

## 日興・AMPグローバルREITファンド（6ヵ月決算型）

(マザーファンドの投資一任先：AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド)

## ファンドの概要

設定日 2004年7月1日  
 償還日 無期限  
 決算日 原則1月5日、7月5日  
 (休業日の場合は翌営業日)  
 分配時期 決算日毎

## ファンドの特色

1. 世界各国の上場不動産投信（REIT）を中心に投資を行ない、比較的高い分配金利回りを安定的に獲得しつつ、中長期的な信託財産の成長をめざします。
2. 原則として、年2回の決算時に収益分配を行なうことをめざします。

## 運用実績

※当レポートでは基準価額および分配金を1万口当たりで表示しています。  
 ※当レポートのグラフ、数値等は過去のものであり、将来の運用成果等を約束するものではありません。  
 ※当レポート中の各数値は四捨五入して表示している場合がありますので、それを用いて計算すると誤差が生じることがあります。



※分配金込み基準価額は、分配金（税引前）を再投資したものを表示しています。  
 ※基準価額は、信託報酬（後述の「手数料等の概要」参照）控除後の値です。

基準価額 : 4,991円  
 純資産総額 : 7.38億円  
 為替ヘッジ : 原則として為替ヘッジは行ないません。

## &lt;分配金込み基準価額のパフォーマンス&gt;

1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
0.44%	3.81%	5.90%	6.82%	14.54%	155.32%

※基準価額の騰落率は、分配金（税引前）を再投資し計算しています。

## &lt;分配金実績(税引前)&gt;

設定来合計	17・7・5	18・1・5	18・7・5	19・1・7	19・7・5
11,780円	270円	270円	150円	150円	150円

## &lt;基準価額騰落の要因分解(月次ベース)&gt;

前月末基準価額	4,969円
当月お支払いした分配金	0円
要	不動産投信 129円
	アメリカ (93円)
	カナダ (4円)
	オーストラリア (11円)
	欧州 (1円)
	イギリス (-2円)
	その他 (21円)
為	替 -101円
因	米ドル (-63円)
	加ドル (-5円)
	豪ドル (-13円)
	ユーロ (-8円)
	英ポンド (-3円)
	その他 (-8円)
その他	-6円
小計	22円
当月末基準価額	4,991円

※上記の要因分解は、概算値であり、実際の基準価額の変動を正確に説明するものではありません。傾向を知るための参考値としてご覧ください。

投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

## &lt;資産構成比&gt;

不動産投信	95.3%
現金その他	4.7%

※マザーファンドの投資状況を反映した  
実質の組入比率です。

## &lt;組入不動産投信の予想分配金利回り(年率換算)&gt;

ファンド全体	3.32%	
地域別	アメリカ	3.34%
	カナダ	4.34%
	オーストラリア	2.75%
	欧州	3.56%
	イギリス	3.42%
	その他	3.73%

※予想分配金利回りは、当社が信頼できると判断したデータに基づき、月末時点での各組入不動産投信の予想分配金利回りを、マザーファンドの純資産総額、または地域別の純資産額に対する各組入不動産投信のウェイトで加重平均した概算値です。信託報酬(後述の「手数料等の概要」参照)等は考慮されておらず、投資者の皆様の実質的な投資成果を示すものでも、将来得られる期待利回りを示すものでもありません。

## &lt;不動産投信 国別上位投資比率&gt;

	国名	比率
1	アメリカ	66.3%
2	日本	10.4%
3	オーストラリア	6.7%
4	イギリス	3.9%
5	カナダ	3.0%
6	シンガポール	2.9%
7	香港	2.3%
8	フランス	2.0%
9	スペイン	1.9%
10	ドイツ	0.5%

※マザーファンドの状況です。  
※比率は、対組入不動産投信時価総額比です。

## &lt;不動産投信 セクター別構成比率&gt;

セクター	比率
分散型	18.3%
産業施設(工場等)	17.5%
住宅(マンション等)	17.2%
オフィス(ビル等)	14.8%
小売(商業施設等)	10.3%
ヘルスケア	9.2%
特化型	6.8%
ホテル&リゾート	3.5%

