

## 受益者の皆様へ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。  
さて、「グローバル・リート・セレクション」は、このたび、第235期の決算を行いました。

当ファンドは、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・マザーファンドを通じて、世界各国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。）されている不動産投資信託証券に分散投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求し、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した。

ここに、当作成対象期間の運用経過等についてご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

### 第235期末(2024年9月17日)

基準価額	6,634円
純資産総額	2,522百万円

### 第230期～第235期

騰落率	11.7%
分配金(税引前)合計	60円

(注) 騰落率は分配金(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、小数点以下第2位を四捨五入して表示しております。

(注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。

○交付運用報告書は、運用報告書に記載すべき事項のうち重要なものを記載した書面です。その他の内容については、運用報告書(全体版)に記載しております。

○当ファンドは、投資信託約款において運用報告書(全体版)に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めております。運用報告書(全体版)は、SBI岡三アセットマネジメントのホームページにて閲覧・ダウンロードいただけます。

○運用報告書(全体版)は、受益者の方からのご請求により交付されます。交付をご請求される方は、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・ダウンロード方法>  
ホームページのファンド情報から当ファンドのファンド名称を検索することにより、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。

# グローバル・リート・セレクション

## 追加型投信／内外／不動産投信

作成対象期間：2024年3月16日～2024年9月17日

# 交付運用報告書

第230期(決算日 2024年4月15日) 第233期(決算日 2024年7月16日)

第231期(決算日 2024年5月15日) 第234期(決算日 2024年8月15日)

第232期(決算日 2024年6月17日) 第235期(決算日 2024年9月17日)

**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

お問い合わせは弊社投信営業部へ

フリーダイヤル ☎ 0120-048-214 (営業日の9:00～17:00)

お取引内容につきましては、購入された販売会社にお問い合わせください。

[ホームページ]

<https://www.sbiokasan-am.co.jp>

※アクセスにかかる通信料はお客様のご負担となります。

## 運用経過

### 作成期間中の基準価額等の推移

(2024年3月16日～2024年9月17日)



第230期首：5,993円

第235期末：6,634円 (既払分配金 (税引前)：60円)

騰落率：11.7% (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) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 分配金再投資基準価額は、作成期首 (2024年3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アイアンマウンテンなどが上昇し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

・シンガポールのケッペルDC REITやオーストラリアのグッドマン・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。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

・スペインのマーリン・プロパティーズSOCIMIや英国のブリティッシュ・ランド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)**

○北米リート・マザーファンド

・米国のプロロジス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。

○オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

・日本の産業ファンド投資法人や森トラストリート投資法人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、対シンガポールドルや対香港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Life Science Reit PLCが下落したことがマイナスに影響しました。  
・為替が対ユーロや対イギリスポンドで円高となったことがマイナスに影響しました。

1万口当たりの費用明細

(2024年3月16日～2024年9月17日)

項 目	第230期～第235期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 信託報酬 ( 投 信 会 社 ) ( 販 売 会 社 ) ( 受 託 会 社 )	54 (32) (18) ( 4 )	0.841 (0.505) (0.280) (0.056)	(a)信託報酬＝作成期間中の平均基準価額×信託報酬率 委託した資金の運用の対価 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 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 ( 投 資 信 託 証 券 )	1 ( 1 )	0.023 (0.023)	(b)売買委託手数料＝作成期間中の売買委託手数料÷作成期間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
(c) 有価証券取引税 ( 投 資 信 託 証 券 )	0 ( 0 )	0.006 (0.006)	(c)有価証券取引税＝作成期間中の有価証券取引税÷作成期間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
(d) その他費用 ( 保 管 費 用 ) ( 監 査 費 用 ) ( そ の 他 )	4 ( 4 ) ( 0 ) ( 0 )	0.062 (0.055) (0.007) (0.000)	(d)その他費用＝作成期間中のその他費用÷作成期間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 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 その他は、金融商品取引を行う為の識別番号取得費用等
合 計	59	0.932	
作成期間中の平均基準価額は、6,368円です。			

