

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、「欧州リート・オープン」は、このたび、第78期の決算を行いました。

当ファンドは、ヨーロッパリート・マザーファンドの受益証券への投資を通じて、ヨーロッパ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78期末(2017年3月15日)

基準価額	8,842円
純資産総額	0.884163百万円
第73期～第78期	
騰落率	1.6%
分配金(税引前)合計	0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。ただし、単位未満の場合は小数で記載しております。

- 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、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。

欧州リート・オープン

追加型投信／海外／不動産投信

作成対象期間：2016年9月16日～2017年3月15日

交付運用報告書

第73期(決算日2016年10月17日) 第76期(決算日2017年1月16日)

第74期(決算日2016年11月15日) 第77期(決算日2017年2月15日)

第75期(決算日2016年12月15日) 第78期(決算日2017年3月15日)

 **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カスタマーサービス部へ

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

[ホームページ]

<http://www.okasan-am.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。
※機種により本サービスをご利用いただけない場合があります。



運用経過

作成期間中の基準価額等の推移

(2016年9月16日～2017年3月15日)



第73期首：8,703円

第78期末：8,842円（既払分配金（税引前）：0円）

騰落率：1.6%（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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客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（2016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) 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である「ヨーロッパリート・マザーファンド」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)

- ・英国のセグロやハマソンなどが上昇したことがプラス寄与となりました。
- ・為替が対ユーロや対イギリスポンドで円安となったことがプラスに寄与しました。

(主なマイナス要因)

- ・オランダのユーロコマース・プロパティーズやフランスのジェシナなどが下落したことがマイナス寄与となりました。

1万口当たりの費用明細

(2016年9月16日～2017年3月15日)

項目	第73期～第78期		項目の概要
	金額	比率	
(a) 信託報酬	円 68	% 0.787	(a) 信託報酬 = 作成期間中の平均基準価額 × 信託報酬率
(投信会社)	(42)	(0.482)	委託した資金の運用の対価
(販売会社)	(23)	(0.268)	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)	(3)	(0.037)	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	10	0.110	(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
(投資信託証券)	(10)	(0.110)	
(c) 有価証券取引税	10	0.115	(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
(投資信託証券)	(10)	(0.115)	
(d) その他費用	7	0.079	(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)	(7)	(0.078)	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)	(0)	(0.001)	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、金銭信託支払手数料
合計	95	1.091	
作成期間中の平均基準価額は、8,669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。

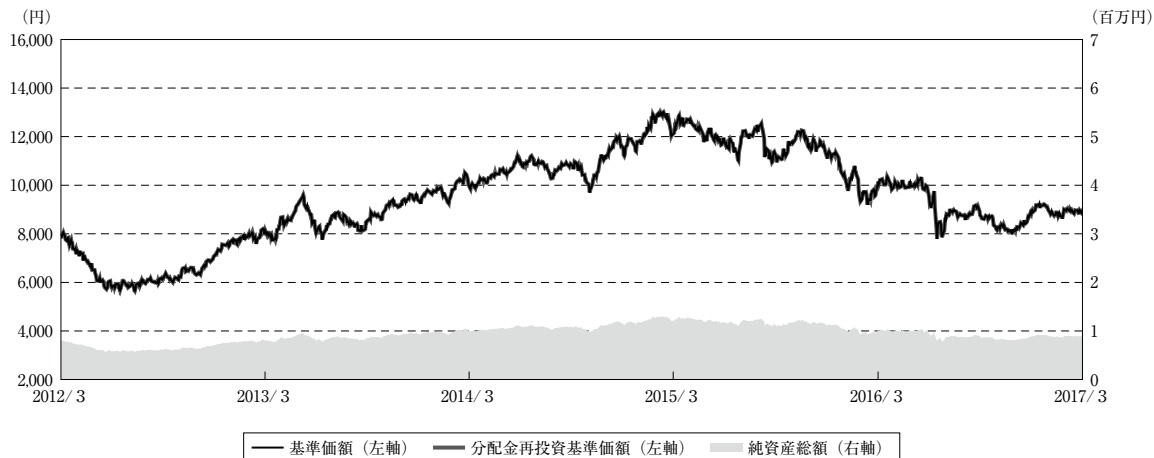
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

(注) 各項目の費用は、このファンドが組み入れている投資信託証券（マザーファンドを除く。）が支払った費用を含みません。

(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。

最近5年間の基準価額等の推移

(2012年3月15日～2017年3月15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、また、ファンドの購入価額により課税条件も異なりますので、お客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、2012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。

