

# 新光アジア・オセアニア R E I T オープン (成長型)

追加型投信／海外／不動産投信

## 受益者の皆さまへ

毎々格別のお引き立てに預かり、厚くお礼申し上げます。

さて、ご投資いただいております「新光アジア・オセアニア R E I T オープン (成長型)」は、2018年12月5日に第8期決算を行いました。当ファンドは、主として新光アジア・オセアニア R E I T マザーファンドを通じて、アジア・オセアニア (除く日本) の金融商品取引所上場 (上場予定を含みます。) の R E I T に実質的に投資します。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。ここに期中の運用状況をご報告申し上げます。

今後とも一層のお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

作成対象期間 2018年6月6日～2018年12月5日

第8期	決算日：2018年12月5日	
第8期末 (2018年12月5日)	基準価額	12,038円
	純資産総額	222百万円
第8期	騰落率	1.5%
	分配金合計	10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)

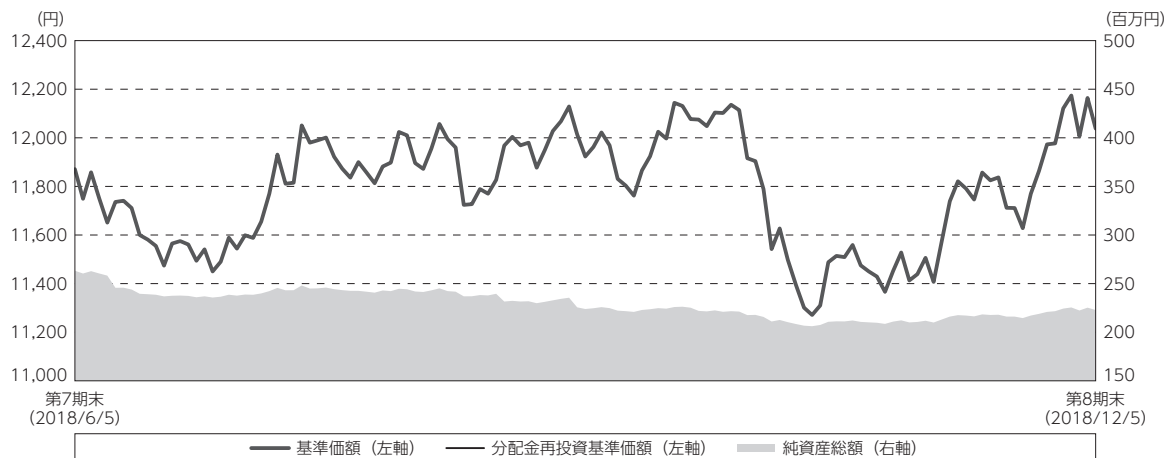
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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 (2018年6月6日～2018年12月5日)



期首：11,871円

期末：12,038円 (既払分配金：10円)

騰落率： 1.5% (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利用する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) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示してあります。

(注5) 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、主として新光アジア・オセアニア R E I T マザーファンド (以下、「マザーファンド」といいます。)を通じて、アジア・オセアニア (除く日本) の金融商品取引所上場 (上場予定を含みます。) の不動産投資信託証券 (以下「R E I T」といいます。) に実質的に投資します。ただし、不動産関連株式に実質的に投資する場合があります。

期首、1万口当たり11,871円でスタートした基準価額は、2018年10月16日に期中安値となる11,271円をつけました。その後、F R B (米国連邦準備制度理事会) が利上げペースの鈍化を示唆したことで各国長期金利が低下したことなどから基準価額は上昇し、11月30日には期中高値となる12,174円をつけ、12,048円 (分配金込み) で12月5日の期末を迎えました。

## 1 万口当たりの費用明細 (2018年6月6日～2018年12月5日)

項目	当期		項目の概要
	金額	比率	
	円	%	
(a) 信託報酬 (投信会社)	96 ( 42)	0.812 (0.352)	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価
(販売会社)	( 51)	(0.433)	販売会社分は、購入後の情報提供、交付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)	( 3)	(0.027)	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	3	0.029	(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 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
(株 式)	( 0)	(0.002)	
(投資信託証券)	( 3)	(0.027)	
(c) 有価証券取引税	1	0.008	(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 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
(株 式)	( 0)	(0.001)	
(投資信託証券)	( 1)	(0.008)	
(d) その他費用	19	0.163	(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)	( 19)	(0.157)	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)	(0.002)	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)	(0.003)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用
合計	119	1.012	
期中の平均基準価額は、11,867円です。			

