Investor Relations 2023

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 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. 증권의 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.

Snapshot

Mastern PREMIER

운용 자산규모[1)]

2,715억원

(`22년 12월말 기준)

시가총액

902억원

(`23년 3월말 기준)

주당 배당금

152원

('23년 3월말 결산기 기준)

시가 배당률

9.0%

(`23년 3월말 종가 연환산 기준)

편입자산

4개

공실률

0%

평균 차입금리[2)]

1.78%

고정 금리 비중

100%

평균 잔존 임대기간[3)]

4.5년

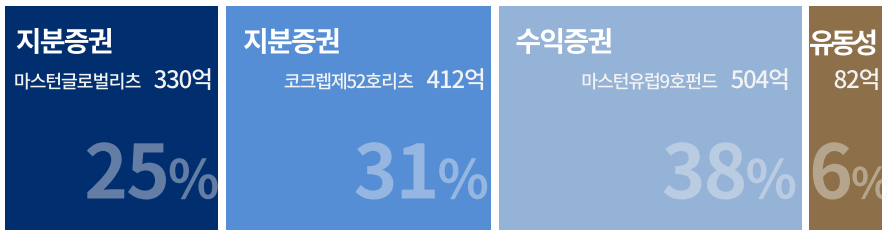
(`23년 3월말 기준)

1) 기초자산별 평가금액 및 지분율을 고려한 자산 규모
2) 차입금액기준가중평균금리
3) 임대면적기준가중평균잔존만기

회사 개요

부동산투자회사 명칭	주식회사 마스턴프리미어1호위탁관리부동산투자회사
자산관리회사(AMC)	마스턴투자운용㈜
설립일	2020년 2월 28일
영업인가일	2020년 6월 10일
상장일	2022년 5월 31일
사업연도	매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월)
발행 주식 수	26,580,000 주
예상배당금	주당 152원(3/31일 기준, 6월 하순 예정)
시가 총액	902억원 (2023.03.31 기준)

자산 포트폴리오 구성



리츠 구조

인천 항동 스마트 물류센터

Mastern PREMIER

최신 물류 트렌드의 결정체, 쿠팡 임차 자동화 물류센터

물류 인프라의 최적의 입지

Cap 5.18% 매입자산

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 항동7가 95-3, 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
주차 대수	205대 (법정 173대)

임대차 현황

coupang

구분	내용
임차인	쿠팡
설립연도	2010년
업 종	전자상거래 플랫폼, 오픈마켓 택배 및 물류운송업
기업경쟁력	국내 쇼핑몰 업체 거래액 2위 NYSE 상장, 국내기업 시가총액 환산 9위
임대기간	2021.04.10 ~ 2026.04.09 (5년) (중도해지 불가 및 2차에 걸친 연장옵션 보유)

인천 항동 스마트 물류센터

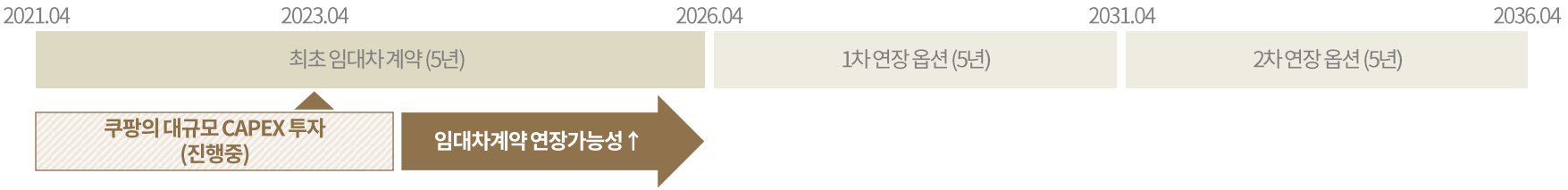
Mastern PREMIER

임차인의 자체 투자를 통한 스마트물류센터화 공사로 계약기간 연장 및 안정적 운용 기대

쿠팡 자체 Capex 투자를 통한
3~5층 '**스마트 물류센터화 공사**' 진행 중
(전면 자동화, '23년 하반기 완료 예정)

