

運用報告書(全体版) 繰上償還

第8作成期

第15期 (償還日：2019年4月25日)

*当ファンドの仕組みは次のとおりです。

商 品 分 類	単位型投信／海外／不動産投信	
信 託 期 間	2015年9月30日から2019年4月25日 (当初2019年12月10日) まで	
運 用 方 針	<ul style="list-style-type: none"> ・「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」への投資を通じて、米国で上場されている不動産投資信託または不動産投資法人 (REIT) が発行する、優先証券 (優先REIT) を主要投資対象とし、安定的な収益の確保を図りつつ、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。 ・実質組入れの外貨建て資産については、為替変動リスクを回避するため、原則として為替のフルヘッジを行います。 ・マザーファンドの運用にあたっては、パインブリッジ・インベストメンツ・エルエルシー (PineBridge Investments LLC) に外貨建て資産の運用に関する権限を委託します。 ・2018年9月28日以降に、基準価額 (支払済の収益分配金を含みません。) が10,000円以上となった場合には、保有している優先証券 (優先REIT) を売却し安定運用に切り替え、速やかに繰上償還を行います。 	
主要運用対象	パインブリッジUS優先REITファンド 2015-09 <為替ヘッジあり>	マザーファンドを主要投資対象とします。
	パインブリッジ米国優先REITマザーファンド	米国で上場されている不動産投資信託または不動産投資法人 (REIT) が発行する、優先REITを主要投資対象とします。
組入制限	パインブリッジUS優先REITファンド 2015-09 <為替ヘッジあり>	<ul style="list-style-type: none"> ・投資信託証券への実質投資割合には、制限を設けません。 ・外貨建て資産への実質投資割合には、制限を設けません。
	パインブリッジ米国優先REITマザーファンド	<ul style="list-style-type: none"> ・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。 ・外貨建て資産への投資割合には、制限を設けません。
分 配 方 針	毎年3、6、9、12月の各20日 (休業日の場合は翌営業日) に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。ただし、分配対象額が少額の場合には、分配を行わないことがあります。	

パインブリッジUS優先 REITファンド 2015-09 <為替ヘッジあり> <愛称：グレート・シティ 15-09>

—— 受益者のみなさまへ ——

平素は格別のご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

「パインブリッジUS優先REITファンド 2015-09<為替ヘッジあり>」は、2019年4月25日をもちまして繰上償還いたしましたので、運用状況および償還内容をご報告申し上げます。

長い間ご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。



パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
〒100-6813 東京都千代田区大手町一丁目3番1号 JAビル

お問い合わせ先・・・投資信託担当

電話番号／03-5208-5858

(受付時間／9：00～17：00 (土、日、祝休日を除く))

ホームページ／<https://www.pinebridge.co.jp/>

目次

◆パインブリッジUS優先REITファンド 2015-09<為替ヘッジあり> (愛称:グレート・シティ 15-09) 運用報告書 繰上償還

◆設定以来の運用実績	1
◆当作成期中の基準価額と市況等の推移	2
◆設定以来の投資環境	3
◆設定以来の運用経過	5
◆1万口(元本10,000円)当たりの費用明細.....	8
◆売買および取引の状況.....	8
◆利害関係人との取引状況等	9
◆組入資産の明細.....	9
◆投資信託財産の構成	9
◆資産、負債、元本および償還価額の状況.....	10
◆損益の状況.....	10
◆投資信託財産運用総括表	11
◆毎計算期末の状況.....	11
◆償還金のお知らせ	12
◆パインブリッジ米国優先REITマザーファンド運用報告書	13

◆設定以来の運用実績

決算期	基準価額				受益者 利回り	<参考指数> ICE BofAメリルリンチ・ 優先リート・インデックス (米国ドルベース)	投資信託証券 組入比率	元本 残存率	
	(分配落)	税込 分配金	期中 騰落額	期中 騰落率					
第1作成期	(設定日) 2015年9月30日	円 10,000	円 -	円 -	% -	% -	377.344	% -	% 100.0
	第1期(2015年12月21日)	10,017	50	67	0.7	3.0	386.922	2.5	96.4
	第2期(2016年3月22日)	10,241	50	274	2.7	7.1	402.056	3.9	92.7
第2作成期	第3期(2016年6月20日)	10,404	50	213	2.1	7.7	412.279	2.5	90.2
	第4期(2016年9月20日)	10,381	50	27	0.3	6.0	414.532	0.5	89.3
第3作成期	第5期(2016年12月20日)	9,767	40	△574	△5.5	0.1	383.312	△7.5	99.0
	第6期(2017年3月21日)	10,054	50	337	3.5	2.3	409.713	6.9	95.8
第4作成期	第7期(2017年6月20日)	10,235	50	231	2.3	3.3	427.915	4.4	85.9
	第8期(2017年9月20日)	10,235	50	50	0.5	3.2	433.289	1.3	92.9
第5作成期	第9期(2017年12月20日)	10,306	50	121	1.2	3.4	439.826	1.5	98.6
	第10期(2018年3月20日)	9,839	40	△427	△4.1	1.3	428.415	△2.6	92.8
第6作成期	第11期(2018年6月20日)	9,901	40	102	1.0	1.5	437.338	2.1	96.9
	第12期(2018年9月20日)	9,817	40	△44	△0.4	1.3	436.303	△0.2	100.0
第7作成期	第13期(2018年12月20日)	9,072	10	△735	△7.5	△1.1	403.578	△7.5	97.7
	第14期(2019年3月20日)	9,908	40	876	9.7	1.5	454.805	12.7	99.4
第8作成期	(償還日) 第15期(2019年4月25日)	(償還価額) 10,005.04		97.04	1.0	1.7	460.432	1.2	-

