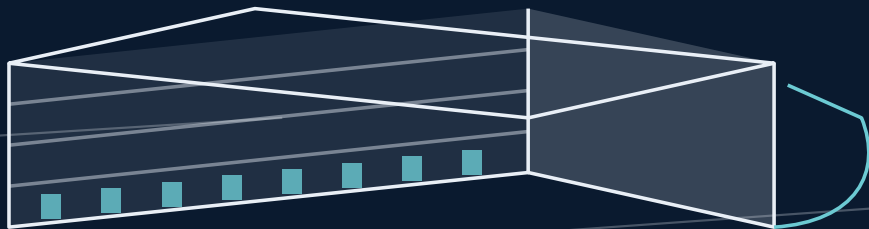


SAMPLE · 가상 자산으로 만든 예시 문서



Project NORTHGATE

수도권 상운·저운 복합 물류센터 · 연면적 66,116m² (20,000평)

기관투자자 투자심의용 · 2026. 10. · 제작 IMWise

매각 기준가(가정)

1,480억 · 평당 740만

현행 NOI · 캡레이트

82.8억 · 5.59%

임대율 · WALE

100% · 3.7년

IMPORTANT NOTICE

유의사항

비밀유지. 본 문서는 비밀유지약정을 체결한 기관투자자의 투자 검토용으로만 제공됩니다. 매도인의 서면 동의 없이 복제·배포할 수 없습니다.

투자 권유가 아님. 본 문서는 증권의 모집·매출이나 청약 권유가 아니며, 특정 투자 결정을 권하지 않습니다. 투자 판단은 검토자가 자체 실사와 자문을 거쳐 내려야 합니다.

예측정보. 현금흐름·IRR·배당 수치는 예측정보입니다. 17·20쪽 가정(임대료 상승, 재계약 확률, 출구 환원율, 금리)에 근거하며, 가정이 달라지면 결과가 크게 달라질 수 있습니다. 수익을 보장하지 않습니다.

가치 추정. 가치 관련 수치는 참고용이며 감정평가가 아닙니다.

이 문서는 샘플입니다

IMWise의 기관급 TM 제작 수준을 보여드리기 위한 예시입니다. 자산·임차인·거래 사례·시장 수치는 모두 가상이며, 한국은행 ECOS 금리만 실제 조회값입니다 실측. 가상 수치에는 가상 을 붙였습니다.

없는 데이터는 지어내지 않습니다. 실제 TM에서 매도인이 제공하지 않은 항목은 「NDA 체결 후 데이터를 제공」으로 표기합니다.

INVESTMENT SUMMARY

투자 요약

램프웨이 구조의 준신축 복합 물류센터. 두 임차인이 100% 임차 중이며, 저운 5,000평이 수익의 3분의 1 이상을 만듭니다.

매각 기준가(가정) 1,480억 연면적 평당 740만 원	현행 NOI 82.8억 캡레이트 5.59%	임대율 · WALE 100% 잔여 3.7년(임대료 가중)	차입 IRR(10년) 7.33% 무차입 6.36% · 자본배수 1.79배
--	--	--	---

① 대체 어려운 입지 IC 2.8km, 서울 강남권 약 45분. 수도권 인구 대부분을 당일 배송권으로 묶는 자리입니다(가정).	② 램프웨이 · 저운 겸용 전 층 차량 직접 접근, 유효 층고 10m. 상운과 저운을 모두 받을 수 있어 임차인 교체 유연성이 높습니다.	③ 확인된 하방 요인 2029년 α 만기와 저운 공급 과잉을 숨기지 않고, 공실 기간을 현금흐름에 넣은 뒤 수익률을 제시합니다.
--	--	---

자산·임대 조건은 가상입니다 가상. 금리는 한국은행 ECOS 실측 실측 (12쪽).

INVESTMENT THESIS

투자 논거

매수 검토자가 투자심의에서 설명해야 할 세 가지 논거와, 각 논거를 흔들 수 있는 반대 증거를 함께 적었습니다.

