



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

設定来の運用と今後の投資環境の見通しについて

ファンド情報提供資料
データ基準日: 2020年3月27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。

本資料では、当ファンドの設定来の運用と今後の投資環境の見通しについてご報告いたします。

設定来の運用状況と今後の投資環境の見通し

【設定来の運用状況】

- 新型コロナウイルス感染症(以下、新型肺炎)の感染拡大を受けた2月後半以降、投資家のリスク回避姿勢の高まりなどを背景に、REIT・株式などのリスク資産は大きく下落しました。
- それに伴い当ファンドの基準価額も下落しましたが、新型肺炎の感染拡大による業績悪化懸念で大きく下落しているホテル/リゾートREITや商業施設REITには投資せず、短期的な経済環境の変化に左右されにくい通信塔REITやデータセンターREITなどを中心に投資していたことなどから、当ファンドの下落幅は抑えられました。
- 大学において留学生を帰国させたり通信教育に切り替えるなどの動きが広がったことで、短期的に業績不透明感が高まった一部の学生寮REITを全売却し、下落幅が大きく割安となったシニア住宅REITを買い増すなど、2020年2月末以降、相場動向に応じた組入銘柄の見直しを行いました。

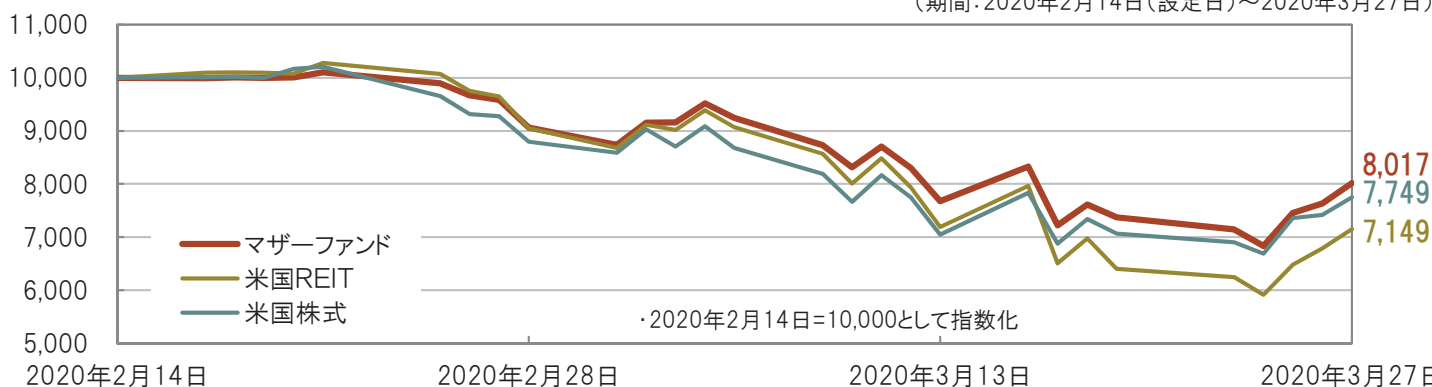
【今後の投資環境の見通しと運用方針】

- 次世代REITの中には、通信塔REITやデータセンターREITなど、新型肺炎の感染拡大の対策によるオンライン会議や在宅勤務、在宅学習の導入などの社会の変化を追い風に、さらなる業績拡大が期待される分野も多く存在すると考えています。
- 今回の大幅な調整によるREIT価格の歪みをチャンスと捉え、徹底的なリサーチにより、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。

・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。

当ファンドのマザーファンドと米国REIT・米国株式の推移

(期間: 2020年2月14日(設定日)~2020年3月27日)



