

# Europe Real Estate Strategy Fund

## 欧州不動産戦略ファンド

(3カ月決算型) / (年1回決算型)

愛称: **OH! シャンゼリゼ**

追加型投信 / 海外 / 資産複合



池田泉州銀行では「(3カ月決算型)」のみの取扱いとなりますので、  
「(年1回決算型)」へのスイッチングの取扱いは行いません。



# Europe Real Estate Strategy Fund

## さまざまな 危機を乗り越え 歴史あるヨーロッパに 新たな風が吹く



- 本資料は、みずほ投信投資顧問が作成した販売用資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。
- 本資料の作成にあたり、当社は、情報の正確性等について細心の注意を払っておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。
- 本資料中の運用状況に関するグラフ、図表、数字および市場環境や運用方針等は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動、運用成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに変更される場合もあります。
- 投資信託は、信託財産に組み入れられた株式・債券・不動産投資信託などの価格変動やその発行者にかかる信用状況などの変化、金利の変動、為替相場の変動などにより、基準価額が下落し投資元金を割り込むことがあります。
- 運用により信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆さまに帰属します。
- 投資信託は、預金商品、保険商品ではなく、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。
- 登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金の対象ではありません。
- 投資信託の設定・運用は、投資信託委託会社が行います。

本資料で使用している指数について

欧州不動産関連証券 : FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数(トータルリターン、ユーロベース)

グローバル不動産関連証券 : FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数(トータルリターン、米ドルベース)

米国不動産投資信託証券 : FTSE NAREIT All Equity REITs指数(トータルリターン、米ドルベース)

スイス : FTSE EPRA/NAREIT Switzerland指数

フランス : FTSE EPRA/NAREIT France指数

フィンランド : FTSE EPRA/NAREIT Finland指数

オランダ : FTSE EPRA/NAREIT Netherlands指数

スウェーデン : FTSE EPRA/NAREIT Sweden指数

英国 : FTSE EPRA/NAREIT United Kingdom指数

ドイツ : FTSE EPRA/NAREIT Germany指数

FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limitedが使用します。NAREIT®はNAREITが所有する商標です。



## ファンドの特色

### I 欧州の不動産投資信託証券および不動産関連株式を主要投資対象とします。

- 不動産投資信託証券および不動産関連株式の組入比率は、高位を保つことを基本とします。
- 外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。
- 各ファンドは、「欧州不動産戦略マザーファンド」をマザーファンドとするファミリーファンド方式で運用を行います。

※各ファンドにおいて、欧州とはユーロ圏および英国を中心とした国々を指します。

#### 不動産投資信託証券とは

不動産投資信託の受益証券および不動産投資法人の投資証券をいいます。不動産投資信託および不動産投資法人は、多くの投資家から資金を集め、主に賃貸料収入が得られる不動産(オフィスビル、小売施設、賃貸マンションなど)に投資して、そこから得られた賃貸料収入や不動産の売却益を投資家に配当します。一般的には、リート(REIT: Real Estate Investment Trust)と呼ばれています。

#### 不動産関連株式とは

不動産の開発・賃貸事業など、不動産関連の事業からの収入が過半を占める企業の発行する株式をいいます。

※不動産投資信託証券と不動産関連株式を合わせて「不動産関連証券」ということがあります。

### II 世界最大級の不動産サービス会社であるCBREグループの運用会社『CBREクラリオン』が運用を行います。

- マザーファンドの運用の指図に関する権限の一部(円の余資運用以外の運用の指図に関する権限)をCBREクラリオンに委託します。

### III 決算頻度の異なる2つのファンドからお選びいただけます。

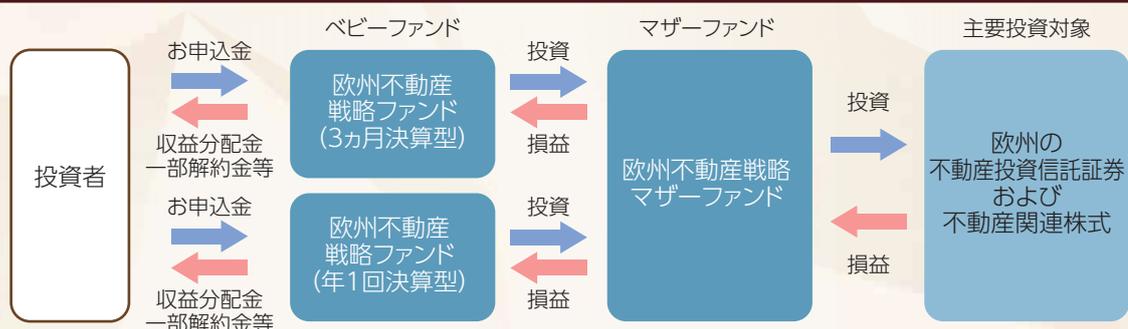
- 年4回決算を行う「3ヵ月決算型」と年1回決算を行う「年1回決算型」があります。
  - 「3ヵ月決算型」は、年4回の毎決算時(原則として2月、5月、8月、11月の各22日。休業日の場合は翌営業日)に、収益分配を行うことを目指します。
  - 「年1回決算型」は、毎年5月22日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行います。

