

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	<p>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ません。REIT等の運用にあたっては、コーヘン&amp;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&amp;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&amp;ステアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&amp;ステアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。</p>	
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	<p>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。</p> <p>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。）</p>	

※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>（為替ヘッジなし）

第4期（決算日：2022年2月14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>（為替ヘッジなし）」は、去る2月14日に第4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

お客さま専用  
 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）

お客さまのお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	投資信託証券組入比率	純資産総額
		税金分配	み騰	期中騰落				
(設定日)	円	円	%	%	%	%	百万円	
2020年2月14日	10,000	—	—	—	—	—	1	
1期(2020年8月13日)	10,063	0	0.6	4.5	—	94.5	18,185	
2期(2021年2月15日)	10,175	10	1.2	6.8	—	92.3	17,942	
3期(2021年8月13日)	12,588	10	23.8	6.7	—	89.9	16,508	
4期(2022年2月14日)	12,905	10	2.6	7.3	—	91.2	20,418	

(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	投資信託証券組入比率
		騰落	騰落率			
(期首)	円	%	%	%	%	%
2021年8月13日	12,588	—	6.7	—	—	89.9
8月末	12,796	1.7	6.0	—	—	91.7
9月末	12,287	△2.4	4.4	—	—	94.0
10月末	13,368	6.2	5.0	—	—	93.1
11月末	13,447	6.8	6.1	—	—	92.3
12月末	14,590	15.9	5.5	—	—	92.9
2022年1月末	13,216	5.0	7.0	—	—	91.0
(期末)						
2022年2月14日	12,915	2.6	7.3	—	—	91.2

(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4期：2021年8月14日～2022年2月14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4期首	12,588円
第4期末	12,905円
既払分配金	10円
騰落率	2.6%
(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2.6%（分配金再投資ベース）の上昇となりました。

## 基準価額の変動要因

### 上昇要因

為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

### 下落要因

保有するREITなどの価格が下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。  
個別銘柄では、「AMERICAN TOWER CORP（アメリカ／通信塔）」や「CROWN CASTLE INTL CORP（アメリカ／通信塔）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

第4期：2021年8月14日～2022年2月14日

## 投資環境について

### ▶ 先進国REIT市況 先進国REIT市況は、期を通してみると下落しました。

期首から2021年10月中旬にかけては、中国大手不動産企業の経営危機などを受けて投資家心理が悪化し、軟調に推移しました。その後、12月末にかけては、新型コロナウイルス変異株の感染拡大などが嫌気される局面もありましたが、中国大手不動産企業の経営危機に対する懸念後退やパウエル氏の米連邦準備制度理事会（FRB）の次期議長再任発表、良好な四半期決算などが好感され、上昇しました。2022年1月から期末にかけては、物価上昇抑制のためアメリカやイギリスを中心に金融引き締めが早期化されるとの見方が広がり、長期金利の上昇などが

嫌気され下落し、期を通してみると下落しました。

### ▶ 為替市況 主要投資先通貨である米ドルは、期を通して対円で上昇しました。

期首から2021年9月中旬までは概ね横ばいで推移しましたが、9月下旬にはFRBが量的緩和縮小の開始を近く決定する見通しを表明したことを受け米長期金利が上昇し、日米金利差の拡大などを受け、10月中旬にかけて米ドルは対円で上昇しました。その後は一進一退の展開となりましたが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

### ▶ 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジなし）

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。

### ▶ 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、良好な事業環境が続き、短期的にも物流網逼迫などの恩恵が期待される「FIRST INDUSTRIAL REALTY TR（アメリカ／物流施設）」などの新規買付を行った一方、大手プライベート・エクイティによる買収が発表された「CYRUSONE INC（アメリカ／データセンター）」などの全売却を行いました。

## 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4期
	2021年8月14日～2022年2月14日
当期分配金 (対基準価額比率)	10 (0.077%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	2,904

(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>（為替ヘッジなし）

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。

### ▶次世代REITマザーファンド

物価上昇や物流網の逼迫、新型コロナウイルス変異株などの影響が懸念されるものの、REITの収益は改善傾向にあり、不動産ファンダメンタルズは堅調であると考えています。今後、米国を中心に量的緩和縮小や政策金利引き上げが見込まれますが、堅調な不動産ファンダメンタルズや低金利環境下での配当成長などがREIT市場をサポートすると見ています。

