



「野村ACIハイインカムREITファンド（為替ヘッジあり） 毎月分配型（愛称：リートピア）」

「リートピア」が提供するリート投資



ポイント

1. 反発の機会をうかがうリート
2. 「リートピア」が提供するリート投資とは

1. 反発の機会をうかがうリート

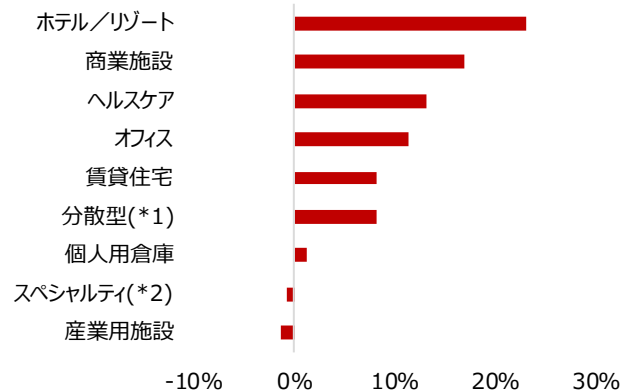
リスク性資産が上昇した11月第2週目

11月第2週目（11月6日～11月13日）は、米大手製薬会社が開発中の新型コロナウイルスのワクチンに高い有効性が確認されたことを受け、景気回復期待が高まり、3月以降出遅れ感が強まっていたホテル/リゾートや商業施設セクター等の銘柄が大きく反発しました（右上図）。ワクチンが普及し、不確実性が完全に払しょくされるには相応の時間が必要とは考えられるものの、経済活動の正常化に向けて、反発のエネルギーが蓄積されていることが確認できた形となりました。

過去の下落局面を乗り越えてきたリート

リートは2008年のリーマンショックのような大きな下落に見舞われた際も、その後の停滞を乗り越えて、成長を遂げてきました（右下図）。足元の環境は、新型コロナウイルスの感染再拡大に加え、米国の大統領選挙後の政治動向に不透明感が拭えない状況ではありますが、このような時にこそ投資を続けていくことが、後々の資産形成の礎になるものと考えます。

S&P先進国REIT指数のセクター別騰落率



期間：2020年11月6日～2020年11月13日、米ドルベース、日次

(*1) 複数のタイプの物件に投資するリート

(*2) データセンター等、他セクターに分類されない資産に投資するリート

S&P先進国REIT指数はトータル・リターン指数

(出所) Factsetデータを基に野村アセットマネジメント作成

S&P先進国REIT指数の推移



期間：1989年12月末～2020年10月末、米ドルベース、月次

S&P先進国REIT指数はトータル・リターン指数

(出所) Bloombergデータを基に野村アセットマネジメント作成

上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

2. 「リートピア」が提供するリート投資とは

配当利回りにフォーカスした上で出遅れ銘柄の上昇もうかがう

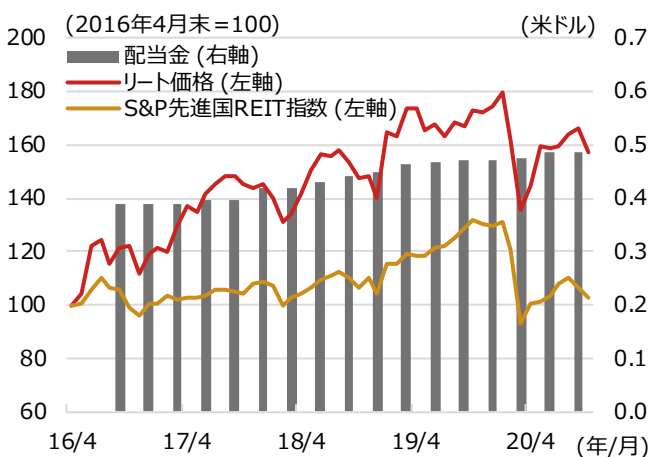
「リートピア」は配当利回りにフォーカスした運用を行ないませんが、同時に、出遅れ銘柄も狙うプロセスが内蔵されています。すなわち、特定の国・地域やセクター、テーマへの投資制約を設けず、個別銘柄の配当水準や支払い継続性を分析、評価した上で、選び抜いた銘柄でポートフォリオを構築します。その過程で、将来の配当支払い見通しに懸念が持たれる銘柄や、配当支払い見通しに問題ないものの、価格上昇により利回り妙味が低下した銘柄などは売却され、他の魅力的な銘柄と入れ替えが行なわれます。もちろん、出遅れた銘柄を組み入れる機能が内蔵されているとは言っても、あくまで配当利回りにフォーカスした上であり、また、綿密かつ慎重な投資判断が銘柄選定の前提となっています。

