

欧州不動産戦略ファンド（3ヵ月決算型） （愛称：OH! シャンゼリゼ）

追加型投信／海外／資産複合

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、欧州の不動産投資信託証券および不動産関連株式に投資を行い、安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。

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 2019年5月23日～2019年11月22日

第21期	決算日：2019年8月22日	
第22期	決算日：2019年11月22日	
第22期末 (2019年11月22日)	基準価額	9,956円
	純資産総額	3,210百万円
第21期～ 第22期	騰落率	3.2%
	分配金合計	200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)

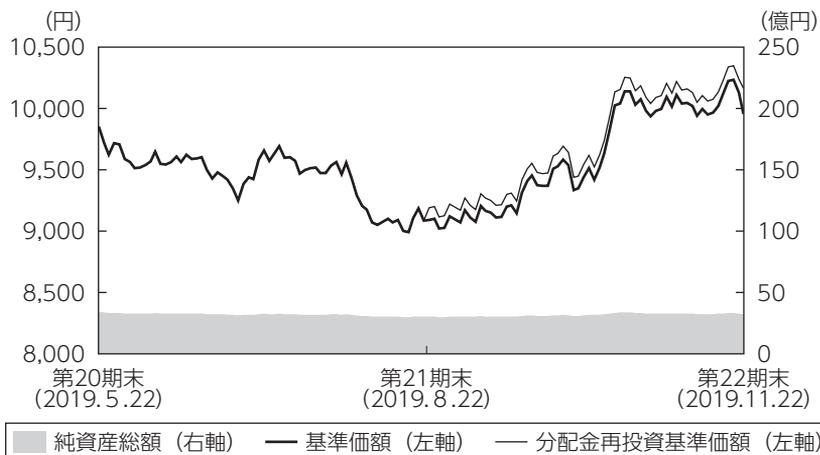
お客さまのお取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

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21期首： 9,854円
 第22期末： 9,956円
 (既払分配金200円)
 騰落率： 3.2%
 (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

主に、「欧州不動産戦略マザーファンド」受益証券への投資を通じて、欧州の不動産投資信託証券（リート）および不動産関連株式（以下、あわせて不動産関連証券）に投資を行った結果、欧州の不動産関連証券市場が上昇したことなどから、基準価額は上昇しました。

1 万口当たりの費用明細

項目	第21期～第22期		項目の概要
	(2019年5月23日 ～2019年11月22日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	80円	0.840%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は9,531円です。
(投信会社)	(47)	(0.491)	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)	(31)	(0.327)	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)	(2)	(0.022)	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	0.013	(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)	(1)	(0.006)	
(投資証券)	(1)	(0.007)	
(c) 有価証券取引税	1	0.012	(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)	(0.000)	
(投資証券)	(1)	(0.012)	
(d) その他費用	3	0.029	(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)	(3)	(0.027)	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)	(0.000)	その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合計	85	0.894	

(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。

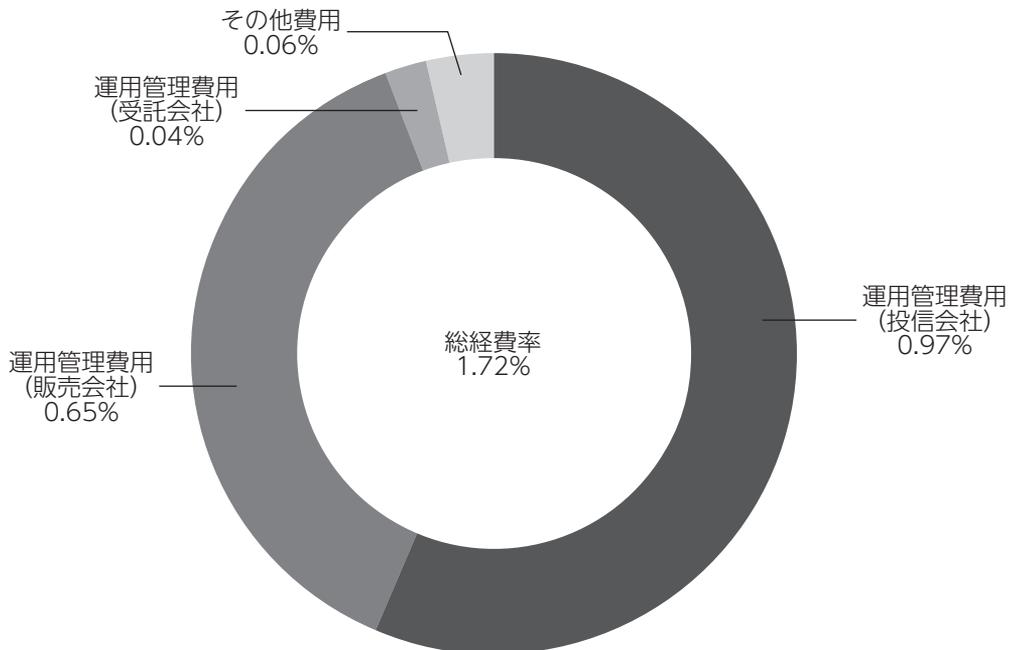
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」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1.72%です。



