

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（2022年10月28日設定）
運用方針	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・ユーケー・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。
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	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。 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。）

運用報告書（全体版）

<DC>
次世代REITオープン



第4期（決算日：2026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。
ここに謹んで運用経過等をご報告申し上げます。
今後とも一層のお引き立てを賜りますよう、よろしく
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。

○設定以来の運用実績

決 算 期	基 準 (分配落)	価 額			株 式 組 入 比 率	株 式 先 物 比 率	投 資 信 託 証 組 入 比 率	純 資 産 総 額
		税 込 分	込 配 金	期 騰 落 中 率				
(設定日)	円	円		%	%	%	%	百万円
2022年10月28日	10,000	—	—	—	—	—	—	1
1期(2023年2月13日)	10,275	0	2.8	3.2	—	95.1	1	
2期(2024年2月13日)	11,544	0	12.4	1.2	—	97.4	1	
3期(2025年2月13日)	12,790	0	10.8	0.6	—	98.0	5	
4期(2026年2月13日)	13,831	0	8.1	2.1	—	96.3	21	

- (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) 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。

○当期中の基準価額と市況等の推移

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			
(期 首) 2025年 2 月13 日	円	%	%	%	%
	12,790	—	0.6	—	98.0
2 月 末	12,554	△1.8	0.6	—	97.5
3 月 末	12,336	△3.5	1.5	—	96.3
4 月 末	11,904	△6.9	1.4	—	97.1
5 月 末	12,255	△4.2	1.4	—	97.1
6 月 末	12,334	△3.6	1.5	—	96.6
7 月 末	12,760	△0.2	1.8	—	96.7
8 月 末	12,411	△3.0	1.9	—	95.6
9 月 末	12,533	△2.0	1.7	—	96.3
10 月 末	13,052	2.0	1.7	—	96.9
11 月 末	13,244	3.5	1.8	—	96.6
12 月 末	13,093	2.4	2.1	—	95.7
2026年 1 月 末	13,204	3.2	2.2	—	96.3
(期 末) 2026年 2 月13 日	13,831	8.1	2.1	—	96.3

(注) 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。

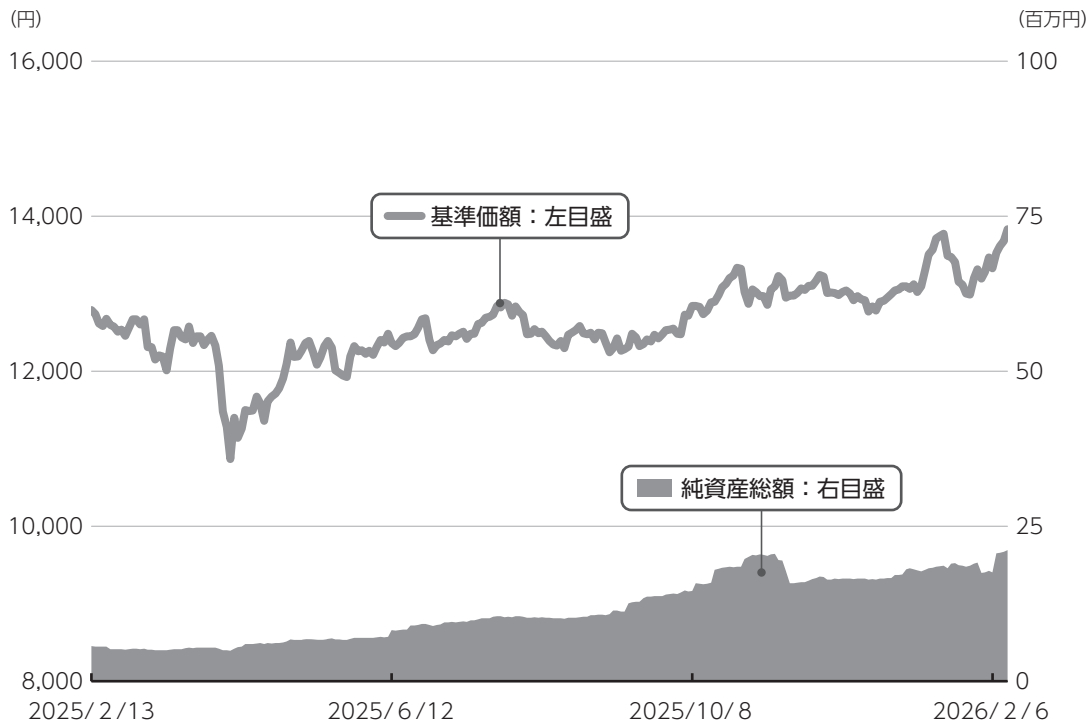
(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