※分配金額は、委託会社が収益分配方針に基づいて決定します。ただし、収益分配を行わない場合もあります。

- ファンド間のスイッチング(乗換え)が可能です。

※池田泉州銀行では、「3ヵ月決算型」のみの取扱いとなりますので、スイッチング(乗換え)の取扱いは行いません。

#### <ファンドの仕組み>





## 不動産投資信託証券と不動産関連株式について

不動産投資信託証券は、賃貸事業における賃貸料収入などが収益の中心であるのに対し、不動産関連株式の対象となる企業は、賃貸料収入に加え、不動産関連事業も収益源としています。

不動産投資信託証券と不動産関連株式に投資することで、不動産市場全体からもたらされる収益機会を捉えることが期待できます。



### 不動産投資信託証券

- ・不動産の維持・管理を中心に行い、テナントからの賃貸料収入や物件売却を通じた収益の獲得



### 不動産関連株式

- ・テナントからの賃貸料収入の獲得や不動産開発事業等を通じた収益の獲得



## CBREクラリオン(シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー)について

CBREクラリオンは、世界最大級の不動産サービス会社であるCBREグループに属する、不動産関連証券等への投資に特化した運用会社です。2014年9月30日現在、約237億米ドルの資産を運用しています。

### 〈CBREグループ〉

- ・世界60カ国以上に400超の拠点、従業員数は約4万8千人を有する(2013年12月末現在)\*1。
- ・フォーチュン500(2014年)\*2にランキング。
- ・不動産仲介企業 全米第1位(2013年、National Real Estate Investor)。

\*1 関連会社を含みます。

\*2 フォーチュン500：米フォーチュン誌が、全米企業の中から総収入の上位500社をランキングし発表したもの。

### CBREグループの拠点網

2013年12月末現在



- ★ CBREクラリオン(上場不動産証券の運用部門)
- CBREグローバル・インベスターズ(実物不動産の運用部門)
- CBREグループ



## 回復が期待される欧州経済と不動産市況

- 欧州各国は、欧州債務危機の沈静化へ向け、構造改革や財政再建を進めてきました。
- 欧州経済は底堅く推移し、今後、1%台半ばから後半程度の成長率を維持すると予想されています。

欧州の景況感指数と実質GDP成長率(前年同期比)の推移



\*景況感指数は、2007年1月～2014年11月の月次データ。

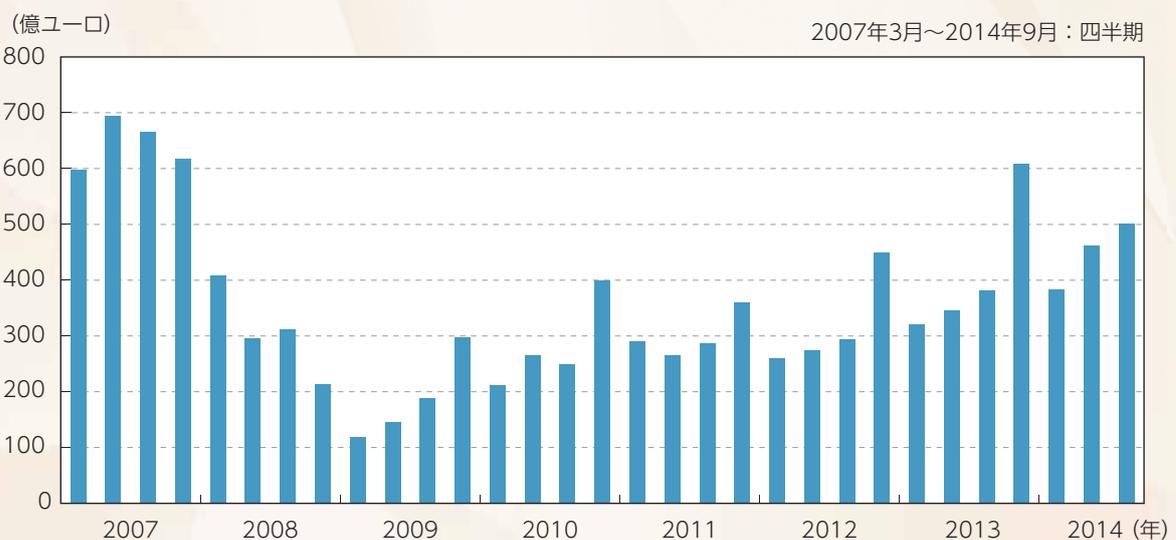
実質GDP成長率は、2007年1-3月期～2016年10-12月期の四半期データ(2014年10-12月期以降は欧州委員会予想値)。

