

마스턴투자운용 2023 통합보고서

Investment in Sustainability

Mastern



Investment in Sustainability

PART 1 | Corporate Report

마스턴투자운용 준법감시인 심사필 제2024-06-03호
(유효기간: 2024. 6. 19 ~ 2025. 6. 18)

Mastern

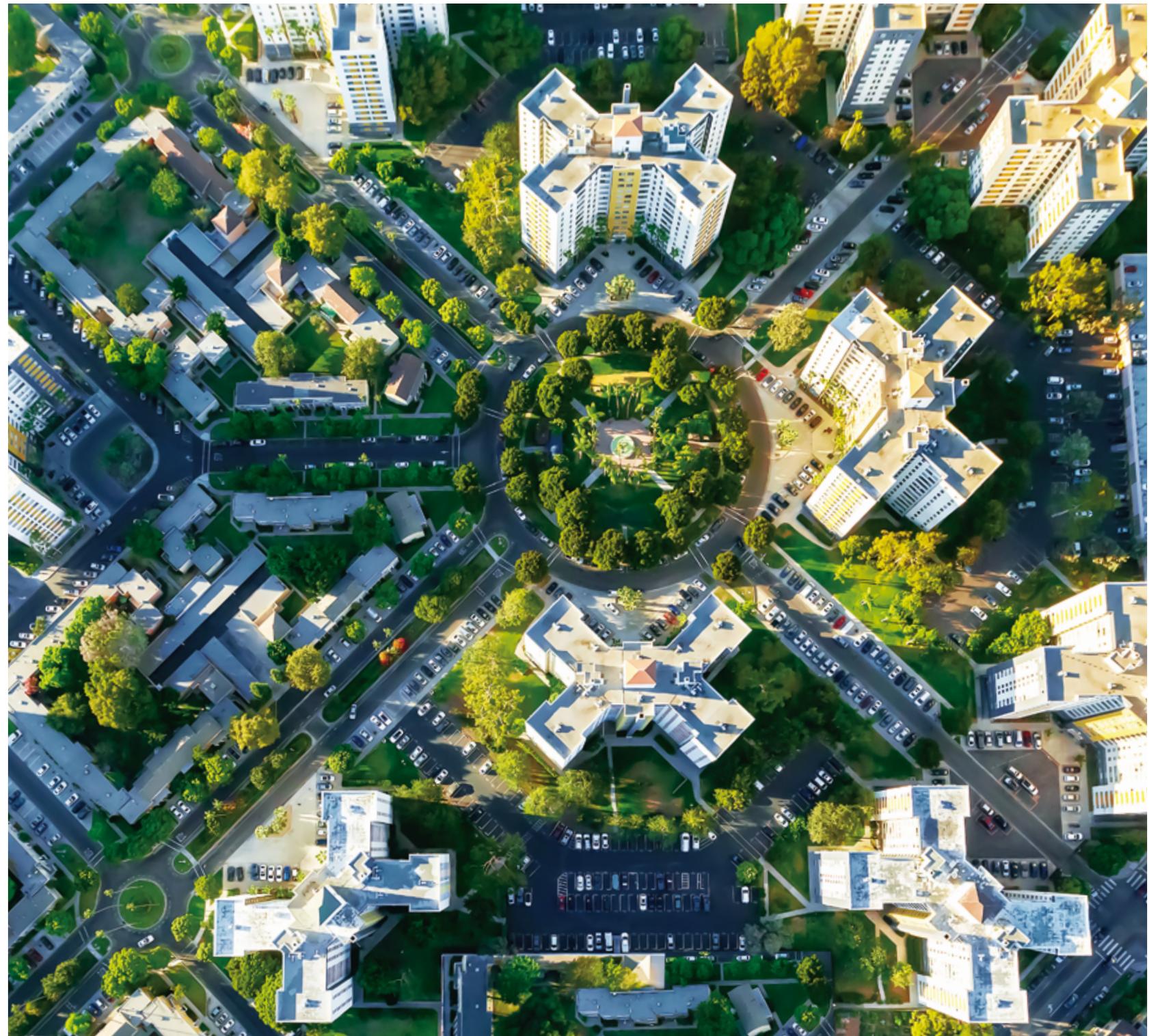




Table of Contents

PART 1 Corporate Report

1 Introduction

- 05 CEO Message
- 06 2023 Highlights

2 Company Overview

- 13 Company Profile
- 25 Business Overview



웹/모바일용 통합보고서



Interactive User Guide

마스틴투자운용 2023 통합보고서는 인터랙티브 PDF로 발행되었습니다. 특정 주제에 관심이 있는 독자가 페이지 사이를 빠르게 전환하고 하이퍼링크를 클릭하여 탐색할 수 있습니다.



Introduction

05 CEO 인사말

06 2023 Highlights

1

마스턴투자운용이 해야 할 일은 명료합니다.
고객과 사회로부터 신뢰받는 기업이 되는 것입니다.

고객
최우선

원칙을
준수하는
윤리경영

사회적 책임
실현



Our Company

마스턴투자운용은 급변하는 금융환경 속에서 고객과 지역 사회의 니즈에 맞춰 부동산, 인프라, 헤지, PE, Credit, 상장리스츠 등을 아우르는 금융 솔루션을 제공하는 대체투자 전문 운용사입니다. 2009년 리츠 자산관리회사로 출발하였으며 리츠의 제약요소를 극복하고 보다 다양한 투자 기회를 창출하기 위해 업계에서 선도적으로 2014년 개발시장에 본격 진출하였습니다. 이후 디타워 돈의문, 두산타워 등 상징적인 딜(deal)을 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 리스크를 철저히 예방함과 동시에 투자자의 미래를 위한 안정적인 수익을 만들어 가고 있습니다.

마스턴투자운용은 축적된 전문성과 신뢰를 바탕으로 오피튜니스틱과 밸류에드는 물론 Perpetual 전략으로도 시장의 인정을 받고 있으며, 앞으로도 지속적으로 우량 딜을 확보하고 개발과 운용의 전문성을 고도화할 것입니다. 또한 도덕성과 투명성을 최우선 가치로 삼고 전문성 있는 운영 체계, 체계적인 리스크 관리, 철저한 내부통제와 선진 거버넌스를 기반으로 사회적 책임을 다하여 고객과 사회로부터 신뢰받는 운용사로 도약하겠습니다.

01

CEO Message

글로벌 경기 침체와 국가 간 분쟁, 코로나 이후 순탄치 않은 일상 회복 등 어려운 환경 속에서도 마스턴투자운용에 헌신해 주신 임직원 여러분, 변함없는 신뢰와 응원을 보내주신 고객과 투자자 그리고 이해관계자 여러분께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

지금 우리 사회는 중요한 변화의 갈림길에 서 있습니다. 기후변화에 따른 환경 위기가 찾아오면서 전 세계는 기후변화 대응에 힘을 모으고 있고 우리 정부 또한 2050년 탄소중립을 선포하며 기후변화에 적극적으로 대응하겠다는 의지를 전 세계에 확고히 하였습니다.

마스턴투자운용도 이런 기후변화에 적극적으로 대응하는 등 기업의 사회적 책임과 지속가능한 성장을 주요 가치로 삼고 더 나은 세상을 만드는 데 힘을 보태고자 합니다.

이번 보고서는 지난 1년간의 경영 성과와 함께 ESG 경영 성과를 통합하여 수록하였으며 지속가능경영보고서가 아닌 통합보고서로 이름하였습니다. 진정한 지속가능경영은 비즈니스 가치사슬 안에 ESG 전략을 통합하고

기업의 본질인 비즈니스를 기반으로 사회적 가치를 창출하는 경영활동을 의미합니다.

이에 마스턴투자운용은 ESG 분야별 주요 전략과 실적을 경영활동과 접목하여 보고서를 구성하였습니다.

환경부문(E)에서는 국제사회 흐름에 발맞춰 2050년 탄소중립(넷제로) 목표를 수립하고 친환경 빌딩 리노베이션, 에너지 절감 활동 및 기술 개발 등 탄소 감축을 위한 여러 활동들을 이행하고 있습니다.

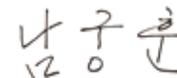
사회부문(S)에서는 파트너사와의 동반성장, 실물 자산 사용자의 편의성 증진을 위한 환경 조성, 지역사회 발전 기여 등 다양한 사회적 가치 실현 활동을 이어 나갔습니다.

마스턴투자운용은 지배구조(G) 측면에서도 이사회 독립성과 전문성, 투명성을 확보하여 이사회 중심 경영을 실천하며 기업의 모든 경영활동 과정에서 법적, 윤리적 책임을 다하고자 노력하고 있습니다. 또한, 경영활동에 미치는 재무 및 비재무적 리스크를 체계적으로 관리하는 등 운용사의 책무를 성실히 이행하고 있습니다.

마스턴투자운용은 국내 Top-tier 대체투자 자산운용사로서 책임과 의무를 다하여 고객의 행복을 지킴은 물론 금융의 선한 영향력을 사회와 나누는 데에도 앞장서겠습니다.

항상 마스턴투자운용을 믿고 응원해 주시는 여러분들께 다시 한번 감사의 인사를 올립니다. 감사합니다.

마스턴투자운용 대표이사 사장
남궁훈



2023 Highlights

주요 투자성과(요약)¹⁾

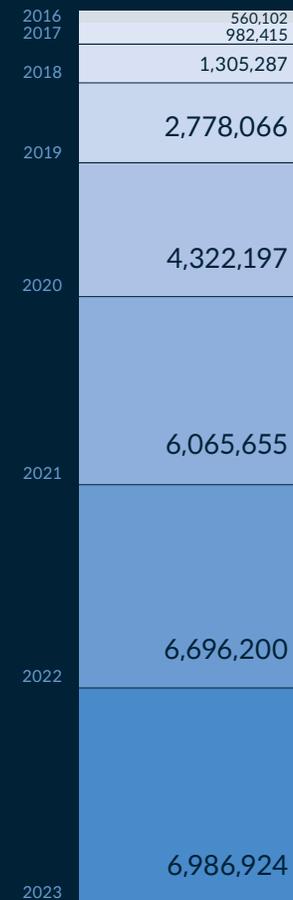
누적 자산규모(억 원) **36 조 1,870**

누적 비히클 수(개) **204**

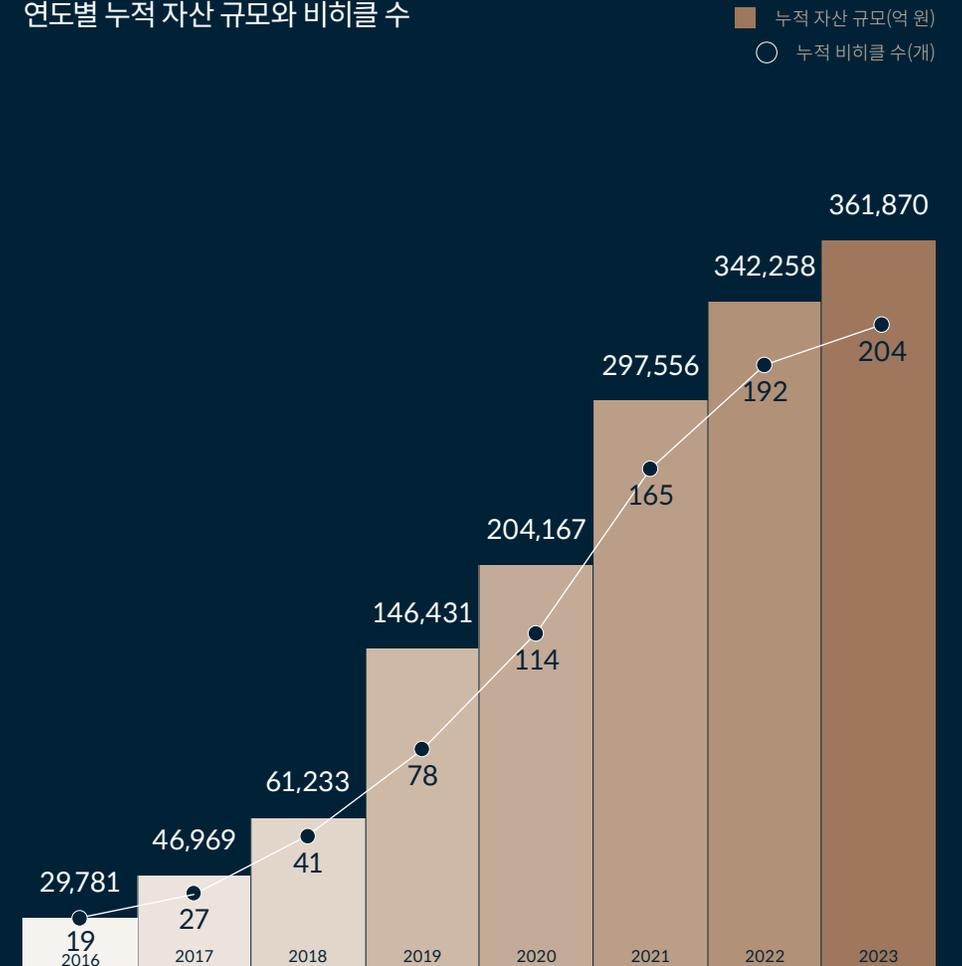
누적 자산 수²⁾(개) **144**

누적 연면적(m²) **6,986,924**

연도별 누적 연면적(m²)



연도별 누적 자산 규모와 비히클 수

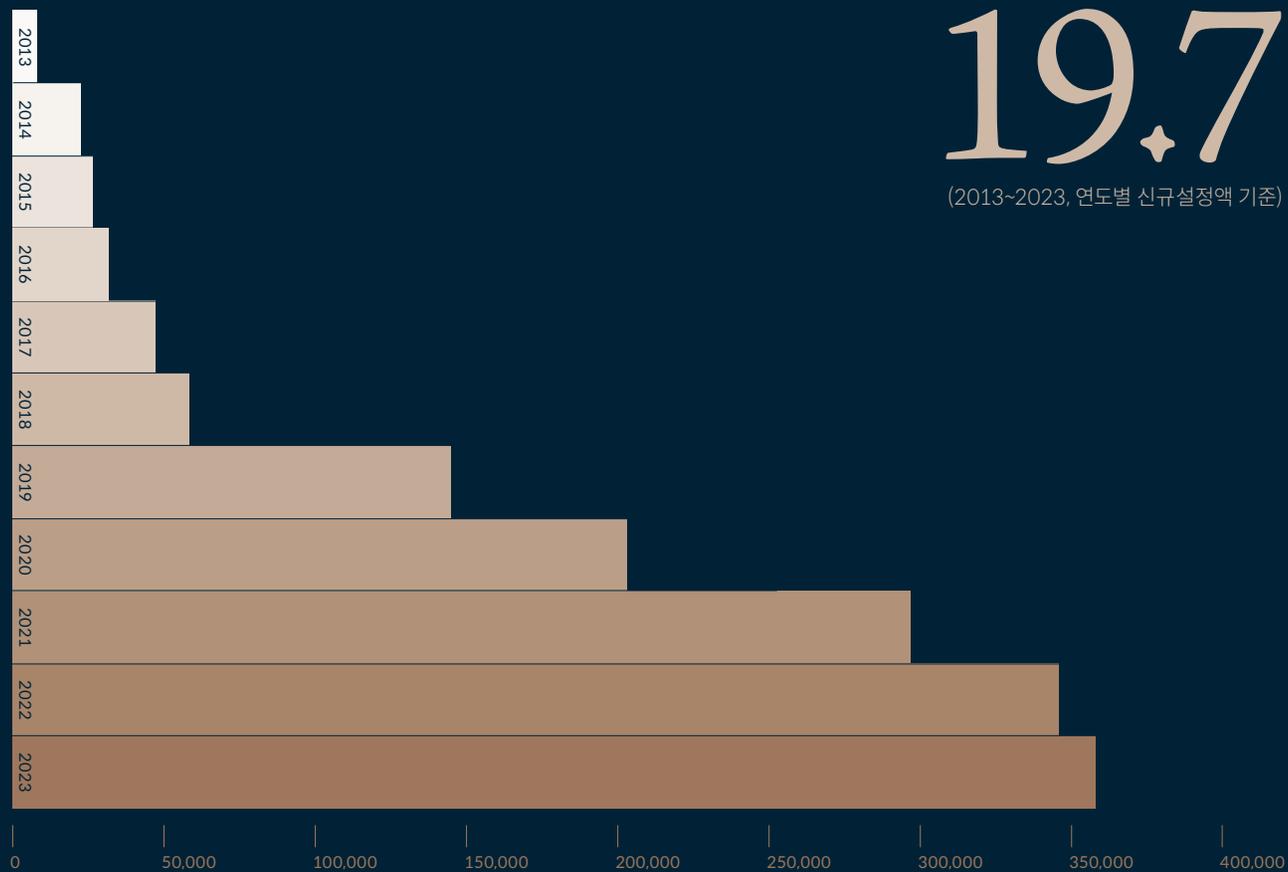


1) 2023년 12월말 기준

2) 개발사업 및 실물 부동산 기준

주요 투자성과(요약)

연평균 증가율(CAGR, %)



투자전략별 실현수익률(Total Return IRR, %)



Sustainable Management

2021

06월 ESG위원회 신설 및 ESG 정책 수립
200억 규모 ESG채권 발행, 녹색 및 사회 프로젝트 투입



2023

03월 친환경 임대차 동의서 도입

04월 첫 여성 사외이사 선임

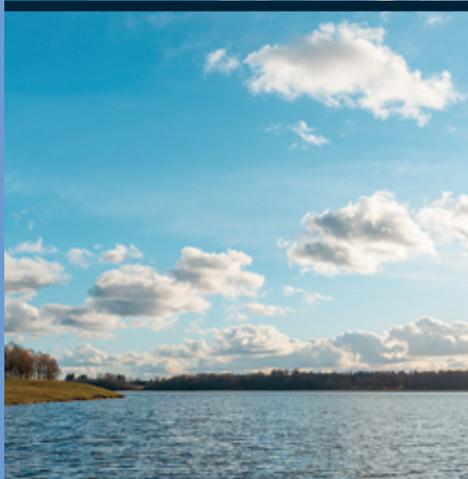
05월 TCFD 서포터즈 가입

07월 운영자산 온실가스 관리 시스템 도입 (Net Zero Tracker)

05월 안전보건 및 환경경영 시스템 인증

10월 디타워 동의문 GRESB 5 STAR 획득

12월 국내 11개 자산 GRESB, LEED, WELL HSR 인증 획득



05월 2050년 넷제로 달성 목표 선언
ESG 투자 가이드라인 제정

06월 UN Global Compact 가입



07월 ESG위원회 산하 실무추진위 ESG LAB 발족

12월 첫 ESG Report 발간
유엔 지속가능발전목표(UN SDGs) 연계 ESG 목표 설정

2022

Sustainable Performance

ESG 성과



Five Star

2023년 GRESB 평가 93점
(디타워 돈의문)

본사 및 운영자산 중 일부 획득



ISO 14001/ ISO 45001

여성 사외이사 ^{선임}

DEI¹⁾ 향상을
위한 프로그램
진행

여성의 날 / 장애인의 날 행사

글로벌 친환경 인증 획득 건 수²⁾



28

운영자산 온실가스 관리 시스템 도입

Net Zero Tracker



27



ESG 캠페인 참가 자산(건)

Preqin ESG Transparency KPI(%)³⁾



62

1) 다양성, 형평성, 포용성(Diversity, Equity and Inclusion)

2) GRESB, LEED, WELL-HSR, Eco Jardin Label, BREEAM, HQE, DGNB 기준

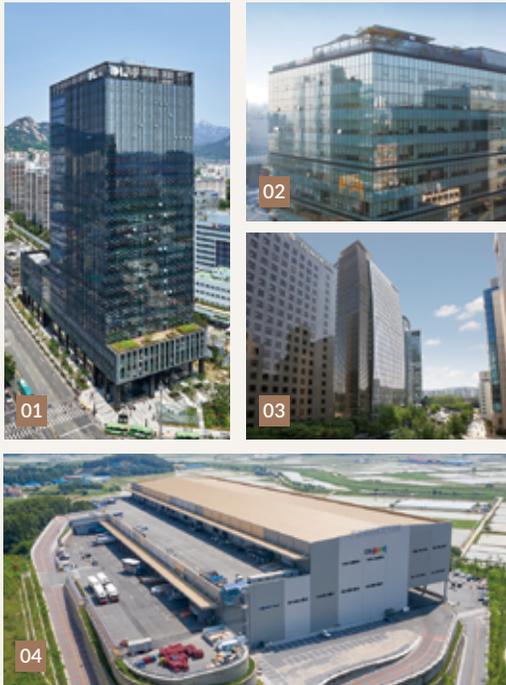
3) 2023.08 기준

ESG 평가 결과 및 인증 현황

국내 자산 수

해외 자산 수

11 11

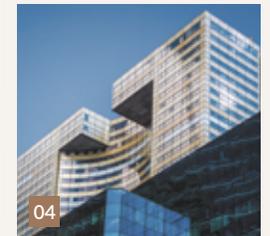


01 디타워 돈의문 02 무신사 캠퍼스 N1 03 콘코디언 빌딩 04 용인백암물류센터

ESG 인증	등급	획득 자산 수	자산 명
GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)	5 Star	1	· 디타워 돈의문
LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	Platinum	1	· 디타워 돈의문
	Gold	3	· 분당M타워 · 무신사 캠퍼스 N1 · 콘코디언 빌딩
	Certification	1	· 로지스코시흥물류센터
Well-HSR (Health-Safety Rating)	Certification	8	· 디타워 돈의문 · 로지스코시흥물류센터 · 용인백암물류센터 · 원진백암물류센터 · 원삼한미물류센터 · 안성쿠팡신선물류센터 · 인천도화물류센터 · 용인프라자로지스
Eco Jardin Label	Certification	1	· 크리스탈 파크(프랑스 파리)

ESG 평가 결과 및 인증 현황

ESG 인증	등급	획득 자산 수	자산 명
BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)	Excellent	3	<ul style="list-style-type: none"> · CEDET 빌딩(폴란드 바르샤바) · LIXA 빌딩(폴란드 바르샤바) · 크리스탈 파크(프랑스 파리)
	Very Good	6	<ul style="list-style-type: none"> · EQHO 빌딩(프랑스 파리) · 캠페르물류센터(프랑스 부르타뉴) · 벨포르물류센터(프랑스 부르고뉴프랑슈콩테) · 포물류센터(프랑스 누벨아키텐) · 생경땅물류센터(프랑스 오드프랑스) · 칼레물류센터(프랑스 오드프랑스)
	Good	1	<ul style="list-style-type: none"> · 툴루즈물류센터(프랑스 옥시타니)
HQE (Haute Qualité Environnementale)	Very Good	2	<ul style="list-style-type: none"> · 크리스탈 파크(프랑스 파리) · EQHO 빌딩(프랑스 파리)
DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)	Platinum	1	<ul style="list-style-type: none"> · 베를린아마존물류센터(독일 베를린)



__01 크리스탈 파크(프랑스 파리)

__02 LIXA 빌딩(폴란드 바르샤바)

__03 벨포르물류센터(프랑스 부르고뉴프랑슈콩테)

__04 EQHO 빌딩(프랑스 파리)

Company Overview

13 Company Profile

25 Business Overview

2

01

01

크리스탈 파크(프랑스 파리)

마스텐투자운용은 누구도 쉽게 뛰어들이지 못했던 개발시장에 가장 먼저 도전했습니다. 나아가 업계 최초로 리츠와 펀드를 동시에 운용해 더 많은 투자 기회를 창출하고 블라인드 펀드 전담 조직으로 시장 변화에 한발 앞서 대응해왔습니다.

또한, 부동산 및 대체 투자 분야의 게임 체인저로서 지난 14년여 동안 그 면모를 꾸준히 입증해 왔습니다. 앞으로도 특유의 도전 DNA를 가슴에 새기고 혁신을 이어나감으로써 2035년 글로벌 Top10 대체 투자 전문 운용사로 도약해 나갈 것입니다.



Company Profile

투자는 시대에 따라 계속 변화하기에 정답이 없습니다. 하지만 정답이 없기에 끊임없이 새로운 답을 찾아낼 수 있습니다. 마스턴투자운용은 도전과 혁신을 추구하는 투자 전문가들의 탁월한 역량을 바탕으로 새로운 시장을 개척하고 영역을 확장하여 내일의 가능성을 발굴합니다.

주요업무



01

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
- 해외 부동산 자산을 담보로 발행한 대출채권

02

부동산투자회사법 또는 다른 법령에 의하여 허용된 업무나 국토교통부 장관의 승인을 받은 업무 수행

- PFV의 자산관리 및 운용 업무(조세특례제한법 제104조의 31)
- 타 법인으로부터 위탁받은 부동산의 취득 관리 처분 업무
- 부동산의 취득 관리 처분 및 개발에 대한 자문 업무

03

부동산투자회사법에 근거한 부동산투자회사로부터 자산의 투자, 운용 업무를 위탁받아 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

연혁

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

2009~2019

2009.02

- 마스턴에셋매니지먼트 회사설립(REIT AMC)
- 자본금 70.5억

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 겸업 등록
- 투자개발2본부, 대체투자운용본부, 해외부문신설

2019.08

- 투자자문업 투자일임업 등록
- 경영참여형사모펀드(PEF) 업무집행사원(GP) 등록
- 펀딩&파이낸스실 신설

2020~2023

2021.03

- 미국 법인 Mastern America 설립

2021.06

- ESG위원회 신설 및 ESG 정책 제정

2021.10

- 일반투자자 대상 부동산 Fund 집합투자업자 인가

2022.05

- 마스턴프리미어리츠 상장
- Mastern APAC 설립
- ESG 투자가이드라인 제정

2022.06

- UN GLOBAL COMPACT 가입

2022.12

- ESG Report 발간

2023.05

- Mastern Europe 설립
- ISO 45001, ISO 14001 인증

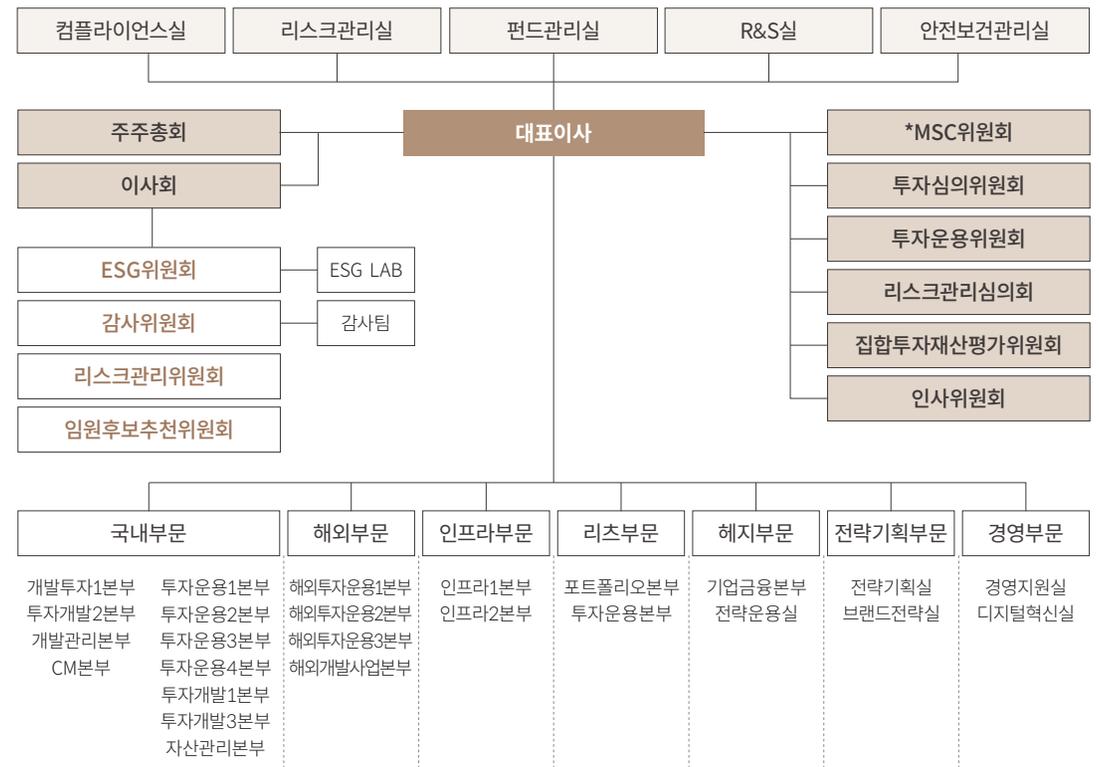
2023.10

- 디타워 동의문 GRESB 5 STAR, LEED Platinum 획득



조직도

*MSC(Mastern Super exCellece) : 마스턴투자운용의 최고 협의기구



투자성과

누적 자산규모(억 원)

361,870

투자 비히클(억 원)

REF

195,103

PFV

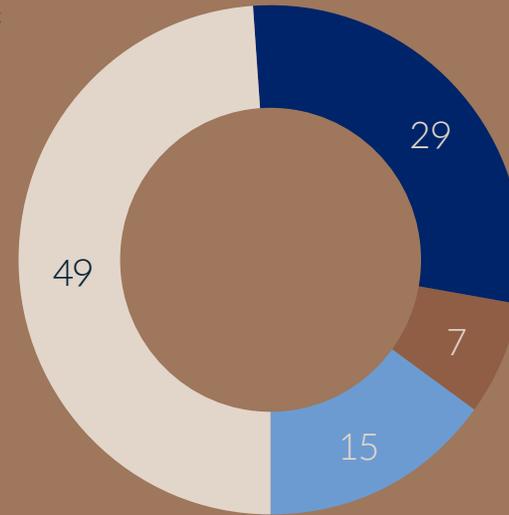
144,136

REITs

22,631

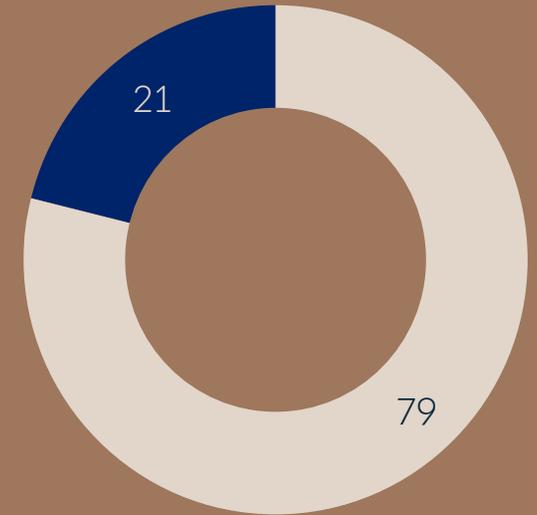
투자전략(%)

- Opportunistic
- Core
- Core+
- Value Add

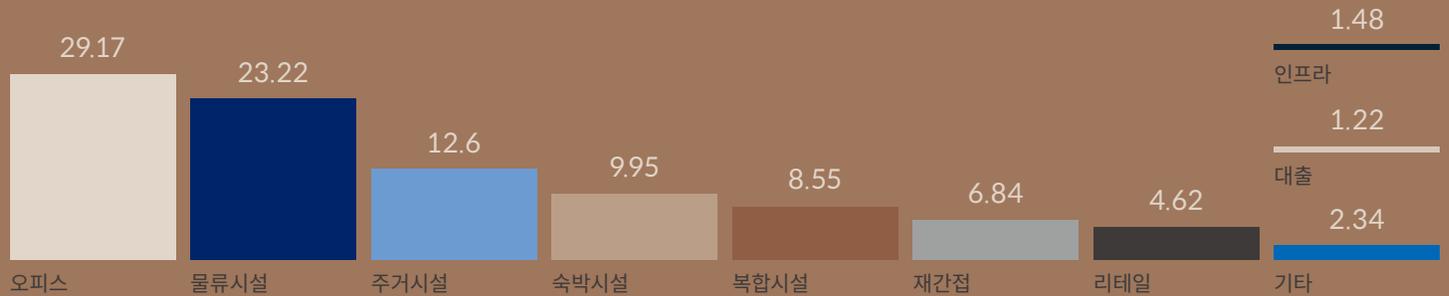


투자지역(%)

- 국내
- 해외



투자유형(자산규모 기준, %)



* 2023.12.31 기준

주요 사업 전략

마스텐투자운용의 2024년 주요 중점 과제

블라인드 펀드 체계 고도화

최근 글로벌 상업용 부동산 시장의 트렌드를 반영하여 해외 우수 운용사들은 목표와 전략에 기반한 다수의 블라인드 펀드를 운용 중에 있습니다. 마스텐투자운용은 글로벌 선진 운용사 수준의 블라인드 펀드 운영 체계 구축을 목표로 국내 상업용 부동산 시장에 블라인드 펀드 체계를 선도적으로 도입하였으며, 성공적으로 사업을 영위하고 있습니다.