・マザーファンドはファンドの実際の運用を行う次世代REITマザーファンドです。マザーファンドでは、信託報酬はかかりません。・上記の期間で<資産成長型>(為替ヘッジあり):93.8%から99.0%、<資産成長型>(為替ヘッジなし):99.0%から99.7%、<毎月決算型>(為替ヘッジあり):93.8%から98.9%、<毎月決算型>(為替ヘッジなし):98.8%から99.5%の割合でマザーファンドを組み入れています。・米国REIT・米国株式は、マザーファンドの基準価額の算出基準日に対応する現地時間に基づき記載しております。・米国REIT・米国株式は指数(配当込)を使用しており、ファンドの運用実績を示すものではありません。指数については【本資料で使用している指数について】をご参照ください。なお、指数は米ドルベースの指数を使用しており三菱UFJ国際投信が円換算しています。・上記の指数はファンドやマザーファンドのベンチマークではありません。また、上記の指数は米国REIT・米国株式の値動きを説明するために表示しています。

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・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。・当ファンドは世界各国のREITに投資しますが、本資料ではP1-3Iにおいて特に断りのない限りは、2020年2月末時点で当ファンドの最も組入比率の高い米国での状況を示し、また米国REITのデータを用いています。・コーヘン&ステアーズ(コーヘン&ステアーズ・キャピタル・マネジメント・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

足下の米国REIT市場と次世代REITの状況

【米国REIT市場全体】

- 米国REITは、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う投資家心理の悪化などを背景に大きく下落しました。
- 各国が新型コロナウイルスの感染拡大の対策として人の移動を制限する中、特にホテル/リゾートREITが大きく売られました。
- 米国REITは概ね安定した財務状況と魅力的な配当利回りを有し、またREIT価格の下落によりバリュエーション(投資価値基準)は大幅な割安水準であり、魅力的な投資機会を提供しているとみています。

【テクノロジー関連REIT】

- 新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、オンライン会議や在宅勤務、在宅学習などの導入が進んでいます。
- これらの恩恵を受けることが期待されるデータセンターREITは2020年初来で上昇し、また通信塔REITの下落は限定的です。
- デジタル経済の拡大と世界のデジタルデータ量の継続的な増加が見込まれることから、テクノロジー関連REITは今後も中長期的に成長すると考えています。

