

## 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	無期限（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。</p> <p>REIT等の運用にあたっては、コーヘン&amp;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&amp;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&amp;ステイアーズ・ユークー・リミテッドおよびコーヘン&amp;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	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>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>	

## 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9期（決算日：2024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＞（為替ヘッジなし）」は、去る8月13日に第9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アセットマネジメント

東京都港区東新橋一丁目9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。

## ○最近5期の運用実績

決算期	基準価額			株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率	純資産額
	(分配落)	税金分配	み騰落中率				
	円	円	%	%	%	%	百万円
5期(2022年8月15日)	14,755	10	14.4	4.4	—	94.5	27,739
6期(2023年2月13日)	12,776	10	△13.3	3.2	—	95.1	22,834
7期(2023年8月14日)	13,396	10	4.9	1.8	—	96.6	19,217
8期(2024年2月13日)	14,254	10	6.5	1.2	—	97.4	16,439
9期(2024年8月13日)	15,237	10	7.0	0.9	—	97.7	14,085

(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。

## ○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	投資信託組入比率
	騰落率	騰落率			
(期首)	円	%	%	%	%
2024年2月13日	14,254	—	1.2	—	97.4
2月末	14,431	1.2	1.2	—	97.3
3月末	14,753	3.5	1.3	—	96.7
4月末	14,165	△0.6	1.4	—	97.1
5月末	14,722	3.3	1.2	—	97.2
6月末	15,410	8.1	1.0	—	97.2
7月末	15,628	9.6	0.9	—	97.0
(期末)					
2024年8月13日	15,247	7.0	0.9	—	97.7

(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。

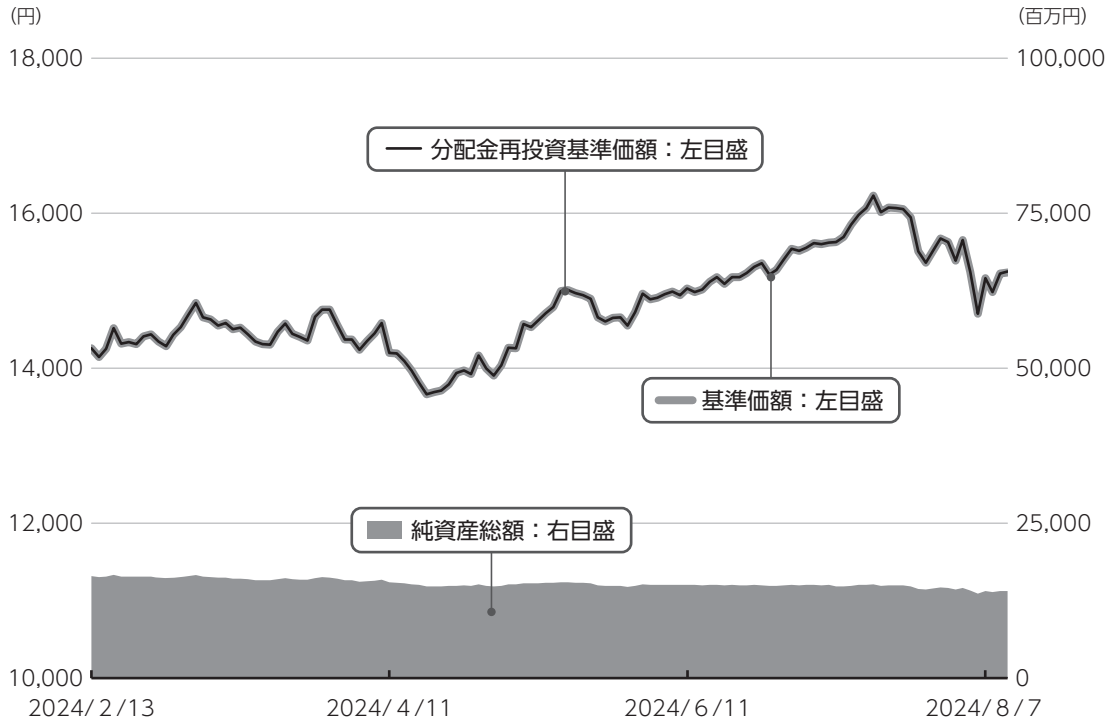
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

# 運用経過

第9期：2024年2月14日～2024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9期首	14,254円
第9期末	15,237円
既払分配金	10円
騰落率	7.0%
(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す。

