

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&ステイアーズ・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&ステイアーズ・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&ステイアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&ステイアーズ・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5期（決算日：2022年8月15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8月15日に第5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	
5期(2022年8月15日)	14,755	10	14.4	4.4	—	94.5	27,739	

(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	騰落率		株組入比率	株先物比率	投資信託証券組入比率
		騰	落			
(期首)	円		%	%	%	%
2022年2月14日	12,905	—	7.3	—	91.2	
2月末	12,830	△	0.6	7.2	—	90.9
3月末	14,510	12.4	6.6	—	91.0	
4月末	15,101	17.0	5.8	—	90.3	
5月末	13,929	7.9	5.4	—	92.3	
6月末	13,737	6.4	5.1	—	93.6	
7月末	14,541	12.7	5.0	—	94.2	
(期末)						
2022年8月15日	14,765	14.4	4.4	—	94.5	

(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5期：2022年2月15日～2022年8月15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5期首	12,905円
第5期末	14,755円
既払分配金	10円
騰落率	14.4%
	(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14.4% (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。

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。

個別銘柄では、「AMERICAN TOWER CORP (アメリカ/通信塔)」や「DUKE REALTY CORP (アメリカ/物流施設)」などが上昇し、基準価額の上昇要因となりました。

第5期：2022年2月15日～2022年8月15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2022年4月中旬にかけては上昇しましたが、インフレ圧力の高まりを背景に主要各国の金融当局による金融引き締めが早期化されるとの懸念などを受け、6月中旬にかけて下落しました。その後、金融政策を巡る過度な警戒感が後退したことに加え、良好な四半期決算などが好感され期末にかけて上昇しましたが、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2022年3月上旬までは一進一退で推移しましたが、米連邦準備制度理事会（FRB）による金融引き締めを背景とした日米の金利差拡大などを受けて7月中旬にかけて上昇し、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、大手電子商取引（eコマース）企業のオンライン事業成長鈍化の影響が懸念された中、市場予想を上回る決算を発表した「REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN（アメリカ／物流施設）」などの新規買付を行った一方、ドイツの不動産運用会社が株式公開買付で発行済株式の過半を握り経営陣が交代した「VIB VERMOEGEN AG（ドイツ／物流施設）」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5期
	2022年2月15日～2022年8月15日
当期分配金 (対基準価額比率)	10 (0.068%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	4,754

(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

足元の株価調整によりバリュエーションが改善していることに加え、良好な四半期決算を背景に利益成長が当面続くと見られ、堅調な不動産ファンダメンタルズがREIT市場をサポートすると見えます。

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、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（5

G）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、足元では既存物件において賃料上昇が見られます。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、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分野の研究施設への需要増加などから、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。

2022年2月15日～2022年8月15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	117	0.845	(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)	(65)	(0.472)	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)	(49)	(0.357)	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	4	0.028	(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)	(0.005)	
(投 資 信 託 証 券)	(3)	(0.023)	
(c) 有価証券取引税	1	0.009	(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)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(1)	(0.008)	
(d) その他費用	2	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	124	0.893	

