販売用資料　2016年7月6日

NN investment partners

NN欧州リート・ファンド　**愛称：アビーロード**

追加型投信／海外／不動産投信

（毎月決算コース／為替ヘッジなし）（資産形成コース／為替ヘッジなし）
（毎月決算コース／為替ヘッジあり）（資産形成コース／為替ヘッジあり）
（毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略）（資産形成コース／通貨カバード・コール戦略）

英国の不動産ファンドの解約停止の報道について

リート・ファンドとは異なり、現物に投資する「不動産ファンド」

本日の日経新聞等で「英国の不動産ファンドが解約停止」と報道されています。当該不動産ファンドは現物の不動産に投資するファンドであり、弊社設定のNN欧州リート・ファンドのようにいつでも売買可能なリートや不動産株式に投資をするファンドとは投資対象が異なります。この報道に対する弊社の見方と当ファンドへの影響等を、Q&A形式でご説明いたしますので、ご参照ください。

Q1：　解約が凍結されたと報道されている不動産ファンドとは何ですか？また、どのくらいの規模がありますか？

A1：　報道されている不動産ファンドは、現物の不動産に直接投資するファンドです。日本の多くの運用会社が運用しているいわゆる「リート・ファンド」は上場している不動産株式や不動産投資信託（リート）に投資しているので、投資対象が異なります。英投資協会（IA）によると、英国の現物不動産に投資する不動産ファンドへの投資総額は約245億英ポンド（約3兆2500億円）ですが、5日時点で解約が停止されたファンドは3本で、ファンド規模は合計約91億英ポンド（約1兆2100億円）です。

Q2：　なぜ解約を停止したのですか？

A2：　現物の不動産を売却するためには時間がかかります。普通は相対で売買契約を結ぶため、買い手を見つけて現金化するために数カ月以上かかると言われています。一方、不動産ファンドは原則として毎日解約（と設定）を受け付けています。ファンドに占める現金の比率は一般的に20%前後と言われており、通常の解約に対しては問題なかったのですが、今回の国民投票の結果を受けて解約が通常よりも多くなったことが停止の原因と考えられます。

Q3：　不動産ファンドの買い手は誰ですか？

A3：　多くは年金などの大口の機関投資家と言われています。ただし、不動産ファンドによっては個人投資家も買える仕組みになっています。今回、7月（下半期）に入って機関投資家がアセットアロケーション（資産配分）を見直したことも、解約が増えた要因とみられています。

Q4：　不動産ファンドはどのように値付けされているのですか？

A4：　運用会社が物件を「評価」して保有物件の評価額の合計から費用などを差し引いたもので評価しています。日本の投信の基準価額に相当するようなNAV（1株当たり純資産）は、原則として、毎日計算されますが、独自の「評価」に基づいたものなので、株式やリートに投資しているリート・ファンドよりもNAVの透明性・信頼性は低いと思われます。今回、国民投票の結果を受けて5%程度の「評価減」を行ったことも解約増加の一因とも言われています。

上記の予測・見解等は、本資料作成時点のものであり、予告なしに変更されます。また、過去のデータは将来の運用成果または投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。最終ページに「本資料に関する留意事項」を記載しております。必ずご確認ください。

NN investment partners

Q5：　今回の不動産ファンドの解約停止は日本で運用されているリート・ファンドの流動性に影響はありますか？

A5：　不動産ファンドの投資対象は現物の不動産であり、リート・ファンドの投資対象とは異なるため、直接的な影響はありません。欧州のリートの市場規模や売買金額はここ数年で大きく増大しており、運用チームでは、英国の国民投票の結果判明後でも、売買に支障はなかった模様だとみています。

Q6：　リート・ファンドの解約が不動産ファンドに続いて起きる可能性はありますか？

A6：　運用チームでは解約が特段多くなったとはみておらず、市場では打診買いの動きも見られています。

Q7：　不動産ファンドが解約に備えて売却すると、リートの業績に影響がありますか？

A7：　オフィスビルやショッピングセンターが建設されて物件の供給が増えるわけではないため、リートの収益の源泉である賃貸料に直接的な影響はないと考えられます（一般論として、リートの収益の源泉は不動産の売買によるものではなく、賃貸料収入によるものです）。不動産ファンドが解約対応のために優良物件を安値で手放せば、リートにとっては逆に保有物件と賃貸料を増加させる好機とも考えることもできます。ただし、欧州連合（EU）離脱による英国経済全体に対する影響は、オフィス需要や消費者のショッピング需要を通じて賃貸料に影響するため、注意すべき点となります。

