

스타벅스 더양평DT 매각IM

Contents

Investment Highlights	2
------------------------------	----------

Property Overview	5
--------------------------	----------

- Property Information
- 매각대상 상세
- 자산운영 현황
- Tenant Profile

Location & Market Analysis	11
---------------------------------------	-----------

Property Strengths	14
---------------------------	-----------

Appendix	18
-----------------	-----------



스타벅스 더양평DT Information Memorandum

Investment Highlights

SKY VALUE
Asset Value Platform

Investment Highlights

1. 신용도 높은 임차인의 장기임대차계약을 기반으로 한 안정적인 운용수익발생

- ✓ 신축건물로 2020년 7월 스타벅스 더양평DTR 오픈
- ✓ 임차인 및 임대차 기간 : (주)에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아) / 15년

2. 국내 우수한 임차인이 선호하는 **주요 대로변의 A급 토지에 대한 투자**이기도 함

- ✓ 감가상각이 많이 되는 수익용 빌딩보다 더 높은 가치 창출 가능
- ✓ 수변을 접한 부지는 희소성때문에 지가상승이 상대적으로 높음

3. 매출에 따른 **임대료 상승** 및 **토지가치의 상승**에 따라 Assumption보다 높은 시세차익발생

- ✓ 향후 커피값의 상승(브랜드 중 스타벅스의 커피가격이 상대적으로 저렴) 등으로 임대료 인상폭이 늘어날 것으로 보임.
- ✓ 해당 대지면적 약 1,400평(주차 95대), 연면적 391평으로 토지에 대한 가치평가 반영 시 더 높은 자산가치 형성
인근수변부지의 매물가격이 평당 1,500만원 내외로 형성되어 있음. (ex) 양평읍 양근리 504-21

4. 명품 부동산을 선도하고 있으며 자산가들의 투자선호도 1순위

- ✓ 부동산투자에 관심있는 연예인 등 신흥 부호들의 투자선호 1순위
- ✓ 최고 기업이 부담하는 장기 임대료와 희소가치 있는 토지에 대한 투자는 금리와 인플레이션을 동시에 방어할 수 있는 최적의 투자물건



스타벅스 더양평DT Information Memorandum

Property Overview

SKY VALUE
Asset Value Platform

Property Information

매각대상 물건은 “스카이밸류 주식회사”가 보유하고 있으며, 경기도 양평군 양평읍 양근리에 위치한 연면적 391평 규모의 제2종근린생활시설인 “스타벅스 더양평DT”입니다.

■ 매각대상 개요

대상 자산명	스타벅스 더양평DT ('24.02.04. 리저브 전체 철수 후 영업시작)
소유자	스카이밸류 주식회사
대지위치	경기도 양평군 양평읍 양근리 501-3, 504-123, 504-124, 504-126, 504-127
지역·지구	도시지역, 자연녹지지역
대지면적	4,627㎡ (1,399.67평)
연면적	1,292.67㎡ (391.0평)
건물규모	지하 1층 / 지상 3층(매각대상 상세 참조)
건폐율	19.99%(법정 20%)
용적률	44.39%(법정 100%)
준공일	2020년 7월 16일
E/V	승용승강기 1대
주차대수	95대(장애인주차 4대)
임차인	주식회사 에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아)

