

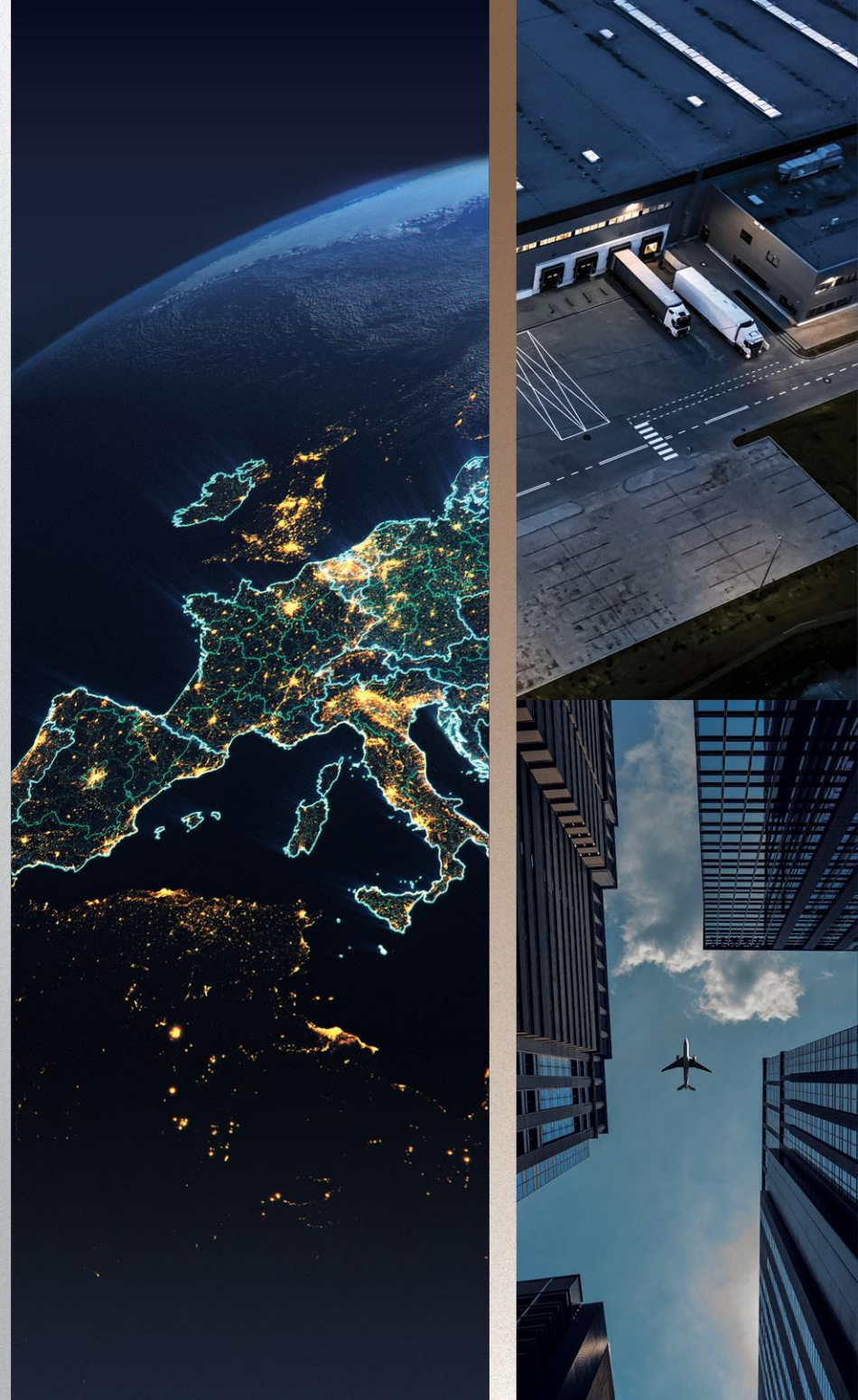
Investor Relations 2022

마스턴프리미어제1호리츠

프랑스 아마존 물류센터 | 인천 항동 스마트 물류센터 |

프랑스 크리스탈파크 오피스

Mastern
PREMIER



Disclaimer

본 자료는 마스턴투자운용 주식회사("자산관리회사")가 설립한 주식회사 마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사("리츠")에 대하여 정보를 전달하기 위한 목적으로 자산관리회사가 작성한 것입니다. 본 자료는 투자 권유 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.

