

第223期末(2025年11月10日)		第218期～第223期	
基準価額	6,777円	騰落率	14.1%
純資産総額	3,445百万円	分配金合計	120円

(注)騰落率は収益分配金(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す。

■本ファンドの仕組みは次のとおりです。

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
信託期間	原則として無期限
運用方針	日本を含む世界各国の証券取引所に上場されている不動産投資信託(リート)への分散投資を通じた、高水準のインカム・ゲインの獲得と長期的な元本の成長によって、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保をめざします。
主要投資対象	
本ファンド	グローバルREIT ポートフォリオ・マザーファンドの受益証券
グローバルREIT ポートフォリオ・マザーファンド	日本を含む世界各国の証券取引所に上場されているリート
運用方法・組入制限	<p>①主としてマザーファンドの受益証券に投資し、原則として、その組入比率は高位に保ちます。</p> <p>②実質外貨建資産については、原則として為替ヘッジは行いません。</p> <p>③本ファンドおよびマザーファンドにおける組入制限は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資信託証券および短期金融商品以外の有価証券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特に制限を設けません。
分配方針	原則として毎計算期末(毎月8日。休業日の場合は翌営業日。)に収益の分配を行います。投信会社が経費控除後の利子・配当等収益および売買損益(評価損益を含みます。)等の中から基準価額水準、市場動向等を勘案して分配金を決定します。

GSグローバルREITポートフォリオ (毎月分配型)

愛称：リートマスター

追加型投信／内外／不動産投信

第218期(決算日2025年6月9日)

第219期(決算日2025年7月8日)

第220期(決算日2025年8月8日)

第221期(決算日2025年9月8日)

第222期(決算日2025年10月8日)

第223期(決算日2025年11月10日)

作成対象期間:2025年5月9日～2025年11月10日

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。さて、「GSグローバルREITポートフォリオ(毎月分配型)」は、このたび、第218期～第223期の決算を行いました。本ファンドは、日本を含む世界各国のリートに分散投資を行うことにより、高水準のインカム・ゲインの獲得を図りつつ、信託財産の成長をめざして運用を行っております。今期の運用経過等について、以下のとおり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。

ゴールドマン・サックス・アセット・マネジメント

〒105-5543 東京都港区虎ノ門2-6-1 虎ノ門ヒルズステーションタワー

お問合せ先:03-4587-6000(代表)

受付時間:営業日の午前9時～午後5時 | www.gsam.co.jp

■最近5作成期の運用実績

決算期	基準価額 (分配額)	税引前 分配金	期中 騰落率	参考指標	期中 騰落率	投資信託 証券比率	純総資産額
							%
①	194期（2023年6月8日）	円 5,849	円 20	% 1.1	15,123	0.1	% 98.9
	195期（2023年7月10日）	5,881	20	0.9	15,254	0.9	97.6
	196期（2023年8月8日）	5,994	20	2.3	15,613	2.4	97.2
	197期（2023年9月8日）	5,915	20	△1.0	15,723	0.7	97.5
	198期（2023年10月10日）	5,583	20	△5.3	15,075	△4.1	98.0
	199期（2023年11月8日）	5,698	20	2.4	15,274	1.3	98.5
②	200期（2023年12月8日）	5,929	20	4.4	15,855	3.8	98.2
	201期（2024年1月9日）	6,245	20	5.7	16,621	4.8	97.3
	202期（2024年2月8日）	6,140	20	△1.4	16,634	0.1	98.2
	203期（2024年3月8日）	6,127	20	0.1	16,793	1.0	97.7
	204期（2024年4月8日）	6,239	20	2.2	17,312	3.1	98.3
	205期（2024年5月8日）	6,298	20	1.3	17,572	1.5	98.5
③	206期（2024年6月10日）	6,359	20	1.3	17,803	1.3	98.6
	207期（2024年7月8日）	6,505	20	2.6	18,264	2.6	97.1
	208期（2024年8月8日）	6,207	20	△4.3	17,465	△4.4	97.9
	209期（2024年9月9日）	6,469	20	4.5	18,210	4.3	98.1
	210期（2024年10月8日）	6,620	20	2.6	18,765	3.0	97.7
	211期（2024年11月8日）	6,603	20	0.0	18,728	△0.2	97.8
④	212期（2024年12月9日）	6,366	20	△3.3	18,325	△2.1	98.2
	213期（2025年1月8日）	6,338	20	△0.1	18,150	△1.0	97.9
	214期（2025年2月10日）	6,267	20	△0.8	18,051	△0.5	98.1
	215期（2025年3月10日）	6,096	20	△2.4	17,419	△3.5	98.1
	216期（2025年4月8日）	5,616	20	△7.5	16,122	△7.4	98.7
	217期（2025年5月8日）	6,051	20	8.1	17,876	10.9	98.1
⑤	218期（2025年6月9日）	6,213	20	3.0	18,414	3.0	98.5
	219期（2025年7月8日）	6,280	20	1.4	18,794	2.1	97.2
	220期（2025年8月8日）	6,442	20	2.9	19,257	2.5	98.1
	221期（2025年9月8日）	6,577	20	2.4	19,617	1.9	98.7
	222期（2025年10月8日）	6,722	20	2.5	20,102	2.5	98.1
	223期（2025年11月10日）	6,777	20	1.1	20,458	1.8	99.0

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注2) 参考指標（S&P先進国リート・インデックス（除く米国、トータル・リターン、円ベース）とS&P先進国リート・インデックス（トータル・リターン、円ベース）を1対1の割合で合成したもの）は、2007年2月22日を10,000として指数化しております。

(注3) 本ファンドはマザーファンドを組入れますので、投資信託証券比率は、実質比率を記載しております。

■過去6ヶ月間の基準価額と市況推移

決算期	年 月 日	基 準 価 額		参考 指 標	騰 落 率	投 資 信 託 級 別 比 率
		円	%			
第218期	(期 首) 2025年5月8日	6,051	—	17,876	—	98.1
	5月末	6,169	2.0	18,233	2.0	98.2
	(期 末) 2025年6月9日	6,233	3.0	18,414	3.0	98.5
第219期	(期 首) 2025年6月9日	6,213	—	18,414	—	98.5
	6月末	6,218	0.1	18,595	1.0	97.0
	(期 末) 2025年7月8日	6,300	1.4	18,794	2.1	97.2
第220期	(期 首) 2025年7月8日	6,280	—	18,794	—	97.2
	7月末	6,470	3.0	19,236	2.4	98.5
	(期 末) 2025年8月8日	6,462	2.9	19,257	2.5	98.1
第221期	(期 首) 2025年8月8日	6,442	—	19,257	—	98.1
	8月末	6,533	1.4	19,554	1.5	98.3
	(期 末) 2025年9月8日	6,597	2.4	19,617	1.9	98.7
第222期	(期 首) 2025年9月8日	6,577	—	19,617	—	98.7
	9月末	6,620	0.7	19,732	0.6	97.8
	(期 末) 2025年10月8日	6,742	2.5	20,102	2.5	98.1
第223期	(期 首) 2025年10月8日	6,722	—	20,102	—	98.1
	10月末	6,758	0.5	20,368	1.3	99.0
	(期 末) 2025年11月10日	6,797	1.1	20,458	1.8	99.0