논거	근거	반대 증거와 반영 방식
입지 희소성	IC 인접 대지 10,000평 규모 부지는 인허가·민원 때문에 신규 공급이 어렵습니다. 램프웨이 물류센터 수요는 이커머스·신선 유통 3PL이 주도합니다.	권역 내 2027년 준공 예정 물량 — 8쪽 공급 시나리오에 반영
수익의 질	현 임대료의 41%가 저온에서 나오고, 두 임차인 모두 연 2.5~3.0% 고정 인상 조항이 있습니다.	저온 공급 과잉으로 재계약 시 시장 임대료 하락 — 저온 시장 임대료를 현 계약보다 4.3% 낮게 가정
출구 선택지	α 재계약 직후(2029) 코어 자산으로 조기 매각하거나, 10년 보유 후 매각하는 두 경로가 있습니다(15쪽).	출구 환원을 상승 — 13쪽 민감도에서 6.5%까지 시험

심의 요약 한 줄

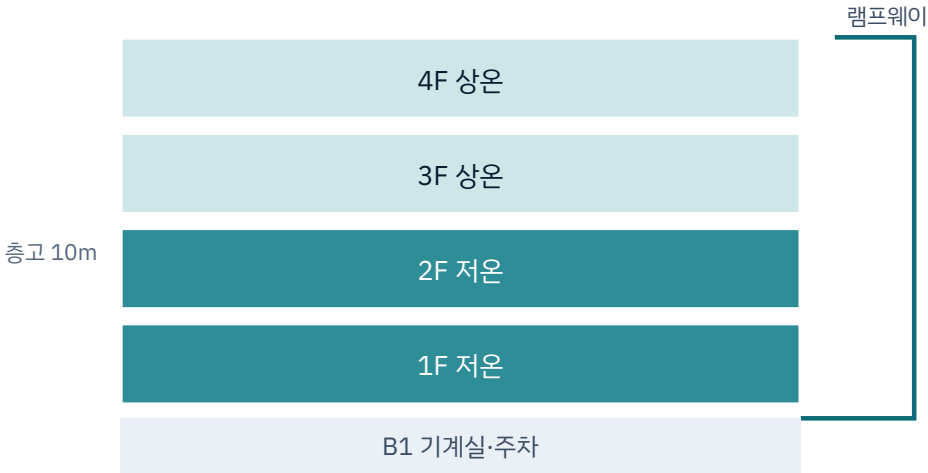
현행 캐레이트 5.59%, 차입금리 5.39%로 초기 레버리지 효과는 얕습니다. 고정 인상 조항과 저온 프리미엄을 반영한 보유기간 IRR은 차입 7.33%, 무차입 6.36%로 계산됩니다. 핵심 변수는 2029년 α 재계약입니다.

ASSET OVERVIEW

자산 개요

소재지	경기도 ○○시 ○○읍 (가상)
대지 / 연면적	10,000평 / 20,000평
규모	지하 1층 / 지상 4층 · 램프웨이(1~4층 차량 직접 접안)
준공	2022년 3월
층고·접안	유효 층고 10.0m · 도크 124개 · 도크레벨러 48기
저온	저온(-25°C~+10°C) 5,000평
임대 구성	상온 15,000평 · 저온 5,000평

B동 층별 구성 개념도(A동은 상온 1~3층)

