

WEST BUSINESS CENTER MAGOK

INFORMATION MEMORANDUM

2024. 06.





DISCLAIMER

주식회사 신영에셋(이하 매각자문사)은 이지스제420호전문투자형사모부동산투자회사(이하 매도자)가 매각 진행 중인 서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2(마곡동 764-3 일원)에 위치한 WBC MAGOK(이하 매각대상자산, 개발사업 진행 중)에 대한 매각자문사 임니다.

본 Information Memorandum(IM)은 매각대상자산의 매입을 고려하는 잠재적인 투자자를 위하여 기본적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 내용과 관련하여 매도자 및 매각자문사는 어떠한 경우에도 본 IM에 구속되지 아니하고, 어떠한 책임도 부담하지 아니합니다.

본 IM의 내용은 진정성 또는 정확성을 보장하지 아니하고, 예고 없이 진행사항에 따라 수정되거나 변경될 수 있으며, 고유의 목적 이외의 다른 용도를 위하여 인용되거나 사용될 수 없습니다. 또한 본 IM의 내용은 검증절차를 거치지 아니하였으며, 잠재적인 투자자가 요구하는 모든 자료를 포함하고 있지 아니하므로 투자자는 본 매각대상자산에 대해 자체적인 조사와 분석을 하여야 합니다.

본 IM은 매각자문사의 서면 동의 없이 외부에 복사, 인용, 또는 유통될 수 없습니다.

본 매각은 매도자의 판단에 따라 본 매각과 관련한 모든 일정 및 내용 등을 사전통보 없이 변경, 연기 또는 철회될 수 있습니다.



Contents

01

INVESTMENT HIGHLIGHTS

Investment Highlights

04

02

MAGOK OVERVIEW

마곡지구 분석

09

03

PROPERTY OVERVIEW

건물 개요
토지 개요
물리적 특징점
Stacking Plan

16

04

LOCATION ANALYSIS

입지 분석
교통 접근성 분석
주변 개발계획

22

05

MARKET ANALYSIS

오피스 시장 분석
임대 사례 분석
매매 사례 분석

28

06

APPENDIX

평면도
단면도
입면도

37



01

INVESTMENT HIGHLIGHTS

01 2027년 준공 예정인 희소한 오피스 자산

- WBC MAGOK은 마곡나루역 도보 7분 거리에 위치한 연면적 약 27,345평(예정) 규모의 프라임급 복합오피스 자산으로서 잠재매수자들의 주목도가 높은 자산입니다.
- 2024년까지 마곡지구에 약 19만평의 오피스가 공급될 예정이며 이후 오피스 공급 계획이 미비하여 본 자산의 준공 예정일(2027년 상반기) 기준 오피스에 대한 희소성이 높을 것으로 예상됩니다.



02 서울 서남권역을 대표하는 Business District 내 위치한 자산

- 본 자산이 위치한 마곡은 첨단 연구개발 산업 클러스터로 변화하고 있으며 LG, 코오롱, 넥센타이어, 롯데, 에스-오일 등 대기업 46곳을 비롯한 국내외 기업 199개사가 입주를 확정하면서 서남권 중심 지역으로 성장하고 있습니다.
- 마곡지구는 오피스 누적 공급량이 약 124만평으로 YBD권역(109만평) 대비 약 15만평 이상이 공급되어 있어 향후 독자적인 권역화 가능성을 보유하고 있습니다.



03

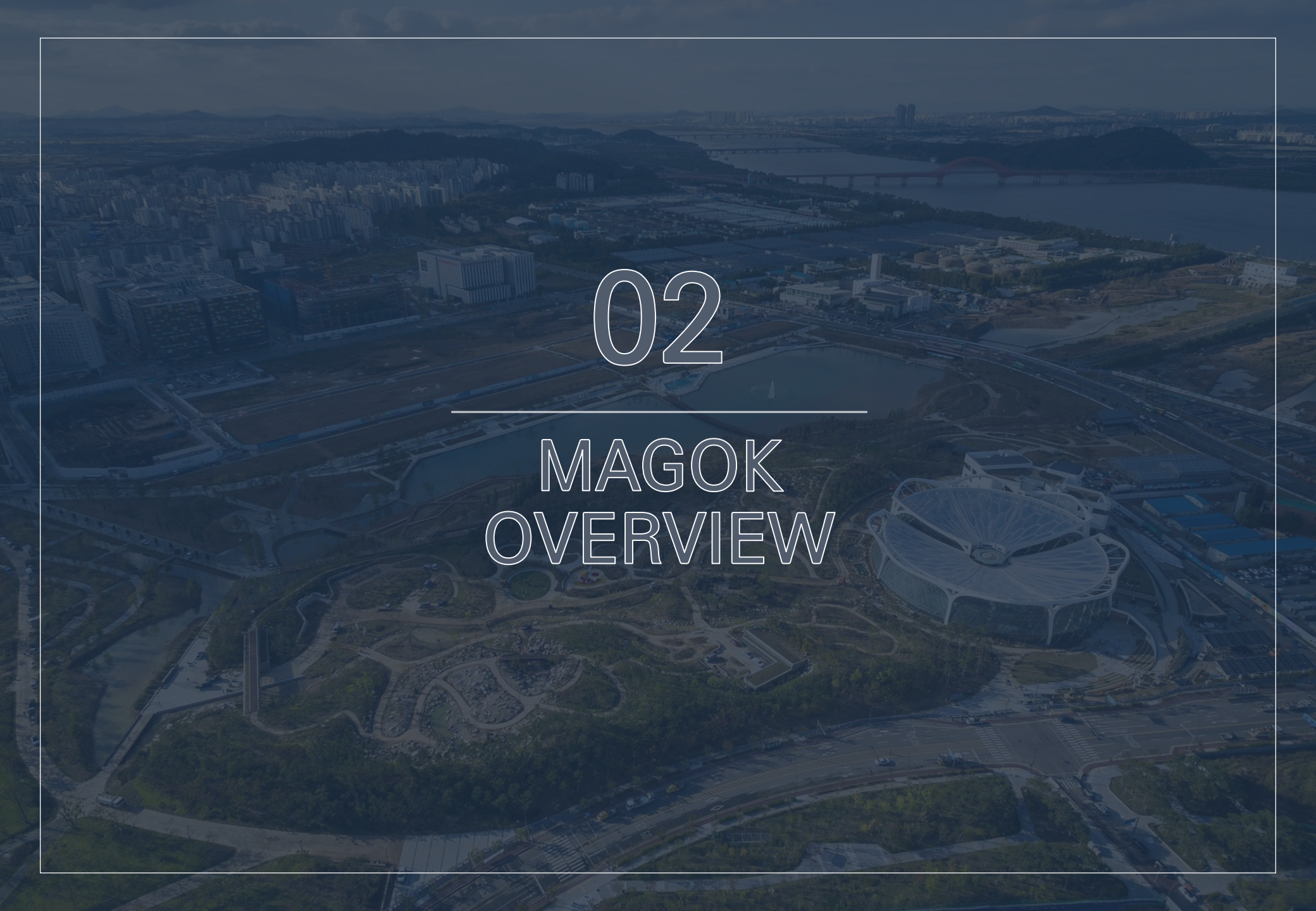
높은 가치상승 잠재력 보유

- 본 자산 인근에 예정되어 있는 MICE복합단지, 마곡 산업단지 클러스터 등 프로젝트가 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.
- 2040서울도시기본계획에서 감성문화 혁신축 및 지식산업 클러스터로 마곡이 계획되어 있으며, 인근 공항과의 우수한 접근성을 보유하고 있어 향후 문화 및 지식산업거점의 동북아 관문 도시로의 개발을 통한 높은 가치상승 잠재력을 보유하고 있습니다.



04 우수한 물리적 건물 SPEC

- 중심코어 구조를 통해 전용면적 752py(전용률 약 52%)의 넓고 쾌적한 사무공간을 제공하며, 오피스 기준층 천정고 2.75m로 공간 내 시각적인 개방감을 확보한 자산으로 계획되어 있습니다.
- 확장형 주차공간(총 146대) 계획으로 주차 시 높은 수준의 안전성을 확보하고 있으며 총 483대의 자주식 주차시설을 계획하여 여유 있는 주차 공간을 제공 할 예정입니다.



