



자비스자산운용 회사소개서

We explore all angles

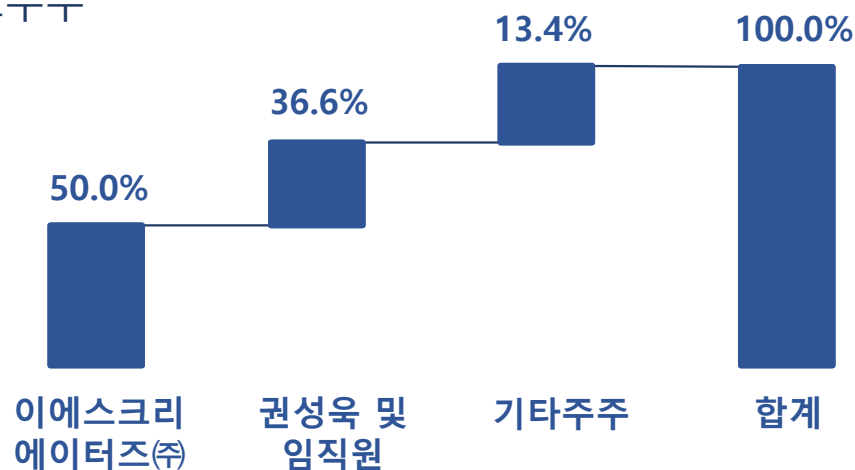
October 2019

JARVIS
ASSET MANAGEMENT

개요

회사명	자비스자산운용 주식회사• JARVIS Asset Management Co., Ltd.		
영위업무	자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제249조 제15항에 따른 경영참여형 사모집합투자기구 운용업무(PEF) 동법률 제249조 제3항에 따른 전문투자형 사모집합투자기구 운용업무(사모투자전문운용사)		
사업분야	PEF운용 / (부동산)집합투자 운용		
설립일자	2017년 8월	임직원수	12명
자본금	23.1억원	운용자산규모	1,459억원(전문사모운용:1,020억원/PEF:439억원)
대표이사	권 성 욱		
주소	서울시 송파구 올림픽로 82, 8층(잠실동, 현대빌딩)		
연락처	대표번호 T. 02 2135 5910 / F. 02 2135 5920 / 홈페이지: www.jarvisam.com		

