

마스턴프리미어리츠 운용 계획

June. 2024

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.

■ 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
시가 총액	769억원 (2024년 5월말 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 (코크렙52호리츠 지분증권)

■ 리츠 투자구조



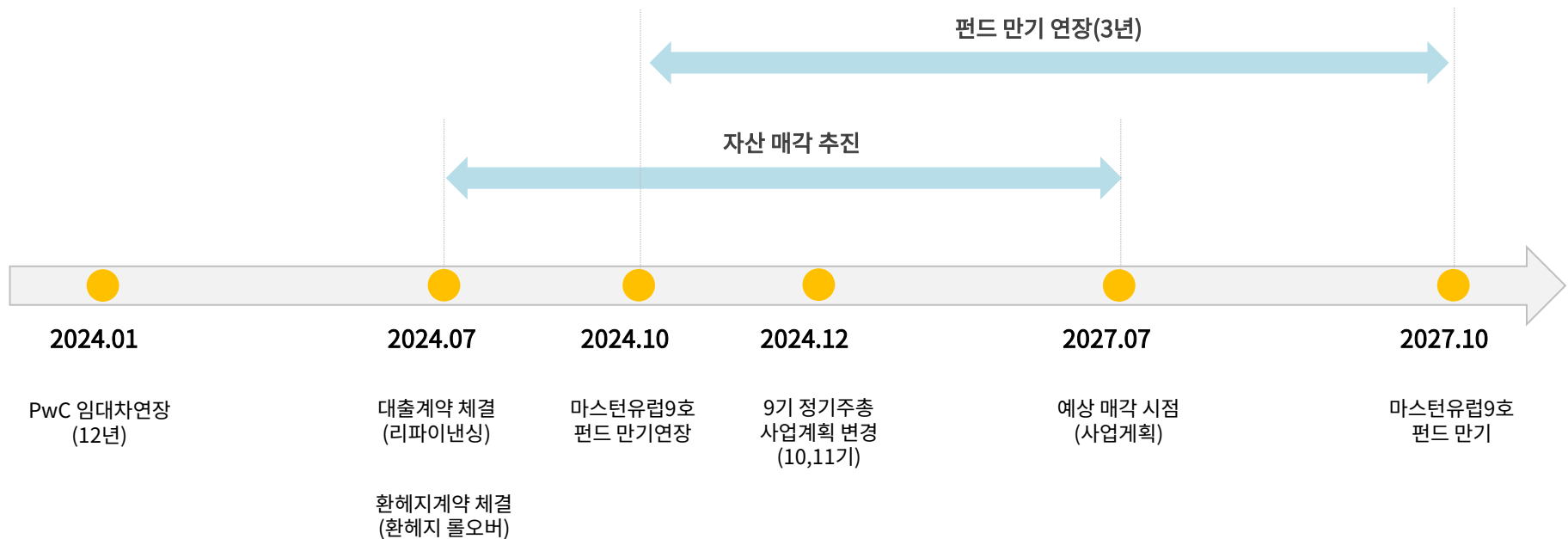
- 현재 프랑스 크리스탈파크 오피스, 인천 항동 물류센터 및 프랑스 아마존 물류센터(2개)를 보유 및 운영하고 있음

■ 자산 개요

구분	마스틴글로벌리츠		코크렘제52호리츠	마스틴유럽9호펀드
	프랑스 노르망디 아마존 물류센터	프랑스 남프랑스 아마존 물류센터	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 크리스탈파크 오피스
자산사진				
위치	Moulton, France	Rivesaltes, France	인천광역시 중구 항동7가	Neuilly-sur-Seine, France
대지면적	65,655㎡ (19,861평)	47,661㎡ (14,417평)	24,799㎡ (7,496평)	28,656㎡ (8,668평)
연면적	9,856㎡ (2,981평)	7,070㎡ (2,138평)	88,235㎡ (26,691평)	44,944㎡ (13,596평)
준공연도	2022년	2022년	2021년	2003년 (2018년 리모델링)
임차인	Amazon France Transport SAS	Amazon France Transport SAS	쿠팡 주식회사	PwC, Estee Lauder, IFF
임대율	100 %	100 %	100 %	100 %
잔존 임대기간	9.8년	9.8년	1.9년	9.1년
차입금 만기시점	2.9년		1.9년	0.2년 ('24.7월 리파이낸싱 예정)
차입금 금리	1.30% 고정금리		2.93% 고정금리	1.25% 고정금리
NOI 상승률	11.1%		-	10.4%