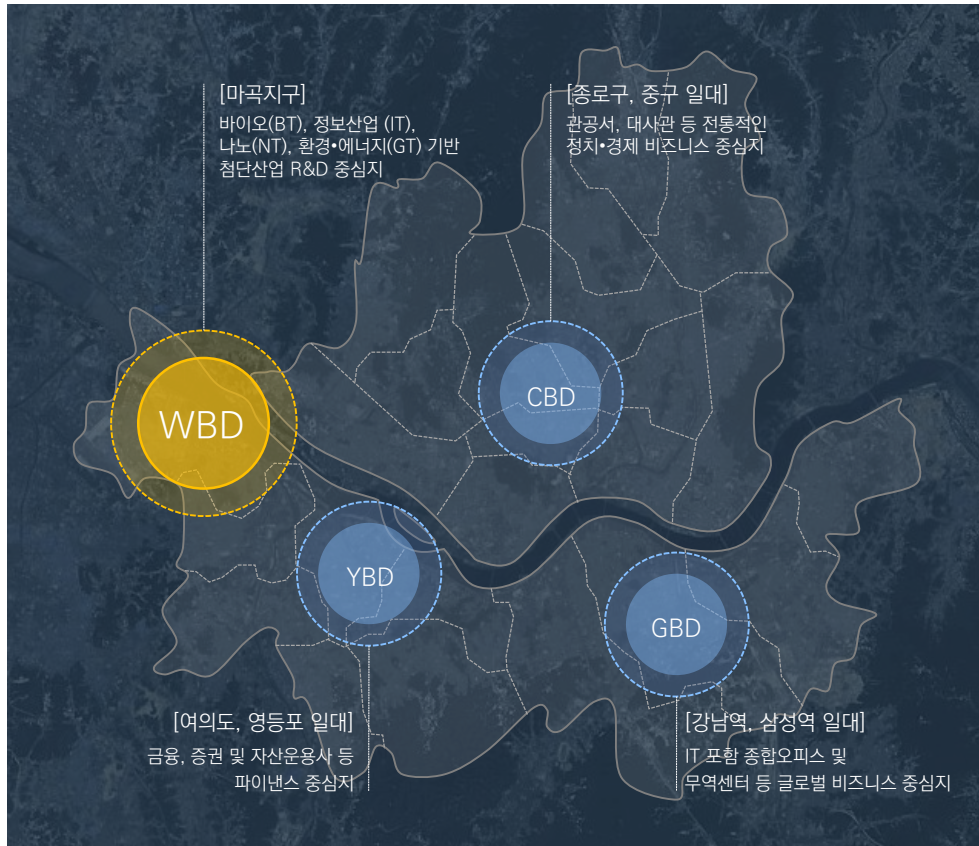
02

MAGOK OVERVIEW

마곡지구 분석

서울 서남권역을 대표하는 업무지구

- 마곡지구는 바이오(BT), 정보산업(IT), 나노(NT), 환경·에너지(GT) 기반 첨단산업 R&D 중심지이며 서울을 대표하는 업무권역인 CBD, GBD, YBD와 함께 서울 서남권역을 대표하는 비즈니스 디스트릭트로 부상하고 있습니다.



서울 서남권역을 대표하는 Business District

- 마곡지구는 서울의 주요 도심권역을 빠르게 접근할 수 있는 서울 서남부 교통의 관문으로 서울 내 대표적인 비즈니스 디스트릭트인 종로구 일대 CBD, 여의도 일대 YBD, 강남구 일대 GBD와의 연결성을 기반으로 서울의 떠오르는 비즈니스 디스트릭트로 주목받고 있습니다.

첨단산업 기반의 오피스 및 R&D센터로 이루어진 대규모 산업단지

- 마곡은 서울시 주도의 첨단산업단지 조성 및 선도기업 유치를 통해 2023년 현재 국내 주요 대기업들의 본사 오피스 및 R&D센터들이 입주해 있습니다.
- 마곡 내 오피스 및 연구개발(R&D) 시설의 재고 면적은 이미 잠실, 상암, 용산, 마포 등 오피스권역의 규모를 넘어서 있으며, 서울의 차세대 대형 오피스 클러스터로써 국내 뿐만 아닌 글로벌 부동산 시장에서까지 주목받는 지역으로 부상하고 있습니다.

첨단산업단지와의 시너지를 극대화하는 MICE 산업단지

- 마곡지구 중심지에 위치한 특별계획구역에는 연면적 약 82만㎡ (강남 코엑스의 약 2배 크기) 규모의 국제컨퍼런스 및 컨벤션 등 MICE산업 기반시설들이 들어설 예정이며, 이를 통해 첨단산업단지와의 시너지 효과로 마곡지구의 성장세에 박차를 가할 것으로 예상됩니다.

마곡지구 분석

라이프사이언스 클러스터

- 마곡지구는 한국의 실리콘밸리로 성장한 판교신도시와 같이 미래산업 분야를 대표하는 주요 기업들의 헤드쿼터 및 R&D센터가 집결하고 있으며 바이오(BT)•정보(IT)•나노(NT)•환경+에너지(GT) 산업분야를 아우르는 첨단산업단지로 계획되어 국내를 대표하는 라이프사이언스 클러스터로 부상하고 있습니다.



[첨단산업 관련 기업들의 마곡 오피스 및 R&D 센터 입주현황]

해외 주요 매체들은 국내 주요 대규모 오피스 개발지역으로 판교와 마곡을 주목하고 있습니다. 판교는 개발 초기 당시 떠오르는 신흥시장 정도로 여겨졌으나, 테크노밸리 개발 및 대형 IT 기업들의 입주가 이루어지며, 현재는 IT•테크산업 분야로 대표되는 ‘한국의 실리콘밸리’로 성장하였으며, 해외에서도 인정받는 국내 주요 비즈니스 디스트릭트 중 하나입니다.

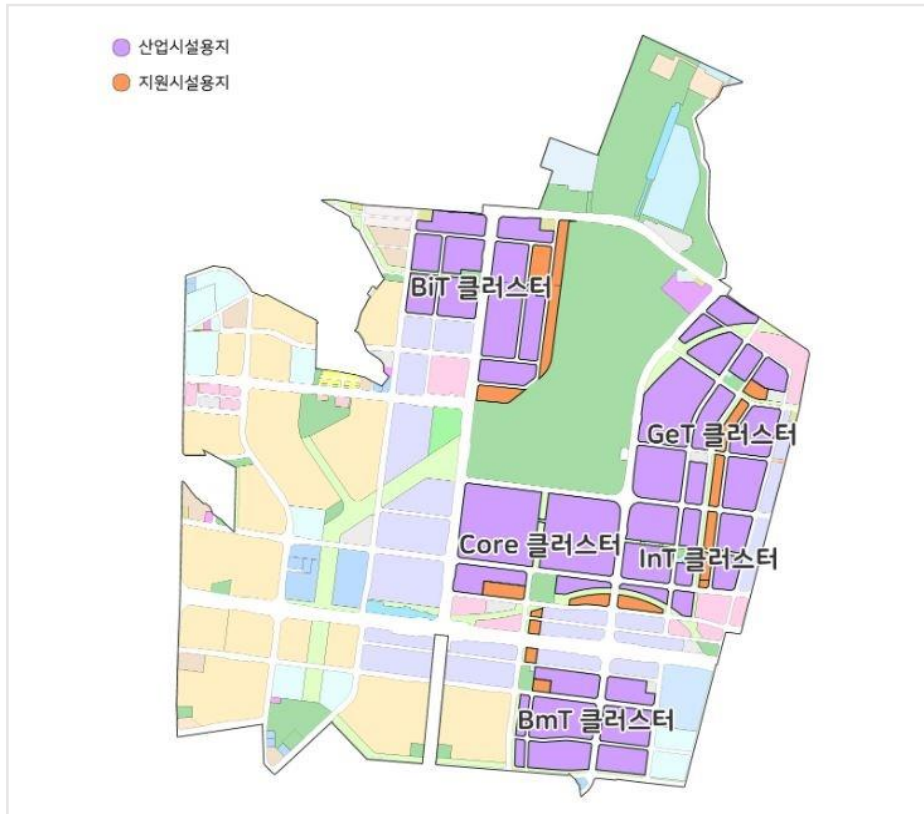
마곡은 바이오(BT)•정보(IT)•나노(NT)•환경+에너지(GT) 산업분야를 아우르는 첨단산업단지로 계획되어, 현재 입주해 있는 기업들 (LG화학, 코오롱생명과학, 삼진제약, 한독, 신신제약 등) 및 관련 기업들의 유입과 성장을 통한 바이오테크 & 신약개발 가속화, 통합운영을 통한 시너지 극대화 등을 통해 국내 대표의 라이프사이언스 클러스터로 부상이 기대되고 있습니다.

	판교신도시 경기도 성남시 분당구 판교신도시 내	마곡지구 서울시 강서구 마곡동 / 기양동 일대
총면적	9,219천m ² (278.9만평)	3,665,000m ² (110.8만평)
총면적	판교테크노밸리: 661천m ² (20만평)	업무용지: 1,201천m ² (36.3만평)
고용인구	9만명	16만 5천명
주거단지	29,263세대	11,353세대
거주인구	87,789명	34,059명
산업분야	IT, 테크, 소프트웨어, 게임, 바이오 등	바이오, 의약품, 나노, 에너지, R&D시설 등
입주기업	카카오, 네이버, 안랩, 엔씨소프트, SK바이오 등	LG, 코오롱, 한독, 제넥신, 대웅제약 등

마곡지구 분석

IT, BT, GT, NT의 첨단산업을 기반으로 한 마곡산업단지

- 마곡지구 내 마곡산업단지는 차세대 신기술개발, 전략산업 육성, 국제교류 강화, 서울의 전략산업을 육성할 공간으로서 신성장산업의 발전전망과 글로벌 성장의 트렌드에 맞춰 IT, BT, GT, NT의 첨단산업을 기반으로 한 연구개발 단지로 조성되고 있습니다.
- 본 자산은 육성산업이 지정된 산업시설용지가 아닌 입주사의 업종제한이 없는 지원시설용지로 자유로운 임차사 구성이 가능합니다.



