



追加型投信 / 海外 / 不動産投信

世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)

〈愛称:リート三銃士〉

決算・分配金のお知らせ

ファンド情報提供資料
データ基準日: 2020年2月10日

平素は「世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)〈愛称:リート三銃士〉」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。さて、当ファンドは2020年2月10日に決算を迎え、当期の分配金(1万口当たり、税引前)を前期の140円から110円に引き下げることにいたしました。

当ファンドは、日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり益の獲得をめざして運用を行っております。北米、欧州、アジア・オセアニア(日本を除く)のリート市況は概ね堅調に推移しておりますが、配当等収益の状況から見ると、基準価額に対する分配金の割合が高い状態が続いています。上記の状況等を総合的に勘案し、安定的な分配を継続するために、この度分配金を引き下げることにいたしました。分配金を引き下げることにより分配に充てなかった分は引き続き運用され、みなさまの中長期的な利益につながるものと考えています。

今後とも引き続き、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

分配金と基準価額(2020年2月10日)

| | |
|--------------------|---------|
| 分配金(1万口当たり、税引前) | 110円 |
| 基準価額(1万口当たり、分配落ち後) | 12,626円 |

【分配金実績(1万口当たり、税引前)】

| 第96期 (2019年10月) | 第97期 (2019年11月) | 第98期 (2019年12月) | 第99期 (2020年1月) | 第100期 (2020年2月) | 設定来累計 |
|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|
| 140円 | 140円 | 140円 | 140円 | 110円 | 13,055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。

基準価額の推移(期間:2011年9月26日(設定日)~2020年2月10日)



■ 純資産総額(億円)【右軸】 ■ 基準価額(分配金再投資)(円)【左軸】 ■ 基準価額(円)【左軸】

- ・基準価額、基準価額(分配金再投資)は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
- ・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
- ・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。

■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・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いません。

世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)〈愛称:リート三銃士〉

2019年初来の市場環境および当ファンドの運用状況について

【市場環境】

＜世界のリート市況＞

2019年初来の世界のリート市況は、各国の中央銀行による緩和的な金融政策などを背景に長期金利が低下し、実物不動産市場の改善期待が高まったほか、利回り資産に対する買い需要がサポート材料となり、期間を通しては上昇しました。

北米地域は、米連邦準備制度理事会(FRB)が利上げ方針を転換したことなどを背景とした長期金利の低下や、米中貿易協議の進展による投資家心理の改善などから上昇しました。セクター別では、物流施設の不動産に対するテナント需要の拡大などを背景に工業用リートが市場を牽引した一方、ホテル・リゾートや店舗用リートはやや出遅れ感が見られました。

欧州地域は、2019年前半までは景気減速懸念の高まりから上昇幅は限定的でしたが、イギリスの欧州連合(EU)離脱協議の進展期待などから投資家心理が改善し、10月以降は上昇幅が拡大しました。セクター別では、工業用リートのほか、オフィスやヘルスケアリートが堅調に推移しました。

アジア・オセアニア(日本を除く)地域は、期間を通しては上昇しました。オーストラリアは豪州準備銀行(RBA)による利下げや連邦総選挙で与党保守連合が政権を維持したことが好感され上昇しました。また、シンガポールも相対的に高い配当利回りが好感され堅調に推移しました。一方、香港は反政府抗議デモを受けた投資家心理の悪化などを背景に2019年後半以降は弱含んで推移しました。

＜為替市況＞

各国の中央銀行による緩和的な金融政策や米中貿易協議の不透明感などを背景に長期金利が低下し、2019年前半まで米ドルは対円で下落しました。その後、米中貿易協議やイギリスのEU離脱協議が進展し、投資家心理の改善などにより米ドルは対円で買い戻され、期間を通してはほぼ横ばいとなりました。

