

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／内外／不動産投信
信託期間	2030年2月13日まで（2020年2月14日設定）
運用方針	次世代REITマザーファンド受益証券への投資を通じて、主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）に投資を行います。当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。なお、マザーファンド受益証券への投資を通じて、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。マザーファンド受益証券の組入比率は高位を維持することを基本とします。 実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行い為替変動リスクの低減をはかります。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。REIT等の運用にあたっては、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用指図に関する権限を委託します。また、コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&ステアーズ・ユークー・リミテッドおよびコーヘン&ステアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することがあります。
主要運用対象	ベビーフンド 次世代REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とします。 マザーファンド 日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主な組入制限	ベビーフンド 外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。 マザーファンド 外貨建資産への投資割合に制限を設けません。
分配方針	経費等控除後の配当等収益および売買益（評価益を含みます。）等の全額を分配対象額とし、分配金額は、基準価額水準、市況動向等を勘案して委託会社が決定します。ただし、分配対象収益が少額の場合には分配を行わないことがあります。 分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。（基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。）

※当ファンドは、課税上、株式投資信託として取り扱われます。
※公募株式投資信託は税法上、「NISA（少額投資非課税制度）」およびジュニアNISA（未成年者少額投資非課税制度）」の適用対象です。
詳しくは販売会社にお問い合わせください。

運用報告書（全体版）

次世代REITオープン ＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）

第3期（決算日：2021年8月13日）

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。
さて、お手持ちの「次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）」は、去る8月13日に第3期の決算を行いました。ここに謹んで運用状況をご報告申し上げます。
今後とも引き続きお引き立て賜りますようお願い申し上げます。



三菱UFJ国際投信

東京都千代田区有楽町一丁目12番1号
ホームページ <https://www.am.mufg.jp/>

当運用報告書に関するお問い合わせ先

お客様専用
フリーダイヤル **0120-151034**
（受付時間：営業日の9:00～17:00、
土・日・祝日・12月31日～1月3日を除く）

お客様の取引内容につきましては、お取扱いの販売会社にお尋ねください。

本資料の表記にあたって

- ・原則として、各表の数量、金額の単位未満は切捨て、比率は四捨五入で表記しておりますので、表中の個々の数字の合計が合計欄の値とは一致しないことがあります。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。
- ・一印は組入れまたは売買がないことを示しています。

○設定以来の運用実績

決算期	基準価額 (分配落)	標準価額			株組入比率	株先物比率	投資信託 組入比率	純資産額
		税金 分配	み騰 落	期中 率				
(設定日)	円	円		%	%	%	%	百万円
2020年2月14日	10,000	—	—	—	—	—	—	149
1期(2020年8月13日)	10,073	0	0.7	4.4	—	92.7	3,929	
2期(2021年2月15日)	10,222	10	1.6	6.7	—	91.0	4,232	
3期(2021年8月13日)	12,058	10	18.1	6.6	—	88.6	3,260	

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

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

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

(注) 設定日の純資産総額は、設定元本を表示しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年月日	基準価額	標準価額			株組入比率	株先物比率	投資信託 組入比率	純資産額
		騰落率	騰落率	騰落率				
(期首)	円	%	%	%	%	%	百万円	
2021年2月15日	10,222	—	6.7	—	91.0	—	91.0	
2月末	10,059	△ 1.6	6.3	—	91.2	—	91.2	
3月末	10,335	1.1	6.2	—	91.8	—	91.8	
4月末	10,951	7.1	6.8	—	90.1	—	90.1	
5月末	11,085	8.4	7.1	—	90.5	—	90.5	
6月末	11,659	14.1	7.6	—	89.4	—	89.4	
7月末	11,988	17.3	6.7	—	89.3	—	89.3	
(期末)								
2021年8月13日	12,068	18.1	6.6	—	88.6	—	88.6	

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

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

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第3期：2021年2月16日～2021年8月13日

当期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第3期首	10,222円
第3期末	12,058円
既払分配金	10円
騰落率	18.1%
	(分配金再投資ベース)

※分配金再投資基準価額は、分配金が支払われた場合、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、ファンドの運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。

※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、受益者のみな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により課税条件も異なります。従って、各個人の受益者のみなさまの損益の状況を示すものではない点にご留意ください。

基準価額の動き

基準価額は期首に比べ18.1%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

保有するREITなどの価格が上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

個別銘柄では、第5世代移動通信システム（5G）の本格商用化に伴い賃料上昇が期待された「SBA COMMUNICATIONS CORP（アメリカ／通信塔）」や、郊外への移住に伴う荷物の保管需要の高まりなどを受けて「PUBLIC STORAGE（アメリカ／倉庫）」などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

