

次世代REITオープン<資産成長型> (為替ヘッジあり)

追加型投信／内外／不動産投信

信託期間を従来の2030年2月13日から無期限へ延長しました。

作成対象期間：2023年8月15日～2024年2月13日

第 8 期 決算日：2024年2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。
当ファンドは、日本を含む世界各国の不動産投資信託証券（REIT）を実質的な主要投資対象とし、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）に投資することにより、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て運用することを目的としております。また、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。ここに運用状況をご報告申し上げます。当ファンドが受益者のみなさまの資産形成に資するよう、運用に努めてまいりますので、よろしくごお願い申し上げます。

第8期末（2024年2月13日）

基準価額	9,620円
純資産総額	2,235百万円
騰落率	+0.7%
分配金合計 ^(*)	0円

(*) 当期間の合計分配金額です。

当ファンドは、投資信託約款において運用報告書（全体版）に記載すべき事項を、電磁的方法によりご提供する旨を定めており、以下の方法でご覧いただけます。運用報告書（全体版）は、受益者のご請求により交付されます。交付をご請求される方は、販売会社までお問い合わせください。

閲覧・ダウンロード方法



<https://www.am.mufug.jp/>

[ファンド検索] に
ファンド名を入力

各ファンドの詳細ページで
閲覧およびダウンロード

MUFG 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.mufug.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。

運用経過

第8期：2023年8月15日～2024年2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8期首	9,555円
------	--------

第8期末	9,620円
------	--------

既払分配金	0円
-------	----

騰落率	0.7%
-----	------

※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0.7%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、「DIGITAL REALTY TRUST INC (アメリカ/データセンター)」や「EQUINIX INC (アメリカ/データセンター)」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

米ドル売り/円買いの為替ヘッジコスト (金利差相当分の費用) が、基準価額の下落要因となりました。

2023年8月15日～2024年2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	80	0.848	(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)	(44)	(0.474)	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)	(34)	(0.358)	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	3	0.030	(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)	(0.002)	
(投資信託証券)	(3)	(0.028)	
(c) 有価証券取引税	1	0.014	(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)	(0.013)	
(d) その他費用	1	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)	(1)	(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
(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	85	0.907	

期中の平均基準価額は、9,387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。

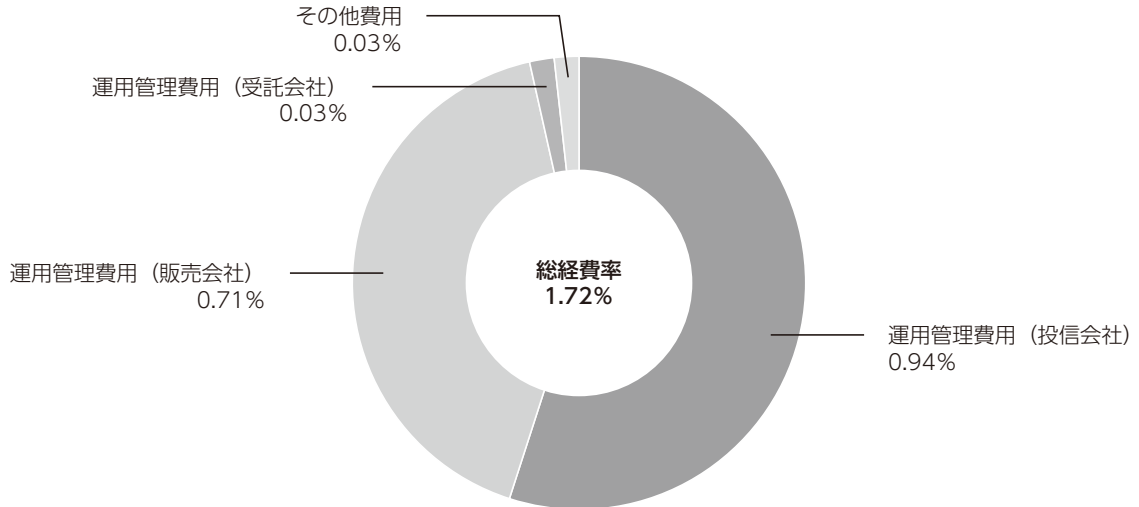
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含まず。

