

第19期

運用報告書(全体版)

DCグローバル・ リート・セレクション 確定拠出年金専用

【2025年2月17日決算】

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚くお礼申し上げます。
皆様の「DCグローバル・リート・セレクション」は、
2025年2月17日に第19期決算を迎えましたので、期中
の運用状況ならびに決算のご報告を申し上げます。
今後とも、一層のご愛顧を賜りますようお願い申し
上げます。

SBI 岡三アセットマネジメント

〒104-0031 東京都中央区京橋2-2-1

ホームページ <https://www.sbiokasan-am.co.jp>

■口座残高など、お客さまのお取引内容についてのお問い合わせ
お取引のある販売会社へお問い合わせください。

■当運用報告書についてのお問い合わせ
03-3516-1300 (受付時間：営業日の9:00～17:00)

当ファンドの仕組みは次の通りです。

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信	
信託期間	2006年2月27日から、原則として無期限です。	
運用方針	北米リート・マザーファンド、オーストラリア／アジアリート・マザーファンド、ヨーロッパリート・マザーファンド(以下、マザーファンドといいます。)の各受益証券への投資を通じて、世界各国の不動産投資信託証券に投資し、安定した収益の確保と投資信託財産の成長を目指して運用を行います。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。	
主要投資対象	当ファンド	各マザーファンドの各受益証券を主要投資対象とします。
	北米リート・マザーファンド	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
	オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
	ヨーロッパリート・マザーファンド	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	当ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
	北米リート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
	オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
	ヨーロッパリート・マザーファンド	投資信託証券、外貨建資産への投資割合には制限を設けません。
分配方針	毎年2月15日(休業日の場合は翌営業日)に決算を行い、原則として、以下の方針に基づき、収益分配を行います。 分配対象収益の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等の全額とします。繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益には、マザーファンドの利子・配当等収益のうち、投資信託財産に帰属すべき利子・配当等収益を含むものとします。分配金は、決算日の基準価額で再投資します。 分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準、経済的合理性等を勘案して決定します。分配可能額が少額の場合や基準価額水準によっては、収益分配を行わないことがあります。	

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	標準価額			FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後)		投資信託証券組入比	純資産総額
		税込み	分配金	期騰落	騰落率	期騰落		
	円	円	円	%	ポイント	%	%	百万円
15期(2021年2月15日)	14,173	0		△14.2	216,101.49	△14.1	95.3	147
16期(2022年2月15日)	16,730	0		18.0	274,168.67	26.9	96.1	147
17期(2023年2月15日)	17,501	0		4.6	286,579.41	4.5	95.6	129
18期(2024年2月15日)	19,402	0		10.9	313,287.07	9.3	95.5	140
19期(2025年2月17日)	22,081	0		13.8	356,125.65	13.7	96.0	159

(注) 基準価額および分配金(税引前)は1万口当たり、基準価額の騰落率は分配金(税引前)込み。

(注) FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後]は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後]は当該日前営業日の現地終値に為替レート(対顧客電信売買相場の当日(東京)の仲値)を乗じて当社が算出しております。(以下同じ。)

(注) 当ファンドはマザーファンドを組み入れますので、投資信託証券組入比率は実質比率を記載しております。

FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USDについて
 当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社(以下、総称して「LSE Group」といいます。)、European Public Real Estate Association(以下、「EPRA」といいます。)、The National Association of Real Estate Investments Trusts(以下、「Nareit」といいます。)(以下、総称して「ライセンサー」といいます。)とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

○当期中の基準価額と市況等の推移

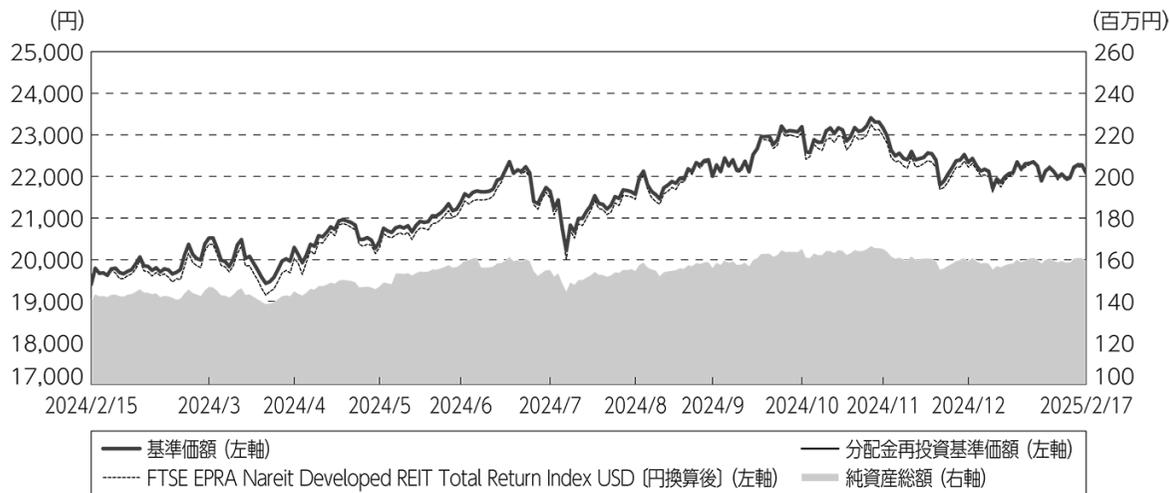
年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後)	投 資 信 託
	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	組 入 比 率
(期 首) 2024年 2月15日	円 19,402	% —	ポイント 313,287.07	% 95.5
2月末	19,720	1.6	316,761.07	1.1 95.5
3月末	20,519	5.8	328,939.74	5.0 95.4
4月末	20,293	4.6	323,463.47	3.2 95.6
5月末	20,442	5.4	327,636.76	4.6 95.8
6月末	21,371	10.1	342,471.87	9.3 95.8
7月末	21,644	11.6	346,863.50	10.7 96.3
8月末	21,572	11.2	346,365.94	10.6 96.1
9月末	22,006	13.4	354,855.33	13.3 95.7
10月末	23,194	19.5	372,317.35	18.8 96.4
11月末	23,165	19.4	370,971.14	18.4 96.4
12月末	22,338	15.1	358,829.75	14.5 95.6
2025年 1月末	22,131	14.1	356,770.36	13.9 96.0
(期 末) 2025年 2月17日	22,081	13.8	356,125.65	13.7 96.0

(注) 騰落率は期首比。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2024年2月16日～2025年2月17日)



期首：19,402円

期末：22,081円 (既払分配金(税引前)：0円)

騰落率：13.8% (分配金再投資ベース)

(注) 分配金再投資基準価額は、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。

(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後]です。

(注) 分配金再投資基準価額および参考指数は、期首(2024年2月15日)の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

(注) 上記騰落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドの主要投資対象ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

○北米リート・マザーファンド

- ・米国のウェルタワーやサイモン・プロパティーズ・グループなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対米ドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

- ・オーストラリアのグッドマン・グループやセンター・グループなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対シンガポールドルや対香港ドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

- ・フランスのクレピエールやユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対イギリスポンドで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

○北米リート・マザーファンド

- ・米国のプロロジスやライマン・ホスピタリティ・プロパティーズなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対カナダドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

- ・日本の森トラストリート投資法人やシンガポールのメープルツリー・ロジスティクス・トラストなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対オーストラリアドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

- ・英国のセグロやベルギーのウェアハウス・ド・ポウなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対ユーロで円高となったことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2024年2月16日～2025年2月17日)

米国のリート市場は、期初から2024年4月中旬にかけては経済指標の上振れなどを受けて長期金利が上昇したことから、リーートの利払い負担増加への懸念が強まり、下落しました。その後はインフレ鈍化等を背景に利下げ観測が広がり、長期金利が低下したことから、反発しました。9月中旬以降は利下げ局面に入ったことなどが好感された一方、景気の底堅さを示す経済指標等もあり、長期金利が上昇したことなどが嫌気され、一進一退の展開となりました。米国大統領選挙後はトランプ氏の勝利を受けて関税引き上げ等によるインフレ再燃への警戒感が強まり、下落しました。2025年1月中旬以降は物価指標の落ち着きなどを受けてインフレへの過度な警戒感が後退し、下げ幅を縮小しました。

アジアのリート市場は、シンガポールでは、期初から2024年4月中旬にかけては2024年1-3月期の実質国内総生産（GDP）などの経済指標が市場予想を下回ったことを受けて景気の先行き不透明感が強まり、下落しました。その後は不安定な長期金利の動きなどに左右され、方向感に欠ける展開となりました。7月中旬に入ると米国債利回りの低下に連れて長期金利が低下したことからシンガポールリーートの利回り面での魅力が高まり、上昇しました。9月下旬以降は長期金利が上昇に転じたことや、中国で追加景気刺激策の発表がなかったことなどが嫌気され、反落しました。12月下旬以降は物価指標が下振れしたことなどが好感され、持ち直す動きとなりましたが、期末にかけては米トランプ政権の関税強化政策を巡り世界貿易への悪影響が懸念され、上値が抑えられました。香港では、期初から2024年4月中旬にかけてはスパイ行為などを取り締まる国家安全条例が施行されたことなどが嫌気され、下落しました。その後中国本土と香港の株式相互取引（ストックコネクト）制度の対象にリートを含める方針を示したことが好感されたほか、金融政策の連動性が高い米国の利下げ観測を背景に金融緩和への期待が高まり、反発しました。10月以降は中国が追加景気刺激策を発表しなかったことや、米国大統領選挙で関税強化政策を掲げるトランプ氏が勝利し、同氏が大統領就任後に中国に対する関税引き上げを表明したことなどが嫌気され、反落しました。期末にかけては中国の物価指標が上振れしたことからの景気不安が和らぎ、下げ幅を縮小しました。

Jリート市場は、期初から2024年5月上旬にかけては日銀金融政策決定会合でマイナス金利解除が発表されたものの、今後も緩やかな金融政策を続けることが示されたことなどが投資家心理の改善に繋がり、上昇しました。その後は長期金利が上昇したほか、複数の公募増資が発表され短期的に需給が悪化したことなどから、反落しました。8月上旬には世界的な株安を受けてJリートも大きく下落する場面もありましたが、日銀副総裁が早期の追加利上げを否定したことやリーートの好決算が好感されたことから、8月末にかけて反発しました。その後は米国の堅調な景気や新大統領のもとでの経済政策でインフレが再拡大するとの懸念に加え、日銀の追加利上げ観測を受けて長期金利が上昇したことなどが嫌気され、再び下落しました。12月中旬以降は、日銀による追加利上げの織り込みが進むなか、リーートの割安感に注目したと見られる買いが優勢となり、戻りを試す展開となりました。

