

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	無期限（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。</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ません。</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>				
主要運用対象	<table border="1"> <tr> <td>ペビ一 ファンド</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>マザ一 ファンド</td> <td>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。</td> </tr> </table>	ペビ一 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。	マザ一 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。
ペビ一 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。				
マザ一 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	<table border="1"> <tr> <td>ペビ一 ファンド</td> <td>外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。</td> </tr> <tr> <td>マザ一 ファンド</td> <td>外貨建資産への投資割合に制限を設けません。</td> </tr> </table>	ペビ一 ファンド	外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。	マザ一 ファンド	外貨建資産への投資割合に制限を設けません。
ペビ一 ファンド	外貨建資産への実質投資割合に制限を設けません。				
マザ一 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。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; 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>				

運用報告書（全体版）

次世代REITオープン
<資産成長型>（為替ヘッジなし）

第10期（決算日：2025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。

さて、お手持ちの「次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジなし）」は、去る2月13日に第10期の決算を行いました。ここに謹んで運用状況を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.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。

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。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額				株組式比率	株先物比率	投資信託券組入比率	純資産額
	(分配落)	税分	込配	み金				
6期(2023年2月13日)	円 12,776	円 10		% △13.3	% 3.2	% —	% 95.1	百万円 22,834
7期(2023年8月14日)	13,396		10	4.9	1.8	—	96.6	19,217
8期(2024年2月13日)	14,254		10	6.5	1.2	—	97.4	16,439
9期(2024年8月13日)	15,237		10	7.0	0.9	—	97.7	14,085
10期(2025年2月13日)	15,633		10	2.7	0.6	—	98.0	13,286

(注) 基準価額の騰落率は分配金込み。

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指標が存在しないため、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。

○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	株組式比率	株先物比率	投資信託券組入比率	%
	騰	落					
(期首) 2024年8月13日	円 15,237		% —	% 0.9	% —	% 97.7	%
8月末	15,325		0.6	0.9	—	97.5	
9月末	15,726		3.2	0.9	—	97.1	
10月末	16,576		8.8	0.8	—	97.5	
11月末	16,400		7.6	0.8	—	97.7	
12月末	15,566		2.2	0.8	—	97.3	
2025年1月末	15,452		1.4	0.6	—	97.9	
(期末) 2025年2月13日	15,643		2.7	0.6	—	98.0	

(注) 期末基準価額は分配金込み、騰落率は期首比。

(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。

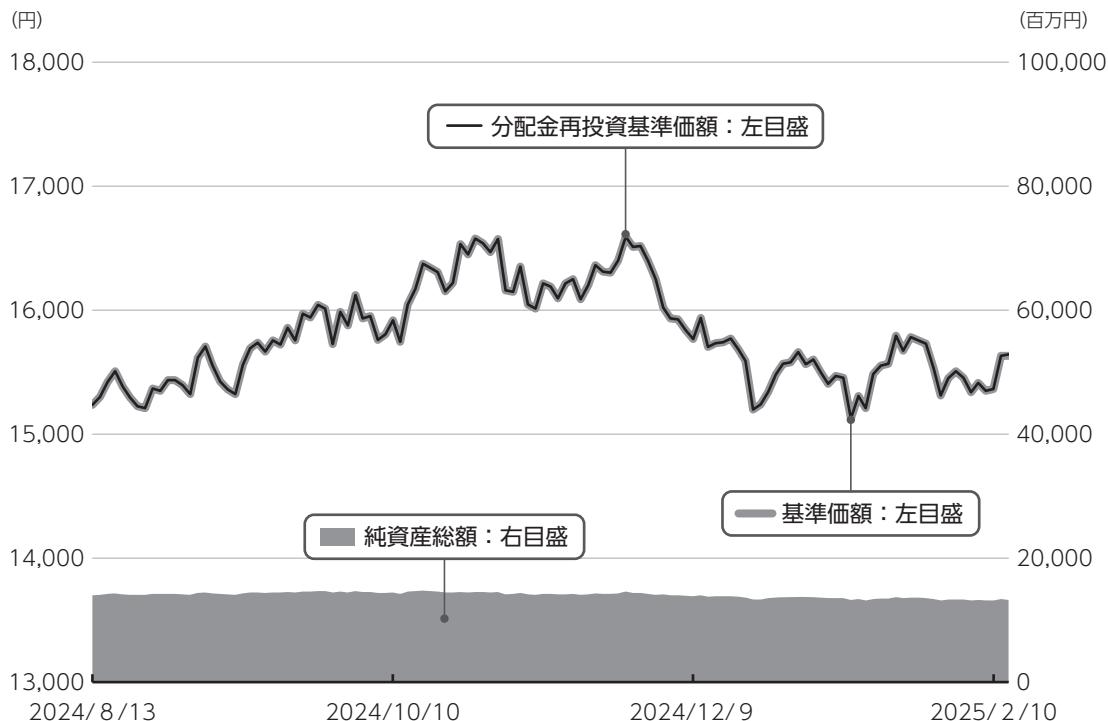
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第10期：2024年8月14日～2025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10期首 15,237円

