

# 실사보고서

- 하나금융그룹 강남사옥 -

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)하나오피스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 이 준 구 (인)

본 점 소 재 지 : 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층

(전화번호) 02-6911-4360

작 성 책 임 자 : (주)하나자산신탁

(직책) 팀장 성명 석 홍 재 (인)

(전화번호) 02-3287-4788

석 홍 재

# 1. 해당 부동산의 현황

## 1) 토지의 현황

- 하나금융그룹 강남사옥(이하 “해당 부동산”)은 서울시 강남구 역삼동 648-19 외에 소재하고 있으며, 대지면적 1,621.8㎡임
- 해당 부동산의 공지가 합계액은 약 97,567백만원(2024.01.01.기준)임

구 분	역삼동648-19외2필지	
대 지 면 적	1,621.8㎡ (약 491평)	
지 목	대	
㎡ 당 개 별 공 시 지 가	60,160,000원	
개 별 공 시 지 가 합 계 액	97,567백만원	
용 도 지 역	일반상업지역	
토 지 형 상	가장형	

## 2) 건물의 현황

- 해당 부동산의 총연면적은 24,529.68㎡임

연 면 적	24,529.68㎡ (약 7,420평)	
규 모	지하 6층 / 지상 20층	
준 공 년 도	1994년 11월 30일 (2019년 4월 대수선)	
건 폐 율 / 용 적 륜	63.30% / 1,008.59%	
주 용 도	업무시설, 근린생활시설	
주 차 대 수	자주식 136대 (이면주차시 약 160대)	

• 대상 건물 내역(대지권)

번호	층	호	면적	대지권의 비율	비고
1	제1층		657.72㎡	1621.8분의 86.17	
2	제2층		802.64㎡	1621.8분의 96.24	
3	제3층		557.39㎡	1621.8분의 64.11	
4	제4층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
5	제5층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
6	제6층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
7	제7층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
8	제8층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
9	제9층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
10	제10층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
11	제11층		478.32㎡	1621.8분의 60.31	
12	제12층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
13	제13층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
14	제14층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
15	제15층		616.72㎡	1621.8분의 76.34	
16	제16층	제1호	620.32㎡	1621.8분의 76.82	
17	제17층		620.32㎡	1621.8분의 76.82	
18	제18층		620.32㎡	1621.8분의 76.82	
19	제19층		620.32㎡	1621.8분의 76.82	
20	제20층		620.32㎡	1621.8분의 76.82	
21	제지하층	제1호	855.46㎡	1621.8분의 91.13	

3) 부동산의 소유 및 권리사항

- 현 소유자 : 농협은행 주식회사  
(하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁제68호의 신탁업자 지위)
- 집합투자업자 : 주식회사 하나대체투자자산운용  
(하나대체투자랜드칩사모부동산투자신탁제68호의 집합투자업자 지위)
- 임대차 : 3. 임차인 현황 참고
- 근저당권 설정내역

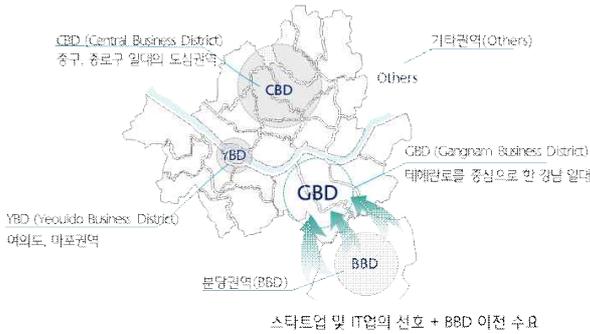
층	근저당권자	설정일	채권최고액 (단위 : 원)
1F	주식회사 국민은행	2012.08.10	672,851,621
		2012.12.10	31,054,600
		2013.12.02	26,085,600
전체	삼성생명보험 주식회사	2020.09.24	74,400,000,000
전체	삼성화재해상보험 주식회사	2020.09.24	74,400,000,000
전체	주식회사 유진저축은행	2020.09.24	9,600,000,000

## 2. 사업환경 분석

### 1) 광역 입지현황

- GBD는 타 오피스 권역 대비 개발가능한 일반상업지가 부족해 오피스 공급량이 적고, IT를 주축으로 하여 다양한 업종의 임차 수요가 집중되어 낮은 공실률 유지 중

