

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

追加型投信／内外／不動産投信

作成対象期間：2020年8月14日～2021年2月15日

第7期決算日：2020年9月14日 第10期決算日：2020年12月14日

第8期決算日：2020年10月13日 第11期決算日：2021年1月13日

第9期決算日：2020年11月13日 第12期決算日：2021年2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。
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。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、よろしくお願い申し上げます。

第12期末 (2021年2月15日)	
基準価額	10,149円
純資産総額	7,125百万円
第7期～第12期	
騰落率	+1.2%
分配金合計 ^(*)	30円

(注) 騰落率は分配金再投資基準価額の騰落率で表示しています。

(*) 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.mufig.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.mufig.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7期～第12期：2020年8月14日～2021年2月15日

▶ 当作成期中の基準価額等の推移について

基準価額等の推移



第7期首	10,056円
第12期末	10,149円
既払分配金	30円
騰落率	1.2%
	(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

基準価額は当作成期首に比べ1.2%（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

保有するニュースタイル関連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、新型コロナウイルスのワクチン開発の進展により空室率改善が見込まれた「VENTAS INC（アメリカ／シニア住宅）」や、郊外への移住に伴う荷物の保管需要の高まりなどを受けて「PUBLIC STORAGE（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

保有するテクノロジー関連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。

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。

個別銘柄では、米国大手通信会社の合併に伴うシェア調整などの影響が懸念された「SBA COMMUNICATIONS CORP（アメリカ／通信塔）」や、大規模データセンターにおける大手テナント誘致の競争激化などの影響が懸念された「CYRUSONE INC（アメリカ／データセンター）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

2020年8月14日～2021年2月15日

1万口当たりの費用明細

項目	第7期～第12期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	85	0.862	(a) 信託報酬 = 作成期中の平均基準価額 × 信託報酬率 × (作成期中の日数 ÷ 年間日数)
(投 信 会 社)	(48)	(0.482)	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)	(36)	(0.364)	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	2	0.021	(b) 売買委託手数料 = 作成期中の売買委託手数料 ÷ 作成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)	(2)	(0.019)	
(c) 有価証券取引税	0	0.003	(c) 有価証券取引税 = 作成期中の有価証券取引税 ÷ 作成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)	(0)	(0.002)	
(d) その他費用	1	0.014	(d) その他費用 = 作成期中のその他費用 ÷ 作成期中の平均受益権口数
(保 管 費 用)	(1)	(0.012)	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	88	0.900	

作成期中の平均基準価額は、9,874円です。

(注) 作成期間の費用（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。

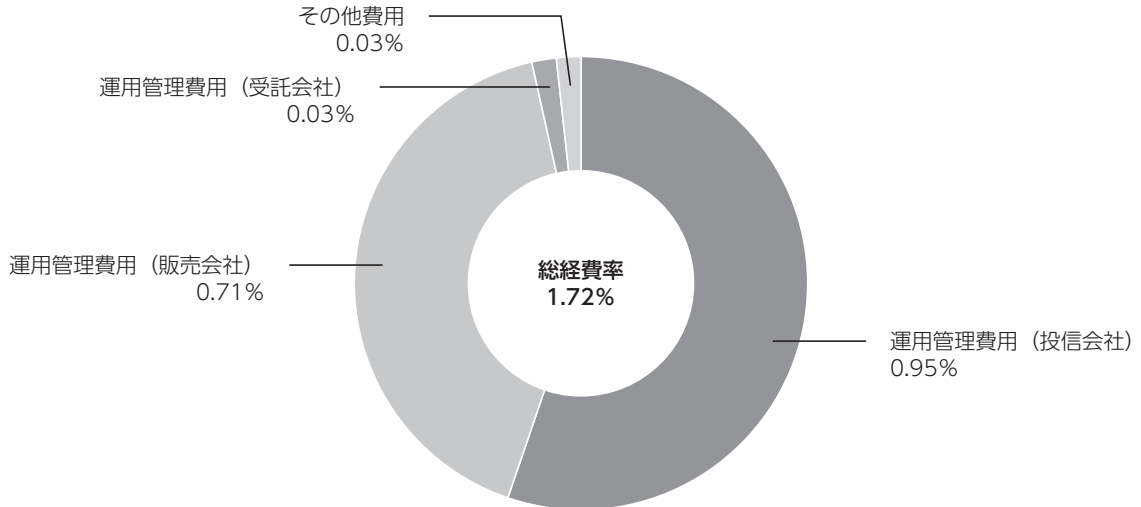
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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）を作成期間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

