

REAL ESTATE

グローバル不動産の 機会を創出する3つのテーマ

エグゼクティブ・ サマリー

- 現在の環境下では、不動産への投資を躊躇する投資家もいるかもしれませんが。その一方で、経験を振り返ると、不確実な市場でも機動的に資本を投下し続ける用意のある投資家こそ、最も魅力的なリターンを獲得する機会が多いことが示されています。当社は、そのサイクルがまさに今起きていると考えます。
- 世界の市場において、優良資産の不動産ファンダメンタルズは健全な状態が維持されています。マクロ経済はコントロールできませんが、低い取得価格、アクティブな資産運用、運用の強化など、コントロールできることに集中することが素晴らしい結果につながります。
- 当社は、住宅、物流ロジスティクス、サービス／ホスピタリティ、サイエンス&イノベーション、エンターテインメントの分野で割安な投資機会を見込んでいます。これらは、デモグラフィック（人口動態）とアフォーダビリティ（価格の手ごろさ）、消費者の嗜好の変化、脱グローバル化という3つの主要テーマに由来します。

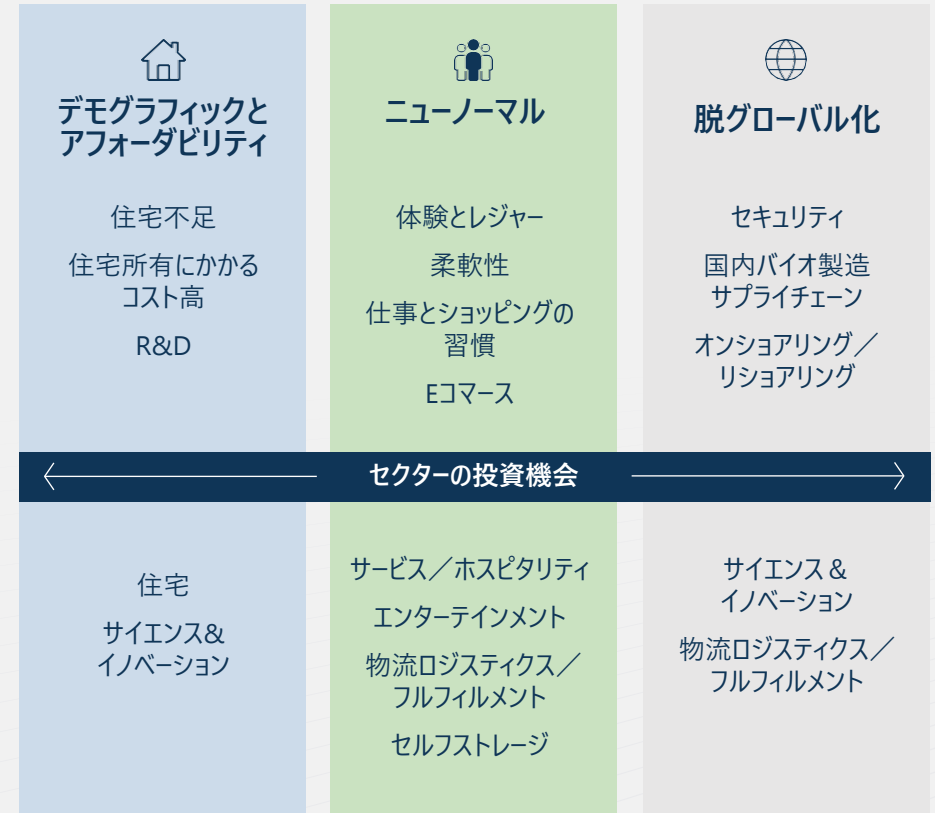
はじめに

世界経済と資本市場は、ボラティリティの上昇、高金利、持続的なインフレなど、不確実性に溢れています。初めての住宅購入あるいは老後の医療ヘルスケアなど、消費者は人生の重要な局面におけるコスト増に直面しています。一方で、政府と企業は、戦略的に脱グローバル化を進め、重要産業を支援するために、パンデミック後および地政学的な圧力に対応しています。

現在の環境下における市場心理は慎重ですが、ジャーナリストはより有望な視点を見逃しています。即ち、多くの資産タイプの中で不動産のファンダメンタルズが健全性を維持しているという点に気づいていないのです。実際に、住宅、物流ロジスティクス、サービス／ホスピタリティ、サイエンス&イノベーション、エンターテインメントの分野において、投資妙味の高い不動産の投資機会が確認され始めています。

また、不動産投資家が資本市場のボラティリティを利用する機会は熟しており、これは短期的な話にとどまりません。デモグラフィック（人口動態）とアフォーダビリティ（住宅購入余裕度）、消費者の嗜好の変化（「ニューノーマル」と呼ばれます）、脱グローバル化という3つの主要なテーマが、新たな方法で世界を形作っているのです（図表1参照）。

図表 1
注目すべき投資テーマ



不動産のバリューを模索

資本市場のダイナミクスを受けて、不動産のバリュー投資家にとって魅力的な条件が形成されています。

金利の一段の上昇と、短期債券償還の波の到来が予想されます。現在、米国だけで4,000億ドルの商業用不動産デットが2023年に償還期限を迎えます¹。このため、これまで歴史的な低金利で資金を調達できていた多くの不動産所有者は、ますます大きな負担を強いられることが予想されます。このような不透明感から、アセットオーナーは価格低下を受け入れず、買い手は経済環境を見極めようとするため、取引活動は鈍化し、ビッド／アスクのспレッドが拡大しています。

全体的な取引の鈍化にもかかわらず、高品質の物流ロジスティクス、集合住宅、サイエンス関連施設に関しては、過去のピークを大幅に下回る価格で活発に取引されています。負債返済コストの上昇に加え、多くのオーナーが保有不動産への投資を手控えており、今日の基準に合わせるための改修に要する資金を保有していません。運営の専門知識を持つオーナーに関しては、これらの物件を魅力的な価格で取得し、成長促進に向けた付加価値の創造に取り組むことができます。

