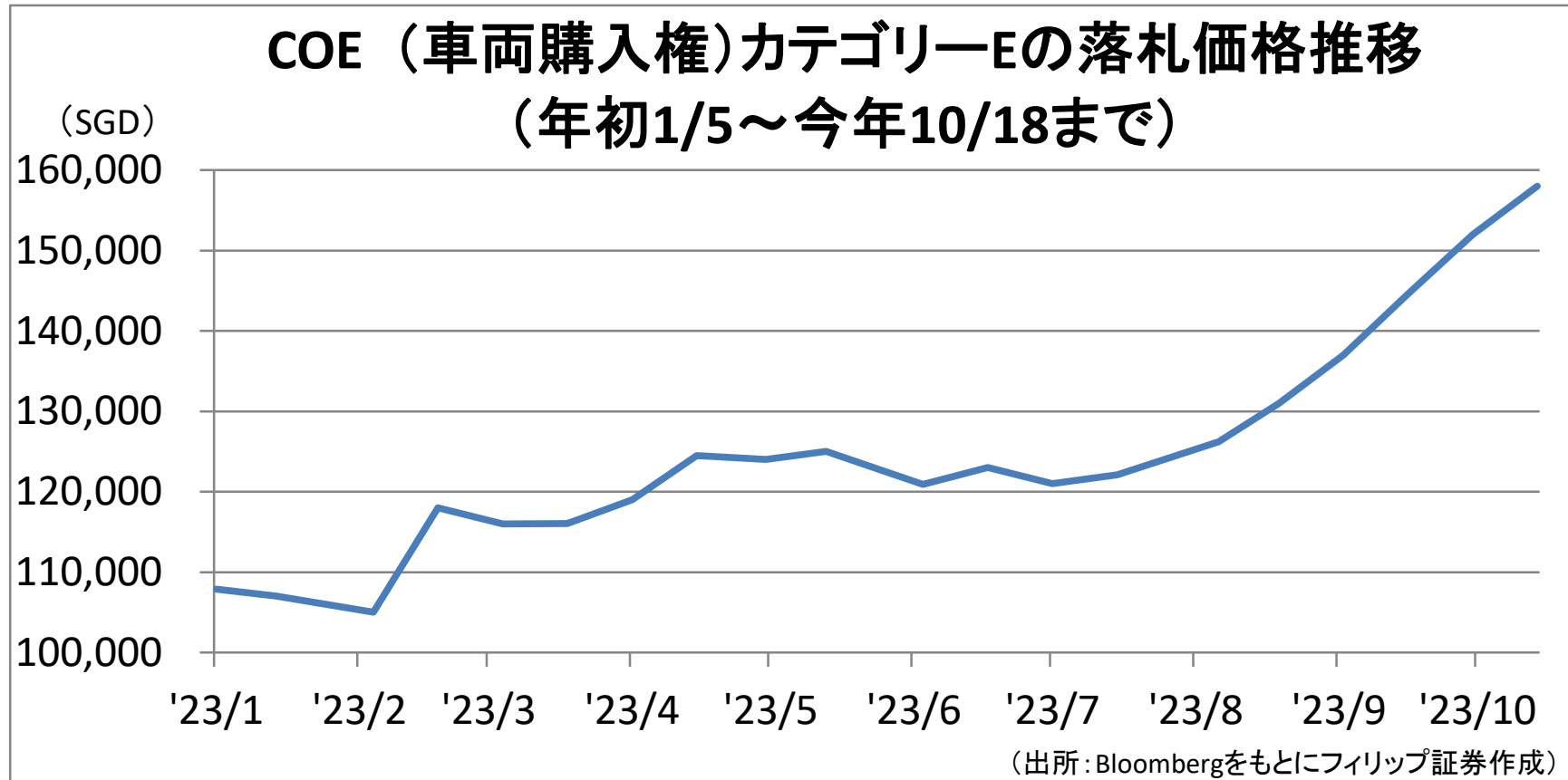
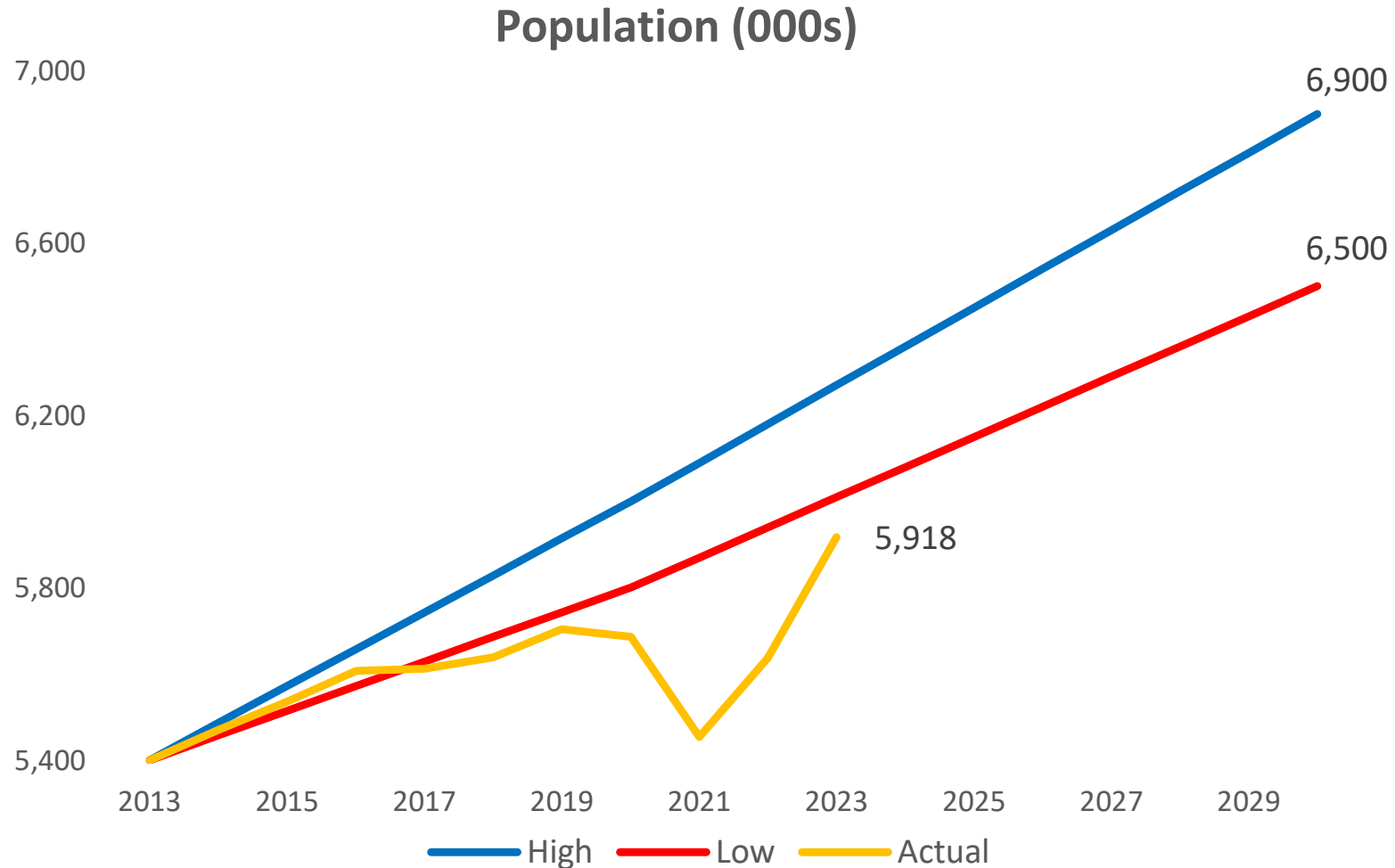


