

アジアREIT・リサーチ・オープン (毎月決算型)

追加型投信／海外／不動産投信

※当ファンドは、特化型運用を行います。



【ご留意事項】

- 当資料は三井住友トラスト・アセットマネジメントが作成したものであり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。
- ご購入のお申込みの際は最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。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変動リスクを伴います。)に投資しますので基準価額は変動します。したがって、投資元本や利回りが保証されるものではありません。ファンドの運用による損益は全て投資者の皆様様に帰属します。
- 投資信託は預貯金や保険契約とは異なり預金保険機構および保険契約者保護機構等の保護の対象ではありません。また、証券会社以外でご購入いただいた場合は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると判断した各種情報等に基づき作成していますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。また、今後予告なく変更される場合があります。
- 当資料中の図表、数値、その他データについては、過去のデータに基づき作成したものであり、将来の成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、将来の市場環境の変動等により運用方針等が変更される場合があります。
- 当資料で使用している各指数に関する著作権等の知的財産権、その他の一切の権利はそれぞれの指数の開発元もしくは公表元に帰属します。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

◆投資信託説明書(交付目論見書)のご請求、お申込みは

 **三井住友信託銀行**

商号 三井住友信託銀行株式会社
登録金融機関 関東財務局長(登金)第649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

◆設定・運用は

 **三井住友トラスト・アセットマネジメント**

商号 三井住友トラスト・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347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

成長を続けるアジア経済とアジアREIT市場

アジアREITへの期待

- ▶ アジアは高い経済成長を背景に商業施設、オフィス、物流施設などへの需要が高まっています。
- ▶ アジアREITへの投資を通じて、アジアの成長の恩恵を享受することが期待できます。

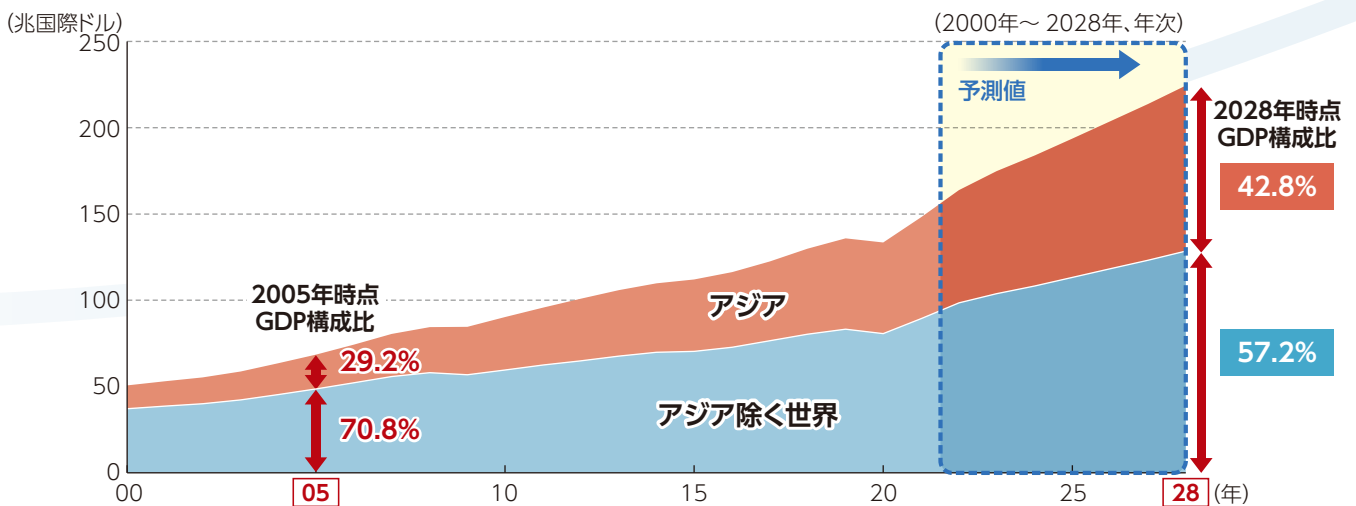
【アジアの経済成長とREIT市場の拡大】



世界経済におけるアジアの存在感

アジアは引き続き堅調な経済成長を続けており、今後も相対的に高い成長の継続が期待されます。

【世界のGDP(国内総生産)の推移】



※実績値および予測値。アジアは出所の地域分類によるアジア新興国、日本、香港、韓国、シンガポール、台湾の合計額です。
※GDPは購買力平価ベースです。各国・地域の物価水準を勘案した為替レート(国際ドル)で換算したGDPです。
(出所) IMF(国際通貨基金)「世界経済見通し2023年10月」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を

期待イメージ]

