
감정평가업자의 사업계획서

적정정 검토 보고서

- 장교 12 지구 도시환경정비사업 오피스개발

SEPTEMBER 2016

PREPARED BY:
메이트플러스감정평가법인 (주)

PREPARED FOR:
아센다스자산운용 (주)

서울특별시 중구 을지로 5 길 16, 8 층
TEL : 02-3775-7370 / FAX :02-3775-7379

아센다스자산운용 (주) 귀하

본 감정평가업자는 아센다스자산운용(주) (아센다스코리아오피스전문사모부동산투자신탁 4 호의
집합투자업자)의 의뢰로 장교 12 지구 도시환경정비사업 오피스개발 투자 건에 관한 “자본시장과
금융투자업에 관한 법률”에 근거한 사업계획서의 적정성을 검토하였습니다.

본 감정평가업자는 신의성실의 자세로 관련법령, 부동산 시장동향, 회사가 제출한 자료 등을 토대로
사업계획에 관한 사항, 자금의 조달투자 및 회수에 관한 사항, 추정손익에 관한 사항, 사업의 위험에 관한
사항 등의 사업계획서 전반에 관한 사항의 적정성 검토를 수행하였으며, 회사가 제시한 사업계획서는
중요성의 관점에서 왜곡표시 없이 합리적으로 적정하게 작성되었음을 알려드립니다.

2016년 9월 1일

메이트플러스감정평가법인(주) 대표이사 김 정 만



본 보고서는 적정성검토의 기준시점인 2016년 9월 1일 현재로 유효한 것으로, 기준시점 이후의 본 사업
에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사건이나 상황이 발생할 수도 있으면, 이로 인하여 이 적정성 검토 의견
의 결과가 달라 질 수도 있습니다.


본 사업계획서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 94 조(부동산의 운용 특례) 제 4 항 및 시행령 제 97 조(부동산의 운
용 특례) 제 6 항에 따라 작성한 것으로, 본 사업계획은 사업추진과정에서 변경될 수 있음.

장교 12 지구 도시환경정비사업 오피스개발 - 서울시 중구 수표동 47-1 외
사업계획 적정성 검토보고서

1. 사업개요

아센다스자산운용(주) (아센다스코리아오피스전문사모부동산투자신탁4호의 집합투자업자)은 “자본시장과 금융투자업에 관한 법률”에 근거한 부동산집합투자기구로서 아래와 같이 장교12지구 도시환경정비사업 오피스개발사업 (이하 “본건 사업”)을 추진 예정임.

(1) 프로젝트소개

구 분	내 용
사업명	서울 중구 장교 12 지구 도시환경정비사업
위 치	서울시 중구 수표동 47-1 외
시행사	사모부동산투자신탁: 아센다스오피스전문사모부동산투자신탁 4 호 (가칭) 운용사: 아센다스자산운용(주)
시공사	미정 (잠재시공사: 대림산업(주), (주)효성, 현대산업개발(주) 등)
지역지구	일반상업지역, 중심미관지구, 방화지구, 도시환경정비구역, 대공방어협조구역
대지면적	1,584.5 m ² (479.3 py)
연 면 적	19,067.8 m ² (5,768 py)
건축규모	16F/B5
건폐율/용적률	65.43% / 964.8%
사업의 위치	 

- 기준시점 당시 제시받은 자료를 기준하였으며, 대관협의 및 실시설계시 변경될 수 있음.

본 사업계획서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 94 조(부동산의 운용 특례) 제 4 항 및 시행령 제 97 조(부동산의 운용 특례) 제 6 항에 따라 작성한 것으로, 본 사업계획은 사업추진과정에서 변경될 수 있음.