第3期：2021年2月16日～2021年8月13日

投資環境について

▶ 先進国REIT市況 先進国REIT市況は、期を通してみると上昇しました。

長期金利の上昇や新型コロナウイルス変異株の拡大などが嫌気される局面もあり

ましたが、ワクチン接種の普及に伴う経済活動の再開や各国中央銀行による金融緩和の長期化観測などを背景に上昇し、期を通してみると上昇しました。

当該投資信託のポートフォリオについて

▶ 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REITマザーファンド受益証券を主要投資対象とし、組入比率を高位に保ちました。また、実質組入外貨建資産に対しては対円で為替ヘッジを行いました。

▶ 次世代REITマザーファンド

人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITに投資し、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用を行いました。

次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、

投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。

REITの組入比率については、当期を通じて高位を維持しました。

銘柄の売買については、足元、他のセクターと比べて出遅れ感があるデータセンターにおいて、バリュエーション面から投資妙味が増したと判断した「EQUINIX INC（アメリカ/データセンター）」などの新規買付を行った一方、バリュエーション面で割高と判断した「QTS REALTY TRUST INC-CL A（アメリカ/データセンター）」などの全売却を行いました。

なお、ワクチン開発をはじめとする先端医療研究などライフサイエンス事業の社会的需要が急速に高まる中、保有するシニア住宅銘柄がライフサイエンスへの事業転換を発表したことを受け、サブセクターにライフサイエンスを新設しました。

▶ 当該投資信託のベンチマークとの差異について

当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。従って、ベンチマークおよび参考指数との対比は表記できません。

▶ 分配金について

収益分配金につきましては、基準価額水準、市況動向、分配対象額の水準等を勘案し、次表の通りとさせていただきます。収益分配に充てなかった利益（留保益）につきましては、信託財産中に留保し、運用の基本方針に基づいて運用します。

分配原資の内訳

(単位：円、1万口当たり、税込み)

項目	第3期
	2021年2月16日～2021年8月13日
当期分配金 (対基準価額比率)	10 (0.083%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,537

(注) 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) に対する比率であり、ファンドの収益率とは異なります。

(注) 当期の収益、当期の収益以外は小数点以下切捨てで算出しているため合計が当期分配金と一致しない場合があります。

今後の運用方針 （作成対象期間末での見解です。）

▶次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）

次世代REITマザーファンド受益証券の組入比率を高位に保ち運用を行っていく方針です。また、実質組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。

▶次世代REITマザーファンド

現在は景気回復の初期段階と考えており、新型コロナウイルスのワクチン普及に伴う経済活動の再開期待の高まりなどを受けて投資家センチメントも改善傾向にあり、世界的な金融緩和策や財政政策などがREIT市場をサポートすると見ています。

成長性が高いグロース銘柄の物色が再度広がりを見せる中、メガトレンドをサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、電子商取引（eコマース）の重要なインフラとして飛躍的な需要の増加が見込まれており、引き続き良好な見通しを持っています。企業のリモートワークに関わるIT投資

の積極化はデータセンターの需要を大きく後押しし、通信塔は5Gの本格商用化に伴い設備投資の増加が見込まれています。ロジスティクス関連REITもeコマース拡大の恩恵が期待されており、足元では既存物件の賃料上昇や新規物件取得の動きなどが見られます。ニュースタイル関連REITは、郊外への移住増加や住宅価格高騰などを受けた居住用施設の賃貸需要の高まり、ライフサイエンスの社会的需要の増加などから、堅調に推移すると見ています。シニア住宅はコロナ禍以前の状態に戻るには時間を要しますが、新型コロナウイルスのワクチン接種が進む中で事業環境の改善が見込まれることなどから、相対的に投資妙味が高いと見ています。

当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

2021年2月16日～2021年8月13日

1 万口当たりの費用明細

項目	当期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	91	0.825	(a) 信託報酬 = 期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (期中の日数 ÷ 年間日数)
(投 信 会 社)	(51)	(0.461)	ファンドの運用・調査、受託会社への運用指図、基準価額の算出、目論見書等の作成等の対価
(販 売 会 社)	(38)	(0.348)	交付運用報告書等各种書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
(受 託 会 社)	(2)	(0.016)	ファンドの財産の保管および管理、委託会社からの運用指図の実行等の対価
(b) 売買委託手数料	3	0.025	(b) 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 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
(株 式)	(0)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(3)	(0.025)	
(c) 有価証券取引税	1	0.008	(c) 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 有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(株 式)	(0)	(0.000)	
(投 資 信 託 証 券)	(1)	(0.008)	
(d) その他費用	1	0.011	(d) 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)	(1)	(0.009)	有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用
(監 査 費 用)	(0)	(0.002)	ファンドの決算時等に監査法人から監査を受けるための費用
合 計	96	0.869	

