

문서 번호 : IV168-2025-0013
발 신 일 : 2025.01.10
발 신 : 이지스자산운용
수 신 : DB금융투자, KB국민은행, KB증권, KEB하나은행, 경남은행, 대신증권, 부산은행, 삼성생명보험, 우리은행, 키움증권, 하나증권, 한국투자증권, 한화투자증권, 현대차증권, 이지스자산운용(주)
참 조 : 업무담당자
제 목 : [수시공시]_이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) 트리아는 공정가치 평가 반영 안내의 건

이지스글로벌부동산투자신탁229호(파생형) (이하 "본건 펀드") 및 본건 펀드가 투자하고 있는 독일 프랑크푸르트 소재 Trian on 자산(이하 "본건 자산")과 관련하여 주요 진행 현황에 대해 다음과 같이 안내드립니다.

- 다 음 -

■ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")에 의거하여 본건 펀드의 직접 투자대상자산인 해외 SPC(Luxembourg Investment Company 271 S.à.r.l.)의 지분증권(이하 "투자대상 지분증권")에 대한 재평가를 실시함

- 투자대상 지분증권에 대해 자산 재평가를 실시한 결과 다음과 같이 평가액이 변동하였으므로, 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영

i. 투자대상 지분증권 평가액: 재평가 전 EUR 32,390,261
재평가 후 EUR 440,152

- 기준가격 반영 시점: 2025년 1월 10일 게시·공고되는 기준가격

- 평가된 공정가치를 2025년 1월 10일 게시·공고되는 기준가격에 반영한 결과, 종류 A 수익증권의 기준가격은 0.01 원 (직전일 종가 기준가격 163.14원), 종류 C-1 수익증권의 기준가격은 0.01원 (직전일 종가 기준가격 163.73원)을 기록)

주1) 기준가격은 자본시장과 금융투자업에 관한 법률 제238조 제6항에 따라, 자산 재평가 결과 펀드 재무상태표에 계상된 자산총액 및 부채총액에 기반하여 산정되는 것이며, 현재 본건 펀드의 부채총액이 자산총액을 초과하는 상태이 나(그로 인하여 본건 펀드 투자자의 추가 납입의무 등이 발생하는 것은 아님), 전산시스템 기술적인 문제로 인하여 기준가격을 0.01원으로 표기

- 평가 절차: 아래와 같은 방법을 통하여 투자대상 지분증권을 평가함.

- 독일 현지 법원의 도산개시 결정문 및 2024. 9. 수취한 제3자 감정평가업자의 감정평가보고서에 근거하여,
- 상속세 및 증여세법에 의한 보충적 평가방법을 기준으로,
- 공인회계사법에 따른 제3자 국내회계법인을 통하여 투자대상 지분증권의 최종 공정가치 평가

■ 평가 배경 및 재평가 금액 변동 원인 등

- 본건 펀드는 관련 법령 및 규정 등에 따라 펀드가 보유한 집합투자재산을 매 1년마다 평가해 그 결과를 기준가격에 반영해 왔음. 그에 따라 당사 집합투자재산평가위원회에서는 2024년 9월 19일 투자대상 지분증권의 정기 평가를 실시하였으나, 당시로서는 독일 소재 SPC들의 정식 도산절차 개시 여부가 확정되지 않았었고, 구체적인 도산절차 진행방안으로 채무조정 및 출자전환 등이 포함될 가능성을 배제할 수 없는 상황이었음. 이에, 도산절차의 방향성을 더욱 명확히 판단할 수 있을 것이라 예상하는 Geschäftshaus am Gendarmenmarkt GmbH(본건 자산을 직접 소유한 독일 소재 SPC, 이하 "GaG") 정식 도산 개시 시점에 집합투자재산평가위원회를 다시 개최해 지분증권을 평가하기로 의결한 바 있음

- 이후 2024. 12. 13. (현지 시각 2024. 12. 12.) GaG를 마지막으로 독일 소재 SPC 3개 (GaG, Gebäudemanagement und Service GmbH, Yolk Paragon GmbH)에 대한 정식도산절차가 모두 개시됨. 당사는 GaG의 정식 도산절차 개시가 독일 법원에서 결정된 직후, 지체 없이 공정가치 평가 필요성을 파악함과 동시에 관련 정보를 수집하였고, 그에 따라 아래 내용을 확인함.

- 현지 법원의 도산개시 결정문에 따르면, GaG의 경우 도산 사유로서 "지급불능(insolvency)" 및 "채무초과상태(Over-indebtedness)"가 명시되어 있음.
- 당사가 제3자 감정평가 법인(Savills)에 별도 의뢰하여 제공받은 감정평가보고서(발행일: 2024. 9. 25.)에 따르면, 본건 자산의 가치는 약 EUR 267Mn로 평가됨. 이는 GaG가 본건 자산을 담보로 차입한 선순위 대출 잔액을 상당히 하회하는 수준임. 또한, 2024. 12. 31. 작성된 우리회계법인의 주석가치평가보고서에서는 정식 도산결정의 개시와 과도한 채무초과 상태가 도산법원을 통해 확인된 점을 근거로, GaG의 순자산가치를 0으로 평가함.
- 독일 법령상 정식 도산절차의 진행과 함께 도산계획(Insolvency Plan) 제출을 통해 채무 감면, 출자 전환, 채무 조정 등의 방식을 수반한 이른바 "회생절차"의 진행을 고려할 수 있음. 다만, 도산관재인 및 현지 법무법인을 통해 확인한

바에 따르면, 정식 도산절차 개시 시점에서 구체적인 회생절차로의 진행계획은 논의되고 있지 않으며 본건 자산의 주된 처분 방향은 사적매매(Free Market Sale)로 진행될 가능성이 높은 것으로 파악됨.

- 위 내용을 종합할 때, 도산절차의 진행 관련한 불확실성이 상당부분 해소되었고, 이에 따라 향후 도산절차 진행 과정에서 GaG 순자산가치에 대한 평가액이 변동될 가능성이 제한적이라고 판단해 투자대상 지분증권을 평가하기로 하고 기준가격에 반영함.

이지스자산운용 주식회사



이지스자산운용

서울시 영등포구 여의공원로 115 세우빌딩 13층 (07241)

T. 1544 7373

F. 02 6499 5104

www.igisam.com