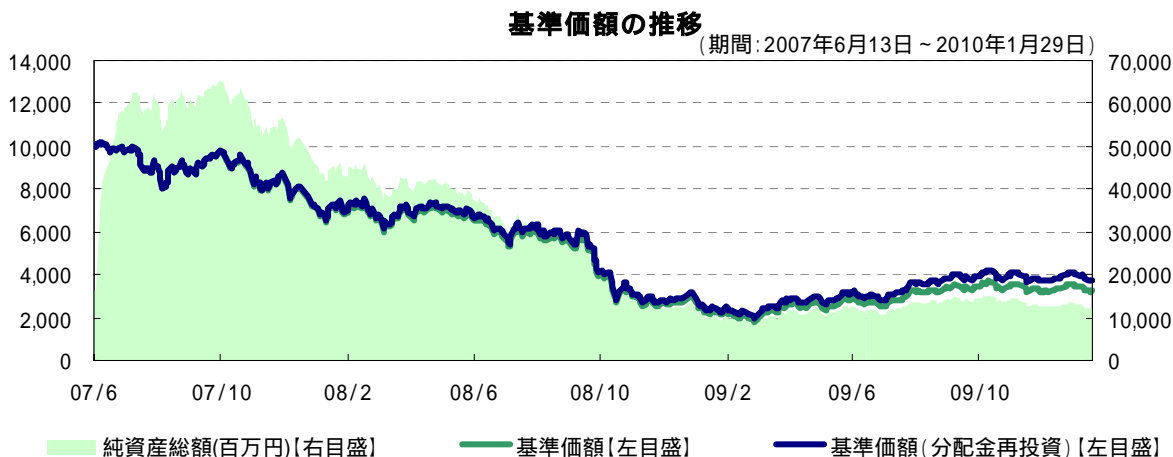


## 三菱UFJ 欧豪リートファンド(毎月決算型) 各リート市場の状況と今後1年の見通しについて

追加型投信/海外/不動産投信

### 基準価額の推移



- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は設定日を10,000として指数化しています。
- ・基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬(純資産総額に対し、年率1.05%(税抜1%))控除後の値です。
- ・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。

### 今後1年の見通し

#### [海外リート]

足下の海外リート市場では、回復の遅れが目立つ米国の商業用不動産市場の動向や、景気回復に伴う長期金利の上昇などが懸念材料となっています。しかしながら、ファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)を見ると、世界経済は先進国と新興国とで二極化の様相を強めながらも、引き続き緩やかな回復が続く見込みです。特に先進国では構造問題が景気回復の大きな重石となっており、緩和的な金融環境はしばらく続くと考えています。したがって、世界経済の緩やかな回復と潤沢な流動性の下で、インカムゲイン(配当等収益)とキャピタルゲイン(値上がり益)の双方が期待されることに加え、バリュエーション(投資価値基準)面でも割高感はないことから、海外リート市場は先行き緩やかな上昇を見込んでいます。

地域別に見ますと、欧州では中東欧問題を抱え景気回復は緩やかなものに止まり、金融緩和政策は継続する公算が大きいと考えています。イギリスの住宅価格には既に底打ち感があり、欧州のリート市場は緩やかに上昇すると見ています。豪州では住宅価格が上昇し始めており、景気拡大に沿ってリート市場も上昇を見込んでいます。

#### [外国為替]

外国為替市場においては先行き徐々に円安圧力が強まると考えています。日本経済がデフレから脱却できず低迷を続けるなか、日本の財政赤字が拡大を続けていることから、日本銀行は緩和的な金融政策を続けざるを得ない状況にあります。一方、欧州や豪州の経済は回復に向かいつつあり、両国と日本の金利差は拡大する方向にあります。こうした内外金利差の拡大や世界経済の回復に伴って、投資家はより高い収益を求めるとの思われ、次第に円安圧力が強まってくると予想しています。

- ・上記グラフは過去の実績・状況であり、将来の運用状況・成果等を示唆・保証するものではありません。
- ・本見通しないし分析は作成時点の見解を示したものであり、将来の市場環境の変動等を示唆・保証するものではありません。