Q8：　今回の不動産ファンドの解約停止は、NN欧州リート・ファンドの運用方針に影響はありますか？

A8：　リートのファンダメンタルズに影響はないと見ており、優良物件を保有する割安なリートを今後も組み入れる方針に変更はありません。ただし、一連の報道が投資家心理に影響を与え、短期的に市場の変動要因になることも考えられるため、今後も状況を注視しながら運用を行ってまいります。

Q9：　英ポンドの値動きはファンドの基準価額に影響を与えますか？

A9：　英ポンドは先週は落ち着いた値動きとなっていたものの、昨日はイングランド銀行（英中央銀行）が景気悪化に備えて銀行の資本要件を緩和したことなどから、英国景気の先行き不透明感が広がり、下落しました。対米ドルで国民投票後の安値を割り込んでおり、底値を模索する展開が続くと思われます。英ポンド安は、「ヘッジあり」コース以外の場合、基準価額のマイナス要因となります。

上記の予測・見解等は、本資料作成時点のものであり、予告なしに変更されます。また、過去のデータは将来の運用成果または投資成果を示唆あるいは保証するものではありません。最終ページに「本資料に関する留意事項」を記載しております。必ずご確認ください。

追加型投信／海外／不動産投信

NN欧州リート・ファンド

愛称：アビーロード

（毎月決算コース／為替ヘッジなし）（資産形成コース／為替ヘッジなし）
（毎月決算コース／為替ヘッジあり）（資産形成コース／為替ヘッジあり）
（毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略）（資産形成コース／通貨カバード・コール戦略）

ファンドの特色

1. 欧州のリートを実質的な主要投資対象とします。
   - ファンド・オブ・ファンズ方式で運用を行います。
   - 以下の投資信託証券への投資を通じて、欧州の上場不動産投資信託証券（リート）を中心に投資します。投資国の分散、流動性確保の目的により不動産事業会社の株式にも投資します。
   - 運用においては、トップダウン（国別分析とクラスター分析＊）とボトムアップ（個別銘柄分析）を融合することで高い確信度を持つ銘柄によって分散されたポートフォリオを構築します。

   ＊クラスター分析とは、同じような特性を持つリートおよび不動産事業会社の株式をグループ（クラスター）に分類し、クラスター間の相対的な見通し等について分析する方法です。

2. 為替戦略と決算頻度の組み合わせからお選びいただけます。

	為替ヘッジなし	為替ヘッジあり	通貨カバード・コール戦略
為替戦略	為替ヘッジを行いません。	対円で為替ヘッジを行うことにより、為替変動リスクの低減を図ります。	円に対するコール・オプションを売却する通貨カバード・コール戦略を行うことで、通貨オプション・プレミアムの獲得を目指します。

	毎月決算コース	資産形成コース
決算頻度	毎月15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収益の分配を行います。 インカムゲイン等をもとに安定した分配を目指します。	毎年6月15日および12月15日（休業日の場合は翌営業日）に決算を行います。 信託財産の成長に重点を置きます。

※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。後掲の「収益分配金に関する留意事項」を必ずご覧ください。

3. 当ファンドが主要投資対象とする投資信託証券の運用はNNインベストメント・パートナーズが行います。
   - NNインベストメント・パートナーズはNNグループの資産運用部門で、オランダを本拠とし、欧州、中東、アジア、米国に拠点を構え、グローバルに資産運用業務を展開しています。
   - NNグループは欧州と日本を主な拠点とし、保険事業および資産運用事業を展開しています。NNグループの持株会社であるNNグループN.V.はユーロネクスト・アムステルダムに上場しています。

