

東京海上・米国優先リートファンド (為替ヘッジなし) <愛称 プレミアムリート>

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 (課税上は株式投資信託として取扱われます。)	
信託期間	2014年4月1日から2024年3月1日	
運用方針	信託財産の中長期的な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行います。	
主要投資対象	東京海上・米国優先リートファンド (為替ヘッジなし)	「東京海上・米国優先リートマザーファンド」を主要投資対象とします。
	東京海上・米国優先リートマザーファンド	米国の金融商品取引所に上場されている不動産投資信託または不動産投資法人が発行する優先証券(優先リート)を主要投資対象とします。
投資制限	東京海上・米国優先リートファンド (為替ヘッジなし)	<ul style="list-style-type: none"> 株式への直接投資は行いません。 外貨建資産への実質投資割合には制限を設けません。
	東京海上・米国優先リートマザーファンド	<ul style="list-style-type: none"> 株式への直接投資は行いません。 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	<p>第1期の決算時には、分配を行いません。 第2期以降の毎決算時に、原則として、経費控除後の繰越分を含めた配当等収益および売買益(評価益を含みます。)等から、基準価額の水準、市況動向等を勘案して分配を行う方針です。ただし、分配対象額が少額の場合等には、収益分配を行わないことがあります。</p> <p>収益の分配に充当せず、信託財産内に留保した利益については、運用の基本方針に基づいて運用を行います。</p>	

満期償還 運用報告書(全体版)

第40期(償還日 2024年3月1日)

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。

さて、「東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし) <愛称 プレミアムリート>」は、このたび、2024年3月1日をもちまして満期償還となりました。ここに、運用経過と償還の内容をご報告申し上げます。

長年のご愛顧に対し厚くお礼申し上げますと共に、今後とも当社ファンドにつきましてお引き立てを賜りますようお願い申し上げます。

東京海上アセットマネジメント

東京都千代田区丸の内1-8-2 鉄鋼ビルディング

お問い合わせ窓口

東京海上アセットマネジメント サービスデスク 0120-712-016

受付時間：営業日の9時～17時

<https://www.tokiomarineam.co.jp/>

原則、各表の数量、金額の単位未満は切り捨て、比率は四捨五入で表記していますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値と一致しない場合があります。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。
また、一印は組み入れまたは売買がないことを示しています。

○最近9期の運用実績

決算期	基準 (分配落)	価額		投資信託 組入比率	純資産 総額
		税分 込配 み金	期騰落 中率		
	円 銭	円	%	%	百万円
32期(2022年3月2日)	10,219	100	△ 1.9	98.1	755
33期(2022年6月2日)	10,853	100	7.2	97.0	787
34期(2022年9月2日)	11,282	100	4.9	97.8	790
35期(2022年12月2日)	9,985	100	△10.6	98.2	691
36期(2023年3月2日)	10,431	100	5.5	97.9	677
37期(2023年6月2日)	9,909	100	△ 4.0	97.6	624
38期(2023年9月4日)	10,885	100	10.9	96.8	691
39期(2023年12月4日)	11,116	100	3.0	98.0	687
(償還時) 40期(2024年3月1日)	(償還価額) 11,551.99	—	3.9	—	663

(注) 基準価額の騰落率は分配金込みです。

(注) 当ファンドは親投資信託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います。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年 月 日	基準 騰落率	投資信託 組入比率	
			騰落率	組入比率
第40期	(期首) 2023年12月4日	円 銭 11,116	% —	% 98.0
	12月末	11,227	1.0	97.3
	2024年1月末	11,557	4.0	14.2
	2月末	11,553	3.9	—
	(償還時) 2024年3月1日	(償還価額) 11,551.99	3.9	—

