

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&スティアーズ・キャピタル・マネジメン・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・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。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。なお、第2計算期末までの間は、収益の分配は行いません。</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 <毎月決算型>（為替ヘッジなし） 予想分配金提示型



- 第1期（決算日：2020年3月13日）
- 第2期（決算日：2020年4月13日）
- 第3期（決算日：2020年5月13日）
- 第4期（決算日：2020年6月15日）
- 第5期（決算日：2020年7月13日）
- 第6期（決算日：2020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<毎月決算型>（為替ヘッジなし）予想分配金提示型」は、去る8月13日に第6期の決算を行いましたので、法令に基づいて第1期～第6期の運用状況をまとめて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

お客様専用
 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）

お客様の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 (分配落)	価額			株組 入比率	株先 物比率	投資信託 組入比率	純資 産総額
		税 分	込 配	み 金				
(設定日)	円							百万円
2020年2月14日	10,000				—	—	—	1
1期(2020年3月13日)	7,899				4.5	—	87.8	2,186
2期(2020年4月13日)	9,242				4.2	—	91.4	2,728
3期(2020年5月13日)	8,450				4.4	—	88.8	2,563
4期(2020年6月15日)	9,384				2.8	—	89.7	4,320
5期(2020年7月13日)	9,541				3.4	—	91.7	5,668
6期(2020年8月13日)	10,056				4.3	—	91.6	6,338

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 信託約款の規定にしたがい、第2期までの収益分配は行っていません。

(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。

○当作成期中の基準価額と市況等の推移

決算期	年 月 日	基準	価 額		株組入比率	株先物比率	投資信託証券組入比率
			騰 落 率	率			
第1期	(設定日) 2020年2月14日	円 10,000	% -	% -	% -	% -	% -
	2月末	9,259	△ 7.4	3.5	-	75.9	
	(期 末) 2020年3月13日	7,899	△21.0	4.5	-	87.8	
第2期	(期 首) 2020年3月13日	7,899	-	4.5	-	87.8	
	3月末	8,528	8.0	4.6	-	93.7	
	(期 末) 2020年4月13日	9,242	17.0	4.2	-	91.4	
第3期	(期 首) 2020年4月13日	9,242	-	4.2	-	91.4	
	4月末	8,898	△ 3.7	4.4	-	93.2	
	(期 末) 2020年5月13日	8,450	△ 8.6	4.4	-	88.8	
第4期	(期 首) 2020年5月13日	8,450	-	4.4	-	88.8	
	5月末	9,355	10.7	3.3	-	92.1	
	(期 末) 2020年6月15日	9,384	11.1	2.8	-	89.7	
第5期	(期 首) 2020年6月15日	9,384	-	2.8	-	89.7	
	6月末	9,332	△ 0.6	3.1	-	92.6	
	(期 末) 2020年7月13日	9,541	1.7	3.4	-	91.7	
第6期	(期 首) 2020年7月13日	9,541	-	3.4	-	91.7	
	7月末	9,927	4.0	4.2	-	95.1	
	(期 末) 2020年8月13日	10,056	5.4	4.3	-	91.6	

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 騰落率は期首（設定日）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1期～第6期：2020年2月14日～2020年8月13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1期首	10,000円
第6期末	10,056円
既払分配金	0円
騰落率	0.6%

※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

基準価額は設定時に比べ0.6%の上昇となりました。

基準価額の主な変動要因

上昇要因

保有するテクノロジー関連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感染拡大により、企業のリモートワークに関わるIT投資の積極化や在宅学習の普及に伴うクラウド需要の増加などから「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

保有するニュースタイル関連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。

各国中央銀行による緩和的な金融政策などを背景に、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。個別銘柄では、新型コロナウイルスの感染リスクが相対的に高い高齢者が入居するシニア住宅において空室率増加や賃料低下が懸念されたことなどから「WELLTOWER INC（アメリカ/シニア住宅）」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

第1期～第6期：2020年2月14日～2020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、当作成期を通してみると下落しました。

設定直後は概ね横ばいで推移しましたが、2020年2月下旬から3月中旬にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大による実態経済の悪化懸念などから大きく下落しました。その後は、各国政策当局による金融緩和策や財政政策に加え、新型コロナウイルスの感染拡大にピークアウトの兆しが見えたことに伴う経済活動の一部正常化の動きなどが好感されて上昇しましたが、当作成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、設定時に比べ対円で下落しました。

