

마스턴프리미어리츠 상장리츠 투자간담회

November, 2023

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. 증권 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

운용 자산규모*1



2,905 억원
(`23년 9월말 기준)

시가총액



756 억원
(`23년 9월말 기준)

P / NAV



64.2 %
(`23년 9월말 기준)

주당 배당금



153원
(`23년 9월말 결산기 기준)

편입자산



4 개

공실률



0%

평균 차입금리*2



1.8 %

고정 금리 비중



100 %

평균 잔존 임대기간*3



4.0년
(`23년 9월말 기준)

*1) 기초자산별 평가금액 및 유동성자산을 합한 금액에 지분율을 고려한 자산 규모

*2) 차입금액기준 가중평균금리

*3) 임대면적기준 가중평균잔존만기

리츠 개요

리츠 개요

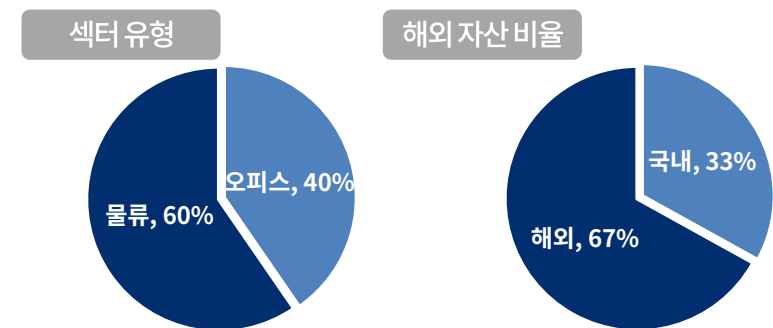
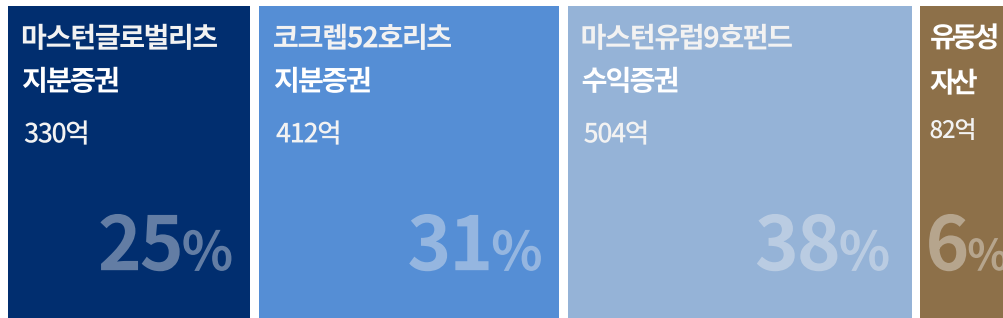
리츠명	주식회사 마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사 ("마스턴프리미어리츠")
자산관리회사	마스턴투자운용(주)
설립일 / 상장일	2020년 2월 28일 / 2022년 5월 31일
사업연도	매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월)
발행 주식 수	26,580,000 주
예상 배당금	주당 153원(2023년 9월말 기준, 12월 중순 지급 예정)
시가 총액	756억원 (2023년 9월말 기준)
투자자산	<div>오피스</div> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 프랑스 크리스탈파크 (마스턴유럽9호펀드 수익증권) <div>물류센터</div> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 프랑스 아마존 물류센터- 노르망디, 남프랑스 (마스턴글로벌리츠 지분증권) ▶ 인천 항동 스마트 물류센터 (코크렘52호리츠 지분증권)

리츠 투자구조



리츠 포트폴리오

■ 포트폴리오 Profile



■ 기초 자산



프랑스 크리스탈파크 오피스

프랑스 크리스탈파크는 다수의 우수 글로벌 기업이 입주하고 있는 우량 자산입니다.
전용 공원과 각종 ESG 인증을 보유한 친환경 자산으로서 차별성을 갖춘 Flight-to-Quality 최적의 자산입니다.

■ 프랑스 크리스탈파크 오피스



Specification

위치	62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine, France
준공 연도	2003년 (2018년도 레노베이션 완료)
수용 인원	4,100명
연면적	44,944㎡ (13,596평)
임대 면적	39,928㎡ (12,099평)
대지 면적	28,656㎡ (8,668평)
규모	7F / B2F
주차 가능 대수	719대

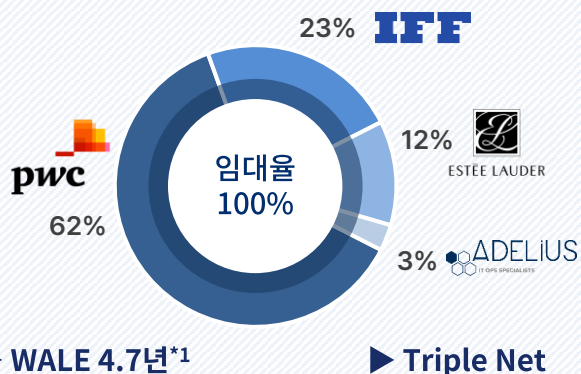
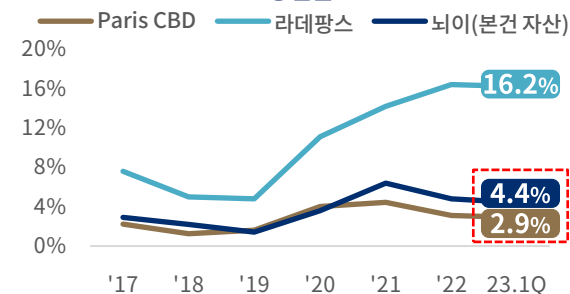
< Flight to Quality >



프랑스 오피스 시장*2

	임차수요 ('21년 대비)	Prime 임대료 ('21년 대비)
노이 (본건 자산)	+101% ↑	+9.3% ↑
Paris CBD	+10% ↑	+7.5% ↑

<공실률>



*1) `23년9월말 기준

*2) MBE Conseil, `23.1Q

인천 항동 스마트 물류센터

인천 항동 스마트 물류센터는 쿠팡이 100% 임차중인 최신식 저온 물류센터입니다.
임차인 자체 대규모 설비투자가 이루어진 물건으로, 향후 장기적인 임대차계약이 예상됩니다.

