

Investor Relations 2022

마스턴프리미어제1호리츠

프랑스 아마존 물류센터 | 인천 항동 스마트 물류센터 |
프랑스 크리스탈파크 오피스

Mastern
PREMIER



Disclaimer

본 자료는 마스턴투자운용 주식회사("자산관리회사")가 설립한 주식회사 마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사("리츠")에 대하여 잠재적 투자자에게 정보를 전달하기 위한 목적으로 자산관리회사가 작성한 것입니다. 본 자료는 투자권유 및 광고 목적으로 작성한 자료가 아닙니다.

이와 관련하여 본 자료의 이용 시 주의사항으로 아래와 같은 사항을 알려드리며, 본 자료의 이용 및 의사결정에 착오가 없으시기 바랍니다.

본 자료의 목적은 본 건 리츠 투자에 대한 이해를 높이고자 제공되는 것으로서, 본 자료 이용자가 투자 의사결정에 대한 근거 자료로 이용될 목적으로 작성된 것은 아닙니다. 따라서 이러한 목적 이외의 어떠한 목적으로도 이용되어서는 안됩니다. 본 자료는 법적으로 제출되거나 등록되지 아니하였으며, 어떠한 법률에 의하여도 승인된 것이 아님을 알려드립니다.

본 자료와 구두 또는 문서의 형태로 현재 또는 미래에 제공되는 자료에 포함된 어떠한 정보에 대하여도 자산관리회사와 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 본 자료 및 추가 제공자료의 정확성 및 완전성에 대하여 명시적으로든 또는 묵시적으로든 어떠한 의견 표명이나 보증을 하지 않으며, 향후 본 자료에 대한 어떠한 자료와 관련하여서도 의견 표명이나 보증을 하지 않습니다.

따라서, 본 자료 및 관련 정보에 근거하여 잠재적 투자자가 내린 의사결정의 결과로 발생하는 어떠한 종류의 손해나 피해에 대하여 자산관리회사, 그 임직원, 주주 및 이해관계자는 어떠한 책임과 의무도 부담하지 않습니다.

본 자료를 이용함에 있어서 본 자료에 포함된 사항이 명백하게 부정확한 것으로 판명되거나 추가적으로 필요한 정보가 누락되었다 하더라도, 자산관리회사는 본 자료를 수정, 갱신하거나 추가적인 정보를 제공하여야 할 의무를 부담하지 않습니다.

본 자료의 제공사실 또는 본 자료에 포함되어 있거나 추가로 제공된 자료 및 정보들은 본 자료와 관련한 투자의사결정의 조언으로 해석되어서는 안됩니다. 따라서 본 자료의 이용자는 본 자료를 이용함에 있어서 각자 전문적인 조언을 구하고 자신의 지식, 조사 결과 및 판단에 의존하여 본 자료에 포함된 정보를 평가하고 그러한 정보의 완전성과 정확성에 대하여 스스로 만족할 수 있는 절차를 취하여야 합니다.

자산관리회사는 본 자료와 관련한 모든 권리를 가지고 있으며, 본 자료의 내용은 자산관리회사의 고유한 지식재산권으로 자산관리회사만이 배타적으로 이용할 수 있습니다. 따라서, 제공받은 본 자료의 어떠한 부분도 자산관리회사의 서면동의 없이 외부 및 제3자에게 배포, 복사, 인용, 유통 혹은 공유될 수 없습니다.

본 자료는 자본시장과 금융투자업에 관한 법률("자본시장법")상 자산관리회사(집합투자업자)가 발행하는 증권에 대한 청약의 권유, 유인, 조언, 자문, 의견 및 기타 이에 준하는 의사표시의 의미를 갖지 않습니다. 증권에 취득을 위한 청약의 권유는 자본시장법에 따라 작성된 (예비/간이)투자설명서에 의하여야 합니다.

본 자료에는 자산관리회사 및 리츠의 장래에 대한 예측, 예상, 믿음, 판단, 전망 및 의견 등에 관한 내용이 포함될 수 있습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 장래에 실제 발생하는 결과와는 다를 수 있습니다. 본 자료에 포함된 어떠한 내용도 자산관리회사 및 리츠의 과거, 현재 그리고 장래에 대한 진술, 보장 및 확약에 해당하지 아니하며 그와 같이 해석되어서는 안됩니다.

한 발 앞서
시장을 개척하고 선도하기 위해
매 순간 혁신을 멈추지 않습니다

TABLE OF CONTENTS

Investment Highlight

Chapter 01_ 마스턴투자운용 소개

Chapter 02_ 마스턴프리미어리츠 소개

Chapter 03_ 자산 소개



Mastern
PREMIER



마스턴프리미어는 부동산 업계의 선두주자인 마스턴투자운용의 첫번째 공모 상장 리츠입니다.



안정적 Seed 자산 보유

- E-commerce 선두 업체의 장기 임차 물류센터
- 글로벌 우량 기업이 임차한 Core 오피스
- 신축(전면 리모델링) 및 친환경 인증 보유 자산

선매입을 통한 가치 상승 이익 확보

- 선매입을 통해 1~2년 전 가격으로 편입
- Build-To-Core 전략으로 우량 자산의 저가 편입
- 수익성·안정성 동시에 보유한 리츠 구조

마스턴의 역량을 집약한 공모 상장 리츠

- 실현 IRR 19.4%*에 이르는 개발/운용 역량 보유
- 전략리서치 조직을 활용한 부동산 시장분석 및 포트폴리오 조정

* '22년 3월말 기준

안정적인 Seed 자산 보유

마스턴프리미어는 안정적인 임차인을 보유한 지역별/자산별 분산 투자 포트폴리오를 가지고 있습니다.

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

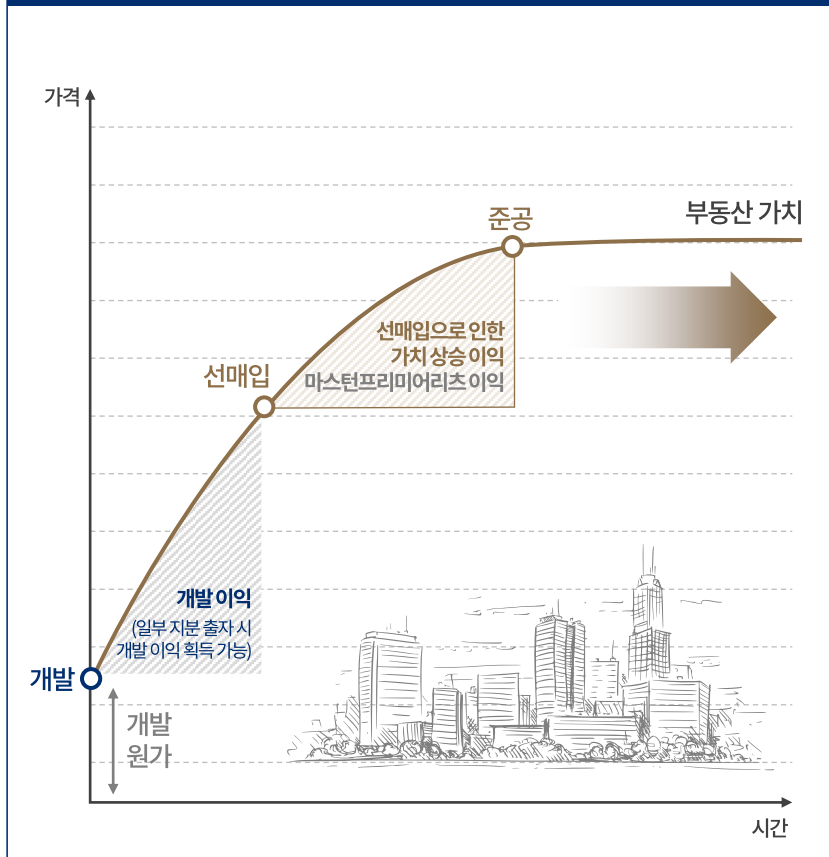
| | |
|-------------|-----------|
| 임대율 | 잔여임대차기간 |
| 100% | 6년 |

도심 속 자연을 품은 오피스,
포스트 코로나 최적의 자산

선매입을 통한 가치 상승 이익 확보

마스턴프리미어는 Seed 자산의 선매입으로 리츠 기준 약 255억 수준의 가치 상승을 이루고 있습니다.

개발-선매입-준공 단계별 이익 발생



Seed 자산 선매입 효과



*) 환율 €1=1,370원 적용. 2022년 2월 감정평가액 기준(최근 거래 사례 평균 cap 3.5%). 본 리츠의 100% 지분율 반영

**) 2022년 3월 감정평가액 기준 (동일 지역 내 3.5% 수준 거래 사례 존재). 본 리츠의 종류주 및 보통주 지분율 반영

마스턴의 역량을 집약한 마스턴프리미어 리츠

리서치 데이터를 기반으로 하는 차별화된 포트폴리오 전략 수립을 통해 다양한 섹터에 투자합니다.