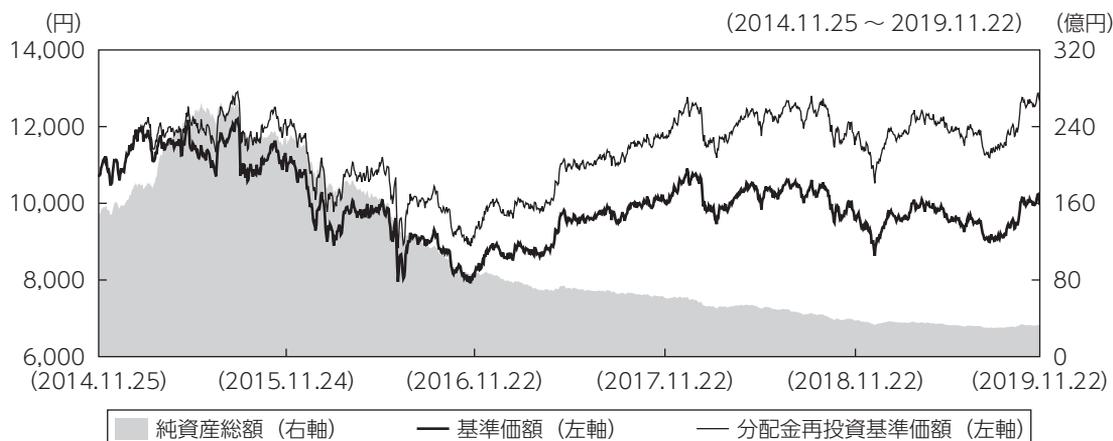
(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(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、2014年11月25日の基準価額に合わせて指数化しています。

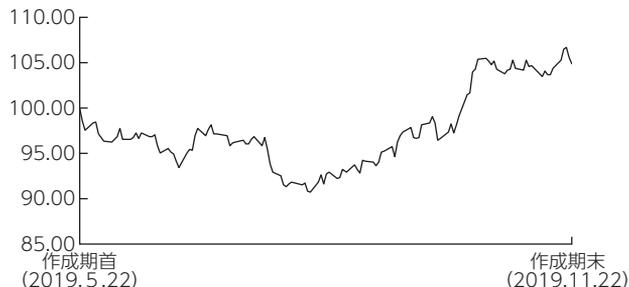
		2014年11月25日 期首	2015年11月24日 決算日	2016年11月22日 決算日	2017年11月22日 決算日	2018年11月22日 決算日	2019年11月22日 決算日
基準価額 (分配落)	(円)	10,686	11,056	8,068	10,015	9,604	9,956
期間分配金合計 (税引前)	(円)	—	970	350	350	400	400
分配金再投資基準価額の騰落率	(%)	—	12.5	△24.2	28.7	△0.2	8.1
参考指数の騰落率	(%)	—	12.9	△21.8	30.4	△0.8	9.0
純資産総額	(百万円)	14,799	22,570	8,537	6,126	3,773	3,210

- (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 EPRA/NAREIT Developed Europe Index(トータルリターン・円ベース)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、FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index (トータルリターン・ユーロベース) をもとに、当社が独自に円換算しています。なお、指数算出にあたっては基準価額への反映を考慮して前営業日のユーロベースの値を当日の対顧客電信相場仲値で円換算しています。