주요주주



주요 운용 인력

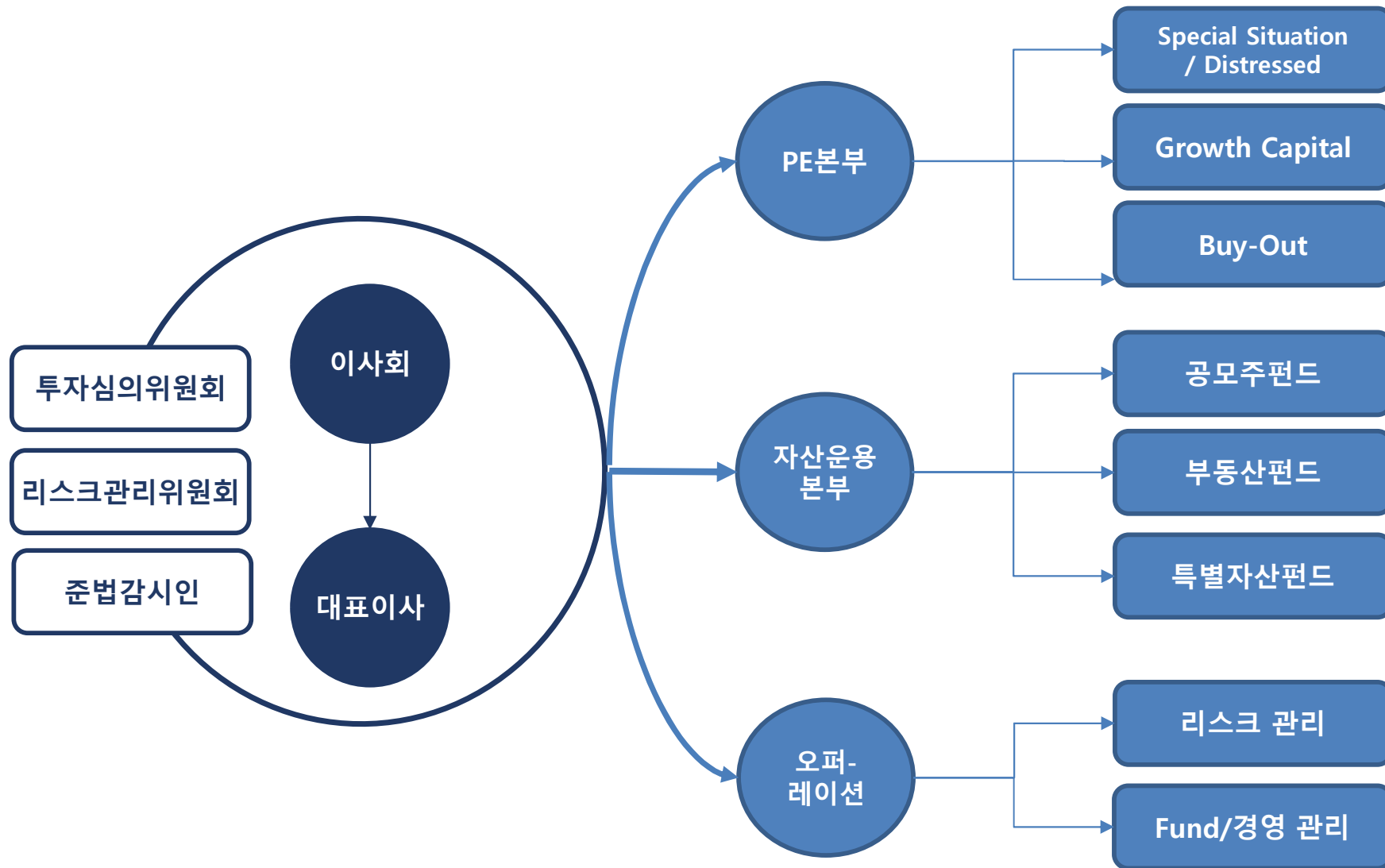
소속	성명	주요 경력
CEO	권성욱	- ES인베스터 PE팀 전무 - ES크리에이터즈 투자총괄 이사 - 론스타 어드바이저 코리아
준법감시인	박용신	10년 경제기획원 / 재정경제부 경력 - eBay Korea 부사장 - 흥국자산운용 대표이사 - Consus Asset 대표이사
	설안나	우창 법률사무소 변호사
감사	김길수	現) ES크리에이터즈 - 씨앤우방E&C - 새한건설
경영지원	장윤석	- ES인베스터 - ES크리에이터즈 - 허드슨 어드바이저 코리아
PE 본부	홍진기	- BofA 메릴린치증권 Special Situation Group 이사 - 바클레이즈은행 Strategic Credit 이사 - 허드슨 어드바이저 코리아
	정해성	- Atinum Partners 대체투자팀 이사 - 삼성 KPMG Corporate Finance 본부 - KDB-Lone Star 투자팀

