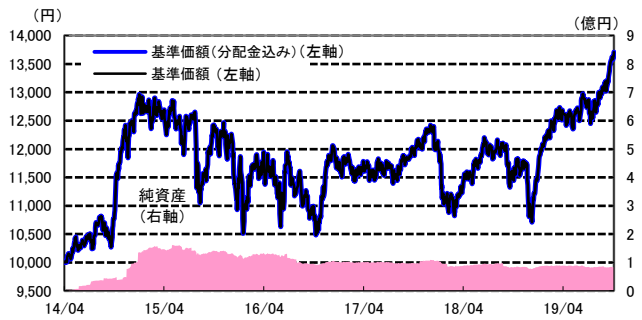




運用実績と基準価額変動の要因分解

2019年10月31日 現在

運用実績の推移 (日次)



基準価額	13,707 円
前月末比	550 円
純資産総額	0.8億円

- 信託設定日: 2014年4月30日
- 信託期間: 無期限
- 決算日: 原則、毎年1月および7月の各23日 (同日が休業日の場合は翌営業日)

騰落率

期間	1ヵ月	3ヵ月	6ヵ月	1年	3年	設定来
ファンド	4.2%	6.5%	8.5%	17.4%	27.6%	37.1%

・騰落率の各計算期間は、作成基準日から過去に遡った期間としております。

分配金(1万円当たり、課税前)の推移

設定来累計 0 円

2017年7月	2018年1月	2018年7月	2019年1月	2019年7月
0 円	0 円	0 円	0 円	0 円

・上記の基準価額(分配金込み)の推移は、設定日前日を10,000円として、税引き前分配金を分配日に再投資したものと計算した分配金込み修正基準価額です。ファンドの騰落率は、分配金を課税前再投資したものと計算しております。従って、実際のファンドにおいては、課税条件によって受益者ごとに異なります。また、換金時の費用・税金等は考慮していません。  
・基準価額の推移は、当該ファンドの信託報酬控除後の価額です。  
・当該実績は過去のものであり、将来の運用成果等を保証するものではありません。

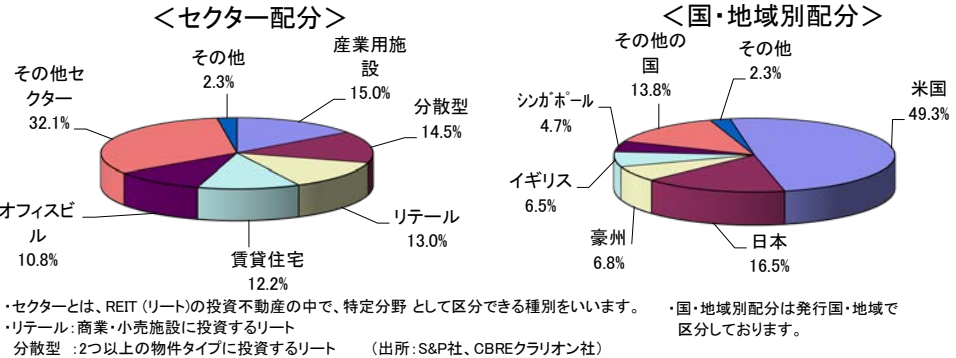
基準価額変動の要因分解

	2019年8月	2019年9月	2019年10月	直近3ヶ月累計
基準価額騰落額(分配金込み)	-59 円	347 円	550 円	838 円
リート要因	208 円	213 円	369 円	790 円
米国	151 円	92 円	164 円	407 円
豪州	-21 円	-20 円	21 円	-21 円
カナダ	17 円	4 円	-3 円	17 円
為替要因	-251 円	149 円	196 円	94 円
米ドル	-123 円	89 円	59 円	25 円
豪ドル	-41 円	18 円	30 円	7 円
ユーロ	-34 円	2 円	35 円	4 円
信託報酬等	-15 円	-15 円	-16 円	-46 円

※分配金実績は、将来の分配金の水準を示唆あるいは保証するものではありません。  
※ファンドの分配金は最新の投資信託説明書(交付目録見書)記載の「分配の方針」に基づいて委託会社が決定しますが、委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。

・左記の要因分解は、委託会社が算出したものであり、直近3ヶ月の基準価額騰落額の要因を円未満を四捨五入して表示しております。  
・要因分解の内訳については、主要な地域・通貨について表示しています。