米連邦準備制度理事会（FRB）による緩和的な金融政策などを背景に、米ドルは円に対して下落しました。

▶ 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、新型コロナウイルスの影響が相対的に小さく、むしろコロナ禍において構造的な需要の追い風を受けると考えられる「CYRUSONE INC（アメリカ／データセンター）」や「SEGRO PLC（イギリス／物流施設）」などの新規買付を行いました。

一方、バリュエーション面で割高になったと判断した「DIGITAL REALTY TRUST INC（アメリカ／データセンター）」や、在宅学習の普及により短期的に業績不透明感が高まった「AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES（アメリカ／学生寮）」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。なお、信託約款の規定に従い第2期までの収益分配は行っていません。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3期 2020年4月14日～ 2020年5月13日	第4期 2020年5月14日～ 2020年6月15日	第5期 2020年6月16日～ 2020年7月13日	第6期 2020年7月14日～ 2020年8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	29	52	114	620

(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

短期的には値動きが大きい展開が続くと予想しますが、新型コロナウイルスが徐々にピークアウトする中で、REITの適度な借入比率や想定されたよりも堅調なキャッシュフロー、世界的な金融緩和策と財政政策などがREIT市場をサポートし、今後12ヶ月間に亘り徐々に市場は回復していくと見ています。

このような状況下、当ファンドはメガトレンドがサポートする次世代のREITへ投資することで、相対的に良好なポジションを取っていると考えています。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、当ファンドで最も選好している分野です。

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世代移动通信システム（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。

2020年2月14日～2020年8月13日

1万口当たりの費用明細

項目	第1期～第6期		項目の概要
	金額 (円)	比率 (%)	
(a) 信託報酬	77	0.838	(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）	(43)	(0.468)	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）	(32)	(0.354)	交付運用報告書等各種書類の送付、顧客口座の管理、購入後の情報提供等の対価
（受託会社）	(1)	(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	7	0.077	(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）	(1)	(0.007)	
（投資信託証券）	(6)	(0.070)	
(c) 有価証券取引税	5	0.057	(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)	(0.003)	
（投資信託証券）	(5)	(0.054)	
(d) その他費用	1	0.013	(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)	(0.011)	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	90	0.985	

作成期中の平均基準価額は、9,141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。

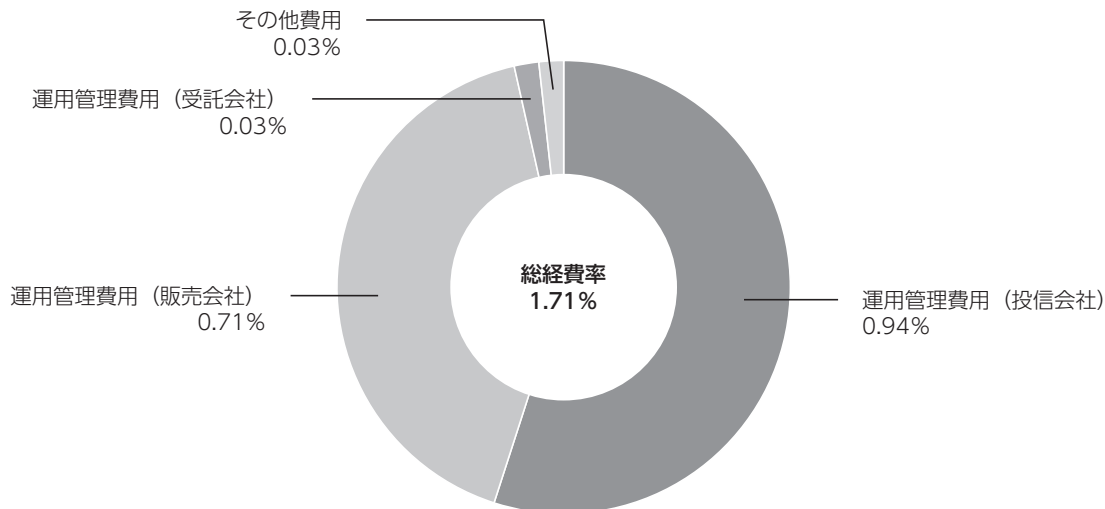
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.71%**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

