

Gangnam office

제1호 KHREC 강남피에프브이 주식회사

Information Memorandum
2024 September

KHREC 5기 개발 2팀
김우혁 양기준 윤산
이상헌 이자현 최민욱

Disclaimer

- 본 Information Memorandum(“본 소개서”)은 크렉투자운용 주식회사(“자산관리회사”)가 향후 설정할 프로젝트금융투자회사 (“PFV”)를 통해 서울특별시 서초구 서초동 1307번지 일원에 추진 중인 오피스 및 리테일로 개발 및 매각하는 사업(“본 건 프로젝트”)을 소개하기 위하여 매도인이 자산관리회사에 제공한 관련 정보와 기타 공개된 정보 등을 근거로 자산관리회사가 작성한 것입니다. 이와 관련하여 본 소개서의 이용 시 주의사항으로 다음과 같은 사항을 알려드리며, 본 소개서의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.
- 본 소개서의 목적은 투자에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 소개서 이용자가 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다.
- 본 소개서와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 소개서 및 추가 제공자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 회사의 영업 및 재무에 관한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다. 따라서, 본 소개서 및 추가 제공 자료 와 정보에 근거하여 이용자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다. 또한, 본 소개서를 이 용함에 있어서 본 소개서에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되다 하더라도, 자산관리회사는 본 소개서를 수정, 갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.
- 본 소개서의 제공사실 또는 본 소개서에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 또는 정보는 본 건 프로젝트와 관련한 의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서, 본 소개서의 이용자는 본 소개서를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 소개서에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다.
- 자산관리회사는 본 건 프로젝트의 진행과 관련하여 언제든지 본 건 프로젝트의 진행, 구조, 일정, 조건 등을 변경 또는 취소하거나 중단할 수 있는 권리를 가지며, 이 경우에도 회사 및 관련 자문사는 아무런 법적인 의무를 부담하지 않습니다. 또한, 이에 대하여 본 소개서의 이용자는 아무런 이의도 제기할 수 없습니다.
- 본 소개서의 내용은 자산관리회사의 고유한 지적재산권이며 자산관리회사만이 배타적으로 이용할 수 있습니다. 따라서, 제공받은 본 소개서의 어떠한 부분도 자산 관리회사의 서면동의 없이 외부 및 제3자에게 배포, 복사, 인용, 유통 혹은 공유될 수 없습니다. 본 소개서는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아닙니다.

CONTENTS

01. 자산 개요

02. 시장환경 분석

03. 개발 및 운영 전략

04. 투자 개요

05. 리스크 분석

Investment Highlights

1. 수익성 높은 강남에 위치한 안정적인 오피스 자산

- 강남은 주요 오피스 빌딩이 집중된 비즈니스 중심지로 높은 평당 거래가 형성
- 강남역 권역은 E.NOC 약 370,100원으로 타 권역 대비 높은 수준의 수익 기대
- GBD 오피스 신규 공급은 2027년까지 불과 45,000평 규모로, 타 권역 대비 높은 수요 지속 예정

2. 우수한 도시 이동성 및 개발 호재

- 강남역(2호선, 신분당선), 신논현역 인근에 위치하여 대중교통 이용 접근성이 용이
- 인근 주요 오피스 빌딩으로 강남파이낸스센터, 교보타워 등 업무시설이 밀집되어 도심 내 이동이 용이
- 강남역과 신논현역 주변으로 영동대로 복합개발 사업, 국제교류복합지구 개발 등 추가적 개발 호재

3. 공매를 통해 저렴한 가격에 부지 매입

- 해당 부지는 부동산 개발업체 지앤비가 추진하던 오피스 개발사업에서 EOD가 발생하여 공매로 나온 부지
- 초기 감정평가금액은 2,008억이며, 현재 마지막 8회차 최저입찰가는 1,050억원으로 책정
- 최종 유찰가격의 85% 수준인 850억대 매입을 가정하여 개발 수익 확대를 기대

01. 자산 개요

- 자산 개요
- 광역 입지 현황
- 세부 입지 현황
- 토지현황 및 지구단위계획

- 본 건은 서초동에 공매로 나온 토지를 매입해 오피스 및 리테일 시설을 개발하는 사업.
- 초기 2000억대의 공매가로 올라온 부지가 유찰되어 11월에 1000억대까지 가격이 내려와 1000억 이하로 매입 예정.



서초동 1307번지 일원 오피스 개발사업	
소재지	서초구 서초동 1307번지 외 3개 필지
용도 지역	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 도로(접합)
대지 면적	1,557 m ²
건축 면적	700.65 m ²
연면적	11,210.04 m ²
건폐율	45% (법정한도 60%)
용적률	720% (법정한도 800% 서울도심 600%)
건축 규모	지상 16층 / 지하 4층
전용률	60%
주용도	업무시설
주차대수	83대 ▶주차장법 시행령 [별표 1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준
교통 인프라	강남역(2호선, 신분당선) 도보 6분, 신논현역(9호선) 도보 7분
용적률 완화	공개공지, 옥상녹화
구조	철근콘크리트 구조

세부 입지 현황

- 강남구는 서울의 주요 업무 지구 중 하나로, 약 **582만 평** 가량의 업무시설이 밀집해 있음.
- **영동대로 복합개발사업(2025년 완공 예정)**으로 인해 복합환승센터 조성 및 교통 인프라 확대될 예정임.

강남 권역 주요 오피스 ▶



강남 파이낸스센터



강남 교보타워



포스코타워 역삼



GS타워 강남

- **테헤란로를 중심으로** 업무 중심의 비즈니스 상권이 발달 되어있음. IT/금융 허브로 고급스러운 업무 환경과 관련된 시설이 주를 이룸.
- **강남대로를 중심으로**는 소비 중심 상권이 발달 되어있음. 쇼핑,외식,문화 활동 등 다양한 소비가 가능하며, 유동인구가 많아 활발한 경제 활동이 이루어짐.

