

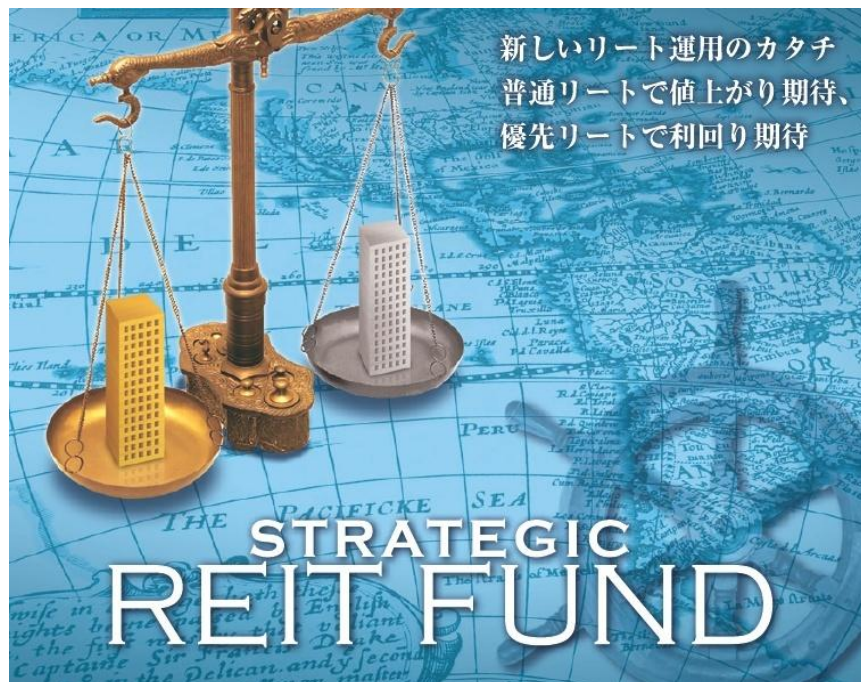
※お申込みの際は、必ず「投資信託説明書(交付目論見書)」をご覧ください。



ストラテジック・リート・ファンド -予想分配金提示型-

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

投資者の皆さまへ
(販売用資料)



新しいリート運用のカチ
普通リートで値上がり期待、
優先リートで利回り期待

追加型投信/海外/不動産投信(リート)

※課税上は株式投資信託として取扱われます。

目論見書のご請求・お申込みは・・・

大和証券

Daiwa Securities

<販売会社>

商号等：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

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

設定・運用は・・・

明治安田アセットマネジメント

<委託会社>

商号等：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：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

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が作成した販売用資料です。お申込みにあたっては、販売会社よりお渡す「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。
- **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。(2012年12月)



1

債券的性質の強い優先リートで高い配当利回りを、普通リートで値上がり益獲得をめざします。

- 主要投資対象は、**米国の優先リート**、**米国を中心とする普通リート**です。
- 優先リートへの投資は、**高い配当利回り**が期待できます。普通リートへの投資は、割安銘柄を選定し**高いリターン**をめざします。

2

優先リートと普通リートの組入比率を戦略的に変動させます。

- 市場動向に合わせ優先リートと普通リートの組入比率を**ストラテジック(戦略的)に変動**させることにより、局面に応じた最適な投資を行い、**トータルリターンの最大化**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・エル・ピー**が行います。

3

**基準価額に応じた分配金額をあらかじめ提示します(予想分配金提示型)。
基準価額の上昇に応じて分配金額が増加する仕組みです。**

(詳細は、P11~P12、P19を参照)

- 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て、分配金額を決定します。分配金額の水準はあらかじめ公表されているため、いくら分配金を受け取ることができるか見積もることができます。
- 基準価額が10,500円以上の場合、基準価額に応じて**200円~400円**の分配をめざします。
- 「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」との間でスイッチング(乗換え)を行うことができます。

※年4回決算を行い、基準価額に応じて、分配金額が変動します。基準価額が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。

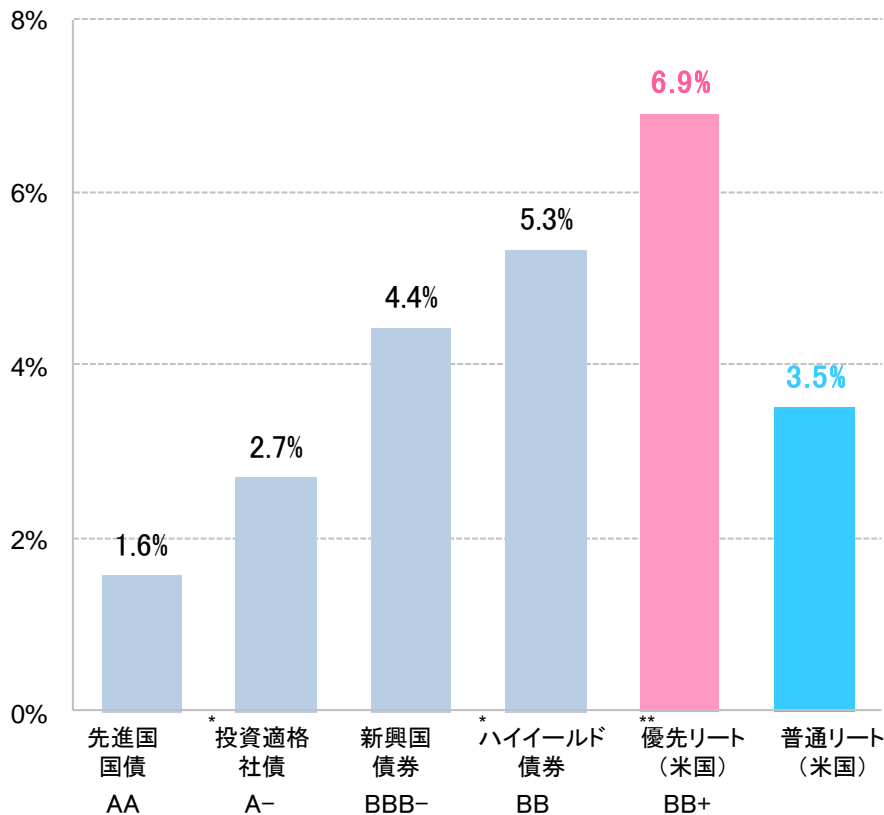
※分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。また、あらかじめ一定の分配金額を保証するものではありません。



高い配当利回りが期待される優先リート

- 優先リートは、他の資産と比べ高い配当利回りが期待できます。
- 低金利環境が続く中、優先リートの配当利回りは普通リートと比べても魅力的な水準にあります。

相対的に高い利子・配当利回り



2012年11月末時点

出所: Bloomberg、バークレイズ、ファクトセット等を基に作成

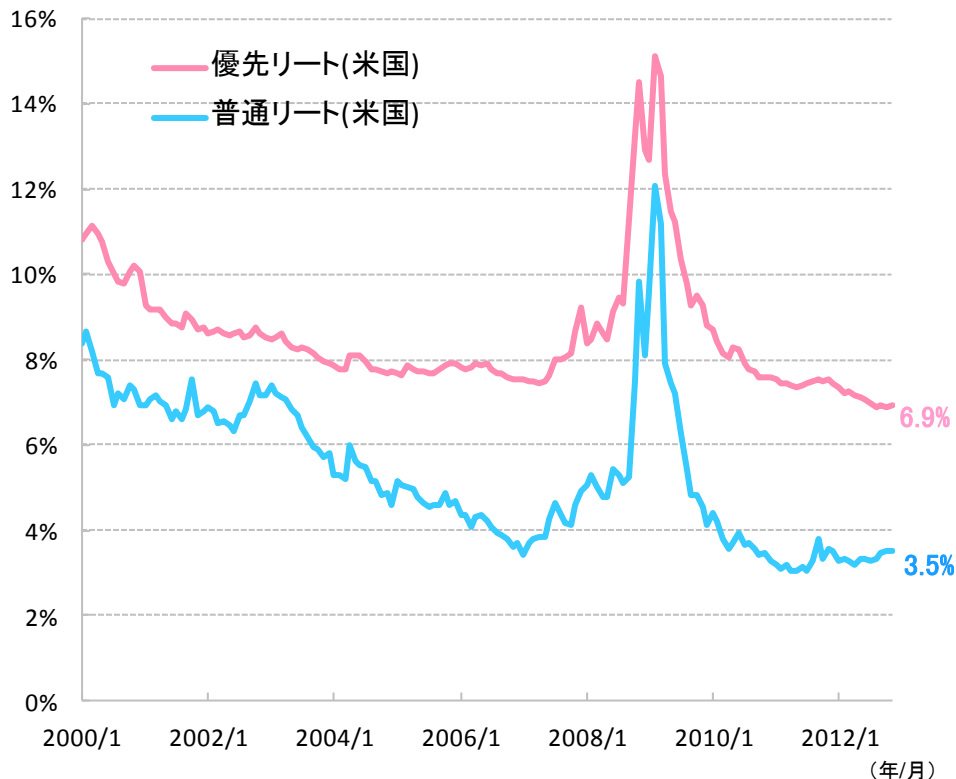
*投資適格社債、ハイイールド債券は、米国の投資適格社債、米国のハイイールド債券を使用。

**優先リートの格付けはアライアンス・バーンスタインの内部格付けを使用。

※格付けはS&Pの格付け形式にて表示。

※使用した指数および格付けについてはP21をご参照ください。

優先リート(米国)と普通リート(米国)の配当利回り推移



2000年1月末～2012年11月末

出所: ウェルズ・ファーゴ、S&P

優先リート(米国): 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(米国): S&P 米国リート指数の配当利回り

