

(주)마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사
리츠협회 투자간담회

Oct. 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. 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.



TABLE OF CONTENTS

Chapter 01_ 리츠 현황

Chapter 02_ 시장 현황

Chapter 03_ 운용 현황

Chapter 04_ 운용 계획

별첨1 (투자 전략)

별첨2 (프로젝트 리츠)

01

Mastern

01

리츠 현황

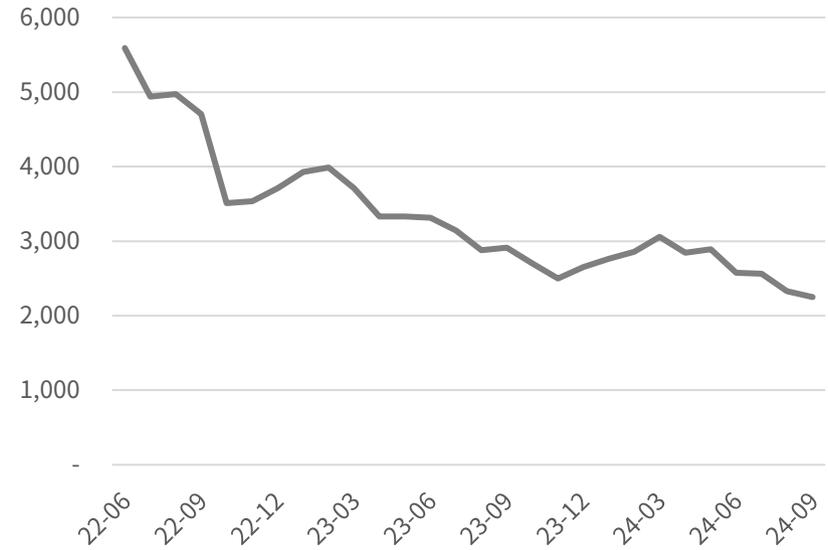
- 01. 리츠개요
- 02. 자산개요
- 03. 재무현황

리츠 개요

리츠명	주식회사 마스틴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사 (“마스틴프리미어리츠”)
자산관리회사	마스틴투자운용(주)
설립일 / 상장일	2020년 2월 28일 / 2022년 5월 31일
사업연도	매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월)
발행 주식 수	26,580,000 주
시가총액	598억원 (주가 2,250원) ¹⁾



마스틴프리미어리츠 주가 추이(월별)



자산 포트폴리오 구성



1) 2024.09월말 기준

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

■ 자산 개요

구분	마스틴글로벌리츠		코크렙제52호리츠	마스틴유럽9호펀드
	프랑스 노르망디 아마존 물류센터	프랑스 남프랑스 아마존 물류센터	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 크리스탈파크 오피스
자산사진				
위치	Moult, 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 ¹⁾	9.5년	9.5년	1.5년	8.7년
차입금 만기시점 ¹⁾	2.6년		1.6년	'24.10월말 리파이낸싱 예정
차입금 금리	1.30% 고정금리		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 더 낮은 금리가 적용될 수 있음
 2) 2024.09월말 기준

- 현재 평가가격을 반영한 주당 순자산가치 약 3,500원~4,000원 수준으로 예상
- 현재 주가 고려 시 자산가치 대비 저평가된 상황으로 자산 매각 가시화 및 부동산 가격이 회복됨에 따라 주가 상승 여력이 충분함

■ 순자산가치(NAV) 내역

구분	프랑스 Crystal Park	인천 항동 스마트 물류센터	프랑스 아마존 물류센터
투자기구	마스턴유럽9호펀드	코크렙제52호리츠	마스턴글로벌리츠
총 자산가치 ¹⁾	8,882억원	3,688억원	668억원
부채 ²⁾	6,153억원	2,066억원	476억원
리츠 지분율	11.54%	26.19%	100%
NAV	315억원	425억원	192억원
가치평가 기준일	2024.06.30	2024.06.30	2024.06.30
NAV 비중	41.4%	40.3%	18.3%

구분	주요 내용
보유자산 가치	932~1,054억원
보유 유동성 순자산	16억원
순자산가치	948~1,070억원
총 발행주식수	26,580,000주
주당 순자산가치	3,568~4,025원



1) 환율 1,487.07원 / EUR ('24년 6월말 기준) 적용, 기초자산가치 및 보유 유동성 자산합계
 2) 환율 1,487.07원 / EUR ('24년 6월말 기준) 적용, 차입금 등 부채합계
 3) 2024.09.30 종가 기준

02

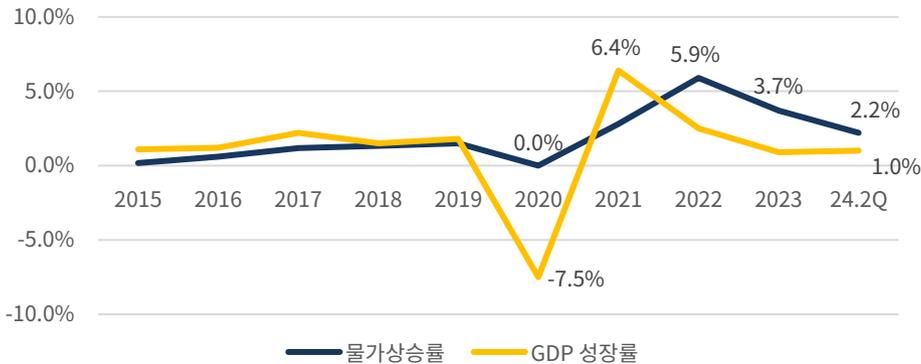
시장 현황

- 01. 프랑스 경제 현황
- 02. 파리오피스 시장 현황
- 03. 프랑스 물류센터 시장 현황

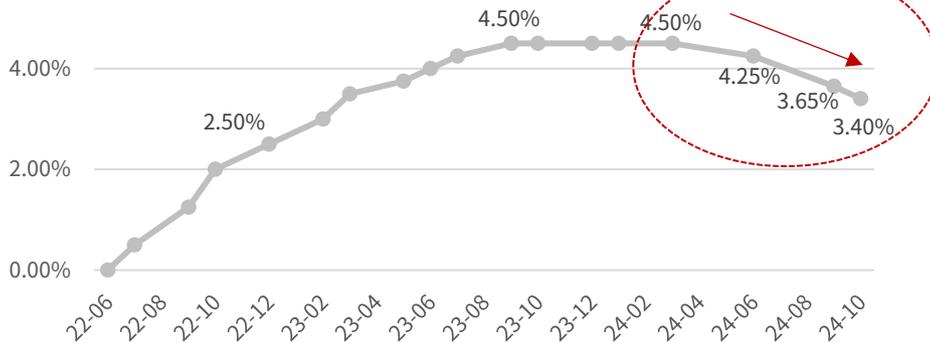
- 유로 기준금리는 '22.07월부터 상승하여 '23.09월 이후 4.5%로 유지되고, '24.06월 4.25%, 9월 3.65%, 10월 3.4%로 인하
- 현재 유럽 물가상승률은 2.6%로 ECB 목표치에 근접하고 있는 점에서 추가 금리 인하가 기대됨

프랑스 주요 지표

프랑스 GDP 성장률, 물가 상승률 추이



유로 기준금리

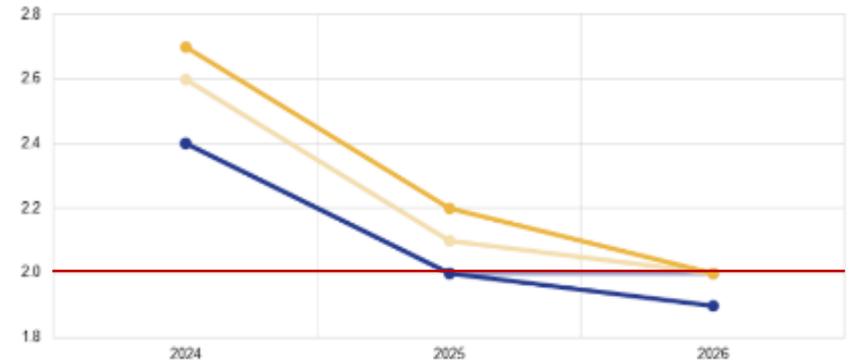


ECB(유럽중앙은행) 전망 ('24.09월 기준)

