

# (愛称) 未来インフラ

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

## 米国REIT市場のバリュエーションについて

作成日：2020年3月5日

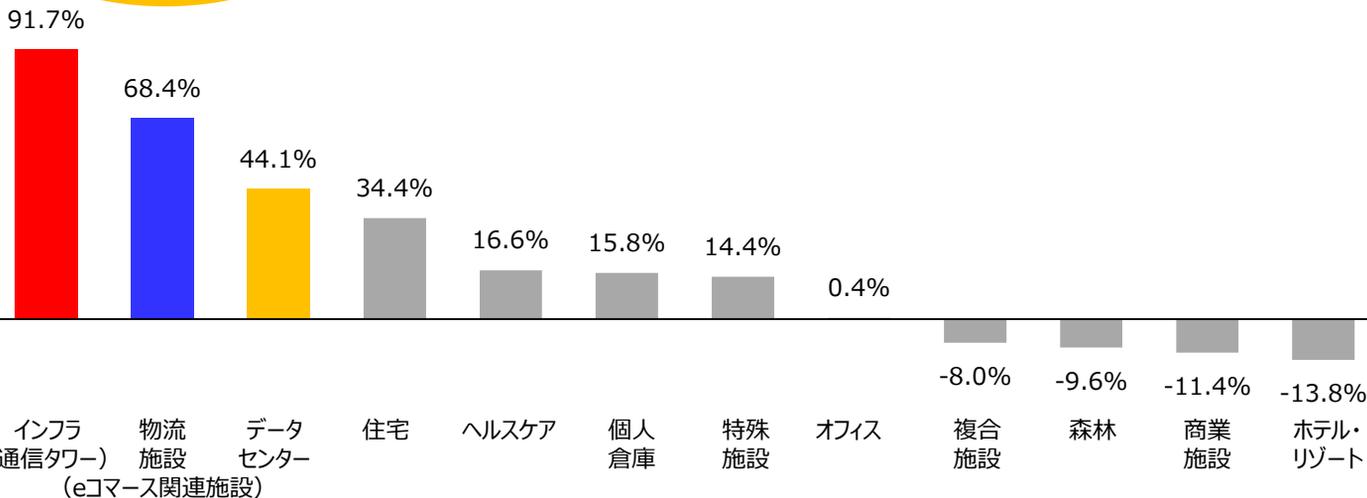
### 米国REIT市場の概況

- ✓ グロースREITセクターは他セクターをアウトパフォーム
- ✓ 3年前と比較して、グロースREITセクターの配当利回りは低下

#### グロースREITセクター

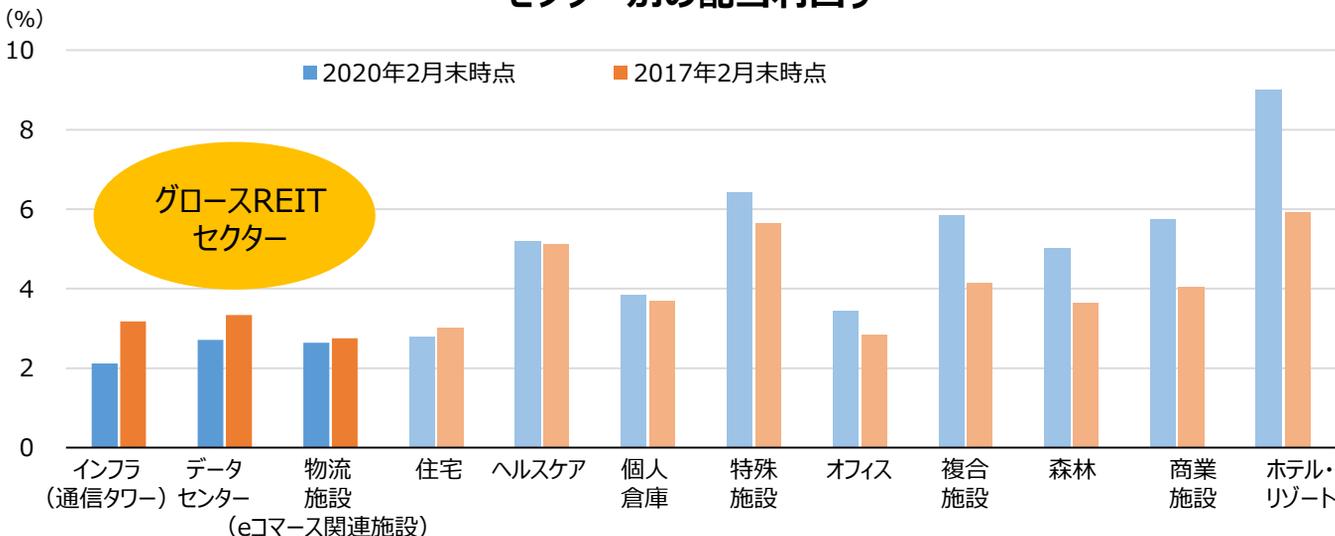
#### セクター別パフォーマンス (米ドルベース、トータルリターン)

