

# 국외출장 결과 보고서 (폴란드)

2024. 03.

글로벌사업처

# 1

## 출장개요

### □ 출장개요

출장목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 폴란드 물류단지 후보지 현지 실사 및 사업시행자 면담을 통한 사업 대상지 검토</li> <li>○ 현지 국내기업이 조성한 산업단지 등 현장조사 및 현지진출 국내기업 면담</li> <li>○ 글로벌 컨설팅사와 현지 물류, 임차 시장 조사 및 감정평가 관련 업무협의</li> <li>○ 현지 자금조달 관련 컨설팅사 및 금융기관 면담, 현지 법무법인 면담</li> </ul>	
출장동기 및 배경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정부는 한-우크라이나 정상회담을 계기로 본격적인 재건 사업 참여를 추진 중이며, 국내기업의 신속한 진출 지원을 위해 1단계 폴란드* 진출 우선검토 ※한-폴 우크라이나 재건 협력 관련 MOU 체결('23.7)</li> <li>○ 폴란드 산업·물류단지 관련 투자자문용역을 '23.8월 시행하여 후보지 Pool을 구축하였으며 사전조사를 통해 국내기업(CJ 등)들의 수요 확인 완료</li> <li>○ 사업의 본격적인 추진을 위하여 후보지 환경 및 현지 동향 관련 세부적인 정보가 필요하여 국외출장 시행</li> </ul>	
출장기간	○ '24.03.03~'23.03.09(5박7일)	
출장국가	○ 폴란드(바르샤바, 카토비체, 브로츠와프)	
출장자	○ 글로벌사업처 차장 김동영, 과장 최원용	
출장자별 업무분장	성명	업무분장
	김동영 (3급)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업계획 브리핑(PT) 및 프로젝트 총괄</li> <li>· 현지로펌 면담, 매매·임차계약서 검토 및 법률 자문 주관</li> <li>· 현지 후보지 실사 및 현지 시행자 면담 주관</li> <li>· 후보지 감정평가 관련 컨설팅사 면담 주관</li> <li>· 현지진출 국내기업 면담 주관               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현지수요 확인 및 요구 조건 사전협의 등</li> </ul> </li> </ul>
	최원용 (4급)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현지 글로벌 컨설팅사 면담 및 현지 시장조사 주관               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물류·임차시장 현지조사 등</li> </ul> </li> <li>· KOTRA 바르샤바 무역관 면담 주관               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 우크라이나 진출기업 상시전시장 운영 관련 사전협의</li> </ul> </li> <li>· 폴란드 산업·물류단지 관련 문서 및 의사록 작성</li> <li>· 현지기업 간담회 준비 및 일정 협의 등</li> </ul>

□ 출장일정

일자	도시	시간	활동 내용		비고
			출발	도착	
1일차 3.03(일)	출국	이동	➔ 인천(08:45) * LO1098(LOT POLISH)	➔ 바르샤바(14:00) * 13시간 15분	
	바르샤바	오후	• 출장단 간담회		
2일차 3.04(월)	바르샤바	종일	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KOTRA 바르샤바 무역관 면담</li> <li>• NGL LEGAL 면담</li> <li>• Lemon Tree(후보지1 Developer) 회의</li> <li>• Coliers(현지 컨설팅사) 회의</li> <li>• Dentons(현지 법무법인) 회의</li> </ul>		
3일차 3.05(화)	바르샤바	09:00 ~ 14:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• JLL(현지 컨설팅사) 회의</li> <li>• Santander(현지 은행) 회의</li> </ul>		
	바르샤바 →카토비체	이동	➔ 바르샤바(16:55) * LO3885(LOT POLISH)	➔ 카토비체(17:45) * 50분	
4일차 3.06(수)	카토비체	09:00 ~ 16:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lemon Tree(Delveloper) 회의</li> <li>• 현지 물류단지 실사</li> <li>• 자브제 후보지1 실사</li> <li>• 카토비체 경제자유특구(KSSE) 면담</li> </ul>		
	카토비체 →브로츠와프	이동	🚗 카토비체(16:30) * 이동	🚗 브로츠와프(18:30) * 2시간	
5일차 3.07(목)	포즈난	07:00 ~ 13:00	• 삼성 SDS 면담		
	브로츠와프	13:00 ~ 18:00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LX 판토스 면담</li> <li>• LX 판토스 물류단지 실사</li> <li>• LG 에너지솔루션 산업단지 실사</li> <li>• 브로츠와프 후보지2실사 및 시행사 면담</li> </ul>		
6~7일차 3.08(금) ~3.09(토)	브로츠와프	09:00 ~ 11:00	○ PGL LOGISTICS 면담		
	귀국	이동	➔ 브로츠와프(16:25) * LO2005(LOT POLISH)	➔ 인천(3.9, 11:45) * 11시간 20분	

