

## Strictly Private & Confidential

This material is meant for only the intended recipient of the transmission, and may contain information of POLYGON that is confidential and/or privileged. If you received this material in error, any review, use, dissemination, distribution, or copy of this material is strictly prohibited.



# 전주 송천 파인트리몰 소개 및 임대 진행상황

2021년 07월

세상에 선한 필요를 만드는 **BRSP**

# 1. MD 물건 개요

## 파인트리몰



항목	내용
사업명	전주 송천동 멀티플렉스 복합상업시설
위치	전주시 덕진구 송천동2가 488-3외 5필지
지역지구	일반상업지역, 방화지구, 일반미관지구
용도	판매시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설(영화관)
대지면적	6,234.00㎡(1,885.79평)
건축면적	4,817.92㎡(1,457.42평)
연면적	37,551.55㎡(11,359.34평)
건폐율	77.28%
용적률	390.76%
규모	지하 3층 / 지상 6층
주차대수	389대

# 1. MD 물건 개요 입지



# 1. MD 물건 개요 상권



## 인구

※ 전라북도, 2020년 4월 기준

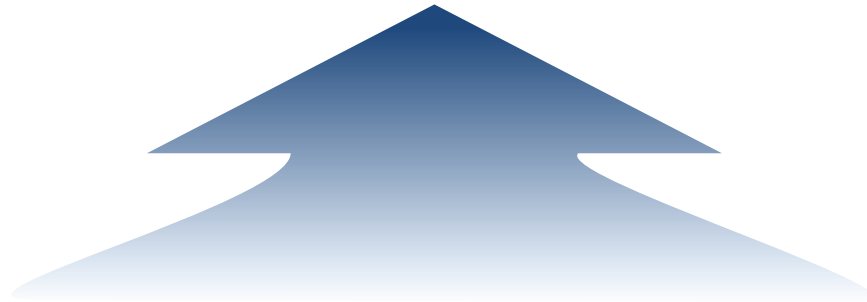
구분	지역	인구수
인근 주거인구	덕진구 송천1동	60,207
	덕진구 송천2동	26,744
	<b>합계</b>	<b>86,951</b>
광역 주거인구	진북동	14,831
	인후1동	18,973
	인후2동	11,713
	인후3동	32,155
	덕진동	20,262
	금암1동	7,561
	금암2동	10,281
	팔복동	7,992
	우아1동	9,968
	우아2동	14,873
	호성동	21,043
	조촌동	12,244
	여의동	30,200
혁신동	17,983	
<b>합계</b>	<b>총 상권 인구</b>	<b>316,166</b>

## 상권

- 전주 북부 및 송천로 상권 최고 중심지
- 에코시티 신주거지 형성으로 재부상
- 동부대로변 로드 패션아울렛 단지
- 메가월드 쇼핑몰 있으나 노후화됨
- 송천로 내 대형 상가 부재

## 2. MD 개발 방향

### 가족 밀착형 라이프스타일 MD 최적합



#### 1 입지

##### Best Location

- 전주 북부 상권의 대표 요지
- 송천동 상권 최종심지
- 에코시티와 연계 가능
- 상설패션, 농수산물, 전자제품, 외식거리의 중심 입지

#### 2 상권

##### Lifestyle Mall

- 롯데시네마, 골프존, 볼링장, 키즈카페 등 강력한 엔터테인먼트 콘텐츠 확보
- 송천중앙로 유일의 Mall 형태 복합상가
- 에코시티 등 주거 밀집 상권

