次世代REITオープン ＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型
＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型

追加型投信／内外／不動産投信

モーニングスター アワード 「ファンド オブ ザ イヤー 2021」
オルタナティブ型 部門 『優秀ファンド賞』 受賞

「次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）」が、
モーニングスター株式会社
※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）の
「Morningstar Award “Fund of the Year 2021”」
オルタナティブ型 部門におきまして
優秀ファンド賞を受賞いたしました。

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”について

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”は過去の情報に基づくものであり、将来のパフォーマンスを保証するものではありません。また、モーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が信頼できると判断したデータにより評価しましたが、その正確性、完全性等について保証するものではありません。著作権等の知的所有権その他一切の権利はモーニングスター株式会社※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）並びにMorningstar, Inc. に帰属し、許可なく複製、転載、引用することを禁じます。

当賞は国内追加型株式投資信託を選考対象として独自の定量分析、定性分析に基づき、2021年において各部門別に総合的に優秀であるとモーニングスター※（現：ウエルスアドバイザー株式会社）が判断したものです。オルタナティブ型 部門は、2021年12月末において当該部門に属するファンド560本の中から選考されました。

※モーニングスター株式会社は2023年3月30日付で、SBIグローバルアセットマネジメント株式会社に社名を変更いたしました。現在、投資情報サービスおよび投信評価事業は同社の子会社であるウエルスアドバイザー株式会社で行っております。

投資対象については、後記の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

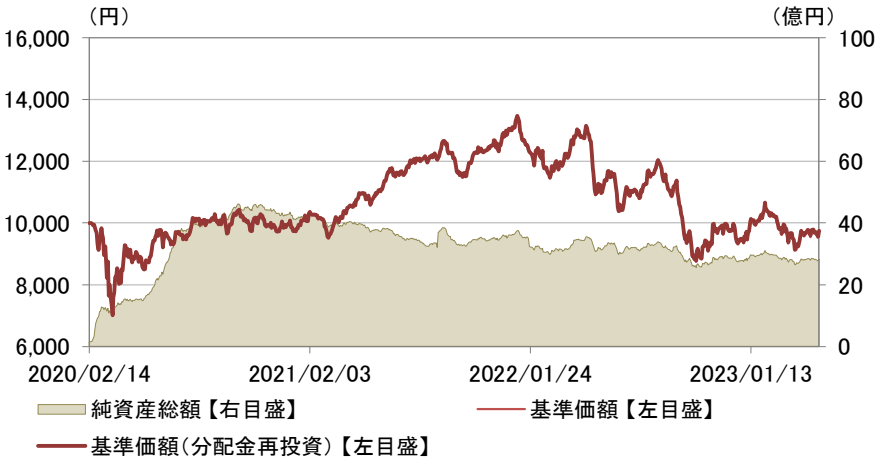
次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）

追加型投信／内外／不動産投信

月次レポート

2023年
04月28日現在

■基準価額および純資産総額の推移



・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額（1万口当たり）	9,699円
前月末比	+178円
純資産総額	28.26億円

■分配金実績（1万口当たり、税引前）

決算期	決算日	分配金
第6期	2023/02/13	10円
第5期	2022/08/15	10円
第4期	2022/02/14	10円
第3期	2021/08/13	10円
第2期	2021/02/15	10円
第1期	2020/08/13	0円
設定来累計		50円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	1.9%	−4.2%	3.2%	−22.9%	7.9%	−2.6%

・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
　また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
・分配金実績がある場合は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■資産構成

	比率
国内株式	0.0%
外国株式	2.7%
国内REIT	3.1%
外国REIT	91.2%
コールローン他	3.0%

■組入上位10ヵ国・地域

	国・地域	比率
1	アメリカ	78.7%
2	イギリス	5.5%
3	日本	3.1%
4	シンガポール	2.9%
5	ベルギー	2.6%
6	オーストラリア	2.6%
7	スウェーデン	0.5%
8	インドネシア	0.5%
9	香港	0.3%
10	スペイン	0.3%

■組入通貨

	通貨	比率
1	日本円	97.7%
2	米ドル	1.3%
3	インドネシアルピア	0.5%
4	英ポンド	0.3%
5	豪ドル	0.1%
6	シンガポールドル	0.1%
7	ユーロ	0.1%
8	スウェーデンクローナ	0.0%
9	香港ドル	−0.1%