Mastern

Research & Strategy

- 2019년 Research&Strategy실 신설 이후 약 10건의 레포트 발표 및 매분기 마켓 트렌드 보고서 발간
- 전문적이고 다양한 리서치를 통해 마스턴프리미어리츠의 포트폴리오를 조정

마스턴투자운용만의 리서치 데이터를 기반으로 인구, 산업구조, 부동산 트렌드 변화를 신속하게 파악합니다.



Mastern

투자/운용 조직

- 누적자산 166개* 이상의 투자 경험으로 축적된 풍부한 Deal Pipeline
- 신규 성장 섹터 개발을 위한 물류/IDC 및 전문가 네트워크 보유
- 청산 자산 평균 실현 IRR 19.4%*에 이르는 우수한 실현 이익 달성

마스턴프리미어리츠는 마스턴투자운용의 노하우가 집약된 첫번째 공모 상장 리츠입니다.



Mastern

블라인드 펀드

- 국내 블라인드 펀드 업계의 강자 12건, 약 2.2조원*의 펀드 약정액 보유
- 국내·외 시장 상황에 적합한 투자 유형별 다양한 전략의 블라인드 펀드 설정
- 마스턴 고유 자금, 계열사 등 다양한 Co-Investment 자금 보유

기관투자자를 대상으로 한 마스턴의 전문성 있는 전략을 통해 프리미어리츠 전략을 수립합니다.



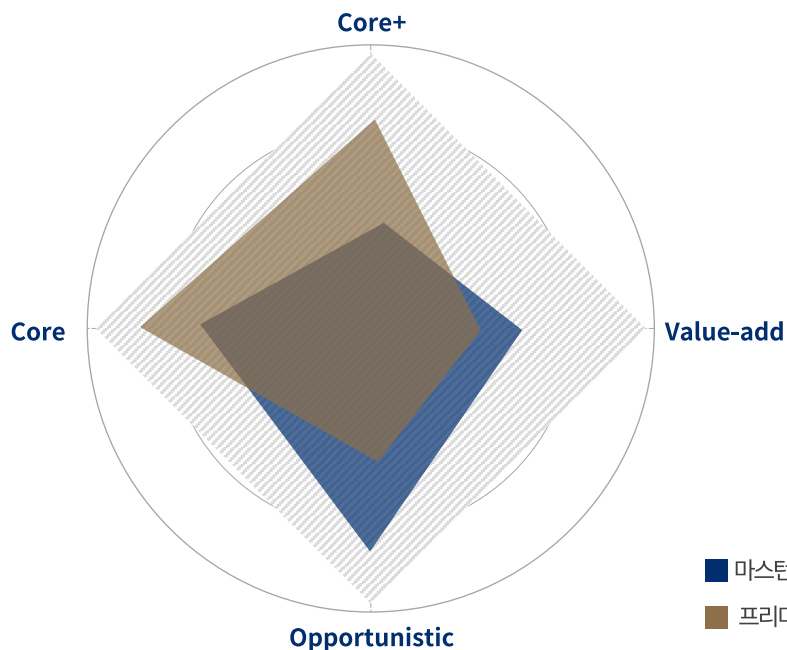
* '22년 3월말 기준

마스턴 포트폴리오의 카피 타이거

변화하는 부동산 시장을 선도하며 성장해 온 마스턴투자운용이 여러분의 부동산 포트폴리오를 만들어 드립니다.

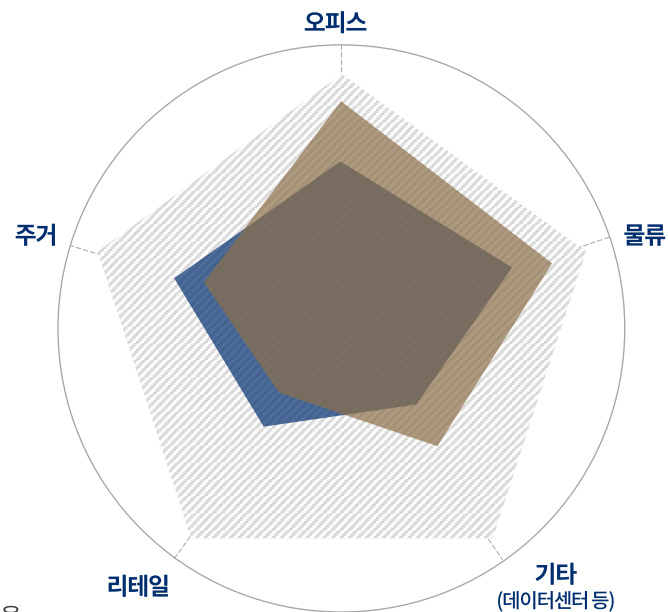
투자 유형별 타겟 포트폴리오

안정적인 배당 수익을 목표로 한 투자 전략에
중점을 두고 있습니다.



자산 유형별 타겟 포트폴리오

변화하는 부동산 시장의 트렌드를 파악하여 다양한
유형의 자산을 담도록 포트폴리오를 조정해 나가겠습니다.

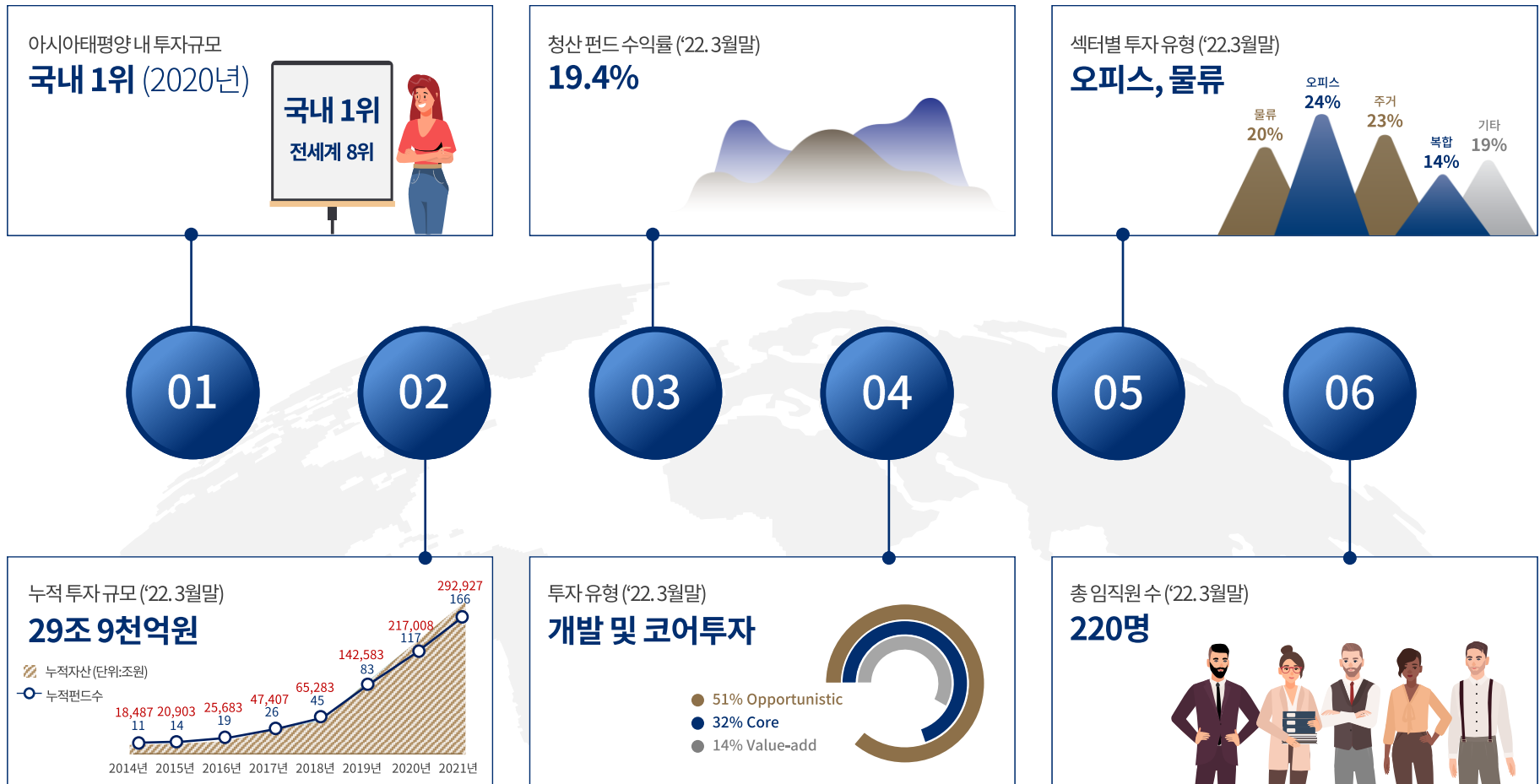


마스턴투자운용 소개

- 01. 부동산 업계의 선두주자 마스턴투자운용
- 02. 투자역량이 입증된 트랙 레코드
- 03. 부동산 트렌드를 읽는 선제적 투자
- 04. 높은 실현 이익률 달성
- 05. 글로벌 투자 전문가로 도약

01

마스턴투자운용은 누구보다 먼저 변화를 이해하는 감각으로 혁신적인 비즈니스를 이끌어 왔습니다.