(注1) 設定日の基準価額は当初設定の投資元本です。

(注2) 基準価額の騰落額および騰落率は分配金込み。

(注3) 受益者利回りは分配金込み基準価額の当初元本に対する年率換算利回りです。

(注4) 当ファンドは、親投資信託を組入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

(注5) 参考指数のICE BofAメリルリンチ・優先リート・インデックス(米国ドルベース)は、ICEの指数であり、同社の許可を得て使用しています。ICEは同社の指数を現状有姿で提供し、関連もしくは派生するデータを含め、適合性、品質、正確性、適時性及び/または完全性を保証せず、またその使用についていかなる責任も負いません。またパインブリッジ・インベストメンツ株式会社及び同社の商品やサービスにつき後援、支持、推奨するものではありません。参考指数は基準価額への反映を考慮して前営業日の値を採用しています。なお、為替ヘッジコストは加味していません。(以下、同じ)

◆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 価 額		<参考指数> ICE BofAメリルリンチ・ 優先リート・インデックス (米国ドルベース)		投資信託証券 組入比率
			騰落率		騰落率	
第15期	(期 首)	円	%		%	%
	2019年3月20日	9,908	—	454.805	—	99.4
	3月末	9,968	0.6	457.082	0.5	97.2
	(償 還 日)	(償還価額)				
	2019年4月25日	10,005.04	1.0	460.432	1.2	—

(注1) 騰落率は期首比です。

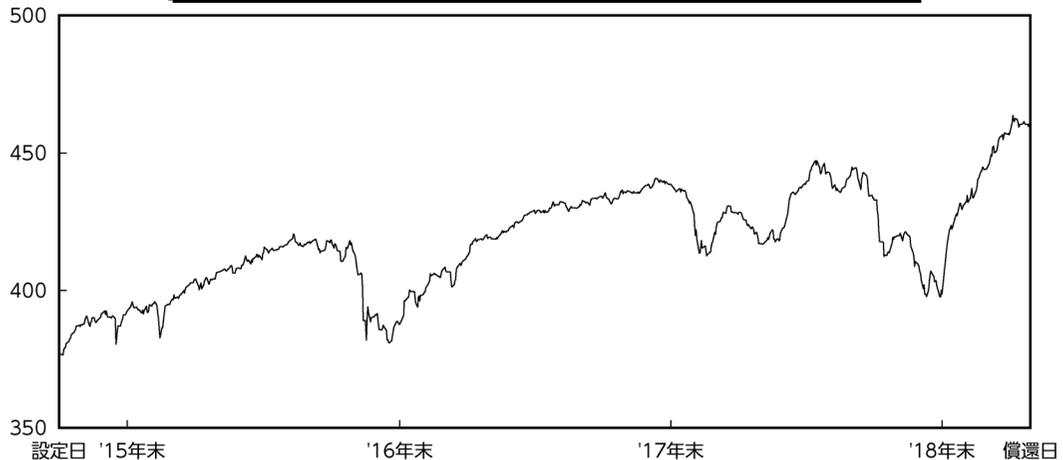
(注2) 当ファンドは親投資信託を組入れますので、「投資信託証券組入比率」は実質比率を記載しています。

設定以来の投資環境

(2015年9月30日～2019年4月25日)

米国優先REIT市場

ICE BofAメリルリンチ・優先リート・インデックスの推移 (米国ドルベース)



第1作成期 (2015年9月30日～2016年3月22日)

当作成期の米国優先REIT市場は、中国の景気減速懸念の高まり、米国金融政策の不透明感の広まり、原油安の進行などを背景に、世界的にリスク回避的な動きが強まる中、下落する局面もありましたが、主要REITの良好な業績や需給環境などが下支えとなり、底堅く推移しました。

第2作成期 (2016年3月23日～2016年9月20日)

当作成期の米国優先REIT市場は上昇しました。米国利上げペースの減速観測、ECB (欧州中央銀行) による追加金融緩和、原油価格の回復などを受けた市場心理の改善を背景に堅調に推移しました。6月の英国国民投票におけるEU (欧州連合) 離脱決定を受けた英国REITの混迷に伴い、グローバルベースでの相対的な投資妙味が向上したことも米国優先REIT市場を押し上げる要因となりました。9月のFOMC (米連邦公開市場委員会) を前に一部で早期利上げ懸念が高まったことから、作成期末にかけては小幅調整となりました。

第3作成期 (2016年9月21日～2017年3月21日)

当作成期の米国優先REIT市場は下落しました。11月の米国大統領選挙でのトランプ氏勝利を受け、同氏の主張する減税・インフラ投資政策が米国の景気拡大、物価上昇、利上げペースの加速をもたらすとの見方から米国の長期金利が急上昇したことなどを受け急落しました。しかし12月後半以降は米国の長期金利上昇が一服したことが支援材料となり上昇に転じました。その後も、米国の

良好な経済指標発表や堅調な米国株式動向などを受けて下落幅を縮小させました。

第4作成期 (2017年3月22日～2017年9月20日)

