

東京海上・US優先リートオープン

(為替ヘッジなし) / (為替ヘッジあり)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

愛称: Uリート



当ファンドは、主に外貨建ての優先リート証券等を実質的な投資対象としています。当ファンドの基準価額は、実質的な投資対象とする優先リート証券等の値動きやそれら発行体の信用状況の変化、為替相場の変動等の影響により変動します。したがって、当ファンドは元本が保証されているものではありません。

【三菱UFJ銀行からのご注意事項】

○当ファンドは預金ではなく、三菱UFJ銀行は元本を保証しておりません。また、預金保険制度の対象ではありません。○投資信託は、値動きのある有価証券等に投資しますので、価格変動リスク等があり、お受取金額が投資元本を大きく下回ることがあります。したがって投資元本および運用成果が保証されているものではありません。○ご購入に際しては、購入時手数料(3.24%*(税込))および保有期間中の運用管理費用(信託報酬)等の費用がかかります。○ご購入に際しては、必ず最新の「投資信託説明書(交付目論見書)」および「目論見書補完書面」により商品内容をご確認のうえ、ご自身でご判断ください。○当ファンドをお取引いただくか否かが、三菱UFJ銀行におけるお客さまのほかの取引に影響を与えることはありません。○当ファンドの購入代金に充当するための借入れを前提とした購入申込みはお受けできません。

*消費税率が10%となった場合は3.3%となります。

【金融商品仲介口座を通じたご購入について】

●当ファンドは三菱UFJ銀行の投資信託口座のほか金融商品仲介口座(三菱UFJモルガン・スタンレー証券の証券取引口座)を通じたお取扱いをしております。●金融商品仲介口座を通じたご購入に際しては、あらかじめ三菱UFJモルガン・スタンレー証券の証券取引口座の開設が必要です(金融商品仲介口座の開設をお申込みいただくと、お取引口座は三菱UFJモルガン・スタンレー証券に開設されます)。

ご購入の際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

投資信託説明書(交付目論見書)は三菱UFJ銀行の本・支店までご請求ください。課税上は株式投資信託として取り扱われます。

投資信託口座を通じたお取扱いの場合

■お申込み・販売会社は



三菱UFJ銀行

商号等:株式会社三菱UFJ銀行

登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号

加入協会:日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

当行の苦情処理措置および紛争解決措置は
一般社団法人全国銀行協会または特定非営利活動法人証券・
金融商品あっせん相談センターを利用します。

全国銀行協会相談室:0570-017109 / 03-5252-3772

証券・金融商品あっせん相談センター:0120-64-5005

受付時間:月~金曜日/9:00~17:00(祝日・12/31~1/3等を除く)

金融商品仲介口座を通じたお取扱いの場合

■お問合せ・ご照会は



三菱UFJ銀行

商号等:株式会社三菱UFJ銀行

登録金融機関 関東財務局長(登金)第5号

加入協会:日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■委託金融商品取引業者・販売会社は

三菱UFJモルガン・スタンレー証券

商号等:三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2336号

加入協会:日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

一般社団法人金融先物取引業協会

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

■設定・運用は

東京海上アセットマネジメント株式会社

商号等:東京海上アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第361号

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

一般社団法人第二種金融商品取引業協会

サービスデスク:

0120-712-016(土日祝日・年末年始を除く9時~17時)

<https://www.tokiomarineam.co.jp/>



ファンドのポイント



リートの中でも相対的に高い配当利回りと安定的な値動きが期待できる優先リートに投資します。

- 米国で上場している優先リートを主要投資対象とします。
- 優先リートの実質的な運用は、米国の投資顧問会社である「ハイトマン・リアル・エステイト・セキュリティーズ・エルエルシー」(ハイトマン)が行います。

※ファンドでは、リートが発行する投資証券で、株式会社の普通株にあたるものを普通リート、また優先株にあたるものを優先リートとします。
 ※流動性確保あるいは投資環境等の観点から優先リート以外の資産にも投資する場合があります。



「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」の2つのコースがあり、スイッチングが可能です。

- 「為替ヘッジなし」では、円に対する為替ヘッジを行いません。
- 「為替ヘッジあり」では、円に対する為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。
- 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でのスイッチング手数料はかかりません。

※為替ヘッジを行うことで、為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

※一般的に、円金利がヘッジ対象通貨の金利よりも低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストが発生します。

ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。

※「為替ヘッジあり」における対円での為替ヘッジ取引は、東京海上アセットマネジメントが行います。



毎月決算を行い、毎決算時に分配方針に基づいて収益の分配を行います。

- 毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、分配方針に基づいて収益分配を行います。

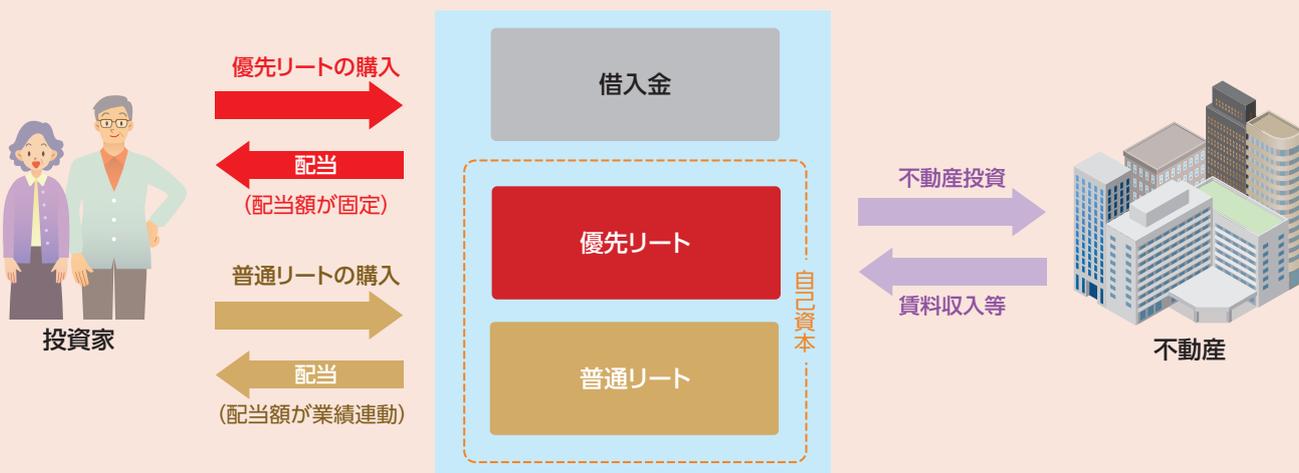
※分配対象額が少額の場合等には、分配を行わないことがあります。詳細はP10の「収益分配金に関する留意事項」を参照ください。

