

運用報告書 (全体版)

第10期<決算日2023年9月5日>

新光 US-REIT オープン (年1回決算型)

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/海外/不動産投信	
信託期間	2013年10月31日から2028年9月5日までです。	
運用方針	安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。	
主要投資対象	新光 US-REIT オープン (年1回決算型)	新光 US-REIT オープン・マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。
	新光 US-REIT オープン・マザーファンド	米国の金融商品取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券 (以下「REIT」といいます。) を主要投資対象とします。
運用方法	主として新光 US-REIT オープン・マザーファンド受益証券に投資することにより、米国の金融商品取引所上場および店頭市場登録の REIT に実質的に投資を行い、安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。	
	新光 US-REIT オープン・マザーファンドにおける REIT の運用指図に関する権限を、インベスコ・アドバイザーズ・インクに委託します。REIT の実質組入比率は、原則として高位を保ちます。実質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。	
組入制限	新光 US-REIT オープン (年1回決算型)	REIT への実質投資割合には制限を設けません。
	新光 US-REIT オープン・マザーファンド	REIT への投資割合には制限を設けません。REIT および短期金融商品 (短期運用の有価証券を含みます。) 以外には投資を行いません。
分配方針	分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益と売買益 (評価益を含みます。) 等の全額とします。分配金額は、基準価額水準や市況動向等を勘案して委託者が決定します。ただし、分配対象額が少額の場合などには、分配を行わないことがあります。留保益の運用については、特に制限を設けず、運用の基本方針に基づいた運用を行います。	

<運用報告書に関するお問い合わせ先>

コールセンター：0120-104-694

受付時間：営業日の午前9時から午後5時まで

お客さまのお取引内容につきましては、購入された

販売会社にお問い合わせください。

愛称：ゼウスⅡ (年1回決算型)

受益者の皆さまへ

毎々格別のお引立てに預かり厚くお礼申し上げます。

さて、「新光 US-REIT オープン (年1回決算型)」は、2023年9月5日に第10期の決算を行いました。ここに、運用経過等をご報告申し上げます。

今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

アセットマネジメントOne 株式会社

東京都千代田区丸の内1-8-2

<https://www.am-one.co.jp/>

新光 US - REIT オープン (年1回決算型)

■最近5期の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) (参考指数)		投資信託 受益証券、 投資証券 組入比率	純 資 産 額
	税 込 分 配 金	期 騰 落 率	中 率	期 騰 落 率	中 率		
6 期(2019年9月5日)	円 17,019	円 0	% 11.1		% 14.0	% 96.1	百万円 5,960
7 期(2020年9月7日)	15,042	0	△11.6	2,051,705.84	△9.6	96.7	8,694
8 期(2021年9月6日)	20,477	0	36.1	2,937,028.07	43.2	97.9	9,725
9 期(2022年9月5日)	22,941	0	12.0	3,278,698.51	11.6	96.5	14,250
10期(2023年9月5日)	21,734	0	△5.3	3,195,841.53	△2.5	96.2	14,845

(注1) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

(注2) FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) は、FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) をアセットマネジメントOneが円換算したものです。

(注3) 同指数は、当運用報告書作成日現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

(注4) 新光 US - REIT オープン (年1回決算型) (以下、「当ファンド」) は、アセットマネジメントOne株式会社 (以下、「アセットマネジメントOne」) によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、FTSE International Limited (以下、「FTSE」)、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業 (以下、総称して「LSE Group」) またはNareitによって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (以下、「本指数」) のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited (「FTSE」) によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても (a) 本指数の使用、信頼、または誤謬、(b) 当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、当ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません (以下同じ)。

(注5) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

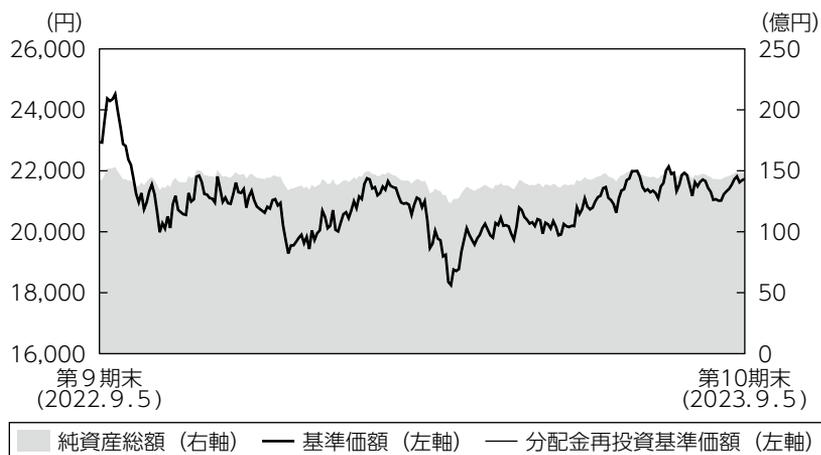
年 月 日	基 準 価 額		FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス		投 資 信 託 受 益 証 券、 組 入 証 券 比 率
	円	騰 落 率	(配当込み) (円換算) (参考指数)	騰 落 率	
(期 首) 2022 年 9 月 5 日	22,941	% -	3,278,698.51	% -	% 96.5
9 月 末	20,738	△9.6	2,952,518.15	△9.9	94.6
10 月 末	21,807	△4.9	3,166,470.45	△3.4	96.5
11 月 末	21,159	△7.8	3,072,945.11	△6.3	97.0
12 月 末	19,831	△13.6	2,873,339.81	△12.4	96.6
2023 年 1 月 末	20,777	△9.4	3,022,217.56	△7.8	97.1
2 月 末	20,942	△8.7	3,038,263.14	△7.3	95.6
3 月 末	19,741	△13.9	2,855,429.97	△12.9	96.5
4 月 末	20,171	△12.1	2,904,286.96	△11.4	95.2
5 月 末	20,154	△12.1	2,917,580.89	△11.0	96.0
6 月 末	21,695	△5.4	3,190,097.54	△2.7	96.2
7 月 末	21,529	△6.2	3,162,256.51	△3.6	96.5
8 月 末	21,816	△4.9	3,211,732.76	△2.0	96.2
(期 末) 2023 年 9 月 5 日	21,734	△5.3	3,195,841.53	△2.5	96.2