運用経過

第4期：2025年2月14日～2026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4期首	12,790円
第4期末	13,831円
既払分配金	0円
騰落率	8.1%

※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8.1%の上昇となりました。

> 基準価額の主な変動要因

上昇要因

保有銘柄の上昇に加え、投資先通貨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。

保有銘柄では、「WELLTOWER INC」(シニア住宅／アメリカ)や「VENTAS INC」(シニア住宅／アメリカ)などが上昇しました。

第4期：2025年2月14日～2026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2025年4月上旬にかけては、トランプ米政権による関税引き上げなどの政策を受けて、世界的な景気後退や貿易戦争の激化への懸念が高まったことなどがマイナス材料となりました。その後、米政府機関の一部閉鎖による不確実性の高まりを背景に、相対的に景気感応度の高いセクターを中心に下落する局面もあったものの、米国と主要国との関税交渉が進展したことにより世界経済の見通しに対する過度な懸念が後退したこ

とに加え、米経済の底堅さを示す経済指標の結果などが好感され、期間の終わりにかけて上昇しました。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下落しました。

主要投資先通貨である米ドルは、米政権の予測困難な関税・対外政策や米連邦準備制度理事会（FRB）の独立性を巡る懸念などを背景に、当期間を通してみると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

▶ <DC>次世代REITオープン

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、「NATIONAL STORAGE AFFILIATES」（倉庫／アメリカ）などの新規買付を行った一方、「AMERICOLD REALTY TRUST INC」（物流施設／アメリカ）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4期
	2025年2月14日～2026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	3,831

(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。)

▶ <DC>次世代REITオープン

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

関税リスクの高まりから不安定な市場環境が続く中、REIT市場は、一般的に直接商品の輸出入に依存していないという特性から関税の影響を受けにくく、中長期的な成長ドライバーによってファンダメンタルズが下支えされると見えています。

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。シニア住宅については、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。

2025年2月14日～2026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	147	1.165	(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)	(119)	(0.945)	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)	(24)	(0.187)	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)	(4)	(0.033)	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	6	0.049	(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)	(0.003)	
(投資信託証券)	(6)	(0.046)	
(c) 有価証券取引税	2	0.016	(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)	(2)	(0.015)	
(d) その他費用	1	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)	(1)	(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	156	1.242	

期中の平均基準価額は、12,606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。

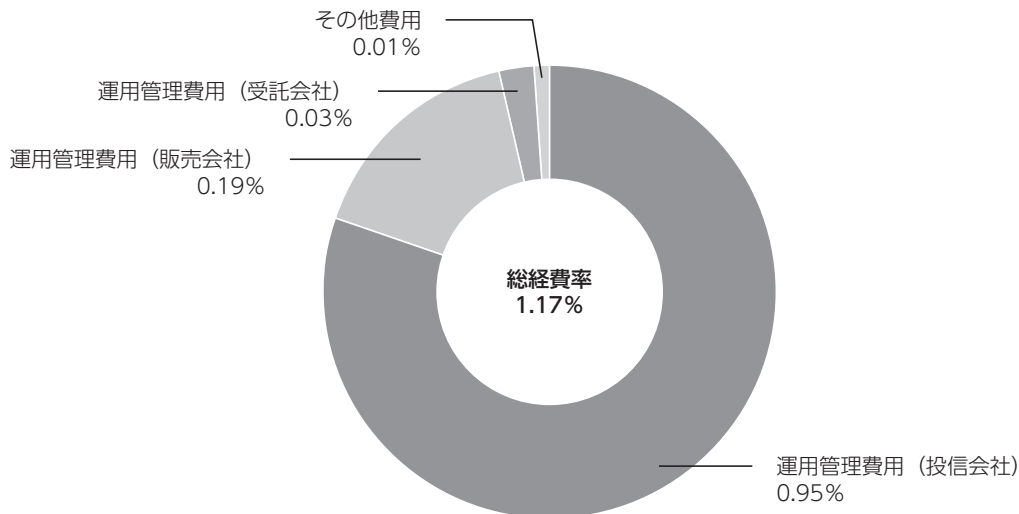
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.17%**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