当作成期の米国優先REIT市場は上昇しました。北朝鮮情勢を巡る地政学リスクの高まりやトランプ政権の政策実行に対する懸念などが嫌気される局面もありましたが、作成期を通してみると、米国の経済指標の一部悪化やインフレ指標の低下などに伴い米国の長期金利が低下したこと、また、投資家の高利回り資産への高いニーズに伴う優先証券市場全体に投資するETF（上場投資信託）からの資金流入の継続などもあり、堅調に推移しました。

第5作成期 (2017年9月21日～2018年3月20日)

当作成期の米国優先REIT市場は下落しました。作成期首から1月中旬までは、低インフレ環境の継続に伴い米国の利上げペースは緩やかなものに留まるとの見方や米国の税制改革法案成立などに伴う市場のリスク選好の動きの強まりを受けて堅調に推移しました。しかし1月下旬以降は、米国の財政赤字拡大に伴う国債増発による需給悪化懸念や良好な経済指標発表に伴う米国の利上げペースの加速観測から米国の長期金利が一段と上昇基調を強めたこと、世界的に株式市場が軟調に推移するなど市場のリスク回避的な動きが強まったことなどが嫌気され急落しました。作成期末にかけては米国の長期金利上昇が一服したことなどもあり下落幅は縮小しました。

第6作成期 (2018年3月21日～2018年9月20日)

当作成期の米国優先REIT市場は上昇しました。作成期首から5月半ばまでは米国のインフレ率の高まりなどを背景に米国の長期金利が上昇基調となったことなどが嫌気され軟調な展開となりました。しかしその後は、米国の保護主義的な通商政策への警戒感が強まるなか貿易摩擦の影響を受けにくいREIT市場に資金が流入したことや、発表されたREITの決算内容が良好なものとなったことなどを背景に上昇に転じました。

第7作成期 (2018年9月21日～2019年3月20日)

当作成期の米国優先REIT市場は上昇しました。作成期首から12月下旬までは、米国の長期金利が一時急上昇したことや株式市場が大幅調整したことなどが嫌気され軟調な展開となりました。しかしその後は、FRB（米連邦準備制度理事会）の利上げに対する慎重姿勢の示唆に伴う米国長期金利の低下や、米中貿易交渉の進展期待に伴う市場のリスク選好の動きの強まりなどを背景に上昇に転じました。

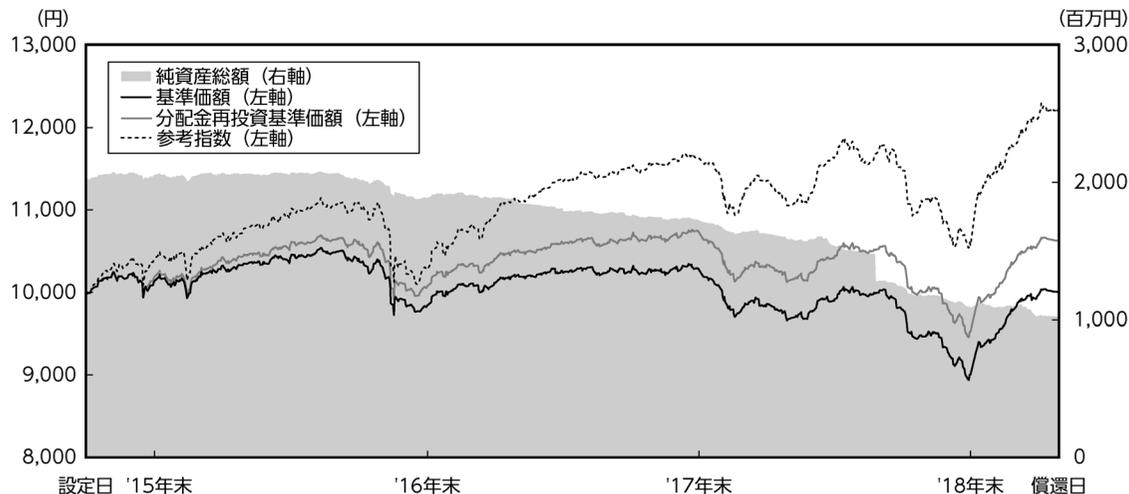
第8作成期 (2019年3月21日～2019年4月25日)

当作成期の米国優先REIT市場は上昇しました。3月はFOMCの結果から米国の年内利上げ見送り観測が高まり、米国長期金利が低下したことなどを背景に堅調に推移しました。しかし4月に入ると、株式市場の上昇が好感された一方で、リスク選好の動きの強まりに伴う米国長期金利の上昇を背景に上昇幅は縮小しました。

設定以来の運用経過

(2015年9月30日～2019年4月25日)

基準価額等の推移



- (注1) 分配金再投資基準価額は、収益分配金（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2) 当ファンドは単位型投信ですので実際には分配金を再投資することはできません。また、課税条件等を考慮しておりませんので、お客様の損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 参考指数はICE BofAメрилリンチ・優先リート・インデックス（米国ドルベース）です。基準価額への反映を考慮して前営業日の値を採用しています。なお、為替ヘッジコストは加味していません。設定時の基準価額をもとに指数化しています。

基準価額の主な変動要因

第1作成期（2015年9月30日～2016年3月22日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格上昇とインカム収入が基準価額の主な上昇要因となりました。

