

パインブリッジ US優先REITファンド 2015-08 〈為替ヘッジあり〉

単位型投信／海外／不動産投信

愛称：

グレート・シティ15-08



- 本書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書(交付目論見書)です。
- 投資信託説明書(請求目論見書)は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードできる他、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。なお、販売会社に請求目論見書をご請求された場合には、その旨をご自身で記録しておくようにしてください。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

商品分類			属性区分				
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態	為替ヘッジ
単位型投信	海外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年4回	北米	ファミリー ファンド	あり (フルヘッジ)

※属性区分に記載している「為替ヘッジ」は、対円での為替リスクに対するヘッジの有無を記載しております。

※商品分類および属性区分の定義につきましては、一般社団法人投資信託協会のホームページ [http://www.toushin.or.jp] をご参照ください。

- この目論見書により行う「パインブリッジUS優先REITファンド2015-08〈為替ヘッジあり〉」の受益権の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を平成27年7月17日に関東財務局長に提出しており、平成27年8月2日にその届出の効力が生じております。

- 信託約款の全文は請求目論見書に添付しております。

- 当ファンドは、商品内容の重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、事前に受益者の意向を確認します。

- 当ファンドの信託財産は、信託法に基づき受託会社において分別管理されています。

委託会社 パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
(ファンドの運用の指図を行います。)

- 金融商品取引業者：関東財務局長(金商)第307号
- 設立年月日：昭和61年11月17日
- 資本金：500百万円
- 運用する投資信託財産の合計純資産総額：777,433百万円 (平成27年5月末現在)

照会先

[電話番号] 03-5208-5858(営業日の9:00~17:00)
[ホームページ] http://www.pinebridge.co.jp/

受託会社 三菱UFJ信託銀行株式会社
(ファンドの財産の保管及び管理を行います。)

1.

ファンドの目的・特色

ファンドの目的

主とし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、安定的な収益の確保を図りつつ、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。

ファンドの特色

1 「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。

ファミリーファンド方式とは

受益者からの資金をまとめてベビーファンドとし、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う、複数のファンドを合同運用する仕組みをいいます。



※マザーファンドは、他のベビーファンドが共有することがあります。

2 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います。

為替ヘッジとは

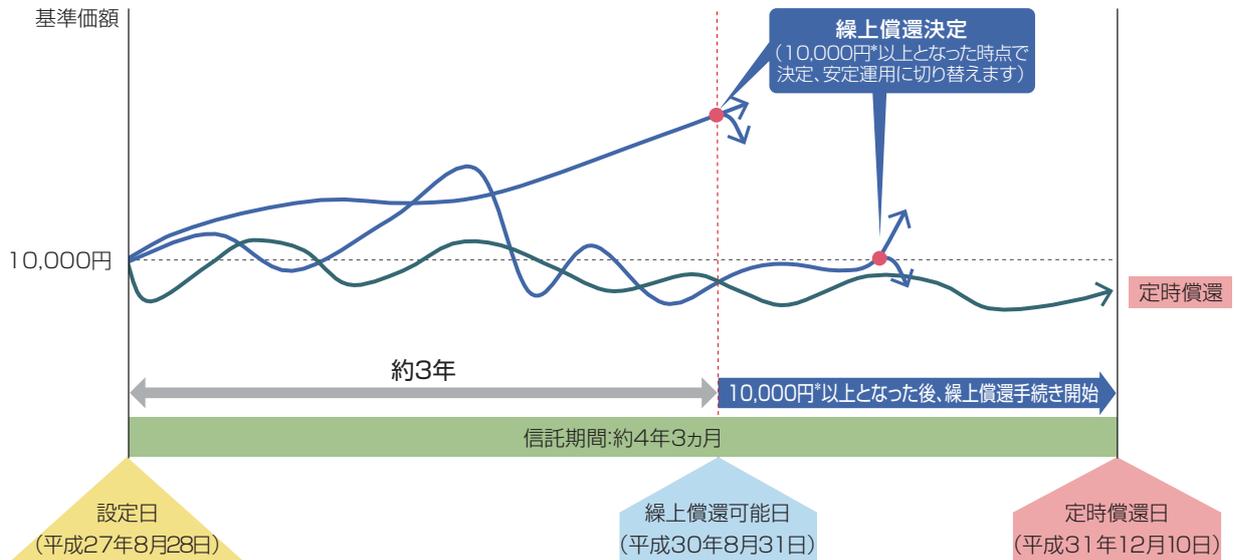
為替ヘッジとは、当該通貨間にある短期金利差(為替ヘッジコスト)を負担することで、為替変動リスクを回避する手段です。為替ヘッジを行うことで、円高が日々の基準価額の下落要因にならないかわりに、円安は基準価額の上昇要因にはなりません。