※配当利回りは実績ベース。

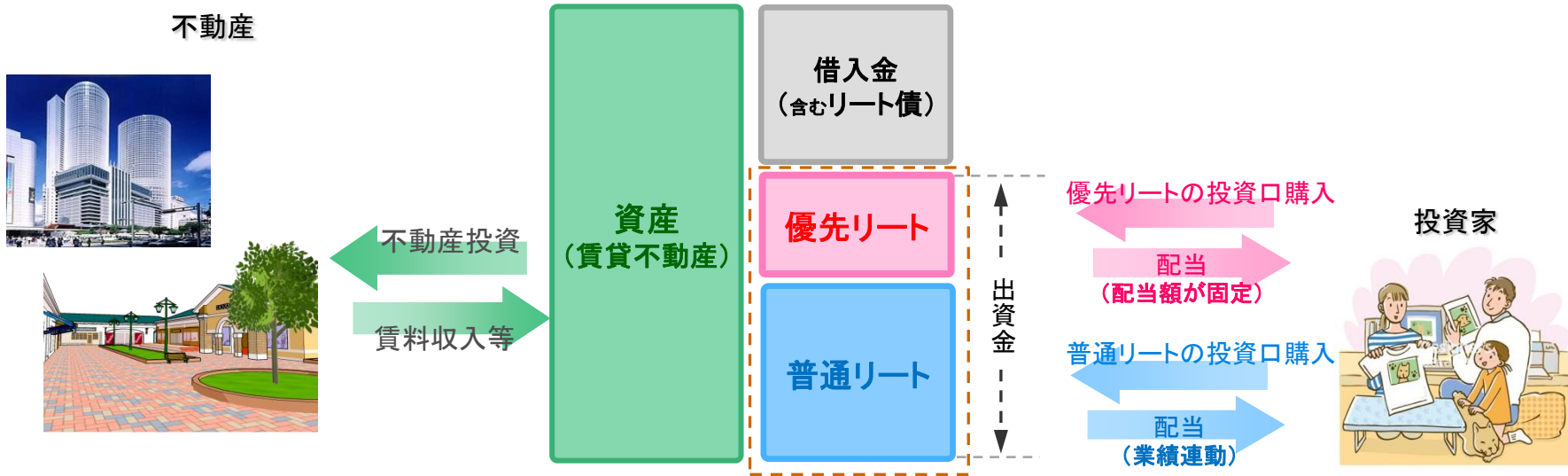
※外貨建資産には為替リスク等があります。税金等諸費用は考慮していません。

優先リートとは①



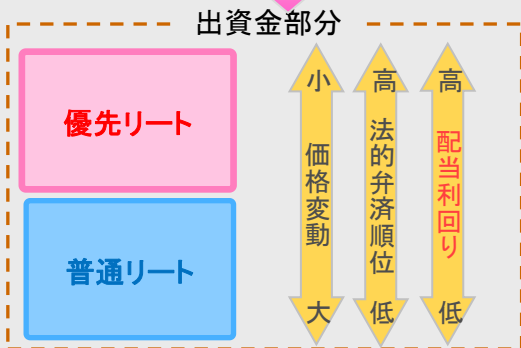
- 優先リートは、リート(不動産投資信託)の投資法人が発行する優先証券です。
- 優先リートは、配当額が固定されており、発行体の収益に関わらず投資家は安定した配当を受け取ることができます。

不動産投資法人 バランスシートのイメージ



● 発行体が優先リートを発行するメリット

- ◆ 資本調達が多様化
固定金利の資本調達が可能となり、将来的な金利上昇リスクなどのヘッジが見込めます。
- ◆ 自己資本の強化
優先リートはバランスシート上の資本に相当しますので、自己資本の強化につながります。



リートの市場規模(米国)

(2012年11月末時点)

	優先リート	普通リート
発行体数	60	126
銘柄数	119	126
時価総額(兆円)	1.8	35.6

出所: ウェルズ・ファーゴ、S&P

※法的弁済順位とは、発行体が倒産等となった場合において、債権者等に対する残余財産を弁済する順位をいいます。
 ※上記は優先リートの仕組みを分かりやすく理解いただくために作成したイメージ図であり、実際の価格変動や利回り等を表すものではありません。



優先リートとは②

特徴1 債券に近い性質を有する

配当額が額面に対して固定

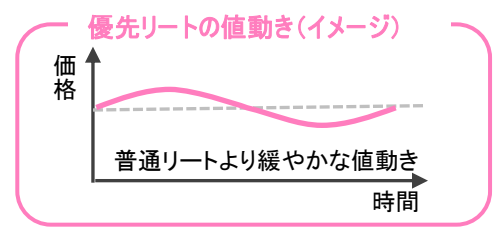
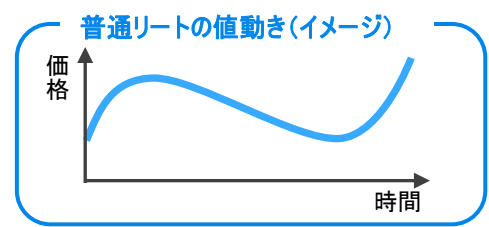
- 通常、優先リートは額面（通常、25米ドル）に対してあらかじめ決められた額の配当が行われます。普通リートの配当は業績によって変動しますが、優先リートの配当は、原則変動しません。

	業績好調の時	業績不調の時
優先リート	配当額に変動なし	配当額に変動なし(注)
普通リート	配当額は増加傾向	配当額は減少傾向

(注)発行体の業績が大幅に悪化した場合、配当がスキップされることがあります。

値動きが普通リートよりも緩やか

- 優先リートは、業績によって配当額が変動しないことに加えて、多くは一定期間経過後、発行体が額面で償還できる権利が付いており、通常、普通リートよりも緩やかな値動きとなります。



※上記はイメージ図であり、実際の値動きを表すものではありません。

特徴2 相対的に高い利回り期待

優先リートの利回りが高い理由

議決権がない



- 優先リートは普通リートとは異なり、経営への参加権は、原則ありません。

配当変動がない



- 通常の場合、優先リートは業績に応じた配当変動がありません。そのため、配当額を高めにする必要があるインセンティブ(投資の誘引)が必要となります。

発行体に償還できる権利がある



- 発行体は一定期間経過後、発行した優先リートを額面で償還することができます。投資家は額面で償還されるリスクを負っていることになり、その対価として高めの配当となります。

特徴3 配当、弁済は普通リートより優先

- リートの発行体の業績が大幅に悪化した場合、配当がスキップ(繰延べまたは停止)されることがあります。優先リートの配当をスキップした場合、通常、スキップ状態を解消しなければ普通リートの配当を出すことができません。
- また発行体が破綻した場合、普通リートに優先して残余財産の弁済を受けます。

※上記は、一般的な優先リートの性質について説明したものであり、実際の優先リートの性質すべてを網羅したのではなく、これに当てはまらない場合もあります。



普通リートは、割安銘柄を選定し値上がりをねらう

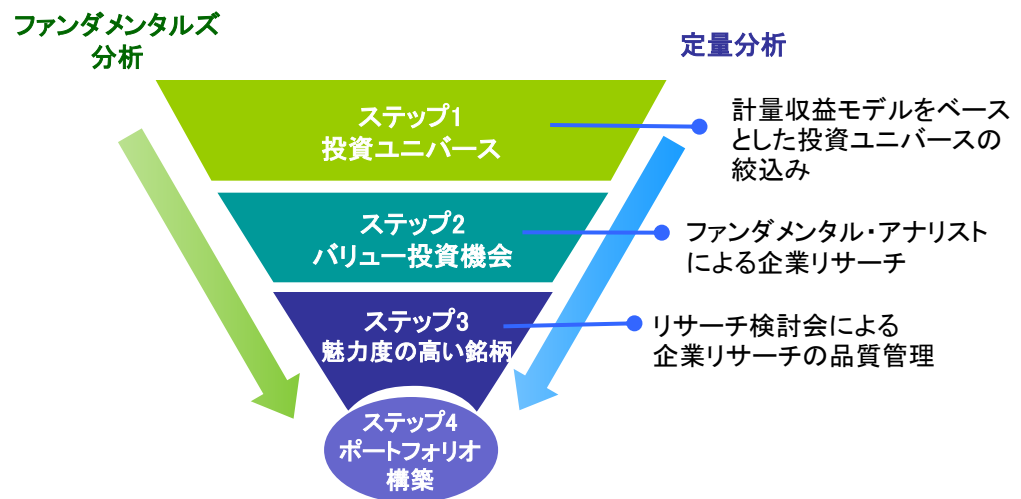
- 普通リートへの投資は、割安と判断される銘柄を選定し、値上がり益の獲得をめざします。
- 運用を担当するアライアンス・バーンスタインは、不動産関連証券の運用において良好な実績があります。

アライアンス・バーンスタインの運用について

- 20年以上の不動産関連証券の投資経験と高い実績
- **リップパーファンドアワード2011**をAllianceBernstein Global Real Estate Investment Fund II (Class I)で受賞
- 定量分析とファンダメンタルズ分析を融合させた徹底したリサーチにより、他のリートとの相対比較で割安と判断する銘柄を選定します

※リップパーファンドアワードに関する著作権についてはP21をご参照ください。

普通リートのポートフォリオ構築のプロセス



※運用プロセスは今後変更となる可能性があります。

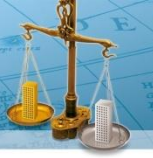
アライアンス・バーンスタインの普通リートの運用について

下記の普通リート運用は、当ファンドの普通リート運用と同様の運用方針で運用されているコンポジット*の運用であり、当ファンドの運用実績ではありません。下記はあくまでも過去の実績を用いて普通リート運用の運用手法等に関する一般的なご説明を目的としたものにとどまります。当ファンドの運用開始後における 実際の運用および将来の成果等を何ら示唆・保証するものではありません。



※1996年7月1日時点のそれぞれの数値を100として指数化。

*コンポジットとは、同一の投資目的または投資戦略に基づき運用される複数のポートフォリオを1つにグループ化したものです。上記の普通リートのコンポジット運用は、アライアンス・バーンスタインの運用担当チームが当ファンドの普通リート運用と同様の運用方針を用いて運用するBernstein US Real Estate Securitiesのコンポジット運用実績 (米ドルベース) を表示しています。



市場環境に応じて、2種類のリートを戦略的に配分

- アライアンス・バーンスタイン独自のリスク指標である「市場サイクル指標(MCI)*」を活用します。
- 各資産の組入比率を戦略的(戦略的)に配分することで、トータルリターンの上昇をめざします。

「市場サイクル指標(MCI)」について

- 「市場サイクル指標(MCI)」は、市場の局面や方向性を特定するためにアライアンス・バーンスタインが独自に開発したツールです。
- 「市場サイクル指標(MCI)」の数値およびモメンタム(方向性)から、相場下落局面、相場上昇局面、中立を判断。「市場サイクル指標(MCI)」の活用により、適切な資産配分を行い、リターンの最大化をめざします。

