

ストラテジック・リート・ファンド ー予想分配金提示型ー

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし) 追加型投信/海外/不動産投信(リート)

第25期分配金のお知らせ

平素は、「ストラテジック・リート・ファンド ー予想分配金提示型ー Aコース(為替ヘッジあり)」「ストラテジック・リート・ファンド ー予想分配金提示型ー Bコース(為替ヘッジなし)」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドでは2019年5月20日に第25期決算を迎え、収益分配方針に基づき分配金を下記のとおりと致しましたことをご報告申し上げます。

当ファンドでは、毎年2月、5月、8月、11月の各20日(休業日の場合は翌営業日。)に決算を行い、各々の計算期末の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします(予想分配金提示型)。

当ファンドの当計算期末の前営業日(2019年5月17日)の基準価額が、Aコース10,104円、Bコース10,692円であったことから、次のとおりと致しました。

第25期分配金 Aコース 90円 (為替ヘッジあり) 【設定来累計 2,710円】
Bコース 200円 (為替ヘッジなし) 【設定来累計 5,190円】
 (両コースとも1万口当たり、税引前)

収益分配金について

毎年2月、5月、8月、11月の各20日(休業日の場合は翌営業日。)に決算を行い、収益分配方針に基づいて、基準価額に応じた分配をめざします。

※基準価額は1万口当たりとし、既払分配金を加算しません。

分配方針

- 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。
- 原則として、分配対象額の範囲内で、下記に基づいて分配を行います。
ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。

● 計算期末の前営業日の基準価額に応じて、下記金額の分配をめざします。【分配金の実績(1万口当たり、税引前)】

計算期末の前営業日の基準価額	分配金額(1万口当たり、税引前)			
10,500円未満	利子・配当収入相当分(経費控除後)*	第18期	70円	200円
10,500円以上11,000円未満	200円	第19期	80円	200円
11,000円以上11,500円未満	250円	第20期	40円	40円
11,500円以上12,000円未満	300円	第21期	70円	100円
12,000円以上12,500円未満	350円	第22期	90円	90円
12,500円以上	400円	第23期	70円	70円
		第24期	90円	100円
		第25期	90円	200円
		設定来累計	2,710円	5,190円

* ポートフォリオにおける利子・配当収入相当分から、投資者が負担する運用管理費用を控除した額をいいます。

● 計算期末の前営業日から当該計算期末までに基準価額が急激に変動した場合等には、上記の分配を行わないことがあります。

※基準価額に応じて、分配金額が変動します。基準価額が上記の一定の水準に一度でも到達すればその水準に応じた分配を続ける、というものではありません。分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。

また、あらかじめ一定の分配金額を保証するものではありません。

※収益分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。

当資料のお取扱いにおけるご注意

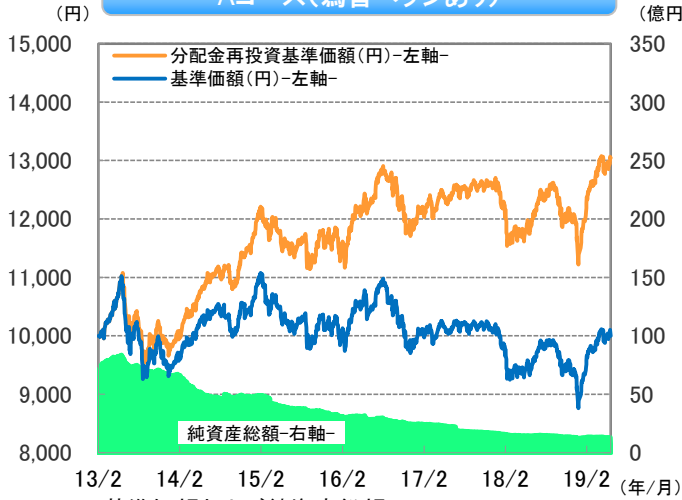
■当資料は明治安田アセットマネジメント株式会社で作成した販売用資料です。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書(交付目録見書)」の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。■投資信託は値動きのある有価証券等(外貨建資産には為替リスクもあります)に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。■投資信託は預金や保険契約とは異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。証券会社以外でご購入いただいた投資信託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。■FTSE NAREIT All Equity REITs 指数、およびウェルズ・ファargo・ハイブリッド&優先リート指数に関する知的財産権その他一切の権利は、FTSE®、NAREIT®、およびウェルズ・ファargoに帰属します。



