

■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／国内／不動産投信	
信託期間	無期限(2021年11月26日設定)	
運用方針	主に楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド(以下「マザーファンド」といいます。)受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄も含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)のうち、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用した分析を基に、独自の定性判断により厳選された銘柄に投資を行います。	
主要投資対象	楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド	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	わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄も含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とします。
主な投資制限	楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド	マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
	マザーファンド	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。株式への投資は行いません。外貨建資産への投資は行いません。
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・配当等収益および売買益(評価損益を含みます。)等の全額とします。収益分配金額は、委託者が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、必ず分配を行うものではありません。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(全体版)

# 楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド 〈愛称:アクティブJ-REIT〉

## 第2期

決算日: 2022年11月25日

### 受益者の皆様へ

平素は当ファンドにご投資いただき、厚く御礼申し上げます。

さて、当ファンドは、このたび上記決算を行いましたので、当期間の運用状況につきまして、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。

## 楽天投信投資顧問株式会社

<https://www.rakuten-toushin.co.jp/>

東京都港区南青山二丁目6番21号

本資料(運用報告書(全体版))の記載内容のお問い合わせ先

TEL: 03-6432-7746

受付時間: 営業日の午前9時から午後5時まで

※お客様のお取引内容等につきましては販売会社にお問い合わせください。

**Rakuten** 楽天投信投資顧問

## ■本資料の表記に関する注記

- ・金額等の数値は表記未満切捨または四捨五入により表示しております。このため、各項目の合計の値が合計欄と一致しないことがあります。
- ・－印は、組入・売買が無いことを示します。

## 設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額			投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 総 額
	(分 配 落)	税 込 分 配 金	期 中 騰 落 率		
(設 定 日) 2021年11月26日	円 10,000	円 —	% —	% —	百万円 100
1期(2022年 5月25日)	9,931	0	△0.7	95.1	124
2期(2022年11月25日)	10,175	0	2.5	93.2	143

(注1) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託証券組入比率」は、実質組入比率を記載しています。

(注3) 当ファンドの運用方針に対応する適切な指数が存在しないため、ベンチマークおよび参考指数を設定しておりません。

(注4) 設定日の基準価額には当初設定価額を、純資産総額には当初設定元本を用いています。

## 当期中の基準価額の推移

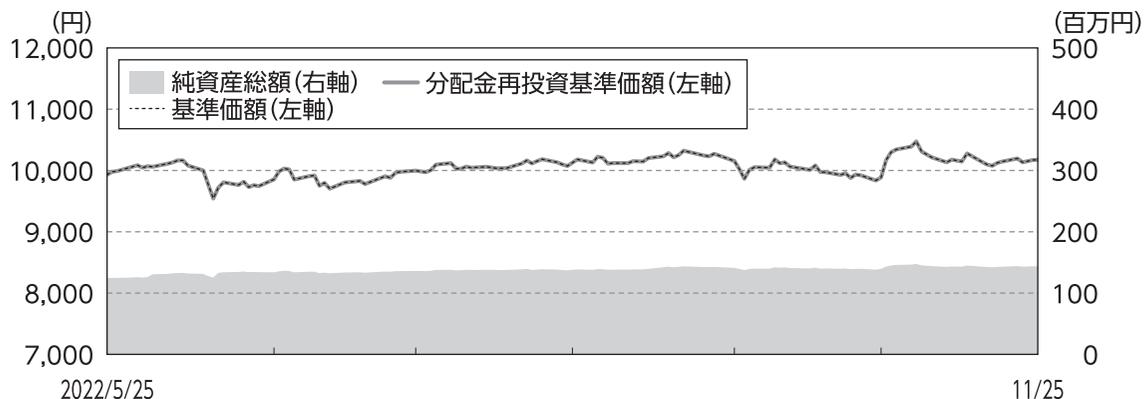
年 月 日	基 準 価 額		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率	
(期 首) 2022年 5月25日	円 9,931	% —	% 95.1
5月末	10,086	1.6	95.1
6月末	10,016	0.9	95.0
7月末	10,094	1.6	93.9
8月末	10,205	2.8	93.5
9月末	10,055	1.2	92.9
10月末	10,390	4.6	93.2
(期 末) 2022年11月25日	10,175	2.5	93.2