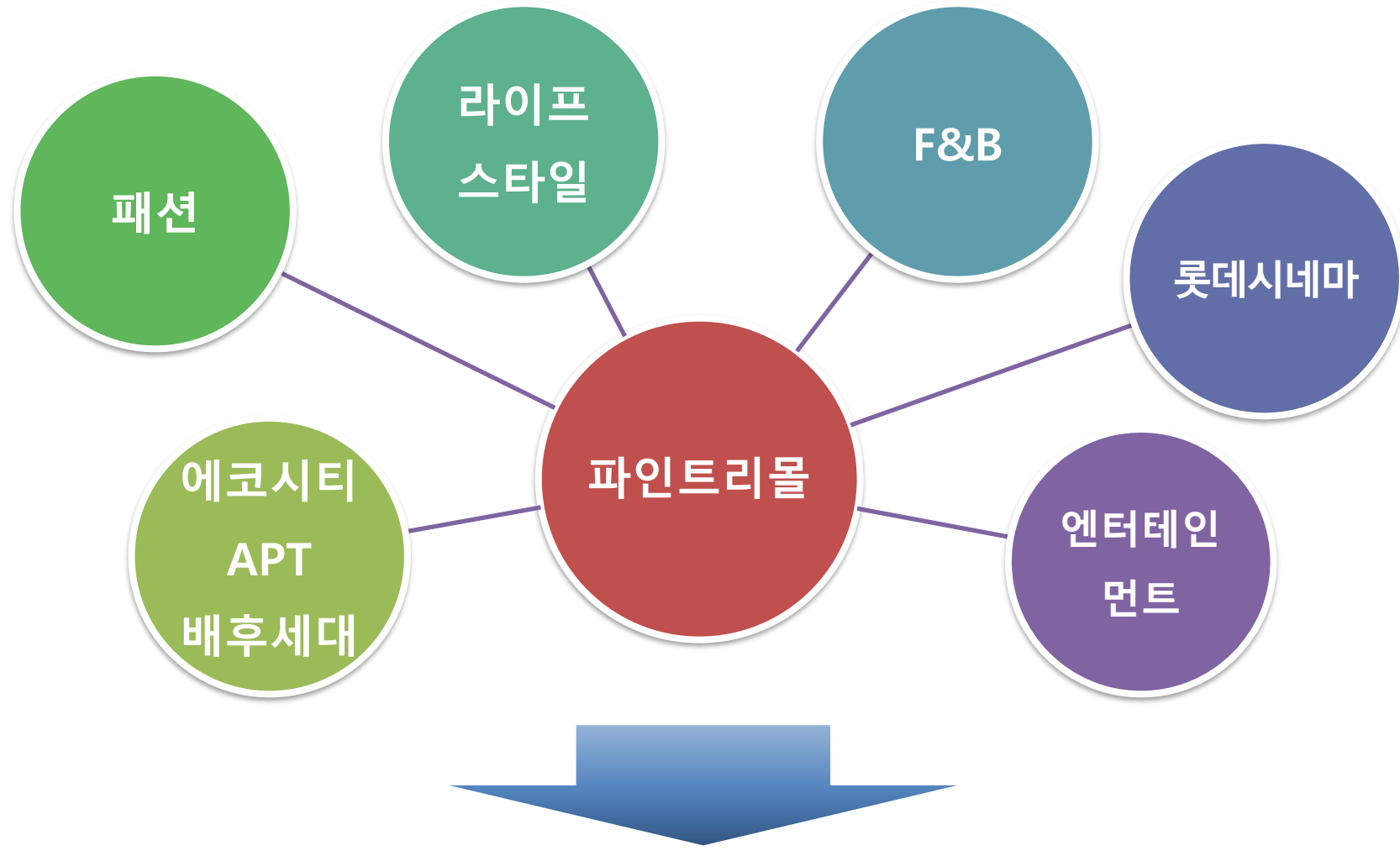
#### 3 환경

##### Family Friendly

- 에코시티 12,870세대/32,175명
- 인근 구도시 200,000명
- 주변 산업단지 다수
- 가족 단위 및 직장인 중심

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

## 2. MD 개발 방향



가족 밀착·라이프스타일 밀착형 쇼핑몰 구축

# 3. MD 전략

## 라이프스타일 중심 생활 밀착형 쇼핑몰

패션	F&B	라이프스타일	대형 키테넌트
SPA, 대형 브랜드 중심	전문식당가, 카페	생활용품, H&B	영화관, 오피스
힐라 종합관, 스파오, H&M, 미쏘, 탑텐, 키즈덤, ABC마트, 여성스트리트 등	나인블럭, 엔타스시, 반포식스, 948키친, 더본코리아, 토끼정, 폴바셋, 버거킹 등	올리브영, 모던하우스, 버터, 아트박스, 쓰임, 자주, 다이소, 헤어샵, 스파 등	롯데시네마, 공유오피스, 키즈 카페, 국제규격 볼링장 등
 	 	 	 

