

グローバルに展開するインベスコ・グループの不動産運用部門が提供する

# インベスコの不動産デット運用

## 投資家にとってのメリット



### 1 予見可能なインカム

・あらかじめ合意されたローンの貸出条件（金利水準、手数料、その他返済条件）をもとに、将来のインカムを見通すことが比較的容易にできる。



### 2 分散効果

・株式、私募不動産エクイティとの相関はほとんどなく、ほとんどの債券代替資産と比べてボラティリティが低い\*  
\*直近5年間のデータ、2018年第1四半期から2022年第4四半期までの直近5年間の四半期リターンを年率換算。直近入手可能なデータに基づく。ボラティリティは各資産クラスの特定期間のリターン標準偏差で測定。



### 3 インフレ・ヘッジ

・実物資産である不動産は一般的に、インフレ時に賃料収入の増加が期待出来るため、価値が増加する傾向。  
・変動金利ローンでの貸出を行うことにより、金利上昇時でも相対的に魅力的なインカムリターンを維持。

## グローバルプラットフォーム

経験	2011 (年) デット・プラットフォームの創設 <sup>1</sup>	154 (億米ドル) オリジネーション
トラックレコード	180 (件) ローン組成件数	75 (件) ローン返済数
認知度	オルタナティブ レンダー・オブ・ザ・イヤー 150億米ドルの不動産AUM <sup>2</sup>	6 (位) 全企業対象 貸し手 <sup>3</sup>

出所：インベスコ・リアル・エステート、2023年3月31日時点。米国デット・プログラム、および投資マネジャーと2つの別口座で運用するREITに対する広範なマナドートに関連して行われた投資を反映しています。<sup>1</sup>IREの北米部門は2013年に不動産メザニン債取引のオリジネーションを開始し、デット・オリジネーション、ストラクチャリング、資金調達における社内の専門知識を確立した。2010年から2013年にかけて、IREの北米部門はハイ・イールド、オポチュニスティック、デット投資を実施しました。クローストエンド型オポチュニスティック戦略を通じたハイ・イールド、オポチュニスティック、デット投資は除く。<sup>2</sup>出所：Real Estate Capital USA、2023年4月時点。IREはREC USAの定期購読をしていますが、この賞の選考対象となるための手数料は支払っていません。REC USAの読者が各カテゴリーの企業を選出し、投票します。<sup>3</sup>出所：米国モーゲージン銀行協会 (MBA) のカテゴリー：2022年12月31日時点の投資家主導のレンダー。ランキング、レーティング、アワードへの言及は、将来のパフォーマンスを保証するものではなく、今後変更される場合があります。

### 当資料ご利用上のご注意

本資料は、情報提供を目的としたものであり、法令に基づく開示書類でも特定の金融商品の投資勧誘を目的としたものでもありません。当資料は信頼できる情報に基づいて作成されたものですが、その情報の確実性あるいは完結性を表明するものではありません。また過去の運用実績は、将来の運用成果を保証するものではありません。当資料に記載された一般的な経済、市場に関する情報およびそれらの見解や予測は、いかなる金融商品への投資の助言や推奨の提供を意図するものでもなく、また将来の動向を保証あるいは示唆するものではありません。また、当資料に示す見解は、インベスコの他の運用チームの見解と異なる場合があります。本文で詳述した当資料の分析は、一定の仮定に基づくものであり、その結果の確実性を表明するものではありません。分析の際の仮定は変更されることもあり、それに伴い当初の分析の結果と重要な差異が生じる可能性があります。当資料について事前の許可なく複製、引用、転載、転送を行うことを禁じます。