資金動向および市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。



優先リートとは

■リートの資金の流れ(イメージ図)



優先リートの特徴

| | 価格変動 | 配当利回り | 法的弁済順位* |
|-------|-------|-------|---------|
| 優先リート | 小さい ↑ | 高い ↑ | 高い ↑ |
| 普通リート | 大きい ↓ | 低い ↓ | 低い ↓ |

*法的弁済順位とは、発行体が破たんした場合等に、債権者に対し、残余財産を弁済する順位を言います。

※上記は優先リートの一般的な仕組みや特徴を理解していただくために作成したイメージ図であり、市場動向等により変化することがあります。

優先リートの特徴

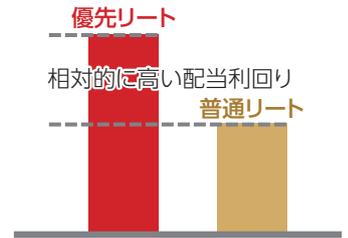
特徴1 相対的に高い配当利回りが期待できます。

- 同一発行体の場合、普通リートより高い利回りになる傾向があります。

～優先リートの利回りが高い理由～

- ①配当額は普通リートより高い一方、固定されており、業績好調時でも配当額の増加が見込めません。
- ②発行から一定期間経過後、発行した側が額面で償還する権利を持つものが多くあります。
- ③原則、議決権がないため、経営参加権がありません。

配当利回りのイメージ



特徴2 債券に近い性質があります。

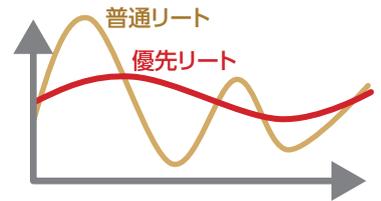
- 額面に対し配当額が固定されています。

優先リートは額面に対し事前に定められた配当が支払われ、原則、変動しません。

- 普通リートより値動きは小さくなる傾向があります。

優先リートは、配当額が変動しないことに加え、発行後一定期間経過後は、発行した側が額面で償還できる権利をもつものが多いため、普通リートよりも値動きが抑えられる傾向があります(結果として上昇局面で上昇が期待できないことがあります)。

値動きのイメージ



特徴3 配当、弁済は普通リートよりも優先します。

- 優先リートに対する配当は、普通リートに対する配当よりも優先して支払われます。
- 発行体が清算される際、残余財産の分配は普通リートに優先して支払われます。

※上記は優先リートの一般的な特徴について説明したものであり、優先リートのすべての特徴や性質を記載したものではありません。
 ※優先リートのリスクについてはP9を参照ください。

優先リートの特徴①:相対的に高い利回り

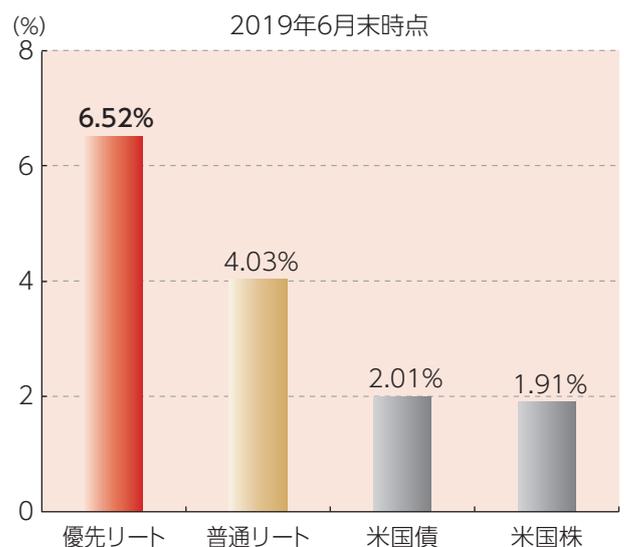
- 優先リートの配当利回りは普通リートを上回って推移しており、足元においては他の資産と比較しても相対的に高い利回りとなっています。

優先リートと普通リートの配当利回り推移



優先リート:FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数
 普通リート:FTSE NAREITエクイティREIT(配当込み)指数

優先リートと他資産クラスの配当利回り



優先リート:FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数
 普通リート:FTSE NAREITエクイティREIT(配当込み)指数
 米国債:米国10年国債、米国株:S&P500指数

出所:FTSE NAREIT、Bloombergのデータを基にハイトマン作成

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、優先リートの利回りはファンドの利回りではありません。



優先リートの特徴②:安定した値動き

●過去の推移をみると、優先リートは普通リートに比べ相対的に安定した値動きで推移し、リスクあたりのリターンも高くなりました。

優先リートと普通リートのパフォーマンス推移

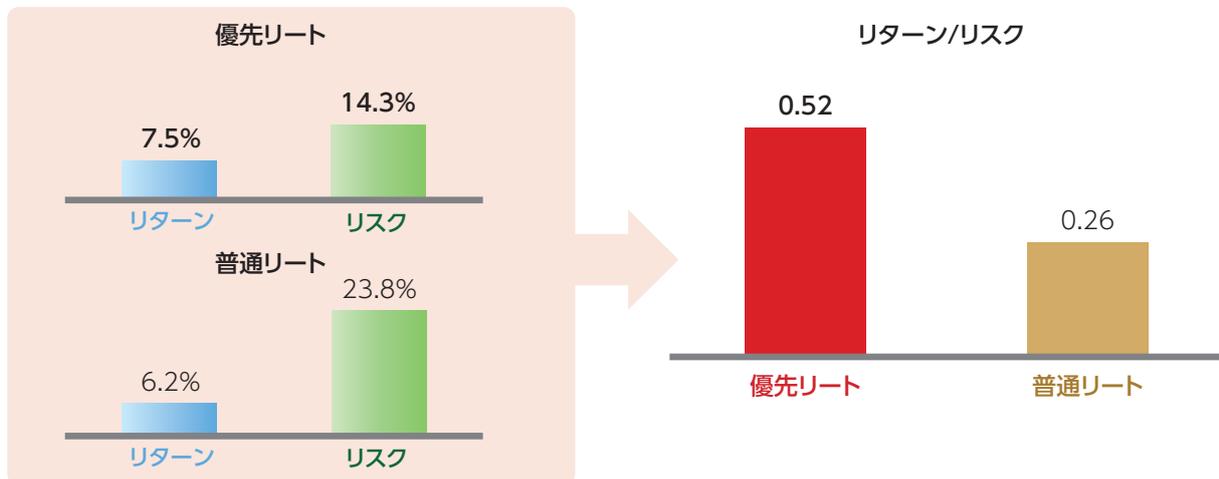
(米ドルベース)
期間:2007年6月末~2019年6月末、月次



リターン/リスク(年率換算)

