



追加型投信 / 内外 / 不動産投信

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

ポートフォリオ構築のお知らせとREITの投資環境

ファンド情報提供資料
 データ基準日: 2020年3月4日

平素より、「次世代REITオープン」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

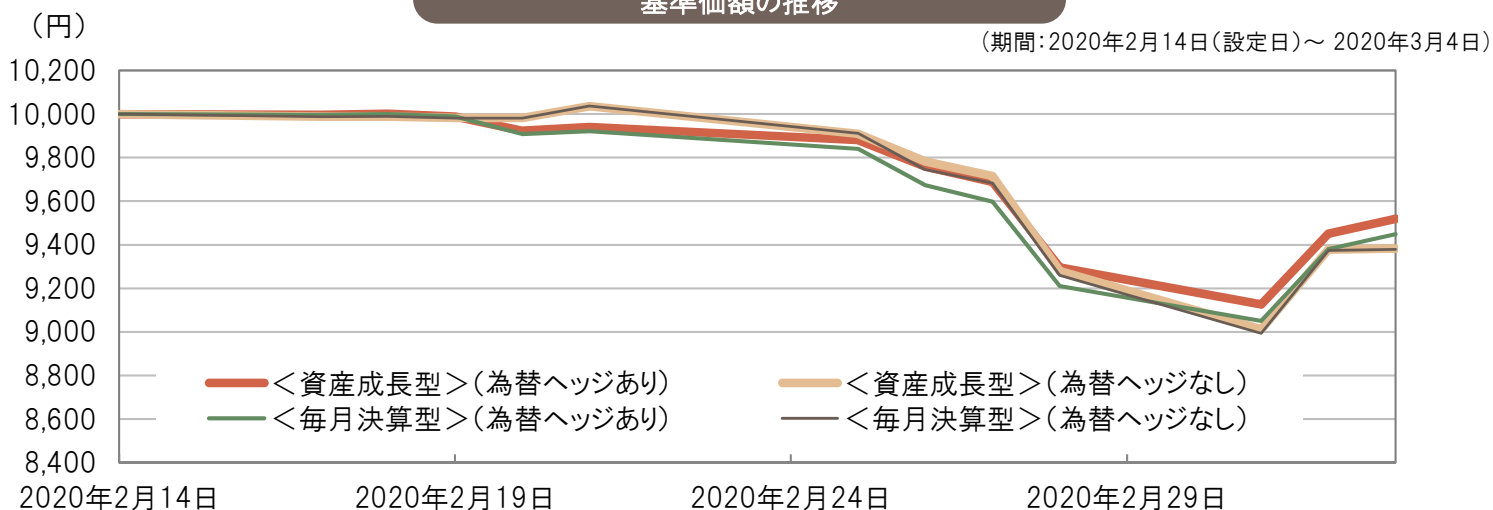
当ファンドは2020年2月14日に設定され、運用を開始いたしました。つきましては、ポートフォリオの構築状況とREITの投資環境についてご報告申し上げます。

今後とも引き続き、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

各ファンドの基準価額と純資産総額 (2020年3月4日時点)

- 当ファンドは、2020年2月14日の設定来、次世代REIT等への投資を開始し、マザーファンドにおけるREIT等(コールローン他を除く)の組入比率は3月4日時点で96.0%となっています。
- 新型コロナウイルス感染症の拡大懸念による世界的な株価等の下落の影響を受け、当ファンドの基準価額も下落して推移していますが、足下では反発しています。
- 事業環境が良好なREITの中長期的な成長見通しに変化はありませんが、短期的には引き続き変動性の高い状況が続く可能性も考えられ、足下の動向には注視してまいります。

基準価額の推移



(2020年3月4日時点)

ファンド名	基準価額	純資産総額
<資産成長型>(為替ヘッジあり)	9,519円	11.35億円
<資産成長型>(為替ヘッジなし)	9,382円	49.49億円
<毎月決算型>(為替ヘッジあり)	9,449円	6.65億円
<毎月決算型>(為替ヘッジなし)	9,379円	23.04億円

・基準価額(1万口当たり)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。・表示期間において分配金のお支払いはありませんでした。

