

BARINGS

# 오미كرون 변이가 유럽 상업용 부동산에 미칠 영향은?

*유럽 부동산 분기 리서치 리포트*



FEBRUARY 2022

22-2010686

## 요약

### 경제

- 오미크론 변이의 급속 확산으로 올 초 성장세는 다소 둔화됐으나, 2분기부터 다시 개선세를 보일 것으로 전망됩니다.
- 인플레이션 압력은 2022년 지속될 가능성이 있으나, 소비자 가격 인상을 통한 비용 부담 전가, 대폭적인 임금 인상 자제, 기저 효과 소멸 등을 감안할 때 인플레이션 부담은 궁극적으로 완화될 것으로 보입니다.
- 다른 중앙은행들에 이어 유럽중앙은행(ECB)에도 금리 인상 압력이 높아지고 있으나, 유럽중앙은행은 공격적인 금리 인상 가능성을 배제했습니다.

### 부동산 시장

- 유럽 부동산 시장은 2021년 투자 규모가 사상 최고치를 기록하는 등 강한 회복세를 보였습니다.
- 리츠(REIT) 주가 움직임을 바탕으로 볼 때, 2022년 산업용 부동산은 강세를 유지할 것으로 보이며, 자본 가치 상승 압력은 더욱 높아질 것으로 예상됩니다.
- INREV의 최근 투자자 의향 조사에 따르면 올해 투자금 조달에 큰 어려움은 없겠지만, 일부 섹터의 경우 적절한 투자 자산 확보에 다소 어려움이 따를 수 있을 것으로 예상됩니다!
- 부동산 개발 속도가 정상화되기까지는 A등급 자산 임대주가 거래 협상 주도권을 쥐게 될 것으로 보입니다.
- 유럽 리테일 부동산 섹터 시장 상황은 전년 대비 개선됐지만, 쇼핑 패턴 변화에 따른 구조적 어려움이 지속되고 있습니다.
- 산업용 부동산 섹터의 임대 성장 전망은 매우 밝아 2021년 임대 계약 체결 면적은 사상 최고치를 기록할 것으로 전망됩니다.
- 유럽 금리 상승폭은 미미한 수준에 그칠 것으로 예상되며, 2022년 주택 가격은 완만한 상승세를 나타낼 것으로 전망됩니다.

## 경제 전망

1월 유로존 합성 구매관리자지수(PMI)는 52.4로 하락(12월 53.3 대비)하는 등, 경제 지표 성장세가 둔화되고 있습니다. 오미크론 변이가 서비스 섹터를 압박한 반면, 제조업 상황은 공급망 압력 완화 시그널이 나타나며 개선되고 있습니다. 옥스퍼드 이코노믹스는 2021년 4분기 및 2022년 1분기 경제 성장률(GDP)이 전 분기 대비 약 0.3%를 기록해 (2021년 3분기 2.2% 대비) 둔화할 것으로 전망했습니다. 전면 봉쇄 조치가 시행되지 않는다면, 2분기부터 경제 활동은 진작될 가능성이 높습니다.

유로존 인플레이션은 상승세를 지속해 전월 4.9%에서 2021년 12월 기준 5.0%까지 치솟았습니다. 에너지가 여전히 인플레이션 주요 원인 중 하나인 가운데, 다른 섹터의 가격도 상승하고 있습니다. 인플레이션 압력은 2022년 지속될 가능성이 있지만, 소비자 가격 인상을 통한 비용 부담 전가, 대폭적인 임금 인상 자제, 기저 효과의 소멸 등을 감안할 때 인플레이션 부담은 궁극적으로 완화될 것으로 보입니다.

유로존 실업률은 2020년 3월 이후 최저치인 7.2%(11월 기준)로 하락했으며, 일자리 증가로 인력 수요가 강세를 띠는 등 노동 시장 여건은 양호합니다. 해당 요인들이 올해 임금 협상 시 변수가 될 수 있지만, 공식적인 통계치에 비해 노동 시장 침체가 심각해 임금 인상폭은 완만할 것으로 예상되며, 인플레이션 기대치 확대 가능성은 낮은 편입니다.

중기적으로는 소비가 핵심 성장 동력이 될 것으로 보입니다. 소비자 지출은 최근 약화되고 있으나, 오미크론 변이 관련 규제의 점진적 완화, 자유로운 가계 소비 활동 재개 등 상황이 정상화될 경우 빠른 반등이 예상됩니다. 자본적 지출 사이클 정상화 역시 경기 회복을 뒷받침할 것으로 보이며, 차세대 EU 회복 기금 또한 경기 회복에 중요한 역할을 할 것으로 보입니다.

