주주 안내문

㈜마스턴프리미어제 1 호위탁관리부동산투자회사

자리츠 보유 프랑스 아마존 물류센터(Caen·Perpignan)

매각 완료 관련 안내

자산관리회사 마스턴투자운용㈜

2026. 11. 13.

본 자료는 주주의 이해를 돕기 위한 정보 제공 목적으로 작성되었으며 투자권유를 목적으로 하지 않습니다. 금액 및 예상 현금흐름은 거래비용, 세금, 이자, 환율 및 최종 정산 결과에 따라 변동될 수 있습니다.

안내 말씀

존경하는 마스턴프리미어리츠 주주 여러분,

평소 마스턴프리미어리츠(이하 '당사')에 보내주신 관심과 신뢰에 깊이 감사드립니다. 지난 5 월 주주서한을 통해 말씀드린 자산 매각이 완료되어, 주요 경과와 결과를 주주 여러분께 안내드립니다.

당사가 자리츠인 ㈜마스턴글로벌위탁관리부동산투자회사(이하 '마스턴글로벌리츠')를 통해 보유한 아마존 Last Mile 물류센터 2 개 자산(Caen·Perpignan, 이하 '본건 자산')의 매각이 2026 년 10 월 28 일 완료되었습니다. 총 매매가격은 EUR 32,500,000 이며, 2026 년 10 월 28 일 매매기준율 1,473.8 원/EUR 적용 시 약 479.0 억원입니다.

본건 자산은 안정적으로 임대되어 왔으나, 2022 년 취득 이후 유럽의 금리 상승과 부동산 투자자의 요구수익률(Cap. Rate) 상승 등으로 자산의 감정평가액은 지속적인 하락세를 보였으며, 단기간 내 자산가치가 반등할 가능성도 제한적이라고 판단하여 매각 추진이 불가피하다고 판단했습니다. 이에 따라 2027 년 4 월 예정된 현지 차입금 및 통화스왑(CRS) 만기에 대비한 상환 및 정산 재원 확보가 필요한 상황이었습니다.

이에 당사는 보유 연장, 리파이낸싱 및 매각 방안을 비교·검토한 결과 매각을 추진하기로 결정하였으며, 이후 경쟁입찰을 진행하였습니다. 입찰 결과 매매가격, 거래 이행 능력 및 클로징 안정성을 종합적으로 고려하여 EDR 을 최종 매수자로 선정하였고, 2026 년 10 월 28 일 거래를 종결하였습니다.

다만, 매매가격이 최초 취득가격에 미치지 못해 손실이 예상되는 점을 무겁게 받아들이고 있으며, 주주 여러분의 기대에 부응하지 못한 점에 대해 진심으로 송구스럽게 생각합니다. 본 안내문에서는 매각의 주요 내용과 배경, 손실 발생 사유, 매각대금 정산구조 및 향후 영향을 설명드리고자 합니다.

총 매매가격 전액이 당사에 유입되거나 배당재원으로 활용되는 것은 아닙니다. 매각대금은 현지 차입금과 거래비용, 세금 및 유보금, 통화스왑과 국내 부채 정산 등에 우선 사용되며, 최종 회수금액과 회계상 처분손익은 모든 정산이 완료된 후 확정됩니다. 배당 관련 사항은 필요한 절차를 거쳐 추후 공시하겠습니다.

당사는 후속 정산을 차질 없이 마무리하고 주요 진행 상황을 투명하게 전달드리겠습니다. 앞으로도 주주가치 보전을 최우선으로 두고 책임 있는 운용에 최선을 다하겠습니다. 감사합니다.

2026 년 11 월 13 일

㈜마스턴프리미어제 1 호위탁관리부동산투자회사

자산관리회사 마스턴투자운용㈜

1. 매각 대상 및 주요 거래조건

1) 매각 대상 및 거래 개요

본건은 당사의 자리츠인 마스턴글로벌리츠가 프랑스 현지 투자기구를 통해 보유한 물류센터 2 개소를 매각한 거래입니다.