\*上記の欧州は、EU全加盟国を指します。

出所：ブルームバーグおよび欧州委員会が提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

- 不動産取引額は、リーマン・ショックにより減少したものの、その後は増加傾向にあります。

欧州の商業用不動産取引額の推移



\*上記の欧州には、東欧やロシア等を含みます。

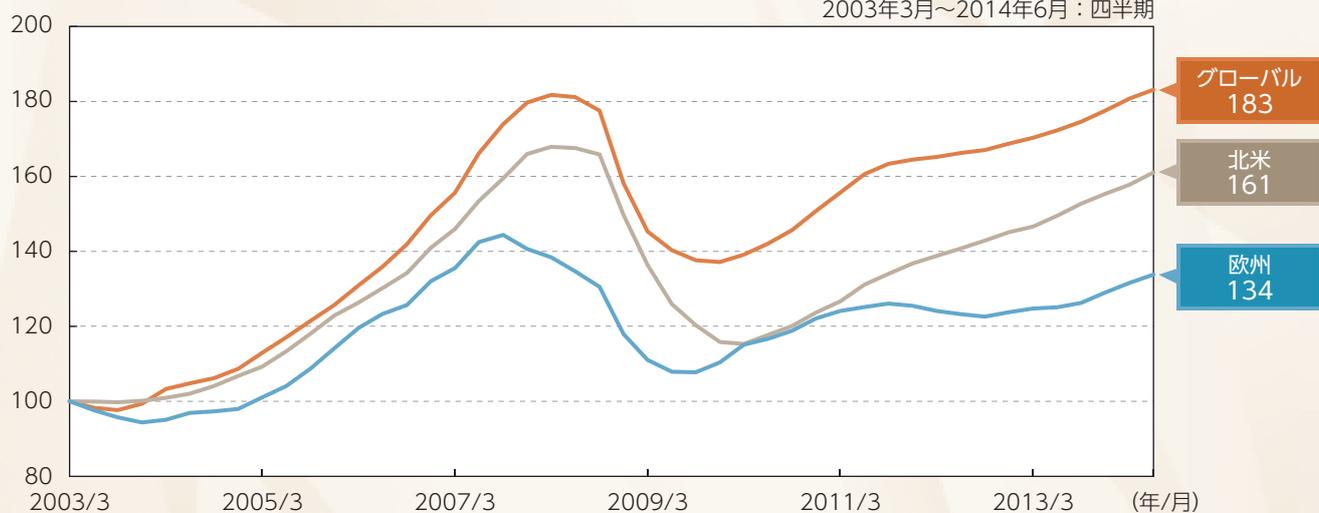
出所：CBREグループが提供するデータを基にCBREクラリオンが作成。

※ 上記は、将来における景況感指数と実質GDP成長率および商業用不動産取引額の推移を保証するものではありません。

- リーマン・ショックや欧州債務危機を経験した欧州の不動産市況は、回復基調にあります。

### オフィス不動産価格の推移

2003年3月～2014年6月：四半期



\*2003年3月を100として指数化。

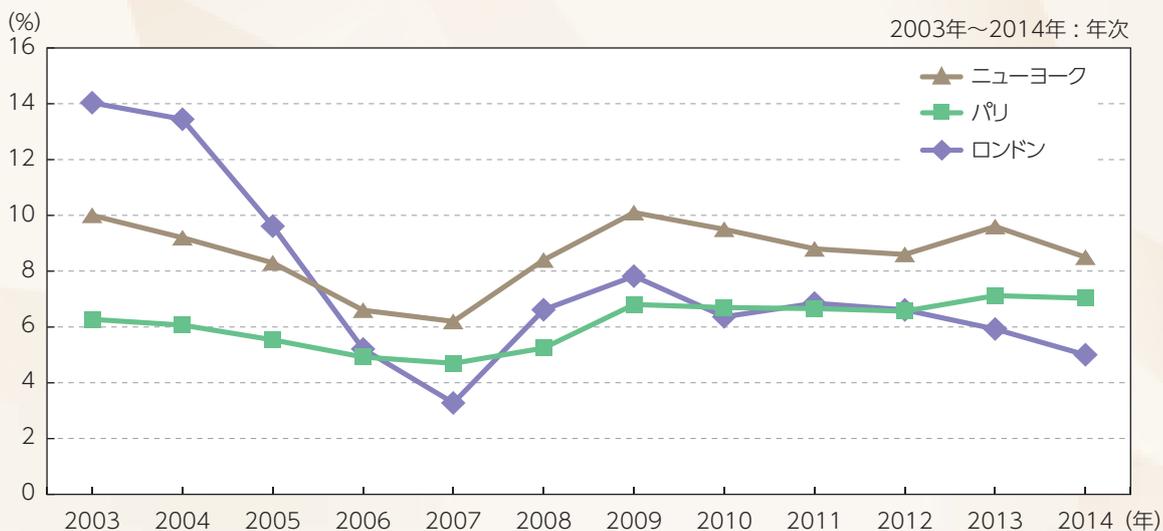
\*不動産価格は、CBREリサーチ不動産価格指数によるもの。

\*上記の欧州は、EU加盟15ヵ国(アイルランド、イタリア、英国、オーストリア、オランダ、ギリシャ、スウェーデン、スペイン、デンマーク、ドイツ、フィンランド、フランス、ベルギー、ポルトガル、ルクセンブルグ)を指します。