	2012年3月15日 期初	2013年3月15日 決算日	2014年3月17日 決算日	2015年3月16日 決算日	2016年3月15日 決算日	2017年3月15日 決算日
基準価額 (円)	7,881	8,136	9,850	12,162	10,141	8,842
期間分配金合計(税引前) (円)	-	0	0	0	0	0
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	-	3.2	21.1	23.5	△16.6	△12.8
FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index騰落率 (%)	-	10.8	9.8	38.4	△6.1	△6.0
純資産総額 (百万円)	0.788142	0.813592	0.985041	1	1	0.884163

- (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。ただし、単位未満の場合は小数で記載しております。
- (注) 騰落率は1年前の決算応当日との比較です。
- (注) FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexは当ファンドの参考指数です。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、最終ページをご覧ください。

投資環境

(2016年9月16日～2017年3月15日)

ヨーロッパのリート市場は、欧州中央銀行（ECB）が資産購入策の期間延長を見送ったことなどが嫌気され、下落基調となりました。2016年11月中旬以降は、英国リートの決算が堅調な内容となったことなどを受けて、反発する展開となりました。2017年1月に入ってから、英国首相が欧州連合（EU）単一市場からの撤退を表明したことなどから下落する場面もありましたが、経済指標の改善を背景に景気回復期待が高まったことなどから、堅調な展開となりました。2月末以降は、ユーロ圏の生産者物価指数（PPI）が市場予想を上回ったことなどを受けて、長期金利が上昇してリートの利回り面での魅力が後退し、弱含む展開となりました。

当ファンドのポートフォリオ

(2016年9月16日～2017年3月15日)

<欧州リート・オープン>

「ヨーロッパリート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上で推移させ、高位の組入れを維持しました。また、実質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。また、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。

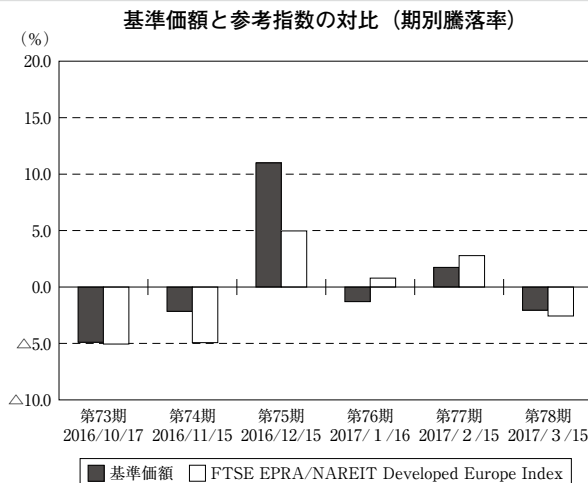
ヨーロッパ各国の経済動向や個別銘柄のバリュエーションに注目し、国別の投資比率や個別銘柄の組入比率を随時変更しました。

オランダのベールロドハファーやフランスのICAD Eを全て売却した一方、ドイツのハンボルナー・リートや英国のユナイテッド・グループ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

(2016年9月16日～2017年3月15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 Europe Indexです。

分配金

(2016年9月16日～2017年3月15日)

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。当作成期間は、安定した収益の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指す観点から、分配を見送らせていただきました。

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73期	第74期	第75期	第76期	第77期	第78期
	2016年9月16日～ 2016年10月17日	2016年10月18日～ 2016年11月15日	2016年11月16日～ 2016年12月15日	2016年12月16日～ 2017年1月16日	2017年1月17日～ 2017年2月15日	2017年2月16日～ 2017年3月15日
当期分配金 (対基準価額比率)	-	-	-	-	-	-
当期の収益	- %	- %	- %	- %	- %	- %
当期の収益以外	-	-	-	-	-	-
翌期繰越分配対象額	5,222	5,263	5,273	5,400	5,400	5,424

(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)

ヨーロッパのリート市場は、リーートの業績は底堅く推移しているものの、欧州各国の政治の先行き不透明感が残ることから、もみ合う展開になると予想します。英国では、堅調な経済を背景に旺盛な不動産需要が続いています。しかし、EU離脱交渉が本格化するに連れて、企業のオフィス拡張意欲の低下が懸念され、リーートの事業環境の悪化に対する警戒感が強まると考えます。また、ユーロ圏では、フランスの選挙で反EU勢力が増勢した場合、欧州全体に政治不安が広がる可能性があります。一方、商業用不動産市場では、景気回復に伴う需要の増加に加え、新規供給量が限定的となっていることから、空室率の改善を受けて賃料は概ね上昇基調が続いており、リーートの業績は底堅く推移すると考えます。

