

米国優先リートオープン[®]の運用状況

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

追加型投信／海外／不動産投信

2015年11月18日

【米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)の運用状況】

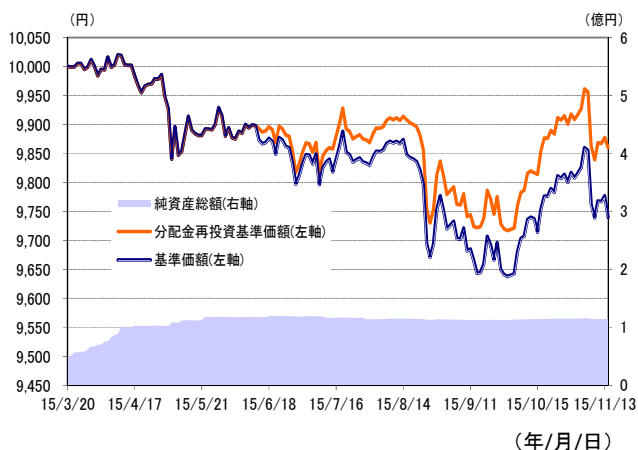
当ファンドは2015年11月16日に第8期決算を迎え、分配金につきましては、基準価額水準や市況動向などを総合的に勘案のうえ、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)は20円(1万口当たり、税引前)、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)は30円(1万口当たり、税引前)を継続しました。なお、11月16日の基準価額(分配金落ち後)は、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)が9,740円、米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジなし)が9,961円となっています。

米国優先リートオープン(毎月決算型)の設定来の基準価額・純資産総額の推移

為替ヘッジあり

基準価額	9,740 円
純資産総額	1.1 億円

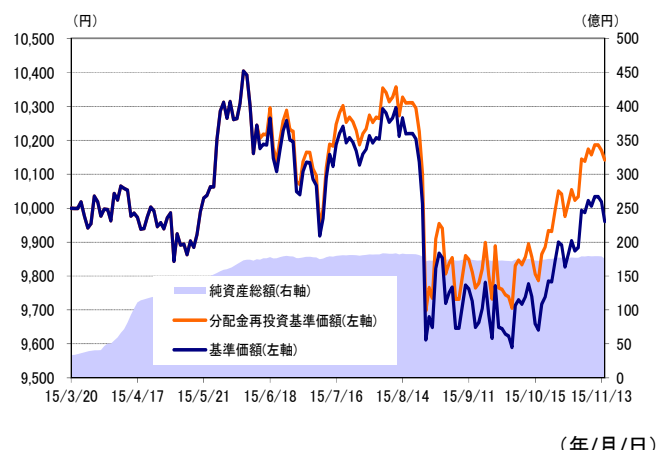
作成基準日：2015年11月16日



為替ヘッジなし

基準価額	9,961 円
純資産総額	175.4 億円

作成基準日：2015年11月16日



※ 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になりますので、作成基準日現在、純資産総額に年率1.8474%程度(上限)を乗じて得た額となります。分配金再投資基準価額は、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して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状況 (作成基準日：2015年10月31日)

投資対象ファンド：クレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト(ケイマン)Ⅲ－OAM・米国優先リート・ファンド(適格機関投資家限定)

国別構成比率

国	比率
米国	96.9%
現金等	3.1%

資産別構成比率

資産	比率
優先リート	91.9%
普通リート	5.0%
現金等	3.1%

配当利回り	6.6%
組入銘柄数	59

※ 各比率は、当ファンドの主要な投資対象である、「クレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト(ケイマン)

Ⅲ－OAM・米国優先リート・ファンド(適格機関投資家限定)」の純資産総額に対する比率です。

※記載数字に関しましては、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。

(出所)ニューバーガー・バーマン・エルエルシーのデータより岡三アセットマネジメント作成

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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・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。

**米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信**

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

投資対象ファンド：クレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト（ケイマン）Ⅲ－OAM・米国優先リート・ファンド（適格機関投資家限定）

セクター別構成比率

セクター	比率
オフィス	16.1%
分散投資型	16.0%
ホテル・リゾート	13.9%
ショッピング・センター	11.2%
モール型商業施設	8.2%
医療関連施設	5.9%
産業施設・オフィス混合	5.2%
その他商業施設	4.7%
個人用倉庫	4.2%
集合住宅	3.8%
その他住宅施設	4.0%
産業施設	2.4%
インフラ	1.3%
現金等	3.1%

