

상장리츠 투자간담회 발표자료

마스틴투자운용 리츠부문

Jun 2022

리츠 개요

회사 개요

부동산투자회사명칭	주식회사 마스턴프리미어1호위탁관리부동산투자회사
자산관리회사(AMC)	마스턴투자운용(주)
설립일	2020년 2월 28일
영업인가일	2020년 6월 10일
상장일	2022년 5월 31일
사업연도	매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월)

시가총액
1,393 억 원
2022.06.30기준

발행 주식 수
2,658 만 주

주요 임차인
     

운용 자산 수
4 개
국내 1건 · 해외 3건 / 오피스 1건 · 물류센터 3건

배당 수익률
6.01 %
연환산 목표수익률

공실률
0 %

리츠 구조



안정적인 임차인을 보유한 지역별/자산별 분산 투자 포트폴리오 보유

해외 · 선매입 · 물류센터

프랑스 아마존 물류센터



amazon

임대율	잔여임대차기간
100%	12년(+9)

아마존이 직접 선택한
전략적 물류요충지 포트폴리오

국내 · 선매입 · 물류센터

인천 항동 스마트 물류센터



coupang

임대율	잔여임대차기간
100%	4년(+5+5)

2020년 8월 선매입계약으로
우수한 가격 경쟁력 확보

해외 · 코어 · 오피스

프랑스 크리스탈파크



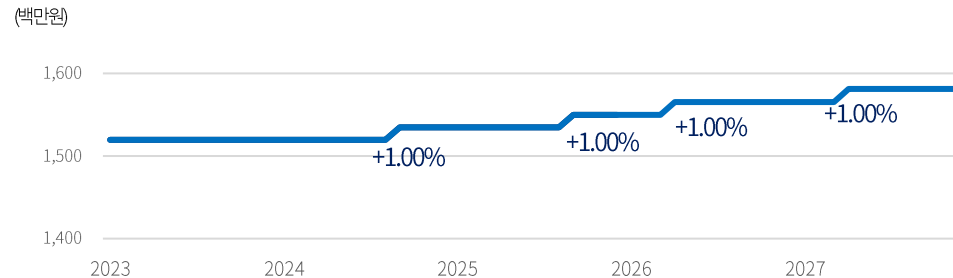
pwc **IFF** **ESTÉE LAUDER** **ADELIUS**
IT OPS SPECIALISTS

임대율	잔여임대차기간
100%	6년

도심 속 자연을 품은 오피스,
포스트 코로나 최적의 자산

물가상승률 인상에 따른 임대수익 증가

물가 지수 및 GDP 상승에 따른 임대수익 증가로 안정적인 자산가치 상승 전망



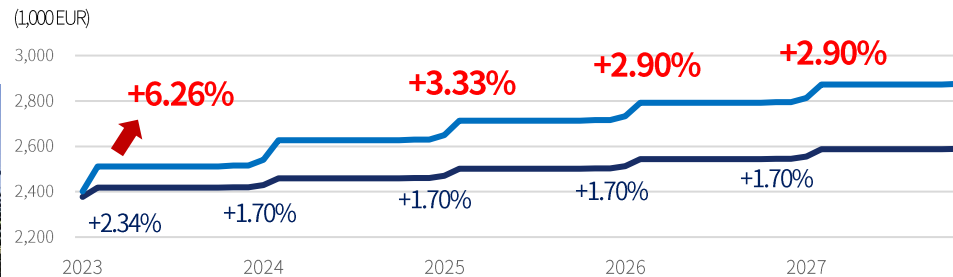
2023년 계획 대비
임대료 인상률 증가

- %p

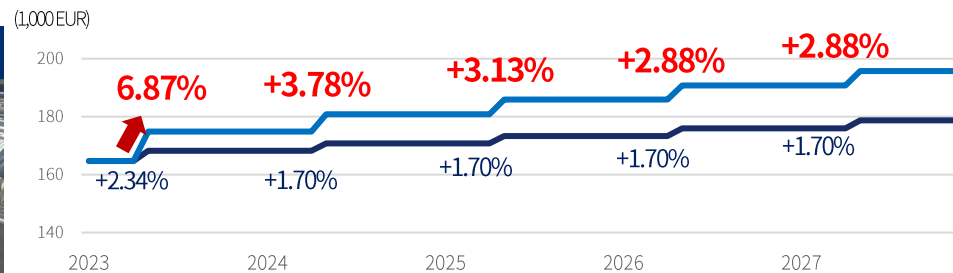
‘23년~’25년 계획대비
마스턴프리미어리츠 임대수익

약 3.6% 증가 예상

※ 각 자산별 지분율 반영



+ 3.92%p



+ 4.53%p

* 프랑스 중앙 은행의 GDP 및 물가
지수 예상치 발표를 바탕으로 추정
한 ILAT 인상률

** 최근 발표된 22.1Q 프랑스 ILAT
지수 전년 대비 5.1% 증가

— 22년2분기 기준 ILAT projection 반영 임대료

— 증권신고서 모델 상 계획 임대료

ILAT 지수 : 프랑스 CPI 50%, GDP 25%, ICC(건설비용지수) 25%를 반영하며, 프랑스 상업용 부동산
임대료 인상 기준으로 주로 사용. 프랑스 통계국 (INSEE)에서 매분기 발표