期中の平均基準価額は、10,999円です。

(注) 期中の費用（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) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

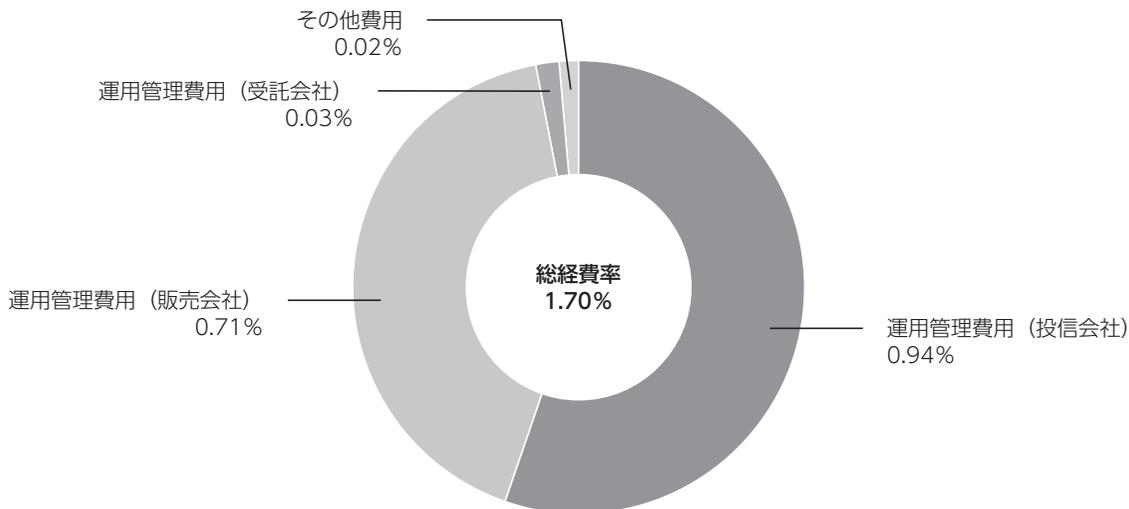
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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）を期中の平均基準価額で除して100を乗じたもので、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

(参考情報)

■ 総経費率

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1.70%**です。



(注) 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、売買委託手数料及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) 前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

（2021年2月16日～2021年8月13日）

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設定		解約	
	口数	金額	口数	金額
次世代REITマザーファンド	千口 183,514	千円 207,850	千口 1,773,429	千円 1,993,350

○株式売買比率

（2021年2月16日～2021年8月13日）

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
	次世代REITマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	569,136千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,981,166千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.28

（注）(b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

（2021年2月16日～2021年8月13日）

利害関係人との取引状況

<次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）>

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$		うち利害関係人との取引状況 D	$\frac{D}{C}$	
為替先物取引	百万円 10,435	% 38.8	百万円 25,734	百万円 10,193	% 39.6	

<次世代REITマザーファンド>

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況 B	$\frac{B}{A}$		うち利害関係人との取引状況 D	$\frac{D}{C}$	
投資信託証券	百万円 39	% 0.5	百万円 16,678	百万円 -	% -	
為替直物取引	百万円 416	% 8.9	百万円 13,161	百万円 2,394	% 18.2	

平均保有割合 12.7%

※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。

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
売買委託手数料総額 (A)	965千円
うち利害関係人への支払額 (B)	3千円
(B) / (A)	0.3%

(注) 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あり、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2021年8月13日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
	千口	千口	千円
次世代REITマザーファンド	4,131,340	2,541,425	3,196,097

○投資信託財産の構成

(2021年8月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
次世代REITマザーファンド	3,196,097	96.6
コール・ローン等、その他	112,106	3.4
投資信託財産総額	3,308,203	100.0

(注) 次世代REITマザーファンドにおいて、期末における外貨建純資産(27,643,693千円)の投資信託財産総額(28,754,816千円)に対する比率は96.1%です。

(注) 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、期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=110.46円	1 ユーロ=129.60円	1 イギリスポンド=152.55円	1 オーストラリアドル=81.03円
1 香港ドル=14.20円	1 シンガポールドル=81.33円		

