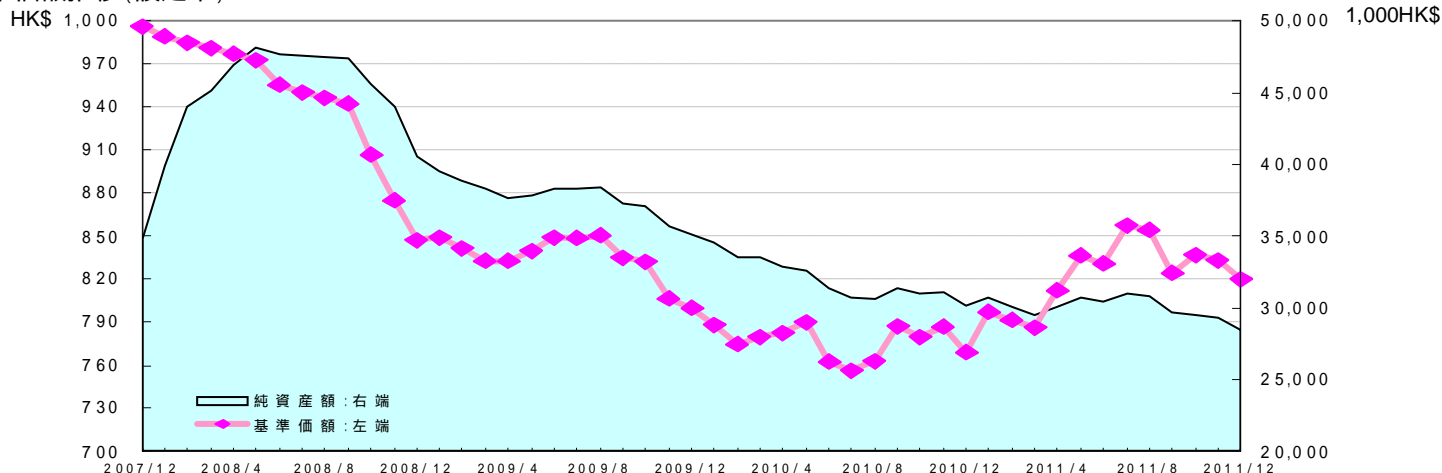




運用実績・資産について

基準価額推移(設定来)



基準価額は信託報酬等の期中費用控除後です。

当資料における運用実績は、実際の投資者利回りとは異なります。また、将来の運用成果等を保証するものではありません。

債券()	100.00%
現金・預金	0.00%
合計	100.00%

当ファンドは、債券を通じて、不動産、株式に投資しております。

純資産 (2011年12月末日時点)	28,518,897.46HK\$
基準価額 (2011年12月末日時点)	820.31HK\$
前月比	-12.85HK\$(-1.54%)

期間 収益率	1年 (2008年11月)	2年 (2009年11月)	3年 (2010年11月)	4年 (2011年11月)	設定来 (2011年12月)
ファンド	-1250%	-19.35%	-21.33%	-1668%	-17.97%

ファンドコメント:

12月の当ファンドの保有不動産Nova City4ユニットの合計価額は、前月から変更ありません。基準価額は、前月比 - 1.54%となりました。マカオ統計局発表の最新データによると、マカオ居住用不動産の11月取引件数は前年同月比 - 63.11%、前月比では + 9.55%の929件(ユニット数)となりました。短期転売に係る特別印紙税適用後(2011年7月以後)は1,000件程度での推移で安定しており、絶対数が圧倒的に違うとは言え、販売減少基調が目立つ本土、香港とは異なる様相を見せています。価格面(評価機関による取引事例に基づく鑑定評価額)でも高級居住用ユニットに関しては総じて高止まりが続き、堅調と言えそうです。上記のように、不動産の売買市場は特別印紙税の影響で規模が縮小しましたが、一方、賃貸市場は、カジノ産業の最高収益更新による関連従業員の増加で、市場規模が拡大しています。この賃貸市場の成長は、他地域でもそうであったように、所有者の居住用不動産の保有長期化を即し、結果として売買市場の需要増、価格の安定をもたらすと考えています。