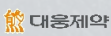
구분	마곡산업단지
지정 면적	1,124,173m ² (2023. 10 기준)
용지별 면적	산업시설용지 : 729,010m ² 지원시설용지 : 82,492m ² 기타 및 기반시설용지 : 312,671m ²
주요 허용용도	산업시설용지: 연구소, 지식산업센터 등 지원시설용지: 근린생활시설 등
산업시설용지 세부사항	건폐율 : 60% 이하 용적율 : 350% 이하
클러스터별 육성산업	Core 클러스터 : 선도 및 공공지원시설 등 핵심시설 InT 클러스터 : 정보통신, 나노기술 중심산업 BmT 클러스터 : 바이오의료, 의약 중심 산업 BiT 클러스터 : 바이오, 정보 중심 산업 GeT 클러스터 : 친환경, 신재생에너지 중심 산업

마곡지구 분석

[클러스터별 육성산업] BiT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 1

미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



MICE 특별계획구역

첨단산업 지원을 위한 전시·컨벤션 시설 유치 및 광역 중심부에 부합하는 상업, 문화, 관광기능 창출을 위한 블럭

CP1~3 마곡 마이스 복합단지 (2024년 예정)

CP1 : 마곡 MICE 단지 (컨벤션 센터, 판매시설, 호텔)

CP2 : 롯데캐슬 르웨스트 (생활형 숙박시설), 마곡르웨스트웍스 (섹션오피스)

CP3 : VL르웨스트 (시니어 레지던스), 케이스퀘어마곡 (임대오피스)

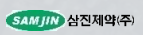
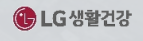
CP4 원웨스트서울 (2024년 예정)

CP4 : 원웨스트 (오피스, 상업시설 등)

[클러스터별 육성산업] Core / GeT / InT 클러스터

개별 헤드쿼터 오피스 단지 - 2

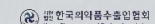
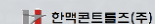
미래산업 분야를 대표하는 국내 주요 기업들의 대규모 사옥들로 구성된 헤드쿼터 오피스 블럭



[클러스터별 육성산업] BmT 클러스터

바이오, 의료 관련 산업시설용지

메디컬 관광특구 지정으로 방문할 해외 환자의 유입과 더불어 바이오의료, 의약 중심단지 클러스터



마곡지구 분석

풍부한 도심 인프라 및 대규모 자연환경을 보유한 마곡지구

- 마곡지구 내에는 호텔, 컨벤션 등 글로벌 이벤트 및 비즈니스 관련시설부터 LG아트센터, 스페이스K 등 문화예술 관련 시설과 백화점, 중대형 상업시설 등 쇼핑 & 여가시설, 첨단 국제의료센터 이대서울병원, 그리고 서울식물원, 호수공원, 습지생태원 등 자연친화적 시설 및 공원까지 위치하여 쾌적하고 편리한 오피스 & 데일리 라이프가 가능한 환경이 조성되어 있습니다.

M.I.C.E.



▲ 코트야드 바이 메리어트 호텔 마곡
▼ MICE 복합단지 전시컨벤션 코엑스 마곡

NATURE



▲ 서울식물원
▼ 서울식물원 호수공원

ART & CULTURE



▲ LG아트센터 (다목적 공연장)
▼ 스페이스K (아트 전시관)

RETAIL



▲ 대형 복합쇼핑시설 원웹스트몰
▼ NC백화점 강서점

MEDICAL



첨단 국제의료센터 이대서울병원

마곡지구 분석

마곡의 센트럴파크_서울식물원

- 서울식물원은 국내 최초의 도심형 식물원으로 축구장의 약 70배 크기인 50만4000㎡(15만2460평) 규모의 공원(열린숲, 호수원, 습지원)과 식물원(전시온실, 주제정원) 구간으로 구성되어 있습니다. 마곡의 자연친화적 라이프스타일의 중심점 역할로써 생활 속 식물·식물문화를 확산하기 위해 계절마다 새로운 식물 관련 전시, 행사, 축제를 열고 있으며, 인근 오피스에 근무하는 직장인들의 산책 코스로도 각광받고 있습니다.
- 2018년 임시개장 이후로 주말에는 평균 1만7,000여명이, 평일에는 1만2,000여명이 꾸준히 찾고 있으며, 2022년 기준 월 평균 방문객수는 41만3,000여명으로 지속적인 방문객 증가 추세를 보여주고 있습니다.



▲ 평일 인근 오피스워커들의 휴식 공간으로 각광받는 서울식물원 산책로



▲ 가족 나들이 스팟, 데이트 코스로도 인기 높은 서울식물원 실내 온실공간



▲ 식물원 부지 내 위치한 LG아트센터 서울 / ▼ 보타닉 공원에서의 야외이벤트

마곡지구 분석

마곡의 센트럴파크_서울식물원

- 서울식물원은 국내 최초의 도심형 식물원으로 축구장의 약 70배 크기인 50만4000㎡(15만2460평) 규모의 공원(열린숲, 호수원, 습지원)과 식물원(전시온실, 주제정원) 구간으로 구성되어 있습니다. 마곡의 자연친화적 라이프스타일의 중심점 역할로써 생활 속 식물·식물문화를 확산하기 위해 계절마다 새로운 식물 관련 전시, 행사, 축제를 열고 있으며, 인근 오피스에 근무하는 직장인들의 산책 코스로도 각광받고 있습니다.
- 2018년 임시개장 이후로 주말에는 평균 1만7,000여명이, 평일에는 1만2,000여명이 꾸준히 찾고 있으며, 2022년 기준 월 평균 방문객수는 41만3,000여명으로 지속적인 방문객 증가 추세를 보여주고 있습니다.



▲ 평일 인근 오피스워커들의 휴식 공간으로 각광받는 서울식물원 산책로



▲ 가족 나들이 스팟, 데이트 코스로도 인기 높은 서울식물원 실내 온실공간



▲ 식물원 부지 내 위치한 LG아트센터 서울 / ▼ 보타닉 공원에서의 야외이벤트

A dark, moody photograph of a modern building's interior. The space is characterized by a large, multi-story atrium with a prominent waterfall wall in the background. The floor is made of large, light-colored tiles. Several people are seen walking through the space, including a woman in the foreground on the left and a man in a suit in the center. The overall atmosphere is sophisticated and contemporary.

03

PROPERTY OVERVIEW

건물 개요

WBC MAGOK DSP1, DSP2

구분	내용	
건물명	WEST BUSINESS CENTER MAGOK	
주소	서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP1, 2 (마곡동 764-3 일원)	
대지면적	15,838㎡	(4,791py)
용도지역	준공업지역, 공항시설보호지구(공항), 지구단위계획구역	
공사기간	(착공)2024년 08월말(예정) ~ (준공)2027년 02월말(예정)	
건축면적	8,320㎡	(2,517py)
연면적	90,398㎡	(27,345py)
기준층 전용면적	2,486.93㎡	(752.30py)
건폐율	52.5%	(법정 60% 이하)
용적률	273.3%	
구조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조	
승강기	DSP1 승객용 6대, E/S 1대 DSP2 승객용 6대, 비상/화물용 2대, 셔틀용 2대, E/S 4대	
층수	B4 / 10F	
주차대수	745대 (법정 528대)	



* 24년 2월 허가접수 건축개요 기준

건물 개요

WBC MAGOK DSP2

구분	내용		
건물명	WEST BUSINESS CENTER MAGOK		
주소	서울시 강서구 마곡동 지원시설용지 DSP2 (마곡동 764-3 일원)		
대지면적	8,318.00㎡	(2,516.20py)	
용도지역	준공업지역, 공향시설보호지구(공항), 지구단위계획구역		
공사기간	(착공)2024년 08월말(예정) ~ (준공)2027년 02월말(예정)		
건축면적	4,110.02㎡	(1,243.28py)	
연면적	54,507.37㎡	(16,488.48py)	
기준층 전용면적	2,486.93㎡	(752.30py)	
건폐율	49.41%	(법정 60% 이하)	
용적률	349.66%	(법정 350% 이하)	
구조	철근콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조		
승강기	승객용 6대, 비상/화물용 2대, 셔틀용 2대, E/S 4대		
층수	B4 / 10F		
구분	업무시설	근린생활시설	문화 및 집회시설
전체면적	41,062.95㎡ (12,421.54py)	7,378.67㎡ (2,232.05py)	6,065.75㎡ (1,834.89py)
전용면적	21,474.38㎡ (6,496.00py)	3,333.33㎡ (1,008.33py)	2,680.16㎡ (810.75py)
시설별 면적비	75.33%	13.54%	11.13%
전용률	52.30%	45.18%	44.19%
주차대수	483대 (법정 370대)		



* 24년 2월 허가접수 건축개요 기준

Stacking Plan

업무시설로 활용가능
부대시설로 활용가능

Floor

DSP 2

10F	전용면적 소계 729평	문화 및 집회시설 151평	업무시설 578평	
9F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
8F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
7F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
6F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
5F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
4F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
3F	전용면적 소계 752평	업무시설 752평		
2F	전용면적 소계 652평	업무시설 652평		
1F	전용면적 소계 652평	근린생활시설 652평		
B1	전용면적 소계 1,016평	문화 및 집회시설 660평	근린생활시설 357평	주차장
B2	주차장			
B3				
B4				기계전기실

DSP 1

전용면적 소계 793평	근린생활시설 793평	
전용면적 소계 1,011평	근린생활시설 1,011평	
전용면적 소계 979평	근린생활시설 979평	
전용면적 소계 899평	근린생활시설 899평	
전용면적 소계 646평	근린생활시설 646평	
전용면적 소계 762평	근린생활시설 762평	
	주차장	
		기계전기실

구분	DSP2			
전용면적 합계 8,315평	업무시설 6,496평	근린생활시설 1,008평	문화 및 집회시설 811평	
활용가능 전용면적 8,164평	업무시설 활용가능 6,496평	부대시설 활용가능 1,008평	부대시설 활용가능 660평	

구분	DSP1
전용면적 합계 5,089평	근린생활시설 5,089평
활용가능 전용면적 2,783평	업무시설 활용가능 2,783평

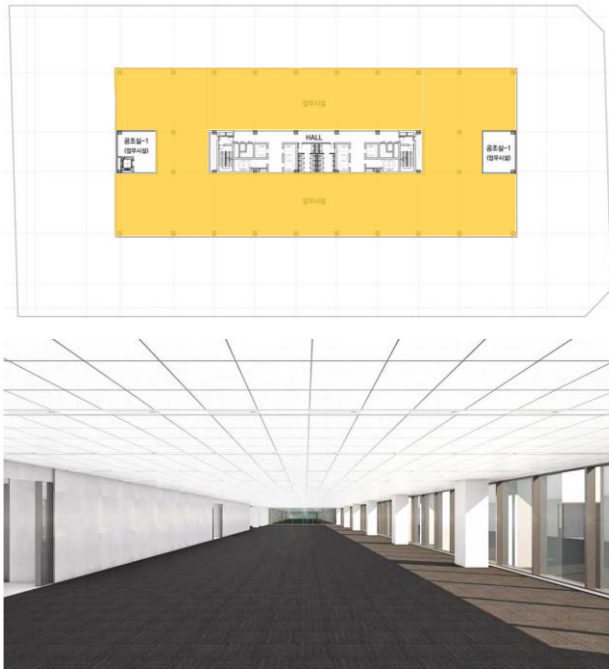
* 24년 2월 허가접수 건축개요 기준

물리적 특징점

오피스 평면 분석

- 전용면적 752py(지상 9층 기준)의 넓은 전용 공간 및 중심코어 구조 채택으로 높은 공간 효율성을 확보한 자산입니다.
- 오피스 기준층 기준 2.75m의 높은 천정고로 인해 쾌적한 업무환경을 제공하고 있습니다.