(2020年2月14日～2020年8月13日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	第1期～第6期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
次世代REITマザーファンド	6,704,213	6,188,340	476,730	447,660

○株式売買比率

(2020年2月14日～2020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	第1期～第6期	
	次世代REITマザーファンド	
(a) 当作成期中の株式売買金額	1,542,966千円	
(b) 当作成期中の平均組入株式時価総額	618,858千円	
(c) 売買高比率 (a) / (b)	2.49	

(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

(2020年2月14日～2020年8月13日)

利害関係人との取引状況

<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>

該当事項はございません。

<次世代REITマザーファンド>

区 分	第1期～第6期					
	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	
			$\frac{B}{A}$			$\frac{D}{C}$
為替直物取引	百万円 32,592	百万円 10,320	% 31.7	百万円 5,591	百万円 88	% 1.6

平均保有割合 21.8%

※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。

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。

○自社による当ファンドの設定・解約状況

(2020年2月14日～2020年8月13日)

設定時残高(元本)	当作成期設定元本	当作成期解約元本	作成期末残高(元本)	取引の理由
百万円 1	百万円 -	百万円 1	百万円 -	当初設定時における取得とその処分

○組入資産の明細

(2020年8月13日現在)

親投資信託残高

銘	柄	第6期末	
		口数	評価額
次世代REITマザーファンド		千口 6,227,482	千円 6,134,693

○投資信託財産の構成

(2020年8月13日現在)

項目	第6期末	
	評価額	比率
次世代REITマザーファンド	千円 6,134,693	% 96.6
コール・ローン等、その他	212,940	3.4
投資信託財産総額	6,347,633	100.0

(注) 次世代REITマザーファンドにおいて、作成期末における外貨建純資産（28,757,391千円）の投資信託財産総額（29,674,503千円）に対する比率は96.9%です。

(注) 外貨建資産は、作成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、作成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=106.71円	1 ユーロ=126.00円	1 イギリスポンド=139.38円	1 オーストラリアドル=76.55円
1 香港ドル=13.77円	1 シンガポールドル=77.83円		

○資産、負債、元本及び基準価額の状況

項 目	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
	2020年3月13日現在	2020年4月13日現在	2020年5月13日現在	2020年6月15日現在	2020年7月13日現在	2020年8月13日現在
	円	円	円	円	円	円
(A) 資産	2,188,313,175	2,732,314,389	2,567,638,455	4,342,315,486	5,680,190,314	6,347,633,868
コール・ローン等	13,491,418	19,879,894	114,150,954	179,974,189	203,755,272	212,940,686
次世代REITマザーファンド(評価額)	2,174,821,757	2,712,434,495	2,453,487,501	4,162,341,297	5,476,435,042	6,134,693,182
(B) 負債	1,666,938	4,275,327	3,684,361	21,773,796	11,744,309	8,680,472
未払解約金	—	895,200	—	16,811,598	4,924,088	—
未払信託報酬	1,663,036	3,372,240	3,675,689	4,950,536	6,804,210	8,660,110
未払利息	24	12	90	102	116	129
その他未払費用	3,878	7,875	8,582	11,560	15,895	20,233
(C) 純資産総額(A-B)	2,186,646,237	2,728,039,062	2,563,954,094	4,320,541,690	5,668,446,005	6,338,953,396
元本	2,768,355,791	2,951,770,097	3,034,328,300	4,604,172,355	5,941,150,390	6,303,551,225
次期繰越損益金	△ 581,709,554	△ 223,731,035	△ 470,374,206	△ 283,630,665	△ 272,704,385	35,402,171
(D) 受益権総口数	2,768,355,791口	2,951,770,097口	3,034,328,300口	4,604,172,355口	5,941,150,390口	6,303,551,225口
1万口当たり基準価額(C/D)	7,899円	9,242円	8,450円	9,384円	9,541円	10,056円