	銘柄名	シリーズ	セクター	比率	銘柄概要
1	SLグリーン・リアルティ	I	オフィス	3.0%	不動産の管理、取得、資金調達、開発、建設、およびリース事業に携わるリートであり、顧客に対してテナント・サービスも提供。
2	ボルナド・リアルティ・トラスト	K	分散投資型	2.4%	ニューヨーク市、ワシントン DC、カリフォルニア州の都市圏にあるオフィスの所有、管理、賃貸に従事。
3	ブランディワイン・リアルティ・トラスト	E	オフィス	2.4%	米国のオフィス、産業用不動産/オフィス混合および産業用不動産に対する投資を行う。
4	ラザール・ホテル・プロパティーズ	I	ホテル・リゾート	2.4%	コンベンション、リゾート、ビジネス関連市場で、主として高級サービスのホテルに投資する。
5	アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	E	オフィス	2.4%	オフィス、研究施設用の不動産を取得し、管理・拡張・再開発する。不動産の主要リース先は、医薬品、バイオテクノロジー、検査、美容関連メーカー、および研究機関、医療関連政府機関など。
6	シーダー・リアルティ・トラスト	B	ショッピング・センター	2.4%	主に米国のショッピング・センター、スーパーマーケットなどの商業施設を保有。
7	エクイティ・コモンウェルス	E	オフィス	2.3%	米国の主要都市のビジネス街および郊外で主にオフィスビルを保有し、米国政府および医療関連企業へ賃貸する。
8	デュボン・ファブラス・テクノロジー	B	分散投資型	2.3%	ホールセールデータセンターの不動産投資・開発・経営・管理を手掛ける。
9	ベリート	F	分散投資型	2.2%	小売、レストラン、オフィス、工業用不動産資産の分散型ポートフォリオの保有、取得、運用、リースおよび資金調達を手掛ける。米国で事業を展開。
10	トープマン・センターズ	K	モール型商業施設	2.2%	地域型ショッピングセンターへの投資、所有、開発、買収、運営に従事する。ショッピングセンターの管理、リース、拡張も手掛ける。

作成基準日：

2015年10月31日

※ 各比率は、当ファンドの主要な投資対象である、「クレディ・スイス・ユニバーサル・トラスト(ケイマン)Ⅲ－OAM・米国優先リート・ファンド(適格機関投資家限定)」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ートの回号を表します。
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。
(出所)ニューバーガー・バーマン・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

【今後の見通しと運用方針】

当面の米国リート市場は、7-9月期の決算発表を受けて主要リーートの業績拡大期待が継続すると見込まれることから、持ち直す展開になると予想します。米国主要リーートの2015年7-9月期決算は、景気回復を背景にリーートの収益力を表す1口当たりFFOは前年同期比で増加基調を維持しました。また、約71%の銘柄で1口当たりFFOが市場予想を上回り、米国主要リーートの業績が堅調に推移したことが示されました。今後の業績につきましては、2015年通期の1口当たりFFOの予想レンジを発表した米国主要リーートの約63%が見通しを上方修正しており、引き続き経営陣が事業環境について強気の見通しを示していることから、業績拡大が継続すると期待されます。

米国優先リート市場につきましても、普通リートと同様、良好なファンダメンタルズが継続すると考えられます。金利上昇局面においては、優先リーートの相対的に高く安定した配当が価格変動を抑える要因になると考えられ、普通リートと比較し、優先リートは安定的に推移することが見込まれます。なお、運用につきましては、引き続きマクロ環境の変化や政策の動向などに留意し、米国優先リーートを高位に組入れて運用する方針です。

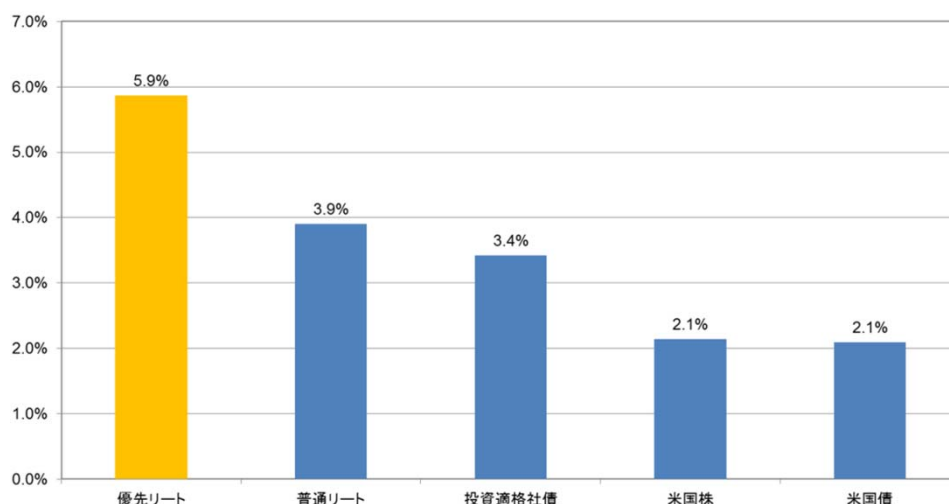
※ FFO(Funds From Operation)とは、リートが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー(現金収入)を得ているかを示す数値で、リーートの収益力を表すものと考えられています。不動産売却損益を除いたリーートの純利益に、減価償却費を加算した金額になります。FFOを利用すると同一基準でリートごとのキャッシュフローが比較できます。

