

ひとくふう 先進国リートファンド

追加型投信/海外/不動産投信

※本書は、金融商品取引法第13条の規定に基づく目論見書です。



ひとくふう
シリーズ

ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、下記委託会社の照会先までお問い合わせください。
ファンドに関する金融商品取引法第15条第3項に規定する目論見書(以下「請求目論見書」といいます。)は委託会社のホームページに掲載しております。また、ファンドの投資信託約款の全文は請求目論見書に掲載されております。

委託会社等の情報

<委託会社> [ファンドの運用の指図を行う者]

三井住友DSアセットマネジメント株式会社
金融商品取引業者登録番号: 関東財務局長(金商)第399号

<受託会社> [ファンドの財産の保管及び管理を行う者]

三井住友信託銀行株式会社

委託会社への照会先

<ホームページ>

<https://www.smd-am.co.jp>

<フリーダイヤル>

0120-88-2976

[受付時間] 午前9時~午後5時(土、日、祝・休日を除く)

<委託会社の情報>

委託会社名：三井住友DSアセットマネジメント株式会社

設立年月日：1985年7月15日

資本金：20億円(2019年4月1日現在)

運用する投資信託財産の合計純資産総額：9兆8,581億円(2019年3月末現在)※

※委託会社は2019年4月1日に合併しています。運用する投資信託財産の合計純資産総額は合併前のものであり、三井住友アセットマネジメント株式会社と大和住銀投信投資顧問株式会社の合計金額です。

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
追加型	海外	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年1回	グローバル (日本を含まず)	ファミリー ファンド	なし

※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・属性区分の定義については、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)をご参照ください。

■この目論見書により行う「ひとくふう先進国リートファンド」の募集については、発行者である三井住友DSアセットマネジメント株式会社(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2019年6月4日に関東財務局長に提出しており、2019年6月5日にその届出の効力が生じております。

■ファンドの商品内容に関して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いたします。

■投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。

■請求目論見書は、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は、その旨をご自身で記録していただきますようお願い申し上げます。

■ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みくださいますようお願い申し上げます。

ファンドの目的

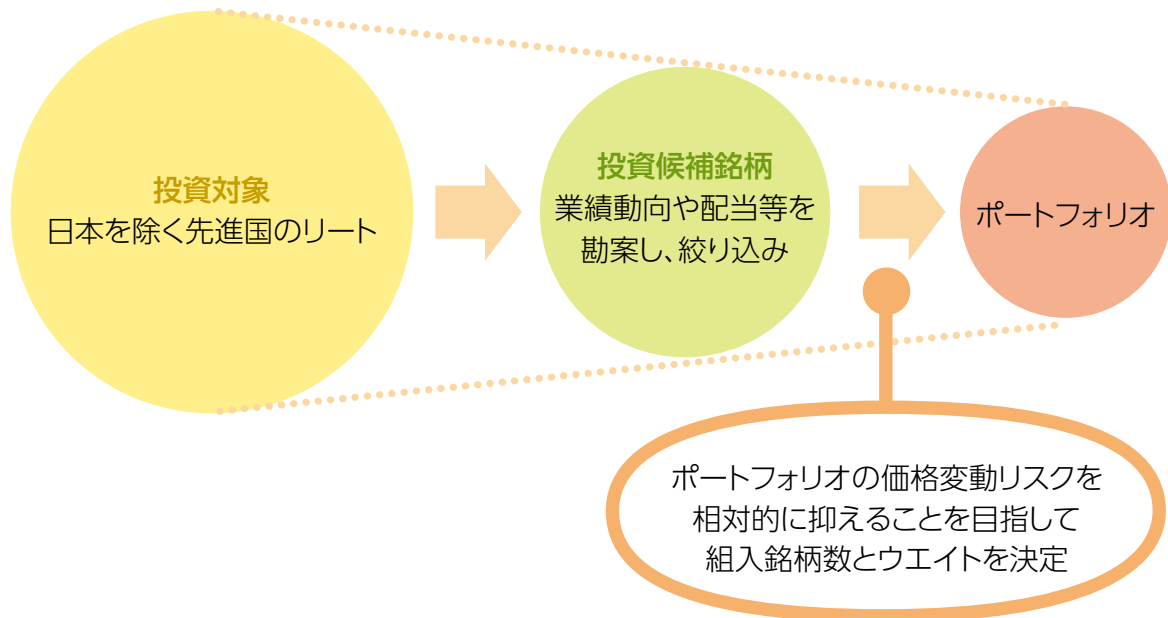
当ファンドは、マザーファンドへの投資を通じて世界の金融商品取引所に上場する不動産投資信託(リート)に投資することにより、中長期的な信託財産の成長を目指して運用を行います。