투자 유형/자산 유형별 다양한 트랙 레코드를 보유하고 있습니다.

약 61건 자산 개발 경험 및 약 61건의 선매입 및 실물 투자 경험을 보유하고 있습니다. (기타 포함 총 170건의 트랙레코드)
오피스 (24%), 물류시설 (20%), 주거시설 (23%) 등 균형적인 포트폴리오를 보유하고 있습니다.

선매입 및 실물 61건

블라인드 펀드 약정액 2.2조원

개발 및 리모델링 61건



*주요 프로젝트 및 자산 규모 약 2,000억원 이상 프로젝트

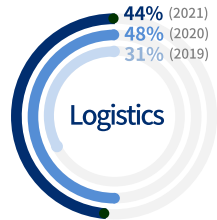
*2022년 3월말 기준

*주요 프로젝트 및 자산 규모 약 2,000억원 이상 프로젝트

물류시장 확대에 대응하여 업계 TOP 수준인 40건 이상의 물류센터 투자 실적을 보유하고 있습니다

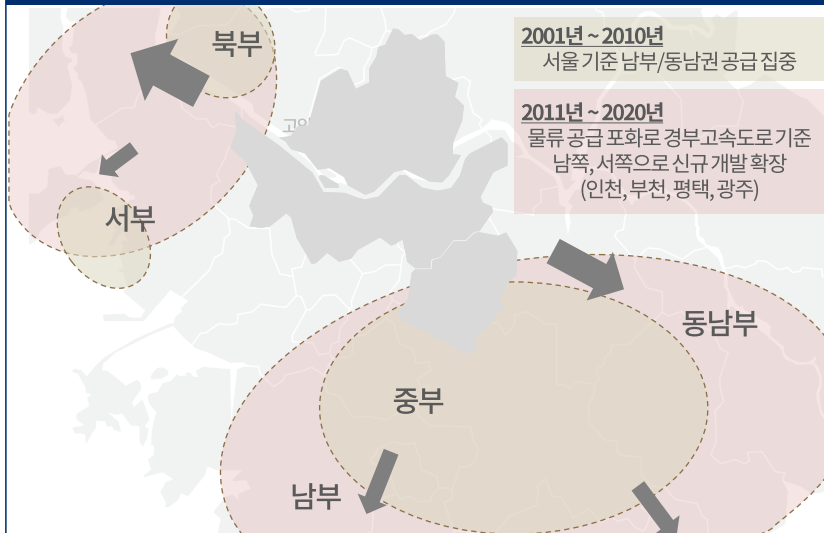
01. 성장 섹터 선도 투자

산업 및 lifecycle에 따른 성장 섹터를 발굴하여 시장을 리드합니다.
2019년 시장 초기부터 물류센터에 대한 선제 투자로 많은 트랙 레코드를 보유하고 있습니다.



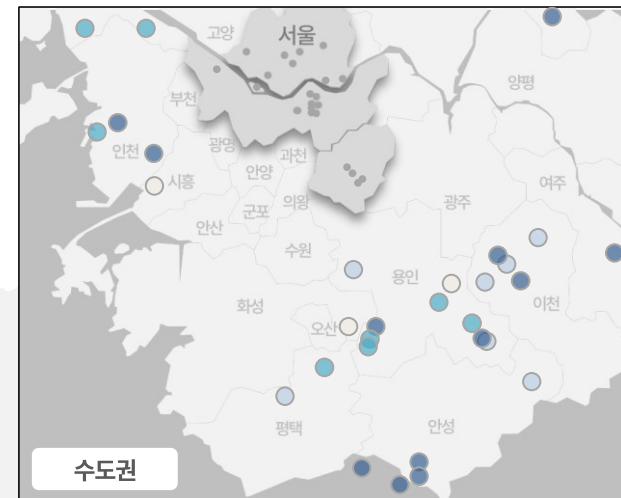
[마스턴 설정 자산 중 물류 비율]

물류센터 공급 추이



마스턴투자운용 물류센터 투자 자산 현황

● 2019
● 2020
● 2021



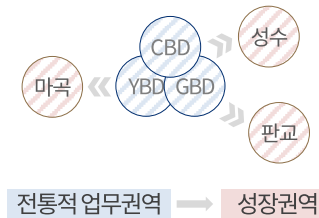
| 자산명 | 지역 | 연면적(㎡) |
|-----------|------|---------|
| 양지SLC물류 | 경기용인 | 115,085 |
| 홈플러스 함안하브 | 경남함안 | 102,479 |
| 원진물류센터 | 경기용인 | 38,853 |
| 보끄레마천다이징 | 경기이천 | 13,405 |
| 시흥물류센터 | 경기시흥 | 158,469 |
| 창원두동LG물류 | 경남창원 | 54,566 |
| 용인백암물류 | 경기용인 | 98,985 |

*출처: 마스턴투자운용 R&S실

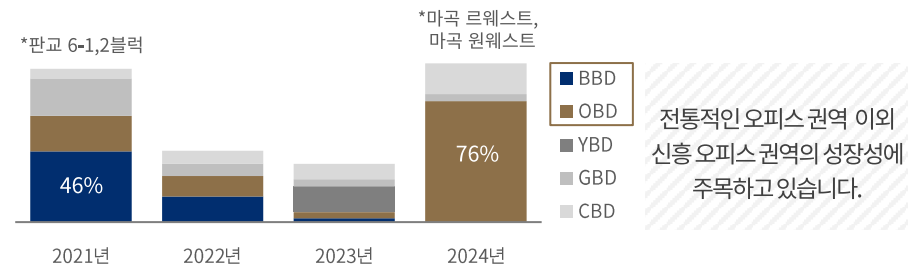
오피스 시장 수요·공급의 트렌드를 따라 신흥 오피스 권역에 전략 투자하고 있습니다

02. 성장 권역 선도 투자

IT, 스타트업, 바이오 등 신성장동력기업의 등장으로 변화하는 트렌드를 읽고, 지속 성장이 기대되는 신흥지역에 투자합니다



권역별 오피스 예상 공급 추이



마스턴투자운용 성장 권역 투자 자산



*출처: 마스턴투자운용 R&S실

총 33개의 자산을 성공적으로 매각하여 평균 IRR 19.4%의 실현 이익을 달성하였습니다.

* 22년 3월말 기준 자산 IRR 산술 평균

17.1% 평균

Core/Core+

자산유형

물류 5, 오피스 5, 리테일 3, 주거 1, 교육시설 1

18.5% 평균

Value-add

자산유형

오피스 5, 물류 4, 리테일 1, 대체 1

25.5% 평균

Opportunistic

자산유형

주거 3, 복합시설 1, 오피스 1, 리테일 1, 물류 1

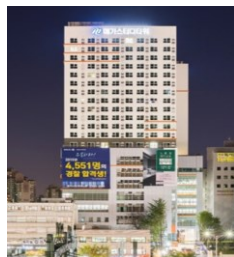
*지분증권 포함

마스턴 제2호
센터포인트 광화문



IRR : 17.65%

마스턴 제3호
메가스터디 타워



IRR : 31.65%

마스턴 제8호
DMC 드림타워



IRR : 26.83%

마스턴 제9호
논현동 공동주택



IRR : 27.25%

마스턴 제48호
분당 탐빌딩



IRR : 43.33%

마스턴 제21호
서초동 오피스텔



IRR : 28.22%

마스턴 제22호
서초동 오피스텔



IRR : 29.03%

마스턴 제24호
평택 물류센터



IRR : 31.88%

마스턴투자운용은 국내를 넘어 해외부동산 투자 전문가로 도약하고 있습니다.