ネガティブな報道が目立つ一方、高クオリティの不動産ファンダメンタルズは依然として堅固で、多くの市場で需要が供給を上回り、買換コストの上昇やサプライチェーンの問題に伴い、将来のパイプラインは縮小しています。

これが世界の国や地域における賃料の上昇圧力につながっており、例えば、宿泊施設の客室平均単価は、新型コロナウイルス前の水準を大きく上回り、集合住宅の営業純利益は、賃料が堅調に推移する中、かなり増加しています。また、物流ロジスティクス施設の空室水準は引き続き歴史的な低水準で推移しており、魅力的な賃料上昇をもたらしています。

フォワードレートや予測によれば、金利上昇とインフレの緩やかな減速から、金利サイクルが成熟に近づいていることが示唆されています。これは世界市場にさらなる安定をもたらし、投資活動を促進すると考えられます。そして、投資活動が活発化すれば、買い手と売り手が均衡を見出すのに伴い、ビッド／アスク・спレッドは縮小し始めると見られます。状況の不確実性がいったん後退すれば、相当の資本が環流する態勢が整い、限られた短期間において魅力的な投資物件を割安に取得する絶好の機会が訪れると考えます。

高クオリティの不動産ファンダメンタルズは依然として堅固で、多くの市場で需要が供給を上回り、買換コストの上昇やサプライチェーンの問題に伴い、将来のパイプラインは縮小しています。

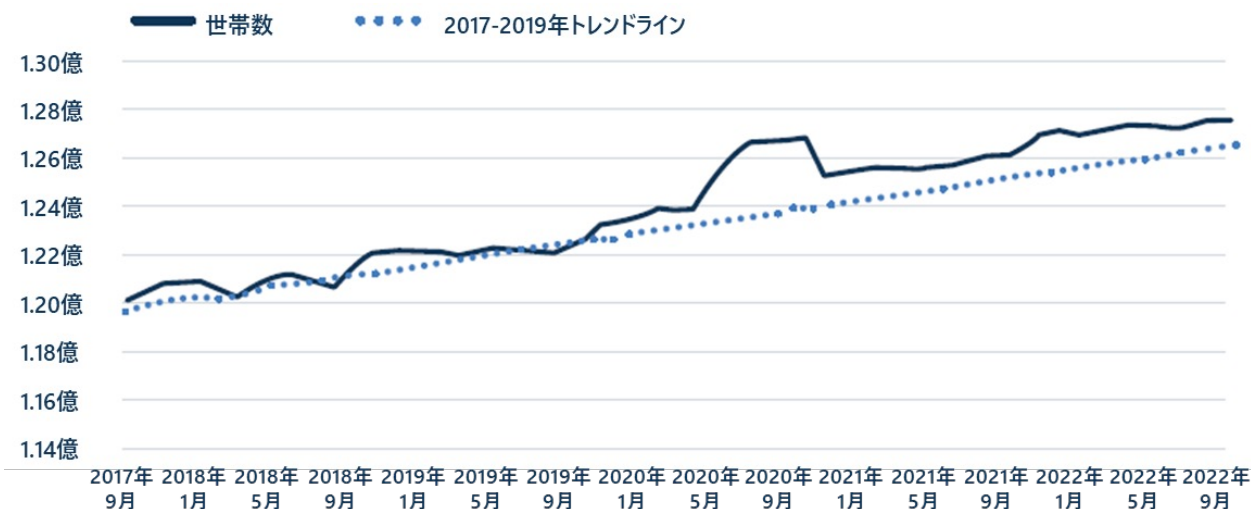


デモグラフィックと住宅購入余裕度のトレンドが示す住宅の必要性

世界的な需要の高まりと慢性的な新築住宅の供給不足が、あらゆるタイプの住宅にとって魅力的な状況を作り出しています。このような動きの中で、新規供給、既存資産の改修、運営の最適化を通じて、需要の増加を取り込む魅力的な機会が生まれています。

賃貸住宅需要の主な推進力は、世帯形成、人口増加、都市化の進行、アメニティを完備した専門的に管理された物件の人気です。例えば、米国では世帯形成率が高まっており（図表2参照）、住宅所有コストの上昇に伴って賃貸志向も高まっています。米国では現在、住宅所有は賃貸よりも月額約1,200ドル多く費用がかかります（図表3参照）。