(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。  
なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(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」(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。項目ごとに小数点以下第4位を四捨五入してあります。

## 最近5年間の基準価額等の推移 (2013年12月5日～2018年12月5日)



(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かどうかについてはお客さまが利用する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、設定日の基準価額に合わせて指数化しています。ただし、設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示してあります。

		2014年12月16日 設定日	2015年12月7日 決算日	2016年12月5日 決算日	2017年12月5日 決算日	2018年12月5日 決算日
基準価額	(円)	10,000	9,872	10,008	11,964	12,038
期間分配金合計(税込み)	(円)	-	20	20	20	20
分配金再投資基準価額騰落率	(%)	-	△ 1.1	1.6	19.8	0.8
参考指数の騰落率	(%)	-	0.4	0.5	19.4	3.2
純資産総額	(百万円)	50	2,164	985	311	222

(注1) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示してあります。

(注2) 純資産総額の単位未満は切り捨てて表示してあります。

(注3) 騰落率は1年前の決算当日との比較です。ただし、設定日の基準価額は設定当初の金額、純資産総額は設定当初の元本額を表示しており、2015年12月7日の騰落率は設定当初との比較です。

(注4) 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S&P Pan Asia Ex-Japan REIT (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。

参考指数は投資対象資産の相場を説明する代表的な指数として記載しているものです。

(注5) 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)で円換算してあります。

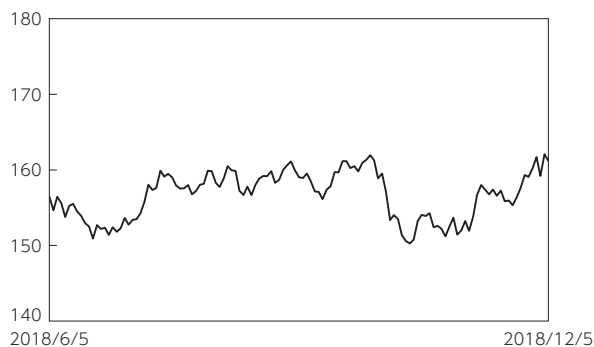
## 投資環境（2018年6月6日～2018年12月5日）

### アジア・オセアニアREIT市場

当期間におけるアジア・オセアニアREIT市場は、豪州、香港が上昇する一方、シンガポールは前期末比でほぼ変わらずとなりました。

豪州REIT市場は、RBA（豪州準備銀行）が政策金利を据え置いたことや、業績予想を上方修正する銘柄がみられたことなどから底堅く推移しました。2018年10月中旬にかけては米中貿易問題や中国経済減速への懸念から下落する局面もみられましたが、11月に入るとFRBが利上げペースの鈍化を示唆したことで豪州長期金利が低下したことなどから反発する展開となりました。香港REIT市場は、同国小売売上高が回復傾向を示すなか、各銘柄の決算発表が良好な内容だったことに加え、2018年9月下旬にLINK REITがポートフォリオの見直しを実施すると発表したことなどが評価され、上昇傾向となりました。シンガポールREIT市場は、KEPPEL REITが自社株買いの実施を発表したことなどが好感される場面もみられましたが、通貨庁が金融引き締めを実施したことなどが材料視され、上値の重い展開となりました。