投資環境

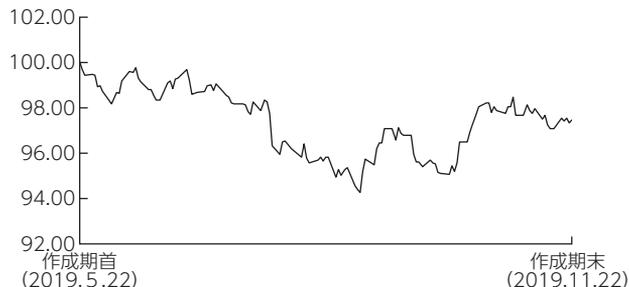
● 海外市況と為替市況

＜FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index
（トータルリターン・円ベース）の推移＞

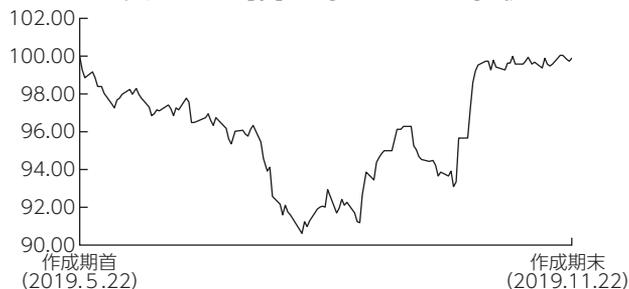


(注) 作成期首の値を100として指数化しています (以下同じ)。

＜ユーロ対円の為替レートの推移＞



＜英ポンド対円の為替レートの推移＞



当作成期の欧州の不動産関連証券市場は上昇しました。英国市場、大陸欧州市場ともに上昇しました。作成期首より英国の欧州連合（EU）からの合意なき離脱が懸念され軟調に推移する中で、ベルリン市が賃貸住宅の家賃を5年間据え置きにする方針を示したことなどから、ドイツの住宅銘柄が下落しました。その後ドイツの長期金利が低下したことなどから一時反発しましたが、英国新首相が合意なき離脱を辞さない姿勢を示したことで再び軟調となりました。9月に米中通商協議の再開期待などから投資家心理が改善したことや10月には英国とEUが離脱協議で合意したことなどからこれまで売り込まれていた銘柄を中心に大きく反発、上昇して作成期末を迎えました。

当作成期の為替市場は、欧州中央銀行（ECB）による利下げ見通しからユーロは対円で下落しました。英ポンドは当初下落基調でしたが、EUとの離脱協議合意の前後で大きく上昇し、対円でほぼ横ばいでした。

■ ポートフォリオについて

● 当ファンド

「欧州不動産戦略マザーファンド」 受益証券の組入比率を高位に維持しました。

● 欧州不動産戦略マザーファンド

需給環境の良好なスウェーデンのオフィス銘柄や、ドイツやフィンランドの住宅銘柄、安定的な収益性を持つ英国の銘柄などを中心に、ポートフォリオを構築しました。不動産関連証券の組入比率は、作成期を通じて高位に維持しました。また、為替ヘッジは行いませんでした。

上記の結果、「欧州不動産戦略マザーファンド」の基準価額は4.1%上昇しました。主な変動要因は以下の通りです。

(主な上昇要因)

- ・ 欧州の不動産証券市場が上昇したこと。
- ・ S E G R O (英国、産業用) などの銘柄が上昇したこと。

(主な下落要因)

- ・ ユーロが対円で下落したこと。

作成期末

【種別組入比率】 2019年11月22日現在

種類	組入比率
不動産関連株式	51.0%
不動産投資信託証券	48.6%

【通貨別上位5位組入比率】 2019年11月22日現在

順位	通貨	組入比率
1	ユーロ	56.1%
2	イギリス・ポンド	27.4%
3	スウェーデン・クローナ	10.9%
4	スイス・フラン	3.7%
5	ノルウェー・クローネ	1.6%

