

パインブリッジ米国優先REITファンド 2015-03

(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

受益者用資料

月次レポート

愛称:マンハッタン(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

2019年10月号

単位型投信/海外/不動産投信

(2019年10月31日現在)

ファンドの特色

- 「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」受益証券への投資を通じて、米国で上場されている不動産投資信託および不動産投資法人(REIT)が発行する、優先証券(優先REIT)を実質的な主要投資対象とし、相対的に高水準かつ安定的な利子・配当等収益(インカム収入)の獲得を図りつつ、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。
●当ファンドはファミリーファンド方式で運用を行います。
- 実質組入れの外貨建て資産については、為替変動リスクを回避するため、原則として為替のフルヘッジを行う(為替ヘッジあり)と、原則として為替ヘッジを行わない(為替ヘッジなし)があります。
- マザーファンドの運用にあたっては、パインブリッジ・インベストメンツ・エルエルシー(PineBridge Investments LLC)に外貨建て資産の運用に関する権限を委託します。
- 2018年3月30日以降に、基準価額(支払済の収益分配金を含みません。)が10,250円以上となった場合には、実質的に保有している優先証券(優先REIT)を売却し安定運用に切り替え、速やかに繰上償還を行います。
- 年4回(3、6、9、12月の各20日、休業日の場合は翌営業日)決算を行い、インカム収入を中心に分配を行います。なお、将来の分配金が保証されているものではなく、分配対象額が少額の場合等、分配を行わないこともあります。

(為替ヘッジあり)

ファンドデータ

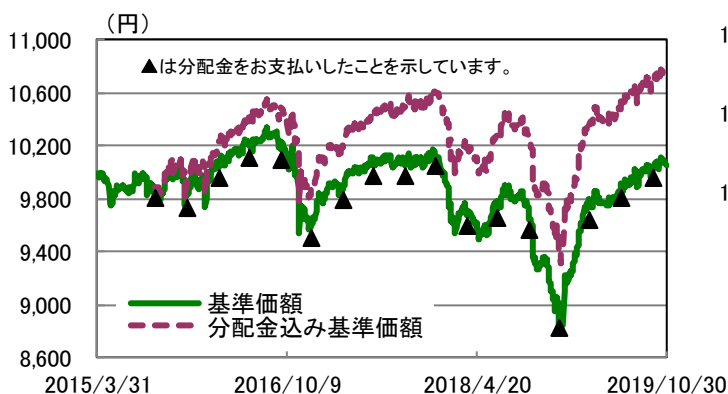
設 定 日	2015年3月31日
償 還 日	2019年12月30日
決 算 日	3、6、9、12月の各20日 (休業日の場合は翌営業日)
基 準 価 額	10,059 (円)
月 間 の 騰 落 額	▲ 16 (円)
月 間 の 騰 落 率	▲ 0.2 %
純 資 産 総 額	18 (億円)
実 質 組 入 比 率	98.2 %
実 質 為 替 ヘ ッ ジ 比 率	100.0 %

(為替ヘッジなし)

ファンドデータ

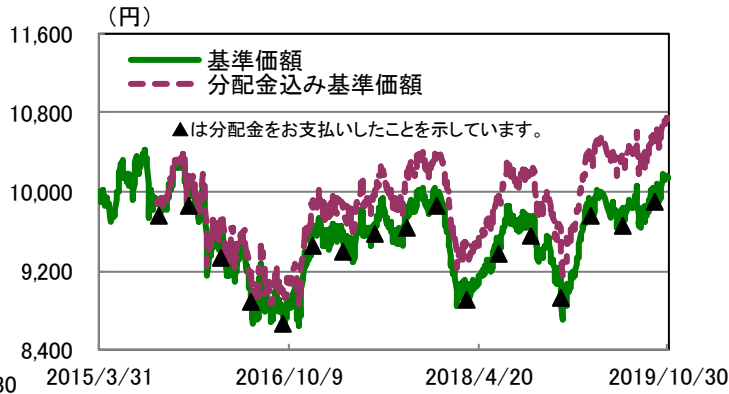
設 定 日	2015年3月31日
償 還 日	2019年12月30日
決 算 日	3、6、9、12月の各20日 (休業日の場合は翌営業日)
基 準 価 額	10,144 (円)
月 間 の 騰 落 額	94 (円)
月 間 の 騰 落 率	0.9 %
純 資 産 総 額	6 (億円)
実 質 組 入 比 率	97.9 %

基準価額の推移(2015/3/31~2019/10/31)



* 上記の「分配金込み基準価額」は過去に支払った分配金を再投資したと仮定して計算していますので、実際の基準価額とは異なります。なお、再投資する際に税金は考慮しておりません。基準価額は信託報酬(年1.33%+消費税)控除後のものです。