개발사업 환경의 선제적 대응 및 경쟁력 강화

급격하게 변화하는 국내 개발사업 환경에 대한 선제적인 대응과 철저한 리스크 관리를 위하여 개발사업의 경쟁력을 더욱 강화하고자 합니다. 글로벌 운용사(GP)로 발돋움하기 위하여 실물투자를 포함한 개발사업 투자, 운용 역량의 지속적인 향상과 글로벌 수준의 운영 체계 구축을 위해 노력하고 있습니다.



신사업 육성 및 글로벌 파트너 확대

마스텐투자운용은 지속적인 신사업 육성과 글로벌 파트너 확대에 힘쓰고 있습니다. 글로벌 부동산 산업 트렌드에 부합하는 다양한 관련 사업을 육성하고 있으며, 글로벌 파트너를 확대하여 글로벌 경쟁력을 더욱 강화하고자 합니다.



마스텐투자운용 고유 DNA에 기반한 글로벌 수준의 조직문화 정립

마스텐투자운용 고유의 DNA와 성장 동력을 기반으로 임직원과 투자자 모두가 만족할 수 있는 조직문화를 정립하고 글로벌 자산운용사로 도약하기 위하여 노력하고 있습니다.



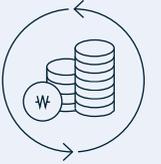
지속적인 투자자 협력 및 체계적 정보 제공

마스텐투자운용은 투자자와의 협력과 유대감 증진을 최우선 가치로 설정하고 투자자에게 최상의 성과를 제공하기 위하여 전문 리포트와 세미나 등 체계적인 정보와 혜택을 제공하고 있습니다.

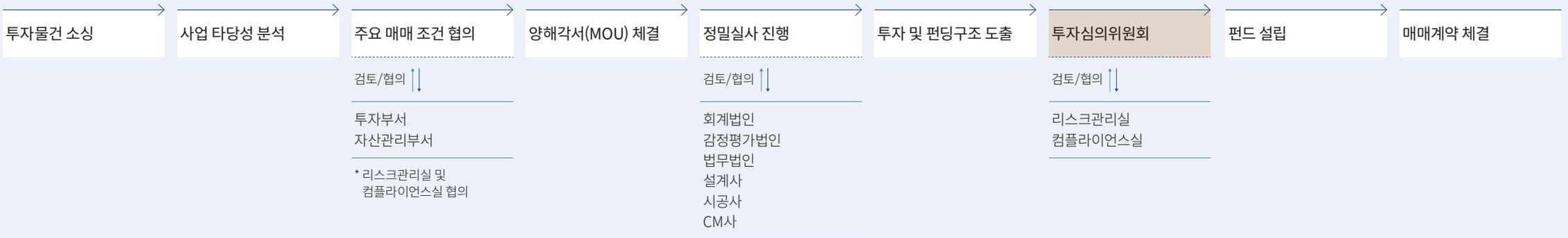


사업 프로세스

투자 프로세스

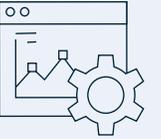


1 투자 대상 분석	→	2 실사	→	3 투자심의	→	4 매매계약 체결
<ul style="list-style-type: none"> 투자 물건 소싱 사업 타당성 분석 주요 매매 조건 협의 양해각서(MOU) 체결 <p>기존 투자운용 사례 데이터 및 노하우 기반 분야별 검토 및 타당성 분석</p>		<ul style="list-style-type: none"> 정밀실사 진행 투자 및 펀딩구조 도출 <p>설계, 시공, CM, 법률, 재무, 감정평가 등 분야별 외부 전문기관의 정밀 실사</p>		<ul style="list-style-type: none"> 투자심의위원회 투자검토 <p>책임있는 의사결정권자로 구성된 위원회에서 실사 결과 및 최종 매매조건을 전제로 투자의사 결정</p>		<ul style="list-style-type: none"> 펀드설립 매매계약 체결 <p>주요 리스크 관리 방안에 대한 매도자 협상 진행 및 매매계약 체결</p>



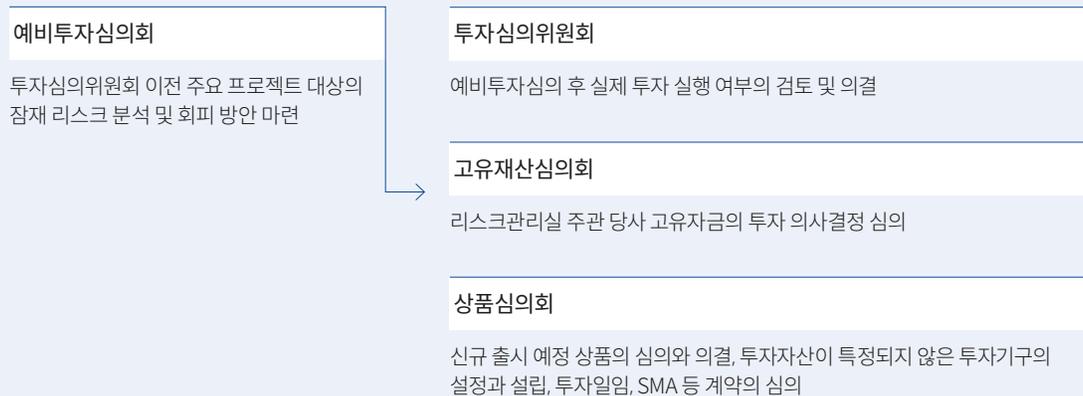
리스크 관리 프로세스

마스틴투자운용의 리스크 관리 프로세스는 크게 투자 의사결정 단계에서의 '투자 리스크 관리 프로세스'와 투자 이후의 '운용 리스크 관리 프로세스'로 나누어집니다.

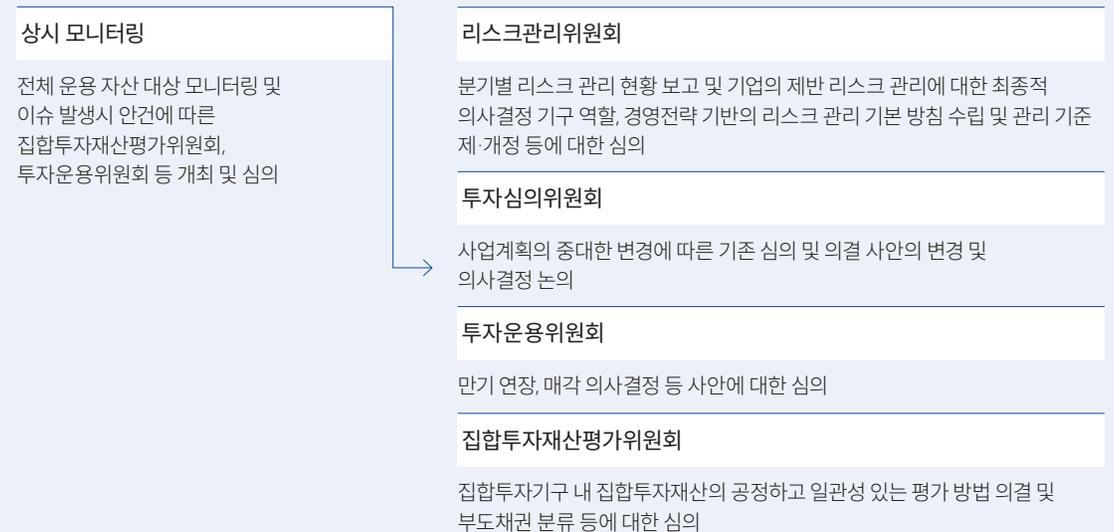


1 펀드설정	→	2 펀드운용	→	3 펀드청산
투자 전 잠재 리스크 분석 <ul style="list-style-type: none"> 투자 안에 대한 잠재 리스크 요소 분석 사전 리스크 분석 결과를 토대로 리스크의 경감 또는 축소 방안 강구 분석 결과를 투자심의위원회에 보고, 투자이사 결정에 반영 		사후 리스크 관리 <ul style="list-style-type: none"> 투자 대상에 대한 주요 리스크 지표 설정 투자 대상별 리스크 지표에 대한 정기 모니터링 이슈 발생 시 유관 부서들과 대응 방안 마련 주요 리스크 요인에 대해 리스크관리심의회에 부의, 대응 방안 의사결정 		투자 성과 분석 <ul style="list-style-type: none"> 투자 성과에 대한 요인 분석 투자 과정 중 발생한 이슈의 원인과 대응 사례 분석 및 데이터베이스 구축 과거 투자 사례 및 결과 기반 향후 리스크 관리 체계 및 리스크 관리 지표 개선

투자 리스크 관리 프로세스



운용 리스크 관리 프로세스





ESG 리스크 관리

ESG 리스크는 투자자산의 가치에 부정적 영향을 줄 수 있는 환경, 사회, 거버넌스 관련 사건 또는 요인을 의미합니다. ESG 리스크가 기업 및 자산 가치에 미치는 영향이 높아짐에 따라, 마스틴투자운용은 전사적인 리스크 관리체계 내에서 ESG 리스크를 효과적으로 식별, 측정, 관리, 보고하고 있습니다.

ESG 요소별 주요 리스크

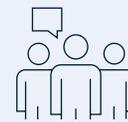
Environmental

기후 리스크로 인한 피해 증가, 생물 다양성 및 오염물질에 대한 규제나 법적 책임



Social

직원 불만으로 인한 생산성 저하, 작업환경으로 인한 직원 건강 이슈, 안전사고 리스크, 인권 침해로 인한 소송 리스크, 노동자 파업으로 인한 운영 중단, 이해관계자와의 이슈로 인한 비즈니스 영향



Governance

뇌물 및 부패 사건, 회계 투명성 문제, 미흡한 수탁 업무 수행으로 인한 리스크, 주주 간 갈등으로 인한 기업 내부 불안정성 증가



주요 이해관계자 현황

주요 이해관계자



마스턴투자운용의 이해관계자 그룹은 비즈니스 활동 중 직·간접적으로 영향을 주고받는 투자자, 협력 파트너사, 임차인, 임직원, 지역사회로 정의됩니다. 마스턴투자운용은 이해관계자별 소통채널을 중심으로 다양한 이해관계자의 요구에 대응하며, 협력하고 있습니다.

이해관계자	정의	소통 방법	소통 채널
투자자	사모펀드, 개발사업, 블라인드 펀드 등 마스턴투자운용의 금융상품에 투자한 기관 및 개인 투자자	· 투자자 대상 주기적인 ESG 성과 보고 진행	· 주주총회, 투자자 간담회 · 경영 공시: 영업보고서, IR 브로슈어 등
협력 파트너사	시행사, 설계사, 시공사, 건설사업 관리업체, 자산 관리업체 및 시설관리 업체	· 협력 파트너사와 동반성장 및 상생 협력을 위해 수평적 관계의 소통 및 비즈니스 윤리 기반 공정한 거래 진행	· 공급망 설문조사, 모니터링
임차인	마스턴투자운용이 운용/관리하는 자산의 임차인	· 임차인의 건강, 안전, 쾌적함 등을 고려한 공간 제공 · 부동산 이용자의 Live-Work-Play Activity 전반에 걸친 활동 영역에 대한 편의성 증진 · 친환경적인 공간 조성으로 이용자의 신체적, 정서적 건강 상태를 고려한 건축물 설계 및 시설물 관리	· 임차인 거주 환경 모니터링 및 소통 프로그램: 실시간 건물 온실가스 관리 플랫폼, 친환경 임대차 동의서 (Green Lease) 등
임직원	마스턴투자운용과 계약관계를 맺은 직원	· 인재 우선 정책 시행 · 수평적 기업문화를 통한 혁신과 창의 발현 지원	· 정기적 임직원 만족도 설문조사 · '회사에 바란다': 대표에게 임직원들의 의견을 전달하는 제보 시스템 · 임직원 소통 도모 프로그램: 사내 게시판, 사내 동호회 진행
지역사회	마스턴투자운용이 운용/관리하는 자산 지역의 거주자 및 커뮤니티	· 마스턴의 비즈니스를 통한 지역사회 지원 및 문제 해결 · 사회공헌 활동을 통한 우호적 관계 형성	· 임직원 봉사 및 기부 활동 · 교육 프로그램 · 보도자료, 간담회, 협의회, 설명회, 투자 및 시장 동향 제언



계열사

Mastern Partners

Mastern PARTNERS

마스턴파트너스는 Mid-Market Buyout 및 Growth Capital 투자 중심의 기관 전용 사모펀드 업무집행사원으로서, 국내외 기업 투자 및 실물 자산 투자에 대해 전문성을 갖춘 인력으로 구성되어 있습니다. 전략적 투자자와의 파트너십을 통해 성장성이 높은 기업에 선별적으로 투자함으로써 보다 효과적인 출구전략과 우수한 리스크 조정 수익을 추구합니다.

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)



주요 투자 전략

- 1 Mid-Market Buyouts & Growth Investment**
성장 잠재력이 높거나 안정적 현금흐름 창출이 가능한 미드사이즈 기업에 대한 Buyout / Growth Capital 투자
- 2 Partnership with Strategic Investors**
전략적 투자자(SI)와 공동 투자를 통한 효과적인 기업가치 제고 및 원활한 Exit 전략 추구
- 3 Scalable Expansion**
Co-GP와의 협업을 통한 규모 있는 펀드 조성 및 적극적인 운용자산 확대
- 4 Mastern Synergy Creation**
포트폴리오 회사의 실물 자산 관련 투자/운영 시 마스턴 계열사 협력을 통한 리소스 확보 및 부가가치 창출

Mastern Capital

Mastern CAPITAL

마스턴캐피탈은 여신 전문 금융회사의 주 업무인 할부·리스 금융을 중심으로 기업 대출, 사업자 담보대출 등의 주요 금융상품과 서비스를 고객에게 제공하고 있습니다. 마스턴캐피탈은 금융혁신을 선도하고 전문화된 금융 서비스를 제공하여 고객과 함께 성장하기 위해 끊임없이 노력하고 있습니다.



주요 사업 소개

1 기업 대출
기업을 대상으로 부동산 신용 주식 등을 담보로 운영 및 시설자금 등을 지원해 주는 금융 서비스

2 사업자 담보대출
개인사업자의 부동산을 담보로 운영 및 시설자금 등을 지원해 주는 금융 서비스

3 육류 담보대출
수입육류를 담보로 운영자금 등을 지원해 주는 금융 서비스

4 일반 리스
산업용 기계 등 기계 및 설비를 캐피탈사가 구매하여 약정된 기간 동안 대여해 주는 금융 서비스

주요 연혁

- 2021. 12월 마스턴투자운용 및 NH투자증권 등 캐피탈사 설립 계약 체결
- 2022. 10월 금융감독원 여신전문 금융업 등록 승인 및 업무 개시
- 2022. 12월 영업실적 125억 원 달성
- 2023. 6월 자본금 50억 원 유상증자(총 자본금 250억 원)
- 2023. 12월 영업실적 611억 원 달성(영업자산 잔액 430억 원)



Mastern America

Mastern AMERICA

뉴욕 맨해튼에 소재한 마스턴아메리카는 신속하고 효율적인 현지 실사 능력, 현지 네트워크 확장력 및 지속적인 자산 관리 능력 확보로 우량 딜소싱의 가능성을 높여가고 있습니다. 미국 진출을 희망하는 한국 기업, 아시아 고액자산가, 현지 운용사 및 각 지역 정부기관과 파트너십을 구축하고 있으며, 신속한 현지 시장 정보 공유와 이슈 해결 등 투자자의 니즈에 부응하는 차별화된 서비스를 기반으로 성장하고 있습니다.



주요 투자 현황

통신타워 포트폴리오

ATC Europe

섹터: 인프라 - 통신타워
위치: 독일, 프랑스, 스페인, 폴란드
자산 가치: EUR 8.80 Bn



미국 뉴욕 멀티패밀리 메자닌 대출

Yorkshire & Lexington

섹터: 멀티패밀리
위치: Manhattan, New York
자산 가치: USD 80 Mn



미국 뉴욕 오피스 재개발 프로젝트

One Madison Avenue

섹터: 오피스
위치: 1 Madison Avenue, New York
자산 가치: USD 2.23 Bn



미국 텍사스 산업단지 개발사업

Taylor Industrial Development Project

섹터: 산업시설
위치: Taylor, Texas
자산 가치: USD 500 Mn



미국 물류시설 Joint Venture

CalSTRS JV

섹터: 물류시설
위치: 미국 전역
자산 가치: USD 510 Mn



Mastern APAC



마스턴APAC은 아시아퍼시픽 시장 진출을 위한 거점으로서 싱가포르에 2022년 설립되었습니다. 글로벌 투자자의 니즈에 부합하는 국내 신성장 섹터 투자 건을 발굴하여 투자를 유치하는 한편, 지속적인 네트워킹 및 파트너십을 통해 아시아 퍼시픽 지역 투자 확대에 필요한 기반을 수립하고 있습니다. 나아가 독립적인 자산운용 역량을 확보하여 마스턴투자운용이 글로벌 운용사로 도약하는 발판을 마련할 것입니다.



Mastern Europe



2023년 설립된 마스턴유럽은 시장을 선도하는 전략적인 Financial 파트너사들과 영국 및 유럽 시장을 중심으로 한 부동산 투자 및 운용 플랫폼을 개발하고자 합니다. 전 세계의 주요 거점 도시들에 위치한 글로벌 투자 기관들과 오랜 기간 쌓아온 관계를 활용해 투자 자금 모집을 진행하며 미국 및 유럽에 투자하는 Separate accounts를 설립할 계획입니다. 또한 마스턴유럽은 인프라 섹터에서 주요 기관들에게 신재생에너지 및 에너지전환 부문의 투자 및 운용 관련 Advisory 역할도 하고 있습니다. 선도적인 전략적, 산업적, Financial 파트너와의 오랜 관계를 활용하여 장기간 수익성이 우수한 투자 프로그램을 개발하고자 합니다.

Business Overview

운용자산 소개

마스틴투자운용은 국내외 자산을 효과적으로 운용하여 투자자들에게 안정성과 성과를 제공하고자 합니다.

국내부문

실현 수익률(Total Return IRR, %)

평균 임대율(%)

20.64 90.30

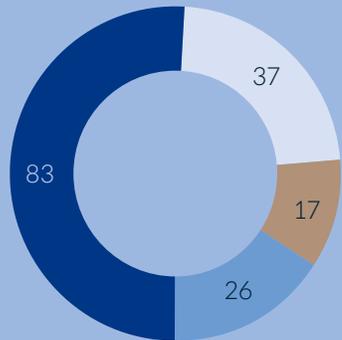
누적 비ihil 수(개)

누적 자산 규모(억 원)

163 28 조 6,973

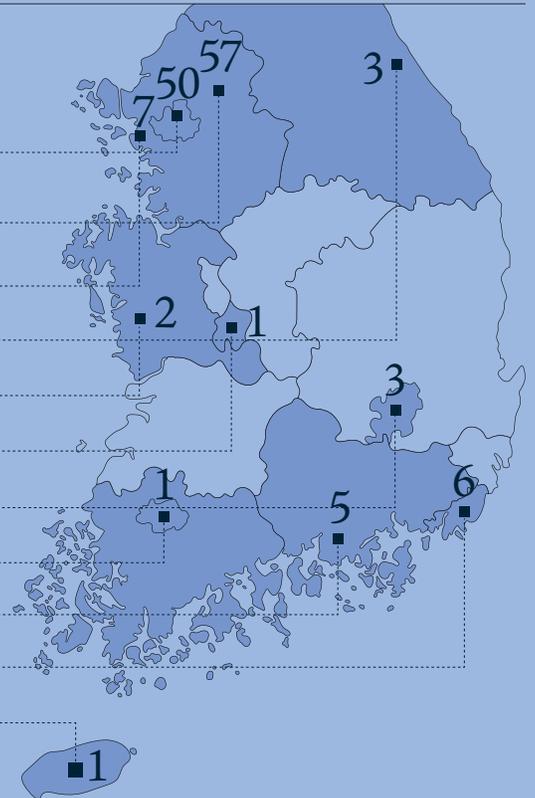
투자전략별 누적 비ihil 현황(억 원/개)

Opportunistic	167,164 / 83
Core	61,722 / 37
Core+	13,193 / 17
Value Add	44,894 / 26

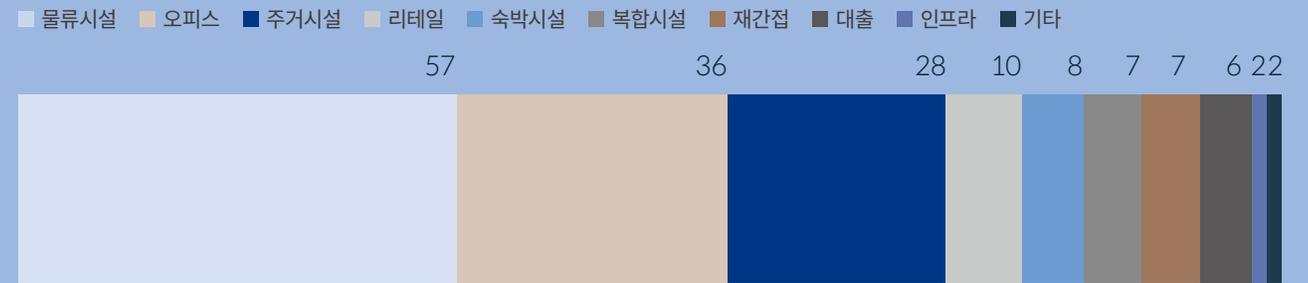


지역별 누적 투자 자산현황(개)

- 서울 : 강남업무지구(GBD), 여의도업무지구(YBD), 중심업무지구(CBD), 성수업무지구 등
- 경기 : 판교업무지구(PBD), 김포, 시흥, 용인, 여주
- 인천
- 강원
- 충청
- 대전
- 대구
- 광주
- 경상
- 부산
- 제주



누적 비ihil 수(개)



* 2023.12.31 기준

국내 주요자산 소개

Major Real Assets



01

01 두산타워

마스틴일반사모부동산
투자신탁제98호

자산 위치

서울특별시 중구

자산 유형

복합시설

연면적

122,587㎡



02

02 용인 백암물류센터

마스틴일반사모부동산
투자회사제70호

자산 위치

경기도 용인시

자산 유형

물류시설

연면적

99,089㎡

03 콘코디언 빌딩

마스틴일반사모부동산투자신탁제178호

자산 위치

서울특별시 종로구

자산 유형

오피스

연면적

60,695.5㎡



03

04 디타워 돈의문

마스틴일반사모부동산투자신탁제79호

자산 위치

서울특별시 종로구

자산 유형

오피스

연면적

86,224㎡



04

05 L7 HOTELS 강남타워

마스틴일반사모부동산투자신탁제29호

자산 위치

서울특별시 강남구

자산 유형

복합시설

연면적

33,584㎡



05

Major Development Projects

01 더 트윈픽스(가칭) 개발사업

마스던제116호강남프리미어피에프브이주식회사

자산 위치 서울특별시 강남구 자산 유형 복합시설

연면적 158,561㎡



02 루카 831 오피스텔 개발사업

마스던제67호 강남원피에프브이주식회사

자산 위치 서울특별시 강남구

자산 유형 주거시설

연면적 47,731㎡

03 센터포인트 강남 오피스 개발사업

마스던제99호피에프브이주식회사

자산 위치 서울특별시 강남구

자산 유형 오피스

연면적 27,025㎡



04 마포구 염리동 청년주택

마스던제146호위탁관리부동산투자회사

자산 위치 서울특별시 마포구

연면적 38,444㎡

자산 유형 주거시설

05 로지스코 시흥 물류센터 개발사업

마스던일반사모부동산투자신탁제30호

자산 위치 경기도 시흥시

연면적 158,629㎡

자산 유형 물류시설

해외부문

실현 수익률(Total Return IRR, %)

11.22

평균 임대율(%)

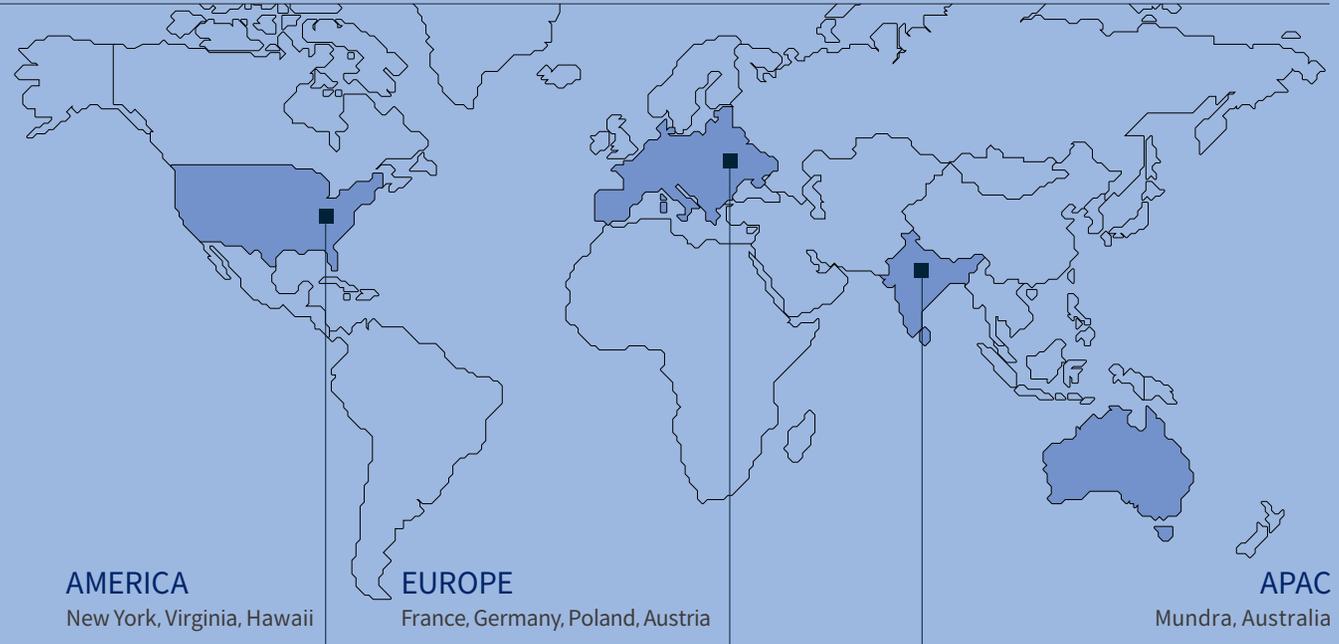
98.31

누적 비ihil 수(개)

41

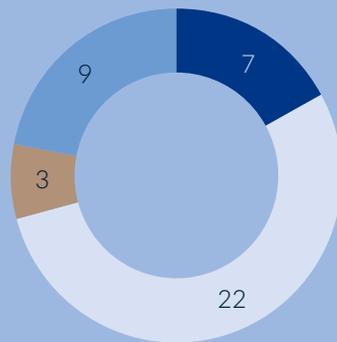
누적 자산 규모(억 원)

74,898



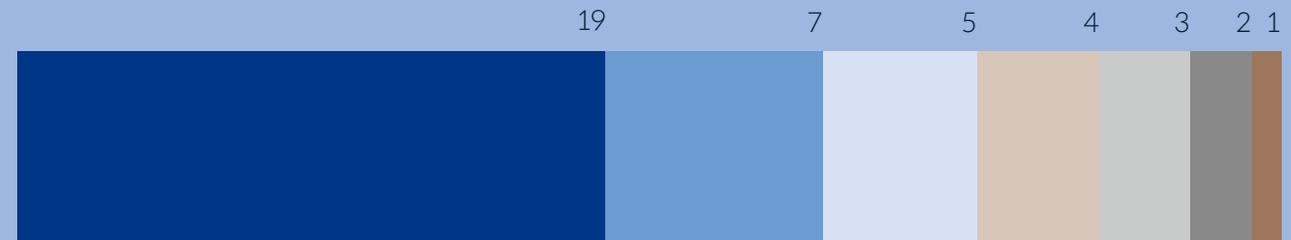
투자전략별 누적 비ihil 현황(억 원/개)

Opportunistic	11,805 / 7
Core	41,901 / 22
Core+	11,578 / 3
Value Add	9,614 / 9



누적 비ihil 수(개)

재간접 오피스 물류시설 인프라 기타 숙박시설 주거시설



* 2023.12.31 기준

해외 주요자산 소개

Office & Residential Projects

01 크리스탈 파크

마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제9호

자산 위치	자산 유형
프랑스 파리	오피스
연면적	
44,944m ²	



02 맨해튼 원 매디슨 에비뉴 재개발 프로젝트 JV 지분 투자
마스틴미국일반사모부동산투자신탁42호

자산 위치	자산 유형
미국 뉴욕시	오피스
연면적	
128,077m ²	

03 CEDET 빌딩
마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제2호

자산 위치	자산 유형
폴란드 바르샤바	오피스
연면적	
23,779m ²	



04 비엔나 힐튼호텔
마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제5호

자산 위치
오스트리아 비엔나
자산 유형
숙박시설
연면적
53,301m ²



05 독일 베를린 City-West 소재 오피스
마스틴유럽일반사모부동산투자신탁55호

자산 위치
독일 베를린
자산 유형
오피스
연면적
47,368m ²

Industrial Projects



01

01 프랑스 Last Mile 물류센터 포트폴리오(6개)

마스틴유럽일반
사모투자신탁제30호

자산 위치
프랑스 전역

자산 유형
물류시설

연면적
54,951㎡



02

02 베를린 아마존 물류센터

마스틴유럽일반
사모부동산투자신탁제7호

자산 위치
독일 베를린

자산 유형
물류시설

연면적
34,420㎡

03 캥페르물류센터

마스틴유럽일반사모부동산투자신탁제44호

자산 위치
프랑스 브리타뉴

자산 유형
물류시설

연면적
9,315㎡



03

04 미국 버지니아 데이터센터 개발사업 JV 지분 투자

마스틴미국일반사모부동산투자신탁제52호

자산 위치
미국 버지니아주

자산 유형
데이터센터

연면적
418,820㎡



04

리츠부문

REITs

Mastern
PREMIER

마스턴투자운용은 국내외 부동산 운용
노하우를 담아 2022년 5월
마스턴프리미어리츠를 상장하였습니다.
마스턴프리미어리츠는 해외 오피스 및
국내외 물류센터 자산으로 구성되어 있으며
향후 다양한 섹터에 지속적으로 투자하여
한국의 대표 상장 리츠로 성장하고자 합니다.