第10期末 15,633円

既払分配金 10円

騰落率 2.7%

(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

基準価額は期間の初めに比べ2.7%（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**

為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

下落要因

保有する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。

保有銘柄では、「AMERICAN TOWER CORP」（アメリカ／通信塔）や「CROWN CASTLE INC」（アメリカ／通信塔）などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

第10期：2024年8月14日～2025年2月13日

》投資環境について

▶先進国ＲＥＩＴ市況

先進国ＲＥＩＴ市況は、当期間を通してみると上昇しました。

期間の初めから2024年9月中旬にかけては、インフレ鈍化や軟調な経済を示唆する経済指標を受けて主要中銀による利下げ観測が高まつたことなどから上昇しました。その後11月にかけては一進一退の動きとなりましたが、12月には米連邦公開市場委員会（FOMC）で利下げが決定されたものの追加利下げには慎重な姿勢が示されたことで金利が上昇したこと

などから下落しました。2025年1月以降はインフレ鈍化を示唆する経済指標などを受けて米国金利が低下したことから上昇し、当期間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、当期間を通してみると対円で上昇しました。

米国の利下げ観測が後退したことなどを背景に、米ドルは対円で上昇しました。

》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>（為替ヘッジなし）

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。

▶ 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。

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。

銘柄の売買については、「PARKWAYLIFE REAL ESTATE」（シンガポール／シニア住宅）などの新規買付を行った一方、「DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE」（カナダ／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した。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10期 2024年8月14日～2025年2月13日
当期分配金（対基準価額比率）	10 (0.064%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	5,633

(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、ファンドの收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＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）

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

ＲＥＩＴは、中央銀行の金融引き締め局面が終わりを迎える中で、相対的に魅力的なリターンのポテンシャルがあると考えています。加えて、キャッシュフローは安定しており、持続的な経済成長や経済にとって健全なインフレなどの環境はＲＥＩＴ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、人工知能（AI）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IT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（5G）の普及に伴う恩恵を受けると見ています。ロジスティクス関連ＲＥＩＴ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ています。ニューススタイル関連ＲＥＩＴは、新規供給物件の少なさなど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。

2024年8月14日～2025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	135	0.853	(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)	(75)	(0.476)	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)	(57)	(0.360)	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)	(3)	(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	4	0.023	(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)	(0.001)	
(投資信託証券)	(4)	(0.023)	
(c)有価証券取引税	1	0.004	(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)	(0.000)	
(投資信託証券)	(1)	(0.003)	
(d)その他費用	2	0.012	(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)	(2)	(0.010)	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	142	0.892	