設定来の基準価額および純資産総額の推移

(期間：2013年2月1日(設定日)～2019年5月20日)

Aコース(為替ヘッジあり)



<基準価額および純資産総額> (2019年5月20日時点)

基準価額(円)	9,997	
純資産総額(億円)	12.82	
基準価額の騰落率	設定来	+30.41%
	3年前(12期前)比	+7.89%
	1年前(4期前)比	+11.03%
	6か月前(2期前)比	+7.92%
	3か月前(1期前)比	+3.19%

Bコース(為替ヘッジなし)



<基準価額および純資産総額> (2019年5月20日時点)

基準価額(円)	10,495	
純資産総額(億円)	19.30	
基準価額の騰落率	設定来	+65.77%
	3年前(12期前)比	+14.69%
	1年前(4期前)比	+13.36%
	6か月前(2期前)比	+7.24%
	3か月前(1期前)比	+3.36%

※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。
 ※分配金再投資基準価額は信託報酬控除後のものであり、税引前分配金を再投資したものと算出しています。
 ※基準価額の騰落率は税引前分配金を再投資したものと算出しています。

組入資産(マザーファンド)の状況

【用途別組入状況】

	用途名*	組入比率
1	ホテル/リゾート	16.0%
2	ショッピング・センター	13.0%
3	集合住宅	11.6%
4	産業施設	10.7%
5	オフィス	7.0%
6	分散投資	6.4%
7	モール型商業施設	6.2%
8	データ・センター	5.2%
9	医療施設	4.8%
10	その他	18.8%

※組入比率はマザーファンドにおける比率(上記は短期資産を含まないため合計値が100%になりません)

**【配当利回り】

ポートフォリオ	5.2%
<ご参考> 普通リート指数(米国)	3.8%

※普通リート指数(米国)：FTSE NAREIT All Equity REITs 指数の配当利回り

*用途名は普通リートに関しては原則としてFTSEと全米不動産投資信託協会(NAREIT)の分類によるものです。優先リートに関しては前記分類を基に、明治安田アセットマネジメントが独自に分類しております。

**各組入銘柄の配当利回りを明治安田アセットマネジメントが加重平均して算出したものであり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。

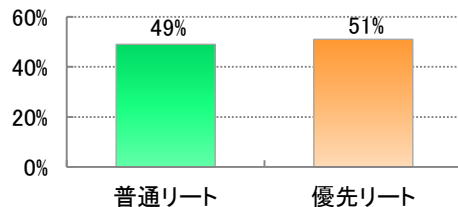
【国・地域別組入状況】

(2019年4月26日時点)

	国・地域	組入比率
1	アメリカ	99.1%
2	スペイン	0.5%

※組入比率はマザーファンドにおける比率(上記は短期資産を含まないため合計値が100%になりません)

【普通リート、優先リートの組入状況】



※組入比率はマザーファンドにおける比率



市場動向

(期間：2013年2月1日(設定日)～2019年4月26日)

米国リートの推移



為替レート(米ドル/円)の推移



※普通リート指数はFTSE NAREIT All Equity REITs指数、優先リート指数はウェルズ・ファargo・ハイブリッド&優先リート指数を使用。
 ※FTSE NAREIT All Equity REITs指数、ウェルズ・ファargo・ハイブリッド&優先リート指数は当ファンドのベンチマークではありません。
 ※出所：FTSE、ブルームバーク

市場動向・運用概況・今後の投資方針等について

<市場動向について>

4月の米国リート相場は、米国長期金利の低下基調が下支えしたものの、米国企業決算を見極める動きから小幅下落となりました。

米国リートを取り巻く環境は引き続き良好で、消費者の電子商取引による物流施設の需要から個人用倉庫、産業施設セクターは引き続き堅調です。また、高級商業モールやショッピングセンター向けは、競争が多い中でも比較的健全な状況にあります。オフィスセクターは、沿岸部の主要都市を中心に良好な需給環境が見込まれる一方で、ニューヨークやワシントン等は今後数年、新築・建て替え等における供給過剰や近代的なオフィス需要により家主へのコスト負担が増すことが懸念されます。また、一部ショッピングモールにおいても、テナントの撤退等から稼働率の悪化が懸念されます。住宅部門では、近年の供給の増加を受けて沿岸部を中心に賃料の伸びが低下しています。