図表2
世帯形成はトレンドを上回って推移



出所：モルガン・スタンレー調査、米国勢調査局、2022年9月時点。

図表3
米国では住宅所有は賃貸よりもコスト高

購入した場合の月額費用 vs. 賃料（2022年第4四半期、ドル）



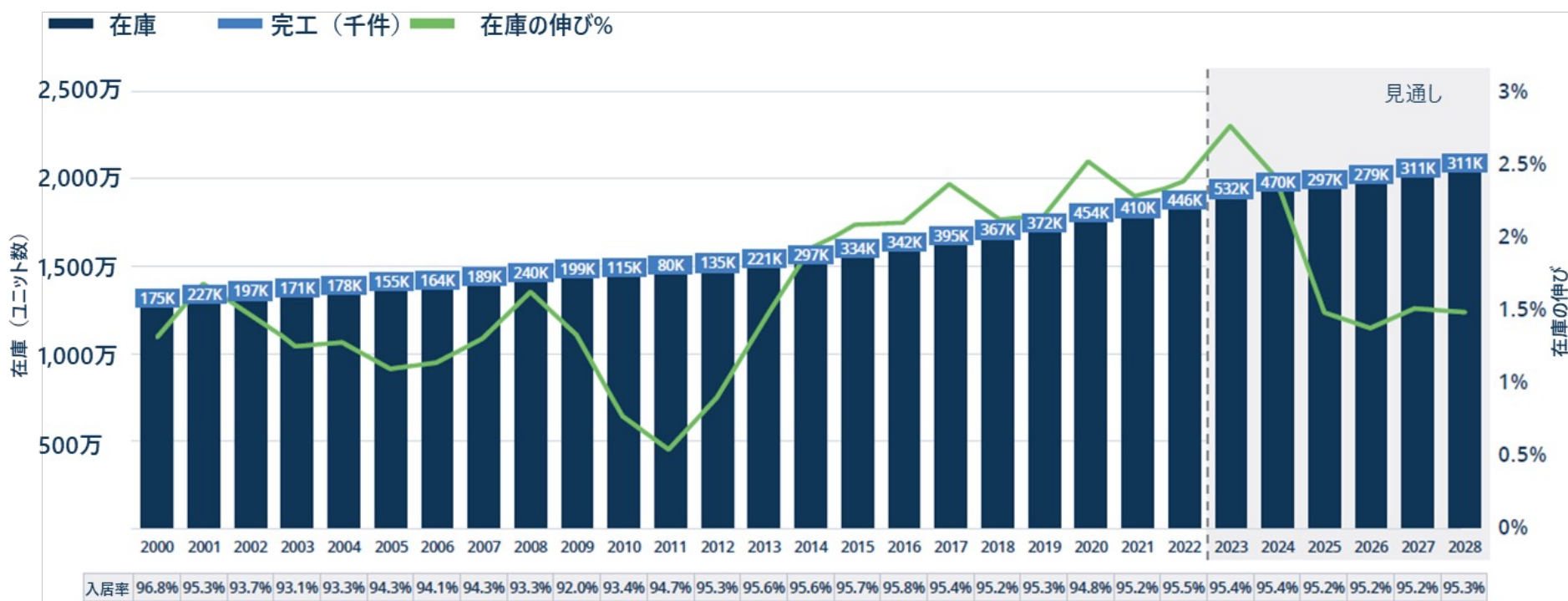
出所：全米集合住宅協議会（NMHC）によるリアルページへのデータ集計。全米リアルター協会、米連邦準備制度理事会、米労働省労働統計局、全米住宅調査。

このような動向を示す好例が米国市場で、ここ10年間毎年、集合住宅の供給が需要に追いついていません（図表4参照）。2000年以降、集合住宅の在庫増加率は僅か1.6%程度で推移しており、集合住宅が不足しています。同期間における入居率は平均約95%と、このセクターは新規供給を吸収し続けています。

ゾーニングの制約、建設コストの上昇、資金不足を受けて、供給は今後さらに抑制されることが見込まれます。全米集合住宅協会（NAA）と全米集合住宅協議会（NMHC）の見通しでは、2035年までに新たに430万戸の集合住宅が必要となり、これは米国が集合住宅の年間供給量を従来よりも増やす必要があることを示唆しています。

この供給不足は、地価の上昇、限られた開発用地、建築資材や人件費の上昇によって悪化しています。NMHCによると、2014年から2022年において住宅関連資材の生産者物価指数は48%上昇しました。同指数は、ここ2年で30%近く上昇しています²。

図表 4
米国における多世帯住宅の供給不足
全米マルチファミリー物件の需給分析



出所：コースター&レイス

欧州やアジア太平洋全域でも、同様の傾向が見られます。欧州では、金利の高止まりと供給不足を背景に、住宅の所有コストと賃貸コストのギャップが拡大するに伴って、賃貸派が増えると当社では見えています³。中国とインドでは、人口増加、都市化の進行、住宅不足が続いており、これが質の高い公営住宅の需要を生み出すと予想されます⁴。年齢の中央値が28歳のインドは、ミレニアル世代の人口が最も多い国の一つであり、同世代の賃貸住宅需要を押し上げています⁵。

住宅セクターでは、集合住宅や手頃な価格の住宅、戸建て賃貸住宅といった従来のタイプだけでなく、学生寮、高齢者住宅、簡易住宅などのオルタナティブな分野においても魅力的な投資機会が確認されています。これらに関しても、同様の追い風とこれに起因する需給のアンバランスが支援材料となっています。例えば、米国の簡易住宅在庫は今後10年間で670万戸から570万戸へと14%減少する見込みで、手頃な価格の住宅供給がさらに先細ることから入居率が上昇すると考えられます⁶。

学生はアメニティ完備の新しくモダンな学生寮を求めており、バリューを重視した取得や、古い物件を改修して規模の大きなモダンな物件ポートフォリオを構築する機会があると当社では見えています。英国や大陸欧州では、留学生に加え、英語でのプログラムに対する関心を背景とした需要が高まっており、より質の高い学生寮不足に直面しています。例えば、ロンドンやアムステルダムなどの主要大学

都市において、ベッドの供給を受けた学生の割合はそれぞれ30%、27%程度です⁷。

米国では、トップ大学の地元都市では、大学生ないし大学生に近い年齢の人口が米国平均を上回っており、需給のアンバランスが見られます⁸。現在、米国の学部生2,000万人に対して学生寮の床数は約270万床と、供給率は約13%にとどまります⁹。

