

優先リート・オープン (愛称：イールド・スター・オープン)

運用報告書(全体版)

第19期(決算日 2019年6月24日)

第20期(決算日 2019年9月24日)

(作成対象期間 2019年3月23日～2019年9月24日)

★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／海外／不動産投信(リート)	
信託期間	約10年間(2014年9月30日～2024年9月20日)	
運用方針	信託財産の成長をめざして運用を行ないます。	
主要投資対象	ベビーファンド	米国優先リート・マザーファンドの受益証券
	米国優先リート・マザーファンド	米国の金融商品取引所上場(上場予定を含みます。)または店頭登録(登録予定を含みます。)の不動産投資信託および不動産投資法人が発行する優先証券
組入制限	ベビーファンドのマザーファンド組入上限比率	無制限
	マザーファンドの株式組入上限比率	無制限
分配方針	分配対象額は、経費控除後の配当等収益と売買益(評価益を含みます。)等とし、原則として、安定した分配を継続的に行なうことを目標に分配金額を決定します。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行なわないことがあります。また、第1計算期末には、収益の分配は行ないません。	

受益者のみなさまへ

毎々、格別のご愛顧にあずかり厚くお礼申し上げます。

当ファンドは、米国の優先リートに投資し、信託財産の成長をめざしております。当作成期につきましてもそれに沿った運用を行ないました。ここに、運用状況をご報告申し上げます。

今後とも一層のお引立てを賜りますよう、お願い申し上げます。

大和投資信託

Daiwa Asset Management

大和証券投資信託委託株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
お問い合わせ先(コールセンター)
TEL 0120-106212
(営業日の9:00～17:00)
<https://www.daiwa-am.co.jp/>

最近10期の運用実績

決算期	基準価額			FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算)		投資信託証券組入比率	純資産総額
	(分配落)	税込分配金	期騰落率	(参考指数)	期騰落率		
	円	円	%		%	%	百万円
11期末 (2017年6月22日)	10,647	120	2.7	12,396	3.0	96.9	1,969
12期末 (2017年9月22日)	10,751	120	2.1	12,695	2.4	96.1	2,016
13期末 (2017年12月22日)	10,848	120	2.0	12,948	2.0	96.2	1,959
14期末 (2018年3月22日)	9,601	120	△ 10.4	11,587	△ 10.5	95.9	1,710
15期末 (2018年6月22日)	10,078	120	6.2	12,397	7.0	97.0	1,805
16期末 (2018年9月25日)	10,304	120	3.4	12,813	3.4	95.9	1,756
17期末 (2018年12月25日)	9,033	120	△ 11.2	11,235	△ 12.3	94.4	1,552
18期末 (2019年3月22日)	10,196	120	14.2	12,979	15.5	95.5	1,722
19期末 (2019年6月24日)	10,104	120	0.3	13,016	0.3	95.5	1,629
20期末 (2019年9月24日)	10,255	120	2.7	13,431	3.2	94.5	1,585

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注2) FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、米ドルベース) をもとに円換算し、当ファンド設定日を10,000として大和投資信託が計算したものです。

(注3) 海外の指数は、基準価額への反映を考慮して、現地前営業日の終値を採用しています。

(注4) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。上記の指数は直近で知り得るデータを使用しております。

(注5) 投資信託証券組入比率は、マザーファンドの組入比率を当ファンドベースに換算したものを含みます。

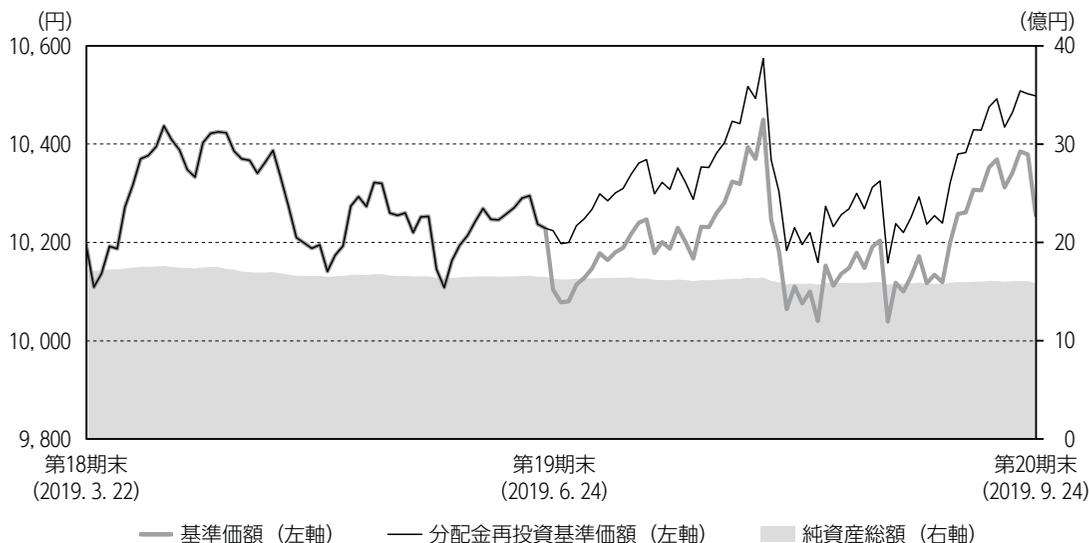
出典：FTSE International Limited (以下、「FTSE」) © FTSE。FTSE® は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づき FTSE International Limited によって使用されています。"NAREIT®" は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべて FTSE および NAREIT に帰属します。FTSE のインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE 並びにライセンス各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づく FTSE の同意がない限り、FTSE のデータの再配信も許可されません。

"Source : FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE. "FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT"). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent."