期中の平均基準価額は、15,798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。

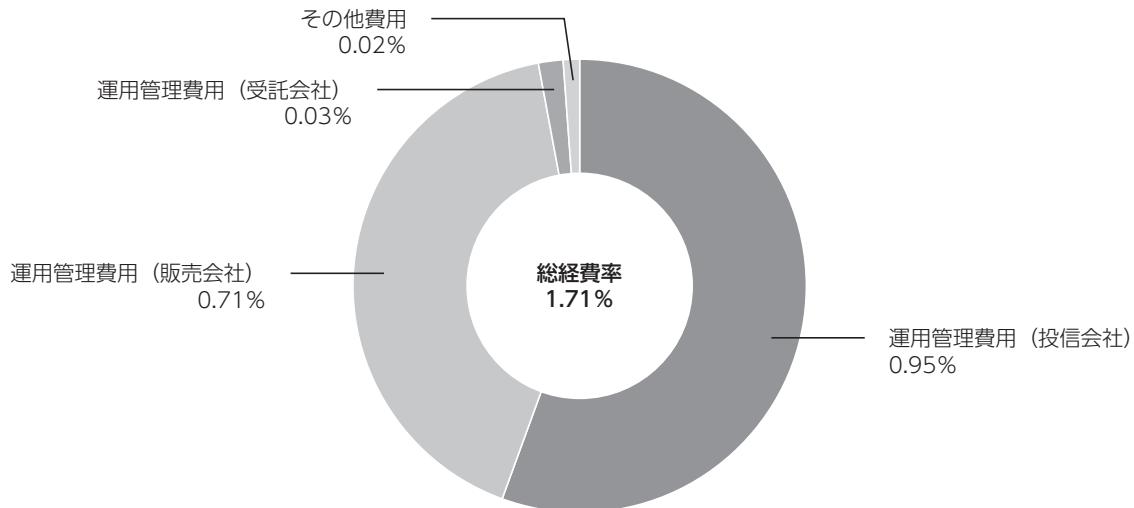
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.71%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

(2024年8月14日～2025年2月13日)

親投資信託受益証券の設定、解約状況

銘柄	設定期		解約	
	口数	金額	口数	金額
次世代ＲＥＩＴマザーファンド	千口 335,932	千円 562,800	千口 1,111,003	千円 1,869,800

○株式売買比率

(2024年8月14日～2025年2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
	次世代ＲＥＩＴマザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	213,095千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	221,215千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.96

(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

(2024年8月14日～2025年2月13日)

利害関係人との取引状況

<次世代ＲＥＩＴオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）>

該当事項はございません。

<次世代ＲＥＩＴマザーファンド>

区分	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	$\frac{D}{C}$
			B A	%		
為替直物取引	百万円 3,700	百万円 106	% 2.9	百万円 7,037	百万円 305	% 4.3

平均保有割合 52.2%

※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信託銀行です。

○組入資産の明細

(2025年2月13日現在)

親投資信託残高

銘 柄	期首(前期末)	当 期 末	
	口 数	口 数	評 価 額
次世代ＲＥＩＴマザーファンド	千口 8,716,405	千口 7,941,335	千円 13,223,911

○投資信託財産の構成

(2025年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
次世代ＲＥＩＴマザーファンド	千円 13,223,911	% 97.1
コール・ローン等、その他	390,490	2.9
投資信託財産総額	13,614,401	100.0

(注) 次世代ＲＥＩＴマザーファンドにおいて、期末における外貨建純資産（24,722,318千円）の投資信託財産総額（25,382,284千円）に対する比率は97.4%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＝154.51円	1 ユーロ＝160.58円	1 イギリスポンド＝192.40円	1 オーストラリアドル＝97.06円
1 シンガポールドル＝114.20円			