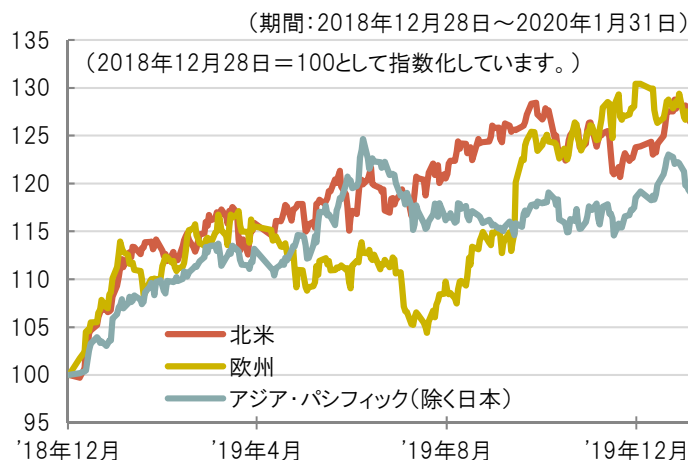
【運用状況】

こうした投資環境の下、北米、欧州、アジア・オセアニアの3地域への投資比率を概ね3分の1程度とした運用を行い、財務の健全性、配当の安定性および成長性、キャッシュフローの成長性などに基づいて組入銘柄を選定いたしました。

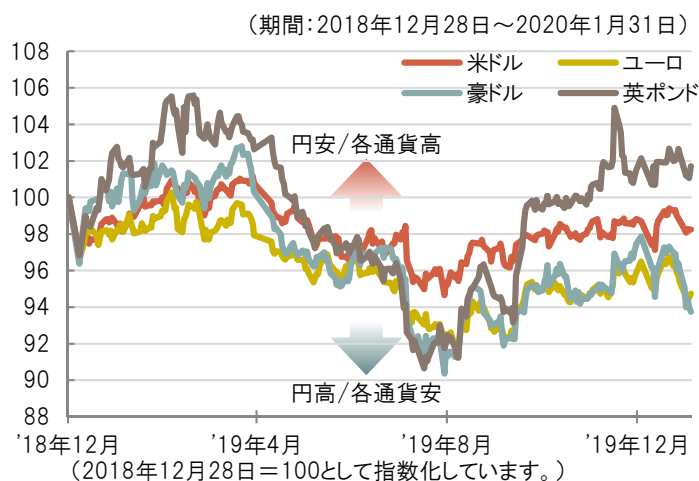
2019年初来の当ファンドの基準価額(分配金再投資)は、ユーロや豪ドルが対円で下落したことがマイナスに作用した一方、世界のリート市況の上昇がプラスとなり、上昇しました。

(CBREクラリオン・セキュリティーズのコメントを基に
三菱UFJ国際投信作成)
(2020年1月31日現在)

主要地域リート指数の推移(米ドルベース)



主要通貨の推移(対円、指数化)



国・地域別の組入比率

(2020年1月末現在)

| 国・地域 | 比率 |
|-----------------|-------|
| 北米 | 33.3% |
| アメリカ | 29.8% |
| カナダ | 3.5% |
| アジア・オセアニア(除く日本) | 29.2% |
| オーストラリア | 16.4% |
| シンガポール | 9.2% |
| 香港 | 3.7% |
| 欧州 | 31.1% |
| イギリス | 14.9% |
| フランス | 5.2% |
| オランダ | 3.4% |
| ベルギー | 2.2% |
| ドイツ | 2.2% |
| スペイン | 1.6% |
| アイルランド | 1.6% |

・比率は純資産総額に対する割合です。

(出所)S&P、Bloombergのデータ等を基に三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・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いません。

世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)〈愛称:リート三銃士〉

今後の市場見通しおよび運用方針について

【市場見通し】

北米地域は、データセンターのような、平均以上のキャッシュフロー成長が継続するタイプのセクターを選好しています。オフィスセクターについては、現時点では特に西部沿岸部のオフィスを選択的に選好しています。その他、ショッピングセンター、メディカルオフィス(診療所等)、生命科学研究施設、ゲーム・カジノ等施設については、安定したキャッシュフローが見込めることから選好しています。一方、東部沿岸部の都市部オフィス、店舗用(生活必需品や衣類等の小売りをテナントとする一般的なモール)、ホテル、高度看護施設等は引き続き慎重にみています。

欧州地域は、イギリスについてはファンダメンタルズが良好で、高い収益成長が続く学生寮などニッチなセクターや、セルフストレージ、物流施設などの工業用リートを選好します。大陸欧州については、スペインなど成長性が高い市場の銘柄を選好します。店舗用やオフィスセクターにおいては、極度に割安となっている銘柄について選択的に追加投資しています。一方、イギリスの店舗用とドイツの住宅用セクターは慎重にみています。