期中の平均基準価額は、13,854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。

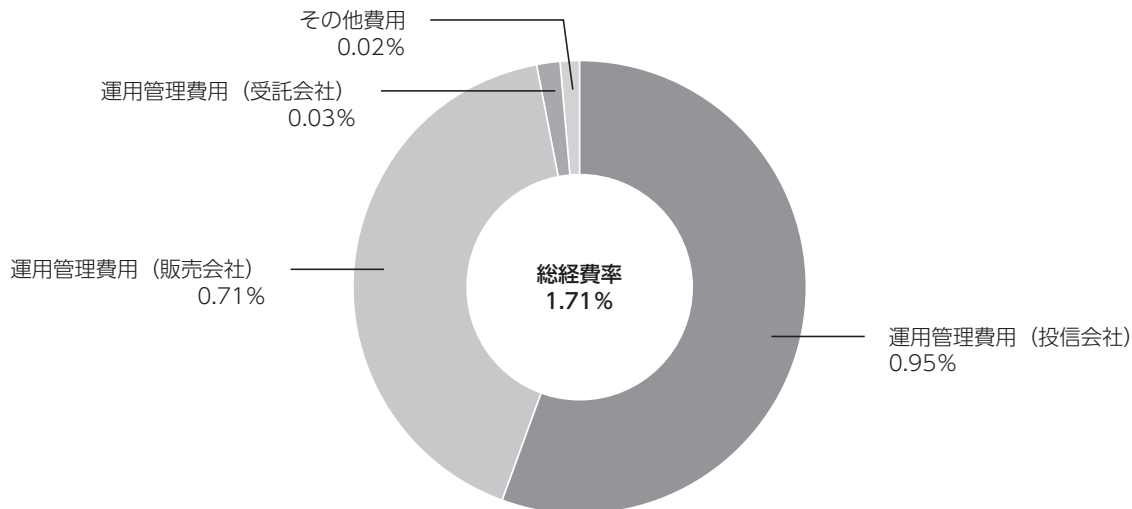
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.71%**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

(2022年2月15日～2022年8月15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 3,517,839	千円 4,969,770	千口 747,621	千円 1,051,050

○株式売買比率

(2022年2月15日～2022年8月15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	2,985,779千円	
(b) 期中の平均組入株式時価総額	2,963,035千円	
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.00	

(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

(2022年2月15日～2022年8月15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>（為替ヘッジなし）>

該当事項はございません。

<次世代REITマザーファンド>

区 分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B		売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	
			$\frac{B}{A}$			$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 24,002	百万円 119	% 0.5	百万円 10,957	百万円 74	% 0.7
為替直物取引	19,652	5,304	27.0	8,473	1,468	17.3

平均保有割合 49.7%

※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)	7,038千円
うち利害関係人への支払額 (B)	72千円
(B) / (A)	1.0%

(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8月15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	15,620,014	18,390,232	27,601,899

○投資信託財産の構成

(2022年8月15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 27,601,899	% 98.0
コール・ローン等、その他	574,012	2.0
投資信託財産総額	28,175,911	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 (54,911,107千円) の投資信託財産総額 (58,033,826千円) に対する比率は94.6%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=132.97円	1ユーロ=136.49円	1イギリスポンド=161.55円	1スウェーデンクローネ=13.06円
1ノルウェークローネ=13.91円	1オーストラリアドル=94.74円	1香港ドル=16.97円	1シンガポールドル=97.06円
100インドネシアルピア=0.91円			

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年8月15日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	28,175,911,756
コール・ローン等	412,242,010
次世代REITマザーファンド(評価額)	27,601,899,746
未収入金	161,770,000
(B) 負債	435,947,939
未払収益分配金	18,800,476
未払解約金	204,400,110
未払信託報酬	212,319,910
未払利息	105
その他未払費用	427,338
(C) 純資産総額(A-B)	27,739,963,817
元本	18,800,476,247
次期繰越損益金	8,939,487,570
(D) 受益権総口数	18,800,476,247口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,755円

<注記事項>

- ①期首元本額 15,821,842,828円
 期中追加設定元本額 6,329,647,852円
 期中一部解約元本額 3,351,014,433円
 また、1口当たり純資産額は、期末14,755円です。