유로존 경제가 2022년 초 팬데믹 이전 수준을 회복할 것으로 전망되면서 유럽중앙은행은 팬데믹 관련 지원 조치의 실행을 늦추고, 미 연준, 영국은행 등 다른 중앙은행과 같이 통화 정책 긴축에 나서야 한다는 압박이 높아지고 있습니다. 이러한 시장 상황에 따라 지난 12월 유럽중앙은행은 코로나19 충격에 대응하기 위한 팬데믹 긴급 매입 프로그램(PEPP)을 2022년 3월 종료기로 했습니다. PEPP의 원활한 종료로 위해 장기 운영해온 자산 매입 프로그램의 매입 규모가 일시적으로 확대되어, 2022년 2분기 월간 매입 규모는 200억 유로에서 400억 유로로 두 배 확대될 예정이며, 2022년 3분기 매입 규모는 월간 300억 유로를, 이후에는 필요한 선에서 월간 매입 규모 200억 유로를 유지할 예정입니다. 한편 공격적인 금리 인상 가능성 또한 배제됐습니다.

### 유로존: 헤드라인 VS. 근원 인플레이션(CORE INFLATION)



출처: Eurostat. 2022년 1월 기준.

## 경제 전망

옥스퍼드이코노믹스는 2021년 유로존 경제 성장률이 5.1%에 달할 것이며, 2022년 성장률은 4.0%를 조금 밑돌 것으로 전망했습니다. 광범위한 백신 보급으로 오늘날 의료 상황은 1년 전에 비해 대폭 개선됐으며, 유럽 경제는 빠르게 회복할 것으로 예상됩니다. 오미크론 관련 향후 상황은 순조로워 보이나, 새로운 변이 바이러스의 출현 등 향후 전망 관련 리스크 또한 여전합니다.

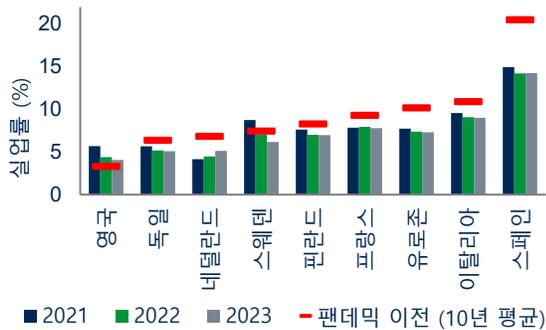
국가별 경제 성장률(GDP) 전망치 (연율 %)

국가	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2022-2026
프랑스	6.7%	3.7%	2.2%	1.5%	1.4%	1.4%	2.0%
독일	2.5%	3.9%	2.9%	1.3%	0.9%	0.9%	2.0%
이탈리아	6.3%	4.4%	2.5%	0.8%	0.2%	0.1%	1.6%
네덜란드	4.6%	3.5%	2.1%	1.2%	1.1%	1.0%	1.8%
스페인	4.9%	5.5%	4.3%	2.6%	1.5%	1.1%	3.0%
스웨덴	4.7%	3.2%	2.1%	1.7%	1.7%	1.7%	2.1%
영국	7.2%	4.4%	2.8%	1.5%	1.7%	1.7%	2.4%

출처: Oxford Economics. 2022년 1월 기준.

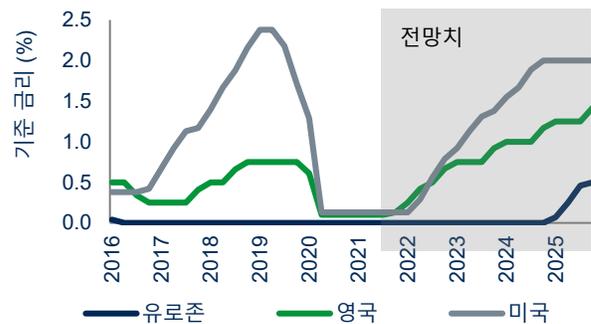
(주의: 2021 = 전망치)

실업률 전망치



출처: Oxford Economics. 2022년 1월 기준.

금리



출처: Oxford Economics. 2022년 1월 기준.

## 자본 시장

CBRE는 2021년 유럽 부동산 투자 규모(총 3,590억 유로) 2020년 대비 25% 증가했으며, 이전 최고치인 2019년에 비해서는 8% 증가한 사상 최고치를 기록했다고 보고했습니다. 국가별로는, 독일이 2021년 투자 유치액 1,100억 유로를 달성하며 1위를 기록했습니다. 주요 시장(영국, 이탈리아, 스페인, 아일랜드 등) 물량이 2020년 수준을 상회한 반면, 일부 시장(프랑스, 포르투갈, 네덜란드 등)에서는 2021년 투자 물량이 전년 대비 감소하는 등 다소 침체된 모습이었습니다.

