

# 新光 US-REIT オープン

## <愛称：ゼウス>

追加型投信／海外／不動産投信

### 受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券に分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上がり益の獲得を目指した運用を行います。

当作成対象期間につきましても、これに沿った運用を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

作成対象期間 2020年3月6日～2020年9月7日

第184期	決算日：2020年4月6日	
第185期	決算日：2020年5月7日	
第186期	決算日：2020年6月5日	
第187期	決算日：2020年7月6日	
第188期	決算日：2020年8月5日	
第189期	決算日：2020年9月7日	
第189期末 (2020年9月7日)	基準価額	1,958円
	純資産総額	447,888百万円
第184期～ 第189期	騰落率	△13.9%
	分配金合計	150円

(注1) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率を表示しています。

(注2) △(白三角)はマイナスを意味しています(以下同じ)。

当ファンドは投資信託約款において、運用報告書(全体版)を電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書(全体版)は、下記のホームページにアクセスし、「基準価額一覧」等から当ファンドの名称を選択いただき、ファンドの詳細ページから閲覧、ダウンロードすることができます。また、運用報告書(全体版)は受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

### ■運用報告書に関するお問い合わせ先

コールセンター **0120-104-694**

(受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで)

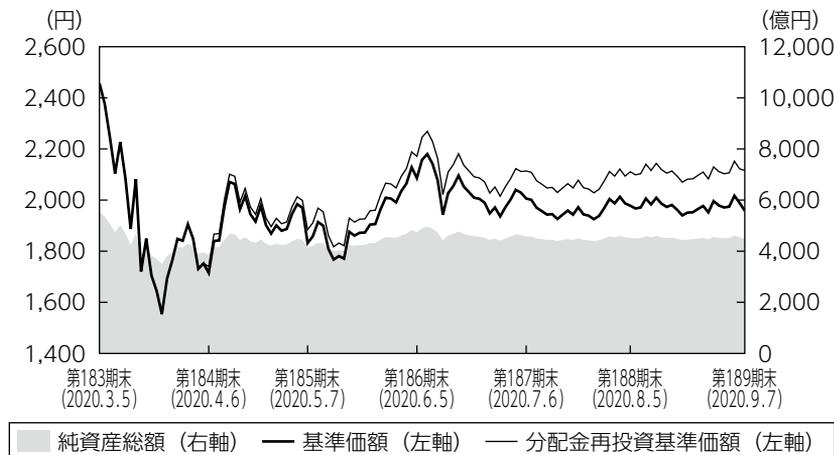
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

アセットマネジメントOne株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2 <http://www.am-one.co.jp/>

## 運用経過の説明

### 基準価額等の推移



第184期首： 2,457円  
 第189期末： 1,958円  
 (既払分配金150円)  
 騰落率： △13.9%  
 (分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

### 基準価額の主な変動要因

当ファンドは、主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下、「US-REIT」といいます。）に投資し、安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。

US-REIT市場が大幅に下落したほか為替市場では円高ドル安が進んだため、第184期首に2,457円でスタートした基準価額は2,108円（第184期～第189期分配金込み）に値下がりして第189期末を迎えました。

## 1 万口当たりの費用明細

項目	第184期～第189期 (2020年3月6日 ～2020年9月7日)		項目の概要
	金額	比率	
	(a) 信託報酬	17円	
(投信会社)	( 9)	(0.453)	投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各种書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	( 7)	(0.356)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
(受託会社)	( 1)	(0.044)	受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	1	0.034	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数
(投資証券)	( 1)	(0.034)	売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(c) 有価証券取引税	0	0.001	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数
(投資証券)	( 0)	(0.001)	有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) その他費用	0	0.011	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
(保管費用)	( 0)	(0.010)	保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用
(監査費用)	( 0)	(0.000)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用
(その他)	( 0)	(0.001)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	18	0.899	

(注1) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は追加・解約によって受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

