

受益者の皆様へ

三井住友アセットマネジメント株式会社

海外リート市場の下落について (基準価額の変動要因についてのお知らせ)

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

平成 21 年 3 月 3 日、一部弊社ファンドの基準価額が前日比 5%以上下落しました。以下に、ファンド状況と基準価額の下落要因のご報告をいたします。

(1) 基準価額前日比 5%以上下落ファンド名とその状況 (平成 21 年 3 月 3 日現在)

ファンド名	基準価額 (円)	前日比 (円)	下落率 (%)
三井住友・グローバル・リート・プラス	2,373	-135	-5.38%
DCグローバル・リート・オープン	3,362	-179	-5.06%
三井住友・グローバル・リート・オープン(1年決算型)	3,271	-174	-5.05%

(2) 基準価額の変動要因について

3月3日の基準価額は、外国の株式・リートに投資するファンドの場合、3月2日時点の株式・リート等組入れ資産の各市場での終値を、3月3日の為替レート(日本時間午前10時頃の為替レート(TTM))で円換算し算出しております。主に株式・リート要因が基準価額にマイナスの影響を与えた結果、上記ファンドの基準価額は下落いたしました。以下に運用委託先であるフォルティス・インベストメンツ・グループのコメントをご紹介します。

< 市場概況 >

3月2日、ダウ工業株 30 種平均が 7,000 ドル割れと、米国株式市場が急落する中、米国リート市場は、約 7.6%下げました。保険大手“アメリカン・インター ナショナル・グループ”(AIG)が、米企業史上で最悪の損失を計上したことが株式の下落につながりました。米国当局は、AIGに最大 300 億ドル(約 2 兆 9,100 億円)の追加資本を注入する計画を発表しましたが、終わりが見えない銀行等の金融機関救済に市場の不安感が高まりました。金融セクター支援に向けた多くの対策が効果を発揮していないのではないかという懸念が広がり、リート市場も大きく売り込まれる展開となりました。

また、英国でも、“HSBC ホールディングス”が、最大 125 億ポンド(約 1 兆 7,100 億円)の増資と約 6,100 人の人員削減、そして通期配当の 29%減配を発表し、株式市場の悪材料となりました。英国株

この資料は、三井住友アセットマネジメント株式会社で作成したものです。(社)投資信託協会規則に基づき制定した弊社社内ルールに従い、受益者の方に「ファンドの基準価額に重大な影響を与えた内容の開示」を行う受益者様用資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。この資料に基づいて取られた投資行動の結果については、弊社は責任を負いかねますので、あらかじめご承知ください。この資料の内容・コメントは、作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等が出来ないことがありますので、目論見書の記載にご注意ください。この資料は、弊社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。この資料に市場環境、運用・分配金実績、運用方針等が示される場合、それらは本ファンドの資料作成時点若しくはそれ以前に属するものであり、将来の状況・成果等を保証するものではありません。分配金は金額が変わる、又は分配金が支払われない場合もあり、将来に關し述べられた運用方針も変更される事があります。

式指標である FT100 指数は、6 年ぶりの安値を付け、英国リート市場も約 8.6%の大幅下落となりました。

グローバルに金融機関からの悪材料が続き、投資家の動揺が高まっていることに加え、リートが保有する商業用不動産の売買取引には、銀行や資本市場からの資金調達が重要なファクターであることから、金融セクターを巡る不安感が、リート市場の下落傾向に拍車をかけています。

< 主要不動産証券市場の動き >

	2月27日(金)	3月2日(月)	変化率
米国	3,337.41	3,084.50	-7.58%
オーストラリア	13,623.20	12,927.90	-5.10%
英国	255.13	233.14	-8.62%
カナダ	73.84	71.47	-3.21%
フランス	1,234.12	1,197.52	-2.97%

* 米国 : FTSE NAREIT Equity REIT Index

* オーストラリア : S&P/ASX200 Property Trust Index

* 英国 : FTSE EPRA/NAREIT UK REITs

* カナダ : S&P/TSX Capped REIT Index

* フランス : Euronext SIIC Index

< 今後の見通し >

米国や欧州の景気後退がどの程度で収まるのか、どの程度長期化するのか見通しがつきにくいなか、リート市場の高い変動性は当面継続すると見えています。

決算発表で金融機関の不良債権処理のトピックが続き、信用危機が再び深刻さを増しています。リート市場の回復には金融機関の安定化が不可欠ですが、金融機関が資金の円滑な貸し出しを再開し、クレジット市場が流動性を取り戻すには、財務内容の改善や資本の増強、市場からの信頼感の回復が必要で、それには一年程度かかる可能性もあると見えています。