※マザーファンドの状況です。  
※比率は、対純資産総額比です。

## &lt;不動産投信 組入上位10銘柄&gt; (銘柄数 65銘柄)

	銘柄名	国	セクター	比率
1	PROLOGIS INC プロロジス	アメリカ	産業施設(工場等)	5.18%
2	WELLTOWER INC ウェルタワー	アメリカ	ヘルスケア	4.41%
3	ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES INC アレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	3.51%
4	GOODMAN GROUP グッドマン・グループ	オーストラリア	産業施設(工場等)	3.39%
5	SUN COMMUNITIES INC サン・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	3.31%
6	AVALONBAY COMMUNITIES INC アバロンベイ・コミュニティーズ	アメリカ	住宅(マンション等)	3.27%
7	VENTAS INC ベンタス	アメリカ	ヘルスケア	2.95%
8	FEDERAL REALTY INVESTMENT TRUST-REIT フェデラル・リアルティ・インベストメント・トラスト	アメリカ	小売(商業施設等)	2.62%
9	BOSTON PROPERTIES INC ボストン・プロパティーズ	アメリカ	オフィス(ビル等)	2.61%
10	LINK REIT リンク・リート	香港	小売(商業施設等)	2.23%

※マザーファンドの状況です。「比率」は、マザーファンドの純資産総額に対する比率です。

※当該銘柄の売買を推奨するものではありません。

※銘柄名は日興アセットマネジメントが信頼できる情報を基に和訳したものであり、正式名称と異なる場合があります。

※参考指標の変更に伴い、<不動産投信 組入上位10銘柄>のセクター分類につきまして、2015年6月30日現在のレポートから<不動産投信 セクター別構成比率>に合わせた分類に変更しました。なお、それ以前は、従来の参考指標のセクター分類を使用していました。

投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産は為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。

■当資料は、投資者の皆様にご理解を高めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

## 運用コメント

※運用方針等は作成基準日現在のものであり、将来の市場環境の変動等により変更される場合があります。

## ◎市場環境

2019年8月のグローバルREIT市場は英国のEU離脱問題や米中貿易問題への懸念が高まり投資家が安全な避難先を求めたことから全般的に上昇しました。市場参加者は、中央銀行が金融政策を一段と緩和することを見込んでおり、このような背景から、米10年国債利回りは3年ぶりの水準に落ち込み、0.51%低下して月末に1.50%となりました。今月も香港の上場不動産証券市場は継続的な政治問題、貿易や経済に対する懸念を背景に大幅に下落したものの、依然として前年を上回る水準となっています。世界の上場不動産証券市場では、一般的にディフェンシブ性の高いセクターである簡易住宅、個人用倉庫、ヘルスケアセクターが好調であった一方で小売セクターは引き続き軟調でした。この傾向は直近の決算発表でも同様に見られました。米国では簡易住宅REITのサン・コミュニティーズが2019年第2四半期末時点のポートフォリオの稼働率が96.6%と発表し力強い需要を反映した形となるなど2019年第2四半期の業績は堅固な結果となりました。2019年通年の業績見通しも同社は引き上げました。特化型REITのパブリック・ストレージは堅調な2019年第2四半期の業績を公表し、同業他社比、低水準の債務と貿易摩擦問題が高まる中で国内事業を主とする同社への影響がなかったことが寄与する形となりました。ヘルスケアREITのペンタスは人口動態を背景とした需要の高まりとポートフォリオの成長から2019年第2四半期に力強い業績を発表し、2019年通年の業績見通しを上向き修正しました。一方で、モールを運営する小売REITのペンシルバニア・リアル・エステート・インベストメント・トラストはテナントの破産や店舗閉鎖に伴う収益減少により2019年第2四半期決算は不調となりました。豪州では業績発表が本格化し産業施設やオフィスセクターが引き続き好調でした。産業施設REIT大手のグッドマン・グループは非常に好調な2019年度の業績と2020年度の業績見通しとともにEコマースのための消費者の需要に向けた強固な開発案件を公表しました。豪州最大のオフィスREITのデクスも2019年度の堅固な業績を公表し、産業施設とオフィス資産の既存店収益成長率がそれぞれ8.0%、3.4%増加しました。日本ではオフィスセクターが引き続き好調でした。三鬼商事が発表した東京都心5区の7月の空室率は1.7%を維持し、新たに7棟のビルが完工したものの新規需要が旺盛でした。平均募集賃料は前年同月比7.2%増となる1坪当たり21,665円となりました。ドイツではベルリンの住宅市場にエクスポージャーを有する上場不動産会社の株価が、議論されている規制の方向性の動向への懸念を受けて下落しました。6月にベルリン市政府が賃貸住宅の賃料引き上げを5年間禁止するなど4つの方針を決めました。この方針は早ければ2019年10月に正式に規制として適用されると予想されています。ADOプロパティーズやドイチェ・ヴォーネン等の株価に影響を及ぼしています。今後はドイツ国内全体でも同様の動きが展開されることと予想されます。