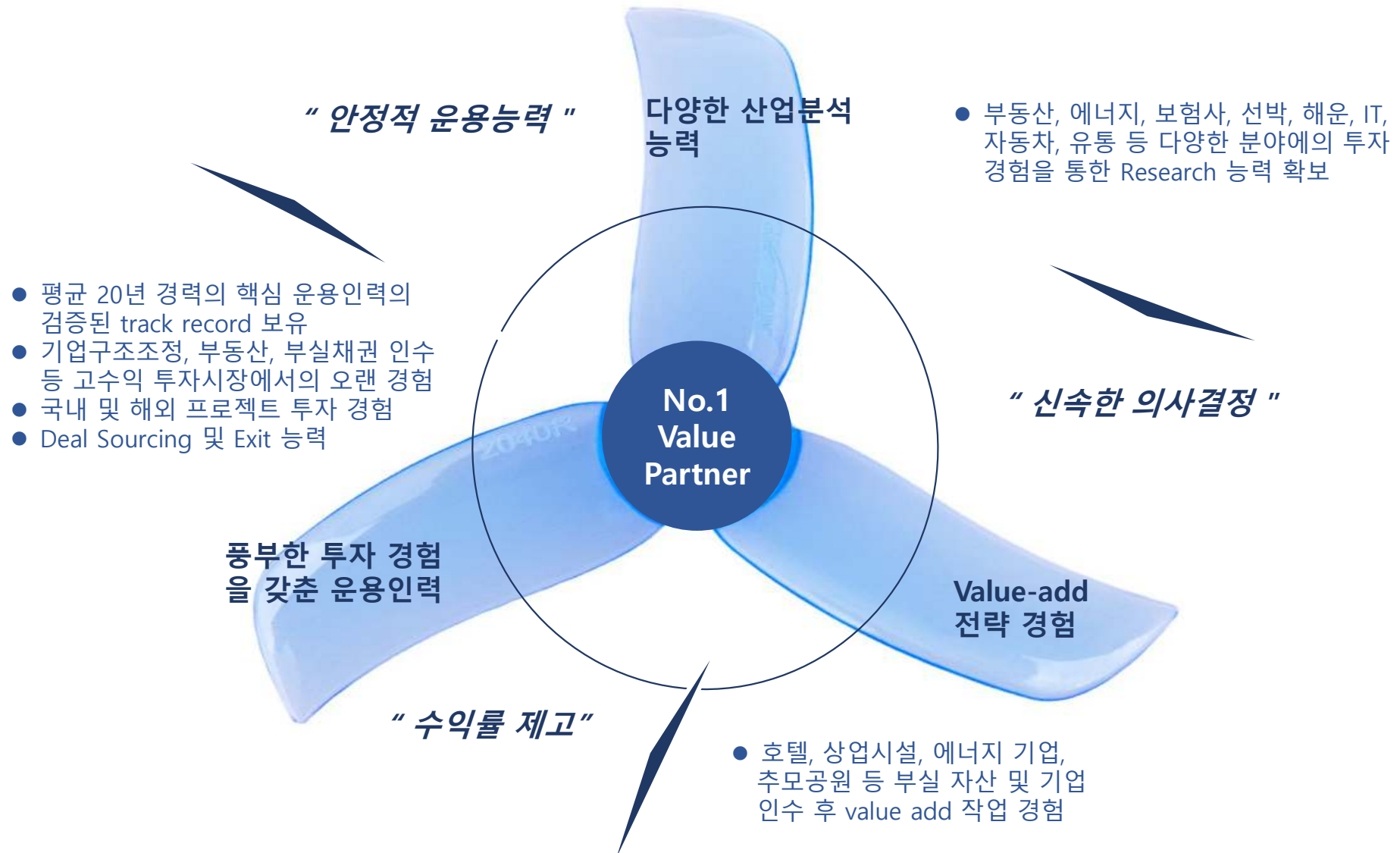
소속	성명	주요 경력
자산운용 본부	이상혁	- 지에스에이치(부동산PM) 대표이사 - ES그룹 PI투자(부동산) 부장
	원치선	- 제이피에셋자산운용 차장 - 캡스톤자산운용 투자팀 차장
	김정하	- ARA Korea AM총괄 이사 - ADF자산운용 부장
	한민욱	- 캡스톤자산운용 투자팀 차장 - 스타프로퍼티인베스트먼트 그룹 과장
	이경선	- ES그룹 법무팀장 - 울트라건설(주) 법무팀

최근 3개년 결산기 요약 재무제표는 아래와 같습니다.

구분(백만원)		FY2016	FY2017	FY2018(F/S)
요약 재무상태표	자산총계	NA	2,139	1,869
	부채총계	NA	44	36
	자본총계	NA	2,095	1,832
요약 손익계산서	영업수익	NA	49	466
	영업이익	NA	-105	-372
	당기순이익	NA	-105	-372

