

[별지 제5호 서식]

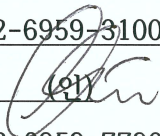
부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)이지스밸류플러스  부동산투자회사

대 표 이 사 : 도 병 윤 

본 점 소 재 지 : 서울시 영등포구 여의공원로 115, 14층 (여의도동)

(전화번호) 02-6959-3100

작 성 책 임 자 : 과장 김현웅 

(전화번호) 02-6959-7790

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)이지스밸류플러스위탁관리부동산투자회사(이하 '당사')는 아래 부동산을 소유한 펀드인 이지스일반사모부동산투자신탁248호(이하 '이지스248호')의 제1종 수익증권(우선주)을 매입할 예정입니다.

1) 토지의 현황

면 적	2,155 m ² 8 필지	평 수	652 평
용도지역	제3종일반주거지역	지 목	대
공시지가	13,400,000원/m ² (2021년)		
도로조건	광대세각		
토지형상	가로장방		
지 세	평지		

2) 건물의 현황

규 모	지상 8층 / 지하 4층	용 도	업무시설
준공일	1993년 7월 29일	구 조	철근콘크리트
연면적	12,184.12 m ²	연면적	3,686 평
관리상태	양호	내외벽	알루미늄 복합판넬, 복층유리, 스펀드럴유리
주요 부대시설	주차대수 80대		

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액 (백만원)	비 고
거래 금액		80,000	
거래비용	부동산 조세	222	담보설정 등기비용 등
	중개수수료	-	
	기타 비용	2,178	자문수수료, 자본조달비용, 매입수수료 등
	거래비용 소계	2,400	
합 계		82,400	

※ 상기 거래가격 및 비용은 수익증권 자본재구조화(Recapitalization)의 기준이 되는 금액으로 실제 부동산이 거래되는 것은 아님

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

(1) 당사는 부동산 관련 증권(일반사모펀드)을 매입할 예정이며, 취득할 증권의 내역은 아래와 같습니다.

- 이지스248호 제1종 수익증권(212억좌)

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
1 (소유권)	(주)이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자 회사 (취득 후)	21,200,000,000원	수익자(소유자)

(2) 이지스248호 펀드가 소유한 부동산의 권리 현황은 아래와 같습니다.

순 위	소유/권리자	권리금액	비 고
1 (소유권)	주식회사 우리은행 (이지스248호의 신탁업자로서)		소유자
2 (근저당권)	삼성생명보험(주)	채권최고액 62,400,000,000원	선순위 대출
3 (근저당권)	(주)한국투자저축은행	채권최고액 3,600,000,000원	중순위 대출
3 (근저당권)	유안타저축은행(주)	채권최고액 1,200,000,000원	중순위 대출

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

임차인	임차면적	임대차기간	임대조건
이수화학 계열사	12,184㎡ (3,686평) (본건 부동산 전체)	~2030.12.27	보증금: 임대료 10개월분 (이행보증보험 대체) 임대료: 77,718원/평 (연 2% 상승) 관리비 없음 (책임임차)

※ 책임임차인인 이수화학(1,164.05평)이 계열회사인 (주)이수(444.4평), 이수건설(1,046.69평), 이수시스템(366.90평), 이수엑사캠(233.32평), 이수페타시스(430.32평)의 임차인으로서의 일체의 의무(보증금, 임대료, 제세공과금, 위약벌 등)를 연대보증함

< 첨부서류 >

1. 물리실사보고서
2. 법률실사보고서
3. 재무분석보고서
4. 감정평가서