01

01
크리스탈 파크 전경

01

크리스탈 파크

크리스탈 파크는 파리 CBD(중심업무지구) 서부에 위치한 오피스
자산입니다. 지하철 3호선을 통한 우수한 접근성 등 최적의 오피스
입지를 가지고 있으며, PwC, IFF, Estee Lauder 등 유수의 글로벌 우량
기업이 100% 임차 중입니다.

6,000평 크기의 공원 부지를 포함하고 있으며 다양한 친환경 인증
(BREEAM의 Excellent 등급, HQE의 Very Good 등급, EcoJardin)을
획득하는 등 ESG 관점에서도 파리를 대표하는 친환경 자산입니다.

친환경 인증

BREEAM **Excellent** 등급



02

02
크리스탈 파크 테라스

02

인천 항동 스마트 물류센터

인천 항동 스마트 물류센터는 인천 항동 서해사거리에 위치해 있습니다. 인접한 능해 IC를 통해 주요 고속도로와의 연계가 용이하며, 인천항 및 인천국제공항에 30분 이내 접근이 가능합니다. 글로벌 이커머스 플랫폼인 쿠팡이 2021년 4월 준공 시부터 5년 임대차계약을 통해 100% 임차 중이며, 자체 대규모 설비투자가 진행 중으로, 10년 연장 옵션 실행 시 15년 임대차계약이 예상됩니다.

인천 항동 스마트 물류센터는 친환경 배송 시스템이 구축된 최신 설비의 신축 저온 물류센터입니다. 일반 이커머스와 달리 직매입·직배송 구조로 유통단계를 획기적으로 절감하였으며, 효율성이 극대화된 입출고 시스템으로 물류 포장과 이동에서 나오는 탄소배출량을 최소화하였습니다.

친환경 배송 시스템 구축

탄소배출량 최소화



01
인천항동 스마트 물류센터



02
강 아마존 물류센터

03

프랑스 아마존 물류센터

프랑스 아마존 물류센터는 글로벌 이커머스 플랫폼 아마존이 직접 선택한 전략적 물류거점으로 프랑스 북서부의 캉 및 남부의 페르피냐에 위치해 있습니다. 두 자산 모두 인접 고속도로 및 국도를 기반으로 인근 주요 도시 내 최종 소비자로의 용이한 접근성을 갖고 있습니다.

2022년 4월 준공 이후 12년 임대차계약으로 현재 아마존이 100% 임차 중입니다. 또한, 자산 가치 및 ESG 운영 확대를 위한 옥상부 태양광 패널 설치로 화석 연료 에너지 소비와 온실가스 배출량을 줄이고 친환경 전력 생산에 기여하고 있습니다.

친환경 전력 생산

태양광 패널 설치

인프라부문

Infrastructure

마스틴투자운용의 인프라부문은 국내/해외 인프라 프로젝트를 위한 개발, 자산 관리, 프로젝트 금융 및 구조화 금융에 대한 전문성을 가진 인력으로 구성되어 있습니다. 전통 에너지(운송/저장)와 신재생에너지를 포함하여 도로, 철도, 항만, 공항, 통신 등 인프라 섹터의 풍부한 투자 경험을 보유하고 있으며, 자산의 취득, 운용 및 매각 등 인프라 금융 전반에 걸쳐 프로젝트를 수행하고 있습니다.

주요 투자처



01 영양 풍력 발전공사



02 신안 임자도 태양광 발전소

대표 운용자산/프로젝트

펀드명	투자 대상	자산 유형	비고
마스틴인프라일반사모 특별자산투자신탁제4호	신안 임자도 태양과 발전소 후순위 대출	국내 태양광 개발사업	· 99MW 급 대규모 신안 임자도 태양광 발전소 후순위 대출 투자 · 평균 발전 시간 3.62시간으로 준수한 발전 실적을 보이고 있으며, 금융조달에서 주민 참여 사채를 활용하여 주민 수용성을 높인 주민참여형 사업
마스틴일반사모 특별자산투자신탁제54호	영양풍력발전공사 선순위 대출	국내 육상풍력 발전소	· 국내 2위 규모(61.5MW)의 육상풍력 단지 · 2022년 374%, 2023년 34.9%의 평균 이용률로 국내에서 매우 우수한 수준으로 풍력 자원을 활용하는 사업
광양바이오매스 사업자문 및 금융주선	광양그린에너지 선순위 대출	국내 바이오매스 발전소	· 220MW 규모의 국내 최대 순수 목질계 바이오매스 발전소 사업 자문 및 금융주선
마스틴인프라일반사모 특별자산투자신탁제1호	NQXT Port Pty Ltd.가 발행하는 선순위 채권	호주 퀸즐랜드 수출 터미널	· 호주 퀸즐랜드 주요 광산 지역 보웬 인근에 위치한 세 개의 핵심 수출 터미널 중 하나
마스틴인프라일반사모 특별자산투자신탁제5호	한국투자글로벌 코어인프라1호 수익증권		· NQXT Port Pty Ltd. 선순위 채권에 투자한 한국투자글로벌코어인프라1호 수익증권 재구조화

헤지부문

Hedge

마스틴투자운용의 헤지부문은 다수의 국내 상장 및 비상장 기업 투자와 국내외 리츠 펀드의 우수한 성과를 보유한 구성원으로 이루어져 있으며, 주요 투자 대상인 유가증권과 실물 부동산을 기초자산으로 하는 리츠에 대한 풍부한 운용 노하우를 가지고 있습니다.

헤지부문이 운용하는 공모주 펀드 수익률은 운용 기간 동안 시장 내 상위권을 유지하고 있으며, 리츠 펀드도 우수한 절대수익 및 벤치마크 대비 높은 성과를 기록한 바 있습니다. 또한, 헤지부문이 운용하는 글로벌 리츠 및 국내 상장 리츠는 공제회 및 OCIO자금 유치로 운용 안정성과 조직의 경쟁력을 입증하였습니다.

주요 비즈니스 영역



대표적인 운용 펀드

자산군	펀드명	투자 대상	투자 전략
글로벌리츠	마스틴글로벌일반사모부동산투자신탁제24호	글로벌 상장 및 비상장 리츠, CMBS	기회추구형
글로벌리츠	마스틴글로벌리츠SMA일반사모부동산투자신탁제3호	글로벌 상장 리츠	Long only active
유가증권	마스틴공모주일반사모투자신탁제1호	국내주식	공모주
유가증권	마스틴공모주하이일드일반사모투자신탁제2호	국내주식, 하이일드 채권	공모주
유가증권	마스틴코스닥벤처일반사모투자신탁제4호	국내주식, 메자닌 등	코스닥벤처
국내리츠	마스틴코어인컴REIT일반사모투자신탁제5호	국내 상장 리츠	Long only active
국내리츠	마스틴코어인컴REIT일반사모투자신탁제6호	국내 상장 리츠	Long only active
국내리츠	마스틴프라임REIT일반사모부동산투자신탁제7호	국내 상장/Pre IPO 리츠	Pre-IPO/Long only active
유가증권	마스틴공모주일임	국내주식	국내주식



Value Creation

마스텐투자운용은 창출된 가치를 다양한 이해관계자와 공유하고 있으며 비즈니스 전 과정에서 사회와 환경에 긍정적인 변화를 만들어내는 책임있는 경영 활동을 실천하고 있습니다.

CAPITAL INPUT	<div style="text-align: center;"> <h2>Mastern Core Competitiveness</h2>  </div>	CAPITAL OUTPUT
<div data-bbox="131 502 846 730"> <p>FINANCIAL CAPITAL * 2023년 12월 말 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> 총 자산: 2,689억 원 부채: 987억 원 자기자본: 1,702억 원 </div> <hr/> <div data-bbox="131 730 846 1018"> <p>HUMAN CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 임직원 수: 241명(2024년 5월 기준) 신규 채용자 수: 37명 총 교육 시간: 133,080분 연구개발 비용: 31억 원 ISO 45001(안전보건경영시스템) 인증 획득 </div> <hr/> <div data-bbox="131 1018 846 1241"> <p>SOCIAL CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 국내 자산운용사 최초의 유엔글로벌콤팩트(UN Global Compact) 가입 지역사회, 정부, 고객, NGO 등과 협업을 통한 공익적 가치 증진 안전한 건물을 통한 사회 구성원의 삶의 질 향상 </div> <hr/> <div data-bbox="131 1241 846 1484"> <p>NATURAL CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 신재생 에너지 및 에너지 절감 관련 투자: 546억 원 지속가능채권 발행액: 200억 원 지속가능한 투자를 위한 ESG 투자원칙 제정 ISO 14001(환경경영시스템) 인증 획득 </div>		<div data-bbox="1665 502 2394 730"> <p>FINANCIAL CAPITAL * 2023년 12월 말 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> 당기순이익: 157억 원 영업이익: 1,039억 원 정부법인세: 34억 원 영업이익: 217억 원 </div> <hr/> <div data-bbox="1665 730 2394 1018"> <p>HUMAN CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 산업재해율(본사): 0% 여성 근로자 비율: 22.7% 임직원 보상비용: 341억 원 임직원 만족도: 74.8% </div> <hr/> <div data-bbox="1665 1018 2394 1241"> <p>SOCIAL CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> UN SDGs 연계한 8대 세부 목표 설정 및 ESG 활동 추진 확대 투명한 거버넌스 체계 구축 및 운용자산 리스크 관리 강화 </div> <hr/> <div data-bbox="1665 1241 2394 1484"> <p>NATURAL CAPITAL</p> <ul style="list-style-type: none"> 글로벌 친환경 인증 획득 건수: 28개 운용 자산에 에너지 효율화 사업 적용 지속가능채권 총 발행액 중 친환경 건축물 건설사업에 투입한 비율: 93.5% </div>

Investment in Sustainability

PART 2 | ESG Report

마스턴투자운용 준법감시인 심사필 제2024-06-03호
(유효기간: 2024. 6. 19 ~ 2025. 6. 18)

Mastern





Table of Contents

PART 2 ESG Report

1 Sustainable Management

- 39 ESG 위원장 인사말
- 40 ESG 비전
- 44 ESG 우선순위
- 51 ESG 투자 성과

2 ESG Material Issues

- Governance**
- 61 ESG 경영체계
- 64 윤리경영
- 66 정보 공개

Environmental

- 68 기후변화 대응
- 73 환경경영

Social

- 76 고용 및 복리후생
- 78 다양성과 기회균등
- 80 상생협력
- 81 지역사회

3 Appendix

- 83 ESG 이니셔티브 및 주요 가입협회 활동
- 84 지속가능성 이니셔티브 및 환경 인증, 평가 리스트
- 86 GRI Index
- 89 SASB Index
- 90 TCFD Index
- 91 온실가스 검증의견서
- 92 독립된 검증인의 검증보고서
- 93 About this Report



웹/모바일용 통합보고서



Interactive User Guide

마스턴투자운용 2023 통합보고서는 인터랙티브 PDF로 발행되었습니다. 특정 주제에 관심이 있는 독자가 페이지 사이를 빠르게 전환하고 하이퍼링크를 클릭하여 탐색할 수 있습니다.



Sustainable Management

39 ESG 위원장 인사말

40 ESG 비전

44 ESG 우선순위

51 ESG 투자 성과

1

마스텐투자운용은 지속가능한 내일을 생각합니다. 부동산 분야의 특성에 맞는 ESG 투자를 실천하여 환경과 사회에 기여하고, 지속가능한 미래 경쟁력을 확보합니다. 임직원이 행복하게 일할 수 있는 기업 문화를 구축하는 것은 물론, 투자자, 파트너사, 임차인, 지역사회와 함께 성장하고 발전할 수 있는 경영방식을 고민합니다. 앞으로도 글로벌 자산운용사에 걸맞은 노력을 통해 안정적 수익 창출과 더불어 미래 세대의 지속가능한 내일을 위한 책임 투자 문화를 이어갈 것입니다.

ESG 위원장 인사말

투명하고 엄정한 공시는 지속가능한 경제의 인프라입니다.

최근 ESG 경영과 관련해서 가장 뜨겁게 부상하는 주제는 공시(Disclosure)입니다. EU에서부터 대형 상장회사의 ESG 공시가 의무화되었기 때문입니다. 그런데, ESG 경영의 성과를 투명하고 엄정하게 공시하는 일은 생각보다 쉽지 않습니다. 무엇을 공시할지, 그것을 어떻게 측정할지 풀지 못한 숙제가 아직 많기 때문입니다.

ESG 공시를 어렵게 하는 원인은 회사 내부에만 있지 않습니다. 공시를 위해서는 회사가 사용하는 모든 재화와 서비스의 ESG 정보도 취합해야 하기 때문입니다. 즉, 회사에 대한 공급자가 ESG 공시를 제대로 하지 않으면 회사 또한 제대로 된 공시를 하기 어렵습니다. 따라서 ESG 공시는 개별 회사의 문제라기보다 밸류체인 전체의 문제라고 할 수 있습니다.

마스턴투자운용은 금융업을 영위하는 회사로서, 글로벌 스탠다드에 맞는 ESG 공시를 시행하고자 노력하고 있습니다. 뿐만 아니라 마스턴투자운용이 운용하는 자산의 사용자, 펀드의 투자자에게 그들의 ESG 공시에 필요한 정보를 신속하고 정확하게 제공할 수 있도록 최선을 다하고 있습니다. 그것이 우리 경제의 지속가능성을 확보하는 데 기초가 되는 인프라라고 믿기 때문입니다.

이 보고서는 그러한 노력이 집약된 결과물입니다. 아직 많은 점에서 부족하지만, 베스트 인 클래스를 만들기 위해 다음 두 가지 측면에 주목하였습니다.

첫째, ESG 공시의 글로벌 스탠다드를 폭넓게 준수하고자 하였습니다. GRI, SASB, TCFD 등 ESG 공시에 대한 대표적인 기준을 적용함으로써 향후 금융당국이 요구할 공시의무화에 효과적으로 대응하고자 하였으며, 보고서 공개 사항에 대하여 독립된 검증 기관의 검증을 거쳐 신뢰성을 확보하였습니다.

둘째, 회사의 재무성과와 ESG 성과를 함께 보여주는 통합보고서 형식을 취하였습니다. 이제 국제사회는 ESG 활동을 비재무적 활동으로 국한하지 않습니다. ESG 성과는 회사의 재무성과에 직접적인 영향을 미치는 요소이고, 따라서 공시 역시 함께 시행하는 것이 마땅합니다. 이러한 통합공시의 요구를 이 보고서에 담아내고자 하였습니다.

공시의 목적은 회사의 이해관계자에게 정확한 정보를 제공하는 것입니다. 이러한 정보가 이해관계자의 의사결정에 도움을 주고, 회사의 경영을 개선하는 근거로 활용될 때 공시는 본연의 가치를 가지게 됩니다. 마스턴투자운용이 그러한 가치를 실현할 수 있도록 많은 관심과 조언 부탁드립니다.

감사합니다.



마스턴투자운용 ESG 위원장
민성훈

민성훈

ESG 비전

ESG 비전 및 방향성

마스텐투자운용의 미션은 고객과 사회로부터 신뢰받는 글로벌 대체투자 자산운용사로 도약하는 것입니다. 마스텐투자운용은 경제적 가치와 사회적, 환경적 가치를 함께 창출하여 실물 투자시장의 건강한 발전을 선도하기 위한 ESG 비전을 수립하였으며, 이를 위해 실행과제와 성과지표(KPI)를 수립하여 운영하고 있습니다.

고객과 사회로부터 신뢰받는 글로벌 대체투자 자산운용사

경제적 가치뿐 아니라 사회적, 환경적 가치도 동시에 창출하여 실물 투자시장의 건강한 발전 선도



기업 미션(Mission)
ESG 비전(Vision)
ESG 목표(Goals)
ESG 전략(Strategy)
실행과제(KPI)

웰빙/소프트파워	넷제로	ESG 투자 프로세스	ESG 공시
<ul style="list-style-type: none"> ① 웰빙 KPI 관리 ② 임차인 만족도 조사 ③ 임차인/방문객 불편 개선 ④ 자산 문화 브랜딩 ⑤ 자산단위 사회 활동 ⑥ 자산 개보수 프로그램 	<ul style="list-style-type: none"> ① ESG인증 획득(LEED, WELL, etc) ② GHG 배출량 측정 ③ 넷제로 목표 설정, 에너지 효율화 사업 ④ 재생에너지 구매 ⑤ 자산별 연간 감축 KPI 설정 및 모니터링 ⑥ 자산별 포트폴리오 감축경로 설정 	<ul style="list-style-type: none"> ① ESG 투자 정책 수립 ② ESG 실사 도입 ③ 투자심의 ESG 적용 ④ ESG 체크리스트 도입 ⑤ 투자자산 ESG KPI 부여 ⑥ ESG KPI 측정 ⑦ 투자 결과 ESG 성과 평가 	<ul style="list-style-type: none"> ① ESG 정책/목표 수립 ② 중대성/이해관계자 분석 ③ 펀드 ESG 보고 ④ ISSB에 따른 공시 ⑤ 계열사 ESG 공시 ⑥ ESG 성과/리스크 재무연동 ⑦ ESG 데이터 생성 및 관리 ⑧ ESG 기회/리스크 분석

UN SDGs 연계 목표

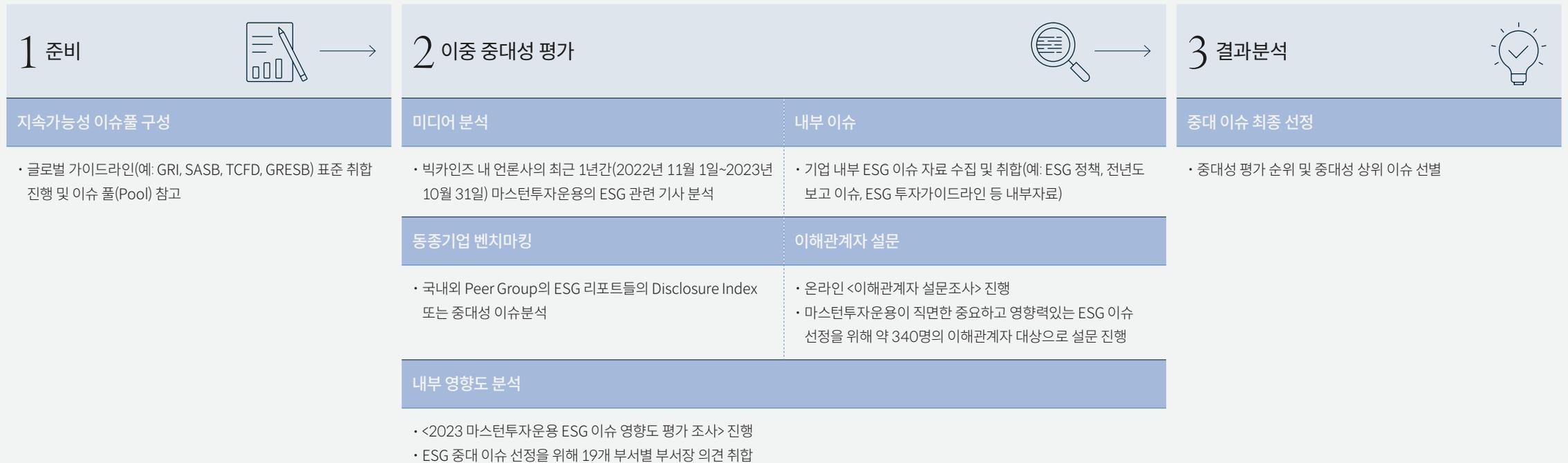
마스텐투자운용은 유엔이 설정한 지속가능한 개발 목표(UN SDGs) 달성에 기여함으로써 전 지구적 문제 해결에 동참하고자 합니다. 이를 위해 영위하고 있는 사업영역과 밀접한 중요 목표를 설정하고 ESG 세부 정책과 연계하여 추진하고 있습니다.

ISSUES	지속가능한 금융 환경 조성	기후 위기 대응 및 넷제로 전략	부동산투자업의 사회적 기여
UN SDGS			
AMBITION	<ul style="list-style-type: none"> • 포용성과 다양성 증진(5.5) • 반부패·자금세탁 방지 원칙 준수(16.5, 16.6, 16.7, 16.b) 	<ul style="list-style-type: none"> • 신·재생에너지 활용(7.2, 7.a, 7.3) • 기후변화 적응(13.1) 	<ul style="list-style-type: none"> • 친환경 모빌리티 관련 시설 증설(9.1, 9.4) • 지속가능한 재료 및 자원의 조달(11.6) • 폐자원 관리(11.c)
2023 PROGRESS	<ul style="list-style-type: none"> • 여성의 날 기념 간담회 • 전략기획부문 부대표 성신여대 멘토링 • 여성환경연대 공동대표 초청 특강 • 장애인의 날 맞이 장애인 인식개선 교육 • 전 직원 정보교류차단, 신용정보보호, 자금세탁방지, 청탁금지관련 교육 	<ul style="list-style-type: none"> • 태양광 및 풍력 에너지 개발사업 투자 • 개발자산 태양광 패널 및 BIPV 설치 • 기후 리스크 관리체계 구축 및 모니터링 • 자산 에너지 효율화 및 기후 적응력 강화 	<ul style="list-style-type: none"> • 전기차 충전소 설치 • 폐기물 데이터 인벤토리 구축
마스텐투자운용의 세부 정책	<p>포용성과 다양성</p> <ul style="list-style-type: none"> • 장애인 채용 확대, 학벌·성별·종교·출신지역·결혼여부·국적·인종 차별 없는 고용과 승진 추진 • 입찰 시 중소기업 및 여성기업 우대조치 적극 도입으로 다양성 증진 <p>반부패 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 뇌물, 사기, 횡령, 배임 등을 포함한 모든 형태의 부패 반대 • 이사회는 내부통제기준을 수립하고, 이사회 임명 준법감시인은 부패사건이 발생하지 않도록 사전에 내부통제기준 준수 여부를 점검하고 통제 <p>자금세탁방지 원칙</p> <ul style="list-style-type: none"> • 범죄로 얻은 수익을 은닉·가장하는 행위를 용인하지 않으며, 투자자 자금 수탁 시 차명이나 가명 계좌를 사용하지 않음 • 자금세탁을 방지하기 위한 절차와 지침을 시행하고, 금융거래에 내재된 자금세탁 리스크 평가 관리를 위한 시스템 구축·운영 	<p>신재생에너지 활용</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2030년까지 신규 개발 취득 건축물에 대한 신·재생 에너지시설 설치 비율 5%까지 상향을 원칙 <p>기후변화 적응</p> <ul style="list-style-type: none"> • 체계적이고 일관된 방법으로 기후 리스크를 종합적으로 관리할 수 있는 기후 리스크 관리 시스템 구축 • 포트폴리오 자산에 대하여 기후 리스크 중 물리적 리스크를 식별하고, 효과적인 대응 조치(침수방지시설, 방풍 시설 등) 마련 시스템 준비 	<p>친환경 모빌리티 관련 시설</p> <ul style="list-style-type: none"> • 대중교통 및 친환경 교통수단에 대한 접근성을 높일 수 있는 입지 선정·시설 제공 • 자산 보유 기간과 친환경차 보급 속도 등을 고려하여 주차장 내 전용 주차시설 및 전기차 충전시설 증설을 체계적으로 대비 <p>지속가능한 재료 및 자원의 조달</p> <ul style="list-style-type: none"> • 신규 개발 건축물의 주요 건축 부재는 환경성 선언 제품, 저탄소 자재, 자원순환 자재, 유해 물질 저감 자재로 사용 권고, 건축물 전과정평가(LCA) 수행과 제3자 검증을 중장기 목표 설정 • 사업 유지 운영에 필요한 자재 구매 시 합리적 기간과 범위 내에서 구매 총량 축소, 소모성 자재 구매 시 친환경성 고려, 거래업체 선정 시 해당 업체의 ESG 성과 고려 <p>폐자원 관리</p> <ul style="list-style-type: none"> • 유해 폐기물과 비유해 폐기물을 구분하여 처리하고, 유해 폐기물이 발생할 경우 관련 법령 준수함 • 사업 과정에서 자원 사용을 줄여서 폐기물 발생을 최소화하고, 발생한 폐자원은 최대한 재활용·재사용하며 폐기물 처리 업체 선정 시 관계 법령, 인허가 및 회사 ESG 정책 고려

이중 중대성 평가

마스텐투자운용은 글로벌 ESG 공시 및 평가 기준을 바탕으로 한 대내외 환경 분석을 통해 약 40개의 잠재 ESG 이슈를 파악하고, 이에 대한 환경, 사회 및 재무적 영향도를 측정하였습니다. 내부 환경 분석을 위해 기업 ESG 이슈와 전략을 분석하고 주요 임직원을 대상으로 내부 ESG 이슈 영향도를 분석하였습니다. 외부 환경 분석을 위해 미디어에 노출된 마스텐투자운용의 기사와 동종업계 기업이 공개한 ESG 이슈를 분석하였으며, 주요 이해관계자를 대상으로 설문을 진행하였습니다. 마스텐투자운용의 ESG 중대 이슈는 대내외 환경분석에서 도출한 결과를 종합하여 선정되었습니다.

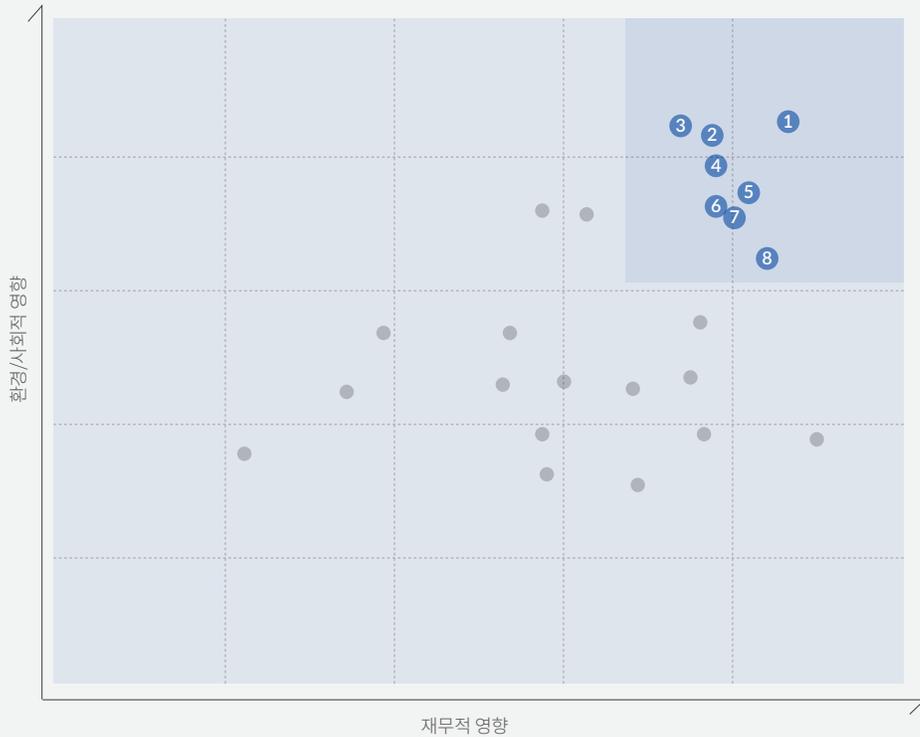
이중 중대성 평가 프로세스



중대성 평가 결과

마스턴투자운용의 중대성 평가 결과로 도출된 핵심 중대 이슈는 친환경 투자와 지역 사회 및 ESG 정보공시입니다. 마스턴투자운용은 도출된 상위 8개 중대 이슈를 중심으로 본 보고서를 구성하였습니다.

중대이슈 Matrix



중대이슈 Pool

구분	핵심 이슈	이슈별 추진 활동 및 성과	영향도		이해관계자		보고 위치 (Page)
			환경/사회적	재무적	내부	외부	
1	환경	친환경 자산 투자 및 관리	■	■	■	■	51~58
2	사회	건강한 건물과 지역사회	■	■	■	■	81
3	거버넌스	ESG 정보 공시를 통한 주주가치 제고 극대화	■	■	■	■	66
4	환경	에너지 절감 및 효율성 관리	■	■	■	■	73
5	거버넌스	전사적 ESG 경영 체계	■	■	■	■	61, 62
6	환경	온실가스 배출량 관리 및 감축	■	■	■	■	72, 73
7	환경	기후 리스크 대응	■	■	■	■	68-72
8	사회	임차인 및 이해관계자 안전 보건 관리	■	■	■	■	48-49

■ 높음 ■ 보통 ■ 낮음

ESG 우선순위

ESG 투자원칙

마스턴투자운용은 투자자산의 가치에 중대한 영향을 미칠 수 있는 ESG 요소를 고려하고 리스크 관리, 장기적인 가치 제고 및 안정적 수익률 달성을 목표로 고객의 자산을 운용합니다. 마스턴투자운용은 투자 프로세스 전반에서 ESG 요소를 규정, 지침, 기준, 체크리스트, 고려 사항 등의 형태로 균형 있게 내재화한 효과적인 ESG 통합(Integration) 운용을 추구합니다.

