

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 에이치엘성수프로젝트위탁관리부동산투자회사(주)

대 표 이 사 : 정 미 영

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 영동대로 511, 32802호

(삼성동, 트레이드타워)

(전화번호) 02-6205-6969

작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 이 현 수 (인)

(전화번호) 02-6205-6962

다음 각 호의 사항을 간략히 기재하고 상업용 부동산이나 거래금액이 큰 부동산의 경우에는 첨부서류에 있는 해당사항을 별도로 자세히 작성(주거용 부동산은 생략 가능)하기 바랍니다.

1. 해당 부동산의 현황

1) 토지의 현황

소재지	서울특별시 성동구 성수동2가 236-162, 236-137, 243-1번지		
전체면적	2,565㎡ (3필지)		
용도지역	도시지역, 준공업지역	지 목	대, 공장용지
공시지가	11,290,000원/㎡ (2025년 1월 1일 기준)		
도로조건	광대세각		
토지형상	사다리 평지		

2) 건물의 현황

소재지	서울특별시 성동구 성수동2가 236-162 외 2필지		
규 모	지상 3층 ~ 지하 1층	용 도	자동차관련시설(정비공장)
준 공 일	1976.08.05	구 조	철근콘크리트조,철골조평슬라브
연 면 적	3,476.83㎡	건폐율/용적률	56.56% / 124.36%
관리상태	양호	주요 부대시설	-

2. 해당 부동산의 소유사항(본 건 거래 이전 현황)

구 분	소유자	매매/권리금액	비 고
소유자	한성인베스트먼트 주식회사	-	-

※ 권리사항 해당없음

3. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액(억원)	비 고
거래 가격		930.00	-
거래비용	부동산 조세	56.35	취득세 등
	중개수수료	10.00	-
	기타 비용	118.65	금융비용 등
	거래비용 소계	185.00	-
합 계		1,115.00	-

※ 거래비용 항목 및 금액은 일부 변동될 가능성 있음

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

1) 임대차 현황

임차인	용 도	임대면적	임대차개시일	임대차종료일
한성인베스트먼트 주식회사	자가 영업 및 사무실	토지 2,565㎡ 및 건축물 3,476.83㎡	2019.01.01	2028.12.31

2) 담보부부채 분석

구 분	대출금액	대출기간	이자율
선순위	700억원	6개월	All-in 7.5%
후순위	165억원	6개월	All-in 11.0%

※ 본 건 자산매입을 위한 브릿지대출 조달계획 기준

5. 해당 부동산의 취득 또는 처분 시기

구 분	시 기(연/월/일)	비 고
취 득	2025년 12월 1일(예정) ^{주)}	매매계약 체결일 : 2025년 7월 10일

주) 소유권이전등기일(취득일) 이전에 본 건 리츠로의 매수인지위이전 예정

※ 부동산의 취득시기는 거래 진행상황에 따라 추후 변동 가능성 있음

6. 해당 부동산의 취득 또는 처분거래 상대방

구 분	거래 상대방	비 고
취 득	한성인베스트먼트 주식회사	-

- < 첨부서류 >
1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 법률실사, 재무실사보고서 각 1부.
 2. 대상 부동산의 가격 : 감정평가서(담보 및 시가) 각 1부.
 3. 당해 부동산의 재무자료 : 상기 재무실사보고서 1부 참고. 끝.