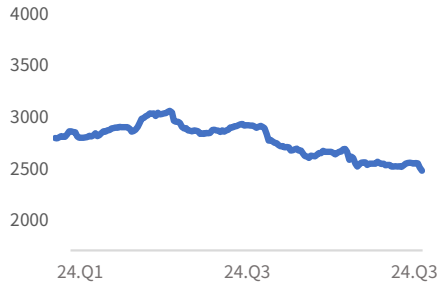


2024. Q3 분기보고서

주가 정보

2,250원(▼12.6%) 24.09.30 종가 기준, 전분기 대비



자산 포트폴리오 구성

Mastern
마스턴프리미어

수익증권
마스턴유럽9호펀드
576억*

44%

지분증권
코크렙제52호리츠
412억

31%

지분증권
마스턴글로벌리츠
330억

25%

기초자산 개요

구 분	코크렙제52호리츠 인천 항동 스마트 물류센터	마스턴유럽9호펀드 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)
임차인	쿠팡 주식회사	PwC, Estee Lauder, IFF
준공연도	2021년	2003년 (2018년 리모델링)
임대율	100%	100%
잔존 임대기간	1.5년	8.7년
차입금 만기시점	2.2년	'24년 10월말 리파이낸싱 예정
차입금 금리	2.93% 고정금리	고정금리: 연 4.99% 변동금리 ¹⁾ : 최대 연 5.75% (6M Euribor에 연동)

1) 해당 변동금리의 경우 최대 연 5.75% (6-month Euribor 최대 3%로 고정)이며 계약상 6-month Euribor가 3% 미만일 경우 해당 금리 기준으로 5.75% 미만의 금리가 적용됨

회사 개요

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

회사 연혁

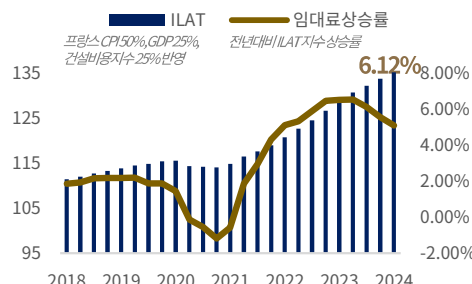
2020.02.28	회사설립
2020.06.10	영업인가(국토교통부)
2020.12.09	유상증자(사모/65.5억원)
2021.11.26	유상증자(사모/605.5억원)
2021.12.21	유상증자(사모/50억원)
2022.05.17	유상증자(공모/593억)
2022.05.18	투자자산 취득 완료
2022.05.31	KOSPI상장

결산 정보

제9기	2024.04.01~2024.09.30 - 2024년 12월 배당 지급 예정
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

ILAT 지수 추이

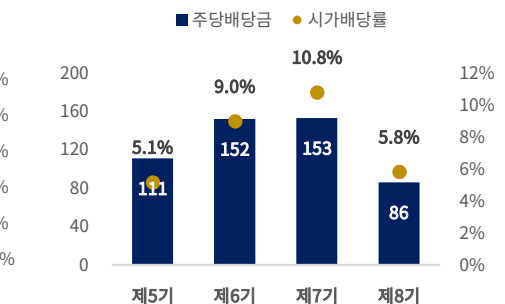
2023년 3분기 ILAT 지수 발표 132.15 (임대료 인상률 6.12%)



