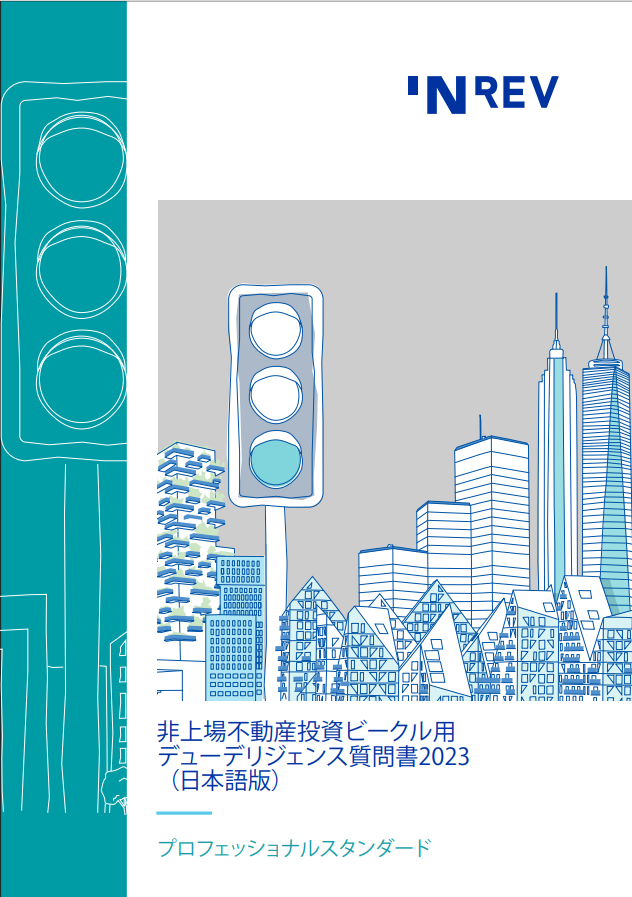
****

目次

[初めに 3](#_Toc131061790)

[ビークル ファクトシート 6](#_Toc131061791)

[投資運用会社の声明 9](#_Toc131061792)

[1予備段階 10](#_Toc131061793)

[1.1ビークル戦略 10](#_Toc131061794)

[1.2ESG戦略 11](#_Toc131061795)

[1.3既存のポートフォリオ (既存ビークル)またはシード資産(新規ビークル) 12](#_Toc131061796)

[1.4手数料と費用 12](#_Toc131061797)

[1.5投資・資産運用プロセス 12](#_Toc131061798)

[1.6ビークル担当スタッフ 14](#_Toc131061799)

[1.7投資運用プラットフォーム 15](#_Toc131061800)

[2精査段階 16](#_Toc131061801)

[2.1ビークル戦略 16](#_Toc131061802)

[2.2ESG戦略 17](#_Toc131061803)

[2.3既存ポートフォリオ (既存ビークル) またはシード資産 (新ビークル) 23](#_Toc131061804)

[2.4主要条項 25](#_Toc131061805)

[2.5手数料および費用 28](#_Toc131061806)

[2.6投資・資産運用プロセス 29](#_Toc131061807)

[2.7ビークルスタッフ 32](#_Toc131061808)

[2.8投資家 33](#_Toc131061809)

[2.9投資運用プラットフォーム 33](#_Toc131061810)

[2.10 投資運用会社の実績 34](#_Toc131061811)

[3補足段階 36](#_Toc131061812)

[3.1査定 36](#_Toc131061813)

[3.2報告 37](#_Toc131061814)

[3.3リスク管理とコンプライアンス 37](#_Toc131061815)

[3.4IT、サイバーおよび物理的保守 38](#_Toc131061816)

[3.5災害復旧と事業継続計画 41](#_Toc131061817)

[3.6危機管理 41](#_Toc131061818)

[3.7規制と外部監査人 42](#_Toc131061819)

[3.8ガバナンス 42](#_Toc131061820)

[データルーム 46](#_Toc131061821)

[付録 47](#_Toc131061822)

# 

# 初めに

非上場不動産市場がビークル数と地理的範囲のいずれにおいても成長を続ける中、あらゆるレベルの投資家がビークルおよび投資運用会社の情報に簡単にアクセスできるよう、より標準化されたデューデリジェンスプロセスの必要性が高まっています。

2007年4月に創設した非上場不動産投資ビークルのデュー・ディリジェンス質問書 (DDQ)は、原則として、投資家やコンサルタントが投資目的に合致する提案か否かの判断を支援するものです。本質問書により、比較的迅速に、以下の事項を理解できるようになっています。

* ビークルの戦略、リスクプロセス、管理、条件、および (予測) パフォーマンス。
* 投資運用会社の組織、非上場不動産事業および実績。
* ビークルの管理に必要な運用プロセス。

**DDQ の構成**

DDQの構成は、予備、精査、補足の3段階に分かれています。この段階的なアプローチは、デューデリジェンス過程上関連する段階に合わせて質問の種類を調整し、また後の段階でより機密性の高い情報を提供することで、投資家と投資運用会社のいずれにとっても便宜性の高いものとなっています。

DDQの最初には、以下が含まれています。

(i)ビークルファクトシート-基本的な高レベルのビークル情報概要を提供

(ii) 投資運用会社声明 - 投資運用会社による、そのプラットフォームと専門知識の紹介。

DDQの**予備段階**の目的は、投資家がより詳細なデューデリジェンスを行うべきビークルを選択するのに、十分な情報を提供することです。情報パックの一部として、デューデリジェンスの非常に早い段階で、そのビークル専用データルーム内、または投資家に情報を回覧するその前の段階で提供されることを想定しています。

DDQの**精査段階**の目的は、投資家がデューデリジェンス過程の実務段階に進めるビークルを採択するのに十分な情報を提供することです。この段階では、予備段階で概説された主要領域のより深い分析が可能になります。質問書は、投資家に直接送信するか、データルームに配置することができます。

DDQの**補足段階**の目的は、投資家がデューデリジェンス過程の実務的要素を完了するために十分な情報を提供することです。これは、デューデリジェンスの後期段階で、一般的に投資家がひとつのビークルを選択した時点で提供されることを想定しています。質問書は、投資家に直接送信、またはデータルームに配置することができます。

実務的デューデリジェンスの項目 (評価、報告、IT、サイバーセキュリティと物理的セキュリティ、災害復旧と事業継続計画、危機管理など) の大部分が補足段階に含まれていますが、投資運用会社の組織構造に応じて、ほかの段階で実務的アプローチを適用することで対応できる質問 (銀行レバレッジや債務管理戦略など) もここでカバーしています。

DDQ全体を通して、追加情報はビークルのデータルームに配置することを求められますので、[デューデリジェンスデータルームガイドライン](https://www.inrev.org/library/due-diligence-data-room-guidelines)を参照してください。データルームが利用できない場合は、関連情報を質問書とともに提供する必要があります。投資運用会社が、質問に完全に回答するために不可欠な追加文書を持っている場合、質問書で要求されていなくても、この情報はデータルームに配置されることがあります。その場合には、回答でその旨を明記してください。

DDQをどのように**適用したらよいですか?**

DDQは、投資運用会社が適切に、明瞭かつ正確に回答されることを前提としています。これには、質問が求める情報を文書を以て提示し、他の文書 (私募目論見書 (PPM)、財務モデル、またはビークル文書など) への相互参照が明確に行われていることの確認が含まれます。投資家側としても、投資運用会社が時間をかけて質問書に回答していることにも留意する必要があります。

この質問書は、投資家と投資運用会社の間の会議に代わるものではなく、より詳細な市場、ビジネス、税務、法律またはその他の種類のデューデリジェンスに代わるものではありません。

DDQで説明されている概念の多くはビークルレベルのものである可能性が高く、そのため質問書は特定のビークルの情報を提供するように設計されています。組織レベルで関連する可能性のある質問はDDQ上でハイライトされており、投資運用会社は必要に応じて組織モデル、戦略、およびポリシーの説明が可能です。

質問書回答の際には、 [グローバル定義データベースを](https://www.inrev.org/definitions/EN/all) このドキュメントに含まれる用語の参照ポイントとして使用してください。

非上場不動産ファンドに加えて、DDQは、変化する投資環境を反映するために、ジョイントベンチャー、セパレートアカウント、およびクラブディールのデューデリジェンスにも対応するように設計されています。 ただし、投資家のニーズやデューデリジェンス実行の際の要件に応じて、JV、セパレートアカウント、およびクラブディールに特有の追加質問がある場合があります。

INREV では、ファンド・オブ・ファンズ、マルチマネージャー・マンデート、不動産債務ビークル用の個別のデューデリジェンス質問書も発行しています。これらの質問書は同様のテンプレートに従って、各種非上場不動産ビークルに対する投資家の特定のニーズを満たすように設計されています。

INREV DDQは、補足のために特定のトピックに関する付録も用意しています。付録は回答必須ではありませんが、投資運用会社や投資家がこれら特定のトピックに関してより詳細な情報を伝えることができるよう、補助的な役割を目的としています。

INREVは、投資運用会社と投資家の間の情報交換を支援促進するために、標準データ提供票 (SDDS)を提供しています。 SDDS は、投資家が運用会社から共通の形式で情報を受け取れ、運用会社がそのプロセスを合理化できるようにします。 詳細は[INREVのウェブサイト](http://www.inrev.org)をご参照ください。

