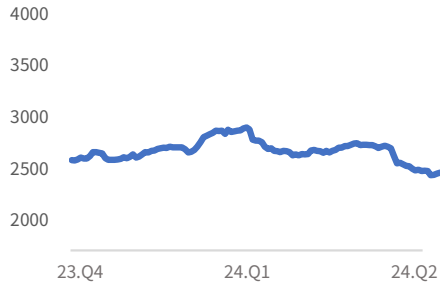


2024. Q2 분기보고서

주가 정보

2,575원(▼13.3%) 24.06.28종가기준,전분기대비



자산 포트폴리오 구성

Mastern

마스턴프리미어

수익증권

마스턴유럽9호펀드

576억*

44%

지분증권

코크렙제52호리츠

412억

31%

지분증권

마스턴글로벌리츠

330억

25%

*) 한햇지계약 연장에 따른 정산금 지급 관련 추가 설정금액 반영함(2024.07.30, 연결 기준)
본 보고서의 기준일은 2024년 2분기이나, 마스턴유럽9호펀드의 추가 설정금액 반영하여 작성하였음

기초자산 개요

구 분	코크렙제52호리츠	마스턴유럽9호펀드
	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 Crystal Park 오피스
사진		
위치	인천광역시 중구 항동7가	Neuilly-sur-Seine, France
대지면적	24,799㎡ (7,496평)	28,656㎡ (8,668평)
연면적	88,235㎡ (26,691평)	44,944㎡ (13,596평)
준공연도	2021년	2003년 (2018년 리모델링)
임차인	쿠팡 주식회사	PwC, Estee Lauder, IFF
임대율	100%	100%
잔존임대기간	2.1년	9.3년
차입금 만기시점	2.2년	0.4년
차입금 금리	2.93% 고정금리	1.25% 고정금리

구 분	마스턴글로벌리츠	
	프랑스 노르망디 아마존 물류센터	프랑스 남프랑스 아마존 물류센터
사진		
위치	Moult, France	Rivesaltes, France
대지면적	65,655㎡ (19,861평)	47,661㎡ (14,417평)
연면적	9,856㎡ (2,981평)	7,070㎡ (2,138평)
준공연도	2022년	2022년
임차인	Amazon France Transport SAS	Amazon France Transport SAS
임대율	100%	100%
잔존 임대기간	10.1년	10.1년
차입금 만기시점	3.2년	3.2년
차입금 금리	1.30% 고정금리	1.30% 고정금리

회사 개요

회사명	(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사
설립일	2020년 2월 28일
사업연도	매년 3월말, 9월말
자산관리사	마스턴투자운용 주식회사
사무수탁사	국민은행
자산보관사	NH투자증권

회사 연혁

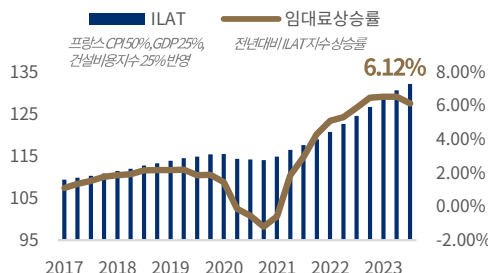
2020.02.28	회사설립
2020.06.10	영업인가(국토교통부)
2020.12.09	유상증자(사모/65.5억원)
2021.11.26	유상증자(사모/605.5억원)
2021.12.21	유상증자(사모/50억원)
2022.05.17	유상증자(공모/593억)
2022.05.18	투자자산 취득 완료
2022.05.31	KOSPI상장

결산 정보

제8기	2023.10.01~2024.03.31 - 2024년 7월 배당 지급 완료
제7기	2023.04.01~2023.09.30 - 2023년 12월 배당 지급 완료
제6기	2022.10.01~2023.03.31 - 2023년 6월 배당 지급 완료
제5기	2022.04.01~2022.09.30 - 2022년 12월 배당 지급 완료

ILAT 지수 추이

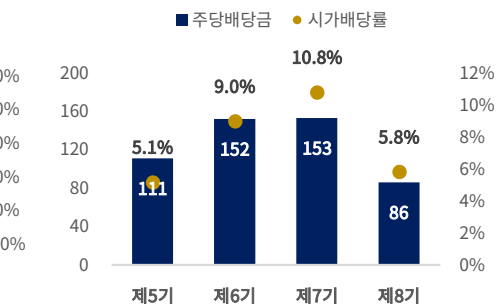
2023년 3분기 ILAT 지수 발표 132.15 (임대료 인상률 6.12%)