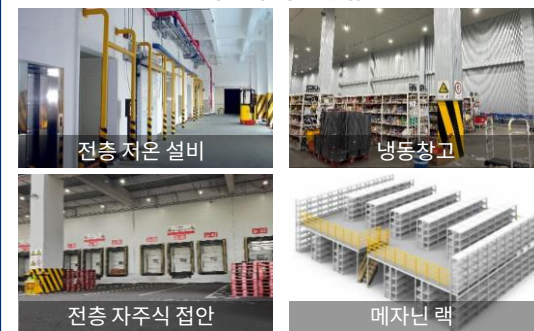
■ 인천 항동 스마트 물류센터



Specification

위치	인천광역시중구 항동7가95-3, 96
준공 연도	2021년 3월
연면적	88,235㎡ (26,691평)
건축 면적	17,320㎡ (5,239평)
대지 면적	24,779㎡ (7,496평)
규모	지상 7F(창고 및 사무시설 6개 층)
주차 가능 대수	205대 (법정 173대)

< 최신식 저온 물류 >



coupang

100%

임대율
100%

▶ WALE 4.7년*1

▶ 2회(5+5) 연장 옵션

임차인 CAPEX



임차인 자체 Capex 투자를 통한
스마트 물류센터화 공사 진행 중
향후 임대차계약 연장옵션 발동 가능성이
매우 높아 안정적인 임차 기대

*1) `23년9월말 기준

프랑스 아마존 물류센터

프랑스 아마존 물류센터는 아마존이 직접 선택한 전략적 라스트마일 거점입니다.
아마존을 위한 Build-to-Suite 자산으로 아마존이 장기임차하여 안정적인 현금흐름을 창출하고 있습니다.

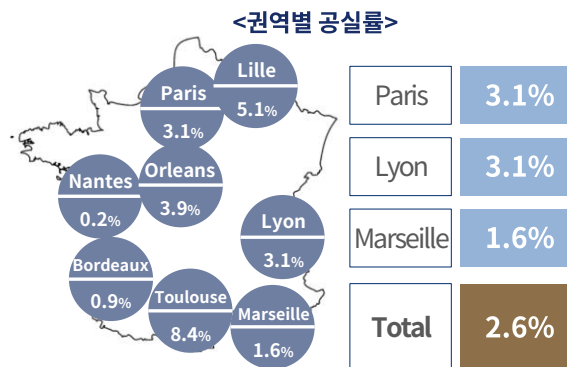
■ 프랑스 아마존 물류센터



Specification		
위치	Moult, France	Rivesaltes, France
준공 연도	2022년 3월	
연면적	9,856㎡ (2,981평)	7,070㎡ (2,138평)
임대 면적	7,623㎡ (2,306평)	5,746㎡ (1,737평)
대지 면적	65,655㎡ (19,861평)	47,661㎡ (14,417평)
규모	2F	
주차 가능 대수	총 646대 (일반 158대, VAN 488대)	총 532대 (일반 230대, VAN 302대)



프랑스 물류센터 시장*2			
임차수요 (`22년)		Prime임대료 (`23년2분기)	
임차 수요	4,080,400 ㎡	임대료	66 € / ㎡
과거10년 평균 대비	+10% ↗	`21년 대비	+15% ↗



*1) `23년9월말 기준

*2) CBRE Research, BNP Paribas Real Estate

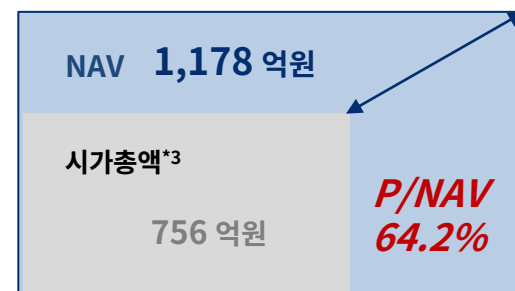
순자산가치(NAV) 현황

금리 인상에 따른 프랑스 기초자산 가치 하락에도 불구하고, 이를 반영한 본 리츠의 순자산가치는 현 주가 수준을 상회합니다.

마스턴프리미어리츠 순자산가치 현황

기초자산 구분	프랑스 Crystal Park	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 아마존 물류센터
투자기구	마스턴유럽9호펀드	코크렘제52호리츠	마스턴글로벌리츠
총 자산가치*1	9,817억원	3,722억원	689억원
부채*2	6,347억원	2,016억원	434억원
리츠 지분율	11.54%	26.19%	100%
NAV	401억원	447억원	255억원
기초자산 가치평가 기준일	2023.06.30	2023.09.30	2023.06.30
NAV 비중	36.36%	40.54%	23.10%

마스턴프리미어리츠	
보유자산 가치	1,102억원
보유 유동성 자산	79억원
순자산가치	1,178억원
총 발행주식수	26,580,000주
주당 순자산가치	4,432원



