

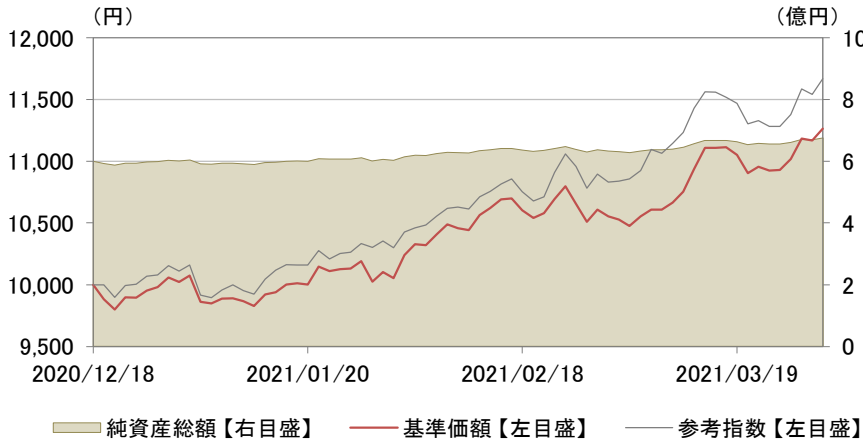
グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

月次レポート

2021年  
03月31日現在

追加型投信/内外/不動産投信

■ 基準価額および純資産総額の推移



- ・基準価額は、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
- ・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
- ・参考指数は、S&PグローバルREITインデックス(配当込み、円換算ベース)です。参考指数は、当ファンドのベンチマークではありません。
- ・詳しくは、後記の「本資料で使用している指数について」をご覧ください。
- ・参考指数は、設定日翌営業日を10,000として指数化しています。

■ 騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	5.7%	12.4%	—	—	—	12.7%
参考指数	6.5%	15.4%	—	—	—	16.7%

- ・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
- ・また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
- ・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
- ・分配金実績がある場合は、分配金(税引前)を再投資したものと計算しています。

■ 組入上位10カ国・地域

国・地域	比率
1 アメリカ	65.7%
2 日本	8.6%
3 オーストラリア	5.5%
4 イギリス	4.8%
5 シンガポール	3.8%
6 ドイツ	1.8%
7 フランス	1.1%
8 スウェーデン	0.9%
9 ベルギー	0.8%
10 スペイン	0.8%

■ 用途別組入比率

用途	比率
1 産業用施設	25.9%
2 住宅	18.1%
3 その他	16.3%
4 複合	9.0%
5 オフィス	7.8%
6 専門特化型	6.4%
7 小売り	5.5%
8 ヘルスケア	4.7%
9 ホテル	1.1%
10 倉庫	0.9%

■ 組入上位10銘柄

銘柄	国・地域	用途	比率
1 PROLOGIS INC	アメリカ	産業用施設	7.8%
2 SUN COMMUNITIES INC	アメリカ	住宅	4.6%
3 VICI PROPERTIES INC	アメリカ	専門特化型	4.5%
4 ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	アメリカ	オフィス	4.3%
5 GOODMAN GROUP	オーストラリア	産業用施設	4.1%
6 DUKE REALTY CORP	アメリカ	産業用施設	3.7%
7 VEREIT INC	アメリカ	複合	3.6%
8 ESSEX PROPERTY TRUST INC	アメリカ	住宅	3.5%
9 INVITATION HOMES INC	アメリカ	住宅	3.4%
10 UDR INC	アメリカ	住宅	3.2%

組入銘柄数: 46銘柄

■ ファンド平均配当利回り

ファンド平均
3.0%

- ・各銘柄の配当利回りはBloombergのデータを基に算出しています。
- ・「ファンド平均」は、各銘柄の実績配当利回りを純資産総額に対する組入比率で加重平均して算出しています。よって当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。なお、配当実績がない銘柄については、配当利回りの算出対象から除外しています。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域、用途につきましては、原則としてS&P、また、ヘンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッドの定義に基づいています。なお、「その他」には通信塔リートや外国株式などが含まれます。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