ヨーロッパのリート市場は、期初から2024年6月上旬にかけてはイングランド銀行（英中央銀行、BOE）総裁や欧州中央銀行（ECB）高官が利下げの可能性を示唆したことを受けて、金利低下によるリーートの資金借り入れコスト低減への期待が高まり、上昇しました。その後ECBは利下げを決定したものの、今後の方向性について示唆を与えなかったほか、フランスの政治情勢を巡る不透明感が高まったことなどから、方向感に欠ける展開となりました。8月に入ると世界的な株安を受けて下落する場面もありましたが、米国の9月の利下げ開始観測に加え、インフレ鈍化等を背景にECBによる追加利下げへの期待が高まり、投資家心理が改善したことなどから上昇しました。10月以降は、米国債利回りの上昇に連れて長期金利が上昇したことなどが嫌気されたほか、米トランプ新政権の関税強化政策を巡り欧州経済に悪影響を及ぼすとの懸念が強まり、反落しました。2025年1月中旬以降はECBが利下げを継続する姿勢を示したことなどが好感され、反発しました。

<DCグローバル・リート・セレクション>

主要投資対象である「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」の各受益証券の組入比率は、合計で概ね90%以上で推移させ、比較的高位の組入れを維持しました。

○北米リート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

北米の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、資金の流出入に合わせて国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

米国のSTAGインダストリアルやアレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズなどを全て売却した一方、米国のミッド・アメリカ・アパートメント・コミュニティーズやベンタスなどを新規に買い付けました。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

オセアニア地域、アジア各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

オーストラリアのストックランドや日本の大和ハウスリート投資法人などを全て売却した一方、シンガポールのキャピタランドアセンダスREITやオーストラリアのデクサスなどを新規に買い付けました。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。

ヨーロッパ各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

スペインのインモビリアリア・コロニアルや英国のダウセント・ロンドンなどを全て売却した一方、フランスのコビジオや英国のシャフツベリー・キャピタルなどを新規に買い付けました。

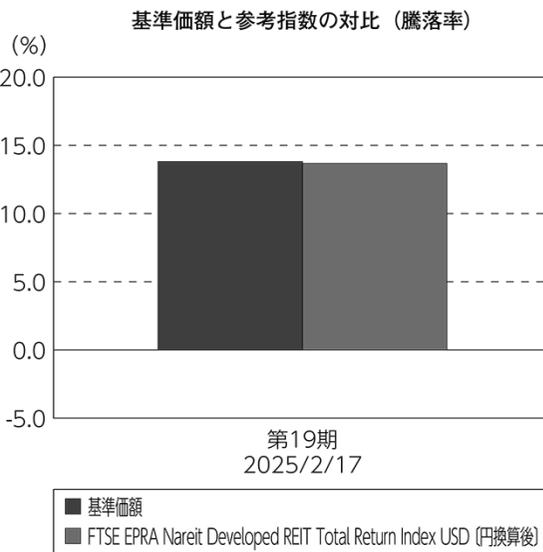
(為替)

組入外貨建資産につきましては、当ファンドおよび「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」とも、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2024年2月16日～2025年2月17日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。右記のグラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金（税引前）込みです。

(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD [円換算後] です。

分配金

(2024年2月16日～2025年2月17日)

当期の分配金につきましては、分配可能額、基準価額水準、経済的合理性等を勘案して、以下のとおりといたしました。なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針と同一の運用を行ってまいります。

(単位：円、1万口当たり・税引前)

項目	第19期
	2024年2月16日～ 2025年2月17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	17,641

(注) 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）に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針

(投資環境)

米国のリート市場は、一進一退の展開が続くと予想されます。インフレの鈍化ペースが遅いことやトランプ政権の関税強化などによるインフレ再燃リスクへの警戒感から米連邦準備制度理事会（FRB）が追加利下げに慎重になる可能性があり、長期金利が高止まりすると懸念が相場の上値を抑える要因になると考えられます。一方、景気の底堅さに加え、規制緩和や減税などの政策が不動産需要を支えると見られることや、建設費用の上昇等を背景に新規供給量が減少していることから、商業用不動産市場では良好な需給環境が続くと見込まれます。主要リートの2024年10-12月期決算も概ね市場予想以上の内容となっており、業績への期待が相場を下支えする要因になると考えられます。

アジアのリート市場は、シンガポールでは、一進一退の展開が予想されます。米国の高関税政策を巡り国際貿易への依存度が高いシンガポール経済に及ぼす悪影響やインフレへの懸念から国内外の長期金利上昇に対する警戒感が上値を抑える要因になると考えられます。一方、半導体需要の高まり等による電子機器の輸出増加や米中関係悪化を警戒するグローバル企業による供給網を再構築する動きなどを背景に製造業の産業施設やオフィスなどに対する賃貸需要は底堅く推移すると見ており、相場の下支えになると考えられます。また、シンガポール金融管理局（MAS）はインフレ率の鈍化を受けて金融政策を緩和方向に転換したことも支援材料になると考えられます。香港では、上値の重い展開が予想されます。対中国向け追加関税を発動した米国に対して中国が対抗措置を発表するなど米中貿易摩擦の悪化により香港の商業用不動産市場の低迷が続くと懸念が上値を抑える要因になると考えられます。また、金融政策の連動性が高い米国が利下げに慎重な姿勢を見せていることも相場の重石になると見ています。一方で、中国の追加景気刺激策への期待は相場の支えになると考えられます。

Jリート市場は、業績の堅調さやバリュエーションの割安さが注目され、堅調に推移すると予想します。これまでのところ金利上昇による不動産価格や売買市場への影響は大きく出でおらず、急速な利上げとならなければ大きな懸念材料とはならないと考えます。一方で、リートのバリュエーションは保有する不動産と比較しても割安となっています。この状況を受けて、リート自身も資本コストを意識した運営方法や投資主価値向上のための施策を発表する動きが相次いでいます。また、足元のアクティビストの動きも加わり、リート市場への注目も高まっていることから、割安なバリュエーションが修正される可能性があるとして見ています。加えて、業績もオフィス市況の改善や住宅・ホテルでの賃料上昇が進んでいるため、今後も業績拡大が続くと見込まれます。

ヨーロッパのリート市場は、底堅い展開が予想されます。欧州景気の減速に加え、米国の関税強化による欧州経済への悪影響やドイツとフランスの政治不安に対する警戒感から変動性が高まる局面も想定されます。一方、主力の小売りセクターを中心に欧州リートの業績は底堅く推移しています。また、ECBは利下げを継続する姿勢を示しているほか、BOEも漸進的に利下げを進めると見ており、金利低下によるリートの利払い負担軽減への期待が相場を下支えする要因になると考えられます。

(運用方針)

<DCグローバル・リート・セレクション>

主要投資対象である「北米リート・マザーファンド」、「オーストラリア／アジアリート・マザーファンド」、「ヨーロッパリート・マザーファンド」の受益証券の組入れを高位に維持して運用する方針です。

なお、今後の各マザーファンドへの投資割合は、以下のとおりにする予定ですが、投資環境の変化に応じて、投資割合を見直してまいります。

北米リート・マザーファンド	78.0%程度
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	14.0%程度
ヨーロッパリート・マザーファンド	8.0%程度

○北米リート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しており、北米のリート等の運用は同社が行っています。同社では四半期ごとに戦略投資委員会を開催し、長期的な見通しに基づき北米各国の投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産および不動産投資信託証券の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWS インベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWS オルタナティブズ・グローバル・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2024年2月16日～2025年2月17日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	円 333	% 1.548	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(202)	(0.940)	委託した資金の運用の対価
（ 販 売 会 社 ）	(107)	(0.498)	交付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、購入後の情報提供等の対価
（ 受 託 会 社 ）	(24)	(0.111)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	11	0.053	(b) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(11)	(0.053)	売買委託手数料は、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	2	0.011	(c) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(2)	(0.011)	有価証券取引税は、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	24	0.112	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数
（ 保 管 費 用 ）	(21)	(0.099)	保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
（ 監 査 費 用 ）	(3)	(0.013)	監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用
（ そ の 他 ）	(0)	(0.000)	その他は、信託事務の処理等に要するその他の諸費用
合 計	370	1.724	
期中の平均基準価額は、21,532円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

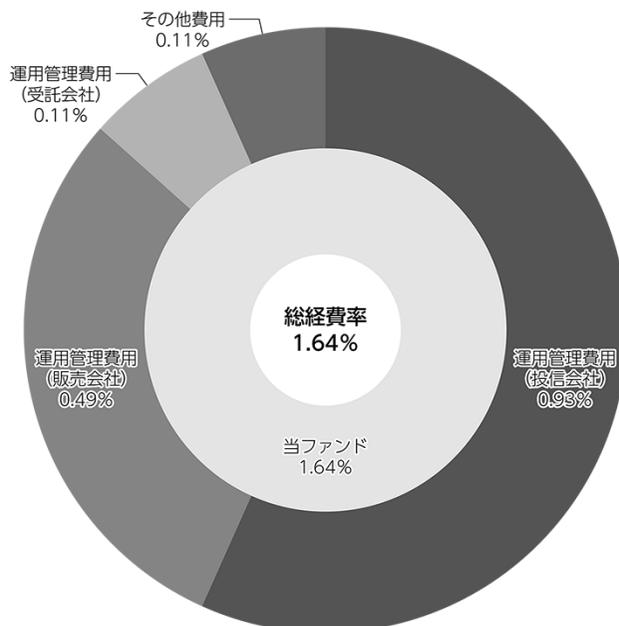
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

(参考情報)

○総経費率

期中の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を除く。）を期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.64%です。



(注) 当ファンドの費用は1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注) 各比率は、年率換算した値です。

(注) 当ファンドの費用は、マザーファンドが支払った費用を含みます。

(注) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率とは異なります。

○売買及び取引の状況

(2024年2月16日～2025年2月17日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
北米リート・マザーファンド	2,297	10,400	2,969	13,500
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	1,131	3,050	1,368	3,600
ヨーロッパリート・マザーファンド	2,788	3,850	2,246	3,000

(注) 単位未満は切捨て。

○利害関係人との取引状況等

(2024年2月16日～2025年2月17日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2025年2月17日現在)

親投資信託残高

銘柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
北米リート・マザーファンド	26,665	25,993	122,723
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	8,211	7,975	21,907
ヨーロッパリート・マザーファンド	9,424	9,966	13,284

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2025年2月17日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
北米リート・マザーファンド	千円 122,723	% 76.4
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	21,907	13.6
ヨーロッパリート・マザーファンド	13,284	8.3
コール・ローン等、その他	2,680	1.7
投資信託財産総額	160,594	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 北米リート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（4,633,720千円）の投資信託財産総額（4,724,213千円）に対する比率は98.1%です。

オーストラリア／アジアリート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（215,132千円）の投資信託財産総額（348,928千円）に対する比率は61.7%です。