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

주당배당금 실적

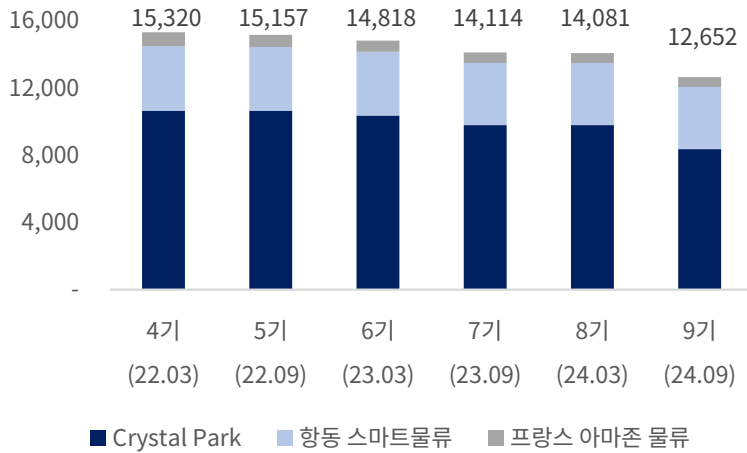
(단위: 원)



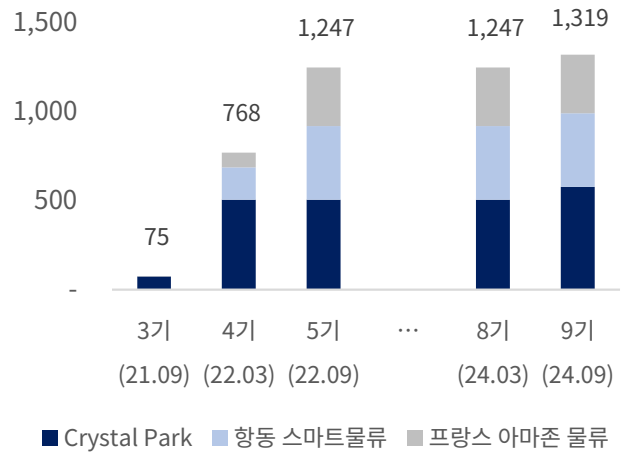
2024. Q3 분기보고서

별첨(1) 포트폴리오 Summary (적용환율* : 1,474.06원/유로)

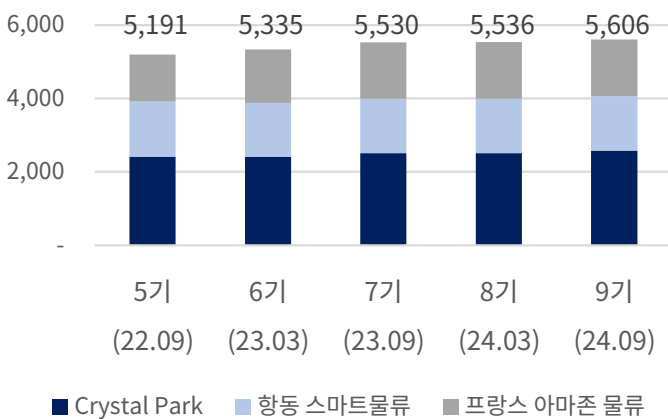
자산가치 추이 (억원)



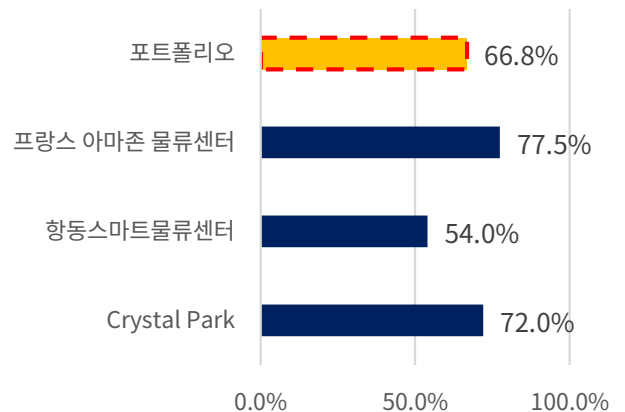
매입가 추이 (억원)