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 3. MD 전략

## KEY BRAND / 세부 전략

### 패션

- 시장에 빠르게 대응 가능한 SPA 브랜드 중심
- 휠라 종합관, 스파오, H&M, 미쏘, 탑텐, 키즈덤, ABC마트, 여성스트리트 등



### F&B

- 유동인구 다수, 인근 직장인, 주거단지 인구 손쉽게 접근 가능
- 나인블럭, 엔타스시, 반포식스, 948키친, 더본코리아, 토끼정, 풀바셋, 버거킹 등



### 라이프스타일

- 인테리어, 가구, 생활소품에 대한 관심 증대
- 로드샵, 마트에서 주로 볼 수 있는 중저가 화장품, H&B 전문샵
- 올리브영, 모던하우스, 버터, 아트박스, 쓰임, 자주, 다이소, 헤어샵, 스파 등



### 대형 키테넌트

- 상권 내 독보적인 대형 영화관 및 엔터테인먼트
- 문화 요소 강화한 스토리 형 몰 개발
- 롯데시네마, 공유오피스, 키즈카페, 국제규격 볼링장 등



※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음



# 4. 층별 MD 제안

## 버티컬 MD

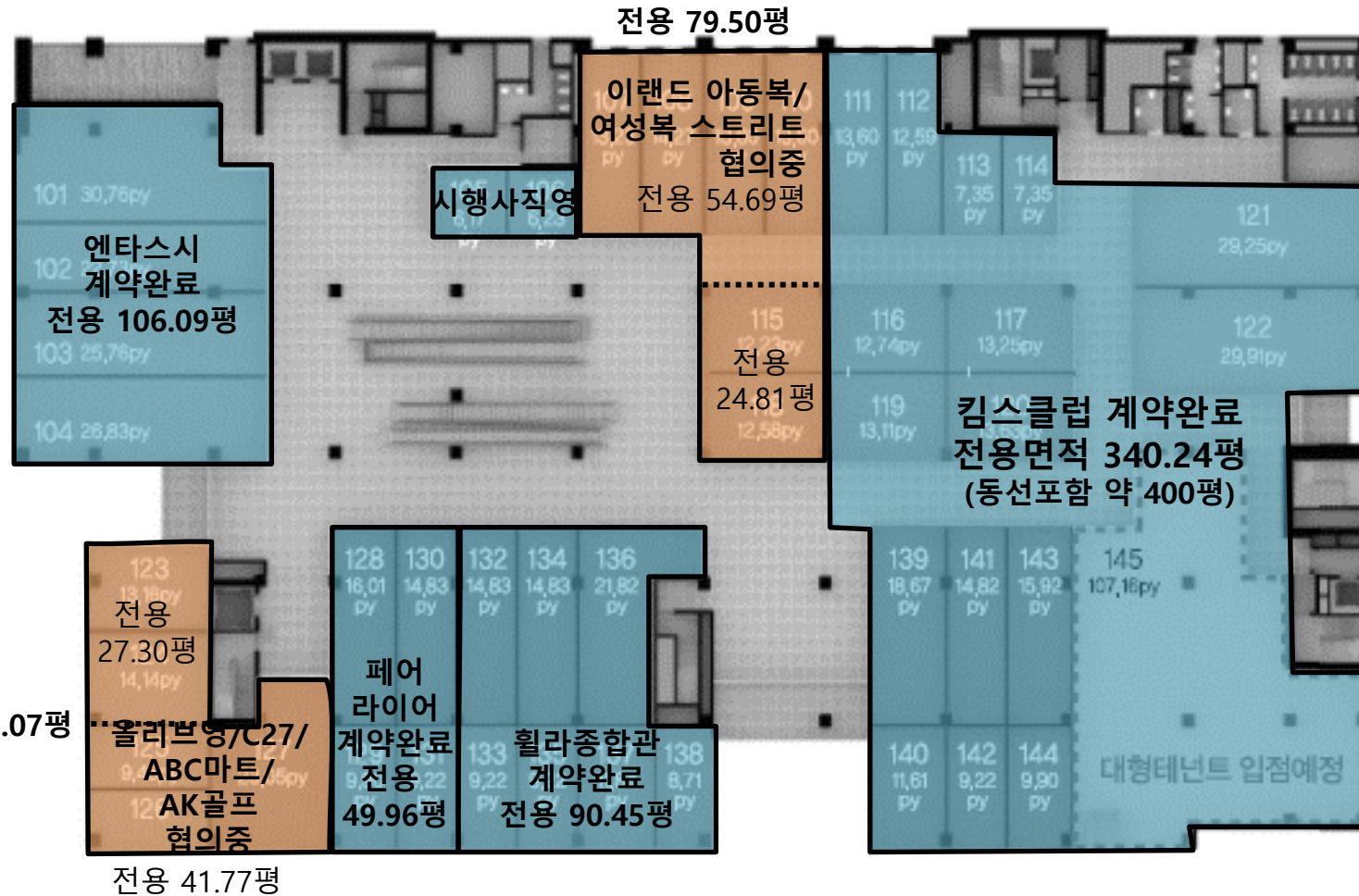
5~6F	롯데시네마 7개관 700석 전관 프리미엄 좌석
4F	엔터테인먼트/F&B
3F	푸드전문관/근린생활
2F	라이프스타일/F&B
1F	패션/패션잡화/F&B
B1~B3	주차장



