

마스턴투자운용 2023

ESG Highlights

1. ESG 위원장 인사말
2. ESG 비전
3. ESG 우선순위
4. ESG 투자 성과
5. ESG 경영 체계
6. 환경경영



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

마스턴투자운용의 미션은 고객과 사회로부터 신뢰받는 글로벌 대체투자 자산운용사로 도약하는 것입니다. 마스턴투자운용은 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

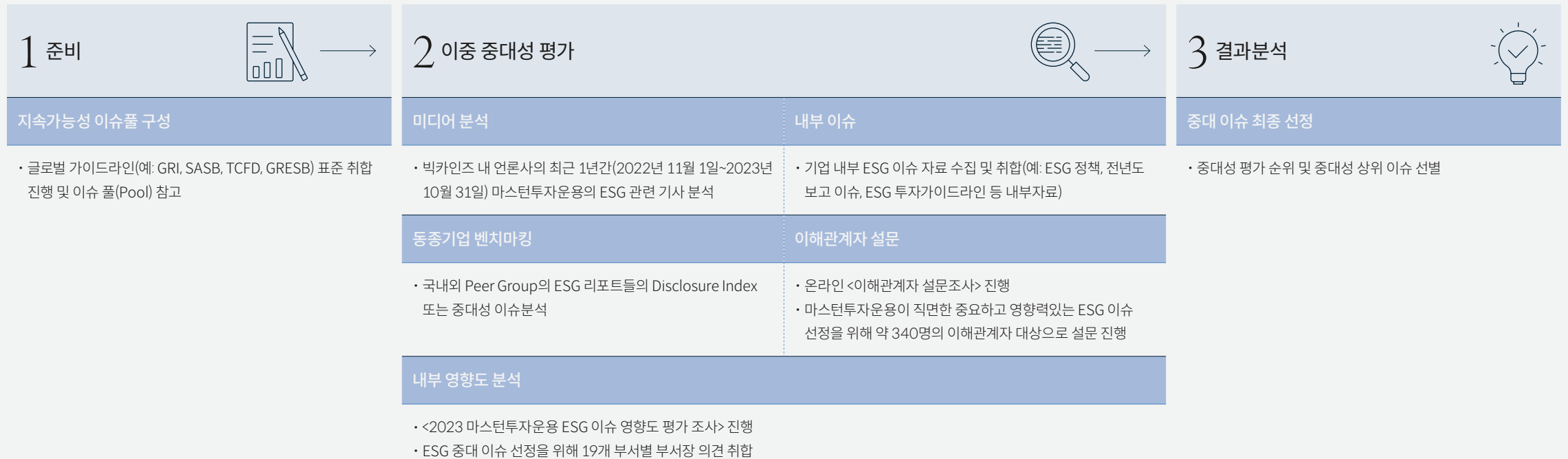
마스텐투자운용은 유엔이 설정한 지속가능한 개발 목표(UN SDGs) 달성에 기여함으로써 전 지구적 문제 해결에 동참하고자 합니다. 이를 위해 영위하고 있는 사업영역과 밀접한 중요 목표를 설정하고 ESG 세부 정책과 연계하여 추진하고 있습니다.

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.