해외 직접투자

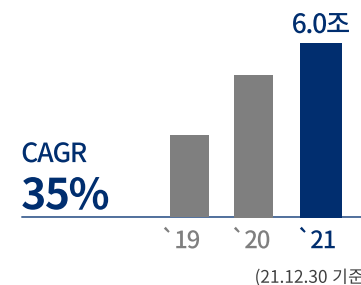
3.8조 (11개)

해외 재간접투자

2.2조 (19개)

해외 사무소

3개 예정



해외 직접투자



해외 재간접투자



(2022년 3월말기준)

마스턴프리미어리츠 소개

01. 마스턴프리미어리츠 개요

02. 마스턴프리미어리츠 구조

03. 투자포트폴리오

04. 예상배당 수익률

05. 장기 성장 플랜

마스턴프리미어리츠 개요

| 마스턴프리미어리츠 | |
|-------------|--|
| 부동산투자회사 명칭 | 주식회사 마스턴프리미어1호위탁관리부동산투자회사 |
| 자산관리회사(AMC) | 마스턴투자운용(주) |
| 자산보관회사 | NH투자증권 |
| 사무수탁회사 | 국민은행 |
| 설립일 | 2020년 2월 28일 |
| 영업인가일 | 2020년 6월 10일 |
| 총 투자비 | 1,329억원 (매입 부대비용 포함) |
| 사업연도 | 매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월) |
| 목표수익률 | 연평균 배당수익률 6%대 |
| 자산관리회사 보수 | 운용보수: 자산총액의 연 0.50% (자펀드 또는 자리츠의 보수가 있을 경우 이를 차감, 0.5%를 초과할 경우 모리츠 보수 없음) 운용성과보수*: 상장 후 여섯번째 사업연도 부터, 해당기 포함 6개 사업연도 평균 수익률이 3.5%(연환산 7%)초과할 경우, 초과분의 10%에 해당하는 요율에 3년 결산기별 평균 자산총액 곱한 금액 |
| 기타 위탁보수 | 자산보관보수: 연 2,500만원(상장 후, 자산 추가 시 매 500만원 추가) 일반사무수탁보수: 연 8,000만원(상장하는 연도 1년간 연 9,000만원) |

*) 운용성과보수=해당기 포함 직전 6개 사업연도 평균 자산총액*10%*(6개 사업연도 평균 수익률-3.5%)

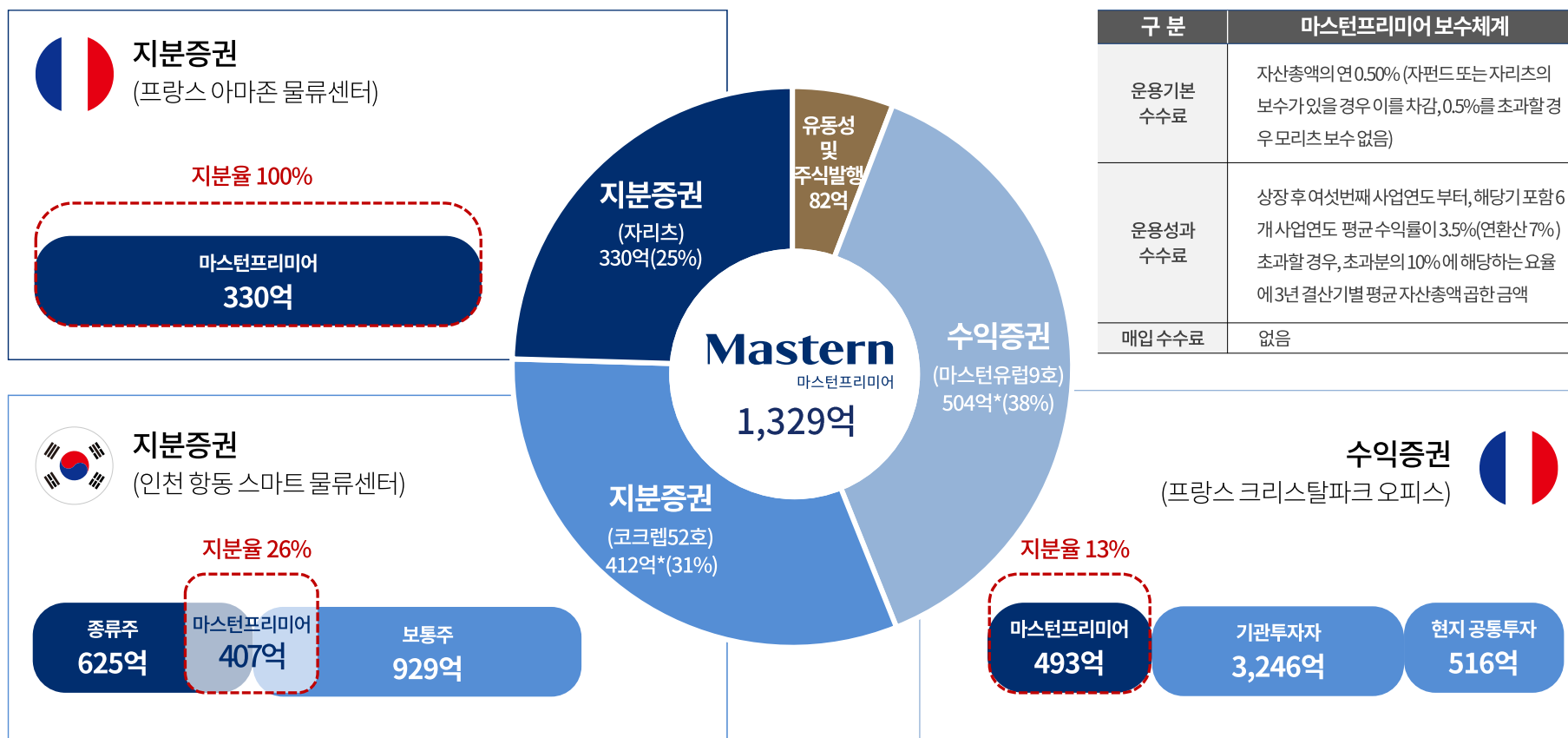
| 공모 개요 | |
|----------|----------------------|
| 공모주식수 | 11,860,000주 |
| 배정비율(예정) | 기관투자자 70%, 일반청약자 30% |
| 공모예정가 | 주당 5,000원 |
| 액면가 | 주당 1,000원 |
| 총 공모예정금액 | 59,300,000,000원 |
| 상장예정주식수 | 26,580,000주 |
| 예상 시가총액 | 132,900,000,000원 |
| 대표주관회사 | 삼성증권 |

| 공모 일정 | |
|--------|-------------------------------|
| 수요예측일 | 2022.05.02(월) ~ 2022.05.03(화) |
| 청약 예정일 | 2022.05.12(목) ~ 2022.05.13(금) |
| 납입 예정일 | 2022.05.17(화) |
| 상장 예정일 | 2022.05.31(화) |

마스턴프리미어리츠 (母 리츠)를 유가증권 상장 후 각 개별 자산을 매입한 자 리츠의 지분증권 또는 부동산 펀드의 수익증권을 母 리츠가 취득하는 구조입니다.



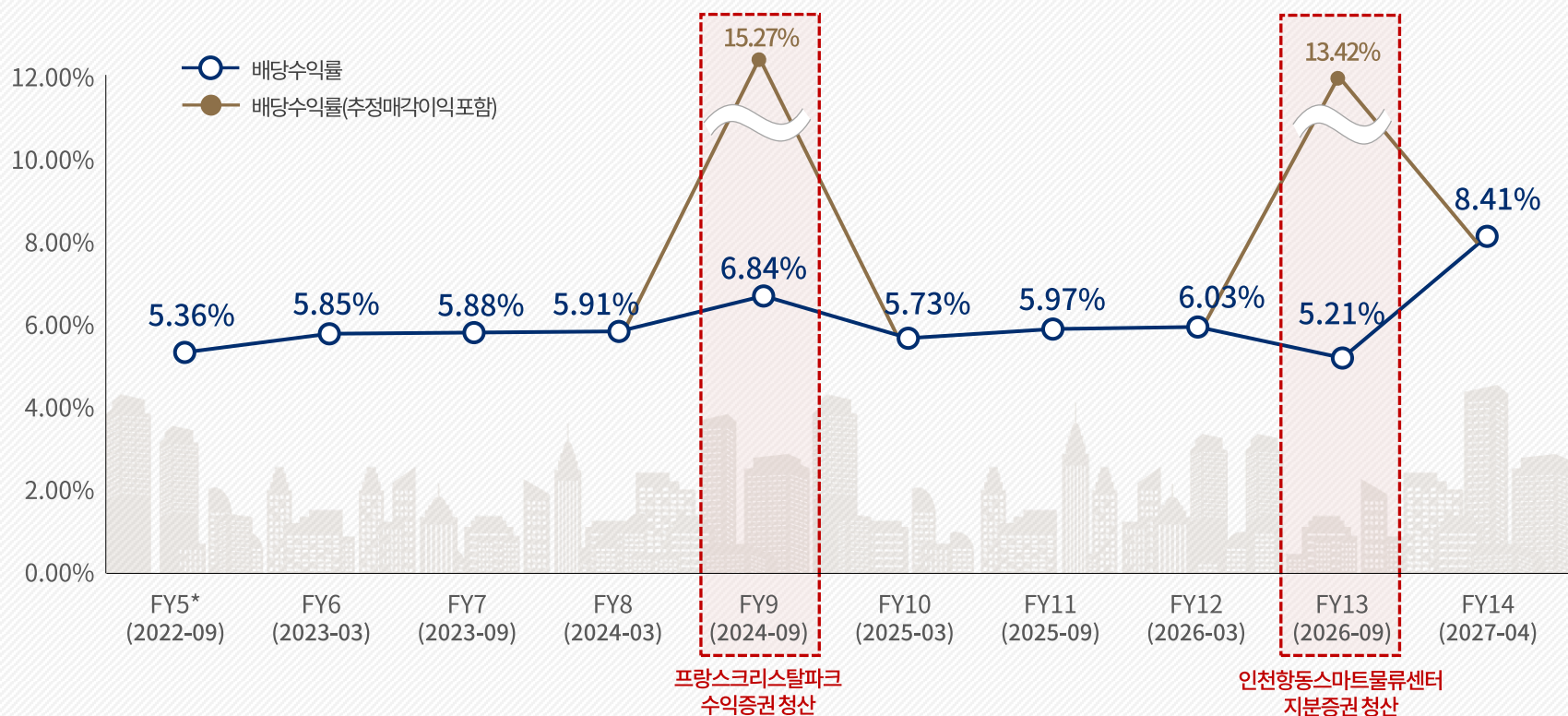
마스턴프리미어리츠는 섹터별, 지역별 분산된 최적의 포트폴리오를 구성하였습니다.