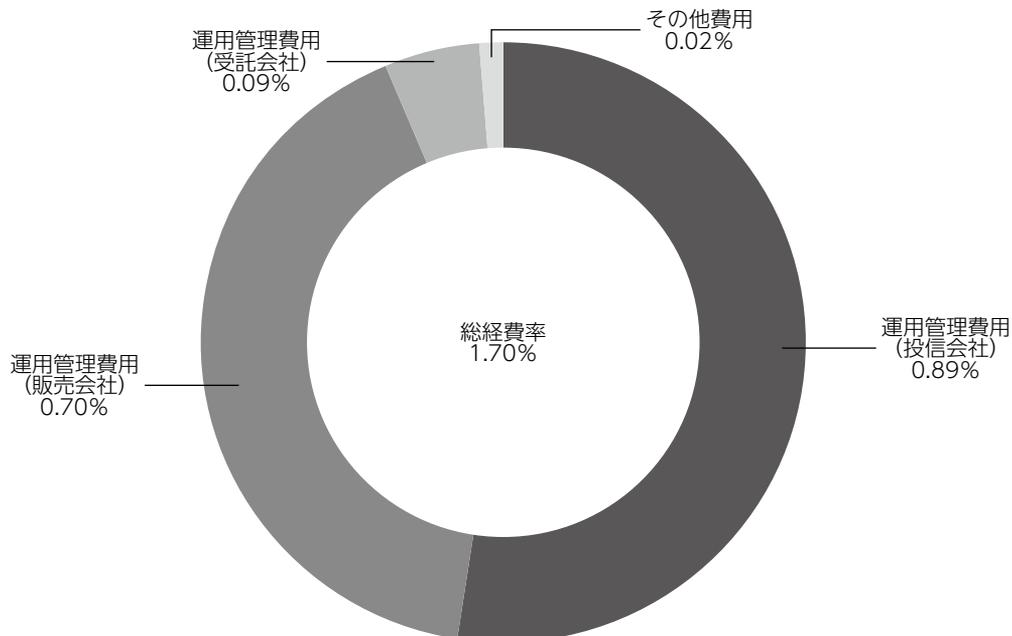
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

◆総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.70%です。



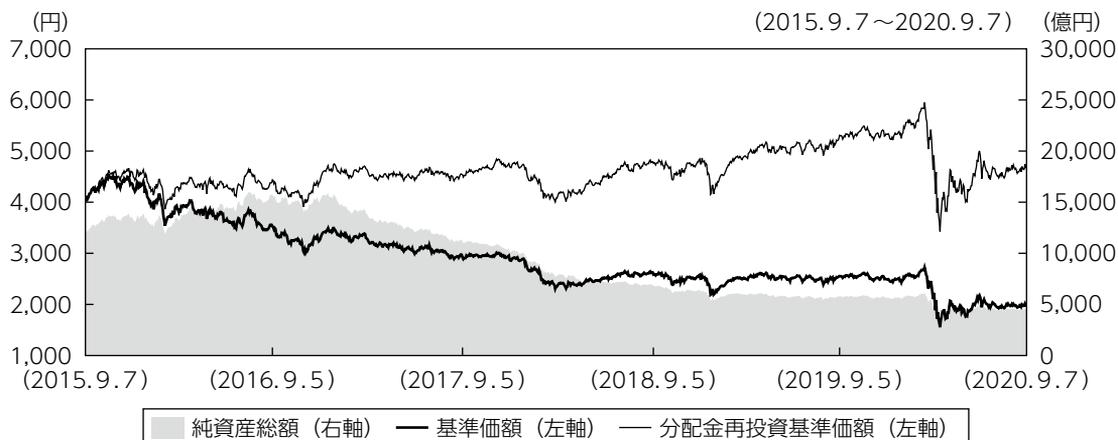
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

## 最近5年間の基準価額等の推移



- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客さまがご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。従って、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、2015年9月7日の基準価額に合わせて指数化しています。