부동산 ESG 투자의 특수성

다른 자산군과 달리 부동산 ESG 투자는 지역적 요소의 비중이 높습니다. 기상이변, 물 부족 현상, 지역사회와의 연계성, 건축 관련 적용 법규 등은 부동산이 위치한 지리적 환경에 따라 ESG 이슈가 갖는 중요성과 의미가 다를 수 있기 때문입니다. 또한, 평가의 기간을 길게 가져갈수록 ESG 이슈의 중요성 및 관리 효과가 명확해지는 부동산의 투자의 특성상 장기적 투자 지평(Long-term investment horizon)을 갖는 것이 중요합니다. 이에 따라 부동산 가치 하락 리스크를 예방하고, 자산 가치 향상에 기여할 수 있게 됩니다.

마스턴투자운용 ESG 투자전략

마스턴투자운용은 투자이사 결정에서 기후 위기 대응 및 탄소 중립을 위한 친환경 건축물 인증(certification)을 적극 활용하는 'ESG 통합(Integration)'과 'Positive screening'을 핵심 전략으로 하며, 건물 사용자의 웰빙 중시 트렌드를 고려한 '지속가능 테마 투자'를 위성전략으로 활용합니다. ESG 투자 전략은 투자자산의 성격(용도, 지역 등) 및 부동산 투자 전략(Core/Value Add/ Opportunistic)에 따른 특색을 고려하여 적용됩니다. 마스턴투자운용은 ESG 투자의 적용 대상을 점차 확대하여 2030년 마스턴투자운용이 운용하는 모든 포트폴리오에 ESG 투자방식의 적용을 목표로 합니다.

ESG 투자 전략	ESG 통합 & Positive screening
위성전략	지속가능 테마 투자
고려사항	1. 투자자산의 성격 2. 부동산 투자 전략에 따른 특색
투자목표	2030년 마스턴투자운용 전체 포트폴리오 대상 ESG 투자 방식 적용

ESG 투자 프로세스

부동산 ESG 투자의 4단계 프로세스



1) 투자 대상 발굴(Deal Sourcing)

잠재적 투자 대상을 선별하는 투자 초기 단계에서 ESG 요소를 고려한 배제 대상 선별(Negative Screening)방식으로 ESG 관련 중대한 부정적 이슈 여부를 1차 확인합니다. ‘오염된 토지의 복구 비용이 불확실한 경우’, ‘기존 임차인이 영위하는 사업이 반사회적이거나 탄소집약도가 극심한 경우’ 등 부동산 물건에 영향을 끼칠 ESG 리스크 요소를 중심으로 ESG 실사(Due Diligence)를 진행합니다.

2) 투자 의사 결정(Investment Decision)

ESG 실사에서 파악된 ESG 리스크 요소를 분석 및 정량화하고 개선 가능성 등을 점검하여 투자심의보고서에 기재합니다. 투자 의사 결정 최고 기구인 투자심의위원회는 자산의 ESG 리스크 요소를 면밀히 검토하게 되며, 실사 과정에서 확인된 ESG 리스크의 수준 또는 규모가 높은 투자 건은 거래 대상에서 제외됩니다.

3) 자산보유(Ownership Phase)

보유자산에 대한 관리: 자산 취득 이후, 최종 ESG 실사 결과를 기초로 에너지/용수 사용량 감축, 탄소 배출량 감축 등 투자기간에 적합한 ESG 목표와 성과 기준을 설정하고 달성을 위한 개선 작업에 착수합니다. 또한, ESG 성과 데이터를 모니터링하여 정기적으로 이해관계자에게 보고하며, 각 자산별 ESG 성과 개선을 위한 실행계획을 도출하고 이를 주기적으로 점검 및 보완합니다.

외부 자산관리인과 협업: 외부 자산관리인의 선정과 관리로 ESG 이슈를 효과적으로 관리합니다. 선정된 외부 자산관리인에게 ESG 업무를 위임하고 협업하여 자산에 대한 ESG 이슈를 일상적으로 관리합니다.

임차인에 대한 관여: 보유 자산 임차인을 대상으로 해당 건축물 ESG 데이터 공유, 뉴스레터 발송, ESG 캠페인, 임대차계약서 ESG 조항 포함, 임차인 만족도 설문 등 다양한 방식으로 관여 활동을 진행합니다.

4) 자산매각(Sale)

자산매각 과정 중 ESG 성과 개선 목표 달성은 대상 부동산의 가치 상승을 견인하게 됩니다. 마스턴투자운용은 자산매각의 협상 또는 실사 과정에서 보유 기간 동안 관리해 온 ESG 성과 데이터 및 자료를 제시하여 추가 가치의 창출을 충분히 인정받을 수 있도록 하고 있습니다.

ESG 인증 정책

ESG 인증으로 post-investment 성능 향상

마스텐투자운용은 부동산 기후 위기 대응 및 탄소중립을 위한 친환경 건축물 인증의 적극적인 활용을 핵심 전략으로 하며, 개발사업에 국내외 친환경 건축 인증 가이드라인을 반영한 설계와 시공을 추진하고 있습니다.

1) 1,000세대 내외

구분	주거					창고, 공장		
	주거시설 ¹⁾	업무	판매	숙박	물류	공장	Data Center	
국내인증 기준	녹색건축 인증	우수 이상(그린 2등급)				법적 의무사항 적용 <사무실, 지원시설 3,000㎡ 이상> 일반 이상(그린 4등급)		
	에너지효율 등급인증	1+ 이상				법적 의무사항 적용<사무실, 지원시설 3,000㎡ 이상> 2등급 이상		
	제로에너지 건축물등급	ZEB 5등급 이상 (건축물에너지효율등급 1++ 이상인 경우)				-		
해외인증 기준	LEED 최소 기준	Silver	Gold	Silver	*5성급:Gold *3~4성급:Silver	Silver	용도별 차등 (반도체공장 Gold 이상)	Certified

환경경영

환경경영 추진체계

마스텐투자운용은 지속가능한 미래를 위해 환경적 가치를 최우선 과제로 추구하고 있습니다. 당사가 영위하는 부동산업이 환경에 미치는 영향이 크다는 점을 인식하고 있으며 환경적 가치를 창출하는 자산이 장기적으로 높은 자산 가치를 가질 것으로 기대합니다. 마스텐투자운용은 영업 및 투자활동에 환경경영시스템을 도입하여 부정적 영향을 최소화하고 긍정적 영향을 창출하기 위하여 체계적이며 지속적으로 노력하고 있습니다.

환경경영시스템(Environmental management system: EMS)

환경경영시스템은 사업의 환경 영향과 리스크 및 기회를 관리하는 체계적인 프레임워크입니다. 환경경영시스템은 거버넌스 구축과 실질적 관리 및 개선을 포괄하고 있으며 이를 통해 환경 법규를 준수하고 보다 효율적으로 환경요소를 관리할 수 있습니다. 이에, 본사 및 대표 사업장에 ISO 14001: 2015 인증을 통해 국제표준에 부합하는 환경경영시스템을 구축하고 있습니다.

마스텐투자운용의 환경경영시스템

마스텐투자운용은 환경경영방침을 수립하고 본사 및 협력업체를 포함한 전 사업장 내 모든 구성원에게 적용하고 있습니다.

환경 경영방침

마스텐투자운용은 임직원, 협력사, 지역사회를 위해 환경보호와 개선을 최우선 가치 중 하나로 인식하고 친환경 사업장 조성을 위해 다음의 환경경영방침을 실천한다.

- ① 환경경영 프로세스를 구축하고 지속적으로 점검 및 개선하고 운영하여 회사의 지속적인 성장에 기여한다.
- ② 국내외 환경 법규와 협약을 준수하고 환경경영 성과를 공개하는 투명한 경영을 실천한다.
- ③ 회사의 모든 구성원은 지구환경의 중요성을 인식하고 환경경영활동에 적극 참여한다.
- ④ 이 방침을 이해관계자에게 공유하고 의사소통 체계를 확립한다.

환경경영 거버넌스

환경경영은 ESG위원회에서 총괄하고 있으며, ESG위원회에서는 환경경영 계획 및 전략을 승인하고 이행과 성과에 이르는 전과정을 모니터링합니다. ESG팀은 실행조직으로 환경 데이터를 수집, 리스크를 분석하고 전사 목표에 부합하는 환경목표를 설정하여 실사를 통해 사업장별 환경 관리 현황과 목표 달성 여부를 파악합니다. ESG팀의 환경 관리 활동은 연 1회 이상 ESG 위원회에 보고하도록 하고 있습니다.

환경경영 목표와 관리

마스틴투자운용의 환경경영은 본사 및 사업장을 모두 포함하고 있으며, 직원의 안전하고 쾌적한 근무환경 조성 및 사업장의 환경 리스크 관리와 환경요소 향상에 집중합니다. 사업장 환경 목표로는 '환경법규 위반 건수 Zero'와 '온실가스 배출량 감축'을 설정하고 있습니다. 또한 자산별 프로젝트를 통해 용수 사용 효율화와 재활용률 향상 및 폐기물 처리 데이터 확보 등의 사업을 진행합니다. 당사는 협력업체들에게 환경경영방침과 목표를 공유하고 자산의 환경가치 향상을 위한 협력을 추구하고 있습니다.

환경경영시스템(ISO 14001) 인증 획득

마스틴투자운용은 글로벌 환경경영시스템 기준인 ISO 14001 인증을 획득하였으며, 환경 관련 리스크를 관리하고 이해관계자의 니즈를 충족하고자 합니다. 또한 ISO 14001 기준에 부합하는 자산의 비중을 지속적으로 확대할 계획입니다.

ISO 14001 요구사항과 마스틴투자운용의 환경경영시스템

구분	ISO 요구사항	마스틴 대응현황
계획(Plan)	환경목표 및 계획 수립, 리스크 평가 및 기회 식별	<ul style="list-style-type: none"> · 환경경영방침 선언 및 안전보건환경 경영 매뉴얼 도입 · 본사와 운영자산에 대한 리스크 및 기회 평가 수행 · 환경 관리 목표 및 시기별 수행 계획 수립 · 환경측면 조사 및 영향평가표 작성
실행(Do)	운영 조치, 비상사항 대응 및 사고 관리	<ul style="list-style-type: none"> · 사업장 이행사항 관리표
검토(Check)	성과 모니터링, 내부 감사 등	<ul style="list-style-type: none"> · 모니터링, 측정 및 성과평가 결과서 관리 · 내부심사 체크리스트 작성
조치(Act)	비준수 사항 조치, 시스템 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 시정조치 관리대장 관리
리뷰(Review)	관리 검토 및 외부 감사	<ul style="list-style-type: none"> · ISO 심사에 따른 감사 및 지적사항 수정

안전 및 보건

안전 및 보건 정책

마스턴투자운용은 안전보건 경영방침을 제정하여 최고경영자의 안전보건 경영 의지를 대내외 이해관계자 등에게 전파하고, 당사 임직원 및 협력회사 종사자에 대한 안전한 일터 조성을 위하여 노력하고 있습니다.

안전보건 경영방침

마스턴투자운용은 임직원, 협력사, 지역사회의 안전과 건강을 최우선 가치로 인식하고 안전하고 건강한 사업장 조성을 위해 다음의 안전보건방침을 실천한다.

- ① 경영활동 시 안전보건을 우선하여 의사결정한다.
- ② 안전보건 관련 법규를 준수하고 안전보건 규정을 수립하여 운영한다.
- ③ 회사의 모든 구성원은 각자의 역할과 책임을 명확히 인식하고 안전보건활동에 적극 참여한다.
- ④ 안전하고 쾌적한 근무환경을 조성하고, 사고 발생에 대비하여 사고 대응 계획을 수립하고 운영한다.
- ⑤ 이 방침을 이해관계자에게 공유하고 의사소통 체계를 확립한다.

안전보건 관리체계

마스턴투자운용은 안전보건에 관한 업무를 총괄 관리하는 전담 조직인 안전보건관리실을 두고 안전보건 경영에 앞장서고 있습니다. 안전보건관리실은 안전보건 관리 체계 구축을 위해 2022년 1월 안전보건관리 규정(11장)을 제정하고 이후, 지침(6종)과 각종 기준 및 절차를 수립하였고 PDCA(Plan-Do-Check-Act) 사이클을 기반으로 안전보건 관리 정책을 적용 및 실행하고 있습니다. 운용 중인 실물사업장과 개발사업장에 대해서는 반기 1회 안전보건 점검을 실시하고, 도출된 현장 리스크 요인 및 관리 부적합 사항들은 개선 조치하여 임차사, 협력사, 건물 이용객 등 마스턴투자운용 이해관계자 모두가 안전하게 사업장을 이용할 수 있도록 최선을 다하고 있습니다. 또한, 마스턴투자운용 직원을 대상으로도 안전보건 교육, 비상 대피 훈련 등 다양한 활동을 계획하고 실행하고 있습니다.

ISO 45001 인증 획득

2023년 5월, 마스턴투자운용이 국내 자산운용사 최초로 안전보건 경영시스템 국제표준 ISO 45001 인증을 획득하였습니다. ISO 45001(안전보건경영시스템)은 국제표준화기구(ISO)가 정한 안전보건 경영시스템에 관한 국제 표준으로, 기업의 산업재해 예방과 쾌적한 작업환경 조성을 준수하는 기업에 부여되는 인증입니다. 이를 통해 마스턴투자운용은 직원 및 이해관계자들의 안전과 건강을 최우선으로 여기며, 안전한 근무환경을 조성하고 우수한 안전보건관리체계를 갖추고 있음을 입증하였습니다.

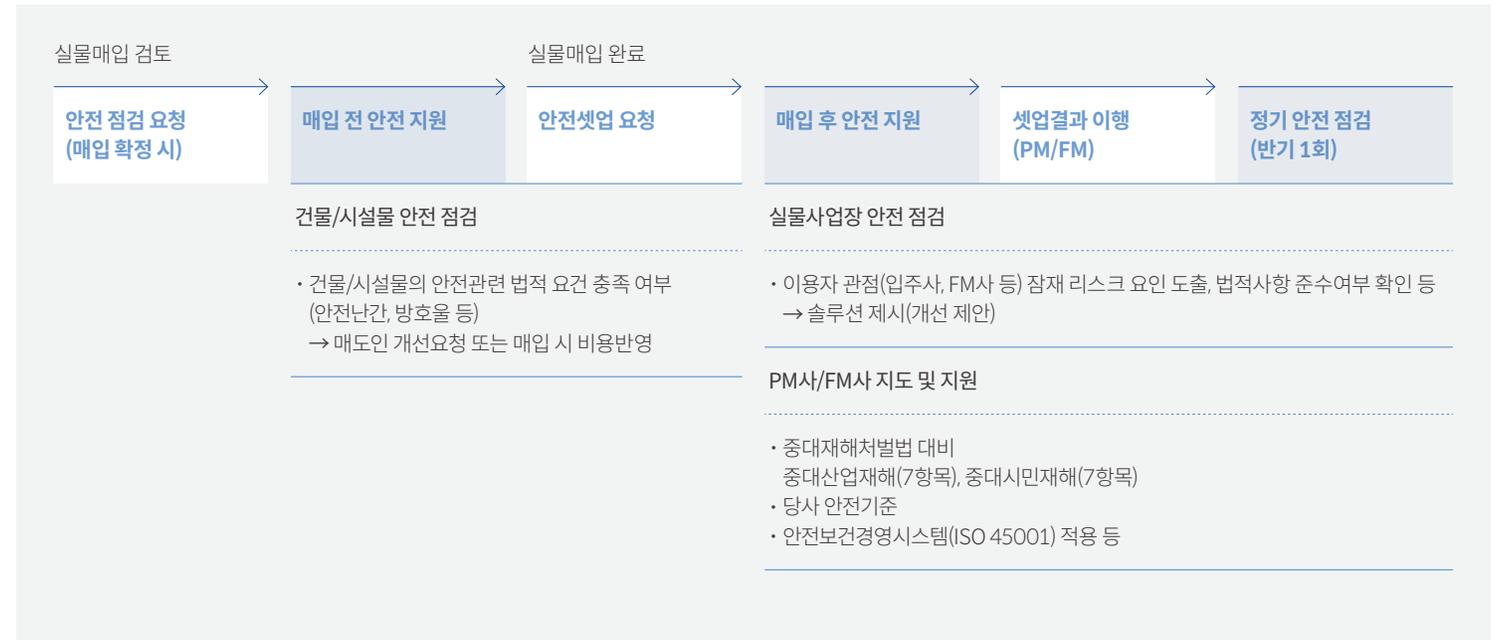
* 본사 기준 모든 임직원이 안전보건경영시스템의 적용을 받습니다.



안전셋업 제도

마스턴투자운용의 실물사업장 안전셋업 제도는 임차인과 방문자들이 안전한 공간에서 생활할 수 있도록, 운용 중이거나 운용 예정인 자산의 잠재적 리스크 요인을 선제적으로 점검 및 개선하는 제도입니다. 안전셋업 제도는 크게 건물 실사 안전 점검과 PM/FM 협력사 안전 지도(guidance)로 이루어집니다. 건물 이용자의 관점에서 안전사고가 발생할 수 있는 모든 시나리오를 고려해 잠재적인 리스크 요인을 점검하고, 점검 내용을 바탕으로 PM/FM사에게 부적합 사항에 대한 솔루션을 제시하는 방식입니다.

안전셋업제도 운용 프로세스



지역사회(자산 주도 사회공헌 활동)

유니세프 후원 공간 조성



마스턴투자운용은 대표적인 운용자산 중 하나인 콘코 디언 빌딩 로비에 유니세프한국위원회와 협력하여 개발도상국 어린이들에 대한 전시 및 후원 공간을 조성하였습니다. 입주자 및 방문자들에게 다양한 체험 공간과 기념품을 제공하고, 부스 내 비치된 전자 모금함을 통해 간편하게 후원에 참여할 수 있도록 하였습니다.



폐휴대폰 기부 캠페인 활동



마스턴투자운용은 2023년 12월 한달간 운용자산 중 하나인 분당M타워 로비에서 폐휴대폰 기부 캠페인을 진행했습니다. 빌딩 사무실에 비치한 기부물품 박스에 모인 총 48개의 폐휴대전화 및 배터리를 수도권 자원 순환센터로 전달하였습니다. 버려지는 자원을 재활용함으로써 자원순환에 기여하고 이 과정에서 발생하는 수익금을 사회복지법인 초록우산 어린이재단에 기부하였습니다.



환경보호 및 캠페인 활동



'대왕판다 조형물 전시' 캠페인

마스턴투자운용은 세계자연기금(WWF)의 대왕판다 조형물 전시 캠페인을 진행하였습니다. 이 캠페인은 대왕판다를 보호하고 환경 보호에 대한 메시지를 전달하기 위해 WWF가 진행한 프로젝트의 일환입니다. WWF 한국본부에서 판다 조형물 일부 수량을 기증 받았으며, 마스턴투자운용 3개 오피스 자산의 유휴 공간을 활용하여 2022년부터 총 4회에 걸쳐 캠페인을 진행하였습니다.



WWF 어스아워, 에너지시민연대 에너지의 날 소등행사 참여

기후변화의 심각성과 기후 위기 대응의 필요성을 알리는 글로벌 캠페인인 어스아워, 국내 에너지의 날 소등 캠페인에 당사 오피스 디타워 동의문, 콘코디언 빌딩, 두산타워를 비롯해 용인백암물류센터 등 총 9개의 마스턴투자운용의 대표 자산들이 캠페인에 참여하였습니다.



ESG 투자 성과

디타워 동의문

서대문역 인근에 위치한 디타워 동의문은 프라임급 오피스 빌딩으로 인근 업무시설 중 최대 규모를 자랑합니다. 전통 건축을 현대적으로 재해석한 건물 내외관 설계로 인근 역사문화환경과 조화를 이루고 있습니다.



디타워 동의문
(마스틴일반사모부동산투자신탁제79호)

위치: 서울특별시 종로구 통일로 134

준공 연도: 2020년

연면적: 86,224.32㎡

규모: 26F/B7F

GRESB 인증 성과

2023년 GRESB 평가에서 92점을 받아 평가점수 상위 20%에게 부여하는 5스타를 획득했습니다. 아시아 비상장 오피스 중에서는 5위를 기록했습니다.

지속가능성 성과

환경성과

환경 인증

건축물의 전 생애를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소를 평가하는 녹색 건축 인증에서 '우수' 등급으로 평가받았으며, 환경과 에너지 절감을 고려한 건축물 에너지 효율 또한 '1등급'으로 높은 수준의 환경 친화성을 자랑합니다. 2023년에는 글로벌 친환경 건축물 인증 제도인 LEED(O+M) 최고 등급인 'Platinum'을 획득하였습니다. 더불어, Energy Star 97점으로 Green Star 등급도 획득하였습니다.

환경 관리

유틸리티 사용량 목표를 설정하고 건물 인증 달성, 유틸리티 데이터 관리시스템 도입과 건물 시설 관리자 조연을 기반으로 비효율적 에너지 소비를 줄임으로써 목표 달성을 위해 노력하고 있습니다. 본 빌딩은 마스틴투자운용의 환경관리 시스템에 통합되어 관리되고 있으며 2023년 건물이 주는 환경영향을 체계적으로 관리하기 위해 국제표준인 ISO 14001(환경경영시스템)을 획득하였습니다.

재생에너지

태양광 패널과 지열 히트 펌프로 재생에너지를 생산하여 소비하고 있습니다. 2023년에는 총 73,550kwh가 생성되어 소비되었습니다.

폐기물

디타워 동의문에서 발생한 모든 폐기물은 재활용 또는 폐기물을 에너지로 전환 하는 방식으로 처리되었습니다. 2023년에는 77,600kg의 폐기물 생성되었고, 108,560kg의 폐기물이 에너지로 활용되었습니다.

취수량

2022년 대비 2023년의 취수량은 15.5% 증가했습니다. 물 소비량 감축을 위해 화장실 수전에 에어레이터를 설치했으며, 냉각탑 및 재활용수를 위한 부분계량기를 설치하는 등 감축활동을 이어가고 있습니다.

디타워 사회성과

위생관리 절차, 위기 상황 대비 프로그램 등 임차인을 위한 안전보건 관리 시스템을 갖추고 있으며, 2022년 11월 글로벌 보건안전 인증인 WELL Health-Safety Rating 획득하였습니다. 마스틴투자운용은 제3자가 진행한 임차인 만족도 조사로 개선사항을 발굴하여 대응하고 있으며, 임차인 ESG 참여 프로그램으로 건물 공용부문의 가치를 더하고 입주민의 ESG 인식을 높이고 있습니다. 디타워 동의문은 2022년부터 매년 에너지 절약 캠페인에 지속적으로 참여하고 있습니다.

사용기간	전기 (Kwh)	가스 (㎥)	수도 (㎥)	온실가스 배출량 (tCO ₂ eq)	태양광 발전량 (Kwh)	폐기물(kg) ¹⁾		
						일반쓰레기	재활용	소계
2022	7,766,725	219,636	69,945	4,048	96,070	65,000	102,450	167,450
2023	8,510,803	205,160	80,767	4,525	73,550	77,400	107,620	185,020

1) 스티로폼 배출량 제외

개발사업 ESG 투자성과

투자 CASE_01 성수동 프로젝트

마스틴투자운용이 진행하고 있는 성수동 개발사업에서 지속가능성은 중요한 고려 요소 중 하나입니다. 성수동의 관할구역인 성동구는 ESG 지표를 자체적으로 도입하여 관리하고 있으며, 임팩트 금융 중심지로서 ESG 스타트업 밸리 조성을 계획하고 있습니다.



PJT명	사업명	용도	연면적	규모
마스틴밸류에드일반사모 부동산모투자신탁제126호	무신사 캠퍼스 N1	오피스	19,005㎡	B4/10F
마스틴일반사모부동산 투자신탁제189호	무신사 캠퍼스 E1	오피스	10,533㎡	B4/10F
성수요진앤마스틴1호 피에프브이주식회사	센터포인트 성수	오피스	9,944㎡	B5/14F
마스틴제172호성수오피스 프로젝트금융투자회사	성수동 업무시설 개발사업	오피스	20,878㎡	B5/9F
마스틴일반사모부동산 투자신탁제186호	성수동2가 오피스 선매입	오피스	36,219㎡	B7/11F

마스틴투자운용의 성수동 개발 사례와 지속가능성<무신사 캠퍼스 N1>

서울 성동구 성수동2가에 위치한 무신사 캠퍼스 N1은 2022년에 준공되었으며, 지하 4층 지상 10층으로 구성되어 있습니다. '성수IT지구 지구단위계획' 구역에 속하여, 추가 용적률을 활용한 자산 가치 상승 또한 기대할 수 있는 인근지역 대표 Grade A 수준의 핵심 오피스 자산입니다. 마스틴투자운용은 무신사 캠퍼스 N1 건물의 환경적 성능을 향상시켜 친환경 인증인 LEED 인증 획득을 준비하였고, 2022년 12월 LEED(CD+C) Gold 인증을 획득했습니다. 절수형 위생기구를 설치해 용수를 45% 이상 절감하였고, 친환경 주차구획 8대와 전기차 충전소 및 주차 구획 3대를 설치하여 사용자의 친환경 라이프 도입과 편의성을 높일 수 있었습니다. 실내 환경 품질을 높이기 위해 출입구 먼지 매트, 환기 유닛 MERV13 필터를 적용하고 지속가능한 부지를 만들기 위해 대상 부지 조사 및 환경 평가(ESA Phase 1)를 진행하는 등 비용 대비 가장 효율적인 방법을 적용하여 경제성과 ESG 효과를 모두 극대화하였습니다.

투자 CASE_02 신재생에너지 도입

신재생에너지 도입의 필요성

개발 자산의 신재생에너지 도입은 에너지 전환에 기여하고 수익 창출 기회를 확대하게 됩니다. 자산 내 재생에너지 생산과 자가소비가 이뤄질 경우 전력망 부담을 최소화하고 에너지 전환에 기여할 수 있게 되며, 생산된 에너지의 외부 판매로 수익 창출이 가능합니다. 제로에너지 건축물 인증(ZEB)의 단계적 의무화도 신재생에너지 도입 필요성을 높이고 관련 기회 창출 가능성을 높일 것으로 예상합니다.

현재 제로에너지건축물(ZEB) 인증 최저등급인 5등급의 에너지 자립률 요건은 20%이상~40%미만이지만 추후 최저 요구등급이 상향될 전망입니다. 국토교통부 2050 탄소중립 로드맵에 따라 ZEB 의무화는 단계적으로 강화될 계획이며, 2050년 전 건물 1등급(자립률 100%)을 목표로 하고 있습니다.

신재생에너지 도입 사례

도산150

서울 강남구 논현동 대지면적 1,879㎡에 지하 5층~지상 9층의 업무시설인 도산150은 에너지 효율등급을 최고등급인 1++ 로 개발함과 동시에 태양광 발전(PV), 건물 일체형 태양광 발전(BIPV), 연료전지 등 다양한 신재생 에너지 기술을 도입하였습니다. 단위 면적당 온실가스 배출량은 23.4kCO₂/㎡ 로 동일 건물유형 대비 우수한 성과를 보이고 있습니다.

* 서울시 표준배출기준(2017~2019년 평균) 제1.2종 근린생활시설, 판매시설 80kCO₂/㎡, 업무시설 표준배출량 60kCO₂/㎡

단위면적당 CO ₂ 배출량 (kCO ₂ /㎡)	에너지 요구량 (kWh/㎡)	에너지 소요량 (kWh/㎡)	신재생에너지 생산량 (kWh/㎡)	신재생 에너지 공급비율(%)	저탄소 건축자재 적용률(%)
23.4	66.2	50.12	10.12	12.80	5.01

해운대 우동 오피스텔

해운대 우동 오피스텔은 해운대구 우동 내 해변가 12,167평의 오피스텔 및 근린생활시설 입니다. 실내 루버형 집광채광을 도입하여 자연광을 최대한 활용할 수 있도록 하는 동시에 태양광 발전(PV)을 도입하였습니다. 에너지 효율등급 1++ 으로 단위 면적당 온실가스 배출량은 22.2kCO₂/㎡ 입니다.

* 서울시 표준배출기준(2017~2019년 평균) 숙박시설 93kCO₂/㎡

단위면적당 CO ₂ 배출량 (kCO ₂ /㎡)	에너지 요구량 (kWh/㎡)	에너지 소요량 (kWh/㎡)	신재생에너지 생산량 (kWh/㎡)	신재생 에너지 공급비율(%)	저탄소 건축자재 적용률(%)
22.2	80.5	59.5	16.7	10.24	4.24

운용자산 ESG

투자 CASE_01 알파리움타워 에너지 효율화 사업

경기도 성남시에 위치한 알파리움타워는 2015년 준공되었으며, 지하 3층 지상 13층의 2개 동으로 구성되었습니다. 신분당선/경강선 판교역에 인접했으며 권역 내 최우량 임차인이 집중된 판교 권역을 대표하는 트로피 자산입니다.



알파리움타워 1동 및 2동(마스틴일반사모부동산투자신탁제150호)

용도: 업무시설, 판매시설

소재지: 경기도 성남시 분당구 백현동 530, 531

준공일: 2015.11.24

규모: 13F/B3

연면적: 112,253㎡

주요임차인: NC소프트, 삼성SDS, 카카오, 네이버, 크래프톤 등

온실가스 배출량: 10,569tCO₂eq

에너지 효율화 사업 소개

마스틴투자운용은 발전공기업인 한국동서발전과 협업하여, 알파리움타워의 에너지효율 개선을 위한 자산의 물리적 실사 및 에너지사용 패턴 분석을 진행하였고, 도출한 에너지효율 개선 ITEM 적용 결과, 과거 3년(2019~2022년) 대비 전력 사용량 78% 절감효과를 달성하였습니다.(2023년 10월기준)

에너지 효율 분석 및 효율화 설계

알파리움타워 입주사는 야간 업무가 많고, 전자기기 사용량이 많은 IT 개발업을 영위하고 있어 전열, 조명제어 및 지역난방 사용에 따른 난방 제어가 제한적이며, 설비의 내구연한이 짧아 고효율 시설 교체의 어려움이 있습니다. 이에 마스틴투자운용은 에너지 효율화 설계를 위해 고효율 LED 조명 적용, 스마트 에너지미터 기반의 건물 전체 부하 별 전력 사용량 모니터링, 실시간 전력 사용량 모니터링을 통한 데이터 수집 및 피크관리를 수행하였습니다.



