

*With sound confidence, stable earnings, and experts,
KORAMCO leads the Korean Real Estate Market.*

Strictly Confidential



코람코퍼스텝사모부동산투자신탁 제25호

(배곧신도시 롯데마트) 투자제안서 (2015년 3월)

본 상품은 실적배당상품으로 원금이 보장되지 아니하며, 그 손익은 투자자에게 귀속됩니다. 본 제안서의 일부 내용은 확정된 사항들이 아니므로 변경될 가능성이 있으며, 신뢰할 만한 자료 및 정보에 의거하여 작성되었으나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 당사는 이에 대한 직·간접적인 책임을 지지 아니하므로 다만, 투자의 참고자료로 활용하여 주시기 바랍니다.

Disclaimer

본 Information Memorandum (이하 본 IM)은 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 및 5-①-2BL의 토지를 매입하고 판매시설(이하 투자대상물)을 개발 후, 운영하는 형태로 투자하는 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'상 부동산투자신탁(이하 본건 펀드)으로 투자를 고려하는 잠재적인 투자자를 위해 작성되었으며, (주)코람코자산운용(이하 코람코)은 본 IM을 작성하기 위하여 매도자가 제공한 정보를 바탕으로 본 투자대상에 대한 검토를 실시하였습니다.

본 IM은 독립적인 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 투자자가 필요한 모든 자료를 포함하고 있지는 아니하므로 잠재투자자는 본 프로젝트에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다. 또한, 본 IM에서 제공된 정보는 어떠한 계약의 근거로도 사용될 수 없습니다.

본 IM에 포함되어 있는 미래기간에 대한 추정 현금흐름은 예기치 못한 제반 요소들에 의하여 영향을 받을 수도 있으므로 장래의 실적결과와 일치하지 않을 수 있으며, 경제 상황 등의 환경 변화에 의하여 추정 현금흐름과 실적결과와의 차이가 발생하는 것이 일반적이고 이러한 차이는 중대할 수 있습니다. 따라서, 코람코는 향후 본 투자대상의 영업실적에 대하여 어떠한 확신을 표명하거나 보장을 하지 않습니다.

본 IM에는 투자대상의 향후 수익률 및 현금흐름에 대한 일정한 가정이 포함되어 있으며 우발채무의 발생, 향후 경제 상황의 변동 등 반영되지 않은 계량화되지 못한 위험요인이 존재하므로 잠재투자자는 의사결정시 이러한 비계량적·정성적 위험요인을 고려하여야 합니다.

본 IM은 잠재투자자의 투자의사결정을 지원하기 위하여 작성된 것이므로 귀사의 의사결정 과정에서 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다. 이에 따라 코람코 및 코람코의 관계회사, 코람코의 임직원은 본 IM과 관련한 어떠한 보증이나 보장도 제공하지 아니하며 모든 의사결정은 의사결정자의 판단과 책임하에 이루어져야 합니다.

본 IM은 본 투자대상에 대한 잠재투자자의 투자의사결정을 지원하기 위하여 작성된 것으로 본 목적 이외에 다른 용도로 사용될 수 없습니다. 본 IM이 잠재투자회사이외의 자에게 공개 또는 배부될 경우에는 코람코의 사전 서면동의를 얻어야 하며 이에 반하여 본 IM이 사전 서면동의 없이 다른 목적으로 사용되는 경우 보고서 이용자나 제3자에 의하여 발생한 손실에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

INDEX

Executive Summary

I. 상품개요

II. 투자대상 부동산 개요

III. 시장환경분석

IV. 수익분석

V. 펀드 리스크

별첨. 투자대상물 자산가치 추정, 관련 도면,
책임임차인 회사 개요



배곧신도시 중심 상업지역에 위치한 대형판매시설에 투자할 수 있는 기회

- 투자대상물은 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 및 5-①-2BL에 위치한 토지를 매입 후, 대형 판매시설을 개발하고 사용승인(2016년 9월 예정) 이후, 실물자산을 운용 예정으로 지하 1층, 지상 5층의 대형판매시설임



우량 임차인 선확보에 따른 안정적 배당수익이 가능한 상품

- 펀드는 개발사업의 주체로서 우량한 임차인인 롯데쇼핑(주)(기업어음 A1, 무보증사채 AA+(2014.6월 기준))와 20년간 장기 임대차계약을 통하여 공사개발기간 및 건물 사용승인 이후 운용을 통한 안정적인 배당수익을 기대할 수 있음



투자대상물 지역 개발 완료 및 계획에 따른 성장 잠재력 우수

- 인근 대규모 공동주택 개발이 2015년 1차 준공 예정이며, 2017년 순차적으로 완료됨에 따라 상업시설 이용에 대한 배후 수요가 기확보되어 있음
- 향후 서울대학교 시흥캠퍼스 준공(2017년 예정) 및 운영으로 인한 신도시 성장 잠재력이 우수함

I. 상품개요

1. 투자신탁 개요

| | | | |
|--------|---|--------|--|
| 투자대상 | <ul style="list-style-type: none"> • 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 및 5-①-2BL매입 • 개발행위 완료 후 대규모 판매시설 실물자산 | 예상수익률 | 연 평균 배당수익률 : 7.80% |
| 상품유형 | 부동산투자신탁, 폐쇄형, 사모형, 단위형 | 신탁계약기간 | 펀드설정일로부터 5년간 (개발기간: 2년간 + 준공 후 운용기간: 3년간) |
| 펀드모집금액 | 200억원 | 배당시기 | 매 3개월 단위 지급 |
| 설정에정일 | 2015년 3월 | 펀드청산 | 펀드 만기시 투자대상물 시장 매각 |
| 펀드보수 | <ul style="list-style-type: none"> • 집합투자업자보수 <ul style="list-style-type: none"> √ 특별보수 - 매입보수 : 400,000,000원(사용승인 시점 투자대상물 취득가 기준 0.46%) √ 운용보수 : 펀드 총자산금액의 연 0.20% √ 성과보수 : 투자기간 동안 수익자 배당률이 매각차익 포함 연 8.5%를 초과하는 경우, 그 초과하는 금액의 10% • 판매보수 : 펀드 총자산금액의 연 0.025% • 수탁보수 : 펀드 총자산금액의 연 0.025% • 일반사무관리보수 : 펀드 총자산금액의 연 0.02% | | |

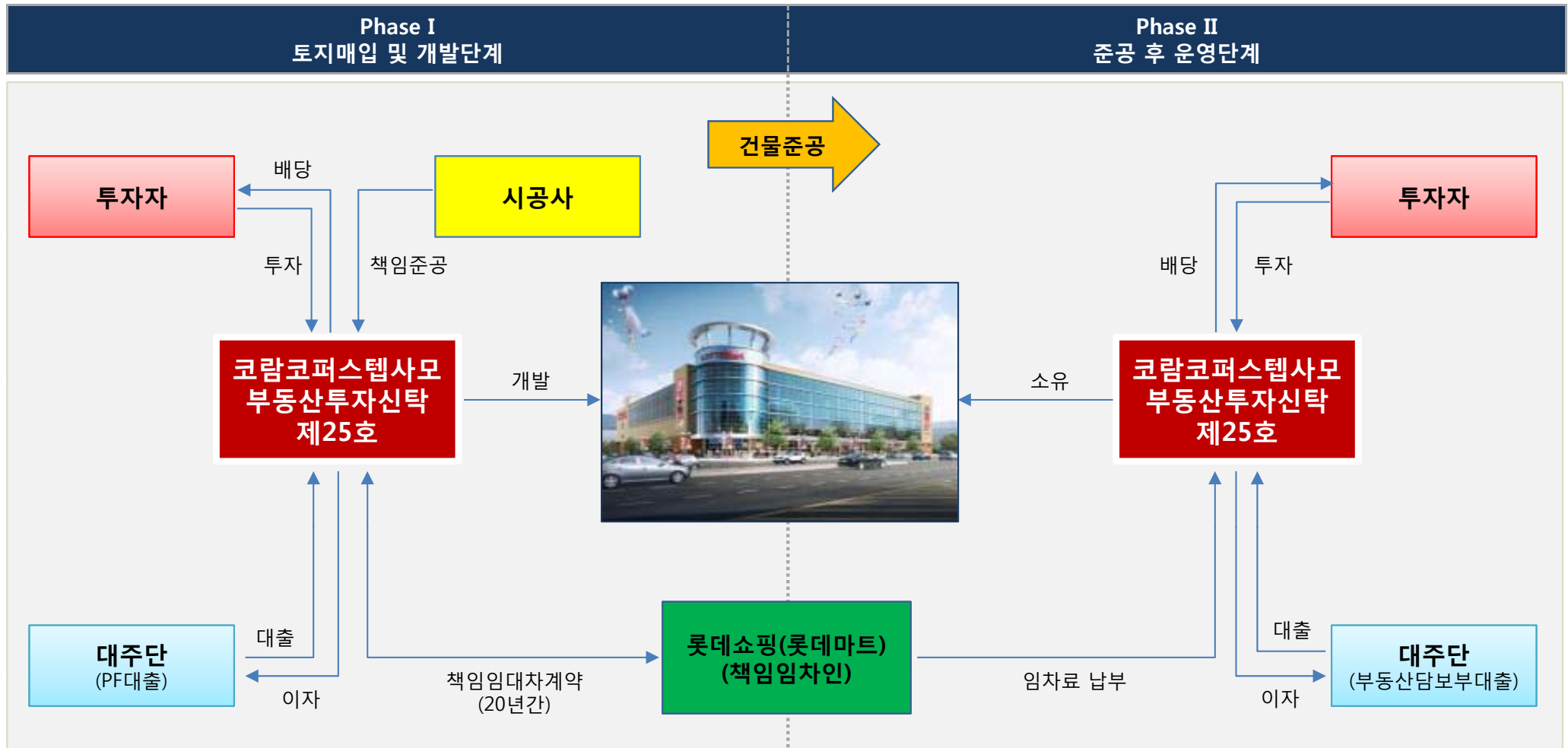
상기 예상수익률은 확정수익률이 아니며 시장상황 및 운용결과에 따라 달라질 수 있습니다.

본 자료에 기재된 상품구조(수익구조)는 현재 시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 시장상황 변동이나 기타 사정에 의해 변경될 수 있습니다. 당사는 관련 법령, 투자신탁계약에 허용된 범위 내에서 상품구조를 결정하며, 본 자료에 기재된 수익구조는 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

I. 상품개요

2. 투자구조도

- 본건 펀드는 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 및 5-①-2BL를 취득하고 사업권을 양수한 후, '부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률'에 따른 부동산개발업 등록사업자와 공동으로 부동산개발사업을 추진할 예정임
- 투자대상물이 준공되면 책임임차인에게 장기임대차 임대방식으로 운용한 후 매각하는 것을 목적으로 하는 실물형부동산펀드임

