

# インベスコの欧州不動産コア運用

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、特に年金基金のお客様の間で、コア型の不動産運用へのニーズが急速に高まっています。インベスコでは、長い歴史と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、欧州、アジアの各地域に特化したコア型の不動産運用をご提供しています。

## 特徴



分散された  
ポートフォリオ



高品質で  
回復力の  
ある物件



インカム・  
成長重視



柔軟性の  
あるバランス  
シート



ESG + R

ポートフォリオ・マネジャーはESGの側面を考慮しますが、特定のESG基準に制約されることなく、ESG範囲全体に投資する柔軟性を備えています。過去のランキング、レーティング、アワードは将来の運用成果を保証するものではありません。ESG+RのRとは、Resilience：回復力を指します。

## 高品質なポートフォリオ\*・ポジショニング (\*MSCI PEPFIとの比較)

### 残存期間の長いリース

6.2年（加重平均残存リース期間）<sup>1</sup>  
今後5年間に満了するリース契約が少  
ない

### 良好なテナント信用力

信用リスクが高いテナントの割合が、相  
対的に低い。MSCI PEPFI対比、「高  
リスク」テナントの割合は3.9%低く、「  
低リスク」テナントの割合は2.1%高い

### 回復力への期待が高い

マーケット賃料と比較して、当ファン  
ドで保有する物件の賃料のアップ  
サイドが大きい

## ポートフォリオ事例

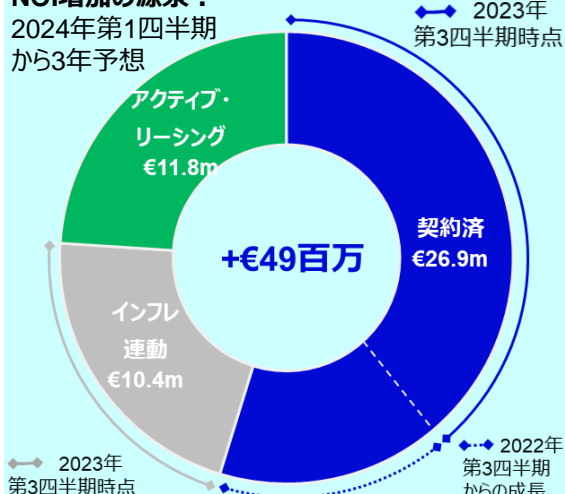


出所：インベスコ・リアル・エステート、MSCI、2024年3月31日時点。写真は例示的目的のためだけに提示されています。また、投資の助言あるいは物件の取得を推奨するものではありません。インベスコ・リアル・エステートは、写真の使用許諾を得ています。<sup>1</sup>2024年6月30日時点

## 欧州不動産コア運用のポイント

### 30%：3年間のNOI成長率

NOI増加の源泉：  
2024年第1四半期  
から3年予想



### ESG + R GRESB 2023 評価

当運用戦略は「GRESBリアル  
エステート評価」において  
最高評価である「5スター」を  
維持

ESG+RのRとは、Resilience：  
回復力を指します。



出所：GRESB/インベスコ・リアル・エステート、2023年10月31日時点。ランキング、レーティング、アワードへの言及は、将来の運用成果を保証するものではなく、また今後も一定水準を継続するとは限りません。詳しくはgresb.comをご覧ください。これはインベスコのウェブサイトではなく、ここで表明される見解や意見はインベスコのものではありません。

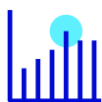
# インベスコの米国コア不動産運用

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、特に年金基金のお客様の間で、コア型の不動産運用へのニーズが急速に高まっています。インベスコの米国コア不動産運用戦略をご紹介します。