당 리츠 투자 자산 중 마스턴유럽9호펀드(크리스탈파크 오피스)의 리파이낸싱이 '24.07월말 예정되어 있으며 대출계약 및 환헤지계약 체결, 펀드 만기 연장 등을 진행할 예정입니다.

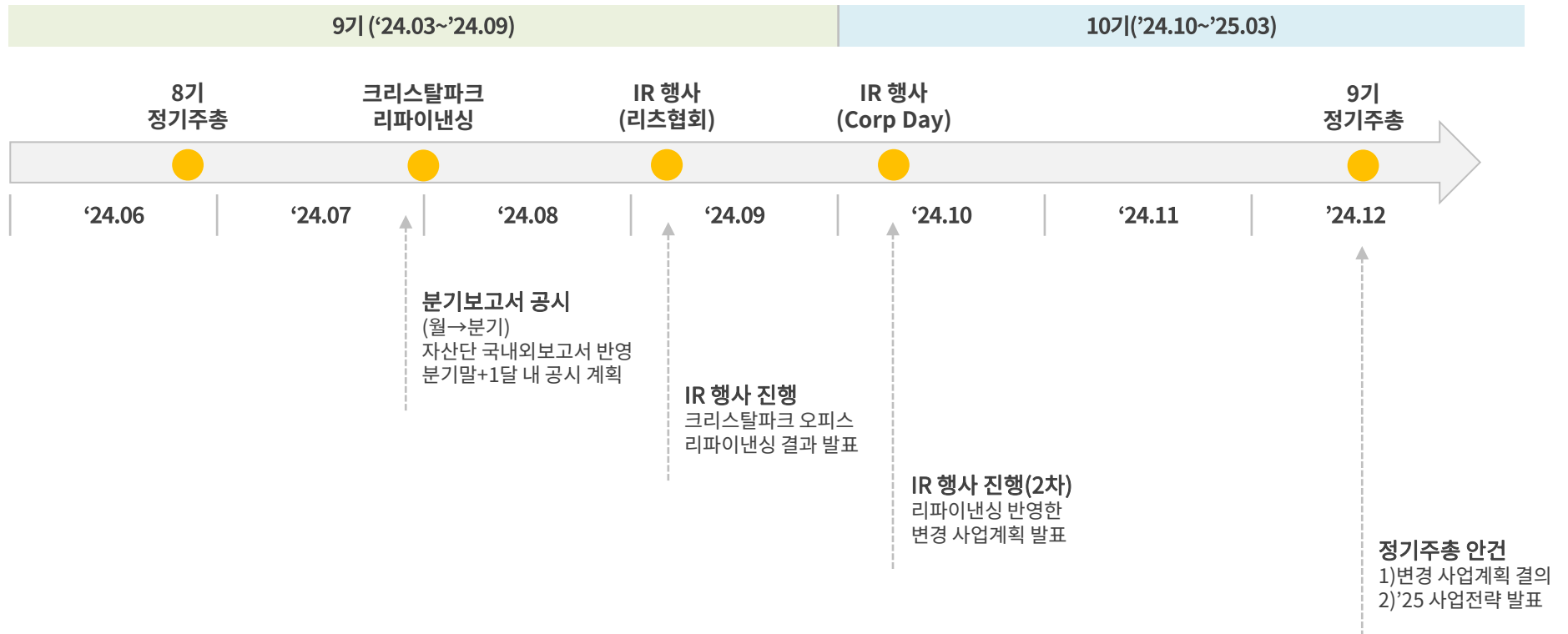
■ 크리스탈파크 주요 추진 일정