米ドルは、対円で3月末比上昇(円安ドル高)しました。世界景気に対する懸念が後退し、米国長期金利が上昇基調となったことを受けて、4月半ばにかけて上昇しました。その後は、日本の大型連休を控え、方向感に欠ける展開となりました。

<運用概要について>

4月は、銘柄入れ替えを実施せず、キャッシュフローに応じた調整程度にとどめました。個別銘柄においては、その他商業施設関連の銘柄や産業施設関連の銘柄等を一部売却しました。また、資産配分について、普通リートと優先リートの組入比率は概ね中立を維持しました。

<今後の投資方針等について>

米国リート市場は全般的に底堅く推移しており、米国リートのファンダメンタルズ(基礎的条件)は堅調さを維持していると考えます。欧米の中央銀行が景気に配慮する姿勢を強めていることが投資家心理改善となっています。多くの不動産セクターで稼働率は高水準を維持しており、引き続き安定的に緩やかな賃料上昇が期待できると考えます。また、中期的には米国経済の拡大は不動産市場にとってプラスであり、米国リートの業績にも追い風になると考えます。

引き続き、ストラテジック・リート・マザーファンドの運用をアライアンス・バーンスタインに委託し、普通リートと優先リートの組入比率を機動的に調整します。

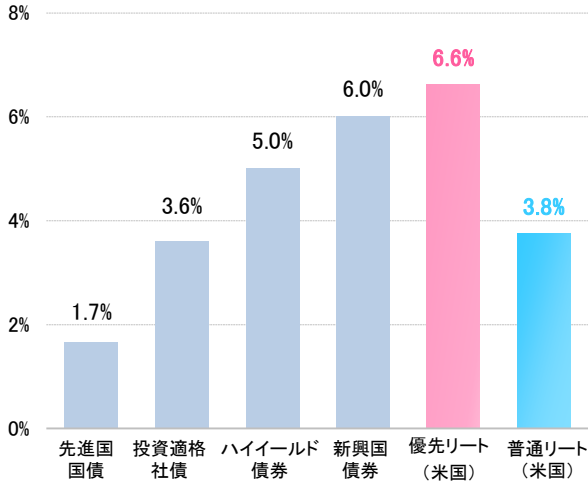
※上記は月次運用レポート(2019年4月26日基準)より抜粋。上記はあくまでも過去の実績および作成時点での見解であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。



(ご参考)高い配当利回りが期待される優先リート

相対的に高い利子・配当利回り

(2019年4月末時点)

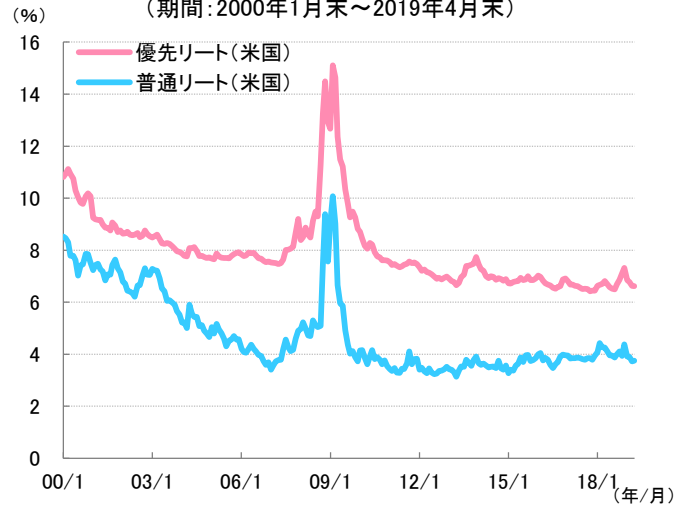


※先進国国債: FTSE世界国債インデックス(除く日本)、投資適格社債: ブルームバーグ・バークレイズ・米国社債インデックス、ハイイールド債券: ブルームバーグ・バークレイズ・グローバル・ハイイールド債券(BB)インデックス、新興国債券: JPモルガンEMBIグローバル・ダイバーシファイド・インデックス、優先リート: ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数の配当利回り、普通リート: FTSE NAREIT All Equity REITs 指数の配当利回りを使用。