※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 4. 층별 MD 제안

## 1F 패션/패션잡화/F&B



호수	전용면적(평)	임대 보증금	월 임대료
101	30.76	100,000,000	6,800,000
102	22.73	100,000,000	5,300,000
103	25.76	100,000,000	6,100,000
104	26.83	100,000,000	6,400,000
105	6.17	30,000,000	1,400,000
106	6.23	30,000,000	1,400,000
107	13.23	50,000,000	3,000,000
108	14.27	50,000,000	3,400,000
109	13.60	50,000,000	3,300,000
110	13.60	50,000,000	3,300,000
111	13.60	50,000,000	3,300,000
112	12.59	50,000,000	3,000,000
113	7.35	50,000,000	1,500,000
114	7.50	30,000,000	1,700,000
115	12.23	50,000,000	2,800,000
116	12.74	50,000,000	2,900,000
117	13.25	50,000,000	3,100,000
118	12.58	50,000,000	2,900,000
119	13.11	50,000,000	3,000,000
120	13.63	50,000,000	3,200,000
121	29.25	100,000,000	6,900,000
122	29.91	100,000,000	6,900,000
123	13.16	50,000,000	3,400,000
124	14.14	100,000,000	3,100,000
125	9.45	50,000,000	2,600,000
126	9.27	50,000,000	2,500,000
127	23.05	100,000,000	5,900,000
128	16.01	100,000,000	3,400,000
129	9.90	50,000,000	2,400,000
130	14.83	100,000,000	3,000,000
131	9.22	50,000,000	2,200,000
132	14.83	100,000,000	3,000,000
133	9.22	50,000,000	2,200,000
134	14.82	100,000,000	3,000,000
135	9.22	50,000,000	2,200,000
136	21.82	100,000,000	4,900,000
137	11.84	50,000,000	3,000,000
138	8.71	50,000,000	2,100,000
139	18.67	100,000,000	4,300,000
140	11.61	50,000,000	3,000,000
141	14.82	100,000,000	3,100,000
142	9.22	50,000,000	2,200,000
143	15.92	100,000,000	3,300,000
144	9.90	50,000,000	2,300,000
145	107.16	300,000,000	24,000,000
<b>합계</b>	<b>747.72</b>	<b>3,240,000,000</b>	<b>172,700,000</b>

