

<訂正のお知らせとお詫び>

「Jリートアクティブファンド<ラップ>」の運用報告書（全体版）におきまして、第4期から第6期にわたり誤記載がございました。

ここに深くお詫び申し上げますとともに、下記の通り訂正させていただきます（下線部が訂正箇所です）。

記

第4期（2017年9月16日から2018年9月18日まで）

P10. 利害関係人との取引状況等（2017年9月16日から2018年9月18日まで）

（2）利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

Jリート・アクティブ・マザーファンド

正

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>98</u>

誤

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>33</u>

Jリート・アクティブ・マザーファンド

第23期（2018年2月27日から2018年8月27日まで）

P18. 利害関係人との取引状況等（2018年2月27日から2018年8月27日まで）

（2）利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

正

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>98</u>

誤

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>33</u>

第5期（2018年9月19日から2019年9月17日まで）

P10. 利害関係人との取引状況等（2018年9月19日から2019年9月17日まで）

（2）利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

Jリート・アクティブ・マザーファンド

正

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>929</u>

誤

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>777</u>

第6期（2019年9月18日から2020年7月21日まで） 繰上償還 運用報告書（全体版）

P11. 利害関係人との取引状況等（2019年9月18日から2020年7月21日まで）

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

Jリート・アクティブ・マザーファンド

正

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>1,155</u>

誤

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>993</u>

Jリート・アクティブ・マザーファンド

第26期（2019年8月27日から2020年2月25日まで）

P20. 利害関係人との取引状況等（2019年8月27日から2020年2月25日まで）

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

正

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>695</u>

誤

種類	買付額
投資信託証券	百万円 <u>533</u>

以上

当ファンドは、特化型運用を行います。

■ 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／国内／不動産投信
信託期間	2014年11月28日から2024年9月17日まで
運用方針	マザーファンドへの投資を通じて、日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）に投資し、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。
主要投資対象	当ファンドは以下のマザーファンドを主要投資対象とします。 Jリート・アクティブ・マザーファンド 日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）
当ファンドの運用方法	■日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）を主要投資対象として、東証REIT指数（配当込み）を中長期的に上回る投資成果を目指します。 ■徹底したリサーチにより魅力度の高い銘柄を絞り込み、投資を行います。
組入制限	当ファンド ■株式への投資は行いません。 ■外貨建資産への投資は行いません。 Jリート・アクティブ・マザーファンド ■株式への投資は行いません。 ■外貨建資産への投資は行いません。
分配方針	■年1回（原則として毎年9月15日。休業日の場合は翌営業日）決算を行い、分配金額を決定します。 ■分配対象額は、経費控除後の利子、配当等収益と売買益（評価損益を含みません。）等の範囲内とします。 ■分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。 ※委託会社の判断により分配を行わない場合もあるため、将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。 ファンドは複利効果による信託財産の成長を優先するため、収益分配を極力抑制します。（基準価額水準、市況動向等によっては変更する場合があります。）

三井住友・ Jリートアクティブ ファンド<ラップ> 【運用報告書（全体版）】

（2018年9月19日から2019年9月17日まで）

第 5 期
決算日 2019年9月17日

受益者の皆さまへ

当ファンドはマザーファンドへの投資を通じて、日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）に投資し、信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行います。当期についても、運用方針に沿った運用を行いました。

 三井住友DSアセットマネジメント
(旧:三井住友アセットマネジメント)
〒105-6228 東京都港区愛宕2-5-1
<https://www.smd-am.co.jp>

■口座残高など、お取引状況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

フリーダイヤル 0120-88-2976
受付時間:午前9時～午後5時(土、日、祝・休日を除く)

■ 設定以来の運用実績

決算期	基準価額			(ベンチマーク) 東証REIT指数(配当込み)		投資信託 比率	純資産 総額
	(分配落) 円	税金 円	騰落 率 %	騰落 率 %	騰落 率 %		
(設定日) 2014年11月28日	10,000	—	—	(14/11/27) 3,091.11	—	—	百万円 1
1期(2015年9月15日)	9,332	0	△ 6.7	2,799.25	△ 9.4	99.3	36
2期(2016年9月15日)	11,165	0	19.6	3,310.77	18.3	97.8	103
3期(2017年9月15日)	10,828	0	△ 3.0	3,165.38	△ 4.4	94.5	249
4期(2018年9月18日)	12,107	0	11.8	3,467.41	9.5	96.9	229
5期(2019年9月17日)	15,451	0	27.6	4,334.17	25.0	96.0	279

※基準価額の騰落率は分配金込み。

※当ファンドは親投資信託を組み入れますので、比率は実質比率を記載しています。

※東証REIT指数(配当込み)の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負う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		(ベンチマーク) 東証REIT指数(配当込み)		投資信託 比率
	騰落 率 %	騰落 率 %	騰落 率 %	騰落 率 %	
(期首) 2018年9月18日	円 12,107	—	3,467.41	—	96.9
9月末	12,267	1.3	3,513.39	1.3	97.9
10月末	12,088	△ 0.2	3,459.73	△ 0.2	98.5
11月末	12,624	4.3	3,610.49	4.1	99.3
12月末	12,415	2.5	3,543.83	2.2	99.0
2019年1月末	12,984	7.2	3,709.11	7.0	99.2
2月末	13,048	7.8	3,728.00	7.5	99.0
3月末	13,481	11.3	3,851.10	11.1	99.0
4月末	13,406	10.7	3,822.76	10.2	99.0
5月末	13,590	12.2	3,889.57	12.2	93.4
6月末	13,887	14.7	3,947.76	13.9	99.1
7月末	14,542	20.1	4,120.33	18.8	99.1
8月末	15,220	25.7	4,275.94	23.3	98.9
(期末) 2019年9月17日	円 15,451	27.6	4,334.17	25.0	96.0