(注1) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

(注2) 当ファンドはマザーファンドを組入れますので、「投資信託証券組入比率」は、実質組入比率を記載しています。

## 当期中の運用経過と今後の運用方針

### ■ 基準価額等の推移



期 首： 9,931円

期 末： 10,175円(既払分配金0円)

騰落率： 2.5%(分配金再投資ベース)

- (注1) 分配金再投資基準価額は、分配金(税込)を分配時に再投資したものとみなして計算したもので、ファンド運用の実質的なパフォーマンスを示すものです。
- (注2) 分配金を再投資するかどうかについてはお客様がご利用のコースにより異なります。また、ファンドの購入金額により課税条件も異なります。従って、各個人のお客様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、期首の基準価額を起点として指数化しています。

### ■ 基準価額の主な変動要因

当ファンドの基準価額は前期末比2.5%上昇しました。

<2022年5月末～2022年7月>

国内観光需要の回復などにより、ホテル系のリートを多く組み入れた当ファンドの基準価額は小幅に上昇しました。その後はコロナウイルスの感染者数が増加したことで調整する場面もありました。

<2022年8月～2022年11月25日>

インフレの進行による金利の上昇懸念によりリート市場は変動しましたが、政府の旅行支援策実施などの追い風もあり、人流データをもとにホテル系やヘルスケア系のリートを組み入れた当ファンドの基準価額は小幅に上昇しました。

## ■投資環境

<2022年5月末～2022年7月>

各国の中央銀行による金融引締めへの懸念からリート市場は下落する場面もありましたが、観光需要の回復やインバウンドの再開などによりホテル系のリートがアウトパフォームする展開が続きました。

<2022年8月～2022年11月25日>

金利上昇への警戒感や、英国における政権の混乱などによりリート市場が大幅に下落する場面もありましたが、その後は過度な警戒感が和らいだこともあり反発しました。

## ■当ファンドのポートフォリオ

当ファンド

主要投資対象である「楽天 J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド」受益証券の組入比率を高位に維持する運用を行いました。

楽天 J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド

不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用して、今後高い収益成長が期待できる銘柄に厳選投資を行いました。

人流の改善が見られた銘柄を中心に組み入れを行い、期初は新型コロナウイルスの感染者数が落ち着いたことで人流が回復していたホテル、商業施設系の銘柄を中心に組み入れ、11月以降はオフィスや物流施設などの組入比率を引き上げました。

## ■当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークおよび参考指数を設けておりません。

## ■分配金

運用の基本方針等を勘案し、収益分配は見送らせていただきました。なお、留保益の運用については、特に制限を設けず、元本部分と同一の運用を行います。

## ●分配原資の内訳

(1万口当たり・税込)

項 目	第2期	
	2022年5月26日～2022年11月25日	
当期分配金 (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 (円)		304

(注1) 「対基準価額比率」は「当期分配金」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2) 「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の有価証券売買等損益、「当期の収益以外」は収益調整金および分配準備積立金です。

(注3) 「当期の収益」および「当期の収益以外」は、円未満を四捨五入して表示しているため、合計した額が「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

引き続きマザーファンドへの投資を通じて、日本の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用して、今後高い収益成長が見込める銘柄へ厳選投資します。