②分配金の計算過程

項 目	2022年2月15日～ 2022年8月15日
費用控除後の配当等収益額	318,188,385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	2,493,742,837円
収益調整金額	4,166,231,835円
分配準備積立金額	1,980,124,989円
当ファンドの分配対象収益額	8,958,288,046円
1万口当たり収益分配対象額	4,764円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	18,800,476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 (2022年2月15日～2022年8月15日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 22,443
受取利息	212
支払利息	△ 22,655
(B) 有価証券売買損益	3,024,700,913
売買益	3,383,560,355
売買損	△ 358,859,442
(C) 信託報酬等	△ 212,747,248
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,811,931,222
(E) 前期繰越損益金	1,980,124,989
(F) 追加信託差損益金	4,166,231,835
(配当等相当額)	(3,300,519,899)
(売買損益相当額)	(865,711,936)
(G) 計(D+E+F)	8,958,288,046
(H) 収益分配金	△ 18,800,476
次期繰越損益金(G+H)	8,939,487,570
追加信託差損益金	4,166,231,835
(配当等相当額)	(3,309,118,131)
(売買損益相当額)	(857,113,704)
分配準備積立金	4,773,255,735

- (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8月15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5期》決算日2022年8月15日

[計算期間：2022年2月15日～2022年8月15日]

「次世代REITマザーファンド」は、8月15日に第5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5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
4期(2022年2月14日)	13,006	3.4	7.3	—	91.7	38,579
5期(2022年8月15日)	15,009	15.4	4.4	—	95.0	57,107

(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) 2022年 2月14日	円	%	—	7.3	—
2月末	13,006	—	—	7.2	—
3月末	12,939	△ 0.5	—	6.7	—
4月末	14,664	12.7	—	5.8	—
5月末	15,282	17.5	—	5.5	—
6月末	14,106	8.5	—	5.1	—
7月末	13,930	7.1	—	5.0	—
(期 末) 2022年 8月15日	14,769	13.6	—	4.4	—
	15,009	15.4			95.0

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

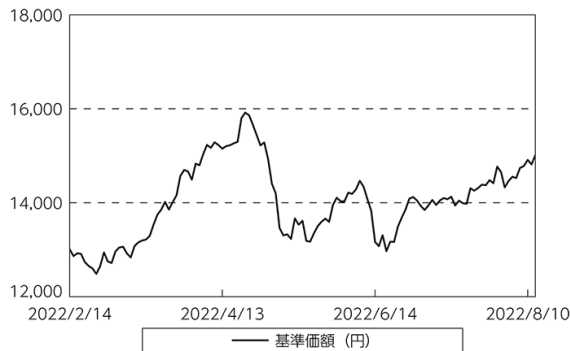
○運用経過

●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15.4%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、「AMERICAN TOWER CORP (アメリカ／通信塔)」や「DUKE REALTY CORP (アメリカ／物流施設)」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、期を通してみると下落しました。
- ・期首から2022年4月中旬にかけては上昇しましたが、インフレ圧力の高まりを背景に主要各国の金融当局による金融引き締めが早期化されるとの懸念などを受け、6月中旬にかけて下落しました。その後、金融政策を巡る過度な警戒感が後退したことに加え、良好な四半期決算などが好感され期末にかけて上昇しましたが、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2022年3月上旬までは一進一退で推移しましたが、米連邦準備制度理事会（FRB）による金融引き締めを背景とした日米の金利差拡大などを受けて7月中旬にかけて上昇し、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、期を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、大手電子商取引（eコマース）企業のオンライン事業成長鈍化の影響が懸念された中、市場予想を上回る決算を発表した「REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN（アメリカ／物流施設）」などの新規買付を行った一方、ドイツの不動産運用会社が株式公開買付で発行済株式の過半を握り経営陣が交代した「VIB VERMOEGEN AG（ドイツ／物流施設）」などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・足元の株価調整によりバリュエーションが改善していることに加え、良好な四半期決算を背景に利益成長が当面続くと見られ、堅調な不動産ファンダメンタルズが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、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、足元では既存物件において賃料上昇が見られます。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、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分野の研究施設への需要増加などから、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

(2022年2月15日～2022年8月15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 4 (1) (3)	% 0.028 (0.005) (0.023)	(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 (0.001) (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)	0.009 (0.009)	(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	6	0.046	
期中の平均基準価額は、14,024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