運用経過

基準価額等の推移について



* 分配金再投資基準価額は、分配金（税込み）を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。

* 分配金を再投資するかどうかについては、お客さまがご利用のコースにより異なります（分配金を自動的に再投資するコースがないファンドもあります）。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、お客さまの損益の状況を示すものではありません。

基準価額・騰落率

第19期首：10,196円

第20期末：10,255円（既払分配金240円）

騰落率：3.0%（分配金再投資ベース）

基準価額の主な変動要因

米国優先リート市況が堅調に推移したことがプラス要因となり、基準価額は上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

優先リート・オープン

	年 月 日	基 準 価 額		FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算)		投資信託証券 組入比率
			騰 落 率	(参考指数)	騰 落 率	
第19期	(期首) 2019年3月22日	円	%			%
	3月末	10,196	—	12,979	—	95.5
	4月末	10,272	0.7	13,048	0.5	95.5
	5月末	10,332	1.3	13,125	1.1	96.8
	(期末) 2019年6月24日	10,253	0.6	13,050	0.5	95.9
第20期	(期首) 2019年6月24日	10,224	0.3	13,016	0.3	95.5
	6月末	10,104	—	13,016	—	95.5
	7月末	10,128	0.2	13,032	0.1	95.2
	8月末	10,370	2.6	13,362	2.7	96.3
	(期末) 2019年9月24日	10,172	0.7	13,120	0.8	95.1
		10,375	2.7	13,431	3.2	94.5

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

投資環境について

(2019. 3. 23 ~ 2019. 9. 24)

■ 米国優先リート市況

米国優先リート市況は上昇しました。

米国優先リート市況は、米国が、中国からの輸入製品に対する追加関税対象の拡大方針を示したことで、米中貿易摩擦激化への懸念が強まり下落する局面も見られました。しかし、市場で米国の利下げ期待が高まる中で米国金利が低下したことや米国優先リートの相対的に高い配当利回りなどが支援材料となりました。

■ 為替相場

米ドル円為替相場は下落（円高）しました。

トランプ米国大統領が中国製品への関税率引き上げ方針を示したことにより米中貿易摩擦激化への懸念が強まったことや、米国での利下げ期待の高まりにより米国金利が低下したことなどが、下落要因となりました。

前作成期末における「今後の運用方針」

■ 当ファンド

主要投資対象である「米国優先リート・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持する方針です。

■ 米国優先リート・マザーファンド

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、個別銘柄のコール（繰上償還）条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行う方針です。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託し、運用を行ってまいります。

※ C & S : コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

ポートフォリオについて

(2019. 3. 23 ~ 2019. 9. 24)

■当ファンド

主要投資対象である「米国優先リート・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持しました。

■米国優先リート・マザーファンド

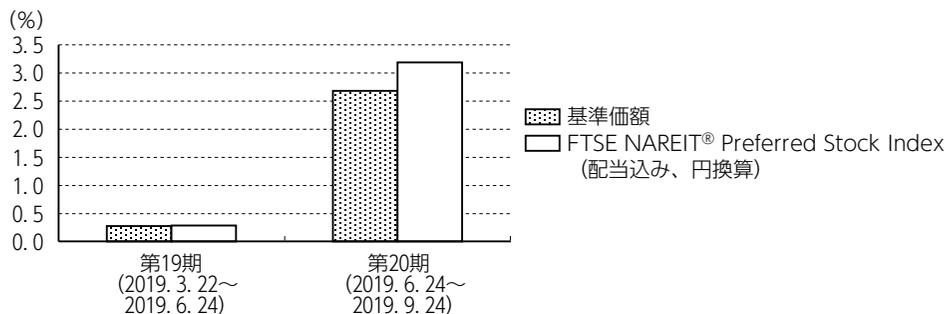
主として、米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行いました。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託し、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行いました。

ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の評価または目標基準となるベンチマークを設けておりません。

当作成期につきましては、当ファンドの基準価額の騰落率は3.0%、参考指数の FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) の騰落率は3.5%となりました。

以下のグラフは、当ファンドの基準価額と参考指数との騰落率の対比です。



分配金について

当作成期の1万口当り分配金（税込み）は下記「分配原資の内訳（1万口当り）」の「当期分配金（税込み）」欄をご参照ください。

収益分配金の決定根拠は下記「収益分配金の計算過程（1万口当り）」をご参照ください。
 なお、留保益につきましては、運用方針に基づき運用させていただきます。

分配原資の内訳（1万口当り）

項 目	第19期		第20期	
	2019年3月23日 ～2019年6月24日		2019年6月25日 ～2019年9月24日	
当期分配金（税込み） (円)	120		120	
対基準価額比率 (%)	1.17		1.16	
当期の収益 (円)	99		120	
当期の収益以外 (円)	20		—	
翌期繰越分配対象額 (円)	1,397		1,399	

