

Investment in Sustainability

PART 1 Corporate Report

준법감시인 심사필 제2025-06-03호
(유효기간: 2025.6.24.~2026.6.23.)



Table of Contents

Part 1. Corporate Report

CEO Message	03	Business Overview	16
Key Performance	04	국내	17
Value Creation Process	07	해외	20
		리츠	22
Company Profile	08	인프라	24
General Status	09	증권운용	25
History	12		
Investment Portfolio	13	Investment Overview	26
Major ESG Certification Status	14	Fund Management Committee	27
		Investment Process	28
		Risk Management Process	29
		Research Process	30

Interactive User Guide

본 보고서는 정보 접근성을 높이기 위해
인터랙티브 기능이 포함된 웹 PDF로
발간했습니다. 보고서 내 관련 페이지 이동
기능이 포함되어 있습니다.



QR 코드를 스캔하시면 웹 또는 모바일 환경에서
통합보고서를 확인하실 수 있습니다.

CEO Message

존경하는 이해관계자 여러분,

2024년은 경기 악화, 인플레이션 지속, 지정학적 갈등 등으로 비우호적인 시장 환경이 이어졌습니다. 또한, 기후 위기, 인구구조 변화, 인공지능 확산 등의 메가트렌드가 시장에 미치는 영향력이 확대되고 있습니다. 이러한 복합적 양상은 더욱 기민하고 안정적인 투자, 운용 역량에 대한 요구로 귀결됩니다.

마스턴투자운용은 이러한 흐름에 효과적으로 대응하기 위해 통합적인 전략 수립, 의사결정 체계를 강화했습니다. 특히, 2024년에는 국내 투자 및 개발사업 전반을 아우르는 컨트롤 타워인 Fund Management Committee(FMC)를 신설하여 사내 각 분야별 전문가들의 유기적인 협력 구조를 구축했습니다. 또한, 리츠 부문 확대, 감사 조직 승격 등을 통해 사업 안정성 향상에도 힘쓰고 있습니다.

나아가, 수탁자 책임을 다하고 지속가능한 성장을 달성하기 위해 ESG 내재화를 촉진하고 있습니다. 특히, 2024년 전담 부서인 ESG팀, 2025년 실무 협력 조직인 ESG 협의체를 신설하여 최고 의사결정 기구인 ESG 위원회로 이어지는 추진 체계를 확립했습니다. 이를 통해 경영 개선은 물론 투자, 운용 전반에 걸쳐 ESG를 접목하여 위험 관리 및 기회 창출 역량을 제고해 나갈 것입니다.

마스턴투자운용은 국내 top-tier 대체투자 자산운용사로서 지속적으로 전문성을 향상하고 사회적 책임을 다하여 시장과 투자자의 신뢰를 더욱 견고히 하겠습니다. 아울러, 통합보고서를 통해 이러한 노력과 성과를 충실히 알리고 경청하겠습니다. 마스턴투자운용에 관심과 성원을 보내주시는 이해관계자 여러분들께 깊은 감사를 전합니다.

마스턴투자운용 대표이사 사장
남궁훈

남궁훈



Key Performance

Investment Performance

(기준일: 2024. 12. 31.)

누적 자산 규모(억 원)

366,499

누적 비히클 수(개)

223

누적 자산 수(개)¹⁾

150

누적 연면적(m²)

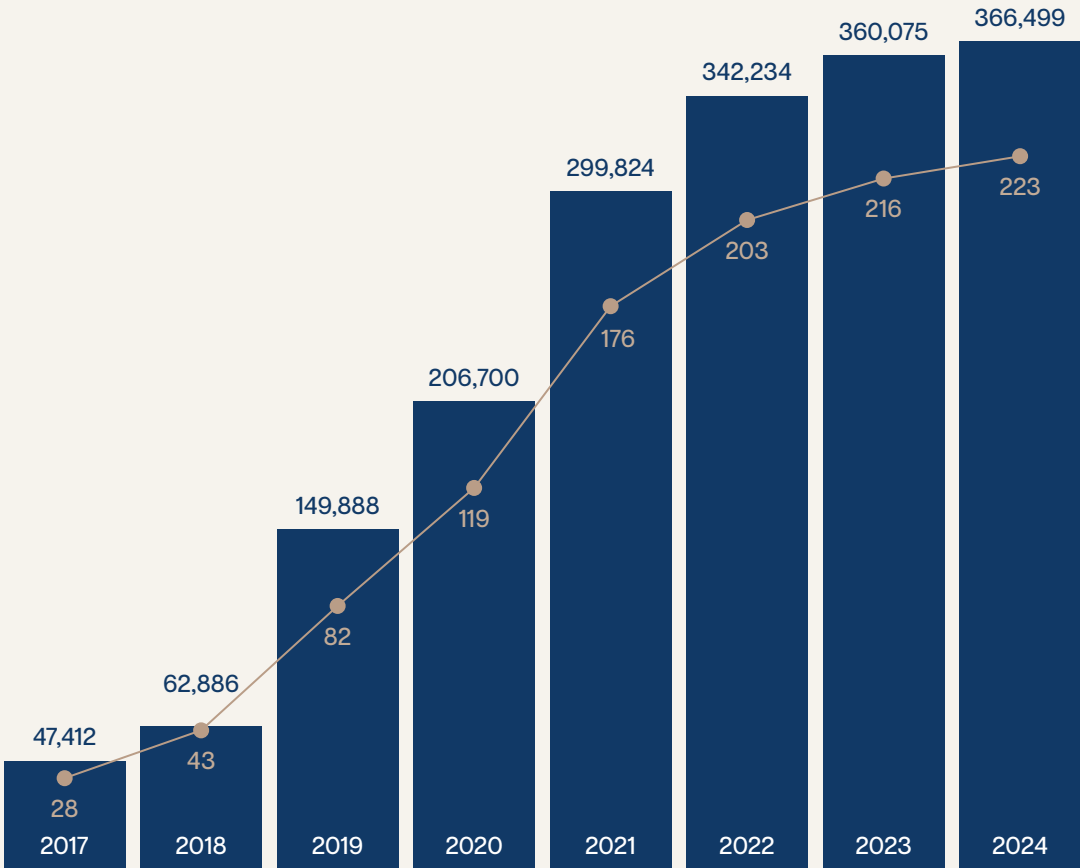
6,475,010

연도별 누적 연면적(m²)

2016	519,728
2017	895,428
2018	1,249,707
2019	2,722,486
2020	3,897,178
2021	5,612,723
2022	6,222,587
2023	6,432,419
2024	6,475,010

연도별 누적 자산 규모와 비히클 수²⁾

■ 누적 자산 규모(단위: 억 원) ● 누적 비히클 수(개)



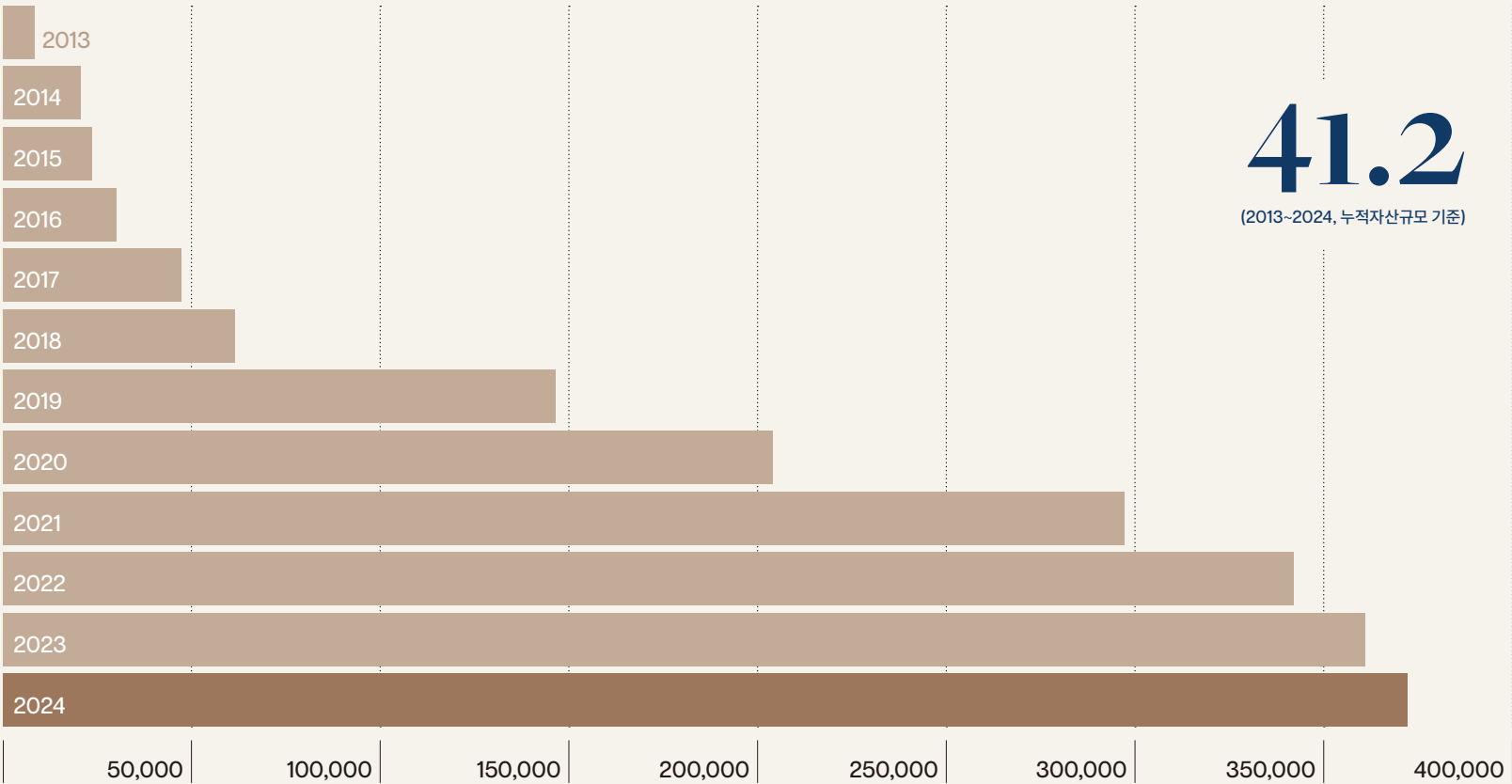
1) 자산 수, 연면적은 개발사업 및 실물 부동산 기준 2) 관리 기준 변경