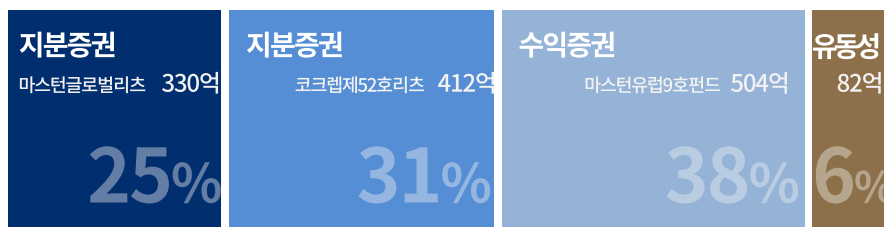
본 자료에는 자산관리회사 및 리츠의 장래에 대한 예측, 예상, 믿음, 판단, 전망 및 의견 등에 관한 내용이 포함될 수 있습니다. 이러한 예측정보는 위험 및 불확실성을 수반하며, 장래에 실제 발생하는 결과와는 다를 수 있습니다. 본 자료에 포함된 어떠한 내용도 자산관리회사 및 리츠의 과거, 현재 그리고 장래에 대한 진술, 보장 및 확약에 해당하지 아니하며 그와 같이 해석되어서는 안됩니다.

부동산 업계의 선두주자인 마스턴투자운용의 첫번째 공모 상장 리츠

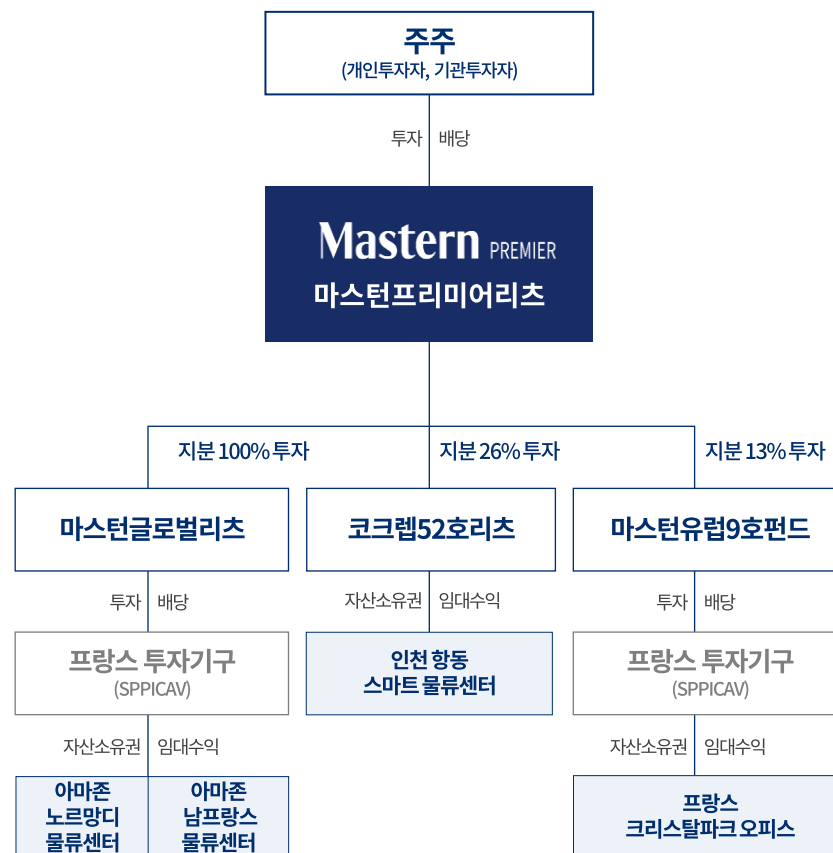
회사 개요

부동산투자회사명칭	주식회사 마스턴프리미어1호위탁관리부동산투자회사
자산관리회사(AMC)	마스턴투자운용(주)
설립일	2020년 2월 28일
영업인가일	2020년 6월 10일
상장일	2022년 5월 31일
사업연도	매년 3월말, 9월말 (배당주기 6개월)
발행 주식 수	26,580,000 주
배당 수익률	6.01% (5년간 연환산 목표수익률)
시가 총액	1,148억 (2022.09.30 기준)

자산 포트폴리오 구성



리츠 구조



안정적인 임차인을 보유한 지역별/자산별 분산 투자 포트폴리오 보유

해외 · 선매입 · 물류센터

프랑스 아마존 물류센터



amazon

임대율	잔여임대차기간
100%	12년(+9)

