

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : ㈜이지스레지던스위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 박 영 회 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층

(여의도동, 세우빌딩)

(전화번호) 02-6959-3100

작 성 책 임 자 : 이지스자산운용(주) 차장 민교준 (인)

(전화번호) 02-6959-9297

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 매입한 펀드의 수익증권을 취득할 예정입니다.

[이지스331호]

1) 토지의 현황

면 적	3,622.1㎡	평 수	1,095.69평
용도지역	2종일반주거지역	지 목	대
공시지가	9,426,000원/㎡(2021.06.16. 작성일 기준)		
도로조건	중로한면		
토지형상	가장형		
지 세	평지		

2) 건물의 현황

규 모	지상 7층 지하 3층	용 도	숙박시설(관광숙박시설)
준공일	2023.01. 사용승인 예정	구 조	철근콘크리트구조
연면적	17,607.61㎡	연면적	5,326.30 평
관리상태	건설중	내외벽	
주요 부대시설	주차 가능대수: 101대		

[이지스333호]

1) 토지의 현황

면 적	946.7㎡	평 수	286.38평
용도지역	일반상업지역, 3종일반주거지역	지 목	대, 주차장
공시지가	14,400,000원/㎡(남학동13-2, 2021.06.16. 작성일 기준) 6,445,000원/㎡(남학동14-2, 2021.06.16. 작성일 기준)		
도로조건	광대세각(남학동13-2), 세로(가)(남학동14-2)		
토지형상	사다리(남학동13-2), 세장형(남학동14-2)		
지 세	평지(남학동13-2, 14-2)		

2) 건물의 현황

규 모	지상 14층 지하 2층	용 도	숙박시설
준공일	2018.04.09. 사용승인	구 조	철골철근콘크리트구조
연면적	5,464.26㎡	연면적	1,652.94평
관리상태	양호함	내외벽	치장벽돌, 커튼월
주요 부대시설	주차 가능대수: 18대		

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금액(백만원)	비 고
거래 금액		17,500	이지스331호: 75억원 이지스333호: 100억원
거래비용	부동산 조세	-	
	중개수수료	-	
	기타 비용	963	대출취급수수료, 자문수수료 등
	거래비용 소계	963	
합 계		18,463	

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

-(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사는 부동산 관련 증권(부동산 펀드 수익증권)을 매입할 예정이며, 취득할 부동산 관련 증권은 다음과 같습니다.

구분	소유/관리자 (취득 후)	권리금액	비 고
이지스전문투자형사모부동산투자신탁제331호 제1종 수익증권	(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	7,500,000,000원	수익자(소유자)
이지스제333호전문투자형사모부동산투자신탁 제1종 수익증권	(주)이지스레지던스위탁관리부동산투자회사	10,000,000,000원	수익자(소유자)

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

☐ 자산의 임대차 현황

[이지스331호]

(1) 서교동 공유복합시설의 임대차 현황

임차인	층	면적(m ²)	임대차기간
주식회사 로컬스티치	지상 2층~7층 지하1층	15,173.78	“임대차개시일”로부터 10년
네오밸류 주식회사	지상 1층 105호, 106호, 107호 지하 1층 B105	662.71	“임대차개시일”로부터 5년

※임대차개시일: 사용승인일로부터 1개월 이내

[이지스333호]

(1) 디어스명동빌딩의 임대차 현황

임차인	층	면적(m ²)	임대차기간
자이 S&D 주식회사	지상1층 ~ 지상13층 주차장	4,327.97 295.60	2020.11.20. ~ 2025.11.19.(5년)
주식회사 스티븐스	지하1층	471.26	2020.12.01. ~ 2022.11.30.(2년)
주식회사 스티븐스	지상14층	365.74	2020.11.20. ~ 2025.11.19.(5년)

□ 자산의 담보부 부채 현황

구분	Tranche	대출금	이자율	기간
이지스331호	건설기간 장기차입금(선순위)	740억원	연 4.00%	27개월
	건설기간 장기차입금(후순위)	150억원	연 5.00%	
이지스333호	선순위	220억원	연 3.00%	42개월
	중순위	70억원	연 4.50%	

< 첨부서류 >

[이지스331호]

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 법률적, 경제(재무)적 조사
- 법률실사보고서, 재무실사보고서 각 1부.

2. 대상 부동산의 가격 : 개별평가, 거래사례비교법 및 수익환원법에 의한 가격 추정
- 감정평가보고서 1부.

3. 당해 부동산의 재무자료
- 상기 재무실사보고서 참고

4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
- 상기 법률실사보고서 참고

[이지스333호]

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 법률적, 경제(재무)적 조사
- 법률실사보고서, 재무실사보고서 각 1부.
2. 대상 부동산의 가격 : 원가방식, 비교방식 및 수익방식에 의한 가격 추정
- 감정평가보고서 1부.
3. 당해 부동산의 재무자료
- 상기 재무실사보고서 참고
4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소
- 상기 법률실사보고서 참고