임차인 사용 공간에 대한 직접 투자를 고려하여
향후 임대차 만기 시점(26년 4월)에
임대차계약 연장 가능성 상승

임대차계약 연장에 따라
안정적인 임차인 + Wale 확보



물가 상승에 따른 임대료 상승

Mastern PREMIER

2022년 하반기 물가 지수 및 건설비용지수 상승에 따른 프랑스 자산의 임대료 상승
임대료 상승에 힘입어 향후 프랑스 자산가치 상승 기대

프랑스 자산 임대료 상승 예상

크리스탈파크 오피스
아마존 물류센터 Caen
아마존 물류센터 Perpignan

연간 ILAT 지수 상승률을 임대료 인상 기준으로 사용

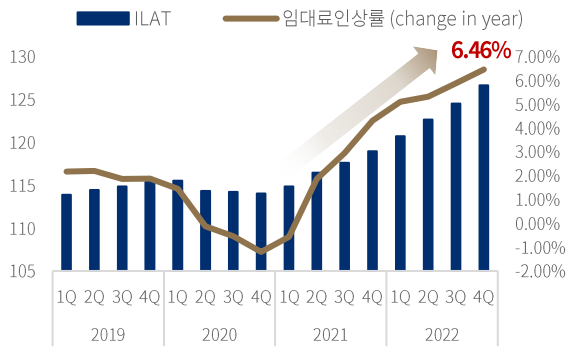
프랑스 자산 2023년 임대료 상승률

약 **5.8%**

※ 2022년임대료 대비

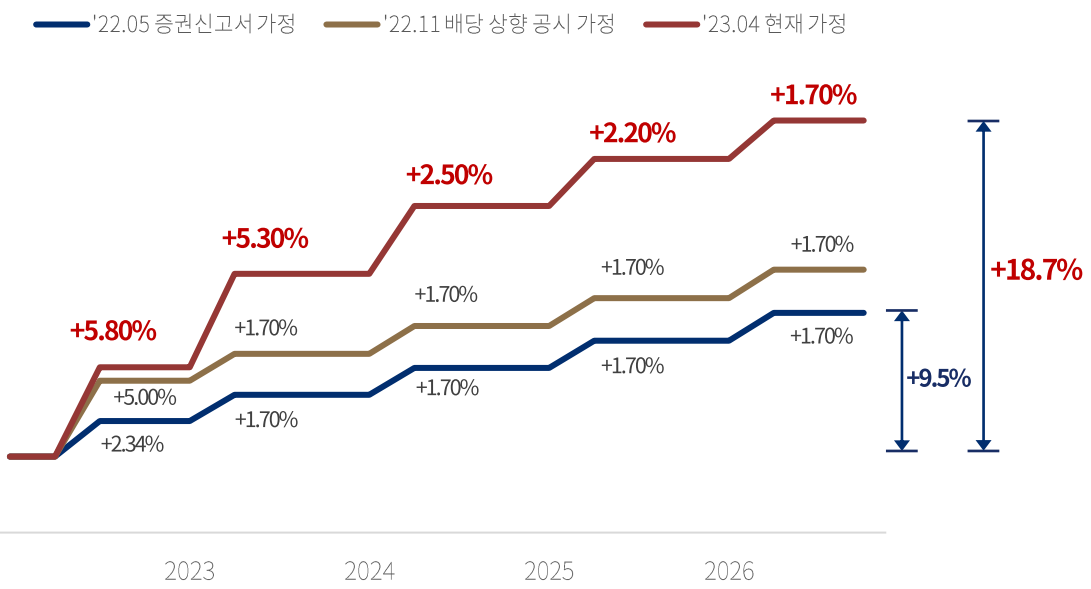
ILAT 지수

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



프랑스 자산 5년간 임대료 예측

ILAT 지수 예측 반영 임대료 인상률



※ 현재 기준 경제지수를 반영한 추정분이며, 임차인별 인상 시점에 따라 달라질 수 있음