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2021年8月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	6,360,696,054
コール・ローン等	96,558,796
次世代REITマザーファンド(評価額)	3,196,097,200
未収入金	3,068,040,058
(B) 負債	3,100,662,339
未払金	3,054,154,052
未払収益分配金	2,703,594
未払解約金	12,353,814
未払信託報酬	31,387,719
未払利息	37
その他未払費用	63,123
(C) 純資産総額(A-B)	3,260,033,715
元本	2,703,594,423
次期繰越損益金	556,439,292
(D) 受益権総口数	2,703,594,423口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,058円

<注記事項>

- ①期首元本額 4,140,673,019円
 期中追加設定元本額 423,955,378円
 期中一部解約元本額 1,861,033,974円
 また、1口当たり純資産額は、期末1,2058円です。

②分配金の計算過程

項 目	2021年2月16日～ 2021年8月13日
費用控除後の配当等収益額	30,630,753円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額	433,524,643円
収益調整金額	68,838,114円
分配準備積立金額	155,727,975円
当ファンドの分配対象収益額	688,721,485円
1万口当たり収益分配対象額	2,547円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	2,703,594円

- ③「次世代REITマザーファンド」の信託財産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として、信託財産に属する同親投資信託の信託財産の純資産総額に対し年10,000分の55以内の率を乗じて得た額を委託者報酬の中から支弁しております。

○損益の状況 (2021年2月16日～2021年8月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 6,331
受取利息	55
支払利息	△ 6,386
(B) 有価証券売買損益	495,612,569
売買益	910,807,541
売買損	△415,194,972
(C) 信託報酬等	△ 31,450,842
(D) 当期損益金(A+B+C)	464,155,396
(E) 前期繰越損益金	155,727,975
(F) 追加信託差損益金	△ 60,740,485
(配当等相当額)	(68,470,162)
(売買損益相当額)	(△129,210,647)
(G) 計(D+E+F)	559,142,886
(H) 収益分配金	△ 2,703,594
次期繰越損益金(G+H)	556,439,292
追加信託差損益金	△ 60,740,485
(配当等相当額)	(68,838,114)
(売買損益相当額)	(△129,578,599)
分配準備積立金	617,179,777

- (注) (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) (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) (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。

○分配金のお知らせ

1 万円当たり分配金 (税込み)	10円
------------------	-----

◆分配金は決算日から起算して5営業日までにお支払いを開始しております。

◆分配金を再投資される方のお手取分配金は、2021年8月13日現在の基準価額に基づいて、みなさまの口座に繰り入れて再投資いたしました。

◆課税上の取り扱い

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、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）」に分かれます。
- ・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、全額が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には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・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。
- ・個人受益者が支払いを受ける収益分配金のうち普通分配金については配当所得として課税され、原則として、20.315%（所得税15%、復興特別所得税0.315%、地方税5%）の税率で源泉徴収（申告不要）されます。確定申告を行い、総合課税・申告分離課税を選択することもできます。
- ・分配時において、外国税控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人受益者に対する課税は異なります。

※課税上の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

※税法が改正された場合等には、上記内容が変更になることがあります。

※NISAおよびジュニアNISAをご利用の場合、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が一定期間非課税となります。

*三菱UFJ国際投信では本資料のほか、当ファンドに関する情報等の開示を行っている場合があります。詳しくは、取り扱い販売会社にお問い合わせいただくか、当社ホームページ (<https://www.am.mufg.jp/>) をご覧ください。

次世代REITマザーファンド

《第3期》決算日2021年8月13日

[計算期間：2021年2月16日～2021年8月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、8月13日に第3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3期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	<p>主として日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券（以下「REIT」といいます。）に投資を行います。当ファンドにおいて次世代のREITとは、人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREITを指します。なお、次世代の不動産関連株式に投資を行う場合があります。</p> <p>REIT等への投資にあたっては、マクロ経済分析等のトップダウン・アプローチおよび収益性分析等のボトムアップ・アプローチに基づいて銘柄選定を行います。</p> <p>REIT等の運用にあたっては、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクに運用指図に関する権限を委託します。また、コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは委託を受けた運用の指図に関する権限の一部を、コーヘン&スティアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&スティアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。</p> <p>REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。</p> <p>組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。</p>
主 要 運 用 対 象	日本を含む世界各国の次世代の不動産投資信託証券を主要投資対象とします。
主 な 組 入 制 限	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額	期 騰 落 中 率	株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率	純 資 産 総 額
(設定日)	円	%	%	%	%	百万円
2020年2月14日	10,000	—	—	—	—	292
1期(2020年8月13日)	9,851	△ 1.5	4.5	—	94.7	29,643
2期(2021年2月15日)	10,060	2.1	6.8	—	92.7	30,569
3期(2021年8月13日)	12,576	25.0	6.7	—	90.4	28,579