금리 변동 리스크 헷지

투자 기간 내 고정 금리 대출로 금리 변동 리스크 헷지



2.93% 고정금리

3.9년 이후 매각예정

(~2026.05)



1.25% 고정금리

2.1년 이후 매각예정

(~2024.07)

- 만약 2024년 이후 리파이낸싱하더라도 임대료 상승으로 인해 최대 금리 7.4%까지 감당 가능 (Debt Yield 7.4%)
- 현재 1.25% 금리에서 3.5% 금리로 상승 가정 시 배당수익률 일부 하락 예상 (마스턴프리미어 기준 약 20~25bp수준)



1.30% 고정금리

4.8년 이후 리파이낸싱
예정

(~2027.04)

(2022.6월말 기준)

투자 기간 내 환헷지를 통하여 원금에 대한 환변동 리스크 헷지



원금 100%, 예상 분배금 80% 수준
EUR-KRW 5년 CRS 스왑
환헷지 프리미엄 +1.03%

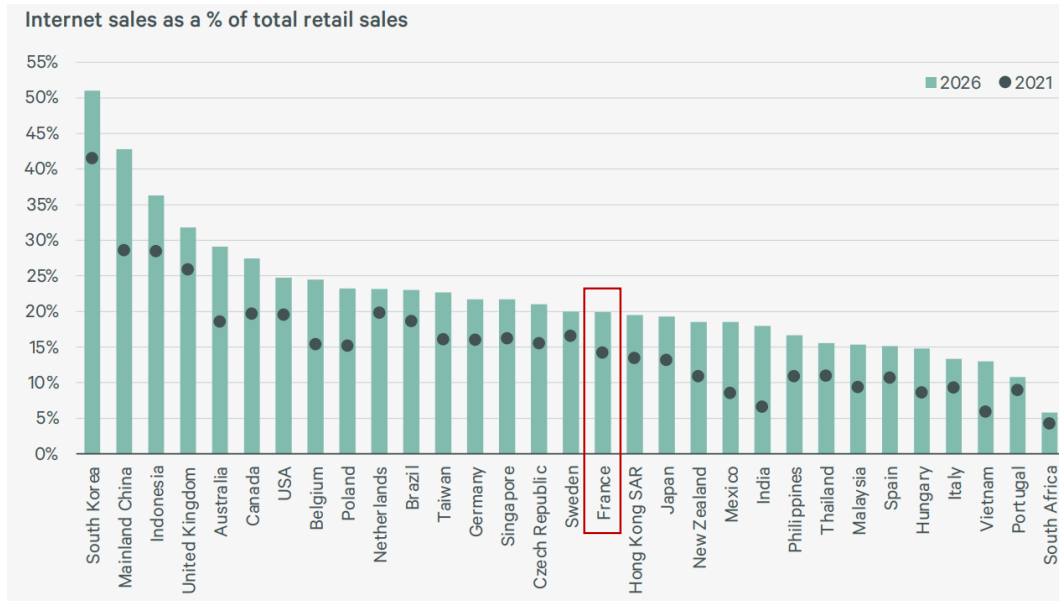


원금 100%, 예상 분배금 70% 수준
EUR-KRW 5년 CRS 스왑
환헷지 프리미엄 +1.43%

원금 100% 환헷지로
환변동으로 인한
리스크 헷지

프랑스 아마존 물류센터

글로벌 이커머스 현황 및 전망



Source: CBRE (2022)

프랑스는 2021년 기준 글로벌 E-Commerce 매출 7위 국가, 5년내 E-Commerce 이용률 14%에서 20%까지 성장전망
서유럽 주요국 중 성장가능성이 풍부한 나라로 평가

구분		한국	영국	미국	프랑스	네덜란드	독일
이커머스 이용률 (리테일 전체 매출 기준)	'21	42%	26%	19%	14%	20%	16%
	'26	51%	32%	25%	20%	23%	22%
	증감	21% ↑	23% ↑	32% ↑	43% ↑	15% ↑	38% ↑
신용등급(S&P, 2021)		AA	AA	AA+	AA	AAA	AAA

