: 125억원(21년말 현재 미상환잔액 43억원) - 차입금리: 7.20%(고정금리) - 상환: 2017.4Q~2029.3Q 48회 불균등 분할상환
장기차입금 B-2	- 약정액: 131억원(21년말 현재 미상환잔액 72억원) - 차입금리: 7.20%(고정금리) - 상환: 2017.4Q~2029.3Q 48회 불균등 분할상환
장기차입금 C	- 약정액: 261억원(21년말 현재 미상환잔액 75억원) - 차입금리: 기준금리+1.30% (분석 시 연 3.30% 적용) - 상환: 2017.4Q~2029.3Q 48회 불균등 분할상환
기준금리	- 신용등급이 'AA-'이고 잔존만기 3년인 무보증(공모)회사채 기준수익률의 단순산술평균 - 10년 평균금리인 연 2.5%를 적용하고, 투자개시 1년 이후 최종상환일까지 기준금리에 따른 수익률 변화 민감도 분석을 수행
법인세 및 이익잉여금	- 2억원 이하 11%, 2억원 초과 200억원 이하 22%, 200억원 초과 3,000억 미만 24.2%, 3000억원 초과 27.5% - 이월결손금 공제한도: 각 사업연도 소득의 60% - 이월결손금 공제기간: 2020년 1월 1일 이후 발생한 결손금 15년간 공제(이전 발생분은 10년간 공제) - 이익잉여금은 상법에 따라 자본금의 50%에 달할 때까지 현금배당금의 10%를 적립하는 이익준비금과 미처분이익잉여금으로 구성
법인세율 변동에 따른 정산금	- 주무관청은 실시협약 제44조에 근거하여 법인세율 변동에 따른 정산금을 MRG금액에서 차감하고 지급하고 있으며, 회사는 MRG미수금으로 인식하고 있음. - MRG보장기간(2024년) 종료 후 법인세 절감액은 주무관청과 협의된 바가 없으므로 별도로 반영하지 않음. 다만, 향후 협의결과에 따라 법인세 정산이 발생할 수 있음.
운영위탁수수료 미지급	- 대출원리금 상환자금 및 운영자금이 부족한 경우 부족금액만큼 운영위탁수수료 금액을 미지급하는 것으로 가정하여 분석
현금흐름 지급순서 (waterfall)	- 현금흐름지급순서: 운영수입→ 법인세→ 선순위차입금 연체이자, 이자, 원금 → 금융수수료→ 운영비용(법인 운영비 및 운영위탁수수료)→ 배당 - 배당지급순서: 누적적, 참가적 우선주의 미지급 배당금 지급 → 누적적, 참가적 우선주 당기 발생 배당금 지급 → 운영출자자 상환주 상환 → 보통주 당기분 배당 → 보통주 및 우선주 잔여분 배당 (우선주 배당조건: 누적적, 참가적 8%/년, 액면금액과 상관없이 연간 848백만원 우선배당)

# 수익률 분석\_유엔씨티 추정 손익계산서

구분(단위 : 백만원)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>운영수입</b>	<b>276,166</b>	<b>38,342</b>	<b>40,194</b>	<b>41,009</b>	<b>34,057</b>	<b>28,825</b>	<b>30,470</b>	<b>31,247</b>	<b>32,023</b>
하역수입(*)	208,526	22,043	23,470	24,867	25,620	26,374	27,941	28,717	29,493
기타수입(*1)	22,483	3,557	3,267	3,169	2,451	2,451	2,529	2,529	2,529
MRG(운영비 정산 후)(*2)	45,157	12,741	13,457	12,974	5,985	-	-	-	-
<b>운영비용</b>	<b>221,473</b>	<b>26,246</b>	<b>26,612</b>	<b>26,914</b>	<b>27,324</b>	<b>27,583</b>	<b>28,249</b>	<b>28,697</b>	<b>29,847</b>
예정운영비용(*3)	174,593	20,474	20,880	21,182	21,577	21,820	22,259	22,917	23,484
유지비	706	-	-	-	-	-	212	-	494
기타(사업비정산 등)	8,150	1,070	1,030	1,030	1,030	1,020	990	990	990
무형자산상각비	21,657	2,707	2,707	2,707	2,707	2,707	2,707	2,707	2,707
유형자산상각비	16,367	1,995	1,995	1,995	2,011	2,035	2,081	2,083	2,172
<b>영업이익</b>	<b>54,693</b>	<b>12,095</b>	<b>13,582</b>	<b>14,095</b>	<b>6,732</b>	<b>1,242</b>	<b>2,220</b>	<b>2,549</b>	<b>2,176</b>
<b>영업외수익</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>영업외비용</b>	<b>13,979</b>	<b>4,222</b>	<b>3,474</b>	<b>2,713</b>	<b>1,836</b>	<b>949</b>	<b>450</b>	<b>262</b>	<b>73</b>
이자비용	13,143	3,988	3,271	2,545	1,719	888	421	244	67
이자비용(현할차상각)	836	234	202	168	117	61	29	18	7
<b>법인세차감전이익</b>	<b>40,714</b>	<b>7,873</b>	<b>10,108</b>	<b>11,382</b>	<b>4,896</b>	<b>293</b>	<b>1,770</b>	<b>2,288</b>	<b>2,103</b>
<b>법인세비용</b>	<b>4,905</b>	<b>671</b>	<b>868</b>	<b>980</b>	<b>1,055</b>	<b>43</b>	<b>367</b>	<b>481</b>	<b>441</b>
<b>당기순이익</b>	<b>35,809</b>	<b>7,202</b>	<b>9,241</b>	<b>10,403</b>	<b>3,841</b>	<b>251</b>	<b>1,403</b>	<b>1,806</b>	<b>1,662</b>

(\*) 하역수입은 기본하역료와 부대서비스 금액으로 구성

(\*1) 기타수입은 접안료, CFS동 운영수입, 4번선석 임대수익, 기타경미한수익성사업 수익으로 구성되어 있음.

(\*2) MRG 수입은 연도별로 정산하여 차년도에 수령하고 있으며, 지급받는 연도에 매출로 인식하고 있음.

(\*3) 예정운영비용은 제3차 변경관리운영위탁계약에 따라 지급하는 금액이며, 법인운영비와 운영위탁수수료를 포함하고 있음.

# 수익률 분석\_유엔시티 추정 현금흐름표

구분(단위 : 백만원)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
영업활동으로 인한 현금흐름	106,591	17,035	18,019	15,853	20,754	14,863	7,051	6,566	6,451
영업활동으로 인한 현금유입	270,053	31,601	43,945	39,457	32,486	28,825	30,470	31,247	32,023
하역수입	208,526	22,043	23,470	24,867	25,620	26,374	27,941	28,717	29,493
기타수입	22,483	3,557	3,267	3,169	2,451	2,451	2,529	2,529	2,529
MRG수입	39,044	6,000	17,208	11,421	4,415	-	-	-	-
영업활동으로 인한 현금유출	163,462	14,566	25,925	23,603	11,733	13,963	23,419	24,681	25,572
예정운영비용	136,639	9,127	20,880	19,062	7,948	10,962	22,259	22,917	23,484
유지비	706	-	-	-	-	-	212	-	494
기타비용	8,150	1,070	1,030	1,030	1,030	1,020	990	990	990
차입금 이자 지급	13,143	3,988	3,271	2,545	1,719	888	421	244	67
법인세 정산	-	-	-	-	-	-	-	-	-
법인세 지급	4,823	380	744	966	1,036	1,093	(464)	530	538
투자활동으로 인한 현금흐름	(5,479)	(1,930)	-	-	(312)	(495)	(913)	(43)	(1,787)
투자활동으로 인한 현금유출	5,479	1,930	-	-	312	495	913	43	1,787
대체투자비	5,479	1,930	-	-	312	495	913	43	1,787
재무활동으로 인한 현금흐름	(98,700)	(15,862)	(16,527)	(16,610)	(21,177)	(14,367)	(3,986)	(4,145)	(6,025)
재무활동으로 인한 현금유입	-	-	-	-	-	-	-	-	-
재무활동으로 인한 현금유출	98,700	15,862	16,527	16,610	21,177	14,367	3,986	4,145	6,025
선순위차입금 상환	95,506	15,862	16,527	16,610	21,177	14,367	3,986	3,986	2,990
배당금 지급	3,193	-	-	-	-	-	-	159	3,035
현금의 증감		(757)	1,493	(757)	(736)	-	2,152	2,378	(1,361)
기초현금		757	-	1,493	736	-	-	2,152	4,530
기말현금		-	1,493	736	-	-	2,152	4,530	3,169



# 수익률 분석\_유엔씨티 현금흐름 검토

- 장기차입금의 원금은 기존 대출약정서상 잔여기간 상환일정을 변경없이 적용할 예정으로, 상환완료일은 2029년 3분기입니다. 자금집행순위에 따라 산정한 연도별 원리금상환재원과 원리금 상환액을 비교한 결과, 운영기간 동안 별도의 자금 인출 없이 안정적으로 원리금 상환이 가능한 것으로 분석됩니다.
- 대출원금상환스케줄에 따라 약 877억원 중 약 517억원이 2022년 3분기~2025년 2분기 MRG기간동안(수취하는 기간 포함) 상환이 될 예정입니다.

구분(단위 : 백만원)	합계	2022(3Q~)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
기초현금		770	-	1,493	736	-	-	2,152	4,688
원리금상환재원	246,801	12,792	43,200	38,491	31,451	27,732	30,933	30,717	31,485
<b>차입금원금(A+B+C+D)</b>	<b>87,700</b>	<b>8,056</b>	<b>16,527</b>	<b>16,610</b>	<b>21,177</b>	<b>14,367</b>	<b>3,986</b>	<b>3,986</b>	<b>2,990</b>
(장기A대출)(A)	70,224	6,451	13,234	13,300	16,958	11,505	3,192	3,192	2,394
(장기B-1대출)(B)	3,960	364	746	750	956	649	180	180	135
(장기B-2대출)(C)	6,600	606	1,244	1,250	1,594	1,081	300	300	225
(장기C대출)(D)	6,916	635	1,303	1,310	1,670	1,133	314	314	236
차입금이자	11,062	1,907	3,271	2,545	1,719	888	421	244	67
차입금원리금 상환부족	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체비, 유지보수비, 기타비용	14,335	680	1,030	1,030	1,342	1,515	2,115	1,033	3,270
운영비용(법인운영비포함)	136,639	2,920	20,880	19,062	7,948	10,962	22,259	22,917	23,484
배당금	3,193	-	-	-	-	-	-	159	3,035
기말현금		-	1,493	736	-	-	2,152	4,530	3,169
<b>단순 DSCR</b>		<b>1.57</b>	<b>2.18</b>	<b>2.01</b>	<b>1.37</b>	<b>1.82</b>	<b>7.02</b>	<b>7.26</b>	<b>10.30</b>
<b>누적 DSCR</b>		<b>1.61</b>	<b>2.18</b>	<b>2.09</b>	<b>1.41</b>	<b>1.82</b>	<b>7.02</b>	<b>7.77</b>	<b>11.78</b>

(\*) 단순DSCR : (해당기간의 차입금원리금 상환 전 영업현금흐름(운영위탁수수료지급 전)) / 해당 기간 동안 상환되어야 할 선순위대출 원리금 총액

(\*1) 누적DSCR : (기초현금 + 해당기간의 차입금원리금 상환 전 영업현금흐름(운영위탁수수료지급 전)) / 해당 기간 동안 상환되어야 할 선순위대출 원리금 총액

(\*2) 2022년 차입금원금은 Refinancing 전 상환 예정인 1, 2분기 원금이 포함되어 있음

# 수익률 분석\_유엔씨티 현금흐름 검토

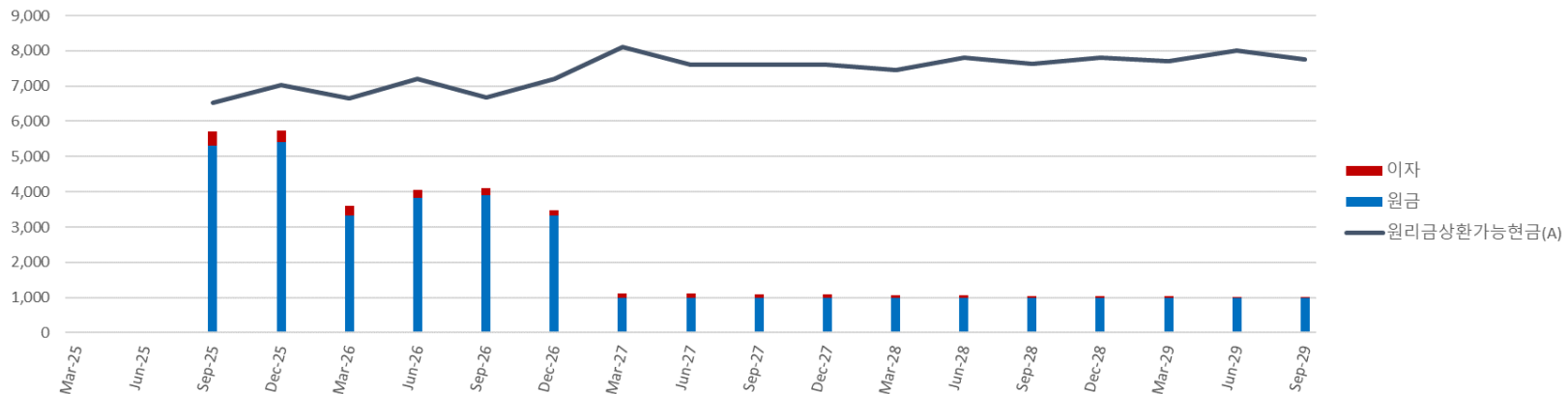
➤ 2025년 3분기부터 원리금상환재원은 약1,264억원으로 선순위원리금 총액 384억원을 상회하고 있습니다.

구분(단위 : 백만원)	25년 3분기	25년 4분기	26년 1분기	26년 2분기	26년 3분기	26년 4분기	27년 1분기	27년 2분기	27년 3분기
매출액	7,018	7,018	7,206	7,206	7,206	7,206	7,617	7,617	7,617
제세공과금	490	0	565	0	528	0	(485)	0	21
원리금상환가능현금(A)	<b>6,528</b>	<b>7,018</b>	<b>6,641</b>	<b>7,206</b>	<b>6,679</b>	<b>7,206</b>	<b>8,102</b>	<b>7,617</b>	<b>7,596</b>
이자	401	342	282	245	202	159	122	111	100
원금	5,315	5,398	3,322	3,820	3,903	3,322	997	997	997
원리금상환액(B)	<b>5,716</b>	<b>5,740</b>	<b>3,604</b>	<b>4,065</b>	<b>4,106</b>	<b>3,481</b>	<b>1,119</b>	<b>1,107</b>	<b>1,096</b>
상환배수(A/B)	<b>1.14</b>	<b>1.22</b>	<b>1.84</b>	<b>1.77</b>	<b>1.63</b>	<b>2.07</b>	<b>7.24</b>	<b>6.88</b>	<b>6.93</b>

구분(단위 : 백만원)	27년 4분기	28년 1분기	28년 2분기	28년 3분기	28년 4분기	29년 1분기	29년 2분기	29년 3분기	합계
매출액	7,617	7,812	7,812	7,812	7,812	8,006	8,006	8,006	128,595
제세공과금	0	346	0	184	0	298	0	241	2,187
원리금상환가능현금(A)	<b>7,617</b>	<b>7,466</b>	<b>7,812</b>	<b>7,628</b>	<b>7,812</b>	<b>7,708</b>	<b>8,006</b>	<b>7,765</b>	<b>126,408</b>
이자	89	78	67	55	44	33	22	11	2,362
원금	997	997	997	997	997	997	997	997	36,043
원리금상환액(B)	<b>1,085</b>	<b>1,074</b>	<b>1,063</b>	<b>1,052</b>	<b>1,041</b>	<b>1,030</b>	<b>1,019</b>	<b>1,008</b>	<b>38,406</b>
상환배수(A/B)	<b>7.02</b>	<b>6.95</b>	<b>7.35</b>	<b>7.25</b>	<b>7.50</b>	<b>7.48</b>	<b>7.86</b>	<b>7.71</b>	

(단위 : 백만원)



# 펀드 현금흐름 분석

➤ Fund현금흐름에 따른 펀드 수익률 결과는 하기와 같습니다.