※騰落率は期首比です。

※当ファンドは親投資信託を組み入れますので、比率は実質比率を記載しています。

1 運用経過

基準価額等の推移について(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

基準価額等の推移



※分配金再投資基準価額およびベンチマークは、期首の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

期首	12,107円
期末	15,451円 (分配金0円(税引前)込み)
騰落率	+27.6% (分配金再投資ベース)

分配金再投資基準価額について

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と仮定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します。

※分配金を再投資するかどうかについては、受益者の皆さま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などによって課税条件も異なります。したがって、受益者の皆さまの損益の状況を示すものではありません。(以下、同じ)

※当ファンドのベンチマークは、東証REIT指数(配当込み)です。

※東証REIT指数(配当込み)の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

基準価額の主な変動要因(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

当ファンドはマザーファンドへの投資を通じて、主として日本の取引所に上場している不動産投資信託(リート)に投資を行いました。期中の運用につきましては、ファンドの運用方針に従い、トップダウン、ボトムアップ両面からのアプローチに基づく徹底したリサーチにより魅力度の高い銘柄に厳選投資し、ベンチマークである東証REIT指数(配当込み)を中長期的に上回る投資成果を目指しました。

上昇要因

- 堅調な不動産ファンダメンタルズ(基礎的条件)を背景に、Ｊリート市場が上昇したこと

組入れファンドの状況

組入れファンド	投資資産	騰落率	期末組入比率
Ｊリート・アクティブ・マザーファンド	Ｊリート	+28.9%	100.5%

※比率は、純資産総額に対する割合です。

ファンドは特化型運用を行います。

当ファンドの投資対象である日本の取引所に上場(上場予定を含みます。)している不動産投資信託(リート)には、一般社団法人投資信託協会規則に定めるファンドの純資産総額に対する比率(10%)を超える支配的な銘柄が存在することとなる可能性があります。当該支配的な銘柄に経営破たんや経営・財務状況の悪化などが生じた場合には、大きな損失が発生し、ファンドの基準価額が下落することがあります。

投資環境について(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

当期のＪリート市場は、ほぼ期を通して上昇しました。

Ｊリート市場

Ｊリート市場は、力強く上昇しました。東証ＲＥＩＴ指数(配当込み)は2019年9月に過去最高値を更新しています。

Ｊリートは、米中貿易摩擦の動向や世界的な景気後退懸念、などを背景に株式が弱含むなか、堅調な不動産ファンダメンタルズ(基礎的条件)や収益のディフェンシブ性(景気変動の影響を受けにくいこと)が着目され、期を通じて好調に推移しました。日銀が国内

の低調な物価動向や世界的な景気減速リスクなどを背景に金融緩和政策の継続を明確に示したことも、同市場にポジティブに影響しました。投資口価格が上昇するなか、各社リートによる資本調達も活発になりましたが、投資家のＪリートに対する需要は強く、需給軟化の兆しはほとんど見られず、同市場は期を通じて上昇基調で推移しました。

当期の市場の動きを東証ＲＥＩＴ指数(配当込み)でみると、期首に比べて25.0%上昇しました。

ポートフォリオについて(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

当ファンド

期を通じて「Ｊリート・アクティブ・マザーファンド」を高位に組み入れました。

Ｊリート・アクティブ・マザーファンド

組入比率は高位を保ちました。期末の組入銘柄数は30銘柄となっています。

●投資割合を引き上げた主な個別銘柄

・インヴィンシブル

リスク要因として認識されていた導管性要件(法人段階で課税されないための要件)問題の解決およびマネジメントの改善姿勢が示され、安心感が広がりました。加えて、多額な物件売却益を一時的な分配金ではなく内部留保に充てることで、比較の変動しやすいホテル収益の安定性も増強させるなど、好材料が目白押しでした。

三井住友・Jリートアクティブファンド<ラップ>

- ・産業ファンド、ラサーロジポート等
物流市況の堅調さが認識され始めたほか、物件入替えを通じて資金調達額を抑えるなど経営姿勢にも好変化がみられました。昨年の出遅れからの力強い見直しが進むと考え、物流施設リートのウェイトを全般的に引き上げました。

●投資割合を引き下げた主な個別銘柄

- ・日本リテールファンド

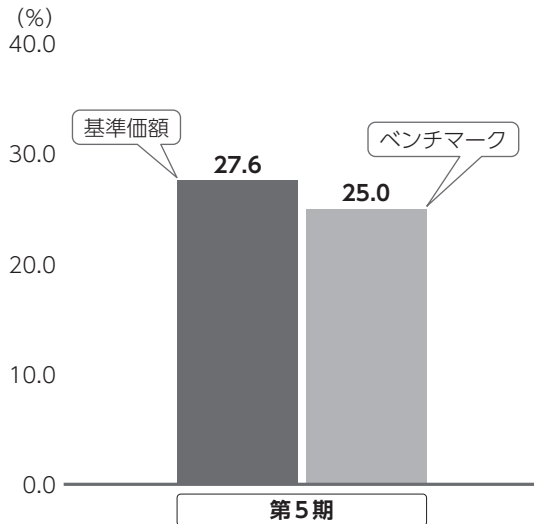
世界的に商業施設リートが苦戦するなか、当銘柄の資産入替の進捗も思わしくなく、当面は好材料に欠けるとみてウェイトを引き下げました。