3 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。

- パインブリッジ・インベストメンツ(委託会社)が属するPineBridge Investmentsは、ニューヨークに本部を置くグローバルな資産運用グループです。世界各地の拠点で、投資チーム・顧客サービスチームのプロフェッショナルが、世界中の国や地域に広がるネットワークを活用し、資産の運用管理に専念しております。

- 4** 平成30年8月31日以降に、基準価額(支払済の収益分配金を含みません。)が10,000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。

【ファンド償還のイメージ図】



※基準価額が10,000円以上となった場合には、原則として保有している有価証券を売却して安定運用に切り替えたあと速やかに繰上償還を行います。この水準はファンドの償還を決定するための基準価額の水準であり、売却コストや市況動向等によってはファンドの基準価額が影響を受けることがあるため、ファンドの基準価額が10,000円となった翌営業日以降の基準価額が10,000円以上であることを保証するものではありません。また、ファンドの償還価額が10,000円を上回ることを示唆または保証するものでもありません。

※上記は当ファンドの償還ルールの一部を単純化して示したものであり、必ずしもすべてを示しておらず、またすべてのケースにあてはまるとは限りません。

- 5** 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。

※第1期の決算は平成27年12月21日(月)となります。

【分配のイメージ図】



※上記はイメージ図であり、将来の分配金のお支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。

主な投資制限

- 株式への直接投資は行いません。
- 投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。
- 外貨建て資産への実質投資割合には、制限を設けません。
- マザーファンド受益証券への投資には、制限を設けません。

資金動向や市況動向によっては、前記のような運用ができない場合があります。

<当ファンドの運用担当者に係る事項>

パインブリッジ・インベストメンツ・エルエルシー 優先証券運用チーム

運用担当者：2名、平均運用経験年数：23年(平成27年5月末現在)

2.

投資リスク

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(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。

<p>価格変動リスク</p>	<p>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。また、不動産市況の変化や不動産にかかる法制度の変更等がREITの収益に影響を与えるため、基準価額の変動要因となる可能性があります。</p>
<p>信用リスク</p>	<p>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。</p>
<p>為替変動リスク</p>	<p>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。当ファンドでは、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。金利差の縮小はヘッジコストの減少要因に、拡大はヘッジコストの増加要因になります。</p>
<p>流動性リスク</p>	<p>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。</p>
<p>金利変動リスク</p>	<p>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。</p>
<p>優先証券(優先REIT)固有の投資リスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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いです。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。

※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。
- ファミリーファンド方式で運用されるため、マザーファンドを共有する他のベビーファンドに追加設定・解約等に伴う資金変動があり、その結果、マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- 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。

リスクの管理体制

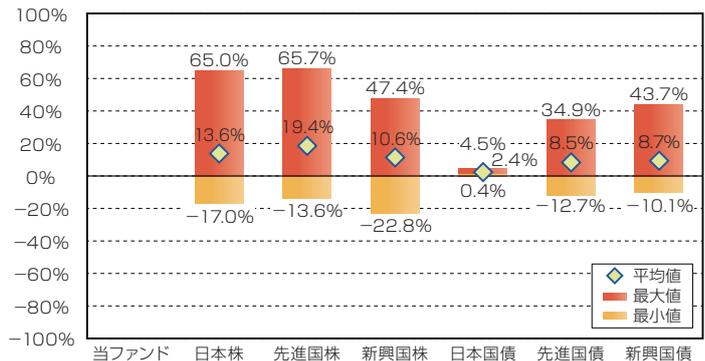
- 運用業務部において運用実績の分析・評価を行い、運用評価委員会に上程します。
- 法務コンプライアンス部において運用業務の考査および諸法令等の遵守状況に関する監理を行い、必要に応じて指導、勧告を行うとともに、内部統制委員会に報告します。
- 運用評価委員会および内部統制委員会において、パフォーマンス評価と法令等の遵守状況の審査が行われます。

参考情報

<年間騰落率及び分配金再投資基準価額の推移>

当ファンドは設定前のため該当事項はありません。

<代表的な資産クラスとの騰落率の比較>



※代表的な資産クラスとの騰落率の比較は、平成22年6月～平成27年5月の5年間の各月末における1年騰落率の平均・最大・最小を、他の代表的な資産クラスについて表示したものです。当ファンドは設定前のため、当ファンドの騰落率の平均値・最大値・最小値は記載していません。なお、すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

●各資産クラスの指数

- 日本株：TOPIX配当込み指数
- 先進国株：MSCI Kokusai (World ex Japan) Index
- 新興国株：MSCI EM (Emerging Markets) Index
- 日本国債：NOMURA-BPI国債
- 先進国債：シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし円ベース）
- 新興国債：THE GBI EM Global Diversified Composite unhedged JPY index

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。

代表的な資産クラスの騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに、株式会社野村総合研究所が計算しております。株式会社野村総合研究所及び各指数のデータソースは、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、株式会社野村総合研究所及び各指数のデータソースは、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

THE GBI EM Global Diversified Composite unhedged JPY indexに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。

TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

MSCI Indexに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、MSCI Inc. に帰属します。

シティ世界国債インデックスに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、Citigroup Index LLCに帰属します。

NOMURA-BPIに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、野村證券株式会社に帰属します。

3.