**■運用担当者コメント**
**●市場概況(2021年2月25日～2021年3月30日)**

アメリカ市場は上昇しました。長期金利の上昇が続くなか、新型コロナウイルスのワクチン接種が進んでいることに加え、同国の追加経済対策法案が成立したことや、今後の景気回復に対する期待が高まったことなどから投資家心理が改善し、期間を通しては上昇しました。不動産用途別では、住宅や産業用施設などを中心に上昇しました。

アジア・オセアニア地域は概ね上昇しました。国・地域別では、シンガポールに加え、オーストラリアや日本は上昇したものの、香港は欧米の対中制裁や米長期金利の上昇などを受けて下落しました。

欧州市場は概ね上昇しました。大陸欧州における都市封鎖の長期化懸念などが嫌気された一方、米追加経済対策法案の成立に加え、欧州の景況感が改善したことなどが好感され、期間を通しては上昇しました。

**●運用状況(分配金実績がある場合、基準価額の騰落は分配金再投資ベース)**

当ファンドは、収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を変更しました。

当該期間において、国・地域別では、アメリカなどの投資比率を引き上げた一方、香港などの投資比率を引き下げました。また、不動産の用途別では、小売りなどの投資比率を引き上げた一方、オフィスなどの投資比率を引き下げました。ポートフォリオの個別銘柄では、主に高齢者向け住宅を手掛ける「NATL HEALTH INVESTORS INC」(ヘルスケア/アメリカ)などを新規に組み入れた一方、高齢者向け住宅やメディカル・オフィス、研究施設などを手掛ける「WELLTOWER INC」(ヘルスケア/アメリカ)などの全売却を実施しました。

当月は、保有するアメリカのリートが上昇したことや、為替市場で米ドルが対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。保有銘柄では、世界の物流関連施設を手掛ける「PROLOGIS INC」(産業用施設/アメリカ)や、主にアメリカ西海岸のアパートメントを手掛ける「ESSEX PROPERTY TRUST INC」(住宅/アメリカ)などがプラスに寄与しました。

**●投資環境見通しと今後の運用方針**

足下の金融市場は、世界的に長期金利が上昇する一方で、世界経済に対する回復期待や、新型コロナウイルスのワクチンに関する好意的な報道が投資家心理を回復させたことなどから堅調に推移しています。グローバル・リート市場は、2020年11月以降はワクチンの開発進展報道などを背景に、不動産用途内における循環的なセクターアロケーションに伴って、足下は底堅い動きとなっています。経済活動の再開を受けた事業環境の好転が期待される局面では、景気感応度が高い小売りやオフィスに加え、アパートメントやホテルなどの銘柄が優位になると判断する一方、データセンター(専門特化型)や倉庫、産業用施設や移動型組立住宅の事業環境は相対的に良好とみています。直近の実物不動産市場における不動産取引では、キャッシュフローの成長期待が高い産業用施設やライフサイエンスなどへの取得意欲が旺盛であり、機関投資家が当該アセットクラスへの資産配分を増やそうとする中で、一部の成約価格は新型コロナウイルスの発生前と比べても良好な水準で取引されています。

今後の見通しとしては、2021年の経済情勢がワクチンの普及によって通常の状態に戻ることを期待されますが、基礎的な不動産ファンダメンタルズは産業構造の変化を受けするため、今後数年間で各不動産用途の事業環境は二極化する可能性が高いとみています。そのため、今後各不動産用途の銘柄へ投資をする際は、全ての不動産市場が同じ正常に戻るわけではないことを認識することが重要と考えております。引き続き、不動産の入居テナントや、投資家の両面からの基礎的な需要が見込める成長期待が高い不動産用途への投資に重心を置き、また、バリュエーションの面で投資妙味が高く、持続的な成長に向けた合理的な不動産運用戦略を実現できる銘柄を好みます。

当ファンドの運用については、収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を変更していきます。

・ハンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッドの資料に基づき作成しています。・市況の変動等により方針通りの運用が行われず場合があります。