구분	내용
매각 대상	프랑스 아마존 Last Mile 물류센터 2 개소 (Caen·Perpignan)
임차인	Amazon
보유 구조	마스턴프리미어리츠 → 마스턴글로벌리츠 → SCI OMEGA DEUX → SCI SIGMA DEUX FRANCE → 본건 자산
현지 매도인	SCI SIGMA DEUX FRANCE
거래 상대방	Edmond de Rothschild*
거래 방식	부동산 직접매각(Asset Deal)
매매 가격	EUR 32,500,000 / 약 479.0 억원 (1,473.8 원/EUR)
매각 완료일	2026 년 10 월 28 일
공시일	2026 년 10 월 29 일(거래소 공시)

* 본건의 실질 매수 주체는 RI France DKT 2 SCI France 이며, EDR 은 해당 펀드의 자산운용사(GP)입니다.

2) 대상 자산 개요

구분	Caen (Moult)	Perpignan (Rivesaltes)
준공	2022 년 3 월	2022 년 2 월
연면적	9,856 ㎡	7,070 ㎡
임대면적	7,623 ㎡	5,746 ㎡
2026 년 연임대료	EUR 1,283,287	EUR 963,550
잔여 임대기간	약 7.4 년 (2026 년 10 월 기준)	약 7.4 년 (2026 년 10 월 기준)

2. 자산 매각 배경 및 주요 경과

1) 매각 추진 주요 사유

(1) 프랑스 물류시장 침체 및 투자 트렌드 변화 | 취득 당시에는 전자상거래 성장과 도심 물류시설 수요 확대에 대한 기대감으로 자산가치가 높게 형성되었습니다. 그러나 이후 금리 상승과 부동산 투자시장 위축으로 투자자들의 요구수익률이 높아지면서 자산가치가 하락하였고, 본건 자산의 현지 감정평가액은 2022 년 취득 이후 반기마다 실시한 감정평가에서 지속적인 하락세를 보여, 단기간 내 자산가치가 반등할 가능성이 낮을 것으로 판단하였습니다. 본건 자산은 신용도가 높은 Amazon 과 장기 임대차계약을 체결해 안정적인 현금흐름이 기대되는 장점이 있으나, 대도시 핵심권역에서 떨어진 입지와 향후 대체 임차인 확보 가능성에 대한 보수적인 평가가 매수가격에 반영되었습니다.

또한 최근에는 우량 단일 임차인 자산보다 복수 임차인을 통해 공실 및 임대수익 변동 위험을 분산할 수 있는 물류창고에 대한 선호가 높아지는 등 시장의 투자 기준도 변화하였습니다.

(2) Cash Trap(현금유보) 및 배당 제한 장기화 방지 | 현지 감정평가액 하락으로 대출약정상 Cash Trap 이 반복적으로 발동하면서, 임대료는 정상적으로 수취되었으나 현지 대출 약정에 따라 대출 상환에 우선 사용되었습니다. 이에 따라 모리츠로의 배당이 제한되어 안정적인 임대수익이 당사의 배당재원으로 이어지지 못했습니다.

(3) 2027 년 4 월 대출 만기 선제 대응 | 현지 선순위 차입금의 만기는 2027 년 4 월 22 일로 예정되어 있습니다. 주지하다시피, 지난 2024 년 4 분기 이후 감정평가액 하락에 따른 현지 대출금 일부에 대해 즉각적인 상환 절차를 이행한 바가 있습니다. 이러한 상황에서 자산을 계속 보유할 경우 도래하는 대출 만기 시점의 리파이낸싱 과정에서 추가 원금 상환, 금리 및 수수료 상승에 따른 자기자본의 추가 투입이 불가피할 것으로 판단했습니다.

(4) 통화스왑(CRS) 만기와 환정산 재원 확보 | 마스턴글로벌리츠의 통화스왑은 2027 년 4 월 19 일 만기이며 계약금액은 약 EUR 23.83M 입니다. 자산을 매각하지 않을 경우 현지 리파이낸싱과는 별도로 환정산 재원을 확보해야 하며, 정산 시점의 환율과 이자·수수료에 따라 원화 부담이 확대될 수 있어, 매각대금으로 관련 채무를 정산하고 불확실성을 줄일 필요가 있다고 판단했습니다.