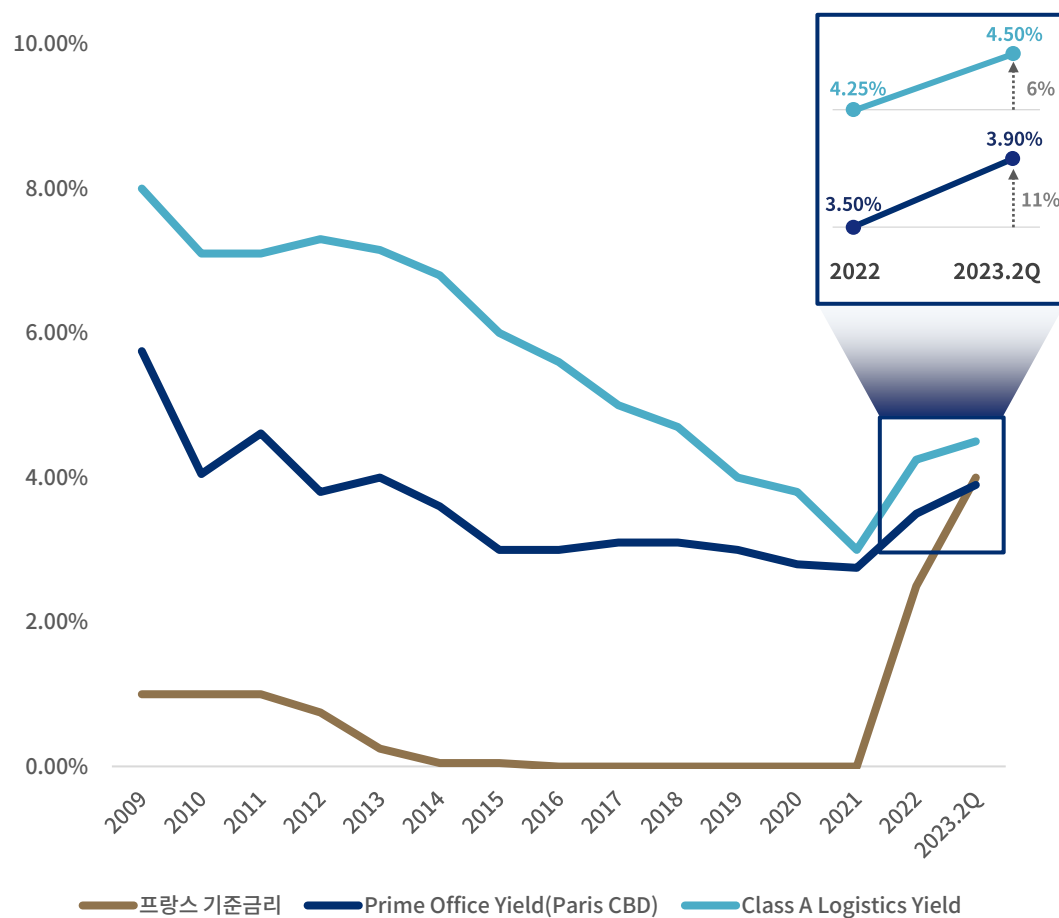
*1) 환율 1,421.72원 / EUR (23년 9월말 기준) 적용, 기초자산가치 및 보유 유동성 자산 합계

*2) 환율 1,421.72원 / EUR (23년 9월말 기준) 적용, 차입금 및 미지급금 등 부채 합계

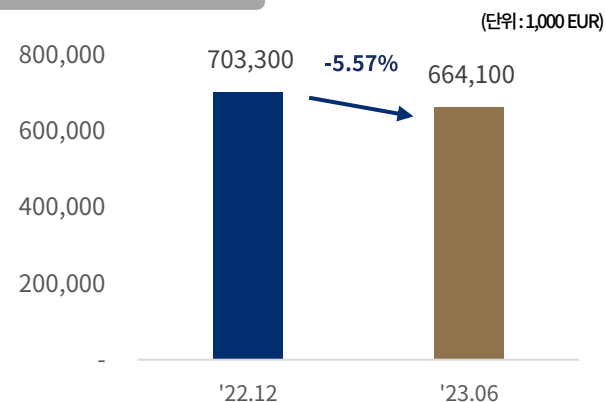
*3) 23년 9월말 종가 기준 (2,845원 / 주)

자산 감정평가 현황

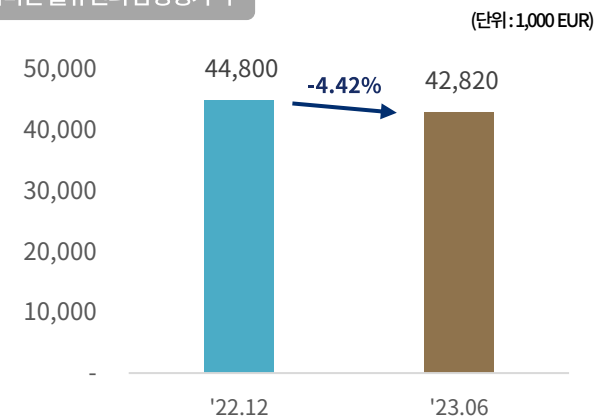
최근 프랑스 자산 감정평가액의 하락은 기준금리 상승 기조로 인한 적용 자본환원율의 단순 상승이 원인입니다.
향후 기준금리 인하 시, 감정평가 상승에 따른 자산가치를 제고할 수 있습니다.



Crystal Park 감정평가액

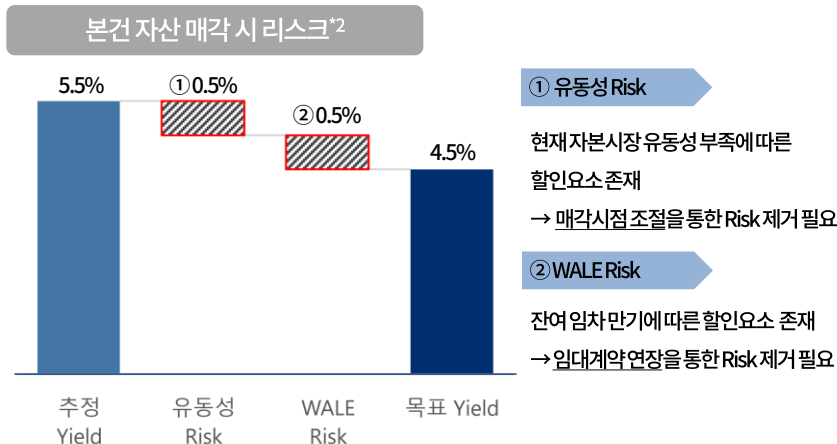
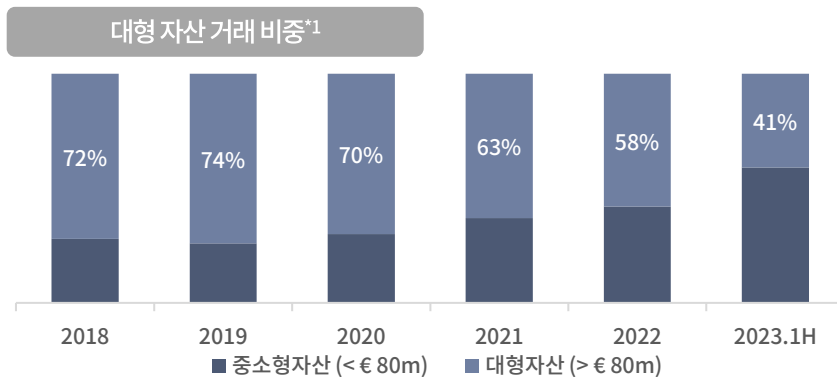


아마존 물류센터 감정평가액



현지 투자환경을 고려하여, 펀드 만기 연장을 연장하고 최적의 매각 시기를 확보할 계획입니다.
주요 임차인과의 임대차계약 연장을 추진하여 향후 자산 매각 시 유리한 조건을 이끌어내고자 합니다.