(米ドルベース)
期間:2007年6月末~2019年6月末、月次

一般的に、リスクを一定にした場合にリターンの高い方が、より効率的な運用とされています。



優先リート:FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数
出所:FTSE NAREITのデータを基にハイトマン作成

普通リート:FTSE NAREITエクイティREIT(配当込み)指数

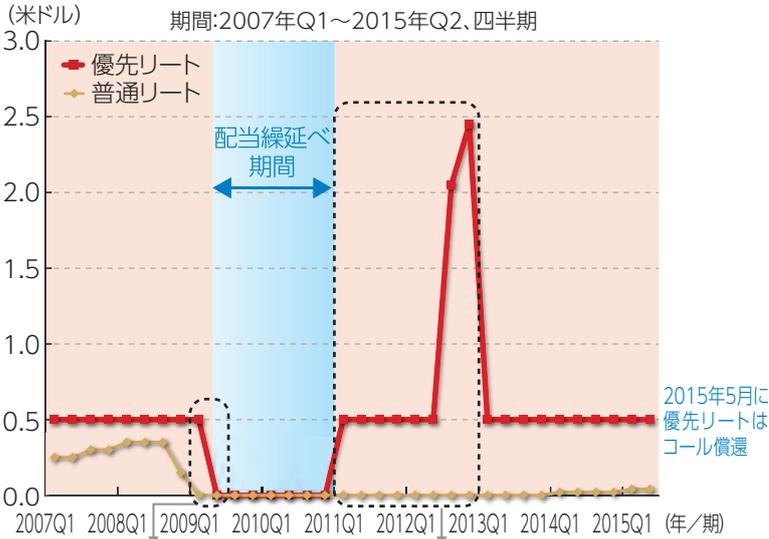
※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、優先リートのパフォーマンス等はファンドのものではありません。

優先リートの特徴③:優先する配当支払い

- 配当支払いを一時減少・停止させる場合は、まず普通リートが減配・無配となり、さらに必要な場合に優先リーートの配当が減少・停止となります。
- 配当支払いを復配する場合は、まず優先リーートの配当支払いが繰延べ分も含めて普通リートに優先して行われます。

—事例①— フェルコア・ロッキング・トラスト

会社概要:米国、カナダの主要都市やリゾート地において主に高級・フルサービスのホテルに投資をする。



リーマンショックの影響で2009年Q1から普通リーートの配当支払い停止。その後、2009年Q2から優先リーートの配当繰延べ。

2011年Q1から優先リートは復配(繰延べ分を2012年Q3/Q4に配当支払い)。普通リートは2014年Q1より配当を復配。

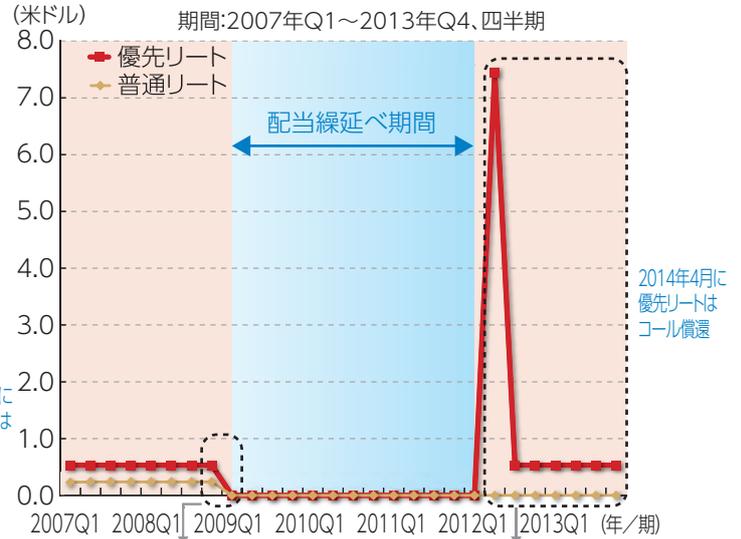
出所:Bloombergのデータを基にハイトマン作成

※上記2銘柄は、優先リートが配当繰延べした事例を示したものであり、ファンドにおける投資事例ではありません。
また、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

—事例②— ストラテジック・ホテル・キャピタル

会社概要:北米、欧州の高級ホテルに投資する。ホテル管理会社と管理契約を結び、ホテルの運営等を手掛ける。



リーマンショックの影響で2009年Q1から普通リート・優先リートともに配当支払い停止。

2012年Q2から優先リートは復配(繰延べ分を2012年Q2に配当支払い)。普通リートは配当支払い停止のまま。

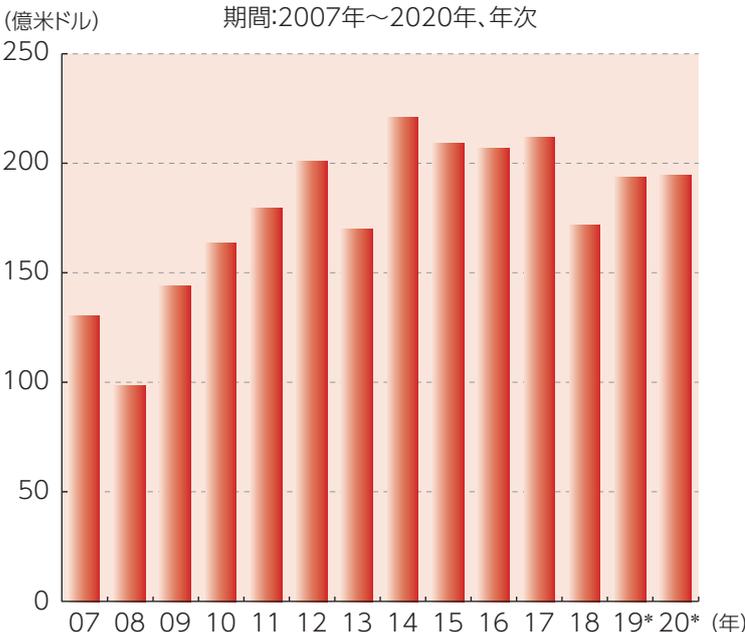
出所:Bloombergのデータを基にハイトマン作成

※上記2銘柄は、優先リートが配当繰延べした事例を示したものであり、ファンドにおける投資事例ではありません。
また、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