*MCI(Market Cycle Indicator)

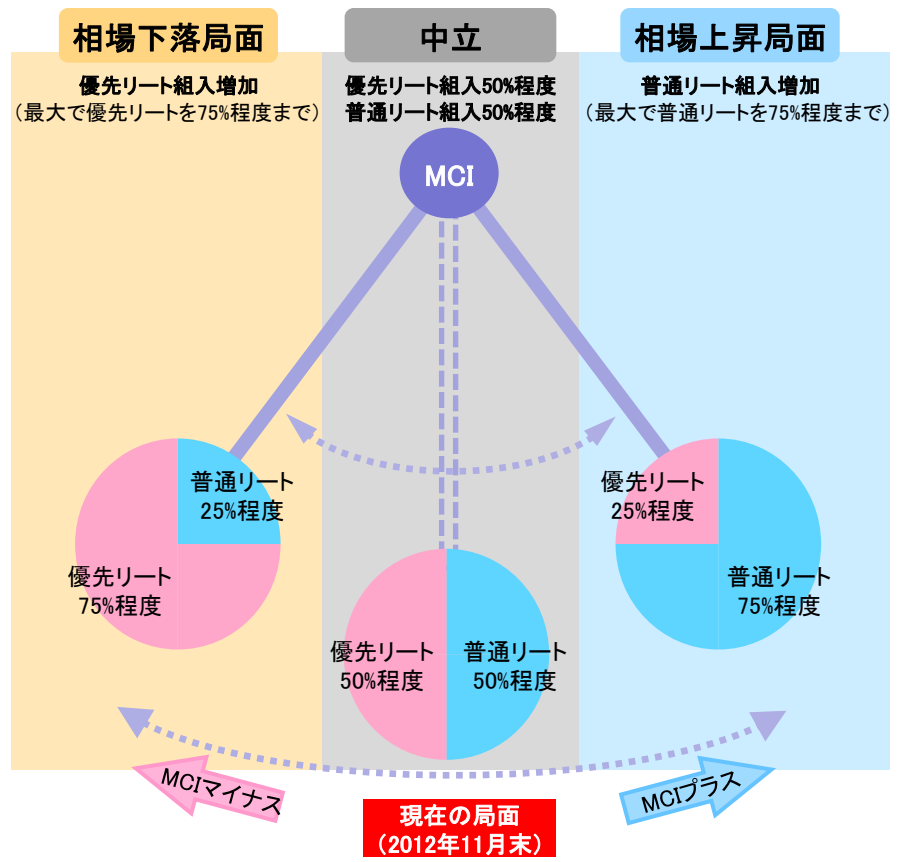
相場上昇局面と相場下落局面のイメージ

	相場下落局面	相場上昇局面
投資戦略	優先リート重視	普通リート重視
市場心理	悪化 (リスク回避)	好転 (リスクテイク)
株式市場	下落	上昇
金利動向	低下傾向	上昇傾向

優先リートの比率を上げることで、価格の下落リスクを抑制しながら高い配当利回りの獲得をめざします

普通リートの比率を上げることで、価格上昇の恩恵を積極的にねらいます

「市場サイクル指標(MCI)」を活用した資産配分のイメージ

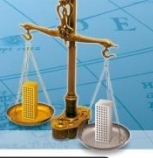


アライアンス・バーンスタインによる見通し
現在の市場環境を総合的に判断し、今後の相場上昇・下落のトレンドを見極める状況であり、現在は中立と判断しています。

※上記は、市場サイクル指標(MCI)をご理解いただくために作成した表およびイメージ図ですが、資産配分戦略を全て網羅しているわけではありません。

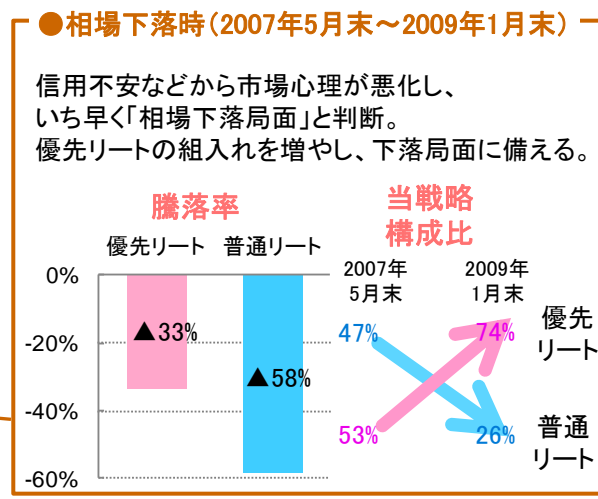
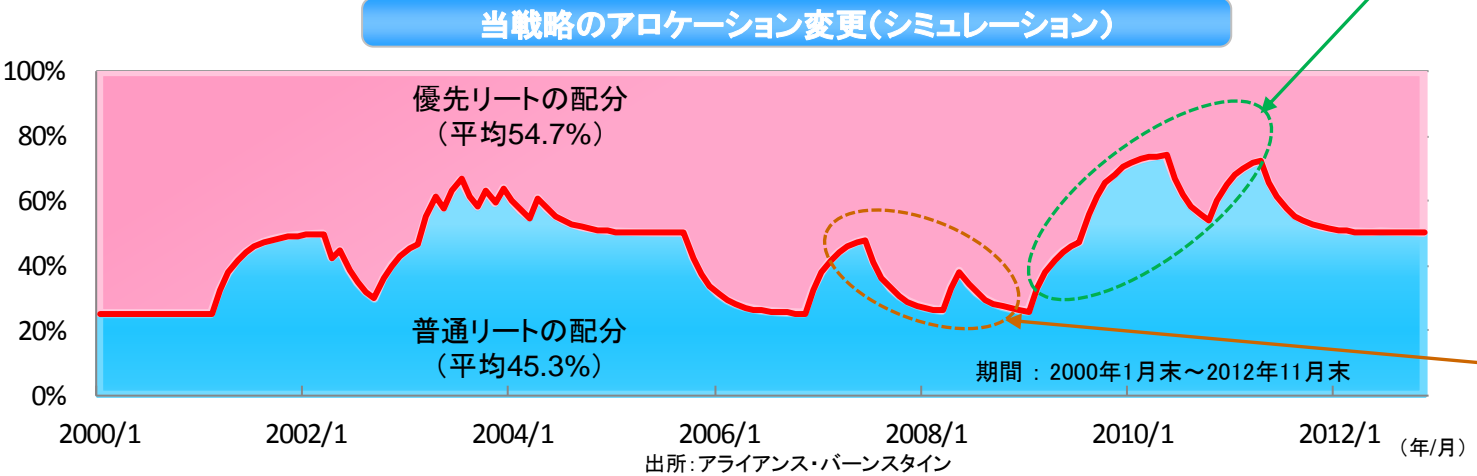
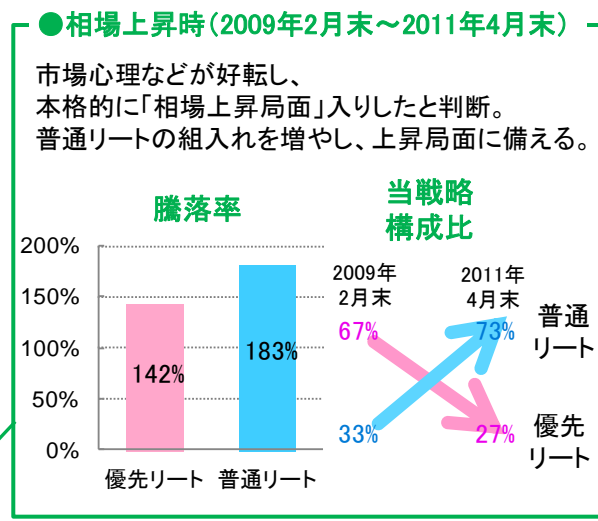
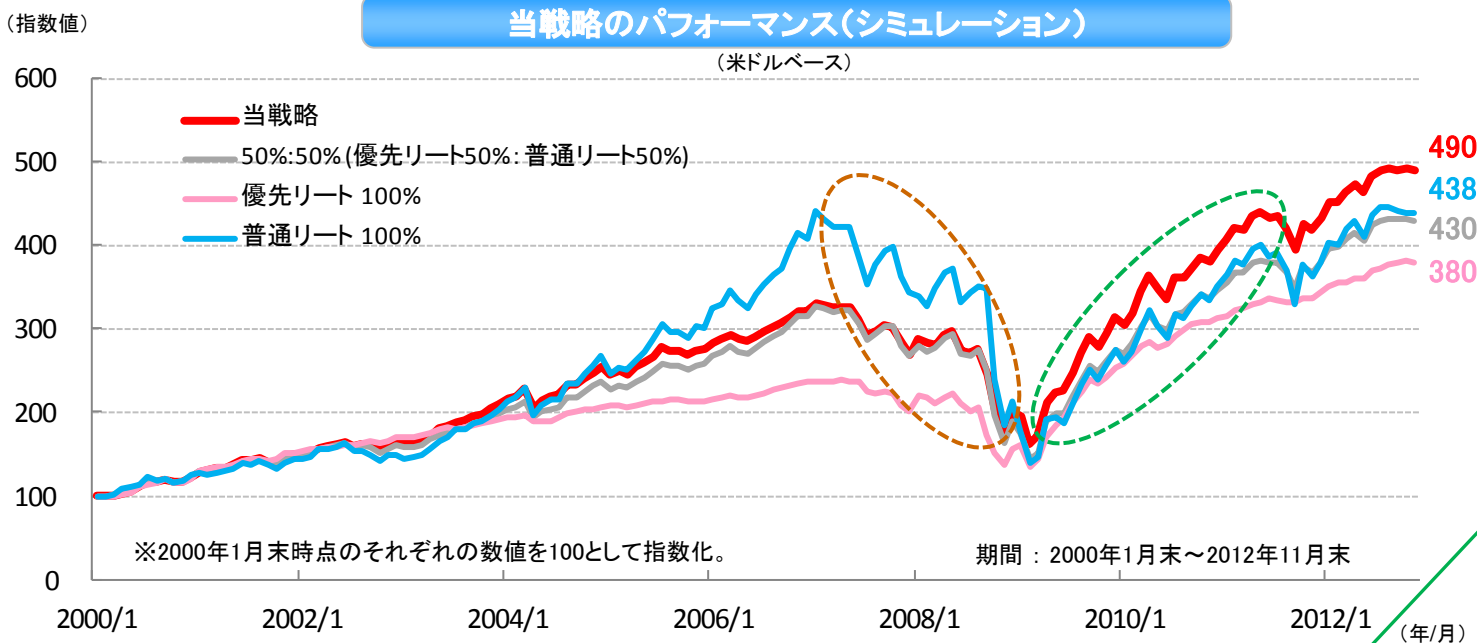
市場の上昇時・下落時に対応