■ 프랑스 오피스 거래 시장



■ Crystal Park 향후 운용 계획

펀드 만기연장

기존 펀드 만기일 : 2024년 11월

→ 매각 후 현지법인 및 펀드 청산 시까지 연장

- ECB 기준금리 상승 추세가 끝난 후 투자시장 안정 전망
- 펀드 만기 연장 후, 투자시장 변화를 긴밀하게 모니터링하여 최적의 매각 시기를 확보할 예정

임차인 계약연장 추진

주요 임차인 만기일 : 2028년

→ 만기일을 2036년으로 연장, 10년 이상 장기 임대차 추진

- 주요 임차인은 본건 자산에 대한 만족도가 높으며, 지속적으로 증평에 대한 의사를 표명
- 임대차계약 연장 시, 자산가치 향상을 도모하여 리파이낸싱 및 자산 매각 시 유리한 조건 확보 기대

신규 대출 계약 조건 협의

기존 대출 만기일 : 2024년 7월 31일

→ 임대차기간 연장 협의 후 구체적인 조건 논의 예정

- 최근 현지 대출기관들은 "Fly to Quality" 추세에 따라 신용도 및 ESG 등의 요소를 대출심사시 크게 고려
- 본건은 임대차기간 연장 협의 이후 기존 대주와 조건 논의를 할 예정으로, LTV 수준 최대 확보 목표

*1) CBRE Research

*2) Eastdil Secured

주가 회복을 위해 AMC의 책임 운용 차원에서 리츠 주식 매입을 진행중입니다.
주주이익 제고를 최우선순위로 두어 향후 운용 방안을 수립하고 있습니다.

AMC 주식 매입

“책임 운용 차원으로,
AMC의 리츠 주식 매입 추진”

- 1차적으로 `23년 내 AMC의 연 운용보수 수준의 규모로 주식 매입 진행
- 추후 AMC의 재정적여력 개선 시 매입 규모 확대 예정

주가 회복을 위한 주식 매입 진행중
추후 매입 금액 확대 예정

보유자산 매각 전략 최적화

“보유자산의 매각 최적화로
주주 이익 최대화”

[크리스탈파크]

- 현지 투자유동성이 부족한 시점으로, 대형 자산매각에 불리한 상황
- 주요 임차인 임대차 계약 연장 / 매각시점 조정 등 매각 가치 최대화 방안 강구

[아마존 물류센터]

- 프랑스 현지시장 상황 상 물류센터 거래시장 회복이 오피스보다 상대적으로 단기간에 이뤄질 것으로 예상
- 물류센터 2개소 중 1곳을 만기(2027년) 전 조기 매각하여 주주에 특별배당으로 환원

우선주 투자 및 배당금 확대

“국내 Core 자산 투자로
배당재원 및 매각 차익 확보”

- 안정적인 배당수익이 예상되는 국내 주요권역 Core 오피스 우선주 투자 추진
- 연간 약 7% 수준의 배당금을 수취하여 주주 배당재원 추가 확보
- 매각 차익에도 참여할 수 있는 조건을 확보하여 향후 Capital Gain 기대



마스턴프리미어리츠 성장 전략 / 포트폴리오 재편성

Build to Core를 통한 성장전략은 본 리츠의 출발점이자 지향점입니다.
현재, 편입검토 자산을 구체화하였으며 이에 따른 포트폴리오 재편성을 추진하고자 합니다.

마스턴프리미어리츠 성장전략 및 포트폴리오 비교

[` 2022년 상장 IR 中]



주요 사항

Build to Core

- 선매입 전략/전략적 지분 투자 전략
- 우량자산을 저가에 편입하여 적극적인 Capital Gain 확보/안정적 현금흐름 창출

기초자산

- 해외: 프랑스 크리스탈파크 오피스 • 프랑스 아마존 물류센터 (67%)
- 국내: 인천 항동 스마트 물류센터 (33%)

편입대상 자산

- 부동산 시장의 트렌드에 맞춘 성장섹터 · 권역 위주의 자산 검토

[2023~]