また、広義に金融セクターと捉えられる不動産会社もまた、借入比率の引き下げと同時に、資本の増強が急務となっており、各社は、増資、物件売却、減配、事業の一部売却など様々な手段で財務強化に取り組んでいます（次ページ以降の各国リート市場における財務基盤強化の動きをご参照ください）。こうした動きの多くは、短期的なリート価格の下落をもたらしてしています。しかしながら、現在の環境においては、このような対策に伴う痛みは避けられないものであり、財務基盤強化の動きを我々はむしろ評価しています。

リート市場では、引続き“質の高さ”と“バランスシートの力強さ”が主要な投資テーマとなっており、銘柄間の格差は一段と大きくなってきています。今後、実物不動産市場の物件価値の下落は避

この資料は、三井住友アセットマネジメント株式会社が作成したものです。(社)投資信託協会規則に基づき制定した弊社社内ルールに従い、受益者の方に「ファンドの基準価額に重大な影響を与えた内容の開示」を行う受益者様用資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。この資料に基づいて取られた投資行動の結果については、弊社は責任を負いかねますので、あらかじめご承知ください。この資料の内容・コメントは、作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等が出来ないことがありますので、目論見書の記載にご注意ください。この資料は、弊社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。この資料に市場環境、運用・分配金実績、運用方針等が示される場合、それらは本ファンドの資料作成時点若しくはそれ以前に属するものであり、将来の状況・成果等を保証するものではありません。分配金は金額が変わる、又は分配金が支払われない場合もあり、将来に關し述べられた運用方針も変更される事があります。

けられないものの、バランスシートが相対的に健全なリートは、いずれ質の高い優良物件や複数の物件が束ねられた投資案件の買収を始めることを予想します。

当ファンドの運用は、国別配分戦略や米国でのセクター配分戦略において、できるだけ、“ディフェンシブ”(景気や市況の悪化に防衛的)な手法をとることや選択するリート銘柄も、空室率の上昇や家賃の延滞、価値の下落といった悪材料が他のリート対比で少なく、質の高い物件を保有する銘柄を愛好することで、運用成果の向上を図っていく方針です。

< 米国リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
プロロジス	産業用施設	2008年11月12日	減配	-	2008年11月12日に、2009年の年間配当金支払額を半減させる方針を発表。同時に、CEO解任と新規開発案件の凍結方針も表明。同日に株価は34.9%も急落。しかし翌13日には、「適切な対応」とのアナリストレポートが出たことから、53.0%も急騰。
プロロジス	産業用施設	2008年12月23日	事業売却		2008年12月23日に、中国事業と日本の不動産ファンドの権益を、シンガポール政府投資公社(GIC)に13億米ドルで売却することで合意したことを発表。12月23日(+10.3%)、24日(+31.5%)と連騰。
ボルナド・リアルティ・トラスト	複合	2009年1月14日	株式配当	x	2009年1月14日に、2009年に支払われる配当の6割を現金ではなく株式で支払う(株式配当)方針であることを発表。この方針により、3億9000万米ドル相当の現金を社内に留保できる。同日に米国リート市場は5.1%下落した一方、同銘柄は6.5%下落。
サンストーン・ホテル・インベスターズ	ホテル	2009年1月14日	株式配当	-	2009年1月14日に、2008年10-12月期の配当金の8割を現金ではなく株式で支払うと発表。同日に米国リート市場は5.1%下落した一方、同銘柄は5.5%下落。
UDR	住宅	2009年1月29日	株式配当		2009年1月29日に、2008年10-12月期の配当金の75%を現金ではなく株式で支払うと発表。同日に米国リート市場は8.1%下落した一方、同銘柄は6.1%下落。
ヘルスケアREIT	ヘルスケア	2009年1月29日	増資	x	2009年1月29日に、総額2億米ドルの公募増資を発表し、即日実行。同日に米国リート市場は8.1%下落した一方、同銘柄は11.2%下落。
サイモン・プロパティ・グループ	小売り	2009年1月30日	株式配当	-	2009年に支払われる配当の9割を現金ではなく株式で支払う(株式配当)方針であることを発表。この方針により、9億2500万米ドル相当の現金を社内に留保できる。同日に米国リート市場は3.4%下落した一方、同銘柄は3.3%下落。
デジタル・リアルティ・トラスト	産業用施設	2009年2月10日	増資		2009年2月10日に、総額8400万米ドルの公募増資を発表し、即日実行。同日に米国リート市場は8.8%下落した一方、同銘柄は7.1%下落。