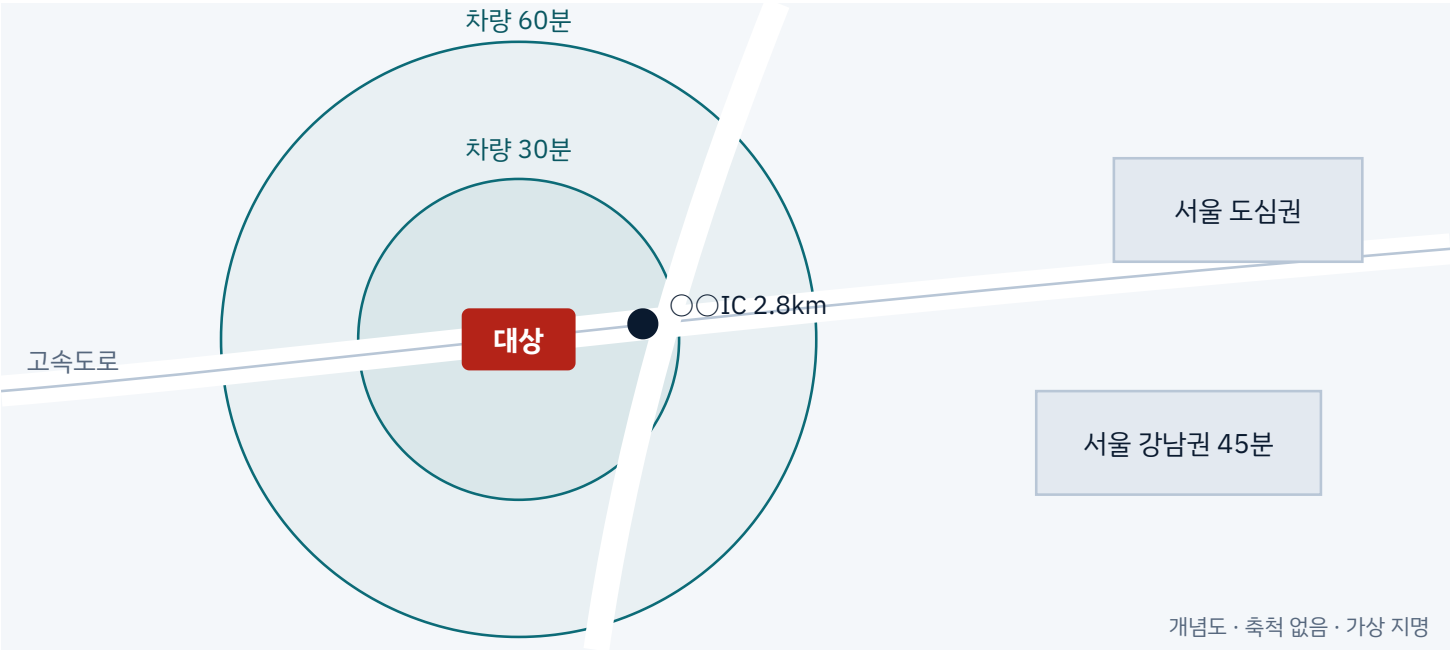


자산 사양은 가상입니다. 실제 TM에서는 건축물대장·준공도면·소방 완비증명과 대조합니다. 물류센터는 화재 위험이 핵심 실사 항목이므로 소방 설비 사양과 보험 조건을 별도 장으로 둡니다. 가상

LOCATION

입지와 접근성

물류센터의 가치는 거리보다 시간입니다. 주요 소비지까지의 차량 시간을 기준으로 정리했습니다.



거리·시간은 가정값 가상

차량 접근(가정)

○○IC	2.8km · 5분
수도권 제1순환	11km · 12분
서울 강남권	약 45분
서울 도심권	약 60분
인천항·공항	약 70분

배송 권역

차량 60분 권역에 수도권 소비 인구의 대부분이 들어온다는 가정입니다. 실제 TM에서는 카카오 경로 API로 시간대별 소요 시간을 측정해 표기합니다.

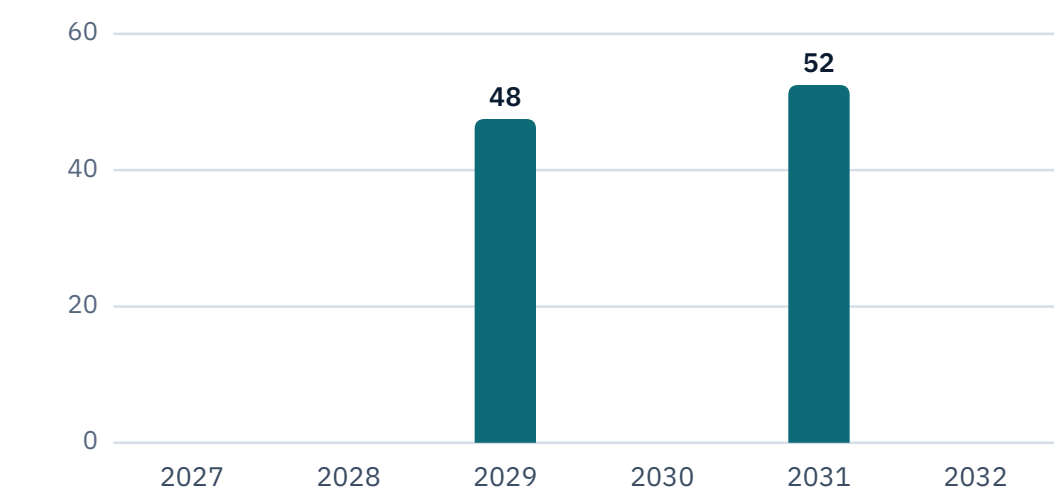
TENANCY

임대차 현황

금액은 만 원(월, VAT 별도). 보증금은 월 임대료 10개월분을 가정했습니다. 2029년 3월 α 만기가 가장 큰 변수입니다.