(5) 경쟁입찰 결과와 클로징 안정성 | 당사는 만기 연장, 리파이낸싱 및 매각을 비교하고 다수 투자자를 대상으로 경쟁입찰을 실시했습니다. 최종 선정 제안은 다른 제안보다 가격이 높았으며, 매수자의 자금조달 능력과 클로징 안정성도 우수했습니다. 이를 종합적으로 고려하여 대출 만기 전에 거래를 종결하는 것이 합리적이라고 판단했습니다.

2) 매각 추진 및 가격 협상 경과

시점	주요 진행 내용
2025 년 12 월	매각 착수
2026 년 1 월	매각주관사 선정 입찰
2026 년 2 월	BNP Paribas*를 매각주관사로 선정
2026 년 3~5 월	잠재투자자 49 개사 대상 마케팅(MIPIM** 참석), 3 개사 인수의향서 접수
2026 년 5 월	EDR 우선협상대상자 선정
2026 년 5~7 월	우선협상대상자와 추가 협상을 거쳐 매매가격을 EUR 32.50M 으로 상향 합의
2026 년 8 월 5 일	사전매매계약 체결
2026 년 10 월 28 일	최종 매매계약 체결 및 거래 종결
2026 년 10 월 29 일	거래소 공시

* BNP Paribas 는 프랑스 파리에 본사를 두고 있고, 유럽 상업용 부동산 시장에서 최상위권 종합 금융·부동산 서비스 그룹으로 평가받고 있습니다.

** MIPIM(Marche International des Professionels de l'Immobilier)은 프랑스 칸에서 개최되는 세계 최대 규모의 국제 부동산 박람회로 2026 년 기준 90 개국에서 2 만 명 이상이 참가하였습니다.

3) 최종 제안 비교

매수희망자	최종 제안금액	비고
EDR(우선협상대상자)	EUR 32.5M	선정 / 거래 종결
2, 3 순위 제안사	EUR 30M 내외	비선정
S 사*	EUR 29M 후반	비선정 (수의제안)

* S 사의 제안은 정식 입찰 전에 접수된 수의제안으로, 시장가격을 판단하기 위한 참고자료로 포함하였습니다.

EDR 측 제안액은 다른 2 개 제안의 평균보다 약 EUR 2.5M, 약 8.3% 높았습니다. 당사는 거래가격뿐 아니라 매수자의 자금조달과 거래 이행 가능성, 대출 만기 전 클로징 안정성을 함께 고려했습니다.

4) 프랑스 물류센터 최근 거래사례 비교

구분	시점	자산명 (지역 또는 임차인)	면적 / 자산수	임차인 / WALE	매매가격	€/㎡	Cap. Rate
단일	2026 (e)	Mauguio	4,561 ㎡ / 1 개	DPD / 12 년	EUR 8.7M	1,908	6.55%
단일	2024 Q3	Rosières-aux Salines	5,042 ㎡ / 1 개	GLS / 12 년	EUR 9.2M	1,819	5.70%
포트폴리오	2025 Q4	Stella	34,080 ㎡ / 2 개	6.0 년	EUR 27.1M	794	7.22%
포트폴리오	2025 Q4	Track	35,896 ㎡ / 9 개	9.0 년	EUR 39.3M	1,095	7.70%
본건	2026 Q4	Caen·Perpignan	16,926 ㎡ / 2 개	Amazon / 약 7.4 년	EUR 32.5M	1,920	6.91%

* 출처: BNP Paribas Real Estate, Investment Transactions – Courier(프랑스 현지 물류시장 리포트)

* 포트폴리오 거래는 여러 지역에 분포한 자산으로 구성되어 특정 지역을 단일 표기하기 어려운 경우, 자산명 또는 주요 임차인을 기재했습니다.