アジア・オセアニア(日本を除く)地域は、香港については地政学的に不透明な中、優秀な経営陣と健全なバランスシートを持つ銘柄を選好しています。オーストラリアは、分散型の銘柄や運営力と資本活用に長けた銘柄を選好しています。一方、香港やオーストラリアの高級品小売りや、香港のオフィスセクターについては慎重にみています。

【運用方針】

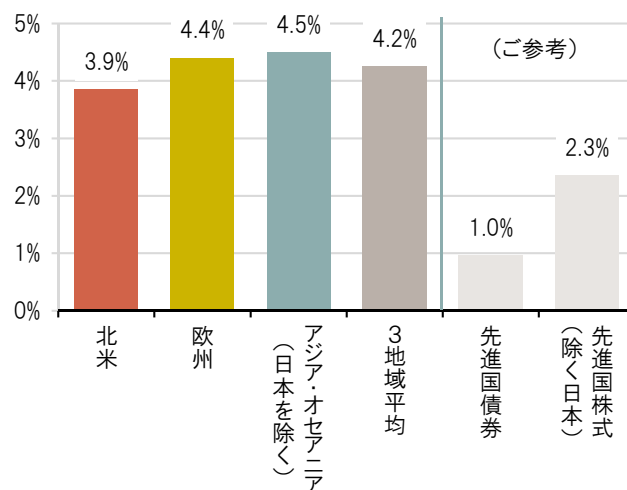
引き続き、日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり益の獲得をめざします。不動産投資信託証券への投資にあたっては、北米、欧州、アジア・オセアニア地域市場の配当利回り単純平均値より高い利回りを目標として運用します。さらに、マクロ経済と不動産ファンダメンタルズの分析を行い、各銘柄の利回り水準を重視したうえで、市況動向、流動性等を勘案しながら、収益性・成長性などの調査や相対的な割安度の分析などにより投資銘柄を選別します。

(CBREクラリオン・セキュリティーズのコメントを基に
三菱UFJ国際投信作成)
(2020年1月31日現在)

・市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。

〈地域別リートの配当利回り水準〉

(2019年12月末現在)



・先進国債券は最終利回りの値

(出所) S&P、Bloombergのデータ等を基に三菱UFJ国際投信作成

【本資料で使用している指数について】

・S&P北米REITインデックス、S&PヨーロッパREITインデックス、S&Pアジア・パシフィック(除く日本)REITインデックスは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。

■上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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、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。

投資信託から分配金が支払われるイメージ

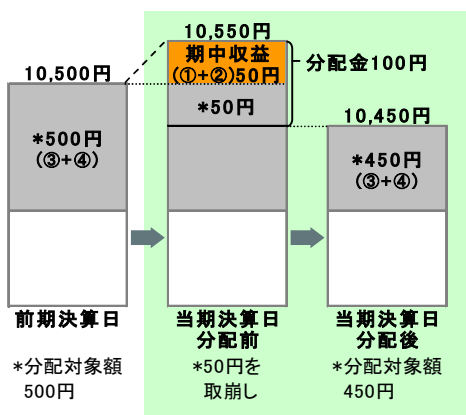


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

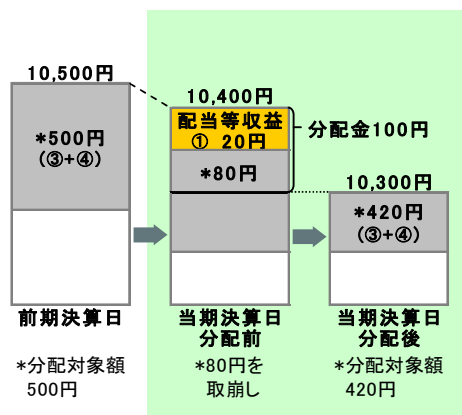
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



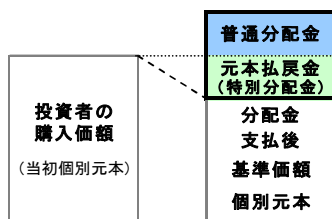
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金：当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

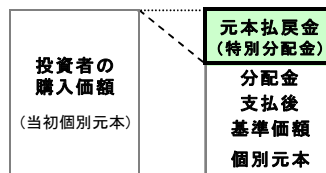
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりの方が小さかった場合も同様です。