알파리움타워 에너지사용 패턴 분석 대시보드

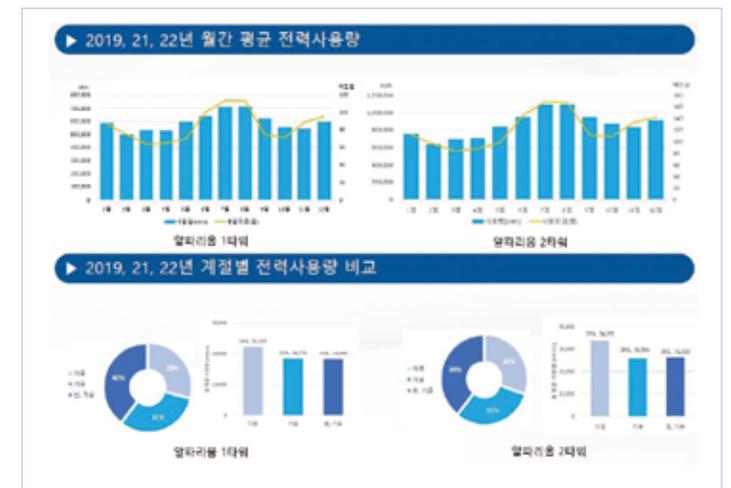
알파리움타워 에너지 효율 분석 및 효율화 설계

에너지 효율 분석

- 입주사가 야간 업무가 많고, 전자기기 사용량이 많은 IT 개발업을 영위하고 있어 전열, 조명제어 제한적
- 지역난방 사용에 따른 난방 제어 제한
- 설비의 내구연한이 짧아 고효율 시설 교체 제한적

에너지 효율화 설계

- 일반조명(형광등 등)의 고효율 LED 적용을 통한 조명 최적 효율화
- 스마트 에너지미터를 통한 건물 전체 부하 별 전력 사용량 모니터링
- 실시간 전력 사용량 모니터링을 통한 실시간 데이터 수집 및 피크관리 부하 별 사용량 분석을 통한 다양한 비효율성 분석



알파리움타워 전력 사용량

투자 CASE_02 분당M타워 ESG 성과

분당M타워는 연면적 약 1.4만 평 규모의 Grade A 급 오피스로서 분당/판교 BBD 권역에서 경쟁력 있는 규모를 갖추고 있습니다. 또한 오리역과 동천역까지 도보 이용이 용이하며 동막천과 탄천의 산책로가 위치하여 교통 및 환경 모두 쾌적한 조건을 갖추고 있습니다.



분당M타워
(마스틴일반사모부동산투자신탁 제156호)
 용도: 오피스
 소재지: 경기도 성남시 분당구 구미로 8 (구미동 188)
 준공일: 2009년 6월 26일
 규모: B4F~8F
 연면적: 46,125.28㎡
 온실가스 배출량: 2,653tCO₂eq

분당M타워 지속가능성 성과

분당M타워는 2023년 3월 LEED(O+M) Gold 인증을 획득하였습니다.

Water Efficiency	조경용수, 냉각탑 계량기 설치 및 수전에 포말기 설치	Indoor Environmental Quality	출입구 매트 설치, 친환경 방역 및 미화 제품 및 관리방안 도입
Materials and Resources	친환경 물품 구입, 임차인에게 친환경 물품 구입 및 폐기물 재활용 권장	Innovation	조명 모두 LED 등 구매

마스틴투자운용이 도입한 친환경 임대차 동의서에 분당 M타워 임차면적기준 임차인의 약 90%가 동의하였으며, 마스틴투자운용은 다양한 입주자 ESG 참여 프로그램으로 입주민들과 지역사회와의 사회적 유대감을 높여 건물이 지역사회에 긍정적인 역할을 하도록 지원하고 있습니다.

투자 CASE_03 용인백암물류센터 ESG 성과

용인백암물류센터는 용인시 처인구 백암면에 위치한 상온 물류센터로, 약 2.9만 평 규모입니다. 이 센터는 권역 내에서 희소한 100% 상온 물류센터로서 넓은 바닥면적과 자연 경사 램프 등 우수한 스펙을 갖추고 있습니다. 또한 물류 허브로서 최적의 입지를 자랑하며 수도권 주요 도시로 빠르게 접근이 가능합니다. 이러한 입지 조건 덕분에 국내 대표 이커머스 업체인 쿠팡을 비롯하여 다양한 업종의 우량 임차인들이 100% 임대 중인 우량 자산입니다.



용인백암물류센터
(마스틴일반사모부동산투자회사 제70호)
 용도: 물류시설
 소재지: 경기도 처인구 백암면 백봉리 488
 준공일: 2019년 3월 15일
 규모: B2F~4F
 연면적: 99,088.68㎡
 주요임차인: 쿠팡주식회사, 에이블씨엔씨, 비엔에프로지스틱스

용인백암물류센터 지속가능성 성과

용인백암물류센터는 2023년 9월 BREEAM(Good) 인증을 완료하였습니다. BREEAM은 건물의 에너지 및 유틸리티 사용, 오염관리, 위생보건과 더불어 기후변화 대응력 등을 평가합니다. 용인백암물류센터는 에너지 소비량과 더불어 기후변화 대응력과 관련 비상대응계획, 경보설비 등 하드웨어적 조치 등에서 높은 평가를 받았습니다. 한편 용인백암물류센터는 미국 국제웰빙빌딩연구원(WBI)의 WELL HSR¹⁾ 인증을 2022년과 2023년에 획득했으며, 2023년 5월 ISO 45001 안전보건 경영시스템 인증을 획득한 안전 자산입니다.

1) 미국 국제웰빙빌딩연구원(WBI)이 개발한 전염병 및 재난재해에 대한 자산의 대응능력을 평가하는 보건안전 인증

투자 CASE_04 에너지 절감 R&D와 특허 획득

최근 냉장·냉동 겸용 물류시스템 수요가 확대되고 있으나, 국내 저온물류센터 대부분은 압축 효율이 낮고 전력 소비가 높은 시스템으로 시공되고 있습니다. 마스틴투자운용은 다양한 물류 기술 개발 프로젝트 노하우와 경험을 바탕으로 넓은 온도 영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장·냉동 겸용의 물류센터용 냉동시스템 특허를 출원하였습니다.

넓은 온도 영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장·냉동 겸용의 물류센터용 냉동시스템(등록특허 10-2410819)

특허 개요	<ul style="list-style-type: none"> 2단 압축기 사용으로 넓은 온도 영역에서 고효율 운전이 가능한 냉장과 냉동 겸용 냉동시스템 제공 안정된 냉동 사이클 운전으로 압축기 등 장비의 수명 연장 및 유지관리 비용 절감
검토 배경	<ul style="list-style-type: none"> 현재 저온물류창고에 사용되는 대부분의 냉매는 온실가스 물질로 냉장, 냉동설비가 저온물류창고의 사용 전력의 70% 이상 차지 본 특허기술로 온실가스물질(냉매) 감축 및 전력비용의 효과적인 절감 가능
시스템 특징	<ul style="list-style-type: none"> 전력비 감소 <ul style="list-style-type: none"> - 고효율 냉장·냉동 겸용 운전 가능 - 전력비 감소(단단 압축기 대비 30% 절감) 최적 증발온도 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 냉장·냉동 착상 감소 운전(유니트쿨러 서리 형성 감소) - 제상 주기 및 시간 단축(제상횟수 1회/일 운전) - 입출하장 무착상 운전 안정된 온도전환 <ul style="list-style-type: none"> - 냉장·냉동 겸용의 안정된 온도 전환으로 임차인의 운영 중 Needs 충족 냉매 교체 가능 & 냉매 사용량 최소화 <ul style="list-style-type: none"> - 차후 지구온난화 지수(GWP)가 낮은 친환경 냉매 교체 가능 - 건식 직접팽창 방식으로 주입량을 최소화하여 친환경에 기여

압축기 비교



[기준] 단단 압축기: 낮은 효율과 높은 전력 소비

- 압축효율이 낮아 전력 소비가 많음
- 냉장과 냉동 운전시 냉동사이클 균형이 맞지 않아 저압운전이 발생하여 전력소비가 증가함
- 냉동유 순환불량, 고온 토출에 의한 냉동기 정지현상 빈발
- 고전력 및 정지현상 발생에 따른 임차인 불만 발생



[특허] 2단 압축기: 고효율 냉동, 냉장시스템

- 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

해외 투자자산 ESG

글로벌 부동산 시장에서 ESG 규제가 강화되면서 자산 차별화 현상이 가속화되고 있습니다. 미국은 주, 지방 정부별로 탄소배출 절감을 위한 건물기준을 제정해 페널티 및 인센티브를 부여하고 있으며, 유럽은 국가, 지역별로 ESG 평가 체계 구축 및 규제화를 진행하고 있습니다. 그린빌딩의 프리미엄도 증가하는 추세로 그린빌딩은 약 8%의 임대료 프리미엄과 약 31%의 매각 프리미엄을 얻을 수 있습니다.¹⁾

1) 미국리츠협회(NAREIT), 2023년 3분기 기준

해외투자 ESG 관리

해외투자의 ESG 관리를 강화하기 위해, 마스턴투자운용은 투자와 관리 과정에서 현지 운용사의 ESG 정책을 지속적으로 모니터링 하고 있습니다. 현재 진행된 재간접투자과 지분투자의 현지 운용사는 모두 ESG 정책을 준수하고 실행하고 있습니다. 또한 투자자산의 ESG 인증을 추진하여 현재 실물 운용자산의 ESG 인증 비율은 85% 수준이며, 잔여 자산에 대해서도 인증 계획을 수립하거나 진행 중에 있습니다.

해외투자 ESG 인증 성과

인증 명	등급	획득자산 수
BREEAM	Excellent	3
	Very Good	6
	Good	1
HQE	Very Good	2
DGNB	Platinum	1
Eco Jardin Label		1

리츠 ESG

마스턴프리미어리츠는 자산편입시 다양한 ESG기준을 고려하고 있습니다. 또한, 향후 투자 섹터 다변화 추진시에도 ESG 기준을 우선순위로 검토할 예정입니다.

친환경 리츠 자산

친환경 리츠 자산은 지속가능한 투자와 환경 보호에 기여하고자 노력하는 부동산 투자의 중요한 부분입니다. 마스턴프리미어리츠를 대표하는 친환경 리츠 자산으로는 크리스탈 파크, 인천 항동 물류센터, 프랑스물류센터가 있습니다.

크리스탈 파크는 BREEAM의 Excellent 등급, HQE의 Very Good 등급, EcoJardin 인증을 획득으로 파리를 대표하는 친환경 자산입니다.

인천 항동 스마트 물류센터는 친환경 배송 시스템이 구축된 최신 설비의 신축 저온 물류센터입니다. 일반 이커머스과 달리 직매입·직배송 구조로 유통단계를 획기적으로 절감하였으며, 효율성이 극대화된 입출고 시스템으로 물류 포장과 이동에서 나오는 탄소배출량을 최소화하였습니다.

프랑스 아마존 물류센터는 옥상부에 태양광 패널 설치로, 화석 연료 에너지 소비와 온실가스 배출량을 감소하였으며, 친환경 전력 생산에 기여하고 있습니다.



아마존 물류센터

프리미어리츠의 투자자산 ‘크리스탈 파크’

크리스탈 파크(Crystal Park)는 13,596평에 달하는 글로벌 핵심 오피스 자산으로, 친환경 건축물 인증 제도인 브리엄(BREEAM) 인증과 프랑스 HQE(Haute Qualite Environnementale) 협회의 녹색 건축 인증에서 ‘매우 우수함’ 등급을 받았으며, 생태 관리 기준을 평가하는 ‘EcoJardin’ 인증을 보유하고 있습니다. 마스턴투자운용은 다양한 에너지 활용, 건축 자재와 공간 및 생태계의 효율적인 사용으로 건물이 사용자의 건강과 환경에 미치는 부정적인 영향을 최소화하기 위해 노력하고 있습니다.



크리스탈 파크(Crystal Park)

위치: 62/64 Victor Hugo, Neuilly-sur-Seine, France

준공 연도: 2003년(Renovation 2018)

규모: 7F/B2F

연면적: 44,944㎡

인프라 ESG

신재생에너지 투자

마스틴투자운용은 2015년 파리협정을 바탕으로 설정된 탄소감축목표 달성을 위해 투자전략을 마련하고 있습니다. 글로벌 기관은 재생에너지 비중이 지속적으로 확대될 것을 전망하고 있으며, 향후 다양한 에너지 전환 관련 사업과 투자처의 확대를 예상하고 있습니다. 마스틴투자운용은 UN SDGs 7 번째 주제인 합리적인 가격의 청정 에너지(Affordable and clean energy)에 해당하는 목표로 재생에너지 이용 확대, 에너지 효율 향상 및 청정에너지 관련 국제협력 증진과 투자 촉진 기회를 가진 투자에 집중할 계획입니다.

신재생에너지 프로젝트 추진

마스틴투자운용은 인프라부문에서 환경 인프라, 스마트팜 등 ESG 관점에서 투자하여 ESG 효과 창출에 집중하고 있습니다. 특히 에너지 전환 과정에서 신재생에너지 산업의 다양한 기회를 창출하기 위하여 지속적으로 관련 프로젝트를 추진하고 있습니다.

신재생에너지 투자 사례

마스틴인프라일반사모특별자산투자신탁제4호

SK E&S가 추진하는 태양광 발전방식의 친환경에너지 사업으로 신재생에너지 공급의무화제도(RPS)를 충족하는 투자 자산입니다. 마스틴투자운용은 약 32 만평의 염전 부지 내 태양광발전소를 건설하고 운영하는 사업에 대한 투자를 진행하였으며, 전력 판매 매출 및 신재생에너지 공급인증서(REC) 판매로 수익을 창출하고 있습니다.



투자 대상	신안 임자도 태양광 발전소 후순위 대출
투자 지역	전라남도 신안군
자산 유형	태양광 개발사업
실적	<ul style="list-style-type: none"> 국내 최대 규모(99MW급) 신안 임자도 태양광 발전소 후순위 대출 투자 평균 발전시간 3.62시간으로 준수한 발전 실적을 보이고 있으며, 금융조달시 주민참여사채 활용하여 주민수용성을 높은 주민참여형 사업

마스틴일반사모특별자산투자신탁제54호

풍력발전은 광범위한 지역에 분포되어 있는 대체 에너지원으로 발전설비의 높은 성장률을 바탕으로 자산의 지속가능화 및 안정적 운영수익 창출이 가능한 투자 자산입니다. 마스틴투자운용이 투자한 영양풍력발전공사 선순위 대출 사업은 현재 국내 최고수준인 평균 39%의 이용률을 기록하고 있으며, 생산된 전력을 판매하고 발전차액지원(FIT) 적용기간동안 지원을 받으며 진행되고 있습니다.



투자 대상	영양풍력발전공사 선순위 대출
투자 지역	경상북도 영양군
자산 유형	육상풍력 발전소
실적	<ul style="list-style-type: none"> 국내 2위 규모(61.5MW)의 육상풍력단지 고속의 풍량자원이 있는 우수 입지조건으로 국내 최고 수준의 이용률(평균 약 39%) 기록 2022년 37.4%, 2023년 34.9%의 평균 이용률로 국내에서 매우 우수한 수준으로 풍력 자원을 활용하는 사업

지속가능채권 발행과 UN SDGs 투자

지속가능채권 발행

마스던투자운용은 200억 원 규모의 지속가능채권을 발행하여 국제자본 시장협회¹⁾의 녹색채권원칙(GBP)²⁾, 사회적채권원칙(SBP)³⁾, 지속가능성 채권 가이드라인(SBG)⁴⁾ 그리고 환경부의 녹색채권 가이드라인에 부합하는 것으로 평가된 ESG 프로젝트 사업에 투자하였습니다. 이 채권은 한국기업평가의 ESG 인증평가 결과, 발행대금이 적격 프로젝트에 사용되는 비중이 높고, 프로젝트 평가 및 선정 절차, 조달 자금의 관리 체계 등이 매우 우수함을 의미하는 최우수 등급 ST1를 받았습니다.

- 1) ICMA(International Capital Market Association)
- 2) GBP(Green Bond Principles, 녹색채권원칙)
- 3) SBP(Social Bond Principles, 사회적 채권원칙)
- 4) SBG(Sustainability Bond Guideline, 지속가능성 채권 가이드라인)

환경_ 친환경 건축물 건설사업 투자

마스던투자운용은 지속가능채권 발행대금의 93.5%인 약 187억원을 ESG 채권 관리체계상 녹색 프로젝트 분야의 친환경 건축물에 부합하는 친환경 건축물 건설사업 총 13건에 투입하였습니다. 본 사업은 ICMA의 GBP 상 친환경건축물(Green Buildings) 관련 사업에 해당하며, ICMA가 제시한 6가지 환경목표 중 '기후변화 완화' 및 '천연자원 보전'에 주요하게 부합합니다. 또한, UN SDGs 지속가능한 도시 및 주거지 조성 목표와 그 세부 목표¹⁾에 해당됩니다.

1) SDGs 11.3: 2030년까지 포용적이고 지속가능한 도시화를 확대하고, 계획 및 관리 역량을 강화한다.

대표 지속가능채권 투자 친환경 건축물

- ① 강남역 오피스 개발사업(업무시설 및 근린생활시설)
- ② 부산 서면 주거 개발사업(주거시설 및 근린생활시설)
- ③ 부산 해운대구 생활형 숙박시설 개발사업(숙박시설 및 근린생활시설)
- ④ 성수동 복합 건물 선매입(업무 및 근린생활시설)
- ⑤ 역삼동 주거시설 개발사업(주거시설 및 근린생활시설)
- ⑥ 구로 지식산업센터 개발사업(공장, 지식산업센터 및 지원시설)
- ⑦ 구의역 임대주택 개발사업(주거시설 및 근린생활시설)
- ⑧ 마포 임대주택 개발사업(주거시설 및 근린생활시설)

사회_ 청년임대주택 건설사업 투자

마스던투자운용은 지속가능채권을 통해 조달된 자금 중 6.5%인 약 13억을 청년임대주택사업에 투자하였습니다. 청년임대주택 건설사업은 ICMA의 SBP 상, 적정가격의 주택(Affordable Housing) 관련 사업에 해당합니다. 또한, UN SDGs 의 11번째 지속가능한 도시 및 주거지 조성 목표와 세부 목표에 부합합니다.¹⁾

청년주택 개발사업으로 청년들은 주변시세보다 저렴한 임대료와 주거복지를 누릴 수 있습니다. 해당 사업 투자의 경제적 효과는 청년주택의 저렴한 임대료로 인해 절감되는 주거 비용이며, 구의역 역세권 청년주택 사업으로부터 발생한 사회적 개선 효과를 산출한 결과, 연간 임대료 절감분은 약 8.8억 원 수준으로 추정됩니다.

1) SDGs 11.1: 2030년까지 모두에게 충분하고 안전하며 적당한 가격의 주택 및 기초 서비스에 접근을 보장한다.

ESG Material Issues

60 Governance

67 Environmental

75 Social

2

마스턴투자운용은 환경(E), 사회(S), 및 지배구조(G) 측면의
이슈를 식별하고 관리하여 마스턴투자운용의 장기적인
가치 창출을 위해 노력합니다.
본 보고서는 마스턴투자운용의 중대성 평가 결과를 기반으로 선정된
ESG 핵심 중대 이슈 중심으로 기획하였습니다.



Governance

높은 수준의 비즈니스 윤리 및 투명성을 실천합니다.

투명하고 윤리적인 운영은 기업의 신뢰도를 높이고 금융 건전성을 강화하여 지속적인 성장과 발전에 기여합니다. 마스틴투자운용은 규범 준수, 윤리성 그리고 투명성을 강조합니다. 높은 수준의 비즈니스 윤리 및 투명성을 바탕으로 한 지배구조를 도입하고, 다양하고 전문성 있는 이사회를 구성하여 책임감 있는 경영을 실천하고 있습니다.

ESG 경영체계	61
윤리경영	64
정보 공개	66

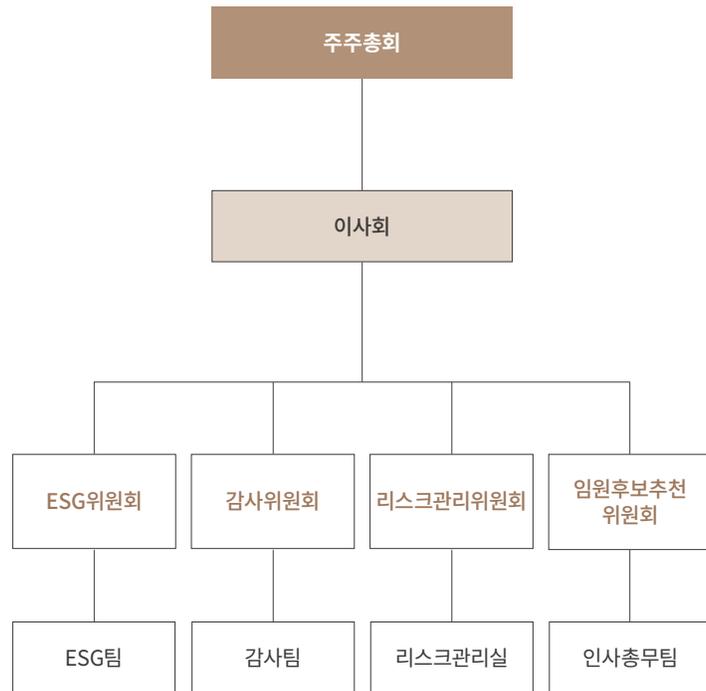


ESG 경영 체계

이사회 구성 및 조직 소개

마스턴투자운용은 건전한 거버넌스의 중요성을 인식하며, 이는 기업이 올바른 결정을 내리고 주주 및 다양한 이해관계자들의 신뢰를 구축하는 필수 조건임을 알고 있습니다. 마스턴투자운용은 전문성 있는 이사회를 구성하여 투명하고 책임감 있는 경영을 실천하고 있습니다.

조직도



이사회 산하 위원회 구성

마스턴투자운용의 이사회 산하 위원회는 총 4개(ESG위원회, 감사위원회, 리스크관리위원회, 임원후보추천위원회)로 구성되어 있으며, ESG위원회는 2021년 신설되어 운영하고 있습니다.

구분	활동내용	구성	성명
ESG위원회	<ul style="list-style-type: none"> 전사적 ESG 정책, 전략 체계 및 리스크 관리 체계 구축 ESG 중장기 추진 과제 수립 및 이행사항 모니터링 등 	<ul style="list-style-type: none"> 위원장: 사외이사 1인 위원: 대표이사 3인, 사외이사 3인 간사: 펀드관리실장 	<ul style="list-style-type: none"> 대표이사 이상도, 대표이사 홍성혁, 민성훈, 서유미, 최윤근, 여경선(간사)
감사위원회	<ul style="list-style-type: none"> 이사 및 경영진의 업무를 감독 내부통제시스템의 적정성과 회계 및 업무 감사와 이에 수반되는 기타 업무를 수행 	<ul style="list-style-type: none"> 위원장: 사외이사 1인(회계사) 위원: 사외이사 3인 간사: 준법감시인 	<ul style="list-style-type: none"> 서유미, 강현, 민성훈, 장성준(간사)
리스크관리위원회	<ul style="list-style-type: none"> 경영전반의 내재된 리스크 관리 및 회사의 건정성 유지 리스크 관리 기본 방침 수립 부담가능한 리스크 수준 결정 적정 투자 및 손실 한도 승인 리스크 관리 기준 제정 및 수정 	<ul style="list-style-type: none"> 위원장: 사외이사 1인 위원: 대표이사 1인, 사외이사 3인 간사: 리스크 관리 책임자 	<ul style="list-style-type: none"> 대표이사 남궁훈, 강현, 서유미, 민성훈, 이창진(간사)
임원후보추천위원회	<ul style="list-style-type: none"> 임원(대표이사, 사외이사, 감사위원) 후보 추천 후보군 검증 및 관리 	<ul style="list-style-type: none"> 위원장: 사외이사 1인 위원: 대표이사 1인, 사외이사 3인 간사: 인사총무팀장 	<ul style="list-style-type: none"> 대표이사 남궁훈, 최윤근, 강현, 안찬호(간사)

이사회 운영

이사회는 정기 이사회와 임시 이사회로 구분되며 대표이사 또는 이사회에서 따로 정한 이사가 있는 때에는 그 이사가 소집합니다. 이사회는 이사 전원의 과반수 출석에 의해 성립하며 의결은 이사 과반수의 출석과 출석인원의 과반수 찬성이 필요합니다. 또한, 이사회 결의에 관하여 특별한 이해관계가 있는 이사는 의결권을 행사하지 못합니다. 2023년 이사회는 총 19회 개최되었고, 총 38개의 안건이 의결되었습니다. 이사회의 평균 참석률은 약 97%이며 이사회 개최 7일 전에 각 이사 및 감사에게 소집을 통지하고 필요한 자료를 제공하여 사전에 충분히 안건을 검토할 수 있도록 지원하고 있습니다. 이사회에서는 재무제표 승인, 영업보고서 승인, 정기주주총회 소집 및 부의안건 승인 등을 포함하여 다양한 안건에 대해 논의합니다.

이사회 전문성 및 독립성

2024년 상반기 기준, 마스턴투자운용의 이사회는 총 4인의 사외이사, 4인의 사내이사로 구성되어 있습니다. 이사회 구성원은 금융, 경영, 부동산, 회계·감사, 법률, 정보기술 등 다양한 분야의 전문성을 바탕으로 충분한 실무 경험 및 전문지식 등을 보유하고 있습니다. 독립성을 고려하여 사외이사는 그 재임기간 동안 당사 외의 2개 이상의 다른 주권상장법인의 사외이사, 비상임이사 또는 비상임감사로 재임할 수 없도록 하였습니다.

이사회 다양성

마스턴투자운용은 거버넌스 개선 행보의 일환으로 우리회계법인의 서유미 회계사를 신규 사외이사로 선임했습니다. 서유미 사외이사는 회계 및 감사 분야에서 전문성을 쌓아왔으며, 여성 사외이사의 선임이 의무화되지 않는 비상장사에서 조직 내 다양성을 강화하는 데 기여할 것으로 기대하고 있습니다. 앞으로도 다양한 이해관계자의 관점을 경영 의사결정에 반영할 수 있도록 이사회의 성별과 전문성 등의 차원에서 다양성을 지속적으로 확대할 계획입니다.

이사회 보수체계

마스턴투자운용 임원의 보수체계는 연봉, 성과급 및 퇴직금으로 구성됩니다. 임원의 개인별 연봉은 주주총회에서 승인된 임원보수한도액의 범위 내에서 직전년도 개인별 연봉을 기초로 업적성과 등을 반영하여 이사회에서 정합니다. 성과급은 당해년도의 업무성과에 따라 이사회의 결의에 의해 지급되며, 퇴직금은 임원퇴직금 지급규정에 의하여 지급하고 있습니다. 한편, 업무의 독립성이 요구되는 준법감시인 및 리스크관리책임자에 대하여는 회사의 재무적 경영성과와 연동되지 아니하는 별도의 보수지급 및 평가기준을 구성하여 독립성을 확보하고 있습니다.

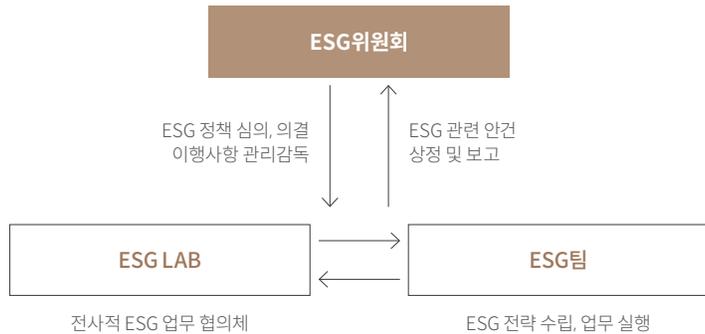
구분	임원명	경력	임기기간	영역						기타	
				금융	부동산	회계·감사	정보기술(IT)	법률	ESG	성별	연령
사내이사	남궁훈	신한금융투자 본부장, 신한리츠운용 대표이사	2024.01.19~2026년 정기주주총회일	●	●					남성	61세
	이상도	삼성생명 서비스, (주)SAMS, DB Property Advisors(주), DWS자산운용(주)	2022.07.04~2025년 정기주주총회일	●	●					남성	54세
	홍성혁	삼성물산 건설부문, Cushman&Wakefield Korea, (주)코람코자산신탁	2022.07.04~2025년 정기주주총회일	●	●					남성	51세
	조용민	삼성생명보험, 하나유비에스자산운용, 현대인베스트먼트자산운용	2023.08.10~2026년 정기주주총회일	●	●			●		남성	50세
사외이사	민성훈(이사회 의장)	노무라이화자산운용 투자본부장, 수원대학교 건축도시부동산학부 교수	2023.03.29~2026년 정기주주총회일	●	●				●	남성	53세
	강현	국민연금공단 대체투자위원회 위원, 법무법인 태평양	2022.03.25~2025년 정기주주총회일		●			●		남성	59세
	서유미	삼일회계법인, 우리회계법인	2023.03.29~2026년 정기주주총회일			●	●			여성	45세
	최윤곤	금융감독원 자본시장조사국 국장, 금융감독원 금융교육국 금융교육 교수	2024.03.29~2027년 정기주주총회일	●			●		●	남성	60세

* 2024년 5월 기준

ESG 조직 구성 및 활동

마스턴투자운용은 2021년 이사회 내 ESG 위원회와 전사적 ESG 경영업무를 전담한 ESG LAB 구성으로 ESG 거버넌스 체계를 수립 하였습니다. ESG위원회는 ESG 부문에 대한 최고 의사 결정 기구로 ESG 정책과 전략을 관리 감독하며, ESG LAB과 ESG팀은 ESG 관련 실무를 협의 및 이행하고 있습니다.

조직도



ESG위원회

마스턴투자운용의 ESG위원회는 장기적인 관점에서 지속가능한 성장을 이룰 수 있도록 ESG 요소를 전사 차원에서 전략적으로 통할하고 있습니다. 전사적 ESG 정책과 중장기 ESG 추진 과제에 대해 심의 및 의결하며, ESG 전략체계 및 리스크 관리체계, 지속가능채권 발행 및 ESG 공시 등과 관련한 안건을 논의합니다. 또한, ESG위원회 산하 업무협의체인 ESG LAB과 ESG팀의 이행사항을 관리, 감독합니다.

ESG LAB

마스턴투자운용의 ESG LAB은 ESG 경영을 위한 핵심 조직이며, ESG 유관 부서의 실무자들과 상근 연구위원으로 구성되어 있습니다. ESG LAB은 ESG 정책 등 시스템 구축 및 관리/이니셔티브 가입 및 모니터링/친환경 건축 인증 준비/임차인 사회공헌 활동 등의 업무를 협의하여 실제 업무에 적용합니다. 더불어, ESG 동향과 관련 연구들을 모니터링하고 사내 외 공유하고 있으며, 차별화된 ESG 전문성으로 ESG 조직을 대표합니다.