（注）資金動向や市況動向によっては、上記のような運用を行わない場合があります。

追加型投信／海外／不動産投信

NN欧州リート・ファンド

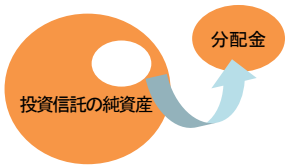
愛称：アビーロード

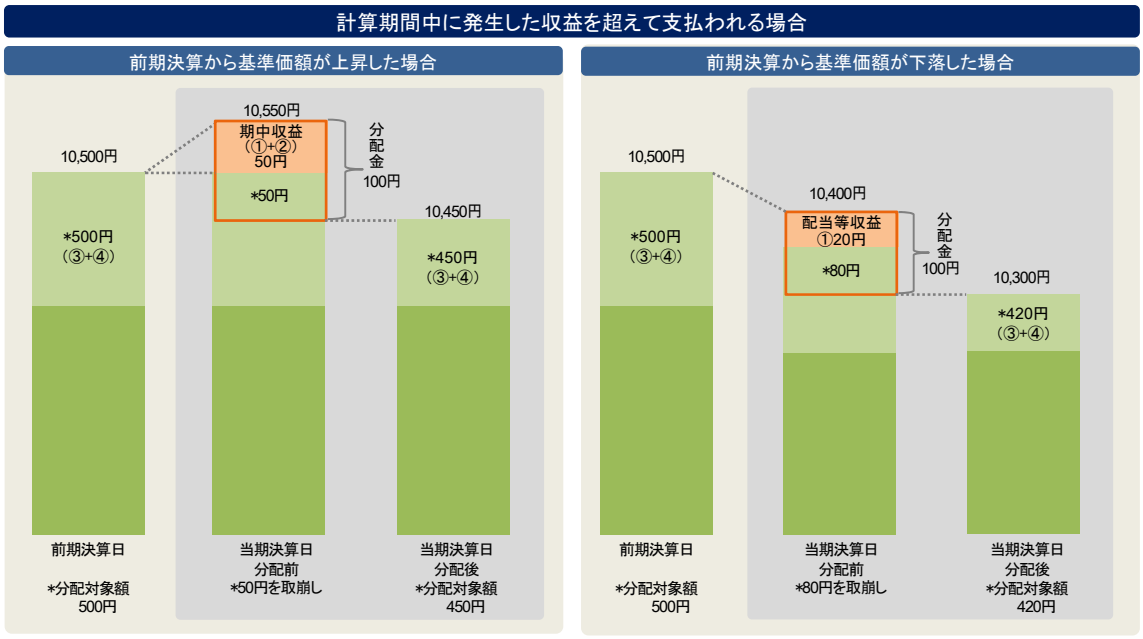
（毎月決算コース／為替ヘッジなし）（資産形成コース／為替ヘッジなし）
（毎月決算コース／為替ヘッジあり）（資産形成コース／為替ヘッジあり）
（毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略）（資産形成コース／通貨カバード・コール戦略）

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。
  なお、分配金の有無や金額は確定したものではありません。
- 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。

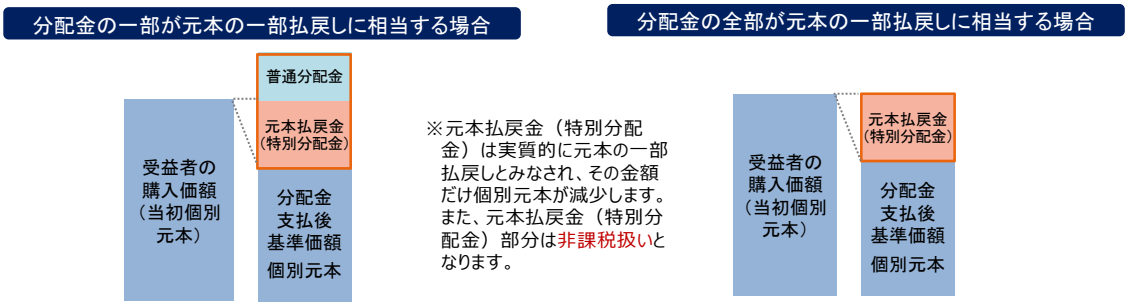
投資信託で分配金が支払われるイメージ





（注）分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および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留意ください。

- 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すべてが、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。



普通分配金：個別元本（受益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。分配後の受益者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。（特別分配金）

（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「手続・手数料等」の「税金」をご参照ください。

投資リスクおよびその他の留意点

基準価額の変動要因

当ファンドは、投資信託証券への投資を通じて外貨建ての不動産投信や株式など値動きのある証券に投資しますので、基準価額は変動します。したがって投資元本が保証されているものではなく、これを割込むこともあります。当ファンドの投資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。なお、投資信託は預貯金とは異なります。