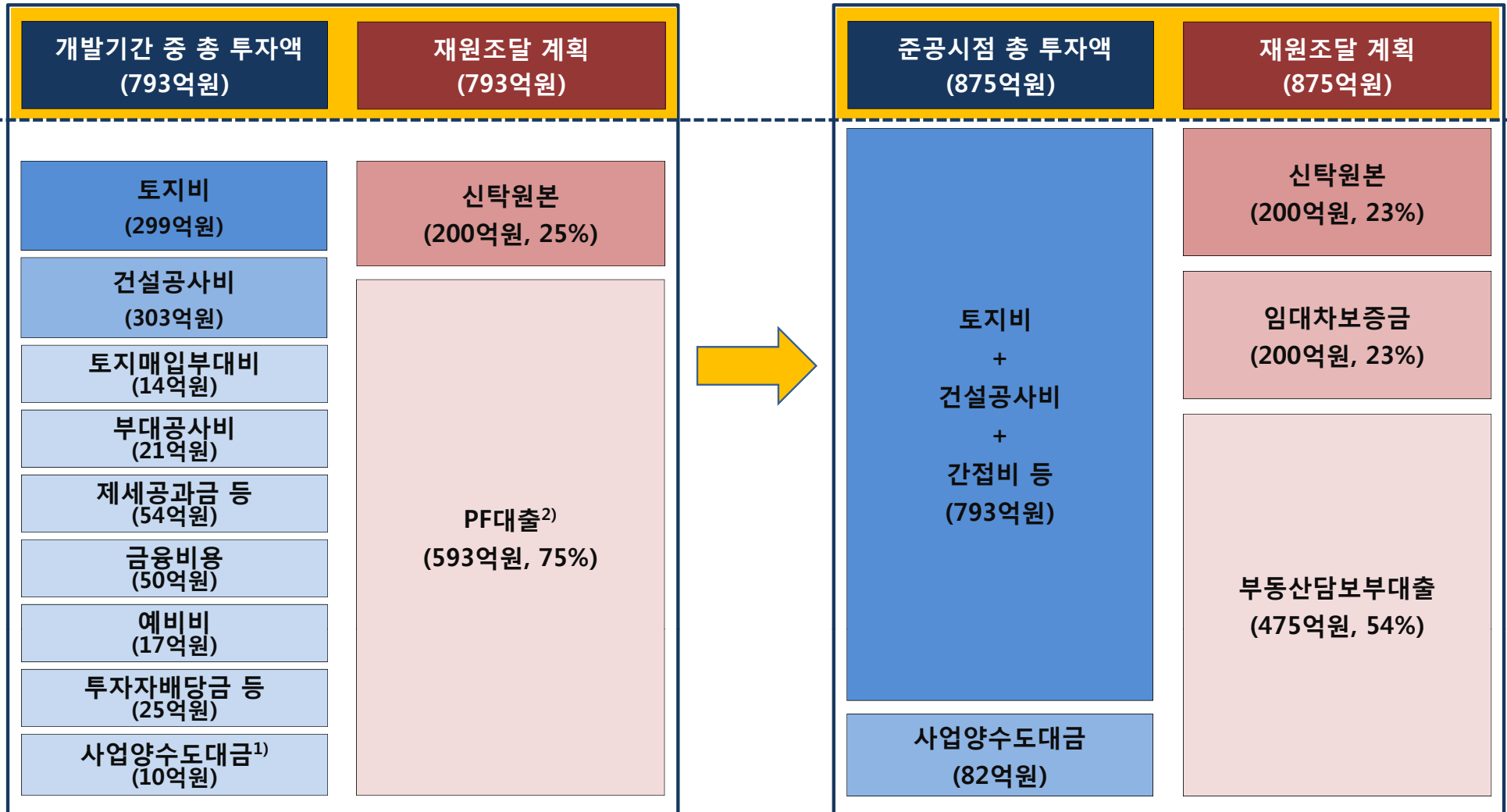


I. 상품개요

3. 자금조달

□ 개발기간 중(2년간)

□ 개발 후 운용기간 중(3년간)



1) 사업양수도대금은 본건 펀드가 워너랜드에 공사기간중 41억원을 집행하게 되나, 워너랜드가 기집행한 토지비 계약금 등 30.6억원을 상계 및 차감한 것으로 기재하였음

2) 대출금액은 총600억원의 한도대출 승인

I. 상품개요

4. 주요 임대차계약 조건

| 구 분 | 내 용 | | | |
|-----------------------|--|--------------|--|---|
| 책임임차인 | • 롯데쇼핑(주) 롯데마트 | | | |
| 임차계약면적 | • 34,289.6㎡(10,372.6평) (최종면적은 사용승인에 따라 확정된 면적을 기준으로 하기로 함) | | | |
| 임대차기간 | • 영업개시일로부터 20년간 (6개월 전까지 종료에 대한 서면 의사표시가 없는 경우 10년간 자동 연장 조건) | | | |
| 임대차보증금 | • 총 200억원 • 지급시기 및 채권보전 방법 | | | • 공사기간 중 금전채권신탁 • 준공 후, 임대차보증금에 대한 1순위 근저당권(130%) 설정 및 임차권등기 |
| | 계약금 | 40억원(20%) | 본건 착공일로부터 15일내 지급 | |
| | 중도금 | 120억원(60%) | 1차 중도금 : 30% (공사기성률 30% 달성시) 2차 중도금 : 30% (공사기성률 50% 달성시) | |
| | 잔금 | 40억원(20%) | 사용승인완료 및 영업개시일 | |
| | 총 보증금 | 200억원 | | |
| 연임대료 | • 38억원 (최초 영업개시일로부터 2년 경과 후, 매 2년마다 4%씩 임대료 인상) | | | |
| 관리비 (NNN 책임임차인 부담) | <ul style="list-style-type: none"> • 임대차목적물에 대한 관리 및 유지·보수의무는 책임임차인이 단독으로 부담함 • 임대차기간 동안 임대차목적물의 설비(기계, 전기, 공조, 냉난방 설비)에 대한 유지 및 보수와 관련된 비용은 책임임차인이 부담함(공사하자에 대하여는 임대인이 부담하는 것으로 함) • 전기, 가스, 수도 등 수도광열비 등의 비용 • 교통유발부담금, 환경개선부담금 • 재산세, 종부세 등 임대차목적물에 대한 임대인 소유와 관련된 제세공과금 | | | |
| 보험 | • (임시)사용승인일까지 임대차목적물에 대한 재산종합보험에 가입한 후 보험증권 사본을 책임임차인에게 제출하여야 하고, 비용은 임차인이 부담 | | | |
| 비고 | • 위약벌 : 임대인 또는 임차인의 사유로 계약해제 또는 해지된 때에는 손해배상과 별도로 임대차보증금에 해당하는 200억 원을 상대방에게 지급하기로 함 | | | |

I. 상품개요

5. 토지 매매계약 및 시공 참여 조건

□ 토지 매매계약 요약

| 구 분 | 내 용 |
|-----------|---|
| 계약당사자 | <ul style="list-style-type: none"> • 매도인: 시흥시 • 매수인: (주)위너랜드 |
| 매매대금 | <ul style="list-style-type: none"> • 30,581백만원(@8,696천원/평)¹⁾ |
| 매매대금 지급조건 | <ul style="list-style-type: none"> • 계약금 : 10% (지급일: 2014년 3월) • 중도금 : 30% <ul style="list-style-type: none"> - 1차 지급일: 2014년 9월 - 2차 지급일: 2015년 3월 - 3차 지급일: 2015년 9월 • 잔 금 : 60% (지급일: 2016년 1월) |
| 비고 | <ul style="list-style-type: none"> • 지연손해금 <ul style="list-style-type: none"> -1개월 이내 연 8.5% -3개월 이내 연 10% -3개월 이상 연 12% |

□ 시공 참여 조건

| 구 분 | 내 용 |
|---------|---|
| 시공사 | <ul style="list-style-type: none"> • 효성/진흥기업 |
| 도급공사비 | <ul style="list-style-type: none"> • 303억원(@2,920천원/평) |
| 공사기간 | <ul style="list-style-type: none"> • 착공일로부터 13개월 예상 • 착공일은 2015.09 또는 2015.11월 예정 |
| 책임준공 조건 | <ul style="list-style-type: none"> • 착공일로부터 13개월이내 책임준공(사용승인) 완료, 미이행시 효성에서 집합투자기구의 채무인수 조건(신탁원본 및 예상배당금 포함) |

1) 상기 토지 매매대금은 계약서를 기준으로 작성하였으며, 본건 펀드는 중도금 및 잔금 선납 할인액으로 산정

I. 상품개요

6. 사업시행권 포괄 양수도계약 주요 내용

| 구 분 | 내 용 |
|--------------|--|
| 계약 당사자 | <ul style="list-style-type: none"> • 양도자 : 위너랜드 • 양수자 : 본건 펀드 |
| 양도 대상 자산 | <ul style="list-style-type: none"> • 현재 양도자가 보유하고 있는 <ol style="list-style-type: none"> 1) 임대차계약(위너랜드-롯데쇼핑) 상 임대인의 지위 2) 본건 건축주 명의 및 그 이외 시행에 필요한 각종 인·허가권 / 사업시행권 명의 등 • 기타 본건 사업의 시행자로서의 양도자가 보유하는 일체의 지위 또는 권리 |
| 양수도대금 및 지급방법 | <ul style="list-style-type: none"> • 양수도 대금 총액 : 부동산 취득예정금액(875억) - 개발원가 <ul style="list-style-type: none"> ※ 개발원가 <ol style="list-style-type: none"> 1) 본건 펀드 설립일부터 롯데쇼핑 영업개시일까지 본건 펀드가 집행한 모든 비용 (다만, 부가가치세 불공제분도 비용에 포함됨) 2) 본건 펀드 설립일부터 롯데쇼핑 영업개시일까지 본건 펀드 수익자에 지급하는 배당금액 (200억 x 6.5% x d / 365 + 2억) 3) 본건 펀드 설립일부터 잔금 지급일까지 집행된 본건 펀드 관련 수수료 (운용수수료, 수탁수수료, 사무수수료 및 판매 보수 등을 포함하나 이에 제한되지 아니함.) • 양수도 대금 지급시기 및 금액 <ol style="list-style-type: none"> 1) 양수도계약 체결시 : 24.9억원 지급 2) 착공시 : 16억원 지급 3) 준공 및 운영개시시 : 잔액 지급 |
| 양수도대금의 조정 | <ul style="list-style-type: none"> • 롯데쇼핑 임대차계약서 <ul style="list-style-type: none"> - 제5조 3항에서 정한 본건 투자대상물의 사용승인시 면적이 2% 이상 감소하는 경우, 감소된 단위면적당 임차료만큼 최초년도 임차료가 감액됨 - 취득예정금액은 감소된 임차료 비율만큼 감소 • 인허가의 지연 또는 시공사의 책임준공 지연으로 준공/임차개시가 지연될 경우, 다음과 같이 부동산 취득예정금액을 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 펀드설정일(수익증권 200억 기준)로 부터 22개월을 초과하여 준공/임차개시 될 경우 - 운영예정기간(3년 : 365x3일)을 기준으로 초과된 일수 만큼 안분하여 차감하기로 함 |

Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

1. 건축개요

□ 조감도(예정)



□ 사업추진일정(예상)

| 구 분 | 내 용 |
|----------|----------------------------|
| 2014. 03 | ▪ 토지 매매계약 체결 (시흥시 ↔ ㈜위너랜드) |
| 2014. 11 | ▪ 롯데마트와 장기 임대차 계약 체결 |
| 2015. 03 | ▪ 본건 펀드 설립 및 사업 양수도 계약 체결 |
| 2016. 09 | ▪ 준공 및 임대운영 개시 |
| 2020. 03 | ▪ 부동산 사업매각 |

| 구 분 | 항 목 |
|---------|---|
| 주 소 | • 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용 지 5-①-1BL 및 5-①-2BL |
| 지역/지구 | • 중심상업지역, 지구단위계획구역 |
| 용도 | • 판매시설 |
| 대지면적 | • 11,625㎡(3,516.56평) |
| 연면적 | • 34,289.6㎡(10,372.6평) |
| 규모 | • 지상5층 / 지하1층 |
| 높이 | • 24m |
| 건폐율/용적율 | • 69.95% / 157.19% |
| 주차대수 | • 608대 |
| 구조 | • 철근콘크리트조 |
| 착공예정일 | • 2015년 9월 |
| 예상공기 | • 착공일로부터 13개월 |
| 책임임차인 | • 롯데쇼핑(주) 롯데마트(임대차계약기간: 사용승인일로부터 20년간) |

Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

2. 위치도

- 본건 투자대상물이 위치한 배곧신도시는 서측으로 송도, 청라, 영종도를 잇는 서해안 개발 및 수도권 발전의 중심지로 약 45만명의 시흥시를 기반으로 한 시흥권 개발의 핵심 신도시임
- 수인선(월곶역), 수도권 전철 4호선(오이도역)과 인접하고, 제3경인고속도로, 영동고속도로, 서해안고속도로가 마주치는 교통 요충지임



Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

3. 투자대상물 인근 대형판매시설 현황

□ 인근 판매시설 위치도



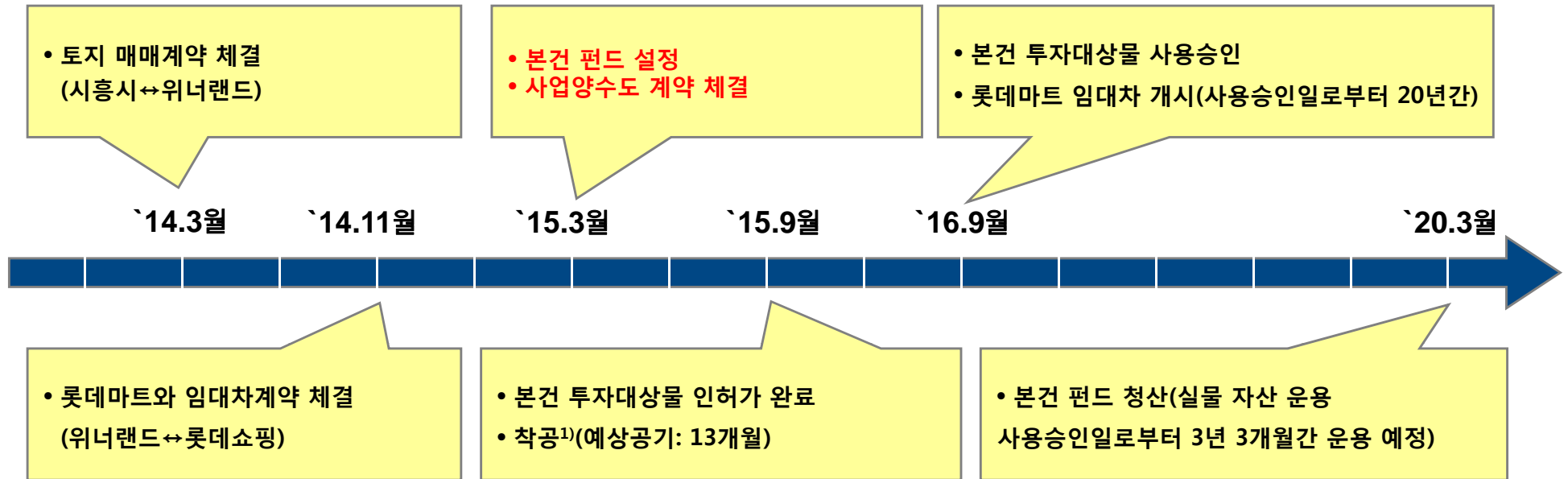
□ 인근 판매시설 건축개요

| 구분 | 사진 | 항목 |
|--------------------|----|---|
| 홈플러스 논현점 (①) | | <ul style="list-style-type: none"> 인천 남동구 논현동 연면적 : 43,411.㎡(13,132평) 규모 : B5/B1F 준공년도 : 2010년 본건 투자대상물로부터의 거리 : 3.0km |
| 홈플러스 시흥점 (②) | | <ul style="list-style-type: none"> 경기 시흥시 정왕동 2166-4 연면적 : 18,290㎡(6,200평) 규모 : B1/7F 준공년도 : 2004년 본건 투자대상물로부터의 거리 : 2.5km |
| 이마트 시흥점 (③) | | <ul style="list-style-type: none"> 경기 시흥시 정왕동 1734-2 연면적 : 13,118㎡(19,839평) 규모 : B1/10F 준공년도 : 2000년 본건 투자대상물로부터의 거리 : 2.5km |
| 롯데마트 시흥점 (④) | | <ul style="list-style-type: none"> 경기 시흥시 정왕동 1366-4 연면적 : 12,004㎡(13,617평) 규모 : B1/2F 1997년(기존 GS마트 인수) 본건 투자대상물로부터의 거리 : 3.1km |

Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

4. 사업추진 예상 일정

- 2014년 3월 토지매매계약 체결(시흥시 ↔ 위너랜드)
- 2014년 11월 롯데마트 임대차계약 체결(위너랜드 ↔ 롯데쇼핑(롯데마트))
- 2015년 3월 본건 펀드 설정 및 포괄사업양수도 계약 체결 예정
- 2015년 9월 본건 투자대상물 착공 예정¹⁾(예상공기: 13개월)
- 2016년 9월 본건 투자대상물 사용승인 및 롯데마트 임대차 개시



1) 임대차계약서 제3조 ①항에 따라 시흥시 군자배곧신도시 내 공동주택 계획세대수 19,618세대의 분양계약률이 60%미만(11,770세대)일 경우, 2015년 11월부터 11월 15일 이내에 착공하는 것으로 착공시점을 연기할 수 있음

Ⅱ. 투자대상 부동산 개요

5. 공사기간 중 조성원가 내역

| | 구분 | 금액(백만원) | 비고 |
|-----------------|-----------------------------|---------------|--|
| 실제 개발원가 | 토지비 | 29,870 | |
| | 토지취득부대비용 | 1,451 | 취득세, 법무사 수수료 포함 |
| | 건축비 | 30,288 | |
| | 공사부대비용 | 643 | 인입공사비, 미술장식품 포함 |
| | 설계/감리비 | 1,452 | |
| | 일반관리비 등 | 2,600 | PM용역비, 업무추진비 |
| | 제세공과 | 1,741 | |
| | 개발비 및 부담금 | 1,035 | 각종영향평가, 상하수도, 지역난방부담금 |
| | 대출 이자 등 | 2,646 | |
| | 대출 수수료 | 640 | |
| | 금융자문 수수료 등 | 1,340 | 금융자문 및 매입컨설팅 |
| | 예비비 | 1,680 | |
| 운용사매입보수 | 400 | | |
| | 소계(A) | 75,786 | |
| 포괄 양수도 대금 | 양수도대금 1, 2차 | 1,032 | 실제 양수도대금지급은 41억원이나, 토지 계약금을 차감 및 상계하여 기재 |
| | 양수도대금 3차(Final) | 8,207 | 소유권이전 시점 |
| | 소계(B) | 9,239 | |
| | 부동산 장부가(C=A+B) | 85,025 | |
| | 개발기간 Equity 배당 및 펀드운용보수(D)) | 2,468 | |
| | 총계(C+D+E) | 87,493 | |

주) 총계 875억은 고정되어 있으며, 기간연장, 원가상승이 발생할 경우 대한 부분은 포괄양수도 대금에서 조정될 예정임.
 준공 전 포괄양수도 대금 중 [41억]을 지급하므로, 원가상승에 대한 Buffer는 약82억 임

Ⅲ. 시장환경분석

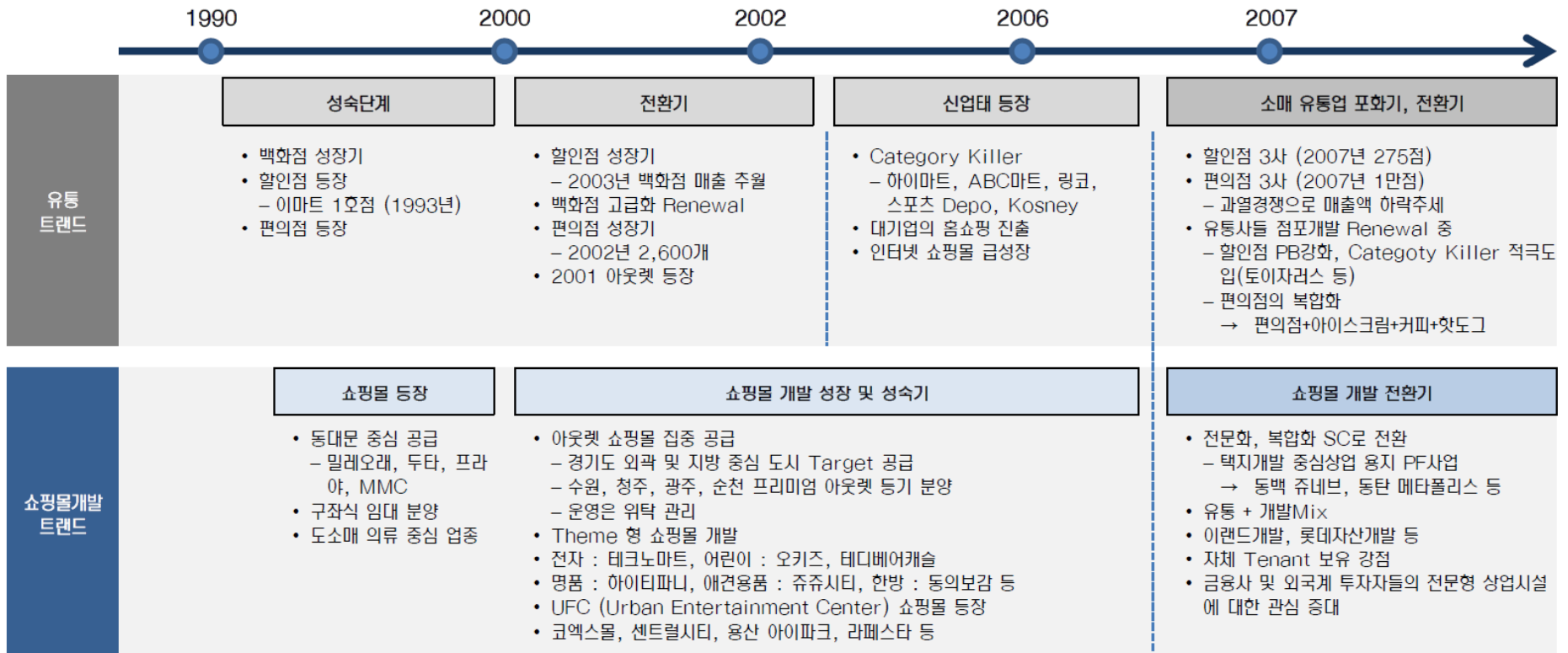
Ⅲ. 시장환경분석

1. 리테일 시장 개요

□ 시장환경 흐름

- 1990년대 이후 한국의 유통 및 쇼핑몰 개발 시장에서는 패러다임의 변화가 이루어짐
 - 전문화, 복합화 된 쇼핑센터로 전환
 - 기관투자자들의 부동산 투자 증대로, 2000년대 이후 상업시설에 대한 투자회사들의 관심이 증대
- 대형 할인점은 2000년 이후 지속적인 성장을 하였으나, 최근 정부 규제 및 점포 포화로 인하여 성장이 지체되고 있음

1990년 이후 유통 및 쇼핑몰 개발 시장 변화



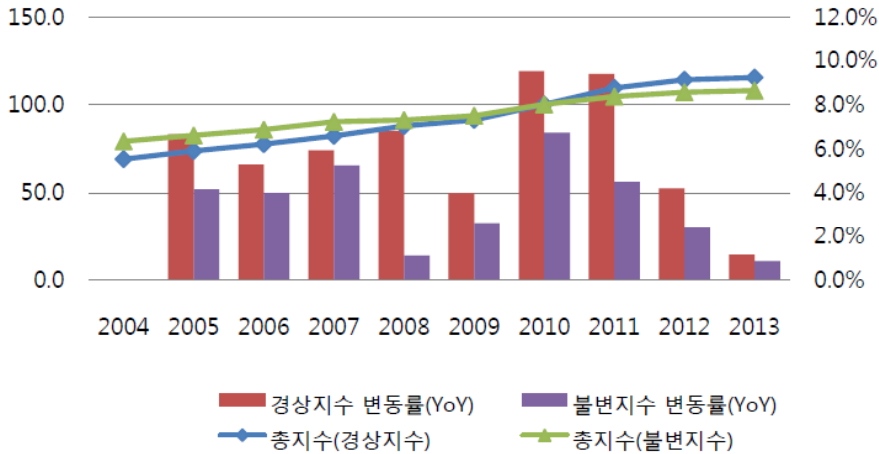
Ⅲ. 시장환경분석

1. 리테일 시장 개요(계속)

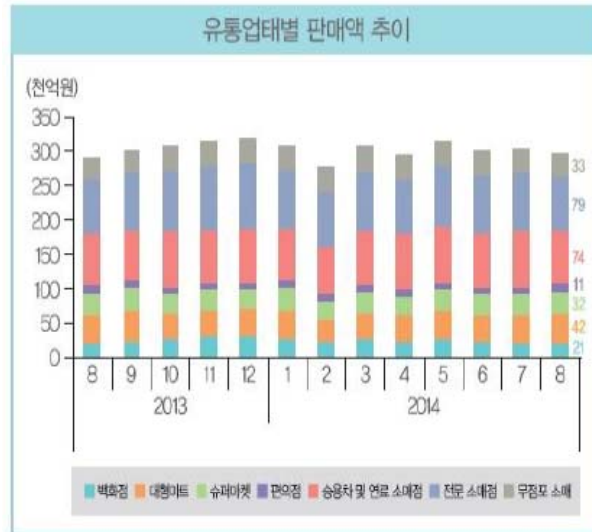
□ 리테일 시장 규모

- 한국의 리테일 시장규모는 2004년부터 2013년까지 연평균 약 5.9%(CAGR, 경상지수 기준)을 보이며 성장하였음
- 불변지수 연간복리성장률이 3.5%로 나타나는 점을 감안할 때, 물가상승에도 불구하고 지속적으로 시장이 확대되었음
- 다만, 2009년에서 2010년 연간 성장률이 9.5%, 2010년에서 2011년 연간성장률이 9.4%를 기록한 이후로 급격히 성장률이 정체되고 있음
- 2014년 9월 기준 리테일시장은 30조원 수준으로 전월대비 2.4% 하락하였음
- 업태별 시장점유율은 전문소매점이 가장 높았으며, 대형마트의 시장점유율 상승률이 9.5%로 가장 높았음. 판매액은 대형마트가 가장 높은 상승률을 보인 반면, 무점포 소매, 전문소매점 등은 소폭 감소하였음