基準価額の推移(2015/3/31~2019/10/31)



分配の実績(1万口あたり、課税前)

2017/12/20	2018/3/20	2018/6/20	2018/9/20	2018/12/20
50円	30円	40円	40円	10円
2019/3/20	2019/6/20	2019/9/20	直近8期合計	設定来合計
30円	5円	5円	210円	630円

分配の実績(1万口あたり、課税前)

2017/12/20	2018/3/20	2018/6/20	2018/9/20	2018/12/20
50円	10円	20円	30円	10円
2019/3/20	2019/6/20	2019/9/20	直近8期合計	設定来合計
40円	5円	5円	170円	520円

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

■当資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって、ファンドに関する参考データを受益者の皆様にご提供する目的で作成された資料であり、販売用資料ではなく、また法令に基づく開示書類でもありません。■当資料の情報は原則として上記作成日現在のものですが、将来の成果や利回り等を保証するものではありません。また、将来の市場環境等の変動により当該運用方針が変更される場合があります。

■投資信託はリスクを含む商品で、元本および利回りが保証された商品ではありません。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)は全て受益者の皆様に帰属します。■投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。■ファンドの仕組みやリスク等の詳細については、お申込みの際にお渡ししております投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

パインブリッジ米国優先REITファンド 2015-03

(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

愛称:マンハッタン(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

単位型投信/海外/不動産投信

受益者用資料

月次レポート

2019年10月号

(2019年10月31日現在)

マザーファンドの組入状況

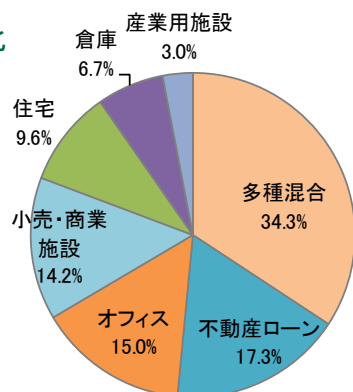
◆組入上位10銘柄

銘柄名	業種	クーポン	時価	配当利回り	構成比率 ^{注)}
① OFFICE PPTY INCOME TRST	オフィス	5.875%	26.06	5.64%	9.6%
② WELLS FARGO REIT	多種混合	6.375%	25.73	6.19%	8.7%
③ DIGITAL REALTY TRUST INC	多種混合	6.625%	26.63	6.22%	6.5%
④ SITE CENTERS CORP	小売・商業施設	6.250%	25.67	6.09%	6.4%
⑤ AMERICAN HOMES 4 RENT	住宅	5.875%	26.55	5.53%	5.8%
⑥ VORNADO REALTY TRUST	多種混合	5.700%	25.38	5.61%	5.7%
⑦ CITY OFFICE REIT	オフィス	6.625%	26.35	6.29%	5.4%
⑧ ANNALY CAPITAL MGMT	不動産ローン	7.500%	25.78	7.27%	5.2%
⑨ NATIONAL RETAIL PROP INC	多種混合	5.200%	26.06	4.99%	5.1%
⑩ INVESCO MORTGAGE CAPITAL	不動産ローン	7.750%	27.84	6.96%	5.1%

注)構成比率は、作成日時時点の組入銘柄の時価総額に対する評価額を三菱UFJ銀行仲値を用いて計算しています。

(米国ドル 108.88円)

◆業種別構成比



◆ポートフォリオの特性値

加重平均利回り(配当課税控除後) [※]	5.49%
加重平均クーポン	6.30%
加重平均単価(額面25)	26.07
組入銘柄数	31銘柄

*キャッシュ等は平均値算定データから除いています。上記の利回り、クーポン、単価計算は、委託会社の見解に基づいて行っています。
 ※米国優先リート配当金には配当課税が10%かかります。

*構成比は、四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。

運用状況のご報告

<市場環境>

10月の米国10年国債利回りは小幅上昇しました(債券価格は小幅下落)。月初は、一部経済指標悪化を背景に米国の追加緩和観測が高まったことなどから金利は低下しました。中旬以降は米中貿易交渉の進展期待などを背景とした市場のリスク選好の動きが強まる中、金利は上昇に転じましたが、月末にかけて追加緩和決定などもあり上昇幅は限定的となりました。