・本資料は次世代REITオープンの運用状況を投資家のみなさまにご紹介するために作成したものです。このため、ファンドの商品性、リスク、お申込みメモなどについては投資信託説明書(交付目論見書)をご確認いただく必要があります。・次世代REITとして「テクノロジー関連」、「ロジスティクス関連」、「ニュースタイル関連」の3つの分野に注目しておりますが、将来変更する場合があります。・コーヘン&スティアーズ(コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメン・インク)のコメントを基に作成しています。

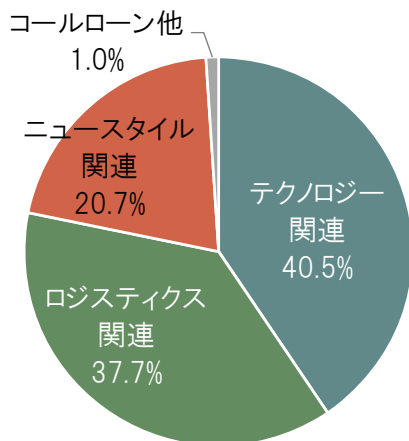
■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。

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

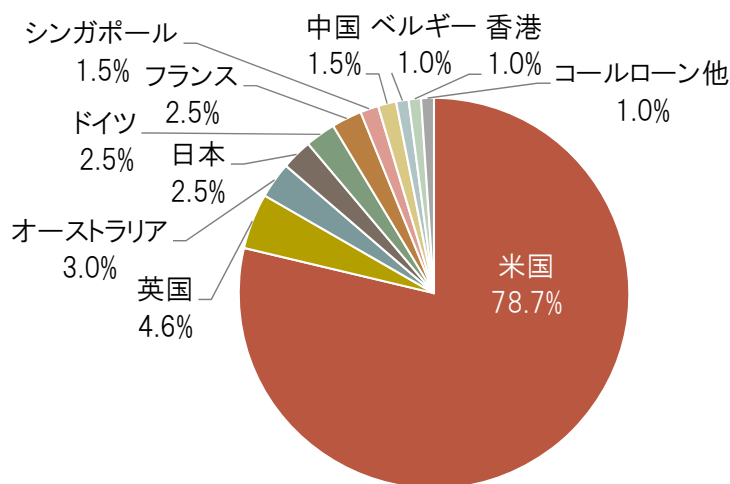
マザーファンドの運用状況 (2020年2月14日時点)

- 各ファンドが投資するマザーファンドの運用状況は、以下のとおりです。
- 次ページ以降では、組入の中心となる米国REIT市場全体の投資環境と、運用方針等をご紹介します。

分野別比率



国・地域別比率



組入上位10銘柄

(銘柄数: 29銘柄)

	銘柄名	分野	国・地域	比率	配当利回り
1	アメリカン・タワー	テクノロジー関連	米国	9.5%	1.6%
2	エクイニクス	テクノロジー関連	米国	7.9%	1.7%
3	SBAコミュニケーションズ	テクノロジー関連	米国	7.6%	0.3%
4	プロロジス	ロジスティクス関連	米国	7.6%	2.4%
5	ウェルタワー	ニュースタイル関連	米国	7.4%	4.6%
6	パブリック・ストレージ	ロジスティクス関連	米国	6.6%	3.8%
7	クラウン・キャッスル・インターナショナル	テクノロジー関連	米国	6.1%	3.1%
8	デューク・リアルティ	ロジスティクス関連	米国	5.6%	2.7%
9	ヘルスピーク・プロパティーズ	ニュースタイル関連	米国	4.5%	4.5%
10	デジタル・リアルティ・トラスト	テクノロジー関連	米国	3.9%	3.5%
ファンドの配当利回り					2.5%

・比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。なお、各ファンドのマザーファンドへの投資比率は、為替ヘッジありが97.5%、為替ヘッジなしが99.0%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。・分野はコーヘン&ステアーズの定義に基づいています。・四捨五入しているため、合計が100%にならない場合があります。・ファンドの配当利回りは、各銘柄の2月28日時点のデータを用いて加重平均で算出しています(データが取得できない銘柄は除く)。・上記は当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、設定時(2020年2月14日)の組入銘柄紹介をしたものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