< カナダ・リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
H&Rリート	複合	2008年12月24日	社債発行、減配		2008年12月24日に、資金調達成功(2億カナダドルの無担保社債)や減配を発表。同日に大きく上昇(+16.7%)。

< J-REIT 市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
産業ファンド投資法人	産業用施設	2009年2月17日	劣後債発行		2009年2月17日に、三菱商事を引受先に80億円の劣後債を発行すると発表。J-REITによる劣後債発行は初めて。劣後性のある負債による調達という新たな手法により、LTV水準引き下げと1口当たり純資産の希薄化の回避を同時に実現することを目的としたもの。同日にJ-REIT市場は0.4%上昇した一方、同銘柄は1.8%上昇。

この資料は、三井住友アセットマネジメント株式会社が作成したものです。(社)投資信託協会規則に基づき制定した弊社社内ルールに従い、受益者の方に「ファンドの基準価額に重大な影響を与えた内容の開示」を行う受益者様用資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。この資料に基づいて取られた投資行動の結果については、弊社は責任を負いかねますので、あらかじめご承知ください。この資料の内容・コメントは、作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等が出来ないことがありますので、目論見書の記載にご注意ください。この資料は、弊社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。この資料に市場環境、運用・配当金実績、運用方針等が示される場合、それらは本ファンドの資料作成時点若しくはそれ以前に属するものであり、将来の状況・成果等を保証するものではありません。配当金は金額が変わる、又は配当金が支払われない場合もあり、将来に關し述べられた運用方針も変更される事があります。

< オーストラリア・リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
ストックランド	複合	2008年10月8日	増資	×	2008年10月8日に、対象を機関投資家に限定した3億豪ドルの増資を発表。同日にオーストラリア・リート市場は3.7%下落した一方、同銘柄は公募価格に収斂して8.3%下落。
CFSリテール・プロパティ・トラスト	小売り	2008年10月8日	増資	×	2008年10月8日に、3億2500万豪ドルの増資を発表。同日にオーストラリア・リート市場は3.7%下落した一方、同銘柄は公募価格に収斂して8.8%下落。
GPTグループ	複合	2008年10月23日	増資		2008年10月23日に、株主割当増資などによる最大で18億豪ドルの増資を発表。資金の一部はシンガポールのGICが提供。同時に、巨額増資の責任を取り、CEOが辞任することも発表。オーストラリア・リート市場は10月21日終値と27日終値の比較で22.6%下落した一方、同銘柄は4.0%の下落にとどまった(同銘柄は22～24日の間、取引停止)。
グッドマン・グループ	産業用施設	2008年10月28日	増資	×	2008年10月28日に、最大で9億5500万豪ドルの増資を発表。23日にGPTグループが増資を発表したことを受けて、同銘柄も増資を行うのではないかとの思惑で、同日に株価は16.7%下落。
ミルバック	複合	2008年11月5日	増資	×	2008年11月5日に、5億豪ドルの増資を発表。増資の正式発表以前から、他のオーストラリア・リートの増資の発表を受けて、同銘柄も増資を行うのではないかとの思惑から、10月29日に23.4%下落するなど、10月24日から取引停止が始まった30日の前日まで4営業日連続で10%以上の下落を続ける。しかしながら、取引停止が解除された11月6日には34.9%上昇。
デクサス・プロパティ・グループ	複合	2008年12月3日	増資、新規融資		2008年12月3日に、最大で3億2900万豪ドルの増資を行うことを発表。同時に、2億5000万豪ドルの新規融資を受けたこと、2010年までに満期を迎える債務のリファイナンスが完了したことを発表。オーストラリア・リート市場は12月2日終値と4日終値の比較で6.2%下落した一方、同銘柄は0.6%上昇した(同銘柄は12月2日は取引停止)。
INGオフィス・ファンド	オフィス	2008年12月3日	増資	×	2008年12月3日に、4億豪ドルの増資を発表。オーストラリア・リート市場は12月2日終値と8日終値の比較で4.7%下落した一方、同銘柄は12.8%も下落した(同銘柄は3～5日の間、取引停止)。
INGインダストリアル・ファンド	産業用施設	2008年12月11日	減配	×	2008年12月11日に、財務強化の一環として大幅な減配を発表。しかしながら、市場は負債借り換えリスクを懸念して、12月2～10日の6営業日の間取引停止だった後で、同日に株価は52.5%も下落。
マッコリー・オフィス・トラスト	オフィス	2008年12月12日	増資、物件売却、減配	-	2008年12月12日に、4億800万豪ドルの増資、ワコビア・フィナンシャル・センターの持分の売却、10-12月期の配当金をゼロとすることを発表。取引停止となる直前の2営業日に約10%ずつ続落したが、取引停止期間後初の取引となった15日には26.8%上昇した。
コモウェルス・プロパティ・オフィス	オフィス	2009年1月23日	増資	×	2009年1月23日に、1億9200万豪ドルの増資を発表。同日にオーストラリア・リート市場は6.2%下落した一方、同銘柄は公募価格に収斂して8.9%下落。
ウェストフィールド・グループ	小売り	2009年2月3日	増資	×	2009年2月3日に、29億豪ドル(約1,700億円)の増資を発表し、即日実行。この増資の目的は、調達資金による債務返済と将来の買収案件に備えた資金の確保。今回の増資における発行価格は、10.50豪ドルと前日2日終値の12.10豪ドルより約13%低い水準での増資実行であったために大幅下落となった。(3日は取引停止、4日は2日との比較で12.4%の下落)。2月のあたまに、同銘柄の他にカンタス航空やニュークレスト・マイニング(金鉱会社)などオーストラリア主要企業の増資の発表が相次いだ。
ミルバック	複合	2009年2月6日	借入		2009年2月6日に、9つの銀行から計8億500万豪ドル(約480億円)の借入に成功したとのニュースに、大きく上昇(+11.4%)。