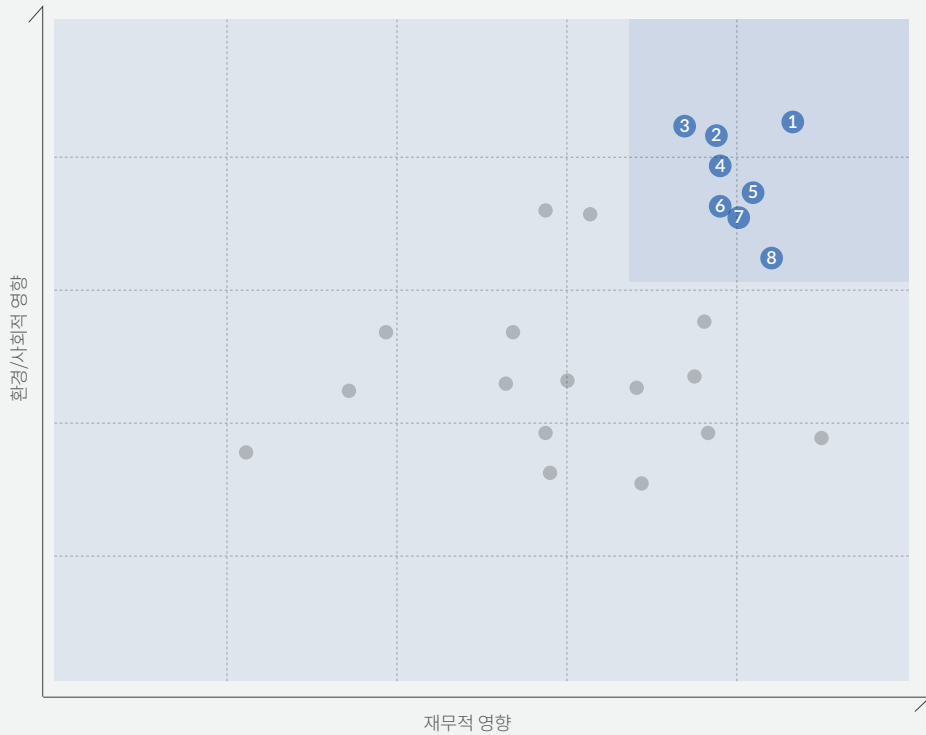
이중 중대성 평가 프로세스



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	· 운용자산의 신재생 에너지 비중 확대		[높음] [높음]		51~58
2	사회	건강한 건물과 지역사회	· LEED, WELL HSR 인증 획득 · 지역사회 공헌 활동		[높음] [높음]		81
3	거버넌스	ESG 정보 공시를 통한 주주가치 제고 극대화	· 통합보고서, 책임투자보고서, 전자공시, 홈페이지 공시 등을 통해 ESG 정보 공개		[높음] [높음]		66
4	환경	에너지 절감 및 효율성 관리	· 건물 에너지 효율화 사업 · 고효율 냉동시스템 특허		[높음] [높음]		73
5	거버넌스	전사적 ESG 경영 체계	· ESG위원회 설치 · ESG 협의체인 ESG LAB 설치		[높음] [높음]		61, 62
6	환경	온실가스 배출량 관리 및 감축	· 온실가스 모니터링 시스템 구축 · 온실가스 감축 전략 수립		[높음] [높음]		72, 73
7	환경	기후 리스크 대응	· 기후 리스크 식별 및 대응방안 마련 · 기후 리스크 대시보드 도입		[높음] [높음]		68-72
8	사회	임차인 및 이해관계자 안전 보건 관리	· 안전보건경영시스템 운영 · ISO 45001 인증 완료		[높음] [높음]		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.

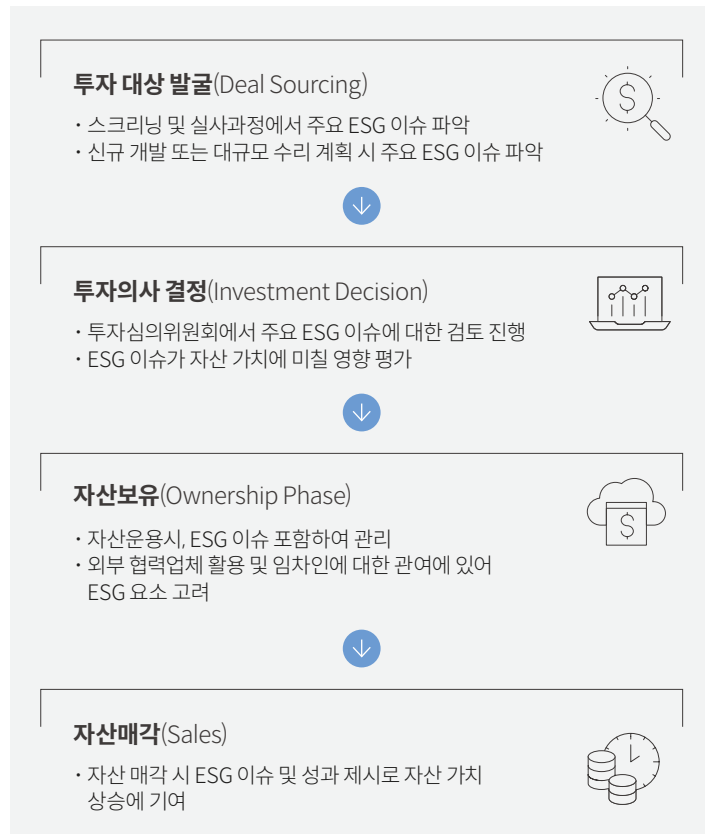
마스턴투자운용 ESG 투자전략

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 안전 보건관리실을 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(안전보건경영 시스템)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.

