

ASK 2017 글로벌 부동산·인프라 투자 서밋

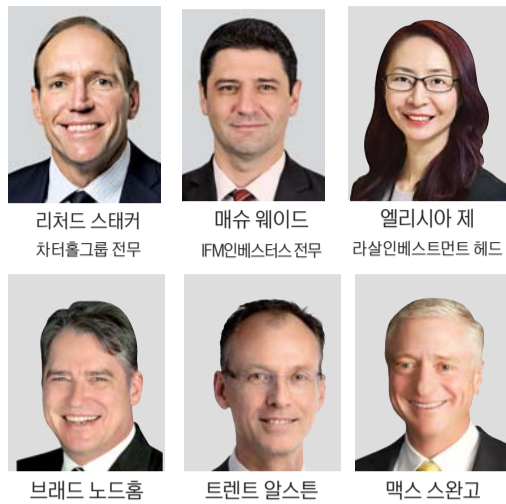
글로벌 대체투자 큰손들, 25일 여의도 총집결

웨이 서버리스 회장 등 기조연설 부동산·인프라 투자전략 제시

유로존 기회·리스크 집중 조망 아시아 인프라 투자 전략도 소개



댄 웨일 서버리스 회장



리처드 스티커 차터홀그룹 전무, 매슈 웨이드 IFM인베스트먼트 전무, 엘리시아 제 라살인베스트먼트 헤드, 브래드 노드볼 스타우드에너지 대표, 트랜트 알스톤 헬린저인베스트먼트 본부장, 맥스 스완고 인베스코 본부장

주요 강연 주제 및 발표 회사	
영국 및 유로존 부동산 시장의 위험과 기회	M&G리얼에스테이트
영국 상업부동산 대출투자의 탁월한 가치	TH리얼에스테이트
미국·유럽 부동산 시장	서버리스
미국의 밸류에드 투자 기회	인베스코 리얼에스테이트
글로벌 부동산 세컨더리 시장	랜드마크 파트너스
아시아 지역의 해외 투자 동향	브룩필드 파이낸셜
호주 부동산·전망과 기회	헬린저인베스트먼트 파트너스
탄력 있는 호주 부동산 (커져가는 세계의 불안정성)	차터홀 그룹
영국 부동산 개발 투자 기회	영국 국제투자본부
아시아 태평양 부동산 시장의 구조와 전망	라살인베스트먼트 매니저먼트
아시아 리얼티 시장	맥쿼리 인프라스트럭처 앤드 리얼에셋
태국 부동산 투자 동향 및 기회	산시리 퍼블릭컴퍼니
글로벌 인프라 대출 전망: 내년 주요 데이터 추세	IFM인베스트먼트
영국 코어 인프라 투자	헤르메스인베스트먼트
세계에서 가장 빠르게 성장하는 경제: 대국 인도의 인프라	모건스탠리 인프라스트럭처
북미 지역의 코어 인프라는 여전히 기회인가	역시임 인프라스트럭처
미국의 파워 인프라 시장 기회	스타우드 에너지 그룹
미국 에너지 시장 개요	NGP에너지캐피탈 매니저먼트
인프라 펀드 매니저의 투자자 프레임	

도널드 트럼프 미국 대통령의 1조달러 인 프라 투자 공약과 시진핑 중국 국가주석의 일대일로(一帶一路) 육상-해상 실크로드 프로젝트는 글로벌 인프라·부동산 시장을 달아오르게 하는 추력이다. 아세안(동남아국가연합), 인도 등 개발도상국들도 경제 성장을 위한 대규모 인프라 투자를 공언하고 있다. 유럽연합(EU) 국가들도 마찬가지다. 이런 대형 프로젝트들은 국가 재정의 한계로 민간 자본 참여가 필수적이다. 연기금, 보험사 등 전 세계 큰손 투자자들이 이 시장을 주목하는 이유다.

부동산·인프라 투자의 세계 최고 전문가들이 25일 한자리에 모인다. 서울 여의도 콘래드호텔에서 열리는 'ASK 2017 글로벌 부동산·인프라 투자 서밋'에서다. 미국의 44대 부통령을 지낸 댄 웨일 서버리스 회장과 찰스 헤이 주한영국대사, 강신우 한국투자공사(KIC) 투자운용본부장, 최정호 전라북도 정부부시장 이 기조연설에 나선다.