このような状況下、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、通信塔は第5世代移動通信システム（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、高齢化の進展というトレンドに変化はなく、長期的には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8月14日～2022年2月14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	113	0.860	(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）	(63)	(0.480)	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）	(48)	(0.363)	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)	(0.017)	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	5	0.038	(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）	(1)	(0.009)	
（投資信託証券）	(4)	(0.029)	
(c) 有価証券取引税	1	0.010	(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)	(0.004)	
（投資信託証券）	(1)	(0.007)	
(d) その他費用	2	0.012	(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)	(0.010)	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
（その他）	(0)	(0.000)	信託事務の処理等に要するその他諸費用
合計	121	0.920	

期中の平均基準価額は、13,179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。

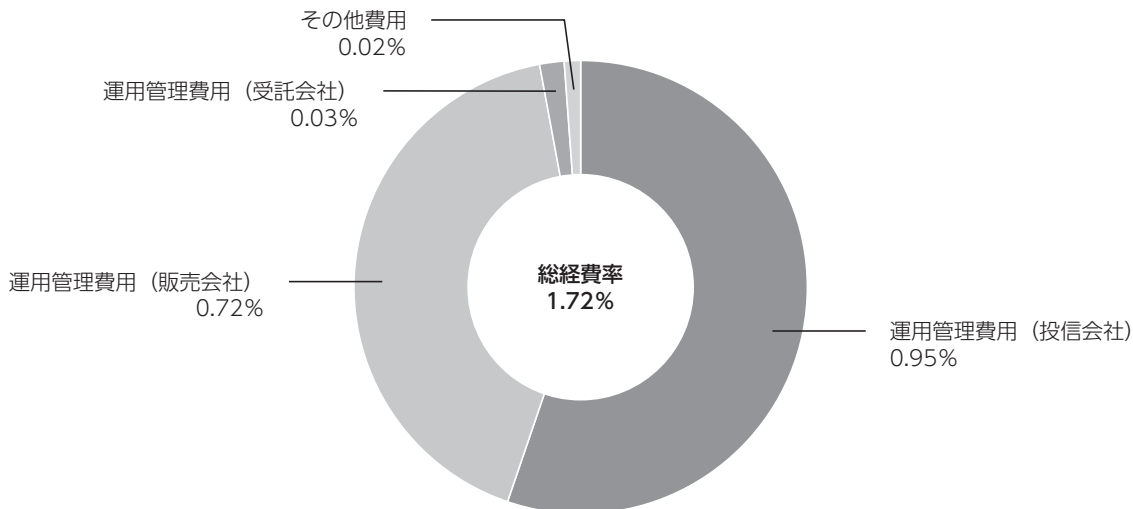
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.72%**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8月14日～2022年2月14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 3,691,977	千円 4,947,060	千口 1,133,752	千円 1,473,630

## ○株式売買比率

(2021年8月14日～2022年2月14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	2,942,703千円	
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,966,963千円	
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.49	

(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8月14日～2022年2月14日)

## 利害関係人との取引状況

&lt;次世代REITオープン&lt;資産成長型&gt;（為替ヘッジなし）&gt;

該当事項はございません。

&lt;次世代REITマザーファンド&gt;

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	百万円 19,260	百万円 66	% 0.3	百万円 9,715	百万円 —	% —
為替直物取引	14,490	2,660	18.4	5,992	999	16.7

平均保有割合 53.3%

※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)	7,036千円
うち利害関係人への支払額 (B)	28千円
(B) / (A)	0.4%

(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

(2022年2月14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	13,061,788	15,620,014	20,315,390