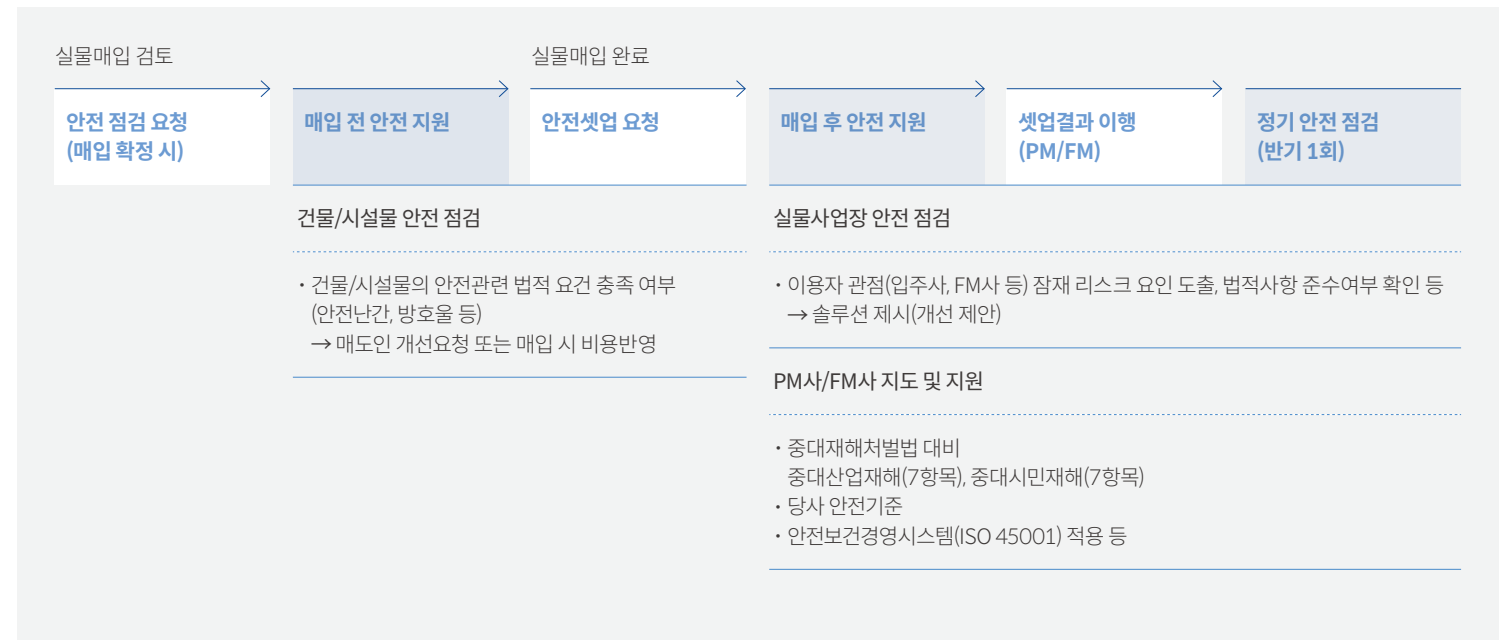
* 본사 기준 모든 임직원이 안전보건경영시스템의 적용을 받습니다.



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



□ 운용부서 ■ 안전보건관리실

지역사회(자산 주도 사회공헌 활동)

유니세프 후원 공간 조성



마스턴투자운용은 대표적인 운용자산 중 하나인 콘코디언 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



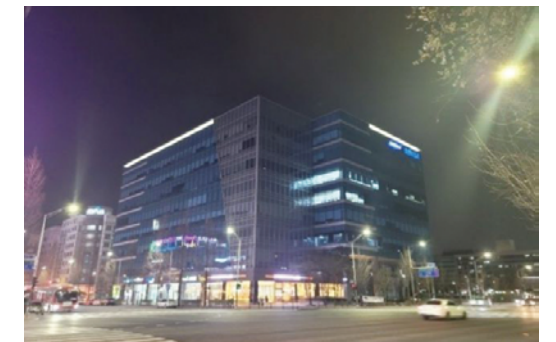
'대왕판다 조형물 전시' 캠페인

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 돈의문, 콘코디언 빌딩, 두산타워를 비롯해 용인백암물류센터 등 총 9개의 마스턴투자운용의 대표 자산들이 캠페인에 참여하였습니다.