[리테일시장 매출액 지수]

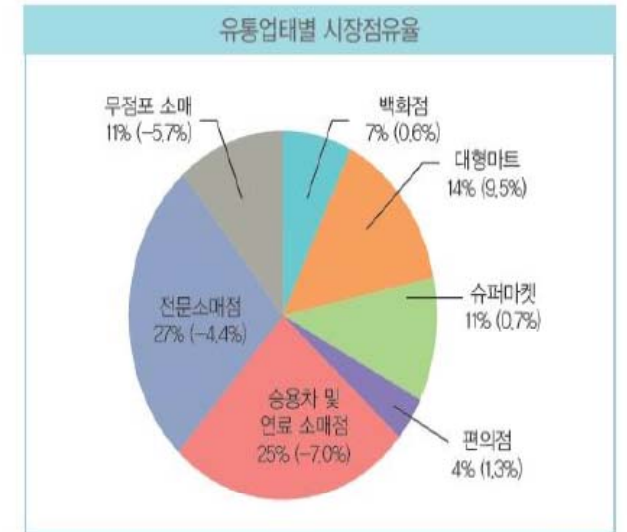


유통업태별 판매액 추이



출처: 통계청

유통업태별 시장점유율



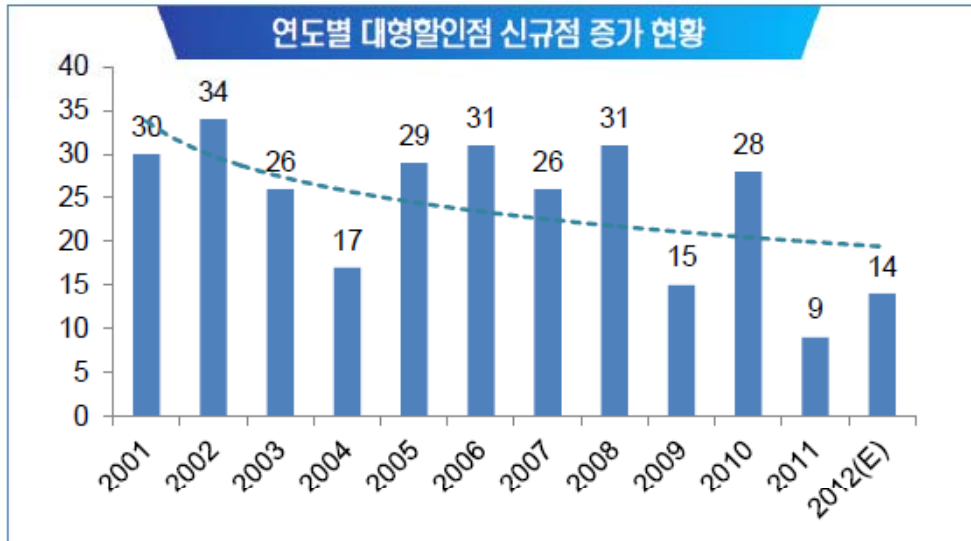
출처: 통계청

Ⅲ. 시장환경분석

1. 리테일 시장 개요(계속)

□ 대형할인점 전망

- 대형할인점에 대한 정부 규제 강화가 되고 있음
 - 중소 유통 및 재래시장 활성화를 위한 대형할인점의 신규 출점에 대한 규제는 더욱 강화되고 있음
 - 자발적 영업시간 제한 및 의무 휴업일 지정 협약으로 인해 영업 환경이 어려워질 것으로 전망됨
- 성숙기 시장 진입으로 향후 고성장은 어려울 것으로 전망됨
 - 2010년 이전에는 매년 30여개 신규점포를 오픈하여 성장하였으나 2011년 이후 신규 점포의 개설이 급격히 줄어들었음
 - 2006년부터 2012년까지 점포수는 평균 6% 증가하였으나 점포당 매출은 0.7% 증가에 그침
 - 신규점포 오픈이 어려워지고 있으며, 점포당 매출이 정체되는 성숙기 시장으로 전환된 것으로 판단됨



Source: 체인스토어협회

| 구분 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 평균 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 점포수 증감 (%) | 10.1 | 7.7 | 8.5 | 3.8 | 6.8 | 2.1 | 3.1 | 6.0 |
| 점포당 매출 (%) | -1.6 | 2.4 | -2.3 | -0.2 | 1.2 | 6.8 | -1.7 | 0.7 |

Source: 점포수 (체인스토어협회), 매출 (통계청)

Ⅲ. 시장환경분석

2. 대형판매시설 매매사례

| 프로젝트명 | 롯데마트 | 홈플러스 Block Deal | 홈플러스 타이탄 | 홈플러스 인천 논현점 | 롯데쇼핑 Block Deal 1 | 롯데쇼핑 Block Deal 2 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 점포수 | 6 (마트 5개, 백화점 1개) | 4 (마트) | 4 (마트) | 1 (마트) | 7 (마트 5개, 백화점 2개) | 5 (마트 3개, 백화점 2개) |
| 위치 | 서울/경기 4곳 지방 2곳 | 서울/경기 3곳 지방 1곳 | 경기/인천 3곳 지방 1곳 | 인천 | 서울/경기 4곳 지방 2곳 | 지방 5곳 |
| 연면적 | 315,426m ² | 241,294m ² | 246,165m ² | 43,412m ² | 114,054m ² | 96,110m ² |
| 거래일 | 2010.12 | 2012.8 | 2013.12 | 2014.2 | 2014.8 | 2014.12 |
| 매매가 | 5,959억원 (623만원/평) | 6,066억원 (831만원/평) | 6,300억원 (846만원/평) | 1,222억원 (931만원/평) | 6,017억원 (528만원/평) | 5,001억원 (520만원/평) |
| Going in Cap. Rate (추정) | Appx. 6.8% | Appx. 7.6% | Appx. 5.1% | Appx. 6.0% | Appx. 5.1% | Appx. 4.8% |
| 매도인 | 롯데쇼핑(주) | 홈플러스(주) | 홈플러스(주) | 캡스톤자산운용 | 롯데쇼핑(주) | 롯데쇼핑(주) |
| 매수인 | ING 자산운용 | 이지스자산운용 | 삼성SRA자산운용 | 한화자산운용 | KB자산운용 | 캡스톤자산운용 |

Ⅲ. 시장환경분석

3. 배곧신도시 개요

□ 신도시 조감도(예정)



서울대학교
시흥 국제캠퍼스



본건
투자대상물



| 구 분 | 항 목 |
|--------|--|
| 위 치 | • 경기 시흥시 정왕동 1771-1일원 |
| 대지면적 | • 4,907,148㎡(1,484,412.27평) |
| 계획인구 | • 56,000인(가구당 2.5인 적용) |
| 계획세대 | • 21,541세대 |
| 사업추진방식 | • 도시개발사업 |
| 사업시행기간 | • 2009년 ~ 2015년까지 |
| 사업추진경과 | <ul style="list-style-type: none"> • 2009.02 : 도시개발구역 지정 • 2010.01 : 도시개발사업 개발계획 수립고시 • 2010.02 : 서울대 시흥 국제캠퍼스 및 글로벌 교육의료 산학클러스터 조성사업 MOU 체결 • 2011.09 : 도시개발사업 실시계획 인가 • 2011.12 : 시범단지 우협 선정 • 2012.01 : 서울대 기본협약 체결 • 2012.03 : 시범단지 사업협약 및 토지매매계약 체결 • 2012.04 : B9, B10블럭 공동주택용지 공급공고 • 2012.10 : 도시개발사업 착공 • 2014.01 : 시흥시 상업시설용기 매각 공고 • 2014.03 : 토지매매계약 체결 |

Ⅲ. 시장환경분석

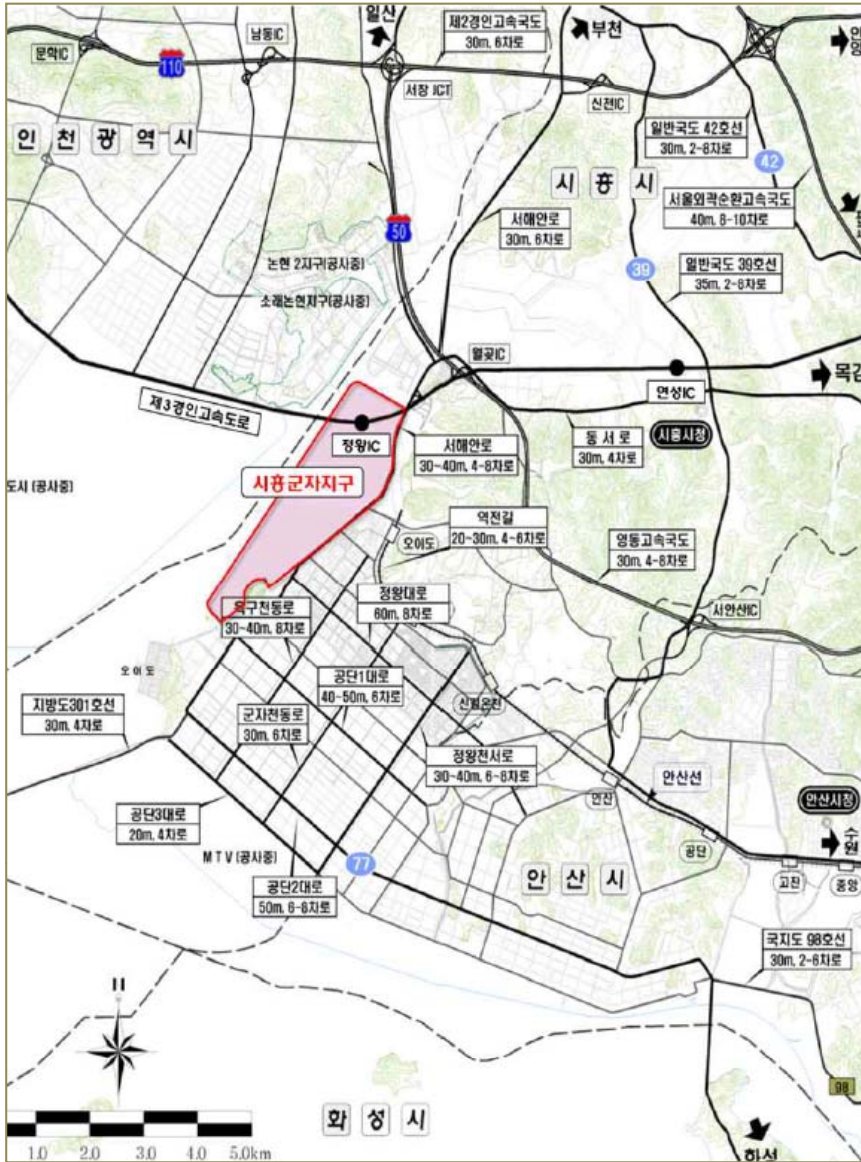
4. 토지이용 계획

| 구분 | 면적(m ²) | 구성비(%) | 비고 |
|--------------|---------------------|--------|----------------------------------|
| 총계 | 4,907,148 | 100 | |
| 주거용지 | 758,506 | 15.4 | |
| 단독주택 | 50,532 | 1 | |
| 준주거용지 | 33,980 | 0.7 | 근린생활시설 |
| 공동주택(아파트) | 673,994 | 13.7 | |
| 60㎡ 이하 | 101,009 | 2 | |
| 60㎡ ~ 85㎡ | 572,985 | 11.7 | |
| 주상복합용지 | 316,824 | 6.5 | |
| 상업용지 | 130,783 | 2.7 | |
| 교육및의료복합용지 | 662,009 | 13.5 | |
| 연구R&D용지 | 246,555 | 5 | |
| 도시지원시설용지 | 93,105 | 1.9 | |
| 복합용지 | 166,303 | 3.4 | |
| 도시기반시설용지 | 2,471,882 | 50.4 | |
| 공공청사 | 6,934 | 0.1 | 동사무소 2, 경찰파출소 1, 소방파출소 1, 우체분국 1 |
| 교육시설 | 113,023 | 2.3 | 유치원 5, 초등학교 4, 중학교 2, 고등학교 2 |
| U-city통합운영센터 | 2,055 | 0.0 | |
| 커뮤니티시설 | 7,047 | 0.1 | 1개소 |
| 공원 | 787,071 | 16.0 | 근린공원 8, 어린이공원 3, 소공원 5, 수변공원 2 |
| 녹지 | 377,660 | 7.7 | 경관녹지 4, 완충녹지 22 |
| 광장 | 251,182 | 5.1 | 일반광장 3, 교통광장 2 |
| 문화및집회시설 | 59,957 | 1.2 | 2개소 |
| 도서관 | 6,990 | 0.1 | 2개소 |