Key Performance

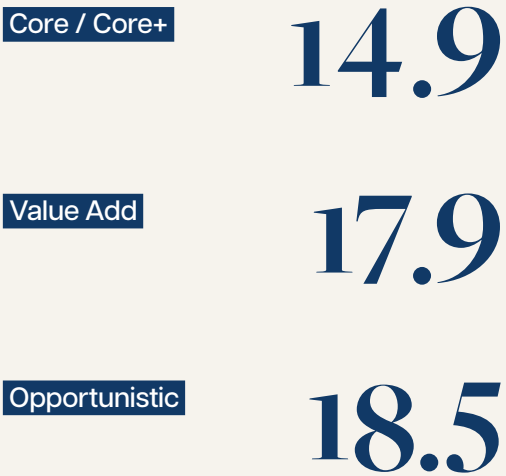
Investment Performance

(기준일: 2024. 12. 31.)

연평균 증가율(CAGR, %)



투자전략별 실현수익률(Total Return IRR, %)



Key Performance

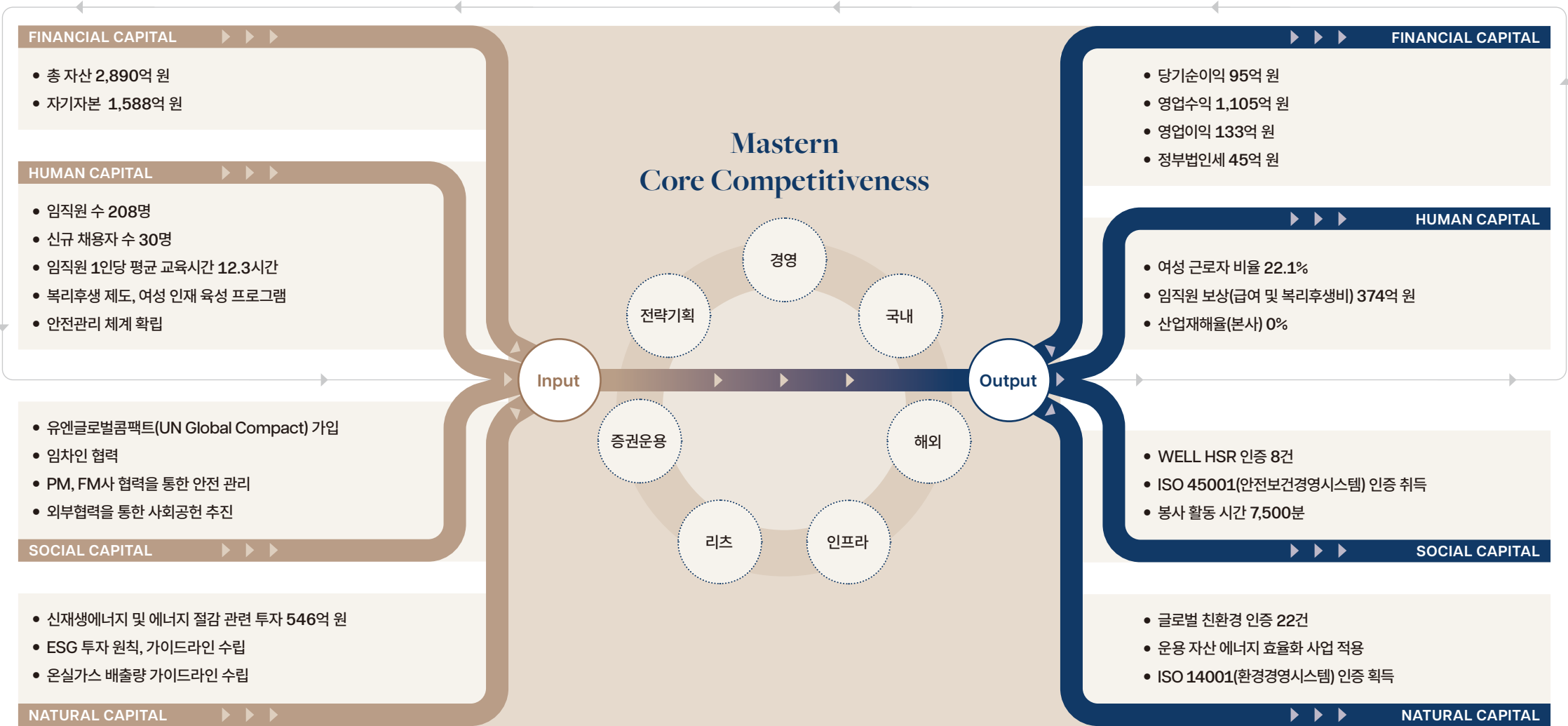
Sustainable Performance

운용자산 온실가스 관리 시스템 Net Zero Tracker		안전, 환경경영시스템 인증 획득¹⁾ ISO 14001 ISO 45001	Preqin ESG Transparency KPI(%) * 2024. 12 기준 62
글로벌 ESG 인증 수(건) * LEED, WELL-HSR, Eco Jardin Label, BREEAM, HQE, DGNB 등 30	다양성 세계 여성의 날 / 장애인의 날 행사 윤리경영 내부통제위원회 신설	ESG 캠페인 참가 자산(건) 27	GRESB 평가 5 Star (다타워 돈의문, 2023)

1) 본사 및 운용자산 중 일부 획득

Value Creation Process

마스턴투자운용은 부동산 및 대체투자 가치사슬 전반에서 경제적 성과와 ESG 기반의 지속가능한 가치를 창출합니다. 국제통합보고위원회(IIRC)가 제정한 국제 통합보고 프레임워크(The International <IR> Framework)에 따라 자본의 활용과 운영성과가 사회·환경에 미치는 영향을 통합적으로 점검하고 공시하고 있습니다.



Company Profile

01

- 09 General Status
- 12 History
- 13 Investment Portfolio
- 14 Major ESG Certification Status

General Status

마스턴투자운용은 국내외 대체투자 시장을 선도하는 종합 자산운용사로 오피스, 리테일, 물류센터, 주거 등 다양한 부동산 섹터에 대한 전문적인 투자 및 운용 서비스를 제공합니다. 전통적인 부동산 자산군에서의 탁월한 전문성을 바탕으로 데이터센터, 신재생에너지 인프라 등 새로운 영역으로 투자 범위를 확장하며 대체투자 분야에서 새로운 가치 창출을 선도합니다.

- 기업개요
- 기업명

· 본사 주소

· 사업

· 설립일

· 대표이사

마스턴투자운용 주식회사(Mastern Investment Management Co., Ltd)

