

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〔当初、2030年2月13日まで〕(2020年2月14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	ベビーマザーファンド 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	ベビーマザーファンド 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。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">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。)</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8期(決算日:2024年2月13日)

信託期間を従来の2030年2月13日から無期限へ延長しました。

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8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			株組入比率	株式先物比率	投資信託組入比率	純資産額
	(分配落)	税金分配	み騰落中率				
	円	円	%	%	%	%	百万円
4期(2022年2月14日)	12,905	10	2.6	7.3	—	91.2	20,418
5期(2022年8月15日)	14,755	10	14.4	4.4	—	94.5	27,739
6期(2023年2月13日)	12,776	10	△13.3	3.2	—	95.1	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

(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。

○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	株式先物比率	投資信託組入比率
	騰落率	騰落率			
(期首)	円	%	%	%	%
2023年8月14日	13,396	—	1.8	—	96.6
8月末	13,621	1.7	1.8	—	96.3
9月末	12,780	△4.6	1.7	—	96.4
10月末	12,283	△8.3	1.3	—	96.5
11月末	13,856	3.4	1.2	—	97.3
12月末	14,348	7.1	0.9	—	97.6
2024年1月末	14,123	5.4	1.2	—	97.2
(期末)					
2024年2月13日	14,264	6.5	1.2	—	97.4

(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8期：2023年8月15日～2024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8期首	13,396円
第8期末	14,254円
既払分配金	10円
騰落率	6.5%
(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6.5%（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。

保有する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、「DIGITAL REALTY TRUST INC（アメリカ／データセンター）」や「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。

第8期：2023年8月15日～2024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2023年10月末にかけては、米国を中心とした金融引き締め長期化観測を受けて、各国の金利が上昇したことや、中東の地政学リスクの高まりなどを背景に下落しました。その後は、主要中銀による利下げ観測の高まりなどが好感されて、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。

日本銀行が金融緩和を継続する中、円は主要通貨に対して軟調な動きとなり、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、「STAG INDUSTRIAL INC（アメリカ／物流施設）」などの新規買付を行った一方、

「FIRST INDUSTRIAL REALTY TR（アメリカ／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8期
	2023年8月15日～2024年2月13日
当期分配金 (対基準価額比率)	10 (0.070%)
当期の収益	10
当期の収益以外	—
翌期繰越分配対象額	4,677

(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<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のキャッシュフロー、利益成長は安定しており、堅調な不動産ファンダメンタルズが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R

EIT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。

2023年8月15日～2024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	115	0.848	(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)	(64)	(0.473)	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)	(48)	(0.358)	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)	(0.016)	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	4	0.030	(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)	(0.002)	
(投 資 信 託 証 券)	(4)	(0.028)	
(c) 有価証券取引税	2	0.014	(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)	(0.013)	
(d) その他費用	2	0.015	(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)	(0.013)	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	123	0.907	

期中の平均基準価額は、13,530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。

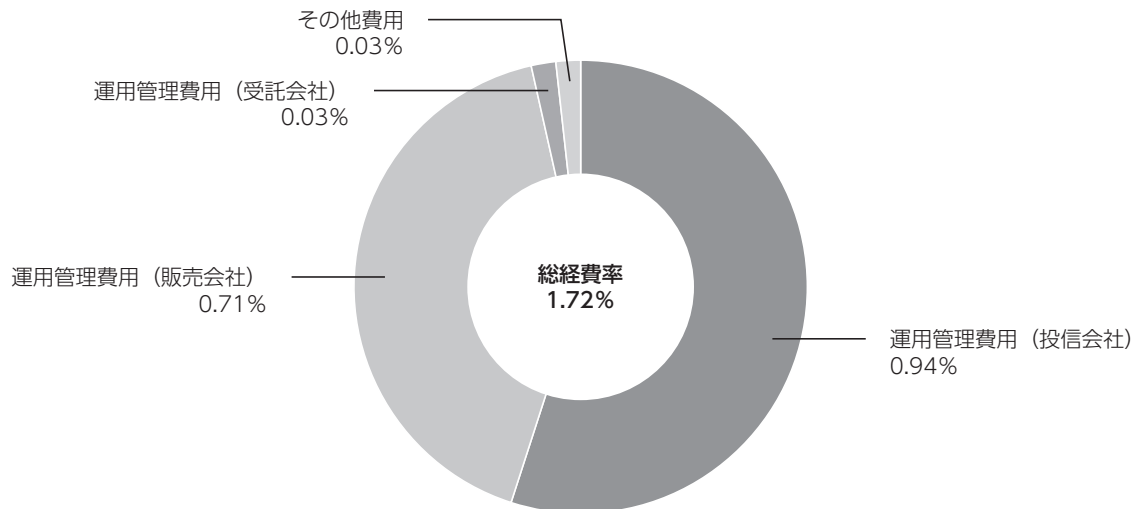
(注) 売買委託手数料、有価証券取引税およびその他費用は、このファンドが組み入れている親投資信託が支払った金額のうち、当ファンドに対応するものを含みます。