- ・日本ビルファンド、ジャパンリアルエステイト

両銘柄は、Jリート市場への活発な資金流入に伴い先行して買われてきましたが、他の出遅れ感のある大型銘柄への入替えの見合いで、ウェイトを下げました。

ベンチマークとの差異について(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

基準価額とベンチマークの対比(騰落率)



※基準価額は分配金再投資ベース

当ファンドは、東証REIT指数(配当込み)をベンチマークとしています。

左のグラフは、基準価額とベンチマークの対比です。

ベンチマークとの差異の状況および要因

基準価額の騰落率は+27.6% (分配金再投資ベース) となり、ベンチマークの騰落率+25.0%を2.6%上回りました。

プラス要因

- ジャパン・ホテル・リート (OW→非保有) やインヴィンシブル (OW) が、昨年の自然災害からの業績回復やラグビーW杯への期待などから好調に推移したこと
- 三井不動産ロジスティクスパーク (OW) やラサールロジポート (OW) が、物流セクター見直しの流れの中で一際強く選好され、力強く上昇したこと

マイナス要因

- 積水ハウス・リート (UW) が、Jリート相場が上昇するなか、スポンサーの信用度の高さや相対的な利回りの高さに着目されて、アウトパフォームしたこと
- 東急リアル・エステート (非保有) が、渋谷エリアの好調なオフィス市況を背景に上昇したこと

OW(オーバーウエイト)：投資対象資産への配分比率が、ベンチマークの配分比率より高いこと

UW(アンダーウエイト)：投資対象資産への配分比率が、ベンチマークの配分比率より低いこと

分配金について(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

(単位：円、1万口当たり、税引前)

項目	第5期
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	5,451

※単位未満を切り捨てているため、「当期の収益」と「当期の収益以外」の合計が「当期分配金」と一致しない場合があります。
 ※「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(税引前)込み)に対する比率で、当ファンドの収益率とは異なります。

当期の分配は、複利効果による信託財産の成長を優先するため、見送りといたしました。

なお、収益分配に充てなかった留保益につきましては、運用の基本方針に基づき運用いたします。

2 今後の運用方針

当ファンド

引き続き、「Jリート・アクティブ・マザーファンド」を高位に組み入れ、実質的にJリートに投資を行います。

Jリート・アクティブ・マザーファンド

Jリート市場は、引き続き好調な展開を想定します。現在は、Jリート相場の上昇により資本調達コストが低下しているため、資本調達をしつつ適切な物件取得を行えば、加速度的に分配金の成長につながりうる好循環局面に入っていると考えます。また、世界的に長期金利が低水準にとどまっていることも追い風で、その中でJリート市場の3%半

ばの加重平均利回りは魅力的に映ると考えます。一方、リスクとしては金利の反転上昇が挙げられますが、世界経済の動向や、各国の金融政策の方向性などを勘案すると、金利が反転上昇する可能性は低く、Jリート市場に対する好環境は当面続くと思われれます。

引き続きボトムアップ・アプローチとトップダウン・アプローチの割合を常に意識し、外部成長と内部成長を軸とする中長期的な投資スタンスと、投資口価格の出遅れやバリュエーション(投資価値評価)の変化等に対応した短中期的な投資スタンスをバランスよく組み合わせ、市場トレンドを見据え、柔軟かつ機動的なファンド運営を行います。

3 お知らせ

合併について

三井住友アセットマネジメント株式会社は、2019年4月1日に大和住銀投信投資顧問株式会社と合併し、商号を三井住友DSアセットマネジメント株式会社に変更しました。

約款変更について

- ・一般社団法人投資信託協会規則の「信用リスク集中回避のための投資制限」を受け、同規則で規定される「特化型運用」の投資制限に適合させるため、所要の変更を行いました。
(適用日：2018年12月14日)
- ・委託会社の合併に伴う商号変更および電子公告アドレスの変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。
(適用日：2019年4月1日)

■ 1万口当たりの費用明細 (2018年9月19日から2019年9月17日まで)

項 目	金 額	比 率	項 目 の 概 要
(a) 信 託 報 酬 (投 信 会 社) (販 売 会 社) (受 託 会 社)	135円 (79) (50) (6)	1.012% (0.592) (0.377) (0.043)	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率×(経過日数/年日数) 投信会社：ファンド運用の指図等の対価 販売会社：交付運用報告書等各種資料の送付、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：ファンド財産の保管および管理、投信会社からの指図の実行等の対価
(b) 売 買 委 託 手 数 料 (投 資 信 託 証 券)	39 (39)	0.290 (0.290)	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：有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(c) そ の 他 費 用 (監 査 費 用) (そ の 他)	1 (1) (0)	0.006 (0.005) (0.001)	その他費用＝期中のその他費用/期中の平均受益権口数 監査費用：監査法人に支払うファンドの監査費用 そ の 他：信託事務の処理等に要するその他費用
合 計	175	1.308	