### ○投資信託財産の構成

(2022年2月14日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
次世代REITマザーファンド	千円 20,315,390	% 98.3
コール・ローン等、その他	355,754	1.7
投資信託財産総額	20,671,144	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 (36,762,399千円) の投資信託財産総額 (38,796,946千円) に対する比率は94.8%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=115.43円	1 ユーロ=131.13円	1 イギリスポンド=156.53円	1 オーストラリアドル=82.38円
1 香港ドル=14.80円	1 シンガポールドル=85.74円	100インドネシアルピア=0.81円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年2月14日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	20,671,144,479
コール・ローン等	355,753,638
次世代REITマザーファンド(評価額)	20,315,390,841
(B) 負債	253,039,778
未払収益分配金	15,821,842
未払解約金	79,437,418
未払信託報酬	157,463,433
未払利息	172
その他未払費用	316,913
(C) 純資産総額(A-B)	20,418,104,701
元本	15,821,842,828
次期繰越損益金	4,596,261,873
(D) 受益権総口数	15,821,842,828口
1万口当たり基準価額(C/D)	12,905円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 13,113,917,112円  
 期中追加設定元本額 7,321,492,157円  
 期中一部解約元本額 4,613,566,441円  
 また、1口当たり純資産額は、期末1.2905円です。

## ②分配金の計算過程

項 目	2021年8月14日～ 2022年2月14日
費用控除後の配当等収益額	53,538,010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	27,320,745円
収益調整金額	2,211,968,116円
分配準備積立金額	2,319,256,844円
当ファンドの分配対象収益額	4,612,083,715円
1万口当たり収益分配対象額	2,914円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	15,821,842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8月14日～2022年2月14日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 22,744
受取利息	420
支払利息	△ 23,164
(B) 有価証券売買損益	238,661,845
売買益	454,389,108
売買損	△ 215,727,263
(C) 信託報酬等	△ 157,780,346
(D) 当期損益金(A+B+C)	80,858,755
(E) 前期繰越損益金	2,319,256,844
(F) 追加信託差損益金	2,211,968,116
(配当等相当額)	( 2,052,049,184)
(売買損益相当額)	( 159,918,932)
(G) 計(D+E+F)	4,612,083,715
(H) 収益分配金	△ 15,821,842
次期繰越損益金(G+H)	4,596,261,873
追加信託差損益金	2,211,968,116
(配当等相当額)	( 2,059,715,714)
(売買損益相当額)	( 152,252,402)
分配準備積立金	2,384,293,757

- (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、2022年2月14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に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4期》決算日2022年2月14日

[計算期間：2021年8月14日～2022年2月14日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月14日に第4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4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&amp;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&amp;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&amp;スティアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&amp;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) 2020年2月14日	円 10,000	% —	% —	% —	% —	百万円 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
4期(2022年2月14日)	13,006	3.4	7.3	—	91.7	38,579

(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	率			
(期 首) 2021年8月13日	円	%	%	%	%
	12,576	—	6.7	—	90.4
8月末	12,796	1.7	6.0	—	92.1
9月末	12,298	△ 2.2	4.4	—	94.5
10月末	13,403	6.6	5.0	—	93.5
11月末	13,503	7.4	6.1	—	92.7
12月末	14,677	16.7	5.5	—	93.3
2022年1月末	13,302	5.8	7.0	—	91.4
(期 末) 2022年2月14日	13,006	3.4	7.3	—	91.7

(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3.4%の上昇となりました。

基準価額等の推移



## ●基準価額の変動要因

## (上昇要因)

- ・為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

## (下落要因)

- ・保有するREITなどの価格が下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。
- ・個別銘柄では、「AMERICAN TOWER CORP (アメリカ/通信塔)」や「CROWN CASTLE INTL CORP (アメリカ/通信塔)」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

## ●投資環境について

## ◎先進国REIT市況

- ・先進国REIT市況は、期を通してみると下落しました。
- ・期首から2021年10月中旬にかけては、中国大手不動産企業の経営危機などを受けて投資家心理が悪化し、軟調に推移しました。その後、12月末にかけては、新型コロナウイルス変異株の感染拡大などが嫌気される局面もありましたが、中国大手不動産企業の経営危機に対する懸念後退やパウエル氏の米連邦準備制度理事会



(FRB)の次期議長再任発表、良好な四半期決算などが好感され、上昇しました。2022年1月から期末にかけては、物価上昇抑制のためアメリカやイギリスを中心に金融引き締めが早期化されるとの見方が広がり、長期金利の上昇などが嫌気され下落し、期を通してみると下落しました。