임차인	공간	면적	평당(만)	월 임대료	비중	계약기간	연 인상
임차인 α (3PL)	A동 상온 1~3층	12,000평	3.35	40,200	47.5%	2022-04~2029-03	3.0%
임차인 β (신선식품 유통)	B동 저온 1~2층	5,000평	6.90	34,500	40.8%	2023-01~2031-12	2.5%
임차인 β (신선식품 유통)	B동 상온 3~4층	3,000평	3.30	9,900	11.7%	2023-01~2031-12	2.5%
합계	2개 임차인	20,000평	4.23	84,600	100%	WALE 3.7년	—

만기 도래 임대료 비중(% , 연도별)



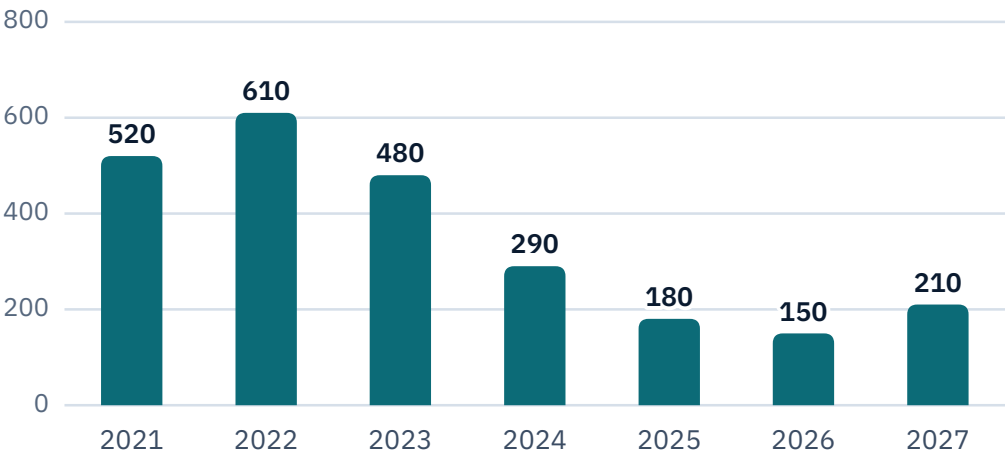
2029년 α 만기 처리

α가 65% 확률로 재계약하고, 35%는 9개월 공실 후 시장 임대료로 새 임차인을 받는다고 가정했습니다. 저온(β)은 2031년 말 만기에 재계약 60%, 공실 12개월을 가정했습니다. 공실 기대 손실은 11쪽 현금흐름의 2029·2032년에 나타납니다.

MARKET

수도권 물류 시장

신규 공급(천㎡, 연간) — 표기 예시

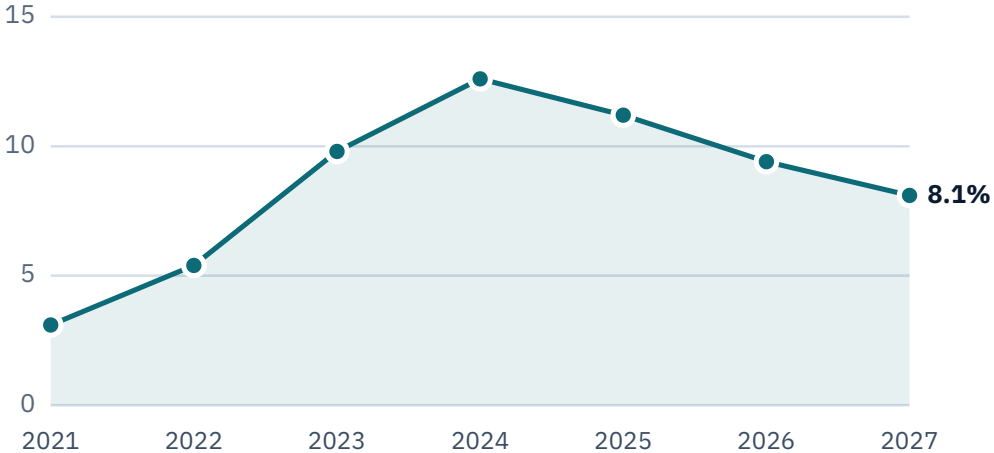


상은

공급 감소로 임대료가 완만히 회복하는 국면으로 보고 시장 임대료 상승률을 연 2.0%로 잡았습니다.

