

交付運用報告書

ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>

追加型投信／海外／不動産投信

作成対象期間（2016年9月16日～2017年9月15日）

第3期（決算日 2017年9月15日）

受益者のみなさまへ

第3期末（2017年9月15日）	
基準価額	10,917円
純資産総額	259百万円
騰落率※	11.6%
期中分配金合計	0円

※騰落率は、収益分配金（税引前）を分配時に再投資したものとみなして計算したものです。

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、「ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>」は、このたび第3期の決算を行いました。

当ファンドは、日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不動産投資信託証券（REIT、リート）を実質的な主要投資対象とし、信託財産の成長を図ることを目指して運用を行います。当作成期もそれに沿った運用を行いました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。

今後とも引き続きお引立て賜りますようお願い申し上げます。

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ことを定めております。

運用報告書（全体版）は下記の方法で閲覧いただけます。

なお、ご請求いただいた場合には交付いたしますので、販売会社までお問い合わせください。

<運用報告書（全体版）の閲覧方法>

右記URLにアクセスし、「ファンド検索」等から、当ファンドのページを表示させることにより、運用報告書（全体版）を閲覧およびダウンロードすることができます。



損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント

東京都中央区日本橋二丁目2番16号 共立日本橋ビル



<http://www.sjnk-am.co.jp/>

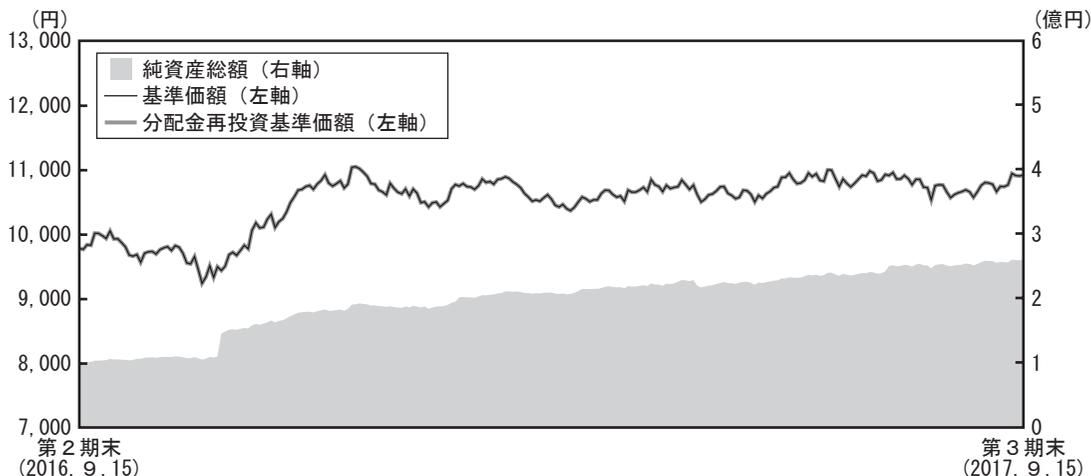
お問い合わせ先



クライアントサービス第二部 0120-69-5432
(受付時間 営業日の午前9時～午後5時)

運用経過

■ 基準価額の推移



第3期首：9,780円

第3期末：10,917円 (期中分配金合計0円)

騰落率：11.6% (分配金再投資基準価額ベース)

- ・分配金再投資基準価額の推移は、2016年9月15日の基準価額をもとに委託会社にて指数化したものを使用しております。
- ・分配金再投資基準価額は、収益分配金(税引前)を分配時に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。
- ・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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- ・当ファンドは、マザーファンドでベンチマークを設定し比較しているため、ベンチマーク及び参考指数は記載しておりません。

■ 基準価額の変動要因

(ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>)

当期は、投資している損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンドが上昇したことから、当ファンドの基準価額は上昇しました。

(損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド)

期中の騰落率は+13.0%となりました。グローバルREIT市場の上昇に加えて、米ドルやユーロなど主要投資対象通貨に対して円安が進行したため、当期の基準価額は上昇しました。