#### ◎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9月中旬までは概ね横ばいで推移しましたが、9月下旬にはFRBが量的緩和縮小の開始を近く決定する見通しを表明したことを受け米長期金利が上昇し、日米金利差の拡大などを受け、10月中旬にかけて米ドルは対円で上昇しました。その後は一進一退の展開となりましたが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、良好な事業環境が続き、短期的にも物流網逼迫などの恩恵が期待される「FIRST INDUSTRIAL REALTY TR（アメリカ／物流施設）」などの新規買付を行った一方、大手プライベート・エクイティによる買収が発表された「CYRUSONE INC（アメリカ／データセンター）」

などの全売却を行いました。

#### ○今後の運用方針

- ・物価上昇や物流網の逼迫、新型コロナウイルス変異株などの影響が懸念されるものの、REITの収益は改善傾向にあり、不動産ファンダメンタルズは堅調であると考えています。今後、米国を中心に量的緩和縮小や政策金利引き上げが見込まれますが、堅調な不動産ファンダメンタルズや低金利環境下での配当成長などがREIT市場をサポートすると見えています。
- ・このような状況下、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、通信塔は第5世代移動通信システム（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えています。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、高齢化の進展というトレンドに変化はなく、長期的には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えています。
- ・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8月14日～2022年2月14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 5 (1) (4)	% 0.039 (0.009) (0.030)	(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)	0.010 (0.004) (0.007)	(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 ) ( そ の 他 )	1 (1) (0)	0.010 (0.010) (0.000)	(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 信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	7	0.059	
期中の平均基準価額は、13,223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8月14日～2022年2月14日)

## 株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	アメリカ	百株 2,442	千アメリカドル 3,085	百株 752	千アメリカドル 3,936
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	ドイツ	—	—	353	1,404
	オランダ	—	—	602	1,111
	スペイン	329	1,447	—	—
	ベルギー	144	3,406	10	227
	イギリス	15,166	千イギリスポンド 2,162	—	千イギリスポンド —
	香港	4,926	千香港ドル 13,061	11,966	千香港ドル 28,524
	インドネシア	352,283	千インドネシアルピア 28,202,170	—	千インドネシアルピア —

(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	2	444,371	—	—
	ラサールロジポート投資法人	2	416,338	1	305,054
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.743	461,665	—	—
	三菱地所物流リート投資法人	—	—	0.247	125,178
合計		5	1,322,375	1	430,233
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	18	668	215	7,323
	PROLOGIS INC	73	11,323	13	2,086
	DIGITAL REALTY TRUST INC	91	14,489	15	2,603
	EXTRA SPACE STORAGE INC	0.215	47	1	234
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	170	10,327	13	815
	WELLTOWER INC	107	9,120	4	415
	SUN COMMUNITIES INC	51	10,172	20	3,930
	CUBESMART	25	1,313	29	1,620
	VENTAS INC	103	5,754	126	6,639
	AMERICAN TOWER CORP	51	13,513	7	2,060
	DUKE REALTY CORP	58	2,991	38	2,219
	CYRUSONE INC	15	1,189	213	18,964
	EQUINIX INC	9	6,967	6	5,287
	CROWN CASTLE INTL CORP	120	22,136	18	3,584
	DIGITALBRIDGE GROUP INC	467	3,708	—	—
	INVITATION HOMES INC	296	12,099	13	560
	AMERICOLD REALTY TRUST	100	3,211	14	425
	SBA COMMUNICATIONS CORP	24	7,840	45	16,111
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	1,597	1,419	408	457
PUBLIC STORAGE	26	8,877	2	718	
小計		3,412	147,171	1,210	76,059
国	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	ARGAN	7	722	—	—
	小計	7	722	—	—
	ベルギー				
	AEDIFICA	—	—	12	1,391
小計	—	—	12	1,391	
ユーロ計		7	722	12	1,391
イギリス	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	113	1,446	—	—
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	52	696	34	458
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	237	484	241	499
	小計	403	2,627	276	957
オーストラリア	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	200	1,244	57	377
NATIONAL STORAGE REIT	—	—	168	413	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	オーストラリア	千口	千オーストラリアドル	千口	千オーストラリアドル
	GOODMAN GROUP	65	1,511	—	—
	小計	265	2,755	225	790
国	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL	3,892 (—)	5,882 (△50)	1,958	2,895
	小計	3,892 (—)	5,882 (△50)	1,958	2,895