*)지분증권 및 수익증권 거래시점에 따른 분배 중간정산금을 반영한 금액

마스턴프리미어는 **연평균 6%**의 안정적인 배당수익률을 제공하며 보유 자산의 매각으로 추가 수익을 추구합니다.

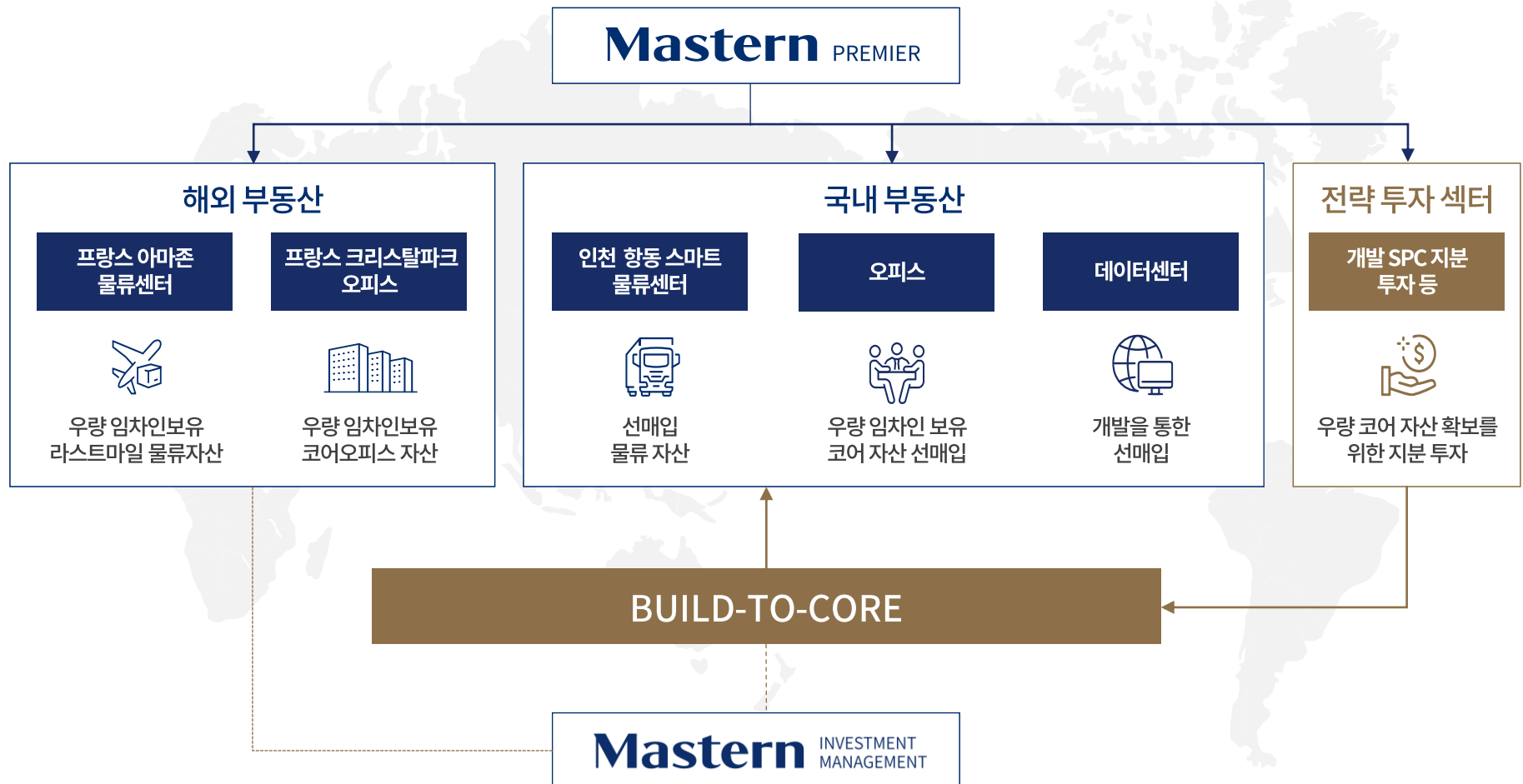
결산별 수익률



* 연환산 수익률 기준

** 확정수익률이 아닌 목표수익률이며, 수익률은 시장상황 등 다양한 사유에 의하여 변동될 수 있습니다.

Build-To-Core 전략으로 다양한 섹터에 지속적으로 투자, 한국의 대표 상장 리츠로 성장하겠습니다.





자산 소개

프랑스 아마존 물류센터

- 01. 글로벌 1위 기업 아마존의 물류센터
- 02. 선매입으로 가격경쟁력 우위

인천 항동 스마트 물류센터

- 01. 우수한 교통과 물류 인프라의 최적의 지점
- 02. 선매입으로 가격경쟁력 우위

프랑스 크리스탈파크 오피스

- 01. 우수한 입지
- 02. 우량한 임차인이 선택한 오피스

아마존이 직접 선택한 물류센터 포트폴리오



물류센터의 전략적 요충지



아마존이 직접 선별한 위치



풍부한 배후 인구



향후 인구 상승 기대 지역



자산 개요

| 구 분 | 노르망디 | 남프랑스 |
|----------|----------------------------|----------------------------|
| 대지면적 | 65,655㎡ (19,861평) | 47,661㎡ (14,417평) |
| 연면적 | 9,856㎡ (2,981평) | 7,070㎡ (2,138평) |
| 임대면적 | 7,623㎡ (2,306평) | 5,746㎡ (1,737평) |
| 규모 | 2층 (1층-창고, 2층-사무실) | 2층 (1층-창고, 메자닌층-사무실) |
| 준공연도 | 2022년 3월 | 2022년 3월 |
| 주차 가능 대수 | 총 646대 (일반 158대, Van 488대) | 총 532대 (일반 230대, Van 302대) |

임대차 현황

| 구 분 | 내 용 |
|-------|---|
| 임차인 | Amazon France Transport SAS (Amazon 100% 자회사) |
| 설립연도 | 2016년 |
| 업 종 | 택배 및 물류운송업 |
| 기업경쟁력 | 글로벌 물류 및 E-Commerce 매출 순위 1위 시가총액 1.86조 달러(NASDAQ) |
| 임대기간 | 2022.04 ~ 2034.04 (중도해지 불가 및 9년 연장옵션 보유) |



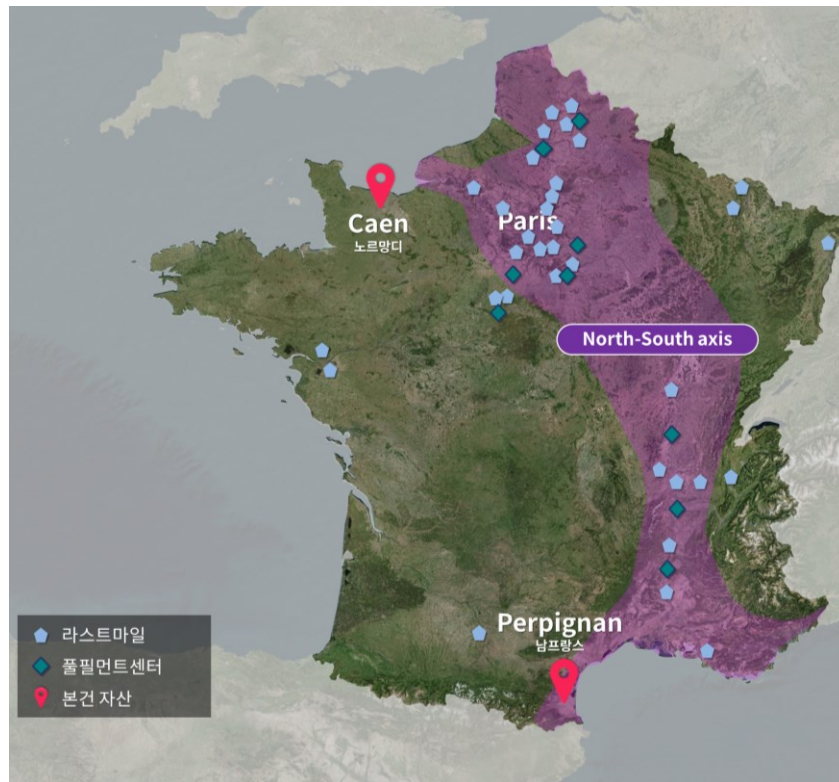
amazon

글로벌 1위 기업 아마존의 물류센터

본 건물은 아마존이 선택한 전략적 라스트마일 거점 지역입니다.