* 프랑스 자산의 경우 ILAT 지수를 임대료 상승률 지표로 사용
* 임대료가 물가상승률 및 GDP에 연동되어 인플레이션 헷지 효과 발생

주당배당금 실적

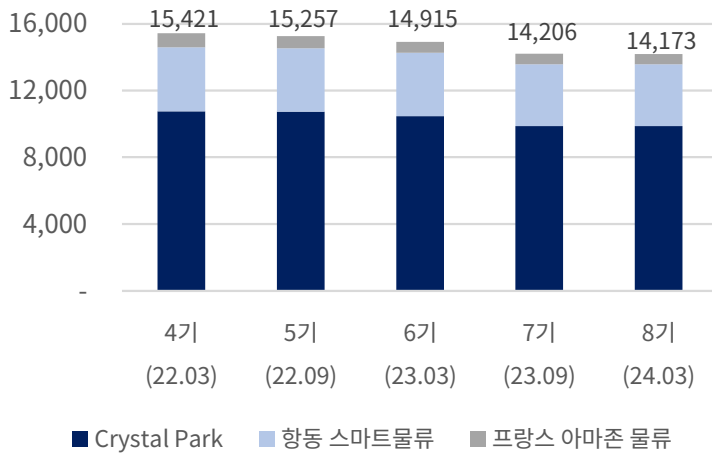
(단위: 원)



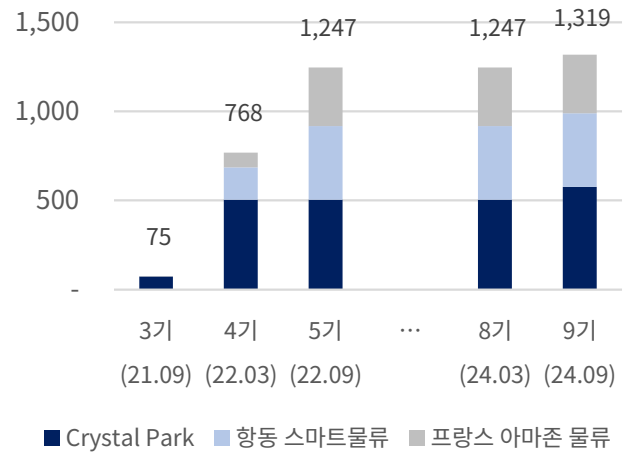
2024. Q2 분기보고서

별첨(1) 포트폴리오 Summary (적용환율*: 1,487.07원/유로)

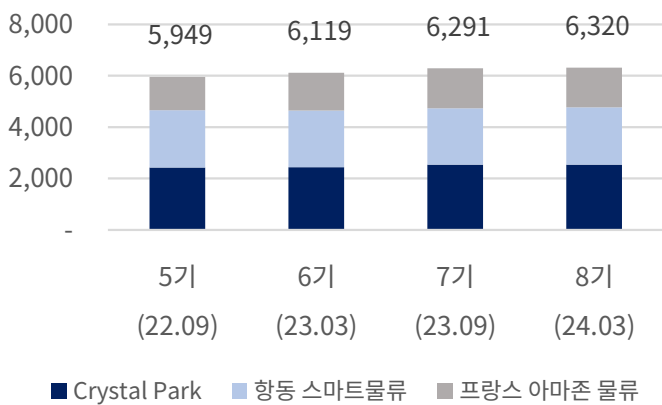
자산가치 추이 (억원)



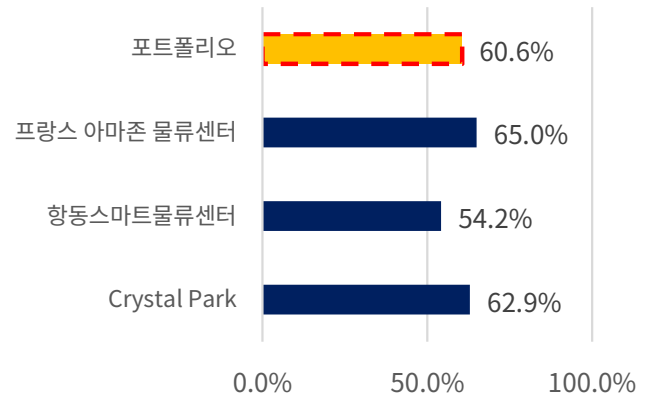
매입가 추이 (억원)