(注1) 騰落率は期首比です。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託受益証券、投資証券組入比率」は実質比率を記載しております。

■当期の運用経過（2022年9月6日から2023年9月5日まで）

基準価額等の推移



第10期首： 22,941円
第10期末： 21,734円
(既払分配金0円)
騰落率： △5.3%
(分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものではありません。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客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、お客さまの損益の状況を示すものではありません。
- (注3) 分配金再投資基準価額は、期首の基準価額に合わせて指数化しています。
- (注4) 当ファンドはベンチマークを定めておりません。

基準価額の主な変動要因

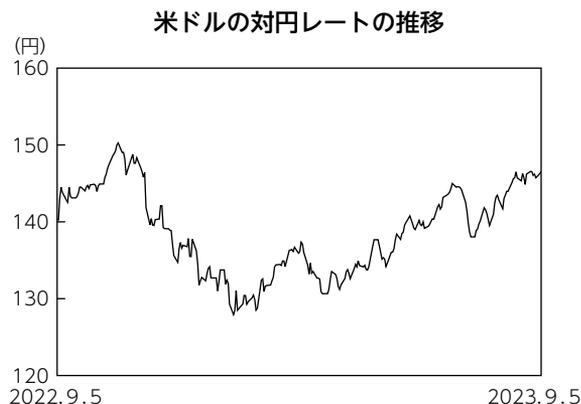
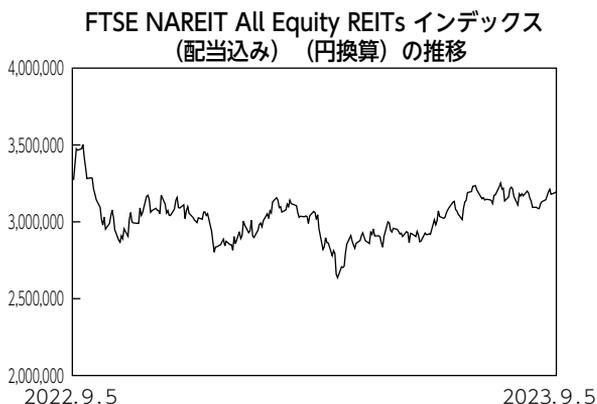
新光 US-REIT オープン・マザーファンドが下落したため、当期の基準価額は5.3%下落し、21,734円（1万口あたり）となりました。

米ドル円相場では米ドル高円安となったものの、US-REIT市場が軟調な動きとなったことから、基準価額は下落しました。

投資環境

期初のUS-REIT市場は、FRB（米連邦準備理事会）の利上げ警戒感などから2022年10月中旬にかけて下落しました。その後、インフレ鈍化を受けて米長期金利が低下すると上昇基調に転じました。2023年2月以降は米地銀の経営破綻による金融システム不安などで反落した後も、FRBの利上げ観測などから上値の重い展開となりました。商業用不動産に対する過度な懸念が後退し反発する動きもあったものの米長期金利の上昇から反落し期末を迎えました。

期初に1米ドル140円近傍で取引されていた米ドル円相場は、FRBの利上げ観測から一時150円台に上昇したものの、政府・日銀による為替介入により米ドル安に転じ、米長期金利の低下や日銀のYCC（イールドカーブ・コントロール）修正などで米ドル安が進みました。年明け以降は、米金融システム不安やYCC再修正観測から米ドル安となったものの、日銀とFRBの金融政策スタンスの違いから米ドル高基調となり、期末には146円半ばに上昇しました。