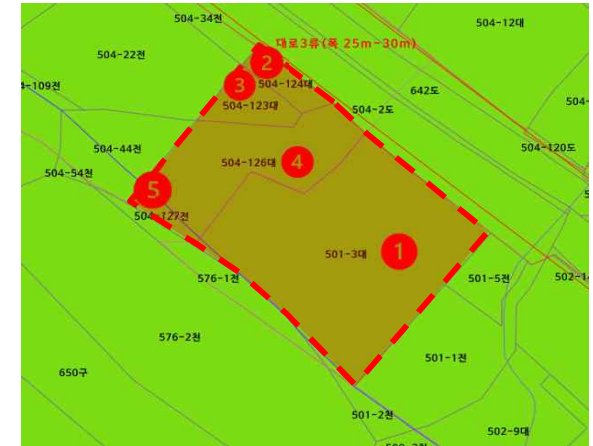


Property Information

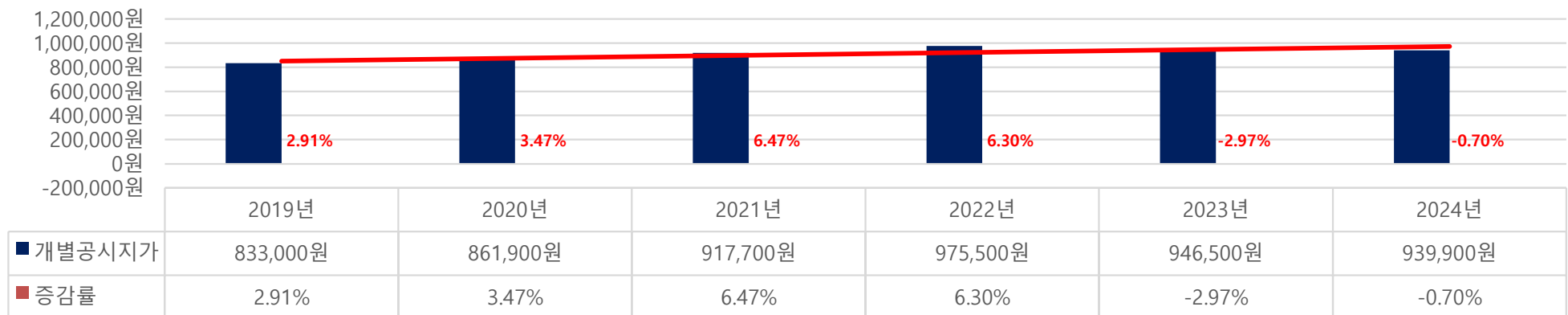
■ 매각대상은 “스타벅스 양평DT” 토지 및 단독건물 전체이며, 대지면적 약 1,400평 규모입니다.

■ 매각대상 토지 상세

No.	구분	지목	면적(m ²)	소유권	지분율
1	양근리 501-3	대	2,975	스카이밸류 주식회사	100%
2	양근리 504-123	대	275		100%
3	양근리 504-124	대	178		100%
4	양근리 504-126	대	1,098		100%
5	양근리 504-127	전	101		100%
합계			4,627		



■ 개별 공시지가 추이



■ 개별공시지가 ■ 증감률 — 선형 (개별공시지가)

※ Source : 등기사항전부증명서

Property Information

■ 매각대상은 '스카이밸류 주식회사' 단독소유이며, 연면적 391평(지하 1층 ~ 지상 3층)규모의 스타벅스 매장입니다.

■ 매각대상 건물 상세

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	소유권	소유권지분
주1	지1층	철근 콘크리트구조	소화수전/물탱크실 (연면적제외)	27.26	스카이밸류 주식회사	100%
주1	1층		일반음식점	292.94		
주1	2층		일반음식점	558.15		
주1	3층		일반음식점	441.58		
합계				1,319.93		

※ Source : 건축물대장

자산운영 현황

■ 본 자산은 스타벅스커피코리아와 장기임대차계약(15년)을 체결하였으며, 임차 만기는 2035년 7월 23일 입니다.

■ 계약 주요내용

구분	내용
임차인	주식회사 에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아)
임대차 목적물	- 토지 : 경기도 양평군 양평읍 양근리 501-3, 504-123, 504-124, 504-126, 504-127번지 - 건물 : 스타벅스 더양평DT
임대면적	- 대지 : 4,627㎡ (1,399.67평) - 건물 : 1,292.67㎡ (391.0평)
임대기간	점포 개점일로부터 15년
보증금	3억원
임대료(수수료)	- 순매출의 13%(VAT별도) - 추가주차장부지 매월 750만원(VAT별도)
주요사항	- 임차인 부담비용 - 직접관리비(전기, 상하수도료 등) - 기타공과금(교통유발부담금, 도로점용료 등) - 시설물안전관리자선임비용 등 - 임대인 부담비용 - 공사하자에 대한 유지보수 - 토지 및 건물 보유 관련 제세공과금 - 임차목적물(건물)에 대한 보험료



Tenant profile

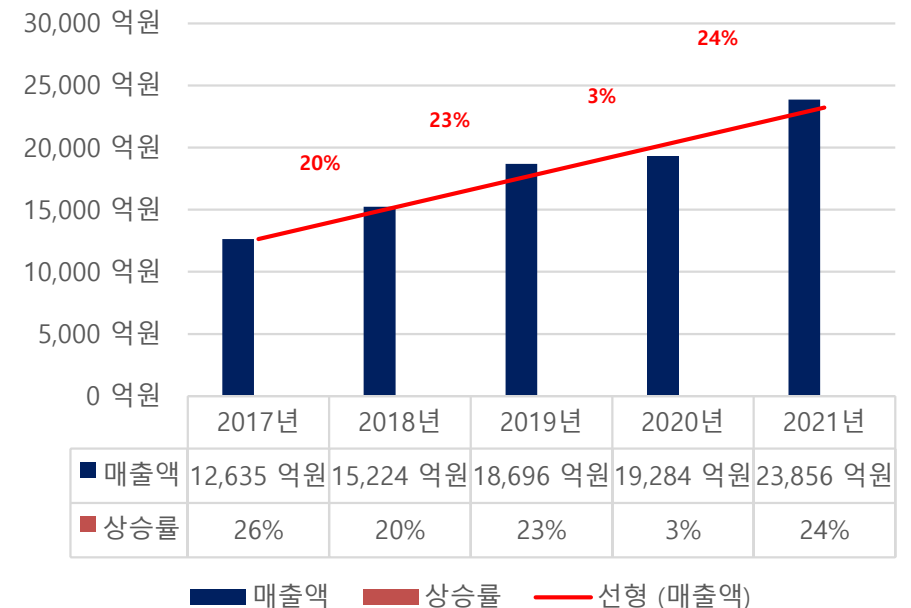
(주)에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아)는 3년 연속 국내 외식기업 매출 1위를 기록하고 있으며, 건실한 재무구조를 바탕으로 신용도는 'AA-'를 유지하고 있는 우량 임차인입니다.

