

2019年4月3日

各位

福岡県福岡市中央区大名2丁目4番22号  
株式会社玄海キャピタルマネジメント  
代表取締役 松尾 正俊

**玄海キャピタルインド投資ファンド (GII ファンド1) の組成に関するお知らせ**  
**(日系デベロッパーインド不動産投資支援ファンド)**

株式会社玄海キャピタルマネジメント（本社：福岡県福岡市、代表取締役社長：松尾正俊、以下「GCM」といいます。）はインドにおける住宅開発プロジェクト向けの担保付社債を主な投資対象とするインドの投資信託（Alternative Investment Fund、以下「インド AIF」といいます。）の持分を取得する投資ファンド『玄海インドインベストメント』（以下「GII」又は「当ファンド」といいます。）を組成いたしました。

<リスクリターンバランスのとれたインド不動産投資>

インドの住宅開発市場は、今後も強い経済成長が見込まれ数億人単位の間層が生まれてくるため長期的な成長機会が期待されます。しかしながら同市場は、過去5-6年の過剰供給や無秩序な開発に対する規制強化などにより一時的な停滞期にあり、金融市場の未成熟とあいまって、特殊な投資機会を多く生み出しております。このようなタイミングにおいて、より安全性の高い社債というシニアローン類似のポジションで一次取得者層を中心とした流動性の高い分譲住宅開発案件を選んで投資をする当ファンドの戦略は、リスクリターンのバランスが良いと当社は判断いたしました。

<一次取得者向け分譲住宅開発シニアデット>

当ファンドは、インドのパートナーとともに今後1-2年をかけてインド AIF を通して複数の住宅開発プロジェクトに対する担保付社債に対して分散投資を実行する予定となっており、GII では今後総額100億円規模まで追加出資募集を継続することを予定しています。当ファンドの最終的な投資対象は、主にムンバイ、バンガロール、デリー、チェンナイ、プネ、ハイデラバードといったインドの主要都市およびその郊外における分譲用集合住宅の開発プロジェクトの事業体（SPC）が発行する一番抵当権付普通社債とし、その中でも急速に拡大している一次取得者層にターゲットを定めるプロジェクトを中心に投資対象を選定していきます。

<AIF スキーム>

インド AIF とは、いわゆる投資信託のような仕組みで、インドの証券取引委員会（Securities Exchange Board of India, SEBI）による規制と監督のもとで運営され、複数の案件にリスク分散投資を行う、インドの税務導管性を具備した投資スキームです。本件のインド AIF においては、対象開発プロジェクトの資金管理にエスクロー口座の開設や社債トラスティの関与を入れることによる厳重な管理体制を導入して社債投資を実行していきます。

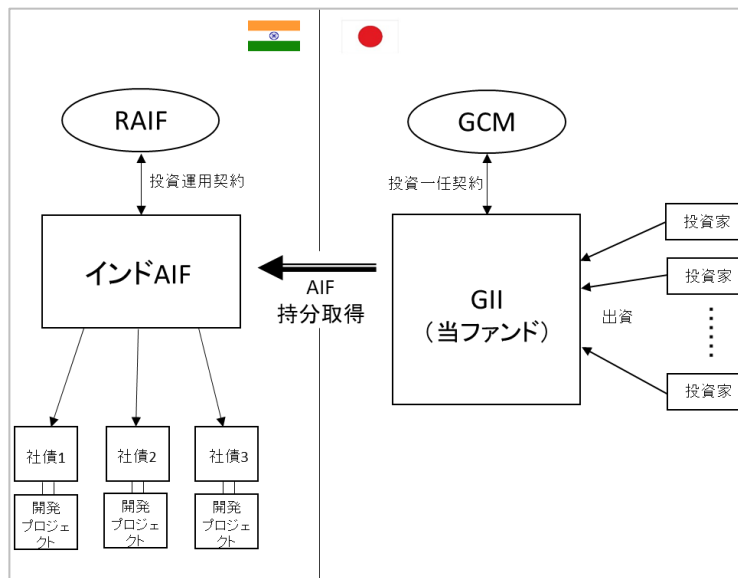
<リライアンスグループとの共同事業>

当ファンドによる投資スキームは、GCM とインド AIF の運用会社となるインド大手資産運用会社の Reliance Nippon Life Asset Management Limited の 100%子会社である Reliance AIF Management Company Limited (以下「RAIF」といいます。) とが共同して、本邦投資家専用のスキームとして設立いたしました。GCM はインドの資産運用プロフェッショナルである RAIF と連携することで、優良な投資対象を選定しファンド事業を進めてまいります。

<日系デベロッパーのインド進出支援>

なお、当ファンドは長期的成長が見込まれるインド不動産市場に対して日系の投資家やデベロッパーが進出を支援するという目的にも資すると考えております。事実インドの不動産関連の法律、規制、市場の特殊性など容易に入りにくい要因が多く存在するため、日本からの不動産関連企業進出の妨げにもなっています。これらの問題点や現実をよく理解し、取り得るリスク、そうでないリスクを整理しながらリターンとのバランスを取っていく、このような目的も持ちながらファンドを組成いたします。さらに当ファンドの投資家を中心とした勉強会、物件実査ツアー、現地デベロッパーとの面談など、インドで事業展開を図る日系のデベロッパーや投資家に対するアドバイザー事業なども提供する所存です。

<ストラクチャー>



以上

【本件に関するお問合せ先】

株式会社玄海キャピタルマネジメント

東京オフィス：東京都千代田区丸の内 2-2-1 岸本ビルディング 10 階

T E L : 03-5222-7500

担当者：海外事業チーム

金融商品取引業： 福岡財務支局長（金商）第 17 号

加入協会：一般社団法人日本投資顧問業協会

ご注意：本プレスリリースは、当社の資産の運用に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【参考：投資予定案件の対象プロジェクト（ムンバイ市所在）の完成予想図】