유로존 물가상승률 예상추이

(annual percentage changes)

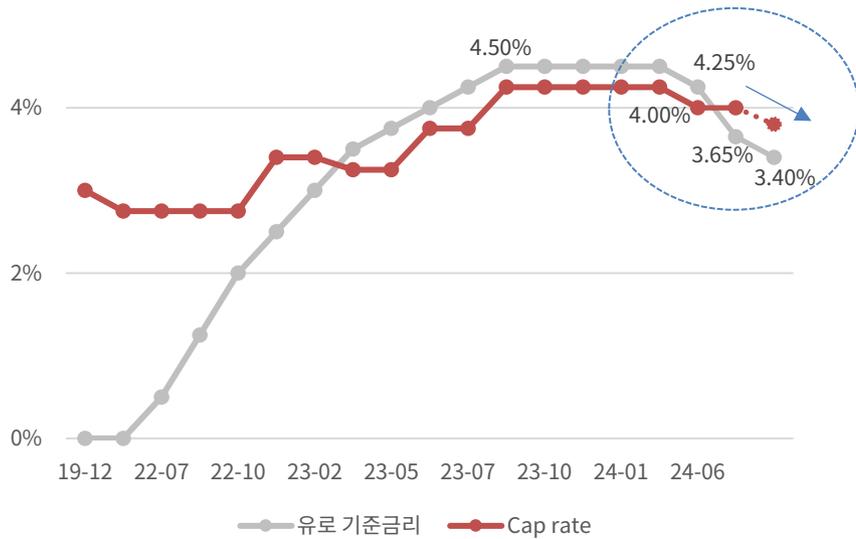
● HICP Q2 2024 ● HICP Q3 2024
● HICPX Q2 2024 ● HICPX Q3 2024



구분	2024	2025(E)	2026(E)
Real GDP	0.7%	1.3%	1.4%
HICP (CPI)	2.4%	2.0%	1.9%
실업률	6.7%	6.6%	6.6%
기준금리	3.40%	3.0%	2.5%

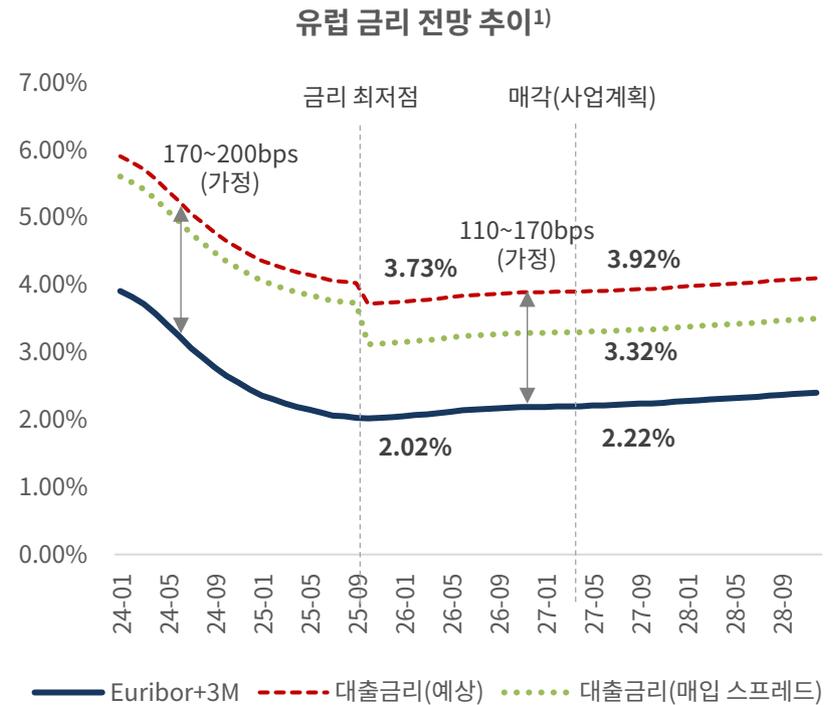
- 기준금리 하락(고점 대비 1.1% 하락)에 따라 부동산 Cap rate도 하락 추세로 전환됨
- 유럽 기준금리는 '25년 하반기부터 2% 초반으로 안정화될 것으로 예상되며, 부동산 대출금리도 3% 대로 하락전망

■ 기준 금리 및 Cap rate 추이



- ✓ 금리 인상 기조가 유지되며 물류 Cap rate도 동반하여 상승하였으나, '24.06 이후 지속적인 기준금리 인하(고점 대비 1.1% 하락)의 영향으로 Cap rate도 향후 하락할 것으로 예상됨

■ 유럽 금리 전망 추이(Euribor 3M 기준)

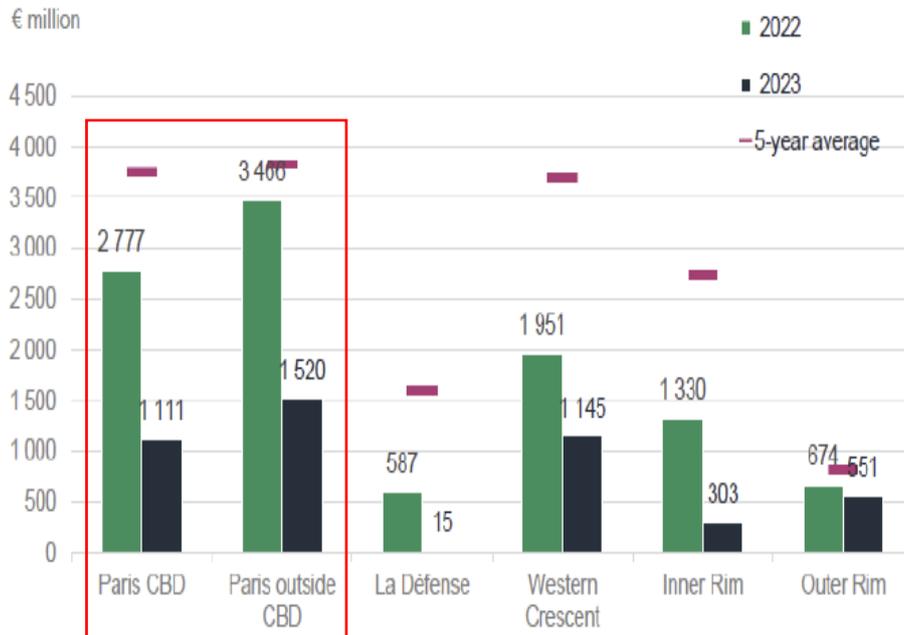


1) 출처: Cushman & Wakefield

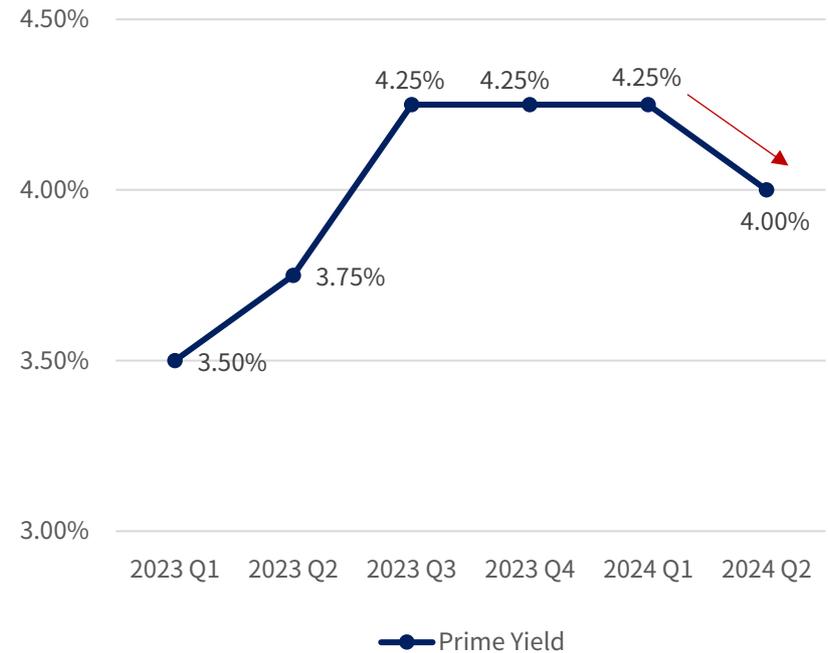
2) 출처: Chatham Financial (예상대출금리는 스프레드는 최초 200bps, 최저점(25.10)부터 170bps로 가정)

