

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

【投信協会商品分類】 追加型投信／海外／不動産投信

【設定日】 2014年11月20日

【決算日】 原則9月15日

運用実績

基準価額および純資産総額

基準価額	10,497円
純資産総額	2.68億円

※ 基準価額は、分配金控除後です。

構成比率

	純資産比
損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド	96.79%
コール・ローン等	3.21%

期間別騰落率

	当ファンド
過去1ヵ月間	-7.32%
過去3ヵ月間	-3.61%
過去6ヵ月間	-3.31%
過去1年間	0.08%
過去3年間	-5.54%
過去5年間	-
設定来	4.97%

※ ファンドの騰落率は、当ファンドに分配実績があった場合に、税引前の分配金を再投資したものと計算しており、実際の騰落率とは異なります。

※ 設定来のファンド騰落率は、10,000円を基準として計算しております。

基準価額・純資産の推移

2014/11/20～2018/01/31



■ 純資産総額(右軸) ■ 基準価額(左軸) ■ 基準価額(税引前分配金再投資)(左軸)

※ 基準価額(税引前分配金再投資)は、分配実績があった場合に、税引前の分配金を決算日の基準価額で再投資したものと計算しております(以下同じ)。

※ 基準価額及び基準価額(税引前分配金再投資)の計算において信託報酬(後掲「ファンドの費用」参照)は控除されております(以下同じ)。

※ 当ファンドは、ベンチマークを設定していません。

※ 分配実績がない場合、あるいは設定来累計の分配金額が少額の場合、基準価額及び基準価額(税引前分配金再投資)のグラフが重なって表示される場合があります。

分配実績(直近5期分/1万口当たり、税引前)

2015年09月	0円
2016年09月	0円
2017年09月	0円
-	-
-	-
設定来累計	0円

※ 収益分配金額は委託会社が決定します。分配を行わないこともあります。

構成比率(マザーファンド)

	純資産比
投資証券	97.95%
コール・ローン等	2.05%

通貨別構成比率(マザーファンド)

通貨	純資産比
米ドル	68.2%
オーストラリア	8.6%
ユーロ	7.9%
イギリス	5.9%
シンガポール	3.3%
その他	4.0%

業種別構成比率(マザーファンド)

業種	純資産比
店舗用REIT	26.1%
オフィスREIT	13.4%
住宅用REIT	12.4%
工業用REIT	10.7%
各種REIT	10.4%
ヘルスケアREIT	9.6%
専門REIT	9.2%
ホテル・リゾートREIT	6.1%

(ご参考)実績配当利回り

	マザーファンド
配当利回り	4.41%

※ ファンドの実績配当利回りは、個別銘柄の実績配当利回りを、コール・ローン等を除いた保有資産のウェイトで加重平均したものです。(各種情報を基に委託会社が算出)

※ 当ファンドの将来の分配を保証するものではありません。

国別構成比率(マザーファンド)

国	純資産比
アメリカ	68.2%
オーストラリア	8.6%
イギリス	5.9%
フランス	4.8%
シンガポール	3.3%
その他	7.1%

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

組入上位10銘柄(マザーファンド)

銘柄名	通貨	発行国/地域	業種	純資産比
1 AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ・ドル	アメリカ	住宅用REIT	3.5%
2 SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	アメリカ	店舗用REIT	3.4%
3 DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ・ドル	アメリカ	専門REIT	3.3%
4 WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	アメリカ	ヘルスケアREIT	3.1%
5 INVITATION HOMES INC	アメリカ・ドル	アメリカ	住宅用REIT	2.8%
6 VORNADO REALTY TRUST	アメリカ・ドル	アメリカ	オフィスREIT	2.5%
7 CAMDEN PROPERTY TRUST	アメリカ・ドル	アメリカ	住宅用REIT	2.4%
8 GGP INC	アメリカ・ドル	アメリカ	店舗用REIT	2.4%
9 PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	アメリカ	工業用REIT	2.4%
10 FEDERAL REALTY INVS TRUST	アメリカ・ドル	アメリカ	店舗用REIT	2.2%
組入銘柄数				84銘柄

ファンドマネージャーコメント

○先月の市場概況

1月のグローバルリート市場は、下落しました(現地通貨ベース)。

米国リート市場は下落しました。月前半はISM製造業景況感指数や民間雇用統計が市場予想を上回りインフレが強まるとの観測が高まったことや、中国による米国国債購入が削減されるとの報道を受けて長期金利が上昇したため、下落しました。月後半も世界的な金融緩和縮小懸念から長期金利が上昇したため、上値の重い展開となりました。