※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

基準価額は期間の初めに比べ7.0%（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、「WELLTOWER INC（アメリカ／シニア住宅）」や「IRON MOUNTAIN INC（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。

### 下落要因

為替市場で米ドルなどが対円で下落したことなどが、基準価額の下落要因となりました。

第9期：2024年2月14日～2024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、当期間を通してみると上昇しました。**

期間の初めから2024年3月上旬にかけては、米国REITの良好な決算に加えて、米国金利が低下したことなどから上昇しました。4月中旬にかけては、米国においてインフレ圧力の根強さが確認され、米連邦準備制度理事会（FRB）による利下げ観測後退などを背景に、各国の金利が上昇したことなどが嫌気され下落し

たものの、その後は、インフレ鈍化を示唆する一部経済指標を受けて、主要中銀による利下げ観測が高まったことなどから上昇し、当期間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、当期間を通してみると対円で下落しました。**

日米金利差縮小などを背景に、米ドルは対円で下落しました。

## ▶ 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、当期間を通じて高位を維持しました。

銘柄の売買については、「IRON MOUNTAIN INC（アメリカ／倉庫）」などの新規買付を行った一方、「STAG INDUSTRIAL INC（アメリカ／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9期
	2024年2月14日～2024年8月13日
当期分配金（対基準価額比率）	10（0.066％）
当期の収益	10
当期の収益以外	－
翌期繰越分配対象額	5,236

（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

REITのキャッシュフロー、利益成長は安定しており、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、人工知能

（AI）の普及に伴うデジタルデータ量の増大等が長期的なサポート要因になると見えています。また、データセンターは、企業のIT投資の積極化による需要増加の恩恵、通信塔は、第5世代移動通信システム（5G）の普及に伴う恩恵を受けると見えています。ロジスティクス関連R

EITは電子商取引（eコマース）拡大の恩恵が期待されており、長期的に良好な需要が継続すると見えています。倉庫については、米国以外の地域を中心に、限定的な供給と良好な需要などから堅調に推移すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさなどを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅は、高齢化の進展というトレンドを背景に中長期的には稼働率の改善が見込まれており、またキャッシュフロー成長も底堅い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。



2024年2月14日～2024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	125	0.841	(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 )	( 70)	(0.470)	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 )	( 53)	(0.355)	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	5	0.031	(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 )	( 4)	(0.030)	
(c) 有価証券取引税	2	0.011	(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 )	( 2)	(0.011)	
(d) その他費用	2	0.015	(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 )	( 2)	(0.013)	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	134	0.898	

期中の平均基準価額は、14,812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。

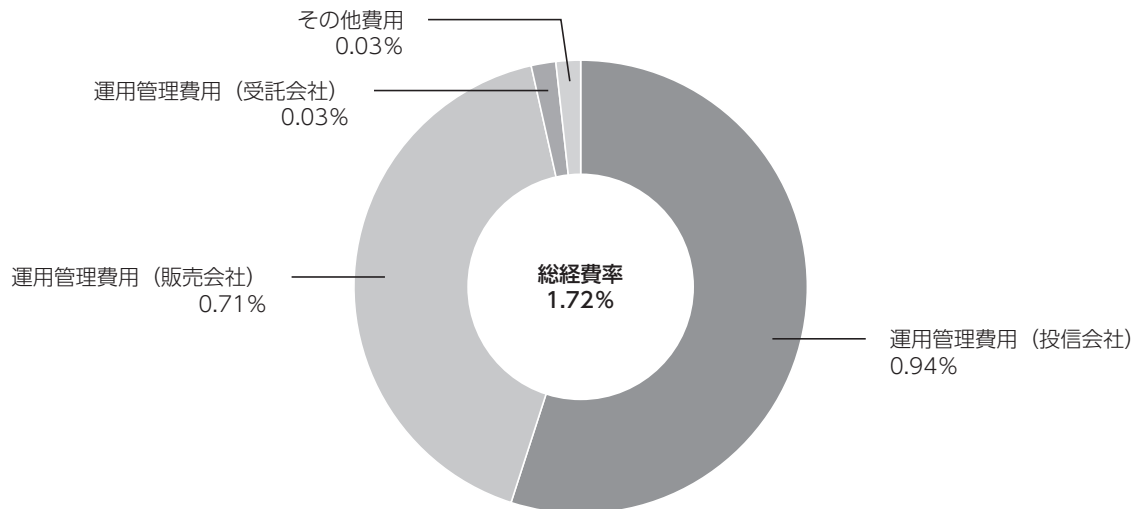
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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