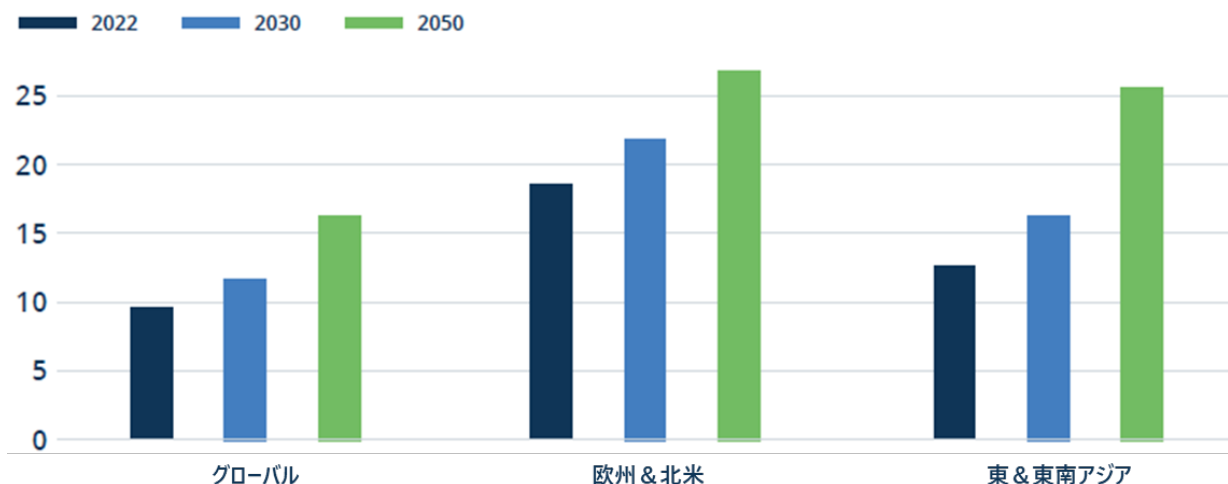
豪州もまた、高等教育の目的地としてますます人気が高まっており、外国人留学生の割合が最も多い国の一つです。この流れが学生寮の需要を後押ししています。

人口の高齢化もまた、特に先進国において、高齢者向け住宅の需要を押し上げています（図表5参照）。一方で、高齢者向け住宅の平均開発コストは、2020年以降で17.8%増加しています。

高齢者向け住宅は、参入障壁が高く、比較的断片化されたセクターです。シニア向け集合住宅からより高度なケア施設まで、高クオリティ物件に対する需要が高まっており、資産の改修を通じてこの需要を取り込む機会が提供されています。例えば、65歳以上の人口が17%を占める豪州では非常に魅力的な機会が見込まれます。この割合は今後10年で20%に達する一方で、年間の新規ユニット供給は1,000戸未満にとどまる見通しです¹⁰。

図表 5
65歳以上の人口は増加傾向にある

65歳以上の人口が占める割合%



出所：2023年シティ・グローバル・ウェルズ見通し

サービス／ホスピタリティ、エンターテインメント、物流ロジスティクスにおける消費者トレンド

ここ数年における一定の消費者行動トレンドの加速を受けて、「ニューノーマル」が誕生しています。

これらには、仕事と生活のバランスといったライフスタイルの変化が広く浸透するに伴って、人々の欲求が「モノ」から「コト」へとシフトしているトレンドが含まれます。

新型コロナのパンデミックもまた、すでに進行していたEコマースやネットショッピングへの移行を加速させました。こうした動向は、サービス／ホスピタリティ、エンターテインメント、物流ロジスティクスなどの不動産資産の利用と成長見通しに大きな影響を与えています。

サービス／ホスピタリティ

ホテル需要は、新型コロナ渦中の低水準から急速に回復しています。さらに、地価と建設コストの上昇や人手不足を受けて、供給はこの20年で最低水準にあります。

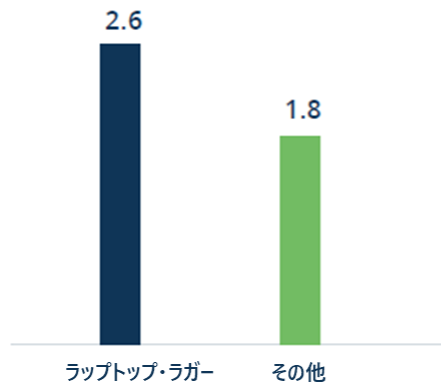
多くの労働者はリモートワークが可能となり（図表6参照）、旅行の機会が増え、ホテルの滞在期間が長くなっています。特にミレニアル世代は、上質な体験に出

費する傾向が強まっており、これが今後数十年にわたりレジャー需要をサポートすると予想されます。

米国では、2022年におけるリゾートホテルの客室当たり収益（RevPAR）が新型コロナ前の水準を20%上回っています。グループ旅行や都市旅行の回復は、リゾートや短期滞在に出遅れていますが、これらのセグメントのRevPARは現在、新型コロナ前の水準まで回復しています¹¹。

欧州も同様の回復を辿っており、観光とレジャーの需要は依然として底堅く推移しています。特により高級なラグジュアリー・クラスでは、2022年のRevPARが2019年の水

図表 6
平均旅行回数



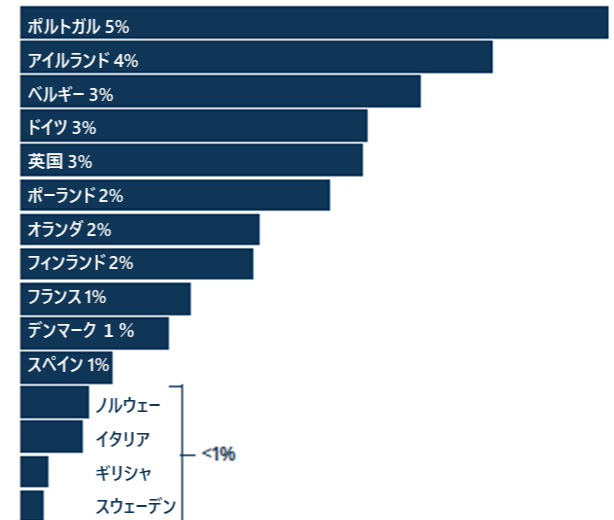
リモートワークが可能なラップトップ・ラガーの旅行日数は平均8日間

出所：2022年デロイト・ホリデー・トラベル・サーベイ
注記：ラップトップ・ラガーとは、シーズン最長の旅行中に仕事をする計画の人

準を17%上回っています¹²。さらに、欧州で建設中の新規供給が既存の在庫全体に占める割合は、スペインやイタリアなど南欧州のレジャー観光地を中心に小さくなっています（図表7参照）。