# 1万口当たりの費用明細

項 目	当期		項 目 の 概 要
	2022年5月26日～2022年11月25日		
	金額	比率	
(a) 信託報酬	46円	0.457%	(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10,141円です。 ・委託した資金の運用の対価  ・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 ・運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
(投信会社)	(17)	(0.166)	
(販売会社)	(28)	(0.277)	
(受託会社)	(1)	(0.014)	
(b) 売買委託手数料	22	0.221	(b) 売買委託手数料＝ $\frac{\text{期中の売買委託手数料}}{\text{期中の平均受益権口数}}$ 売買委託手数料は、有価証券等の売買の際、売買仲介人に支払う手数料
(投資信託証券)	(22)	(0.221)	
(c) その他費用	11	0.111	(c) その他費用＝ $\frac{\text{期中のその他費用}}{\text{期中の平均受益権口数}}$ ・監査費用は、監査法人等に支払うファンドの監査に係る費用 ・印刷費用は、有価証券届出書、目論見書、運用報告書等の作成、印刷および提出等に係る費用 ・その他は、金銭信託への預入金額に対する手数料、その他投資信託財産の運営にかかる費用等
(監査費用)	(一)	(一)	
(印刷費用)	(11)	(0.111)	
(その他)	(0)	(0.000)	
合 計	79	0.789	

(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。

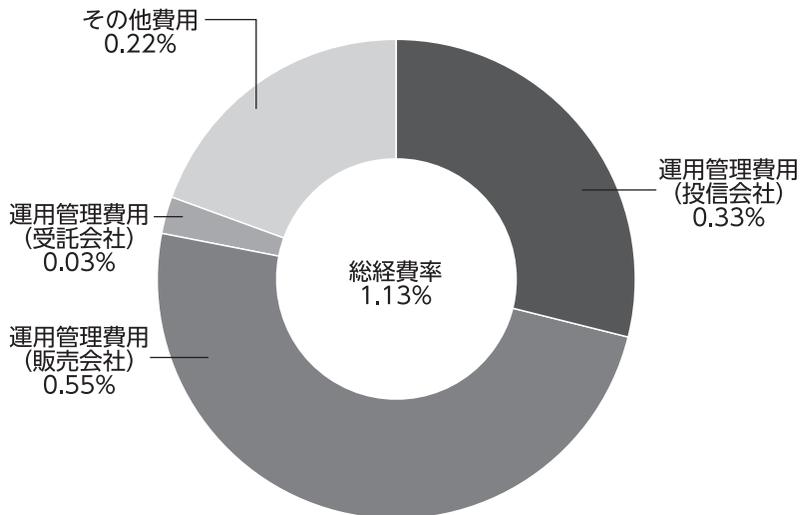
(注2) 各金額は各項目ごとに円未満は四捨五入してあります。

(注3) 売買委託手数料およびその他費用は、このファンドが組み入れているマザーファンド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4) 各比率は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（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1.13%です。



(注1) 各費用は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は異なります。

## 売買および取引の状況

### ■親投資信託受益証券の設定、解約状況

	当 期			
	設 定		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド	千口 20,655	千円 20,696	千口 7,176	千円 7,255

(注) 単位未満は切捨て。

## 利害関係人※との取引状況等

該当事項はありません。

※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項に規定されている利害関係人です。

## 自社による当ファンドの設定・解約状況

当期首残高 (元 本)	当期設定 元 本	当期解約 元 本	当期末残高 (元 本)	取引の理由
百万円 100	百万円 -	百万円 -	百万円 100	当初設定時における取得

(注) 単位未満は切捨て。

## 組入資産の明細

### ■親投資信託残高

	前 期 末	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド	千口 124,362	千口 137,841	千円 143,065

(注1) 単位未満は切捨て。

(注2) 親投資信託の当期末現在の受益権口数は、137,841千口です。

## 投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド	143,065	98.2
短期金融資産、その他	2,600	1.8
投資信託財産総額	145,665	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

## 資産、負債、元本及び基準価額の状況ならびに損益の状況

### ■資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2022年11月25日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	145,665,652円
コール・ローン等	2,524,938
楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド(詳細)	143,065,714
未 収 入 金	75,000
(B) 負 債	2,070,390
未 払 解 約 金	74,861
未 払 信 託 報 酬	1,842,774
未 払 利 息	7
そ の 他 未 払 費 用	152,748
(C) 純 資 産 総 額 (A - B)	143,595,262
元 本	141,125,133
次 期 繰 越 損 益 金	2,470,129
(D) 受 益 権 総 口 数	141,125,133口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,175円