◆ **브렉시트 이후 영국 부동산 시장 '주목'** 글로벌 큰손들은 최근 3~4년 새 비싸진 미국 부동산 시장에서 벗어나 유럽에 주목한다. 브렉시트(영국의 EU 탈퇴) 이후의 영국 부동산 시장이 특히 뜨거워지고 있다. 떨어진 파운드화 가치가 아직 브렉시트 이전 수준으로 회복하지 않았고, 자산 가치가

하락하면서 매수 기회로 여기는 분위기도 있다. 영국 정부는 이 같은 흐름에 발맞춰 해외 자본 유지에 적극 나섰다. 앤서니 다나허 영국 국제투자부 재무 투자수석차관장은 이번 ASK 서밋에서 영국 부동산 개발 프로젝트 투자를 소개할 계획이다. M&G리얼에스테이트, TH리얼에스테이트 등 글로벌 부동산 전문 운용사들은 유로존(유로화 사용 19개국) 국가의 부동산 투자 기회와 리스크를 집중 조망한다.

서버리스, 인베스코리얼에스테이트, 랜드마크 파트너스, 헬린저 인베스트먼트, 브룩필드 파이낸셜 등에선 미국과 유럽, 호주 부동산 시장에서의 투자 기회와 아시아 국가의 해외 투자 현황을 분석한다. 대출 채권 및 부동산 구조투자(세컨더리) 펀드 등 다양한 시장 접근법도 소개한다. 태국 3대 부동산 개발 업체로 꼽히는 산시리에는 국내 투자자에게 생소한 태국의 상업용 부동산 시장의 현황을 제

시한다.

◆ **달아오르는 미국·인도 인프라 시장** 북미 인프라 투자 기업인 엑시엄 인프라 스트럭처의 스티븐 메일헷 대표는 인프라 투자 수요와 정부 예산의 차이인 '인프라 갭'이 큰 시장을 소개한다. 이어 투자자의 위험 감수 성향에 맞는 다양한 시장 접근법을 제안한다. 호주 IFM인베스트먼트의 매슈 웨이드 전무는 글로벌 인프라 시장에서 대출 투자 기회에 대해 설명한다.

미국 스타우드 에너지 그룹과 NGP에너지 캐피탈 매니저먼트는 최근 국내 기관 투자자들의 관심이 큰 미국 발전 프로젝트를 집중 조망한다. 모건스탠리 인프라 스트럭처의 라자 파르타사라티 부문장은 인도에서의 도로, 항만, 통신 등 인프라 사업 기회를 소개할 계획이다. 모디 정부는 2014년 출범 직후 500억 달러 규모의 10대 인프라 프로젝트를 추진한다고 발표한 바 있다.

ASK 2017 부동산·인프라 서밋

- **일시:** 10월 25일
- **장소:** 서울 여의도 콘래드호텔
- **문의 및 신청:** 한국경제신문 ASK포럼 사무국 (www.asksummit.co.kr), (02)360-4209

배재규 삼성자산운용 운용총괄 부사장

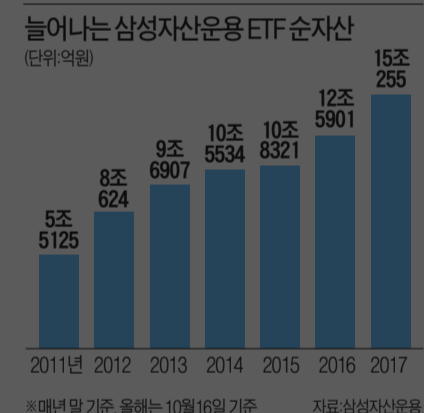
“15조 수준 ETF 순자산, 5년 내 30조까지 불릴 것”

“15조원 수준인 삼성자산운용의 상장지수펀드(ETF) 순자산이 2022년에는 30조원까지 불릴 것입니다. 3세대 ETF인 스마트배타 ETF를 앞세워 시장 확대를 이끌 계획입니다.”

배재규 삼성자산운용 운용총괄 부사장(사진)은 18일 서울 여의도에서 기자회견을 열고 “순자산 기준 30조원 규모인 국내 ETF 시장이 5년 뒤에도 60조원까지 늘어날 전망”이라며 이같이 말했다. 그는 “50% 수준인 시장점유율을 지키면서 시장을 선도해 나가겠다”고 했다.

ETF는 특정 지수나 자산 움직임을 추종하도록 설계된 인덱스펀드의 한 종류다. 기존 공모펀드와 달리 상장 주식처럼 거래소를 통해 실시간으로 거래할 수 있다.

