

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 31 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 31 日現在)

ファンド名	基準価額 (円)	前日比 (円)	下落率 (%)
DCグローバル・リート・オープン	3,659	-200	-5.18%
三井住友・グローバル・リート・オープン (1年決算型)	3,556	-193	-5.15%
グローバル不動産投信 (隔月決算型)	2,430	-131	-5.12%
三井住友・グローバル・リート・オープン	4,120	-219	-5.05%

(2) 基準価額の変動要因について

3月31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30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31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。リート要因、為替要因ともに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30日、自動車メーカーの経営存続に対する懸念と一部銀行に対する追加支援を警戒する見方から、米国株式市場は全面安の展開となりました。金融セクターの動向に影響を受けやすい米国リート市場は約 6%の大幅下落となりました。オバマ政権が米自動車大手の再建計画を拒否したことで、“ゼネラル・モーターズ”(GM)と“クライスラー”の経営破綻に対する警戒感が一気に高まったほか、一部の銀行は大規模な追加支援が必要になるとのガイトナー米財務長官の発言が、金融株の更なる重しとなりました。

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。

米国の自動車メーカーや銀行を巡る懸念は欧州にも波及し、その他、欧州の金融機関でも業績悪化や人員削減のニュースが伝えられたため、欧州市場もほぼ全面安となりました。とりわけ英国リート市場は約7%の大幅下落となりました。

経済回復の期待が膨らんだ、3月10日頃からのリート市場を含めたグローバル株式市場の上昇は、ベア・マーケット・ラリー（弱気相場における一時的な反発）だったとの見方が広がっています。

米国リート市場を見ると、直近、他セクターを大きくアウトパフォームしていたホテル・セクターの下げが最も大きくなり、“ホスト・ホテル・アンド・リゾート”や“スターウッド・ホテル・アンド・リゾート・ワールドワイド”が大きく売られました。現在、当ファンドでは、景気の影響を受けやすいホテル・セクターに対するエクスポージャーをゼロにしています。

< 主要不動産証券市場の動き >

	3月27日(金)	3月30日(月)	変化率
米国	3,424.96	3,215.86	-6.11%
オーストラリア	14,173.20	13,845.30	-2.31%
英国	262.93	243.80	-7.28%
カナダ	70.94	69.10	-2.59%
フランス	1,128.46	1,088.42	-3.55%

* 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 >

グローバル不動産セクターは、年初来2月末までで約20%下落し、一般株式市場に対しアンダーパフォームを継続するなど、2009年のスタートは非常に厳しいものとなっています。

金融セクターの問題が、不動産セクターに対する大型貸付けの著しい減少を招いており、実物不動産取引は、停滞状態にあります。その結果、リート市場は2008年9月からグローバルに変動性が高いなか、水準を切り下げる展開が続いています。

依然として、経済環境の悪化や信用市場の収縮に改善の兆しは見えていない状況ですが、金融機関が落ち着きを取り戻し、貸出しが回復すれば、リート市場の変動性は低下し、優良なリートによるM&Aの動きが再び出始めると予想しています。しかしリートの側でも、財務内容の改善、資本の増強や市場の信頼回復が必要であり、2009年いっぱいには掛かる可能性もあると見ています。

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。

特に、増資、物件売却、減配、事業の一部売却など、様々な手段でリート各社の財務基盤強化の動きが続いています。増資は、一株利益の希薄化を招くとの見方もあり、リート価格の下落をもたらしています。しかしながら、長期的には金融機関からの独立性を高め、価格の反転チャンスを掴むことにつながると前向きに評価しております。そのような環境下、価格の下落により、配当利回りは急上昇し、またグローバルにも40%程度のNAVディスカウント（正味保有資産価値に対して、リート時価総額が少ない状況）になるなど、バリュエーションは益々魅力的になっています。

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、“ディフェンシブ”（景気や市況の悪化に防衛的）な手法を継続して運用成果の向上を図っています。例えば、ホテルなどの景気の影響を大きく受ける銘柄を低評価にし、景気に影響を受けにくい生活必需品の販売を中心とするテナントが入っている小売りセクターなどを重視しています。

また、個別銘柄では、テナントの小売業者等に人気があり、賃料交渉で競争力がある立地がよい物件を多く持つ銘柄や、金融機関（人員削減やオフィス閉鎖の可能性が高い）のテナント率が低い銘柄など、空室率の上昇や家賃の延滞、価値の下落といった環境でも悪影響を受けにくい運用を目指しています。

以上