

2022 ESG REPORT

Mastern
INVESTMENT MANAGEMENT



Table of Contents

1. Introduction

1.1 회사소개

1.2 연혁

1.3 재무성과

2. ESG경영 성과

2.1 마스턴의 미션

2.2 ESG 목표 및 정책

2.3 ESG 거버넌스

2.4 ESG 이해관계자

2.5 ESG 프로그램 성과

3. ESG 투자 성과

3.1 ESG 투자철학

3.2 ESG 투자 프로세스

3.3 ESG 투자 사례

3.4 특히 출원

4. 기타

4-1 의결권 행사에 관한 지침

[별첨] SASB Index

01 Introduction

1.1 회사소개

1.2 연혁

1.3 재무성과



김대형 사장

마스턴투자운용(주) 대표이사
前한국리츠협회 제5대 회장(2019-2021)
前CCIM 한국협회 회장(2015)

신뢰받는 투자파트너, 부동산시장을 선도하는 마스턴투자운용입니다.

마스턴투자운용(이하 “마스턴”)은 부동산 개발 및 운용을 중심으로 재생에너지, 인프라, 부동산 관련 기업 인수, 유동화증권 투자에 이르기까지 부동산을 중심으로 폭넓은 영역의 비즈니스를 영위하는 대체투자 자산운용사입니다. 마스턴은 “산업생태계 혁신을 통해 고객과 사회에 선한 영향을 전파하자”라는 미션과 함께, 2030년 우량자산 200조원을 운용하는 글로벌 Top10 일류 운용사로 성장하고자 하는 비전을 가지고 있습니다.

이러한 미션과 비전을 토대로 마스턴은 부동산 시장을 둘러싼 다양한 환경변화에 대응하면서 성장성과 수익성뿐 아니라 지속가능성까지 담보할 수 있도록 ESG 가치의 구현과 글로벌 영역 확장을 최우선 가치로 삼고 있습니다.

최근 들어 부동산 자산운용업은 그 사회적 효익과 가치 창출 효과 측면에서 주목받고 있습니다. 주거시설, 업무시설, 산업시설(물류센터 등) 등 부동산 이용자의 Live-Work-Play Activity 전반에 걸친 활동영역에 편의성을 증진하고, 동시에 쾌적하고 친환경적인 공간을 조성해 이용자의 신체적·정서적 건강상태까지 고려하며, 해당 부동산의 개발과 운용과정에서 고용 창출까지 이뤄내는 등 건설적이고 지속가능한 가치 창출에 진력하고 있습니다.

이 같은 부동산 자산운용업의 근본적 특질을 염두에 두고, 전체 운용자산의 과반이 부동산 개발을 중심으로 한 오피튜너티 투자인 마스턴은 개발단계에서부터 글로벌 선진 운용사에 걸맞은 ESG 전략을 이행하고자 합니다. 또한 2030년에 ‘글로벌 Top10 운용사’가 되기 위한 글로벌 행보와 비즈니스 영역 확장에 집중하고 있습니다.

CEO 인사말

당사는 지난해 녹색 친환경 건축물에 투자하는 ESG 채권을 발행하여 한국기업평가의 지속가능채권 평가등급 중 최고등급인 ST1을 획득하였습니다. 그동안 마스턴은 ESG위원회 및 유관 부서의 노력으로 중·장기 관점의 ESG 목표를 수립하고 추진 과제의 이행사항을 점검하고 있으며, ESG 투자가이드라인을 제정해 투자의 전 과정에서 ESG 정책을 적용하고 있습니다. 2022년에는 ESG 경영 내재화 및 지속가능경영을 보다 적극적으로 추진하기 위해 이사회 직속 ESG 위원회 산하에 ESG LAB을 신설하였습니다.

마스턴은 세계적인 탈 탄소 움직임에 동참하고자 합니다. 2050년 당사가 운영하는 자산에서 넷제로 목표를 달성하기 위해 설계, 시공, 운영단계에서부터 전문지식과 데이터 등을 공유하는 형태로 외부 기관과 긴밀히 협업하고 있습니다.

성장과 지속가능성을 함께 추구하는 글로벌 Top 운용사

또한 돈의문 D타워 및 로지스포인트 동탄 등 업무시설과 물류센터 및 주거시설 등 10개 자산에 대해 LEED 인증 획득을 추진 중입니다. GRESB 및 Well HSR 등의 글로벌 친환경 인증 획득 또한 목표로 하고 있습니다. 특히 대내외적인 환경적 요인을 감안하여 에너지 절약 구조를 상품설계에 반영하고, 임차인의 편의성과 업무 효율 증대를 위한 선진적인 스마트빌딩시스템 기술 및 친환경 공간 도입 등으로 마스턴의 지속가능에 대한 신념과 가치 창출을 위해 끊임없이 노력할 것입니다.

이러한 신념은 앞으로 더욱 굳건해질 것이며, 글로벌 부동산 시장에서의 마스턴의 역할은 더욱 더 커질 것이라고 믿습니다.

2022년 8월

마스턴투자운용 대표이사

김대형





민성훈 교수

마스턴투자운용(주) 사외이사 | ESG 위원장
현) 수원대학교 도시부동산학전공

근본적 변화에 대한 근본적 대응

국제사회가 환경, 사회, 지배구조 문제를 심각하게 인식하고, 그 해결을 위해 고통과 불편을 감수해야 한다고 외친 것은 어제오늘의 일이 아닙니다. 이 외침은 느리지만 꾸준히 공감을 넓혀왔고, 최근에는 재무적인 수익과 위험을 중시하는 자본시장의 동참도 끌어내고 있습니다. 마스턴투자운용(이하 “마스턴”)은 지금 자본시장에 불고 있는 ESG투자의 바람을 일시적인 유행이 아닌 근본적인 변화라고 판단합니다.

근본적인 변화는 투자의 성과에 장기적이고, 체계적인 영향을 미칩니다.

미래를 이끄는 글로벌 투자 전문가로서, 마스턴은 ESG투자를 추구하는 것이 고객에 대한 신인의무를 다하는 길이라고 생각합니다. 그리고 지난 1년간 ‘제도’와 ‘소통’을 통해 근본적인 대응을 준비해왔습니다. 제도와 관련해서 ESG투자의 가치를 투자의 전 과정에 통합하고, ESG경영을 담당하는 책임 조직을 구축했습니다. 소통과 관련해서 교육과 봉사를 통해 사내에 공감대를 형성하고, 언론매체와 홈페이지를 통해 구체적인 활동을 공개했습니다. 그리고 세상과의 더 투명한 소통을 위해 이 보고서를 발간합니다.

근본적인 대응은 오래 걸리고, 눈에 잘 띄지 않습니다. 하지만 일정한 수준에 이르렀을 때 누구도 쫓아올 수 없는 경쟁력이 된다고 마스턴은 믿습니다. 아직은 걸음마에 불과하지만, ESG투자의 소중한 성과를 고객에게 돌려드릴 수 있을 때까지 따뜻하게 격려해주시고, 냉정하게 감시해주시면 감사하겠습니다.

이 지면을 빌어 마스턴의 근본적인 대응을 이끌며, 개별 건물을 넘어 포트폴리오 전체의 ESG 전략을 고민하는 소중한 전문가들인 ESG LAB 구성원과 ESG경영에 함께 발맞추어 주시는 마스턴의 모든 임직원 분들께 감사의 인사를 전합니다.

1.1 회사소개

마스텐투자운용은(이하 “마스텐”) 현재 운용업계 내 개발 시장 개척자로, 2009년 리츠 자산관리회사로 출발하였으며 리츠의 제약요소를 극복하고 보다 다양한 투자 기회를 창출하기 위해 2014년, 업계에서는 선도적으로 개발 시장에 본격적으로 진출하였습니다. 이후 돈의문 D타워, 두산타워 등 상징적인 딜을 연이어 성공시키며 부동산 투자의 탁월한 운용 역량을 꾸준히 입증하고 있습니다. 또한 금융기관은 물론 시행사와 시공사, 설계회사, 법률 및 회계 자문사, 기타 부동산 관련 서비스까지 딜 소싱을 위한 풍부한 네트워크를 보유하여 위험을 철저히 예방함과 동시에 투자자의 미래를 위한 안정적인 수익을 만들어 가고 있습니다. 지금도 다양한 분야에 포진한 당사의 인더스트리 스페셜리스트들이 어제는 없던 새로운 투자 기회와 가치를 만들어가고 있습니다.

Business Areas

- 1** 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 근거한
 집합투자업자로서 일반사모집합
 투자기구(Fund)의 운용 업무 수행
 - 부동산(개발 포함) 및 부동산 권리 관련 수익증권 등
 - 부동산을 담보로 한 채권금융 기관의 금전채권
 - 부동산투자회사(REIT) 및 선박투자회사의 주식 등
 - 사회기반시설사업 관련 지분증권 및 채무증권
 - 해외 부동산 자산을 소유한 지주회사의 지분증권 및 해외 부동산 자산을 담보로 발행한 대출채권
- 2** 부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여
 허용된 업무나 국토교통부장관의 승인을 받은
 업무 수행
 - PFV의 자산관리 및 운용업무(조세특례제한법 제 104조의 31)
 - 타 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득 관리 처분업무
 - 부동산의 취득 관리 처분 및 개발에 대한 자문 업무
- 3** 부동산투자회사법에 근거한
 부동산투자회사로부터 자산의 투자, 운용
 업무를 위탁 받아 자산관리회사 업무 수행
 - 부동산의 취득 관리 개량 및 처분, 부동산의 개발 및 임대차
 - 지상권 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리의 취득 관리 처분
 - 부동산 신탁 수익권의 취득 관리 처분

경영철학과 비전

끊임없이 혁신하는 투자운용 전문가로서 성과를 넘어 더 나은 내일에 기여하겠습니다.

마스텐은 급변하는 금융환경 속에서도 오피튜니스틱과 밸류애드 부문에 두각을 나타내며 부동산 및 관련 대체투자 분야의 선두주자로 발돋움하였습니다. 앞으로도 업계 최고의 인재와 특유의 도전적인 기업 문화, 차별화된 운영 체계와 체계적인 위험관리를 통해 글로벌 운용사로 거듭날 것입니다.

기업미션

산업 생태계 혁신을 통해 고객과 사회에 선한 영향력을 전파는 것을 미션으로 한다.

기업비전

- 부동산 및 관련 대체투자 분야 글로벌 Top 10 운용사
- 국내외 투자자 및 파트너의 굳건한 신뢰를 바탕으로 더 나은 미래를 창조하는 기업

키워드

미래를 이끄는 글로벌 투자 전문가



혁신



탁월함



사회적 책임

핵심가치

Excellence & More

부동산 및 대체분야 최고의 전문가 그룹이 압도적인 역량과 끊임없는 혁신 그리고 진실성(Integrity)으로 투자자의 자산가치를 극대화하고 임직원·투자자·파트너사·지역사회 등 이해관계자에 대한 존중과 기업시민의식에 기초한 지속가능 경영을 바탕으로 ESG경영을 적극적으로 이행한다.

1.2 연혁

지난 10여 년의 도전과 성장을 원동력으로 부동산·대체투자 분야의 일류 GP로 도약합니다.