ファンドの特色

原則として、世界の金融商品取引所に上場する不動産投資信託(リート)を主要投資対象とし、中長期的な信託財産の成長を目指します。

- 当ファンドは、「ひとくふう先進国リートマザーファンド」を主要投資対象とするファミリーファンド方式で運用を行います。
- 原則として、日本を除く先進国のリートの中から、増収・増配銘柄を中心に銘柄を選定し、価格変動リスクを相対的に抑えることを目指したポートフォリオを構築します。
- 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジは行いません。

ポートフォリオ構築のイメージ



※上記はイメージであり、当ファンドのポートフォリオ構築プロセスのすべてを表した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。

ファンドの目的・特色



ご購入時およびご換金時に手数料はかかりません。

■ご購入時に購入時手数料はかかりません。また、ご換金時に換金時手数料がかからず、信託財産留保額もありません。

※保有期間中に運用管理費用(信託報酬)、その他の費用・手数料をファンドで間接的にご負担いただきます。



毎年3月3日(休業日の場合は翌営業日)の決算時に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。

■分配対象額の範囲は、経費控除後の利子・配当収益および売買益(評価損益を含みます。)等の範囲内とします。

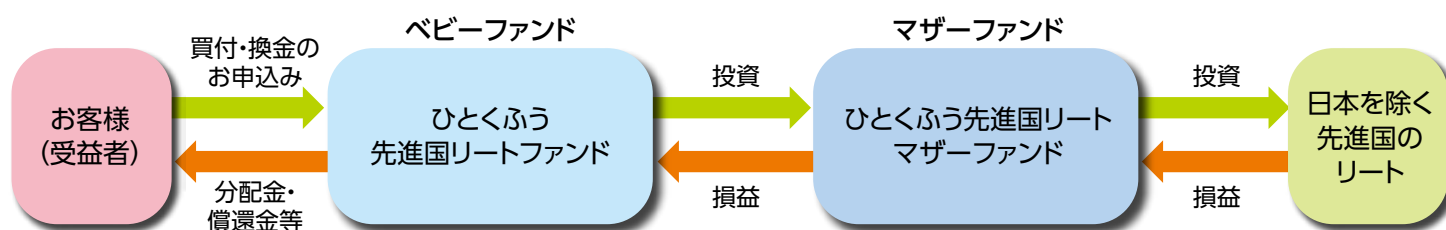
■収益分配金は、基準価額水準、市況動向等を勘案して、委託会社が決定します。ただし、分配対象額が少額な場合等には分配を行わないことがあります。

■将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

ファンドの仕組み

運用はファミリーファンド方式で行います。

■ファミリーファンド方式とは、投資家の皆様からご投資いただいた資金をまとめてベビーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資して、その実質的な運用を行う仕組みです。



主な投資制限

投資制限の対象	投資制限の内容
株式	株式への実質投資割合には制限を設けません。
同一銘柄の株式	同一銘柄の株式への実質投資割合は、取得時において信託財産の純資産総額の10%以内とします。
投資信託証券	投資信託証券(マザーファンドおよび取引所上場の投資信託証券を除きます。)への実質投資割合は、信託財産の純資産総額の5%以内とします。
同一銘柄の投資信託証券	同一銘柄の投資信託証券(マザーファンドを除きます。)への実質投資割合は、取得時において信託財産の純資産総額の10%以内とします。
新株引受権証券等	新株引受権証券および新株予約権証券への実質投資割合は、取得時において信託財産の純資産総額の20%以内とします。
同一銘柄の新株引受権証券等	同一銘柄の新株引受権証券および新株予約権証券への実質投資割合は、取得時において信託財産の純資産総額の5%以内とします。
同一銘柄の転換社債等	同一銘柄の転換社債および転換社債型新株予約権付社債への実質投資割合は、取得時において信託財産の純資産総額の10%以内とします。
外貨建資産	外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。