S&P Pan Asia Ex-Japan REIT（円換算）の推移



### 為替市場

当期間における為替市場は、香港ドルが対円で上昇した一方、豪ドルは対円で下落しました。また、シンガポールドルは対円で前期末比ほぼ変わらずとなりました。

## ポートフォリオについて（2018年6月6日～2018年12月5日）

### ●当ファンド

引き続き、マザーファンドを高位に組み入れました。

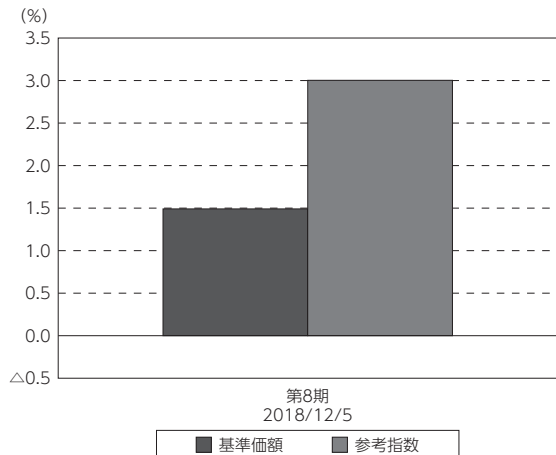
### ●新光アジア・オセアニアREITマザーファンド

引き続き、アジア・オセアニアのREITに分散投資を行い、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した。また、REITの組入比率は高位を保ちました。アジアに関しては、市場賃料と既存賃料の差などを勘案した上で、中・長期的な賃料増加期待が抱けると判断した銘柄や、資産価値に対して割安な銘柄を中心に投資を行いました。オセアニアに関しては、インパウンドの拡大や人口増加などを背景とした需要を取り込める商業施設銘柄や、ファンダメンタルズが良好なオフィス銘柄などを中心に投資を行いました。

## ■ ベンチマークとの差異について (2018年6月6日～2018年12月5日)

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。

【基準価額と参考指数の対比 (騰落率)】



(注) 基準価額の騰落率は分配金 (税引前) 込みです。

## ■ 分配金 (2018年6月6日～2018年12月5日)

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

(単位:円、1万口当たり、税込み)

項目	第8期
	2018年6月6日～ 2018年12月5日
当期分配金	10
(対基準価額比率)	0.083%
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,038

(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」(税込み)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」(税込み)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。

(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。

## 今後の運用方針

### ●当ファンド

引き続き、マザーファンドを高位に組み入れる方針です。

### ●新光アジア・オセアニアREITマザーファンド

引き続き、アジア・オセアニアのREITに分散投資を行うことで、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う方針です。また、原則としてREITの組入比率は高位に保つ方針です。

豪州REIT市場では、足もとで物件取得を伴うエクイティファイナンスの発表が増加しており、需給環境に対する警戒をやや高めています。一方、自社株買いのペースを加速させている銘柄も散見されている状況です。このような環境下、割安感が強く自社株買いを継続的に実施している一部の商業施設銘柄に注目しています。

香港REIT市場では、2018年11月下旬にSPRING REITが、プライベートエクイティファンドから受けていた買収提案が不成立となった旨を発表しました。発表を受け株価は下落しましたが、買収提案を受ける前と比較すると高い水準を維持しています。未だに資産価値に対してディスカウントされている銘柄ですが、保有資産の価値が一定程度見直された結果ではないかと捉えています。そうしたなか、資産価値に対して割安で、契約更改時の賃料増額率が高い商業施設銘柄に注目しています。

シンガポールREIT市場では、2018年11月末にKEPPEL REITが好立地にあるオフィスの持分を20%売却すると発表しました。売却に伴う収益の剥落により配当は若干減少することが見込まれますが、自社株買いや負債返済を通じて長期的に安定的な株主還元を追求する方針が示されており、一定の評価が出来る取り組みであると捉えています。

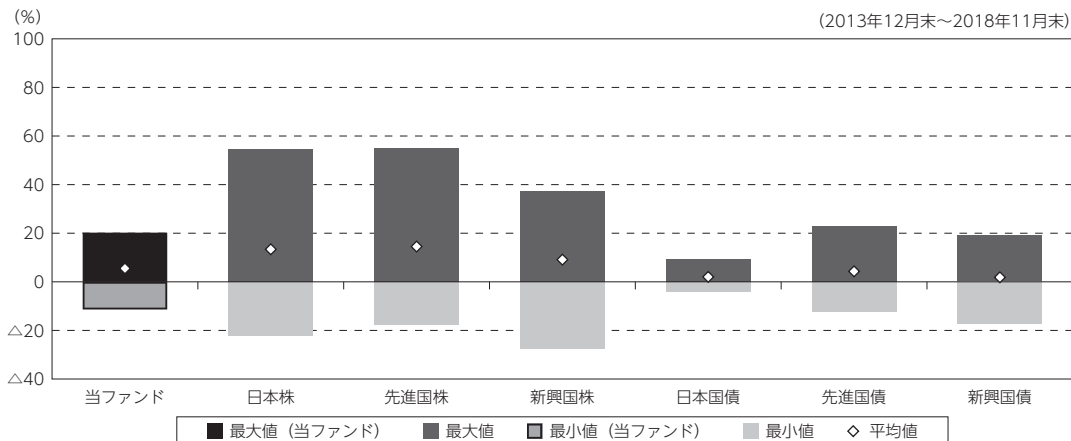
シンガポールのオフィス市場賃料は上昇傾向を継続しており、現時点におけるオフィス供給予定は2021年まで抑制されていることなどから、オフィスを主要投資対象としている銘柄に着目しています。