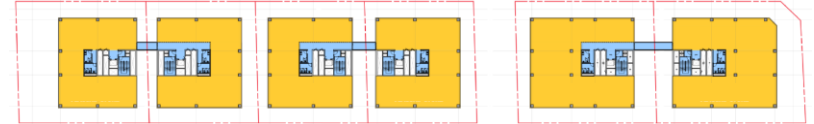
전용면적 752py



6개 별동의 크리에이티브 공간

- 6개의 별동 공간은 본동 업무시설과 분리하여 크리에이티브한 업무환경 혹은 협업 환경을 조성하는 등 다양하게 활용이 가능합니다.
- 호수 공원과 맞닿아 있어 개방감 있고 자연 친화적인 업무환경을 제공하고 있습니다.

6개동



물리적 특징점

로비 및 출입구

- 5.7m(지상 1층 기준)의 층고 및 다수의 전면유리 적용으로 공간 내 시각적인 개방감 확보 및 자연 채광량 극대화 하였습니다.
- 주출입구 및 총 4개의 부출입구 계획으로 방문객의 접근성을 확대한 자산입니다.

5.7m 층고



식물원 및 호수 조망

- 220m 호수공원과 인접한 사업지로 서울식물원 및 호수에 대한 영구적인 조망권을 확보하여 자연 친화적이고 개방적인 업무 환경을 조성할 수 있습니다.
- 인근 아트센터, 공원 등 입주자의 웰니스를 제공할 수 있는 공간입니다.

영구 조망

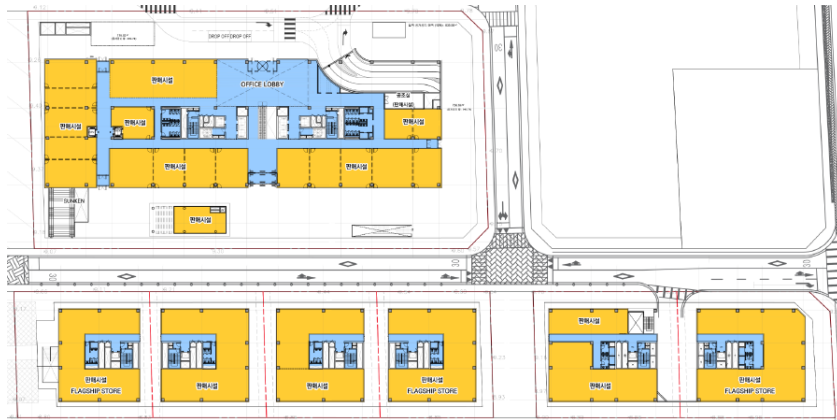


물리적 특징점

리테일

- 지상 1층 리테일 전용면적 1,552py으로 다양한 규모 및 컨셉의 테넌트 유치가 가능합니다.
- 근린생활시설 개별 출입문을 설치하여 방문객의 접근성 확대 및 리테일을 활성화한 자산입니다.

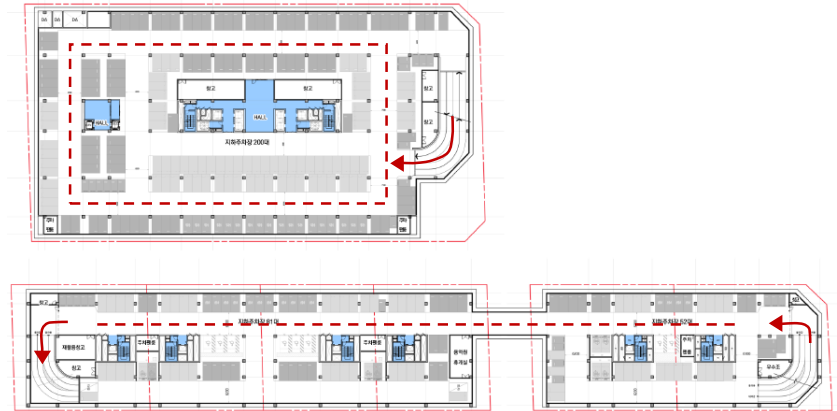
지상 1층 리테일
전용면적 1,551py



주차장

- 총 745대의 자주식 주차시설을 확보하여 여유 있는 주차 공간을 제공하고 있습니다.
- DSP1 별동은 지하간 연결하여 쾌적한 주차 공간을 확보하였습니다.

745대 자주식 주차시설

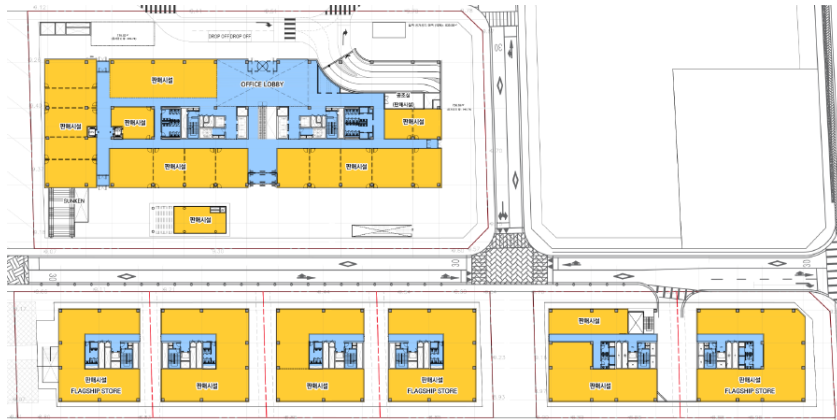


물리적 특징점

리테일

- 지상 1층 리테일 전용면적 1,552py으로 다양한 규모 및 컨셉의 테넌트 유치가 가능합니다.
- 근린생활시설 개별 출입문을 설치하여 방문객의 접근성 확대 및 리테일을 활성화한 자산입니다.

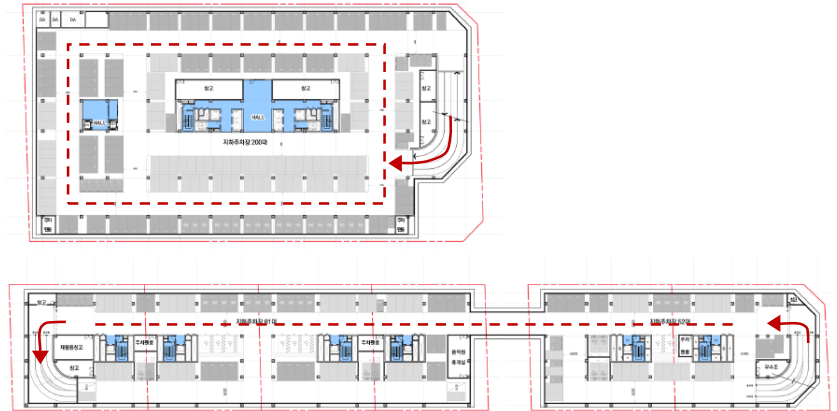
지상 1층 리테일
전용면적 1,551py



주차장

- 총 745대의 자주식 주차시설을 확보하여 여유 있는 주차 공간을 제공하고 있습니다.
- DSP1 별동은 지하간 연결하여 쾌적한 주차 공간을 확보하였습니다.

745대 자주식 주차시설



공간 활용(안) : DSP 1, 2 통합 계획안

[OFFICE] DSP.2

WEST BUSINESS CENTER (WBC)

[10F] The Peak lounge

전망대 역할의 공유 라운지로 다목적공간이자
임직원 뿐만 아니라 외부인에도 개방되는 시설

[2F~10F] Flexible Workspace

임대유연성을 갖는 분리형 코어와
752평 규모의 기준층 전용면적

[1F] Welcome Lobby & Shops

바쁜 일상을 위한 커피와 베이커리, 브런치
합리적인 매일의 식사를 위한 다국적 푸드홀

[B1F] Boutique Business Hall

중소규모 공연·전시장 및 부티크 뮤지엄,
카페 라운지 및 접객용 비즈니스 다이닝

DSP.1 [COMMERCIAL]

THE FLAT SIX (In WBC)