(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。

2019年2月13日～2024年2月13日

最近5年間の基準価額等の推移について



※分配金再投資基準価額は、設定時の値を基準価額と同一となるように指数化しています。

最近5年間の年間騰落率

		2020/2/14 設定時	2021/2/15 決算日	2022/2/14 決算日	2023/2/13 決算日	2024/2/13 決算日
基準価額 (円)	—	10,000	10,222	11,866	10,202	9,620
期間分配金合計 (税込み) (円)	—	—	10	20	20	0
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	—	—	2.3	16.3	-13.9	-5.7
純資産総額 (百万円)	—	149	4,232	3,068	2,971	2,235

※ファンド年間騰落率は、収益分配金（税込み）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す。

※騰落率および期間分配金合計については、年間の値を表示しており、期間が1年に達していない場合には表示していません。

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。

投資環境について

▶ 先進国 R E I T 市況 先進国 R E I T 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2023年10月末にかけては、米国を中心とした金融引き締めの長期化観測を受けて、各国の金利が上昇し

たことや、中東の地政学リスクの高まりなどを背景に下落しました。その後は、主要中銀による利下げ観測の高まりなどが好感されて、当期間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 R E I T オープン<資産成長型> (為替ヘッジあり)

次世代 R E I T 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。

次世代の R E I T 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。

R E I T 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。

▶ 次世代 R E I T 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 R E I T 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。

銘柄の売買については、「STAG INDUSTRIAL INC (アメリカ/物流施設)」などの新規買付を行った一方、

「FIRST INDUSTRIAL REALTY TR (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8期
	2023年8月15日～2024年2月13日
当期分配金 (対基準価額比率)	- (-%)
当期の収益	-
当期の収益以外	-
翌期繰越分配対象額	2,747

(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 R E I T オープン<資産成長型> (為替ヘッジあり)

次世代 R E I T 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 R E I T マザーファンド

R E I T 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 R E I T 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 R E I T 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 R E I T は、人工知能 (A I) 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 I T 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 (5 G) 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 E I T 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 R E I T 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 R E I T 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。

お知らせ

▶ 約款変更

- ・委託会社の商号変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。
2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更しました。
(2023年10月1日)
- ・新NISA (成長投資枠) の要件対応のため、信託期間を延長 (無期限化) し、デリバティブ取引にかかる投資制限について記載整備を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
(2023年11月11日)

▶ その他

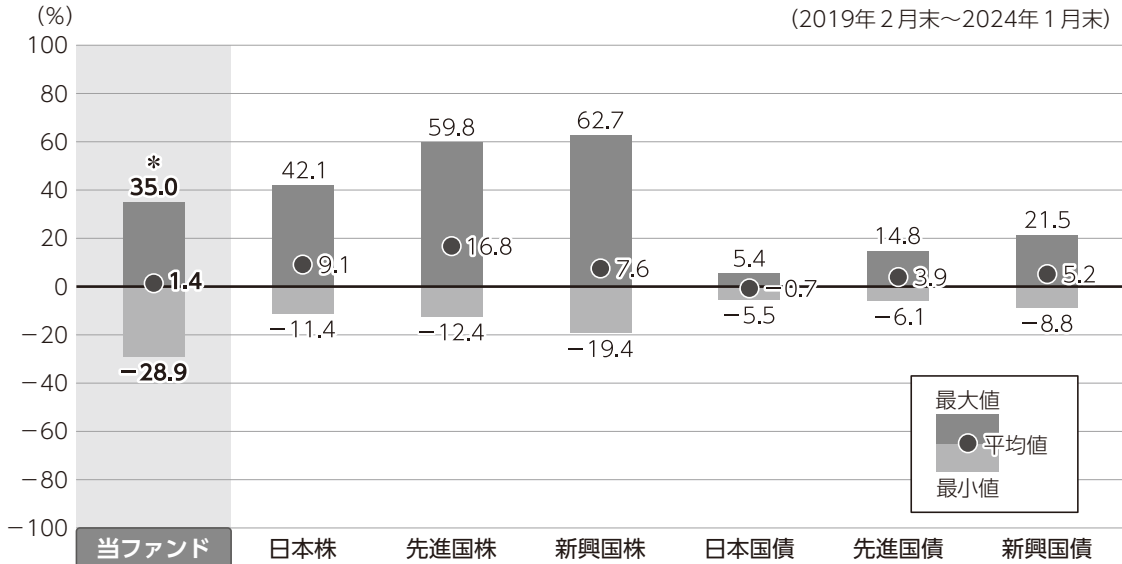
- ・該当事項はありません。

*本書が、受益者のみなさまのお手元に届くのは作成対象期間末から2ヵ月以上が経過していることにご留意ください。
なお、最近の運用状況や約款変更の内容等は当社ホームページ (<https://www.am.mufg.jp/>) にて開示を行っている場合があります。