・為替予約等を含めた実質的な比率です。
・為替ヘッジ相当分は日本円で表示されます。
・為替ヘッジは他の通貨による代替ヘッジを含みます。

■分野・セクター別組入比率

	比率
テクノロジー関連	35.9%
通信塔	20.4%
データセンター	15.5%
ロジスティクス関連	40.5%
物流施設	30.7%
倉庫	9.8%
ニュースタイル関連	20.6%
シニア住宅	10.2%
戸建住宅	7.0%
簡易住宅	3.3%

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 34銘柄

	銘柄	国・地域	分野	セクター	比率
1	PROLOGIS INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	9.2%
2	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	9.1%
3	WELLTOWER INC	アメリカ	ニュースタイル関連	シニア住宅	9.1%
4	AMERICAN TOWER CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	8.9%
5	INVITATION HOMES INC	アメリカ	ニュースタイル関連	戸建住宅	7.0%
6	CROWN CASTLE INC	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.9%
7	EQUINIX INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	5.8%
8	EXTRA SPACE STORAGE INC	アメリカ	ロジスティクス関連	倉庫	5.2%
9	SBA COMMUNICATIONS CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	4.9%
10	AMERICOLD REALTY TRUST INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	4.4%

■【参考】配当利回り

ファンド平均
3.3%

・配当利回りは、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのデータを基に算出した予想配当利回りです。
・ファンド平均配当利回りは、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。
・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。
・分野・セクターはコーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの定義に基づいています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

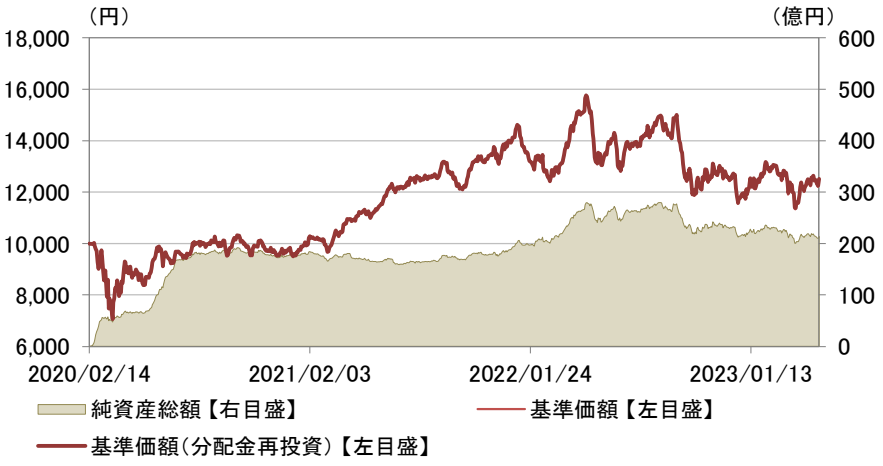
次世代REITオープン＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）

追加型投信／内外／不動産投信

月次レポート

2023年
04月28日現在

■基準価額および純資産総額の推移



・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額（1万口当たり）	12,469円
前月末比	+329円
純資産総額	213.47億円

■分配金実績（1万口当たり、税引前）

決算期	決算日	分配金
第6期	2023/02/13	10円
第5期	2022/08/15	10円
第4期	2022/02/14	10円
第3期	2021/08/13	10円
第2期	2021/02/15	10円
第1期	2020/08/13	0円
設定来累計		50円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	2.7%	−0.7%	−2.8%	−17.3%	40.3%	25.2%

・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
　また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
・分配金実績がある場合は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■資産構成

	比率
国内株式	0.0%
外国株式	2.7%
国内REIT	3.1%
外国REIT	92.2%
コールローン他	1.9%

■組入上位10ヵ国・地域

	国・地域	比率
1	アメリカ	79.7%
2	イギリス	5.6%
3	日本	3.1%
4	シンガポール	2.9%
5	ベルギー	2.7%
6	オーストラリア	2.6%
7	スウェーデン	0.5%
8	インドネシア	0.5%
9	香港	0.3%
10	スペイン	0.3%