●分配金の状況

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第1期、第2期それぞれ50円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第2作成期（2016年3月23日～2016年9月20日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格が総じて上昇したことに加え、インカム収入を得られたことが基準価額の

主な上昇要因となりました。

●**分配金の状況**

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第3期、第4期それぞれ50円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第3作成期（2016年9月21日～2017年3月21日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITのインカム収入がプラス要因となったものの、保有米国優先REITの価格が総じて下落したことが主なマイナス要因となり、基準価額は下落しました。

●**分配金の状況**

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第5期40円、第6期50円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第4作成期（2017年3月22日～2017年9月20日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格が総じて上昇したことに加え、保有米国優先REITのインカム収入を得られたことが主なプラス要因となり、基準価額は上昇しました。

●**分配金の状況**

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第7期、第8期それぞれ50円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第5作成期（2017年9月21日～2018年3月20日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITのインカム収入を得られたことがプラス要因となったものの、保有米国優先REITの価格が総じて下落したことが主なマイナス要因となり、基準価額は下落しました。

●**分配金の状況**

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第9期50円、第10期40円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第6作成期（2018年3月21日～2018年9月20日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格が上昇したことに加え、保有している米国優先REITのインカム収入を得られたことが主なプラス要因となり、基準価額は上昇しました。

●分配金の状況

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第11期、第12期それぞれ40円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第7作成期（2018年9月21日～2019年3月20日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格が上昇したことに加え、保有している米国優先REITのインカム収入を得られたことが主なプラス要因となり、基準価額は上昇しました。

●分配金の状況

当作成期の収益分配金につきましては、基準価額水準と市況動向を勘案して第13期10円、第14期40円（元本1万口当たり課税前）とさせていただきます。なお、分配に充てなかった収益につきましては、信託財産中に留保し、元本部分と同一の運用を行うことといたします。

第8作成期（2019年3月21日～2019年4月25日）

当ファンドの投資対象である「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」を通じて保有している米国優先REITの価格が上昇したことに加え、保有している米国優先REITのインカム収入を得られたことが主なプラス要因となり、基準価額は上昇しました。

●運用経過

当ファンドの運用方針に基づき運用を行いました。繰上償還決定後は2019年4月25日の当ファンドの償還に向けてポートフォリオの現金化を図りました。

受益者のみなさまには、長い間ご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。

◆1万口(元本10,000円)当たりの費用明細

(2019年3月21日～2019年4月25日)

項 目	第15期 (2019.3.21～2019.4.25)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
信託報酬	14円	0.141%	信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は9,968円です。
(投信会社)	(7)	(0.069)	委託した資金の運用、交付運用報告書等の作成、ファンドの監査等の対価
(販売会社)	(7)	(0.069)	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)	(0)	(0.003)	運用財産の管理、投信会社からの指図の実行等の対価
売買委託手数料	0	0.000	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
(投資信託証券)	(0)	(0.000)	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
有価証券取引税	0	0.000	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
(投資信託証券)	(0)	(0.000)	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
その他費用	0	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
(保管費用)	(0)	(0.001)	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・資産の移転に要する費用
合 計	14円	0.142%	

(注1) 期中の費用(消費税のかかるものは消費税を含む)は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た結果です。また、各項目ごとに円未満は四捨五入しています。なお、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2) 比率は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。

◆売買および取引の状況

(2019年3月21日～2019年4月25日)

【親投資信託受益証券の設定、解約状況】

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
パイブリッジ米国優先REITマザーファンド	千口	千円	千口	千円
	—	—	786,635	1,085,299

(注) 単位未満は切捨て。

◆利害関係人との取引状況等

(2019年3月21日～2019年4月25日)

【パインブリッジUS優先REITファンド 2015-09<為替ヘッジあり>における利害関係人との取引状況】

当作成期における利害関係人との取引等はありません。

※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。

【パインブリッジ米国優先REITマザーファンドにおける利害関係人との取引状況】

当作成期における利害関係人との取引等はありません。

※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

(2019年4月25日現在)

償還日現在における有価証券等の組入れはありません。

◆投資信託財産の構成

(2019年4月25日現在)

項 目	当作成期末（償還時）	
	評 価 額	比 率
	千円	%
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	1,026,007	100.0
投 資 信 託 財 産 総 額	1,026,007	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

◆資産、負債、元本および償還価額の状況

(2019年4月25日現在)

項 目	第15期末(償還時)
	円
(A) 資 産	1,026,007,844
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	1,026,007,844
(B) 負 債	1,454,647
未 払 信 託 報 酬	1,453,242
未 払 利 息	1,405
(C) 純資産総額(A - B)	1,024,553,197
元 本	1,024,036,637
償 還 差 益 金	516,560
(D) 受 益 権 総 口 数	1,024,036,637口
1万口当たり償還価額(C/D)	10,005円04銭

<注記事項>

設定年月日	2015年9月29日
設定元本額	2,023,119,979円
	第15期
期首元本額	1,062,037,426円
元本残存率	50.6%
1口当たり純資産額	1.000504円

◆損益の状況

(2019年3月21日～2019年4月25日)

