



인터뷰 | '공모리츠 새바람' 서철수 NH농협리츠운용 대표

“저금리 시대 5% 이상 배당 리츠, 10월 상장후 대형화 추진”

서철수 NH농협리츠운용 대표가 오는 10월 상장할 예정인 'NH공모제1호리츠'에 대해 설명하고 있다.

서울역 맞은편에 위치한 서울스퀘어와 삼성물산 서초 사옥, N타워, 삼성SDS타워, 기관투자자들의 전유물로 여겨졌던 국내 프라임급 오피스 빌딩에 개인투자자들이 소액으로도 투자할 수 있는 기회가 열린다. 오는 10월 증시에 상장될 예정인 '엔에이치공모상장제1호위탁관리부동산투자회사(이하 NH공모제1호리츠)'다.

서철수 NH농협리츠운용 대표는 메트로경제와 인터뷰를 갖고 “지역과 규모가 다른 프라임급 오피스만을 대상으로 운용하는 리츠는 국내에서 처음”이라며 “우량 장기 임차인을 보유한 안정적인 프라임급 오피스임에도 5% 이상의 배당이 가능할 것”이라고 밝혔다.

리츠는 투자자에게 자금을 모아 부동산에 투자하고, 그 수익을 배당으로 돌려주는 대표적인 부동산 간접투자 상품이다. NH공모제1호리츠는 실물 부동산에 투자된 펀드의 수익증권을 기초자산으로 하는 재간접 리츠다.

NH공모제1호리츠가 1차로 편입하는 자산들은 평균 공실률이 1.5%에 불

과하다. 주요 임차인도 SK 플래닛과 삼성화재, 삼성SDS 등이다. 손쉽게 사모기관투자자들만으로도 물량 소화가 충분히 가능했던 투자처란 얘기다.

공모리츠 출시는 농협금융 계열사인 NH투자증권이 보유한 자산이었기에 가능했다.

서 대표는 “공모 상장리츠는 저금리 시대에 일반 국민들이 투자할 수 있는 중위험 중수익의 우량부동산상품”이라며 “금융지주를 비롯해 NH투자증권 등 범농협금융 차원에서 이런 취지에 호응하고, 시너지를 창출한다는 측면에서 공감대를 형성했다”고 설명했다. 그는 또 “NH투자증권 외에도 계열사가 보유한 부동산 수익증권이 있고, 이 중 적정수익률과 안정성이 검증된 상품이라면 검토 후 편입할 계획”이라고 덧붙였다.

국내 증시에서는 지난해 신한알파리츠와 이리츠코크랩이 상장했다. 이들이 배당약속을 충실히 지킨데다 시중 금리는 낮아지면서 상장리츠에 대한 관심은 높아진 상황이다. 업계에서는 하반기

‘NH공모제1호리츠’ 10월 상장 국내 첫 프라임급 동시 투자리츠 장기우량 임차인 확보해 안정적인 개인투자자에도 투자 기회 열려

저울 분리과세 등 세제혜택 필요 공모펀드 수준으로 제도개선을



중으로 우량 자산을 담은 NH공모제1호리츠와 함께 롯데리츠가 상장을 추진하면서 공모리츠에 새 바람이 불 것으로 보고 있다.

NH공모제1호리츠의 상장 다음 단계는 대형화다. 1조원 규모를 목표로 해외 우량 자산에도 눈을 돌릴 예정이다. 계열사인 NH투자증권 외에도 다수의 금융회사 등과 협업해 선제적으로 우량 물건을 확보에 나설 방침이다.

그는 “1차적으로는 국내 우량 오피스를 대상으로 추가적인 자산편입을 시도하겠지만 국내 시장이 임대료 수준은 낮아지고 공실률은 높아지는데 오피스 가격은 오르는 기현상이 이어지고 있다”며 “한정된 국내시장에서 벗어나 글로벌 우량 자산에도 지속적인 관심을 갖고 리츠의 대형화와 성장성을 확보할 계획”이라고 강조했다.

정부 역시 공모리츠 활성화에 적극적이지만 아직 제도적으로 보완해야 할 부분이 많다.

