

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

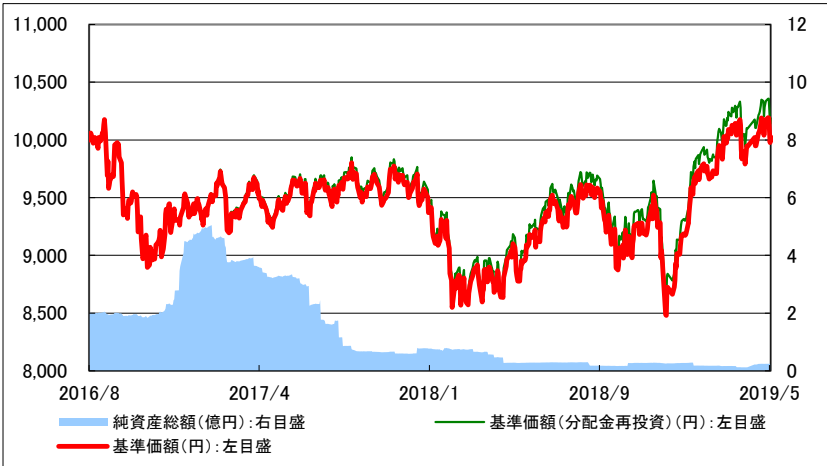
追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)

基準価額の推移



※ データは、当初設定日から作成基準日までを表示しています。  
 ※ 基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。  
 ※ 基準価額は、信託報酬控除後です。

基準価額、純資産総額

	当月末	前月末比
基準価額	10,026 円	+ 85 円
純資産総額	0.24 億円	+ 0.12 億円

期間別騰落率

期間	騰落率	ご参考 米ドル/円
1か月	0.90%	-2.23%
3か月	3.93%	-1.36%
6か月	8.08%	-3.62%
1年	11.00%	0.61%
3年	-	-
設定来	1.88%	8.14%

※ ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。  
 ※ 米ドル/円レートは、TTMLレートを使用しています。

分配の推移(1万口当たり、税引前)

設定来分配金合計額 150 円

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2018年	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円
2019年	5 円	5 円	5 円	5 円	5 円	-	-	-	-	-	-	-

※ 運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

組入投資信託証券の状況

投資信託証券	比率
NB・米国REITファンド(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)	98.35%
マネープールマザーファンド	0.01%
その他	1.64%
合計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

為替ヘッジ比率

為替ヘッジ比率	100.95%
---------	---------

※ 為替ヘッジ比率は、「NB・米国REITファンド(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)」における比率です。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様へ帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

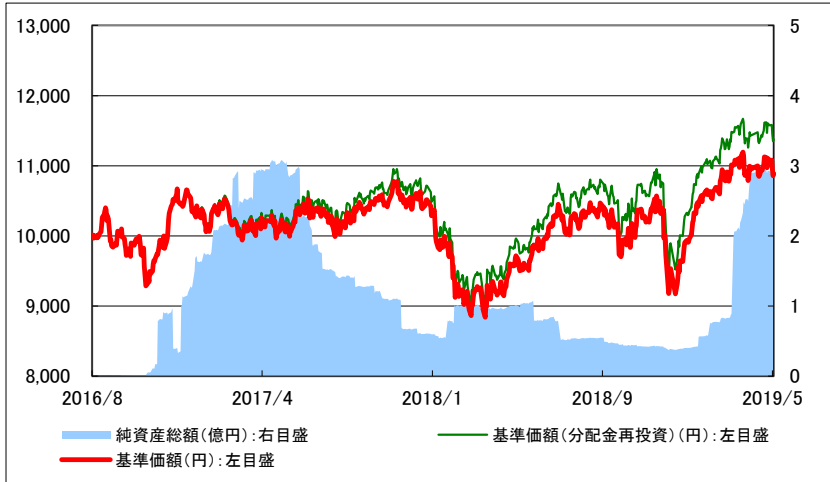
追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジなし(毎月決算型)

基準価額の推移



- ※ データは、当初設定日から作成基準日までを表示しています。
- ※ 基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。
- ※ 基準価額は、信託報酬控除後です。

基準価額、純資産総額

	当月末	前月末比
基準価額	10,887 円	- 62 円
純資産総額	2.87 億円	- 0.01 億円

期間別騰落率

	騰落率	ご参考 米ドル/円
1ヵ月	-0.43%	-2.23%
3ヵ月	3.81%	-1.36%
6ヵ月	5.78%	-3.62%
1年	14.86%	0.61%
3年	-	-
設定来	13.79%	8.14%