- 파리 CBD 및 인근권역 2023년 거래량은 전년대비 약 60% 감소하여 금리인상과 함께 Cap rate 상승요인으로 작용
- '23.09월 이후 4.50%로 유지된 유로금리가 '24.10월 3.40%로 인하되어, Cap rate도 하락추세로 전환

■ 파리 권역별 오피스 투자시장 현황¹⁾



■ 파리 CBD 오피스 Cap rate 추이²⁾

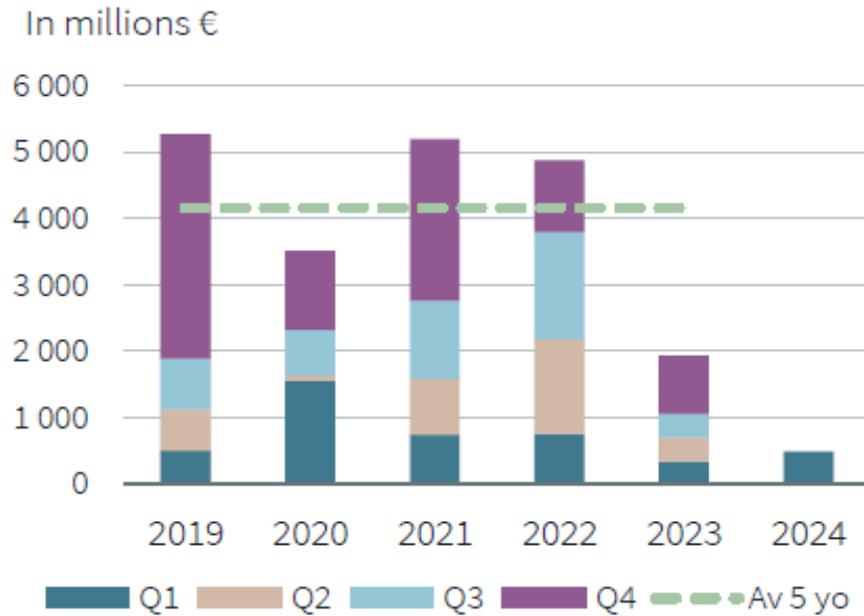


1) 출처: BNP Paribas

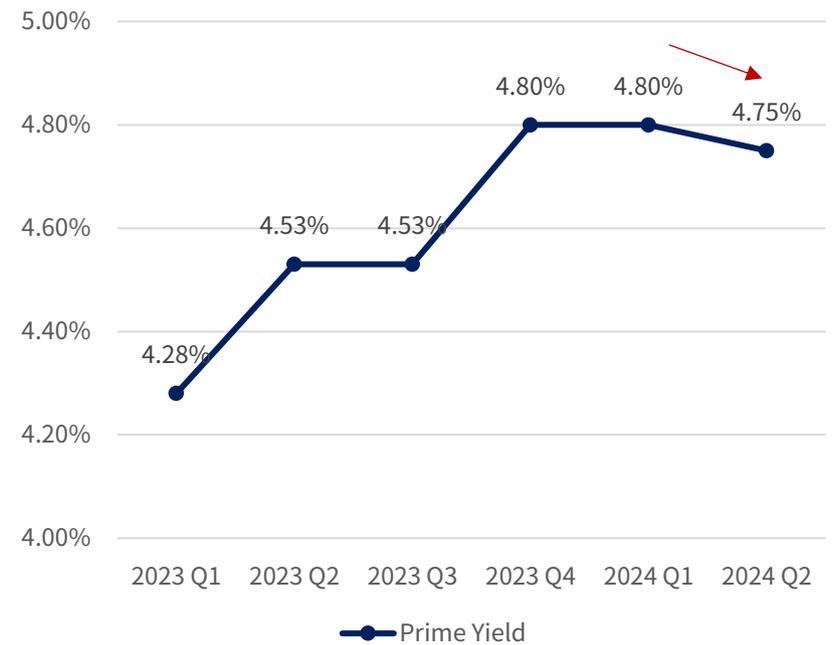
2) 출처: Cushman & Wakefield

- 프랑스 물류센터의 2023년 거래량은 전년대비 약 60% 감소했으나 2024년 1분기 거래량은 전년동기 대비 45% 증가
- 유로 금리 인하(4.5%→3.4%)에 따라 프랑스 물류센터 cap rate 역시 하락세 전환

■ 프랑스 물류센터 투자시장 현황¹⁾



■ 프랑스 물류센터 Cap rate 추이²⁾



1) 출처: Cushman & Wakefield
2) 출처: Cushman & Wakefield

03

운영 현황

- 01. 크리스탈파크 오피스(마스텐유럽9호)
- 02. 프랑스 아마존 물류센터(마스텐글로벌)

- 급격한 거시경제 상황 변화로 크리스탈파크 오피스의 매각을 2~3년간 연기
- 앵커테넌트(65% 사용)인 PwC와 임대차계약 연장 및 증평계약(약 12년)을 완료하였으며 10월 내 대출 리파이낸싱 완료 예정

■ 크리스탈파크 주요 추진 일정 (예정)



① PwC 임대차 연장계약 체결

- 잔여계약 12년 연장 및 증평하여 재계약 체결('24.01.02)
- WALE 4.4년 → 9.5년, WALB 1.4년 → 5.9년으로 증가('23.12월말 기준)

② 리파이낸싱 예정

- 임차연장 후 기존 대주 은행과 대출 연장 조건 협의 완료
- '24년 10월 내 대출약정체결 예정 (만기3년, 대출금리 약 5% 전후 예상)

임대차연장 주요 조건

구분	임대면적	기존만기	갱신만기	임대료	임대료€/m ²
연장계약	24,595m ²	2028.01.31	2035.12.31	€18.9M	768
증평계약	1,519m ²	N/A	2035.12.31	€1.2M	761
합 계	26,114m²			€20.0M	767

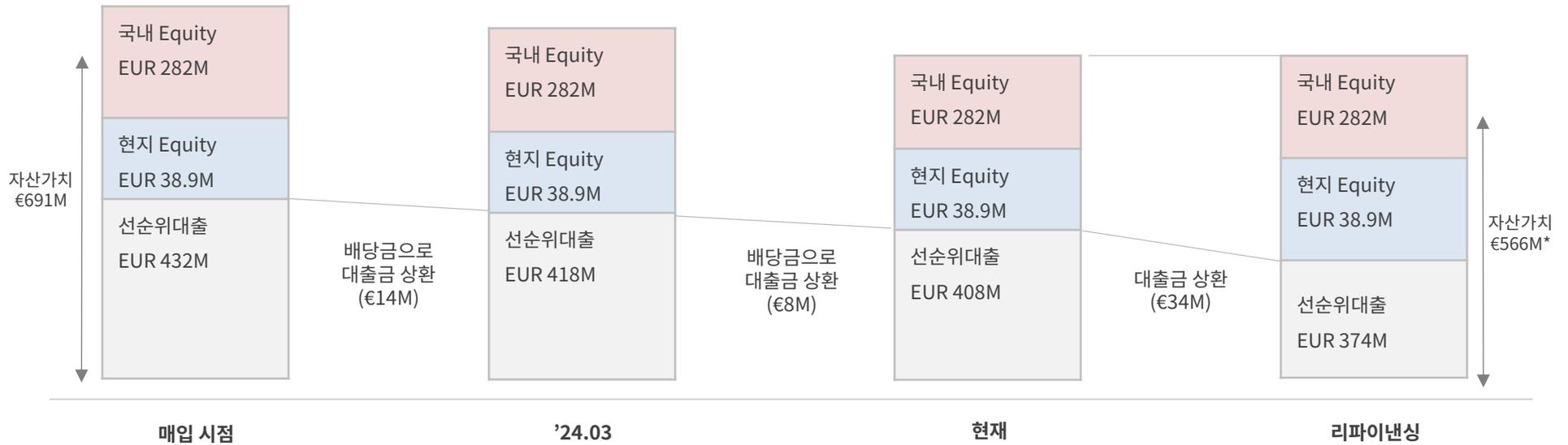
③ 매각 시점 조정

- 최적 매각타이밍을 위한 시장 모니터링
- 적정 자산가치 회수 위해 2~3년 매각일정 조정
- 시장 동향 주시하여 투자원금 이상 회수할 수 있는 시점에 Exit 계획

