

순천 원스퀘어

인수사업 소개서

Suncheon OneSquare | Real World Asset Investment

212억원

공매 최저가

270억원

총 소요자금

183.67억원

세전수익

35.48%

예상 수익률

01 사업 개요

사업명칭	순천 원스퀘어 인수사업
사업위치	전남 순천시 연자로 14 (남내동 18-1)
사업방식	관리신탁 (하나자산신탁)
준공일자	2022년 5월 22일
건축규모	연면적 5,330.59평 / 지하2층·지상5층
건축용도	판매시설 (복합상업시설)
주차대수	147대 (법정 126.9대)
지역지구	일반상업지역 / 방화지구

면적 현황

대지면적

4,338m²
(1,312평)

건축면적

2,667m²
(806평)

지상연면적

11,410m²
(3,451평)

지하연면적

6,212m²
(1,879평)

총연면적

17,622m²
(5,331평)

02 위치 및 상권 분석

전라남도 순천시 원도심 핵심 상업지역 (중앙동·남내동)

공공기관 밀집

순천시청·법원·KBS방송국·경찰서·국토관리사무소 등 주요 기관 집중

학교 밀집지역

대학 3개·고교 6개·중학교 5개·초등학교 7개 — 학생 상주인구 다수

도시기반시설

순천중앙병원·종합터미널·중앙시장·순천만 정원 등 집중

신도시화 진행

동천 중심 5,000여 세대 아파트 개발 — 원도심 유입인구 1.5~2만 증가

순천시 2024년 '상권 활성화 사업' 선정 → 5년간 80억원 투입 확정 | 반경 2km 내 근대적 상업시설 無 독점 특급상권

03 층별 구성 및 입점 전략

5F	전문 식당가 + 대형 스크린 골프장
4F	애니메이션 센터 (36개소 이상 / 순천시 지원)
3F	전문 크리닉 센터 (메디컬 허브)
2F	전문 식당가 · 프랜차이즈 · 패션 토탈 잡화 · 골프의류
1F	식음료 · 편의점 · 약국 · 패션브랜드 · 보세의류 잡화
B1/B2	주차장 (계획 147대)

입점 확약 현황

(주) 맑은바다

입점 층: 5층 전체

용도: 관광부페식당·전남특산물전문매장

(주) 에듀포레

입점 층: 2~3층 전체

용도: 체험형 글로벌 커뮤니티센터

✓ 2025년 9월 기준 공식 입점확약서 제출 완료

04 사업수지 분석

비 용 구 조

공매 낙찰가 (212억 × 1.05%) **222.60억원**

수수료 · 이자 · 사업비 **47.40억원**

분양 수수료 (매출의 8%) **41.40억원**

광고/홍보비 (매출의 2%) **10.35억원**

부대비 (매출의 5%) **25.88억원**

—— 총 소요자금 **270억원**

수 익 구 조

최초 분양가 총액 **672.29억원**

분양가의 77% 수입 **517.66억원**

임대 완료 후 대환대출 상환 **별도 협의**

—— 세전 수익 **183.67억원**

—— 수익률 **35.48%**

층별 평당단가(천원)

50000

19,644

12,212

9,625

8,630

8,884

05 자금 요청 및 채권 확보 방안

요청 금액

이백칠십억원 (₩27,000,000,000)

소요자금 총계: 222.60억원(구매) + 47.40억원(수수료·이자·사업비) = 270억원

01 1차 상환

최초분양가 672.29억원의
77%
= 분양금 517.66억원으로
상환

02 2차 상환

임대 완료 후
대환대출로 잔액 상환

03 채권 확보

채권금액의 130%
부동산 신탁사 1순위 수익
자 지정 (담보신탁)

04 담 보

원스퀘어 상가
토지 및 건물 전체

사업 일정: 자금조달 → 구매 낙찰(212억 수익계약 협의 완료) → 임대 완료 → 금융작업 → 분양 → 원금 상환

06 RWA | 실물자산 투자 관점

Real World Asset Tokenization Investment Perspective

검증된 실물 담보

2022년 5월 준공 완료된 실제 건물
연면적 5,330평 복합상업시설
신탁 등기 담보 — 부동산 신탁사 1순위

명확한 수익 구조

분양가 기준 총자산 672억원
세전수익 183억 / 수익률 35.48%
층별 임대수익 연간 322억원 규모

강력한 채권 보호

채권금액의 130% 담보 확보
부동산 담보신탁 1순위 수익자
공신력 있는 신탁사(하나자산신탁)

토큰화 적합 자산

분할 가능한 상가 호실 구조
173호실 → 개별 토큰 발행 적합
소액 분산 투자 / 유동성 확보

입지 독점성

반경 2km 내 동급 상업시설 無
순천시 원도심 상업 중심지
국가정원 연간 1,000만 관광객 수혜

낮은 진입 리스크

공매 16차 진행 — 최저가 하락
212억원 수의계약 협의 완료
입점확약서 2개사 완료

순천 원스퀘어는 검증된 실물 담보력과 명확한 수익 구조를 갖춘 RWA 핵심 적격 자산입니다

07 시행사 소개 및 투자 제안

(주)유엔티홀딩스

U&T Holdings Co., Ltd.

사업자등록번호	120-87-24063
대표자	권순범
개업일	2020년 3월 18일
소재지	서울 서대문구 이화여대1길 10, 9층
사업종목	부동산개발·컨설팅·분양대행

투자 제안 요약

- 투자금액 : 270억원 (이백칠십억원)
- 예상수익 : 183.67억원 (세전)
- 수익률 : 35.48%
- 담보 : 원스퀘어 토지·건물 전체
(신탁사 1순위 수익자 채권확보 130%)
- 분양총액 : 672.29억원
(상환재원 517.66억원 = 77%)

문의 및 상담

(주)유엔티홀딩스 대표이사 권순범 | 서울 서대문구 이화여대1길 10, 9층 | 사업자 120-87-24063