(運用方針)

<欧州リート・オープン>

主要投資対象である「ヨーロッパリート・マザーファンド」の受益証券の組入比率は、概ね90%以上とする方針です。ただし、投資環境や資金動向等を勘案して、実質組入比率を引き下げる場合があります。

○ヨーロッパリート・マザーファンド

当ファンドの外貨建資産の運用指図に関する権限をドイチェ・オルタナティブ・アセット・マネジメント（イギリス）リミテッドに委託しており、ヨーロッパのリート等の運用は同社が行っています。同社では中長期的な見通しに基づき、各市場への投資配分及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

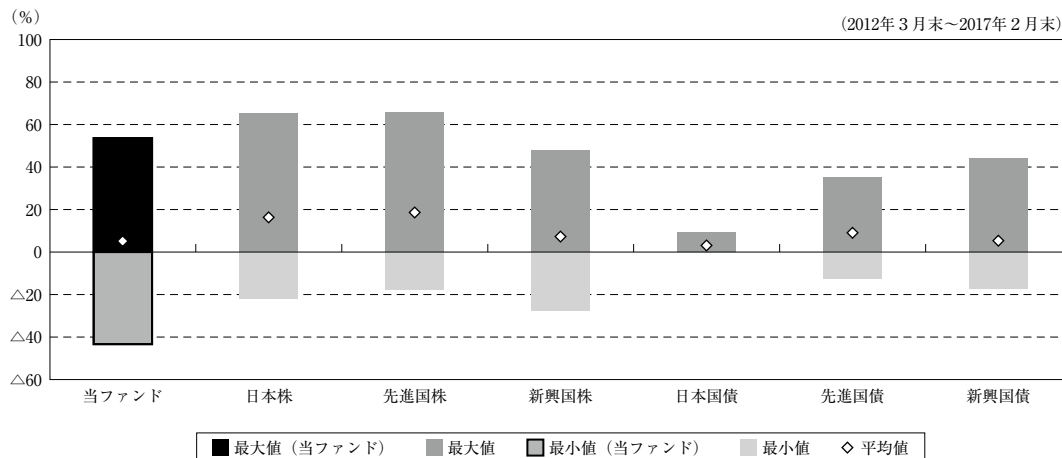
該当事項はございません。

当ファンドの概要

商品分類	追加型投信／海外／不動産投信	
信託期間	2010年9月22日から2020年9月15日までです。	
運用方針	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。）の受益証券への投資を通じて、ヨーロッパ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	マザーファンドの受益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	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。また、不動産関連のETFに直接投資することもあります。
	ヨーロッパリート・マザーファンド	運用にあたっては、ドイチェ・オルタナティブ・アセット・マネジメント（イギリス）リミテッドに運用の指図にかかる権限の一部を委託します。
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。繰越分を含めた配当等収益には、マザーファンドの配当等収益のうち、投資信託財産に帰属すべき配当等収益を含むものとします。 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	53.6	65.0	65.7	47.4	9.3	34.9	43.7
最小値	△43.4	△22.0	△17.5	△27.4	△0.2	△12.3	△17.4
平均値	5.1	16.3	18.6	7.2	3.1	9.0	5.3

(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) 2012年3月から2017年2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：シティ世界国債インデックス (除く日本、ヘッジなし・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・ディバースファイド (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

(2017年3月15日現在)

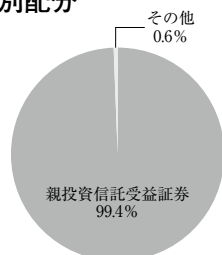
○組入上位ファンド

銘柄名	第78期末
ヨーロッパリート・マザーファンド	99.4%
組入銘柄数	1銘柄

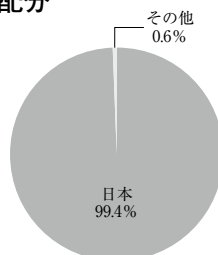
(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。