不動産需要の拡大
空室率の低下
不動産市場の成長
賃貸料収入の増加

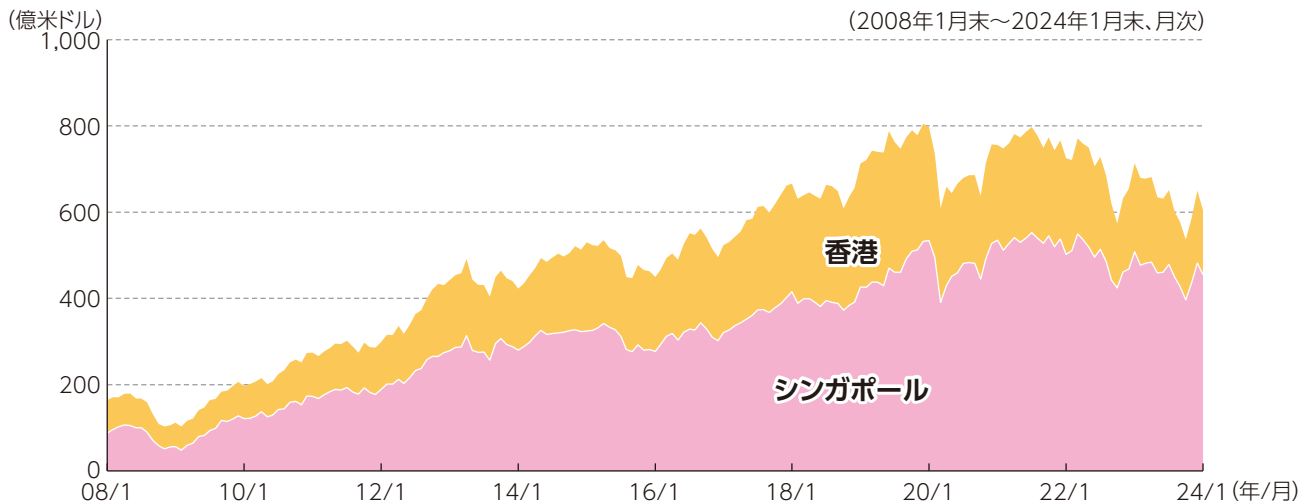
アジアREIT市場の
拡大期待

※上記はイメージであり、アジアREITの拡大要因の全てを表したものではありません。

拡大を続けるアジアREIT市場

シンガポールや香港を中心としたアジアREIT市場は、概ね拡大傾向にあります。

【シンガポールと香港のREIT時価総額の推移】



※時価総額はS&PグローバルREIT指数の各国・地域の時価総額(米ドルベース)。
(出所)S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