英国リート市場は、ECB(欧州中央銀行)理事による量的緩和延長の終了を示唆する発言や、米国の堅調な経済指標を背景とした世界的な金利上昇を受けて下落しました。

オーストラリアリート市場は、同国の小売売上が市場予想を上回り長期金利が上昇したこと等が嫌気され、下落しました。

○運用経過

当ファンドは、北米、欧州、アジア(含オーストラリア)の上場リートの中から、長期的な成長力を持ちながら市場で相対的に割安に放置されているリートをリサーチにより発掘し、組み入れを行いました。1月の主なポートフォリオの変更としては、米データセンターリートのDigital Realty Trustや米個人用倉庫リートのExtra Space Storageを新規購入した一方で、米住宅リートのAmerican Homes 4 Rentや、米データセンターリートのQTS Realty Trustを売却しました。

損保ジャパンハイトマン・グローバルREITマザーファンド(以下、マザーファンド)の1月のパフォーマンスは、-7.46%となりました。なお、ベンチマークであるS&P Developed REIT Index(ex Japan)(円換算ベース)のパフォーマンスは-7.78%であり、マザーファンドはベンチマークを0.32%上回りました。個別銘柄選択としては、米分散型リートのColony Northstarのアンダーウェイトや、米ホテルリートのPebblebrook Hotel Trustのオーバーウェイトなどがプラスに寄与しました。

○今後の運用方針

不動産市場は依然として低位で推移する各国の金利水準の恩恵を今後も受けることが期待され、緩やかな経済成長の下で物件供給が抑制された足元の状態が、既存の不動産を所有するリートにとって望ましい環境であると考えます。こうした堅調な不動産ファンダメンタルズや足元の株価水準を考えると、引き続き世界のリート市場の投資価値は高いと見ています。

地域別の見通しとしては、米国の賃貸住宅セクターにおいて、戸建て賃貸住宅に投資する銘柄はミレニアル(1980年代から2000年初頭に生まれた)世代による郊外への移住に伴い、物件需要が高まり恩恵を受けると見ています。その一方で集合住宅はミレニアル世代の移住や、物件供給増加に伴う競争激化を受けて賃料成長の鈍化が見込まれます。

また、米国の一部のデータセンター銘柄において堅調な四半期決算を予想し強気に見ています。その他の地域に関しては概ね方針の変化はありません。欧州については経済が回復し金融緩和策が縮小傾向にあるため慎重に見ており、アジアに関しては米国の金利上昇に伴い資金流出の懸念があるため、動向を注視しています。

今後も米国の不動産投資顧問会社であるハイトマン社が独自のリサーチにより発掘した、市場で利益成長率が適正に評価されず割安に放置されているリートを中心に投資し、信託財産の中長期的成長を目指します。

(運用委託先からの情報を基に損保ジャパン日本興亜アセットマネジメントが作成)

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

Ⅰ ファンドの特色

- 1 主として日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不動産投資信託証券^{*}（REIT、リート）に投資します。
※上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集又は売出しに係るものを含みます。
- 2 マザーファンド^{*}の不動産投資信託証券の運用は、ハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーが行います。
※マザーファンドは、S&P Developed REIT Index (ex Japan) ^{*}を運用上のベンチマークとし、同インデックスを上回る運用成果を目指します。
- 3 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いません。
- 4 当ファンドは、販売会社の提供するラップ口座に係る投資一任契約に基づいて、ラップ口座の資金を運用するためのファンドです。
 - 当ファンドの購入の申込みを行う投資者は、販売会社とラップ口座に関する契約および同口座に係る投資一任契約を締結する必要があります。

* S&P Developed REIT Index (ex Japan) とは、S&P Globalの一部門であるS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが発表している、日本を除く世界の先進国に上場するREIT（リート）及び同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、S&P Developed REIT Index (ex Japan) の適格性、正確性、適時性、完全性、データの遅延、及び電子媒体を含む口頭または書面でのコミュニケーションについて保証しません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、障害、債務、誤り、欠落又は遅延に対する責任を負いません。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、特定の目的、使用、もしくは損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社が得るであろう結果への商品適格性、もしくは適切性の保障に関して、明示的にも暗示的にも保証しません。以上のことに関わらず、いかなる場合においても、間接的、特定の、偶発的、

罰則的、あるいは結果的な損害（利益の損失、トレーディング損失、損失時間、のれんを含む）について、仮にそれらの可能性について事前に通知されていたとしても、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックスが責任を負うことはありません。

* 「S&P」は、S&P Globalの一部門であるスタンダード & ファーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC（以下「S&P」）の登録商標です。これらはS&P ダウ・ジョーンズ・インデックスに対して使用許諾が与えられています。S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス、ダウ・ジョーンズ、S&P、その関連会社は、本商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また本商品への投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