※ ファンドの騰落率は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

分配の推移(1万口当たり、税引前)

設定来分配金合計額 450 円

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2018年	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円
2019年	15 円	15 円	15 円	15 円	15 円	-	-	-	-	-	-	-

※ 運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

組入投資信託証券の状況

投資信託証券	比率
NB・米国REITファンド(為替ヘッジなし)(適格機関投資家専用)	98.00%
マネープールマザーファンド	0.00%
その他	2.00%
合計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

## 米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

## NB・米国REITマザーファンドの資産の状況

※「NB・米国REITマザーファンド」は、「NB・米国REITファンド(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)」および「NB・米国REITファンド(為替ヘッジなし)(適格機関投資家専用)」の主要投資対象です。

## 資産内容

REIT	97.73%
普通リート	87.39%
優先リート	10.34%
短期金融資産等	2.27%
合計	100.00%

※ 対純資産総額比です。

## 特性値

予想配当利回り	3.63%
銘柄数	52
普通リート	38
優先リート	14

※ 予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。また、ファンドの運用利回り等を示唆するものではありません。

## 用途別組入状況

	用途	比率
1	その他特化型	31.32%
2	住居用施設	21.97%
3	商業施設	12.90%
4	ヘルスケア	9.59%
5	分散型	8.53%
6	オフィス	5.91%
7	物流・産業用施設	5.62%
8	ホテル&リゾート	1.89%

※ 対純資産総額比です。

## ファンドマネージャーのコメント

## 【市場動向】

当月の米国REIT市場は横ばい圏で推移しました。当月に入り、米国・中国双方が関税の引き上げを発表し、米国側は中国の通信機器メーカーに対して米国製品の禁輸措置を発表しました。中国側は報復措置として、レアアースの輸出規制を示唆しており、また国内企業の利益を害する「信頼できない企業」リストを作成することを発表しました。米中貿易摩擦問題の先鋭化によるグローバル経済への悪影響が懸念される中、長期金利が大きく低下したことが米国REIT市場の下支え要因となりました。セクター別では、景気敏感性の高いホテル・リゾート関連が相対的に軟調に推移しました。一方で、保守的な財務政策を堅持する大手企業のウェイトが高い貸倉庫関連が堅調に推移しました。当月の米国優先REIT市場のリターンはプラスとなりました。為替市場は前月末比で円高・ドル安となりました。

## 【今後の見通しと運用方針】

欧米の中央銀行が金融政策の運営について景気に配慮する姿勢を強めており、米国では先行きの利下げを予想する見方が浮上しています。米中間の貿易問題の先鋭化によるグローバル経済への懸念が強まっているものの、米国REITは売上の大半が米国内であることから、貿易問題の直接的な影響は小さいと考えます。米国REITの業績は底堅く推移することが予想される中で、低金利環境下で利回り資産としての魅力に注目が集まる可能性があることから、米国REIT市場は魅力的な投資機会を提供しているものと考えます。

引き続き、保有不動産、経営陣の質、財務状況を精査し、質の高いREITに投資する運用方針を維持します。立地条件などの面で優位性がある優良物件は賃料交渉で優位な立場にあり、業績の成長余地が大きいと判断しています。株主価値最大化のために、適切な不動産物件の取得や売却を行うことができる経営陣の執行能力も、長期的な成長性を評価する上で重要であるため注目しています。また、財務状況が健全であることは、金利上昇によって企業の資金調達コストが上昇した場合に強みになると考えます。引き続き、質の高いREITに注目し、インカムリターンとキャピタルリターンの両面を追求した運用を行う方針です。

※「NB・米国REITマザーファンド」の資産内容等は、三井住友トラスト・アセットマネジメントがニューバーガー・バーマン株式会社からの情報提供に基づき作成しておりますが、掲載データに関する情報の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

## 米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

## NB・米国REITマザーファンドの資産の状況

※ 「NB・米国REITマザーファンド」は、「NB・米国REITファンド(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)」および「NB・米国REITファンド(為替ヘッジなし)(適格機関投資家専用)」の主要投資対象です。