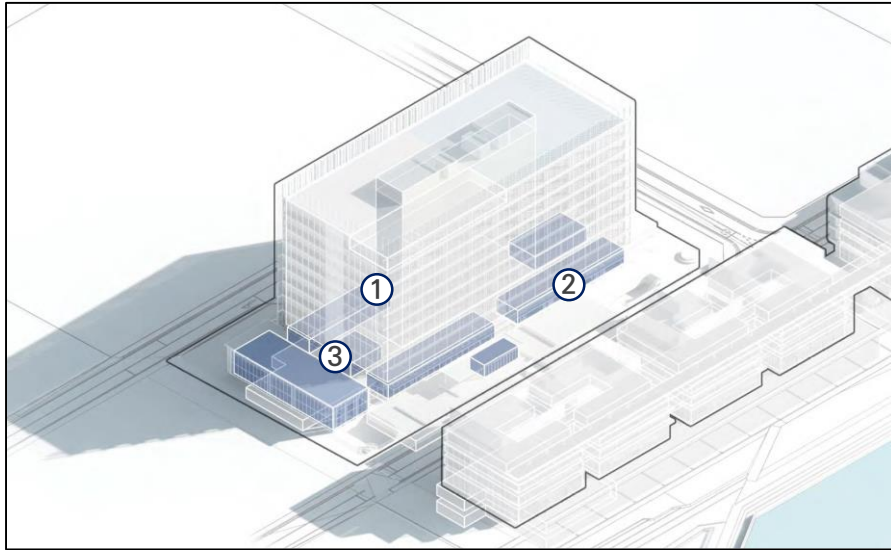
[B1F~4F] 6 Scenes of Urban Lifestyle

호수를 바라보는 다이닝, 플래그십 스토어
다양한 상업 및 걸쳐 플랫폼으로 구성된 복합문화시설

[B1F~B2F] Wellness Club & Lounge

활기넘치는 오피스 라이프를 위한
피트니스, 스크린골프, 샐러드바 및 라운지

공간 활용(안) : 지상 1층 활용 방안



01 오피스 로비 및 컨시어지 역할의 오픈형 카페

- 높은 층고와 탁월한 개방감이 느껴지는 로비 라운지 설치
- 자유로운 휴식과 다목적 미팅 및 전시 등 다목적 기능을 가진 공간

02 바쁜 일상을 위한 커피와 베이커리, 브런치

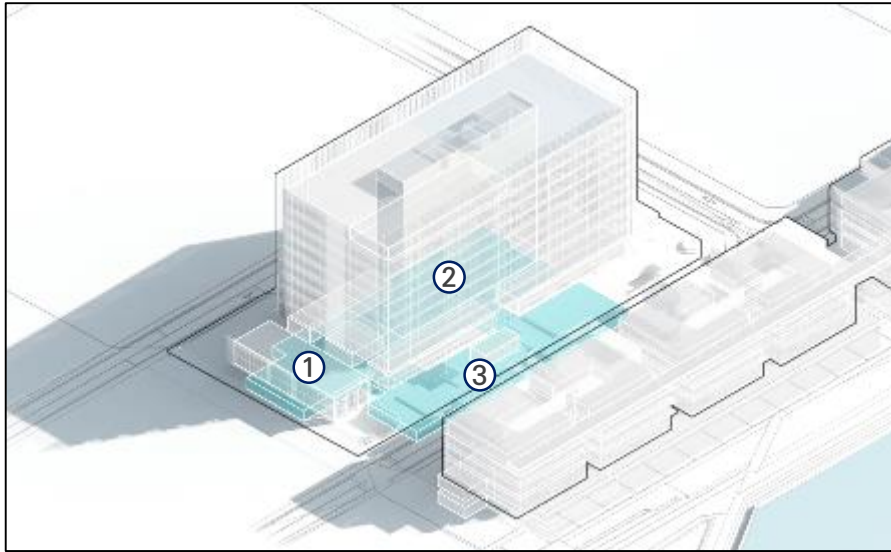
- 탁 트인 정원뷰가 펼쳐져 숲 속에 위치한 듯한 느낌 부여
- 휴식 및 간단한 미팅·다이닝을 위한 베이커리와 커피를 판매하는 카페 공간

03 합리적인 매일의 식사를 위한 다국적 푸드홀

- 데일리 이용이 가능한 저렴한 가격과 다양한 F&B 매장 마련
- 임차사와 외부 방문객 모두에게 소구 가능한 캐주얼 다이닝 푸드홀 컨셉



공간 활용(안) : 지하 1층 활용 방안



01 공연·전시 등이 가능한 다목적 배뉴

- 공연 및 전시 가능 공간을 마련(천장고 3.30m)하여 일상 속 문화예술 공간 조성
- 라이프스타일 오피스로 폭 넓은 경험을 전달하고 생활의 경계를 확장

02 비즈니스 클럽하우스 (라운지 및 규모별 미팅룸)

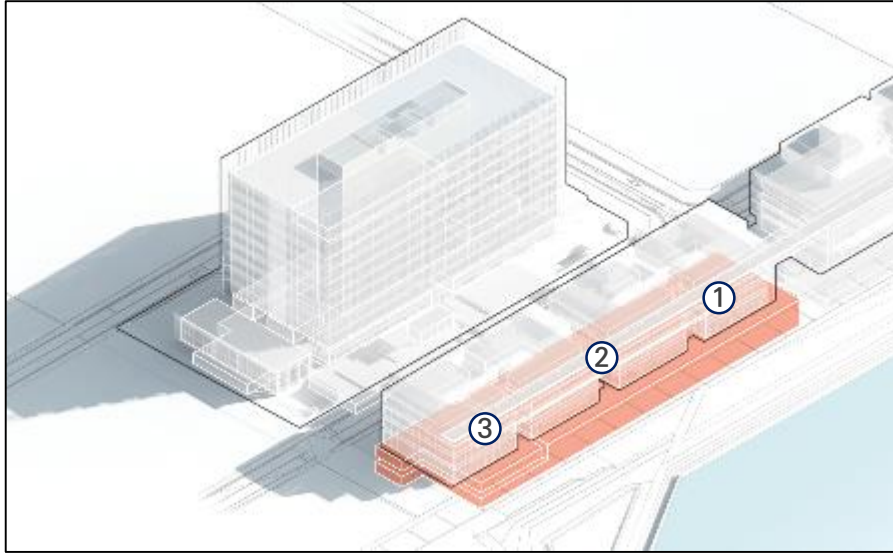
- 기업체의 소규모 행사 및 각종 단체 대상 미팅, 세미나, 연회 진행 가능 공간
- 대관 행사 미진행 시 입주사 임직원을 위한 휴식 공간으로 활용 가능

03 비즈니스 다이닝

- 고품격 비즈니스 미팅 및 소규모 모임장소를 위한 프라이빗 파인다이닝 유치
- 오피스 웰리티 및 네임밸류 향상을 위한 저층부 고급 F&B 조성



공간 활용(안) : DSP1 지하 1층 (매입 대상 제외, 임차 가능 / 1~2 구간 천장고 8.1m)



01 피트니스 앤 샐러드바 (천장고 8.1m)

- DSP2 입주사 임직원을 위한 다양한 운동·휴게시설 및 신선한 샐러드를 제공
- 높은 천장고를 활용하여 쾌적한 피트니스 및 액티비티 시설 제공

02 전시 및 공연장 (천장고 8.1m)

- DSP2 문화 및 집회시설과 연계하여 전시·공연 시설 설치 및 운영
- 높은 천장고를 활용하여 체험형 미디어 전시장 및 소형 오케스트라 콘서트홀 조성

03 키즈 앤 어덜트 라이브러리

- 여러 연령대가 자유롭게 휴식하며 편안한 독서를 할 수 있도록 라운지 공간을 조성



An architectural rendering of a modern urban development. In the background, a large, multi-story building with a grid-like facade stands prominently. Below it, a series of commercial buildings with various storefronts, including a Nike store, are visible. In the foreground, a wide, paved promenade with a series of steps leads down to a body of water. The promenade is lined with young trees and small figures of people, suggesting a public space. The water reflects the buildings and the sky. The overall scene is presented in a muted, blue-toned color palette.

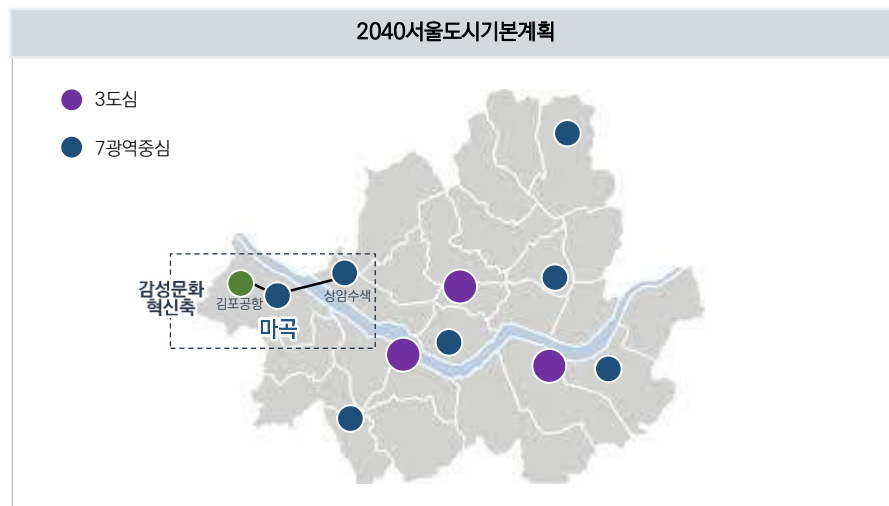
04

LOCATION ANALYSIS

입지 분석

감성문화 혁신축 및 지식산업 클러스터 기반의 동북아 관문 도시

- 본 자산이 위치한 마곡은 2040서울도시기본계획에서 4대 혁신축(감성문화 혁신축) 및 7광역중심(지식산업 클러스터)으로 계획되어 있으며 타 업무지구 대비 인천국제공항 및 김포국제공항과의 우수한 접근성을 보유하고 있어 향후 문화 및 지식산업거점의 동북아 관문 도시로 개발 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.