Ⅱ 投資リスク①

《基準価額の変動要因》

当ファンドの基準価額は、組入れられる有価証券等の値動き等による影響を受けますが、これらの運用による損益はすべて投資者の皆様に帰属いたします。したがって、投資者の皆様は投資元本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、投資元本を割り込むことがあります。また、投資信託は預貯金とは異なります。

当ファンドの主なリスクは以下のとおりです。

※基準価額の変動要因は、以下に限定されるものではありません。

◆価格変動リスク

リーートの価格は、国内外の政治・経済情勢、金融政策、不動産市況や保有する不動産の状況等の影響を受けて変動します。組入れているリーートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

◆流動性リスク

国内外の政治・経済情勢の急変、天災地変、発行体の財務状態の悪化等により、有価証券等の取引量が減少することがあります。この場合、ファンドにとって最適な時期や価格で、有価証券等を売買できないことがあり、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

また、取引量の著しい減少や取引停止の場合には、有価証券等の売買ができなかったり、想定外に不利な価格での売買となり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。

◆信用リスク

リーートの価格は、発行体の財務状態、経営、業績、保有する不動産の状況等の悪化及びそれらに関する外部評価が悪化した場合には下落することがあります。組入れているリーートの価格の下落は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

また、発行体の倒産や債務不履行等の場合は、リーートの価値がなくなることもあり、ファンドの基準価額が大きく下落する場合があります。

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

投資リスク②

◆為替変動リスク

外貨建資産の価格は、当該外貨と日本円との間の為替レートの変動の影響を受けて変動します。為替レートは、各国の政治・経済情勢、外国為替市場の需給、金利変動その他の要因により、短期間に大幅に変動することがあります。当該外貨の為替レートが、円高になった場合は、ファンドの基準価額が下落する要因となります。

《その他の留意点》

- ◆ クーリングオフ制度（金融商品取引法第37条の6）の適用はありません。
- ◆ 収益分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、収益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。収益分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、収益分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。投資者のファンドの購入価額によっては、収益分配金の一部又は全部が、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。ファンド購入後の運用状況により、収益分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。
- ◆ マザーファンドに投資する別のベビーファンドの追加設定・解約等により、当該マザーファンドにおいて売買等が生じた場合等には、当ファンドの基準価額が影響を受ける場合があります。

詳細については、投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位 ※ 詳細につきましては、販売会社まで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
購入代金	販売会社が定める日までにお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位 ※ 詳細につきましては、販売会社までお問い合わせください。
換金価額	換金請求受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	換金請求受付日から起算して、原則として5営業日目からお支払いします。
申込不可日	ニューヨーク証券取引所、ロンドン証券取引所、オーストラリア証券取引所のいずれかの取引所の休業日あるいはニューヨークの銀行の休業日においては、お申込みの受付ができません。
申込締切時間	原則として午後3時まで（販売会社により異なる場合がありますので、詳細につきましては販売会社までお問い合わせください。）
換金制限	信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金請求を制限する場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	委託会社は、取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、取引市場における流動性が極端に低下した場合、取引市場の混乱、自然災害、テロ、大規模停電、システム障害等により基準価額の算出が困難となった場合、その他やむを得ない事情があると判断したときは、購入・換金の受付を中止すること、及び既に受付けた当該申込みの受付を取り消すことができるものとします。
信託期間	平成31年9月13日まで（設定日 平成26年11月20日） ※ 委託会社は、信託約款の規定に基づき、信託期間を延長することができます。
繰上償還	ファンドの受益権の残存口数が10億口を下回ることとなった場合、繰上償還することが受益者のため有利であると認めるとき、またはやむを得ない事情が発生したときは、繰上償還させることがあります。
決算日	原則9月15日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	毎決算時（年1回）、収益分配方針に基づいて収益の分配を行います。 ※ 分配金を受取る一般コースと、分配金を再投資する自動けいぞく投資コースがあります。販売会社によっては、どちらか一方のみのお取扱いとなる場合があります。各コースのお取扱いにつきましては、販売会社までお問い合わせください。
信託金の限度額	5,000億円
公告	日本経済新聞に掲載します。 ※ 平成30年1月15日以降は、委託会社のホームページ（ http://www.sjnk-amco.jp/ ）に掲載します。
運用報告書	原則、毎決算時及び償還時に、交付運用報告書を作成し、あらかじめお申し出いただいたご住所に販売会社を通じて交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取扱われます。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、益金不算入制度の適用はありません。