## 4つのポイント

1

### 長期安定的な インカムの提供に 特化した運用



インカムの持続性と成長性に注目し、長期的に資産価値が維持可能な不動産物件へ投資。長期かつ安定的に指数を上回るパフォーマンスの提供を目指す。

2

### トップダウンと ボトムアップによる 機動的な アロケーション



長期的かつ構造的な人口動態の追い風により、今後も高い成長率が期待できる、米国西部地域と南部地域に焦点。

3

### 保守的な財務戦略



リスク分散の効いた柔軟な財務戦略を通じ、強固なバランスシートを維持。

4

### ESGへの取り組み

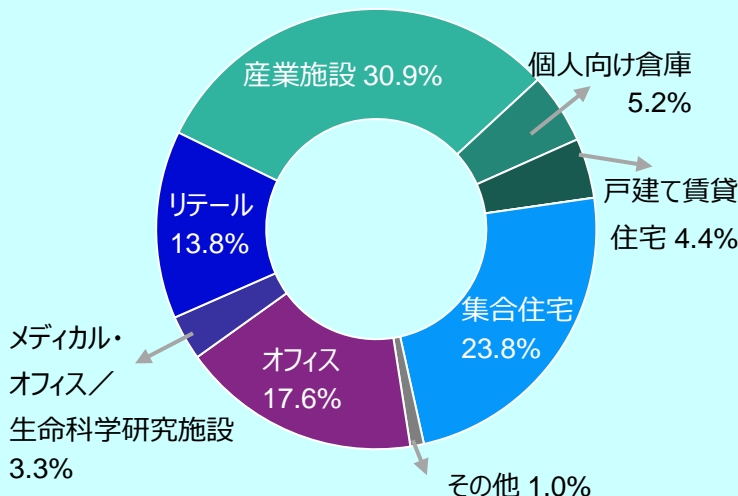


不動産運用における環境持続性を比較する「GRESB」調査において高い評価を獲得\*

※同運用戦略の代表ファンドが2023年のGRESB調査において4-Star、米国分散型ファンド中8位にランクイン。(米国-分散型-コアによる分類)

## セクター配分比率：確信度が高いセクターへの投資を拡大

### 当運用戦略のセクター配分



- 確信度が高いセクターをオーバーウェイト（産業施設、戸建て賃貸住宅、個人向け倉庫）
- 当運用戦略は複数エリアに立地する戸建て賃貸住宅取得を行った最初のODCE指数の構成戦略
- 個人向け倉庫は単発的な取得により配分が拡大
- 西部地域の厳選された都市圏を中心に産業施設を開発

出所：インベスコ・リアル・エーステート。2024年6月30日時点。「その他」には、土地、駐車場、ホテル、データセンター、娯楽施設などを含みます。「その他住居」には、戸建て賃貸住宅、高齢者向け住宅、学生寮、簡易型住宅を含みます。

# インベスコの不動産デット運用

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る中で、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。

## 投資家にとってのメリット



### 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。



### 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<sup>1</sup>

2019年第1四半期から2023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の標準偏差で測定。



### 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>

262 (億米ドル)  
オリジネーション (グローバル)

### トラックレコード<sup>1</sup>

194 (件)  
ローン組成件数

94 (件)  
ローン返済数<sup>3</sup>

### 受賞履歴<sup>2</sup>

ミッドマーケット  
レンダー・オブ・ザ・イヤー  
5000万~1億米ドルの不動産AUM

ブリッジレンダー・  
オブ・ザ・イヤー  
1億米ドル未満の不動産AUM

出所：インベスコ・リアル・エステート、2024年3月31日現在、米国および欧州での投資を反映。<sup>1</sup> IREの北米部門は2013年に不動産メザ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。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、デット投資を行いました。クローズド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、デット投資は除きます。<sup>2</sup> 出所：Real Estate Capital USA、2024年4月時点。IREはREC USAの定期購読に加入していますが、このアワード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。ランキング、レーティング、アワードへの言及は、将来の運用成果を保証するものではなく、また今後も一定水準を継続するとは限りません。<sup>3</sup> ローンから優先エクイティに転換した資産1件を含みます。