시장 수치는 표기 예시입니다. 실제 TM에서는 중개법인·리서치사 물류 리포트와 국토교통부 물류창고업 등록 현황을 출처와 기준 시점을 붙여 씁니다.

공실률(% , 연말) — 표기 예시



저은

저은 창고는 2022~2023년 과잉 공급의 여파가 남아 있습니다. 재계약 시 시장 임대료를 평당 6.60만 원(현 계약보다 낮음)으로 보수적으로 가정했습니다.

가상

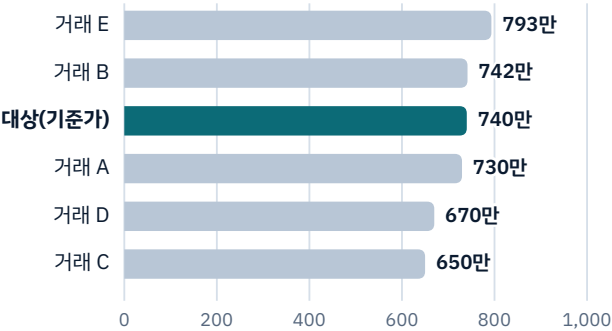
COMPARABLES

거래 사례

2025~2026년 수도권 물류센터 거래 5건(가상). 대상 기준가의 연면적 평당 가격과 캐피트를 사례와 나란히 놓았습니다.

사례	시점	권역	연면적	용도	거래가	평당	캡
거래 A	2026-06	경기 남부	18,500평	상온	1,350억	730만	5.8%
거래 B	2026-03	경기 동남부	24,000평	상온·저온	1,780억	742만	5.7%
거래 C	2025-11	경기 북부	12,000평	상온	780억	650만	6.1%
거래 D	2025-09	인천	30,000평	상온	2,010억	670만	6.0%
거래 E	2026-07	경기 남부	15,000평	저온	1,190억	793만	6.2%
대상(기준가)	—	경기	20,000평	상온·저온	1,480억	740만	5.59%

연면적 평당 가격(만 원)



거래 사례는 가상입니다. 실제 TM에서는 공사·등기·리서치 자료로 거래가를 확인하고, 캐피트는 거래 시점 임대 수입이 확인된 사례만 씁니다. 가상

UNDERWRITING

주요 가정

수익률보다 가정이 먼저입니다. 심의위원이 가장 먼저 흔들어 볼 항목을 한 장에 모았습니다.

분석 기간	2027~2036년(10년), 연 단위, 2026년 12월 종결
매입가	1,480억 + 취득 부대비용 5.1%
임대료	계약 기간 중 연 고정 인상(α 3.0%, β 2.5%)
시장 임대료	상온 3.40만 · 저온 6.60만 원/평, 연 2.0% 상승
만기 처리	재계약 확률 상온 65% · 저온 60%, 미갱신 공실 상온 9 · 저온 12개월(기대값)
임대 비용	신규 임대 시 월 임대료 1.5개월분
운영비용	보유세·보험·대수선 총당 등 연 17.7억, 연 2.5% 상승 + PM 매출의 1%
출구	11년 차 NOI ÷ 출구 캡 6.00%, 매각 비용 1.0%
차입	LTV 55% · 금리 5.389%(회사채 AA- 3년 4.689% + 0.70%p) · 만기 일시 · 취급수수료 1.0%
보증금	월 임대료 10개월분, 취득 시 승계·매각 시 승계(차감)

금리는 한국은행 ECOS 2026-09-23 회사채(3년, AA-) 실측값에 가산폭 가정을 더했습니다 실측. 나머지는 가정 가상.