(단위 : 백만원)

구 분	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>현금유출</b>	<b>88,522</b>	<b>88,215</b>	<b>111</b>	<b>86</b>	<b>58</b>	<b>30</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
대출채권 매입	87,700	87,700	-	-	-	-	-	-	-
대출채권 비용비용	451	451	-	-	-	-	-	-	-
펀드보수	372	65	111	86	58	30	14	8	2
<b>현금유입</b>	<b>98,762</b>	<b>9,963</b>	<b>19,798</b>	<b>19,155</b>	<b>22,897</b>	<b>15,255</b>	<b>4,408</b>	<b>4,230</b>	<b>3,056</b>
변동수익증권 이익분배	3,129	548	930	723	485	248	115	65	16
고정수익증권 이익분배	6,417	1,123	1,906	1,482	994	509	237	134	32
변동 잔여현금 이익분배	1,065	107	174	166	131	57	49	25	356
변동수익증권 원금	28,151	2,614	5,361	5,360	6,798	4,612	1,280	1,280	847
고정수익증권 원금	60,000	5,571	11,427	11,424	14,489	9,830	2,727	2,727	1,805
<b>순현금흐름</b>	<b>10,239</b>	<b>(78,253)</b>	<b>19,687</b>	<b>19,069</b>	<b>22,839</b>	<b>15,226</b>	<b>4,394</b>	<b>4,223</b>	<b>3,054</b>

구분	Fund ROI(변동+고정)	Fund ROI(변동)	Fund ROI(고정)
보수차감 후	4.16%	5.13%	3.70%
보수차감 전	4.31%	5.28%	3.85%

## 기준금리에 따른 민감도 분석

- 고정 수익증권의 경우 기준금리 변동에 따른 수익률 변경이 없으나, 변동 수익증권의 경우 고정 및 변동수익증권의 이익 분배 지급 후 잔여현금을 추가 이익분배 받음으로써 기준금리변동(유엔씨티㈜에서 수취하는 이자금액 변동)에 따른 수익률 변동이 예상됩니다. 민감도 분석결과는 하기와 같습니다.
- 투자 개시 후 10년 동안은 최근 평균 금리를 적용하여 기준금리를 2.5%로 고정하고, 1년 이후부터 최종상환일까지의 기준금리에 따른 수익률 변화를 분석하였습니다. (아래 수익률은 운용보수 차감 후 수익률임)

기준금리	Fund 수익률 (1종 + 2종)	변동 수익증권 수익률	고정 수익증권 수익률
기준금리 2.30%	4.04%	4.76%	3.70%
기준금리 2.40%	4.10%	4.94%	3.70%
기준금리 2.50%	4.16%	5.13%	3.70%
기준금리 2.60%	4.22%	5.31%	3.70%
기준금리 2.70%	4.28%	5.49%	3.70%

✓ 금융투자협회 통계시스템 기준 최근 무보증 3년 회사채 AA- 평균 금리

구분	최근 1년 평균	최근 2년 평균	최근 3년 평균	최근 5년 평균	최근 7년 평균	최근 10년 평균
금리	2.08%	2.11%	2.08%	2.24%	2.17%	2.51%

# 물동량에 따른 민감도 분석

- 물동량은 예상물동량의 95% 및 90%를 분석하여 보았으며, 대출상환에 문제가 없을 것으로 판단됩니다. 예상 물동량 95%에서 동방의 미지급운영비(2022년 발생분부터 계산)가 상환종료 시점에 약 381억원으로 분석됩니다.

## ■ 물동량 민감도

구분(단위 : 천TEU)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Base 물동량	310	320	330	340	350	360	370	380
증가율	-1.41%	3.23%	3.13%	3.03%	2.94%	2.86%	2.78%	2.70%
95% 물동량	295	304	314	323	333	342	352	361
증가율	-6.34%	3.23%	3.13%	3.03%	2.94%	2.86%	2.78%	2.70%
90% 물동량	279	288	297	306	315	324	333	342
증가율	-11.27%	3.23%	3.13%	3.03%	2.94%	2.86%	2.78%	2.70%

(\*) 2022년도 증가율은 2021년 회사 제시 물동량인 314천TEU기준으로 작성하였음.

## ■ 물동량 95%에서의 유엔씨티 현금흐름

(단위 : 백만원)

구분(물동량 95%)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
기초현금		757	-	2,019	1,648	-	-	911	2,632
원리금상환재원	261,195	31,221	43,625	38,969	31,043	26,520	29,574	29,778	30,463
차입금원리금	108,650	19,851	19,798	19,155	22,897	15,255	4,408	4,230	3,056
차입금원리금 상환부족	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체비, 유지보수비	14,335	3,000	1,030	1,030	1,342	1,515	2,115	1,033	3,270
예정 운영비용	135,553	9,127	20,778	19,155	8,453	9,750	22,141	22,794	23,355
배당금	1,137	-	-	-	-	-	-	-	1,137
기말현금		-	2,019	1,648	-	-	911	2,632	2,276
<b>단순 DSCR</b>		<b>1.57</b>	<b>2.20</b>	<b>2.03</b>	<b>1.36</b>	<b>1.74</b>	<b>6.71</b>	<b>7.04</b>	<b>9.97</b>
<b>누적 DSCR</b>		<b>1.61</b>	<b>2.20</b>	<b>2.14</b>	<b>1.43</b>	<b>1.74</b>	<b>6.71</b>	<b>7.25</b>	<b>10.83</b>



# 물동량에 따른 민감도 분석; 계속

➤ 물동량은 예상물동량의 95% 및 90%를 분석하여 보았으며, 대출상환에 문제가 없을 것으로 판단됩니다. 예상 물동량 90%에서 동방의 미지급운영비(2022년 발생분부터 계산)가 상환종료 시점에 약 396억원으로 분석됩니다.

■ 물동량 90%에서의 유엔씨티 현금흐름

(단위 : 백만원)

구분(물동량 90%)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
기초현금		757	-	2,544	2,475	-	-	-	442
원리금상환재원	256,128	31,221	44,050	39,363	30,561	25,333	28,151	28,375	29,073
차입금원리금	108,650	19,851	19,798	19,155	22,897	15,255	4,408	4,230	3,056
차입금원리금 상환부족	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체비, 유지보수비	14,335	3,000	1,030	1,030	1,342	1,515	2,115	1,033	3,270
예정 운영비용	133,248	9,127	20,677	19,247	8,798	8,563	21,628	22,670	22,537
배당금	-	-	-	-	-	-	-	-	-
기말현금		-	2,544	2,475	-	-	-	442	652
단순 DSCR		<b>1.57</b>	<b>2.22</b>	<b>2.05</b>	<b>1.33</b>	<b>1.66</b>	<b>6.39</b>	<b>6.71</b>	<b>9.51</b>
누적 DSCR		<b>1.61</b>	<b>2.22</b>	<b>2.19</b>	<b>1.44</b>	<b>1.66</b>	<b>6.39</b>	<b>6.71</b>	<b>9.66</b>

# 기준사용료에 따른 민감도 분석

▶ 과거 사용료 상승률 추이를 볼 때 연평균 1.0%상승은 가능할 것으로 판단되어 향후 3년(2022년~2024년)의 기준사용료는 기존과 동일하게 반영하되, 이후 5년마다 5%씩 상승하는 경우와 기준사용료 증가율이 0%인 경우로 분석하였습니다.

- 기준사용료 증가율 5년에 5% 및 증가율 0%에서의 유엔씨티 현금흐름

(단위 : 백만원)

구분(5년 5%인상)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
기초현금		757	-	1,493	736	-	-	1,338	4,701
원리금상환재원	265,541	31,221	43,200	38,491	31,451	27,732	30,120	31,543	31,784
차입금원리금	108,650	19,851	19,798	19,155	22,897	15,255	4,408	4,230	3,056
차입금원리금 상환부족	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체비, 유지보수비	14,335	3,000	1,030	1,030	1,342	1,515	2,115	1,033	3,270
예정 운영비용	136,639	9,127	20,880	19,062	7,948	10,962	22,259	22,917	23,484
배당금	3,121	-	-	-	-	-	-	-	3,121
기말현금		-	1,493	736	-	-	1,338	4,701	3,553
단순 DSCR		1.57	2.18	2.01	1.37	1.82	6.83	7.46	10.40
누적 DSCR		1.61	2.18	2.09	1.41	1.82	6.83	7.77	11.94
구분(인상 없음)	합계	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
기초현금		757	-	1,493	736	-	-	1,338	3,307
원리금상환재원	263,175	31,221	43,200	38,491	31,451	27,732	30,120	30,149	30,812
차입금원리금	108,650	19,851	19,798	19,155	22,897	15,255	4,408	4,230	3,056
차입금원리금 상환부족	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대체비, 유지보수비	14,335	3,000	1,030	1,030	1,342	1,515	2,115	1,033	3,270
예정 운영비용	136,639	9,127	20,880	19,062	7,948	10,962	22,259	22,917	23,484
배당금	1,812	-	-	-	-	-	-	-	1,812
기말현금		-	1,493	736	-	-	1,338	3,307	2,497
단순 DSCR		1.57	2.18	2.01	1.37	1.82	6.83	7.13	10.08
누적 DSCR		1.61	2.18	2.09	1.41	1.82	6.83	7.44	11.16

# Case별 미지급운영비 산정

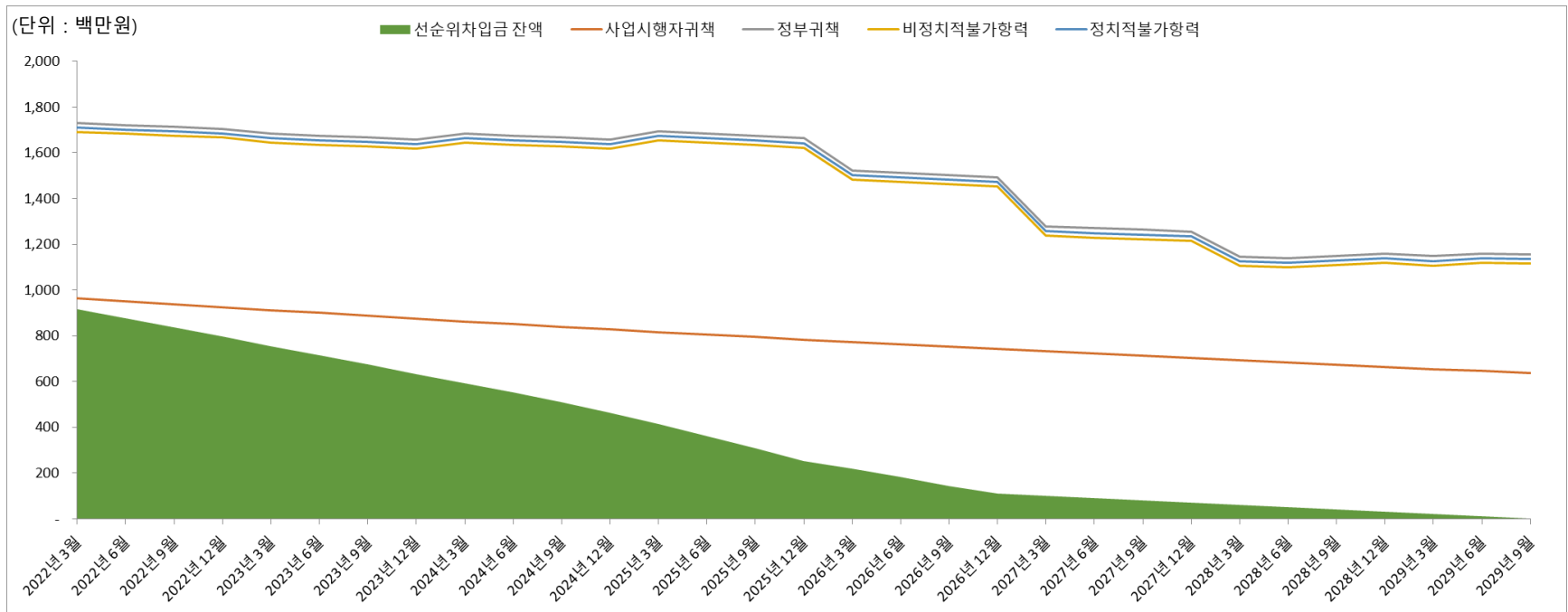
➤ 전 Case에서 미지급운영비는 하기와 같으며, 미지급 한도인 520억원에 미치지 않고 있습니다.

구분(단위 : 억원)	22년 1분기	22년 2분기	22년 3분기	22년 4분기	23년 1분기	23년 2분기	23년 3분기	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기
Base Case	40	-	34	39	-	-	-	-	21	-	-
물동량 95% Case	40	-	33	39	-	-	-	-	19	-	-
물동량 90% Case	40	-	33	39	-	-	-	-	17	-	-
사용료 증가율 5년에 5% Case	40	-	34	39	-	-	-	-	21	-	-
사용료 증가율 0% Case	40	-	34	39	-	-	-	-	21	-	-
구분(단위 : 억원)	24년 4분기	25년 1분기	25년 2분기	25년 3분기	25년 4분기	26년 1분기	26년 2분기	26년 3분기	26년 4분기	27년 1분기	27년 2분기
Base Case	-	43	-	49	44	28	27	33	21	-	-
물동량 95% Case	-	37	-	46	47	30	30	35	24	-	-
물동량 90% Case	-	33	-	43	50	32	33	38	27	-	-
사용료 증가율 5년에 5% Case	-	43	-	49	44	28	27	33	21	-	-
사용료 증가율 0% Case	-	43	-	49	44	28	27	33	21	-	-
구분(단위 : 억원)	27년 3분기	27년 4분기	28년 1분기	28년 2분기	28년 3분기	28년 4분기	29년 1분기	29년 2분기	29년 3분기	합계	
Base Case	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	
물동량 95% Case	-	-	-	-	-	-	-	-	-	381	
물동량 90% Case	2	2	-	-	-	-	-	3	4	396	
사용료 증가율 5년에 5% Case	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	
사용료 증가율 0% Case	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380	

# 해지시지급금 분석

➤ 실시협약에 따른 해지시지급금 지급절차는 하기와 같습니다.

- ① 실시협약 해지사유 발생시, 사유별 60일~120일 이내의 기간 내에 당해사유 치유 요청
- ② 60일~120일 이내에 치유 혹은 치유에 대한 협의 불가시 해지 통지(도달일에 해지효과 발생)
- ③ 해지일로부터 30일 이내에 해지시지급금 확정
- ④ 해지시지급금 산정 합의 불가시, 합의로 전문기관 지정
- ⑤ 해당 전문기관은 지정 후 60일 이내에 해지시지급금 산정하여 서면 통보
- ⑥ 주무관청은 사업시행자앞 해지시지급금 지급(담보계좌)



# 해지시지급금 분석(분기); 계속

➤ 주무관청과 체결한 실시협약에 따라 계산된 해지시지급금은 사유 및 시점과 관계없이 차입금 잔액을 상회하고 있습니다.