優先リーートの市場規模

優先リーートの市場規模



*2019年～2020年はハイトマンによる予測
出所:FTSE NAREITのデータを基にハイトマン作成

※上記は過去の実績および将来の予想であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

優先リート市場の見通し

- ◆ 2007年から2017年にかけて、優先リーートの市場規模は、2008年のリーマンショックの影響を受けながらも、10年間で年率5.0%のペースで拡大してきました。
- ◆ 2018年は優先リート市場の下落もあり、市場規模が縮小しましたが、2019年以降は、再び200億米ドルに近い水準まで回復すると見えています。

リート市場について

| | 発行体数 | 銘柄数 |
|---------|------|-----|
| 米国優先リート | 42 | 104 |
| 米国普通リート | 157 | 157 |
| Jリート | 63 | 63 |

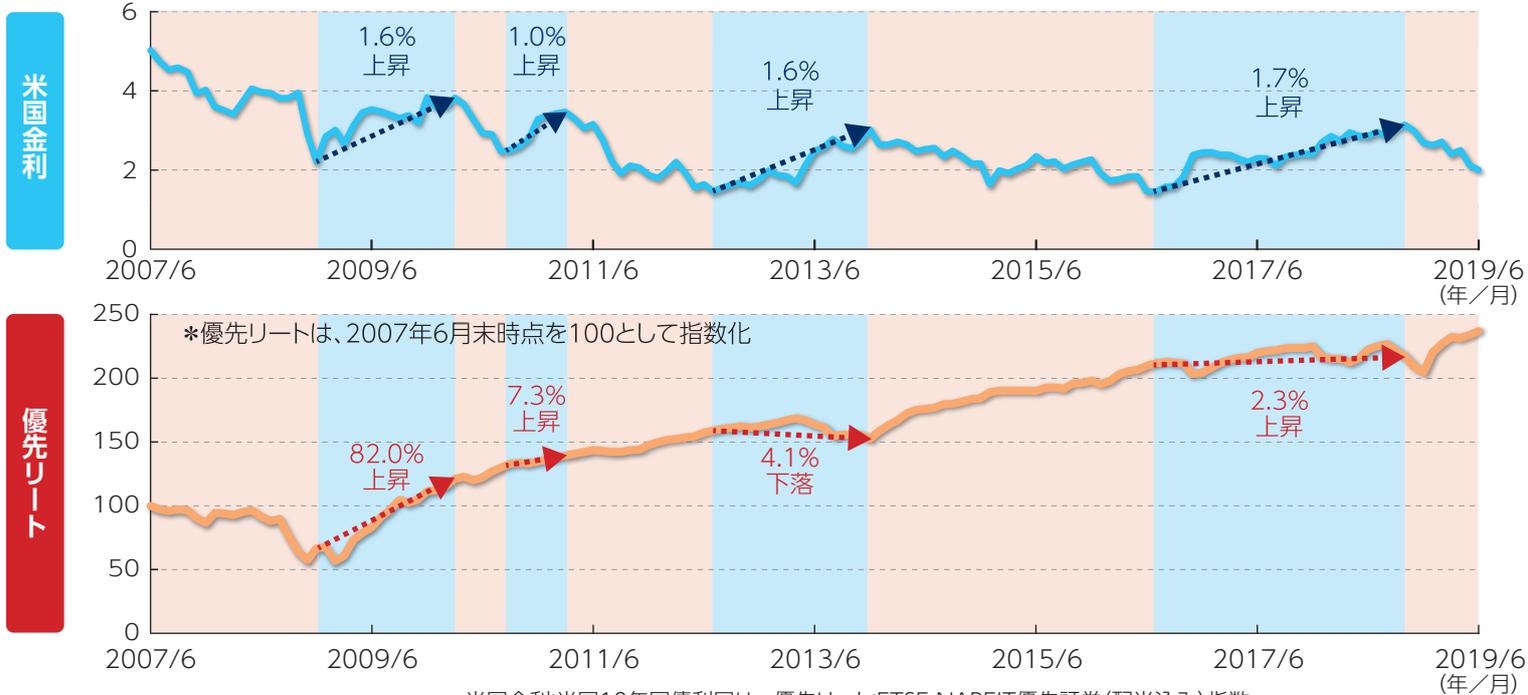
2019年6月末時点
出所:FTSE NAREIT、東京証券取引所

金利上昇時の優先リートのパフォーマンス

- 2013年5月の「バーナンキショック」を挟んだ金利上昇局面では、優先リートも軟調な推移となりましたが、金利上昇が一服するとともに堅調な推移に転じました。
- それ以外の金利上昇局面では、配当を除いた価格の下落幅が限定的であったことに加えて、相対的に高い配当を享受したことにより、優先リートのパフォーマンスは概ね堅調に推移しました。

過去の米国の金利上昇局面での優先リートのパフォーマンス

期間:2007年6月末~2019年6月末、月次



米国金利:米国10年国債利回り 優先リート:FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数
出所:FTSE NAREIT、Bloombergのデータを基にハイトマン作成

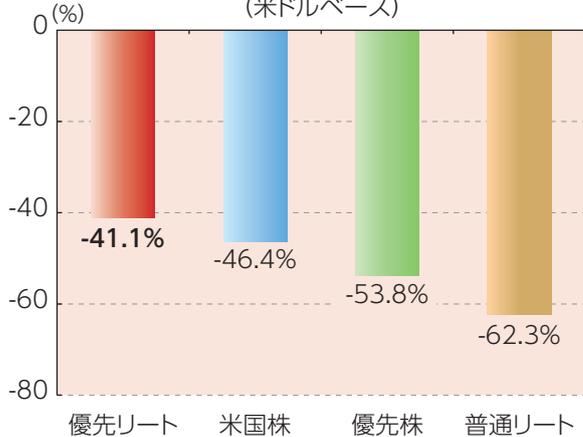
※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