- 스타벅스(Starbucks Corporation)는 세계에서 가장 큰 다국적 커피 브랜드 기업이며, 64개국에서 총 23,187개의 매점을 운영 중입니다.
- 국내에서는 1999년 7월 27일 이화여자대학교 앞에 생긴 1호점을 시작으로 2022년 기준 국내 매장 수는 약 1,700여 개이다.
- 건실한 재무구조를 바탕으로 우수한 신용등급 'AA-'을 유지하고 있는 우량 대기업
- 3년 연속 국내 외식기업 매출 1위를 기록하고 있으며, 2017년 이후 매출은 연평균 19% 이상 증가하고 있습니다.

구분		내용
기업명		• (주)에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아)
소재지(본사주소)		• 서울 중구 퇴계로 100, 10층
설립일자		• 1997.12.01
기업형태		• 대기업
산업명		• 커피전문점
연결 재무제표 기준	총자산/부채	• 1조6,046억원/9,694억원
	매출액	• 2조3,856억원
	부채비율	• 188.79%
종업원수		• 20,702명
기업평가등급 ¹⁾		• AA-

※ Source : NICE평가정보(주) / Note 1) 결산일자 2021년 12월 31일 기준

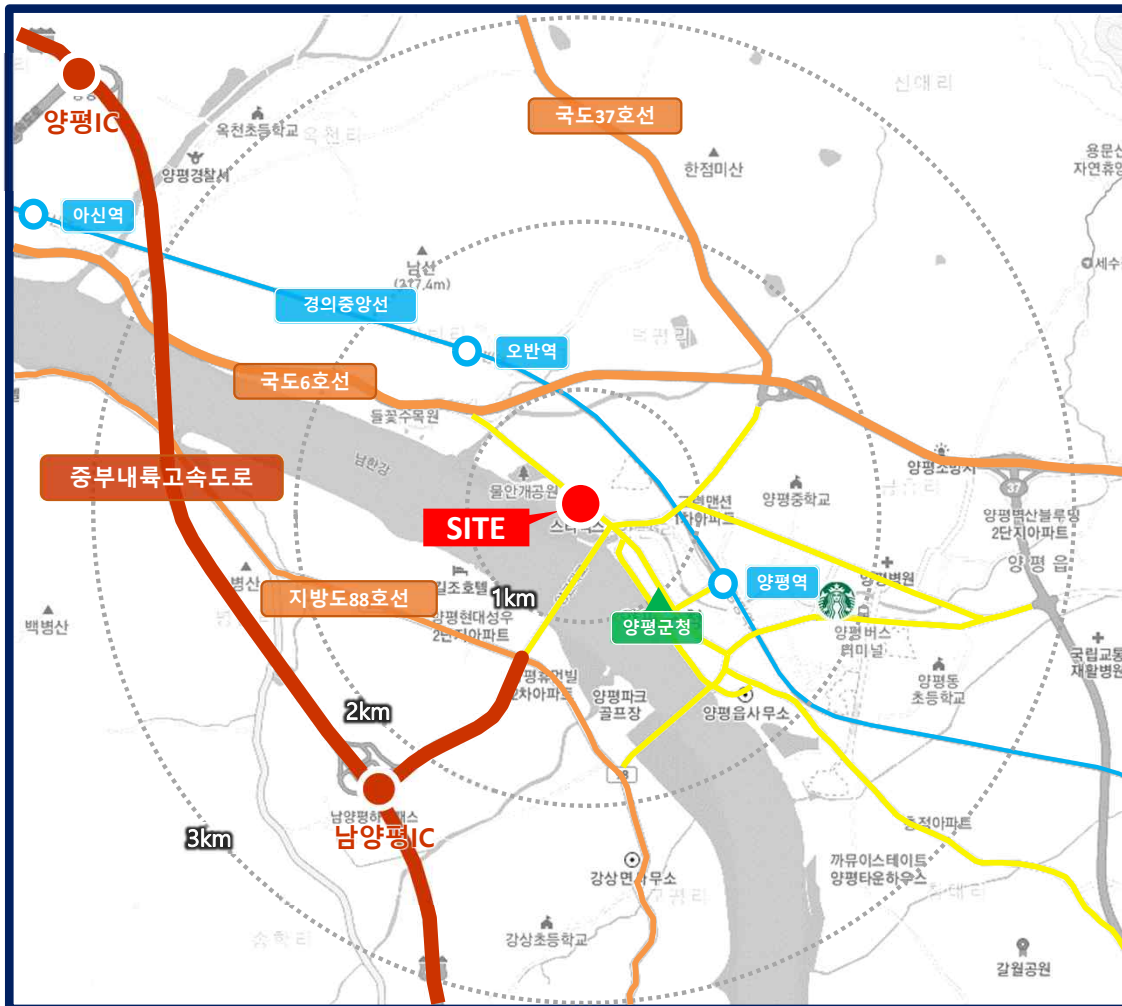
임차인(스타벅스) 매출액



스타벅스 더양평DT Information Memorandum

Location & Market Analysis

본 자산은 양근로(왕복 4차선)에 인접하여 차량 접근성이 용이하며, 중부내륙고속도로 및 국도 6호선을 통한 교통유입이 많은 지역입니다.



