

INVESTMENT OPPORTUNITY TEASER

ALPHADOM TOWER

PANGYO, KOREA



ALPHADOM TOWER

알파돔타워



INTRODUCTION



JLL은 경기도 성남시 분당구 판교역로 152 소재 알파돔타워(이하“본 자산”)의 소유주인 미래에셋맵스일반사모부동산 투자신탁63호(이하 “매도인”)로부터 본 자산 매각을 위한 전속 매각 자문사로 선정되어 본 자산에 대한 매각을 진행합니다.

본 자산은 판교 업무권역 내에서도 핵심지인 판교 중심상업지역 내 2018년 3월에 준공된 매각대상 연면적 87,902 m² (26,590평) 규모의 랜드마크 오피스 자산입니다. 국내 최상위 IT 대기업인 (주)카카오 및 카카오 계열사를 앵커테넌트로 보유하고 전체 면적 임대율 97% (오피스 면적 100%), 오피스 면적 기준 WALE 약 6.6년 (2022년 11월 기준)으로 장기간 안정적인 임대 수익이 발생하는 우량 자산입니다.

본 자산의 희망 매수인은 향후 매도인이 지정하는 장소로 매입의향서 (LOI) 및 요구되는 제반 서류를 제출하여 주시기 바라며, 매입의향서 제출에 대한 자세한 내용은 추후 별도의 입찰안내서를 통해 안내할 예정입니다.

기타 궁금하신 사항은 JLL에 문의 부탁드립니다.



Jones Lang LaSalle (the “Advisor”), as the sole sales advisor, is pleased to offer on behalf of Mirae Asset Maps Private Investment Trust No.63 (the “Seller”), the opportunity to acquire Alphadom Tower (the “Property”), located in the highly coveted Pangyo Business District.

With a total GFA of 87,902 m² (26,590 py), Alphadom Tower is a high-quality, landmark office building with a retail podium, completed in 2018. The Property is conveniently located in the heart of Pangyo’s Central Commercial Area and provides tenants with direct underground access to Pangyo Station. The Property is 97% occupied (100% of the office is occupied) to blue-chip tenants and has a long-term 6.6-year WALE (as of November 2022). The office building is anchored by Kakao, one of the Korea’s leading IT conglomerates.

Interested parties are invited to submit an LOI and other necessary documents to the address designated by the Advisor. Detailed information regarding submission of LOI and bidding process will be provided via a separate bidding guideline.



PANGYO : THE FUTURE OF THE KOREAN ECONOMY



본 자산은 한국의 실리콘밸리이자 서울 3대 오피스 권역에 버금가는 판교 권역에 위치한 최신식 오피스 & 리테일 복합 자산입니다. 판교 권역은 대한민국 경제의 장래를 책임지는 IT (Information Technology), BT (Biotechnology), NT (Nanotechnology), CT (Culture Technology) 산업 중심의 R&D 허브로, 권역 내 오피스 임차인 대다수가 해당 업종의 각광받는 기업들로 구성되어 있는 권역입니다. 본 자산은 판교권역 오피스 자산 중에서도 가장 상징적인 랜드마크로, 본 투자 기회는 단순 자산 투자를 넘어 한국 경제의 미래에 대한 투자 기회입니다.

Pangyo Business District, is commonly referred to as the Silicon Valley of Korea and has developed to be on par with the other three major business districts in Seoul. Pangyo district is an essential R&D hub of IT (Information Technology), BT (Biotechnology), NT (Nanotechnology), and CT (Culture Technology) which are rapidly becoming key-drivers of the Korean economy. Majority of tenants in the Pangyo Business District are participating in the high-tech industry, and as the Property is situated at an irreplaceable location within the Pangyo Business District, the Alphadom Tower will continue to be the leading location for technology in Korea.



**RARE INVESTMENT
OPPORTUNITY TO ACQUIRE
A LANDMARK OFFICE BUILDING
IN THE HEART OF PANGYO**



본 자산은 판교 권역의 중심상업지역에 위치한 총 매각대상 연면적 87,902 m² (26,590평) 규모의 오피스 자산입니다. 판교 중심상업지역은 판교 권역 내에서도 대체 및 확장이 불가한 핵심지역으로, 교통·상업·주거 면에서 최고의 인프라를 갖추고 있습니다. 또한 판교역과 인접한 6개의 오피스 자산 중 본 자산을 제외한 5개의 오피스 자산은, 소유 펀드·리츠의 향후 자산 운영계획이나 만기 등을 종합적으로 고려 시 근 시일 내 매각 가능성이 매우 낮아, 본 기회는 판교 랜드마크 자산을 최적의 시기에 매입할 수 있는 매우 희소한 투자 기회입니다.