○損益の状況

項 目	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	2020年2月14日～ 2020年3月13日	2020年3月14日～ 2020年4月13日	2020年4月14日～ 2020年5月13日	2020年5月14日～ 2020年6月15日	2020年6月16日～ 2020年7月13日	2020年7月14日～ 2020年8月13日
	円	円	円	円	円	円
(A) 配当等収益	△ 223	△ 459	△ 873	△ 1,987	△ 1,351	△ 744
受取利息	—	23	25	7	86	20
支払利息	△ 223	△ 482	△ 898	△ 1,994	△ 1,437	△ 764
(B) 有価証券売買損益	△475,327,648	398,889,413	△233,276,994	279,576,285	93,181,702	327,276,657
売買益	110,142	399,757,152	—	281,433,796	93,583,745	329,668,098
売買損	△475,437,790	△ 867,739	△233,276,994	△ 1,857,511	△ 402,043	△ 2,391,441
(C) 信託報酬等	△ 1,666,914	△ 3,380,115	△ 3,684,271	△ 4,962,096	△ 6,820,105	△ 8,680,343
(D) 当期繰越損益 (A+B+C)	△476,994,785	395,508,839	△236,962,138	274,612,202	86,360,246	318,595,570
(E) 前期繰越損益	—	△471,027,010	△ 75,518,171	△310,339,539	△ 35,565,422	50,324,537
(F) 追加信託差損益金	△104,714,769	△148,212,864	△157,893,897	△247,903,328	△323,499,209	△333,517,936
(配当等相当額)	(△ 23)	(1,372,655)	(1,937,735)	(6,703,035)	(15,535,434)	(21,884,633)
(売買損益相当額)	(△104,714,746)	(△149,585,519)	(△159,831,632)	(△254,606,363)	(△339,034,643)	(△355,402,569)
(G) 計 (D+E+F)	△581,709,554	△223,731,035	△470,374,206	△283,630,665	△272,704,385	35,402,171
(H) 収益分配金	—	—	0	0	0	0
次期繰越損益金 (G+H)	△581,709,554	△223,731,035	△470,374,206	△283,630,665	△272,704,385	35,402,171
追加信託差損益金	△104,714,769	△148,212,864	△157,893,897	△247,903,328	△323,499,209	△333,517,936
(配当等相当額)	(1,225,043)	(1,692,318)	(1,971,020)	(8,408,643)	(17,262,963)	(21,963,574)
(売買損益相当額)	(△105,939,812)	(△149,905,182)	(△159,864,917)	(△256,311,971)	(△340,762,172)	(△355,481,510)
分配準備積立金	843,792	7,082,402	7,082,402	15,886,174	50,794,824	368,920,107
繰越損益金	△477,838,577	△ 82,600,573	△319,562,711	△ 51,613,511	—	—

(注) (B) 有価証券売買損益は各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。

<注記事項>

- ① 設定元本額 1,000,000円
 作成期中追加設定元本額 6,452,452,578円
 作成期中一部解約元本額 149,901,353円
 また、1口当たり純資産額は、作成期末1,0056円です。

② 分配金の計算過程

項 目	2020年4月14日～ 2020年5月13日	2020年5月14日～ 2020年6月15日	2020年6月16日～ 2020年7月13日	2020年7月14日～ 2020年8月13日
費用控除後の配当等収益額	—円	8,852,293円	12,171,895円	1,898,362円
費用控除後・繰越大損金補填後の有価証券売買等損益額	—円	—円	22,808,750円	316,697,208円
収益調整金額	1,971,020円	8,408,643円	17,262,963円	21,963,574円
分配準備積立金額	7,082,402円	7,033,881円	15,814,179円	50,324,537円
当ファンドの分配対象収益額	9,053,422円	24,294,817円	68,057,787円	390,883,681円
1万口当たり収益分配対象額	29円	52円	114円	620円
1万口当たり分配金額	—円	—円	—円	—円
収益分配金金額	—円	—円	—円	—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。

* 三菱UFJ国際投信では本資料のほか、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1期》決算日2020年8月13日

[計算期間：2020年2月14日～2020年8月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、8月13日に第1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1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) 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

(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	騰 落 率		株 組 入 比 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率	信 託 券 率
		騰 落 率	騰 落 率				
(設定日) 2020年2月14日	円 10,000	% —	% —	% —	% —	% —	% —
2月末	9,060	△ 9.4	3.5	—	—	76.3	
3月末	8,304	△ 17.0	4.6	—	—	94.2	
4月末	8,670	△ 13.3	4.5	—	—	94.0	
5月末	9,134	△ 8.7	3.4	—	—	92.6	
6月末	9,120	△ 8.8	3.1	—	—	93.1	
7月末	9,716	△ 2.8	4.2	—	—	95.4	
(期 末) 2020年8月13日	9,851	△ 1.5	4.5	—	—	94.7	