광역 입지 환경

■ 現 인구현황

구 분	인 구	세 대
양평읍	32,190	14,487
1km	5,631	2,492
3km	28,950	12,961
5km	44,107	20,295

■ 일평균 유동인구

구 분	유동인구	교통량
1km	48,228	15,212
2km	152,697	28,901
3km	174,277	60,730

■ 인근 스타벅스 매장

매장명	거리(중심지)	매장형태
경기양평점	1.7km	CORE매장

Location Analysis

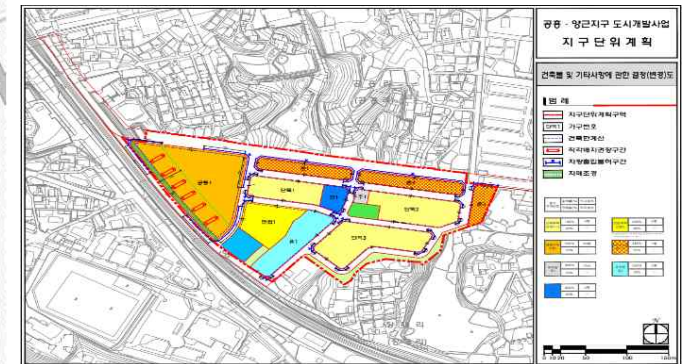
2025년 까지 본 자산 반경 2km 이내 약 3,800세대가 입주할 예정이며, 약 9천명의 이상의 인구증가가 예상.
인구증가에 따라 차량 및 워크인 고객의 잠재력이 풍부합니다.



주변 공동주택 개발현황

입주시기	세대수	거리
2023년	2,927세대	-
2024년	453세대	300m
2025년	406세대	2km
합계	3,786세대	-

양평 공흥·양근지구 도시개발구역



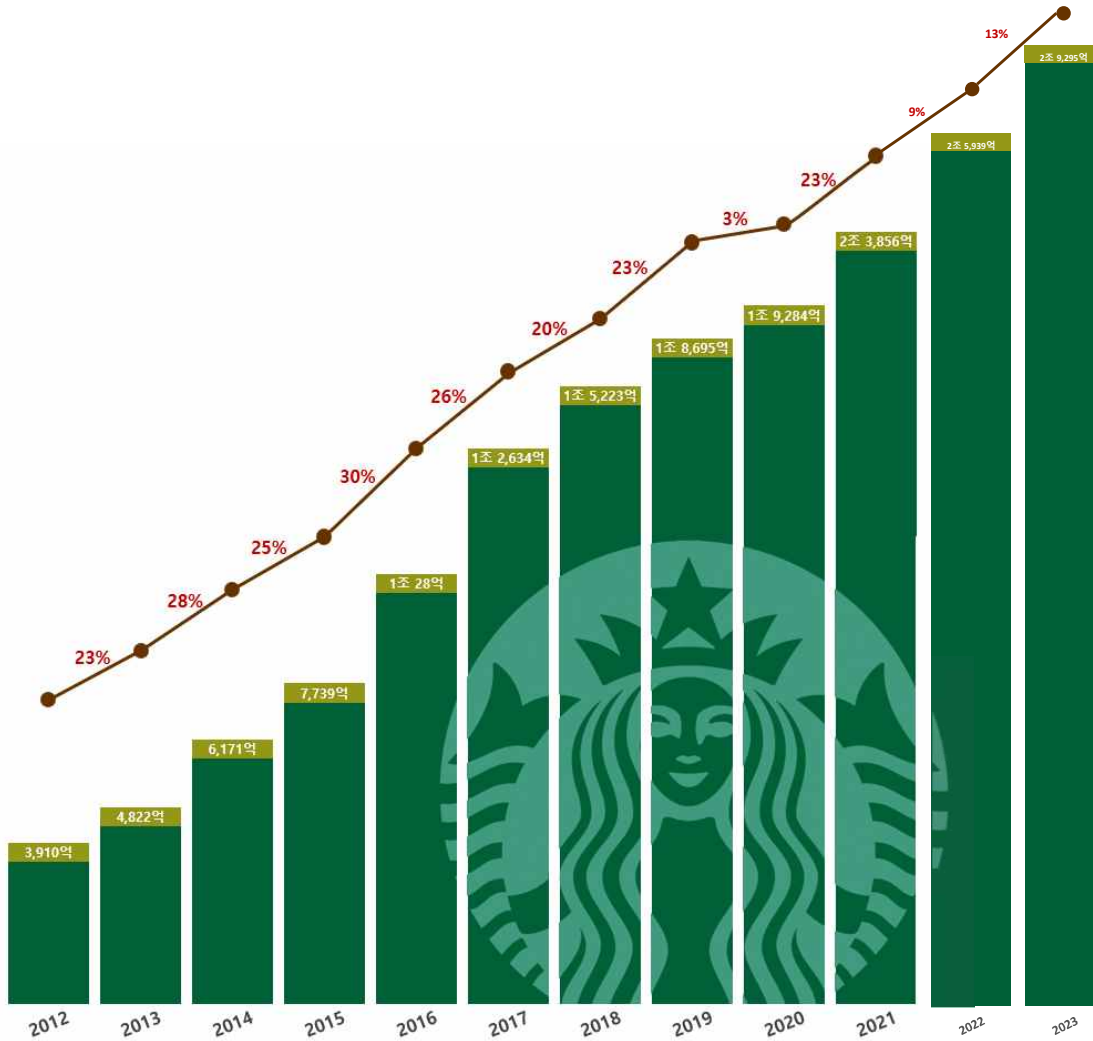
- ✓ 쾌적한 도시환경 조성 및 주거공간 공급 추진
- ✓ 공동주택 및 단독주택 단지 조성 계획
- ✓ 사업면적 60,276.9㎡, 359세대(827인) 수용 규모