中国本土では、12月の中央経済工作会議でも確認されたように、不動産引き締め策が堅持されるなか、各地で不動産取引件数が減少しています。11月の主要70都市の新築住宅価格指数は、49都市で前月より下落し、9月(16都市)、10月(34都市)に続き下落が鮮明となりましたが、12月は更にこの基調が強まりそうな気配です。中国指数研究院が13日発表した12月5~9日の取引データによると、調査対象35都市のうち、27都市の物件取引件数が前年同期比で減少しており、なかでも13都市では、半分に以下に縮小しています。貴州省貴陽市と安徽省蚌埠市は減少幅がそって7割を超えました。(それぞれ - 74.09%と - 72.1%)。主要都市のなかでは、北京市で小幅に上昇したものの、天津市と杭州市はともに6割超の下落となりました。また、主要都市で年末年始の連休中、住宅の取引量が大幅に減少した模様です。北京市不動産取引管理網によると、北京市では新築住宅の取引が前年同期比 - 60%の570件、中古住宅は同比 - 84%の29件と大幅に落ち込みました。さらに上海晩報によると、上海市の住宅取引は前年同期比 - 40%、年末に1300戸以上の新築物件が売り出されたものの、デベロッパーが価格を2割下げても買い手がほとんどつかない状態のようです。中国人民銀行の夏斌金融政策委員は国内の不動産引き締め策は少なくともさらに1 - 2年継続される見込みと述べ、政府筋も不動産価格の暴落の可能性について触れていませんが、民間のアナリストの間では、不動産価格の想定以上の下落(不良債権の急増加)が経済のハードランディングの引き金になる懸念を持ち始めています。

当ファンドは現在までに保有物件の3ユニット売り予約契約を交わし、現金化を進めています。各ユニットの売却価額は取得価額に対してそれぞれ、+13.8%、+10.0%、+9.4%となりました(1ユニットが最終決済を完了しており、残り2ユニットが1月と2月の予定です)。今後、現金比率を比較的高く確保すると同時に、マカオのランドマーク的複合商業内に所在する超優良居住ユニットの取得を検討しています。

将来の市場環境の変動等により、当該運用方針は変更される場合があります。なお、これらは将来の運用成果等を保証するものではありません。

本資料は、ユナイテッドワールド証券株式会社(以下、当社)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当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(目論見書)を交付いたしますので、必ず、詳細をご確認いただき、ご自身でご判断ください。当ファンドは、主にマカオ不動産関連資産を裏付とする利益参加型社債に投資する投資信託であり、受益証券一口当たり純資産額は収益物件の評価等により変動します。したがって元本が保証されるものではありません。本資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等から作成したものです。その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。



マカオ主要経済指標

2012年1月発表

出所:マカオ統計局

	2011/5月	2011/6月	2011/7月	2011/8月	2011/9月	2011/10月	2011/11月
カジノ収益(1,000MOP)	24,405,409	20,873,506	24,319,439	24,868,964	21,332,857	26,955,616	23,141,969
カジノ収益の前年比変化率	42.18%	51.73%	47.86%	56.49%	38.68%	42.06%	32.59%
旅行者数(1,000人)	2,296	2,181	2,550	2,698	2,166	2,377	2,417
旅行者数の前年比変化率	9.44%	14.55%	17.95%	14.47%	17.78%	13.62%	20.07%
総合CPI指数(前年比変化率)	5.19%	5.65%	5.97%	6.15%	6.52%	6.71%	6.64%
居住用不動産取引個数(ユニット数)	3200	3235	1232	904	972	848	929
居住用不動産取引個数の前年比変化率	48.08%	53.17%	-23.76%	-30.14%	-52.09%	-56.13%	-63.11%
居住者用不動産取引総額(1,000MOP)	7,902,461	6,113,948	2,358,998	1,744,285	1,815,309	1,660,853	1,714,494
居住者用不動産取引総額の前年比変化率	84.59%	84.20%	-10.72%	-7.64%	-50.76%	-51.45%	-77.35%

マカオマクロ経済:

マカオ博彩監察協調局によると、12月のカジノ収益は前年同期比+25.0%の236億800万パタカとなりました(上記の表はマカオ統計局発表データで11月まで)。前月比では+2.39%と上昇したものの前年同期比では、30%を割り今年でもっとも低い伸び率で終わりました。11年通年では、+42.2%の2678億6800万パタカと過去最高を記録しました。中国本土からの来訪者がカジノ需要を大きく押し上げました。11月のマカオ来訪者数は前年同月比+20%の約242万人となり、このうち中国本土からの来訪者は6割強を占めています。ホテル稼働率も88.4%と高水準にあります。マカオの失業率も前月よりさらに改善し、2.3%と依然低い水準となっています。シティ・グループは最新レポートで、今年1月のマカオ・カジノ収入が前年同期比+42%の約260億パタカに上ると予測しています。(前月比+12%)。今月1~8日のカジノ収入は68億パタカとなっており、11年10月の国慶節連休期間とほぼ同水準に拡大したというデータに基づいて推計しています。

なお、12月末の主要カジノ銘柄の株価年間騰落率は、サンズチャイナ(+26.44%)、SJMホールディングス(-0.63%)、ギャラクシー(+53.28%)、ウィン・マカオ(+12.23%)、MGM(-33.77%)、メルコ・クラウン・エンターテインメント(-5.77%)となりました。(上場日からの騰落率)

香港と珠海、マカオを結ぶ「香港・珠海・マカオ大橋」建設プロジェクトの着工式典が14日、香港側で行われました。珠海側での工事はすでに始まっていましたが、香港側で政府の環境影響評価を巡る裁判の影響で1年程遅延していましたが、昨年の9月に一審の判決を覆し、政府側が勝訴となりようやく動き出しました。中国政府が掲げている5カ年計画の国家的プロジェクトとなり、総工費は376億元と試算されています。香港政府トップの曾蔭権行政長官は作業人員や機会を増やして遅れを取り戻し、当初予定の2016年の開通に間に合うと述べています。

マカオ関連企業の動き:

ウィン・マカオ(1128):米国カジノ大手ウィン・リゾーツのマカオ部門。

1月12日、同社は親会社・経営陣の「内紛」を不安視して前日比-4.77%と大きく下落しました。ウィン・リゾーツ(親会社)副主席である岡田和生氏がウィン・リゾーツに対し、財務資料を明らかにするよう提訴しました。問題となっているのは、ウィン・マカオが11年7月に行った澳門大学発展基金に寄付した10億香港ドル。岡田氏はウィン・リゾーツに2割出資するユニバーサルエンターテインメント(日本パチスロ機メーカー)の会長でウィン・マカオの非執行取締役でもあります。

サンズ・チャイナ(1928):米国カジノ・リゾート運営会社「ラスベガス・サンズ」のマカオ部門。

同社は18日、香港証券監督委員会(香港証監会)による「証券・先物条例」違反容疑の調査が終了したと発表しました。15日付で問題がないとする確認がとれ、再び調査されることはないとの説明しました。米ラスベガス・サンズに海外腐敗行為防止法(FCPA)違反の疑いが浮上していました。

SJM(880):スタンレー・ホー氏率いるマカオ最大のカジノ業者。

同社は2012年1月から全従業員の給与を5-10%引上げ、同時に11年分のボーナスとして、月給の1-1.5カ月分を支給することを決定しました。今回の賃上げは他社への人材流出を防ぐ目的があると思われます。

本文章の中の統計値の数値は基本的に、マカオ統計局及びマカオ博彩監察協調局からの数値を参考にしております。企業数字等は各社HP等より出所。これらは将来の運用成果等を保証するものではありません。

本資料は、ユナイテッドワールド証券株式会社(以下、当社)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当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(目論見書)を交付いたしますので、必ず、詳細をご確認いただき、ご自身でご判断ください。当ファンドは、主にマカオ不動産関連資産を裏付とする利益参加型社債に投資する投資信託であり、受益証券一口当たり純資産額は収益物件の評価等により変動します。したがって元本が保証されるものではありません。本資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等から作成したものです。その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。

ファンドは、債券投資を通じて、不動産、株式等のマカオ関連資産に投資します。12月末時点での保有資産は不動産のみとなっています。

当ファンド保有不動産: Nova City (居住用不動産)

Nova Cityは、「カジノ王」との異名を持つスタンレー・ホー氏が率いるシュンタックホールディング(242)傘下企業が、タイパ島に開発した高級居住用物件群です。コタイ大通り(コタイ・ストリップ)の5つ星ホテル、レストラン、マーケット、ショップに近く、マカオ国際空港までのアクセスにも大変便利な立地です。20万平方フィートのクラブハウスには、庭、テニスコート、スイミングプール、スパ、リクリエーション室に加えて様々な快適な施設があります。Nova Cityはタワー1~15で構成されており、2008年末に全棟完成しています。