프랑스 크리스탈파크 오피스

Mastern PREMIER

포스트 코로나 자산 크리스탈파크

우수한 입지

글로벌 오피스 시장, 파리

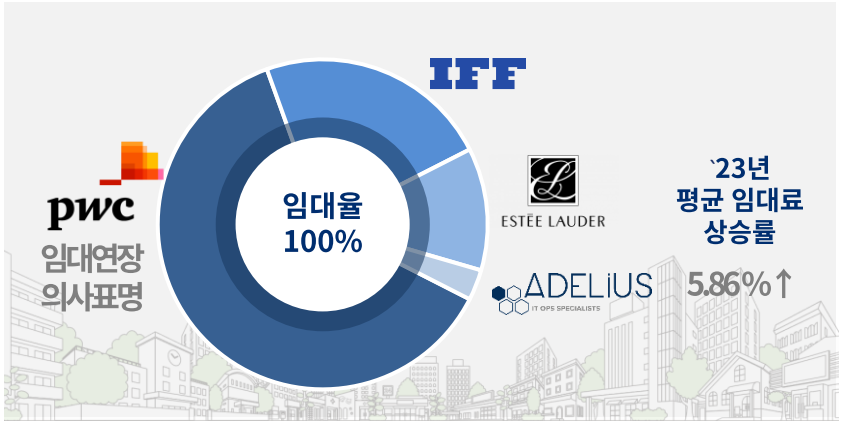
포스트 코로나 자산

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) * 서비스센터 동(Crystal Club) (4,282㎡ / 1,295평) 포함
임대 면적	39,928㎡ (12,099평) * 서비스센터 동 임대면적 불산입
대지 면적	28,656㎡ (8,668평) * 2 헥타르(20,000㎡ / 6,000평) 크기의 공원부지 포함
규모	7F / B2F
주차 가능 대수	719대

임대차 현황



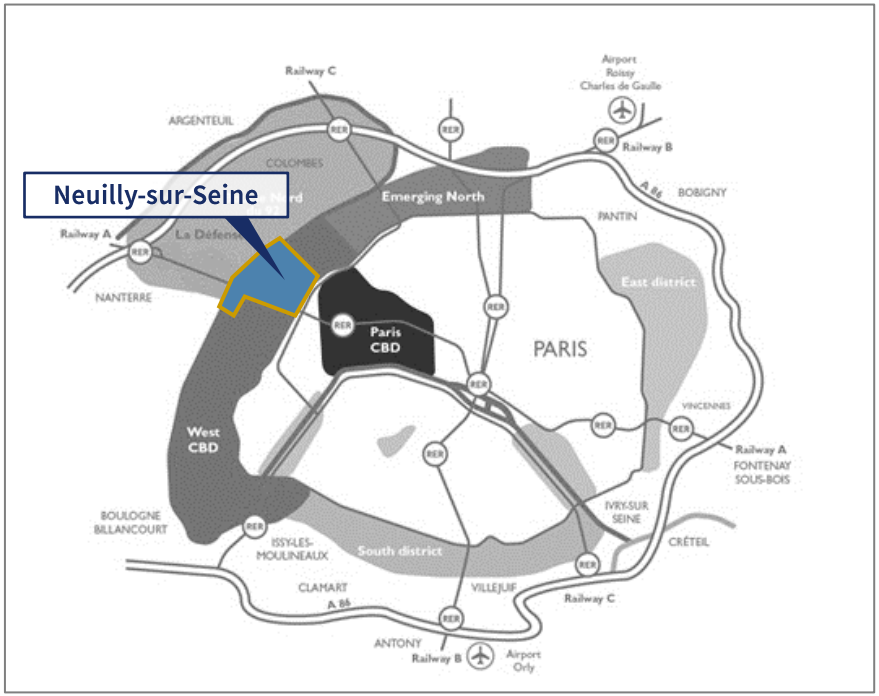
(*) Adelius중도해지옵션 미실행('22.11)하여 '30.10월까지 임대예정

프랑스 크리스탈파크 오피스

Mastern PREMIER

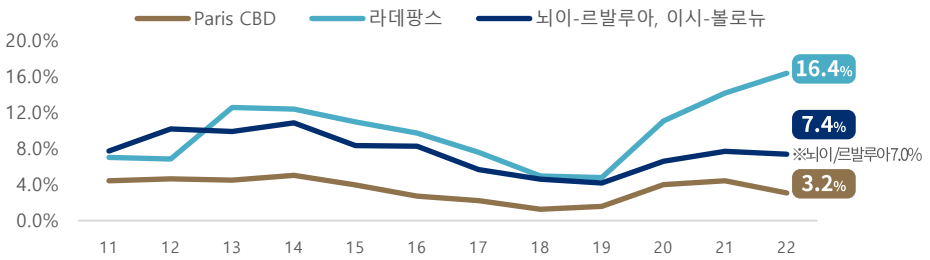
파리 권역의 희소성 있는 전용 공원과 친환경 인증을 갖춘 Fly to quality 자산