2008年金融危機における下落について

- 2008年金融危機時の優先リートは、株式、普通リート等と比較して相対的に下落率が抑えられました。
- また、下落局面からの戻りも早かったことがわかります。

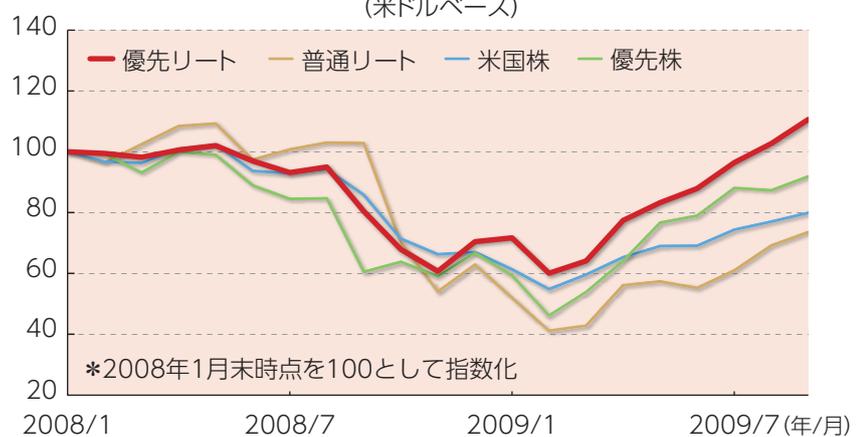
金融危機前の高値から安値までの下落率

期間:2008年1月末~2009年9月末、月次
(米ドルベース)



金融危機前後の主要資産の推移

期間:2008年1月末~2009年9月末、月次
(米ドルベース)



優先リート:FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数、普通リート:FTSE NAREITエクイティREIT(配当込み)指数
米国株:S&P500指数(配当込み)、優先株:S&P優先株指数(配当込み)
出所:FTSE NAREIT、Bloombergのデータを基にハイトマン作成

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。また、優先リートのパフォーマンス等はファンドのものではありません。

ポートフォリオの状況

基準価額・純資産総額の推移 2015年1月30日(設定日)～2019年6月28日

●東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジなし)



●東京海上・US優先リートオープン(為替ヘッジあり)



※基準価額は信託報酬控除後の1万口当たりで表示しています。※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

主要な資産の状況 (2019年6月28日時点)

ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行っており、マザーファンドの資産の状況を記載しています。

<組入上位10銘柄>

(組入銘柄数:40銘柄)

| 順位 | 銘柄 | 配当レート | 回号 | 用途 | 比率 | 予想配当利回り |
|----|--------------------------|--------|----|-------------|------|---------|
| 1 | GLOBAL NET LEASE INC | 7.250% | A | 分散投資型 | 5.7% | 7.1% |
| 2 | SITE CENTERS CORP | 6.250% | K | ショッピングセンター | 5.6% | 6.1% |
| 3 | REXFORD INDUSTRIAL REALT | 5.875% | A | 産業用施設 | 5.3% | 5.7% |
| 4 | UMH PROPERTIES INC | 6.750% | C | 工場生産型住宅 | 4.9% | 6.8% |
| 5 | NATIONAL RETAIL PROP INC | 5.200% | F | フリースタANDING | 4.4% | 5.3% |
| 6 | NATIONAL STORAGE AFFILIA | 6.000% | A | 個人用倉庫 | 4.2% | 5.9% |
| 7 | PENN REAL ESTATE INVEST | 7.200% | C | ショッピングモール | 4.2% | 8.7% |
| 8 | VEREIT INC | 6.700% | F | 分散投資型 | 4.1% | 6.6% |
| 9 | CITY OFFICE REIT | 6.625% | A | オフィス | 4.0% | 6.4% |
| 10 | QTS REALTY TRUST INC | 6.500% | B | データセンター | 3.7% | 5.9% |

<組入上位5用途>

| 順位 | 用途 | 比率 |
|----|------------|-------|
| 1 | 分散投資型 | 17.2% |
| 2 | ホテル・リゾート | 12.7% |
| 3 | 産業用施設 | 11.7% |
| 4 | データセンター | 10.9% |
| 5 | ショッピングセンター | 8.9% |

予想配当利回り*

6.5%

*予想配当利回り(課税控除前)は、保有する有価証券の時価評価額を基に、委託会社が加重平均して計算しています。

※用途別分類は、ハイトマンの分類に基づきます。フリースタANDINGとは、フランチャイズ店等の特定のテナントとの賃貸借契約に特化したリートをいいます。
 ※比率は、純資産総額に占める割合です。
 ※予想配当利回り(課税控除前)は、ハイトマンの情報を基に記載しています。

<ご参考> 為替ヘッジを行わない場合と行う場合の比較

下記はFTSE NAREITが算出している優先リートの指数を基に、為替ヘッジを行わない場合(ケースA)と為替ヘッジを行う場合(ケースB)を示したもので、当ファンドの2つの為替コースのパフォーマンスではありません。

- 2007年6月以降の円高/米ドル安局面①では、ケースBの方が優位でした。特に、リーマンショック以降の為替ヘッジコストが低下した局面では、その差は広がりました。
- 2012年後半以降の円安が進んだ円安/米ドル高局面②ではケースAの方が優位でした。

<ご参考> 為替ヘッジを行わない場合と為替ヘッジを行う場合のパフォーマンス推移

期間:2007年6月末～2019年6月末、月次



期間:2007年6月末～2012年1月末
 米ドル円は、約38%の円高/米ドル安。
 ヘッジコスト(3カ月)の平均は、年率で約1.5%。

期間:2012年9月末～2015年6月末
 米ドル円は、約58%の円安/米ドル高。
 ヘッジコスト(3カ月)の平均は、年率で約0.3%。

出所:FTSE NAREIT, Bloombergのデータを基に東京海上アセットマネジメント作成

<算出方法> ケースA: FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数を基に米ドル円スポットレートにて円換算して算出。
 ケースB: FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数を基に日本円と米ドルの3カ月先渡為替レートをスポットレートで割り算出した為替ヘッジコストを2007年6月末時点から3カ月毎に適用して算出。