주요 임차 업종 및 임차사 ▼

패션 / 뷰티

MUSINSA

ZARA

H&M

adidas

CHICOR

GENTLE MONSTER

문화 / 엔터

CGV

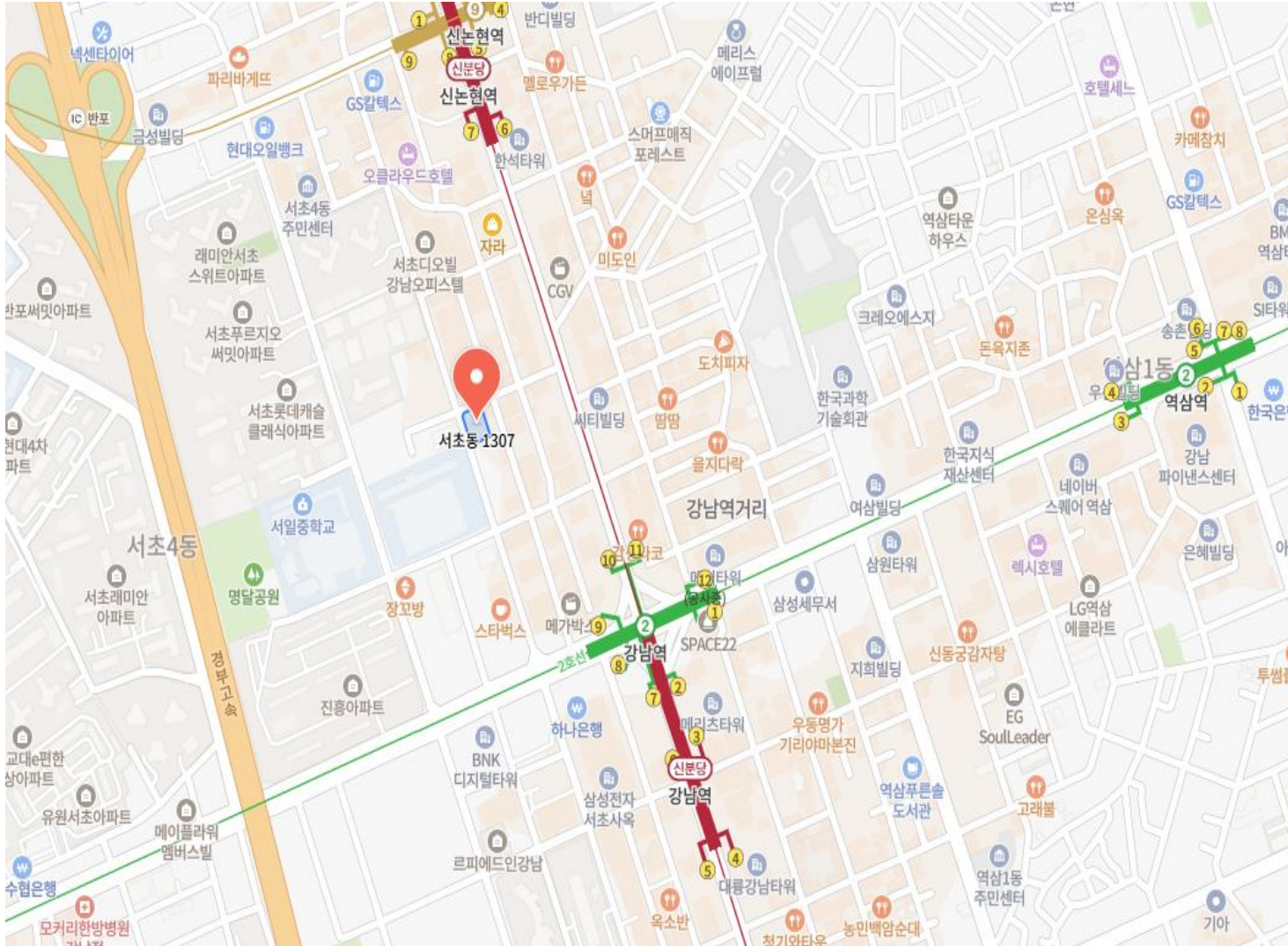
MEGABOX

OLIVE YOUNG

KYOBOKO
교보문고

coex MALL

세부 입지 현황



교통

강남역(2호선, 신분당선), 신논현역 인근 위치
테헤란로, 서초대로, 강남대로를 통한 서울 주요 권역
접근 용이



비즈니스 중심지

주요 오피스 빌딩으로 강남파이낸스센터, 교보타워,
포스코타워 역삼, GS타워 등이 위치하여 비즈니스
중심지로서의 역할을 함



쇼핑 및 리테일 중심지

CGV, 메가박스 강남점과 스타벅스, 올리브영,
파이브 가이즈 등 다양한 상권이 위치



다양한 개발 호재

강남역과 신논현역 주변으로 영동대로 복합개발 사업,
국제교류복합지구 개발, 위례과천선 강남(역삼) 지선
등 다양한 개발 호재 가능성이 있음

토지현황 및 지구단위계획

- 본 사업지는 서초구 서초동 1307번지외 3필지로 구성됨.
- 일반상업지역이며, 허용 용적률 완화 수혜를 받아 720% 용적률로 사업을 진행할 예정.



구분	계획내용
위치	서초구 서초동 1307번지 외 3개 필지
지역/지구	일반상업지역
건폐율	60% 이하 (법정한도 60%)
용적률	800% 이하 (법정한도 800% 서울도심 600%)
높이	최대 65m(층고 5m), 최소 39층(층고 3m)
건축한계선	북측 및 서측 1m 계획
건축물 옥상부의 처리	옥상 조경 및 녹화 조성
공개공지	개방형 공개공지 설치
대지안의 조경	대지면적의 15% 이상(233.55m ²)
용적률 완화 항목 및 내용	공개공지에 의한 용적률 완화 옥상 녹화에 의한 용적률 완화
높이 완화 항목 및 내용	공개공지 및 공개공간(전면공지) 조성에 따른 높이 완화