主な変動要因	
価格変動リスク	不動産投信や株式は企業の業績、経済・政治動向、需給関係、その他の要因によりその価格が変動します。不動産投信が保有する物件の賃貸料収入が減少したり、保有物件そのものの価格が下落した場合、不動産投信の価格が下落する要因となります。なお、借入れ金利が上昇した場合には金利負担が増大するため、不動産投信の価格が下落する要因となります。また、不動産投信が保有する物件が地震や火災の被害を受け、保険等による十分かつ迅速な補償が見込まれない場合など、予測不可能な事態によっても不動産投信の価格が下落することがあります。
信用リスク	不動産投信や株式の発行体の企業の倒産または財務状況の悪化等により、当該不動産投信や株式の価格は大きく値下がりし、または全く価値のないものになる可能性があります。
為替変動リスク	毎月決算コース／為替ヘッジなし、資産形成コース／為替ヘッジなし 毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略、資産形成コース／通貨カバード・コール戦略 投資対象とする投資信託証券は外貨建資産を保有しますので為替変動の影響を受け、投資している通貨に対し円高になることが当ファンドの基準価額の下落要因となります。
	毎月決算コース／為替ヘッジあり、資産形成コース／為替ヘッジあり 投資対象とする投資信託証券において、保有する外貨建資産について対円で為替ヘッジを行い為替変動の影響の低減を図りますが、完全に為替変動の影響を排除することはできません。また、為替ヘッジを行う際、日本円の金利がヘッジを行う通貨の金利よりも低い場合、この金利差相当分のヘッジコストがかかります。このヘッジコストの分だけ当ファンドの収益率が低下する要因となります。
カントリーリスク	一般に不動産投信や株式への投資は、その国の政治・経済動向、通貨規制、資本規制、税制等の要因によって影響を受けます。そのため、投資対象有価証券の発行国・地域の政治、経済、社会情勢等の変化により、金融・資本市場が混乱し、資産価値が大きく変動することがあります。
流動性リスク	不動産投信や株式等の有価証券を売買する場合、その相手方が存在しなければ取引が成立しません。特に、売買しようとする有価証券の流通量が少ない場合等には、当ファンドが最適と考えるタイミング・価格で売買できない可能性があります。この場合、享受できるべき値上がり益が少なくなったり、または、被る損失が増加したりする可能性があります。
投資対象に係る留意点	当ファンドは特定の業種、特定の国・地域に絞った銘柄選定を行い、ポートフォリオを構築しますので、各種のリスクが相対的に大きくなる傾向にあり、当ファンドの基準価額の動きが大きくなる場合があります。

毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略、資産形成コース／通貨カバード・コール戦略　固有のリスク	
通貨カバード・コール戦略のリスク	投資対象とする投資信託証券では、保有する外貨建資産について当該通貨のコール・オプション（対円で当該通貨を買う権利）を売却します。当該通貨が円に対して強く（円安に）なる場合は、売却したコール・オプションに損失が発生し外貨建資産の保有に伴う為替差益を相殺することから、原則として為替差益を享受することができません。このため、コール・オプションを売却しない場合に比べて運用成果が劣後する可能性があります。コール・オプションは円に対する当該通貨の水準に加えて、ボラティリティ、金利水準、オプションの残存期間等により評価値が変動するため、売却したコール・オプションの評価値の上昇により損失が発生する場合があります。また、換金等に伴いオプション取引のポジションを解消する場合、市況動向や資金動向次第では不利な価格で解消しなければならないケースが考えられ、この場合には基準価額の下落要因となります。なお、通貨カバード・コール戦略においては、取引相手方による決済不履行等により損失を被る可能性があり、この場合にも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

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。

追加型投信／海外／不動産投信

NN欧州リート・ファンド

愛称：アビーロード

（毎月決算コース／為替ヘッジなし）（資産形成コース／為替ヘッジなし）
（毎月決算コース／為替ヘッジあり）（資産形成コース／為替ヘッジあり）
（毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略）（資産形成コース／通貨カバード・コール戦略）