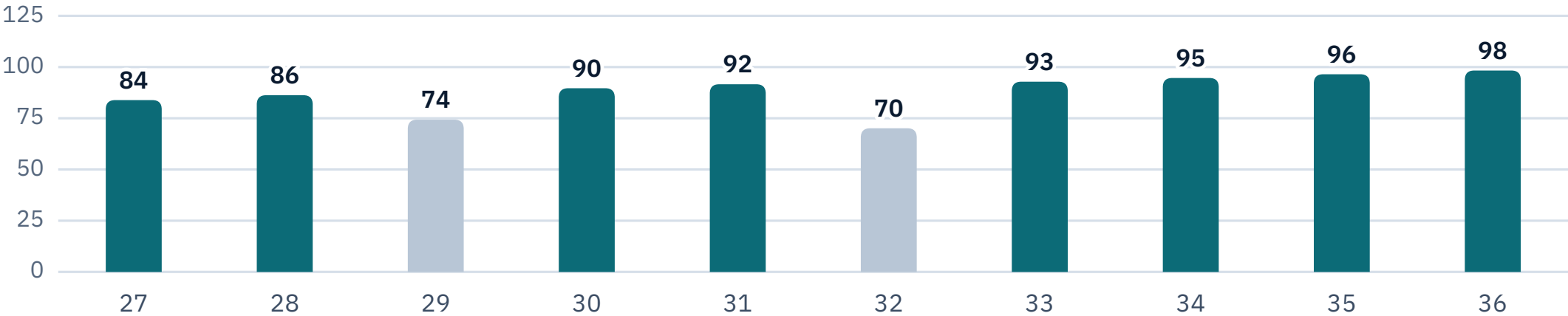
CASH FLOW

10년 현금흐름(무차입, 억 원)

2029년과 2032년의 NOI 하락은 만기 공실의 기대 손실입니다. 연한 막대가 그 해입니다.

항목	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
임대 수입	102.6	105.4	93.9	109.8	112.3	91.1	114.6	116.8	119.2	121.6
(-) 운영비용	18.7	19.2	19.5	20.2	20.7	20.9	21.7	22.2	22.8	23.3
순영업소득(NOI)	83.9	86.2	74.4	89.6	91.6	70.2	92.9	94.6	96.4	98.2
(-) 임대 비용	0.0	0.0	2.2	0.0	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0	0.0
순현금흐름	83.9	86.2	72.1	89.6	91.6	67.4	92.9	94.6	96.4	98.2

연도별 NOI(억 원)



출구: 2037년 NOI 100.1억 ÷ 6.00% = 매각가 1,668억. 모든 수치 가상 가상

RETURNS · FINANCING

수익률과 차입 구조

무차입 IRR

6.36%

차입 IRR

7.33%

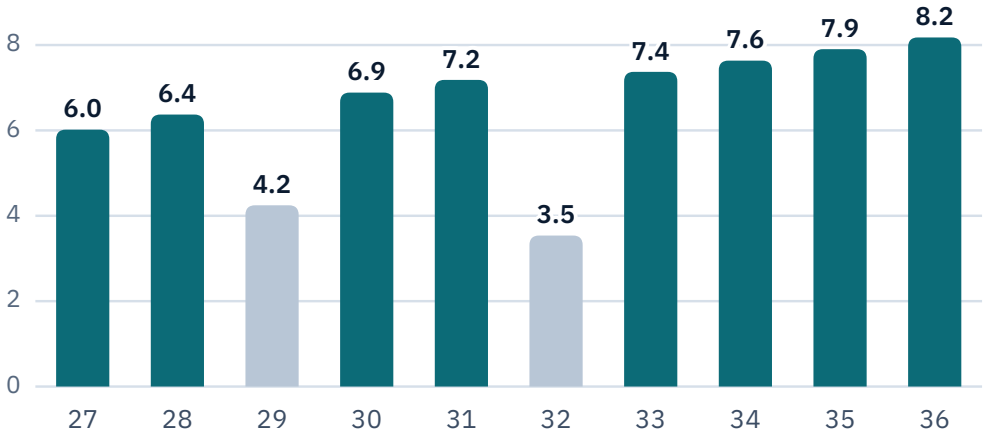
자본배수(차입)

1.79배

최저 DSCR

1.60배

연도별 자기자본 현금수익률(%)



한국은행 ECOS 조회 실측

지표	값	기준
한국은행 기준금리	3.000%	2026년 8월
국고채(3년)	4.006%	2026-09-23
국고채(10년)	4.392%	2026-09-23
회사채(3년, AA-)	4.689%	2026-09-23

대출 814억 · 연 이자 43.9억(금리 5.389%). 현행 캡레이트(5.59%)와 차입금리의 차이가 0.21%p에 불과해 초기 현금수익률 개선은 제한적입니다. 차입 IRR이 무차입보다 높은 이유는 고정 인상과 출구 가치 때문이며, 13쪽에서 금리·LTV 조합별로 확인할 수 있습니다.