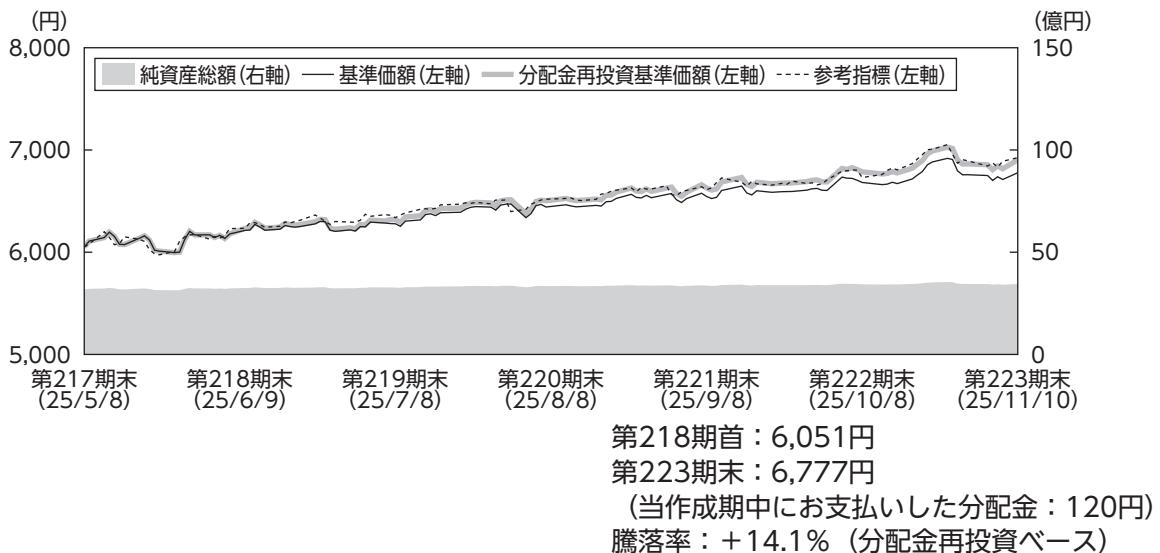
(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比です。

(注2) 参考指標 (S&P先進国リート・インデックス (除く米国、トータル・リターン、円ベース) とS&P先進国リート・インデックス (トータル・リターン、円ベース) を1対1の割合で合成したもの) は、2007年2月22日を10,000として指数化しております。

(注3) 本ファンドはマザーファンドを組入れますので、投資信託証券比率は、実質比率を記載しております。

■運用経過

◆基準価額等の推移について（2025年5月9日～2025年11月10日）



（注1）参考指標はS & P 先進国リート・インデックス（除く米国、トータル・リターン、円ベース）とS & P 先進国リート・インデックス（トータル・リターン、円ベース）を1対1の割合で合成した指数であり、投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指標として記載しています。

（注2）分配金再投資基準価額は、収益分配金（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3）実際のファンドにおいては、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ない点にご留意ください。

（注4）分配金再投資基準価額、参考指標は、当作成期（以下、「当期」といいます。）の期首の基準価額を起点として指数化しています。

（注5）謄落率は、小数点以下第2位を四捨五入して表示しています。

◆基準価額の主な変動要因

本ファンドの基準価額は、期首の6,051円から726円上昇し、期末には6,777円となりました。

上昇要因

投資銘柄のうち、ウェルタワー、ネクステラ・エナジー、プロロジスなどが保有期間中に上昇したことが、基準価額の主な上昇要因となりました。

下落要因

投資銘柄のうち、ユナイト・グループ、セルネックス・テレコム、アメリカルド・リアルティ・トラストなどが保有期間中に下落したことが、基準価額の主な下落要因となりました。

◆投資環境について

<世界リート市場>

当期の世界リート市場は上昇しました。

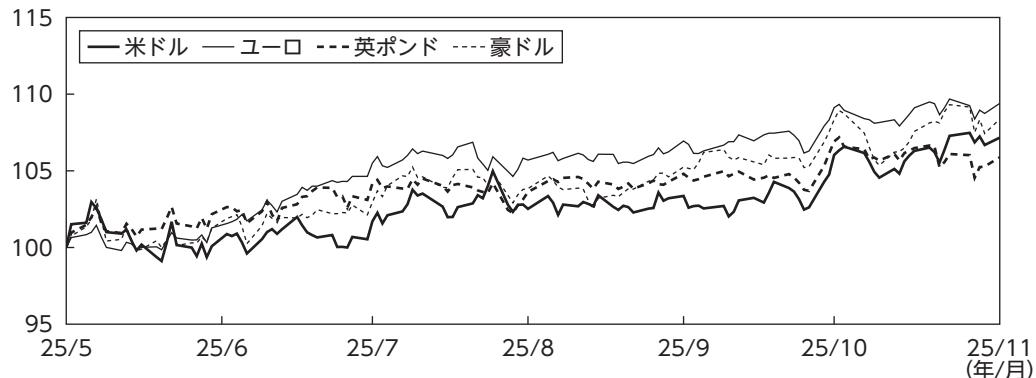
期の序盤は、米国の中堅企業による減税政策発表を巡って、世界株式市場が大きく反応する場面も見られましたが、世界リート市場は底堅く推移しました。米大統領選後の減税延長や規制緩和への期待感は、市場に一定の安心感をもたらしました。一方で、高関税政策がインフレを加速させ、金利上昇圧力につながるとの見方も浮上しましたが、A I（人工知能）の急速な進展によるデータセンターへの需要拡大が期待され、世界リート市場は堅調な推移となりました。