Alphadom Tower is the landmark office building in Pangyo and boasts a total GFA of 87,902 m² (26,590 py). The building is located in the heart of the Central Commercial Area of Pangyo. The Central Commercial Area is the most desirable area in Pangyo as it cannot be replaced or expanded, and it provides the best infrastructure in terms of public transit, road connectivity, retail, and housing. Due to the other office assets operation plan and fund expiry, this Property is likely to be the only office asset sold in the Central Commercial Area for some time.



**BLUE-CHIP TENANTS WITH
RENTAL UPSIDE DUE TO
ROBUST LEASING DEMAND**

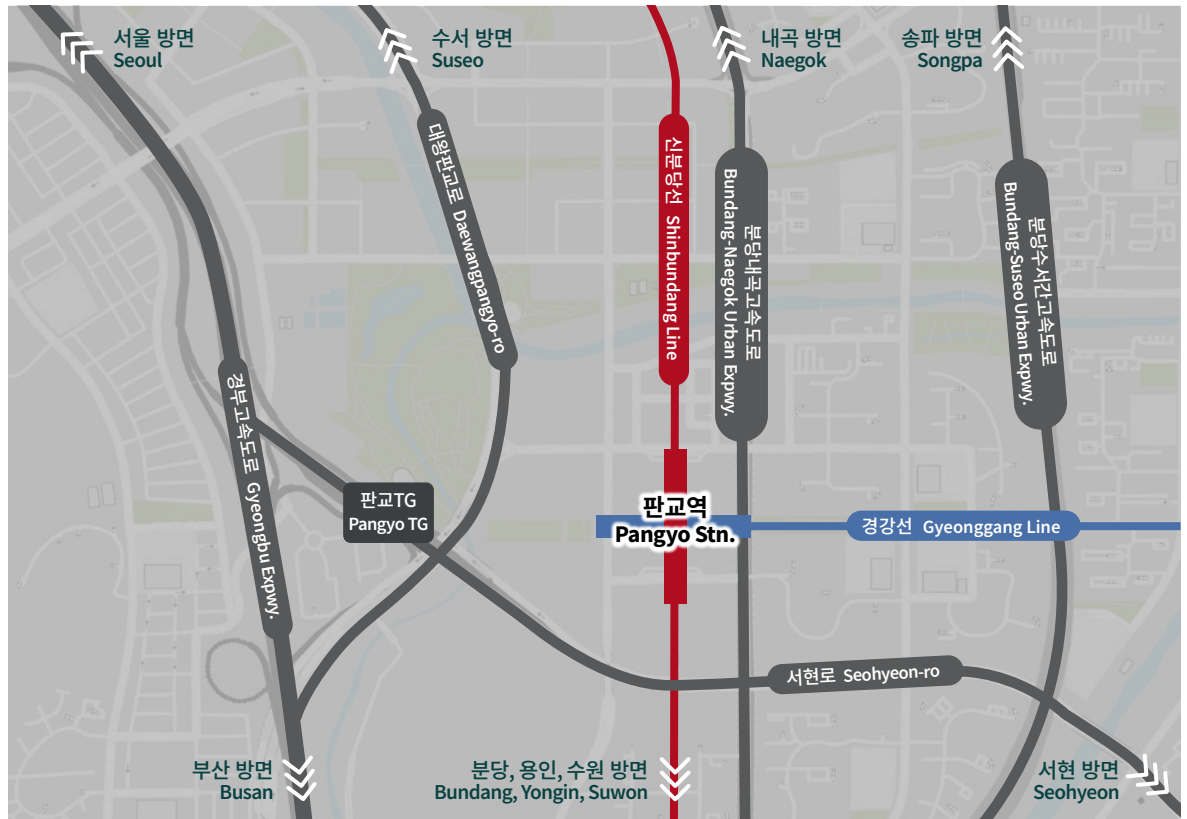


본 자산은 국내 최상위 IT 대기업인 (주)카카오 (신용평가등급 AA) 및 카카오 계열사를 앵커테넌트로 보유하고 오피스 면적 기준 6.6년의 긴 WALE (2022년 11월 기준)을 통해 안정적인 임대 수익 창출이 가능한 자산입니다. 판교 오피스 시장의 한정적인 공급과 높은 수요에서 발생하는 수요공급 불균형을 고려하였을 때 현 임차인 임대차계약 만기 도래 시 임대료 상향 조정이 가능할 것으로 예측됩니다.