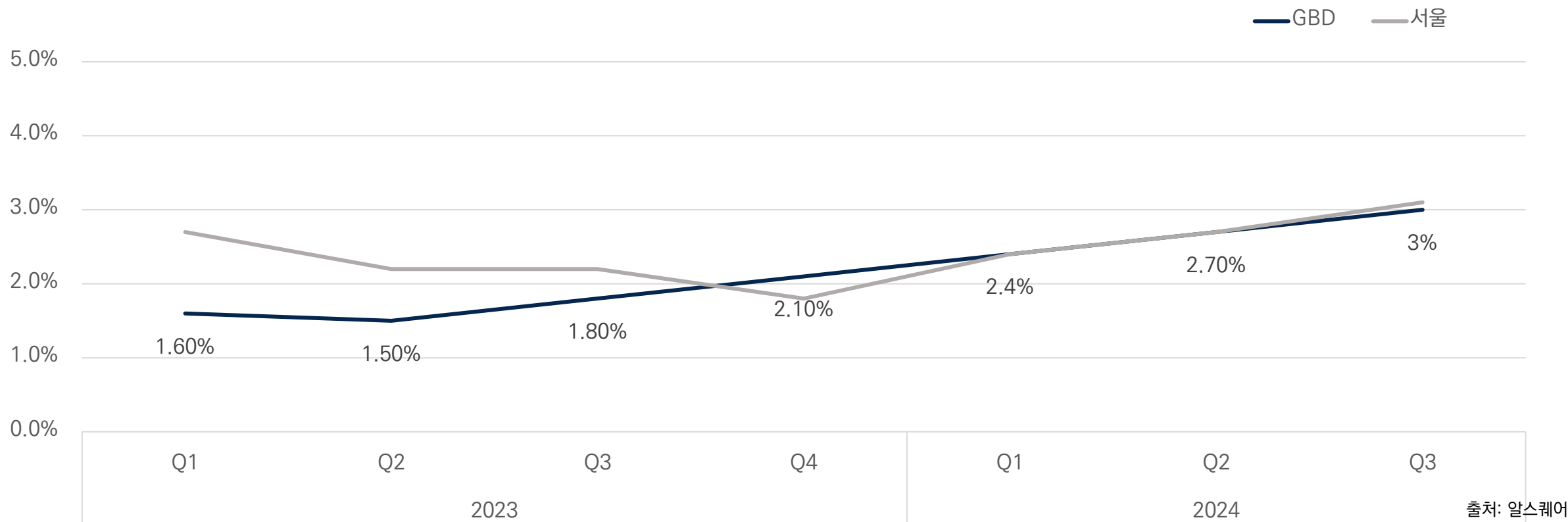
02. 시장환경 분석

- GBD 오피스 공실률
- 오피스 수요 예측
- 리테일 수요 예측
- GBD 오피스 신규 공급 전망
- 토지 매입가 산정

GBD 오피스 평균 공실률

- 2024년 3분기 기준, GBD 오피스 공실률은 3%를 기록했습니다.
- 2023년 2분기부터 공실률이 지속적으로 상승하는 추세이지만, 서울 전체 공실률보다 낮습니다.

GBD 오피스 평균 공실률



오피스 수요 예측

- 본 건 개발사업 소재지는 서초구 서초동 일원으로 GBD 권역에 해당하며 다양한 오피스와 리테일 상권이 밀집해 있습니다.
- 이에 더해 마곡지구 중심 업무지역인 '마곡 마이스복합단지' 사례로 미루어보아 강남 권역의 오피스 수요는 건재할 것으로 예상됩니다.

인근 오피스 거래 및 매물 사례

- 대형 오피스: 더에셋(TheAsset) 강남(1조원), 캐피탈타워(7,917억원), DF타워(4,300억원), 코레이트타워(3,605억원)
- 본 건 규모의 오피스(거래액 기준): 동경빌딩(2,500억원), 강남 358타워(2,109억원), 성원빌딩(1,252억원), 363강남타워(1,065억원) KG타워(946억원), 삼영빌딩(920억원)

마곡 MICE 복합단지 개발사업

- 서울 강서구 마곡지구 일원에 업무시설, 호텔, 컨벤션센터, 문화시설 등 대규모 MICE 단지 개발 중인 사업
- 전체 대지면적 8,2721m²로 삼성동 코엑스의 약 2배 수준
- CP1, CP2, CP3-1, CP3-2, CP4 등으로 구성
- 마곡 CP4 구역의 원그로브가 서울 강서구 공항대로 165 일원에 준공되었으며, 그 중 오피스 면적은 313,243m²에 해당.
- 마곡 원그로브의 경우 대형 업무, 상업 복합시설로서의 기대감 조성



➔ 서초동 1307번지 개발사업의 오피스 수요가 충분할 것으로 예측됨

리테일 수요 예측

- 본 건물은 강남역 10번 출구, 신논현역 7번 출구 인근에 위치해 인접성이 좋고 강남대로와의 접근성이 용이합니다.
- 인근에 서초초등학교 위치해 있고, 도보 권역으로 서초 두산위브 트레지움아파트가 있기에 다양한 종류의 리테일 입점을 기대할 수 있습니다.

인근 리테일 사례

- 강남대로 인근으로 매우 많은 수의 병·의원(성형외과 다수)이 포진해 있음. -> 상대적으로 강남대로 라인의 임대료가 높게 형성되어 있으므로 병·의원의 임차를 기대할 수 있음
- 인근에 초등학교와 아파트 단지가 위치해 있어 다양한 편의시설의 임차를 기대할 수 있음.
- 골목 상권으로 다양한 식당, 주류판매점 등이 위치해 있음. 저층부 리테일로 음식 판매업소의 임차를 기대할 수 있음.