크리스탈파크 위치

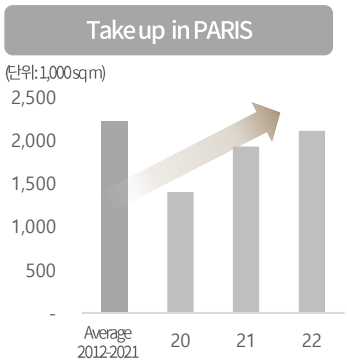


CBD 권역의 낮은 공실률, Co-working Space 증가 등의 영향으로
임대시장은 안정적이며, 입주사도 임대 연장을 문의

오피스 권역별 공실률 추이



오피스 권역별 Take up 및 임대료



	Take up (`22년)	Prime Rent (`22년)
뇌이-르발루아	+101%	+9.3%
라데팡스	+21%	-7.6%
Paris CBD	+10%	+7.5%

거시경제는 불안정하지만 CBD와 뇌이-르발루아 권역은
지난해 **흡수면적 증가로 공실률 하락과 임대료 상승을 기록**

프랑스 아마존 물류센터

Mastern PREMIER

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	
주차 가능 대수	총 646대 (일반 158대, Van 488대)	총 532대 (일반 230대, Van 302대)

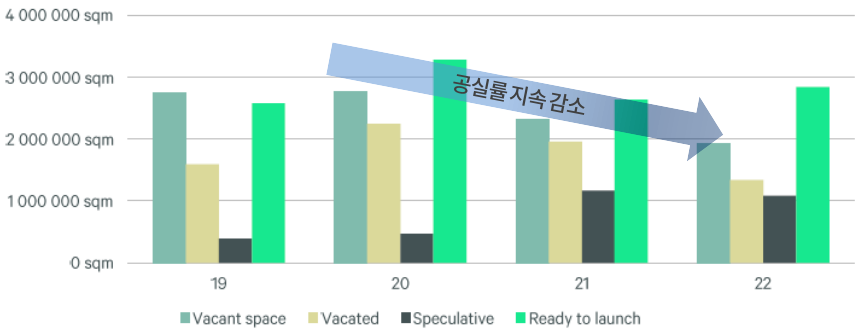
임대차 현황

amazon

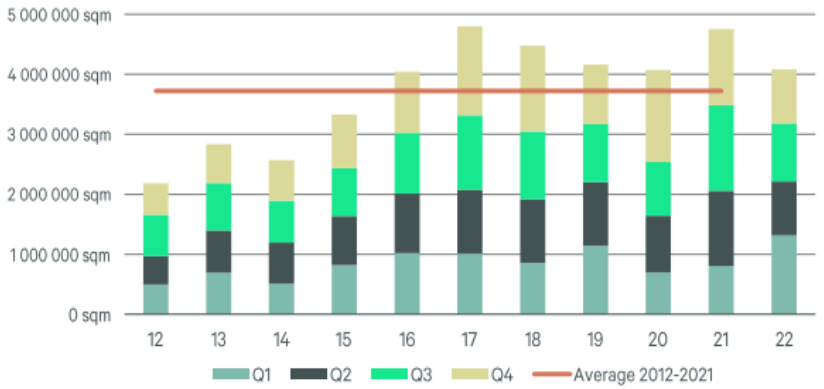
구분	내용
임차인	Amazon France Transport SAS (Amazon 100% 자회사)
설립연도	2016년
업 종	택배 및 물류운송업
기업경쟁력	글로벌 물류 및 E-Commerce 매출 순위 1위 시가총액 1조 달러(NASDAQ)
임대기간	2022.04 ~ 2034.04 (중도해지 불가 및 9년 연장옵션 보유)

대출금리는 1.3% 4년 고정, 이슈는 Cap rate

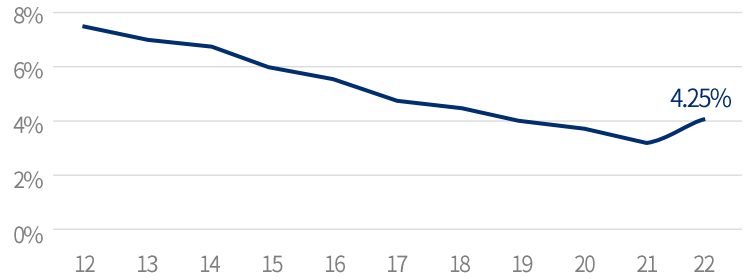
프랑스 물류 공급예정 및 공실 추이
Availability within a year