(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8月14日～2022年2月14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	2,942,703千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	1,966,963千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.49

(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8月14日～2022年2月14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	百万円 19,260	百万円 66	% 0.3	百万円 9,715	百万円 —	% —
為替直物取引	14,490	2,660	18.4	5,992	999	16.7

## 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)	13,256千円
うち利害関係人への支払額 (B)	51千円
(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

(2022年2月14日現在)

## 外国株式

銘柄	株数	株数	期末		業種等	
			評価額			
			外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)	百株	百株	千アメリカドル	千円		
GDS HOLDINGS LTD - ADR	628	—	—	—	ソフトウェア・サービス	
TRICON RESIDENTIAL INC	—	2,319	3,548	409,555	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	628 1	2,319 1	3,548 —	409,555 <1.1%>	
(ユーロ…ドイツ)			千ユーロ			
VIB VERMOEGEN AG	1,497	1,143	6,027	790,421	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	1,497 1	1,143 1	6,027 —	790,421 <2.0%>	
(ユーロ…オランダ)						
CTP NV	602	—	—	—	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	602 1	— —	— —	— <—%>	
(ユーロ…スペイン)						
CELLNEX TELECOM SA	—	329	1,281	168,013	電気通信サービス	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	— —	329 1	1,281 —	168,013 <0.4%>	
(ユーロ…ベルギー)						
VGP	103	237	5,454	715,221	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	103 1	237 1	5,454 —	715,221 <1.9%>	
ユーロ計	株数・金額 銘柄数<比率>	2,203 3	1,711 3	12,763 —	1,673,657 <4.3%>	
(イギリス)			千イギリスポンド			
SIRIUS REAL ESTATE LTD	—	15,166	2,029	317,652	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	— —	15,166 1	2,029 —	317,652 <0.8%>	
(香港)			千香港ドル			
ESR CAYMAN LTD	11,966	4,926	13,004	192,468	不動産	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	11,966 1	4,926 1	13,004 —	192,468 <0.5%>	
(インドネシア)			千インドネシアルピア			
DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI TBK	—	352,283	27,654,215	223,999	電気通信サービス	
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	— —	352,283 1	27,654,215 —	223,999 <0.6%>	
合計	株数・金額 銘柄数<比率>	14,797 5	376,406 7	— —	2,817,333 <7.3%>	

(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&lt;&gt;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	1	3	645,312	1.7
ラサールロジポート投資法人	1	2	348,988	0.9
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	0.743	408,650	1.1
三菱地所物流リート投資法人	0.247	—	—	—
合 計	口 数 ・ 金 額	3	1,402,950	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	< 3.6% >	