■組入通貨

	通貨	比率
1	米ドル	80.8%
2	英ポンド	5.6%
3	日本円	4.3%
4	ユーロ	3.0%
5	豪ドル	2.6%
6	シンガポールドル	2.3%
7	スウェーデンクローナ	0.5%
8	インドネシアルピア	0.5%
9	香港ドル	0.3%

・為替予約等を含めた実質的な比率です。

■分野・セクター別組入比率

	比率
テクノロジー関連	36.3%
通信塔	20.6%
データセンター	15.7%
ロジスティクス関連	41.0%
物流施設	31.1%
倉庫	9.9%
ニュースタイル関連	20.8%
シニア住宅	10.3%
戸建住宅	7.1%
簡易住宅	3.4%

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 34銘柄

	銘柄	国・地域	分野	セクター	比率
1	PROLOGIS INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	9.4%
2	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	9.2%
3	WELLTOWER INC	アメリカ	ニュースタイル関連	シニア住宅	9.2%
4	AMERICAN TOWER CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	9.0%
5	INVITATION HOMES INC	アメリカ	ニュースタイル関連	戸建住宅	7.1%
6	CROWN CASTLE INC	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.9%
7	EQUINIX INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	5.8%
8	EXTRA SPACE STORAGE INC	アメリカ	ロジスティクス関連	倉庫	5.3%
9	SBA COMMUNICATIONS CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.0%
10	AMERICOLD REALTY TRUST INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	4.4%

■【参考】配当利回り

ファンド平均
3.3%

・配当利回りは、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのデータを基に算出した予想配当利回りです。
・ファンド平均配当利回りは、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。
・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。
・分野・セクターはコーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの定義に基づいています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

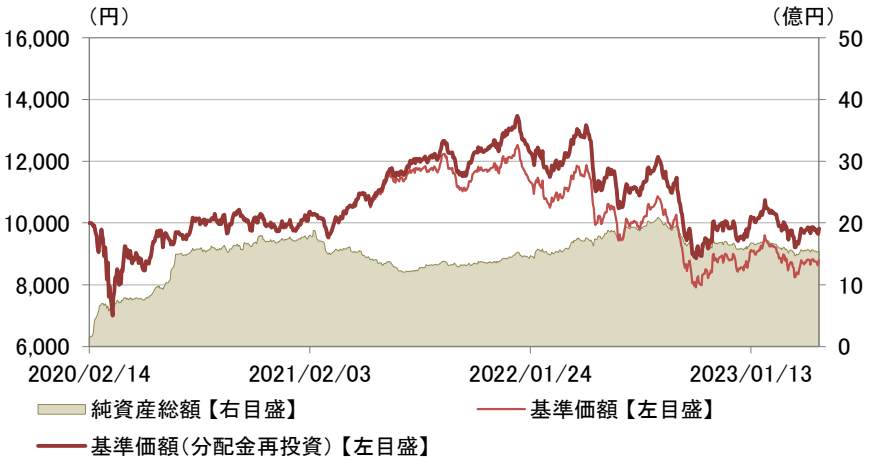
次世代REITオープン＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型

月次レポート

2023年
04月28日現在

追加型投信／内外／不動産投信

■基準価額および純資産総額の推移



・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額（1万口当たり）	8,787円
前月末比	+161円
純資産総額	15.48億円

■分配金実績（1万口当たり、税引前）

決算期	決算日	分配金
第38期	2023/04/13	0円
第37期	2023/03/13	0円
第36期	2023/02/13	0円
第35期	2023/01/13	0円
第34期	2022/12/13	0円
第33期	2022/11/14	0円
設定来累計		1,270円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	1.9%	−4.2%	3.3%	−22.4%	9.2%	−1.8%

・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
　また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
・分配金実績がある場合は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■資産構成

	比率
国内株式	0.0%
外国株式	2.7%
国内REIT	3.1%
外国REIT	91.2%
コールローン他	3.0%

■組入上位10ヵ国・地域

	国・地域	比率
1	アメリカ	78.7%
2	イギリス	5.5%
3	日本	3.1%
4	シンガポール	2.9%
5	ベルギー	2.6%
6	オーストラリア	2.6%
7	スウェーデン	0.5%
8	インドネシア	0.5%
9	香港	0.3%
10	スペイン	0.3%