## 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：  
7-8% (グロス)\*

\*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



8%+  
目標配当利回り：  
8%+ (グロス)\*

\*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。

# インベスコの

## 米国不動産デット運用



### 7-8%

目標配当利回り：  
7-8% (グロス)\*

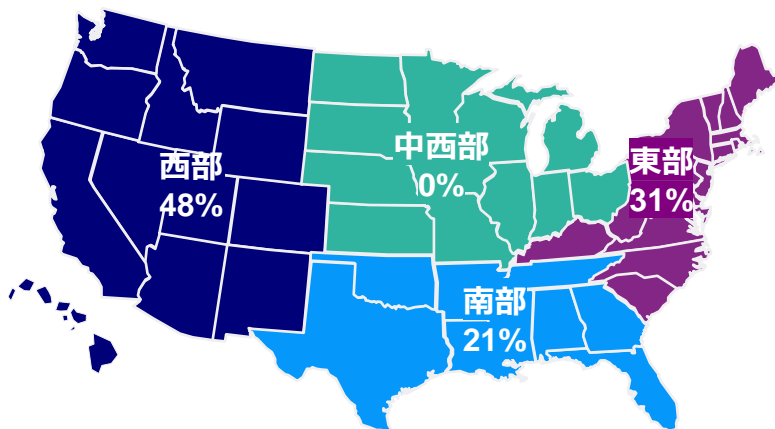
\*配当利回りはあくまでも目標であり、達成することをお約束するものではありません。

### 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

## ポートフォリオ特性

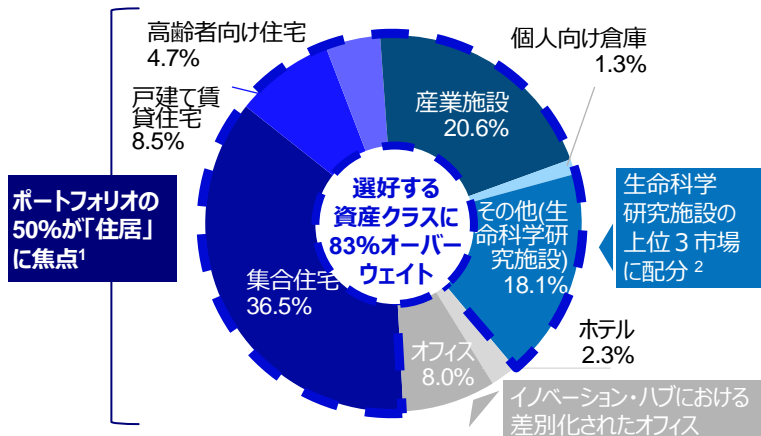
ポートフォリオは、プライマリー市場（主要市場）にオーバーウェイトしつつ、幅広い地域に分散投資（ローンの担保物件の配分）



順位	上位10都市	配分比率
1	サンディエゴ	16%
2	ニューヨーク	13%
3	ダラス	10%
4	ロサンゼルス	9%
5	ボストン	8%
6	フェニックス	6%
7	ヒューストン	4%
8	全米各地	4%
9	サンフランシスコ・イーストベイ	4%
10	オーランド	3%

すべての指標は2024年6月30日時点。当運用戦略の未払い元本残高(UPB)およびREO（所有不動産）に転換した投資案件1件への投資持分に基く割合。四捨五入のため合計は100%とはなりません。

## 現在の景気サイクルにおいて、アウトパフォームすると予測されるセクターにポートフォリオを配分（ローンの担保物件の配分）



### ポートフォリオは選好する資産クラスにオーバーウェイト



**住居<sup>1</sup>**  
39銘柄  
13,337ユニット



**産業施設**  
24銘柄  
18,647,866平方フィート



**その他（生命科学 研究施設）**  
12銘柄  
2,520,820平方フィート

出所：インベスコ・リアル・エーステート、2024年6月30日時点。当運用戦略の未払い元本残高(UPB)およびREO（所有不動産）に転換した投資案件1件への投資持分に基く割合。四捨五入のため合計は100%にならない場合があります。<sup>1</sup> 住居には、集合住宅、戸建て賃貸住宅が含まれます。<sup>2</sup> 2023年12月現在、米国の生命科学 研究施設の上位市場は、一般的にボストンエリア、サンフランシスコ・ベイエリア、サンディエゴと考えられています。JLLの「2023 Life Sciences Industry and Real Estate Perspective」で確認。