ポートフォリオについて

●当ファンド

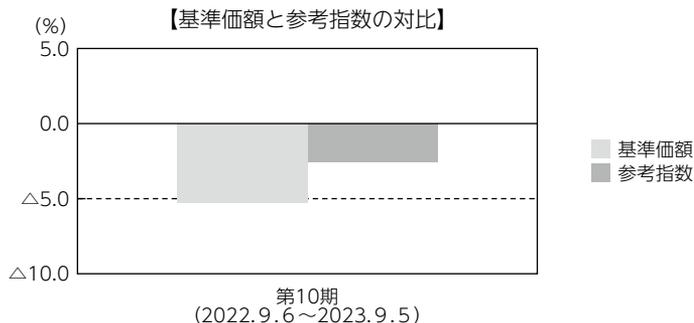
主として新光 US-REIT オープン・マザーファンドを高位に組み入れた運用を行いました。株式の実質組入比率は概ね95~98%程度と高位を維持しました。

●新光 US-REIT オープン・マザーファンド

当ファンドは、US-REITに分散投資を行い、配当収益の確保と長期的な値上がり益の確保を目指した運用を行いました。セクター別では、住居REITや産業施設REITなどを中心に投資を行いました。当作成期間は、各US-REITが物件を保有する地域の商業用不動産の市場環境やUS-REIT価格のバリュエーションなどを勘案し、各々の組入比率の調整を行いました。

ベンチマークとの差異について

当ファンドは運用の目標となるベンチマークを設けておりません。グラフは、基準価額と参考指数の騰落率の対比です。



(注) 基準価額の騰落率は分配金 (税引前) 込みです。

分配金

収益分配金につきましてはファンドの商品性等を勘案し、無分配とさせていただきます。なお、収益分配金に充てなかった利益は信託財産内に留保し、運用の基本方針に基づいて運用いたします。

■分配原資の内訳 (1万口当たり)

項目	当期
	2022年9月6日 ~2023年9月5日
当期分配金 (税引前)	－円
対基準価額比率	－%
当期の収益	－円
当期の収益以外	－円
翌期繰越分配対象額	11,733円

(注1) 「当期の収益」および「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これらを合計した額と「当期分配金 (税引前)」の額が一致しない場合があります。

(注2) 当期分配金の「対基準価額比率」は「当期分配金 (税引前)」の期末基準価額 (分配金込み) に対する比率で、ファンドの収益率とは異なります。また、小数点第3位を四捨五入しています。

(注3) 「当期の収益」は「経費控除後の配当等収益」および「経費控除後・繰越欠損補填後の売買益 (含、評価益)」から分配に充当した金額です。また、「当期の収益以外」は「分配準備積立金」および「収益調整金」から分配に充当した金額です。

今後の運用方針

●当ファンド

新光 US-REIT オープン・マザーファンドを高位に組み入れた運用を行います。株式の実質組入比率は原則として95%程度以上とする積極的な運用を行います。

●新光 US-REIT オープン・マザーファンド

健全なバランスシート、優良な資産・テナント顧客、規律ある経営方針を有し、資金調達に対する懸念が少ない銘柄や流動性の高い銘柄を選好しています。セクター別では、産業施設REITやインフラストラクチャーREITなどの組み入れを高位としています。足もとのマクロ環境の変化に伴いややディフェンシブな銘柄の配分を増やしていますが、引き続き、配当利回りが低位であっても構造的に高い成長性が見込まれる銘柄に注目しています。

■ 1万口当たりの費用明細

項目	第10期		項目の概要
	(2022年9月6日 ～2023年9月5日)		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	343円	1.641%	(a) 信託報酬＝期中の平均基準価額×信託報酬率 期中の平均基準価額は20,902円です。 投信会社分は、信託財産の運用、運用報告書等各種書類の作成、基準価額の算出等の対価 販売会社分は、購入後の情報提供、交付運用報告書等各種書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価 受託会社分は、運用財産の保管・管理、投信会社からの運用指図の実行等の対価
(投信会社)	(194)	(0.930)	
(販売会社)	(137)	(0.656)	
(受託会社)	(11)	(0.055)	
(b) 売買委託手数料	3	0.015	(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 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(投資証券)	(3)	(0.015)	
(c) 有価証券取引税	0	0.001	(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 有価証券取引税は、有価証券の取引の都度発生する取引に関する税金
(投資証券)	(0)	(0.001)	
(d) その他費用	5	0.025	(d) その他費用＝期中のその他費用÷期中の平均受益権口数 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
(保管費用)	(4)	(0.021)	
(監査費用)	(1)	(0.003)	
(その他)	(0)	(0.000)	
合計	351	1.681	

(注1) 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・解約によって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。なお、売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組入れているマザーファンドが支払った金額のうち、このファンドに対応するものを含みます。