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 4. 층별 MD 제안

## 2F 라이프스타일/F&B

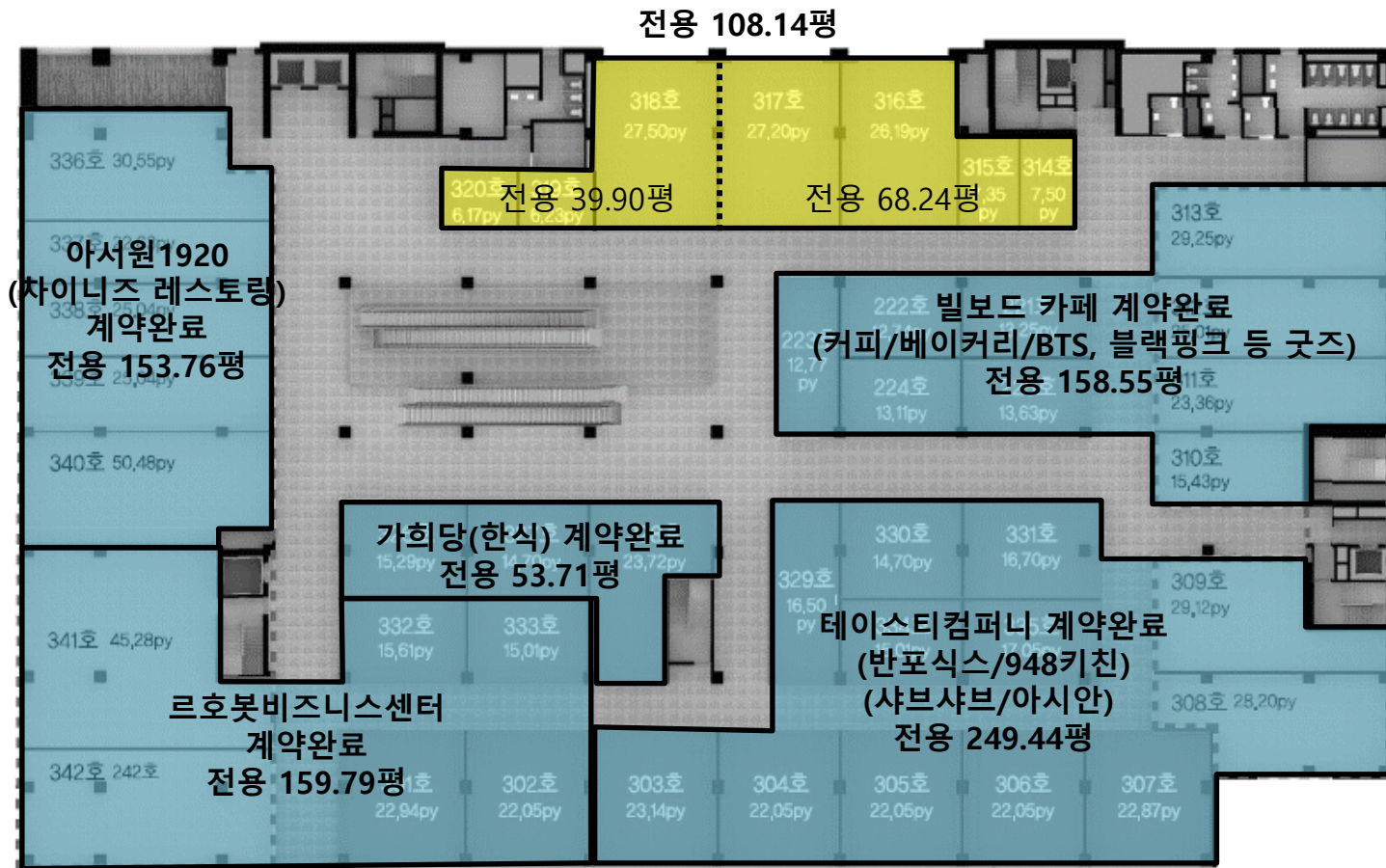


호수	전용면적(평)	임대 보증금	월 임대료
201	22.94	50,000,000	2,800,000
202	22.05	50,000,000	2,700,000
203	23.14	50,000,000	2,800,000
204	22.05	50,000,000	2,700,000
205	22.05	50,000,000	2,700,000
206	22.05	50,000,000	2,000,000
207	22.87	50,000,000	2,000,000
208	28.20	50,000,000	2,500,000
209	29.12	50,000,000	2,700,000
210	15.43	30,000,000	1,400,000
211	23.36	50,000,000	1,900,000
212	25.01	50,000,000	2,100,000
213	29.25	50,000,000	2,600,000
214	7.50	20,000,000	700,000
215	7.35	20,000,000	700,000
216	26.19	50,000,000	2,600,000
217	27.20	50,000,000	2,700,000
218	27.50	50,000,000	2,900,000
219	6.23	20,000,000	600,000
220	6.17	20,000,000	600,000
221	13.25	30,000,000	1,300,000
222	12.74	30,000,000	1,200,000
223	12.77	30,000,000	1,400,000
224	13.11	30,000,000	1,200,000
225	13.63	30,000,000	1,300,000
226	15.29	50,000,000	1,700,000
227	14.70	50,000,000	1,400,000
228	23.72	50,000,000	2,500,000
229	16.50	50,000,000	1,600,000
230	14.70	50,000,000	1,300,000
231	16.70	50,000,000	1,600,000
232	15.61	50,000,000	1,500,000
233	15.01	50,000,000	1,400,000
234	15.01	50,000,000	1,500,000
235	17.05	50,000,000	1,500,000
236	30.55	50,000,000	3,300,000
237	22.63	50,000,000	2,500,000
238	25.04	50,000,000	2,800,000
239	25.04	50,000,000	2,800,000
240	50.48	100,000,000	5,300,000
241	38.91	100,000,000	4,100,000
242	45.28	100,000,000	5,500,000
<b>합계</b>	<b>883.41</b>	<b>1,990,000,000</b>	<b>90,400,000</b>