「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

三菱UFJ 欧豪リートファンド(毎月決算型) 各リート市場の状況と今後1年の見通しについて

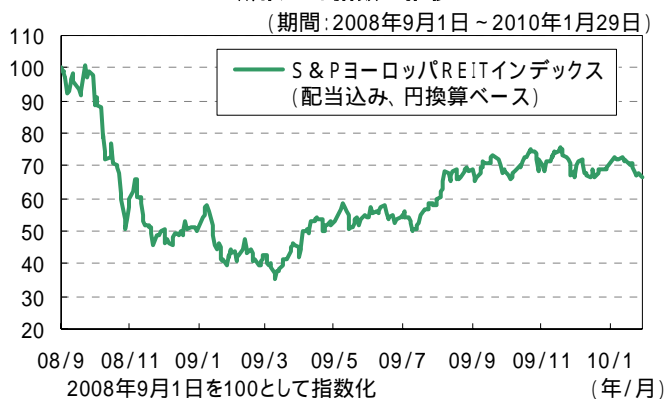
欧州リーートの市況

2008年9月～2009年3月半ばにかけては、欧米金融機関の経営不安や世界的な景気後退懸念などが嫌気されて株式市況が金融セクターを中心に大きく下落するなか、欧州リート市況も多くの国で下落しました。また、英国を中心に増資を実施するリートが相次いだことも嫌気されました。

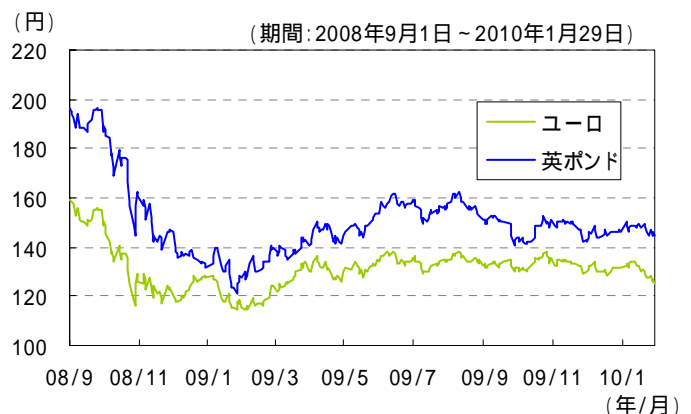
2009年3月半ば以降は、米大手金融機関の業績回復期待などを受けて株式市況同様に欧州リート市況も上昇に転じました。その後も、金融危機や景気悪化に対する懸念の後退や英不動産市況の底打ち期待などを受けて、欧州リート市況は多くの国で堅調に推移しました。

また、外国為替市場において2008年9月～2009年2月初にかけてユーロやポンドが円に対して大幅に下落したことも基準価額の下落要因となりました。ただし、2009年3月半ば以降円安に転じ、基準価額の上昇に寄与しました。

欧州リート指数の推移



為替相場(ユーロ・英ポンド)の推移



豪州リーートの市況

2008年9月～2009年3月半ばにかけては、世界的な金融不安や景気後退懸念などを受けて豪州リート市況は株式市況同様に大きく下落しました。また、リーートの財務面に対する警戒感が強まる中、大型増資の実施が相次いだことも嫌気されました。

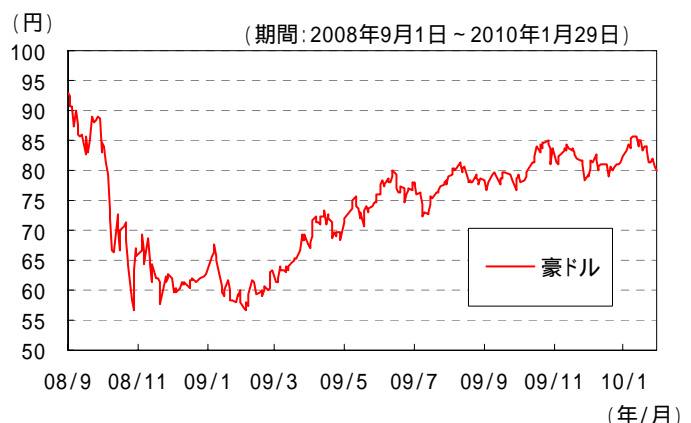
2009年3月半ば以降は、株式市況同様にリート市況も上昇に転じました。一部のリートによる再増資や慎重な業績見通しなどが嫌気される局面もありましたが、豪州経済に対する楽観的な見通しや不動産市況の回復期待などを受けて豪州リート市況も堅調に推移しました。2009年10月以降は、RBA(豪州連邦準備銀行)が連続利上げを実施するなか、やや伸び悩む展開となりました。

また、外国為替市場において2008年9月～2009年2月初にかけて豪ドルが円に対して大幅に下落したことも基準価額の下落要因となりました。ただし、2009年3月半ば以降円安に転じ、基準価額の上昇に寄与しました。

豪州リート指数の推移



為替相場(豪ドル)の推移



- ・上記グラフは過去の実績・状況であり、将来の運用状況・成果等を示唆・保証するものではありません。
- ・本見通しないし分析は作成時点の見解を示したものであり、将来の市場環境の変動等を示唆、保証するものではありません。