구분(단위 : 백만원)	22년 3분기	22년 4분기	23년 1분기	23년 2분기	23년 3분기	23년 4분기	24년 1분기	24년 2분기	24년 3분기	24년 4분기
사업자귀책사유	93,784	92,497	91,229	89,978	88,743	87,526	86,326	85,142	83,974	82,822
정부귀책사유	171,346	170,476	168,285	167,462	166,634	165,741	168,304	167,424	166,650	165,817
비정치적 불가항력	167,469	166,580	164,371	163,532	162,688	161,781	164,331	163,440	162,655	161,812
정치적 불가항력	169,351	168,470	166,270	165,439	164,602	163,702	166,259	165,373	164,593	163,755
대출금 잔액	83,713	79,644	75,575	71,505	67,353	63,117	59,297	55,394	50,992	46,507
구분(단위 : 백만원)	25년 1분기	25년 2분기	25년 3분기	25년 4분기	26년 1분기	26년 2분기	26년 3분기	26년 4분기	27년 1분기	27년 2분기
사업자귀책사유	81,686	80,566	79,461	78,371	77,296	76,236	75,190	74,159	73,142	72,139
정부귀책사유	169,359	168,535	167,432	166,261	152,346	151,333	150,316	149,241	127,875	127,025
비정치적 불가항력	165,344	164,513	163,403	162,226	148,306	147,289	146,270	145,192	123,825	122,973
정치적 불가항력	167,292	166,464	165,358	164,184	150,266	149,251	148,233	147,156	125,790	124,939
대출금 잔액	41,275	36,043	30,728	25,330	22,008	18,188	14,284	10,962	9,966	8,969
구분(단위 : 백만원)	27년 3분기	27년 4분기	28년 1분기	28년 2분기	28년 3분기	28년 4분기	29년 1분기	29년 2분기	29년 3분기	
사업자귀책사유	71,149	70,173	69,211	68,262	67,325	66,402	65,491	64,593	63,707	
정부귀책사유	126,293	125,518	114,595	113,929	114,973	116,038	114,802	115,826	115,539	
비정치적 불가항력	122,242	121,468	110,547	109,883	110,930	111,998	110,766	111,796	111,514	
정치적 불가항력	124,208	123,433	112,511	111,846	112,892	113,959	112,724	113,752	113,467	
대출금 잔액	7,973	6,976	5,980	4,983	3,986	2,990	1,993	997	-	



## 해지시지급금 분석(년말); 계속

➤ 주무관청과 체결한 실시협약에 따라 계산된 해지시지급금은 사유 및 시점과 관계없이 차입금 잔액을 상회하고 있습니다.

구분(단위 : 백만원)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
사업자귀책사유	92,497	87,526	82,822	78,371	74,159	70,173	66,402	62,833
비정치적 불가항력	170,476	165,741	164,363	163,723	148,800	129,487	122,944	123,403
정치적 불가항력	166,580	161,781	160,358	159,688	144,751	125,437	118,904	119,385
정부귀책사유	168,470	163,702	162,301	161,646	146,716	127,402	120,864	121,335
대출금 잔액	79,644	63,117	46,507	25,330	10,962	6,976	2,990	-

# 04

## 투자대상자산 개요



# 유엔씨티 사업개요

➤ 본 펀드의 투자 사업인 울산신항개발 민간투자시설사업의 주무관청은 해양수산부이며, 관리운영기간은 50년입니다.

구분	내용
사업명	<ul style="list-style-type: none"> <li>울산신항개발 민간투자시설사업</li> </ul>
사업시행자	<ul style="list-style-type: none"> <li>유엔씨티 주식회사(UNCT)</li> </ul>
주무관청	<ul style="list-style-type: none"> <li>해양수산부</li> </ul>
위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>울산광역시 남구 용연로 370</li> </ul>
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>컨테이너 부두(총길이 920M) : 5만톤급 1선석, 2만톤급 3선석</li> <li>광석 부두(총 길이 340M) : 2만톤급 2선석</li> </ul>
운영기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>2009년 7월 ~ 2059년 6월(50년)</li> </ul>
사업방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>BTO방식(Build-Transfer-Operate)</li> </ul>
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> <li>189,331백만원(실시협약 기준)</li> </ul>
하역능력	<ul style="list-style-type: none"> <li>연간 515,000TEU</li> </ul>
비고	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020년 기준 울산항은 부산, 광양에 이어 전국 물동량 3위 규모의 항만임</li> <li>울산항에서 처리되는 컨테이너 물동량 중 경남(울산포함)지역에서 발생하는 물동량이 약 76.3%(12~15년 4개년 평균)를 차지하고 있음</li> <li>울산항에서 처리하는 주요 품목은 석유화학제품과 자동차 부품으로 수입물동량은 2019년 기준 울산항 전체 물동량의 과반 이상을 차지함</li> <li>울산항에서 컨테이너를 취급하는 부두는 온산항의 정일울산컨테이너부두(JUCT)와 본 사업장(UNCT) 2곳임</li> <li>2020년 기준 UNCT는 울산항 컨테이너 물동량(535천TEU)의 약 65.8%인 352천TEU를 처리함으로써 울산항 컨테이너 대표터미널로서의 위상을 차지하고 있음</li> </ul>

# 유엔씨티 사업개요

- 울산신항 외에 울산지역에는 정일울산컨테이너항만이 컨테이너 물동량을 처리하고 있으나, 2030년 이후 정일울산컨테이너항만은 컨테이너 물동량을 취급하지 않게 될 것으로 추정되며, 울산신항이 울산지역 컨테이너를 독점적으로 취급할 계획입니다.



- ✓ 본 항만은 바로 배후에 위치한 용연산업단지를 포함하여 활발한 생산활동이 이루어지고 있는 산업단지들로부터 물량이 발생하고 있음
- ✓ 이에 더하여 인근의 정일울산컨테이너항만(JUCT)이 2030년경 용도변경이 예정되어 더 이상 컨테이너를 취급하지 않을 예정이며, 울산항 내 추가적인 컨테이너항만 개발계획이 없음
- ✓ 본 사업관련 해양수산부와의 합의서에 따르면 실시협약 물동량을 초과하는 컨테이너 물동량이 발생할 것으로 추정되지 아니하는 한, 추가적인 컨테이너 항만을 건설할 수 없음
- ✓ 따라서 유엔씨티(주)의 울산항 내 독점적인 컨테이너 처리권한이 보장되어 있으며, 정일울산컨테이너항만의 용도변경 시 현 처리물량 역시 유엔씨티(주)가 처리하여야 함

# 유엔씨티(주) 개요

## ■ 회사 개요

구분	내용
회사명	유엔씨티 주식회사
회사주소	울산 남구 용연로 370(황성동, 울산신항)
설립일자	2003년 4월 30일
영업개시일	2009년 7월 1일
기업형태	비상장, 중소기업
대표이사	김성일
주요사업	수상화물 취급업
매출구성	운송료 수입, 사용권 수입, 정부보조금 등
결산일	12월 31일

## ■ 주요 지표

구분(단위 : 백만원)	2018년	2019년	2020년
유동자산	23,062	20,533	14,769
비유동자산	143,538	139,742	137,957
자산총계	<b>166,600</b>	<b>160,275</b>	<b>152,726</b>
유동부채	13,970	17,987	19,608
비유동부채	128,271	112,390	95,378
부채총계	<b>142,242</b>	<b>130,377</b>	<b>114,986</b>

## ■ 재무현황

구분(단위 : 백만원)		2018년	2019년	2020년
매출액	운영매출	19,029	21,162	23,944
	기타매출	3,126	2,886	2,641
	MRG	18,767	13,953	12,658
	합계	40,922	38,001	39,243
매출원가		22,554	23,746	24,240
매출총이익		18,368	14,255	15,002
판매비와관리비		2,070	2,558	2,473
영업이익		16,299	11,698	12,529
영업외수익		590	603	1,308
영업외비용		7,226	6,228	5,243
법인세차감전순이익		9,664	6,073	8,594
법인세비용		655	534	753
당기순이익		<b>9,009</b>	<b>5,539</b>	<b>7,842</b>
영업이익률		<b>39.83%</b>	<b>30.78%</b>	<b>31.93%</b>



# 유엔씨티(주) 개요

- 유엔씨티 21년말 기준의 주주 구성은 하기와 같으며, (주)동방이 41.54%로 최대주주입니다. Re-financin시점인 22년 2분기의 대주 구성 및 잔액은 하기와 같을 예정입니다.

주주	소유주식수	지분율(%)	주식종류	대출종류	차입처	이자율	잔액(백만원)
(주)동방	5,650,000	41.54	보통주	장기A대출	국민은행	기준금리(*) + 1.6%	20,064
국민연금공단(*)	1,590,000	11.69	배당우선주		국민연금공단		20,064
HDC(주)	1,542,300	11.34	보통주		수협은행		12,540
(주)대우건설	1,542,300	11.34	보통주		한국산업은행		12,540
(주)한진중공업	913,720	6.72	보통주		교보생명보험(주)		5,016
대림건설(주)	571,340	4.20	보통주	장기A대출 합계			70.224
한일건설(주)	571,340	4.20	보통주	장기B-1대출	국민연금공단	7.2%	3,960
(주)한화건설	571,340	4.20	보통주	장기B-2대출	국민연금공단	7.2%	3,960
수협은행(*)	530,000	3.90	배당우선주		수협은행		2,640
신창산업개발(주)	117,660	0.87	보통주	장기B대출 합계			10,560
합계	13,600,000	100.00		장기C대출	국민은행	기준금리(*) + 1.3%	6,916
(*) 의결권이 있는 참가적 누적적 배당우선주				합계			87,700

(\*) 기준금리 : 3년만기 신용등급 AA- 무보증(공모) 회사채 기준수익률의 단순산술평균

# 유엔씨티(주) 운영실적

➤ 2017년까지 물동량은 꾸준히 증가하였으나, 2018년 금융위기의 영향으로 주로 수출을 담당하는 울산항의 수출 물동량 감소로 인하여 전년대비 약 1.39% 감소하였습니다. 이후 2019년 및 2020년 전년대비 물동량이 증가하여 증가세를 보였으나, 2021년 COVID-19 영향으로 일부 감소하였습니다.

## ■ 운영 실적

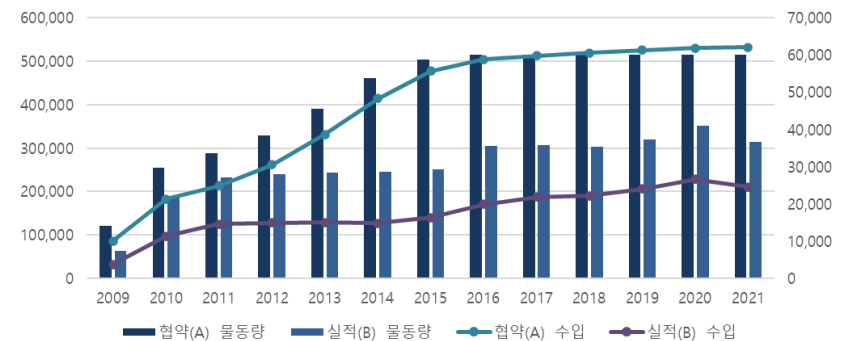
구분	협약(A)		실적(B)		협약 대비 실적(B/A)	
	물동량	수입	물동량	수입	물동량	수입
	(TEU)	(백만원)	(TEU)	(백만원)	(%)	(%)
2009	120,482	9,822	63,862	3,724	53.00%	37.00%
2010	254,627	21,338	189,372	11,298	74.00%	53.00%
2011	287,644	24,836	232,456	14,571	81.00%	59.00%
2012	329,170	30,614	239,018	14,911	73.00%	49.00%
2013	390,844	38,637	243,634	15,024	62.00%	39.00%
2014	460,751	48,316	246,131	14,789	53.00%	31.00%
2015	503,099	55,665	251,310	16,261	50.00%	29.00%
2016	515,000	58,967	305,520	19,838	59.00%	34.00%
2017	515,000	59,593	307,188	21,838	60.00%	37.00%
2018	515,000	60,516	302,932	22,156	59.00%	37.00%
2019	515,000	61,315	320,343	24,048	62.00%	39.00%
2020	515,000	61,767	352,194	26,585	68.00%	43.00%
2021(감사 전 실적)	515,000	62,145	314,436	24,601	61.00%	40.00%

## ■ 최근 5개년 물동량 및 사용료 증감

구분		2017	2018	2019	2020	2021
물동량	실적(TEU)	307,188	302,932	320,343	352,194	314,436
	전년 대비 증가율 (%)	0.55	-1.39	5.75	9.94	-10.72
	연평균 증가율 (CAGR, %)	0.58				
사용료	사용료(원/TEU)	62,012	62,818	66,061	67,986	70,052
	전년 대비 증가율 (%)	6.64	1.30	5.16	2.91	3.04

(\*) 사용료는 감사보고서상 운영매출을 물동량으로 나눈 금액임.

(단위 : TEU, 백만원)



# 유엔씨티(주) MRG현황

➤ MRG(최소운영수입보장)는 실시협약 제51조(사용료수입의 보장 및 환수 일반 원칙)에 따라 정부가 사업시행자에게 보장하는 운영수입보증금을 의미합니다.

## ■ 최근 3개년 MRG산정 내역

구분(단위 : 백만원)		2018	2019	2020
A	추정사용료수입(불변)	40,685	40,685	40,685
B	누적 소비자물가지수 변동분	1.488	1.507	1.518
C=AxB	경상기준 추정사용료 수입	60,519	61,320	61,772
D	보장비율	85%	82%	80%
E=CxD	보장기준사용료수입(경상)	51,441	50,577	49,418
F	기준사용료(불변, 협약 부록7, 원/TEU)	79,000	79,000	79,000
H=FxBx90%	간주사용료(=실제사용료 간주)	105,762	107,162	107,951
I	물동량 실적[TEU]	303	320	352
J	기타매출(기타경미한 수익성사업)	3,126	2,886	2,641
K=HxI+J	실제 사용료수입	35,165	37,214	40,660
L=Cx50%	경상가격기준 추정사용료수입의 50%	30,259	30,660	30,886
M	실제 사용료수입 적용 [MAX(K,L)]	35,165	37,214	40,660
N(=E-M)	보장사용료수입	16,276	13,362	8,757
O(=M-N)	운영비 정산	2,619	446	-1,643
P(=N-O)	운영비 정산 후 MRG	13,657	12,916	10,400
Q	법인세 정산주1)	-	3,573	1,336
R(=P-Q)	법인세 정산 후 MRG	13,657	9,343	9,064

## ■ MRG 보장 비율

구분	2009.07~2014.06	2014.07~2019.06	2019.07~2024.06
MRG비율	90%	85%	80%

(\*) 운영개시일로부터 5년간90%, 6년 ~ 10년 85%, 11년 ~ 15년 80%임.

## ■ 실제 사용료 수입

- ① 사용료 : 실시협약상 결정사용료와 다른 사용료를 징수한 경우 간주사용료(결정사용료 90%)와 비교하여 결정.
  - ✓ 실제 징수 사용료 < 결정사용료의 90% : 결정사용료의 90% 적용
  - ✓ 실제 징수 사용료 ≥ 결정사용료의 90% : 실제 징수 사용료 적용
- ② 실제 사용료수입 = 실제 물동량 x ①에서 결정된 사용료(간주 사용료) + 기타매출
- ③ 실제 사용료 수입 < 보장기준사용료수입 x 50%인 경우, 실제 사용료수입은 보장기준사용료수입의 50%를 달성한 것으로 간주

## ■ 운영비 정산

- ✓ 실시협약 제51조에 따른 운영비정산 규정에 따라 운영비용의 증감이 발생할 경우, 회계감사보고서를 기준으로 협약당사자가 협의한 증감된 운영비용을 공제 혹은 환수함.

## ■ 법인세 정산금

- ✓ 실시협약 제44조에 따르면 조세관련법령의 변경 등 사유로 인하여 운영비용이 절감된 경우에는 사용료 인하, 무상사용기간의 단축, 운영비용 절감액의 환수 등을 요구할 수 있음. 사업시행자와 주무관청이 협의된 바는 없으나, MRG지급시 법인세액 절감분을 차감하고 지급하고 있음.

