

米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)の運用状況

米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)
 単位型投信／海外／不動産投信

2018年4月20日

【米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)の運用状況】

当ファンドは、不動産投資信託または不動産投資法人が発行する優先証券(以下、優先リートといいます。)に実質的に投資しています。2018年1月15日に第1期決算を迎え、分配金につきましては、基準価額水準や市場動向などを総合的に勘案のうえ、90円(1万口当たり、税引前)としました。

なお、4月16日時点の基準価額は、9,286円となっています。

【米国優先リート・普通リート市場の動向】

優先リートと普通リートの推移

(2017/1/3~2018/4/16 2017/1/3を100として指数化、米ドル建て)

優先リート: ICE BofA ML REIT Preferred Securities Index 普通リート: ダウ・ジョーンズ米国セレクトREIT指数



(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

足元の米国優先リート市場は、中国との貿易摩擦の深刻化や、高止まりしている長期金利などが嫌気され、上値が重くなっています。また、3月の米連邦公開市場委員会(FOMC)の議事録を受けて、利上げペースが加速する可能性が意識されたことから、今後長期金利がさらに上昇することが懸念されます。しかし、優先リートは相対的に高い配当利回りであることなどから、普通リートと比較すると底堅く推移しています。また、米国の不動産事業は内需関連であり、貿易摩擦の悪影響などを直接受けにくいことなどから、今後持ち直す展開になることが期待されます。

【優先リートと普通リートの比較】

	優先リート	普通リート
議決権	なし	あり
配当額	固定 (額面に対し固定)	変動 (発行体の業績により変動)
配当利回り	普通リートより高い	優先リートより低い
配当順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
法的弁済順位	普通リートに優先	優先リートに劣後
価格変動	一般に、普通リートより小さい	一般に、優先リートより大きい
償還	あり(5年以降に可能、 原則額面で償還)	なし

※法的弁済順位とは、発行体が破たん等となった場合において、債権者等に対する残余財産を弁済する順位をいいます。
 ※上図は優先リートと普通リートの一般的な特徴を説明したものであり、実際の特徴をすべて網羅したものではありません。

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■本資料は、「米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市場見通し等は、本資料作成時点でのニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシー社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)
単位型投信／海外／不動産投信

米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)の設定来の基準価額等の推移

(期間:2017年7月31日～2018年4月16日)



決算期	分配金(円)
第1期(2018年1月15日)	90
設定来累計	90

※分配金は1万口当たり、税引前です。

※ 基準価額は1万口当たり、信託報酬控除後です。当ファンドの実質的な信託報酬は、投資対象ファンドの信託報酬を間接的にご負担いただくこととなりますので、作成基準日現在、純資産総額に年率1.7496% (税抜1.62%)程度を乗じて得た額となります。分配金再投資基準価額とは、設定来の分配金(税引前)を当該分配金(税引前)が支払われた決算日の基準価額で再投資したものと計算した基準価額です。グラフは過去の実績であり、将来の成果を示唆または保証するものではありません。

投資対象ファンドのセクター別構成比率および組入上位10銘柄 (2018年3月30日現在)

<組入上位10セクター>

セクター	比率	銘柄名	シリーズ	セクター	比率	銘柄概要
1 分散投資型	15.6%	1 グラマシー・プロパティ・トラスト	A	分散投資型	5.9%	オフィス、トラックターミナル、冷蔵保管、工業用資産に投資する。
2 ホテル・リゾート	14.4%	2 サブラ・ヘルスケア REIT	A	医療関連施設	4.8%	主に米国国内のヘルスケア業界の不動産物件の所有および投資を行う。
3 モール型商業施設	10.8%	3 アメリカン・ホームズ4レント	F	一戸建て住宅	4.8%	米国で賃貸一戸建て住宅の取得、改修、賃貸、運営を手掛ける。
4 ショッピング・センター	10.0%	4 UMHプロパティーズ	C	その他住宅施設	3.7%	プレハブ住宅のコミュニティを保有、運営する。米国で事業を展開する。
5 産業施設	10.0%	5 ベブルブルック・ホテル・トラスト	C	ホテル・リゾート	3.4%	米国大都市にあるホテル不動産を買収・投資する。
6 データ・センター	6.9%	6 レックスフォード・インダストリアル・リアルティ	A	産業施設	3.4%	米国の南カリフォルニアにおいて、工業用不動産の取得、保有、運営を手掛ける。
7 一戸建て住宅	6.0%	7 GGP	A	モール型商業施設	3.3%	米国全土でリテール不動産の保有、管理、リース、再開発のソリューション等の事業を行う。
8 医療関連施設	5.8%	8 アッシュフォード・ホスピタリティ・トラスト	G	ホテル・リゾート	3.0%	米国におけるホテル市場およびリゾート市場の不動産を所有する。
9 個人用倉庫	4.7%	9 サンストーン・ホテル・インベスターズ	E	ホテル・リゾート	3.0%	主に高級宿泊施設(一流ホテル)を米国に所有し、フランチャイズ及びライセンス許諾方式で運営する。
10 その他住宅施設	4.2%	10 アpartment・インベストメント&マネジメント	A	集合住宅	2.9%	主に米国のアパート物件の取得、所有、管理、および再開発を行う。