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指数が存在しないため、ベンチマーク等はありません。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

(注) 設定日の純資産総額は、設定元本を表示しております。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基準 価 額		株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率			
(期 首) 2021年2月15日	円	%	%	%	%
	10,060	—	6.8	—	92.7
2月末	10,013	△ 0.5	6.5	—	93.0
3月末	10,685	6.2	6.3	—	93.0
4月末	11,223	11.6	6.9	—	92.1
5月末	11,480	14.1	7.2	—	92.3
6月末	12,149	20.8	7.8	—	91.2
7月末	12,395	23.2	6.8	—	91.1
(期 末) 2021年8月13日	12,576	25.0	6.7	—	90.4

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

○運用経過

●当期中の基準価額等の推移について

◎基準価額の動き

基準価額は期首に比べ25.0%の上昇となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・保有するREITなどの価格が上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。
- ・為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。
- ・個別銘柄では、第5世代移動通信システム(5G)の本格商用化に伴い賃料上昇が期待された「SBA COMMUNICATIONS CORP (アメリカ/通信塔)」や、郊外への移住に伴う荷物の保管需要の高まりなどを受けて「PUBLIC STORAGE (アメリカ/倉庫)」などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

●投資環境について

◎先進国REIT市況

- ・先進国REIT市況は、期を通してみると上昇しました。
- ・長期金利の上昇や新型コロナウイルス変異株の拡大などが嫌気される局面もありましたが、ワクチン接種の普及に伴う経済活動の再開や各国中央銀行による金融緩和の長期化観測などを背景に上昇し、期を通してみると上昇しました。

◎為替市況

- ・主要投資先通貨である米ドルは、期を通してみると対円で上昇しました。
- ・期首から2021年3月までは、インフレ懸念の高まりから米長期金利が上昇し、日米金利差の拡大などをを受けて米ドルは対円で上昇しました。その後、米長期金利は低下したものの、経済活動の再開や米連邦準備制度理事会（FRB）による金融緩和の長期化観測などを背景にリスク資産の価格が上昇する中、米ドルは底堅く推移し、期を通してみると米ドルは対円で上昇しました。

●当該投資信託のポートフォリオについて

- ・人口構造の変化や情報技術の進歩等のメガトレンドの恩恵を受け、中長期的に高い成長が見込めると判断した新しい分野のREIT（次世代のREIT）に投資し、中長期的な値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざした運用を行いました。
- ・次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行いました。
- ・REITの組入比率については、当期を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、足元、他のセクターと比べて出遅れ感があるデータセンターにおいて、バリュエーション面から投資妙味が増したと判断した「EQUINIX INC（アメリカ／データセンター）」などの新規買付を行った一方、バリュエーション面で割高と判断した「QTS REALTY TRUST INC-CL A（アメリカ／データセンター）」などの全売却を行いました。
- ・なお、ワクチン開発をはじめとする先端医療研究などライフサイエンス事業の社会的需要が急速に高まる中、保有するシニア住宅銘柄がライフサイエンスへの事業転換を発表したことを受

け、サブセクターにライフサイエンスを新設しました。

○今後の運用方針

- ・現在は景気回復の初期段階と考えており、新型コロナウイルスのワクチン普及に伴う経済活動の再開期待の高まりなどをを受けて投資家センチメントも改善傾向にあり、世界的な金融緩和策や財政政策などがREIT市場をサポートすると見ています。
- ・成長性が高いグロース銘柄の物色が再度広がりを見せる中、メガトレンドがサポートする次世代のREITは中長期的に高い成長が期待できると考えています。テクノロジー関連REITは、電子商取引（eコマース）の重要なインフラとして飛躍的な需要の増加が見込まれており、引き続き良好な見通しを持っています。企業のリモートワークに関わるIT投資の積極化はデータセンターの需要を大きく後押しし、通信塔は5Gの本格商用化に伴い設備投資の増加が見込まれています。ロジスティクス関連REITもeコマース拡大の恩恵が期待されており、足元では既存物件の賃料上昇や新規物件取得の動きなどが見られます。ニュースタイル関連REITは、郊外への移住増加や住宅価格高騰などを受けた居住用施設の賃貸需要の高まり、ライフサイエンスの社会的需要の増加などから、堅調に推移すると見ています。シニア住宅はコロナ禍以前の状態に戻るには時間を要しますが、新型コロナウイルスのワクチン接種が進む中で事業環境の改善が見込まれることから、相対的に投資妙味が高いと見ています。
- ・当ファンドの運用については、次世代のREITに着目し、マクロ経済分析などのトップダウン・アプローチ、収益性分析などのボトムアップ・アプローチによる徹底的なリサーチを行い、投資妙味や成長性などが高いと判断される銘柄への投資を行っていく方針です。