# 05

## 시장 현황



# 국내항만시장 현황 및 전망

➤ 2022년 글로벌 경기 회복세가 지속되면서 국내 항만 물동량이 전년대비 성장할 것으로 전망됩니다.

➤ 세계 교역 증가율

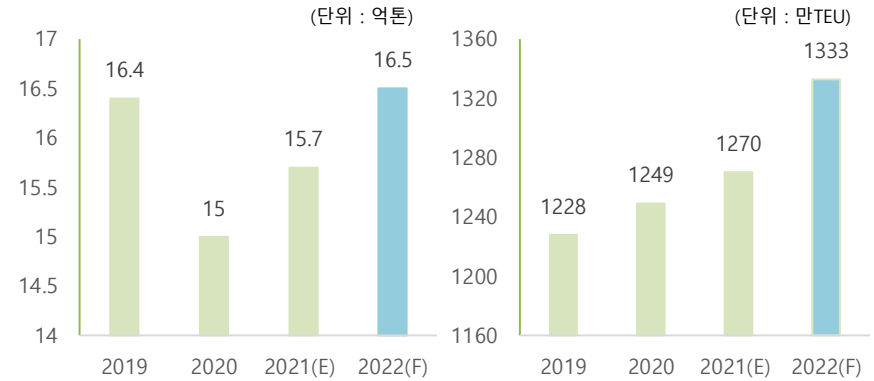
구분	2018	2019	2020	2021	2022
IMF	3.9%	0.9%	-8.2%	9.7%	6.7%
WB	4.2%	1.2%	-8.3%	8.3%	6.3%



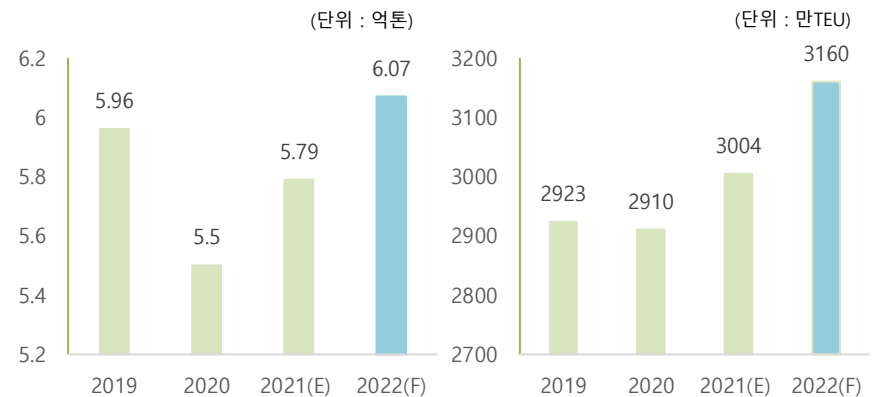
➤ 세계 경제성장률 전망

구분	세계	선진국	개도국	미국	한국
2021년	5.9%	5.2%	6.4%	6.0%	4.3%
2022년	4.9%	4.5%	5.1%	5.2%	3.3%

➤ 국내항만 총물동량(좌) 및 환적 물동량(우) 전망



➤ 벌크 물동량(좌) 및 컨테이너 물동량(우) 전망





# 울산시 시장 현황

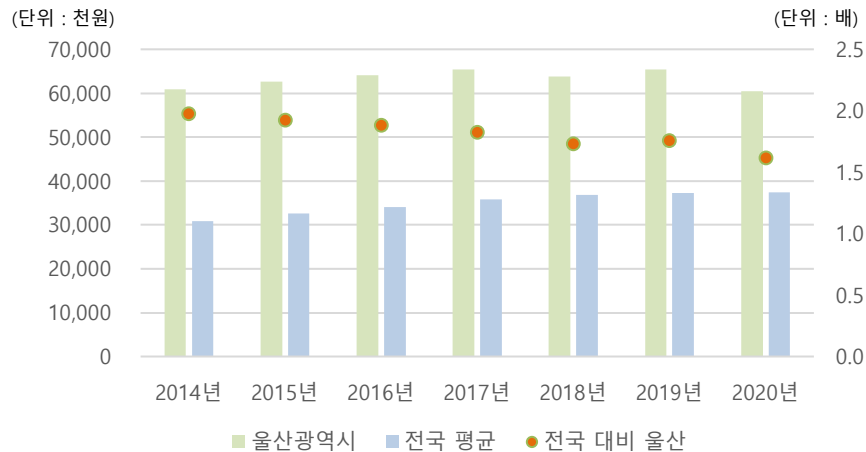
➤ 울산광역시의 1인당 지역총생산은 전국 최고 수준이며, 수출 사업의 지역경제에 대한 영향력이 높은 편입니다.

➤ 울산광역시 주요 경제지표

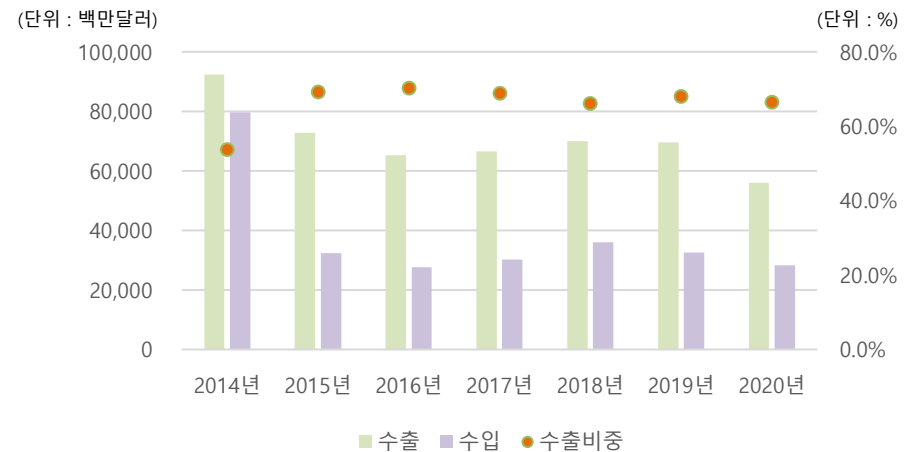
(단위 : 십억원, 천원, 백만달러)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
울산광역시 GRDP	70,135	72,854	74,661	75,750	73,648	74,655	68,611
1인당 GRDP	60,925	62,605	64,021	65,370	63,793	65,352	60,397
전국 1인당 GRDP	30,861	32,556	34,042	35,831	36,866	37,274	37,389
수출	92,400	72,907	65,259	66,700	70,127	69,530	56,063
수입	79,739	32,457	27,701	30,269	36,038	32,742	28,254
수출 비중	53.7%	69.2%	70.2%	68.8%	66.1%	68.0%	66.5%

➤ 울산광역시 및 전국 1인당 GRDP



➤ 울산광역시 수출/수입 및 수출비중



# 울산시 산업단지 현황

➤ 산업경쟁력 강화를 위해 지속적으로 울산시내 산업단지가 조성되고 있는 점은 물동량 증가에 긍정적인 요인입니다.

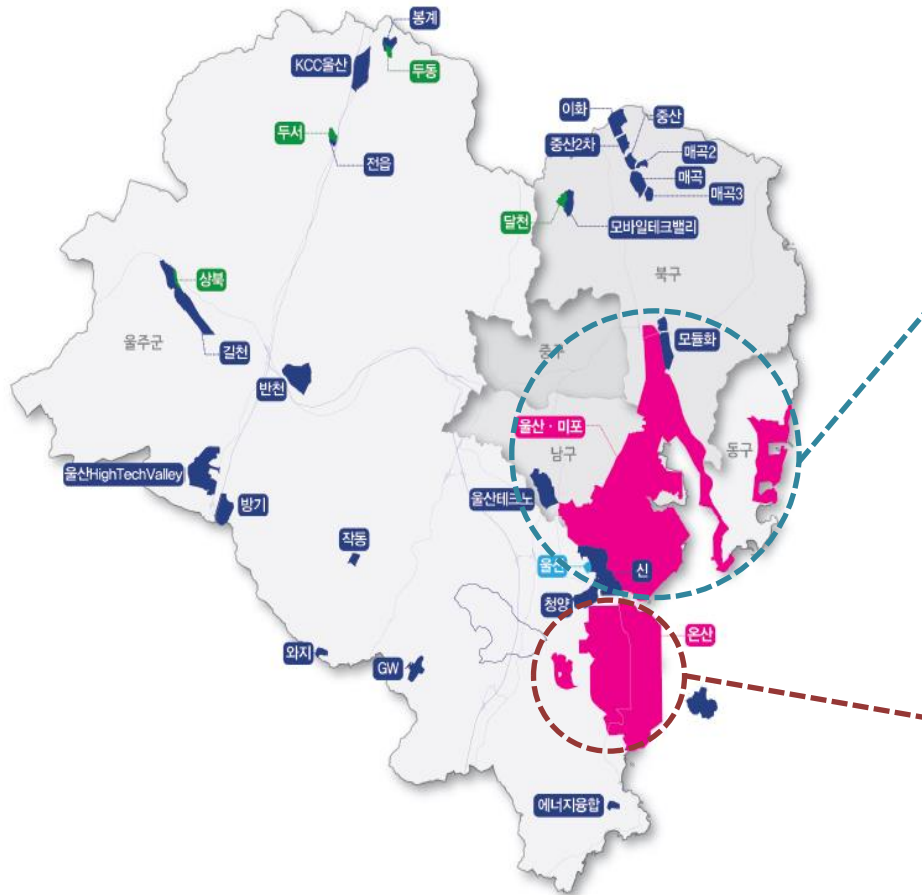
➤ 울산광역시 산업단지 현황

준공(예정)연도	구분	2021년 9월말 기준
2006	매곡일반산업단지(북구 매곡동 342-1번지 일원)	조성완료
2009	중산일반산업단지(북구 중산동 일원)	조성완료
	길천1차일반산업단지(울주군 상북면 길천리·거리 일원)	조성완료
2012	길천2차 1단계일반산업단지(울주군 상북면 길천리·거리 일원)	조성완료
2013	모듈화일반산업단지(북구 효문/ 연암동 일원)	조성완료
	봉계일반산업단지(울주군 두동면 봉계리 일원)	조성완료
	신일반산업단지(울주군 온산읍 처용리/ 청량면 용암리 일원)	조성완료
2014	매곡2·3일반산업단지(북구 매곡동 일원)	조성완료
	중산2차일반산업단지(북구 중산동 일원)	조성완료
2018	테크노일반산업단지(남구 두왕동)	조성완료
	High Tech Valley(1단계)(삼남면 가천리 일원)	조성완료
2019	이화일반산업단지(북구 중산동)	조성완료
	길천2차(2단계)일반산업단지(상북면 양등리 일원)	조성완료
	에너지융합일반산업단지(서생면 신암·명산리 일원)	조성중

# 울산시 산업단지 현황

➤ 울산신항에 인접한 울산미포, 온산산업단지는 2020년 기준 약 140조원의 생산액을 기록하는 거대산업단지입니다.

➤ 울산광역시 산업단지 현황



➤ 울산시 인근 산업단지 현황 (2020년 기준)

(단위 : 조원, 억달러, 천명, 개사)

단지명	구분	2016	2017	2018	2019	2020
울산 미포	생산	105.4	107.5	116.7	114.9	103.4
	수출	459.5	487.6	482.5	424.6	412.4
	고용	101.6	97.1	92.1	91.4	90.5
	입주업체수	857	862	878	844	747
온산	생산	32.1	37.4	42.8	42.1	36.1
	수출	122.7	148.8	173.7	161.4	126.8
	고용	17.1	15.9	15.6	15.7	15.0
	입주업체수	356	357	342	327	293

- 
- 함평부두현황**
- 울산본향
  - 미포현
  - 온산함
  - 울산현향

- 
- Figure 1: Composition of Korea's Trade with the United States (2022)
- Left Chart: Imports by Category
- | Category        | Percentage |
|-----------------|------------|
| 기타 (Others)     | 9%         |
| 광석 (Minerals)   | 3%         |
| 자동차 (Vehicles)  | 7%         |
| 케미칼 (Chemicals) | 11%        |
| 유류 (Fuels)      | 70%        |
- Right Chart: Exports by Category
- | Category           | Percentage |
|--------------------|------------|
| 환적 (Transshipment) | 2%         |
| 연안 (Coastal)       | 11%        |
| 수출 (Exports)       | 33%        |
| 수입 (Imports)       | 54%        |

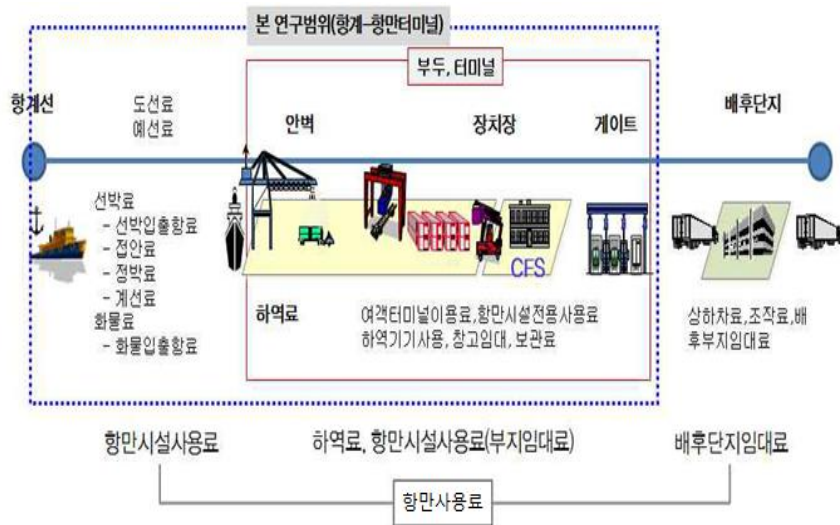
- | 구분   | 안벽길이   | 접안능력      | 척수  | 하역능력   |
|------|--------|-----------|-----|--------|
| 전체   | 20,668 | 4,358,500 | 117 | 76,625 |
| 울산본항 | 10,085 | 1,818,500 | 61  | 32,821 |
| 온산항  | 5,073  | 1,807,000 | 33  | 17,165 |
| 미포항  | 210    | 20,000    | 1   | 987    |
| 신항   | 5,300  | 713,000   | 22  | 25,652 |

- IGIS** Asset Management  
INTEGRATED GLOBAL INVESTMENT SOLUTION

# 항만사용료 개요

➤ 항만의 수입원은 항만시설사용료, 하역료, 항만시설사용료, 배후단지임대료 등으로 구성됩니다.

➤ 항만사용료 개념도



➤ 항만사용료의 구성

구분	내용
항만시설이용료	공공부문의 시설건설과 서비스제공에 따른 대가
하역료, 부지임대료	선사나 화주가 하역서비스를 이용하는 대가
기타	도선, 예선, 검수검정, 급유 등의 관련 서비스료 등

➤ 항만사용료의 종류, 징수대상시설 및 부과기준

사용료종류	징수대상시설	부과기준
선박료	선박입출항료	수역시설 중 항로, 선회장, 외곽시설, 항행보조시설 선박의 총톤수 기준 항로표지 사용료 포함
	접안료	안벽 등 외곽시설 중 선박의 계류가 가능한 시설, 계류시설 선박의 총톤수 및 접안시간 12시간을 기본단위로 함
	정박료	수역시설 중 정박지, 선류장 정박선박의 총톤수당, 정박기간 기준 10톤 12시간이 기본단위
	계선료	지방청장이 지정한 계선장 정박료 부과기준과 같음
화물료	화물입출항료	수역시설, 임항교통시설, 화물보관처리시설 중 화물처리장 화물의 운임톤수 기준 모든 입출항 화물에 대하여 장치기간에 관계없이 톤당 일정요율 부과
	화물체화료	화물보관, 처리시설 화물톤당 및 장치기간 기준 1일을 기본단위로 함
전용 사용료	창고 및 야적장 사용료	화물보관, 처리시설 장치면적 및 장치기간 기준 1개월을 기본단위로 함
	에이프런 사용료	화물처리시설 창고 및 야적장 사용료의 "포장, 외항화물"요율 적용
	수역점용료	수역시설 공유수면관리법 제7조의 규정에 의거

# 항만사용료 개요

➤ 하역료는 이선적료 등을 포함한 기본요금에 추가적용요금, 할증요금을 합산하여 결정됩니다.