シンガポールは自動車購入権の価格が高騰



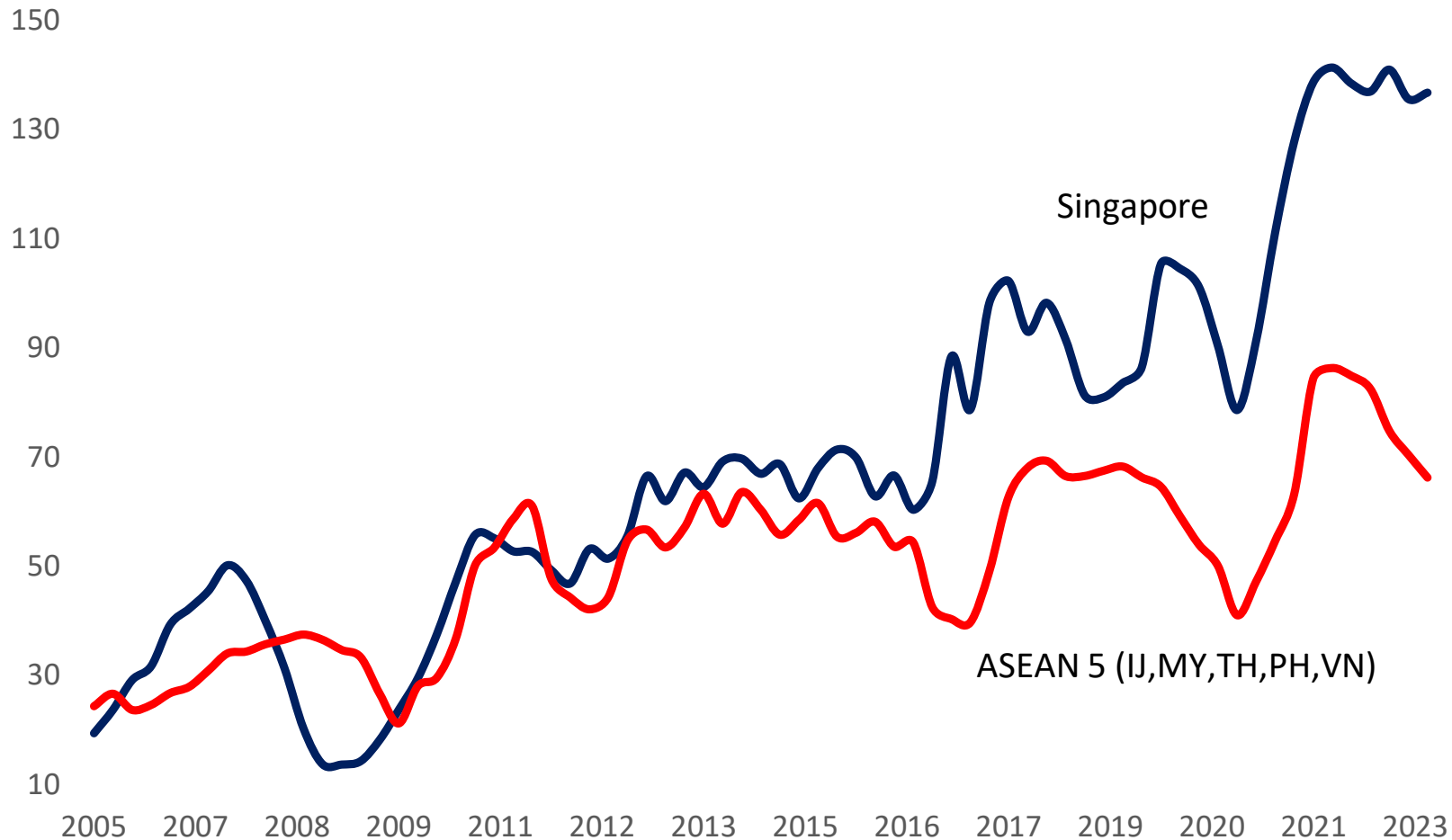
記録的な人口増 +281k (+5%) ... really



(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

記録的水準 海外直接投資 ~US\$140bn

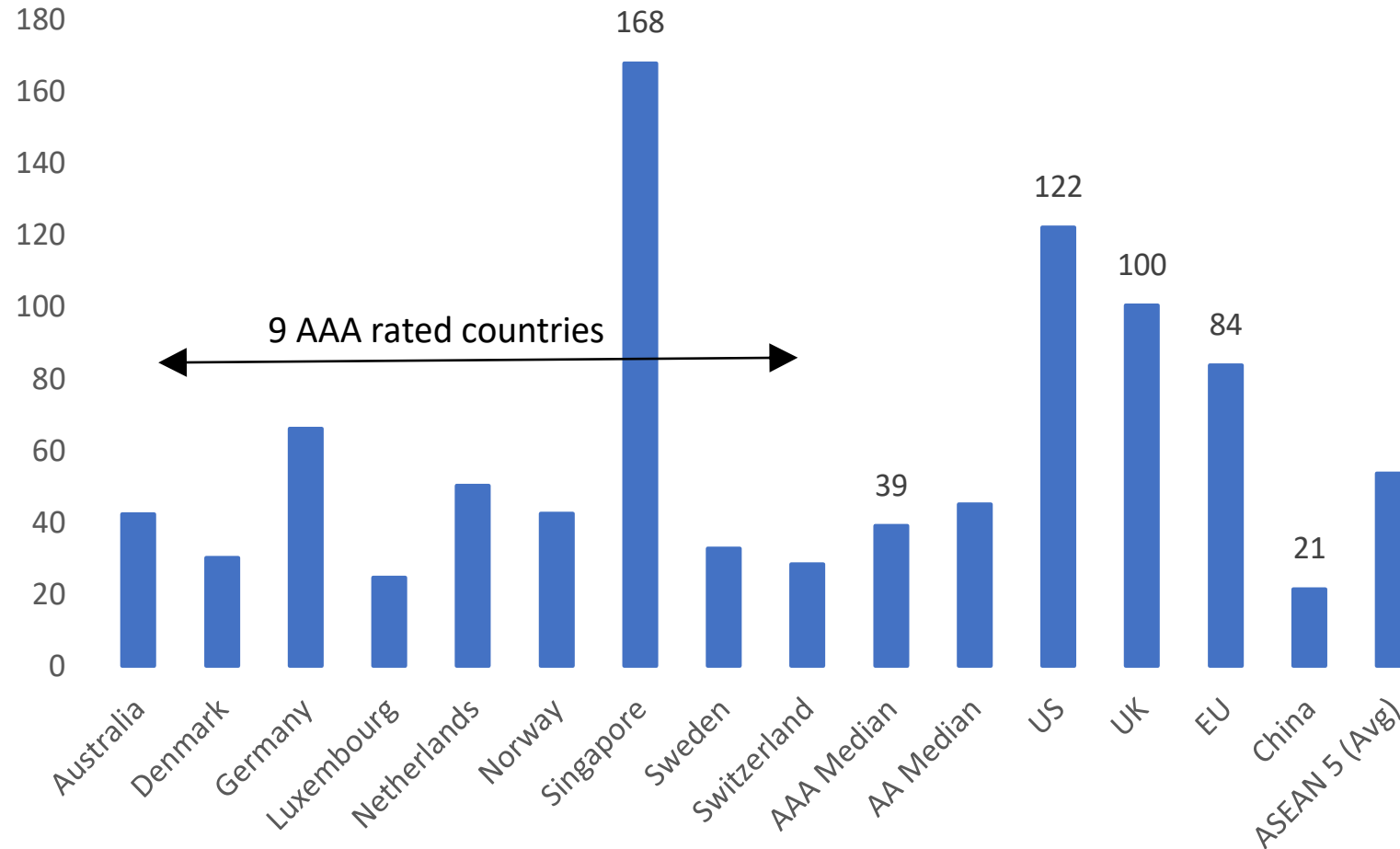
SG: Foreign Direct Investment (US\$bn 12MMA)



(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

アジアで唯一 AAA格の 政府債務

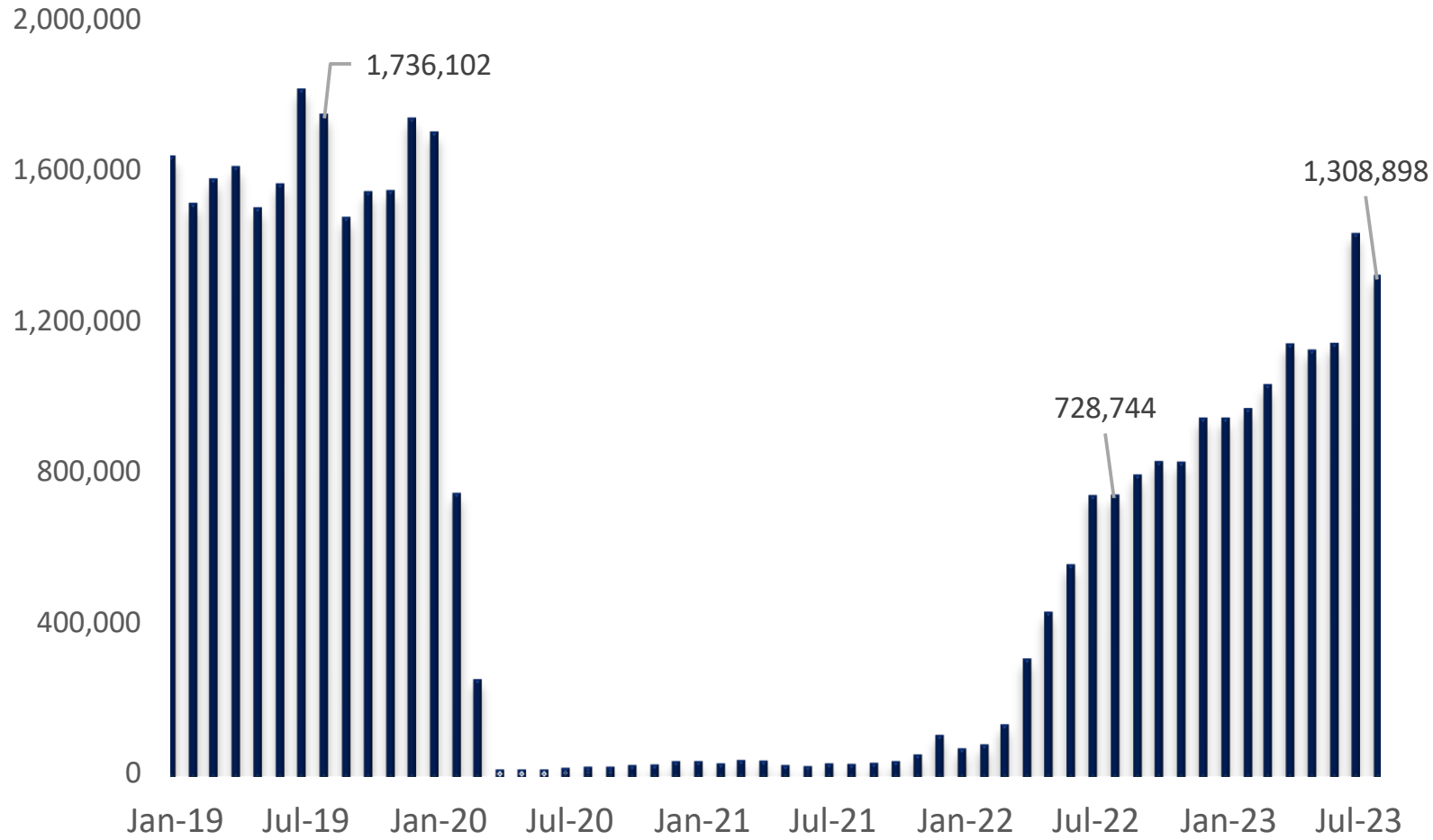
Government debt to nominal GDP (%)



(出所: フィリップシンガポール、Moody's)