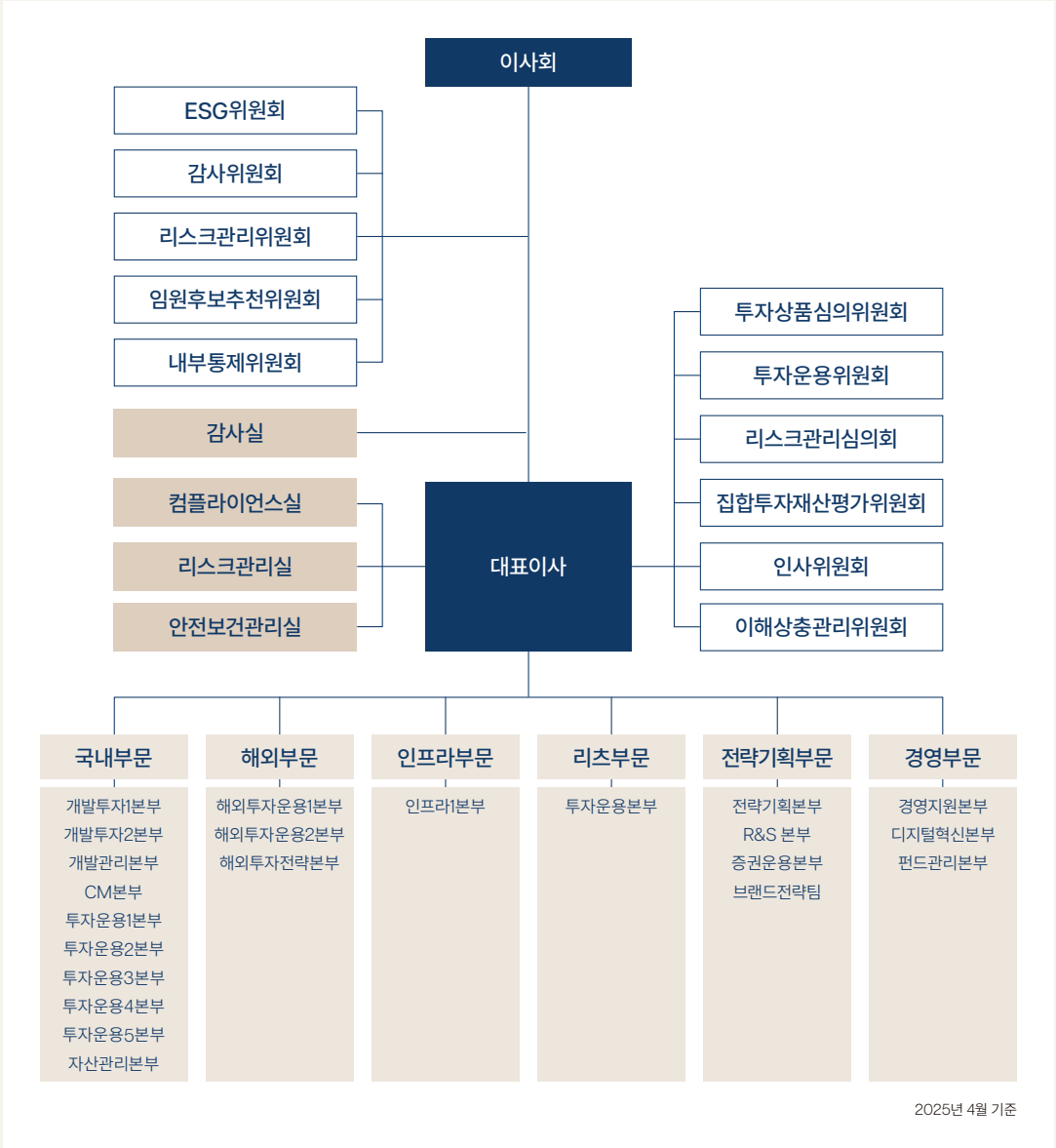
서울특별시 서초구 강남대로 465, A동 20~22층(서초동, 교보강남타워)

자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 근거한 집합투자업 및 부동산투자회사법상의 자산관리업무

2009년 2월 23일

남궁훈, 홍성혁

조직도



주요 계열사

Mastern Partners



마스턴파트너스는 Mid-Market Buyout 및 Growth Capital 투자에 특화된 경영참여형 사모집합투자기구의 업무집행사원으로, 국내외 기업 및 실물 자산 투자에 대한 깊이 있는 전문성을 보유하고 있습니다.

탄탄한 투자 경험과 업계 전문성을 기반으로, 전략적 투자자와의 긴밀한 파트너십을 통해 높은 성장 가능성을 지닌 기업을 선별적으로 발굴·투자합니다. 이를 통해 차별화된 가치 창출은 물론, 효과적인 출구전략과 우수한 리스크 조정 수익을 실현하는 것을 목표로 합니다.

- 주요 연혁
- 2020. 2Q 경영참여형 사모집합투자기구의 업무집행사원(GP) 등록
 - 2020. 4Q SIG Logistics Partners PEF: 65억 원 / 대화물류(주)
 - 2021. 3Q Mastern Life Partners PEF: 550억 원 / (주)프리드라이프
 - 2021. 3Q Mastern Paju Partners PEF: 122억 원 / 피엠씨앤컴퍼니(주)
 - 2024. 4Q Mastern Fund Partners PEF: 160억 원 / 한국펀드파트너스(주)

주요 사업 1.

Mid-Market Buyouts & Growth Investment

1

성장 잠재력이 높거나 안정적 현금흐름 창출이 가능한 미드사이즈 기업에 대한 Buyout / Growth Capital 투자

주요 사업 3.

Scalable Expansion

3

Co-GP와의 협업을 통한 규모 있는 펀드 조성 및 적극적인 운용자산 확대

주요 사업 2.

Partnership with Strategic Investors

2

전략적 투자자(SI)와 공동 투자를 통한 효과적인 기업가치 제고 및 원활한 Exit 전략 추구

주요 사업 4.

Mastern Synergy Creation

4

포트폴리오 회사의 실물 자산 관련 투자/운영 시 마스턴 계열사 협력을 통한 리소스 확보 및 부가 가치 창출

Mastern APAC



마스턴APAC은 마스턴투자운용이 아시아·태평양 시장에서의 입지를 강화하고 글로벌 자산운용사로 도약하기 위한 전략적 거점으로, 2022년 싱가포르에 설립되었습니다. 설립 이후 마스턴APAC은 국내 신성장 산업을 중심으로 글로벌 투자자들의 다양한 수요에 부응할 수 있는 투자 기회를 발굴해왔으며, 이를 통해 국내외 시장 간의 연결고리 역할을 수행하고 있습니다.

특히 국내 기관 투자자들의 해외 부동산 투자(Outbound Investment)에 있어서도 본사와 긴밀히 협조하며, 보다 정교하고 전문적인 투자 전략을 수립하고 실행해 나가고 있습니다. 또한 아시아·태평양 지역 내 주요 기관 및 파트너들과의 지속적인 네트워킹과 협력을 통해 지역 내 투자 기반을 확장해 나가고 있으며, 단순한 거점 기능을 넘어 독립적인 자산운용 역량을 점차 확보하고 있습니다.

이러한 움직임은 마스턴투자운용이 글로벌 운용사로서의 위상을 갖추는 데 중요한 토대를 마련하고 있으며, 향후 글로벌 시장과의 연계를 더욱 강화해 나가는 데 중추적인 역할을 수행하고자 합니다.



주요 계열사

Mastern America



뉴욕 맨해튼에 위치한 마스턴아메리카는 신속하고 효율적인 현지 실사 역량, 광범위한 네트워크 확장, 지속적인 자산 관리 역량을 바탕으로 우량 딜 소싱 기회를 지속적으로 확대하고 있습니다.

또한, 미국 시장 진출을 희망하는 한국 기업, 한국을 포함한 아시아 고액자산가, 한국 및 아시아의 기관투자자들을 돕기 위해서, 현지 운용사 및 각 지역 정부기관과 전략적 파트너십을 구축하며, 신속한 시장 정보 공유와 이슈 해결을 통해 투자자의 니즈에 부응하는 차별화된 서비스를 제공하고 있습니다.

마스턴아메리카는 투자자들의 지속적인 투자 성과는 철저한 현지화 노력과 지역 사회와의 긴밀한 협력을 통해서만 가능하다고 믿습니다. 이에 따라, 당사는 미국 현지 운용사와의 오랜 파트너십을 바탕으로 차별화된 서비스를 제공하며, 경쟁력을 더욱 강화하고 있습니다.

또한, 지역 내 상공회의소 및 공공기관 등과의 협력을 통해 지역 사회에 기여하는 등 지속가능한 투자 기회를 창출하고 있습니다.

주요 투자 현황 1. 통신타워 포트폴리오 ATC Europe • 섹터: 인프라 – 통신타워 • 위치: 독일, 프랑스, 스페인, 폴란드 • 자산 가치: EUR 8.8B	주요 투자 현황 2. 미국 뉴욕 멀티패밀리 메자닌 대출 Yorkshire & Lexington • 섹터: 멀티패밀리 • 위치: Manhattan, New York • 자산 가치: USD 80M
주요 투자 현황 3. 미국 뉴욕 오피스 재개발 프로젝트 One Madison Avenue • 섹터: 오피스 • 위치: 1 Madison Avenue, New York • 자산 가치: USD 2.2B	주요 투자 현황 4. 미국 텍사스 산업단지 개발사업 Taylor Industrial Development Project • 섹터: 산업시설 • 위치: Taylor, Texas • 자산 가치: USD 500M
주요 투자 현황 5. 미국 물류시설 Joint Venture CalSTRS JV • 섹터: 물류시설 • 위치: 미국 전역 • 자산 가치: USD 510M	주요 투자 현황 6. 한국 기업들의 미국 내 스마트시티 구축 사업 • 섹터: 부동산 / 인프라 • 위치: 미국 전역 • 자산 가치: USD 500M