○資産、負債、元本及び基準価額の状況（2025年2月13日現在）

項目	当期末
(A) 資産	円
コレ・ローン等	13,614,401,470
次世代R E I T マザーファンド(評価額)	207,657,607
未収入金	13,223,911,228
未収利息	182,830,000
未収利息	2,635
(B) 負債	328,234,348
未払収益分配金	8,498,774
未払解約金	199,199,213
未払信託報酬	120,294,266
その他未払費用	242,095
(C) 純資産総額(A-B)	13,286,167,122
元本	8,498,774,948
次期繰越損益金	4,787,392,174
(D) 受益権総口数	8,498,774,948口
1万口当たり基準価額(C/D)	15,633円

<注記事項>

- ①期首元本額 9,244,561,991円
 期中追加設定元本額 1,076,592,418円
 期中一部解約元本額 1,822,379,461円
 また、1口当たり純資産額は、期末1,5633円です。

○損益の状況（2024年8月14日～2025年2月13日）

項目	当期
(A) 配当等収益	円 186,249
受取利息	186,249
(B) 有価証券売買損益	401,040,687
売買益	515,324,153
売買損	△ 114,283,466
(C) 信託報酬等	△ 120,536,361
(D) 当期損益金(A+B+C)	280,690,575
(E) 前期繰越損益金	2,080,608,048
(F) 追加信託差損益金	2,434,592,325
(配当等相当額)	(2,165,222,588)
(売買損益相当額)	(269,369,737)
(G) 計(D+E+F)	4,795,890,948
(H) 収益分配金	△ 8,498,774
次期繰越損益金(G+H)	4,787,392,174
追加信託差損益金	2,434,592,325
(配当等相当額)	(2,167,093,351)
(売買損益相当額)	(267,498,974)
分配準備積立金	2,352,799,849

- (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) (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。

②分配金の計算過程

項目	目	2024年8月14日～ 2025年2月13日
費用控除後の配当等収益額		124,075,718円
費用控除後・繰越欠損金補填後の有価証券売買等損益額		156,614,857円
収益調整金額		2,434,592,325円
分配準備積立金額		2,080,608,048円
当ファンドの分配対象収益額		4,795,890,948円
1万口当たり収益分配対象額		5,643円
1万口当たり分配金額		10円
収益分配金金額		8,498,774円

- ③「次世代R E I T 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。

○分配金のお知らせ

1万口当たり分配金（税込み）	10円
----------------	-----

- ・分配金は、分配後の基準価額と個々の受益者の個別元本との差により、課税扱いとなる「普通分配金」と、非課税扱いとなる「元本払戻金（特別分配金）」に分かれます。
- ・分配後の基準価額が個別元本と同額または上回る場合は、全額が普通分配金となります。分配後の基準価額が個別元本を下回る場合には、下回る部分の額が元本払戻金（特別分配金）となり、残りの額が普通分配金となります。
- ・元本払戻金（特別分配金）が発生した場合は、分配金発生時に個々の受益者の個別元本から当該元本払戻金（特別分配金）を控除した額が、その後の個々の受益者の個別元本となります。

*三菱UFJアセットマネジメントでは本資料のほかに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。

[お知らせ]

東京証券取引所の取引時間の延伸に伴い、申込締切時間の変更を行いました。詳細は、当社ホームページ (<https://www.am.mufg.jp/>) から当該ファンドページの目論見書をご覧ください。

(2024年11月5日)

次世代REITマザーファンド

《第10期》決算日2025年2月13日

[計算期間：2024年8月14日～2025年2月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月13日に第10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10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、コーホン&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、コーホン&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、コーホン&スティアーズ・ユーチー・リミテッドおよびコーホン&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。

○最近5期の運用実績

決算期	基準価額	株組入比率	株先物比率	投資信託組入比率	純資産額	期
						騰落
	円	%	%	%	%	百万円
6期(2023年2月13日)	13,105	△12.7	3.2	—	95.6	47,778
7期(2023年8月14日)	13,873	5.9	1.8	—	97.0	38,867
8期(2024年2月13日)	14,903	7.4	1.2	—	97.8	32,671
9期(2024年8月13日)	16,081	7.9	0.9	—	98.2	27,261
10期(2025年2月13日)	16,652	3.6	0.6	—	98.5	25,159