▲강남대로 인근 다수의 성형외과 및 병원들



▲개발사업 구역 인근 다수 밀집된 골목상권

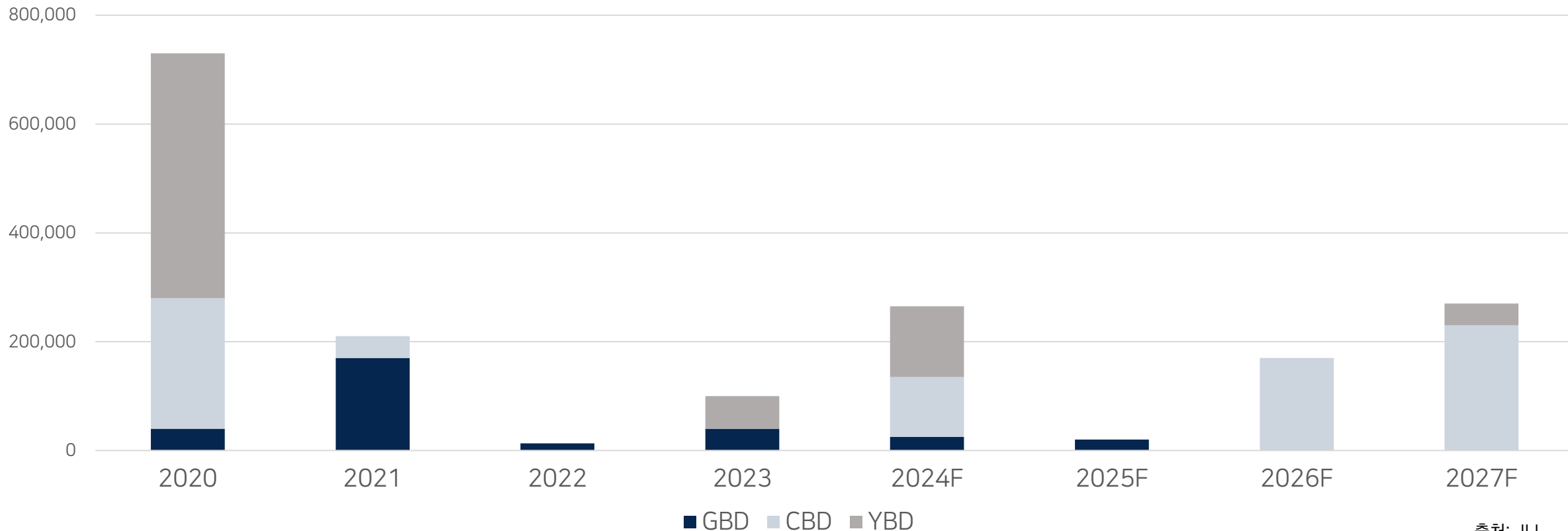


▲입점 기대효과가 큰 다양한 리테일 기업 사례

GBD 오피스 신규 공급 전망

- 2024년부터 2027년까지 GBD에 약 45,000평 규모의 신규 오피스 공급이 예정되어 있습니다.
- 제한된 공급으로 인해 GBD 오피스에 대한 견조한 수요가 지속될 것으로 예상됩니다.

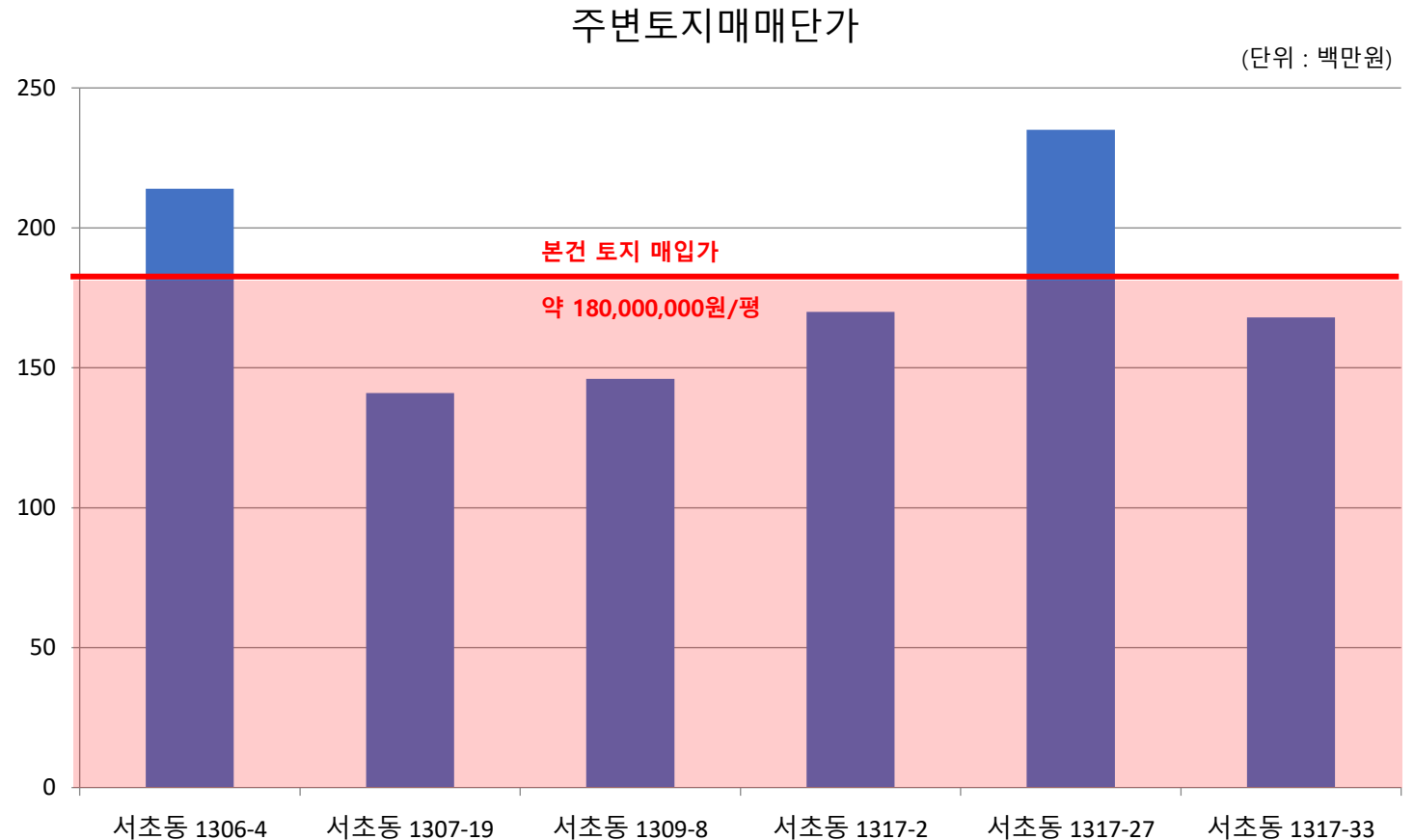
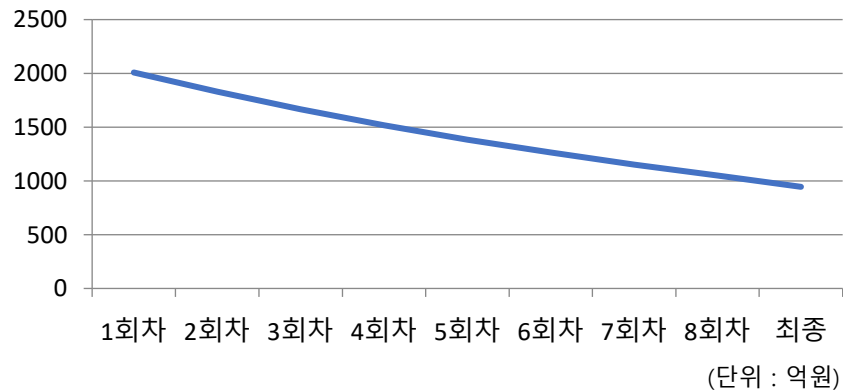
연도별 서울 오피스 공급량(단위: sqm)



토지 매입가 산정

- 본건 토지 매입가는 공매 최종 유찰가격의 85%인, 85,093,821,000원 입니다.
- 수의계약을 통해 주변 토지 매입가와 비교해보았을 때, 적정 가격에 매입할 것으로 판단됩니다.