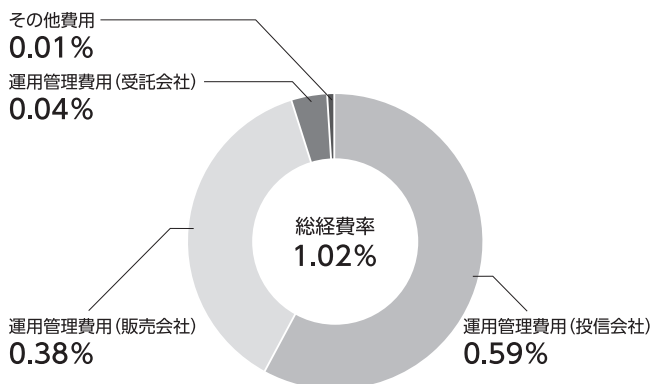
期中の平均基準価額は13,296円です。

※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、簡便法により算出しています。
※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※各項目毎に円未満は四捨五入しています。

※売買委託手数料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。

■ 参考情報 総経費率 (年率換算)



※各費用は、前掲「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、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。

※各比率は、年率換算した値(小数点以下第3位を四捨五入)です。

※上記の前提条件で算出しているため、「1万口当たりの費用明細」の各比率とは、値が異なる場合があります。なお、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。

当期中の運用・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(年率換算)は1.02%です。

三井住友・Jリートアクティブファンド<ラップ>

■ 当期中の売買及び取引の状況 (2018年9月19日から2019年9月17日まで)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
Jリート・アクティブ・マザーファンド	千口 17,953	千円 41,097	千口 24,270	千円 55,196

※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 (2018年9月19日から2019年9月17日まで)

(1) 利害関係人との取引状況

三井住友・Jリートアクティブファンド<ラップ>

当期中における利害関係人との取引等はありません。

Jリート・アクティブ・マザーファンド

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況 B		売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況 D	
			B A			D C
投資信託証券	百万円 7,377	百万円 967	% 13.1	百万円 6,462	百万円 1,446	% 22.4

※平均保有割合 6.4%

※平均保有割合とは、親投資信託の残存口数の合計に対する当該ベビーファンドの親投資信託所有口数の割合。

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

Jリート・アクティブ・マザーファンド

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 777

(3) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

三井住友・Jリートアクティブファンド<ラップ>

項 目	当 期
(a) 売 買 委 託 手 数 料 総 額	706千円
(b) う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額	111千円
(c) (b) / (a)	15.8%

※売買委託手数料総額は、この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です。

利害関係人とは、投資信託およ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あり、当期中における当ファンドに係る利害関係人とは、SMB C日興証券株式会社です。
--

■ 第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は商品取引受託業務を兼業している委託会社の自己取引状況
(2018年9月19日から2019年9月17日まで)

該当事項はございません。また委託会社に売買委託手数料は支払われておりません。

■ 組入れ資産の明細 (2019年9月17日現在)

親投資信託残高

種 類	期首(前期末)	期	末
	口 数	口 数	評 価 額
Ｊリート・アクティブ・マザーファンド	千口 108,652	千口 102,334	千円 280,888

※Ｊリート・アクティブ・マザーファンドの期末の受益権総口数は1,732,817千口です。

※単位未満は切捨て。

■ 投資信託財産の構成

(2019年9月17日現在)

項 目	期	末
	評 価 額	比 率
Ｊリート・アクティブ・マザーファンド	千円 280,888	% 100.0
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	138	0.0
投 資 信 託 財 産 総 額	281,026	100.0

※単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

■ 資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2019年9月17日現在)

項 目	期 末
(A) 資 産	281,026,932円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	1,140
Jリート・アクティブ・マザーファンド(評価額)	280,888,989
未 収 入 金	136,803
(B) 負 債	1,450,096
未 払 解 約 金	136,803
未 払 信 託 報 酬	1,306,408
そ の 他 未 払 費 用	6,885
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	279,576,836
元 本	180,943,194
次 期 繰 越 損 益 金	98,633,642
(D) 受 益 権 総 口 数	180,943,194口
1 万 口 当 ち 基 準 価 額 (C / D)	15,451円

※当期における期首元本額189,914,501円、期中追加設定元本額39,309,430円、期中一部解約元本額48,280,737円です。

※上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

※上記表中の受益権総口数および1万口当たり基準価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第7号および第11号に規定する受益権の総数および計算口数当たりの純資産の額となります。

■ 損益の状況

(自2018年9月19日 至2019年9月17日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△ 25円
支 払 利 息	△ 25
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	59,834,931
売 買 益	63,635,451
売 買 損	△ 3,800,520
(C) 信 託 報 酬 等	△ 2,476,431
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	57,358,475
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	16,144,313
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	25,130,854
(配 当 等 相 当 額)	(13,607,086)
(売 買 損 益 相 当 額)	(11,523,768)
(G) 計 (D + E + F)	98,633,642
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	98,633,642
追 加 信 託 差 損 益 金	25,130,854
(配 当 等 相 当 額)	(13,764,842)
(売 買 損 益 相 当 額)	(11,366,012)
分 配 準 備 積 立 金	73,502,788

※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。

※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。

※追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

※期末における、費用控除後の配当等収益(9,505,034円)、費用控除後、繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益(47,853,441円)、信託約款に規定される収益調整金(25,130,854円)および分配準備積立金(16,144,313円)より分配可能額は98,633,642円(1万口当たり5,451円)ですが、分配は行っていません。