삼성자산운용은 국내에 ETF를 처음 선보인 ‘터틀대감’이다. 2002년 10월



고배당·가치주·소형주 편입 스마트배타 ETF로 시장 확대

시장보다 높은 수익률 목표

처음으로 코스피200지수 수익률을 따라가는 KODEX200을 내놨다. 이 운용사는 이후 스반도체, 은행, 자동차 등 특정 섹터지수를 추종하는 ETF △지수가 떨어진 만큼 수익을 내는 인버스 ETF △지수 상승폭의 두 배만큼 수익을 내는 레버리지 ETF 등을 잇따라 처음으로 판매했다.

다양한 ETF 가운데 앞으로는 스마트배타 ETF 수요가 빠르게 늘 것이라는 게 삼성자산운용의 전망이다. 스마트배타 ETF는 시장 수익률을 그대로 따라가겠다는 ETF의 본래 목표를 넘어 시장보다 높은 수익을 내는 게 목표인 상품이다. 저평가주와 고배당주, 가치주, 소형주 등 장기적으로 시장보다 높은 수익을 낼 만한 종목들을 편입한다. 저평가된 종목에 투자하는 가치주 ETF라든가 주가순자산비

율(PBR·주가/주당순자산)이 낮은 종목을 많이 담는 식이다.

배 부사장은 “주식채권 등을 대상으로 한 개발상품 ETF가 1세대, 레버리지·인버스 등 파생 ETF가 2세대라면 스마트배타는 ETF 3세대 격인 신개념 상품”이라며 “공모펀드보다 적은 수수료로 시장보다 높은 수익을 기대할 수 있다”고 소개했다. 한국보다 10년 앞서 ETF 시장이 형성된 미국에서는 스마트배타 ETF가 전체 ETF 시장 순자산에서 차지하는 비중이 25%(지난해 기준)에 육박한다. 한국에서는 4년 전부터 일부 상품이 나왔지만 투자자들의 관심이 크지 않았다.

삼성자산운용은 7개년 ETF 상품 수를 내년까지 100개 이상으로 늘릴 계획이다. 이 운용사가 지금까지 선보인 스마트배타 ETF는 모멘텀, 밸류, 퀄리티 등 10개다. 나수지 기자 suji@hankyung.com

국민연금이 대체투자 수익률 낱알이 공개해야 하는 이유

현장에서 정영호 기자 증권부

리얼 아시아그로스파트너스3호 펀드는 1%를 까먹고 있다는 식이다. 사모펀드뿐만 아니라 인프라, 부동산, 헤지펀드 등 모든 대체투자 자산의 수익률을 다 이런 식으로 공개한다.

이에 반해 우리 국민의 노후자금 600조원을 굴리는 국민연금은 사회기반시설, 부동산, 기타대체(PEF), 헤지펀드 등 부문별로 투자 금액만 공개하고 있다. 수익률은 4개 부문을 대체투자 부문 운용 수익률로 뭉뚱그려 공개한다. 퀘퍼스예비해 투명성이 크게 떨어지는 이유는 전체 투자 포트폴리오를 이해하지 못하는 국회의원이거나 일부 언론이 개별 투자건을 문제삼는 일이 많기 때문이다. 여기에 일일이 대응하려면 일상적인 투자 업무에 지장이 크기 때문에 일견 이해가 되는 대목이다.

하지만 “오히려 공개 수익률 획기적으

로 높으면 감사원의 감사 방식을 바꾸고 국회나 언론 간섭에서도 자유로워질 수 있다”(한 외국계 PEF 대표)는 주장이 나오고 있다.

감사원 감사가 무서워 위탁업무를 못 하겠다”는 건 국내 연기금 담당자들의 오랜 불만이다. PEF란 여러 기업에 투자한 수익률을 합쳐서 성과를 판단하는 투자다. 대도 감사원은 다발의 성과(펀드 전체 수익률)를 무시한 채 한두 개의 낙과(손실이 발생한 개별 투자)만 문제 삼는다는 것이다.

이런 감사 방식은 PEF의 본업인 바이아웃(경영권 매매) 시장의 성장을 가로막는다. 연기금이 돈을 맡기면서 ‘수익률보다는 절대로 손실을 보지 말아야 한다’는 점을 강조하다 보니 국내 PEF들은 고위험·고수익의 바이아웃 투자보다 원금 보장을 위한 온갖 옵션을 갖다

붙인 사실상의 대출에 머물러 있다는 지적이다.