1) 현재펀드만기는 24년 11월말로 확정되지 않았으며, 변동될 수 있음

- 지난 기('23.06 기준 배당금)부터 배당금을 펀드에서 보유하면서 대출금을 상환하고 있어, 현재 대출 원금을 EUR 432m에서 지속적으로 감소시켰으며, 10월말 리파이낸싱 시점에 EUR 374m로 낮출 예정 (상환대금은 이미 송금완료)

■ 펀드 만기 연장 계획 (예정)



1) 해당 자산가치는 총투자금액이 아닌 해당 시점 자산가치(Valuation) 기준임
 2) 현재 펀드 만기는 24년 11월말로 확정되지 않았으며, 변동될 수 있음

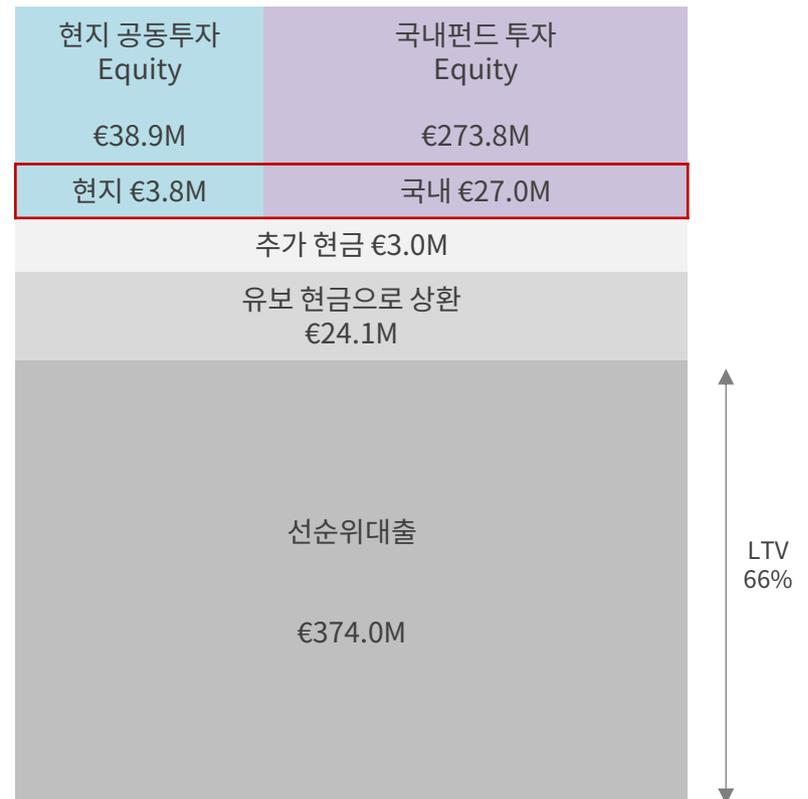
크리스탈파크 오피스 - 리파이낸싱 계획

- 프랑스 크리스탈파크 오피스 기존 대주단과 2024.10.30자로 선순위 대출 리파이낸싱 예정
- 대출금리는 대출금의 약 64%는 고정금리 연 4.99%이며 변동금리는 6M Euribor에 따라 변동되나 최대 연 5.75%로 적용

■ 크리스탈파크 대출 Term Sheet

구분	내용
대출은행	▪ Aareal bank AG, Bayern LB, NNIP (기존 대주)
대출금액	▪ € 374,000,000 (LTV 66%, 대출 잔액 대비 € 34M 추가상환)
대출기간	▪ 3년
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 금리 조건 <ul style="list-style-type: none"> 1) 고정금리: 연 4.99% (대출금의 약 64%) 2) 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)
재무적 약정	▪ LTV 72.5% 미만
계약 체결일	▪ 2024/10/30 (예정)

■ 조달 구조(리파이낸싱 예정)



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 더 낮은 금리가 적용될 수 있음

프랑스 아마존 물류 - 임대차 현황

- 본건은 아마존 (손)자회사인 Amazon France Transport가 100% 임차하고 있음
- 최초 임차개시 시점 대비 임대료 약 11.0% 상승(전체 임대료 기준)

Rentroll

구분	Distribution (m ²)	Offices (m ²)	Canopy (m ²)	면적 (m ²)	LV (Units)	Vans (Units)	주차장 (Units)	최초 임대료(€)		현재 임대료(€)		전체 임대료(€)	
								임대료	태양광	임대료	태양광		
남프랑스	Perpignan	4,068	1,677	1,324	7,069	213	301	514	753,655.00	94,403.00	846,903.73	94,403.00	941,306.73
노르망디	Caen	5,168	2,366	2,233	9,767	135	440	575	1,009,333.00	119,277.00	1,134,216.43	119,277.00	1,253,493.43
합계		9,236	4,043	3,557	16,836	348	741	1,089	1,762,988.00	213,680.00	1,981,120.16	213,680.00	2,194,800.16

임대차 주요 조건

구분	남프랑스	노르망디	합계	
임차인	Amazon France Transport SAS			
자산 취득일	2022.04.22			
임대차기간	'22.03.29~'34.04.30	'22.04.04~'34.04.30		
WALE ('24.3Q 기준)	9.5년	9.5년		
면적당 임대료	최초('22년)	€106.61/m ²	€103.34/m ²	€104.72/m ²
	현재('24.2Q)	€119.80/m ²	€119.13/m ²	€117.67/m ²
	전체(태양광 포함)	€133.16/m ²	€128.34/m ²	€130.36/m ²

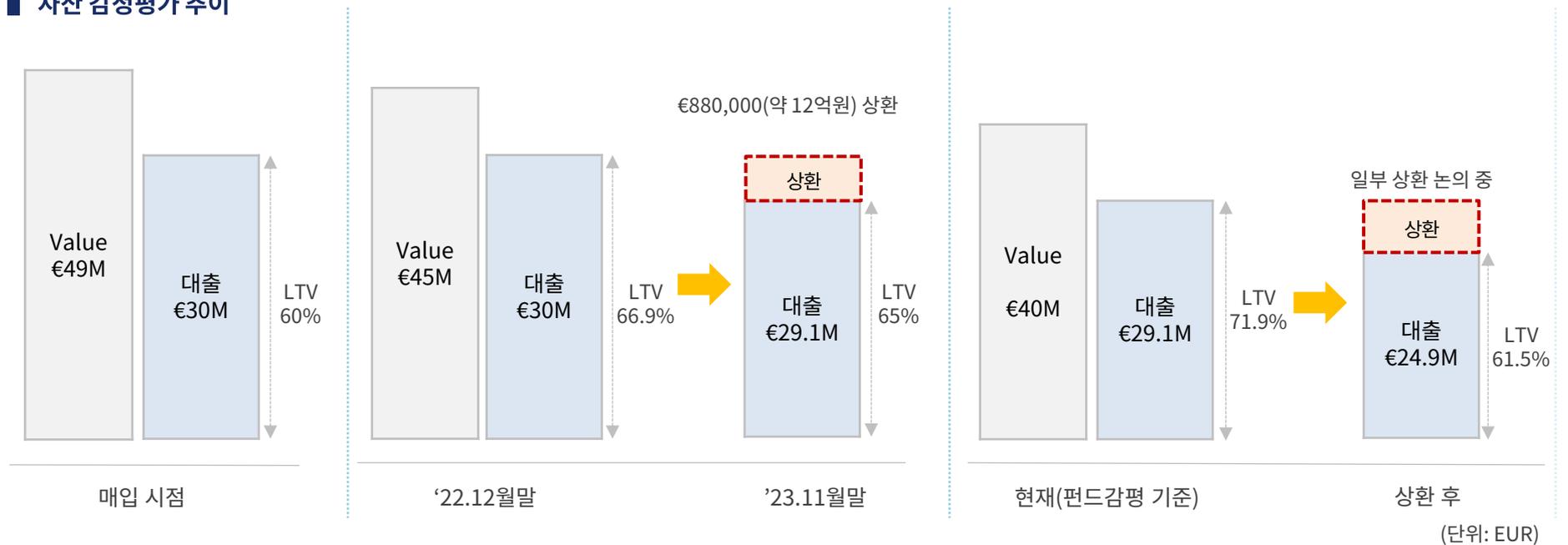
임차인 구성



프랑스 아마존 물류 - 감정가격 하락

- 대주 은행이 대주 감정 가격을 통보 (대주감평 기준 LTV 76%, 펀드감평 기준 LTV 72%)
- 현재 대주와 협의를 통해 대출 상환 일정 및 자본 구조를 논의 중