期の中盤は、米国では高関税政策による景気減速懸念が指摘されたものの、A I需要の拡大が引き続き強力な追い風となり、リート市場は堅調さを維持しました。欧州では金融緩和の継続と財政支出による景気下支え策が好感され、リート市場は底堅く推移しました。中国市場も、政府による不動産市場への刺激策や景気回復に向けた財政出動が発表され、安定した動きを見せました。

期の終盤は、世界経済の先行き不透明感やインフレ加速とそれに伴う金利上昇への懸念が広がり、リートを含む株式市場全体が一時的に急落する局面がありました。市場の不透明感が一部解消され投資家心理が改善すると、市場は底打ち下げ幅を縮小しました。

<外国為替市場>

当期は、主要通貨が円に対して上昇しました。



出所：三菱UFJ銀行対顧客電信売買相場仲値（TTMレート）

(注) 各通貨は、期首を100として指数化しています。

◆ポートフォリオについて

<本ファンド>

本ファンドはグローバル R E I T ポートフォリオ・マザーファンドを概ね高位に組入れ、日本を含む世界各国の金融商品取引所に上場されているリートに分散投資を行うことにより、高水準のインカム・ゲインの獲得を図りつつ、信託財産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行いました。

<本マザーファンド>

世界各国のリートに分散投資を行い、安定した配当収入の確保と信託財産の成長をめざしました。

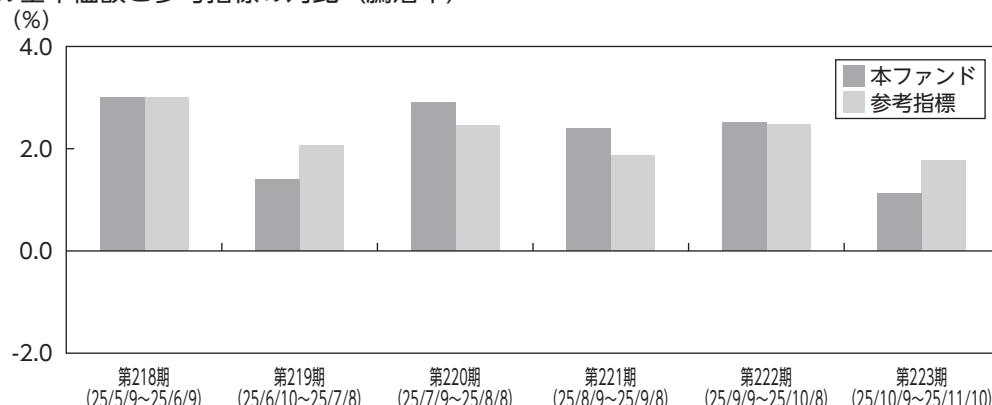
本マザーファンドの配当利回りが市場平均を上回るようポートフォリオ運営を継続しました。ポートフォリオの配当利回りを確保するため、米国の優先証券の組入れを継続しました。その結果、2025年10月末の本マザーファンドの配当利回りは4.8%となりました。

当期の主な国・地域別配分については、各市場のファンダメンタルズ（経済の基礎的諸条件）やバリュエーションなどを勘案し、英国やスペインなどをオーバーウェイトとし、日本やカナダなどをアンダーウェイトとしました。当期においては、ウェルタワー、ネクステラ・エナジー、プロロジスなどが保有期間中に上昇したことがプラス寄与となった一方、ユナイト・グループ、セルネックス・テレコム、アメリカルド・リアルティ・トラストなどが保有期間中に下落したことがマイナス寄与となりました。

◆ベンチマークとの差異について

本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。以下のグラフは、本ファンドの基準価額と参考指標の騰落率の対比です。

<当期の基準価額と参考指標の対比（騰落率）>



(注1) 基準価額の騰落率は収益分配金（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す。

(注2) 参照指標は S & P 先進国リート・インデックス（除く米国、トータル・リターン、円ベース）と S & P 先進国リート・インデックス（トータル・リターン、円ベース）を1対1の割合で合成した指数であり、投資対象資産の市場動向を説明する代表的な指数として記載しています。

当期の本ファンドのパフォーマンス（分配金再投資ベース）は+14.1%となった一方、参考指標のパフォーマンスは+14.4%となりました。

◆分配金について

収益分配金（1万口当たり、税引前）については、分配方針および基準価額の水準などを勘案し、第218期から第223期は各20円としました。収益分配金に充てなかった収益については、信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用を行います。

今後の運用方針について

<本ファンド>

今後も引き続き本マザーファンド受益証券を高位に組入れ、日本を含む世界各国の金融商品取引所に上場されているリートに分散投資を行うことにより、高水準のインカム・ゲインの獲得を図りつつ、信託財産の着実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。

<本マザーファンド>

引き続き世界各国のリートに分散投資を行い、安定した配当収入の確保と信託財産の成長をめざします。

当社では需給や資金調達環境などを注視しています。引き続き金融政策と各国政治動向を軸として、不動産特有のファンダメンタルズ格差に基づく選別が重要であると考えています。リート市場はコロナ禍以降の株式市場対比での出遅れが目立ちますが、2024年中盤の金利低下局面では優位に推移したように、依然として金融政策および金利動向に左右される局面が続くとみています。政治動向への注目度も高く、米国のトランプ政権下での関税や規制緩和が米国内外の景気およびインフレ動向に影響を与えるとみられるほか、欧州や日本での政治動向も投資家心理を変化させる要因になります。不動産のファンダメンタルズは、高金利環境が継続するなか業況の優劣が鮮明化しています。AIの発展や製造拠点の国内回帰、ヘルスケア分野のイノベーションといった成長領域に関連する不動産セクター、もしくは域内経済の下支えがある市場では不動産需要は堅調で、引き続きファンダメンタルズの違いによる選別色が強まる可能性があるとみて、需給環境を踏まえたウォリティ重視の銘柄選択が重要だと考えています。

当社では、相対的に高い配当利回り、成長性の高さ、分散効果、インフレ・ヘッジなどの観点から、リートは引き続き中長期的に魅力的な投資対象であると考えます。今後も、ファンドの配当利回りが市場平均を上回ることをめざしながらポートフォリオの運用を継続します。個別銘柄については、ファンダメンタルズに基づくボトムアップ・アプローチにより、バランスシートが良好で、強固なビジネス・モデルや優良資産、優秀な経営陣を有する質の高い企業に焦点を当てていきます。国・地域別配分については、各市場のファンダメンタルズや資金フローを勘案し、機動的に調整します。また、ポートフォリオの配当利回りを確保するため、米国の優先株の組み入れを継続します。