경매 현황		
회차	경매일	유찰가격
1회차	2024/10/29	₩200,853,000,000
2회차	2024/10/31	₩182,977,100,100
3회차	2024/11/04	₩166,692,200,000
4회차	2024/11/05	₩151,856,600,000
5회차	2024/11/07	₩138,493,200,000
6회차	2024/11/11	₩126,305,800,000
7회차	2024/11/12	₩115,190,900,000
8회차	2024/11/13	₩105,054,100,000
토지 매입 예정 비용		85,093,821,000원



03. 개발 및 매각전략

- 사업추진일정
- 공사일정
- GBD 오피스 임대료, 관리비 및 E.NOC
- GBD 오피스 평당 거래가
- GBD 리테일 평당 거래가
- Stacking Plan

- | 2025.01 | 2025.06 | 2027.07 | 2027.10 |
|---|-----------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <p>PFV 설립
토지 매입</p> <p>인허가 진행, 시공사 선정</p> | <p>착공</p> | <p>준공</p> <p>공사 진행 / 매각 협상</p> | <p>PFV 청산</p> <p>PFV 청산 / 매각 진행</p> |

구 분	내 용
2025.01	PFV 설립 및 토지매매계약체결, 경락잔금대출 차입
2025.02	인허가 접수, 시공사 선정
2025.06	경락잔금대출 상환, 인허가 완료, 착공
2027.07	준공, 매각 협상 진행
2027.10	PFV 청산 및 사업 청산

공사 일정

- 총 일정: 2025년 1월 1일 ~ 2027년 10월 31일 (총 사업기간 33개월 중 25개월 산정)
- 시공 기간: 2025년 7월 1일 ~ 2027년 7월 31일 (총 761일 산정)

Master Plan																																
기간		2025년												2026년												2027년						
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
설계	계획설계	■																														
	기본설계	■	■																													
	실시설계		■	■	■																											
		75일 소요																														
심의 및 인허가	건출심의	■	■	■																												
	건축허가			■	■	■	■	■																								
		180일 소요																														
공사	토공사							■	■	■	■																					
	기초공사									■	■	■	■	■	■	■	■															
	골조공사(지상)													■	■	■	■	■	■	■	■	■	■									
	골조공사(지하)														■	■	■	■	■	■	■	■	■									
	마감공사																							■	■	■	■	■	■	■	■	■
	검수																														■	
								총 750일 소요																								

GBD 오피스 임대료, 관리비 및 E.NOC

- GBD 오피스의 임대료는 평균 147,140원, 관리비는 평균 46,570원 수준입니다.
- GBD 오피스의 평균 E.NOC는 370,100원 수준으로, 서울 평균보다 높은 수준을 유지하고 있습니다.

이름	브이플렉스 빌딩	아이콘 삼성	삼성생명 대치타워	센터포인트 강남	삼성화재 역삼빌딩	메리츠타워	스케일타워
사진							
준공연도	1994	1995	1995	2024	1996	2005	2023
주소	강남구 테헤란로 501	강남구 삼성동 144-17	강남구 테헤란로 424	강남구 역삼동 824-22	강남구 테헤란로 114	강남구 역삼동 825-11	강남구 역삼동 831-7
연면적	8,118평	12,245	13,670	8,181	10,557	17,374	14,943
임대료	145,000	125,000	120,000	170,000	140,000	135,000	195,000
관리비	48,000	48,000	45,000	45,000	45,000	45,000	50,000
E.NOC	350,300	358,895	343,581	393,439	321,645	370,500	452,500