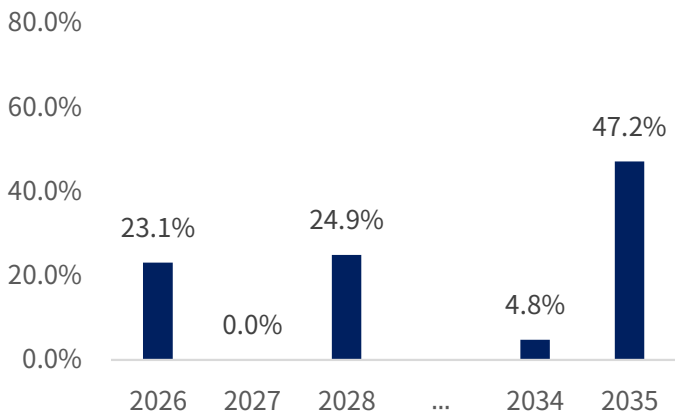
NOI 추이 (백만원, 기초자산 보유 지분율 반영)



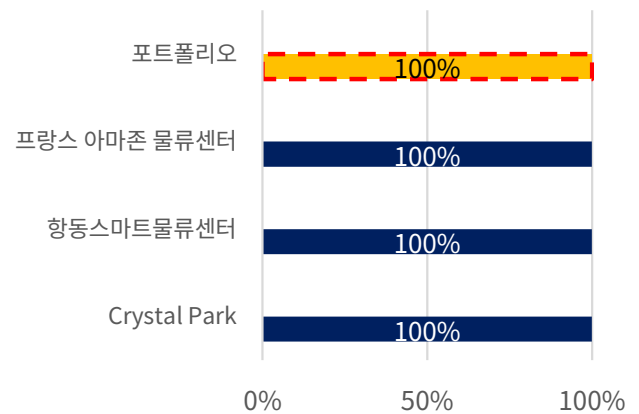
LTV 현황



임대차 만기별 임대면적 비율



자산별 임대율



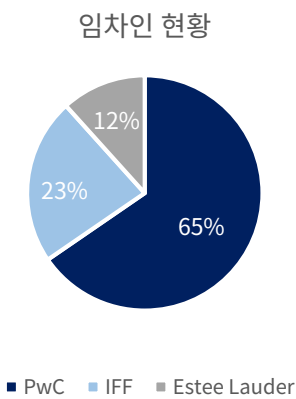
* 2024.06.30 기준 서울외국환중개 고시환율

2024. Q2 분기보고서

별첨(1) 포트폴리오 Summary

파리 Crystal Park 오피스 임대현황

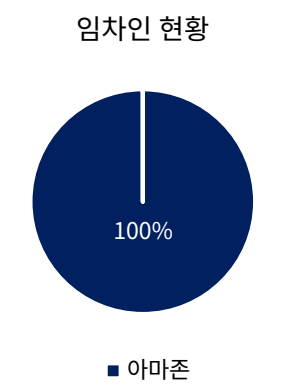
임차인	임대면적 (㎡)	주차대수	보증금 (EUR)	초기 연 임대료 (EUR)	현재 연 임대료 (EUR)	연 관리비 (EUR)
PwC	24,595	451	4,354,949	17,419,795	18,888,002	17,420
IFF	9,143	159	1,560,012	6,240,048	7,165,009	6,240
Estee Lauder	4,671	82	755,612	3,022,448	3,477,723	3,022
PwC(증평)	1,519	27	248,514	993,148	1,155,621	993
합계	39,928	719	6,919,087	27,675,439	30,686,355	27,675
임대료 상승률				10.9% (누적 기준)		



*) PwC의 경우 2024.01.02일자 임대차계약을 연장(12년)하였으며 기존 임차인인 Adelius 사용 면적에 대한 증평계약 체결 완료

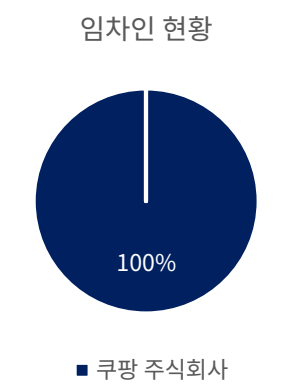
프랑스 아마존 물류센터 임대현황

구분	임차인	임대면적 (㎡)				주차대수	초기 연 임대료 (EUR)	현재 연 임대료 (EUR)
		물류창고	사무실	태양광	합계			
남프랑스	아마존 (100%)	4,068	1,677	1,324	7,069	514	848,058.00	941,304.39
노르망디		5,168	2,366	2,233	9,767	575	1,128,610.00	1,253,490.29
합계		9,236	4,043	3,557	16,836	1,089	1,976,668.00	2,194,794.68
임대료 상승률							11.0% (누적 기준)	