(2024年2月14日～2024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 56,949	千円 88,040	千口 2,317,821	千円 3,601,230

## ○株式売買比率

(2024年2月14日～2024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	345,684千円	
(b) 期中の平均組入株式時価総額	348,595千円	
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.99	

(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

(2024年2月14日～2024年8月13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	6,319	30	0.5	13,318	20	0.2
為替直物取引	5,008	82	1.6	12,153	1,829	15.0

平均保有割合 50.9%

※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)	4,743千円
うち利害関係人への支払額 (B)	23千円
(B) / (A)	0.5%

(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信託銀行、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

## ○組入資産の明細

(2024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
次世代REITマザーファンド	千口 10,977,278	千口 8,716,405	千円 14,016,852

## ○投資信託財産の構成

(2024年8月13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 14,016,852	% 98.4
コール・ローン等、その他	228,134	1.6
投資信託財産総額	14,244,986	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 (26,718,035千円) の投資信託財産総額 (27,413,015千円) に対する比率は97.5%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=147.34円	1 カナダドル=107.19円	1 ユーロ=161.04円	1 イギリスポンド=188.09円
1 スウェーデンクローネ=14.00円	1 オーストラリアドル=96.95円	1 シンガポールドル=111.26円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年8月13日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	14,244,986,674
コール・ローン等	202,773,190
次世代REITマザーファンド(評価額)	14,016,852,302
未収入金	25,360,000
未収利息	1,182
(B) 負債	159,143,345
未払収益分配金	9,244,561
未払解約金	20,657,028
未払信託報酬	128,982,180
その他未払費用	259,576
(C) 純資産総額(A-B)	14,085,843,329
元本	9,244,561,991
次期繰越損益金	4,841,281,338
(D) 受益権総口数	9,244,561,991口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,237円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 11,533,428,014円  
 期中追加設定元本額 518,827,941円  
 期中一部解約元本額 2,807,693,964円  
 また、1口当たり純資産額は、期末15,237円です。

## ②分配金の計算過程

項目	2024年2月14日～ 2024年8月13日
費用控除後の配当等収益額	200,912,818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	101,772,154円
収益調整金額	2,287,849,813円
分配準備積立金額	2,259,991,114円
当ファンドの分配対象収益額	4,850,525,899円
1万口当たり収益分配対象額	5,246円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	9,244,561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 (2024年2月14日～2024年8月13日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	54,965
受取利息	55,482
支払利息	△ 517
(B) 有価証券売買損益	1,026,227,939
売買益	1,189,965,131
売買損	△ 163,737,192
(C) 信託報酬等	△ 129,241,756
(D) 当期損益金(A+B+C)	897,041,148
(E) 前期繰越損益金	1,665,634,938
(F) 追加信託差損益金	2,287,849,813
(配当等相当額)	( 2,063,937,257)
(売買損益相当額)	( 223,912,556)
(G) 計(D+E+F)	4,850,525,899
(H) 収益分配金	△ 9,244,561
次期繰越損益金(G+H)	4,841,281,338
追加信託差損益金	2,287,849,813
(配当等相当額)	( 2,064,981,749)
(売買損益相当額)	( 222,868,064)
分配準備積立金	2,553,431,525

- (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 万口当たり分配金（税込み）	10円
-----------------	-----

- ・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。

\*三菱UFJアセットマネジメント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9期》決算日2024年8月13日

[計算期間：2024年2月14日～2024年8月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、8月13日に第9期の決算を行いました。  
以下、法令・諸規則に基づき、当マザーファンドの第9期の運用状況をご報告申し上げます。

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。

### ○最近5期の運用実績

決 算 期	基 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
		期 騰 落	中 率				
5期(2022年8月15日)	円		%	%	%	%	百万円
6期(2023年2月13日)	15,009		15.4	4.4	—	95.0	57,107
7期(2023年8月14日)	13,105	△12.7		3.2	—	95.6	47,778
8期(2024年2月13日)	13,873		5.9	1.8	—	97.0	38,867
9期(2024年8月13日)	14,903		7.4	1.2	—	97.8	32,671
	16,081		7.9	0.9	—	98.2	27,261

(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。

## ○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 券 率
	騰 落 率	率			
(期 首) 2024年 2月13日	円	%	%	%	%
	14,903	—	1.2	—	97.8
2月末	15,100	1.3	1.2	—	97.8
3月末	15,460	3.7	1.3	—	97.1
4月末	14,862	△ 0.3	1.4	—	97.5
5月末	15,471	3.8	1.2	—	97.7
6月末	16,219	8.8	1.0	—	97.6
7月末	16,475	10.5	0.9	—	97.5
(期 末) 2024年 8月13日	16,081	7.9	0.9	—	98.2