【国（市場）別上位5位組入比率】 2019年11月22日現在

順位	国	組入比率
1	イギリス	27.4%
2	ドイツ	22.1%
3	スウェーデン	10.9%
4	フランス	8.6%
5	オランダ	7.4%

【組入上位5銘柄の組入比率】

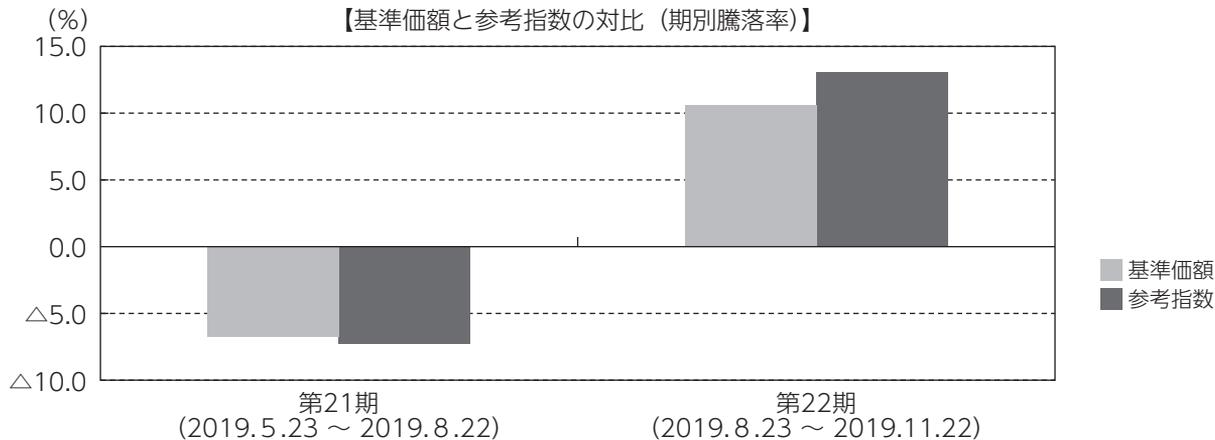
2019年11月22日現在

順位	銘柄	国	種類	組入比率
1	VONOVIA SE	ドイツ	不動産関連株式	9.6%
2	UNIBAIL-RODAMCO WESTFIELD	オランダ	不動産投資信託証券	7.4%
3	SEGRO PLC	イギリス	不動産投資信託証券	6.5%
4	DEUTSCHE WOHNEN	ドイツ	不動産関連株式	4.8%
5	GECINA SA	フランス	不動産投資信託証券	4.4%

(注) 表中の組入比率は、純資産総額に対する割合を表示しています。

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。以下のグラフは、当ファンドの基準価額（分配金再投資ベース）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

当作成期の収益分配金は、配当等収益の水準や基準価額の水準、市況動向等を勘案して、下記のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった収益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

分配原資の内訳（1万口当たり）

項目	第21期	第22期
	2019年5月23日 ～2019年8月22日	2019年8月23日 ～2019年11月22日
当期分配金（税引前）	100円	100円
対基準価額比率	1.09%	0.99%
当期の収益	34円	22円
当期の収益以外	65円	77円
翌期繰越分配対象額	649円	571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。

今後の運用方針

●当ファンド

「欧州不動産戦略マザーファンド」受益証券の組入比率を高位に維持する方針です。

●欧州不動産戦略マザーファンド

英国のEU離脱をはじめとする各国の政治状況の先行き不透明感や、欧州景気の減速が懸念されるものの、金融政策による下支えが期待されます。英国の不動産市場については、オフィス市場はEU離脱をめぐる悪影響が予想されますが、相対的に安定的な収益性を持つ学生寮、ヘルスケアや物流関連銘柄などに注目します。大陸欧州の不動産市場については、小売セクター以外の不動産ファンダメンタルズは改善傾向にあります。需給環境の良好なスウェーデンのオフィス銘柄やドイツやフィンランドの住宅銘柄、不動産市場が特に改善傾向にあるスペインやアイルランドのオフィス銘柄、物流関連銘柄などに注目して投資する方針です。