서울 주요 오피스 권역



오피스 시장 주요 INDEX '23.4Q

서울	CBD	GBD	YBD	Others
공실률 1.1% (전분기 대비 0.1%p ↓)	공실률 1.0% (전분기 대비 0.3%p ↓)	<b>공실률 1.1%</b> (전분기 대비 0.1%p ↑)	공실률 1.2% (전분기 대비 0.3%p ↓)	공실률 1.3% (전분기 대비 0% →)
임대료 99천원/평 (전분기 대비 1.3% ↑)	임대료 116천원/평 (전분기 대비 1.0% ↑)	<b>임대료 112천원/평</b> (전분기 대비 1.8% ↑)	임대료 96천원/평 (전분기 대비 1.8% ↑)	임대료 69천원/평 (전분기 대비 0.4% ↑)

※ 출처: 예스원 Research

권역별 특징과 주요 입주사

권역	특징	주요 기업
<b>CBD (Central Business District)</b>	종로 광화문 서점이 핵심 권역이며 도시환경정비사업으로 인해 신규 공급 지속 예상 정치, 경제, 문화의 중심 지역으로 정부청사, 관공서, 대사관, 은행 및 대기업 본사 등이 고르게 분포	Samsung, 대우건설, Hanwha, Morgan Stanley, 신한은행, 하나은행, Coca-Cola, KIM & CHANG, SK
<b>GBD (Gangnam Business District)</b>	테헤란로&강남대로권이 핵심 권역으로, 타 권역 대비 개발 부지가 최소해 오피스 공급량이 적음 다양한 업종의 임차 수요가 꾸준히 이어지며 다국적 기업&계열회사&패션회사 등의 선호도 높음	amazon.com, Meta, Gmarket, BILZARD, Google, toss, KRAFTON, coupang, NEXON, EA
<b>YBD (Yeouido Business District)</b>	여의도&한남대교로권이 핵심 권역으로, 타 권역 대비 개발 부지가 최소해 오피스 공급량이 적음 동여의도는 F&C, 파크원, IPE&H 등 초고층 신축발령이 밀집되어 있고 금융사들의 선호도가 높음	KB국민은행, NH투자증권, meritz, 메리츠증권, LG전자, 이지스자산운용, SK, IBM, Deloitte, hp, intel, 한화생명

- 서울 핵심 업무지구 중 수요가 가장 높은 GBD는 서울 주요 지하철 노선(2,3,9호선, 신분당선 등)과 다수의 광역버스 노선 및 사통팔달의 우수한 도로 연결성을 보유함



※ 출처: 예스원 Research



- 강남역(2호선, 신분당선), 역삼역(2호선) 도보 4분 이내 접근 가능하여 임차인 선호도가 높음
- 지하철역 도보 접근성과 더불어, 경부고속도로 등 주요 도로 접근이 용이



본 자산 위치도 및 접근성



경쟁빌딩 지하철역 접근성 비교



	HFG	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
		강남타워	더피나클역삼II	아주빌딩	큰길타워	카이트타워	T412	CP	KT선릉타워(East)	삼성생명 대치타워
준공시점	1994(2009 대수선)	2016	200(2024 리모델링)	1999(2016 대수선)	1999	1999(2010 대수선)	2000(2019 리모델링)	1994(2017 대수선)	1999(2017 대수선)	1995(2022 리모델링)
연면적	7,420평	15,469평	5,050평	6,914평	11,051평	10,424평	7,983평	7,314평	6,797평	13,585평
기준층 전용면적	197평	267평	179평	178평	253평	275평	217평	198평	200평	326평
주요지하철역	강남역, 역삼역	역삼역	역삼역	역삼역	역삼역	선릉역	선릉역	선릉역	선릉역	선릉역
인접지하철노선 수	2개 신분당선, 2호선	1개 2호선	1개 2호선	1개 2호선	1개 2호선	2개 분당선, 2호선	2개 분당선, 2호선	2개 분당선, 2호선	2개 분당선, 2호선	2개 분당선, 2호선
지하철 도보거리	4분	3분	1분	지하철 지하연결	5분	5분	1분	3분	3분	4분
주차장 진입도로폭	50-70m	8-10m	10-12m	30-50m	10-12m	6m 미만	10-12m	50-70m	8-10m	8-10m

### 3) 자산 특징점

- 8차선 테헤란로 대로변 인접, 2호선·신분당선 도보 이용 및 차량 통행 용이하여 건물 이용객들의 접근 편의성 제고
- 가로장방형 평면·편심코어 구조로 구성된 내부 업무공간의 특성상 임차인 목적에 맞는 효율적인 공간 분할 및 배치가 가능