■組入通貨

	通貨	比率
1	日本円	97.7%
2	米ドル	1.3%
3	インドネシアルピア	0.5%
4	英ポンド	0.3%
5	豪ドル	0.1%
6	シンガポールドル	0.1%
7	ユーロ	0.1%
8	スウェーデンクローナ	0.0%
9	香港ドル	−0.1%

・為替予約等を含めた実質的な比率です。
・為替ヘッジ相当分は日本円で表示されます。
・為替ヘッジは他の通貨による代替ヘッジを含みます。

■分野・セクター別組入比率

	比率
テクノロジー関連	35.9%
通信塔	20.4%
データセンター	15.5%
ロジスティクス関連	40.5%
物流施設	30.7%
倉庫	9.8%
ニュースタイル関連	20.6%
シニア住宅	10.2%
戸建住宅	7.0%
簡易住宅	3.3%

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 34銘柄

	銘柄	国・地域	分野	セクター	比率
1	PROLOGIS INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	9.2%
2	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	9.1%
3	WELLTOWER INC	アメリカ	ニュースタイル関連	シニア住宅	9.1%
4	AMERICAN TOWER CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	8.9%
5	INVITATION HOMES INC	アメリカ	ニュースタイル関連	戸建住宅	7.0%
6	CROWN CASTLE INC	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.9%
7	EQUINIX INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	5.8%
8	EXTRA SPACE STORAGE INC	アメリカ	ロジスティクス関連	倉庫	5.2%
9	SBA COMMUNICATIONS CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	4.9%
10	AMERICOLD REALTY TRUST INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	4.4%

■【参考】配当利回り

ファンド平均
3.3%

・配当利回りは、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのデータを基に算出した予想配当利回りです。
・ファンド平均配当利回りは、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。
・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。
・分野・セクターはコーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの定義に基づいています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

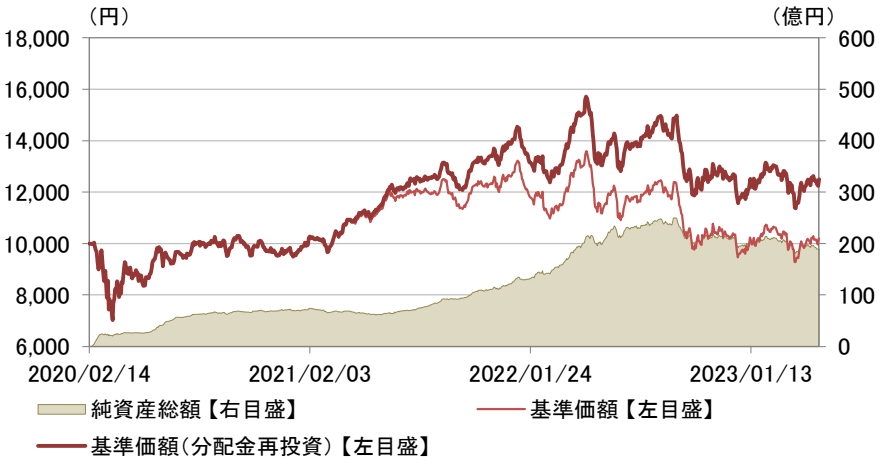
次世代REITオープン＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型

月次レポート

2023年
04月28日現在

追加型投信／内外／不動産投信

■基準価額および純資産総額の推移



・基準価額、基準価額（分配金再投資）は、運用管理費用（信託報酬）控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額（分配金再投資）は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■基準価額および純資産総額

基準価額（1万口当たり）	10,190円
前月末比	+258円
純資産総額	189.93億円

■分配金実績（1万口当たり、税引前）

決算期	決算日	分配金
第38期	2023/04/13	10円
第37期	2023/03/13	10円
第36期	2023/02/13	10円
第35期	2023/01/13	10円
第34期	2022/12/13	10円
第33期	2022/11/14	50円
設定来累計		2,440円