Kakao (credit rating AA), one of the leading IT conglomerates in Korea, and Kakao's affiliate companies are anchor tenants of the Property. The Property allows stable rental income cash flow on the basis of 6.6 years of office area WALE (as of November 2022) all occupied by highly desirable tenants. Significant rent reversion is expected at lease expiry as Pangyo continues to be an extremely landlord favoured market with low supply and high demand.

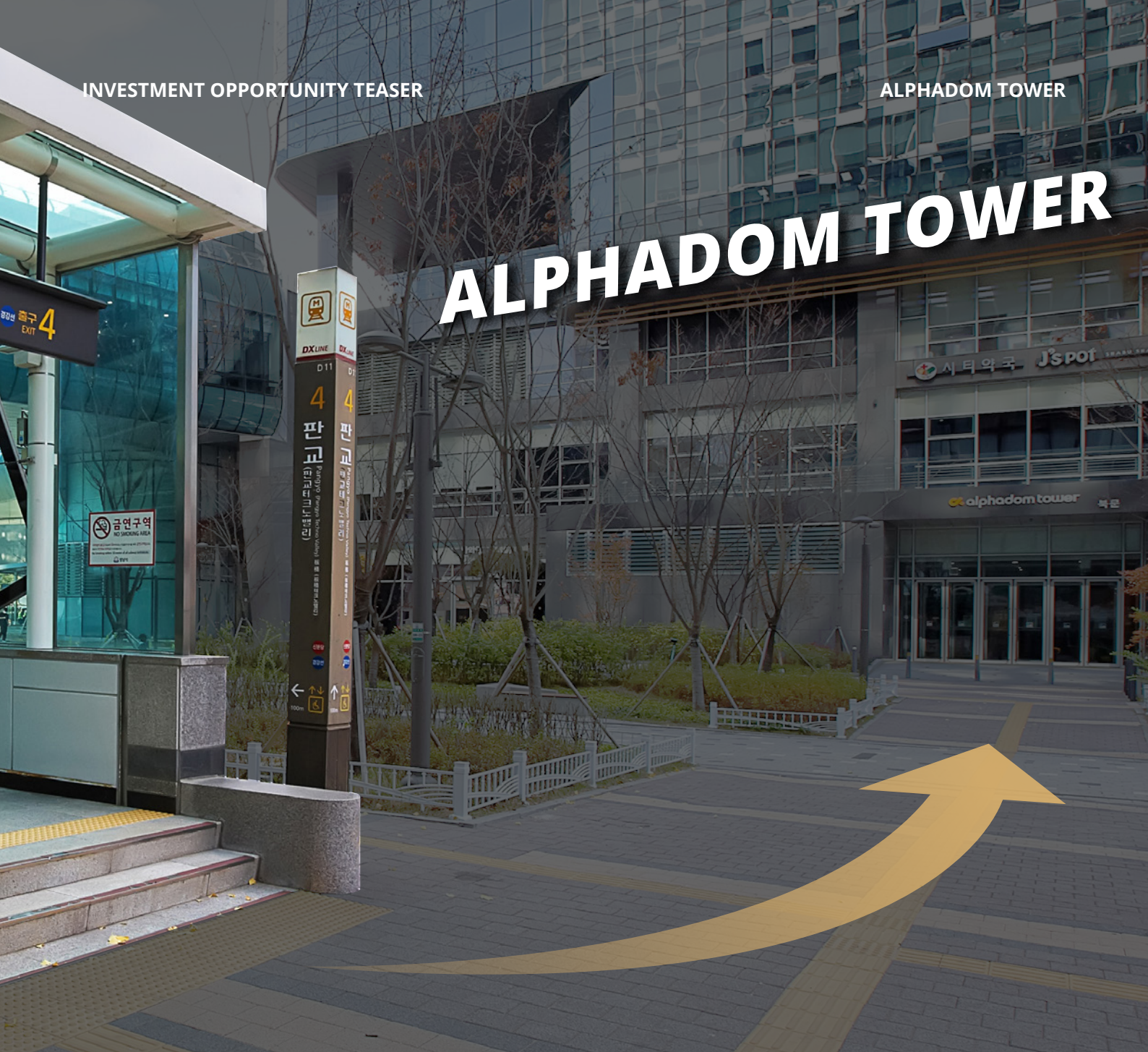


교통 인프라 Transportation Infrastructure



THE TRANSPORTATION GATEWAY OF PANGYO

ALPHADOM TOWER



본 자산은 판교역과 직접 이어지는 자산으로 대중교통 접근성이 우수하며, 경부고속도로 및 분당-내곡간 고속화도로 등의 간선도로망 또한 뛰어나 서울 주요 업무권역으로의 이동이 편리합니다. 또한, GTX-A 성남역 등 다수의 개발 계획에 따라 접근성이 더욱 향상될 예정입니다.

The Property has excellent transportation connectivity through the Pangyo Subway Station (with direct underground access) and connectivity to the Gyeongbu Expressway and the Bundang-Naegok Expressway allow convenient passage into major districts in Seoul. Also, accessibility will be further enhanced as numerous large scale infrastructure developments are underway, including establishment of GTX-A Seongnam Station and extension of Shinbundang Line towards Yongsan area of Seoul.

ASSET PROFILE



PROPERTY INFORMATION

건물명 Property Name		알파돔타워 Alphadom Tower
주소 Address		성남시 분당구 판교역로 152 152, Pangyojeok-ro, Bundang-gu, Seongnam-si, Gyeonggi-do, Republic of Korea
대지면적 Site Area		5,929.70 m ² (1,793.73 py)
용도지역 Zoning		중심상업지역 Central Commercial Area
연면적 GFA	전체 Total	87,901.58 m ² (26,590.23 py)
	오피스 Office	70,628.51 m ² (21,365.12 py)
	리테일 Retail	17,273.07 m ² (5,225.10py)
오피스 기준 층 Typical Floor	임대면적 Leasable Area	6,314.85 m ² (1,910.24 py)
