

2017年6月

優先リート・オープン (愛称:イールド・スター・オープン)

追加型投信/海外/不動産投信(リート)

Preferred
REIT

当資料は販売用資料であり、「投資信託説明書(交付目論見書)」ではありません。
お申込みの際は必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。

目論見書のご請求・お申込みは…



むさし証券
Musashi Securities Co., Ltd.

〈販売会社〉

商号等 むさし証券株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第105号
加入協会 日本証券業協会
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

設定・運用は…

大和投資信託

Daiwa Asset Management

〈委託会社〉

商号等 大和証券投資信託委託株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第352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

基準価額の変動要因

- 当ファンドは、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。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。
- 投資信託は預貯金とは異なります。

<主な変動要因>

リートの価格変動 (価格変動リスク・ 信用リスク)	リートの価格は、不動産市況の変動、リートの収益や財務内容の変動、リートに関する法制度の変更等の影響を受けます。組入リートの市場価格が下落した場合、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
優先リートへの 投資に伴う リスク	●繰上償還に伴うリスク 一般的に、優先リートには、繰上償還条項が付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。繰上償還されることを前提として取引されている証券は、市場環境等の要因によって繰上償還が実施されない場合、あるいは実施されないと見込まれる場合には、当該証券の価格が下落することがあります。 ●配当の繰り延べリスク 配当の支払い繰延条項が付されている優先リートには、発行体の財務状況や収益動向等の要因によって、配当の支払いが繰り延べまたは停止され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、優先リートの価格が下落する可能性があります。
為替変動リスク	外貨建資産については、資産自体の価格変動のほか、当該外貨の円に対する為替レートの変動の影響を受けます。組入外貨建資産について、当該外貨の為替レートが円高方向に進んだ場合には、基準価額が下落する要因となり、投資元本を割込むことがあります。
カントリー・リスク	投資対象国・地域において、政治・経済情勢の変化等により市場に混乱が生じた場合、または取引に対して新たな規制が設けられた場合には、基準価額が予想外に下落したり、方針に沿った運用が困難となることがあります。
その他	解約資金を手当てするため組入証券を売却する際、市場規模や市場動向によっては市場実勢を押下げ、当初期待される価格で売却できないこともあります。この場合、基準価額が下落する要因となります。

※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

- 当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。

リスクの管理体制

- 委託会社では、取締役会が決定した運用リスク管理に関する基本方針に基づき、運用本部から独立した部署および会議体が直接的または間接的に運用本部へのモニタリング・監視を通し、運用リスクの管理を行ないます。委託会社は、運用委託先とファンド運営上の諸方針を反映している運用委託契約に基づく投資ガイドラインを締結し、運用の状況、投資ガイドラインの遵守状況等をモニタリングします。

当資料で使用了指数について

■米国優先リート:BofA Merrill Lynch REIT Preferred Securities Index、米国普通リート:FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックス、日本リート:東証REIT指数、米国投資適格社債:ブルームバーグ・パークレイズ米国社債インデックス、米国ハイイールド社債:ブルームバーグ・パークレイズ米国ハイイールド社債インデックス、グローバルハイブリッド証券:ブルームバーグ・パークレイズ・グローバル優先証券インデックス■FTSE NAREIT®エクイティ REIT・インデックスは、FTSE®により計算され、指数に関するすべての権利はFTSE®およびNAREIT®に帰属します。■東証REIT指数に係る知的財産権は、株式会社東京証券取引所(東証)に帰属します。なお、本商品は東証により提供、保証又は販売されるものではなく、本商品に係る損害等について東証は責任を有しません。■ブルームバーグは、ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーの商標およびサービスマークです。パークレイズは、ライセンスに基づき使用されているパークレイズ・バンク・ピーエルシーの商標およびサービスマークです。ブルームバーグ・ファイナンス・エル・ピーおよびその関係会社(以下「ブルームバーグ」と総称します。)またはブルームバーグのライセンサーは、ブルームバーグ・パークレイズ・インデックスに対する一切の独占的権利を有しています。



