

[붙임1]

<별지 제5호 서식>

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 희

본 점 소 재 지 : 서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(여의도동, 세우빌딩)

(전화번호) 02-6959-9549

작 성 책 임 자 : 이지스자산운용(주) 대리 김성곤 (인)

(전화번호) 02-6959-9549

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

- (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 아래 부동산을 매입(준공조건부 매입)한 펀드의 지분증권을 취득할 예정입니다.

1) 토지의 현황

면 적	(대지지분)94,813m ²	평 수	(대지지분)28,681평
용도지역	제2종일반주거지역(준주거지역)	지 목	대
공시지가	1,620,000원/m ²		
도로조건	광대소각		
토지형상	부정형		
지 세	완경사		

2) 건물의 현황

규 모	지하2층/지상49층, 총 3,578세대	용 도	주거시설
준공예정일	2022년 4월말	구 조	벽식 철근콘크리트구조
연면적	333,063m ²	연면적	100,751평
관리상태	건설중	내외벽	콘크리트
주요 부대시설	주차대수 3,065대 (3,578세대분)		

2. 거래가격 및 거래비용

- 이지스제151호전문투자형사모부동산투자유한회사

구 분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		828,565	선납할인 반영 (반영전 836,237)
옵션추가비용		2,907	불박이장 추가비용
거래비용	부동산 조세	3,157	민간임대주택 취득세 감면을 적용
	금융비용	71,143	건설기간 이익초과분배금 포함
	기타비용	22,097	펀드보수, 임차인모집 홍보비 등
	거래비용 소계	96,397	
합 계		927,870	

- 이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

구 분		금 액(백만원)	비 고
거래 금액		89,800	부동산관련증권 취득가액
거래비용	매입부대비용	242	실사 및 자문비용
	주식발행비용 등	2,111	인수수료 등
	상장관련제비용	147	상장심사수수료 등
	예비비	10,700	추가 배당재원 등
	거래비용 소계	13,200	
합 계		103,000	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 부동산관련증권(부동산 펀드 지분증권 및 수익증권)을 매입할 예정이며, 취득할 부동산관련증권은 다음과 같습니다.

구분	소유/권리자 (취득후)	권리금액	비 고
이지스제151호전문투자형사 모부동산투자유한회사 제1종 지분증권	(주)이지스레지던스위탁 관리부동산투자회사	63,000,000,000원	지분권자(소유자)
이지스제151호전문투자형사 모부동산투자유한회사 제3종 지분증권	(주)이지스레지던스위탁 관리부동산투자회사	13,000,000,000원	지분권자(소유자)
이지스임대주택전문투자형사 모부동산투자신탁166호(재간 접형) 제에이종 수익증권	(주)이지스레지던스위탁 관리부동산투자회사	7,000,000,000원	수익자(소유자)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 부동산을 준공조건부 매입한 펀드의 지분증권을 취득할 예정이며, 2020년 9월 중 임차인 모집을 예정하고 있습니다.
- 해당 부동산은 현재 건설중(공정률 28%)이고, (주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사가 부동산관련증권을 취득할 펀드는 주택도시보증공사가 보증약관에 따라 발급한 임대주택매입자금보증서를 담보로 한 부채를 보유하고 있습니다.

구분	대출금	이자율	만기
주택매입자금보증서 담보부 ABS	3,110억원	약 2.8% (변동)	2030년 11월 29일
국민주택기금 민간임대주택 매입중도금 대출	3,137억원	국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율	2028년 6월 15일

주) 국토교통부 기금운용계획에 의한 이자율: 전용면적 45㎡이하는 연 2%, 전용면적 45㎡ 초과 60㎡이하는 연 2.3%, 전용면적 60㎡초과 85㎡이하는 연 2.8%로 구분하여 적용



< 첨부서류 >

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 법률적, 경제(재무)적 조사
- 법률실사보고서, 재무분석보고서 각 1부.
2. 대상 부동산의 가격 : 비교방식에 의한 감정가격, 시장가치평가, 준공 후 가격 추정
- 부동산관련증권 감정평가서(2020.02), 십정2구역 기업형임대주택 3,578세대 일반거래 감정평가보고서(2017.09), 준공 후 가치추정보고서(2020.06) 각 1부.
3. 당해 부동산의 재무자료
- #1의 재무분석보고서 참조.
4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
- #1의 법률검토보고서 6번 참조.