■ 分配金のお知らせ

1万口当たり分配金(税引前)	当 期
	-円

上記のほか、投資信託財産の計算に関する規則第58条第1項各号に該当する事項はありません。

Jリート・アクティブ・マザーファンド

第25期（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

信託期間	無期限（設定日：2007年2月28日）
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ・日本の取引所に上場している不動産投資信託証券（リート）を主要投資対象として、東証REIT指数（配当込み）を中長期的に上回る投資成果を目指します。 ・トップダウン、ボトムアップ両面からのアプローチに基づく徹底したリサーチにより魅力度の高い銘柄を絞り込み、投資を行います。 ・不動産投資信託証券（リート）の組入比率は、原則として高位を保ちます。

■ 最近5期の運用実績

決算期	基準価額		(ベンチマーク) 東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券 組入比率	純資産額
	期騰	期中落率	期騰	期中落率		
	円	%		%	%	百万円
21期（2017年8月25日）	18,964	△ 5.1	3,175.07	△ 6.4	98.9	2,237
22期（2018年2月26日）	20,166	6.3	3,323.50	4.7	96.0	2,844
23期（2018年8月27日）	21,109	4.7	3,440.91	3.5	98.7	2,807
24期（2019年2月25日）	23,001	9.0	3,726.78	8.3	98.9	3,718
25期（2019年8月26日）	26,849	16.7	4,253.84	14.1	98.5	4,595

※東証REIT指数（配当込み）の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

■ 当期中の基準価額と市況等の推移

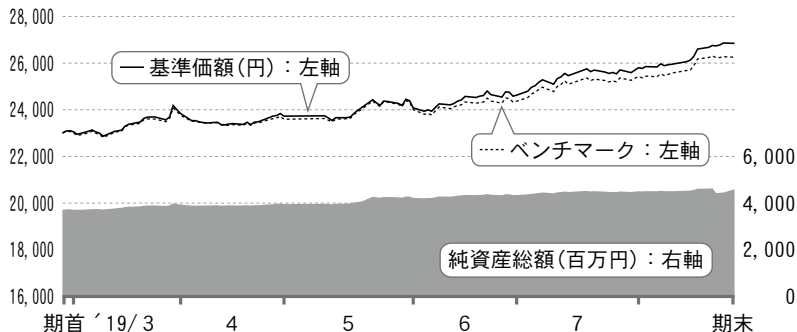
年月日	基準価額		(ベンチマーク) 東証REIT指数(配当込み)		投資信託証券 組入比率
	騰落	率	騰落	率	
(期首) 2019年2月25日	円	%		%	%
	23,001	—	3,726.78	—	98.9
2月末	23,059	0.3	3,728.00	0.0	98.6
3月末	23,842	3.7	3,851.10	3.3	99.0
4月末	23,729	3.2	3,822.76	2.6	98.9
5月末	24,079	4.7	3,889.57	4.4	93.2
6月末	24,624	7.1	3,947.76	5.9	98.8
7月末	25,805	12.2	4,120.33	10.6	98.7
(期末) 2019年8月26日	26,849	16.7	4,253.84	14.1	98.5

※騰落率は期首比です。

1 運用経過

▶ 基準価額等の推移について（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

基準価額等の推移



期首	23,001円
期末	26,849円
騰落率	+16.7%

※ベンチマークは、期首の値が基準価額と同一となるように指数化しています。

※当ファンドのベンチマークは、東証REIT指数（配当込み）です。

※東証REIT指数（配当込み）の著作権、知的所有権、その他一切の権利は発行者、許諾者が有しています。これら発行者、許諾者は当ファンドの運営に何ら関与するものではなく、当ファンドの運用成果に対して一切の責任を負うものではありません。

▶ 基準価額の主な変動要因（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

当ファンドは、日本の取引所に上場している不動産投資信託（リート）を主要投資対象としました。期中の運用につきましては、ファンドの運用方針に従い、トップダウン、ボトムアップ両面からのアプローチに基づく徹底したリサーチにより魅力度の高い銘柄に厳選投資し、ベンチマークである東証REIT指数（配当込み）を中長期的に上回る投資成果を目指しました。

上昇要因

- ・ Jリートに対する根強い需要や長期金利の低下などにより、Jリートが上昇したこと

▶ 投資環境について（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

当期のJリート市場は上昇しました。

Jリート市場は、力強く上昇しました。東証REIT指数（配当込み）は、期末の8月26日に過去最高値を更新しています。

期を通じて全体的に、株式市場が米中貿易摩擦や世界経済減速への警戒感から調整する一方、Jリート市場は相対的に高い配当利回りや収益の安定性が着目され、根強い需要がみられました。日銀は、国内の低調な物価動向や世界的な景気減速リスクなどを背景に、金融緩和政策の継続を明確に示しました。これを受けて市場では緩和政策の長期化や追加緩和への期待が浮上、長期金利がマイナス圏の中でさらに低下したことは、Jリート市場にポジティブな材料となりました。また、Jリートが世界的な株式指数（FTSEグローバル株式指数）に採用される可能性が浮上したことも、押し上げ材料となりました。投資口価格が上昇するなか、各社リートによる資本調達も活発になりましたが、需給軟化の兆しはほとんど見られず、同市場は期を通じて上昇基調で推移しました。