(注) 作成期間中の費用（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。

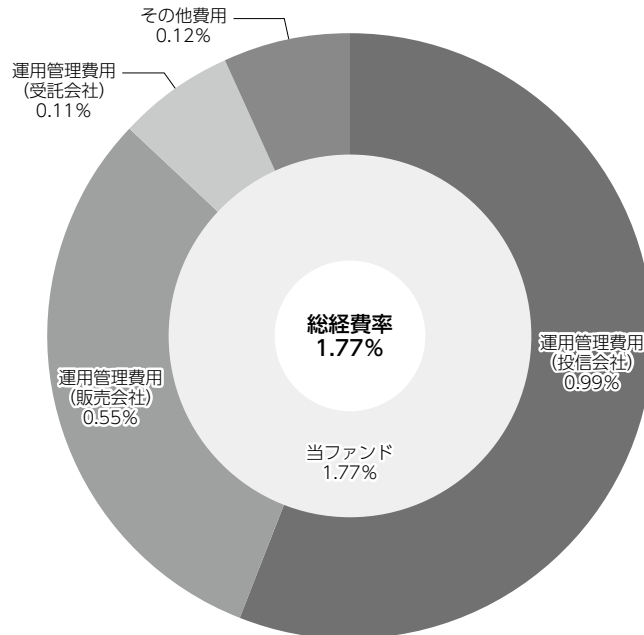
(注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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）を作成期間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**

作成期間中の運用・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。）を作成期間中の平均受益権口数に作成期間中の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.77%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。

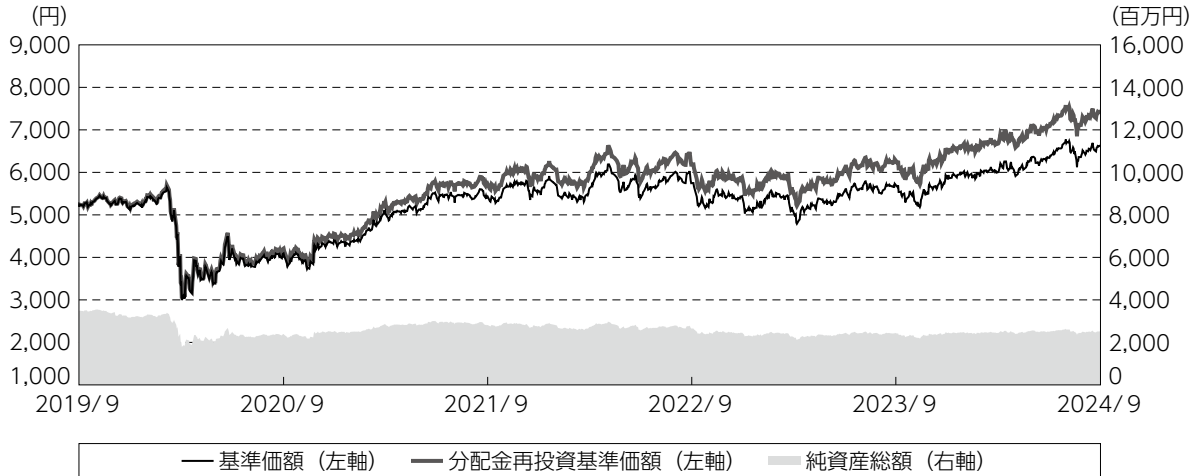
(注) 各比率は、年率換算した値です。

(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。

最近5年間の基準価額等の推移

(2019年9月17日～2024年9月17日)



- (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) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入価額により課税条件も異なります。したがって、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注) 分配金再投資基準価額は、2019年9月17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。

	2019年9月17日 期初	2020年9月15日 決算日	2021年9月15日 決算日	2022年9月15日 決算日	2023年9月15日 決算日	2024年9月17日 決算日
基準価額 (円)	5,189	4,047	5,403	5,816	5,733	6,634
期間分配金合計(税引前) (円)	—	120	120	120	120	120
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	△ 19.8	36.9	10.0	0.8	18.0
FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index騰落率 (%)	—	△ 7.7	33.2	△ 9.3	△ 6.8	—
S&P/ASX 200 A-REIT Index騰落率 (%)	—	△ 19.8	28.3	△ 17.2	1.9	—
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index騰落率 (%)	—	△ 9.0	23.8	△ 31.4	△ 11.0	—
FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後)騰落率 (%)	—	—	—	—	—	—
純資産総額 (百万円)	3,462	2,367	2,808	2,685	2,446	2,522