## 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	2014年12月16日から2024年12月5日まで。	
運用方針	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。	
主要投資対象	新光アジア・オセアニア R E I T オープン (成長型)	新光アジア・オセアニア R E I T マザーファンド受益証券。
	新光アジア・オセアニア R E I T マザーファンド	アジア・オセアニア（除く日本）の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の不動産投資信託証券（以下、「R E I T」といいます。）および不動産関連株式を主要投資対象とします。
運用方法	<p>主として新光アジア・オセアニア R E I T マザーファンド受益証券に投資することにより、アジア・オセアニア（除く日本）の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）の R E I T に実質的に投資を行い、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。ただし、不動産関連株式に実質的に投資を行う場合があります。</p> <p>R E I T および不動産関連株式の実質組入比率は、原則として高位を保ちますが、マーケット環境や資金動向を勘案して、実質組入比率を引き下げる場合があります。実質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。</p>	
分配方針	<p>分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・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、基準価額水準や市況動向等を勘案して委託者が決定します。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があります。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。</p>	



## 代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位: %)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	20.2	54.4	54.8	37.2	9.3	22.7	19.3
最小値	△ 11.4	△ 22.0	△ 17.5	△ 27.4	△ 4.0	△ 12.3	△ 17.4
平均値	5.5	13.4	14.5	9.1	2.0	4.3	1.8

(注) 全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) 2013年12月から2018年11月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。  
なお、当ファンドは2015年12月以降の年間騰落率を用いています。

(注) 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) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

### \*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・ディバーシファイド (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。

### 各資産クラスの騰落率について

騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに、株式会社野村総合研究所が計算しております。株式会社野村総合研究所及び各指数のデータソースは、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、株式会社野村総合研究所及び各指数のデータソースは、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

## 当ファンドのデータ

### 当ファンドの組入資産の内容 (2018年12月5日現在)

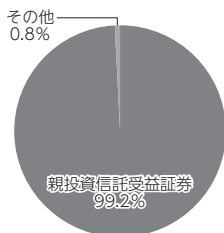
#### ◆組入ファンド等

銘柄名	第8期末
	%
新光アジア・オセアニアREITマザーファンド	99.2
組入銘柄数	1銘柄

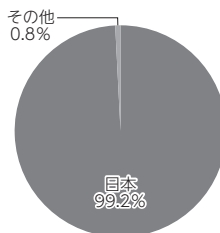
(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(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)に記載してあります。

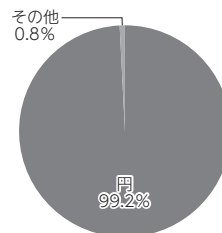
#### ◆資産別配分



#### ◆国別配分



#### ◆通貨別配分



(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

(注2) 国別配分につきましては発行国もしくは投資国を表示してあります。

(注3) その他は、純資産総額から有価証券等を差し引いた数字です。

(注4) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示してあります。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

### 純資産等

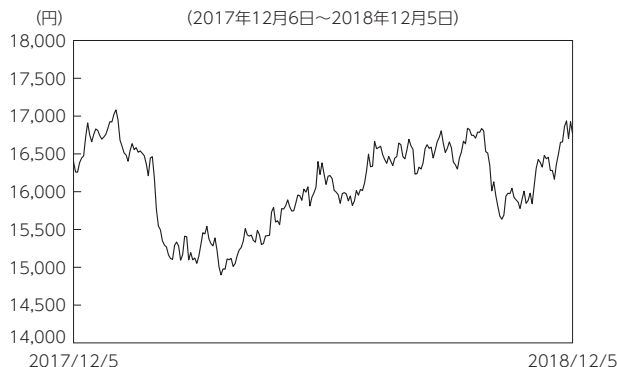
項目	第8期末
	2018年12月5日
純資産総額	222,844,356円
受益権総口数	185,111,137口
1万口当たり基準価額	12,038円

(注) 当期中における追加設定元本額は9,411,659円、同解約元本額は46,055,818円です。

## 組入ファンドの概要

### [新光アジア・オセアニアREITマザーファンド]

#### ◆基準価額の推移



#### ◆1万円当たりの費用明細

(2017年12月6日～2018年12月5日)