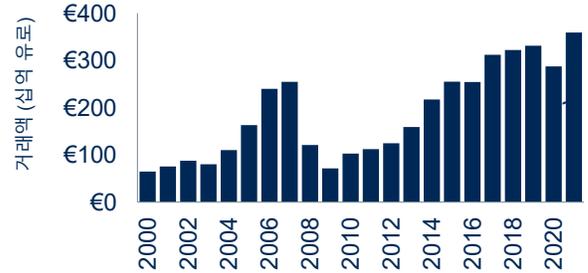
상장부동산기업 및 리츠(REIT)의 증가 움직임을 바탕으로 볼 때, 2021년 선호 섹터는 산업용 부동산(연율 55%) 및 저장 창고(연율 75%)였습니다. 주거용 부동산 섹터는 소폭 마이너스(연율 -3%) 성과를 보였으나, 주택 가격은 코로나19 이전 수준에 비해 여전히 10% 정도 높은 수준입니다. 오피스 섹터 상승(연율 9%)은 '퀄리티' 있는 프라임 오피스 자산에 대한 긍정적 전망이 반영된 결과로 풀이됩니다. 리테일 부동산 섹터는 6% 상승했지만 2019년 12월 대비 여전히 낮은 수준(-50%)에 머물러 있습니다. 호텔 섹터(연율 -2%)는 리츠 투자 심리가 위축되면서 부진세를 지속하고 있습니다.

CBRE는 2021년 말 주택담보대출비율(LTV) 및 마진이 최대치인 프라임 자산의 채무 조건 변동이 거의 없다고 보고했습니다. 지난 10년 이상 일정 등급 분류 기준에 따라 은행 리스크를 산정해온 영국과 마찬가지로, 유럽 전역에서도 장기적으로는 바젤III 주도 규제 변화가 비은행 대출 투자 성장을 이끌 것으로 보입니다. 위험 조정 수익률 하락으로 비은행 대출 투자에 대한 연기금, 보험사, 특별 부동산 투자 펀드 등의 관심이 높아질 것으로 보이며, 이들 투자자의 대부분은 이미 영국에서 수십 년 이상 관련 투자 경험이 있습니다. 이에 따라, 향후 부동산 사이클에서 리테일 섹터 회복을 주도하기 위해서는 다양하며 심도 깊은 투자 경험에 기반해 장기 투자 관점을 가지고 접근하는 것이 중요합니다.

최근 INREV 투자 의향 조사에 따르면, 글로벌 부동산 투자 자본은 2022년 767억 유로(2021년 646억 유로)로 증가할 것으로 보입니다. 현재 유럽 부동산 시장에서는 코어(core) 투자 대비 밸류에드(value-added) 전략 투자자 선호가 현저히 높아지고 있습니다. 이러한 배경에는 경제 전망 호조세, (특히 산업용 및 주거용 자산 등) 적절한 투자 자산 확보의 어려움, 일드 추구 현상 등이 자리잡고 있습니다.

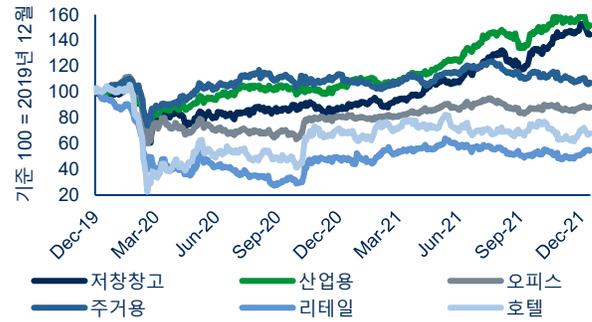
CBRE에 따르면, 시장 경쟁이 심화되면서 현재 3~4%대에 머물러 있는 핵심 시장 프라임 산업용 부동산 섹터 수익률이 지속적인 하방 압력을 받고 있습니다. 영국에서는 리테일 웨어하우스가 '최종 배송지'로서의 잠재력으로 일부 투자자의 관심을 받으며, 2022년 1월까지 수익률이 하락(-150 bps)했습니다. 주요 도심권역(CBD) 오피스 수익률도 하락 압력이 더해져 영국 런던 웨스트 엔드 및 핀란드 헬싱키 오피스 수익률은 지난 1년간 하락(-50bps)했습니다.