- (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。
- (注) 純資産総額の単位未満は切捨てて表示しております。
- (注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。なお、比較ができない決算日の騰落率は「—」としております。
- (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、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) 2024年1月15日よりFTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index、S&P/ASX 200 A-REIT IndexおよびFTSE EPRA/NAREIT Developed Europe IndexからFTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD (円換算後)に参考指数を変更いたしました。
- (注) 参考指数は投資対象資産の市場動向を説明する指数として記載しているものです。詳細につきましては、次ページをご覧ください。

### <当ファンドの参考指数について>

#### FTSE NAREIT ALL Equity REITS Total Return Index

当ファンドは、S B I 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。）、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、「Nareit®」はNareit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。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S B I 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。

#### FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index

#### FTSE EPRA Nareit Developed REIT Total Return Index USD

当ファンドは、S B I 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S B I 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。

**投資環境**

(2024年3月16日～2024年9月17日)

米国のリート市場は、作成期初から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、下落しました。しかしその後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米連邦準備制度理事会（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、リートの分配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、作成期末にかけて続伸しました。

アジアのリート市場は、シンガポールでは、作成期初は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、2024年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などをを受けて景気の先行き不透明感が強まり、下落しました。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りました。しかし、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、作成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、作成期初から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をを受けて投資家心理が悪化し、下落しました。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から、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、作成期初から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。作成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。

ヨーロッパのリート市場は、作成期初から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などをを受けて、金利低下によるリートの資金借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、作成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

(2024年3月16日～2024年9月17日)

## &lt;グローバル・リート・セレクション&gt;

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。

米国のアレクサンドリア・リアル・エステート・エクイティーズやサン・コミュニティーズなどを全て売却した一方、米国のリアルティ・インカムやアグリー・リアルティ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。

オーストラリアのデクサスやビシニティなどを全て売却した一方、シンガポールのメープルツリー・インダストリアル・トラストや日本のジャパンリアルエステイト投資法人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。

英国のダウセント・ロンドンやアシュラなどを全て売却した一方、英国のシャフツベリー・キャピタルやシリウス・リアル・エステートなどを新規に買い付けました。

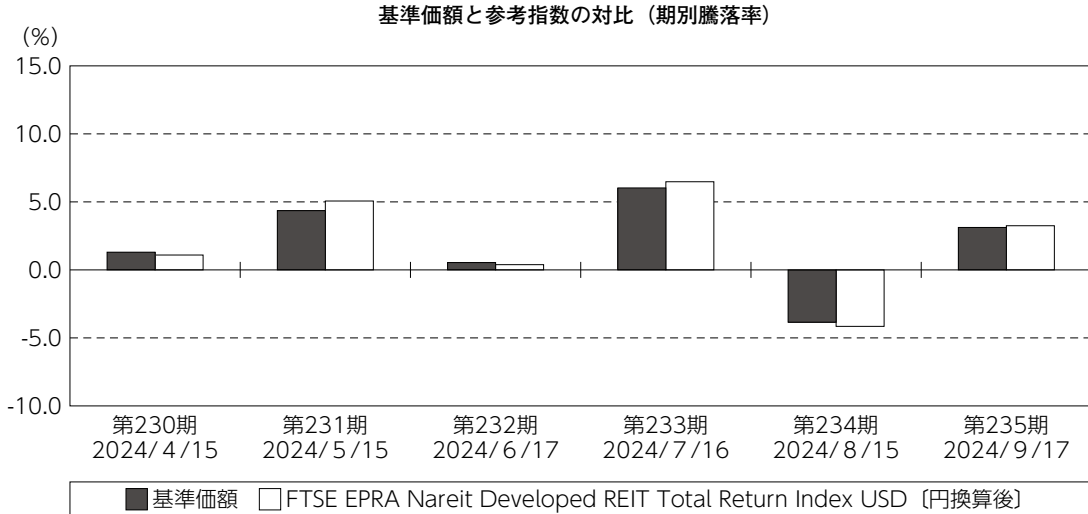
## (為替)

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3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。下記のグラフは、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3月16日～2024年9月17日)

当作成期間におきましては、主に配当等収益を原資として、毎期1万口当たり10円 (税引前)、合計60円 (税引前) の分配を行いました。

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230期	第231期	第232期	第233期	第234期	第235期
	2024年3月16日～ 2024年4月15日	2024年4月16日～ 2024年5月15日	2024年5月16日～ 2024年6月17日	2024年6月18日～ 2024年7月16日	2024年7月17日～ 2024年8月15日	2024年8月16日～ 2024年9月17日
当期分配金	10	10	10	10	10	10
(対基準価額比率)	0.165%	0.158%	0.158%	0.149%	0.155%	0.151%
当期の収益	10	10	10	10	0	10
当期の収益以外	—	—	—	—	9	—
翌期繰越分配対象額	477	479	482	506	497	510