현지 시장자료 중 본건과 물류 용도, 임차구조, 규모, 임대기간 및 자산 수 중 일부 특성이 유사한 최근 거래를 선별했습니다. 다만 거래별 소재지, 임차인, 자산 수와 규모 등이 달라 직접적인 가격 비교에는 한계가 있습니다. 본건의 ㎡당 매매가격은 약 EUR 1,920 으로, 비교 사례 대비 높은 수준입니다. Cap. Rate 는 약 6.91%로 표에 포함된 거래 사례의 범위(약 5.70~7.70%) 내에 위치합니다. 이러한 비교 한계를 감안하더라도, 본건은 경쟁입찰을 통해 비교사례 대비 높은 수준의 ㎡당 매매가격으로 거래를 종결했습니다.

3. 매각관련 세부사항

1) 취득가격과 매각가격 비교

항목	2022 년 취득	2026 년 매각
취득·매각가격	EUR 49.01M	EUR 32.50M
Cap. Rate	약 4.03%	약 6.91%
원화 환산 참고	약 655.3 억원 (1,337.0 원/EUR)	약 479.0 억원 (1,473.8 원/EUR)

유로화 기준 매각가격은 EUR 32.50M 으로 취득가격 EUR 49.01M 와 대비해서 약 66.3%에 해당하는 금액입니다. Cap. Rate 는 약 4.03%에서 약 6.91%로 2.88%p 상승했습니다. 자산가치는 일반적으로 순영업소득(NOI)을 Cap. Rate 로 나누어 산정하므로, 임대수익이 유사하더라도 Cap. Rate 가 상승하면 자산의 평가가치는 하락합니다. 2022 년 이후 유럽의 금리 상승과 부동산 투자심리 위축으로 시장 요구수익률이 높아지는 등 Cap. Rate 가 상승했으며, 현지 자산감정평가액은 2022 년 매입 이래 지속적으로 하락하였습니다.

2) 손실 발생 주요 원인

(1) 금리 및 조달비용 상승 | 자산 취득 이후 유럽의 기준금리와 대출금리가 상승하면서 이자 비용과 리파이낸싱 부담이 증가했습니다.

(2) Cap. Rate 상승 | 투자자의 요구수익률 상승이 자산가치 하락으로 이어졌습니다. 본건 자산 취득 이후 시장금리 상승으로 Cap. Rate 가 상승했고, 이는 자산가치 하락의 주요 요인으로 작용했습니다.

(3) 프랑스 물류시장 재평가 및 자산 특성 반영 | 취득기인 2021~2022 년에는 전자상거래의 고성장 기대와 저금리 환경이 프랑스 물류센터 가격에 반영되었습니다. 이후 팬데믹 특수의 정상화, 인플레이션과 소비 둔화, 유럽 금리 상승 및 부동산 거래 유동성 감소가 겹치면서 물류자산 전반의 요구수익률이 높아졌습니다. 본건은 Amazon 이 전체 자산을 장기 임차하고 있다는 장점이 있으나, 비핵심 권역 입지와 단일임차 구조, 향후 대체 임차인 확보 및 자산 범용성에 대한 우려가 가격에 추가 반영되었습니다. 이에 임대료가 취득 당시보다 증가했음에도 시장의 요구수익률 상승과 자산 특성에 대한 보수적 평가가 매매가격에 반영되었으며, 최종 매매가격을 기준으로 산정한 Cap. Rate 는 약 6.91%입니다.

(4) 정치·대외 불확실성 | 2024 년 총선 이후 프랑스 의회 내 정치적 분절과 재정정책의 불확실성이 이어지면서 기업과 투자자의 의사결정이 보수적으로 이루어졌습니다. 또한 2027 년 대통령 선거를 앞두고 있어 정책 불확실성과 중동 지역의 지정학적 긴장에 따른 에너지 가격·물가 변동 위험도 투자심리에 부담으로 작용했습니다. 이러한 요인은 자산가치 하락의 직접적인 원인은 아니지만 부동산 투자자의 요구수익률과 가격 판단을 보수적으로 만드는 시장 환경으로 작용했습니다.