유럽 산업용 부동산(CRE) 투자 규모



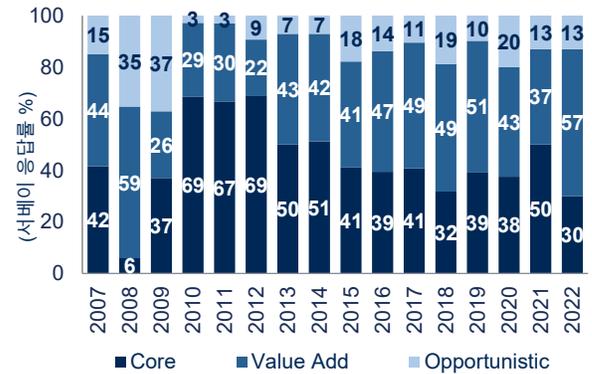
출처: CBRE. 2022년 1월 기준.

유럽 리츠: 상장 주가



출처: Bloomberg. 2022년 1월 13일 기준.

유럽 산업용 부동산(CRE) 투자 의향



출처: INREV. 2022년 1월 기준.

## 임대 시장

### 오피스 섹터

2021년 임대 활동은 꾸준히 증가해 2021년 3분기 임대 계약 체결 면적은 전년 동기 대비 거의 50% 증가한 250만 평방미터에 달했으나, 장기 평균 대비로는 낮은(-10%) 수준을 기록했습니다. 2022년 유럽 오피스 부동산은 주로 프라임 오피스 위주로 회복세가 지속될 것으로 예상됩니다.

오피스 공실률은 꾸준히 증가해 현재 약 7.1%(2021년 3분기 기준) 수준이며, 팬데믹 이전 대비 5.5% 상승했습니다. A 등급 오피스 부동산 물량 부족이 심화되면서 2022년 전체 공실률은 다시 하락할 것으로 보입니다. 퀄리티 있는 오피스 물량 부족으로 최근 선임대가 늘고 있으며, 양질의 오피스를 통해 기업 브랜드를 구축하고, (사회적, 협업, 교육 등) 대면 접촉 활성화를 꾀하는 기업이 늘고 있습니다.

임주자 요구 사항은 까다로워졌습니다. 예컨대 변이 바이러스 관련 건강 및 안전 우려에 따라 '퀄리티' 선호 현상이 심화되면서 생산성 및 협업 극대화를 꾀하는 기업, 환경 지속가능성 기준을 충족하기 원하는 기업이 늘고 있습니다. 이러한 임주자 요구 사항은 현대적이며, 유연성을 갖춘 '친환경' 오피스에서만 구현 가능합니다. 이와 같은 투자자 인식에 따라, 지속가능성 등급이 가장 높은 A 등급 오피스에 대한 수요가 높아지고 있습니다.

퀄리티 있는 우량 오피스 만성 부족은 팬데믹 이전 서유럽 주요 도시 대부분에서 만연했던 현상입니다. 원자재 가격 및 건축비 상승에 따른 건축 계획 지연이 개발업체 수익을 악화시켜 우량 오피스 부족 문제는 더욱 심화되고 있습니다.

오피스 개발 속도가 대폭적으로 회복될 때까지 거래 협상 주도권은 A 급 오피스 부동산 임대주가 쥐게 될 것으로 보입니다. 이와는 대조적으로, 퀄리티가 낮고 노후화된 오피스 자산을 보유한 임대주는 오피스 노후화 가속에 따른 임차인 요구 사항 증가, 자본적 지출 집행 필요성 확대 부담 등으로 고전할 것으로 보입니다.

유럽 프라임 오피스의 평균 수익률은 연간 약 3.7%로, 2021년 3분기 대비 하락(-12bps)했으며, 팬데믹 이전인 2019년 12월에 비해서도 하락(약 -10bps)한 것으로 추정됩니다.

### 유럽 오피스: 수요 VS. 임대료 상승



출처: CBRE, Cushman & Wakefield. 2021년 3분기 기준.

### 유럽 오피스: 개발 완공률



출처: Cushman & Wakefield. 2021년 3분기 기준.

## 임대 시장

### 리테일 섹터

2020년 대부분의 유럽 리테일 상점은 일시에 수개월간 영업 제한을 받으면서 부동산 거래가 매우 어려웠으나, 2021년에는 거래 여건이 개선세를 보였습니다. 규제 완화, 긍정적인 소비심리, 가계 저축 누적에 따른 소비 분출 등이 2021년 리테일 섹터 성장에 기여했습니다. 지난해 11월 기준 유로존 리테일 판매 규모는 장기 추세인 연율 3.9%(3개월 평균)를 크게 웃돌고 있습니다. 오미크론 변이 여파로 동절기 판매액은 일시적으로 일부 약화되었지만, 상황이 정상화되며 리테일 판매가 빠르게 되살아날 것으로 보입니다.