(注) 当ファンドの値動きを表す適切な指標が存在しないため、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。

○当期中の基準価額と市況等の推移

年 月 日	基 準 価 額	株組入式率	株先物式率	投 資 信 託券 率
	騰 落 率	%	%	%
(期 首) 2024年 8月 13日	円 16,081	—	0.9	— 98.2
8月末	16,187	0.7	0.9	— 98.0
9月末	16,637	3.5	1.0	— 97.6
10月末	17,567	9.2	0.8	— 97.9
11月末	17,404	8.2	0.8	— 98.2
12月末	16,534	2.8	0.8	— 97.8
2025年 1月末	16,437	2.2	0.6	— 98.4
(期 末) 2025年 2月 13日	16,652	3.6	0.6	— 98.5

(注) 謄落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

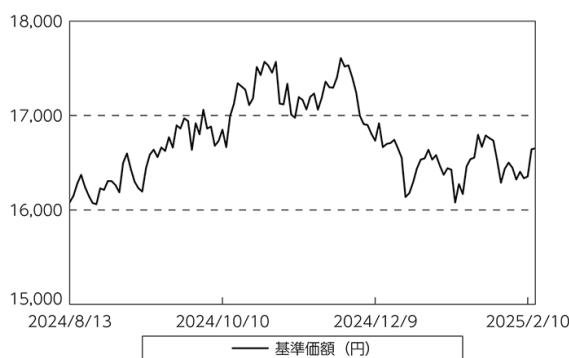
○運用経過

●当期中の基準価額等の推移について

◎基準価額の動き

- ・基準価額は期間の初めに比べ3.6%の上昇となりました。

基準価額等の推移



●基準価額の主な変動要因

(上昇要因)

- ・為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことなどが、基準価額の上昇要因となりました。

(下落要因)

- ・保有する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。
- ・保有銘柄では、「AMERICAN TOWER CORP」(アメリカ／通信塔)や「CROWN CASTLE INC」(アメリカ／通信塔)などが下落し、基準価額の下落要因となりました。

●投資環境について

◎先進国REIT市況

- ・先進国REIT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2024年9月中旬にかけては、インフレ鈍化や軟調な経済を示唆する経済指標を受けて主要中銀による利下げ観測が高まったことなどから上昇しました。その後11月にかけては一進一退の動きとなりましたが、12月には米連邦公開市場委員会(FOMC)で利下げが決定されたものの追加利下げには慎重な姿勢が示

されたことで金利が上昇したことなどから下落しました。2025年1月以降はインフレ鈍化を示唆する経済指標などを受けて米国金利が低下したことから上昇し、当期間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、当期間を通してみると対円で上昇しました。
- ・米国の利下げ観測が後退したことなどを背景に、米ドルは対円で上昇しました。

●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、当期間を通じて高位を維持しました。
- ・銘柄の売買については、「PARKWAYLIFE REAL ESTATE」(シンガポール／シニア住宅)などの新規買付を行った一方、「DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE」(カナダ／物流施設)などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・REITは、中央銀行の金融引き締め局面が終わりを迎える中で、相対的に魅力的なリターンのポテンシャルがあると考えています。加えて、キャッシュフローは安定しており、持続的な経済成長や経済にとって健全なインフレなどの環境はREIT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、人工知能(AI)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IT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(5G)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REIT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REITは、新規供給物件の少なさなど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

(2024年8月14日～2025年2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 4 (0) (4)	% 0.023 (0.001) (0.023)	(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）	1 (0) (1)	0.004 (0.000) (0.003)	(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) その他の費用 （保管費用） （その他）	2 (2) (0)	0.010 (0.010) (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	7	0.037	
期中の平均基準価額は、16,746円です。			

(注) 各金額は項目ごとに円未満は四捨五入しております。

(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おります。

○売買及び取引の状況

(2024年8月14日～2025年2月13日)