- 아마존은 기 운영중인 36개 Last Mile 자산과 더불어 본 2개 자산을 신규 거점지역으로 선정하여 선임대차계약 체결
- 본 건물은 프랑스의 물류 핵심축인 North-South 축에 인접하고, 약 164만명의 풍부한 배후인구 수요를 커버하는 전략적 거점

아마존 프랑스 물류센터



출처: Trans-European Transport Network, BNPParibas

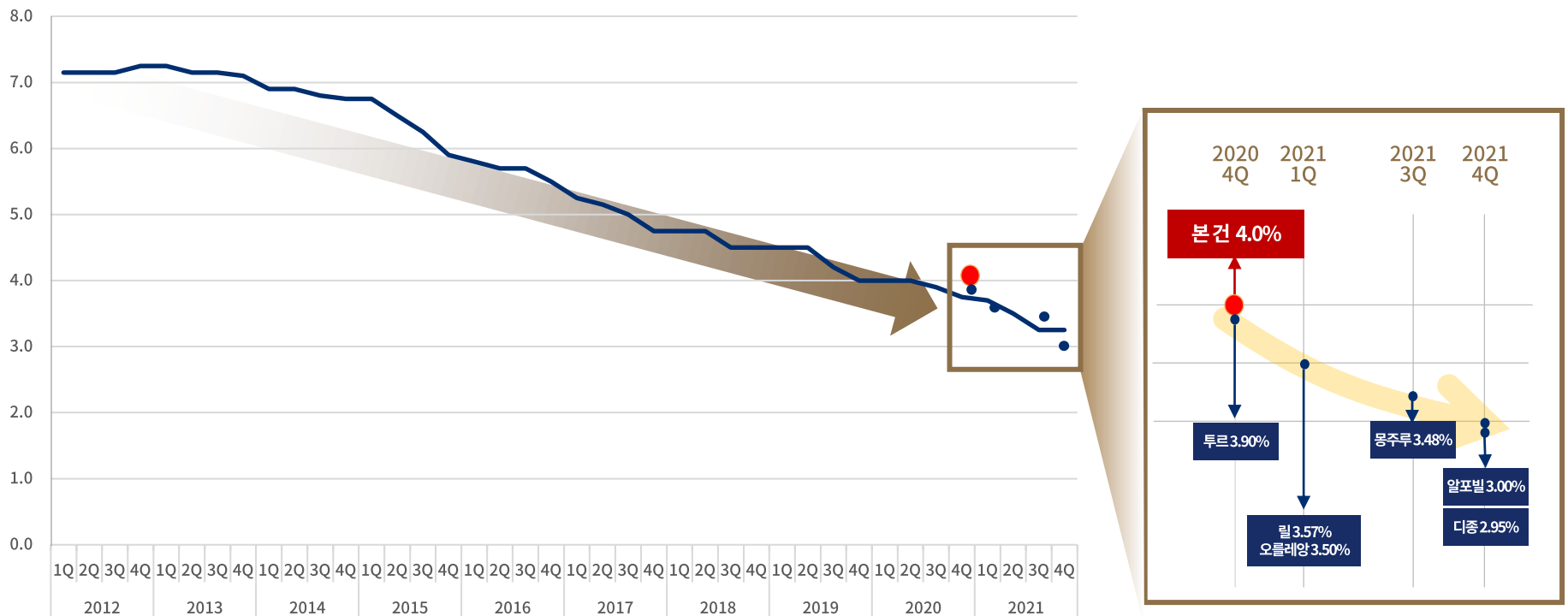
본 자산 배후 인구



본 건은 '20년 하반기 선매입으로 시세 대비 낮은 가격에 매입을 협상하였습니다.

- 본 건의 매입 Cap Rate은 4.0%으로 최근 프랑스 Prime 물류센터 평균 Cap Rate 대비 약 60bp 스프레드 보유
- 2009년 금융위기 이후 프랑스 Prime 물류센터 Cap Rate은 지속 하락 중으로 향후 매각차익 기대

프랑스 Prime 물류센터 Cap Rate 추이 및 전망



최신 물류 트렌드의 결정체, 쿠팡 임차 신축 저온 물류센터



물류 인프라의 최적의 입지



Cap 5.18% 매입 자산으로
시세대비 높은 가격경쟁력



전층 접안, 자주식 램프 등
최신 스펙의 물류센터



향후 인구 상승 기대 지역



자산 개요

| 구 분 | 내 용 |
|---------|------------------------------------|
| 자산명 | 인천항동 스마트 물류센터 |
| 위치 | 인천광역시 중구 항동7가95-3, 96 |
| 준공 연도 | 2021년 3월 |
| 대지 면적 | 24,779㎡ (7,496평) |
| 건축 면적 | 17,320㎡ (5,239평) |
| 연면적 | 88,235㎡ (26,691평) |
| 건폐율/용적률 | 69.90%/282.83% |
| 규모 | 지상 7F(창고 및 사무시설 6개 층), 최고높이 56.60m |
| 주차대수 | 205대 (법정 173대) |

임대차 현황

| 구 분 | 내 용 |
|-------|---|
| 임차인 | 쿠팡 |
| 설립연도 | 2010년 |
| 업 종 | 전자상거래 플랫폼, 오픈마켓 택배 및 물류운송업 |
| 기업경쟁력 | 국내 쇼핑몰 업체 거래액 2위 뉴욕증권거래소 상장, 국내기업 시가총액 3위 |
| 임대기간 | 2021.04.10 ~ 2026.04.09 (5년) (중도해지불가 및 2차에 걸친 연장옵션 보유) |



coupang

우수한 교통과 물류 인프라의 최적 지점

인천 및 경기 서부지역의 풍부한 배후인구로 주변지역 수요가 많습니다.
주요 고속도로의 진입이 용이하여 타 지역 접근성이 우수하고 서울을 포함한 수도권 수·배송에 유리합니다.

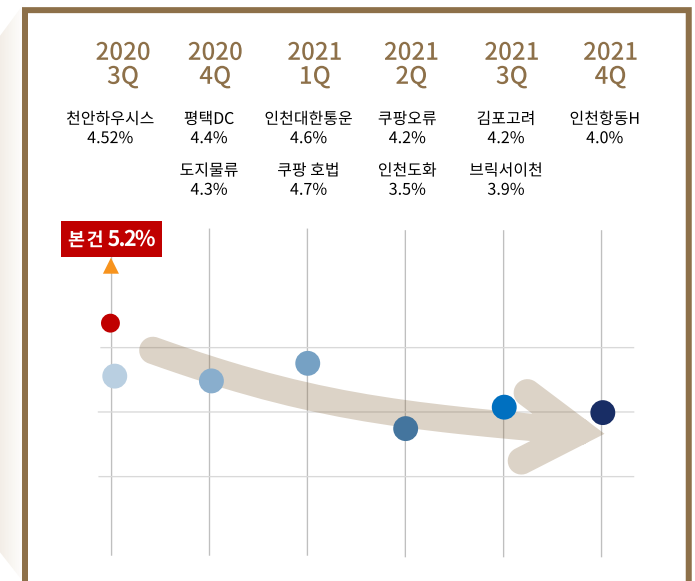
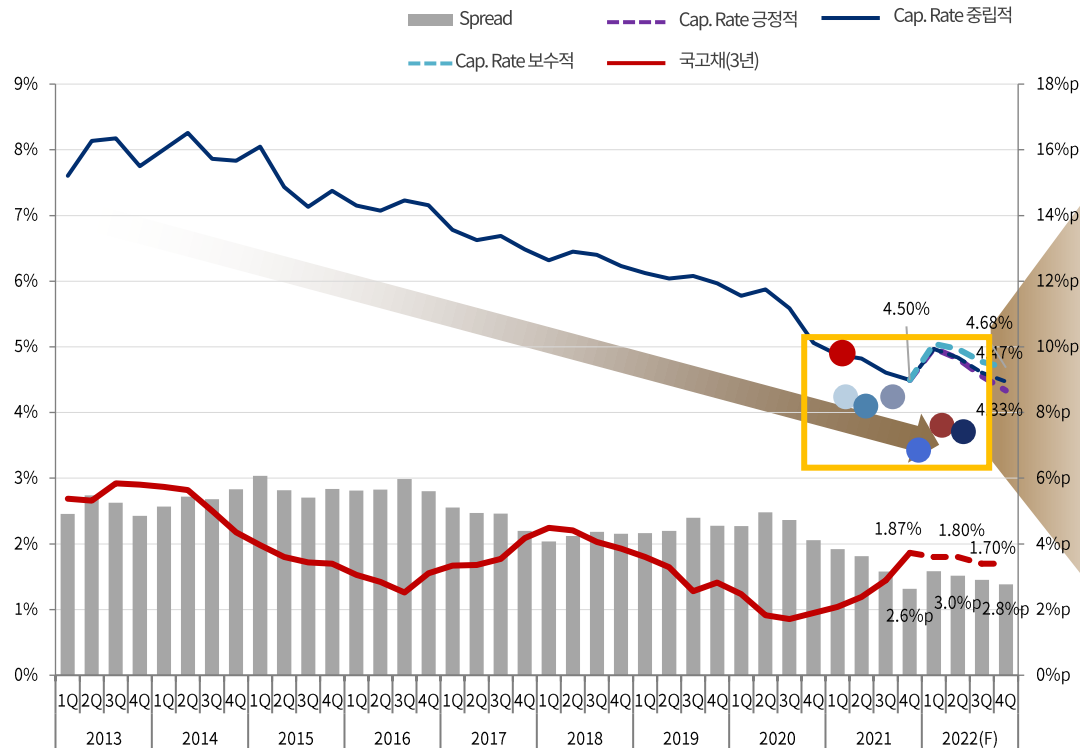