4대 혁신축 : 김포공항~마곡~상암수색(감성문화 혁신축)	
혁신축 육성방향	주요 거점별 개발방향
- 마곡 산업단지 및 광역중심을 거점으로 BT·IT·NT·GT·R&D 기능 지원·육성 - 상암 DMC 중심 미래 창조문화 콘텐츠시장 혁신기지 육성	- 마곡 광역중심 BT·IT·NT·GT 등 R&D - 상암·수색 지역중심 디지털·문화 콘텐츠산업 - 김포공항 관광, 컨벤션, 상업시설 등 서비스산업

7광역중심 : 마곡
광역중심 육성방향
자족적 지식산업 클러스터를 기반으로 국제비즈니스 환경이 구축된 업무·상업중심지로 육성



공항	마곡	CBD	GBD	YBD
인천 국제공항	인천국제공항 고속도로 40분	강변북로 60분	올림픽대로 60분	올림픽대로 45분
	공항철도 40분	5호선, 공항철도 75분	신분당선, 9호선, 공항철도 90분	9호선, 공항철도 60분
김포 국제공항	공항대로 15분	강변북로 40분	올림픽대로 40분	의사당대로 25분
	9호선 5분 공항철도 3분	5호선 40분	신분당선, 9호선 40분	9호선 20분

교통 접근성 분석

광역 교통망을 통한 우수한 차량 접근성

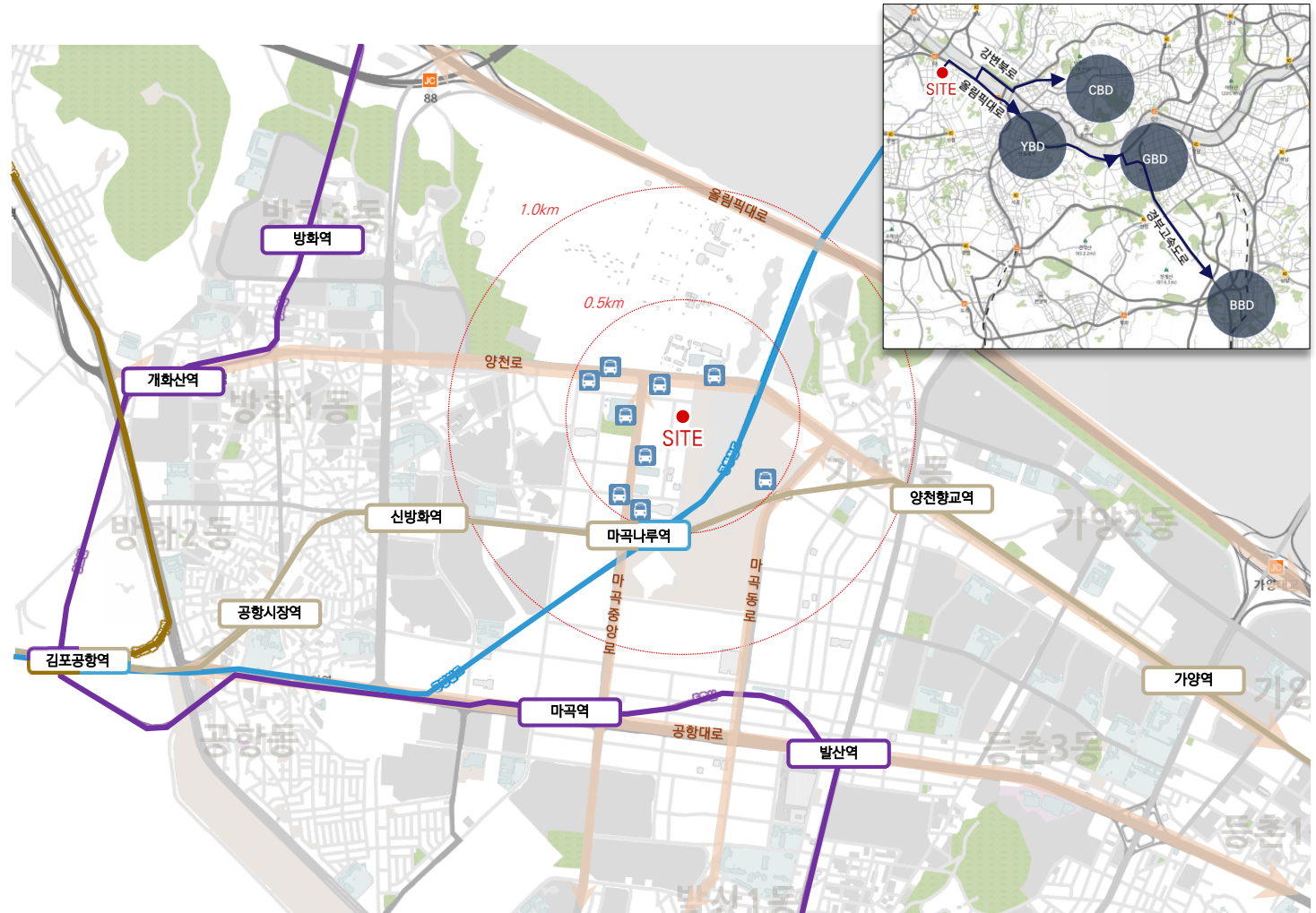
- 본 자산은 마곡중앙로, 양천로, 올림픽대로 등을 통한 서울 주요 권역 및 경기도로의 차량 접근성이 용이합니다.

권역	소요시간
CBD	40min (광화문역 기준)
GBD	45min (강남역 기준)
YBD	25min (여의도역 기준)
BBD	60min (판교역 기준)

대중교통 이용 편의성

- 도보 7분 거리에 지하철 9호선, 공항철도선 마곡나루역이 위치하고 있어 대중교통 이용 편의성을 보유하고 있습니다.
- 반경 500m 내 9개의 버스 정류장을 통한 4개의 버스노선 이용이 가능합니다.

지하철	버스
9 공항 마곡나루역	간선 1노선 지선 3노선



주변 개발계획

- 본 자산 인근에 마곡 MICE복합단지, 마곡 산업단지 클러스터 등 프로젝트가 진행됨에 따라 본 자산의 입지적 위상은 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.

1. 마곡 MICE복합단지



2. 마곡 산업단지 클러스터



3. 원웨이스트 서울



4. 강서구청 통합신청사



5. GTX-F 노선 신설



6. 수도권 전철 5호선 연장



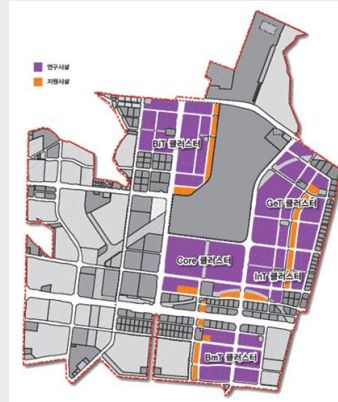
주변 개발계획

1. 마곡 MICE복합단지



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 767~769번지 일원
부지면적	82,724㎡ (25,024py)
사업비용	약 3조 5000억원
준공시기	2024년 9월(예정)
비고	- 총 4개 블록(CP1, CP2, CP3-1, CP3-2)으로 구성된 연면적 총 826,520㎡ 규모의 복합업무상업 기능 단지 18개 동의 상업시설, 업무시설, 호텔, 컨벤션, 문화시설 등이 건립될 예정

2. 마곡 산업단지 클러스터



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 도시개발사업구역 내
부지면적	1,124,173㎡ (340,062py)
용지별 면적	- 산업시설용지: 729,010㎡ (220,526py) - 지원시설용지: 82,492㎡ (24,954py)
비고	- Core 클러스터 : 선도 및 공공지원시설 등 핵심시설 - InT 클러스터 : 정보통신, 나노기술 중심 산업 - BmT 클러스터 : 바이오의료, 의약 중심 산업 - BiT 클러스터 : 바이오, 정보 중심 산업 - GeT 클러스터 : 친환경, 신재생에너지 중심 산업

3. 원웨이스트 서울



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 마곡도시개발사업지구 내
부지면적	39,050㎡ (11,813py)
사업비용	약 2조 6000억원
준공시기	2024년 8월(예정)
비고	- 연면적 463,098㎡ 규모의 업무시설, 판매시설 및 근린생활시설로 구성된 복합시설 2021년 국민연금공단에서 준공 조건부로 2조 3,000억원에 선매입

주변 개발계획

4. 강서구청 통합신청사



구분	내용
위치	서울시 강서구 마곡동 745~3번지 일원
부지면적	20,244㎡ (6,124py)
사업 비용	약 2,431억원
준공시기	2026년 12월 예정
비고	- 연면적 59,377㎡의 지하 2층~지상 8층 규모의 공공청사 건립 계획 - 청사시설 외에도 어린이집, 키즈카페 등 주민 편의시설과 열린도서관, 어린이도서관, 문화센터, 북카페 등 문화공간 마련

5. GTX-F 노선 신설



구분	내용
개발 노선안	수원~부천종합운동장~김포공항~의정부~북정~수원
개통 시기	2035년 개통 목표
비고	1단계 사업으로 교산~왕숙2 구간 개통 - 이외 구간은 2단계 사업으로 추진

6. 수도권 전철 5호선 연장



구분	내용
개발 노선안	방화역~김포리버시티~인천원당(인천1호선)~김포감정~김포한강2콤팩트시티
개통 시기	미정
비고	- 인천시와 경기도 김포시의 의견 대립 이후 정부 중재안 발표 2024년 2월까지 지역주민의 의견수렴을 거친 이후 제4차 광역교통시행계획에 반영할 예정

05

APPENDIX



투자구조 Alt 1 – 선매입(Asset Deal)

선매수자가 착공시점에 DSP2 매매계약을 체결하고 개발법인에 계약금을 지급, 준공시점 잔금 지급과 함께 소유권을 이전 받습니다.



* 본건은 SH 공모조건 및 사업협약 등에 따라 토지 매각이 아닌 준공시점 선매각 방식으로만 매각이 가능합니다.

투자구조 Alt 2 – 선매입(Fund)

선매수자가 DSP2 매입을 위하여 자원조달이 필요할 경우 선매입 펀드를 조성하여 보통주 Tranche에 투자하는 방식으로 구조화할 수 있습니다.



투자구조 Alt 3 – SI 참여

기존 이지스 펀드 구조를 활용하여 착공시점에 펀드 Equity 투자, DSP2 임대차계약을 체결하고 운영기간 펀드로부터 배당 수취 및 주주로서의 권리 행사가 가능합니다.