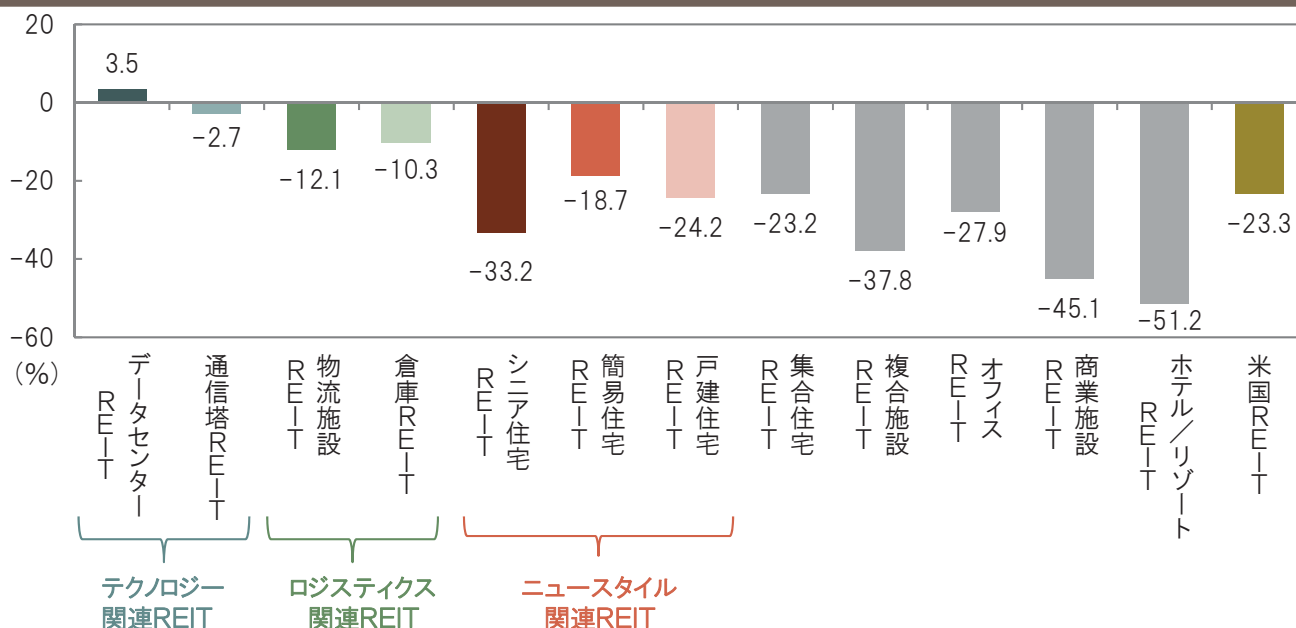
【ロジスティクス関連REIT】

- 物流施設REITは投資家心理の悪化などの影響から、年初来で下落しています。
- しかし、新型コロナウイルスの感染拡大の対策の一環である人の移動の自粛等は、世界的なeコマース(電子商取引)のさらなる拡大につながると考えられ、物流施設REITはその恩恵を受けることが期待されます。
- 倉庫REITは、都市化の進展に伴う住宅の狭小化などが成長要因であることから、需要およびキャッシュフローは安定していると考えられます。

【ニュースタイル関連REIT】

- シニア住宅REITは、入居者である高齢者の集団感染による影響が懸念されたことなどにより、特に大きく下落しています。
- 戸建住宅REITや簡易住宅REITについては、住居は生活に不可欠であり、ミレニアル世代の世帯形成による手ごろな価格の住宅への需要拡大やライフスタイルの多様化に伴う新しいニーズを満たしていることなどから、比較的安定した需要が見込まれると考えています。

2020年初来の米国REITのセクター別騰落率(期間:2019年12月31日~2020年3月27日)



