

2020年2月19日
ダイヤモンド・リアリティ・マネジメント株式会社

北米優先出資私募ファンド1号（投資家出資コミットメント総額43.2百万ドル）
組成のお知らせ

当社はこの度、北米の開発型不動産向け優先出資（Preferred Equity）を投資対象とする私募ファンド「ドリーム・US・PE・ファンド」（以下、本ファンド）を組成しましたのでお知らせ致します。

本ファンドは、複数の国内機関投資家等（金融機関、事業会社等）にご参加頂き、出資コミットメント総額43.2百万ドルで募集完了致しました。

本ファンドの特徴は以下の通りです。

① フルシード型ファンド

出資契約前に投資対象を特定するフルシード方式とし、単体の優先出資債権に投資することで投資家様に分かり易い投資商品とすることを目指しました。

② 開発中の不動産への投資

本ファンドが投資対象とする優先出資の裏付不動産は、フロリダ州デルレイビーチで開発中の、賃貸住宅を中心とする約33万sqfの複合型施設です。デルレイビーチはマイアミから車で北へ1時間程度の場所に位置します。対象不動産は目抜き通りに面しており、視認性・立地優位性に優れており、安定的な資産価値が期待できます。

③ 現地コンサルタントの起用

三菱商事グループと協業実績のあるPearlmark Real Estate, LLC.（以下、PM社）をコンサルタントとして起用しております。PM社も投資対象となる優先出資に一部投資しており、共同投資をしている立場で当社に対しファイナンサーとしての期中や回収局面での対応、マーケット認識、その他マーケットプラクティス等に関してアドバイスを行います。

④ 優先出資への投資

劣後出資（common equity）部分をクッションとし、物件価値に対し相応の保全余力のある優先出資を投資対象とします。

北米においては、優先出資形態での資金調達がメザニンローンと並んで本邦内対比積極的に選択されております。優先出資はエクイティ性が高いものからデット性が高いもの

まで、柔軟に条件を設定することが可能ですが、本ファンドにおいてはメザニンデットに近い性質を持つ優先出資案件を投資対象としております。

なお、本ファンドでは、投資対象債権の LTV（Loan to Value、優先出資実行時における鑑定評価額(竣工後・安定稼働時点)に対する優先出資を含む債権額の比率）を 70%程度に抑えることで元本毀損リスクを限定しつつ、ファンドコスト控除後の最終リターンは昨今の私募 REIT 及び当社の国内メザニンデットファンドの分配金利回りを上回る水準である 7~8%程度を目指しています。

当社は、国内において 2011 年 10 月組成の「ドリーム・メザニンデット・ファンド」から始まり 2018 年 3 月組成の「ドリーム・メザニンデット・ファンド 6」に至るまで計 6 本、海外においても 2018 年 3 月組成の「ドリーム・US・メザニンデット・ファンド」を組成したほか、米国において、4 本の不動産開発エクイティファンド（1 本の Build-to-Core ファンドを含む）及び北米不動産を投資対象としたオープンエンドファンド等を組成・運用した実績があり、今後もこれらの実績を活かしながら投資家様に国内外の多様なアセットクラスへの投資機会提供を進めてまいります。

【本ファンドの概要】

ファンド名	ドリーム・US・PE・ファンド
裏付不動産	フロリダ州デルレイビーチにて開発中の、延床約 33 万 sqf の住宅、商業、オフィスの複合用途施設
投資家コミットメント 総額	43.2 百万ドル
ファンド期間	原則 3.5 年（延長オプションあり）
投資家数	国内機関投資家等 4 社



【ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社概要】

本社 : 東京都千代田区平河町2丁目16番1号

事業内容 : 不動産私募ファンドの組成・運用及びアドバイザー業務・コンサルティング業務

株主構成 : 三菱商事株式会社 (100%)

代表者 : 代表取締役社長 中元 克美

設立 : 2004年

従業員数 : 88人 (2019年12月末時点)

【プレスリリースに関するお問い合わせ先】

ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社

IR・広報部

TEL : 03-5212-4802 / FAX : 03-5212-4818

以上

- ・ 本プレスリリースは、金融商品取引法に規定される広告その他これに類似するものには該当しません。
- ・ 本プレスリリースは、当社による投資運用業務の提供や特定の運用商品の勧誘を目的としたものではありません。また、当社は、本プレスリリースを用いて本資料に記載されているファンド等について勧誘を行っているものではありません。
- ・ 本プレスリリース中の将来の事項に関する推定、予測、予想又は見解に係る記述については、実際の結果と一致することを保証又は約束するものではありません。