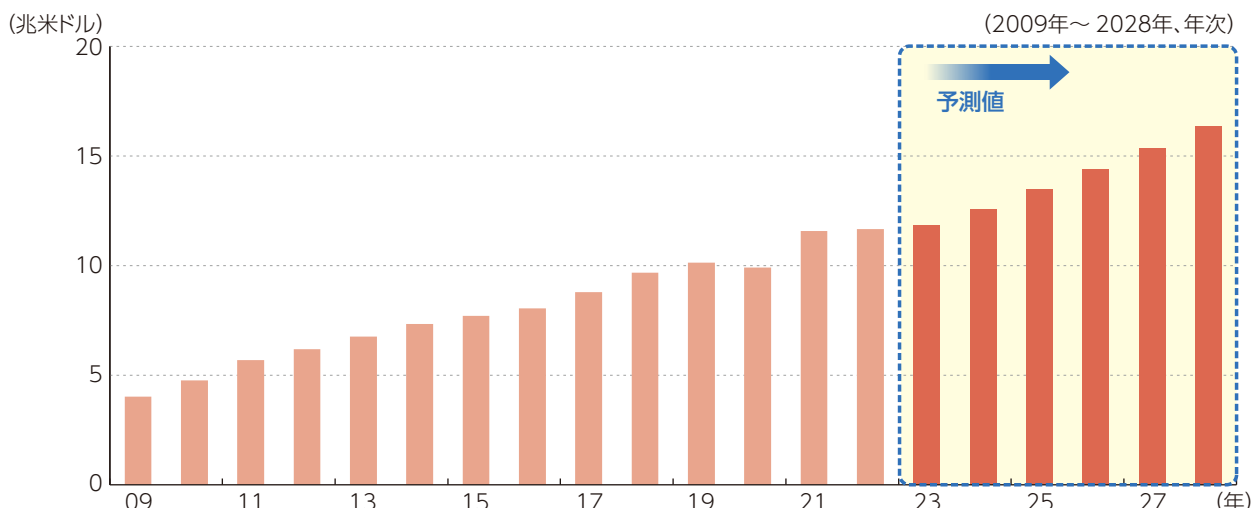
示唆あるいは保証するものではありません。

1 成長を続けるアジア経済

消費の拡大

▶ 個人消費の堅調な拡大により、アジアでは引き続き高い経済成長が期待されます。

【アジアの家計消費支出の推移】



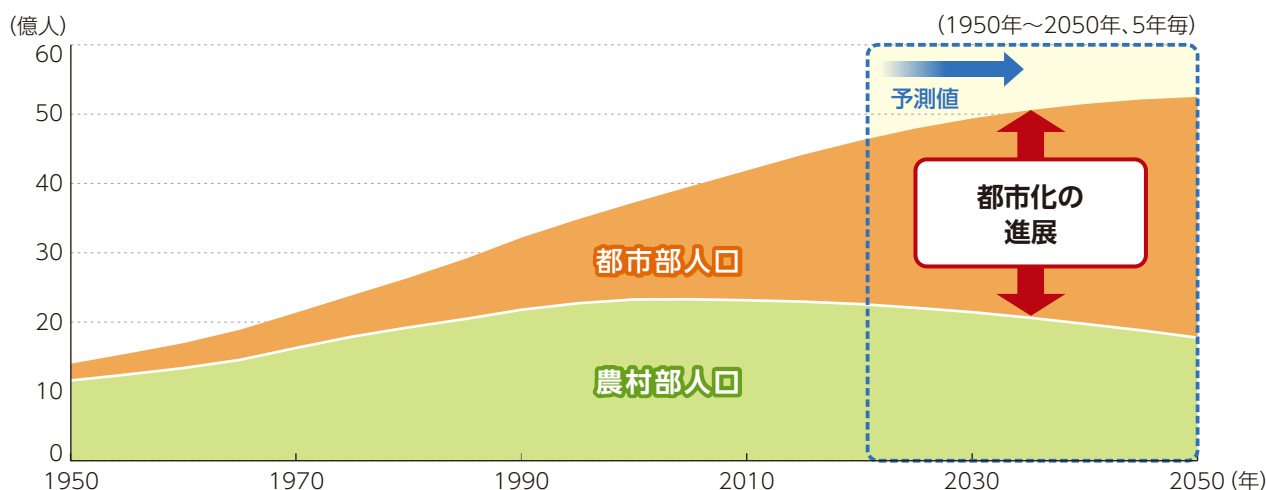
※地域分類は、出所の定義により異なります。

※2023年以降はIMFによる2028年までの名目GDP予測値を使用して三井住友トラスト・アセットマネジメントが算出。
(出所) 国連、IMF「世界経済見通し2023年10月」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

都市化の進展

▶ 経済発展による雇用拡大にともない、持続的な都市部の人口増加が見込まれます。

【アジアの都市部および農村部の人口推移】



※地域分類は、出所の定義により異なります。

※データは国連人口部の推計値および予測値。

(出所) 国連「World Urbanization Prospects : The 2018 Revision」のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を

アジアの優位性

アジアは巨大な経済圏が隣接しており、なかでもシンガポールと香港は国際ビジネスのハブ(中心)として世界でも地位が高く、貿易・物流面においても地理的優位性を持っています。

シンガポール・香港は金融・物流のハブ

世界競争ランキング(2019年)

◆総合

順位	国・地域
1	シンガポール
2	米国
3	香港

◆空運インフラ部門

順位	国・地域
1	日本
2	香港
3	シンガポール

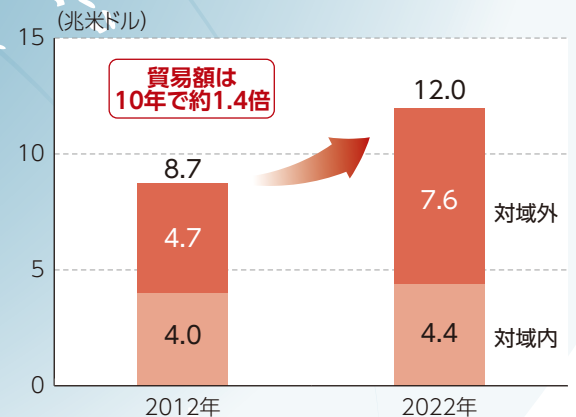
◆海運インフラ部門

順位	国・地域
1	シンガポール
2	オランダ
3	香港

(出所) 世界経済フォーラム「国際競争力レポート2019」を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