(出所)コーヘン&ステアーズ、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

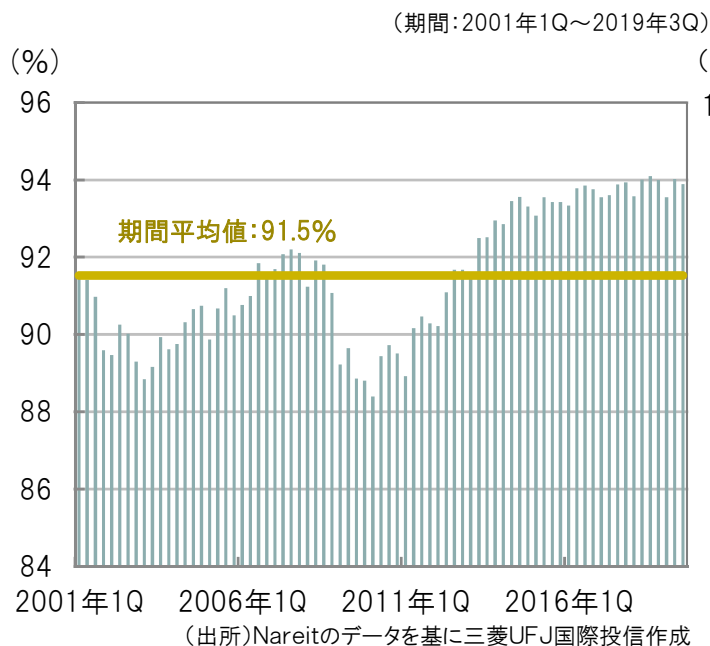
■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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

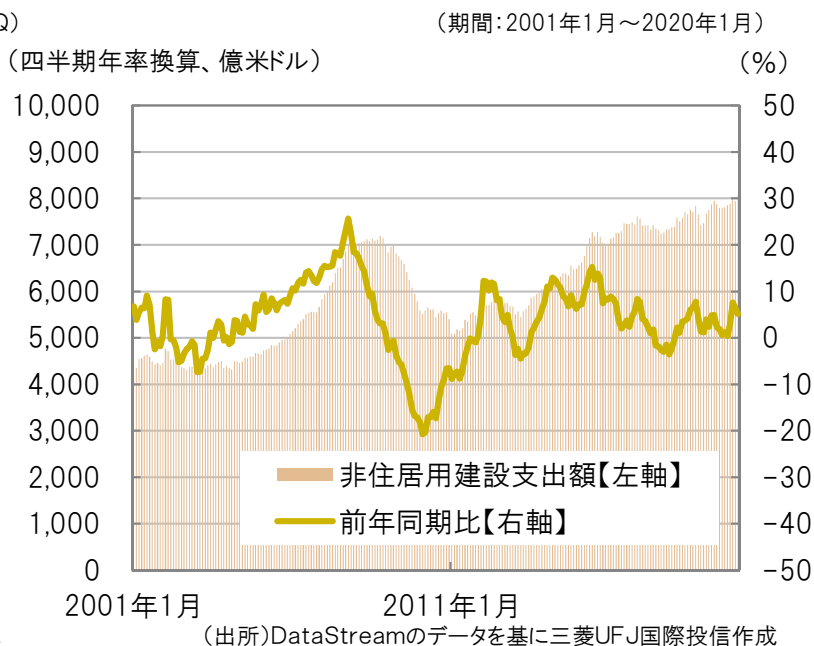
【ご参考】米国REITを取り巻く良好な環境

- 米国REITの保有不動産の入居率は高水準を維持しており、強い需要が確認できます。また、非住居用建設支出額の前年同期比の推移をみると、供給面においても支出額の伸び率が抑制されており、米国REITにとって良好な需給環境が続いています。