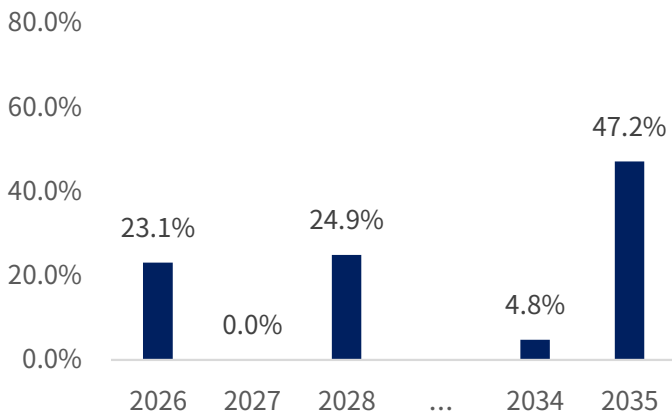
NOI 추이 (백만원, 기초자산 보유 지분율 반영)**



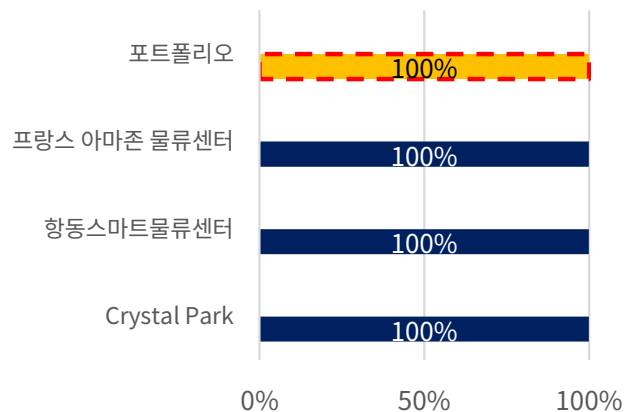
LTV 현황



임대차 만기별 임대면적 비율



자산별 임대율



* 2024.09.30 기준 서울외국환중개 고시환율

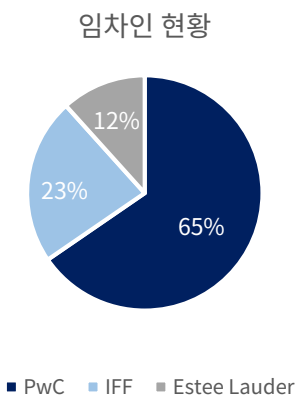
** Crystal Park의 경우 본 보고서 공시일 기준 현지운용보고서 미수령하여 전분기와 동일한 수치로 가정

2024. Q3 분기보고서

별첨(1) 포트폴리오 Summary

파리 Crystal Park 오피스 임대현황

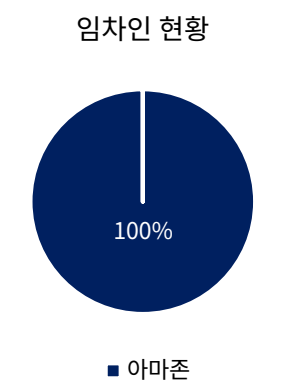
임차인	임대면적 (㎡)	주차대수	보증금 (EUR)	초기 연 임대료 (EUR)	현재 연 임대료 (EUR)	연 관리비 (EUR)
PwC	24,595	451	4,354,949	17,419,795	18,888,002	17,420
IFF	9,143	159	1,560,012	6,240,048	7,165,009	6,240
Estee Lauder	4,671	82	755,612	3,022,448	3,477,723	3,022
PwC(증평)	1,519	27	248,514	993,148	1,155,621	993
합계	39,928	719	6,919,087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

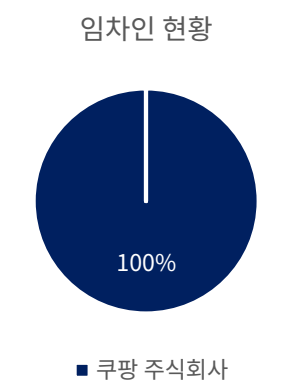
프랑스 아마존 물류센터 임대현황

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 (증축)		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			