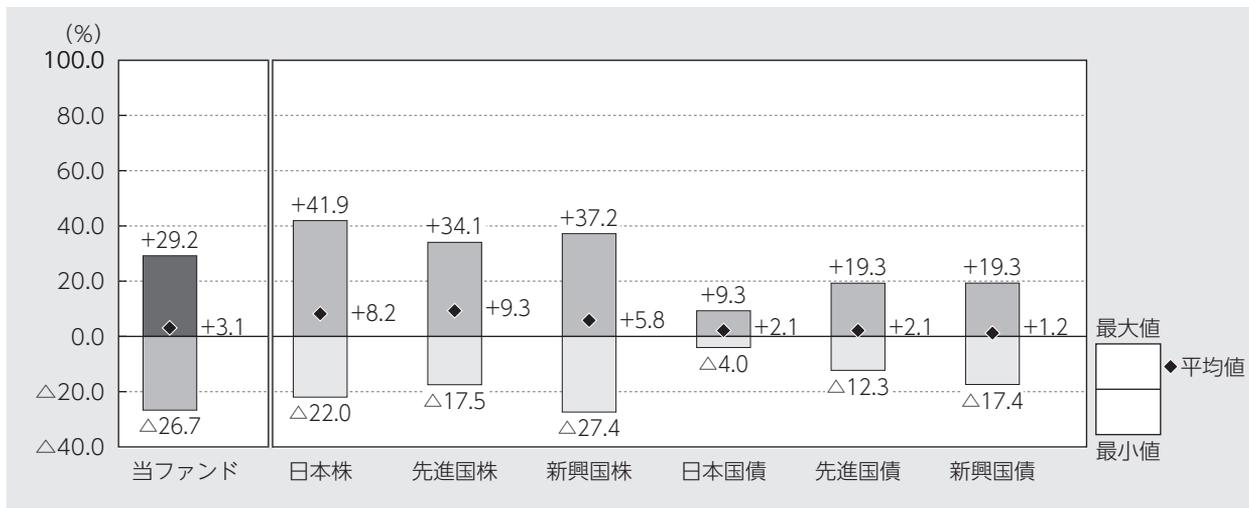
不動産関連証券の組入比率は、期を通じて高位に維持します。また、原則として為替ヘッジを行いません。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／資産複合	
信託期間	2014年6月6日から2024年5月22日までです。	
運用方針	安定した収益の確保と信託財産の中長期的な成長を図ることを目標に運用を行います。	
主要投資対象	欧州不動産戦略ファンド (3ヵ月決算型)	欧州不動産戦略マザーファンド受益証券 (以下「マザーファンド」といいます。) を主要投資対象とします。
	欧州不動産戦略マザーファンド	欧州の不動産投資信託証券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>主としてマザーファンド受益証券への投資を通じ、欧州の金融商品取引所に上場 (これに準ずるものを含みます。以下同じ。) し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。以下同じ。) および不動産関連株式に投資を行います。</p> <p>不動産投資信託証券および不動産関連株式への投資にあたっては、マクロ経済および不動産市場動向分析等のトップダウン・アプローチと、個別銘柄の定量および定性分析等のボトムアップ・アプローチにより、銘柄選択を行います。</p> <p>マザーファンド受益証券の組入比率は、高位を維持することを基本とします。</p> <p>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。</p> <p>マザーファンドの運用の指図に関する権限の一部 (円の余資運用以外の運用の指図に関する権限) を、シービーアールイー・クラリオン・セキュリティーズ・エルエルシーに委託します。</p>	
分配方針	<p>第2期以降の毎決算時 (原則として2月、5月、8月、11月の各22日) に、原則として経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益 (評価益を含みます。) 等の全額を分配対象額の範囲とし、分配金額は、委託会社が配当等収益の水準や基準価額の水準、市況動向等を勘案して決定します。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。</p>	

当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用しています。(ファミリーファンド方式とは、投資者の皆さまからお預かりした資金をまとめてペビエーファンドとし、その資金をマザーファンドに投資することにより、その実質的な運用をマザーファンドで行う仕組みです。)

代表的な資産クラスとの騰落率の比較



当ファンド : 2015年6月～2019年10月

代表的な資産クラス : 2014年11月～2019年10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（2019年11月22日現在）

◆組入ファンド等

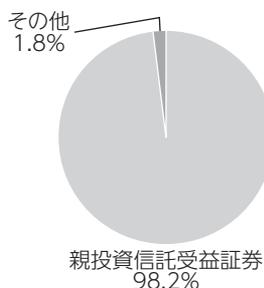
（組入ファンド数：1ファンド）

	第22期末
	2019年11月22日
欧州不動産戦略マザーファンド	98.2%
その他	1.8

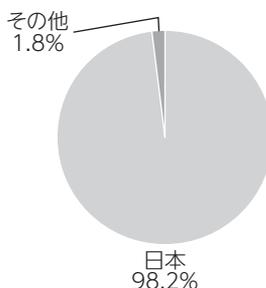
（注1）比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

（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。

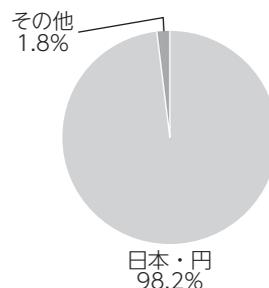
◆資産別配分



◆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）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21期末	第22期末
	2019年8月22日	2019年11月22日
純資産総額	3,017,722,145円	3,210,857,867円
受益権総口数	3,319,342,542口	3,225,206,112口
1万口当たり基準価額	9,091円	9,956円