인천 쿠팡 스마트물류센터 임대현황

구분	임차인	임대면적 (㎡)	보증금 (원)		월 임대료 (원)		월 관리비	
			평단가	합계	평단가	합계	평단가	합계
1층	쿠팡 주식회사 (100%)	16,387	169,000	4,506,585,000	60,000	297,430,595	3,000	4,871,530
1층 (지원시설)		275			55,000	4,566,994	3,000	249,109
2층		436			60,000	7,914,290	3,000	395,714
2층 (중축)		1,127			55,000	18,749,698	3,000	1,022,711
3층		17,260			60,000	313,269,556	3,000	15,663,478
4층		17,263			55,000	287,208,764	3,000	15,665,933
5층		17,263			55,000	287,208,764	3,000	15,665,933
6층		18,224			55,000	303,208,034	3,000	16,538,620
합계		88,235	169,000	4,506,585,000	56,931	1,519,556,695	3,000	80,073,027
임대료 상승					임대차개시 이후 3년 경과시점 (2024년 10월)부터 1년 단위로 1% 인상			



2024. Q2 분기보고서

별첨(2) 재무현황

연결 BS (백만원)

계정과목	제 8(당)기 2024.03.31	제 7(전)기 2023.09.30
유동자산	7,581	10,876
현금및현금성자산	1,561	3,066
당기법인세자산	26	161
단기금융상품	5,700	7,100
기타유동금융자산	293	550
비유동자산	147,849	159,269
당기손익공정가치 측정금융자산	86,335	86,518
투자부동산	59,091	69,988
기타비유동자산	2,424	2,763
자산총계	155,430	170,145
유동부채	1,091	995
미지급금	416	505
미지급비용	676	490
비유동부채	44,826	44,130
장기차입금	42,309	42,652
파생상품부채	2,517	1,478
부채총계	45,918	45,124
지배기업 소유주지분	109,512	125,021
자본금	26,580	26,580
자본잉여금	95,425	103,732
기타포괄손익누계액	(359)	82
이익잉여금(결손금)	(12,134)	(5,373)
비지배지분	0	0
자본총계	109,512	125,021
부채 및 자본총계	155,430	170,145

연결 PL (백만원)

계정과목	제 8(당)기 2024.03.31	제 7(전)기 2023.09.30
영업수익	3,102	4,082
배당금수익	1,451	2,362
임대수익	1,651	1,720
영업비용	13,672	9,537
투자부동산손상차손	11,769	9,537
기타 (감가상각비, 수수료 등)	1,903	-
영업이익	(10,570)	(5,455)
금융손익	11	(94)
금융수익	886	908
금융비용	(875)	(1,003)
영업외손익	(3)	5
법인세비용차감전순이익	(10,562)	(5,544)
법인세비용	439	-
당기순이익	(11,001)	(5,544)
기타포괄손익	(441)	(111)
총포괄손익	(11,442)	(5,656)

별도 BS (백만원)

계정과목	제 8(당)기 2024.03.31	제 7(전)기 2023.09.30
유동자산	5,676	7,907
현금및현금성자산	25	657
당기법인세자산	25	158
단기금융상품	5,600	7,000
미수수익	26	91
비유동자산	106,059	119,680
당기손익공정가치 측정금융자산	86,335	86,518
종속기업투자주식	19,724	69,988
기타비유동자산	-	-
자산총계	111,735	127,587
유동부채	292	287
미지급금	416	505
미지급비용	292	287
비유동부채	-	-
부채총계	292	287
자본금	26,580	26,580
자본잉여금	95,425	103,732
기타포괄손익누계액	-	-
이익잉여금(결손금)	(10,562)	(3,012)
자본총계	111,443	127,300
부채 및 자본총계	111,735	127,587

별도 PL (백만원)