地理的優位性を持つアジア

アジアの貿易額の推移



※アジアの貿易額は輸出入額の合計です。アジアは出所の地域分類による東アジアのデータを使用しています。端数処理の関係で合計値が合わない場合があります。

(出所) JETRO(日本貿易振興機構)のデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成



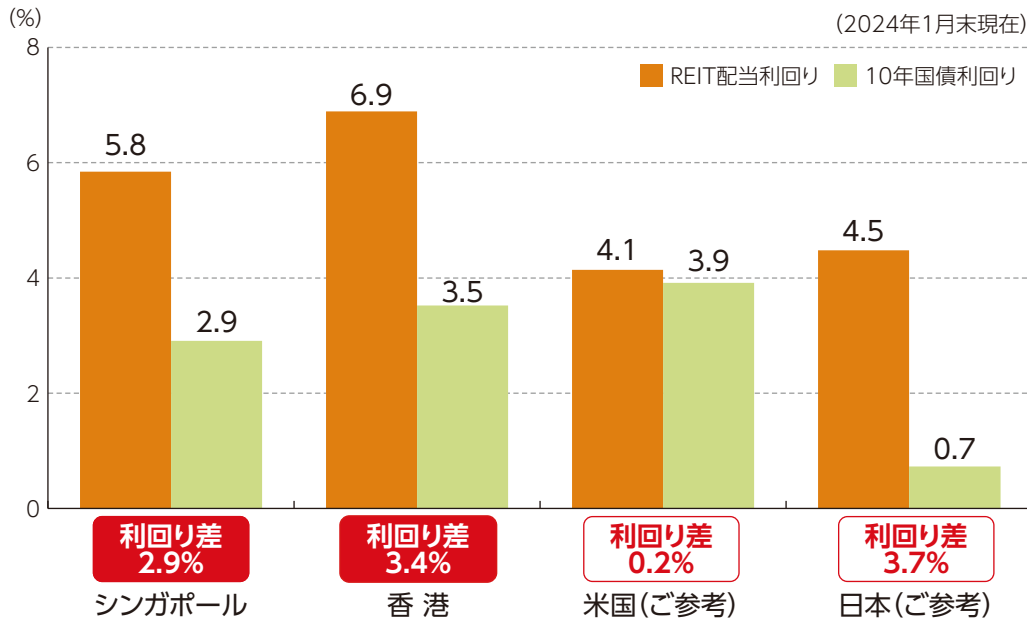
※画像はイメージです。

示唆あるいは保証するものではありません。

2 投資妙味のあるアジアREIT市場

各国・地域のREIT指数と10年国債の利回り比較

▶ シンガポールと香港のREIT配当利回りは他の先進国と比較して相対的に高い水準にあります。



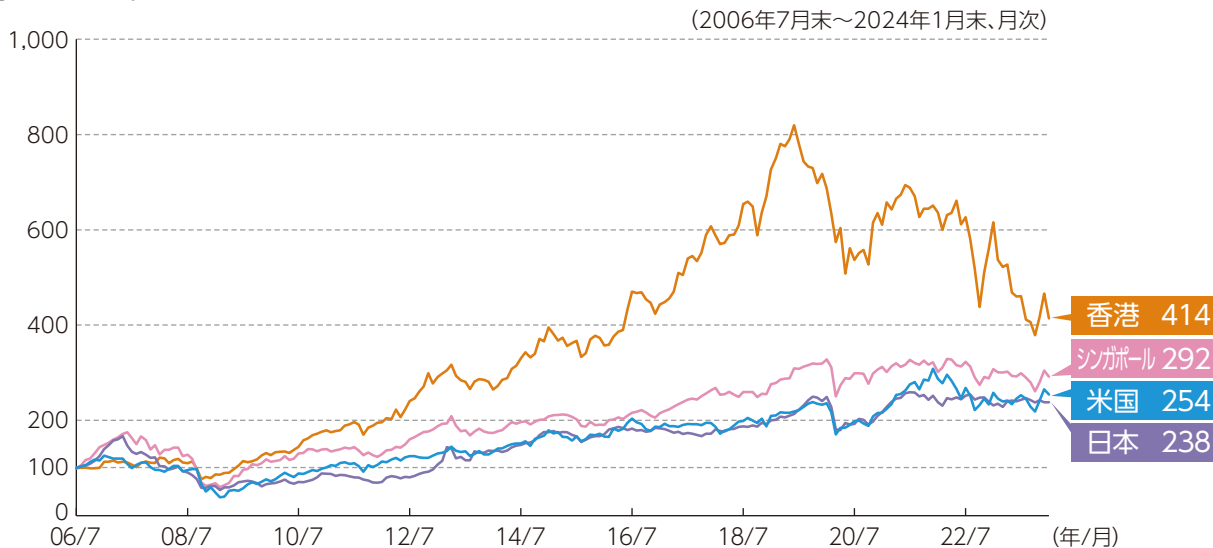
※REITの利回りはS&PグローバルREIT指数の各国・地域の実績配当利回りを使用しています。

※データは小数点第2位を四捨五入しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloombergのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

各国・地域のREIT指数の推移(現地通貨ベース)

▶ アジアREITは2020年以降、新型コロナウイルス感染拡大などの影響を受けたものの、中長期的にはアジア経済の成長を背景として日米を上回るパフォーマンスとなっています。



※上記指数はS&PグローバルREIT指数(配当込み)、グラフの起点を100として指数化しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスのデータを基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンド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。

シンガポール・香港REITのご紹介

シンガポールREITの概要

(2024年1月末現在)

