

## 日興ワールドREITファンド

(マザーファンドの投資一任先：ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシー)

## ファンドの概要

設定日 2004年5月11日  
償還日 無期限  
決算日 2月21日、8月21日  
(休業日の場合は翌営業日)

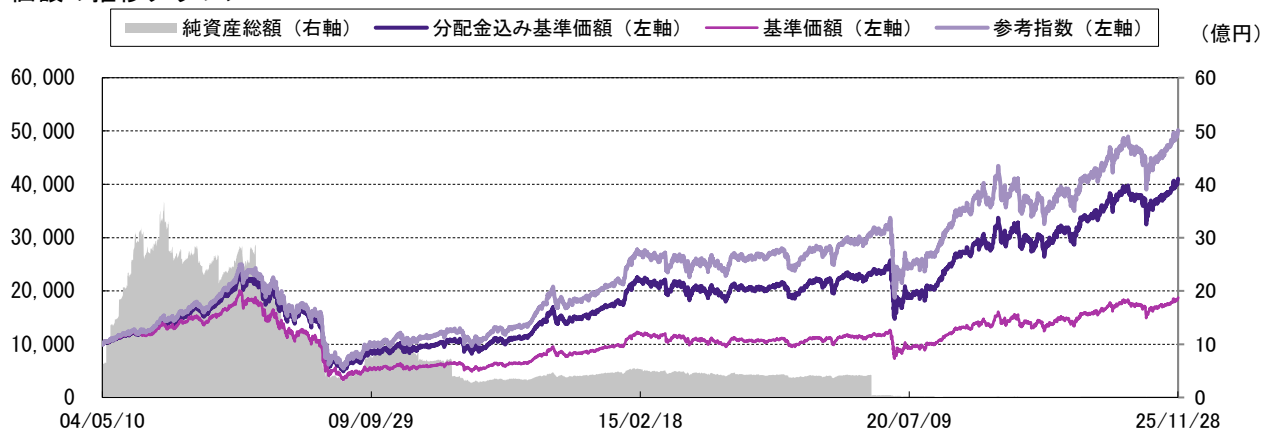
## ファンドの特色

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することをめざします。
2. 原則として、年2回、2月、8月の各21日 (休業日の場合は翌営業日) の決算時に収益分配を行なうことをめざします。
3. ラサール インベストメント マネージメント セキュリティーズ エルエルシーが運用を担当します。

## 運用実績

※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。  
※このレポートでは基準価額を1口当たりで表示しています。

## ＜基準価額の推移グラフ＞



※分配金込み基準価額は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金 (税引前) を再投資したものとして計算した理論上のものである点にご留意下さい。  
※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。  
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。  
※基準価額および参考指数は、設定日の前営業日を10,000として指数化しています。  
※参考指数は、「S & P 先進国 REIT 指数 (税引後配当込み、ヘッジなし・円ベース)」です。  
参考指数はベンチマークではありません。  
※当参考指数に関する著作権等の知的財産権その他一切の権利は S & P 社に帰属します。

## ＜基準価額の騰落率＞

	1 カ月	3 カ月	6 カ月	1 年	3 年	5 年	10 年	設定来
当ファンド	3.82%	8.00%	12.79%	4.53%	38.52%	100.61%	90.05%	310.74%
参考指数	3.28%	7.77%	13.79%	3.57%	35.25%	88.39%	88.44%	401.50%

※基準価額の騰落率は、当ファンドに分配金実績があった場合に、当該分配金 (税引前) を再投資したものとして計算した理論上のものである点にご留意下さい。  
※上記は過去の実績であり、将来の運用成果等を約束するものではありません。

## ＜分配金実績 (税引前・1口当たり)＞

設定来合計	23・8・21	24・2・21	24・8・21	25・2・21	25・8・21
8,300円	100円	100円	100円	100円	100円

※当該実績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。

基準価額 : 18,747円

純資産総額 : 0.27億円

## ＜資産構成比＞

不動産投信	97.1%
現金その他	2.9%

※マザーファンドの投資状況を反映した実質の投資比率です。

## ＜為替ヘッジ率＞

原則として為替ヘッジは行ないません。

※右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。

## ＜基準価額騰落の要因分解 (月次)＞

前月末基準価額	18,057円
当月お支払いした分配金	0円
要	不動産投信 425円
因	アメリカ (374円)
	カナダ (-4円)
	オーストラリア (35円)
	欧州 (-5円)
	イギリス (-8円)
	その他 (32円)
	為替 286円
	米ドル (221円)
	加ドル (10円)
	豪ドル (8円)
	ユーロ (15円)
	ポンド (29円)
	その他 (2円)
	その他 -20円
	小計 690円
当月末基準価額	18,747円

