

한국투자증권 PF그룹 실습 - 사업성 검토보고서 지식문서 (가상 데이터)

본 문서는 실습용 가상 데이터입니다. 대상 사업: 성수 리버뷰 주상복합 개발사업 (사업ID: P-001)

1. 사업 개요

구분	내용
사업명	성수 리버뷰 주상복합 신축 개발사업
위치	서울 성동구 성수동 일원 (성수전략정비구역 인접)
상품구성	공동주택 480세대 + 오피스텔 120실 + 근린생활시설(저층부)
총사업비	9,500억원 (토지비 4,200억 · 공사비 3,900억 · 기타사업비 1,400억)
시행사	리버뷰개발(주) (SPC: 한강개발제일차)
시공사	대한건설 (신용등급 A, 책임준공 확약)
사업기간	2026-11 금융약정·착공 → 2029-05 준공 예정 (30개월)

2. 자금조달 구조 (트랜치)

트랜치	금액(억원)	금리(연)	상환순위	주요 참여기관
Tr.A 선순위	3,800	6.0%	1순위	은행·보험사·연기금
Tr.B 중순위	1,300	8.5%	2순위	증권사·캐피탈
Tr.C 후순위	600	12.0%	3순위	시행사 계열·재무적투자자

- 총 대출약정액 5,700억원 (LTV 58%) · 1차 인출금으로 기존 브릿지론(3,300억) 전액 상환
- 이자유보금 18개월분 선적립 · 공사비 예비비 5% 별도 적립
- 자금관리: 대리금융기관 에스크로 계좌 통제, 분양수입금 인출 우선순위 약정

3. 분양 계획·일정

구분	일정	내용
분양승인	2027-02	공동주택·오피스텔 동시 승인 목표
1차 분양	2027-03	공동주택 480세대 일반분양
2차 분양	2027-06	오피스텔 120실·근생시설 분양
중도금 유입	2027-09~	6회 분할, 중도금 대출 협약 예정
준공·입주	2029-05	잔금 유입으로 대출 전액 상환

- 분양률 가정: 베이스 시나리오 82% (12개월 내) / 보수 시나리오 65%
- 평균 분양가: 주변 시세 대비 약 5% 할인 책정 — 초기 완판 유도 전략

4. 사업성 지표

- LTV 58% (심사 기준 70% 이내 충족)
- 예상 DSCR 1.6배 (기준 1.2배 이상 충족)
- 시행이익률 12.4% (분양가 10% 하락 시 4.1%로 급감 — 민감도 유의)
- 분양률 60% 도달 시 원금 상환 개시 트리거 설계

5. 핵심 리스크 요인

- 공사비 증액 협상: 시공사가 원자재가 상승을 이유로 도급 증액 요구 중 — 약정 전 확정 필요 (리스크등급: 높음)
- 고분양가 구간 소화: 상층부 한강 조망 세대의 고분양가 소화 여부 모니터링 (중간)
- 금리 변동: 변동금리 트랜치의 이자부담 증가 가능성 — 이자유보금 18개월분으로 완충 (중간)
- 인허가 조건 이행: 공공보행통로 등 기부채납 조건의 공정표 반영 확인 (중간)
- 분양가 민감도: 분양가 10% 하락 시 후순위 트랜치 상환 자원 부족 가능성 (중간)

유의: 본 보고서에 기재되지 않은 사항(예: 준공 후 임대운영 계획, 세부 도급계약 조항, 개별 대주 배분 내역)은 별도 자료를 확인해야 하며, 본 문서만으로 판단할 수 없습니다.