期間：2017年2月末～2020年2月末



出所：NAREITのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成、セクターはNAREITの分類に基づいています。

#### セクター別の配当利回り



出所：ブルームバーグ、NAREITのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成、セクターはNAREITの分類に基づいています。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

# (愛称) 未来インフラ

## パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

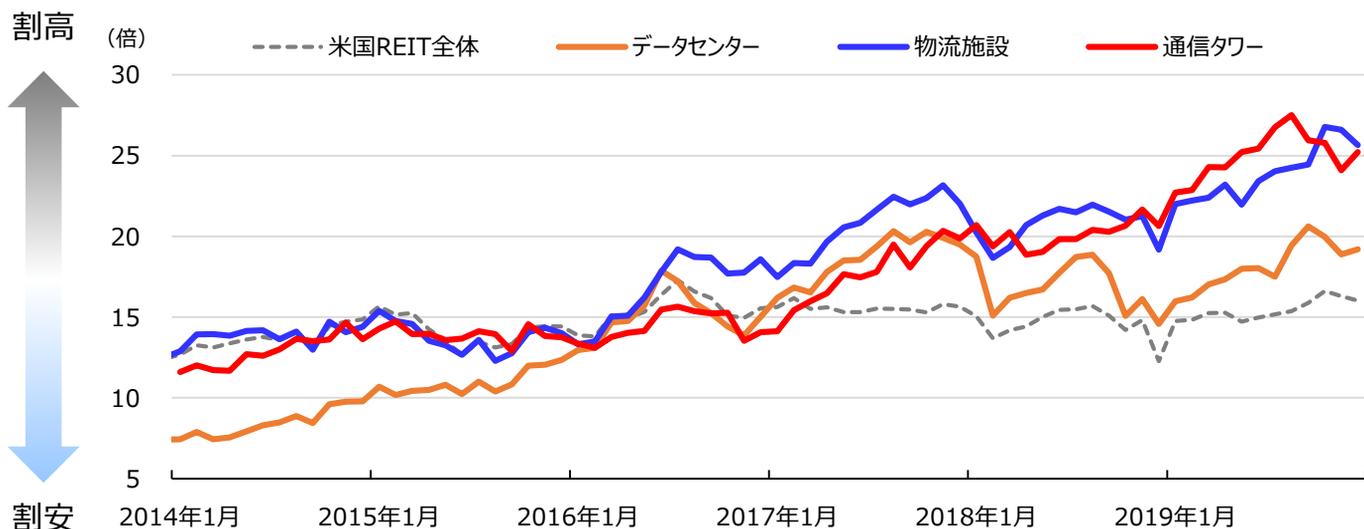
### グロースREITの成長性に鑑みたバリュエーション

- ✓ FFO倍率によるバリュエーションは、REIT市場全体と比較して高めに推移
- ✓ しかしながら、成長性を考慮したバリュエーションは、他セクターと比較して割安

FFO (Funds from Operation) とは、REITが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー（現金収入）を得ているかを示す数値です。FFO倍率とは、投資口価格に対して1口当たりのFFOが何倍かを示しています。株式のPER（株価収益率）に相当し、REITのバリュエーションを評価する指標の1つです。