(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1.72%**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。

○売買及び取引の状況

(2023年8月15日～2024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
次世代REITマザーファンド	千口 49,054	千円 67,470	千口 2,855,640	千円 4,048,960

○株式売買比率

(2023年8月15日～2024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	754,770千円	
(b) 期中の平均組入株式時価総額	477,453千円	
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.58	

(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

(2023年8月15日～2024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	$\frac{B}{A}$	売付額等 C	うち利害関係人 との取引状況D	$\frac{D}{C}$
投資信託証券	百万円 7,456	百万円 —	% —	百万円 15,124	百万円 40	% 0.3
為替直物取引	5,684	22	0.4	14,119	3,007	21.3

平均保有割合 49.6%

※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。

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

<次世代REITマザーファンド>

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 93

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	5,301千円
うち利害関係人への支払額 (B)	18千円
(B) / (A)	0.3%

(注) 売買委託手数料総額は、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です。

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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

〇組入資産の明細

(2024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 13,783,864	千口 10,977,278	千円 16,359,437

〇投資信託財産の構成

(2024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 16,359,437	% 98.1
コール・ローン等、その他	315,640	1.9
投資信託財産総額	16,675,077	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(31,710,841千円)の投資信託財産総額(33,077,580千円)に対する比率は95.9%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=149.39円	1 カナダドル=111.05円	1 ユーロ=160.92円	1 イギリスポンド=188.62円
1 スウェーデンクローネ=14.36円	1 オーストラリアドル=97.51円	1 シンガポールドル=111.05円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年2月13日現在)

項 目	当 期 末
	円
(A) 資産	16,675,077,297
コール・ローン等	238,109,550
次世代REITマザーファンド(評価額)	16,359,437,747
未収入金	77,530,000
(B) 負債	235,172,676
未払収益分配金	11,533,428
未払解約金	75,632,477
未払信託報酬	147,709,473
未払利息	18
その他未払費用	297,280
(C) 純資産総額(A-B)	16,439,904,621
元本	11,533,428,014
次期繰越損益金	4,906,476,607
(D) 受益権総口数	11,533,428,014口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,254円

<注記事項>

- ①期首元本額 14,345,153,775円
 期中追加設定元本額 607,304,834円
 期中一部解約元本額 3,419,030,595円
 また、1口当たり純資産額は、期末14,254円です。

②分配金の計算過程

項 目	2023年8月15日～ 2024年2月13日
費用控除後の配当等収益額	183,650,492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	—円
収益調整金額	2,431,369,096円
分配準備積立金額	2,791,003,910円
当ファンドの分配対象収益額	5,406,023,498円
1万口当たり収益分配対象額	4,687円
1万口当たり分配金額	10円
収益分配金金額	11,533,428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 (2023年8月15日～2024年2月13日)

項 目	当 期
	円
(A) 配当等収益	△ 17,232
受取利息	695
支払利息	△ 17,927
(B) 有価証券売買損益	1,134,170,812
売買益	1,287,738,276
売買損	△ 153,567,464
(C) 信託報酬等	△ 148,006,753
(D) 当期損益金(A+B+C)	986,146,827
(E) 前期繰越損益金	1,209,234,933
(F) 追加信託差損益金	2,722,628,275
(配当等相当額)	(2,430,240,715)
(売買損益相当額)	(292,387,560)
(G) 計(D+E+F)	4,918,010,035
(H) 収益分配金	△ 11,533,428
次期繰越損益金(G+H)	4,906,476,607
追加信託差損益金	2,722,628,275
(配当等相当額)	(2,431,369,096)
(売買損益相当額)	(291,259,179)
分配準備積立金	2,963,120,974
繰越損益金	△ 779,272,642