項 目	第15期
	円
(A) 配 当 等 収 益	△ 18,991
支 払 利 息	△ 18,991
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	11,347,829
売 買 益	127,518,082
売 買 損	△ 116,170,253
(C) 信 託 報 酬 等	△ 1,458,912
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	9,869,926
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	△ 9,740,475
(F) 解 約 差 損 益 金	387,109
償 還 差 益 金 (D + E + F)	516,560

(注1) (C)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。

(注2) (F)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。

◆投資信託財産運用総括表

信託期間	投資信託契約締結日	2015年9月30日		投資信託契約終了時の状況	
	投資信託契約終了日	2019年4月25日		資産総額	1,026,007,844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	1,454,647円
受益権口数	2,023,119,979口	1,024,036,637口	△999,083,342口	純資産総額	1,024,553,197円
				受益権口数	1,024,036,637口
元本額	2,023,119,979円	1,024,036,637円	△999,083,342円	1万口当たり償還金	10,005.04円

◆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	2,023,119,979円	2,026,637,365円	10,017円	50円	0.5000%
第2期	2,002,563,986	2,050,897,009	10,241	50	0.5000
第3期	1,982,775,418	2,062,834,915	10,404	50	0.5000
第4期	1,948,515,429	2,022,752,290	10,381	50	0.5000
第5期	1,923,822,003	1,879,004,939	9,767	40	0.4000
第6期	1,880,182,215	1,890,242,823	10,054	50	0.5000
第7期	1,768,870,781	1,810,362,862	10,235	50	0.5000
第8期	1,731,674,224	1,772,293,014	10,235	50	0.5000
第9期	1,682,220,812	1,733,772,432	10,306	50	0.5000
第10期	1,656,064,190	1,629,379,200	9,839	40	0.4000
第11期	1,589,981,979	1,574,169,500	9,901	40	0.4000
第12期	1,275,758,399	1,252,401,562	9,817	40	0.4000
第13期	1,225,561,350	1,111,888,215	9,072	10	0.1000
第14期	1,062,037,426	1,052,296,951	9,908	40	0.4000
信託期間中1万口当たり総収益金及び年平均収益率				615.04円	1.7228%

◆償還金のお知らせ

1万口当たり償還金 (税込)	10,005円04銭
----------------	------------

- ◇償還金は償還日から起算して、5営業日までにお支払いを開始いたします。
- ◇償還金に対する税金は次のとおりです。
 - 個人の受益者の場合は、償還時の差益については申告分離課税が適用され、20.315% (所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%) の税率となります。
 - 法人の受益者の場合は、償還時の元本超過額について15.315% (所得税15%、復興特別所得税0.315%) の率による源泉徴収が行われます。
- ※税法が改正された場合等には、上記の内容が変更になる場合があります。

<お知らせ>

当ファンドは、基準価額 (支払済の収益分配金を含みません。) が2019年4月1日現在で10,019円となり、信託約款に定められた繰上償還を行う条件である「2018年9月28日以降に基準価額が10,000円以上」に到達しました。つきましては、信託約款の規定にしたがい、2019年4月25日に繰上償還することを決定いたしました。

パインブリッジ米国優先REITマザーファンド 運用報告書《第9期》

決算日 2018年12月20日
(計算期間：2018年6月21日～2018年12月20日)

受益者のみなさまへ

「パインブリッジ米国優先REITマザーファンド」は、2018年12月20日に第9期の決算を行いました。以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第9期の運用状況をご報告申し上げます。

当マザーファンドの仕組みは次のとおりです。

運用方針	<ul style="list-style-type: none">①米国で上場されている不動産投資信託または不動産投資法人（REIT）が発行する、優先REITを主要投資対象とし、相対的に高水準かつ安定的な利子・配当等収益（インカム収入）の獲得を図りつつ、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。②外貨建て資産については、原則として為替ヘッジを行いません。③資金動向や市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。④運用にあたっては、パインブリッジ・インベストメンツ・エルエルシー（PineBridge Investments LLC）に外貨建て資産の運用に関する権限を委託します。
主要運用対象	米国で上場されている不動産投資信託または不動産投資法人（REIT）が発行する、優先REITを主要投資対象とします。
組入制限	<ul style="list-style-type: none">・投資信託証券への投資割合には、制限を設けません。・株式への投資は行いません。・外貨建て資産への投資割合には、制限を設けません。・デリバティブへの投資は行いません。

◆最近5期の運用実績

決算期	基準価額		＜参考指数＞ ICE BofAメリルリンチ・ 優先リート・インデックス (米国ドルベース)		投資信託証券 組入比率	純資産 総額
		期中 騰落率		期中 騰落率		
	円	%		%	%	百万円
第5期(2016年12月20日)	12,499	7.8	383.312	△7.0	96.9	19,288
第6期(2017年 6月20日)	12,824	2.6	427.915	11.6	85.9	17,639
第7期(2017年12月20日)	13,387	4.4	439.826	2.8	98.9	15,140
第8期(2018年 6月20日)	12,872	△3.8	437.338	△0.6	96.9	13,454
第9期(2018年12月20日)	12,385	△3.8	403.578	△7.7	98.1	10,056

◆当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額		＜参考指数＞ ICE BofAメリルリンチ・ 優先リート・インデックス (米国ドルベース)		投資信託証券 組入比率
		騰落率		騰落率	
(期首)	円	%		%	%
2018年6月20日	12,872	—	437.338	—	96.9
6月末	12,959	0.7	439.619	0.5	98.8
7月末	13,185	2.4	441.871	1.0	99.6
8月末	13,238	2.8	444.270	1.6	98.4
9月末	13,318	3.5	432.796	△1.0	98.7
10月末	12,924	0.4	419.800	△4.0	99.7
11月末	12,652	△1.7	403.698	△7.7	99.7
(期末)					
2018年12月20日	12,385	△3.8	403.578	△7.7	98.1

