

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)

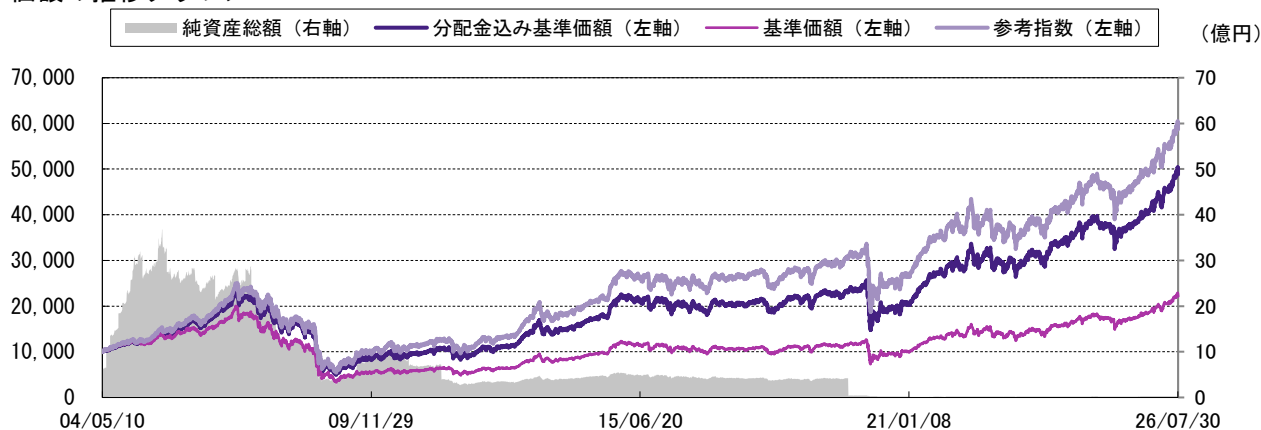
ファンドの特色

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ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	5年	10年	設定来
当ファンド	0.58%	7.33%	17.93%	28.89%	54.40%	79.89%	136.63%	387.89%
参考指数	0.57%	6.98%	17.53%	27.12%	51.65%	67.16%	123.95%	487.07%

※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	24・2・21	24・8・21	25・2・21	25・8・21	26・2・24
8,400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 : 22,157円

純資産総額 : 0.32億円

<資産構成比>

不動産投信	96.5%
現金その他	3.5%

※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	22,029円
当月お支払いした分配金	0円
要	不動産投信 310円
	アメリカ (143円)
	カナダ (21円)
	オーストラリア (-20円)
	欧州 (2円)
	イギリス (137円)
	その他 (26円)
為替	-155円
	米ドル (-183円)
	加ドル (5円)
	豪ドル (10円)
	ユーロ (-1円)
	ポンド (14円)
	その他 (-1円)
その他	-27円
小計	128円
当月末基準価額	22,157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。



<不動産投信 国別上位投資比率>

	国 名	比率
1	アメリカ	78.6%
2	イギリス	5.8%
3	カナダ	4.4%
4	オーストラリア	4.1%
5	日本	2.2%
6	ベルギー	1.7%
7	シンガポール	1.2%
8	フランス	1.1%
9	スペイン	1.0%
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。

<不動産投信 通貨別上位投資比率>

	通 貨 名	比率
1	アメリカドル	78.6%
2	イギリスポンド	5.8%
3	カナダドル	4.4%
4	オーストラリアドル	4.1%
5	ユーロ	3.7%
6	日本円	2.2%
7	シンガポールドル	1.2%
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。

<不動産投信 セクター別構成比>

セクター名	比率
特化型	26.4%
産業施設（工場等）	17.6%
ヘルスケア	15.1%
住宅（マンション等）	14.6%
小売（商業施設等）	13.2%
分散型	4.9%
オフィス（ビル等）	4.3%
ホテル&リゾート	1.4%