**直近の改訂について**

INREV DDQは、市場の発展と投資家の期待に対応して定期的に更新されています。直近の改訂は2018年に行われました。

この新しい2023版では、ほとんどの質問が保持されましたが、一部の質問を有用性と実用性向上の観点から併合または簡略化しています。

最新の市場と規制の動向を反映するために、ESGの問題はデューデリジェンスのさまざまな段階で統合されました。DDQ冒頭ではESG専用セクションがビークルのファクトシートに含まれ、ESGの参照が投資運用会社声明に追加されました。ESGの質問は現在、予備段階と精査段階にまたがっており、新しいINREV持続可能性モジュールおよび関連するINREV報告モジュールの持続可能性報告ガイドラインと一致しています。 さらに、他のINREVモジュールで最近更新された点もDDQに反映されています。

補足段階では、マネーロンダリング防止 (AML) の方針と手順、ビークルおよび組織レベルでのIT、サイバー、物理的セキュリティプロセスに関する新しい質問が、関連事項として追加されています。

**免責事項**

INREV DDQは、修正することなく全体かつ完全な形式で使用されるものとします。INREVおよびその会員は、本質問書の記入または訂正について一切の責任を負いません。

回答完了した際、各投資運用会社は、質問書がほとんどの場合営業に相当することを考慮して、これに適切な免責事項が含まれていることを確認する必要があります。したがって、記入済みの質問書は、特定種別の投資家にのみ送信されるべきものです。投資運用会社は、該当する場合、適宜法的助言に基づいてPPMに含まれる免責事項の再表示を検討してください。

INREVは、特定の免責事項に関する法的助言は提供しません。非上場不動産投資ビークルのデューデリジェンス質問書への回答、および投資家がそれらに依存する可能性のある範囲は、投資運用会社と投資家の間で明示的に合意する必要があります。

# ビークル ファクトシート

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一般情報 | | | ビークル名 | |  |
|  | | | 投資運用会社名 | |  |
|  | | | 担当者名 | |  |
|  | | | 担当者電話番号 | |  |
|  | | | 担当者メールアドレス | |  |
| ビークル構造 | | | ビークル種別1 | |  |
|  | | | ビークル構造2 | |  |
|  | | | ビークル居住地 | |  |
|  | | | マネージャー定義のスタイル3 | |  |
|  | | | 法的構造 | |  |
|  | | | 投資期間 (開始年〜終了年) | |  |
|  | | | 最初のクロージング年 | |  |
|  | | | 終了予定年 | |  |
|  | | | 外貨ヘッジ戦略 | |  |
| ターゲット戦略 | | | 目標総IRR/トータルリターン | |  |
|  | | | 目標純IRR/トータルリターン | |  |
|  | | | 対象ビークルサイズ | |  |
|  | | | 目標LTV | |  |
|  | | | 現在のLTV | |  |
|  | | | 最大LTV | |  |
|  | | | 対象地域/国 | |  |
|  | | | 対象分野 | |  |
|  | | | ターゲット投資戦略4 | |  |
| 財務報告 | | | レポート通貨 | |  |
|  | | | 流動純資産価値(NAV) | |  |
|  | | | 流動総資産価値 (GAV) | |  |
|  | | | 会計基準 | |  |
|  | | | INREVガイドライン準拠 | |  |
|  | | | その他の業界標準に準拠 | |  |
| 投資 家 | | | ターゲット投資家タイプ | |  |
|  | | | 目標投資家数 | |  |
|  | | | １投資家当たりの最低投資額 | |  |
|  | | | 投資運用会社共同投資 | |  |
| **ESG情報** | | | | | |
| ESG規制 | | | SFDR要件の対象 | | はい いいえ |
|  | | | はいの場合; | |  |
|  | | | SFDR記事の1つの基準を満たしているかどうかを指定します | | 第6条  第8条  第9条 |
|  | | | 第8条または第9条の基準を満たす場合 | |  |
|  | | | サステナブル投資 (運用資産に対する割合) | |  |
|  | | | EU タクソノミーの整合性 (AUM に占める割合) | |  |
|  | ビークルにSFDRおよび/またはEUタクソノミーのターゲットがある場合 | | |  | |
|  | | | 持続可能な投資の目標割合 / EU タクソノミーの整合性(AUMに占める割合) | |  |
|  | | | 目標年 | |  |
|  | | | ビークルは主要な悪影響(PAI)を考慮する(第7条) | | はい いいえ |
|  | | その他の規制 (NFRD、CSRD、US SEC など)の対象。はいの場合は、 具体的にお答えください | | はい いいえ | |
| ESG目標 | | | 上位3つのESGターゲット (該当する場合) 5 | |  |
|  | | | [ネットゼロカーボン](https://www.inrev.org/definitions/EN/D0786) 目標6 | | はい いいえ |
|  | | | はいの場合; | |  |
|  | | | 目標年 (2030年/2040年/2050年/その他) 6 | |  |
|  | | | シナリオ経路目標 (1.5 / 2.0 °C /その他) 6 | |  |
|  | | | 使用される参照フレームワーク/ツール(例: CRREM) | |  |
|  | | | 方法論の詳細 (すなわち、スコープ1、2、3排出量の適用範囲、エンボディード・カーボンなど) | |  |
| ESGパフォーマンス | | | パフォーマンスベンチマーク(例: GRESB) 6 | | はい いいえ |
|  | | | 報告されたベンチマークの名称/スコア | |  |
|  | | | 既存ビークルのESG認証対象範囲か7 | |  |
|  | | | 認証資産の価値または面積別 (%AUM / M2) | |  |
|  | | | 既存ビークルのエネルギー格付カバレッジ(例:EU EPC、NABERS、Energy Starなど)7 | |  |
|  | | | エネルギー格付資産価値または面積別 (%AUM / M2) | |  |
| ESGコミットメント/報告 | | | INREVガイドライン準拠 | | はい いいえ |
|  | | | ビークルまたは組織で使用される ESGの枠組 | | GRI UN PRI UN SDGs TCFD CDP 排出削減 SBTs ISO  その他 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

注:1.ファンド、セパレートアカウント、クラブディール、ジョイントベンチャー、その他 2.オープンエンド、クローズドエンド3。コア、付加価値、オポチュニティスティック、その他 (具体的にご記入ください) 4.戦略テーマの簡単な詳細を記載してください (例:主要な資産またはサブセクターをターゲットにする) 5. 例　認証資産の割合、EPCのレベルを目標とする、エネルギー強度の削減を目標とする、社会的投資収益率 (SROI)など。6. INREVビークルユニバース7に準拠したデータ領域。INREV資産レベル指数に沿ったデータ領域

# 投資運用会社の声明

この声明は簡略に1ページ以内で、本投資運用会社とビークルを競合他社や競合プロダクトとの差異を説明してください。この声明には、 関連する法律や規制に適用される、ビークルのESGの抱負と目標の簡単な説明を加えても結構です。声明は、ビークルのマーケティング文書またはPPMに含まれる情報をそのままコピーしたものではなく、DDQまたはその他の補足文書内で実証できる、実際の情報を簡潔独にまとめた要約としてくださいものとします。記載内容についての詳細は、付録Iを参照ください。

1予備段階

## ビークル戦略

**1.1.1投資戦略**

1.1.1.1 ビークルの全体的な投資戦略、目的、主要テーマを簡単に説明してください。また、これが適切な戦略である理由を説明してください。

1.1.1.2以下のリストを用いて、法的文書またはPPM (関連するセクションを明示)で定義されているビークルの制限を説明し、各項目が「**投資制限**」であるか、単に「**ガイドライン**」であるかを明記してください。

A形式による対象領域 (コア/付加価値/オポチュニティスティック);

B地理的対象領域 (国、地域)

cセクターによる対象領域;

dテナント契約条件による対象領域。

e開発に関する制限;

f投資サイズによる対象領域 (最小/最大);

g不動産ビークル、不動産株式、不動産債務および/または不動産デリバティブを通じた投資。

h流動性;

i自社ビークルへの投資

j貸主に対するエクスポージャー;

k その他 (具体的にご記入ください)。

1.1.1.3可能であれば、このデューデリジェンス質問書と併せてPPMのコピーを提出してください.

PPMは、適格投資家向けのより詳細な情報を含みます。

**1.1.2銀行レバレッジと債務管理戦略**

1.1.2.1 ビークルのレバレッジ戦略を説明してください。ビークルレベルおよび資産レベルの債務に関する情報を含めてください (目標、制限、および管理を含む、短期vs長期。例: LTV比率、金利カバレッジ比率、債務返済カバレッジ比率、担保付き債務、債務枠の数、グリーンファイナンスに分類されているかどうかなど)。

## ESG戦略

* + 1. ビークルにはESG戦略および/または目標がありますか?