ESG 투자 성과

디타워 돈의문

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



디타워 돈의문
(마스텐일반사모부동산투자신탁제79호)

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 마스텐투자운용의 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 돈의문에서 발생한 모든 폐기물은 재활용 또는 폐기물을 에너지로 전환하는 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. 마스텐투자운용은 제3자가 진행한 임차인 만족도 조사로 개선사항을 발굴하여 대응하고 있으며, 임차인 ESG 참여 프로그램으로 건물 공용부문의 가치를 더하고 입주민의 ESG 인식을 높이고 있습니다. 디타워 돈의문은 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 입차인이 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

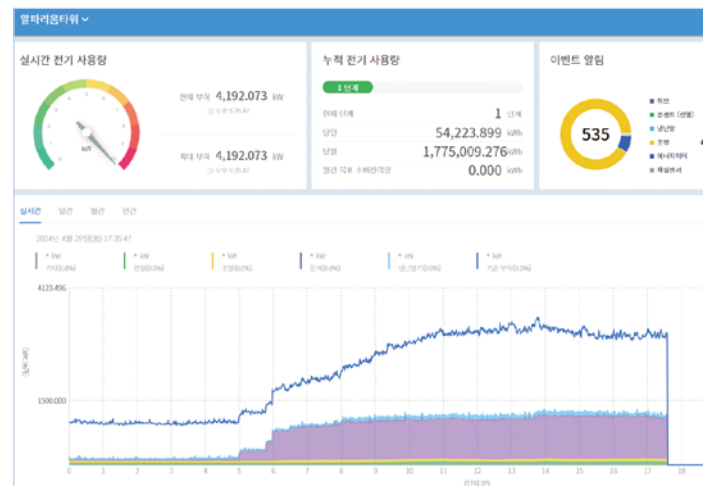
온실가스 배출량: 10,569tCO₂e

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

▶ 2019, 21, 22년 월간 평균 전력사용량




▶ 2019, 21, 22년 계절별 전력사용량 비교



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

인증명	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 이커머스 및 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 32만평의 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

마스틴투자운용은 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

마스틴투자운용은 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

마스틴투자운용은 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.

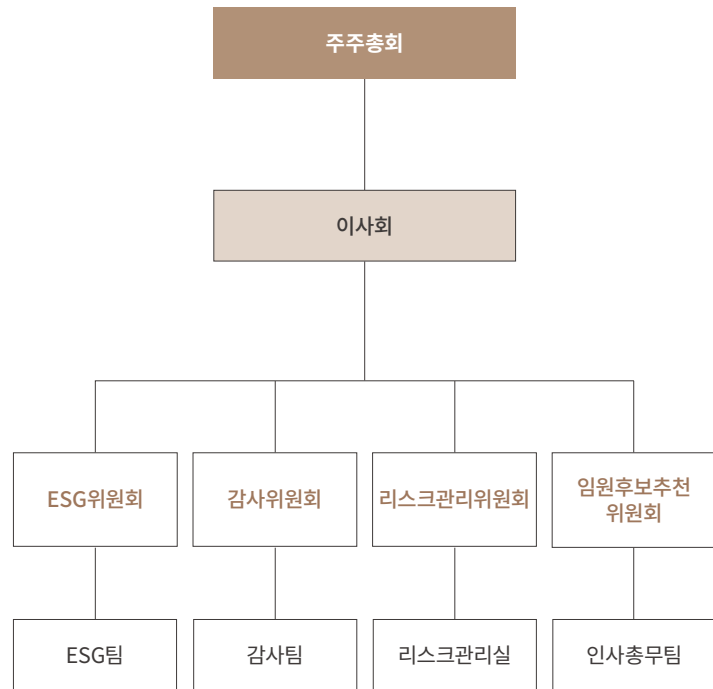
1) SDGs 11.1: 2030년까지 모두에게 충분하고 안전하며 적당한 가격의 주택 및 기초 서비스에 접근을 보장한다.

ESG 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.

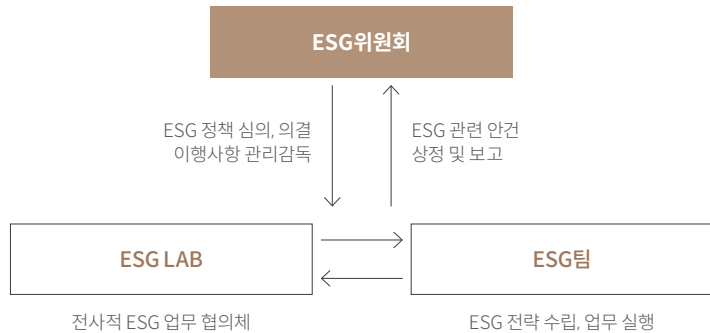
구분	임원명	경력	임기기간	영역						기타	
				금융	부동산	회계·감사	정보기술(IT)	법률	ESG	성별	연령
사내이사	남궁훈	신한금융투자 본부장, 신한리츠운용 대표이사	2024.01.19~2026년 정기주주총회일	●	●					남성	61세
	이상도	삼성생명 서비스, (주)SAMS, DB Property Advisors(주), DWS자산운용(주)	2022.07.04~2025년 정기주주총회일	●	●					남성	54세
	홍성혁	삼성물산 건설부문, Cushman&Wakefield Korea, (주)코람코자산신탁	2022.07.04~2025년 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 통찰하고 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)

환경경영

주요 환경 실적

마스터투자운용은 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.