「当戦略」は、「市場サイクル指標(MCI)」を活用して、優先リートと普通リートの資産配分を行ったシミュレーションです。下記はあくまでも「当戦略」のシミュレーションを用いて当ファンドの運用手法等に関する一般的なご説明を目的としたものにとどまります。当ファンドの運用開始後における市場環境での実際の運用、将来の成果およびポートフォリオの構成・資産配分等を何ら示唆・保証するものではありません。



- 戦略的(戦略的)な資産配分は、単に優先リートのみ、普通リートのみ投資するよりも効果的です。
- 過去において相場上昇時には普通リートの比率を増やし、下落時には優先リートを増やしたことがリートの向上に寄与しました。

※シミュレーションの前提条件および使用した指数についてはP9(次頁)の赤枠をご参照ください。



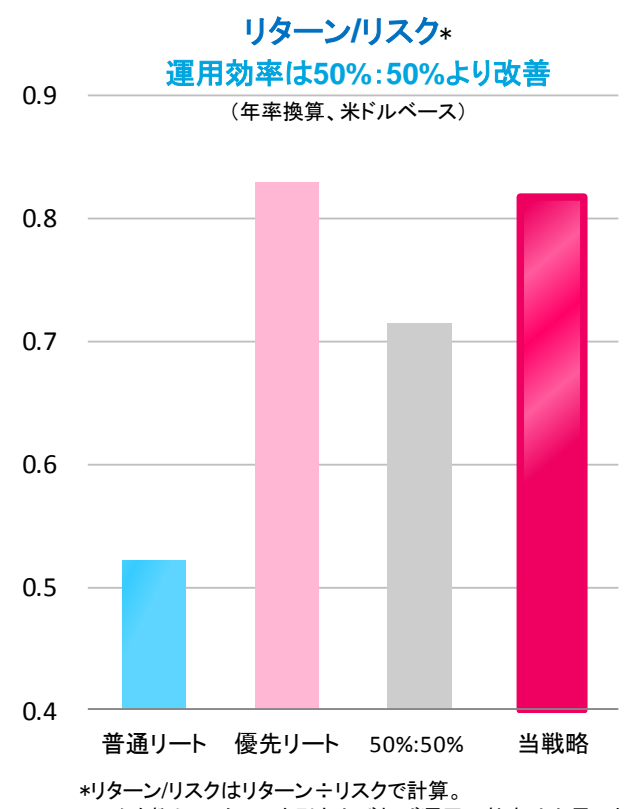
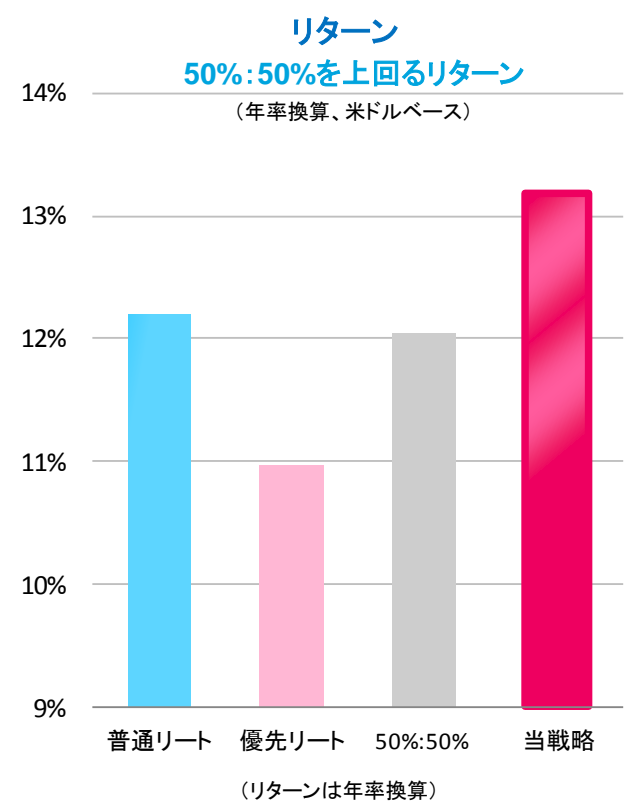
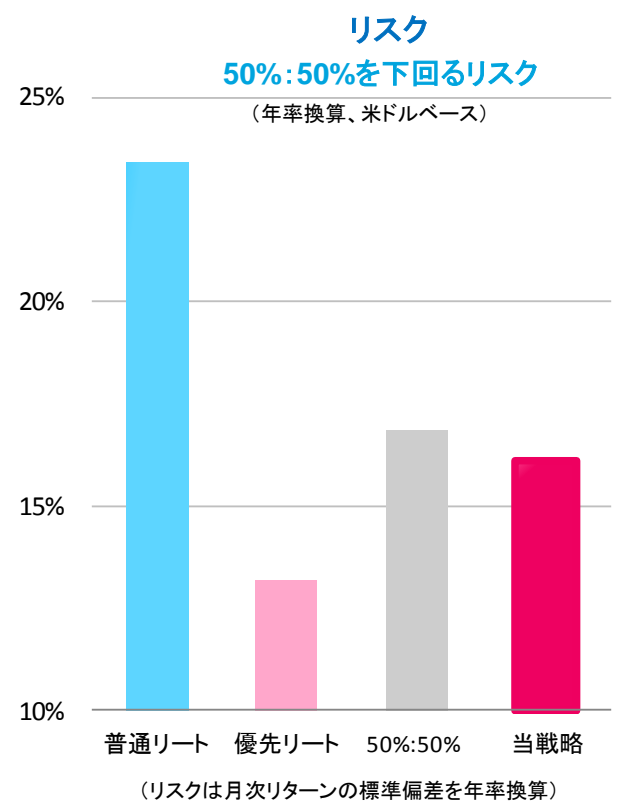
戦略的な配分でリスク・リターンを改善

「当戦略」は、「市場サイクル指標 (MCI)」を活用して、優先リートと普通リートの資産配分を行ったシミュレーションです。下記はあくまでも「当戦略」のシミュレーションを用いて当ファンドの運用手法等に関する一般的なご説明を目的としたものととまります。当ファンドの運用開始後における市場環境での実際の運用、将来の成果およびポートフォリオの構成・資産配分等を何ら示唆・保証するものではありません。



- 当ファンドでは全体のリスクを抑えながらリターンの向上を図ります。
- 過去において戦略的な資産配分により、優先リートと普通リートの均等投資よりもパフォーマンスの向上がみられました。

※シミュレーションの前提条件および使用した指数については下記の赤枠をご参照ください。



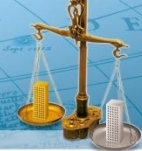
出所: アライアンス・バーンスタイン

<シミュレーションの前提条件>

- 「普通リート」は、FTSE NAREIT All Equity REITs 指数を使用しています。
- 「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しています。
- 50%:50%は、上述した「優先リート」と「普通リート」の投資比率が概ね均等となるようにリバランスをするシミュレーションです。(月次リバランス)
- 当戦略は、「市場サイクル指標 (MCI)」を活用し、ストラテジック(戦略的)に「優先リート」と「普通リート」のアロケーションを変更します。(月次リバランス)
- リターンは月次の各指数のリターンを投資比率で加重平均して計算。●費用控除前ベース、米ドルベースにて算出。●期間:2000年1月末~2012年11月末

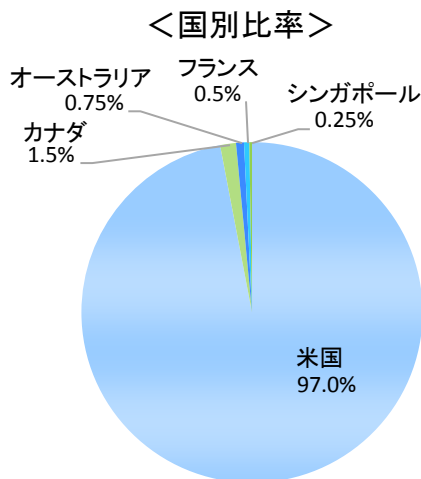
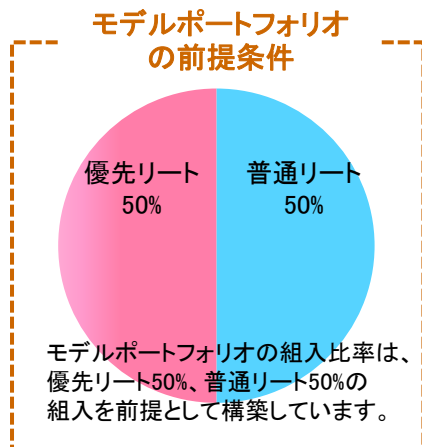
(ご参考)モデルポートフォリオ

モデルポートフォリオは当ファンドの設定後の実際の運用に適用されるとは限りません。



(2012年11月末時点)

全体のモデルポートフォリオ



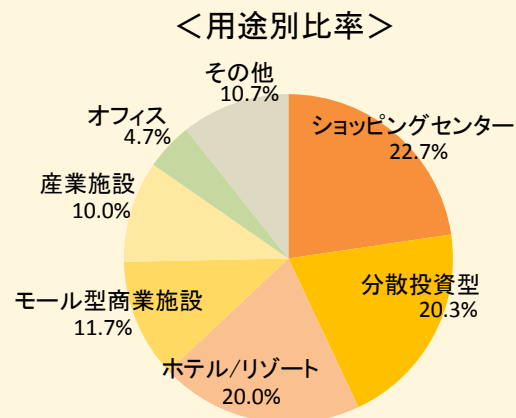
予想配当利回り**	5.5%
為替ヘッジ後配当利回り	5.4%
組入銘柄数	74銘柄