Build to Core

선매입 전략

Value-Add 전략

포트폴리오

해외 자산 매각추진

국내 주요권역 및 신흥권역 우량자산 편입 검토

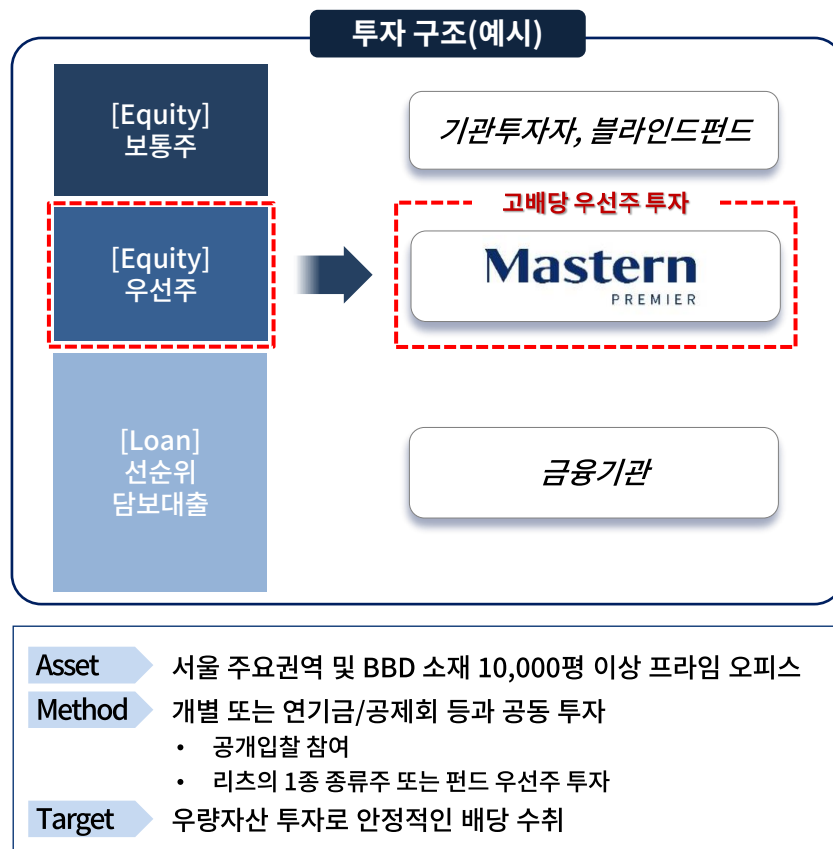
코리빙, 시니어 등 레지덴셜 섹터 진출 추진

비교

01. Build to Core를 통한 리츠 성장전략 유지
02. 기존 투자 해외자산 매각 추진 및 국내 위주의 포트폴리오 재편성
03. 편입검토 자산 구체화
 - 섹터: 주요 권역 소재 Core 오피스/코리빙, 시니어하우징 등 유망 섹터
 - 권역: 전통적 업무권역 + 유망산업이 유입되는 신흥 성장권역

주요권역 내 Prime 자산 우선주 투자를 통해 안정적 배당 재원을 확보하고자 합니다.

- CoC 7% 대 수준의 안정적인 고정 수익률을 제공하는 Prime 자산 우선주 투자
- 배당 안정성 제고 및 시장 이미지 환기를 통한 주가 회복 도모

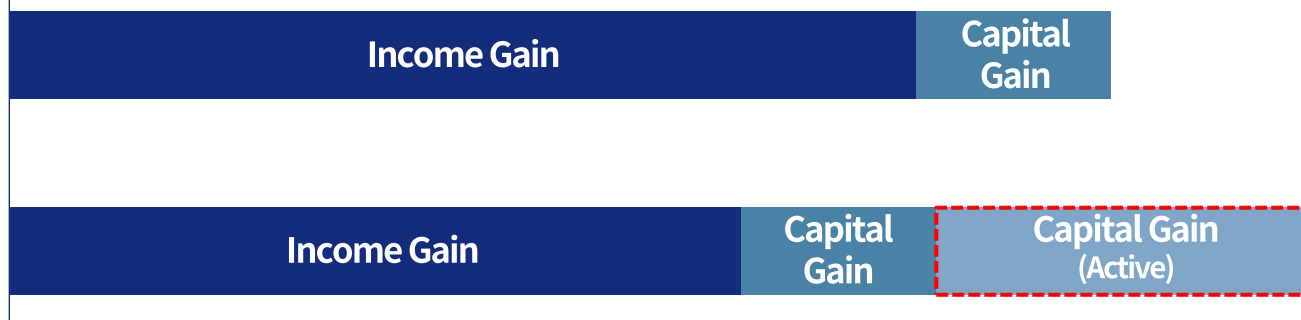


우량자산 보유를 통한 안정적인 Income Gain과 더불어
Build to Core 및 Value Add 전략으로 적극적인 Capital Gain을 창출하는 투자 전략입니다.

[전통적 리츠 수익구조]