セクター配分及び国・地域別配分



REIT組入・特性値

REIT組入比率	97.7%
配当利回り	4.0%
組入銘柄数	75 銘柄

・組入比率は、マザーファンドのREIT組入比率と当該ファンドが保有するマザーファンド比率から算出しております。  
・配当利回りは、毎月末算出される各銘柄の配当金等(実績ベースを基本)をもとに、組入比率を掛けたものを年率で表示したものです。配当金等は、税金等を控除していません。従って、実際にファンドが受け取ることができる金額とは異なります。(出所: CBREクラリオン社)

組入上位10銘柄

銘柄名	国・地域名	セクター名	純資産比
1 ミルバック・グループ	豪州	分散型	4.0%
2 セグロ	イギリス	産業用施設	3.5%
3 リンク・リート	香港	リテール	3.3%
4 サン・コミュニティーズ	米国	賃貸住宅	3.0%
5 オリックス不動産投資法人	日本	オフィスビル	2.5%
6 GLP投資法人	日本	産業用施設	2.4%
7 ユニベール・ロダムコ・ウェストフィールド	フランス	ショッピング・モール	2.3%
8 ジャパン・ホテル・リート投資法人	日本	ホテル	2.2%
9 ウェルタワー	米国	医療・介護施設	2.2%
10 アースタッド・ビドル・プロパティーズ優先	米国	リテール	2.2%
合計			27.6%

・純資産比は、マザーファンドにおける純資産比と当該ファンドが保有するマザーファンド比率から算出しております。

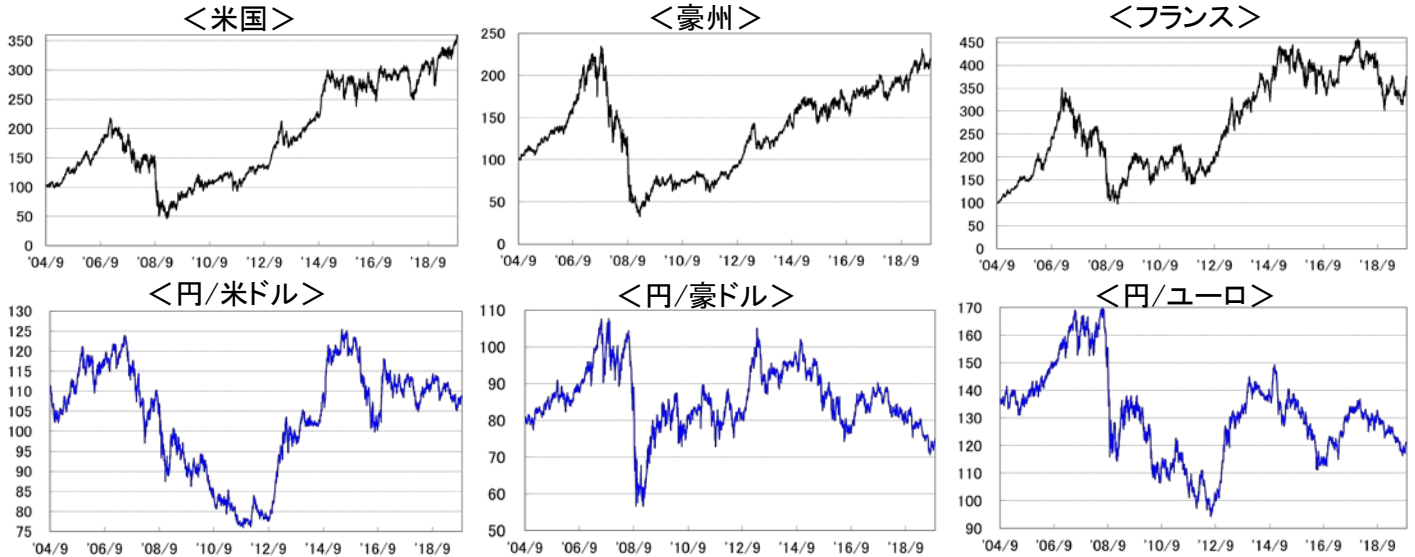
ファンドは、流動性のある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込いただくにあたっては、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目録見書)の内容を必ずご確認のうえご自身でご判断ください。

◆設定・運用 野村アセットマネジメント

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



主要投資国のリート指数の推移(円ベース)と為替レートの推移



期間:2004年9月末～2019年10月末。REIT指数:S&P先進国REIT指数(配当込み・円換算)、2004年9月末を100として指数化。為替:対顧客電信売買相場(仲値)、単位は円。出所:S&P、ブルームバーグのデータを基に野村アセットマネジメントが作成。 ※S&P先進国REIT指数はスタンダード&プアーズ ファイナンシャル サービスーズ エル エル シーの所有する登録商標です。