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 4. 층별 MD 제안

## 3F 푸드전문관/근린생활

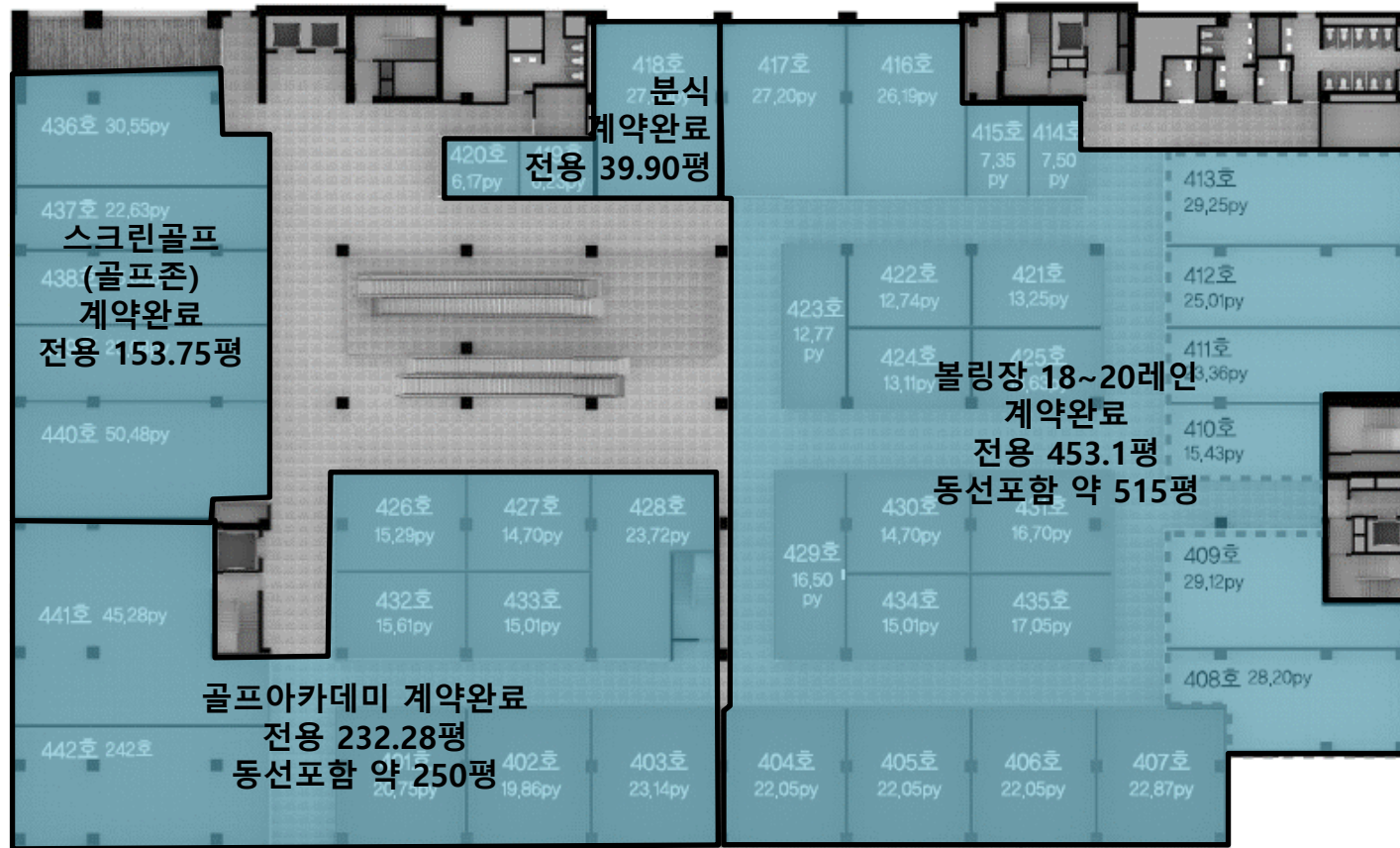


호수	전용면적(평)	임대보증금	월 임대료
301	22.94	50,000,000	2,200,000
302	22.05	50,000,000	2,000,000
303	23.14	50,000,000	2,100,000
304	22.05	50,000,000	2,000,000
305	22.05	50,000,000	2,000,000
306	22.05	50,000,000	2,000,000
307	22.87	50,000,000	2,200,000
308	28.20	50,000,000	2,100,000
309	29.12	50,000,000	2,200,000
310	15.43	30,000,000	1,300,000
311	23.36	50,000,000	1,600,000
312	25.01	50,000,000	1,800,000
313	29.25	50,000,000	2,400,000
314	7.50	20,000,000	600,000
315	7.35	20,000,000	600,000
316	26.19	50,000,000	2,100,000
317	27.20	50,000,000	2,200,000
318	27.50	50,000,000	2,200,000
319	6.23	20,000,000	500,000
320	6.17	20,000,000	500,000
321	13.25	30,000,000	1,000,000
322	12.74	30,000,000	1,000,000
323	12.77	30,000,000	1,000,000
324	13.11	30,000,000	1,000,000
325	13.63	30,000,000	1,000,000
326	15.29	30,000,000	1,300,000
327	14.70	30,000,000	1,200,000
328	23.72	50,000,000	1,800,000
329	16.50	30,000,000	1,400,000
330	14.70	30,000,000	1,100,000
331	16.70	30,000,000	1,300,000
332	15.61	30,000,000	1,200,000
333	15.01	30,000,000	1,200,000
334	15.01	30,000,000	1,100,000
335	17.05	30,000,000	1,300,000
336	30.55	50,000,000	2,300,000
337	22.63	50,000,000	1,700,000
338	25.04	50,000,000	2,000,000
339	25.04	50,000,000	2,000,000
340	50.48	100,000,000	3,600,000
341	38.91	50,000,000	3,300,000
342	45.28	100,000,000	4,000,000
<b>합계</b>	<b>883.41</b>	<b>1,780,000,000</b>	<b>71,400,000</b>