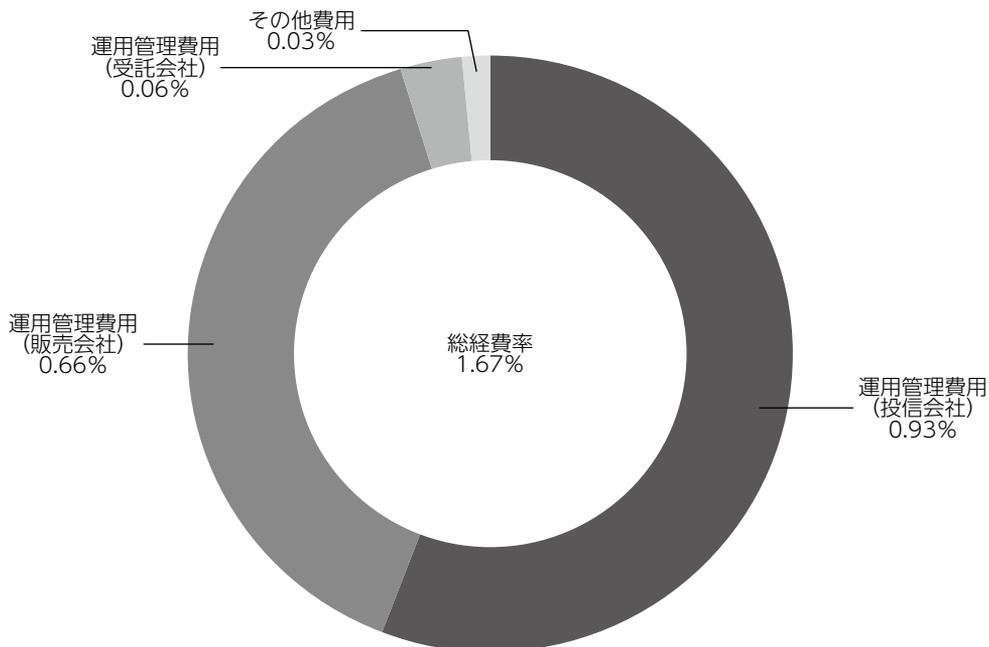
(注2) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

(参考情報)

◆総経費率

当期中の運用・管理にかかった費用の総額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1.67%です。



(注1) 1万口当たりの費用明細において用いた簡便法により算出したものです。

(注2) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料および有価証券取引税を含みません。

(注3) 各比率は、年率換算した値です。

(注4) 上記の前提条件で算出したものです。このため、これらの値はあくまでも参考であり、実際に発生した費用の比率と異なります。

■親投資信託受益証券の設定、解約状況（2022年9月6日から2023年9月5日まで）

	設 定		解 約	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
	千□	千円	千□	千円
新光 US-REIT オープン・マザーファンド	641,953	1,595,000	213,041	530,000

■利害関係人との取引状況等（2022年9月6日から2023年9月5日まで）

期中の利害関係人との取引等はありません。

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

■組入資産の明細

親投資信託残高

	期 首 (前期末)	当 期 末	
	□ 数	□ 数	評 価 額
	千□	千□	千円
新光 US-REIT オープン・マザーファンド	5,269,201	5,698,113	14,567,228

■投資信託財産の構成

2023年9月5日現在

項 目	当 期 末	比 率
	評 価 額	
	千円	%
新光 US-REIT オープン・マザーファンド	14,567,228	97.3
コ ー ル ・ ロ ー ン 等 、 そ の 他	403,831	2.7
投 資 信 託 財 産 総 額	14,971,060	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨ててあります。％は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 期末の新光 US-REIT オープン・マザーファンドの外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、14,552,987千円、99.3%です。

(注3) 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、2023年9月5日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル=146.56円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2023年9月5日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	14,971,060,245円
コ ー ル ・ ロ ー ン 等	403,831,889
新光US-REITオープン・マザーファンド(評価額)	14,567,228,356
(B) 負 債	125,147,674
未 払 解 約 金	7,429,908
未 払 信 託 報 酬	117,467,261
そ の 他 未 払 費 用	250,505
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	14,845,912,571
元 本	6,830,827,318
次 期 繰 越 損 益 金	8,015,085,253
(D) 受 益 権 総 口 数	6,830,827,318口
1 万 口 当 た り 基 準 価 額(C/D)	21,734円

(注) 期首における元本額は6,211,653,091円、当期中における追加設定元本額は2,031,821,044円、同解約元本額は1,412,646,817円です。

■損益の状況

当期 自2022年9月6日 至2023年9月5日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△116,809円
受 取 利 息	12,410
支 払 利 息	△129,219
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△267,306,810
売 買 益	198,527,265
売 買 損	△465,834,075
(C) 信 託 報 酬 等	△235,072,378
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	△502,495,997
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	1,960,329,717
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	6,557,251,533
(配 当 等 相 当 額)	(4,752,911,508)
(売 買 損 益 相 当 額)	(1,804,340,025)
(G) 合 計(D+E+F)	8,015,085,253
次 期 繰 越 損 益 金(G)	8,015,085,253
追 加 信 託 差 損 益 金	6,557,251,533
(配 当 等 相 当 額)	(4,765,598,093)
(売 買 損 益 相 当 額)	(1,791,653,440)
分 配 準 備 積 立 金	2,187,309,095
繰 越 損 益 金	△729,475,375

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (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3) (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4) 信託財産の運用の指図に係る権限を委託するために要する費用は、当期は新光US-REITオープン・マザーファンド70,985,634円で、委託者報酬から支弁しております。

(注5) 分配金の計算過程

項 目	当 期
(a) 経費控除後の配当等収益	226,979,378円
(b) 経費控除後の有価証券売買等損益	0
(c) 収 益 調 整 金	5,827,776,158
(d) 分 配 準 備 積 立 金	1,960,329,717
(e) 当期分配対象額(a+b+c+d)	8,015,085,253
(f) 1 万 口 当 た り 当 期 分 配 対 象 額	11,733.70
(g) 分 配 金	0
(h) 1 万 口 当 た り 分 配 金	0