공모펀드가 부동산 사모펀드에 재간접 형태로 투자할 때는 투자자수 합산

규정이 배제된다. 사모펀드의 지분을 100% 매입하는 것도 가능하단 얘기가. 반면 공모리츠는 투자자수 합산규정이 적용된다. 재간접 형태인 NH공모제1호리츠의 상장규모가 당초 계획보다 적은 1180억원에 그친 것도 그 때문이다.

서 대표는 “공모리츠가 사모펀드 지분의 10% 이상 출자할 경우에는 투자자수 합산규정(49인 이하)이 적용돼 실질적으로 사모펀드 지분 10% 이상을 취득하기 어렵다”며 “개인투자자의 접근성을 높이는 공모리츠의 역할을 감안하면 공모펀드 수준으로의 제도를 개선해야 한다”고 지적했다.

공모리츠에 새 바람을 불어넣기 위해서는 세제혜택도 필요하다.

그는 “상장리츠의 경우 일반 투자자들이 소규모 금액으로 자유롭게 투자가 가능하다”며 “부동산 소득의 균형있는 분배와 노후 소득 확보 등을 감안할 때 배당소득에 대한 저울 분리과세 도입 등 세제상의 혜택이 필요하다”고 덧붙였다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr /사진=손진영 기자 son@



지난 9일 서울 중구 NH농협은행 본관에서 디지털금융부문 남영수 부행장(앞줄 왼쪽 다섯번째)이 디지털부문 임직원들과 빅데이터 플랫폼 NH빅스퀘어 고도화 프로젝트 완료 보고회를 마치고 기념촬영을 하고 있다.

“맞춤형 금융”... 빅데이터 플랫폼 고도화

NH농협은행 'NH빅스퀘어 2.0'

NH농협은행은 지난 9일 서울 중구 본점에서 빅데이터 플랫폼 NH빅스퀘어(BigSquare) 2.0의 고도화 프로젝트 완료 보고회를 개최했다고 10일 밝혔다.

NH 빅스퀘어는 농협은행 내 다양하고 방대한 데이터가 모여 있는 장소라는 의미다. 기존에 활용이 어려웠던 비정형·대용량 데이터를 저장 및 분석하고, 머신러닝 및 시각화 분석까지 가능한 농협은행의 빅데이터 플랫폼이다.

농협은행은 ▲빅데이터를 시각화한 빅스퀘어 비전(Vision)의 구축 ▲디지털 고객 경로 분석 및 디지털 성장 지수 개발 ▲플랫폼 환경개선 ▲오픈뱅킹에 대비한 신규 비즈니스 발굴 및 구체화 등의 4가지 추진과제 고도화를 완료했다.

고객들의 금융 경험단계별 이동경로를 분석해 상품 수요 발생부터 인지, 탐색, 가입까지 고객경로 단계에 최적화된 상품과 서비스를 추천할 수 있는 초개인화 마케팅의 기반을 마련했다. 이

와 함께 디지털 고객 타겟 마케팅 모형을 개발해 맞춤형 금융상품 추천 프로세스를 구축했다.

농협은행 직원들은 빅스퀘어를 활용해 주요 은행·카드사 이슈, 기업 정보 분석, 공공 데이터 통계 등의 빅데이터를 기반으로 고객의 금융생활 패턴 등을 파악할 수 있고, 외부 뉴스, 지식데이터 등을 기반으로 기업 신용평가 및 기업분석에 활용해 기업부실 예측지표로도 활용할 수 있게 된다.

향후 농협은행의 빅데이터 사업은 디지털화, 초개인화, 자동화를 목표로 은행 전 직원으로의 빅데이터 활성화와 농협은행 고유의 빅데이터 사업의 차별화 및 경쟁력 강화를 통해 발전시켜나갈 계획이다.

이날 행사에 참석한 남영수 디지털금융부문 부행장은 “빅데이터의 시각화와 자동화를 통해 은행 모든 직원들이 쉽게 빅데이터를 활용할 수 있는 환경을 조성할 계획”이라고 밝혔다.