・上記の分類は【REITの分類基準について】をご覧ください。

(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

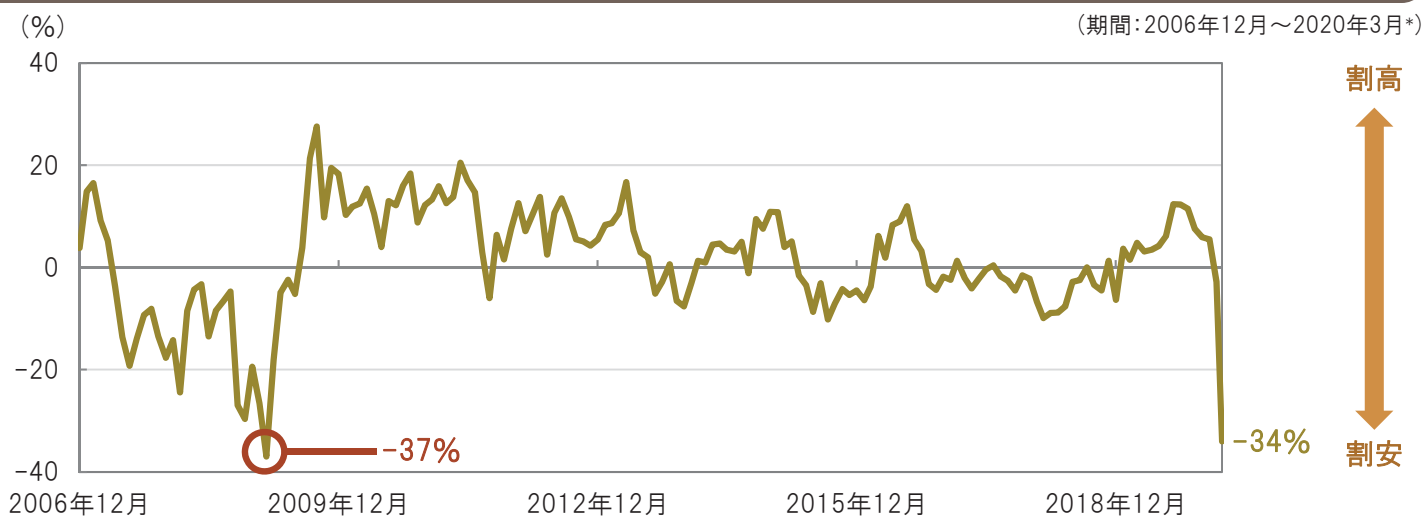
米国REIT市場の投資環境

- 2020年3月23日時点のNAVプレミアム/ディスカウント率は-34%程度と、2020年初と比べると大きく低下しており、リーマンショックの影響を受け低下した2009年2月末(-37%)程度の水準に近づいています。
- 新型コロナウイルスの感染拡大を受け、投資家のリスク回避姿勢が高まったことなどを背景に、REIT価格が下落したことから、米国REITの配当利回りは、上昇しました。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。

NAVプレミアム/ディスカウント率とは？

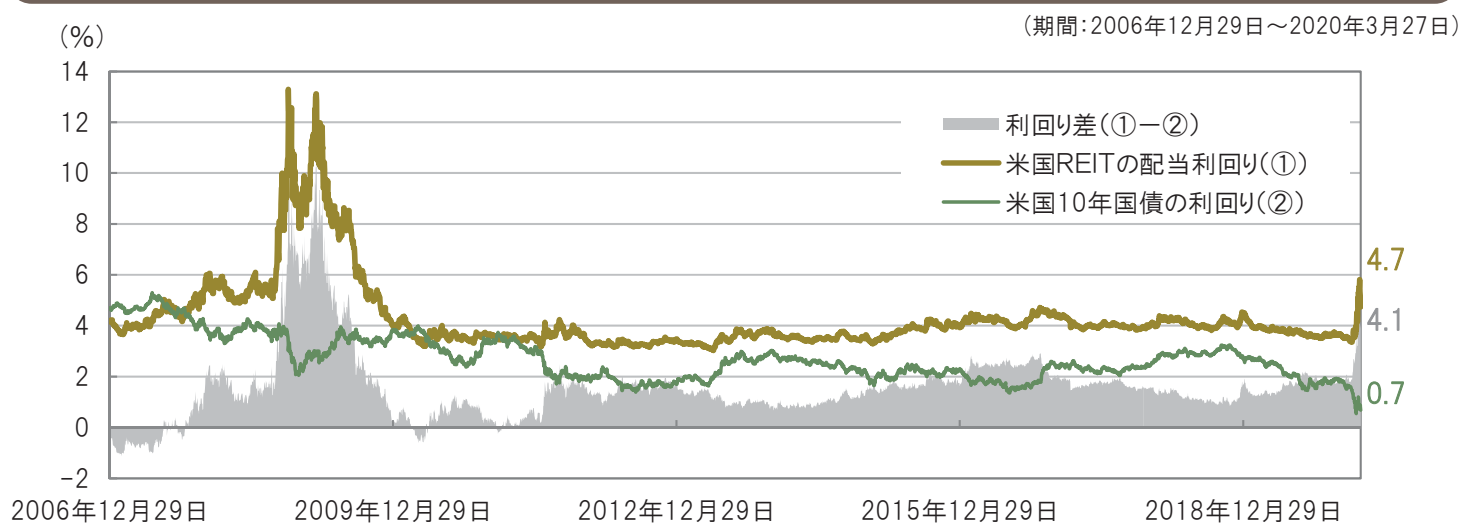
REIT価格の割高・割安を見る指標の一つで、REITの市場価格÷REITが保有する不動産を時価評価して算出したREITの1口当たり純資産価値-1として計算されます。計算された値が大きいほど割高度合いが大きいことを示し、小さいほど割安度合いが大きいことを示します。