History

2009. 02. - 마스턴에셋매니지먼트 회사 설립(REIT AMC) 2010. 12. - 마스턴투자운용(주)로 사명 변경 - 주주변경(국토교통부 인가) 및 경영진, 자산운용 전문 인력 교체	2011. 06. - 마스턴1호 REIT 설립 / 운용 개시 2015. 03. - 투자개발1본부 신설 2017. 09. - 전문사모집합투자업 등록 - 투자개발2본부, 대체투자운용본부, 해외부문 신설 2019. 08. - 투자자문업 투자일임업 등록 - 경영참여형사모펀드(PEF) 업무집행사원(GP) 등록 - 펀딩&파이낸스실 신설	2021. 03. - 미국 법인 Mastern America 설립 2021. 06. - ESG위원회 신설 및 ESG 정책 수립 200억 규모 지속가능채권 발행, 환경·사회 프로젝트 투입 2021. 10. - 부동산 집합투자업 인가	2022. 05. 2050년 넷제로 달성 목표 선언 - ESG 투자 가이드라인 제정 - 마스턴프리미어리츠 상장 - Mastern APAC 설립 2022. 06. - UN GLOBAL COMPACT 가입 2022. 07. - ESG위원회 산하 실무추진위원회 ESG LAB 발족 2022. 12. - ESG Report 신규 발간 - 유엔 지속가능발전목표(UN SDGs) 연계 ESG 목표 설정	2023. 03. - 친환경 임대차 동의서 도입 2023. 04. - 첫 여성 사외이사 선임 2023. 05. - TCFD 서포터즈 가입 2023. 07. - 운용자산 온실가스 관리 시스템 도입(Net Zero Tracker)	2024. 01. - 사외이사 이사회 의장 선임 2024. 07. - 통합보고서 신규 발간 2024. 08. - 내부통제위원회 설립 - 기후리스크 관리 체계 구축 2024. 12. - CoREi 가입 - 서울시 온실가스 에너지 신고 등록제 민간부문 자율 참여
~2010	2011~2020	2021	2022	2023	2024

Investment Portfolio

투자유형(자산규모 기준, %)



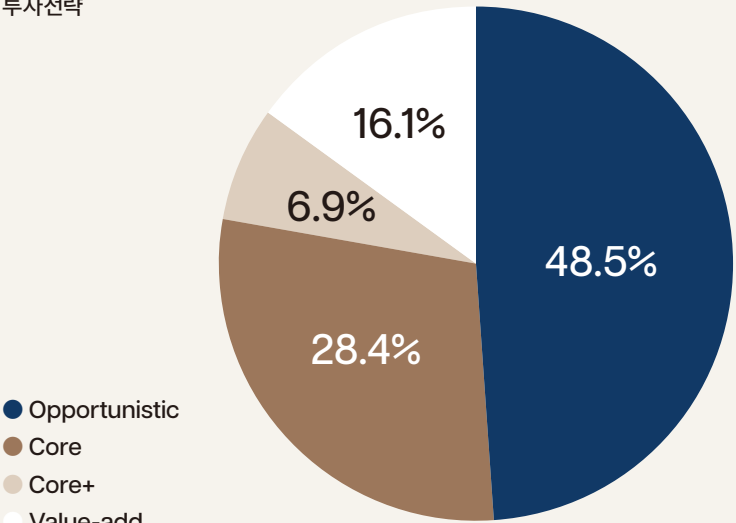
누적 자산 규모(억 원)

366,499

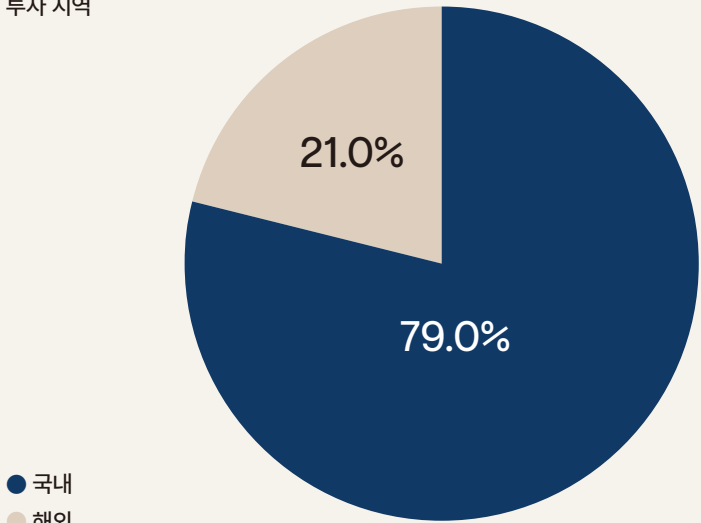
투자 비히클(억 원)

REF	200,868
PFV	143,161
REITs	22,469

투자전략



투자 지역

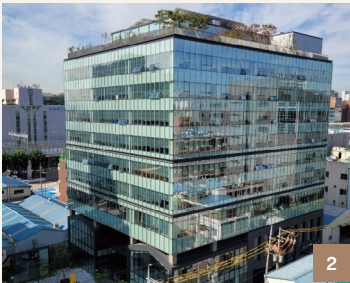


Major ESG Certification Status

국내

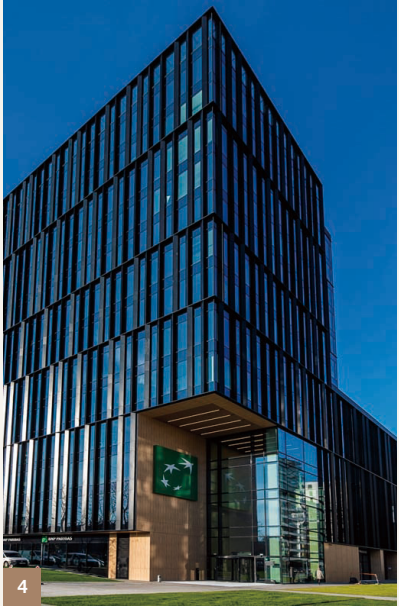
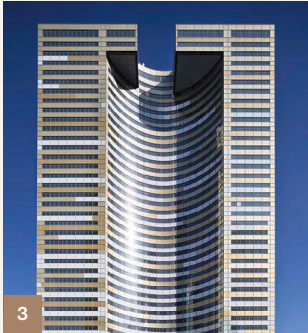
ESG 인증	등급	획득 자산 수	자산명
LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	Platinum	1	디타워 돈의문
	Gold	3	분당M타워, 무신사 캠퍼스 N1, 콘코디언 빌딩
	Certification	1	로지스코 시흥 물류센터
WELL-HSR	Certification	8	디타워 돈의문, 로지스코시흥 물류센터, 용인백암 물류센터, 원진백암 물류센터, 원삼한미 물류센터, 안성쿠팡신선 물류센터, 인천도화 물류센터, 용인프라자로지스
G-SEED (한국녹색건축인증)	최우수(그린1등급)	1	을지로 오피스 개발사업
	우수(그린2등급)	19	힐스테이트 여의도 파인루체 개발사업, 여의도 양사나 생활형숙박시설, 서울빌딩 오피스텔 개발사업, 명동 하이드파크, 구로 지식산업센터, KT성남지사 매입·운영 후 오피스텔 개발사업, 센터포인트 강남, 구의역 임대주택 개발사업, 마포 염리동 역세권 청년주택 및 근린생활 시설, 안양시 관양동 지식산업센터 개발사업, 신사동 리테일·오피스 빌딩 개발사업, 해운대 우동 오피스텔 개발사업, 성수동 업무시설 개발사업, 고려교육타워-어바니엘한강, L7 HOTELS 강남타워, 돈의문 디타워, 무신사 캠퍼스 N1, 성수동2가 오피스, 성수동 오피스
	우량(그린3등급)	3	부산 해운대구 우동 생활형 숙박시설 개발사업, 부산 중앙동 공동주택 개발사업, 부산 서면 든든자산관리 오피스텔
한국 건축물에너지 효율등급인증	1++	6	여의도 양사나 생활형숙박시설, KT성남지사 매입·운영 후 오피스텔 개발사업, 부산 서면 든든자산관리 오피스텔, 해운대 우동 오피스텔 개발사업, 성수동 업무시설 개발사업, 성수동 오피스
	1+	7	명동 마이티 빌딩, 서울빌딩 오피스텔 개발사업, 구로 지식산업센터, 신사동 리테일·오피스 빌딩 개발사업, 상암 S-City, L7 HOTELS 강남타워, 무신사 캠퍼스 N1
BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)	Good	1	용인백암 물류센터

1 디타워 돈의문 2 무신사 캠퍼스 N1 3 용인백암물류센터 4 콘코디언 빌딩



해외

ESG 인증	등급	획득 자산 수	자산명
Eco Jardin Label	Certification	1	• 크리스탈 파크(프랑스)
BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)	Excellent	4	• CEDET 빌딩(폴란드) • LIXA 빌딩(폴란드) • 크리스탈 파크(프랑스) • 비엔나 호텔(오스트리아)
	Very Good	7	• EQHO 빌딩(프랑스) • 캥페르 물류센터(프랑스) • 벨포르 물류센터(프랑스) • 포 물류센터(프랑스) • 생강당 물류센터(프랑스) • 칼레 물류센터(프랑스) • 빠히 물류센터(프랑스)
	Good	1	• 툴루즈 물류센터(프랑스)
HQE (Haute Qualite Environnementale)	Very Good	2	• 크리스탈 파크(프랑스) • EQHO 빌딩(프랑스)
DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)	Platinum	1	• 아마존 물류센터(독일)



1 크리스탈 파크(프랑스 파리)
2 벨포르물류센터(프랑스 부르고뉴프랑슈콩테)
3 EQHO 빌딩(프랑스 파리)
4 LIXA 빌딩(폴란드 바르샤바)

국내외 주요 ESG 인증

LEED
Platinum

1

BREEAM
Excellent

4

DGNB
Platinum

1

Business Overview



02

- 17 국내
- 20 해외
- 22 리츠
- 24 인프라
- 25 증권운용

운용자산 소개

마스턴투자운용은 전문성을 기반으로 국내외 자산을 효과적으로 운용하여
우수한 성과를 달성하고 있습니다.

