

[별지 제5호 서식]

부동산투자회사법 제24조제3항의 규정에 의거 거래 부동산의 실사보고서를 작성합니다.

회 사 명 : (주)마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사

대 표 이 사 : 도 병 운 (인)

본 점 소 재 지 : 서울시 서초구 강남대로 465, A동 21층 (서초동, 강남교보타워)

(전화번호) 02-2673-3674

작 성 책 임 자 : (직책) 이사 성명 강 시 원 (인)

(전화번호) 02-2673-3674

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)마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사는 아래 부동산을 소유할 예정인 법인의 지분증권을 매입할 예정입니다.

□ 프랑스 아마존 물류센터 2건

[CAEN]

건 물 명	노르망디
위 치	Rue de Saint-Pierre sur Dives, 14370, Moul, France
규모/높이	2개층(1층 - 물류창고, 2층 - 사무실)
대지면적	65,655 m ² (19,861평)
연 면 적	약 9,856 m ² (2,981평)
임대면적	약 7,623 m ² (2,305평)
임대현황	현재 임대율 100% (임차인: Amazon France Transport SAS)
주차대수	총 646대(일반 158대, Van 488대)
준공연도	2022년
시설/서비스	1층 물류창고 : 5,604 m ² (1,695평) 2층 사무실 : 2,019 m ² (611평) 천정고 - 창고 : 13m, 15m / 사무실 : 2.8m Cross-docking 서비스 하자보증 : 준공일로부터 10년

[PERPIGNAN]

건 물 명	남프랑스
위 치	3 Avenue Jacques de Vaucanson, 66600 Rivesaltes, France
규모/높이	2개층(1층 - 물류창고, 메자닌층 - 사무실)
대지면적	47,661 m ² (14,417평)
연 면 적	약 7,070 m ² (2,138평)
임대면적	약 5,746 m ² (1,738평)
임대현황	현재 임대율 100% (임차인: Amazon France Transport SAS)
주차대수	총 532대(일반 230대, Van 302대)
준공연도	2022년
시설/서비스	1층 물류창고 : 4,068 m ² (1,231평) 2층 사무실 : 1,678 m ² (508평) 천정고 - 창고 : 13m, 사무실 : 6.6m Cross-docking 서비스 하자보증 : 준공일로부터 10년

2. 거래가격 및 거래비용

투자 대상	투자 금액	비 고
현지법인(SAS OMEGA DEUX) 지분증권	약 319억원	현지법인 지분의 100.00%

[편입대상 부동산 거래 금액]

- 하기 금액은 프랑스 현지에서 자산을 매입하는 데 발생한 금액으로, 국내에서 발생한 부대비용은 제외하였습니다.

(단위: 억원)

구 분	금 액	비 고	
거래 금액	671	EUR 49,005,000	
거래비용	부동산 조세	11	
	중개수수료	6	
	기타 비용	12	매입부대비용
	거래비용 소계	29	
합 계	701		

- 환율 EUR 1=1,370원 적용

3. 해당 부동산의 소유 및 권리사항

- (주)마스틴글로벌위탁관리부동산투자회사의 투자대상은 현지법인(SAS OMEGA DEUX)의 지분증권입니다. SAS OMEGA DEUX는 프랑스 특수목적법인(SCI)의 지분 100%를 투자하고 있으며, 해당 특수목적법인은 해당 부동산을 매입, 보유할 예정입니다.

4. 해당 부동산의 임대차, 담보부부채 분석 등

[임대차 개요]

(2022년 4월 기준)

임 차 인	임대면적(m ²)	임대율	임대 만료일	잔여임차기간
Amazon France Transport SAS	7,623 (노르망디)	100.00%	2034-04-03 (노르망디)	12.0년
	5,746 (남프랑스)		2034-03-28 (남프랑스)	
합 계	13,369	100.00%		12.0년

[차입구조 개요]

구 분	주요 내용
대 주	Landesbank Hessen-Thuringen Girozentrale("Helaba")
차 주	SCI SIGMA DEUX FRANCE
대출금액	EUR 29,905,069
LTV	60.00%
상환 방법	만기 일시 상환
대출기간	5년 (2022.04.22.~2027.04.22.)
대출금리	1.30%
조기상환	- 부동산 처분, 주식 매각, change of control 등의 사유 발생 시 - 수수료 : 1년차 조기상환금의 1.25%, 2년차 1.00%, 3년차 0.75%, 3년 이후 수수료 없음