当該投資信託の概要

商品分類	追加型投信／内外／不動産投信
信託期間	無期限 [当初、2030年2月13日まで] (2020年2月14日設定)
運用方針	<p>次世代 R E I T 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「R E I T」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 R E I T 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 R E I T 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>R E I T 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>
主要投資対象	<p>■当ファンド 次世代 R E I T マザーファンド受益証券を主要投資対象とします。</p> <p>■次世代 R E I T 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。</p>
運用方法	日本を含む世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、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ます。
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> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <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> </div>

ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較



●上記は、2019年2月から2024年1月の5年間に於ける1年騰落率の平均・最大・最小を、ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて定量的に比較できるように作成したものです。

*ファンドについては2021年2月～2024年1月の同様の騰落率を表示したものです。

各資産クラスの指数

日本株	東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)
先進国株	MSCI コクサイ・インデックス (配当込み)
新興国株	MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み)
日本国債	NOMURA-BPI (国債)
先進国債	FTSE世界国債インデックス (除く日本)
新興国債	JPMorgan Global Diversified

※詳細は最終ページの「指数に関して」をご参照ください。

(注) 海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しています。

●全ての資産クラスがファンドの投資対象とは限りません。

●ファンドは分配金再投資基準価額の騰落率です。

●騰落率は直近前月末から60ヵ月遡った算出結果であり、ファンドの決算日に対応した数値とは異なります。

当該投資信託のデータ

2024年2月13日現在

当該投資信託の組入資産の内容

組入ファンド

(組入銘柄数：1銘柄)

ファンド名	第8期末 2024年2月13日
次世代REITマザーファンド	98.1%

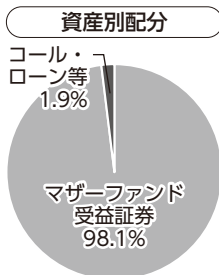
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

純資産等

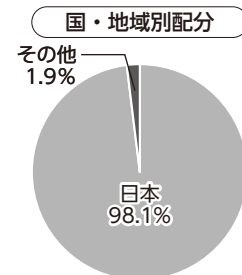
項目	第8期末 2024年2月13日
純資産総額 (円)	2,235,988,867
受益権口数 (口)	2,324,348,969
1万口当たり基準価額 (円)	9,620

※当期中において追加設定元本は133,592,967円
同解約元本は 386,621,590円です。

種別構成等

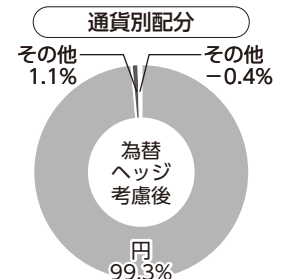


※比率は当ファンドの純資産総額に対する割合です。構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。



※国・地域別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等（国内外）を相手先とし他のファンドの余剰資金等と合せて運用しているものを含みます。

※【国・地域別配分】は、組入ファンドの発行地を表示しています。



291885

2024年2月13日現在

組入上位ファンドの概要

▶ 次世代 R E I T マザーファンド

基準価額の推移

2023年8月14日～2024年2月13日



1万口当たりの費用明細

2023年8月15日～2024年2月13日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a) 売買委託手数料	4	0.030
(株式)	(0)	(0.002)
(投資信託証券)	(4)	(0.028)
(b) 有価証券取引税	2	0.014
(株式)	(0)	(0.001)
(投資信託証券)	(2)	(0.013)
(c) その他費用	2	0.014
(保管費用)	(2)	(0.014)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	8	0.058

期中の平均基準価額は、14,072円です。

※項目の概要については、前記「1万口当たりの費用明細」をご参照ください。

組入上位10銘柄

(組入銘柄数：38銘柄)

