

# 호텔-영화관 담은 부동산 펀드... 임대료 못받아 배당 차질

부동산펀드 3개월 수익률 2.71%  
설정액 1131억 감소... 전체 8%  
임대료 수익 주주분배 방식 대부분



서울 대학로 CGV 전경.

신종 코로나바이러스 감염증(코로나 19) 사태가 장기화하면서 호텔, 영화관의 여름 특수에도 구름이 예상된다. 이에 따라 관련 자산을 담은 부동산펀드도 수익률을 좀체 회복하지 못하고 있다. 심지어 임대료 지급 유예까지 이뤄지면서 투자자에게 돌려주는 배당금도 감소했다.

16일 펀드정보업체 에프앤가이드에 따르면 지난 15일 기준 국내 부동산펀드의 최근 3개월 수익률은 2.71%로 나타났다. 해당기간 국내 주식형펀드가 15.31% 오른 것과 비교하면 상당히 저조한 성과다. 코로나19 충격 이후 증시에서는 반등장이 나타났지만 부동산펀드는 회복세를 보이지 못하고 있다.

이에 따라 자금 이탈도 발생하고 있다. 국내 부동산펀드의 설정액은 최근 3개월 동안 1131억원 줄었다. 전체 설정액의 8% 가량이 3개월간 줄어든 것이다. 최근 1개월 기준으로도 자금은 감소세다.

국내 부동산펀드 수익률이 저조한

것은 코로나19 확산의 직격탄을 맞은 호텔, 영화관, 리테일의 매출 감소로 임대차인의 임대 지불 능력이 떨어질 것이라 우려에서 비롯됐다.

특히 하나 대체투자자산운용의 '하나 대체투자티마크그랜드종류형부동산투자신탁 1 Class A'의 최근 3개월 수익률은 마이너스(-)0.90%다. 해당 펀드는 서울 중구 회현동의 '티마크그랜드 호텔 명동'을 보유하고 있다.

물론 부동산펀드는 펀드수익률보다 배당이 중요하다. 보유하고 있는 부동산 자산에서 나온 임대료 수익을 주주에게 분배하는 방식이 대부분이어서

다. 문제는 최근 임대료 수익 분배가 제대로 이뤄지지 않는다는 점이다.

한 자산운용사 관계자는 "최근 호텔을 담고 있는 펀드가 약속한 수준의 배당을 이행하지 못했다"면서 "해당 호텔이 임대료를 제대로 못 냈고, 임대료 삭감을 요구하고 있는 상황으로 안다"고 밝혔다.

CGV가 임차한 부동산 자산을 담고 있는 펀드를 운용하는 자산운용업체도 비상이 걸렸다. CJ CGV는 최근 모든 극장 임대인을 대상으로 6개월 동안 임대료 지급을 유예해달라는 내용의 공문을 보냈다. 밀린 임대료는 경영 정상화

<국내 부동산펀드 수익률·설정액 추이>

비고	소유형	설정액	1개월	3개월	6개월	연초이후
수익률	부동산전체	13,795	0.67	2.71	2.94	2.28
	부동산대출채권	4,307	0.34	1.01	2.07	1.83
	부동산임대	8,391	0.22	3.62	5.11	4.79
	부동산기타	1,096	6.69	4.03	-6.85	-10.41
설정액	부동산전체	13,795	-580	-1,130	-61	-47
	부동산대출채권	4,307	-2	-303	-303	-303
	부동산임대	8,391	-782	-785	284	286
	부동산기타	1,096	205	-42	-42	-30

(단위: %, 억원)

/에프앤가이드

후 분할 납부하겠다고 밝혔다.

이에 따라 한 자산운용사가 운용하는 CGV부동산펀드는 배당금을 제때 지급하지 못했다. 해당 펀드는 판매 당시 나흘만에 220억원 규모를 완판할 정도로 인기를 끌었다. CGV가 100% 임차하고 있는 건물인데 핵심 상권인 대학로에 위치하고 있어 전국에서도 매출 상위권을 기록하는 곳이어서다.