외국계 PEF 대표는 펀드별로 수익률을 투명하게 공개하면 감사의 초점도 ‘투자건별’에서 ‘펀드 다발’로 자연스럽게 바뀔 것이라고 말한다. “전 국민이 펀드 수익률을 지켜보고 있는 데 펀드에 한두 개 섞여 있는 개별 손실을 문제 삼으면 감사원 스스로 PEF에 대한 이해도가 부족함을 자인하는 꼴밖에 되지 않는다”는 예기다. 그는 “이렇게 되면 자연스럽게 감사원의 역할은 출자절정에 철자상 문제가 없었는지 등을 따지는 쪽으로 바뀔 것”이라고 강조했다.

국민연금 관계자도 “정보공개 수위를 결정하는 기금운용위원회가 지난 9월 회의에서 정보공개를 확대하는 방안을 검토했다”고 말했다.

정영호 기자 hugh@hankyung.com

기업설명회 연 김상철 한글과컴퓨터 회장 “M&A 통해 매출 1조로 늘릴 것” (2019년까지)

“인수합병(M&A)을 지속적으로 추진해 2019년까지 그룹 매출을 1조원까지 확대할 계획입니다.”

김상철 한글과컴퓨터(한컴) 회장(사진)은 18일 서울 여의도에서 열린 기업설명회에서 “독보적 기술역량을 갖추고 있고, 재무구조가 우수한 기업을 대상으로 M&A를 추진할 것”이라며 이같이 말했다.

김 회장은 2010년 한컴을 인수한 후 소프트웨어 업체인 한컴MDS(옛 MDS테크놀로지), 보안 업체 한컴지엠디(옛 지엠디시스템), 국내 최대 안전장비 업체인 (주)산정 등을 잇따라 사들여 계열사 수를 15곳(상장사 4곳)으로 늘렸다. 증권업계에선 “한컴그룹의 총매출이 올해 사상 처음으로 5000억원을 넘어설 것”이란 전망이 나온다. 금호전기 영업본부장 출신인 김 회장은 체계적 사업체인 금호미터텍 등을 잇따라 인수해 ‘M&A의 귀재’로 떠올랐다.

김 회장은 최근 2650억원을 들여 인수한 산정에 적지 않은 기대를 하고 있다. 1971년 창립한 산정은 호습기와 보호복 분야에서 독보적인 역량을 보유하고 있다는 평가를 받는 곳이다. 140

여건의 관련 특허기술을 확보하고 있다.

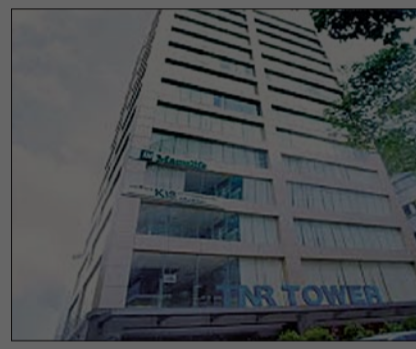
작년에 매출 1070억원, 영업이익 294억원을 올렸다. 김 회장은 “한컴그룹의 소프트웨어 및 사물인터넷(IoT) 분야 기술력을 산정의 안전장비 사업에 접목해 사업 영역을 확장할 계획”이라고 말했다. 한컴은 산정의 기업가치를 끌어올려 2019년까지 기업공개(IPO)를 추진할 계획이다. 이 과정에서 자본 일부를 매각해 인수대금 일부를 회수한다는 목표를 세웠다. 한컴은 계열사와 손잡고 경기 가평군 191만㎡ 부지에 헬스케어 및 교육사업 단지를 조성하는 것은 물론 안전장비와 헬스케어 교육사업에도 투자한다.

증권업계도 한컴의 이날 기업설명회 내용에 관심을 보였다. 이 자리에는 마두락 미래에셋대우 사장, 서명석 유안타증권 사장, 홍원식 이베스트투자증권 사장, 조홍래 한국투자신탁운용 대표, 허남권 신영자산운용 사장 등과 자산운용사 펀드매니저, 증권사에 널리스트 등 200여 명이 참석했다.

김익환 기자 lovepen@hankyung.com

코람코운용, 베트남 빌딩 인수 추진

호찌민 TNR타워 700억 규모 한화생명·공동 투자자로



부동산 자산운용사 코람코자산운용이 한화생명·공동과 손잡고 베트남 호찌민의 오피스빌딩 TNR타워(사진) 인수를 추진한다.