(注) 期首元本額 125,192,391円  
 期中追加設定元本額 23,981,729円  
 期中一部解約元本額 8,048,987円

### ■損益の状況

(自2022年5月26日 至2022年11月25日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	△537円
支 払 利 息	△537
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	5,372,732
売 買 益	5,589,324
売 買 損	△216,592
(C) 信 託 報 酬 等	△1,995,523
(D) 当 期 損 益 金 (A + B + C)	3,376,672
(E) 前 期 繰 越 損 益 金	113,289
(F) 追 加 信 託 差 損 益 金	△1,019,832
(配 当 等 相 当 額)	(421,631)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△1,441,463)
(G) 計 (D + E + F)	2,470,129
(H) 収 益 分 配 金	0
次 期 繰 越 損 益 金 (G + H)	2,470,129
追 加 信 託 差 損 益 金	△1,019,832
(配 当 等 相 当 額)	(495,610)
(売 買 損 益 相 当 額)	(△1,515,442)
分 配 準 備 積 立 金	3,808,667
繰 越 損 益 金	△318,706

(注1) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価替えによるものを含みます。

(注2) 損益の状況の中で(C)信託報酬等には成功報酬が含まれます。(消費税相当額を含めて表示しています。)なお、当期における成功報酬の金額は1,212,514円です。

(注3) 損益の状況の中で(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。

<分配金の計算過程>

項 目	当期
(A)配当等収益額 (費用控除後)	2,057,494円
(B)有価証券売買等損益額 (費用控除後・繰越欠損金補填後)	－円
(C)収益調整金額	495,610円
(D)分配準備積立金額	1,751,173円
(E)分配対象収益額 (A+B+C+D)	4,304,277円
(F)期末残存口数	141,125,133口
(G)収益分配対象額 (1万口当たり) (E/F×10,000)	304.98円
(H)分配金額 (1万口当たり)	－円
(I)収益分配金金額 (F×H/10,000)	－円

## お知らせ

---

該当事項はありません。

# 楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド

第1期(2022年11月25日)

## 《運用報告書》

●当マザーファンドの仕組みは次の通りです。

信託期間	無期限(2021年11月26日設定)
運用方針	投資信託財産の成長を目指して運用を行います。
主な投資対象	わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄も含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とします。
主な投資制限	投資信託証券への投資割合には制限を設けません。 株式への投資は行いません。 外貨建資産への投資は行いません。

当マザーファンドはこのたび上記決算を行いましたので、期中の運用状況をご報告申し上げます。

**楽天投信投資顧問株式会社**

東京都港区南青山二丁目6番21号

URL : <https://www.rakuten-toushin.co.jp/>

## 設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 価 額		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		期 中 騰 落 率		
(設 定 日) 2021年11月26日	円 10,000	% —	% —	百万円 100
1期(2022年11月25日)	10,379	3.8	93.6	143