ファンドの目的

- ◆米国の優先リートに投資し、信託財産の成長をめざします。

ファンドの特色



1 米国の優先リートに投資します。

- 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行ないません。

優先リートとは

- ◆企業が発行する優先株に相当し、議決権がない代わりに、普通リートより配当の支払いが優先され、また破綻時の弁済が上位にあります。
- ◆通常、額面に対する配当率があらかじめ決められています。
- ◆一定期間経過後、発行体が額面で償還できる権利がついています。
- ◆このため、一般的に普通リートより高い利回りになる傾向があります。また、普通リートと比較して価格変動が穏やかになる傾向があります。（※結果としてリート市況の上昇局面で優先リートの上昇が期待できないことがあります。）

優先リートの特徴(イメージ)



*法的弁済順位とは、発行体が破綻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。

※当ファンドにおいて、金融商品取引所上場(上場予定を含みます。)または店頭登録(登録予定を含みます。)の不動産投資信託および不動産投資法人が発行する優先証券を、「優先リート」といいます。また、リートのうち株式会社の普通株に相当する、いわゆるリートを「普通リート」といいます。※上記は優先リートの一般的な特徴であり、すべてを網羅したものではありません。また、上記イメージは、実際の配当利回りや価格変動等を表すものではありません。



2 優先リートの運用は、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクが行ないます。

- マザーファンドにおける外貨建資産の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用の指図にかかる権限を委託します。

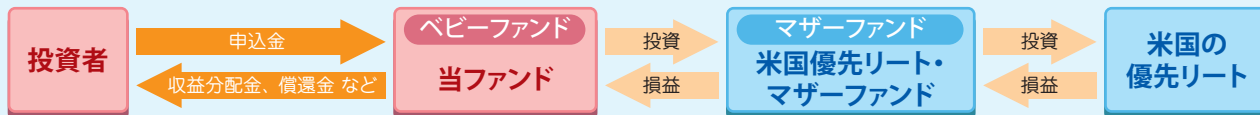
<コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクについて>

- 米国最初のリート専門の運用会社として1986年7月に設立。
- リート運用では最大級の資産規模。
- ワールドワイドなリサーチ力と運用力を有する。
- 優先証券や大型バリューストックなどインカム資産に加え、インフラ株といった実物資産クラスの運用を展開。
- 所在地:アメリカ合衆国 ニューヨーク州 ニューヨーク

ファンドの仕組み

- ◆当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行ないます。

ファミリーファンド方式とは、投資者のみならずあらかじめ資金をまとめてベビーファンド(当ファンド)とし、その資金を主としてマザーファンドの受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。



- マザーファンドにおける優先リートの組入比率は、通常の状態でも高位に維持することを基本とします。
- マザーファンドの受益証券の組入比率は、通常の状態でも高位に維持することを基本とします。

大量の追加設定または解約が発生したとき、市況の急激な変化が予想されるとき、償還の準備に入ったとき等ならびに信託財産の規模によっては、ファンドの特色1. および2. の運用が行なわれないことがあります。



3 毎年3、6、9、12月の各22日(休業日の場合、翌営業日)に決算を行ない、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。