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 4. 층별 MD 제안

## 4F 엔터테인먼트/F&B



호수	전용면적(평)	임대 보증금	월 임대료
401	20.75	50,000,000	1,700,000
402	19.86	50,000,000	1,500,000
403	23.14	50,000,000	1,800,000
404	22.05	50,000,000	1,700,000
405	22.05	50,000,000	1,700,000
406	22.05	50,000,000	1,700,000
407	22.87	50,000,000	1,900,000
408	28.20	50,000,000	2,100,000
409	29.12	50,000,000	2,000,000
410	15.43	30,000,000	1,000,000
411	23.36	50,000,000	1,500,000
412	25.01	50,000,000	1,600,000
413	29.25	50,000,000	2,100,000
414	7.50	20,000,000	600,000
415	7.35	20,000,000	600,000
416	26.19	50,000,000	1,700,000
417	27.20	50,000,000	1,800,000
418	27.50	50,000,000	1,800,000
419	6.23	20,000,000	500,000
420	6.17	20,000,000	500,000
421	13.25	30,000,000	1,000,000
422	12.74	20,000,000	1,000,000
423	12.77	30,000,000	1,000,000
424	13.11	30,000,000	900,000
425	13.63	30,000,000	1,000,000
426	15.29	30,000,000	1,300,000
427	14.70	30,000,000	1,200,000
428	23.72	50,000,000	1,700,000
429	16.50	30,000,000	1,200,000
430	14.70	30,000,000	1,100,000
431	16.70	30,000,000	1,200,000
432	15.61	30,000,000	1,200,000
433	15.01	30,000,000	1,200,000
434	15.01	30,000,000	1,000,000
435	17.05	30,000,000	1,200,000
436	30.55	50,000,000	2,100,000
437	22.63	50,000,000	1,600,000
438	25.04	50,000,000	2,000,000
439	25.04	50,000,000	2,000,000
440	50.48	100,000,000	3,300,000
441	38.91	50,000,000	3,100,000
442	45.28	100,000,000	3,400,000
합계	879.03	1,770,000,000	64,500,000

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

# 5. MD 개발 스케줄



구분	20년 5월	~	21년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
MD기획	MD 기획	→									
MD진행	키브랜드 탭핑	→	키브랜드 의사결정			서브브랜드 의사결정					
건축/ 인테리어	건축	→						준공 인테리어 실측	인테리어 시공	→	그랜드 오픈
마케팅/ VMD							VMD 계획	→	VMD 시공	→	
								마케팅 계획	→	마케팅 진행	
계약 진척률			73.27% 계약완료	83% 계약완료			91% 계약완료	현 92.5% 계약완료	100% 계약예정		

※ 상기 제시된 내용은 예시이며, 상황에 따라 변경될 수 있음

## 6. MD 세부 조건

### ■ MD 세부 조건

위치 및 면적	전주 파인트리몰 內
계약 기간	5년 이상
계약 조건 제안	1안) 임대차 갑 : 보증금 + 월세 + 관리비 별도 2안) 임대차 을 : 보증금 + 매출액 대비 수수료 관리비 별도
특이 사항	인테리어 및 시설 지원비는 당사와 협의

## 7. MD 용역사

주식회사  
B R S P

주소

서울특별시 영등포구 국제금융로6길 33, 1330

전화번호

02-3775-2070

대표이사

신대철(010-4430-2222)

*Brilliant Retail Solution Provider*