※配当利回りは実績ベース(税引前)。

優先リートと普通リートの配当利回り推移

(期間: 2000年1月末~2019年4月末)



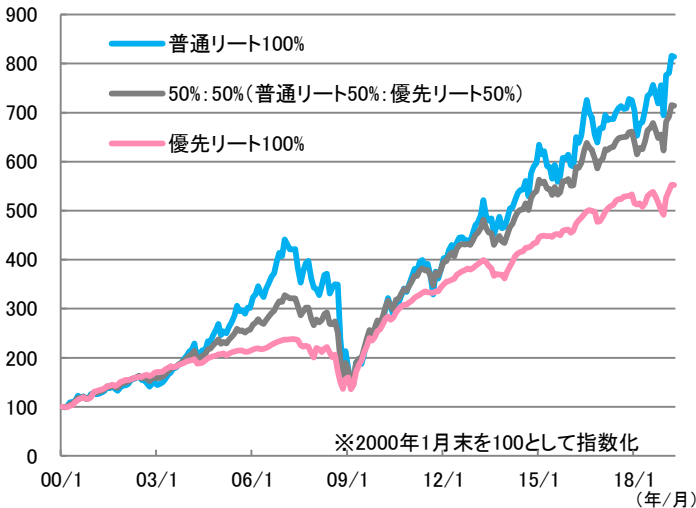
※優先リート: ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数の配当利回り、普通リート: FTSE NAREIT All Equity REITs 指数の配当利回りを使用。
※配当利回りは実績ベース(税引前)。

(ご参考)普通リートに比べ価格の変動率(リスク)の小さい優先リート

(期間: 2000年1月末~2019年4月末)

優先リートと普通リートのパフォーマンス推移

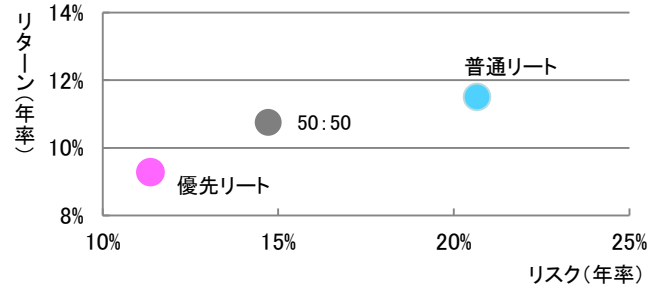
(指数値)



※2000年1月末を100として指数化

※普通リートは、FTSE NAREIT All Equity REITs 指数、優先リートは、ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数を使用。

優先リートと普通リートのリスク・リターン特性



	リターン(年率)	リスク(年率)	リターン/リスク
普通リート(米国)	11.5%	20.7%	0.56
優先リート(米国)	9.3%	11.4%	0.82
(ご参考) 50:50 普通リート:優先リート	10.8%	14.7%	0.73

※上記指数に関する著作権等の知的財産権、その他一切の権利はその指数を作成・公表しているそれぞれの主体に帰属します。
※FTSE NAREIT All Equity REITs指数、ウェルズ・ファーゴ・ハイブリッド&優先リート指数は当ファンドのベンチマークではありません。
※出所: FTSE、ブルームバーグ、ファクトセット



ファンドの特色

- 優先リートおよび普通リートに投資し、高い配当利回りと値上がり益獲得をめざします。
- 優先リートと普通リートそれぞれの組入比率を市場動向に合わせ、ストラテジック(戦略的)に変動させ、トータルリターンの向上をめざします。
- 優先リートおよび普通リートの運用(資産配分も含む)は、アライアンス・バーンスタインが行います。
※アライアンス・バーンスタインは、アライアンス・バーンスタイン・エル・ピーとその傘下の関連会社を含みます。
- 「為替ヘッジあり」と「為替ヘッジなし」の2つのコースがあります。

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

ストラテジック・リート・ファンドー予想分配金提示型一は、マザーファンドを通じて、海外のリート(不動産投資信託)等、値動きのある証券に投資します(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。投資元本は保証されず、元本を割り込むおそれがあります。また、ファンドの信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。