Mastern
PREMIER

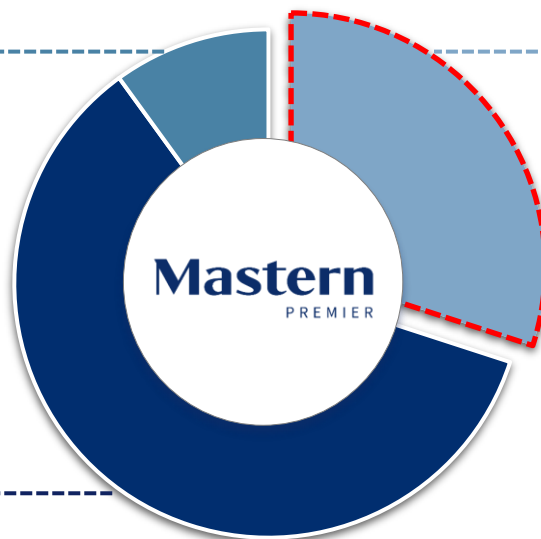


Capital Gain - Passive

시장상황에 따른 최적의 자산 매각을
통한 Capital Gain

Income Gain

핵심 우량자산 보유 및 운용
안정적인 임대 수익 확보



Capital Gain - Active

운용사 역량을 활용한
적극적인 Capital Gain 창출



Build to Core

- 선매입 프로젝트 지분 투자
- 준공 후 Core 자산 매입

시장가 대비 저가에 우량자산 확보
향후 매각 시 개발이익 실현



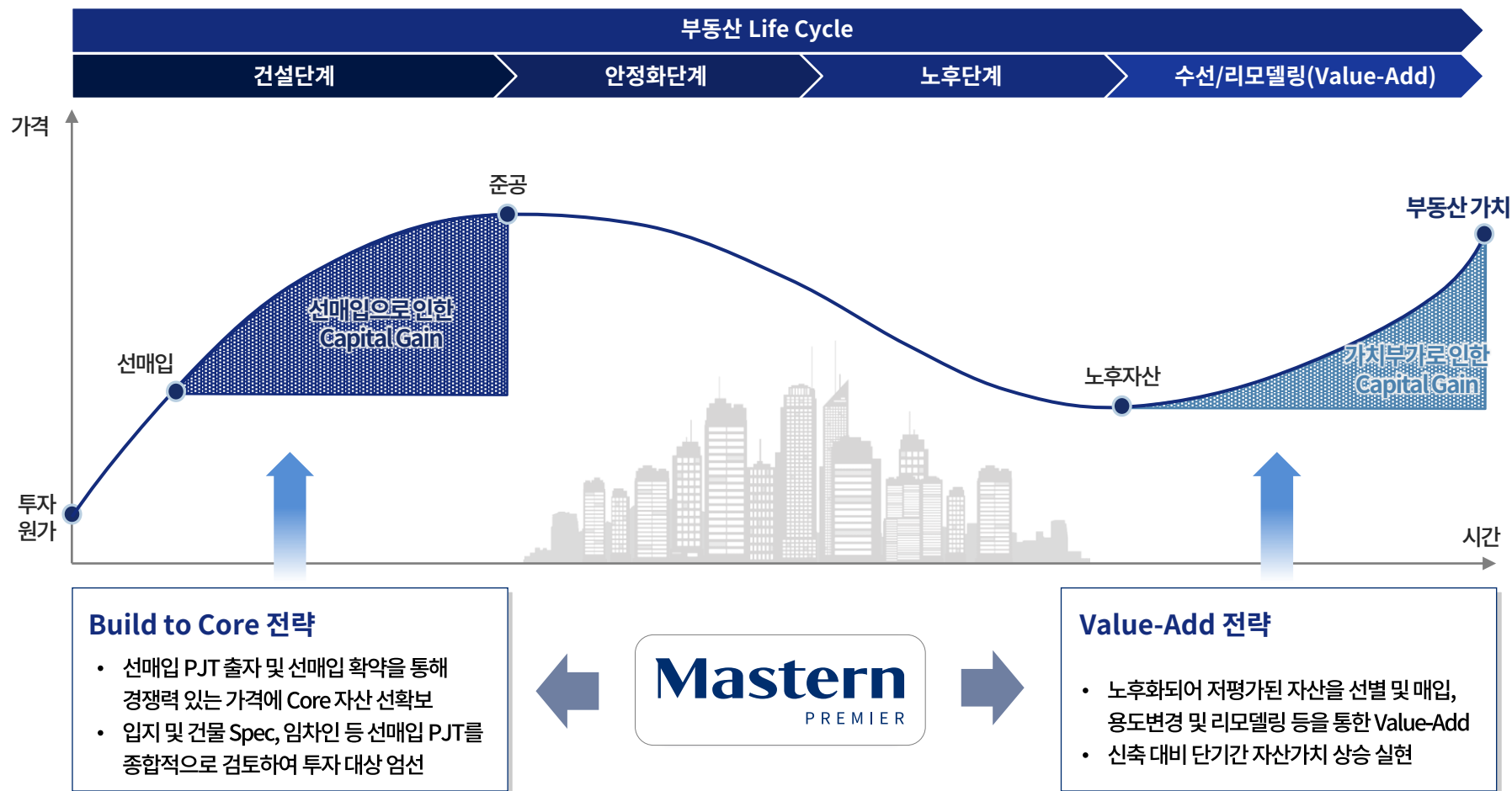
Value-Add

- 저평가 자산 선별 및 매입
- 용도변경 / 수선 · 리모델링

성장 잠재력 보유 자산 매입
가치 상승 후 Capital Gain 실현

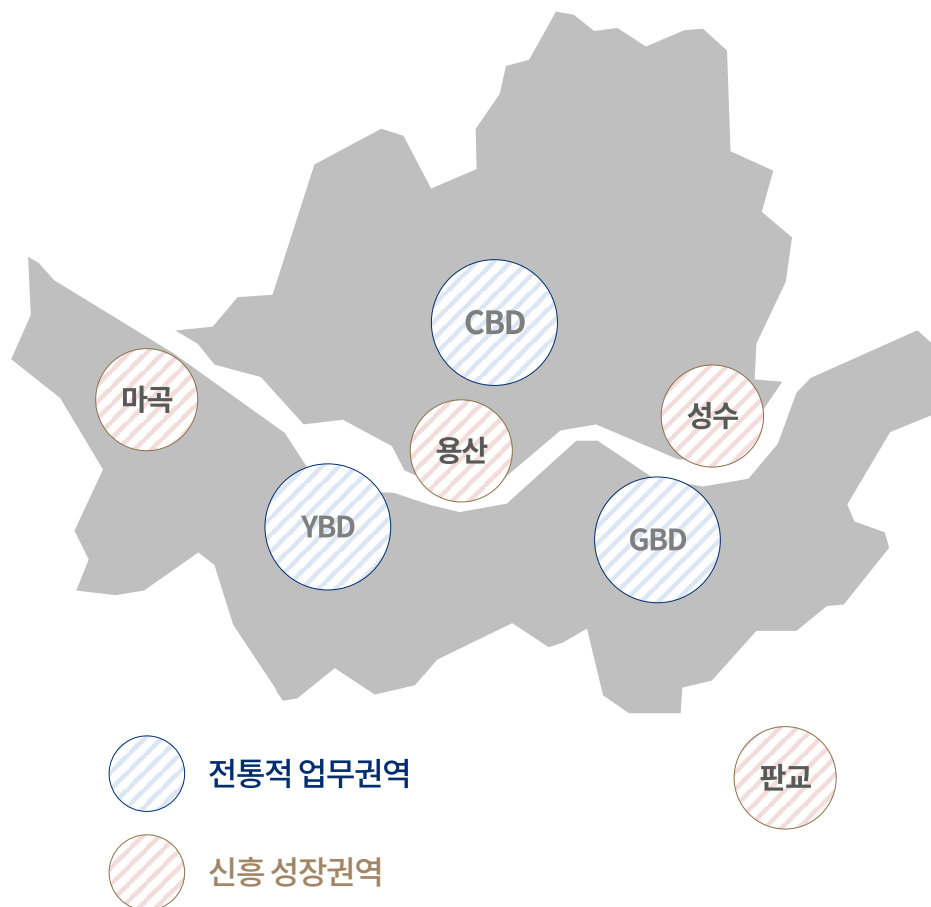
마스턴프리미어리츠 중·장기 투자전략

선매입 - Core자산 보유 - Value-Add 투자전략을 통해
부동산 Life Cycle 전체에 걸쳐 안정적인 임대수익과 가치상승에 따른 이익을 모두 확보합니다.