뛰어난 가시성과 접근 편의성



효율적인 공간 배치 가능 구조

✓ 기준층 전용면적은 약 197평으로 단일 혹은 복수의 임차인 유치에 가능한 규모감 있는 바닥 면적 보유



100% 자주식 주차장

✓ '23년 기계식 주차 철거 완료로 100% 자주식 주차 시스템으로 전환



※ 출처 : 에스원 Research

- 2015년 9월 하나금융그룹에서 본 자산 매입 후 사옥으로 활용되어 쾌적한 물리적 상태 유지중
- 최근 8년(2015~2023년)간 약 60억 원의 CAPEX 투자로 업무시설 전 층에 대한 환경개선공사와 더불어 승강기 전체에 대한 교체공사가 완료됨

사옥으로 관리된 쾌적한 물리적 환경



※ 출처 : 에스원 Research

CAPEX 투자내역 (2015 ~ 2023)

(단위 : 백만원)

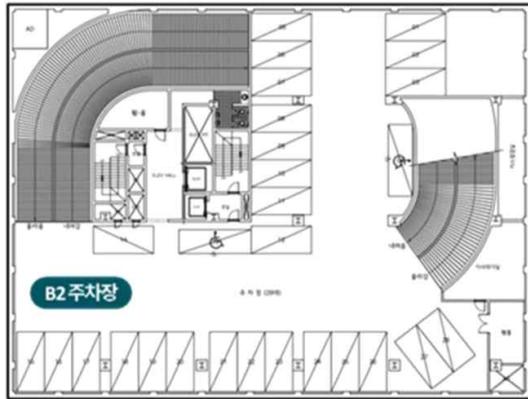
집행시기	공사내용	지출금액
2015	3층, 7층, 8~20층 환경개선공사 <sup>1)</sup> 진행	2,972
2017	5~6층 환경개선공사 진행	266
2018	4층, 8층 환경개선공사 진행	255
2019	승강기 추가설치 공사	2,059
2022	승강기 교체공사 <sup>2)</sup> 및 방화문 보수공사	550
2023	승강기 교체 공사	119
합 계		6,221

<sup>1)</sup> 층교상향, 스프링클러, 냉난방배관, 바닥리얼 교체

<sup>2)</sup> 2022년 하반기 ~ 2023년 상반기 승강기 총 4대 순차적 교체 시행

- 지하주차장 출입구는 자산의 북서측에 위치, 테헤란로 대로변에서 직진입이 가능하여 차량 이용객들의 편의성 증대
- 2023년 기계식 주차기철거 후, 100% 자주식주차시스템으로 전환되었으며, 주차공간은 자주식 136대 (철거공간 이면 주차 시 최대 160대)로 여유로운 주차공간 확보

편리한 100% 자주식 주차환경



※ 출처 : 에스원 Research



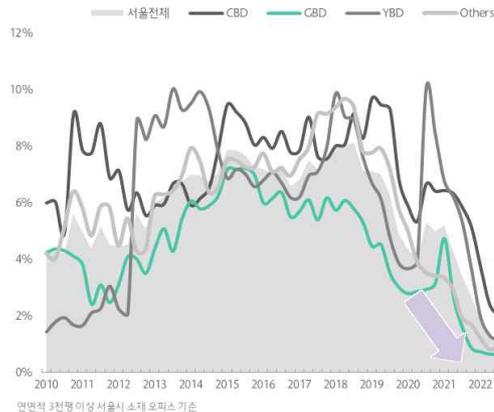
1) 층고상향, 스프링올러, 냉난방배관, 바닥타일 교체  
2) 2022년 하반기 ~ 2023년 상반기 승강기 총 4대 순차적 교체 시행

#### 4) 임대시장 분석

- 서울시 오피스 공실률은 2023.4Q 1.1%를 기록하였으며, 착공 면적 감소·공사비 상승 등 제한적인 신규 공급 환경으로 인해 안정적 공실률 유지 가능 전망

##### 서울시 권역별 공실률

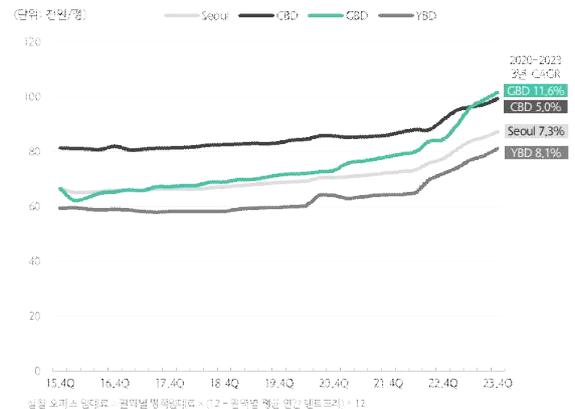
- ✓ '10년대 중반 7% 전후의 공실률 보합세를 보이던 서울시 오피스 공실률은 IT 발전 등에 따른 입차 수요 확대, 팬데믹 시기 공급 제한 등으로 인해 점차 낮아져 '23.4Q 1.1% 기록
- ✓ 세부권역별 발표기준 CBD 1.0%, GBD 1.1%, YBD 1.2%를 기록