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

Ⅰ ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
購入時手数料	ありません。	
信託財産留保額	ありません。	
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
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て <u>年率1.05084% (税抜0.973%)</u> を乗じた額です。 運用管理費用(信託報酬)は、毎日計上され、毎計算期間の最初の6ヵ月終了日および毎計算期末または信託終了のときに、ファンドから支払われます。	
	委託会社	年率0.873% (税抜) ファンドの運用の対価
	販売会社	年率0.05% (税抜) 購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
	受託会社	年率0.05% (税抜) 運用財産の管理、委託会社からの指図の実行等の対価
※ 委託会社の報酬には、マザーファンドの運用の指図に関する権限を委託したハイトマン・リアルエステート・セキュリティーズ・エルエルシーへの投資顧問報酬が含まれます。投資顧問報酬の額は、当ファンドに属するマザーファンドの時価総額に当該計算期間を通じ、毎日、年率0.60%を乗じた額とします。〔ファンドの運用の対価〕		
その他の費用・手数料	以下の費用・手数料等が、ファンドから支払われます。 <ul style="list-style-type: none"> ● 監査費用 ファンドの日々の純資産総額に定率(年0.00756%(税抜0.0070%))を乗じた額とし、実際の費用額(年間27万円(税抜25万円))を上限とします。なお、上限額は変動する可能性があります。 ● その他の費用※ 売買委託手数料、外国における資産の保管等に要する費用、信託財産に関する租税等 <ul style="list-style-type: none"> ※ 「その他の費用」については、運用状況等により変動するものであり、事前に料率、上限額等を表示することができません。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 監査費用： 監査法人に支払うファンド監査にかかる費用 ● 売買委託手数料： 有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 ● 保管費用： 有価証券等の保管等のために、海外の銀行等に支払う費用

※ 当該手数料等の合計額については、投資者の皆様がファンドを保有される期間、売買金額等に応じて異なりますので、表示することができません。

●税金

- ・税金は表に記載の時期に適用されます。
- ・以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税及び地方税	配当所得として課税 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時 及び償還時	所得税及び地方税	譲渡所得として課税 換金(解約)時及び償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※ 税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。

※ 法人の場合は上記とは異なります。

※ 税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

●委託会社・その他の関係法人

委託会社	ファンドの運用の指図を行います。 損保ジャパン日本興亜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351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 ホームページ : http://www.sjn-asset.com.jp/ 電話番号 : 0120-69-5432 ●クライアントサービス第二部
受託会社	ファンドの財産の保管及び管理を行います。 みずほ信託銀行株式会社 (再信託受託会社: 資産管理サービス信託銀行株式会社)
販売会社	受益権の募集の取扱、販売、一部解約の実行の請求の受付、収益分配金の再投資ならびに収益分配金、償還金および一部解約金の支払等を行います。

※ 後述の「当資料のご利用にあたっての注意事項」を必ずご覧ください。

●販売会社（順不同、○は加入協会を表す）

販売会社名	区分	登録番号	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	備考
いちよし証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第24号	○	○			

<備考欄の表示について>

- ※1 記載の日付より新規お取扱いを開始します。
- ※2 記載の日付以降の新規お取扱いを行いません。
- ※3 新規のお取扱いを行っていません。

<ご留意事項>

- ・上記掲載の販売会社は、今後変更となる場合があります。
- ・上記掲載以外の販売会社において、お取扱いを行っている場合があります。
- ・詳細は販売会社または委託会社までお問い合わせください。

当資料のご利用にあたっての注意事項

- ◆ 当資料は、損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社により作成された販売用資料であり、法令に基づく開示書類ではありません。当ファンドの購入のお申込みの際には販売会社より投資信託説明書（交付目論見書）をあらかじめ、または同時にお渡しいたしますので、必ずお受け取りの上、詳細は投資信託説明書（交付目論見書）をご確認ください。
- ◆ 当ファンドは、値動きのある証券に投資しますので、基準価額は大きく変動します。また、外貨建て資産に投資する場合には、為替リスクがあります。投資信託は、リスクを含む商品であり、運用実績は市場環境等により変動します。したがって、元本が保証されているものではありません。
- ◆ 信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者の皆様には帰属します。投資に関する最終決定はご自身の判断でなさるようお願い申し上げます。
- ◆ 投資信託は、預金や保険契約と異なり、預金保険機構・保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。
- ◆ 登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の保護の対象ではありません。
- ◆ 当資料に記載されているグラフ・数値等は過去の実績を示したものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。分配金に関しては、運用状況によっては、分配金額が変わる場合、或いは分配金が支払われない場合があります。
- ◆ ファンドマネージャーのコメント、方針、その他の予測数値等については、作成時点での投資判断を示したものであり、将来の市況環境の変動等により、当該運用方針やその他予測数値等が変更される場合があります。また、記載した内容は、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- ◆ 当資料に記載されている各数値は四捨五入して表示していることがありますので、誤差が生じている場合があります。
- ◆ 当資料に記載されている各事項につきましては、正確性を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。当資料に記載の当社の意見等は予告なく変更することがあります。