# インベスコの

## 欧州不動産デット運用



**8%+**  
目標配当利回り：  
8%+ (グロス)\*

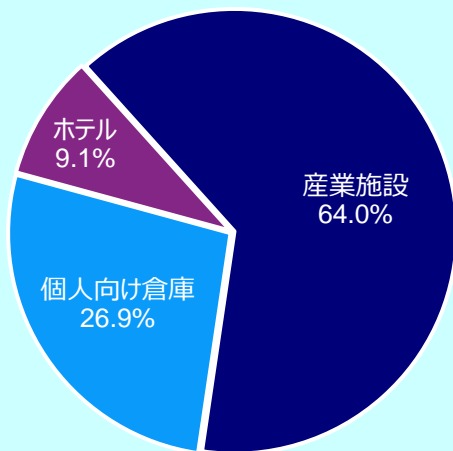
\*配当利回りはあくまでも目標であり、達成することをお約束するものではありません。

### 戦略の焦点

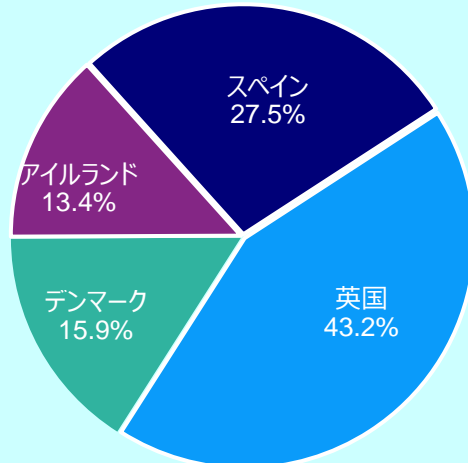
- 変動金利で、平均3～5年程度で満期を迎える、大陸欧州および英国におけるローンへ投資
- 物件第一主義：物件のクオリティ、借り手の資産管理契約および実績を重視
- リレーションシップのあるエクイティ・スポンサーとの取引を重視
- SFDR(欧州のサステナブルファイナンス開示規則)のArticle 8に準拠
- ESGへの配慮はローンのアンダーライティング・プロセスに組み込まれており、投資後も継続的なモニタリングとレポートを行う

### ポートフォリオ特性

資産タイプ別配分 (2024年6月末時点)



地域別配分 (2024年6月末時点)



### 当運用のポイント

- ✓ ファンドレベルデットなし、メザニン投資なしの、ホールローンのみから構成されるポートフォリオ
- ✓ ダウンサイドリスクが限定された中で、安定的なインカム・リターンを享受
- ✓ 投資を2023年に開始したため、金利上昇局面以前から保有するレガシー案件なし
- ✓ 不動産エクイティを含む、他アセットクラスとの低相関による分散効果



# インベスコの米国不動産インカム運用

コロナ禍からの回復局面を経て、米国諸都市の不動産市場の状況に変化が見られます。昨今の在宅勤務浸透により、大都市中心地域のオフィスの利用率低下は長引いております。一方で、南部・西部を中心とした一部の都市では雇用が裏打ちされた人口増加が続いており、住居関係ならびに産業施設を中心として、不動産需要がますます高まっています。インベスコでは、人口動態に焦点を当てて、追加的なインカム獲得を主眼においたコア・プラス運用をご提供いたします。

## オープンエンド型、コアプラス運用戦略



インカム・  
プレミアムと  
トータル・  
リターン



人口動態や  
長期的な  
トレンドが  
牽引する市場と  
セクター



魅力的な長期  
パフォーマンス

## ポートフォリオ特性

資産タイプ別配分（2024年6月末時点）

### 住居

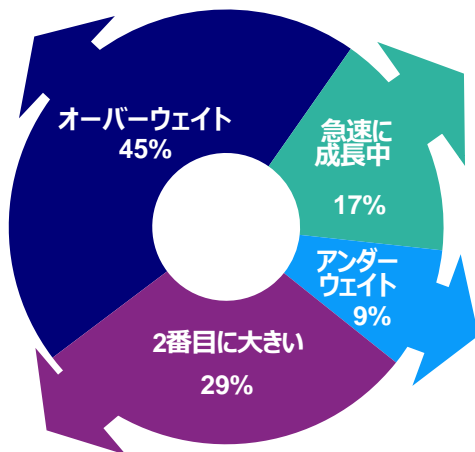
- 伝統的な集合住宅：21%
- 戸建て賃貸住宅：12%
- 低所得者向け住宅：10%
- 簡易型住宅：2%