마스틴의 지난 10년은 한발 앞서 도전하고 한발 앞서 성취하는 특별한 시간이었습니다. 예측하기 어려운 국내외 투자환경 속에서도 마스틴 고유의 경쟁력을 강화하고 새로운 영역을 개척해 나감으로써 앞으로의 10년, 그다음 10년까지도 첫 10년의 열정을 그대로 유지하며 글로벌 GP로 도약할 것입니다.



1.3 재무성과

운영 실적

Total AUM
33 조 8,404 억원

(2022년 09월 30일 기준)

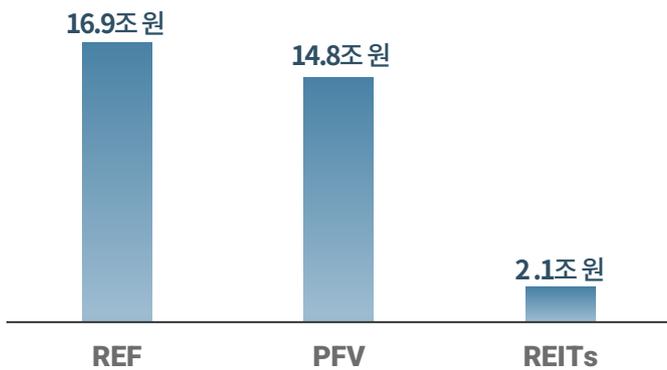


누적 설립 REIT
17개

누적 설립(정) FUND
117개

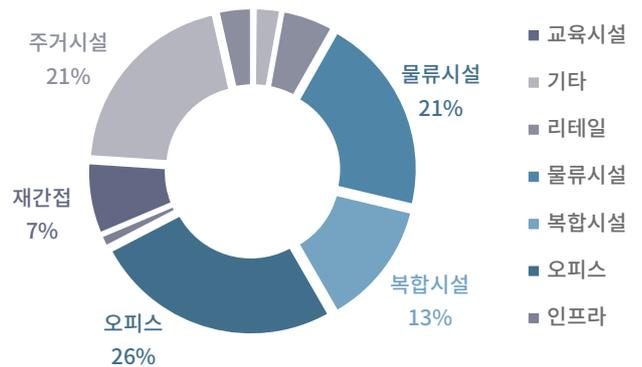
누적 설립 PFV
56개

Investment Asset by vehicle



■ 2022.9.30 기준

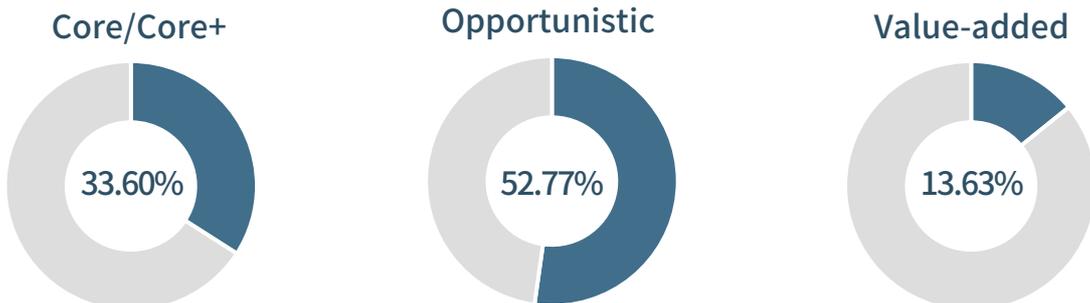
Investment Asset by Sectors



(2022.09.30. 자산규모 기준)

Investment Risk Profile

(2022.09.30. 자산규모 기준)



02 ESG 경영 성과

- 2.1 마스턴의 미션
- 2.2 ESG 목표 및 정책
- 2.3 ESG 거버넌스
- 2.4 ESG 이해관계자
- 2.5 ESG 프로그램 성과

2.1 마스톤의 미션

ESG는 투자의사결정과정에서 고려해야 하는 투자 대상 자산의 비재무적 요소인 환경(E), 사회(S), 지배구조(G)를 말합니다. ESG경영은 이에 기반한 지속가능한 경영으로의 혁신으로, 다양한 외부 환경의 요구와 변화로 인해 필수 불가결한 경영 방식으로 빠르게 도입되고 있습니다.

글로벌 신용평가사들이 기업 신용평가에 ESG 요소를 반영하기 시작했고, 국내에서도 2022년부터 ESG 위험 노출도가 높은 산업을 중심으로 정성적 평가 항목에 ESG 요인을 포함하도록 산업별 신용평가 방법론을 개정하고 있어 ESG경영을 소홀히 한다면 높은 신용등급을 받기 어려워질 전망입니다. 정부의 ESG 정책 및 규제 역시 강화되고 있습니다. 2050년 탄소중립 목표에 따라 산업별로 구체적인 탄소감축 규제를 강화하고 2025년까지는 2조원 이상, 2030년에는 코스피 전 상장사의 ESG 공시를 의무화하겠다 밝혀 ESG경영은 이제 선택이 아닌 필수가 되었습니다.

환경(E)		사회(S)		지배구조(G)	
• 기후변화	• 자원고갈	• 인권	• 현대 노예제	• 뇌물 및 부패	• 임원 급여
• 폐기물	• 오염	• 아동노동	• 근로조건	• 정치적 로비와 기부	• 조세전략 등
• 산림파괴 등		• 직원과의 관계 등		• 이사회 다양성 및 구조	

[표1] 글로벌 ESG 이슈 (출처: UN PRI)

ESG와 부동산 투자

유엔환경계획(UNEP) 보고서에 따르면, 글로벌 탄소배출량의 35% 가량이 부동산에서 발생하여 지구온난화에 큰 영향을 미치고 있습니다. 이에 따라 주식과 채권 등 전통 자산 뿐 아니라 부동산 자산군에도 환경·사회·지배구조(ESG) 요구가 확대되고 있습니다.

유엔환경계획 금융이니셔티브(UNEP FI)가 2006년 부동산 책임투자 원칙을 발표하였으며, 이후 부동산 책임투자는 전 세계적으로 적용되고 있습니다. 미국 캘리포니아 공무원연금(CalPERS), 캐나다연금투자위원회(CPIB), 네덜란드 공무원연금기금(APB) 등 글로벌 주요 연기금은 부동산 투자 시 ESG기준을 적극적으로 고려하고 있습니다. 부동산관리회사CBRE의 2021년 글로벌 투자자 설문조사 결과에 따르면 약 60%의 투자자는 이미 ESG 측면을 고려한 지속가능투자 활동을 진행하고 있습니다.

서울을 비롯해 글로벌 주요 도시들은 환경 관련 규제를 강화하고 있습니다. 국토교통부는 2030년까지의 탄소감축 목표를 세웠고, 서울시는 2025년까지 탄소중립 빌딩 가이드라인을 단계적으로 적용할 계획입니다. 대형 빌딩이 우선 적용대상이며, 목표 기준을 넘어선 탄소량에 대해서는 탄소세를 부과하게 될 것입니다. 따라서 탄소배출량을 관리하지 않은 빌딩은 운영비용이 증가하게 될 것으로 예상됩니다. 또한 에너지 소비량 및 폐기물 배출량 등을 지속적으로 모니터링하고 이에 대한 결과를 투자자 또는 주주에게 공시하는 의무도 점점 확대될 것입니다. ESG 투자 전략이 적용된 투자자산은 상대적으로 높은 임대료와 운용비 절감을 통해 장기적으로 수익성을 높일 수 있으며, 매각 시점에 이르러 자산의 가치를 유지하거나 향상시키는 데도 유리합니다.

마스톤은 우리가 몸 담고 있는 산업 생태계 혁신을 통해 고객과 사회에 선한 영향력을 전파하는 것을 미션으로 합니다.

고객의 자산을 운용하는 자산운용사로서 부동산 투자의 긍정적인 전환이 일어나고 있는 상황에서 성공적인 ESG 경영과 부동산 등의 대체투자를 통해 고객에게 보다 안정적이고 높은 수익을 드리는 것을 책무로 합니다. 마스톤은 투명한 지배구조 아래 투자 전 과정에 ESG를 통합함으로써 수탁자 책임을 성실히 이행하고자 하며, 이를 통해 장기적 관점에서 고객수익의 극대화를 달성할 수 있을 것입니다. 마스톤은 ESG 경영 및 투자활동을 통해 우리 세대는 물론 미래 세대를 위한 보다 건강한 내일을 함께 만들어 나갈 것을 약속합니다.

2.1 마스턴의 미션

마스턴은 환경 이슈 가운데 특히, 탄소중립 및 기후위기 대응을 우선순위로 여기고 있습니다. 2050 탄소중립 목표까지 국내외 기준 (파리협정 및 대한민국 탄소중립 목표 설정)에 부합하여 탄소절감목표를 설정하여 적극적으로 실행하고자 합니다.

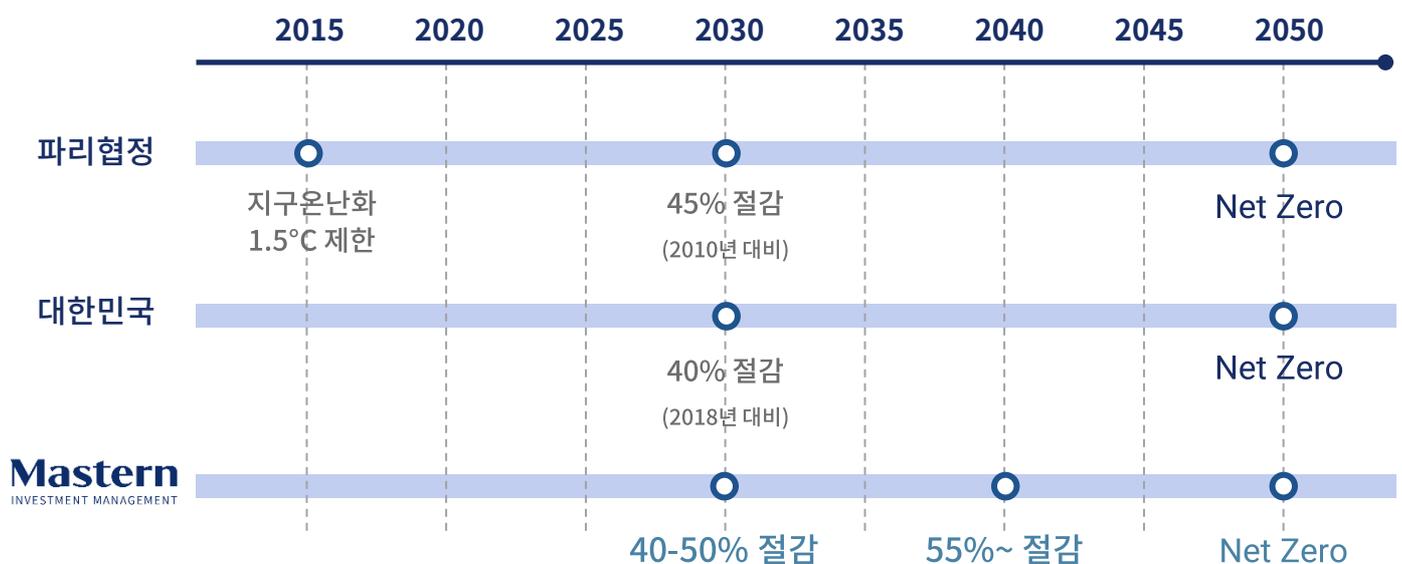
현재 연간 탄소배출량의 39%가 건물 신축 및 운영에서 발생하고 있습니다. 따라서, 국가의 2050 탄소중립 전략 달성을 위해서는 신축 및 운영건물 탄소절감을 위한 과학적이고, 구체적인 대응방안 수립이 시급합니다. 건축물의 온실가스 배출량은 생산단계 및 운영단계에서 95% 이상의 높은 기여도를 차지합니다. 따라서, 건물에너지와 관련된 기후변화 대응 및 투자비를 고려한 효율적인 Zero Carbon Building 계획을 위한 노력이 프로젝트 밸류체인 전 단계에서 필요합니다. 현재 국내 친환경 건축물의 구현은 국내 법적 기준을 준수하는 Green 수준이나, 탄소 중립에는 미치지 못하고 있습니다.