(2025年2月14日～2026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		解 約	
	口 数	金 額	口 数	金 額
	千口	千円	千口	千円
次世代 R E I T マザーファンド	12,827	21,413	4,651	7,956

○株式売買比率

(2025年2月14日～2026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 R E I T マザーファンド
(a) 期中の株式売買金額	873,593千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	347,132千円
(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

(2025年2月14日～2026年2月13日)

利害関係人との取引状況

< < D C > 次世代 R E I T オープン >

該当事項はございません。

< 次世代 R E I T 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	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	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 5,718	百万円 208	% 3.6	百万円 12,798	百万円 1,592	% 12.4

平均保有割合 0.1%

※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

(2025年2月14日～2026年2月13日)

期首残高(元本)	当期設定元本	当期解約元本	期末残高(元本)	取引の理由
百万円 1	百万円 —	百万円 —	百万円 1	当初設定時における取得

○組入資産の明細

(2026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 3,370	千口 11,547	千円 21,037

○投資信託財産の構成

(2026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 21,037	% 99.1
コール・ローン等、その他	198	0.9
投資信託財産総額	21,235	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（18,683,337千円）の投資信託財産総額（19,164,276千円）に対する比率は97.5%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＝152.95円	1 ユーロ＝181.52円	1 イギリスポンド＝208.32円	1 スウェーデンクローネ＝17.14円
1 オーストラリアドル＝108.35円	1 香港ドル＝19.56円	1 シンガポールドル＝121.11円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	21,235,842
コール・ローン等	198,611
次世代REITマザーファンド(評価額)	21,037,228
未収利息	3
(B) 負債	94,255
未払信託報酬	94,055
その他未払費用	200
(C) 純資産総額(A－B)	21,141,587
元本	15,285,498
次期繰越損益金	5,856,089
(D) 受益権総口数	15,285,498口
1万口当たり基準価額(C／D)	13,831円

<注記事項>

- ①期首元本額 4,409,379円
期中追加設定元本額 18,138,524円
期中一部解約元本額 7,262,405円
また、1口当たり純資産額は、期末1.3831円です。

②分配金の計算過程

項 目	2025年2月14日～ 2026年2月13日
費用控除後の配当等収益額	322,467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	1,218,926円
収益調整金額	4,214,861円
分配準備積立金額	99,835円
当ファンドの分配対象収益額	5,856,089円
1万口当たり収益分配対象額	3,831円
1万口当たり分配金額	－円
収益分配金金額	－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。

○損益の状況 (2025年2月14日～2026年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	369
受取利息	369
(B) 有価証券売買損益	1,676,892
売買益	1,974,343
売買損	△ 297,451
(C) 信託報酬等	△ 135,868
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	1,541,393
(E) 前期繰越損益金	99,835
(F) 追加信託差損益金	4,214,861
(配当等相当額)	(2,519,456)
(売買損益相当額)	(1,695,405)
(G) 計(D＋E＋F)	5,856,089
(H) 収益分配金	0
次期繰越損益金(G＋H)	5,856,089
追加信託差損益金	4,214,861
(配当等相当額)	(2,545,035)
(売買損益相当額)	(1,669,826)
分配準備積立金	1,641,228