株式

		買付		売付	
		株数	金額	株数	金額
外 国	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	47	177	—	—
	(—)	(—)	(△0.71359)		
	ベルギー	—	—	8	68
スウェーデン		64	千スウェーデンクローネ 3,593	170	千スウェーデンクローネ 8,602

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は株式分割・増資割当および合併等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

投資信託証券

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
国内	G L P投資法人	千口 0.956	千円 119,984	千口 1	千円 256,447
	日本プロロジスリート投資法人	1	263,947	—	—
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.104 (-1)	42,653 (-)	0.224	29,744
	日本ロジスティクスファンド投資法人	0.052	13,855	0.536	149,192
合計		2 (-1)	440,441 (-)	2	435,384
国外	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	10	1,244	30	3,665
	DIGITAL REALTY TRUST INC	2	404	25	4,493
	EASTGROUP PROPERTIES INC	7	1,278	7	1,349
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	5	389	20	1,437
	EXTRA SPACE STORAGE INC	15	2,456	7	1,312
	WELLTOWER INC	4	537	49	6,620
	SUN COMMUNITIES INC	24	3,217	9	1,187
	VENTAS INC	40	2,612	9	550
	AMERICAN TOWER CORP	8	1,673	2	575
	IRON MOUNTAIN INC	—	—	31	3,622
	EQUINIX INC	0.971	901	3	3,343
	CROWN CASTLE INC	—	—	44	4,480
	INVITATION HOMES INC	28	967	35	1,218
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	49	1,140	34	807
	SBA COMMUNICATIONS CORP	12	3,016	0.655	129
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	914	497	291	180
	LINEAGE INC	—	—	21	1,629
	PUBLIC STORAGE	5	1,868	3	1,304
小計		1,130	22,206	630	37,909
国	カナダ		千カナダドル		千カナダドル
	DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	—	—	159	2,135
	小計	—	—	159	2,135
ヨーロ	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	ARGAN	—	—	5	385
	小計	—	—	5	385
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	14	316	14	335
	AEDIFICA	19	1,182	1	74
	XIOR STUDENT HOUSING NV	22	658	—	—
	小計	56	2,157	15	409
	ガーンジー				
ユーロ	SHURGARD SELF STORAGE LTD	8	329	—	—
	小計	8	329	—	—
	ユーロ計	65	2,487	21	795

	銘柄	買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外 国	イギリス	千口	千イギリスポンド	千口	千イギリスポンド
	SEGRO PLC	—	—	131	1,150
	BIG YELLOW GROUP PLC	11	146	11	128
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	130	244	316	590
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	94	135	—	—
	UNITE GROUP PLC/THE	—	—	101	872
	URBAN LOGISTICS REIT PLC	—	—	272	295
	小計	236	525	832	3,037
	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	18	107	53	276
シンガポール	NATIONAL STORAGE REIT	—	—	92	225
	GOODMAN GROUP	50	1,855	30	1,136
	小計	68	1,963	176	1,638
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	—	—	1,037	1,416
	PARKWAYLIFE REAL ESTATE	682	2,611	—	—
	(—)	(△ 6)			
	KEPPEL DC REIT	559	1,175	559	1,199
	小計	1,241	3,786	1,596	2,616
	(—)	(△ 6)			

(注) 金額は受渡代金。

(注) ()内は分割・合併および償還等による増減分で、上段の数字には含まれておりません。

○株式売買比率

(2024年8月14日～2025年2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	213,095千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	221,215千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.96

(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

利害関係人との取引状況

区分	買付額等 A	うち利害関係人 との取引状況B	B A	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	D C
為替直物取引	3,700	106	2.9	7,037	305	4.3

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信託銀行です。

○組入資産の明細

(2025年2月13日現在)