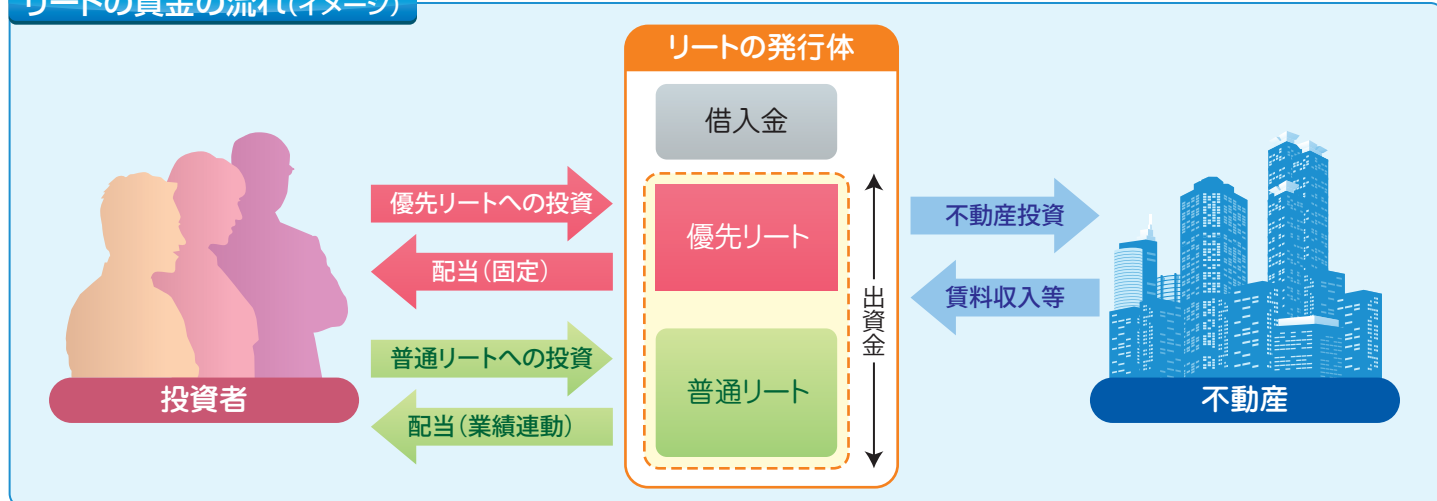
【分配方針】

- ①分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等とします。
 - ②原則として、安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。
- ※分配金額は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

リートとは…

- ◆ リートの発行体は、投資者から集めた資金等で不動産を保有し、そこから生じる賃料収入等の収益を投資者に配当します。
- ◆ リートの多くは、一般の会社と同様に金融商品取引所に上場されます。
- ◆ リートの発行体は、利益の大部分を配当金として支払うことにより、法人税が実質的に免除されます。

リートの資金の流れ(イメージ)