「当資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

**三菱UFJ 欧豪リートファンド(毎月決算型)**
**ファンドの特色**

- ・主として、ヨーロッパ・リート・マザーファンド受益証券およびオーストラリア・リート・マザーファンド受益証券への投資を通じて、欧州各国およびオーストラリアの不動産投資信託証券への投資を行い、信託財産の成長をめざします。
- ・各マザーファンド受益証券への基本投資割合については70%程度を上限に、委託会社が欧州およびオーストラリアのリート市場規模を勘案して決定し、原則として年1回見直しを行います。
- ・実質組入外貨建資産については、原則として、為替ヘッジを行いません。
- ・毎月(原則12日)決算を実施し、分配を行います。

**商品概要**

設定日	: 2007年6月13日
決算日	: 原則として、毎月12日(休業日の場合は翌営業日)
信託期間	: 無期限 ただし、ファンドの残存口数が10億口を下回った場合等には、信託期間の途中で信託を終了させることがあります。
ベンチマーク	: 規定しておりません。
お買付け申込み・中途換金	: 原則として、いつでもお買付申込み、換金のお申込みができます。ただし、ロンドン、フランクフルト、パリ、アムステルダム、オーストラリアの各金融商品取引所の休業日の前営業日およびロンドン、フランクフルト、パリ、アムステルダム、シドニーの各銀行の休業日の前営業日に該当する日については、お買付・中途換金のお申込みができません。
申込価額	: 申込受付日の翌々営業日の基準価額
<b>【お客さまには以下の費用をご負担いただきます。】</b>	
申込時に直接ご負担いただく費用	
申込手数料	: 申込価額 × 2.1% (税抜 2%) を上限として販売会社が定める手数料率
換金時に直接ご負担いただく費用	
信託財産留保額	: なし
保有期間中に間接的にご負担いただく費用	
信託報酬	: 純資産総額に対して、年率 1.05% (税抜 1%) ファンドは実質的に上場投資信託(リート)を投資対象としており、上場投資信託は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。
その他費用(*)	: 売買委託手数料、監査報酬、組入資産の保管等に要する諸費用等
(*)「その他費用」については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。	
なお、お客さまにご負担いただく費用等の合計額については、お申込金額や保有期間等に応じて異なりますので、表示することができません。(課税関係)個人受益者については、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の価額から取得費を控除した利益に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、税法が改正された場合等には、変更となることがあります。	
詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。	
当ファンドは、課税上、株式投資信託として取り扱われます。	

【お申込不可日について】2010年の該当日は1月25日、4月1日、4月2日、4月23日、4月28日、5月12日、5月21日、5月28日、6月2日、6月11日、7月13日、7月30日、8月27日、10月1日、10月29日、11月10日、12月22日、12月24日、12月27日です。なお、休業日は変更される場合があります。

**当資料のご利用にあたっての注意事項等**

当ファンドは、主に不動産投資信託証券(リート)を実質的な投資対象としますので、リート市場の相場変動により組入リートの価格が下落すること、組入リートの発行者の倒産や財務状況の悪化等の影響により組入リートの価格が下落すること等で当ファンドの基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、実質的に外貨建資産に投資しますので、為替の変動により損失を被ることがあります。したがって、投資家のみなさまの投資元金が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、投資元金を割り込むことがあります。当ファンドの主な投資リスクとして、組入リートの価格変動リスクや為替変動リスク、信用リスク、流動性リスク等があります。

詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「基本情報 リスク」をご覧ください。

投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、貯金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。/金融商品取引業者以外の金融機関は、投資者保護基金に加入しておりません。/投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。/投資信託の取得のお申込みを行う場合は、販売会社よりお渡りする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、書面による契約の解除(クーリング・オフ)の適用はありません。/運用により信託財産に生じた損益はすべて投資家のみなさまに帰属します。

当資料は、当ファンドの運用状況をお知らせするために三菱UFJ投信が作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。/当資料の内容は作成時点のものであり、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判断した情報等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。/当資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。

市況動向および資金動向等により、ファンドの基本方針通りの運用が行えない場合があります。

**(お申込みの際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。)**

設定・運用 ... 三菱UFJ投信株式会社  
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404号  
 加入協会 (社)投資信託協会  
 (社)日本証券投資顧問業協会

<お客様専用フリーダイヤル> 0120-151034 (毎営業日の9:00 ~ 17:00)  
 <オフィシャルサイト> <http://www.am.mufig.jp/>  
 基準価額・分配金をメール配信 <http://k.m-muam.jp/a/1/3>  
 (\*メール配信対象外ファンドもあります。)





当ファンドにかかるリスクについて

当ファンドへの投資にあたっては、主に以下のリスクを伴います。このため、お申込みの際は、当ファンドのリスクを認識・検討し、慎重に投資のご判断を行っていただく必要があります。