프랑스 물류 신규 임차 수요
Logistics take-up



프랑스 물류 cap rate



Source : CBRE Research, Q4 2022

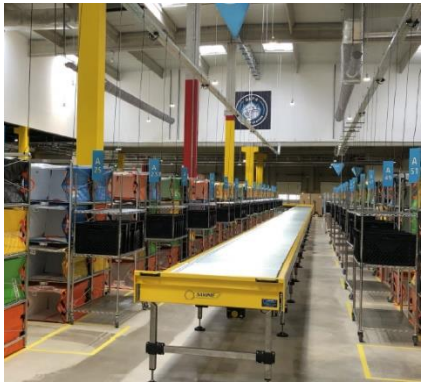
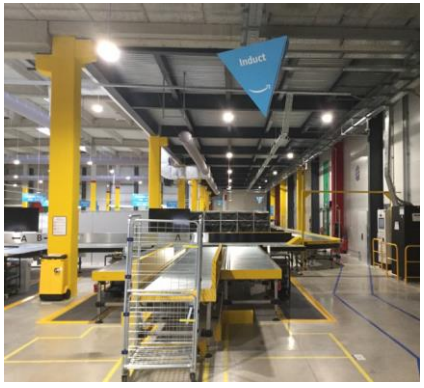
- *프랑스의 물류센터 공실률은 3.8%수준으로 하락 추이*
- *준공예정 물량이 증가함에도 불구하고 건설비용 증가 등으로 실제 공급 둔화 가능성이 있으며, 임대수요는 견고하여 수요의 증가와 공급부족이 맞물려 프랑스 전역에서 물류센터 임대료 상승 추세*
- *불확실한 글로벌 시장상황, 금리 인상 등으로 인해 Cap rate는 상승하였으나, 본건 금리는 4년 1.3% 고정으로 안정적인 현금흐름 창출*