부동산 투자와 탄소중립

마스턴의 모든 프로젝트는 설계 단계부터 ESG 전략 수립을 통해 2050년까지 High Performance에 준하는 기준을 목표로 설정되었습니다. 탄소중립 달성을 위해 공종별 프로세스를 수립하고 설계의 적정성을 검토합니다. 이후 운영단계별 수행방안 및 가이드라인(체크리스트)을 제시하여 KPI 수립 단계별 탄소 절감의 효율화를 달성할 것입니다.

특히, On site 내 Passive / Active Design으로 Operation Carbon을 줄여 근본적으로 탄소를 저감하며, 잔여 탄소량을 신재생 에너지/ 수소 에너지를 활용하여 상쇄하는 Zero Carbon Building을 구현합니다. 에너지 요구량 최소화를 통해 신재생 에너지의 의존도를 최적화하며, 고효율 열원 설비 및 공조설비 적용으로 에너지 소요량 역시 최적화합니다.

마스턴투자운용 탄소 KPI 계획(안)



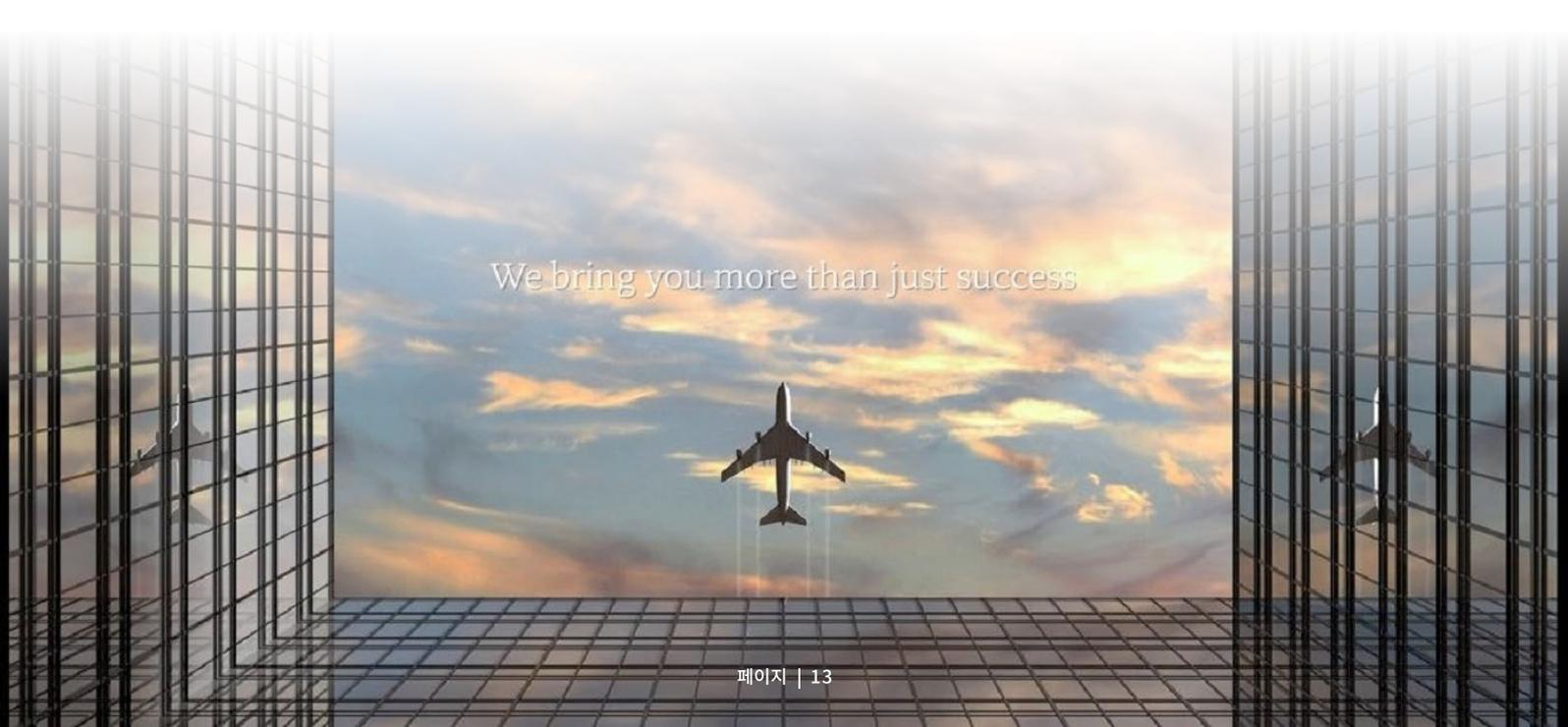
(Reference) 2050 탄소중립위원회에서 2021년 10월 제 2차 전체 회의를 통해 「2050 탄소중립 시나리오안」 과 「2030 국가 온실가스 감축목표 상향안」 을 심의·의결

2.2 ESG 목표 및 정책

마스턴은 환경(E), 사회(S) 및 지배구조(G) 각 영역에 있어 상위 정책을 구축하고 이 안에서 각 영역의 구체적 목표를 수립하였습니다. 이를 전사적 사업전략과 통합하기 위한 세부적인 정책과 다양한 실행 계획을 세우고 그 달성을 위해 노력하고 있습니다.

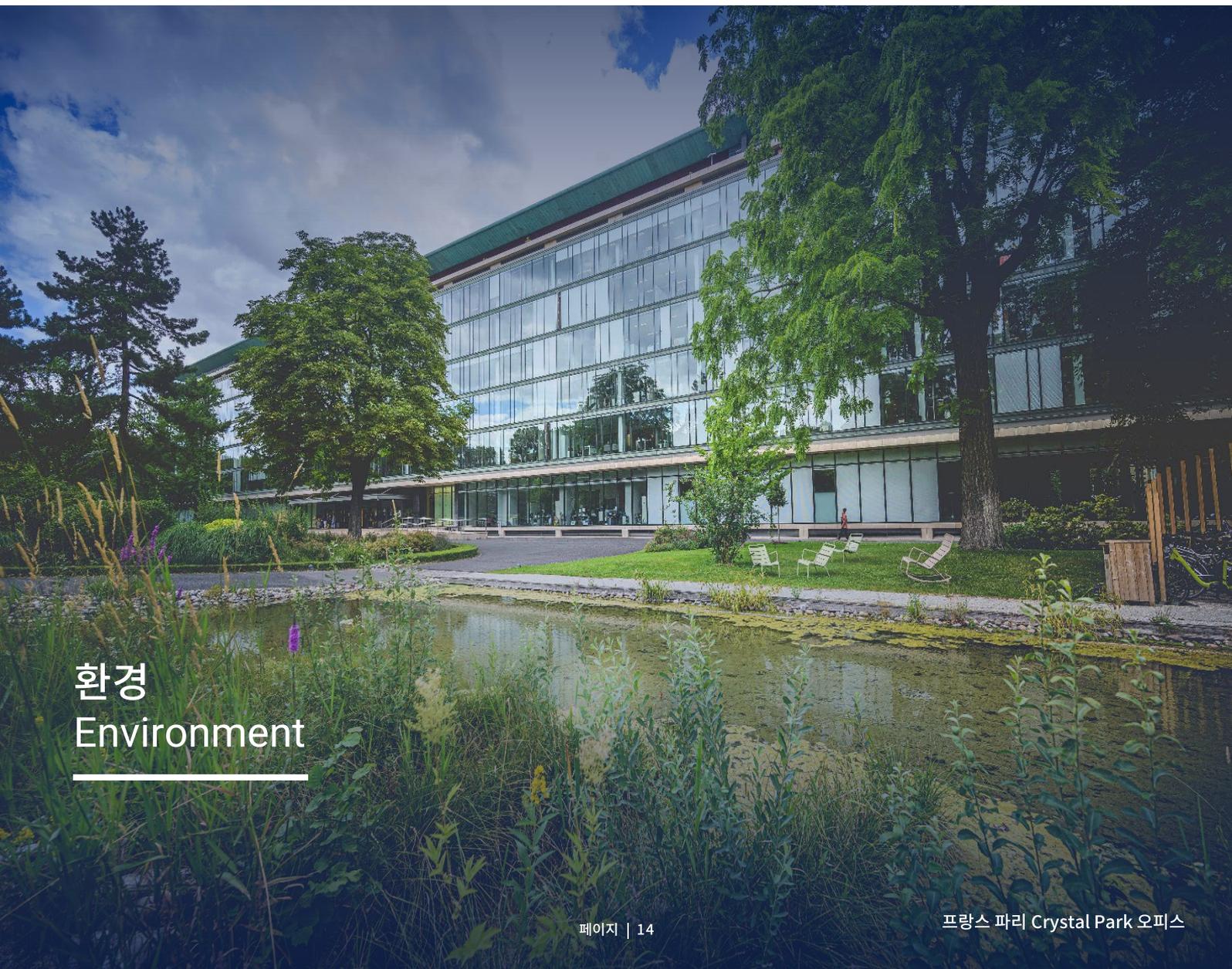
ESG 영역별 목표

영역	목표 및 상위정책	목표(이슈)
환경 (E)	<p>[2050 탄소중립 달성] 지속가능한 환경 없이는 우리의 비즈니스도 영속할 수 없음을 알고 있으며 우리 비즈니스를 위해 기후변화 대응을 포함 환경 이슈를 우선적으로 고려한다.</p>	<p>탄소중립을 위한 NZC(Net Zero Carbon)전략, Zero carbon Building 구현, 온실가스배출량 예측 및 저감 대책 검토, 신재생 에너지 의존도 및 에너지 소요량 최적화, 탄소중립 상쇄전략 및 실행 구축 등의 상세 목표</p>
사회 (S)	<p>[주요 이해관계자의 만족] 우리의 비즈니스를 통해 만들어낸 가치가 사회로 확산될 수 있도록 다양한 이해관계자들을 존중하고 만족할 수 있도록 협력한다.</p>	<p>보건과 안전, 포용성과 다양성, 근로 이슈, 고객 만족 등의 상세 목표</p>
지배구조 (G)	<p>[높은 수준의 비즈니스 윤리 및 투명성] 업무 수행에 있어 규범 준수, 윤리성, 투명성을 강조하고, 이러한 바탕 위에 연대와 협력을 통한 최상의 ESG 성과를 추구한다.</p>	<p>이니셔티브 가입, 반부패원칙, 스톱워드십 코드, 정보 보호, ESG 성과보고, 사이버 보안 등의 상세 목표</p>



마스턴의 환경 영역 통합 목표는 ‘Net Zero Carbon by 2050(탄소중립 2050)’입니다. 이 목표 하에 과학적 분석을 기반으로 상세 목표를 수립하고 있으며 각 상세 목표 별 세부 정책을 도출하여 실행할 것입니다.