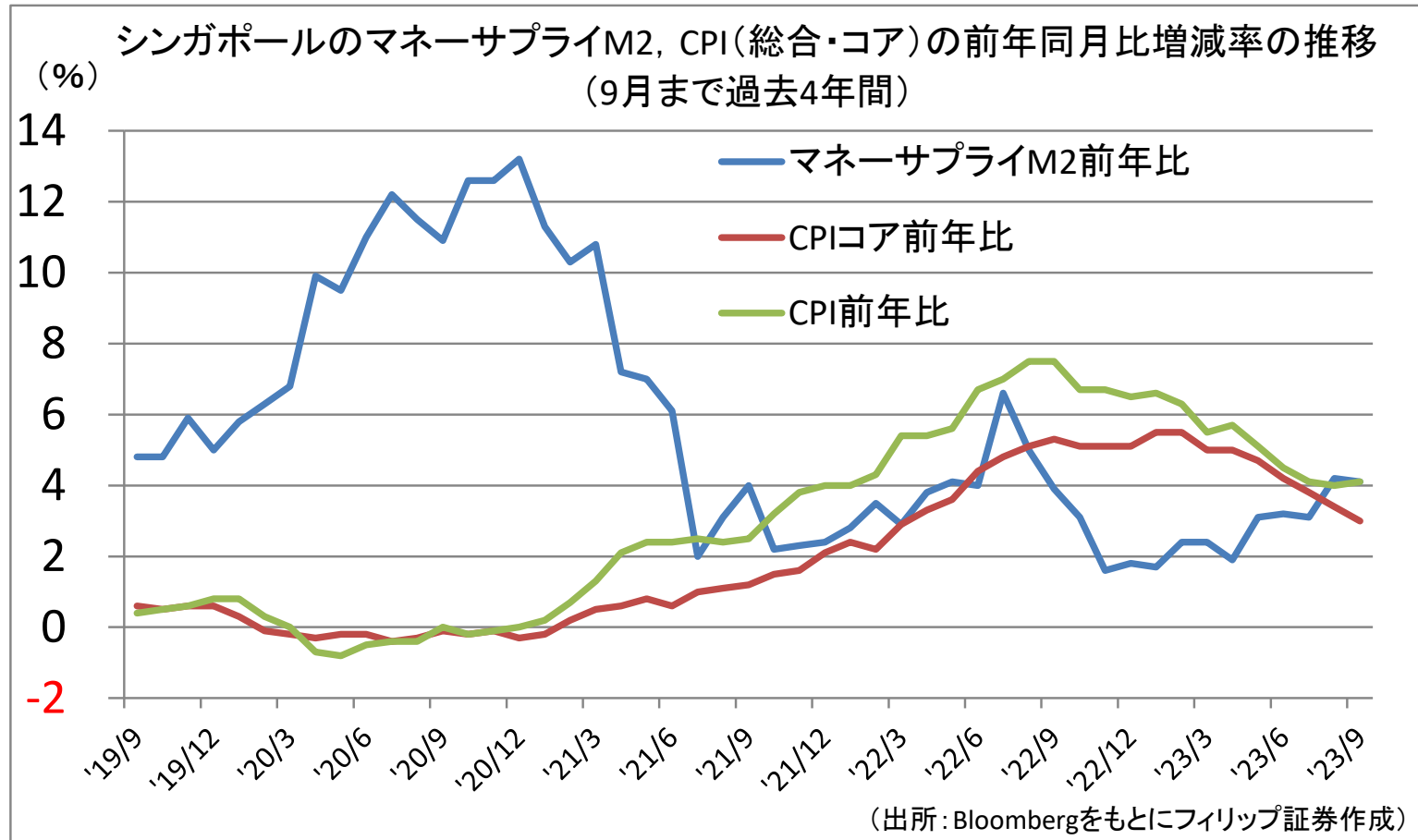
中国の観光客が ツーリズム（観光）を支える

SG: Monthly visitor arrivals

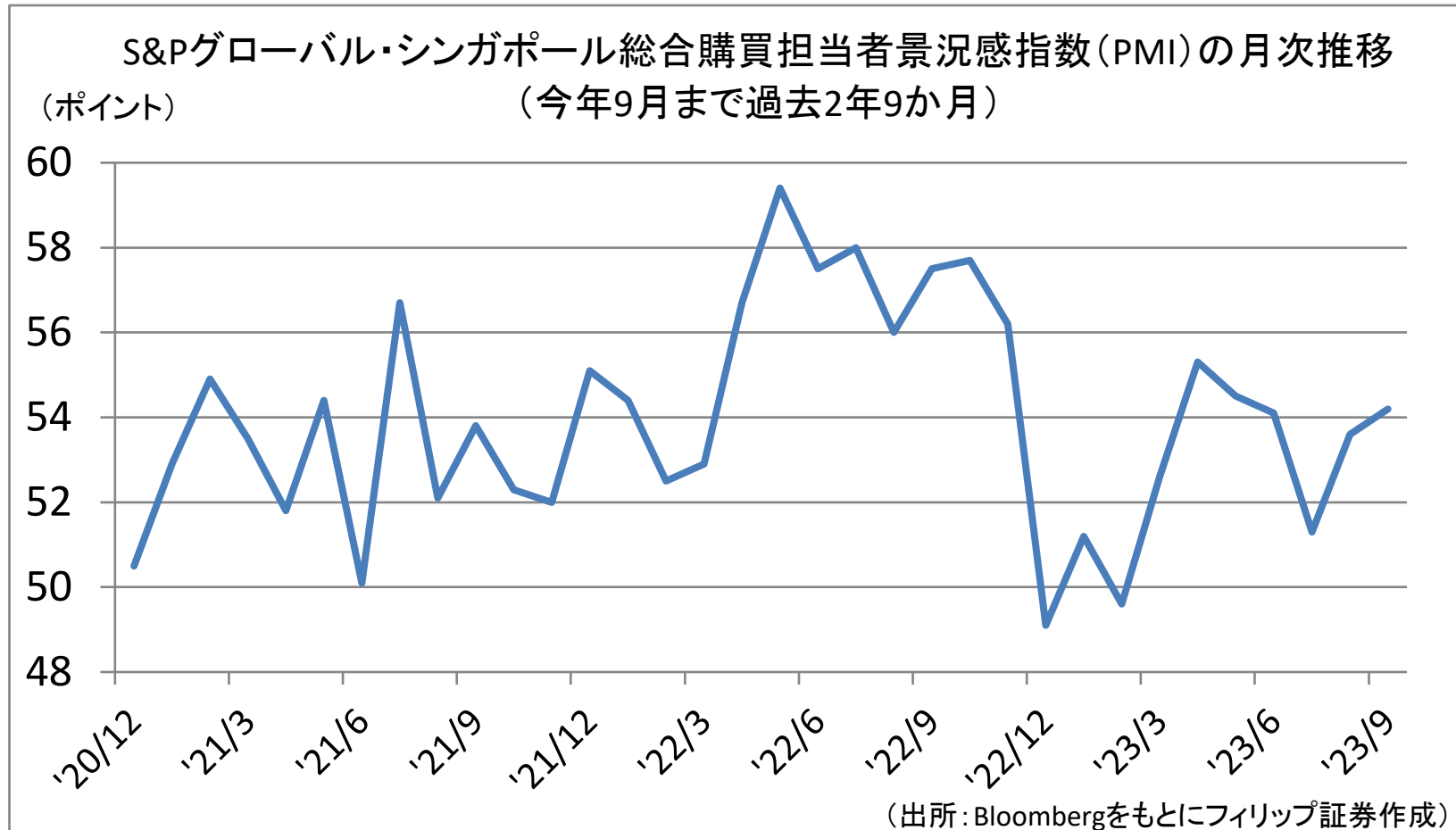


(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

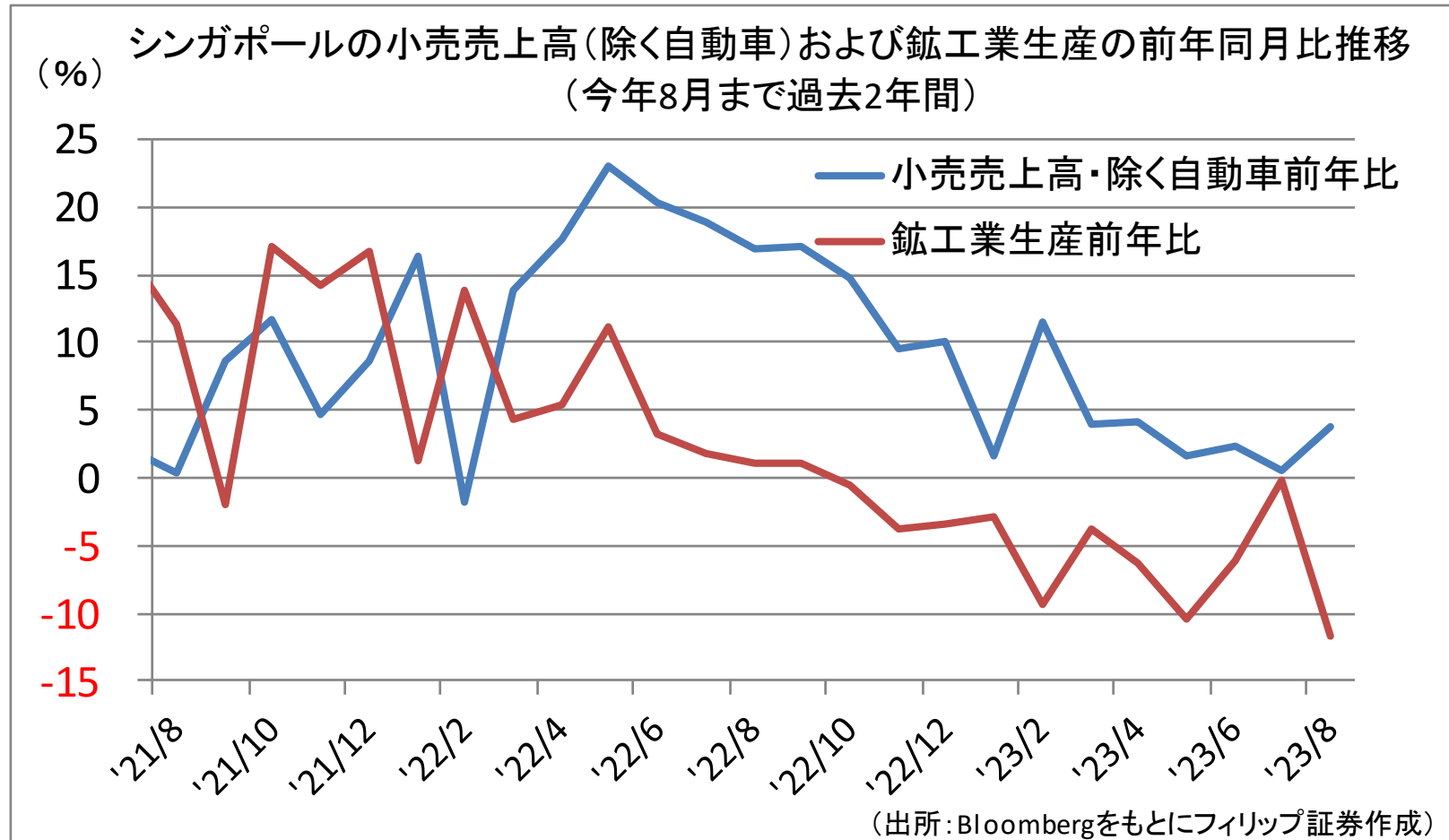
インフレ率は減速し、マネーサプライは持ち直しの兆し



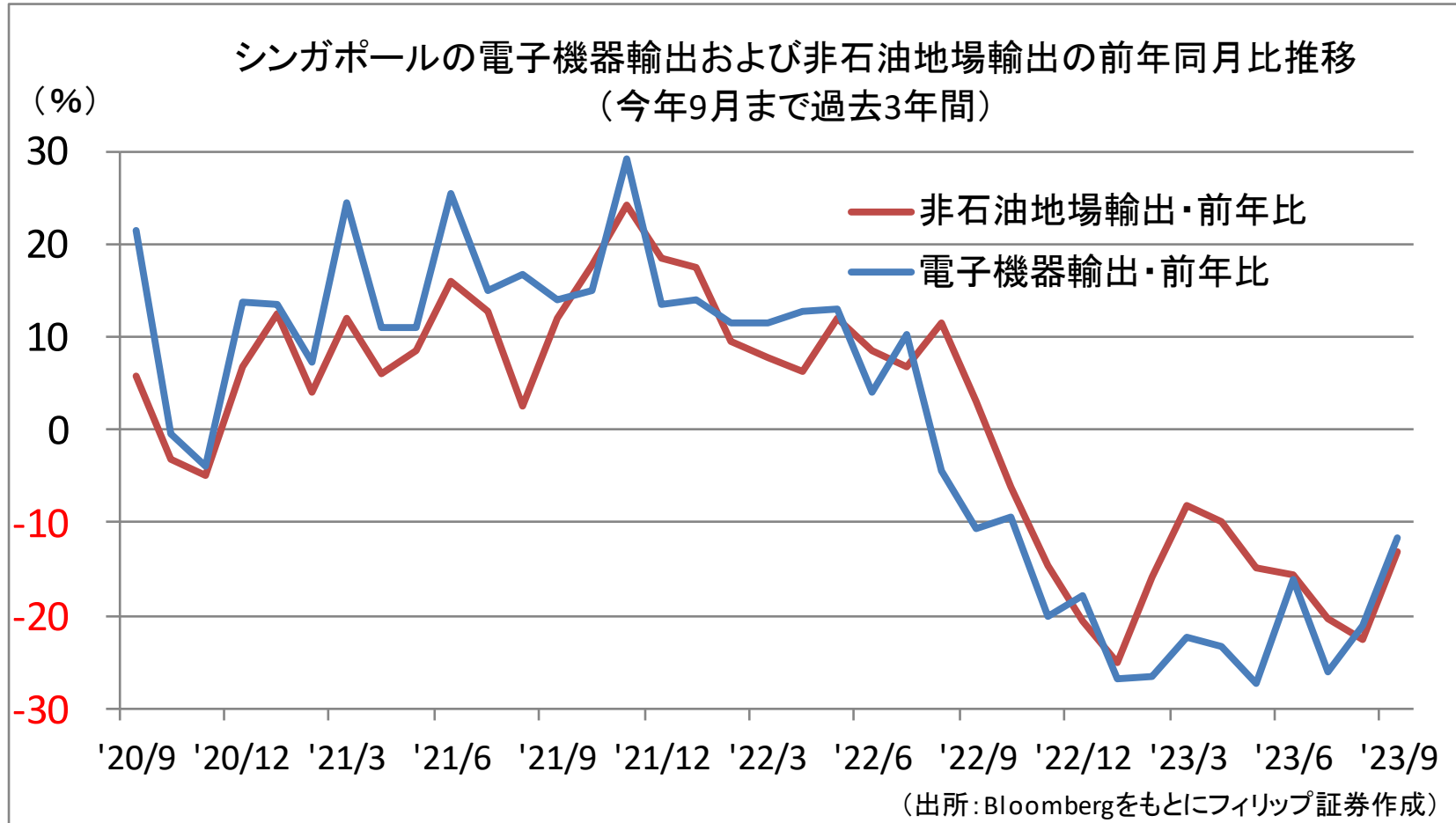