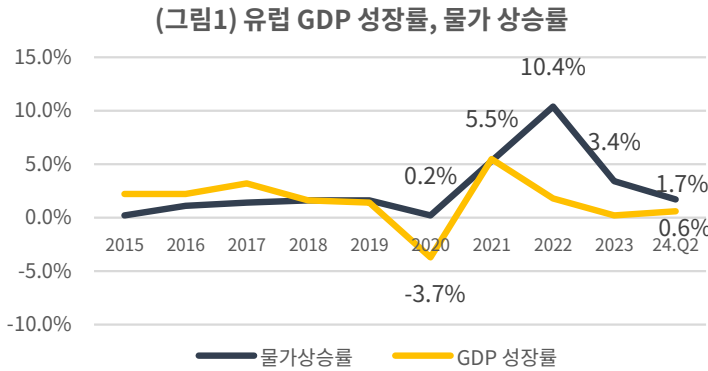


2024. Q3 분기보고서

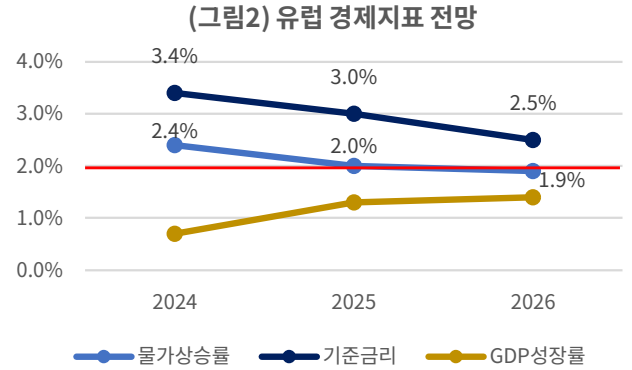
별첨(3) 시장현황

유럽 경제 현황

- (그림1) 유로 기준금리는 '23.09월 이후 4.50%를 유지 후 '24.06월 4.25% - 09월 3.65% - 10월 3.40%로 대폭 인하함
- (그림2) 유로존 2024년 6월 기준 전년동기 대비 물가상승률은 1.7%로 ECB 목표수준 (2.0%)을 달성, 금리인하 추세가 지속될 것으로 예상됨



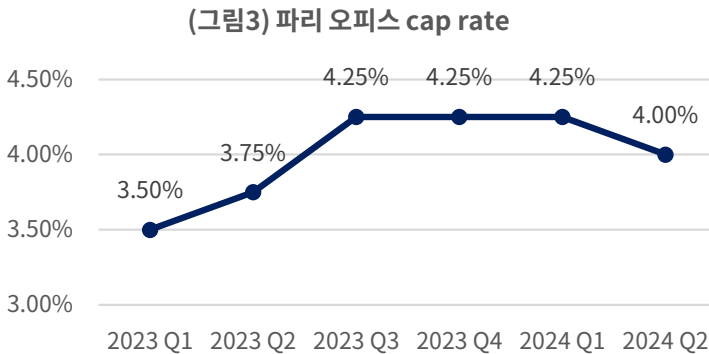
(출처 : Country Economy)



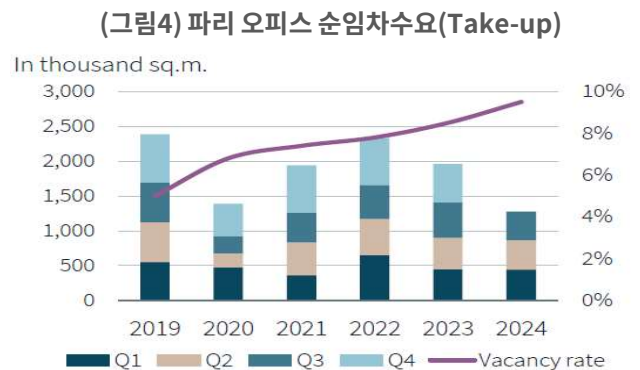
(출처 : 유럽중앙은행)