■ 자산 감정평가 추이



	매입 시점	'22.12월말	'23.11월말	현재(펀드감평 기준)	상환 후
감평가치	49,270,000	44,800,000	44,800,000	40,460,000	40,460,000
대출금액	30,000,000	30,000,000	29,120,000	29,120,000	24,895,000
LTV	60.9%	67.0%	65.0%	71.9%	61.5%

(단위: EUR)

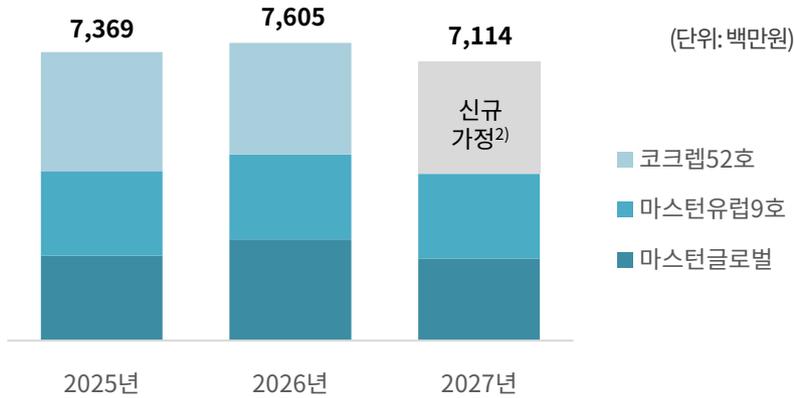
04

운용 계획

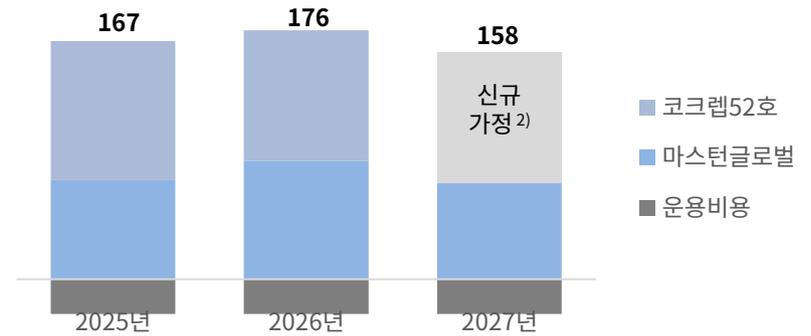
- 01. 배당 계획
- 02. 매각 계획

- 각 자산은 정상적으로 운영되고 있으며 크리스탈파크를 제외한 자산에서 배당금 수취할 계획
- 현재 시가총액 기준 약 7.4% 수준의 수익 수취 (크리스탈파크의 수익을 유보하지 않을 경우 잠재 배당 가능액은 약 10.3%)

■ 자산별 NI 추이(예정)¹⁾



■ 연간 주당 배당금 추이(예정)²⁾



연간 배당금 추이(예정)

(단위: 백만원)

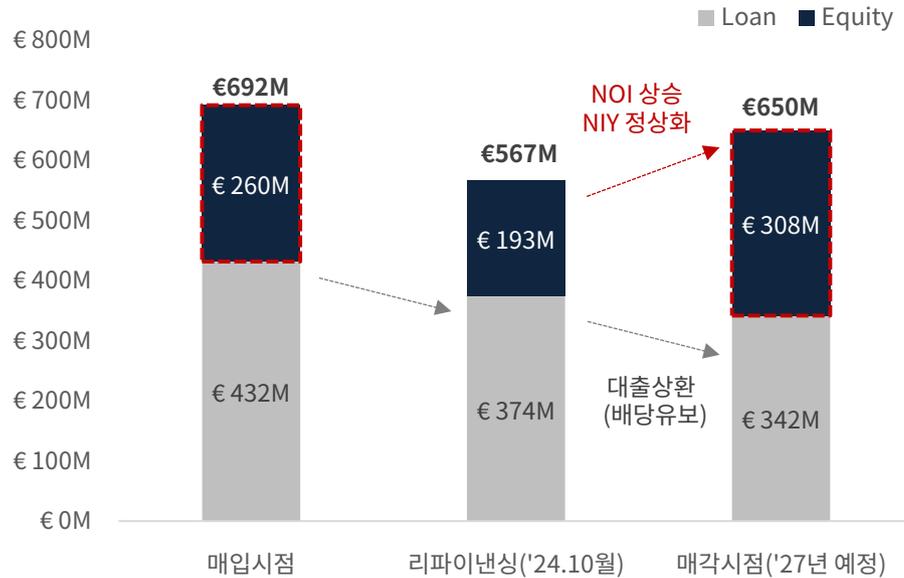
구분	2025년	2026년	2027년	비고
마스턴유럽9호 (크리스탈파크 오피스)	2,163	2,163	2,163	발생하는 수익 현지 유보 예정
코크렙52호 (인천 항동 물류센터)	3,036	2,855	2,855	
마스턴글로벌 (프랑스 아마존 물류센터)	2,170	2,587	2,096	
운용 비용	-757	-757	-757	8기 실적 기준
예상 배당금 합계 (연 기준)	4,450	4,685	4,194	
주당배당금 (연 기준)	167	176	158	주식수 26,580,000주 기준

1) 매각차익 제외한 운영배당 기준 / 자산별 NI = NOI - 이자비용
 2) 코크렙52호는 2026년 4월 매각 예정으로 2027년 배당은 동일한 투자원금 및 배당수익률 가정하여 산정
 3) 2024.09.13 서울외국환중개 고시 유회환율 적용 (1 EUR = 1,483.54원)
 4) 대출원금 374M EUR, 금리 5.05% 가정

- 배당을 유보하여 대출원금을 상환함으로써 원금이 회수되는 Exit 시점을 앞당길 예정
- 매각 시점 시장 NIY 4.2~4.4% 수준 형성 시 투자원금 회수 가능 전망

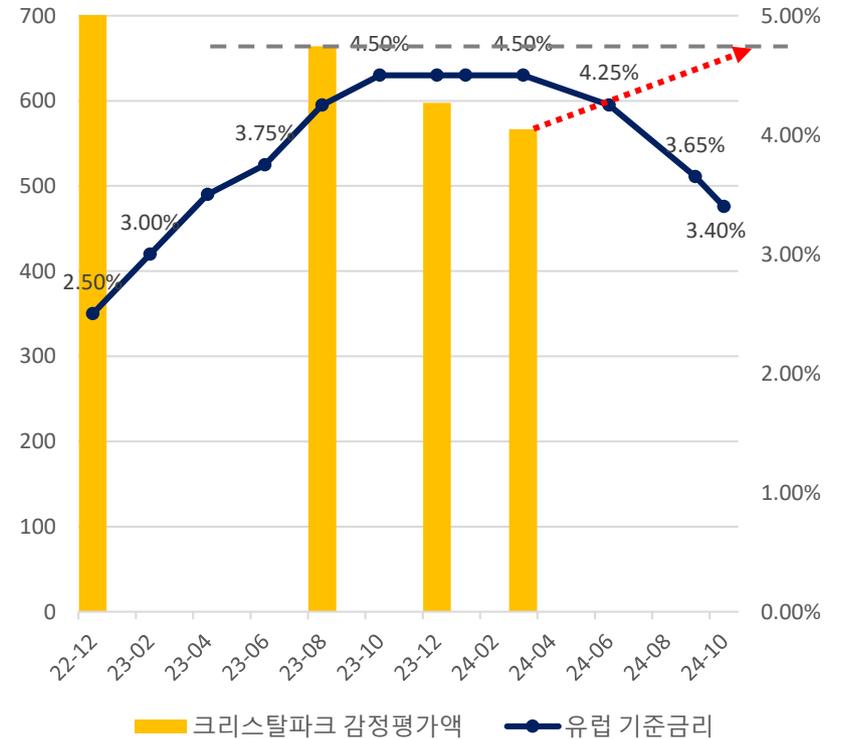
■ 자산 매각 계획

자산가격 추이



NOI 상승률	-	매입시점 대비 9.0% 상승	연 3.0% 상승 가정
LTV	62.4%	66.0%	60.0%
NIY	3.70%	4.60%	4.20~4.40% 가정