- (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。

*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】

- ①投資信託及び投資法人に関する法律第14条の改正に伴い、記載変更を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
(2025年4月1日)
- ②2025年2月に作成の交付運用報告書記載の「代表的な資産クラスの騰落率の平均値」について誤りがございました。
誤記載の内容および訂正内容については、下記の通りです。

記

<誤記載の箇所>

交付運用報告書の「ファンドと代表的な資産クラスとの騰落率の比較」のグラフのうち、「新興国債」の騰落率の「平均値」(2020年2月末～2025年1月末)

<訂正内容>

正 : 6.7

誤 : 6.6

次世代REITマザーファンド

《第12期》決算日2026年2月13日

[計算期間：2025年8月14日～2026年2月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月13日に第12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12期の運用状況をご報告申し上げます。

運 用 方 針	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。 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。 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・ユークー・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。 REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。 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。
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 証 券 組 入 比 率	純 資 産 額
		期 騰 落	中 率				
	円		%	%	%	%	百万円
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
11期(2025年8月13日)	16,207	△	2.7	1.8	—	97.3	20,904
12期(2026年2月13日)	18,218		12.4	2.1	—	96.7	19,119

(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。

○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 比 式 率	株 先 物 比 式 率	投 資 信 託 券 率
			騰 落 率			
(期 首)			円	%	%	%
2025年 8 月 13 日			16,207	—	1.8	97.3
8 月 末			16,243	0.2	1.9	96.1
9 月 末			16,426	1.4	1.7	96.8
10 月 末			17,086	5.4	1.7	97.4
11 月 末			17,357	7.1	1.9	97.1
12 月 末			17,176	6.0	2.1	96.2
2026年 1 月 末			17,339	7.0	2.2	96.8
(期 末)						
2026年 2 月 13 日			18,218	12.4	2.1	96.7

(注) 騰落率は期首比。

(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12.4%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)

- ・保有銘柄の上昇に加え、投資先通貨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。
- ・保有銘柄では、「WELLTOWER INC」(アメリカ/シニア住宅)や「PROLOGIS INC」(アメリカ/物流施設)などが上昇しました。

●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2025年9月下旬にかけては、米国の雇用統計などの一部経済指標の結果を受けて、米連邦準備制度理事会(FRB)による利下げ観測が高まったことなどがプラス材料となりました。その後10月には、米政府機関の一部閉鎖による不確実性の高まりを背景に、相対的に景気感応度の高いセクターを中心に下落しました。期間の終わりにかけては、FRBによる利下げ観測の高まりに加え、良好な決算を発表したヘルスケア銘柄に対してアナリストが目標株価を引き上げたことや、底堅い米経済指標な

どが好感され上昇し、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。
- ・主要投資先通貨である米ドルは、日本国内の政治先行きへの不透明感や一部の米経済指標で米景気の底堅さが示唆されたことなどを背景に、当期間を通してみると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、「VENTAS INC」（アメリカ/シニア住宅）などの新規買付を行った一方、「AMERICAN HOMES 4 RENT- A」（アメリカ/戸建住宅）などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・関税リスクの高まりから不安定な市場環境が続く中、REIT市場は、一般的に直接商品の輸出入に依存していないという特性から関税の影響を受けにくく、中長期的な成長ドライバーによってファンダメンタルズが下支えされると見えています。
- ・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。シニア住宅については、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

(2025年 8 月14日～2026年 2 月13日)

項 目	当 期		項 目 の 概 要
	金 額	比 率	
	円	%	
(a) 売 買 委 託 手 数 料	4	0.024	(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
(株 式)	(0)	(0.001)	
(投 資 信 託 証 券)	(4)	(0.023)	
(b) 有 価 証 券 取 引 税	1	0.007	(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
(株 式)	(0)	(0.000)	
(投 資 信 託 証 券)	(1)	(0.006)	
(c) そ の 他 費 用	1	0.004	(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
(保 管 費 用)	(1)	(0.004)	
(そ の 他)	(0)	(0.000)	
合 計	6	0.035	
期中の平均基準価額は、16,932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