/안상미 기자

종합검사에 실적 부진... 시름 깊은 한화생명

증권사 “2분기 순이익 61% 하락 전망” 부활한 금감원 종합검사 첫 타자로 장기채권금리 ↓... LAT 우려 확대

국내 생명보험업계 2위사인 한화생명이 이중고를 겪고 있다. 지난 1분기 생보업계 ‘빅3’ 중 유일하게 역성장한 데다 2분기 실적도 좋지 않을 것으로 전망되기 때문이다. 여기에 4년 만에 부활한 금융당국 종합검사의 첫 보험사로 선정돼 검사를 받고 있다.

10일 에프엔가이드에 따르면 한화생명의 연결기준 2분기 순이익은 1120억원으로 전년 동기 대비 34.16% 감소할 것으로 나타났다.

증권사별 전망치는 더 낮다. NH투자증권은 전년 대비 60.5% 하락한 514억원, 하이투자증권은 60.9% 줄어든 509억원으로 예상했다.

앞서 한화생명은 지난 1분기 삼성·한화·교보생명 등 빅3생보사 중 유일하게 순이익이 감소했다. 한화생명의 1분기 연결기준 순이익은 지난해 1328억원에서 232억원으로 전년 대비 82.52%나 줄었다. 같은 기간 삼성생명이 4695억원(14.7% ↑), 교보생명이 2854억원(54% ↑)의 순이익을 거둔 것과 비교하면 초라한 성적표다.

한화생명 측은 딜라이브 관련 총당금 적립 300억원, 주식손상차손 700억원 등 일회성 요인으로 1분기 순이익이 크게 감소했다는 입장이지만 2분기 실적도 안 좋을 것으로 전망되면서 일회성



서울 여의도 한화생명 63빌딩 전경. /한화생명

부진으로 끝나지는 않을 것으로 보인다.

정준섭 NH투자증권 연구원은 “한화생명은 부채 구조가 저금리에 취약해 최근 금리 약세에 따른 부담이 경쟁사보다 크다”며 “금리 하락에 따른 이차손익 악화와 변액 보증준비금 부담 심화, 일회성 투자손실 반복에 따라 한화생명의 실적 기대치 하향은 불가피한 상황”이라고 진단했다.

실적악화가 불가피한 상황에서 한화생명은 금융감독원의 종합검사를 받고 있다. 지난 6월 17일, 4년 만에 부활한 종합검사의 첫 타격이 됐다. 한화생명이 금감원 종합검사를 받은 것은 2013년 이후 처음이다.

오는 12일 마무리되는 이번 종합검사에서 금감원은 한화생명의 보험금 지급 능력과 자본조달 등 재무건전성을 중심으로 살펴본 것으로 알려졌다. 한화생명의 자본조달 문제는 부채적정성평가(LAT) 우려를 키운 바 있다.

LAT는 보험사의 책임준비금을 평가해 부족한 만큼 자본을 쌓게 하는 것으로 보험계약에서 발생할 미래의 현금 유입과 유출액을 현재 가치로 바꿔 추가 적립이 필요한지 여부를 따진다. 원가평가액이 LAT 평가액보다 크면 잉여금으로, 적으면 결손금액으로 판단하고 결손금이 발생할 경우 보험사는 그만큼 자기자본을 더 쌓아야 하기 때문에 자본확충 부담이 커진다.

한화생명의 1분기 지급여력(RBC) 비율은 218.2%로 삼성생명(338.7%), 교보생명(322.1%)에 비해 낮다. 이는 전체 생보사 평균인 285.4%에도 못 미치는 수준이다.

한화생명은 자본조달을 위해 최근 5000억원의 후순위채를 발행하기도 했으나 새 국제회계기준(IFRS17)과 신지급여력제도(K-ICS)가 도입될 예정인 상황에서 장기적으로는 자본건전성이 우려되고 있다.

강승건 하이투자증권 연구원은 “한화생명은 1분기에 이어 2분기에도 투자부분의 부진이 이어지고 순이익이 크게 감소할 것”이라며 “장기채권 금리가 빠르게 하락하면서 LAT 우려가 확대되고 있다”고 밝혔다.

/김희주 기자 hj89@