運用実績

当ファンドは平成27年8月28日より運用を開始する予定であり、有価証券届出書提出日現在、ファンドの運用実績はありません。

基準価額・純資産の推移

該当事項はありません。

分配の推移

該当事項はありません。

主要な資産の状況

● 「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」の主要な資産の状況

(2015年5月末現在)

国名/地域	銘柄名		投資比率(%)
アメリカ	CUBE SMART	7.750%	3.29
アメリカ	VORNADO REALTY TRUST	5.700%	3.23
アメリカ	WP GLIMCHER INC	6.875%	3.09
アメリカ	KIMCO REALTY CORP	6.000%	3.08
アメリカ	APARTMENT INVT + MGMT	6.875%	3.06
アメリカ	BRANDYWINE REALTY TRUST	6.900%	3.03
アメリカ	PS BUSINESS PARKS INC	6.450%	2.87
アメリカ	DIGITAL REALTY TRUST	6.625%	2.86
アメリカ	REGENCY CENTERS CORP	6.625%	2.82
アメリカ	ANNALY CAPITAL	7.500%	2.33

年間収益率の推移

該当事項はありません。なお、当ファンドにはベンチマークはありません。

当ファンドの運用実績は、委託会社または販売会社のホームページ等で開示する予定です。

4.

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
購入価額	1口当たり1円
購入代金	販売会社が定める期日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から当該基準価額の0.5%の信託財産留保額を控除した額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6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と同じ日付の場合
申込締切時間	原則として午後3時まで
購入の申込期間	平成27年8月3日(月)から平成27年8月27日(木)まで
換金制限	ありません。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	委託会社は、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、換金の申込の受付を中止すること、及びすでに受付けた換金を取消することができます。
信託期間	平成31年12月10日(火)まで(信託設定日:平成27年8月28日(金))
繰上償還	この投資信託契約を解約することが受益者のため有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したとき、もしくは一部解約により受益権の総口数が3億口を下回ることとなった場合は、委託会社は受託会社と合意のうえ、この投資信託契約を解約し、信託を終了させることができます。
決算日	原則として、3・6・9・12月の各20日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年4回、収益分配方針に基づいて決算を行います。 ※初回決算日は平成27年12月21日(月)とします。
信託金の限度額	300億円
公 告	日本経済新聞に掲載します。
運用報告書	6ヵ月毎(6月、12月)及び償還時に交付運用報告書を作成し、知れている受益者に対して交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。 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。 益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用・税金

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

購入時手数料	1口当たり1円に 3.24%(税抜3.0%) の率を乗じて得た額を上限として、販売会社が独自に定めるものとします。詳しくは、販売会社または委託会社にお問い合わせください。	購入時手数料は、商品説明、募集・販売の取扱事務等の対価
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。	

投資者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、計算期間を通じて毎日、信託財産の純資産総額に 年 1.4364%(税抜年 1.33%) の率を乗じて得た額とし、毎決算期末ならびに一部解約または信託終了のとき、信託財産中から支払います。 <運用管理費用の内訳>		
	運用管理費用	1.4364% (税抜1.33%)	運用管理費用(信託報酬)＝ 運用期間中の基準価額×信託報酬率
	(委託会社)	0.7020% (税抜0.65%)	委託した資金の運用、交付運用報告書等の作成、 ファンドの監査等の対価
	(販売会社)	0.7020% (税抜0.65%)	交付運用報告書等各種資料の送付、口座内での ファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
	(受託会社)	0.0324% (税抜0.03%)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等 の対価
※委託会社の受取る報酬には、マザーファンドの運用にかかる権限の委託先への報酬やファンドの監査費用等が含まれます。			
その他の費用 ・手数料	当ファンドにおける有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の保管費用等について、保有期間中に信託財産よりご負担いただきます。 ※その他の費用・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ができません。なお、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等は表示しておりません。		
	売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転に要する費用		

税金

- ・税金は下記の表に記載の時期に適用されます。
- ・下記の表は個人投資家の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時 期	項 目	税 金
収益分配時	所得税及び地方税	<配当所得として課税> 収益分配金に対して20.315%
換金時及び償還時	所得税及び地方税	<譲渡所得として課税> 差益(譲渡益)に対して20.315%

- ・上記は平成27年5月末現在のものです。
- ・少額投資非課税制度「愛称:NISA(ニーサ)」をご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得及び譲渡所得が一定期間非課税となります。他の口座で生じた配当所得や譲渡所得との損益通算はできません。販売会社で非課税口座を開設するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
- ・法人の場合は上記とは異なります。
- ・税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。