## ◎運用概況

米国でセルフサービス倉庫施設の買収、開発、所有、運営をして、欧州でもセルフサービス倉庫施設への出資、運営を手掛けている米国の特化型REITを、今後の成長性に着目していることと、バリュエーションの観点から追加購入しました。日本で主に首都圏および地方都市の商業施設に投資する小売REITが実施した株式会社による資金調達に応募して新規に購入しました。米国で小売、サービス、流通業に携わる単一テナントおよびトリプルネット・ベースの物件に投資する小売REITをバリュエーションの観点と今後のM&Aでの成長に着目して新規に購入しました。米国でヘルスケア施設を購入、開発、リース、売却、運営を行っている米国最大級のヘルスケアREITの業績を再評価して、今後の同社の成長性が市場から正しく評価されていないことを鑑み、追加購入しました。主に体験型のゲーミング、エンターテインメント、レジャー関連の物件を有する特化型REITを、リバランスの目的から追加購入しました。米国、欧州、アジアの地方都市やグローバルに産業用不動産の所有、運営、開発を行う産業施設REITを、プレグジット後の英国と欧州事業を取り巻く不透明感の高まりを受けてリスク管理の観点から一部売却しました。欧州、米国、アジアで商業施設やオフィス不動産、コンベンション・センターを保有する小売REITを、小売セクターが直面している逆風を懸念し全売却し、よりディフェンシブ性のある銘柄へ投資を振り向けました。マンハッタンにオフィスを保有し、エンパイア・ステートビルと展望台の運営を行う分散型REITを、パフォーマンスは良好ながらテナントの特性を鑑みると今後の賃料成長の水準に限られると考えること、2019年5月に同社の最高財務責任者が辞任したこと等を受け、引き続き一部売却を行いました。米国で集合住宅の保有・運営を手がける住宅REITを、相対的に割高感がでていることから一部売却しました。

## ◎今後の見通し

グローバルREIT市場は全ての資産クラスに影響を及ぼす短期的なボラティリティの影響をより受ける可能性があります。一方で、投資家は引き続き米中貿易問題、政策金利の引き上げの方向性や景気減速懸念といった点に引き続き注視しています。しかしながら、グローバルREIT市場はポートフォリオにおいてディフェンシブな役割を發揮し、ボラティリティの高い状況下で底堅く推移することが期待されます。歴史的な低金利環境に支えられた緩やかな経済成長が見られる環境下ではグローバルREIT市場は中期的に堅調なリターンをあげることが見込まれます。各国の中央銀行が金融緩和政策を行っているため、リスクフリーレートが低下する局面においては、投資家は頼れる代替資産として利回りやディフェンシブ性の観点から上場不動産に流れる傾向がしばしば見られます。地政学リスクの高まりにより、ボラティリティが高まり株価に乖離が生じることで2019年はバリュエーションが魅力的な水準となった個別企業の投資機会を創出する可能性があります。欧州、東京、シドニー、メルボルンといった主要な商業地区におけるオフィス市場は引き続き賃料の伸びや活発な取引が見られる一方で特にその周辺地域で日用品などを取扱う小売REITにとってはさらなる店舗閉鎖などの厳しい状況が続くことが見込まれます。Eコマースや接続性、人口動態といった構造変化の長期的な成長トレンドは景気サイクルに関わらず物流倉庫やデータセンター、ヘルスケア施設を有するREITにとって引き続き良好な成長機会を提供する可能性があります。

**投資信託は、値動きのある資産（外貨建資産は為替変動リスクもあります。）を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。後述のリスク情報とその他の留意事項をよくお読みください。**

■当資料は、投資者の皆様にご理解を深めていただくことを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。掲載されている見解は、当資料作成時点のものであり、将来の市場環境や運用成果などを保証するものではありません。

## ■お申込みメモ

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
購入単位	販売会社が定める単位 ※販売会社の照会先にお問い合わせください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額
信託期間	無期限(2004年7月1日設定)
決算日	毎年1月5日、7月5日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に、分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向などを勘案して決定します。 ただし、分配対象額が少額の場合には分配を行わないこともあります。 ※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ありません。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
購入・換金申込不可日	販売会社の営業日であっても、下記のいずれかに該当する場合は、購入・換金の申込みの受付は行いません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ・ニューヨーク証券取引所の休業日 ・ニューヨークの銀行休業日 ・オーストラリア証券取引所の休業日
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目からお支払いします。
課税関係	原則として、分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の差益は課税の対象となります。 ※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。 ※益金不算入制度は適用されません。