Ⅲ. 시장환경분석

5. 광역 도로 여건

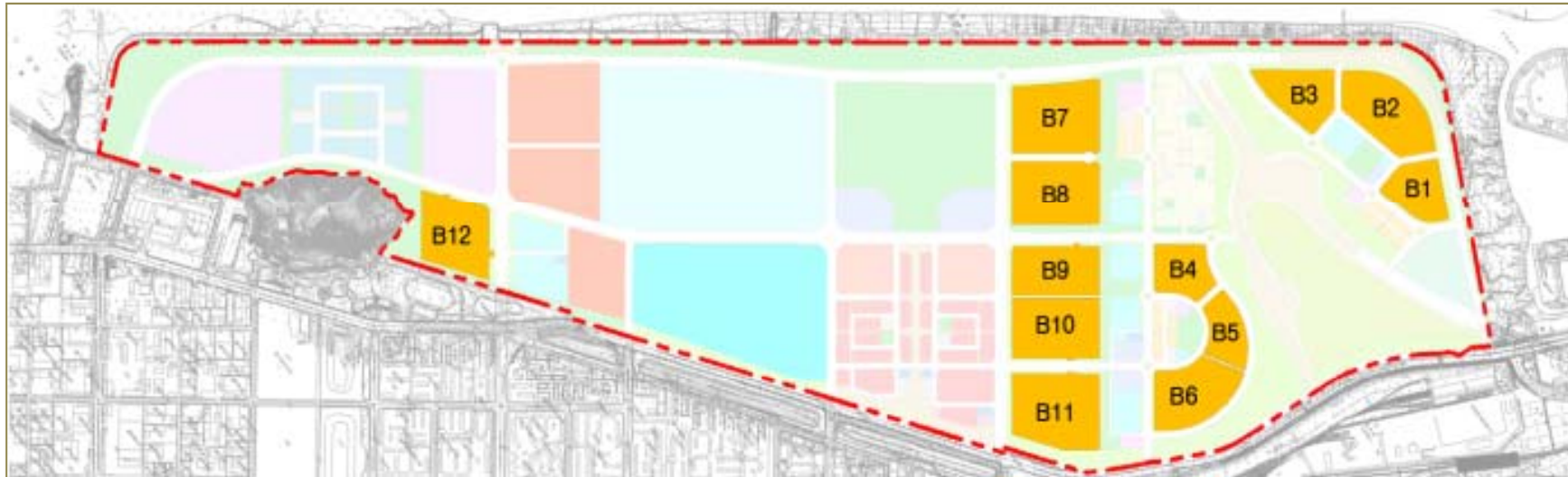


| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 도로현황 | <ul style="list-style-type: none"> 고속도로는 영동고속도로, 서울외곽순환도로, 제2경인고속도로가 있으며, 2010년 개통한 제3경인고속도로는 사업대상지로 직접 연결됨 |
| 도로계획 | <ul style="list-style-type: none"> 평택~시흥 고속도로를 통한 인근지역 진출입이 용이하며, 제2외곽순환도로가 시흥MTV를 경유하여 경기도 외곽 전지역을 연결하는 도로로 계획중임 국도 39호선 우회도로, 국도 42호선 우회도로 등이 개설 및 확충될 예정이어서 시흥시의 광역 교통여건이 개선될 예정임 |
| 철도현황 | <ul style="list-style-type: none"> 시흥시 철도망은 수도권 전철 4호선이 서울 당고개에서 과천, 아산을 경유하여 시흥 오이도역까지 개설되어 있음 |
| 철도계획 | <ul style="list-style-type: none"> 4호선 오이도역에서 인천역까지 이어지는 수인선과 소사~원시간 복선전철(2014년)이 추진중이고, 최근에 여의도에서 시흥, 송산까지 연결되는 신안산선이 확정되어 2017년 준공 목표로 추진중에 있음 인천 2호선이 인천 서구 오류동~시청~인천대공원 구간의 총 연장 29.33km 정거장 27개소, 차량기지 2개소를 계획하고 2009년 상반기 착공하여 공사중에 있음 인천시는 2025년까지 현재의 종점으로 계획된 인천대공원부터 시흥 은계지구~광명 시흥지구~광명 KTX역까지 이어지는 12.8km 구간을 연장하는 계획을 추진중임 |

Ⅲ. 시장환경분석

6. 인근 공동주택 토지분양 현황

| 단지번호 | 주택유형 (전용면적) | 획지면적 | | 세대수 (호) | 인구수 (인) | 평균규모 (㎡) | 최고층수 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 주택구분 | 토지분양현황 |
|------|----------------|---------|---------|------------|------------|-------------|------|------------|------------|------|---------------|
| | | (㎡) | (평) | | | | | | | | |
| B1 | 60초과~85㎡이하 | 37,529 | 11,353 | 689 | 1,791 | 109 | 30층 | 30 | 200 | 민간임대 | LH(예정) |
| B2 | 60초과~85㎡이하 | 66,629 | 20,155 | 1,223 | 3,179 | 109 | 30층 | 30 | 200 | 일반분양 | LH(예정) |
| B3 | 60㎡이하 | 43,462 | 13,147 | 880 | 2,288 | 79 | 30층 | 30 | 160 | 국민임대 | 이지개발 |
| B4 | 60초과~85㎡이하 | 34,633 | 10,476 | 635 | 1,651 | 109 | 25층 | 50 | 200 | 일반분양 | 골드디움(세종건설) |
| B5 | 60초과~85㎡이하 | 29,838 | 9,026 | 547 | 1,422 | 109 | 20층 | 50 | 200 | 민간임대 | LH(예정) |
| B6 | 60㎡이하 | 57,547 | 17,408 | 1,166 | 3,031 | 79 | 30층 | 50 | 160 | 국민임대 | 대방하우징 |
| B7 | 60초과~85㎡이하 | 75,260 | 22,766 | 1,442 | 3,590 | 109 | 30층 | 30 | 200 | 일반분양 | 에코플러스시티(SK건설) |
| B8 | 60초과~85㎡이하 | 70,930 | 21,456 | 1,414 | 3,382 | 109 | 30층 | 30 | 200 | 일반분양 | 에코플러스시티(호반건설) |
| B9 | 60초과~85㎡이하 | 52,730 | 15,951 | 1,113 | 2,893 | 109 | 40층 | 50 | 230 | 일반분양 | 아네스티(호반건설 예정) |
| B10 | 60초과~85㎡이하 | 65,168 | 19,713 | 1,375 | 3,575 | 109 | 40층 | 50 | 230 | 일반분양 | LH(예정) |
| B11 | 60초과~85㎡이하 | 78,046 | 23,609 | 1,647 | 4,282 | 109 | 40층 | 50 | 230 | 일반분양 | |
| B12 | 60초과~85㎡이하 | 61,592 | 18,632 | 904 | 2,350 | 109 | 15층 | 30 | 160 | 일반분양 | |
| 계 | | 673,364 | 203,693 | 13,035 | 33,434 | | | | | | |



Ⅲ. 시장환경분석

7. 인근 공동주택 주요 분양 현황

□ 위치도



□ 조감도



← SK View



호반베르디움
1, 2차 →



← 골드클래스



한라비발디 →

□ 공동주택 분양 개요

| 구 분 | SK View | 호반베르디움 | 호반베르디움2차 | 골드클래스 | 한라비발디 |
|------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------|
| 위치 | • B7블럭 | • B8블럭 | • B9블럭 | • B4블럭 | • C3블럭 |
| 부지면적 | • 75,260㎡(22,766평) | • 70,930㎡(21,456평) | • 70,930㎡(21,456평) | • 34,643㎡(10,476평) | • 93,799㎡(28,374평) |
| 시공사 | • SK건설 | • 호반건설 | • 호반건설 | • 세종건설 | • 한라건설 |
| 규모 | • 30F/B1 | • 30F/B1 | • 29F/B1 | • 25F/B1 | • 40F/B2 |
| 분양시기 | • 2012.11 | • 2012.11 | • 2014.06 | • 2014.06 | • 2014.10 |
| 입주시기 | • 2015.07 | • 2015.07 | • 2017.01 | • 2017.01 | • 2017.08 |
| 세대수 | • 1,442세대 (28, 34평형) | • 1,414세대 (28, 34평형) | • 1206세대 (26, 34평형) | • 690세대 (26, 29, 33평형) | • 2,701세대 |
| 공정률 | • 76%(2014.11기준) | • 81%(2014.11기준) | • 81%(2014.11기준) | • 690세대 | |

Ⅲ. 시장환경분석

8. 서울대학교 시흥국제캠퍼스 개발 개요

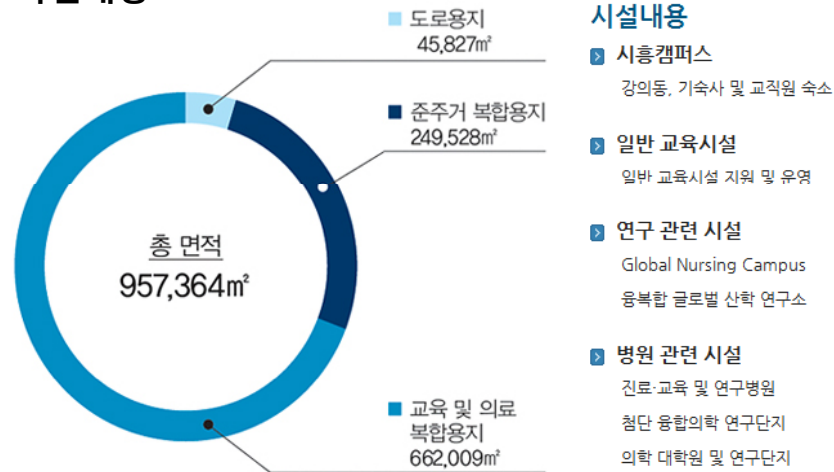
□ 조감도(예정)



□ 사업추진일정(예상)

| 구분 | 내용 |
|-----------|---------------------------------|
| 2007. 01 | • 서울대학교, 국제캠퍼스 조성계획 등 장기발전계획 발표 |
| 2011. 12 | • 기본협약서 체결(서울대, 시흥시) |
| 2013. 하반기 | • 우선협상대상자로 (주)한라 선정 |
| 2014.03 | • 지역특성화사업 협약 체결(시흥시, (주)한라) |
| 2014.10 | • 지원사업부지 내 한라비발디 1단지 착공 및 분양 |
| 2017. 12 | • 서울대학교 시흥캠퍼스 1차 준공 예정 |
| 2018 | • 서울대학교 시흥캠퍼스 입주 예정 |

□ 시설내용



□ 시흥캠퍼스 사업완료시 예상 경제창출 효과



IV. 수익분석

IV. 수익분석

1. 수익분석 가정

| 구 분 | | 내 용 | |
|------|--------|------|--|
| 취득단계 | 개발기간중 | 순매입가 | • 토지비: 299억원 |
| | | 부대비용 | • 도급공사비: 303억원 • 기타: 191억원(공사기간중 배당금 25억원 포함) |
| | 사용승인 후 | 순매입가 | • 개발비용: 793억원(토지비 + 도급공사비 + 기타 + 공사기간 중 배당금) |
| | | 부대비용 | • 기타: 82억원(사업양수도비용) |
| 운영단계 | 연임대수익 | | • 38억원 |
| | 임대차보증금 | | • 200억원(간주임대료에 대한 부가가치세는 임대인 부담) |
| | 담보대출 | | • 개발기간중: 4.5%/연 • 사용승인 후 실물자산 운용기간: 4.0%/연 |
| | 인상율 | | • 최초 영업개시일로부터 2년 경과 후, 매 2년마다 4%씩 임대료 인상 |
| | 관리비 | | • Triple Net (수도광열비, 유지보수 등 비용은 임차인 부담) |
| | 건물운영비 | | • PM fee: 월200원/평 (사용승인 후 운영기간 중) |
| | 공실율 | | • 0% |
| | 운영보수 | | • 총자산액 기준 All 27bp (집합투자업자, 신탁, 판매, 일반사무) |
| 매각단계 | 이익환원율 | | • T-Cap. Rate: 5.7% |
| | 매각부대비용 | | • 매각액 기준: 0.3% |