(注) 騰落率は期首比です。

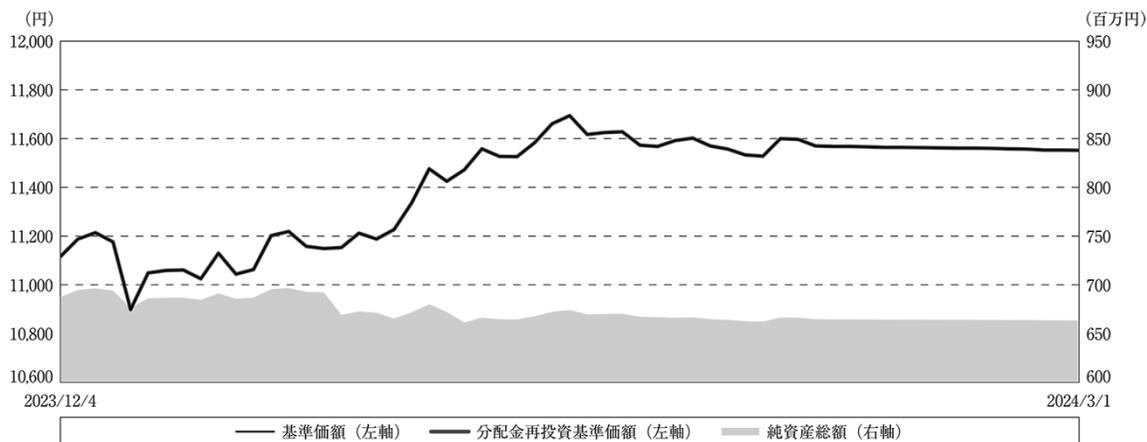
(注) 当ファンドは親投資信託を組み入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

当ファンドにベンチマークはなく、また当ファンドの運用方針に対して適切に比較できる指数もないため、ベンチマーク、参考指数を記載していません。

○運用経過

(2023年12月5日～2024年3月1日)

■作成期間中の基準価額等の推移



(注) 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。

(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(2023年12月4日)の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リーートの配当収入
- ・早期利下げへの期待感などから株式市場が上昇したことを背景に、優先リート市場が上昇したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・期後半にかけて早期利下げへの期待が後退し、米国長期金利が下げ渋る展開となったこと

■投資環境

【米国優先リート市場】

当期の米国優先リート市場は上昇しました。期前半は、FRB（米連邦準備制度理事会）による早期利下げへの期待感から、株式・債券市場ともに上昇したことを背景に、米国優先リート市場は力強く上昇しました。期後半には、米国の経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が再び台頭し、長期金利は小幅ながら上昇に転じましたが、主力株の好調な決算が好感されて株式市場が大幅続伸となるなか、米国優先リート市場は小幅に上昇しました。

【為替市場】

当期の米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。期初はFRBによる早期利下げへの期待感から、円高米ドル安が進行しました。期半ば以降は、米国経済が堅調さを維持したほか、インフレ率に下げ渋る動きがみられたことから、金融引き締め長期化観測が再び台頭し、円安米ドル高の流れとなりました。

■ポートフォリオについて

〈東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし)〉

「東京海上・米国優先リートマザーファンド」を主要投資対象とし、高位の組入比率を維持しました。

当ファンドの基準価額は、マザーファンドの値動きを反映し、3.9%上昇しました。

〈東京海上・米国優先リートマザーファンド〉

安定的な配当が見込まれる銘柄のなかでも、高い配当利回りが期待できると考える銘柄に着目して投資を行いました。期半ば以降、ファンドの償還に向けて保有資産を順次売却しました。