스타벅스 더양평DT Information Memorandum

Property Strengths

SKY VALUE
Asset Value Platform

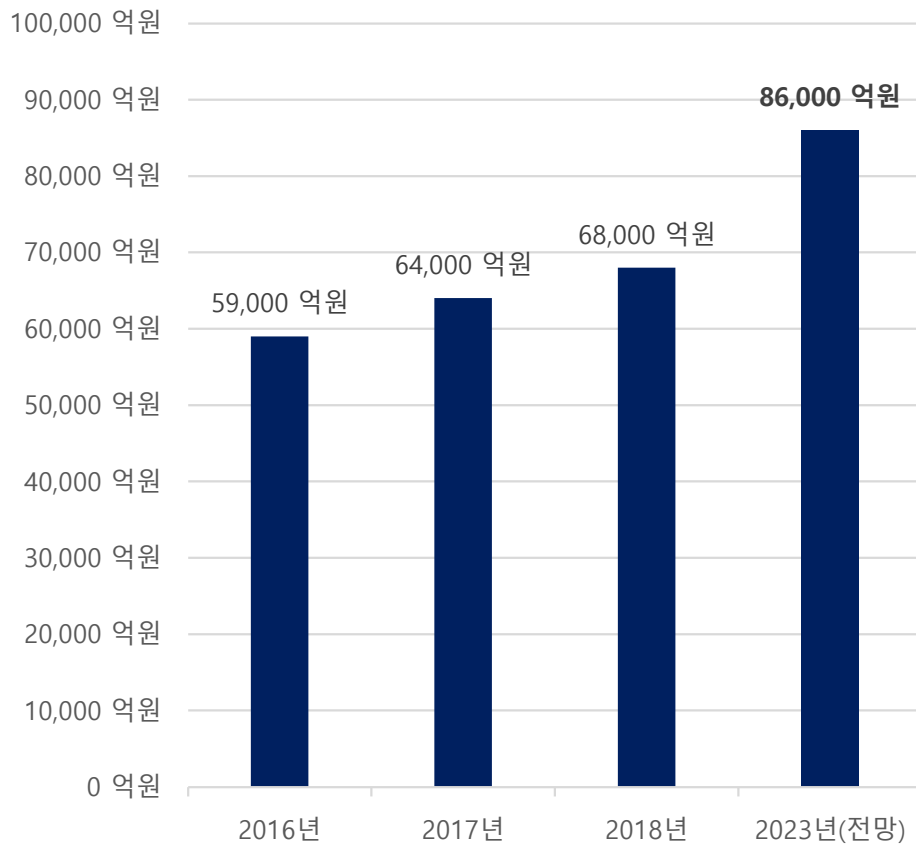
스타벅스 매출 상승추이



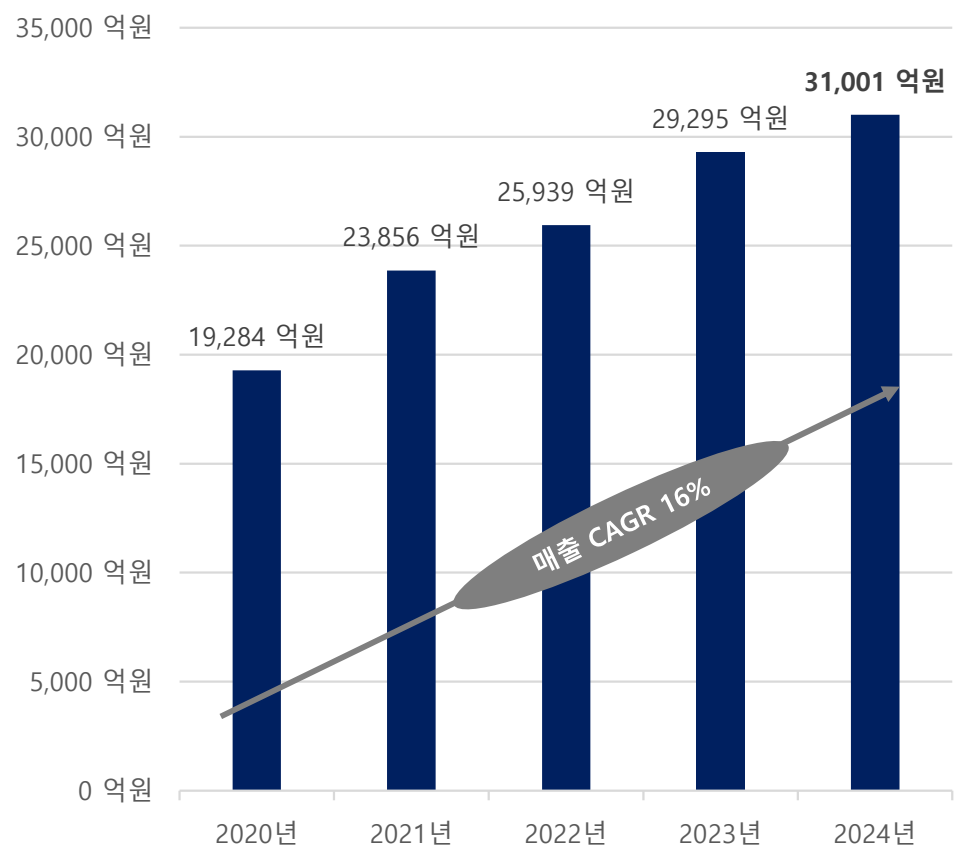
년도	총 매출 (억원)	상승율 (%)	매장수 (개)	매장당 평균 연매출(억원)	매장당 평균 매출증가율
2012	3,910	-	-	-	-
2013	4,822	23%	690	6.99	-
2014	6,171	28%	740	8.34	19.3%
2015	7,739	25%	869	8.91	6.8%
2016	10,028	30%	1,000	10.03	12.6%
2017	12,634	26%	1,141	11.07	10.4%
2018	15,224	21%	1,262	12.06	8.9%
2019	18,696	23%	1,378	13.57	12.5%
2020	19,284	3%	1,508	12.79	-5.7%
2021	23,856	24%	1,639	14.56	13.8%
2022	25,939	9%	1,777	14.60	0.5%
2023	29,295	13%	1,893	15.48	0.6%
2024	31,001	5.8%	2,009	15.43	-0.3%

임차인 (주)에스씨케이컴퍼니(스타벅스커피코리아) 기업평가등급은 'AA-'이며, 동종 산업 내 Top-tier 기업으로 안정적인 성장 추세를 기반으로 향후 지속적인 매출증가가 전망되어 안정적 임대수익 확보가 가능합니다.