- (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。

○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】

- ①委託会社の商号変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。
2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更しました。
(2023年10月1日)
- ②新NISA（成長投資枠）の要件対応のため、信託期間を延長（無期限化）し、デリバティブ取引にかかる投資制限について記載整備を行い、信託約款に所要の変更を行いました。
(2023年11月11日)

次世代REITマザーファンド

《第8期》決算日2024年2月13日

[計算期間：2023年8月15日～2024年2月13日]

「次世代REITマザーファンド」は、2月13日に第8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8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。

○最近5期の運用実績

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 額
4期(2022年2月14日)	13,006	3.4	7.3	—	91.7	38,579
5期(2022年8月15日)	15,009	15.4	4.4	—	95.0	57,107
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

(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 率	株 先 物 比 率	投 資 信 託 組 入 比 率
	騰 落 率	騰 落 率			
(期 首) 2023年8月14日	円	%	%	%	%
	13,873	—	1.8	—	97.0
8月末	14,118	1.8	1.8	—	96.9
9月末	13,260	△4.4	1.7	—	96.9
10月末	12,761	△8.0	1.3	—	97.0
11月末	14,424	4.0	1.2	—	97.8
12月末	14,959	7.8	0.9	—	98.1
2024年1月末	14,746	6.3	1.2	—	97.7
(期 末) 2024年2月13日	14,903	7.4	1.2	—	97.8

(注) 騰落率は期首比。

(注) 「株式先物比率」は買建比率－売建比率。

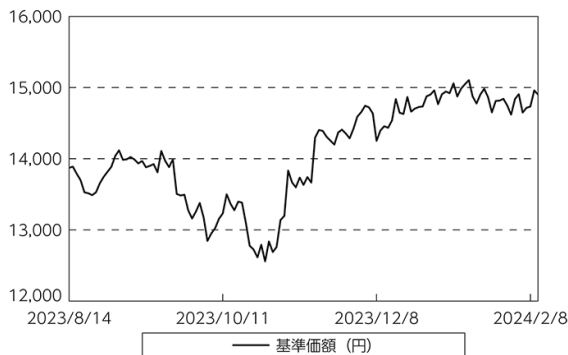
○運用経過

●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7.4%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)

- ・為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。
- ・保有するREITなどの価格が上昇したことが、基準価額の上昇要因となりました。
- ・個別銘柄では、「DIGITAL REALTY TRUST INC (アメリカ/データセンター)」や「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。

●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2023年10月末にかけては、米国を中心とした金融引き締め長期化観測を受けて、各国の金利が上昇したことや、中東の地政学リスクの高まりなどを背景に下落しました。その後は、主要中銀による利下げ観測の高まりなどが好感されて、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。
 - ・日本銀行が金融緩和を継続する中、円は主要通貨に対して軟調な動きとなり、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、「STAG INDUSTRIAL INC (アメリカ/物流施設)」などの新規買付を行った一方、「FIRST INDUSTRIAL REALTY TR (アメリカ/物流施設)」などの全売却を行いました。

○今後の運用方針

- ・REITのキャッシュフロー、利益成長は安定しており、堅調な不動産ファンダメンタルズが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

(2023年8月15日～2024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)	% 0.030 (0.002) (0.028)	(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)	2 (0) (2)	0.014 (0.001) (0.013)	(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)	2 (2) (0)	0.014 (0.014) (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	8	0.058	
期中の平均基準価額は、14,072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

(2023年8月15日～2024年2月13日)

株式

		買 付		売 付	
		株 数	金 額	株 数	金 額
外	ユーロ	百株	千ユーロ	百株	千ユーロ
	スペイン	117	415	181	602
		(-)	(△0.75071)		
	ベルギー	77	842	—	—
国	イギリス	278	千イギリスポンド 23	15,952	千イギリスポンド 1,403
	スウェーデン	—	千スウェーデンクローネ —	172	千スウェーデンクローネ 7,805
	香港	—	千香港ドル —	4,190	千香港ドル 4,504