## ① 사업참여 여건 검토

## 1. KOTRA

## □ 개요

- 일시 : 2024.03.04.(월) 09:00~11:00
- 장소 : KOTRA 바르샤바 무역관
- 참석 : (KOTRA) 부장 김태형  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

## □ 주요 내용

- LH·중진공·KOTRA 3자 협업을 통한 중소기업 지원방안 모색
    - (LH) 물류센터 내 Korea Desk 및 상품전시관 관련 장소 제공
    - (중진공) 폴란드 수출 Voucher 이용 실적 있는 중소기업 모집 및 물류센터 내 상품전시관(show room) 운영
    - (KOTRA) 공동물류센터 지정 및 현지 수요매칭 등 마케팅 지원
    - (공동) 우크라이나 공공조달 플랫폼(Prozorro<sup>\*</sup>) 벤더등록 지원
- \* Prozorro 등록이 어려운 중소기업의 우크라이나 재건사업 참여 기반 구축\

⇒ LH·중소벤처기업진흥공단·KOTRA간 3자 MOU 체결 추진



## 2. 카토비체 경제특구청 면담

### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.06.(수) 15:00 ~ 16:30
- 장소 : 카토비체 경제특구청
- 참석 : (KSSE) Project Manager Elzbieta Kubica-Korek 외 1인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- 입주기업을 위한 세제혜택 관련 협의
  - 일정 투자조건\* 충족시 40~60% 법인세 감면 가능하며, 투자지역의 관할 지자체(자브제시)를 통해 재산세 면제도 가능
  - \* 양적투자요건(최소 투자금액) + 질적투자요건(지속 가능한 경제발전, 고용 등)

⇒ LH·카토비체경제특구청(KSSE)·자브제市간 3자 MOU 체결 추진



## 2 현지 실사(자브제, 브로츠와프)

### 1. 후보지 실사(자브제)

#### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.06(수) 11:00~12:00
- 장소 : 자브제 Booster 물류단지 후보지
- 참석 : (현지시행사) CIO Lukasz Jachna 외 4인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

#### □ 주요 내용

- (자브제 후보지) 카토비체 인근 자브제시 위치(임대면적: 약 106천㎡)
  - 도심인접(e-commerce 수요 높음), 근로자의 대중교통 이용 용이 (노동력 확보 유리), 고속도로에서 전용 IC를 통해 진출입 가능, A1(↔동유럽)·A4(↔우크라이나) 고속도로 교차로와 10분 거리



## 2. 후보지 실사(브로츠와프)

### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.07(목) 16:00~17:00
- 장소 : 브로츠와프 MDC2 물류단지 후보지
- 참석 : (현지시행사) Head of Director Ewa Zawadzka  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- (브로츠와프 후보지) 브로츠와프시 위치(임대면적: 약 58천m<sup>2</sup>)
  - 브로츠와프 공항 근처, A8 고속도로 및 West 철도역과 인접



## 3. 7R 물류단지

### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.06(수) 10:30~11:00
- 내용 : 약 50천m<sup>2</sup> 규모의 E-Commerce 물류단지 조사



## 4. LX판토스 물류단지, LG에너지솔루션 산업단지

### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.07(목) 14:00~16:00
- 내용
  - (LX 판토스 물류단지) 약 90천㎡ 규모, LG에너지솔루션·LG전자 등의 유럽내 물류를 대부분 담당
  - (LG 에너지솔루션 산업단지) 약 33만평 규모의 산업단지 방문 및 물류담당자 면담(대부분의 배터리가 독일 및 동유럽 등으로 운송)



### ③ 사업성 검토(자브제)

#### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.04(월) 13:00~15:00, 2024.03.06(수) 09:00~10:30
- 장소 : Lemon tree 바르샤바, 카토비체 사무실
- 참석 : (현지시행사) COO Maciej krawiecki 외 4인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