파리 오피스 시장 현황

- (그림3) 파리 CBD 소재 오피스 prime yield는 지난분기 대비 하락하여, 2024년 3분기 이후 금리인하시 추가적인 하락이 예상됨
- (그림4) 파리 오피스 임차수요는 전분기 대비하여 2% 감소한 412,000 sqm을 기록함



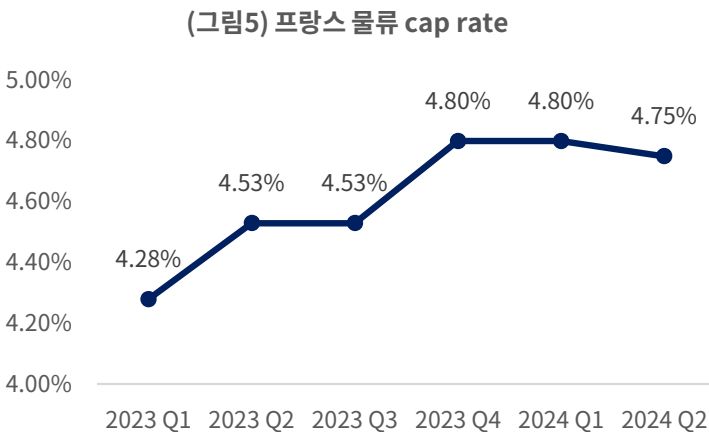
(출처 : Cushman & Wakefield)



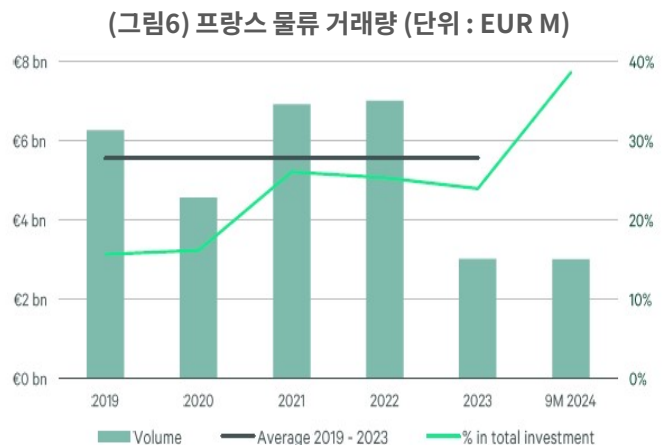
(출처 : JLL)

프랑스 물류 시장 현황

- (그림5) 프랑스 물류 cap rate은 지난분기 대비 하락하여, 2024년 3분기에 단행된 연속 금리인하로 추가적인 하락이 예상됨
- (그림6) 2024 3분기까지의 프랑스 물류 투자량은 EUR 3.0B으로, 전년동기 대비 72% 상승하여 투자시장이 빠르게 회복중임



(출처 : Cushman & Wakefield)



(출처 : CBRE)

