

# パインブリッジ米国REITインカムファンド

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

愛称: **バイリンガル**

追加型投信／海外／不動産投信

## Aコース(為替ヘッジあり)

### ファンド・データ

・信託設定日	2004年2月23日
・信託期間	無期限
・決算日	毎月20日 (休業日の場合は翌営業日)
基準価額	7,083 円
前月末基準価額 (月間騰落額)	7,228 円 (-145 円)
純資産総額	1 億円
マザーファンド組入比率	99.6%
為替ヘッジ比率	99.2%

### 基準価額・純資産総額の推移



ファンド	
過去1ヶ月	-1.7%
過去3ヶ月	-1.6%
過去6ヶ月	0.7%
過去1年	-3.8%
過去3年	0.1%
過去5年	1.9%
設定来	157.7%

※「基準価額」は信託報酬控除後のものです。信託報酬率は後記の「運用管理費用(信託報酬)」をご覧ください。  
 ※「分配金再投資基準価額」は、過去に支払われた分配金を非課税で再投資したものとして計算しています。  
 ※收益率は「分配金再投資基準価額」より算出しており、実際の投資家利回りとは異なります。  
 ※收益率は年率換算を行っていません。

## 分配金実績(課税前) ※直近8期

2025/12/22	20 円
2025/11/20	20 円
2025/10/20	20 円
2025/09/22	20 円
2025/08/20	20 円
2025/07/22	20 円
2025/06/20	20 円
2025/05/20	20 円

### 基準価額の騰落額要因分析

月間騰落額	-145 円
有価証券要因	-89 円
為替要因	-24 円
信託報酬等	-12 円
分配金	-20 円

※騰落額要因分析は、委託会社独自の見解に基づいて試算した概算値であり、傾向を説明するための参考値です。  
 ※各数値は四捨五入しているため、月間騰落額とは一致しない場合があります。

## Bコース(為替ヘッジなし)

### ファンド・データ

・信託設定日	2004年2月23日
・信託期間	無期限
・決算日	毎月20日 (休業日の場合は翌営業日)
基準価額	11,004 円
前月末基準価額 (月間騰落額)	11,319 円 (-315 円)
純資産総額	3 億円
マザーファンド組入比率	98.9%
為替ヘッジ比率	-

### 基準価額・純資産総額の推移



ファンド	
過去1ヶ月	-1.5%
過去3ヶ月	4.5%
過去6ヶ月	11.2%
過去1年	-0.4%
過去3年	40.1%
過去5年	88.8%
設定来	464.8%

※「基準価額」は信託報酬控除後のものです。信託報酬率は後記の「運用管理費用(信託報酬)」をご覧ください。  
 ※「分配金再投資基準価額」は、過去に支払われた分配金を非課税で再投資したものとして計算しています。  
 ※收益率は「分配金再投資基準価額」より算出しており、実際の投資家利回りとは異なります。  
 ※收益率は年率換算を行っていません。

## 分配金実績(課税前) ※直近8期

2025/12/22	150 円
2025/11/20	30 円
2025/10/20	30 円
2025/09/22	30 円
2025/08/20	30 円
2025/07/22	30 円
2025/06/20	30 円
2025/05/20	30 円

### 基準価額の騰落額要因分析

月間騰落額	-315 円
有価証券要因	-140 円
為替要因	-6 円
信託報酬等	-19 円
分配金	-150 円

※騰落額要因分析は、委託会社独自の見解に基づいて試算した概算値であり、傾向を説明するための参考値です。  
 ※各数値は四捨五入しているため、月間騰落額とは一致しない場合があります。

パインブリッジ米国REITインカムファンド  
Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)  
愛称: バイリンガル  
追加型投信／海外／不動産投信

販売用資料



## 組入状況

ポートフォリオ特性値		資産構成	
銘柄数	50 銘柄	有価証券組入比率	98.7 %
平均配当利回り	3.9 %	短期資金等	1.4 %
国別構成比		業種別構成比	
アメリカ	100.0%	ヘルスケア	21.5%
その他	0.0%	小売・商業施設	19.5%
合計	100.0%	住宅	14.2%
		データセンター	12.3%
		産業用施設	11.6%
		倉庫	7.4%
		オフィス	5.6%
		特殊用途設備	3.9%
		その他	4.0%
		合計	100.0%

※データはマザーファンドの状況です。  
※利回り計算は、委託会社の見解に基づいて行っています。  
※各構成比は、作成基準日時点の組入有価証券評価額に対する比率です。また、四捨五入して表示しているため、合計が100%にならない場合があります。