(2025年8月14日～2026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	—	—	96	282
	ベルギー	—	—	3	35
	イギリス	—	千イギリスポンド	—	千イギリスポンド
	スウェーデン	414	7,654	1,191	5,260
	香港	640	千香港ドル	447	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	千口 0.444	千円 62,612	千口 0.626	千円 87,562
	日本プロロジスリート投資法人	—	—	1	95,848
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	—	—	1	151,310
	合 計	0.444	62,612	3	334,720
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	—	—	20	2,647
	DIGITAL REALTY TRUST INC	6	1,049	17	2,913
	EASTGROUP PROPERTIES INC	5	1,005	2	486
	EQUITY LIFESTYLE PROPERTIES	45	2,732	45	2,791
	EXTRA SPACE STORAGE INC	—	—	10	1,452
	WELLTOWER INC	3	560	28	5,271
	SUN COMMUNITIES INC	5	658	27	3,487
	VENTAS INC	77	5,620	3	305
	AMERICAN TOWER CORP	3	703	14	2,681
	AMERICAN HOMES 4 RENT- A	7	271	97	3,113
	IRON MOUNTAIN INC	—	—	6	595
	EQUINIX INC	2	1,714	1	1,395
	NATIONAL STORAGE AFFILIATES	19	593	7	244
	CROWN CASTLE INC	2	270	13	1,195
	INVITATION HOMES INC	—	—	51	1,489
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	—	—	40	500
	SBA COMMUNICATIONS CORP	2	486	14	2,894
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	—	—	166	85
		(—)	(△ 3)		
	PUBLIC STORAGE	—	—	2	665
	小 計	181 (—)	15,666 (△ 3)	573	34,216
	ユーロ		千ユーロ		千ユーロ
	フランス				
	ARGAN	—	—	3	213
	小 計	—	—	3	213
	ベルギー				
	WAREHOUSES DE PAUW SCA	—	—	7	166
	AEDIFICA	1	81	5	343
	XIOR STUDENT HOUSING NV	—	—	1	33
	小 計	1	81	13	544
	ユ ー ロ 計	1	81	16	757
	イギリス		千イギリスポンド		千イギリスポンド
	SEGRO PLC	135	910	39	250
	BIG YELLOW GROUP PLC	—	—	30	304
	LONDONMETRIC PROPERTY PLC	—	—	516	971
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	28	216	9	63
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	—	—	291	419

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
	TARGET HEALTHCARE REIT PLC	—	—	65	64
	小 計	163	1,127	952	2,074
	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	36	204	66	345
	GOODMAN GROUP	—	—	71	2,341
	小 計	36	204	137	2,687
	シンガポール		千シンガポールドル		千シンガポールドル
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	—	—	640	798
	KEPPEL DC REIT	—	—	298	695
国		(45)	(95)		
	CENTURION ACCOMMODATION REIT	1,094	973	203	221
	小 計	1,094 (45)	973 (95)	1,141	1,714

(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 (2025年8月14日～2026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	363,561千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	381,498千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	0.95

(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 (2025年8月14日～2026年2月13日)

利害関係人との取引状況

区 分	買付額等			売付額等		
	A	うち利害関係人 との取引状況B	$\frac{B}{A}$	C	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 2,141	百万円 128	% 6.0	百万円 5,908	百万円 1,019	% 17.2

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

(2026年2月13日現在)