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いただくことを目的として、アモーヴァ・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;不動産投信 国別上位投資比率&gt;

	国 名	比率
1	アメリカ	75.9%
2	イギリス	7.3%
3	カナダ	4.8%
4	オーストラリア	3.6%
5	日本	3.3%
6	フランス	2.2%
7	ベルギー	1.9%
8	スペイン	0.6%
9	シンガポール	0.5%
10		

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

## &lt;不動産投信 通貨別上位投資比率&gt;

	通 貨 名	比率
1	アメリカドル	75.9%
2	イギリスポンド	7.3%
3	カナダドル	4.8%
4	ユーロ	4.6%
5	オーストラリアドル	3.6%
6	日本円	3.3%
7	シンガポールドル	0.5%
8		
9		
10		

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、組入不動産投信時価総額に対する比率です。

## &lt;不動産投信 セクター別構成比&gt;

セクター名	比率
特化型	24.3%
産業施設（工場等）	18.7%
ヘルスケア	15.7%
小売（商業施設等）	15.7%
住宅（マンション等）	12.2%
オフィス（ビル等）	4.8%
分散型	4.6%
ホテル&リゾート	2.0%

※マザーファンドの状況です。  
※「比率」は、純資産総額に対する比率です。  
※分散型とは、複数のセクターの物件を併せ持つ不動産投信のことです。

## &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		4.33%
地域別	アメリカ	4.11%
	カナダ	4.69%
	オーストラリア	4.84%
	欧州	6.36%
	イギリス	5.04%
	その他	4.90%

※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 組入上位10銘柄&gt;（銘柄数 55銘柄）

	銘 柄 名	国	セクター	比率
1	WELLTOWER INC	アメリカ	ヘルスケア	8.32%
2	PROLOGIS INC	アメリカ	産業施設（工場等）	6.41%
3	EQUINIX INC	アメリカ	特化型	6.20%
4	PUBLIC STORAGE	アメリカ	特化型	3.84%
5	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売（商業施設等）	3.69%
6	VENTAS INC	アメリカ	ヘルスケア	3.33%
7	EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅（マンション等）	3.01%
8	GAMING AND LEISURE PROPERTIE	アメリカ	特化型	2.60%
9	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	アメリカ	住宅（マンション等）	2.52%
10	OUTFRONT MEDIA INC	アメリカ	特化型	2.36%

※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。

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いただくことを目的として、アモーヴァ・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

11月のグローバルREIT市場は投資家心理の改善とともに上昇し、株式市場全体を上回りました。円建てのリターンは円安進行為若干のプラス寄与となりました。AI関連の設備投資支出の増加やハイテク関連株の過熱感などを巡る懸念が再浮上する一方で、米連邦準備制度理事会（FRB）のハト派観測が強まると、REITやその他のディフェンシブな資産が上昇しました。

セクター別パフォーマンスは、マクロ要因やセクター固有の要因を背景に強弱まちまちとなりました。広告看板セクターおよびヘルスケアセクターが好調でした。広告看板セクターは、第3四半期の好決算や楽観的な業績見通し、またセクター内の吸収合併の動きなどが支援材料となりました。高齢者向け住宅の好調推移や高度看護施設の改善基調がヘルスケアセクターを押し上げました。小売セクター（ショッピングモール）は好決算を背景に上昇し、ホテルセクターおよび住宅セクター（集合賃貸住宅）は、消費者動向の改善を受けて軟調推移から反発しました。特化型セクター（データセンター）は、第3四半期の好決算にもかかわらず、AI関連の設備投資支出の増加やハイテク関連株の過熱感などが懸念材料となり下落しました。冷凍冷蔵倉庫セクターおよびライフサイエンスセクターは苦戦しました。特化型セクターは、著名な空売り筋がセクター最大手のIron Mountainの空売りポジションを開示したことを受けて下落しました。

米国REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました（以下、地域別パフォーマンスは円ベース）。10月はFRBのタカ派寄りの見通しから投資家心理が悪化しましたが、11月に入りハト派観測が強まると市場を下支えしました。ヘルスケアセクターおよび広告看板セクターの強さ、また住宅セクター（集合賃貸住宅）、ホテルセクター、小売セクター（ショッピングモール）、産業施設セクターの堅調推移が米国REIT市場のパフォーマンスを押し上げました。

カナダREIT市場は上昇しましたが、グローバルREIT市場全体を下回りました。現地通貨ベースでは概ねフラットとなる一方で、円建てのリターンは円安進行為主要な要因となり上昇しました。