ESG DNA 문화

마스턴투자운용은 ESG DNA를 조직 내에 확산하기 위해 탑다운(Top-down)과 바텀업(Bottom-up) 방식을 결합하여 내부 임직원들의 ESG 이해도를 향상 시키고 ESG 문화를 형성하고 있습니다.

사내 ESG 시상

마스턴투자운용은 ESG DNA 문화를 확산하고자 2022년부터 ESG 시상을 진행하고 있습니다. 사내 임직원 대상으로 ESG 활동에 가장 적극적으로 참여한 부서(ESG 우수참여상)와 ESG경영과 내재화에 기여한 임원(ESG 공로상)을 시상하고 있으며, 협력사인 운용자산의 자산관리회사를 대상으로 당사 ESG 활동에 적극적으로 참여한 회사에 ESG공로패를 수여하고 있습니다.

2023년 우수참여상 선정 기준(분당M타워)

평가항목	분당M타워
① ESG 평가참여/ESG 인증	· LEED Gold 인증의 건(2023.3.27 완료)
② 투자 ESG 도입	· 친환경 임대차 도입
③ 자산 ESG 활동	· 멸종위기 판다곰 캠페인을 위한 재활용 종이판다 전시의 건(2023.2) · 에너지 소등행사 참여의 건(총 2회)
④ 지역사회 기여활동	· 탄천 플로깅 및 생태 탐사활동의 건(2023.5.22)

사내 ESG 교육 프로그램

마스턴투자운용은 임직원의 ESG 문화 형성과 이해도 향상을 위해 ESG Academy를 운영하고 있습니다. ESG Academy에서는 ‘ESG 공시 규제 동향’, ‘부동산 실물 자산 ESG 평가 트렌드’ 등 실무 관련 교육을 진행했습니다.

ESG LAB 활동

- 2024년 5월: 대학생 대학 기업금융 멘토링 진행(전략기획부문 윤자경 부대표 특강)
- 2024년 5월: 사회적경제·ESG 주제 세미나 진행
- 2024년 1월: ESG 공시 트렌드 워크숍 개최/ ‘BEYOND INVESTMENT’ 대학생 ESG 코트 콘서트 개최
- 2023년 12월: 지속가능경영 분야 대학 연합학회 초청 ‘ESG 간담회’ 진행
- 2023년 11월: 부동산 실물 자산 ESG 평가 트렌드 워크숍 개최
- 2023년 10월~12월: ESG 투자 및 소셜 임팩트 주제로 ESG 포럼 개최
- 2023년 3월: 임직원 ESG 독서 캠페인 진행 (‘투자의 미래 ESG’, ESG위원회 위원장 민성훈 수원대학교 건축도시부동산학부 교수 100권 기부)
- 2023년 1월: 신년 맞이 ‘ESG 트렌드’ 특강 진행
- 2022년 9월~12월: ‘지속가능금융 Talk’(지금톡) 진행 (ESG LAB과 수원대학교 도시부동산학과 공동 주최 교육 프로그램)

윤리경영

마스턴투자운용은 윤리규정과 내부통제기준을 바탕으로 윤리적인 기업문화 정착을 위해 노력하고 있습니다. 윤리경영 실천을 위해 임직원은 윤리 서약서를 제출하고, 임직원의 비윤리적 행위 및 윤리규정 위반 등이 발견되는 경우 감사부서에서 감사 및 그에 따른 적절한 조치를 취하고 있습니다. 또한, 윤리경영 위반 사례를 임직원에게 안내하여 경각심을 높이고 윤리의식을 가지고 책임감 있게 업무를 수행할 수 있도록 윤리문화를 조성하고 있습니다.

자금세탁방지

마스턴투자운용은 자금세탁방지 및 공중협박자금조달금지 업무지침을 시행하고 있습니다. 금융거래에 내재된 자금세탁행위의 위험성을 식별, 분석, 평가하여 위험도에 따라 고객확인(KYC) 및 거래 모니터링 절차를 수립하는 등 자금세탁 리스크 평가체계를 구축, 운영하고 있으며, 자금세탁과 관련된 자금을 수탁하지 않도록 투자자의 자금의 원천 및 사업내용에 대하여 주의를 기울이고 있습니다.

또한, 매년 임직원 대상의 교육 프로그램 진행으로 자금세탁 행위에 관한 이해도를 제고하고 있으며, 자금세탁 관련 내부 감사를 정기적으로 실시하고, 그 결과를 이사회에 보고하는 등 자금세탁방지과 관련된 법규상 의무를 이행하고 있습니다.

정보 보안 및 개인정보보호

마스턴투자운용은 전체 임직원을 대상으로 정보통신 수단 등 전산장비 이용 관련 동의서를 징구합니다. 법정 의무교육인 개인정보보호 교육은 인사총무팀에서 연 1회 외부 전문교육기관에 위탁하여 전체 임직원을 대상으로 진행하고 있습니다. 또한 2024년 상반기 전체 임직원을 대상으로 정보보안 관련 교육을 진행하였으며, 사익 추구를 위한 미공개 정보 이용행위, 기업과 고객의 기밀정보를 사용, 누설, 유출하는 행위 등의 예방을 위하여 노력하고 있습니다. 향후 정보보안 교육을 정기화할 예정입니다.

공정거래 및 반부패

마스턴투자운용은 임직원들이 공정성을 저해하거나 사회통념상 인정되는 범위를 벗어나는 어떠한 형태의 금전적 이득이나 부당한 요구, 대가를 주고 받는 행위를 금지하고 있으며, 공정한 업무 수행에 지장을 줄 수 있는 부패행위 및 불법적 행위를 금지하고 있습니다.

마스턴투자운용은 협력사와 상호 대등한 위치에서 계약을 체결하고, 충분한 협의를 통해 거래가 공정하고 합리적으로 이루어지도록 합니다. 특히, 공정한 거래관계 형성을 위하여 투자기구 계약관리규정을 마련하고, 투자기구와 협력사와 계약을 체결하는 경우에는 경쟁입찰을 원칙으로 하며, 해당 협력사로부터 공정거래준수 약속서를 받고 있습니다.

이해상충 관리 및 불건전 영업행위 금지

이해상충의 관리

마스턴투자운용은 회사와 투자자간, 특정 투자자와 다른 투자자 간 등 다양한 관계에서의 이해상충을 방지하기 위하여 이해상충 발생 가능성을 파악하고 평가하여 관리하고 있으며, 이해상충 우려 거래의 실행 여부 판단을 위하여 이해상충관리위원회를 운영하고 있습니다. 이해상충 우려가 있는 경우, 거래 담당자는 거래를 실행하기 전 거래의 내용, 이해상충의 유형 및 이해상충 가능성을 해당 부서의 부서장에게 보고하고 준법감시인에게 통지하여야 하며, 이해상충 가능성의 수준, 이해상충이 발생할 가능성을 낮출 수 있는 방법 및 해당 거래의 실행 여부를 논의하여야 합니다.

이 경우 이해상충이 발생할 가능성이 투자자 보호에 문제가 없는 수준으로 낮추어야 거래가 가능하며, 발생 가능성을 낮추는 것이 곤란하다고 판단되는 매매, 그 밖의 거래는 금지하고 있습니다.

불건전 영업행위 금지

마스턴투자운용은 임직원들이 직무 수행 중 알게 된 회사 내부의 미공개 정보를 이용하여 부정한 이익을 취득하는 것을 금지하고 있습니다. 또한, 관련 법규, 집합투자규약 등 투자 관련 계약서, 투자제안서 또는 회사가 정하는 투자기준 등을 위반하여 투자회사재산, 집합투자재산 또는 고유재산을 운용하는 행위를 금지하고 있습니다. 마스턴투자운용과 임직원은 업무를 수행함에 있어 선량한 관리자로서의 의무를 다하고, 투자자의 이익을 보호하기 위하여 업무를 충실하게 수행합니다. 정당한 사유 없이 투자자의 이익을 해하면서 자기의 이익을 얻거나 제3자가 이익을 얻도록 하는 행위는 금지되며, 불건전 영업행위가 발생하지 않도록 컴플라이언스 부서에서는 임직원들 대상으로 교육 및 안내를 진행하여 예방하고 있습니다.

금융사고 현황(원)



* 사기, 내부자 거래, 반독점, 반경쟁 행위, 시장 조작, 과실 또는 기타 관련 금융산업 법규와 관련된 법적 절차의 결과로 발생한 총 금전적 손실액

** 금융감독원에 보고한 금융사고

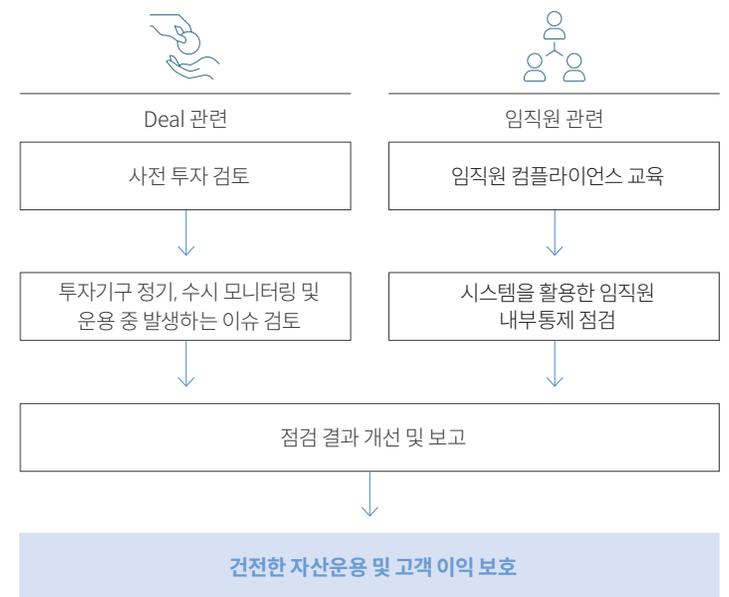
컴플라이언스

마스턴투자운용은 컴플라이언스 부서가 직무를 공정하게 수행할 수 있도록 업무상 독립성을 보장하고자 경영총괄 대표이사 직속 조직으로 컴플라이언스 부서를 두고 있습니다. 컴플라이언스 부서는 임직원이 직무를 수행함에 있어 법규를 준수하도록 준법감시체제를 마련하여 이를 운영, 점검하는 활동을 하는 부서입니다.

컴플라이언스 주요 업무

- ① 내부통제정책 및 시스템의 수립/시행/개정
- ② 임직원의 관계법령 및 내부통제기준 준수여부 모니터링, 정기 점검 및 보고
- ③ 이사회 및 이사회 산하 각종 위원회 부의사항에 대한 관련법규 등의 준수여부 확인, 검토
- ④ 자산운용 포함 각종 업무활동 관련 법령 등의 영향분석 및 준수 프로그램 수립/관리
- ⑤ 정관/사규 등의 제정 및 개폐
- ⑥ 주요업무에 대한 관계 법령 준수여부 검토
- ⑦ 임직원의 법규준수 관련 교육 및 자문
- ⑧ 금융위원회, 국토교통부 등 유관기관 검사 대응 및 협조, 지원 등

컴플라이언스 프로세스



정보 공개

마스턴투자운용은 여러 채널을 통해 이해관계자에게 다양하고 투명한 정보를 제공하고 있습니다.

ESG 정보 공시 및 접근성 확대

마스턴투자운용은 재무정보, 공시정보, 주주총회 또는 외부감사인 선임 등에 관한 정보를 홈페이지에 공개하며 정기공시 외에도 기업 가치에 중대한 영향을 미칠 수 있는 기업 관련 정보를 모든 투자자와 고객에게 제공합니다.

또한 영업보고서, 감사보고서 및 주주총회 결과 등은 홈페이지와 금융감독원 전자공시 시스템을 통해 정기적으로 공시하고 있습니다.

주주총회는 개최 전 2주간 전자공시시스템에 공시하고 전자투표제를 통해 주주의결권을 보장하고 있습니다.

나아가, 마스턴투자운용은 주주를 대상으로 간담회 및 설명회를 수시로 개최하여 투명한 운영 및 주주 의견 수렴 및 반영이 이루어지도록 노력합니다.

마스턴투자운용은 운용기간 동안 투자자 및 이해관계자에게 ESG 관련 정보를 공개함으로써 신뢰관계를 구축하고, 투자자산의 가치하락을 방지하며 투자가치 증진을 도모하고 있습니다.

중대이슈의 경우 ESG위원회에 최소 연 1회 이상 보고안건으로 상정할 것을 권고하고 있습니다. 외부 이해관계자에게는 통합보고서 또는 ESG 보고서 등을 홈페이지에 공시하여 ESG 관련 정보를 제공하고 있습니다.

ESG 보고사항

마스턴투자운용은 ESG 보고사항을 ESG 기본요소와 포트폴리오 및 ESG 주요사건으로 구분 보고하고 있습니다.

- ① **ESG 기본요소 보고:** ESG 기본요소는 전사적 차원의 ESG 정책, 담당조직과 인력, ESG 투자 절차를 의미하며, 구체적인 투자활동과 관련하여 위 내용에 중대한 사항이 있는 경우 보고
- ② **포트폴리오 보고:** 상품 또는 펀드의 ESG 요소에 대한 설명과 펀드 내 투자자산에 대한 ESG 리스크와 기회 요소, 이에 대한 대응전략 및 방안 등을 보고
- ③ **ESG 주요사건 보고:** ‘ESG 주요사건’이란 공중보건, 환경, 사업윤리 등에 있어서 투자 대상 또는 투자자를 포함한 이해관계자에게 중대한 부정적 영향을 미치는 사건을 의미하며, 평판 또는 재무적 관점에서 부정적 영향을 미칠 수 ESG 사건이 발생한 경우 1)ESG 이슈 발생 사실 2)문제된 ESG 이슈와 현황 3)대응방안 등 핵심 사항에 대해 지체 없이 보고

ESG 모니터링

마스턴투자운용은 운용자산에 대해 투자자 및 이해관계자가 필요로 하는 ESG 관련 정보를 취득하고 검토하고 있습니다.

ESG 모니터링 프로세스





Environmental

지구를 생각하는 마스턴투자운용의 노력, 2050 탄소중립 달성 목표(Net Zero by 2050)

마스턴투자운용은 기후 위기 대응을 위하여 탄소중립 달성을 조직의 우선순위로 설정하고, 파리협정에 부합하는 2050 넷제로 목표를 수립하였습니다. 이 목표는 국제사회가 함께 해결해야 할 범 지구적 과제 해결에 동참할 뿐 아니라 국내 온실 가스 감축 목표와 관련된 규제 도입과 시장 상황 변화에 선제적으로 대비하기 위함이기도 합니다. 마스턴투자운용은 넷제로 목표 달성을 위해 기후 리스크 관리체계를 구축하고, 자산의 에너지 효율화를 강화하는 노력을 기울이고 있습니다.

기후변화대응	68
환경경영	73



기후변화대응

마스텐투자운용은 넷제로 목표 달성을 위해 기후 리스크 관리체계를 구축하고, 자산의 에너지 효율화를 강화하는 노력을 기울이고 있습니다.

기후변화 대응 전략(Strategy)

마스텐투자운용은 기후변화의 주요 리스크와 기회요인을 'TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosure, 기후변화 관련 재무정보공개 협의체)' 와 'ISSB IFRS S2(International Sustainability Standards Board, 국제지속가능성기준위원회의 기후관련 공시 표준)'기준에 기반하여 체계적으로 정의 및 식별하고, 잠재적 재무영향을 분석하여 대응전략을 수립하고 있습니다.

기후변화가 마스텐투자운용 사업에 미치는 영향

기후변화는 다양한 경로로 마스텐투자운용의 경영과 영업활동에 직간접적인 영향을 줄 것으로 예상됩니다. 지구 평균기온 상승과 극단적 기후 현상 발생 증가로 직원의 건강과 안전 위협, 시장 및 소비자의 선호 변화, 관련된 규제 강화 등이 예상됩니다. 이에 따라 원자재 가격 변동, 운영비 증가, 자산 가치의 변동 등이 발생할 수 있습니다. 특히 당사는 부동산 투자에 특화된 비즈니스의 특성상 기후변화에 대한 노출도가 높습니다. 마스텐투자운용은 TCFD 권고안에 기반하여 기후변화 리스크와 기회를 체계적으로 식별하고 잠재적 재무영향을 정성적으로 분석하여 대응전략을 수립하고 있습니다. 추후 다양한 시나리오를 적용한 정량적 분석을 통해 보다 고도화해 나갈 계획입니다.

기후 리스크 식별 및 영향분석과 대응전략

기후 리스크 정의 및 식별

기후 리스크는 이상 기후현상 증가와 장기적 기후패턴 변화에 의해 발생하는 물리적 리스크와 기후변화에 따른 경제 사회적 변화에 따른 이행 리스크로 나누어볼 수 있습니다.

구분	리스크 요인	잠재적 재무영향	대응전략
 물리적 리스크	급성 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 온대성 폭풍, 폭풍 해일 · 돌발 홍수, 하천 범람 · 우박, 열대 사이클론 	<ul style="list-style-type: none"> · 건물 및 사업장 물리적 손상에 따른 복구비용 · 사업장과 지역사회 운영 중단에 따른 부동산 가치 하락 	<ul style="list-style-type: none"> · 재해 가능지역에 대한 사전 모니터링 · 고위험 지역의 자산에 대한 대응전략 도출 및 적용
	만성 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 해수면 상승에 따른 해안지역 홍수 발생 · 강수량 및 패턴변화에 따른 가뭄 및 홍수 평균적 증가 · 최고 온도 상승 및 고온일수 증가 · 지반의 침하, 산불증가 	<ul style="list-style-type: none"> · 보험료 상승 혹은 보험불가 · 평균온도 상승으로 냉방 수요가 증가하여 운영비 증가 · 에너지 비용 상승에 따른 운영비 증가 · 건물 및 장비의 내구연한 감소 	<ul style="list-style-type: none"> · 냉난방 효율 향상으로 에너지 비용 절감 · 대체에너지 도입으로 에너지 수요 대체 · 건물 운영 유지관리 매뉴얼 마련 등의 운영관리를 통한 내구연한 확보
 전환 리스크	정책 및 법적 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 건축물 관련 규제 및 의무 증가 · 온실가스 배출량 및 환경실적 공시 의무 발생 · 온실가스 가격 상승 · 법적 분쟁 노출(그린워싱, 좌초자산 투자자 분쟁, 기후 위기 피해 입차인 분쟁 등) 	<ul style="list-style-type: none"> · 정책요건 충족을 위한 자본비용 · 정책적 요구사항 미충족 시 범칙금 발생 · 공시의무 이행을 위한 운영비용 · 탄소가격 상승에 따른 공급망을 통한 간접배출 비용 상승 · 법적 분쟁 시 비용 발생 	<ul style="list-style-type: none"> · 예상되는 정책변화에 선제적 대응 · 대체재재 도입, 폐기물 효율적 처리 등으로 간접배출비용 절감
	시장 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 투자자 선호 변화 · 운영비(수광비, 폐기물 처리비용, 리모델링 비용 등) 상승 · 친환경 건축물 확대에 따른 자재 및 설비 비용상승 · 보험료 상승 	<ul style="list-style-type: none"> · 기후변화에 따른 경기둔화와 전반적 시장부진에 따른 자산 가치 하락 · 에너지 저효율 자산 가치 하락 (브라운 디스카운트) 	<ul style="list-style-type: none"> · 에너지 효율성이 높은 경쟁력 있는 자산 도입
기술적 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 자산에 적용된 기술의 가치 절하 · 저탄소 기술 및 대체 자재 등장에 따른 기술 비용 발생 · 신사업 및 신기술 투자 실패 	<ul style="list-style-type: none"> · 자산에 적용된 기술의 가치 절하 · 신규 기술 도입과 적용을 위한 비용 발생 	<ul style="list-style-type: none"> · 기술의 예상 유효기간을 고려한 자본투자 진행 · 노후화된 설비 개선 	
평판 리스크 <ul style="list-style-type: none"> · 기후변화 대응 부진 시 사회적 평판 악화 · 이해관계자들의 기후변화 대응 압력 강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 수요 감소에 따른 수익 감소 · 자본 가용성 감소 	<ul style="list-style-type: none"> · 기후변화에 선제적으로 대응하고 이해관계자와 투명하게 소통 	

기후변화 관련 기회요인 및 대응전략

구분	기회 요인	잠재적 재무영향	대응 전략
상품 및 서비스	· 친환경 자산 운용	· 운용 자산 가치 상승 및 홍보 효과 확대 · 브랜드 가치 상승에 따른 공실률 감소	· 자산의 친환경 인증 확대
시장	· 친환경, 에너지 고효율 자산 선호도 증가	· 친환경 자산 선호에 따른 공실률 하락 및 자산 가치 상승 · 그린본드 등 친환경 투자 시장 확대에 따른 자본조달비용 절감	· 친환경 자산 비중 확대 · 친환경 설계 및 원자재 사용 확대, 내재탄소 감축 강화
자원 효율성	· 고효율, 재활용 기술 트렌드 확대	· 재활용, 폐기물 관리 등 순환경제를 통한 자원 효율성 향상 및 비용 절감 · 기술 혁신을 통한 운영 비용 절감	· 고효율 자산 비중 확대 · 에너지 절감 R&D 진행 (예: 고효율 냉동시스템 특허 출원)
에너지자원	· 신재생 에너지 도입 확대 및 안정화	· 에너지 조달비용 및 자산 운영 비용 감소 · 화석연료 가격 인상에 대한 노출도 감소	· 신재생에너지 비중 및 건축물 에너지 자립비율 향상
복원력	· 운용 자산 및 공급망 기후변화 대응 트렌드 확대	· 기후 복원력 강화에 따른 자산 및 공급망 안정성 확보	· 기후변화 이니셔티브 참여 및 기후 복원력 확대

기후 리스크 관리(Risk Management)

기후 리스크 관리 체계

이사회 산하 리스크관리위원회와 ESG위원회가 전사 기후 리스크를 관리하고 있으며, ESG 팀이 기후 리스크 측정 및 평가 실무를 진행하고 있습니다.

리스크관리위원회

기존 리스크 관리 프로세스 내에서 기후 리스크를 통합하여 관리합니다. 전체 리스크 관리 체계는 이사회 산하 리스크관리위원회가 감독하며, 회사의 리스크 관리 정책과 허용 가능한 리스크 수준을 설정합니다.

ESG위원회

기존의 전통적 유형의 리스크와 구분되는 기후 리스크 특성을 고려하여 ESG 위원회가 관련 정책과 절차를 개발하거나 검토하여 대응하고 있습니다.

- ① 사업 목표와 전략을 고려한 기후 관련 전환 리스크 관리 정책 및 절차의 개발
- ② 기후 관련 전환 리스크 관리 정책 및 절차의 적절성 검토
- ③ 기후 관련 전환 리스크 관리 현황 검토
- ④ 주요 기후 관련 전환 리스크 문제에 대한 대응
- ⑤ 회사가 감당할 수 있는 기후 관련 전환 리스크 수준 검토

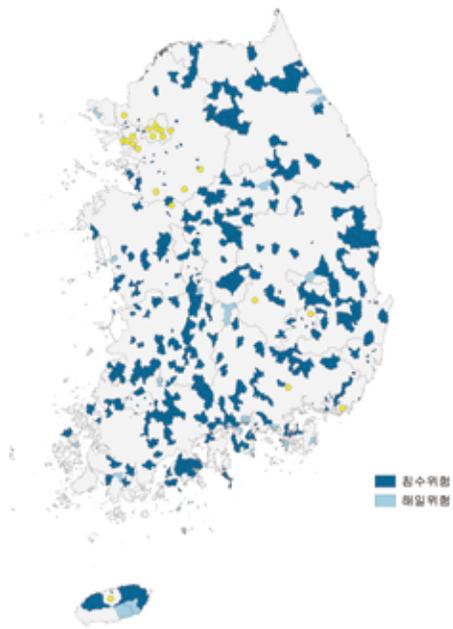
ESG팀

ESG팀은 기후 관련 리스크의 식별과 측정 및 정기적 평가를 담당하며, 결과는 리스크관리위원회와 ESG위원회에 정기적으로 보고됩니다.

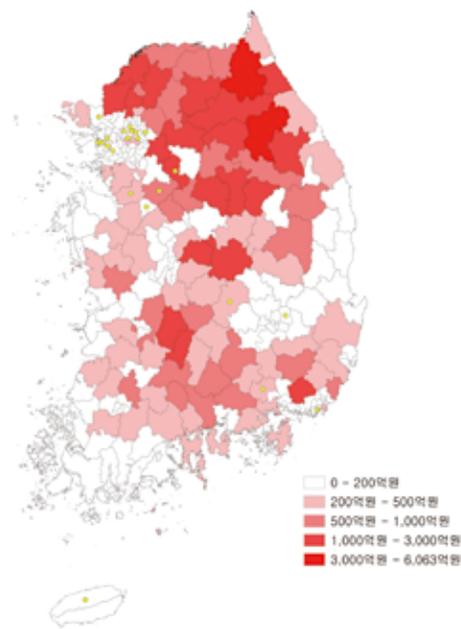
기후 리스크 관리방법

마스턴투자운용은 투자운용하는 모든 자산에 대한 물리적 리스크, 전환 리스크를 주기적으로 모니터링하고 측정 및 평가하고 있습니다. 투자검토 시 ESG 체크 리스트를 통하여 기후 리스크를 고려하고 있으며, 자산이 위치한 지역의 기후 리스크를 고려하여 장기수선계획(CAPEX)을 포함한 관리 계획을 수립합니다. 또한, 자산별로 온실가스 배출 리스크를 산출하고 목표 감축량을 설정하여 관리하고 있습니다.

전국 재해위험지구(침수, 해일) 분포 및 마스턴 자산 분포



전국 호우피해 금액 지역별 현황 및 마스턴 자산 분포



물리적 리스크 평가 및 모니터링

- 국내 지리적 특성을 고려한 물리적 리스크 요인 선정 및 평가
- 투자운용 자산의 재해위험지구 위치 여부 확인, 해수면 저지대, 지역별 호우 누적피해 금액 등의 평가항목 적용, 특히 홍수와 폭풍 피해가 많은 국내 기후요인 중점 고려
- 기존 투자운용 자산의 주기적인 물리적 리스크 평가, 신규 투자 시에는 각 투자 담당자가 물리적 리스크 노출 여부 확인 후 ESG 체크 리스트를 통해 투자 의사결정 반영
- 물리적 리스크로 인한 자산 손실 가능성 적극 대응을 위해 기후 리스크 모니터링 대시보드 도입
- 운용 중 자산 포트폴리오의 물리적 리스크 노출 현황을 확인 및 공유, 지역정보를 통해 신규투자 검토 자산의 잠재적 리스크 식별 후 관리

자산의 기후 리스크 복원력 향상 프로세스

- ① 자산의 기후 리스크 파악
- ② 파악된 리스크 요소의 평가(손실 가능성, 손실 예상금액 등)
- ③ 기후 리스크 대응방법 도출
- ④ 자산의 용도, 개발단계, CAPEX 계획 등을 고려한 우선순위 선정
- ⑤ 기후 리스크 대응 실행

전환 리스크 평가 및 모니터링

마스턴투자운용은 전환 리스크 중 단기적으로 정책 리스크를 가장 중요한 요인으로 분석하고 있습니다. 정책 리스크 대비를 위해서 국내 관련 정책 중 가장 강도가 높다고 판단되는 서울시 건물 온실가스 총량제를 기본 시나리오로 설정하여 정책 시나리오를 도출하고, 전환 리스크를 모니터링 및 평가하고 있습니다. 마스턴투자운용은 실물자산의 온실가스 배출량 및 에너지 사용량 관리를 위해 내부 시스템에 대시보드를 구축하여 지속적으로 모니터링하고 있습니다. 이를 통해 자산별 정책 시나리오에 따른 감축 필요량과 목표 달성도를 확인하고 투자 평가 프로세스에 도입하여 전환 리스크에 대응하고자 합니다.

서울시 배출량 총량제 기반 시나리오

리스크 평가	각 자산 섹터 별 표준배출기준 대비 비율을 기반으로 '우선관리 대상 건축물', '집중관리 대상 건축물'로 분류
리스크 모니터링	온실가스 배출량 산출 및 실시간 분석 시스템 'Reable Net Zero Tracker'

지표와 목표

온실가스 감축 장기 목표_2050년 넷제로

마스틴투자운용은 'Net Zero by 2050'를 환경 영역 최우선 목표로 설정하고 2050년 넷제로 실현을 위한 감축전략을 수립하고 있습니다. 국가감축목표(NDC)는 2030년 순배출량을 2018년 대비 40% 수준으로 감축할 것을 요구하고 있으며, 건물부문 배출량은 32.8% 감축을 목표로 합니다. 이를 고려한 실행 가이드라인을 마련하고 자산 ESG 내재화 전략을 수립하여 수행하고 있습니다.

온실가스 경계와 넷제로 목표 범위

마스틴투자운용은 GHG Protocol에서 제시하는 운영통제 접근법에 따라 조직 경계를 설정하고 Scope 1, 2 및 3 온실가스 배출량을 산정하였습니다. 또한, 넷제로 목표를 설정함에 있어 PCAF, CREEM 및 GRESB의 권고에 따라 건물 전체를 포함하도록 하고 있습니다.

온실가스 배출량 측정

배출탄소 실시간 측정 시스템 도입

- 넷제로 목표 달성은 현재의 탄소 배출량에 대한 정확한 측정에서 시작됩니다. 마스틴투자운용은 2050 탄소중립 목표달성을 위해 건물 에너지 데이터 수집하여 온실가스 배출량을 산정하고 비교군 및 성과지표(KPI) 대비 성과를 실시간 분석하는 시스템인 '리에이블 넷제로 트래커(Reable Net Zero Tracker)'를 도입하여 전 자산 배출량 측정을 진행하고 관리하고 있습니다.
- 마스틴투자운용은 리에이블 넷제로 트래커에서 제공하는 실시간 분석 결과를 바탕으로 중장기적 탄소중립 운용 전략을 수립하고 지속적으로 탄소배출량을 감축하고 있습니다.



리에이블 넷제로 트래커

온실가스 감축 방법

건물 온실가스 배출 유형

마스틴투자운용의 온실가스 배출은 대부분 부동산 개발 및 운영에서 발생합니다. 건물의 탄소배출 유형은 크게 건축 원자재의 생산, 운송과 건축 시공, 폐기과정의 내재탄소(Embodied Carbon)와 건축물 운영 단계에서 배출되는 운영탄소(Operation Carbon)로 나누어집니다. 마스틴투자운용의 경우 운영단계 배출량 78%, 생산단계 21% 수준으로 산정하고 있으나 섹터마다 비중의 차이가 있으며 물류시설의 경우 운영단계 탄소 배출량이 40%로 생산단계 56% 대비 오히려 적습니다.