### 特殊施設セクター

- メディカルオフィス：9%
- 個人向け倉庫：4%
- 生命科学研究施設：4%

### 伝統的オフィス / 必需品リテール

- オフィス：6%（保有は1物件のみ、稼働率100%）
- リテール：4%



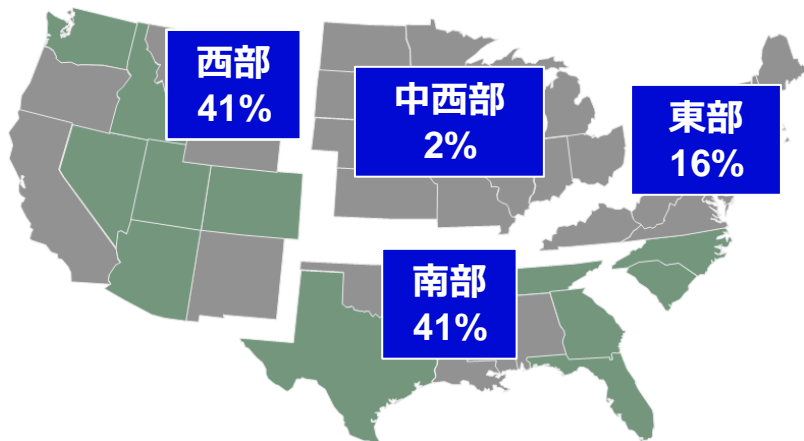
### 産業施設（物流施設） / 冷蔵倉庫

- 産業施設（物流施設）：26%
- 冷蔵倉庫：3%

出所：インベスコ・リアル・エステート、2024年6月30日時点、例示的目的のみ。

地域別配分（2024年6月末時点）

西部と南部に  
約80%を配分



出所：インベスコ・リアル・エステート、2024年6月30日時点。■は予想人口増加率上位四分位。2024年6月時点のMoody's Analyticsのデータによる、2023年から2033年までの州別人口絶対増減分布に基づく人口増加率上位四分位（毎年更新）。

## 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、インバ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もあります。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。

## リスク・費用等に関する開示

### 【欧州不動産コア運用】

#### 受託資産の運用に係るリスクについて

当運用は外国籍ファンド（以下「投資先ファンド」といいます）で行います。投資先ファンドは、主に欧州の不動産、短期金融商品、株式、債権等の外貨建て資産に投資しますので、組入れた不動産、短期金融商品、株式、債権の価格変動などの影響により、損失を被ることがあります。委託者の指図に基づく行為により生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。外貨建て資産投資に伴う一般的なリスクのほか、投資先ファンドにかかわる主なリスクとしては、不動産の価格変動リスク、不動産の非流動性と非効率性にかかるリスク、レバレッジに関連するリスク、評価価格に関するリスク、保険がカバーしていない毀損にかかるリスク、環境に関する債務にかかるリスク、テナントの財務状況、資本支出に伴うリスク、法規制の変更に伴うリスク、マネジメント会社に関連するリスク、改装・修繕に伴うリスク、金利リスクと金利ヘッジに伴うリスク、などがあります。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。

#### 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】国内特定（金銭）信託における費用として、投資一任契約に係る報酬:0.22%（税込）に加えて、特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用（有価証券保管手数料、支払利息、法務関係費用、監査費用など）をご負担いただきます。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用は組入れ資産の規模や運用状況等により変動しますので、事前に上限額等を示すことはできません。投資先ファンドはルクセンブルク籍ユーロ建てFCP（共同投資ファンド）で、ルクセンブルク金融セクター監督委員会の監督下にあります。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1.10%を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてかかります。なお、ファンド資産の7.5%以上が、不動産以外の一時的資産に留まっている場合、運用報酬は計算するNAVから当該部分を除いて計算し、当該部分にはキャッシュ・マネジメント・フィー0.15%が賦課されます。【その他報酬】投資先ファンドがポートフォリオ内の不動産の売却で投資家の解約申込に応じる場合、投資先ファンドはその投資家からダイリューション・レベイー（希薄化賦課手数料）を徴収することが出来ます。ダイリューション・レベイーの対象となるのは、売却に伴い発生した支出で、税金、法務その他のプロフェッショナル・フィー、その他の手数料等が含まれます。このほか、投資先証券の保管等に要する費用、弁護士費用、監査費用、などが投資先ファンドの信託財産によって支払われます。これらの費用は取引量などによって変動するため、事前に具体的な料率、金額または計算方法は記載できません。また、利子、配当、キャピタルゲインに対する源泉税や営業税、印紙税など関係国で課される税金を負担する必要があります。【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。

