

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 5 月 14 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 5 月 14 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	3,056	-206	-6.32%
DCグローバル・リート・オープン	4,281	-274	-6.02%
三井住友・グローバル・リート・オープン(1年決算型)	4,161	-263	-5.94%
グローバル不動産投信(隔月決算型)	2,838	-179	-5.93%
三井住友・グローバル・リート・オープン	4,756	-298	-5.90%
三井住友・グローバル・リート・オープン(3カ月決算型)	4,783	-289	-5.70%

( 2 ) 基準価額の変動要因について

5月14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、5月13日時点の株式・リート等組入れ資産の各市場での終値を、5月14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。以下に上記ファンドの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 >

5月13日、米国リート市場および英国リート市場は、それぞれ約 6.8%、約 10.1%の大幅下落となりました。

背景としては、4月の米小売売上が前月比 0.4%減と 2 カ月連続の減少となったことや、イングランド銀行が「景気回復はゆっくりとしたペースにとどまる」と指摘したことなどが挙げられます。特に、最近では米国の景気低迷の緩和を示唆する景気指標の発表が多かっただけに、消費改善の兆しが見られなかったことへの失望売りが優勢となりました。

また、リート固有のニュースとしては、英国リートの“ランド・セキュリティーズ”(当ファンド保

---

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。

有)が予想を上回る記録的な赤字決算を発表し、約13%の大幅下落を記録しました。ショッピング・センターやオフィスの物件価値の下落が響きました。同投資法人は、不動産市場の厳しい状況は今後も継続するとの見通しを示しました。英国で時価総額最大のリートの業績不振を伝えるニュースにより、リート市場全体のセンチメントが悪化する展開となりました。

< 主要不動産証券市場の動き >

	5月12日(火)	5月13日(水)	変化率
米国	4,525.81	4,216.03	-6.84%
オーストラリア	14,039.60	13,855.20	-1.31%
英国	315.60	283.60	-10.14%
カナダ	84.20	81.83	-2.81%
フランス	1,431.93	1,371.34	-4.23%

- \* 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

また外国為替市場では、ファンドで保有する全ての通貨が対円で下落し、基準価額の更なるマイナス要因となりました。株式市場の急落を受けて、低金利の調達資金を高利回り資産に投じるキャリア取引の手仕舞いが進みました。特に、オーストラリア・ドルに対して、円は2.28%上昇し、1豪ドル = 72円7銭となりました。なお、主要国の政策金利は、日本0.1%、米国0.25%、オーストラリア3%、英国0.5%、カナダ0.25%、ユーロ1.00%となっています。

< 主要通貨の動き >

	5月13日(水)	5月14日(木)	変化率
米ドル	95.89	95.46	-0.45%
オーストラリア・ドル	73.75	72.07	-2.28%
英ポンド	146.81	144.50	-1.57%
カナダ・ドル	82.75	81.40	-1.63%
ユーロ	131.41	129.55	-1.42%

- \* 出所 : Bloomberg
- \* 為替レート : 三菱東京UFJ銀行が発表する仲値 (TTM)

< 今後の見通し >

グローバル・リート市場は、3月中旬から大きく反発していますが、景気や実際の不動産ファンダメン

---

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。

タルズの見通しは依然として不透明で、直近の上昇は金融不安の緩和を通じたリリーフ・ラリー（最悪期は脱したという安堵感による相場上昇）に終わる可能性を警戒しています。

英国の不動産価格の下落を誘引している要因は、主に空室率の上昇と考えられます。景気悪化を受けた雇用削減による企業の不動産需要減少が進んでおり、ロンドンの空室率は10%を超え（2008年12月末）シティ地区のオフィス賃料は、2008年第4四半期中に約12%低下しました。

このような状況を考慮しても、英国の実物不動産市場は、予想を上回るペースで価格を調整しており、特に大陸欧州との比較でそのスピードが顕著です。また、財務基盤強化を目的とした増資は、多くのリート市場で見られましたが、英国では特に活発でした。したがって、現在、当ファンドは、欧州地域において、英国の選好を高めています。

個別銘柄では、「保有物件の質が高く、財務内容が健全で、優れた経営陣によって運営されるリート」を中心に組入れを行っています。具体的には「優良物件の保有により賃貸収入が伸びるなど、底を付けたと思われるリート」や「配当の抑制や物件売却などで、財務強化が定着しつつあるリート」、「長期見通しが魅力的で、悪材料をほぼ完全に織り込んだと思われる銘柄」などに着目しています。

以 上