<組入上位10銘柄>

順位	銘柄	用途別	種別	組入比率
1	サイモン・プロパティ・グループ	モール型商業施設	普通リート	3.8%
2	ウェア・ハウザー	その他	普通リート	2.6%
3	アメリカン・タワー	その他	普通リート	2.6%
4	エクセル・トラスト	ショッピングセンター	優先リート	2.5%
5	アッシュフォード・ホスピタリティ・トラスト	ホテル/リゾート	優先リート	2.5%
6	レキシントン・リアルティ・トラスト	分散投資型	優先リート	2.5%
7	シーダー・リアルティ・トラスト	ショッピングセンター	優先リート	2.5%
8	グリムチャー・リアルティ・トラスト	モール型商業施設	優先リート	2.5%
9	インランド・リアル・エステート	ショッピングセンター	優先リート	2.5%
10	インパスターズ・リアルエステート・トラスト	分散投資型	優先リート	2.5%

※国別比率はポートフォリオに対する比率です。投資対象国は、優先リートは米国、普通リートは米国を中心とする先進国(日本除く)となります。

優先リートのモデルポートフォリオ



平均格付け*	BB-
予想配当利回り**	7.4%
組入銘柄数	27銘柄

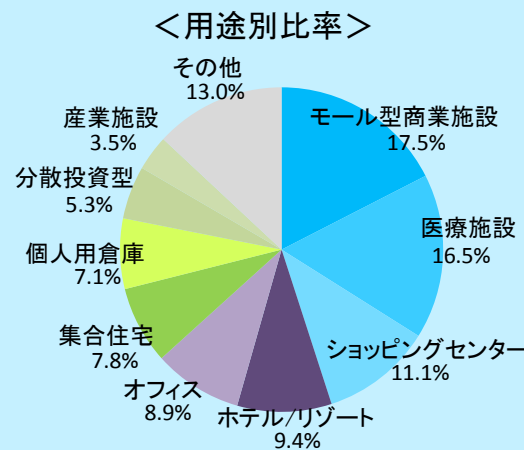
※用途別比率は明治安田アセットマネジメント作成。四捨五入の関係で合計値が100%にならないことがあります。

*優先リートの平均格付けはアライアンス・バーンスタインの内部格付けに基づき加重平均したものです(P21参照)。

**予想配当利回りは、Bloomberg等により集計された市場の予想配当利回り(課税前)を基に加重平均して算出したものです。

出所: アライアンス・バーンスタイン、Bloomberg、ウェルズ・ファーゴ、FTSE

普通リートのモデルポートフォリオ



予想配当利回り**	3.7%
組入銘柄数	47銘柄

※用途別比率は明治安田アセットマネジメント作成。四捨五入の関係で合計値が100%にならないことがあります。

予想分配金提示型① ～わかりやすい分配方針～



当ファンドは、あらかじめ分配金額を提示する「予想分配金提示型」ファンドです。

特色①

運用実績に基づいて分配金額を決定しますが、従来のファンドと異なり、基準価額に応じて支払われる分配金額を公表しています。

- 計算期末の前営業日の基準価額が10,500円未満の場合は、原則として、利子・配当収入相当分(経費控除後)*を分配金額とします。金利低下や、投資対象通貨の為替レートの下落などにより、利子・配当収入が減少した場合は、分配金額も減少することになります。
- 計算期末の前営業日の基準価額が10,500円以上の場合は、基準価額に応じて200円～400円の分配をめざします。

特色②

基準価額の上昇に応じて、支払われる分配金額が増加していく仕組みです。

- 基準価額が高いほど分配金額は多くなりますので、基準価額が上昇した場合には、売却しなくても分配金受け取りにより、利益確定の効果があります。

- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・ファンドの基準価額は変動します。投資元本、利回りが保証されているものではありません。

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。

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)*
10,500円以上11,000円未満	200円
11,000円以上11,500円未満	250円
11,500円以上12,000円未満	300円
12,000円以上12,500円未満	350円
12,500円以上	400円

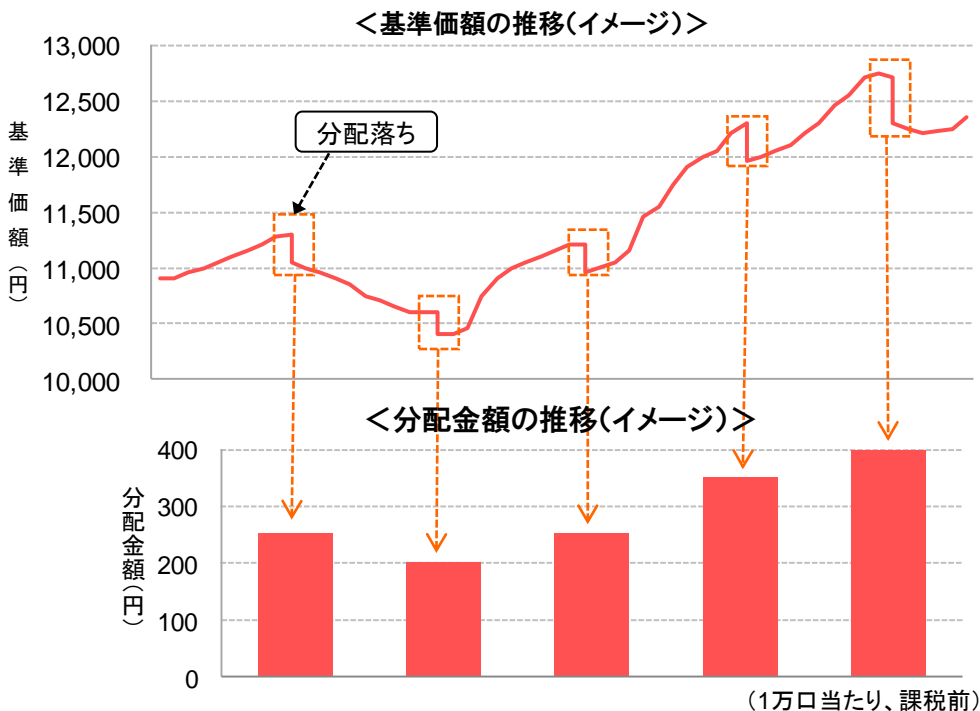
*ポートフォリオにおける利子・配当収入相当分から、投資者が負担する運用管理費用を控除した額をいいます。

※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。



予想分配金提示型② ～基準価額の上昇に応じて分配金額が増加～

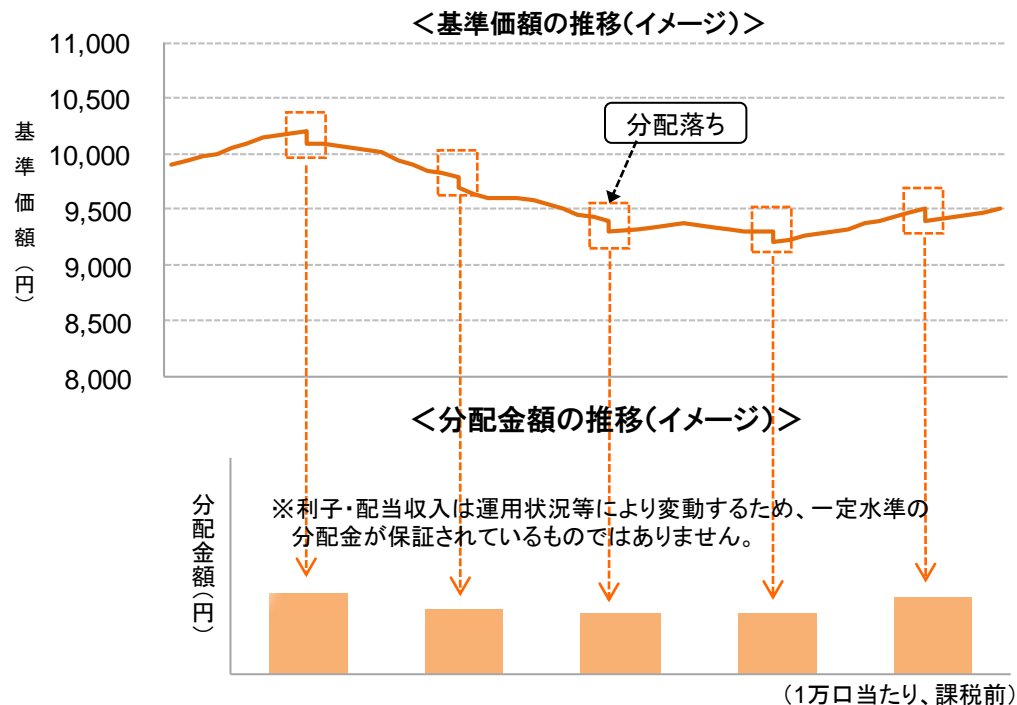
10,500円以上で基準価額が推移した場合のイメージ



決算期末の前営業日の基準価額	11,300円	10,600円	11,200円	12,200円	12,750円
分配金額	250円	200円	250円	350円	400円

(1万口当たり、課税前)

10,500円未満で基準価額が推移した場合のイメージ



決算期末の前営業日の基準価額	10,200円	9,800円	9,400円	9,300円	9,500円
分配金額	利子・配当収入相当分(経費控除後)*				

(1万口当たり、課税前)

*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。

※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。

- ・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て、分配金額が変動します。基準価額が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。
- ・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。
- ・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。
- ・ファンドの基準価額は変動します。投資元本、利回りが保証されているものではありません。

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。

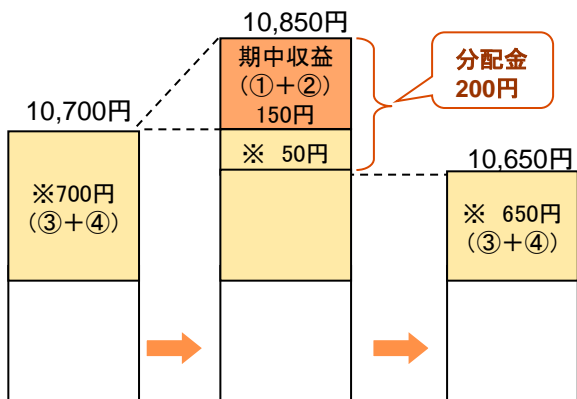
投資信託で分配金が支払われるイメージ



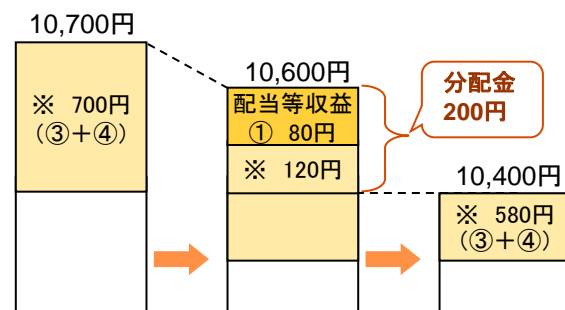
- ◆ 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