국내

마스턴투자운용은 오피스, 물류, 리테일, 복합시설 등 다양한 실물자산에 대한 투자와 운용 경험을 바탕으로
전국 단위의 포트폴리오를 구축해 왔습니다. 수도권 핵심 입지는 물론 지방 거점 도시까지 전략적으로 투자를 확대하며,
자산별 특성에 맞는 운용 전략을 통해 안정성과 수익성을 동시에 추구하고 있습니다.

실현 수익률(Total Return IRR, %)

18.1

평균 임대율(%)

79.6

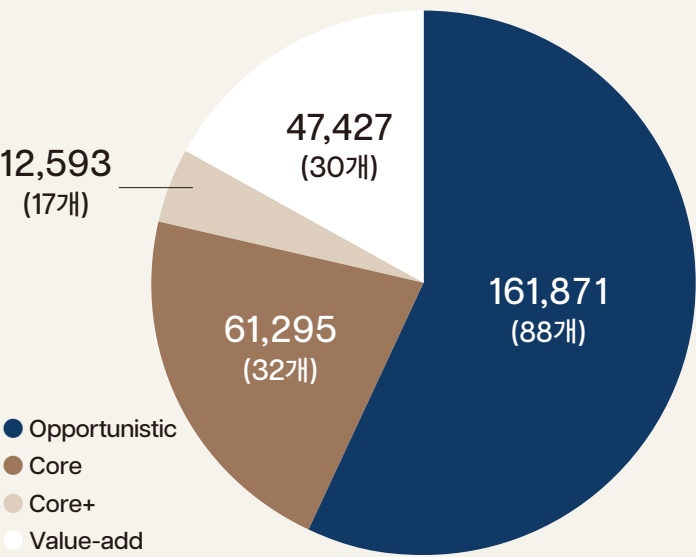
누적 비히클 수(개)

167

누적 자산 규모(억 원)

283,186

투자 전략별 누적 비히클 현황(억 원)



Opportunistic
Core
Core+
Value-add

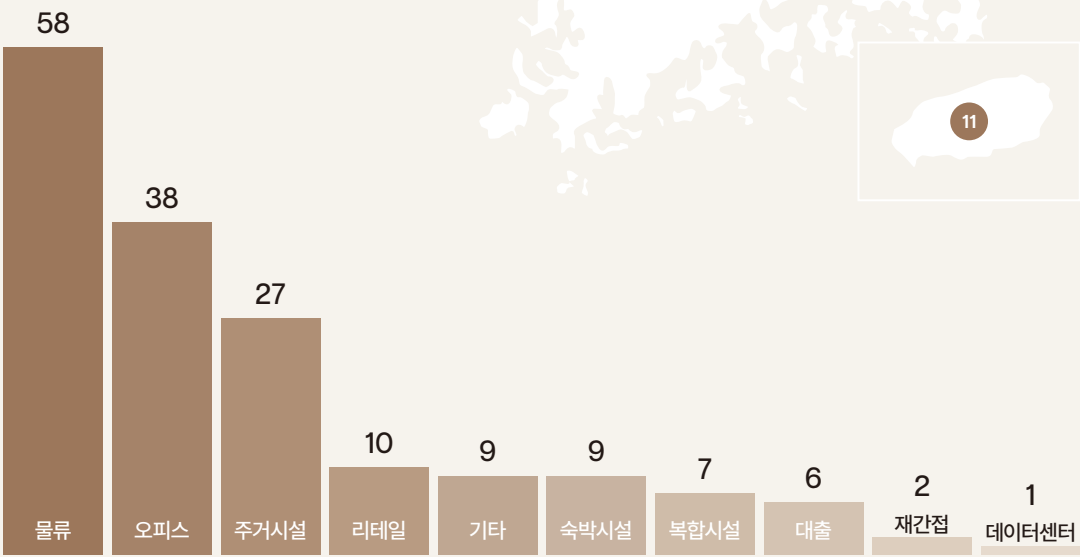
지역별 누적 투자 자산 현황(개)

- 1 서울 49개

강남업무지구(GBD),
여의도업무지구(YBD),
중심업무지구(CBD),
성수업무지구 등
- 2 경기 56개

판교업무지구(PBD),
김포, 시흥, 용인, 여주
- 3 인천 7개
- 4 강원 3개
- 5 충청 1개
- 6 대전 1개
- 7 대구 3개
- 8 광주 1개
- 9 경상 5개
- 10 부산 6개
- 11 제주 1개

누적 비히클 수(개)



Major Real Assets

				
디타워 돈의문 • 자산 위치: 서울특별시 종로구 • 자산 유형: 오피스 • 연면적: 86,224m²	콘코디언 빌딩 • 자산 위치: 서울특별시 종로구 • 자산 유형: 오피스 • 연면적: 60,695m²	L7 HOTELS 강남타워 • 자산 위치: 서울특별시 강남구 • 자산 유형: 복합시설 • 연면적: 33,584m²	두산타워 • 자산 위치: 서울특별시 중구 • 자산 유형: 복합시설 • 연면적: 122,587m²	용인 백암물류센터 • 자산 위치: 경기도 용인시 • 자산 유형: 물류시설 • 연면적: 99,089m²

Major Development Projects

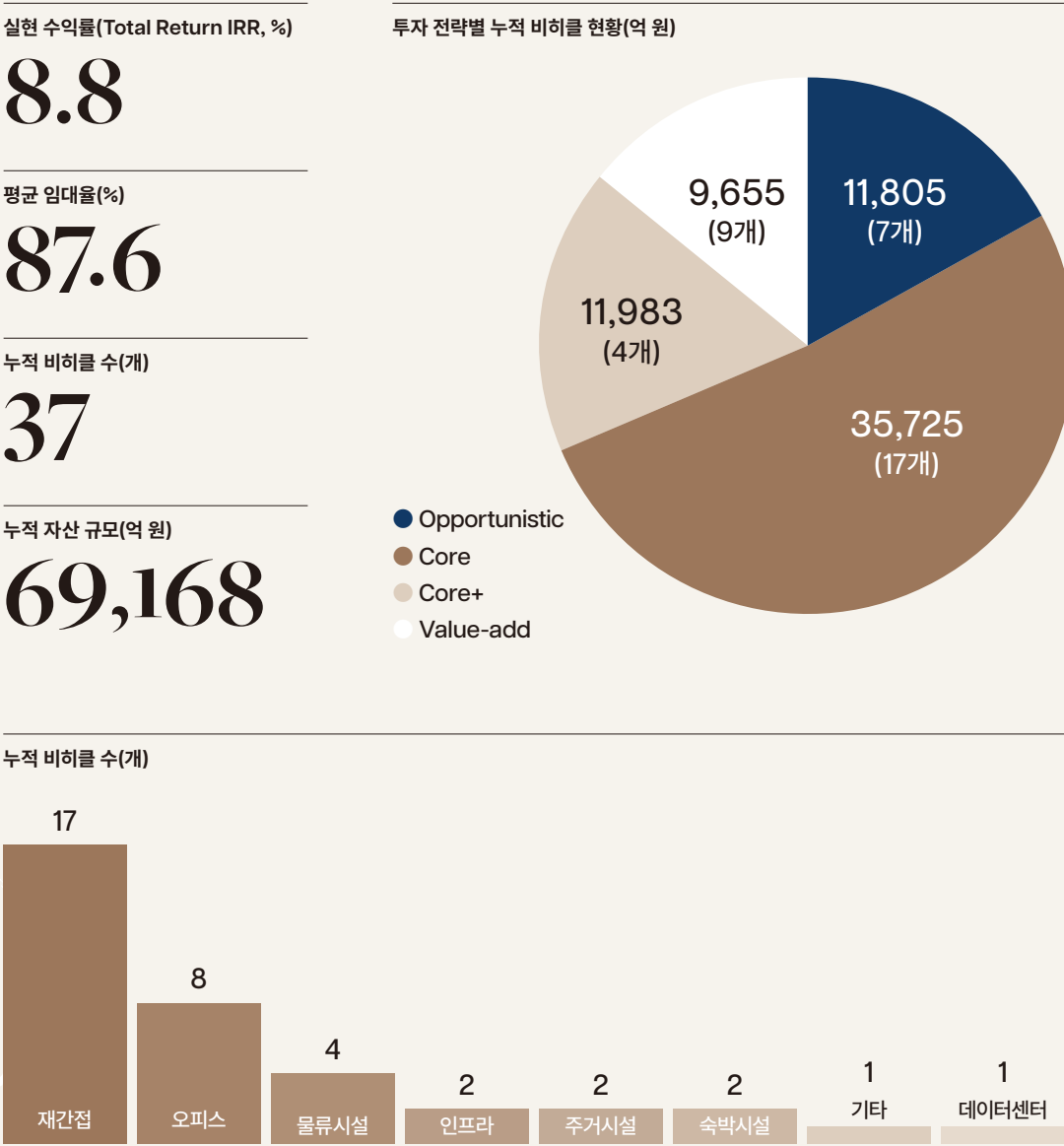
				
센터포인트 강남 오피스 개발사업 • 자산 위치: 서울특별시 강남구 • 자산 유형: 오피스 • 연면적: 27,025m²	더 트윈피크스(가칭) 개발사업 • 자산 위치: 서울특별시 강남구 • 자산 유형: 복합시설 • 연면적: 158,561m²	루카 831 오피스텔 개발사업 • 자산 위치: 서울특별시 강남구 • 자산 유형: 주거시설 • 연면적: 47,731m²	마포구 염리동 청년주택 개발사업 • 자산 위치: 서울특별시 마포구 • 자산 유형: 주거시설 • 연면적: 38,444m²	로지스코 시흥 물류센터 개발사업 • 자산 위치: 경기도 시흥시 • 자산 유형: 물류시설 • 연면적: 158,629m²

해외

해외부문은 국내 유수의 공제회, 보험사 등과의 신뢰 관계를 바탕으로 기관투자자 자금에 기반하여 선진국 중심의 우량 자산에 대한 투자 기회를 발굴하여 수익을 실현해 왔습니다.