■分配金のお知らせ

収益分配金につきましてはファンドの商品性等を勘案し、無分配とさせていただきます。

新光 US-REIT オープン・マザーファンド

運用報告書

第10期 (決算日 2023年9月5日)

(計算期間 2022年9月6日~2023年9月5日)

新光 US-REIT オープン・マザーファンドの第10期の運用状況をご報告申し上げます。

当ファンドの仕組みは次の通りです。

信託期間	2013年10月31日から無期限です。
運用方針	安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。 不動産投資信託証券 (以下「REIT」といいます。) の運用指図に係る権限は、インベスコ・アドバイザーズ・インクに委託します。
主要投資対象	米国の金融商品取引所上場および店頭市場登録のREITを主要投資対象とします。
主な組入制限	REITへの投資割合には制限を設けません。 REITおよび短期金融商品 (短期運用の有価証券を含みます。) 以外には投資を行いません。

■最近5期の運用実績

決算期	基準価額		FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) (参考指数)		投資信託受益証券投資証券組入比率	純資産額
	期中騰落率	期中騰落率	期中騰落率	期中騰落率		
6期 (2019年9月5日)	円	%		%	%	百万円
7期 (2020年9月7日)	18,688	13.1	2,270,550.71	14.0	97.5	5,875
8期 (2021年9月6日)	16,747	△10.4	2,051,705.84	△9.6	98.4	8,543
9期 (2022年9月5日)	23,281	39.0	2,937,028.07	43.2	99.0	9,618
10期 (2023年9月5日)	26,554	14.1	3,278,698.51	11.6	98.3	13,991
	25,565	△3.7	3,195,841.53	△2.5	98.1	14,566

(注1) FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (円換算) は、FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) をアセットマネジメントOneが円換算したものです。

(注2) 同指数は、当運用報告書作成日現在で発表されている数値を使用しており、過去に遡って修正される場合があります。

(注3) 新光 US-REIT オープン・マザーファンド (以下、「当ファンド」) は、アセットマネジメントOne株式会社 (以下、「アセットマネジメントOne」) によって単独で開発されたものです。当ファンドは、いかなる方法においても、FTSE International Limited (以下、「FTSE」)、London Stock Exchange Group plcおよび、そのグループ企業 (以下、総称して「LSE Group」) またはNareitによって出資、保証、販売または販売促進されることはありません。FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス (配当込み) (以下、「本指数」) のすべての権利はFTSEおよびNareitに帰属します。「FTSE®」はLSE Groupの商標であり、ライセンス契約に基づきFTSE International Limited (「FTSE」) によって使用されています。「NAREIT®」はNareitの商標です。本指数はFTSEによって計算されます。FTSE、LSE Group、Nareitはいずれも、如何なる者に対しても (a) 本指数の使用、信頼、または誤謬、(b) 当ファンドへの投資または運営に起因する如何なる義務も負いません。FTSE、LSE Group、およびNareitは、当ファンドから得られる結果、またはアセットマネジメントOneによって提示される目的に対する本指数の適合性に関して、いかなる請求、予測、保証、または表明も行いません (以下同じ)。

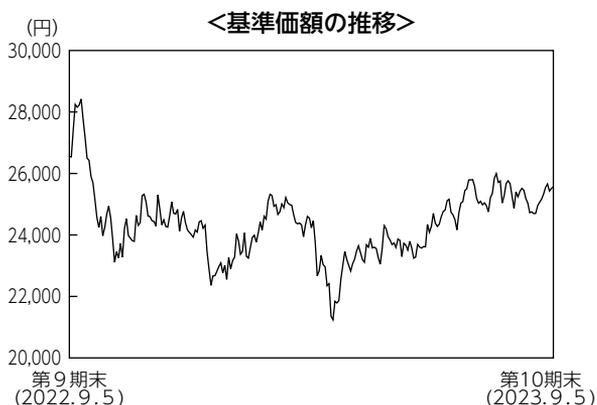
(注4) △ (白三角) はマイナスを意味しています (以下同じ)。

■当期中の基準価額と市況の推移

年 月 日	基 準 価 額		FTSE NAREIT All Equity REITs インデックス	投 資 信 託 受 益 証 券 投 入 証 券 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率	騰 落 率	
(期 首) 2022 年 9 月 5 日	円 26,554	% -	(配当込み) (円換算) (参考指数) 3,278,698.51	% -
9 月 末	23,973	△9.7	2,952,518.15	△9.9
10 月 末	25,278	△4.8	3,166,470.45	△3.4
11 月 末	24,551	△7.5	3,072,945.11	△6.3
12 月 末	23,012	△13.3	2,873,339.81	△12.4
2023 年 1 月 末	24,161	△9.0	3,022,217.56	△7.8
2 月 末	24,388	△8.2	3,038,263.14	△7.3
3 月 末	23,013	△13.3	2,855,429.97	△12.9
4 月 末	23,555	△11.3	2,904,286.96	△11.4
5 月 末	23,573	△11.2	2,917,580.89	△11.0
6 月 末	25,440	△4.2	3,190,097.54	△2.7
7 月 末	25,277	△4.8	3,162,256.51	△3.6
8 月 末	25,658	△3.4	3,211,732.76	△2.0
(期 末) 2023 年 9 月 5 日	25,565	△3.7	3,195,841.53	△2.5