(注1) 当ファンドの運用方針に対応する適切な指数が存在しないため、ベンチマークおよび参考指数を設定しておりません。

(注2) 設定日の基準価額には当初設定価額を、純資産総額には当初設定元本を用いています。

## 当期中の基準価額の推移

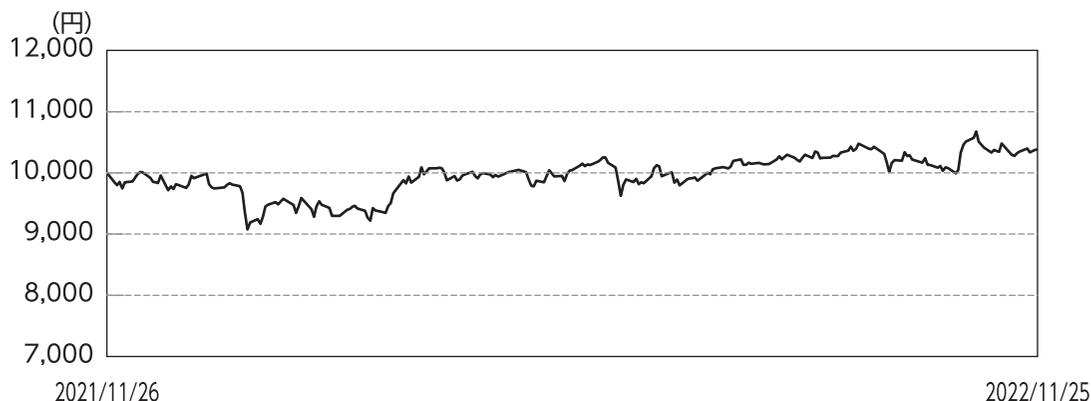
年 月 日	基 準 価 額		投 資 信 託 証 券 組 入 比 率
		騰 落 率	
(設 定 日) 2021年11月26日	円 10,000	% —	% —
11月末	9,800	△2.0	93.8
12月末	9,914	△0.9	93.5
2022年 1月末	9,524	△4.8	93.4
2月末	9,396	△6.0	92.9
3月末	10,020	0.2	94.5
4月末	9,938	△0.6	94.9
5月末	10,151	1.5	95.2
6月末	10,107	1.1	95.1
7月末	10,195	2.0	93.9
8月末	10,330	3.3	93.6
9月末	10,208	2.1	93.2
10月末	10,573	5.7	93.5
(期 末) 2022年11月25日	10,379	3.8	93.6

(注1) 騰落率は設定日比。

(注2) 設定日の基準価額には当初設定価額を用いています。

## 当期中の運用経過と今後の運用方針

### ■ 基準価額の推移



(注) 設定日の基準価額には当初設定価額を用いています。

### ■ 基準価額の主な変動要因

当ファンドの基準価額は設定日比3.8%上昇しました。

<2021年11月末～2022年3月>

オミクロン株の流行や、米国における政策金利の引き上げ、ウクライナ情勢など株式市場・REIT市場全体で軟調な状況が続いたことで、当ファンドの基準価額は下落しましたが、ホテル系の銘柄を中心にポートフォリオを構成し市場をアウトパフォームしたことや、2022年3月に入り新型コロナウイルスの感染状況が落ち着いていたことなどにより基準価額は設定来の水準を回復しました。

<2022年4月～2022年7月>

当期間の基準価額は小幅に上昇しました。国内観光需要の回復などにより、ホテル系の銘柄を多く組み入れた当ファンドの基準価額は小幅に上昇しました。その後は新型コロナウイルスの感染者数が増加したことで調整する場面もありました。

<2022年8月～2022年11月25日>

引き続きインフレの進行による金利の上昇懸念によりリート市場は変動しましたが、政府の旅行支援策実施などの追い風もあり、人流データをもとにホテル系のリートやヘルスケア系の銘柄を組み入れたことで、当ファンドの基準価額は小幅に上昇しました。

## ■投資環境

<2021年11月末～2022年3月>

オミクロン株の感染拡大や、米国における金利上昇、ウクライナ情勢への懸念などで相場は大幅に下落しましたが、2022年3月に入ると国内不動産市場の底堅さが注目されて急速に持ち直しました。

<2022年4月～2022年7月>

各国の中央銀行による金融引締めへの懸念から相場を下げる場面もありましたが、観光需要の回復やインバウンドの再開などによりホテル系の銘柄がアウトパフォームする展開が続きました。

<2022年8月～2022年11月25日>

金利上昇への警戒感や、英国における政権の混乱などにより相場が大幅下落する場面もありましたが、その後は過度な警戒感が和らいだこともあり反発しました。

## ■当ファンドのポートフォリオ

不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用して、今後高い収益成長が期待できる銘柄に厳選投資を行いました。

人流の改善が見られた銘柄を中心に組み入れを行い、2021年12月、2022年1月には出社が再開されたオフィス系銘柄を多く組み入れ、2、3月は住宅、ホテル、商業施設が中心となり、4、5、6月は感染者数が落ち着いたことで引き続きホテル、商業施設系の銘柄を中心に組み入れました。7月に入り再び感染者数が増加したためホテル等の組入比率を引き下げましたが、8月から10月にかけては引き上げました。その後は人流の改善が見られた物流施設などの組入比率を引き上げました。