購買担当者景況感指数(総合)は50を安定して上回る



小売売上は持ち直しも、鉱工業生産は低調

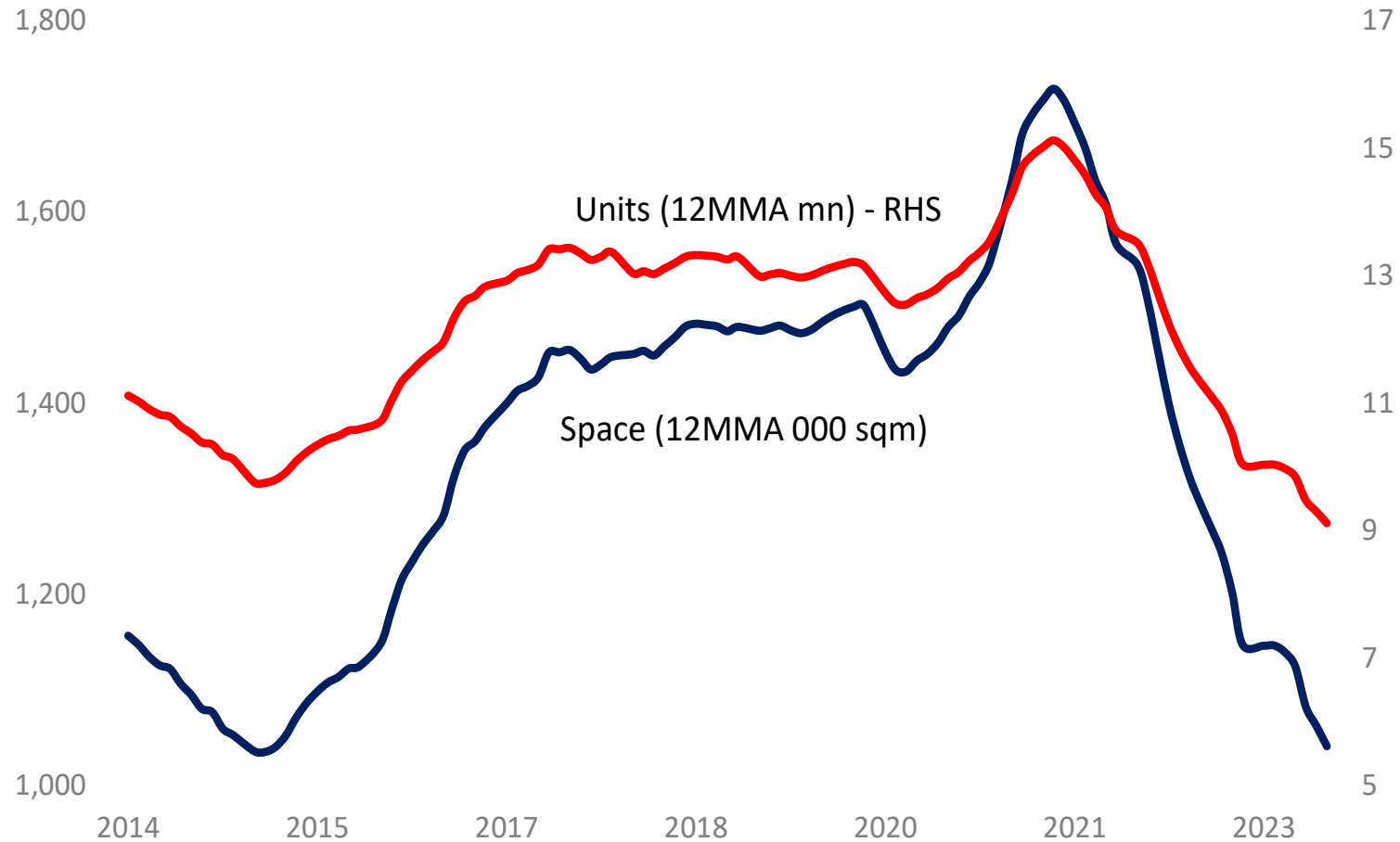


輸出は低調、1年前から前年比マイナスを継続



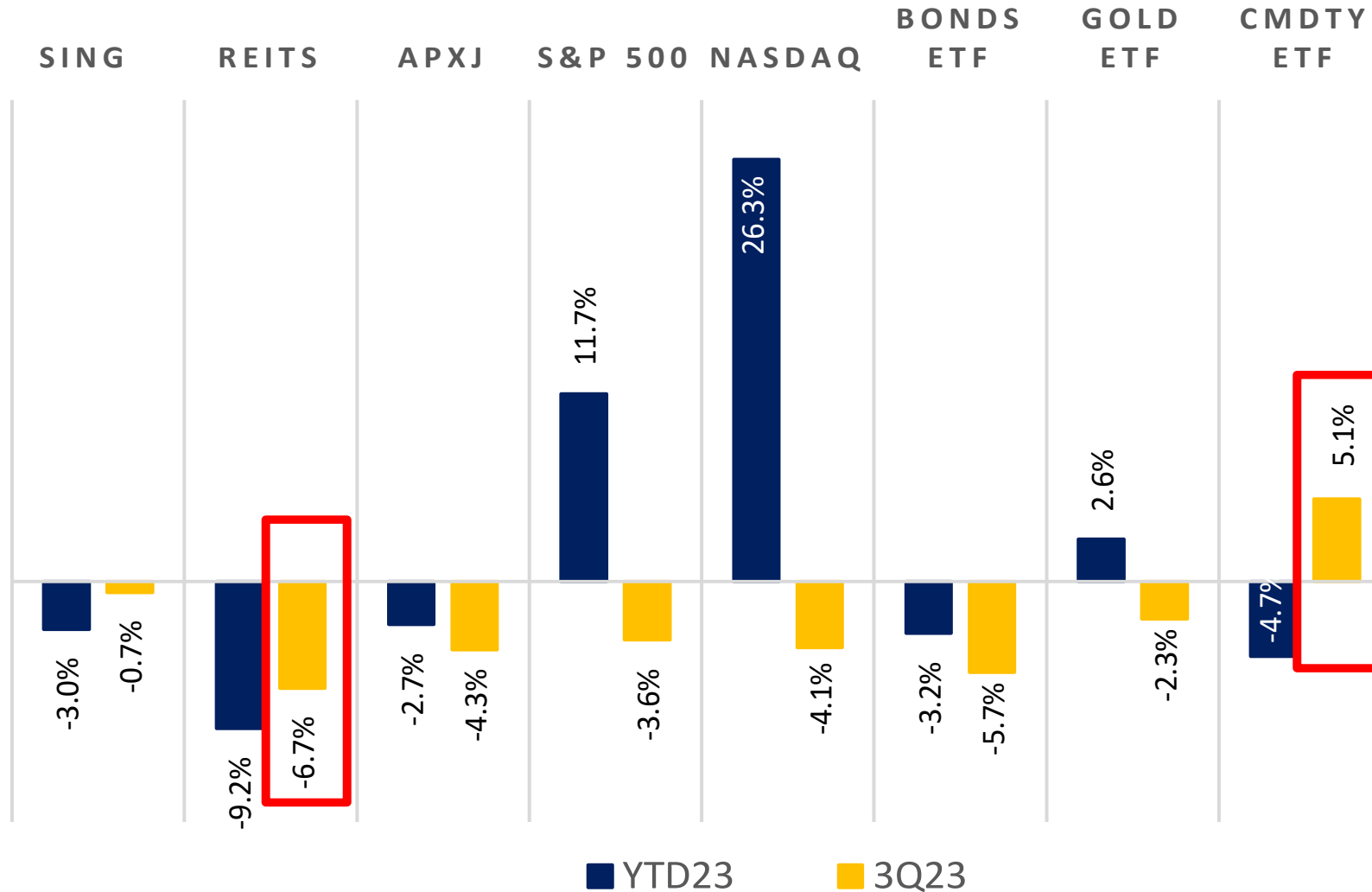
回復の道筋は見えず ~ 弱い中国不動産市場

CH: Residential sold



(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

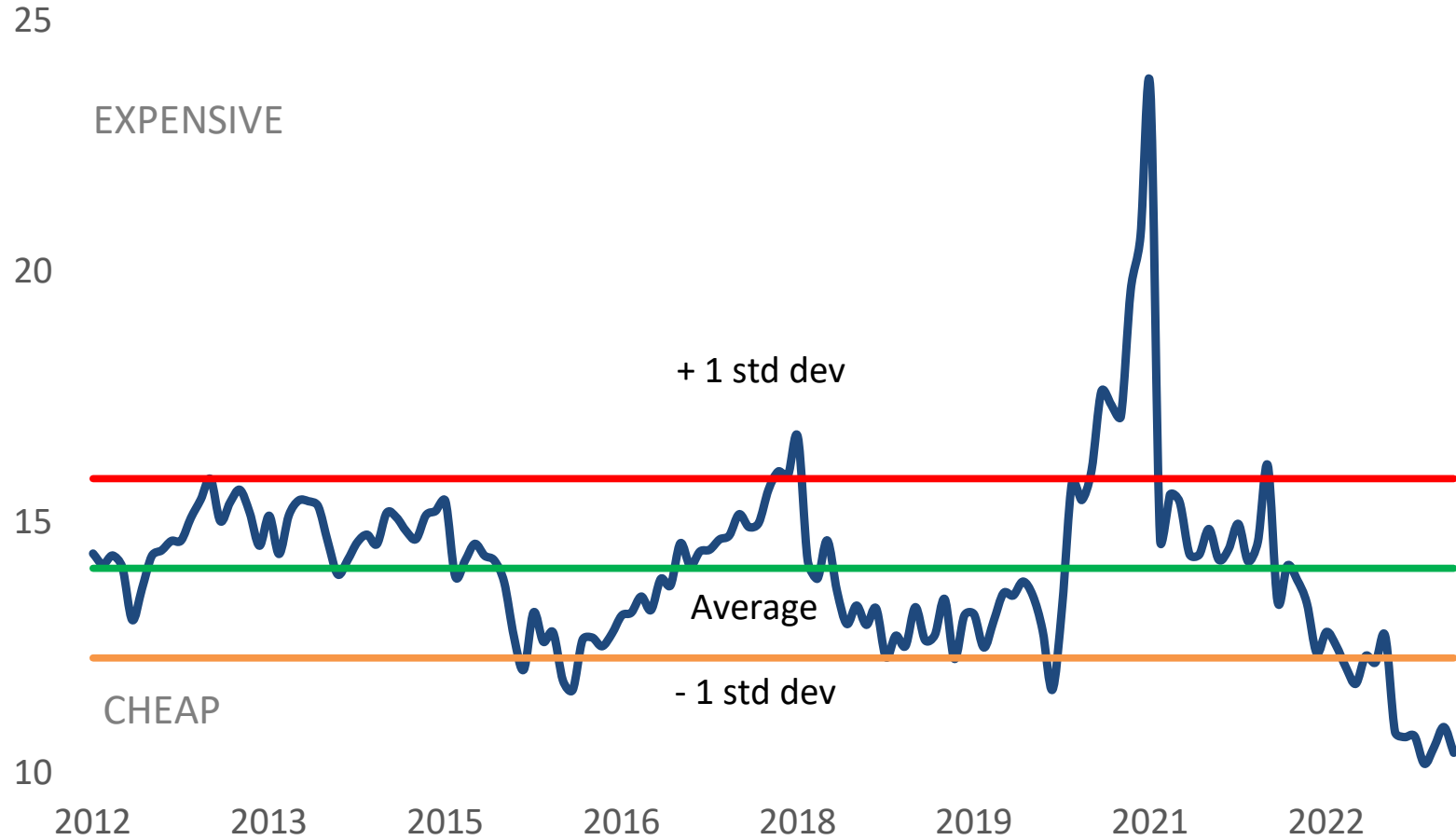
金利にsensitiveなアセットクラスが苦戦