국내 커피산업 성장 추이

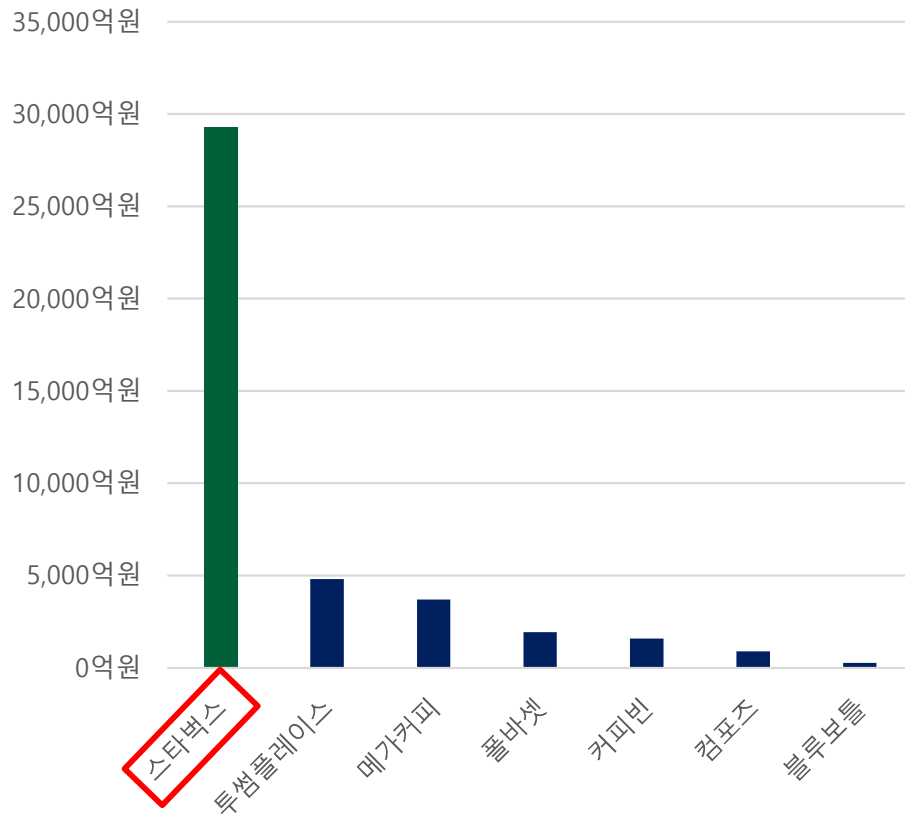


임차인(스타벅스) 연간 매출액

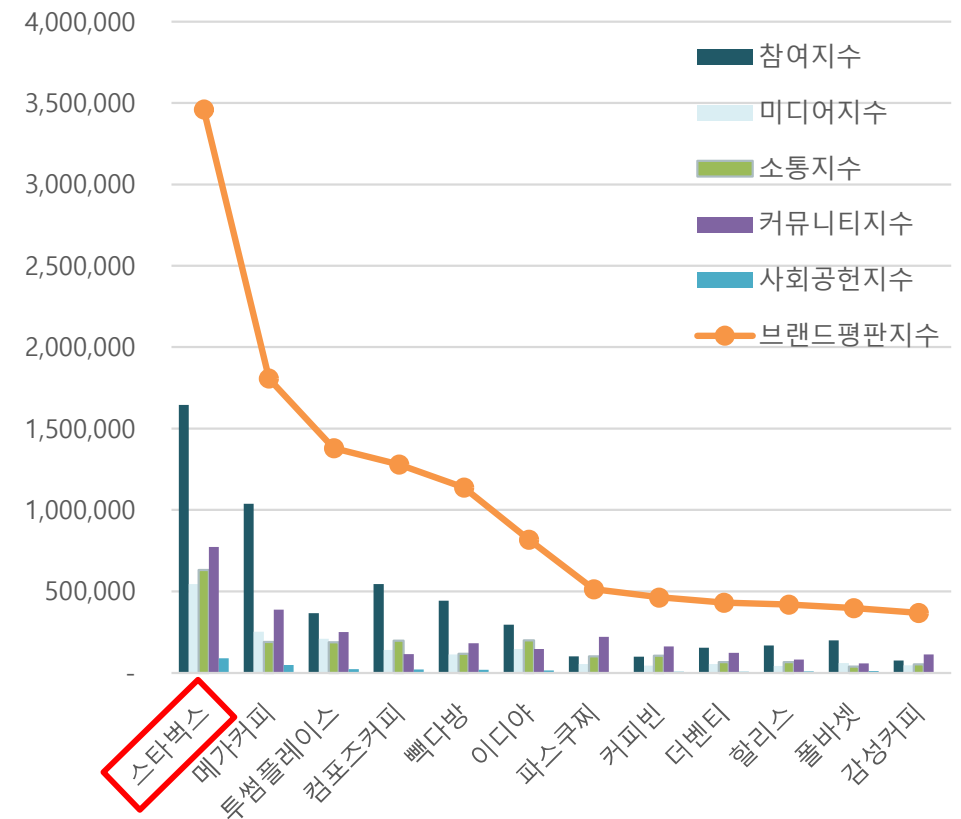


스타벅스는 2021년 국내 커피전문점을 비롯해 외식기업 최초로 매출 2조원 돌파하여 2022년 매출 