インドに関しては、国内旅行が堅調で、高級ホテルが優れた業績を記録しています。海外旅行が再開し、健康とウェルネスにフォーカスを置いたアメニティが充実した資産への需要が続く中で、このポジティブなトレンドが継続すると予想されます。例えば、ブルックフィールド傘下のホテル全体では、収益が新型コロナ前の水準を上回っています。

図表 7
建設中の新規供給 vs 既存の在庫
部屋数の割合



出所：ロジシング・エコのメトリクス、STR、MKG、グリーン・ストリート

現在のインフレ環境下において、価格調整に迅速に対応し、コストの再調整を通じて収益性を改善するにあたって優位なポジションにあるのは、積極的なハンズオンの運営アプローチを備えた経験豊富なオーナー兼オペレーターです。

サービス／ホスピタリティのセクターが回復を継続するなかで、運営の複雑性、債務返済コストの増加、ホテルの資本集約的な特性を背景に、意欲的な売り手が登場すると予想されます。当社では、管理と資本面に乏しい資産や需要増加が確認されている市場へのエクスポージャーを持つプラットフォームに投資機会を見出しています。

エンターテインメント

若い世代が世界最大の消費者になるとともに、様々な形態のメディアへの出費を増やしています。この流れを受けて、コンテンツ・クリエイターやグローバル・メディア企業が新しい映像や音楽コンテンツを制作するパフォーマンス会場や音楽ステージといった施設に対する需要が高まっています。

歴史的に見ると、供給不足を受けて、需要の多くは改造物件に依存する必要がありました。しかし、目的に沿って特設されたステージは、バーチャル・サウンドステージや電力とデータのキャパシティが大容量であるなど、現代における高予算プロダクションの技術的ニーズを支援するインフラを備えています。

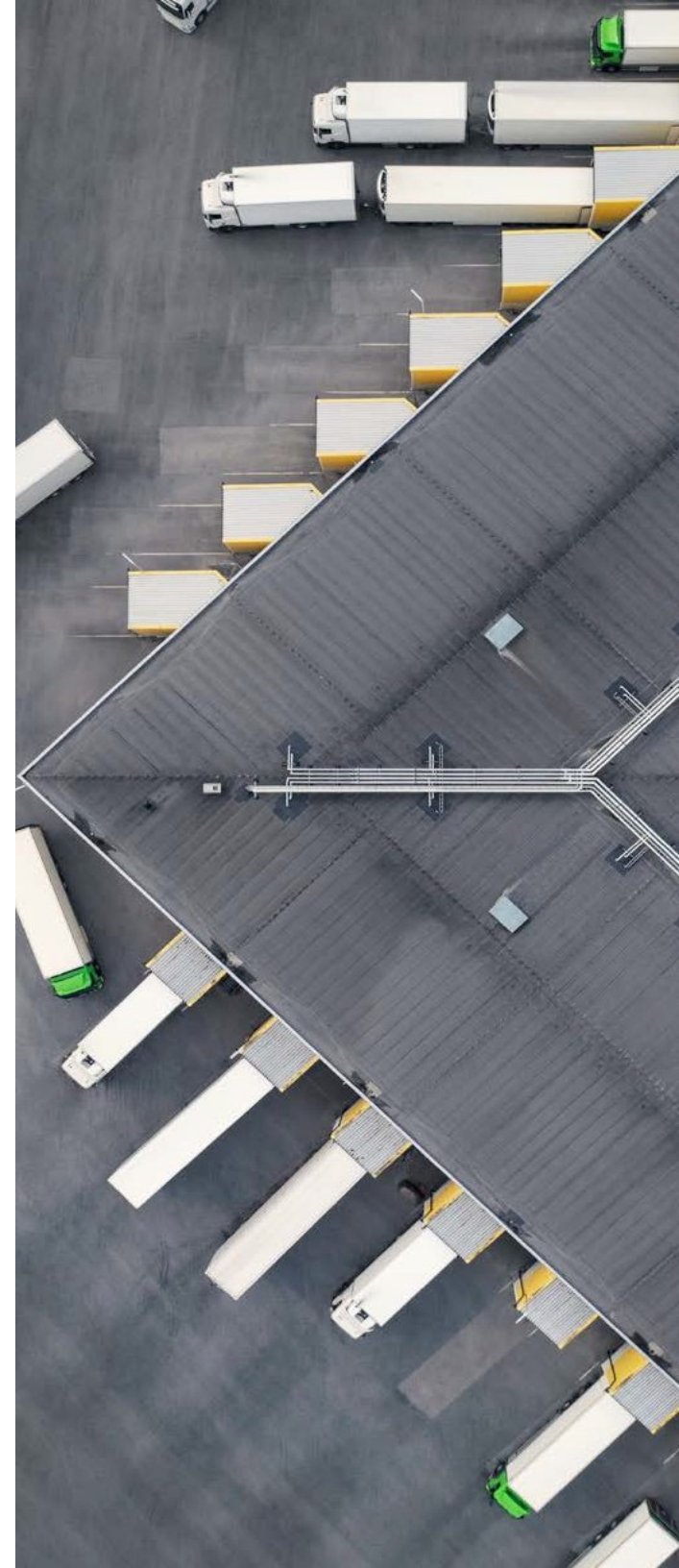
さらに、これらの需要を利用して、住宅や商業利用を組み合わせた活気ある複合型コミュニティの開発といった機会もあると考えています。