（上記見通しは2025年11月10日現在のものであり、今後、見通しは変更される可能性があります。）

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第218期～第223期		項目の概要	
	2025年5月9日～2025年11月10日			
	金額	比率		
信託報酬 (投信会社)	57円 (27)	0.886% (0.420)	信託報酬＝期中の平均基準価額 × 信託報酬率 ファンドの運用、受託会社への指図、基準価額の算出、目論見書・運用報告書等の作成等の対価	
(販売会社)	(27)	(0.420)	購入後の情報提供、運用報告書等各種書類の送付、分配金・換金代金・償還金の支払い業務等の対価	
(受託会社)	(3)	(0.045)	ファンドの財産の管理、投信会社からの指図の実行等の対価	
売買委託手数料 (投資信託証券)	2 (2)	0.036 (0.036)	有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 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	
有価証券取引税 (投資信託証券)	0 (0)	0.006 (0.006)	有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金 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	
その他費用 (保管費用) (監査費用) (その他)	3 (1) (0) (1)	0.048 (0.022) (0.003) (0.022)	その他費用＝期中のその他費用 / 期中の平均受益権口数 海外資産等の海外保管銀行等に支払う保管・送金・受渡に係る費用 監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用 目論見書・運用報告書等の作成・印刷に係る費用、信託事務処理等に要するその他の諸費用	
合計	62	0.976		
期中の平均基準価額は6,461円です。				

(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、項目の概要の簡便法により算出した結果です。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、本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、本ファンドに対応するものを含みます。

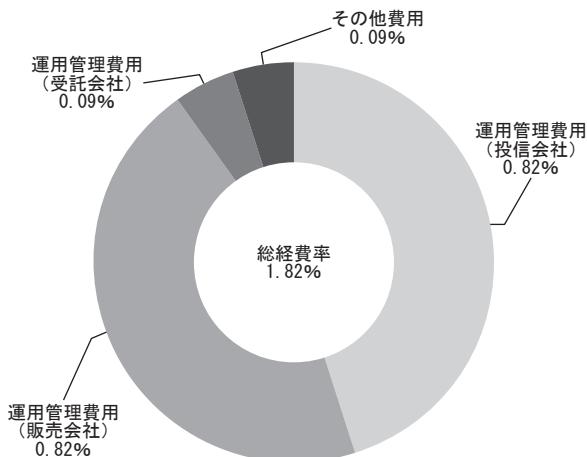
(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しております。

(注3) 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。

(参考情報)

■ 総経費率

当作成対象期間の運用・管理にかかった費用の総額（原則として、募集手数料、売買委託手数料及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）は1.82%です。



(注1) 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2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及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。

(注4) 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。

G S グローバル R E I T ポートフォリオ（毎月分配型）

■売買及び取引の状況（2025年5月9日から2025年11月10日まで）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

決 算 期	第 218 期 ～ 第 223 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
グローバルR E I T ポートフォリオ・マザーファンド	千口 15,370	千円 34,002	千口 104,275	千円 233,818

■利害関係人との取引状況等（2025年5月9日から2025年11月10日まで）

利害関係人との取引はありません。

(注) 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（2025年11月10日現在）

親投資信託残高

種 類	第 217 期 末	第 223 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
グローバルR E I T ポートフォリオ・マザーファンド	千口 1,533,541	千口 1,444,636	千円 3,460,916

■投資信託財産の構成

2025年11月10日現在

項 目	第 223 期 末	
	評 価 額	比 率
グローバルR E I T ポートフォリオ・マザーファンド	千円 3,460,916	% 99.8
コール・ローン等、その他	7,195	0.2
投 資 信 託 財 産 総 額	3,468,111	100.0

(注1) グローバルR E I T ポートフォリオ・マザーファンドにおいて、当期末における外貨建純資産（3,230,427千円）の投資信託財産総額（3,704,917千円）に対する比率は87.2%です。

(注2) 外貨建資産は、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。なお決算日における邦貨換算レートは1米ドル=153.93円、1カナダドル=109.64円、1ユーロ=177.85円、1英ポンド=202.37円、1オーストラリアドル=100.21円、1ニュージーランドドル=86.57円、1香港ドル=19.79円、1シンガポールドル=118.18円です。

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

項目	第218期末	第219期末	第220期末	第221期末	第222期末	第223期末
	2025年6月9日	2025年7月8日	2025年8月8日	2025年9月8日	2025年10月8日	2025年11月10日
(A) 資産	3,264,200,049円	3,289,296,245円	3,355,889,074円	3,397,782,002円	3,467,114,727円	3,468,111,587円
グローバルR E I T ポート フォリオ・マザーファンド(評価額)	3,262,391,742	3,288,793,659	3,354,522,292	3,397,781,969	3,466,302,623	3,460,916,051
未収入金	1,808,307	502,586	1,366,782	33	812,104	7,195,536
(B) 負債	17,279,675	15,558,147	16,779,877	15,380,277	16,065,233	22,943,444
未払収益分配金	10,452,757	10,425,832	10,366,386	10,285,704	10,268,543	10,167,124
未払解約金	1,808,307	502,586	1,366,782	33	812,104	7,195,536
未払信託報酬	4,878,444	4,500,424	4,905,758	4,952,251	4,845,368	5,424,917
その他未払費用	140,167	129,305	140,951	142,289	139,218	155,867
(C) 純資産総額(A-B)	3,246,920,374	3,273,738,098	3,339,109,197	3,382,401,725	3,451,049,494	3,445,168,143
元本	5,226,378,640	5,212,916,444	5,183,193,330	5,142,852,059	5,134,271,523	5,083,562,166
次期繰越損益金	△1,979,458,266	△1,939,178,346	△1,844,084,133	△1,760,450,334	△1,683,222,029	△1,638,394,023
(D) 受益権総口数	5,226,378,640口	5,212,916,444口	5,183,193,330口	5,142,852,059口	5,134,271,523口	5,083,562,166口
1万口当たり基準価額(C/D)	6,213円	6,280円	6,442円	6,577円	6,722円	6,777円

(注) 当作成期首元本額は5,249,555,364円、当作成期間（第218期～第223期）中において、追加設定元本額は53,413,334円、同解約元本額は219,406,532円です。

