

<b>발신일자:</b>	2023년 7월 27일
<b>발신:</b>	이지스자산운용
<b>수신:</b>	DB금융투자, KB국민은행, KB증권, KEB하나은행, 경남은행, 대신증권, 부산은행, 삼성생명보험, 우리은행, 키움증권, 하나증권, 한국투자증권, 한화투자증권, 현대차증권, 이지스자산운용(주)
<b>참조:</b>	업무담당자
<b>제목:</b>	이지스글로벌부동산투자신탁 229호(파생형) 자산매각 절차 개시 안내의 건

이지스자산운용(이하 "당사")이 운용 중인 이지스글로벌부동산투자신탁 229호(파생형)(이하 "본건 펀드")의 자산매각 절차 개시를 아래와 같이 안내해 드립니다.

- 2023년 7월 17일 배포된 고객 안내문과 수시공시를 통해, 당사는 (i) 본건 펀드의 자산인 트리아논 오피스(이하 "본건 자산")의 자산 안정화를 위해 신규 대주 모집을 시도하였고, (ii) 현재까지 수령한 리파이낸싱 제안의 경우 잠재적 대주가 약정 필수 조건으로 추가 자본금 납입(이하 "추가 지분출자")을 요구하였음을 안내해 드렸습니다. 당사는 고유자금 투입에 대한 검토 및 국내 기관투자자와의 협의를 통해 추가 지분출자를 통한 자본금 마련에 최선의 노력을 다하고 있으나, 최근 국내외 시장 상황으로 인해 추가 지분출자를 위한 자금 모집이 쉽지 않은 상황입니다.
- 추가 지분출자가 무산될 경우, 본건 자산 관련 대출의 만기가 도래하기 전까지 리파이낸싱이 성사되지 않을 가능성이 있으며, 이 경우 채무불이행 (Event of Default, "EoD")요건에 해당할 수 있고, 대주의 본건 자산에 대한 담보권 실행에 따라 본건 자산의 강제 매각 및 소유권 상실로 이어질 위험이 존재합니다. 현재 상황에서 당사는 추가 지분출자를 위한 자본금을 모집하는 동시에 현재 기존 선순위대출의 연장 또는 기존계약을 유보(standstill 계약)하는 방안 등 기존 대주단과의 논의를 이어가는 한편, 자체적인 본건 자산의 매각 절차(이하 "임의 매각")를 개시하고 당사 주도 하에 본건 자산의 임의매각을 추진함으로써 펀드 손실을 줄이기 위한 기회를 모색하고자 합니다.
- 이에, 당사는 금일 내부위원회 심의를 통해 본건 자산의 임의 매각 절차를 개시하기로 결의하였고, 현지에서 본건 자산에 대한 이해도가 높은 매각 자문사를 선정하여 본건 자산의 매각을 추진하며 시장 상황에 따라 투자자 이익 보호에 가장 적합한 전략을 채택할 예정입니다.

다만 현재 독일 프랑크푸르트에서의 거래는 위축된 상황입니다. CBRE 독일시장 분석리포트에 따르면 '23년 1분기 기준 프랑크푸르트의 전체 부동산 거래량은 전년 동기 대비 92% 하락하였습니다. 최근 시장상황의 급격한 변동을 고려하면 현재 본건 자산의 매각에 참고할 수 있는 유의미한 비교사례를 찾기가 어려운 상황입니다. 따라서, 임의 매각이 이루어지는 경우라도 최초 투자금 대비 손실(이하 "에퀴티 손실")의 가능성을 배제할 수 없는 상황입니다.

**이지스자산운용**

서울시 영등포구 여의공원로 115 세우빌딩 14층 (07241)

T. 02 6959 3100 F. 02 780 7301 [www.igisam.com](http://www.igisam.com)

4. 본건 자산의 임의 매각시, 매각부대비용 포함 최초 매입가(€683.8Mn) 대비 예상 매각 민감도 분석은 [다음]과 같습니다(2022 년 말 대주단이 선정한 감정평가법인(BNP Paribas)의 감정평가금액(€543.9M)을 기준 +/-5%구간의 변동폭, 에쿼티 손실율 0~100% 구간으로 작성되었습니다).

[다 음]

매각가(EUR) <sup>1)</sup>	변동폭	자산 매각가/매입가 <sup>2)</sup>	에쿼티 손실율 <sup>3)</sup>
716,647,815	+ 31.8%	104.8%	0.0%
652,680,000	+ 20.0%	95.4%	-22.5%
625,485,000	+ 15.0%	91.5%	-32.1%
598,290,000	+ 10.0%	87.5%	-41.7%
571,095,000	+ 5.0%	83.5%	-51.3%
543,900,000	-	79.5%	-60.9%
516,705,000	- 5.0%	75.6%	-70.4%
489,510,000	- 10.0%	71.6%	-80.0%
462,315,000	- 15.0%	67.6%	-89.6%
435,120,000	- 20.0%	63.6%	-99.2%
432,769,445	- 20.4%	63.3%	-100.0%

1) 자산단계에서의 매각을 상정

2) 매입가 = 매입금액 + 매입부대비용 = €683.8Mn

3) EUR/KRW SPOT 환율 1,400 원 가정하여 환 정산금 지출분(예상)을 반영한 수치며, 정산시점 환율 및 외환시장 환경 변화에 따라 정산금 규모변동이 가능하며 이에 따라 손실률은 변동될 수 있음

\* 상기 매각가에 따른 예상 에쿼티 손실율은 매각완료시점 및 청산회수기간, 시장 환경의 변경(금리, 매각 및 임대시장 상황 등), 환율/스왑가격의 변동, 자산의 변동(임대차 상황 등), 잠재 매수자 및 선순위대주 등 이해관계인과의 협의 내용(매각구조 및 전략 등), 비용/수수료 증감 여부, 관계법령, 지침 및 유관기관의 입장에 따라 변경될 가능성이 있습니다.

5. 구체적인 매매조건 및 매수자 선정 등 본건 자산 매각에 대한 상세 조건과 시장환경에 따른 상세 손익 예상치는 추후 제공지 예정입니다. 본건 자산의 최종 매각 여부 결정에 대해서도 별도의 내부위원회 심의를 거칠 예정이며, 그 경우에도 지체없이 안내드릴 예정입니다. 본건 자산의 가치 제고를 통한 투자자 보호를 위하여 최선의 노력을 다하겠습니다. 본건 펀드로 인해 투자자 여러분께 불편을 끼쳐드려 죄송하다는 말씀을 드리며, 앞으로도 투자자 보호를 위하여 가능한 최선의 노력을 다할 것을 약속드립니다.

## 이지스자산운용(주)

### 이지스자산운용

서울시 영등포구 여의공원로 115 세우빌딩 14 층 (07241)

T. 02 6959 3100 F. 02 780 7301 www.igisam.com