当ファンドは、タワー9、14階BとCの2ユニットとタワー13、24階のBと32階のFの計4ユニットを保有しています。

タワー13の外観写真



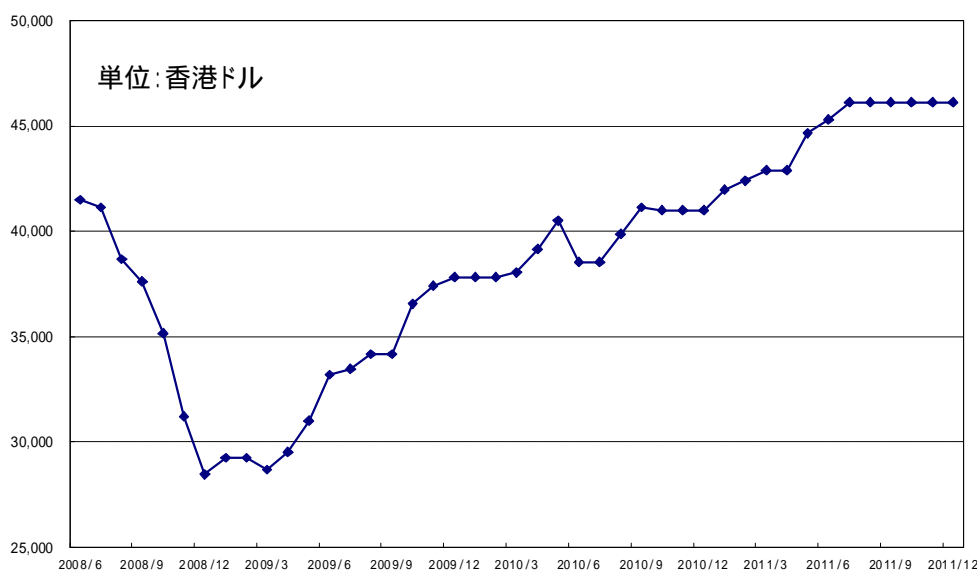
保有物件の大きな所在地



タワー32-Fの内観写真



Nova City 1m²あたり価格の推移 (2008/6/30 ~ 2011/11/20)



1m²当り価格は、評価会社によるNova City標準物件の月次評価から算出しています。

本資料は、ユナイテッドワールド証券株式会社(以下、当社)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当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(目論見書)を交付いたしますので、必ず、詳細をご確認いただき、ご自身でご判断ください。当ファンドは、主にマカオ不動産関連資産を裏付とする利益参加型社債に投資する投資信託であり、受益証券一口当たり純資産額は収益物件の評価等により変動します。したがって元本が保証されるものではありません。本資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等から作成したものです。その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。



投資リスクについて

当ファンドへの投資には、以下のようなリスクが伴います。

ファンドの商品性に関するリスク

マカオ関連資産に集中投資するため、投資対象が分散されず、マカオ関連資産からの収益のみに依存しているリスク、マカオ資産からの収益が受益者の投資元本に満たないリスク、利益相反に関するリスク、資産評価に関するリスクがあります。

株式、有価証券に関するリスク

マカオ関連企業の発行する株式及び有価証券等の価格動向は、マカオ特別行政区等の政治・経済情勢の影響を受けるものです。また、有価証券等は発行体等の倒産、財務状況の悪化等により価格が下落することもあります。

不動産に関するリスク

不動産の流動性の低さ・売買にかかるコストの大きさに関するリスク、不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、共有物件に関するリスク、区分所有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、評価額に関するリスク、賃料水準低下のリスク、地震・火災・洪水等の災害・保険に関するリスク、市場リスク、土地利用権に関するリスク、税制の変更に関するリスク等があります。

為替変動リスク

ファンドは香港ドル建てで募集され、投資対象地域は主にマカオ特別行政区等であり、投資に使用する通貨は主に香港ドル及び円以外の通貨であるマカオ・パタカとなります。そのため、当該通貨と香港ドル及び円との為替変動の影響を受けることになります。

流動性に関するリスク

一般に不動産物件は流動性に乏しく、価格及び時期等の点において、期待通りに取得又は売却・資金化できる保証はありません。また、株式等の有価証券に関しては、市場規模や取引量が少ないため、一般に期待する価格で売買できないリスクがあります。