## 組入上位10銘柄

	銘柄	用途	比率	銘柄解説
1	アメリカン・タワー	その他特化型	7.73%	米国内でワイヤレス通信および放送用タワーの保有、運営、開発を手掛ける。
2	エクイニクス	その他特化型	5.26%	データセンターに投資し、グローバルに相互接続されたプラットフォームをクラウド、モバイル、金融等様々な業種に対して提供する。
3	エクイティ・レジデンシャル	住居用施設	4.55%	米国において集合住宅の買収、開発、管理を行う。
4	パブリック・ストレージ	その他特化型	3.97%	主な事業は米国において、セルフサービス倉庫施設の買収、開発、所有、運営を行う。
5	エセックス・プロパティ・トラスト	住居用施設	3.95%	米国で集合住宅や商業用物件を所有、運営、管理、取得、開発および再開発する。
6	プロロジス	物流・産業用施設	3.65%	産業用不動産の保有、運営、開発を行い、製造業、小売業、輸送業、請負物流業およびその他企業に対し物流施設をリースする。
7	クラウン・キャッスル・インターナショナル	その他特化型	3.62%	米国最大のワイヤレス通信インフラのプロバイダーの一つで、ワイヤレス通信用のタワーやその他インフラを所有、運営、リースする。
8	エクイティ・ライフスタイル・プロパティーズ	住居用施設	3.39%	米国とカナダ西部において不動産を持分保有または所有し、キャンプ場や季節営業のリゾート物件を買収する。
9	ウェルタワー	ヘルスケア	3.18%	老人ホームとヘルスケア施設に投資する。米国で事業を展開。
10	アメリカン・ホームズ4レント	住居用施設	2.96%	米国で賃貸用一戸建て住宅の取得、改修、賃貸、運営を手掛ける。

※ 対純資産総額比です。

※ 「NB・米国REITマザーファンド」の資産内容等は、三井住友トラスト・アセットマネジメントがニューバーガー・バーマン株式会社からの情報提供に基づき作成しておりますが、掲載データに関する情報の正確性、信頼性、完全性を保証するものではありません。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

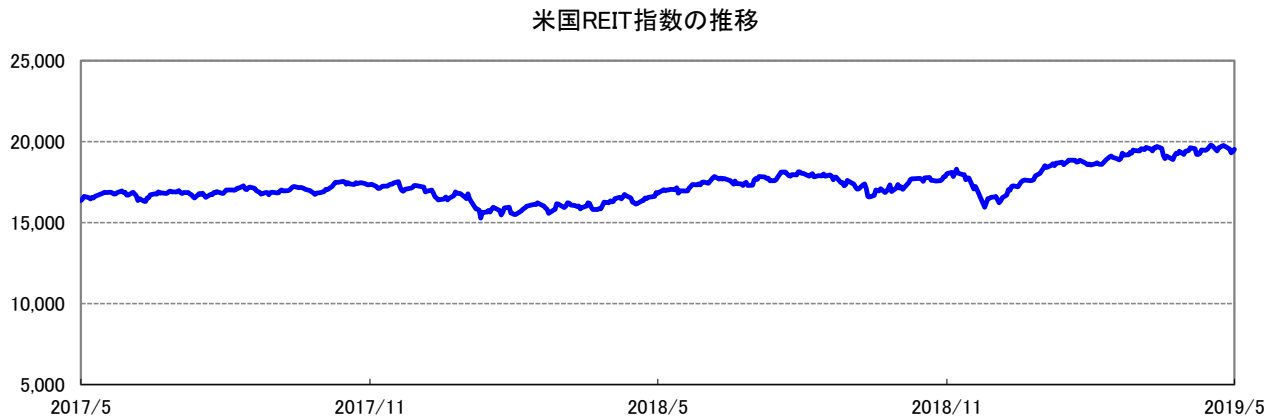
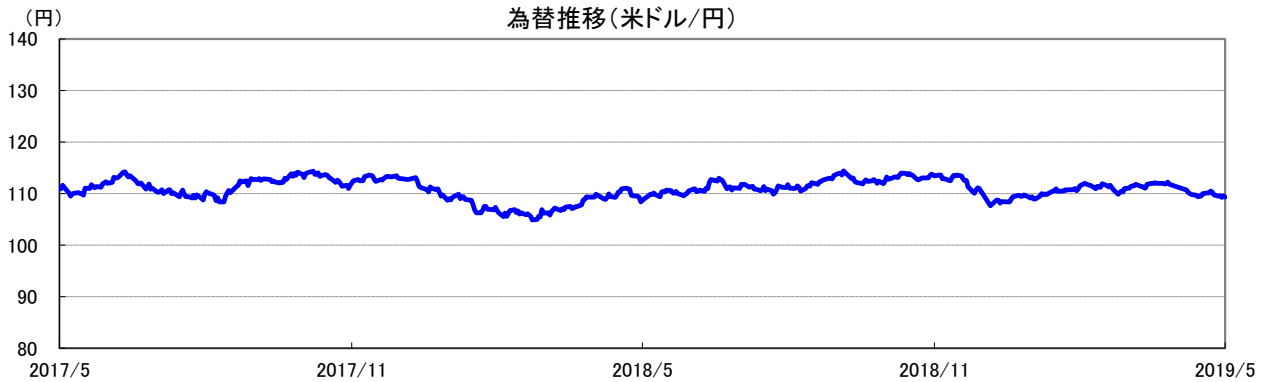
# 米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信／海外／不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