최근에는 변화된 금융 시장 환경에 대응하여 정책자금 등과의 우호적 관계를 통해 투자 자금을 다변화하고 투자 대상을 아시아 시장으로도 확장하여 투자자들의 다양한 니즈에 발맞추고 있습니다.

아울러 해외 진출 기업들에게 부동산 관련 자문이 필요한 경우에도 전문적인 서비스를 제공함으로써 해당 기업이 사업 추진과 투자 수익을 동시에 달성할 수 있도록 협력하고 있습니다.



Major Projects

	프랑스 파리 Crystal Park 오피스 • 자산 위치: 프랑스 파리 • 자산 유형: 오피스 • 연면적: 44,944m²		오스트리아 비엔나 힐튼호텔 • 자산 위치: 오스트리아 비엔나 • 자산 유형: 숙박시설 • 연면적: 53,301m²
	뉴욕 맨해튼 One Madison Avenue 재개발 프로젝트 JV 지분 투자 • 자산 위치: 뉴욕 맨해튼 • 자산 유형: 오피스 • 연면적: 128,077m²		북부버지니아 데이터센터 개발사업 JV지분 투자 • 자산 위치: 미국 북부버지니아 • 자산 유형: 데이터센터 • 연면적: 38,909m²

리츠

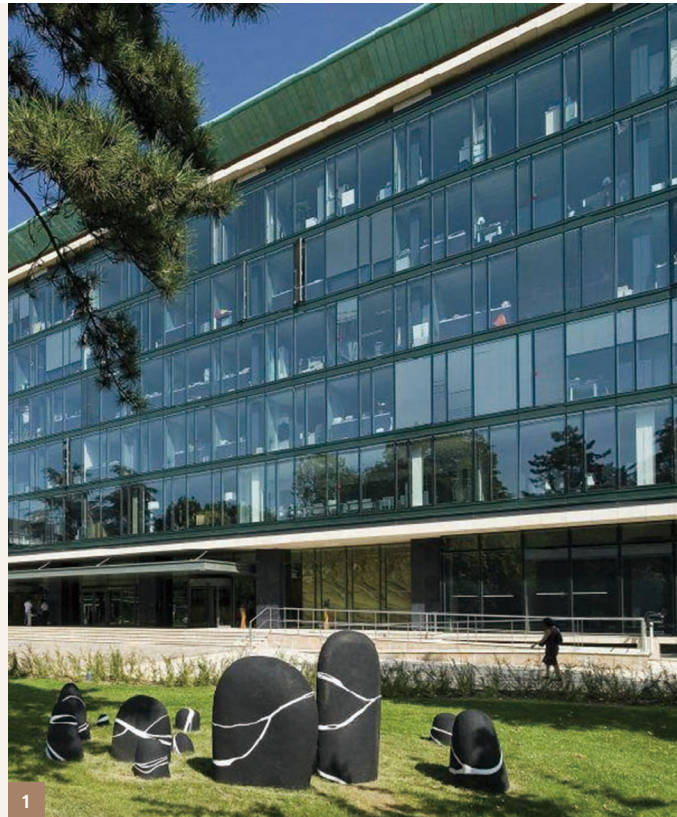
Mastern PREMIER

마스턴투자운용은 국내외 부동산 운용 노하우를 바탕으로, 2022년 5월 마스턴프리미어리츠를 성공적으로 상장하였습니다.

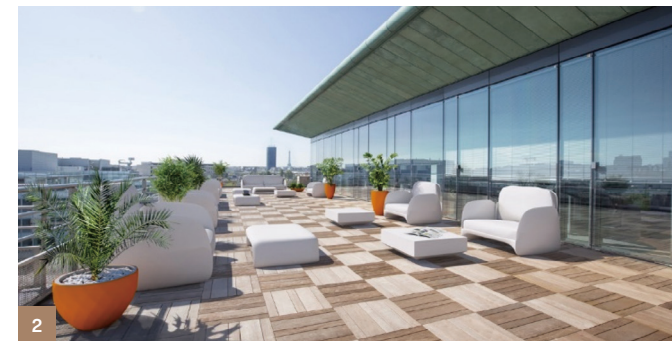
마스턴프리미어리츠는 해외 오피스 및 국내외 물류센터 자산을 중심으로 구성되어 있으며, 해외시장환경 침체에도 불구하고 주식 가치 제고에 노력하고 있습니다.

크리스탈 파크

- 1 크리스탈 파크 전경
- 2 크리스탈 파크 테라스



크리스탈 파크는 프랑스 파리 중심업무지구(CBD) 서부에 위치한 오피스 자산입니다. 이 건물은 파리 지하철 3호선을 통한 우수한 접근성을 갖추고 있으며, PwC, IFF, Estee Lauder 등 글로벌 우량 기업들이 100% 임차 중으로 높은 안정성을 자랑합니다. 또한, 6,000평 규모의 공원 부지를 포함하고 있어 쾌적한 업무 환경을 제공하며, 다양한 친환경 인증을 획득한 ESG 선도 자산으로 평가받고 있습니다. 앞으로도 크리스탈 파크는 지속가능한 부동산 투자 가치를 극대화하며, 파리를 대표하는 친환경 오피스로서의 입지를 더욱 강화해 나갈 것입니다.



BREEAM
Excellent

HQE
Very Good

Eco Jardin
Certification

인천 항동 스마트 물류센터

인천 항동 스마트 물류센터는 인천 서해사거리 인근에 위치한 최신 스마트 물류센터로, 우수한 교통망과 접근성을 갖춘 핵심 물류 거점입니다. 현재, 글로벌 이커머스 플랫폼 쿠팡이 2021년 4월 준공 시부터 100% 임차 중이며, 5년 임대차 계약 이후 최대 15년까지 연장 가능한 장기 계약 구조를 갖추고 있습니다.

또한, 쿠팡의 자체 대규모 설비투자가 진행 중으로, 장기적인 안정성이 확보된 자산입니다. 인천 항동 스마트 물류센터는 최신 설비를 갖춘 저온 물류센터로, 친환경 배송 시스템을 구축하여 지속가능한 물류 운영을 실현하고 있습니다. 앞으로도 친환경 · 스마트 물류센터의 선도 모델로 자리 잡으며, 효율적인 공급망 구축을 통해 지속 가능한 가치를 창출해 나가겠습니다.



친환경 배송 시스템 구축 탄소배출량 최소화

1 인천 항동 스마트 물류센터



1



2

프랑스 아마존 물류센터



친환경 전력 생산 태양광 패널 설치

프랑스 아마존 물류센터는 글로벌 이커머스 플랫폼 아마존이 직접 선정한 전략적 물류 거점으로, 프랑스 북서부 캉(Caen)과 남부 페르피냐(Perpignan)에 위치해 있습니다. 두 자산 모두 주요 고속도로 및 국도와 인접하여, 인근 주요 도시 내 최종 소비자에게 신속한 물류 서비스를 제공할 수 있는 최적의 입지를 갖추고 있습니다.

프랑스 아마존 물류센터는 자산 가치 증대 및 ESG 경영 강화를 위해 옥상에 태양광 패널을 설치하여 친환경 전력 생산 및 탄소 배출 저감을 실현하고 있습니다. 앞으로도 ESG 기반의 친환경 운영과 안정적인 임대 구조를 통해 프랑스를 대표하는 친환경 스마트 물류센터로 자리 잡아 나가겠습니다.