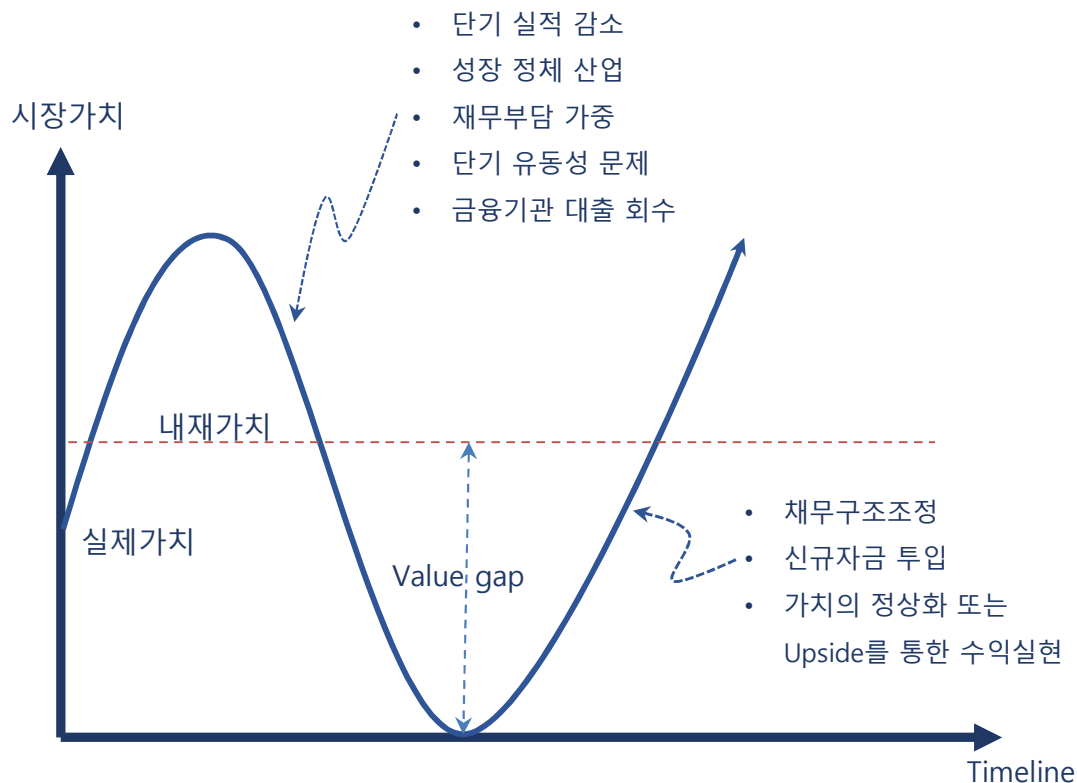
Organization Chart & Our Products





Special Situations & 기업구조조정

- 재무제표상 일반 금융기관이 취급하기 어려운 private deal 초점
- 차별화된 리스크 분석을 통하여 외부에 보여지는 리스크 보다 실제 리스크가 작은 딜 발굴
- 재무구조개선 통한 대상 기업가치 향상



Growth Capital / Buy-Out

- 성장단계의 중소,중견 기업 투자로 안정적 수익률 달성
- 구조적 성장, 순환적 성장 등 성장 특성을 파악하여 투자
- Cash Flow는 강하나 Market Multiple은 낮은 기업