米国REITの保有不動産の入居率



米国の非住居用建設支出額の推移

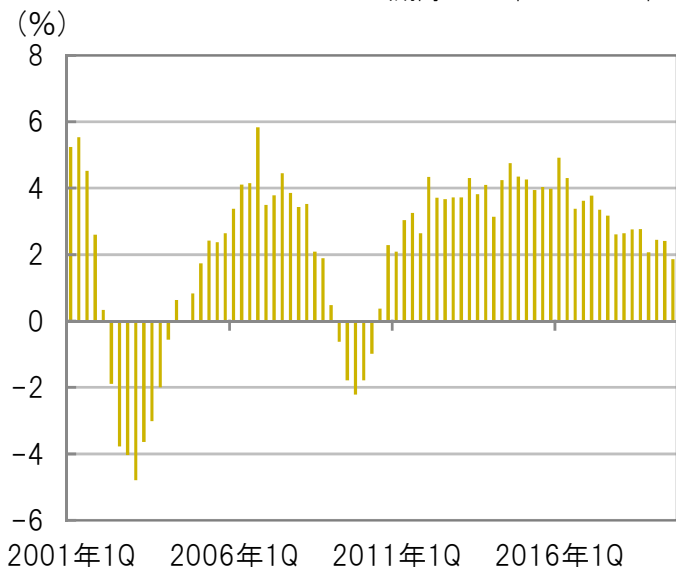


- 良好な需給環境を背景に、米国REITにおける保有不動産の賃料収入、不動産価格はともに堅調に推移しています。

米国REITの賃貸営業利益*の伸び率(前年同期比)

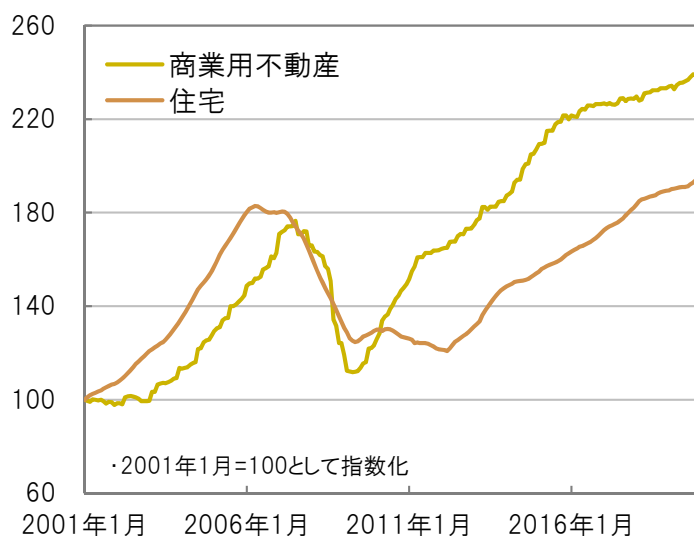
*既存店ベース

(期間: 2001年1Q~2019年3Q)



米国の不動産価格の推移

(期間: 2001年1月~2019年11月)



・住宅価格はS&P・コアロジック/ケース・シラー住宅価格指数(20大都市平均)。

(出所)Green Street Advisors、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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