SENSITIVITY

민감도

굵은 테두리가 기준 가정입니다. 색이 진할수록 IRR이 높습니다.

차입 IRR — 임대료 상승률 × 출구 캡

시장 임대료 상승률 ↓ / 출구 캡 →	5.5%	6.0%	6.5%
1.0%	6.08%	4.49%	2.92%
2.0%	8.74%	7.33%	5.96%
3.0%	11.11%	9.80%	8.57%

차입 IRR — 금리 × LTV

차입금리 ↓ / LTV →	45%	55%	65%
4.79%	7.48%	8.02%	8.83%
5.39%	7.02%	7.33%	7.80%
5.99%	6.55%	6.64%	6.77%

해석

임대료 상승률 1%·출구 캡 6.5%의 약세 시나리오에서는 차입 IRR이 2.92%로 차입금리(5.39%)보다 낮아집니다. 이 조합에서는 차입이 수익률을 깎습니다. 금리가 0.6%p 오르면 LTV가 높을수록 IRR이 더 빨리 떨어집니다(LTV 65%: 7.80% → 6.77%, LTV 45%: 7.02% → 6.55%).

RISKS

위험 요인과 대응

투자심의에서 반드시 나올 질문을 먼저 적었습니다.

위험	영향	대응·반영 방식
임차인 α 재계약(2029)	매출의 48%	재계약 65%·공실 9개월 기대값 반영, 램프웨이 구조로 대체 임차인 풀 넓음
저온 공급 과잉	재계약 임대료 하락	저온 시장 임대료를 현 계약보다 낮게 가정, 상온 전환 가능 설계
금리	조달금리 5%대	무차입 IRR 병기, 금리 ±0.6%p 민감도
화재	물류센터 고유 위험	소방 설비 사양·보험 가입 조건을 실사 필수 항목으로 지정(데이터룸)
출구 유동성	대형 자산 매수자 풀 제한	대안 A(2029 조기 매각) 병행 검토

EXIT

출구 전략 두 가지

같은 자산이라도 언제 파느냐에 따라 매수자 풀과 캡레이트가 달라집니다.

대안 A — 2029년 α 재계약 직후 매각

재계약으로 WALE가 다시 길어진 시점에 코어 투자자에게 매각합니다. 출구 캡 5.75% 가정.

보유 기간	3년(2027~2029)
매각가	1,559억
차입 IRR	4.61%
무차입 IRR	5.25%

단, α가 재계약하지 않으면 공실 상태로 매각해야 하므로 이 경로는 재계약 확정이 전제입니다.

대안 B — 10년 보유 후 매각(기준안)

두 번의 만기를 모두 넘기고 안정화된 현금흐름으로 매각합니다. 출구 캡 6.00% 가정.

보유 기간	10년(2027~2036)
매각가	1,668억
차입 IRR	7.33%
무차입 IRR	6.36%

대안 A는 기대값 방식으로 α 재계약 확률(65%)을 이미 반영한 결과입니다. 재계약이 확정되면 A의 수익률은 이보다 높아집니다.

가상

PROCESS · CONTACT

거래 절차와 문의

1주	2~4주	5주	6주	7~10주	12주
티저·NDA	TM·데이터룸 실사	LOI 접수	우선협상대상자	확인 실사·SPA	종결

매각 문의(샘플 표기)

실제 TM에는 매도인 또는 매도인이 선임한 자문사·개업공인중개사의 연락처가 들어갑니다. IMWise는 문서 제작사로서 투자 권유·중개를 하지 않습니다.

문서 제작

IMWise · (주)엔비트코리아 · wise@exitwise.io · 010-5439-5353

이 TM은 가상 자산으로 만든 샘플이며 한국은행 ECOS 금리만 실측값입니다.