(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、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。

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。

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)****<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	13.0%程度
ヨーロッパリート・マザーファンド	9.0%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。

**お知らせ**

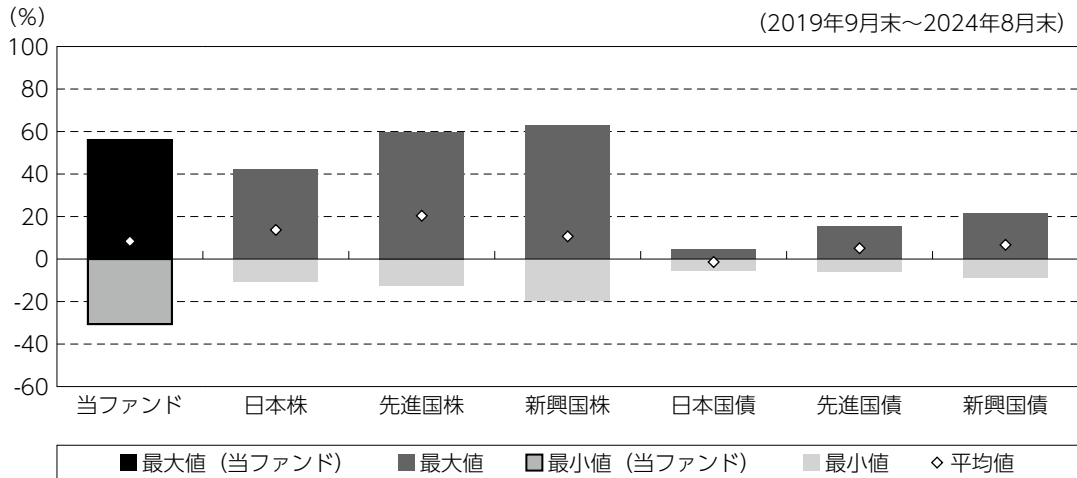
該当事項はございません。

## 当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信	
信託期間	2005年1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たします。）を通じて、世界各国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。）されている不動産投資信託証券に分散投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求し、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。 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。
運用方法	当ファンド	各マザーファンドの受益証券を主要投資対象とするファミリーファンド方式で運用を行います。
	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に投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求します。 運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用の指図（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に投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求します。 運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに不動産投資信託証券および外貨建資産の運用の指図（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に投資を行い、高水準の配当収入の獲得を目指すとともに中長期的な値上がり益を追求します。 運用にあたっては、リーフ アメリカ エル エル シーに外貨建資産の運用の指図（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ます。
分配方針	毎月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・配当等収益及び売買益（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、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。収益分配は主として配当等収益等から行います。ただし、6月と12月の決算時の分配方針は、それぞれの決算日に売買益（評価益を含みます。）が存在するときは、配当等収益に売買益（評価益を含みます。）等を加えた額を分配対象収益として分配を行います。分配金額は、委託会社が分配可能額、基準価額水準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。	

(参考情報)

○当ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



(単位：%)

	当ファンド	日本株	先進国株	新興国株	日本国債	先進国債	新興国債
最大値	56.0	42.1	59.8	62.7	4.4	15.3	21.5
最小値	△ 30.6	△ 10.4	△ 12.4	△ 19.4	△ 5.5	△ 6.1	△ 8.8
平均値	8.4	13.7	20.4	10.7	△ 1.4	5.1	6.7

(注) 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。

(注) 2019年9月から2024年8月の5年間の各月末における直近1年間の騰落率の最大値・最小値・平均値を表示したものです。

(注) 上記の騰落率は決算日に対応した数値とは異なります。

(注) 当ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

《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 - KOKUSAI 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、円ベース)

日本国債：NOMURA - BPI国債

先進国債：FTSE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・ガバメント・ボンド・インデックス - エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド (円ベース)

※各指数についての説明は、最終ページの「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」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

## 当ファンドのデータ

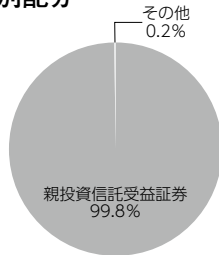
## 組入資産の内容

(2024年9月17日現在)