物流ロジスティクス

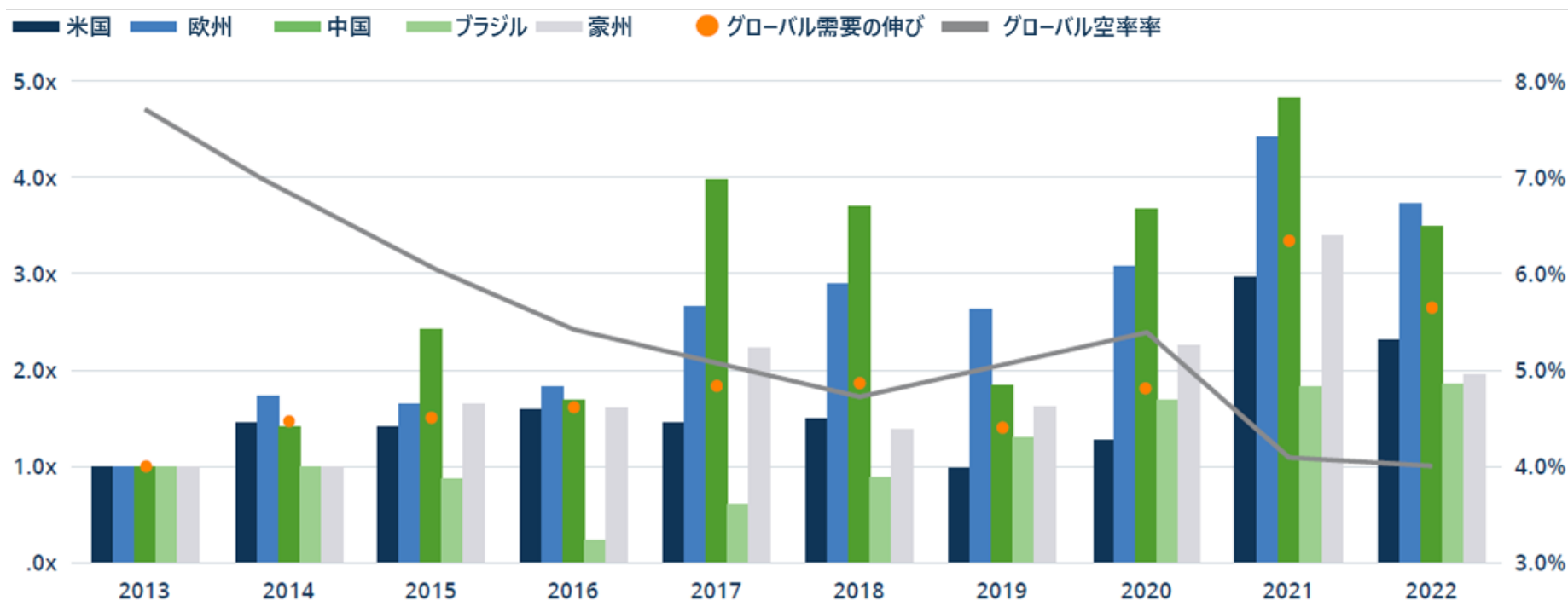
新型コロナによってEコマースやネットショッピングが加速し、物流倉庫スペースに対する需要が増加しました。店舗販売と比較すると、ネット販売は3倍の倉庫スペースが必要であり¹³、テナント需要の拡大に拍車がかかりました。この結果、ネットショッピングの利用が急増し、Eコマース市場が成長したことで、2021年と2022年は前例を見ない規模のスペースがリリースされています。

この流れは、賃料の継続的な上昇を促しました。例えば、米国と豪州における賃料の伸びは、それぞれ前年比19%、16%増となっています¹⁴。今後は同水準の需要吸収は期待できないものの、企業がサプライチェーンの最適化や消費者ニーズへの対応を進める中で、高品質で近代的な物流施設に対する需要は堅調が維持されると見えています。

2023年を展望すると、空室率の上昇と需要吸収ペースの減速という可能性があります。しかし、一部の地域では空室率が依然として過去最低水準にあり、着工件数も鈍化していることから、今後数年間は空室率が低く維持されると予想されます（図表8参照）。



図表 8
空室率は過去最低水準にある
 世界のロジスティクス需要の成長と供給



出所：ブルックフィールド、コースター（米国）、CBREエリックス（欧州）、CBRE＆コリアーズ（中国）、ビルディングス（ブラジル）、CBRE＆JLL（豪州）、2022年第4四半期時点。

ブラジルでは、Eコマースの普及が拡大するとともに良好な需給関係が維持されています。豪州においては、Eコマースの導入増加と優良ロジスティクス物件の供給先細りを受けて、空室率が世界最低水準となっています。また、中国における一人当たり近代的な倉庫スペースは、先進国と比較すると僅かです¹⁵。

脱グローバル化を背景としたサイエンス&イノベーションと物流ロジスティクスにおける投資機会

新型コロナ以前、企業は在庫を減らし、低コストの海外拠点で生産することで、サプライチェーンの効率最大化に注力してきました。

しかし、新型コロナは複雑な世界のサプライチェーンを極限まで追い詰め、価格高騰や人々が依存する多くの商品不足を引き起こしました。また、国家安全保障上の理由から、産業政策によって強化された半導体や医薬品などの重要産業を中心に、脱グローバル化が必要となっています。

この結果、企業や国家はサプライチェーンの確保、在庫の積み増し、製造業のオンショアリングやニアショアリングに力を入れるようになりました。この流れから、物流や先進製造施設に対する膨大な需要が生まれると当社では考えています。