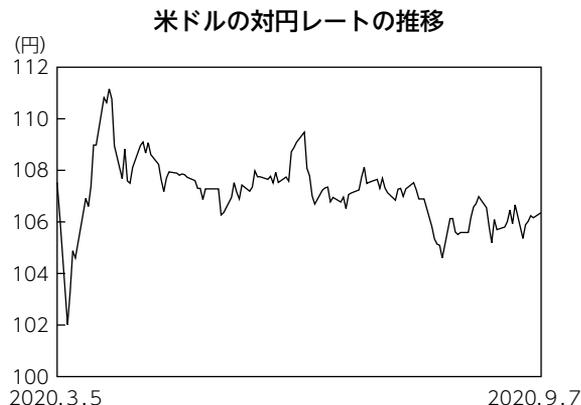
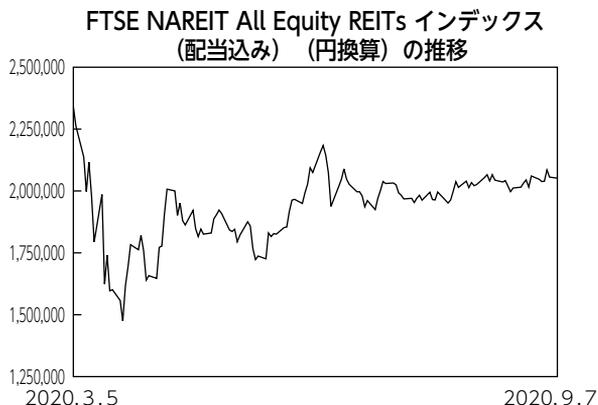
		2015年9月7日 期首	2016年9月5日 決算日	2017年9月5日 決算日	2018年9月5日 決算日	2019年9月5日 決算日	2020年9月7日 決算日
基準価額 (分配落)	(円)	4,026	3,528	2,916	2,586	2,555	1,958
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	900	675	450	300	300
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	10.2	2.2	5.0	11.5	△12.1
参考指数の騰落率	(%)	—	13.1	6.8	6.7	14.0	△9.6
純資産総額	(百万円)	1,195,265	1,566,714	1,110,192	680,989	579,262	447,888

- (注1) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。参考指数はFTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) です。参考指数については後掲の「当ファンドの参考指数について」をご参照ください。
- (注2) 参考指数は、基準価額への反映を考慮して、基準価額算出日前日の指数値を基準価額算出日当日の為替レート (対顧客電信売買相場仲値) で円換算しております。

## 投資環境

新型コロナウイルスの感染拡大によるロックダウン（都市封鎖）の影響で経済活動が一時停止する状況となり、米国経済の景気後退が嫌気されUS-REIT市場は大きく下落して始まりました。3月中旬以降は、米政府の財政支援策やFRB（米連邦準備制度理事会）の金融緩和策などが好感され反発しました。5月は、経済活動が徐々に再開されるなか上昇基調を維持しましたが、夏場以降は感染拡大が続くなかで上値の重い展開となりました。

107円台半ばで始まった米ドル円相場は、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて投資家のリスク回避の動きが急速に強まり一時、101円台前半まで米ドル安円高が進んだものの、米政府およびFRBの政策対応を好感して大きく反発するなど値動きの激しい展開となりました。その後は、基軸通貨の米ドル買いが進む場面もあったものの、FRBによる金融緩和策の長期化が予想されたことで米ドル安の展開となり作成期末時点では106円台前半での動きとなりました。