外国株式

銘柄	株数	株数	期末		業 種 等
			評 価 額	評 価 額	
			外貨建金額	邦貨換算金額	
(ユーロ…スペイン)	百株	百株	千ユーロ	千円	
CELLNEX TELECOM SA	96	—	—	—	電気通信サービス
小 計	株数・金額	—	—	—	
銘柄数<比率>	1	—	—	<—%>	
(ユーロ…ベルギー)					
VGP	43	39	427	77,566	不動産管理・開発
小 計	株数・金額	39	427	77,566	
銘柄数<比率>	1	1	—	<0.4%>	
ユーロ 計	株数・金額	39	427	77,566	
銘柄数<比率>	2	1	—	<0.4%>	
(イギリス)			千イギリスポンド		
SIRIUS REAL ESTATE LTD	4,530	3,614	371	77,406	不動産管理・開発
小 計	株数・金額	3,614	371	77,406	
銘柄数<比率>	1	1	—	<0.4%>	
(スウェーデン)			千スウェーデンクローネ		
CATENA AB	—	99	4,738	81,218	不動産管理・開発
SWEDISH LOGISTIC PROPERTY-B	1,866	907	3,725	63,850	不動産管理・開発
STENDORREN FASTIGHETER AB	—	82	1,567	26,866	不動産管理・開発
小 計	株数・金額	1,089	10,031	171,936	
銘柄数<比率>	1	3	—	<0.9%>	
(香港)			千香港ドル		
GDS HOLDINGS LTD-CL A	698	891	4,093	80,064	ソフトウェア・サービス
小 計	株数・金額	891	4,093	80,064	
銘柄数<比率>	1	1	—	<0.4%>	
合 計	株数・金額	5,634	—	406,973	
銘柄数<比率>	5	6	—	<2.1%>	

(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) 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		期首(前期末)	当 期 末		
		口 数	口 数	評 価 額	比 率
		千口	千口	千円	%
G L P 投資法人		1	1	190,969	1.0
日本プロロジスリート投資法人		3	2	190,869	1.0
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人		1	—	—	—
合 計	口 数 ・ 金 額	6	3	381,838	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	2	< 2.0% >	

(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2025年7月31日時点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		
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				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		100	79	10,829	1,656,355	8.7
DIGITAL REALTY TRUST INC		72	61	11,154	1,706,028	8.9
EASTGROUP PROPERTIES INC		23	27	5,060	774,068	4.0
EXTRA SPACE STORAGE INC		46	35	5,137	785,823	4.1
WELLTOWER INC		83	57	12,049	1,842,928	9.6
SUN COMMUNITIES INC		54	32	4,200	642,529	3.4
VENTAS INC		—	73	6,262	957,842	5.0
AMERICAN TOWER CORP		60	49	9,243	1,413,795	7.4
AMERICAN HOMES 4 RENT- A		90	—	—	—	—
IRON MOUNTAIN INC		35	29	3,093	473,086	2.5
EQUINIX INC		11	11	11,360	1,737,563	9.1
NATIONAL STORAGE AFFILIATES		34	46	1,548	236,816	1.2
CROWN CASTLE INC		124	112	9,905	1,515,045	7.9
INVITATION HOMES INC		226	175	4,709	720,261	3.8
AMERICOLD REALTY TRUST INC		40	—	—	—	—
SBA COMMUNICATIONS CORP		22	10	2,163	330,936	1.7
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT		2,082	1,915	996	152,354	0.8
PUBLIC STORAGE		19	17	4,984	762,352	4.0
小 計	口 数 ・ 金 額	3,128	2,736	102,698	15,707,790	
	銘 柄 数 < 比 率 >	17	16	—	<82.2%>	
(ユーロ…フランス)				千ユーロ		
ARGAN		3	—	—	—	—
小 計	口 数 ・ 金 額	3	—	—	—	
	銘 柄 数 < 比 率 >	1	—	—	<—%>	
(ユーロ…ベルギー)						
WAREHOUSES DE PAUW SCA		39	31	800	145,377	0.8
AEDIFICA		18	14	1,075	195,261	1.0
XIOR STUDENT HOUSING NV		12	11	324	58,970	0.3
小 計	口 数 ・ 金 額	69	57	2,201	399,609	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	3	—	<2.1%>	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	72	57	2,201	399,609	
	銘 柄 数 < 比 率 >	4	3	—	<2.1%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SEGRO PLC		32	129	1,018	212,153	1.1
BIG YELLOW GROUP PLC		63	33	343	71,640	0.4
LONDONMETRIC PROPERTY PLC		605	89	185	38,734	0.2
SAFESTORE HOLDINGS PLC		29	48	385	80,227	0.4
TRITAX BIG BOX REIT PLC		768	476	808	168,375	0.9
TARGET HEALTHCARE REIT PLC		248	183	192	40,095	0.2
小 計	口 数 ・ 金 額	1,748	960	2,934	611,226	
	銘 柄 数 < 比 率 >	6	6	—	<3.2%>	
(オーストラリア)				千オーストラリアドル		
INGENIA COMMUNITIES GROUP		274	245	1,105	119,736	0.6