※有価証券先物取引等、スワップ取引、金利先渡取引および為替先渡取引は投資信託約款の範囲で行います。

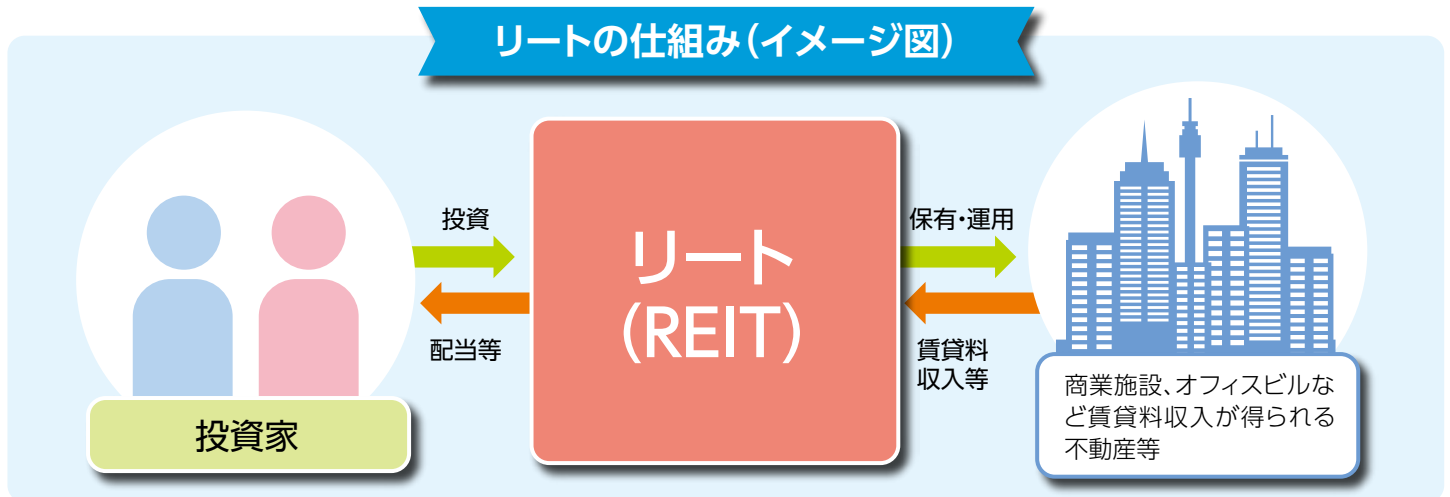
※資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

リートとは

リートとは、投資家から集めた資金を複数の不動産に投資し、そこから得られた賃貸料収入や売買益を投資家に配当する金融商品です。

投資対象となる不動産は商業施設やオフィスなど多岐にわたります。

リーートの仕組み(イメージ図)



リーートの魅力

リーートの魅力は不動産のプロが選定した複数の物件に少額から分散投資できることや換金性が高いことです。

少額から投資

少額から
不動産投資

分散投資

複数の物件への
投資が可能

不動産のプロ

専門家が
物件を選定

高い換金性

金融商品取引所で
売買され換金性が高い

※上記はリーートの主な特徴を記載したものです。

投資リスク

- 当ファンドは、マザーファンドを通じて、実質的に不動産投資信託(リート)など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。また、外貨建資産は、為替の変動による影響も受けます。したがって、投資家の皆様の投資元本は保証されているものではなく、基準価額の下落により、損失を被り、投資元本を割り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、すべて受益者に帰属します。
- 投資信託は預貯金と異なります。



基準価額の変動要因

基準価額を変動させる要因として主に以下のリスクがあります。ただし、以下の説明はすべてのリスクを表したものではありません。

不動産投資信託(リート)投資のリスク	リートは、不動産を取り巻く環境や不動産市況の変化、保有する不動産の価格の変動、賃料収入または利息収入の増減、稼働率の変動等の影響を受けて価格は変動します。また、リートが借入れを行っている場合、金利支払い等の負担の増減やレバレッジ比率の変動により、価格が大幅に変動することがあります。この他、関連する法令や税制等が変更された場合、リートの価格に影響を受けることがあります。これらの要因により、リートの価格が下落した場合、ファンドの基準価額も下落するおそれがあります。
為替リスク	当ファンドは、マザーファンドを通じて外貨建資産に投資するため、為替変動のリスクが生じます。また、当ファンドは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受けます。したがって、円高局面では、その資産価値が大きく減少する可能性があり、この場合、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。
流動性リスク	実質的な投資対象となる有価証券等の需給、市場に対する相場見通し、経済・金融情勢等の変化や、当該有価証券等が売買される市場の規模や厚み、市場参加者の差異等は、当該有価証券等の流動性に大きく影響します。当該有価証券等の流動性が低下した場合、売買が実行できなくなったり、不利な条件での売買を強いられることとなったり、デリバティブ等の決済の場合に反対売買が困難になったりする可能性があります。その結果、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。
信用リスク	リートの財務状況等が悪化し、経営不安や倒産等に陥ったときには、リートの価格は大きく下落し、投資資金が回収できなくなることもあります。この場合、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。
カントリーリスク	投資対象となる国と地域によっては、政治・経済情勢が不安定になったり、証券取引・外国為替取引等に関する規制が変更されたりする場合があります。さらに、外国政府が資産の没収、国有化、差押えなどを行う可能性もあります。これらの場合、ファンドの基準価額が下落するおそれがあります。