	전용면적 Net Area	3,141.62 m ² (950.34 py)
전용률 Efficiency Rate	업무시설 Office	49.75%
	판매시설 Retail	33.72%
오피스 층고 / 천정고 Office Floor Height / Ceiling Height		4.1m / 2.8 m
층 Floor		15F / B7
주용도 Usage		업무시설, 판매시설 Office, Retail
준공년도 Completion Date		2018. 03. 23 March 23 rd , 2018
주차대수 Parking Lots		자주식 633대 633 Lots (Drive-in)
승강기 Elevator		승용 12대 / 비상용 2대 / 자전거용 1대 Office & Retail 12 / Emergency 2 / Bicycle 1

STACKING PLAN



층 Floor	임차인 Tenants	임대면적 Gross Leasable Area		전용면적 Net Leasable Area	
		m ²	py	m ²	py
15F		2,665.89	806.43	1,326.27	401.20
14F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
13F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
12F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
11F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
10F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
9F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
8F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
7F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
6F		6,314.85	1,910.24	3,141.62	950.34
5F		5,603.73	1,695.13	2,748.84	843.32
4F		5,525.22	1,671.38	2,787.78	831.51
3F		Retail	5,105.09	1,544.29	1,721.51
2F	4,605.62		1,393.19	1,553.08	469.79
1F	3,594.32		1,087.28	1,212.06	366.63
B1	3,968.06		1,200.34	1,338.09	404.75
B2	Parking M&E	-	-	-	-
B3		-	-	-	-
B4		-	-	-	-
B5		-	-	-	-
B6		-	-	-	-
B7		-	-	-	-
합계 Total		87,901.61	26,590.23	40,962.21	12,391.04

급부상하는 판교 내에서도 대체 불가능한 Core of the Core 입지

- **독보적 광역 교통망**

본 자산은 판교역 및 경부고속도로 진입로와 인접하여 판교 광역 교통망의 관문에 입지하고 있습니다. 서울 및 수도권에서 판교 권역으로의 도로 및 대중교통망은 대부분 본 자산 인근 판교 IC 및 판교역을 중심으로 연결되어 있으며, 이에 따라 대중교통 및 차량을 통한 본 자산 접근성이 매우 편리합니다.