- 時価総額：6.7兆円
- 銘柄数：26銘柄
- REIT制定年：1999年
- 主な特徴
 - ・アジア最大*のREIT市場規模を誇る。
 - ・REITの投資対象物件は物流・産業用施設、オフィス、ホテルなど多岐にわたる。
 - ・海外不動産へ投資するREITも多く、国際分散も進む。



※画像はイメージです。

香港REITの概要

(2024年1月末現在)

- 時価総額：2.2兆円
- 銘柄数：6銘柄
- REIT制定年：2003年
- 主な特徴
 - ・シンガポールに次ぐアジア第2位*のREIT市場。
 - ・スーパーやショッピングセンターなどの商業施設が多く、リンクREITはアジア最大規模の商業施設REIT。



※画像はイメージです。

*日本を除く。

※シンガポールと香港REITの概要はS&PグローバルREIT指数の各国・地域のデータを使用。時価総額は米ドルベースのデータを2024年1月末の為替データを基に三井住友トラスト・アセットマネジメントが円換算しています。

(出所) S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス、Bloomberg、不動産証券化協会のデータおよび各種情報を基に三井住友トラスト・アセットマネジメント作成

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

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

主なREIT銘柄例

ケッペルDC REIT(その他特化型)

2014年12月にシンガポールに上場したアジア初のデータ・センター特化型REIT。アジア太平洋地域、欧州の9カ国に資産を持つ。

主な保有物件 ケッペルDC シンガポール5



シンガポールの南西部にある工業団地として開発されたジュロン地区にあり、主要道路に接続した良好な場所に位置する5階建てのデータセンター。

主なREIT銘柄例

リンクREIT(商業施設)

2005年に上場した香港初のREIT。商業施設を中心に保有しアジアでは最大。ショッピングセンターや駐車場を多数保有。

主な保有物件 ロクファー・プレイス



香港の九龍(カオルーン)地区にあり、地下鉄楽富駅に直結した大型ショッピングモール。

ファンドの特色

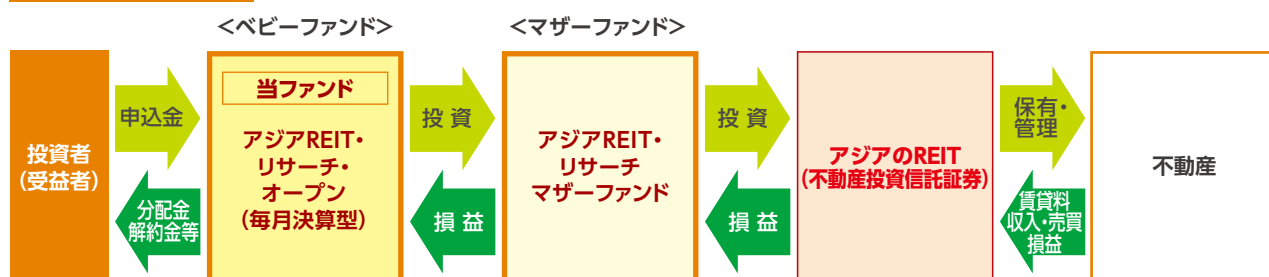
特色
1

アジアのREIT (不動産投資信託証券) を主要投資対象とします。

- 日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所等(これに準ずるものを含みます。)に上場されているREITを主要投資対象とし、安定的な収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指します。
- REITへの投資を基本としますが、市場動向・流動性等の観点から、日本を除くアジア諸国・地域の株式への投資を行う場合があります。
- 原則として、為替ヘッジは行いません。

ファンドのしくみ

※当ファンドはファミリーファンド方式で運用します。



※マザーファンドの運用にあたっては、三井住友信託(香港)有限公司からの投資助言を活用します。

REIT (不動産投資信託証券) とは

投資者から集めた資金で不動産への投資を行い、そこから得られる賃貸料収入や不動産の売買益を原資として投資者に配当する商品です。



特色
2

銘柄選定にあたっては、安定的な配当収入の確保を重視しつつ、銘柄毎の収益性・割安度・流動性等を勘案します。

<分配方針>

- 毎月14日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、収益の分配を行います。
- 分配対象額は、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。

※分配金額については、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、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。

※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。

※当ファンドは、特化型運用を行います。

当ファンドの実質投資対象である日本を除くアジア諸国・地域の金融商品取引所等に上場しているREITには、一般社団法人投資信託協会規則で定める寄与度が10%を超えるまたは超える可能性の高い支配的な銘柄が存在するため、特定の銘柄への投資が集中することがあります。