프랑스 아마존 물류센터

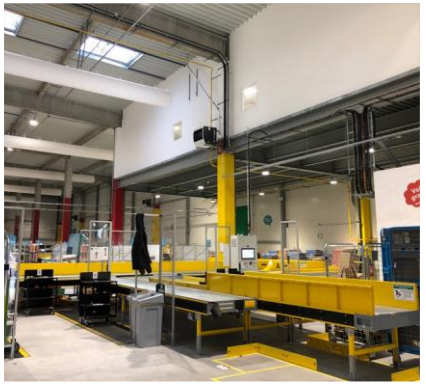
Mastern PREMIER

2022년 준공 이후, Amazon이 입주하여 안정적으로 운영 중

Perpignan

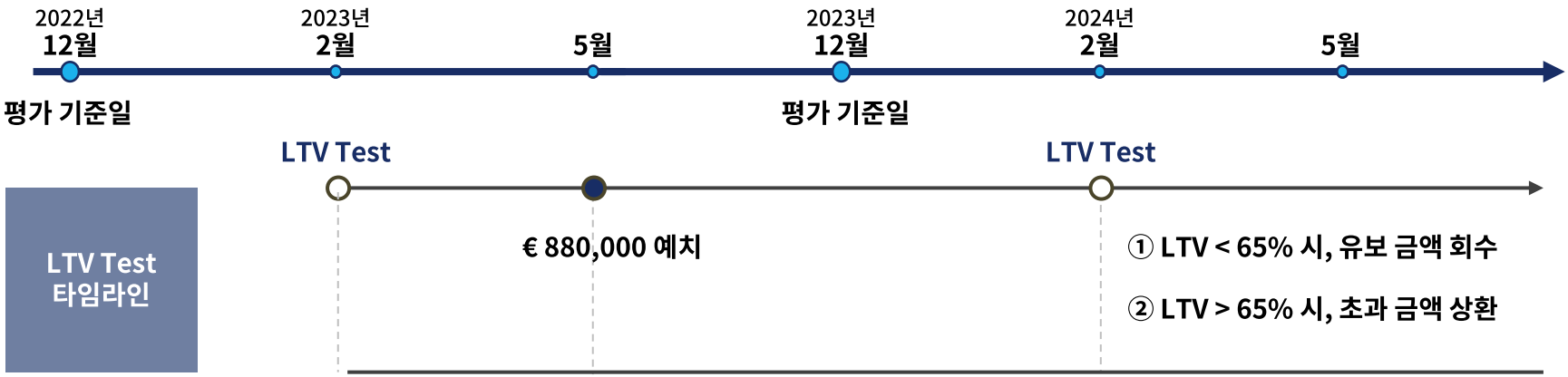
Caen



현금 유보 진행 경과

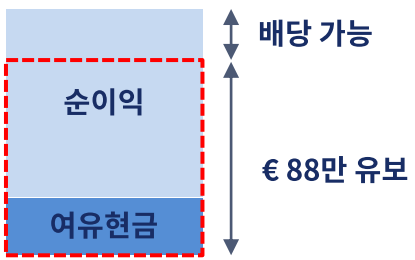
Mastern PREMIER

현금 유보(Cash Trap) 진행 경과



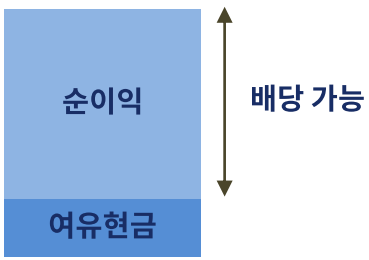
현지 수입 및 배당재원

- LTV 66.96%로 € 88만 현금유보 의무 발생