米国REITのNAVプレミアム/ディスカウント率の推移



(出所)コーペン&スティアーズの資料を基に三菱UFJ国際投信作成

米国REITの配当利回りと米国10年国債の利回り等の推移



・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。

(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

■ 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

次世代REITの魅力①安定的なビジネスモデルを展開する通信塔REIT

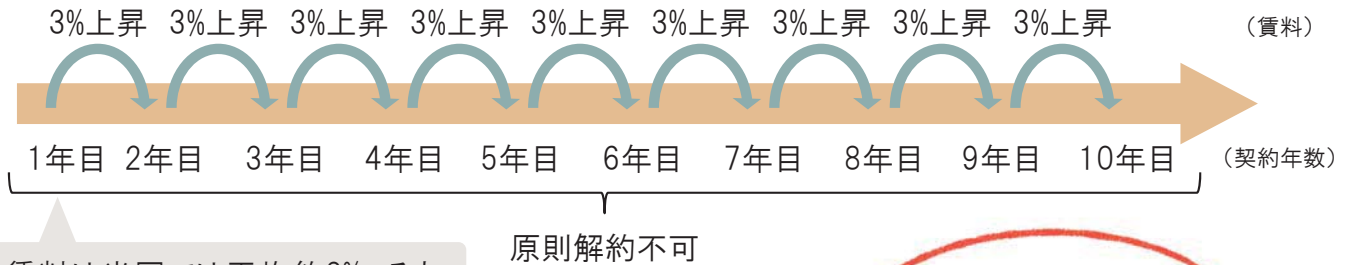
- 通信塔REITは、土地利用規制などから新規建設が難しく、顧客の他社への乗換えも稀なため、参入障壁の高いビジネスモデルとなっています。また、以下の点からも景気変動に左右されにくい安定的な成長が期待でき、今後のデジタルデータ量増加に伴う需要拡大を踏まえると、魅力的なビジネスモデルと考えられます。

①安定的な成長が期待できる賃料収入

POINT

通常5～10年の長期契約で原則解約不可、賃料は毎年上昇するエスカレーション条項を採用

通信塔の賃貸契約イメージ



一般的に賃料は米国では平均約3%、それ以外の国・地域ではインフレ率に基づき上昇

長期で安定した
賃料収入に期待

(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

②テナントの増加による利益率の向上

テナント3社のケース



POINT

1つの通信塔には、複数のテナントと契約が可能

・上記のイラストはイメージです。

POINT

2社目以降のテナント追加の際に発生する費用は限定的

テナント増加による収入・費用・利益率の変化

(単位:米ドル)

テナント数	1社	2社	3社
賃料収入	20,000	50,000	80,000
運営費用	12,000	13,000	14,000
売上総利益	8,000	37,000	66,000
建設費用		275,000	
投資利益率	3%	13%	24%

投資利益率=売上総利益÷建設費用
 上記の数値は一例であり、実際の数値とは異なります。

テナントの増加は
利益率の向上に
寄与

(出所)アメリカン・タワーの資料を基に三菱UFJ国際投信作成

■上記は通信塔REITのビジネスモデル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直し・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

次世代REITの魅力②更なる需要拡大が期待される物流施設REIT

- eコマースは新型肺炎の感染拡大にともない注文が大きく増加しています。今後は、更なる配送効率化のため、都市近郊の高機能物流施設への需要が高まると考えられます。
- コスト削減の観点からも都市近郊の高機能物流施設への需要は高まることが想定され、都市近郊の高機能物流施設を多く保有する既存の物流施設REITには競争優位性があります。

新型肺炎の影響でeコマースが加速し、物流施設の需要増に期待

注文増加で影響を受けている オンラインショップの一例

楽天市場
ロハコ
アマゾン・ドット・コム
au Wowma!
d ショッピング

等

・上記は一例であり、全てを網羅しているわけではありません。
 (出所)企業HP、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

POINT

- 新型肺炎の感染拡大で、eコマースを活用した商品購入が増加し、配送遅延などが発生
- 配送スピードなど多様なニーズに柔軟に対応できる効率的な物流施設への需要が拡大