(注) 騰落率は期首比です。

■当期の運用経過（2022年9月6日から2023年9月5日まで）



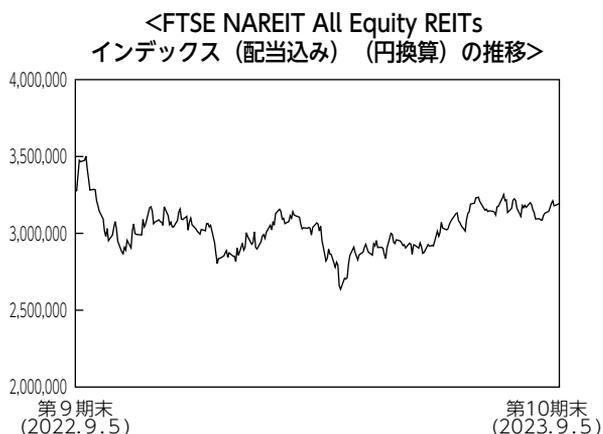
基準価額の推移

当ファンドの基準価額は25,565円（1万口あたり）となり、前期末比で3.7%の下落となりました。

基準価額の主な変動要因

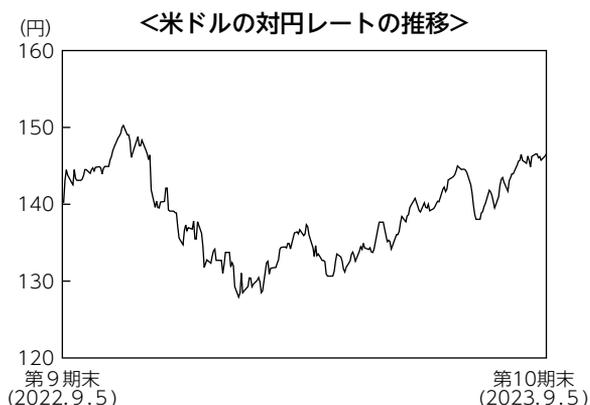
当ファンドは、主として米国の取引所上場および店頭市場登録の不動産投資信託証券（以下、「US-REIT」といいます。）に投資し、安定した収益の確保と投資信託財産の長期的な成長を目指して運用を行います。

米ドル円相場では米ドル高円安となったものの、US-REIT市場が軟調な動きとなったことから、基準価額は下落しました。



投資環境

期初のUS-REIT市場は、FRB（米連邦準備理事会）の利上げ警戒感などから2022年10月中旬にかけて下落しました。その後、インフレ鈍化を受けて米長期金利が低下すると上昇基調に転じました。2023年2月以降は米地銀の経営破綻による金融システム不安などで反落した後も、FRBの利上げ観測などから上値の重い展開となりました。商業用不動産に対する過度な懸念が後退し反発する動きもあったものの米長期金利の上昇から反落し期末を迎えました。



期初に1米ドル140円近傍で取引されていた米ドル円相場は、FRBの利上げ観測から一時150円台に上昇したものの、政府・日銀による為替介入により米ドル安に転じ、米長期金利の低下や日銀のYCC（イールドカーブ・コントロール）修正などで米ドル安が進みました。年明け以降は、米金融システム不安やYCC再修正観測から米ドル安となったものの、日銀とFRBの金融政策スタンスの違いから米ドル高基調となり、期末には146円半ばに上昇しました。

ポートフォリオについて

当ファンドは、U S - R E I T に分散投資を行い、配当収益の確保と長期的な値上がり益の確保を目指した運用を行いました。セクター別では、住居 R E I T や産業施設 R E I T などを中心に投資を行いました。当作成期間は、各 U S - R E I T が物件を保有する地域の商業用不動産の市場環境や U S - R E I T 価格のバリュエーションなどを勘案し、各々の組入比率の調整を行いました。

今後の運用方針

健全なバランスシート、優良な資産・テナント顧客、規律ある経営方針を有し、資金調達に対する懸念が少ない銘柄や流動性の高い銘柄を選好しています。セクター別では、産業施設 R E I T やインフラストラクチャー R E I T などの組み入れを高位としています。足もとのマクロ環境の変化に伴いややディフェンシブな銘柄の配分を増やしていますが、引き続き、配当利回りが低位であっても構造的に高い成長性が見込まれる銘柄に注目しています。

■ 1万口当たりの費用明細

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
(a) 売買委託手数料 (投資証券)	4円 (4)	0.015% (0.015)	(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 売買委託手数料は、組入有価証券等の売買の際に発生する手数料
(b) 有価証券取引税 (投資証券)	0 (0)	0.001 (0.001)	(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 有価証券取引税は、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)	5 (5) (0)	0.022 (0.021) (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 保管費用は、外国での資産の保管等に要する費用 その他は、信託事務の処理に要する諸費用等
合 計	9	0.037	
期中の平均基準価額は24,360円です。			