※ 출처 : 에스원 Research

##### 서울시 권역별 실질 오피스 임대료

- ✓ 서울시 오피스의 렌트프리를 고려한 실질 임대료는 '23.4Q 87천원/평, GSD는 102천원/평 기록
- ✓ GBD 실질임대료 연평균 상승률은 11.6%로, 서울시 세부권역 중 가장 높은 상승률을 보임



- GBD는 3대 업무권역 중 분당·판교 및 서울 내 접근성과 업무 인프라 수준이 최상으로 다국적 기업과 IT, 게임업종 등이 필요로 하는 고급 인력 수급이 용이한 업무권역임

##### 하나금융그룹 강남사옥 인근 경쟁 빌딩 주요 임차인 현황



다국적 기업  
대기업계열사  
IT 및 게임회사  
외국계 화장품 및 패션회사  
로펌 및 금융사

T412			CP			아주빌딩		
보연, 게임 개발			게임 개발, 화장품 제조			게임 개발, 로펌		
주요 입주사	층수	업종	주요 입주사	층수	업종	주요 입주사	층수	업종
삼성생명	19-18, 12-9, 4-3F	보험	액션스퀘어	21-20, 3F	게임 개발	법무법인 이후	20, 19F	로펌
빛샘타워	17F	가상자산	원프레드트	19, 10, 8F	IT(신용연계)	네오폴	18-16F	게임 개발
한국산업인력공단	15F	공공	위시컴퍼니	17-15F	화장품 제조	블루테크코리아	7F	IT(보연)
넥스코리아	8-6F	게임 개발	인텔빅주얼디스커버리	7F	IT(가상자산)	아주투자사	5-3F	금융
연결용재이코리아	5F	외국계 제조	SK이피온드라	6F	반도체	스파크플러스	2F	금융오피스

※ 출처 : 에스원 Research

GBD내대표기업

- '24년 08월 기준 하나금융그룹 계열사의 E.NOC는 약 26만원 수준. GBD 오피스의 E.NOC는 지속적으로 상승 중
- 운용기간 동안 시장 평균 임대료 수준으로 Value add하여, 추가적인 배당 재원 확보 예정



- 하나금융그룹 계열사의 E.NOC는 약 26만원 수준으로 인근 평균인 약 38만원 보다 약 31%p 낮은 수치임

비교	본건	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
	하나금융그룹 강남사옥	센터포인트 강남	우산빌딩	아남타워	T412	골든타워	S타워	카이트타워	삼성생명대치타워
사진									
주소	테헤란로 127	테헤란로8길 8	테헤란로 145	테헤란로 311	테헤란로 412	삼성동 511	테헤란로 203	테헤란로 306	테헤란로 424
준공년도	1994	2024.08.(E)	2001	2000	2000	1995	1999	1999	1995
연면적(Py)	7,420	8,181	5,050	13,335	7,983	12,245	20,026	10,408	13,671
규모	B6 / 20F	B6 / 14F	B6 / 18F	B6 / 20F	B6 / 20F	B7 / 20F	B8 / 25F	B7 / 20F	B6 / 20F
전유률	56.13%	55.98%	64.51%	61.42%	48.87%	48.20%	46.00%	49.77%	45.11%
보증금(원/Py)	962,949	1,700,000	1,900,000	1,685,000	1,300,000	1,370,000	1,450,000	1,318,400	1,242,000
임대료(원/Py)	106,352(매매)	170,000	190,000	173,555	133,901	137,000	145,000	131,840	124,200
관리비(원/Py)	43,941	45,000	45,000	41,200	41,200	48,000	48,500	46,350	46,600
Rent Free	0.57(가중평균)	0	0	0	0	0	0	0	0
E.NOC	263,051	391,667	371,648	356,508	364,950	390,923	428,533	364,649	385,513
NOC Index	100%	149%	141%	136%	139%	149%	163%	139%	147%

※ 본 건의 경우 2~3F, 7~9F, 12~20F 입자 중인 하나금융그룹 계열사 임대료 평균 기준  
 ※ E.NOC = [(보증금\*3%)/12 + 임대료\*(12-Rent Free)/12 + 관리비] / 전유률  
 ※ 출처: 각 사 임대인내부, '24.02. 마케팅가 기준