【ご参考】米国REITを取り巻く良好な環境

- 米国REITは良好な投資環境に下支えされ、短期的に下落する局面もあったものの、過去3年間のパフォーマンスは概ね堅調に推移しています。

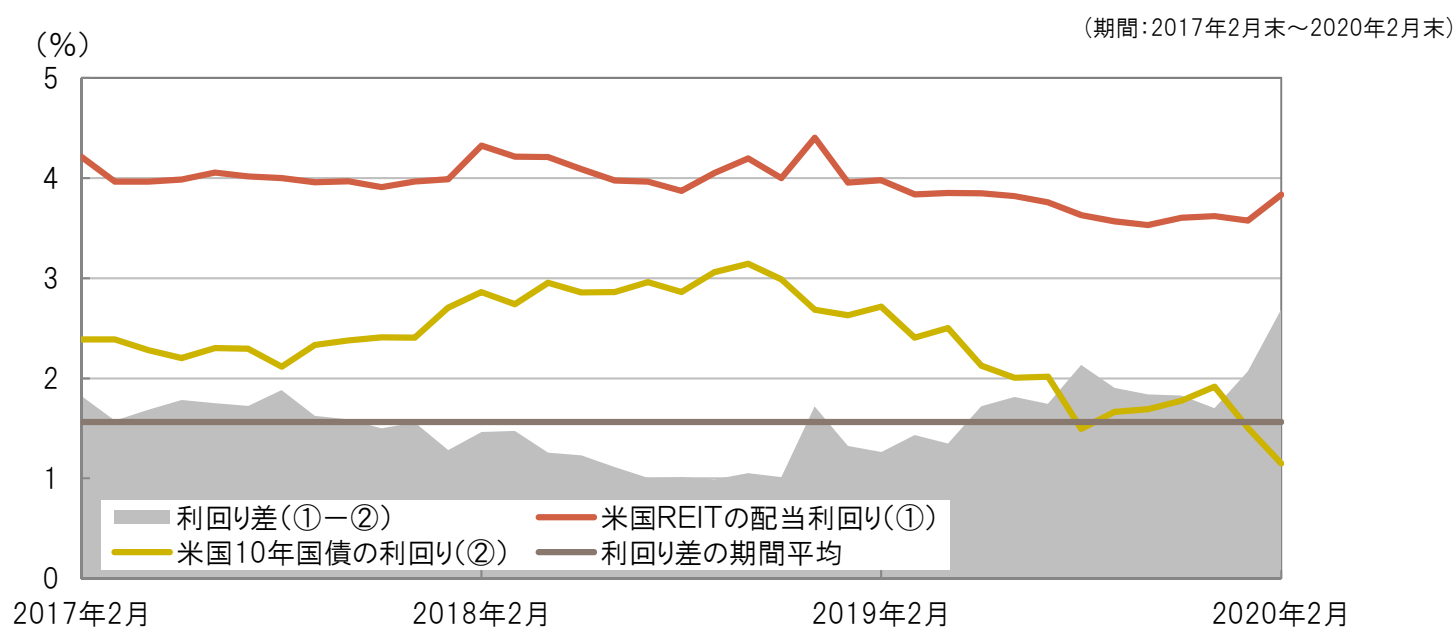
米国REITの推移



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

- 米国では2019年に3回利下げが行われるなど金利は低下傾向にあり、米国10年国債に対する米国REITの利回り差は拡大しています。

米国REITの配当利回りと米国10年国債の利回り等の推移



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は米ドルベース、配当込みの指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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

足下、セクターによって差が出る米国REIT市場

- 2019年は米連邦準備制度理事会(FRB)など各国の中央銀行が金融緩和的な姿勢を示したこと等に支えられ、米国REITは堅調な推移となりましたが、足下では新型コロナウイルス感染症の拡大懸念から、大きく調整しています。

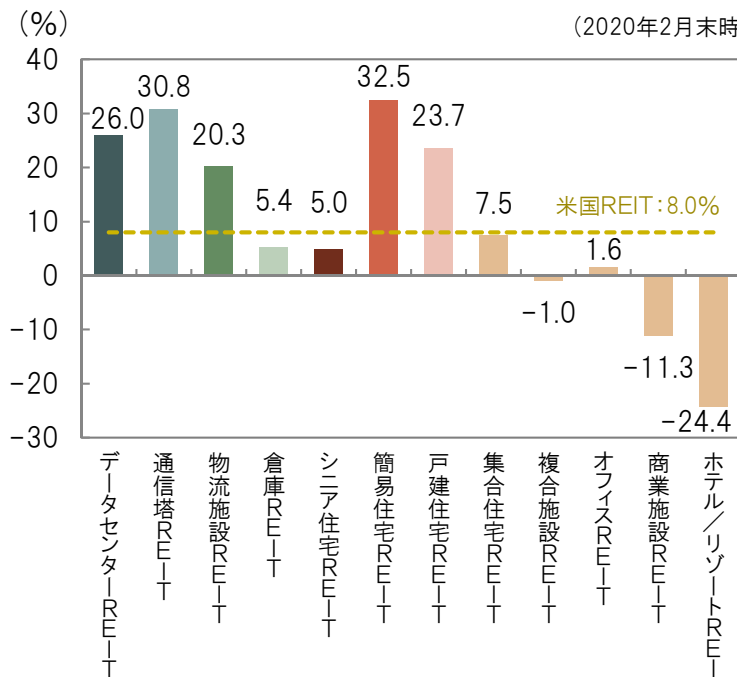
米国REITの推移

(期間:2019年2月28日~2020年2月28日)



過去1年間のセクター別騰落率

(2020年2月末時点)