(2022年2月15日～2022年8月15日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	アメリカ	百株 902 (5,897)	千アメリカドル 1,291 (4,392)	百株 6,015	千アメリカドル 3,326
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	ドイツ	18	93	1,161	5,175
	オランダ	748	1,055	748	961
	スペイン	72 (-)	296 (△ 0.67345)	19	86
	ベルギー	40	893	123	2,187
	イギリス	13,962	千イギリスポンド 1,705	987	千イギリスポンド 118
	スウェーデン	398	千スウェーデンクローネ 22,188	10	千スウェーデンクローネ 581
	ノルウェー	880	千ノルウェークローネ 2,545	—	千ノルウェークローネ —
	香港	4,030	千香港ドル 10,043	—	千香港ドル —
インドネシア	184,232	千インドネシアルピア 13,948,546	—	千インドネシアルピア —	

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は株式分割・増資割当および合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

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	4	700,813	—	—
	ラサールロジポート投資法人	1	240,532	3	558,946
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.32	179,116	1	547,472
	大和ハウスリート投資法人	1	583,596	—	—
合計		7	1,704,059	4	1,106,418
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	97	2,506	108	3,164
	PROLOGIS INC	188	26,231	75	9,931
	DIGITAL REALTY TRUST INC	117	16,182	27	3,781
	EXTRA SPACE STORAGE INC	85	17,004	5	987
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	153	9,077	13	684
	WELLTOWER INC	109	9,230	13	1,077
	SUN COMMUNITIES INC	30	5,126	23	3,797
	CUBESMART	127	6,378	15	688
	VENTAS INC	—	—	79	4,201
	AMERICAN TOWER CORP	28	6,732	33	8,439
	DUKE REALTY CORP	130	7,066	205	11,514
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	95	6,324	—	—
	EQUINIX INC	8	5,741	5	3,655
	CROWN CASTLE INC	63	11,069	7	1,410
	DIGITALBRIDGE GROUP INC	122	870	—	—
	INVITATION HOMES INC	262	10,308	12	489
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	192	5,400	17	531
	SBA COMMUNICATIONS CORP	4	1,322	16	5,495
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	3,461	2,746	290	331
PUBLIC STORAGE	(—)	(△ 37)			
小計	5,282	150,871	986	72,697	
	(—)	(△ 37)	(589)	(4,392)	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
ARGAN	6	659	1	143	
	(1)	(78)			
小計	6	659	1	143	
	(1)	(78)			
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	100	3,361	—	—	
AEDIFICA	44	4,634	11	1,222	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	ユーロ		千口		千ユーロ
	ベルギー				
	XIOR STUDENT HOUSING NV	64 (0.045)	3,120 (2)	0.628	32
	小計	209 (0.045)	11,116 (2)	12	1,254
	ユーロ計	215 (1)	11,776 (80)	13	1,398
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	280	3,037	15	207
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	48	614	16	210
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	249	573	74	180
	小計	578	4,225	106	597
国	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	509	2,273	—	—
	NATIONAL STORAGE REIT	352	867	623	1,428
	GOODMAN GROUP	73	1,583	—	—
	小計	935	4,725	623	1,428
	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 & COMMERCI	1,693 (—)	2,438 (△ 38)	—	—
	小計	1,693 (—)	2,438 (△ 38)	—	—

(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

(2022年2月15日～2022年8月15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	2,985,779千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	2,963,035千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.00

(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

(2022年2月15日～2022年8月15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	$\frac{D}{C}$
	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
投資信託証券	24,002	119	0.5	10,957	74	0.7
為替直物取引	19,652	5,304	27.0	8,473	1,468	17.3

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	14,220千円
うち利害関係人への支払額 (B)	149千円
(B) / (A)	1.0%

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8月15日現在)