➤ 컨테이너 항만의 하역료 구성

기본요금	터미널 기본료	선내
		마살링
	이선적료	
	선내이적료	동일선창이적료
		타선창이적료
추가적용요금	구내이적료	
	냉동컨테이너	
	특수컨테이너	
	재조작료	
	부두통관 및 보세운송 서비스료	
할증요금	경과보관료	
	국경축일 등 하역할증, 위험물 할증, 야간작업 할증	

➤ 주요 터미널 복합단가기준 하역료(TEU당)

(단위 : 원)

구분	2019년	2020년
UNCT	66,640	68,000
부산항터미널(BPT)	49,504	49,996
한국허치슨터미널	49,666	50,368
부산신항만(PNC)	48,001	53,344
피에스에이현대부산신항만	60,395	59,694
부산신항국제터미널	50,743	49,614
비엔씨티	52,778	57,251

# UNCT 시장경쟁력

➤ UNCT가 위치한 울산신항 인근에는 울산본항, 미포항, 온산항의 3개의 항만이 존재합니다.

➤ 울산 지역 주요 항만 위치 및 주요 특징



울산본항	주요 특징
	<ul style="list-style-type: none"> <li>석탄 및 산화물 위주의 부두가 주축</li> <li>현재는 벌크화물을 처리하는 부두로 활용</li> </ul>



미포항	주요 특징
	<ul style="list-style-type: none"> <li>현대자동차 수출입을 위한 자가부두 역할</li> <li>현대자동차, 현대중공업, 현대스틸의 물량 중심</li> </ul>

온산항	주요 특징
	<ul style="list-style-type: none"> <li>정유3사 지원 부두, 정일컨테이너터미널 위치지역</li> <li>낙후된 시설 2000TEU급 이하만 접안 가능</li> </ul>



# UNCT 시장경쟁력

➤ 인접 항만 대비 UNCT의 시장경쟁력은 아래와 같습니다.

➤ UNCT의 주요 경쟁력

구분	내용
독점적지위	<ul style="list-style-type: none"> <li>울산항내 유일한 컨테이너 전용터미널로 높은 운임에도 불구하고 선사들이 이용할 수 밖에 없는 구조</li> </ul>
낮은 물량변동성	<ul style="list-style-type: none"> <li>수출 물량이 여러 국가에 다변화되어 있어 물량의 변동성이 내수 위주 항만들에 비해 낮은 수준</li> </ul>
규모 경쟁력	<ul style="list-style-type: none"> <li>정일컨테이너 터미널은 1선석만 사용가능하며 모선간 이적은 불가능</li> <li>JUCT의 CY면적은 68천m<sup>2</sup>이며, 2,000TEU급까지만 접안가능</li> <li>UNCT는 CY면적 289천m<sup>2</sup>이며, CY면적에 5,000TEU급까지 접안가능</li> </ul>
높은 공단 인접성	<ul style="list-style-type: none"> <li>수출입 물동량에 영향을 미치는 공단이 인접하여 물동량 성장성이 높은 수준</li> <li>최근 UPP(울산 폴리프로필렌)이 물류비 절감을 위해 UNCT 1블럭 앞으로 이전하는 등 수요 높은 편</li> </ul>
낮은 인건비부담	<ul style="list-style-type: none"> <li>선적 물량의 대부분이 화주가 공장에서 컨테이너 작업하는 FCL(Full Container Load)방식</li> <li>컨테이너 적출입작업이 필요없어 인건비 상승 요인이 낮으며 트랜스퍼크레인의 자동화로 추가적인 원가절감 가능</li> </ul>
안전운임제도 반사효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>과로, 과적, 과속 운행이 잦은 화물운송 종사자의 근로 여건을 개선하기 위한 안전운임제도로 인해 화주들의 운송비 부담이 가중될 수 있음</li> <li>특히 거점항만인 부산항에서 포워딩하는 물량들에 대한 운송비용이 증가할 것으로 예상되어 상대적으로 물량이 적은 울산항으로 물량 유입이 발생할 가능성 존재</li> </ul>

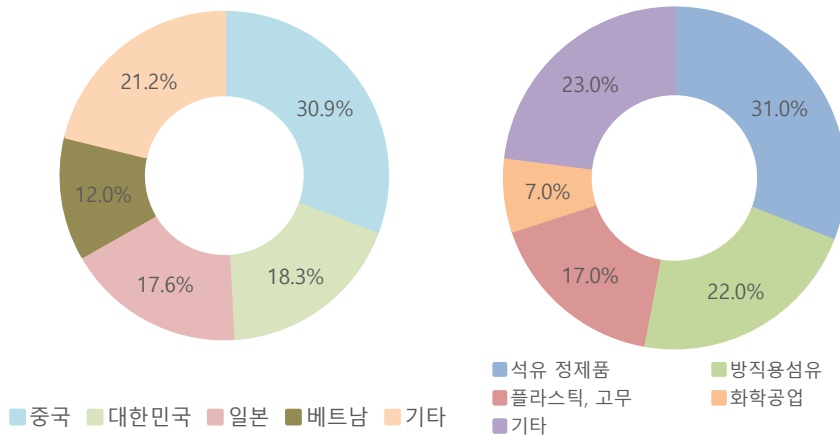
# UNCT 시장경쟁력

▶ 잠재적인 대체항만의 부재, 다변화된 포트폴리오를 기반으로 연평균 6% 수준의 성장세가 지속될 것으로 추정됩니다

▶ 울산항 계획평면도

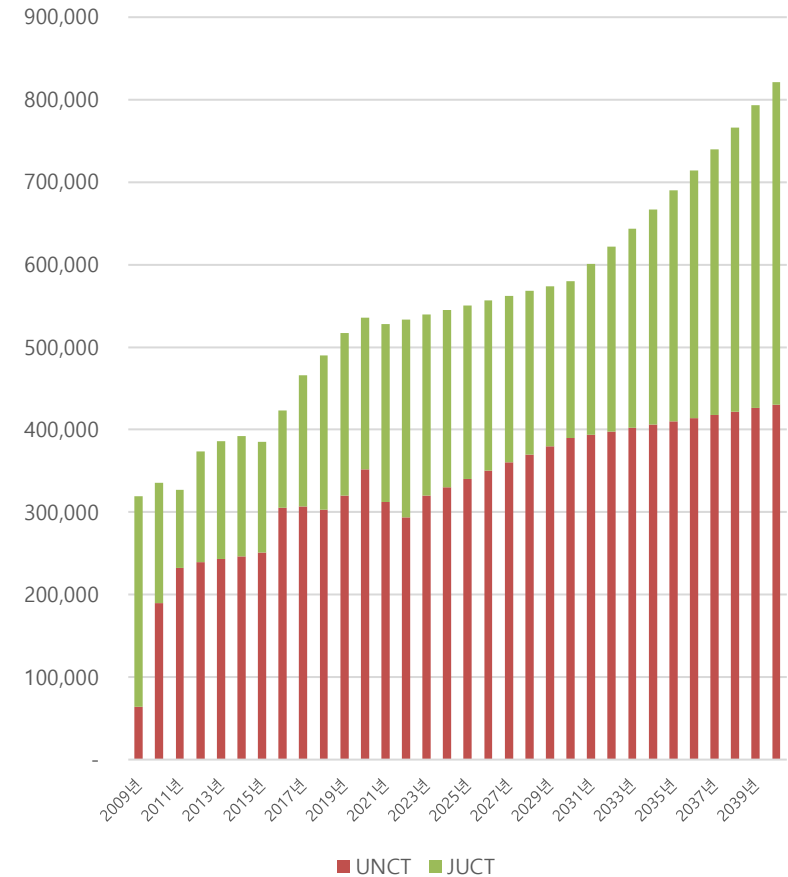


▶ 울산항 국가별 수출입 컨테이너 및 품목별 처리비율(2020년 기준)



▶ UNCT 컨테이너 물동량 현황 및 전망

(단위 : TEU)



# 06

## 리스크검토



# 리스크 검토

## 위험 관리 방안

구분	Risk	비고
운영수입 감소	운영수입 추정치보다 실제 수입이 낮아져 이로 인해 대출원리금이 미상환 되는 위험	<p>최근 실적 물동량이 감소한 부분을 반영하였으며, 울산항 기본계획(2020)에 고시된 품목별 물동량 전망치에 따른 컨테이너 물동량 전망치를 준용하였음.</p> <p>기준사용료는 향후 3년간 선사와 합의중인 사용료 수준을 반영하고, 이후 2025년부터 매 3년마다 3%씩 상승을 가정하였음. 이는 최근 3년간 기준사용료의 연평균성장률(CAGR)이 2.93%인 점, 최근 3년간 소비자물가지수 상승률 연평균이 1.68% 수준인 점 등을 고려하면, 보수적인 가정임.</p> <p>대출원금 877억원 중 2025년 6월말까지 상환예정금액은 517억원이고 그 기간은 MRG 수취기간이므로 안정적으로 원리금상환이 가능할 것으로 보이며, 그 이후부터 2029년 9월까지 16분기 동안 상환예정금액 360억원이 상환안될 위험은 낮을 것으로 보임</p>
운영 위험	기술결함, 사고 등으로 인하여 운영이 중단될 위험과 실제 운영비용이 예측치를 초과하는 위험	<p>대상회사는 항만 개장 이후 약 12년 이상 전문운영사인 (주)동방이 책임 운영을 하고 있음. (주)동방은 전국 15개 무역항 가운데 10개의 주요 무역항에서 선석을 확보하여 운영하고 있으며, 양호한 사업경쟁력을 보유하고 있으므로 운영사의 경험 부족 문제는 제한적일 것임. 또한, 위탁수수료 이외에 추가비용의 청구나 추가손실의 보전을 요구할 수 없음.</p>
불가항력 위험	불가항력에 따른 위험	<p>완성공사물보험 가입을 통한 리스크 해지</p>
금리변동 위험	기준금리 변동에 따른 대출원리금 상환이 되지 않을 위험	<p>실시협약의 해지시지급금을 통하여 투자금 회수 가능</p> <p>관리운영비용을 대출원리금보다 후순위 지급으로 변경 함으로써 유엔 씨티의 최소 단순 및 누적 DSCR이 1.15을 상회하는 바 원리금 상환에 안정적일 것으로 판단됨.</p>
자금재조달 이익공유 위험	자금재조달 이익의 공유는 민간투자기본계획 및 자금재조달 세부요령에 따라 출자자의 기대 수익 증가분을 사업시행자와 주무관청이 공유하는 것으로 MRG변경, 사용료 인하 및 운영기간 단축 위험	<p>기존 대출약정(2015)상 상환스케줄, 금리, DSRA적립 및 배당제한조건 등의 금융조건을 변경없이 약정을 체결한다고 가정하였음. 따라서, 출자자 및 자본구조 변경이 수반되지 아니하고, 타인자본 조달조건의 현저한 변경이 없을 것으로 보아 자금재조달 이익공유에 대한 위험은 상대적으로 낮을 것으로 보임</p>
중대재해처벌법 위험	중대재해처벌법에 따라 법인이 처벌을 받을 위험	<p>UNCT는 현재 50인 미만 사업장으로 중대재해처벌법 적용 유예 대상임. 유예기간인 2년 내에 신호수가 동방의 직원이 될 예정인 바, 5인미만 사업장이어서 중대재해처벌법 대상이 아님</p>



# 07

## 참여자 소개



# 동방(주) 소개

➤ 동방은 전국의 주요 항만 및 물류거점을 통한 네트워크 시스템을 구축하고, 항만하역 및 육상·해상운송사업을 근간으로 초중량물 운송·설치와 3자물류(3PL), 컨테이너터미널, 물류센터 운영 등의 물류사업을 영위하고 있습니다.

## ■ 회사 개요

구분	내용
회사명	주식회사 동방
회사주소	서울 중구 통일로2길 16 AIA타워 3층
설립일자	1957년 7월 1일
기업형태	상장, 중견기업
대표이사	김형곤, 성경민
주요사업	운송서비스업
신용등급	BBB-/안정적 (한국기업평가, 2021년 6월)
계열사 현황	유엔씨티(주) 등 국내 10개, 해외 2개 계열사
결산일	12월 31일

## ■ 주요 계열사 현황

주주	업종
(주)동방물류센터	화물창고업, 화물보관업 등
(주)동방광양물류센터	화물창고업, 화물보관업 등
대련동방현대물류(유)	항만하역, 터미널운영업 등
포항영일만항운영(주)	항만시설관리, 화물보관업 등
마산항5부두운영(주)	항만시설관리, 화물보관업 등
울산항6,7부두(주)	항만시설관리, 화물보관업 등

## ■ 최근 회사연혁

구분	내용
2019년	동방 자이언트 8호 취할
2018년	목포항 대불부두(주)설립 및 영동 영업소 개설
2017년	포스코 제품운송 누계 2억톤 달성, 영국사무소 개설
2016년	동방 자이언트 7호 취항
2014년	삼척영업소 개설
2013년	평당진항 화객처리시설 완공
2012년	인천북항 개장, 광양선박(주) 지분인수
2011년	대산항만운영(주), 포항영일만항운영(주) 설립
2010년	일조국제훼리(주) 설립 및 (주)동방광양물류센터 개소

## ■ 주요 주주현황(2021년 9월말 기준)

주주	주식수	지분율	주식의 종류
김형곤	7,148,524	17.88%	보통주
김용대	1,056,973	2.64%	보통주
안산장학재단	510,000	1.28%	보통주
정양희	104,750	0.26%	보통주
이재관	80,500	0.20%	보통주
합계	8,900,747	22.27%	

# 동방(주) 소개

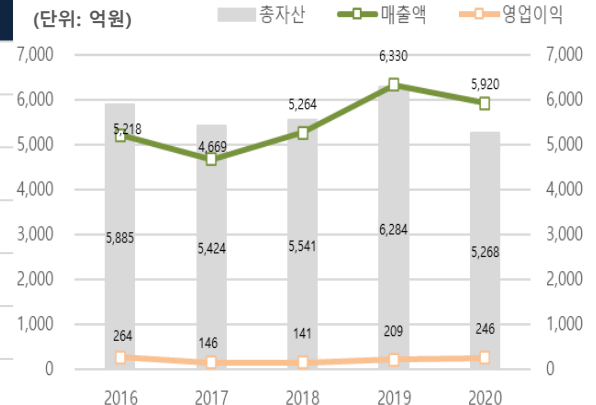
➤ 동방의 최근 시장점유율 및 실적은 하기와 같습니다.