■損益の状況

項目	第218期	第219期	第220期	第221期	第222期	第223期
	自2025年5月9日 至2025年6月9日	自2025年6月10日 至2025年7月8日	自2025年7月9日 至2025年8月8日	自2025年8月9日 至2025年9月8日	自2025年9月9日 至2025年10月8日	自2025年10月9日 至2025年11月10日
(A) 有価証券売買損益	99,639,125円	50,225,413円	99,396,472円	84,633,568円	89,516,305円	43,942,996円
売買益	100,647,536	50,448,740	100,350,813	85,079,708	90,314,227	45,542,892
売買損	△1,008,411	△223,327	△954,341	△446,140	△797,922	△1,599,896
(B) 信託報酬等	△5,018,611	△4,629,729	△5,046,709	△5,094,540	△4,984,586	△5,580,784
(C) 当期損益金(A+B)	94,620,514	45,595,684	94,349,763	79,539,028	84,531,719	38,362,212
(D) 前期繰越損益金	△235,184,611	△150,420,885	△114,431,293	△30,163,042	△38,958,534	111,963,855
(E) 追加信託差損益金	△1,828,441,412	△1,823,927,313	△1,813,636,217	△1,799,540,616	△1,796,443,739	△1,778,552,966
(配当等相当額)	(250,789,203)	(250,389,523)	(249,236,158)	(247,583,052)	(247,479,407)	(245,272,061)
(売買損益相当額)	(△2,079,230,615)	(△2,074,316,836)	(△2,062,872,375)	(△2,047,123,668)	(△2,043,923,146)	(△2,023,825,027)
(F) 計(C+D+E)	△1,969,005,509	△1,928,752,514	△1,833,717,747	△1,750,164,630	△1,672,953,486	△1,628,226,899
(G) 収益分配金	△10,452,757	△10,425,832	△10,366,386	△10,285,704	△10,268,543	△10,167,124
次期繰越損益金(F+G)	△1,979,458,266	△1,939,178,346	△1,844,084,133	△1,760,450,334	△1,683,222,029	△1,638,394,023
追加信託差損益金	△1,828,441,412	△1,823,927,313	△1,813,636,217	△1,799,540,616	△1,796,443,739	△1,778,552,966
(配当等相当額)	(250,809,088)	(250,418,459)	(249,251,064)	(247,601,648)	(247,503,264)	(245,280,545)
(売買損益相当額)	(△2,079,250,500)	(△2,074,345,772)	(△2,062,887,281)	(△2,047,142,264)	(△2,043,947,003)	(△2,023,833,511)
分配準備積立金	165,245,841	173,981,337	172,811,843	170,900,001	172,890,925	167,175,958
繰越損益金	△316,262,695	△289,232,370	△203,259,759	△131,809,719	△59,669,215	△27,017,015

(注1) 損益の状況の中で(A)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。

(注2) 損益の状況の中で(B)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3) 損益の状況の中で(E)追加信託差損益金とあるのは、信託の追加設定の際、追加設定をした額から元本を差引いた差額分をいいます。

(注4) 収益分配金の計算過程において、マザーファンドの配当等収益を繰入れております。

■分配金のお知らせ

決算期	第 218 期	第 219 期	第 220 期	第 221 期	第 222 期	第 223 期
1万口当たり分配金	20円	20円	20円	20円	20円	20円

- ◇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。
- ◇分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合は、下回る部分に相当する金額が元本払戻金（特別分配金）、残りの部分が普通分配金となります。
- ◇税率は、個人の受益者については原則20.315%（所得税15.315%、地方税5%）です。ただし、外国税額控除の適用となった場合には、軽減される場合があります。
- ◇税法が改正された場合等には、上記内容が変更になる場合もあります。

■分配原資の内訳

(単位：円・%、1万口当たり・税引前)

項目	第 218 期	第 219 期	第 220 期	第 221 期	第 222 期	第 223 期
	2025年5月9日 ～2025年6月9日	2025年6月10日 ～2025年7月8日	2025年7月9日 ～2025年8月8日	2025年8月9日 ～2025年9月8日	2025年9月9日 ～2025年10月8日	2025年10月9日 ～2025年11月10日
当期分配金 (対基準価額比率)	20 0.321	20 0.317	20 0.310	20 0.303	20 0.297	20 0.294
当期の収益	12	20	20	19	20	12
当期の収益以外	7	—	—	0	—	7
翌期繰越分配対象額	796	814	814	813	818	811

(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（税引前）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（税引前）の期末基準価額（分配金込み）に対する比率で、ファンドの收益率とは異なります。

グローバルREIT ポートフォリオ・ マザーファンド

親投資信託

第38期(決算日2025年11月10日)

作成対象期間:2025年5月9日～2025年11月10日

■本ファンドの仕組みは次のとおりです。

商品分類	親投資信託
信託期間	原則として無期限
運用方針	日本を含む世界各国の証券取引所に上場されている不動産投資信託(リート)に分散投資を行うことにより、高水準のインカム・ゲインの獲得を図りつつ、長期的な元本の成長をめざします。外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行わず、S&P先進国リート・インデックス(除く米国、トータル・リターン、円ベース)とS&P先進国リート・インデックス(トータル・リターン、円ベース)を1対1の割合で合成したものを運用上の参考指標とします。
主要投資対象	日本を含む世界各国の証券取引所に上場されているリート
組入制限	①投資信託証券および短期金融商品以外の有価証券への直接投資は行いません。 ②外貨建資産への投資については、特に制限を設けません。

受益者の皆様へ

平素は格別のご愛顧を賜り厚く御礼申し上げます。法令・諸規則に基づき、親投資信託(マザーファンド)の期中の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。

グローバルREIT ポートフォリオ・マザーファンド

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額	期 謄 中 騰 落 率	参 考 指 標	期 謄 中 騰 落 率	投 資 信 託 率		純 資 産 額
					證 券	比 率	
34期（2023年11月8日）	円 18,010	% 1.1	15,274	% 1.1	98.1	%	百万円 3,718
35期（2024年5月8日）	20,477	13.7	17,572	15.0	98.1		3,853
36期（2024年11月8日）	22,071	7.8	18,728	6.6	97.4		3,891
37期（2025年5月8日）	20,813	△ 5.7	17,876	△ 4.5	97.7		3,400
38期（2025年11月10日）	23,957	15.1	20,458	14.4	98.5		3,697

(注) 参考指標 (S&P先進国リート・インデックス (除く米国、トータル・リターン、円ベース) とS&P先進国リート・インデックス (トータル・リターン、円ベース) を1対1の割合で合成したもの) は、2007年2月22日を10,000として指数化しております。