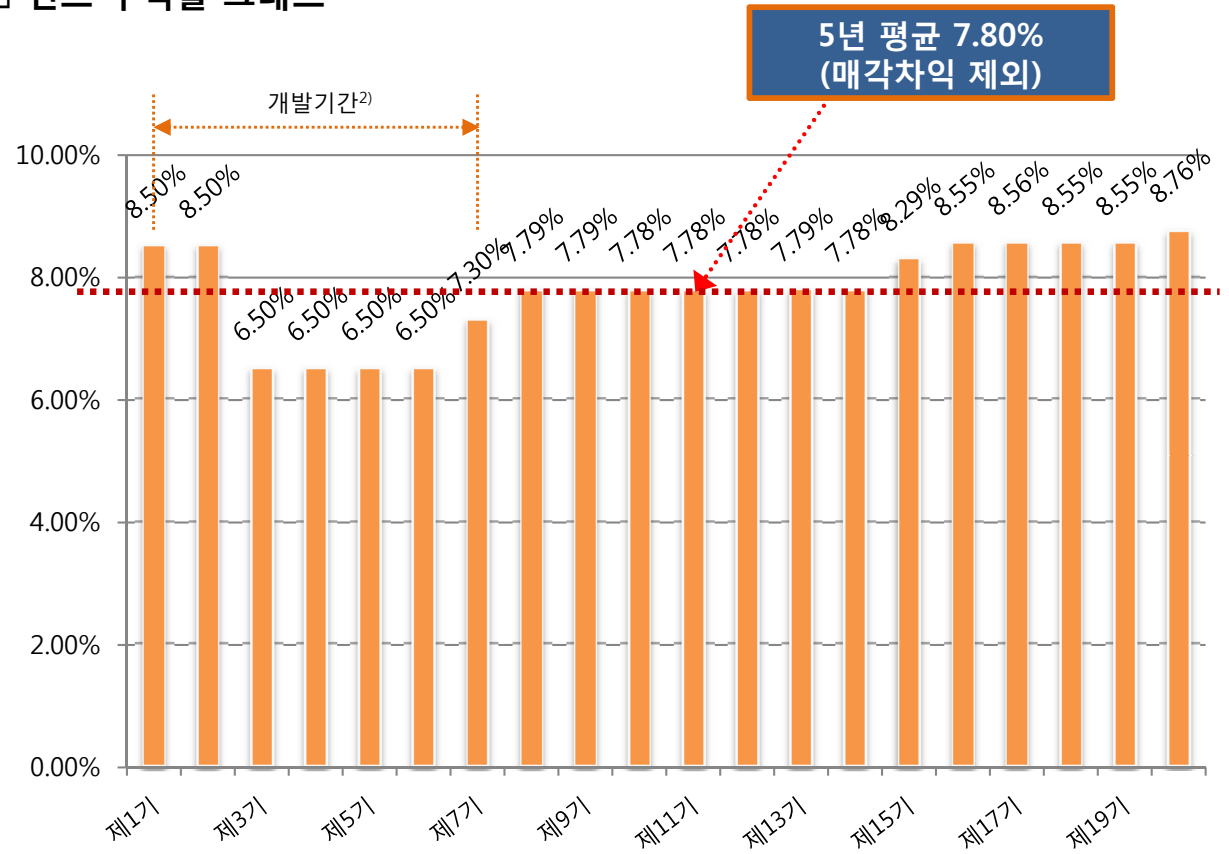
IV. 수익분석

2. 예상 목표수익률

□ 펀드 연환산수익률

| 구분(기) | 연차 | 운용분배금 | 연환산배당율 |
|---------|--------------------------|-------|--------------|
| 1기 | 1년차 | 425 | 8.50% |
| 2기 | | 425 | 8.50% |
| 3기 | | 325 | 6.50% |
| 4기 | | 325 | 6.50% |
| 5기 | 2년차 | 325 | 6.50% |
| 6기 | | 325 | 6.50% |
| 7기 | | 365 | 7.30% |
| 8기 | | 389 | 7.79% |
| 9기 | 3년차 | 390 | 7.79% |
| 10기 | | 389 | 7.78% |
| 11기 | | 389 | 7.78% |
| 12기 | | 389 | 7.78% |
| 13기 | 4년차 | 390 | 7.79% |
| 14기 | | 389 | 7.78% |
| 15기 | | 415 | 8.29% |
| 16기 | | 427 | 8.55% |
| 17기 | 5년차 | 428 | 8.56% |
| 18기 | | 427 | 8.55% |
| 19기 | | 427 | 8.55% |
| 20기 | | 438 | 8.76% |
| 투자자 IRR | 부동산 처분익 제외 | | 8.10% |
| | 부동산 처분익 ¹⁾ 포함 | | 9.74% |
| 연환산배당율 | 부동산 처분익 제외 | | 7.80% |
| | 부동산 처분익 포함 | | 9.28% |

□ 펀드 수익률 그래프



1) 부동산 처분익: 1,945백만원 예상

2) 개발기간동안 배당은 신탁계약에 따른 수익자 신탁원본 해지에 따른 이익초과금분배로 지급 예정임

상기 예상수익률은 확정수익률이 아니며 매각가액의 하락, 수선비의 증가, 공실율 증가 등의 임대차현황, 시장상황 및 운용결과에 따라 달라질 수 있습니다. 상기 매각가액은 현재 시점에서 참고용으로 제시된 것으로, 시장상황 변동이나 기타 사정에 의해 변경될 수 있습니다

V. 리스크 분석

| 구분 | 리스크 요인 및 대처 방안 | 비고 |
|-------------------------------|---|----|
| 사업부지 미확보 위험 및 인허가지 연 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 투자대상물 사업부지는 (주)위너랜드가 시흥시와 토지매매계약을 체결하고, 계약금 및 중도금 일부를 납부한 상태임 본건 펀드 설정시 (주)위너랜드와 '부동산매매계약의 승계약정서'를 체결 및 비용을 정산하고 매수인 지위의 포괄 승계 예정이며, 시흥시 필요 서류를 제출 후, 토지 매입 관련 중도금 및 잔금을 시흥시에 납부할 예정임 (주)위너랜드와 개발사업과 관련한 PM계약을 체결하여 건축인허가 진행예정이나, 해당 관청의 예상치 못한 사유로 인허가가 지연될 위험이 있음 | |
| PF대출 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 신용도 높은 우량 시공사와 책임준공의무를 조건으로 하는 공사도급계약을 체결할 예정임 PF대출기관과 대출계약시에 대출금 인출스케줄 및 인출금액을 확정할 예정이나 예상치 못한 사유로 대출금 인출이 지연됨에 따라 투자손실이 발생하고, 개발사업이 중단되거나 개발사업의 진행이 지연될 위험이 있음 | |
| 사업시행 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 개발업 등록사업자인 시공사 효성/진흥기업과 공동업무협약을 체결하여 개발관련 업무를 수행할 예정이며, 공사관련 민원은 시공사의 책임으로 함 현 사업자인 (주)위너랜드를 PM사로 선임하여 건설공정, 원가관리 및 대관업무 등을 실시할 계획임 설계변경, 추가공사, 각종 부담금 부과, 민원 발생, 문화재 발굴, 준공 지연 등의 사유로 인해 당초 계획된 사업비 외 추가 필수비용이 발생한 때에는 본건 펀드의 책임으로 처리하고 (주)위너랜드와 양수도대금에서 정산할 예정임 | |
| 미준공위험 및 준공지연위험 | <ul style="list-style-type: none"> 시공사를 효성/진흥기업으로 하여 공사도급계약을 체결할 예정이며, 공사도급계약상에 시공사의 책임준공조건(책임준공 및 책임준공의무 미이행시 차주의 채무인수)을 정함 펀드는 PF대출금으로 조성한 자금으로 총공사비를 기성불로 지급할 예정임 시공사가 책임준공의무 미이행시 시공사의 채무인수를 통하여 PF대출금을 상환할 예정임 → 단, 시공사의 부도 등 예상치 못한 사유로 미준공된 상태에서 펀드를 중도해지 할 위험이 있을 수 있음 | |

상기 투자위험은 본 제안서 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것으로서 발생 가능한 모든 위험이 기재된 것은 아닙니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 예측하지 못한 위험이 추가적으로 발생할 수 있습니다.

V. 리스크 분석

| 구분 | 리스크 요인 및 대처 방안 | 비고 |
|------------|--|----|
| 공실 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> • 본건 펀드 설정 후, (주)위너랜드로부터 체결된 임대차계약서상의 임대인의 지위를 양수받을 예정이며, 책임임차인인 롯데마트와 20년 책임임대차계약을 체결하여 공실위험을 최소화할 예정임 • 임대차계약서상 임차인의 일방적인 임대차계약 해지는 불가능한 조건이며, 임대인 또는 임차인의 사유로 계약해제 또는 해지된 때에는 손해배상과 별도로 임대차보증금에 해당하는 200억원을 상대방에게 지급하기로 함 | |
| 운영비용증가 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> • 임대차계약상 임차인의 비용부담을 Triple Net방식으로 할 예정으로 임차인이 부담하는 항목은 아래와 같음 <ul style="list-style-type: none"> - 임대차목적물에 대한 관리 및 유지·보수의무는 책임임차인이 단독으로 부담함 - 임대차기간 동안 임대차목적물의 설비(기계, 전기, 공조, 냉난방 설비)에 대한 유지 및 보수와 관련된 비용은 책임임차인이 부담함(공사하자에 대하여는 임대인이 부담하는 것으로 함) - 전기, 가스, 수도 등 수도광열비 등의 비용 - 교통유발부담금, 환경개선부담금 - 재산세, 종부세 등 임대차목적물에 대한 임대인 소유와 관련된 제세공과금 | |
| 물리적하자 | <ul style="list-style-type: none"> • 건물 준공시 물리적 실사를 통하여, 운영기간 중 현금흐름에 영향을 줄 수 있는 수익적/자본적 지출사항을 반영할 예정이나, 기본적인 하자는 건설사의 하자책임보증보험으로 처리할 예정임 • 기타 재산상 피해 등에 대하여는 재산종합보험 등을 통하여 부보할 예정임 | |
| 조세 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> • 실사 중 자문기관의 자문을 통해 매입구조와 관련 안정적인 절차와 방법 등을 검토 하였으나, 소유권 이전 후 운영기간 중, 과세관청의 재량에 따라 예상치 못한 세금이 부과되어 조세와 관련된 추가비용이 발생할 리스크가 있음 | |
| Exit Risk | <ul style="list-style-type: none"> • 만기시점에 국내외 경제, 금융환경 및 부동산 시장 등의 제반 여건변화로 부동산 가격 또는 자본시장에 부정적 영향을 초래해 매각이 지연되거나 매각이 어려울 수 있는 가능성이 존재함 • 준공 후 운용 2년차 이후부터는 매각 시점을 면밀히 검토하여 원활한 exit이 될 수 있도록 준비할 계획임 | |

상기 투자위험은 본 제안서 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것으로서 발생 가능한 모든 위험이 기재된 것은 아닙니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 예측하지 못한 위험이 추가적으로 발생할 수 있습니다.

