

이지스자산운용
IGIS Asset Management

담당 : 박종덕 매니저, 02-6959-9457, john.bak@igisam.com

문서 번호 : IV212-2025-1417
발 신 일 : 2025.11.27
발 신 : 이지스자산운용
수 신 : 281호 판매사 귀중
참 조 :
제 목 : 이지스글로벌공모부동산투자신탁281호 자산의 재평가, 장부가 반영 및 이에 따른 기준가격 변동 안내
의 건

1. 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 이지스자산운용이 운용중인 이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) Class A 및 운용펀드가 투자하고 있는 자산의 재평가, 장부가 반영 및 이에 따른 기준가격 변동 사항 안내 드립니다
3. 상세 내역은 첨부한 수시공시문에서 확인 가능합니다.
4. 감사합니다.

[첨부]

1) (수시공시문)_202511_이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형)_수시공시_Class A. 1부. 끝.

이지스자산운용 주식회사



제목: 이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) Class A 공정가치 평가금액의 장부가 반영 안내.

내용: 이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) Class A 및 운용펀드(이하 "본건 펀드") 가 투자하고 있는 자산의 재평가, 장부가 반영 및 이에 따른 기준가격 변동 사항이 있어 다음과 같이 안내 드립니다.

- 다 음 -

1) 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 "자본시장법")에 의거하여 투자 자산에 대한 재평가를 실시함.

- 자본시장법에 의거 투자자산에 대해 자산 재평가를 실시한 결과 다음과 같이 평가액이 변동 하였으므로, 장부가 대비 증감액을 평가손익 조정금으로 기준가격에 반영.
- 평가된 공정가치를 2025년 11월 26일 펀드의 수익증권 기준가격에 반영한 결과, 이지스 281호(파생형) Class A의 판매사 영업기준가격은 2025년 11월 26일 692.23원에서 2025년 11월 27일 610.56원으로 변동, 운용펀드의 판매사 영업기준가격은 2025년 11월 26일 719.75원에서 2025년 11월 27일 635.58원으로 변동됨

i. 본건 펀드 외화 지분증권:

<Neptune Spain(스페인)>

반영 전 EUR 39,407,405.46

반영 후 EUR 38,611,286.07

<Neptune France(프랑스)>

반영 전 EUR 38,061,757.20

반영 후 EUR 37,256,420.08

<Neptune UK(영국)>

반영 전 GBP 29,555,417.63

반영 후 GBP 21,115,579.22

*Neptune UK(영국)의 평가손실폭은 환해지 비용 반영 영향이 포함된 결과임

[참고] 본건 자산평가금액:

<Neptune Spain(스페인)>

2023년 - EUR 128,400,000

2024년 - EUR 129,100,000

<Neptune France(프랑스)>

2023년 - EUR 118,000,000

2024년 - EUR 118,200,000

<Neptune UK(영국)>

2023년 - GBP 98,100,000

2024년 - GBP 103,600,000

2) 평가 개요 및 재평가 금액 변동 내역

평가 개요: 취득일로부터 12개월이 경과한 날이 속하는 회계연도 말, 이후 매년 회계연도 말 기준, 본건 펀드가 보유한 영국, 프랑스, 스페인 아마존 물류센터("본건 자산")에 대하여 정기 감정평가 진행. 이에 아래와 같은 방법으로 자산의 정기 감정평가금액을 본건 펀드 외화 지분증권의 장부 가로 반영.

- i. 2024년 제3자 감정평가업자의 감정평가보고서,
- ii. 2024년 현지 재무제표에 근거하여,
- iii. 상속세 및 증여세법에 의한 보충적 평가방법을 기준으로,
- iv. 공인회계사법에 따른 제3자 국내회계법인을 통하여 본 지분증권의 최종 공정가치 평가.

※ 본건 펀드(종류형 펀드)의 구조는 자산을 운용하는 상위 운용펀드와 투자자를 모집하는 하위 클래스 펀드로 구성되며, 펀드 보수 및 수수료는 하위 클래스 펀드에 부과되므로 운용펀드 대비 기준가격의 차이가 발생함. 끝.

이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) 기준가 조정 안내

작성 기준일 : 2025년 11월

1. 기준가 조정 배경

「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 등 관련 법령에 의거, 당사는 집합투자재산평가위원회를 개최하여 본건 펀드 설정 이후 매 1년마다 감정평가보고서와 현지 재무제표를 기반으로 외부평가법인이 작성한 주식평가보고서를 통해 투자자산의 공정가치를 평가하며 이를 기준가에 반영합니다.

2. 2024년 주식평가 반영 결과

2024년 대주가 본건 자산의 공정가치를 평가한 결과, ECB 및 영국 기준금리가 내려가면서 자본조달비용이 일부 완화되고, 시장 내 거래도 전년 대비 회복되는 조짐이 확인되었습니다. 이러한 환경을 반영해 산정한 결과, 건물의 감정가액은 전년보다 약 €7.2백만(+2%) 상승하여 총 €367백만으로 평가되었습니다.

한편 같은 해에 진행한 리파이낸싱(차환) 과정에서 기존 대출 상환금, 공모펀드 환헤지 정산금, 리파이낸싱 실행 수수료 등 불가피한 필수 비용이 수반되면서 대출 규모가 늘어, 총 차입금(부채)이 약 €23백만 증가했습니다. 이 중 환헤지 정산금은 Neptune UK(영국) 법인에서 지급되어 영국 자산 쪽에 부채가 상대적으로 더 크게 늘어나는 결과를 가져왔습니다.