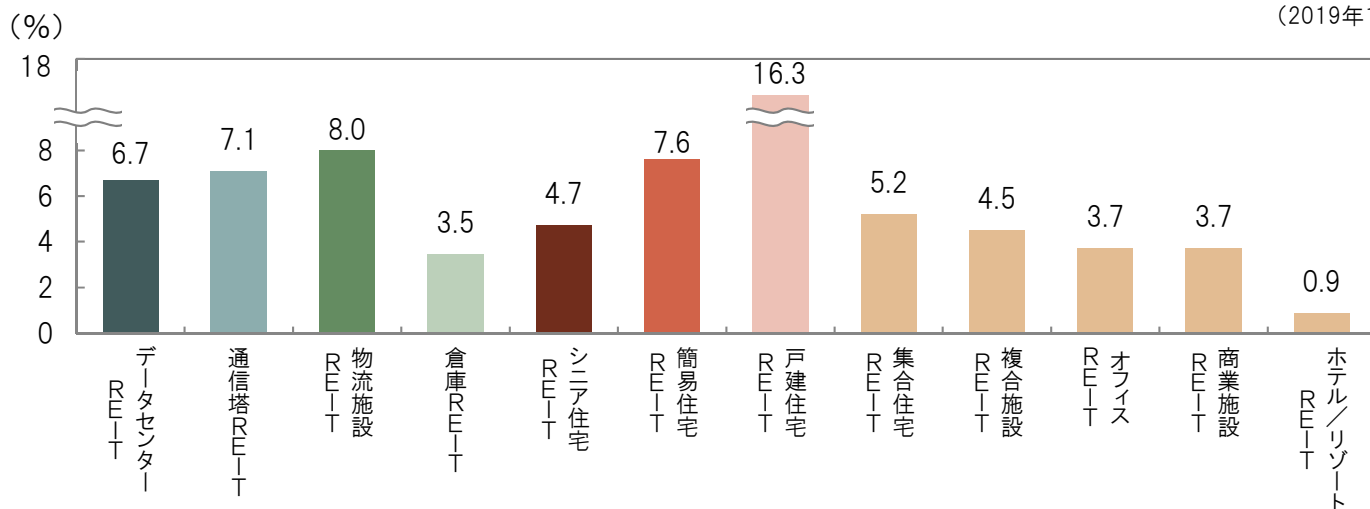


(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

- 過去1年間のセクター別騰落率を見ると、パフォーマンスにばらつきが生じています。セクターごとにキャッシュフロー成長率に差があることが主な要因の1つと考えられることから、米国REIT市場においては成長性を見極めることが重要であると考えられます。

今後2年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率(年率)

(2019年12月末時点)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 上記は米ドルベース、配当込みの指数を使用しております。指数については【本資料で使用している指数について】をご覧ください。■ 上記の分類は【REITのセクター分類について】をご覧ください。■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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

ポートフォリオの構築にあたり

- 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)に投資を行うことで、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざして運用する方針です。
- 各分野についての見通しと主な組入銘柄は、以下の通りです。

(2020年2月14日時点)



テクノロジー関連REIT

組入比率:40.5%
組入銘柄数:8

- テクノロジー関連REITについては、ポジティブな見方をしています。インターネット社会において不可欠なインフラであるデータセンターや通信塔への需要が世界的に加速していることから注目しており、成長期待の高まりを考慮すると、バリュエーション(投資価値基準)は依然として魅力的であると考えています。

【主な組入銘柄】

データセンターREIT:エクイニクス、デジタル・リアルティ・トラスト
 通信塔REIT:アメリカン・タワー、SBAコミュニケーションズ



ロジスティクス関連REIT

組入比率:37.7%
組入銘柄数:13

- ロジスティクス関連では、電子商取引の活発化により需要が増加し、関連する物流施設等の物件は高い入居率と賃料上昇の恩恵を受けています。特に米国の倉庫に対してよりポジティブと考えています。2019年は供給増に見合う需要に対する不確実性等からREIT価格の変動が見られましたが、足下で状況は改善しつつあり、バリュエーションは妥当な水準にあると考えています。

【主な組入銘柄】

物流施設REIT:プロロジス、デューク・リアルティ
 倉庫REIT:パブリック・ストレージ



ニュースタイル関連REIT

組入比率:20.7%
組入銘柄数:8

- ニュースタイル関連では、人口動態や雇用と賃金の伸びから米国の賃貸住宅に対してポジティブな見方をしています。雇用と賃金の伸びが続くものの、住宅の所有コストが比較的高いことから、賃貸住宅の需要が増えています。また、高齢者向け住宅についてもポジティブに見ています。新規供給が減少し需給バランスが改善するなど、ファンダメンタルズが改善しつつあると見えています。