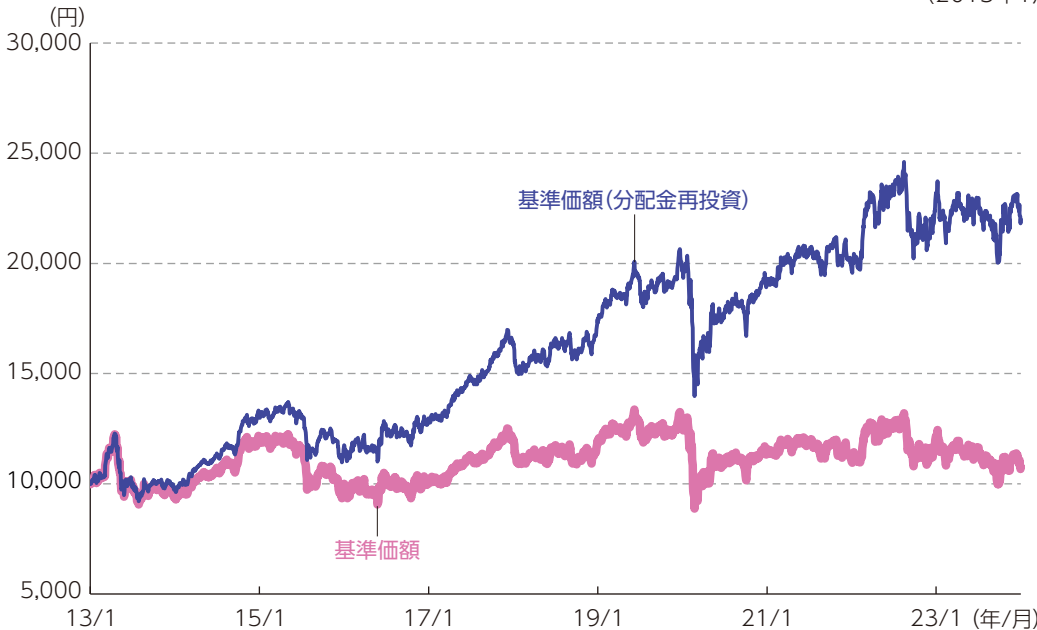
当該銘柄のエクスポージャーが投資信託財産の純資産総額の35%を超えないように運用を行いますが、当該REITおよびREITの運用会社に財政難、経営不振等が生じた場合またはそれが予想される場合には、大きな損失が発生することがあります。

※資金動向、市況動向、信託財産の規模等によっては、上記の運用ができない場合があります。

当ファンドの運用状況

設定来の基準価額の推移

(2013年1月31日(設定日)～2024年1月末、日次)



(2024年1月末現在)

基準価額	10,757円
基準価額(分配金再投資)	22,005円
設定来分配金合計額	7,960円

※基準価額および基準価額(分配金再投資)は、信託報酬控除後です。分配金は1万口当たり、税引前の値です。

※基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

※分配金額については、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、分配を行わないことがあります。

マザーファンドの概要

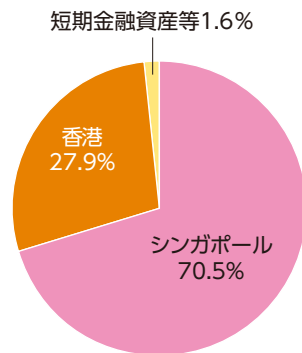
(2024年1月末現在)

特性値

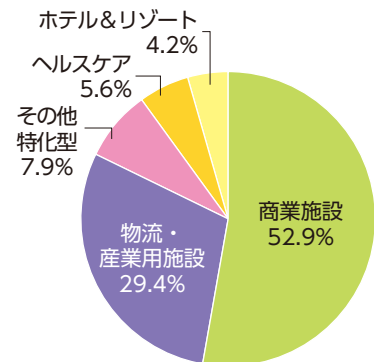
予想配当利回り **5.8%**

※予想配当利回り(税引前)は、各種情報を基に組入銘柄の予想配当利回りを加重平均して算出した値(対純資産総額比)です。

組入上場国・地域比率



用途別組入比率



組入上位5銘柄

	銘柄	国・地域	構成比率	予想配当利回り
1	リンクREIT	香港	25.3%	6.6%
2	キャピタルランド・インテグレートド・コマーシャル・トラスト	シンガポール	13.4%	5.4%
3	フレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラスト	シンガポール	8.7%	6.2%
4	メープルツリー・ロジスティクス・トラスト	シンガポール	8.6%	5.6%
5	ケッペルDC REIT	シンガポール	7.7%	5.4%

銘柄数：12銘柄

※上記は特定の有価証券への投資を推奨しているものではありません。また、今後当ファンドが当該有価証券に投資することを保証するものではありません。

※上記は過去のデータであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。また、上記の利回り等はファンドの運用利回り等ではなく、ファンド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。

ファンドの投資リスク

ファンドは、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。したがって、**投資者の皆様**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、全て投資者の皆様に帰属します。投資信託は預貯金と異なります。