以上の運用の結果、当期の基準価額は4.3%上昇しました。

■当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けていません。

また、当ファンドの運用方針に対して適切に比較できる参考指数もないため、記載する事項はありません。

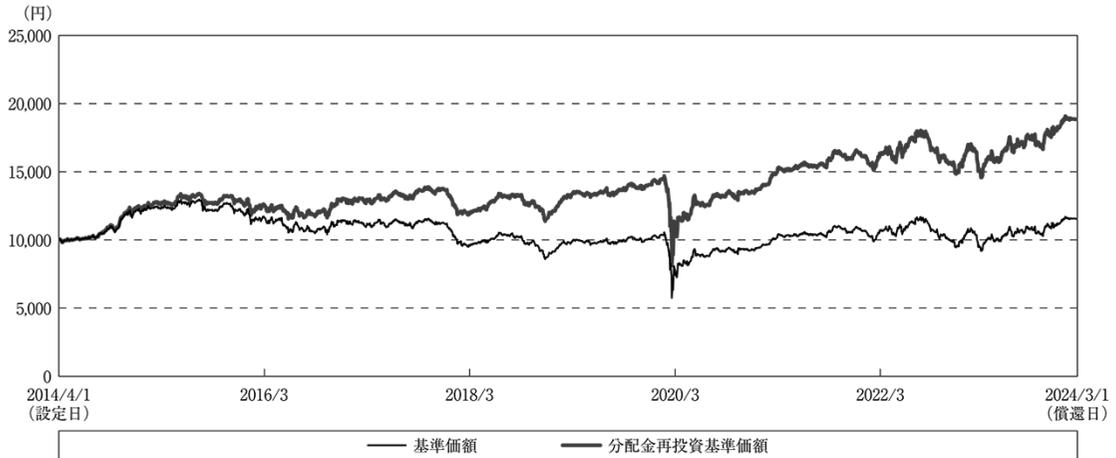
■分配金

該当事項はありません。

○設定来の運用経過

(2014年4月1日～2024年3月1日)

■設定来の基準価額等の推移



(注) 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。

(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。

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リートの配当収入や価格上昇
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・米国の利上げ局面で長期金利の上昇が圧迫要因となり、優先リート市場が下落したこと

■投資環境

【米国優先リート市場】

設定来からの米国優先リート市場は上昇しました。米国で複数回の利上げが実施された2018年や2022年には、金利上昇が嫌気されてリーートの価格が抑えられ、また、2020年にはコロナショックの影響で一時的セッション（景気後退）に陥ったことなどから、米国優先リート市場は下落しましたが、これらの時期を除けば、米国経済が総じて堅調に推移したほか、好調な企業決算も下支え要因となり、運用期間を通しておおむね上昇基調で推移しました。

【為替市場】

設定来からの米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。設定時から2015年末にかけては米国の利上げ開始や、日銀の量的・質的金融緩和の強化もあり、円安米ドル高基調となりました。2016年に入ると英国では国民投票でのEU（欧州連合）離脱選択や、世界経済の悪化懸念などを背景に、リスクオフ（投資リスクを下げること）の動きが優勢となり、一時円高米ドル安が進行しましたが、2016年末にかけて好調な米国景気を背景に利上げ観測が浮上したことなどから、円安米ドル高に転じました。その後、2020年までは変動を繰り返しながらも緩やかな円高基調が続きましたが、2021年以降は米国が利上げ局面に入り日米の金利差が拡大したことから、大幅な円安米ドル高が進行しました。

■ポートフォリオについて

<東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし)>

「東京海上・米国優先リートマザーファンド」を主要投資対象とし、高位の組入比率を維持しました。

当ファンドの基準価額（税引前分配金再投資）は、マザーファンドの値動きを反映し、88.5%上昇しました。

<東京海上・米国優先リートマザーファンド>

安定的な配当が見込まれる銘柄のなかでも、高い配当利回りが期待できると考える銘柄に着目して投資を行いました。セクター別では、分散投資型や賃貸住宅、ヘルスケア、データセンターなどが市場平均を上回るリターンとなりました。一方で、ショッピング・モールやオフィス、物流施設などは市場平均を下回りました。

運用期間を通じては、保有する優先リーートの配当収入や価格上昇、円安米ドル高の進行などがプラスに寄与し、基準価額は122.2%上昇しました。

（用途別分類はハイトマンの分類に基づきます。）

■分配金

当ファンドの収益分配方針に基づき、基準価額の水準や市況動向などを勘案して、収益分配を行いました。各期の分配金額につきましては、後掲の「投資信託財産運用総括表」をご覧ください。

当ファンドは、2024年3月1日をもちまして償還となりました。最後に、受益者の皆さまのご愛顧に心よりお礼を申し上げますとともに、今後とも当社ファンドにつきまして一層のお引き立てを賜りますよう、よろしくご愛顧申し上げます。

○ 1万口当たりの費用明細

(2023年12月5日～2024年3月1日)