18일 부동산금융업계에 따르면 코람코자산운용은 “TNR타워 우수연봉트루”를 인수하기 위한 막바지 협상을 받고 있다. 호찌민 중심가인 응우옌타닌지구에 있는 25층(연면적 2만㎡) 규모의 중형 오피스빌딩이다. 현지 부동산 개발회사인 TNR홀딩스가 지었다. 코람코자산운용은 빌딩 소유주인 베트남 마린타임은행과 700억원 안팎에서 매입 협상을 하고 있다. 국내 보험사 등 기관투자자의 자금을 받아 부동산펀드를 조성한 뒤 건물을 소유할 계획이다. 핵심투자자는 한화생명이다.

코람코자산운용은 호찌민 상업 금융 지구에 있는 이 건물 주변의 임대 수요가 활발하다는 점에서 투자를 결정한 것으로 알려졌다. 이 빌딩은 응우옌타닌구청, 베트남 중앙은행 호찌민 사무소 등도 가까이 공실은 없다.

부동산금융업계에선 이 거래가 동남아시아 국가 중 가장 빠른 경제 성장세를 보이는 베트남의 상업용 부동산에 국내 기관이 본격적으로 투자하는 신호탄이 될지 주목하고 있다. 그동안 국내 기관들은 현지 금리가 높다는 이유로 베트남 부

동산 투자를 꺼려왔다. 한국투자신탁운용이 베트남 부동산 개발을 위해 2008년 내놓은 특별자산펀드가 2014년 만기 후에도 청산하지 못하고 있다는 점도 크게 작용했다.

하지만 최근 2~3년 새 베트남 부동산시장이 눈에 띄게 성장하면서 국내 기관도 투자를 재개하고 있다. 교직원공회회는 2015년 미국계 사모펀드 워버그핀커키의 베트남 아울렛 개발 프로젝트에 투자해 연 8%대 배당 수익을 올렸다. 미래에셋대우는 지난해 하노이의 랜드마크72인수에 참여해 전환사채(CB)와 대출채권을 매입하는 방식으로 4000억원을 투자했다.

부동산 금융업계 관계자는 “그동안 이뤄진 국내 기관의 베트남 부동산 투자는 대부분 대출 건이었다”며 “지어진 건물은 보아도 베트남의 상업용 부동산에 국내 기관이 본격적으로 투자하는 신호탄이 될지 주목하고 있다. 그동안 국내 기관들은 현지 금리가 높다는 이유로 베트남 부

김대훈 기자 daepun@hankyung.com
▶마켓인사이트 10월18일 오전 11시16분

동부화재, 미 아몬드 농장에 450억 배팅

국내 첫 산림펀드 투자 사례

해 수익을 낸다. 주로 목재 및 농작물 생산이 활발하지 않은 지역의 토지를 매입한 뒤 목재 생산을 활성화하거나 농장을 만드는 전략을 쓴다. 만기는 7년으로 예상 수익률은 연 9~11%다. 4%의 수익이 매년 보장돼 기관투자자들의 투자처로 매력적이라는 평가다. 3년 후 조기상환도 가능하다.

한국에선 산림 및 농작물펀드가 아직 생소하지만 미국에서는 약 20여 년 전부터 활발하게 조성되고 있다. 농작물 판매 수익에 더해 토지개발에 따른 땅값 상승도 노릴 수 있다. 피스타치오, 아몬드 등이 전 세계에서 각광받으면서 경우에 따라 20% 이상의 수익률도 바라볼 수 있다는 게 금융투자업계 설명이다.

동부화재와 동부생명도 투자하는 한국 timber펀드·팜랜드펀드 운용은 세계 최대 목재 자산 운용사인 HTRG와 농업자산 운용사 HAIG가 공동으로 맡는다.

이지훈 기자 izi@hankyung.com

동부화재와 동부생명이 목재 및 피스타치오, 아몬드 생산 농장에 투자해 수익을 내는 산림펀드에 450억원을 투자한다. 국내 기관이 농작물 및 목재 생산 농장펀드에 직접 투자하는 첫 사례여서 기관투자자들의 관심이 쏠리고 있다.

18일 투자은행(IB) 업계에 따르면 동부화재와 동부생명은 미국 등 전 세계 산림 및 농업 관련 자산에 투자해 수익을 내는 ‘한국 timber펀드·팜랜드펀드’에 총 450억원을 투자하기로 했다. 두 회사가 ‘동부글로벌원자재펀드’를 조성해 제투자하는 방식이다. 국내 기관투자가가 해외 산림펀드에 투자하는 첫 사례다. 이에 따라 금융당국의 승인을 받는 데만 10개월여가 소요됐다.

최대 5000억원 규모의 개방형 펀드로 조성 중인 한국 timber펀드·팜랜드펀드는 자회사를 통해 농장 및 산림을 직접 개발