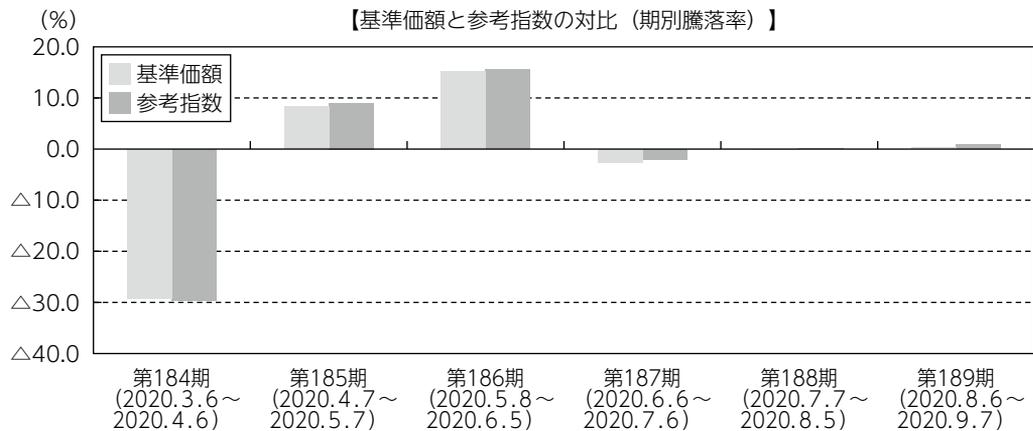


## ポートフォリオについて

当ファンドは、US-REITに分散投資を行い、配当収益の確保と長期的な値上がり益の確保を目指した運用を行いました。セクター別では、インフラストラクチャーREITや住居REITなどを中心に投資を行いました。当作成期間は、各US-REITが物件を保有する地域の商業用不動産の市場環境やUS-REIT価格のバリュエーションなどを勘案し、各々の組入比率の調整を行いました。

## ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

## 分配金

収益分配金につきましては基準価額水準・市況動向等を勘案し、以下の表の通りとさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

### 分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第184期	第185期	第186期	第187期	第188期	第189期
	2020年3月6日 ~2020年4月6日	2020年4月7日 ~2020年5月7日	2020年5月8日 ~2020年6月5日	2020年6月6日 ~2020年7月6日	2020年7月7日 ~2020年8月5日	2020年8月6日 ~2020年9月7日
当期分配金（税引前）	25円	25円	25円	25円	25円	25円
対基準価額比率	1.44%	1.35%	1.18%	1.23%	1.25%	1.26%
当期の収益	9円	2円	2円	5円	-円	2円
当期の収益以外	15円	22円	22円	19円	25円	22円
翌期繰越分配対象額	2,599円	2,576円	2,554円	2,534円	2,509円	2,487円

（注1）「当期の収益」および「当期の収益以外」は、小数点以下切捨てで算出しているためこれらを合計した額と「当期分配金（税引前）」の額が一致しない場合があります。

（注2）当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金（税引前）」の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第3位を四捨五入しています。

（注3）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益（含、評価益）」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

（注4）投資信託の計理上、「翌期繰越分配対象額」は当該決算期末時点の基準価額を上回る場合がありますが、実際には基準価額を超える額の分配金をお支払いすることはありません。