以下では、「リートピア」の組入上位銘柄を紹介させていただきます。（モーゲージREITを除く）

MGMグロス・プロパティーズ

- ラスベガスを中心にカジノ施設等を保有する米国のリートです。2019年末時点、約30,000の客室と27,000超のスロットマシンを誇っております。コロナ禍で客足が遠のいている中、保有するホテルにおいて、11月にラスベガスでのショーの再開が発表されました。
- 米大手製薬会社の新型コロナウイルスのワクチン開発報道を受け、月初来で15.3%上昇しました（11月18日時点）。また、10月末時点の配当利回りは7.4%となりました。

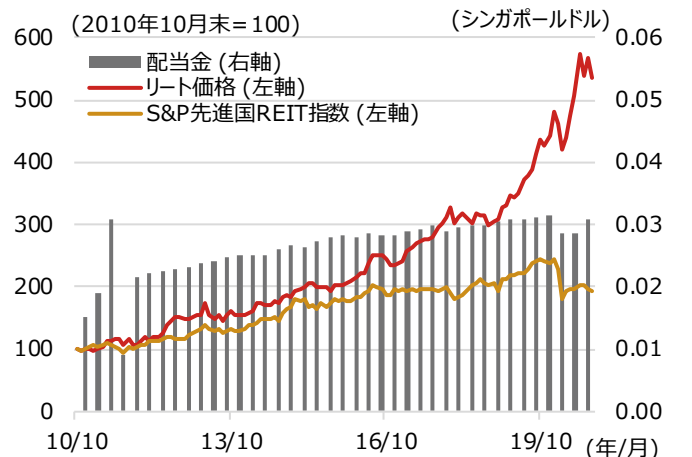
リート価格及び配当金の推移



メープルツリー・インダストリアル・トラスト

- シンガポールのリート。シンガポールでデータセンター、工場、ビジネスパークを保有する他、北米では米国中心にデータセンターを保有しています。2020年9月末時点で2,000超のテナントと契約、ポートフォリオの約4割がデータセンターで構成されています。
- 2020年7-9月期の総収入は前年同期比で増加、一口当たりの配当金は前四半期の落ち込みから回復した水準となり、10月末時点の配当利回りは4.0%となりました。

リート価格及び配当金の推移



記載されている個別の銘柄については、参考情報を提供することを目的としており、特定銘柄の売買などの推奨、また価格の上昇や下落を示唆するものではありません。上記は過去のデータであり、将来の投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。

「野村ACIハイインカムREITファンド（為替ヘッジあり） 毎月分配型（愛称：リートピア）」

ファンドの運用状況

ファンドの基準価額の推移

期間：2020年7月31日（設定日）～2020年11月26日、日次



基準価額（分配金再投資）とは、当初設定時より課税前分配金を再投資したものと計算した価額であり、ファンドの収益率を測るためのものです。したがって、課税条件等によって受益者ごとに収益率は異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。

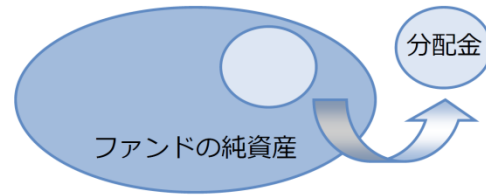
上記は過去の運用実績であり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。

<当資料で使用した指数の著作権等について>

●「S&P先進国REIT指数」に関する一切の知的財産権その他一切の権利はスタンダード&プアーズファイナンシャルサービシズエルエルシーに帰属しております。

分配金に関する留意点

- 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、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。



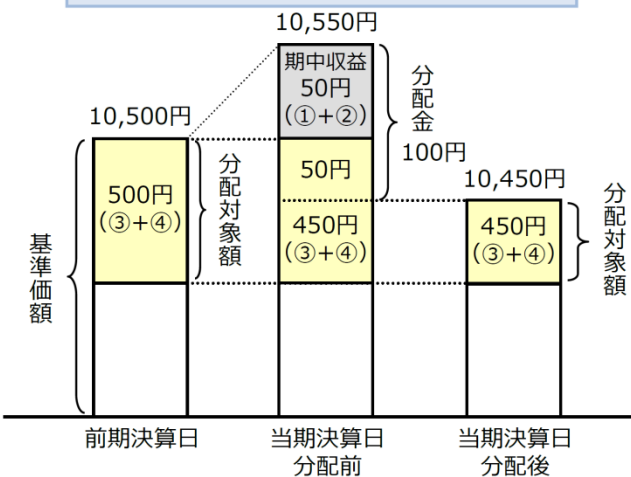
- ファンドは、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの分配金の水準は必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示唆するものではありません。