当期の市場の動きを東証REIT指数（配当込み）で見ると、期首に比べて14.1%上昇しました。

▶ ポートフォリオについて（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

組入比率は高位を保ちました。期末の組入銘柄数は31銘柄となっています。

投資割合を引き上げた主な個別銘柄

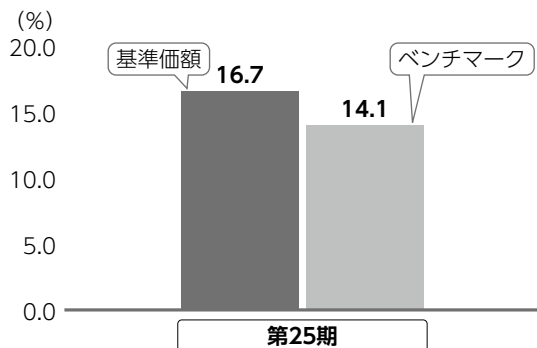
- ・インヴィンシブル
海外資産についての投資ストラクチャーを変更し、リスク要因として認識されていた導管性要件（法人課税を回避し、二重課税を回避する仕組み）問題の解決およびマネジメントの改善姿勢が示され、安心感が広がりました。加えて、多額な物件売却益を一時的な分配金ではなく内部留保に充てることで、比較的変動しやすいホテル収益の安定性も増強させるなど、好材料が目白押しでした。
- ・産業ファンド、GLP、ラサールロジポート等
物流市況の堅調さが認識され始めたほか、物件入替えを通じて資金調達額を抑えるなど経営姿勢にも好ましい変化がみられました。昨年の出遅れからの力強い見直しが進むと考え、物流施設リートのウェイトを全般的に引き上げました。

投資割合を引き下げた主な個別銘柄

- ・ジャパン・ホテル・リート
期初よりオーバーウェイトで保有していましたが、同業のインヴィンシブルと比較して、利回り水準や業績の安定性など相対的な魅力度が低下しているとみて、7月に利益確定で全売却を行いました。なお、当期における当ファンドの相対パフォーマンスへの寄与度では、最大となっています（後述）。
- ・日本リテールファンド
世界的に商業施設リートが苦戦するなか、当銘柄の資産入替えの進捗も思わしくなく、当面は好材料に欠けるとみてウェイトを引き下げました。

▶ベンチマークとの差異について（2019年2月26日から2019年8月26日まで）

基準価額とベンチマークの対比（騰落率）



当ファンドは、東証REIT指数（配当込み）をベンチマークとしています。

左のグラフは、基準価額とベンチマークの騰落率の対比です。

【ベンチマークとの差異の状況および要因】

当期における基準価額の騰落率は+16.7%となり、ベンチマークの騰落率+14.1%を2.6%上回りました。

プラス要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ ジャパン・ホテル・リート（OW→非保有）やインヴィンシブル（OW）が、昨年の自然災害からの業績回復やラグビーW杯開催への期待などから好調に推移したこと ・ 三井不動産ロジスティクスパーク（OW）やラサールロジポート（OW）が、物流セクター見直しの流れの中で一際強く選好され、力強く上昇したこと
マイナス要因	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東急リアル・エステート（非保有）が、渋谷エリアの好調なオフィス市況を背景に上昇したこと ・ 野村不動産マスターファンド（UW）が、Jリート相場が過去最高値を更新する中、出遅れ感のある大型銘柄の一つとして選好されて上昇したこと

OW（オーバーウエイト）：投資対象資産への配分比率が、ベンチマークの配分比率より高いこと

UW（アンダーウエイト）：投資対象資産への配分比率が、ベンチマークの配分比率より低いこと

2 今後の運用方針

Jリート市場は、ポジティブな公募増資の継続による外部成長へとパラダイムシフト（支配的な認識や価値観が劇的に変化すること）しており、さらに上昇する展開を想定します。

前期の運用報告書では、「資本調達を伴った外部成長と堅調な内部成長が相まって、Jリート市場は正の循環に入る可能性が高まっている」と述べました。当期中に同市場は過去最高値を更新しており、資本調達コストがさらに低下しているため、資本調達を伴った外部成長がDPU（一口当たり分配金）の成長に目に見えて寄与できる段階に突入しているとみます。Jリートの投資家層も、利回りを重視する国内勢、特に投信部門が買越しに転じてきており、配当利回りに直接影響する外部成長パラダイムでのDPUの成長は、国内投資家の高い評価を得られるものと考えます。世界的な貿易摩擦問題や景気減速懸念も消えておらず、株式に慎重な投資家が世界的に多いとみられる反面、相対的に収益が安定的で利回りの高いリートへの根強い需要が想定されることもポジティブです。

なお、Jリートがスポンサーの都合により高値で物件を取得し、DPUの成長が緩やかなものにとどまるようであれば、プレミアム増資（もともとの一口当たり純資産より高い価格で行う増資）効果を楽しめないことになるので、適温相場に落ち着くと考えます。

引き続きボトムアップ・アプローチとトップダウン・アプローチの割合を常に意識し、外部成長と内部成長を軸とする中長期的な投資スタンスと、投資口価格の出遅れやバリュエーション（投資価値評価）の変化等に対応した短中期的な投資スタンスをバランスよく組み合わせ、市場トレンドを見据え、柔軟かつ機動的なファンド運営を行います。

■ 1万口当たりの費用明細 (2019年2月26日から2019年8月26日まで)