その他の留意点

■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の基準価額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。

受益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が小さかった場合も同様です。

■クローリング・オフについて

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(いわゆるクローリング・オフ)の適用はありません。

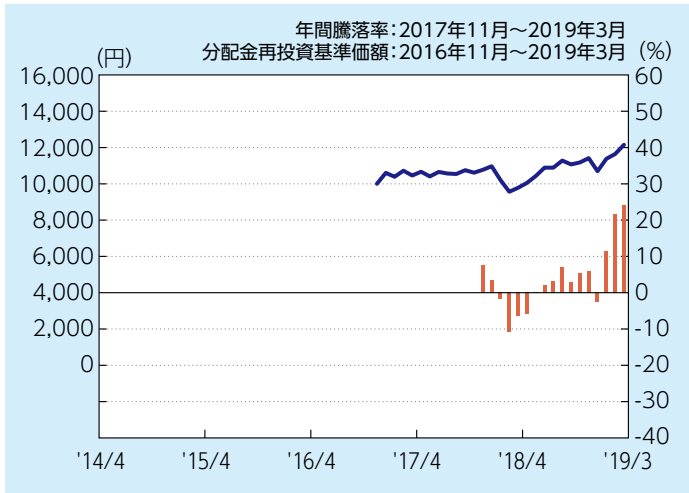


リスクの管理体制

委託会社では、運用部門から独立した組織を設置し、リスク管理部において信託約款等に定める各種投資制限・リスク指標のモニタリング等、コンプライアンス部において法令・諸規則等の遵守状況の確認等を行っています。当該モニタリングおよび確認結果等は、運用評価会議、リスク管理会議およびコンプライアンス会議に報告されます。

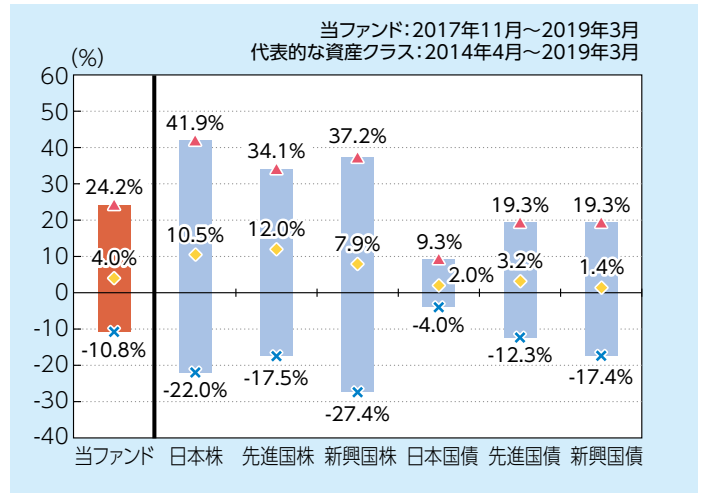
(参考情報)

ファンドの年間騰落率および分配金再投資基準価額の推移



- 年間騰落率(右目盛) — 分配金再投資基準価額(左目盛)
- ※年間騰落率は、上記期間の各月末における直近1年間の騰落率を表示しています。
- ※年間騰落率および分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率および実際の基準価額とは異なる場合があります。

当ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



- ◆ 平均値 ▲ 最大値 × 最小値
- ※上記グラフは、上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を表示したものであり、当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成しています。全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。
- ※ファンドの年間騰落率は、税引前の分配金を再投資したものとして計算しているため、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
- (注)上記グラフにおいて、当ファンドと代表的な資産クラスのデータの期間が異なりますので、ご注意ください。