○1万口当たりの費用明細

(2021年2月16日～2021年8月13日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売 買 委 託 手 数 料 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	円 3 (0) (3)	% 0.026 (0.001) (0.025)	(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 有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料
(b) 有 価 証 券 取 引 税 (株 式) (投 資 信 託 証 券)	1 (0) (1)	0.009 (0.000) (0.008)	(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)	1 (1)	0.010 (0.010)	(c) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用
合 計	5	0.045	
期中の平均基準価額は、11,307円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(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、項目ごとに小数第3位未満は四捨五入してあります。

○売買及び取引の状況

(2021年2月16日～2021年8月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	アメリカ	百株 89	千アメリカドル 694	百株 66	千アメリカドル 636
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	ドイツ	—	—	74	217
	オランダ	730	1,023	128	202
	ベルギー	—	—	97	1,489
	香港	1,158	千香港ドル 2,889	—	千香港ドル —

(注) 金額は受渡代金。

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	GLP投資法人	—	—	0.776	141,716
	ラサールロジポート投資法人	1	284,859	—	—
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.427	208,069
合計		1	284,859	1	349,785
外国	アメリカ	千アメリカドル		千アメリカドル	
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	—	—	51	1,737
	PROLOGIS INC	—	—	97	10,638
	AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	—	—	87	3,732
	DIGITAL REALTY TRUST INC	79	12,068	44	6,872
	EXTRA SPACE STORAGE INC	—	—	9	1,358
	WELLTOWER INC	138	11,387	—	—
	SUN COMMUNITIES INC	59	8,685	40	6,749
	CUBESMART	—	—	155	6,905
	VENTAS INC	—	—	196	10,759
	CORESITE REALTY CORP	—	—	104	12,425
	AMERICAN TOWER CORP	1	562	24	6,109
	DUKE REALTY CORP	—	—	209	9,426
	CYRUSONE INC	—	—	55	3,919
	QTS REALTY TRUST INC-CL A	—	—	220	13,911
	EQUINIX INC	26	18,844	7	6,373
	CROWN CASTLE INTL CORP	34	6,237	21	3,319
	INVITATION HOMES INC	14	583	288	9,730
	AMERICOLD REALTY TRUST	74	2,855	78	3,013
	SBA COMMUNICATIONS CORP	3	893	18	5,668
PUBLIC STORAGE	3	1,236	30	7,898	
小計		437	63,353	1,743	130,551
国	ユーロ	千ユーロ		千ユーロ	
	フランス				
	ARGAN	—	—	11	1,028
		(1)	(83)	(—)	(68)
	小計	—	—	11	1,028
		(1)	(83)	(—)	(68)
	ベルギー				
	AEDIFICA	3	403	9	1,056
	小計	3	403	9	1,056
	ユーロ計	3	403	21	2,085
	(1)	(83)	(—)	(68)	
イギリス			千イギリスポンド	千イギリスポンド	
	SEGRO PLC	1	23	271	2,741
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	—	—	1,053	2,429
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	—	—	46	440
	(3)	(31)			

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外 国	イギリス	千口	千イギリスポンド	千口	千イギリスポンド
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,324	2,650	—	—
	小計	1,326 (3)	2,674 (31)	1,371	5,611
	オーストラリア		千オーストラリアドル		千オーストラリアドル
	INGENIA COMMUNITIES GROUP	—	—	248	1,302
	NATIONAL STORAGE REIT	—	—	546	1,099
	GOODMAN GROUP	—	—	52	991
	小計	—	—	847	3,392
	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	MAPLE TREE INDUSTRIAL TRUST	— (—)	— (△ 0.5834)	583	1,607
KEPPEL DC REIT	—	—	2,110	5,423	
FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	2,241	3,350	—	—	
小計	2,241 (—)	3,350 (△ 0.5834)	2,694	7,030	

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は分割・合併および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。

○株式売買比率

(2021年2月16日～2021年8月13日)

株式売買金額の平均組入株式時価総額に対する割合

項目	当期
(a) 期中の株式売買金額	569,136千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,981,166千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.28