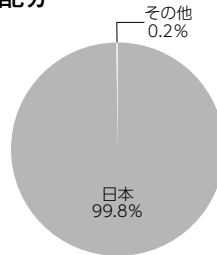
## ○組入上位ファンド

銘柄名	第235期末
北米リート・マザーファンド	77.4%
オーストラリア／アジアリート・マザーファンド	13.2%
ヨーロッパリート・マザーファンド	9.2%
組入銘柄数	3銘柄

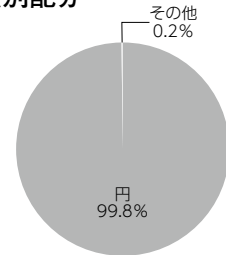
## ○資産別配分



## ○国別配分



## ○通貨別配分



(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。

(注) 国別配分につきましては発行国を表示しております。

(注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。

(注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

## 純資産等

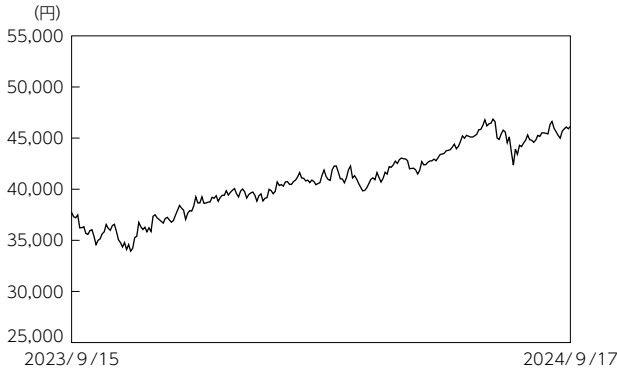
項目	第230期末	第231期末	第232期末	第233期末	第234期末	第235期末
	2024年4月15日	2024年5月15日	2024年6月17日	2024年7月16日	2024年8月15日	2024年9月17日
純資産総額	2,458,631,108円	2,544,655,529円	2,500,787,449円	2,615,253,512円	2,477,375,025円	2,522,300,678円
受益権総口数	4,056,487,129口	4,029,240,026口	3,944,830,249口	3,896,789,956口	3,845,315,262口	3,802,079,085口
1万口当たり基準価額	6,061円	6,315円	6,339円	6,711円	6,443円	6,634円

(注) 当作成期間（第230期～第235期）中における追加設定元本額は7,501,890円、同解約元本額は277,250,443円です。

組入上位ファンドの概要

北米リート・マザーファンド

【基準価額の推移】



【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	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	20 (20)	0.048 (0.048)
(b) 有価証券取引税 (投資信託証券)	1 (1)	0.002 (0.002)
(c) その他費用 (保管費用)	23 (23)	0.056 (0.055)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	44	0.106

期中の平均基準価額は、40,671円です。

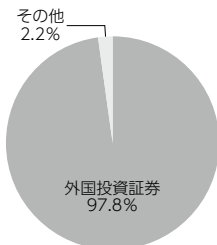
(注) 上記項目の概要につきましては、運用報告書(全体版)をご参照ください。  
 (注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。  
 (注) 各比率は1万口当たりのそれぞれの費用金額(円未満の端数を含む)を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

【組入上位10銘柄】

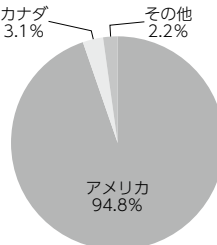
(2024年9月17日現在)

	銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率
1	PROLOGIS INC	投資証券	米ドル	アメリカ	6.7
2	EQUINIX INC	投資証券	米ドル	アメリカ	6.5
3	WELLTOWER INC	投資証券	米ドル	アメリカ	6.0
4	SIMON PROPERTY GROUP INC	投資証券	米ドル	アメリカ	5.3
5	AVALONBAY COMMUNITIES INC	投資証券	米ドル	アメリカ	4.9
6	CUBESMART	投資証券	米ドル	アメリカ	4.7
7	IRON MOUNTAIN INC	投資証券	米ドル	アメリカ	4.4
8	ESSEX PROPERTY TRUST INC	投資証券	米ドル	アメリカ	3.3
9	DIGITAL REALTY TRUST INC	投資証券	米ドル	アメリカ	3.3
10	PUBLIC STORAGE	投資証券	米ドル	アメリカ	3.3
組入銘柄数			38銘柄		