Investment Criteria

- 1 투자규모
100 ~ 500억원
- 2 투자역할
Majority 및 소수 지분투자
- 3 투자기간
3 ~ 7년
- 4 이사회 권한
필요함

Target Qualification

Significant Growth Potential

Proven Management

Recurring Revenue

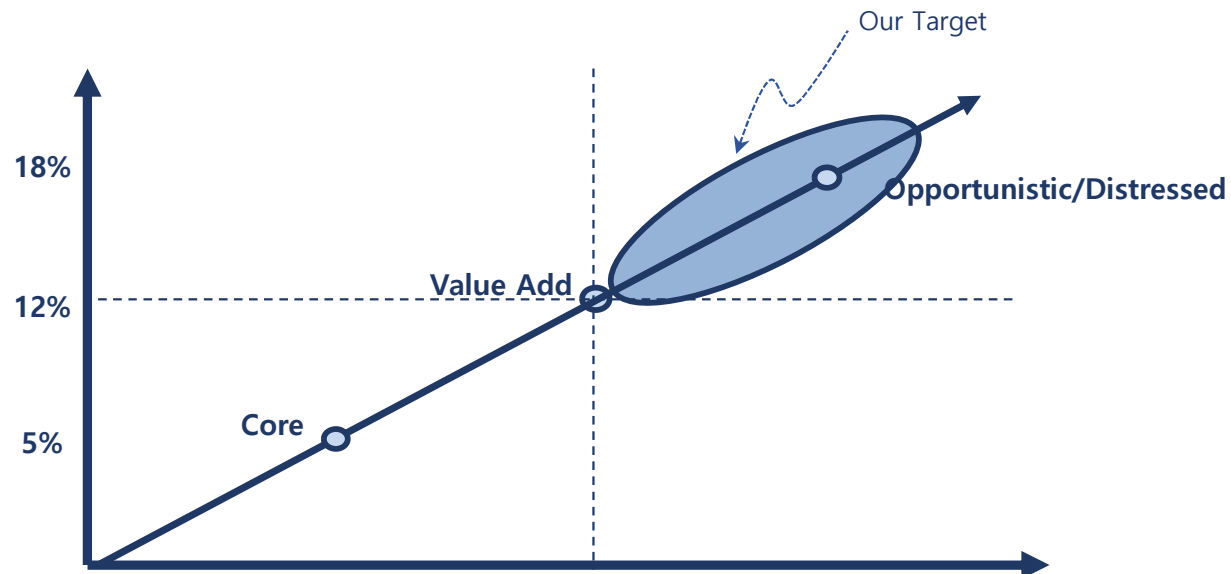
Strong Market Position

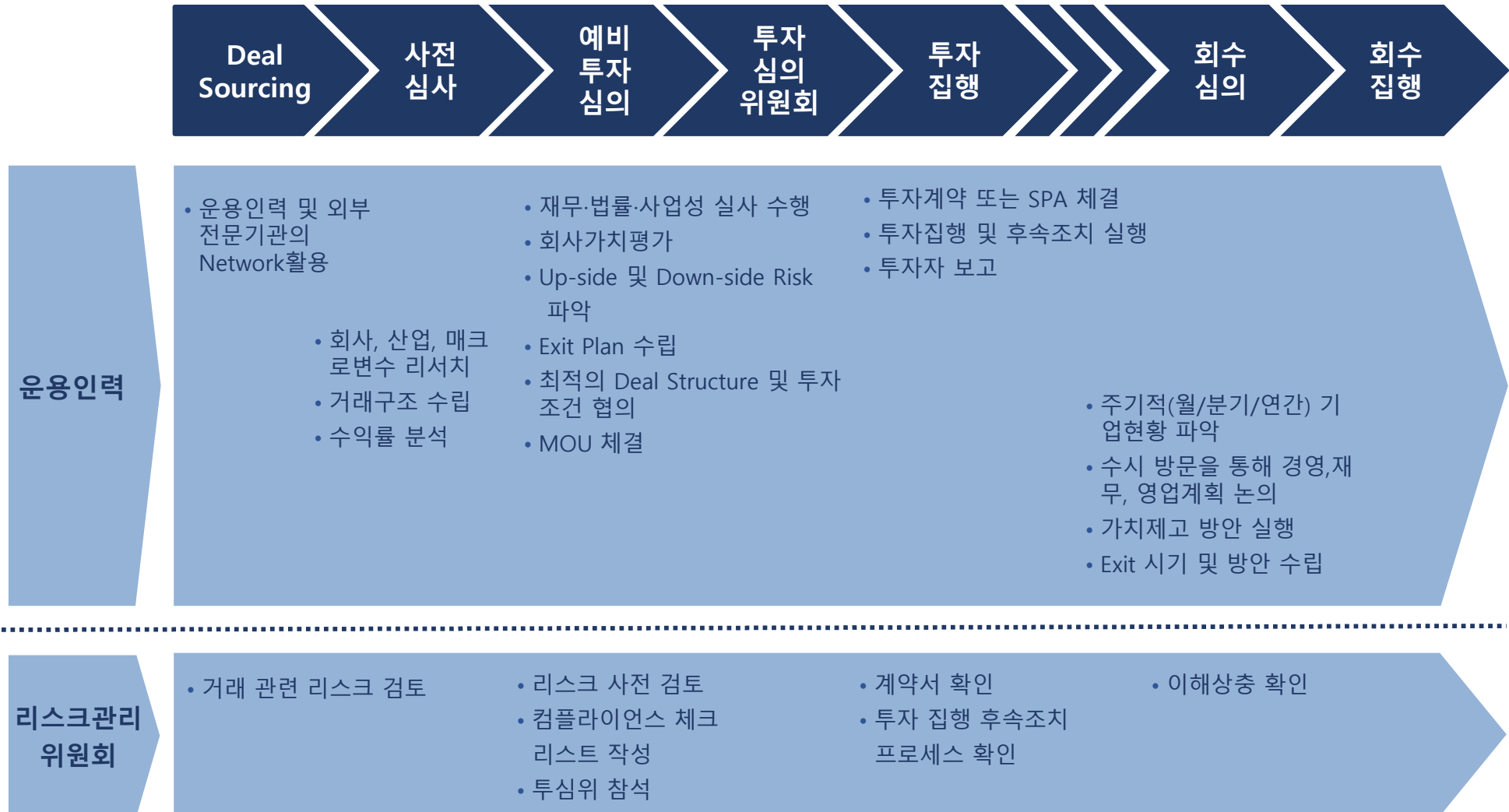
Value Added

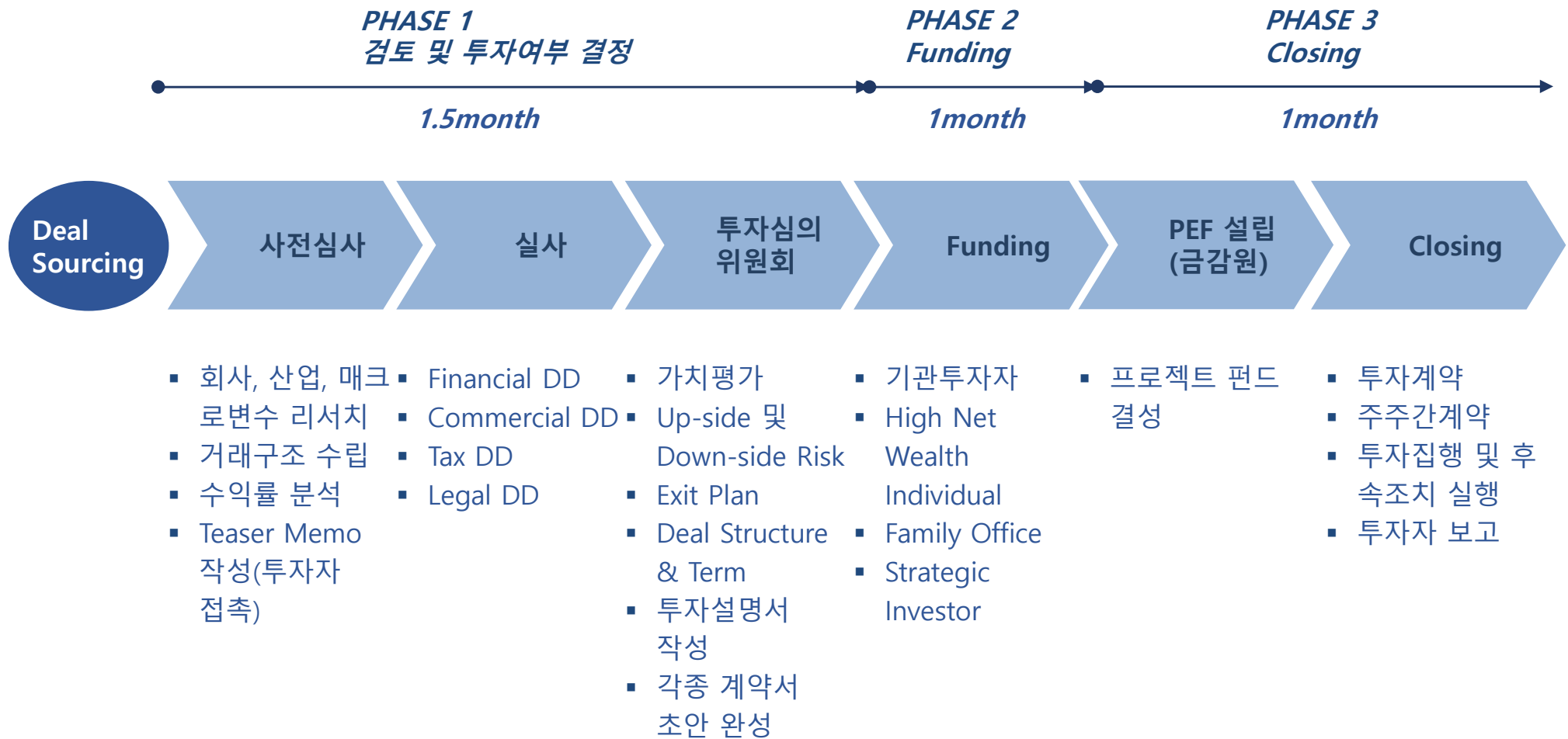
- 적극적인 Asset management를 통한 자산가치 증대 전략
- 임차료 구성변경 및 자본 지출을 통한 임대수익 확대 전략.
- 3-4년 투자기간. 12-18% 수익률 추구

Opportunistic/Distressed

- 리스크에 대한 과도한 우려도 할인 폭이 높은 자산
- 사전 임대/분양이 일부 확보된 개발 자산에 대한 대출 및 equity 형태의 수익참여
- Debt-to-Own 전략을 통한 부동산 저가 매수 후 value add
- 부동산 Mezz. financing
- 3-4년 투자기간. 18% + 수익률 추구









ES매버릭1호 기업재무안정PEF

- **투자대상:** 춘천시 동산동 소재 동산추모공원(묘원사업) 부실채권 매입을 통한 추모공원 운영권 확보
- **투자금액:** 157억원
- **운용기간:** 2016. 6 ~ 현재
- **예상 IRR:** 20%
- **Status:** 인수 후 적극적인 마케팅을 통한 분양증대를 이루었고 활발한 경영참여로 경영 효율성 제고 중