■ 1万口当たりの費用明細

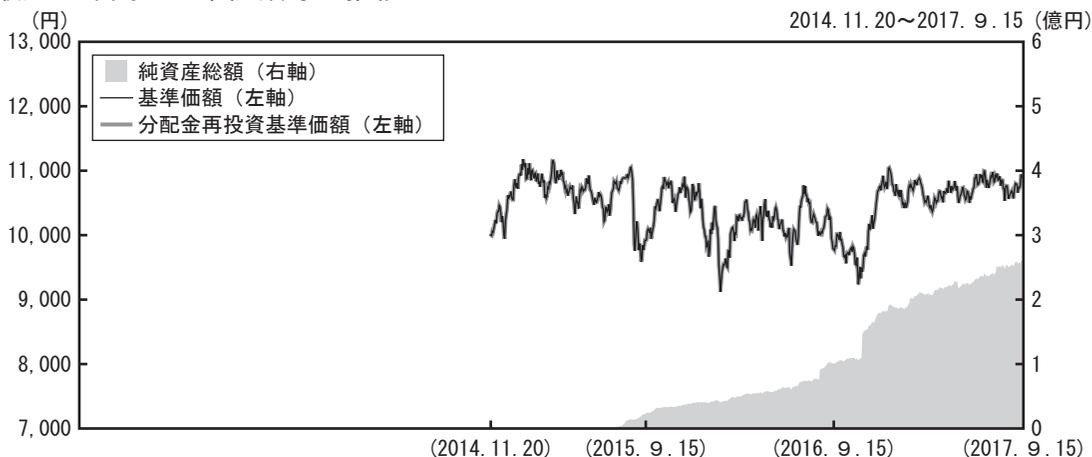
項目	第3期		項目の概要
	(2016年9月16日～2017年9月15日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	110円	1.051%	(a) 信託報酬 = $\frac{\text{期中の平均基準価額} \times \text{信託報酬率 (年率)} \times \text{期中の日数}}{\text{年間の日数}}$ 期中の平均基準価額は10,515円です。
(投信会社)	(99)	(0.943)	ファンドの運用の対価
(販売会社)	(6)	(0.054)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファン ドの管理等の対価
(受託会社)	(6)	(0.054)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	35	0.334	(b) 売買委託手数料 = $\frac{\text{期中の売買委託手数料}}{\text{期中の平均受益権口数}}$
(投資証券)	(35)	(0.334)	有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) 有価証券取引税	3	0.027	(c) 有価証券取引税 = $\frac{\text{期中の有価証券取引税}}{\text{期中の平均受益権口数}}$
(投資証券)	(3)	(0.027)	有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(d) その他費用	12	0.113	(d) その他費用 = $\frac{\text{期中のその他費用}}{\text{期中の平均受益権口数}}$
(保管費用)	(6)	(0.055)	有価証券等の保管等のために、海外の銀行等に支払う費用
(監査費用)	(1)	(0.008)	監査法人に支払うファンドの監査にかかる費用
(その他)	(5)	(0.050)	信託事務の処理にかかるその他の費用等
合計	160	1.525	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の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) 金額欄は各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。

■最近5年間の基準価額等の推移



- ・分配金再投資基準価額の推移は、設定時の基準価額（10,000円）をもとに委託会社にて指数化したものを使用しております。
- ・分配金再投資基準価額は、収益分配金（税引前）を分配時に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。
- ・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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- ・当ファンドは、マザーファンドでベンチマークを設定し比較しているため、ベンチマーク及び参考指数は記載しておりません。

決算日	2014年11月20日 設定時	2015年9月15日 決算日	2016年9月15日 決算日	2017年9月15日 決算日
基準価額 (円)	10,000	9,916	9,780	10,917
期中分配金合計 (税引前) (円)	—	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	△ 0.8	△ 1.4	11.6
純資産総額 (百万円)	0.1	23	100	259