물리적인 매장 방문은 아직 팬데믹 이전 수준으로 회복되지 않았습니다. 2021년 가을, 리테일 매장 전문 정보센터인 Locatus는 유럽 전역 96개 쇼핑 지역 대상 광범위한 연구에 착수했습니다. 이에 따르면, 대부분 지역에서 매장 도보 방문은 코로나19 이전 대비 현저히 감소했습니다. 독일 및 스칸디나비아 반도 도시는 강한 회복력으로 감소폭이 적은 편이었으나, 파리, 로마, 암스테르담 등 해외 관광객 의존도가 높은 도시의 매장 도보 방문은 대폭 줄었습니다.

팬데믹으로 온라인 쇼핑 패턴은 단계적 변화를 겪었습니다. 이러한 추세는 여러 유럽 국가에서 아직 걸음마 단계이며, 향후 10년 또는 그 이상에 걸쳐 서서히 변화할 것으로 보입니다. 이러한 장기 구조적 변화로 수익률 상방 압력은 확대되어, 유럽 쇼핑 중심지의 평균 수익률은 2019년 12월 팬데믹 이전 수준에 비해 약 50bps 상승한 약 4.1%(2021년 3분기)를 기록할 것으로 추정됩니다. 그러나, 당분간은 리테일 부동산 섹터에 대한 부정적 프라이싱 압력이 유지될 것으로 판단됩니다.

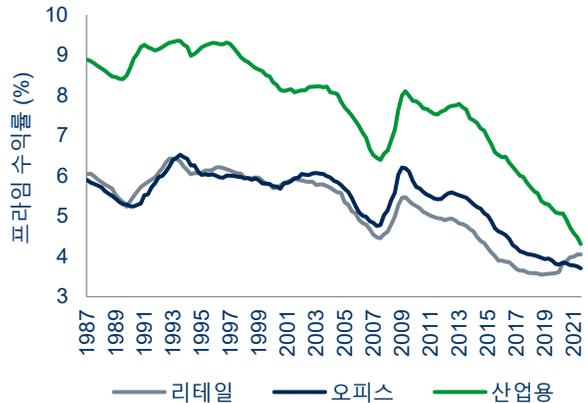
장기적으로는, 입지 조건이 좋은 최상급 리테일 부동산 자산이 유망해 보입니다. 현 시점에서는 종목 선정 리스크 확대로 대부분의 오퍼튜니스틱(opportunistic) 투자자가 시장을 관망 중에 있습니다. 그러나 음식 및 인근 리테일 편의시설의 경우, 리테일 부동산에 지속적으로 투자하기 원하는 투자자 관심에 힘입어 향후 강한 회복세가 예상됩니다. 라스트 마일 배송 및/또는 다중 용도로 활용 잠재력이 높은 일부 리테일 웨어하우스 또한 투자 대상으로 고려해볼 만 합니다.

유로존: 소비자 신뢰도 및 리테일 판매



출처: Eurostat. 2022년 1월 기준.

유럽: 프라임 부동산 수익률



출처: CBRE, C&W, Barings. 2021년 3분기 기준.

## 임대 시장

### 산업용 부동산 섹터

CBRE 데이터에 따르면, 산업용 부동산 임대 수요는 강세를 유지해, 2021년 임대 계약 체결 면적은 기록적인 수준이 될 것으로 보입니다. 2021년 9월까지 9개월 간 임대 활동은 총 2,300만 평방미터에 달해 전년 동기 대비 20% 이상 증가했습니다. 기업들이 공급망 강화 및 재고 확보에 나서며 관련 투자가 증가하고 있지만, 물품 보관 및 입출고 관리 업무를 대행하는 제3자 물류업체(3PL; Third-party Logistics Providers) 및 전자 상거래는 여전히 산업용 부동산 수요를 견인하는 핵심 요인입니다. 전체 공실률은 3%를 소폭 상회해 공급 압박이 심화되고 있으며, 독일, 영국, 벨기에 등 여러 핵심 시장 공실률은 더욱 타이트해지고 있습니다.

부동산 개발 활동은 펀더멘털 견조세에 힘입어 활발합니다. JLL에 따르면, 2021년 3분기 총 개발 완공 면적(입주 기업의 요구 조건에 맞춰 건축되는 Build-to-Suit 및 투기적 개발 포함)은 분기 기준 최고치를 기록했으며, 건설 중인 총 면적은 2,300만 평방미터를 상회했습니다. 건축 활동의 대부분은 여전히 Build-to-Suit 형태가 차지하고 있습니다. 투기적 개발이 증가하고 있지만, 여전히 전체 건축 면적의 33% 정도에 불과해 공급보다 높은 수요를 낮추는 데에는 큰 도움이 될 것 같지 않습니다.

향후에도 물류 수요는 지속될 것으로 예상되며, 온라인 쇼핑 패턴 변화는 물류센터 수요를 지속적으로 견인할 것으로 보입니다. 앞서 언급한 바와 같이, 기업들이 공급망 차질에 대비해 '적시생산(Just-In-Time)' 체제에서 '적기생산(Just-In-Case)' 체제로 전환하면서 물류센터 수요는 추가적인 강세를 띠 것으로 예상됩니다.