項目	金額	比率	項目の概要
(a) 売買委託手数料 (投資信託証券)	35円 (35)	0.145% (0.145)	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：有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(b) その他費用 (その他)	0 (0)	0.000 (0.000)	その他費用＝期中のその他費用／期中の平均受益権口数 その他：信託事務の処理等に要するその他費用
合計	35	0.145	

期中の平均基準価額は24,189円です。

※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、簡便法により算出しています。

※比率欄は1万口当たりのそれぞれの費用金額を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

※各項目毎に円未満は四捨五入しています。

■ 当期中の売買及び取引の状況 (2019年2月26日から2019年8月26日まで)

投資信託証券

	買付		売付	
	口数	買付額	口数	売付額
	口	千円	口	千円
サンケイリアルエステート投資法人	685	70,323	598	69,195
サンケイリアルエステート投資法人	537	63,760	—	—
日本アコモデーションファンド投資法人	74	41,080	287	176,225
MCUBS MidCity投資法人	360	37,276	667	67,462
森ヒルズリート投資法人	130	19,364	130	19,053
産業ファンド投資法人	1,370	179,126	171	24,398
アドバンス・レジデンス投資法人	386	122,205	443	143,955
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人	1,033	187,450	495	93,142
アクティブア・プロパティーズ投資法人	302	141,184	39	19,760
GLP投資法人	2,251	275,581	1,152	137,459
コンフォリア・レジデンシャル投資法人	236	68,037	238	71,858
日本プロロジスリート投資法人	1,077	257,141	1,518	367,043
Oneリート投資法人	235	69,407	11	3,422
イオンリート投資法人	781	107,417	781	105,769
ヒューリックリート投資法人	246	45,840	175	31,948
日本リート投資法人	390	167,035	179	76,540
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人	5,983	102,472	4,310	73,220
積水ハウス・リート投資法人	2,702	207,892	2,065	167,620
ケネディクス商業リート投資法人	378	100,895	583	154,078
ヘルスケア&メディカル投資法人	385	50,046	29	3,854
野村不動産マスターファンド投資法人	515 (338)	87,856 (52,521)	72	11,100
野村不動産マスターファンド投資法人	— (△ 338)	— (△ 52,521)	—	—
ラサールロジポート投資法人	1,429	170,364	438	55,048
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	105	35,691	192	72,399
ザイマックス・リート投資法人	355	47,546	—	—
日本ビルファンド投資法人	33	24,773	105	80,481
ジャパンリアルエステイト投資法人	160	105,599	263	173,865
日本リテールファンド投資法人	20	4,401	721	154,502

Jリート・アクティブ・マザーファンド

	買		売	
	口数	買付額	口数	売付額
国内				
オリックス不動産投資法人	218	41,855	268	52,341
日本プライムリアルティ投資法人	28	12,729	285	135,090
プレミア投資法人	232	31,662	244	34,355
グローバル・ワン不動産投資法人	1,034	131,513	699	93,269
ユナイテッド・アーバン投資法人	1,180	208,182	1,006	182,282
インヴィンシブル投資法人	4,450	246,148	1,885	107,188
平和不動産リート投資法人	15	1,876	727	89,962
ケネディクス・オフィス投資法人	81	62,144	26	20,557
いちごオフィスリート投資法人	123	12,663	920	92,870
大和証券オフィス投資法人	—	—	88	67,819
大和ハウスリート投資法人	1,040 (177)	275,061 (44,356)	677	172,381
大和ハウスリート投資法人	— (△ 177)	— (△ 44,356)	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人	95	8,348	2,493	219,142
日本賃貸住宅投資法人	1,030	86,499	280	24,356
合 計	31,684	3,908,462	25,260	3,645,027

※金額は受渡し代金。

※単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

※（ ）内は分割・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。

※銘柄コードの変更等、管理上の都合により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

■ 利害関係人との取引状況等 (2019年2月26日から2019年8月26日まで)

(1) 利害関係人との取引状況

区 分	買付額等 A		B/A	売付額等 C		D/C
	うち利害関係人との取引状況 B	%		うち利害関係人との取引状況 D	%	
投資信託証券	百万円 3,908	百万円 412	10.5	百万円 3,645	百万円 600	16.5

(2) 利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	買 付 額
投 資 信 託 証 券	百万円 652

(3) 売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
(a) 売 買 委 託 手 数 料 総 額	5,982千円
(b) う ち 利 害 関 係 人 へ の 支 払 額	697千円
(c) (b) / (a)	11.7%

利害関係人とは、投資信託およ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あり、当期における当ファンドに係る利害関係人とは、SMBC日興証券株式会社です。

■ 第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業又は商品取引受託業務を兼業している委託会社の自己取引状況
(2019年2月26日から2019年8月26日まで)

該当事項はございません。また委託会社に売買委託手数料は支払われておりません。

■ 組入れ資産の明細 (2019年8月26日現在)