■投資環境

グローバルREIT市場は上昇しました。

期初は、2016年9月のFOMC（米連邦公開市場委員会）で政策金利が据え置かれたことなどから上昇しました。

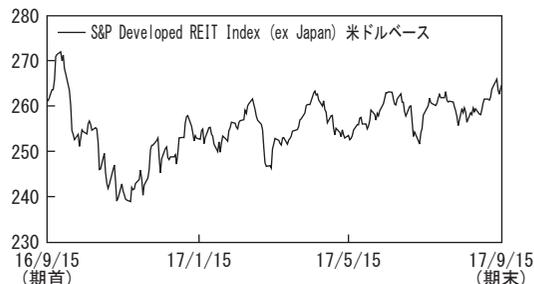
10月以降は、市場予想を上回る経済指標や、大統領選挙に勝利したトランプ氏の掲げる財政政策によってインフレが進むとの見方が広がったことなどから長期金利が大きく上昇したため、REIT市場は大きく下落しました。

12月から2017年2月にかけては、長期金利の上昇が一服したことや、トランプ氏の掲げる政策による米国経済の成長期待等から上昇しました。

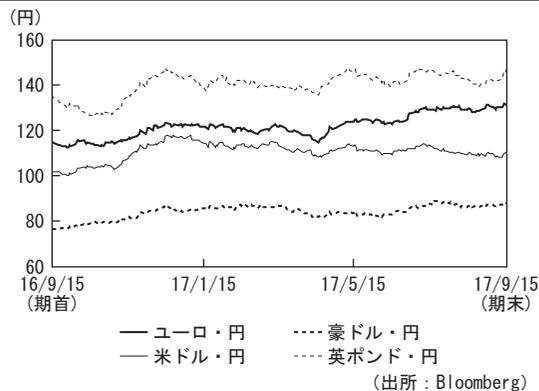
3月以降は、商業施設をめぐる先行き不透明感や、ECB（欧州中央銀行）をはじめとした世界的な金融緩和策の引き締め懸念などから下落する場面もありましたが、FOMCメンバーの利上げに慎重な姿勢などを背景に米国の長期金利が低下傾向にあったため、REIT市場は緩やかに上昇しました。

為替市場では、先進国通貨は概ね対円で上昇しました。

グローバルREIT市況の推移



為替レートの推移



(注) 為替レートは対顧客電信売買相場の仲値を使用しております。

※S&P Developed REIT Index (ex Japan)とは、S & P ダウ・ジョーンズ・インデックスが発表している、日本を除く世界の先進国に上場するREIT（リート）及び同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。S & P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、S&P Developed REIT Index (ex Japan)の適格性、正確性、適時性、完全性、データの遅延、及び電子媒体を含む口頭または書面でのコミュニケーションについて保証しません。S & P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、障害、債務、誤り、欠落又は遅延に対する責任を負いません。S & P ダウ・ジョーンズ・インデックスは、特定の目的、使用、もしくは損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社が得るであろう結果への商品適格性、もしくは適切性の保障に関して、明示的にも暗示的にも保証しません。以上のことに関わらず、いかなる場合においても、間接的、特定の、偶発的、罰則的、あるいは結果的な損害（利益の損失、トレーディング損失、損失時間、のれんを含む）について、仮にそれらの可能性について事前に通知されていたとしても、S & P ダウ・ジョーンズ・インデックスが責任を負うことはありません。

※「S & P」は、スタンダード・アンド・プアーズ・ファイナンシャル・サービシーズLLC（以下「S & P」）の登録商標です。これらはS & P ダウ・ジョーンズ・インデックスに対して使用許諾が与えられています。S & P ダウ・ジョーンズ・インデックス、ダウ・ジョーンズ、S & P、その関連会社は、本商品を支持、推奨、販売、販売促進するものではなく、また本商品への投資適合性についていかなる表明をするものではありません。

■当該投資信託のポートフォリオ

期を通して損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンドの組入比率を高位に維持しました。期末の組入比率（対純資産総額比）は、97.7%です。

（損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド）

期を通してREITの組入比率は概ね高位に維持しました。期末のREIT組入比率は97.6%です。

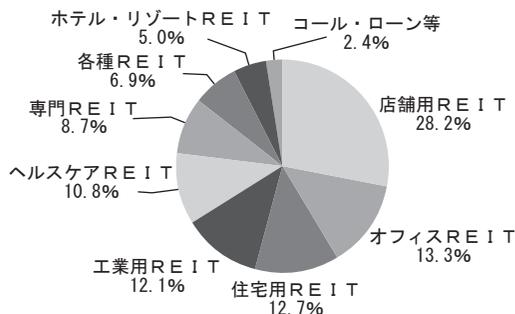
・主な購入銘柄

Extra Space Storage（米国、専門REIT）
HCP（米国、ヘルスケアREIT）
National Retail Properties（米国、店舗用REIT）