아마존이 직접 선택한
전략적 물류요충지 포트폴리오

국내 · 선매입 · 물류센터

인천 항동 스마트 물류센터



coupang

임대율	잔여임대차기간
100%	4년(+5+5)

2020년 8월 선매입계약으로
우수한 가격 경쟁력 확보

해외 · 코어 · 오피스

프랑스 크리스탈파크



pwc IFF  ADELIUS
ESTÉE LAUDER IT OPS SPECIALISTS

임대율	잔여임대차기간
100%	6년

도심 속 자연을 품은 오피스,
포스트 코로나 최적의 자산

아마존이 직접 선택한 물류센터 포트폴리오



물류센터의 전략적 요충지



아마존이 직접 선별한 위치



풍부한 배후 인구



향후 인구 상승 기대 지역



자산 개요

구 분	노르망디	남프랑스
대지면적	65,655㎡ (19,861평)	47,661㎡ (14,417평)
연면적	9,856㎡ (2,981평)	7,070㎡ (2,138평)
임대면적	7,623㎡ (2,306평)	5,746㎡ (1,737평)
규모	2층 (1층-창고, 2층-사무실)	2층 (1층-창고, 메자닌층-사무실)
준공연도	2022년 3월	2022년 3월
주차 가능 대수	총 646대 (일반 158대, Van 488대)	총 532대 (일반 230대, Van 302대)

임대차 현황



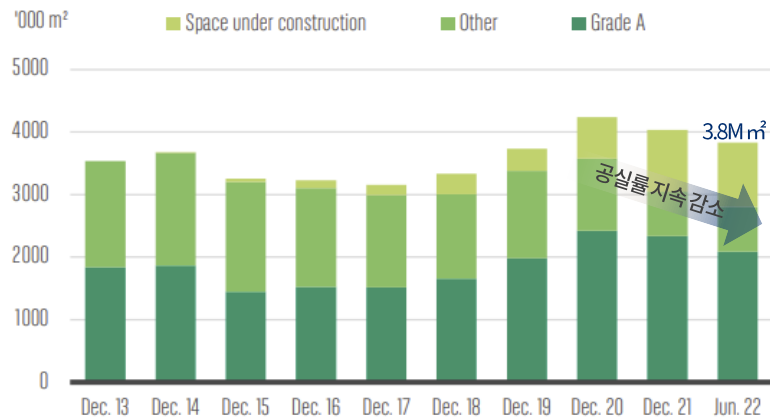
amazon

구 분	내 용
임차인	Amazon France Transport SAS (Amazon 100% 자회사)
설립연도	2016년
업 종	택배 및 물류운송업
기업경쟁력	글로벌 물류 및 E-Commerce 매출 순위 1위 시가총액 1.86조 달러(NASDAQ)
임대기간	2022.04 ~ 2034.04 (중도해지 불가 및 9년 연장옵션 보유)