2 아마존 물류센터

인프라

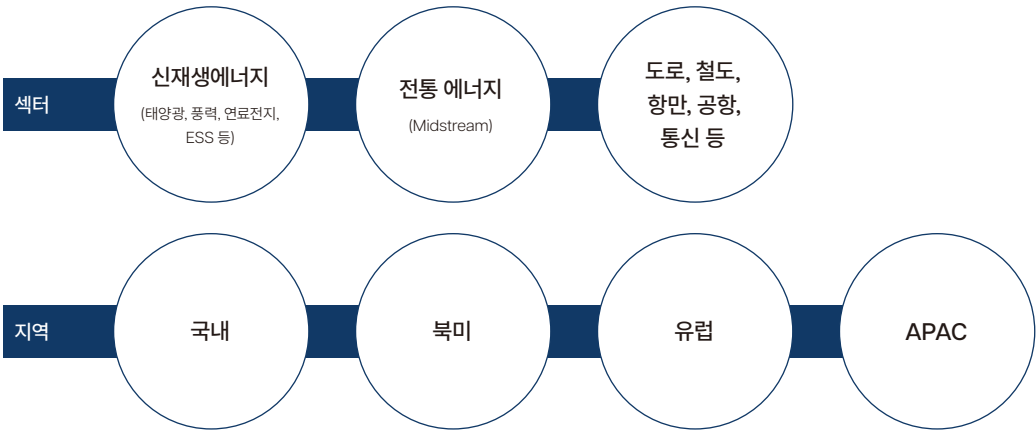
마스텐투자운용 인프라부문은 국내외 인프라 개발, 자산관리, 프로젝트 및 구조화 금융 등 전 과정에 걸친 전문성을 보유하고 있습니다. 전통 에너지(운송·저장)부터 신재생에너지까지 다양한 인프라 자산에 대한 투자·운용 경험을 축적해 왔으며, 취득부터 매각까지 체계적인 관리 역량을 갖추고 있습니다.

나아가 ESG를 고려한 인프라 투자 확대를 통해, 지속가능성과 수익성을 동시에 추구하며 글로벌 시장에서 경쟁력을 강화해 나가겠습니다.

영양풍력발전



주요 투자처



대표 운용자산/프로젝트

투자 대상	자산 유형	비고
신안 임자도 태양광 발전소 후순위 대출	국내 태양광 개발사업	99MW급 대규모 신안 임자도 태양광 발전소 후순위 대출 투자 2024년 연간 발전량 137,332,991kWh, 평균 발전시간 3.75시간으로 준수한 발전 실적을 보이고 있으며, 금융조달 시 주민참여사채 활용하여 주민수용성을 높인 주민참여형 사업
영양풍력발전공사 선순위 대출	국내 육상풍력 발전소	- 국내 2위 규모(61.5MW)의 육상풍력 단지 2024년 연간 발전량 178,501,952kWh, 평균 이용률 33%로 국내에서 매우 우수한 수준으로 풍력 자원을 활용하는 사업
광양그린에너지 선순위 대출	국내 바이오매스 발전소	220MW 규모의 국내 최대 순수 목질계 바이오매스 발전소 사업 자문 및 금융추진

증권운용

마스턴투자운용의 증권운용본부는 국내 상장 및 비상장 기업 투자, 국내외 리츠 투자 펀드 운용에서 탁월한 성과를 보유한 전문가들로 구성되어 있습니다. 증권운용본부는 유가증권 및 실물 부동산을 기초자산으로 하는 리츠 투자에 대한 깊은 이해와 운용 경험을 바탕으로, 다양한 투자 전략을 통해 안정적인 수익을 창출하고 있습니다.

글로벌 리츠 및 국내 상장 리츠 운용을 통해 공제회 및 OCIO(외부위탁운용) 자금을 성공적으로 유치하며, 운용 안정성과 조직의 경쟁력을 입증하였습니다. 마스턴투자운용 증권운용본부는 앞으로도 차별화된 투자 전략과 리스크 관리 역량을 바탕으로 지속 가능한 성장과 투자자 가치를 극대화하는 데 최선을 다하겠습니다.



주요 비즈니스 영역



대표적인 운용 펀드

자산군	펀드명	투자 대상	투자 전략
글로벌리츠	마스턴글로벌일반사모부동산투자신탁제24호	글로벌 상장 및 비상장 리츠, CMBS	기회추구형
글로벌리츠	마스턴글로벌리츠SMA일반사모부동산투자신탁제3호	글로벌 상장 리츠	Long only active
유가증권	마스턴공모주일반사모투자신탁제1호	국내주식	공모주
국내리츠	마스턴코어인컴REIT일반사모투자신탁제5호	국내 상장 리츠	Long only active
국내리츠	마스턴코어인컴REIT일반사모투자신탁제6호	국내 상장 리츠	Long only active
국내리츠	마스턴프라임REIT일반사모부동산투자신탁제7호	국내 상장/Pre IPO 리츠	Pre-IPO/ Long only active
유가증권	마스턴공모주일임	국내주식	공모주

Investment Overview

03

- 27 Fund Management Committee
- 28 Investment Process
- 29 Risk Management Process
- 30 Research Process

Fund Management Committee

마스턴투자운용은 투자 및 자산운용의 효율성을 극대화하고 리스크 관리 역량을 강화하기 위해 Fund Management Committee(FMC)를 신설하였습니다. FMC는 국내부문 투자 및 펀드레이징 의사결정체계의 첫 단계로 단순 의사결정 기구가 아닌 상호 논의하고 협의하여 기준과 원칙을 적용하고자 하는 마스턴투자운용의 의지입니다. FMC는 투자 전략 수립, 펀드 포트폴리오 리밸런싱, 리스크 분석 등을 종합적으로 수행하는 핵심 조직으로서, 체계적인 금융 관리와 선진화된 운용 방식을 도입하여 투자자들에게 더욱 안정적이고 신뢰할 수 있는 서비스를 제공하는 역할을 합니다.



투자 안정성과 수익성을 동시에 추구하는 운용 모델

FMC는 체계적인 펀드운용 기준과 원칙을 수립하여 투자 및 펀드레이징 전략을 효과적으로 운영하고 있습니다. 각 섹터별 시장 동향과 투자 환경을 분석하여 내부 지표를 확정하고 이를 바탕으로 일관된 투자 기준을 설정합니다. 최초 검토 프로젝트를 심의하여 추진 여부를 결정하며, 투자기구 설립 과정에서 발생할 수 있는 리스크를 사전에 식별하고 운영 방안을 마련합니다. 또한, 투자기구 설립 후 지속적인 성과 모니터링을 통해 필요 시 전략을 수정·보완하며, 안정적인 투자 운용을 도모하고 있습니다.