#### □ 주요 내용

- (현지 시행사 면담) 자브제 후보지의 시행사인 Lemon tree가 개발 중인 물류단지의 사전 임차현황·임대료 수준·향후 추진 일정 등 확인
    - (임차현황) : 1단계 임차면적(약 48천m<sup>2</sup>) 중 식품물류사인 NAGEL GROUP과 약 70%(약 33천m<sup>2</sup>) 임차협의 완료 및 잔여 면적 협의중
    - (임대료 수준) : 1단계 (물류센터 1: 6.55 유로/m<sup>2</sup>, 15년 / 물류센터 2 : 5.75유로/m<sup>2</sup>, 5년), 2단계 (물류센터 3~5 : 5.25유로/m<sup>2</sup>, 5년)
    - (특징) : ESG\* 기능 특화(태양광 발전, 에너지 및 물소비 감축 등), 공원 및 문화시설 등 도심형 복합물류단지 조성
- \* 독일 등 유럽 기업에게는 ESG가 기업경영 및 의사결정에 매우 중요한 반면 현지 진출 국내 물류사의 입지에 미치는 영향은 거의 없으나 추후 자산 매각 고려 시 ESG 성능 필수
- ⇒ ESG 요소의 관리비 감축 효과 및 임대료에 미치는 영향 분석 필요



## 4 자금조달 및 법률검토 등

### 1. 대주단(Santander)

#### □ 개요

- 일시 : 2024.03.05(화) 11:00~12:00
- 장소 : 바르샤바 Santander 은행 사무실
- 참석 : (Santander) Director Pawel Brzeczak 외 4인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

#### □ 주요 내용

- (Santander) 종합 금융 서비스로 유명한 글로벌 은행으로 대출관련 협의
  - (특징) : 타 은행 대비 개발사업 대출에 적극적 (개발: 운영 = 1 : 1)
  - (절차) : 감정평가, 법률실사, 기술실사 등을 바탕으로 약 3~4주 소요
- \* 자브제 후보지의 사업시행사(Lemon tree)와 타 물류사업 관련 대출실적 有



