

이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형)

현지 SPC 대출 차환 계약 체결 안내의 건

2024.09

제 목	이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) 현지 SPC 대출 차환 계약 체결 공시																									
내 용	<p>이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) Class A 및 운용펀드(이하 "본 펀드") 현지 SPC 대출 차환(이하 'Refinancing') 계약이 체결되어 다음과 같이 안내 드립니다.</p> <p style="text-align: center;">- 다 음 -</p> <p>■ 공시 내용 : 현지 SPC 대출 Refinancing 계약 체결 안내</p> <p>■ 주요 변경 내용</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 45%;">변경 전(기존 대출)</th> <th style="width: 40%;">변경 후 (Refinancing)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>대주</td> <td>Aareal Bank</td> <td>Invesco Asset Management Limited</td> </tr> <tr> <td>대출원금</td> <td>유로 대출 : €166,508,907 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £67,152,860 (영국)</td> <td>유로 대출 : €173,250,000 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £83,000,000 (영국)</td> </tr> <tr> <td>대출기간</td> <td>2019/08/09 ~ 2024/10/08</td> <td>2024/09/26 ~ 2027/09/25 (3년 이후 조건 충족 시 1년 연장 가능)</td> </tr> <tr> <td>대출금리</td> <td> <p><2019/08/09 ~ 2024/08/08></p> <p>프랑스: 0.90%, (고정금리)</p> <p>스페인:1.10% (고정금리)</p> <p>영국:1.984% (고정금리)</p> <p><2024/08/09 ~ 2024/10/08></p> <p>프랑스: 0.90%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>스페인:1.10%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>영국 : 1.984%+1M SONIA^{주2)}</p> </td> <td> <p>유로(€)대출: 3.175%+3M EURIBOR^{주1)} (EURIBOR 최저 1%, 최고 3.10% 한도)</p> <p>파운드(£)대출: 3.175%+3M SONIA^{주2)} (SONIA 최저 2%, 최고 5.00% 한도)</p> </td> </tr> <tr> <td>조기상환</td> <td> <p>1년차: 상환금액의1.2%</p> <p>2년차: 상환금액의0.8%</p> <p>3년차: 상환금액의0.4%</p> <p>4년차~ : 조기상환수수료 없음</p> </td> <td> <p>대출계약 체결 후 ~ 18개월 : Make-Whole^{주3)}</p> <p>이후 : 조기상환 수수료 없음</p> </td> </tr> <tr> <td>Cash Trap 사유</td> <td> <p>포트폴리오기준 LTV 65% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC^{주4)} 275% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 67.5% 초과 시</p> </td> <td> <p>포트폴리오 기준 LTV 70% 초과 시</p> </td> </tr> <tr> <td>채무불이행 사유</td> <td> <p>포트폴리오기준 LTV 70% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC 225% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 72.5%초과 시</p> </td> <td> <p>포트폴리오 기준 LTV 80% 초과 시</p> <p>포트폴리오 기준 PIC/HIC^{주4)} 100% 하회 시</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>주1) EURIBOR : 유로존 국가들 사이의 은행 간 대출 시 적용되는 단기 금리 주2) SONIA : 영국의 파운드 오버나잇 지수평균으로 영국 은행들이 단기 차입 시 때 활용하는 기준금리 주3) Make-Whole : 대출원금+잔여기간이자 지급 주4) PIC/HIC : Projected Interest Cover / Historic Interest Cover</p>		구분	변경 전(기존 대출)	변경 후 (Refinancing)	대주	Aareal Bank	Invesco Asset Management Limited	대출원금	유로 대출 : €166,508,907 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £67,152,860 (영국)	유로 대출 : €173,250,000 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £83,000,000 (영국)	대출기간	2019/08/09 ~ 2024/10/08	2024/09/26 ~ 2027/09/25 (3년 이후 조건 충족 시 1년 연장 가능)	대출금리	<p><2019/08/09 ~ 2024/08/08></p> <p>프랑스: 0.90%, (고정금리)</p> <p>스페인:1.10% (고정금리)</p> <p>영국:1.984% (고정금리)</p> <p><2024/08/09 ~ 2024/10/08></p> <p>프랑스: 0.90%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>스페인:1.10%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>영국 : 1.984%+1M SONIA^{주2)}</p>	<p>유로(€)대출: 3.175%+3M EURIBOR^{주1)} (EURIBOR 최저 1%, 최고 3.10% 한도)</p> <p>파운드(£)대출: 3.175%+3M SONIA^{주2)} (SONIA 최저 2%, 최고 5.00% 한도)</p>	조기상환	<p>1년차: 상환금액의1.2%</p> <p>2년차: 상환금액의0.8%</p> <p>3년차: 상환금액의0.4%</p> <p>4년차~ : 조기상환수수료 없음</p>	<p>대출계약 체결 후 ~ 18개월 : Make-Whole^{주3)}</p> <p>이후 : 조기상환 수수료 없음</p>	Cash Trap 사유	<p>포트폴리오기준 LTV 65% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC^{주4)} 275% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 67.5% 초과 시</p>	<p>포트폴리오 기준 LTV 70% 초과 시</p>	채무불이행 사유	<p>포트폴리오기준 LTV 70% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC 225% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 72.5%초과 시</p>	<p>포트폴리오 기준 LTV 80% 초과 시</p> <p>포트폴리오 기준 PIC/HIC^{주4)} 100% 하회 시</p>
구분	변경 전(기존 대출)	변경 후 (Refinancing)																								
대주	Aareal Bank	Invesco Asset Management Limited																								
대출원금	유로 대출 : €166,508,907 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £67,152,860 (영국)	유로 대출 : €173,250,000 (스페인+프랑스) 파운드 대출 : £83,000,000 (영국)																								
대출기간	2019/08/09 ~ 2024/10/08	2024/09/26 ~ 2027/09/25 (3년 이후 조건 충족 시 1년 연장 가능)																								
대출금리	<p><2019/08/09 ~ 2024/08/08></p> <p>프랑스: 0.90%, (고정금리)</p> <p>스페인:1.10% (고정금리)</p> <p>영국:1.984% (고정금리)</p> <p><2024/08/09 ~ 2024/10/08></p> <p>프랑스: 0.90%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>스페인:1.10%+1M EURIBOR^{주1)}</p> <p>영국 : 1.984%+1M SONIA^{주2)}</p>	<p>유로(€)대출: 3.175%+3M EURIBOR^{주1)} (EURIBOR 최저 1%, 최고 3.10% 한도)</p> <p>파운드(£)대출: 3.175%+3M SONIA^{주2)} (SONIA 최저 2%, 최고 5.00% 한도)</p>																								
조기상환	<p>1년차: 상환금액의1.2%</p> <p>2년차: 상환금액의0.8%</p> <p>3년차: 상환금액의0.4%</p> <p>4년차~ : 조기상환수수료 없음</p>	<p>대출계약 체결 후 ~ 18개월 : Make-Whole^{주3)}</p> <p>이후 : 조기상환 수수료 없음</p>																								
Cash Trap 사유	<p>포트폴리오기준 LTV 65% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC^{주4)} 275% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 67.5% 초과 시</p>	<p>포트폴리오 기준 LTV 70% 초과 시</p>																								
채무불이행 사유	<p>포트폴리오기준 LTV 70% 초과 시</p> <p>포트폴리오기준 PIC 225% 하회 시</p> <p>개별자산기준 LTV 72.5%초과 시</p>	<p>포트폴리오 기준 LTV 80% 초과 시</p> <p>포트폴리오 기준 PIC/HIC^{주4)} 100% 하회 시</p>																								
	<p>■ 계약 체결일 / 인출일 : 2024년 9월 19일 / 2024년 9월 26일 (영국 시간 기준)</p> <p>■ 계약체결 배경 : 기존 대출 만기 도래에 따라 대출 refinancing 계약을 체결하였습니다. 계약 체결 관련 내용은 향후 본 펀드 운용보고서 및 고객 안내문을 통해 추가 안내드릴 예정입니다.</p>																									