項 目	第40期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 信 託 報 酬	46	0.401	(a)信託報酬＝作成期間の平均基準価額×信託報酬率
（ 投 信 会 社 ）	(27)	(0.237)	*委託した資金の運用、基準価額の計算、目論見書作成等の対価
（ 販 売 会 社 ）	(18)	(0.159)	*購入後の情報提供、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および事務手続き等の対価
（ 受 託 会 社 ）	(1)	(0.005)	*運用財産の保管・管理、委託会社からの指図の実行の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料	11	0.092	(b)売買委託手数料＝作成期間の売買委託手数料÷作成期間の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(11)	(0.092)	*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	0	0.001	(c)有価証券取引税＝作成期間の有価証券取引税÷作成期間の平均受益権口数
（ 投 資 信 託 証 券 ）	(0)	(0.001)	*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	6	0.051	(d)その他費用＝作成期間のその他費用÷作成期間の平均受益権口数
（ 保 管 費 用 ）	(6)	(0.048)	*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)	(0.003)	*監査費用は、監査法人に支払うファンドの監査に係る費用
合 計	63	0.545	
作成期間の平均基準価額は、11,445円です。			

(注) 作成期間の費用（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) 消費税は報告日の税率を採用しています。

(注) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。

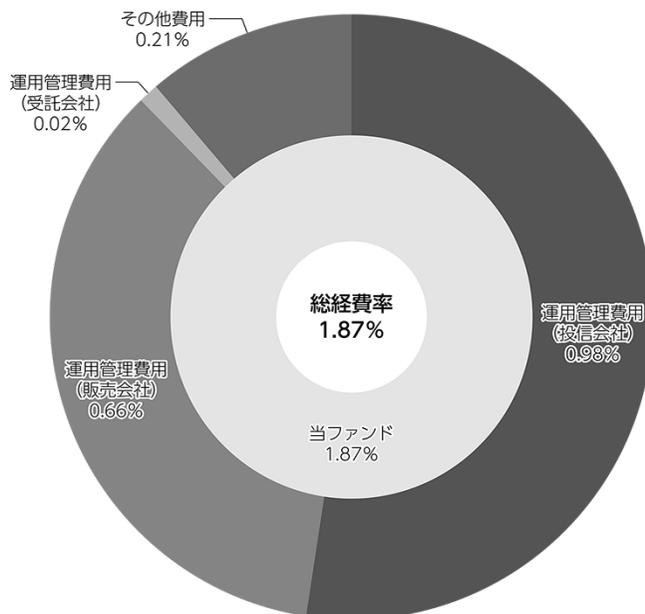
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、当ファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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）を作成期間の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

○総経費率

作成期間の運用・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。）を作成期間の平均受益権口数に作成期間の平均基準価額（1口当たり）を乗じた数で除した総経費率（年率）は1.87%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、親投資信託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

(2023年12月5日～2024年3月1日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘	柄	第40期			
		設		解	
		口	金	口	金
		数	額	数	額
		千口	千円	千口	千円
東京海上・米国優先リートマザーファンド		1,285	2,736	324,169	718,635

○利害関係人との取引状況等

(2023年12月5日～2024年3月1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3月1日現在)

2024年3月1日現在、有価証券等の組入れはございません。

親投資信託残高

銘	柄	第39期末	
		口	数
			千口
東京海上・米国優先リートマザーファンド			322,884

○投資信託財産の構成

(2024年3月1日現在)

項	目	償		時
		評	還	
		価	額	比
			千円	率
コール・ローン等、その他		666,266		%
投資信託財産総額		666,266		100.0

○資産、負債、元本及び償還価額の状況

項 目	償還時	
	2024年3月1日現在	
	円	
(A) 資産	666,266,207	
コール・ローン等	666,266,207	
(B) 負債	2,725,779	
未払解約金	13,827	
未払信託報酬	2,693,895	
未払利息	321	
その他未払費用	17,736	
(C) 純資産総額(A-B)	663,540,428	
元本	574,394,902	
償還差益金	89,145,526	
(D) 受益権総口数	574,394,902口	
1万口当たり償還価額(C/D)	11,551円99銭	

(注) 当ファンドの第40期首元本額は618,530,960円、第40期中追加設定元本額は2,461,988円、第40期中一部解約元本額は46,598,046円です。

(注) 上記表中の1万口当たり償還価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第11号に規定する計算口数当たりの純資産の額となります。