(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	GLP投資法人	千口 0.551	千円 70,771	千口 -	千円 -
	日本プロロジスリート投資法人	-	-	0.878	237,453
	ラサールロジポート投資法人	-	-	2	314,609
	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.14	64,063	0.148	68,354
	大和ハウスリート投資法人	1	448,101	0.857	221,247
合計		2	582,936	4	841,664
外国	アメリカ		千アメリカドル		千アメリカドル
	PROLOGIS INC	6	710	54	6,783
	DIGITAL REALTY TRUST INC	-	-	44	5,780
	EASTGROUP PROPERTIES INC	32	5,616	11	2,146
	EXTRA SPACE STORAGE INC	-	-	33	4,571
	FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	-	-	114	5,473
	WELLTOWER INC	13	1,181	71	6,056
	SUN COMMUNITIES INC	9	1,207	15	1,976
	AMERICAN TOWER CORP	9	1,714	37	6,879
	STAG INDUSTRIAL INC	157	5,629	29	1,046
	REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	32	1,824	10	525
	EQUINIX INC	3	2,555	2	1,837
	CROWN CASTLE INC	81	9,291	38	3,952
	INVITATION HOMES INC	-	-	185	6,178
	AMERICOLD REALTY TRUST INC	-	-	287	7,803
	SBA COMMUNICATIONS CORP	7	1,712	52	12,773
	DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	97 (-)	57 (△ 35)	1,764	1,072
PUBLIC STORAGE	5	1,435	14	4,011	
小計	456 (-)	32,936 (△ 35)	2,768	78,869	
カナダ		千カナダドル		千カナダドル	
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	249	3,315	6	95	
小計	249	3,315	6	95	
ユーロ		千ユーロ		千ユーロ	
ベルギー					
WAREHOUSES DE PAUW SCA	7	192	43	1,113	
MONTEA NV	15	1,097	3	249	
XIOR STUDENT HOUSING NV	21	629	-	-	
COFINIMMO	1	83	29	1,956	
小計	45	2,003	76	3,318	
ガーンジー					
SHURGARD SELF STORAGE LTD	25	922	-	-	
小計	25	922	-	-	
ユーロ計	71	2,926	76	3,318	

銘柄		買付		売付	
		口数	金額	口数	金額
外	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	112	992	505	3,689
	BIG YELLOW GROUP PLC	94	1,090	—	—
	SAFESTORE HOLDINGS PLC	—	—	146	1,206
	TRITAX BIG BOX REIT PLC	1,650	2,338	215	353
	UNITE GROUP PLC/THE	—	—	36	371
	URBAN LOGISTICS REIT PLC	—	—	20	23
	小計	1,857	4,421	924	5,645
	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	—	—	306	1,311
NATIONAL STORAGE REIT	79	176	318	716	
GOODMAN GROUP	—	—	86	2,051	
小計	79	176	712	4,079	
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
	MAPLETREE LOGISTICS TRUST	2,236 (—)	3,740 (△ 45)	290	438
	FRASERS LOGISTICS & COMMERCI	—	—	2,384	2,757
	CAPITALAND ASCENDAS REIT	— (—)	— (△ 7)	1,308	3,625
	小計	2,236 (—)	3,740 (△ 53)	3,984	6,821

(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

(2023年8月15日～2024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	754,770千円
(b) 期中の平均組入株式時価総額	477,453千円
(c) 売買高比率 (a) / (b)	1.58

(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

(2023年8月15日～2024年2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	B/A	%	うち利害関係人との取引状況 D	D/C	%
投資信託証券	百万円	百万円	%	百万円	百万円	%
為替直物取引	7,456	—	—	15,124	40	0.3
	5,684	22	0.4	14,119	3,007	21.3

利害関係人である金融商品取引業者が主幹事となって発行される有価証券

種 類	買 付 額
投資信託証券	百万円 93

売買委託手数料総額に対する利害関係人への支払比率

項 目	当 期
売買委託手数料総額 (A)	10,706千円
うち利害関係人への支払額 (B)	36千円
(B) / (A)	0.3%

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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJ証券です。

○組入資産の明細

(2024年2月13日現在)