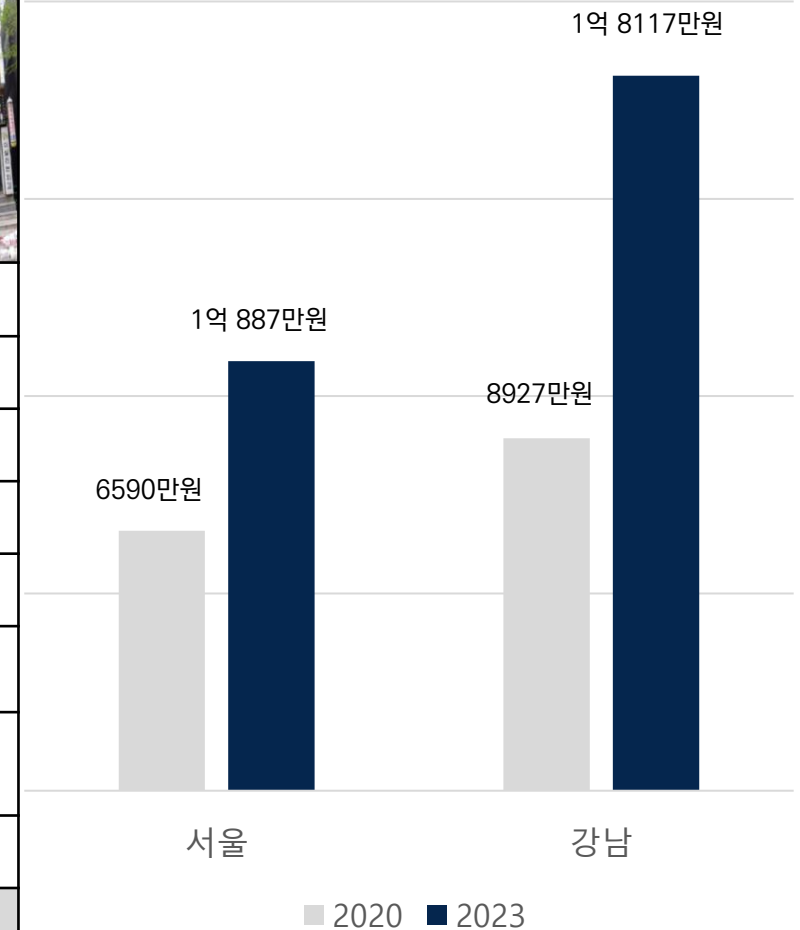
GBD 오피스 평당 거래가

	T412	아이콘 삼성	아크플레이스	더 에셋	아이콘 역삼	위워크타워
사진						
가격	3,277억 원	4,400억 원	7,917억 원	10,142억 원	2,043억 원	1,470억 원
대지면적	1,672.4㎡	2,660㎡	4171.7㎡	5,348㎡	1,488㎡	1,586㎡
연면적	26,388㎡	40,480㎡	62,725㎡	81,117㎡	19,577㎡	19,646㎡
규모	지상19/지하6	지상20/지하7	지상24/지하6	지상32/지하7	지상15/지하7	지상22/지하6
준공연도	2000	1995	1998	2007	2017	2007
거래시기	2024.04	2024.07	2024.04	2024.09	2024.04	2024.05
주소	강남구 테헤란로 412	강남구 삼성동 144-17	강남구 테헤란로 152	서초구 서초동 1321-20	강남구 테헤란로 4길 8	강남구 테헤란로 302
평당거래가격	4,150만 원	3,600만 원	4,000만 원	4,500만 원	3,450만 원	3,224만 원
평균 평당 거래가 [3,820만 원 / 평]						출처: 밸류맵

GBD 리테일 평당 거래가

사진					
가격	950억 원	182억 원	103억 원	127억 원	270억 원
대지면적	177.23평	66.34평	24.44평	48.1평	104.24평
연면적	685.9평	135.41평	83.54평	47.11평	219.04평
규모	지상6/지하1	지상3/지하1	지상3/지하1	지상2	지상3/지하1
준공연도	1983.04	1988.12	1987.08	1973.02	1980.11
거래시기	23.07	24.09	24.06	24.01	23.10
주소	강남구 역삼동 820	강남구 역삼동 813-12	강남구 역삼동 817-31	강남구 역삼동 809-1	강남구 도곡동 957-13
평당거래가격	1억 3,850만 원	1억 3,441만 원	1억 2,330만 원	2억 6,957만 원	1억 2,363만 원
평균 평당 거래가 [1억 5,788만 원 / 평] 출처: 밸류업					

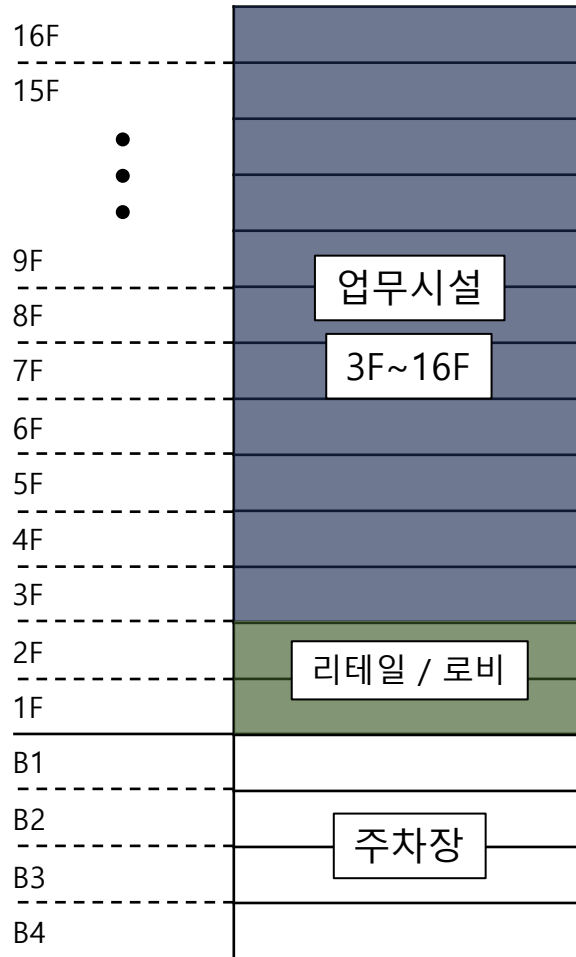
상업시설 3.3㎡ 평균 매매가



03. 개발 및 매각전략

Stacking Plan

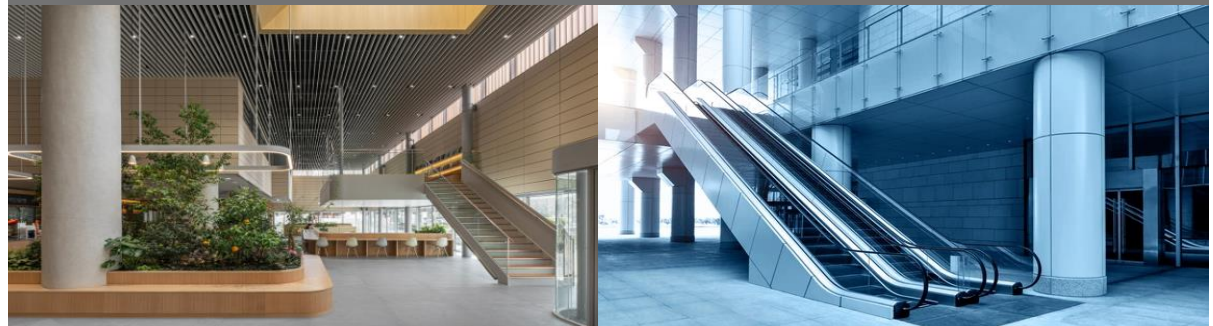
- 본 건물은 업무시설과 리테일 시설이 개발될 예정입니다.
- 내/외부에 에스컬레이터를 설치하여 리테일 접근성 및 유동성을 높일 예정입니다.