### 【米国不動産コア運用】

#### 受託資産の運用に係るリスクについて

当運用は外国籍リミテッド・パートナーシップ（以下「投資先ファンド」といいます）で行います。投資先ファンドは、主に米国の不動産、短期金融商品、株式、債権等の外貨建て資産に投資しますので、組入れた不動産、短期金融商品、株式、債権の価格変動などの影響により、損失を被ることがあります。委託者の指図に基づく行為により生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。外貨建て資産投資に伴う一般的なリスクのほか、投資先ファンドにかかわる主なリスクとしては、不動産の価格変動リスク、不動産の非流動性と非効率性にかかるリスク、レバレッジに関連するリスク、評価価格に関するリスク、実物資産投資に伴うリスク、保険がカバーしていない毀損にかかるリスク、環境に関する債務にかかるリスク、リースに関連するリスク、テナントの財務状況、資本支出に伴うリスク、法規制の変更に伴うリスク、マネジメント会社に関連するリスク、改装・修繕に伴うリスク、金利リスクと金利ヘッジに伴うリスク、などがあります。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。

#### 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】国内特定（金銭）信託における費用として、投資一任契約に係る報酬:0.22%（税込）に加えて、特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用（有価証券保管手数料、支払利息、法務関係費用、監査費用など）をご負担いただきます。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用は組入れ資産の規模や運用状況等により変動しますので、事前に上限額等を示すことはできません。投資先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1.0%を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてかかります。なお、ファンド資産の7.5%以上が、不動産以外の一時的資産に留まっている場合、運用報酬は計算するNAVから当該部分を除いて計算し、当該部分にはキャッシュ・マネジメント・フィー0.15%が賦課されます。このほか、投資先証券の保管等に要する費用、弁護士費用、監査費用、などが投資先ファンドの信託財産によって支払われます。これらの費用は取引量などによって変動するため、事前に具体的な料率、金額または計算方法は記載できません。また、利子、配当、キャピタルゲインに対する源泉税や営業税、印紙税など関係国で課される税金を負担する必要があります。【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。

### 【米国不動産デット運用】

#### 受託資産の運用に係るリスクについて

当運用は外国籍リミテッド・パートナーシップ（以下「投資先ファンド」といいます）で行います。投資先ファンドは、主に米国の不動産、短期金融商品、株式、債権等の外貨建て資産に投資しますので、組入れた不動産、短期金融商品、株式、債権の価格変動などの影響により、損失を被ることがあります。委託者の指図に基づく行為により生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。外貨建て資産投資に伴う一般的なリスクのほか、当運用は、米ドル建てのシニア担保付ローン等への投資を行います。組入れたローンの価格の下落や金利動向等のほか、ローン借り手の倒産や財務状況の悪化およびそれらに関する外部評価の変化等により、ローンの価格が変動し、損失を被る可能性があります。したがって、投資家の皆様の投資元本は保証されているものではなく、投資対象であるローン等の価格下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資先ファンドにかかわる主なリスクとしては信用リスク、価格変動リスク、担保価値変動リスク、金利変動リスク、流動性リスク、為替変動リスク、その他のリスクが含まれますが、これに限定されるものではありません。また、シニア担保付ローン等の担保となる不動産には主に次のようなリスクが含まれますが、これに限定されるものではありません。不動産の価格変動リスク、不動産の非流動性と非効率性にかかるリスク、レバレッジに関連するリスク、評価価格に関するリスク、実物資産投資に伴うリスク、保険がカバーしていない毀損にかかるリスク、環境に関する債務にかかるリスク、リースに関連するリスク、テナントの財務状況、資本支出に伴うリスク、法規制の変更に伴うリスク、投資先ファンドのリスク、ファンドの資産に対して遡及される請求、マネジメント会社に関連するリスク、改装・修繕に伴うリスク、金利リスクと金利ヘッジに伴うリスク、解約に関する制限、フィーター・ビークルからの投資を受け入れることに起因するリスク、限定的な流動性の投資に関するリスク、その他の不動産特有のリスク、潜在的な利益相反が発生するリスク、などがあります。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。