(注) 設定日の基準価額は、設定時の価額です。

(注) 騰落率は設定日比。

(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

基準価額は設定時に比べ1.5%の下落となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・保有するテクノロジー関連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感染拡大により、企業のリモートワークに関わるIT投資の積極化や在宅学習の普及に伴うクラウド需要の増加などから「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)

- ・保有するニュースタイル関連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。
- ・各国中央銀行による緩和的な金融政策などを背景に、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。
- ・個別銘柄では、新型コロナウイルスの感染リスクが相対的に高い高齢者が入居するシニア住宅において空室率増加や賃料低下が懸念されたことなどから「WELLTOWER INC (アメリカ/シニア

住宅)」などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

なお、当マザーファンドとベビーファンドの騰落率の相違は、為替要因やキャッシュ要因、設定解約動向などによるものです。

●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。
- ・設定直後は概ね横ばいで推移しましたが、2020年2月下旬から3月中旬にかけては、新型コロナウイルスの感染拡大による実態経済の悪化懸念などから大きく下落しました。その後は、各国政策当局による金融緩和策や財政政策に加え、新型コロナウイルスの感染拡大にピークアウトの兆しが見えたことに伴う経済活動の一部正常化の動きなどが好感されて上昇しましたが、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、設定時に比べ対円で下落しました。
- ・米連邦準備制度理事会（FRB）による緩和的な金融政策などを背景に、米ドルは円に対して下落しました。

●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（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、新型コロナウイルスの影響が相対的に小さく、むしろコロナ禍において構造的な需要の追い風を受けると考えられる「CYRUSONE INC（アメリカ／データセンター）」や「SEGR0 PLC（イギリス／物流施設）」などの新規買付を行いました。
- ・一方、バリュエーション面で割高になったと判断した「DIGITAL REALTY TRUST INC（アメリカ／データセンター）」や、在宅学習の普及により短期的に業績不透明感が高まった「AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES（アメリカ／学生寮）」などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・短期的には値動きが大きい展開が続くと予想しますが、新型コロナウイルスが徐々にピークアウトする中で、REITの適度な借入比率や想定されたよりも堅調なキャッシュフロー、世界的な金融緩和策と財政政策などがREIT市場をサポートし、今後12ヶ月間に亘り徐々に市場は回復していくと見ています。
- ・このような状況下、当ファンドはメガトレンドをサポートする次世代のREITへ投資することで、相対的に良好なポジションを取っていると考えています。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、当ファンドで最も選好している分野です。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。

○ 1万口当たりの費用明細

(2020年2月14日～2020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 7 (1) (6)	% 0.076 (0.007) (0.069)	(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)	5 (0) (5)	0.055 (0.003) (0.053)	(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) (そ の 他)	1 (1) (0)	0.011 (0.011) (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 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 信託事務の処理等に要するその他諸費用
合 計	13	0.142	
期中の平均基準価額は、8,938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

(2020年2月14日～2020年8月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外 国	アメリカ	百株 559	千アメリカドル 3,958	百株 255	千アメリカドル 1,449
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	ドイツ	1,745	4,935	—	—
	香港	15,244	千香港ドル 27,326	—	千香港ドル —