当作成対象期間の運用・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。）を作成期中の平均受益権口数に作成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。

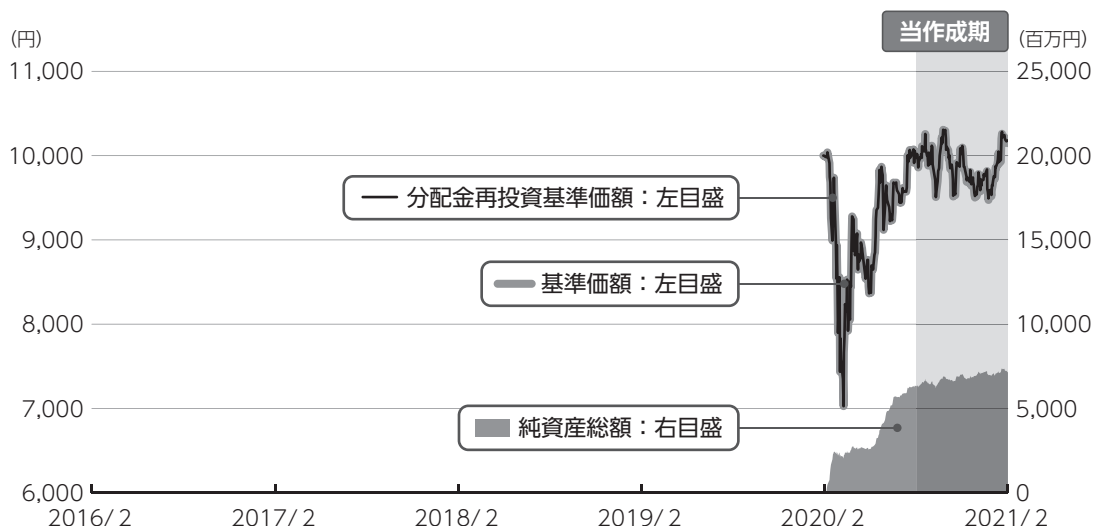
(注) 各費用は、原則として、募集手数料、売買委託手数料及び有価証券取引税を含みません。

(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。

2016年2月15日～2021年2月15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
基準価額 (円)	-	-	-	-	10,000	10,149
期間分配金合計 (税込み) (円)	-	-	-	-	-	30
分配金再投資基準価額騰落率 (%)	-	-	-	-	-	1.8
純資産総額 (百万円)	-	-	-	-	1	7,125

※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。

第7期～第12期：2020年8月14日～2021年2月15日

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、当作成期を通してみると上昇しました。

当作成期首から2020年11月初旬までは、新型コロナウイルスの感染状況などを横目に概ね横ばいで推移しました。

その後は新型コロナウイルスのワクチン開発の進展に加え、アメリカ大統領選挙でのバイデン氏の勝利や上下両院議会選挙において民主党が事実上の過半数を確保したことなどを受け、大規模な経済対策実施への期待の高まりなどを背景に上昇し、当作成期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、当作成期を通してみると対円で下落しました。

米連邦準備制度理事会（F R B）による緩和的な金融政策などを背景に、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<毎月決算型>（為替ヘッジなし） 予想分配金提示型

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、当作成期を通じて高位を維持しました。

銘柄の売買については、データの即時性や連結性（コネクティビティ）が高いネットワーク拠点の構築によりリーシングの向上が期待される「CORESITE REALTY CORP（アメリカ／データセンター）」などの新規買付を行った一方、バリュエーション面で割高になったと判断した「EQUINIX 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決定します。原則として、決算日の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします。この結果、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7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	2020年8月14日~ 2020年9月14日	2020年9月15日~ 2020年10月13日	2020年10月14日~ 2020年11月13日	2020年11月14日~ 2020年12月14日	2020年12月15日~ 2021年1月13日	2021年1月14日~ 2021年2月15日
当期分配金 （対基準価額比率）	－ （－％）	10 （0.097％）	10 （0.100％）	－ （－％）	－ （－％）	10 （0.098％）
当期の収益	－	10	－	－	－	10
当期の収益以外	－	－	10	－	－	－
翌期繰越分配対象額	627	874	864	864	882	883