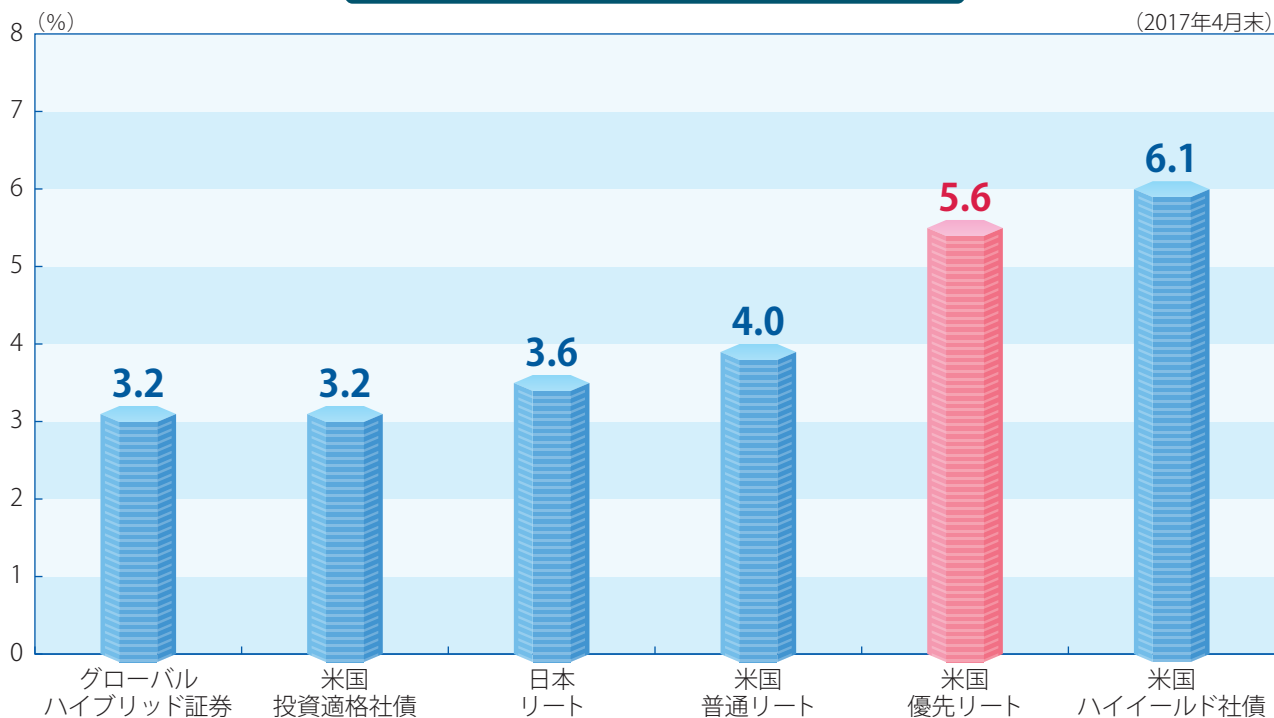


※上記は、リーートの仕組みを分かりやすく説明するために示した一般的なイメージです。※リートに関する法制度(税制、会計制度等)が変更となった場合、リーートの価格や配当に影響を与えることが想定されます。

優先リートの特徴① 相対的に高い利回り

- ★ 優先リートは議決権がないことや一定期間経過後額面で償還される場合があること等から、普通リートと比べて高い利回りとなっています。また、他の資産と比べても魅力的な利回り水準となっています。

各資産の利回り



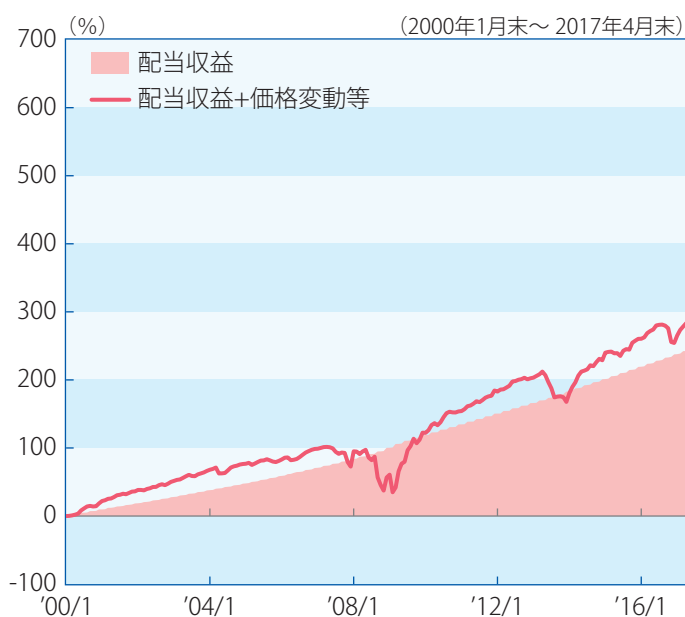
※上記資産は異なるリスク特性を持つことや利回りの属性が異なりますので、利回りの比較はあくまでご参考です。また、ファンドが上記の利回りで運用されることを示唆・保証するものではありません。※外貨建資産には為替リスク等があります。※税金等諸費用は考慮しておりません。※使用した指数については、1ページ「当資料で使用した指数について」をご参照ください。

(出所) ブルームバーグ、バンクオブアメリカ・メリルリンチ、NAREIT®(全米不動産投資信託協会)

優先リートの特徴② 債券に近い性質

- ★優先リートの収益は、配当収益が大部分を占め、配当額が額面に対して固定されていることなどから債券に近い性質を持っていると考えられます。
- ★長期的な米国優先リートのパフォーマンスを見てみると、収益の大部分を配当収益が占めています。米国優先リートは、米国普通リートと比較して安定したパフォーマンスとなっています。また、リスク・リターンで見ても米国普通リートと比べ、社債に近い特性となっています。