項目	当期	
	金額	比率
	円	%
(a) 売買委託手数料 (株 式) (投資信託証券)	26 ( 1) (25)	0.161 (0.005) (0.156)
(b) 有価証券取引税 (株 式) (投資信託証券)	4 ( 0) ( 4)	0.025 (0.001) (0.024)
(c) その他費用 (保管費用) (その他)	51 (50) ( 0)	0.313 (0.310) (0.003)
合計	81	0.499

期中の平均基準価額は、16,142円です。

- (注1) 上記項目の概要につきましては、運用報告書(全体版)をご参照ください。  
 (注2) 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3) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。  
 (注4) 比率欄は「1万円当たりのそれぞれの費用金額」(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。項目ごとに小数点以下第4位を四捨五入してあります。

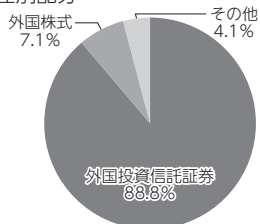
#### ◆組入上位10銘柄

(2018年12月5日現在)

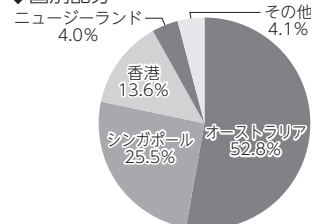
	銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率
					%
1	LINK REIT	投資証券	香港ドル	香港	9.2
2	DEXUS	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	8.9
3	SCENTRE GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	8.8
4	GOODMAN GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	8.6
5	GPT GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	6.7
6	CAPITALAND COMMERCIAL TRUST	投資証券	シンガポールドル	シンガポール	4.8
7	MIRVAC GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	4.1
8	KIWI PROPERTY GROUP LIMITED	不動産	ニュージーランドドル	ニュージーランド	4.0
9	VICINITY CENTRES	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	4.0
10	CHAMPION REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	投資証券	香港ドル	香港	3.2
	組入銘柄数			29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)に記載してあります。  
 (注3) 国(地域)につきましては発行国もしくは投資国を表示してあります。

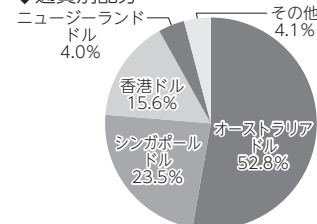
#### ◆資産別配分



#### ◆国別配分



#### ◆通貨別配分



- (注1) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。  
 (注2) 国別配分につきましては発行国もしくは投資国を表示してあります。  
 (注3) その他は、純資産総額から有価証券等を差し引いた数字です。  
 (注4) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示してあります。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

※当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は運用報告書(全体版)をご参照ください。

### <当ファンドの参考指数について>

● S&P Pan Asia Ex-Japan REIT (円換算)

- ・ S&P Pan Asia Ex-Japan REIT は、日本を除くオセアニア・アジア地域諸国のリートを構成銘柄とする指数です。
- ・ S&P Pan Asia Ex-Japan REIT は、S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC またはその関連会社の商品であり、これを利用するライセンスが委託会社に付与されています。
- ・ S&P ダウ・ジョーンズ・インデックス LLC、ダウ・ジョーンズ・トレードマーク・ホールディングズ LLC またはその関連会社は、いかなる指数の資産クラスまたは市場セクターを正確に代表する能力に関して、明示または黙示を問わずいかなる表明または保証もしません。また、S&P Pan Asia Ex-Japan REIT のいかなる過誤、遺漏、または中断に対しても一切責任を負いません。
- ・ S&P Pan Asia Ex-Japan REIT (円換算) は、S&P Pan Asia Ex-Japan REIT 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 (T O P I X)」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 (㈩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、(株)東京証券取引所が有しています。
- 「M S C I コクサイ・インデックス」は、M S C I I n c . 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 M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . 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。
- 「M S C I エマージング・マーケット・インデックス」は、M S C I I n c . 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 M S C I I n c . に帰属します。また、M S C I I n c . 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。
- 「N O M U R A - B P I 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。
- 「F T S E 世界国債インデックス (除く日本)」は、F T S E F i x e d I n c o m e L L C 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 F T S E F i x e d I n c o m e L L C の知的財産であり、指数に関するすべての権利は F T S E F i x e d I n c o m e L L C が有しています。
- 「J P モルガン G B I - E M グローバル・ディバースィファイド」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。