계정과목	제 8(당)기 2024.03.31	제 7(전)기 2023.09.30
영업수익	2,580	2,367
배당금수익	2,550	2,367
당기손익-공정가치 측정 금융 자산 평가이익	30	-
영업비용	14,029	8,042
종속기업투자주식손상차손	13,438	8,042
기타 (감가상각비, 수수료 등)	591	-
영업이익	(11,449)	(5,675)
금융손익	98	138
금융수익	98	138
영업외손익	-	-
법인세비용차감전순이익	(11,351)	(5,537)
법인세비용	439	-
당기순이익	(11,790)	(5,537)
기타포괄손익	-	-
총포괄손익	(11,790)	(5,537)

- 프랑스 물류센터 자산에 대한 '23년 12월 감정평가금액을 기준으로 손상차손을 인식함
- 손상차손은 영업비용으로 계상되며, 금액은 연결/별도기준 각 11,769백만원 / 13,438백만원임
- 손상차손을 제외한 당기순이익은 연결/별도기준 각 768백만원 / 1,989 백만원임

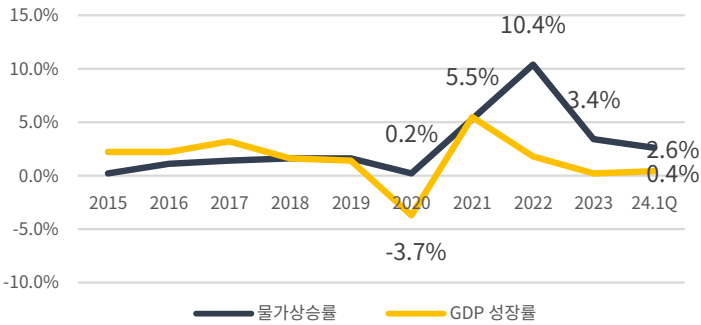
2024. Q2 분기보고서

별첨(3) 시장현황

유럽 경제 현황

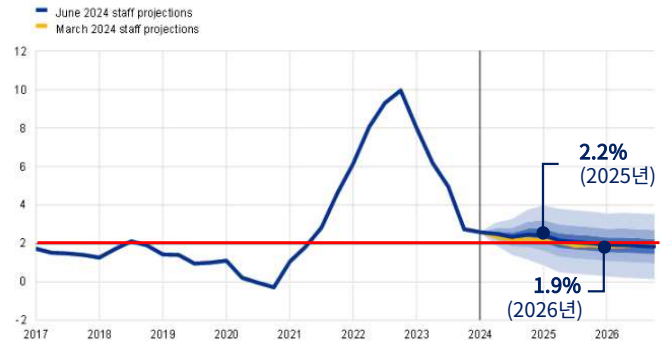
- (그림1) 유로 기준금리는 '23.09월 이후 4.50%를 유지하다가 '24.06월 4.25%로 인하함
- (그림2) 유럽 국가의 2024년 6월 기준 전년동기 대비 물가상승률은 2.6%로 ECB 목표 물가상승률 수준에 근접하고 있음

(그림1) 유럽 GDP 성장률, 물가 상승률



(출처 : Country Economy)

(그림2) 유럽 물가상승률 전망

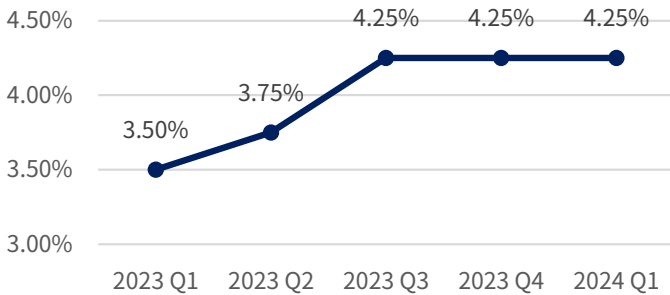


(출처 : 유럽중앙은행)