ヨーロッパリート・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（690,906千円）の投資信託財産総額（696,239千円）に対する比率は99.2%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1米ドル＝151.91円、1カナダドル＝107.20円、1ユーロ＝159.35円、1イギリスポンド＝191.19円、1オーストラリアドル＝96.54円、1香港ドル＝19.52円、1シンガポールドル＝113.42円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年2月17日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	160,594,247
コール・ローン等	2,678,097
北米リート・マザーファンド(評価額)	122,723,796
オーストラリア/アジアリート・マザーファンド(評価額)	21,907,514
ヨーロッパリート・マザーファンド(評価額)	13,284,810
未収利息	30
(B) 負債	1,256,545
未払信託報酬	1,245,929
その他未払費用	10,616
(C) 純資産総額(A-B)	159,337,702
元本	72,159,497
次期繰越損益金	87,178,205
(D) 受益権総口数	72,159,497口
1万口当たり基準価額(C/D)	22,081円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,2081円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は72,406,085円、期中追加設定元本額は8,155,813円、期中一部解約元本額は8,402,401円です。

○損益の状況 (2024年2月16日～2025年2月17日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	3,262
受取利息	3,271
支払利息	△ 9
(B) 有価証券売買損益	20,135,940
売買益	21,717,523
売買損	△ 1,581,583
(C) 信託報酬等	△ 2,402,855
(D) 当期損益金(A+B+C)	17,736,347
(E) 前期繰越損益金	37,296,277
(F) 追加信託差損益金	32,145,581
(配当等相当額)	(72,237,282)
(売買損益相当額)	(△40,091,701)
(G) 計(D+E+F)	87,178,205
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G+H)	87,178,205
追加信託差損益金	32,145,581
(配当等相当額)	(72,266,725)
(売買損益相当額)	(△40,121,144)
分配準備積立金	55,032,624

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には信託報酬に対する消費税等相当額を含めて表示しています。

(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 当ファンドが投資対象としている投資信託財産の運用の指図に係る権限の全部又は一部を委託する場合における当該委託に要する費用は917,398円です。

(注) 収益分配金

決算期	第19期
(a) 配当等収益(費用控除後)	4,943,753円
(b) 有価証券等損益額(費用控除後、繰越欠損金補填後)	12,792,594円
(c) 信託約款に規定する収益調整金	72,266,725円
(d) 信託約款に規定する分配準備積立金	37,296,277円
分配対象収益(a+b+c+d)	127,299,349円
分配対象収益(1万口当たり)	17,641円
分配金額	0円
分配金額(1万口当たり)	0円

〈お知らせ〉

該当事項はございません。

○（参考情報）親投資信託の組入資産の明細

（2025年2月17日現在）

＜北米リート・マザーファンド＞

下記は、北米リート・マザーファンド全体(999,866千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額		
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)	千口	千口	千米ドル	千円	%
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	6	—	—	—	—
AGREE REALTY CORP	3	13	933	141,863	3.0
PROLOGIS INC	19	17	2,078	315,763	6.7
AVALONBAY COMMUNITIES INC	6	8	1,821	276,700	5.9
BRANDYWINE REALTY TRUST	62	—	—	—	—
CUBESMART	18	15	632	96,125	2.0
DIGITAL REALTY TRUST INC	10	8	1,437	218,338	4.6
EASTGROUP PROPERTIES INC	4	3	606	92,058	2.0
EPR PROPERTIES	16	14	693	105,414	2.2
ESSEX PROPERTY TRUST INC	2	—	—	—	—
FEDERAL REALTY INVS TRUST	—	6	727	110,568	2.3
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	12	13	743	112,878	2.4
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	25	503	76,507	1.6
WELLTOWER INC	9	13	2,021	307,146	6.5
LXP INDUSTRIAL TRUST	—	73	622	94,506	2.0
MACERICH CO/THE	22	20	419	63,687	1.3
MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	7	1,222	185,647	3.9
NATL HEALTH INVESTORS INC	7	4	308	46,820	1.0
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	14	—	—	—	—
PIEDMONT OFFICE REALTY TRU-A	—	74	543	82,576	1.7
PUBLIC STORAGE	4	6	1,816	275,947	5.8
REGENCY CENTERS CORP	10	—	—	—	—
SIMON PROPERTY GROUP INC	11	11	2,194	333,423	7.1
SABRA HEALTH CARE REIT INC	34	—	—	—	—
SL GREEN REALTY CORP	18	11	733	111,457	2.4
STAG INDUSTRIAL INC	27	—	—	—	—
SUN COMMUNITIES INC	5	4	596	90,645	1.9
UDR INC	10	—	—	—	—
VENTAS INC	—	15	1,045	158,895	3.4
WP CAREY INC	9	—	—	—	—
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	3	5	561	85,236	1.8
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	24	13	458	69,625	1.5
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	—	23	490	74,548	1.6
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	23	27	847	128,764	2.7
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	33	35	979	148,836	3.2
NETSTREIT CORP	13	—	—	—	—
APARTMENT INCOME REIT CO	24	—	—	—	—
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	20	22	628	95,420	2.0

DCグローバル・リート・セレクション

銘柄	期首(前期末)	当 期 末				
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ)		千口	千口	千米ドル	千円	%
IRON MOUNTAIN INC		11	9	915	139,139	2.9
EQUINIX INC		2	2	2,534	385,049	8.2
NEXPOINT RESIDENTIAL		—	6	260	39,593	0.8
PARK HOTELS & RESORTS INC		37	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	542	516	29,380	4,463,186	
	銘柄 数 < 比 率 >	34	30	—	<94.5%>	
(カナダ)				千カナダドル		
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		5	5	327	35,142	0.7
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV		—	19	486	52,121	1.1
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		8	—	—	—	—
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		28	—	—	—	—
FIRST CAPITAL REAL ESTATE IN		—	15	252	27,083	0.6
小 計	口 数 ・ 金 額	43	39	1,066	114,347	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.4%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	585	555	—	4,577,533	
	銘柄 数 < 比 率 >	37	33	—	<97.0%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

<オーストラリア／アジアリート・マザーファンド>

下記は、オーストラリア／アジアリート・マザーファンド全体(126,842千口)の内容です。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)	当 期 末			
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		千口	千口	千円	%
産業ファンド投資法人 投資証券		0.142	0.182	21,148	6.1
アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券		0.036	0.039	13,279	3.8
日本プロロジスリート投資法人 投資証券		0.097	0.055	12,622	3.6
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 投資証券		—	0.047	4,747	1.4
日本都市ファンド投資法人 投資証券		0.04	0.229	21,319	6.1
森トラストリート投資法人 投資証券		0.397	0.325	20,475	5.9
KDX不動産投資法人 投資証券		0.156	0.147	22,211	6.4
大和ハウスリート投資法人 投資証券		0.08	—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券		0.25	0.071	4,906	1.4
大和証券リビング投資法人 投資証券		—	0.059	5,227	1.5
合 計	口 数 ・ 金 額	1	1	125,937	
	銘柄 数 < 比 率 >	8	9	—	<36.1%>

(注) 合計欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(オーストラリア)	千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%	
DEXUS/AU	—	39	310	29,947	8.6	
GPT GROUP	52	1	5	490	0.1	
CHARTER HALL RETAIL REIT	23	—	—	—	—	
GOODMAN GROUP	3	8	309	29,877	8.6	
MIRVAC GROUP	—	81	172	16,638	4.8	
STOCKLAND	45	—	—	—	—	
REGION RE LTD	76	56	120	11,676	3.4	
SCENTRE GROUP	98	84	310	30,000	8.6	
小 計	口 数 ・ 金 額	300	272	1,228	118,630	
	銘柄 数 < 比 率 >	6	6	—	<34.0%>	
(香港)			千香港ドル			
LINK REIT		35	36	1,270	24,802	7.1
小 計	口 数 ・ 金 額	35	36	1,270	24,802	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	<7.1%>	
(シンガポール)			千シンガポールドル			
CAPITALAND ASCENDAS REIT	—	70	180	20,476	5.9	
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	104	31	61	6,974	2.0	
FRASERS CENTREPOINT TRUST	4	4	9	1,124	0.3	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	48	105	128	14,547	4.2	
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	51	56	114	12,985	3.7	
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	6	5	22	2,545	0.7	
PARAGON REIT	92	53	53	6,052	1.7	
KEPPEL DC REIT	69	—	—	—	—	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	111	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	488	327	570	64,707	
	銘柄 数 < 比 率 >	8	7	—	<18.6%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	823	637	—	208,140	
	銘柄 数 < 比 率 >	15	14	—	<59.7%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

＜ヨーロッパリート・マザーファンド＞

下記は、ヨーロッパリート・マザーファンド全体(522,338千口)の内容です。

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(ユーロ…フランス)	千口	千口	千ユーロ	千円	%	
COVIVIO	—	4	225	35,979	5.2	
GECINA SA	2	1	106	16,978	2.4	
ICADE	5	4	93	14,853	2.1	
KLEPIERRE	13	10	312	49,789	7.2	
MERCIALYS	—	7	82	13,167	1.9	
ARGAN	—	1	74	11,830	1.7	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	5	4	396	63,240	9.1	
小 計	口 数 ・ 金 額	26	33	1,291	205,839	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	7	—	<29.6%>	
(ユーロ…オランダ)						
NSI NV		3	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	3	—	—	—	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	—	—	<—%>	
(ユーロ…スペイン)						
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI		34	—	—	—	
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA		33	27	292	46,673	
小 計	口 数 ・ 金 額	67	27	292	46,673	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	1	—	<6.7%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		7	10	236	37,652	
AEDIFICA		4	3	208	33,191	
小 計	口 数 ・ 金 額	11	14	444	70,844	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	2	—	<10.2%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	109	75	2,029	323,357	
	銘柄 数 < 比 率 >	9	10	—	<46.4%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
UNITE GROUP PLC/THE		25	26	228	43,751	
BRITISH LAND CO PLC		69	61	231	44,172	
DERWENT LONDON PLC		7	—	—	—	
GREAT PORTLAND ESTATES PLC		15	—	—	—	
HAMMERSON PLC		—	32	94	18,055	
LAND SECURITIES GROUP PLC		45	35	212	40,653	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		117	130	251	48,079	
SEGRO PLC		41	31	232	44,537	
SIRIUS REAL ESTATE LTD		—	110	86	16,524	
SHAFTESBURY CAPITAL PLC		—	88	110	21,149	
PRS REIT PLC/THE		165	95	107	20,619	
TRITAX BIG BOX REIT PLC		160	176	264	50,618	
LIFE SCIENCE REIT PLC		108	139	47	9,129	
ASSURA PLC		252	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	1,008	928	1,868	357,290	
	銘柄 数 < 比 率 >	11	11	—	<51.3%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	1,118	1,004	—	680,647	
	銘柄 数 < 比 率 >	20	21	—	<97.8%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、当ファンドが組み入れているマザーファンドの純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

北米リート・マザーファンド 第20期 運用状況のご報告 決算日：2024年9月17日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	米国およびカナダの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		GPR High Income REIT Americas Index (円換算後)		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建)		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建)		投資信託証券組入比率	純資産額
	期中騰落率	(参考指数)	期中騰落率	(参考指数)	期中騰落率	(参考指数)	期中騰落率	(参考指数)		
16期 (2020年9月15日)	円	%	ポイント	%	ポイント	%	ポイント	%	%	百万円
17期 (2021年9月15日)	21,341	△19.4	20,170.751	△29.1	—	—	—	—	96.7	4,992
18期 (2022年9月15日)	30,769	44.2	29,325.125	45.4	—	—	—	—	97.2	5,624
19期 (2023年9月15日)	36,344	18.1	—	—	1,789.28	—	—	—	96.5	4,467
19期 (2023年9月15日)	37,722	3.8	—	—	1,736.00	△3.0	—	—	96.5	4,266
20期 (2024年9月17日)	46,145	22.3	—	—	—	—	4,229.30	—	97.8	4,706