| 주요 물류거점 이동시간 | | |
|--------------|-------|-----------|
| 인천항 | 센터 인접 | 반경 1km 이내 |
| 평택항 | 1시간 | 70km |
| 인천국제공항 | 30분 | 30km |
| 김포국제공항 | 45분 | 35km |
| 서울 시청 | 80분 | 45km |

‘20.08월 선매입계약으로 매입하여, 시세대비 가격경쟁력이 매우 우수하여 매각 차익을 기대할 수 있습니다.

- 본 건의 최근 감정평가액은 3,850억원으로 2020년 3Q 매입가 3,286억원 대비 17% 상승
- 동일 지역 내 거래사례를 감안할 경우, 본 건 가격 또한 매입가 대비 20% 이상으로 상승하였을 것으로 예상

국내 수도권 물류센터 Cap Rate 추이 및 전망



*출처 : Mastern Investment Management Research & Strategy Planning, BOK, KIF, 젠스타메이트

프랑스 크리스탈파크 오피스

포스트 코로나시대 최적의 자산, 크리스탈파크



우수한 입지



글로벌 오피스 시장, 파리



포스트 코로나 자산



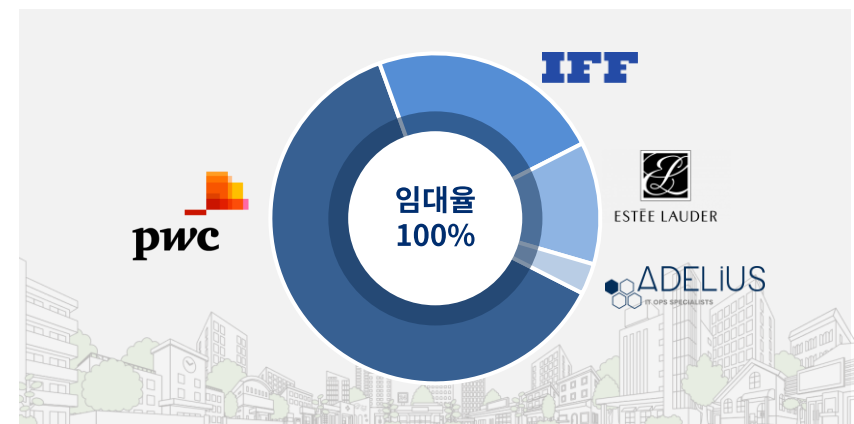
우량 임차인의 선택



자산 개요

| 구 분 | 내 용 |
|----------|---|
| 자산명 | Crystal Park (Crystal Parc) |
| 위치 | 62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine, France |
| 준공 연도 | 2003년 (2018년도 레노베이션 완료) |
| 수용 인원 | 4,100명 |
| 연면적 | 44,944㎡ (13,596평) * 서비스센터동(Crystal Club) (4,282㎡ / 1,295평) 포함 |
| 임대면적 | 39,928㎡ (12,099평) * 서비스센터동 임대면적 불산입 |
| 대지면적 | 28,656㎡ (8,668평) * 2 헥타르(20,000㎡ / 6,000평) 크기의 공원부지 포함 |
| 규모 | 7F / B2F |
| 주차 가능 대수 | 719대 |

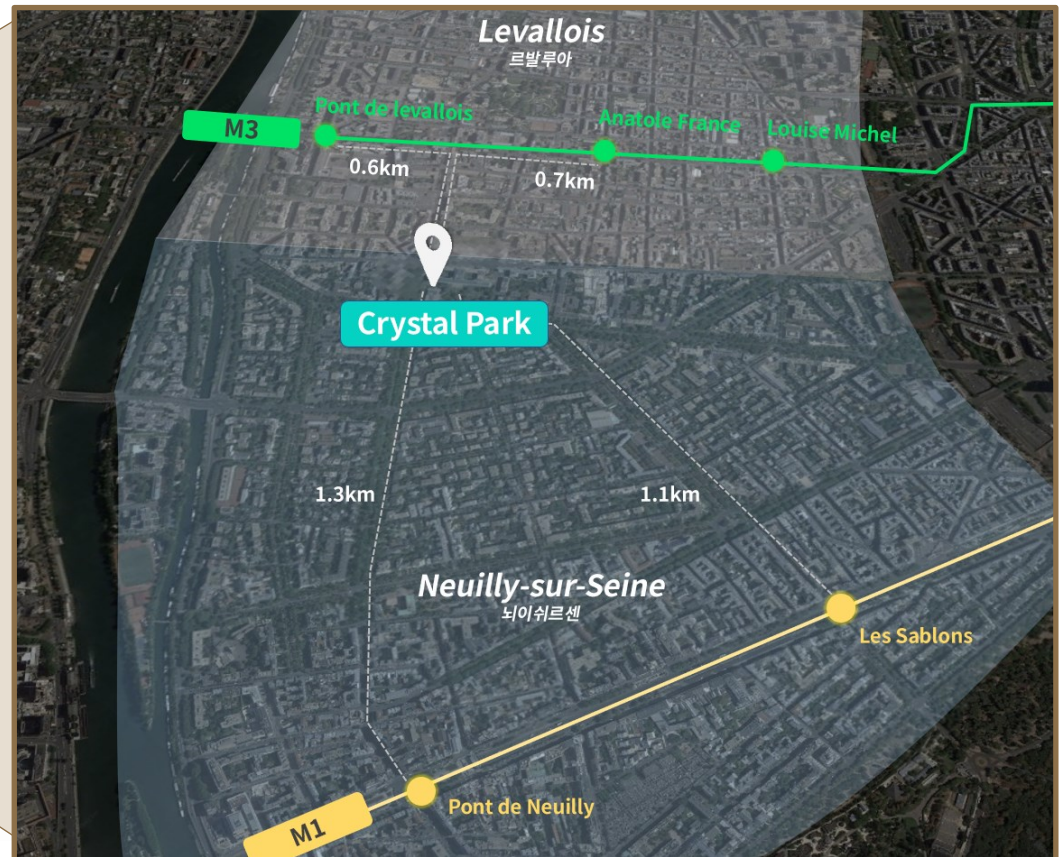
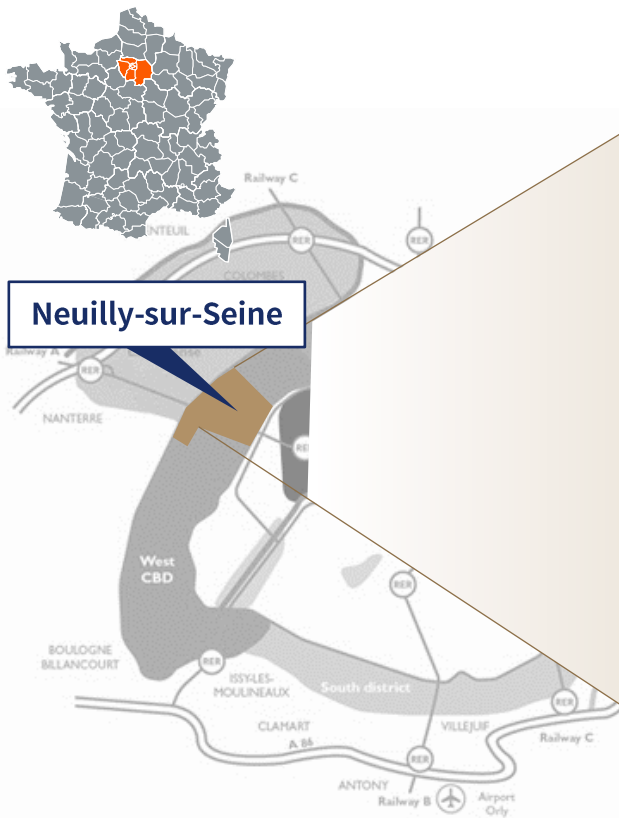
임대차 현황



프랑스 뇌이쉬르센에 위치하며 M1, M3 등 대중교통 접근성이 매우 우수합니다.