ES자비스2호 기업재무안정PEF

- **투자전략:** 회생절차에 있는 선진정공에 공익채권 대출(DIP Financing)을 통한 최우선 변제 채권에 대한 투자로 안정성에 주안
- **대상회사:** 대상 회사는 굴삭기용 부품제조, 굴삭기 조립 및 특장차 제조를 사업으로 하며 매출의 대부분은 두산인프라코어 및 현대자동차로부터 발생하여 안정적인 영업구조를 지님
- **투자금액** 70억원, **투자기간** 1년7개월, **이자율** 연 15%
- **운용기간:** 2017.11 ~ 2019. 05. 31.(청산완료)
- **수익률** : IRR 13.65%





STL-자비스 PEF

- 투자대상: 소신여객(경기도 부천시 소재 시내버스 회사)
- 투자전략: Downside-risk가 제한되어 있는 안정적이고 우월한 Cash Flow보유 회사 인수
- 투자금액: 약 282억원
- 운용기간: 2018. 7 ~ 현재
- 예상 IRR: 12%
- Status: PMI작업 완료 후 노선관리 및 원가절감 등을 통해 기업가치 제고 중



자비스 IPO/코넥스하이일드/코스닥벤처 전문투자형 사모투자신탁

- 투자대상: 공모주 기관배정물량

펀드명	설정일	설정액	누적수익률 ^{주)}
자비스IPO호 1호	18년 6월20일	23억원	35.74%
자비스코스닥벤처 3호	18년10월15일	15억원	37.67%
자비스하이일드 4호	19년05월20일	31억원	0.80%

주) 누적수익률은 19년 6월 30일 기준이며 연환산수익률은 누적수익률보다 높음
 주) 자비스코넥스하이일드 2호 19년 06월 26일 청산(누적수익률 : 17.49%)

자비스SH전문투자형 혼합자산 투자신탁

- 투자대상: 팝펀딩(P2P중개회사)를 통한 기업투자 상품 중 동산 담보대출과 미확정대출(홈쇼핑대출 포함) 기업대출을 기초자산으로 발행된 원리금 수취권에 투자
- 예상 수익률 : 연 10% 중반
- 투자금액 : 405억원 (2019. 7월 기준)
- 운용기간 : 2018. 2 ~ 현재





자비스팝펀딩 홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁

- **투자대상:** 홈쇼핑에 납품하는 벤더의 장래매출채권 및 판매상품 등 동산을 담보로 P2P중개업체인 팝펀딩에서 대출을 실행하고 펀드는 팝펀딩으로부터 대출채권을 양도 받아 상품이 판매되는 대로 원리금을 수취하는 상품

펀드명	설정일	예상수익률	설정액	운용기간
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제 1호	19년 2월 26일	연 7% 내외	60억원	2019년 02월 ~ 현재
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제2호	19년 3월 27일		80억원	2019년 03월 ~ 현재
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제3호	19년 4월 26일		80억원	2019년 04월 ~ 현재
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제4호	19년 5월 23일		80억원	2019년 05월 ~ 현재
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제5호	19년 6월 20일		75억원	2019년 06월 ~ 현재
자비스팝펀딩홈쇼핑벤더 전문투자형 사모투자신탁 제6호	19년 7월 25일		70억원	2019년 07월 ~ 현재
			445억원	



자비스메모리얼 전문투자형사모투자신탁 제1호

- **투자대상**: 경기도 성남시 소재 추모공원인 재단법인 송파공원 (봉안당 홈)에 대환자금 용도의 선순위 대출
- **예상 수익률** : 연 7%
- **투자금액** : 101억원
- **운용기간** : 2019. 8 ~ 현재

Auto Atlas·Auto Banner



Investment Rationale

- STX팬오션은 구조조정 일환으로 상대적으로 우량한 자산으로 평가되는 현대글로벌비스와의 6년 정기용선계약에서 창출되는 미래운임을 근거로 Sale & TC Back계약 체결
- 이후 STX팬오션의 회생절차개시로 Step-in right를 행사하여 현대글로벌비스와 직접 TC계약을 이행하게 됨
- 노후선임에도 불구하고 Performance 및 용선주의 Needs를 파악하여 높은 수익을 창출하였음

Overview

- 투자 대상: STX팬오션 보유 6,000CEU PCTC 2척
- 투자 금액: 110억원
- 전략: 선령 25년 PCTC를 현대글로벌비스에 대선하고 Scrap
- 투자 기간: 5.5년
- 수익률: IRR 21%



투자처



Overview

- 투자 대상: 대한해운 회생채권
- 투자 금액: 500억
- 전략: 부실채권 투자
- 투자 기간: 1~2년
- 수익률: IRR 30~40%
- 무담보 회생채권 4-5%에 매입 후 출자전환 주식 장내 매각 및 M&A 통한 현금변제로 10% 회수