大陸欧州REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。英国REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。英国REIT市場は低迷した時期を経て、足元のアウトパフォーマンスを継続しました。政府が新たな予算案を発表すると財政悪化懸念が和らぎました。セクター別では、特化型セクター（個人向け倉庫）、小売セクター、ヘルスケアセクター、分散型セクターが堅調でした。

豪州REIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。市場予想を上回る労働市場の逼迫を受け、豪州準備銀行のタカ派観測が強まりました。投資家コンソーシアムによるNational Storage REITの買収提案が支援材料となり、特化型セクター（個人向け倉庫）が最も好調に推移しました。これはここ数週間で2件目の同セクター内の吸収合併案件となります。

J-REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。高市政権による積極的な財政改革や経済成長戦略への期待感が支援材料となりました。

香港REIT市場は下落し、最も大幅にグローバルREIT市場全体を下回りました。香港REIT市場最大手であるLink REITの低迷が市場全体のパフォーマンスを押し下げ、年初来のアウトパフォーマンスを相殺しました。同社は香港および中国本土における業績が予想を下回り、またこれらの市場における短期的な業績見通しを下方修正しました。シンガポールREIT市場は上昇しましたが、グローバルREIT市場全体を下回りました。同市場は現地通貨ベースでは概ねフラットとなる一方で、円建てのリターンは円安進行為主要な要因となり上昇しました。

## ◎運用概況

当ファンドでは、投資対象国とセクターの分散投資に努めポートフォリオのリスクをコントロールしつつ、より高いトータルリターンの達成を目指しています。

地域配分については調整を行いました。豪州の弱気幅を小幅に縮小し、日本の弱気幅を小幅に拡大しました。英国、米国、カナダの強気配分、また大陸欧州の小幅な強気配分を維持しました。シンガポールの弱気配分と香港の小幅な弱気配分も維持しました。

## ◎今後の見通し

株式市場全体と比較した場合の割安な評価水準や堅調なファンダメンタルズの見通しなどを背景に、グローバルREIT市場全体を取り巻く環境は概ね前向きであると考えます。

経済データの軟化や中央銀行の支援的な姿勢により、足元の金融環境は緩和しました。金利の最終的な水準については不透明感が残るものの、ここ数年の大幅な引き締めを考慮すると、今後金融環境が市場への逆風になることは少なく、また追加緩和は不動産価値やREIT市場にとっての追い風になるものと考えます。

内部成長の観点から見ると、不動産ファンダメンタルズの見通しは堅調推移が見込まれ、また新規供給の減少傾向や需要を牽引するのに十分な経済活動も多くのセクターの好調推移を下支えするものと期待されます。外部成長の見通しについては、個別企業やセクターによって状況が異なるものの、資本コストについては多くのセクターで概ね改善が見られます。

バリュエーションの観点から見ると、グローバルREITは平均すると純資産価値（NAV）に対して小幅なプレミアム水準で取引される一方で、投資ユニバースのうちヘルスケアなど一部セクターを除く大部分においては引き続き大幅な割安感も見られます。不動産取引については様子見ムードが一服し活動再開の兆候が見られます。またグローバルREIT市場は、足元で回復局面を迎えている株式市場全体との対比において、依然として割安であると考えます。

まとめると、グローバルREIT市場は相対的に魅力的な評価水準となっており、また堅調な期待リターンの実現が可能な株価水準を維持していることから、グローバルREIT市場に対する見通しは概ね前向きなものとなっています。

**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高めいただくことを目的として、アモーヴァ・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5月11日設定）
決算日	毎年2月21日、8月21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、購入・換金の申込日が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またはオーストラリア証券取引所の休業日に該当する場合は、購入・換金の申込みの受付は行ないません。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
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、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度（NISA）の適用対象となります。 ※当ファンドは、NISAの対象ではありません。 ※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2.75%（税抜2.5%）以内 ※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年率1.43%（税抜1.3%）
その他の費用・手数料	監査費用、組入有価証券の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の費用、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	：アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社
投資顧問会社	：ラサール インベストメント マネジメント セキュリティーズ エルエルシー
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。 アモーヴァ・アセットマネジメント株式会社 〔ホームページ〕 <a href="http://www.amova-am.com">www.amova-am.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、投資者の皆様へ「日興ワールドREITファンド」へのご理解を高めていただくことを目的として、アモーヴァ・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帰属します。当ファンドをお申込みの際には、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、内容を必ずご確認のうえ、お客様ご自身でご判断ください。

設定・運用は **アモーヴァ・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
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	○	○	○	○

※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。