해당 자산운용사는 CJ CGV와 협의를 거쳐 일부 임대료 수취를 완료했다고 밝혔다. 임차인과 상생하면서도 운용사로서 펀드투자자에게 약속한 배당금을 지급하기 위해서다.

우선 수취한 임대료는 기존 일정보다 한 달 늦게 펀드 투자자에게 분배했다. 다만 목표 수익률은 모두 지급하지 못한 것으로 알려졌다. 운용사 측은 "나머지 미수금은 내년 초까지 지급 받기로 했다"면서 "다음 배당일에 이익금을 더 분배해 목표 배당률을 맞추겠다"고 밝혔다.

한편 금융투자업계에서는 당분간 호텔, 리테일 등에 투자하는 상품에 대한 투자는 신중해야 한다고 조언한다. 또 다른 투자 대안으로는 데이터센터 등 IT 인프라 부동산을 꼽았다.

/손범지 기자 sonumji301@metroseoul.co.kr

## 코로나19 실적쇼크

### 빛은 느는데 매출·이익률 하락 기업 성장성·수익성 악화일로

한은 국내 기업 1분기 매출 1.9% 감소  
제조업·비제조업, 대기업·중소 부채비율 ↑

올해 1분기 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)의 여파로 국내 기업들의 성장성과 수익성, 안정성이 모두 악화됐다. 매출은 뒷걸음질 쳤고, 이익률은 하락했다. 반면 빛은 더 늘면서 차입금 의존도는 높아졌다.

16일 한국은행에 따르면 국내 기업의 올해 1분기 매출액은 1.9% 감소해 전분기 -0.5% 대비 하락폭이 더 커졌다.

이번 조사는 지난 2018년 말 기준 외감법 적용대상 법인기업에서 조사부적합 업종 등을 제외한 1만9884개 기업을 대상으로 3764개 기업을 표본으로 선정했다.

업종별로는 제조업은 매출 하락폭이 다소 줄었지만 비제조업이 마이너스로 돌아섰다. 특히 비제조업 가운데 도매 및 소매업과 음식·숙박업 등의 매출 증가율이 일제히 마이너스를 기록했다.

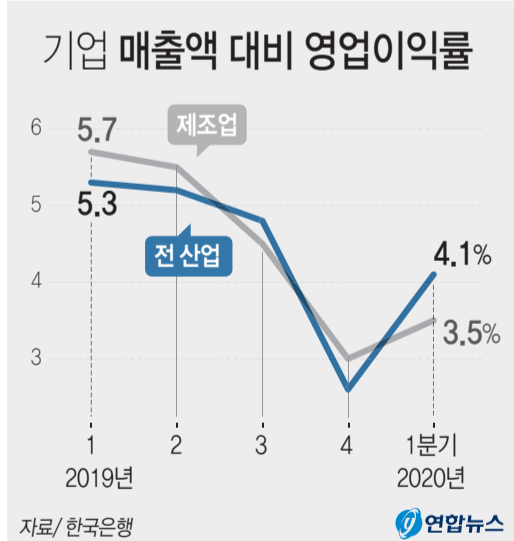
기업규모별로는 대기업과 중소기업 구분없이 모두 하락했다.

총자산은 1.5% 증가해 전년 동기 대비 절반 수준에 그쳤다.

수익성 지표도 일제히 나빠졌다.

기업들의 매출액 대비 영업이익률은 4.1%로 지난해 같은 기간 5.3% 대비 1.2%포인트 낮아졌다.

업종별로는 제조업이 하락한 반면 비제조업은 소폭 상승해 선방했다. 제조업 중에서는 유가하락으로 석유·화학의 매출액 대비 영업이익



를 하락폭이 컸고, 반도체 가격이 내리면서 기계·전기전자 업종도 하락했다

기업규모별로는 대기업의 하락폭이 두드러졌다.

매출액 세전 순이익률도 전년 동기 5.8%에서 4.8%로 낮아졌다.