▪ 최근 5개년 연결재무제표 요약

구분(단위 : 억원)	2020년			2019년			2018년		
	전체	(주)동방	점유율	전체	(주)동방	점유율	전체	(주)동방	점유율
육상운송	46,310	1,761	3.80%	39,130	1,788	4.57%	27,930	1,760	6.30%
수상운송	512,150	2,368	0.46%	440,650	2,151	0.49%	361,590	1,855	0.51%
항공운송	273,050	1,379	0.50%	309,280	1,804	0.58%	283,290	1,102	0.39%
창고 및 운송관련서비스업	318,900	43	0.01%	323,580	27	0.01%	254,180	27	0.01%
합계	1,150,410	5,551	0.48%	1,112,640	5,771	0.52%	926,990	4,744	0.51%

▪ 최근 5개년 연결재무제표 요약

구분(단위 : 천원)	2020년	2019년	2018년	2017년	2016년
자산총액	526,822,001	628,416,351	554,091,662	542,475,618	588,528,837
부채총액	410,051,935	512,774,958	423,904,329	415,812,192	439,448,375
매출액	592,054,485	633,047,832	526,437,269	466,981,638	521,854,994
영업이익	24,590,388	20,944,995	14,161,500	14,649,683	26,454,012
당기순이익	13,396,837	(8,669,488)	15,801,154	(9,349,609)	14,574,220
영업이익률	4.15%	3.31%	2.69%	3.14%	5.07%
순이익률	2.26%	-1.37%	3.00%	-2.00%	2.79%





# 08

## Appendix



# Appendix: 실시협약

구분	내용		
협약 체결일	2004년 3월 22일		
협약의 목적 및 사업의 범위 (제1조)	본 실시협약은 사회간접자본시설에 대한 민간투자법 및 동법 시행령, 2003년도 민간투자사업기본계획 및 울산신항개발(1-1단계)민간투자시설사업기본계획에 따라 해양수산부와 합의된 본 사업의 시행에 필요한 사항을 규정함		
	구분	사업량	비고
	컨테이너부두	500mx400m	4선석, 345,071m <sup>2</sup>
	다목적부두	420mx400m	
	광석부두	300m(103.25~107.53m)	2선석, 39,516m <sup>2</sup>
정의 (제2조)	<ul style="list-style-type: none"><li>- 기준사용료(불변): 본 협약 제21조에 정의된 사용료</li><li>- 결정사용료(경상): 기준사용료에 소비자물가지수변동분을 반영하여 해양수산부장관에게 신고하거나, 협약당사자가 합의하여 결정한 사용료</li><li>- 단가적용일(불변가격기준일): 2001년 5월 29일</li><li>- 민간투자사업기본계획: 기획예산처공고 제2003-2호(2003년 5월 17일) 2003년도 민간투자사업기본계획</li><li>- 보장기준사용료수입: 추정사용료수입(부록8)에 대하여 운영개시일로부터 5년간 90%, 6년차~10년차 85%, 11년차~15년차까지는 80%(단, 추정사용료수입의 50%까지는 달성한 것으로 간주).</li><li>- 사용료수입: 컨테이너부두 및 다목적부두에 대한 사용료 수입</li><li>- 임대료수입: 광석부두의 임대료 인하여 사업자가 취득하게 되는 수입</li><li>- 재금융자금차입계약: 자금차입계약상의 원리금 전부 또는 일부를 대체하기 위하여 주선되는 금융자금의 차입계약</li></ul>		
무상사용기간 (제6조)	운영개시일로부터 50년		
사업수익률 (제20조)	세후 실질사업수익률 8.87% (2001년 5월 29일 불변가격 기준)		
운영비용(제44조)	2001년 5월 29일 불변가격 기준 1,030,621백만원		

# Appendix: 실시협약; 계속

구분	내용
사용료수입의 보장 및 환수 일반원칙 (제51조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용료수입의 보장 및 환수기간은 운영개시일로부터 15년간</li> <li>- 매 사업년도의 실제 사용료수입이 보장기준사용료수입에 미달하거나 환수기준사용료수입을 초과하는 경우 그 부족분 또는 그 초과분</li> <li>- 실제 징수한 사용료가 결정사용료의 90% 미만인 경우 해당 물동량에 대하여 결정사용료의 90% 곱하여 실제 사용료수입을 산출</li> <li>- 실제 징수한 사용료가 결정사용료의 90% 이상인 경우 실제로 징수한 사용료에 해당물동량을 곱함으로써 실제 사용료 수입을 산출</li> <li>- 운영비용의 증감이 발생하는 경우, 당해연도 회계감사보고서를 기준으로 협약당사자가 협의한 증감된 운영비용에 대하여 사용료수입보장시에는 감소한 운영비용을 지급액에서 공제하고 사용료수입 환수시에는 증가한 운영비용을 환수액에서 공제</li> </ul>
자금차입 등과 관련한 정부의 협조 (제57조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부는 사업시행자와 대주단간의 본 사업수행에 필요한 자금차입계약(재금융자금차입계약 포함) 체결, 대주단의 대출실행 및 대출금관리, 사회간접자본채권의 발행 등과 관련하여 필요한 경우 이에 적극 협조</li> <li>- 사업시행자가 재금융자금차입계약을 체결하고자 하는 경우, 해양수산부장관과 사전 협의를 하여야 함</li> <li>- 정부는 대주단이 대출실행 및 그 관리를 위하여 본 사업의 관리운영권에 대한 근거당권을 설정하고자 할 경우 관계법령 및 본 협약이 정하는 범위 내에서 대주단의 근거당권 실행을 인정함</li> </ul>
사업시행자 귀책사유 및 그 처리 (제59조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다음의 각 호의 사유               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 사업시행자가 관계법령 또는 본 협약에 정한 사항들을 중대하게 위반한 경우</li> <li>② 민간투자법 제46조에서 규정한 각 호에 해당하는 경우</li> <li>③ 사업시행자가 실시계획에서 정한 기간 내에 정당한 사유없이 공사를 착수하지 않거나 공사 착수 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속시행이 불가능하다고 인정되는 경우</li> <li>④ 사업시행자가 관계법령에서 규정한 부두시설에 대한 유지보수, 안전관리, 시설관리에 관한 관계법령의 규정을 위반한 경우</li> <li>⑤ 사업시행자에 대하여 법원의 파산선고가 있고 그 재판이 확정된 경우</li> <li>⑥ 사업시행자가 주주총회의 결의에 의하여 해산을 결정할 경우</li> <li>⑦ 사업시행자가 본 사업을 위한 자금조달을 위해 필요한 합리적 노력을 다하지 아니하여 자금차입계약이 체결되지 아니한 경우</li> <li>⑧ 사업시행자가 본 협약 및 관계법령에 따라 지급하여야 할 공사비 등을 지급하지 아니하고 정부가 이를 지급할 것을 서면통지한 날로부터 정당한 사유없이 60일 이내에 이를 이행하지 아니한 경우</li> </ol> </li> <li>- 사업시행자귀책사유로 본 사업의 정상적인 추진이 어렵다고 판단되는 경우 정부는 본 협약 제66조에 따라 본 협약을 해지하거나 민간투자법령이 정하는 바에 따라 사업시행자 지정취소 등 필요한 조치를 취할 수 있음</li> <li>- 사업시행자는 사업시행자귀책사유의 발생을 이유로 본 협약의 해지를 주장할 수 없음</li> </ul>

# Appendix: 실시협약; 계속

구분	내용
정부 귀책사유 및 그 처리 (제60조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다음의 각 호의 사유               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 정부의 요구로 인하여 공사의 중지, 지연 등 사업추진이 중단 또는 지연되거나, 공사물량의 증가 또는 신규 비목의 발생으로 총사업비가 증가하는 경우</li> <li>② 공사관련법령의 제개정사항에 대한 정부의 요구로 인해 총사업비가 증가하는 경우</li> <li>③ 사업시행자귀책사유 또는 불가항력사유에 의하지 아니하는 민간투자법 제47조 제1항 제1호 내지 제2호의 규정에 의한 처분, 정부의 보상업무 등의 처리지연으로 인하여 공사의 착수 또는 시행이 지연되는 경우</li> <li>④ 정부의 요구나 방침 등으로 인하여 본 협약에 따라 조정, 결정된 사용료보다 낮은 수준의 사용료를 징수하게 되는 경우</li> <li>⑤ 민간투자법, 민간투자법시행령 및 민간투자사업기본계획의 변경으로 사업시행자에게 직접적이고 현저하게 불리한 영향을 미치는 경우</li> <li>⑥ 본 사업과 관련된 인허가가 처리절차의 지연 등 본 협약에 정한 정부 또는 관계기관의 명시적 의무사항을 정당한 이유 없이 불이행하거나 위반하는 경우</li> </ol> </li> <li>- 정부귀책사유로 본 사업의 추진이 지연 또는 중단되거나 총사업비 및 운영비용의 증가 등 사업시행자의 추가비용이 소요되는 경우, 그 비용은 정부가 부담하며 이를 이유로 본 협약의 해지를 주장할 수 없음.</li> <li>- 정부귀책사유로 본 사업의 추진이 지연 또는 중단되는 경우 각 호에 따라 처리함.               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 건설기간 중인 경우 정부는 사업시행자의 신청에 의해 해당 사유를 치유하는데 소요되는 기간만큼 건설기간을 연장</li> <li>② 운영기간 중인 경우 정부는 해당 사유로 인한 기간동안 발행한 손실을 부담</li> </ol> </li> <li>- 정부귀책사유로 본 사업의 정상적인 추진이 어렵다고 판단되는 경우 사업시행자는 본 협약 제67조에 따라 본 협약을 해지하거나 추가 건설분담금 또는 보조금을 요구할 수 있음</li> </ul>
불가항력사유 및 그 처리 (제61조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정치적불가항력 사유               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 전쟁 또는 사변, 적국의 침공행위 기타 이에 준하는 사유, 환전 및 해외송금 통제 기타 이에 준하는 사유</li> <li>② 민간투자사업에 중대한 영향을 미치는 법령의 제정 및 개정</li> </ol> </li> <li>- 비정치적불가항력 사유               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 지진, 홍수, 해일, 태풍, 화산폭발, 산사태 등의 천재지변, 정치적, 경제적 환경의 급격한 변화로 자금차입계약의 체결이 불가능하거나 본 사업의 수익성에 현저한 악영향을 미치는 경우</li> <li>② 위험물 또는 문화재의 발견, 원인을 규명할 수 없는 폭발 또는 화재, 방사능 또는 화학물질에 의한 오염 등으로 사업추진이 지연, 중단되거나 비용이 초과되는 경우</li> <li>③ 협약당사자 또는 시공자의 고의나 과실없는 사유로 사업추진이 지연 또는 중단되거나 비용이 초과되는 경우</li> <li>④ 정치적불가항력사유 및 이와 동일시 취급되는 사유로 명시되지 아니한 기타 사유</li> </ol> </li> <li>- 불가항력사유로 총사업비 및 운영비용의 증가, 기타 사업시행의 손실이 발생하는 경우, 보험으로 처리될 수 있는 사항은 우선 보험으로 해소함. 보험처리가 불가한 사항은 협약당사자가 협의하여 처리함.</li> <li>- 운영기간 중 불가항력사유가 발생하는 경우 각 호의 기준에 따라 처리               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 본 사업시설의 복구 등과 관련하여 추가비용이 발생하는 경우 각 목에 따라 처리                   <ol style="list-style-type: none"> <li>i. 비정치적 위험인 경우 정부는 보험으로 처리되지 않는 추가비용의 80% 한도 내에서 사업시행자와 협의 결정</li> <li>ii. 정치적 위험인 경우 정부는 보험으로 처리되지 않는 추가비용의 90% 한도 내에서 사업시행자와 협의 결정</li> </ol> </li> </ol> </li> </ul>

# Appendix: 실시협약; 계속

구분	내용
정부에 의한 해지 (제66조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부는 각 호의 사유가 발생하여 본 협약의 해지 또는 사업시행자 지정의 취소, 자격의 박탈 등 필요한 처분을 하고자 하는 경우, 해당 사유의 근거를 명시하고 60일 이상의 기간을 정하여 해당 사유의 시정 및 치유 요청을 사업시행자에게 서면으로 통지               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 민간투자법 제46조에 해당하는 사유가 발생하는 경우</li> <li>② 사업시행자가 정당한 사유없이 본 협약과 실시계획에서 정한 공사착수일로부터 6개월 이상 공사를 착수하지 않거나, 사업시행자 귀책사유로 사업추진이 6개월 이상 지연되거나 중단되는 경우</li> <li>③ 민간투자법 제47조 제1항 제1호, 제2호에 해당하는 사유가 발생하는 경우</li> <li>④ 본 협약에서 정한 기한 내에 실시계획서를 제출하지 않거나, 실시계획승인일로부터 6개월 이내에 대출확약서를 제출하지 못하는 경우</li> </ul> </li> <li>- 정부의 서면통지 후 사업시행자가 적절한 조치를 취하지 아니하여 본 사업의 추진이 불가능하게 된 경우 정부는 서면으로 통지하여 본 협약을 해지할 수 있음</li> </ul>
사업시행자에 의한 해지 (제67조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자는 각 호의 사유가 발생하고 본 협약을 해지하고자 하는 경우, 해당 사유의 근거를 명시하고 60일 이상의 기간을 정하여 해당 사유의 시정 및 치유 요청을 사업시행자에게 서면으로 통지               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 정부귀책사유로 본 시설의 건설공사 또는 부두시설의 운영이 6개월 이상 지연되거나 중단되는 경우</li> <li>② 정부귀책사유로 총사업비 및 운영비용이 현저히 증가하여 본 사업을 정상적으로 추진할 수 없는 경우</li> <li>③ 건설분담금 또는 분담금의 지급 등 본 협약에서 정한 정부의 의무를 이행하지 아니하고 그 이행을 서면통지한 날로부터 60일 이내에 이를 이행하지 않는 경우</li> </ul> </li> <li>- 사업시행자의 서면통지 후 정부가 적절한 조치를 취하지 아니하여 본 사업의 추진이 불가능하게 된 경우 사업시행자는 서면으로 통지하여 본 협약을 해지할 수 있음</li> </ul>
불가항력에 의한 해지 (제68조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 협약당사자는 불가항력사유가 발생하는 경우 해당 불가항력사유를 치유 또는 개선하거나 손실을 최소화하기 위한 노력과 적절한 대책을 취하여야 함.</li> <li>- 협약당사자간 해당사유의 처리에 관한 합의에 이르지 못한 경우, 불가항력사유의 발생으로 불리한 영향을 받은 협약당사자는 다른 당사자에게 서면으로 통지함으로써 본 협약을 해지함.               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 불가항력사유의 발생으로 본 시설의 건설공사 또는 부두시설의 운영이 6개월 이상 지연되거나 중단되는 경우</li> <li>② 불가항력사유의 발생으로 총사업비 및 운영비용이 현저히 증가하여 본 사업을 정상적으로 추진할 수 없는 경우</li> </ul> </li> </ul>
해지시지급금 지급방법 (제77조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부는 본 협약 및 부록에 따라 산정된 해지시지급금을 예산을 확보하여 사업시행자에게 지급</li> <li>- 다만, 사업시행자가 자금차입계약에 따라 조달한 금액 중 해지의 효력발생일 현재 미상환원리금이 있을 경우, 정부는 이를 자금차입계약상의 정당한 채권자에게 직접 지급할 수 있음</li> </ul>