- 현지 수입 중 유보금 제외한 € 20만 분배예정

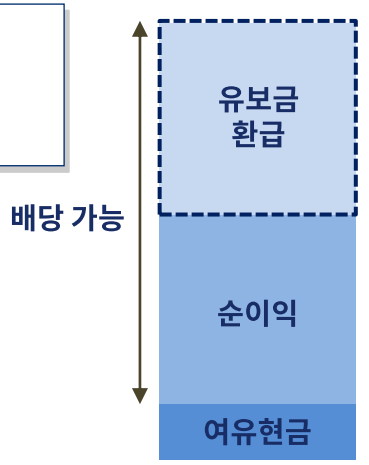


2023. 6월

- 하반기 순이익은 전액 배당가능
- LTV < 65%로 현금유보 해제 시, 환급된 유보금 전액 배당재원으로 활용 가능



2023. 12월

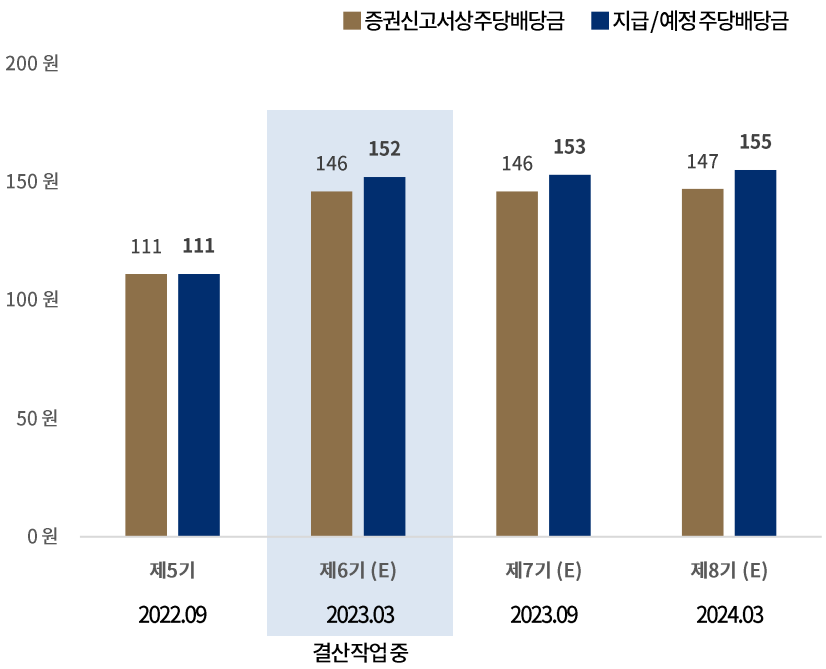


2024. 6월

2023년 추진 목표

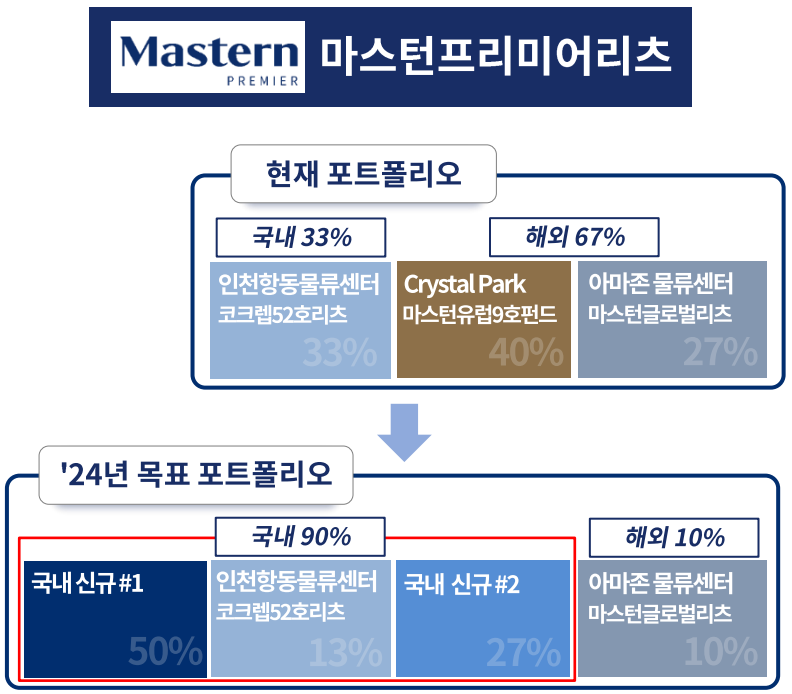
'22.11월 상향 조정한 배당금은 차질 없이 지급 예정
금년 하반기와 내년 자산 매각 및 신규투자를 통해 국내 우량자산 위주의 포트폴리오 개편 추진