프랑스 물류 시장은 공실률 감소 추세를 보이며, 금리 상승으로 인한 cap rate 소폭 감소

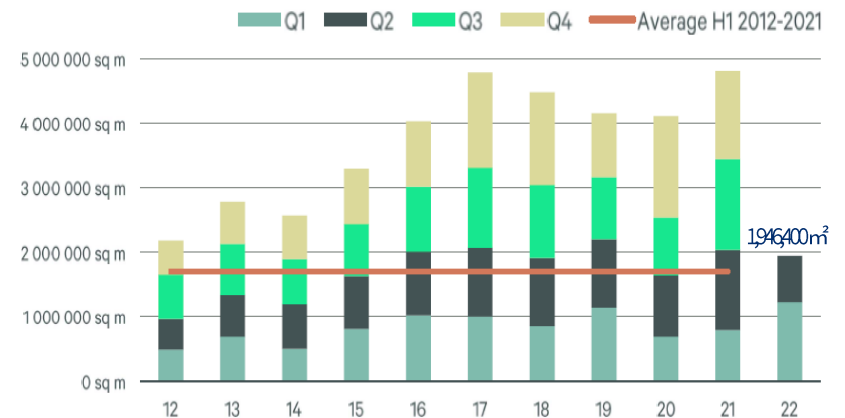
프랑스 물류 공급예정 및 공실 추이

Availability within a year

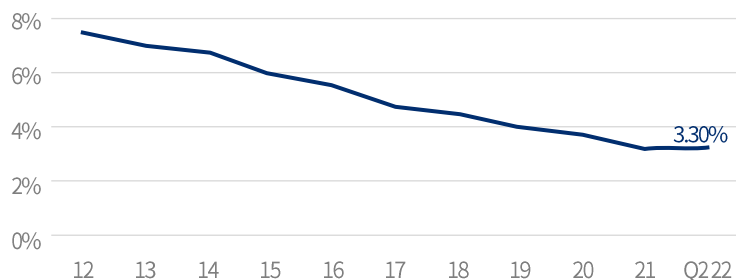


프랑스 물류 임대 수요 추이

Logistics take-up



프랑스 물류 cap rate

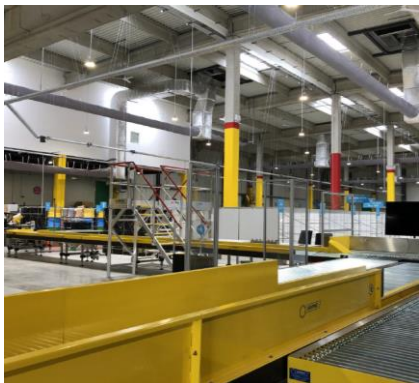


Source: CBRE Research BNP Paribas real estate, Q2 2022

- 프랑스의 물류센터 공실률은 역사적으로 낮은 수준인 3.6%를 기록
- 준공예정 물량이 증가함에도 불구하고 건설비용, 수익률 감소 등으로 실제 공급 둔화 가능성이 있음
- 수요의 증가와 공급부족의 불균형으로 프랑스 전역으로 임대료의 상승 추이 확인
- 거시경제 전망 및 불확실한 글로벌환경으로 인해 2022년 거래 감소 예상되며, cap rate 소폭 상승이 확인됨

프랑스 물류센터는 1분기 준공 이후, Amazon 물류센터로 안정적 운영 중임

Perpignan



Caen



포스트 코로나시대 최적의 자산, 크리스탈파크



우수한 입지



글로벌 오피스 시장, 파리



포스트 코로나 자산



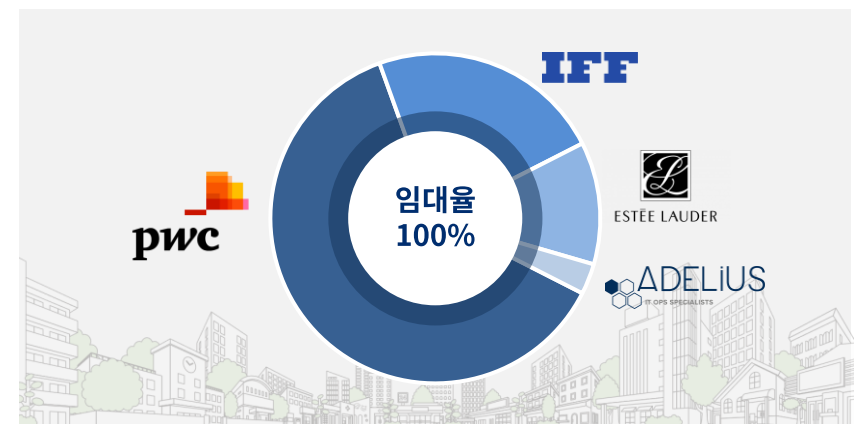
우량 임차인의 선택



자산 개요

구 분	내 용
자산명	Crystal Park (Crystal Parc)
위치	62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine, France
준공 연도	2003년 (2018년도 레노베이션 완료)
수용 인원	4,100명
연면적	44,944㎡ (13,596평) * 서비스센터동(Crystal Club) (4,282㎡ / 1,295평) 포함
임대면적	39,928㎡ (12,099평) * 서비스센터동 임대면적 불산입
대지면적	28,656㎡ (8,668평) * 2 헥타르(20,000㎡ / 6,000평) 크기의 공원부지 포함
규모	7F / B2F
주차 가능 대수	719대

