

마스턴프리미어리츠 주주님들께

안녕하십니까, 마스턴프리미어리츠에 투자해주시고 관심있게 지켜봐 주시는 주주님들께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

2023년 3월 17일자로 게시된 '2월말 기준 월간보고서' 상 프랑스 물류센터 현지 대출 현금 유보 의무 발생사실에 대한 설명 및 향후 배당계획에 대해 안내 드리고자 합니다.

1. 프랑스 물류센터 현지 대출약정서 상 현금유보 의무 발생

2023년 3월 16일, 당사는 당사가 보유 중인 마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사 지분증권의 기초자산인 프랑스 아마존 물류센터와 관련하여 현지 자산관리회사인 La Francaise로부터 대출약정서 상 현금 유보 의무(Cash Trap) 발생사실에 대한 통지를 받았습니다.

통지에 따르면, 2023년 2월 대주 측 감정평가법인 CBRE가 실시한 자산 평가금액은 44,800,000 EUR로, 이에 따라 대출원금(30,000,000 EUR)의 LTV는 66.96%로 현금 유보 기준인 65%를 초과하였습니다. 그 결과, 2023년 상반기분 임대료 중 880,000 EUR 상당의 현금이 현지에 유보됩니다. 한편, 임대료 및 임차인 신용도 등 다른 요인의 변동사항은 없으며 기준금리 인상에 따른 적용 자본환원율의 상승이 감정평가 하락의 요인입니다.

2. 당사 배당 계획

당사는 지난 2022년 11월 11일 보도자료를 통하여 상향된 목표 배당수익률을 제시하였으며, 이후 월간보고서를 통하여 향후 목표 배당금액 및 배당수익률을 아래와 같이 공시하여 왔습니다.

구분	제6기	제7기	제8기
기간	2022.10.01~ 2023.03.31	2023.04.01~ 2023.09.30	2023.10.01~ 2024.03.31
주당 배당금	152원	153원	155원
연환산 배당수익률	6.10%	6.15%	6.24%

당사의 배당금은 현금유보 상황에도 불구하고, **상향된 목표 수준으로 차질없이 지급될 예정입니다.**

현지에 유보되는 현금은 2023년 상반기 임대료의 일부분으로, 이를 제외한 나머지 임대료 및 하반기 임대료는 정상적으로 수취 예정입니다. 또한 당사는 약 60억원의 예비비 재원을 보유하고 있어 현지에서 일부 현금이 유보되더라도 주주분들께 약속드린 목표 배당금을 지급할 예정입니다.

당사는 주주가치 보호를 최우선 사항으로 하여 본건 자산을 모니터링하고 있으며, 이후 변경사항에 대해서도 주주분들에게 지속적으로 공유하도록 하겠습니다.

어려운 경제상황에도 마스턴프리미어리츠에 관심가지고 투자해주신 주주분들께 다시 한번 감사드리며 당사는 주주가치 제고를 위해 최선을 다할 것을 약속드립니다.

감사합니다.