外国株式

銘柄	期首(前期末)		当期末		業種等
	株数	株数	評価額	外貨建金額	
(ユーロ…スペイン) CELLNEX TELECOM SA	百株 107	百株 155	千ユーロ 493	千円 79,191	電気通信サービス
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	107	155	493	79,191
(ユーロ…ベルギー) VGP	60	51	405	65,165	不動産管理・開発
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	60	51	405	65,165
ユーロ計	株数・金額 銘柄数<比率>	167	206	898	144,356
(スウェーデン) CATENA AB	106	—	—	—	不動産管理・開発
小計	株数・金額 銘柄数<比率>	106	—	—	—
合計	株数・金額 銘柄数<比率>	274	206	—	144,356
		3	2	—	<0.6%>

(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銘柄評価額の比率。

国内投資信託証券

銘柄	期首(前期末)		当期末		
	口数	口数	評価額	比率	
G L P 投資法人	千口 2	千口 1	千円 150,040	% 0.6	
日本プロロジスリート投資法人	—	1	246,190	1.0	
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.558	2	237,081	0.9	
日本ロジスティクスファンド投資法人	0.484	—	—	—	
合計	口数・金額 銘柄数<比率>	3	4	633,312	
		3	3	<2.5%>	

(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) G L P 投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク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2024年7月31日現在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	期首(前期末)		当期末			比率	
	口数	口数	評価額				
			外貨建金額	邦貨換算金額			
(アメリカ)	千口	千口	千アメリカドル	千円		%	
PROLOGIS INC	137	117	14,120	2,181,799	8.7		
DIGITAL REALTY TRUST INC	104	81	13,323	2,058,662	8.2		
EASTGROUP PROPERTIES INC	28	27	4,948	764,540	3.0		
EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	15	—	—	—	—		
EXTRA SPACE STORAGE INC	41	49	7,674	1,185,766	4.7		
WELLTOWER INC	152	106	15,670	2,421,229	9.6		
SUN COMMUNITIES INC	38	53	6,658	1,028,863	4.1		
VENTAS INC	6	37	2,261	349,411	1.4		
AMERICAN TOWER CORP	76	82	15,605	2,411,169	9.6		
IRON MOUNTAIN INC	87	56	5,789	894,607	3.6		
EQUINIX INC	16	14	13,260	2,048,833	8.1		
CROWN CASTLE INC	152	108	9,747	1,506,135	6.0		
INVITATION HOMES INC	264	257	8,124	1,255,332	5.0		
AMERICOLD REALTY TRUST INC	110	125	2,680	414,221	1.6		
SBA COMMUNICATIONS CORP	12	24	5,118	790,799	3.1		
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	2,419	3,042	1,566	242,067	1.0		
LINEAGE INC	21	—	—	—	—		
PUBLIC STORAGE	21	23	6,980	1,078,566	4.3		
小計	口数・金額	3,708	4,209	133,531	20,632,005		
	銘柄数<比率>	18	16	—	<82.0%>		
(カナダ)			千カナダドル				
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	159	—	—	—	—		
小計	口数・金額	159	—	—	—		
	銘柄数<比率>	1	—	—	<-%>		
(ヨーロ…フランス)			千ユーロ				
ARGAN	5	—	—	—	—		
小計	口数・金額	5	—	—	—		
	銘柄数<比率>	1	—	—	<%>		
(ヨーロ…ベルギー)							
WAREHOUSES DE PAUW SCA	48	49	1,035	166,231	0.7		
AEDIFICA	—	17	1,067	171,464	0.7		
XIOR STUDENT HOUSING NV	—	22	630	101,231	0.4		
小計	口数・金額	48	89	2,733	438,927		
	銘柄数<比率>	1	3	—	<1.7%>		
(ヨーロ…ガーンジー)							
SHURGARD SELF STORAGE LTD	—	8	302	48,503	0.2		
小計	口数・金額	—	8	302	48,503		
	銘柄数<比率>	—	1	—	<0.2%>		
ユ一口計	口数・金額	54	98	3,035	487,431		
	銘柄数<比率>	2	4	—	<1.9%>		
(イギリス)			千イギリスポンド				
SEGRO PLC	361	230	1,635	314,599	1.3		
BIG YELLOW GROUP PLC	72	72	674	129,776	0.5		

