

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 따라 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : 주식회사 에이치엘제4호위탁관리부동산투자회사
대 표 이 사 : 임 준 표 (인)
본 점 소 재 지 : 서울시 강남구 영동대로 511(삼성동, 트레이드타워)
작 성 책 임 자 : (직책) 과장 성명 김 지 연 김지연
(전화번호) 02-6205-6965

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

- 해당 부동산의 현황, 소재지, 용도, 건축연도, 구조, 사용가능연도, 주변환경 등을 기재

1) 토지의 현황

면 적	6,504.5㎡ 12필지	평 수	1,967.61평
용도지역	준주거지역	지 목	방이동 56 ~ 57-15 대 방이동 57-16 도로
공시지가	㎡당 12,630,000원(`2026.01. 기준)/대표지번 서울시 송파구 방이동 56		
도로조건	소로각지		
토지형상	사다리형		
지 세	평지		

2) 건물의 현황

규 모	지상 27층, 지하 6층(2개동)	용 도	공동주택, 근린생활시설, 공영주차장(자동차 관련시설)
준공일	2040년 8월(예정)	구 조	철근콘크리트 구조
연면적	65,508.1075㎡	연면적	19,816.2025평
관리상태	-	내외벽	-
주요 부대시설	총 521대(공동주택 455대, 근린생활시설 16대, 공영주차장 50대)		

* `2026.03. 기준 건축물 철거 완료된 상태이며, 향후 건축될 건물의 현황임.

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액	비 고
거래 금액		280,000,000,000	
거래비용	부동산 조세	미정	
	중개수수료	미정	
	기타 비용	미정	
	거래비용 소계	미정	
합 계		미정	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- 1) 신탁종류 : 부동산담보신탁 제2023-0110호
- 2) 신탁계약 체결일 : `2023.05.18.
- 3) 수탁자 : 주식회사 코람코자산신탁
- 4) 위탁자 : 주식회사 케이스퀘어에코송파피에프브이
- 5) 1순위 우선수익자 : 1순위 수협은행 외 6개 금융기관
2순위 우선수익자 : 데이나제일차 주식회사 외 3개 금융기관

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 1) 해당 부동산의 임대차 : 해당사항 없음. (본건 부동산은 현재 건축물이 멸실된 상태)
- 2) 채권자 및 채권내역

순위	채권자	계약체결 시 채권금액	만기	이자율	비 고
1	수협은행	50,000,000,000	2026.06.18.	7.0%	
1	한국투자증권 주식회사	10,000,000,000	2026.06.18.	7.0%	
1	농협생명보험 주식회사	30,000,000,000	2026.06.18.	7.5%	
1	신한캐피탈 주식회사	5,000,000,000	2026.06.18.	7.5%	
1	프렌치샤인제일차 주식회사	10,000,000,000	2026.06.18.	7.5%	
1	한국투자캐피탈 주식회사	20,000,000,000	2026.06.18.	7.0%	
1	케이비증권 주식회사	15,000,000,000	2026.06.18.	7.0%	한국리얼에 셋방 이동공동주택임 반사모부동산신탁의 신탁업자
2	데이나제일차 주식회사	53,000,000,000	2026.06.18.	5.0%	대출약정서 `25.06.18.
2	데미스제일차 주식회사	10,000,000,000	2026.06.18.	7.0%	
2	세드나제일차 주식회사	31,000,000,000	2026.06.18.	5.0%	대출약정서 `25.06.18.
2	아크스툼제일차 주식회사	42,000,000,000	2026.06.17.	5.0%	대출약정서 `25.06.18.
합계		276,000,000,000			

* 우선수익권자 내역