파리 오피스 시장 현황

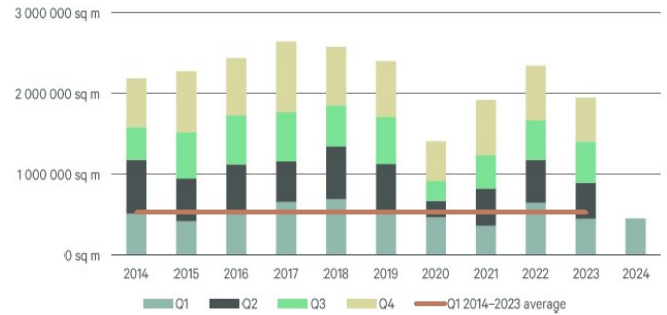
- (그림3) 파리 CBD 소재 오피스 거래사례 prime yield는 지난분기와 동일한 4.25% 수준으로 유지되어 상승추세가 멈춤
- (그림4) 파리 오피스 임차수요는 전년 동기 대비하여 1% 증가한 451,700 sqm을 기록함

(그림3) 파리 오피스 cap rate



(출처 : Cushman & Wakefield)

(그림4) 파리 오피스 순임차수요(Take-up)

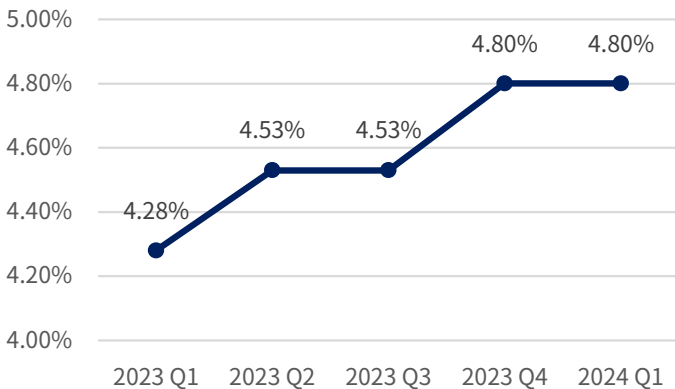


(출처 : CBRE)

프랑스 물류 시장 현황

- (그림5) 프랑스 물류 cap rate은 지난분기와 동일한 4.80%로 유지됨
- (그림6) 1분기 프랑스 물류 투자량은 EUR 499M으로, 전년 동기 대비하여 45% 상승하여 투자시장이 빠르게 회복중임

(그림5) 프랑스 물류 cap rate



(출처 : Cushman & Wakefield)

(그림6) 프랑스 물류 거래량 (단위 : EUR M)



(출처 : JLL)

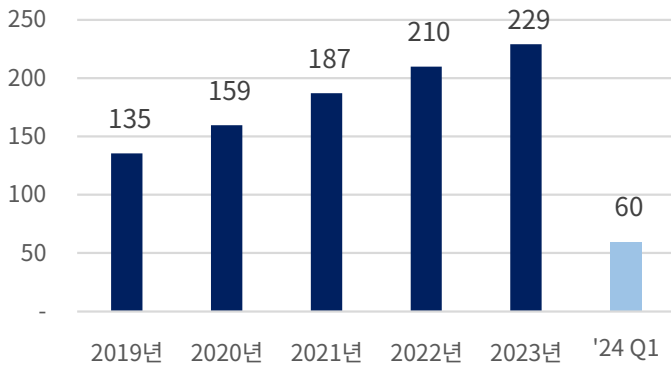
2024. Q2 분기보고서

별첨(3) 시장현황

국내 이커머스 시장 현황

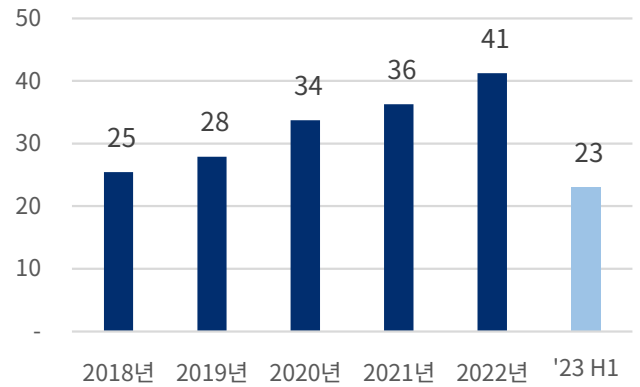
- (그림1) 국내 온라인쇼핑 거래액은 코로나 이후에도 지속 상승 중으로, 2024년 1분기 기준 전년동기 대비 10.8% 증가하며 성장세를 지속함
- (그림2) 택배물동량 역시 2023년 전반기 기준 전년동기 대비 17.8% 증가하며 성장세를 지속함

(그림1) 국내 온라인쇼핑 거래액 (단위: 조원)



(출처 : 통계청)

(그림2) 국내 택배 물동량 (단위: 억 박스)