- (注1) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後の有価証券売買等損益」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「収益調整金」および「分配準備積立金」から分配に充当した金額です。
- (注2) 円未満は切捨てており、当期の収益と当期の収益以外の合計が当期分配金（税込み）に合致しない場合があります。
- (注3) 当期分配金の対基準価額比率は当期分配金（税込み）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。

収益分配金の計算過程（1万口当り）

項 目	第19期	第20期
(a) 経費控除後の配当等収益	✓ 99.14円	✓ 121.84円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0.00	0.00
(c) 収益調整金	978.86	981.20
(d) 分配準備積立金	✓ 439.24	416.21
(e) 当期分配対象額 (a + b + c + d)	1,517.24	1,519.26
(f) 分配金	120.00	120.00
(g) 翌期繰越分配対象額 (e - f)	1,397.24	1,399.26

(注) ✓を付した該当項目から分配金を計上しています。



今後の運用方針

■当ファンド

主要投資対象である「米国優先リート・マザーファンド」の受益証券の組入比率を高位に維持する方針です。

■米国優先リート・マザーファンド

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行う方針です。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & Sに運用の指図にかかる権限を委託し、運用を行ってまいります。

1 万口当りの費用の明細

項 目	第19期～第20期 (2019. 3. 23～2019. 9. 24)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
信 託 報 酬	87円	0.845%	信託報酬＝当作成期中の平均基準価額×信託報酬率 当作成期中の平均基準価額は10,241円です。
(投 信 会 社)	(45)	(0.439)	投信会社分は、ファンドの運用と調査、受託銀行への運用指図、基準価額の計算、法定書面等の作成等の対価
(販 売 会 社)	(39)	(0.384)	販売会社分は、運用報告書等各種書類の送付、口座内での各ファンドの管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 銀 行)	(2)	(0.022)	受託銀行分は、運用財産の管理、投信会社からの指図の実行の対価
売 買 委 託 手 数 料	1	0.014	売買委託手数料＝当作成期中の売買委託手数料／当作成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
(投 資 信 託 証 券)	(1)	(0.014)	
有 価 証 券 取 引 税	0	0.000	有価証券取引税＝当作成期中の有価証券取引税／当作成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
(投 資 信 託 証 券)	(0)	(0.000)	
そ の 他 費 用	1	0.010	その他費用＝当作成期中のその他費用／当作成期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(1)	(0.008)	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および資金の送金・資産の移転等に要する費用
(監 査 費 用)	(0)	(0.003)	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
合 計	89	0.870	

(注1) 当作成期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は追加、解約によって受益権口数に変動があるため、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入してあります。

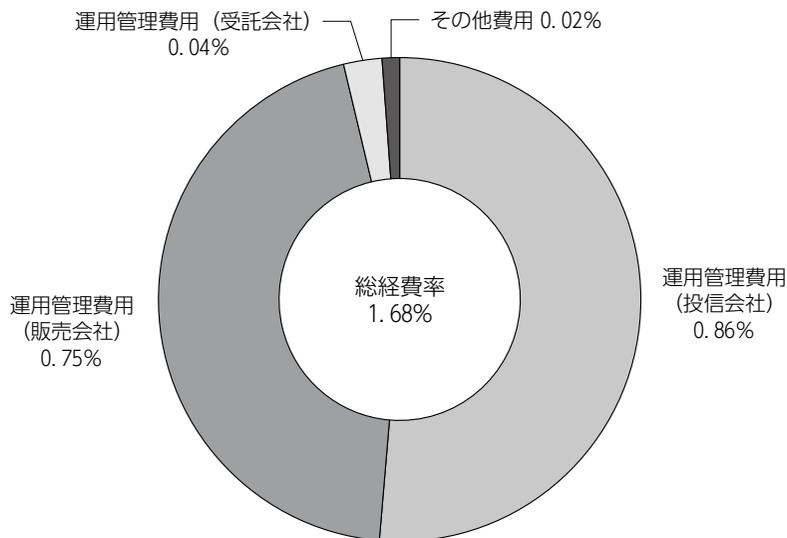
(注3) 各比率は1万口当りのそれぞれの費用金額を当作成期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、小数点第3位未満を四捨五入してあります。

(注4) 組み入れているマザーファンドがある場合、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当該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。組み入れている投資信託証券(マザーファンドを除く。)がある場合、各項目の費用は、当該投資信託証券が支払った費用を含みません。なお、当該投資信託証券の直近の計算期末時点における「1万口当りの費用の明細」が取得できるものについては「組入上位ファンドの概要」に表示することとしております。

参考情報

■ 総経費率

当作成期中の運用・管理にかかった費用の総額を、期中の平均受益権口数に期中の平均基準価額（1口当り）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.68%です。



(注1) 1万口当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2) 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3) 各比率は、年率換算した値です。

■売買および取引の状況

親投資信託受益証券の設定・解約状況

(2019年3月23日から2019年9月24日まで)

決算期	第19期～第20期			
	設定		解約	
	□数	金額	□数	金額
	千口	千円	千口	千円
米国優先リート・マザーファンド	—	—	148,251	202,000

(注) 単位未満は切捨て。

■利害関係人との取引状況

当作成期中における利害関係人との取引はありません。

■組入資産明細表

親投資信託残高

種類	第18期末	第20期末	
	□数	□数	評価額
	千口	千口	千円
米国優先リート・マザーファンド	1,288,275	1,140,023	1,580,642