- 足元、ロンドンのオフィス空室率は5.0%、パリのオフィス空室率は7.0%程度となっています。

### オフィス空室率の推移

2003年～2014年：年次



\*2003年～2013年は各年末データ、2014年は9月のデータ。

「ニューヨーク」はトータル・マーケット、「パリ」はイル・ド・フランス、「ロンドン」はシティのデータ。

出所：CBREグループが提供するデータを基にCBREクラリオンが作成。

※上記は、将来におけるオフィス不動産価格およびオフィス空室率の推移を示唆、保証するものではありません。

# 指数でみる主な投資対象国の不動産投資信託証券

## 欧州全体

	不動産投資信託証券	不動産関連株式	計
銘柄数	41	48	89
時価総額	14.6兆円	8.1兆円	22.7兆円

## 英国



	不動産投資信託証券 (2007年発足)	不動産関連株式
銘柄数	15	15
時価総額	7.5兆円	1.6兆円



## フランス



	不動産投資信託証券 (2003年発足)	不動産関連株式
銘柄数	8	—
時価総額	5.0兆円	—



## スイス



	不動産投資信託証券	不動産関連株式
銘柄数	—	4
時価総額	—	1.2兆円



出所：CBREクラリオンおよびブルームバーグが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※銘柄数と時価総額について、欧州全体はFTSE EPRA/NAREIT Developed Europe指数、各国はFTSE EPRA/NAREIT Developed指数の各国内訳に基

※上記は、将来における各国の不動産投資信託証券・不動産関連株式の動向を示唆、保証するものではありません。また、各ファンドの投資対象銘柄数を示すもの

※外国に多く物件を保有する銘柄については、保有物件の多い国の銘柄として記載している場合があります。

# 不動産関連株式の概要

2014年11月末現在

## オランダ



	不動産投資信託証券 (1969年発足)	不動産関連株式
銘柄数	5	—
時価総額	1.0兆円	—



## フィンランド



	不動産投資信託証券	不動産関連株式
銘柄数	—	3
時価総額	—	0.3兆円



## スウェーデン



	不動産投資信託証券	不動産関連株式
銘柄数	—	10
時価総額	—	1.5兆円



## ドイツ



	不動産投資信託証券 (2007年発足)	不動産関連株式
銘柄数	2	9
時価総額	0.2兆円	2.6兆円



## ご参考

	不動産投資信託証券		不動産関連株式	
	日本 (2001年発足)	米国 (1960年発足)	日本	米国
銘柄数	28	122	8	1
時価総額	7.7兆円	76.3兆円	9.8兆円	0.4兆円