はいの場合は、それが適切な戦略である理由と、それが全体的なビジネス戦略および投資決定プロセスに統合されているかどうか、および/またはどのように統合されているかを説明してください。そのESG戦略のスケジュールを説明し、ビークルのライフサイクルおよび形式との関連を明示してください。

該当しない場合は、該当なしと記載し、今後いつ、どのESG分野において戦略を導入する予定か以下に説明してください。

* + 1. ESG戦略に、気候関連 (物理的および移行の両方) のリスクと機会を評価管理する特定の目的が含まれている場合は以下に記載してください。

ビークルに気候変動への適応と回復力に関する行動計画が策定されているか、および/または脱炭素化の経路に沿っているかどうかを以下に記載してください。(ビークルファクトシートに関連)

* + 1. 以下において、ESGの側面に関する御社の方針をどのように組み込んでいるかを説明してください。

1. ビークルおよび/または
2. 組織レベル、および戦略的決定にどのように組み込まれているか。

a環境面;

b社会的側面;

cガバナンスの側面;

## 既存のポートフォリオ (既存ビークル)またはシード資産(新規ビークル)

1.3.1対象ビークルに関する付録II表を完成させ、御社ポートフォリオの構成を説明してください。該当しない場合は、表に該当なしと記載し、以下にその旨を明記してください。

## 1.4手数料と費用

1.4.1以下につき詳細を記載してください。

aタイミング、投資運用会社が提供するサービス、および提案される手数料レベルと基準 (GAV、NAV、収入など) を含む、ファンド/投資管理手数料。

b資産運用手数料、成功報酬、申込手数料、購入・売却手数料、不動産管理手数料、現金管理手数料、契約手数料、リース手数料、清算手数料、プロジェクト管理費、開発費など、その他一切の費用。また、これらがビークルのリターンに与える影響についても詳しく説明してください。

1.4.2ビークルがまだ募集を始めていない場合は、ビークルが安定すると予想される最初の1年間における、総グローバル経費率 (TGER) の想定を提供してください。ビークルが既存ビークルである場合は、過去のTGERを提供してください。時間加重平均INREV NAVに基づくNAV TGERも適宜提示してください。TGERを使用しない場合は、INREV手数料および経費指標モジュール (https://www.inrev.org/standards)に沿った計算を記載してください。

1.4.3予想されるビークル設立費用の詳細を記載してください。これらの費用を一括償却か、または資本化して一定期間で減価償却するかについて詳しく説明してください。後者の場合は、時間枠について詳しく説明してください。

## 1.5投資・資産運用プロセス

**1.5.1投資の意思決定**

1.5.1.1ポートフォリオの全体構造を決定する意思決定プロセスを説明してください。

1.5.1.2 個々の不動産の取得および売却、あるいは投資期間の延長にあたって、原資産への投資に必要な承認プロセスの責任者を詳しく表に記入してください。投資家諮問委員会の有無も記載してください。

承認プロセスの概略を説明してください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **資産のサイズ** | **サインオフの責任** | **承認プロセス** |
| 例: <€25m | 例: 設備投資運用会社 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

1.5.1.3投資家諮問委員会がある場合は、代表する投資家を選定するプロセスを説明してください。委員会にはどのような権限がありますか?

1.5.1.4御社のリスク管理プロセスは、ビークルの投資と監視にどのように組み込まれていますか?

**1.5.2流動性管理**

*オープンエンドビークルの場合:*

1.5.2.1償還と申込手数料設定メカニズム、基礎前提条件、ガバナンス手順など、価格設定方針を説明してください。ビークルの価格設定メカニズムによって、どのように希薄化を最小限に抑え、投資家 (出資中および償還時) の公正な扱いを確保するかを明記してください。

1.5.2.2発行または償還価格の変更について御社が持つ裁量と、例外的な状況 (市場混乱の場合における価格設定ポリシーなど) を含め、それを使用することが想定される状況について説明してください。

*クローズドエンドビークルの場合:*

1.5.2.3ビークル期間を延長できますか、その場合、延長には誰の承認が必要ですか?

1.5.2.4ビークルの全不動産資産の売却後の清算管理、予想される時間枠、進行中の負債制限に関する方針など、完全な清算を達成するプロセスを含む、ビークルの出口戦略を説明してください。

1.5.2.5特定期間中通常の流動性権を制限する投資家宛サイドレターについて、詳細を記入してください。

1.5.2.6投資運用会社が償還時に有する繰延権について説明してください。

1.5.2.7投資運用会社は二次取引を認めていますか? そうでない場合は、説明してください。過去のビークル持分の二次取引について詳細 (日付、金額、価格など) を記載してください。

1.5.2.8ビークルの流動性方針を (あれば) 説明してください。その際、 ポートフォリオから売却された資産の平均清算期間と、通常の市場シナリオとストレス市場シナリオの下で資産の清算がどのように評価されるかについても併せて説明してください。

## 1.6ビークル担当スタッフ

1.6.1付録IIIに、ビークルを担当するすべての人員とその経歴を詳述する組織図を提示してください (PPMにすでに含まれている場合を除く)。各スタッフがビークルとビークル戦略に費やした時間の割合を含めてください。

1.6.2付録IIIの組織図に、ビークルを担当する上級スタッフが不動産グループの全体的な構造の中でどのように位置付けられているかを示してください。組織図に記載されている上級スタッフについては、以下の表に記入してください。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **氏名** | **役割/職務内容** | **雇用開始日** | **関連する不動産経験**  **(年)** | **オフィス所在地** | **対象国** |
|  | [ポートフォリオマネージャー、ソーシング、デューデリジェンス、モニタリング] | [2010年3月] | [12] | [ドイツ] | [ドイツ] |
|  |  |  |  |  |  |

## 1.7投資運用プラットフォーム

**1.7.1組織体制**

1.7.1.1組織のビジネス戦略の概略を説明してください。付録IIIで高レベルの組織構造図を提供してください。

1.7.1.2投資運用会社がグループの一員である場合は、グループオフィスの詳細と、その人員配置および設立状況を記載してください。

1.7.1.3組織、その関連会社、またはその 幹部に対して、刑事、民事、規制上の手続き、または類似の事件 (賠償、仲裁、交渉による和解を含む) はありますか? 組織、関連会社またはその幹部に対する過去、現在または保留中の手続きがあれば、その詳細を記載してください。

**1.7.2不動産投資運用業**

1.7.2.1付録IIIに、専任不動産スタッフの数を含む、各拠点の不動産事業を詳述した高レベルの組織図を提供してください。

不動産事業の内訳 (過去3年間) を以下に記入してください。

|  | **運用資産 (AUM) 別 (価値)** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **20XX** | **20XX** | **20XX** |
| 直接非上場ファンド |  |  |  |
| ファンド・オブ・ファンズ |  |  |  |
| セパレートアカウント |  |  |  |
| 上場ビークル |  |  |  |
| デットファンド |  |  |  |
| ジョイントベンチャー |  |  |  |
| その他 (具体的に) |  |  |  |
| **計** |  |  |  |

1.7.2.2非上場不動産または不動産デットビークルの運用資産について、投資スタイル、地域、セクター別に簡単に説明してください。

1.7.2.3現在御社が管理しているすべての非上場不動産または不動産デットビークル (セパレートアカウントを含む) と、現在資本調達中の商品をいかに簡略に説明してください。該当しない場合は、該当なしと記載しその旨を説明してください。

2精査段階

## 2.1ビークル戦略

**2.1.1投資戦略**

2.1.1.1この戦略は、投資運用会社が管理する非上場ビークルまたは以前同社が管理したビークルが採用したこれまでの戦略と一致していますか? そうでない場合、どのような変更が行われましたか?

2.1.1.2該当する場合は、以下の表を使用して、ビークルの予想される地理的およびセクターの割当を説明してください。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **国** | **ターゲット加重範囲** | **現在の加重(該当する場合)** |
| 国 1 |  |  |
| 国 2 |  |  |
| **セクター** | **ターゲット加重範囲** | **現在の加重(該当する場合)** |
| セクター1 |  |  |
| セクター2 |  |  |

2.1.1.3どのように目標リターンを達成するか、および想定されるリターン要素 (インカムリターン、キャピタルゲイン、レバレッジ効果など) を説明してください。予測される総収益の内訳を (データルームに) 記入してください。

2.1.1.4戦略決定にあたって、どのような種類の定性的、定量的、および基礎的な調査を行っていますか? 専任の調査チームはありますか? 戦略を定義するために使用した調査の例を (データルームに) 提示してください。

2.1.1.5ビークルの財務書類の電子コピー を (データルーム内に) 提出してください。

**2.1.2銀行レバレッジと債務管理戦略**

2.1.2.1ビークルのレバレッジ/デット戦略の主な特徴は何ですか? 以下にコメントを含めます。

a相互担保 対 個別資産のファイナンス。

bシンジケートローンの使用。

c商業用住宅ローン担保証券 (CMBS) の使用

d証券化方針;

eその他課される制限またはコベナンツ (例:LTV比率、利息カバレッジ比率、債務返済カバレッジ比率)。

2.1.2.2ビークルの債務管理は誰が担当していますか? 専任のデット管理チームはありますか? 関係者の経験を詳述してください。

2.1.2.3ビークルレベルのデット制限違反はどのように対処し、監視しますか?

2.1.2.4デット制限条項違反にどのように対処し、これに関連してどのようなガバナンスが実施されていますか?

2.1.2.5銀行債務に関連して、どのような (ビークルレベルの) 保証を差し入れていますか?

2.1.2.6ビークルは投資家の信用に基づく与信枠を使用できますか? その場合は、詳細 (与信提供者、費用、エクイティに置き換える前の最長使用期間など) を説明してください。これらの与信は、ビークルデット制限条項に関するLTVの計算に含まれていますか?