(出所: フィリップシンガポール、Bloomberg)

割安な株式バリュエーション ...nobody cares

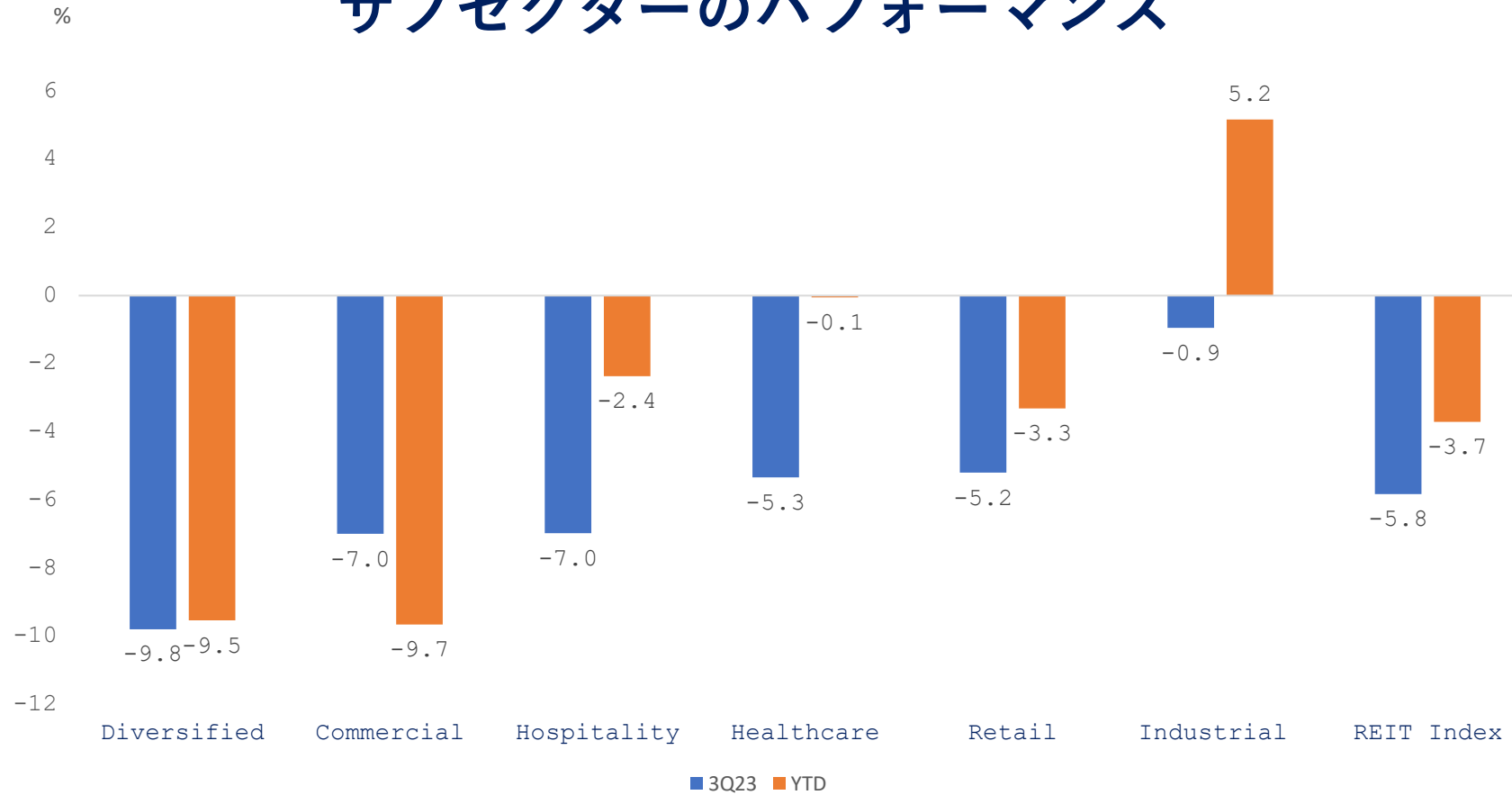
SG: Forward PE (X)



(出所: フィリップシンガポール、Bloomberg)

シンガポール・リート (SREITs) : 3Q23 sell-down

サブセクターのパフォーマンス



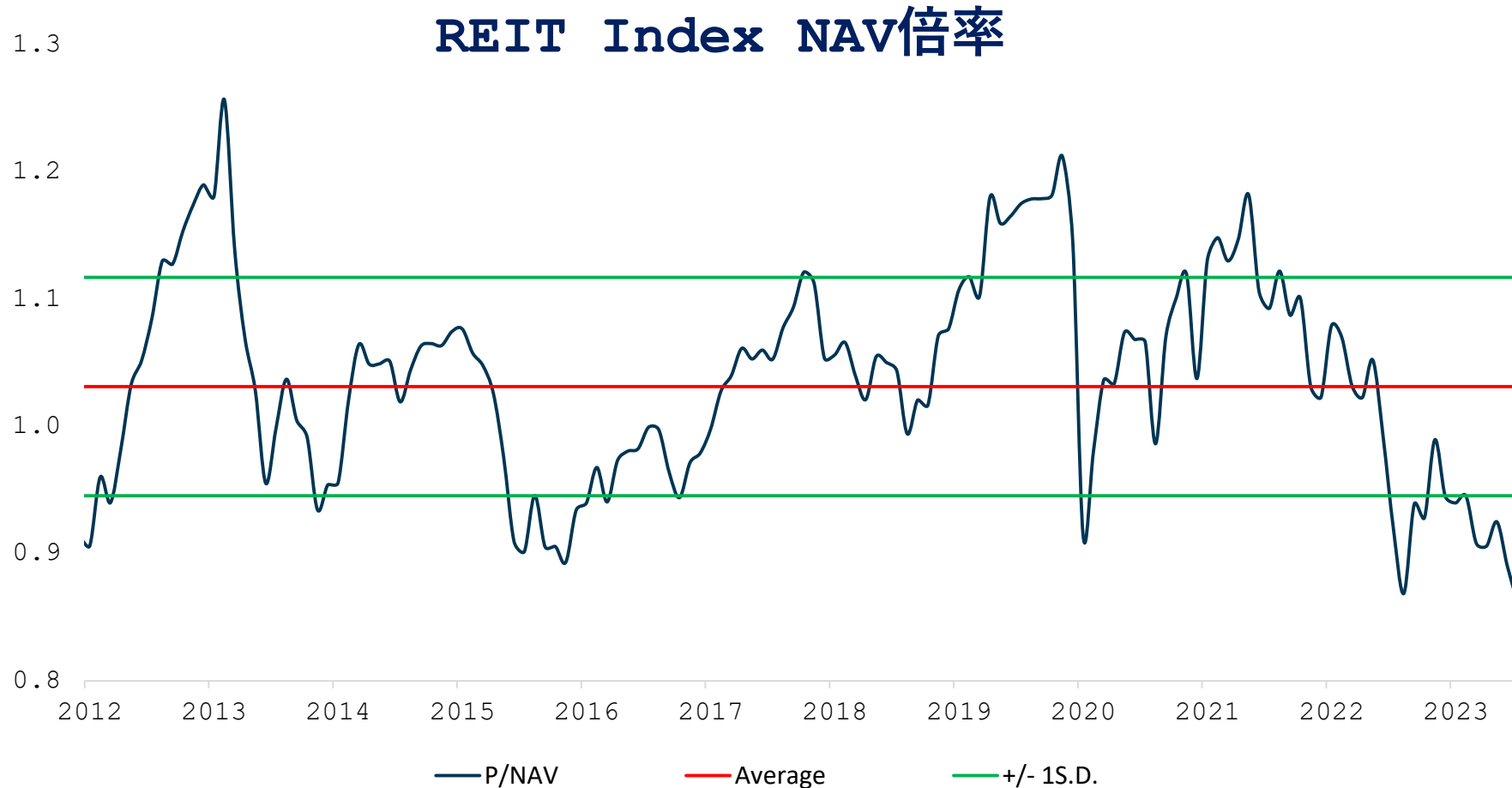
(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