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。あくまでご参考としてお考えください。

ペンシルベニア・リート

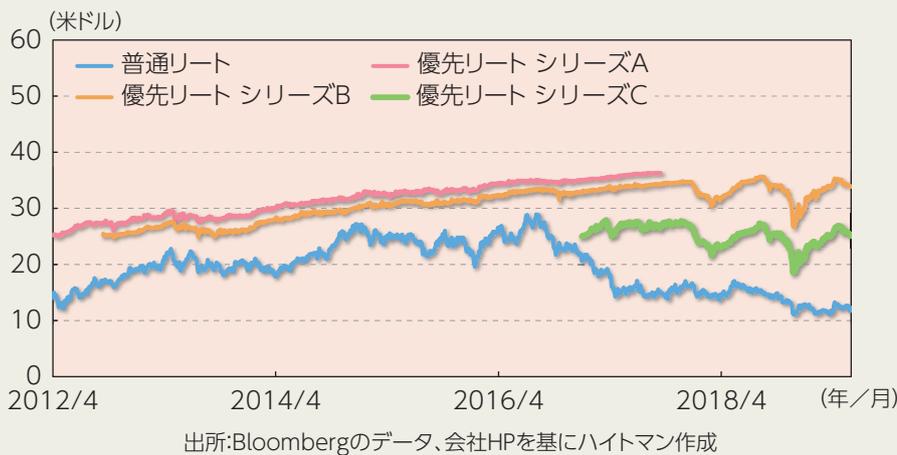
【会社概要】

- 本社所在地:ペンシルベニア州フィラデルフィア
- 主に米国の中部大西洋沿岸地域にて、商業施設の保有や運用を行う。2019年6月末時点で21施設が稼働中であり、その他にも4施設の開発、再開発を行っている。

【投資物件所在地、投資物件事例】



【配当込みリート価格推移】 期間:2012年4月末~2019年6月末、日次



Jacksonville Mall
ノースカロライナ州ジャクソンビル

QTSリアルティ・トラスト

【会社概要】

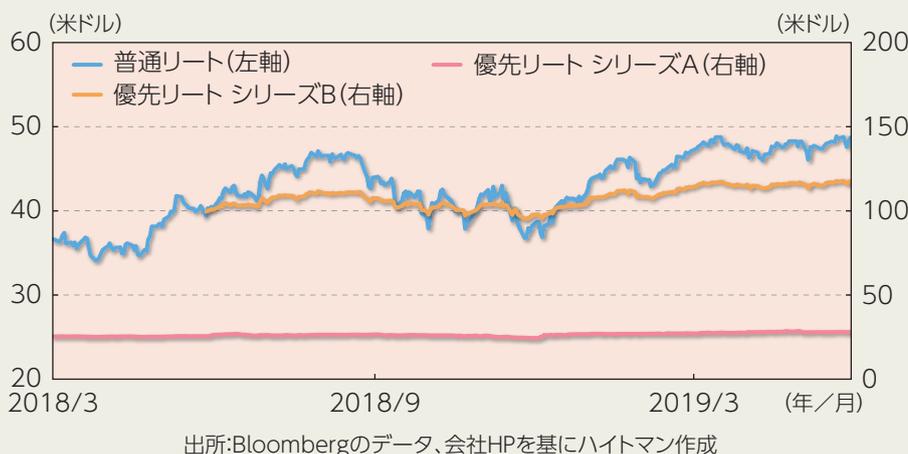
- 本社所在地:カンザス州、オーバーランド・パーク
- 米国、欧州、アジアにてデータセンターの保有、開発、運営、管理を主にを行う。2019年6月末時点で26のデータセンターを運営し、1,100社を超える企業にサービスを提供。

【投資物件所在地*、投資物件事例】



*上記は北米における同社の投資物件所在地です。

【配当込みリート価格推移】 期間:2018年3月末~2019年6月末、日次



QTS Ashburn-Broderick
バージニア州スターリング

※上記は過去の実績であり、将来の動向等を示唆・保証するものではありません。

※上記は2019年6月28日時点においてファンド(マザーファンドベース)が保有する銘柄の発行体を紹介するものであり、個別銘柄への投資を推奨するものではありません。なお、各発行体が発行する優先リートのシリーズ全てについて、ファンドへの組入れを保証するものではありません。

不動産専門の運用会社「ハイトマン」が運用

HEITMAN
A REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FIRM

ハイトマン・グループについて

世界10都市に広がる拠点

■不動産投資運用業界における長い歴史と実績

- 1966 ハイトマン・モーゲージ・コーポレーション設立
商業用不動産モーゲージの組成およびサービシング業務を開始
- 1980 米国実物不動産の合同運用ファンドの提供を開始
- 1989 ハイトマン設立 不動産証券(リート)投資運用の開始
- 2004 日本国内公募投資信託にて「優先リート」を組み入れたファンドの運用を開始
- 2005 日本におけるクライアントサービスを拡充する目的で日本支店を開設

■米国リート運用において長い運用実績

30年近い米国リートの運用実績を有する
グローバルにリート運用を行い、各地域に専門の運用担当者を配置

■実物不動産運用と不動産担保証券運用との相乗効果

ハイトマン・グループ内の他の運用チーム(実物不動産、不動産担保証券)とも連携をとり、実物・賃貸市場の情報をリートの投資判断に活用



北米
運用残高:約389億米ドル

欧州
運用残高:約23億米ドル

アジア・太平洋
運用残高:約28億米ドル

2019年6月末時点

優先リート運用プロセス:

不動産市場や個別銘柄の分析を通じ、相対的に高いリスク調整後リターンを獲得をめざします。

| ファンダメンタルズ リサーチ | 定量分析 | 定性分析 | ポートフォリオ 構築 |
|--|---|---|--|
| 都市や物件タイプ毎の不動産市場分析、リートが投資する物件ポートフォリオの分析、リートのマネジメント分析を実施 | 財務内容、キャッシュフロー、発行条件に関する分析に加えて、優先リートの各種利回りも分析 | 資金調達戦略や物件売買戦略など資本構成を変化させる、潜在的な株価変動要因を精査 | 利回りを高めつつ、リスク調整後の総合収益率を最大化させるようポートフォリオを構築 |

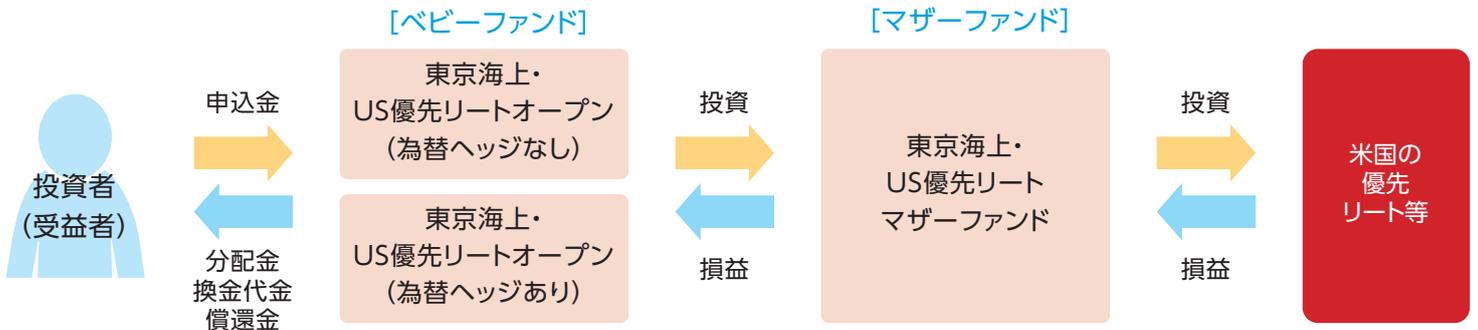
出所:ハイトマン



本社(米シカゴ)