결과적으로 자산 가치는 상승했지만 부채 증가 폭이 더 커, 자산을 보유하고 있는 법인들의 순자산가치는 오히려 감소했습니다. 이에 따라 해당 법인의 수익증권을 편입하고 있는 국내 신탁펀드의 기준가 또한 그 영향을 반영해 하락하게 되었습니다.

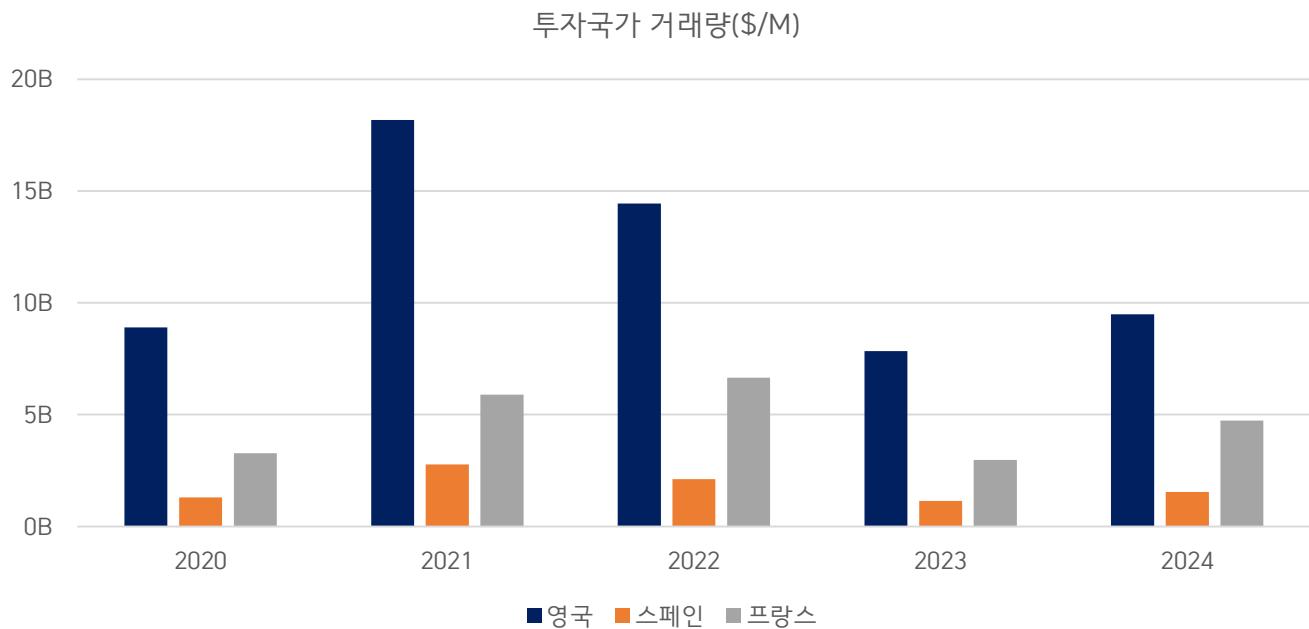
<순자산 예시>

자산가치 (A)	€7.2M	대출(부채) 증가 (B)	€23M	순자산 (A-B)	-€15.8
----------	-------	---------------	------	-----------	--------

*상기는 장기부채와 주식평가에 따른 자산가치 변동만을 반영한 단순화 자료로, 잔여 현금·단기부채 등 추가 항목까지 고려한 실제 주식평가가치와는 차이가 발생할 수 있습니다.

본 자료는 본건 펀드 정보 안내 목적으로 제공되며, 본 자료는 위 목적에 한하여 참고용으로 사용될 수 있습니다. 본 자료에 포함된 내용은 실제와 다를 위험성과 불확실성을 내포하고 있어 각 데이터 및 현황 등에 대한 구체적인 내용은 당사가 매월 및 매분기마다 송부드리는 운용보고서를 참고하시기 바랍니다.

<투자국가 거래량>



Source : RCA

3. 향후 계획

유럽 주요국이 기준금리 인하를 시작했고 추가 완화가 이어질 가능성도 있습니다. 부동산 Prime Yield는 안정화 조짐이 일부 관찰되고, 매도·매수 간 가격 간극도 구간별로 점진적 축소 흐름을 보이고 있습니다. 이번 기준가 하락은 부채 증가에 따른 회계상 영향으로 보되, 기초 자산가치의 상승세는 펀더멘털 관점에서 긍정적 신호로 별도 해석할 필요가 있습니다. 이러한 여건과 유럽 중앙은행의 완화 기조를 종합적으로 감안해 차년도 중 매각 검토를 개시할 여지가 있는지 단계적으로 점검할 계획이며, 시장 상황·금리 경로·딜 파이프라인에 따라 일정과 방식은 유동적입니다. 관련 사항은 정기 운용보고서를 통해 지속적으로 업데이트 드리겠습니다.

4. 기준가 조정 일정

4.1) 예상 기준가 조정 일정

- ✓ 2025년 11월 26일 (수)요일: 집합투자재산평가위원회 개최 결과 기준가 반영^{주1)}
- ✓ 2025년 11월 27일 (목)요일: 집합투자재산평가위원회 개최 결과 수시공시

집합투자재산평가위원회 결과에 따른 기준가 반영 사항은 금융투자협회, 한국거래소, 당사 홈페이지 및 판매회사를 통한 공시로서 재차 안내 예정입니다.

주1) 판매사 영업기준가격은 2025년 11월 27일 변동