## 5) 투자시장 분석

- 美 CPI가 안정세로 진입하고 있어 기준금리는 하반기 기점으로 '24년 5% → '25년 4% → '26년 이후 3% 대로 하락 예상, 韓 기준금리도 유사한 하락세를 보일 전망

### 韓美 기준금리 & CPI 전망 : '24년 하반기 기준금리 인하

- ✓ OECD는 하반기부터 점진적 금리 인하를 전망했으나, '24년 초 CPI가 예상보다 높게 나타나 '24년 말 4.75~5% 기준금리 유지 예상
- ✓ 韓 CPI가 기준금리는 美와 유사한 양상을 보이며, 美 대비 상대적으로 안정적인 물가 움직임에 따라 韓 기준금리도 '24년 하반기 금리 인하 도입 예상



※ 출처: (좌) OECD <Economics- Outlook>, (우) 삼성증권 <2023년 부동산·리츠 전망> 회계예산정책처 <2024년 및 중기 경제전망 시리즈>

### 오피스 산순위 담보대출 금리 중장기 전망 (2010~2027E)

- ✓ 기준금리 인하 기대감으로 CD(91일)와 연동되는 변동금리 대출의 가산금리 폭은 200bp까지 증가
- ✓ 장기적인 추세로 보았을 때 산순위 담보대출 금리는 국고채 3년물과 150bp의 spread를 두고 움직임에 따라 '24년 4.5% → '25년 4.3% → '26년 4.1% → '27년 4.0% 수준으로 마락할 전망



- 세계 지정학적 갈등과 유가 상승 등으로 건설공사비가 급격히 상승하였고, 고금리의 시장 환경까지 겹쳐 건설경기가 위축과 착공 면적 감소로 이어짐

### 건설 공사비 지수 (전년말 대비 증감률)

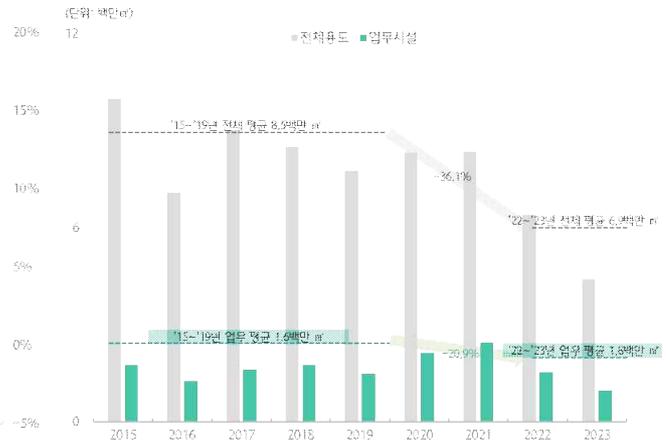
- ✓ 건설공사비는 최근 연평균 5.5% 상승을 기록했으며, '23년은 과거 대비 낮은 3.2% 기록
- ✓ 현재 안정화 추세로 진입하였으나 상승한 공사비로 인한 건설업 영향은 당분간 지속 예상



※ 출처: (좌) 한국건설기술연구원 건설공사비지수 (2015년=100), (우) 국토교통부 통계누리

### 서울 착공 사업장 연면적 추이

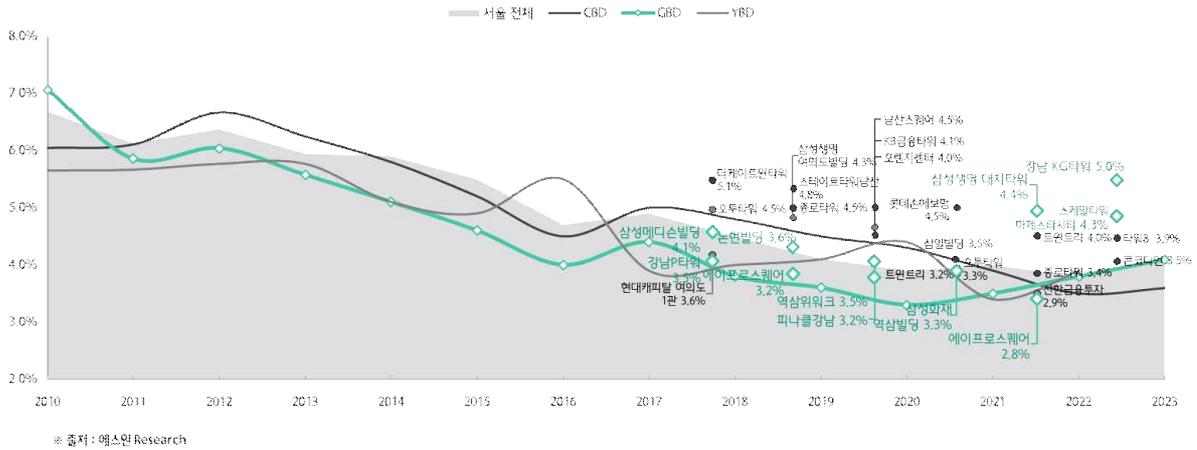
- ✓ '22년~'23년 서울 평균 착공 사업장 연면적은 '15~'19년 평균 대비 전체 용도 기준 -36.1%, 업무시설 용도 기준 -20.9%로 향후 업무시설 부족 현상 해소에 다소 시간 소요 예상