カントリーリスク

マカオ特別行政区は、金融、政情など先進国に比べ脆弱な面があり、これらに起因する諸問題が、不動産、株式等の投資対象に及ぼす影響は比較的大きいといえます。また、海外投資規制や税金、送金規制が変更されたりすることにより、運用上大きな制約を受けたり、換金に支障を生じる可能性があります。

投資信託の一般的な留意事項

投資信託は預貯蓄や保険契約と異なり、預金保険機構、貯蓄保険機構、保険契約者保護機構の保護対象ではありません。また金融機関の預金とは異なり、投資元本および利息の保証はありません。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様が負います。

詳しくは目論見書をご覧ください。

本資料は、ユナイテッドワールド証券株式会社(以下、当社)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当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(目論見書)を交付いたしますので、必ず、詳細をご確認いただき、ご自身でご判断ください。当ファンドは、主にマカオ不動産関連資産を裏付とする利益参加型社債に投資する投資信託であり、受益証券一口当たり純資産額は収益物件の評価等により変動します。したがって元本が保証されるものではありません。本資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等から作成したものです。その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。



お申し込みメモ

名称	UW・ファンド - UW・マカオ・ファンド1号
形態	ケイマン籍契約型オープンエンド外国投資信託(香港ドル建て)
継続申込期間	2011年5月1日から2012年4月30日までの原則として毎月15日から毎月最終営業日まで申し込みを受け付けます。(継続申込期間は1年毎に届出の上、更新されます。)
申込価格	毎月の最終営業日に計算される1口当たり純資産価額
申込単位	1口以上1口単位
買戻し	買戻しは、毎月15日からその翌月第一営業日の5営業日前まで受付け、1口単位からの買戻しとなります。買戻し価格は、毎月の最終営業日に計算される1口あたり純資産価額となります。買戻し金の支払いは、原則として販売会社の定める約定日から4営業日目に支払われます。
信託期間	原則として2017年10月31日まで
設定日	2007年12月7日
決算日	年1回、毎年10月末
収益分配	管理会社の決定により、経費控除後の配当等収益及び売買益(未実現を含む)を分配することができます。

手数料・報酬等(この商品に係る費用の合計額は、以下の手数料、報酬、その他費用の合計額となります)

申し込み手数料	申込口数に応じて下記の手数料率(税込み)となります。 2,000口未満: 3.15% 2,000口以上6,000口未満: 2.10% 6,000口以上: 1.05%
管理報酬	純資産総額に対して年率1.50%
代行協会員報酬	純資産総額に対して年率0.50%
販売会社報酬	純資産総額に対して年率0.85%
受託会社報酬	純資産総額に対して年率0.125%
買い戻し手数料	基準価額の1.0%を上限とします。
その他の費用	運用結果によっては成功報酬が支払われます。監査報酬、ファンドの創立及び発行に係る費用、有価証券売買時の売買委託手数料、信託事務の諸費用等は、ファンドより実費として間接的にご負担いただきます。なおこれらの費用は事前に計算できない部分及び変更が予想される部分等があるため、その正確な総額を記載しておりません。

ファンドの関係法人

管理会社	ユナイテッドワールドオンラインリミテッド
受託会社	HSBCトラスティ(ケイマン)リミテッド
管理事務代行会社	HSBCインスティテューショナル・トラスト・サービス(アジア)リミテッド
代行協会員	ユナイテッドワールド証券株式会社
販売会社	ユナイテッドワールド証券株式会社
監査法人	KPMG

ユナイテッドワールド証券株式会社

金融商品取引業者 登録番号: 関東財務局長(金商)第193号

加入協会: 日本証券業協会 / (社)金融先物取引業協会 / (社)日本証券投資顧問業協会

本資料は、ユナイテッドワールド証券株式会社(以下、当社)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成した資料であり、金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。当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(目論見書)を交付いたしますので、必ず、詳細をご確認いただき、ご自身でご判断ください。当ファンドは、主にマカオ不動産関連資産を裏付とする利益参加型社債に投資する投資信託であり、受益証券一口当たり純資産額は収益物件の評価等により変動します。したがって元本が保証されるものではありません。本資料は当社が信頼性が高いと判断した情報等から作成したものです。その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料に記載されている情報は、作成時点におけるものであり、予告なく変更されることがあります。