임대차 현황



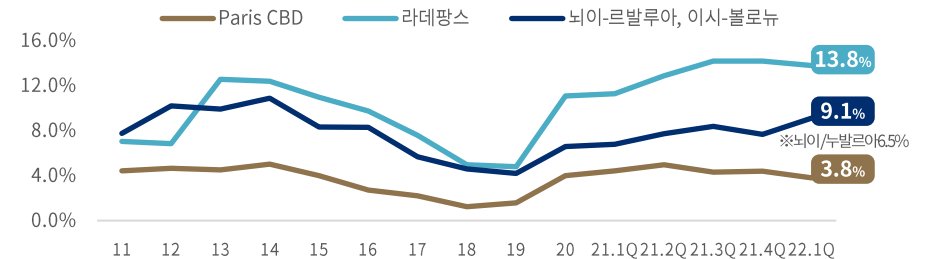
뇌이-르발루아는 공실률 유지 및 임대료 상승을 보이는 권역으로 오피스 수요-공급의 균형 이루어짐

공급 대비 임대 수요 흡수에 소요되는 평균 연수 비교

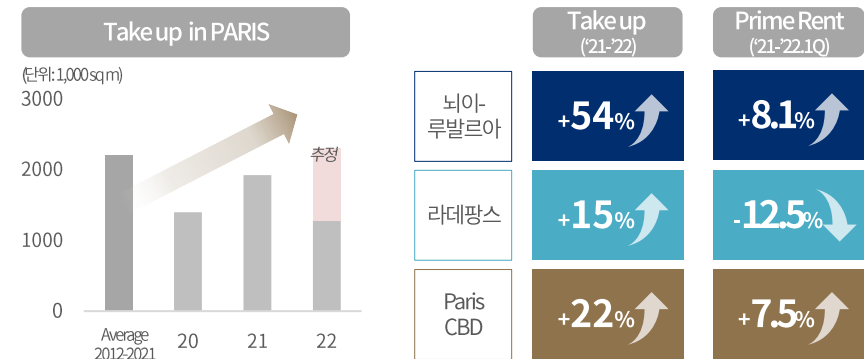


파리 오피스 권역 중 라데팡스 지역은 임대 수요 대비 공급이 많은 상황이며,
본 건이 위치한 뇌이-르발루아 지역의 경우 적절한 균형이 이루어진 시장

오피스 권역별 공실률 추이



오피스 권역별 Take up 및 임대료



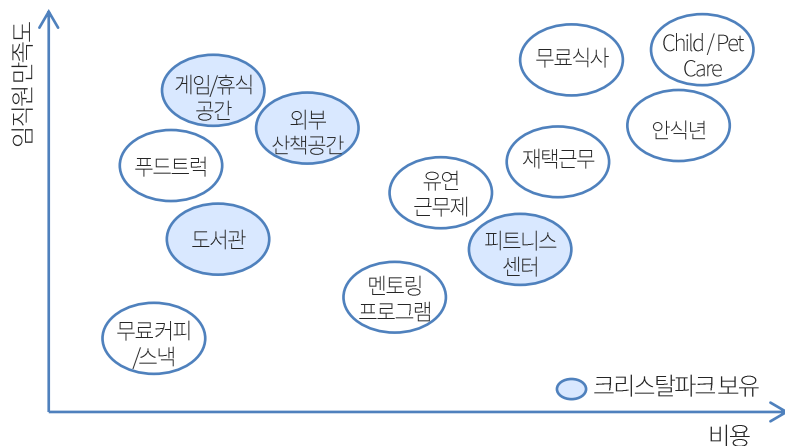
거시경제의 불안정한 상황 속 파리 오피스 시장은 회복세를 보임
특히, 뇌이-르발루아 권역은 당해 흡수면적 증가와 임대료 상승 예상됨

크리스탈파크는 6천평의 공원 및 임차인 편의시설을 보유한 포스트 코로나 시대 최적의 자산임

포스트 코로나 시대 오피스 환경

COVID-19 이후 근로자의 **근무환경 개선**에 대한 니즈의 증가,
기업들은 **공간의 효율성 및 어메니티 확충**에 관심을 가지고 있음

코로나19로 재택근무를 경험한 근무자들은 재택근무의 효율성을 경험
재택근무 종료 이후 출퇴근의 가치가 있는 편의시설을 갖춘 직장 선호
Free meal, Childcare, Fitness center, Game area, Outdoor
walking space에 대한 수요가 높음



크리스탈파크 오피스

1,000평에 이르는 **프라이빗 공원**을 보유하고 있는 친환경 오피스로,
임차인만을 위한 어메니티를 제공하는 건물(크리스탈 클럽)을 갖춰
차별화된 근무환경 및 편의시설을 제공