탄소중립을 위한 NZC(Net Zero Carbon) 전략 하에 탄소중립 위한 목표 설정, 탄소중립 달성을 위한 공종별 프로세스 수립 및 설계 적정성을 검토합니다. 특히, Zero Carbon Building 달성을 위한 정량적인 KPI를 수립, 업무 단계별 Embodied Carbon 및 Operation Carbon의 절감에 따른 가이드라인을 구축하고 있습니다. 이 과정에는 국내외 그린빌딩 인증(G-SEED 우수등급, LEED Silver 등급 이상, GRESB 등) 취득 등 구체적인 그린빌딩 인증 목표와 함께 에너지 효율성에 대한 상세한 실행 계획을 포함합니다. 태양광 발전 시스템이나 연료전지와 같은 신·재생에너지시설의 설치비용에 대한 원칙을 검토하고 있습니다. 또한 물 순환 관리 역시 필수적이고 중요한 요소로 빗물 유출량을 관리하는 절수형 기기 설치와 더불어 물 사용 모니터링을 위한 다양한 시설 설치 역시 권고사항으로서 포함될 예정입니다.



환경 Environment



용인 백암 물류센터

마스틴의 사회 영역 통합 목표는 ‘For the Satisfaction of Key Stakeholders : 주요 이해관계자의 만족’입니다. 이 목표 하에 총 4개의 상세 목표를 수립하여 각 상세 목표 별 세부 정책을 실행하고 있습니다.

임차인, 임직원 그리고 협력사들의 보건과 안전을 지키기 위한 구체적인 안전보건관리체계 구축을 권고하고 모니터링하고 있습니다. 더불어 장애인 채용 규모에 대한 권고와 차별금지, 임직원의 성별 다양성 증진을 위해 체계적으로 노력할 것을 요구하고 있습니다. 근로기준과 관련하여, 국제적으로 선언된 인권 보호를 지지하고 존중하며 회사가 관련 법령에 따라 준수할 것을 필요로 합니다. 특히, ‘책임 있는 협력업체 프로그램’을 통해 근로자의 권익과 복지를 보호하고 이를 공급망 관리의 일환으로 실행할 것을 권고합니다. 고객만족을 위한 설문 실시 역시 권고하고 있습니다.

For the Satisfaction of
Key Stakeholders

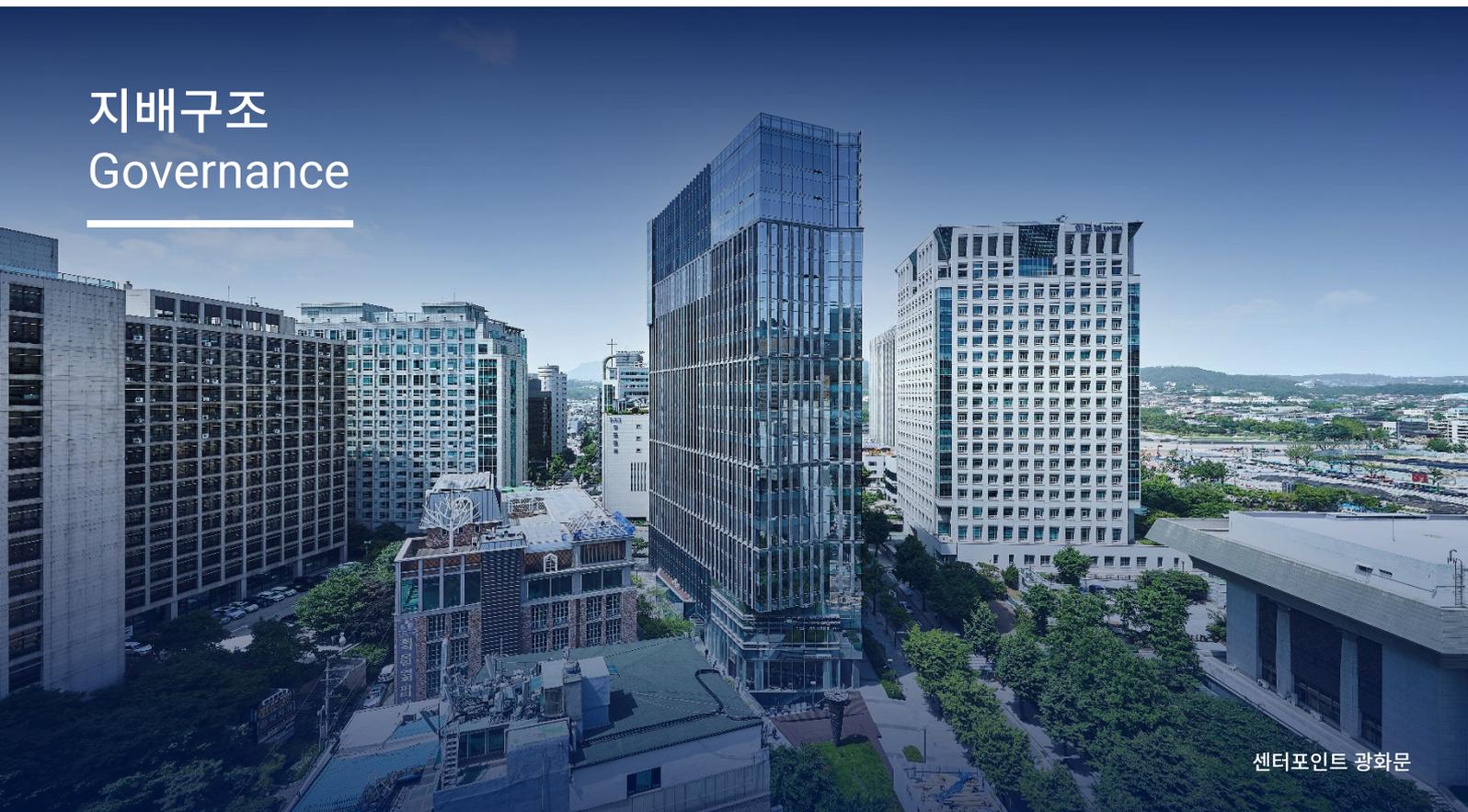
마스톤의 지배구조 영역 통합 목표는 ‘High Standards of Business Ethics & Transparency : 높은 수준의 비즈니스 윤리 및 투명성’입니다. 이 목표 하에 총 9개의 상세 목표를 수립하여 각 상세 목표 별 세부 정책을 실행하고 있습니다.

먼저 글로벌 이니셔티브 가입과 반부패 원칙, 자금세탁방지 원칙 등을 준수하여 글로벌 ESG 리더로서 마스톤의 지속가능경영 의지를 공표하고 내재화하고 있습니다. 또한 고객 중심을 원칙으로 고객인 투자자의 자금을 운용하는 과정에서 이해상충이 발생하지 않도록 선관주의의무를 준수하고 있습니다. 더불어 개인신용정보의 보호 및 관리를 위해 최근 급격히 증대된 디지털 금융거래의 요구에 발맞추어 사이버 보안의 중요성을 인지하고 적절한 전산시스템을 통해 고객의 정보를 보호하고 있습니다.

마스톤은 고객 자금을 운용하는 집합투자업자로서 ESG 관점에서 수탁자 책임을 가지고 스튜어드십 코드를 제정하여 ESG 관점을 고려하여 의결권을 행사합니다.

마스톤은 객관적이고 공정한 경영진 보상체계를 구축하고 있으며, 이것이 회사의 성장과 연결되어 실행되도록 하고 있습니다. 지속가능경영을 위해 마스톤은 ESG 성과를 모니터링하고 이를 이해관계자에게 투명하게 보고할 책임을 지며, 단계별로 ESG 보고서 및 지속가능경영보고서를 발간할 것입니다.

지배구조 Governance



High Standards of Business Ethics & Transparency

2.3 ESG 거버넌스

ESG 거버넌스는 ESG 이슈를 고려하여 장기적 기업가치를 높이면서 동시에 이해관계자에게 이로운 결과를 창출하도록 하는 투명한 의사결정 및 내부 통제 시스템입니다.



마스틴은 사내에 'ESG DNA'를 확산하기 위해 탑다운(Top-down)방식과 바텀업(Bottom-up)방식의 조화를 추구합니다.

마스틴은 ESG 관련 최고 의사결정기구로 이사회 내 「ESG위원회」를 설치했습니다. ESG위원회는 마스틴의 중요한 ESG 정책·목표·전략을 검토 의결합니다. 위원회 산하, ESG 위원회의 운영과 실무를 보좌하는 상시조직으로 ESG 전담 조직 「ESG LAB」이 설치되어 집합투자업자 및 AMC 차원(경영부문 브랜드전략팀)과 FUND, PFV 등 투자기구 차원(사업관리부문)으로 분화되었던 ESG 업무 진행을 체계적으로 통합 총괄합니다.

「ESG LAB」은 ESG 유관부서의 실무자들(겸직)과 상근 연구위원으로 구성되는 ESG 경영을 위한 핵심 실행 조직입니다. ESG 정책 등 시스템 구축 및 관리 / 이니셔티브 가입 및 모니터링 / 친환경 건축 인증 준비 / 임차인 사회공헌 활동 등의 업무를 관장합니다. 더불어, ESG 최신 동향과 관련 연구들을 상시 모니터링하고 전용 SNS를 통해 항상 사내 구성원들과 공유하고 있으며 ESG 관련 차별화된 전문성으로 ESG 조직을 대표합니다.

2.4 ESG 이해관계자

마스톤의 주요 이해관계자는 아래와 같이 크게 다섯 그룹으로 나뉩니다. 투자자 및 이해관계자의 수준 높은 요구를 충족시키고자 다양한 방식으로 이들의 목소리를 경청하고, 상호 협력하며, 필요한 부분을 지원합니다.

이해관계자

관여(참여) 활동



투자자

- ESG 성과를 주기적으로 보고합니다.
- 투자자 미팅 등을 통해 유기적 소통을 합니다.



협력 파트너사

- 협력 파트너사는 부동산의 가치를 높이는 우리의 소중한 파트너입니다.
- 마스톤의 협력 파트너사로는 시행사 · 설계사 · 시공사 · 건설사업 관리업체(Construction Management Company), 자산 관리업체(Property Management Company), 시설관리업체(Facility Management Company) 등이 있습니다.
- 협력 파트너사와 동반성장 및 상생협력을 위해 수평적 관계에서 소통하고, 상호 경쟁력을 강화하며, 비즈니스 윤리 위에서 공정하게 거래합니다.



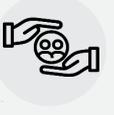
임차인

- 임차인은 ESG 성과 달성을 위한 중요한 파트너입니다.
- 우량 임차인은 친환경 인증 및 ESG 등급이 우수한 빌딩을 찾게 됩니다.
- 임차인의 건강, 안전, 쾌적함 등을 고려하여 만족할 만한 공간을 제공해 드리는 것이 우리의 책무입니다.



임직원

- 인재 우선 정책을 갖고 있습니다.
- 수평적 기업문화를 통해 혁신과 창의를 발현합니다.