■当期中の基準価額と市況推移

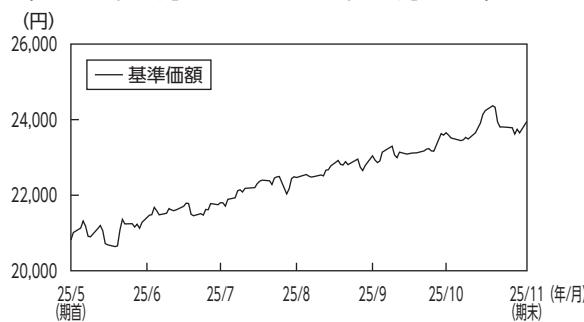
年 月 日	基 準 価 額	騰 落 率	参 考 指 標	騰 落 率	投 資 信 託 率	
					證 券	比 率
(期 首) 2025年5月8日	円 20,813	% —	17,876	% —		% 97.7
5月末	21,240	2.1	18,233	2.0		98.1
6月末	21,511	3.4	18,595	4.0		96.9
7月末	22,485	8.0	19,236	7.6		98.4
8月末	22,809	9.6	19,554	9.4		98.2
9月末	23,218	11.6	19,732	10.4		97.7
10月末	23,807	14.4	20,368	13.9		98.9
(期 末) 2025年11月10日	23,957	15.1	20,458	14.4		98.5

(注1) 謄落率は期首比です。

(注2) 参考指標 (S&P先進国リート・インデックス (除く米国、トータル・リターン、円ベース) とS&P先進国リート・インデックス (トータル・リターン、円ベース) を1対1の割合で合成したもの) は、2007年2月22日を10,000として指数化しております。

■運用経過

◆基準価額の推移について (2025年5月9日～2025年11月10日)



◆基準価額の主な変動要因

本ファンドの基準価額は、期首の20,813円から3,144円上昇し、期末には23,957円となりました。

上昇要因

投資銘柄のうち、ウェルタワー、ネクステラ・エナジー、プロロジスなどが保有期間中に上昇したことが、基準価額の主な上昇要因となりました。

下落要因

投資銘柄のうち、ユナイト・グループ、セルネックス・テレコム、アメリカルド・リアルティ・トラストなどが保有期間中に下落したことが、基準価額の主な下落要因となりました。

◆投資環境について

<世界リート市場>

当期の世界リート市場は上昇しました。

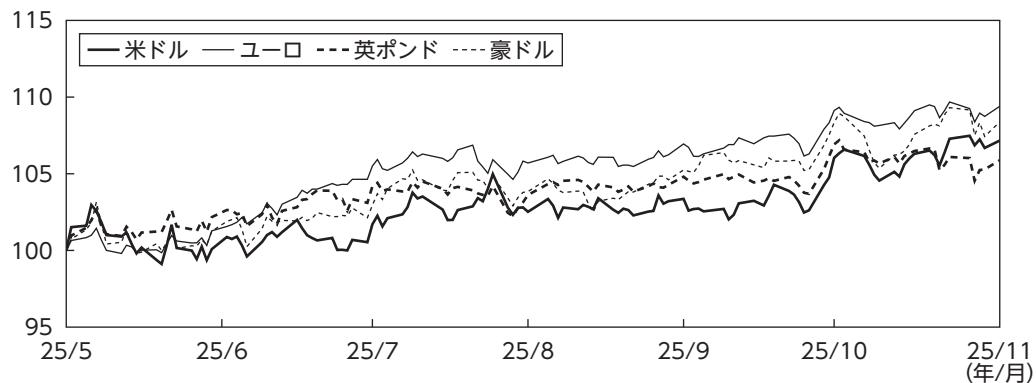
期の序盤は、米国の大統領選挙後の減税延長や規制緩和への期待感は、市場に一定の安心感をもたらしました。一方で、高関税政策がインフレを加速させ、金利上昇圧力につながるとの見方も浮上しましたが、AI（人工知能）の急速な進展によるデータセンターへの需要拡大が期待され、世界リート市場は堅調な推移となりました。

期の中盤は、米国では高関税政策による景気減速懸念が指摘されたものの、AI需要の拡大が引き続き強力な追い風となり、リート市場は堅調さを維持しました。欧州では金融緩和の継続と財政支出による景気下支え策が好感され、リート市場は底堅く推移しました。中国市場も、政府による不動産市場への刺激策や景気回復に向けた財政出動が発表され、安定した動きを見せました。

期の終盤は、世界経済の先行き不透明感やインフレ加速とそれに伴う金利上昇への懸念が広がり、リートを含む株式市場全体が一時的に急落する局面がありました。しかし、市場の不透明感が一部解消され投資家心理が改善すると、市場は底打ち下げ幅を縮小しました。

<外国為替市場>

当期は、主要通貨が円に対して上昇しました。



出所：三菱UFJ銀行対顧客電信売買相場仲値(TTMレート)

(注) 各通貨は、期首を100として指数化しています。

◆ポートフォリオについて

世界各国のリートに分散投資を行い、安定した配当収入の確保と信託財産の成長をめざしました。本ファンドの配当利回りが市場平均を上回るようポートフォリオ運営を継続しました。ポートフォリオの配当利回りを確保するため、米国の優先証券の組入れを継続しました。その結果、2025年10月末の本ファンドの配当利回りは4.8%となりました。

当期の主な国・地域別配分については、各市場のファンダメンタルズ（経済の基礎的諸条件）やバリュエーションなどを勘案し、英国やスペインなどをオーバーウェイトとし、日本やカナダなどをアンダーウェイトとしました。当期においては、ウェルタワー、ネクステラ・エナジー、プロロジスなどが保有期間中に上昇したことがプラス寄与となった一方、ユナイト・グループ、セルネックス・テレコム、アメリカーランド・リアルティ・トラストなどが保有期間中に下落したことがマイナス寄与となりました。

◆ベンチマークとの差異について

本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。当期の本ファンドのパフォーマンスは+15.1%となった一方、参考指標のパフォーマンスは+14.4%となりました。