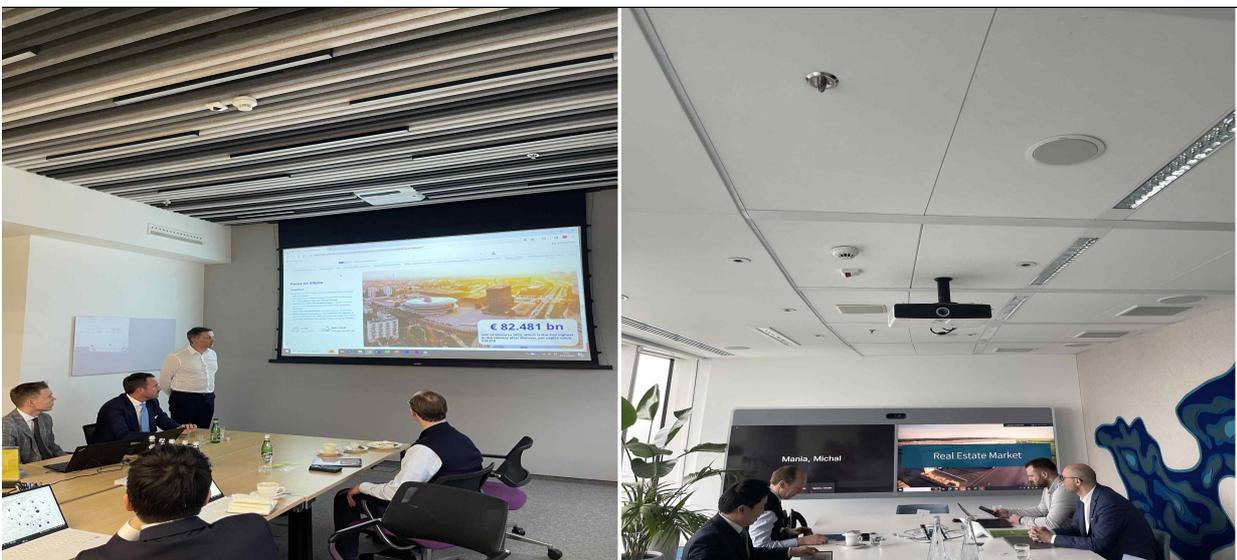
## 2. 임차 · 물류시장 조사

### □ 개요

- 일시 : 2024.03.04(월) 15:00~17:00, 2024.03.05(화) 09:00~10:30
- 장소 : 바르샤바 JLL 사무실 등
- 참석 : (Colliers) Senior Partner Piotr Mirowski 외 2인  
(JLL) Director Michal Mania 외 1인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- (Colliers) 글로벌 부동산 컨설팅 전문 기업으로 폴란드 물류시장 관련 협의
  - (의견) : 유럽내 위치, 노동력, 시장상황\*을 종합적으로 검토하였을때 폴란드 내 물류시장의 전망은 긍정적(카토비체 권역 물류단지 공실률 : 6%, 주변 임대료 : 3.8~5.5 유로/m<sup>2</sup> 수준)
  - \* 유럽의 물류중심, 유럽내 인구 5위로 숙련된 노동력 보유, 임대료의 지속적 상승 등
- (JLL) 글로벌 종합 부동산 서비스 회사로, 폴란드 대출·임차시장 관련 협의
  - (의견) 물류단지는 대출시장에서 선호도\*가 높으며, 향후 금리인하 예상 시 현재가 물류자산 투자의 적기\*\*
  - \* (대주단 선호 자산유형) 주거 > 물류 > 오피스 > 호텔 > 소매
  - \*\* 시장금리가 높아서 물류자산에 대한 투자가 상대적으로 정체되어 2020년 수준으로 자산가치가 떨어진 상황



### 3. 법무법인(Dentons)

#### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.04(월) 17:00~18:00
- 장소 : 바르샤바 Lemon tree 사무실
- 참석 : (Dentons) 변호사 Jacek Jezierski 외 1인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

#### □ 주요 내용

- (Dentons) 글로벌 로펌으로 폴란드 투자 관련 유의점 및 용역시 과업범위 설명
  - 과업범위 : 법인설립, 부동산 소유권 검토, 자산매입약정\* 등
  - \* 유럽은 토지 소유자가 아니더라도 인허가 등 절차진행 가능 확인



## 5 현지 수요 조사

### 1. LX 판토스

#### □ 개요

- 일시 : 2024.03.07(목) 13:00~14:00
- 장소 : 브로츠와프 LX 판토스 물류단지
- 참석 : (LX판토스) 법인장 이화진 외 4인  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

#### □ 주요 내용

- (현황) 매출액 기준 유럽내 국내 1위 물류사(약 6천억원)로 브로츠와프에 약 90천m<sup>2</sup> 물류시설 임차중이며, 주로 LG계열 물류 담당
- (수요) 그룹내 계열 분리 등으로 물류사업 확장을 위해 카토비체 지역에 관심이 있으며 지분 투자를 통한 자산보유에도 긍정적임  
\* 자산매입을 위해서는 국내 LX 판토스 담당부서와 추후 협의 필요



## 2. CJ Logistics

### □ 개요

- 일시 : 2024.03.06(수) 18:00~20:00
- 장소 : 브로츠와프
- 참석 : (CJ) 폴란드 사무소장 김주명  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- (현황) 법인이 아닌 연락사무소로 현지 물류창고 없음
- (수요) 삼성전자 유럽내 물류 입찰참여등 현지 수요 발굴 중으로  
기대 임차료 수준은 3.5~4.0 유로/m<sup>2</sup>

\* 식품공장 신축, e-commerce 진출, 우크라이나 등의 수요를 감안 국내 CJ 담당부서와 LOI 관련 협의 필요

## 3. PGL Logistics

### □ 개요

- 일시 : 2024.03.08(금) 09:00~11:00
- 장소 : 브로츠와프 PGL Logistics 물류단지 사무실
- 참석 : (PGL) Sales Director 김주홍  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- (현황) 브로츠와프 내 약 5,400m<sup>2</sup> 면적 임차중, 한국기업과 현지기업 물류담당
- (수요) 내년 계약기간 종료로 인해 브로츠와프 내 물류단지 신규 임차가 필요