(注) 単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

2019年9月24日現在

項目	第20期末	
	評価額	比率
	千円	%
米国優先リート・マザーファンド	1,580,642	98.1
コール・ローン等、その他	30,954	1.9
投資信託財産総額	1,611,596	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨て。

(注2) 外貨建資産は、期末の時価を対顧客直物電信売買相場の仲値をもとに投資信託協会が定める計算方法により算出されるレートで邦貨換算したものです。なお、9月24日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル＝107.69円です。

(注3) 米国優先リート・マザーファンドにおいて、第20期末における外貨建純資産(31,777,926千円)の投資信託財産総額(31,983,413千円)に対する比率は、99.4%です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2019年6月24日)、(2019年9月24日)現在

項目	第19期末	第20期末
(A) 資産	1,656,230,559円	1,611,596,850円
コール・ローン等	32,115,229	29,954,429
米国優先リート・マザーファンド(評価額)	1,624,115,330	1,580,642,421
未収入金	—	1,000,000
(B) 負債	26,596,266	26,286,535
未払収益分配金	19,354,105	18,550,637
未払解約金	8,619	970,380
未払信託報酬	7,209,745	6,719,535
その他未払費用	23,797	45,983
(C) 純資産総額(A-B)	1,629,634,293	1,585,310,315
元本	1,612,842,089	1,545,886,429
次期繰越損益金	16,792,204	39,423,886
(D) 受益権総口数	1,612,842,089口	1,545,886,429口
1万口当り基準価額(C/D)	10,104円	10,255円

*第18期末における元本額は1,689,158,223円、当作成期間(第19期～第20期)中ににおける追加設定元本額は20,543,313円、同解約元本額は163,815,107円です。

*第20期末の計算口数当りの純資産額は10,255円です。

■損益の状況

第19期 自2019年3月23日 至2019年6月24日
第20期 自2019年6月25日 至2019年9月24日

項目	第19期	第20期
(A) 配当等収益	△ 1,153円	33円
受取利息	22	9
その他収益金	—	1,176
支払利息	△ 1,175	△ 1,152
(B) 有価証券売買損益	11,758,588	48,530,926
売買益	13,145,153	49,529,133
売買損	△ 1,386,565	△ 998,207
(C) 信託報酬等	△ 7,233,790	△ 6,741,784
(D) 当期損益金(A+B+C)	4,523,645	41,789,175
(E) 前期繰越損益金	△ 32,146,158	△ 44,792,690
(F) 追加信託差損益金	63,768,822	60,978,038
(配当等相当額)	(157,875,352)	(151,683,630)
(売買損益相当額)	(△ 94,106,530)	(△ 90,705,592)
(G) 合計(D+E+F)	36,146,309	57,974,523
(H) 収益分配金	△ 19,354,105	△ 18,550,637
次期繰越損益金(G+H)	16,792,204	39,423,886
追加信託差損益金	63,768,822	60,978,038
(配当等相当額)	(157,875,352)	(151,683,630)
(売買損益相当額)	(△ 94,106,530)	(△ 90,705,592)
分配準備積立金	67,478,531	64,626,215
繰越損益金	△ 114,455,149	△ 86,180,367

(注1) 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おります。

(注2) 追加信託差損益金とは、追加信託金と元本との差額をいい、元本を下回る場合は損失として、上回る場合は利益として処理されます。

(注3) 収益分配金の計算過程は下記「収益分配金の計算過程(総額)」をご参照ください。

(注4) 投資信託財産(親投資信託)の運用の指図に係る権限の全部または一部を委託するために要する費用: 3,350,396円(未監査)

■収益分配金の計算過程（総額）

項 目	第19期	第20期
(a) 経費控除後の配当等収益	15,989,719円	18,835,373円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0	0
(c) 収益調整金	157,875,352	151,683,630
(d) 分配準備積立金	70,842,917	64,341,479
(e) 当期分配対象額 (a+b+c+d)	244,707,988	234,860,482
(f) 分配金	19,354,105	18,550,637
(g) 翌期繰越分配対象額 (e-f)	225,353,883	216,309,845
(h) 受益権総口数	1,612,842,089口	1,545,886,429口

収 益 分 配 金 の お 知 ら せ		
1 万 口 当 り 分 配 金	第 19 期	第 20 期
		120円

●<分配金再投資コース>をご利用の方の税引き分配金は、決算日現在の基準価額に基づいて自動的に再投資いたしました。

分配金の課税上の取扱いについて

- ・分配金には、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」があります。
- ・分配落ち後の基準価額が個別元本と同額または個別元本を上回る場合には、分配金の全額が普通分配金となります。
- ・分配落ち後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）、残りの額が普通分配金です。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時における個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。
- ・普通分配金については、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%および地方税5%）の税率による源泉徴収が行なわれ、申告不要制度が適用されます。なお、確定申告を行ない、申告分離課税または総合課税を選択することもできます。
- ・法人の受益者の場合、税率が異なります。
- ・税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になることがあります。くわしくは、販売会社にお問い合わせください。
- ・課税上の取扱いの詳細につきましては、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

当ファンドは少額投資非課税制度「NISA（ニーサ）」および未成年者少額投資非課税制度「ジュニアNISA」の適用対象です。非課税口座における取扱いについては販売会社にお問い合わせください。

米国優先リート・マザーファンド

運用報告書 第10期 (決算日 2019年9月24日)

