

투자회사 관련 질의내용에 대한 답변

미래에셋캐프스아시아퍼시픽부동산공모1호투자회사와 관련하여 주요 질의내용을 Q&A 형식으로 정리하여 다음과 같이 알려드립니다.

- 다 음 -

1. 개별투자자산 관련 질문

■ Q1 : 센터원빌딩의 현재 임대율은 어느 정도 되나요?

□ A1 : 당초 투자시에는 입주 1년 후에 70% 수준의 임대율을 가정하여 계획을 수립하였습니다. 그러나, 2011년 4월 현재까지의 임대상황은 리테일 부분은 모두 임대가 완료되었고, 오피스 부분도 상당부분 진척되고 있습니다. 미래에셋증권 등 예정된 임대차계약을 감안할 경우 올해 상반기 내 약 70%대의 임대율이 가능할 것으로 예상하고 있습니다. 센터원빌딩의 임대율은 주변의 다른 빌딩이나 과거 사례들과 비교하였을 때 매우 높은 수준으로 빠르게 진행되고 있다고 할 수 있습니다.

■ Q2 : 임대율을 높이기 위해 센터원의 임대료를 할인하여 계약하지는 않나요?

□ A2 : 그렇지 않습니다. 기본적으로 임대료가 낮아지면 건물의 가치는 떨어지게 됩니다. 센터원빌딩은 국내에서 최고수준의 임대료를 유지하더라도 임대시장에서 매우 경쟁력이 있는 초우량 오피스 빌딩입니다. 다만, 장기계약 임차인에게는 일정분의 rent-free 기간을 인센티브로 적용하는 것이 임대시장에서 일반적인 현상입니다. 센터원빌딩의 경우에도 장기계약 임차인에게는 동일한 수준의 임대조건을 적용하고 있습니다. 참고로 미래에셋그룹과의 임대계약은 자본시장법상 이해관계인과의 거래에 해당되며 법상 요건에 따라 공정가격으로 엄격하게 진행되었습니다.

■ Q3 : 센터원빌딩 매각을 통한 차익실현 계획은 없나요?

□ A3 : 2011년 4월 현재 센터원빌딩 매각계획은 없습니다. 서울 도심에 오피스빌딩이 많아 보이지만 대기업의 사옥 등을 제외하면 임대사업이 가능한 수익형 오피스빌딩은 그리 많지 않습니다. 더욱이 센터원빌딩 같은 투자가치가 우량한 건물을 확보하는 것은 결코 쉽지 않은 일입니다. 특히, 센터원빌딩은 올해 신규로 공급된 건물이기 때문에 그 어떤 기존 건물과 비교하여 불 때 향후 자산가치가 상승할 가능성이 높은 점 등은 향후 펀드수익에 핵심적인 자산으로서의 역할을 할 것으로 기대하고 있습니다.

■ Q4 : 센터원빌딩 차입금 이자율 5.9%는 너무 높은 수준 아닌가요?

□ A4 : 당사는 센터원빌딩 매입을 위해 총 10개 금융사가 대주단으로 구성된 신디케이트론을 조달하였으며, 차입금에 대한 이자율 5.9%는 고정금리입니다. 당사는 대출 계약시 향후 금리가 상승추세를 보일 것으로 예상하였으며, 이에 따라 변동금리보다는 고정금리 조건을 선택하게 되었습니다. 최초 제안 받았던 대출 금리조건은 약 6.2%~6.5% 수준이었습니다. 이는 센터원의 가치에 비하여 너무 높다고 판단하여 협상을 통해 5.9%로 낮추었고 대출 계약시 일반적으로 추가되는 0.5%~1.0% 정도의 취급수수료도 면제받았습니다. 결론적으로 당사는 고정금리 5.9%는 매우 유리한 조건에 차입을 한 것으로 판단하고 있습니다.

■ Q5 : 홍콩 벨에어 프로젝트의 전반적인 진행상황이 어떠하였는지 궁금합니다.

□ A5 : 홍콩 벨에어 프로젝트가 진행되었던 2008년은 금융위기가 정점에 달했던 시점이었습니다. 그럼에도 불구하고 당사는 운용역량을 집중하여 다각적인 리스크 관리를 통해 손실을 효과적으로 방어하였으며, 결과적으로 전체 프로젝트는 소폭의 이익을 보는 수준에서 마무리될 것으로 예상됩니다.