2.6조 및 2023년 매출 2.9조 달성하였으며, 커피 프랜차이즈 업계에서 압도적인 1위 자리를 지키고 있습니다. (업계 2위, 3위의 매출을 합친 5,477억원보다 4배 이상 높은 수준)

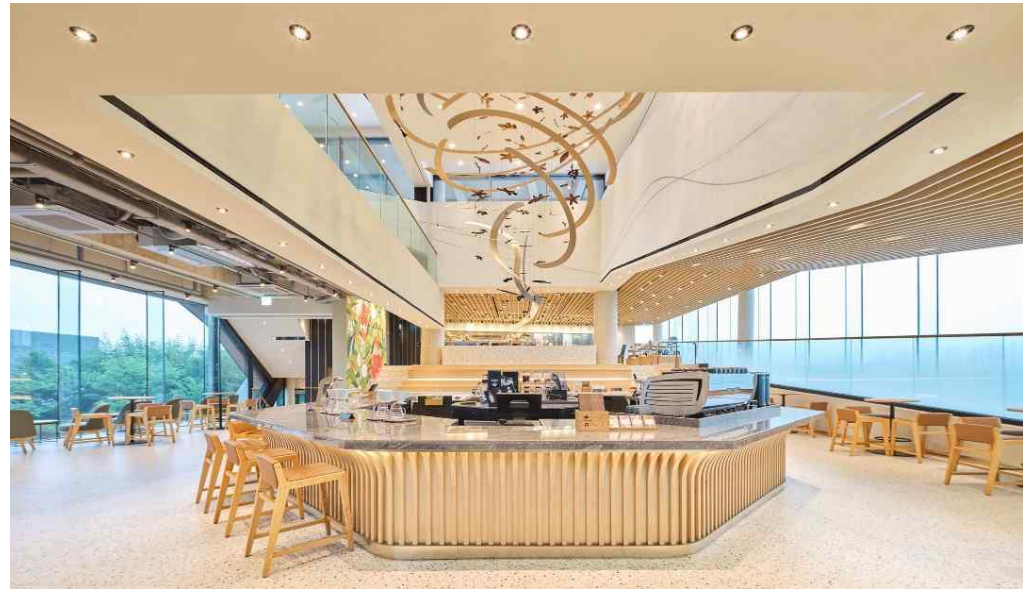
산업 내 경쟁분석(기준연도 : 2023년)