配送効率化の観点から
都市近郊の
高機能物流施設への
需要増加に期待

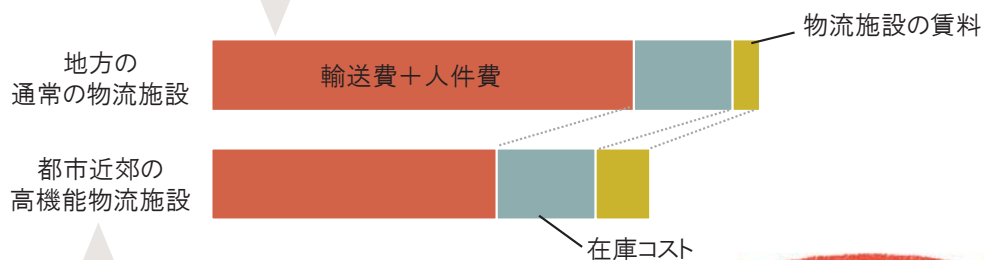
コスト構造の違いから需要が高まる都市近郊の高機能物流施設

物流施設の立地と機能の違いによるサプライチェーン*コストイメージ

POINT

通常の物流施設は

- サプライチェーンコスト全体に対する輸送費と人件費の割合は約80%とコスト全体の多くを占める
- 賃料の占める割合は5%程度と低い



POINT

都市近郊の高機能物流施設を使用するテナントは

- 立地の優位性やロボット技術の導入などで輸送費や人件費を抑制
- 相対的に賃料は高いが、輸送費と人件費の抑制で全体のコスト抑制を図る

相対的なコスト優位性から
都市近郊の
高機能物流施設への
需要増加に期待

* 原材料の調達、生産から製造、物流、販売などを通して製品やサービスが消費者の手元に届くまでの一連のつながりのこと

・上記はイメージであり、全てを網羅しているわけではありません。

(出所)各種資料を基に三菱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

次世代REITの魅力③住宅と生活に付随するサービスを提供する簡易住宅REIT

- 簡易住宅REITは、ライフスタイルの変化などを追い風に、中長期的な成長が見込まれます。
- 居住者の定着率は高く、転出入が少ないため、簡易住宅REITの収益は比較的安定しています。

共有施設を有する集合住宅地として注目を集めるMHコミュニティ

- 簡易住宅REITが保有するMH(Manufactured Housing)コミュニティとは、プール、フィットネスジムなどの共有施設を有する集合住宅地です。55歳以上などの年齢制限があるコミュニティの場合は退職者層、年齢制限の無いコミュニティの場合は低所得者層が主な顧客です。

簡易住宅REITのビジネスイメージ図

簡易住宅REIT

POINT

REITが保有・管理するのは土地や共有部分で、コミュニティの運営費用は軽微



(共有部分の例)
プール/テニスコート

POINT

居住者は、戸建住宅の約5分の1の価格の簡易住宅を購入し、借地料、公共料金、プールなどの利用料を支払う



MHコミュニティ



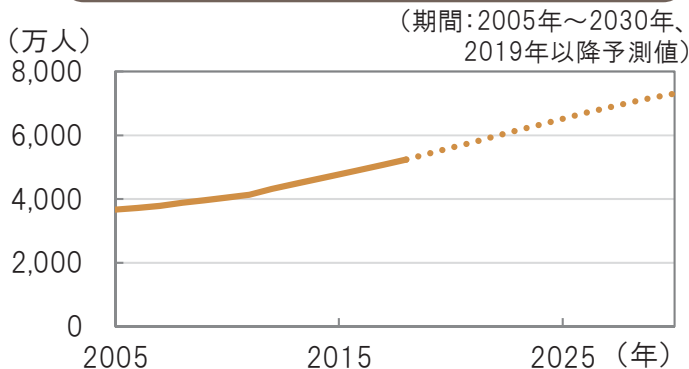
・上記は簡易住宅REITのビジネスモデルについて簡易的に示しているため全てを網羅しているわけではありません。