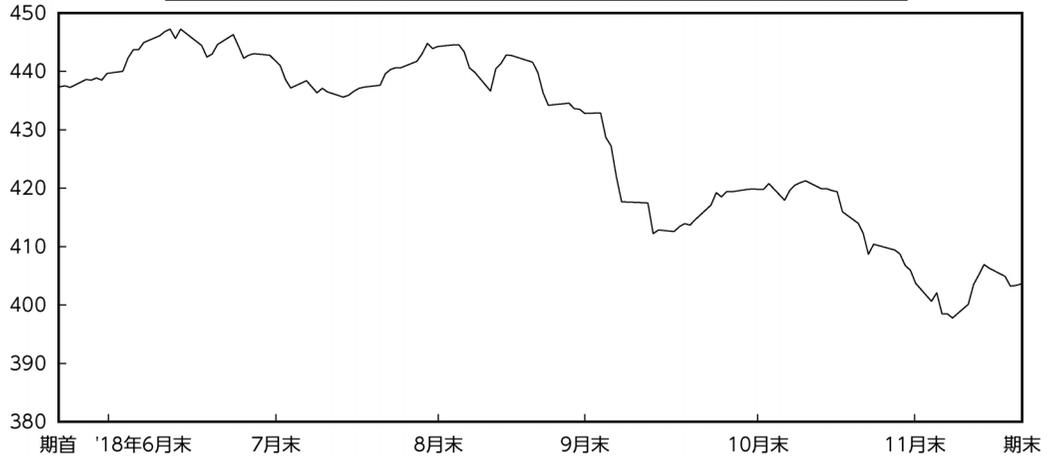
(注) 騰落率は期首比です。

投資環境

(2018年6月21日～2018年12月20日)

米国優先REIT市場

ICE BofA Merrill Lynch・優先リート・インデックスの推移 (米国ドルベース)



当期の米国優先REIT市場は下落しました。期首から9月中旬までは、米国の保護主義的な通商政策への警戒感が高まるなか、REITは貿易摩擦の影響を受けにくいことや、REITの決算発表の内容が良好なものとなったことなどもあり堅調に推移しましたが、その後は、米国の長期金利の急上昇や軟調な株式市場動向などを背景に下落に転じました。しかし期末にかけては、米国の利上げペース減速観測に伴う米長期金利の低下などもあり下落幅を縮小させました。

為替市場

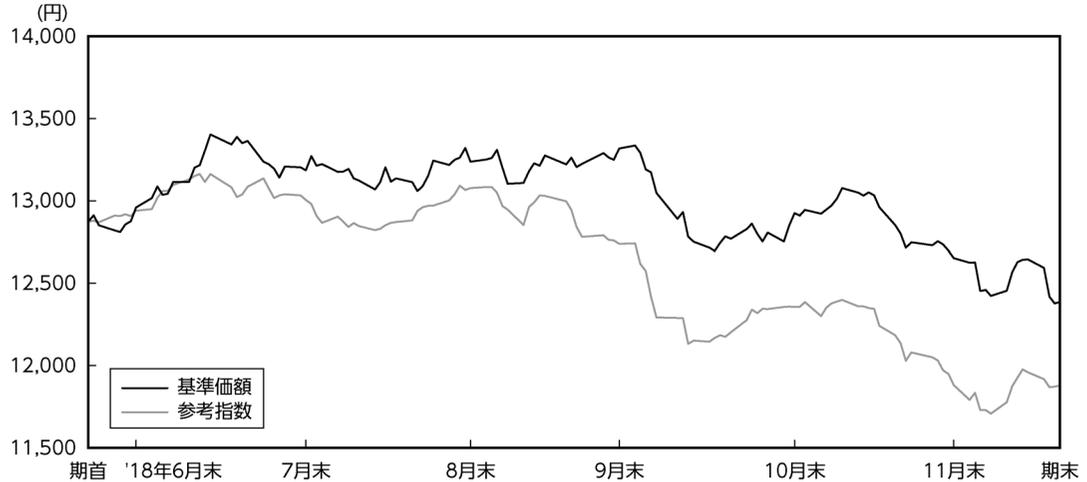


米国ドルは円に対して上昇しました。期首から10月上旬まではFOMCでの利上げや米国の長期金利上昇に伴う日米金利差拡大を受け米国ドルが円に対して上昇しました。その後は、好悪材料入り混じるなかレンジ内での推移となりましたが、期末にかけては、米国の利上げペース減速観測に伴う米長期金利の低下や軟調な株式市場動向を受けたリスク回避姿勢の強まりから米国ドルは上昇幅を縮小させました。

運用経過

(2018年6月21日～2018年12月20日)

基準価額の推移



(注) 上記グラフの参考指数(ICE BofAメリルリンチ・優先リート・インデックス (米国ドルベース))は、期首の基準価額をもとに指数化したものです。

当ファンド保有の米国優先REITのインカム収入を得られたことや為替市場において米国ドルが円に対して上昇したことはプラス要因となりましたが、保有米国優先REITの価格が総じて下落したことが主なマイナス要因となり、基準価額は下落しました。

