마스턴프리미어1호, 내달 상장 예정... 프랑스 오피스에 투자

- ▶ 공모가 5,000원 단일가, 공모 예정금액 1,100억 원
- ▶ 7월 16일~17일 수요예측, 7월 22일~24일 공모 청약 진행

<2020-07-15> 마스턴투자운용이 해외 부동산을 기반으로 한 부동산투자회사(리츠·REITs)가 유가증권시장(코스피) 상장을 추진한다.

마스턴프리미어제1호위탁관리부동산투자회사(이하 마스턴프리미어1호)는 15일 여의도에서 김대형 마스턴투자운용 대표 및 주요 임직원이 참여한 가운데 기업공개 기자간담회를 개최하고, 증권신고서 효력발생을 시작으로 본격적인 공모절차에 돌입했다고 밝혔다.

마스턴프리미어1호는 프랑스 파리 오피스 권역인 뇌이쉬르센에 위치한 크리스탈파크 오피스를 기초자산으로 삼는 재간접 리츠로 지하 2층~지상 7층 규모다. 재간접 리츠는 부동산 자산에 직접 투자하지 않고 부동산을 소유하고 있는 다른 리츠나 부동산 펀드의 수익증권에 투자하는 방식의 리츠로 해외 부동산을 기초로 한 리츠가 상장을 준비하는 사례는 국내에서 드문 일이다.

크리스탈파크 오피스가 위치한 뇌이쉬르센은 파리의 핵심업무지구(CBD) 서쪽에 인접한 오피스 지역으로 앞으로는 CBD 권역이 자리잡고 있다. 뒤편으로는 센강, 상부로는 7층 이하의 건물 높이 제한 규제로 오피스의 추가공급이 불가능하여 공실률이 적은 지역으로 꼽힌다. 마스턴프리미어1호가 기초자산으로 삼고 있는 크리스탈파크 오피스의 현재 임대율도 100%이며, 레노베이션 기간을 제외하고는 공실률 0%를 유지하고 있다.

주요 임차인으로는 세계 4대 회계법인인 프라이스워터하우스쿠퍼스(PwC) 프랑스 지사와 글로벌 화장품 기업인 에스티로더가 2028년까지 임대계약을 맺고 있으며, 컴퓨터 컨설턴트 아델리어스(Adelius)가 2030년까지, 향료 원료 전문기업 IFF 등이 임차해있어 평균 잔여 임차기간은 7.9년에 달한다.

안정적인 현금흐름에 기반한 마스턴프리미어1호의 연평균 예상 배당 수익률은 6% 중반 수준으로 매각 차익까지 포함한 수익률은 8% 이상을 기대하고 있다. 올해 7월말 기준, 연환산 23.76%(주당 99원, 공모가 5,000원 기준 2%)의 1기 배당을 지급할 계획이다.

마스턴투자운용 김대형 대표이사는 “마스턴프리미어리츠는 크리스탈파크 오피스를 시작으로 상장 이후 프랑스뿐 아니라 선진국 핵심지역의 부동산을 추가 매입할 계획이다”며 “일반 투자자들도 해외 우량부동산에 투자할 수 있는 기회를 제공하는 리츠가 될 것”이라고 말했다.

한편, 마스턴프리미어1호가 이번 상장을 위해 공모하는 주식수는 22,000,000주이며, 공모가는

5,000원 단일가로 공모예정금액은 1,100억 원이다.

오는 16일부터 17일까지 국내외 기관투자자를 대상으로 수요예측이 진행되며, 22일부터 24일까지 공모 청약을 진행할 예정이다. 대표 주관사는 삼성증권이다.