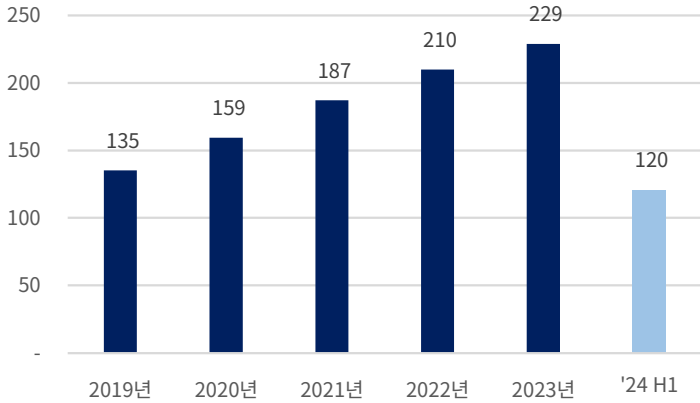
2024. Q3 분기보고서

별첨(3) 시장현황

국내 이커머스 시장 현황

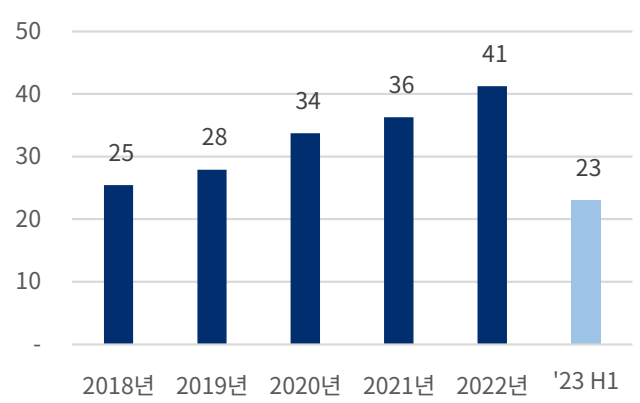
- (그림1) 국내 온라인쇼핑 거래액은 코로나 이후에도 지속 상승 중으로, 2024년 1분기 기준 전년동기 대비 10.1% 증가하며 성장세를 지속함
- (그림2) 택배물동량 역시 2023년 전반기 기준 전년동기 대비 17.8% 증가하며 성장세를 지속함

(그림1) 국내 온라인쇼핑 거래액 (단위: 조원)



(출처 : 통계청)

(그림2) 국내 택배 물동량 (단위: 억 박스)

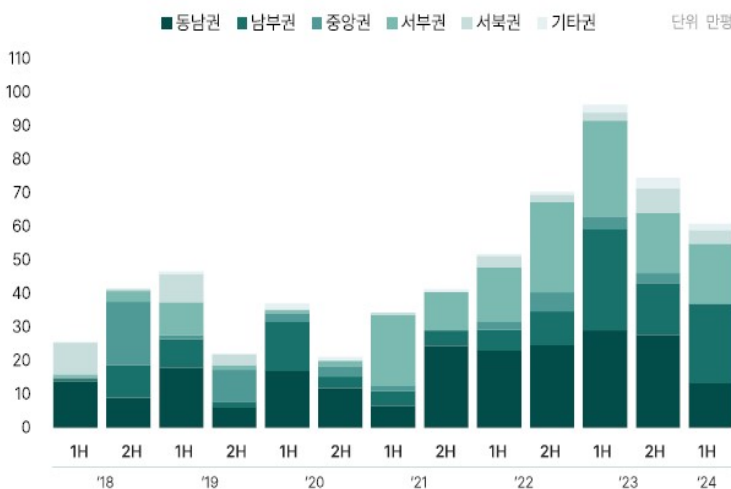


(출처 : 한국통합물류협회)

수도권 물류센터 시장 현황

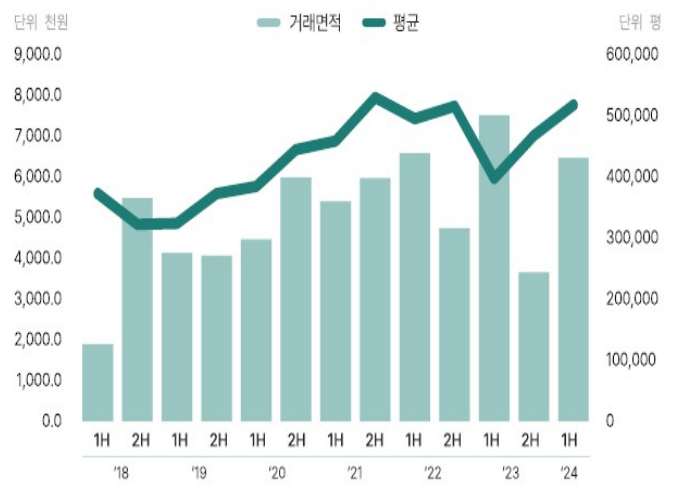
- (그림3) 2024년 상반기 수도권 물류 센터 공급은 본건이 속한 서부권의 경우 전기대비 9.1% 증가함
- (그림4) 2024년 상반기 수도권 물류센터 거래면적 및 거래평당가 모두 전기대비 상승하며 거래가 정상화중임