外国株式

銘柄	株数	期首(前期末)	当 期 末		業 種 等
			株 数	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	
TRICON RESIDENTIAL INC	2,319	3,103	3,677	489,010	不動産
小 計	株数・金額	2,319	3,103	3,677	489,010
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.9%>
(ユーロ…ドイツ)			千ユーロ		
VIB VERMOEGEN AG	1,143	—	—	—	不動産
小 計	株数・金額	1,143	—	—	—
	銘柄数<比率>	1	—	—	<-%>
(ユーロ…スペイン)					
CELLNEX TELECOM SA	329	382	1,618	220,901	電気通信サービス
小 計	株数・金額	329	382	1,618	220,901
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.4%>
(ユーロ…ベルギー)					
VGP	237	154	2,808	383,324	不動産
小 計	株数・金額	237	154	2,808	383,324
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.7%>
ユ ー ロ 計	株数・金額	1,711	537	4,426	604,225
	銘柄数<比率>	3	2	—	<1.1%>
(イギリス)			千イギリスポンド		
SIRIUS REAL ESTATE LTD	15,166	28,141	2,707	437,355	不動産
小 計	株数・金額	15,166	28,141	2,707	437,355
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.8%>
(スウェーデン)			千スウェーデンクローネ		
CATENA AB	—	387	18,933	247,269	不動産
小 計	株数・金額	—	387	18,933	247,269
	銘柄数<比率>	—	1	—	<0.4%>
(ノルウェー)			千ノルウェークローネ		
SELF STORAGE GROUP ASA	—	880	2,587	35,995	商業・専門サービス
小 計	株数・金額	—	880	2,587	35,995
	銘柄数<比率>	—	1	—	<0.1%>
(香港)			千香港ドル		
ESR GROUP LTD	4,926	8,956	17,786	301,838	不動産
小 計	株数・金額	4,926	8,956	17,786	301,838
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.5%>
(インドネシア)			千インドネシアルピア		
DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI TBK	352,283	536,515	42,116,427	383,259	電気通信サービス
小 計	株数・金額	352,283	536,515	42,116,427	383,259
	銘柄数<比率>	1	1	—	<0.7%>
合 計	株数・金額	376,406	578,521	—	2,498,956
	銘柄数<比率>	7	8	—	<4.4%>

(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	3	8	1,410,561	2.5
ラサールロジポート投資法人	2	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.743	—	—	—
大和ハウスリート投資法人	—	1	604,831	1.1
合 計	口 数 ・ 金 額	6	2,015,392	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	< 3.5% >	

(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、大和ハウス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2022年7月29日時点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		91	79	2,266	301,437	0.5
PROLOGIS INC		139	252	34,597	4,600,450	8.1
DIGITAL REALTY TRUST INC		111	200	26,368	3,506,237	6.1
EXTRA SPACE STORAGE INC		13	93	19,826	2,636,389	4.6
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR		157	298	16,485	2,192,090	3.8
WELLTOWER INC		241	337	27,882	3,707,512	6.5
SUN COMMUNITIES INC		71	77	13,340	1,773,907	3.1
CUBESMART		151	263	13,324	1,771,725	3.1
VENTAS INC		79	—	—	—	—
AMERICAN TOWER CORP		130	125	34,992	4,652,945	8.1
DUKE REALTY CORP		442	367	23,824	3,167,961	5.5
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN		—	95	6,511	865,796	1.5
EQUINIX INC		21	24	17,239	2,292,386	4.0
CROWN CASTLE INC		150	206	37,446	4,979,227	8.7
DIGITALBRIDGE GROUP INC		467	—	—	—	—
INVITATION HOMES INC		347	597	23,648	3,144,550	5.5
AMERICOLD REALTY TRUST INC		320	496	16,107	2,141,818	3.8
SBA COMMUNICATIONS CORP		45	33	11,578	1,539,609	2.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT		1,188	4,359	3,858	513,011	0.9
PUBLIC STORAGE		73	43	15,141	2,013,350	3.5
小 計	口 数・金 額	4,245	7,951	344,441	45,800,407	
	銘柄 数<比 率>	19	18	—	<80.2%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN		45	51	4,964	677,666	1.2
小 計	口 数・金 額	45	51	4,964	677,666	
	銘柄 数<比 率>	1	1	—	<1.2%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		—	100	3,381	461,603	0.8
AEDIFICA		11	44	4,618	630,347	1.1
XIOR STUDENT HOUSING NV		—	63	2,867	391,396	0.7
小 計	口 数・金 額	11	208	10,867	1,483,347	
	銘柄 数<比 率>	1	3	—	<2.6%>	
ユ ー ロ 計	口 数・金 額	56	259	15,832	2,161,013	
	銘柄 数<比 率>	2	4	—	<3.8%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC		326	591	6,362	1,027,857	1.8
SAFESTORE HOLDINGS PLC		284	317	3,707	598,968	1.0
TRITAX BIG BOX REIT PLC		1,319	1,495	2,896	467,868	0.8
小 計	口 数・金 額	1,931	2,403	12,966	2,094,695	
	銘柄 数<比 率>	3	3	—	<3.7%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		674	1,184	5,531	524,033	0.9
NATIONAL STORAGE REIT		1,783	1,512	3,691	349,737	0.6