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

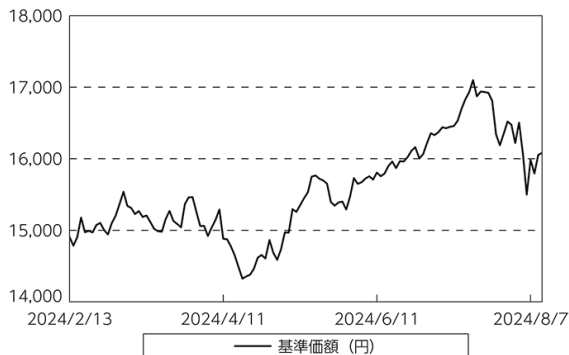
## ○運用経過

## ●当期中の基準価額等の推移について

## ◎基準価額の動き

- ・基準価額は期間の初めに比べ7.9%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)

- ・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。
- ・個別銘柄では、「WELLTOWER INC (アメリカ/シア住宅)」や「IRON MOUNTAIN INC (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。

## (下落要因)

- ・為替市場で米ドルなどが対円で下落したことが、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、当期間を通してみると上昇しました。
- ・期間の初めから2024年3月上旬にかけては、米国REITの良好な決算に加えて、米国金利が低下したことなどから上昇しました。4月中旬にかけては、米国においてインフレ圧力の根強さが確認され、米連邦準備制度理事会(FRB)による利下げ観測後退などを背景に、各国の金利が上昇したことなどが嫌気され下落したもの



の、その後は、インフレ鈍化を示唆する一部経済指標を受けて、主要中銀による利下げ観測が高まったことなどから上昇し、当期間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、当期間を通してみると対円で下落しました。
- ・日米金利差縮小などを背景に、米ドルは対円で下落しました。

#### ●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、当期間を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、「IRON MOUNTAIN INC (アメリカ/倉庫)」などの新規買付を行った一方、「STAG INDUSTRIAL INC (アメリカ/物流施設)」などの全売却を行いました。

#### ○今後の運用方針

- ・REITのキャッシュフロー、利益成長は安定しており、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、人工知能(AI)の普及に伴うデジタルデータ量の増大等が長期的なサポート要因になると見えています。また、データセンターは、企業のIT投資の積極化による需要増加の恩恵、通信塔は、第5世代移動通信システム(5G)の普及に伴う恩恵を受けると見えています。ロジスティクス関連REITは電子商取引(eコマース)拡大の恩恵が期待されており、長期的に良好な需要が継続すると見えています。倉庫については、米国以外の地域を中心に、限定的な供給と良好な需要などから堅調に推移すると見えています。ニュースタイル関連REITは、新規供給物件の少なさを背景とする既存居住用施設の賃貸需要の高まりなどから堅調に推移すると見えています。シニア住宅は、高齢化の進展というトレンドを背景に中長期的には稼働率の改善が見込まれており、またキャッシュフロー成長も底堅い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

(2024年2月14日～2024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 5 (0) (5)	% 0.031 (0.001) (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 )	2 (0) (2)	0.011 (0.000) (0.011)	(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 )	2 (2)	0.013 (0.013)	(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	9	0.055	
期中の平均基準価額は、15,556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

(2024年2月14日～2024年8月13日)

## 株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	52 (-)	161 (△0.30231)	232	762
	ベルギー	-	-	17	172
	スウェーデン	94	千スウェーデンクローネ 4,269	133	千スウェーデンクローネ 6,964