国内投資信託証券

銘	柄	期首 (前期末)		期		末	
		口	数	口	数	評 価 額	組 入 比 率
		口		口		千円	%
サンケイリアルエステート投資法人		—		87		10,918	0.2
サンケイリアルエステート投資法人		—		537		66,791	1.5
日本アコモデーションファンド投資法人		258		45		30,105	0.7
MCUBS MidCity投資法人		1,240		933		103,842	2.3
産業ファンド投資法人		—		1,199		175,653	3.8
アドバンス・レジデンス投資法人		397		340		114,920	2.5
ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人		—		538		107,438	2.3
アクティブ・プロパティーズ投資法人		55		318		165,996	3.6
GLP投資法人※		1,002		2,101		285,525	6.2
コンフォリア・レジデンシャル投資法人		395		393		129,100	2.8
日本プロロジスリート投資法人※		778		337		95,910	2.1
Oneリート投資法人		—		224		70,000	1.5
ヒューリックリート投資法人		641		712		136,988	3.0
日本リート投資法人		250		461		205,375	4.5
インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人※		5,900		7,573		146,310	3.2
積水ハウス・リート投資法人		—		637		56,884	1.2
ケネディクス商業リート投資法人		205		—		—	—
ヘルスケア&メディカル投資法人		—		356		47,348	1.0
野村不動産マスターファンド投資法人※		395		1,176		219,912	4.8
野村不動産マスターファンド投資法人※		338		—		—	—
ラサールロジポート投資法人※		—		991		144,884	3.2
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		294		207		91,287	2.0
ザイマックス・リート投資法人		—		355		48,173	1.0
日本ビルファンド投資法人		419		347		267,537	5.8
ジャパンリアルエステイト投資法人		452		349		246,045	5.4
日本リテールファンド投資法人		993		292		63,364	1.4
オリックス不動産投資法人		1,236		1,186		268,036	5.8
日本プライムリアルティ投資法人		257		—		—	—
プレミア投資法人		964		952		141,181	3.1

Jリート・アクティブ・マザーファンド

銘	柄	期首 (前期末)		期		末	
		口	数	口	数	評 価 額	組 入 比 率
グローバル・ワン不動産投資法人			487		822	120,340	2.6
ユナイテッド・アーバン投資法人			886		1,060	212,530	4.6
インヴィンシブル投資法人※			1,410		3,975	246,052	5.4
平和不動産リート投資法人			712		—	—	—
ケネディクス・オフィス投資法人※			177		232	187,224	4.1
いちごオフィスリート投資法人			797		—	—	—
大和証券オフィス投資法人			88		—	—	—
大和ハウスリート投資法人			335		875	245,350	5.3
大和ハウスリート投資法人			177		—	—	—
ジャパン・ホテル・リート投資法人			2,398		—	—	—
日本賃貸住宅投資法人			—		750	73,275	1.6
合 計		口	数	金 額			
		銘	柄	数	<比 率>		
				23,936		30,360	4,524,301
				30		32	<98.5%>

※<>内は、純資産総額に対する評価額の比率。

※単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

※—印は組入れなし。

※銘柄コードの変更等、管理上の都合により同一銘柄であっても別銘柄として記載されている場合があります。

※末尾に※印のある銘柄については、当ファンドの委託会社の利害関係人である株式会社三井住友銀行が一般事務受託会社になっております。（当該投資法人で開示されている直近の資産運用報告書等に基づき記載しています。）

■ 投資信託財産の構成

(2019年8月26日現在)

項 目	期		末	
	評 価 額	比 率	評 価 額	比 率
投 資 証 券			千円	%
			4,524,301	95.2
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他			230,050	4.8
投 資 信 託 財 産 総 額			4,754,351	100.0

※単位未満は切捨て。ただし、単位未満の場合は小数で記載。

■ 資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2019年8月26日現在)

項 目	期 末
(A) 資 産	4,754,351,168円
コール・ローン等	161,714,226
投資証券(評価額)	4,524,301,983
未 収 入 金	35,367,855
未 収 配 当 金	32,967,104
(B) 負 債	158,911,089
未 払 金	158,910,050
未 払 利 息	411
そ の 他 未 払 費 用	628
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	4,595,440,079
元 本	1,711,595,796
次 期 繰 越 損 益 金	2,883,844,283
(D) 受 益 権 総 口 数	1,711,595,796口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額 (C / D)	26,849円

※当期における期首元本額1,616,784,712円、期中追加設定元本額222,953,095円、期中一部解約元本額128,142,011円です。

※上記表中の次期繰越損益金がマイナス表示の場合は、当該金額が投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第10号に規定する額(元本の欠損)となります。

※期末における元本の内訳は以下の通りです。

三井住友・Jリートアクティブファンド<ラップ> 103,382,232円
SMAM・Jリートアクティブ(適格機関投資家専用) 1,608,213,564円

※上記表中の受益権総口数および1万口当たり基準価額が、投資信託財産の計算に関する規則第55条の6第7号および第11号に規定する受益権の総数および計算口数当たりの純資産の額となります。

■ お知らせ

<約款変更について>

委託会社の合併に伴う商号変更および電子公告アドレスの変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。

(適用日:2019年4月1日)

■ 損益の状況

(自2019年2月26日 至2019年8月26日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	80,611,535円
受 取 配 当 金	80,629,968
支 払 利 息	△ 18,433
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	581,931,374
売 買 益	606,140,223
売 買 損	△ 24,208,849
(C) 信 託 報 酬 等	△ 10,690
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	662,532,219
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	2,101,908,337
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	324,213,597
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 204,809,870
(H) 計 (D + E + F + G)	2,883,844,283
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	2,883,844,283

※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。

※信託報酬等には、保管費用等を含めて表示しています。

※追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした価額から元本を差し引いた差額分をいいます。

※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。