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) およびFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

(注) 2022年5月17日にGPR High Income REIT Americas Index (円換算後) からFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) に参考指数を変更いたしました。また、2023年12月29日にFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) からFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) に参考指数を変更いたしました。

(注) GPR High Income REIT Americas Index (円換算後) は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しています。FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) およびFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) は、当該日前営業日の現地終値です。

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建)		FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建)		投資信託 証券 組入比率
	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	(参考指数)	
(期 首) 2023年9月15日	円 37,722	% —	ポイント 1,736.00	% —	ポイント —	% —	% 96.5
9月末	35,948	△ 4.7	1,630.91	△ 6.1	—	—	97.4
10月末	34,223	△ 9.3	1,525.55	△12.1	—	—	97.1
11月末	36,934	△ 2.1	1,675.49	△ 3.5	—	—	97.0
12月末	39,363	4.4	—	—	3,711.04	—	96.3
2024年1月末	39,418	4.5	—	—	3,724.60	—	96.7
2月末	40,751	8.0	—	—	3,799.82	—	96.6
3月末	42,264	12.0	—	—	3,909.74	—	96.8
4月末	41,622	10.3	—	—	3,819.21	—	96.7
5月末	41,859	11.0	—	—	3,856.33	—	97.5
6月末	44,666	18.4	—	—	4,086.66	—	97.4
7月末	45,598	20.9	—	—	4,247.40	—	98.0
8月末	45,408	20.4	—	—	4,183.51	—	97.6
(期 末) 2024年9月17日	46,145	22.3	—	—	4,229.30	—	97.8

(注) 騰落率は期首比。

＜当ファンドの参考指数について＞

FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index

FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index

当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。

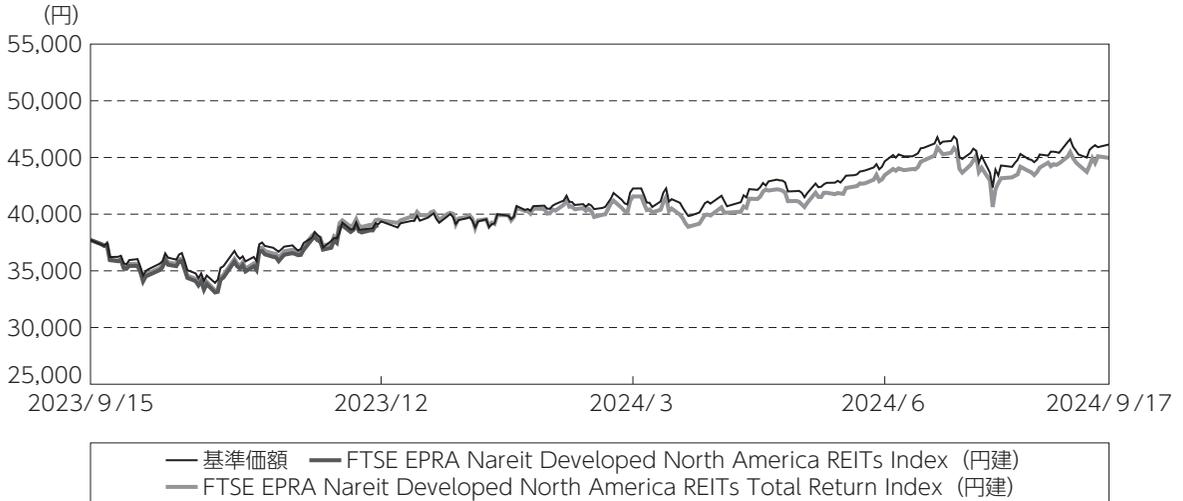
本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。

本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年9月16日～2024年9月17日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) およびFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) です。

(注) 参考指数は、期首 (2023年9月15日) の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

(注) 2023年12月29日にFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) からFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) に参考指数を変更いたしました。そのため、FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index (円建) の推移は2023年12月28日までを記載、FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index (円建) の推移は見やすさの観点から期首 (2023年9月15日) より記載しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・米国のアイアンマウンテンやウェルタワーなどが上昇したことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・米国のアップル・ホスピタリティーREITやカナダのインターレント・リアルエステート・インベストメント・トラストが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対米ドルや対カナダドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2023年9月16日～2024年9月17日)

米国のリート市場は、期初から2023年10月は、高水準のインフレ率などを背景に米連邦準備制度理事会（FRB）がタカ派的な姿勢を強めたため、長期金利が上昇したことがリートの資金借り入れ費用増加への懸念に繋がり、下落しました。その後は、インフレ鈍化の兆しやFRB高官が利下げの可能性に触れたことなどを受けて早期利下げ観測が強まり、長期金利が低下したことから、反発しました。2024年に入ってからは、経済の軟着陸（ソフトランディング）への期待が高まり、上昇する場面もありましたが、FRBが早期利下げに慎重な姿勢を維持したことや経済指標の上振れなどを受けて長期金利が上昇し、反発しました。しかし4月下旬以降は、インフレの鈍化傾向や労働需給の緩和等を背景に利下げ観測が強まり長期金利が低下したことや、主要リートの2024年4～6月期決算が概ね良好な内容となったことなどが好感され、上値を試す展開となりました。8月下旬以降は、パウエルFRB議長がジャクソン・ホール会議における講演で9月の米連邦公開市場委員会（FOMC）での利下げ開始を示唆したことなどから、リートの配当金利回りに着目したと見られる投資家の買いが優勢となり、期末にかけて続伸しました。

当ファンドのポートフォリオ

(2023年9月16日～2024年9月17日)

リートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

北米の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、資金の流出入に合わせて国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

米国のApartment Income REIT Corpやカイト・リアルティ・グループ・トラストなどを全て売却した一方、米国のエセックス・プロパティ・トラストやリアルティ・インカムなどを新規に買い付けました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年9月16日～2024年9月17日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。参考指数は、2023年12月28日まではFTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Index（円建）でしたが、2023年12月29日以降は、FTSE EPRA Nareit Developed North America REITs Total Return Index（円建）に変更いたしました。このため、当期中に参考指数が変更となったことからファンドとの比較ができないため、騰落率の掲載は行っていません。

今後の運用方針

(投資環境)

米国のリート市場は、底堅い推移が予想されます。米国大統領選挙を巡る不透明感や景気下振れリスクへの警戒感などで米国リート市場の変動性が高まる局面も想定されます。一方、FRBはインフレ抑制から景気に配慮した政策に軸足を移す姿勢を示していることから、金融緩和への政策転換を背景に長期金利は低下基調で推移すると予想しており、リートの利回り面での魅力が相場をサポートする要因になると考えられます。また、金融緩和が景気の支えとなり、米国経済が深刻な景気後退に陥り不動産市況の悪化に繋がるリスクは低いと想定しています。業績面では、オフィスなど一部のセクターは景気減速による業績への影響が懸念されます。一方、金利低下が利払い負担の軽減に繋がることに加え、米国リートはヘルスケアやネットリースなどディフェンシブ性の高いセクターの比重が大きいことから、米国リート全体では底堅い業績推移が見込まれることも支援材料になると考えられます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しており、北米のリート等の運用は同社が行っています。同社では四半期ごとに戦略投資委員会を開催し、長期的な見通しに基づき北米各国の投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2023年9月16日～2024年9月17日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	20 (20)	0.048 (0.048)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	1 (1)	0.002 (0.002)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用)	23 (23)	0.056 (0.055)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
(そ の 他)	(0)	(0.000)	その他は、金融商品取引を行う為の識別番号取得費用等
合 計	44	0.106	
期中の平均基準価額は、40,671円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○ 売 買 及 び 取 引 の 状 況

(2023年9月16日～2024年9月17日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
外	千口	千米ドル	千口	千米ドル
アメリカ				
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	7	979	7	924
AGREE REALTY CORP	19	1,210	11	695
AMERICAN TOWER CORP	0.694	146	0.694	146
PROLOGIS INC	5	620	6	680
AVALONBAY COMMUNITIES INC	1	358	3	712
BRANDYWINE REALTY TRUST	120	541	66	300
CUBESMART	19	858	9	412
DIGITAL REALTY TRUST INC	5	790	9	1,420
EASTGROUP PROPERTIES INC	2	477	3	667
EPR PROPERTIES	4	193	6	292
ESSEX PROPERTY TRUST INC	4	999	0.828	218
FEDERAL REALTY INVS TRUST	8	840	0.314	31
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	18	989	9	506
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	62	1,188	30	594
国				

北米リート・マザーファンド

銘 柄	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
アメリカ	千口	千米ドル	千口	千米ドル
WELLTOWER INC	12	1,144	3	362
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	1	16	23	355
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	—	—	58	392
KITE REALTY GROUP TRUST	2	49	35	799
MACERICH CO/THE	27	432	27	414
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	11	707	15	1,084
MEDICAL PROPERTIES TRUST INC	17	95	17	94
MID-AMERICA APARTMENT COMM	—	—	1	256
NATL HEALTH INVESTORS INC	4	281	2	160
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	12	417	24	773
PUBLIC STORAGE	2	660	4	1,185
REALTY INCOME CORP	29	1,673	12	695
REGENCY CENTERS CORP	10	730	10	644
SIMON PROPERTY GROUP INC	4	571	3	484
SABRA HEALTH CARE REIT INC	4	63	39	566
SL GREEN REALTY CORP	4	188	15	758
STAG INDUSTRIAL INC	3	131	7	284
SUN COMMUNITIES INC	9	1,244	9	1,238
UDR INC	27	995	29	1,091
VENTAS INC	18	915	13	643
AMERICOLD REALTY TRUST INC	17	518	23	673
WP CAREY INC	9	612	9	523
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	5	594	5	595
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	3	139	20	896
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	13	475	27	998
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	12	228	0.758	14
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	14	348	4	123
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	0.987	45	14	671
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	14	328	19	435
NETSTREIT CORP	16	304	1	29
APARTMENT INCOME REIT CO	1	58	28	1,068
LINEAGE INC	4	400	—	—
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	22	281	3	45
IRON MOUNTAIN INC	8	747	9	810
EQUINIX INC	1	1,008	1	1,243
NEXPOINT RESIDENTIAL	3	143	0.461	18
APPLE HOSPITALITY REIT INC	69	1,111	52	842
PARK HOTELS & RESORTS INC	41	685	41	638