○損益の状況

項 目	第40期	
	2023年12月5日～ 2024年3月1日	
	円	
(A) 配当等収益	△	321
支払利息	△	321
(B) 有価証券売買損益		27,633,732
売買益		28,381,417
売買損	△	747,685
(C) 信託報酬等	△	2,711,631
(D) 当期損益金(A+B+C)		24,921,780
(E) 前期繰越損益金		8,003,995
(F) 追加信託差損益金		56,219,751
(配当等相当額)	(95,794,005)
(売買損益相当額)	(△)	39,574,254)
償還差益金(D+E+F)		89,145,526

(注) (C) 信託報酬等は、消費税等相当額を含めて表示しています。
(注) (F) 追加信託差損益金は、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分です。

(注) 信託財産の運用指図に係る権限の全部または一部を委託するために要した費用として、純資産総額に対して年1万分の51の率を乗じて得た額を委託者報酬の中から支弁しています。

○投資信託財産運用総括表

信託期間	投資信託契約締結日	2014年4月1日			投資信託契約終了時の状況		
	投資信託契約終了日	2024年3月1日			資産総額	666,266,207円	
区 分	投資信託契約締結当初	投資信託契約終了時	差引増減または追加信託	負債総額	2,725,779円	純資産総額	663,540,428円
受益権口数	4,919,071,981口	574,394,902口	△4,344,677,079口	受益権口数	574,394,902口		
元本額	4,919,071,981円	574,394,902円	△4,344,677,079円	1万口当たり償還金	11,551円99銭		
毎計算期末の状況							
計算期	元本額	純資産総額	基準価額	1万口当たり分配金			
				金額	分配率		
第1期	6,161,840,737円	6,230,576,592円	10,112円	－円	－%		
第2期	6,406,705,644	6,686,172,131	10,436	100	1.00		
第3期	5,262,992,077	6,228,843,618	11,835	100	1.00		
第4期	5,607,689,834	6,924,431,860	12,348	100	1.00		
第5期	5,193,879,808	6,654,804,147	12,813	100	1.00		
第6期	4,384,529,540	5,366,036,334	12,239	100	1.00		
第7期	3,938,136,592	4,916,790,798	12,485	200	2.00		
第8期	3,652,555,420	4,219,137,691	11,551	200	2.00		
第9期	3,552,282,693	4,014,323,293	11,301	200	2.00		

計 算 期	元 本 額	純資産総額	基準価額	1 万口当たり分配金	
				金 額	分 配 率
第10期	3,359,608,966円	3,637,834,819円	10,828円	200円	2.00%
第11期	2,962,251,528	3,252,556,498	10,980	200	2.00
第12期	2,287,144,825	2,576,754,685	11,266	200	2.00
第13期	2,061,411,793	2,283,994,218	11,080	200	2.00
第14期	2,592,800,342	2,855,800,408	11,014	200	2.00
第15期	2,456,146,842	2,740,162,469	11,156	200	2.00
第16期	2,324,669,074	2,238,858,748	9,631	200	2.00
第17期	2,258,752,121	2,217,379,741	9,817	200	2.00
第18期	2,207,426,166	2,258,067,634	10,229	200	2.00
第19期	2,183,718,451	2,049,858,271	9,387	200	2.00
第20期	2,139,379,997	2,086,082,904	9,751	200	2.00
第21期	2,126,302,380	2,060,480,490	9,690	100	1.00
第22期	2,078,306,741	2,017,124,987	9,706	100	1.00
第23期	1,028,826,958	1,031,322,609	10,024	100	1.00
第24期	955,881,614	920,012,654	9,625	100	1.00
第25期	954,104,483	834,899,343	8,751	100	1.00
第26期	938,424,821	866,409,130	9,233	100	1.00
第27期	847,681,063	786,887,967	9,283	100	1.00
第28期	844,041,932	818,472,161	9,697	100	1.00
第29期	777,026,302	802,939,349	10,333	100	1.00
第30期	775,320,123	806,874,343	10,407	100	1.00
第31期	747,048,675	786,106,883	10,523	100	1.00
第32期	738,964,877	755,117,633	10,219	100	1.00
第33期	725,381,184	787,239,601	10,853	100	1.00
第34期	700,541,059	790,347,881	11,282	100	1.00
第35期	692,777,841	691,714,407	9,985	100	1.00
第36期	649,436,944	677,454,490	10,431	100	1.00
第37期	630,421,595	624,690,026	9,909	100	1.00
第38期	635,400,901	691,662,302	10,885	100	1.00
第39期	618,530,960	687,549,988	11,116	100	1.00