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

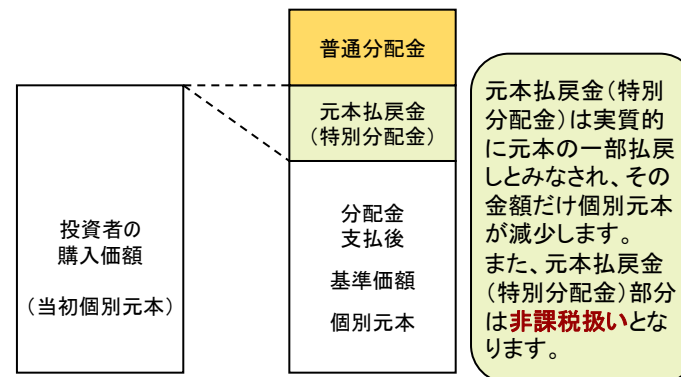


(注) 分配対象額は、①経費控除後の配当等収益、②経費控除後の評価益を含む売買益、③分配準備積立金、④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

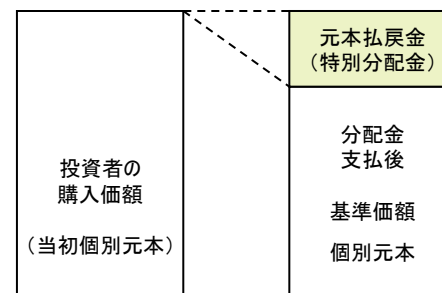
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

- ◆ 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。

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(特別分配金) 投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(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)」をご覧ください。

Aコース(為替ヘッジあり)とBコース(為替ヘッジなし)から選択できます



Aコース(為替ヘッジあり)／Bコース(為替ヘッジなし)について

Aコース(為替ヘッジあり)

□ 為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行います。

※ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

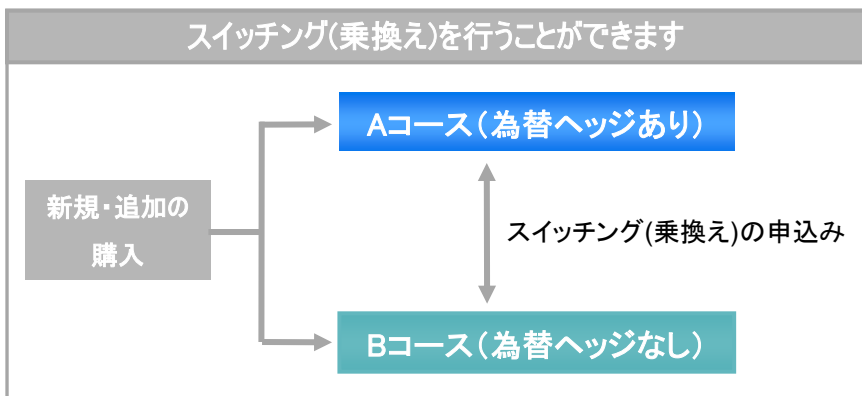
Bコース(為替ヘッジなし)

□ 為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行いません。

※基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

※一部米ドル建て以外の通貨建ての資産に投資する場合があるため、米ドル以外の為替変動の影響を受けることがあります。

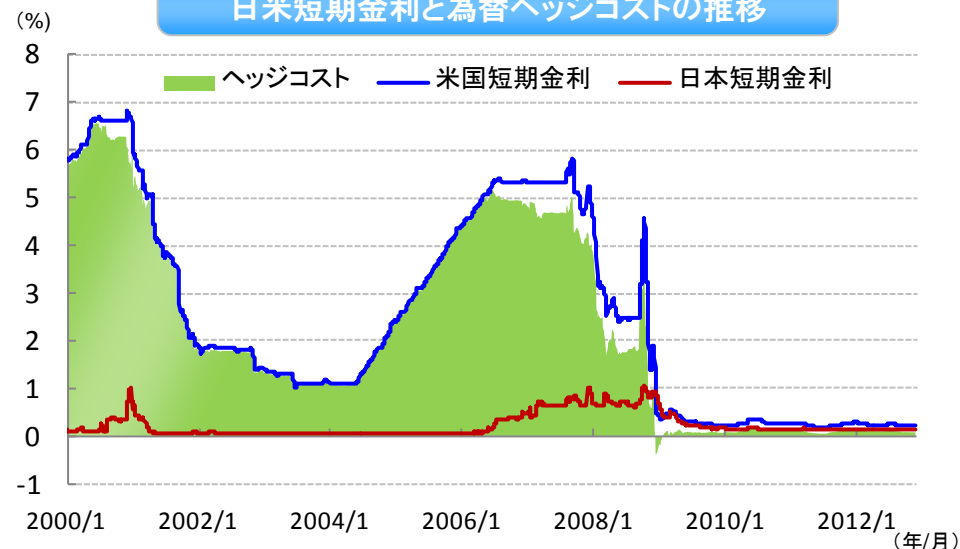
スイッチング(乗換え)を行うことができます



ドル円レートの推移



日米短期金利と為替ヘッジコストの推移



日米短期金利：1カ月LIBOR、ヘッジコスト：(米国短期金利) - (日本短期金利)にて算出

期間：2000年1月～2012年11月
出所：Bloomberg

アライアンス・バーンスタインについて



●アライアンス・バーンスタインについて



ALLIANCEBERNSTEIN

アライアンス・バーンスタインは、ニューヨークをはじめ世界22ヶ国44都市に拠点を有しています。総額約32.6兆円(約4,189億米ドル)の資産を運用する世界最大級の上場運用会社*です。



写真:アライアンス・バーンスタイン・エル・ピー(ニューヨーク本社)外観

本社所在地	米国 ニューヨーク
運用開始	1962年
従業員数	約3,400名(内、アナリスト約200名)
上場証券取引所	ニューヨーク証券取引所
運用資産総額	約32.6兆円

●世界を結ぶグローバル・ネットワーク 22ヶ国、44都市に広がる拠点



2012年9月末時点

*アライアンス・バーンスタイン・ホールディング・エル・ピーのリミテッド・パートナーシップ持分がニューヨーク証券取引所に上場
出所:アライアンス・バーンスタイン

●不動産関連証券の長い投資経験と高い実績

■アライアンス・バーンスタインの不動産関連投資の投資経験

- 1988年 不動産関連証券への投資を開始
- 1996年 米国不動産株式(リートを含む)戦略を開始
- 2003年 グローバル不動産株式(リートを含む)戦略を開始
- 2004年 優先リートへの投資を開始
- 2009年 **2009年に米財務省により不良証券化商品の官民投資プログラム(PPIP)の運用会社9社のうちの1社に選定**
- 2011年 **リップパーファンドアワード2011をAllianceBernstein Global Real Estate Investment Fund II (Class I)で受賞**

※リップパーファンドアワードに関する著作権についてはP21をご参照ください。

(ご参考)不良証券化商品の官民投資プログラム(PPIP)とは

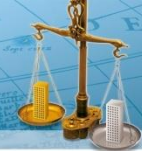
米国の不良証券化商品を国内金融機関から買い取る政策。運用担当として、民間運用機関9社が選定された。

アライアンス・バーンスタインは不動産関連証券投資に高い専門性と実績を持つ運用会社として、100社以上の運用機関の中から選定された。

<(ご参考)PPIPに選定された運用機関>

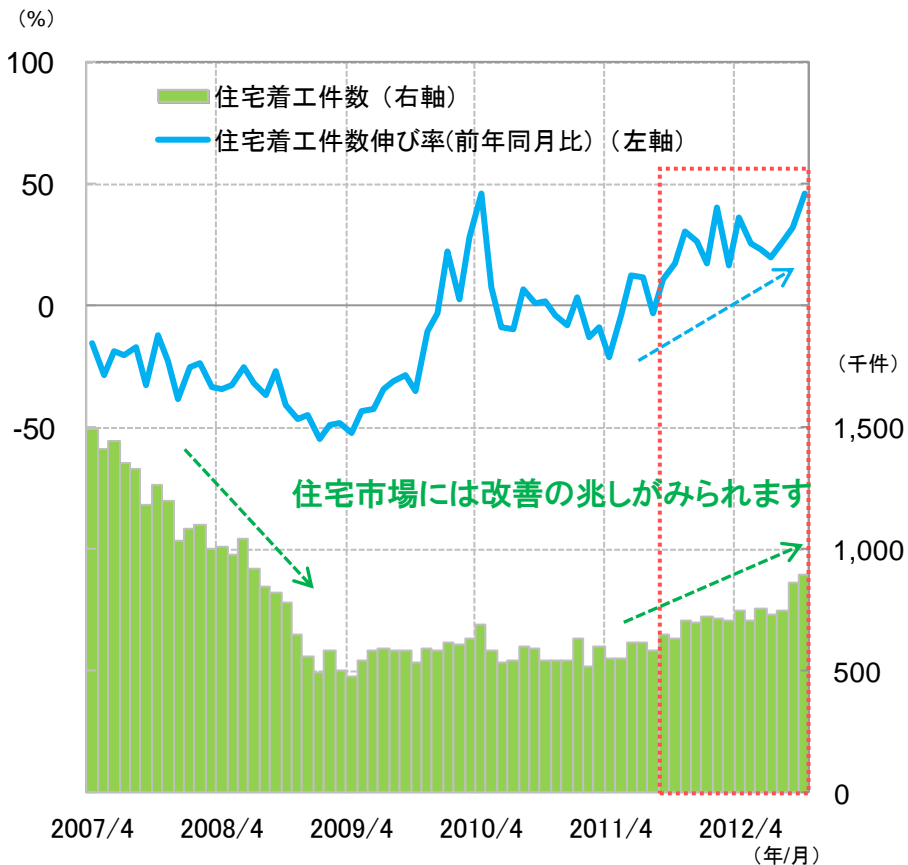
アライアンス・バーンスタイン	インバスコ
ウェリントン・マネジメント	オークツリー・キャピタル・マネジメント
トラスト・カンパニー・オブ・ザ・ウエスト	ブラックロック
マラソン・アセット・マネジメント	RLJウエスタン・アセット・マネジメント
アンジェロ・ゴードンとGEキャピタル・リアル・エステートの共同チーム	