米国優先リートの配当収益と価格変動等による損益の推移



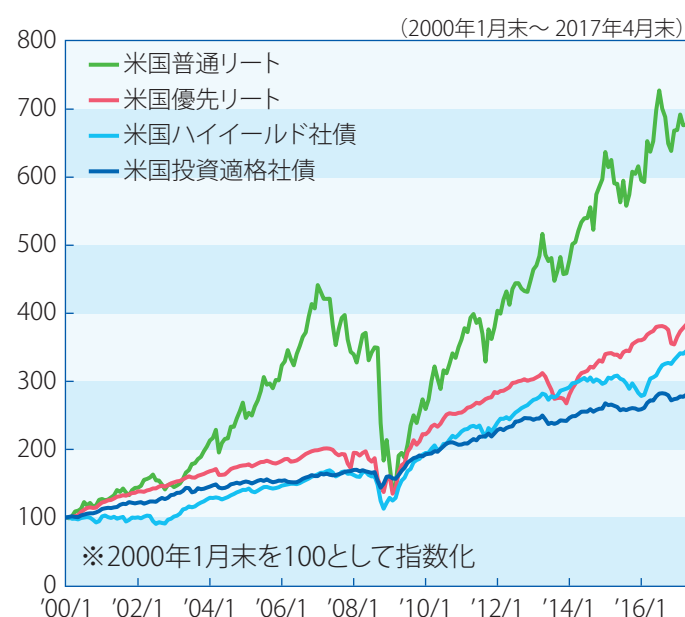
※上記は、リートの変動要因の傾向を把握するために大和投資信託が簡便法により概算したものであり、実際の指数の変動を正確に説明するものではありません。※上記は米ドルベースの指数を使用しています。※使用した指数については、1ページ「当資料で使った指数について」をご参照ください。

（出所）バンクオブアメリカ・メリルリンチ、ブルームバーグ

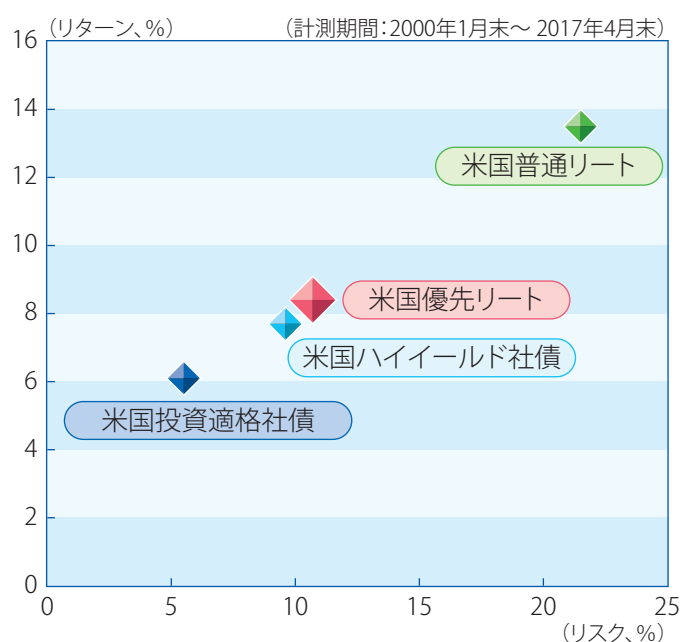
米国普通リートの配当収益と価格変動等による損益の推移



各資産のパフォーマンスの推移



各資産のリスク・リターン



※外貨建資産には為替リスク等があります。※リスク・リターンは計測期間における月次収益率より計算し年率換算しています。※上記は米ドルベース、トータルリターンの指数を使用しています。※使用した指数については、1ページ「当資料で使った指数について」をご参照ください。