※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。

<組入不動産投信の予想分配金利回り（年率換算）>

ファンド全体		3.87%
地域別	アメリカ	3.66%
	カナダ	3.94%
	オーストラリア	3.97%
	欧州	5.87%
	イギリス	5.36%
	その他	5.40%

※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。

<不動産投信 組入上位10銘柄>（銘柄数 51銘柄）

	銘 柄 名	国	セクター	比率
1	WELLTOWER INC	アメリカ	ヘルスケア	9.36%
2	EQUINIX INC	アメリカ	特化型	9.35%
3	PROLOGIS INC	アメリカ	産業施設（工場等）	7.59%
4	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ	小売（商業施設等）	4.42%
5	PUBLIC STORAGE	アメリカ	特化型	4.13%
6	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	アメリカ	住宅（マンション等）	2.65%
7	EQUITY RESIDENTIAL-REIT	アメリカ	住宅（マンション等）	2.63%
8	GAMING AND LEISURE PROPERTIE	アメリカ	特化型	2.57%
9	SABRA HEALTH CARE REIT INC	アメリカ	ヘルスケア	2.54%
10	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	アメリカ	産業施設（工場等）	2.29%

※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

グローバルREIT市場は7月も上昇を続け、好調だった上半期の流れを引き継ぎました。米国とイランの紛争が再び激化したものの、市場の裾野拡大と市場ローテーションが続く中で株価は上昇しました。投資家の関心は不動産ファンダメンタルズの健全性や、活発なM&A活動、経済の底堅さに向かい、センチメントを下支えしました。AI（人工知能）関連支出と収益化を巡る懸念が月の大半で続きましたが、月末には反転し、テクノロジー関連セクターへの緩やかなシフトを促しました。

セクター別パフォーマンスは概ね好調でしたが、一部に軟調なセクターも見られました。決算発表は概ね好意的に受け止められ、好材料となるM&A案件とともにセンチメントを下支えしました。地域別では、英国、香港などのREITが好調な推移となる一方で、カナダ、豪州などのREITは低調でした。セクター別では、地域的な強さ、決算内容および業績見通しなどが複合的にリターンに影響しました。住宅セクター（学生向け賃貸住宅）、産業施設セクターおよびオフィスセクターが今月の上位パフォーマーとなりました。これらのセクターは、米国の産業施設REIT大手Prologisによる英国の産業施設セクターREIT最大手Segroへの修正買収提案が最終的に受け入れられたことが追い風となりました。また、この事案は現在の市場に割安な投資機会が存在することを示すものとなりました。産業施設REITは、米国企業の好業績がファンダメンタルズの改善と南カリフォルニア市場の転換点の可能性を示唆したことが更なる支援材料となりました。オフィスセクターはグローバルで好調でした。多くの市場での堅調なリーシング活動と、供給が抑制される中での稼働率および賃料トレンドの改善が好材料となりました。特化型セクター（セルタワー）は、ディスプレイミディエーション（仲介排除）を巡る懸念の緩和とリーシング見通しの改善を受けて反発しました。ヘルスケアセクターはグローバルREIT市場全体を上回りました。高齢者向け住宅のファンダメンタルズと外部成長活動が堅調さを維持し、支援材料となりました。ホテルセクターおよび小売セクター（ショッピングモール）は、堅調な営業成績が小売の回復と米国経済の健全性を反映する中で好調な推移となりました。特化型セクター（データセンター）のパフォーマンスは低調でした。同セクターは、堅調な業績が報告されたにもかかわらず、より広範なテクノロジーセクターのセンチメントが重石となり低調な推移となりました。住宅セクター（戸建て賃貸住宅、集合賃貸住宅）、ライフサイエンスセクターおよび冷凍冷蔵倉庫セクターは出遅れました。住宅セクターについては、一部の沿岸部市場が好調な一方で、サンベルト地域ではファンダメンタルズの転換点がまだ訪れていないことなどを背景に出遅れました。