今後の運用方針について

引き続き世界各国のリートに分散投資を行い、安定した配当収入の確保と信託財産の成長をめざします。当社では需給や資金調達環境などを注視しています。引き続き金融政策と各国政治動向を軸として、不動産特有のファンダメンタルズ格差に基づく選別が重要であると考えています。リート市場はコロナ禍以降の株式市場対比での出遅れが目立ちますが、2024年中盤の金利低下局面では優位に推移したように、依然として金融政策および金利動向に左右される局面が続くとみています。政治動向への注目度も高く、米国のトランプ政権下での関税や規制緩和が米国内外の景気およびインフレ動向に影響を与えるとみられるほか、欧州や日本での政治動向も投資家心理を変化させる要因になります。不動産のファンダメンタルズは、高金利環境が継続するなか業況の優劣が鮮明化しています。AIの発展や製造拠点の国内回帰、ヘルスケア分野のイノベーションといった成長領域に関連する不動産セクター、もしくは域内経済の下支えがある市場では不動産需要は堅調で、引き続きファンダメンタルズの違いによる選別色が強まる可能性があるとみて、需給環境を踏まえたクオリティ重視の銘柄選択が重要だと考えています。

当社では、相対的に高い配当利回り、成長性の高さ、分散効果、インフレ・ヘッジなどの観点から、リートは引き続き中長期的に魅力的な投資対象であると考えます。今後も、ファンドの配当利回りが市場平均を上回ることをめざしながらポートフォリオの運用を継続します。個別銘柄については、ファンダメンタルズに基づくボトムアップ・アプローチにより、バランスシートが良好で、強固なビジネス・モデルや優良資産、優秀な経営陣を有する質の高い企業に焦点を当てていきます。国・地域別配分については、各市場のファンダメンタルズや資金フローを勘案し、機動的に調整します。また、ポートフォリオの配当利回りを確保するため、米国の優先株の組み入れを継続します。

(上記見通しは2025年11月10日現在のものであり、今後、見通しは変更される可能性があります。)

■ 1万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要	
	2025年5月9日～2025年11月10日			
	金額	比率		
売買委託手数料 (投資信託証券)	8円 (8)	0.036% (0.036)	有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料 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	
有価証券取引税 (投資信託証券)	1 (1)	0.006 (0.006)	有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金 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	
その他費用 (保管費用) (その他)	5 (5) (0)	0.023 (0.022) (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 海外資産等の海外保管銀行等に支払う保管・送金・受渡に係る費用 信託事務処理等に要するその他の諸費用	
合計	14	0.065		

期中の平均基準価額は22,511円です。

(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、項目の概要の簡便法により算出した結果です。

(注2) 金額欄は各項目ごとに円未満は四捨五入しております。

(注3) 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。

■ 売買及び取引の状況（2025年5月9日から2025年11月10日まで）

投資信託証券

		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内		口 753 (176)	千円 116,599 (一)	口 1,259	千円 150,684
外	アメリカ	百口 68	千米ドル 250	百口 52	千米ドル 345
	カナダ	47	千カナダドル 214	146	千カナダドル 205
国	フランス	2	千ユーロ 18	8 (一)	千ユーロ 44 (14)
	スペイン	—	—	6 (一)	7 (4)
	ベルギー	71	145	3	7
	イギリス	1,110	千英ポンド 180	552	千英ポンド 321
	オーストラリア	14,493	千オーストラリアドル 3,457	10,281	千オーストラリアドル 3,840

グローバルREIT ポートフォリオ・マザーファンド

		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外 国	香港	百口 一	千香港ドル —	百口 26	千香港ドル 109
	シンガポール	—	千シンガポールドル —	283 (—)	千シンガポールドル 32 (3)

(注1) 金額は受渡し代金。

(注2) () 内は分割、合併、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。

■主要な売買銘柄（2025年5月9日から2025年11月10日まで）

投資信託証券

当期					
買付			売付		
銘柄	口数	金額	銘柄	口数	金額
DEXUS/AU	千口 155	千円 104,250	VICINITY CENTRES	千口 465	千円 112,509
HOMECO DAILY NEEDS REIT	570	71,646	GPT GROUP	206	104,877
CENTURIA OFFICE REIT	452	53,042	ジャパンリアルエステイト投資法人	0.495	59,996
CHARTER HALL RETAIL REIT	113	46,402	SEGRO PLC	43	57,077
CHARTER HALL LONG WALE REIT	99	39,382	CHARTER HALL LONG WALE REIT	120	53,436
産業ファンド投資法人	0.271	37,401	STOCKLAND	98	50,847
オリックス不動産投資法人	0.178	35,629	G L P 投資法人	0.332	45,579
TRITAX BIG BOX REIT PLC	107	30,952	CHARTER HALL RETAIL REIT	103	39,428
KDX不動産投資法人	0.161	27,277	オリックス不動産投資法人	0.354	35,718
WAREHOUSES DE PAUW SCA	7	24,774	INTERRENT REAL ESTATE INVEST	13	19,163

(注) 金額は受渡し代金。

■利害関係人との取引状況等（2025年5月9日から2025年11月10日まで）

利害関係人との取引はありません。

(注) 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（2025年11月10日現在）

(1) ファンド・オブ・ファンズが組入れた邦貨建ファンドの明細

フ　ア　ン　ド　名	当　　期			末
	口　　数	評　価　額	比　率	
不動産ファンド		千円		%
産業ファンド投資法人	1,074	158,844		4.3
日本都市ファンド投資法人	693	83,575		2.3
インヴィンシブル投資法人	661	45,609		1.2
KDX不動産投資法人	816	140,515		3.8
合　　計	3,244	428,544	<11.6%>	

(注) 比率欄は純資産総額に対する比率。

(2) ファンド・オブ・ファンズが組入れた外貨建ファンドの明細

フ　ア　ン　ド　名	当　　期			末
	口　　数	評　価　額		比　率
		外　貨　建　金　額	邦　貨　換　算　金　額	
不動産ファンド (アメリカ…ニューヨーク市場)	百口	千米ドル	千円	%
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	37	206	31,860	0.9
AMERICAN TOWER CORP	10	179	27,693	0.7
AMERICOLD REALTY TRUST INC	86	101	15,610	0.4
APPLE HOSPITALITY REIT INC	183	213	32,911	0.9
BXP INC	33	245	37,848	1.0
DIGITAL REALTY TRUST INC	44	763	117,497	3.2
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	50	316	48,728	1.3
EXTRA SPACE STORAGE INC	35	473	72,878	2.0
FEDERAL REALTY INVS TRUST	30	300	46,254	1.3
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	160	285	43,907	1.2
HIGHWOODS PROPERTIES INC	45	133	20,617	0.6
KIMCO REALTY CORP	171	352	54,334	1.5
OMEGA HEALTHCARE INVESTORS	75	326	50,319	1.4
PROLOGIS INC	97	1,220	187,826	5.1
PUBLIC STORAGE	12	346	53,286	1.4
REALTY INCOME CORP	74	425	65,462	1.8
SL GREEN REALTY CORP	163	349	53,832	1.5
SIMON PROPERTY GROUP INC	49	902	138,990	3.8
VENTAS INC	73	557	85,760	2.3
VICI PROPERTIES INC	183	557	85,750	2.3
WELLTOWER INC	59	1,129	173,807	4.7

