

문서 번호 : GL007-2023-0116
발신일 : 2023.01.27
발신 : 이지스자산운용
수신 : DB금융투자, KB국민은행, KB증권, KEB하나은행, 경남은행, 대신증권, 부산은행, 삼성생명보험, 우리은행, 키움증권, 하나증권, 한국투자증권, 한화투자증권, 현대차증권, 이지스자산운용(주)
참조 : 업무담당자
제목 : 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) 8기 결산 관련 고객 안내의 건

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2023년 1월 31일 예정된 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) (이하 "본 펀드")의 8기 결산과 관련하여 첨부와 같이 안내드립니다.
3. 상세한 사항에 대해서는 별첨 1을 참고하여 주십시오.

끝.

별첨 1: 230127_이지스229호_트리아는 현황 고객안내문

이지스자산운용 주식회사



[별첨 1] 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) 독일 프랑크푸르트 트리아논 8기 결산 관련 고객안내문
2023.01.

이지스자산운용(이하 “당사”)입니다. 당사가 운용중인 이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) (이하 “본건 펀드”)의 주요 리스크 현황 및 이에 대한 당사의 조치사항을 아래와 같이 안내 드립니다.

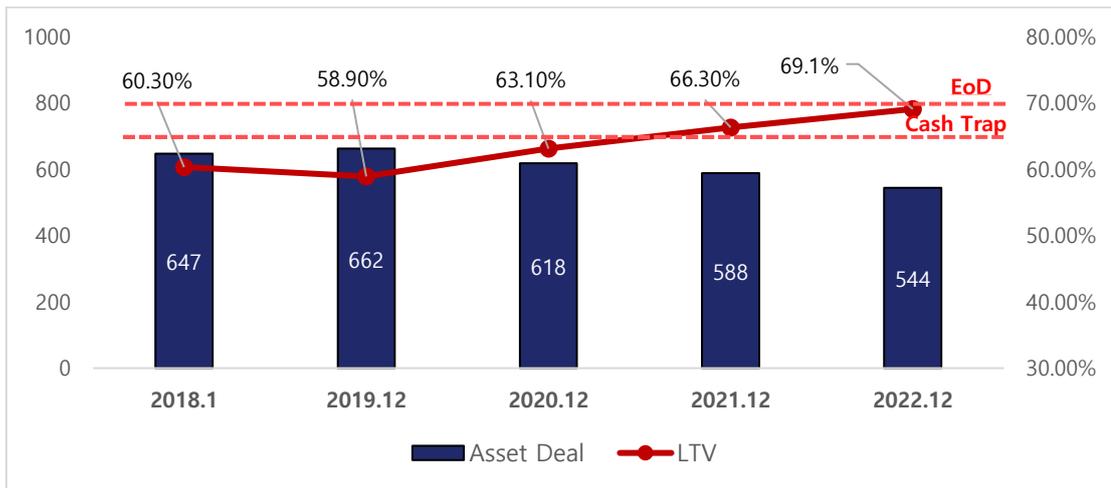
1. 자산운용현황

트리아논 (“본건 자산”)의 주요 임차인인 “DekaBank”(이하 “데카뱅크”)의 2024년 6월 임대차 계약 미연장 가능성이 대두됨에 따라, 당사는 해당 리스크에 대응하기 위해 데카뱅크와의 변경임대차계약을 완료하고 8개 대주단과의 논의를 이어왔습니다. 현재 본 펀드와 관련하여 향후 대응이 필요한 주요 리스크 사항을 안내 드립니다.