(그림3) 수도권 권역별 물류센터 신규공급 추이 (단위: 만평)



(출처 : 알스퀘어)

(그림4) 수도권 물류센터 평균 거래 평당가 추이 (단위: 천원, 평)



(출처 : 알스퀘어)

2024. Q3 분기보고서

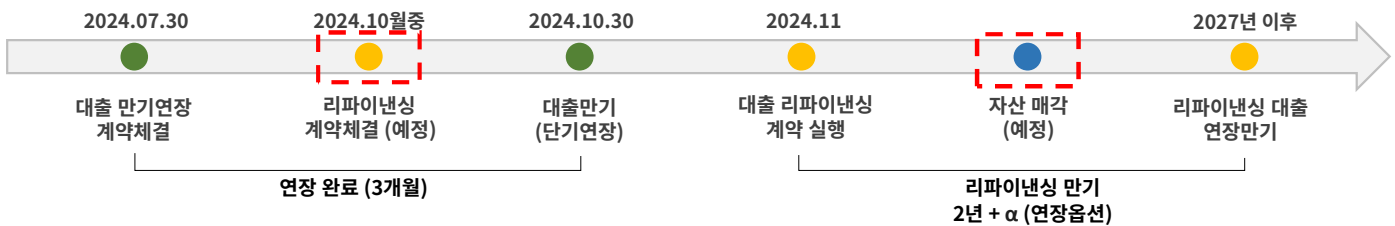
별첨(4) Crystal Park 오피스 운용현황

환헛지 연장계약 체결 현황

- 2024. 07. 22 : 환헛지 연장계약 체결 완료
- 2024. 07. 30 : 기존 환헛지계약 연장에 따른 정산 관련 마스턴유럽9호펀드 추가 설정 완료
- 2024. 11월말 : 대출 리파이낸싱 만기에 맞추어 환헛지 본연장계약 체결 예정

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 10월말 대출계약 체결 예정임



리파이낸싱 체결 현황

- 제6기 (~'23. 06) 이후 펀드 배당금 유보하여 대출 원금 상환 중으로, 최초 원금 EUR 432M → 현재 EUR 408M → 리파이낸싱 시점 기준 EUR 374M까지 상환 예정
- 하단의 조건으로 기존 대주단과 2024. 10. 30자로 선순위 대출 리파이낸싱 체결 예정

[크리스탈파크 대출 리파이낸싱 최종 Term Sheet]

구분	내용
대출은행	▪ Aareal bank AG, Bayern LB, NNIP (기존 대주)
대출금액	▪ € 374,000,000 (LTV 66%, 현재 대출 잔액 대비 € 34M 추가상환)
대출기간	▪ 3년
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금리 조건 <ul style="list-style-type: none"> - 고정금리 : 연 4.99% (대출금의 약 64%) - 변동금리 : 최대 연 5.75% (2.75% + 6M Euribor) *)6M Euribor 최대 3% 적용¹⁾ ▪ Margin 조건: LTV 60% 이상일 경우 2.75% / LTV 60% 미만일 경우 2.50%
분배 조건	▪ 초과 현금으로 대출 상환 조건 (Full Cash Sweep) ²⁾
재무적 약정	▪ LTV 72.5% 미만
계약 체결일	▪ 2024/10/30 (예정)

- 1) 해당 변동금리의 경우 최대 연 5.75%(6-month Euribor 최고 3% 한도)이며 계약상 6-month Euribor가 3% 미만일 경우 해당 금리 기준으로 더 낮은 금리가 적용될 수 있음.
예를 들어, 2024-10-21 기준 6-month Euribor인 2.257% 적용시 최종금리 = 2.75% + 2.257% = 5.007%
- 2) 크리스탈파크에서 발생하는 수익을 유보하여 대출 상환에 활용 예정 (마스턴프리미어리츠에 배당지급 유보)