(注) (b)は各月末現在の組入株式時価総額の平均。

○利害関係人との取引状況等

(2021年2月16日～2021年8月13日)

利害関係人との取引状況

区分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	7,977	39	0.5	16,678	—	—
為替直物取引	4,691	416	8.9	13,161	2,394	18.2

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
売買委託手数料総額 (A)	7,534千円
うち利害関係人への支払額 (B)	30千円
(B) / (A)	0.4%

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あり、当ファンドに係る利害関係人とは三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2021年8月13日現在)

外国株式

銘	柄	期首(前期末) 株 数	当 期 株 数	期 末		業 種 等
				評 価 額	評 価 額	
				外貨建金額	邦貨換算金額	
		百株	百株	千アメリカドル	千円	
(アメリカ)						
GDS HOLDINGS LTD - ADR		605	628	3,783	417,877	ソフトウェア・サービス
小 計	株 数 ・ 金 額	605	628	3,783	417,877	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.5% >	
(ユーロ…ドイツ)						
VIB VERMOEGEN AG		1,571	1,497	5,540	718,018	不動産
小 計	株 数 ・ 金 額	1,571	1,497	5,540	718,018	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 2.5% >	
(ユーロ…オランダ)						
CTP NV		—	602	1,053	136,547	不動産
小 計	株 数 ・ 金 額	—	602	1,053	136,547	
	銘 柄 数 < 比 率 >	—	1	—	< 0.5% >	
(ユーロ…ベルギー)						
VGP		201	103	1,885	244,414	不動産
小 計	株 数 ・ 金 額	201	103	1,885	244,414	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 0.9% >	
ユ ー ロ 計	株 数 ・ 金 額	1,773	2,203	8,479	1,098,980	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	3	—	< 3.8% >	
(香港)						
ESR CAYMAN LTD		10,808	11,966	27,940	396,756	不動産
小 計	株 数 ・ 金 額	10,808	11,966	27,940	396,756	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.4% >	
合 計	株 数 ・ 金 額	13,186	14,797	—	1,913,614	
	銘 柄 数 < 比 率 >	4	5	—	< 6.7% >	

(注) 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) 邦貨換算金額欄の< >内は、純資産総額に対する各国別株式評価額の比率。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当 期 末		
	口 数	口 数	評 価 額	比 率	
	千口	千口	千円	%	
GLP投資法人	2	1	276,055	1.0	
ラサールロジポート投資法人	—	1	278,385	1.0	
三菱地所物流リート投資法人	0.674	0.247	125,229	0.4	
合 計	口 数 ・ 金 額	2	3	679,669	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	3	< 2.4% >	

(注) 比率および合計欄の〈 〉内は、純資産総額に対する評価額の比率。

(注) GLP投資法人、ラサールロジポート投資法人、三菱地所物流リート投資法人につきましては、委託会社の利害関係人である三菱UFJ信託銀行、三菱UFJ銀行、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券が当該ファンドの一般事務受託会社等となっています。(各ファンドで開示されている直近の有価証券報告書または有価証券届出書等より記載)

純資産総額の10%を超える不動産ファンドに関する組入投資証券の内容
当期末において10%を超える銘柄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)		当 期 末			
	口 数	口 数	評 価 額		比 率	
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)		千口	千口	千アメリカドル	千円	%
HEALTHPEAK PROPERTIES INC		339	288	10,146	1,120,744	3.9
PROLOGIS INC		177	79	10,314	1,139,330	4.0
AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES		87	—	—	—	—
DIGITAL REALTY TRUST INC		—	35	5,579	616,295	2.2
EXTRA SPACE STORAGE INC		24	14	2,551	281,831	1.0
WELLTOWER INC		—	138	11,570	1,278,070	4.5
SUN COMMUNITIES INC		20	39	7,804	862,049	3.0
CUBESMART		310	155	7,830	864,987	3.0
VENTAS INC		299	103	5,827	643,735	2.3
CORESITE REALTY CORP		104	—	—	—	—
AMERICAN TOWER CORP		108	86	24,260	2,679,809	9.4
DUKE REALTY CORP		632	422	21,449	2,369,296	8.3
CYRUSONE INC		253	197	14,944	1,650,732	5.8
QTS REALTY TRUST INC-CL A		220	—	—	—	—
EQUINIX INC		—	18	15,277	1,687,539	5.9
CROWN CASTLE INTL CORP		35	48	9,361	1,034,084	3.6
INVITATION HOMES INC		338	64	2,540	280,672	1.0
AMERICOLD REALTY TRUST		238	235	8,698	960,850	3.4
SBA COMMUNICATIONS CORP		82	67	23,672	2,614,855	9.1
PUBLIC STORAGE		75	48	15,350	1,695,625	5.9
小 計	口 数 ・ 金 額	3,350	2,043	197,180	21,780,511	
	銘柄 数 < 比 率 >	17	17	—	< 76.2% >	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN		48	37	4,329	561,043	2.0
小 計	口 数 ・ 金 額	48	37	4,329	561,043	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 2.0% >	
(ユーロ…ベルギー)						
AEDIFICA		29	23	2,942	381,342	1.3
小 計	口 数 ・ 金 額	29	23	2,942	381,342	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.3% >	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	78	61	7,271	942,385	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	2	—	< 3.3% >	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC		483	213	2,634	401,908	1.4
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		1,053	—	—	—	—
SAFESTORE HOLDINGS PLC		309	266	2,931	447,189	1.6
TRITAX BIG BOX REIT PLC		—	1,324	3,000	457,721	1.6
小 計	口 数 ・ 金 額	1,846	1,804	8,566	1,306,819	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	< 4.6% >	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		780	531	3,148	255,162	0.9
NATIONAL STORAGE REIT		2,498	1,951	4,352	352,667	1.2