<本資料に関してご留意いただきたい事項>

■本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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・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もありません。■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(交付目録見書)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。

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

主要資産の利回り比較 (2015年10月末時点)



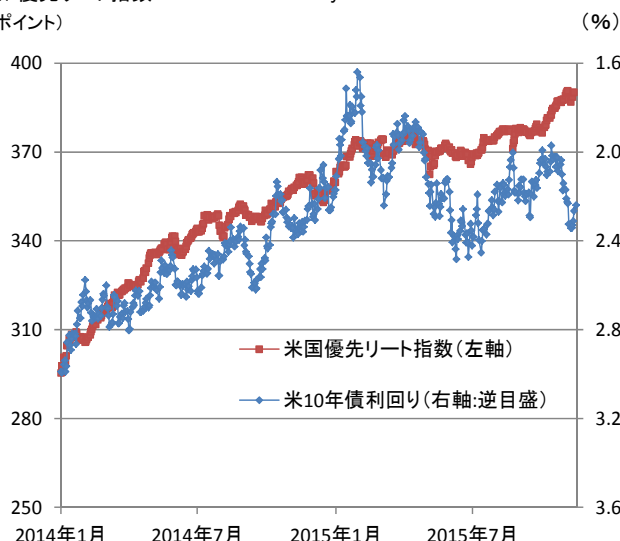
※ 優先リート: The BofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities Index, 投資適格社債: Barclays米国投資適格社債Index
普通リート: FTSE NAREIT All Equity REITs Index, 米国債: 米国10年国債利回り, 米国株: S&P500種指数

(出所) ニューバーガー・パーマン・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

米国優先リート指数と10年債利回りの推移

(期間は2014年1月2日から2015年11月16日まで)

※ 優先リート指数: The BofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities Index (ポイント)

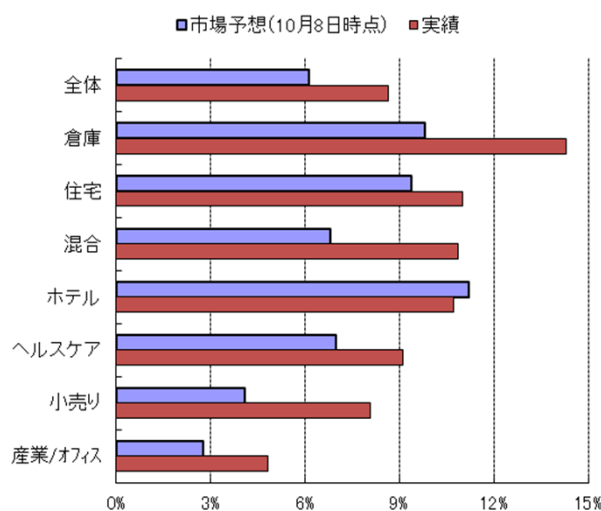


(出所) Bloombergのデータを基に岡三アセットマネジメント作成

※ FTSE NAREIT All Equity REITs Indexを構成するEquity REITsを対象に、決算内容、市場予想がBloombergで確認でき、前年実績との比較が可能な時価総額上位100銘柄について集計(森林、インフラなどの特殊なリートは除く、単純平均)。

主要リートのセクター別1口当たりFFO伸び率

(2015年7-9月期、前年同期比)



以上

(作成: グローバル・エクイティ運用部)

＜本資料に関してご留意いただきたい事項＞

■ 本資料は、「米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)」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・パーマン・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もありません。■ 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。



米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)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値動き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見込まれる場合も同様です。
- 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（交付目論見書）」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3.24%（税抜3.0%）
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1.8474%程度（上限）
※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（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご参照ください。



米国優先リートオープン(毎月決算型)(為替ヘッジあり)(為替ヘッジなし)
追加型投信／海外／不動産投信

2015年11月18日現在

販売会社

(受益権の募集の取扱い、投資信託説明書(交付目論見書)、投資信託説明書(請求目論見書)及び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。なお、販売会社には取次証券会社が含まれております。)

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
(金融商品取引業者)					
岡三証券株式会社	関東財務局長(金商)第53号	○	○		○
岡三にいがた証券株式会社	関東財務局長(金商)第169号	○			
阿波証券株式会社	四国財務局長(金商)第1号	○			
三縁証券株式会社	東海財務局長(金商)第22号	○			
愛媛証券株式会社	四国財務局長(金商)第2号	○			
三晃証券株式会社	関東財務局長(金商)第72号	○			

<本資料に関するお問合わせ先>

カスタマーサービス部 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)