유럽 기준금리 및 크리스탈파크 감정평가액 추이

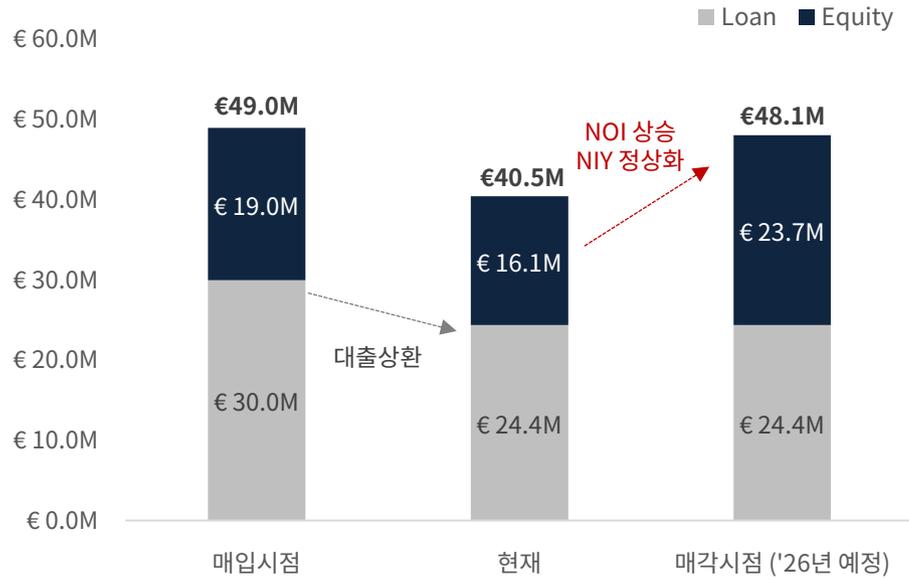


1) 출처: Chatham Financial (예상대출금리는 스프레드는 최초 200bps, 최저점('25.10)부터 170bps로 가정)

- 신규공급이 없는 상태에서 수요가 지속적으로 증가하고 있어 빠르게 투자시장이 회복될 것으로 기대
- 매각 시점 시장 NIY 4.2~4.3% 수준 형성 시 투자원금 회수 가능 전망

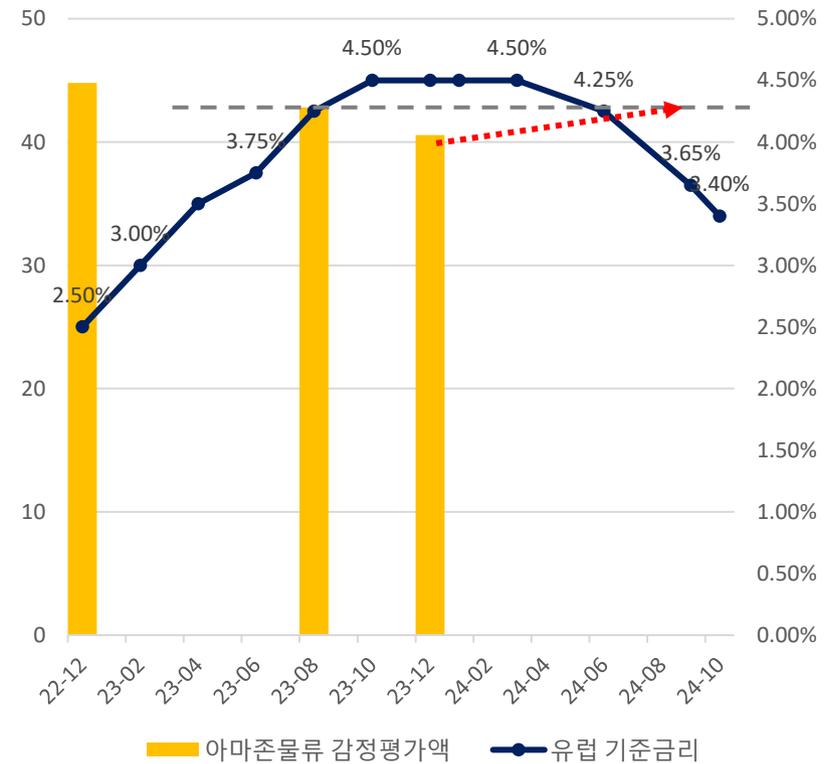
■ 자산 매각 계획

자산가격 추이



NOI 상승률	-	매입시점 대비 11.0% 상승	연 3.0% 상승 가정
LTV	60.9%	72.0% → 60.3%	50.0% (예상)
NIY	3.95%	4.88%	4.28% (가정)

유럽 기준금리 및 아마존물류 감정평가액 추이



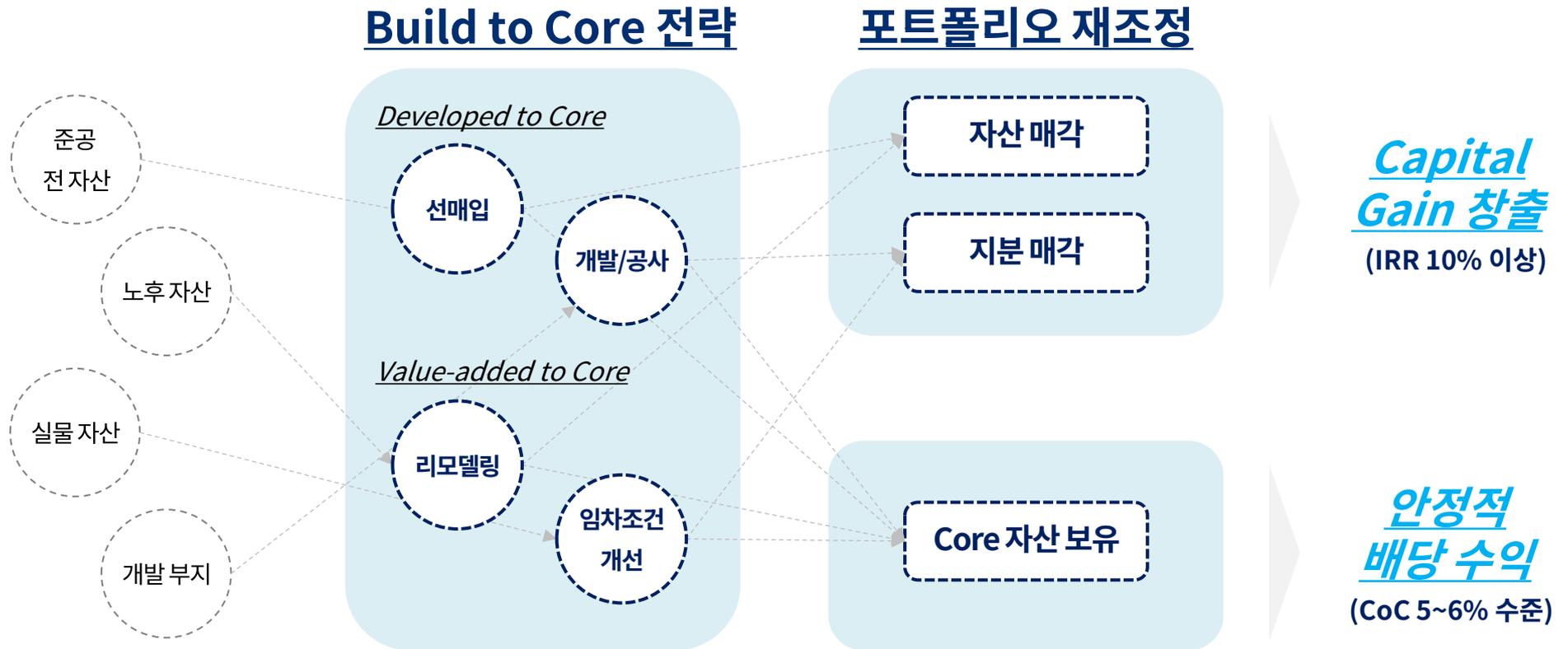
1) 출처: Chatham Financial (예상대출금리는 스프레드는 최초 200bps, 최저점('25.10)부터 170bps로 가정)