### セクター別FFO倍率の推移

期間：2014年1月末～2019年12月末（月次）

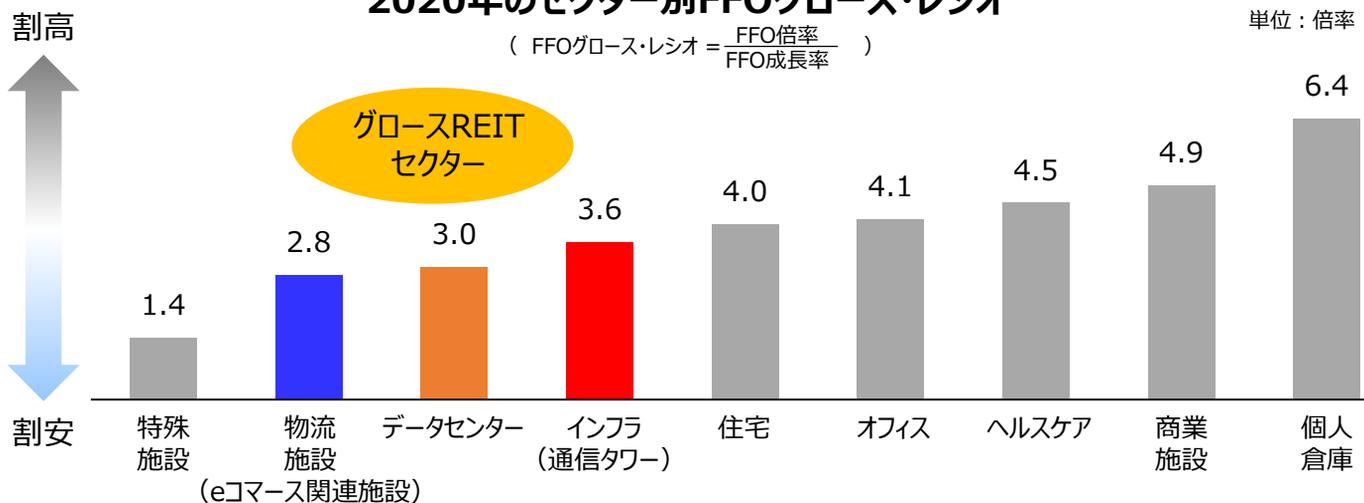


出所：センタースクエアのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成

### 2020年のセクター別FFOグロース・レシオ

( FFOグロース・レシオ =  $\frac{\text{FFO倍率}}{\text{FFO成長率}}$  )

単位：倍率



出所：ブルームバーグ、NAREITのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。FFOグロース・レシオとは、株式評価のPEGレシオ（=予想株価収益率/予想利益成長率）と類似の考えによるものです。

セクターはNAREITの分類に基づいています。計算にあたり、2019年12月末のREIT価格を使用、ブルームバーグが集計した予測値を使用、異常値の銘柄は除外、マイナス成長率のセクターは除外しています。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

# (愛称) 未来インフラ

## パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド

### 【使用指数について】

FTSE NAREITオール・エクイティ・リート指数

## 投資リスク

当ファンドは、主としてマザーファンドへの投資を通じて、日本を含む世界各国の取引所に上場されている（これに準ずるものを含みます。）テクノロジー・インフラに関連するREITおよび株式に投資しますので、基準価額は変動します。また、外貨建資産には為替変動リスクもあります。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、すべて投資者の皆様へ帰属しますので、お申込みにあたりましては、当ファンドの内容・リスクを十分ご理解のうえ、お申込みください。当ファンドが有する主なリスク要因は、以下の通りです。

- 価格変動リスク
- 為替変動リスク
- 信用リスク
- 流動性リスク
- REIT固有の投資リスク
- 特定の業種・テーマへの集中投資リスク

※詳しくは投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

※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。

### ※投資信託に関する留意点

◆投資信託をご購入の際は投資信託説明書（交付目論見書）を必ずご覧ください。

◆投資信託は元本保証および利回り保証のいずれもありません。

◆投資した資産価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客さまが負うことになります。

◆投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、貯金保険機構、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。

◆投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

◆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。

### ※収益分配金に関する留意点

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評価益を含む売買益）を超えて行う場合があります。したがって、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、投資者の個別元本の状況によっては、収益分配金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。なお、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。