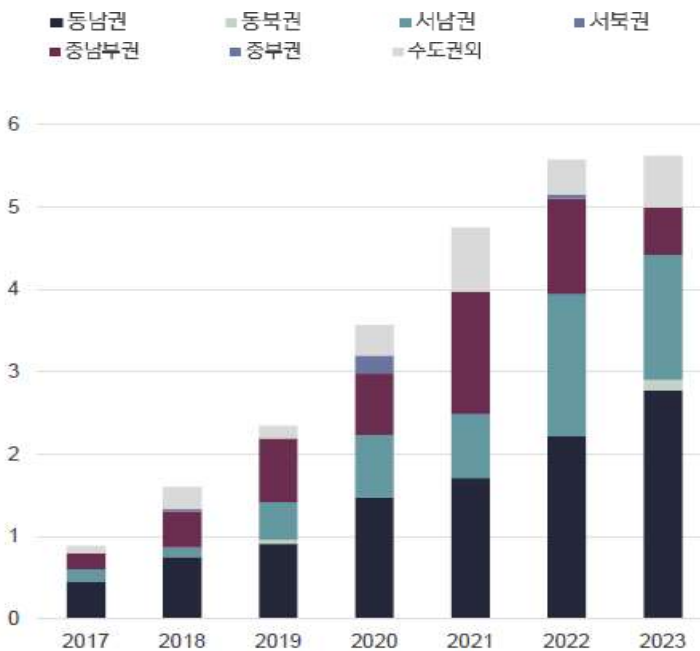


(출처 : 한국통합물류협회)

국내 물류센터 시장 현황

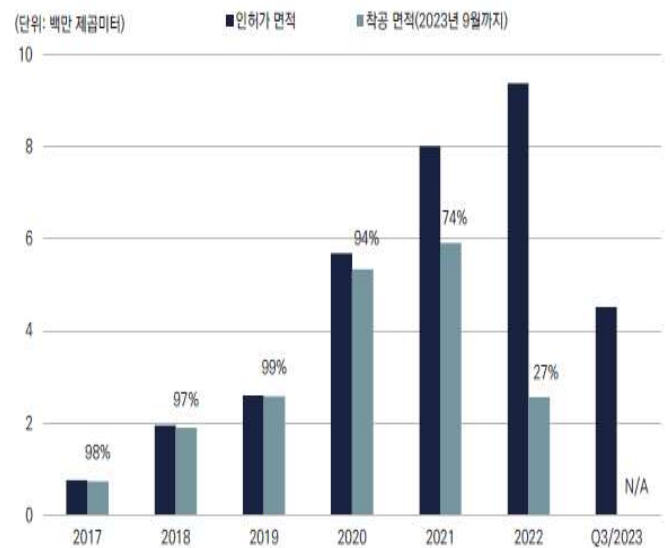
- (그림3) 수도권 물류 투자규모는 2021년 7.2조원에서 2022년 4.7조원으로 급감하였으나 2023년 4.6조원으로 보합세를 보임
- (그림4) 수도권 물류센터 공급은 2023년 최대치를 경신 후 올해 중으로 안정화 예상됨

(그림3) 국내 물류센터 거래규모 (단위: 조원)



(출처 : 세빌스코리아)

(그림4) 수도권 물류센터 건축허가 및 착공 면적 (단위: 백만 sqm)



(출처 : 국토교통부, 세빌스코리아)

2024. Q2 분기보고서

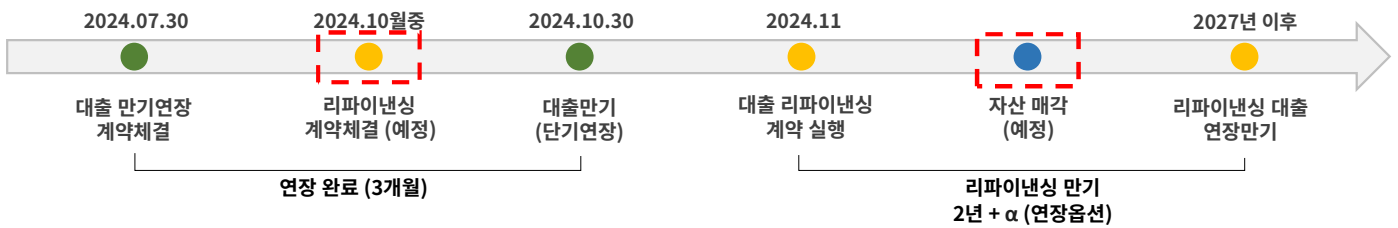
별첨(4) Crystal Park 오피스 운용현황

환헛지 연장계약 체결 현황

- 2024. 07. 22 : 환헛지 연장계약 체결 완료
- 2024. 07. 30 : 기존 환헛지계약 연장에 따른 정산 관련 마스턴유럽9호펀드 추가 설정 완료