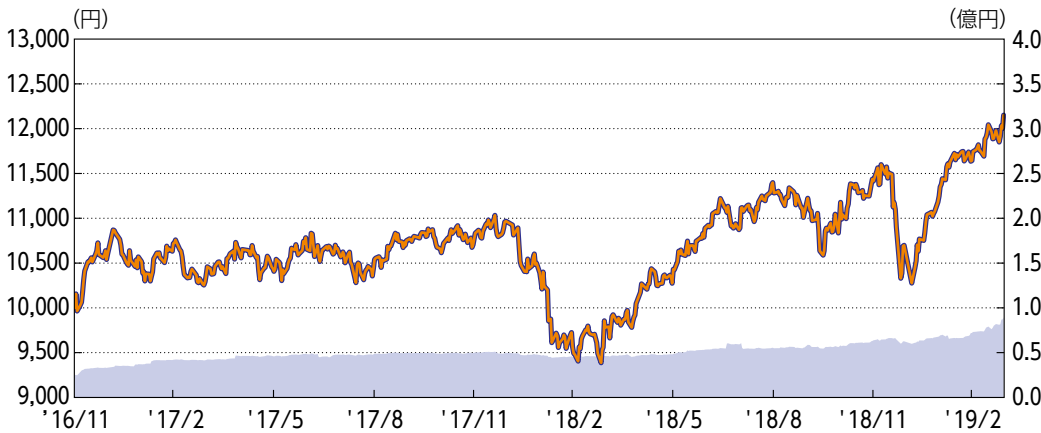
<各資産クラスの指数について>

資産クラス	指数名	権利者
日本株	TOPIX(配当込み)	株式会社東京証券取引所
先進国株	MSCIコクサイ・インデックス(配当込み、円ベース)	MSCI Inc.
新興国株	MSCIエマージング・マーケット・インデックス(配当込み、円ベース)	MSCI Inc.
日本国債	NOMURA-BPI国債	野村證券株式会社
先進国債	FTSE世界国債インデックス(除く日本、円ベース)	FTSE Fixed Income LLC
新興国債	JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド(円ベース)	J.P.Morgan Securities LLC

(注)上記指数に関する著作権等の知的財産権およびその他一切の権利は、各権利者に帰属します。各権利者は、当ファンドの運用に関して一切の責任を負いません。

2019年3月29日現在

基準価額・純資産の推移 (設定日～2019年3月29日)



■ 純資産総額: 右目盛

■ 基準価額: 左目盛

■ 分配金再投資基準価額: 左目盛

*分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものと計算しております。

分配の推移

2019年3月	0円
2018年3月	0円
2017年3月	0円
設定来累計	0円

*分配金は1万口当たり、税引前

主要な資産の状況

投資銘柄	投資比率
ひとくふう先進国リートマザーファンド	100.9%

参考情報

ひとくふう先進国リートマザーファンド

上位10銘柄

	投資銘柄	業種	投資比率
1	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	住宅用不動産投資信託	5.8%
2	AMERICAN TOWER CORP	専門不動産投資信託	5.5%
3	PUBLIC STORAGE	専門不動産投資信託	5.4%
4	DOUGLAS EMMETT INC	オフィス不動産投資信託	5.4%
5	BWP TRUST	店舗用不動産投資信託	5.2%
6	AVALONBAY COMMUNITIES INC	住宅用不動産投資信託	5.0%
7	MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	工業用不動産投資信託	4.9%
8	WORKSPACE GROUP PLC	オフィス不動産投資信託	4.6%
9	SIMON PROPERTY GROUP INC	店舗用不動産投資信託	4.5%
10	PS BUSINESS PARKS INC/CA	各種不動産投資信託	4.3%

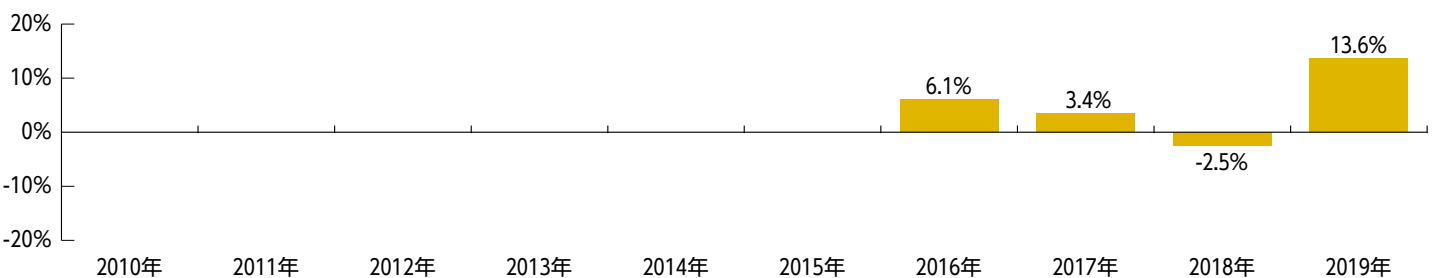
*投資比率は全て純資産総額対比

*業種は世界産業分類基準(GICS)