SREITs: イールドスプレッドは縮小



(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

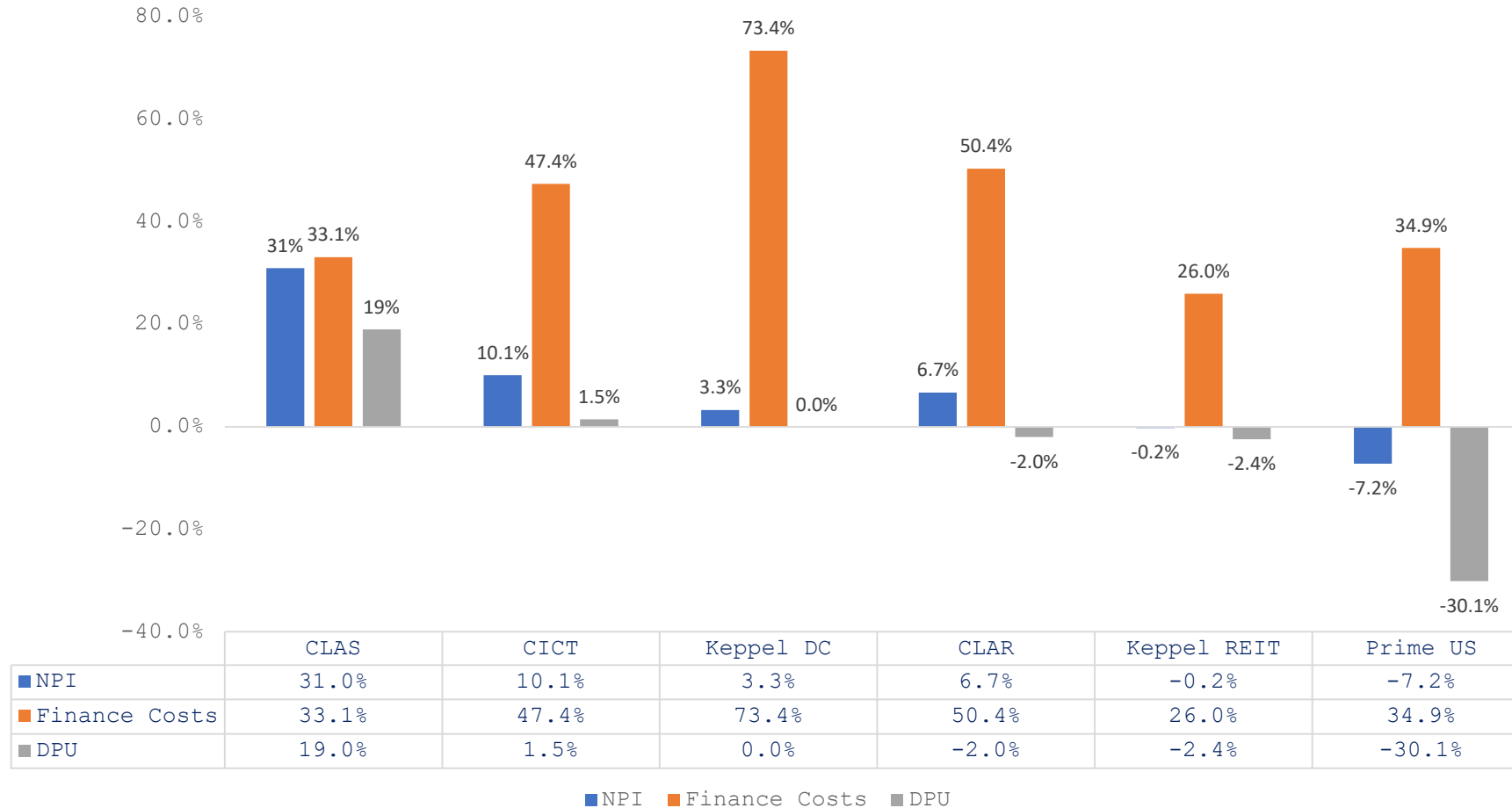
SREITs: NAV倍率は コロナ禍前を下回る



(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

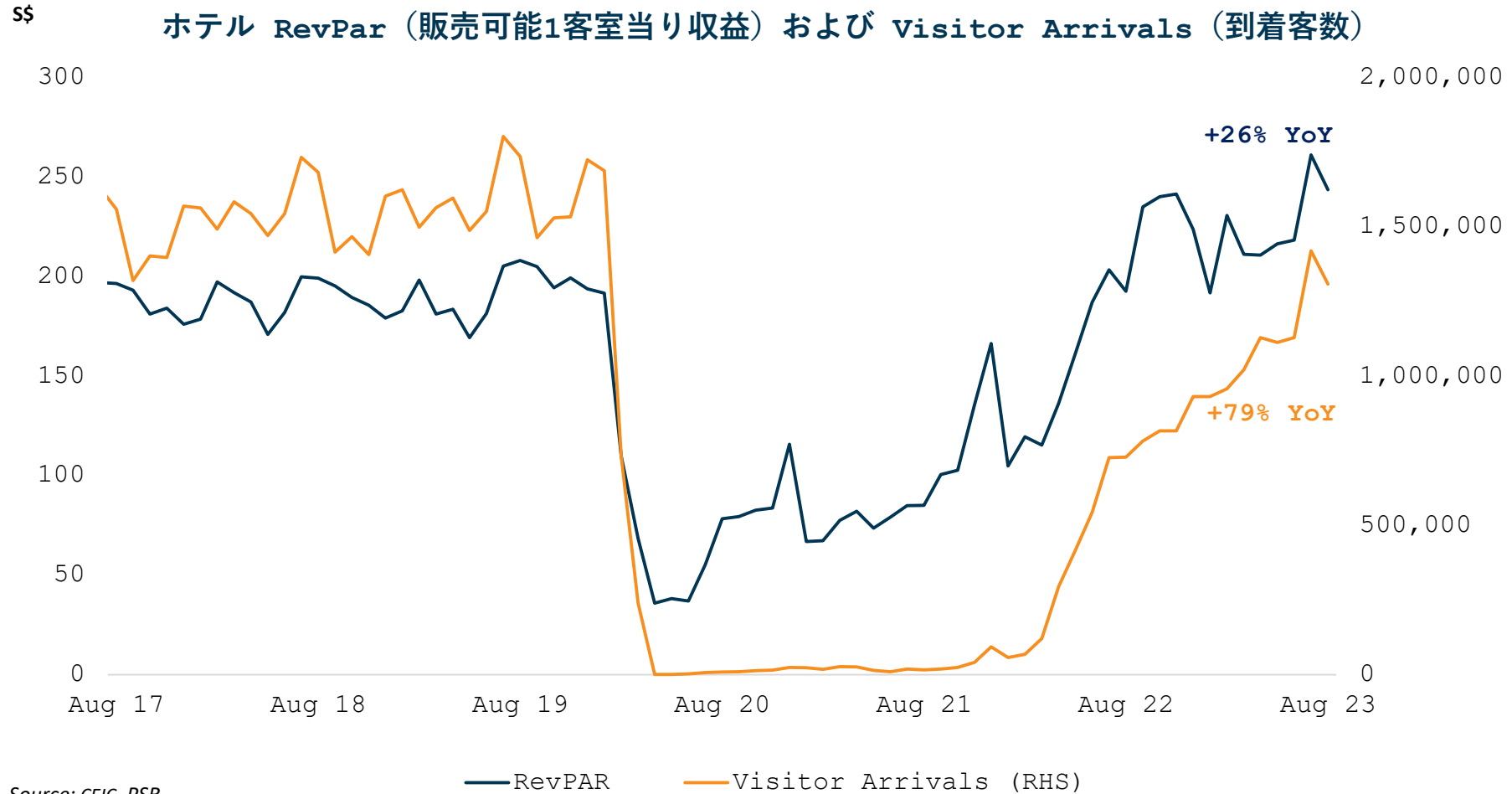
REITS: 金融費用増加で分配金の伸びは低い

1H23 YoY 増減率 (%)



(出所:フィリップシンガポール、発行体)