주요 투자 대상 - 핵심권역 및 성장권역

전통적 권역으로 분류되는 CBD, YBD, GBD 소재 Prime급 자산과 더불어 시장의 수요·공급의 변화하는 트렌드에 따른 신흥 성장권역을 발굴하여 투자할 계획입니다.



마스턴프리미어리츠 투자 대상

전통적 업무권역

- Prime급 자산 선제적 확보를 통한 리츠 시장 인지도 제고 및 리츠 규모 확대
- 장기보유 및 임대운영을 통한 장기간 안정적인 현금흐름 창출

성장권역

- 신성장산업 기업 이주의 증가로 지속 성장이 기대되는 성장권역 발굴
- Fundamental 기반으로 향후 자산가치 상승 시 매각을 통한 초과 수익 창출 기대

성장권역

신성장산업



IT



바이오



R&D



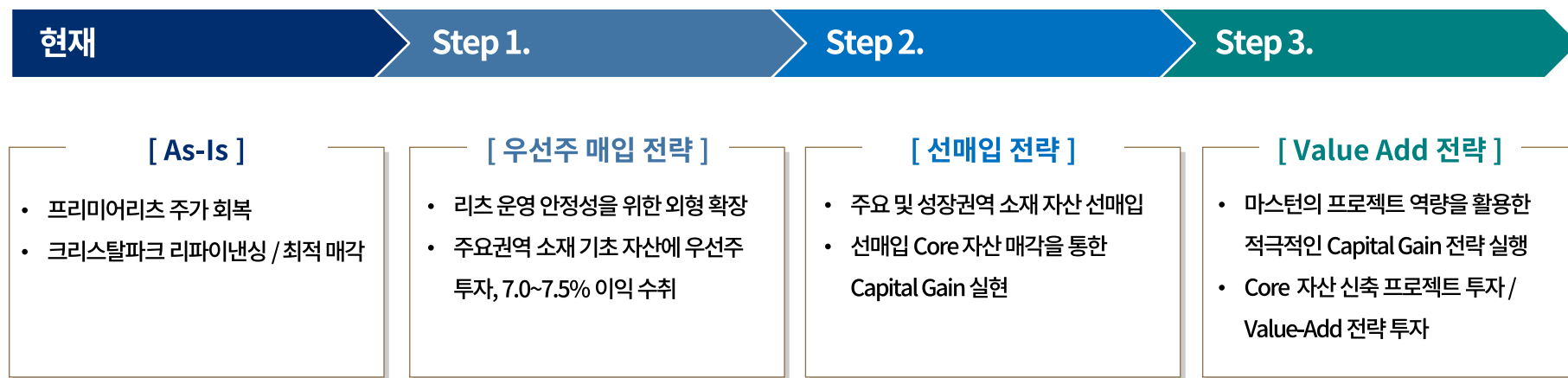
문화·콘텐츠

신성장산업 기업이 지속적으로 입주하는 성장권역에 투자하여
향후 자산가치 상승 도모

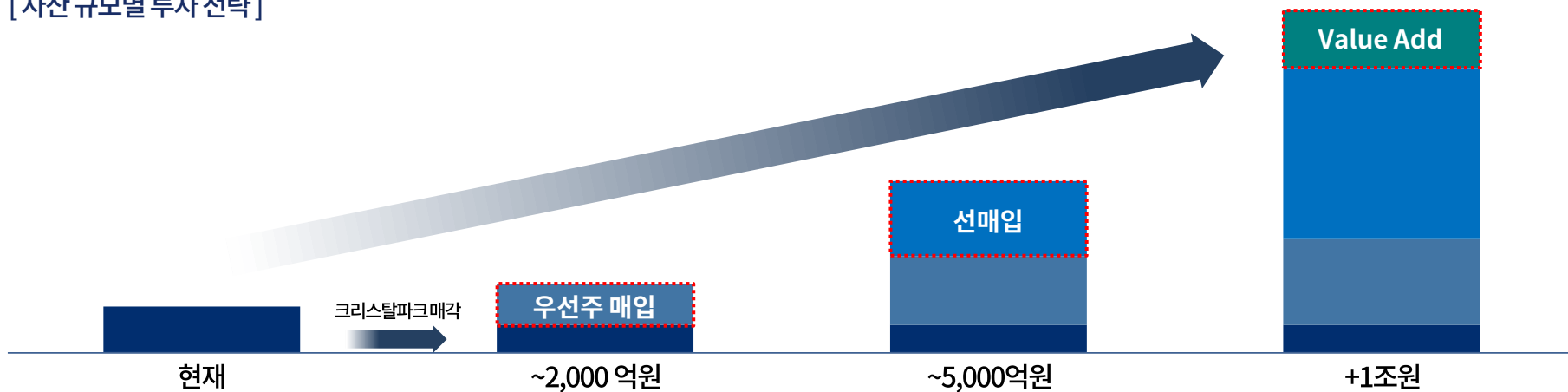


성수
마곡
용산
판교
...

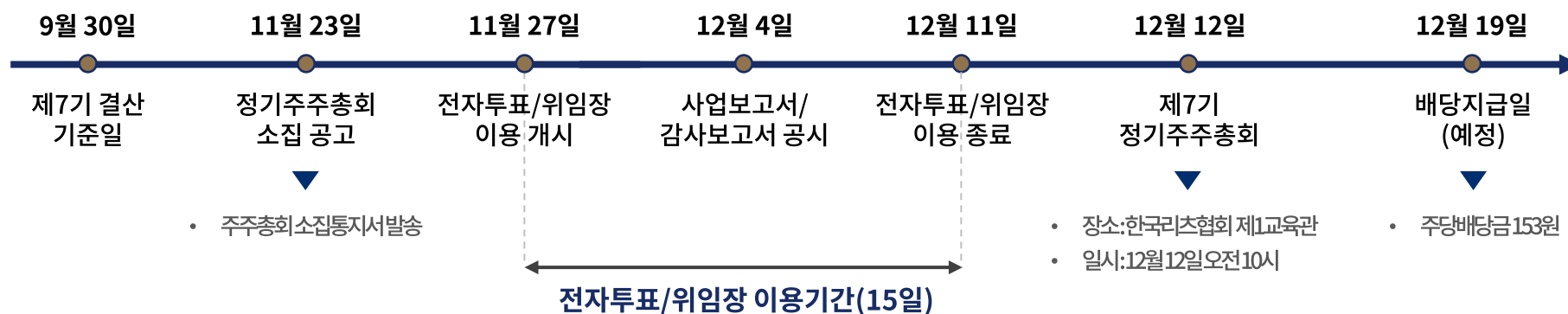
Core 자산 선매입부터 Value Add 투자까지, 리츠 자산 규모 기준에 따른 적합한 투자 전략을 실행합니다.