## 組入上位銘柄

銘柄名	銘柄概要	国	業種	組入比率
ウェルタワー	老人ホームや介護施設、病院などを所有し、米国各地や英国、カナダで事業を展開。	アメリカ	ヘルスケア	9.6%
プロロジス	北米、欧州、日本各地で物流施設および関連サービスを提供。	アメリカ	産業用施設	8.3%
エクイニクス	相互接続データセンターに投資する。企業および金融会社向けのネットワークおよびクラウドニュートラルなデータセンター・プラットフォームに特化。	アメリカ	データセンター	7.1%
ベンタス	米国全土にわたりヘルスケア施設の管理、運営。	アメリカ	ヘルスケア	5.2%
デジタル・リアルティー・トラスト	米国各地および英国で情報関連企業向け不動産の所有、買収、管理を手掛ける。	アメリカ	データセンター	5.1%
エクストラ・スペース・ストレージ	完全管理型セルフサービス方式貸し倉庫用の不動産を所有、運営。	アメリカ	倉庫	4.1%
サイモン・プロパティー・グループ	地方中心にショッピングモールを経営・管理。	アメリカ	小売・商業施設	3.6%
UDR	米国全土にあるマンションのコミュニティを保有し、その運営、開発を手掛ける。	アメリカ	住宅	3.4%
パブリック・ストレージ	米国、欧州でセルフサービス倉庫施設の買収、開発などを行う。	アメリカ	倉庫	3.4%
リアルティー・インカム	米国各地にある商業用不動産のポートフォリオを所有・管理する。	アメリカ	小売・商業施設	3.0%

※組入上位銘柄の構成比率は、作成基準日時点の組入有価証券評価額に対する比率です。

※業種は、NAREIT(全米不動産投資信託協会)の分類に基づいて表示しています。

■本資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって作成された販売用資料です。お申込みの際には、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お渡しいたしますので、必ずお受取のうえ内容を十分にお読みください。最終的な投資判断は、お客様ご自身でなさるようにお願いいたします。■当ファンドの基準価額は、同ファンドに組入れられている有価証券等の値動きの影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。したがって投資信託は預金と異なり、元本および利回りの保証はありません。■本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。投資した資産の価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様が負います。■本資料は情報の提供を目的とするものであり、個別銘柄の売却、購入等の行為を推奨するものではありません。

## パインブリッジ米国REITインカムファンド

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

愛称: バイリンガル

追加型投信／海外／不動産投信



メットライフ・インベストメント・マネジメント傘下の企業です

## 運用状況のご報告

## &lt;市場環境&gt;

当月の米国 REIT 市場は下落しました。上旬は、米国の利下げ期待などを背景に堅調に推移しました。中旬には、AIへの巨額投資に対する懸念などからハイテク株を中心に一時急落する場面も見られましたが、その後は、消費者物価指数の伸び率鈍化や市場予想を上回る GDP の発表などを好感して値を戻しました。

業種別では、ホテル/リゾートや住宅セクターなどが上昇する一方で、ヘルスケアやオフィスセクターなどは大きく下落しました。

## &lt;運用報告&gt;

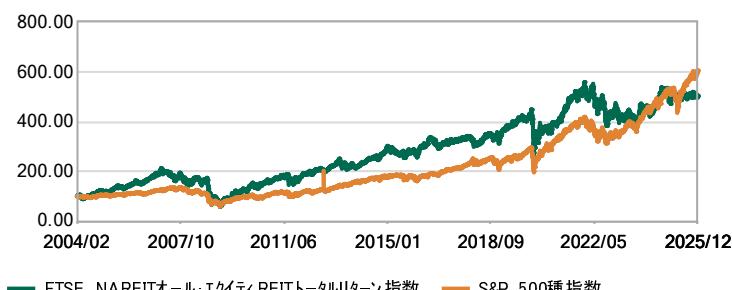
パインブリッジ米国 REIT マザーファンドは、独自の基準によって選定した銘柄へのフルインベストメントを目指した運用を継続しています。引き続き、業種、地域両面から分散投資効果が期待できるポートフォリオとなっています。当月は、セクター配分効果がマイナス寄与、銘柄選択効果がプラス寄与となりました。ショッピングセンターセクターのオーバーウェイトや、ヘルスケアセクター内の銘柄選択などがプラスに寄与しました。一方、ヘルスケアセクターのオーバーウェイトや、スペシャリティセクター内の銘柄選択などがマイナスに寄与しました。

## &lt;今後の見通し&gt;

米国 REIT 市場は、2026 年もインフレや労働市場の動向などマクロ経済環境に左右される展開が予想されます。2026 年は利下げが予想され、特に長期金利の低下は REIT の資産価値を高める要因になると見込まれます。引き続き、供給面の改善、政策環境の安定化、堅調なファンダメンタルズ、そして魅力的なバリュエーションが、REIT 市場を下支えすると考えられます。