・主な売却銘柄

Public Storage（米国、専門REIT）
SL Green Realty（米国、オフィスREIT）
Gramercy Property Trust（米国、各種REIT）

損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンドの業種別構成比率



（注1）比率は、第3期末における投資証券評価額に対する割合。
（注2）端数処理の関係上、構成比合計が100%とならない場合があります。

■当該投資信託のベンチマークとの差異

当ファンドは、マザーファンドでベンチマークを設定し比較しているため、ベンチマーク及び参考指数は記載しておりません。以下ではマザーファンドとベンチマークとの差異についてご説明します。

<損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンドとベンチマークとの差異>

マザーファンドの騰落率は、ベンチマークの騰落率（+8.9%）を4.2%上回りました。
主に米国における銘柄選択がプラスに寄与しました。

■分配金

収益分配金については、基準価額の水準等を勘案し、当期は分配を行いませんでした。なお、収益分配に充てなかった収益は、信託財産に留保し、運用の基本方針に基づいて引き続き元本と同一の運用を行います。

<分配原資の内訳>

（単位：円、1万口当たり・税引前）

項目	第3期
	2016年9月16日～2017年9月15日
当期分配金	—
（対基準価額比率）	—%
当期の収益	—
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	917

（注1）「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の有価証券売買等損益」から分配に充当した金額です。

また、「当期の収益以外」は「収益調整金」および「分配準備積立金」から分配に充当した金額です。

（注2）円未満は切り捨てており、当期の収益と当期の収益以外の合計が当期分配金（税引前）に合致しない場合があります。

（注3）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。

■今後の運用方針

（ハイトマン・グローバルREITファンド<ラップ>）

今後の運用におきましても、損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド受益証券への投資を通じて、日本を除く世界の不動産投資信託証券を主要投資対象とし、信託財産の中長期的成長を目指して、積極的な運用を行います。

（損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド）

当ファンドは日本を除く世界の不動産投資信託証券を主要投資対象とし、信託財産の中長期的成長を目指して、積極的な運用を行います。

■お知らせ

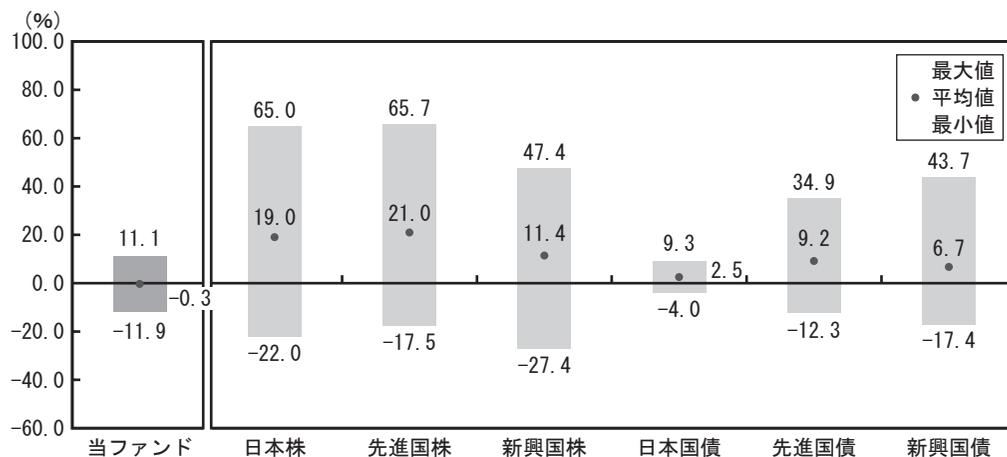
○信用リスク集中回避のための投資制限に関する記載を追加するため、投資信託約款に所要の変更を行いました（2017年6月1日）。