北米リート・マザーファンド

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	アメリカ	千口	千米ドル	千口	千米ドル
	VICI PROPERTIES INC	39	1,142	54	1,597
	FOUR CORNERS PROPERTY TRUST	7	170	7	181
	小計	798	29,860	852	31,296
国	カナダ		千カナダドル		千カナダドル
	BOARDWALK REAL ESTATE INVEST	1	103	0.625	45
	SMARTCENTRES REAL ESTATE INV	21	506	0.898	19
	RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	0.5	8	33	601
	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	10	131	16	208
	小計	34	749	51	875

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

○利害関係人との取引状況等

(2023年9月16日～2024年9月17日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2024年9月17日現在)

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額		
			外 貨 建 金 額	邦 貨 換 算 金 額	
(アメリカ)	千口	千口	千米ドル	千円	%
AGREE REALTY CORP	5	12	995	140,174	3.0
PROLOGIS INC	18	17	2,233	314,346	6.7
AVALONBAY COMMUNITIES INC	8	7	1,654	232,834	4.9
BRANDYWINE REALTY TRUST	—	54	296	41,734	0.9
CUBESMART	18	28	1,581	222,591	4.7
DIGITAL REALTY TRUST INC	11	6	1,108	156,073	3.3
EASTGROUP PROPERTIES INC	4	3	671	94,597	2.0
EPR PROPERTIES	14	12	607	85,572	1.8
ESSEX PROPERTY TRUST INC	—	3	1,120	157,668	3.3
FEDERAL REALTY INVS TRUST	—	7	930	130,935	2.8
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	—	9	511	71,956	1.5
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	31	709	99,945	2.1
WELLTOWER INC	7	15	2,021	284,535	6.0
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	22	—	—	—	—
HUDSON PACIFIC PROPERTIES IN	58	—	—	—	—
KITE REALTY GROUP TRUST	32	—	—	—	—
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	15	10	791	111,420	2.4
MID-AMERICA APARTMENT COMM	1	—	—	—	—
NATL HEALTH INVESTORS INC	4	7	603	84,916	1.8
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	26	15	623	87,782	1.9
PUBLIC STORAGE	4	3	1,104	155,491	3.3
REALTY INCOME CORP	—	17	1,068	150,342	3.2
SIMON PROPERTY GROUP INC	10	10	1,775	250,003	5.3
SABRA HEALTH CARE REIT INC	35	—	—	—	—
SL GREEN REALTY CORP	18	8	586	82,513	1.8
STAG INDUSTRIAL INC	29	25	1,005	141,511	3.0
UDR INC	12	11	540	76,031	1.6
VENTAS INC	8	12	836	117,800	2.5
AMERICOLD REALTY TRUST INC	23	17	507	71,375	1.5
SPIRIT REALTY CAPITAL INC	17	—	—	—	—
AMERICAN HOMES 4 RENT- A	25	11	464	65,369	1.4
INDEPENDENCE REALTY TRUST IN	—	11	245	34,536	0.7
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY	17	27	897	126,377	2.7
GAMING AND LEISURE PROPERTIE	13	—	—	—	—
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	34	30	855	120,438	2.6
NETSTREIT CORP	—	14	254	35,837	0.8
APARTMENT INCOME REIT CO	27	—	—	—	—
LINEAGE INC	—	4	408	57,437	1.2
AMERICAN HEALTHCARE REIT INC	—	19	481	67,719	1.4

北米リート・マザーファンド

銘柄	期首(前期末)	当 期 末				
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外 貨 建 金 額	邦 貨 換 算 金 額	
(アメリカ)		千口	千口	千米ドル	千円	%
IRON MOUNTAIN INC		13	12	1,455	204,875	4.4
EQUINIX INC		2	2	2,175	306,265	6.5
NEXPOINT RESIDENTIAL		—	3	159	22,430	0.5
APPLE HOSPITALITY REIT INC		11	28	404	56,953	1.2
VICI PROPERTIES INC		14	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	571 33	517 35	31,685 —	4,460,401 <94.8%>	
(カナダ)				千カナダドル		
BOARDWALK REAL ESTATE INVEST		5	6	576	59,695	1.3
SMARTCENTRES REAL ESTATE INV		—	21	570	59,038	1.3
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR		32	—	—	—	—
INTERRENT REAL ESTATE INVEST		25	19	252	26,199	0.6
小 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	63 3	46 3	1,399 —	144,934 <3.1%>	
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	635 36	564 38	— —	4,605,335 <97.8%>	

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の〈 〉内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2024年9月17日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投 資 信 託 財 産 総 額	千円 4,605,335	97.8%
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	101,780	2.2%
投 資 信 託 財 産 総 額	4,707,115	100.0%

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産(4,666,151千円)の投資信託財産総額(4,707,115千円)に対する比率は99.1%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1米ドル=140.77円、1カナダドル=103.56円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年9月17日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	4,707,115,822
コール・ローン等	88,499,751
投資証券(評価額)	4,605,335,393
未収配当金	13,280,465
未収利息	213
(B) 負債	350,000
未払解約金	350,000
(C) 純資産総額(A-B)	4,706,765,822
元本	1,019,986,971
次期繰越損益金	3,686,778,851
(D) 受益権総口数	1,019,986,971口
1万口当たり基準価額(C/D)	46,145円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、4.6145円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は1,130,973,301円、期中追加設定元本額は60,875,402円、期中一部解約元本額は171,861,732円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

北米リート・セレクトファンド Bコース(定額目標分配型/為替ヘッジなし)	436,930,544円
グローバル・リート・セレクション	423,039,646円
北米リート・セレクトファンド Dコース(定率目標分配型/為替ヘッジなし)	73,565,066円
北米リート・セレクトファンド Fコース(資産成長型/為替ヘッジなし)	36,813,275円
DCグローバル・リート・セレクション	25,829,054円
北米リート・セレクトファンド Cコース(定率目標分配型/為替ヘッジあり)	11,733,190円
北米リート・セレクトファンド Aコース(定額目標分配型/為替ヘッジあり)	6,593,285円
北米リート・セレクトファンド Eコース(資産成長型/為替ヘッジあり)	5,482,911円

○損益の状況 (2023年9月16日~2024年9月17日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	159,391,514
受取配当金	158,075,272
受取利息	26,544
その他収益金	1,300,800
支払利息	△ 11,102
(B) 有価証券売買損益	730,929,238
売買益	1,061,233,621
売買損	△ 330,304,383
(C) その他費用等	△ 2,423,940
(D) 当期損益金(A+B+C)	887,896,812
(E) 前期繰越損益金	3,135,285,709
(F) 追加信託差損益金	184,534,598
(G) 解約差損益金	△ 520,938,268
(H) 計(D+E+F+G)	3,686,778,851
次期繰越損益金(H)	3,686,778,851

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

該当事項はございません。

オーストラリア／アジアリート・マザーファンド
第20期 運用状況のご報告

決算日：2024年9月17日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	オーストラリア・ニュージーランドおよび日本を含むアジアの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index		FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (円換算後)		投資信託証券組入比率	純資産額
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率	(参考指数)	騰落率		
16期 (2020年9月15日)	19,519	△18.4	87.08	△21.6	—	—	96.8	719
17期 (2021年9月15日)	24,903	27.6	105.71	21.4	—	—	96.0	736
18期 (2022年9月15日)	25,931	4.1	92.53	△12.5	—	—	95.7	948
19期 (2023年9月15日)	25,234	△2.7	88.72	△4.1	—	—	95.1	409
20期 (2024年9月17日)	27,778	10.1	—	—	9,104.57	—	95.2	353

(注) 基準価額は1万口当たり。

(注) FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific IndexおよびFTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] は当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

(注) 2024年1月15日にFTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific IndexからFTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] に参考指数を変更いたしました。

(注) FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Indexは当該日前営業日の現地終値です。FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しています。

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (参考指数)		FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (円換算後) (参考指数)		投資信託 証券 組入比率
	円	騰 落 率	ポイント	騰 落 率	ポイント	騰 落 率	
(期 首) 2023年9月15日	25,234	—	88.72	—	—	—	% 95.1
9 月 末	24,823	△ 1.6	85.91	△3.2	—	—	95.9
10 月 末	23,738	△ 5.9	82.86	△6.6	—	—	95.9
11 月 末	25,412	0.7	85.87	△3.2	—	—	95.4
12 月 末	26,318	4.3	89.68	1.1	—	—	96.1
2024年1 月 末	26,085	3.4	—	—	8,594.87	—	96.5
2 月 末	25,709	1.9	—	—	8,449.53	—	96.9
3 月 末	26,902	6.6	—	—	8,874.52	—	95.9
4 月 末	26,623	5.5	—	—	8,773.52	—	95.9
5 月 末	26,574	5.3	—	—	8,778.56	—	95.1
6 月 末	26,615	5.5	—	—	8,859.88	—	93.6
7 月 末	26,673	5.7	—	—	8,741.13	—	95.1
8 月 末	27,315	8.2	—	—	8,971.36	—	95.4
(期 末) 2024年9月17日	27,778	10.1	—	—	9,104.57	—	95.2

(注) 騰落率は期首比。

＜当ファンドの参考指数について＞

FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index

FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index

当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。

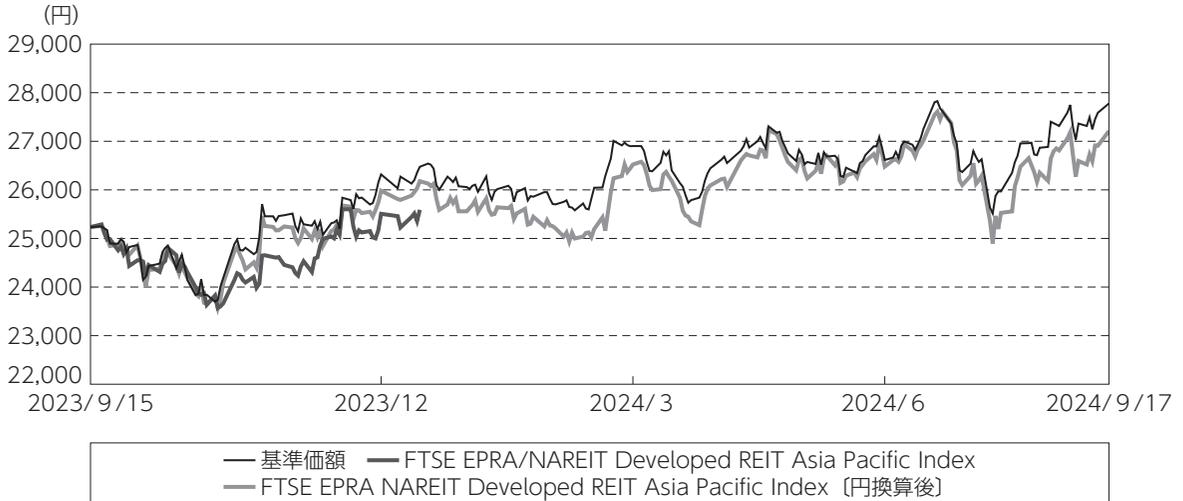
本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。

本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年9月16日～2024年9月17日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific IndexおよびFTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (円換算後) です。