(注) 金額は受渡代金。

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	359,807	—	—
	三菱地所物流リート投資法人	0.737	281,725	0.063	24,409
	合計	3	641,532	0.063	24,409
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	HEALTHPEAK PROPERTIES INC	225	6,962	30	901
	PROLOGIS INC	139	12,940	17	1,803
	AMERICAN CAMPUS COMMUNITIES	15	729	15	551
	DIGITAL REALTY TRUST INC	29	3,764	29	4,244
	EXTRA SPACE STORAGE INC	65	6,644	1	166
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	215	8,210	—	—
	WELLTOWER INC	273	16,126	11	677
	CUBESMART	181	4,899	—	—
	VENTAS INC	215	7,057	1	75
	AMERICAN TOWER CORP	96	24,155	2	503
	DUKE REALTY CORP	545	19,318	8	348
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	65	1,807	65	1,762
	CYRUSONE INC	132	9,947	—	—
	QTS REALTY TRUST INC-CL A	159	9,591	4	342
	EQUINIX INC	32	21,356	—	—
	CROWN CASTLE INTL CORP	93	15,096	4	723
	INVITATION HOMES INC	276	7,883	85	2,482
	AMERICOLD REALTY TRUST	182	6,513	—	—
	SBA COMMUNICATIONS CORP	76	22,252	1	332
	PUBLIC STORAGE	75	15,570	—	—
小計	3,099	220,827	281	14,914	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
フランス					
ARGAN	49	4,036	—	—	
小計	49	4,036	—	—	
ベルギー					
AEDIFICA	24	2,512	—	—	
小計	24	2,512	—	—	
ユーロ計	73	6,549	—	—	
イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド	
SEGRO PLC	444	3,835	—	—	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	1,233	2,623	—	—	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	344	2,602	—	—	
UNITE GROUP PLC/THE	122	1,327	—	—	
小計	2,144	10,389	—	—	
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	1,205	5,196	409	1,811	
NATIONAL STORAGE REIT	2,498	4,928	—	—	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	オーストラリア	千口	千オーストラリアドル	千口	千オーストラリアドル
	GOODMAN GROUP	354	5,339	119	1,848
	小計	4,057	15,464	529	3,660
国	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	KEPPEL DC REIT	2,110	5,063	—	—
	小計	2,110	5,063	—	—

(注) 金額は受渡代金。

○株式売買比率

(2020年2月14日～2020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
(a) 期中の株式売買金額	1,554,056千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	618,858千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	2.51

(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

(2020年2月14日～2020年8月13日)

利害関係人との取引状況

区分	買付額等 A			売付額等 C		
	うち利害関係人との取引状況B	$\frac{B}{A}$		うち利害関係人との取引状況D	$\frac{D}{C}$	
為替直物取引	百万円 10,320	% 31.7		百万円 88	% 1.6	

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

(2020年8月13日現在)

外国株式

銘柄	株数	当期末		業種等
		評価額	比率	
(アメリカ) GDS HOLDINGS LTD - ADR	百株 303	千アメリカドル 2,450	千円 261,498	ソフトウェア・サービス
小計	303	2,450	261,498	
	銘柄数<比率>	1	<0.9%>	
(ユーロ…ドイツ) VIB VERMOEGEN AG	1,745	千ユーロ 5,060	637,623	不動産
ユーロ計	1,745	5,060	637,623	
	銘柄数<比率>	1	<2.2%>	
(香港) ESR CAYMAN LTD	15,244	千香港ドル 30,792	424,017	不動産
小計	15,244	30,792	424,017	
	銘柄数<比率>	1	<1.4%>	
合計	17,292	—	1,323,139	
	銘柄数<比率>	3	<4.5%>	

(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) 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	口数	当期末	
		評価額	比率
GLP投資法人	2	千円 452,124	% 1.5
三菱地所物流リート投資法人	0.674	308,692	1.0
合計	3	760,816	
	銘柄数<比率>	2	<2.6%>