10月の投資環境

<世界リート市場>

国・地域別では、米国は上旬、9月の米ISM製造業景気指数が市場予想に反して一段と低下したことなどから米景気の先行きへの懸念が強まり、下落して始まりまし。しかし中旬以降は、米中貿易協定で部分合意に達したことや、産業用施設リート大手の第3四半期決算が市場予想を上回る発表を行なったことなどを背景に上昇し、月間でも上昇しました。欧州は、ECB(欧州中央銀行)の金融緩和継続の確認や英国のEU(欧州連合)離脱延期の合意などを受けて上昇しました。豪州は、RBA(豪州準備銀行)による利下げを好感し上昇しました。日本は、低金利の環境が続く中で相対的な配当利回りの高さに着目した一部投資家からの買いがあったことなどから、上昇しました。

為替は、ドル・円レートは、上旬、米経済指標などの悪化を受けた世界景気の先行き不透明感などから下落(円高)しました。しかし中旬以降は、米中貿易協定で部分合意に達し、交渉進展への期待が高まる中、投資家のリスク回避姿勢が和らぎ、上昇(円安)基調に転じました。月間ではドル高・円安となりました。一方、ユーロ・円レートは上旬、横ばい圏で推移しましたが、その後は英国とEUが離脱案をまとめ、合意なき離脱への懸念が後退したことなどから上昇しました。月間ではユーロ高・円安となりました。(※円安は基準価額に対してプラスに、円高はマイナスに影響します。)

10月の運用経過

(運用実績、分配金は、課税前の数値で表示しております。)

(1)国・地域別配分

国・地域別配分は、市況の変化等に対応して、米国やイギリスなどを増やしました。

(2)通貨配分

イギリスなどのリートを増やしたことにより、ボンドの比率が上昇しました。

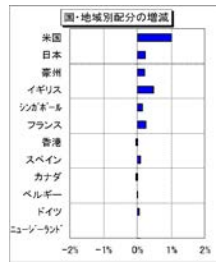
(3)セクター配分(物件のタイプ)

全体のリスクやバランスに配慮し、幅広いセクターに分散投資しています。主に分散型などを増やしました。

また、引き続き、相対的に配当利回りが高い銘柄、および財務体質の健全な銘柄などを重視しています。

なお、主として不動産担保ローンや住宅ローンなどに投資を行なうモーゲージ型リートには、投資していません。

(グラフの「国・地域別配分の増減」は、純資産比率ベースで、前月末との比較をしたものです。価格の騰落などによっても国・地域別配分は変動します。)



今後の運用方針 (2019年10月31日 現在)

(以下の内容は当資料作成日時点のものであり、予告なく変更する場合があります。)

(1)国・地域別配分

米国では、FRB(米連邦準備制度理事会)は、通商政策をめぐる不透明感などの景気下振れリスクを注視しながらも、予防的な利下げ効果を見極めるために、様子見姿勢に転じると思われます。そのような中、不動産市場は、世界的な低金利の恩恵にあずかっており、ファンダメンタルズ(基礎的諸条件)の改善が継続していくと思われます。セクター配分は、堅調な賃貸需要に支えられた賃貸住宅などの組み入れを高位にする一方、相対的に割高と考えられるホテルなどは組み入れを低めにしています。その他の国・地域は、相対的に割安と判断される日本などを重視していきます。また、欧州やイギリス、カナダ、豪州、アジア地域(香港、シンガポールなど)にも、広く分散投資していく方針です。

(2)銘柄選択

銘柄選択は、CBREクラリオン社独自の評価システムをフルに活用し、割安銘柄の発掘に努めます。具体的には、収益動向、経営の質(新規投資動向など)、資本構成(借入れの状況など)の3つの観点に注目していきます。

また、相対的に配当利回りの高い銘柄を組み入れることにより、インカム・ゲイン(配当等収益)の獲得も目指します。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様へ帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込いただくにあたっては、販売会社よりお渡りする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえご自身で判断ください。

◆設定・運用 **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員／一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員



世界のリート市場

米国・リート市場のご紹介

- ◆国の概要 : 人口は約3.3億人(2019年現在)。面積は約960万平方キロメートル。日本の約25倍の広さです。
- ◆制度導入 : 1960年代にリート制度を導入しました。
- ◆市場規模 : 時価総額は約109兆円、世界最大のリート市場です。
- ◆物件タイプ : リテール(ショッピング・センターなど)、賃貸住宅、オフィスビルなど様々なタイプがあります。
- ◆主要銘柄 : プロロジス、サイモン・プロパティー・グループなど。

(※S&P先進国REIT指数を基に野村アセットマネジメントが作成。グラフは2019年10月末現在。)  
(時価総額は2019年10月末現在。出所:S&P社、外務省、米商務省、CBREクラリオン社)



当資料では、国・地域、銘柄、不動産市場などについて毎月ご紹介していきます。

組入上位10銘柄の解説

「サン・コミュニティーズ」(Sun Communities, Inc.)