(注) 参考指数は、期首 (2023年9月15日) の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

(注) 2024年1月15日にFTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific IndexからFTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (円換算後) に参考指数を変更いたしました。そのため、FTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Indexの推移は2024年1月14日までを記載、FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index (円換算後) の推移は見やすさの観点から期首 (2023年9月15日) より記載しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・ オーストラリアのグッドマン・グループやセンター・グループなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・ 為替が対シンガポールドルで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・ 日本の産業ファンド投資法人やシンガポールのメープルツリー・ロジスティクス・トラストなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・ 為替が対香港ドルや対オーストラリアドルで円高となったことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2023年9月16日～2024年9月17日)

アジアのリート市場は、シンガポールでは、期初から2023年10月にかけては9月の石油を除く輸出が低調な結果となったことなどが嫌気され、下落しました。11月以降は米欧のインフレ鈍化や利下げ観測などを背景に長期金利が低下したことから、反発しました。2024年に入ってからは米国の早期利下げ観測の後退で長期金利が上昇したほか、大手リートが公募増資を発表したことが短期的な需給悪化懸念に繋がり、反落しました。3月中旬以降は2月の鉱工業生産の上振れなどが好感され、上昇する場面もありましたが、4月中旬に入ると2024年1－3月期の実質国内総生産（GDP）成長率が市場予想を下回ったことを受けて景気の先行き不透明感が強まり、続落しました。4月下旬から7月上旬にかけてはまちまちの内容となった経済指標や不安定な長期金利の動きに左右され、方向感に欠ける展開となりました。その後は世界的な株安を受けて下落する場面もあったものの、米金利の低下に連れて長期金利が低下したことや、政府が2024年の実質GDP成長率の見通しを上方修正したことなどが好材料視され、期末にかけて産業施設に投資するリートを中心に上昇基調を辿る展開となりました。香港では、期初から2023年10月は中国景気の回復ペースの鈍化が警戒されたほか、中国大手民営不動産開発会社のデフォルト懸念が強まり、下落しました。11月以降は中国政府が不動産市場の支援策を発表したことなどが好感され、上値を試す展開となりました。2024年に入ると金融政策の連動性が高い米国金利が上昇したことや米中対立などが嫌気され、下落する展開となりました。3月中旬から4月上旬にかけてはスパイ行為などを取り締まる国家安全条例が施行されたことなどをを受けて投資家心理が悪化し、続落しました。その後は、中国当局が中国本土と香港の株式相互取引（ストックコネクト）制度の対象にリートを含める方針を示したことや、中国本土投資家の資金流入への期待が高まり、反発しました。5月中旬に入ると米中関係悪化や中国景気減速への懸念が高まり、上げ幅を縮小しました。7月中旬以降は金融政策の連動性が高い米国の利下げ観測を背景に金融緩和への期待が高まり、戻りを試す展開となりました。

Jリート市場は、期初から2023年10月は米金利の上昇などを受けて長期金利が上昇し、下落しました。その後も日銀による金融緩和政策の修正懸念などが相場の重石となり、続落しました。12月下旬に入るとJリートの割安さに注目したと見られる買いが入り、下落幅を縮小しました。しかし2024年1月下旬以降は日銀の金融政策正常化が警戒される中で、日銀幹部からマイナス金利政策の早期解除を意識させる発言が相次いだことから、金利上昇への懸念が強まり、再び下落しました。3月中旬から5月上旬にかけては日銀金融政策決定会合でマイナス金利解除が発表されたものの、今後も緩和的な金融政策を続けることが示されたことなどが投資家心理の改善に繋がり、上昇しました。5月中旬以降は長期金利が上昇したほか、複数の公募増資が発表され短期的に需給が悪化したことなどから、反落しました。8月に入ると世界的な株安を受けて投資家のリスク回避姿勢が強まり、大きく下落しました。しかしその後は日銀副総裁が早期の追加利上げを否定したことやリートの好決算などが好感され、反発しました。期末にかけては国内株式市場の下落などが嫌気され、上値が抑えられました。

当ファンドのポートフォリオ

(2023年9月16日～2024年9月17日)

リートの組入比率は概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

オセアニア地域、アジア各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

シンガポールのフレイザーズ・ロジスティクス&コマーシャル・トラストやオーストラリアのホームコ・デイリー・ニーズREITなどを全て売却した一方、シンガポールのキャピタランド・インテグレートド・コマーシャル・トラストやケッペルDC REITなどを新規に買い付けました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年9月16日～2024年9月17日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。参考指数は、2024年1月14日まではFTSE EPRA/NAREIT Developed REIT Asia Pacific Indexでしたが、2024年1月15日以降は、FTSE EPRA NAREIT Developed REIT Asia Pacific Index [円換算後]に変更いたしました。このため、当期中に参考指数が変更となったことからファンドとの比較ができないため、騰落率の掲載は行っておりません。

今後の運用方針**(投資環境)**

アジアのリート市場は、シンガポールでは、底堅く推移すると予想されます。米国の景気減速を背景にグローバル金融市場の変動性が高まり、シンガポールリートも不安定な動きとなる局面も想定されます。一方、米国の利下げ観測に加え、シンガポールでも物価上昇が落ち着いてきたことから、金融緩和期待を背景に長期金利は低下基調を辿ると予想しています。シンガポールリート市場の分配金利回り水準は他の主要リート市場などと比べても高いことから、投資家からの資金流入が期待されます。香港では、底堅い動きが予想されます。米中対立による地政学リスクや中国の景気減速を背景に香港商業用不動産市場の低迷が続いていることは懸念材料として残ると考えられます。一方、香港の金融政策は米国に連動する形で緩和に転じると想定しており、金利低下により不動産価格の下落懸念が和らぐと考えられます。また、バリュエーション面での相対的な割安感も支援材料になると考えられます。

Jリート市場は、国内外の株式市場の変動幅が大きく、Jリートも上値を抑えられる場面も想定されますが、中期的には底堅い推移を予想します。Jリートは8月上旬に急落したものの、急落前から株式と比較して割安感があったことから、下落幅も限定的で月間では上昇しました。オフィス市況の改善傾向が続いており、東京のオフィス空室率は需給均衡の目安とされる5%を下回る水準まで低下しました。こうした市況改善を受け、8月は時価総額の大きいオフィスリートが大きく上昇しました。そしてこの流れは中小型のオフィスリートにも波及すると見えています。またJリート内で相応の比率があるオフィスセクターの上昇はJリート全体の上昇に繋がると考えます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産および不動産投資信託証券の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWS インベストメンツ・オーストラリア・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○1万口当たりの費用明細

(2023年9月16日～2024年9月17日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 21 (21)	% 0.081 (0.081)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	6 (6)	0.025 (0.025)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用)	100 (100)	0.385 (0.383)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用
(そ の 他)	(0)	(0.002)	その他は、金融商品取引を行う為の識別番号取得費用等
合 計	127	0.491	
期中の平均基準価額は、26,065円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2023年9月16日～2024年9月17日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
国	産業ファンド投資法人 投資証券	千口 0.07	千円 8,990	千口 0.043	千円 5,614
	アクティビア・プロパティーズ投資法人 投資証券	0.018	6,324	0.05	19,358
	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	0.007	1,915	0.037	9,794
	ヒューリックリート投資法人 投資証券	—	—	0.037	5,930
	ケネディクス商業リート投資法人 投資証券	0.001 (△0.057)	286 (△ 16,369)	0.03	8,605
	ジャパンリアルエステイト投資法人 投資証券	0.017	8,708	0.008	4,571
	日本都市ファンド投資法人 投資証券	0.267	24,526	0.126	12,417
	森トラストリート投資法人 投資証券	0.005	374	0.167	11,947
	KDX不動産投資法人 投資証券	0.099 (0.095)	15,624 (16,369)	0.036	5,570
	大和ハウスリート投資法人 投資証券	0.05	13,381	0.059	14,345
内	ジャパン・ホテル・リート投資法人 投資証券	0.152	11,062	0.277	21,513
	大和証券リビング投資法人 投資証券	0.078	8,371	0.078	8,554

オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	ジャパンエクセレント投資法人 投資証券	千口 —	千円 —	千口 0.041	千円 5,403
合計		0.764 (0.038)	99,566 (—)	0.989	133,627
外	オーストラリア		千オーストラリアドル		千オーストラリアドル
	DEXUS/AU	20	152	20	158
	GPT GROUP	18	78	44	187
	CHARTER HALL RETAIL REIT	23	77	23	82
	GOODMAN GROUP	10	315	5	158
	MIRVAC GROUP	69	159	45	82
	STOCKLAND	36	151	32	139
	REGION RE LTD	43	94	55	122
	VICINITY CENTRES	74	147	74	148
	CENTURIA INDUSTRIAL REIT	1	3	33	106
	SCENTRE GROUP	75	228	75	237
	HOMEKO DAILY NEEDS REIT	—	—	88	99
	小計	374	1,409	500	1,524
	香港		千香港ドル		千香港ドル
LINK REIT	10	419	12	481	
小計	10	419	12	481	
シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル	
CAPITALAND ASCENDAS REIT	73 (—)	203 (△0.41632)	123	343	
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	107 (—)	213 (△0.2519)	52	105	
FRASERS CENTREPOINT TRUST	4	10	—	—	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	20 (—)	28 (△1)	66	100	
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	50 (—)	119 (△0.03647)	60	139	
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	— (—)	— (△0.24512)	1	6	
PARAGON REIT	20 (—)	17 (△1)	38	32	
KEPPEL DC REIT	74 (—)	135 (△1)	44	85	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	17 (—)	18 (△0.89568)	139	144	
小計	369 (—)	746 (△6)	526	958	

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

(注) () 内は分割・合併・償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2023年9月16日～2024年9月17日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2024年9月17日現在)

国内投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)	当		期		末
		口数	口数	評価額	比率		
産業ファンド投資法人	投資証券	千口 0.15	千口 0.177	千円 21,381			% 6.0
アクティビア・プロパティーズ投資法人	投資証券	0.049	0.017	5,542			1.6
日本プロロジスリート投資法人	投資証券	0.104	0.074	19,839			5.6
ヒューリックリート投資法人	投資証券	0.037	—	—			—
ケネディクス商業リート投資法人	投資証券	0.086	—	—			—
ジャパンリアルエステイト投資法人	投資証券	—	0.009	5,328			1.5
日本都市ファンド投資法人	投資証券	0.127	0.268	27,148			7.7
森トラストリート投資法人	投資証券	0.465	0.303	19,664			5.6
KDX不動産投資法人	投資証券	—	0.158	24,426			6.9
大和ハウスリート投資法人	投資証券	0.03	0.021	4,939			1.4
ジャパン・ホテル・リート投資法人	投資証券	0.125	—	—			—
ジャパンエクセレント投資法人	投資証券	0.041	—	—			—
合	計	口数・金額 銘柄数<比率>	1 10	1 8	128,270 <36.3%>		