(ご参考)回復基調の米国不動産市場①

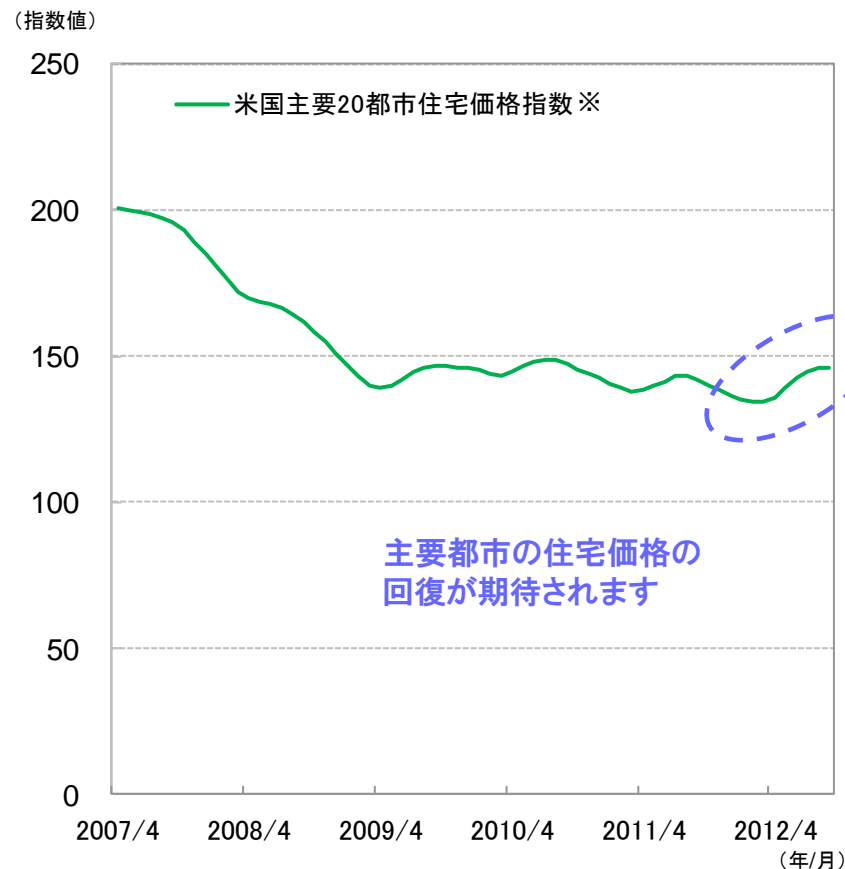


- 米国住宅市場は回復基調にあり、住宅価格も底打ちしつつあります。

米国住宅市場は回復基調



米国主要20都市の住宅価格指数の推移



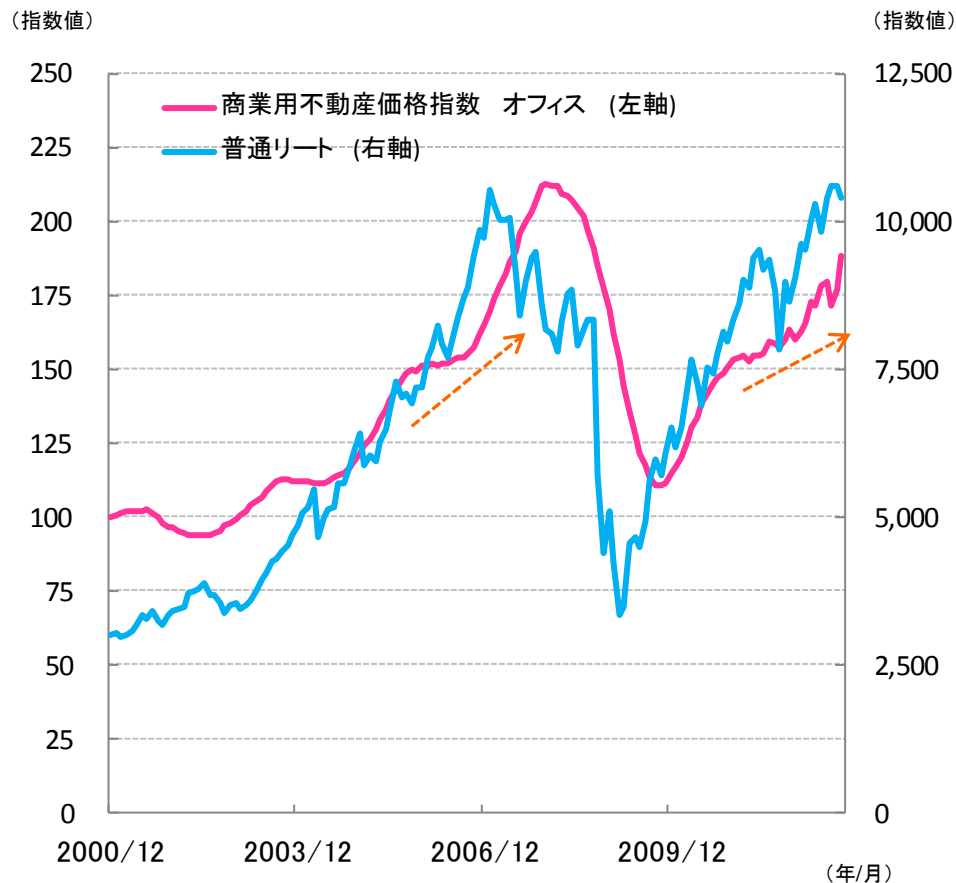
※米国主要20都市住宅価格指数：S&P/ケース・シラー指数

(ご参考)回復基調の米国不動産市場②



- 米国主要都市部の商業用不動産価格は、上昇傾向にあります。

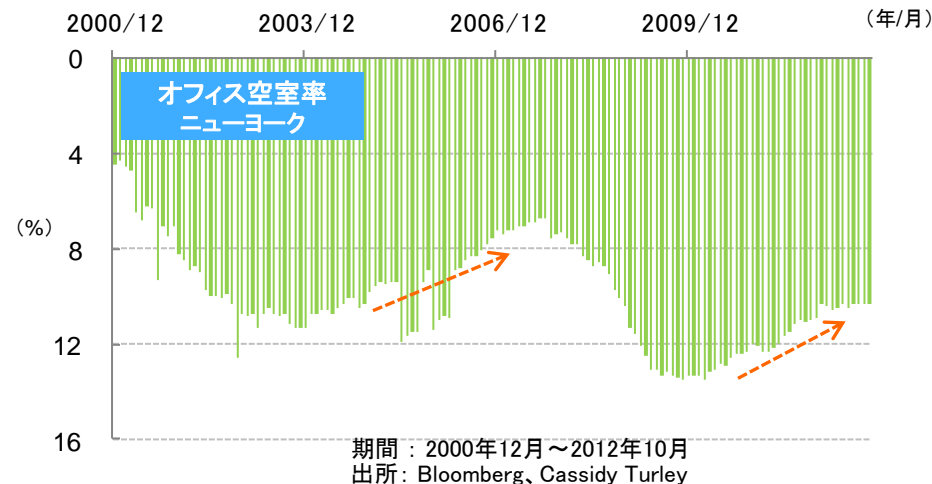
米国リートと米国商業用不動産価格指数の推移



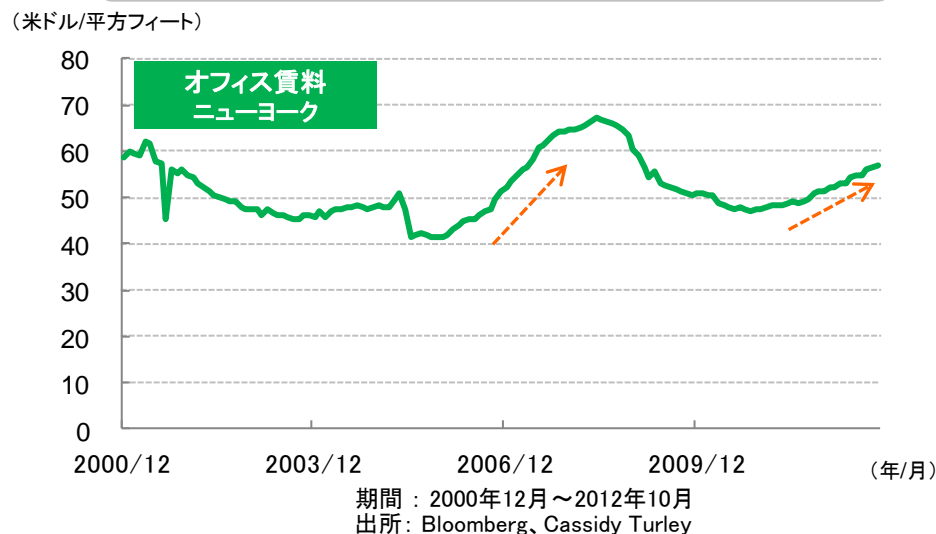
期間：2000年12月末～2012年9月末
出所：Bloomberg、Real Capital Analytics

商業用不動産価格指数：Moody's/Real Capital Analytics 商業用不動産価格指数(オフィス-CBD)
普通リート：FTSE NAREIT All Equity REITs 指数