・運用状況によっては、分配金額が変わる場合、あるいは分配金が支払われない場合があります。

■騰落率

	過去1ヵ月	過去3ヵ月	過去6ヵ月	過去1年	過去3年	設定来
ファンド	2.7%	−0.6%	−2.8%	−17.1%	40.6%	25.1%

・実際のファンドでは、課税条件によってお客さまごとの騰落率は異なります。
　また、換金時の費用・税金等は考慮していません。
・設定来のファンドの騰落率は、10,000を起点として計算しています。
・分配金実績がある場合は、分配金（税引前）を再投資したものとして計算しています。

■資産構成

	比率
国内株式	0.0%
外国株式	2.7%
国内REIT	3.1%
外国REIT	92.2%
コールローン他	1.9%

■組入上位10ヵ国・地域

	国・地域	比率
1	アメリカ	79.7%
2	イギリス	5.6%
3	日本	3.1%
4	シンガポール	2.9%
5	ベルギー	2.7%
6	オーストラリア	2.6%
7	スウェーデン	0.5%
8	インドネシア	0.5%
9	香港	0.3%
10	スペイン	0.3%

■組入通貨

	通貨	比率
1	米ドル	80.8%
2	英ポンド	5.6%
3	日本円	4.3%
4	ユーロ	3.0%
5	豪ドル	2.6%
6	シンガポールドル	2.3%
7	スウェーデンクローナ	0.5%
8	インドネシアルピア	0.5%
9	香港ドル	0.3%

・為替予約等を含めた実質的な比率です。

■分野・セクター別組入比率

	比率
テクノロジー関連	36.3%
通信塔	20.6%
データセンター	15.7%
ロジスティクス関連	41.0%
物流施設	31.1%
倉庫	9.9%
ニュースタイル関連	20.8%
シニア住宅	10.3%
戸建住宅	7.1%
簡易住宅	3.4%

■組入上位10銘柄

組入銘柄数: 34銘柄

	銘柄	国・地域	分野	セクター	比率
1	PROLOGIS INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	9.4%
2	DIGITAL REALTY TRUST INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	9.2%
3	WELLTOWER INC	アメリカ	ニュースタイル関連	シニア住宅	9.2%
4	AMERICAN TOWER CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	9.0%
5	INVITATION HOMES INC	アメリカ	ニュースタイル関連	戸建住宅	7.1%
6	CROWN CASTLE INC	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.9%
7	EQUINIX INC	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	5.8%
8	EXTRA SPACE STORAGE INC	アメリカ	ロジスティクス関連	倉庫	5.3%
9	SBA COMMUNICATIONS CORP	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	5.0%
10	AMERICOLD REALTY TRUST INC	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	4.4%

■【参考】配当利回り

ファンド平均
3.3%

・配当利回りは、コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクのデータを基に算出した予想配当利回りです。
・ファンド平均配当利回りは、組入銘柄の配当利回りを加重平均したものです。当ファンドの将来の分配をお約束するものではありません。

・表示桁未満の数値がある場合、四捨五入しています。・原則として、比率は純資産総額に対する割合です。
・コールローン他は未収・未払項目が含まれるため、マイナスとなる場合があります。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。
・分野・セクターはコーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの定義に基づいています。

※後記の「本資料のご利用にあたっての注意事項等」をご覧ください。

■運用担当者コメント

【市況動向（2023年3月30日～2023年4月27日）】

アメリカ市場は上昇しました。インフレ鈍化を示唆する米経済指標の発表などを受け、利上げ観測が後退した局面で堅調に推移し、期間を通しては上昇しました。

ヨーロッパ市場は上昇しました。金融システム不安が和らいだことなどが好感され、投資家心理が回復したことなどから、ドイツを中心に上昇しました。

アジア・オセアニア地域は上昇しました。オーストラリアやシンガポールの金融政策の据え置きや、中国の一部の好調な経済指標などを好感し、オーストラリアを中心に上昇しました。

為替市況については、米ドルなどが対円で上昇しました。

【運用状況（分配金実績がある場合、基準価額の騰落は分配金再投資ベース）】

当ファンド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（次世代のREIT）に投資を行い、組入比率は高位を維持しました。

当月は、アメリカの次世代のREITの底堅い決算発表はあったものの、各分野・セクター別でまちまちな展開となりました。稼働率の回復による収益改善期待などからシニア住宅などを中心にニュースタイル関連REITは上昇したものの、ロジスティクス関連REITは物流施設及び倉庫ともに下落しました。テクノロジー関連REITについては、データセンターが堅調に推移した一方、通信塔が軟調に推移し、まちまちとなりました。