지역사회

- 우리의 비즈니스가 지역사회에 도움이 되도록 다양한 방법으로 노력합니다.
- 사회공헌 활동 등을 통해 지역사회와 좋은 관계를 형성합니다.

2.5 ESG 프로그램 성과

마스턴은 환경, 사회, 지배구조 영역에서 다양한 ESG 프로그램을 실행하며 뚜렷한 성과를 내고 있습니다. 아래와 같은 활동 및 성과에서 보여지듯 부동산투자업계의 ESG 리더로 성장해 나가고 있습니다.

환경 (Environmental)

① ESG 채권 발행: 친환경 건축물 건설사업 투자

ESG 채권 발행을 통해 녹색 프로젝트 분야의 친환경 건축물 건설사업에 투자할 계획입니다.

마스턴은 200억원 규모의 채권을 발행하여 약 90.5%의 발행대금을 ESG 채권 관리체계 상 녹색 프로젝트 분야의 '3.친환경 건축물'에 부합하는 친환경건축물 건설사업에 투입할 예정입니다.

정부는 건축물로부터의 온실가스 배출량을 저감하기 위해 2000년대 초반부터 녹색건축 인증기준을 도입하였고, 현재 친환경건축물 관련 대표 인증제도로는 녹색건축(G-SEED) 인증제도와 건축물에너지효율등급 인증제도가 존재합니다.

본 채권 발행대금 투입 대상 친환경건축물 건설 프로젝트들은 총 8개이며, 이중 일부 사례는 하기와 같습니다.

- 강남역 오피스 개발 사업(서울시 강남구 역삼동, 지하 7층~지상 14층 업무시설 및 근린생활시설)
- 부산 서면 주거 개발 사업(부산시 부산진구 부전동, 지하 6층~지상 20층, 주거시설 및 근린생활시설)
- 구의역 임대주택 개발 사업(서울시 광진구 구의동, 지하 5층~지상22층, 주거시설 및 근린생활시설)



(그림) 마스턴투자운용 보유 자산 크리스탈파크 오피스



(그림) 마스턴투자운용 보유 자산 Princeville Resort

② 투자 자산에 대한 국내외 친환경 건축물 인증 성과



(그림) LEED인증, 녹색건축인증(G-SEED), 건축물에너지효율등급

기후 위기 대응 및 탄소중립을 위한 친환경 건축물 인증을 적극 활용하여 ESG 투자의 핵심 전략 중 하나의 지표로 삼고 있습니다. 현재 일부 투자 중인 자산에 대해 LEED 인증을 진행 중이며, 건축물에너지효율등급 1+ 획득, 녹색건축인증 우수(그린2등급) 등의 성과를 달성하였습니다.

③ Paperless 업무환경 구축

전체 임직원에 개인 노트북 및 태블릿 PC를 지급하여 종이 출력 없이 보고 및 결재가 가능한 페이퍼리스(paperless) 업무환경을 구축하였습니다.

④ 신재생에너지 프로젝트 추진

인프라부문에서는 환경 인프라, 스마트팜 등 ESG 관점에서 투자하여 ESG 효과를 창출하는데 집중하고 있습니다. 특히 에너지 전환 과정에서 신재생에너지 산업에 많은 기회가 있다고 판단하고 있으며 지속적으로 관련 프로젝트를 발굴하여 추진하고 있습니다.

2.5 ESG 프로그램 성과

사회 (Social)

① ESG 채권 발행: 취약계층 청년임대주택 건설사업 투자

마스톤은 ESG채권을 통해 조달된 자금 중 17억 원을 청년임대주택사업에 투입할 계획입니다. 역세권 청년임대주택은 서울특별시에서 청년들의 주거수요가 많은 역세권에 임대료 부담이 가능한 공공 및 민간임대주택을 제공하여 청년층의 주거난을 해소하고 지역경제를 활성화하기 위한 목적으로 시작되었으며, 2021년에는 2,217실이 공급되었고, 2022년에는 2,758실이 공급될 예정입니다.

청년임대주택 건설 프로젝트는 국제적으로 통용되는 기준에 부합합니다. 해당 프로젝트는 ICMA의 SBP상, 적정가격의 주택 (Affordable Housing) 관련 사업에 해당합니다. 또 UNGC SDGs 중 '11. 지속가능한 도시 및 주거지 조성' 목표 아래 '11.1 2030년까지 모두에게 충분하고 안전하며 적당한 가격의 주택 및 기초 서비스에 접근을 보장한다'는 세부 목표에 부합합니다.

청년주택 개발사업 투자로 인한 사회적 영향은 청년주택이 편의시설 등이 잘 갖춰진 신축 아파트임에도 주변시세보다 저렴한 임대료로 공급되어 입주자들은 주거복지를 누릴 수 있다는 점입니다. 해당 사업 투자로 인한 경제적 효과는 주변 주거시설 임대료와 비교했을 때 청년주택의 저렴한 임대료로 인해 절감되는 주거 비용으로 분석됩니다. 마스톤은 구의역 역세권 청년주택 사업으로부터 발생하는 사회적 개선 효과를 예시적으로 산출하였습니다. 민간임대료 조건을 바탕으로 보증금 비율, 전월세환산율 가정을 통해 공공임대 조건을 추정하고, 시세 반영률을 감안하여 연임대료 절감분을 분석한 결과, 연간 임대료 절감분은 약 8.8억원 수준으로 추정됩니다.

■ 구의역 역세권 청년주택 임대료 및 임대료 절감분

(단위: 만원)

세부타입	추정	세대(A)	추정 임대료			임대료 연간 절감분 (D) ⁴	
			보증금	월임대료(B)	연임대료(C) ³		
공공임대	1인주거형(18형)	2세대	1,665	14.9	358	1,192	
	1인주거형(19형)	67세대	1,792	16.0	12,885	42,951	
	신혼부부형(39형)	16세대	5,054	19.4	3,720	17,360	
민간임대	특별	1인주거형(18형)	2세대	4,720	42.2	1,013	255
		1인주거형(19형)	54세대	5,079	45.4	29,419	7,411
		신혼부부형(39형)	18세대	14,320	54.9	11,858	4,186
	일반	1인주거형(19형)	213세대	5,677	50.8	129,845	9,731
		신혼부부형(39형)	67세대	16,004	61.4	49,366	5,200
		소계	-	439세대	-	-	238,464

주1: 시세반영률: 공공임대 30%, 민간임대 일반공급 95%, 민간임대 특별공급 85% 가정

주2: 보증금 비율(1인 주거형): 30%, 보증금 비율(신혼부부형): 50%, 전월세환산율 4.6% 가정

주3: C=A*B*12

주4: (1-시세반영률)/(시세반영률) 방식으로 연임대료와 보증금 절감분을 각각 산정하여 합산 추정

(출처) 마스톤투자운용 및 지속가능채권 ESG인증평가 보고서

SDGs 11.1

2030년까지 모두에게 충분하고 안전하며 적당한 가격의 주택 및 기초 서비스에 접근을 보장한다.

② 중소기업 및 여성기업 인증 계약 체결

중소기업 및 여성기업 인증을 받은 업체와 MRO(소모성 물품) 계약을 체결하였습니다.

③ 문화예술 분야 공익 법인 지원

작품을 후원(구매)하여 문화예술 분야 공익법인을 지원하였습니다.

④ 마스톤 ESG Academy 운영

ESG 공감대 확산 및 내재화를 위해 '마스톤 ESG Academy'를 런칭하였습니다. 커리큘럼 구성 또한 ESG 평가대응, 탄소경영, ESG 리스크 요인 분석 등 ESG로 인한 기업 경영환경의 변화를 이해하는 데 초점을 맞추었습니다.

⑤ 장애인 지원 고용 정책

현재 장애인 직원을 고용 중이며, 장기적으로 장애인 채용 규모를 지속적으로 확대하여 인권 친화적인 조직 문화 구축을 위해 노력할 계획입니다.

아울러 고용, 업무, 승진 등에 있어서 개인의 자질과 능력에 따라 평등한 기회를 부여하고, 능력과 업적에 따라 공정한 기준을 적용하여 평가하고 있습니다. 학벌, 성별, 종교, 출신지역, 연령, 장애, 결혼여부, 국적, 인증 등을 이유로 차별하지 않고 누구에게나 열린 기회를 제공하고 있습니다.

2.5 ESG 프로그램 성과

⑥ 안전·보건 정책 및 운영 강화

마스턴은 안전보건 정책을 체계화 및 고도화하고 이를 현장에 신속하게 실행할 수 있도록 안전보건관리실을 조직하였습니다. 안전보건실은 ‘안전보건 경영방침’을 제정하여 최고경영자의 안전보건 경영의지를 대내외 이해관계자 등에게 전파하고, 당사 임직원 및 협력회사 종사자를 위한 안전한 일터 조성에 앞장서고 있습니다. 아울러 ‘안전보건관리 지침’을 제정, 기존 안전보건관리규정 내용 중 예산, 위험성평가, 협력업체 평가사항의 세부 기준 및 절차를 재정립하였습니다.

실제적인 안전경영 이행을 위해 본사에 상시 구급함을 비치하여 임직원 상해 시 응급처치를 할 수 있도록 조치하고 있습니다.

⑦ 국제산림관리협의회(FSC) 인증 받은 친환경 용지

‘마스턴 리브랜딩 프로젝트’ 일환으로 진행된 브로슈어를 국제산림관리협의회(FSC) 인증 받은 친환경 용지를 사용하여 제작하였습니다.



⑧ 입주민과 협력사, 지역사회 공헌 활동

투자 운용자산의 입주민과 협력사, 지역사회 공헌을 위한 다양한 프로그램을 준비 및 진행 예정입니다. 임직원들이 여의도 셋강생태공원에서 환경정화 활동에 참여하는 등의 봉사활동을 전개하고 있습니다.



(그림) 숲속 가꾸기 캠페인 당시

⑨ 젊은 세대 인턴 부양

젊은 세대에게 균등한 기회를 부여하고 양질의 일자리를 제공하고자 2021년에는 창사 후 최초로 경력직 채용이 아닌 공채 성격의 채용형 인턴 모집을 진행하였습니다.



(그림) 코로나19극복을 위한 의료진 릴레이 캠페인 당시

⑩ UNGC 가입

국내 자산운용사 최초로 2022년 6월 United Nations Global Compact에 가입하는 협정식을 체결하였습니다. 마스턴은 UNGC 가입을 통해 사회적 책임의식과 윤리경영을 한층 더 강화하고, 전사적 차원에서 ESG(환경·사회·지배구조) 가치 내재화에 전력을 다할 계획입니다. UNGC 가입 인증서 전달식에는 외교부 기후변화대사와 2021 P4G(성장 및 글로벌 목표 2030을 위한 연대·Partnering for Green Growth and the Global Goals 2030) 정상회의 준비기획단장 등을 역임한 바 있는 기후변화 전문가인 유연철 UNGC 한국협회 사무총장과 마스턴 ESG위원회 민성훈 위원장(「투자의 미래 ESG」 저자), 경영부문 이길의 부사장 등이 참석해 자리를 빛냈습니다. 마스턴 경영부문 이길의 부사장은 “국내 자산운용사 최초의 UNGC 가입을 의미 있게 생각하며, 이를 계기로 당사 및 업계 전체에 ESG DNA가 확산할 수 있도록 다각도로 노력할 것”이라 밝혔습니다.



