

제 목	이지스글로벌공모부동산투자신탁281호 현지 대출 Cash Trap 발동 공시																								
내 용	<p>이지스글로벌공모부동산투자신탁281호(파생형) Class A 및 운용펀드(이하 "본 펀드")가 투자하고 있는 자산 ("본건 자산")의 현지 대출약정 중 자금유동성과 관련한 약관(Cash Trap)이 발동됨에 따라 다음과 같이 안내 드립니다.</p> <p style="text-align: center;">- 다 음 -</p> <p>■ 본건 자산의 현지 대출 현황</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">대주</td> <td>Areal Bank</td> </tr> <tr> <td>대출원금</td> <td>€166.5M, £67.1 M</td> </tr> <tr> <td>대출기간</td> <td>5년 (24년 8월 8일 만기)</td> </tr> <tr> <td>대출금리</td> <td>영국:1.98%, 프랑스: 0.90%, 스페인:1.10% 고정</td> </tr> <tr> <td>*Cash Trap Covenant</td> <td>포트폴리오 기준 LTV가 65%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 275%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 67.5%를 초과하는 경우</td> </tr> <tr> <td>Event of Default (기한이익상실)</td> <td>포트폴리오 기준 LTV가 70%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 225%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 72.5%를 초과하는 경우</td> </tr> </table> <p><i>* Cash Trap: 대출계좌 (Debt Account), 유보계좌(Cash Trap Account) 등을 통하여 대주단이 현지의 현금흐름 통제 권을 취득함에 따라 현지에서 발생하는 임대수익에 대한 자금이체에 제약 발생</i></p> <p>■ Loan-to-Value ("LTV") 변동 경과</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구분</th> <th style="width: 15%;">2019 매입당시</th> <th style="width: 15%;">2020년말 기준</th> <th style="width: 15%;">2021년말 기준</th> <th style="width: 15%;">2022년말 기준</th> <th style="width: 15%;">2023년말 기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LTV</td> <td>59.9%</td> <td>57.1%</td> <td>53.6%</td> <td>59.6%</td> <td>67.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 2022년 시작된 미국 연방준비제도, 유럽 중앙은행의 금리인상은 부동산 잠재 투자자들의 자본 조달 비용 상승을 초래하였으며, 자본 조달 비용 상승에 따른 투자수요 감소 여파로 본건 자산 가치 또한 하락하였습니다.</p> <p>■ 대출약정 약관 적용사항 및 적용 배경</p> <ul style="list-style-type: none"> - 포트폴리오 기준 LTV 65% 초과 또는 개별 자산 기준 LTV 67.5% 초과 등의 상황에서 Cash Trap이 발동하며, Cash Trap 발동 시 자산 단계에서 발생하는 운용이익, 운용 중 필요한 비용집행, 계좌 간의 자금이체에 대한 제약이 있을 수 있습니다. 그 결과 Cash Trap이 발동할 시 펀드의 이익금 분배가 제한될 수 있습니다. - Cash Trap 발동 사유가 Two Consecutive Test Dates (2분기)동안 지속될 경우 Cash Trap 계좌에 유보된 금액은 대출금의 조기상환에 사용될 수 있습니다. - 고객 안내문을 통해 사전 안내드린 바와 같이, 대주는 2023년 12월 31일 기준 감정평가법인 Colliers를 통해 자산 감정평가를 진행하였으며, Colliers의 최종 감정평가에 따르면 본건 자산의 평가액은 약 €361백만 (포트폴리오 기준 LTV 67.8%)으로 산정되었습니다. - 대주단은 포트폴리오 기준 LTV 65% 초과에 따른 2024. 4. 22. 부로 현지 계좌 Cash Trap 발동함을 안내하였습니다. - 이에 따라 2024. 4. 22. 부 현지 계좌 Cash Trap 발동하였습니다. 끝. 	대주	Areal Bank	대출원금	€166.5M, £67.1 M	대출기간	5년 (24년 8월 8일 만기)	대출금리	영국:1.98%, 프랑스: 0.90%, 스페인:1.10% 고정	*Cash Trap Covenant	포트폴리오 기준 LTV가 65%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 275%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 67.5%를 초과하는 경우	Event of Default (기한이익상실)	포트폴리오 기준 LTV가 70%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 225%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 72.5%를 초과하는 경우	구분	2019 매입당시	2020년말 기준	2021년말 기준	2022년말 기준	2023년말 기준	LTV	59.9%	57.1%	53.6%	59.6%	67.8%
대주	Areal Bank																								
대출원금	€166.5M, £67.1 M																								
대출기간	5년 (24년 8월 8일 만기)																								
대출금리	영국:1.98%, 프랑스: 0.90%, 스페인:1.10% 고정																								
*Cash Trap Covenant	포트폴리오 기준 LTV가 65%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 275%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 67.5%를 초과하는 경우																								
Event of Default (기한이익상실)	포트폴리오 기준 LTV가 70%를 초과하는 경우 포트폴리오 기준 PIC가 225%를 하회하는 경우 개별 자산 기준 LTV가 72.5%를 초과하는 경우																								
구분	2019 매입당시	2020년말 기준	2021년말 기준	2022년말 기준	2023년말 기준																				
LTV	59.9%	57.1%	53.6%	59.6%	67.8%																				