運用経過

当ファンドの運用方針に沿って、発行体、業種などを考慮したポートフォリオを構築しました。

今後の市況見通しと運用方針

今後の市況見通し

米中貿易摩擦の激化懸念や欧米の政治情勢を巡る不透明感などからリスク回避的な動きが強まる可能性には引き続き注意が必要となります。しかし、2019年にも米国経済はピークアウトし米国は利上げを休止する可能性が高いと見ており、長期金利の上昇圧力緩和が期待されます。また、米国REITのファンダメンタルズは引き続き良好な上、投資家ニーズが根強い一方で新規発行の規模が相対的に限定的で需給が逼迫していることが下支え要因となります。

運用方針

主として米国で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REITを主要投資対象とし、安定的な収益の確保を図りつつ、中長期的に信託財産の着実な成長を目指します。

◆1万口(元本10,000円)当たりの費用明細

(2018年6月21日～2018年12月20日)

項 目	第9期 (2018.6.21～2018.12.20)		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
			期中の平均基準価額は13,046円です。
売買委託手数料 (投資信託証券)	1円 (1)	0.007% (0.007)	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
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)	0.000 (0.000)	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
その他費用 (保管費用) (その他)	38 (1) (37)	0.292 (0.006) (0.286)	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・資産の移転に要する費用 合併に伴う税金
合 計	39円	0.299%	

(注1) 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た結果です。また、各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注2) 比率は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。

◆売買および取引の状況

(2018年6月21日～2018年12月20日)

【投資信託証券】

		買 付		売 付	
		□ 数	金 額	□ 数	金 額
外 国	ア メ リ カ	□	千米国ドル	□	千米国ドル
		—	—	881,390	22,623

(注1) 金額は受渡代金。

(注2) 金額の単位未満は切捨て。

◆主要な売買銘柄

(2018年6月21日～2018年12月20日)

【投資信託証券】

買 付			売 付		
銘 柄	□ 数	金 額	銘 柄	□ 数	金 額
—	□ —	千円 —	AMERICAN HOMES 4 RENT 6.500% (アメリカ)	□ 141,356	千円 410,744
			DIGITAL REALTY TRUST 6.625% (アメリカ)	137,740	406,709
			GOVERNMENT PROPERTIES IN(アメリカ)	132,729	374,849
			DIGITAL REALTY TRUST INC 6.350% (アメリカ)	126,265	366,808
			DIGITAL REALTY 7.375% (アメリカ)	120,344	347,028
			WELLS FARGO REIT 6.375% (アメリカ)	94,999	271,912
			WASHINGTON PRIME GROUP INC 7.500% (アメリカ)	48,632	126,047
			ANNALY CAPITAL 7.500% (アメリカ)	38,887	110,643
			DDR CORP 6.250% (アメリカ)	26,081	70,529
			DDR CORP 6.500% (アメリカ)	12,666	35,096

(注1) 金額は受渡代金。

(注2) 金額の単位未満は切捨て。

◆利害関係人との取引状況等

(2018年6月21日～2018年12月20日)

当期における利害関係人との取引はありません。

※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

(2018年12月20日現在)

【外国投資信託証券】

銘柄	期首(前期末)	当期末			
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	□	□	千米国ドル	千円	
AMERICAN HOMES 4 RENT 6.5000%	255,000	113,644	2,551	287,277	
AMERICAN HOMES 4 RENT	230,000	230,000	4,613	519,513	
AMERICAN HOMES 4 RENT	28,454	28,454	571	64,398	
ANNALY CAPITAL 7.5000%	182,340	143,453	3,566	401,558	
ANNALY CAPITAL MGMT	50,000	50,000	1,222	137,597	
APARTMENT INVT + MGMT 6.8750%	221,100	221,100	5,673	638,820	
BROOKFIELD PROP REIT 6.3750%	—	118,700	2,540	286,024	
CYS INVESTMENTS INC 7.5000%	100,000	—	—	—	
CHIMERA INVESTMENT 8.0000%	40,000	40,000	984	110,888	
CITY OFFICE REIT INC	145,000	145,000	3,123	351,683	
DDR CORP 6.5000%	95,900	—	—	—	
DDR CORP 6.2500%	246,800	—	—	—	
DIGITAL REALTY TRUST 6.6250%	325,000	187,260	4,728	532,408	
DIGITAL REALTY TRUST INC 6.3500%	174,000	47,735	1,210	136,255	
DIGITAL REALTY 7.3750%	120,344	—	—	—	
EPR PROPERTIES	15,000	15,000	322	36,262	
GGP INC 6.3750%	118,700	—	—	—	
GOVERNMENT PROPERTIES IN	495,877	363,148	8,443	950,703	
INVESCO MORTGAGE CAPITAL 7.7500%	130,353	130,353	3,301	371,772	
KIMCO REALTY CORP 5.6250%	15,000	15,000	327	36,820	
KIMCO REALTY CORP 5.5000%	9,645	9,645	203	22,936	
KIMCO REALTY CORP 6.0000%	68,216	68,216	1,647	185,499	
NATIONAL RETAIL PROPERTIES 5.2000%	180,000	180,000	3,731	420,155	
NATIONAL STORAGE AFFILIA	100,000	100,000	2,249	253,237	
PS BUSINESS PARKS INC 5.2000%	130,000	130,000	2,652	298,615	
PS BUSINESS PARKS INC 5.7000%	54,000	54,000	1,251	140,943	
PS BUSINESS PARKS INC 5.7500%	9,575	9,575	220	24,829	
PROLOGIS INC 8.5400%	2,899	2,899	179	20,238	