○償還金のお知らせ

1 万口当たり償還金 (税込み)	11,551円99銭
------------------	------------

東京海上・米国優先リートマザーファンド

繰上償還 運用報告書 第11期（償還日 2024年2月29日）

（計算期間 2023年12月5日～2024年2月29日）

ここに、法令・諸規則に基づき、当マザーファンド（親投資信託）の直前の計算期間にかかる運用状況をご報告申し上げます。

東京海上アセットマネジメント

原則、各表の数量、金額の単位未満は切り捨て、比率は四捨五入で表記していますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値と一致しない場合があります。ただし、単位未満の数値については小数を表記する場合があります。また、一印は組み入れまたは売買がないことを示しています。

○最近5期の運用実績

決 算 期	基 準	価 額		投 資 信 託 券 率	純 資 産 額
		騰 落 率	中 率		
7期(2020年12月2日)	円 銭		%	%	百万円
	15,086	△ 1.7		98.7	786
8期(2021年12月2日)			19.9	96.4	786
9期(2022年12月2日)			0.2	98.2	691
10期(2023年12月4日)			17.5	98.0	687
(償還時)	(償還価額)				
11期(2024年2月29日)	22,217.73		4.3	—	666

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準	価 額		投 資 信 託 券 率
		騰 落 率	中 率	
(期 首)	円 銭		%	%
2023年12月4日	21,294	—		98.0
12月末	21,532		1.1	97.2
2024年1月末	22,196		4.2	14.1
(償還時)	(償還価額)			
2024年2月29日	22,217.73		4.3	—

(注) 騰落率は期首比です。

当ファンドにベンチマークはなく、また当ファンドの運用方針に対して適切に比較できる指数もないため、ベンチマーク、参考指数を記載していません。

○運用経過

(2023年12月5日～2024年2月29日)

■期中の基準価額等の推移

期首：21,294円
 期末：22,217円73銭
 騰落率：4.3%

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リートの配当収入
- ・早期利下げへの期待感などから株式市場が上昇したことを背景に、優先リート市場が上昇したこと
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・期後半にかけて早期利下げへの期待が後退し、米国長期金利が下げ渋る展開となったこと

■投資環境

【米国優先リート市場】

当期の米国優先リート市場は上昇しました。期前半は、FRB（米連邦準備制度理事会）による早期利下げへの期待感から、株式・債券市場ともに上昇したことを背景に、米国優先リート市場は力強く上昇しました。期後半には、米国の経済指標の強さから金融引き締め長期化観測が再び台頭し、長期金利は小幅ながら上昇に転じましたが、主力株の好調な決算が好感されて株式市場が大幅続伸となるなか、米国優先リート市場は小幅に上昇しました。

【為替市場】

当期の米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。期初はFRBによる早期利下げへの期待感から、円高米ドル安が進行しました。期半ば以降は、米国経済が堅調さを維持したほか、インフレ率に下げ渋る動きがみられたことから、金融引き締め長期化観測が再び台頭し、円安米ドル高の流れとなりました。

■ポートフォリオについて

安定的な配当が見込まれる銘柄のなかでも、高い配当利回りが期待できると考える銘柄に着目して投資を行いました。期半ば以降、ファンドの償還に向けて保有資産を順次売却しました。

以上の運用の結果、当期の基準価額は4.3%上昇しました。



○設定来の運用経過

(2014年4月1日～2024年2月29日)

■設定来の基準価額等の推移

◇基準価額の主な変動要因

プラス要因

- ・保有する優先リートの配当収入や価格上昇
- ・為替市場で円安米ドル高が進行したこと

マイナス要因

- ・米国の利上げ局面で長期金利の上昇が圧迫要因となり、優先リート市場が下落したこと

■投資環境

【米国優先リート市場】

設定来からの米国優先リート市場は上昇しました。米国で複数回の利上げが実施された2018年や2022年には、金利上昇が嫌気されてリートの価格が抑えられ、また、2020年にはコロナショックの影響で一時的にセッション（景気後退）に陥ったことなどから、米国優先リート市場は下落しましたが、これらの時期を除けば、米国経済が総じて堅調に推移したほか、好調な企業決算も下支え要因となり、運用期間を通しておおむね上昇基調で推移しました。