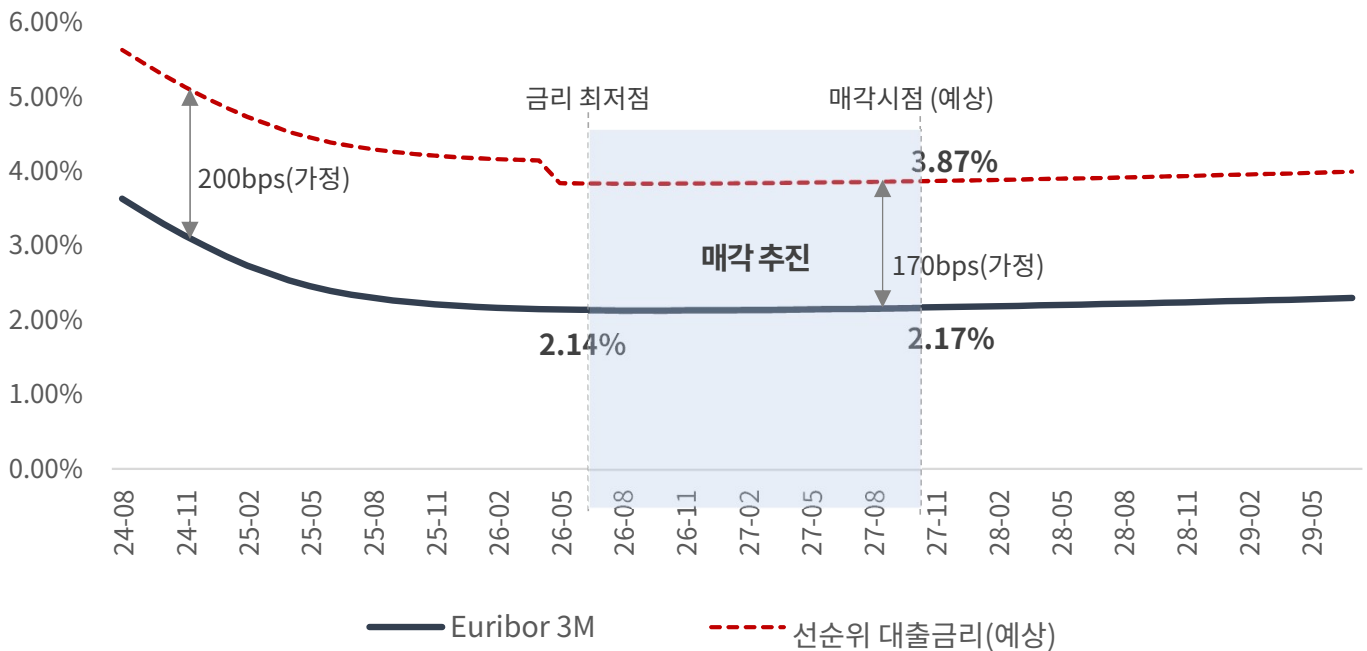
대출 리파이낸싱 진행 현황

- 기존 대출계약 만기는 2024.07.30이며 현재 리파이낸싱 관련하여 대주단과 세부조건 협상 중임
- 이에 따라 기존 대주단과 대출계약 3개월 연장(~2024.10.30) 완료하였음
- 3개월 연장기간 내에 최종 조건 확정하여 대출계약 체결 예정임



유럽 금리추이 전망* 및 자산매각 예상일정

- 리파이낸싱 완료 후 펀드만기 연장하여 2027년 내 매각을 목표로 운용 예정 (상단 예상일정 참조)
- 2025년 하반기부터 유럽금리 안정화 예상되는 바, 2025년 말부터 잠재매수자 물색하여 2027년 내로 매각 추진 예정임



* 출처: Chatham Financial (대출금리 스프레드는 최초 200bps 및 '25. 10 이후 170bps로 안정화 가정)