米国不動産の空室率



米国不動産の賃貸料推移



ファンドの特色①



1

- **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。**
 - 主要投資対象は、米国の優先リート、米国を中心とする普通リートです。
 - 優先リートへの投資は、高い配当利回りが期待できます。普通リートへの投資は、割安銘柄を選定し高いリターンをめざします。
 - 発行体の信用力や個別証券の流動性、償還条項、バリュエーション等を勘案し、証券種別、業種などの分散の確保を図りつつ、ポートフォリオ全体のリスク・リターンの最適化をめざします。
- **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最大化をめざします。**
 - アライアンス・バーンスタイン独自のリスク指標である「市場サイクル指標(MCI*)」を活用し、各資産の組入比率を配分します。
* Market Cycle Indicator
- **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・エル・ピーが行います。**
 - マザーファンドにおける米国を中心とするリート等の運用指図に関する権限は、不動産関連証券において豊富な投資経験を有するアライアンス・バーンスタイン・エル・ピーに委託します。
- **「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。**

Aコース(為替ヘッジあり)

為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行います。ただし、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。

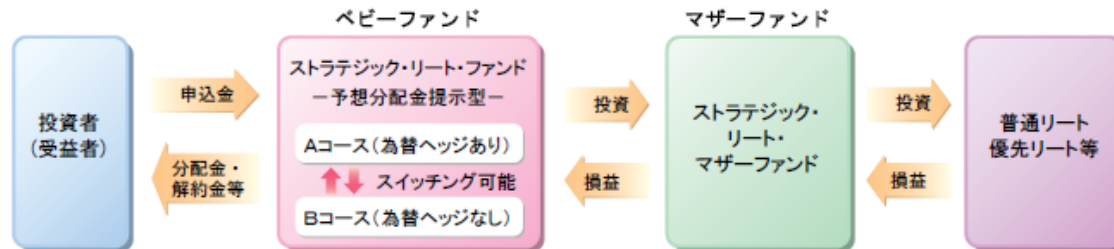
Bコース(為替ヘッジなし)

為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行いません。基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

- 各ファンド間でスイッチングが可能です。

ファンドの仕組み

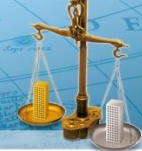
当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行います。ファミリーファンド方式とは、お客様からご投資いただいた資金をベビーファンドとしてまとめ、その資金を主としてマザーファンドに投資することにより、実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。



※ 損益は全て投資者である受益者に帰属します。

※マザーファンド受益証券の組入比率は、原則として高位を維持します。
※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。

ファンドの特色②



2

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。

* 分配開始は、第1計算期末(平成25年5月の決算)からとなります。

* 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、右表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、右表の金額の分配をめざします。

※ 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、右表の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	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)*
10,500円以上11,000円未満	200円
11,000円以上11,500円未満	250円
11,500円以上12,000円未満	300円
12,000円以上12,500円未満	350円
12,500円以上	400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。

※ 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。

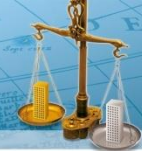
● 収益分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。



※ 上記は、四半期毎の分配金額が変動する場合があることを示したイメージ図です。

※ 上記はイメージ図であり、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。



基準価額の変動要因

- **ファンドは、マザーファンドを通じて間接的に、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、全て受益者に帰属します。

- **投資信託は預金等とは異なります。**

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が、影響を全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場合があります。
その他	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。

※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

- 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。
- 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。
- 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。

リスクの管理体制

ファンドの運用にあたっては、社内規程や運用計画に基づき、運用部門が運用プロセスの中でリスクコントロールを行います。また、運用部門から独立した部署により諸リスクの状況が確認され、各種委員会等において協議・報告される体制となっています。

使用した指数等に関する留意事項等について



- 先進国国債は、シティグループ世界国債インデックス(除く日本)を使用。投資適格社債は、バークレイズ・米国社債インデックスを使用。ハイイールド債券は、バークレイズ・グローバル・ハイイールド債券(BB)インデックスを使用。新興国債券は、JPモルガンEMBIグローバル・ダイバーシファイド・インデックスを使用。優先リート(米国)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。普通リート(米国)は、S&P米国リート指数を使用。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れぞれ、シティグループ・グローバル・マーケッツ・インク、バークレイズ、JPモルガン・チェース・アンドカンパニー、ウェルズ・ファーゴ、スタンダード・アンド・プアーズファイナンシャル サービスーズエル エル シーに帰属します。(P2)
- 優先リートに関わる平均格付けは、アライアンス・バーンスタイン(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)が基準日時点で指数またはモデルポートフォリオが保有している有価証券に係る信用格付けを加重平均したものであり、当ファンドに係る信用格付けではありません。(P2、P10)
- リッパーファンドアワード2011のベストファンド(5年以上)賞をAllianceBernstein Global Real Estate Investment Fund II (Class I)が米国で受賞(REITおよび不動産関連株に投資する32ファンドが対象)しています。リッパー・ファンド・アワードに関する情報は、投資信託の売買を推奨するものではありません。リッパー・ファンド・アワードは、過去のファンドのパフォーマンスを分析したものであり、過去のパフォーマンスは将来の結果を保証するものではないことにご留意ください。評価結果は、リッパーが信頼できると判断した出所からのデータおよび情報に基づいていますが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。 © Thomson Reuters All rights reserved. (P6、P15)
- FTSE NAREIT All Equity REITs 指数に関する知的財産権その他一切の権利は、FTSE®およびNAREIT®に帰属します。
- 資料中に記載したインデックスに関する知的財産権その他一切の権利は、インデックスの発表元に帰属します。
- 個別銘柄への言及は、投資哲学の具現化例として示したに過ぎず、弊社が推奨または取得の申込みの勧誘を行うものではありません。また、本文中に例示した個別銘柄は、当運用で売買した銘柄や売買が推奨された銘柄の全てではありません。また、これらの銘柄で過去や将来において確実に利益が得られるものでもありません。(P5、P10)
- 配当額の指数化について(P5左グラフ「同じ発行体での配当額比較(利益配分)」)
 - 優先リートの配当額 → 2012年第3四半期末(9月末)時点の優先リート1株に対する配当額を100とし、2006年第1四半期まで遡り、優先リートの配当額を指数化。
 - 普通リートの配当額 → 2012年第3四半期末(9月末)時点の普通リート1株に対する配当額は、同年9月末時点の優先リートと普通リートの配当利回りを基に $100 \div 1.94(6.62\% \div 3.41\%(\text{優先リートの配当利回り} \div \text{普通リートの配当利回り})) \doteq 51.5$ とし、2006年第1四半期まで遡り、普通リートの配当額を指数化。



■お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料	購入金額に右記の購入時手数料率を乗じて得た額とします。 購入金額: (申込受付日の翌営業日の基準価額/1万口) × 購入口数 (当初1万口=1万円)
信託財産留保額 (換金時、スイッチングを含む)	ありません。
スイッチング手数料	ありません。

(ご参考)

口数指定で購入する場合

例えば、基準価額10,000円の時に300万口ご購入いただく場合は、次のように計算します。

購入金額 = (10,000円/1万口) × 300万口 = 300万円

購入時手数料 = 購入金額(300万円) × 3.15% (税込) = 94,500円

となり、購入金額に購入時手数料を加えた合計額309万4,500円をお支払いいただくこととなります。

金額指定で購入する場合

購入金額に購入時手数料を加えた合計額が指定金額(お支払いいただく金額)となるよう購入口数を計算します。

例えば、300万円の金額指定で購入する場合、指定金額の300万円の中から購入時手数料(税込)をいただきますので、300万円全額が当該投資信託の購入金額とはなりません。

購入時手数料率

購入金額	手数料率(税込)
1億円未満	3.150%
1億円以上5億円未満	1.575%
5億円以上10億円未満	1.050%
10億円以上	0.525%

■お客さま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)	毎日、信託財産の純資産総額に対して 年率1.827% (税込)
その他の費用・手数料	信託財産に関する租税、監査報酬、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費用等をファンドより実費としてご負担いただきます。 ※その他の費用については、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。

※手数料等の合計額については、投資家の皆様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」をご確認ください。



購 入 単 位	①当初申込期間：300万円以上1円単位*または300万口以上1口単位 ②継続申込期間：1,000円以上1円単位*または1,000口以上1口単位 *購入時手数料および購入時手数料に対する消費税等に相当する金額を含めて、上記の単位でご購入いただけます。 ※ただしスイッチングの場合は、1口単位です。				
購 入 価 額	①当初申込期間：1万口当たり1万円とします。 ②継続申込期間：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。 (基準価額は1万口当たりで表示しています。以下同じ。)				
換 金 価 額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額とします。				
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 締 切 時 間	午後3時まで(販売会社所定の事務手続きが完了したもの)				
購 入 ・ 換 金 申 込 中 止 日	ニューヨーク証券取引所またはニューヨークの銀行の休業日に該当する場合は、購入・換金・スイッチングの申込の受付を行いません。				
購 入 の 申 込 期 間	①当初申込期間：平成25年1月21日から平成25年1月31日まで ②継続申込期間：平成25年2月1日から平成26年2月20日まで 継続申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することによって更新されます。				
設 定 日	平成25年2月1日				
当 初 募 集 額	各ファンドについて800億円を上限とし、合計800億円を上限とします。				
換 金 制 限	信託財産の資金管理を円滑に行うために大口の換金申込は制限を設けることがあります。				
購 入 ・ 換 金 申 込 受 付 の 中 止 及 び 取 消 し	金融商品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、申込みの受付を中止することおよびすでに受付けた申込みの受付を取消すことがあります。				
ス イ ッ チ ン グ (乗 換 え)	「Aコース(為替ヘッジあり)」と「Bコース(為替ヘッジなし)」の間でスイッチング(乗換え)を行うことができます。				
信 託 期 間	平成25年2月1日から平成30年2月20日まで (受益者に有利であると認めたときは、受託会社と協議のうえ、信託期間を延長することができます。)				
繰 上 償 還	信託契約の一部を解約することにより受益権の口数が30億口を下回るようになった場合、その他この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、もしくはやむを得ない事情が発生したときは、受託会社と合意のうえ、この信託契約を解約し、信託を終了させることができます。				
決 算 日	2月、5月、8月、11月の各20日(休業日の場合は翌営業日。)				
収 益 分 配	年4回決算を行い、収益分配方針に基づいて、分配を行います。 (注)当ファンドには、「分配金支払いコース」および「分配金再投資コース」があります。				
信 託 金 の 限 度 額	各ファンド1,050億円を上限とします。				
委 託 会 社	明治安田アセットマネジメント株式会社	受 託 会 社	三菱UFJ信託銀行株式会社	販 売 会 社	大和証券株式会社