(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、三菱地所物流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直近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	口数	当 期 末		比 率	
		評 価 額			
		外貨建金額	邦貨換算金額		
(アメリカ)	千口	千アメリカドル	千円	%	
HEALTHPEAK PROPERTIES INC	194	5,583	595,843	2.0	
PROLOGIS INC	121	12,545	1,338,751	4.5	
EXTRA SPACE STORAGE INC	64	6,625	706,977	2.4	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	215	9,256	987,727	3.3	
WELLTOWER INC	262	14,940	1,594,352	5.4	
CUBESMART	181	5,583	595,866	2.0	
VENTAS INC	213	8,765	935,399	3.2	
AMERICAN TOWER CORP	94	23,780	2,537,645	8.6	
DUKE REALTY CORP	537	21,260	2,268,742	7.7	
CYRUSONE INC	132	10,859	1,158,780	3.9	
QTS REALTY TRUST INC-CL A	154	10,627	1,134,069	3.8	
EQUINIX INC	32	25,013	2,669,156	9.0	
CROWN CASTLE INTL CORP	89	14,780	1,577,238	5.3	
INVITATION HOMES INC	190	5,694	607,661	2.0	
AMERICOLD REALTY TRUST	182	7,069	754,363	2.5	
SBA COMMUNICATIONS CORP	75	22,850	2,438,350	8.2	
PUBLIC STORAGE	75	14,989	1,599,518	5.4	
小 計	口数・金額	2,818	220,227	23,500,445	
	銘柄数<比率>	17	—	<79.3%>	
(ユーロ…フランス)			千ユーロ		
ARGAN	49	4,210	530,477	1.8	
小 計	口数・金額	49	4,210	530,477	
	銘柄数<比率>	1	—	<1.8%>	
(ユーロ…ベルギー)					
AEDIFICA	24	2,383	300,301	1.0	
小 計	口数・金額	24	2,383	300,301	
	銘柄数<比率>	1	—	<1.0%>	
ユ ー ロ 計	口数・金額	73	6,593	830,778	
	銘柄数<比率>	2	—	<2.8%>	
(イギリス)			千イギリスポンド		
SEGRO PLC	444	4,316	601,589	2.0	
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	1,233	2,976	414,808	1.4	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	344	2,628	366,297	1.2	
UNITE GROUP PLC/THE	122	1,168	162,810	0.5	
小 計	口数・金額	2,144	11,088	1,545,506	
	銘柄数<比率>	4	—	<5.2%>	
(オーストラリア)			千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP	795	3,676	281,435	0.9	
NATIONAL STORAGE REIT	2,498	4,546	348,033	1.2	
GOODMAN GROUP	234	4,158	318,333	1.1	
小 計	口数・金額	3,528	12,381	947,803	
	銘柄数<比率>	3	—	<3.2%>	

銘	柄	当 期 末			
		口 数	評 価 額		比 率
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(シンガポール) KEPPEL DC REIT		千口 2,110	千シンガポールドル 6,247	千円 486,233	% 1.6
小 計	口 数 ・ 金 額	2,110	6,247	486,233	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	—	<1.6%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	10,676	—	27,310,766	
	銘 柄 数 < 比 率 >	27	—	<92.1%>	

(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

(2020年8月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
株式	1,323,139	4.5
投資証券	28,071,582	94.6
コール・ローン等、その他	279,782	0.9
投資信託財産総額	29,674,503	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(28,757,391千円)の投資信託財産総額(29,674,503千円)に対する比率は96.9%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=106.71円	1 ユーロ=126.00円	1 イギリスポンド=139.38円	1 オーストラリアドル=76.55円
1 香港ドル=13.77円	1 シンガポールドル=77.83円		

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2020年8月13日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	29,759,121,353
コール・ローン等	262,923,677
株式(評価額)	1,323,139,174
投資証券(評価額)	28,071,582,587
未収入金	84,625,904
未収配当金	16,850,011
(B) 負債	115,921,586
未払金	84,641,491
未払解約金	31,280,000
未払利息	95
(C) 純資産総額(A-B)	29,643,199,767
元本	30,091,149,118
次期繰越損益金	△ 447,949,351
(D) 受益権総口数	30,091,149,118口
1万口当たり基準価額(C/D)	9,851円

<注記事項>

- ①設定元本額 292,540,000円
 期中追加設定元本額 31,209,036,506円
 期中一部解約元本額 1,410,427,388円
 また、1口当たり純資産額は、期末0.9851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)	18,415,061,945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	6,227,482,674円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	3,905,217,491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	1,543,387,008円
合計	30,091,149,118円

- ③純資産総額が元本額を下回っており、その差額は447,949,351円です。

○損益の状況 (2020年2月14日~2020年8月13日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	162,538,421
受取配当金	162,602,840
受取利息	22,267
支払利息	△ 86,686
(B) 有価証券売買損益	1,823,959,624
売買益	2,402,050,441
売買損	△ 578,090,817
(C) 保管費用等	△ 1,708,278
(D) 当期損益金(A+B+C)	1,984,789,767
(E) 追加信託差損益金	△2,517,916,506
(F) 解約差損益金	85,177,388
(G) 計(D+E+F)	△ 447,949,351
次期繰越損益金(G)	△ 447,949,351

- (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) (E)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) (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。