以上のような見通しの下、ポートフォリオの分散及び個別銘柄の割安度の分析を通じて、安定した配当収益を確保し、中長期的に投資信託財産の着実な成長を目指します。

## 米国REITと米国株式のパフォーマンスの推移



出所:ブルームバーグ

※上記のグラフは、2004年2月20日を100として指数化しています。

■本資料はパインブリッジ・インベストメンツ株式会社によって作成された販売用資料です。お申込みの際には、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お渡しいたしますので、必ずお受取のうえ内容を十分にお読みください。最終的な投資判断は、お客様ご自身でなさるようにお願いいたします。■当ファンドの基準価額は、同ファンドに組入れられている有価証券等の値動きの影響を受けますが、これらの運用による損益は全て投資者の皆様に帰属します。したがって投資信託は預金と異なり、元本および利回りの保証はありません。■本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。投資した資産の価値の減少を含むリスクは、投資信託をご購入のお客様が負います。■本資料は情報の提供を目的とするものであり、個別銘柄の売却、購入等の行為を推奨するものではありません。

# パインブリッジ米国REITインカムファンド

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

愛称: **バイリンガル**

追加型投信／海外／不動産投信

## ファンドの特色

- 1.マザーファンド受益証券への投資を通じて、主として米国の証券取引所に上場されているREITに投資を行います。
- 2.マザーファンドの運用にあたっては、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(CenterSquare Investment Management LLC)に外貨建て資産の運用に関する権限を委託します。
- 3.実質組入れの外貨建て資産について、為替ヘッジの有無により「A コース」と「B コース」の2つのコースがあります。また、両コース間でスイッチング(乗換え)ができます。
- 4.毎月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分配を行います。なお、将来の分配金が保証されているものではなく、分配対象額が少額の場合等、分配を行わないことがあります。

## リスクおよび留意点

当ファンドは、主としてREITなど値動きのある有価証券等(外貨建て資産には為替変動リスクもあります。)に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、当ファンドは預貯金と異なり、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受益者の皆様に帰属します。

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

一般にREITは、証券取引所に上場され、株式と同様に取引されますので、経済・社会情勢、企業業績、発行体の信用状況、経営・財務状況ならびに市場の需給等の影響を受け、その価格が変動します。組入銘柄の価格の下落は、基準価額の下落要因となります。

### ■ 信用リスク

一般にREITは法人組織であり、その経営や財務状況の悪化等の理由による価格の下落、配当の支払不能等の影響を受け、基準価額が下落することがあります。

### ■ 為替変動リスク

外国為替相場は、金利変動、政治・経済情勢、需給等により変動します。一般に円高は基準価額の下落要因となります。

＜Aコース(為替ヘッジあり)＞ 実質組入外貨建て資産については原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減を図りますが、為替ヘッジを行うにあたり、ヘッジ対象通貨と円との金利差相当分のヘッジコストがかかります。金利差の縮小はヘッジコストの減少要因に、拡大はヘッジコストの増加要因になります。なお、ヘッジコストは需給要因等により変動することもあります。

＜Bコース(為替ヘッジなし)＞ 実質組入外貨建て資産については原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を直接的に受けます。

### ■ 流動性リスク

REITを売買しようとする場合に、市場の需給状況等により、希望する時期および価格で売買できないことがあります。

### ■ REIT固有の投資リスク

- ・REITの投資対象が主に賃貸不動産であり、景気動向や不動産市況等が保有不動産の入居率、賃貸料等に影響し、REITの収益に影響を与え資産価値の下落をもたらすことがあります。
- ・金利変動による相対価値の変化および不動産価値の変化ならびに不動産開発にかかる資金調達コストの変化等の影響を受けます。
- ・不動産等にかかる法制度(税制、建築規制等)の変更が不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。
- ・テロ活動・自然災害等による不測の事態が発生し、不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。

※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。
- ・大量の解約の発生や市場環境の急変等により組入資産の流動性が低下し、基準価額が下落することや、換金の申込みの受付停止や換金代金の支払遅延の可能性があります。
- ・ファミリーファンド方式で運用されるため、当ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドに追加設定・解約等に伴う資金移動があり、その結果、マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- ・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戻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。

# パインブリッジ米国REITインカムファンド

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

愛称: **バイリンガル**

追加型投信／海外／不動産投信

## 収益分配金に関する留意事項

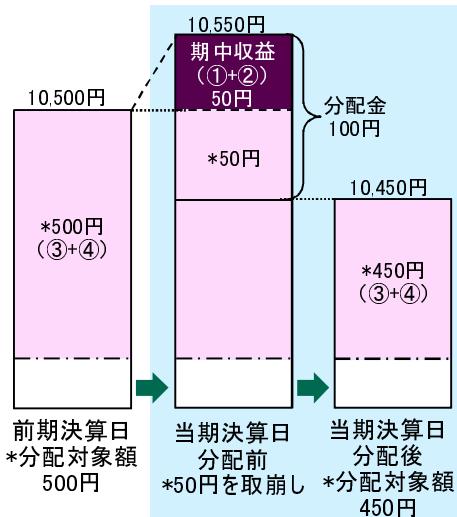
- ◆ 収益分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われるとき、その金額相当分、基準価額は下がります。
- ◆ 収益分配金は、計算期間中に発生した運用収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