개발기간



운영기간



투자구조 Alt 4 – SI 참여 후 콜옵션(Fund) 행사

개발기간에는 기존 이지스 펀드의 우선주 투자자로서 참여 및 DSP2를 준공시점에 매수할 수 있는 권리를 부여 받고, 준공 이후에 DSP2 매입 펀드를 활용해 사옥을 취득할 수 있습니다.



투자구조 Alt 4 – SI 참여 후 콜옵션(Fund) 행사

우선주는 개발기간 연 12.0% 배당을 수취하며, 우선주 투자금액과 배당금액 등을 더하여 콜옵션 행사 주체의 보통주 투자가 가능합니다.

개발기간	
구분	내용
투자대상	이지스제420호전문투자형사모부동산투자회사의 1종 종류주(우선주)
투자금액	[350~500]억원
투자기간	30개월 (건설기간)
배당률	연 12.0% 단리
매각차익 쉐어	없음
콜옵션 부여	준공시점 6개월전부터 3개월전까지 DSP2 건물을 연면적 평당 [23]백만 원에 매입할 수 있는 권리 부여
원금 회수	준공시점 DSP2 매각 혹은 담보대출을 통하여 원금회수

준공 후 콜옵션 행사시				
총투자비 및 재원조달 가정				
총투자비	금액	재원조달	금액	비고
DSP2	381,157	선순위 담보대출	237,000	LTV 60% All-in 4.5%
취득부대비용	25,026	중순위 담보대출	75,830	LTV 79% All-in 6.0%
기타예비비	6,647	우선주	50,000	우선분배 5.0% 매각차익 30%
		보통주	50,000	잔여분배 매각차익 70%
합계	412,830	합계	412,830	
민감도				
평당매입가	22백만원	23백만원	24백만원	비고
총투자비	394,918	412,830	430,763	
보통주 예상 IRR	15.5%	11.9%	7.6%	60개월 운영

투자구조 비교

SI로 참여시 직접소유에 비해 재무/회계적인 장점이 있으며 및 관리 운영에 용이합니다

구분	Asset Deal	SI 참여
재무 측면	- 사옥 매입을 위한 부채 조달로 재무 구조 악화 → 자산 매입시 일반적으로 금융기관의 담보대출(LTV 60% 내외) 이용으로 부채 규모 증가 ex. 4,000억의 자산 매입시 2,400억의 대출 조달 → 담보대출로 조달이 되지 않는 자금은 현금 자산 투입으로 재무 효율성 저하 - 임차 비용은 절감되나 금융 비용, 건물 관리/운영 비용, 재산세 등의 영업비용 발생 → 2,400억원 담보대출 조달시 연간 100억원 이상의 금융비용 발생 → 관리비용 연간 약 30억원, 재산세 연간 약 10억원 예상	- 간접투자기구의 수익권 투자 형태로 사옥 마련시 고유계정과의 단절로 각종 재무리스크 헷지 → BS상 부채 비합산, 차입비용 감소로 기업 재무구조 개선 및 기업가치 상승(부외금융 효과) → 간접투자기구 수익권은 매도가능증권으로 계정처리되며 회계상 자산항목에 계상 - 사옥 사용 면적에 따라 임차 비용은 발생하나 배당이익으로 일부 회수 → 투자금액의 약 6% 이상의 배당 수익 발생 - 간접투자기구의 자산 매각 시 투자금 회수 및 매각금액에 따라 매각차익(영업외수익) 발생 - 부동산시장 악화 및 자산디플레이션 발생시 공동 투자를 통한 투자위험 경감 및 시장상황에 따른 즉시 대응 가능 - 필요시 제3자에 대한 투자지분 매각을 통한 유동성 확보 용이 → 부동산 매각의 경우, 매수자의 자산실사 등 계약 조건 협의 등으로 3개월 이상 기간 소요
운영 측면	- 효율적 사옥 관리를 위한 전문 운영인력 확보 필요	- 직접 개발/운영 시 예상되는 각종 관리 리스크 헷지 - 공실 발생시 신규 임차인 확보 등 관리회사의 전문적인 운영으로 SI는 본업에 집중
자산에 대한 권리	- 소유권 - 건물 관리 운영에 대한 모든 권리	- 펀드 주주로서의 권리(지분에 따른 의결권 행사) - 개발단계 설계 / 용도 변경 등 선임차계약 체결에 따른 맞춤형 사옥 적용 가능 → 임차 전용 공간 동선 분리 / 보안시스템 설치 / 건물 외관 기업명 부착 등 - 우선임차권, 우선매수권 등 안정적으로 사옥확보를 위한 권리 확보

SI 투자 사례(개발 사업)

개발 법인에 투자하는 방식으로 본사 사옥을 마련하는 사례는 아래와 같습니다.

성수 크래프트 사옥 개발



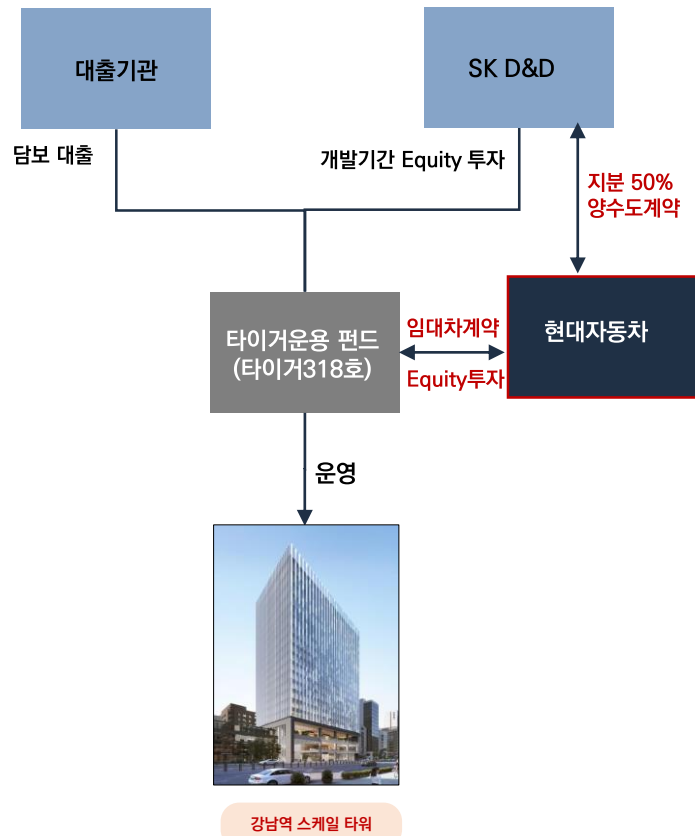
SEMA(과학기술인공제회) 사옥 개발



SI 투자 사례(실물 매입)

운영 법인의 지분 양수도 방식으로 사옥을 마련하는 사례는 아래와 같습니다.