2.1.2.7ビークルが採用している金利ヘッジ戦略と手段の概要、およびこれらの責任者の詳細を記載してくださ

## 

## 2.2ESG戦略

**2.2.1ESG戦略と目標**

2.2.1.1 質問1.2.1に対する回答に基づいて、ビークル/組織のESG戦略に関連して考慮される要因を特定し、以下の表の各ESGトピックに関連する目標を詳しく説明してください 。 ESGの戦略と目的に関連する計画は、質問2.2.5.3で回答できます。

投資戦略の一環として、特定のESG目標に対処するために投資運用会社が採用する方針を記載してください。ESG目標は、専用の方針 (持続可能な投資ポリシー、責任ある請負業者ポリシー、利益相反ポリシーなど) を設定するか、あるいは別の方針 (人事方針、投資方針の中のトピックとしてなど) の一部とすることができます。方針の範囲が契約当事者およびサプライヤーを対象としていない場合は明示してください。

| 対象となるESG要因 | 適用 | 目的・目標 | 方針 ( 考慮される場合)\* |
| --- | --- | --- | --- |
| エネルギー消費 | はい いいえ |  |  |
| 温室効果ガス排出量 | はい いいえ |  |  |
| 気候変動– 移行リスク・機会可能性 (例:ネットゼロカーボンターゲットおよび/または脱炭素化経路、化石燃料曝露(SFDR)) | はい いいえ |  |  |
| 気候変動–物理的リスクおよび機会可能性 (気候変動復元力) | はい いいえ |  |  |
| 水 消費 | はい いいえ |  |  |
| 廃棄物 管理 | はい いいえ |  |  |
| 生物多様性 | はい いいえ |  |  |
| 建築証明書 | はい いいえ |  |  |
| エネルギー格付 | はい いいえ |  |  |
| 多様性、公平性、包括性 (DEI) | はい いいえ |  |  |
| 健康、安全、ウェルビーイング(HSW) | はい いいえ |  |  |
| ステークホルダーエンゲージメント | はい いいえ |  |  |
| 従業員の能力開発 | はい いいえ |  |  |
| 人権 | はい いいえ |  |  |
| 社会的影響 | はい いいえ |  |  |
| 倫理綱領・行動規範 | はい いいえ |  |  |
| その他 (具体的に)、\_\_\_\_\_ | はい いいえ |  |  |

\**投資運用会社の組織内で運用されるポリシー*は*、本ビークルにも適用される場合があります。*

2.2.1.2ビークルと投資運用会社の両方が遵守するESG指針 (倫理コードを含む) のコピーを(データルームに) 提供してください。

2.2.1.3このビークルは、ESG戦略および目標を達成するためにITソリューション (エネルギーストレージ、分散型エネルギー生成システム、またはパフォーマンスの監視と報告のためのESGデータの収集と保存など) を使用していますか? その場合、ESG戦略の導入にITソリューションをどのように適用しているか、および資産レベルで使用されるツールとプラットフォームを説明してください。

**2.2.2ESGガバナンス**

2.2.2.1ESG戦略および目標の監視と管理に関連するガバナンスの枠組みを説明してください。ビークルおよび/または組織レベルでのリスク面と機会面においてESGの実績管理調整の責任を負うチームまたは担当者を指定してください。(例:取締役会、経営幹部、上級職、ESGを担当する特定の委員会/専任の役割、ESGが責任範囲に含まれるチーム/従業員、外部コンサルタントなど) (INREVガバナンス・サステナビリティガイドライン参照)

* + - 1. 投資運用会社の報酬に、ビークルのESGパフォーマンスが考慮されるかを説明してください。ビークルスタッフが全体的なESG目標を達成するためのKPIはありますか、もしそうなら、それらはどのように特定され、測定されますか?

**2.2.3ESG目標とパフォーマンス**

* + - 1. ビークルには、ESG戦略および目的を達成するための特定の目標はありますか?　ある場合は、その特定のターゲットを選択するプロセスと、そのターゲットに対するパフォーマンスの評価方法について説明してください。(ビークルファクトシート、質問1.2.1 および質問の表2.2.1.1に関連)
      2. ESG要素の評価がビークルの投資プロセスに統合されているか説明してください。ビークルレベルで目標KPIを達成した場合、または達成しなかった場合どうなりますか。
      3. 持続可能性パフォーマンス基準 (GRESB、UN PRIなど) にデータを提出しますか?　(ビークルファクトシート関連)　その場合、最後の参加年、ビークルの直近のスコアおよび/または安定化時点における目標スコア (ある場合)、地域/サブセクターなど、詳細を記載してください。
      4. ビークルが持続可能性パフォーマンス基準に参加していない場合、 そのような参加 がESG行動計画に含まれていますか。最初の参加予定年はいつですか?
      5. パフォーマンス基準スコアが利用できない場合は、付録IVに主要なESG要素の目標およびパフォーマンスの概要を記入してください。

ESG要因に対するビークルのパフォーマンスを経時的に測定するため評価を行うか否か、またESGパフォーマンスの測定に用いる指標を記載してください。指定された指標において、ビークルの現在の状況と目標を可能な範囲で記載してください。(質問2.2.1.1に関連)

* + 1. **ESGのリスクと機会**
       1. 投資運用会社は、ビークルの財務実績を大きく左右し得る、環境および社会への影響に関連するリスクおよび/または機会を、定期的に評価監視するプロセスを策定していますか。策定している場合は、関連する面を見直す頻度、および特定されたリスクと機会が既存の/潜在的な投資機会において資産の配分に与える影響について記載してください。
       2. 現在のポートフォリオで、ESGにおける現行および予想リスクおよび/または機会と、将来の取得時にそれらをどのように評価するかを記載してください。評価の対象となるESG項目を特定し、これらのリスクと機会がリターンに与える影響を説明してください。
       3. 既存ポートフォリオ／資産において、この投資に対する財務的、商業的または法的に見込まれる影響を含む、気候変動の予想リスクおよび/または機会を説明してください。 また、これらのリスクと機会がリターンに与える影響を説明してください。

物理的リスク:

移行リスク:

* + - 1. 気候関連の物理的リスクと機会をどのように測定っしているか概要を説明し、特にそのリスクを軽減するための物理的システムの復元性と、資産またはそのシステムの適応性を明記してください。

既存の投資ポートフォリオにおいて、異常気象 (50年間規模の事象、ハリケーン、台風、洪水など) nによって物理的損害または経済的損失を被ったことがありますか (設備投資の詳細を記載)、また、本ビークルにおいて、過去3年間に気候関連の保険 (または再保険) の問題または大幅な価格変更の変更があったか記載してください。

* + - 1. 本ビークルに適用するネットゼロビルディング目標の詳細と、その脱炭素化への経路を達成するための行動計画 (ある場合) を記載してください。スコープ1、2、3の適用範囲、エンボディード・カーボンが考慮されるかどうかなど、ネットゼロビルディング目標を設定するための方法論を詳しく説明してください。

これらの目標達成の財務上影響をどのように評価するか説明してください。(ビークルファクトシートと質問1.2.2に関連)

* + - 1. 気候変動において、その物理的リスクおよび移行リスクと影響を将来の買収でどのように評価するかを説明してください。これには、そのリスク評価が引受にどのように組み込まれ、リターンへの潜在的影響がどのように評価されるかについての詳細を含めます。
    1. **ESGアセットマネジメント**
       1. 投資運用会社は、新規買収のデューデリジェンスプロセスの標準として。アセットレベルでのESG観点に関する評価を実行しますか。行う場合は、評価の対象となるESG要素を指定してください (質問2.2.1.1に関連)。
       2. 投資運用会社には、不動産/資産運用会社のESG戦略/方針遵守を監視するプロセスがありますか? ある場合は、その方法を説明してください。このプロセスはこの特定のビークルに適用されますか?
       3. ESG戦略・方針は、資産レベルでどのように実施されていますか? 以下のリストを使用し、該当する場合は資産レベルでのESGイニシアチブ/プログラムを特定し記載してください (質問2.2.1に関連) (INREVサステナビリティガイドラインを参照)。

1. エネルギー消費の最小化 (スマートシステム、LEDなど)とGHG排出量の削減 (スコープ1、2、3) への取り組み。
2. 資源効率と環境への影響を軽減するためのイニシアチブ。
3. 環境管理システム(EMS)。認証 (ISO 14001など) および/または第三者による評価を受けているかどうか記載してください。
4. 資産/資産管理チームが利用できるESG教育ツール/ガイドライン。
5. 資産レベルでの証明書/エネルギー格付の目標設定。
6. 利害関係者エンゲージメントプログラム (トレーニングコース、意識向上プログラムなど)。どの利害関係者 (テナント、サプライチェーン、コミュニティなど) が対象か、プログラムがどのように導入され、その結果はどのように評価されるか (テナント満足度調査など) を示してください。
7. 計画および建設準備の一環としてのコミュニティ開発に対する影響評価。
8. テナントおよびサプライヤーとの契約におけるESG条項。
9. 調達プロセスにおけるESG固有の要件。
10. ESGパフォーマンスを評価し、成功への障害を特定するプロセス。
11. ESG関連の成果を効果的に追跡するための、明確なESG KPI設定。
12. 取り組みを促進するためのESG予算がある。
13. 利害関係者が苦情を伝達し、苦情や利益相反点を記録するためのプロセス (INREVガバナンスモジュールを参照)。
14. その他、具体的にご記入ください。
    * + 1. 認証資産の数が限られているポートフォリオについては、付録Vの表に、ESG建築証明書(LEED、BREEAMなど) や、取得済、または目標とするエネルギー格付 (EU EPC、NABERS、Energy Starなど) に関するポートフォリオの状況を記載してください。多数の認定資産を持つポートフォリオについては、概要を提供してください (ビークルのファクトシートに関連)。

補足説明は以下のコメント欄に記入してください。

* + 1. **ESG報告**
       1. 投資運用会社は、ESG目標とその目標に対するビークルのパフォーマンスを利害関係者に伝えていますか?