なお、ファンドが有する主なリスクは、以下の通りです。

【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、投資元本を割り込むことがあります。
優先リート固有の リスク	優先リートには、配当繰延条項が付与されているものがあり、配当の支払いが繰延べまたは停止される可能性があります。組入優先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、投資元本を割り込むことがあります。
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、投資元本を割り込むことがあります。「Aコース(為替ヘッジあり)」は、為替ヘッジを行います。影響をすべて排除できるわけではありません。また、為替ヘッジに伴うコストが発生し、基準価額が変動する要因となります。「Bコース(為替ヘッジなし)」は、為替ヘッジを行わないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。
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。
流動性リスク (売却等)	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。
信用リスク	投資している有価証券等の発行体において、利払いや償還金の支払い遅延等の債務不履行が起こる可能性があります。また、有価証券への投資等ファンドに関する取引において、取引の相手方の業績悪化や倒産等による契約不履行が起こる可能性があります。

※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】

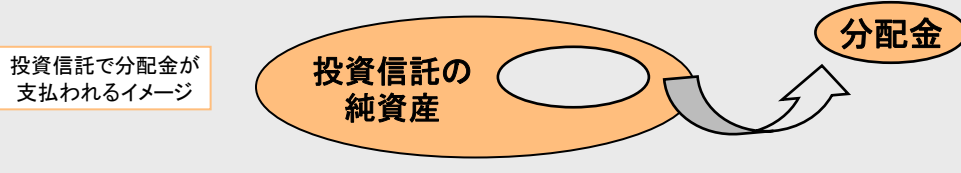
- 有価証券を売買しようとする際、需要または供給が少ない場合、希望する時期・価格・数量による売買ができなくなることがあります。
- 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファミリーファンド方式には運用の効率性等の利点がありますが、マザーファンドにおいて他のベビーファンドの追加設定・解約等に伴う売買等を行う場合には、当ファンドの基準価額は影響を受けることがあります。
- 資金動向、市況動向等によっては、投資方針に沿った運用ができない場合があります。
- 収益分配は、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および売買益(評価益を含みます。))を超えて行われる場合があるため、分配水準は必ずしも当該計算期間中の収益率を示すものではありません。投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況により、分配金額の全部または一部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。分配金は純資産から支払われるため、分配金支払いに伴う純資産の減少により基準価額が下落する要因となります。当該計算期間中の運用収益を超える分配を行う場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べ下落することとなります。

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。



収益分配金に関する留意事項

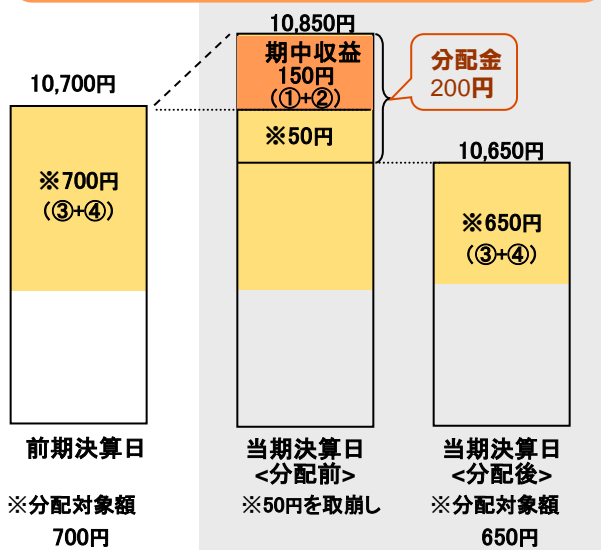
- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。



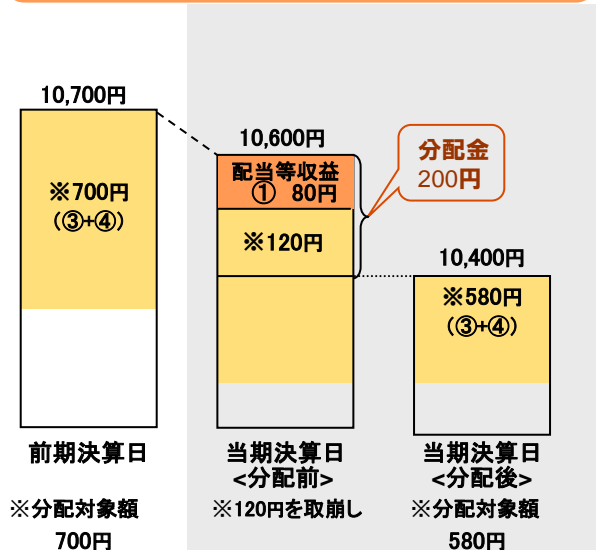
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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