づくデータ。時価総額は、1米ドル=118.63円(2014年11月末)で円換算したものでありません。



## 指数でみる不動産関連証券の魅力

- 欧州不動産関連証券は、リーマン・ショック以降、回復基調にあります。

### 不動産関連証券のパフォーマンス推移

2003年3月～2014年11月：月次



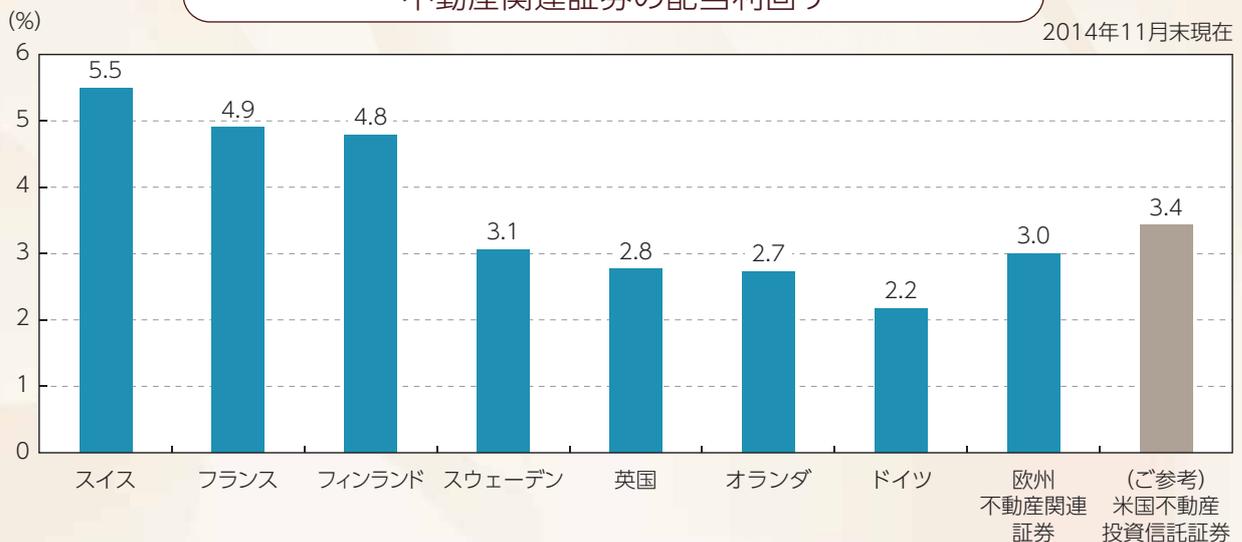
\*2003年3月を100として指数化。

\*使用した指数は、P.2の「本資料で使用している指数について」をご参照ください。

- 欧州不動産関連証券の配当利回りは、米国不動産投資信託証券と比較しても遜色なく、国別では魅力的な水準の国もあります。

### 不動産関連証券の配当利回り

2014年11月末現在



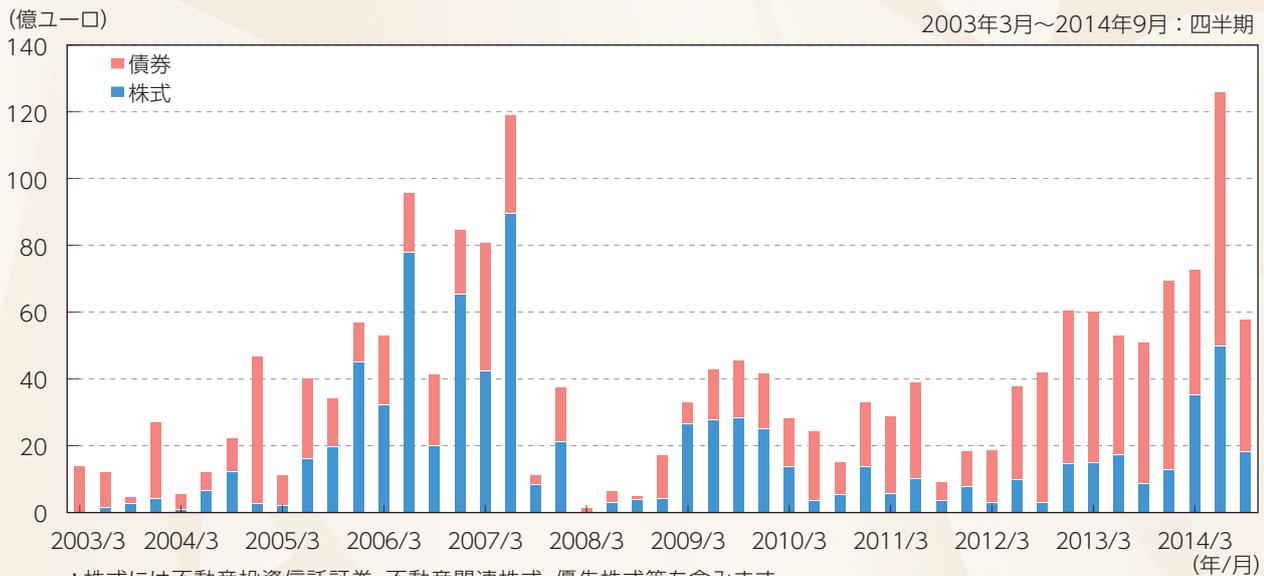
\*使用した指数は、P.2の「本資料で使用している指数について」をご参照ください。

出所：ブルームバーグが提供するデータを基にみずほ投信投資顧問が作成。

※上記は、将来における不動産関連証券のパフォーマンス推移および配当利回りを示唆、保証するものではありません。

- 欧州不動産関連証券の発行体による資金調達には堅調に推移しており、新規物件取得等を下支えています。

### 欧州不動産関連証券の資金調達動向の推移

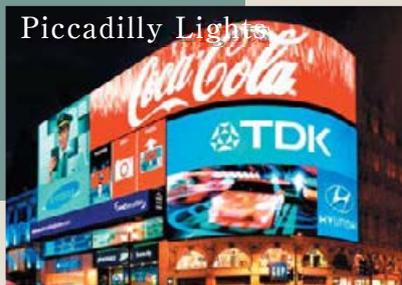


\*株式には不動産投資信託証券、不動産関連株式、優先株式等を含みます。  
\*上記の欧州には、東欧等の周辺国を含みます。

出所：SNL Financial LCが提供するデータを基にCBREクラリオンが作成。

※上記は、将来における欧州不動産関連証券の資金調達動向の推移を示唆、保証するものではありません。

### (ご参考) 不動産投資法人が保有する物件例



【物件名】  
ピカデリー・ライツ

ランド・セキュリティーズ・グループ（英国：複合）  
ロンドン中心部のピカデリー・サーカス広場に所在する小売施設です。  
観光やショッピングの起点となっており、周辺には高級ホテルも集中しています。

【物件名】  
フォーラム・デ・アル

ユニバイル・ロダムコ（フランス：小売）  
かつてパリの台所といわれた中央市場（レ・アル）の跡地に建てられた小売施設です。  
カジュアルブランドや書店等の複数テナントが入居しています。地下鉄の駅に直結し交通利便性も良く、観光客にも親しまれています。