（注）当作成期間（第21期～第22期）中における追加設定元本額は82,950,301円、同解約元本額は324,682,610円です。

組入ファンドの概要

【欧州不動産戦略マザーファンド】（計算期間 2018年5月23日～2019年5月22日）

◆基準価額の推移



◆1万口当たりの費用明細

項目	(2018年5月23日～2019年5月22日)	
	金額(円)	比率(%)
平均基準価額	12,959	—
(a) 売買委託手数料	6	0.046
(株式)	(3)	(0.021)
(投資信託証券)	(3)	(0.025)
(b) 有価証券取引税	6	0.043
(株式)	(1)	(0.007)
(投資信託証券)	(5)	(0.037)
(c) その他費用	8	0.065
(保管費用)	(8)	(0.065)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	20	0.154

◆組入上位銘柄

【株式】

(組入銘柄数：20銘柄)

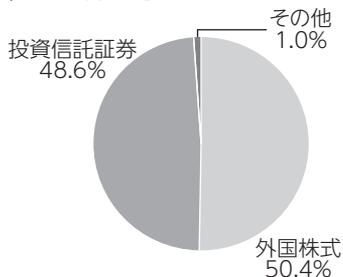
順位	銘柄	業種	通貨	比率
1	VONOVIA SE	不動産	ユーロ	10.3%
2	DEUTSCHE WOHNEN SE	不動産	ユーロ	7.6%
3	LEG IMMOBILIEN AG	不動産	ユーロ	4.0%
4	FABEGE AB	不動産	スウェーデンクローナ	3.9%
5	AROUNDTOWN SA	不動産	ユーロ	3.4%
6	CASTELLUM AB	不動産	スウェーデンクローナ	3.0%
7	CA IMMOBILIEN ANLAGEN AG	不動産	ユーロ	2.6%
8	GRAINGER PLC	不動産	英ポンド	2.4%
9	HUFVUDSTADEN AB-A SHS	不動産	スウェーデンクローナ	2.1%
10	FASTIGHETS AB BALDER-B SHRS	不動産	スウェーデンクローナ	1.5%

【投資信託証券】

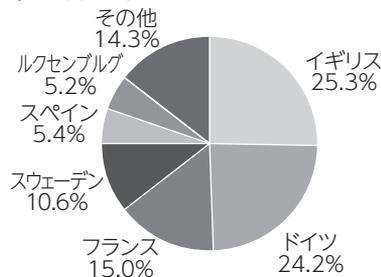
(組入銘柄数：25銘柄)

順位	銘柄	通貨	比率
1	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	ユーロ	7.0%
2	SEGRO PLC	英ポンド	5.5%
3	GECINA SA	ユーロ	3.6%
4	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	ユーロ	2.7%
5	INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI SA	ユーロ	2.6%
6	WAREHOUSES DE PAUW SCA	ユーロ	2.3%
7	UNITE GROUP PLC	英ポンド	2.0%
8	LAND SECURITIES GROUP PLC	英ポンド	2.0%
9	COVIVIO	ユーロ	1.8%
10	WORKSPACE GROUP PLC	英ポンド	1.8%

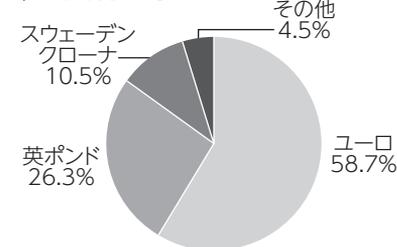
◆資産別配分



◆国別配分



◆通貨別配分



(注1) 組入上位銘柄、資産別・国別・通貨別配分は当マザーファンドの直近の計算期間末のものです。

(注2) 1万口当たりの費用明細は当マザーファンドの直近の決算期のものです。費用の項目の概要については運用報告書（全体版）をご参照ください。

(注3) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。なお、国別配分についてはポートフォリオの合計（除く現金）に対する割合です。

(注4) その他は100%と配分比率の合計との差になります。

(注5) 計算期間中の運用経過や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。

<当ファンドの参考指数について>

●FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index（トータルリターン・円ベース）

“FTSE” 及び “FTSE®” は、ロンドン証券取引所（London Stock Exchange Plc）並びにフィナンシャル・タイムズ社（The Financial Times Limited）の商標であり、ライセンスに基づいてFTSEが使用しています。[FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index]（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。

<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GBI-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。