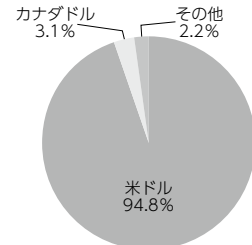
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。  
 (注) 国(地域)および国別配分につきましては発行国を表示しております。  
 (注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書(全体版)に記載しております。  
 (注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

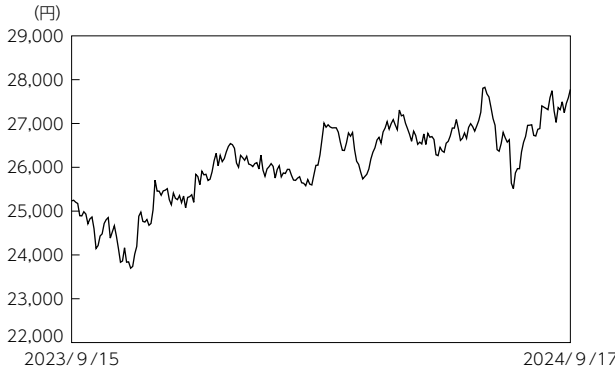
当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は、運用報告書(全体版)をご覧ください。



組入上位ファンドの概要

オーストラリア／アジアリート・マザーファンド

【基準価額の推移】



【1万円当たりの費用明細】

(2023年9月16日～2024年9月17日)

項 目	当 期	
	金 額	比 率
(a) 売 買 委 託 手 数 料 ( 投 資 信 託 証 券 )	21 ( 21 )	0.081 ( 0.081 )
(b) 有 価 証 券 取 引 税 ( 投 資 信 託 証 券 )	6 ( 6 )	0.025 ( 0.025 )
(c) そ の 他 費 用 ( 保 管 費 用 ) ( そ の 他 )	100 ( 100 ) ( 0 )	0.385 ( 0.383 ) ( 0.002 )
合 計	127	0.491

期中の平均基準価額は、26,065円です。

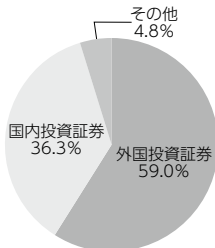
(注) 上記項目の概要につきましては、運用報告書（全体版）をご参照ください。  
 (注) 各金額において基準価額は円未満切捨て、その他は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。  
 (注) 各比率は1万円当たりのそれぞれの費用金額（円未満の端数を含む）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

【組入上位10銘柄】

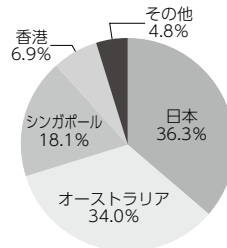
(2024年9月17日現在)

	銘 柄 名	業 種 / 種 別 等	通 貨	国 ( 地 域 )	比 率
1	GOODMAN GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	8.4
2	SCENTRE GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	8.2
3	日本都市ファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	7.7
4	STOCKLAND	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	7.3
5	LINK REIT	投資証券	香港ドル	香港	6.9
6	KDX不動産投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.9
7	産業ファンド投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	6.0
8	日本プロロジスリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.6
9	GPT GROUP	投資証券	オーストラリアドル	オーストラリア	5.6
10	森トラストリート投資法人 投資証券	投資証券	円	日本	5.6
	組入銘柄数		23銘柄		

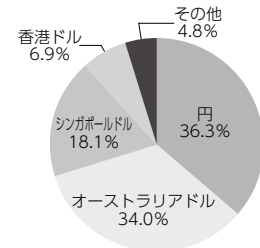
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



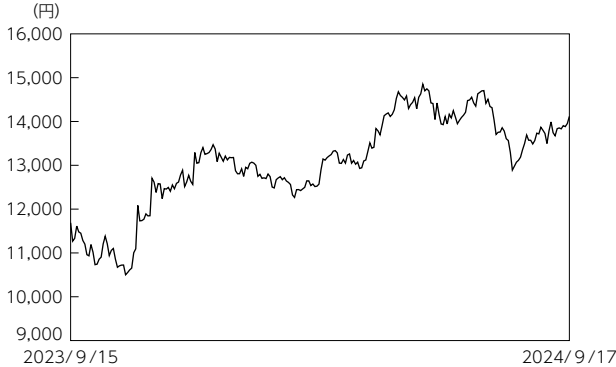
(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。  
 (注) 国（地域）および国別配分につきましては発行国を表示しております。  
 (注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書（全体版）に記載しております。  
 (注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は、運用報告書（全体版）をご覧ください。