外国株式

銘	柄	期首(前期末) 株 数	当 期 末		業 種 等	
			株 数	評 価 額		
		百株	百株	千ユーロ	千円	
(ユーロ…スペイン)						
CELLNEX TELECOM SA		351	287	965	155,405	電気通信サービス
小 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	351 1	287 1	965 —	155,405 <0.5%>	
(ユーロ…ベルギー)						
VGP		—	77	829	133,515	不動産管理・開発
小 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	— —	77 1	829 —	133,515 <0.4%>	
ユ ー ロ 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	351 1	364 2	1,795 —	288,921 <0.9%>	
(イギリス)				千イギリスポンド		
SIRIUS REAL ESTATE LTD		15,673	—	—	—	不動産管理・開発
小 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	15,673 1	— —	— —	— <—%>	
(スウェーデン)				千スウェーデンクローネ		
CATENA AB		317	145	6,213	89,226	不動産管理・開発
小 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	317 1	145 1	6,213 —	89,226 <0.3%>	
(香港)				千香港ドル		
ESR GROUP LTD		4,190	—	—	—	不動産管理・開発
小 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	4,190 1	— —	— —	— <—%>	
合 計	株 数 ・ 金 額 銘 柄 数 < 比 率 >	20,532 4	510 3	— —	378,147 <1.2%>	

(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	%
GLP投資法人	—	0.551	70,748	0.2
日本プロロジスリート投資法人	2	1	383,482	1.2
ラサールロジポート投資法人	2	—	—	—
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	0.88	0.872	388,040	1.2
大和ハウスリート投資法人	—	0.836	205,154	0.6
合 計	口 数 ・ 金 額	5	1,047,425	
	銘 柄 数 < 比 率 >	3	< 3.2% >	

(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、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、大和ハウ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、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、モルガン・スタンレーMUFJG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2023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			
	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	207	159	21,084	3,149,762	9.6	
DIGITAL REALTY TRUST INC	172	128	18,429	2,753,169	8.4	
EASTGROUP PROPERTIES INC	8	28	5,338	797,545	2.4	
EXTRA SPACE STORAGE INC	104	70	10,054	1,501,970	4.6	
FIRST INDUSTRIAL REALTY TR	114	—	—	—	—	
WELLTOWER INC	296	238	20,914	3,124,438	9.6	
SUN COMMUNITIES INC	86	80	10,120	1,511,866	4.6	
AMERICAN TOWER CORP	135	107	20,666	3,087,393	9.4	
STAG INDUSTRIAL INC	—	128	4,812	718,909	2.2	
REXFORD INDUSTRIAL REALTY IN	—	21	1,147	171,409	0.5	
EQUINIX INC	22	23	19,816	2,960,377	9.1	
CROWN CASTLE INC	117	160	17,333	2,589,459	7.9	
INVITATION HOMES INC	540	354	11,677	1,744,481	5.3	
AMERICOLD REALTY TRUST INC	472	184	5,150	769,494	2.4	
SBA COMMUNICATIONS CORP	80	35	7,655	1,143,601	3.5	
DIGITAL CORE REIT MANAGEMENT	4,617	2,950	1,962	293,134	0.9	
PUBLIC STORAGE	26	16	4,648	694,493	2.1	
小 計	口 数 ・ 金 額	7,003	4,690	180,812	27,011,508	
	銘柄 数 < 比 率 >	15	16	—	< 82.7% >	
(カナダ)			千カナダドル			
DREAM INDUSTRIAL REAL ESTATE	—	242	3,281	364,428	1.1	
小 計	口 数 ・ 金 額	—	242	3,281	364,428	
	銘柄 数 < 比 率 >	—	1	—	< 1.1% >	
(ユーロ…ベルギー)			千ユーロ			
WAREHOUSES DE PAUW SCA	116	80	2,101	338,111	1.0	
MONTEA NV	—	11	897	144,350	0.4	
XTOR STUDENT HOUSING NV	—	21	590	95,033	0.3	
COFINIMMO	28	—	—	—	—	
小 計	口 数 ・ 金 額	144	114	3,588	577,496	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	3	—	< 1.8% >	
(ユーロ…ガンジー)						
SHURGARD SELF STORAGE LTD	—	25	1,063	171,113	0.5	
小 計	口 数 ・ 金 額	—	25	1,063	171,113	
	銘柄 数 < 比 率 >	—	1	—	< 0.5% >	
ユ ー ロ 計	口 数 ・ 金 額	144	139	4,652	748,609	
	銘柄 数 < 比 率 >	2	4	—	< 2.3% >	
(イギリス)			千イギリスポンド			
SEGRO PLC	786	393	3,296	621,752	1.9	
BIG YELLOW GROUP PLC	—	94	1,027	193,877	0.6	
SAFESTORE HOLDINGS PLC	264	117	975	183,950	0.6	
TRITAX BIG BOX REIT PLC	—	1,435	2,207	416,366	1.3	
UNITE GROUP PLC/THE	88	51	521	98,390	0.3	