(作成対象期間 2019年3月23日～2019年9月24日)

米国優先リート・マザーファンドの運用状況をご報告申し上げます。

★当ファンドの仕組みは次の通りです。

運用方針	信託財産の成長をめざして運用を行ないます。
主要投資対象	米国の金融商品取引所上場（上場予定を含みます。）または店頭登録（登録予定を含みます。）の不動産投資信託および不動産投資法人が発行する優先証券
株式組入制限	無制限

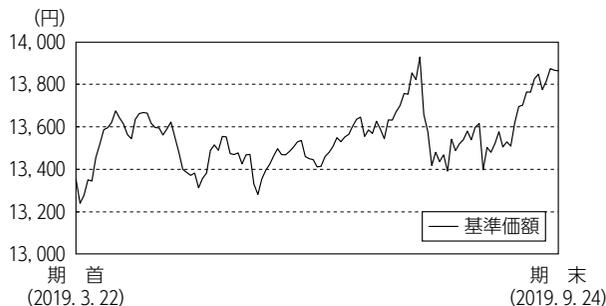
大和投資信託

Daiwa Asset Management

大和証券投資信託委託株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目9番1号

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

■ 当作成期中の基準価額と市況等の推移



年月日	基準価額		FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算)		投資信託証券組入比率
	円	騰落率 %	(参考指数)	騰落率 %	%
(期首) 2019年3月22日	13,351	—	13,172	—	95.6
3月末	13,455	0.8	13,242	0.5	95.7
4月末	13,552	1.5	13,320	1.1	96.9
5月末	13,470	0.9	13,244	0.5	96.0
6月末	13,479	1.0	13,226	0.4	95.5
7月末	13,823	3.5	13,561	2.9	96.4
8月末	13,577	1.7	13,316	1.1	95.1
(期末) 2019年9月24日	13,865	3.8	13,631	3.5	94.7

(注1) 騰落率は期首比。

(注2) FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、円換算) は、FTSE NAREIT® Preferred Stock Index (配当込み、米ドルベース) をもとに円換算し、当ファンド設定日を10,000として大和投資信託が計算したものです。

(注3) 海外の指数は、基準価額への反映を考慮して、現地前営業日の終値を採用しています。

(注4) 指数値は、指数提供会社により過去に遡って修正される場合があります。上記の指数は直近で知り得るデータを使用しております。

《運用経過》

◆ 基準価額等の推移について

【基準価額・騰落率】

期首：13,351円 期末：13,865円 騰落率：3.8%

【基準価額の主な変動要因】

米国優先リート市況が堅調に推移したことがプラス要因となり、基準価額は上昇しました。くわしくは「投資環境について」をご参照ください。

◆ 投資環境について

○ 米国優先リート市況

米国優先リート市況は上昇しました。

米国優先リート市況は、米国が、中国からの輸入製品に対する追加関税対象の拡大方針を示したことで、米中貿易摩擦激化への懸念が強まり下落する局面も見られました。しかし、市場で米国の利下げ期待が高まる中で米国金利が低下したことや米国優先リートの相対的に高い配当利回りなどが支援材料となりました。

○ 為替相場

米ドル円為替相場は下落 (円高) しました。

トランプ米国大統領が中国製品への関税率引き上げ方針を示したことにより米中貿易摩擦激化への懸念が強まったことや、米国での利下げ期待の高まりにより米国金利が低下したことなどが、下落要因となりました。

◆ 前作成期末における「今後の運用方針」

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、個別銘柄のコール (繰上償還) 条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行う方針です。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託し、運用を行ってまいります。

※C & S：コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク

◆ ポートフォリオについて

主として、米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託し、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行いました。

◆ ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の評価または目標基準となるベンチマークを設けておりません。

当作成期の当ファンドの基準価額と参考指数の騰落率は、「当作成期中の基準価額と市況等の推移」をご参照ください。

《今後の運用方針》

米国の金融商品取引所上場または店頭登録の優先リートに投資することにより、信託財産の成長をめざして運用を行います。運用に際しては、個別銘柄のコール条項や配当利回り、ならびにクレジット環境に留意しつつ、ファンダメンタルズ面で魅力的な銘柄を中心にポートフォリオの構築を行う方針です。また、外貨建資産の運用にあたっては、C & S に運用の指図にかかる権限を委託し、運用を行ってまいります。

■ 1万口当りの費用の明細

項 目	当 期
売買委託手数料 (投資信託証券)	2円 (2)
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)
その他費用 (保管費用) (その他)	1 (1) (0)
合 計	3

(注1) 費用の項目および算出方法については前掲の「1万口当りの費用の明細」の項目の概要をご参照ください。

(注2) 項目ごとに円未満を四捨五入してあります。

■ 主要な売買銘柄
投資信託証券

(2019年3月23日から2019年9月24日まで)