United Nations
Global Compact



(그림) 이길의 마스턴투자운용 부사장(왼쪽)과 유연철 UNGC 한국협회 사무총장(오른쪽)

⑪ ESG 문화 확산

ESG위원장과 더불어 복수의 임직원이 미디어에 ESG를 주제로 칼럼을 기고하여 ESG 문화 확산에 일조하고 있습니다.

⑫ 코로나19 극복을 위한 의료진 릴레이 캠페인

코로나19 극복을 위해 노력하고 있는 의료진을 응원하는 희망 릴레이 캠페인에 참여하였습니다.

2.5 ESG 프로그램 성과

지배구조 (Governance)

① 주주의 권리 보호

주주 권리 보호를 위해 이사회 운영규정을 제정 및 시행 중입니다.

② 이사회 및 감사 기구의 독립성

독립적인 이사회 및 감사 기구를 두고 있으며, 이사회를 통해 회사 업무의 중요사항을 결의, 이사회 내에 감사위원회를 설치하여 내부통제시스템의 적정성 검사 및 감사업무를 수행하고 있습니다.

③ 체계적 위험관리

이사회 내 위험관리위원회를 설치하여 회사의 위험관리 정책을 수립합니다. 독립된 위험관리 전담부서를 설치하고 이사회에서 위험관리책임자를 임명하여 독립성을 확보하며, 위험관리기준 제정 통해 회사 영업의 건전성을 유지하고 신뢰성을 증진시키고자 합니다.

④ 임원 및 임직원 내 성다양성

여성 임원 확대 및 임직원 성별 다양성 증진을 위해 노력 중입니다.

⑤ 내부통제

준법감시인은 내부통제기준을 제정하여 집합투자업 및 자산관리업에 따르는 제반 위험사항을 관리 및 통제하며, 내부통제기준 준수여부를 정기적으로 점검하고 이를 매년 1회 이상 이사회에 보고하고 있습니다.

⑥ 이사회 내 ESG 위원회 운영

이사회 직속으로 ESG위원회 신설 및 운영 중입니다. ESG위원장은 사외이사인 민성훈 수원대 교수로 임명했습니다.

⑦ 내부 고충과 고발 정책

회사 대표에게 고충 및 애로사항, 부조리, 업무개선 등 임직원들의 의견을 전달하는 ‘회사에 바란다’라는 제보 시스템을 마련하였습니다. 익명의 아이디로 발송되도록 조치해서 익명성을 철저히 보장하며, 그 내용에 대해서도 비밀을 보장하여 제보자를 보호하고 있습니다.



03 ESG 투자 성과

- 3.1 ESG 투자 철학
- 3.2 ESG 투자 프로세스
- 3.3 ESG 투자 사례
- 3.4 특허 출원

3.1 ESG 투자 철학

ESG 투자는 투자자가 투자대상의 재무정보는 물론 ESG라는 비재무정보까지 고려하는 장기적인 투자를 통해 투자수익 극대화를 추구하는 투자전략을 말하며, 이는 책임투자 또는 지속가능투자과 개념을 같이 합니다.

마스턴은 수탁자 책임을 다하고자 우리의 탁월한 역량에 ESG 관점을 통합한 부동산 투자를 통해 고객의 자산을 안정적으로 증식하여 수익을 극대화하고자 합니다. 마스턴은 지금까지 임직원·고객·회사의 상생상락, 고객의 신뢰 중시, 역동과 협력의 문화, 성실하고 배려심 깊으며 탁월한 인재를 귀하게 여기는 경영철학을 갖고 성장해 왔습니다. 이러한 경영철학과 가치 중심 문화는 이해관계자와 상생을 추구하는 ESG 투자와 맥락을 같이 합니다. 마스턴은 이러한 철학에 기초한 부동산 ESG 투자를 통해 고객을 포함한 다양한 이해관계자에게 올바른 이익과 상생의 가치를 전달해 나갈 것입니다.



부동산 ESG 투자의 특수성

ESG 위험요소 가운데 기후변화는 부동산 투자에 있어 매우 중요한 이슈입니다. 기후변화와 관련하여 자연재해는 물론 에너지·탄소배출 관련 규제도 계속 강화될 것입니다. 이처럼 부동산을 둘러싼 다양한 환경변화를 정확히 읽지 못하면 투자에 성공하기는 쉽지 않습니다. 부동산은 물리적 실체를 갖는 유형자산으로 위치를 변경할 수 없고, 유동성이 낮은 자산으로써 ESG 위험요소의 인식과 평가 및 대응이 중요합니다.

마스턴은 부동산 ESG 투자의 특수성을 이해하고 ESG 위험요소를 투자 전(全) 과정에서 인식·관리하고 있습니다. 먼저, 부동산 ESG 투자의 경우 특히 다른 자산 군 대비 장기적 투자 시계(long-term investment horizon)를 갖는 것이 필요합니다. 부동산의 경우 ESG 평가 단위 기간을 길게 할수록 ESG 이슈의 중요성과 관리의 효과는 뚜렷합니다. 더불어 부동산 투자의 경우 다른 자산군과 달리 ESG 이슈에 지역적 요소가 차지하는 비중이 더욱 큼니다. 예를 들어 기상이변, 물부족 현상, 지역사회와의 연계성, 적용 법규 등은 부동산이 입지한 지리적 위치에 따라 ESG 이슈의 의미가 다를 수 있습니다. 이러한 특수성을 잘 이해하고 체계적 시스템에 기초하여 충분한 정보를 수집한 상태에서 ESG 이슈를 파악하고 관리한다면, 투자가치 하락위험을 방지할 수 있고 자산가치 향상에 상당한 기여를 할 수 있다고 믿습니다.

3.2 ESG 투자 프로세스

마스턴은 투자 관련 업무 수행에 있어 ESG Integration(통합)을 추구합니다. 여기서의 ‘ESG Integration’은 ‘투자 프로세스’ 관점에서 마스턴이 고객을 위한 운용업무를 수행할 때 ESG 요소가 운용업무 전반에 적절히 통합되고 내재화된 상태를 말합니다. 마스턴은 ESG Integration을 지속적으로 개선하고 발전시켜 나갈 것입니다.

마스턴투자운용의 ESG 투자

- 마스턴은 투자이사 결정에 있어 기후위기 대응 및 탄소중립을 위한 친환경 건축물 인증(certification)을 적극 활용하는 ‘ESG 통합(Integration)’과 ‘Positive screening’을 핵심전략으로 하며, 건물 사용자의 웰빙을 중시하는 트렌드를 고려한 ‘지속가능테마투자’를 위성전략으로 활용합니다.
- ESG 투자의 적용대상을 점차 확대하여 2030년에는 마스턴이 운용하는 모든 포트폴리오에 ESG 투자방식을 적용하는 것을 목표로 합니다.
- ESG 투자전략은 (i)투자자산의 성격(개발/실물, 용도, 지역 등) 및 (ii)부동산 투자전략 스타일(Core/Value-added/Oppportunistic)에 따른 특색을 고려하여 적용됩니다.



(그림) 마스턴투자운용 경영진 대상 ESG 교육 진행 모습

ESG investment
to all portfolios
by 2030

부동산 ESG 투자의 4단계 프로세스



01 투자 대상 발굴 (Deal Sourcing)

투자 사전 단계라고도 하는 첫 단계에서는 ESG 요소를 고려한 Negative Screening(배제대상 선별) 방식을 주로 사용합니다. 이 단계에서는 해당 부동산 물건에 관련성이 높은 ESG 위험 요소를 추출하여 ESG 실사(Due Diligence)를 진행할 예정입니다. ESG 위험요소를 위주로 인식·평가하며, 글로벌 핵심 ESG 이슈 위주로 검토가 이루어지게 됩니다.

02 투자의사결정 (Investment Decision)

ESG 실사를 통해 파악된 ESG 위험요소를 정량화하여 분석하고 개선가능성 등을 점검하여 투자의사결정 최고 기구인 투자심의위원회에서 검토하는 투자심의보고서에 포함하도록 할 계획입니다. 투자심의위원회에서는 이를 통해 자산의 ESG 위험요소를 충분히 검토하도록 하겠습니다.

03 자산보유 단계 (Ownership Phase)

자산을 취득한 이후에는 최종 ESG 실사 결과를 기초로 투자기간에 적합한 ESG 성과개선 목표를 설정하고 해당 목표 달성을 위한 개선노력 작업에 착수합니다. 에너지/물 사용량 감축 목표, 탄소배출량 감축 목표와 같이 목표 설정을 하여 성과달성을 위한 동기를 부여하고 성과달성 여부를 판별하는 기준을 수립합니다. 필요시 보유자산의 ESG 성과에 관한 데이터를 수집하고 정기적으로 대내외 이해관계자에게 보고합니다. 그리고 각 자산별로 ESG 성과개선을 위한 구체적 실행계획을 도출하고 이를 주기적으로 점검 및 보완하도록 합니다.

04 자산매각단계 (Sale)

마스톤투자운용이 자산을 매각하는 과정에서 ESG 성과개선 목표를 달성한 경우 매각대상 부동산의 가치상승을 견인하게 될 것입니다. 특히, 자산매각을 위한 협상 또는 실사 과정에서 보유기간 동안 관리하여 온 ESG 이슈 및 성과를 객관적 데이터 및 자료를 통해 체계적으로 제시함으로써 보유기간 동안 추가적으로 창출한 가치를 충분히 인정받을 수 있도록 하겠습니다.

3.3 ESG 투자사례

마스턴은 변화하는 국내외 시장 동향과 투자자 니즈에 맞추어 자산의 환경(E)요소를 평가할 수 있는 친환경 건축물 인증제도를 ESG 핵심 투자전략에 반영하여 관리하고 있으며, 다수의 프로젝트가 진행 중입니다.

■ 마스턴투자운용 친환경 건축물 주요 인증 현황

No.	프로젝트·자산명(펀드명)	유형	소재지	준공년도	인증유형	목표 및 인증현황
1	인천 남동공단 물류센터 (마스턴제145호일반사모부동산투자회사)	선매입	인천시 남동구	2023	LEED	SILVER (목표)
2	분당M타워 (마스턴일반사모부동산투자신탁제156호)	실물	경기도 성남시	2009	LEED	GOLD (목표)
3	로지스코 시흥 물류센터 (마스턴일반사모부동산투자신탁제30호)	실물	경기도 시흥시	2021	LEED	CERTIFIED
4	센터포인트 강남 (마스턴제99호피에프브이주)	개발	서울시 강남구	2024	LEED	GOLD (목표)
					녹색건축인증	우수(그린2등급)
					에너지효율등급	1등급
5	성수동 무신사 캠퍼스 (마스턴밸류에드전문투자형 사모부동산투자신탁제126호)	선매입	서울시 성동구	2022	LEED	GOLD (완료)
					녹색건축인증	우수(그린2등급)
6	돈의문 D타워 (마스턴일반사모부동산투자신탁제79호)	실물	서울시 종로구	2020	LEED	PLATINUM (목표)
					녹색건축인증	우수(그린2등급)
					에너지효율등급	1등급
7	을지로 오피스 (마스턴제75호을지로피에프브이주식회사)	개발	서울시 중구	2026	LEED	GOLD (목표)
					녹색건축인증	최우수(그린1등급)
					에너지효율등급	1등급
8	부산 오피스텔 개발 (마스턴105호든자산관리 서면피에프브이주식회사)	개발	부산시 부산진구	2024	녹색건축인증	우량(그린3등급)
					에너지효율등급	1++등급

(2022.09.30 기준)

3.3 ESG 투자사례

■ 친환경 포트폴리오 Highlight (1/2)

마스턴프리미어리츠의 투자자산

‘프랑스 크리스탈 파크 오피스’

프랑스 크리스탈 파크(Crystal Park)는 13,596평에 달하는 글로벌 Core 오피스 자산입니다. 마스턴 투자운용의 첫 번째 상장리츠인 마스턴프리미어리츠의 투자자산 중 하나인 본 자산은 프랑스 West CBD 권역 내 뇌이쉬르센(Neuilly-sur-Seine)에 위치해 있습니다. 한국의 강남과 같은 핵심 권역으로, 오피스동 외에도 약 6천평 규모의 내부 공원과 별도의 서비스 센터 등을 보유하여 도심 속 자연을 품은 자산으로 평가받습니다.