(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、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、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	288	91	2,958	341,522	0.9	
PROLOGIS INC	79	139	20,382	2,352,711	6.1	
DIGITAL REALTY TRUST INC	35	111	15,166	1,750,620	4.5	
EXTRA SPACE STORAGE INC	14	13	2,689	310,407	0.8	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	—	157	9,269	1,070,020	2.8	
WELLTOWER INC	138	241	19,311	2,229,086	5.8	
SUN COMMUNITIES INC	39	71	13,688	1,580,095	4.1	
CUBESMART	155	151	7,640	881,967	2.3	
VENTAS INC	103	79	4,054	468,043	1.2	
AMERICAN TOWER CORP	86	130	30,982	3,576,309	9.3	
DUKE REALTY CORP	422	442	24,435	2,820,628	7.3	
CYRUSONE INC	197	—	—	—	—	
EQUINIX INC	18	21	14,355	1,657,084	4.3	
CROWN CASTLE INTL CORP	48	150	25,394	2,931,285	7.6	
DIGITALBRIDGE GROUP INC	—	467	3,521	406,502	1.1	
INVITATION HOMES INC	64	347	14,547	1,679,204	4.4	
AMERICOLD REALTY TRUST	235	320	9,022	1,041,447	2.7	
SBA COMMUNICATIONS CORP	67	45	14,301	1,650,833	4.3	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	—	1,188	1,378	159,157	0.4	
PUBLIC STORAGE	48	73	26,165	3,020,312	7.8	
小 計	口 数 ・ 金 額	2,043	4,245	259,267	29,927,243	
	銘柄 数 < 比 率 >	17	19	—	< 77.6% >	
(ユーロ…フランス)			千ユーロ			
ARGAN	37	45	5,141	674,266	1.7	
小 計	口 数 ・ 金 額	37	45	5,141	674,266	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 1.7% >	
(ユーロ…ベルギー)						
AEDIFICA	23	11	1,144	150,046	0.4	
小 計	口 数 ・ 金 額	23	11	1,144	150,046	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 0.4% >	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	61	56	6,286	824,313	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	2	—	< 2.1% >	
(イギリス)			千イギリスポンド			
SEGRO PLC	213	326	4,073	637,650	1.7	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	266	284	3,612	565,425	1.5	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,324	1,319	3,083	482,608	1.3	
小 計	口 数 ・ 金 額	1,804	1,931	10,769	1,685,684	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	< 4.4% >	
(オーストラリア)			千オーストラリアドル			
INGENIA COMMUNITIES GROUP	531	674	3,685	303,587	0.8	
NATIONAL STORAGE REIT	1,951	1,783	4,369	359,949	0.9	



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 129	千口 194	千オーストラリアドル 4,436	千円 365,482	% 0.9	
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	2,612 3	2,652 3	12,491 -	1,029,019 < 2.7% >	
(シンガポール) FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	2,241	4,175	千シンガポールドル 5,887	504,754	1.3	
小 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	2,241 1	4,175 1	5,887 -	504,754 < 1.3% >	
合 計	口 数 ・ 金 額 銘柄 数 < 比 率 >	8,764 26	13,062 28	- -	33,971,014 < 88.1% >	

(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

(2022年2月14日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 2,817,333	% 7.3
投資証券	35,373,965	91.2
コール・ローン等、その他	605,648	1.5
投資信託財産総額	38,796,946	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(36,762,399千円)の投資信託財産総額(38,796,946千円)に対する比率は94.8%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=115.43円	1 ユーロ=131.13円	1 イギリスポンド=156.53円	1 オーストラリアドル=82.38円
1 香港ドル=14.80円	1 シンガポールドル=85.74円	100インドネシアルピア=0.81円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年2月14日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	39,068,201,998
コール・ローン等	584,000,370
株式(評価額)	2,817,333,400
投資証券(評価額)	35,373,965,051
未収入金	271,255,935
未収配当金	21,647,242
(B) 負債	489,066,589
未払金	456,496,376
未払解約金	32,570,000
未払利息	213
(C) 純資産総額(A-B)	38,579,135,409
元本	29,663,509,153
次期繰越損益金	8,915,626,256
(D) 受益権総口数	29,663,509,153口
1万口当たり基準価額(C/D)	13,006円

## ＜注記事項＞

- ①期首元本額 22,726,023,673円  
 期中追加設定元本額 10,802,640,186円  
 期中一部解約元本額 3,865,154,706円  
 また、1口当たり純資産額は、期末13,006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)	15,620,014,487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	10,597,632,562円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	2,310,260,264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	1,135,601,840円
合計	29,663,509,153円

## ○損益の状況 (2021年8月14日～2022年2月14日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	298,847,381
受取配当金	298,888,830
受取利息	1,202
支払利息	△ 42,651
(B) 有価証券売買損益	446,042,299
売買益	3,098,586,872
売買損	△2,652,544,573
(C) 保管費用等	△ 3,432,310
(D) 当期損益金(A+B+C)	741,457,370
(E) 前期繰越損益金	5,853,304,366
(F) 追加信託差損益金	3,534,779,814
(G) 解約差損益金	△1,213,915,294
(H) 計(D+E+F+G)	8,915,626,256
次期繰越損益金(H)	8,915,626,256

- (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。