銘 柄	当 期			銘 柄	期 付		
	買 付				売 付		
	口 数	金 額	平均単価		口 数	金 額	平均単価
	千口	千円	円		千口	千円	円
ARMADA HOFFLER PROPRTIE 6.75 A (アメリカ)	160	431,160	2,694	VEREIT INC 6.7 F (アメリカ)	318.542	882,999	2,772
AMERICAN FINANCE TRUST 7.5 A (アメリカ)	130	353,899	2,722	NATIONAL RETAIL PROP INC 5.7 E (アメリカ)	268.751	728,080	2,709
UMH PROPERTIES INC 6.75 C (アメリカ)	89.5	249,505	2,787	KIMCO REALTY CORP 5.625 K (アメリカ)	248.449	676,717	2,723
COLONY CAPITAL INC 7.125 J (アメリカ)	100.749	229,358	2,276	AMERICAN HOMES 4 RENT 6.5 D (アメリカ)	224.508	659,133	2,935
NATIONAL STORAGE AFFILIA 6 A (アメリカ)	75	203,655	2,715	AMERICAN HOMES 4 RENT 6.35 E (アメリカ)	131.711	383,707	2,913
DIGITAL REALTY TRUST INC 5.85 K (アメリカ)	68.751	194,461	2,828	DIGITAL REALTY TRUST INC 6.625 C (アメリカ)	120.392	355,218	2,950
COLONY CAPITAL INC 7.15 I (アメリカ)	49.825	119,489	2,398	APARTMENT INVT & MGMT CO 6.875 A (アメリカ)	113.155	311,486	2,752
SAUL CENTERS INC 6 E (アメリカ)	44.3	118,863	2,683	SAUL CENTERS INC 6.875 C (アメリカ)	106.875	299,514	2,802
RLJ LODGING TRUST 1.95 A (アメリカ)	35.989	103,611	2,878	PS BUSINESS PARKS INC 5.25 X (アメリカ)	105.501	294,485	2,791
PUBLIC STORAGE 5.375 V (アメリカ)	34.863	94,471	2,709	PUBLIC STORAGE 5.15 F (アメリカ)	98.823	273,427	2,766

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 金額の単位未満は切捨て。

■ 売買および取引の状況
投資信託証券

(2019年3月23日から2019年9月24日まで)

	買 付	金 額	売 付	金 額
外国	千口	千アメリカ・ドル	千口	千アメリカ・ドル
アメリカ	1,025.717 (△ 82.558)	24,976 (△ 2,091)	3,709.257 (—)	93,029 (—)

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) 買付()内は分割割当、合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

(注3) 売付()内は償還による減少分で、上段の数字には含まれておりません。

(注4) 金額の単位未満は切捨て。

米国優先リート・マザーファンド

■組入資産明細表
外国投資信託証券

銘柄	期首		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
	千口	千口	千アメリカ・ドル	千円
(アメリカ)				
PUBLIC STORAGE 5.875 A	67.273	—	—	—
COREENERGY INFRASTRUCTURE 7.375 A	50	43	1,118	120,397
UMH PROPERTIES INC 6.75 C	137.703	212.746	5,531	595,676
DIGITAL REALTY TRUST INC 6.35 I	166.022	72.624	1,887	203,264
UMH PROPERTIES INC 8 B	73.631	78.631	2,039	219,654
BLUEROCK RSDTL GR REIT 8.25 A	127.669	113.541	3,041	327,567
SUNSTONE HOTEL INVESTORS 6.95 E	119.756	87.417	2,400	258,506
STAG INDUSTRIAL INC 6.875 C	136.36	80.322	2,157	232,335
SUNSTONE HOTEL INVESTORS 6.45 F	121.913	74.509	1,937	208,700
PUBLIC STORAGE 5.125 C	36.683	18.026	462	49,850
AMERICAN HOMES 4 RENT 6.5 D	361.566	137.058	3,682	396,595
GLADSTONE COMMERCIAL COR 7 D	59.336	49.136	1,270	136,784
HERSHA HOSPITALITY TRUST 6.5 D	130.295	130.295	3,212	356,679
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST 6.375 D	93.193	86.631	2,308	248,625
SUMMIT HOTEL PROPERTIES 6.45 D	60.002	23.422	618	66,589
AMERICAN HOMES 4 RENT 6.35 E	366.849	235.138	6,275	675,844
ASHFORD HOSPITALITY TRUS 7.375 F	28.966	33.966	747	80,544
BLUEROCK RSDTL GR REIT 7.625 C	44.996	44.996	1,200	129,281
REXFORD INDUSTRIAL REALT 5.875 A	251.4	231.535	5,922	637,811
MONMOUTH REIT 6.125 C	372.062	287.062	7,193	774,697
NATIONAL RETAIL PROP INC 5.2 F	269.755	269.37	6,982	751,899
BLUEROCK RSDTL GR REIT 7.125 D	34.55	34.55	901	97,109
PUBLIC STORAGE 4.9 E	66.277	33.526	855	92,137
PS BUSINESS PARKS INC 5.2 W	19.991	20.091	512	55,150
ASHFORD HOSPITALITY TRUS 7.375 G	123.903	120.831	2,591	279,113
CITY OFFICE REIT 6.625 A	172.252	148.599	3,915	421,669
HERSHA HOSPITALITY TRUST 6.5 E	87.664	50.76	1,301	140,211
PENN REAL ESTATE INVEST 7.2 C	140.301	140.026	2,652	285,603
COLONY CAPITAL INC 8.25 B	74.431	31.278	781	84,140
COLONY CAPITAL INC 8.75 E	279.055	279.055	7,046	758,798
AMERICAN HOMES 4 RENT 5.875 F	65.555	71.332	1,843	198,573
COLONY CAPITAL INC 7.5 G	16.793	—	—	—
COLONY CAPITAL INC 7.125 H	51.563	51.563	1,166	125,604
PUBLIC STORAGE 5.15 F	162.747	63.924	1,655	178,294
COLONY CAPITAL INC 7.15 I	309.746	347.654	7,940	855,103
SITE CENTERS CORP 6.375 A	297.194	288.883	7,724	831,876
AMERICAN HOMES 4 RENT 5.875 G	201.062	160.912	4,240	456,608
KIMCO REALTY CORP 5.125 L	99.577	90.368	2,324	250,300
CEDAR REALTY TRUST INC 6.5 C	131.995	131.995	2,989	321,959
ASHFORD HOSPITALITY TRUS 7.5 H	59.451	49.517	1,079	116,248
GLOBAL NET LEASE INC 7.25 A	173.717	133.717	3,425	368,927
PENN REAL ESTATE INVEST 6.875 D	80	70	1,425	153,555