ファンドの仕組み

・ファミリーファンド方式により運用を行います。



※マザーファンドにおいて、優先リート等の運用の指図に関する権限を「ハイトマン」に委託します。

※「ファミリーファンド方式」とは、受益者の投資資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドにて行う方式です。ベビーファンドがマザーファンドに投資するに際しての投資コストはかかりません。また、他のベビーファンドが、マザーファンドへ投資することがあります。

分配方針について

毎月10日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として以下の分配方針に基づいて収益の分配を行います。

<分配方針>

- ①分配対象額は、経費控除後の、繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。
- ②収益分配金額は、委託者が基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象額が少額の場合等には、収益分配を行わないことがあります。



ファンドの主なリスク

- 投資する有価証券等の値動きにより基準価額は変動します。したがって、**投資元本は保証されているものではなく、投資元本を割り込むことがあります。**
- **運用による損益は、全て投資者に帰属します。**
- 投資信託は**預貯金や保険と異なります。**
- ファンドへの投資には主に以下のリスクが想定されます。

| | |
|--------------------------|---|
| <p>価格変動リスク</p> | <p>リートの価格は、リートが保有する不動産の評価の下落、不動産市況に対する見通しや需給等、さまざまな要因を反映して変動します。組入リートの価格が下落した場合には、基準価額が下落する要因となります。</p> <p>優先リートへの投資に伴うリスク</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 繰上償還リスク 一般的に優先リートには、繰上償還(コール)される条項が付与されていることが多く、この繰上償還の実施は発行体が決定することとなっています。繰上償還が実施された場合には、当該証券の価格が下落することがあります。 ・ 配当繰り延べリスク 配当の支払い繰り延べ条項を有する優先リートは、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止される可能性があります。この場合、期待されるインカムゲインが得られないこととなり、優先リートの価格が下落する可能性があります。 |
| <p>為替変動リスク</p> | <p>外貨建資産の円換算価値は、資産自体の価格変動の他、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。為替レートは、各国・地域の金利動向、政治・経済情勢、為替市場の需給その他の要因により大幅に変動することがあります。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向にすすんだ場合には、基準価額が下落する要因となります。</p> <p>なお、「為替ヘッジあり」は原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。また、円金利がヘッジ対象通貨建ての金利より低い場合、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかります。ただし、為替市場における需給の影響等によっては、金利差相当分以上のヘッジコストがかかる場合があります。</p> |
| <p>金利変動リスク</p> | <p>リートは、金利が上昇する場合、他の有価証券の利回り等との比較から売却され、価格が下落することがあります。また金利の上昇は、金融機関等から借入れを行っているリートの場合、その返済負担が大きくなり、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、金利の上昇に伴い基準価額が下落することがあります。</p> |
| <p>信用リスク</p> | <p>リートは、信用状況(経営や財務状況等)が悪化した場合、倒産等の状況に陥り投資した資金が回収できなくなる場合があります。また、こうした状況に陥ると予想される場合、当該リートの価格が下落する場合があります。したがって、信用状況の悪化に伴い基準価額が下落することがあります。</p> |
| <p>流動性リスク</p> | <p>受益者から解約申込があった場合、組入資産を売却することで解約資金の手当てを行うことがあります。その際、組入資産の市場における流動性が低いときには直前の市場価格よりも大幅に安い価格で売却せざるを得ないことがあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。</p> <p>なお、ファンドが実質的に投資対象とする優先リートは、比較的流動性が低いため、より流動性の高い資産への投資を行うファンドと比べて、基準価額への影響度合いが大きくなる可能性があります。</p> |
| <p>法制度等の変更リスク</p> | <p>リートおよび不動産等に関する法制度(税制・建築規制等)が変更となった場合、リートの価格下落や配当金の減少につながる場合があります。したがって、法制度の変更に伴い基準価額が下落することがあります。</p> |

① 基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

<使用した指数等に関する留意事項>

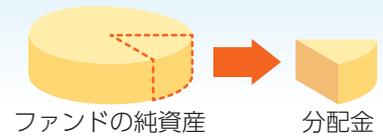
資料中に記載した、FTSE NAREIT優先証券(配当込み)指数、FTSE NAREITエクイティREIT(配当込み)指数、S&P500指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はそれぞれ、FTSE、スタンダード&プアーズ フィナンシャルサービシーズ エルエルシーに帰属します。

◆当資料は、東京海上アセットマネジメントが作成した販売用資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。お申込みに当たっては必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご確認の上、ご自身でご判断ください。投資信託説明書(交付目論見書)は販売会社までご請求ください。◆当資料の内容は作成日時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。◆当資料は信頼できると考えられる情報に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当資料に掲載された図表等の内容は、将来の運用成果や市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。◆投資信託は、値動きのある証券等(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。◆投資信託は金融機関の預金とは異なり元本が保証されているものではありません。委託会社の運用指図によって信託財産に生じた利益および損失は、全て投資家に帰属します。◆投資信託は、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリング・オフ)の適用はありません。◆投資信託は、預金および保険契約ではありません。また、預金保険や保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。◆登録金融機関から購入した投資信託は投資者保護基金の補償対象ではありません。

収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、ファンドの純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

分配金が支払われるイメージ



- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

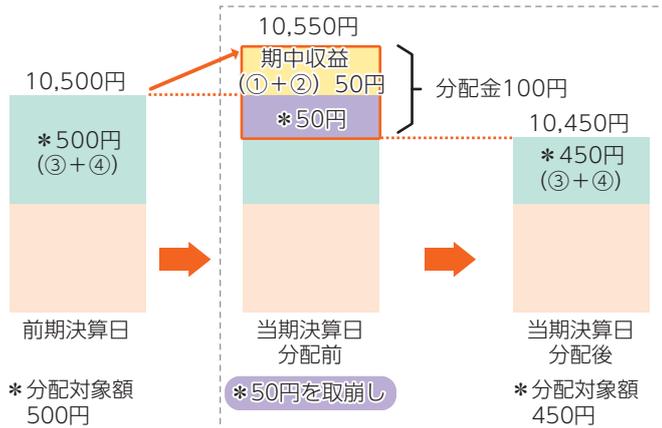
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、