(出所)ニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシーのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

※ 各比率は、当ファンドの主要な投資対象である、「NB・OAM優先リート・マザーファンド」の純資産総額に対する比率です。

※ シリーズは発行された優先リートの回数を表します。

※ 記載数字に関しては、小数点第2位を四捨五入しておりますので、合計が100%にならない場合があります。

(作成：運用本部)

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)」に関する情報提供を目的として岡三アセットマネジメント株式会社が作成したものであり、ファンドの投資勧誘を目的として作成したものではありません。■本資料に掲載されている市況見通し等は、本資料作成時点でのニューバーガー・バーマン・インベストメント・アドバイザーズ・エルエルシー社の見解であり、将来予告なしに変更される場合があります。また、将来の運用成果を保証するものではありません。■本資料は、当社が信頼できると判断した情報を基に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。■投資信託の取得の申込みに当たっては、投資信託説明書(交付目論見書)をお渡ししますので必ず内容をご確認のうえ、投資判断はお客様ご自身で行っていただきますようお願いいたします。

**米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)
単位型投信／海外／不動産投信**
米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)に関する留意事項
【岡三アセットマネジメントについて】

商号：岡三アセットマネジメント株式会社

岡三アセットマネジメント株式会社は、金融商品取引業者として投資運用業、投資助言・代理業および第二種金融商品取引業を営んでいます。登録番号は、関東財務局長（金商）第370号で、一般社団法人投資信託協会および一般社団法人日本投資顧問業協会に加入しています。

【投資リスク】

- 投資者の皆様は投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様へ帰属します。ファンドは、米国の優先リート等価値のある有価証券等に投資しますので、組入れた有価証券等の価格の下落等の影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替相場の変動により損失を被ることがあります。
- ファンドの主な基準価額の変動要因としては、「不動産投資信託証券のリスク（価格変動リスク）、優先リート固有のリスク（繰上償還に伴うリスク）、（配当の繰り延べリスク）」、「為替変動リスク」、「流動性リスク」があります。その他の変動要因としては「不動産投資信託証券のその他のリスク（信用リスク、業績悪化リスク、自然災害・環境問題等のリスク、法律改正・税制の変更等によるリスク、上場廃止リスク等）」があります。

※基準価額の変動要因は上記のリスクに限定されるものではありません。

【その他の留意点】

- ファンドのお取引に関しては、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。
- 投資信託は預金商品や保険商品ではなく、預金保険、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、登録金融機関が取扱う投資信託は、投資者保護基金の対象とはなりません。
- 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。分配金は、計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合があるため、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。また、投資者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が小さかった場合も同様です。
- 投資対象とする投資信託証券にかかる購入、換金申込の受付の中止および取消、取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金申込みの受付を中止することや、すでに受付けた購入・換金申込みの受付を取消することがあります。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目録見書）」の「投資リスク」をご参照ください。

【お客様にご負担いただく費用】

<お客様が直接的に負担する費用>

- 購入時
 - 購入時手数料：購入価額×購入口数×上限2.16%（税抜2.0%）（購入の申込期間は終了しました。）
詳しくは販売会社にご確認ください。
- 換金時
 - 換金手数料：ありません。
 - 信託財産留保額：換金申込受付日の翌営業日の基準価額×0.30%

<お客様が信託財産で間接的に負担する費用>

- 保有期間中
 - 運用管理費用（信託報酬）
：純資産総額×年率1.1124%（税抜1.03%）
 - 運用管理費用（信託報酬）の実質的な負担
：純資産総額×年率1.7496%（税抜1.62%）程度
※実質的な負担とは、ファンドが投資対象とする投資信託証券の信託報酬を含めた報酬です。なお、実質的な運用管理費用（信託報酬）は目安であり、投資信託証券の実際の組入比率により変動します。
- その他費用・手数料
 - 監査費用：純資産総額×年率0.01296%（税抜0.012%）
- 有価証券等の売買に係る売買委託手数料、信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用、海外における資産の保管等に要する費用等を信託財産でご負担いただけます。また、投資対象とする投資信託証券に係る前記の費用等を、間接的にご負担いただけます。（監査費用を除くその他費用・手数料は、運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことはできません。）
- お客様にご負担いただく費用につきましては、運用状況等により変動する費用があることから、事前に合計金額もしくはその上限額またはこれらの計算方法を示すことはできません。
- 詳しくは、「投資信託説明書（交付目録見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。

米国優先リート17-07(為替ヘッジあり)
 単位型投信／海外／不動産投信

2018年4月20日現在

販売会社

(運用報告書の交付の取扱い、解約請求の受付、買取請求の受付・実行、収益分配金、償還金及び解約金の支払事務等を行います。)

商号	登録番号	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
(登録金融機関)					
株式会社中京銀行	東海財務局長(登金)第17号	○			

※当ファンドは、既にお申込み期間が終了しております。

<本資料に関するお問合わせ先>

フリーダイヤル **0120-048-214** (9:00~17:00 土・日・祝祭日・当社休業日を除く)