### 受託資産の運用に係るリスクについて

受託資産の運用にはリスクが伴い、場合によっては元本に損失が生じる可能性があります。各受託資産へご投資された場合、各受託資産は価格変動を伴う有価証券に投資するため、投資リスク（株価の変動リスク、株価指数先物の価格変動リスク、公社債にかかるリスク、債券先物の価格変動リスク、不動産投資の価格変動リスク、実物資産投資に伴うリスク、不動産投資固有のリスク、コモディティにかかるリスク、信用リスク、デフォルト・リスク、流動性リスク、担保価値変動リスク、カントリー・リスク、為替変動リスク、デリバティブ（金融派生商品）に関するリスク等）による損失が生じるおそれがあります。ご投資の際には、各受託資産の契約締結前書面、信託約款、商品説明書、目論見書等を必ずご確認ください。

資本市場の変動幅が上昇し、伝統的な資産への投資のみでは安定的なインカムの確保が難しくなっている中、長期安定的なインカムを提供するプライベート資産に対する投資家の皆様の注目度が増しています。とりわけ、不動産デットは伝統的な債券に比べ魅力的な利回りを提供出来る可能性があるだけでなく、実物資産である不動産を裏付けとしていることが特徴です。インベスコでは、グローバルかつローカルに展開する充実した運用体制を活かし、米国と欧州の不動産デット運用をご提供いたします。

## 米国・欧州 2 地域のオープンエンド型不動産デット運用

### 米国不動産



7-8%  
目標配当利回り  
(グロススペース)\*

\*配当利回りはあくまでも目標であり、達成することをお約束するものではありません。

### 欧州不動産



5-7%  
目標配当利回り  
(グロススペース)\*

\*配当利回りはあくまでも目標であり、達成することをお約束するものではありません。

### 戦略の焦点

- ・機関投資家仕様の優良不動産を担保とするローンに投資
- ・変動金利で、平均3~7年程度で満期を迎えるローンに投資
- ・リレーションシップのあるエクイティ・スポンサーとの取引を重視
- ・CMBS等の証券化商品は投資対象外
- ・未開発の土地を担保としたローンには投資せず。また、建設ローンへの投資は限定的。

### 戦略の焦点

- ・変動金利で、平均3~5年程度で満期を迎える、大陸欧州および英国におけるローンへ投資
- ・物件第一主義：物件のクオリティ、借り手の資産管理契約および実績を重視
- ・リレーションシップのあるエクイティ・スポンサーとの取引を重視
- ・SFDR (欧州のサステナブルファイナンス開示規則) のArticle 8に準拠
- ・ESGへの配慮はローンのアンダーライティング・プロセスに組み込まれており、投資後も継続的なモニタリングとレポートを行う

### 受託資産の運用に係る費用等について

投資一任契約に関しては、次の事項にご留意ください。【投資一任契約に係る報酬】直接投資の場合の投資一任契約に係る報酬は契約資産額に対して年率0.88% (税込) を上限とする率率を乗じた金額、投資先ファンドを組み入れる場合の投資一任契約に係る報酬は契約資産額に対して年率0.605% (税込) を上限とする率率を乗じた金額が契約期間に応じてそれぞれ異なります。また、投資先外国籍ファンドの運用報酬については契約資産額に対して年率1.30%を上限とする率率を乗じた金額が契約期間に応じて異なります。一部の受託資産では投資一任契約に加えて成功報酬がかかる場合があります。成功報酬については、運用戦略および運用状況などによって変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することができません。【特定(金銭)信託の管理報酬】当該信託口座の受託銀行である信託銀行に管理報酬をお支払いいただく必要があります。具体的料率については信託銀行にご確認下さい。【組入る有価証券の売買時に発生する売買委託手数料等】当該費用については、運用状況や取引量等により変動するものであり、事前に具体的な料率、金額、上限または計算方法等を示すことができません。【費用合計額】上記の費用の合計額については、運用状況などによって変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することができません。

インベスコ・アセット・マネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第 306 号

加入協会：一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会  
〒106-6114 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー14階  
機関投資家営業本部 Tel: (03) 6447-3194 Email: ad@tyo.invesco.com