業種別構成

業種	投資比率
店舗用不動産投資信託	23.9%
専門不動産投資信託	19.9%
住宅用不動産投資信託	16.0%
オフィス不動産投資信託	14.0%
工業用不動産投資信託	9.9%
各種不動産投資信託	6.0%
ヘルスケア不動産投資信託	3.6%

年間収益率の推移



*ファンドの収益率は暦年ベースで表示しております。但し、2016年は当初設定日(2016年11月30日)から年末までの収益率、2019年は3月末までの収益率です。

*ファンドの年間収益率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しております。

*ファンドには、ベンチマークはありません。

- ファンドの運用実績はあくまでも過去の実績であり、将来の運用成果を約束するものではありません。
- ファンドの運用状況は別途、委託会社のホームページで開示している場合があります。

手続・手数料等



お申込みメモ

購入単位	お申込みの販売会社までお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
購入代金	販売会社の定める期日までにお支払いください。
換金単位	お申込みの販売会社までお問い合わせください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	換金申込受付日から起算して、原則として6営業日目からお支払いします。
購入・換金申込受付不可日	ニューヨーク証券取引所または英国証券取引所の休業日と同日の場合はお申込みできません。
申込締切時間	原則として午後3時までとします。
購入の申込期間	2019年6月5日から2020年6月3日までです。 (申込期間は、上記期間終了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。)
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求には制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	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、ご換金の受付を中止することがあります。
信託期間	無期限(2016年11月30日設定)
繰上償還	信託財産の受益権の残存口数が30億口を下回る事となった場合等には、繰上償還される場合があります。
決算日	毎年3月3日(該当日が休業日の場合は翌営業日)
収益分配	年1回の決算時に分配を行います。 *分配金自動再投資型を選択された場合は、税金を差引いた後自動的に無手数料で再投資されます。
信託金の限度額	1,000億円
公告	原則として電子公告の方法により行い、委託会社のホームページ(https://www.smd-am.co.jp)に掲載します。
運用報告書	決算時および償還時に交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて受益者へ交付します。
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。 当ファンドは、益金不算入制度および配当控除の適用はありません。 ※上記は2019年3月末現在のもので、税法が改正された場合等には、内容が変更される場合があります。



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	ありません。
信託財産留保額	ありません。

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)	<p>毎日、信託財産の純資産総額に年率0.324%*(税抜0.30%)を乗じて得た額とします。 運用管理費用(信託報酬)は日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。なお、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了のときに、信託財産から支払われます。 *消費税率が10%になった場合は、年率0.33%となります。</p> <p><運用管理費用(信託報酬)の配分></p> <table border="1"> <tr> <td>委託会社</td> <td>年率0.135%(税抜)</td> <td>ファンドの運用等の対価</td> </tr> <tr> <td>販売会社</td> <td>年率0.135%(税抜)</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>受託会社</td> <td>年率0.03%(税抜)</td> <td>運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価</td> </tr> </table>		委託会社	年率0.135%(税抜)	ファンドの運用等の対価	販売会社	年率0.135%(税抜)	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	受託会社	年率0.03%(税抜)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
委託会社	年率0.135%(税抜)	ファンドの運用等の対価									
販売会社	年率0.135%(税抜)	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									
受託会社	年率0.03%(税抜)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価									
その他の費用・ 手数料	<p>財務諸表の監査に要する費用、有価証券売買時の売買委託手数料、外国における資産の保管等に要する費用等は信託財産から支払われます。 ※監査報酬の料率等につきましては請求目論見書をご参照ください。監査報酬以外の費用等につきましては、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ができません。</p>										

※上記の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。

税金

- 税金は表に記載の時期に適用されます。
- 以下の表は、個人投資者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
分配時	所得税及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時及び 償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

- 少額投資非課税制度[愛称:NISA(ニーサ)]をご利用の場合、毎年、年間120万円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5年間非課税となります。ご利用になれるのは、満20歳以上の方*で、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。
※20歳未満の方を対象とした「ジュニアNISA」もあります。
- 上記は2019年3月末現在のものですので、税法が改正された場合等には、内容が変更される場合があります。
- 法人の場合は上記とは異なります。
- 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。



三井住友DSアセットマネジメント