(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。

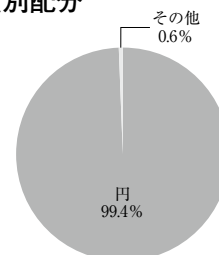
○資産別配分



○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。

純資産等

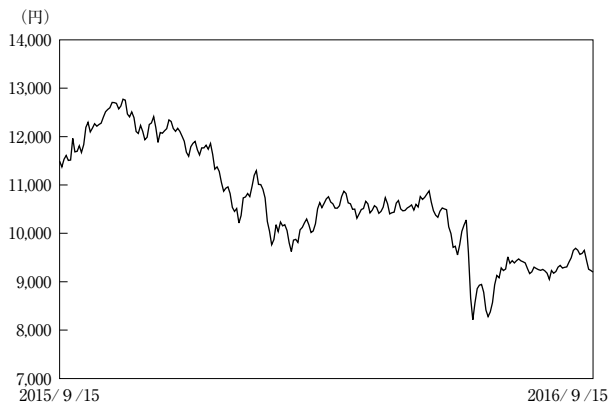
項目	第73期末	第74期末	第75期末	第76期末	第77期末	第78期末
	2016年10月17日	2016年11月15日	2016年12月15日	2017年1月16日	2017年2月15日	2017年3月15日
純資産総額	827,744円	809,948円	898,941円	887,333円	902,695円	884,163円
受益権総口数	1,000,000口	1,000,000口	1,000,000口	1,000,000口	1,000,000口	1,000,000口
1万口当たり基準価額	8,277円	8,099円	8,989円	8,873円	9,027円	8,842円

(注) 当作成期間(第73期～第78期)中における追加設定元本額は0円、同解約元本額は0円です。

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】



【1万円当たりの費用明細】

(2015年9月16日～2016年9月15日)

項目	当期	
	金額	比率
	円	%
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	54 (54)	0.506 (0.506)
(b) 有価証券取引税 (投資信託証券)	44 (44)	0.408 (0.408)
(c) その他費用 (保管費用) (その他)	17 (17) (0)	0.162 (0.161) (0.001)
合計	115	1.076
期中の平均基準価額は、10,779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) 各項目の費用は、このファンドが組み入れている投資信託証券が支払った費用を含みません。
- (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。

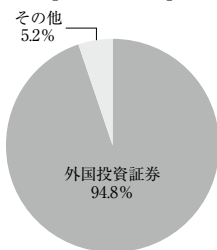
【組入上位10銘柄】

(2016年9月15日現在)

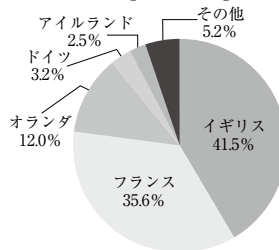
	銘柄名	業種／種別等	通貨	国(地域)	比率
1	SEGRO PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	9.0%
2	UNIBAIL-RODAMCO SE	投資証券	ユーロ	フランス	8.8%
3	WERELDHAVE NV	投資証券	ユーロ	オランダ	8.7%
4	KLEPIERRE	投資証券	ユーロ	フランス	8.6%
5	GECINA SA	投資証券	ユーロ	フランス	7.9%
6	BRITISH LAND CO PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	7.8%
7	LAND SECURITIES GROUP PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	7.0%
8	GREAT PORTLAND ESTATES PLC	投資証券	イギリスポンド	イギリス	6.4%
9	FONCIERE DES REGIONS	投資証券	ユーロ	フランス	5.4%
10	ICADE	投資証券	ユーロ	フランス	5.0%
組入銘柄数		19銘柄			

(注) 比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。
 (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) 国（地域）につきましては発行国を表示しております。

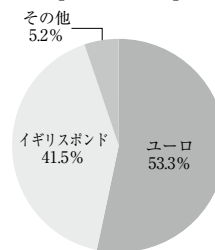
【資産別配分】



【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。

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。

＜当ファンドの参考指数について＞

FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Indexは、FTSE Groupが算出する指数で、売買高の大きいヨーロッパの不動産関連証券によって構成されています。

＜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、東京証券取引所第一部に上場している国内普通株式全銘柄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、TOPIXに関する著作権、知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。

○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、野村證券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、野村證券株式会社に帰属します。

○シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）

シティ世界国債インデックス（除く日本、ヘッジなし・円ベース）は、Citigroup Index LLCが開発した、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、シティ世界国債インデックスに関する著作権、商標権、知的財産権その他一切の権利は、Citigroup Index 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。