1) 상기 계획은 주요 진행 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

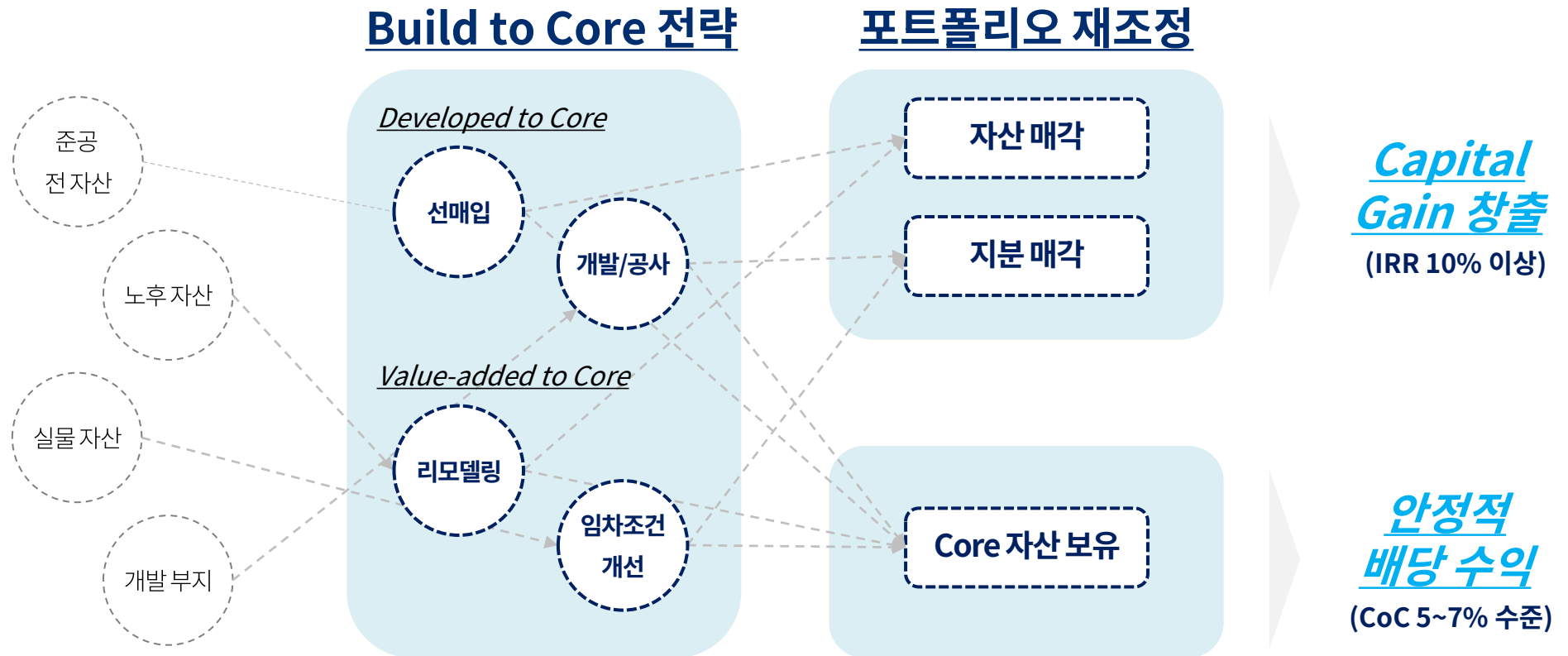
크리스탈파크 오피스 리파이낸싱 후 IR 행사를 통해 본건 대출 변경 조건이 반영된 사업계획을 발표하고 연내 내년 사업 전략을 발표할 예정입니다.