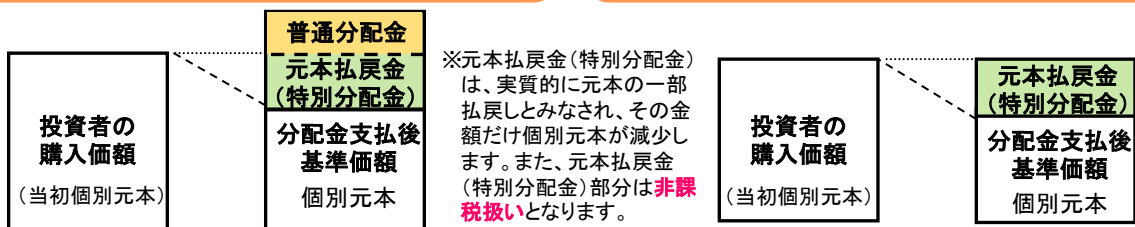
(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

*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。

- 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。ファンドの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



普通分配金：個別元本(投資者(受益者)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：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(受益者)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。(特別分配金)

(注) 普通分配金に対する課税については、「投資信託説明書(交付目論見書等)」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

※1ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。

※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。



ファンドの費用

■お客さまが直接的に負担する費用

	料率等	役務の内容
購入時手数料	購入金額に 3.24%(税抜3.0%) を上限とする率を乗じて得た額	購入時の商品説明、事務手続き等の対価です。
信託財産留保額	ありません。	—

※購入時手数料について、詳しくはお申込みの各販売会社までお問合わせください。

■お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

	料率等	役務の内容
運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に対し、 年1.8792%(税抜1.74%) の率を乗じて得た額とし、毎計算期末または信託終了のとき、信託財産中から支弁します。	委託会社:ファンドの運用、基準価額の算出、法定書類の作成等の対価です。 販売会社:購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価です。 受託会社:ファンド財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価です。 アライアンス・パースタイン・エル・ピーに対する報酬:委託会社が受ける運用管理費用(信託報酬)の中から支払われ、その報酬額は、当ファンドに係るマザーファンドの純資産総額に対し年0.5%の率を乗じて得た額とします。
その他の費用・手数料	運用状況等により変動しますので、事前に料率、上限額等を表示することができません。また、監査費用は監査法人等によって見直され、変更される場合があります。	信託財産の監査にかかる費用(監査費用)として監査法人に年0.0108%(税抜0.01%)を支払う他、有価証券等の売買の際に売買仲介人に支払う売買委託手数料、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に当該資産の保管や資金の送金等に要する費用として保管銀行に支払う保管費用、その他信託事務の処理に要する費用等がある場合には、信託財産でご負担いただきます。

※当該手数料等の合計額については、投資者の皆様への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。

※詳しくは「投資信託説明書(交付目論見書)」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

お申込みメモ

信託期間	2013年2月1日から2023年2月20日まで
購入単位	販売会社が定める単位とします。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額(1万口当たり)とします。
決算日	毎年2月、5月、8月、11月の各20日(休業日の場合は翌営業日。)

※詳しくは「投資信託説明書(交付目論見書)」の「お申込みメモ」をご覧ください。

【委託会社その他の関係法人の概要】

- 委託会社(委託者) 明治安田アセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第405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
ファンドの運用の指図を行います。
- 受託会社(受託者) 三菱UFJ信託銀行株式会社
ファンドの財産の保管および管理等を行います。
- 投資顧問会社 アライアンス・パースタイン・エル・ピー
委託会社から運用指図の権限の一部の委託を受け、投資判断、発注等を行います。
- 販売会社 下表の販売会社一覧をご覧ください。

【販売会社】

●お申込み・投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください。

	販売会社名	登録番号	加入協会
証券会社	大和証券株式会社	金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第108号	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
	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 商品先物取引業者	日本証券業協会/一般社団法人金融先物取引業協会/日本商品先物取引協会/一般社団法人第二種金融商品取引業協会/一般社団法人日本投資顧問業協会
	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	日本証券業協会/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

※1ページの「当資料のお取扱いにおけるご注意」をご覧ください。