- **핵심 기업체 밀집**

본 자산이 위치한 판교 중심상업지역은 판교 내 Trophy Asset이 밀집한 핵심지입니다. 해당 지역 내에는 판교의 첨단산업 기업체 중에서도 핀테크, 온라인플랫폼, 반도체, CT (Cultural Tech) 등 고부가가치 산업을 기반으로 한 대기업 임차인들이 다수 입주해 있습니다.

- **우수한 상업 인프라**

판교 중심상업지역은 현대백화점, 아브뉴프랑 등 대형 상업시설이 공급된 지역으로, 판교 내 타 지역의 경우 상업시설이 지원시설로서 제한적으로 공급된 것에 비하여 우수한 상업시설 인프라가 마련되어 있습니다.

Irreplaceable Core of the Core Location of Pangyo

- **Superb Metropolitan Accessibility**

As Pangyo station and Pangyo IC - Gyeongbu expressway entrance are located in close vicinity, Alphadom Tower is located in the transportation gateway in Pangyo. The Pangyo Station area, where the asset sits near by, is the transportation hub of Pangyo, benefiting from excellent transport connections.

- **Top-tier Conglomerates Cluster**

Pangyo Central Commercial Area is the core area where trophy assets in Pangyo are located. The attractiveness of the location is illustrated by the quality of tenants based on high value industry such as Fin-tech, Online Platform, Semi-conductor, Cultural-tech, etc.

- **Outstanding Commercial Infrastructure**

Large commercial facilities including the Hyundai Department Store and Avenue France are located in or nearby the Pangyo Central Commercial Area, enhancing the welfare of workforce within the area.



SALES PROCESS & TIMELINE



Commencement of Marketing
공식 마케팅 착수

Early December, 2022

Access to IM & Financial
Information upon Signing of CA
비밀유지약정서 날인에 따른 IM
및 재무정보 제공

Mid December, 2022

EOI Close & Bid Submission
매입의향서 접수

Mid January, 2023

Confirmation of Shortlisted
Party(s) of Exclusive Granted
우선협상대상자 선정

TBD

SPA Negotiation & Execution
매매계약서 협의 및 체결

TBD

Settlement
소유권 양도

TBD

DISCLAIMER

본 Teaser 및 관련 자료는, 미래셋자산운용(주)[미래셋캐프스 일반사모 부동산투자신탁63호(이하 “매도 펀드”)의 집합투자업자]가 운용하고 신탁업자인 (주)하나은행(이하, 매도 펀드, 그 집합투자업자인 미래셋자산운용(주) 및 신탁업자인 (주)하나은행을 총칭하여, “매도자”라 함)을 통하여 보유하고 있는 경기도 성남시 분당구 판교역로 152에 소재한 알파돔타워(이하 “매각 대상자산”)의 매각과 관련하여, 매각 자문사로 선정된 Jones Lang LaSalle(이하 “매각주관사”)가 매도자를 위하여 작성한 것입니다.

본 Teaser 및 관련 자료는 매각주관사로부터 이를 수령한 자(이하 “수령자”)가 매수 제안 여부를 결정하기 위한 목적으로만 사용하여야 하고, 매도자 및 매각자문사의 사전 서면 동의 없이 다른 용도로 또는 제3자에게 이용, 제공, 수정, 편집, 재생산될 수 없으며, 수령자는 본 Teaser 및 관련 자료의 내용에 대하여 비밀을 유지하여야 합니다.

본 Teaser 및 관련 자료는 매각 대상자산의 기본적인 정보를 제공하기 위한 목적으로만 작성된 것으로서, 수령자가 매각 대상자산의 매매 거래의 진행 여부를 결정하기 위하여 필요한 모든 정보를 제공하기 위한 목적으로 작성된 것이 아닙니다.