（出所）バンクオブアメリカ・メリルリンチ、ブルームバーグ

優先リートの特徴③ 配当は普通リートよりも優先

★①景気悪化などでリートの業績が悪化した場合、配当の支払いを減額・停止させることがあります。一般的には、まず普通リートの配当が減額・停止となり、次に優先リートの支払いが減額・停止となります。

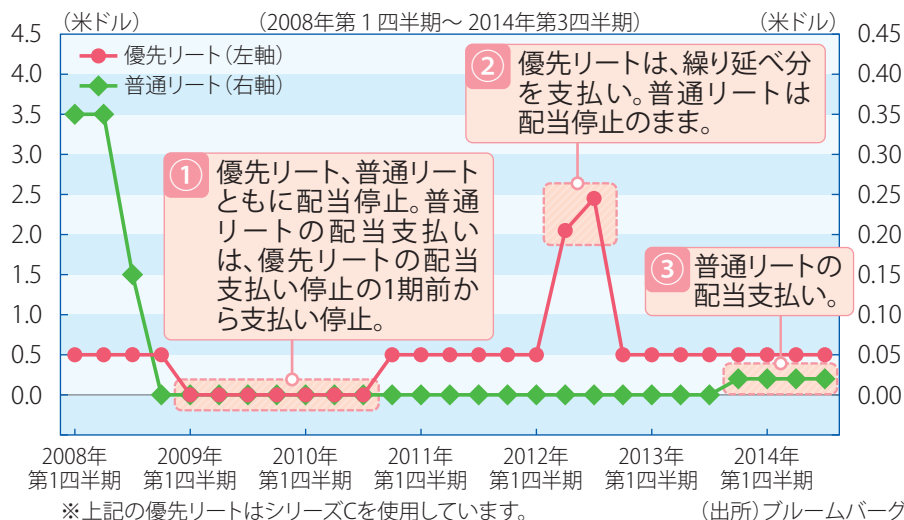
★②通常、復配する場合、優先リートの繰り延べ分(配当支払いが停止されていた期間の累積分)が普通リートに優先して支払われます。

★③優先リートへの配当が支払われた後、はじめて普通リートに対して配当が支払われます。

※上記は一般的な特徴であり、あてはまらない場合もあります。

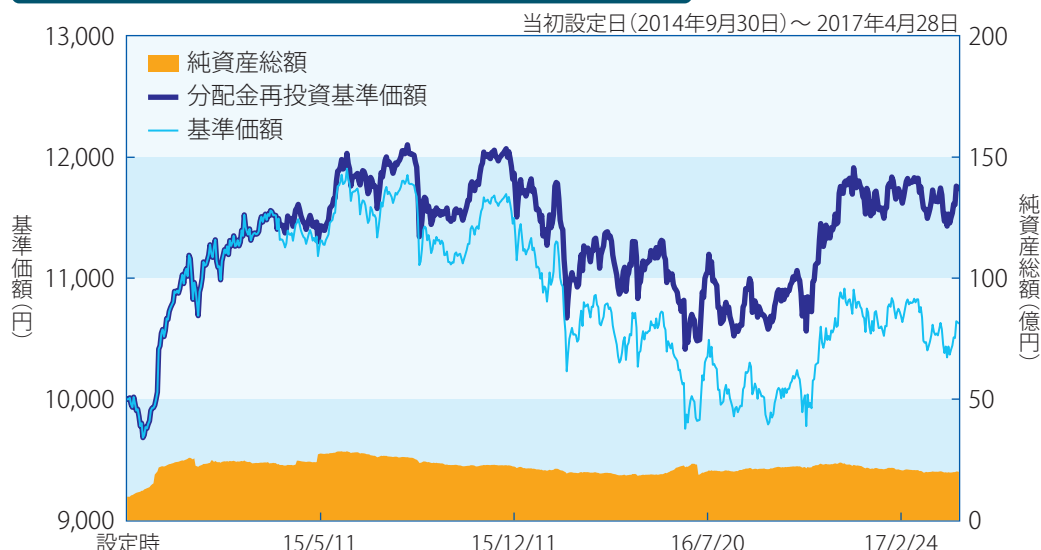
※右記の銘柄はあくまでも参考のために掲載したものであり、個別銘柄の推奨を目的としたものではありません。また、当ファンドに組入れることを示唆・保証するものではありません。