유럽의 프라임급 물류센터 임대료는 연율 기준 4.1% (2021년 3분기) 상승해 오피스(연율 1.7%) 및 리테일(연율 -5.5%) 임대료 상승률을 앞질렀으며, 지속적인 임대료 상승 압력을 받고 있습니다. 향후에도 산업용 부동산 임대료 전망은 밝아 보입니다. 공급/수요 불균형 지속, 주요 시장에서의 적절한 물류센터 개발 부지 확보의 어려움, 토지 가치 상승 및 원자재 가격 급등에 따른 건축비 상승 등 다양한 요인들이 섹터 전망을 지지하고 있기 때문입니다.

CBRE에 따르면, 산업용 부동산 섹터로의 자본 유입으로 북유럽 및 남유럽 시장 프라임 물류센터 수익률이 통상 3~4% 수준까지 하락했습니다. 기관 투자자의 산업용 부동산 섹터 투자가 지속되고 있으며 긍정적인 임대 시장 성장세에 '편승'하고자 하는 움직임이 이어지고 있어,

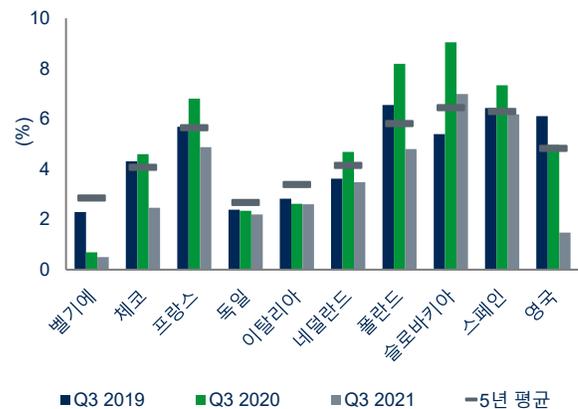
향후에도 산업용 부동산 섹터 일드는 타이트해질 가능성이 있습니다.

유럽 물류센터 임대 계약 체결 면적 (연간 롤링 기준)



출처: CBRE. 2021년 12월 기준.

유럽 물류센터: 공실률



출처: CBRE. 2021년 12월 기준.

## 임대 시장

### 주거용 부동산 섹터

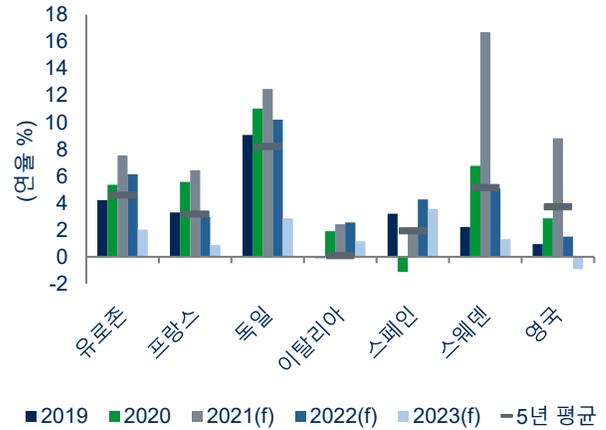
2021년 3분기 유럽 주택 가격은 연율 기준 평균 10% 가까이 대폭 상승해 모멘텀 둔화 시그널은 나타나지 않고 있습니다. 주요국 중 네덜란드(연율 17%) 및 독일(연율 12%) 상승세가 높았으며, 스웨덴 및 영국은 연율 10% 안팎의 상승세를 보였고, 프랑스(연율 7%)가 그 뒤를 이었습니다. 스페인 및 이탈리아 또한 연율 약 4%의 완만한 상승세를 기록했습니다.

2022년에도 유럽 주택 가격은 속도가 다소 둔화될 수는 있지만 상승세를 지속할 것으로 예상됩니다. 금리 상승 압력에도 불구하고, 자본 시장 성장을 지원하는 차원의 통화 지원책은 일부 지속될 가능성이 있습니다. 다만, 팬데믹 관련 최근의 재정 지원책은 폐지될 가능성이 있습니다. 대부분의 유럽 국가에서 옥스포드 이코노믹스의 주택 가격 전망은 일반적으로 5년 평균치를 상회하거나 유사하게 나타나고 있습니다.