(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	2	277,295	0.539	70,430
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	1	387,430
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.147	66,528	0.461	200,201
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.484	122,193	—	—
	大和ハウスリート投資法人	—	—	0.836	203,134
合計		2	466,017	3	861,197
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	130	2,435	130	2,638
	PROLOGIS INC	22	2,385	44	5,298
	DIGITAL REALTY TRUST INC	5	799	29	4,253
	EASTGROUP PROPERTIES INC	13	2,451	14	2,339
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	15	1,024	—	—
	EXTRA SPACE STORAGE INC	6	932	35	5,317
	WELLTOWER INC	4	460	90	8,872
	SUN COMMUNITIES INC	—	—	41	5,210
	VENTAS INC	6	372	—	—
	AMERICAN TOWER CORP	—	—	30	6,246
	STAG INDUSTRIAL INC	—	—	128	4,630
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	—	—	21	994
	IRON MOUNTAIN INC	95	7,016	7	706
	EQUINIX INC	—	—	6	5,213
	CROWN CASTLE INC	11	1,225	19	1,964
	INVITATION HOMES INC	—	—	89	3,128
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	—	—	74	2,060
	SBA COMMUNICATIONS CORP	—	—	22	4,741
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	160	96	691	410
	( — )	(△ 27)			
LINEAGE INC	21	1,691	—	—	
PUBLIC STORAGE	13	4,005	8	2,398	
小計	506	24,896	1,489	66,428	
	( — )	(△ 27)			
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	—	—	83	1,055	
小計	—	—	83	1,055	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
ARGAN	5	419	—	—	
小計	5	419	—	—	
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	—	—	33	864	
	( 2 )	( 48 )			
MONTEA NV	—	—	11	942	



## ○利害関係人との取引状況等

(2024年2月14日～2024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	6,319	30	0.5	13,318	20	0.2
為替直物取引	5,008	82	1.6	12,153	1,829	15.0

## 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)	9,330千円
うち利害関係人への支払額 (B)	47千円
(B) / (A)	0.5%

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信託銀行、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

## ○組入資産の明細

(2024年8月13日現在)

## 外国株式

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末				業 種 等
		株 数	株 数	評 価 額		
株 数	株 数			外貨建金額	邦貨換算金額	
(ユーロ…スペイン)	百株	百株	千ユーロ	千円		
CELLNEX TELECOM SA	287	107	366	58,951	電気通信サービス	
小 計	株 数 ・ 金 額	株 数	金 額	金 額		
	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >		
	1	1	—	< 0.2% >		
(ユーロ…ベルギー)						
VGP	77	60	585	94,337	不動産管理・開発	
小 計	株 数 ・ 金 額	株 数	金 額	金 額		
	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >		
	1	1	—	< 0.3% >		
ユ ー ロ 計	株 数 ・ 金 額	株 数	金 額	金 額		
	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >		
	2	2	—	< 0.6% >		
(スウェーデン)			千スウェーデンクローネ			
CATENA AB	145	106	5,760	80,647	不動産管理・開発	
小 計	株 数 ・ 金 額	株 数	金 額	金 額		
	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >		
	1	1	—	< 0.3% >		
合 計	株 数 ・ 金 額	株 数	金 額	金 額		
	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >	株 銘 柄 数 < 比 率 >		
	3	3	—	< 0.9% >		