銘柄	期首(前期末)	当 期 末				
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア) GOODMAN GROUP	千口 181	千口 129	千オーストラリアドル 2,925	千円 237,091	% 0.8	
小 計	口 数・金 額 3,460	口 数 2,612	10,427	844,921		
	銘柄 数<比 率> 3	3	—	<3.0%>		
(シンガポール) MAPLETREE INDUSTRIAL TRUST KEPPEL DC REIT FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	583 2,110 —	— — 2,241	千シンガポールドル — — 3,384	— — 275,274	— — 1.0	
小 計	口 数・金 額 2,694	口 数 2,241	3,384	275,274		
	銘柄 数<比 率> 2	1	—	<1.0%>		
合 計	口 数・金 額 11,429	口 数 8,764	—	25,149,912		
	銘柄 数<比 率> 27	26	—	<88.0%>		

(注) 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) 比率および合計欄の< >内は、純資産総額に対する評価額の比率。

○投資信託財産の構成

(2021年8月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 1,913,614	% 6.7
投資証券	25,829,581	89.8
コール・ローン等、その他	1,011,621	3.5
投資信託財産総額	28,754,816	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(27,643,693千円)の投資信託財産総額(28,754,816千円)に対する比率は96.1%です。

(注) 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、期末における邦貨換算レートは以下の通りです。

1 アメリカドル=110.46円	1 ユーロ=129.60円	1 イギリスポンド=152.55円	1 オーストラリアドル=81.03円
1 香港ドル=14.20円	1 シンガポールドル=81.33円		

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2021年8月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	28,754,816,931
コール・ローン等	827,589,533
株式(評価額)	1,913,614,461
投資証券(評価額)	25,829,581,830
未収入金	154,278,537
未収配当金	29,752,570
(B) 負債	175,488,892
未払金	98,488,763
未払解約金	77,000,000
未払利息	129
(C) 純資産総額(A-B)	28,579,328,039
元本	22,726,023,673
次期繰越損益金	5,853,304,366
(D) 受益権総口数	22,726,023,673口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,576円

＜注記事項＞

- ①期首元本額 30,387,117,253円
 期中追加設定元本額 3,050,029,517円
 期中一部解約元本額 10,711,123,097円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.2576円です。

②期末における元本の内訳(当親投資信託を投資対象とする投資信託ごとの元本額)

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)	13,061,788,860円
次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジなし) 予想分配金提示型	6,120,807,200円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	2,541,425,891円
次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジあり) 予想分配金提示型	1,002,001,722円
合計	22,726,023,673円

○損益の状況 (2021年2月16日～2021年8月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	319,041,353
受取配当金	319,053,345
受取利息	255
支払利息	△ 12,247
(B) 有価証券売買損益	6,024,149,944
売買益	6,723,176,560
売買損	△ 699,026,616
(C) 保管費用等	△ 2,751,629
(D) 当期損益金(A+B+C)	6,340,439,668
(E) 前期繰越損益金	182,401,118
(F) 追加信託差損益金	518,540,483
(G) 解約差損益金	△1,188,076,903
(H) 計(D+E+F+G)	5,853,304,366
次期繰越損益金(H)	5,853,304,366

- (注) (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) (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) (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。