【為替市場】

設定来からの米ドル円為替レートは、円安米ドル高となりました。設定時から2015年末にかけては米国の利上げ開始や、日銀の量的・質的金融緩和の強化もあり、円安米ドル高基調となりました。2016年に入ると英国では国民投票でのEU（欧州連合）離脱選択や、世界経済の悪化懸念などを背景に、リスクオフ（投資リスクを下げること）の動きが優勢となり、一時円高米ドル安が進行しましたが、2016年末にかけて好調な米国景気を背景に利上げ観測が浮上したことなどから、円安米ドル高に転じました。その後、2020年までは変動を繰り返しながらも緩やかな円高基調が続きましたが、2021年以降は米国が利上げ局面に入り日米の金利差が拡大したことから、大幅な円安米ドル高が進行しました。

■ポートフォリオについて

安定的な配当が見込まれる銘柄のなかでも、高い配当利回りが期待できると考える銘柄に着目して投資を行いました。セクター別では、分散投資型や賃貸住宅、ヘルスケア、データセンターなどが市場平均を上回るリターンとなりました。一方で、ショッピング・モールやオフィス、物流施設などは市場平均を下回りました。

運用期間を通じては、保有する優先リートの配当収入や価格上昇、円安米ドル高の進行などがプラスに寄与し、基準価額は122.2%上昇しました。

（用途別分類はハイトマンの分類に基づきます。）

当ファンドは、2024年2月29日をもちまして償還となりました。最後に、受益者の皆さまのご愛顧に心よりお礼を申し上げますとともに、今後とも当社ファンドにつきまして一層のお引き立てを賜りますよう、よろしく願い申し上げます。



○ 1 万口当たりの費用明細

(2023年12月5日～2024年2月29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 20 (20)	% 0.092 (0.092)	(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)	0 (0)	0.001 (0.001)	(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)	10 (10)	0.048 (0.048)	(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
合 計	30	0.141	
期中の平均基準価額は、21,864円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満を四捨五入しています。

(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を乗じたものです。

○売買及び取引の状況

(2023年12月5日～2024年2月29日)

投資信託証券

銘柄	買付		売付	
	口数	金額	口数	金額
アメリカ	口	千米ドル	口	千米ドル
AGREE REALTY CORPORATION-A	—	—	16,132	300
AMERICAN HOMES 4 RENT-H	—	—	6,270	155
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A	—	—	13,532	315
CENTERSPACE	—	—	5,650	138
CHATHAM LODGING TRUST-A	—	—	7,855	169
CITY OFFICE REIT INC-A	—	—	5,009	91
CTO REALTY GROWTH INC-A	—	—	744	15
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A	—	—	6,400	162
DIGITAL REALTY TRUST INC-K	—	—	3,138	76
DIGITAL REALTY TRUST INC-J	—	—	2,385	52
EPR PROPERTIES-G	—	—	11,601	228
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G	—	—	9,731	188
GLOBAL NET LEASE INC-A	—	—	8,810	183
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A	—	—	7,114	175
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C	—	—	5,380	74
KIMCO REALTY CORPORATION-M	—	—	1,457	34
KIMCO REALTY CORPORATION-L	—	—	7,311	169
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A	—	—	12,204	286
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G	—	—	13,805	285
PUBLIC STORAGE-P	—	—	5,400	100
PUBLIC STORAGE-F	—	—	3,699	89
REALTY INCOME CORPORATION-A	—	—	4,618	114
	(4,618)	(110)		
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C	—	—	2,250	49
SITE CENTERS CORP-A	—	—	10,294	231
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A	—	—	390	9
	(△4,618)	(△110)		
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E	—	—	3,220	68
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F	—	—	14,115	287
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H	—	—	9,210	199
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I	—	—	10,830	219
VORNADO REALTY TRUST-O	—	—	2,785	38
VORNADO REALTY TRUST-N	—	—	4,795	75
VORNADO REALTY TRUST-M	—	—	4,605	72
VORNADO REALTY TRUST-L	—	—	2,395	39
小計	—	—	223,134	4,700