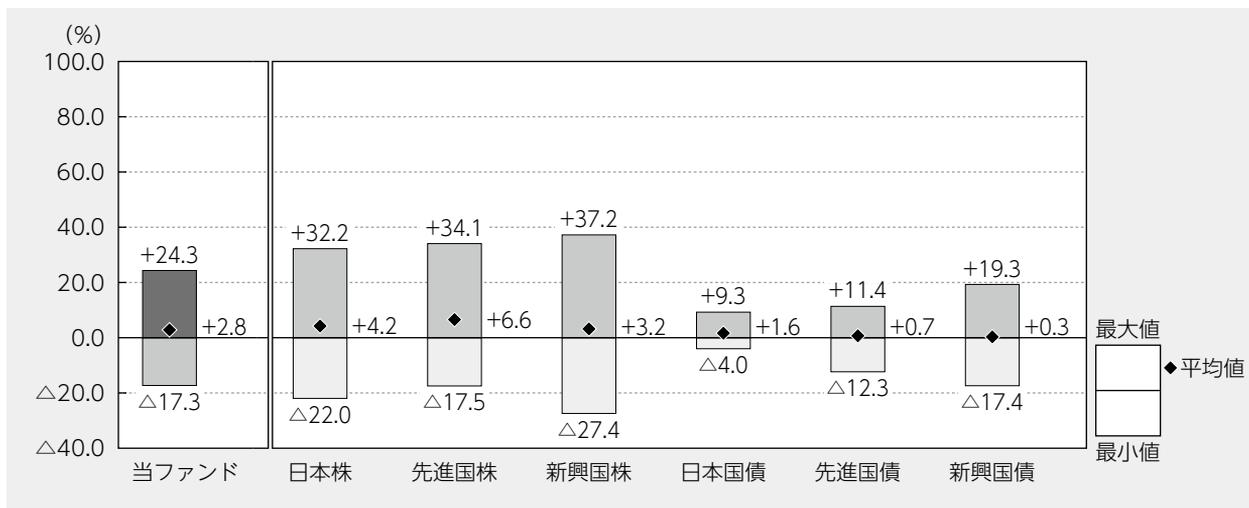
## 今後の運用方針

健全なバランスシート、優良な資産・テナント顧客、規律ある経営方針を有し、資金調達に対する懸念が少ない銘柄や流動性の高い銘柄を選好しています。セクター別では、インフラストラクチャーREITや住居REITなどの組み入れを高位としています。足もとのマクロ環境の変化に伴いややディフェンシブな銘柄の配分を増やしていますが、引き続き、配当利回りが低位であっても構造的に高い成長性が見込まれる銘柄に注目しています。

## 当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信
信託期間	2004年9月30日から2024年9月30日までです。
運用方針	主として安定した収益の確保を目的として、次いで投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	米国の取引所上場、および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）を主要投資対象とします。
運用方法	米国の取引所上場、および店頭市場登録のREITに分散投資を行い、市場平均よりも高い水準の配当収益の確保と長期的な値上り益の追求に努めます。 REITの運用指図に係る権限は、インベスコ・アドバイザーズ・インクに委託します。
分配方針	分配対象額の範囲は、繰越分を含めた配当等収益と売買益（評価益を含みます。）等の全額とします。分配金額は、配当収益相当部分と判断される額を基礎として、安定した収益分配を行うことを目指し、基準価額水準・市況動向等を勘案して決定します。留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。

## 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



2015年9月～2020年8月

(注1) すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

(注2) 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均値・最大値・最小値を、ファンドおよび代表的な資産クラスについて表示し、ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように作成したものです。なお、上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注3) 当ファンドの騰落率は、税引前の分配金を再投資したものと計算しています。

### \*各資産クラスの指数

日本株…東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)

先進国株…MSCIコクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)

新興国株…MSCIエマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円ベース)

日本国債…NOMURA-BPI国債

先進国債…FTSE世界国債インデックス (除く日本、円ベース)

新興国債…JPモルガンGBI-EMグローバル・ディバースィファイド (円ベース)

(注) 海外の指数は為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※各指数については後掲の<代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>をご参照ください。

## 当ファンドのデータ

### 当ファンドの組入資産の内容（2020年9月7日現在）

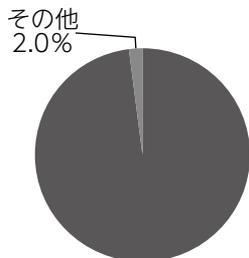
#### ◆組入上位10銘柄

銘柄名	通貨	比率
AMERICAN TOWER CORP	アメリカ・ドル	8.4%
SBA COMMUNICATIONS CORP	アメリカ・ドル	5.5
CROWN CASTLE INTERNATIONAL CORP	アメリカ・ドル	5.5
EQUINIX INC	アメリカ・ドル	4.8
DUKE REALTY TRUST	アメリカ・ドル	4.5
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	アメリカ・ドル	4.5
INVITATION HOMES INC	アメリカ・ドル	3.4
PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	3.3
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	アメリカ・ドル	3.3
VEREIT INC	アメリカ・ドル	2.8
組入銘柄数	57銘柄	