投資信託で分配金が支払われるイメージ

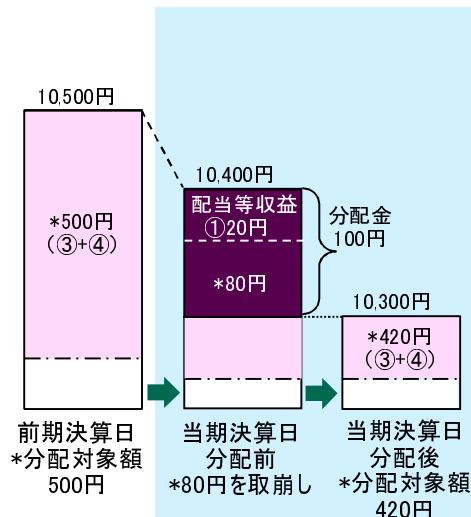


### 【計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合】

#### 前期決算日から基準価額が上昇した場合



#### 前期決算日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下さい。

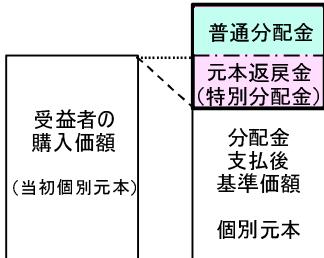
分配準備積立金:期ごとに分配可能額を計算し、分配可能額から実際に分配した額を引いた額はそのまま信託財産に組み入れられます。

収益調整金:新規の投資者がファンドを購入したことによって、既存の受益者が受け取れる分配金の額が薄まることがないよう、投資信託財産を計理処理する際に使う特有の勘定科目のことです。

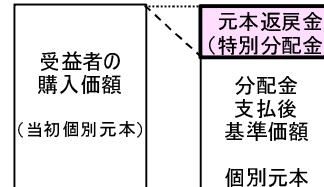
- ◆ 受益者のファンドの購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

#### 分配金の一部が元本の一部戻しに相当する場合

#### 分配金の全部が元本の一部戻しに相当する場合



※元本戻し金(特別分配金)は実質的に元本の一部戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本戻し金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。



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。

元本戻し金(特別分配金):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、元本戻し金(特別分配金)の額だけ減少します。

※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)等をご参照下さい。

## パインブリッジ米国REITインカムファンド

Aコース(為替ヘッジあり)/Bコース(為替ヘッジなし)

愛称: バイリンガル

追加型投信／海外／不動産投信



バインブリッジ・インベストメンツ

メットライフ・インベストメント・マネジメント傘下の企業です

## お申込みメモ

●信託設定日	2004年2月23日(月)
●信託期間	無期限
●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
●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と同じ日付の場合
●収益分配	毎月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分配します。 ただし、分配対象額が少額の場合等、分配を行わないこともあります。

※詳しくは、販売会社または委託会社までお問い合わせください。

## お客様には以下の費用をご負担いただきます。

投資信託には、ご購入・ご換金時に直接ご負担いただく費用と信託財産から間接的にご負担いただく費用の合計額がかかります。

## ■購入時に直接ご負担いただく費用

●購入時手数料: 購入申込受付日の翌営業日の基準価額に3.3%(税抜3.0%)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。

## ■換金時に直接ご負担いただく費用

●換金時手数料: かかりません。

●信託財産留保額: かかりません。

## ■投資信託の保有期間に中に間接的にご負担いただく費用

●運用管理費用(信託報酬): 信託財産の純資産総額に年1.925%(税抜年1.75%)を乗じて得た額とします。

●監査報酬: 上記運用管理費用の中に含まれています。

●その他費用: 有価証券の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(その他費用について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はできません。)なお、上場投資信託(REIT)は、市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用等は表示しておりません。

※費用等の合計額については、保有期間に応じて異なりますので、表示することはできません。詳しくは、販売会社または委託会社までお問い合わせください。

## 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。投資信託説明書(交付目論見書)等は販売会社の本・支店等にご用意しています。△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。

## 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

## ●マザーファンドの投資顧問会社:

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

## ●受託会社:

三菱UFJ信託銀行株式会社

## ●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

交付目論見書のご請求・お申込場所(銀行、証券会社別50音順)

金融商品取引業者名		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
株式会社大垣共立銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第3号	○		○	
SMBC日興証券株式会社 (既存のお客様に限ってのお取り扱いのみ)	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2251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	○		○	○
OKB証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第191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	○	○	○	○

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/> TEL:03-5208-5858(営業日の9:00~17:00)