\* 작년 중순 브로츠와프 지역의 물류시설 평균 임차료는 3.7 유로/m<sup>2</sup> 수준으로 파악

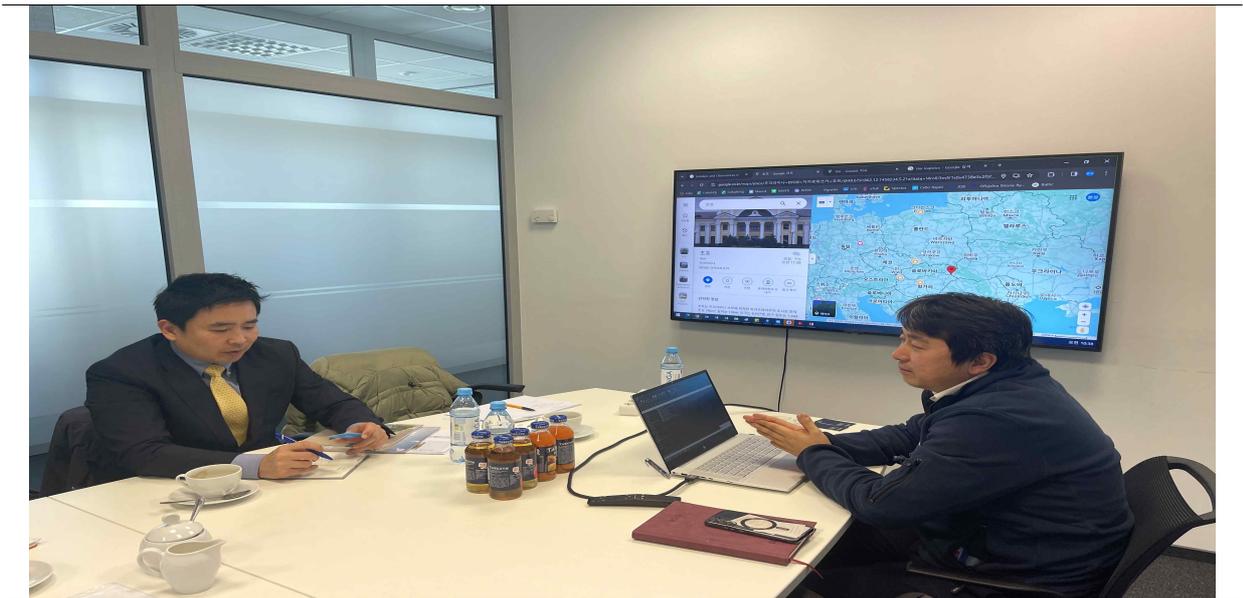
## 4. 삼성SDS

### □ 개 요

- 일시 : 2024.03.07(목) 09:30~11:00
- 장소 : 포즈난 삼성SDS 사무실
- 참석 : (삼성) Managing Director 구분상  
(LH) 차장 김동영, 과장 최원용

### □ 주요 내용

- (현황) 포즈난내 물류시설 임차(2개소, 40천m<sup>2</sup>) 후 운영 중으로, 전자제품 물량(약 10억원 상당 가전제품)을 매주 우크라이나로 배송
- (수요) 카토비체 권역에 25년 물류창고 10천m<sup>2</sup>가 필요하고, 26년 10천m<sup>2</sup> 추가 필요(총 20천m<sup>2</sup>), 자산보유를 위한 지분 투자 가능
  - \* 국내물류사는 물류창고 임차시 비용절감이 최우선(ESG 불필요)이며 희망 임차료는 3.0~3.5 유로/m<sup>2</sup> (3개월 렌트프리 기준)



⇒ 국내 물류사를 유치하기 위해서는 경쟁력 있는 임차료가 가장 중요하며 추가 수요 발굴을 위해 기타 국내 물류사 (롯데글로벌로지스, 포스코플로우, 태웅로지스 등)와 지속 협의 예정

## □ 향후 계획

- 3월 3째주 : 입주기업 수요조사(Calt로직스, 글로비스, 팩트라 등)
- 3월 4째주 : 중소기업진흥공단과 폴란드·우크라이나 수출 기업 발굴 및 GPC 개최를 위한 입주기업 LOI 징구 등
- 4월 1째주 : GPC 개최 (인사처, 기초실, 총무처 사전협의)
- 4월 2째주 : 출자를 위한 국토부 등 협의
- 4월 4째주 : 중소기업진흥공단, KOTRA, 해양진흥공사 MOU체결 및 기업설명회 개최, 자산실사 용역 발주
- 6월 : 경투심 개최, 기재부 출자협의
- 7월 : 자브제시, 카토비체경제자유구역청 MOU체결
- 8월 : 이사회
- 9월 : 법인설립, 매매계약, 자금인출

## 4

## 기 타

## □ 출장자 항공 마일리지 적립 현황

출장자	항공사	기 적립	금회 적립	합계	비고
김동영	대한항공	34,998	-	34,998	
	아시아나	1,136	5,399	6,535	
최원용	대한항공	-	-	-	
	아시아나	-	5,399	5,399	