サイエンス&イノベーション

新型コロナが契機となり、各国政府は、継続的なイノベーションと重要な医療資源へのアクセスを維持するために、自国における研究開発（R&D）とバイオ製造の

必要性を認識するようになりました¹⁶。一方で、複雑なグローバル・サプライチェーンを持つ民間企業は、負荷がかかる時期においては、これらの極めて重要な機能を国内に配置する必要があることを実感しました。

例えば、米国政府は、大統領科学技術諮問委員会を通じて、国内バイオ製造の欠如は国家安全保障上のリスクであり、足元における製造施設の供給では不十分であると判断しています。当社では、大半の企業がサプライチェーンのパーツの国内回帰を望むと予想しています。実際のところ、約85%のバイオ製造メーカーが同ニーズへの対応に取り組んでいるという調査結果が出ています¹⁷。

政府と民間企業は今や、これら能力に対し莫大な資金を投入しています。米国では、国立衛生研究所の年間資金は2013年から2023年にかけて年間5.8%増加しています。また、米国政府は2023年だけでも500億米ドル近くの資金をR&D支援に割り当てています¹⁸。さらに、米国の大手ライフサイエンス企業らは、2022年に360億ドルのベンチャーキャピタル資金を確保しました¹⁹。

欧州で最も確立されたサイエンス&イノベーション市場である英国でも同様の取り組みが確認されているほか、大陸欧州では同問題を重視する傾向が強まっています。例えば、英国政府は、2027年までに同国GDPの約2.5%を研究開発に投じることを目標としています。またフランスでは、政府が75億ユーロのヘルス・イノベーション計画を実施し、医療研究の取り組みと進歩の加速を支援しています²⁰。

科学の進歩は、政府による迅速承認プログラムや指定によって一段と後押しされています。例えば、細胞・遺伝子治療（CGT）については、全世界で約3,000件の臨床試験が実施されています。CGTはまだ研究開発の初期段階にありますが、mRNAベースのワクチンと新薬の採用が引き続き研究開発予算をドライブし、イノベーションに向けた投資が行われる予想されます²¹。中国では、国家薬品监督管理局による新薬承認件数が2016年から2021年にかけて年平均43%のペースで増加しており、サイエンス対応やラボのスペース需要が一段と高まっています²²。

米国政府は、2023年だけでも500億米ドル近くの資金をR&D支援に割り当てています¹⁸。

新たな治療法を発見・創出するための研究施設、科学者がそのような治療法を製品化して販売可能な状態にするための製造施設、宇宙開発やクリーンエネルギー研究などの一般的な科学活動のための施設など、官民ともに科学とイノベーションの資産を国内で創出するためのインフラが必要です。

一方、科学技術とイノベーションに関連した不動産のファンダメンタルズは、いくつかの市場で堅調に推移しています。米国では、ボストンとサンフランシスコが主要な市場で、過去数年間、空室率は5%未満、賃料は年率5%から10%の伸びを示しています（図表9参照）。

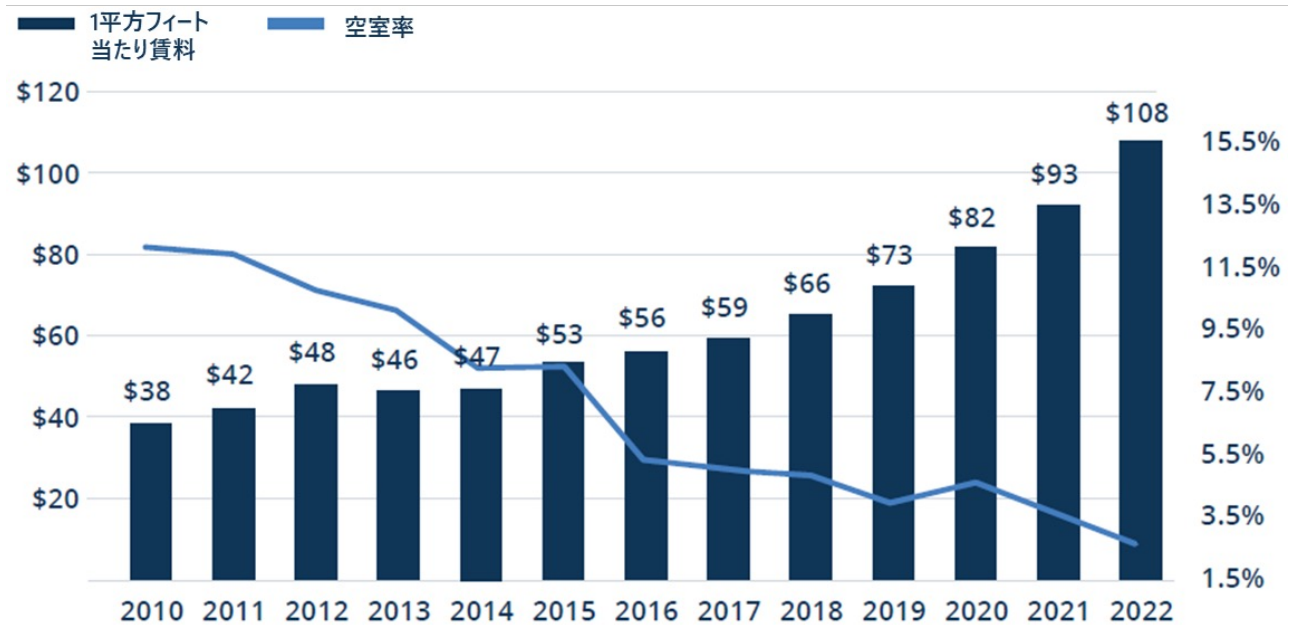
増加する需要に企業が対応するには、インフラと研究開発能力に多額の投資を行う必要があります。これは、不動産市場が科学に対応したより多くのサイトに優れた施設、コワーキングスペース、ビジネスサポートを提供する必要があることを意味します。その結果、新たな開発が増え、「質への逃避」の流れが促進されています。当社は、テナントが目的別に作られたスペースを優先すると考えています。