※掲載した個別銘柄は各ファンドへの組み入れを示唆、保証するものではありません。また、個別銘柄を推奨するものではありません。



## 運用プロセス

マクロ経済および不動産市場動向分析等のトップダウン・アプローチと、個別銘柄の定量および定性分析等のボトムアップ・アプローチにより、銘柄選択を行います。

投資対象については、欧州各国の金融商品取引所に上場している不動産投資信託証券および不動産関連株式のうち、原則として時価総額が1億米ドル以上の銘柄とします。

### トップダウン・アプローチ

マクロ経済環境や証券市場の分析等に加え、CBREグループの有する豊富な不動産関連情報を基に不動産市場の需給動向等を分析し、国別の投資配分を決定します。

### ポートフォリオの構築

トップダウン・アプローチおよびボトムアップ・アプローチの結果をふまえ、個別銘柄の流動性やリスク水準等を考慮のうえ、ポートフォリオを構築します。

### ボトムアップ・アプローチ

バリュエーション、保有不動産、収益の見通し、経営陣の質、資本構造等を分析し、独自の銘柄評価モデルを用いて各銘柄の相対的な魅力度を測定します。

上記のプロセスおよび時価総額要件は変更になる場合があります。



## 運用実績 (2014年11月末現在)

基準価額と純資産総額の推移(2014年6月5日(各ファンド設定日の前営業日)～2014年11月28日)

### 3か月決算型



### 年1回決算型



### 1万口当たりの分配金額(税引前)の推移

### 3か月決算型

決算期	第2期
決算日	2014年11月25日
分配金額	45円

### 年1回決算型

※2014年11月28日現在、当ファンドの分配実績はありません。

※第1期の決算日には、約款の規定により収益分配は行っていません。

出所：みずほ投信投資顧問

※各ファンド設定日の前営業日の当初元本(1万口につき1万円)を起点とする推移。基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。

※上記は、各ファンドの過去の一定期間における実績を示したものであり、将来における運用成果や収益分配を示唆、保証するものではありません。分配金額は、委託会社が収益分配方針に基づいて決定します。ただし、収益分配を行わない場合もあります。



## マザーファンドの資産組入状況（2014年11月末現在）

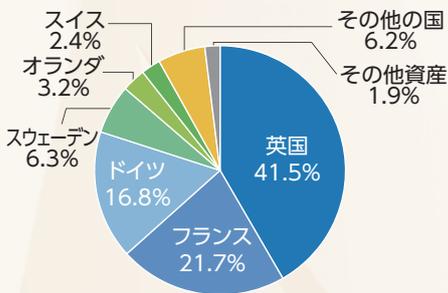
### ポートフォリオの状況

不動産投資信託証券	64.4%	20銘柄
不動産関連株式	33.7%	17銘柄
その他資産	1.9%	

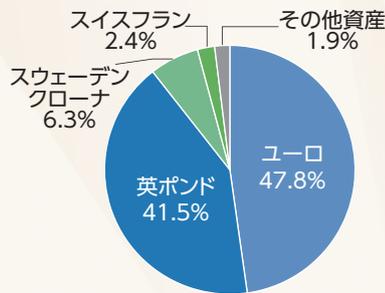
予想配当利回り	3.35%
---------	-------

※その他資産は、100%から不動産投資信託証券、不動産関連株式の組入比率の合計を差し引いたものです。  
 ※予想配当利回りは、各組入銘柄の予想配当利回りを、全組入銘柄の時価評価額に対する各銘柄の組入比率で加重平均したものです。各ファンドの運用利回りを示唆するものではありません。

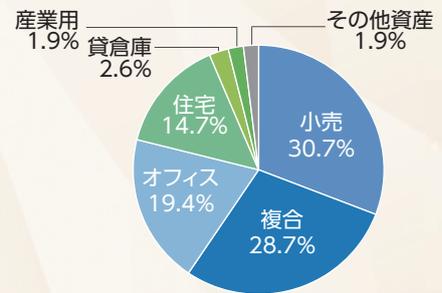
### 国別組入比率



### 通貨別組入比率



### セクター別組入比率



### 組入上位10銘柄の組入比率

	銘柄名	国	種類	セクター	組入比率
1	ユニバイル・ロダムコ	フランス	不動産投資信託証券	小売	12.2%
2	ランド・セキュリティーズ・グループ	英国	不動産投資信託証券	複合	9.5%
3	ブリティッシュ・ランド	英国	不動産投資信託証券	複合	8.3%
4	ハマーソン	英国	不動産投資信託証券	小売	5.1%
5	LEG イモビリエン	ドイツ	不動産関連株式	住宅	4.7%
6	ダウエント・ロンドン	英国	不動産投資信託証券	オフィス	3.9%
7	グレート・ポートランド・エステイツ	英国	不動産投資信託証券	オフィス	3.7%
8	ガグファ	ドイツ	不動産関連株式	住宅	3.2%
9	クレピエール	フランス	不動産投資信託証券	小売	3.1%
10	ドイチェ・ユーロショップ	ドイツ	不動産関連株式	小売	2.8%