2. 사업진행 향후 일정

2016년 9월 10% 토지매매계약체결 완료 및 건축심의 완료 및 2018년 3월 토지잔금 납입 및 착공 예정임

1) 사업 추진일정

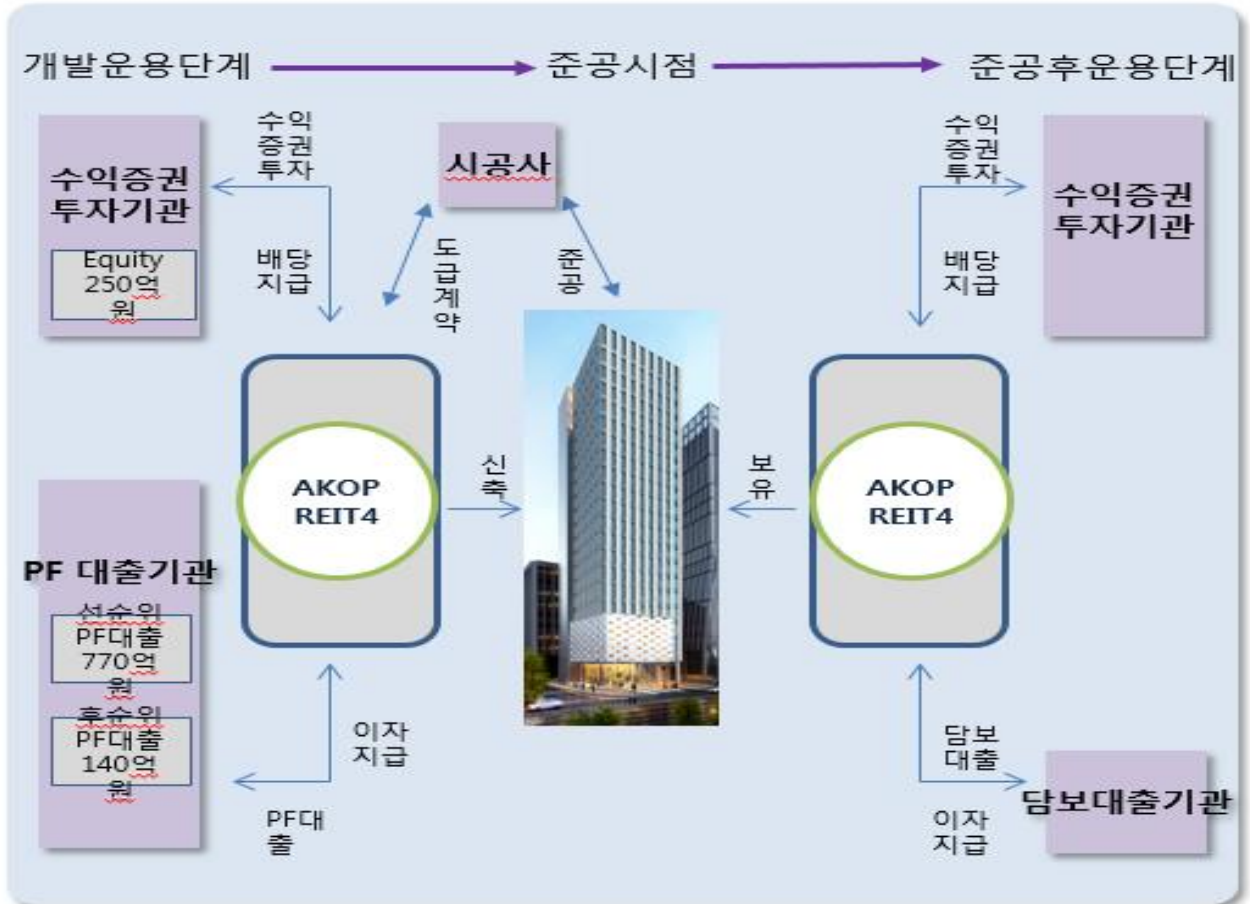
일정	내용	비고
2016년 8월	<ul style="list-style-type: none"> - AKOPREIT4 설립 - SPA 체결 	펀드설정 및 매매계약체결
2016년 9월	<ul style="list-style-type: none"> - 토지계약금납입 (매입가격의 10%) - 건축승인 업무 	토지매입
2018년 3월	<ul style="list-style-type: none"> - 토지잔금납입 (매입가격의 90%) - PF loan 실행 - 착공 	건축승인 및 잔금처리 (약 18개월 소요) 매도인과 협업을 통한 Project Management (설계 확정, 건설사 선정, PF 확정 등)
2020년 7월	<ul style="list-style-type: none"> - 준공 - 사전 임대 진행 	건설기간 약 28개월 예정