커피전문점 2024년 5월 브랜드 평판지수



스타벅스 더양평DT점은 스타벅스 코리아의 21주년을 맞이하여 오픈한 경기도 양평의 랜드마크적인 건물입니다. 프랜차이즈 유일 최다방문객 카페 3위를 기록, '남한강 뷰' 입소문에 年16만대 차량이 방문하는 매장입니다.



스타벅스 더양평DT Information Memorandum

Appendix

2023년 12개월 평균임대료

월 46,927,153원

(주차장임대료 및 vat 포함)

2024년 현재 12개월 월 평균임대료

월 43,966,247원

(주차장임대료 및 vat 포함)

2023~2024년 월별 매출 및 임대료 현황

[단위 : 원]

구분	임대면적		월 매출액(*)		월 임대료(순매출의 13%, VAT포함)		임대보증금
			2023년	2024년	2023년	2024년	
S DT	B1F	27.26㎡ (8.2PY)	1월 : 304,087,790	1월 : 259,486,400	1월 : 39,531,455	1월 : 33,733,194	300,000,000
			2월 : 285,217,810	2월 : 273,254,690	2월 : 37,078,425	2월 : 35,522,993	
			3월 : 287,476,930	3월 : 275,438,940	3월 : 37,372,104	3월 : 35,806,965	
	1F	292.94㎡ (88.6PY)	4월 : 300,207,930	4월 : 253,949,630	4월 : 39,027,045	4월 : 33,013,342	
			5월 : 304,911,200	5월 : 277,682,720	5월 : 39,638,524	5월 : 36,098,655	
			6월 : 299,524,420	6월 : 296,688,180	6월 : 38,938,260	6월 : 38,569,401	
	2F	558.15㎡ (168.9PY)	7월 : 340,926,310	7월 : 286,234,300	7월 : 44,320,528	7월 : 37,210,471	
			8월 : 332,222,410	8월 : 343,191,570	8월 : 43,189,034	8월 : 44,474,170	
			9월 : 286,049,970	9월 : 282,710,770	9월 : 37,186,617	9월 : 36,641,386	
	3F	441.58㎡ (133.6PY)	10월 : 286,007,280	10월 : 257,047,070	10월 : 37,181,118	10월 : 33,310,413	
			11월 : 255,687,930	11월 : 248,803,000	11월 : 33,239,450	11월 : 32,115,924	
			12월 : 287,871,510	12월 : 248,607,560	12월 : 37,423,275	12월 : 32,098,007	
주차장 부지	대지면적 : 1,652.0㎡ (499.7PY)		-	-	매월 : 8,250,000		-
대지면적 : 4,627.0㎡ (1,399.7PY)							
기타	연면적 : 1,320.0㎡ (399.3PY) [지하층 면적 포함]		-	-	임대료 외 인근수변부지에 대한 가치 (평당 1,200만원 내외)		

* Appendix *

스타벅스 측 2025년 더 양평 DT 월 매출 최소 5,000만원이상 추가 달성 방안

1) 전국 10대 매장 중 하나로 매출극대화를 위한 Beverage 및 goods 재구성

저가음료 과감히 줄이고 고가음료 및 퀄리티있는 FOOD 로 재구성

굿즈는 현재 고가제품이 인기가 많아 전국 10대매장에 특화된 고가제품으로 재구성

2) 3층 루프탑 추가공사 (대수선허가 완료 후 인테리어 공사 진행)

① 컨셉 : SILENCE ROOM

세계적인 인지도의 오디오업체와 콜라보를 하여 개별적으로 음악감상을 하며 힐링 할 수 있는 공간을 구성

② 투입공사비

스카이밸류 : 약 4~5억원 익스테리어비 투입 (루프탑을 실내처럼 꾸미기 위해 3면 창호공사 등 진행)

스타벅스 : 약 4억원 인테리어비 투입

③ 예상증가매출 : 스타벅스[㈜에스씨케이컴퍼니]의 영업팀에서는 월 5,000만원의 매출 증가가 가능한 것으로 투자심의통과

Appendix



Appendix



Appendix