■当該投資信託の概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信	
信託期間	2014年11月20日から2019年9月13日まで	
運用方針	信託財産の成長を図ることを目指します。	
主要投資対象	ハイトマン・グローバルREIT ファンド<ラップ>	損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマ ザーファンド受益証券
	損保ジャパン・ハイトマン・ グローバルREIT マザーファンド	日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録さ れている不動産投資信託の受益証券または不動産投資 法人の投資証券
運用方法	①主として日本を除く世界各国の取引所に上場または店頭登録されている不 動産投資信託証券（REIT、リート）に投資します。 ②マザーファンドの不動産投資信託証券の運用は、ハイトマン・リアルエス テート・セキュリティーズ・エルエルシーが行います。 ③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。 ④当ファンドは、販売会社の提供するラップ口座に係る投資一任契約に基づ いて、ラップ口座の資金を運用するためのファンドです。	
分配方針	毎決算時に、原則として以下の方針に基づき分配を行います。 ①分配対象額の範囲は、経費控除後の繰越分を含めた利子、配当収入と売買 益（評価損益を含みます。）等の全額とします。 ②収益分配金額は、委託会社が基準価額水準等を勘案して決定します。た だし、必ず分配を行うものではありません。	

■ 代表的な資産クラスとの騰落率の比較

※当ファンドと代表的な資産クラスの対象期間が異なりますので、ご注意ください。



期間：当ファンド 2015年11月～2017年8月
 代表的な資産クラス 2012年9月～2017年8月

* 上記期間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。

* 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、円換算ベース）
- 日本国債・・・NOMURA-BPI国債
- 先進国債・・・シティ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）

※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。
 ※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

- ・当ファンドについては、分配金（税引前）再投資基準価額の騰落率です。
- ・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。
- ・上記の騰落率は直近月末から60ヶ月遡った算出結果であり、決算日に対応した数値とは異なります。

当該投資信託のデータ

■当該投資信託の組入資産の内容

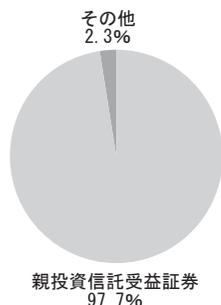
※全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）に記載されています。

○組入ファンド

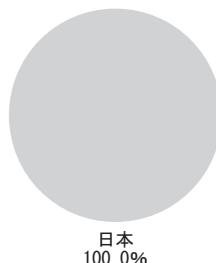
	第3期末
	2017年9月15日
損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド	97.7%

（注）比率は第3期末における純資産総額に対する評価額の割合です。

○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



（注）比率は第3期末における純資産総額に対する評価額の割合です。

■純資産等

項目	第3期末
	2017年9月15日
純資産総額	259,905,031円
受益権総口数	238,063,294口
1万口当たり基準価額	10,917円

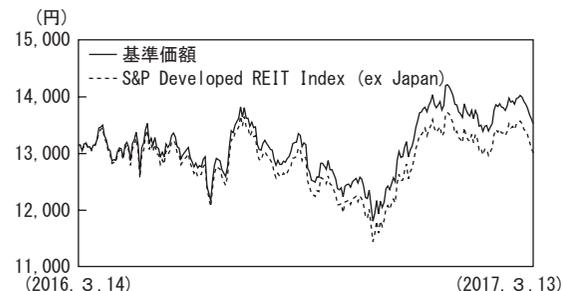
※当期中における追加設定元本額は161,747,918円、同解約元本額は26,896,953円です。

■組入上位ファンドの概要

※組入ファンドの計算期間の詳細な運用経過および全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書（全体版）に記載されています。

<損保ジャパン・ハイトマン・グローバルREITマザーファンド>

○基準価額の推移



- ・ベンチマーク（S&P Developed REIT Index (ex Japan)）の推移は、2016年3月14日の基準価額をもとに委託会社にて指数化したものを使用しております。
- ・各基準日のベンチマークは、基準価額の算出方法に合わせて、各基準日の前営業日のベンチマーク（米ドルベース）数値を各基準日の為替レート（対顧客電信売買相場の仲値）を用いて委託会社が独自に換算したものを使用しております。