保有銘柄では、「WELLTOWER INC」（シニア住宅/アメリカ）や「DIGITAL REALTY TRUST INC」（データセンター/アメリカ）などが基準価額にプラスに寄与しました。主な売買動向としては、「三菱地所物流リート投資法人」（日本/物流施設）の新規買付を行った一方、「大和ハウスリート投資法人」（日本/物流施設）などの全売却を行いました。各ファンドの基準価額の変動要因は以下の通りです。

■資産成長型/毎月決算型（為替ヘッジなし）

保有銘柄の上昇などがプラスに寄与したことに加え、為替市場で米ドルなどが対円で上昇したことなどがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。

■資産成長型/毎月決算型（為替ヘッジあり）

保有銘柄の上昇などがプラスに寄与し、基準価額は上昇しました。

【今後の運用方針】

足元の価格調整によりバリュエーションが改善していることに加え、安定したキャッシュフローなどを背景に利益成長が当面続くと見られ、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、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、引き続き良好な見通しを持っています。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、良好な需要が継続すると見ています。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。

・市況の変動等により方針通りの運用が行われない場合があります。・コーヘン＆スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インクの資料に基づき作成しています。

収益分配金に関する留意事項

●分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

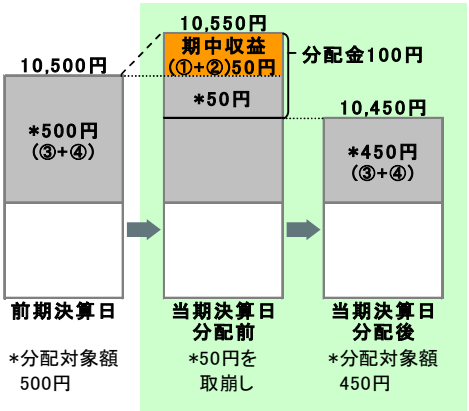
投資信託から分配金が支払われるイメージ

●分配金は、計算期間中に発生した収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

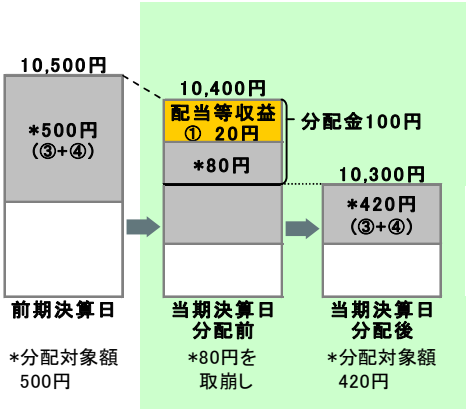
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



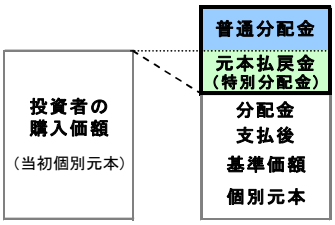
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご留意ください。

分配準備積立金：当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

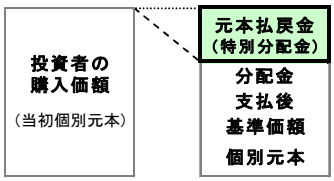
●投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりが小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。
また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金（特別分配金）：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金（特別分配金）の額だけ減少します。

（注）普通分配金に対する課税については、投資信託説明書（交付目論見書）をご参照ください。

購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定（購入時手数料を含む場合と含まない場合があります）、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。

［金額を指定して購入する場合］（購入時手数料を含む場合）

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、100万円の中から購入時手数料（税込）をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

［口数を指定して購入する場合］

例えば、基準価額10,000円（1万口当たり）の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料＝（10,000円÷1万口）×100万口×手数料率（税込）となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくことになります。

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型／＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型
追加型投信／内外／不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的
日本を含む世界各国の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、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ます。

■ファンドの特色
特色1　主として日本を含む世界各国の次世代のREIT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。
・次世代の不動産関連の株式に投資を行う場合があります。
・REIT等の組入比率は高位を維持することを基本とします。

特色2　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。
・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、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。

