

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)이지스밸류플러스인프라투자회사

대 표 이 사 : 도 병 운 (인)

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

(전화번호) 02-6959-3100

작 성 책 임 자 : 과장 김현웅 (인)

(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 이지스일반사모부동산투자신탁25호(이하 '이지스25호')의 제2종 수익증권을 매입할 예정입니다.

1) 토지의 현황

면 적	4,430 m ² (보유면적 4,392.1m ²)	평 수	1,340 평 (보유면적 1,329평)
용도지역	일반상업지역	지 목	대
공시지가	30,600,000원/m ² (2022년)		
도로조건	광대소각		
토지형상	부정형		
지 세	평지		

2) 건물의 현황

규 모	지상 17층 / 지하 8층	용 도	업무시설
준공일	2010년 12월 10일	구 조	철근콘크리트
연면적	55,785.26 m ² (보유면적 55,201.90m ²)	연면적	16,875평 (보유면적 16,699평)
관리상태	양호	내외벽	칼라알미늄 멀리온, THK24투명로이복층유리 등
주요 부대시설	주차대수 226대		

2. 거래가격 및 거래비용

구 분		금 액 (백만원)	비 고
거래금액		556,941	
거래비용	매입부대비용	16,171	차입부대비용, 자문수수료 등
	CAPEX/TI	12,559	
	질권설정 예금	3,243	임대보증금 중 일부
	예비비	8,426	
합 계		597,340	

※ 상기 거래금액 및 비용은 수익증권 양수도의 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.

- 이지스25호 제2종 수익증권(1,839억좌)

순 위	소유/관리자	관리금액	비 고
1 (소유권)	(주)이지스밸류플러스 위탁관리부동산투자 회사 (취득 후)	183,900,000,000원	수익자(소유자)

(2) 이지스25호 펀드가 소유한 부동산의 권리 현황은 아래와 같습니다.

순 위	소유/관리자	관리금액	비 고
1 (소유권)	주식회사 우리은행 (이지스25호의 신탁업자로서)		소유자
2 (임차권)	요르단대사관	60,000,000	임차인
3 (임차권)	스타벅스코리아	156,000,000	임차인
4 (전세권)	샤프에비에이션케이	466,041,500	임차인
5 (전세권)	서울경제신문	1,297,170,000	임차인
6 (근저당권)	펀드포폴리시리폼인크	228,569,000	임차인
7 (근저당권)	SK에코엔지니어링	3,888,741,330	임차인
8 (근저당권)	삼성화재해상보험	267,360,000,000	선순위 대출
8 (근저당권)	한국스탠다드차타드은행	156,000,000,000	선순위 대출
9 (근저당권)	삼성화재해상보험	60,000,000,000	중순위 대출

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

- 기준시점: 2022년 11월 30일
- 임대율: 약 92%, WALE: 약 4.6년

층		임차인	임대차만기	임대면적 (㎡)
A	B1, 6, 7, 16, 17	예술경영지원센터	2032-10-31	7,912
A	15	에이앤이텔레비전네트웍스코리아(유)	2023-05-17	912
A	4, 5, 14	농협은행(주)	2027-10-18	4,897
A	13	펀드포폴리시리폼인크	2025-05-31	687
A	13	(주)케이티인베스트먼트	2022-12-18	434
A	13	티에스에너지코리아(주)	2028-02-04	498
A	12	(주)샤프에비에이션케이	2025-10-31	1,622
A	8~11	재대한민국일본국대사관	2025-03-31	6,508
A	3	귀신고래해상풍력발전1호(주)	2028-02-29	913
A	1~3	한국산업은행종로지점	2023-03-25	2,271
A	B1	(주)세원위	2025-01-09	585
A	B1, B2	골프존	2032-05-31	2,806
B	17	멕시코대사관	2026-12-31	994
B	17	라디오프리아시아한국사무소	2023-02-14	545
B	14~16	(주)서울경제신문	2023-06-15	4,536
B	6-13	SK에코엔지니어링	2027-06-30	10,959
B	6	요르단대사관	2027-02-09	784
B	5	한국미소(유)	2028-02-06	1,510
B	1	(주)스타벅스코리아	2023-04-14	415
B	M1	(주)오픈	2028-12-12	806

< 첨부서류 >

1. 법률실사보고서
2. 재무분석보고서
3. 감정평가서