- ・計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。

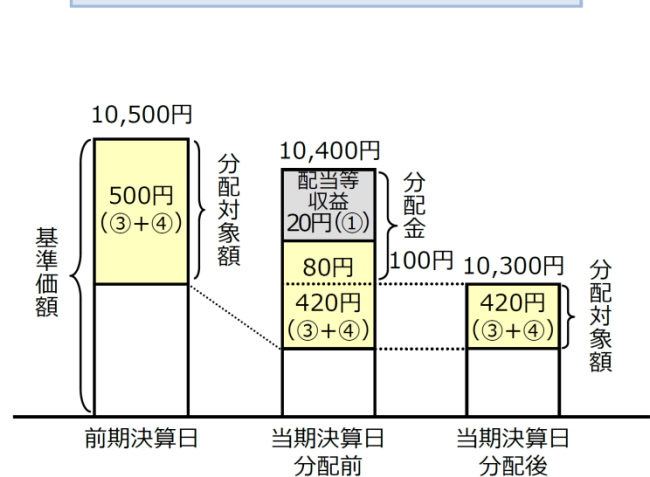
※分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

分配対象額とは、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。

前期決算から基準価額が上昇した場合

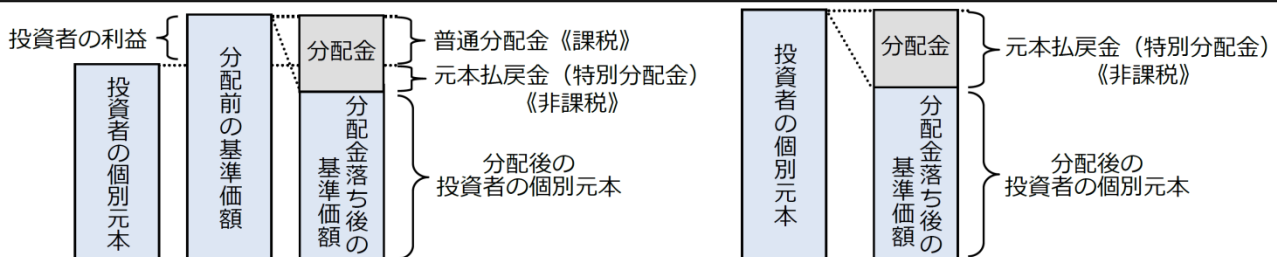


前期決算から基準価額が下落した場合



- 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）の状況によっては、分配金額の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。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。

- ◇普通分配金 … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本と同額の場合または投資者の個別元本を上回っている場合には分配金の全額が普通分配金となります。
- ◇元本払戻金（特別分配金） … 分配金落ち後の基準価額が投資者の個別元本を下回っている場合には、その下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となります。



※投資者が元本払戻金（特別分配金）を受け取った場合、分配金発生時にその個別元本から元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の投資者の個別元本となります。

（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）の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

上記はイメージ図であり、実際の分配金額や基準価額について示唆、保証するものではありません。

「野村ACIハイインカムREITファンド（為替ヘッジあり） 毎月分配型（愛称：リートピア）」

【ファンドの特色】

- 高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の獲得を目指して積極的な運用を行なうことを基本とします。
- 世界各国(新興国を含みます。)の不動産関連有価証券^{※1}を実質的な主要投資対象^{※2}とします。
 - ※1 ファンドにおいて不動産関連有価証券とは、世界の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)および不動産ローン担保証券等に投資するモーゲージREIT等(総称して「REIT」といいます。)、不動産に関連する株式および上場投資信託証券(ETF(REITを除きます。))をいいます。
 - ※2 「実質的な主要投資対象」とは、「野村ハイインカムREITマザーファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。
- REITおよび株式への投資にあたっては、アメリカン・センチュリー・インベストメント・マネジメント・インク(American Century Investment Management, Inc.)から助言を受け、世界各投資対象地域の経済、為替相場、不動産市場の見通しに基づくトップダウン・アプローチによる各投資対象地域への配分と、配当水準、配当性向、配当成長を評価するための精緻なボトムアップ・アプローチによる個別銘柄選定を組み合わせるポートフォリオを構築します。
 - ◆不動産ローン担保証券等に投資するモーゲージREIT等への投資割合には制限を設けません。
 - ◆株式への投資にあたっては、REITが転換したもまたはその性質がREITに類するもの、あるいは不動産事業に関連するビジネスを行なっている企業の株式に限るものとします。
 - ◆効率的な運用を行なうため、不動産に関連するETFを活用する場合があります。
- REITの実質組入比率は、原則として高位を維持することを基本とします。
- 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジ(先進国通貨等による代替ヘッジを含みます。)により為替変動リスクの低減を図ることを基本とします。ただし、代替ヘッジによっても為替変動リスクの低減の効果が小さいあるいは得られないと判断した通貨については、為替ヘッジを行なわない場合があります。
- ファンドは「野村ハイインカムREITマザーファンド」を通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。
- 原則、毎月15日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。