기관 투자자들이 리테일 부동산 대안 투자를 모색하고 안정적인 인컴 흐름에 주목하면서, 유럽 주거용 부동산 섹터가 주류 자산군의 하나로 급부상하고 있습니다. 그러나 주거용 부동산 섹터의 성숙도는 유럽 지역별로 상이하며, 최대 기관 시장은 주로 북쪽(네덜란드, 덴마크, 스웨덴 등)에 분포한 것으로 보입니다. 이는 유럽 전역에 다양한 투자 전략/리스크 수준에 맞는 투자 기회가 다량 존재함을 시사합니다. (코어(Core) 투자자 포함) 장기 투자자는 임대 성장 잠재력을 긍정적으로 견인하고 노후화 리스크를 축소하기 위해 현지의 장기 인구통계학적 트렌드, 기존 주택 제공 현황, 주택 임대 및 구매 비교, 해당 주택의 지속가능성 등에 관한 검토를 신중히 진행해야 합니다.

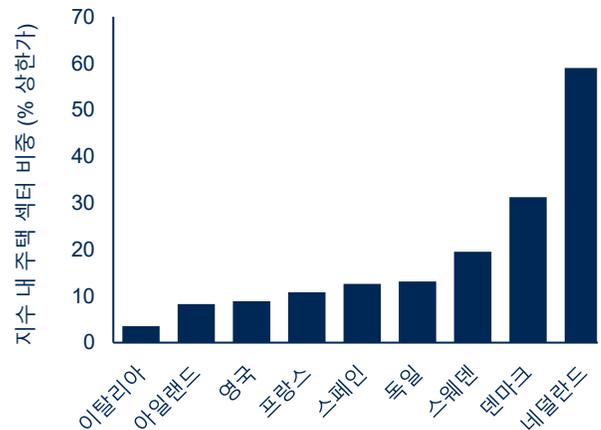
투자자 수요 및 부동산 공급 불균형으로 프라이싱 압력은 거세지고 있습니다. CBRE에 따르면, 2021년 (다세대) 프라임 주거용 부동산 수익률은 EU 대부분 수도에서 하락했습니다. 특히 코펜하겐(-60bps) 및 스톡홀름(-75bps) 하락세가 두드러졌으며, 마드리드 및 밀라노는 보합세를 보였습니다. 파리 및 베를린의 수익률은 2.1%로 가장 낮았으며, 암스테르담(2.7%), 마드리드(3.0%), 런던(3.25%)이 뒤를 이었습니다.

유럽 주택 가격 상승률



출처: Oxford Economics. 2021년 12월 기준.

유럽: 기관 투자자 시장 성숙도



출처: MSCI. 2020년 12월 기준.

## 베어링 부동산 리서치팀

다양한 섹터 및 지역별 전문 지식을 보유한 베어링 부동산 리서치팀은 미국 부동산 리서치팀의 맥스 첸(Dags Chen) 대표와 유럽 부동산 리서치팀의 폴 스투어트(Paul Stewart) 대표가 이끌고 있습니다. 베어링의 투자 전문가들은 다양한 산업, 자산군, 국가 관련 배경 지식을 바탕으로, 부동산 관련 각종 데이터의 수집, 분석, 활용을 통해 보다 나은 부동산 투자 의사 결정에 기여하고 있습니다.



**폴 스투어트(Paul Stewart)**

유럽 부동산 리서치 및 전략



**벤 대처(Ben Thatcher)**

어쏘시에잇 디렉터



**조 워렌(Jo Warren)**

어쏘시에잇 디렉터

# 중요 정보

본 자료에서 언급된 투자 결과, 포트폴리오 구성 및 사례는 단순 참고용이며, 결코 미래 투자 성과 혹은 미래 포트폴리오 구성을 보장하지 않습니다. 투자에는 위험이 수반됩니다. 투자와 투자에서 발생하는 향후 소득 가치는 하락 또는 상승할 수 있으며, 투자 수익은 보장되지 않습니다. 또한 본 자료에서 언급된 투자 결과, 포트폴리오 구성 및 사례는 단순 참고용이며, 결코 미래 투자 성과 혹은 미래 포트폴리오 구성을 보장하지 않습니다. 실제 투자의 구성, 규모 및 위험은 본 자료에서 제시된 사례와 현저히 다를 수 있으며, 투자의 향후 수익 혹은 손실 여부에 대해 보증 및 보장하지 않습니다.