스태프 식당(900석), 공원 카페테리아, 운동시설(550㎡),
CCTV, 회의실, 강당(138석) 등



(Source: AMENITIES THAT MATTER: WHAT BRINGS EMPLOYEES BACK TO THE OFFICE, 2021, C&W)

최신 물류 트렌드의 결정체, 쿠팡 임차 신축 저온 물류센터



물류 인프라의 최적의 입지

Cap 5.18% 매입 자산으로
시세대비 높은 가격경쟁력전층 접안, 자주식 램프 등
최신 스펙의 물류센터

향후 인구 상승 기대 지역



자산 개요

구 분	내 용
자산명	인천항동 스마트 물류센터
위치	인천광역시 중구 항동7가95-3, 96
준공 연도	2021년 3월
대지 면적	24,779㎡ (7,496평)
건축 면적	17,320㎡ (5,239평)
연면적	88,235㎡ (26,691평)
건폐율/용적률	69.90%/282.83%
규모	지상 7F(창고 및 사무시설 6개 층), 최고높이 56.60m
주차대수	205대 (법정 173대)

임대차 현황

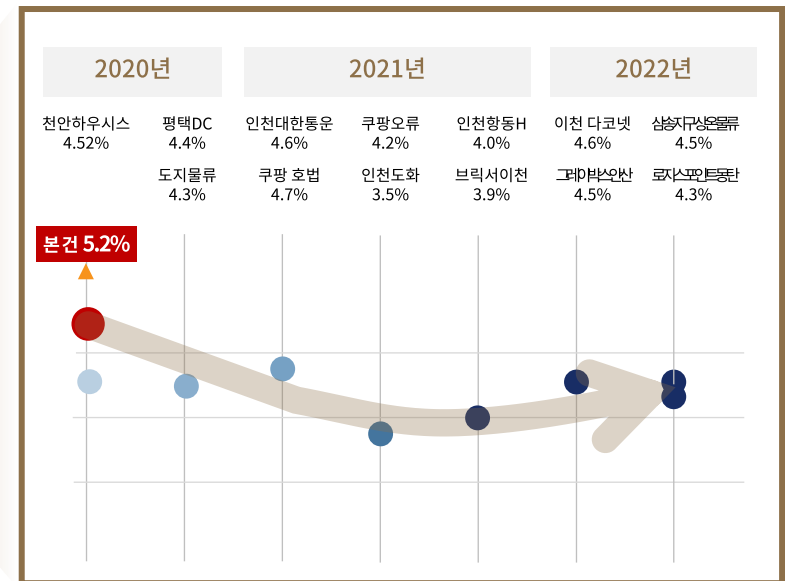
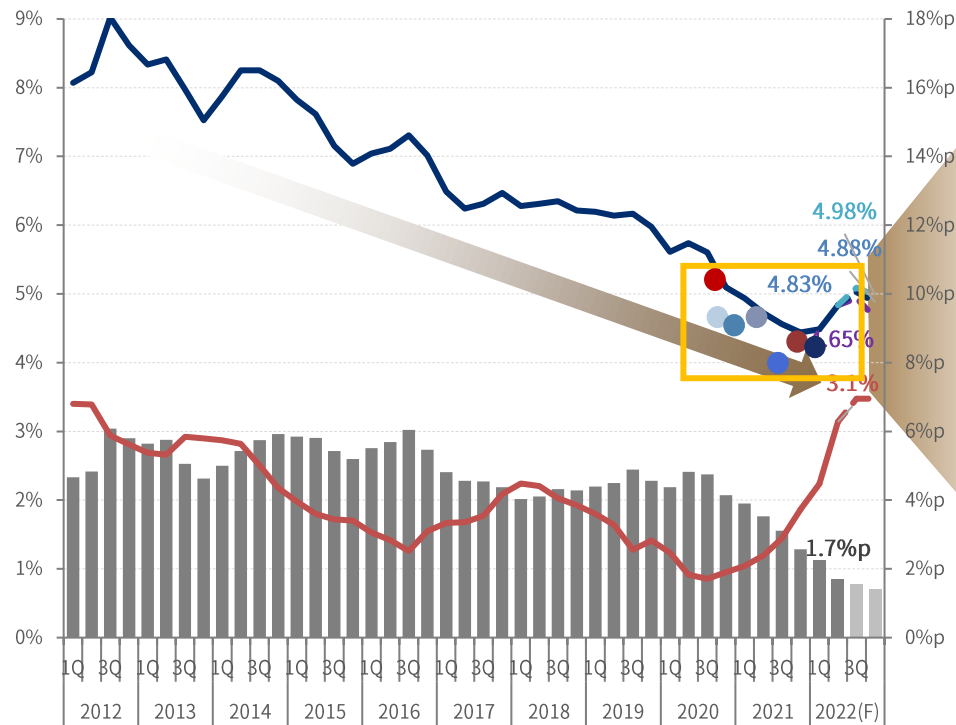
구 분	내 용
임차인	쿠팡
설립연도	2010년
업 종	전자상거래 플랫폼, 오픈마켓 택배 및 물류운송업
기업경쟁력	국내 쇼핑몰 업체 거래액 2위 뉴욕증권거래소 상장, 국내기업 시가총액 3위
임대기간	2021.04.10 ~ 2026.04.09 (5년) (중도해지불가 및 2차에 걸친 연장옵션 보유)