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(交付目論見書)をご参照ください。

購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。

[金額を指定して購入する場合](購入時手数料を含む場合)

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、100万円の中から購入時手数料(税込)をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

[口数を指定して購入する場合]

例えば、基準価額10,000円(1万口当たり)の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料=(10,000円÷1万口)×100万口×手数料率(税込)となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくこととなります。

世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)

〈愛称:リート三銃士〉

追加型投信／海外／不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

日本を除く世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、配当等収益の確保および値上がり益の獲得をめざします。

■ファンドの特色

投資対象 日本を除く世界各国の不動産投資信託証券(リート)が実質的な主要投資対象です。

運用方法 北米、欧州、アジア・オセアニア(日本を除く)の3地域の不動産投資信託証券(リート)に分散投資します。各地域への投資比率は約3分の1程度とします。

運用の委託先 シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー(CBREクラリオン・セキュリティーズ)に不動産投資信託証券の運用の指図に関する権限を委託します。

為替対応方針 原則として、為替ヘッジを行いません。

■分配方針

・毎月の決算時(9日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。

・分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。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。

■ファンドの仕組み

・運用は主に世界3地域リートマザーファンドへの投資を通じて、日本を除く世界各国の不動産投資信託証券(リート)へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

投資リスク

■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの**運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。**

したがって、**投資者のみなさまの投資元本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。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動リスク 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、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券の価格の下落は基準価額の下落要因となります。

為替変動リスク 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ので、為替変動の影響を大きく受けます。

信用リスク 組入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は、当該組入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・償還金の支払いが滞ることがあります。

流動性リスク 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場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。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、一般的に取引量少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

■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。

・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、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、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型) (愛称:リート三銃士)

追加型投信/海外/不動産投信

手続・手数料等

■お申込みメモ

| | |
|-------------------|---|
| 購入単位 | 販売会社が定める単位/販売会社にご確認ください。 |
| 購入価額 | 購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万円当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。 |
| 換金単位 | 販売会社が定める単位/販売会社にご確認ください。 |
| 換金価額 | 換金申込受付日の翌営業日の基準価額 |
| 換金代金 | 原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から販売会社においてお支払いします。 |
| 申込不可日 | 次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。 |
| 申込締切時間 | 原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。 |
| 換金制限 | ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。 |
| 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、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。 |
| 信託期間 | 2021年7月9日まで(2011年9月26日設定) |
| 繰上償還 | 受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。 |
| 決算日 | 毎月9日(休業日の場合は翌営業日) |
| 収益分配 | 毎月の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。 |
| 課税関係 | 課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。NISA(少額投資非課税制度)およびジュニアNISA(未成年者少額投資非課税制度)の適用対象です。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。くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。 |

■ファンドの費用

お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料 購入価額に対して、**上限2.75%(税抜2.5%)**(販売会社が定めます)
(購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。)

信託財産留保額 ありません。

お客さま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) 日々の純資産総額に対して、**年率1.628%(税抜年率1.48%)**をかけた額
※上場投資信託(リート)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いません。

その他の費用・手数料 監査法人に支払われるファンドの監査費用・有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。
※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。
なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡し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ください。●本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。●本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・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・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いませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●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。

●委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ国際投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404号

加入協会: 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

<ホームページアドレス> <https://www.am.mufig.jp/>

<お客さま専用フリーダイヤル> 0120-151034

(受付時間 営業日の9:00~17:00)

●受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称:世界のリートファンド・3地域分散タイプ(毎月決算型)

| 商号 | 登録番号等 | | 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 |
|------------------|----------|-----------------|---------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 株式会社SBI証券 | 金融商品取引業者 | 関東財務局長(金商)第44号 | ○ | | ○ | ○ |
| FFG証券株式会社 | 金融商品取引業者 | 福岡財務支局長(金商)第5号 | ○ | | | |
| 松井証券株式会社 | 金融商品取引業者 | 関東財務局長(金商)第164号 | ○ | | ○ | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社(※) | 登録金融機関 | 関東財務局長(登金)第33号 | ○ | | ○ | |
| 楽天証券株式会社 | 金融商品取引業者 | 関東財務局長(金商)第195号 | ○ | ○ | ○ | ○ |