## ご参考



※ 上記グラフは信頼できると判断したデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成しています。

※ 米国REIT指数は、FTSE NAREIT All Equity REITs指数(配当込み)です。当指数に関する著作権等の知的財産権及びその他の一切の権利は指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

# 米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型) / 為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信 / 海外 / 不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

## ファンドの特色

1. ニューバーガー・バーマン株式会社が運用する下記の投資信託証券(以下「主要投資対象ファンド」)への投資を通じて、主として米国の金融商品取引所等(これに準じるものを含みます。)に上場している、不動産投資信託及び不動産投資法人が発行する普通リート<sup>※</sup>に投資します。また、優先リート<sup>※</sup>にも投資することがあります。

※ 当ファンドでは、株式会社の普通株に相当するものを「普通リート」、また優先株に相当するものを「優先リート」といいます。

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)	NB・米国REITファンド(為替ヘッジあり)(適格機関投資家専用)
米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジなし(毎月決算型)	NB・米国REITファンド(為替ヘッジなし)(適格機関投資家専用)

2. トップダウン分析とボトムアップ分析を通じて、銘柄選択を行います。
3. 主要投資対象ファンドにおける為替ヘッジが異なる2つのファンドがあります。
4. 原則として、毎月20日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益の分配を行います。

## 投資リスク

### 《基準価額の変動要因》

- ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。  
従って、**投資者の皆様のご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。**
- **信託財産に生じた利益及び損失は、全て投資者の皆様にご帰属します。**
- **投資信託は預貯金と異なります。**

### 【リーートの価格変動リスク】

リーートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リート及びリーートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。

### ＜優先リートへの投資に伴うリスク＞

#### ・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、繰上償還の実施は発行体が決定することになっています。市場が想定していた期日より前に繰上償還される場合には、得られる配当が想定より減ることとなります。また、市場が想定していた期日に繰上償還されない可能性が高まった場合等には、優先リーートの価格が下落することがあります。

#### ・配当の繰延リスク

優先リートには、配当の支払繰延条項がついているものが多くあります。発行体の収益状況の著しい悪化等により、配当の支払いが繰り延べされたり、停止されたりする可能性があります。この場合、期待される配当が得られないこととなり、優先リーートの価格が下落する可能性があります。

### 【為替変動リスク】

為替相場は、各国の経済状況、政治情勢等の様々な要因により変動します。投資先の通貨に対して円高となった場合には、基準価額の下落要因となります。

米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジなし(毎月決算型)は、為替変動の影響を大きく受けます。米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)は、主要投資対象ファンドにおいて原則として為替予約を活用し、為替変動リスクの低減を図ることを基本としますが、完全にヘッジすることはできませんので、外貨の為替変動の影響を受ける場合があります。また、為替ヘッジを行う通貨の短期金利と円短期金利を比較して、円短期金利の方が低い場合には、当該通貨と円の金利差相当分のコストがかかりますが、さらに需給要因等によっては金利差相当分を上回るコストがかかる場合があることにご留意ください。

### 【信用リスク】

有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、又はそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。

### 【流動性リスク】

時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。

### 【金利変動リスク】

債券の価格は、一般的に金利低下(上昇)した場合は値上がり(値下がり)します。また、発行者の財務状況の変化等及びそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。債券価格が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