この資料は、三井住友アセットマネジメント株式会社が作成したものです。(社)投資信託協会規則に基づき制定した弊社社内ルールに従い、受益者の方に「ファンドの基準価額に重大な影響を与えた内容の開示」を行う受益者様用資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。この資料に基づいて取られた投資行動の結果については、弊社は責任を負いかねますので、あらかじめご承知ください。この資料の内容・コメントは、作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等が出来ないことがありますので、目論見書の記載にご注意ください。この資料は、弊社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。この資料に市場環境、運用・配当実績、運用方針等が示される場合、それらは本ファンドの資料作成時点若しくはそれ以前に属するものであり、将来の状況・成果等を保証するものではありません。配当金は金額が変わる、又は配当金が支払われない場合もあり、将来に關し述べられた運用方針も変更される事があります。

< 英国リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
ワークスペース	オフィス	2009年1月27日	増資	×	2009年1月27日に、8700万ポンドの株主割当増資を発表。英国リート市場は1月27日終値と29日終値の比較で0.9%下落した一方、同銘柄は19.6%下落した（同銘柄は1月28日は取引停止）。
ランド・セキュリティーズ	複合	2009年1月8日	事業売却	-	2009年1月8日に、昨年11月に一旦断念していた事業分割売却について、不動産投資サービス会社のTelerealと合意に至ったことを発表。同取引で手に入る約4億4400万ポンド（約600億円）のキャッシュで財務強化を図るもの。同日に英国リート市場は2.5%下落した一方、同銘柄は1.6%の下落にとどまった。
ハマースン	小売り	2009年2月9日	増資		2009年2月9日に、5億8400万ポンドの株主割当増資の計画を発表。同日に英国リート市場は7.7%上昇した一方、同銘柄は9.0%上昇した。
ブリティッシュランド	複合	2009年2月9日	物件売却		2009年2月9日に、同社保有の最大のショッピング・モール、Meadowhallの持分の50%を売却することを発表。売却資金は総額5億8800万ポンド（うち現金が1億7000万ポンドで、残りは長期債で支払われる）。同日に英国リート市場は7.7%上昇した一方、同銘柄は10.2%上昇した。
ブリティッシュランド	複合	2009年2月12日	増資	×	2009年2月12日に7億4000万ポンドの株主割当増資を行う予定であることを発表。決算が資産価値下落の影響で赤字幅が予想より拡大したことや、時価を大幅に下回る価格での増資を発表したことを発表。同日に英国リート市場は4.5%下落した一方、同銘柄は5.6%下落した。
ランド・セキュリティーズ	複合	2009年2月19日	増資、減配	-	2009年2月19日に、7億5570万ポンドの株主割当増資を発表。同時に、2009年1-3月期の配当からこれまでの半分程度に減配する方針であることを発表。同日に英国リート市場は2.3%下落した一方、同銘柄は2.7%下落した。
セグロ	産業用施設	2009年2月25日	ローン条項の緩和、借入枠の拡大		2009年2月25日に1回限りの手数料や従来より高い金利を支払う代わりに、銀行からローン条項の緩和や借入枠の拡大を取り付けることに成功したことを発表。同日に英国リート市場は6.0%上昇した一方、同銘柄は12.4%上昇した。
セグロ	産業用施設	2009年2月28日	増資	×	2009年2月28日に増資の可能性があることを発表。3月2日に英国リート市場は8.6%下落した一方、同銘柄は24.0%下落した。