V. 리스크 분석

| 구분 | 리스크 요인 및 대처 방안 | 비고 |
|-----------------------|--|----|
| 운영기간 금리변동 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> 공사기간 및 운영기간 동안의 담보대출은 고정금리로 조달예정이어서 금리 변동으로 인한 수익률 저하 리스크를 제거함 | |
| 대출원금 상환 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> 투자 대상 부동산에 대한 대출금원의 담보로 투자 대상 부동산에 근저당권을 설정 할 예정이나, 환가처분 시 시장의 부동산 가격의 저평가로 인하여 대출원금 상환에 리스크가 있을 수 있음 | |
| 재해 등 불가항력 에 대한 리스크 | <ul style="list-style-type: none"> 투자 부동산에 대한 대부분의 위험은 보험을 통하여 보장이 되지만 보험을 통하여 보장이 되지 않는 지진, 홍수 등 천재지변에 의해 투자 부동산이 일부 혹은 전부가 손상되었을 경우에는 자산의 가치를 감소시켜 수익에 직접적으로 영향을 미치게 되고 이에 따라 배당률이 감소할 수 있음 | |
| 주변환경 변화 | <ul style="list-style-type: none"> 본 건 투자대상의 주변환경 변화로 인한 악영향으로 부동산가치를 하락시킬 수 있는 시설 등이 위치할 수 있음 | |
| 정치, 법령상 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 본 건 투자대상의 가치는 정치·경제적 상황, 정부정책, 과세제도 등의 변경에 의해 영향을 받을 수 있음 | |
| 투자원금에 대한 손실의 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 본 사업은 실적배당상품으로 투자원리금 전액이 보장 또는 보호되지 않으므로 투자원금의 전부 또는 일부에 대한 손실의 위험이 존재하며, 이 투자금액의 손실 또는 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하고 자산관리회사 등 어떤 당사자도 투자손실에 책임을 지지 않음 | |
| 기타 인지되지 않은 위험 | <ul style="list-style-type: none"> 본 리스크 요인은 현재 파악된 위험요소를 최대한 반영하여 분석하였으나, 이후 인식되지 않은 위험요소가 있을 수 있음 | |

상기 투자위험은 본 제안서 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것으로서 발생 가능한 모든 위험이 기재된 것은 아닙니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 예측하지 못한 위험이 추가적으로 발생할 수 있습니다.

V. 리스크 분석

투자자 유의사항

- 본 투자는 운용결과에 따라 이익 또는 손실이 발생할 수 있으며, 그 결과는 투자자에게 귀속됩니다.
- 본 자료에 기재된 내용 중 투자참고 및 예측자료는 신뢰할 수 있다고 판단되는 각종자료와 통계자료를 이용하여 작성한 것으로 향후 결과를 보증하는 것이 아닙니다.
- 펀드 만기 도래에도 불구하고 시장환경 급변에 따른 매각실패, 매각지연 등으로 펀드 만기가 연장될 수 있습니다.
- 펀드의 운용은 펀드매니저의 투자경험과 판단에 의존합니다. 이러한 인력의 이탈은 펀드의 운용에 있어 부정적 영향을 끼칠 수 있으며, 담당 펀드매니저는 기간 내 전부 또는 일정기간 소속사의 펀드매니저로 남아야 한다는 계약상 의무가 없습니다. 펀드매니저는 본 펀드를 위해 업무역량을 집중할 것이지만, 새로운 펀드의 운용을 담당할 수 있습니다.
- 투자신탁 해지 이후에 투자신탁재산과 관련된 추가 비용이 발생할 경우 투자자의 사후 부담이 발생할 수 있습니다.
- 정부정책의 변화, 천재지변 등 불가항력적인 사유로 장기간 사업이 지연되거나 불가능하게 되는 경우 수익률이 하락하거나 경우에 따라서는 원금손실을 초래할 수 있습니다.

상기 투자위험은 본 제안서 작성시점 현재 중요하다고 판단되는 위험을 기재한 것으로서 발생 가능한 모든 위험이 기재된 것은 아닙니다. 또한, 향후 운용과정 등에서 예측하지 못한 위험이 추가적으로 발생할 수 있습니다.

별첨. 투자대상물 자산가치 추정,
관련 도면,
책임임차인 회사 개요

별첨 1. 투자대상물 자산가치 추정

1. 감정평가법인 자산가치 추정 요약

| 구분 | 내용 | | |
|----------|--|-------------------------|----|
| 감정평가대상 | <ul style="list-style-type: none"> 경기 시흥시 정왕동 군자지구(배곧신도시)내 상업용지 5-①-1BL 및 5-①-2BL의 토지 <ul style="list-style-type: none"> - 5-1BL : 5,949m² - 5-2BL : 5,676m² 건물연면적: 34,289.6m²(예정) | | |
| 평가 목적 | <ul style="list-style-type: none"> 개발중인 시흥 배곧신도시 판매시설에 대한 사용승인시점 자산가치 추정을 목적으로 함 | | |
| 기준 시점 | <ul style="list-style-type: none"> 2014년 11월 | | |
| 사용승인일 | <ul style="list-style-type: none"> 2016년 9월 예정 | | |
| 감정평가법인 | <ul style="list-style-type: none"> 감정평가법인 대일감정원 | | |
| 자산가치 추정액 | 구분 | 자산가액 | 비고 |
| | 원가방식(적산가액) | • 79,000백만원 ~ 86,813백만원 | |
| | 비교방식(비준가액) | • 91,278백만원 ~ 97,710백만원 | |
| | 수익방식(수익가액) | • 93,893백만원 ~ 99,924백만원 | |
| | 자산가치 추정액 | • 91,226백만원 ~ 97,616백만원 | |