【主な組入銘柄】

シニア住宅REIT:ウェルタワー
 学生寮REIT:ユナイテッド・グループ
 簡易住宅REIT:インゲニア・コミュニティーズ・グループ
 戸建住宅REIT:インビテーション・ホームズ

・比率はマザーファンドの純資産総額に対する割合です。なお、各ファンドのマザーファンドへの投資比率は、為替ヘッジありが97.5%、為替ヘッジなしが99.0%です。・市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。上記は当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、設定時(2020年2月14日)の組入銘柄紹介をしたものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

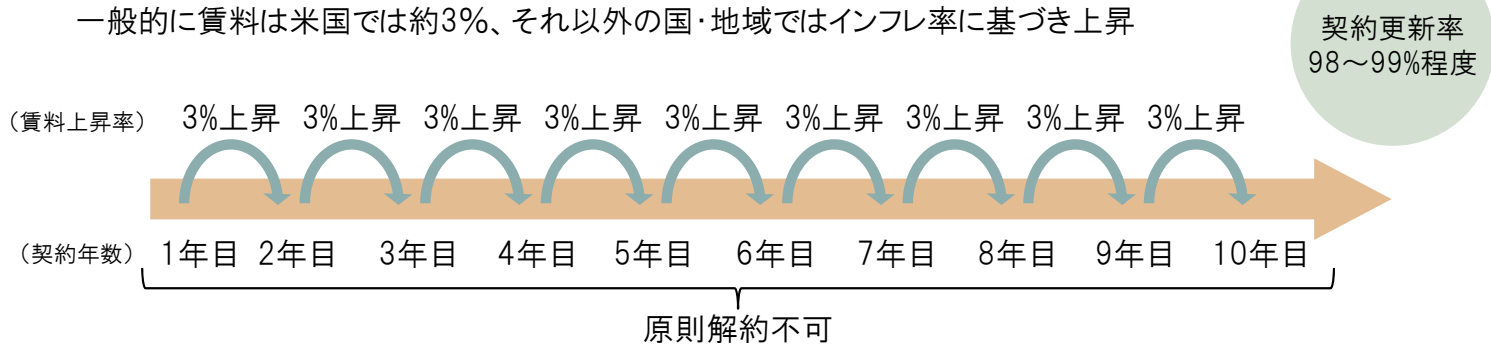
■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

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

通信塔REITの契約内容例

- 通信塔REITとテナント(無線通信事業者など)との契約は、一般的に5~10年の長期契約で、途中解約は原則不可、賃料は毎年上昇するエスカレーション条項が一般的です。そのため、通信塔REITは安定したキャッシュフローの成長が見込まれ、魅力的なビジネスモデルとなっています。

通信塔の賃貸契約イメージ



(出所)コーペン&ステアーズの資料を基に三菱UFJ国際投信作成

・「通信塔の賃貸契約イメージ」は、通信塔の賃貸契約について簡易的に示しているため全てを網羅しているわけではありません。

■上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。

【ファンドの名称について】

ファンドの名称について、正式名称ではなく下記の略称または総称で記載する場合があります。また、これらを総称して「当ファンド」、各々を「各ファンド」ということがあります。

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)を<資産成長型>(為替ヘッジあり)、資産成長型、為替ヘッジあり

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジなし)を<資産成長型>(為替ヘッジなし)、資産成長型、為替ヘッジなし

次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジあり)予想分配金提示型を<毎月決算型>(為替ヘッジあり)、毎月決算型、為替ヘッジあり