分配金額は、分配対象額の範囲内で、委託会社が決定するものとし、原則として、配当等収益等を中心に分配を行なうことを基本とします。ただし、基準価額水準等によっては、売買益等が中心となる場合があります。なお、市況動向や基準価額水準等によっては、分配金額が大きく変動する場合があります。

* 委託会社の判断により分配を行なわない場合もあります。また、将来の分配金の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。

資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

「野村ACIハイインカムREITファンド（為替ヘッジあり） 毎月分配型（愛称：リートピア）」

【投資リスク】

ファンドは、REIT（不動産投資信託証券）や株式等を実質的な投資対象としますので、組入REIT、組入株式の価格下落や、組入REIT、組入株式の発行会社の倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落することがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替の変動により基準価額が下落することがあります。したがって、投資家の皆様の投資元金は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。

※詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）の「投資リスク」をご覧ください。

【お申込メモ】

- 信託期間 2025年7月15日まで(2020年7月31日設定)
- 決算日および収益分配 年12回の決算時(原則、毎月15日。休業日の場合は翌営業日)に分配の方針に基づき分配します。
- ご購入価額 ご購入申込日の翌営業日の基準価額
- ご購入単位 1口単位または1円単位(当初元本1口=1円)
※ご購入単位は販売会社によって異なる場合があります。
- ご換金価額 ご換金申込日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額
- お申込不可日 販売会社の営業日であっても、申込日当日が、下記のいずれかの休業日に該当する場合には、原則、ご購入、ご換金の各お申込みができません。
・ニューヨークの銀行・ニューヨーク証券取引所
- 課税関係 個人の場合、原則として分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。ただし、少額投資非課税制度などを利用した場合には課税されません。なお、税法が改正された場合などには、内容が変更になる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

【当ファンドに係る費用】

(2020年11月現在)

◆ご購入時手数料	ご購入価額に3.3%(税抜3.0%)以内で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額 *詳しくは販売会社にご確認ください。
◆運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に年1.485%(税抜年1.35%)の率を乗じて得た額が、お客様の保有期間に応じてかかります。 *ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示しておりません。
◆その他の費用・手数料	組入有価証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、外貨建資産の保管等に要する費用、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用、ファンドに関する租税等がお客様の保有期間中、その都度かかります。 ※これらの費用等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。
◆信託財産留保額(ご換金時)	1万口につき基準価額に0.3%の率を乗じて得た額

上記の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される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。

◆設定・運用は **野村アセットマネジメント**

商号：野村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373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

ファンドの基準価額等についてのお問い合わせ先：野村アセットマネジメント株式会社

●サポートダイヤル ☎ 0120-753104 <受付時間> 営業日の午前9時～午後5時

●ホームページ

<http://www.nomura-am.co.jp/>



【当資料について】

- 当資料は、ファンドに関する参考情報の提供を目的として野村アセットマネジメントが作成したものです。
- 当資料は信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料中の記載事項は、全て当資料作成時以前のものであり、事前の連絡なしに変更されることがあります。
- 当資料中のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。

【お申込みに際してのご留意事項】

- ファンドは、元金が保証されているものではありません。
- ファンドに生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。
- 投資信託は金融機関の預金と異なり、元本は保証されていません。
- 投資信託は預金保険の対象ではありません。また、登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金制度が適用されません。
- 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のうえ、ご自身でご判断ください。

野村ACIハイインカムREITファンド(為替ヘッジあり)毎月分配型(愛称:リートピア)

お申込みは

金融商品取引業者等の名称		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
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第6号	○		○	

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。
※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。