**여주 점봉동 물류센터PJT 매각 Teaser**

1. 자산현황

1) 위 치: 여주시 점봉동 478-7번지 외 1필지

2) 토지면적: 69.960.00㎡ (21,162,90평)

3) 지역지구: 계획관리지역, 점봉지구 지구단위 계획구역

4) 구 조: 지하3층 ~ 지상3층(PC구조) / 지상4층(PEB구조), 상온창고, 전층 화물차 접안 가능

5) 연 면 적: 122,076,53㎡ (36,928,15평)

6) 시 공 사: 한화건설 주식회사 (1군건설사)

7) 공사기간: 2022년 08월 말 ~ 2024년 8월 말

2. 자산거래구조

계약자지위 승계 및 수익증권 매매거래 (펀드지분매각, 셰어딜방식)

계약법인: 한강국내24호일반사모부동산투자회사

(지분율: 피티지에쿼티파트너스 78.2%,

키움증권 19.8%

한강에셋자산운용 2% 총 100%)

3. 자산 투자 포인트

1) 경기 동남권에 위치한 상온대형물류센터(Grade A등급)입니다. 현재 경기권 물류센터 인허가가 거의 차단되어 있으며, 임대자 유치가 어려운 저온이 섞여있지 않은 전체 상온창고입니다.

2) 신세계프리미엄아울렛여주 에서 3km에 위치해 있으며, 여주IC 즉시 진입 가능하며 서울 진입(강남기준) 1시간 30분 내로 진입 가능합니다.

3) 현재 물류창고 투자수요의 증가로 물류부지가격 상승, 그리고 건자재 상승 등으로 시공비가 상승함에 따라 물류개발 사업자 지출부담으로 인해 무리하게 저온창고가 혼합되어 개발되곤 합니다. 하지만, 본 부지는 수요부족으로 여겨지는 경기 동남권 전체 상온 대형물류센터로서 임차수요가 매우 풍부한 이점이 있습니다.

4) 수도권 전체 Grade A등급 상온물류센터의 경우 임대료 평균치는 평당 32,100원을 기록하며 작년 대비 상당한 상승폭을 보이고 있습니다.

5) 2022년 1분기 경기 동남권 상온물류센터의 경우 공실율이 1.9%(신규 준공 자산 합산액, 모두 임차인 유입 예정이며 운영 시작시 공실률 하락) 기록하고 있습니다.

6) 최근 거래 데이터에 따르면 연면적 17,712평 경기동남권 상온 물류센터(CJ임차) 가 연면적 평당 734만원, 총액 약 1300억원에 매각사례가 있습니다. 향후 저온이 포함되지 않은 상온창고의 경우 꾸준한 수요로 상당한 가격 상승이 예상됩니다.

7) 본 부지 거래예정금액(연면적 평당 630만원)의 경우 개발 초기 1군 시공사 도급계약액 절감을 통해 시장가치보다 낮은 가격에 자산거래 가능하게 되었습니다. (현재 1군 시공사 기준 상온센터 도급비용 평당 410만원, 본 물류센터 도급액 평당 330만원)

8) 본 사업의 경우 우량건설사(한화건설)의 시공으로 준공에 대한 우려가 없으며, 보통 시행사에서 납입하는 임차보전금을 한화건설측에서 50억원 가량 납입 약정 완료되어 있습니다.

4. 매매거래 구조

1) 거래대금 본 사업에 투입된 계약금(40억원) 및 부대비용(10억원) 포함 총액 2333억원(준공 후 예상 Cap 5.1)

2) 거래구조

- 토지주로부터 본사가 펀드를 통해 확보한 부동산매수 지위 인수

- 한강에셋자산운용에서 조성한 펀드 지분100% 인수

- 우선적 거래는 사모펀드 주식거래시 450억원 납입과 동시에 기존 펀드주식 100%취득 및 계약자지위 확보 (셰어딜 방식, 매수 당사자법인인 펀드는 그대로 유지하며 펀드 내에 주식 100%를 취득하여 거래 진행)

- 이후 준공이 된 다음 토지주에게 PF대출 통해 잔금 1843억원 납입

- 매수자가 원할 경우 회사형펀드 정관상 준공 전/후로 펀드 비히클 변경이 구성원 동의가 아닌 지분동의로 이루어져있어 펀드이관 가능.