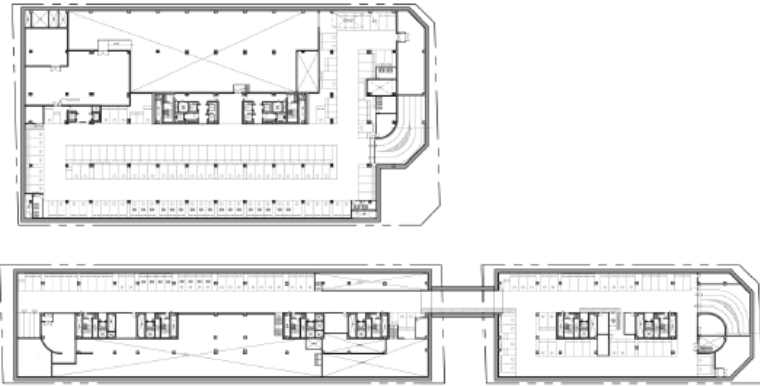
현대차 강남 사옥 매입



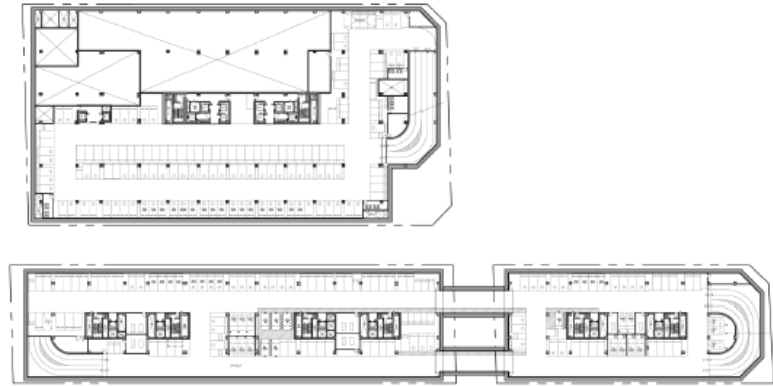
넥슨 사옥 매입



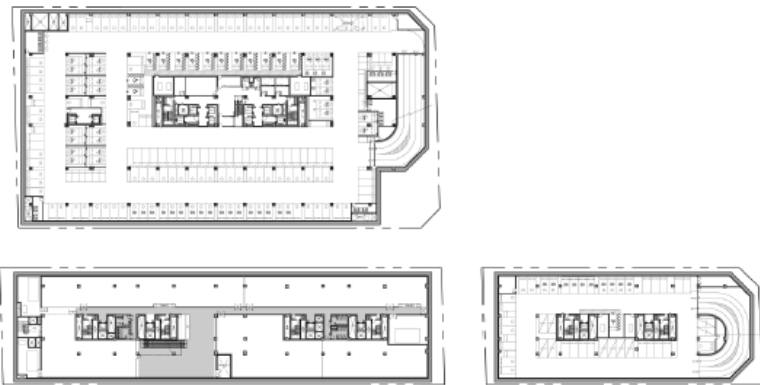
평면도



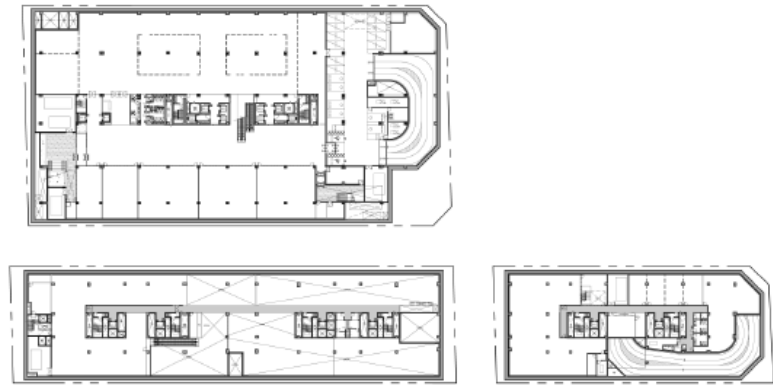
지하4층



지하3층

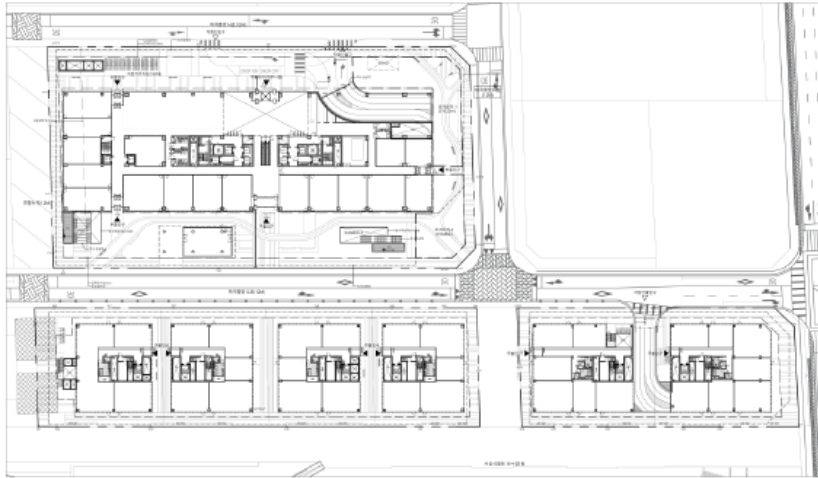


지하2층

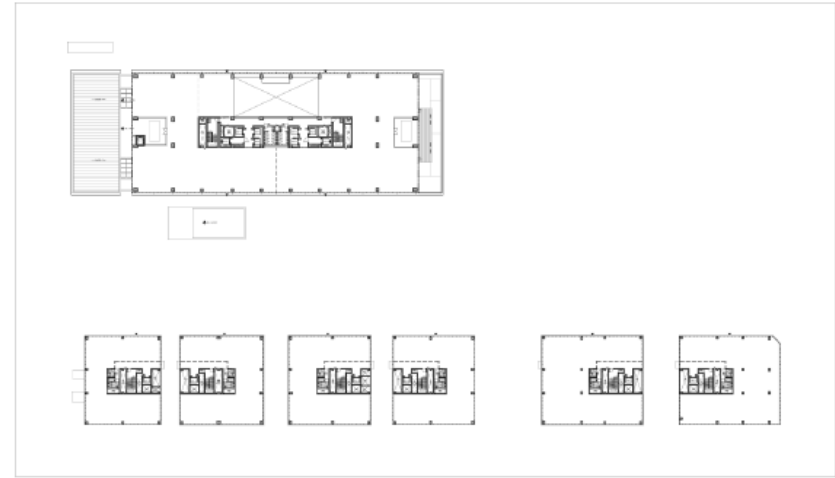


지하1층

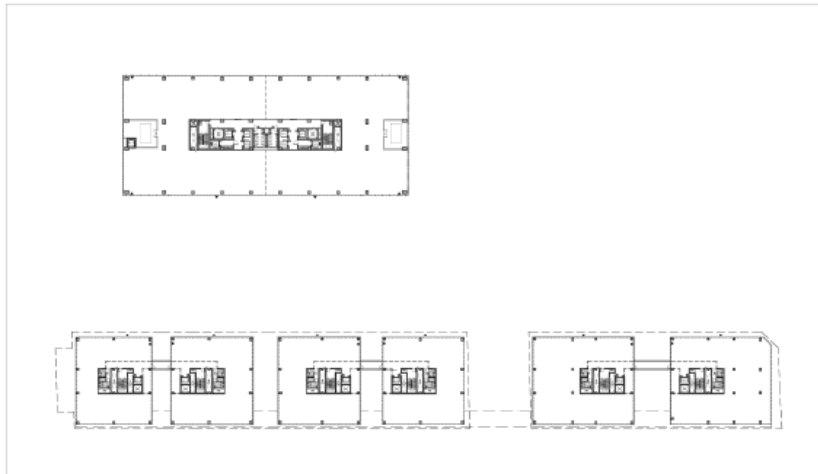
평면도



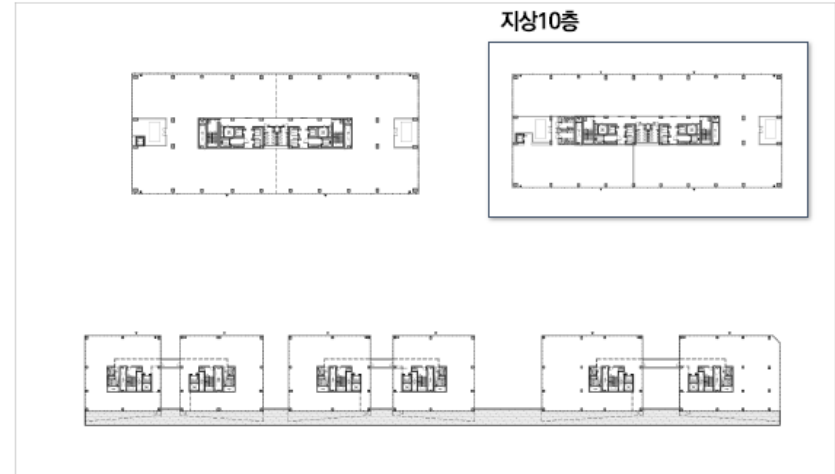
지상1층



지상2층



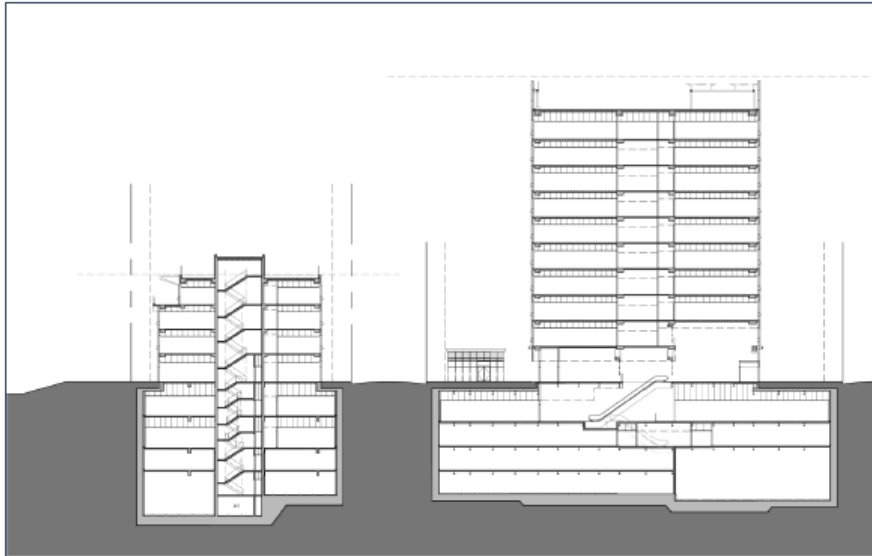
지상3층



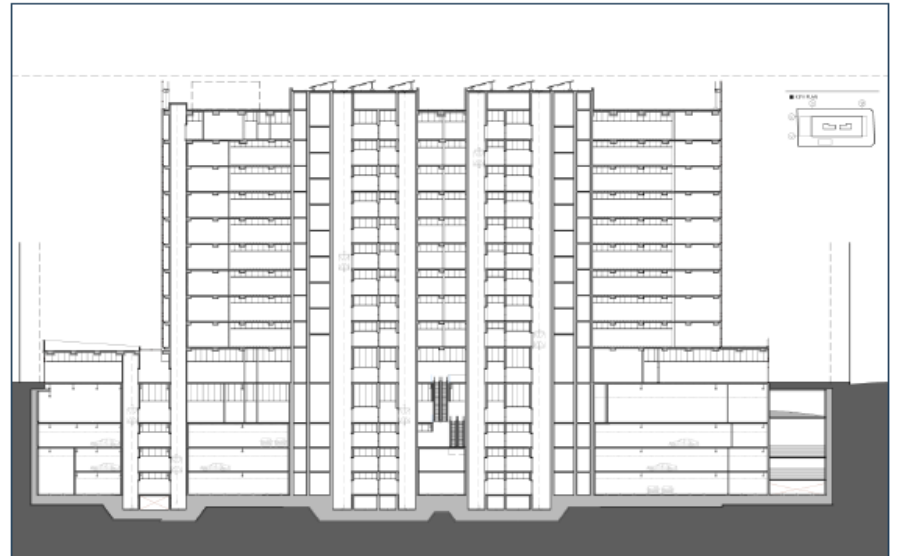
지상4층

단면도

종단면도



횡단면도





CONTACT POINT

대표 박희원

02. 6007. 4504

hwpark@syasset.com

차장 김지형

02. 6007. 4528

jihyung12@syasset.com

과장 권혁진

02. 6007. 4972

hyukjin@syasset.com

주임 김도정

02. 6007. 4959

kdj0622@syasset.com