본 Teaser 및 관련 자료에 포함된 정보의 정확성, 완전성은 검토되지 않았습니다. 따라서, 어떤 경우에도 매도자측은 본 Teaser 및 관련 자료상 정보, 내용 및 결과의 정확성 및 완전성(관련하여 구두 또는 서면으로 제공된 일체의 정보의 정확성, 완전성, 미래에 대한 예측, 평가, 수익 전망의 합리성 또는 실행가능성 등을 포함하며 이에 한정되지 아니함)에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 진술 또는 보장을 제공하지 아니하며 이에 대한 어떠한 책임도 지지 않습니다. 매도자 또는 매각주관사는 언제든지 사전통지 없이 본 Teaser 및 관련 자료의 내용을 수정할 수 있습니다.

수령자는 이와 같은 본 Teaser 및 관련 자료의 한계를 명확하게 인지하여 매각 대상자산에 대한 투자 의사결정과 관련하여 본 Teaser 및 관련 자료에 의존하여서는 안되며, 본 Teaser 및 관련 자료에 포함된 정보에 대하여 독립적으로 검토하고 매각 대상자산에 대한 자체적인 평가를 거

쳐 매각 대상자산에 대한 투자 의사결정을 전적으로 자신의 책임하에 하여야 합니다. 매도자측은 수령자의 매각 대상자산에 대한 투자 의사결정과 관련하여 발생한 일체의 손실이나 손해에 대하여 어떠한 책임도 지지 않습니다.

매도자는 우선협상대상자/차순위협상대상자의 선정 등 매각 대상자산의 매각 절차에 있어서 제약없는 독자적인 권한을 가지며, 이러한 매도자의 권한에는, (i) 매수 제안가격에 대하여 가격 조정을 요청하거나 매도자에게 만족스러울 때까지 매수 제안 절차를 반복하여 진행할 수 있는 권한, (ii) 매각 대상자산의 매각 절차를 변경하거나 매각 자체를 중단, 철회, 취소할 수 있는 권한, (iii) 수령자, 잠재 매수인(우선협상대상자/차순위협상대상자 포함, 이하 동일함)과의 매각 관련 협의를 언제든지 중단, 종료 또는 취소할 수 있는 권한 및 (iv) 수령자 및 잠재 매수인 이외의 제3자와도 매각 협의를 할 수 있는 권한이 포함됩니다. 매도자의 위 권한 행사에 대하여 매도자측은 어떠한 책임도 부담하지 아니하며, 이에 대하여 수령자, 잠재 매수인(우선협상대상자/차순위협상대상자 포함)은 일체의 이의를 제기하거나 실사비용 등의 비용의 보상, 손해, 손실의 배상 등 명목 여하를 불문하고 금전의 지급을 청구할 수 없습니다.

매도자측 및 그 관련자 어느 누구도 매각 대상자산의 매각과 관련하여 보증할 권한을 갖지 아니하며, 그러한 보증은 반드시 서면으로 제출되어야 합니다.

본 Teaser는 매각 대상자산의 매각에 대한 확약이나 매매계약을 위한 청약을 구성하거나 이를 포함하지 않으며, 기타 계약상 · 법상 의무 · 책임의 근거가 될 수 없습니다.

본 Teaser의 영문과 국문 간에 불일치가 있는 경우 국문이 우선합니다. 본 Teaser 및 관련 자료에 불명확한 부분이 있을 경우, 수령자는 매각주관사에게 그 내용에 대하여 확인을 요청하여야 하며, 본 Teaser의 내용은 그러한 명시적인 확인 절차 없이 일방적으로 수령자에게 유리하게 해석될 수 없습니다.

This Teaser and related materials(hereinafter referred to as “Teaser”) are prepared on behalf of the seller, by Jones Lang La-salle(hereinafter referred to as “Advisor”), which is the selected sales advisor for the seller, regarding the opportunity to acquire Alphadom Tower located in 152, Pangyo-eok-ro, Bundang-gu, Seongnam-si, Gyeonggi-do, Republic of Korea (hereinafter referred to as “Property”), held through Hana Bank Co., Ltd, a trust operator, and managed by Mirae Asset Global Investments Co.,Ltd [a collective investor of the Mirae Asset Maps Private Investment Trust No.63(hereinafter referred to as the “Fund”)] (the “Fund”, the Mirae Asset Global Investments Co.,Ltd, a collective investor of the “Fund”, and Hana Bank, a trust operator, are collectively hereinafter referred to as the “Seller”).