당시, 잔금 결제가 2008년 말 예정되어 있었으나 2008년 10월 금융위기가 본격화되던 시점부터 원화가치가 급격히 하락하게 되었습니다. 이에 당사는 1차적으로 매도인과 결제 시한 연기 협의를 통해 환율상황이 안정화된 후 결제가 가능하도록 조치를 취하였으며, 2차적으로는 홍콩현지의 부동산가격급락에 따른 손실을 방어하기 위해 별도의 위약금 없이 최초 구입물량의 30%를 줄이는 협의를 이끌어 냈습니다. 또한, 취득한 70%의 물량 중 20%는 환차손익과 홍콩 부동산시장의 하락위험을 감안하여 우선 정리하였습니다.

이후 금융위기가 진정되면서 홍콩 부동산가격도 가파른 회복세를 보임에 따라, 2010년 중반 이후부터 본격적으로 보유 물량들을 홍콩현지가격 기준으로 매입가격보다 높은 가격으로 매각하고 있습니다.

■ Q6 : 홍콩 벨에어 매각결과를 공시할 때, 구체적인 손익을 알려주실 수 있나요?

□ A6 : 본 펀드는 홍콩 벨에어 이외에도 다양한 프로젝트에 동시에 투자를 하고 있습니다. 한편, 홍콩 벨에어 투자 시 자금의 투입시기가 나뉘어 진행되었으며 이에 따라 환전시점 역시 다양하게 진행되었습니다. 또한 환전 후 선물환매도를 통한 환헤지 전략을 수행하였고, 지속적인 선물환 롤-오버(만기교체)를 수행하였습니다. 이러한 금융거래에 따라 발생한 손익은 회계적으로 발생시점 기준으로 처리되게 됩니다. 따라서, 최종적으로 거래가 완료되어 전체적으로 매매손익을 산출할 수는 있겠으나, 매각건별로 구분하여 부분적으로 손익을 산출하기에는 현실적으로 불가능합니다. 이 점 양해하여 주시기 바랍니다.

2. 배당 및 배당정책 관련 질문

■ Q7 : 본 펀드의 설정이후 현재까지의 배당내역 및 운용성과가 궁금합니다.

- A7 : 본 펀드는 2007년 2월 설정이후 지금까지 총 3회의 배당을 실시하였습니다. 배당규모는 2007년 2.22%, 2008년 8.95%, 2010년 1.66% 이며, 배당을 포함한 설정이후 누적 수익률은 12.22% 입니다. (2011.04.14 기준)

당사는 본 펀드가 설정될 당시 시장상황을 분석한 결과 완공된 부동산에 투자하는 것보다는 개발중인 부동산에 투자하는 것이 향후 투자수익을 극대화 할 수 있을 것으로 판단하여, 개발 부동산 투자에 주력하였습니다. 이 중 센터원빌딩은 개발단계부터 투자한 본 펀드의 핵심 투자자산으로서 4년동안의 공사기간을 거쳐 2010년 말 성공적으로 완공이 되었습니다.

이러한 초기 포트폴리오 구성에 따라, 설정 후 3~4년 동안 본 펀드의 배당수익은 크게 기대하기 힘들 것임을 모집 당시 투자설명회를 통해 안내하였습니다. 결과적으로 당사의 투자 전략은 주요하여 센터원의 경우 평당 2,080만원 수준으로 평가되는 현재가치 대비 매우 저렴한 가격 (평당 1,700만원 수준)으로 매입을 하였으며 향후 임대료가 완료되면 그 가치는 더욱 상승할 것으로 예상됩니다.

장기투자라는 부동산 투자의 본질을 잊지 않고 오랜 기간동안 기다려주신 주주 여러분들의 인내와 신뢰가 본 펀드의 가치를 높이는 소중한 힘이 되었음을 다시 한번 감사드립니다.

■ Q8 : 향후 운용전략 및 배당 전망은 어떻게 되나요?

- A8 : 앞으로는 적어도 정기에금 수준의 현금배당은 가능할 것으로 보입니다. 또한, 잔여 재산을 투자하는 경우 임대수익이 즉시 발생할 수 있는 물건 위주로 진행할 예정이지만, 센터원빌딩을 비롯하여 기 투자자산의 임대수익이 충분할 경우 당장의 수익은 적더라도 미래 성장 가능성이 큰 자산에의 투자도 고려하고 있습니다. 운용방법을 사전적으로 제한하는 것은 바람직하지 않으며 어떠한 의사결정을 하더라도 투자자 입장에서 최선의 결과를 추구하는 방침에는 변함이 없습니다.

■ Q9 : 2008년도 8.95% 배당시 주식배당을 병행하였던 사례를 두고 향후에도 배당가능이익을 주식으로 배당하지는 않을지 걱정됩니다.