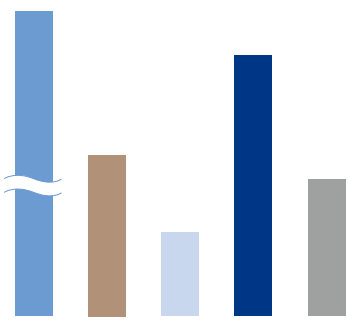
운용자산 섹터별 온실가스 배출현황

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.

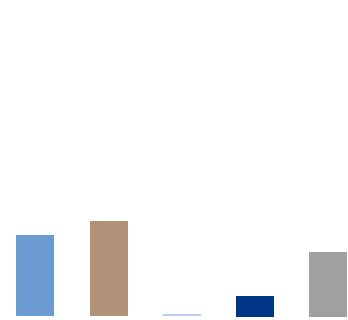
2023년 운용자산 섹터별 사용량 (마스터리스 자산은 제외)

오피스



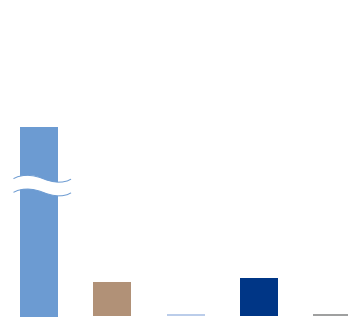
전기 사용량(kWh)	55,871,643
가스 사용량(m ³)	1,274,619
지역난방 사용량(Gcal)	6,183.93
취수량(m ³)	453,570
폐기물 사용량(kg)	983,834

호텔



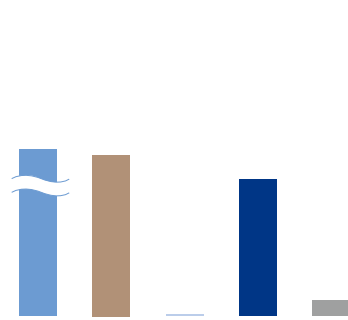
전기 사용량(kWh)	1,312,208
가스 사용량(m ³)	75,410
지역난방 사용량(Gcal)	-
취수량(m ³)	27,226
폐기물 사용량(kg)	450,000

물류시설



전기 사용량(kWh)	27,926,202
가스 사용량(m ³)	26,171
지역난방 사용량(Gcal)	-
취수량(m ³)	52,179
폐기물 사용량(kg)	-

복합시설



전기 사용량(kWh)	25,560,757
가스 사용량(m ³)	1,266,016
지역난방 사용량(Gcal)	-
취수량(m ³)	254,695
폐기물 사용량(kg)	104,307

* 일반 에너지만 포함(신재생에너지의 경우 조직경계에서 제외)

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 피에프비주식회사)	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 피에프비주식회사)	오피스	서울시 중구	2026	녹색건축인증	최우수 (그린1등급)
					에너지효율등급	1등급
	7 부산 오피스텔 개발 (마스틴105호 든든자산관리 서면피에프비 주식회사)	주거시설	부산시 부산진구	2024	녹색건축인증	우량 (그린3등급)
					에너지효율등급	1++등급

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, 안성구팡산신물류센터, 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 마티빌딩)

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

마스턴투자운용 주식회사 경영진 및 이해관계자 귀중

서문

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

독립성

검증인은 독립된 검증기관으로서 보고서에 대한 제3자 검증을 제공하는 업무 이외에 마스턴투자운용 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 마스턴투자운용의 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 '마스턴투자운용 2023 통합보고서'에 대하여 다음과 같은 의견을 제시합니다.

AA1000AP(AccountAbility Principles) 2018의 4대 원칙

포괄성

마스턴투자운용은 지속가능성에 대해 전략적으로 대응하는 과정에서 이해관계자를 포함시켰는가?

마스턴투자운용이 지속가능경영을 추진함에 있어 이해관계자 참여를 중요하게 인식하고 참여 프로세스를 수립하기 위해 노력하고 있음을 확인하였습니다. 마스턴투자운용이 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

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

대응성

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

임팩트

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

특정 지속가능성 정보의 신뢰성 및 품질

마스턴투자운용은 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.