(출처: 귀 제시자료)

장교 12 지구 도시환경정비사업 오피스개발 - 서울시 중구 수표동 47-1 외
사업계획 적정성 검토보고서

3. 사업구조 및 추진방법

기존 시행주체인 (주)교원구문의 사업권 및 사업부지를 아센다스코리아오피스전문사모부동산투자신탁4호(가칭) 사업부지를 매입하여, 새로운 시행주체가 되어 준공 후 약 7년간 임대운영 예정임



(출처: 귀 제시자료)

구분	세부사항
집합투자기구명	아센다스코리아오피스전문사모부동산투자신탁 4 호 (가칭)
유 형	투자신탁형 / 전문투자형 / 부동산형 / 폐쇄형 / 단위형 /사모형
투 자 대 상	서울 중구 장교 12 지구 도시환경정비사업
투 자 기 간	총 10년 10개월 (개발기간 3년 10개월 + 준공후 운용기간 7년)

(출처: 귀 제시자료)

본 사업계획서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 94 조(부동산의 운용 특례) 제 4 항 및 시행령 제 97 조(부동산의 운용 특례) 제 6 항에 따라 작성한 것으로, 본 사업계획은 사업추진과정에서 변경될 수 있음.

4. 건축계획 등이 포함된 사업계획에 관한 사항

구 분	내 용
사업명	서울 중구 장교 12 지구 도시환경정비사업
위 치	서울시 중구 수표동 47-1 외
지역지구	일반상업지역, 중심미관지구, 방화지구, 도시환경정비구역, 대공방어협조구역
대지면적	1,584.5 m ² (479.3 py)
연 면 적	19,067.8 m ² (5,768 py)
건축규모	16F/B5
건폐율/용적률	65.43% / 964.8%
전용률	56%
최고높이	70.00m
건축물 용도	업무시설, 판매시설
주차대수	74 대
공사기간	2018 년 4 월 ~ 2020 년 7 월 (28 개월)
신축건물 조감도	

(출처: 귀 제시자료)

본 사업계획서는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제 94 조(부동산의 운용 특례) 제 4 항 및 시행령 제 97 조(부동산의 운용 특례) 제 6 항에 따라 작성한 것으로, 본 사업계획은 사업추진과정에서 변경될 수 있음.

5. 자금의 조달, 투자 및 회수에 관한 사항

본건 예상 사업비는 1160억원이며, 아센다스 계열사 고유자금으로 본 펀드(equity) 250억원을 조성하고, PF대출 (Loan) 910억원(선순위: 140억원, 후순위: 770억원)을 조달할 예정임.

* 키움증권이 일부 equity 참여 예정이며 확약시 PF에 대한 금융자문계약 체결 예정 (Retainer 300만원 + PF 금액의 0.6%)

6. 추정손익에 관한 사항

- PF Loan : 5.18% (Fee 포함)
- 담보대출 : 3.7%
- Equity (IRR, 6개월 배당): 12.45% (개발기간 3년 10개월 + 준공 후 운용기간 7년 가정)

7. 사업의 위험에 관한 사항

구분	위험
개발사업 관련	토지 매도인의 우발채무 발생시 매수인에 대한 채권자취소 위험 인허가 지연 및 인허가 기관의 요청에 따른 사업성 저하 리스크 준공 후 초기에 장기 공실 발생 위험
사업비 관련	공사비 증액으로 인하여 사업비가 증가할 위험 준공 후 담보대출로 PF 대출 차환이 안되서 PF 기한이익상실이 되는 위험
시공 관련	공사품질의 저하로 인한 물리적 하자 위험 화재 등 사고로 인한 펀드의 신규 채무 발생 및 자산 가치 하락 위험 대형 시공사가 본 프로젝트에 참여하지 않을 위험

8. 공사시공 등 외부용역에 관한 사항

- 설계사 : 정림건축
- Project Manager (Construction Manager): CBRE
- Property Manager: 준공 2개월전 선정 예정
- 시공사 미정 (잠재시공사: 대림산업(주), (주)효성, 현대산업개발(주) 등)

9. 그 밖에 투자자를 보호하기 위하여 필요한 사항으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 사항

해당사항 없음.