※ 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。

### 《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。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。

## 米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

## お申込みメモ

- 購入単位 … 販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 購入価額 … 購入申込受付日の翌営業日の基準価額とします。  
(基準価額は1万口当たりで表示しています。)
- 換金単位 … 販売会社が定める単位とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 換金価額 … 換金申込受付日の翌営業日の基準価額とします。(信託財産留保額の控除はありません。)
- 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、販売会社の営業日の午後3時までとします。
- 購入・換金 … 申込日当日が次のいずれかの場合は、購入・換金のお申込みを受け付けられないものとします。  
申込受付不可日  
ニューヨーク証券取引所の休業日  
ニューヨークの銀行休業日
- 換金制限 … ファンドの規模及び商品性格などに基づき、運用上の支障をきたさないようにするため、大口の換金には受付時間及び金額の制限を行う場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。
- 購入・換金申込受付の中止及び取消し … 金融商品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・換金のお申込みの受付を中止すること、及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。
- 信託期間 … 原則として、2016年8月16日(設定日)から2026年6月22日までとします。
- 繰上償還 … 委託会社は、主要投資対象ファンドが償還されることとなった場合、その主要投資対象ファンドに投資を行っているファンドを解約し、信託を終了(繰上償還)させます。  
次のいずれかの場合には、委託会社は、事前に受益者の意向を確認し、受託会社と合意のうえ、信託契約を解約し、信託を終了(繰上償還)させることができます。  
・受益権の口数が30億口を下回るようになった場合  
・ファンドを償還することが受益者のために有利であると認める場合  
・やむを得ない事情が発生した場合
- 決算日 … 毎月20日(休業日の場合は翌営業日)です。
- 収益分配 … 年12回、毎決算時に原則として収益分配を行う方針です。
- 課税関係 … 課税上は株式投資信託として取り扱われます。  
公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度及び未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。  
なお、配当控除あるいは益金不算入制度の適用はありません。

## ファンドの費用

## 《投資者が直接的に負担する費用》

## ■ 購入時手数料

購入申込受付日の翌営業日の基準価額に**3.24%(税抜3.0%)を上限**として販売会社が定める率を乗じて得た額とします。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

## ■ 信託財産留保額

**ありません。**

## 《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)

純資産総額に対して**年率1.1124%(税抜1.03%)**

## ■ 投資対象とする投資信託証券

純資産総額に対して年率0.4968%(税抜0.46%)

## ■ 実質的な負担

純資産総額に対して**年率1.6092%程度(税抜1.49%程度)**

この値は目安であり、投資対象ファンドの実際の組入れ状況により変動します。

## ■ その他の費用・手数料

監査費用、有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用等をその都度(監査費用は日々)、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※ 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、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

※ 詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「お申込みメモ」、「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。





米国REIT・リサーチ・オープン 為替ヘッジあり(毎月決算型)/為替ヘッジなし(毎月決算型)

追加型投信/海外/不動産投信

当初設定日 : 2016年8月16日

作成基準日 : 2019年5月31日

収益分配金に関する留意事項

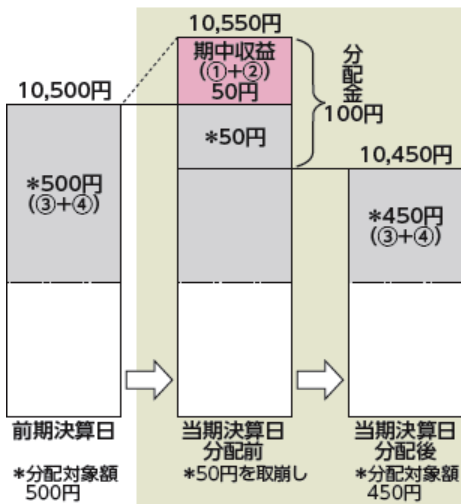
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



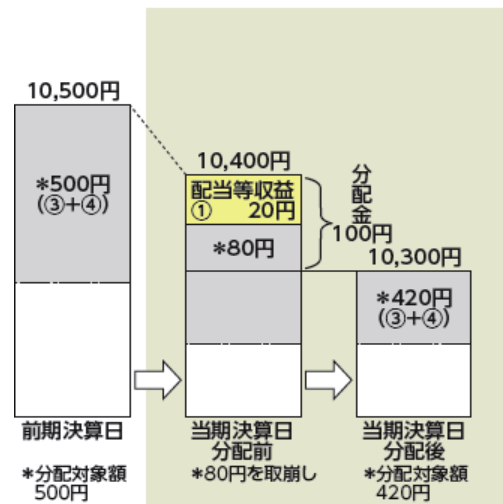
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益及び評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

(計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合)

(前期決算日から基準価額が上昇した場合)



(前期決算日から基準価額が下落した場合)

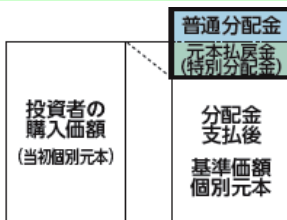


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益及び②経費控除後の評価益を含む売買益並びに③分配準備積立金及び④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

※ 上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証するものではありませんのでご注意ください。

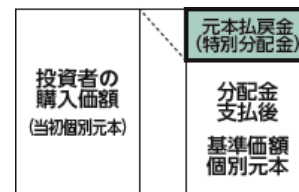
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部又は全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

(分配金の一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。

(分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合)



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。

(注) 普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目録見書)の「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

<本資料のお取扱いにおけるご留意点>を必ずお読みください。