(注1) 金額欄は項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注2) 比率欄は「1万口当たりのそれぞれの費用金額」を期中の平均基準価額で除して100を乗じたものです。

■ 売買及び取引の状況 (2022年9月6日から2023年9月5日まで)

投資信託受益証券、投資証券

	買 付		売 付	
	口 数	金 額	口 数	金 額
アメリカ	千口	千アメリカ・ドル	千口	千アメリカ・ドル
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT	9.93 (-)	1,266 (-)	12.689 (-)	1,970 (-)
PROLOGIS INC	9.759 (-)	1,062 (-)	31.778 (-)	3,935 (-)
AVALONBAY COMMUNITIES INC	9.437 (-)	1,705 (-)	16.766 (-)	3,146 (-)
EQUINIX INC	2.204 (-)	1,492 (-)	2.351 (-)	1,643 (-)
CROWN CASTLE INC	5.44 (-)	800 (-)	26.643 (-)	3,608 (-)
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	60.034 (-)	1,482 (-)	19.235 (-)	429 (-)
SBA COMMUNICATIONS CORP	22.79 (-)	5,402 (-)	18.853 (-)	5,433 (-)
WELLTOWER INC	51.182 (-)	3,735 (-)	17.424 (-)	1,181 (-)
KIMCO REALTY	48.774 (-)	1,000 (-)	116.861 (-)	2,321 (-)
KILROY REALTY CORP	54.858 (-)	2,263 (-)	1.485 (-)	54 (-)
LAMAR ADVERTISING CO	9.029 (-)	852 (-)	0.414 (-)	42 (-)
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	23.954 (-)	1,602 (-)	44.018 (-)	3,086 (-)
HOST HOTELS & RESORTS INC	230.714 (-)	4,107 (-)	91.477 (-)	1,453 (-)
REALTY INCOME CORP	53.068 (-)	3,327 (-)	10.295 (-)	629 (-)

	買 付 額		売 付 額	
	□ 数	金 額	□ 数	金 額
アメリカ	千□	千アメリカ・ドル	千□	千アメリカ・ドル
REGENCY CENTERS CORP	43.546 (-)	2,824 (-)	- (-)	- (-)
UDR INC	48.403 (-)	2,123 (-)	56.053 (-)	2,299 (-)
LIFE STORAGE INC	3.584 (△13.052)	390 (-)	12.595 (-)	1,655 (-)
SUN COMMUNITIES INC	7.078 (-)	998 (-)	0.987 (-)	145 (-)
WEYERHAEUSER CO	2.982 (-)	89 (-)	61.99 (-)	1,914 (-)
EXTRA SPACE STORAGE INC	2.27 (11.681)	292 (-)	- (-)	- (-)
CUBESMART	35.215 (-)	1,578 (-)	25.86 (-)	1,161 (-)
DIGITAL REALTY TRUST INC	21.525 (-)	2,517 (-)	16.767 (-)	1,798 (-)
TERRENO REALTY CORP	44.347 (-)	2,657 (-)	1.019 (-)	62 (-)
AMERICOLD REALTY TRUST	88.294 (-)	2,707 (-)	1.215 (-)	37 (-)
AMERICAN TOWER CORP	24.052 (-)	5,189 (-)	1.37 (-)	280 (-)
HEALTHCARE REALTY TRUST INC	14.117 (-)	299 (-)	3.579 (-)	72 (-)
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES	0.613 (-)	48 (-)	5.529 (-)	451 (-)
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC	21.771 (-)	1,203 (-)	2.17 (-)	127 (-)
AMERICAN HOMES 4 RENT	3.664 (-)	122 (-)	54.872 (-)	1,831 (-)
INVITATION HOMES INC	17.363 (-)	598 (-)	117.246 (-)	3,859 (-)
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUST INC	26.221 (-)	609 (-)	1.966 (-)	48 (-)
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC	21.968 (-)	450 (-)	64.36 (-)	1,355 (-)
OUTFRONT MEDIA INC	4.107 (-)	67 (-)	37.112 (-)	603 (-)
VICI PROPERTIES INC	83.798 (-)	2,637 (-)	20.394 (-)	654 (-)

(注1) PFDは優先証券です。

(注2) 金額は受渡代金です。

(注3) () 内は合併、分割等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

■利害関係人との取引状況等 (2022年9月6日から2023年9月5日まで)