Overview

- 투자 대상: 팬오션 회생채권
- 투자 금액: 600억
- 전략: 부실채권 투자
- 투자 기간: 1~2년
- 수익률: IRR 30~40%
- 회생채권 20-30%에 매입 후 출자전환 주식 장내 매각 및 M&A 통한 현금변제로 50-60% 회수



Overview

- 투자대상: 팬오션 선순위 선박담보 채권 (공익채권)
- 투자금액: USD 30million
- 전략: 부실채권 투자
- 투자기간: 2년
- 수익률: 8%
- 선순위 담보 선박금융채권을 88%에 매입. 2년 후 국내 자산 운용사에 95%에 매각

쌍용자동차



Overview

- 투자 대상: 쌍용자동차 회생채권
- 투자 금액: € 4million
- 전략: 부동산 value-add
- 투자 기간: 1.5년
- 수익률: IRR 330%, 8x cash multiple
- 법정관리 신청 직후 회생채권 (유로화 CB) 8%에 매입
- 출자전환된 주식 장내 매각 및 M&A 통해 현금 변제 통하여 회수

선박채권 Loan to Own



Overview

- 투자 대상: C-Lady bug 선박채권
- 투자 금액: USD 85m
- 전략: Distressed debt-to-own
- 투자 기간: 1년
- 수익률: IRR 12%, Cash on cash
- 파산 중인 대만 해운사에 대한 선박금융 채권 (USD110m) 을 80%에 매입. 경매를 통하여 담보 선박 (자동차 운반선) 소유권 취득 후 국내 해운사에 선박 매각.

대성산업가스



Overview

- 투자대상: 보통주 및 전환사채를 통해 지분 68% 인수
- 투자금액: 2,800억원
- 전략: Buy out
- 투자기간: 2년 8개월
- 수익률: IRR: 30~40%

Investment Rationale

- 글로벌 IB와의 컨소시엄을 통해 유동성위기를 겪고 있는 대성 합동지주의 core asset을 경영권과 함께 인수하는 프로젝트
- 회사는 산업용 가스인 산소, 질소, 아르곤 및 특수가스 생산업체로 1. 장치산업으로 인한 높은 진입장벽, 2. 안정적인 대기업 고객사, 3. 높은 마진율, 4. 기투자된 capex 활용을 통한 upside 가능성, 5. 중국 business의 정상화를 통한 upside 기대 등을 theme로 2014년 7월에 투자하였음
- 인수후 PMI(Post M&A Integration)를 통해 기존 operation의 문제점을 파악하고 확장경영 보다는 내실경영을 유도하고 기존 부채에 대한 refinancing을 통해 영업마진을 확대하였음



인사동 쌈지길



Investment Rationale

- 쌈지길 인수 2년 후 국내 자산운용사에 매각
- (주)쌈지 부도 후 마스터리스 계약해지 직영 전환
- Re-tenanting, 리모델링, 신규 브랜드 유치 해외 관광객 적극 유치 통해 상권 활성화
- 신규 브랜드 유치: 창업자본 등 소규모 아이템 유치
- 인수 후 적극적 관리를 통한 자산 가치 증대

Overview

- 투자 대상: 인사동 쌈지길 상업시설
- 투자 금액: 350억 (Equity 100억 + 인수금융 250억)
- 전략: 부동산 Value-add
- 투자 기간: 2년
- 수익률: IRR 150%



대전 누보스타 호텔



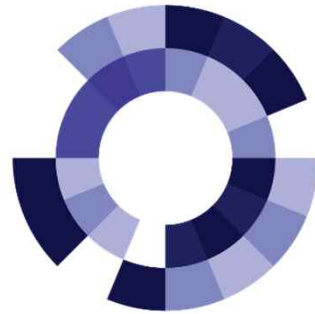
Overview

- 투자 대상: 대전 서구 둔산동 대전둔산관광호텔(상업시설)
- 투자 금액: 273억 (Equity 73억 + 인수금융 200억)
- 전략: 부동산 value-add
- 투자 기간: 4년 2개월
- 수익률: IRR 42.7%

Investment Rationale

- 금융사 공매를 통해 매수
- 명도합의로 권리관계 정리, 건물 임대 정상화
- Re-tenanting[웨딩컨벤션], 리모델링[사무공간] 통해 상권 활성화
- 인수 후 안정적인 건물관리를 통한 자산 가치 증대
- 외국계 비즈니스호텔 운영회사에 매각





JARVIS
ASSET MANAGEMENT