(1) 자산 정상매각을 위한 대체임차인 확보의 필요성

- 당사는 주요임차인의 공실리스크 발생 상황에서, 자산의 정상적인 매각을 위하여 선제적인 신규 임차인 유치가 필요하다고 판단하였습니다. 이에 당사는 데카뱅크와의 협의를 통해 데카뱅크 점유 부분의 순차적이고 질서있는 조기해지 권리를 확보하는 등으로 신규 임차인 유치의 편익과 효율을 담보하고자 하였습니다.
- 이에, 당사는 2022년 10월 31일 데카뱅크와 변경임대차계약서 체결을 통해 데카뱅크가 점유중인 전체 24개층 중 8개층 약 11,000 sqm(약 3천평)의 임대차면적의 조기 해지 권한을 확보하였고, 해지권한 행사시 본건 펀드가 데카뱅크로부터 잔여임대가치의 50%에 해당하는 위약금을 수취하는 조항을 추가하였습니다.
- 다만, 신규임차인 확보를 위해서는 경쟁자산 대비 자산 임대차 경쟁력의 제고가 필요하며, 이를 위해서는 (1) 공용공간 (로비, 루프탑, 야외공간 등) repositioning 을 위한 CAPEX 지출 및 (2) 임대공간에 대한 경쟁력 있는 수준의 임차인 유치비용(TI/LC, 임차인 점유부분 개선에 필요한 비용 등, 이하 “신규 임대차 비용”)의 지급이 요구되는 상황입니다.

(2) 감정평가액 하락에 따른 Event of Default (기한이익상실) 가능성



기준일	2018.10	2019.12	2020.12	2021.12	2022.12
평가법인	JLL	Savills	Savills	BNP/Savills	BNP
평가액 (€ Mn)	647	662	618	588/611	544*
LTV	60.3%	58.9%	63.1%	66.3%	69.1%

* 대주 감정평가보고서 최종 확정 전

- 현재 대주단은 통상적으로 매년 1 회 감정평가를 진행하고 있으며 (필요 시 수시로 진행 가능), 대주단과 체결한 대출약정(이하 “본건 대출”) 상 감정평가액 기준 LTV 가 70.0%를 초과하면 Event of Default* 선언이 가능하게 됩니다.

* Event of Default (기한이익상실): 채무자의 신용위험 증가에 따라 채권자가 채무자에게 빌려준 자금을 대해 만기 전에 회수 요구

- 2022 년 12 월 2 일 기준 BNP Paribas 의 감정평가보고서 기준 LTV 는 71.7%을 기록하였으나, 대주단은 2022 년 12 월 29 일 Cash Trap* 자금으로 원금 약 €14.3Mn 을 상환하여 LTV 를 69.1%로 감경하였습니다. 대출약정서상 대주단 권한에 따른 대주단 주도의 감정평가를 거친 후 일부 원금상환을 진행하였는바, 당사 및 현지운용사는 대주측으로부터 해당 보고서를 공유받고 대주측 해당 감정평가사에 대한 질의를 통하여 보고서 검토를 진행하고 있습니다.

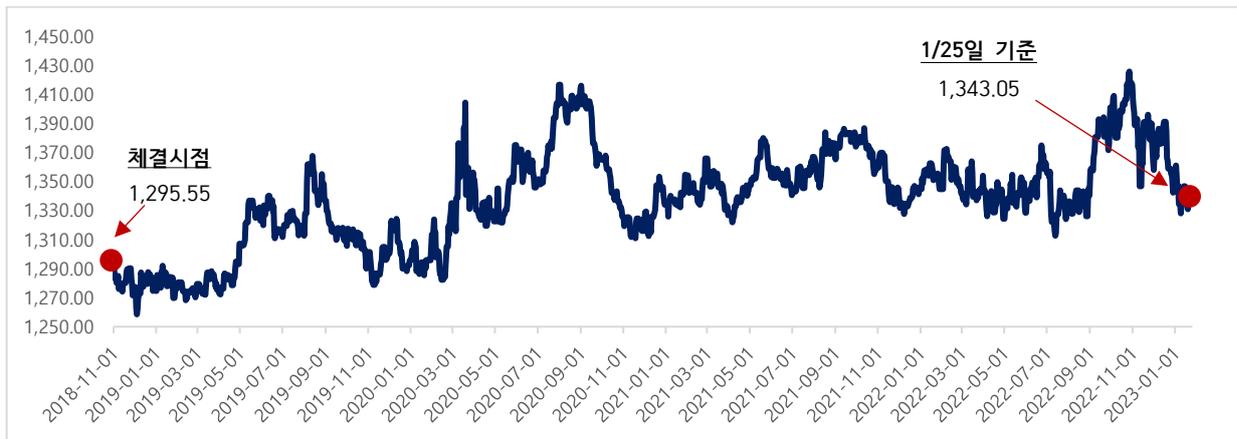
다만, 대주는 대출약정서상 2022 년 12 월 이후에도 재량에 따라 수시로 감정평가를 진행할 수 있으며, 향후 진행되는 감정평가에서 LTV 가 70.0% 이상을 기록할 시 Event of Default 절차에 돌입할 수 있습니다.