This Teaser and related materials shall only be used by the Recipient (hereinafter referred to as “Recipient”), which is the person or a party who has received it from the Advisor, for the sole purpose of determining whether or not to propose a purchase, and shall not be used, provided, modified, edited, and reproduced to any other third party without prior written consent of the Seller and the Advisor, and keep the contents of this Teaser and related materials confidential.

This Teaser and related materials are prepared for the sole purpose of providing basic information about the Property, but not intended to provide all the information necessary for the Recipient to decide whether to proceed with the transaction of the Property.

The accuracy and completeness of the information contained in this Teaser and related materials have not been reviewed. Therefore, the Seller cannot provide any statement or guarantee, whether in expressed or implied form, regarding the accuracy and completeness (including, but not limited to, the accuracy, completeness, future prediction, evaluation, rational reasoning of

prospects regarding profitability or feasibility provided in the written or verbal form) of the information of this Teaser and its related material in any circumstances. Therefore, the Seller or the Advisor may modify the contents of this Teaser and related materials at any time without prior notice.

The Recipient should clearly be aware of the limitations of this Teaser and related material, and not rely on this Teaser and related materials when making investment decisions to the Property. The Recipient should take their own assessment and evaluation of the Property independently to this Teaser and related materials, and all investment decisions entirely at their own risk. The Seller is not liable for any loss or damages incurred in relation to the investment decision of the Recipient regarding the Property.

The Seller has an independent authority without restrictions in the sales procedure of the Property, such as the selection of the preferred and secondary negotiator, and the Seller’s authority includes: (i) The right to request a price adjustment of the proposed purchase price or to proceed with the price offering procedure repeatedly until the Seller is satisfied, (ii) the right to change the sales procedure or to withdraw or cancel the whole sales procedure (iii) the right to suspend, terminate or cancel any discussions on the sales of the Property with the Recipient and prospective buyers (including preferred and secondary negotiators) at any time (iv) the right to negotiate about the sales of the Property with any other third party, other than the Recipient and prospective buyers. The Seller shall not bear any responsibility for the exercise of the above authorities, and the Recipient and prospective buyers (including preferred and secondary negotiators) may not raise any objection or claim the payment of money, such as compensation of damages or due diligence costs and any other items.

Neither the Seller nor any of its related parties have the authority to guarantee the sales of the Property, and such guarantees must be provided in the written form.

This Teaser does not constitute nor include any commitment or subscription of the sales of the Property and cannot be used as the basis for any other contractual or legal obligations and responsibilities.

If there is any discrepancy between English and Korean version of this Teaser, the Korean version takes the priority in any circumstances. If the Recipient finds any contents of this Teaser and related materials confusion or unclear, the Recipient must seek clarification with the Advisor and any information in this Teaser cannot be interpreted in any manner favorable to the Recipient without requesting clarification for such confusion or unclearness.

INVESTMENT OPPORTUNITY TEASER

ALPHADOM TOWER



Chaehun Chang
장재훈 대표

Managing Director / Capital Markets
+82 10 9299 7664
+82 2 3704 8887
Chaehun.chang@jll.com

Keehoon Lee
이기훈 상무

Senior Director / Capital Markets
+82 10 5297 6851
+82 2 3704 8705
Keehoon.lee@jll.com

Jungwoo Jung
정정우 상무

Senior Director / Capital Markets
+82 10 3290 4603
+82 2 3704 8860
Jungwoo.jung@jll.com

Hyeongrae Gwak
곽형래 부장

Senior Manager / Capital Markets
+82 10 2688 1520
+82 2 3704 8838
Hyeongrae.gwak@jll.com

Brad Gladu
브래드 글래두 과장

Manager / Capital Markets
+82 10 3133 7578
+82 2 3704 8888
Brad.gladu@jll.com

Andrew Oh
오석진 사원

Analyst / Capital Markets
+82 10 6414 9364
+82 2 3704 8895
Andrew.oh@jll.com

Tom Choi
최용환 사원

Analyst / Capital Markets
+82 10 5022 3772
+82 2 3704 8888
Tom.choi@jll.com

Hayley Park
박채연 사원

Analyst / Capital Markets
+82 10 7712 4808
+82 2 3704 8888
Hayley.park@jll.com