ホスピタリティ・サブセクター 分配金の伸び堅調

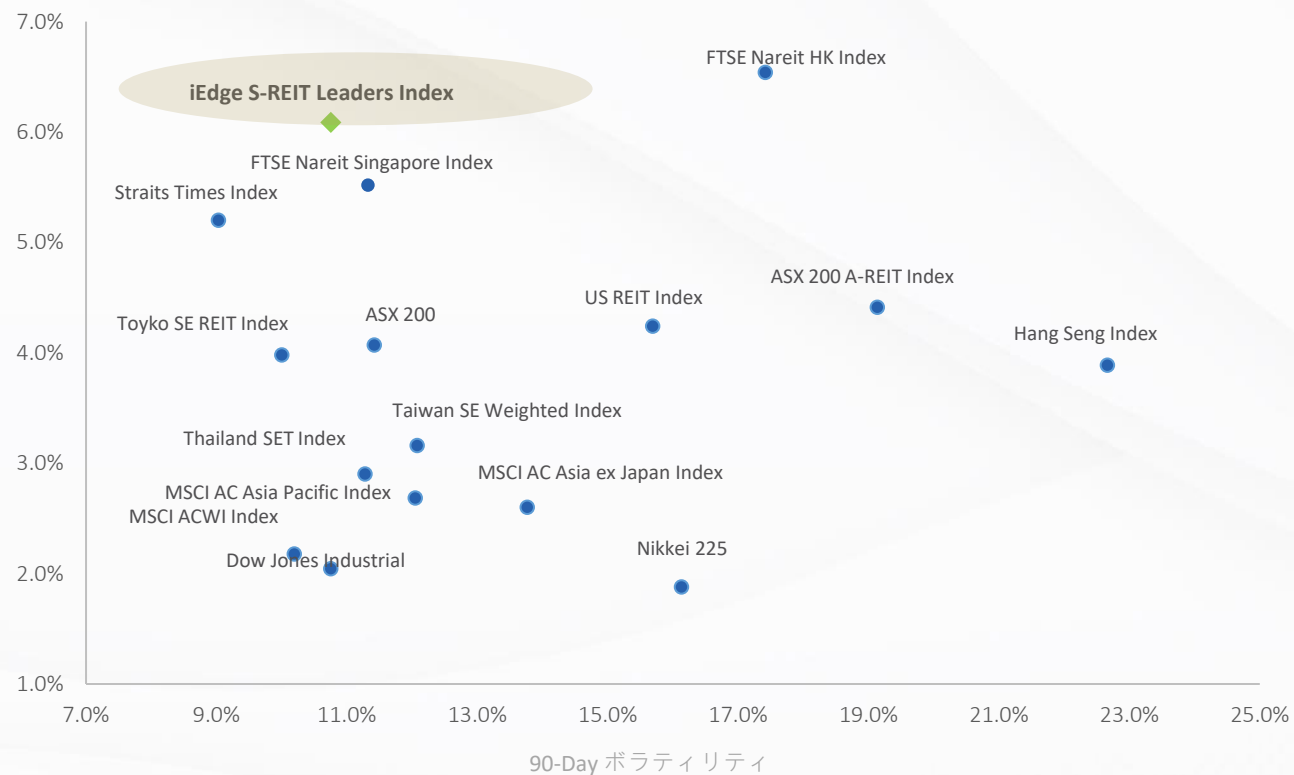


(出所: フィリップシンガポール、CEIC)

分配金 VS. ボラティリティ

- リスクの割には高い分配金
- IRASによって分配金収入の90%以上を配当にすると規定される

iEdge S-REITs Leaders Index と他のグローバルリート、株式指数との比較



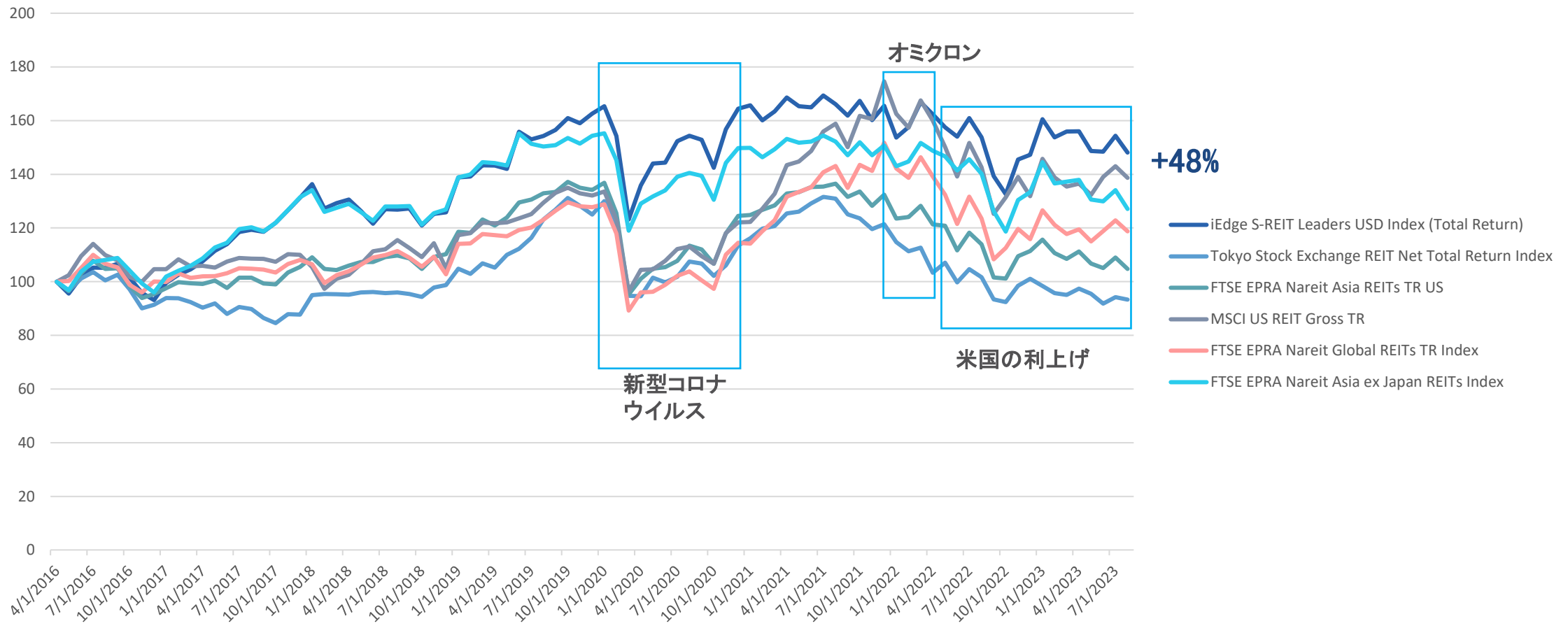
Source: SGX, Bloomberg

S-REIT ETFに投資するメリット

- 安定的な配当（推測6.1%）
- 利便性
- サブセクターや地域の分散効果
- リートETFのボラティリティが個々のリートより低い
- トレーディングコストが比較的安い/スプレッドが薄い
- ヒストリカルパフォーマンスが比較的良い

S-REIT パフォーマンス

iEdge S-REIT 平均年間利回り **5.5%**



Source: Bloomberg、SGX

iEdge S-REIT リーダーズ指数

iEdge S-REIT リーダーズ指数

ローンチ日	2014年3月24日
時価総額	USD46.17 BN (2023年3月末)
銘柄数	25 (2023年3月末)

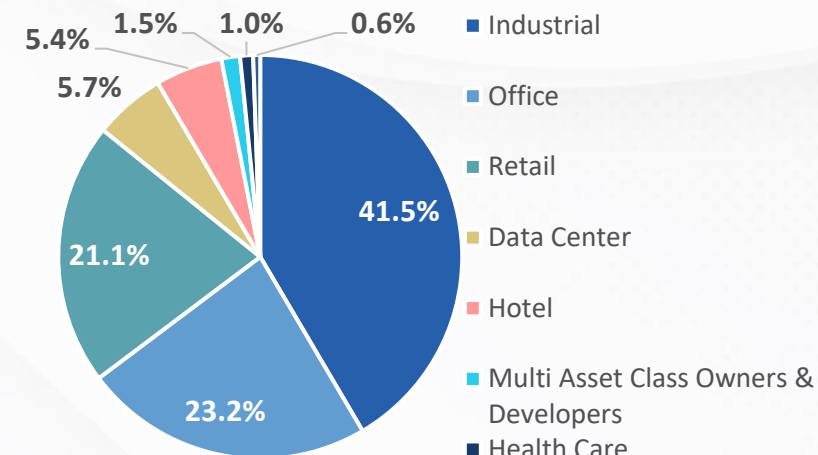
メソドロジー

流動性基準:	新銘柄	既存銘柄
平均デイリー売買代金	≥USD 500K	≥USD 400K
デイリー売買高	≥0.10%	≥0.08%

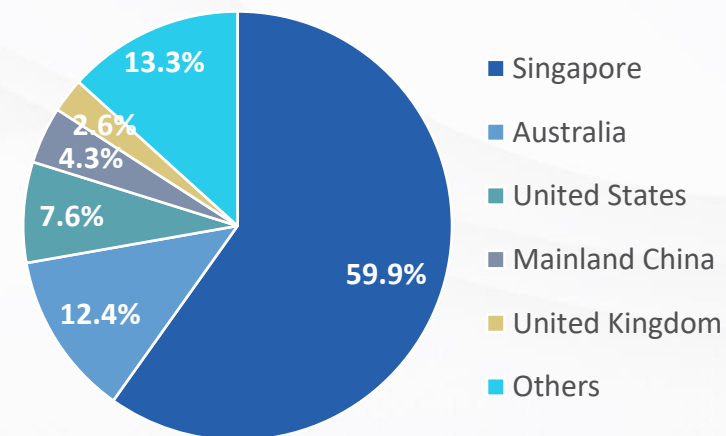
- 浮動株比率基準:
新銘柄: ≥ 20%; 既存銘柄: ≥ 15%
- 浮動株時価総額基準:
新銘柄: ≥ SGD 500M; 既存銘柄: ≥ SGD 400M

最大銘柄ウェイト	10%キャップ
通貨	USD & SGD
リバランスの頻度	半年 (3月 & 9月)

セクター別内訳



地域別内訳



CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF (SRT/SRU)

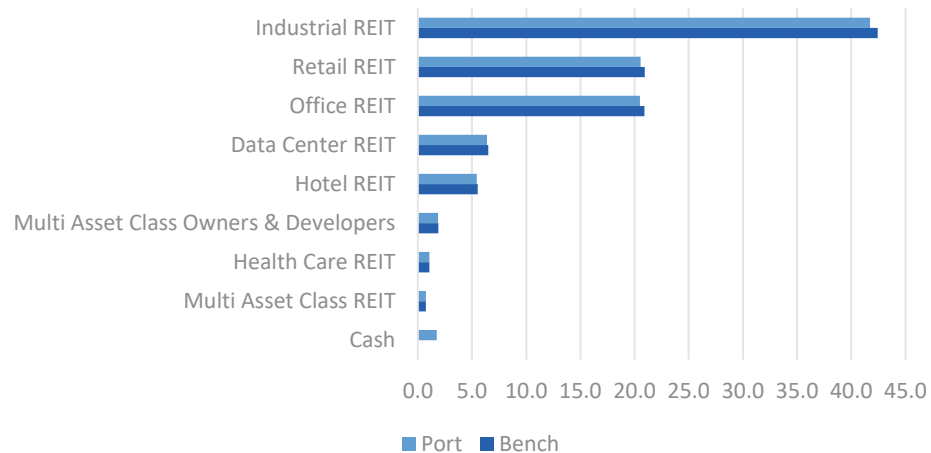


CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF	
運用会社	CSOP Asset Management Pte. Ltd.
AUM	SGD72mn
上場	シンガポールメインボード
取引通貨/コード	シンガポールドル /SRT USドル/SRU
上場日	2021年11月8日
基準通貨	SGD
最低売買単位	1口
総経費比率	推測0.5% /最大 0.6%
カストディアン	HSBC