건물 온실가스 감축 전략

- 마스틴투자운용은 건물 온실가스 감축 전략 수립을 위해 건물 용도별 에너지 절감을 위한 체크 리스트를 마련하고 시범 자산에 대한 에너지 효율화 사업 및 재생에너지 도입 사업을 진행했습니다. 이를 바탕으로 각각의 건물은 투자 기간과 조건, 설비 내구연한 건물의 생애주기 등을 고려하여 가장 효율적인 자본투자로 온실가스 감축 전략을 도출하고 있습니다.
- 마스틴투자운용은 전체 투자 포트폴리오 중 자산별 배출량과 목표 배출량을 비교 분석하여 우선순위를 고려해 대응하고 있습니다. 현 상황에서 목표 배출량 달성을 위한 노력이 필요한 자산을 '집중 관리대상 건축물'로, 목표 배출량 시나리오와 비교해서 배출량 초과가 발생할 가능성이 높은 자산을 '우선 관리대상 건축물'로 선정하여 우선적으로 대응하고 있습니다.

마스틴투자운용 건물 온실가스 감축 전략

내재탄소



- 친환경 자재 사용
- 건설 공정 최적화 및 폐기물 관리 강화
- 파트너사(시공사)와 온실가스 감축 협력

운영탄소



- 노후화된 설비 개선(전등, 보일러, 공조기 등)
- 정기적 기계성능 점검, 건물 운영 유지관리 매뉴얼 마련 등의 운영관리 개선
- 건물 에너지 관리시스템 도입 및 자동화
- 재생에너지 도입
- 임차인 에너지 절감 촉구(친환경 임대차동의서, 의식전환 캠페인 등)
- 개발 시 건물 에너지 사용 최소화 디자인 적용

2023년 온실가스 인벤토리

구분	단위	Scope 1	Scope 2	Scope 3	
본사	이동연소	tCO ₂ eq	111.97	-	-
	전력	tCO ₂ eq	-	26.21	-
	소계	tCO ₂ eq	111.97	26.21	-
실물 운용자산	가스	tCO ₂ eq	1,492	-	4,291
	연료전지	tCO ₂ eq	5	-	5
	전력	tCO ₂ eq	-	14,216	38,665
	지역난방	tCO ₂ eq	-	753	826
	소계	tCO ₂ eq	1,497	14,969	43,787
합계	tCO ₂ eq	1,609	14,995	43,787	
집약도	tCO ₂ eq/m ²	0.006	0.057	0.06	

* 배출량 집약도 산정시, Scope 1과 Scope 2는 자산의 본사 및 공용부 면적에 해당하는 산출량을 적용하였으며, Scope 3는 실제 점유하는 전용부 면적에 해당하는 산출량을 적용함.

2023년 에너지 인벤토리

구분	단위	수치	
본사 및 운용자산 공용부	사용량	GJ	44,290
	집약도	GJ/m ²	0.168
운용자산 임차인 전용부	사용량	GJ	98,128
	집약도	GJ/m ²	0.135

* 일반 에너지만 포함(신재생에너지의 경우 조직경계에서 제외)

환경경영

주요 환경 실적

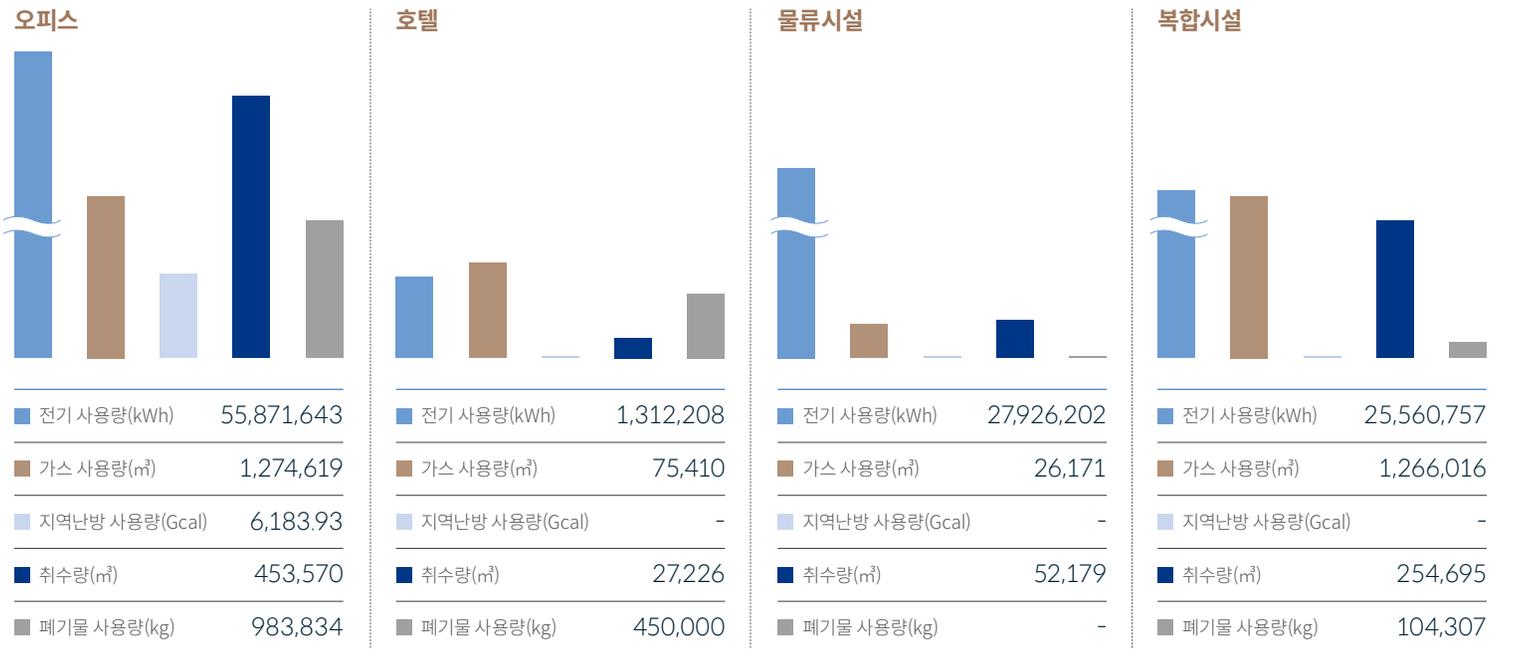
마스텐투자운용은 운용자산의 환경 데이터를 수집하여 관리하고 있습니다. 수집 데이터를 기반으로 상시 모니터링을 진행하고 자산의 온실가스 배출량, 에너지 사용량, 취수량, 폐기물 배출량 저감 비전을 구축하여 KPI 목표 달성을 위해 노력하고 있습니다. 운용 자산 및 향후 신규 투자 자산 검토 시 환경 영향을 고려하는 리스크 대응전략 수립을 목적으로 합니다. 또한 자산의 특성에 따른 계획을 통해서 세부적 관리방안을 모색하고 있습니다.

운용자산 섹터별 온실가스 배출현황

구분	배출량(tCO ₂ eq)				연면적 (m ²)	면적단위 집약도 (tCO ₂ eq/m ²)
	Scope 1	Scope 2	Scope 3	총계		
오피스	2,102	12,840	16,139	31,082	475,829	0.07
호텔	32	120	641	792	3,848	0.21
물류시설	3	694	12,701	13,398	324,812	0.04
복합시설	114	562	14,306	14,981	182,539	0.08
운용자산 전체	2,250	14,216	43,787	60,253	987,028	0.06

* 자산의 온실가스 배출량(Scope 1, 2 & 3)은 건물 전체 면적 중 공용부와 임차인이 실제 점유하는 전용부 면적을 구분하여 산정함.
Scope 1과 Scope 2는 자산의 공용부 면적에 해당하는 산출량을 적용하였으며, Scope 3는 실제 점유하는 전용부 면적에 해당하는 산출량을 적용함.

2023년 운용자산 섹터별 사용량 (마스터리스 자산은 제외)



* 일반 에너지만 포함(신재생에너지의 경우 조직경계에서 제외)

마스턴프리미어리츠 자산 2023년 환경데이터



크리스탈 파크(프랑스 파리)



온실가스 발생량(tCO₂eq)
(커버리지 30%)

505



에너지 사용량(Mwh)
(커버리지 100%)

29,622



용수 사용량(m³)
(커버리지 89%)

67,806



폐기물 발생량(ton)
(커버리지 89%)

2,601



Social

마스턴투자운용은 임직원과 국내외 투자자, 임차인, 부동산 공급자, 협력 파트너사 등 다양한 이해관계자들이 마스턴투자운용의 활동에 대해 만족하고 신뢰할 수 있도록 관리하고 있습니다. DEI(다양성, 형평성, 포용성) 가치를 바탕으로 모든 이해관계자와 함께 성장하고자 하며, 사회적 책임 실현을 목표로 사회공헌 활동을 적극 추진하고 있습니다

고용 및 복리후생	76
다양성과 기회균등	78
상생협력	80
지역사회	81



고용 및 복리후생

마스턴투자운용의 ESG 정책은 다양성과 포용성을 강조합니다. 고용정책에서는 다음사항을 중시합니다.

- 1 장애인 채용 규모를 확대할 수 있도록 노력한다.
- 2 고용, 승진 등에 있어 학벌·성별·종교·출신지역·결혼여부·국적·인종 등을 이유로 차별하지 않는다.



공채 사원들 대상 교육



공채2기 신입사원 단체사진

다양하고 능력 있는 인재 채용을 위한 정책

마스턴투자운용은 자체 제작한 채용 플랫폼을 통해 투명하고 개방적인 인재 모집을 진행하고 있습니다. 채용 플랫폼은 공정한 채용 정보의 게시, 지원서 접수, 지원자의 개인정보 보호, 후보자 커뮤니케이션 등으로 활용하고 있습니다. 해당 채용사이트를 통해 2024년 2월 기준, 856명의 지원자가 지원하였으며, 이 과정에서 회사는 인종, 성별, 연령 등 개인적 특성에 관계없이 소정의 업무자격을 갖춘 모든 지원자들에게 동등한 고용기회를 제공하기 위하여 노력하였습니다.

채용 현황(명)

구분		2021	2022	2023
성별	남	66	69	26
	여	17	30	11
연령별	30세 미만	10	23	3
	30세 이상 50세 미만	70	70	30
	50세 이상	3	6	4
합계		83	99	37

공채 프로그램

당사에서 청년고용, 일자리 창출 등 사회적 문제에 대한 기업의 해결방안에 대한 자구책의 일환으로 시행한 공채 신입사원 채용은 현재 공채 2기까지 진행되었습니다. 해당 공채 프로그램을 통해 채용된 16명의 공채 1, 2기 사원이 각 부서에서 업무를 수행하고 있습니다.

공채 신입사원 결과



공채 1기(인원(명)/여성비율(%))(채용형 인턴으로 선발 후 전환)

12/17

공채 2기(인원(명)/여성비율(%))

9/22

마스턴투자운용의 인재 중심 철학

마스턴투자운용의 인재 중심 철학은 단순히 인재를 고용하는 것을 넘어서, 임직원의 역량을 최대한 발휘하고 발전시키는 것을 목표로 합니다. 다양한 인재 육성 프로그램을 통해 조직의 경쟁력을 강화하고 지속적인 성장을 우선 과제로 삼고 있습니다.

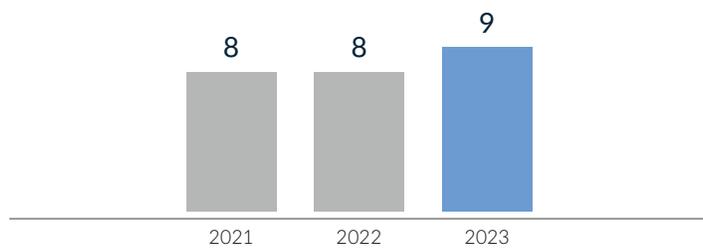
입문교육

HR팀에서는 공채 신입사원 및 수시 경력직 입사자들에게 체계적인 입문교육을 운영하고 있습니다. 경력직이 없는 신입사원을 위해서 회사 전반에 걸친 소개, 주요 역량교육 및 Soft landing을 추구하는 네트워킹 등을 포함한 입문교육을 구성하였으며, 경력 수시 입사자가 빠르게 적응할 수 있도록 회사플랫폼 안내와 더불어 주요 공통사항에 대한 안내를 전달하고 있습니다.

OJT 프로그램

마스턴투자운용의 OJT 프로그램은 실전 중심 교육, 멘토링 및 지도, 피드백 제공 등으로 구성되어 있으며, 이를 통해 신입사원이 실제 업무 환경에서 필요한 기술과 지식을 습득하고 조직에 더 빠르게 적응할 수 있도록 지원하고 있습니다.

1인당 교육시간(시간)



임직원 만족도 설문조사

마스턴투자운용은 전 임직원을 대상으로 만족도 조사를 실시하여 임직원의 만족도를 평가합니다. 직원 만족도 조사를 통해 마스턴투자운용은 직원들이 더 나은 환경에서 일할 수 있도록 설문 결과를 조직관리에 적극 활용하고 있습니다. 익명성 보장 및 객관적인 평가를 위해 외부 업체를 통해 2차례 만족도 설문조사를 진행하였으며, 약 41%의 임직원이 답변한 최근 설문조사 결과, 마스턴투자운용의 임직원은 74.8%로 “건강 관리 및 상태(Health Care Condition)” 항목에 대한 만족도가 가장 높았습니다.

합리적인 노사관계

마스턴투자운용은 노동법 및 관계 법령에서 보장한 근로자의 권리를 존중하며, 주기적으로 노측과 사측이 협의를 하는 한마음협의회를 운영하고 있습니다. 한마음협의회 대표자는 2023년 기준 총 3명이며, 대표자가 정기적으로 사측과 협의합니다.

노사협의회 현황

구분	2021	2022	2023
노사협의회 가입대상 임직원 수(명)	206	252	242
노사협의회 속한 임직원 수(명)	206	252	242
노사협의회 속한 임직원 비율(%)	100	100	100
단체협약에 적용을 받는 비율(%)	-	-	-

* 별도의 단체협약 없이, 취업규칙에 의해 근로조건과 고용 조건이 결정되며, 임직원 100%에 적용함.

복리후생 프로그램

임직원 업무향상을 위한 임직원 웰빙 정책

임직원의 건강과 행복을 증진하고 업무 성과를 향상시키기 위해 다양한 제도와 프로그램을 운영합니다.

- ① 리프레시 휴가제도
- ⑤ 특별(교육)휴가 지원
- ② 주중 동호회의 날 운영
- ⑥ 종합 건강검진
- ③ 생활안정자금 대출 지원
- ⑦ 선택적복지제도(복지포인트 제공)
- ④ 주택자금 대출 지원

가족 친화 복지제도

마스턴투자운용은 생애 주기에 따라 각 시기에 필요한 복지 서비스를 제공하는 ‘생애 주기별 맞춤형 가족 친화 복지제도’를 운영 중입니다. 이 복지제도는 출산부터 상조까지 일생에 필요한 지원을 제공하기 위한 목적으로 회사와 임직원이 함께 상생하는 조직문화를 조성하며, 일과 가정이 양립할 수 있도록 지원하고 있습니다.

- ① 출산용품(출산 축하금)
- ④ 양육 중인 가정에 보육비
- ② 산후조리원비
- ⑤ 기업상조용품과 상조서비스 신설
- ③ 자녀 입학 용품(입학 축하금)

육아휴직 현황

구분	2021		2022		2023	
	여성	남성	여성	남성	여성	남성
육아휴직 대상 인원(명)	1	43	3	45	5	50
육아휴직 사용 인원(명)	0	0	0	0	3	0
육아휴직 복귀 인원(명)	0	0	0	0	3	0
육아휴직 복귀 후 12개월 근속 인원(명)	0	0	0	0	0	0
육아휴직 사용후 복귀율 ¹⁾ (%)	-	-	-	-	100	-
복직 후 12개월 이상 근속율 ¹⁾ (%)	-	-	-	-	-	-

1)당사는 2022년 4월 육아휴직 사용의 첫 번째 사례가 나왔으며, 해당인원은 2023년 7월 복직 후 현재 근무 중으로 12개월 근속인원 및 근속률 데이터를 0으로 표기하였습니다.

다양성과 기회균등

다양성, 형평성, 포용성에 대한 정책

마스턴투자운용은 '주요 이해관계자 만족'이라는 미션을 바탕으로, 모든 임직원의 시각을 존중하고 공정하게 인정하며 포용하는 기업 문화를 조성하기 위해 노력하고 있습니다. 또한 DEI(다양성, 형평성, 포용성) 가치를 바탕으로 모든 이해관계자와 함께 성장하고자 합니다.

여성 리더 초청 간담회 개최

마스턴투자운용은 3월 8일 '세계 여성의 날'을 맞아 부동산 개발 1세대 여성 리더로 평가받는 원성연 주니퍼 COO를 초청하여 부동산 및 금융투자 업계에서 이룬 성과와 커리어 개발 스토리를 직원과 공유하는 간담회를 진행했습니다. 원성연 COO는 SK케미칼, 아서디리를 등을 거쳐 SK건설 건축기획팀장과 SK D&D 부동산개발사업 본부장 등을 역임한 부동산 개발 전문가입니다.

미래 여성 금융리더 대상 직무 강연

마스턴투자운용은 미래 여성인재를 위한 활동을 전개하고 있습니다. 윤자경 전략기획부문 부대표는 2024년 5월 성신여자대학교에서 진행한 "너의 언어를 만들어라"는 주제의 강연에서 여성 리더십과 커리어 방향 설정에 대한 경험을 대학생과 공유했습니다. 윤 부대표는 미래에셋캐피탈의 대표로 재임했으며, 특히 미래에셋그룹의 주요 계열사 중 첫 여성 대표로 큰 주목을 받기도 했습니다.



윤자경 전략기획부문 부대표 성신여자대학교 강연

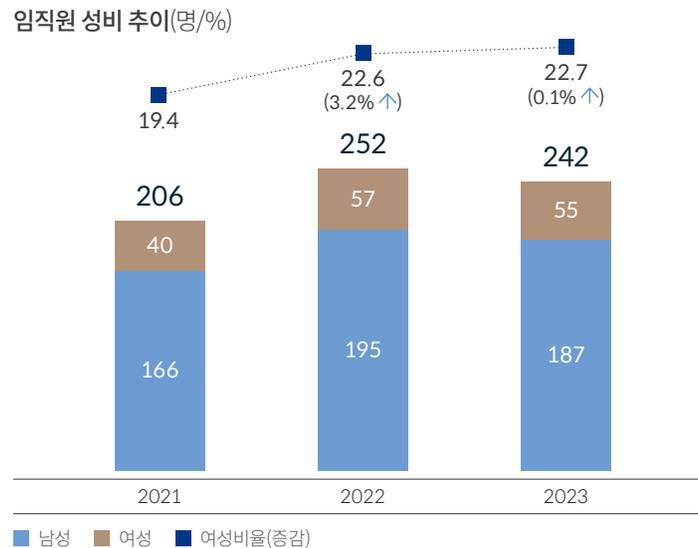
장애 인식개선 교육 진행

마스턴투자운용은 장애인의 날을 맞아 '장애 인식개선 교육'을 개최했습니다. 사단법인 장애인아카데미와의 협력 아래, 장애의 정의와 긍정적 인식 제고, 장애에 대한 감수성과 다양성 존중 등의 다양한 주제로 교육을 진행하였습니다. 교육에 참석한 경영부문 이길의 부사장은 이를 통해 장애인과 관련된 사회적 이슈에 대한 이해도를 향상시킬 수 있었으며, 이러한 문화가 보다 널리 퍼져 사회에 긍정적인 영향을 미치길 바란다고 전했습니다.

사내공모 희망 인사이동제도

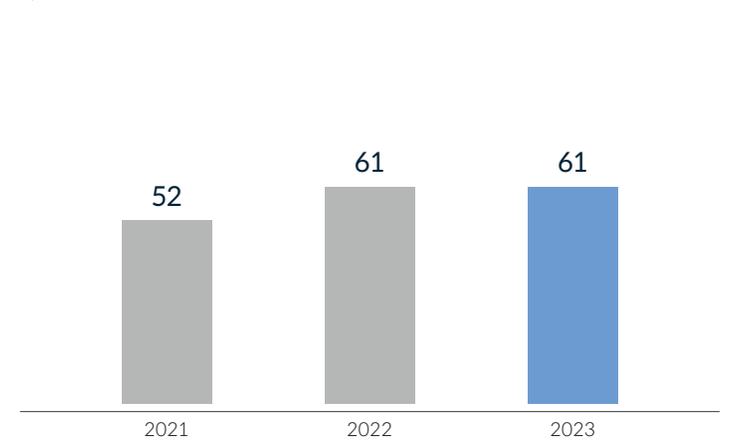
기존의 인사발령과 달리 임직원의 자율적인 커리어 개발 의지를 존중하기 위해 사내공모 희망 인사이동제도를 운영하고 있습니다. 이를 통해 직원들은 자신의 역량을 최대한 발휘하고, 자신에게 맞는 직무나 부서로 이동할 수 있는 기회를 얻게 됩니다. 더 나아가, 상대적으로 남성 비율이 높은 부동산 및 금융투자 업계 내 DEI(다양성, 형평성, 포용성) 가치를 증진시키고 모든 이해관계자들과 함께 성장하려고 노력하고 있습니다. 그 결과, 여성임직원 비율이 근 3년간 꾸준히 늘었습니다.

임직원 성비 및 보상 비율

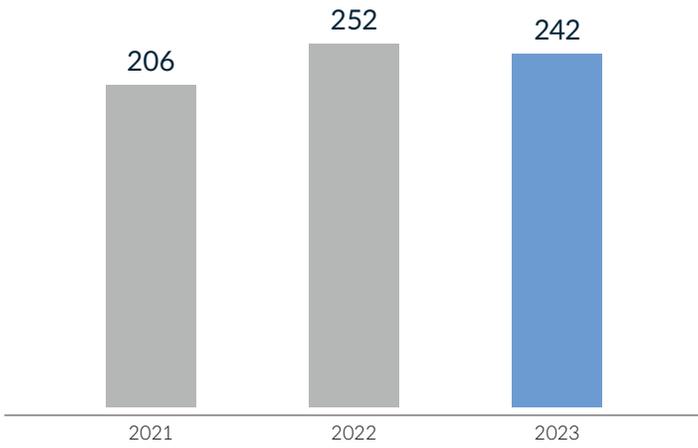


남성 대비 여성의 기본급 및 보상 비율(%)¹⁾

1) 기본급과 성과급 포함



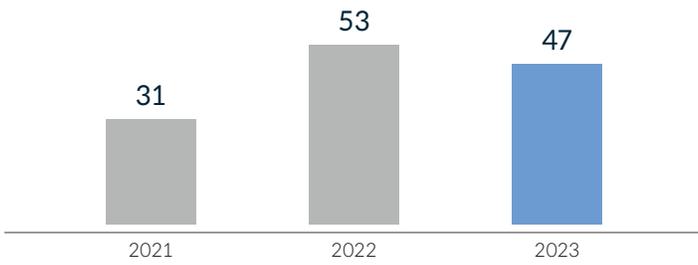
근로자 현황(명)



구분		2021	2022	2023
연령별	30세 미만	12	23	21
	30세 ~ 50세	176	214	206
	50세 이상	18	15	15
고용형태별	정규직	192	241	229
	계약직 ¹⁾	14	11	13
직급별	임원	11	8	7
	직원	195	244	235
성별	남자	166	195	187
	여자	40	57	55
총 인원		206	252	242

1) 미화 근로자 등을 포함
* 비고용 인원은 따로 관리하고 있지 않음

퇴직자 현황(명)



구분		2021	2022	2023
성별	남	21	39	35
	여	10	14	12
연령별	30세 미만	2	12	6
	30세 이상 50세 미만	29	36	37
	50세 이상	0	5	4
총 인원		31	53	47

* 2023년도 퇴직자 2명은 징계해고, 이외는 모두 자발적 퇴직

상생협력

ESG 가치 창출을 위한 이해관계자 협력

부동산 개발 및 운영에서 지속가능성을 고려하기 위해서는 이해관계자들의 협력이 필수적입니다. 마스턴투자운용은 주요 이해관계자인 협력사와 임차인과의 긴밀한 협력을 통해 함께 더 나은 ESG 가치를 실현하고자 이를 위한 프로세스 및 협력 활동을 도입하고 있습니다.

지속가능한 공급망 구축을 위한 협력사 ESG 관리

협력사 ESG 관리는 협력회사에서 발생되어 전이될 수 있는 ESG 리스크를 사전에 방지하고 각종 위기로부터 복원력(resilience)을 갖춘 공급망을 구축할 수 있도록 합니다. 마스턴투자운용은 공급망이 처한 리스크를 파악하고 협력사들과 함께 개선을 위한 동반 노력을 하고 있습니다.

협력사 ESG 관리체계 구축 로드맵



* 협력사 ESG 평가 항목에는 안전이 포함되며, 시공사, 개발자산 및 일부 운용자산이 평가 대상입니다.

협력사 행동규범

협력사 행동규범(Code of Conduct for Suppliers)은 협력사들이 윤리적이고 투명한 비즈니스 관계를 유지하기 위해 도입하는 일련의 원칙과 가이드입니다. 법적 강제성은 없으나 기업간의 상호 존중과 신뢰, 그리고 장기적인 협력을 유지하는 데 중요한 역할을 합니다.

협력사 행동규범 주요내용

- | | |
|-------------|---------|
| ① 근로 기본권 존중 | ③ 환경 보호 |
| ② 안전과 보건 | ④ 윤리 경영 |

임차인과 ESG 협력 활동

임차인은 건물을 사용하고 유지하는 주요 이해관계자로서 건물의 효율적 운영과 유지보수에 직접적으로 참여합니다. 마스턴투자운용은 임차인 거주 환경 모니터링 및 소통 프로그램을 통해 요구사항을 파악하고 임차인에게 건물의 ESG 가치를 향상시키기 위한 협력을 제안합니다.

친환경 임대차동의서

친환경 임대차동의서(Green Lease)는 자산의 지속가능성을 증진시키기 위해 임대인과 임차인이 자율적으로 수행하기로 동의하는 계약입니다. 마스턴투자운용은 2023년 1월 친환경 임대차동의서를 마련하여 임차인별로 자율적으로 참여할 수 있도록 했으며 향후 자산의 원활한 ESG 활동과 임차인과의 ESG 커뮤니케이션을 위해 적극적인 도입을 권장하고 있습니다.

친환경 임대차동의서 주요내용

- ① 유틸리티 사용 절감 노력
- ② ESG 관련 정보공유
- ③ 지역사회 고려

지역사회

전사 사회공헌 활동

마스텐투자운용은 사업장이 위치한 지역사회의 복지 사각지대에 놓인 아동/청소년, 저소득 노인, 노숙인들을 지원하기 위한 임직원 봉사, 기부 캠페인, 물품후원 등을 추진하면서 지역사회에 공헌하고 있습니다. 마스텐투자운용은 UN SDGs 목표와 연결된 사회적 책임 실현을 목표로 사회공헌 활동을 적극 추진하고 있습니다.

2023년 저소득 노인가정 겨울나기 지원봉사



마스텐투자운용은 사단법인 한국자원봉사문화, 서초어르신행복e음센터와 협력하여 지역사회의 저소득 노인 가정에 김장 김치, 담요, 간편식 등 겨울 대비 물품을 전달하는 봉사활동을 수행했습니다. 임직원들은 봉사활동 전 교육을 받고, 어르신 가정을 방문하여 물품을 전달했습니다.



굿월스토어 '함께하는 물품 기부 프로젝트'



마스텐투자운용은 2022년부터 매해 연말 물품 기부 캠페인을 전개하고 있으며, 2022년에는 437점의 물품, 2023년에는 426점의 물품을 기부 하였습니다. 기부한 물품들은 발달장애인의 교육과 자립을 돕는 밀알복지 재단의 '굿월스토어'에서 재판매되고 해당 수익금은 발달장애인들의 일자리 마련과 직업교육에 사용되었습니다.



2023년 임직원 사회공헌 활동 현황



임직원 자원봉사 시간(분)
26,190

사회공헌 참여 인원 수(명)
123

환경보호 및 캠페인 활동



사내 친환경 제품 사용 독려 캠페인

2022년 상반기부터 친환경 생분해 종이컵과 무라벨 생수 등 일부 용품을 친환경 제품으로 교체, 사용하고 있으며 친환경 제품 범위를 사무용품 전반으로 확대해나가고 있습니다.



Appendix

- 83 ESG 이니셔티브 및 주요 가입협회 활동
- 84 지속가능성 이니셔티브 및 환경 인증, 평가 리스트
- 86 GRI Index
- 89 SASB Index
- 90 TCFD Index
- 91 온실가스 검증의견서
- 92 독립된 검증인의 검증보고서
- 93 About this Report

3

마스턴투자운용이 참여하고 있는 지속가능성 이니셔티브와 인증 현황을 소개합니다. 마스턴투자운용은 공시의무에 효과적으로 대응하기 위해 GRI, SASB, TCFD 등 대표적인 글로벌 ESG 공시 기준을 준수하여 보다 포괄적이고 투명한 정보를 제공합니다.

ESG 이니셔티브 및 주요 가입협회 활동

글로벌 ESG 이니셔티브 활동

마스턴투자운용은 글로벌 ESG 이니셔티브 가입으로 ESG 경영의지를 대외적으로 공표하고 내재화하기 위해 노력하고 있습니다.

국내 자산운용사 최초 유엔글로벌콤팩트(UNGC) 가입



마스턴투자운용은 2022년 6월 국내 자산운용사 최초로 세계 최대의 자발적 기업시민 이니셔티브인 유엔글로벌콤팩트(UNGC)에 가입했습니다. UNGC는 인권, 노동, 환경, 반부패 분야의 10대 원칙을 사업 전략과 활동에 통합하며, 지속가능발전목표(SDGs) 달성을 지원합니다. UNGC 가입 인증서 전달식에는 유연철 UNGC 한국협회 사무총장, 그리고 마스턴투자운용의 민성훈 ESG위원회 위원장, 이길의 경영부문 부사장 및 관계자들이 참석했으며, 마스턴투자운용은 UNGC 가입을 기반으로 사회적 책임의식과 윤리경영을 강화하고, ESG 가치를 조직 전체에 내재화할 계획입니다.

‘TCFD’ 서포터즈 가입



마스턴투자운용은 2023년 5월 ‘TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosure, 기후변화 관련 재무정보공개 협의체)’ 서포터즈 가입으로 기후 관련 재무 정보 공개에 적극 참여하고자 합니다. 기후변화에 대한 전략적 대응과 투명한 공시로 기후 리스크에 대한 대응책 마련에 동참하고 투자자 및 이해관계자의 신뢰를 구축할 것입니다.