- 米国リートの「サン・コミュニティーズ」を紹介します。
- ◇規模: 時価総額は約1兆6000億円で、米国の賃貸住宅リートで第5位の規模です。
- ◇ポートフォリオ: 賃貸住宅などに投資を行なっています。
- ◇投資国・地域: 米国やカナダで事業を展開しています。

国・地域

- ◆米国を中心に展開  
米国を中心に、カナダなどでも事業を展開しています。

物件タイプ

- 【Manufactured Home】(マニュファクチャード・ホーム)  
一定の地域に、同タイプの戸建て住宅を大量に建築し、賃貸住宅として貸し出します。一般的な戸建て住宅に比べて、相対的に安い賃料となっています。
- 【Recreational Vehicle】(レクリエーショナル・ビークル)  
森林や海、湖の近くなどにコテージやキャンピングカーで、一定のコミュニティを形成し、貸し出します。旅行などの短期間の滞在から、リタイア後の長期間の滞在など、様々なプランが用意されています。

環境

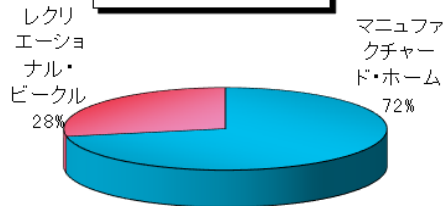
- ◆環境に配慮した取り組み  
ゴミのリサイクル運動を積極的に推進しています。

保有物件例



上段: Cider Mill Crossings  
(米国、ミシガン州)  
下段: Gulfstream Harbor  
(米国、フロリダ州)

保有物件タイプ別構成  
(収益ベース)



上記グラフは2019年3月末時点

(出所: サン・コミュニティーズの会社資料(2019年)、ホームページ、ブルームバーグ、CBREクラリオン社の資料を基に、野村アセットマネジメントが作成。時価総額は2019年10月末現在。)

上記の内容は、特定銘柄、リート市場および不動産市場などに関する参考情報の提供を目的として作成しており、特定銘柄および市場全般の推奨や価格動向の上昇または下落を示唆するものではありません。上記のいかなる内容も将来の運用成果または投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また、ファンドにおける今後の投資行動を示唆するものではありません。

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込いただくにあたっては、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。

◆設定・運用 野村アセットマネジメント

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
一般社団法人投資信託協会会員/一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員





ファンドの特色

- 信託財産の成長を図ることを目的として積極的な運用を行なうことを基本とします。
  - 世界各国のREIT(不動産投資信託証券)<sup>※1</sup>を実質的な主要投資対象<sup>※2</sup>とします。  
※1 世界の金融商品取引所に上場(これに準ずるものを含みます。)されている不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。)とします。なお、国によっては、「不動産投資信託証券」について、「REIT」という表記を用いていない場合もありますが、ファンドにおいては、こうした場合も含め、全て「REIT」といいます。  
※2 「実質的な主要投資対象」とは、「グローバルREITオープン マザーファンド」を通じて投資する、主要な投資対象という意味です。  
\* ファンドが投資対象とするREITには、株式会社が発行する優先株に相当するREITも含まれます。
  - REITへの投資にあたっては、各銘柄ごとの利回り水準、市況動向、流動性等を勘案しながら、収益性・成長性などの調査や割安分析などにより投資銘柄を選別し、高水準の配当収益の獲得と中長期的な値上がり益の追求を目指して運用します。
  - REITの実質組入比率は、原則として高位を維持することを基本とします。
  - 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行ないません。
  - ファンドは「グローバルREITオープン マザーファンド」を通じて投資するファミリーファンド方式で運用します。
  - マザーファンドの運用にあたっては、シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシー (CBREクラリオン社)に、運用の指図に関する権限の一部を委託します。
  - 原則、毎年1月および7月の23日(休業日の場合は翌営業日)に分配を行ないます。  
 分配金額は、分配対象額の範囲内で、基準価額水準等を勘案して委託会社が決定します。  
\* 委託会社の判断により分配を行わない場合もあります。また、将来の分配金の支払いおよびその金額について示唆、保証するものではありません。
- 資金動向、市況動向等によっては上記のような運用ができない場合があります。