< 첨부서류 >

1. 대상 부동산의 현황 조사보고서 : 물리적, 법률적, 경제적 조사

- 물리실사보고서, 법률실사보고서, 세무실사보고서 및 환경실사보고서 참조

2. 대상 부동산의 가격 : 수익가격, 비준가격, 적산가격

- 감정평가보고서 참조

3. 당해 부동산의 재무자료

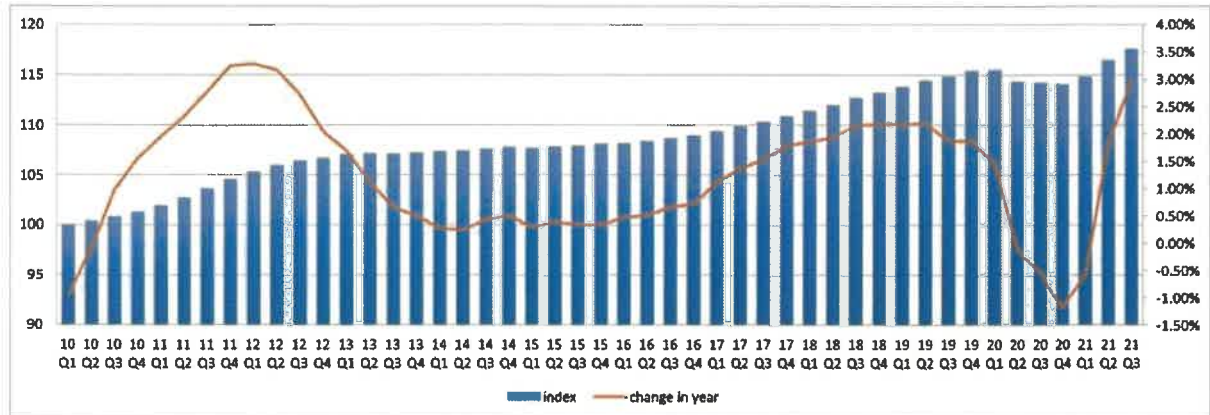
- 재무실사보고서 참조

4. 당해 부동산의 주요 임차인 현황 등 수익에 영향을 미치는 요소

- 현재 임차인들의 임대료는 현 임대차계약에 의거하여 프랑스 국가 통계국(INSEE)에서 매 분기마다 발표하는 ILAT지수*에 따라 인상되므로, 임대료 상승률이 예상보다 저조한 경우 예상 배당수익률을 달성하지 못할 수 있습니다. 특히 ILAT지수가 음의 수익률을 기록할 경우 임대료가 전년 대비 하락함에 따라 당사의 배당수익률에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다.

* ILAT 지수(Indice des loyers des activites tertiaries)는 프랑스 CPI 50%, GDP 25%,

ICC(건설비용지수) 25%를 반영하며 프랑스 오피스 임대료 인상 기준으로 주로 사용됩니다. ILAT 지수는 프랑스 국가 통계국(INSEE)에서 매 분기마다 발표합니다. ILAT 지수 상승률은 최근 2021년 3분기 2.96%, 4분기 4.30%를 기록하였으며, 추이는 아래와 같습니다.



ILAT 지수의 경우 2009년 3분기부터 2010년 2분기까지 평균 -0.76%를 기록하였으나 이후 2011년에는 평균 2.58%, 2012년에는 평균 2.8%로 즉각 회복하였고 2013년에 유럽 전반의 경제 위기 시에 평균 0.99%를 기록하고 이후 회복세를 이어오면서 2018년부터 연평균 2% 수준을 기록하였습니다. 2020년의 경우 코로나19 바이러스 확산에 따라 음의 수익률을 기록하였지만 2021년 3분기에는 전년 대비 2.96%, 4분기에는 전년 대비 4.30%가 상승하는 등 회복세에 따라 경기상승세를 이어갈 전망입니다. 그럼에도 불구하고 향후 코로나19 바이러스가 더 확산되거나 이로 인한 경기 침체가 심화될 경우 ILAT 지수가 하락하여 임대료 상승에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다. 특히 ILAT지수가 음의 수익률을 기록할 경우 임대료가 전년 대비 하락함에 따라 당사의 배당수익률에 부정적인 영향을 끼칠 수 있습니다.