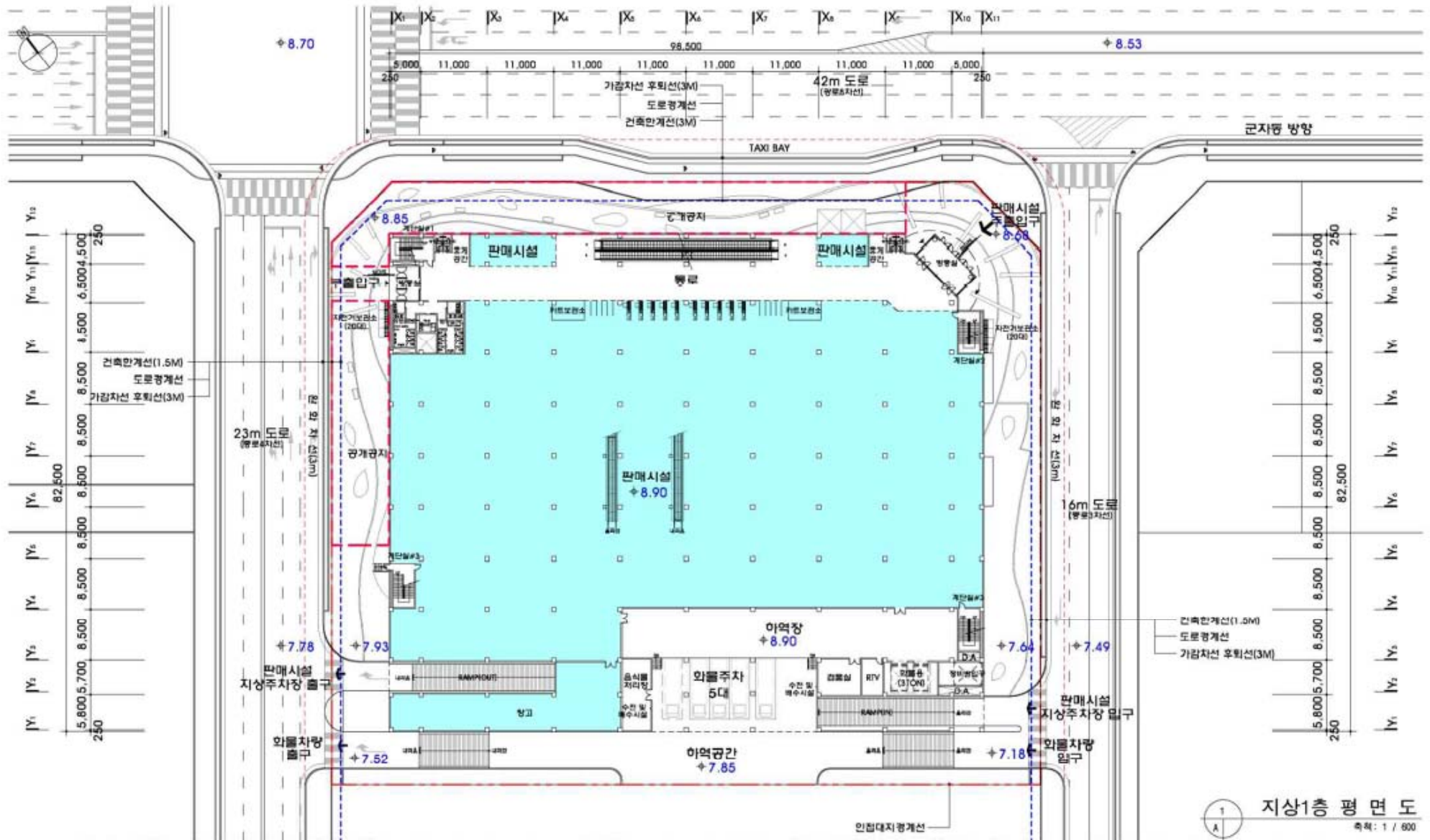
별첨 2. 투자대상물 관련 도면

2.1 배치도



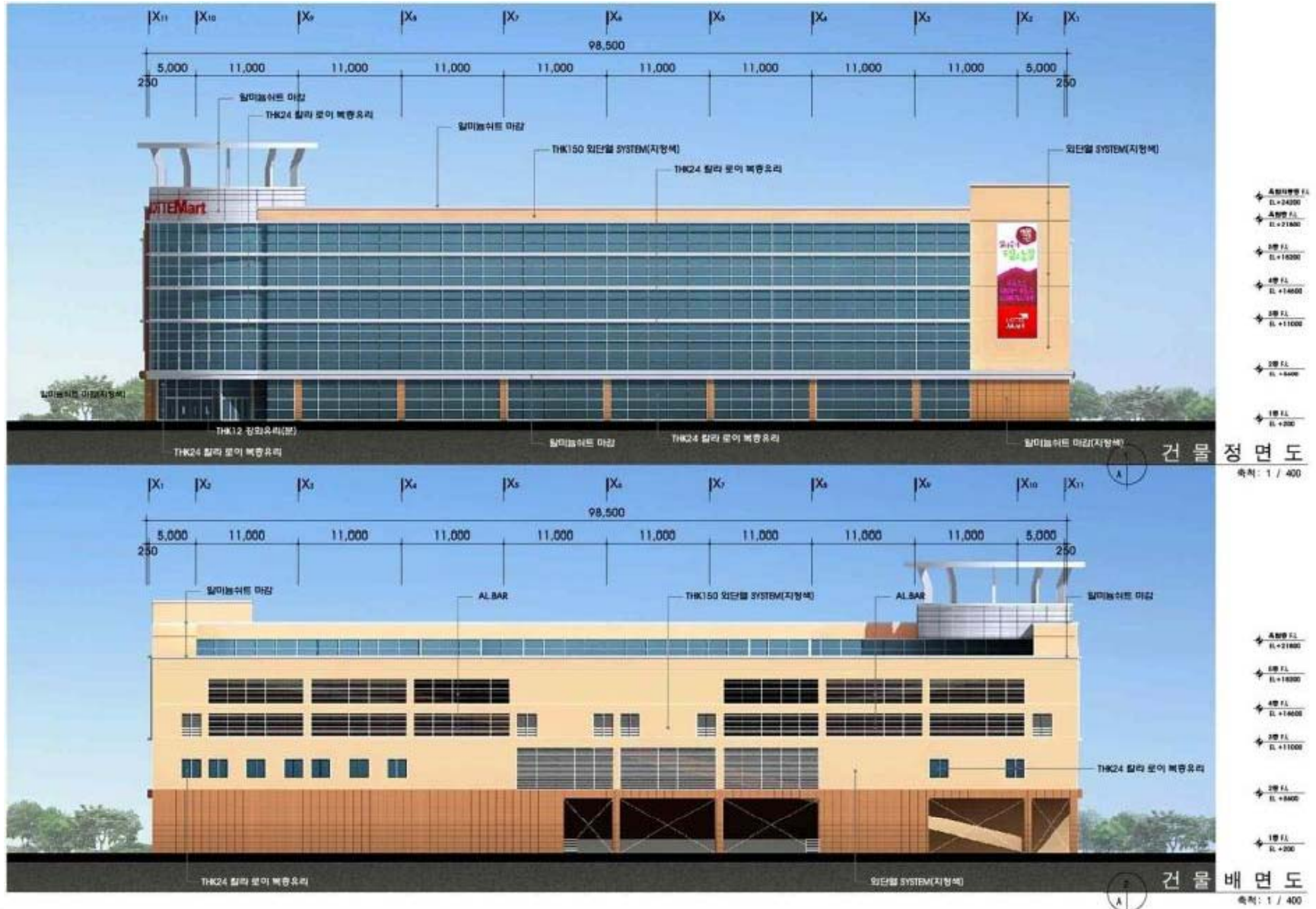
별첨 2. 투자대상물 관련 도면

2.2 지상1층 평면도



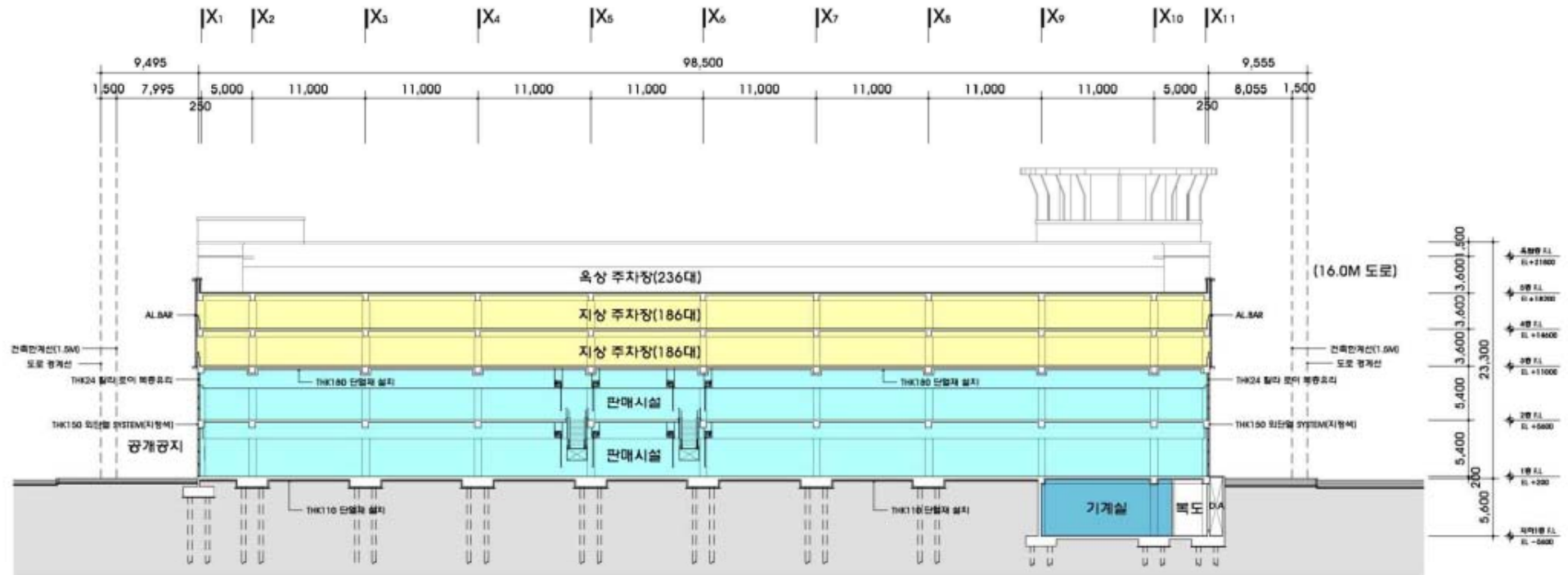
별첨 2. 투자대상물 관련 도면

2.3 정면도 및 배면도



별첨 2. 투자대상물 관련 도면

2.4 단면도



별첨 3. 책임임차인 회사 개요



3.1 롯데쇼핑(주)

□ 회사개요

| 구분 | 내용 |
|------|---|
| 회사명 | 롯데쇼핑(주) |
| 대표자 | 신헌 |
| 설립일 | 1970년 7월 2일 |
| 주요사업 | 백화점, 할인점, 슈퍼, 시네마 등 |
| 계열회사 | 롯데제과(주), 롯데칠성음료(주), 롯데케미칼(주), 롯데하이마트(주), 롯데손해보험(주) 등 총 73개사 (당사 포함) |
| 임직원수 | 26,943명 (2013.12.31) |
| 신용등급 | 국내: 회사채 AA+ (2012.07 - 한국기업평가, 한국신용평가) 해외: 회사채 BBB+ (2012.12, Fitch), 회사채 Baa (2012.10, Moody's) |

□ 주주현황

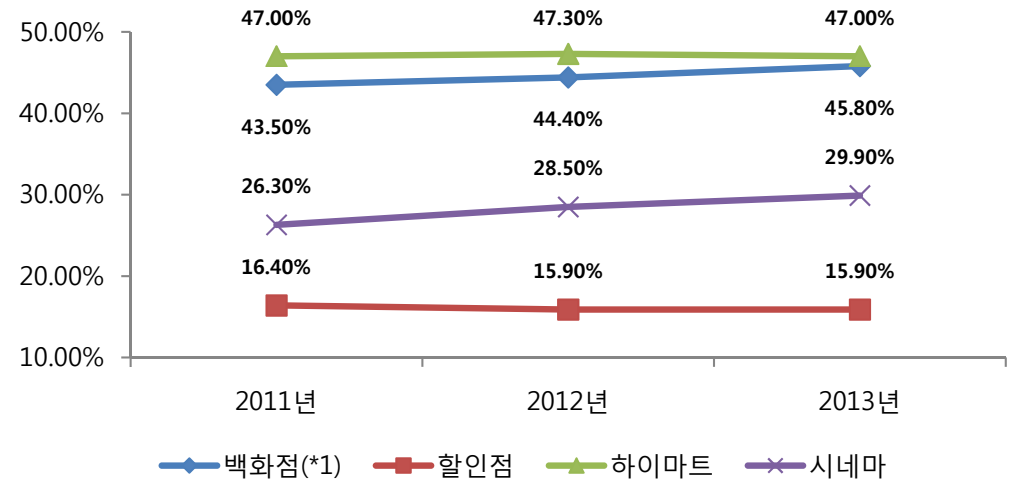
| 주주 | 주식수 | 지분율 |
|-----------|------------|---------|
| 신동빈 | 4,237,627 | 13.46% |
| 신동주 | 4,235,883 | 13.45% |
| (주)호텔롯데 | 2,781,947 | 8.83% |
| 한국후지필름(주) | 2,474,543 | 7.86% |
| 롯데제과(주) | 2,474,543 | 7.86% |
| 롯데정보통신(주) | 1,515,653 | 4.81% |
| 롯데칠성음료(주) | 1,237,272 | 3.93% |
| 기타 특수관계인 | 1,186,047 | 3.77% |
| 자기주식 | 1,938,688 | 6.16% |
| 기타 | 9,408,689 | 29.87% |
| 합계 | 31,490,892 | 100.00% |

□ 점포현황

| 구분 | 국내 | 해외 | 합계 |
|------|-----|-----|-----|
| 백화점 | 31 | 6 | 37 |
| 영플라자 | 2 | - | 2 |
| 아울렛 | 10 | - | 10 |
| 할인마트 | 110 | 149 | 259 |
| 하이마트 | 359 | - | 359 |
| 슈퍼 | 391 | - | 391 |
| 시네마 | 99 | 18 | 117 |

(2013.12.31 기준, 위탁관리점포 포함)

□ 시장점유율



(*1) 영플라자 및 아울렛 포함
(총판매액 기준, 위탁관리점포 포함)

별첨 3. 책임임차인 회사 개요

3.2 롯데쇼핑(주)

□ 연결재무상태표

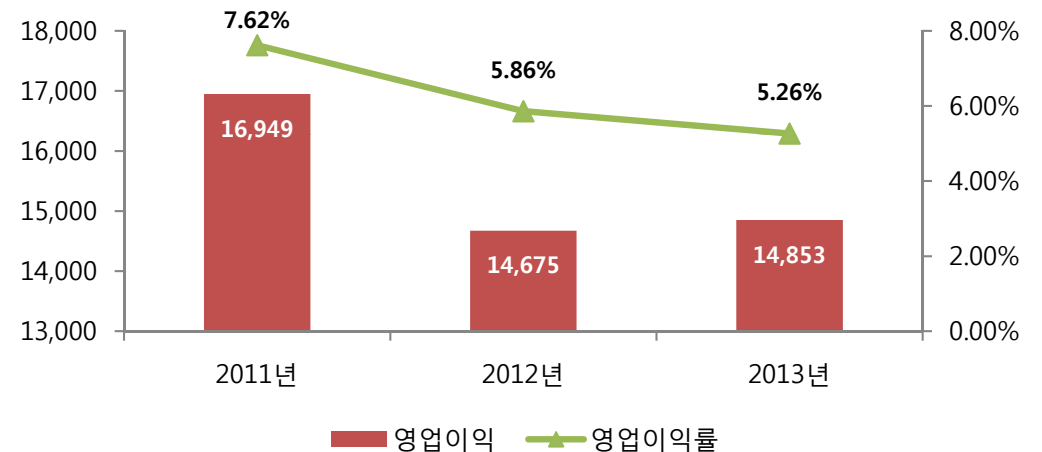
[단위 : 억원]

| 구분 | 2011-12-31 | 2012-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 유동자산 | 127,282 | 130,706 | 142,911 |
| 비유동자산 | 203,330 | 237,864 | 246,815 |
| 자산총계 | 330,612 | 368,570 | 389,726 |
| 유동부채 | 99,110 | 110,890 | 123,319 |
| 비유동부채 | 84,711 | 100,497 | 97,154 |
| 부채총계 | 183,821 | 211,387 | 220,473 |
| 자본금 | 1,452 | 1,452 | 1,575 |
| 기타자본항목 | 37,291 | 36,405 | 41,708 |
| 이익잉여금 | 100,920 | 110,927 | 118,954 |
| 비지배지분 | 7,128 | 8,399 | 7,016 |
| 자본총계 | 146,791 | 157,183 | 169,253 |
| <i>부채비율 (부채총계/자본총계)</i> | <i>125.23%</i> | <i>134.48%</i> | <i>130.26%</i> |

□ 연결손익계산서

[단위 : 억원]

| 구분 | 2011년 | 2012년 | 2013년 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 매출액 | 222,531 | 250,437 | 282,117 |
| 매출원가 | 153,774 | 174,155 | 195,470 |
| 매출총이익 | 68,757 | 76,282 | 86,647 |
| 판매비와관리비 | 51,808 | 61,607 | 71,794 |
| 영업이익 | 16,949 | 14,675 | 14,853 |
| 세전이익 | 15,552 | 16,307 | 13,184 |
| 당기순이익 | 10,126 | 11,576 | 8,806 |
| 지배주주지분 | 9,318 | 10,803 | 7,884 |
| 비지배주주지분 | 808 | 773 | 922 |
| <i>영업이익률</i> | <i>7.62%</i> | <i>5.86%</i> | <i>5.26%</i> |
| <i>당기순이익률</i> | <i>4.55%</i> | <i>4.62%</i> | <i>3.12%</i> |



별첨 4. 시공사 개요

4. 효성/진흥기업

□ 회사개요

| | |
|---------|----------------------|
| 회 사 명 | 효성/진흥기업 |
| 업 종 | 화학석유 방적업 |
| 설 립 일 | 1966.11.03 |
| 대 표 이 사 | 이상운 |
| 임 직 원 수 | 7,930명 (2014년 6월 기준) |
| 신용평가등급 | 회사채 A+ (2014년 6월 기준) |
| 시공능력평가 | 51위 (2014년 기준) |

- 동사는 2011.02.10 주채권은행인 우리은행에 기업개선 및 경영 정상화를 위한 채권은행 공동관리 절차를 신청하여 회사채 CCC, 기업어음 C로 신용평가 등급이 강등되었음.
- 그러나 동사는 2008년 1월 우량 기업인 (주)효성의 계열사로 편입 되었으며 금번 롯데마트 신축사업의 책임준공에 대해 효성이 보증하였음.
- 동사는 2014년 기준 시공능력평가순위 51위의 기업임.

(단위 : 백만원)

| 구 분 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|---------|---------|---------|
| 총자산 | 136,232 | 137,637 | 135,934 |
| 총부채 | 106,628 | 107,496 | 109,193 |
| 총자본 | 29,604 | 30,141 | 26,741 |
| 매출액 | 113,421 | 126,117 | 125,792 |
| 당기순이익 | 136,232 | 137,637 | 135,934 |
| EBITDA 마진(%) | 6.1% | 6.3% | 8.3% |
| 유동비율(%) | 80.3% | 68.1% | 57.4% |
| EBITDA / 금융비용(배) | 3.2배 | 3.1배 | 4.2배 |
| 총차입금 | 75,593 | 80,263 | 82,181 |
| 순차입금 | 70,167 | 75,224 | 76,976 |
| 차입금의존도(%) | 55.5% | 58.3% | 60.5% |