(注) 合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		比 率
	口 数	口 数	評 価 額		
			外 貨 建 金 額	邦 貨 換 算 金 額	
(オーストラリア)	千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%
GPT GROUP	66	41	208	19,826	5.6
GOODMAN GROUP	4	8	313	29,701	8.4
MIRVAC GROUP	—	24	54	5,149	1.5
STOCKLAND	47	51	270	25,695	7.3
REGION RE LTD	61	49	114	10,886	3.1
CENTURIA INDUSTRIAL REIT	32	—	—	—	—
SCENTRE GROUP	82	82	304	28,934	8.2
HOMEKO DAILY NEEDS REIT	88	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	383 7	257 6	1,266 —	120,194 <34.0%>
(香港)			千香港ドル		
LINK REIT	37	35	1,357	24,511	6.9
小 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	37 1	35 1	1,357 —	24,511 <6.9%>
(シンガポール)			千シンガポールドル		
CAPITALAND ASCENDAS REIT	95	45	133	14,462	4.1
CAPITALAND INTEGRATED COMMER	—	55	119	12,983	3.7
FRASERS CENTREPOINT TRUST	—	4	11	1,219	0.3
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	103	58	83	9,074	2.6
MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST	43	33	85	9,331	2.6
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	7	5	23	2,588	0.7
PARAGON REIT	89	72	62	6,762	1.9
KEPPEL DC REIT	—	30	68	7,418	2.1
FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	121	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	461 6	305 8	587 —	63,842 <18.1%>
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	882 14	597 15	— —	208,548 <59.0%>

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の〈 〉内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2024年9月17日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	336,818	95.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	16,867	4.8
投 資 信 託 財 産 総 額	353,685	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産(215,532千円)の投資信託財産総額(353,685千円)に対する比率は60.9%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1オーストラリアドル=94.89円、1香港ドル=18.06円、1シンガポールドル=108.59円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年9月17日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	353,685,350
コール・ローン等	13,878,126
投資証券(評価額)	336,818,343
未収入金	257,215
未収配当金	2,731,625
未収利息	41
(B) 純資産総額(A)	353,685,350
元本	127,325,477
次期繰越損益金	226,359,873
(C) 受益権総口数	127,325,477口
1万口当たり基準価額(B/C)	27,778円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、2,7778円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は162,158,708円、期中追加設定元本額は2,958,679円、期中一部解約元本額は37,791,910円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

グローバル・リート・セレクション	119,977,396円
DCグローバル・リート・セレクション	7,348,081円

○損益の状況 (2023年9月16日～2024年9月17日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	17,165,047
受取配当金	16,596,001
受取利息	4,781
その他収益金	565,602
支払利息	△ 1,337
(B) 有価証券売買損益	18,772,330
売買益	44,599,766
売買損	△ 25,827,436
(C) その他費用等	△ 1,486,778
(D) 当期損益金(A+B+C)	34,450,599
(E) 前期繰越損益金	247,026,043
(F) 追加信託差損益金	4,691,321
(G) 解約差損益金	△ 59,808,090
(H) 計(D+E+F+G)	226,359,873
次期繰越損益金(H)	226,359,873

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

該当事項はございません。

ヨーロッパリート・マザーファンド
第20期 運用状況のご報告
決算日：2024年9月17日

当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引（上場等の前の新規募集または売出し、もしくは上場等の後の追加募集または売出しにかかるものを含みます。以下同じ。）されている不動産投資信託証券を主要投資対象とし、安定した収益の確保と信託財産の成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	ヨーロッパの取引所および取引所に準ずる市場で取引されている不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
投資制限	投資信託証券および外貨建資産への投資割合には制限を設けません。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index		FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後]		投資信託証券組入比率	純資産額
	円	騰落率	(参考指数)	騰落率	(参考指数)	騰落率		
16期 (2020年9月15日)	8,901	△18.6	1,969.42	△9.0	—	—	96.4	824
17期 (2021年9月15日)	12,663	42.3	2,437.67	23.8	—	—	96.3	960
18期 (2022年9月15日)	11,555	△8.7	1,671.61	△31.4	—	—	96.3	853
19期 (2023年9月15日)	11,688	1.2	1,488.13	△11.0	—	—	96.2	743
20期 (2024年9月17日)	14,116	20.8	—	—	212,405.4745	—	97.3	798

(注) 基準価額は1万円当たり。

(注) FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe IndexおよびFTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] は、当ファンドの参考指数であり、ベンチマークではありません。

(注) 2024年1月15日にFTSE EPRA/NAREIT Developed Europe IndexからFTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] に参考指数を変更いたしました。

(注) FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexは、当該日前営業日の現地終値です。FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] は、当該日前営業日の現地終値に為替レート（対顧客電信売買相場の当日（東京）の仲値）を乗じて当社が算出しています。

(注) 参考指数は当期末現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額		FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index		FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR (円換算後)		投資信託 証券 組入比率
	円	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2023年9月15日	11,688	—	ポイント 1,488.13	% —	ポイント —	% —	% 96.2
9月末	10,934	△ 6.5	1,375.67	△ 7.6	—	—	96.2
10月末	10,653	△ 8.9	1,326.87	△10.8	—	—	96.9
11月末	12,552	7.4	1,558.87	4.8	—	—	96.9
12月末	13,374	14.4	1,722.68	15.8	—	—	95.7
2024年1月末	13,050	11.7	—	—	190,441.0856	—	96.6
2月末	12,323	5.4	—	—	181,400.1350	—	97.3
3月末	13,323	14.0	—	—	197,175.9636	—	96.7
4月末	13,838	18.4	—	—	202,999.8564	—	96.1
5月末	14,552	24.5	—	—	216,298.0222	—	95.7
6月末	14,025	20.0	—	—	210,054.7603	—	96.8
7月末	13,782	17.9	—	—	207,832.3027	—	97.3
8月末	13,497	15.5	—	—	203,194.0512	—	96.7
(期 末) 2024年9月17日	14,116	20.8	—	—	212,405.4745	—	97.3

(注) 騰落率は期首比。

<当ファンドの参考指数について>

FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index

FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR

当ファンドは、SBI岡三アセットマネジメント株式会社によって設定された商品です。当ファンドはLondon Stock Exchange Group plc及びFTSE International Limitedを含むグループ会社（以下、総称して「LSE Group」といいます。）、European Public Real Estate Association（以下、「EPRA」といいます。）、The National Association of Real Estate Investments Trusts（以下、「Nareit」といいます。）（以下、総称して「ライセンサー」といいます。）とは一切関係がなく、スポンサー提供、保証、販売又は推奨するものではありません。

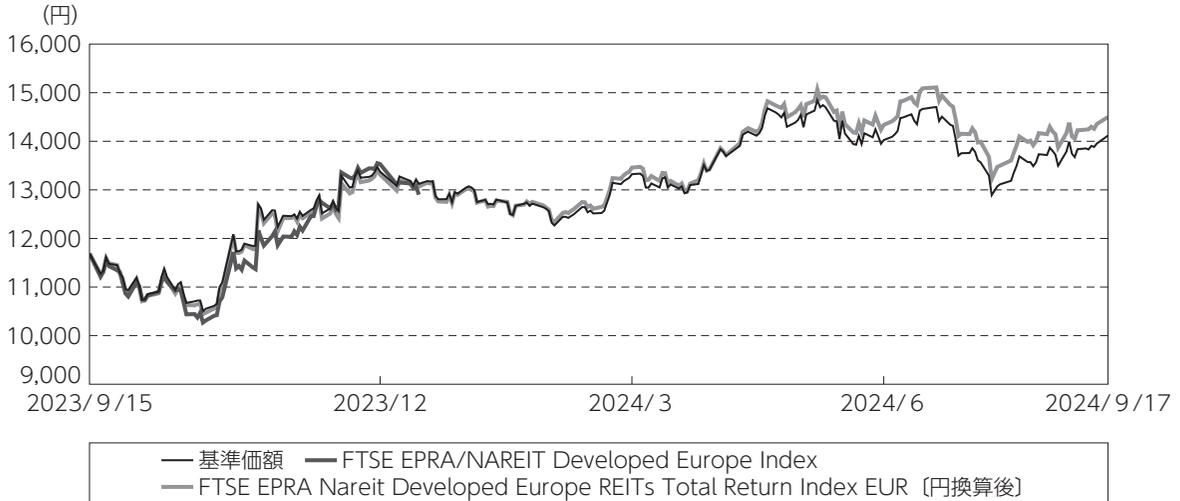
本指数に関する全ての権利はライセンサーに帰属します。「FTSE®」及び「FTSE Russell®」は、LSE Groupの登録商標であり、ライセンス契約に基づいて使用します。「Nareit®」はNareitの登録商標で、「EPRA®」はEPRAの登録商標です。

本指数は、FTSE International Limited又はその関連会社によって算出されます。ライセンサーは、本指数の妥当性、正確性又は誤謬、当ファンドへの投資又は運営に関して、一切の責任を負いません。ライセンサーは、当ファンドの商品性、又はSBI岡三アセットマネジメント株式会社の特定の目的もしくは本指数の使用における適合性に関して、黙示又は明示を問わず、いかなる保証、推奨するものではありません。

運用経過

期中の基準価額等の推移

(2023年9月16日～2024年9月17日)



(注) 参考指数は、FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe IndexおよびFTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] です。

(注) 参考指数は、期首（2023年9月15日）の値が基準価額と同一となるように指数化しております。

(注) 2024年1月15日にFTSE EPRA/NAREIT Developed Europe IndexからFTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] に参考指数を変更いたしました。そのため、FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexの推移は2024年1月14日までを記載、FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後] の推移は見やすさの観点から期首（2023年9月15日）より記載しております。

○基準価額の主な変動要因

当ファンドにおける主なプラス要因およびマイナス要因は以下の通りです。

(主なプラス要因)

- ・フランスのユニベイル・ロダムコ・ウエストフィールドやスペインのマーリン・プロパティーズ S O C I M I などが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対イギリスポンドで円安となったことがプラス寄与となりました。

(主なマイナス要因)

- ・フランスの I C A D E や英国のLife Science Reit PLCなどが下落したことがマイナスに影響しました。
- ・為替が対ユーロで円高となったことがマイナスに影響しました。

投資環境

(2023年9月16日～2024年9月17日)

ヨーロッパのリート市場は、期初から2023年10月下旬にかけては長期金利の上昇や欧州中央銀行（ECB）の四半期銀行貸出調査で域内銀行の与信基準厳格化が明らかとなったことなどを受けてリートの資金調達環境の悪化懸念が強まり、下落しました。その後はECBやイングランド銀行（英中央銀行、BOE）が政策金利を据え置き金利先高観が後退したことに加え、ECB高官が利上げの可能性が低下したとの認識を示したため、利下げ転換への期待が高まる中、長期金利が低下し、上値を試す展開となりました。しかし2024年に入ると米金利の上昇や利下げをけん制するECB高官の発言などを受けて長期金利が上昇し、上げ幅を縮小しました。3月から6月上旬にかけてはECBが理事会でインフレ見通しを下方修正したことが好感されたほか、BOE総裁やECB高官が利下げの可能性を示唆したことなどを受けて、金利低下によるリートの利払い負担軽減への期待が高まり、上昇しました。その後ECBは利下げを決定したものの、今後の方向性について示唆を与えなかったほか、フランスの政治情勢を巡る不透明感が高まったことなどから、方向性に欠ける展開となりました。8月以降は世界的な株安を受けて下落する場面もありましたが、米国の9月利下げ開始観測に加え、インフレ鈍化等を背景にECBによる追加利下げへの期待が高まり、投資家心理が改善したことなどから、期末にかけて上昇基調で推移しました。