グローバルREIT ポートフォリオ・マザーファンド

ファンド名	当期				末 比率
	口 数	評 価 額	外貨建金額	邦貨換算金額	
(アメリカ…米国店頭市場)	百口	千米ドル		千円	%
EQUINIX INC	9	751		115,654	3.1
REGENCY CENTERS CORP	55	385		59,283	1.6
小計	1,743	10,525		1,620,114	<43.8%>
(カナダ…トロント市場)		千カナダドル			
ALLIED PROPERTIES REAL ESTAT	93	135		14,850	0.4
CAN APARTMENT PROP REAL ESTA	109	415		45,542	1.2
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	109	135		14,851	0.4
RIOCAN REAL ESTATE INVST TR	196	369		40,538	1.1
小計	509	1,056		115,783	<3.1%>
(ユーロ…フランス)		千ユーロ			
COVIVIO	51	287		51,162	1.4
KLEPIERRE	144	485		86,334	2.3
GECINA SA	48	387		68,975	1.9
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	43	386		68,816	1.9
小計	288	1,547		275,289	<7.4%>
(ユーロ…スペイン)					
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	215	286		50,868	1.4
小計	215	286		50,868	<1.4%>
(ユーロ…ベルギー)					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	149	329		58,568	1.6
小計	149	329		58,568	<1.6%>
ユ一口計	652	2,163		384,726	<10.4%>
(イギリス…英国市場)		千英ポンド			
BRITISH LAND CO PLC	233	93		18,845	0.5
BIG YELLOW GROUP PLC	326	365		73,957	2.0
UNITE GROUP PLC	436	245		49,716	1.3
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	1,224	237		48,140	1.3
TRITAX BIG BOX REIT PLC	2,641	403		81,667	2.2
小計	4,861	1,345		272,326	<7.4%>
(オーストラリア…オーストラリア市場)		千オーストラリアドル			
CHARTER HALL LONG WALE REIT	1,287	549		55,105	1.5
CHARTER HALL RETAIL REIT	2,199	910		91,242	2.5
GPT GROUP	1,027	565		56,657	1.5
CENTURIA OFFICE REIT	7,061	836		83,856	2.3
HOMECO DAILY NEEDS REIT	5,626	773		77,520	2.1
DEXUS/AU	2,185	1,573		157,703	4.3

グローバルＲＥＩＴ ポートフォリオ・マザーファンド

フ　ア　ン　ド　名	当　　期				比　率	
	口　　数	評　価　額		邦　貨　換　算　金　額		
		外　貨　建　金　額	千　円			
(オーストラリア…オーストラリア市場) DEXUS INDUSTRIAL REIT	百口 2,212	千オーストラリアドル 619	619	千円 62,087	% 1.7	
小　　計	21,601	5,829	5,829	584,173	<15.8%>	
(香港…香港市場) LINK REIT	906	千香港ドル 3,747	3,747	74,157	2.0	
小　　計	906	3,747	3,747	74,157	<2.0%>	
(シンガポール…シンガポール市場) ESR-REIT LENDLEASE GLOBAL COMMERCIAL CAPITALAND ASCENDAS REIT	1,117 7,239 2,146	千シンガポールドル 313 456 607	313 456 607	37,097 53,896 71,772	1.0 1.5 1.9	
小　　計	10,502	1,377	1,377	162,766	<4.4%>	
合　　計	40,776	—	—	3,214,048	<86.9%>	

(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) 比率欄は純資産総額に対する比率。

■投資信託財産の構成

2025年11月10日現在

項 目	当期末	
	評価額	比率
投 資 証 券	千円 3,642,592	% 98.4
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	62,325	1.6
投 資 信 託 財 産 総 額	3,704,917	100.0

(注1) 当期末における外貨建純資産(3,230,427千円)の投資信託財産総額(3,704,917千円)に対する比率は87.2%です。

(注2) 外貨建資産は、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。なお決算日における邦貨換算レートは1米ドル=153.93円、1カナダドル=109.64円、1ユーロ=177.85円、1英ポンド=202.37円、1オーストラリアドル=100.21円、1ニュージーランドドル=86.57円、1香港ドル=19.79円、1シンガポールドル=118.18円です。

■資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	当期末	
	2025年11月10日	
(A) 資 産	3,704,917,937円	
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	49,229,153	
投 資 証 券(評価額)	3,642,592,640	
未 収 配 当 金	13,095,736	
未 収 利 息	408	
(B) 負 債	7,195,536	
未 払 解 約 金	7,195,536	
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	3,697,722,401	
元 本	1,543,453,721	
次 期 繰 越 損 益 金	2,154,268,680	
(D) 受 益 権 総 口 数	1,543,453,721口	
1万口当たり基準価額(C/D)	23,957円	

■損益の状況

項 目	当期	
	自 至	2025年5月9日 2025年11月10日
(A) 配 当 等 収 益	76,487,962円	
受 取 配 当 金	76,391,330	
受 取 利 息	96,556	
そ の 他 収 益 金	76	
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	425,545,440	
売 買 益	528,080,960	
売 買 損	△ 102,535,520	
(C) そ の 他 費 用 等	△ 807,106	
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	501,226,296	
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	1,766,565,221	
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	21,291,455	
(G) 解 約 差 損 益 金	△ 134,814,292	
(H) 計 (D+E+F+G)	2,154,268,680	
次 期 繰 越 損 益 金(H)	2,154,268,680	

(注1) 損益の状況の中で(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す。

(注2) 損益の状況の中で(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引いた差額分をいいます。

(注3) 損益の状況の中で(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引いた差額分をいいます。

(注4) 期首元本額は1,633,746,339円、当作成期間中において、追加設定元本額は17,711,436円、同解約元本額は108,004,054円です。

(注5) 元本の内訳 GSグローバルREITポートフォリオ(毎月分配型) 1,444,636,662円
グローバル・ダイバーシファイドVA(適格機関投資家専用) 69,390,567円
ダイバーシファイド・ベータ・ポートフォリオ(適格機関投資家専用) 29,426,492円