# リスク・費用等に関する開示

## 【米国不動産デット運用】

### 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】国内特定（金銭）信託における費用として、投資一任契約に係る報酬0.22%（税込）に加えて、特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用（有価証券保管手数料、支払利息、法務関係費用、監査費用など）をご負担いただきます。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用は組入れ資産の規模や運用状況等により変動しますので、事前に上限額等を示すことはできません。投資先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1.0%を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてかかります。なお、ファンドが投資するローン（将来ファンディングされる金額も含む）のうち、ファンドが投資家からの出資金によって投資する部分に対して借入人からGPIに対して0.75%が支払われますが、借入人が支払うコミットメント・フィーが0.75%より低い場合にはその差分をファンドが支払います。なお、0.75%よりも高い場合にはその差分をファンドが受け取るようになります。このほか、投資先証券の保管等に要する費用、弁護士費用、監査費用、などが投資先ファンドの信託財産によって支払われます。これらの費用は取引量などによって変動するため、事前に具体的な料率、金額または計算方法は記載できません。また、利子、配当、キャピタルゲインに対する源泉税や営業税、印紙税など関係国で課される税金を負担する必要があります。【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。

## 【欧州不動産デット運用】

### 受託資産の運用に係るリスクについて

当運用は外国籍ファンド（以下「投資先ファンド」といいます）で行います。投資先ファンドは、主に欧州の不動産、短期金融商品、株式、債権等の外貨建て資産に投資しますので、組入れた不動産、短期金融商品、株式、債権の価格変動などの影響により、損失を被ることがあります。委託者の指図に基づく行為により生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。外貨建て資産投資に伴う一般的なリスクのほか、当運用は、ユーロ建てのシニア担保付ローン等への投資を行います。組入れたローンの価格の下落や金利動向等のほか、ローン借り手の倒産や財務状況の悪化およびそれらに関する外部評価の変化等により、ローンの価格が変動し、損失を被る可能性があります。したがって、投資家の皆様の投資元本は保証されているものではなく、投資対象であるローン等の価格下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資先ファンドにかかわる主なリスクとしては、信用リスク、価格変動リスク、担保価値変動リスク、金利変動リスク、流動性リスク、為替変動リスク、その他のリスクが含まれますが、これに限定されるものではありません。また、シニア担保付ローン等の担保となる不動産には主に次のようなリスクが含まれますが、これに限定されるものではありません（不動産の価格変動リスク、不動産の非流動性と非効率性にかかるリスク、レバレッジに関連するリスク、評価価格に関するリスク、実物資産投資に伴うリスク、保険がカバーしていない毀損にかかるリスク、環境に関する債務にかかるリスク、リースに関連するリスク、テナントの財務状況、資本支出に伴うリスク、法規制の変更に伴うリスク、投資先ファンドのリスク、ファンドの資産に対して遡及される請求、マネジメント会社に関連するリスク、改装・修繕に伴うリスク、金利リスクと金利ヘッジに伴うリスク、解約に関する制限、フィーダー・ビークルからの投資を受け入れることに起因するリスク、限定的な流動性の投資に関するリスク、その他の不動産特有のリスク、潜在的な利益相反が発生するリスク、など）