（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<毎月決算型>（為替ヘッジなし）予想分配金提示型

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

現在は景気回復の初期段階と考えており、新型コロナウイルスのワクチン普及に伴う経済活動の再開期待の高まりなどを受けて投資家センチメントも改善傾向にあり、世界的な金融緩和策や財政政策などがREIT市場をサポートすると見えます。

足元、経済活動の再開を見越して小売やオフィスなどシクリカル（景気動向に左右されやすい）銘柄が相対的に優位な状況が続いていますが、新型コロナウイルスのワクチンの開発、普及状況やアメリカの政治動向などでメガトレンドが大きく変わるとは見ておらず、引き続き次世代の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、新型コロナウイルスの環境下においても賃料回収率、賃料成長率ともに高く、今後数年に亘り、新型コロナウイルスの感染拡大前より好条件で物件をリースできるとみています。住宅は依然手頃な価格では購入しにくいと見られるため、新型コロナウイルスの状況に関わらず賃貸ニーズは高く、ニュースタイル関連REITは堅調に推移すると見えています。

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。

お知らせ

▶ 約款変更

- ・該当事項はありません。

▶ その他

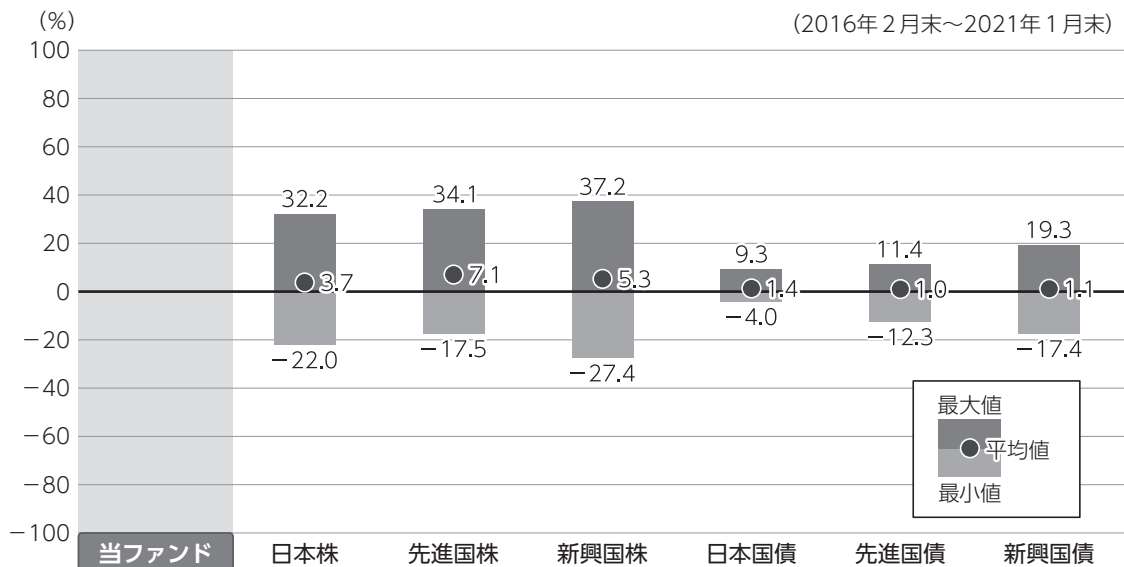
- ・該当事項はありません。

*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.mufig.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	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。</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。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&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&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&ステアーズ・ユーカー・リミテッドおよびコーヘン&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>
主要投資対象	<p>■当ファンド 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。</p> <p>■次世代REIT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	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。原則として、決算日の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします。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。また、決算日の前営業日から決算日まで基準価額が急激に変動した場合等には、分配を行わないことがあります。なお、第2計算期末までの間は、収益の分配は行いません。

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、2016年2月から2021年1月の5年間ににおける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のですが、ファンドを設定してから1年を経過していないため、ファンドの年間騰落率は記載していません。

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。

●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

2021年2月15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12期末 2021年2月15日
次世代REITマザーファンド	96.7%

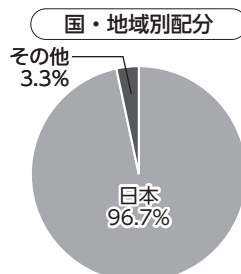
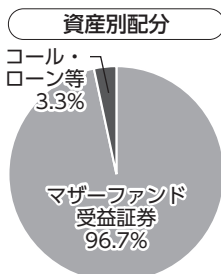
※比率は当ファンドの純資産総額に対するマザーファンドの評価額の割合です。