### 不動産投資法人が保有する物件例

#### ユニバイル・ロダムコ



ユーラリール

#### ランド・セキュリティーズ・グループ



トリニティ・リーズ

#### ブリティッシュ・ランド



ブロードゲートタワー

出所：みずほ投信投資顧問、CBREクラリオンおよび各不動産投資法人

※組入比率は、純資産総額に対する比率を表示しています。小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。

※上記は、将来におけるマザーファンドの資産組入状況を示唆、保証するものではありません。個別銘柄の揭示は、銘柄推奨を目的としたものではありません。



## 投資リスク

### 基準価額の変動要因

各ファンドは、不動産投資信託証券や株式などの値動きのある証券等(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)に投資しますので、ファンドの基準価額は変動します。したがって、**投資者の皆さまの投資元金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、投資元金を割り込むことがあります。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆さまに帰属します。また、投資信託は預貯金とは異なります。**

### 不動産投資信託証券および株式の価格変動リスク

各ファンドが投資する不動産投資信託証券または株式の価格が下落した場合には、各ファンドの基準価額が下落する要因となります。

不動産投資信託証券の価格は、経済状況、不動産市況、金利水準、発行体の財務状況や収益状況、保有不動産とその状況などさまざまな要因により変化します。

株式の価格は、経済状況、不動産市況、企業業績などさまざまな要因により変化します。

なお、各ファンドは不動産投資信託証券および株式の投資銘柄数が比較的少数(25~50銘柄程度)となる場合があり、より多くの銘柄に投資するファンドに比べて、1銘柄の価格の変動による影響度合いが大きくなる可能性があります。また、投資判断によっては特定の銘柄の組入比率が高くなることもあり、当該銘柄の価格変動の影響を大きく受ける場合があります。

### 為替変動リスク

各ファンドでは、原則として為替ヘッジを行わないため、投資対象通貨と円との外国為替相場が円高となった場合には、各ファンドの基準価額が下落する要因となります。

### 流動性リスク

規模が小さい市場での売買や、取引量の少ない有価証券の売買にあたっては、有価証券を希望する時期に、希望する価格で売却(または購入)することができない可能性があり、各ファンドの基準価額が下落する要因となる可能性があります。

※基準価額の変動要因は上記に限定されるものではなく、上記以外に「信用リスク」、「金利変動リスク」、「カントリーリスク」、「ファミリーファンド方式で運用する影響」などがあります。

### その他の留意点

- ◆各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として、以下の事項にご留意ください。
  - ・投資信託の分配金は、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かさかった場合も同様です。
- ◆各ファンドは、換金の請求金額が多額な場合や取引所等における取引の停止等があるときには、換金請求の受け付けを中止すること、およびすでに受け付けた換金請求の受け付けを取り消すことがあります。

## お申込みメモ

&lt;詳細については、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。&gt;

購入・換金のお申込み	販売会社・委託会社の休業日および購入・換金申込不可日を除き、原則として、いつでもお申し込みになれます。
購入・換金申込不可日	申込日がニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、フランクフルト証券取引所、パリ証券取引所のいずれかの休業日にあたる場合には、購入・換金・スイッチングのお申込みができません。
購入単位	販売会社が別に定める単位 ※詳細は販売会社までお問い合わせください。
購入価額	購入申込日の翌営業日の基準価額 (分配金再投資コースの収益分配金は、決算日の基準価額で再投資されます。)
換金単位	1万口単位または1口単位 ※換金単位は、販売会社およびお申込コースにより異なる場合があります。また、販売会社によっては換金単位を別に設定する場合があります。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時までに販売会社の事務手続きが完了したものを当日分のお申込みとします。 ※なお、上記の時間以前にお申込みが締め切られる場合があります。
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および取消し	信託財産の効率的な運用または投資者に対する公平性を期する運用が妨げられると委託会社が合理的に判断する場合(換金の請求金額が多額な場合を含みます。)、取引所等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・スイッチングのお申込みの受付けを中止すること、およびすでに受け付けた購入・換金・スイッチングのお申込みの受付けを取り消すことがあります。
スイッチング	販売会社によっては、スイッチングの取扱いを行う場合があります。
信託期間	2024年5月22日まで(2014年6月6日設定)
繰上償還	信託契約の一部解約により、受益権の口数が10億口を下回ることとなる時、または各ファンドの受益権の口数を合計した口数が20億口を下回ることとなる時等には、信託を終了(繰上償還)させることがあります。
決算日	〈3ヵ月決算型〉 毎年2月、5月、8月および11月の各22日(休業日の場合は翌営業日) 〈年1回決算型〉 毎年5月22日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	〈3ヵ月決算型〉 年4回の毎決算日に収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 〈年1回決算型〉 毎決算日に収益分配方針に基づいて収益分配を行います。 ※「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」の2つの購入方法があります。ただし、販売会社によっては、どちらか一方のコースのみの取扱いとなる場合があります。詳細は販売会社までお問い合わせください。
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「愛称：NISA(ニーサ)」の適用対象です。 配当控除および益金不算入制度の適用はありません。 ※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更される場合があります。