リート の価格変動リスク	リートの価格は、不動産市況(不動産稼働率、賃貸料、不動産価格等)、金利変動、社会情勢の変化、関係法令・各種規制等の変更、災害等の要因により変動します。また、リートおよびリートの運用会社の業績、財務状況の変化等により価格が変動し、基準価額の変動要因となります。
為替 変動リスク	為替相場は、各国の経済状況、政治情勢等の様々な要因により変動します。投資先の通貨に対して円高となった場合には、基準価額の下落要因となります。
信用 リスク	有価証券の発行体が財政難、経営不振、その他の理由により、利払い、償還金、借入金等をあらかじめ決められた条件で支払うことができなくなった場合、またはそれが予想される場合には、有価証券の価格は下落し、基準価額の下落要因となる可能性があります。
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、外国為替規制、資本規制、税制の変更等の事態が生じた場合、またはそれが予想される場合には、方針に沿った運用が困難になり、基準価額の下落要因となる可能性があります。また、新興国への投資は先進国に比べ、上記のリスクが高まる可能性があります。
流動性 リスク	時価総額が小さい、取引量が少ない等流動性が低い市場、あるいは取引規制等の理由から流動性が低下している市場で有価証券等を売買する場合、市場の実勢と大きく乖離した水準で取引されることがあり、その結果、基準価額の下落要因となる可能性があります。
株価 変動リスク	株価は、発行者の業績、経営・財務状況の変化およびそれらに関する外部評価の変化や国内外の経済情勢等により変動します。株価が下落した場合は、基準価額の下落要因となります。

※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。

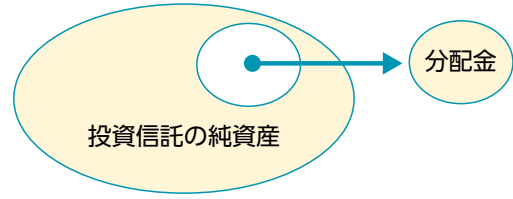
〈その他の留意点〉

- 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。
- ファンドは、大量の換金申込が発生し短期間で換金代金を手当てする必要が生じた場合や組入資産の主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止、取り消しとなる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。

収益分配金に関する留意事項

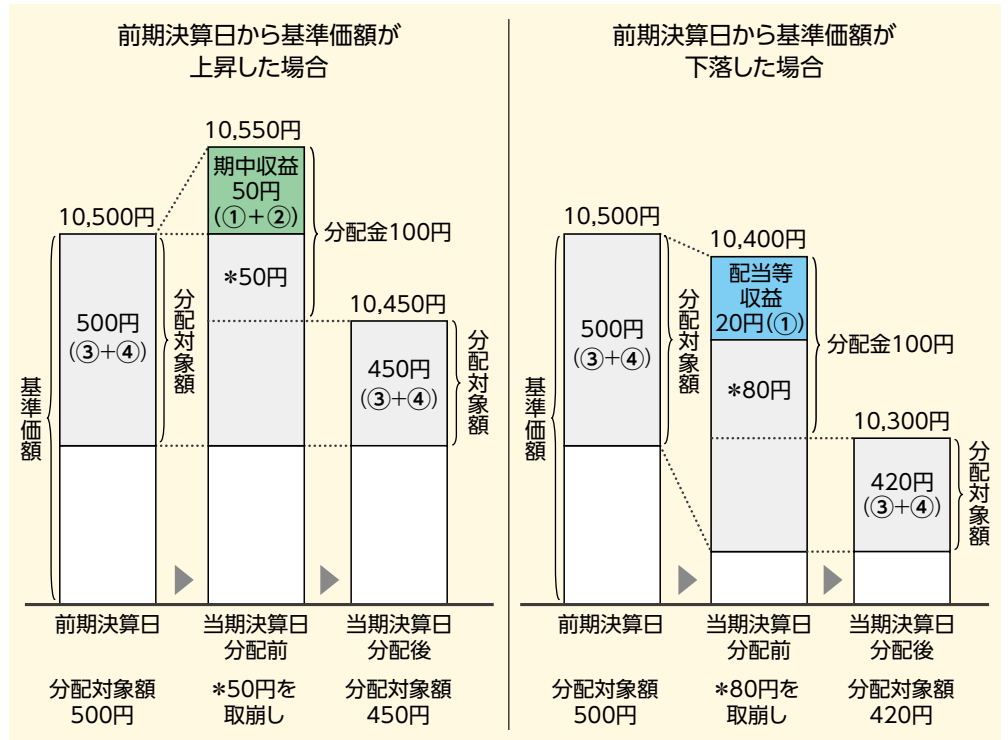
■ 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払されると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託で分配金が支払われるイメージ