純資産等

項目	第7期末 2020年9月14日	第8期末 2020年10月13日	第9期末 2020年11月13日	第10期末 2020年12月14日	第11期末 2021年1月13日	第12期末 2021年2月15日
純資産総額 (円)	6,435,234,183	6,856,113,732	6,968,652,871	6,950,361,881	6,922,846,290	7,125,979,870
受益権口数 (口)	6,498,234,746	6,660,784,298	6,968,450,448	7,292,483,946	7,273,936,334	7,021,625,075
1万口当たり基準価額 (円)	9,903	10,293	10,000	9,531	9,517	10,149

※当作成期間中 (第7期～第12期) において追加設定元本は1,903,692,924円
同解約元本は 1,185,619,074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裕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】、【通貨別配分】は、組入ファンドの発行地、発行通貨を表示しています。

291885

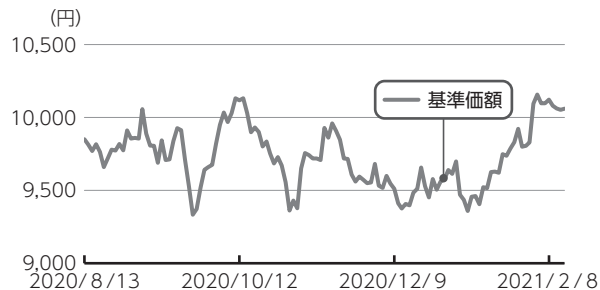
2021年2月15日現在

組入上位ファンドの概要

次世代REITマザーファンド

基準価額の推移

2020年8月13日～2021年2月15日



1万口当たりの費用明細

2020年8月14日～2021年2月15日

項目	当期	
	金額(円)	比率(%)
(a)売買委託手数料	2	0.021
(株式)	(0)	(0.002)
(投資信託証券)	(2)	(0.019)
(b)有価証券取引税	0	0.003
(株式)	(0)	(0.001)
(投資信託証券)	(0)	(0.002)
(c)その他費用	1	0.012
(保管費用)	(1)	(0.012)
(その他)	(0)	(0.000)
合計	3	0.036

期中の平均基準価額は、9,727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。

(組入銘柄数：33銘柄)

組入上位10銘柄

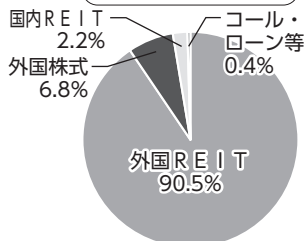
	銘柄	種類	国・地域	業種/種別	比率(%)
1	DUKE REALTY CORP	REIT	アメリカ	不動産	9.0
2	AMERICAN TOWER CORP	REIT	アメリカ	不動産	8.5
3	SBA COMMUNICATIONS CORP	REIT	アメリカ	不動産	7.5
4	PROLOGIS INC	REIT	アメリカ	不動産	6.6
5	CYRUSONE INC	REIT	アメリカ	不動産	6.3
6	PUBLIC STORAGE	REIT	アメリカ	不動産	6.0
7	VENTAS INC	REIT	アメリカ	不動産	5.2
8	QTS REALTY TRUST INC-CL A	REIT	アメリカ	不動産	4.8
9	CORESITE REALTY CORP	REIT	アメリカ	不動産	4.4
10	CUBESMART	REIT	アメリカ	不動産	3.8

※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。

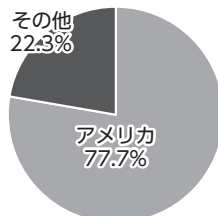
※なお、全銘柄に関する詳細な情報等については、運用報告書(全体版)でご覧いただけます。

種別構成等

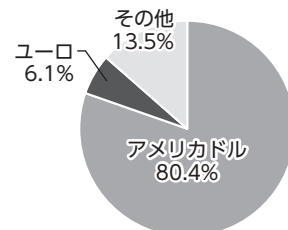
資産別配分



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、東京証券取引所第一部に上場する内国普通株式全銘柄を対象として算出した指数で、わが国の株式市場全体の値動きを表す株価指数です。TOPIXに関する知的財産権その他一切の権利は東京証券取引所に帰属します。東京証券取引所は、TOPIXの算出もしくは公表の方法の変更、TOPIXの算出もしくは公表の停止またはTOPIXの商標の変更もしくは使用の停止を行う権利を有しています。

●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、野村證券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て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。