coupang

수도권 물류센터 cap rate은 금리인상 등으로 소폭 상승 가능성 있으며, 본건은 선매입 건으로 가격경쟁력 보유

국내 수도권 물류센터 Cap Rate 추이 및 전망



Spread (Gray bar)
 Cap. Rate 긍정적 (Purple dashed line)
 Cap. Rate 중립적 (Blue solid line)
 Cap. Rate 보수적 (Cyan dashed line)
 국고채(3년) (Red solid line)

·출처: 마스턴투자운용전략리서치팀,한국은행

임차인의 자체 투자를 통한 스마트물류센터화로 계약기간 연장 및 매각가 상승 기대



구분	내용
임차인	쿠팡(주)
소재지	인천시 중구 항동7가95-3, 96
임대면적	임대면적: 26,691평 (임대율 100%)
임대차 기간	21.4.10 ~ 26.04.09 (5년 만기)
잔여 WALE	3.5년 (22년 9월말 기준)
연장 옵션	5년 + 5년 연장 옵션



쿠팡 자체 Capex 투자를 통한
‘스마트 물류센터화’ 진행 중 (700억 수준 추정)

임차인 사용 공간에 대한 직접 투자를 고려하여
향후 임대차 만기 시점(26년 4월)에
임대차계약 연장 가능성 상승

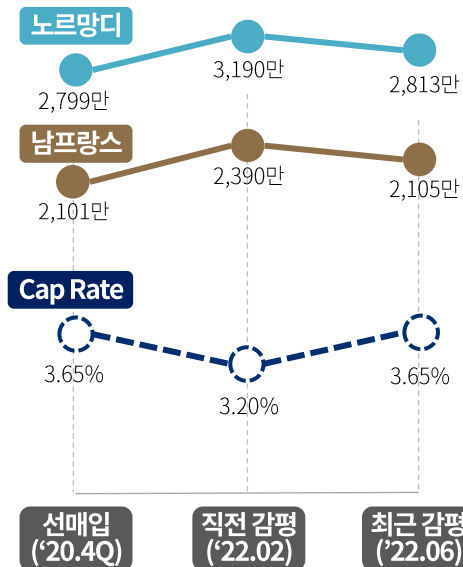
임대차계약 연장에 따라
**안정적인 임차인 + Wale 확보 → 성공적 매각
가능성 상승**



최근 금리 상승에 따른 영향으로 할인율 반영한 일부 자산 평가가격 조정되었지만 투자 금액 대비 높은 수준

프랑스 아마존 물류센터

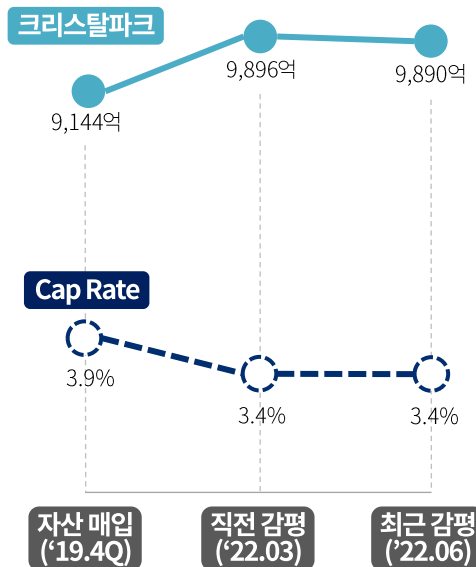
(단위: 유로)