当ファンドのポートフォリオ

(2023年9月16日～2024年9月17日)

リートの組入比率は、概ね90%以上を維持し、高位を保ちました。組入外貨建資産につきましては、運用の基本方針に則り、為替ヘッジを行いませんでした。

ヨーロッパ各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

スペインのインモビリアリア・コロニアルや英国のダウエント・ロンドンなどを全て売却した一方、フランスのコビピオや英国のシャフツベリー・キャピタルなどを新規に買い付けました。

当ファンドのベンチマークとの差異

(2023年9月16日～2024年9月17日)

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。参考指数は、2024年1月14日まではFTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexでしたが、2024年1月15日以降は、FTSE EPRA Nareit Developed Europe REITs Total Return Index EUR [円換算後]に変更いたしました。このため、当期中に参考指数が変更となったことからファンドとの比較ができないため、騰落率の掲載は行っておりません。

今後の運用方針

(投資環境)

ヨーロッパのリート市場は、グローバル金融市場の変動に左右される局面も想定されますが、概ね底堅い展開が予想されます。ECBは9月会合で追加利下げを決定しました。ドイツを筆頭にユーロ圏経済の回復力は弱いものの、利下げが支えとなり景気は緩やかな回復基調を辿ると想定しています。ECBとBOEは共に金融緩和を急がない姿勢を示していますが、インフレ率が鈍化傾向にあることから、先行きの利下げ観測を背景に長期金利は低下基調で推移すると見込まれ、リーートの利払い負担軽減による業績改善への期待が相場をサポートする要因になると考えられます。業績面では、小売りセクターは、消費者心理が改善傾向にあるイギリスの商業施設を中心に業績回復が続くと見込まれます。また、産業施設セクターは、ネット通販向け物流施設の堅調な需要に加え、開発費用の高騰等で新規供給量が少ないことから、良好な需給環境を追い風に業績拡大が期待されます。

(運用方針)

リーフ アメリカ エル エル シーに、外貨建資産の運用指図（外国為替予約取引の指図を除きます。）に関する権限を委託しています。なお、リーフ アメリカ エル エル シーは投資判断に関しDWSオルタナティブズ・グローバル・リミテッドに再委託しています。再委託先運用会社では中長期的な見通しに基づき各市場への投資配分およびセクターごとの投資比率を決定します。その上で個別銘柄のファンダメンタルズ分析に基づくボトムアップ・アプローチにより、銘柄の選択を行い、ポートフォリオを構築します。

○ 1 万口当たりの費用明細

(2023年9月16日～2024年9月17日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	円 2 (2)	% 0.018 (0.018)	(a) 売買委託手数料＝期中の売買委託手数料÷期中の平均受益権口数 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (投 資 信 託 証 券)	11 (11)	0.084 (0.084)	(b) 有価証券取引税＝期中の有価証券取引税÷期中の平均受益権口数 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(c) そ の 他 費 用 (保 管 費 用) (そ の 他)	24 (24) (0)	0.184 (0.183) (0.001)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、海外における保管銀行等に支払う有価証券等の保管及び資金の送金・資産の移転等に要する費用 その他は、金融商品取引を行う為の識別番号取得費用等
合 計	37	0.286	
期中の平均基準価額は、12,991円です。			

(注) 期中の費用（消費税等のかかるものは消費税等を含む）は、追加・解約により受益権口数に変動があるため、簡便法により算出した結果です。

(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○ 売買及び取引の状況

(2023年9月16日～2024年9月17日)

投資信託証券

銘 柄	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
外				
フランス				
COVIVIO	5	225	0.53	25
GECINA SA	0.18	18	1	140
ICADE	0.98	25	0.25	6
KLEPIERRE	0.39 (-)	9 (△ 1)	2	62
MERCIALYS	8	95	0.33	3
ARGAN	1	82	—	—
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	1 (-)	48 (△ 13)	1	71
小 計	17 (-)	505 (△ 14)	6	311
オランダ				
NSI NV	—	—	3	61
小 計	—	—	3	61
国				
スペイン				
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	—	—	37	186

ヨーロッパリート・マザーファンド

銘 柄	買 付		売 付		
	口 数	金 額	口 数	金 額	
外	ユーロ	千口	千ユーロ	千口	千ユーロ
	スペイン				
	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	1 (-)	19 (△ 7)	9	91
	小 計	1 (-)	19 (△ 7)	46	278
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	2	62	0.39	9
	AEDIFICA	-	-	0.8	46
	小 計	2	62	1	56
	ユ ー ロ 計	21 (-)	587 (△ 21)	57	708
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	UNITE GROUP PLC/THE	3	31	2	27
	BRITISH LAND CO PLC	7	25	11	43
	DERWENT LONDON PLC	-	-	7	168
	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	-	-	22 (-)	77 (8)
	GREAT PORTLAND ESTATES PLC NEW2	- (6)	- (24)	-	-
HAMMERSON PLC	318	97	-	-	
LAND SECURITIES GROUP PLC	0.92	5	10	67	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	31	58	10	19	
SEGRO PLC	0.76	5	10	87	
SIRIUS REAL ESTATE LTD	102	102	-	-	
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	90	135	-	-	
PRS REIT PLC/THE	-	-	66	53	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	26	42	19	29	
LIFE SCIENCE REIT PLC	97	53	-	-	
GREAT PORTLAND ESTATES -NIL	- (6)	- (8)	- (6)	- (8)	
ASSURA PLC	-	-	253	101	
REGIONAL REIT LTD	-	-	190	57	
小 計	678 (13)	558 (33)	605 (6)	734 (17)	
国					

(注) 金額は受渡代金。

(注) 単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

(注) () 内は分割・合併・償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○利害関係人との取引状況等

(2023年9月16日～2024年9月17日)

該当事項はございません。

利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

○組入資産の明細

(2024年9月17日現在)

外国投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額		比 率
			外 貨 建 金 額	邦 貨 換 算 金 額	
(ユーロ・・・フランス)	千口	千口	千ユーロ	千円	%
COVIVIO	—	4	270	42,332	5.3
GECINA SA	2	1	125	19,601	2.5
ICADE	5	6	160	25,131	3.1
KLEPIERRE	14	12	351	55,045	6.9
MERCIALYS	—	7	97	15,287	1.9
ARGAN	—	1	80	12,661	1.6
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	5	4	382	59,935	7.5
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	38 7	1,469 —	229,995 <28.8%>	
(ユーロ・・・オランダ)			千ユーロ		
NSI NV	3	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	3 1	— —	— <-%>	
(ユーロ・・・スペイン)			千ユーロ		
INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI	37	—	—	—	—
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	37	29	347	54,421	6.8
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	74 2	29 1	347 —	54,421 <6.8%>
(ユーロ・・・ベルギー)			千ユーロ		
WAREHOUSES DE PAUW SCA	7	9	236	37,026	4.6
AEDIFICA	4	3	233	36,630	4.6
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	12 2	13 2	470 —	73,657 <9.2%>
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	116 9	80 10	2,287 —	358,074 <44.9%>
(イギリス)			千イギリスポンド		
UNITE GROUP PLC/THE	26	27	267	49,719	6.2
BRITISH LAND CO PLC	70	65	305	56,707	7.1
DERWENT LONDON PLC	7	—	—	—	—
GREAT PORTLAND ESTATES PLC	15	—	—	—	—
HAMMERSON PLC	—	318	95	17,753	2.2
LAND SECURITIES GROUP PLC	47	38	256	47,667	6.0
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	115	137	287	53,467	6.7
SEGRO PLC	43	34	312	58,086	7.3
SIRIUS REAL ESTATE LTD	—	102	103	19,201	2.4
SHAFTESBURY CAPITAL PLC	—	90	137	25,556	3.2
PRS REIT PLC/THE	201	134	130	24,218	3.0
TRITAX BIG BOX REIT PLC	176	183	304	56,612	7.1
LIFE SCIENCE REIT PLC	67	164	51	9,657	1.2
ASSURA PLC	253	—	—	—	—
REGIONAL REIT LTD	190	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	1,216 12	1,296 11	2,252 —	418,649 <52.5%>
合 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	1,333 21	1,377 21	— —	776,724 <97.3%>

(注) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。

(注) 邦貨換算金額欄の< >内は、純資産総額に対する各国別投資信託証券評価額の比率。

(注) 口数・評価額の単位未満は切捨て。

○投資信託財産の構成

(2024年9月17日現在)

項	目	当 期 末	
		評 価 額	比 率
		千円	%
投 資 証 券		776,724	97.3
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他		21,329	2.7
投 資 信 託 財 産 総 額		798,053	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

(注) 当期末における外貨建純資産(790,187千円)の投資信託財産総額(798,053千円)に対する比率は99.0%です。

(注) 外貨建資産は、当期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、邦貨換算レートは1ユーロ=156.55円、1イギリスポンド=185.84円です。

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年9月17日現在)

項	目	当 期 末
		円
(A) 資産		798,053,245
	コール・ローン等	19,112,949
	投資証券(評価額)	776,724,076
	未収配当金	2,216,180
	未収利息	40
(B) 純資産総額(A)		798,053,245
	元本	565,370,087
	次期繰越損益金	232,683,158
(C) 受益権総口数		565,370,087口
	1万口当たり基準価額(B/C)	14,116円

(注) 計算期間末における1口当たりの純資産額は、1.4116円です。

(注) 当ファンドの期首元本額は636,196,335円、期中追加設定元本額は25,287,909円、期中一部解約元本額は96,114,157円です。

(注) 当親ファンドを投資対象とする投資信託の当期末元本額は、以下の通りです。

ワールド・リート・セレクション (欧州)	390,104,929円
グローバル・リート・セレクション	165,148,928円
DCグローバル・リート・セレクション	10,116,230円

○損益の状況 (2023年9月16日~2024年9月17日)

項	目	当 期
		円
(A) 配当等収益		31,451,545
	受取配当金	31,390,637
	受取利息	63,143
	支払利息	△ 2,235
(B) 有価証券売買損益		115,011,299
	売買益	145,346,486
	売買損	△ 30,335,187
(C) その他費用等		△ 1,425,319
(D) 当期損益金(A+B+C)		145,037,525
(E) 前期繰越損益金		107,369,385
(F) 追加信託差損益金		9,262,091
(G) 解約差損益金		△ 28,985,843
(H) 計(D+E+F+G)		232,683,158
	次期繰越損益金(H)	232,683,158

(注) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は、期末の評価換えによるものを含みます。

(注) 損益の状況の中で(F)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定した価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

(注) 損益の状況の中で(G)解約差損益金とあるのは、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分をいいます。

<お知らせ>

該当事項はございません。