プロセス、フレームワーク、報告頻度について説明してください。特定の利害関係者グループごとに、どのESGの側面を報告しているか記載してください。 (ビークルファクトシートのESGセクションを参照)

* + - 1. 最新のESG報告書とともに、INREVサステナビリティガイドラインがビークルレベルでどれだけ採用されているか、評価のコピーをデータルームに格納してください。

## 2.3既存ポートフォリオ (既存ビークル) またはシード資産 (新ビークル)

2.3.1該当する場合は、デューデリジェンス中のビークルの最新の年次報告書および中間報告書を (データルームに) 提出してください。

2.3.2該当する場合は、過去5年間にビークルが経験した資産の評価減または損失を説明して下さい。それぞれの資産の修復戦略を説明し、必要に応じて、引受IRRと比較して予想される償還率と総資産IRRの見積もりを示してください。

2.3.3対象ビークルについて付録VI.A、付録VI.B、および付録VI.Cの表を完成させ、御社ポートフォリオの構成、資金調達の概要、およびコベナンツの概要を説明してください。該当しない場合は、該当なしと記載し、以下に説明してください。

2.3.4該当する場合、ポートフォリオに実現収益はありましたか? ある場合は、可能な範囲で正味実現収益と倍率を提示してください。

2.4主要条項

2.4.1無過失削除条項の詳細 (議決権行使基準額、適用可能な時期、制限、投資運用会社の共同投資への影響など) を記入してください。さらに、削除の場合、支払うべき補償 (基本手数料、成功報酬など) がある場合は、その詳細を記入してください。

2.4.2原因の明確な説明、議決閾値、議決権、原因の確立方法、投資会社による共同投資への影響など、事由による削除条項の詳細を記載してください。さらに、削除の場合、支払うべき補償(基本手数料、成功報酬など) がある場合は、その詳細を記入してください。

2.4.3以下の詳細に従って、重要な要件における手順を説明し、コメント欄に (該当する場合) ビークル文書の関連規定を抜粋してください。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ビークルの意思決定 | | | | | |
|  |  | | **承認が必要な 閾値％を提供する** | **法的文書/PPMへのセクション参照（該当する場合）** | **コメント** |
| 投資家の承認が必要な変更 | 投資戦略  はい  いいえ | |  |  |  |
| ビークル期間  はい  いいえ | |  |  |  |
| 投資期間  はい  いいえ | |  |  |  |
| レバレッジ制限  はい  いいえ | |  |  |  |
| 投資運用会社の支配権の変更  はい  いいえ | |  |  |  |
| ビークルまたは終了メカニズムのタイミング  はい  いいえ | |  |  |  |
| 投資戦略外の買収/売却  はい  いいえ | |  |  |  |
| 管理職の報酬  はい  いいえ | |  |  |  |
| ウォーターフォール  はい  いいえ | |  |  |  |
| 無過失除去条項\*  はい  いいえ | |  |  |  |
| 原因による削除条項\*  はい  いいえ | |  |  |  |
| その他(具体的に記入) | |  |  |  |
| **サイドレター** | | | | | |
|  | |  |  | | **コメント** |
| サイドレター | | はい  いいえ | すべての投資家に開示  Xを超える金額をコミットする投資家のみ  その他、具体的にお答えください  過去の全サイドレターを含む | |  |
| **追加ポリシー** | |  |  | |  |
|  | |  | **コメント** | | |
| ビークルESG指針\* | | はい  いいえ |  | | |
| 倫理綱領\* | | はい  いいえ |  | | |
| 利益相反 | | はい  いいえ |  | | |
| 報酬方針 | | はい  いいえ |  | | |

詳細については、INREVガバナンスガイドラインをご覧ください(https://www.inrev.org/guidelines/module/governance#inrev-guidelines)

\*質問2.2.1.1に関連

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **補償および免責条項** | | | | | | | |
|  | | **例外** | | **コメント** | | **法的文書/PPM(**へのセクション参照（該当する場合） | |
|  | | 過失  はい  いいえ | |  | |  | |
| 詐欺  はい  いいえ | |  | |  | |
| 故意の不正行為  はい  いいえ | |  | |  | |
| 犯罪行為  はい  いいえ | |  | |  | |
| 重大な行為違反  はい  いいえ | |  | |  | |
| その他 (具体的に記入) | |  | |  | |
| **キーマン条項** | | | | | | | |
| **キーマンの規定はありますか?** | | | | | **法的文書/PPMへのセクション参照（該当する場合）** | | **コメント** |
| 交代時期 | 適用：  投資期間中  随時 | | 結果：  交代終了まで投資を停止  投資家が交代を承認  交代がない場合投資を中断  その他 | |  | |  |
| **利益相反** | | | | | | | |
| **利益相反条項はありますか?** | | | | | **コメント** | | **法的文書/PPMへのセクション参照　（該当する場合）** |
| 開示 | 争議を公開する対象:すべての投資家 諮問委員会のみ その他 | | | |  | |  |
| 投資期間中の取引フローの完全な独占性 | はい  いいえ | | | |  | |  |
| 投資期間中の競合ビークルなし | はい  いいえ | | | |  | |  |
| **再投資** | | | | | | | |
|  | | | | | **コメント** | | **法的文書/PPMへのセクション参照　（該当する場合）** |
| 再投資 | はい  いいえ | | 元本: 利益:  収益：  どの期間に? | |  | |  |

## 2.5手数料および費用

2.5.1ビークル手数料および費用の概算と、さまざまな費用項目、それらの最大値、およびビークルの寿命にわたって予想される展開の見通しを提供してください。

2.5.2 以下の詳細を記載してください。。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ウォーターフォール構造** | | | |
| キャリー構造 | ベース： |  | |
| ハードル： |  | |
| パーセンテージ： |  | |
| 推定されるグロス・トゥ・ネット・リターンへの影響:  ビークル全体ベース ディール毎ベース | | |
| キャッチアップ | 分配率(投資運用会社/投資家): | |  |
| 投資家は、投資運用会社が報酬を獲得する前に、手数料および組織経費の払い戻しを受けられるか | |  |
| 成功報酬過払いの払い戻しまたはエスクロー口座 | クローバック規定: | |  |
| 手数料の割合: | |  |
| 成功報酬 | ビークル期間満了時に支払われる:  はい  いいえ | |  |
| クローバック規定: | |  |
| 手数料の割合: | |  |

2.5.3 ビークルの投資家のウォーターフォールモデルを保守しているのは誰ですか? 評価

および承認のプロセスはどのようになっていますか。監査を行っていますか。

2.5.4財務モデルの一部として、グロス・トゥ・ネット・リターンの成功報酬手数料におけるリーク概算を提供してください (2.1.1.3に関連)。

2.5.5 財務モデルの一部として、以下の状況に沿った成功報酬の計算を示すシナリオを提供してください。

aビークルパフォーマンス予想。

b予想パフォーマンスを下回るビークル。

c予想パフォーマンスを上回るビークル。

## 2.6投資・資産運用プロセス

**2.6.1 投資の意思決定**

2.6.1.1新しい投資市場やセクターに参入するためのプロセスと考慮事項を説明してください。

2.6.1.2過去5年間に投資プロセスに加えた重要な変更点と、その理論的根拠を説明してください。

2.6.1.3投資プロセスの一環として、他の社内投資チームの意見を聞きますか? その場合は、詳しく説明してください。

2.6.1.4投資委員会がある場合は、委員会 (外部および独立メンバーを含む) とその委託条件を簡略に説明してください。メンバーのリストとその経歴を (データルーム内に) 提出してください。

2.6.1.5原資産のひとつについて、その関連文書の例を (データルーム内に) を提出してください (例：投資目論見書など)。資産未取得の場合は、以前のビークル/委任に対して行われた取引のサンプルを提供してください。

2.6.1.6マネーロンダリング防止 (AML) に関する方針があり、組織全体の投資意思決定プロセスにそれが含まれていますか。その場合は、共同投資/ジョイントベンチャーと直接投資でAML手順が異なるかどうかを説明してください。

2.6.1.7ITソリューションを用いて投資決定を行ったり、原資産のパフォーマンスを監視したりしますか? その場合は、具体的に説明してください。

**2.6.2調達**

2.6.2.1資産はどのように調達していますか。資産調達において、競合他社に比べて御社はどのような利点があると思いますか?

2.6.2.2過去3年間に、本ビークルの提案戦略に関連する資産を、毎年いくつスクリーニングし、いくつ閉鎖しましたか?

2.6.2.3御社組織が同様の戦略で他のビークルを管理している場合、資産はどのように各ビークルに割り当てられますか?

2.6.2.4取引フローのデータベースはありますか。このデータベースはどのくらいの頻度で更新されますか。取引配分ポリシーのコピーを (データルームに) 提出してください。可能な場合は、このデータベースのスクリーンショットも提示してください。

**2.6.3引受**

2.6.3.1原資産を分析する際にどのようなモデル、指標、ガイドラインを利用していますか? 次の点を考慮してください。

-出口キャップレートの決定。

-賃貸料上昇の判断

-新規リースに対する空期間の見通し。

-設備投資の見通し;

-テイクアウト資金調達費用の判断 (資産の予想出口戦略である場合)。

-再融資の有無

-比較可能なアプローチ 。

2.6.3.2このビークルの特定の取引に対する、典型的なデューデリジェンスチームの構成を説明してください。さまざまな活動 (財産、法律、財務、債務、税金など)　の責任者は誰ですか、また外部委託されている活動はありますか?

**2.6.4共同出資・ジョイントベンチャー**

2.6.4.1関連当事者 (投資家、他の運用管理ビークル、スタッフなど) および非関連当事者との共同投資に関する方針を、非執行取締役会の承認手続き (該当する場合) を含め、説明してください。

2.6.4.2本ビークルのジョイントベンチャーパートナーとの取り決めの構成と、どのようにかかるパートナーに報酬を付与し、その取り決めを監視するかを説明してください。

**2.6.5モニタリング**

2.6.5.1原資産の監視プロセスと、買収/留保/売却の意思決定基準を説明してください。これらのプロセスの一環として、資産レベルとビークルレベルの収益予測モデルを維持していますか? その場合、このモデルへの入力項目、更新頻度、更新者について説明してください。ビークルが当初の想定寿命を超えた場合、この監視プロセスはどうなりますか?