## ■当ファンドのベンチマークとの差異

当ファンドは運用の目標となるベンチマークおよび参考指数を設けておりません。

## ■今後の運用方針

引き続き日本の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用して、今後高い収益成長が見込める銘柄へ厳選投資します。





## 組入資産の明細

### ■国内投資信託証券

銘	柄	当 期 末		
		口 数	評 価 額	比 率
		口	千円	%
東海道リート投資法人		56	6,820	4.8
森ヒルズリート投資法人		41	6,687	4.7
アドバンス・レジデンス投資法人		26	8,931	6.2
星野リゾート・リート投資法人		12	8,232	5.8
積水ハウス・リート投資法人		110	8,800	6.2
トーセイ・リート投資法人		52	6,962	4.9
ヘルスケア&メディカル投資法人		35	6,650	4.6
いちごホテルリート投資法人		78	7,901	5.5
スターアジア不動産投資法人		155	8,618	6.0
大江戸温泉リート投資法人		119	7,949	5.6
三菱地所物流リート投資法人		20	9,070	6.3
アドバンス・ロジスティクス投資法人		63	9,286	6.5
日本ビルファンド投資法人		12	7,608	5.3
オリックス不動産投資法人		42	7,917	5.5
ユナイテッド・アーバン投資法人		44	6,828	4.8
森トラスト総合リート投資法人		46	6,780	4.7
日本ロジスティクスファンド投資法人		27	8,815	6.2
合 計	口 数 ・ 金 額 銘 柄 数 <比 率>	938	133,858	<93.6%>

(注1) 比率は純資産総額に対する評価額の比率です。

(注2) < >内は純資産総額に対する評価額の比率です。

(注3) 評価額の単位未満は切捨て。

### 投資信託財産の構成

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
	千円	%
投 資 証 券	133,858	93.5
短 期 金 融 資 産 、 そ の 他	9,289	6.5
投 資 信 託 財 産 総 額	143,147	100.0

(注) 評価額の単位未満は切捨て。

## 資産、負債、元本及び基準価額の状況ならびに損益の状況

### ■資産、負債、元本及び基準価額の状況

(2022年11月25日現在)

項 目	当 期 末
(A) 資 産	143,147,421円
コール・ローン等	9,004,690
投資証券(評価額)	133,858,200
未 収 配 当 金	284,531
(B) 負 債	75,025
未 払 解 約 金	75,000
未 払 利 息	25
(C) 純 資 産 総 額 (A-B)	143,072,396
元 本	137,841,521
次 期 繰 越 損 益 金	5,230,875
(D) 受 益 権 総 口 数	137,841,521口
1万口当たり基準価額(C/D)	10,379円

- (注1) 設定元本額 100,000,000円  
 期中追加設定元本額 47,059,482円  
 期中一部解約元本額 9,217,961円
- (注2) 当期末における当マザーファンドを投資対象とする投資信託の元本額  
 楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド 137,841,521円

### ■損益の状況

(自2021年11月26日 至2022年11月25日)

項 目	当 期
(A) 配 当 等 収 益	5,718,959円
受 取 配 当 金	5,726,198
そ の 他 収 益 金	2
支 払 利 息	△7,241
(B) 有 価 証 券 売 買 損 益	359,453
売 買 益	12,770,670
売 買 損	△12,411,217
(C) そ の 他 費 用	△16
(D) 当 期 損 益 金 (A+B+C)	6,078,396
(E) 追 加 信 託 差 損 益 金	△820,482
(F) 解 約 差 損 益 金	△27,039
(G) 計 (D+E+F)	5,230,875
次 期 繰 越 損 益 金 (G)	5,230,875

- (注1) 損益の状況の中で(B)有価証券売買損益は期末の評価替えによるものを含みます。
- (注2) 損益の状況の中で(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3) 損益の状況の中で(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。

## お知らせ

該当事項はありません。