(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

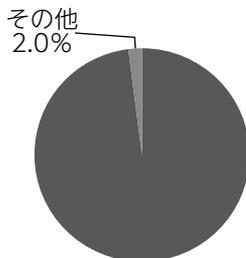
(注2) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載されています。

#### ◆資産別配分



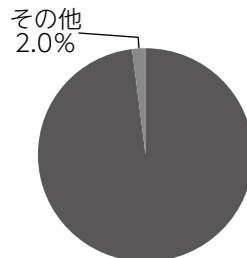
外国投資信託受益証券、投資証券  
98.0%

#### ◆国別配分



アメリカ  
98.0%

#### ◆通貨別配分



アメリカ・ドル  
98.0%

(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 現金等はその他として表示しています。なお、その他は未払金等の発生によりマイナスになることがあります。

(注3) 国別配分につきましては発行国（地域）で表示しております。

### 純資産等

項目	第184期末	第185期末	第186期末	第187期末	第188期末	第189期末
	2020年4月6日	2020年5月7日	2020年6月5日	2020年7月6日	2020年8月5日	2020年9月7日
純資産総額	386,593,086,142円	413,815,985,293円	473,643,664,984円	457,789,233,847円	452,083,022,496円	447,888,143,531円
受益権総口数	2,253,981,755,575口	2,258,993,022,638口	2,270,091,643,736口	2,282,266,133,690口	2,286,071,070,011口	2,287,572,124,941口
1万口当たり基準価額	1,715円	1,832円	2,086円	2,006円	1,978円	1,958円

(注) 当作成期間（第184期～第189期）中における追加設定元本額は159,968,619,760円、同解約元本額は121,057,956,463円です。

## <当ファンドの参考指数について>

### ●FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）

FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）は、FTSEが発表する米国の代表的なREIT株価指数です。

“FTSE” 及び “FTSE®” は、London Stock Exchange Groupの商標であり、ライセンスに基いてFTSEが使用しています。FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（以下「本指数」）は、FTSEの商標であり、本指数の算出、指数値の公表、利用など、本指数に関するあらゆる権利はFTSE又はその関連パートナー会社に与えられています。FTSEは、本指数値及びそこに含まれるデータの正確性、完全性について、明示的、黙示的を問わず保証するものではありません。また、算出又は公表の誤謬、遅延または中断に対し、一切責任を負いません。

FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）（円換算）は、FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス（配当込み）をアセットマネジメントOneが円換算したものです。

## <代表的な資産クラスとの騰落率の比較に用いた指数について>

- 「東証株価指数（TOPIX）」は、東京証券取引所第一部に上場されているすべての株式の時価総額を指数化したものです。同指数は、株式会社東京証券取引所（㈱東京証券取引所）の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用など同指数に関するすべての権利は、㈱東京証券取引所が有しています。
- 「MSCIコクサイ・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、日本を除く世界の主要先進国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「MSCIエマージング・マーケット・インデックス」は、MSCI Inc. が開発した株価指数で、新興国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成したものです。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はMSCI Inc. に帰属します。また、MSCI Inc. は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。
- 「NOMURA-BPI国債」は、野村證券株式会社が国内で発行された公募利付国債の市場全体の動向を表すために開発した投資収益指数です。同指数の知的財産権その他一切の権利は野村證券株式会社に帰属します。なお、野村證券株式会社は、同指数の正確性、完全性、信頼性、有用性を保証するものではなく、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。
- 「FTSE世界国債インデックス（除く日本）」は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。同指数はFTSE Fixed Income LLCの知的財産であり、指数に関するすべての権利はFTSE Fixed Income LLCが有しています。
- 「JPモルガンGB-EMグローバル・ディバーシファイド」は、J. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが公表している新興国の現地通貨建ての国債で構成されている時価総額加重平均指数です。同指数に関する著作権等の知的財産その他一切の権利はJ. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。また、同社は同指数の内容を変更する権利および公表を停止する権利を有しています。