銘柄	期首		当期末	
	□数	□数	評価額	
			外貨建金額	邦貨換算金額
	千口	千口	千アメリカ・ドル	千円
PS BUSINESS PARKS INC 5.25 X	105.501	—	—	—
GLOBAL MEDICAL REIT INC 7.5 A	54	39	1,042	112,263
COLONY CAPITAL INC 7.125 J	318.223	398.008	9,042	973,812
URSTADT BIDDLE PROPERTIE 6.25 H	92.063	38.182	1,038	111,841
DIGITAL REALTY TRUST INC 6.625 C	226.208	105.816	2,828	304,597
FEDERAL REALTY INVESTMEN 5 C	36.173	32.623	837	90,183
INVESTOR REIT 6.625 C	80.886	89.49	2,316	249,506
SPIRIT REALTY CAPITAL INC 6 A	306.465	299.465	7,762	835,904
NATIONAL STORAGE AFFILIA 6 A	172.121	219.305	5,728	616,874
SUMMIT HOTEL PROPERTIES 6.25 E	306.942	227.626	5,963	642,241
ASHFORD HOSPITALITY TRUS 7.5 I	166.675	155.675	3,382	364,295
REXFORD INDUSTRIAL REALT 5.875 B	46.779	19.833	518	55,790
EPR PROPERTIES 5.75 G	54.118	44.118	1,140	122,815
VORNADO REALTY TRUST 5.25 M	194.24	179.24	4,617	497,228
PS BUSINESS PARKS INC 5.2 Y	392.181	403.558	10,403	1,120,377
KIMCO REALTY CORP 5.25 M	323.705	324.102	8,455	910,607
SAUL CENTERS INC 6.125 D	71.902	62.222	1,608	173,212
QTS REALTY TRUST INC 7.125 A	144.595	134.541	3,690	397,425
LEXINGTON REALTY TRUST 6.5 C	15.035	15.035	841	90,670
BROOKFIELD PPTY REIT INC 6.375 A	155.31	126.01	3,191	343,728
AMERICAN HOMES 4 RENT 6.25 H	113.4	114.544	3,017	324,910
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST 6.3 F	114.096	114.096	2,957	318,478
RLJ LODGING TRUST 1.95 A	—	35.989	978	105,379
PUBLIC STORAGE 5.6 H	154.69	161.375	4,465	480,862
DIGITAL REALTY TRUST INC 5.85 K	130.875	199.626	5,379	579,363
AMERICAN FINANCE TRUST 7.5 A	—	90	2,313	249,183
ARMADA HOFFLER PROPERTIE 6.75 A	—	152.258	4,063	437,626
PUBLIC STORAGE 4.875 I	—	22.05	561	60,503
SAUL CENTERS INC 6 E	—	44.3	1,138	122,585
URSTADT BIDDLE PROPERTIE 6.75 G	110.867	110.867	2,821	303,854
KIMCO REALTY CORP 5.625 K	248.449	—	—	—
WASHINGTON PRIME GROUP 6.875 I	16.605	—	—	—
NATIONAL RETAIL PROP INC 5.7 E	268.751	—	—	—
PS BUSINESS PARKS INC 5.7 V	77.021	69.948	1,801	193,967
SAUL CENTERS INC 6.875 C	106.875	—	—	—
PUBLIC STORAGE 5.2 X	—	17.203	433	46,666
HERSHA HOSPITALITY TRUST 6.875 C	35.325	32.975	845	91,015
SITE CENTERS CORP 6.25 K	232.169	168.001	4,368	470,392
DIGITAL REALTY TRUST INC 5.875 G	57.408	60.169	1,534	165,229
APARTMENT INVT & MGMT CO 6.875 A	113.155	—	—	—
KIMCO REALTY CORP 5.5 J	75.495	75.495	1,930	207,885
CEDAR REALTY TRUST INC 7.25 B	9.227	—	—	—
PUBLIC STORAGE 5.625 U	79.387	—	—	—