期中の利害関係人との取引等はありません。

(注) 利害関係人とは、投資信託及び投資法人に関する法律第11条第1項に規定される利害関係人です。

■組入資産の明細

外国投資信託受益証券、投資証券

銘	柄	期首(前期末)		当期		末
		□数	□数	外貨建金額	邦貨換算金額	
		千口	千口	千アメリカ・ドル	千円	比率
(アメリカ)						
ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUIT		21.733	18.974	2,219	325,218	2.2
PROLOGIS INC		74.513	52.494	6,540	958,535	6.6
AVALONBAY COMMUNITIES INC		20.216	12.887	2,337	342,519	2.4
EQUINIX INC		4.167	4.02	3,125	458,092	3.1
CROWN CASTLE INC		42.576	21.373	2,132	312,522	2.1
HEALTHPEAK PROPERTIES INC		140.043	180.842	3,734	547,311	3.8
SBA COMMUNICATIONS CORP		16.744	20.681	4,584	671,944	4.6
WELLTOWER INC		35.777	69.535	5,746	842,188	5.8
KIMCO REALTY		150.695	82.608	1,559	228,580	1.6
KILROY REALTY CORP		-	53.373	2,019	295,919	2.0
LAMAR ADVERTISING CO		11.256	19.871	1,817	266,416	1.8
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES		38.416	18.352	1,220	178,889	1.2
HOST HOTELS & RESORTS INC		-	139.237	2,202	322,832	2.2
REALTY INCOME CORP		61.007	103.78	5,832	854,801	5.9
REGENCY CENTERS CORP		-	43.546	2,716	398,179	2.7
UDR INC		85.268	77.618	3,083	451,956	3.1
LIFE STORAGE INC		22.063	-	-	-	-
SUN COMMUNITIES INC		26.552	32.643	3,981	583,523	4.0
WEYERHAEUSER CO		59.008	-	-	-	-
EXTRA SPACE STORAGE INC		-	13.951	1,797	263,413	1.8
CUBESMART		58.122	67.477	2,799	410,312	2.8
DIGITAL REALTY TRUST INC		37.474	42.232	5,579	817,697	5.6
TERRENO REALTY CORP		-	43.328	2,638	386,724	2.7
AMERICOLD REALTY TRUST		-	87.079	2,919	427,919	2.9
AMERICAN TOWER CORP		22.774	45.456	8,217	1,204,428	8.3
HEALTHCARE REALTY TRUST INC		107.203	117.741	2,073	303,880	2.1
RYMAN HOSPITALITY PROPERTIES		4.916	-	-	-	-
REXFORD INDUSTRIAL REALTY INC		58.973	78.574	4,202	615,980	4.2
AMERICAN HOMES 4 RENT		51.208	-	-	-	-
INVITATION HOMES INC		154.754	54.871	1,875	274,871	1.9
ESSENTIAL PROPERTIES REALTY TRUS		57.167	81.422	1,962	287,590	2.0
BRIXMOR PROPERTY GROUP INC		120.836	78.444	1,724	252,813	1.7
OUTFRONT MEDIA INC		33.005	-	-	-	-
VICI PROPERTIES INC		156.61	220.014	6,818	999,280	6.9
合計	□数・金額 銘柄数<比率>	1,673.076	1,882.423	97,464	14,284,344	-
		28銘柄<98.3%>	29銘柄<98.1%>	-	-	98.1

(注1) PFDIは優先証券です。

(注2) 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3) 比率は、期末の純資産総額に対する投資信託受益証券、投資証券評価額の比率です。

(注4) 金額の単位未満は切捨ててあります。％は、小数点第2位を四捨五入しています。なお、合計は、四捨五入の関係で合わない場合があります。

■投資信託財産の構成

2023年9月5日現在

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
投資信託受益証券、投資証券	14,284,344	97.4
コール・ローン等、その他	376,474	2.6
投資信託財産総額	14,660,818	100.0

(注1) 評価額の単位未満は切捨ててあります。%は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注2) 期末の外貨建資産の投資信託財産総額に対する比率は、14,552,987千円、99.3%です。

(注3) 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、2023年9月5日における邦貨換算レートは、1アメリカ・ドル=146.56円です。

■資産、負債、元本および基準価額の状況

(2023年9月5日)現在

項 目	当 期 末
(A) 資 産	14,660,818,894円
コール・ローン等	277,220,624
投資証券(評価額)	14,284,344,700
未 収 入 金	91,877,375
未 収 配 当 金	7,376,195
(B) 負 債	93,839,932
未 払 金	93,839,932
(C) 純 資 産 総 額(A-B)	14,566,978,962
元 本	5,698,113,967
次 期 繰 越 損 益 金	8,868,864,995
(D) 受 益 権 総 口 数	5,698,113,967口
1万口当たり基準価額(C/D)	25,565円

(注1) 期首元本額 5,269,201,702円
追加設定元本額 641,953,731円
一部解約元本額 213,041,466円

(注2) 期末における元本の内訳
新光 US-REIT オープン (年1回決算型) 5,698,113,967円
期末元本合計 5,698,113,967円

■損益の状況

当期 自2022年9月6日 至2023年9月5日

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	487,724,882円
受 取 配 当 金	487,736,511
支 払 利 息	△11,629
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	△974,657,360
売 買 益	1,067,147,645
売 買 損	△2,041,805,005
(C) そ の 他 費 用	△3,060,902
(D) 当 期 損 益 金(A+B+C)	△489,993,380
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	8,722,770,640
(F) 解 約 差 損 益 金	△316,958,534
(G) 追 加 信 託 差 損 益 金	953,046,269
(H) 合 計(D+E+F+G)	8,868,864,995
次 期 繰 越 損 益 金(H)	8,868,864,995

(注1) (B)有価証券売買損益は期末の評価換えによるものを含みます。

(注2) (F)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。

(注3) (G)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。