# Appendix: 실시협약; 계속

구분	내용
사업시행자 귀책사유로 인한 해지(부록13)	<p>사업시행자가 운영개시일 전일까지 본 사업에 실제로 투입한 총민간투자비에서 건설이자를 공제한 금액(이하 '민간투자자금'이라 함)에 대하여 운영개시일로부터 해지의 효력발생일까지 정률법으로 상각한 후 미상각잔액에 운영개시일로부터 해지의 효력발생일까지 실제 소비자물가지수변동분을 반영하여 산정한 금액</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- [사업시행자 귀책사유에 의한 해지시 정률법에 의한 상각방식] <ul style="list-style-type: none"> <li>· 매년도 상각비 = (민간투자자금 - 상각누계액) x 상각율</li> <li>· 상각률 = <math>1 - (\text{잔존가액} / \text{민간투자자금}) / (\text{무상사용기간})</math></li> <li>· 잔존가액 = 민간투자자금의 3%</li> </ul> </li> </ul>
정부 귀책사유	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자는 각 호의 사유가 발생하고 본 협약을 해지하고자 하는 경우, 해당 사유의 근거를 명시하고 60일 이상의 기간을 정하여 해당 사유의 시정 및 치유 요청을 사업시행자에게 서면으로 통지 <ol style="list-style-type: none"> <li>① 정부귀책사유로 본 시설의 건설공사 또는 부두시설의 운영이 6개월 이상 지연되거나 중단되는 경우</li> <li>② 정부귀책사유로 총사업비 및 운영비용이 현저히 증가하여 본 사업을 정상적으로 추진할 수 없는 경우</li> <li>③ 건설분담금 또는 분담금의 지급 등 본 협약에서 정한 정부의 의무를 이행하지 아니하고 그 이행을 서면통지한 날로부터 60일 이내에 이를 이행하지 않는 경우</li> </ol> </li> <li>- 사업시행자의 서면통지 후 정부자가 적절한 조치를 취하지 아니하여 본 사업의 추진이 불가능하게 된 경우 사업시행자는 서면으로 통지하여 본 협약을 해지할 수 있음</li> </ul>
불가항력에 의한 해지 (제68조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 협약당사자는 불가항력사유가 발생하는 경우 해당 불가항력사유를 치유 또는 개선하거나 손실을 최소화하기 위한 노력과 적절한 대책을 취하여야 함.</li> <li>- 협약당사자간 해당사유의 처리에 관한 합의에 이르지 못한 경우, 불가항력사유의 발생으로 불리한 영향을 받은 협약당사자는 다른 당사자에게 서면으로 통지함으로써 본 협약을 해지함. <ol style="list-style-type: none"> <li>① 불가항력사유의 발생으로 본 시설의 건설공사 또는 부두시설의 운영이 6개월 이상 지연되거나 중단되는 경우</li> <li>② 불가항력사유의 발생으로 총사업비 및 운영비용이 현저히 증가하여 본 사업을 정상적으로 추진할 수 없는 경우</li> </ol> </li> </ul>



# Appendix: 사업정상화합의서

구분	내용
소송의 취하	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영자지위부존재확인소송(2013가합32418호)</li> <li>- 항운노조상용화관련 비용상환청구소송(2014가합22098호)</li> <li>- 부동산인도청구소송(2014가합554069호) 취하</li> </ul>
관리운영위탁 계약 변경에 관한 합의의 주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리운영위탁계약의 만료일을 2024년 6월 30일까지로 변경. 단, 계약기간 만료시 관리운영계약 갱신할 경우, 관리운영계약의 만기일은 구제금융 대출원리금의 최종상환일까지로 함.</li> <li>- 계약기간 동안의 운영위탁수수료는 예정운영비용에서 실제 발생한 법인운영비를 공제한 금액으로 함.</li> <li>- 갱신된 계약기간 동안의 운영위탁수수료는 구제금융의 대출원리금 전액이 상환될 때까지 다음의 각 목의 금액을 합한 금액               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 최소운영위탁수수료에서 실 발생 법인운영비를 차감한 후의 금액</li> <li>② 실제 항만수입이 예정항만하역수입을 초과하는 경우, MIN(그 초과된 금액, 최소운영위탁수수료의 25%)</li> </ul> </li> <li>- 갱신된 계약기간 동안의 운영위탁수수료는 구제금융의 대출원리금 전액이 상환될 때까지 다음의 각 목의 금액을 합한 금액</li> <li>- 관리운영위탁계약 제10조(사용료수입 보장 및 환급), 제12조(인센티브 및 패널티), 13조.4조(운영자 보장사용료수입 및 패널티의 정산) 및 제13.5조(운영자 환급사용료수입 및 인센티브의 정산)에서 정한 사항과 이와 관련된 관리운영위탁계약 제11.3조 제(2)항, 제(12항), 제(13)항, 부록4, 부록8 등을 관리운영위탁계약에서 삭제하기로 함.</li> </ul>
자금보충약정에 관한 합의의 주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 자금보충한도를 520억원으로 정하여 자금보충에 관한 약정을 별도로 체결</li> <li>- 자금보충약정 이행의 방안으로 운영위탁수수료의 지급, 일부 예치 및 예치된 자금의 사용과 관련하여 아래와 같이 합의               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 실지급 운영위탁수수료는 예정운영비용에서 실집행된 법인운영비를 공제한 금액</li> <li>② 운영위탁수수료적립요구액을 구제금융의 대리은행에 운영자의 명의로 개설된 예금계좌에 예치</li> <li>③ 예정운영비용에서 최소운영위탁수수료적립액을 공제한 금액이 운영위탁수수료적립요구액을 초과하는 경우 실지급할 운영위탁수수료 중 그 초과하는 금액을 유지보수적립금으로 충당할 수 있음</li> <li>④ 운영위탁수수료적립금은 사업시행자가 구제금융대주단에게 부담하는 채무의 상환 또는 운영자금 등에 부족한 자기에 사용</li> <li>⑤ 운영위탁수수료적립금을 사용하는 경우 운영자가 사업시행자에게 해당 금원을 후순위 조건으로 대여한 것으로 봄. 사업시행자는 즉시 신주발행절차를 진행하고, 운영자는 해당 수직을 인수하며 주금납입채무와 사업시행자에 대한 대출 원리금채권을 상계하는 방식으로 출자함. 본 목에 따라 운영자가 취득하는 주식은 무의결권 상환주로 함.</li> <li>⑥ 구제금융대출원리금이 모두 상환되는 시점에 아래의 사항을 이행한 후 운영자는 무의결 상환주를 상환 받음.                   <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 지분비율에 따라 결손금에 해당하는 금액 무상감자 실시</li> <li>ii. 재무투자자들의 우선주에 대한 우선배당금 지급</li> <li>iii. 총주주의 동의를 받아 무의결 상환주 상환</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

## Appendix: 사업정상화합의서; 계속

구분	내용
광석부두장기임대차계약에 관한 합의의 주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대차기간: 변경광석부두임대차계약의 효력발생일~무상사용기간 종료일</li> <li>- 임대료: 330억원</li> </ul>
증자에 관한 합의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영자는 액면금액 금 150억원 상당의 보통주(신주)를 액면금액으로 인수함.</li> </ul>
경영권에 관한 합의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업시행자의 이사 총수는 7명으로 하되, 3인은 운영자가, 1인은 현대산업개발, 1인은 대우건설, 1인은 국민연금공단, 1인은 수산업협동조합중앙회가 지명함.</li> </ul>

# Appendix: 관리운영위탁계약서

구분	내용
체결일	- 2015년 3월 20일
계약기간	- 계약 체결일로부터 2015년 12월 31일까지 - 2024년 6월 30일까지 1년 단위로 동일한 조건으로 갱신되며, 계약을 갱신하지 않기로 하는 합의를 위하여는 대리은행의 동의를 요함.
제3자에 대한 운영위탁수수료 지급	- 사업시행자는 운영자에게 지급하여야 할 운영위탁수수료 중 운영자가 본 사업의 관리운영을 위하여 협력업체 등 제3자와 체결한 계약 등에 따라 지급의무를 부담하는 금액은 운영자를 대신하여 협력업체 등 제3자에게 직접 지급하고 나머지 차액은 운영자에게 지급함. - 본 항에 따라 사업시행자가 협력업체 등 제3자에게 직접 지급한 금액은 운영자에 대한 운영위탁수수료 지급으로 간주함.
운영위탁수수료	- 고정비와 변동비는 2004년 9월 16일 대출약정서 재무모델에 따른 불변금액을 기준으로 하되, 직전 분기 소비자물가지수 변동분을 적용하여 분기별로 조정함.
운영위탁수수료 지급절차	① 운영자는 매월 15일까지 당월분 운영위탁수수료를 사업시행자에게 청구 ② 사업시행자는 운영자의 청구 이후 10일 이내에(단, 재원을 조달하여 지급하는 경우, 재원조달일까지) 지급하도록 하고 익월 15일까지 정산 ③ 미지급 금액에 대하여는 법인세법상 당좌대출이자율로 지연이자를 추가로 지급
운영자의 이행보증	- 운영자는 대출약정서 재무모델상 1년간 운영비용 합계액의 10%에 해당하는 금액에 대하여 계약이행보증보험에 가입 - 사업시행자의 동의를 받는 경우에 한하여 계약이행보증보험증권 제출의무에 갈음하여 백지수표 1매를 교부
운영설비 수급에 관한 사항	- 운영자는 운영기간중의 운영설비의 수급에 대하여 운영기간 중 운영설비 수급확약서의 조건에 따라 대출약정서 재무모델상 운영설비 대체비인 1,139.05억원(2001년 5월 29일 불변가격 기준)의 한도 내에서 이행 - 소유권은 사업시행자에게 귀속되어 사업시행자의 자산으로 분류 - 운영자는 실시협약 및 대출약정서상 운영설비와 별도로 운영자 자체 비용으로 운영설비를 공급, 운영할 수 있으며, 이에 따른 모든 책임은 운영자가 지도록 함.
운영시스템에 관한 사항	- 운영자는 운영시스템 공사도급계약에 따라 본 계약상 운영서비스의 이행에 충분하도록 운영설비(운영시스템)를 개발하여야 함.
운영자의 의무	- 운영자로서 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 업무를 수행 - 울산항에서의 컨테이너전용부두시설 등에서 컨테이너 화물의 처리 관련 관리운영업무 등의 서비스 제공을 위한 계약을 직접 또는 간접적으로 제안하거나 체결해서는 안됨. - 운영자는 운영자가 처리하여야 하는 컨테이너 화물에 대하여 우선적으로 본 사업시설을 이용하여야 함.

# Appendix: 관리운영위탁계약서; 계속

구분	내용
운영서비스의 범위	① 본 사업시설의 운영업무, 하역업무 및 관련 업무 ② 선사계약 추진 및 채권회수, 마케팅 및 Port Sales 등 영업 및 관련 업무 ③ 유지보수업무 및 관련 업무 ④ 운영설비 대체업무 및 관련 업무 ⑤ 실시협약상 본 사업시설의 유지, 관리운영과 관련하여 필요하다고 인정되는 업무 ⑥ 기타 본 사업시설의 유지, 관리운영과 관련하여 필요한 업무 - 구체적으로 포함되어 있지 아니한 특별한 새로운 서비스가 있고 관련 법령 및 인허가에 위배되지 않는 범위 내에서 당사자들이 합의하는 경우, 당사자들의 협의 결과를 반영시키기 위해 본 계약을 변경하여야 함.
기타 경미한 수익성사업의 시행	- 운영자는 본 사업시설을 이용하는 화물의 처리에 지장이 없는 범위 내에서 본 사업시설을 이용하여 기타 경미한 수익성 사업을 시행할 수 있음.
선사계약 및 채권관리	- 본 사업시설의 영업의 책임은 운영자에게 있으며, 운영자는 사업시행자가 승인한 범위 내에서 고객들과 계약조건에 관해 직접적 또는 간접적으로 협상할 책임이 있음. 이 때 운영자는 사업시행자의 출자자들과나 대량화물을 제공하는 고객 등에 대해서는 할인요율을 적용할 수 있으며, 할인 대상 및 할인 범위는 사업시행자의 사전 승인을 얻도록 함. - 선사계약은 사업시행자가 고객들과 직접 체결 - 운영자는 운영자의 영업을 통하여 발생한 선사계약 및 제반 매출 관련 계약에 따른 사업시행자의 매출채권을 운영자의 책임과 비용으로 회수
추가비용 및 추가손실의 부담	- 본 조에 정한 위탁수수료 이외에 추가비용의 청구나 추가손실의 보전을 요구할 수 없음.
손해배상	- 운영자는 본 계약에서 정하는 사유로 사업시행자(그 임직원, 대리인 또는 사용인 포함) 또는 제3자에게 손해나 손실이 발생한 경우, (ㄱ) 그 손해나 손실을 전부 배상하고 보상하여야 하며, (ㄴ) 그로 인한 제3자로부터의 일체의 청구, 소송, 기타 권리행사로 부터 사업시행자 또는 사업시행자의 임직원, 대리인 또는 사용인을 보호하고 면책시키며 아무런 해도 입지 않도록 하여야 함. - 운영자는 운영자 또는 운영자의 임직원, 대리인 또는 사용인의 책임 있는 사유(본 계약 제14조의 진술과 보증이 사실과 다르거나 정확하지 아니한 경우를 포함한다)로 사업시행자가 법령, 실시협약, 실시계획 또는 대출약정 등을 준수하지 못함에 따라 실시협약 또는 대출약정이 해지되거나, 본 계약이 해지됨으로써 사업시행자 또는 사업시행자의 임직원, 대리인 또는 사용인에게 손해 또는 손실이 발생하는 경우 그 손해 또는 손실을 배상하여야 함.
계약에 관한 사항	- 본 계약은 대주단의 최종 동의와 정부의 승인을 거친 후 대출약정서, 주주협약 및 정관에 정한 절차를 거쳐야만 변경, 보완 및 해지 가능함

# Appendix: 기타계약서

## ■ 광석부두임대차계약

구분	내용	
계약체결일	2015년 3월	
임대인 / 임차인	유엔씨티(주) / (주)동방	
임대차 목적물	광석부두 2개선석(안벽 340m) 및 배후부지	
임대차 기간	2015년 1월 1일~2059년 6월 30일	
임대료	총 임대료 330억원 선납(계약금 지급 후 4회 분할 지급)	
	구분	금액
	계약금	3,910
	2015년 12월	9,140
	2016년 12월	8,740
	2017년 12월	8,340
	2018년 12월	2,870
	합계	33,000

## ■ 주주협약서

구분	변경 전	변경 후
자본금	수권자본 1,000억원, 액면금액 5천원인 보통주식 2천만주로 구성	수권자본 1,000억원, 액면금액 5천원인 보통주 및 종류주식 2천4백만주로 구성
종류주주 변경	국민연금공단과 수협중앙회가 보유한 보통주식 전부를 배당우선주로 변경함 ※ 연 8%의 누적적, 참가적 배당우선주	
유상증자	2015년 1/4분기 내로 150억원 상당의 보통주를 추가발행 함.	
자금보충	운영자는 자금보충한도를 520억원으로 정하여 자금보충의무를 부담	
무상감자	구제금융에 따른 대출원리금이 전액 상환되는 시점에 지분비율에 따라 결손금에 해당하는 금액의 무상감자 실시	

# Appendix: 신규대출약정서(안)

구분	내용
약정당사자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차주 : 유엔씨티㈜</li> <li>- 대주 : (주)동방</li> <li>- 대리금융기관 : 이지스자산운용(주)</li> </ul>
대출약정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기대출금A : 70,200백만원</li> <li>- 장기대출금B-1 : 4,000백만원</li> <li>- 장기대출금B-2 : 6,600백만원</li> <li>- 장기대출금C : 6,900백만원</li> </ul>
대출금의 용도	- 차주의 기존대출금 조기상환
대출금의 인출	- 최초인출일에 인출선행조건의 충족을 전제로 약정체결일로부터 1개월 내 일시인출
이자기간	- 대출금의 인출일로부터 기산하여 삼(3)개월이 되는 달의 인출일과 같은 날
이자율	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기대출금A : 3년만기 무보증회사채 AA- + 1.6%</li> <li>- 장기대출금B-1 : 7.2%</li> <li>- 장기대출금B-2 : 7.2%</li> <li>- 장기대출금C : 3년만기 무보증회사채 AA- + 1.3%</li> <li>- 기준금리 변경 : 최초인출일 및 그로부터 매 1년이 되는 날</li> </ul>
상환기간 및 방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최초인출일로부터 87개월이 되는 날</li> <li>- 매 3개월 단위로 원금불균등 분할상환</li> </ul>
조기상환	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이자지급일에 한하여 금 10억이상(금 1억원 단위) 조기상환 가능</li> <li>- 기대대출금 A 및 C 조기상환 수수료율 : 0.9%(인출가능기간이 종료한 이후 각 장기대출금A 또는 장기대출금C를 상환하는 경우 각 인출가능기간의 종료일이 속하는 연도부터 매년 영점영오퍼센트(0.05%)씩 차감)</li> <li>- 장기대출금 B : 대주의 서면동의 필요</li> </ul>