2.6.5.2どのくらいの頻度で原物件を視察しますか?

2.6.5.3ビークル内で資産および資産管理業務がどのように管理されているかを説明してください。これらのプロセスは外部委託されていますか?

**2.6.6為替ヘッジ**

2.6.6.1現在および/または今後予想される為替エクスポージャーと、ビークルに通貨ヘッジ戦略があるかどうかを説明してください。外貨はヘッジされていますか? どのような種類の金融商品を用いていますか?

**2.6.7現金管理**

2.6.7.1カストディアン、事業会社、銀行口座、投資家、取引相手の間で現金や有価証券を移動する際の組織の方針を説明してください。さまざまなレベルの承認を含む、実施されている手順および制御について詳述してください。

2.6.7.2チームメンバーのうち、誰が現金管理を担当していますか。その担当者の関連経験を記載してください。

2.6.7.3ビークルレベルにおける手数料と費用のバッファ/目標バッファを記載してください。

**2.6.8キャピタルコールと分配金**

2.6.8.1キャピタルコールの頻度を記載してください。今後のキャピタルコールと分配について、投資家にどの程度前に通知しますか。

2.6.8.2分配金はどのくらいの頻度で支払われますか?

## 2.7ビークルスタッフ

2.7.1過去3年間の、全従業員および上級職スタッフの平均年間離職率はどのくらいですか?

2.7.2過去5年間に退職 (保留中の退職を含む) したシニアスタッフについて、以下に詳細を記載してください。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **氏名** | **役割** | **退職日** | **担当分野** | **組織での在職年数** | **後任の有無 (y/n)** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

2.7.3関連主要チームメンバーはどのくらいの期間一緒に働いていますか?

2.7.4主要チームメンバーの、現時点での後継者計画を説明してください。

2.7.5報酬方針/体系を説明してください。どのようにして、スタッフに報酬が公正に配分されるようにしていますか。ビークルの主要人員の報酬体系の構成と、ビークルの実績に合わせた調整が行われているかについて記載してください。

2.7.6主要人員のうち、御社/グループでの雇用以外に重要な事業上の利害関係を持っている人はいますか。いる場合、それが何か説明してください。

2.7.7主要人員のうち、本投資運用会社の提供する他商品に関与している人がいる場合、その追加の責任は何ですか。利益相反がある場合、それはどのように管理しますか。 (利益相反ポリシーがある場合は、表2.4.4に記載してください)

* + 1. 社内に税務、法務、組織編制に特化したリソースはありますか。ある場合、これらのリソースがVの組織図 (1.7.1.1で参照) に表示されていることを確認し、100%このビークル専用であるかどうかについてコメントしてください。

## 2.8投資家

2.8.1ビークルの投資額上位5 投資家 (無記名) のタイプと居住地、およびそのコミットメントのおよその規模を記載してください。

2.8.2投資額、分配金、 累積単位に応じた機関投資家用株式クラスなど、ビークルには異なる種類の株式/単位を管理していますか。それぞれの種別について詳細を記入してください。

2.8.3投資家が、自身のコミットメント額を超えて責任を負うことはありますか。

2.8.4投資家会議の有無、その頻度を記載してください。これらの会議の議事録は配布されますか。投資家は、随時投資家会議を開催することができますか。

2.8.5ビークル文書には、投資家が一定日数を超えてキャピタルコールをデフォルトした場合の、罰則と推奨救済策を含む、債務不履行の投資家に係る条項は含まれていますか。投資運用会社は、その債務不履行投資家に係る条項に基づく救済策を行使する裁量権を持っていますか。

2.8.6投資運用会社は、投資家間におけるクライアントのデューデリジェンス共有に関する機密保持の制約を受けますか。受ける場合、該当条項を提示してください。

2.8.7ビークルローンチ期日以降に新規投資家が参入した場合の均等化規定はどのようなものですか。

2.8.8投資家からのビークルへの投資申込にあたって、「クライアント本人確認」およびマネーロンダリング防止のチェック・手順を遂行する責任は誰にありますか。

## 2.9投資運用プラットフォーム

**2.9.1組織体制**

2.9.1.1投資運用会社の現在の所有者と、その所有権の変更履歴を記載してください。過去3年間で変更はありましたか。現在、変更の計画はありますか。

2.9.1.2該当する場合は、会社の上位10株主の詳細を記載してください。単一の株主が (拒否的) 支配権、または50%を超える議決権を保有していますか.

2.9.1.3組織における採用の方法と、実施する身元調査について説明してください。

2.9.1.4スタッフの恒常的能力をどのように評価していますか。また、その専門的技量の成長を継続的に促進するために、どのようなプログラムを実施していますか。

2.9.1.5本投資運用会社の過去2年間の連結財務諸表および年次報告書 (および該当する場合はブローカー報告書) のコピーを (データルームに) 提出してください。

**2.9.2不動産投資事業**

2.9.2.1付録VIIの表に、御社が現在管理するすべての非上場不動産ビークルまたは不動産デットビークル (セパレートアカウントを含む) のうち、自社で資金調達したもの、および現在自社で資本調達中の商品について記入してください。該当がない場合は、該当なしと記載し、以下に説明してください。

2.9.2.2不動産または不動産デットセクターにおける、今後3〜5年間の事業戦略の概要を説明してください。

2.9.2.3御社が不動産ビークルまたは不動産デットビークルの市場で享受していると思われる競争上の優位性について述べてください。

2.9.2.4予想される人員拡大計画について、その役割も含めて詳述してください。

### 2.10 投資運用会社の実績

2.10.1付録VIIIの表に、提案ビークルと類似の戦略・地域を対象としたビークル/セパレートアカウントのマンデートにおける、投資運用会社の実績を記載してください。該当するものがないか、機密保持契約の制限がある場合は、該当なしと記入し、以下にその旨を説明してください。

2.10.2上記の実績実績は監査済みか否か答えてください。

2.10.3付録VIIIの表に、低実績のビークル、セパレートアカウントのマンデートにつき、使用する目標値またはベンチマークとの比較でその理由を説明してください。該当するものがない場合、または機密保持契約により制約がある場合は、該当なしと記入し、以下にその旨を記載してください。

2.10.4低パフォーマンスまたは高パフォーマンスのビークルから得た教訓と対策を説明してください。

2.10.5過去のパフォーマンスの責任者は、本ビークルにどの程度関与していますか。

# 3補足段階

## 3.1査定

3.1.1以下のリストを使用して、ビークルの評価査定方針を説明し、既存原投資の評価方針を詳述してください (INREV不動産評価ガイドラインを参照)。

1. 査定監視の手順と文書化、 内部統制の有効性、プロセスの見直しとその頻度、および関係するスタッフの資格。
2. 外部または内部査定人の選任 (要件、資格、選考プロセス、外部査定人の義務、査定人の選任期間、その後の再任)。投資家には外部査定人を指名し任命する権利がありますか。内部の場合、どの組織の従業員がこれらの評価を実施し、またその人員はどのような経歴ですか。
3. 適用される会計および専門的評価基準。選択される資産タイプごとの評価方法と確証手段。
4. 基礎データの情報フロープロセス。
5. 評価の最低報告要件。
6. 持続可能性要素の取り込み (データと情報がどのように考慮されているか)。
7. その他、具体的に記入してください。

3.1.2ユニットの価格はどのように設定されていますか。

a最初のクロージング時

b後続のクロージング時

3.1.3投資運用会社が原資産の評価を変更する原因となるイベントは何ですか。

3.1.4ビークルがINREVガイドラインにどのように準拠しているかについて詳述してください (モジュールごとに合計準拠率を提示)。ガイドラインからの逸脱がある場合はそれについて説明してください。ビークルはINREV NAVおよびそれに関連する調整を提供していますか?

## 3.2報告

3.2.1ビークル文書またはビークル運営に関し、重大な争議が起こったことはありますか。年次報告書および会計は何らかの形で認証されていますか (INREV報告ガイドラインを参照)。

3.2.2 これまでに投資家に送信されたすべての通信および報告書 (先の年次報告書および中間報告書に加えて) のサンプルを (データルームに) 提出してください。これらの報告の頻度と報告期限はどのくらいですか。投資家報告は、規制要件の観点から定期的に見直されていますか。

3.2.3完全な透明性を維持するために、すべての投資家が同時に同じ情報を受け取っていますか。

3.2.4クライアント固有の要件に従ってクライアント報告書を調整することはできますか。。

3.2.5投資家は、ビークルおよび/または投資運用会社の帳簿および記録 (査定文書を含む) を検査する権利、または監査を実施するために第三者の監査人を任命する権利を持っていますか。ビークル文書中の関連条項を提示してください。

## 3.3リスク管理とコンプライアンス

3.3.1リスク管理とコンプライアンスに関する方針を要約してください (例：チーム詳細、報告体制、問題のエスカレーションプロセス、ビークルがマネーロンダリング (AML)、テロ活動の資金調達、個人的な利益のためなどに使用されるのを防ぐ手順および内部管理)。欧州でAIFMD規制の対象に該当する場合は、データルーム上にリスク管理方針を格納してください。

3.3.2ビークルレベルと組織レベルの両方で実施されている AMLリスク評価手順について詳しく説明し、本ビークルにおける結果の概要を説明してください。また、投資資産におけるAML管理の方法について教えてください。制裁リストに対してスクリーニングは行っていますか。

3.3.3内部管理報告書 (ISAE3402/AAF01/06など) のコピーを (データルームに) 提出してください。含まれていない場合は、その理由を明記してください。

3.3.4職業賠償責任またはその他関連する保険補償など、組織が維持する保険の種類を記載してください。保険適用範囲、保険業者、妥当性および現在までの請求を記載した表を (データルームに) 提出してください。

3.3.5 以下の領域 (該当する場合) においてどのようにリスクを管理、監視および報告するか、現状策手されている管理の詳細を含め、その方法を説明してください。

aAML;

b現金送金管理;

cコンプライアンスおよび法務 (詐欺、訴訟、税務および規制);

dクレジット;

e 通貨;

fデット管理 (利率を含む)

gESG (気候リスクを含む)

h ジョイントベンチャー(JV)パートナー;

i流動性;

j事業運営;

k評価査定 。

3.3.6組織内に、グループまたは現地法人レベルで専門の内部監査機能はありますか?