SRT/SRU – NAV パフォーマンス











トータルリターン	YTD	1M	3M	6M	1 Year	成立以来
SRT/SRU NAV パフォーマンス	1.34%	-2.44%	-0.73%	-3.63%	-7.08%	-6.91%
ベンチマーク	0.91%	-2.57%	-0.78%	-3.70%	-7.37%	-7.01%
トラッキングディファレンス(総経費を除く)	0.42%	0.14%	0.05%	0.07%	0.29%	0.10%
SRT/SRU グロスパフォーマンス(総経費込み)	1.74%	-2.39%	-0.58%	-3.34%	-6.52%	-6.31%
トラッキングディファレンス(総経費込み)	0.83%	0.19%	0.20%	0.36%	0.85%	0.70%

SRT セクター別 (%)

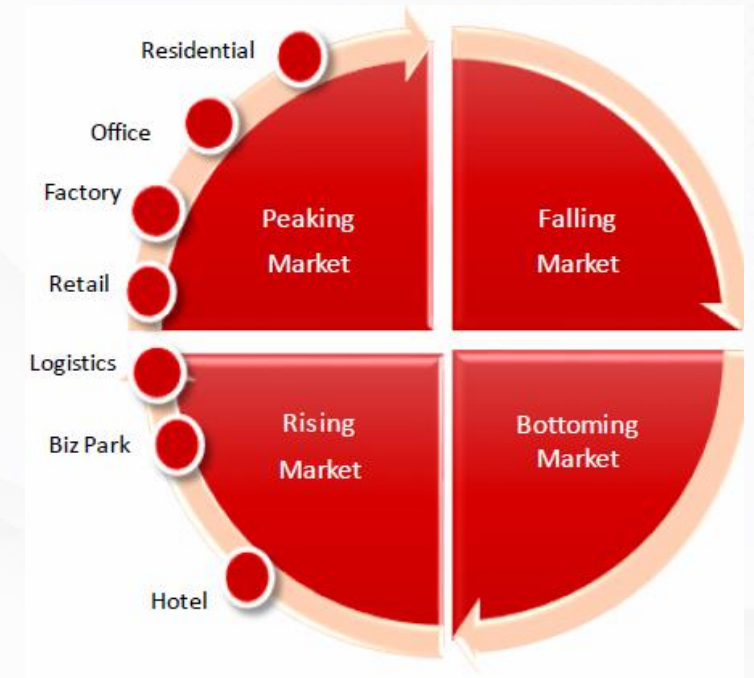


Source: CSOP, Bloomberg

不動産マーケットアウトロク

Sector	2023 Outlook	DBS Research View
Office: (Neutral)	 Grade A offices  Grade B offices	<ul style="list-style-type: none"> Economic slowdown to delay firm expansion plans Flight to quality driving firm relocation decisions. Overall lack of supply supports rents to be on an uptrend.
Retail Malls (Positive)	 Suburban  Orchard	<ul style="list-style-type: none"> Retail sales rebounded 10-15% beyond pre-COVID from domestic demand but could fizzle off slightly Lack of supply supports outlook with dominant malls to outperform.
Industrial (Neutral)	 Warehouse  Biz Park  Factories	<ul style="list-style-type: none"> Spike in supply completions in 2023, especially in the multi-user factor segment. Overall occupancy should weaken in 2023; but warehouse and business parks sector remain robust given tight operating conditions.
Hotels (Positive)	 Luxury  Upscale  Economy	<ul style="list-style-type: none"> Hotel RevPAR have rebound above pre-COVID levels China market remain key catalyst for the next leg of growth. Upscale and economy class hotels have more room to run as corporate travel/MICE returns

Source: DBS Bank



Disclaimer

The investment product(s), as mentioned in this document, is/are registered under section 286 of the Securities and Futures Act (Cap. 289) of Singapore (the “SFA”). This material and the information contained in this material shall not be regarded as an offer or solicitation of business in any jurisdiction to any person to whom it is unlawful to offer or solicit business in such jurisdictions.

The investment product(s) mentioned in this material is/are not authorized by the Securities and Futures Commission in Hong Kong. This material and the information contained in it are for professional investors as defined under the Securities and Futures Ordinance (Cap. 571 of Laws of Hong Kong) only. This material and the information contained in it are not intended for circulation to, and should not be used or relied upon by the public of Hong Kong.

CSOP Asset Management Pte. Ltd. (“CSOP”) which prepared this document believes that information in this document is based upon sources that are believed to be accurate, complete, and reliable. However, CSOP does not warrant the accuracy and completeness of the information and shall not be liable to the recipient or controlling shareholders of the recipient resulting from its use. CSOP is under no obligation to keep the information up-to-date. The provision of this document shall not be deemed as constituting any offer, acceptance, or promise of any further contract or amendment to any contract. The information herein shall not be disclosed, used or disseminated, in whole or part, and shall not be reproduced, copied or made available to others without the written consent of CSOP.

Advice should be sought from a financial adviser regarding the suitability of the investment and/or investment product before making an investment. Investment involves risk. The value of investments, and the income from them, can go down as well as up and an investor may get back less than the amount invested. Past performance is not necessarily indicative of future performance. This document has not been reviewed by the Monetary Authority of Singapore.

Index Provider Disclaimer

The CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF is not in any way sponsored, endorsed, sold or promoted by Singapore Exchange Limited and/or its affiliates (collectively, “SGX”) and SGX makes no warranty or representation whatsoever, expressly or impliedly, either as to the results to be obtained from the use of the iEdge S-REIT Leaders Index and/or the figure at which the iEdge S-REIT Leaders Index stand at any particular time on any particular day or otherwise. The iEdge S-REIT Leaders Index are administered, calculated and published by SGX. SGX shall not be liable (whether in negligence or otherwise) to any person for any error in the CSOP iEdge S-REIT Leaders Index ETF and the iEdge S-REIT Leaders Index and shall not be under any obligation to advise any person of any error therein.

“SGX” is a trademark of SGX and is used by CSOP under license. All intellectual property rights in the iEdge S-REIT Leaders Index vest in SGX.

Compliance Code: DH2023072801

ご注意事項

本資料は、勉強会の為に作成されたものであり、有価証券の取引、その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定はお客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。本資料及び資料にある情報をいかなる目的で使用される場合におきましても、お客様の判断と責任において使用されるものであり、本資料及び資料にある情報の使用による結果について、当社は何らの責任を負うものではありません。

本資料で記載しております価格、数値、金利等は概算値または予測値であり、諸情勢により変化し、実際とは異なる場合がございます。また、本資料は将来の結果をお約束するものではなく、お取引をなさる際に実際に用いられる価格または数値を表すものでもございませんので、予めご了承くださいませようをお願いいたします。

商号等：楽天証券株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号、商品先物取引業者

加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、日本商品先物取引協会、
一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

アセアン株式の取引にかかるリスク

アセアン株式は、株価（価格）の変動等により損失が生じるおそれがあります。また、為替相場の変動等により損失（為替差損）が生じるおそれがあります。上場投資信託（ETF）は連動対象となっている指数や指標等の変動等、上場投資証券（ETN）は連動対象となっている指数や指標等の変動等や発行体となる金融機関の信用力悪化等、上場不動産投資信託証券（REIT）は運用不動産の価格や収益力の変動等連動を目指す株価指数等の変動等により、損失が生じるおそれがあります。

アセアン株式の取引にかかる費用

1回のお取引金額で手数料が決まります。
モデルを使い算出されるものです。

取引手数料

- 約定代金の1.10%（税込）
- ・最低手数料：550円（税込）
- ・上限手数料：なし

※カスタマーサービスセンターのオペレーター取次ぎの場合、通常の手数料に2,200円（税込）が追加されます。

商号等：楽天証券株式会社／金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第195号、商品先物取引業者
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、日本商品先物取引協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会

ETF／ETNのリスク(抜粋)

複雑な商品設計のETF/ETNについての注意点

ETF/ETNの中には、ボラティリティ指数先物を対象としたETF/ETNやカバードコール戦略を取り入れたETF/ETNなど、先物取引やオプション取引を組入れている場合があります。そのようなETF/ETNは、先物のロールによる価格変動、対象指数等そのものの急激な値動き等によって想定外の値動きをする場合があります。

また、レバレッジ型ETF/ETNやインバース型ETF/ETNは、原指標の日々の変動率に一定の倍数を乗じて算出されるレバレッジ型指標に連動するよう運用されます。そのため、値動きや想定されるリターンは、通常のETF/ETNとは異なる特性を有しています。

複雑な商品設計のETF/ETNに投資される際は、商品設計を開示書類等でご確認していただき、十分ご理解していただいた上で投資をしてください。

ETFにおける信用リスク

リンク債型ETFやOTCデリバティブ型ETFなどにおいては、ETFが投資に用いるリンク債の発行体またはETFのOTCデリバティブ取引の相手方の財務状況の悪化などにより基準価額が大きく下落する信用リスクが存在します。これらのETFの投資にあたっては、商品設計を予めご確認する必要があります。

ETN発行体の信用リスク

ETNは、裏付となる資産を保有せず、発行体となる金融機関の信用力をもとに価格が特定の指標に連動することを保証する債券です。そのため、発行体の倒産や財務状況の悪化、信用格付の引き下げ等の影響により、ETNの価格が下落または無価値となる可能性、また、償還時に発行体が償還金額を支払わない、または支払うことができない可能性があります。このような結果、損失が生じる可能性があります。

早期償還等のその他のリスク

市場動向の急変時や資産総額が小さくなった場合など、管理会社等が運用の継続が困難であると判断した場合は、運用を終了し、繰り上げ償還をする可能性があります。取引所が定める上場廃止基準に該当した場合は、上場廃止となる可能性があります。

詳細は、当社HPの「ETF／ETNのリスク」をご覧ください。