銘柄	期首	当期末	
		口数	評価額
		千口	千円
TAUBMAN CENTERS INC 6.5 J	222.828	222.828	5,844
WASHINGTON PRIME GROUP 7.5 H	55.034	58.46	1,289
KIMCO REALTY CORP 6 I	54.134	—	—
SITE CENTERS CORP 6.5 J	145.961	153.719	3,959
VEREIT INC 6.7 F	939.911	538.811	13,750
VORNADO REALTY TRUST 5.4 L	111.609	56.609	1,425
VORNADO REALTY TRUST 5.7 K	163.568	124.568	3,151
PS BUSINESS PARKS INC 5.75 U	314.365	277.058	7,059
PENN REAL ESTATE INVEST 7.375 B	67.105	59.605	1,218
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST 6.5 C	121.1	110.514	2,879
TAUBMAN CENTERS INC 6.25 K	129.466	107.453	2,763
CBL & ASSOCIATES PROP 7.375 D	215.123	106.93	933
PUBLIC STORAGE 6 Z	33.945	—	—
PUBLIC STORAGE 5.375 V	206.778	191.641	4,881
SL GREEN REALTY CORP 6.5 I	155.836	81.889	2,129
合計	13,866.934	11,100.836	30,236.718
	口数、金額 銘柄数<比率>	94銘柄	88銘柄
			<94.7%>

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価を対顧客直物電信売買相場の仲値をもとに投資信託協会が定める計算方法により算出されるレートで邦貨換算したものです。

(注2) < >内は純資産総額に対する評価額の比率。

(注3) 評価額の単位未満は切捨て。

■投資信託財産の構成

2019年9月24日現在

項目	当期末	
	評価額	比率
	千円	%
投資信託証券	30,236,718	94.5
コール・ローン等、その他	1,746,695	5.5
投資信託財産総額	31,983,413	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨て。

(注2) 外貨建資産は、期末の時価を対顧客直物電信売買相場の仲値をもとに投資信託協会が定める計算方法により算出されるレートで邦貨換算したものです。なお、9月24日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル＝107.69円です。

(注3) 当期末における外貨建純資産(31,777,926千円)の投資信託財産総額(31,983,413千円)に対する比率は、99.4%です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

2019年9月24日現在

項目	当期末
(A)資産	32,144,933,346円
コール・ローン等	1,093,910,318
投資信託証券(評価額)	30,236,718,191
未収入金	651,149,235
未収配当金	163,155,602
(B)負債	225,020,248
未払金	161,520,000
未払解約金	63,500,000
その他未払費用	248
(C)純資産総額(A-B)	31,919,913,098
元本	23,021,405,604
次期繰越損益金	8,898,507,494
(D)受益権総口数	23,021,405,604口
1万口当り基準価額(C/D)	13,865円

*期首における元本額は29,345,634,597円、当作成期間中における追加設定元本額は576,989,175円、同解約元本額は6,901,218,168円です。

*当期末における当マザーファンドを投資対象とする投資信託の元本額は、優先リート・オープン1,140,023,384円、リそな 米国優先リート証券ファンド2014-12 2,632,670,102円、リそな 米国優先リート証券ファンド2015-03 2,455,949,347円、優先リート・オープン(為替ヘッジあり)114,725,984円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2016-01 752,133,473円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2016-04 1,092,638,065円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2016-08 2,896,626,169円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2016-10 4,363,482,955円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2016-11 2,272,263,950円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2017-07 3,121,467,912円、米国優先リート・ファンド(為替ヘッジあり/適格機関投資家専用)2017-10 2,179,424,263円です。

*当期末の計算口数当りの純資産額は13,865円です。

米国優先リート・マザーファンド

■損益の状況

当期 自2019年3月23日 至2019年9月24日

項 目	当 期
(A) 配当等収益	988,738,698円
受取配当金	984,893,753
受取利息	4,004,114
支払利息	△ 159,169
(B) 有価証券売買損益	408,636,484
売買益	1,540,133,539
売買損	△ 1,131,497,055
(C) その他費用	△ 2,717,290
(D) 当期損益金 (A + B + C)	1,394,657,892
(E) 前期繰越損益金	9,833,818,178
(F) 解約差損益金	△ 2,530,479,401
(G) 追加信託差損益金	200,510,825
(H) 合計 (D + E + F + G)	8,898,507,494
次期繰越損益金 (H)	8,898,507,494

(注1) 解約差損益金とは、一部解約時の解約価額と元本との差額をいい、元本を下回る場合は利益として、上回る場合は損失として処理されます。

(注2) 追加信託差損益金とは、追加信託金と元本との差額をいい、元本を下回る場合は損失として、上回る場合は利益として処理されます。

出典：FTSE International Limited (以下、「FTSE」) © FTSE。FTSE® は、ロンドン証券取引所グループ会社が所有する商標であり、ライセンスに基づき FTSE International Limited によって使用されています。"NAREIT®" は the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT") の商標です。本インデックスに関する知的財産権はすべて FTSE および NAREIT に帰属します。FTSE のインデックス、FTSE Ratings、またはその基礎データに関する瑕疵や不作為については、FTSE 並びにライセンサ各社はいずれも一切の責任を負いません。また、書面に基づく FTSE の同意がない限り、FTSE のデータの再配信も許可されません。

"Source : FTSE International Limited ("FTSE") © FTSE. "FTSE®" is a trade mark of the London Stock Exchange Group companies and is used by FTSE International Limited under licence. "NAREIT®" is a trade mark of the National Association of Real Estate Investment Trusts ("NAREIT"). All intellectual property rights in the Index vest in FTSE and NAREIT. Neither FTSE nor its licensors accept any liability for any errors or omissions in the FTSE indices and / or FTSE ratings or underlying data. No further distribution of FTSE Data is permitted without FTSE's express written consent."