Mastern

별첨1 (투자 전략)

STRICTLY PRIVATE & CONFIDENTIAL

- 당 리츠는 Build-to-Core 전략에 맞는 자산을 편입하고 포트폴리오 재조정을 통해 가치 상승에 대한 이익 및 안정적인 배당 수익을 목표로 함

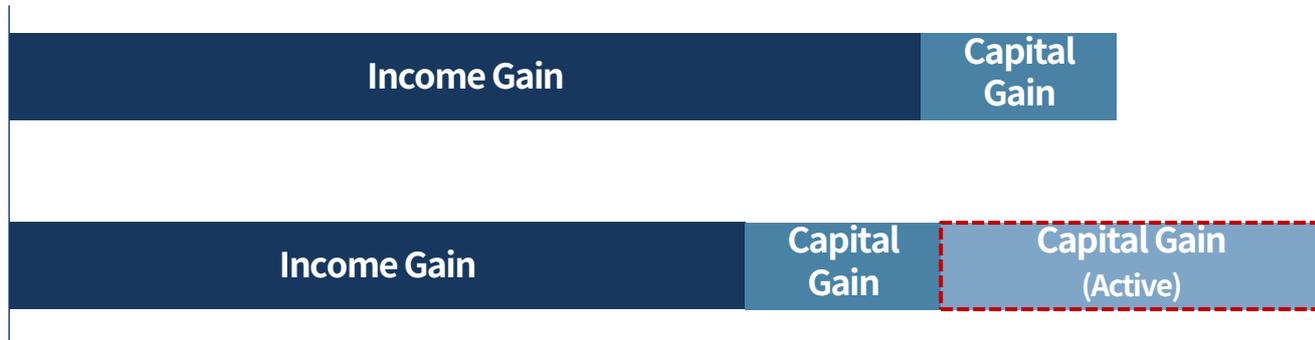


- 당 리츠는 우량 자산 보유를 통한 안정적인 Income Gain과 더불어 Value-add, Build-to-Core 및 프로젝트 리츠 투자 전략으로 적극적인 Capital Gain을 창출하고자 함

[전통적 리츠 수익구조]



Mastern
PREMIER

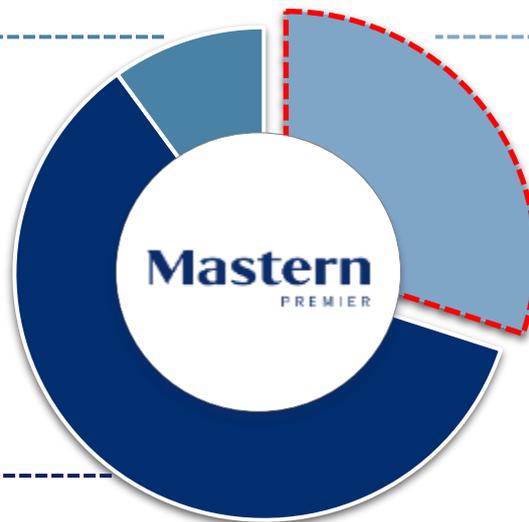


Capital Gain - Passive

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



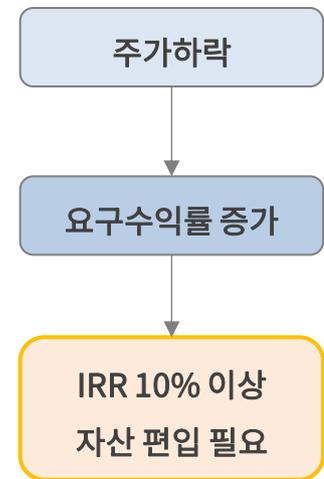
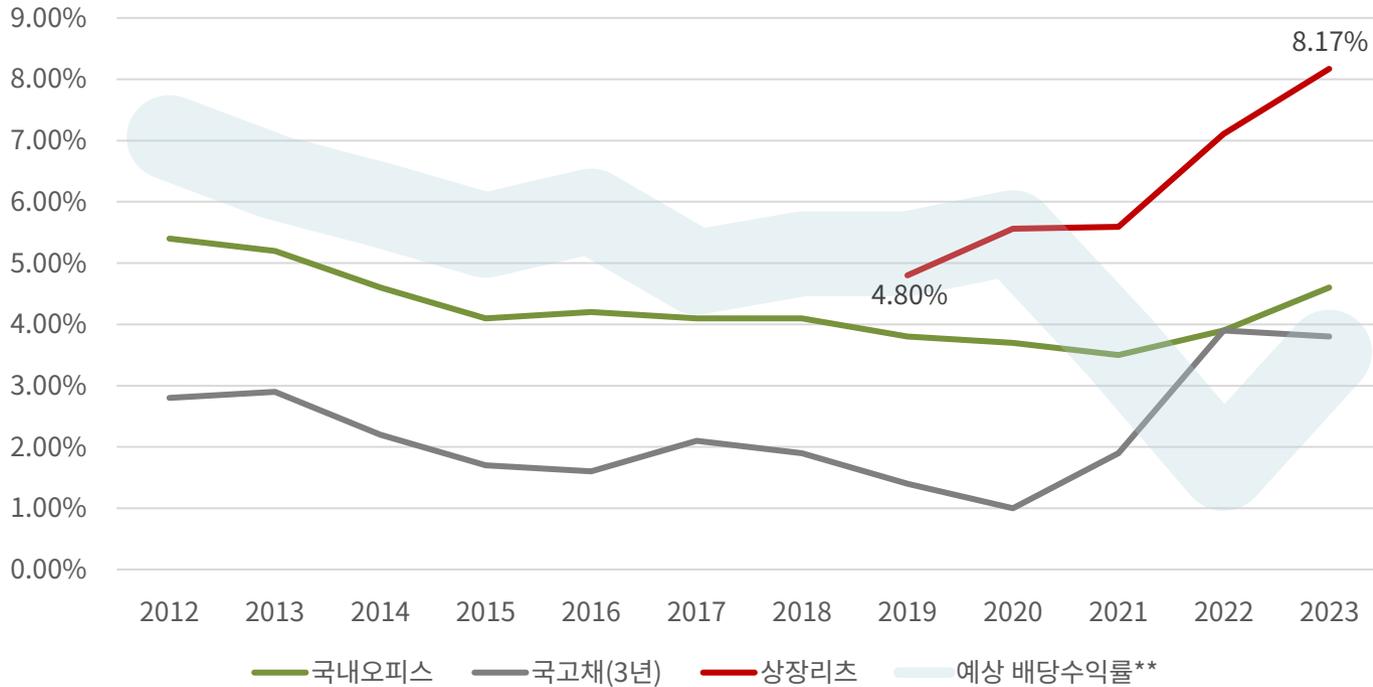
Value-Add

- 저평가 자산 선별 및 매입
- 용도변경 / 수선·리모델링

성장 잠재력 보유 자산 매입
가치 상승 후 Capital Gain 실현

- 기준금리 인상에 따라 부동산 자산의 수익성이 약화되었으나 주가 하락에 따른 상장 리츠 요구수익률이 높아진 상황이며 이러한 요구수익률을 충족하기 위해서는 IRR 10% 이상을 달성할 수 있는 자산 편입 필요

부동산 cap rate vs 상장리츠 수익률 추이

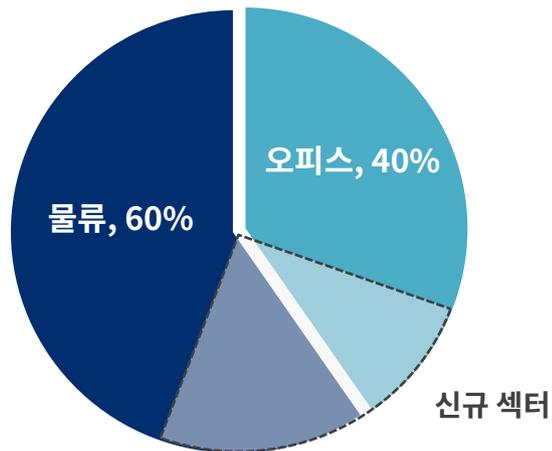


*) 출처: 한국리츠협회 (상장리츠 배당수익률은 해당 시점 주가 기준이며 해당 리츠들을 단순 평균하여 산정)