현재 4개의 글로벌 우량기업이 100% 임차 중인 크리스탈 파크는 리노베이션 기간을 제외하고 2003년 준공 이후 공실 발생이 없었으며 본 자산에 임차중인 글로벌 4개 회계법인 중 하나인 ‘PwC’, 글로벌 향료 기업 ‘IFF’는 2004년부터 지속적으로 본사로 사용하고 있기도 합니다. 25개 이상의 럭셔리 브랜드를 보유한 글로벌 화장품 회사인 ‘에스티로더’ 또한 본 자산의 장기 임차사입니다. 크리스탈 파크는 영국 친환경 건축물 인증제도인 브리암(BREEAM)의 ‘엑셀런트(Excellent)’ 등급과 더불어 다수의 친환경 인증을 보유하고 있습니다. 우수한 입지와 더불어 쾌적한 환경 역시 우량 기업의 주요 선택 요소임을 방증합니다.



(그림) 프랑스 파리소재 Crystal Park 오피스 전경

우량 기업 선호도로 입증되는 쾌적한 임차 환경

영국의 친환경 건축물 인증제도인 브리암(BREEAM)의 ‘엑셀런트(Excellent)’ 등급과 HQE의 ‘매우 우수함(Very Good)’ 및 ‘EcoJardin’ 인증 보유

본 자산은 브리암(BREEAM) 인증과 더불어 프랑스 HQE(Haute Qualite Environnementale) 협회의 녹색 건축 인증에서 ‘매우 우수함(Very Good)’ 을 받았습니다. 생태 관리 기준에 입각하여 질적 양적 지표를 평가하는 ‘EcoJardin’ 인증 또한 보유하고 있습니다. 다양한 에너지 활용, 건축 자재와 공간, 생태계를 효율적으로 사용하여 건물이 사용자의 건강과 환경에 미치는 부정적인 영향을 최소화합니다. 포스트 코로나 시대 지속가능한 건축물로서 가치는 더욱 증대될 것입니다.



구분	내용
자산명	크리스탈 파크(Crystal Park)
위치	62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine, France
준공 연도	2003년(Renovation 2018)
연면적	44,944㎡ (13,596평)
임대 면적	39,928㎡(12,099평)
대지 면적	28,656㎡(8,668평)
규모	7F / B2F
주차 가능 대수	719대

3.3 ESG 투자사례

■ 친환경 포트폴리오 Highlight (2/2)



구분	내용
자산명(펀드명)	로지스코 시흥 물류센터 (마스틴일반사모부동산투자신탁제30호)
위치	경기도 시흥시 정왕동 2123-3외 3필지
준공 연도	2021년
연면적	158,629.16㎡(47,985.32평)
대지 면적	28,435.87㎡(8,601.85평)
규모	10F / B1F
타입	상·저온 복합물류센터

정왕동 소재 복합물류센터는 최근 글로벌 친환경건축물 인증제도인 LEED ‘Certified’ 등급을 받았습니다. 본 자산은 높은 효율의 모듈, 화재에 강한 외부마감 자재, 강도 높은 바닥자재, 주차구획 등에 있어서 우수한 스펙을 갖추고 있으며, 친환경 건축 LEED 인증을 설계단계부터 계획하였습니다. 1층에는 근무자를 위한 녹색 쉼터인 Healing Garden을 조성하고, 사계절 다양한 경관 식재를 사용한 조경 공간을 연출하였습니다. 또한 구내 식당 내 Café 설치, 편안한 휴식 공간 특화 설계를 통해 임차인의 편의성 향상에도 기여하였습니다. 단순히 물류 시설의 대형화와 효율화 측면만 고려한 것이 아닌 환경과 사용자의 편의를 고려한 설계가 특징입니다.

실내환경 품질 개선을 통해 생산성과 편의를 고려한 친환경 복합물류센터

돈의문 D타워, LEED ‘Platinum’ 인증 목표

서대문역 인근에 위치한 돈의문 D타워는 프라임급 오피스 빌딩으로 인근 업무시설 중 최대 규모를 자랑합니다. 전통 건축을 현대적으로 재해석하여 건물 내외관을 설계하여 인근 역사문화환경과 조화를 이루고 있습니다. 건축물의 전 생애를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소를 평가하는 녹색건축인증 ‘우수’ 등급으로 평가 받았으며 환경과 에너지 절감을 고려한 건축물에너지효율 또한 ‘1등급’으로 높은 수준의 환경친화성을 자랑합니다. 더불어 2023년을 예정으로 글로벌 친환경 건축물 인증제도인 LEED의 최고등급인 ‘Platinum’ 등급을 목표로 하고 있습니다. 최근 ESG 이슈가 주목받음에 따라 자산의 환경성을 평가하는 주요 지표로 쓰이고 있어 그 의미는 높이 평가되고 있습니다. 부동산에서 ESG는 사회적 가치 실현과 더불어 자산가치 프리미엄 형성에도 긍정적인 역할을 할 것으로 기대됩니다.

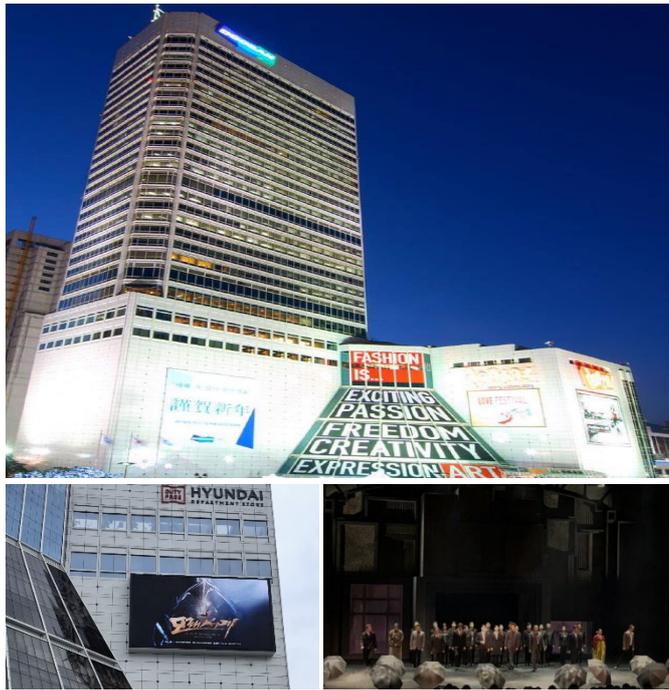


구분	내용
자산명(펀드명)	돈의문 D타워 (마스틴일반사모부동산투자신탁제79호)
위치	서울특별시 종로구 통일로 134
준공 연도	2020년
연면적	86,224.32㎡(26,082.86평)
대지 면적	6,380.40㎡(1,930.07평)
규모	26F / B7F
주차 가능 대수	319대

3.3 ESG 투자사례

마스틴의 투자가이드라인에 입각하여, 자산 보유단계에서 ESG 관점의 지속적인 관리와 가치제고에 중점을 두고 노력을 기울이고 있습니다. 그 중에서도 임차인과 지역사회는 부동산의 핵심 이해관계자로서 이와 연계한 다양한 활동을 추진하며 사회적 책임을 다하고 있습니다.

■ 펀드(사업장) 단위 사회공헌 활동 사례



(그림) ▲ 마스틴일반사모부동산투자신탁제98호 두산타워 건물 전경
▼ 차례로 옥외 전광판 광고 송출 및 기부 제공 뮤지컬 공연 사진

서울을 대표하는 랜드마크 자산 두산타워, 옥외 전광판 광고 수입으로 소외계층을 위한 문화생활 지원

마스틴일반사모부동산투자신탁제98호(이하 “마스틴98호”)의 대상 자산인 동대문 두산타워는 서울 지역 내에서도 상징성과 집객 효과를 보유한 대표적인 랜드마크 자산입니다. 본 자산 옥외 전광판에 뮤지컬 광고를 송출하고 광고료를 관람권으로 제공받아 이를 중구 자원봉사센터를 통해 지역 내 소외계층인 한부모 가정에 기부하였습니다. 제공된 관람권으로 신도림대성 디큐브 아트센터에서 자유롭게 뮤지컬 공연을 관람하여 문화생활을 즐길 수 있도록 지원하고 있습니다. 마스틴98호는 부동산이 위치한 지역 사회에 기여하며 상생의 가치가 더욱 확산될 수 있도록 노력을 기울이고 있습니다. 향후에도 옥외 전광판을 활용한 소외계층에 대한 기부를 지속할 예정입니다.

중소 농민이 참여하는 파머스마켓 개최를 통해 지역사회 소통하며 진정성 있는 사회적 가치 실현

동대문 두산타워 광장에서는 중소 농민이 참여하는 마켓(얼굴 있는 농부시장)을 개최하였습니다. 도시와 농촌을 잇는 파머스마켓인 ‘얼장’은 코로나 이후 올해(2022년) 두타에서 첫 마켓을 열었습니다. 로컬 소재 장터 참여자는 ‘얼장’을 통해 판매 소득 증가에 도움을 받을 수 있으며 소비자는 로컬 지역 내 전통 식품과 친환경 농산물을 도시에서 접할 수 있어 만족함을 표했습니다. 마켓 내에서는 되살림 생태체험 농장, 싱싱채농원, 조은마음꿀농장, 어찌다공방, 꽃양꽃색, GMO반대 캠페인 부스, 일컹다컹, 기후변화센터 주관 대학생 프로젝트 등을 함께 진행하면서 지역사회와 소통할 수 있는 프로그램 또한 마련하였습니다. 이는 지역사회와 우호적인 관계를 형성하며 서울 한가운데 우리 농업을 알릴 수 있는 장이 되었습니다.



(그림) 두산타워 얼굴있는 농부시장 ‘얼장’ 행사 사진 (출처 | 얼굴 있는 농부시장 SNS)

3.4 특허 출원

부동산 ESG에 있어 온실가스 감축을 위한 기술 혁신은 매우 중요합니다. 마스턴은 다양한 물류 기술 개발 프로젝트 통해 축적된 노하우와 경험을 바탕으로 넓은 온도영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장 냉동 겸용의 물류센터용 냉동시스템 특허를 출원하였습니다. 본 특허기술을 통해 온실가스물질(냉매)을 감축하고, 전력비용을 효과적으로 절감하여 환경 이슈인 기후변화 대응과 탄소중립 실현에 선도적으로 대응합니다.