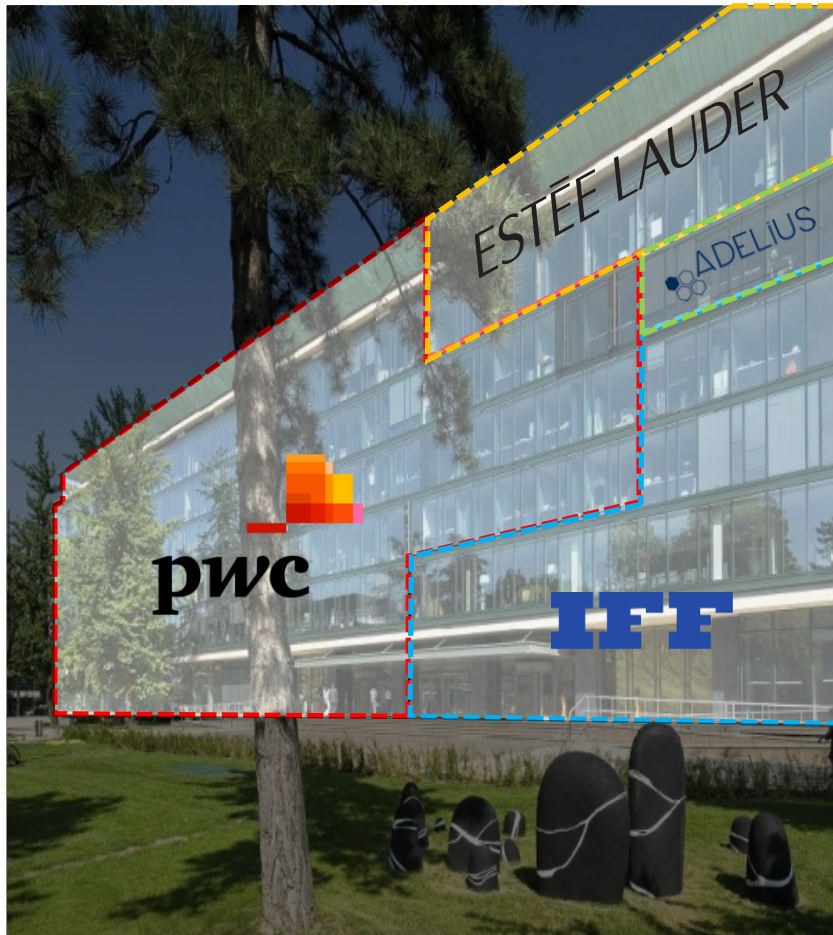
West CBD 권역은 한국의 강남과 같은 핵심 권역으로 명품거리(샹젤리제, 방돔광장 등) 및 업무지역과 인접합니다.

해당 권역에는 명품 브랜드 (크리스찬 디올, 지방시 등), IT-미디어, 컨설팅 기업들이 위치하고 있습니다.



우량한 임차인이 선택한 오피스

전체 면적의 85%를 임차하는 PwC, IFF가 2004년부터 지속적으로 본사로 사용하고 있습니다.



| 구분 | PwC | IFF | Estee Lauder | Adelius |
|-----------|---|--------------------------------------|---|------------------|
| 임대비율 | 61.6% | 22.9% | 11.7% | 3.8% |
| 임대면적 | 24,595㎡ | 9,143㎡ | 4,671㎡ | 1,519㎡ |
| 계약만료 | 2028.01.31 | 2028.12.31 | 2028.01.12 | 2030.10.31 |
| 잔여 임대차기간 | 5.8년 | 6.8년 | 5.8년 | 8.6년 |
| 설립연도 | 1998년 | 1889년 | 1946년 | 2012년 |
| 업종 | 세금, 투자 자문 전략 및 경영 컨설팅 보험 계리 보증 서비스 및 자료 분석 | 화학제품 제조 및 R&D | 스킨 케어, 화장품 및 헤어 케어 제품 제조 | IT 컨설팅 |
| 기업 경쟁력 | 매출액 기준 세계 2위 회계 감사 기업 | S&P 500 기업 2020년 글로벌 시장 점유율 2위 | S&P 500 기업 2020년 글로벌 시장 점유율 10.1% | 프랑스 IT 컨설팅 회사 |
| 신용등급 | Aa2 (Moody's) | Baa3 (Moody's) | A1 (Moody's) | - |



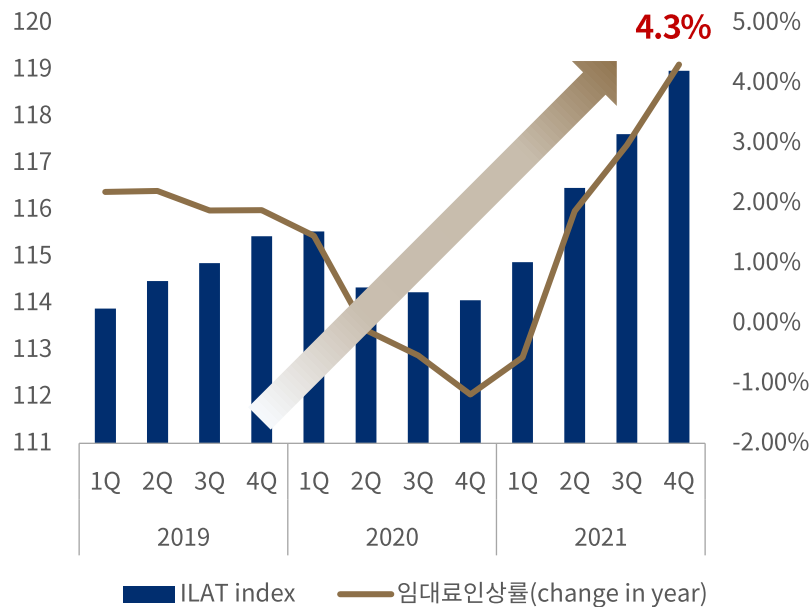
Appendix

금리 인상기에도 안정적인 자산가치 상승 전망

코로나 이후 ILAT 지수* 상승으로 임대료 상승에 따른 안정적인 자산 가치 상승이 전망됩니다.

- 프랑스 자산의 경우 ILAT지수를 임대료 상승률 지표로 사용하고 있으며 (크리스탈파크 및 아마존물류센터)
금리 인상기에도 불구하고 물가지수 및 GDP 상승 전망에 따라 안정적인 자산 가치 상승이 전망되고 있습니다.

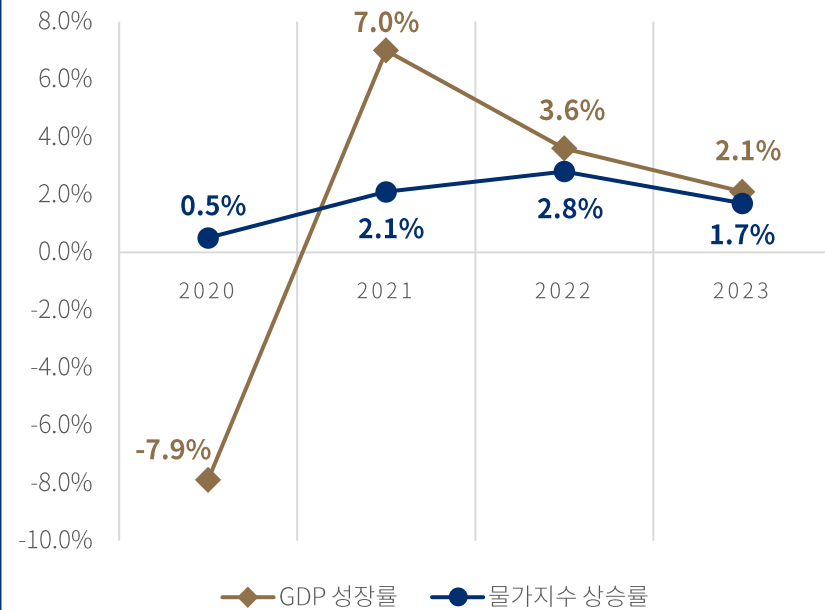
ILAT 지수 추이 및 성장률(임대료 인상률)



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

출처: INSEE

프랑스 GDP 및 물가지수 전망



코로나 회복세가 확산되면서 GDP 상승률 확대, 이와 함께 물가 상승률을 견인하면서 안정적인 물가 상승률 추이를 보이고 있음.

출처: European Commission

마스턴투자운용 주요 프로젝트 현황

마스턴투자운용은 22년 2월 기준 약 46개 자산을 서울 내 권역에서 운영하고 있으며
아래의 주요 프로젝트를 소개 드립니다.