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 194	千口 268	千オーストラリアドル 5,412	千円 512,760	% 0.9	
小 計	口 数・金 額 2,652	2,965	14,635	1,386,531		
	銘柄 数<比 率> 3	3	—	<2.4%>		
(シンガポール) FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	4,175	5,868	千シンガポールドル 8,333	808,840	1.4	
小 計	口 数・金 額 4,175	5,868	8,333	808,840		
	銘柄 数・金 額 1	1	—	<1.4%>		
合 計	口 数・金 額 13,062	19,449	—	52,251,489		
	銘柄 数<比 率> 28	29	—	<91.5%>		

(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8月15日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 2,498,956	% 4.3
投資証券	54,266,881	93.5
コール・ローン等、その他	1,267,989	2.2
投資信託財産総額	58,033,826	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(54,911,107千円)の投資信託財産総額(58,033,826千円)に対する比率は94.6%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=132.97円	1 ユーロ=136.49円	1 イギリスポンド=161.55円	1 スウェーデンクローネ=13.06円
1 ノルウェークローネ=13.91円	1 オーストラリアドル=94.74円	1 香港ドル=16.97円	1 シンガポールドル=97.06円
100 インドネシアルピア=0.91円			

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2022年8月15日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	58,033,826,134
コール・ローン等	517,099,274
株式(評価額)	2,498,956,064
投資証券(評価額)	54,266,881,725
未収入金	682,135,124
未収配当金	68,753,947
(B) 負債	926,173,593
未払金	751,533,502
未払解約金	174,640,000
未払利息	91
(C) 純資産総額(A-B)	57,107,652,541
元本	38,050,111,341
次期繰越損益金	19,057,541,200
(D) 受益権総口数	38,050,111,341口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,009円

<注記事項>

- ①期首元本額 29,663,509,153円
 期中追加設定元本額 11,937,285,201円
 期中一部解約元本額 3,550,683,013円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.5009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)	18,390,232,358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	16,114,828,827円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	2,200,773,629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	1,344,276,527円
合計	38,050,111,341円

○損益の状況 (2022年2月15日~2022年8月15日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	702,149,554
受取配当金	701,970,425
受取利息	233,414
その他収益金	8,404
支払利息	△ 62,689
(B) 有価証券売買損益	6,037,510,313
売買益	8,590,296,076
売買損	△ 2,552,785,763
(C) 保管費用等	△ 4,742,735
(D) 当期損益金(A+B+C)	6,734,917,132
(E) 前期繰越損益金	8,915,626,256
(F) 追加信託差損益金	4,882,554,799
(G) 解約差損益金	△ 1,475,556,987
(H) 計(D+E+F+G)	19,057,541,200
次期繰越損益金(H)	19,057,541,200

- (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。