

12월 수시공시 변경보고서

1. 대상펀드명

- 이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형)

2. 주요변경내용

- 독일프랑크푸르트트리아논빌딩 부동산의 취득 및 자금 차입

(1) 취득일 : 2018년 12월 13일(목)

■ 부동산 취득

1. 취득물건	독일 프랑크푸르트 트리아논 빌딩
2. 취득물건 규모	1. 소재지 : Mainzer Landstraße 16 60325 Frankfurt / Main 2. 연면적 : 68,503m ² (20,722 평)
3. 취득내역	- 총 자산 : KRW 188,176,809,423 - 지분취득금액 : KRW 182,235,199,191(EUR 142,617,803, 2018. 12. 12. 기준) - 총 자산 대비 취득금액 비율 : 96.84%
4. 취득목적	부동산 임대수익 및 자본이익 추구
5. 취득일	2018년 12월 13일

■ 자금차입^{주1)}

1. 차입내역	선순위 대출	차입금액 : EUR 390,000,000 차입기간 : 5년 이자율 : 연 1.40% 변동금리 (3-month EURibor + 140bps) 대출기관 : Standard Chartered Bank
2. 자금차입목적		부동산 취득

3. 기타 투자판단과 관련한 중요사항	- 상환 방법 : 원금 만기 일시 상환	
	- 조기상환수수료 : 1년차 : 상환금액의 3.0% 2년차 : 상환금액의 2.0% 3년차 : 상환금액의 1.0% 그 이후 : 없음	
	- 주요 준수사항	
	조건	이행사항
1) Debt Yield 6.25% 하회 2) LTV 65% 이상 3) 아래 상황 기준 15개월 이전	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2회 연속 위반될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 원리금상환 위험을 저감하기 위해 일시적으로 배당금이 유보되며, 준수사항 2회 연속 충족시 해제	
대출만기 15개월 전 까지 1) DekaBank 임차계약이 시장수준 조건으로 연장이 안될 경우 2) 임차만기 시점으로부터 5년보다 짧은 기간만큼 연장될 경우	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보 * 준수사항 충족시 해제	
1) Debt Yield 6.0% 하회 2) LTV가 70% 이상	현지 부동산을 소유한 법인(GAG)의 배당가능 이익을 유보하고, 2회 연속 위반 될 경우 대출조기상환 의무가 있습니다. * 5영업일 내 추가자금 조달하여 하자를 치유할 수 있는 권리가 있고, 2회 연속 충족시 해제 됩니다.	

주 1) 당 펀드 이지스글로벌부동산투자신탁 229호(파생형)은 이지스글로벌전문투자형사모부동산투자신탁 229-1호(파생형)펀드와

공동투자하여 현지 SPC를 통한 자산취득을 하였으며, 상기 차입내역은 현지 SPC의 차입내용을 명시함.

(2) 취득일 : 2018년 12월 14일(금)

■ 자금차입 관련^{주 1)}

1. 기존 차입내역	선순위 대출	차입금액 : EUR 390,000,000 차입기간 : 5년 이자율 : 연 1.40% 변동금리 (3-month EURibor + 140bps) 대출기관 : Standard Chartered Bank
2. 이자율 상한 옵션 계약 체결		금리 변동성을 헷지하기 위하여 3-month EURibor를 90bp로 제한하는 옵션 계약 체결 (체결일 : 2018.12.13)

주 1) 당 펀드 이지스글로벌부동산투자신탁 229 호(파생형)은 이지스글로벌전문투자형사모부동산투자신탁 229-1 호(파생형)펀드와

공동투자하여 현지 SPC 를 통한 자산취득을 하였으며, 상기 차입내역은 현지 SPC 의 차입내용을 명시함.