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	
(イギリス) URBAN LOGISTICS REIT PLC	千口 20	千口 —	千イギリスポンド —	千円 —	% —
小 計	口 数 ・ 金 額 1,160	口 数 2,092	8,028	1,514,337	
	銘柄 数 < 比 率 >	4	5	—	< 4.6% >
(オーストラリア) INGENIA COMMUNITIES GROUP NATIONAL STORAGE REIT GOODMAN GROUP	946 1,208 164	639 968 77	千オーストラリアドル 2,948 2,238 2,079	287,505 218,263 202,763	0.9 0.7 0.6
小 計	口 数 ・ 金 額 2,319	口 数 1,686	7,266	708,532	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	3	—	< 2.2% >
(シンガポール) MAPLETREE LOGISTICS TRUST FRASERS LOGISTICS & COMMERCIAL CAPITALAND ASCENDAS REIT	336 2,384 1,927	2,282 — 618	千シンガポールドル 3,445 — 1,706	382,675 — 189,468	1.2 — 0.6
小 計	口 数 ・ 金 額 4,647	口 数 2,900	5,152	572,143	
	銘柄 数 < 比 率 >	3	2	—	< 1.8% >
合 計	口 数 ・ 金 額 15,275	口 数 11,752	—	30,919,559	
	銘柄 数 < 比 率 >	27	31	—	< 94.6% >

(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) 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

(2024年2月13日現在)

項 目	当 期 末	
	評 価 額	比 率
株式	千円 378,147	% 1.1
投資証券	31,966,984	96.6
コール・ローン等、その他	732,449	2.3
投資信託財産総額	33,077,580	100.0

(注) 期末における外貨建純資産(31,710,841千円)の投資信託財産総額(33,077,580千円)に対する比率は95.9%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=149.39円	1 カナダドル=111.05円	1 ユーロ=160.92円	1 イギリスポンド=188.62円
1 スウェーデンクローネ=14.36円	1 オーストラリアドル=97.51円	1 シンガポールドル=111.05円	

○資産、負債、元本及び基準価額の状況 (2024年2月13日現在)

項目	当期末
	円
(A) 資産	33,372,721,131
コール・ローン等	364,024,929
株式(評価額)	378,147,835
投資証券(評価額)	31,966,984,359
未収入金	626,424,106
未収配当金	37,139,902
(B) 負債	701,449,571
未払金	459,069,565
未払解約金	242,380,000
未払利息	6
(C) 純資産総額(A-B)	32,671,271,560
元本	21,922,321,576
次期繰越損益金	10,748,949,984
(D) 受益権総口数	21,922,321,576口
1万口当たり基準価額(C/D)	14,903円

＜注記事項＞

- ①期首元本額 28,015,726,801円
 期中追加設定元本額 784,821,748円
 期中一部解約元本額 6,878,226,973円
 また、1口当たり純資産額は、期末14,903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)	10,977,278,231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	8,722,721,364円
次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)	1,471,210,643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	750,340,303円
<DC>次世代REITオープン	771,035円
合計	21,922,321,576円

【お知らせ】

委託会社の商号変更に対応するため、信託約款に所要の変更を行いました。
 2023年10月1日より商号を三菱UFJアセットマネジメント株式会社に変更しました。
 (2023年10月1日)

○損益の状況 (2023年8月15日～2024年2月13日)

項目	当期
	円
(A) 配当等収益	482,862,622
受取配当金	475,632,367
受取利息	7,239,936
その他収益金	10,768
支払利息	△ 20,449
(B) 有価証券売買損益	1,955,197,569
売買益	3,105,390,018
売買損	△ 1,150,192,449
(C) 保管費用等	△ 4,816,627
(D) 当期損益金(A+B+C)	2,433,243,564
(E) 前期繰越損益金	10,851,387,195
(F) 追加信託差損益金	322,848,252
(G) 解約差損益金	△ 2,858,529,027
(H) 計(D+E+F+G)	10,748,949,984
次期繰越損益金(H)	10,748,949,984

- (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。