- 서울시 Cap. Rate는 오피스 투자 확대에 따른 매매가 상승으로 지속적인 하락세를 보였으나, 2022년 하반기부터 시작된 기준금리 상승으로 자산 매각가의 조정이 이루어지며 Cap. Rate가 상승세를 보이고 있음

서울시 권역별 Cap. Rate

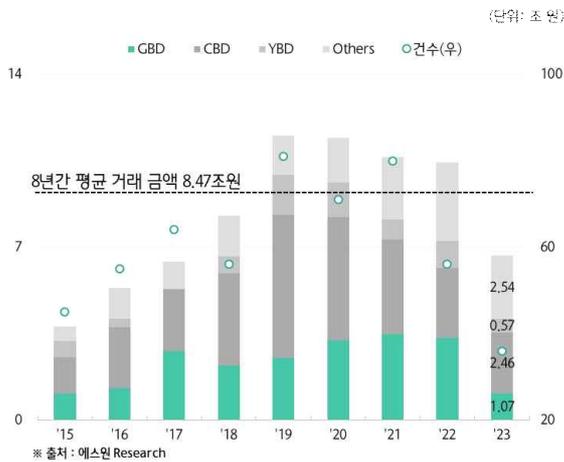
- ✓ '23년 서울시 Cap. Rate는 4.1%를 기록하고 있으며, 연내 기준금리는 종결되었으나 시장금리의 상승세로 인해 전년도 3.8%에서 상승하는 모습을 보임
  - ✓ GBD의 Cap. Rate는 4.1%로 서울시의 유사한 수준을 보이고 있으며, '23년 하반기 거래된 자산 Cap. Rate는 4.0~5.0% 기록
- Cap. Rate는 투자 IIR 자료 혹은 추정 NOI (실질 임대료, 보증금 순유여유금 CD금리, 관리비 마진율 20% 적용) 기반으로 권역별 평균 공실률을 적용하여 작성함 (Share deal 포함)



- 지속 상승해오던 서울시 주요권역 오피스 거래규모는 시장금리 상승으로 2023년 거래금액은 전년 대비 64% 수준인 6조 6,378억 원 기록
- 최근 환프리미엄, 포트폴리오 다각화 등의 투자 전략을 바탕으로 한 외국계 투자자와 오피스 부족에 따른 사옥 확보 목적의 End-User의 투자 비중 확대

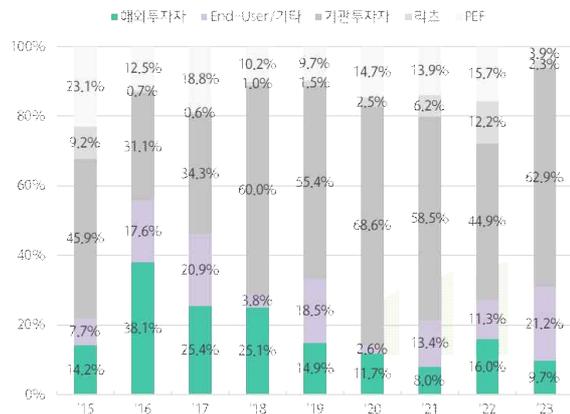
서울시 권역별 거래 규모

- ✓ '23년 서울 CBD권역 오피스 거래금액은 전체 거래의 16% 수준인 약 1조 원 수준
  - ✓ 5년 연속 상승세를 보였던 거래규모는 '20년 이후 시장금리 상승으로 인한 거래 규모 축소
- Share deal 제외, 연말치 1천억 이상 서울시 소재 오피스 기준



서울시 오피스 투자자 구성

- ✓ '23년 해외투자자&End-User 투자 비중은 31%로 전년 대비 4%p 증가하는 등 경제-오피스 시장 변동에 따라 해외투자자&End-User의 국내 투자 비중 확대