**■本資料で使用している指数について**

・S&PグローバルREITインデックスとは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)およ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。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。S&PグローバルREITインデックス(配当込み、円換算ベース)は、S&PグローバルREITインデックス(配当込み)をもとに、委託会社が計算したものです。

## グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

### ファンドの目的・特色

#### ■ファンドの目的

日本を含む世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

#### ■ファンドの特色

**特色1** 主として日本を含む世界各国の不動産投資信託証券(以下、「リート」ということがあります。)に投資を行います。

- ・不動産関連株式に投資を行う場合があります。
- ・リート等の組入比率は高位を維持することを基本とします。

**特色2** リート等の運用にあたっては、ヘンダーソン・グローバル・インベスターズ・リミテッドに運用指図に関する権限を委託します。

**特色3** リート等への投資にあたっては、長期にわたって高い総合収益が見込まれる銘柄を選定します。

- ・収益性の中長期的な成長力を加味した企業価値からのリート価格の乖離、定性面での評価、ボトムアップ調査による個別銘柄の分析・評価により銘柄を選定し、各銘柄の分析への確信度や国・地域の分散などを考慮して組入比率を決定します。

**特色4** 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。

- ・原則として為替ヘッジを行いませんので、為替相場の変動による影響を受けます。

**特色5** 年1回の決算時(12月18日(休業日の場合は翌営業日))に分配金額を決定します。

- ・分配金額は委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。

分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。(基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。)

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。(初回決算日は、2021年12月20日です。)

#### ■ファンドの仕組み

- ・ファミリーファンド方式により運用を行います。

<投資対象ファンド>

グローバル・リート・アクティブマザーファンド

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

## グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

追加型投信／内外／不動産投信

### 投資リスク

#### ■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。

したがって、投資者のみなさまの投資元本が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。

投資信託は預貯金と異なります。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動 リスク	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
為替変動 リスク	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ので、為替変動の影響を受けます。
信用 リスク	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
流動性 リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

#### ■その他の留意点

・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。

・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の水準を示すものではありません。収益分配は、計算期間に生じた収益を超えて行われる場合があります。

投資者の購入価額によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的な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小さかった場合も同様です。

収益分配金の支払いは、信託財産から行われます。したがって純資産総額の減少、基準価額の下落要因となります。

・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

## グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

### 追加型投信／内外／不動産投信

#### 手続・手数料等

##### ■お申込みメモ

申込の受付	ラップ口座に係る契約 <sup>※</sup> 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あり、ファンドの購入申込者は、販売会社にラップ口座を開設のうえ購入のお申込みを行うものとします。 ※同様の権利義務関係を規定する契約の名称は販売会社によって異なります。
購入単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込不可日	次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。また、信託金の限度額に達しない場合でも、ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入の申込みの受付を中止することがあります。
信託期間	無期限(2020年12月18日設定)
繰上償還	受益権の口数が10億口を下回るようになった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	毎年12月18日(休業日の場合は翌営業日) ※初回決算日は2021年12月20日
収益分配	年1回の決算時に分配金額を決定します。(分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。) 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益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。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

## グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

### 追加型投信／内外／不動産投信

#### 手続・手数料等

##### ■ファンドの費用

###### お客さま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。

###### お客さま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) 日々の純資産総額に対して、**年率1.023%(税抜 年率0.93%)**をかけた額  
※上場投資信託(リート)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示していません。

その他の費用・手数料 監査法人に支払われるファンドの監査費用・有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。  
※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎計算期間の6ヵ月終了時、毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。  
なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

### 本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、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のうえ、ご自身でご判断ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、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。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

#### ●委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ国際投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404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

<ホームページアドレス> <https://www.am.mufg.jp/>

<お客さま専用フリーダイヤル> 0120-151034

(受付時間 営業日の9:00~17:00)

#### ●受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

**ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。**

## 販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称:グローバル・リート・アクティブファンド(ラップ向け)

商号	登録番号等	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
水戸証券株式会社	金融商品取引業者   関東財務局長(金商)第181号	○	○		