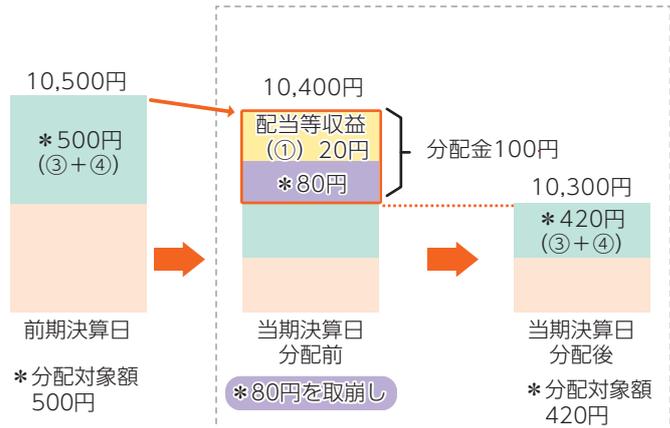
- ①配当等収益(経費控除後) ②評価益を含む売買益(経費控除後) ③分配準備積立金 ④収益調整金 です。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

ケースA 前期決算日から基準価額が上昇した場合



ケースB 前期決算日から基準価額が下落した場合



⚠ 上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

| 分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合 | 分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合 |
|------------------------|------------------------|
| | |

※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

普通分配金 個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金) 個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

お申込みメモ ※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

| | | |
|---|----------------------------|--|
|  | 購入単位 | 分配金再投資コース(分配金が税引後、自動的に無手数料で再投資されるコースです):1万円以上1円単位 購入単位には購入時手数料(税込)が含まれます。再投資される分配金については、1口単位とします。 投資信託口座を通じたお申込みの場合は、上記以外の購入単位でのお取扱いもございます。くわしくは、三菱UFJ銀行のホームページをご覧ください。 |
| | 購入価額 | 購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※ファンドの基準価額は1万口当たりで表示されます。 |
|  | 換金単位 | 投資信託口座:1円以上1円単位、または1口以上1口単位、または全部 金融商品仲介口座:1口以上1口単位、または全部 |
| | 換金価額 | 換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額 |
| | 換金代金 | 原則として、換金申込受付日から起算して、6営業日目からお支払いします。 |
|  | 申込締切時間 | 原則として午後3時までに、販売会社の手続きが完了したものを当日受付分とします。 |
| | 換金制限 | ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金には制限を設ける場合があります。 |
| | スイッチング | 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でスイッチングが可能です。 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でのスイッチング手数料はかかりません。 |
| | 購入・換金 申込受付の中止 および取消し | 取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入(スイッチングによる申込を含みます。以下同じ。)・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金のお申込みの受付を取り消すことがあります。 |
| | 購入・換金 申込不可日 | 以下に該当する日には、購入・換金のお申込みができません。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 |
|  | 信託期間 | 2024年12月10日まで(2015年1月30日設定) |
| | 繰上償還 | 以下に該当する場合等には、繰上償還することがあります。 ・受益権の総口数が10億口を下回るようになったとき ・ファンドを償還することが受益者のため有利であると認めるとき ・やむを得ない事情が発生したとき |
| | 決算日 | 毎月10日(休業日の場合は翌営業日) |
| | 収益分配 | 年12回の決算時に収益分配方針に基づき、収益分配を行います。 (注)分配金を再投資せず、お客さまの指定口座にご入金するお取扱いを希望される場合は、定期引当契約をお申込みください。 ※分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。 ※将来の分配金の支払いおよびその金額について、保証するものではありません。 |
| | 課税関係 | 収益分配時の普通分配金、換金時および償還時の差益に対して課税されます。 課税上は株式投資信託として取扱われます。 公募株式投資信託は、税法上、少額投資非課税制度「NISA」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」の適用対象です。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※上記は、2019年6月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容等が変更される場合があります。 |
| | | |

ファンドの費用 ※詳細は投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

投資者が直接的に負担する費用

| | |
|---------|--|
| 購入時手数料 | 購入金額に 3.24%*(税抜3.0%) の率を乗じて得た額とします。 *消費税率が10%となった場合は、 3.3% となります。 ※購入金額=購入申込受付日の翌営業日の基準価額×購入口数 【スイッチング】 「為替ヘッジなし」と「為替ヘッジあり」間でのスイッチング手数料はかかりません。 ※インターネット取引でご購入の場合は、上記手数料率から10%優遇。 |
| 信託財産留保額 | 換金申込受付日の翌営業日の基準価額の 0.3% |

投資者が信託財産で間接的に負担する費用

| | |
|--------------|---|
| 運用管理費用(信託報酬) | ファンドの純資産総額に対し、 年率1.6362%*(税抜1.515%) をかけた額 *消費税率が10%となった場合は、 年率1.6665% となります。 |
| その他の費用・手数料 | 以下の費用・手数料等がファンドから支払われます。 ・監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用 ファンドの純資産総額に 年率0.0108%*1(税込) をかけた額(上限年64.8万円*2)を日々計上し、毎計算期末または信託終了の時にファンドから支払われます。 *1 消費税率が10%となった場合は、年率0.011%となります。*2 消費税率が10%となった場合は、上限年66万円となります。 ・組入価証券の売買の際に発生する売買委託手数料 ・資産を外国で保管する場合にかかる費用 ・信託事務等にかかる諸費用 ※監査にかかる費用を除く上記の費用・手数料等は、取引等により変動するため、事前に料率、上限額等を表示することができません。 |

※上記の手数料等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、事前に表示することができません。

※ファンドが実質的に投資するリートについては、市場の需給等により価格形成されるため、リートの費用は表示しておりません。

ファンドの関係法人

- 委託会社(信託財産の運用の指図等): 東京海上アセットマネジメント株式会社
- 受託会社(信託財産の保管・管理等): 三井住友信託銀行株式会社(再信託受託会社: 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社)
- 販売会社(購入・換金の取扱い等): [投資信託口座を通じたお取扱いの場合] 株式会社三菱UFJ銀行
[金融商品仲介口座を通じたお取扱いの場合] 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
(金融商品仲介業務等を行う登録金融機関: 株式会社三菱UFJ銀行)