銘 柄		期首(前期末)	当 期 末			
		口 数	口 数	評 価 額		比 率
				外貨建金額	邦貨換算金額	
(オーストラリア)		千口	千口	千オーストラリアドル	千円	%
GOODMAN GROUP		383	312	9,474	1,026,513	5.4
小 計	口 数 ・ 金 額	658	557	10,579	1,146,250	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	2	—	<6.0%>	
(シンガポール)				千シンガポールドル		
MAPLETREE LOGISTICS TRUST		640	—	—	—	—
KEPPEL DC REIT		720	466	1,050	127,250	0.7
CENTURION ACCOMMODATION REIT		—	891	1,007	122,005	0.6
小 計	口 数 ・ 金 額	1,360	1,358	2,058	249,256	
	銘 柄 数 < 比 率 >	2	2	—	<1.3%>	
合 計	口 数 ・ 金 額	6,969	5,670	—	18,114,133	
	銘 柄 数 < 比 率 >	31	29	—	<94.7%>	

(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

(2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円	%
	406,973	2.1
投資証券	18,495,972	96.5
コール・ローン等、その他	261,331	1.4
投資信託財産総額	19,164,276	100.0

(注) 期末における外貨建純資産（18,683,337千円）の投資信託財産総額（19,164,276千円）に対する比率は97.5%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＝152.95円	1 ユーロ＝181.52円	1 イギリスポンド＝208.32円	1 スウェーデンクローネ＝17.14円
1 オーストラリアドル＝108.35円	1 香港ドル＝19.56円	1 シンガポールドル＝121.11円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2026年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	19,164,276,707
コール・ローン等	248,351,607
株式(評価額)	406,973,927
投資証券(評価額)	18,495,972,789
未収入金	1,149,149
未収配当金	11,827,356
未収利息	1,879
(B) 負債	44,821,146
未払金	3,051,146
未払解約金	41,770,000
(C) 純資産総額(A－B)	19,119,455,561
元本	10,494,613,371
次期繰越損益金	8,624,842,190
(D) 受益権総口数	10,494,613,371口
1万口当たり基準価額(C／D)	18,218円

<注記事項>

①期首元本額 12,898,773,583円
期中追加設定元本額 413,452,985円
期中一部解約元本額 2,817,613,197円
また、1口当たり純資産額は、期末1.8218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）	5,599,362,192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	3,890,307,283円
次世代REITオープン<資産成長型>（為替ヘッジあり）	562,510,933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	430,885,467円
<DC>次世代REITオープン	11,547,496円
合計	10,494,613,371円

○損益の状況 (2025年8月14日～2026年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	292,103,067
受取配当金	288,936,909
受取利息	3,164,888
その他収益金	1,270
(B) 有価証券売買損益	2,008,554,474
売買益	2,933,180,595
売買損	△ 924,626,121
(C) 保管費用等	△ 704,737
(D) 当期損益金(A＋B＋C)	2,299,952,804
(E) 前期繰越損益金	8,006,067,174
(F) 追加信託差損益金	279,975,015
(G) 解約差損益金	△1,961,152,803
(H) 計(D＋E＋F＋G)	8,624,842,190
次期繰越損益金(H)	8,624,842,190

(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。