銘柄	期首(前期末)	当期末			
		□数	□数	評価額	
				外貨建金額	邦貨換算金額
(アメリカ)	□	□	千米国ドル	千円	
PUBLIC STORAGE 4.9000%	3,776	3,776	77	8,724	
PUBLIC STORAGE	84,000	84,000	1,785	201,085	
PUBLIC STORAGE 5.4000%	99,680	99,680	2,243	252,651	
PUBLIC STORAGE 6.0000%	139,993	138,302	3,432	386,520	
PUBLIC STORAGE	29,400	29,400	638	71,902	
RAIT FINANCIAL TRUST 8.3750%	20,051	20,051	46	5,237	
REXFORD INDUSTRIAL REALT	73,025	73,025	1,606	180,897	
SITE CENTERS CORP 6.5000%	–	83,234	1,900	213,966	
SITE CENTERS CORP 6.2500%	–	220,719	4,858	547,013	
TWO HARBORS INV CORP 7.5000%	–	100,000	2,296	258,529	
VORNADO REALTY TRUST 5.4000%	10,000	10,000	215	24,209	
VORNADO REALTY TRUST 5.7000%	160,000	160,000	3,555	400,315	
WASHINGTON PRIME GROUP INC 7.5000%	143,561	94,929	1,528	172,092	
WASHINGTON PRIME GROUP 6.8750%	75,357	75,357	1,129	127,193	
WELLS FARGO REIT 6.3750%	371,620	276,621	7,026	791,147	
合計	□数・金額	4,753,666	3,872,276	87,654	9,869,928
	銘柄数 < 比率 >	39	38	–	<98.1%>

(注1) 邦貨換算金額は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により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

(2018年12月20日現在)

項目	当期末	
	評価額	比率
投資証券	千円 9,869,928	% 98.1
コール・ローン等、その他	194,115	1.9
投資信託財産総額	10,064,043	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨て。

(注2) 当期末における外貨建て純資産(10,051,516千円)の投資信託財産総額(10,064,043千円)に対する比率は99.9%です。

(注3) 外貨建て資産は、期末の時価をわが国の対顧客電信売買相場の仲値により邦貨換算したものです。なお、当期末における邦貨換算レートは、1米ドル=112.60円です。

◆資産、負債、元本および基準価額の状況

(2018年12月20日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資 産	10,064,043,948
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	103,016,864
投 資 証 券 (評 価 額)	9,869,928,448
未 収 配 当 金	91,098,636
(B) 負 債	8,000,017
未 払 解 約 金	8,000,000
未 払 利 息	17
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	10,056,043,931
元 本	8,119,839,213
次 期 繰 越 損 益 金	1,936,204,718
(D) 受 益 権 総 口 数	8,119,839,213口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,385円

<注記事項>

期首元本額	10,452,559,829円
期中追加設定元本額	7,892,587円
期中一部解約元本額	2,340,613,203円
1口当たり純資産額	1.2385円

期末における元本の内訳

パインブリッジ米国優先REITファンド2015-03 <為替ヘッジあり>	1,374,746,931円
パインブリッジ米国優先REITファンド2015-03 <為替ヘッジなし>	498,876,379円
パインブリッジ米国優先REITファンド2015-05 <為替ヘッジあり>	1,199,446,504円
パインブリッジ米国優先REITファンド2015-05 <為替ヘッジなし>	272,730,075円
パインブリッジUS優先REITファンド2015-09 <為替ヘッジあり>	893,836,605円
パインブリッジUS優先REITファンド2015-12 <為替ヘッジあり>	608,490,069円
パインブリッジ米国優先REITファンド2016-03 <為替ヘッジあり>	1,420,718,759円
パインブリッジ米国優先REITファンド2016-03 <為替ヘッジなし>	34,548,069円
パインブリッジUS優先REITファンド2016-11 <為替ヘッジあり>	1,815,649,523円
パインブリッジ米国優先REITオープン<為替ヘッジあり>	720,278円
パインブリッジ米国優先REITオープン<為替ヘッジなし>	76,021円

◆損益の状況

(2018年6月21日～2018年12月20日)

項 目	当 期
	円
(A) 配 当 等 収 益	326,384,195
受 取 配 当 金	325,683,723
受 取 利 息	709,571
支 払 利 息	△ 9,099
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△ 632,760,212
売 買 益	306,708,945
売 買 損	△ 939,469,157
(C) 信 託 報 酬 等	△ 33,719,854
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	△ 340,095,871
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	3,001,690,038
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	2,107,413
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 727,496,862
(H) 計 (D + E + F + G)	1,936,204,718
次 期 繰 越 損 益 金 (H)	1,936,204,718

(注1) (B)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せん。

(注2) (C)信託報酬等は、外貨建て資産の保管費用等のことです。

(注3) (F)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。

(注4) (G)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。

(注5) 投資信託財産の運用の指図にかかわる権限の一部を委託するため要する費用は16,598,429円です。(2018年6月21日～2018年12月20日)