넓은 온도영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장·냉동 겸용의 물류센터용 냉동시스템 (등록특허10-2410819)

특허개요

- 2단 압축기를 사용하여 넓은 온도영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장과 냉동 겸용의 냉동시스템을 제공합니다.
- 안정된 냉동 사이클 운전으로 압축기 등 장비의 수명이 길어져 관리 유지비용을 절감합니다.

검토 배경

- 글로벌 ESG 이슈 중 환경분야에서의 기후변화, 온실가스 절감, 전력 절감 방안의 필요성이 강조되고 있습니다.
- 현재 저온물류창고에 사용되는 대부분의 냉매는 온실가스 물질로 냉장, 냉동설비가 저온물류창고의 사용 전력 중 70% 이상을 차지하는 상황에서 본 특허기술을 통해 온실가스물질(냉매)을 감축하고, 전력비용을 효과적으로 절감하고자 합니다.
- 기후변화협약(지구온난화방지)에 의하면 한국의 경우 2045년까지 80% 까지 HFC 계열 냉매를 감축해야 합니다.
- HFC 계열 냉매 감축 계획 (2018년 예산 및 기금운용계획 사업설명자료_산업통상자원부)

개도국 1그룹 (한국)	기준년	동결	10% 감축	30% 감축	50% 감축	80% 감축
	2020~22년	2024	2029	2035	2040	2045

최근 냉장·냉동을 겸용한 물류시스템에 대한 수요가 늘고 있습니다. 냉장·냉동을 나누어 사용하지 않고 유통물류의 처리 양과 필요 온도에 따라 용도를 바꾸어 쓸 수 있기를 원하는 것입니다. 국내의 많은 저온물류센터가 대부분 단단 압축기를 활용하여 냉장·냉동 겸용시스템으로 시공되고 있으나, 이는 냉동기 비효율 운전과 전력 소비 측면에서 기후변화 대응과 탄소중립의 실현 대응이 어렵습니다. 본 특허는 이러한 기존 시스템의 단점을 개선하여 고효율의 냉장 냉동 시스템을 제공합니다.

[기존] 단단 압축기

낮은 효율과 높은 전력 소비



(그림) 기존 단단 압축기

- 압축효율이 낮아 전력 소비가 많음
- 냉장과 냉동 운전시 냉동사이클 균형이 맞지 않아 저압운전이 발생하여 전력소비가 증가함
- 냉동유 순환불량, 고온 토출에 의해 냉동기 정지 현상 빈발
- 전력소비가 많고 정지현상이 발생하므로 임차인의 불만 발생

[특허] 2단 압축기

고효율 냉동, 냉장시스템



(그림) 2단 압축기의 실 시공 적용

- 냉동·냉장 운전시 효율이 165% ~ 200% 증가
- 증발기의 서리 발생을 최소화하여 고효율 냉각운전을 제공
- 압축기의 흡입압력을 조정하여 안정된 냉동기 운전을 유지
- 안정된 냉동기 운전을 유지, 냉동능력 향상 시스템 제공

3.4 특허 출원

■ 특허 시스템 특징

전력비 감소	최적 증발온도 관리	안정된 온도전환	냉매 교체 가능 & 냉매 사용량 최소화
<ul style="list-style-type: none"> 고효율 냉장·냉동 겸용 운전 가능 전력비 감소 (단단 압축기 대비 30% 절감) 	<ul style="list-style-type: none"> 냉장·냉동 착상감소 운전 (유니트쿨러 서리 형성 감소) 제상 주기 및 시간 단축 (제상횟수 1회/일 운전) 입출하장 무착상 운전 	<ul style="list-style-type: none"> 냉장·냉동 겸용의 안정된 온도 전환으로 임차인의 운영 중 Needs 충족 	<ul style="list-style-type: none"> 차후 지구온난화 지수(GWP)가 낮은 친환경 냉매 교체 가능 건식 직접팽창방식으로 주입량을 최소화하여 친환경에 기여

■ 특허 적용 포트폴리오 Highlight



구분	내용
자산명(펀드명)	동탄 물류센터 개발사업 (마스텐제80호동탄물류피에프비주식회사)
위치	경기도 화성시 경기동로 240 (장지동)
준공 연도	2022년 5월 (2022년 7월 매각완료)
연면적	75,400㎡(22,808평)
대지 면적	16,428㎡(4,968평)
규모	4F / B2F
타입	상·저온 복합물류센터

화성시 소재 복합물류센터는 냉장·냉동 특허시스템(2단 압축기 시스템) 적용을 통해 고효율 운전 및 냉장, 냉동의 안정된 전환이 가능합니다. 이에 기존 단단 압축기 시스템 대비 전기료를 약 30% 절감할 수 있습니다.

그 밖에도 다양한 고객(임차인 등)의 Needs와 친환경 건축 인증(LEED) 사항을 반영하기 위해서 기존 물류센터(저온물류센터)의 우수 및 미흡, 하자 사례 등을 철저히 분석하였고 이를 설계 단계에 반영하고자 노력하였습니다. 운영단계에서 임차인과 분쟁을 최소화하고, 운영비를 절감하며 글로벌 기준에 부합하는 설계 및 시공 프로세스를 구현하여 다양한 잠재적 투자자를 견인하였고 준공 후 2개월 후인 2022년 7월 매각되었습니다.

“**등록특허**
(제 10-2410819 호)
[등록일 2022.06.15]



본 특허는 ‘상생경영’을 실천하기 위해 우수한 협력사를 발굴하여 공동 발명자인 에이블이엔지 이상훈과 마스텐투자운용 강일신의 실질적인 협력을 토대로 검토되었습니다.

04 기타

4.1 의결권 행사에 관한 지침

4.1 의결권 행사에 관한 지침

마스턴은 자본시장과 금융투자업에 관한 법(이하 “법” 이라 함) 제 87조, 제98조, 제112조 및 동법시행령(이하 “시행령” 이라 함) 제 89조, 제 90조, 제91조, 제99조에 의거하여 회사의 의결권행사에 관한 기준, 방법, 절차 등 의결권 행사에 필요한 세부사항을 정함을 목적으로 합니다. 마스턴은 이러한 의결권 행사에 관한 지침에 따라 수탁자 책임을 다하고자 합니다.

주요 행사기준과 공시원칙

「의결권행사에 관한 지침」 과 이에 대한 세부 가이드라인인 「의결권 행사 가이드라인」 을 원칙으로 의결권을 행사합니다. 고객에 대한 수탁자책임을 충실히 이행하기 위하여 아래 사항에 대해 미리 마련한 의결권 행사 기준에 따라 의결권을 행사하도록 하고 있습니다.

- 행사여부에 대한 판단
- 수익자 또는 주주의 권익을 보호하는 행사 방향
- 소유지배관계나 거래, 계약관계 등의 이해상충 예방
- 독립적 투표를 시행하는 기준
- 의결권 행사 금지의 경우
- 행사 방법의 준수
- 행사 절차의 준수
- 기록유지

SASB(Sustainability Accounting Standards Board, 지속가능성 회계기준위원회) 기준은 2011년 발족한 미국 지속가능성 회계기준 위원회가 발표한 산업별 지속가능성 회계기준입니다. 마스턴은 SASB 기준의 도입을 준용하여 본 보고서를 통해 재무적으로 중요한 영향을 미칠 가능성이 높은 Financials 산업의 Asset Management & Custody Activities 영역의 지속가능성 정보를 공개합니다.

■ SASB 정보 공개 지표 (Asset Management & Custody Activities)

구분	측정 지표	카테고리	단위	코드	보고내용	페이지
투명한 정보 & 공정한 조연	투자 관련 위법 조사, 소비자가 제기한 불만, 개인 민사 소송 또는 기타 규제 소송 절차에 연루된 직원들의 (1) 숫자 및 (2) 비율	정량적	숫자, 비율(%)	FN-AC-270a.1	해당 없음	-
	신규 및 기존 고객 대상 마케팅 및 금융상품 관련 커뮤니케이션과 관련한 법적 절차로 인한 금전적 손실 총액	정량적	KRW	FN-AC-270a.2	해당 없음	-
	고객에게 제품 및 서비스에 대해 알리기 위한 방식에 대한 설명	논의와 분석	n/a	FN-AC-270a.3	이해관계자 참여(참여)활동	18
직원 다양성과 포용	(1) 경영진의 대표, (2) 비상임경영, (3) 전문가 및 (4) 기타 모든 직원을 구성하는 성별 및 인종/민족 그룹의 비율	정량적	비율(%)	FN-AC-330a.1	해당 없음	-
투자관리 & 자문 내 ESG 요소 통합	(1) 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 요소 통합 (2) 지속가능성 테마 투자, 그리고 (3) 스크리닝 전략 등을 적용하는 관리중인 자산클래스 별 총액	정량적	KRW	FN-AC-410a.1	ESG투자사례	27-30
	투자 및 자산운용 프로세스와 전략 내 환경, 사회 및 거버넌스(ESG) 요소를 통합하는 접근 방식에 대한 설명	논의와 분석	n/a	FN-AC-410a.2	ESG 투자 철학, ESG 투자 프로세스	24-26
	의결권과 피투자자에 대한 주주관계 정책 및 절차에 대한 설명	논의와 분석	n/a	FN-AC-410a.3	기타-의결권 행사에 관한 지침	34
기업 윤리	사기 및 내부자 거래, 반독점, 반경쟁 행동, 시장 조작, 과실 또는 기타 금융산업법 또는 규정과 관련된 법적절차로 인한 금전적 손실의 총액	정량적	KRW	FN-AC-510a.1	해당 없음	-
	내부고발자 정책에 대한 설명 및 절차	논의와 분석	n/a	FN-AC-510a.2	ESG 프로그램 성과	22

· 본 보고서는 마스턴투자운용이 자체 발간한 약식 ESG 책임투자보고서로서 SASB 공시기준 준수에 관한 별도 인증은 실시하지 않음



Mastern
INVESTMENT MANAGEMENT

참고자료

United Nation Principles for Responsible Investment
Global Real Estate Sustainability Benchmark
United Nations Environment Programme Finance Initiative

보고기간

2021년 6월 1일부터의 2022년 9월 30일까지의 주요 ESG 경영 활동 및 성과를 담았습니다.



미국 하와이 Princeville Resort

 <p>UN GLOBAL COMPACT</p> <p>COMMUNICATION ON PROGRESS</p>	<p>This is our Communication on Progress in implementing the principles of the United Nations Global Compact and supporting broader UN goals.</p> <p>We welcome feedback on its contents.</p>
---	---

리포트 배포 및 의견청취

본 리포트는 마스턴투자운용의 정식 지속가능경영보고서가 아니며, 이에 따라 제3자 검증절차가 진행되지 않았음을 미리 고지합니다. 리포트에 대한 이해관계자 의견은 아래 문의처로 주시기 바랍니다.

CONTACTS

담당부서 | ESG LAB
masternpr@mastern.co.kr
홈페이지 www.mastern.co.kr

본 리포트의 저작권은 마스턴투자운용(주)에 있으며, 무단 배포 및 출처를 밝히지 않는 사용을 금합니다.