(注) 金額は受渡代金です。

(注) ()内は分割・償還による増減分です。

○利害関係人との取引状況等

(2023年12月5日～2024年2月29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2月29日現在)

2024年2月29日現在、有価証券等の組入れはございません。

外国投資信託証券

銘	柄	期首(前期末)	
		口	数
(アメリカ)			口
AGREE REALTY CORPORATION-A			16,132
AMERICAN HOMES 4 RENT-H			6,270
ARMADA HOFFLER PROPERTIES INC-A			13,532
CENTERSPACE			5,650
CHATHAM LODGING TRUST-A			7,855
CITY OFFICE REIT INC-A			5,009
CTO REALTY GROWTH INC-A			744
DIAMONDROCK HOSPITALITY COMPANY-A			6,400
DIGITAL REALTY TRUST INC-K			3,138
DIGITAL REALTY TRUST INC-J			2,385
EPR PROPERTIES-G			11,601
GLADSTONE COMMERCIAL CORP-G			9,731
GLOBAL NET LEASE INC-A			8,810
GLOBAL MEDICAL REIT INC-A			7,114
HUDSON PACIFIC PROPERTIE-C			5,380
KIMCO REALTY CORPORATION-M			1,457
KIMCO REALTY CORPORATION-L			7,311
NATIONAL STORAGE AFFILIATES TRUST-A			12,204
PEBBLEBROOK HOTEL TRUST-G			13,805
PUBLIC STORAGE-P			5,400
PUBLIC STORAGE-P			3,699
REXFORD INDUSTRIAL REALTY-C			2,250
SITE CENTERS CORP-A			10,294
SPIRIT REALTY CAPITAL INC-A			5,008
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-E			3,220
SUMMIT HOTEL PROPERTIES INC-F			14,115
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-H			9,210
SUNSTONE HOTEL INVESTORS INC-I			10,830
VORNADO REALTY TRUST-O			2,785
VORNADO REALTY TRUST-N			4,795
VORNADO REALTY TRUST-M			4,605
VORNADO REALTY TRUST-L			2,395
合 計		口	数
		銘	柄
			数
			223,134
			32

(注) 銘柄ID等の変更があった銘柄は、別銘柄として掲載しています。

(注) 株式、新株予約権証券および株式の性質を有するオプション証券等の組み入れはありません。

○投資信託財産の構成

(2024年2月29日現在)

項 目	償 還 時	
	評 価 額	比 率
	千円	%
コール・ローン等、その他	666,266	100.0
投資信託財産総額	666,266	100.0

○資産、負債、元本及び償還価額の状況 (2024年2月29日現在)

項 目	償 還 時
	円
(A) 資産	666,266,335
コール・ローン等	666,266,335
(B) 負債	13,955
未払解約金	13,827
未払利息	128
(C) 純資産総額(A-B)	666,252,380
元本	299,874,126
償還差益金	366,378,254
(D) 受益権総口数	299,874,126口
1万口当たり償還価額(C/D)	22,217円73銭

(注) 当親ファンドの期首元本額は322,884,375円、期中追加設定元本額は1,285,219円、期中一部解約元本額は24,295,468円です。
<元本の内訳>

東京海上・米国優先リートファンド(為替ヘッジなし) 299,874,126円
(注) 上記表中の1万口当たり償還価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第11号に規定する計算口数当たりの純資産の額となります。

○損益の状況 (2023年12月5日～2024年2月29日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	9,601,905
受取配当金	9,546,076
受取利息	59,160
支払利息	△ 3,331
(B) 有価証券売買損益	19,057,583
売買益	22,652,124
売買損	△ 3,594,541
(C) 保管費用等	△ 319,909
(D) 当期損益金(A+B+C)	28,339,579
(E) 前期繰越損益金	364,675,101
(F) 追加信託差損益金	1,451,526
(G) 解約差損益金	△ 28,087,952
償還差益金(D+E+F+G)	366,378,254

(注) (F) 追加信託差損益金は、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分です。

(注) (G) 解約差損益金は、中途解約の際、元本から解約価額を差し引いた差額分です。