物流ロジスティクス

製造業は、サプライチェーンを確保し最適化するために、ジャストインタイムの在庫管理からジャストインケースへの移行を進めています。国内製造業の増加により、立地条件の優れた物流スペースへの需要が高まることが予想されます。主要な輸送・流通センターや大規模な人口ハ

ブの近隣に位置した供給制約のある市場は、世界中の主要市場で継続的に成長する様相が伺えます。オンショアリングやサプライチェーンの最適化により、欧米ではすでにサプライチェーンに制約のある場所での需要が高まると予想されます²³。

図表 9
グレート・ボストンとサンフランシスコ・バイエリアのファンダメンタルズは好調
加重平均賃料と空室率



出所：JLLリサーチ、2022年10月。ボストンとサンフランシスコ・バイエリア（米国内ストックの約50%を占める）加重平均の賃料と空室率を示しています。

取得のタイミング

市場環境が良好であると投資家が感じる局面では、楽観的な見方が優勢となり、価値を見出すのが困難な場合があります。しかし、心理が逆方向に振れるとき、長期的な需要ドライバーに基づいて投資を行うバゲンハンターや資本提供者が有利となり、より優れたリターンを達成する機会を得ると考えるのが妥当です。

現在の環境下では、不動産への投資を躊躇する投資家もいるかもしれません。その一方で、経験を振り返ると、不確実な市場でも機動的に資本を投下し続ける用意のある投資家こそ、最も魅力的なリターンを獲得する機会が多いことが示されています。当社は、そのサイクルがまさに今起きていると考えます。世界の市場において、優良資産の不動産ファンダメンタルズは健全な状態が維持されています。マクロ経済はコントロールできませんが、低い取得価格、アクティブな資産運用、運用の強化など、コントロールできることに集中することが素晴らしい結果につながります。

目指すべきは、全てのビジネスサイクルにおいて、生き残るだけでなくアウトパフォームできる堅固な資産とポートフォリオに投資することです。当社は、魅力的な投資案件を割安に取得する機会は短く、したがって投資家は機敏に行動し、投資を実行する準備が必要だと考えています。

開示事項 & 脚注

当資料に含まれる論説および情報は、教育および情報提供のみを目的としており、いかなる証券もしくは関連する金融商品の募集または購入申し込みの勧誘ではなく、そのように解釈してはなりません。当資料内の説明は広範な市場、産業もしくはセクターのトレンドまたはその他の一般的な経済や市況を論じています。ブルックフィールド・アセット・マネジメント・インクとその関係会社（総称して「ブルックフィールド」）が設定するいかなる商品に適用される条件の概要の提供を目的としたものではありません。

当資料に含まれる論説は、示された時点の情報および見解を含んでおり、当該情報および見解は予告なく変更される場合があります。当資料で提供される情報の一部は、ブルックフィールドの内部調査に基づいて作成されており、一定の情報はブルックフィールドによる様々な仮定に基づいており、いずれの仮定も正確とは限りません。ブルックフィールドは、当資料に含まれる情報（第三者から提供される情報を含む）の正確性または完全性を必ずしも検証しておらず（そして検証する義務を負わず）、いかなる情報についても検証されたものとしてブルックフィールドに依拠することはできません。当資料で提供された情報は、当資料作成時点におけるブルックフィールドの視点および信念を反映しています。

投資家においては、いかなるファンドやプログラム（ブルックフィールドがスポンサーを務めるファンドやプログラムを含む）への投資を実行する前にアドバイザーの助言を求めるべきです。

- 1 MSCIキャピタル・トレンド米国ビッグ・ピクチャー、2023年2月。
- 2 NMHC、[「Quick Facts: New Construction」](#)。
- 3 CBREリサーチ、2022年第3四半期。
- 4 OECD、新興アジアにおけるミドルクラス、2021年12月。
- 5 レッドシアーリサーチ、Millennial population in the 25-39 age group, GenZ population in the 10-24 age group；HDFC投資家プレゼンテーション2022年。
- 6 ムーデーズ・アナリティクス。
- 7 サヴィルズ、[「Spotlight: European Student Housing 2022」](#)、2022年10月27日。
- 8 エンバイロニクス・アナリティクス／クラリタス、2021年時点。
- 9 CBRE
- 10 人口センター2022年、2022-2023年予算における全国人口予想、豪州政府。
- 11 STR、2023年2月。
- 12 STR、2022年。
- 13 CBRE、[「E-Commerce's Impact on Industrial Real Estate Demand」](#)。
- 14 U.S. National Industrial Marketbeat、クツシマン＆ウエイクフィールド、2022年第4四半期；Australia Industrial & Logistics Report、CBRE、2022年第4四半期。
- 15 サヴィルズ・リサーチ、2022年上期。
- 16 米国連邦政府予算、2023年度。
- 17 バイオプラン、第19回年次「Report and Survey of Biopharmaceutical Manufacturing Capacity and Production」、2022年4月。
- 18 米国連邦政府予算、2023年度。
- 19 ピッチブック・データ、2023年。
- 20 フレンチ・ヘルスケア、[「Health Innovation Plan 2030: €7.5 billion to return France to its position as a leader in healthcare in Europe」](#)、2022年6月16日。
- 21 米国遺伝子細胞治療学会、2023年4月。
- 21 JLLリサーチ、2022年4月。
- 22 JLL Research April 2022.

Contact Us

BrookfieldInsights@brookfield.com

BROOKFIELD.COM

© 2023 Brookfield. All Rights Reserved.

Brookfield