# Appendix: 신규대출약정서(안); 계속

구분	내용
계좌관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수입계좌 : 차주는 모든 수입금의 입금을 관리하기 위한 계좌. 수입계좌에 입금되는 날로부터 삼(3) 영업일 이내에 유보계좌로 이체</li> <li>- 유보계좌 : 수입계좌로부터 이체되는 금액, 대출금, 출자자의 출자금을 관리 및 예치하기 위한 계좌임. 제세공과금, 대출금상환적립계좌로 이체, 운영비 등 이체</li> <li>- 운영계좌 : 유보계좌로부터 이체된 월간운영금액의 이체</li> <li>- 대출금상환적립계좌 : 월별로 대출금상환적립요구액에 이를 수 있도록 유보계좌에 예치되는 금원을 지체 없이 대출금상환적립계좌로 이체</li> <li>- 보험금계좌 : 보험금 수령 계좌</li> <li>- 담보계좌 : 기한의 이익 상실시 모든 예금을 담보계좌로 이체</li> </ul>
지급제한조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다음의 조건이 모두 충족되거나 대리금융기관의 사전 서면 동의가 없는 한, 후순위차입금의 원리금의 상환과 지급 및 출자자에 대한 이익배당을 할 수 없음. 다만, 이익배당을 하는 경우에도 장기대출금A와 장기대출금B의 원리금이 전액 상환되기 전까지는 차주의 현금에서 이익배당을 선언하는 날이 속한 회계연도에 상환되어야 할 대출금의 ½을 차감한 현금에 한하여 상법상 배당가능이익의 범위 내에서 이익배당을 할 수 있음.</li> <li>가. 누적부채상환비율이 이(2)년 연속하여 1.3 이상일 것</li> <li>나. 단순부채상환비율이 1.2 이상일 것</li> <li>다. 기한의 이익 상실 사유가 존속하지 않을 것</li> </ul>
담보	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 예금계좌에 대한 근질권</li> <li>- 보험계약상의 권리에 대한 질권 설정</li> <li>- 양도담보목적물에 관한 양도담보</li> <li>- 관리운영권 및 근저당목적자산에 대한 근저당권</li> <li>- 운영출자자약정서</li> </ul>

# Appendix: 대출채권매매계약서(안)

구분	내용
약정당사자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도인 : (주)동방</li> <li>- 양수인 : 본 펀드</li> <li>- 대리금융기관 : 이지스자산운용(주)</li> </ul>
양도대상자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도인이 차주에 대하여 보유하고 있는 대출채권 및 대출이자채권을 포함한 대출약정상 대주로서 양도인이 가지는 일체의 계약상 지위, 담보권자로서 양도인이 가지는 일체의 계약상 지위, 기타 이에 따른 금융서류상 일체의 권리, 권한, 이익 및 계약상의 지위</li> </ul>
양도자산의 적격	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 적법하게 체결된 대출약정, 담보서류 및 기타 금융서류에 의하여 발생한 채권, 담보권, 기타 계약상 지위로서 유효하게 유지되고 있을 것</li> <li>- 대출채권, 담보서류 및 기타 금융서류가 적법하게 체결되고 유효하게 존속하고 있을 것</li> <li>- 대출약정, 담보서류 및 기타 금융서류상 기한의 이익 상실사유를 구성하는 사건이 발생하지 않았을 것</li> <li>- 양도대상자산에 대하여 질권 기타 담보에 관한 권리나 상계권, 항변권 등이 없는 완벽한 소유권을 가지고 있을 것</li> <li>- 양도대상자산이 압류, 가압류, 가처분 등 강제집행 또는 체납처분의 대상이 되지 않을 것</li> <li>- 양도대상자산의 양도가 실시협약에 처측되지 아니하며, 주무관청과 충분한 협의를 하였으며 주무관청으로부터 어떠한 이의 제기도 없었을 것</li> <li>- 양도대상자의 양도에 관하여 법률상 제한이 없을 것</li> </ul>
양수도대금의 지급	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도대상자산인 대출금 및 그이 대하여 양도일까지 발생한 이자의 합계액</li> </ul>
선행조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도대상자산의 체결 및 양도에 관한 내부승인 또는 수권에 관한 사항을 입증하는 서류</li> <li>- 양도인의 확인사항이 진실하고 약정사항을 위반한 바 없을 것</li> <li>- 양도인이 차주에 대하여 대출금을 모두 지급하였음을 입증하는 서류</li> <li>- 양수인이 합리적으로 요구하는 서류</li> </ul>

# Appendix: 대출채권매매계약서(안); 계속

구분	내용
양도인의 확인 및 보장사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도인은 대한민국 법률에 따라 적법하게 설립되어 존속하고 있으며, 본 계약을 체결하고 양도대상자산을 양도할 권한과 능력이 있음</li> <li>- 양도인은 양도대상자산의 양도에 필요한 내부수권절차를 거쳤으며, 인·허가 기타 필요한 모든 절차를 갖추었음</li> <li>- 양도대상자산의 양수와 양수도 대가의 지급 및 본 계약의 내용은 법령 및 양도인의 정관에 위배되지 아니함. 양도인에게 효력을 가지는 어떠한 계약이나 법원의 재판, 행정처분이나 지시·권고에 위배되지 아니함</li> <li>- 양도대상자산은 양도자산의 적격을 갖추었음</li> <li>- 양도인은 양수인에게 완전한 권리를 이전함</li> <li>- 양도인의 양도대상자산의 양도는 양도인의 일반채권자를 해하는 행위가 아님</li> <li>- 양도대상자산의 양도는 담보목적의 양도나 명의신탁이 아닌 진성매매임</li> </ul>
양수인의 확인 및 보장사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양수인은 대한민국 법률에 따라 적법하게 설립되어 존속하고 있으며, 본 계약을 체결하고 양도대상자산을 양수할 권한과 능력이 있음</li> <li>- 양도인은 양도대상자산의 양도에 필요한 내부수권절차를 거쳤으며, 인·허가 기타 필요한 모든 절차를 갖추었음</li> <li>- 양도대상자산의 양수와 양수도 대가의 지급 및 본 계약의 내용은 법령 및 양도인의 정관에 위배되지 아니함. 양도인에게 효력을 가지는 어떠한 계약이나 법원의 재판, 행정처분이나 지시·권고에 위배되지 아니함</li> <li>- 양도대상자산의 양도는 담보목적의 양도나 명의신탁이 아닌 진성매매임</li> <li>- 양도인과 동일하게 대출약정, 담보계약, 기타 금융계약상 조건에 구속되고 이를 준수하는 조건으로 양수함</li> </ul>
양도인의 약정사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 양도인은 대출약정, 담보서류, 증서 기타 증빙서류 일체를 양수인에게 인도함</li> <li>- 양도인은 양수인에게 양도대상자산에 관한 모든 정보를 제공하여야 함</li> <li>- 양도인이 양도대상자산의 보유자 지위에서 차주로부터 금원을 수령하는 경우 이를 양수인에게 즉시 통지하고 해당 금원을 양수인에게 즉시 지급해야 함</li> <li>- 양도인은 본 계약의 이행 및 양도대상자산의 이전에 차주의 주주, 채권자 등 제3자의 동의를 필요한 경우 그 동의를 받아야 함</li> </ul>

# 09

## 이지스자산운용(주) 소개





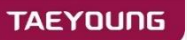


# Appendix: 이지스자산운용(주) 소개

## ➤ 회사 개요

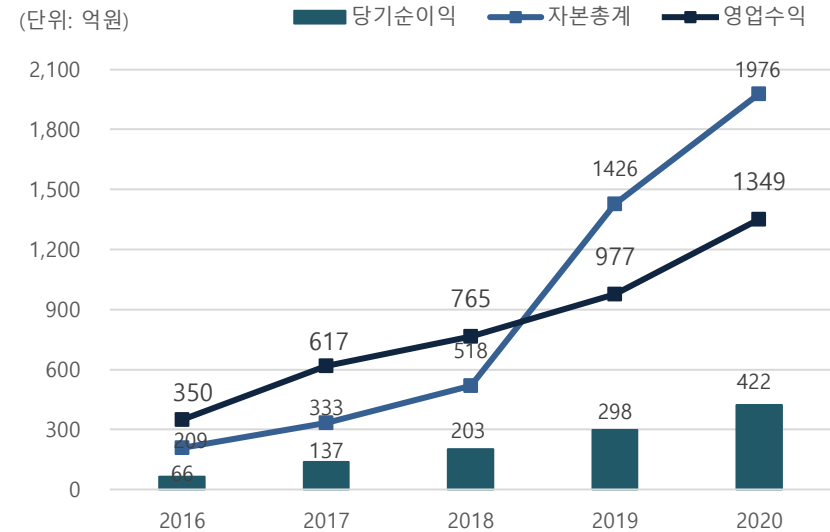
회사명	이지스자산운용 주식회사
회사주소	서울시 영등포구 여의공원로 115 세우빌딩 13, 14층
설립일자	2010년 3월 22일 (자산운용업 인가일: 2010년 5월 26일)
자본총계	1,976억원
대표이사	조갑주, 강영구, 이규성
사업영역	부동산 집합투자업(전문, 일반), 투자매매업, 투자자문업, 전문사모 집합투자업
운용자산 (AUM)	운용 총자산 39.5조 원, 설정원본 15.7조 원 (2020년말) - 240개 부동산, 약 360만평 ※ 실물/개발형 운용펀드 기준 (청산된 펀드, PFV 제외)
회사 홈페이지	<a href="http://www.igisam.com">http://www.igisam.com</a>

## ➤ 주주내역

조갑주	(전) 코람코 투자본부장, 현대건설 리츠팀, 삼성생명 서비스 (현) 이지스자산운용 대표이사
우미글로벌	재무적 투자 및 전략적 업무제휴
 우리은행	파이낸싱 및 직접투자
 현대차증권	투자 주선/모집 및 직접투자
 한국토지신탁	신탁 및 대리사무, 개발 Project 관리 등 업무제휴
 KB증권	투자 주선/모집 및 직접투자
 TAEYOUNG	재무적 투자 및 전략적 업무제휴

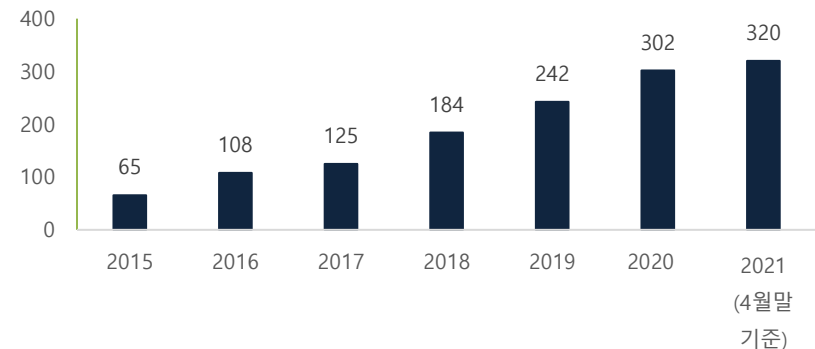
## ➤ 재무현황

(단위: 억원)



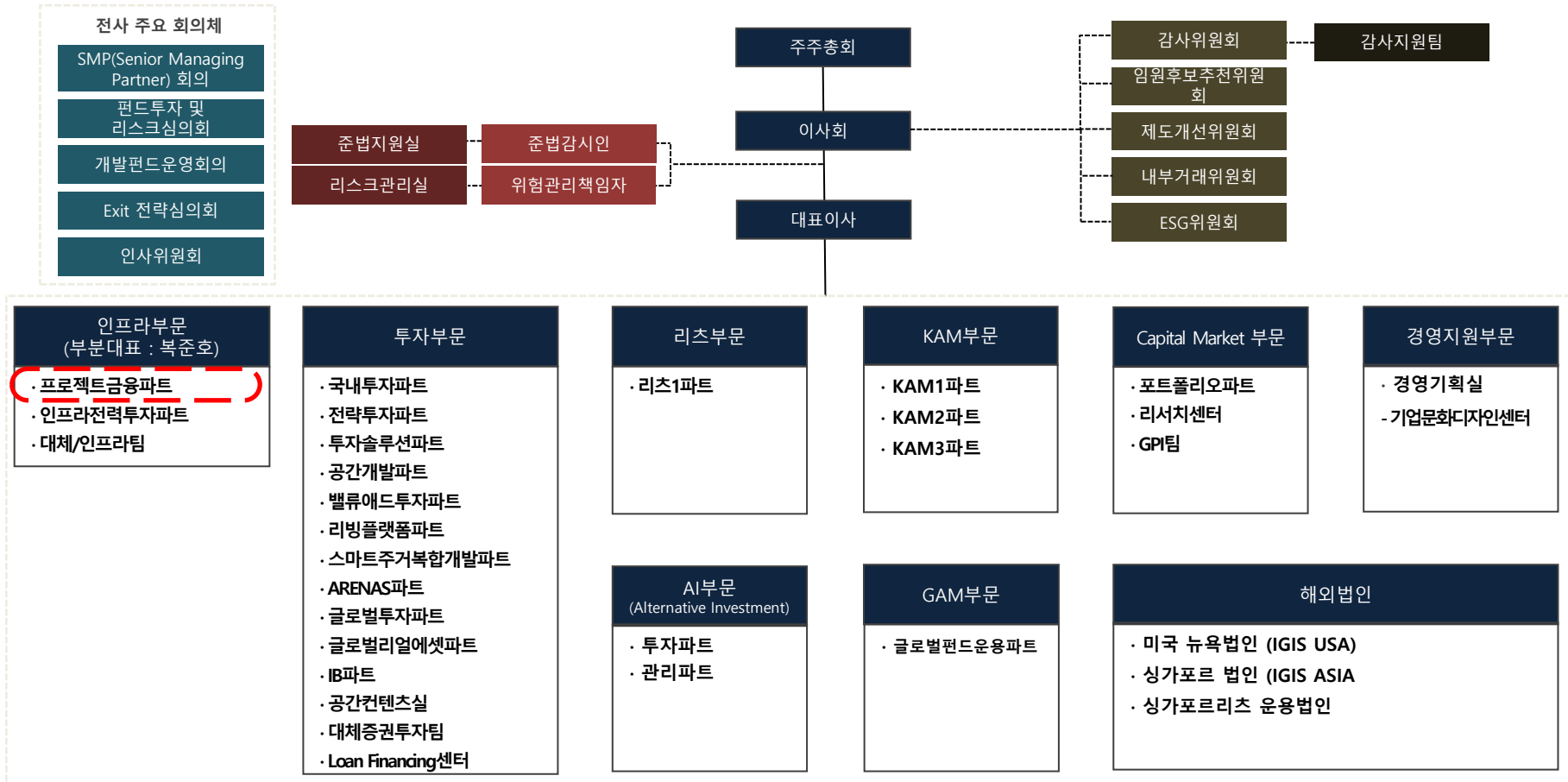
## ➤ 직원현황

(단위 : 명)



# Appendix: 이지스자산운용(주) 소개

- 이지스 자산운용은 투자, 운용, 펀딩 등 성격에 따라 7개 부문으로 조직을 세분화하여 전문성을 강화하고 있음.
- 투자, 리츠, AI 등 투자부문과 Funding을 담당하는 CM부문, 자산관리를 담당하는 KAM, GAM, 그리고 경영지원부문으로 구분됨.





# 10

## Point of Contact



파트	직함	성명	E-mail	사무실	휴대전화
프로젝트금융파트	상무	유동호	<a href="mailto:donghyoyoo@igisam.com">donghyoyoo@igisam.com</a>	02-6959-7764	010-2871-7763
	이사	김의태	<a href="mailto:aceket@igisam.com">aceket@igisam.com</a>	02-6959-8315	010-9991-4214
	차장	한승훈	<a href="mailto:shhan@igisam.com">shhan@igisam.com</a>	02-6959-6558	010-6688-0077
	대리	이준수	<a href="mailto:jslee@igisam.com">jslee@igisam.com</a>	02-6959-7815	010-4860-1707

감사합니다