Source: CBRE (2022), Ecommerce Europe

E-commerce 성장이 지속됨에 따라 유럽 물류 시장의 기록적인 수준의 임대활동 지속됨

팬데믹 기간 동안 온라인 쇼핑으로 전환에 따른 E-commerce 성장으로, 2021년 유럽 전역에서 전례 없는 수준의 임대활동을 보임

유럽: 5년 평균 대비 28% 증가 (3,800M sqm), 프랑스: 5년 평균 대비 63% 증가

유럽 물류 공실률은 2022년 1분기 사상 최저치를 기록하며 임대료 상승 (유럽 평균: 5%, 런던: 25%, 더블린: 17%, 프라하: 12%)

Source: Savills (2022)

최신 트렌드 _풀 어메니티 오피스

프랑스 크리스탈파크 오피스

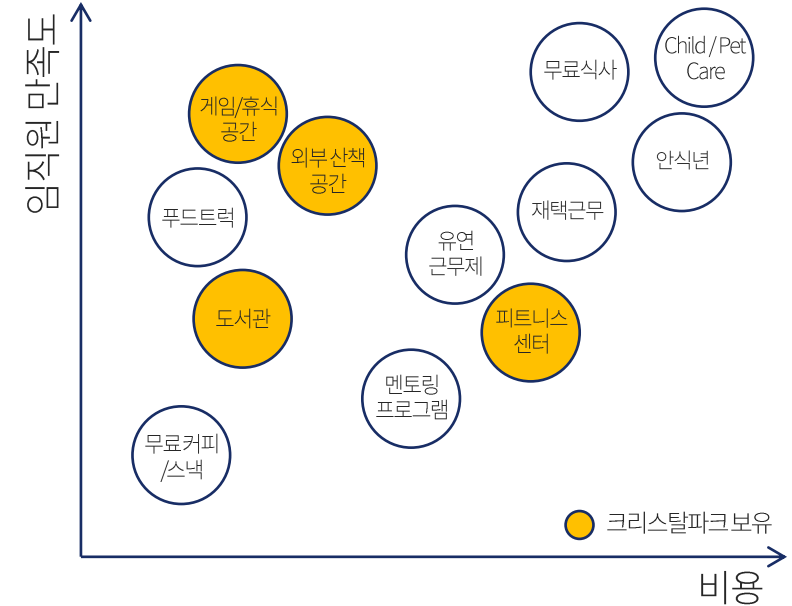
COVID-19 이후 근로자의 근무환경 개선에 대한 니즈의 증가, 기업들은 공간의 효율성 및 어메니티 확충에 관심을 가지고 있음

코로나19로 재택근무를 경험한 근무자들은 재택근무의 효율성을 경험
재택근무 종료 이후 출퇴근의 가치가 있는 편의시설을 갖춘 직장을 찾고 있음
Free meal, Childcare, Fitness center, Game area, Outdoor walking space
에 대한 수요가 높음

(Source: AMENITIES THAT MATTER: WHAT BRINGS EMPLOYEES BACK TO THE OFFICE, 2021, C&W)

크리스탈파크는 1,000명에 이르는 프라이빗 공원을 보유하고 있는 친환경 오피스로,
임차인만을 위한 어메니티를 제공하는 건물(크리스탈 클럽)을 갖춰 차별화된 근무환
경 및 편의시설을 제공

스태프 식당(900석), 공원 카페테리아, 운동시설(550m²), CCTV, 회의실, 강당
(138석) 등



마스턴투자운용의 역량을 활용하여 다양한 투자 파이프라인 보유

국내 · 선매입 · 오피스

강남권 프라임 오피스



연면적

약 **26,000평**

섹터

오피스

Build-To-Core 전략의 일환으로
마스턴투자운용의 개발 노하우를 활용한
강남권역 랜드마크 오피스 선매입 추진

해외 · 코어 · 오피스

미국 대도시 프라임 오피스



연면적

약 **8,600평**

임대율

100%

미국 게이트웨이 시티에 위치한 최고급 사양
의 신축 프라임 오피스 자산
신용도 높은 임차인의 장기 임차를 통해
안정적인 현금흐름 확보

국내 · 선매입 · 복합

신흥 성장 지역 오피스



연면적

약 **2,400평**

섹터

복합 (오피스/리테일)

전통 오피스 권역 외 신흥 성장 지역에
선제적으로 투자 예정
소규모, 컨셉추얼한 오피스 선매입 추진

*상기 이미지는 예시 이미지이며 전체 계획은 사업 진행에 따라 변동될 수 있습니다.

Master
PREMIER

Master