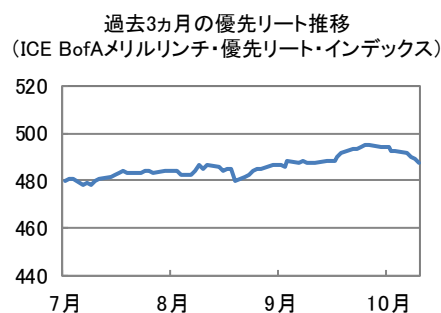
米国優先REIT市場は前月末比でほぼ横ばいとなりました。上旬は小動きとなりました。その後、中旬には米中貿易交渉の進展期待に伴う市場のリスク選好の動きが好感されましたが、下旬は10月のFOMC(米連邦公開市場委員会)で利下げは一旦打ち止めとの観測が広がり軟調に推移しました。為替市場では、日米の金利差は縮小したものの、米中貿易交渉の進展期待などに伴う市場のリスク選好姿勢の強まりなどを背景に小幅ながら円安・米国ドル高となりました。

<運用報告>

当月末のポートフォリオは、パインブリッジ米国優先REITマザーファンドへの投資を通じ、相対的に魅力があると判断した米国ドル建ての優先証券(優先REIT)で構成されています。上記のような市場環境のもと、(為替ヘッジあり)では、前月末に10,075円だった基準価額は、当月末は10,059円となりました。また、(為替ヘッジなし)では、前月末に10,050円だった基準価額は、当月末は10,144円となりました。

<今後の見通しと運用方針>

9月以降、米中貿易交渉の進展期待が高まっているものの、今後の展開は依然として予断を許さない状況です。また、IMF(国際通貨基金)が米国経済の成長率見直しを引き下げましたが、FRB(米連邦準備制度理事会)が状況によっては追加利下げに動くと思われることから、米国経済の失速には至らないと考えます。今後も主要国での低金利環境は継続するとみており、相対的に金利の高い米国優先REITは魅力的です。また、米国REITのファンダメンタルズは引き続き良好な上、米国優先REIT市場は、引き続き投資家ニーズが根強い一方で新規発行の規模が相対的に限定的であることから需給は逼迫しています。当ファンドは、ファンダメンタルズが良好で相対的に高水準で安定的な利子・配当などのインカム収入が見込まれる銘柄への投資を通じて、中長期的に安定的な収益の確保を目指す方針です。



■当資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって、ファンドに関する参考データを受益者の皆様にご提供する目的で作成された資料であり、販売用資料ではなく、また法令に基づく開示書類でもありません。■当資料の情報は原則として上記作成日現在のものですが、将来の成果や利回り等を保証するものではありません。また、将来の市場環境等の変動により当該運用方針が変更される場合があります。

■投資信託はリスクを含む商品で、元本および利回りが保証された商品ではありません。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)は全て受益者の皆様に帰属します。■投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。■ファンドの仕組みやリスク等の詳細については、お申込みの際にお渡ししております投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

リスクおよび留意点

当ファンドは、値動きのある有価証券等(外貨建て資産には為替変動リスクもあります。)を主要投資対象としますので、基準価額は変動します。したがって、当ファンドは預貯金とは異なり、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。これらの運用による損益はすべて受益者の皆様に帰属します。

当ファンドが有する主なリスク要因は、以下の通りです。

①価格変動リスク

当ファンドの主要投資対象である優先証券(優先REIT)は、経済・社会情勢、発行体の信用状況、経営・財務状況ならびに市場の需給等の影響を受け、価格が変動します。組入銘柄の価格の下落は、基準価額の下落要因となります。

②信用リスク

一般にREITは法人組織であり、経営や財務状況の悪化等の理由による価格の下落、配当の支払不能等の影響を受け、基準価額が下落することがあります。

③為替変動リスク

外国為替相場は、金利変動、政治・経済情勢、需給等により変動します。一般に円高は基準価額の下落要因となります。

(為替ヘッジあり):原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図りますが、為替ヘッジを行うにあたり、ヘッジ対象通貨と円との金利差相当分のヘッジコストがかかります。

(為替ヘッジなし):原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を直接的に受けます。

④流動性リスク

組入有価証券等を売買する場合に、需給状況等により、希望する時期および価格で売買できないことがあります。なお、優先証券(優先REIT)は、一般的に市場における流動性が低いため、当ファンドは流動性リスクの影響を相対的に大きく受けます。

⑤金利変動リスク

REITは利回りに着目して取引される場合があるため、金利上昇時にはREITに対する投資価値が相対的に低下し、REITの価格が下落することがあります。また、資金借入をしているREITの場合、金利上昇は返済負担の増加につながり、REITの価格下落や配当金の減少につながることがあります。この影響を受け、基準価額が下落することがあります。

⑥REIT固有の投資リスク

- ・REITの投資対象が主に賃貸不動産であり、景気動向や不動産市況等が保有不動産の入居率、賃貸料等に影響し、REITの収益に影響を与え資産価値の下落をもたらすことがあります。