## ■手数料等の概要

投資者の皆様には、以下の費用をご負担いただきます。

<申込時、換金時にご負担いただく費用>

購入時手数料	購入時の基準価額に対し $3.24\%*$ ( <u>税抜3%</u> )以内 *消費税率が10%になった場合は、 $3.3\%$ となります。 ※購入時手数料は販売会社が定めます。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ※収益分配金の再投資により取得する口数については、購入時手数料はかかりません。
換金手数料	ありません。
信託財産留保額	ありません。
<信託財産で間接的にご負担いただく(ファンドから支払われる)費用>	
運用管理費用 (信託報酬)	ファンドの日々の純資産総額に対し <u>年率1.62%*(<u>税抜1.5%</u>)</u> *消費税率が10%になった場合は、 <u>1.65%</u> となります。
その他の費用・手数料	監査費用、組入価証券の売買委託手数料、借入金の利息および立替金の利息などがその都度、信託財産から支払われます。 ※運用状況などにより変動するものであり、事前に料率、上限額などを表示することはできません。

※投資者の皆様にご負担いただくファンドの費用などの合計額については、保有期間や運用の状況などに応じて異なりますので、表示することができません。

※詳しくは、投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## ■委託会社、その他関係法人

委託会社	: 日興アセットマネジメント株式会社
投資顧問会社	: AMPキャピタル・インベスターズ・リミテッド
受託会社	: みずほ信託銀行株式会社
販売会社	: 販売会社については下記にお問い合わせください。 日興アセットマネジメント株式会社 [ホームページ] <a href="http://www.nikkoam.com/">www.nikkoam.com/</a> [コールセンター] 0120-25-1404 (午前9時~午後5時。土、日、祝・休日は除く。)

## ■お申込みに際しての留意事項

### ○リスク情報

- ・ 投資者の皆様は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(受益者)の皆様へ帰属します。なお、当ファンドは預貯金とは異なります。
- ・ 当ファンドは、主に不動産投信を実質的な投資対象としますので、不動産投信の価格の下落や、不動産投信の発行体の財務状況や業績の悪化、不動産の市況の悪化などの影響により、基準価額が下落し、損失を被ることがあります。また、外貨建資産に投資する場合には、為替の変動により損失を被ることがあります。

投資対象とする投資信託証券の主なリスクは以下の通りです。



**価格変動リスク**

不動産投信は、不動産や不動産証券化商品に投資して得られる収入や売却益などを収益源としており、不動産を取り巻く環境や規制、賃料水準、稼働率、不動産市況や長短の金利動向、マクロ経済の変化など様々な要因により価格が変動します。また、不動産の老朽化や立地条件の変化、火災、自然災害などに伴う不動産の滅失・毀損などにより、その価格が影響を受ける可能性もあります。不動産投信の財務状況、業績や市況環境が悪化する場合、不動産投信の分配金や価格は下がり、ファンドに損失が生じるリスクがあります。

**流動性リスク**

市場規模や取引量が少ない状況においては、有価証券の取得、売却時の売買価格は取引量の大きさに影響を受け、市場実勢から期待できる価格どおりに取引できないリスク、評価価格どおりに売却できないリスク、あるいは、価格の高低に関わらず取引量が限られてしまうリスクがあり、その結果、不測の損失を被るリスクがあります。

**信用リスク**

不動産投信が支払不能や債務超過の状態になった場合、またはそうなることが予想される場合、ファンドにも重大な損失が生じるリスクがあります。

**為替変動リスク**

外貨建資産については、一般に外国為替相場が当該資産の通貨に対して円高になった場合には、ファンドの基準価額が値下がりする要因となります。

※ファンドが投資対象とする投資信託証券は、これらの影響を受けて価格が変動しますので、ファンド自身にもこれらのリスクがあります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

**○その他の留意事項**

- ・当資料は、投資者の皆様にご理解を高めることを目的として、日興アセットマネジメントが作成した販売用資料です。
- ・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。
- ・投資信託は、預金や保険契約とは異なり、預金保険機構および保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。また、銀行など登録金融機関で購入された場合、投資者保護基金の支払いの対象とはなりません。
- ・分配金は、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運用収益を超えて支払われる場合があります。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。
- ・投資信託の運用による損益は、すべて受益者の皆様にご帰属します。当ファンドをお申込みの際は、投資信託説明書（交付目論見書）などを販売会社よりお渡ししますので、内容を必ずご確認ください。お客様ご自身でご判断ください。

設定・運用は 日興アセットマネジメント株式会社  
 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第368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

**投資信託説明書(交付目論見書)のご請求・お申込みは**

金融商品取引業者等の名称	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	
あかつき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第67号	○	○	○	
SMB C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	○	○	○	○
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	○	○	○	○
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第140号	○	○	○	○
マネックス証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第165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	○	○	○	○

※上記販売会社情報は、作成時点の情報に基づいて作成しております。

※販売会社によっては取扱いを中止している場合がございます。