(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
GLP投資法人	千口 0.551	千口 2	千円 289,748	% 1.1
日本プロロジスリート投資法人	1	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.872	0.558	247,194	0.9
日本ロジスティクスファンド投資法人	—	0.484	123,807	0.5
大和ハウスリート投資法人	0.836	—	—	—
合 計	口 数 ・ 金 額 3	3	660,750	
	銘 柄 数 < 比 率 >	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、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、日本ロジスティクスファンド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2024年7月31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	%	
PROLOGIS INC	159	137	16,472	2,427,088	8.9	
DIGITAL REALTY TRUST INC	128	104	15,542	2,290,045	8.4	
EASTGROUP PROPERTIES INC	28	28	5,111	753,201	2.8	
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	—	15	1,077	158,746	0.6	
EXTRA SPACE STORAGE INC	70	41	6,766	996,988	3.7	
WELLTOWER INC	238	152	17,796	2,622,128	9.6	
SUN COMMUNITIES INC	80	38	5,013	738,672	2.7	
VENTAS INC	—	6	376	55,486	0.2	
AMERICAN TOWER CORP	107	76	17,318	2,551,780	9.4	
STAG INDUSTRIAL INC	128	—	—	—	—	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	21	—	—	—	—	
IRON MOUNTAIN INC	—	87	9,514	1,401,913	5.1	
EQUINIX INC	23	16	13,842	2,039,571	7.5	
CROWN CASTLE INC	160	152	16,913	2,492,011	9.1	
INVITATION HOMES INC	354	264	9,340	1,376,282	5.0	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	184	110	3,122	460,052	1.7	
SBA COMMUNICATIONS CORP	35	12	2,720	400,856	1.5	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	2,950	2,419	1,403	206,762	0.8	
LINEAGE INC	—	21	1,861	274,265	1.0	
PUBLIC STORAGE	16	21	6,791	1,000,678	3.7	
小 計	口 数 ・ 金 額	4,690	3,708	150,987	22,246,533	
	銘柄 数 < 比 率 >	16	18	—	< 81.6% >	
(カナダ)				千カナダドル		
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	242	159	2,031	217,748	0.8	
小 計	口 数 ・ 金 額	242	159	2,031	217,748	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	1	—	< 0.8% >	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN	—	5	409	65,996	0.2	
小 計	口 数 ・ 金 額	—	5	409	65,996	
	銘柄 数 < 比 率 >	—	1	—	< 0.2% >	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA	80	48	1,189	191,485	0.7	
MONTEA NV	11	—	—	—	—	
XIOR STUDENT HOUSING NV	21	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	114	48	1,189	191,485	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	1	—	< 0.7% >	
(ユーロ…ガンジー)						
SHURGARD SELF STORAGE LTD	25	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	25	—	—	—	
	銘柄 数 < 比 率 >	1	—	—	< —% >	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	139	54	1,598	257,482	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	2	—	< 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	
(イギリス)	千口	千口	千イギリスポンド	千円	%	
SEGRO PLC	393	361	3,195	601,098	2.2	
BIG YELLOW GROUP PLC	94	72	870	163,715	0.6	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	—	467	921	173,231	0.6	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	117	80	656	123,420	0.5	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,435	876	1,398	263,042	1.0	
UNITE GROUP PLC/THE	51	101	944	177,643	0.7	
URBAN LOGISTICS REIT PLC	—	272	327	61,542	0.2	
小 計	口 数 ・ 金 額	2,092	2,231	8,313	1,563,693	
	銘柄 数 < 比 率 >	5	7	—	< 5.7% >	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP	639	305	1,551	150,399	0.6	
NATIONAL STORAGE REIT	968	615	1,483	143,801	0.5	
GOODMAN GROUP	77	418	14,156	1,372,517	5.0	
小 計	口 数 ・ 金 額	1,686	1,339	17,191	1,666,718	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	< 6.1% >	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	2,282	1,037	1,306	145,416	0.5	
CAPITALAND ASCENDAS REIT	618	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	2,900	1,037	1,306	145,416	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	1	—	< 0.5% >	
合 計	口 数 ・ 金 額	11,752	8,530	—	26,097,592	
	銘柄 数 < 比 率 >	31	32	—	< 95.7% >	

(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) 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

(2024年8月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
株式	233,937	0.9
投資証券	26,758,342	97.6
コール・ローン等、その他	420,736	1.5
投資信託財産総額	27,413,015	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(26,718,035千円)の投資信託財産総額(27,413,015千円)に対する比率は97.5%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=147.34円	1 カナダドル=107.19円	1 ユーロ=161.04円	1 イギリスポンド=188.09円
1 スウェーデンクローネ=14.00円	1 オーストラリアドル=96.95円	1 シンガポールドル=111.26円	

## ○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年8月13日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	27,549,780,822
コール・ローン等	346,604,496
株式(評価額)	233,937,170
投資証券(評価額)	26,758,342,911
未収入金	173,428,695
未収配当金	37,467,381
未収利息	169
(B) 負債	288,061,327
未払金	204,561,327
未払解約金	83,500,000
(C) 純資産総額(A-B)	27,261,719,495
元本	16,953,165,447
次期繰越損益金	10,308,554,048
(D) 受益権総口数	16,953,165,447口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,081円

## &lt;注記事項&gt;

- ①期首元本額 21,922,321,576円  
 期中追加設定元本額 489,805,924円  
 期中一部解約元本額 5,458,962,053円  
 また、1口当たり純資産額は、期末1.6081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)	8,716,405,884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	6,769,809,758円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	839,233,831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	626,076,396円
<DC>次世代REITオープン	1,639,578円
合計	16,953,165,447円

## ○損益の状況 (2024年2月14日~2024年8月13日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	481,910,327
受取配当金	475,673,262
受取利息	6,230,299
その他収益金	7,409
支払利息	△ 643
(B) 有価証券売買損益	1,818,467,242
売買益	3,009,602,302
売買損	△ 1,191,135,060
(C) 保管費用等	△ 3,739,634
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,296,637,935
(E) 前期繰越損益金	10,748,949,984
(F) 追加信託差損益金	274,031,076
(G) 解約差損益金	△ 3,011,064,947
(H) 計(D+E+F+G)	10,308,554,048
次期繰越損益金(H)	10,308,554,048

- (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。