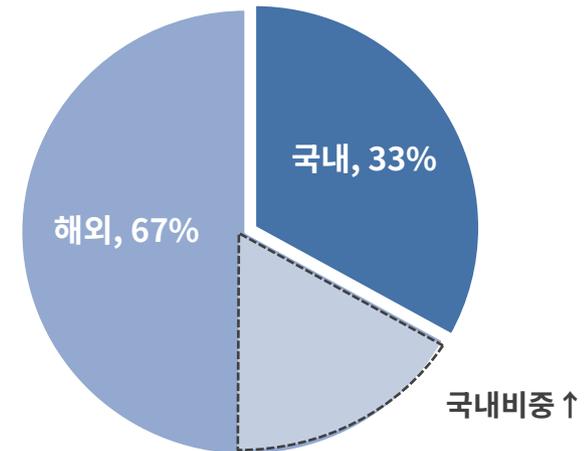
***) 예상 배당수익률은 국내오피스 cap rate 및 국고채 금리 기준으로 예상 수익률 가정

- 포트폴리오 다변화와 국내 비중을 늘려 안정성을 증대시키고 신규 섹터 투자를 늘려 수익성을 개선하고자 함

■ 포트폴리오 구성 목표



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



➔ 국내 비중 50% 이상으로 높여서 운용 지배력을 높이고 해외 비중을 낮춰 리스크 감소

- 도심권역 성장 섹터 자산을 300억원 내외로 투자하여 Value-add 전략 및 프로젝트 리츠 투자로 IRR 10~12% 이상 달성 목표

■ 투자 가이드라인(2024)

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

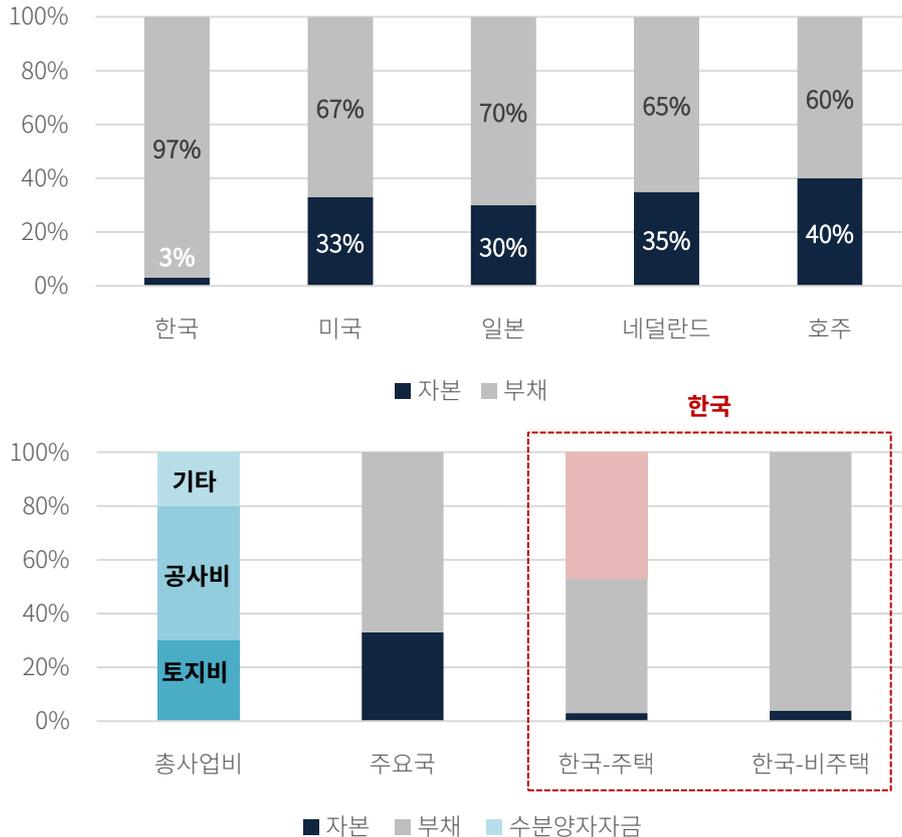
Mastern

별첨2 (프로젝트리츠)

STRICTLY PRIVATE & CONFIDENTIAL

- 국내 부동산 PF 구조에 대한 전반적인 개선 필요성과 공모상품인 리츠를 지원하는 차원으로 경제관계장관회의에서 리츠 활성화 방안을 발표하였으며 방안 중 프로젝트리츠 도입을 제시함

■ 국가별 부동산 PF 자본구조



■ 리츠 활성화 방안(경제관계장관회의: 24-11-2)

<p>리츠가 좋은 자산을 먼저 개발/편입할 수 있도록 지원</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업 특성 고려하여 규제 합리화한 <u>프로젝트리츠</u> 도입 • 투자대상 및 금융투자 확대 • 자금유보, 자산재평가
<p>국내 부동산 PF구조 개선</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 국내 PF구조는 높은 부채비율에 의존하고 있음 • 리츠는 공모상품인 점에서 막대한 개발 이익을 사회화하며 최소 자기자본비율 규제로 안정적인 구조로 투자 가능 • 리츠는 자본력이 높고 개발 전문성 축적

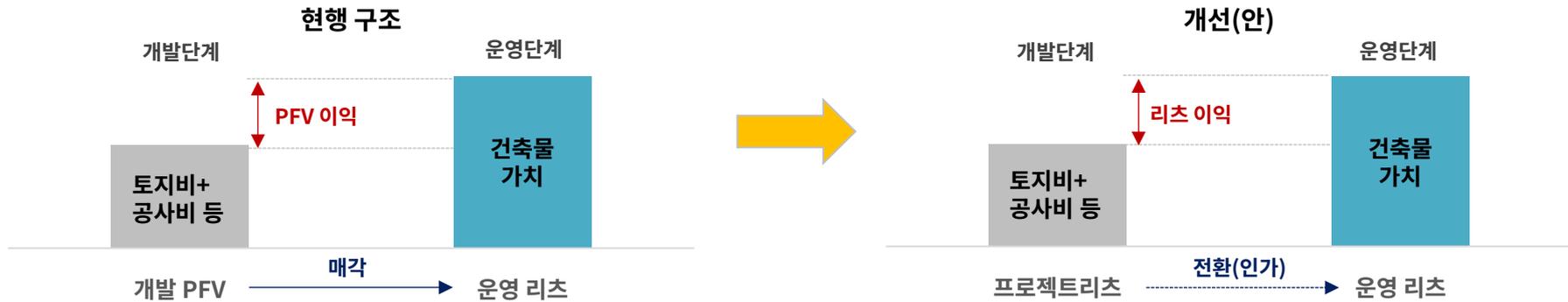
프로젝트리츠 도입 일정

추진과제	조치사항	일정
프로젝트리츠 도입		
프로젝트리츠 유형 신설	부투법 개정안 발의	'24년 하반기
비주택사업 보증체계 마련	건설산업기본법 개정안 발의	'24년 하반기

1) 출처: 국토부 보도자료, 리츠 활성화 방안(KDI 자료)

- 부동산 개발 시 리츠의 규제로 인해 ‘PFV 개발 후 리츠에 매각’하는 비효율적 방식으로 진행되고 있어 개선 필요
- 리츠가 부동산을 직접 개발하여 임대/운영하는 방식(‘프로젝트리츠 도입’)으로 개선하고자 함

프로젝트 리츠 도입(안)



조건 비교

구분		현행 리츠	프로젝트 리츠
개발	설립	인가	등록 (운영 전환 시 인가) *등록 시 사업계획 검증 생략하여 사업계획 변경 부담 완화
	주식 분산	1인 최대 50%	X
	보고	40건 (소재지, 상호, 자본금 등)	1건 (투자보고서)
	공시	17건 (재무제표, 최대주주 등)	X
운영	주식 공모	준공 후 2년 내 30% 이상 공모	준공 후 5년 내 30% 이상 공모

- 프로젝트리츠에 공공택지 매입우선권을 제공하고 개발 완료 후 운영리츠로 전환하거나 타리츠에 매각하여 리츠 시장 확대
- 마스턴프리미어리츠는 자산을 선별하여 프로젝트리츠를 개발단계에 공동투자하거나 추후 안정화된 자산 매입을 목표로 함

프로젝트리츠 투자 구조(안)