• 투자자는 집합투자증권에 대하여 충분한 설명을 받을 권리가 있으며 투자전 (간이)투자설명서 및 집합투자규약을 반드시 읽어 보시기 바랍니다. • 집합투자증권은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다. • 집합투자증권은 자산가액 변동, 환율 변동, 신용등급 하락 등에 따른 투자원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다. • 증권거래비용 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다. • 과거의 운용실적이 미래의 수익률을 보장하는 것은 아닙니다. • 종류형 펀드의 경우 종류별 집합투자증권에 부과되는 보수·수수료 차이로 운용실적이 달라질 수 있습니다. • 외화자산의 경우 환율변동 위험을 해지할 계획이나(UH 형 제외) 환율변동에 따라 손실이 발생할 수 있습니다. • 해외투자상품에의 투자는 투자대상국가의 시장, 정치 및 경제상황, 환율변동 등에 따른 위험으로 자산가치의 손실이 발생할 수 있습니다. • 하이일드 채권에 투자하는 경우 신용위험 및 유동성위험이 상대적으로 높아 원리금 지급이 원활하게 이루어지지 않을 위험이 크며, 이로 인하여 투자원금 손실이 크게 발생할 수 있습니다. • 재간접형펀드는 피투자펀드 보수 및 증권거래비용 등 기타비용이 추가로 발생할 수 있습니다. • 월지급식 상품의 경우 운용결과에 따라 월지급액이 변동될 수 있으며 이익금을 초과하여 분배하는 경우 투자원금이 감소할 수 있습니다.

전문 투자자 및 판매사 배포용. 본 자료는 개인투자자에게 배포될 수 없습니다. 본 자료는 베어링자산운용(BARING ASSET MANAGEMENT KOREA LIMITED)이 발행하였습니다. 본 자료는 정보제공의 목적으로 작성된 것으로 베어링자산운용이 제공하는 특정 상품이나 서비스의 판매나 투자권유를 위하여 작성된 것이 아닙니다. 본 자료의 어떤 내용도 투자 및 세금, 법적 자문이나 권유 행위로 인식될 수 없습니다.

본 자료에는 현재 의견 및 예상, 예측에 근거한 예측 정보가 포함될 수 있습니다. 당사는 예측 정보를 갱신하거나 수정할 의무가 없으며, 실제 결과는 예측 자료와 현저히 달라질 수 있음을 유념하시기 바랍니다. 당사는 여기에 인용된 제 3 자로부터 얻은 정보가 발행일을 기준으로 정확하다고 판단합니다. 어떠한 투자 결정도 본 자료의 정보에 의존하여 이루어져서는 안됩니다.

베어링은 전 세계 베어링 계열사의 자산운용 및 관련 사업의 상표명입니다. BARINGS LLC, BARINGS SECURITIES LLC, BARINGS (U.K.) LIMITED, BARINGS GLOBAL ADVISERS LIMITED, BARINGS AUSTRALIA PTY LTD, BARINGS JAPAN LIMITED, BARINGS REAL ESTATE ADVISERS EUROPE FINANCE LLP, BARING ASSET MANAGEMENT LIMITED, BARING INTERNATIONAL INVESTMENT LIMITED, BARING FUND MANAGERS LIMITED, BARING INTERNATIONAL FUND MANAGERS (IRELAND) LIMITED, BARING ASSET MANAGEMENT (ASIA) LIMITED, BARING SICE (TAIWAN) LIMITED, BARING ASSET MANAGEMENT SWITZERLAND SARL, BARING ASSET MANAGEMENT KOREA LIMITED 등은 BARINGS LLC의 금융서비스 계열사로(단독으로는 "계열사") "베어링"으로 통칭합니다.

본 자료의 내용은 독자의 투자목적, 재무상태 또는 구체적인 니즈를 고려하지 않고 작성되었습니다. 따라서, 본 자료는 투자자문, 권유, 리서치 또는 특정 증권, 상품, 투자, 투자전략 등의 적합성 또는 적절성에 대한 권고나 그러한 행위로 인식되어서도 안됩니다. 본 자료는 투자 전망 또는 예측으로 해석되어서는 안됩니다. 본 자료에 수록된 정보의 정확성을 확보하기 위해 최선의 노력을 기울였으나, 베어링은 정보의 정확성, 완전성 및 적절성을 명시적 또는 묵시적으로 보증하거나 보장하지 않습니다. 본 자료에 언급된 서비스, 증권, 투자 또는 상품은 잠재투자자에게 적합하지 않을 수 있으며 해당 관할권에서 제공되지 않을 수 있습니다.

저작권 및 상표

COPYRIGHT © 2019 BARINGS. 본 자료의 저작권은 베어링에 있습니다. 본 자료에 제시된 정보는 개인용으로 사용될 수 있으나 베어링의 동의 없이 변형, 복제 또는 배포할 수 없습니다.

BARINGS (또는 베어링)과 로고 디자인은 BARINGS 의상표이며 미국 및 전 세계의 특허청에 등록되어 있습니다. 모든 저작권은 BARINGS 에게 있습니다.

베어링자산운용 준법감시인 심사필 제 2022- 2033196 호 (2022.2.10~2023.2.9)

**BARINGS. C BARINGS. COM**에서

보다 자세한 사항을 확인하세요.

**BARINGS**