投資リスク

ファンドは、主にREIT(不動産投資信託証券)等を実質的な投資対象としますので、組入REITの価格下落や、組入REITの倒産や財務状況の悪化等の影響により、基準価額が下落することがあります。また、外貨建資産に投資しますので、為替の変動により基準価額が下落することがあります。したがって、投資家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、損失が生じることがあります。なお、投資信託は預貯金と異なります。  
 ※詳しくは投資信託説明書(交付目論見書)の「投資リスク」をご覧ください。

【お申込メモ】

- 信託期間 無期限(2014年4月30日設定)
- 決算日および収益分配 年2回の決算時(原則、毎年1月および7月の各23日。休業日の場合は翌営業日)に分配の方針に基づき分配します。
- ご購入価額 ご購入申込日の翌営業日の基準価額
- ご購入単位 一般コース:1万円以上1万円単位(当初元本1口=1円) または1万円以上1円単位  
 自動けいぞく投資コース:1万円以上1円単位  
※お取扱いコース、ご購入単位は販売会社によって異なる場合があります。
- ご換金価額 ご換金申込日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差し引いた価額
- 課税関係 個人の場合、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譲渡益に対して課税されます。ただし、少額投資非課税制度などを利用した場合には課税されません。なお、税法が改正された場合などには、内容が変更になる場合があります。詳しくは販売会社にお問い合わせください。

【当ファンドに係る費用】

◆ご購入時手数料	ご購入価額に3.3%(税抜3.0%)以内で販売会社が独自に定める率を乗じて得た額 *詳しくは販売会社にご確認ください。
◆運用管理費用(信託報酬)	ファンドの純資産総額に年1.485%(税抜年1.35%)の率を乗じて得た額が、お客様の保有期間に応じてかかります。 *ファンドが実質的な投資対象とするREITは市場の需給により価格形成されるため、その費用は表示していません。
◆その他の費用・手数料	組入不動産証券等の売買の際に発生する売買委託手数料、外貨建資産の保管等に要する費用、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用、ファンドに関する租税等がお客様の保有期間中、その都度かかります。 ※これらの費用等は運用状況等により変動するため、事前に料率・上限額等を示すことができません。
◆信託財産留保額(ご換金時)	1万円につき基準価額に0.3%の率を乗じて得た額 上記の費用の合計額については、投資家の皆様がファンドを保有される期間等に依り異なりますので、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)の「ファンドの費用・税金」をご覧ください。

＜分配金に関する留意点＞

- 分配金は、預貯金の利息とは異なりファンドの純資産から支払われますので、分配金支払い後の純資産はその相当額が減少することとなり、基準価額が下落する要因となります。
- ファンドは、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)を超えて分配を行なう場合があります。したがって、ファンドの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。計算期間中に運用収益があった場合においても、当該運用収益を超えて分配を行なった場合、当期決算日の基準価額は前期決算日の基準価額と比べて下落することになります。
- 投資者の個別元本(追加型投資信託を保有する投資者毎の取得元本)の状況によっては、分配金額の一部または全部が、実質的に元本の一部払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かさった場合も同様です。

【ご留意事項】

- ・投資信託は金融機関の預金と異なり、元本は保証されていません。
- ・投資信託は預金保険の対象ではありません。
- ・登録金融機関が取り扱う投資信託は、投資者保護基金制度が適用されません。

ファンドの販売会社、基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

**野村アセットマネジメント株式会社**  
 ★サポートダイヤル★ 0120-753104(フリーダイヤル)  
<受付時間> 営業日の午前9時～午後5時  
 ★インターネットホームページ★ <http://www.nomura-am.co.jp/>

<委託会社> **野村アセットマネジメント株式会社**  
[ファンドの運用の指図を行なう者]  
 <受託会社> **野村信託銀行株式会社**  
[ファンドの財産の保管および管理を行なう者]

ファンドは、値動きのある証券等に投資します(外貨建資産に投資する場合には、この他に為替変動リスクもあります。)ので、基準価額は変動します。したがって、元金が保証されているものではありません。ファンドの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属します。また、本書中の運用実績に関するグラフ、図表、数値その他いかなる内容も過去のものであり、将来の運用成果を示唆あるいは保証するものではありません。当資料は、ファンドの運用状況に関する情報提供を目的として野村アセットマネジメントが作成した資料です。投資信託のリスクやお申込メモの詳細についてのご確認や、投資信託をお申込んだりいただくにあたっては、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認ください。

◆設定・運用 **野村アセットマネジメント**

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第373号  
 一般社団法人投資信託協会会員／一般社団法人日本投資顧問業協会会員  
 一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員

# グローバルREITオープン(資産成長型)

## 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	
株式会社三井住友銀行	登録金融機関	関東財務局長(登金)第54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。