○組入上位10銘柄

	銘柄名	通貨	市場	比率
1	AVALONBAY COMMUNITIES INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.5%
2	PUBLIC STORAGE	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.5%
3	WELLTOWER INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.4%
4	PROLOGIS INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.3%
5	HCP INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.2%
6	SIMON PROPERTY GROUP INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.1%
7	VORNADO REALTY TRUST	アメリカ・ドル	ニューヨーク	3.0%
8	GGP INC	アメリカ・ドル	ニューヨーク	2.6%
9	UNIBAIL-RODAMCO SE	ユーロ	アムステルダム	2.5%
10	EQUINIX INC	アメリカ・ドル	米ナスダック	2.4%
組入銘柄数			85銘柄	

○1万口当たりの費用明細

(2016年3月15日～2017年3月13日)

項目	
売買委託手数料 (投資証券)	33円 (33)
有価証券取引税 (投資証券)	3 (3)
その他費用 (保管費用) (その他)	11 (6) (6)
合計	47

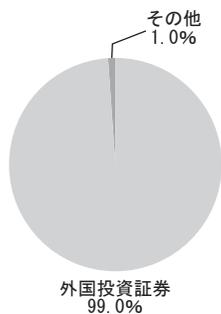
(注1) 基準価額の推移、1万口当たりの費用明細は組入ファンドの直近の計算期間のものです。

(注2) 1万口当たりの費用明細は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。なお、費用項目については2ページ（1万口当たりの費用明細の項目の概要）をご参照ください。

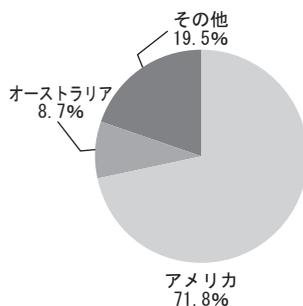
(注3) 組入上位10銘柄のデータは組入ファンドの直近の決算日（2017年3月13日）現在のものです。

(注4) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

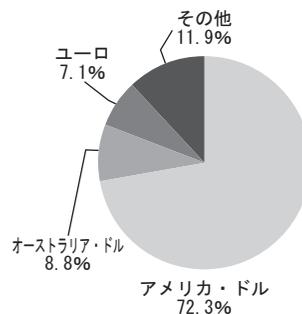
○資産別配分



○国別配分



○通貨別配分



(注1) 資産別・国別・通貨別配分のデータは組入ファンドの直近の決算日(2017年3月13日)現在のものです。資産別配分および国別配分のその他には、現金等が含まれます。

(注2) 比率は純資産総額に対する評価額の割合です。

■ 指数に関して

○ 「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) (配当込み)

東京証券取引所第一部上場全銘柄の基準時 (1968年1月4日終値) の時価総額を100として、その後の時価総額を指数化したものです。東証株価指数 (TOPIX) は、東京証券取引所の知的財産であり、東京証券取引所は、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。

MSCI コクサイ・インデックス (配当込み、円ベース)

MSCI Inc. が開発した、日本を除く世界主要国の株価指数を、各国の株式時価総額をベースに合成した株価指数です。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、同指数の内容を変え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 (配当込み、円換算ベース)

MSCI Inc. が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み、円換算ベース) は、MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み、米ドルベース) をもとに委託会社が独自に計算したものです。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、同指数の内容を変え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

野村證券株式会社が公表する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投資収益指数です。NOMURA-BPIに関する一切の知的財産権その他一切の権利は、すべて野村證券株式会社に帰属します。野村證券株式会社は、ファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

シティ世界国債インデックス (除く日本、円ベース)

Citigroup Index LLCにより開発、算出および公表されている、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。同指数に関する著作権、知的財産権その他一切の権利はCitigroup Index LLCに帰属します。また、Citigroup Index LLCは同指数の内容を変える権利および公表を停止する権利を有しています。

J.P. Morgan GB I-EM グローバル・ディバーシファイド (円ベース)

J.P. Morgan Securities LLCが算出し公表している指数で、新興国が発行する現地通貨建て国債を対象にした指数です。同指数の著作権はJ.P. Morgan Securities LLCに帰属します。



損保ジャパン日本興亜
アセットマネジメント