- A9 : 2008년 주식배당은 환평가이익 등 실현되지 않은 이익이 많이 발생한 상황에서 법인세법상 이익의 90%이상을 배당하지 않으면 법인세를 부담할 수 밖에 없었습니다. 만약 이를 모두 현금으로 배당하면 당시 투자예정인 사업에 현금이 부족하게 되어 불가피하게 일부 주식배당을 하게 되었으며, (당시 상황은 Q5. 홍콩 벨에어 관련 투자진행상황을 참고하시기 바랍니다) 배당소득세를 주주들이 현금으로 부담하지 않도록 하기 위해 일부 현금배당을 병행하였습니다. 관련 법인세법의 규정은 투자회사에는 다소 불리한 점이 있어 개정요구를 하였으며, 금년 3월말 해당 법령이 개정되어 향후에는 회계연도의 평가이익에 구애받지 않고 유연하게 배당정책을 가져갈 수 있게 되었습니다.

- Q10 : 본 펀드의 운용이 신중하고 투명하게 이루어지기 위한 내/외부 시스템이 있는지 궁금합니다.
- A10 : 당사는 부동산투자 등 대체투자상품을 비즈니스모델의 중심에 두고 있는 운용사로서 대체투자상품군에서 발생할 수 있을 리스크를 다각적으로 분석하여 이에 대한 체계적인 리스크관리 시스템을 다음과 같이 구축하고 있습니다.



특히, 부동산투자에 특화된 당사의 리스크관리 시스템으로서,

- 1) 대체투자상품군 전담 리스크/컴플라이언스 부서 별도 운영
- 2) 건물 매입 이후 자산관리만을 전문적으로 수행하는 관리본부 운영
- 3) 각 프로젝트별 매입 및 매각 등 주요 의사 결정시, 투자본부, 관리본부, 리스크본부 담당자 등으로 구성된 위원회를 통해 결정 등을 들 수 있습니다.

당사는 이러한 리스크 관리 역량을 바탕으로 2004년 국내 최초 부동산 펀드를 출시한 이후 단 한건의 부실 없이 고객의 소중한 자산을 안정적으로 운용하고 있습니다.

또한, 이러한 내부통제 시스템과 함께 법으로 명시된 이사회는 자산운용사인 법인이사와 해당 분야의 전문가인 2인의 감독이사로 구성되어 있으며, 법인이사로부터 3월마다 1회 이상 그 업무의 집행상황 및 자산의 운용내역을 보고받는 등의 감시 권한을 가지고 있습니다. 또한 본 펀드는 주요 기관자금도 투자를 하고 있으며, 운용의 적정성과 관련하여 금융감독원의 감독을 받고 있으며, 자산보관회사를 통해 운용행위의 법규정 등의 위반여부를 확인 받고 있기 때문에 매우 투명하게 운용된다고 할 수 있습니다.

3. 기타 질문

■ Q11 : 만약 현금배당이 적게 나온다면 운용사도 그에 따라 운용보수를 적게 받거나 할 수는 없는지요?

□ A11 : 본 펀드는 간접투자자산운용업법에 의거 설립된 공모형 투자회사로서, 공모펀드는 수익에 비례해서 보수를 받는 행위가 금지되어 있습니다.

■ Q12 : 투자자산이 너무 편중된 것은 아닌가요?

□ A12 : 부동산은 주식과는 달리 우량 자산에 투자하는 것이 중요합니다. 핵심 업무지역에 위치한 우량부동산의 투자가치가 외곽지역의 중소형규모 부동산 여러채의 투자가치보다 훨씬 높습니다. 현재 본 펀드의 투자 포트폴리오는 이러한 점을 고려한 의사결정입니다.

■ Q13 : 본 펀드의 조기 상환 계획은 없나요?

□ A13 : 본 펀드는 설계단계부터 장기 투자를 목적으로 만들어진 펀드입니다. 부동산 펀드는 우량 자산을 낮은 가격에 매입한 뒤, 안정적인 임대소득과 장기적인 자산가치 상승을 충분히 누린 뒤 매각하는 것이 핵심입니다. 하지만 부동산 자산의 특성 상 우량 자산을 좋은 가격에 살 수 있는 기회는 그리 빈번하지 않습니다. 더군다나 어렵게 매입한 우량 부동산을 펀드 상환 등의 이유로 단기간에 다시 매각하는 것은 장기적인 펀드 수익에 부정적인 영향으로 작용하게 됩니다. 이러한 부동산 펀드의 특성을 반영하여 해외 리츠 펀드들은 별도의 만기가 없어, 부동산 투자 수익을 효과적으로 누릴 수 있도록 설계되어 있습니다.

본 펀드 역시 만기 상환의 개념을 희석시키고 장기 펀드의 성격을 분명하게 하기 위해 통상의 부동산펀드와는 달리 40년 만기로 출시가 되었습니다. 이러한 부동산 펀드의 특징을 충분히 고려한다면 본 펀드는 장기투자 목적으로 투자하기에 적합한 펀드라고 할 수 있습니다.