주요 가입단체

No.	협회 및 단체명	최초 가입	주요 활동
1	한국리츠협회	2010년	<ul style="list-style-type: none"> 리츠 AMC 대표 네트워크 교류회 상장리츠 AMC 임원 협의체 제도개선 위원회 (국토부) 관리감독체계 개선 협의회
2	금융투자협회	2017년	<ul style="list-style-type: none"> 실물 자산운용사 사장단 협의체 실물 자산운용사 임원 협의체 자산운용사 준법감시인 간담회
3	(사)한국부동산금융투자포럼	2019년	<ul style="list-style-type: none"> 정기 총회 및 정책/학술 토론회 등 교류 협력
4	글로벌도시부동산학회(ULI)	2020년	<ul style="list-style-type: none"> 해외시장 관련 교류 협력
5	(사)한국데이터센터연합회	2022년	<ul style="list-style-type: none"> 데이터센터 산업 관련 정보 제공
6	ANREV		<ul style="list-style-type: none"> 해외시장 관련 교류 협력
7	UNGC(유엔글로벌콤팩트)		<ul style="list-style-type: none"> 지속가능경영 관련 교류 협력 기업 이행보고서(Communication on Progress, CoP) 공시
8	TCFD	2023년	TCFD 서포터즈 활동

지속가능성 이니셔티브 및 환경 인증, 평가 리스트

인증 및 평가 현황

마스턴투자운용은 국내외 시장동향과 투자자 니즈에 맞추어 자산의 환경적 요소를 ESG 핵심 투자전략에 반영하여 관리하고 있습니다. 특히, 기후 위기 대응 및 탄소중립을 위한 친환경 건축물 인증제도를 적극 활용하여 ESG 투자전략 중 하나의 지표로 삼고 있습니다. 현재 일부 투자 중인 자산에 대해 LEED 인증을 진행 중이며, 건축물에너지효율등급 1+ 획득, 녹색건축인증 우수(그린2등급) 등의 성과를 달성하였습니다.



LEED
(Leadership in Energy and Environmental Design, 미국 녹색건축위원회(USGBC) 개발)

Platinum: 1개
Gold: 3개
Certified: 1개



BREEAM
(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Excellent: 3개
Very Good: 6개
Good: 1개



G-SEED
(한국녹색건축인증)

최우수(그린1등급): 1개
우수(그린2등급): 20개



GRESB
(Global Real Estate Sustainability Benchmark, 글로벌 실물자산 지속가능성 벤치마크)

1개



한국 건축물에너지 효율등급인증

1⁺⁺ : 6개
1⁺ : 7개



WELL HSR
(Health-Safety Rating, 미국 국제웰빌딩연구원(WBI) 개발)

8개

ESG 투자사례의 친환경 건축물 주요 인증현황

No.	자산명(펀드명)	자산 유형	소재지	준공년도	인증유형	인증현황
	1 분당M타워 (마스틴일반사모 부동산투자신탁 제156호)	오피스	경기도 성남시	2009	LEED	Gold
	2 로지스코시흥물류 센터 (마스틴일반사모 부동산투자신탁 제30호)	물류시설	경기도 시흥시	2021	LEED	Certified
	3 센터포인트 강남 (마스틴제99호 피에프브이주식회사)	오피스	서울시 강남구	2024	녹색건축인증	우수 (그린2등급)
					에너지효율등급	1등급
	4 무신사 캠퍼스 N1 (마스틴밸류에드전문 투자형 사모부동산 자산투자신탁 제126호)	오피스	서울시 성동구	2022	LEED	Gold
					녹색건축인증	우수 (그린2등급)
					에너지효율등급	1+등급

No.	자산명(펀드명)	자산 유형	소재지	준공년도	인증유형	인증현황
	5 디타워 돈의문 (마스틴일반사모 부동산투자신탁 제79호)	오피스	서울시 종로구	2020	GRESB	5 Star
					LEED	Platinum
					녹색건축인증	우수 (그린2등급)
					에너지효율등급	1등급
	6 을지로 오피스 (마스틴제75호을지로 피에프브이주식회사)	오피스	서울시 중구	2026	녹색건축인증	최우수 (그린1등급)
					에너지효율등급	1등급
	7 부산 오피스텔 개발 (마스틴105호 든든자산관리 서면피에프브이 주식회사)	주거시설	부산시 부산진구	2024	녹색건축인증	우량 (그린3등급)
					에너지효율등급	1++등급

GRI Index

Universal Standard

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
GRI 2: 일반 표준(Universal Standards)				
조직 및 보고 관행	2-1	조직 세부 정보	4, 93	
	2-2	조직 내 지속가능경영보고에 포함된 법인	93	
	2-3	보고기간, 주기 및 문의처	93	
	2-4	정보 수정	-	수정된 사항 없습니다
	2-5	외부 검증	92	
활동 및 임직원	2-6	활동, 가치사슬, 기타 비즈니스 관계	13, 22-35	
	2-7	임직원 수	79	
	2-8	임직원이 아닌 근로자	79	비고용 근로인력은 별도로 관리하지 않습니다
중대 이슈 5	전사적 ESG 체계			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	2-9	거버넌스 구조 및 구성	61, 62	
	2-10	최고의사결정기구의 추천 및 선정	62	
	2-11	최고의사결정기구의 의장	62	
	2-12	경영에 미치는 영향을 감독하기 위한 최고의사결정기구의 역할	62	
	2-13	경영에 미치는 영향에 대한 책임의 위임	62	
	2-14	지속가능성 보고에 관한 최고의사결정기구의 역할	63	
	2-15	이해관계 상충	62	
	2-16	중요 사항 보고	61	

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
	2-17	최고의사결정기구의 총체적 지식	62	
	2-18	최고의사결정기구의 성과에 대한 평가	-	이사회 대상 성과평가를 진행하고 있지 않아 해당사항 없습니다
	2-19	보수 정책	62	
	2-20	보수 결정 절차	62	
	2-21	연간 총 보상의 비율	-	대외비 사항으로 공시하지 않습니다
전략, 정책 및 실행	2-22	지속가능경영 전략 성명서	39	
	2-23	정책 약속	40, 41	
	2-24	정책 약속 내재	40, 42	
	2-25	부정적 영향을 해결하기 위한 프로세스	65	
	2-26	제기된 우려사항 및 조연에 대한 메커니즘	65	
	2-27	법·규제에 대한 컴플라이언스	65	
	2-28	가입 협회	83	
	2-29	이해관계자 참여에 대한 접근	20	
이해관계자 참여	2-30	단체 협약	77	별도의 단체협약은 없으며, 취업규칙에 의해 근로조건과 고용조건이 결정됩니다
	GRI 3: 중대성(Material Topics)			
중대 이슈 공개	3-1	중대성 평가 항목 결정 프로세스	42	
	3-2	중대성 평가 항목 목록	43	

Topic Standard

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
GRI 200: 경제(Economic Performances)				
경제 성과	201-1	직접적인 경제적 가치의 창출과 배분	35	
중대 이슈 7	기후 리스크 대응			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	201-2	기후변화의 재무적 영향과 사업활동에 대한 리스크와 기회	68, 69, 70	
간접 경제효과	203-1	사회기반시설 투자와 지원 서비스의 개발 및 영향	46, 58	
GRI 300: 환경(Envrionmental Performances)				
중대 이슈 4	에너지 절감 및 효율성 관리			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	302-1	조직 내 에너지 소비	72	
	302-2	조직 외부에서의 에너지 소비	73	
	302-3	에너지 집약도	72	
용수 및 폐수	303-3	용수 취수량	73	
중대 이슈 6	온실가스 배출량 관리 및 감축			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	305-1	직접 온실가스 배출량(Scope 1)	72	
	305-2	간접 온실가스 배출량(Scope 2)	72	
	305-4	온실가스 배출 집약도	72	

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
GRI 400: 사회(Social Performances)				
고용	401-1	신규 채용 및 이직	79	
	401-2	정규직 근로자에게만 제공되는 혜택	77	
	401-3	육아휴직	77	
산업 안전보건	403-1	산업안전보건 관리시스템	48, 49	
	403-2	위험성 파악, 리스크 평가, 사고 조사	48, 49	
	403-3	산업보건 서비스	77	
	403-4	산업안전보건 관련 근로자 참여 및 소통	48, 49	
	403-5	산업안전보건 관련 교육	48, 49	
	403-6	근로자 건강 증진	77	
	403-7	경영 관계에 의해 직접적으로 연계된 산업안전보건 영향의 예방 및 저감	49	
	403-8	산업안전보건시스템 적용 범위	48	본사 기준 모든 임직원이 안전보건경영시스템의 적용을 받습니다
	403-9	업무 관련 산업재해	-	최근 3개년 업무관련 상해 재해 건 수는 0건입니다
	403-10	업무 관련 질병	-	최근 3개년 업무관련 질병 발생 건 수는 0건입니다

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
훈련 및 교육	404-2	임직원 역량 강화 및 전환 지원을 위한 프로그램	77	
다양성과 기회균등	405-1	이사회 및 구성원의 다양성	62	
	405-2	남성 대비 여성의 기본급 및 보상 비율	78	
차별 금지	406-1	차별 사건 및 이에 대한 시정 조치	-	최근 3개년 임직원 차별 및 직장내 괴롭힘 접수 건은 0건입니다
결사의 자유 & 단체교섭	407-1	결사 및 단체교섭의 자유를 침해하였거나 침해될 현저한 위험성이 있는 것으로 파악된 사업장 및 공급업체의 결사 및 단체 교섭의 자유를 보장하기 위해 취한 조치	-	마스틴투자운용은 집회 및 교섭의 자유를 보장하고 있습니다
아동노동	408-1	아동노동 발생 위험이 높은 사업분야 또는 공급업체 및 아동노동 근절을 위한 조치	-	마스틴투자운용은 UNGC의 원칙에 따라 아동노동을 금지하고 있습니다
강제노동	409-1	강제노동 발생 위험이 높은 사업분야 또는 공급업체 및 강제노동 근절을 위한 조치	-	마스틴투자운용은 UNGC의 원칙에 따라 강제노동을 금지하고 있습니다
중대 이슈 2	건강한 건물과 지역사회			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	413-1	지역사회 참여, 영향 평가 그리고 발전프로그램 운영 비율	81	

Topic	No.	Disclosure	페이지	비고
협력사 사회적 영향 평가	414-2	협력사 내 주요한 부정적인 사회 영향과 이에 대한 시행 조치	80	
중대 이슈 8	임차인 및 이해관계자 안전 및 보건 관리			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
	416-1	제품 및 서비스군의 안전보건 영향 평가	48, 49	ISO 45001(안전보건 경영시스템) 인증을 받은 자산은 연면적 297,566㎡로, 이는 전체 운용 자산의 30.15%를 차지합니다
	416-2	제품 및 서비스의 건강 및 안전 영향 관련 위반	48, 49	최근 3개년 안전보건 사고 발생 건수는 0건입니다
고객 정보보호	418-1	고객 개인정보보호 위반 및 고객정보 분실 사실이 입증된 불만 건수	64	최근 3개년 고객개인 정보보호 위반 사례 건은 0건입니다
Non-GRI: 조직 고유 지표				
중대 이슈 1	친환경 자산 투자 및 관리			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
		조직고유지표	51-58	
중대 이슈 3	ESG 정보 공시를 통한 주주가치 제고 극대화			
	3-3	중대성 평가 주제에 대한 관리	43	
		조직고유지표	66	

SASB Index

Topic	주제	Code	내용	측정단위	보고 내용	페이지
자산관리 및 보관 활동	투명한 정보 및 고객을 위한 공정한 조건	FN-AC-270a.1	투자 관련 조사를 받거나, 고객 민원의 대상이 되거나, 민사 소송 대상을 포함한 기타 법적 규제를 받은 기록이 있는 직원의 (1)수 및 (2)비율	수, 백분율(%)	금융사고 현황	65
		FN-AC-270a.2	신규 및 재방문 고객을 대상으로 진행된 금융상품 정보 관련 마케팅과 커뮤니케이션에 대한 법적 절차로 인해 발생한 금전적 손실의 총액	KRW	최근 3개년 제품 및 서비스 정보 라벨링과 관련된 법규 위반 사례 건은 0건입니다	-
		FN-AC-270a.3	고객에게 제품 및 서비스에 대한 정보를 제공하는 방식에 대한 접근법의 설명	N/A	최근 3개년 마케팅 커뮤니케이션과 관련된 법규 위반 사례 건은 0건입니다	-
직원 다양성 및 포용성	FN-AC-330a.1	(1)경영진, (2)관리자, (3)전문가 및 (4)기타 모든 직원 그룹 내 성별 및 인종/민족 구성 비율	비율(%)	임직원 성비 추이	79	
투자관리 및 자문에 ESG 요소 통합		FN-AC-410a.1	(1)환경, 사회 및 거버넌스(ESG)요소 통합 (2)지속가능성 테마 투자, 그리고 (3)스크리닝 전략 등을 적용하는 관리중인 자산클래스 별 총액	KRW	ESG 투자 성과	45
		FN-AC-410a.2	투자 또는 자산 관리 프로세스와 전략에 ESG 요소를 반영하기 위한 접근법의 설명	N/A	ESG 투자 철학, ESG 투자 프로세스	45, 46
		FN-AC-410a.3	의결권과 피투자자에 대한 주주참여 정책 및 절차에 대한 설명	N/A	의결권 행사에 관한 지침	2022년 ESG 보고서, 34
기업 윤리		FN-AC-510a.1	사기, 내부자 거래, 반독점, 반경쟁 행위, 시장 조작, 과실 또는 기타 관련 금융산업 법규와 관련된 법적 절차의 결과로 발생한 총 금전적 손실액	KRW	윤리 경영	65
		FN-AC-510a.2	내부 고발자 정책 및 절차 설명	N/A	주요 이해관계자 소통 채널	20, 65
운용자산		FN-AC-000.A	운용자산(AUM)	KRW	재무 성과	15
수탁 및 감독관리 총자산		FN-AC-000.B	수탁 및 감독관리 총자산	KRW	재무성과	15

TCFD Index

구분	프레임워크	페이지
지배구조(Governance)	a. 기후변화 리스크와 기회에 대한 이사회 감독 b. 기후변화 리스크와 기회를 평가하고 관리하는 경영진의 역할	69
전략(Stratgy)	a. 단기, 중기, 장기적인 측면의 기후변화 리스크와 기회 b. 기후변화 리스크와 기회가 조직의 사업, 전략 및 재무 계획에 미치는 영향 c. 2°C 이하의 시나리오를 포함하여 다양한 기후변화와 관련된 시나리오를 고려한 전략의 회복 탄력성	68, 69
리스크 관리(Risk Management)	a. 기후변화 리스크를 식별하고 평가하기 위한 조직의 프로세스 b. 기후변화 리스크를 관리하기 위한 조직의 프로세스 c. 기후변화 리스크를 식별, 평가 및 관리하는 프로세스가 조직의 전반적인 리스크 관리에 통합되는 방식	69, 70
지표와 목표(Metrics and Targets)	a. 조직이 전략 및 리스크 관리 프로세스에 따라 기후변화 리스크와 기회를 평가하기 위해 사용한 지표 b. Scope 1, Scope 2, Scope 3 온실가스 배출량 및 관련 리스크 c. 기후변화와 관련된 리스크, 기회 및 목표 대비 성과를 관리하기 위해 조직이 사용하는 방식	71, 72

온실가스 검증의견서

로이드인증원 검증의견서_ 마스턴투자운용 주식회사의 2023년도 온실가스 인벤토리 관련

이 검증의견서는 마스턴투자운용 주식회사의 상호계약에 따라 작성되었습니다.

검증 기준 및 범위

로이드인증원(LRQA)은 마스턴투자운용 주식회사(마스턴투자운용)로부터 2023년도 온실가스 인벤토리(이하 “보고서”)에 대한 독립적인 검증 제공 요청을 받았습니다. 본 검증은 아래 검증 기준에 따라 ISAE 3000 및 ISAE 3410의 검증 절차를 활용하여 제한적 보증 수준 및 전문가적 판단(Professional Judgement)의 중요성 기준으로 수행되었습니다.

검증 범위에는 마스턴투자운용의 본사의 운영 및 활동, 투자 건물¹⁾의 관리가 포함되었으며, 특히 다음의 요구사항이 포함되었습니다.

- World Resources Institute 및 World Business Council for Sustainable Development의 GHG Protocol(revised version)²⁾의 준수 평가
- 직접 온실가스 배출(Scope 1), 에너지 간접 온실가스 배출(Scope 2) 및 그 밖의 간접 온실가스 배출(Scope 3)에 대한데이터 및 정보의 정확성 및 신뢰성 평가³⁾

마스턴투자운용의 주요 활동은 자산운용 및 관리이며 온실가스 배출은 운영 통제 접근법을 사용하여 통합되었습니다.

로이드인증원의 책임은 마스턴투자운용에 대해서만 국한됩니다. 로이드인증원은 마지막 주석에서 설명한 것과 같이 타인 혹은 타 조직에게 어떤 의무나 책임을 지지 않습니다. 보고 데이터와 정보의 수집, 취합, 분석 및 제시, 그리고 보고 시스템에 대한 효과적인 내부 통제 유지에 대한 책임은 마스턴투자운용에게 있습니다. 최종적으로 보고서는 마스턴투자운용에 의해 승인되었으며, 마스턴투자운용의 책임이 됩니다.

1) 물류센터(로지스코시흥물류센터, 안성구팡신선물류센터, 용인백암물류센터, 인천도화물류센터), 복합시설(L7 HOTELS 강남타워, 두산타워, 명동 하이드파크), 오피스(강남파이낸스플라자, 디타워 돈의문, 무신사 캠퍼스 N1, 분당 도담빌딩, 분당 수내 N Tower Garden, 분당M타워, 상암 S-City, 서소문 순화타워, 무신사 캠퍼스 E1, 센터포인트 서현, 콘코디언 빌딩, 알파리움타워), 호스피탈리티(명동 마이티빌딩)

2) <https://www.ghgprotocol.org>

3) 온실가스 검증 범위에는 CO₂, CH₄ 및 N₂O가 포함되었음.

로이드인증원의 의견

로이드인증원의 접근 방법에 기초한 검증 결과, 모든 중요 측면에서 마스턴투자운용이 하기 사항을 이행하지 않았다고 의심되는 사항은 발견되지 않았습니다.

- 상기 요구사항의 만족
- 표 1에 요약된 데이터 및 정보의 정확성 및 신뢰성

이 의견은 제한적 보증 수준의 검증에 바탕을 두며, 중요성 기준으로서 검증심사원의 전문가적 판단에 기초하여도출되었습니다.

Note: 제한적 보증 수준의 검증에서 증거 수집 범위는 합리적 보증 수준의 검증보다 작습니다. 제한적 보증 수준의 검증은 사업장에서 원시데이터를 직접 확인하기 보다는 취합된 데이터에 초점을 둡니다. 결과적으로 제한적 보증 수준의 검증은 합리적 보증 수준의 검증보다 보증 수준이 현저히 낮습니다.

로이드인증원의 접근 방법

로이드인증원의 검증은 로이드인증원의 검증 절차에 의거하여 수행됩니다. 본 검증을 위해 증거 수집의 일환으로 다음의 활동들이 수행되었습니다.

- 온실가스 배출 데이터 및 기록 관리 책임이 있는 핵심 인원과 면담하였습니다.
- 콘코디언 빌딩 및 도화물류센터를 방문하여 사이트 투어를 수행하고 온실가스 배출 데이터 및 기록의 통제와 관련된 프로세스를 검토하였습니다.
- 마스턴투자운용의 본사를 방문하여 마스턴투자운용이 제공하는 추가적인 증거들을 검토하였습니다
- 온실가스 배출 계산에 사용된 파라메타가 인정받는 출처로부터 참조되었는지 검토하였습니다.
- 2023년도 온실가스 배출 데이터 및 기록들을 취합 수준에서 검증하였습니다.

로이드인증원의 자격 및 독립성

로이드인증원은 ISO 14065(온실가스 - 온실가스 타당성 평가 및 검증기관 인정 또는 인증에 관한 요구사항) 및 ISO/IEC 17021(적합성평가 - 경영시스템 심사 및 인증을 제공하는 기관에 대한 요구사항)의 인정 요구사항을 만족하는 포괄적인 경영시스템을 이행 및 유지하고 있으며 품질관리기준서 1(ISOQC1: International Standard on Quality Control 1 의 요구사항과 국제윤리기준위원회(IESBA: International Ethics Standards Board for Accountants)의 공인회계사 윤리 강령을 준수합니다.

로이드인증원은 자격, 훈련 및 경험에 근거하여 적절하게 자격이 부여된 검증심사원을 선정하도록 보장하고 있습니다. 적용된 접근 방법이 엄격히 지켜지고 투명하도록 보장하기 위해 모든 검증 및 인증 평가의 결과는 내부적으로 경영진에 의해 검토되고 있습니다.

로이드인증원은 마스턴투자운용에 대해 본 검증 심사만을 수행하였으므로 독립성 및 공정성에 위배되지 않습니다.

마스턴투자운용 온실가스 인벤토리 요약(2023년도)

온실가스 배출 보고 범위	tCO ₂ e
직접 온실가스 배출(Scope 1)	1,609
에너지 간접 온실가스 배출(Scope 2, 지역 기반)	14,995
그 밖의 간접 온실가스 배출(Scope 3)- 투자 건물에 입주한 임차인에 의한 온실가스 배출	43,787



일자: 2024년 4월 29일
김태경 검증팀장
 로이드인증원(LRQA)을 대표하여
 대한민국 서울특별시 중구 소월로2길 30, T타워 2층
 LRQA 계약번호: SEO00001553

독립된 검증인의 검증보고서

마스틴투자운용 주식회사 경영진 및 이해관계자 귀중

서문

한국표준협회(이하 '검증인')는 마스틴투자운용 주식회사(마스틴투자운용)로부터 '마스틴투자운용 2023 통합보고서'(이하 '보고서')에 대한 독립적인 검증을 요청받았습니다. 검증인은 마스틴투자운용이 작성한 보고서에 포함된 데이터의 타당성을 검토하여 독립적인 검증 의견을 제시하였으며, 본 보고서에 포함된 모든 주장과 성과에 대한 책임은 마스틴투자운용에 있습니다.

독립성

검증인은 독립된 검증기관으로서 보고서에 대한 제3자 검증을 제공하는 업무 이외에 마스틴투자운용 사업 활동 전반에 걸쳐 어떠한 이해관계도 맺고 있지 않으며 독립성을 저해할 수 있거나 영리를 목적으로 하는 연관관계를 갖고 있지 않습니다.

검증표준 AA1000AS v3

검증수준 및 유형 Moderate(일반 수준), Type2

Note: Moderate Level의 검증은 제한적으로 수집된 자료에 기반하기 때문에 High Level의 검증보다 신뢰 수준이 낮습니다.

검증범위

본 검증은 보고 기간 동안 마스틴투자운용의 지속가능경영 정책, 목표, 사업, 기준, 성과 등 시스템과 활동을 중심으로 수행되었습니다. 또한 환경, 사회 데이터와 광의의 경제적 성과에 대한 재무 데이터를 검증하였으며, 이해관계자 참여에 관한 검증은 중요성 평가 프로세스에 대한 검토로 제한되었습니다.

- AA1000AP(AccountAbility Principles) 2018의 4대 원칙 준수 여부
- GRI Standards 2021에 부합하여 작성되었는지 여부

주제표준: 201-1~2, 203-1, 302-1, 302-3, 303-5, 305-1~4, 401-1~3, 403-1~10, 404-1~2, 405-1~2, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1, 413-1, 414-2, 416-1~2, 417-2~3, 418-1

검증방법

검증인은 다음과 같은 방법을 사용하여 검증범위와 관련한 정보, 자료 및 증거를 수집하였습니다.

- 지속가능경영 전문가에 의한 이해관계자 참여 및 중대성 평가 프로세스 확인
- 환경 전문가에 의한 환경정보공시 데이터 확인
- 회계사에 의한 재무 실적 데이터 확인
- 기타 관련 성과 내부문서 및 기초자료 확인

검증한계

검증은 보고조직에서 제공한 데이터 및 정보가 완전하고 충분하다는 가정을 기반으로 데이터에 대한 질의 및 분석, 제한된 형태의 표본추출방식을 통해 한정된 범위에서 실시되었습니다.

검증결과 및 의견

검증인은 본 검증범위에 한정하여 보고서 초안에 수록된 내용을 검토하고 의견을 제시하였으며 이에 따라 보고서의 수정이 이루어졌습니다. 그 결과 중대한 오류나 부적절하게 기술된 점을 발견했다고 의심되는 사항은 확인할 수 없었습니다. 검증인은 '마스틴투자운용 2023 통합보고서'에 대하여 다음과 같은 의견을 제시합니다.

AA1000AP(AccountAbility Principles) 2018의 4대 원칙

포괄성

마스틴투자운용은 지속가능성에 대해 전략적으로 대응하는 과정에서 이해관계자를 포함시켰는가?

마스틴투자운용이 지속가능경영을 추진함에 있어 이해관계자 참여를 중요하게 인식하고 참여 프로세스를 수립하기 위해 노력하고 있음을 확인하였습니다. 마스틴투자운용이 투자자, 협력 파트너사, 임차인, 임직원, 지역사회 등을 이해관계자 그룹으로 선정하고 그룹별 커뮤니케이션 채널을 보유하고 있으며, 이를 통해 다양한 의견을 수렴하고 있음을 확인하였습니다.

한국표준협회는 1962년 한국 산업표준화법에 의거 설립된 특별법인으로서 산업표준화, 품질경영, 지속가능경영, KS-ISO인증 등을 기업에 보급·확산하고 있는 지식서비스 기관입니다. 특히, ISO 26000 국내간사기관, GRI 지정교육기관, AA1000 검증기관, 대한민국지속가능성지수(KSI) 운영기관, UN CDM운영기구, 온실가스에너지 목표관리제 검증기관으로서 우리 사회의 지속가능발전에 이바지하고 있습니다.

중요성

마스틴투자운용은 이해관계자의 현명한 판단을 위한 중요 정보를 보고서에 포함시켰는가? 마스틴투자운용이 이해관계자에게 중요한 정보를 누락하거나 제외하지 않았다고 판단합니다. 또한 마스틴투자운용이 내·외부 환경분석에서 도출된 주요 이슈로 중요성 평가를 실시하고 그 결과에 따라 보고하였음을 확인하였습니다.

대응성

마스틴투자운용은 이해관계자의 요구와 관심에 적절히 대응하였는가? 마스틴투자운용이 이해관계자들로부터 수렴된 의견을 보고서에 반영하여 이해관계자의 요구 및 관심사 대응을 위해 노력하고 있음을 확인하였습니다. 또한 중요한 이해관계자 이슈에 대한 마스틴투자운용의 대응활동이 부적절하게 보고되었다는 증거를 발견하지 못했습니다.

임팩트

마스틴투자운용은 이해관계자에게 미치는 영향을 적절히 모니터링 하였는가? 마스틴투자운용이 비즈니스 활동으로 인해 이해관계자들에게 미치는 영향을 모니터링 및 파악하고 있음을 확인하였습니다. 또한 이를 보고서에 적절하게 반영하고 있음을 확인하였습니다.

특정 지속가능성 정보의 신뢰성 및 품질

마스틴투자운용은 특정 지속가능성 정보를 신뢰할 만한 프로세스로 수집 및 공시하였는가? 검증인은 Type2 검증 대상 주제의 지속가능성 성과 정보에 대해 신뢰성 검증을 수행하였습니다. 해당 정보의 검증을 위해 담당자와 인터뷰를 실시하였으며, 보고서에 기재된 성과 정보가 신뢰성 있는 프로세스와 근거로 수집 및 공시되었다고 판단합니다. 또한 특정 지속가능성 정보가 부정확하게 보고되었다는 증거를 발견하지 못했습니다.



2024년 6월
한국표준협회 회장 강명수

About this report

보고서 개요

마스턴투자운용은 다양한 이해관계자와 소통하고자 2022년 첫 번째 ESG 리포트를 발간하였습니다. 두번째로 발간되는 본 보고서는 통합보고서로 이름하였으며, 지속가능경영 활동과 성과를 투명하게 공개하였습니다. 마스턴투자운용은 앞으로도 통합보고서를 통해 이해관계자 여러분의 의견을 적극적으로 수렴하여 경영에 반영하겠습니다.

보고기간

보고 기간은 2023년 1월 부터 12월이며, 일부성과는 2024년 상반기 활동을 포함합니다.

보고범위

국내 보고 범위는 마스턴투자운용 본사에 한합니다. 연결 법인(마스턴 파트너스, 마스턴캐피탈, Mastern America LLC, Mastern APAC Investment Management PTE LTD, Mastern Europe Limited)의 간단한 소개 외 재무 및 비재무 데이터는 포함되지 않았습니다.

보고서 검증

보고서의 신뢰성 제고와 품질 향상을 위해 한국표준협회(KSA)로부터 제3자 검증을 시행하였으며, 이에 대한 결과는 92페이지에 수록하였습니다

작성 기준

본 보고서는 지속가능경영 국제 보고 가이드라인인 GRI(Global Reporting Initiative) Standards 2021를 따르고 있습니다. 또한, 산업 특성에 적합한 주요 이슈 반영을 위하여 TCFD(Task Force on Climate-Related Financial Disclosure)의 공시 권고안과 SASB(Sustainability Accounting Standards Board)의 기준을 준수하고 있으며 글로벌 지속가능경영 이니셔티브인 UN SDGs(Sustainable Development Goals) 지표를 함께 반영하고 있습니다. 본 보고서에 포함된 재무정보는 K-IFRS(한국채택 국제회계기준)를 준수하고 있습니다.

외부평가

GRESB, '5스타' 획득

마스턴투자운용은 2023년, 세계적인 권위를 지닌 GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark, 글로벌 실물자산 지속가능성 벤치마크)에서 최고 등급인 '5스타(Five-Star)'를 획득했습니다. GRESB 평가는 실물자산 포트폴리오와 운용사의 ESG요소를 평가하는 표준화되고 검증된 국제적인 평가체계입니다. 총 5개의 등급(1~5스타)으로 나뉘며, 마스턴투자운용이 획득한 '5 스타'는 전체 참여기업 중 총점 기준 상위 20% 내에 들어야 받을 수 있는 최고 등급입니다.

부동산 실물 자산에 대한 외부 평가

Mastern

마스턴투자운용 2023 통합보고서



FSC® 인증을 받은 용지와 친환경 식물성 원료인 콩기름 잉크로 인쇄하였습니다.