

존경하는 마스턴프리미어리츠 주주 여러분께,

최근 당사 리츠의 주가 하락과 배당 감소로 주주 여러분께 큰 심려를 끼쳐드린 점, 자산운용을 책임지는 자산관리회사로서 깊이 사과드리며 무거운 책임을 통감합니다.

최근 상장리츠 시장 전반의 변동성과 불안감이 커지는 가운데, 당사 역시 막중한 책임감을 가지고 현재의 위기를 타개하기 위해 자산 운용 현황 및 향후 계획을 투명하게 말씀드리고자 합니다.

1. 보유 자산 현황 및 배당 감소 원인

현재 마스턴프리미어리츠가 보유한 국내외 자산은 공실 없이 장기 임대차계약을 통해 안정적으로 운용되고 있습니다. 다만 글로벌 거시환경 변화와 일부 섹터의 수급 변동이 복합적으로 작용하며 배당과 자산가치에 영향을 미치게 되었습니다.

자산별 구체적인 현황은 다음과 같습니다.

- 프랑스 아마존 물류센터 (당 리츠 100% 소유) : 아마존이 전체 자산을 임차하고 약8년의 잔여 임차기간이 확보되어 있으나, 프랑스 부동산 시장 조정과 가치 하락의 여파로 현재 배당 지급이 제한되고 있습니다.
- 프랑스 크리스탈 파크 오피스 (마스턴유럽제9호 사모부동산투자신탁 지분 약 13% 보유) : 현지 부동산 시장 침체로 자산 가치가 매입시점 대비 조정되었으며, 환헤지 정산 비용과 현지 차입 원리금 우선상환으로 인해 2024년 이후 배당금 지급이 중단된 상태입니다.
- 인천 항동 물류센터 (쿠팡 저온물류창고, 코크랩제52호 위탁관리부동산투자회사 지분 약 26% 보유) : 저온물류 시장의 일시적 공급과잉으로 작년 말 예정되어 있던 자산 매각 절차가 일시 중단되었습니다. 이에 주요 임차인(쿠팡)과의 장기 재계약 과정에서 불가피하게 실질임대료가 조정되고 최근 차입금리 상승이 더해지며 배당이 감소하게 되었습니다.

2. 유동성 리스크 해소 및 위기관리 로드맵

당사는 유동성 위기에 따른 불확실성을 조기에 차단하고 회수 가치를 현실화하기 위해 다음과 같은 자산 매각 로드맵을 추진하고자 합니다.

- 프랑스 아마존 물류센터 : 환정산과 현지 대출 만기(2027년 4월)에 따른 재무적 리스크를 선제적으로 제거하기 위해 금년 하반기 내 매각 완료를 목표로 절차를 신속히 진행하겠습니다.
- 프랑스 크리스탈 파크 및 인천 항동 물류센터 : 당사는 해당 자산의 운용 주체에 대한 매각 요청을 통해 지분 가치 현실화를 위해 노력하며 이를 위

해 인천 항동 물류센터의 매각 재개와 프랑스 크리스탈 파크의 자산 매각을 빠르게 요청하겠습니다. 필요시 보유 지분권 자체에 대한 매각도 병행 추진할 것이며 이는 (임시)주주총회에서 자산매각 등 안전을 상정하여 여러분의 의사를 직접 묻겠습니다.

3. 운용사 보수유예를 통한 자구 노력

당사는 주주 여러분께 고통 분담을 요청 드리기에 앞서, 운용사가 먼저 부담을 지는 것이 도리라고 판단하였습니다. 당사는 현재 자산관리보수 수취를 지속적으로 이연하고 있으며 자산 매각이 가시화되는 시점까지 이를 지속할 예정입니다.

4. 주주 소통 강화 약속

당사는 그동안 매년 1회 이상의 IR 개최와 매월 홈페이지를 통한 월간 보고서 공시를 통해 의무를 다하고자 노력해 왔으나, 주주님들의 기대에는 미치지 못했음을 깊이 통감합니다. 이번 주주서한을 홈페이지에 공식 게재하는 것을 시작으로, 앞으로 주요 사안 발생시 수시IR 및 홈페이지 등 다양한 채널을 통해 더욱 밀착하여 소통하겠습니다.

존경하는 주주 여러분, 현재의 위기를 극복하고 잃어버린 주주 가치를 현실화시키는 길은 매우 험난할 수 있습니다. 그러나 마스틴투자운용 전 임직원은 전사적 역량을 집중하여 자산 정상화와 매각을 통한 원본 회수율 극대화에 전사적 사활을 걸겠습니다. 주주 가치 보존과 리스크의 완벽한 종결을 위해 마지막까지 책임 있는 자세로 최선을 다하겠습니다.

주주님들의 지속적인 관심과 질책을 부탁드립니다. 감사합니다.

2026년 5월 마스틴투자운용

※ 본 서한의 향후 계획은 시장 상황 및 거래 상대방과의 협의 결과에 따라 변동될 수 있습니다