(出所)各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

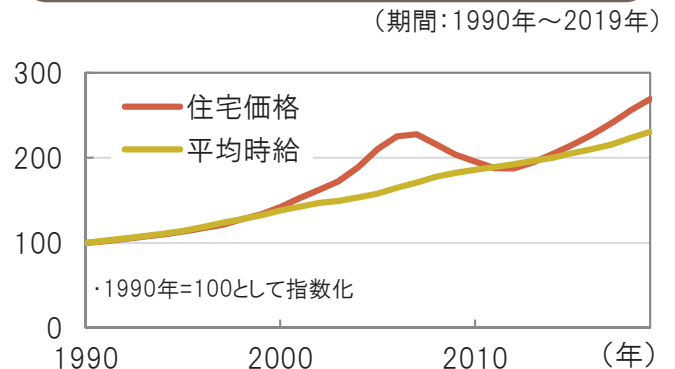
(ご参考)米国で高まる簡易住宅REITの需要

- 米国の65歳以上の人口は増加する見込みで、MHコミュニティが対象とする顧客層も増加すると見込まれます。
- 住宅価格と平均時給の乖離は拡大しており、住宅購買力が低下していると考えています。戸建住宅と比較して安い簡易住宅には、追い風といえるでしょう。

米国の65歳以上の人口の推移



米国の住宅価格と平均時給の推移



(出所)OECDのデータを基に三菱UFJ国際投信作成 (出所)Bloomberg、データストリーム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

【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。なお、各ファンドを総称して「次世代REITオープン」という場合があります。

次世代REITオープン<資産成長型>(為替ヘッジあり)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。

・米国株式 (S&P500株価指数):

S&P500株価指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが公表している株価指数で、米国の代表的な株価指数の1つです。市場規模、流動性、業種等を勘案して選ばれたニューヨーク証券取引所等に上場および登録されている500銘柄を時価総額で加重平均し指数化したものです。

【REITの分類基準について】

・本資料における各種分類基準は、下記を基にしています。

・各分野のREITとして分類されたもの以外においても、次世代のREIT銘柄に該当する場合があります。

分野		サブインデックス
テクノロジー 関連REIT	データセンターREIT	データセンター
	通信塔REIT	インフラ
ロジスティクス 関連REIT	物流施設REIT	産業施設
	倉庫REIT	セルフストレージ
ニュースタイル 関連REIT	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

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

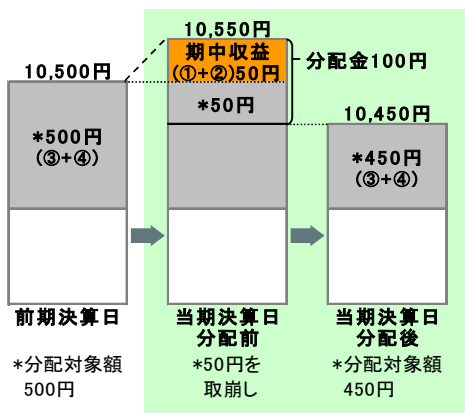


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

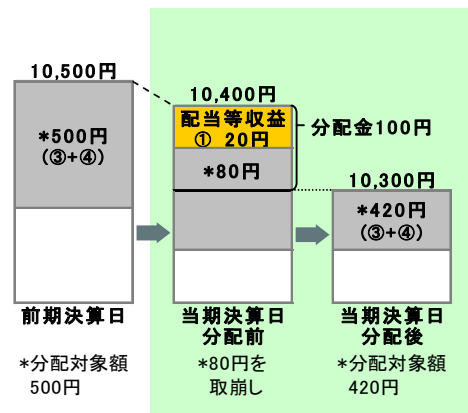
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

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



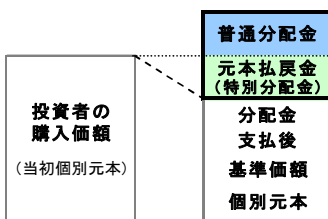
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

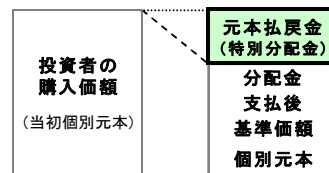
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりりが小さかった場合も同様です。

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	<p>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。</p>
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	<p>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。</p>
流動性 リスク	<p>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。</p>

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	○	○	○	○

FP20-06028

・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。