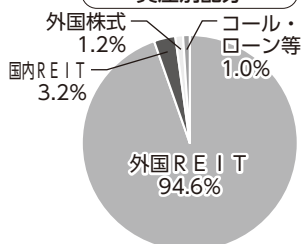
	銘柄	種類	国・地域	業種/種別	比率(%)
1	PROLOGIS INC	R E I T	アメリカ	不動産	9.6
2	WELLTOWER INC	R E I T	アメリカ	不動産	9.6
3	AMERICAN TOWER CORP	R E I T	アメリカ	不動産	9.4
4	EQUINIX INC	R E I T	アメリカ	不動産	9.1
5	DIGITAL REALTY TRUST INC	R E I T	アメリカ	不動産	8.4
6	CROWN CASTLE INC	R E I T	アメリカ	不動産	7.9
7	INVITATION HOMES INC	R E I T	アメリカ	不動産	5.3
8	SUN COMMUNITIES INC	R E I T	アメリカ	不動産	4.6
9	EXTRA SPACE STORAGE INC	R E I T	アメリカ	不動産	4.6
10	SBA COMMUNICATIONS CORP	R E I T	アメリカ	不動産	3.5

※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。
 ※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。

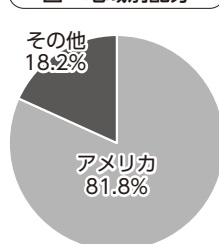
※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)でご覧いただけます。

種別構成等

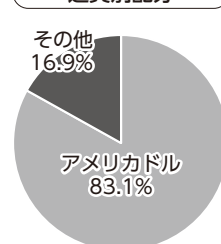
資産別配分



国・地域別配分



通貨別配分



※比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。
 構成比率が5%未満の項目は「その他」に分類しています。
 ※原則、国・地域については、法人登録地を表示しています。

※国・地域別配分の「その他」には、コール・ローン等のように、複数の金融機関等(国内外)を相手先とし他のファンドの余裕資金等と合せて運用しているものを含みます。

指数に関して

▶ 「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」に用いた指数について

●東証株価指数 (TOPIX) (配当込み)

東証株価指数 (TOPIX) (配当込み) とは、日本の株式市場を広範に網羅するとともに、投資対象としての機能性を有するマーケット・ベンチマークで、浮動株ベースの時価総額加重方式により算出される株価指数です。TOPIXの指数値及びTOPIXに係る標章又は商標は、株式会社JPX総研又は株式会社JPX総研の関連会社 (以下「JPX」という。) の知的財産であり、指数の算出、指数値の公表、利用などTOPIXに関するすべての権利・ノウハウ及びTOPIXに係る標章又は商標に関するすべての権利はJPXが有します。

●MSCI コクサイ・インデックス (配当込み)

MSCI コクサイ・インデックス (配当込み) とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、日本を除く世界の先進国で構成されています。また、MSCI コクサイ・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み)

MSCI エマージング・マーケット・インデックス (配当込み) とは、MSCI Inc.が開発した株価指数で、世界の新興国で構成されています。また、MSCI エマージング・マーケット・インデックスに対する著作権及びその他知的財産権はすべてMSCI Inc.に帰属します。

●NOMURA-BPI (国債)

NOMURA-BPI (国債) とは、野村フィデューシャリー・リサーチ&コンサルティング株式会社が発表しているわが国の代表的な国債パフォーマンスインデックスで、NOMURA-BPI (総合) のサブインデックスです。当該指数の知的財産権およびその他一切の権利は同社に帰属します。なお、同社は、当該指数の正確性、完全性、信頼性、有用性、市場性、商品性および適合性を保証するものではなく、当該指数を用いて運用されるファンドの運用成果等に関して一切責任を負いません。

●FTSE世界国債インデックス (除く日本)

FTSE世界国債インデックス (除く日本) は、FTSE Fixed Income LLCにより運営され、日本を除く世界主要国の国債の総合収益率を各市場の時価総額で加重平均した債券インデックスです。FTSE Fixed Income LLCは、本ファンドのスポンサーではなく、本ファンドの推奨、販売あるいは販売促進を行っておりません。このインデックスのデータは、情報提供のみを目的としており、FTSE Fixed Income LLCは、当該データの正確性および完全性を保証せず、またデータの誤謬、脱漏または遅延につき何ら責任を負いません。このインデックスに対する著作権等の知的財産その他一切の権利はFTSE Fixed Income LLCに帰属します。

●JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイド

JPモルガンGBI-EMグローバル・ダイバーシファイドとは、J. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーが算出し公表している指数で、現地通貨建てのエマージング債市場の代表的なインデックスです。現地通貨建てのエマージング債のうち、投資規制の有無や、発行規模等を考慮して選ばれた銘柄により構成されています。当指数の著作権はJ. P. モルガン・セキュリティーズ・エルエルシーに帰属します。



三菱UFJアセットマネジメント