- 인근 매매사례의 경우, 수익증권 거래한 스케일타워, 오토웨이타워 제외 평당 약 4,200만원 수준에 거래되었음

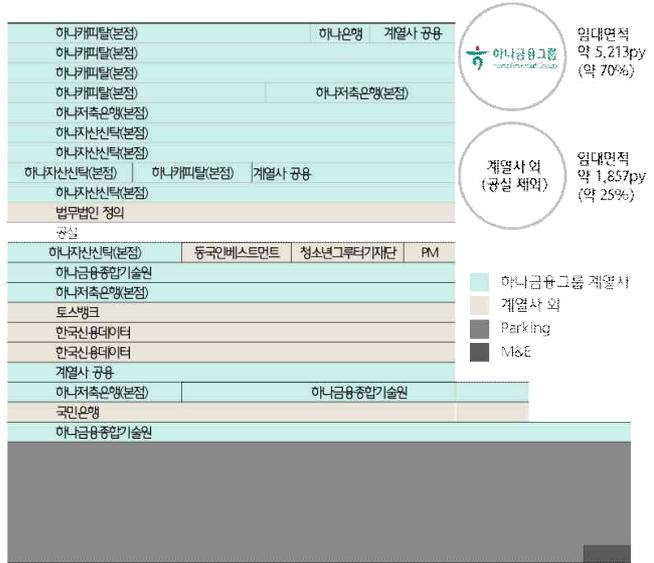
비고	본건	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
	하나금융그룹 강남사옥	아크플레이스	T412	센터포인트 강남	스케일타워	오토웨이타워	에이플러스에셋	멀티캠퍼스	에이프로스퀘어
사진									
주소	테헤란로 127	테헤란로 142	테헤란로 412	테헤란로 8길8	강남대로 350	영등대로 417	강남대로 369	테헤란로 212 서초대로 77길 55	
규모	B6 / 20F	B6 / 24F	B6 / 19F	B6 / 14F	B6 / 19F	B5 / 9F	B7 / 22F	B8 / 20F	B5 / 15F
거래시기	2024.2Q(E)	2024.2Q	2024.1Q	2023.4Q	2023.2Q	2023.1Q	2022.2Q	2022.2Q	2022.2Q
준공년도	1994	1998	2000	2024.08(E)	2023	2014	1999	1997	2011
매도인	하나대체투자	블랙스톤	한화자산운용	마스터투자운용	SK D&D	교직원공제회	코람코자산신탁	삼성SRA자산운용	마스터투자운용
매수인	하나자산신탁	코람코자산신탁	알레르망	F&F	현대자동차	넥스코리아	코람코자산신탁	한국토지신탁	JR투자운용
거래면적(py)	7,420	18,981	7,983	8,181	50% 수익증권 거래	50% 수익증권 거래	9,050	6,435	8,234
거래금액(억원)	2,820(E)	7,917	3,277	3,436	-	-	4,300	2,582	3,088
연면적 단가(만원/py)	3,800(E)	4,173	4,105	4,200	5,400	4,122	4,752	4,012	3,750

### 3. 임차인 현황

#### 1) Stacking Plan

- 본 자산은 임대면적의 약 70%를 하나금융그룹에서 사용하고 있으며, 신용도 높은 외부 임차인(한국신용데이터, 토스뱅크, 국민은행 등)이 입주 중

Floor	층 바닥면적(평)	임대면적		전용면적	
		평	m <sup>2</sup>	평	m <sup>2</sup>
20F	241	353	1,166	199	655
19F	241	353	1,166	199	655
18F	241	353	1,166	199	655
17F	241	353	1,166	199	655
16F	241	353	1,166	199	655
15F	241	351	1,156	197	651
14F	241	351	1,156	197	651
13F	241	345	1,140	194	640
12F	241	351	1,160	197	651
11F	241	258	853	145	479
10F	241	351	1,160	197	651
9F	241	351	1,160	197	651
8F	241	351	1,160	197	651
7F	241	351	1,160	197	651
6F	241	351	1,160	197	651
5F	241	351	1,160	197	651
4F	241	351	1,160	197	651
3F	232	301	994	169	558
2F	311	433	1,431	243	803
1F	308	355	1,172	199	658
B1	418	457	1,510	226	847
B2	419				
B3	419				
B4	419				
B5	419				
B6	376				
합계	7,420	7,420	24,530	4,165	13,768