## 3.4IT、サイバーおよび物理的保守

3.4.1 投資運用会社のビークルおよび/または組織レベルのIT戦略はありますか。IT関連のリスク・機会をどのように管理および監視しているか説明してください。該当する場合は、実施または検討したことのある不動産テックのイニシアチブを記載してください。

3.4.2組織内におけるIT機能の位置付け、その責任範囲と人員について説明してください。外注しているIT業務の概要と、その外部委託業者をどのようにモニター/管理しているかを詳述してください。

3.4.3 あなたの組織には最高技術責任者または最高情報保守責任者(CISO)、あるいはそれに該当する人はいますか。いる場合は、その責任範囲を説明し、CISOがどのような方法で、誰に、どの程度の頻度で報告するかを記述してください。

3.4.4国際標準化機構 (ISO) 27001、あるいはその他のサイバー保守または情報保守認証に準拠していますか。

**3.4.5 サイバー保守と物理的保守**

3.4.5.1サイバー保守と物理的保守は、取締役会 (または同等の組織) 議題の常設項目ですか。

3.4.5.2サイバーインシデントが発生した場合のワークフローを示した、公式のサイバーインシデント対応計画書を作成してありますか。

3.4.5.3会社のネットワークに接続するすべてのサーバー、業務丹克および遠隔端末には、承認されたウイルス対策ソフトウェアをインストールすることになっていますか。

3.4.5.4サーバーの物理的にはどの場所 (米国/EU/アジア/その他) に設置されていますか。物理的なサーバーの場所に関して満たすべき要件やポリシーはありますか。

3.4.5.5スタッフに対して、フィッシングや同様のソーシャルエンジニアリング検査を実施していますか。

3.4.5.6完全な (物理的およびシステム的) 脆弱性評価はどのくらいの頻度で実行していますか。

3.4.5.7内部・外部侵入テストはどのくらいの頻度で実施していますか。

3.4.5.8インシデント発生時の最初の窓口として、外部のサイバー保守専門家と契約していますか。

3.4.5.9サイバーリスク評価を実施しましたか。その場合、どのくらいの頻度で実施していますか。上級管理職/取締役会でその結果を定期的に検討してていますか。

3.4.5.10過去3年間に、重要な内部または外部情報/サイバー保守インシデントを経験したことがありますか。

3.4.5.11侵入テストまたは脆弱性評価から、現在未解決で6か月以上その状態が続いている、重大なポイントまたは高リスクのポイントはありますか?

**3.4.6 データ保護**

3.4.6.1データ保護方針、透明性の高いデータ保護通知、および個人データ処理活動の記録がありますか。

3.4.6.2データ保護責任者 (DPO) を任命していますか。そうでない場合は、その理由と 任命を予定しているかどうかを記述してください。

3.4.6.3社内のデータ収集慣行を見直し、法的根拠 (欧州GDPR)、データ最小化、データ保持、および「オプトイン同意」の必要性 などをカバーしてデータ保護の原則に沿っていることを確認しましたか。

3.4.6.4クラウドポリシーはありますか。ある場合、クラウドを利用する主要システムと情報資産、およびローカルサーバー上にあるものについて、それぞれの概要を記載してください。

3.4.6.5次の対応を許可する際の手順を記述してください。

Aデータ主体とその権利行使力。

b個人データが規制当局への通知に違反した場合。

C個人データが、データ主体への通知に違反した場合 (必要に応じて)。

3.4.6.6個人データを欧州経済領域外に転送しますか。

その場合、それらの転送は完全に識別されていますか。どのように囲いこみ/保護されていますか?

3.4.6.7データ処理者 (存在する場合) との契約には、関連するデータ保護要件が含まれていますか.

3.4.7スタッフは、IT保守および/またはデータ保護の原則と慣行について、定期的にトレーニングを受けていますか。

## 3.5災害復旧と事業継続計画

3.5.1ISO 22301またはその他同等の認証など、事業継続管理体制に関する国際規格に準拠していますか。

3.5.2災害復旧計画 (DRP) 、事業継続計画 (BCP) およびその関連方針の適切性について定期的に見直され、経営陣の承認を受けていますか。

3.5.3DRPおよびBCP計画はどのくらいの頻度で検査していますか。

3.5.4事業に不可欠なスタッフは全て自宅で仕事をすることができますか。また彼らは組織が提供するハードウェアと個人のハードウェアのいずれを使用していますか。組織が提供するハードウェアを使用する場合、家庭環境においてどのくらいの頻度でそれを検査していますか。

## 3.6危機管理

3.6.1危機管理業界標準 (BS 11200:2014など) に準拠していますか。

3.6.2特定された代理人のいる、指定の危機管理チーム (CMT) はありますか。CMTメンバーには特定のトレーニングを提供していますか。

3.6.3危機発生時の外部とのコミュニケーション支援のために、御社ではコンサルタントを利用していますか。

## 3.7規制と外部監査人

3.7.1ビークルまたは投資運用会社は規制の対象ですか。その場合、詳述してください。また 、 欧州連合のAIFMDまたはその他の規制に基づくステータスも説明してください。規制されていない場合、マーケティング活動はどのように管理されますか。

3.7.2ビークル、管理者、またはその両方の外部監査人は誰ですか。監査で、過去2年間に重大なリスクが開示されたことはありますか。

3.7.3外部監査人のローテーション制度はありますか?

## 3.8ガバナンス

3.8.1ビークルレベルにおけるINREVガバナンスガイドライン(3.1.4参照) の採択度合について、データルームへのその評価のコピー提出を以て詳細を提示してください

**3.8.2理事会と委員会**

3.8.2.1適切な取締役会/委員会の代表となる投資家を選定する手順、取締役会/委員会の最大数と最小数、任命期間、および取締役会/委員会の構成を説明してください。投資運用会社の担当者がメンバーとなっている取締役会/委員会を記載してください。投資家による投票で、取締役会/委員会の構成を変更できますか。

3.8.2.2非常勤取締役の選任を含む、ガバナンスのための独立代表の枠はありますか。これらの取り決めがどのように機能するか、および直接または独立した非常勤取締役を通じて投資家が代表される範囲を説明してください。

3.8.2.3どのような決定/承認が理事会/委員会に限定されていますか。現状のプロセスと手順を説明してください。

3.8.2.4取締役会/委員会の投票プロセス/体制を説明してください (メンバー毎に1票か、または投資家のビークルへのコミットメントに応じて票を割り当てるか) 。かかる決定は、投資運用会社の推奨を検討・承認するためですか、それとも委員会の協議のために限られますか。

3.8.2.5ビークルの投資戦略、買収・売却、および運用活動において、投資委員会が積極的な役割を果たす側面を説明してください。

3.8.2.6 独立非常勤取締役は、ビークルの費用負担で外部法律顧問を雇うことができますか。

**3.8.3利害関係の一致**

3.8.3.1 投資運用会社、主要人員、投資委員会メンバー、および従業員がビークルに対して行った、または行う予定のコミットメントを説明してください。リテンションプログラムを実施していますか。また投資運用チームと投資家の間の利害一致を確実にするためにどのような手段をとっていますか。

3.8.3.2投資運用会社は、ビークルの運用期間を通じてビークルへの投資を維持しますか。そうでない場合、投資運用会社またはその主要人員が投資をシンジケート、売却、妨害、またはその他の方法で譲渡する際の制限はありますか。その場合、どのような根拠で、これが他の投資家と同じ条件になるのか説明してください。

3.8.3.3チームメンバー間の繰越持分の分配に関する投資運用会社の方針を説明してください。親会社やその他の法主体と共有されていますか。

3.8.3.4人々が去った場合、キャリード・インタレストはどうなりますか。

**3.8.4潜在的な利益相反**

3.8.4.1利益相反プロトコルのコピーがある場合、これを (データルームに) 提出してください。利益相反を回避するための対策を述べてください。対立する当事者は、取締役会または投資委員会での議論から除外されますか。

3.8.4.2利益相反事項は、次の承認を必要としますか。

a投資家;

b諮問委員会;

c独立非常勤取締役

d投資運用会社またはGP。

eその他、具体的に記入してください。

3.8.4.3以下の利益相反問題に対する御社のアプローチを説明してください。

a戦略が重複する他のビークル/マンデート間の割り当てポリシー。

b後継ビークルを始動するタイミング (該当する場合)

c関連ビークルへのコミット。

d関連会社との取引

eセパレートアカウント・マンデート。

f投資運用会社が管理する2つのビークル/アカウントへの/からの販売/購入。

g同じ投資運用会社の運用下にあるローンの調達と資産の借り換え。

hその他、具体的に記入してください。

**3.8.5第三者サービスプロバイダー**

3.8.5.1不動産ビークルは、カストディアン、支払代理人、管理代理人、譲渡代理人、監査人、鑑定人などの第三者サービスプロバイダーを利用していますか。その場合は、各プロバイダーにつき以下をデータルームに提供してください。