次世代REITオープン<毎月決算型>(為替ヘッジなし)予想分配金提示型を<毎月決算型>(為替ヘッジなし)、毎月決算型、為替ヘッジなし

【本資料で使用している指数について】

・米国REIT (FTSE NAREIT All Equity REITs Index): FTSE NAREIT All Equity REITs Indexとは、米国リートofの値動きを表す指数です。FTSE®は、London Stock Exchange Groupの会社が所有する商標であり、ライセンス契約に基づき、FTSE International Limited(以下「FTSE」)が使用します。NAREIT®はNational Association of Real Estate Investment Trusts(以下「NAREIT」)が所有する商標です。当該指数は、FTSEが算出を行います。FTSEとNAREITのいずれも本商品のスポンサー、保証、販売促進を行っておらず、さらにいかなる形においても本商品に関わっておらず、一切の責務を負うものではありません。インデックスの価格および構成リストにおける全ての知的所有権はFTSEとNAREITに帰属します。

【REITのセクター分類について】

	サブインデックス
データセンターREIT	データセンター
通信塔REIT	インフラ
物流施設REIT	産業施設
倉庫REIT	セルフストレージ
シニア住宅REIT	ヘルスケア
簡易住宅REIT	簡易住宅
戸建住宅REIT	戸建住宅
集合住宅REIT	集合住宅
複合施設REIT	複合施設
オフィスREIT	オフィス
商業施設REIT	商業施設
ホテル/リゾートREIT	ホテル/リゾート

・本資料におけるREITのセクター分類は、左記を基にしています。

・予想キャッシュフロー成長率は、FTSE NAREIT All Equity REITs Indexの各構成銘柄の会計年度ごとに算出したものを、時価総額加重平均したものです。なお、取得できない銘柄は除いています。予想キャッシュフロー成長率はFFO(Funds From Operation)を使用しており、2020年1月30日時点のBloomberg予想値を使用しています。

・FFOは、当期純利益に減価償却費などの現金の支出を伴わない費用と不動産の売却損益などの継続的に発生するものではない損益を足し戻した指標です。一般的にリートのキャッシュフロー創出力を評価する際に用いられます。

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

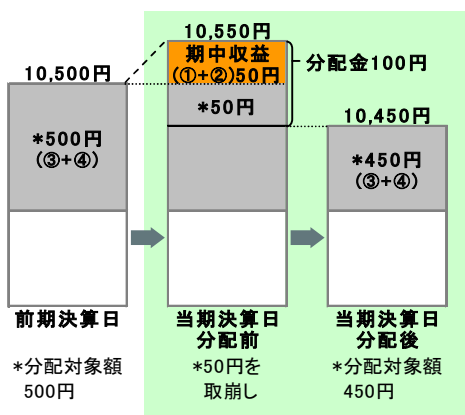


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

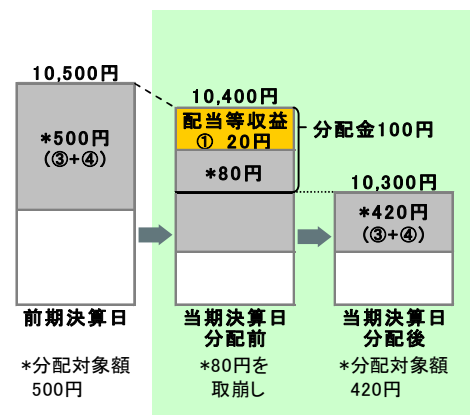
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



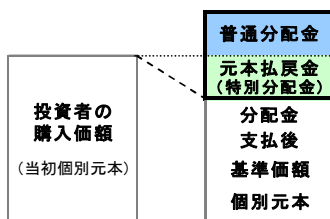
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

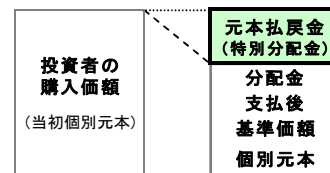
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

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となります。

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、コーペン&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。）（初回決算日は、2020年8月13日です。）

＜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、決算日の前営業日から決算日まで基準価額が急激に変動した場合等には、以下の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。

（初回決算日は、2020年3月13日です。また、収益の分配は、原則として第3回決算日（2020年5月13日）から行う予定です。）

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	<p>■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。</p> <p>■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。</p>
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、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。

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

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時までには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) ※初回決算日は2020年8月13日 ■毎月決算型 毎月13日(休業日の場合は翌営業日) ※初回決算日は2020年3月13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。(収益の分配は、原則として第3回決算日(2020年5月13日)から行う予定です。) 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。

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

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いません。

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。

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
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	○	○	○	○

FP20-05891

・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。