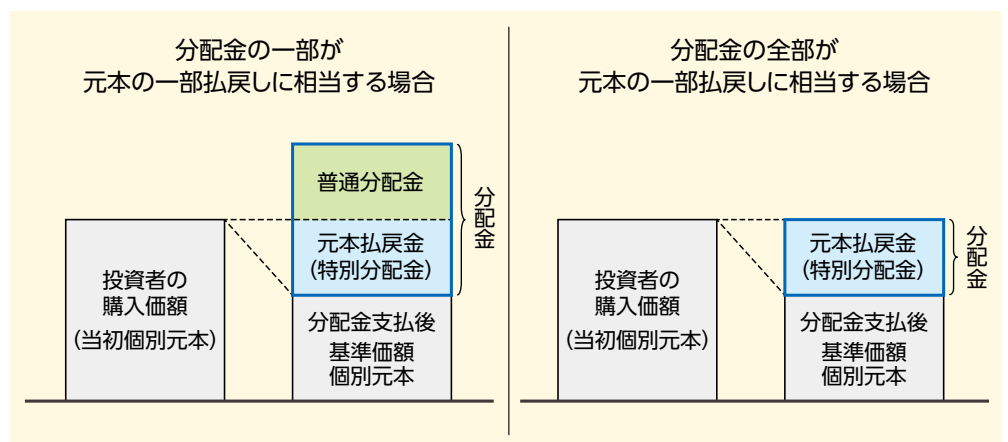
■ 分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超過して支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

計算期間中に発生した収益を超過して支払われる場合



※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。
 ※右記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆あるいは保証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小さかった場合も同様です。



- 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。
 ※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「手続・手数料等」の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。
- 元本払戻金(特別分配金)** 個別元本を下回る部分からの分配金です。元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、分配後はその金額だけ個別元本が減少します。
 ※元本払戻金(特別分配金)部分は**非課税扱い**となります。

ご購入の際は、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

お申込みメモ

信託期間

2013年1月31日(設定日)から2028年7月14日までとします。

決算日

毎月14日(休業日の場合は翌営業日)

収益分配

年12回、毎決算時に収益の分配を行う方針です。分配金額については、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、分配を行わないことがあります。
※分配金再投資コースの場合は、税金を差し引いた後、自動的に無手数料で再投資されます。
※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。

購入単位

1万円以上1円単位

購入価額

購入申込受付日の翌営業日の基準価額とします。

換金単位

販売会社が個別に定める単位とします。
詳しくは販売会社に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から信託財産留保額を差し引いた価額とします。

換金代金

原則として、換金申込受付日から起算して7営業日目からお支払いします。

申込締切時間

原則として、販売会社の営業日の午後3時までとします。

購入・換金申込受付不可日

申込日当日が次のいずれかの場合は、購入・換金のお申込みを受け付けられないものとします。(休業日については、委託会社または販売会社にお問い合わせください。)

・香港証券取引所の休業日 ・シンガポール証券取引所の休業日
・香港の銀行休業日 ・シンガポールの銀行休業日

課税関係

課税上は株式投資信託として取り扱われます。公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合にNISA(少額投資非課税制度)の適用対象となります。ファンドは、NISAの対象ではありません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
※上記は、2024年2月29日現在のものです。税法が改正された場合等には、変更される場合があります。

ファンドの費用

▼お客様が直接的にご負担いただく費用

購入時手数料

申込金額*に応じて、購入価額に下記の手数料率を乗じて得た額とします。

*申込金額とは「購入価額×取得口数」に購入時手数料および購入時手数料に対する消費税等相当額を加えた総額です。

申込金額	手数料率
1,000万円未満	3.3%(税抜3.0%)
1,000万円以上1億円未満	2.2%(税抜2.0%)
1億円以上	1.1%(税抜1.0%)

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**0.3%**の率を乗じて得た額とします。

▼お客様が間接的にご負担いただく費用

運用管理費用(信託報酬)

純資産総額に対して**年率1.628%(税抜1.48%)**

<運用管理費用の配分と主な役割>

委託会社 年率0.715%(税抜0.65%)
◇委託した資金の運用、基準価額の計算、開示資料作成等の対価

販売会社 年率0.825%(税抜0.75%)
◇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、購入後の情報提供等の対価

受託会社 年率0.088%(税抜0.08%)
◇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

有価証券の売買・保管、信託事務に係る諸費用、マザーファンドの解約に伴う信託財産留保額等をその都度、監査費用等を日々、ファンドが負担します。これらの費用は、運用状況等により変動するなどの理由により、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※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、上限額等を事前に示すことができません。また、上場投資信託証券は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託証券の費用は表示しておりません。

委託会社およびファンドの関係法人

■ 委託会社：三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社[ファンドの運用の指図]

ホームページアドレス <https://www.smtam.jp/>

■ 受託会社：三井住友信託銀行株式会社[ファンドの財産の保管および管理]

■ 販売会社：三井住友信託銀行株式会社[募集・販売の取扱い、目論見書・運用報告書の交付等]