#### 4. 거래가격 및 거래비용

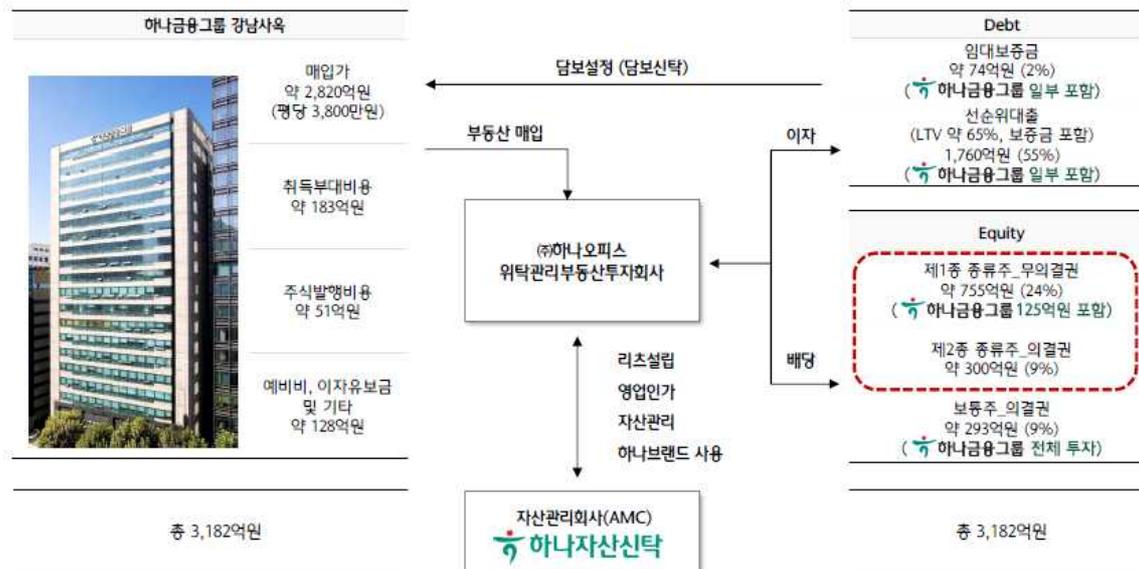
(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고	
거래금액		281,969	건물분 부가세 별도	
거래비용				
취득 부대 비용	부동산 취득세	13,196		
	담보설정비용	60		
	매입취급수수료(선취)	2,820		
	매입취급수수료(후취)	1,128		
	금융주선수수료	2,343	등록면허세 포함	
	총액인수수료	2,234	공모 시, 등록면허세포함	
	공모판매비	500		
	실사수수료	540		
		법률실사수수료	120	
		감정평가수수료	117	
		물리실사	30	
		시장조사수수료	30	
		재무실사수수료	60	
		법무사수수료	30	
	기타수수료	153	재산세 정산 등	
소 계		22,821		
투자비	부가가치세 불공제금액	590		
	운영기간 예비비	12,792		
	소 계	13,382		
합 계		318,171		

## 5. 투자·운용계획

### 1) 사업구조도

- 하나자산신탁은 부동산투자회사법에 따른 부동산투자회사(REITs)를 설정하여 투자자(수익자) 모집 자금으로 해당 부동산을 매입하는 구조임



### 2) 투자 및 조달계획

- 예상투자금액
  - 총 318,171백만원 (매입가액 281,969백만원, 예상부대비용 23,410백만원, 예비비 12,792백만원)
- 자금조달계획
  - 자본금(자기자본)과 장기차입금으로 총 투자금액을 조달하고, 임대보증금은 매입가액에서 공제할 계획임

(단위 : 백만원)

구분	항목	계	비고
투자금액	부동산 취득가액	281,969	
	취득부대비용	23,410	
	운영기간 예비비	12,792	
	합계	318,171	
자금조달	선순위 담보차입금	176,000	금리 4.90%
	임대보증금	7,371	
	자본금	134,800	제1·2종 종류주 및 보통주
	합계	318,171	

- (주1) 본 분석에서는 분석의 편의상 매출부가가치세와 환급가능한 매입부가가치세가 포함되지 아니한 현금흐름으로 분석하였으며, 이에 따라 부가가치세 변동사항이 반영되지 아니하였음. 한편 부동산투자회사는 부동산 취득 관련 부가가치세 납부는 단기에비비 재원으로 조달할 계획이며, 2개월 이내에 조기환급을 가정함
- (주2) 본 분석에서는 백만원 단위로 표시함에 있어 반올림 차이는 집계에서 조정하지 아니함

< 첨부서류 >

※ 해당 부동산의 재무자료

- 신규 매입 건으로 당해 부동산 재무자료 없으며, 추후 운영 과정에서 재무자료 (투자보고서 등) 작성 및 보고 예정

※ 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

- 2. 사업환경 분석 및 3. 임차인 현황 분석 참고