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。

### 受託資産の運用に係る費用等について

投資一任契約に係る報酬については現時点では具体的な料率体系は未定のため表示することが出来ません。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用（有価証券保管手数料、支払利息、法務関係費用、監査費用など）をご負担いただきますが、それらは組入れ資産の規模や運用状況等により変動しますので、事前に上限額等を示すことはできません。投資先ファンドはルクセンブルグ籍ユーロ建てFCP（共同投資ファンド）で、ルクセンブルグ金融セクター監督委員会の監督下にあります。投資先外国籍ファンドの運用報酬については投資先ファンドのNAVの持ち分に応じて最大年率1.0%を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてかかります。また、オリジネーション・フィーとして、ネジメント・カンパニーは、ファンドが投資するローン（将来ファンディングされる金額も含む）のうち、投資家からの出資金によって投資する部分に対して0.75%に相当する組成手数料を投資先ファンドから受け取る権利を有します。なお、ファンド資産の7.5%以上が、不動産以外の一時的資産に留まっている場合、運用報酬は計算するNAVから当該部分を除いて計算し、当該部分にはキャッシュ・マネジメント・フィー0.15%が賦課されます。このほか、投資先証券の保管等に要する費用、弁護士費用、監査費用、などが投資先ファンドの信託財産によって支払われます。これらの費用は運用状況などによって変動するため、事前に具体的な料率、上限額などを表示することができません。また、利子、配当、キャピタルゲインに対する源泉税や営業税、印紙税など、関係国で課される税金を負担する必要があります。【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。

## 【米国不動産インカム運用】

### 受託資産の運用に係るリスクについて

当運用は外国籍リミテッド・パートナーシップ（以下「投資先ファンド」といいます）で行います。投資先ファンドは、主に米国の不動産、短期金融商品、株式、債権等の外貨建て資産に投資しますので、組入れた不動産、短期金融商品、株式、債権の価格変動などの影響により、損失を被ることがあります。委託者の指図に基づく行為により生じた利益および損失はすべて受益者に帰属します。外貨建て資産投資に伴う一般的なリスクのほか、投資先ファンドにかかわる主なリスクとしては、不動産の価格変動リスク、不動産の非流動性と非効率性にかかるリスク、レバレッジに関連するリスク、評価価格に関するリスク、実物資産投資に伴うリスク、保険がカバーしていない毀損にかかるリスク、環境に関する債務にかかるリスク、リースに関連するリスク、テナントの財務状況、資本支出に伴うリスク、法規制の変更に伴うリスク、投資先ファンドのリスク、ファンドの資産に対して遡及される請求、マネジメント会社に関連するリスク、改装・修繕に伴うリスク、金利リスクと金利ヘッジに伴うリスク、解約に関する制限、フィーダー・ビークルからの投資を受け入れることに起因するリスク、限定的な流動性の投資に関するリスク、その他の不動産特有のリスク、潜在的な利益相反が発生するリスク、などがあります。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。

### 受託資産の運用に係る費用等について

投資一任契約に係る報酬については現時点では具体的な料率体系は未定のため表示することが出来ません。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用（有価証券保管手数料、支払利息、法務関係費用、監査費用など）をご負担いただきます。特定金銭信託の管理に要する費用およびその他の費用は組入れ資産の規模や運用状況等により変動しますので、事前に上限額等を示すことはできません。投資先外国籍リミテッド・パートナーシップの運用報酬については投資先ファンドのNAV（分配金払出前）の持ち分に応じて年率1.20%を上限とする料率を乗じた金額が契約期間に応じてかかります。なお、ファンド資産の7.5%以上が、不動産以外の一時的資産に留まっている場合、運用報酬は計算するNAVから当該部分を除いて計算し、当該部分にはキャッシュ・マネジメント・フィー0.15%が賦課されます。このほか、投資先証券の保管等に要する費用、弁護士費用、監査費用、などが投資先ファンドの信託財産によって支払われます。これらの費用は取引量などによって変動するため、事前に具体的な料率、金額または計算方法は記載できません。また、利子、配当、キャピタルゲインに対する源泉税や営業税、印紙税など関係国で課される税金を負担する必要があります。【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

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

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第306号

本資料に関するお問い合わせ、追加情報のご依頼は下記までご連絡下さい。

Email:  
[ad@tyo.invesco.com](mailto:ad@tyo.invesco.com)