ファンドのリスクは、上記に限定されるものではありません。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

**(愛称) 未来インフラ****パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド****お申込メモ**

信託期間	2027年12月30日（木）まで（2018年1月10日（水）設定）
購入単位	販売会社が定める単位
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額（※基準価額は1万口当たりで表示しています。）
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。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
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、またはニューヨークの銀行休業日のいずれかと同じ日付の場合
申込締切時間	原則として毎営業日の午後3時まで
換金制限	信託財産の資産管理を円滑に行うため、大口の換金請求に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	運用の基本方針などの観点から受益者にとって不利益と判断する場合は、委託会社の判断で購入の申込を受付けない場合があります。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、購入・換金の申込の受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金を取消すことができます。
繰上償還	受益権の総口数が20億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	12月15日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	年1回、収益分配方針に基づいて分配を行います。収益分配金は、原則として決算日から起算して5営業日までにお支払いします。※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なく、分配対象額が少額の場合等、委託会社の判断により、分配を行わないこともあります。
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および未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。配当控除、益金不算入制度の適用はありません。

**ファンドの費用**

購入時に直接ご負担いただく費用	投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用
<b>購入時手数料</b> 購入申込受付日の翌営業日の基準価額に3.85%（税抜3.5%）の率を乗じて得た額を上限として、販売会社が定めるものとします。	<b>運用管理費用（信託報酬）</b> 信託財産の純資産総額に年1.738%（税抜年1.58%）の率を乗じて得た額とします。
<b>換金時に直接ご負担いただく費用</b> <b>換金時手数料</b> ：かかりません。 <b>信託財産留保額</b> ：かかりません。	<b>その他の費用・手数料</b> 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（REITは、市場の需給により価格形成されるため、REITの費用等は表示しておりません。） 当ファンドの監査費用や印刷等費用（信託財産の純資産総額の年率0.11%（税抜年0.1%）を上限とします。）

※購入時手数料、運用管理費用（信託報酬）およびその他の費用・手数料（国内において発生するものに限り。）には消費税等相当額が含まれます。

※費用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、表示することはできません。

※手数料などの合計額については、購入金額や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。

※詳細につきましては、投資信託説明書（交付目論見書）などでご確認ください。

**税金**

個人受益者については、収益分配時に普通分配金に対して、換金時および償還時に差益（譲渡益）に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、税法が改正された場合等には、変更となることがあります。詳しくは、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧ください。

**(愛称) 未来インフラ****パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド****委託会社、その他関係法人**

委託会社	パインブリッジ・インベストメンツ株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第307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
受託会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
投資顧問会社	センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー
販売会社	委託会社の指定する金融商品取引業者および登録金融機関

**投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは**

販売会社名		登録番号	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
株式会社愛知銀行	登録金融機関	東海財務局長（登金）第12号	○			
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	○		○	
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○		○	○
株式会社滋賀銀行	登録金融機関	近畿財務局長（登金）第11号	○		○	
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第188号	○			
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第114号	○			
株式会社中京銀行	登録金融機関	東海財務局長（登金）第17号	○			
中銀証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長（金商）第6号	○			
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長（金商）第75号	○			
株式会社三菱UFJ銀行（インターネットバンキング専用）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
株式会社三菱UFJ銀行（委託金融商品取引業者三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）（インターネットトレードのみ）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第5号	○		○	○
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2336号	○	○	○	○
三菱UFJ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長（登金）第33号	○		○	
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○

■当資料は、パインブリッジ・インベストメンツによって作成された販売用資料です。■ご投資を検討される際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）等をご覧ください。また、ファンドの取得のお申し込みを行う場合には投資信託説明書（交付目論見書）等をあらかじめ、または同時に販売会社よりお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。■当資料の情報は信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。過去の実績に関する数値は、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■当資料に記述されている見解や意見は作成時の当社の見解であり、事前の予告無しに変更される事があります。

**お問い合わせは・・・パインブリッジ・インベストメンツ株式会社**

[https:// www.pinebridge.co.jp/](https://www.pinebridge.co.jp/) TEL : 03-5208-5858（営業日の9：00～17：00）