업무시설 조감도



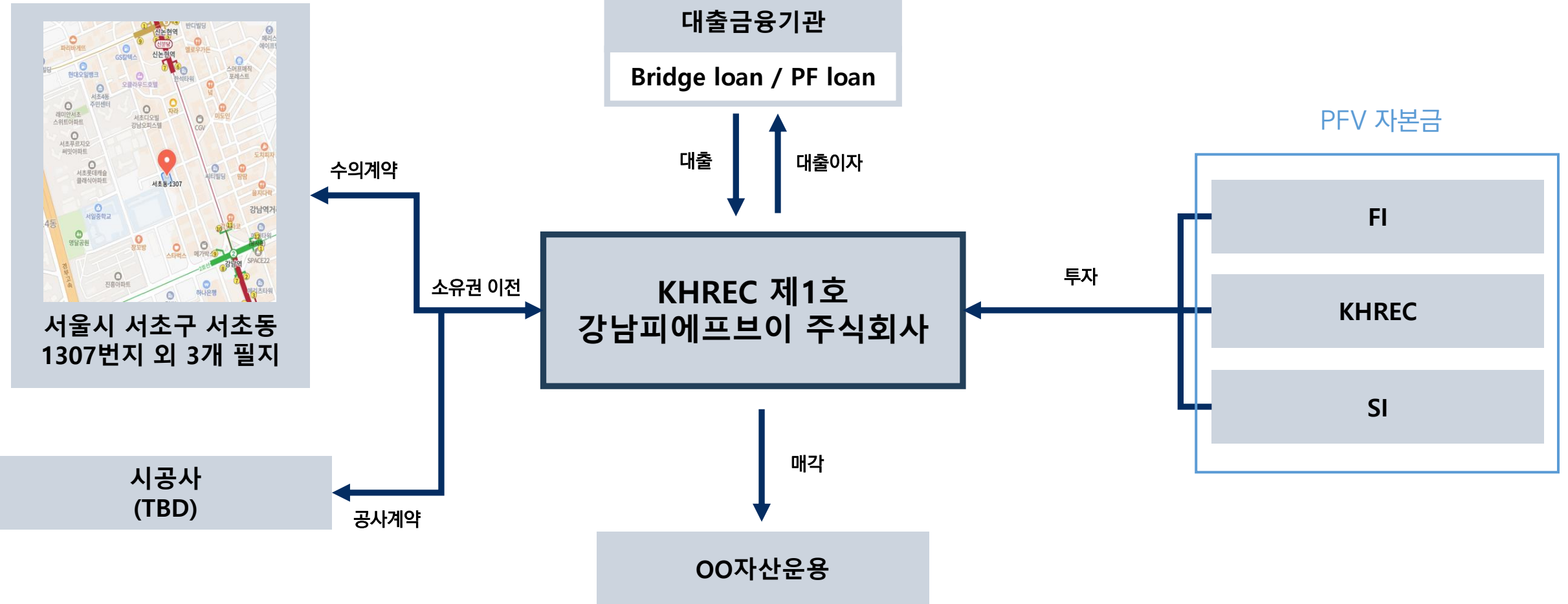
리테일 시설 및 건물 로비



04. 투자 개요

- PFV 개요
- 자원 조달 계획
- 투자비 상세
- 예상 현금흐름 및 투자자 수익률

- 법인세법 제51의 2에 관한 법률에 따라 “프로젝트금융투자회사(PFV)”를 설립, 투자대상 부동산 매입
- 본건 PFV가 사업시행자로서 복합오피스로 개발 후 매각하는 사업



재원 조달 계획

- Equity의 경우 총 500억원 투입
- 경락잔금대출 400억원, 본 PF 1,200억원이 투입될 예정이며, 각각 1개월 단위로 이자 지불, 본PF의 경우 한도대출로 자금 차입

◆ 자금조달계획

(단위: 백만원)

구분		소유권 이전 단계	본 PF 단계	비고
Equity	자본금	50,000	-	
	합계	50,000	-	
Dept	경락잔금대출	40,000	-	토지비 44.8%
	PF대출	-	120,000	
	합계	40,000	120,000	
합계		95,000	120,000	
대출 가정	경락잔금대출: 400억원 / 금리 4.00% / LTV 44.8% / 6개월 PF 선순위: 1,050억원 / 금리 7.00% / LTC 59.2% / 26개월 PF 후순위: 150억원 / 금리 9.00% / LTC 67.7% / 26개월			

◆ Equity 내역

(단위: 백만원)

구분	금액	지분율	의결권	비고
KHREC	10,000	20%	O	보통주
FI, CI	40,000	80%	O	보통주
합계	50,000	100%	-	-

총 사업비 1,700억원



총 재원조달 1,700억원



투자비 상세

- 본건 투자대상 물건의 총 투자비는 1,700억원입니다.
- 공사비는 평당 10,000,000원으로 반영하였습니다.

(단위: 백만원)

구 분	금 액	비 율	비 고
토지 취득가액	85,100	50.06%	• 최종 유찰가의 85%로 매입 진행
토지 매입 부대비용	6,350	3.74%	• 토지 취·등록세, 소유권이전비용 등 포함
공사비	52,851	31.09%	• 평당 9,500,000원 가정 • B4 ~ 16F 신축 공사 예정
사업추진비	5,353	3.15%	• 제세공과금, PFV 운영비용, PM 수수료 등 포함
금융비용	18,723	11.01%	• 경락잔금대출 4% / PF 선순위 7%, 후순위 9%
기타비용	1,628	0.96%	
총투자비	170,000	100%	

예상 현금흐름 및 투자자 수익률

- 본 프로젝트의 Equity IRR은 8.39%, Equity Multiple은 1.29x로 예상됩니다.
- KHREC(주)의 경우 PM수수료 18억원을 포함하여, 총 이익 129억원으로 Equity Multiple은 1.59x으로 예상됩니다.