特色3　為替ヘッジの有無により、為替ヘッジあり、為替ヘッジなしが選択できます。
・為替ヘッジありは、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減をはかります。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。
・為替ヘッジなしは、実質組入外貨建資産について、原則として為替ヘッジを行わず、為替相場の変動による影響を受けます。

特色4　資産成長型は、年2回の決算時（2月・8月の各13日（休業日の場合は翌営業日））に分配金額を決定します。
毎月決算型は、毎月の決算日（毎月13日（休業日の場合は翌営業日））の前営業日の基準価額に応じた分配をめざします。
・分配金額は委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定します。ただし、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。

＜資産成長型＞
・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。）

＜毎月決算型＞
・原則として、決算日の前営業日の基準価額に応じ、以下の金額の分配をめざします。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。また、決算日にかけて基準価額が急激に変動し、以下に記載された分配金額が分配対象額を超える場合等には、当該分配金額としないことや分配を行わないことがあります。

決算日の前営業日の基準価額	分配金額（1万口当たり、税引前）
10,500円未満	基準価額の水準等を勘案して決定
10,500円以上11,000円未満	50円
11,000円以上12,000円未満	100円
12,000円以上13,000円未満	150円
13,000円以上14,000円未満	200円
14,000円以上15,000円未満	250円
15,000円以上	300円

基準価額が上記の一定の水準に一度でも到達すればその水準に応じた分配を続ける、というものではありません。
分配により基準価額は下落します。そのため、基準価額に影響を与え、次期以降の分配金額は変動する場合があります。また、あらかじめ一定の分配金額を保証するものではありません。
基準価額の値上がりにより、分配金の支払い準備のために用意していた資金を超える分配金テーブルに該当することによって資金が不足する場合等は、テーブル通りの分配ができないことがあります。
上記表に記載された基準価額および分配金額は、予想に基づくものであり、将来の運用の成果を保証または示唆するものではありません。

将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

■ファンドの仕組み
・ファミリーファンド方式により運用を行います。
ファミリーファンド方式とは、受益者から投資された資金をまとめた投資信託をベビーファンドとし、その資金の全部または一部をマザーファンドに投資して、マザーファンドにおいて実質的な運用を行う仕組みです。
＜投資対象ファンド＞
次世代REITマザーファンド
・各ファンド間でのスイッチングが可能です。
販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。
スイッチングを行う場合の購入時手数料は、販売会社が定めています。また、スイッチングにより換金をする場合は、換金代金の利益に対して税金がかかります。
くわしくは販売会社にご確認ください。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型／＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型
追加型投信／内外／不動産投信

投資リスク

■基準価額の変動要因
ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。
したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。
投資信託は預貯金と異なります。
ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動リスク	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
為替変動リスク	■為替ヘッジあり 組入外貨建資産については、為替ヘッジにより為替変動リスクの低減を図りますが、為替変動リスクを完全に排除できるものではありません。なお、為替ヘッジが困難な一部の通貨については、当該通貨との相関等を勘案し、他の通貨による代替ヘッジを行う場合があります。その場合、為替ヘッジ効果が得られない可能性や、円と当該通貨との為替変動の影響を受ける可能性があります。為替ヘッジを行う場合で円金利がヘッジ対象通貨の金利より低いときには、これらの金利差相当分のヘッジコストがかかることにご留意ください。ただし、為替市場の状況によっては、金利差相当分以上のヘッジコストとなる場合があります。 ■為替ヘッジなし 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ので、為替変動の影響を受けます。
信用リスク	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
流動性リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。

上記は主なリスクであり、これらに限定されるものではありません。

■その他の留意点
・ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
・ファンドは、大量の解約が発生し短期間で解約資金を手当てする必要が生じた場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付けが中止となる可能性、換金代金のお支払が遅延する可能性があります。
・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型／＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型
追加型投信／内外／不動産投信