お客さまにご負担いただく手数料等について

購入時		
項目	費用の額・料率	費用の概要
購入時手数料	購入申込日の翌営業日の基準価額に対して、販売会社が別に定める手数料率を乗じて得た額とします。 ※2015年2月20日現在の手数料率の上限は3.24%(税抜3%)です。	商品説明、募集・販売の取扱い事務等の対価
スイッチング手数料	販売会社が別に定める手数料(なお、換金時と同様に税金(課税対象者の場合)がかかりますのでご注意ください。)	—

換金時		
信託財産留保額	ありません。	—

保有期間中(信託財産から間接的にご負担いただきます)

運用管理費用(信託報酬)				
項目	費用の額・料率	費用の概要		
運用管理費用(総額)	年率1.6632% (税抜1.54%)	運用管理費用=日々の純資産総額×信託報酬率 ※運用管理費用は毎計算期末(「年1回決算型」においては毎計算期間の最初の6ヵ月終了日を含みます。)または信託終了のときに信託財産中から支払われます。		
配分 税抜	(委託会社)	年率0.90%~0.75%	信託財産の運用、目論見書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価	
	(販売会社)	年率0.60%~0.75%	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価	
	(受託会社)	年率0.04%	信託財産の管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価	
※運用管理費用の配分(税抜)は、各ファンドについて、以下の通り販売会社毎の純資産残高に応じて変動します。				
	販売会社毎の純資産残高	委託会社	販売会社	受託会社
	300億円以下の部分	0.90%	0.60%	0.04%
	300億円超500億円以下の部分	0.85%	0.65%	0.04%
	500億円超1,000億円以下の部分	0.80%	0.70%	0.04%
	1,000億円超の部分	0.75%	0.75%	0.04%

CBREクラリオンが受け取る各ファンドにかかるマザーファンドの投資顧問報酬の額は、円の余資以外の運用の対価等として計算期間を通じて毎日、マザーファンドの信託財産の純資産総額に、年0.55%の率を乗じて計算される金額を、原則としてマザーファンドにおける各ファンドの出資比率に応じ、按分した額とします。ただし、各ファンドにかかる販売会社毎の純資産残高が300億円を超えた場合、各ファンドにかかる当該販売会社の純資産残高に応じ、下記に定める率を当該販売会社毎の純資産残高の該当部分に乘じて得た額を、上記で定めた投資顧問報酬の額から各々減額するものとします。

販売会社毎の純資産残高	300億円超500億円以下の部分	500億円超1,000億円以下の部分	1,000億円超の部分
投資顧問報酬を減額する率	0.05%	0.10%	0.15%

※CBREクラリオンが受け取る各ファンドにかかるマザーファンドの投資顧問報酬の額は、委託会社が受け取る運用管理費用から支払期日毎に支払われます。

その他の費用・手数料	
主な項目	費用の概要
信託財産に関する租税	有価証券の取引の都度発生する有価証券取引税、有価証券の受取配当金にかかる税、有価証券の譲渡益にかかる税等
監査費用	監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用
信託事務の処理に要する諸費用	事務処理にかかる諸経費
外国における資産の保管等に要する費用	外国における保管銀行等に支払う有価証券等の保管等に要する費用
組入る有価証券の売買時の売買委託手数料	有価証券等の売買の際、金融商品取引業者等に支払う手数料

※上記のような費用・手数料等が投資者の保有期間中、そのつど(監査費用は日々)かかります。  
 ※その他の費用・手数料については、定期的に見直されるものや売買条件等により異なるため、あらかじめ当該費用等(上限額等を含む)を表示することができません。  
 ※上場投資信託(不動産投資信託証券)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託(不動産投資信託証券)の費用は表示しておりません。

◆上記手数料等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、あらかじめ表示することができません。

ファンドの委託会社およびその他の関係法人の概況

委託会社	みずほ投信投資顧問株式会社	信託財産の運用指図等を行います。
受託会社	みずほ信託銀行株式会社	信託財産の保管・管理等を行います。
販売会社	下記の委託会社お問合わせ先でご確認いただけます。 募集の取扱い、販売、換金請求の受付、分配金・償還金・換金代金の支払い等を行います。 ※お客さまへの投資信託説明書(交付目論見書)の提供は、販売会社において行います。	

[委託会社お問合わせ先] みずほ投信投資顧問株式会社

○ホームページアドレス <http://www.mizuho-am.co.jp/> ○電話番号 0120-324-431(受付時間:営業日の9:00~17:00)

各ファンドをお申込みの際は、販売会社から投資信託説明書(交付目論見書)をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りになり、投資信託説明書(交付目論見書)の内容をよくお読みいただきご確認のうえ、お客さまご自身が各ファンドへの投資に関してご判断ください。

■投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは

■設定・運用は



商号等: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  
加入協会:日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

商号等/みずほ投信投資顧問株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第398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