■ Cash Flow

(단위: 백만원)

구분	합계	2025.01	2025.06	2026.06	2027.10
매각 수익	183,000	-	-	-	183,000
수입 계	183,000	-	-	-	183,000
매입 및 매입부대비용	91,443	85,093	-	-	-
공사비	52,851	-	5,000	3,677	-
사업추진비	5,353	-	108	377	1,519
금융비용	18,722	760	2,148	537	41
지출 계	168,371	85,853	7,539	4,784	1,753
사업이익	14,628	(85,853)	(7,539)	(4,784)	181,247
재원조달액		90,000	10,000	-	-
자기자본		50,000	(40,000)	-	(50,000)
경락잔금대출		40,000	(40,000)	-	
PF 대출		-	50,000	-	(120,000)
누적현금		4,146	5,286	7,258	64,628

(단위: 백만원)

보통주(100%)	내용
투입금액	50,000
매각차익	14,628
Equity IRR	8.93%
Equity Multiple	1.29x

KHREC PFV(20%)	내용
투입금액	10,000
매각차익	12,925
Equity IRR	16.78%
Equity Multiple	1.47x

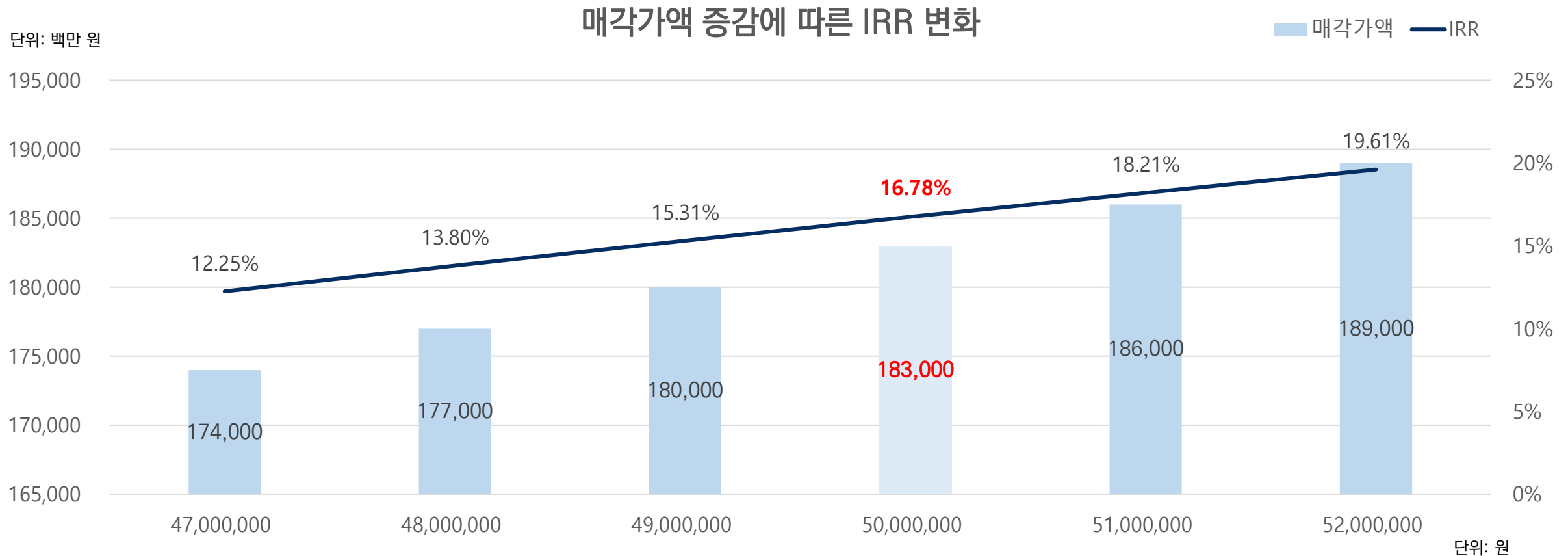
CI, FI(80%)	내용
투입금액	40,000
매각차익	51,702
Equity IRR	8.93%
Equity Multiple	1.29x

05. 리스크 분석

- 매각가액 변화에 따른 IRR
- 리스크 검토

매각가액 변화에 따른 IRR

- 예상 범위 내의 매각가액 변화에 따른 IRR(매각차익 포함) 최댓값은 19.61%, 최솟값은 12.25%입니다.
- 본 건의 예상 평당가액 50,000,000원 유지 시, IRR 16.87%의 수익률이 예상됩니다.



구분	세부내용	비고
계약 불이행 리스크	토지 매매계약을 작성했음에도 불구하고 계약당사자의 계약불이행으로 인해서 사업진행에 차질이 생길 위험이 있음.	
투자 원금 손실 리스크	본 상품은 투자원금 전액이 보장, 보호되지 않으며, 투자원금 전부 혹은 일부에 대한 손실의 위험이 존재함. 이 투자금액의 손실, 감소의 위험은 전적으로 투자자가 부담하며 자산관리회사 등 어떠한 당사자도 투자손실에 책임 지지 않음.	
세금 관련 리스크	과세당국의 정책 및 재량으로 인해 세금 비용이 증가할 수 있음.	
매각 지연 및 매각 손실 리스크	매각 지연 및 저가 매각 위험이 존재 준공 시점에 부동산 시장, 경제 환경에 따라서 취득가액 대비 처분 가액이 낮을 경우 목표 수익률을 하회할 수 있음.	
실사 및 제공자료 완성성 미보장 리스크	거래 상대방이 제공한 자료나 공개 정보를 토대로 사업성을 검토했으나, 제공자료의 불충분 및 추정 오류 혹은 실제 운영과정에서 발생하는 변동사항에 따라서 수익률이 변동되거나 손실될 수 있음.	

구분	세부내용	비고
실사 관련 리스크	부동산 매입 및 PFV설립을 위해 법률, 감정평가, 세무실사를 진행하였음에도 실사과정에서 확인되지 않거나, 매도인이 진술, 보장, 약속하지 않는 부분에 대해서는 매입 및 개발에 있어 다양한 위험 가능성이 있음.	
정치, 법령상 리스크	예상치 못한 정치적 요인, 정부의 정책, 과세제도 변경으로 인해서 영향을 받을 수 있음.	
공사 리스크	공사 지연, 품질 문제, 원자재 가격 상승으로 인해 비용이 증가하거나 일정이 초과될 위험이 있음.	
수요 리스크	예상보다 낮은 임대 수요나 공실률 증가로 인해 프로젝트 수익성이 저하될 위험이 있음.	
불가항력에 의한 리스크	보험을 통해서 보장될 수 없는 지진, 홍수 등의 천재지변에 의한 손상의 경우, 자산 가치에 영향을 주고 이에 따라 수익률이 감소할 수 있음.	

Q&A