3) 매각대금의 정산 흐름

본건 자산(Caen·Perpignan)의 매각대금 EUR 32.50M 은 프랑스 현지 차입금과 거래비용 등을 정산한 후 마스턴글로벌리츠에 유입되며, 이후 통화스왑(CRS) 환정산과 국내 차입금 등을 정산할 예정입니다.

(1) 현지 선순위 대출 원리금 상환

(2) 매각자문·법률·세무 비용 및 제세금 지급

(3) 현지 투자기구(PropCo·HoldCo) 정산

(4) 마스턴글로벌리츠의 통화스왑(CRS) 환정산 및 국내 차입금 상환

(5) 최종 회수금액 및 배당 가능액 확정

4) 예상 회수금액 및 손실 규모

구분	EUR	원화 환산액	적용환율	비고
최초 투자금액	53,733,878	718.4 억원	1,337.0 원/EUR	
최종 매각금액(a)	32,500,000	479.0 억원	1,473.8 원/EUR	취득가격 (EUR 49.01M) 대비 66.3%
투자금액 대비 하락률	39.5%	-	-	
매각 부대비용(b)	596,121	8.8 억원	1,473.8 원/EUR	매각자문 수수료 등
현지 보유 현금(c)	374,966	5.5 억원		
현지 차입금 상환(d)	23,237,500	342.5 억원		
통화스왑 환정산액*(e)	-	32.1 억원		
회수금액 **(f)=(a)-(b)+(c)-(d)-(e)**	-	101.2 억원		환정산 후
기투입 자기자본(g)	26,557,981	355.1 억원	1,337.0 원/EUR	
원본 회수율* (f)/(g)**	28.5%	-	-	배당 미포함 기준

* 통화스왑 환정산액은 2026 년 10 월 28 일 매매기준율을 적용하여 산정한 예상액이며, 실제 정산 시점의 환율·이자·수수료 등에 따라 변동될 수 있습니다.

** 실제 회수금액은 환율 및 최종 정산 결과(미지급비용 등)에 따라 변동될 수 있습니다.

*** 원본회수율은 본건 자산의 매각대금과 현지 보유현금에서 매각 부대비용, 현지 차입금 및 통화스왑 환정산액을 차감한 회수예상액을 기투입 자기자본으로 나눈 비율이며, 과거 운용기간 중 지급된 배당은 포함하지 않습니다. AMC 대여금 45 억원은 본건 자산 취득원가와 직접 관련이 없어 원본회수율 산정에서는 제외하였으나, 대출약정상 자산 매각 시 매각대금에서 우선 변제해야 합니다. (AMC 대여금 상환 후 당사 예상 회수액 기준 회수율 약 15.8%)

최초 투자금액은 EUR 53.73M(약 718.4 억원)이며, 최종 매각금액은 EUR 32.50M(약 479.0 억원)입니다.
매각대금은 현지 차입금 약 EUR 23.24M 과 매각 부대비용 약 EUR 0.60M 의 상환·지급에 우선 사용되며, 현지 보유현금을 포함한 잔여 회수액은 마스턴글로벌리츠에 유입될 예정입니다. 이후 마스턴글로벌리츠에서는 통화스왑 환정산액 등 관련 채무를 추가로 정산할 예정입니다.
이에 따라 기투입 자기자본 약 355.1 억원 대비 본건 자산 매각 관련 원본회수율은 AMC 대여금 상환 전 약 28.5%입니다. 다만 통화스왑 환정산액과 최종 회수금액은 실제 정산 시점의 환율, 이자 및 수수료 등에 따라 변동될 수 있으며, 확정 금액은 기타 정산이 완료된 후 안내드릴 예정입니다.

4. 매각 후 운용 및 배당 안내

1) 배당에 미치는 영향

본건 매각이 배당에 미치는 영향은 아래 사유로 현시점에서 정확히 산정하기 어렵습니다.