< シンガポール・リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
アセンダス・リート	産業用施設	2009年1月15日	増資	×	2009年1月15日に、総額4億1060万シンガポール・ドルにのぼる公募増資を発表（増資後の発行済み株式数の21%相当の増資）。同日にシンガポール・リート市場は4.5%下落した一方、同銘柄は公募価格に収斂して7.4%下落。
リップ・メイプル・リー・インドネシア・リート・トラスト	小売り	2009年2月3日	減配	×	2009年2月3日に、減配を発表。同日にシンガポール・リート市場は3.1%下落した一方、同銘柄は14.3%下落。
キャピタモール・トラスト	小売り	2009年2月9日	増資	×	2009年2月9日に、12億3000万シンガポール・ドルの増資計画を発表。増資が行われるであろうことは予想されていたものの、増資額が予想を大きく上回る規模だったため、一株利益の希薄化懸念で売られた。2月9日と10日の二日間にシンガポール・リート市場は3.3%下落した一方、同銘柄は6.2%下落（2月9日に同銘柄は取引停止）。

< フランス・リート市場における財務基盤強化の動き >

銘柄名	セクター	時期	タイプ	市場の反応	概要
フォンシエール・デ・レジオン	複合	2008年10月28日	物件売却		2008年10月28日に、年末までに、30棟のオフィスビルをはじめとした物件売却（総額4億1千万ユーロ）を完了させる予定と発表。市場はこれを好感し、同日に株価は13.0%上昇。
クレビエール	小売り	2008年11月28日	増資		2008年11月28日に、総額3億5620万ユーロの株主割当増資が成功したことを市場は好感し、同日に株価は4.3%上昇。増資の発表自体は11月6日。
イカドゥ	複合	2008年12月12日	物件売却		2008年12月12日に、パリ近郊の34,000戸、総額約30億ユーロの住宅物件事業の売却の意向を発表。12月12日（3.4%）、15日（+7.1%）と連騰。

* 市場の反応は、財務強化の動きがあった前後数日間の価格の動きなどを総合的に判断しています。 ×：株価の上昇若しくは評価があがった、×：短期的に下落若しくは評価は好くなかった、-：反応薄

以上

この資料は、三井住友アセットマネジメント株式会社が作成したものです。（社）投資信託協会規則に基づき制定した弊社社内ルールに従い、受益者の方に「ファンドの基準価額に重大な影響を与えた内容の開示」を行う受益者様用資料です。金融商品取引法に基づく開示書類ではありません。この資料に基づいて取られた投資行動の結果については、弊社は責任を負いかねますので、あらかじめご承知ください。この資料の内容・コメントは、作成基準日現在のものであり、将来予告なく変更されることがあります。投資信託は、クローズド期間、国内外の休祭日の取扱い等により、換金等が出来ないことがありますので、目論見書の記載にご注意ください。この資料は、弊社が信頼性が高い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・完全性を保証するものではありません。この資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者許諾者に帰属します。この資料に市場環境、運用・分配金実績、運用方針等が示される場合、それらは本ファンドの資料作成時点若しくはそれ以前に属するものであり、将来の状況・成果等を保証するものではありません。分配金は金額が変わる、又は分配金が支払われない場合もあり、将来に關し述べられた運用方針も変更される事があります。