■ 주요 IR 계획(예정)



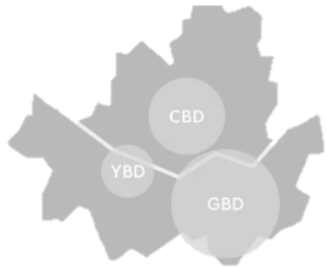




1) 상기 계획은 주요 진행 상황에 따라 변동될 수 있습니다.

Build-to-Core 전략에 맞는 자산을 편입하고 포트폴리오 재조정을 통해 가치 상승에 대한 이익 및 안정적인 배당 수익을 목표하고 있습니다.



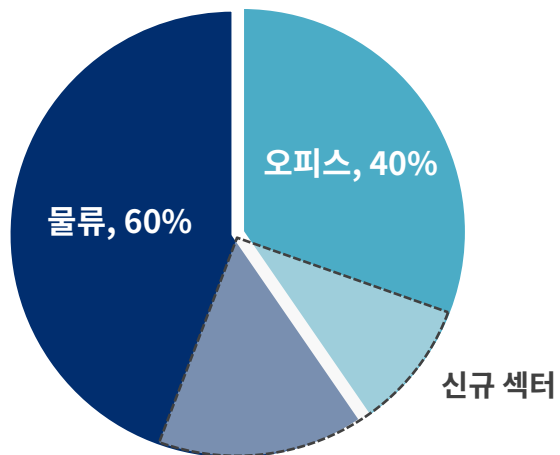
운용 자산 매각 전 선제적 투자를 통해 유동성 및 수익성을 확대하고자 합니다.
 도심권역 **성장 섹터** 자산을 **300억원 내외**로 투자하여 Value-add를 통해 3년 내 **IRR 10~12%**를 달성하고자 합니다.

■ 투자 가이드라인(2024)

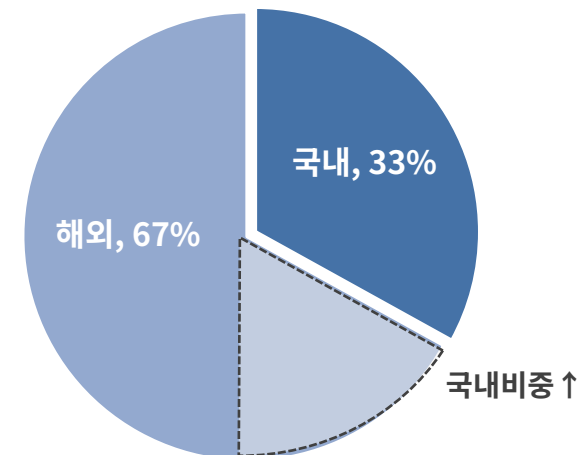
투자대상	투자규모	투자기간	전략	목표수익률
도심 권역 Fast-growing 섹터 	300억원 내외 (자산당 Equity 기준) 	3년 (최대 5년) 	Value-add 	IRR 10% 이상 
국내외 핵심지역 성장 섹터 투자	총자산 700억원 내외 Equity 200~300억원	투자 후 3년내 매각 목표 (최대 5년)	컨버팅/인테리어 공사 임대차조건 개선 등	CoC 5~6% 기준 IRR 10~12% 목표

포트폴리오 다변화와 국내 비중을 늘려 안정성을 증대시키고 신규 섹터 투자를 늘려 수익성을 개선하고자 합니다.

■ 세부 전략



➡ 레지덴셜(주거), 데이터센터 등 신규 섹터 비중을 높이고
물류 비중 줄이면서 오피스 유지



➡ 국내 비중 50% 수준으로 높여서
운용 지배력을 높이고
해외 비중을 낮춰 리스크 감소

당 리츠는 추가적인 자산 편입을 목표하고 있으며 ①전환사채 발행 및 단기대출을 통해 자금 조달하거나 ② 당 리츠 편입 예정인 자리츠에서 추가적인 자금 조달도 고려하는 등 다양한 방식으로 자금 조달 예정입니다.

■ 자금조달 방안(2024~2025)



투자규모
약 300억원