(1) 첫째, 현지 대출·세금·거래비용 등의 최종 정산이 완료되지 않아 마스턴글로벌리츠에 최종 유입될 금액이 확정되지 않았으며, 환정산에 적용되는 환율·이자·수수료에 따라 실제 원화 회수액이 달라질 수 있습니다.

(2) 둘째, 매각 관련 회계처리와 자리츠의 투자손익이 확정되지 않아 배당가능이익을 산정하기 어렵습니다. 관련 금액은 결산 및 외부감사 과정에서 구체화될 예정입니다.

당사는 결산 및 외부감사 완료 후 배당 가능 여부와 예상 배당수익률을 산정하여 관련 내용을 공시하겠습니다.

2) 향후 주요 일정

구분		내용	완료/예정 시점	비고
프랑스 (Offshore)	1 단계 SIGMA (현지 SPC)	부동산 매각대금	2026.10.28. (완료)	
		매각대금 정산	2026 년 12 월 예정	현지 대출 상환 등
	2 단계 OMEGA (현지 OCPI)	SIGMA 매각대금 수취	2026 년 12 월 예정	
		매각대금 정산	2027 년 1 월 예정	
대한민국 (Onshore)	3 단계 마스턴글로벌리츠	OMEGA 매각대금 수취	2027 년 1 월 예정	
		통화스왑 환정산	2027 년 2 월 예정	
		단기차입금 상환	2027 년 2 월 예정	AMC 대여금 상환 등**
		미지급비용 정산	2027 년 2 월 예정	
		매각대금 최종 정산	2027 년 3 월 예정	

* 상기 일정은 현지 정산 및 관련 절차의 진행 상황에 따른 예상 일정으로, 실제 일정은 변경될 수 있습니다.

**AMC 대여금은 법률적으로 대출약정상 자산 매각시 변제되어야하는 사항입니다.

3) 주주 여러분께 드리는 말씀

당사는 본건 자산의 가치 하락으로 매각손실이 예상되는 점을 무겁게 받아들이며, 주주 여러분의 기대에 부응하지 못한 점에 다시 한번 송구스럽게 생각합니다. 본건 거래의 최종 처분손익과 회수금액은 현지 차입금, 통화스왑 및 기타 비용 등의 정산이 완료된 후 확정될 예정입니다.

본건 매각 완료 후 당사 포트폴리오에는 프랑스 크리스탈파크 오피스와 인천 항동 물류센터에 대한 재간접 투자지분이 남게 됩니다. 당사는 신규 위험을 확대하기보다 잔여 자산의 회수 가능성을 높이고 주주가치를 보전하는데 운용역량을 집중하겠습니다.

프랑스 크리스탈파크의 경우 자산 매각을 요청하는 공식 공문을 이미 발송했습니다. 향후 매각 추진 상황과 환헤지 리스크를 면밀히 점검하고, 자산 매각이 지연되는 경우 보유 지분의 매각 등 대체 회수방안도 적극 검토하겠습니다.

인천 항동 물류센터 역시 중단된 매각 절차의 조속한 재개를 지속 요청하고, 주주권 행사와 의사결정 참여를 통해 매각 일정과 조건을 구체화하겠습니다. 필요한 경우 자산 매각과 함께 보유 지분의 매각도 병행하여 검토하겠습니다.

당사는 잔여 자산의 배당 현황과 EXIT 전략을 지속적으로 점검하겠습니다. 아울러 본건 거래의 최종 처분손익, 차입금 및 환정산, 자리츠 자금 배분과 당사 배당계획을 포함하여 주주가치에 영향을 미치는 주요 사항을 확정되는 대로 투명하고 성실하게 안내드리겠습니다. 투자원금 회수 극대화와 주주가치 보전, 매각대금 정산의 차질 없는 마무리를 위해 끝까지 책임 있는 자세로 최선을 다하겠습니다.
주주 여러분의 지속적인 관심과 의견을 부탁드립니다. 감사합니다.

2026 년 11 월 13 일

㈜마스턴프리미어제 1 호위탁관리부동산투자회사

자산관리회사 마스턴투자운용㈜