お申込みメモ

購入単位	販売会社が別途定める単位とします。	
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	販売会社が別途定める単位とします。	
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（基準価額の0.2%）を差し引いた額とします。	
換金代金	原則として換金申込受付日から起算して7営業日目からお申込みの販売会社にてお支払いします。	
スイッチング	販売会社によってはファンド間のスイッチングを行うことができます。スイッチング時の手数料等、詳細は販売会社にお問い合わせください。	
申込受付中止日	アムステルダムの銀行の休業日、ロンドンの銀行の休業日、毎年の12月24日には、購入・換金・スイッチングのお申込みを受付けないものとします。	
信託期間	平成36年6月17日まで　※信託期間を延長することがあります。 毎月決算コース／為替ヘッジなし、資産形成コース／為替ヘッジなし　平成26年6月30日設定 毎月決算コース／為替ヘッジあり、資産形成コース／為替ヘッジあり　平成27年1月30日設定 毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略、資産形成コース／通貨カバード・コール戦略　平成27年4月21日設定	
繰上償還	各ファンドが投資対象とする外国投資信託が存続しないこととなる場合には繰上償還します。各ファンドの受益権口数が10億口を下回った場合、やむを得ない事情が発生したとき等には繰上償還となることがあります。	
決算日	毎月決算コース／為替ヘッジなし 毎月決算コース／為替ヘッジあり 毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略	毎月15日（休業日の場合は翌営業日）
	資産形成コース／為替ヘッジなし 資産形成コース／為替ヘッジあり 資産形成コース／通貨カバード・コール戦略	毎年6月15日および12月15日 （休業日の場合は翌営業日）
収益分配	原則として毎決算時に収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。	
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、少額投資非課税制度の適用対象です。配当控除の適用はありません。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。	

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	販売会社が別に定めるものとし、購入申込受付日の翌営業日の基準価額に上限**3.78%（税抜き3.5%）**を乗じて得た金額とします。
信託財産留保額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額の**0.2%**です。
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）	毎日、信託財産の純資産総額に対して　年率**1.1124%（税抜き1.03%）** 投資対象とする投資信託証券の運用管理費用　年率**0.58%** 実質的に負担する運用管理費用の合計　年率**1.6924%（税込み）**程度
その他の費用・手数料	1. ファンドの信託事務に要する諸費用（監査費用、目論見書作成費用、運用報告書作成費用等）（ファンドの純資産総額に年率**0.054%（税抜き0.05%）**を乗じて得た額を上限とします。） 2. 組入有価証券の売買時の売買委託手数料、ファンドの借入金の利息、借入れの手続きにかかる費用、信託財産に関する租税および受託会社の立替えた立替金の利息等 3. ファンドが投資対象とする投資信託証券における組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料、ファンドの設立にかかる費用、現地での登録費用、法律顧問費用、資産を外国に保管する場合の費用、租税、監査費用、借入金や立替金に関する利息等 ※その他の費用・手数料の合計額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。

※　ファンドの費用の合計額については、ご投資家の皆様がファンドを保有す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。

お申し込みの際は「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を十分にお読みください。

最終ページに「本資料に関する留意事項」を記載しております。必ずご確認ください。

追加型投信／海外／不動産投信

NN欧州リート・ファンド

愛称：アビーロード

（毎月決算コース／為替ヘッジなし）（資産形成コース／為替ヘッジなし）
（毎月決算コース／為替ヘッジあり）（資産形成コース／為替ヘッジあり）
（毎月決算コース／通貨カバード・コール戦略）（資産形成コース／通貨カバード・コール戦略）

販売会社一覧（50音順）

お申込み・投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は、以下の販売会社へお申し出ください。

取扱販売会社名		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
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長（金商）第370号	○			
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長（金商）第6号	○			
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2251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	○			
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第121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	○			
日本アジア証券株式会社※	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第134号	○			
丸八証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第20号	○			
山和証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第190号	○			

※毎月決算コースのみの取扱いとなっております。

（2016年7月6日現在）

委託会社、その他関係法人

●委託会社（ファンドの運用等を行います）

NNインベストメント・パートナーズ株式会社
金融商品取引業者、関東財務局長（金商）第300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
日本証券業協会

●受託会社（信託財産の保管・管理業務等を行います）

三井住友信託銀行株式会社

●販売会社の照会先

NNインベストメント・パートナーズ株式会社

www.nnip.co.jp

03-5210-0653
（9:00～17:00 土、日、祝日、年末年始を除く）

本資料に関する留意事項
本資料は、NNインベストメント・パートナーズ株式会社（以下「当社」）が作成した販売用資料です。金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。購入のお申込みにあたっては、販売会社にて投資信託説明書（交付目論見書）をお渡し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。投資信託は、預金等や保険契約と異なり、預金保険・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関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。本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報等をもとに作成しておりますが、その正確性、適時性、完全性等を保証するものではありません。本資料に掲載された見解や予測は、本資料作成時における判断であり、予告なしに変更されることがあります。本資料に記載されている個別企業、個別有価証券等は、説明のための例示であり、いかなる有価証券の売買、勧誘、または特定銘柄の推奨を意図したものではありません。また、一般的または特定の投資助言を行うものではありません。過去の運用実績は将来の運用成果等を保証するものではありません。