1분기 기업들의 부채비율은 88.0%로 전분기 84.3%보다 높아졌다. 제조업과 비제조업, 대기업과 중소기업 모두 전분기보다 부채비율이 상승했다. 특히 석유화학업체와 운수업체가 영업손실을 내면서 부채비율이 급증했다.

기업들의 차입금의존도 역시 25.3%로 전분기 25.1% 대비 높아졌다.

한은 관계자는 "코로나19가 본격화한 지난 2월 이후 기업 실적에 영향을 미친 것"이라고 말했다.

/안상미 기자 smahn1@

### 증권사 1분기 순이익 5274억 주식·펀드·파생 손실에 반토막

56개 증권사 순이익 전분기비 50.1% ↓  
금리하락으로 채권관련 손익 241% 급증

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 사태로 증권사의 1분기 순이익이 반토막이 났다. 금리하락으로 채권 관련 이익이 크게 늘었지만 증시 급락으로 주식과 펀드, 파생상품에서 모두 손실이 난 탓이다.

16일 금융감독원에 따르면 1분기 중 56개 증권회사의 순이익은 5274억원으로 전분기 대비 5303억원(50.1%) 감소했다. 자기자본순이익률(ROE)도 0.9%(연환산 3.4%)로 전년 동기 대비 1.7%포인트 하락했다.

금감원 관계자는 "코로나19의 영향으로 주식, 펀드, 파생 관련 손익이 줄었다"며 "금리하락에 따른 채권평가이익과 수수료 수익 증가에도 증권회사당기순이익 규모가 큰 폭으로 감소했다"고 설명했다.

1분기 수수료수익은 2조9753억원으로 전분기 대비 4229억원(16.6%) 증가했다. 거래대금이 큰 폭으로 늘면서 수탁수수료가 주로 증가했다.

IB부문 수수료는 9041억원으로 전분기 대비 1107억원(10.9%) 감소했다.

이에 따라 전체 수수료수익 중 수탁수수료 비중은 46.4%로 전분기 대비 12.8%포인트 높아진 반면 IB부문수수료 비중은 30.4%로 전분기 대비 9.4%포인트 낮아졌다.

자기매매손익은 1조788억원으로 전분기 대비 852억원(7.3%) 감소했다.

증시 급락에 주식관련이익은 1085억원으로 전분기 대비 1362억원(55.7%) 급감했다. 주식

관련 파생평가·거래손익이 크게 감소하면서 파생관련손실도 6714억원으로 전분기 대비 1조 1100억원(253.1%) 줄었다.

반면 금리하락에 채권관련손익은 1조6417억원으로 전분기 대비 1조1611억원(241.6%) 급증했다.

1분기 말 자산총액은 578조2000억원으로 전분기 말 대비 95조3000억원(19.7%) 늘었다.

부채총액은 516조6000억원으로 전분기 말 대비 95조5000억원(22.7%) 증가했다. 자기자본은 61조6000억원으로 전분기 말 대비 2000억원(0.3%) 감소했다.

전체 증권회사의 평균 순자본비율은 546.2%로 전분기 말 9.7%포인트 하락했다.

대형사(14개사)의 순자본비율은 866.4%로 전분기 말 대비 21.1%포인트, 중형사(8개사)의 순자본비율은 1164%로 전분기 말 대비 16.2%포인트 감소했다. 평균 레버리지비율은 741.1%로 대형사가 자금조달에 적극 나서면서 전분기 말 대비 60.8%포인트 높아졌다.

금감원 관계자는 "코로나19의 영향 등 대내외 잠재리스크 요인이 수익과 건전성에 미치는 영향을 면밀히 모니터링할 예정"이라며 "특히 향후 부동산 경기 악화에 대비해 프로젝트파이낸싱(PF)대출과 채무보증 등 부동산 그림자금융을 상시 관리하겠다"고 밝혔다.

올해 1분기 4개 선물회사의 당기순이익은 116억원으로 전분기 대비 73억원(169.8%) 증가했다. 수탁수수료 등이 늘었다.

선물회사의 ROE는 2.6%로 전년 동기 대비 0.7%포인트 높아졌다.

/안상미 기자