銘柄	期首(前期末)	当期末			
		口数	口数	評価額	比率
				外貨建金額	
(イギリス)		千口	千口	千円	%
LONDONMETRIC PROPERTY PLC	467	282	533	102,580	0.4
SAFESTORE HOLDINGS PLC	80	80	477	91,957	0.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC	876	971	1,441	277,430	1.1
UNITE GROUP PLC/THE	101	—	—	—	—
URBAN LOGISTICS REIT PLC	272	—	—	—	—
小計	口数・金額	2,231	1,635	4,762	916,344
	銘柄数 <比率>	7	5	—	<3.6%>
(オーストラリア)				千オーストラリアドル	
INGENIA COMMUNITIES GROUP	305	270	1,525	148,112	0.6
NATIONAL STORAGE REIT	615	523	1,171	113,745	0.5
GOODMAN GROUP	418	438	15,860	1,539,434	6.1
小計	口数・金額	1,339	1,231	18,558	1,801,291
	銘柄数 <比率>	3	3	—	<7.2%>
(シンガポール)				千シンガポールドル	
MAPLETREE LOGISTICS TRUST	1,037	—	—	—	—
PARKWAYLIFE REAL ESTATE	—	682	2,701	308,512	1.2
小計	口数・金額	1,037	682	2,701	308,512
	銘柄数 <比率>	1	1	—	<1.2%>
合計	口数・金額	8,530	7,857	—	24,145,585
	銘柄数 <比率>	32	29	—	<96.0%>

(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

(2025年2月13日現在)

項目	当期末		
	評価額	比率	
株式	千円	% 144,356 0.6	
投資証券	24,778,897	97.6	
コール・ローン等、その他	459,031	1.8	
投資信託財産総額	25,382,284	100.0	

(注) 期末における外貨建純資産(24,722,318千円)の投資信託財産総額(25,382,284千円)に対する比率は97.4%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=154.51円	1 ユーロ=160.58円	1 イギリスポンド=192.40円	1 オーストラリアドル=97.06円
1 シンガポールドル=114.20円			

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2025年2月13日現在)

項目	当期末
(A) 資産	円
コレ・ローン等	25,850,679,322
株式(評価額)	226,843,917
投資証券(評価額)	144,356,613
未収入金	24,778,897,491
未収配当金	687,471,736
未収利息	13,109,287
未利回り	278
(B) 負債	691,253,225
未払金	471,113,225
未払解約金	220,140,000
(C) 純資産総額(A-B)	25,159,426,097
元本	15,109,210,730
次期繰越損益金	10,050,215,367
(D) 受益権総口数	15,109,210,730口
1万口当たり基準価額(C/D)	16,652円

<注記事項>

- ①期首元本額 16,953,165,447円
 期中追加設定元本額 1,059,721,744円
 期中一部解約元本額 2,903,676,461円
 また、1口当たり純資産額は、期末1.6652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） | 7,941,335,112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 | 5,762,393,042円 |
| 次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり） | 859,097,751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 | 543,014,059円 |
| <DC>次世代REITオープン | 3,370,766円 |
| 合計 | 15,109,210,730円 |

○損益の状況 (2024年8月14日～2025年2月13日)

項目	当期
(A) 配当等収益	円
受取配当金	360,937,758
受取利息	355,979,094
(B) 有価証券売買損益	4,958,664
売買益	632,183,476
売買損	2,553,040,133
(C) 保管費用等	△ 1,920,856,657
(D) 当期損益金(A+B+C)	△ 2,777,632
(E) 前期繰越損益金	990,343,602
(F) 追加信託差損益金	10,308,554,048
(G) 解約差損益金	709,320,256
(H) 計(D+E+F+G)	△ 1,958,002,539
次期繰越損益金(H)	10,050,215,367
	10,050,215,367

(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) (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) (G) 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。