米国REIT市場は上昇しましたが、グローバルREIT市場全体をわずかに下回りました（以下、地域別パフォーマンスは円ベース）。底堅い米国経済や堅調な決算内容などの好材料と、金融引き締めへの懸念とのバランスを取った形となりました。

カナダREIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を下回りました。

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。引き続きM&A活動の恩恵を受けて最も好調なパフォーマーとなり、最近の相対的なアウトパフォーマンスに更に上乗せしました。PrologisがSegroの買収を追求したことは、現在の市場に割安な投資機会が存在することを示すものとなりました。また、投資家はバーナム新首相とその初期の閣僚人事に好意的に反応し、市場での政治的懸念が和らぎました。

豪州REIT市場は下落し、グローバルREIT市場全体を大幅に下回りました。インフレ懸念が継続する中でより引き締めの金融政策見通しという逆風の影響を受け、最近の好調から下落に転じています。

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。低成長・インフレ環境から転換する中、投資家が高金利環境を織り込み続けると、これまでの低調な推移から脱却し堅調なパフォーマンスを示しました。

香港REIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。同地域のセンチメント改善が支援材料となりました。また、同地域最大の構成銘柄であるLink REITは、新CEO（最高経営責任者）の就任、資産売却および自社株買いを発表すると、いずれも投資家に好意的に受け止められて大きく上昇しました。シンガポールREIT市場は上昇し、グローバルREIT市場全体を上回りました。

◎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大きな変更はありませんでした。米国の強気幅を拡大しました。英国の持ち分を小幅に縮小しましたが、小幅な強気配分を維持しました。カナダの強気配分、大陸欧州の中立、豪州、シンガポール、日本の弱気配分、また香港の小幅な弱気配分を維持しました。

地域配分では、英国の強気配分がプラス寄与、日本の弱気配分がマイナス寄与しました。

◎今後の見通し

米国とイランの紛争解決については見通しが立たないものの、前向きな進展も報じられており、市場参加者はエネルギー価格の上昇や事態の更なる激化といったリスクによる長期的な影響を織り込み済みと見ている模様です。投資家の注目は概ね経済の底堅さ、高い金利水準、そして不動産ファンダメンタルズ全般の健全性に向けられています。需要と供給の両面における不動産ファンダメンタルズの健全な見通し、株式市場全体と比較した際の魅力的なバリュエーション水準、投資資金の投入に対する信頼感の高まりや2025年末以降に顕在化し始めた市場ローテーションなどを背景に、グローバルREIT市場全体に対してポジティブな見方を維持しています。

米国とイランの紛争以前に概ね穏やかな推移を見せていた金利は、中東情勢の緊迫化の影響が意識され、上昇傾向に転じました。力強い経済環境やより引き締めの金融政策の可能性が織り込まれる中、名目金利は上昇しました。ただし、クレジットスプレッドとインフレ期待は引き続き十分に安定しており、景気サイクルに対する信頼感とインフレ懸念の限定性を示しています。

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を維持しており、直近の業績が示す通り今後も持続的な内部成長が見込まれます。供給水準が低い、または減少傾向にあることは、多くのセクターの好調な推移を下支えすると期待されます。外部成長の機会は資本コストの動向の改善に伴い広がりを見せていますが、依然として財務健全性の高い企業により多くの機会が見られます。

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ていますが、ヘルスケアなど一部のセクターを除く多くの銘柄で、引き続き大幅な割安感が見られます。投資家や意思決定者が今後の見通しに対してより大きな信頼感を持つ中、資本形成と取引活動が再開しています。また、グローバルREIT市場が割高な株式市場全体との対比において引き続き大幅な割安水準にあることも、ここ数カ月の市場ローテーションを後押しするものとなっています。

まとめると、堅調なマクロ経済環境やファンダメンタルズの見通し、そしてここ数カ月の市場ローテーションを後押しするバリュエーション水準を踏まえ、REITに対する見通しは引き続き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ることを目的として、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〕 www.amova-am.com 〔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（受益者）の皆様に帰属します。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：一般社団法人資産運用業協会

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 資産運用業協会	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。