- ・金利変動による相対価値の変化および不動産価値の変化ならびに不動産開発にかかる資金調達コストの変化等の影響を受けます。

- ・不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更が不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。

- ・テロ活動・自然災害等による不測の事態が発生し、不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。

⑦優先証券(優先REIT)固有の投資リスク

- ・優先証券(優先REIT)には繰上償還条項が設定されているものが多くあります。繰上償還の実施は発行体が決定しますが、この決定の影響を受け、優先証券(優先REIT)の価格が変動する可能性があります。

- ・優先証券(優先REIT)には、配当の支払繰延条項がついているものがあります。発行体の業績の著しい悪化等により、配当の支払いが繰延べられる可能性があります。この影響を受け、基準価額が下落することがあります。

※収益分配金に関する留意点

収益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唆するものではありません。また、収益分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配金の支払いは純資産総額の減少につながり、基準価額の下落要因となります。計算期間中の運用収益を超えて分配を行った場合、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。

当ファンドのリスクは、上記に限定されるものではありません。

■当資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって、ファンドに関する参考データを受益者の皆様にご提供する目的で作成された資料であり、販売用資料ではなく、また法令に基づく開示書類でもありません。■当資料の情報は原則として上記作成日現在のものですが、将来の成果や利回り等を保証するものではありません。また、将来の市場環境等の変動により当該運用方針が変更される場合があります。

■投資信託はリスクを含む商品で、元本および利回りが保証された商品ではありません。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)は全て受益者の皆様に帰属します。■投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。■ファンドの仕組みやリスク等の詳細については、お申込みの際にお渡ししております投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

パインブリッジ米国優先REITファンド 2015-03

(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

愛称:マンハッタン(為替ヘッジあり)/(為替ヘッジなし)

単位型投信/海外/不動産投信

受益者用資料

月次レポート

2019年10月号

(2019年10月31日現在)

お客さまには以下の費用をご負担いただきます。

■購入時に直接ご負担いただく費用

- 購入時手数料:当ファンドは購入の申込みを終了しています。

■換金時に直接ご負担いただく費用

- 換金時手数料:かかりません。
- 信託財産留保額:換金申込受付日の翌営業日の基準価額に0.5%の率を乗じて得た額とします。

※ニューヨーク証券取引所の休業日と同じ日付の場合には、換金申込の受付は行いません。

■投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用

- 運用管理費用(信託報酬):信託財産の純資産総額に年1.463%(税抜年1.33%)の率を乗じて得た額とします。
- 監査報酬:上記運用管理費用の中に含まれています。
- その他費用:有価証券売買時の売買委託手数料、資産を海外で保管する場合の保管費用等(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・上限額等を示すことはできません。)

※信託財産留保額は償還時にはかかりません。

※費用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、表示することはできません。

※当ファンドは単位型となりますので、2015年3月31日以降の新規及び追加のお買付けはできません。

投資信託に関する留意点

- 投資信託は元本保証および利回り保証のいずれもありません。
- 投資した資産価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客さまが負うことになります。
- 投資信託は預金ではありません。
- 投資信託は預金保険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。

委託会社、その他関係法人

委託会社: パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
金融商品取引業者
関東財務局長(金商)第307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、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会

受託会社: 三菱UFJ信託銀行株式会社

投資顧問会社: パインブリッジ・インベストメンツ・エルエルシー

販売会社: 委託会社の指定する金融商品取引業者および登録金融機関

販売会社情報(銀行、証券会社別50音順)

金融商品取引業者名		登録番号	日本証券業協会	一般社団法人 金融先物取引業協会
株式会社北洋銀行	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第3号	○	○
株式会社北洋銀行 (委託金融商品取引業者 北洋証券株式会社)	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第3号	○	○
北洋証券株式会社	金融商品取引業者	北海道財務局長(金商)第1号	○	

お問い合わせは・・・パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
<https://www.pinebridge.co.jp/>
 TEL: 03-5208-5858(営業日の9:00~17:00)

■当資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって、ファンドに関する参考データを受益者の皆様にご提供する目的で作成された資料であり、販売用資料ではなく、また法令に基づく開示書類でもありません。■当資料の情報は原則として上記作成日現在のものですが、将来の成果や利回り等を保証するものではありません。また、将来の市場環境等の変動により当該運用方針が変更される場合があります。

■投資信託はリスクを含む商品で、元本および利回りが保証された商品ではありません。運用実績は市場環境等により変動し、運用成果(損益)は全て受益者の皆様に帰属します。■投資信託は保険契約や金融機関の預金と異なり、保険契約者保護機構、預金保険の対象とはなりません。■ファンドの仕組みやリスク等の詳細については、お申込みの際にお渡ししております投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。