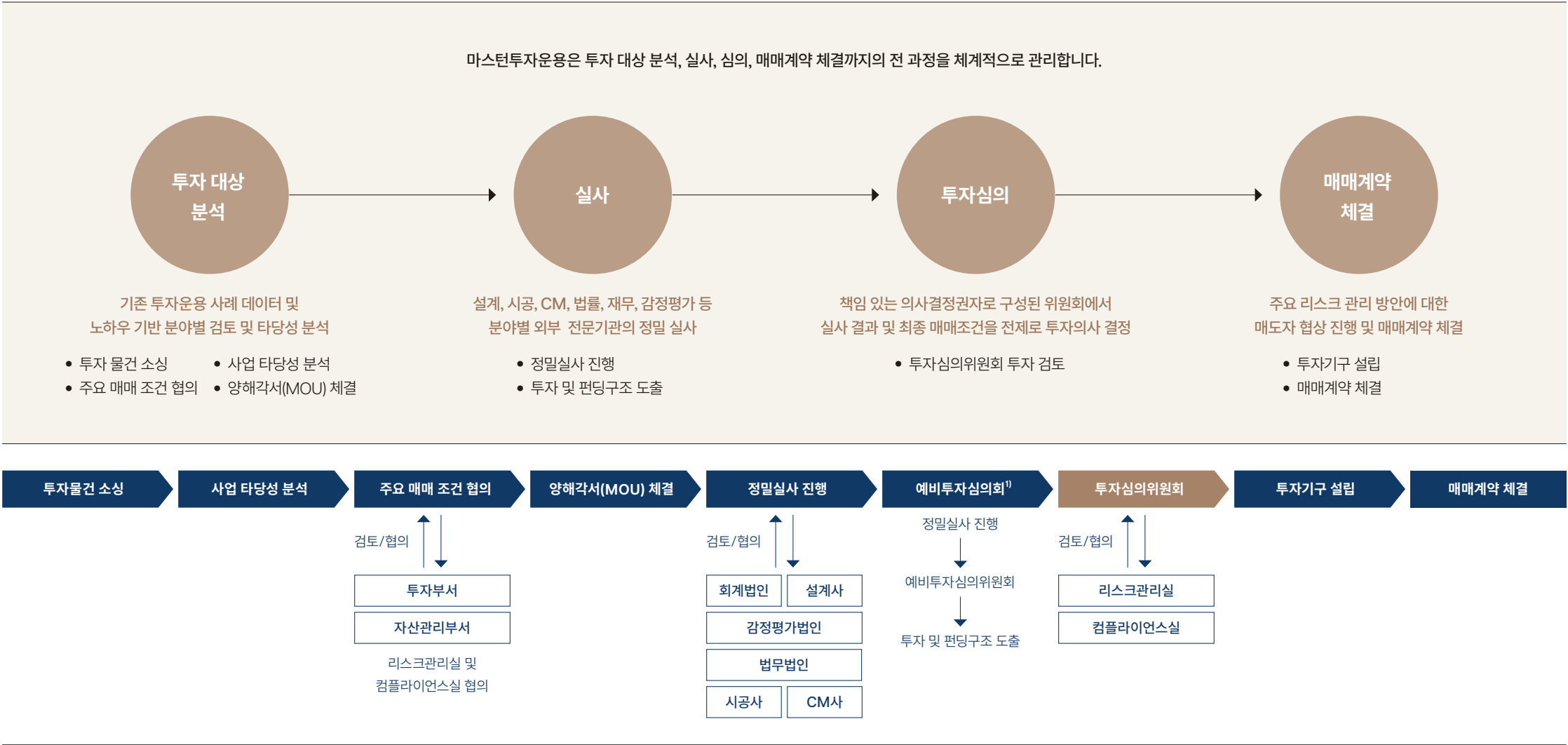
투자운용 기준 및 원칙 수립 프로세스



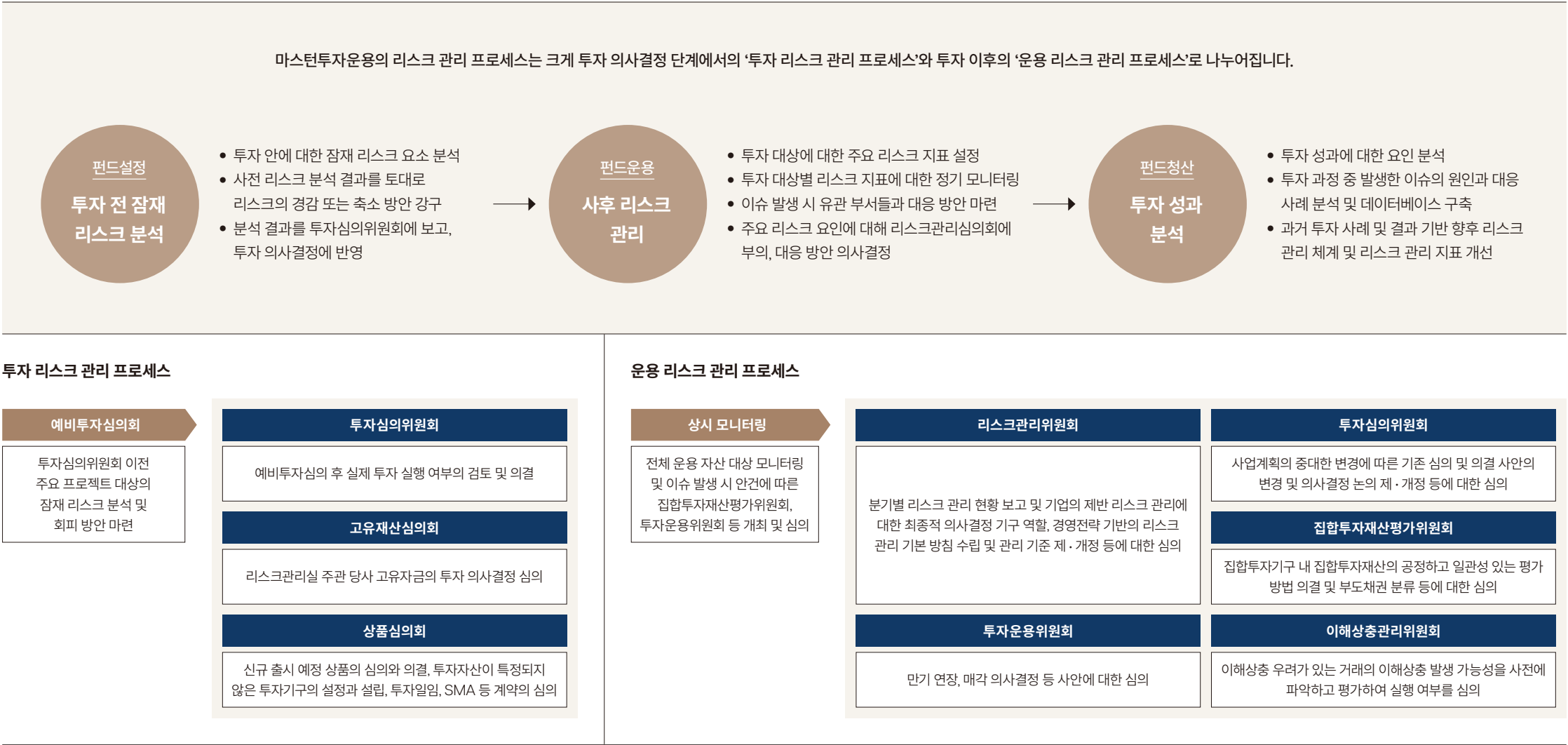
FMC 펀드 투자 및 운용 전략 수립

FMC는 철저한 시장 분석을 기반으로 투자 및 펀드레이징 전략을 수립하여 효과적인 펀드 운용을 도모하고 있습니다. 먼저, 시장 분석을 바탕으로 Market House View와 내부 주요 지표를 확정하고, 이를 기반으로 투자 및 펀드레이징 가이드라인과 전략을 수립합니다. 이후, 설정된 투자 전략에 따라 포트폴리오 배분 계획을 수립하고, 블라인드 투자기구 설립 및 프로젝트별 펀드레이징 방향을 결정합니다. 또한, 투자자 유치를 위한 마케팅 전략과 실행 방안을 마련하여, 안정적이고 지속 가능한 펀드 운영이 이루어질 수 있도록 체계적인 접근 방식을 적용하고 있습니다.

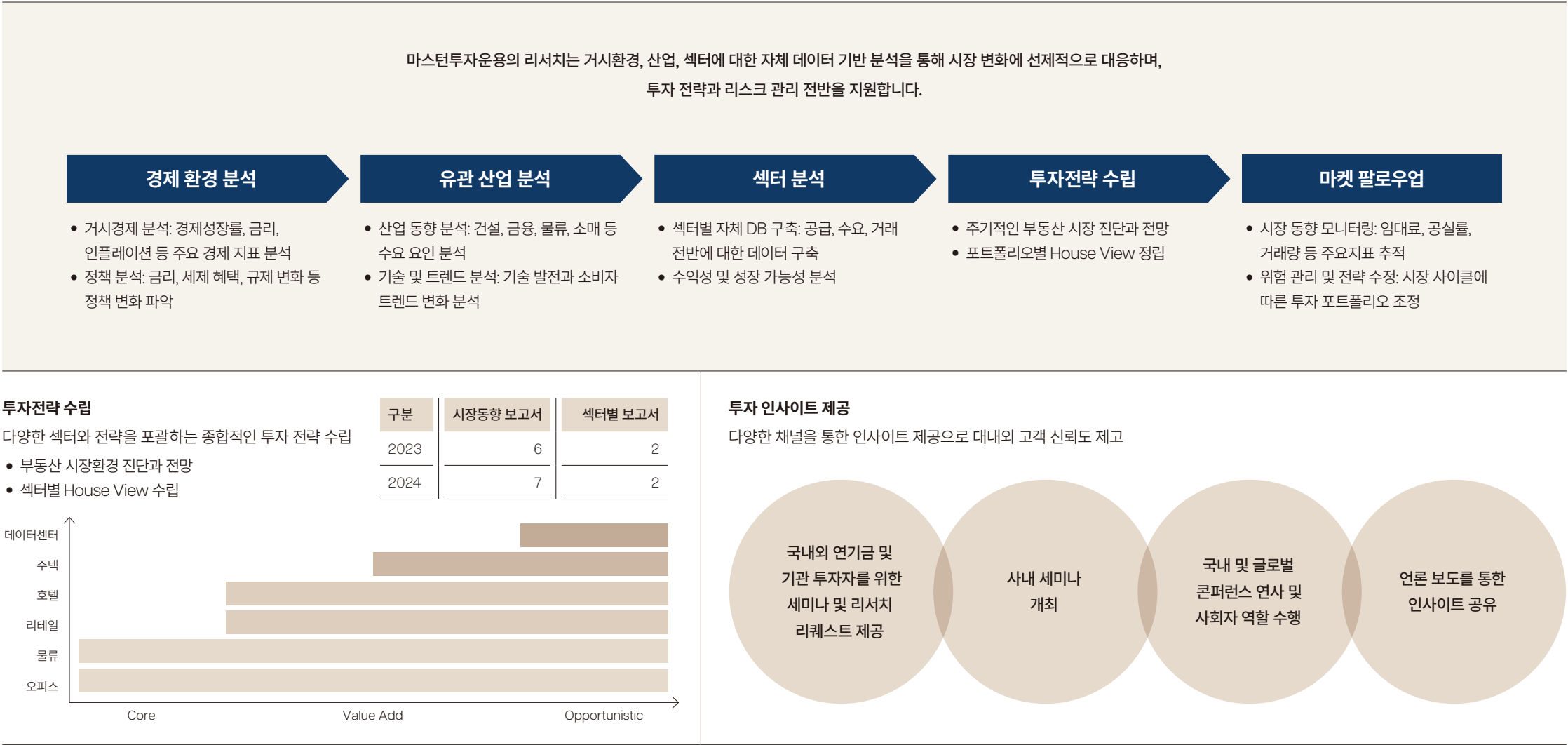
Investment Process



Risk Management Process



Research Process



Master