優先リート、普通リートの配当(フェルコア・ロッキング・トラストの例)



ファンドの運用状況

基準価額・純資産・配当の推移



2017年4月28日現在

基準価額 **10,627円**

純資産総額 **20億円**

配当の推移 (1万口当たり、税引前)

決算期(年/月)	分配金
第1期('14/12)	0円
第2期～第10期('15/3～'17/3)	各120円
分配金合計額	設定来 1,080円

※「分配金再投資基準価額」は、分配金(税引前)を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。※基準価額の計算において、運用管理費用(信託報酬)は控除しています(「ファンドの費用」をご覧ください)。※分配金は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

主要な資産の状況(2017年3月末時点) ※比率は純資産総額に対するものです。

優先リート ポートフォリオ特性値		
配当利回り		6.6%
通貨別構成 合計100.0%		
通貨		比率
米ドル		98.0%
日本円		2.0%
資産別構成		
資産	銘柄数	比率
外国リート	99	94.1%
コール・ローン、その他		5.9%
合計	99	100.0%

優先リート用途別構成 合計94.1%	
用途名	比率
各種不動産	17.8%
ショッピングセンター	13.9%
ホテル/リゾート	11.9%
産業施設	8.4%
ショッピングモール	7.7%
データセンター	6.9%
戸建住宅	6.9%
オフィス	5.1%
貸倉庫	4.5%
その他	11.1%

※「配当利回り」は、コーペン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インク(以下、C&S)によるもの(課税前)であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。※優先リートの用途名は、FTSE®と全米不動産投資信託協会(NAREIT®)による発行体の分類に基づき、C&Sが作成したものです。

※上記は過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・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。

投資信託で分配金が支払われるイメージ

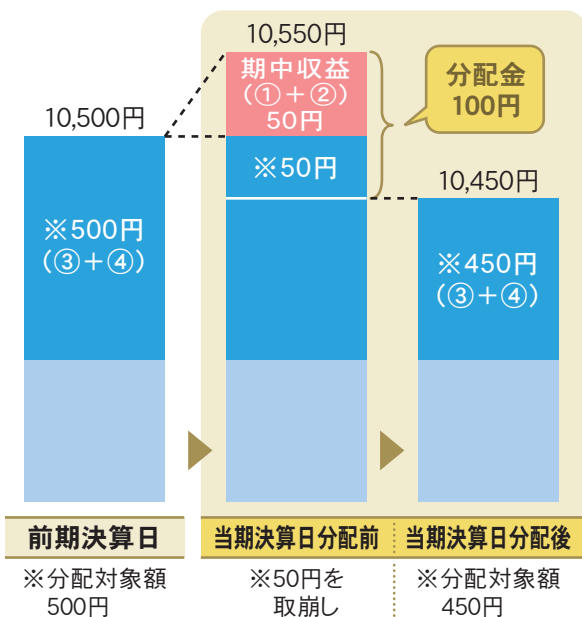
投資信託の
純資産

分配金

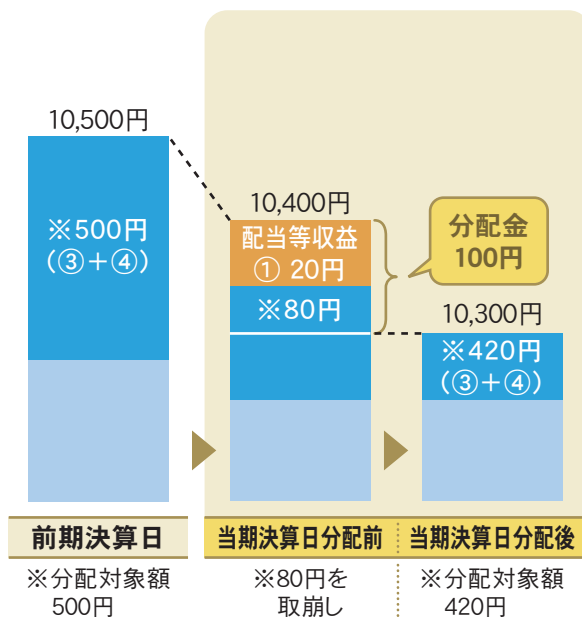
分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