組入上位ファンドの概要

ヨーロッパリート・マザーファンド

【基準価額の推移】



【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	
	金額	比率
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	2 (2)	0.018 (0.018)
(b) 有価証券取引税 (投資信託証券)	11 (11)	0.084 (0.084)
(c) その他費用 (保管費用)	24 (24)	0.184 (0.183)
(その他)	(0)	(0.001)
合計	37	0.286

期中の平均基準価額は、12,991円です。

- (注) 上記項目の概要につきましては、運用報告書(全体版)をご参照ください。
- (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。

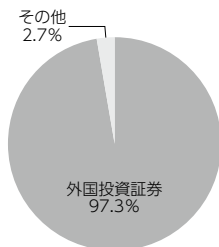
【組入上位10銘柄】

(2024年9月17日現在)

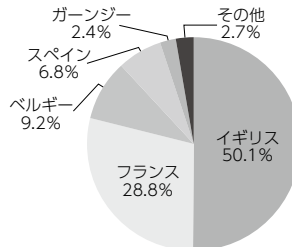
	銘柄名	業種/種別等	通貨	国(地域)	比率
1	UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	投資証券	ユーロ	フランス	7.5%
2	SEGRO PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	7.3%
3	BRITISH LAND CO PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	7.1%
4	TRITAX BIG BOX REIT PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	7.1%
5	KLEPIERRE	投資証券	ユーロ	フランス	6.9%
6	MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	投資証券	ユーロ	スペイン	6.8%
7	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	6.7%
8	UNITE GROUP PLC/THE	投資証券	イギリスポンド	イギリス	6.2%
9	LAND SECURITIES GROUP PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	6.0%
10	COVIVIO	投資証券	ユーロ	フランス	5.3%

組入銘柄数 21銘柄

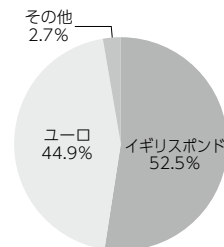
【資産別配分】



【国別配分】



【通貨別配分】



- (注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。資産の状況等によっては100%超となる場合があります。
- (注) 国(地域)および国別配分につきましては発行国を表示しております。
- (注) 組入全銘柄に関する詳細な情報等につきましては、運用報告書(全体版)に記載しております。
- (注) その他にはコール・ローン等を含む場合があります。

当マザーファンドの計算期間における運用経過の説明は、運用報告書(全体版)をご覧ください。

### <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>

騰落率は、データソースが提供する各指数をもとに株式会社野村総合研究所が計算しており、その内容について、信憑性、正確性、完全性、最新性、網羅性、適時性を含む一切の保証を行いません。また、当該騰落率に関連して資産運用または投資判断をした結果生じた損害等、当該騰落率の利用に起因する損害及び一切の問題について、何らの責任も負いません。

#### ○東証株価指数（TOPIX）（配当込み）

東証株価指数（TOPIX）（配当込み）は、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、配当を考慮したものです。なお、TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社に帰属します。

#### ○MSCI – KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）

MSCI – KOKUSAI インデックス（配当込み、円ベース）は、MSCI Inc.が開発した、日本を除く世界の先進国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

#### ○MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）

MSCIエマージング・マーケット・インデックス（配当込み、円ベース）は、MSCI Inc.が開発した、世界の新興国の株式を対象として算出した指数で、配当を考慮したものです。なお、MSCI Index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。

#### ○NOMURA – BPI国債

NOMURA – BPI国債は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が発表している日本の国債市場の動向を的確に表すために開発された投資収益指数です。なお、NOMURA – BPI国債に関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社に帰属します。

#### ○FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）

FTSE世界国債インデックス（除く日本、円ベース）は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く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指数です。なお、FTSE世界国債インデックスに関する著作権等の知的財産その他一切の権利は、FTSE Fixed Income LLCに帰属します。

#### ○JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）

JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイド（円ベース）は、J.P. Morgan Securities LLCが算出、公表している、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。なお、JPモルガン・ガバメント・ボンド・インデックス – エマージング・マーケット・グローバル・ディバーシファイドに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は、J.P. Morgan Securities LLCに帰属します。