-役割と連絡先の詳細。

-業務範囲と責任の簡略な説明（箇条書き）。

-開始日;

-監視および報酬手順。

-代表、部門長、取締役/パートナー、株主/投資家、家族など、御社との関連がある場合は明記。

-独立組織基準への準拠の詳細。(原則として、投資運用会社が第三者が提供するサービスについても責任を負うことが前提です。そうでない場合はコメントしてください)。

3.8.5.2サービスプロバイダーの選択に関する、承認/デューデリジェンスのプロセスを説明してください。ビークルは、サービスプロバイダーの交代について投資家の事前承認を必要としますか。

3.8.5.3すべてのサービスプロバイダーについて、進行中のデューデリジェンス/監視手順を説明してください。その責任者は誰ですか。

3.8.5.4過去にサービスプロバイダーを利用できなかった理由はなんですか。

3.8.5.5サービスプロバイダーとの契約に、サイバー保守リスクに関する要件は組み込まれていますか。その場合、これらの要件を監視する担当者の詳細と経歴を提供してください。

3.8.5.6御社のクレジット商品は格付け機関によって格付けされていますか。関連職務は、不動産デットビークルの文書中に定義されていますか。

3.8.5.7ビークルのポートフォリオについて、第三者サービスプロバイダーがそのAML評価を実施しますか。その場合は、それがどのように実行および監視されているかを説明し、資産に対するAML管理に関し、投資運用会社の監視体制を明記してください。

# 

# データルーム

本データルーム表に記入し、指示のあった情報が含まれているかどうかを示してください。データルームがなく、別途情報を提供する場合はその旨を記載してください。

|  | **必要な情報** | | **質問** | | **情報の内容、またはPPM参照項目** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **精査段階** | |  | |  |
| A | グロス・トゥ・ネット・リターンの内訳 | | 2.1.1.3 | |  |
| B | 戦略定義に用いるリサーチ (定性的、定量的、基礎的研究) の例 | | 2.1.1.4 | |  |
| C | 電子形式の財務モデル | | 2.1.1.5 | |  |
| D | ESG指針(倫理綱領を含む) | | 2.2.1.2 | |  |
| E | INREVサステナビリティ自己評価結果のコピーおよびESG報告書 | | 2.2.6.2 | |  |
| F | 年次報告書および中間報告書 (該当する場合)。 | | 2.3.1 | |  |
| G | 投資委員会メンバー一覧及び経歴 | | 2.5.1.4 | |  |
| H | 原資産のひとつに関する文書例 (投資目論見書/文書などを含む) | | 2.6.1.5 | |  |
| 私 | ディール配分方針と取引フローデータベースのスクリーンショット | | 2.6.2.4 | |  |
| J | 過去2年間の投資運用会社の連結財務諸表および年次報告書 (および該当する場合はブローカー報告書) のコピー。 | | 2.9.1.5 | |  |
|  |  | |  | |  |
|  | **補足段階** | |  | |  |
| J | すべてのコミュニケーションと報告書の見本 | | 3.2.2 | |  |
| K | リスク管理方針 (CSSF 要件) (AIFMD 規制で該当する場合) | | 3.3.1 | |  |
| L | 内部管理報告書のコピー (例:ISAE3402/AAF01/06) | | 3.3.3 | |  |
| M | | 全保険適用範囲の表 | | 3.3.4 |  |
| N | | INREVガバナンス自己評価結果のコピー | | 3.8.1 |  |
| 又は | | 利益相反プロトコルのコピー | | 3.8.4.1 |  |
| P | | 第三者サービスプロバイダー一覧 | | 3.8.5.1 |  |

# 付録

**投資運用会社声明**

1. **投資運用会社声明についてのガイダンス**

以下に、声明に含むとよいテーマを例示します。この一覧は参考のみを目的としており、全てを網羅するものではありません。

|  |  |
| --- | --- |
| **投資運用プラットフォーム** | **指示** |
| * 設立 | 年 |
| * 経歴 | 関連のある部分を簡潔に |
| * 所有権の構造 | 独立系、投資グループ、保険グループ、その他 |
| * 本社・その他事業所 | 現地拠点、ローカルリーチ |
| * AUM | 指定通貨で (日付現在) |
| * 対象・規模 | 対象市場、従業員数およびその経験 |
| * 投資の信念 | 会社とその経営モデルの特徴 |
| * 実績 | 関連ビークル詳細 |
| **経営モデルとオペレーション** | **指示** |
| * 商品および業務の範囲 | レポート作成、オンラインツール |
| * 社内活動 | 運用モデル、投資プロセス |
| * 外注業務および方針 | 査定、プロパティマネジメントその他 |
| * 商品の範囲 | その他のビークル、分離マンデート、戦略、投資形態 – 従前/継承、競合 |
| * リサーチ | 社内で行うか。特徴は。 |
| * リスク管理 | 適用される方法論 |
| * ガバナンス | ライセンス、規格、認証、会員権の使用 |
| * ESG | INREV, GRESB, PRI, GRAY, TCFD, CRREM |
| * 査定評価法 | RICS、現地評価手法 |
| * 補足情報 | ウェブサイトへのリンク |

**予備段階**

1. **対象ビークルのポートフォリオ構成(質問1.3.1に関連)**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 資産/ SPV | 場所 | セクター | 持分比率(%) | 占有率 | 取得年月日 | 予定償還日 |
| 資産 1 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 2 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 3 |  |  |  |  |  |  |
| 合計 |  |  |  |  |  |  |

1. **組織図および経歴 (質問1.6.1、1.6.2**、**1.7.1.1、1.7.2.1**  **および 2.7.8に関連)**

**精査段階**

1. **ESG KPI:主要なESG要素の目標と実績パフォーマンス (質問2.2.3.5に関連)**

| ESG要素 | 適用の有無 | 指標(KPI)\* | 現在値 | 報告対象期間 | 目標値 | 目標年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| エネルギー消費 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 温室効果ガス排出量 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 気候変動 – 移行リスクおよび機会 (例:ネットゼロカーボン目標および/または脱炭素化経路、化石燃料への露出 (SFDR)) | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 気候変動–物理的リスクおよび機会 (気候変動レジリエンス) | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 水消費 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 廃棄物管理 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 生物多様性 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 建築証明書 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| エネルギー格付 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 多様性、公平性、包括性 (DEI) | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 健康・安全・福利 (HSW) | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 利害関係者との対話 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 従業員の能力人材開発 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 人権 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| 社会的影響 | はい いいえ |  |  |  |  |  |
| その他、特定してください\_\_\_\_\_ | はい いいえ |  |  |  |  |  |

*※詳細はINREVサステナビリティ指針とESG KPIをご覧ください。*

1. **資産レベルのESG建築証明書およびエネルギー格付 (質問2.2.5.4に関連)**

| 資産 | 取得認証 | 認証レベル | 取得日または取得予定年 | 予定している認証 | 取得エネルギー格付 | 取得日または取得予定年 | エネルギー評価目標/目標年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 資産 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 資産 2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 資産 3 |  |  |  |  |  |  |  |

1. **対象ビークルのポートフォリオ構成 (付録IIから拡張)**

**VI.A** (質問 2.3.3 に関連)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 資産/ SPV | 取得価格 | 株式投資 | 純営業利益 (NOI) | 公正市場価値 (FMV) | 予測リターン | 予測マルチプル |
| 資産 1 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 2 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 3 |  |  |  |  |  |  |
| 計 |  |  |  |  |  |  |

**VI.B** (質問2.3.3に関連)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 資金調達の概要 | | | | | | |
| **資産/SPV** | **貸主** | **融資額 (百万・通貨)** | **満期日** | **マージン、bps** | **平均償却年率** | **年率換算利息(%)** |
| 資産 1 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 2 |  |  |  |  |  |  |
| 資産 3 |  |  |  |  |  |  |

bps =ベーシスポイント;p.a. = 年率

**VI.C** (質問2.3.3に関連)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 契約条項の概要 | | | | |
|  | **LTV %** | | **ICR /DSCR x** | |
| **資産/SPV** | **現在** | **契約条項** | **現在** | **契約条項** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

DSCR = 債務返済カバー率ICR =金利カバレッジ比率。LTV = ローン・トゥ・バリュー。

1. **投資運用会社が運用する非上場不動産ビークル(質問2.9.2.1関連)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ビークル名** | **対象地域** | **対象セクター** | **投資形態** | **LTV、償還および現状利回り** | **目標純利益/**  **エクイティマルチプル** | **運用資産** | **設立日** | **償還日 (延長を除く)** | **現状** |
| 例 | 欧州 (英国を除く) | ダイバーシファイ | プライム資産のみ | 目標 60% | 内部収益率9% (IRR) | 50 | 2010 | 2017 | 資金調達と投資実行中 |
| キャップ 75% |
| 現状65% |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注: LTV = ローン・トゥ・バリュー。

1. **投資ビークルの投資運用会社実績(質問2.10.1および2.10.3に関連)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ビークル名 | マネージャ定義のスタイル | ビークルタイプ (オープンエンド/クローズエンド) | 最終償還の年 | 地理的な対象 | 対象セクター | 出資持分 | 現在までの投資件数 | 目標ネットIRR/トータルリターン | 目標合計支払額マルチプル(TVPI) | 設立以来の現在の純IRR\*/トータルリターン\* | 現在の合計支払額(TVPI)\* | 予想純IRR/トータルリターン\* | 予想合計支払額マルチプル (TVPI) | LTV % | 支払済額マルチプル (DPI)\* |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

\* INREV性能測定ガイドライン(<https://www.inrev.org/standards>) 参照