手続・手数料等

■お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位／販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して5営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込不可日	次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・ニューヨーク証券取引所、ニューヨークの銀行、ロンドン証券取引所、ロンドンの銀行、オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ（「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」）をご覧ください。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
換金制限	各ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。 また、信託金の限度額に達しない場合でも、各ファンドの運用規模・運用効率等を勘案し、市況動向や資金流入の動向等に応じて、購入のお申込みの受付を中止することがあります。
スイッチング	各ファンド間でのスイッチングが可能です。販売会社によっては、一部のファンドのみの取扱いとなる場合やスイッチングの取扱いを行わない場合があります。 スイッチングを行う場合の購入時手数料は、販売会社が定めています。また、スイッチングにより換金をする場合は、換金代金の利益に対して税金がかかります。くわしくは販売会社にご確認ください。
信託期間	2030年2月13日まで（2020年2月14日設定）
繰上償還	各ファンドについて、受益権の口数が10億口を下回ることとなった場合等には、信託期間を繰上げて償還となることがあります。
決算日	■資産成長型 毎年2・8月の13日（休業日の場合は翌営業日） ■毎月決算型 毎月13日（休業日の場合は翌営業日）
収益分配	■資産成長型 年2回の決算時に分配金額を決定します。（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。） 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。 ■毎月決算型 毎月の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。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。税法が改正された場合等には、変更となることがあります。くわしくは投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

次世代REITオープン
＜資産成長型＞（為替ヘッジあり）／＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）
＜毎月決算型＞（為替ヘッジあり）予想分配金提示型／＜毎月決算型＞（為替ヘッジなし）予想分配金提示型
追加型投信／内外／不動産投信

手続・手数料等

■ファンドの費用

お客さまが直接的に負担する費用	
購入時手数料	購入価額に対して、上限3.30%（税抜 3.00%）（販売会社が定めます） （購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。）
信託財産留保額	ありません。
お客さまが信託財産で間接的に負担する費用	
運用管理費用 （信託報酬）	日々の純資産総額に対して、年率1.694%（税抜 年率1.540%）をかけた額 ※上場投資信託（リート）は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。
その他の費用・手数料	監査法人に支払われる各ファンドの監査費用・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・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・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についても各ファンドが負担します。 ※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用（信託報酬）および監査費用は、日々計上され、各ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時に各ファンドから支払われます。

※上記の費用（手数料等）については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。なお、各ファンドが負担する費用（手数料等）の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書（交付目論見書）の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

●委託会社（ファンドの運用の指図等）
三菱UFJ国際投信株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第404号
加入協会：一般社団法人 投資信託協会
一般社団法人 日本投資顧問業協会
＜ホームページアドレス＞ https://www.am.mufg.jp/
＜お客さま専用フリーダイヤル＞ 0120－151034
（受付時間 営業日の9:00～17:00）

●受託会社（ファンドの財産の保管・管理等）
三菱UFJ信託銀行株式会社

ご購入の際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）をご覧ください。

2023年04月28日現在

販売会社情報一覧表

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称：次世代REITオープン

商号	登録番号等		日本証券業協会	一般社団法人日本投資顧問業協会	一般社団法人金融先物取引業協会	一般社団法人第二種金融商品取引業協会
岩井コスモ証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長（金商）第15号	○	○	○	
SMBC日興証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2251号	○	○	○	○
株式会社SBI証券	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第44号	○		○	○
岡三証券株式会社（資産成長型のみ取扱）	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第53号	○	○	○	○
株式会社紀陽銀行（為替ヘッジなしのみ取扱）	登録金融機関	近畿財務局長（登金）第8号	○			
ぐんぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第2938号	○			
静銀ティーエム証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長（金商）第10号	○			
七十七証券株式会社	金融商品取引業者	東北財務局長（金商）第37号	○			
株式会社常陽銀行（委託金融商品取引業者　めぶき証券株式会社）	登録金融機関	関東財務局長（登金）第45号	○		○	
株式会社千葉銀行	登録金融機関	関東財務局長（登金）第39号	○		○	
中銀証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長（金商）第6号	○			
株式会社中国銀行	登録金融機関	中国財務局長（登金）第2号	○		○	
水戸証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第181号	○	○		
めぶき証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第1771号	○			
株式会社山形銀行（資産成長型/為替ヘッジなしのみ取扱）	登録金融機関	東北財務局長（登金）第12号	○			
楽天証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長（金商）第195号	○	○	○	○

・商号欄に＊の表示がある場合は取次販売会社です。・商号欄に（※）の表示がある場合は新規申込のお取扱いを中止しております。