배당 실적 및 목표



지난 '22.11월 해외자산 임대료 상승 및
여유현금 운용 등의 효과로 주당 배당금 6~8원 상향
'24.3월까지 예상배당금 차질없이 지급 예정

사업 추진 목표

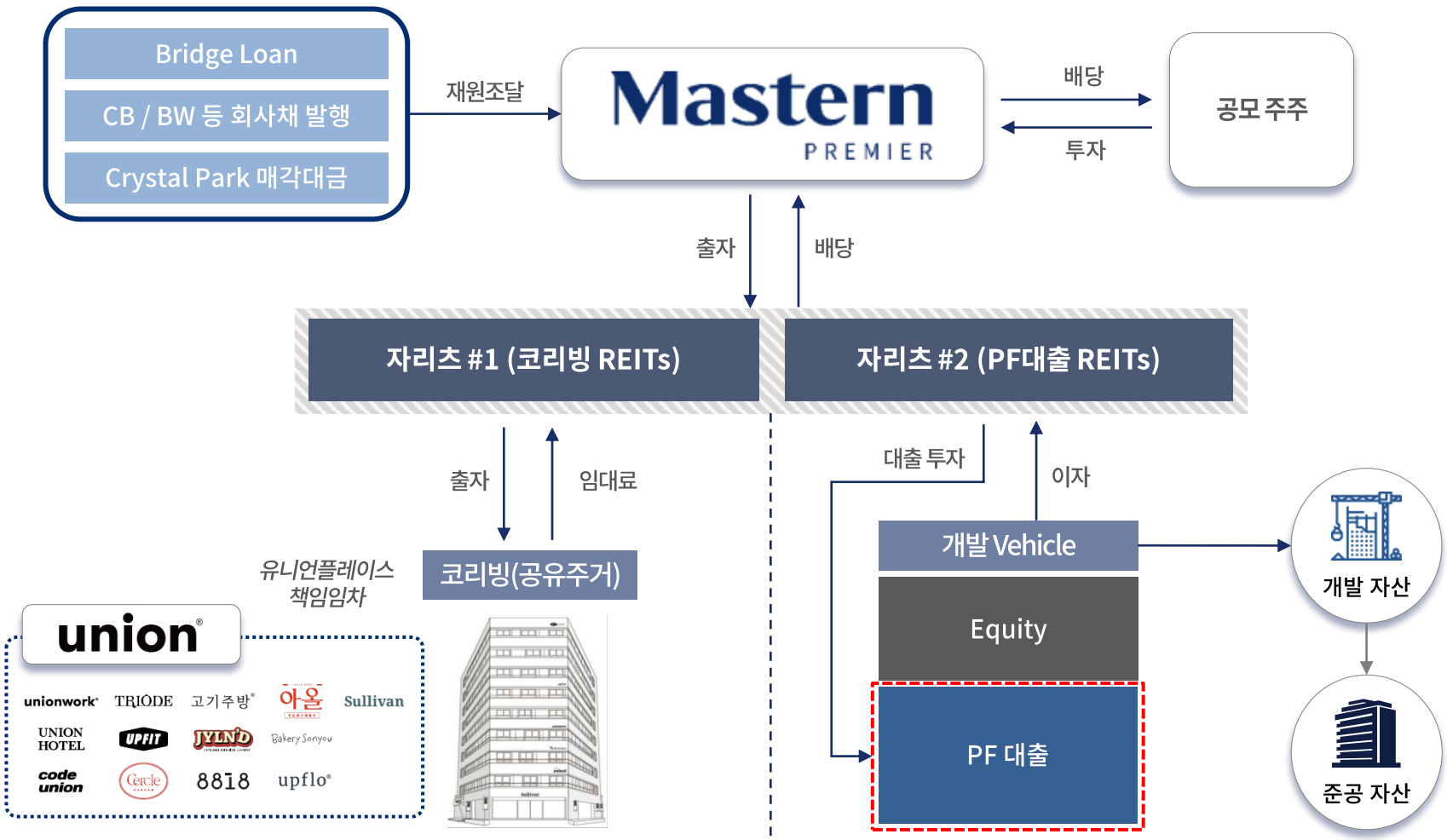


Crystal Park 매각대금 및 CB, BW 발행 등 재원조달을 통해
국내 오피스 및 주거, 대출 등 신규 투자
국내 자산 포트폴리오 비중 90% 달성

신규투자계획 - 투자구조

Mastern PREMIER

주주가치 제고를 위해 배당수익률에 +@가 될 수 있는 고수익 상품에 투자 추진



신규투자계획 – 세부설명

Mastern PREMIER

1인가구 증가 및 주거 트렌드 변화 속에서 신규 임대형 주거 상품 Co-Living 개발 및 투자
저평가 자산을 활용한 Value-Add 전략으로 안정적 임대수입 및 높은 Capital Gain 창출

코리빙(Co-Living, 공유 주거) 신규 투자

매각 호텔 자산

COVID-19 이후 경영난으로 인한 매물 다수 발생

용도변경 및 Value-Add 가능 자산

내재가치 대비 저평가되어 Upside Potential 풍부

코리빙 개발

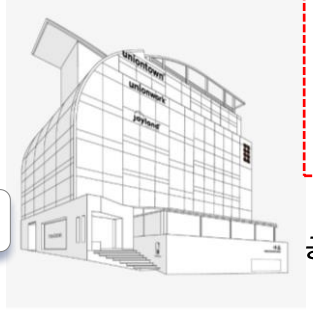
딜소싱
저평가 자산을 경쟁력 있는 가격에 매입

Value-Add
기존 자산을 활용, 리모델링 비용 및 기간 절감

Software
유니언플레이스와 MOU 체결, 코리빙 상품 공동개발

Co-living 다수의 사람들이 각자 독립된 공간과 공유하는 공간으로 구성되어, 함께 사는 주거 형태

원룸 5~7평	셰어하우스 15~20평	코리빙 50~100평
개인실	개인실	개인실
	공용공간 주방/식당/거실/세탁실/현관 등	공용공간 주방/식당/거실/세탁실/현관 등
	개인실	
	개인실	커뮤니티공간 GYM/카페/미디어룸 테라스/미팅룸/라이브러리 등
		개인실



union

유니언플레이스 공동개발&책임운영

신규투자계획 – 세부설명

Mastern PREMIER

부동산투자회사법 감독규정 개정 완료 후
투자가 가능할 경우 강남 성수 등 우량 오피스 권역 대상으로 투자를 진행

오피스 PF 대출 투자

금리 인상 기조

기준금리 인상 기조에 따른
고금리 시대 진입

부투법 규정 신설

부동산투자회사법 규정 신설 통한
리츠의 대출 투자 허용 추진 중

PF 대출 투자

딜소싱

향후 편입 가능성 고려
우량 오피스 개발사업 위주 검토

선순위/중순위 대출 투자

선순위 및 중순위 Tranche별 투자
안정성 및 수익성 모두 확보

Build-to-Core

PF 대출 조건부 우선매수권 획득
신축 우량자산 선제적 확보 전략

투자 가능 대상(예시)

- 대지 면적 : 1,107m²
- 연면적 : 9,944m²
- PF대출 규모 : 약 870억원
- 투자 시점 : '23.2Q
- Worst Case에도 건설원가의 80% 수준에서 매입가능

구분	예상 수익률 (IRR)	채권보전방안
PF 선순위 대출	약 10%	• 담보신탁 우선수익권 • 시공사 책임준공 • 시공사 출자금 근질권 • 대출금/부가세 환급계좌, 보험금청구권 근질권
PF 중순위 대출	10%대 중반	

Mastern
PREMIER

㈜마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사
서울특별시 서초구 강남대로 465, A동 21층
TEL. 02-2673-3661