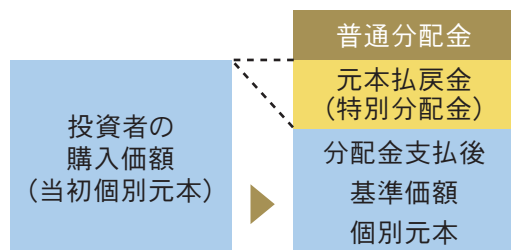
前期決算日から基準価額が下落した場合



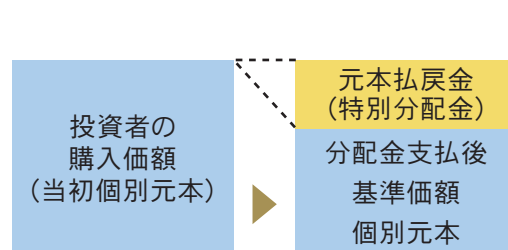
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



分配金の全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) は実質的には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。

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)」をご覧ください。

※ 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。

お申込みメモ	
購入単位	最低単位を1円単位または1口単位として販売会社が定める単位
購入・換金価額	購入および換金申込受付日の翌営業日の基準価額(1万口当たり)
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
申込受付中止日	ニューヨーク証券取引所の休業日 (注) 申込受付中止日は、販売会社または委託会社にお問合わせください。
申込締切時間	午後3時まで(販売会社所定の事務手続きが完了したもの)
信託金の限度額	500億円
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行なうために大口の換金申込には制限があります。
購入・換金申込受付の中止および取消し	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、換金の申込みの受け付けを中止することがあります。
信託期間	平成26年9月30日から平成36年9月20日まで 受益者に有利であると認めたときは、受託会社と合意のうえ、信託期間を延長できます。
繰上償還	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、信託を終了させること(繰上償還)ができます。 ● 受益権の口数が30億口を下回ることとなった場合 ● 信託契約を解約することが受益者のために有利であると認めるとき ● やむを得ない事情が発生したとき
決算日	毎年3、6、9、12月の各22日(休業日の場合、翌営業日)
収益分配	年4回、収益分配方針に基づいて収益の分配を行ないます。 (注) 当ファンドには、「分配金再投資コース」と「分配金支払いコース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については異なる場合がありますので、販売会社にお問合わせください。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。 公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度の適用対象です。 なお、当ファンドの非課税口座における取扱いは販売会社により異なる場合がありますので、くわしくは、販売会社にお問合わせください。 ※平成29年3月末現在のものであり、税法が改正された場合等には変更される場合があります。

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	販売会社が別に定める率<上限> 3.24%(税込)
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)	運用管理費用の総額は、毎日、信託財産の純資産総額に対して 年率1.6632%(税込)
その他の費用・手数料	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。 ※「その他の費用・手数料」については、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ができません。

※購入時手数料について、くわしくは販売会社にお問合わせください。※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、表示することができません。また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

- <受託会社> ファンドの財産の保管および管理を行なう者 **株式会社りそな銀行**
 - <委託会社> ファンドの運用の指図を行なう者 **大和証券投資信託委託株式会社**
- お電話によるお問合わせ先 フリーダイヤル ☎ **0120-106212** (営業日の9:00~17:00)
 ○委託会社のホームページ アドレス **<http://www.daiwa-am.co.jp/>**

- 当資料は大和証券投資信託委託株式会社が作成した販売用資料です。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「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。
- **投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。**
- 投資信託は預金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。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から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。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・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おりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。
- 分配金額は収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。