[자산 규모별 투자 전략]



제7기 결산 일정 안내



제7기 정기주주총회 안건

구분	안건	내용
제1호	자본준비금 감액 결의의 건	제7기 배당 재원확보를 위한 자본준비금 일부 감액 및 이익잉여금 이입
제2호	제7기 재무제표 승인의 건	12월 4일 감사보고서 공시 예정
제3호	제7기 현금 배당의 건	배당결의액 = 4,066,740,000원(주당배당금 153원 / 12월 19일 지급 예정)
제4호	제8기 이사 보수 승인의 건	제8기 이사 보수는 없는 것으로 함
제5호	제8기 감사 보수 승인의 건	제8기 감사 보수는 월 30만원으로 함

주주총회 전자의결권 행사 방법 안내

한국예탁결제원 전자투표 시스템 “K-VOTE” 를 통한 전자의결권 행사가 가능합니다.



01 전자투표 사용자 등록

- <https://evote.ksd.or.kr> 접속 → 주주 → 사용자등록 버튼 클릭
- e-SAFE 인증서 보유 기관투자자의 경우
 - ✓ e-SAFE 시스템 → 전자투표이용신청 → 담당자 정보 기입

02 전자투표 시스템 로그인

- <https://evote.ksd.or.kr> 접속 → 주주 → PC 인증
 - ✓ 증권/범용 공인인증서 및 e-SAFE 인증서만 이용 가능
- e-SAFE 인증서 보유 기관투자자의 경우
 - ✓ e-SAFE 시스템 → 전자투표바로가기(첫 로그인 시 약관동의)

03 전자투표 행사대상 주총 확인

- 투표할 회사 선택 또는 투표/위임 하러가기 버튼 선택
- 소집공고 및 기타자료 등 확인

04 의결권 행사

- 의안별 찬성/반대/기권 선택 → 인증서인증 후 투표 완료
- 계좌가 2개 이상인 경우 통합행사or개별행사가능
 - ✓ 개별행사 시 의결권 불통일행사 신청 필요



(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사

서울특별시 서초구 강남대로 465, A동 21층

TEL. 02-2673-3661

Appendix. 세부 임대차 현황

자산별 임대차 현황

구분	프랑스 Crystal Park				프랑스 아마존 물류센터	인천 항동 스마트 물류센터
임대면적	39,928㎡(12,078평)				13,369㎡(4,044평)	78,097㎡(23,624평)
임차인	PwC	IFF	Estee Lauder	Adelius	Amazon France Transport SAS (Amazon 100%자회사)	쿠팡 주식회사
임대비율	61.6%	22.9%	11.7%	3.8%	100%	100%
임대기간	2016-02-01 ~ 2028-01-31	2017-01-01 ~ 2028-12-31	2019-01-14 ~ 2028-01-31	2018-11-01 ~ 2030-10-31	2022.04 ~ 2034.04	2021-04-10 ~ 2026-04-09
WALE*1	4.7년				10.5년	2.5년
연 임대료*2	EUR 29,996,144 (약 426억원)				EUR 2,090,557 (약 30억원)	약 182억원
임대료 인상률*3	매년 ILAT (프랑스 상업용 부동산 임대료 인상 지표) 연동하여 조정 - '23년 평균 임대료 상승률 5.86%				매년 ILAT 연동하여 조정 - '23년 평균 임대료 상승률 5.77%	4년차 이후 연 1.0% 상승 ('24.10부터 연상)
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> • Triple Net (임차인이 관리비 / 보험료 / 제세공과금 부담) • PwC 임대연장 의사 표명 				<ul style="list-style-type: none"> • 임대차 9년 연장 옵션(중도해지 불가) • Triple Net 	<ul style="list-style-type: none"> • 임대차 5+5년 2회 연장 옵션 ✓ 임차인 대규모 CAPEX 진행 중으로 연장 옵션 발동 가능성 높음 • 임차인이 관리비 부담

평균 임대만기 약 **4.0년**Occupancy **100%**

*1) '23년 9월말 기준

*2) 1,421.72원 / EUR 가정, '23년 9월말 기준

*3) Crystal Park: PwC 2월, IFF 및 Estee Lauder 1월, Adelius 11월 임대료 인상 / 아마존 물류센터: 4월 임대료 인상

Appendix. 차입 현황

마스턴프리미어리츠 차입 현황

구분	프랑스 Crystal Park	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 아마존 물류센터
차입금리	연 1.25% 고정금리	연 2.93% 고정금리	연 1.30% 고정금리
차입기간	2019.07.30 ~ 2024.07.30	2021.05.12 ~ 2026.05.11	2022.04.22 ~ 2027.04.22
잔존만기	0.8년	2.6년	3.7년
차입금액*1	6,142 억원 (432,000,000 EUR)	2,002 억원	427 억원 (30,000,000 EUR)
당사 지분율	11.54%	26.19%	100%
당사 차입금액	709 억원	524 억원	427 억원
비고	2024년 내 매각 추진	-	대출만기 전 매각 추진

차입금리*2 약 **1.8 %**고정금리 비중 **100 %**차입 잔존만기*3 약 **2.1 년**총 차입금 약 **1,660 억원**

*1) 환율 1,421.72원 / EUR (23년 9월말 기준)

*2) 각자산별 차입금리와 당사 지분율을 반영한 차입금액을 곱한 합계액을 당사 차입금액의 합으로 나누어 산출한 가중평균 차입금리

*3) `23년 9월말 기준, 각자산별 잔여만기와 당사 지분율을 반영한 차입금액을 곱한 합계액을 당사 차입금액의 합으로 나누어 산출한 가중평균 잔존만기