이러한 상황이 발생하는 경우, 차주는 치유기간 (Cure Period)내에 본건 대출의 일부상환을 통해 LTV 를 70.0% 이하로 낮출 필요가 있습니다. 만약 LTV 70.0% 초과일로부터 10 영업일 (차주 → 대주 고지 영업일 5 일, 치유금액 납부 영업일 5 일)간의 치유기간내에 본건 대출의 일부상환이 이루어지지 않는 경우, 대주단의 Foreclosure** 절차 돌입에 따라 자산의 강제 매각이 진행될 수 있습니다.

* Cash Trap: 대출계좌(Debt Account), 유보계좌(Cash Trap Account) 등을 통하여 대주단이 독일 현지의 현금흐름 통제권을 취득함에 따라 현지에서 발생하는 임대수익에 대한 자금이체에 제약 발생

** Foreclosure: 담보권 실행

(3) 환헷지 현황



환헷지 은행	환헷지 비율	환헷지 방식	계약환율	만기일
Standard Chartered	원금 100% / 배당 70%	Cross Currency Swap	1,295.55	23.10.31*

* 원금상환일로 실질적인 만기일임

- 당사는 환율변동에 따른 투자원금의 감소 및 투자수익의 하락 가능성 방지를 위해 통화스왑 (Cross Currency Swap) 계약을 체결하였습니다.
- 최초 환헷지 체결 시점 대비 유로화의 가치가 원화 대비 상승하였으며, 이러한 기초가 만기일까지 유지되는 경우, 만기 시점에 환율 변동으로 인한 정산금이 발생할 가능성이 존재합니다.
- 당사는 이러한 환율 변동을 예의주시하고 있으며, 환율이 계약환율에 근접하는 경우 여러가지 리스크 헷지 방안을 검토하여 정산금이 최소화될 수 있도록 조치하고자 합니다.

2. 조치사항

상기 언급된 주요 리스크 사항의 해결을 위해 (1) 본건 대출의 일부상환에 요구되는 자금 및 (2) 임대차 경쟁력 유지를 위해 CAPEX 및 신규 임차인 유치비용의 조달이 요구되고 있는 상황입니다.

당사는 분배금의 적시 지급에 대한 중요성을 충분히 인지하고 있으나 수익자 이익 보호를 위해서는 본건 자산의 가치 제고가 우선적으로 고려되어야 할 것이며, 자산가치 제고를 위해서는 신규임차인 유치가 선행되어야 할 것입니다. 더불어 신규임차인을 유치하기 위해서는 임차인보조금을 비롯한 임대차마케팅 비용 및 본건자산의 공용공간 개선을 위한 자금 투입이 필수적입니다.

이에 당사는 금회 제8기 분배금을 본건 자산의 안정화 자금으로 활용하고자, 부득이 금번 배당금이 지급되지 않음을 알려드리는 바이며, 이에 대하여 투자자분들의 너른 양해를 부탁드립니다.

3. 운용현황 및 향후계획

지난 2022년 10월 31일 기준 자산운용보고서에서 말씀드린 바와 같이, 당사는 일시 임대만기로 인한 리스크 저감을 위하여 데카뱅크 점유 8개층의 증도해지 및 위약금 조건을 규정한 변경임대차 계약 체결을 완료하였습니다. 이에 신규임차인 확보 시 임대인의 선택에 따라 층별로 횡수 제한 없이 9층, 14-15층, 36-40층을 해지할 수 있게 되었습니다. 또한, 현지 파견 인력을 통해 잠재임차인 및 시장현황 등을 면밀하게 모니터링하고 있습니다.

다만 상기 기재한 바와 같이 신규임차인을 유치하기 위해서는 자금 투입이 필요하며, 전 세계적인 금리인상, 우크라이나 전쟁, 인플레이션 등 거시경제의 불확실성 속에서도 당사는 신규임차인의 유치를 위하여 자금 모집 및 임대마케팅에 총력을 다하고 있습니다. 최대한 빠른 시일 내에 불확실성을 해소하고, 본건 자산의 가치 제고를 통한 투자자 보호를 위하여 앞으로도 최선의 노력을 다하겠습니다.