<p><b>市場リスク</b></p>	<p>(価格変動リスク) 当ファンドは、不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象としており、不動産投資信託証券の投資に係る価格変動リスクを伴います。一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動するため、当ファンドはその影響を受け不動産投資信託証券の価格が下落した場合には基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。 保有不動産等の価値は、不動産市況、社会情勢等のマクロ的な要因の他、不動産の質や収益増減等の個別の要因によって変動しますが、災害等による保有不動産の滅失、劣化または毀損があった場合には、その影響を大きく受けることがあります。なお、保有不動産等から得られる収益は、賃料水準、稼働率、借入金利等の要因により変動します。また、不動産投資信託証券は、株式と同様に上場市場で取引が行われ市場の需給を受けて価格が決定しますが、利回りに着目して取引される傾向もあるため、公社債と同様に、金利の影響を受けることがあります。よって、金利の上昇局面では、不動産投資信託証券に対する投資価値が相対的に低下し、不動産投資信託証券の市場価格が下落する場合があります。この場合、基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。 (為替変動リスク) 実質的な主要投資対象である海外の不動産投資信託証券は外貨建資産ですので、為替変動の影響を受けます。そのため、為替相場が円高方向に進んだ場合には、基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。</p>
<p><b>信用リスク</b></p>	<p>信用リスクとは、有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等に、当該有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払いや償還金の支払いが滞る等の債務が不履行となること等をいい、株式や公社債への投資と同様に、当ファンドはそのリスクを伴います。当ファンドは、信用リスクを伴い、その影響を受けますので、基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。</p>

**当ファンドにかかるリスクについて**

当ファンドへの投資にあたっては、主に以下のリスクを伴います。このため、お申込みの際は、当ファンドのリスクを認識・検討し、慎重に投資のご判断を行っていただく必要があります。

<p><b>流動性リスク</b></p>	<p>有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない、または取引が不可能となるリスクのことを流動性リスクといい、当ファンドはそのリスクを伴います。例えば、組み入れている不動産投資信託証券の売却を十分な流動性の下で行えないときは、市場実勢から期待される価格で売却できない可能性があります。この場合、基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、また、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。</p>
<p><b>留意事項</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当ファンドは、一定の運用成果を保証するものではありません。</li> <li>・当ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、当ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、当ファンドの基準価額に影響する場合があります。</li> <li>・当ファンドは、原則として毎期収益分配を行う方針ですが、毎期一定水準の収益分配金の支払いを保証するものではなく、収益分配金額は運用実績に応じて変動します。なお、分配対象収益が少額の場合には、収益分配を行わないことがあります。</li> <li>・不動産投資信託証券および不動産投資信託証券が保有する不動産に係る法律、税制、会計などの制度変更が、不動産投資信託証券の価格や配当率に影響を及ぼすことがあります。不動産投資信託証券の投資口数が増加する場合、1口当たりの不動産投資信託証券の収益性が低下することがあります。</li> <li>・対象指数との連動性を保つために集中投資している特定の銘柄が大きく下落した場合、ファンドの基準価額の下落により損失を被り、投資元金を割り込むことがあります。</li> </ul>

**当資料で使用した指数について**
**S&PヨーロッパREITインデックス(配当込み、円換算ベース)**

S&PヨーロッパREITインデックスは、スタンダード&プアーズ(以下S&Pといいます。)が有するS&Pヨーロッパ株価指数の採用銘柄の中から、不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。S&Pの免責文については、投資信託説明書(交付目論見書)の有価証券届出書の内容 第二部ファンド情報 第1ファンドの状況 1ファンドの性格<参考情報>をご参照ください。なお、S&PヨーロッパREITインデックス(配当込み、円換算ベース)は、S&PヨーロッパREITインデックス(配当込み)をもとに、委託会社が計算したものです。

**S&P/ASX200 A-REIT Index(配当込み、円換算ベース)**

S&P/ASX200 A-REIT Index(配当込み)は、S&Pが公表している指数で、オーストラリア証券取引所の上場不動産投信の値動きを示す代表的な指数の1つです。S&P/ASX200 A-REIT Index(配当込み、円換算ベース)とは、S&P/ASX200 A-REIT Index(配当込み)をもとに、委託会社が計算したものです。なお、S&P/ASX200 A-REIT Index(配当込み)を公表しているS&Pは委託会社との同指数に係る契約書に基づき同指数の利用を許諾すること以外、当ファンドの設定、募集、運用等、当ファンドに関して一切関与していません。S&PはS&Pが公表する各指数またはそれに含まれるデータの正確性あるいは完全性を保証するものではなく、また、S&Pが公表する各指数またはそれに含まれるデータを利用した結果生じた事項に関して補償等の責任を負うものではありません。