4분기 기준 ILAT 상승률 반영 시(5.7% 예상)
감정평가금액 재상승 예상

프랑스 크리스탈파크 오피스

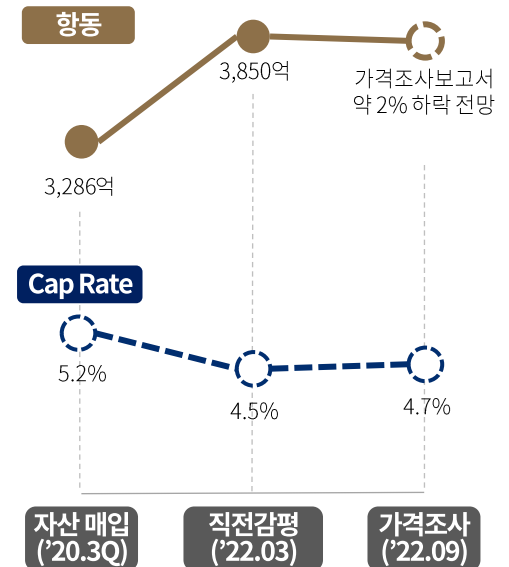
(단위: 원)



최근 금리상승 기조에도 불구하고
뇌이-르발루아지역 내 부동산 투자 수요 균형

인천 항동 스마트 물류센터

(단위: 원)



최근 금리상승 기조에도 불구하고
매입가 대비 높은 수준 보유

물가 지수 및 GDP 상승에 따른 프랑스 자산의 임대수익 및 감정가 상승 예상

프랑스 자산 임대료 상승 예상

크리스탈파크오피스

아마존 물류센터 Caen

아마존 물류센터 Perpignan

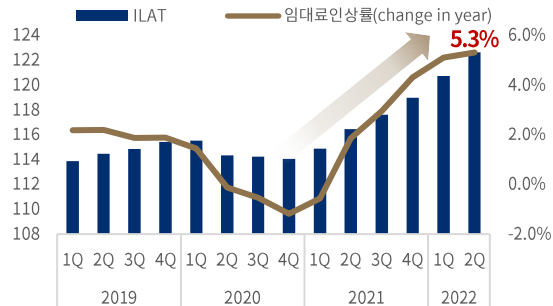
프랑스 자산 2023년

임대료 상승률 예측

약 **5.7%**※ 2022년 3Q, 4Q
ILAT 지수 상승률 추정연간 ILAT 지수 상승률을
임대료 인상 기준으로 사용

ILAT 지수

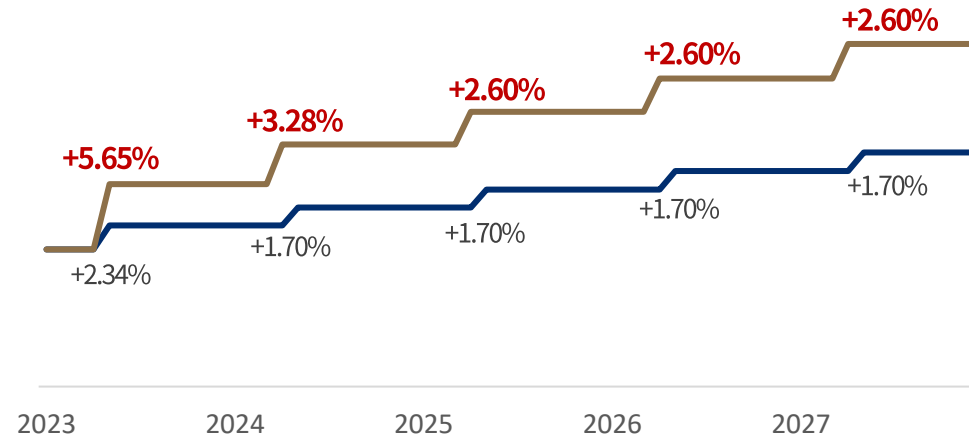
프랑스 상업용 부동산 임대료 인상 기준으로 주로 사용.
프랑스 CPI 50%, GDP 25%, ICC(건설비용지수) 25%를 반영
프랑스 통계국 (INSEE)에서 매분기 발표



프랑스 자산 5년간 임대료 예측

ILAT 지수 반영 임대료 인상률 예측

— 증권신고서 모델 상 계획 임대료 — 22년 9월 기준 ILAT 추정 반영 임대료



※ 2022년 연말 예상되는 경제지수를 반영한 추정분이며, 임차인별 인상 시점에 따라 달라질 수 있음