



追加型投信／内外／不動産投信

情報提供資料  
2021年5月

## 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

## 当ファンドの運用状況とREIT市場の注目ポイント

・本資料は、当ファンドのREIT等の運用指図に関する権限を委託するコーヘン&スティアーズ（コーヘン&スティアーズ・キャピタル・マネジメント・インク）のコメントを基に作成しています。

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。

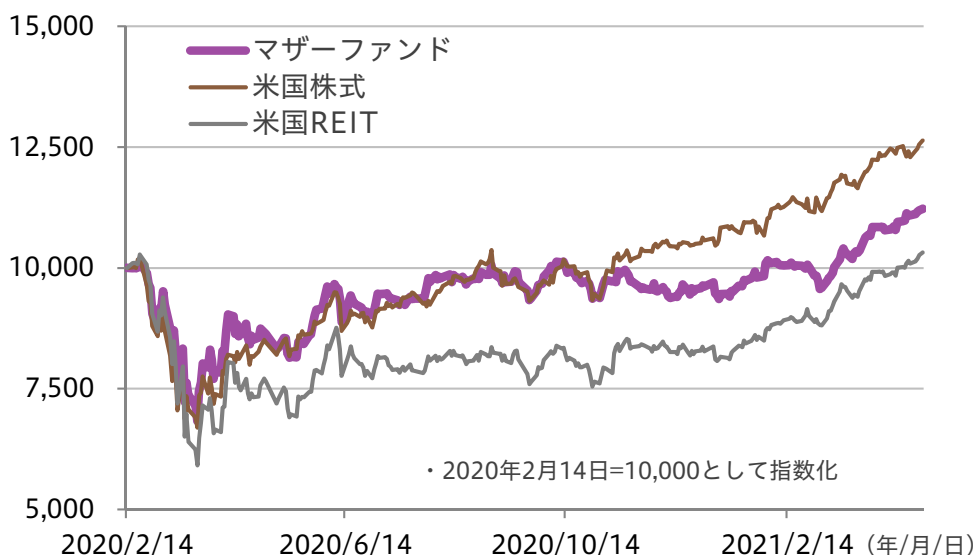
本資料では、当ファンドの運用状況とREIT市場の注目ポイントについてご説明いたします。

## 当ファンドの設定来の運用状況

- 当ファンドは設定後2020年3月中旬にかけて、新型コロナウイルス感染症（以下、新型コロナ）の感染拡大の影響を受けて大きく下落しましたが、その後2020年6月にかけて、オンラインショッピングの増加や在宅勤務の普及に伴い、テクノロジー関連REITを中心に反発しました。
- 2020年11月から2021年3月初旬にかけて、新型コロナのワクチンの開発・普及に伴う経済活動の再開期待などを背景として、新型コロナの影響を大きく受けていた小売やホテルなどのセクターが反発し米国株式や米国REITは上昇しましたが、商業施設REITやホテル/リゾートREITなどに投資していない当ファンドは反発の恩恵を受けることなく一進一退で推移しました。
- 2021年3月中旬以降は、米国バイデン大統領による追加経済対策やインフラ投資計画などが好感され、通信塔REITや物流施設REITなどが堅調に推移し、当ファンドは上昇しました。

・当ファンドは、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います。詳細は、後記の【REITの分類基準について】をご覧ください。

## ■ 当ファンドのマザーファンドと米国REIT・米国株式の推移



出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 2020年2月14日（設定日）～2021年4月30日、日次

- ・マザーファンドは当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。
- ・当該期間において、<資産成長型> (為替ヘッジあり)：93.8%から99.7%、<資産成長型> (為替ヘッジなし)：97.0%から99.8%、<毎月決算型> (為替ヘッジあり)：93.5%から99.0%、<毎月決算型> (為替ヘッジなし)：95.7%から99.8%の各ファンドの純資産総額に対する割合でマザーファンドを組み入れています。
- ・マザーファンドでは、信託報酬はかかりません。
- ・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・米国株式は指数を使用し、米国REIT・米国株式の値動きを説明するために表示したものであり、当ファンドの運用実績を示すものではありません。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。米ドルベースの指数（配当込）を使用しており三菱UFJ国際投信が円換算しています。指数については【本資料で使用する指数について】をご参照ください。

・本資料では、ファンドの名称について、正式名称ではなく右記の略称で記載する場合があります。また、各ファンドを総称して「次世代REITオープン」または当ファンドという場合があります。

| ファンド名                                 | 略称                |
|---------------------------------------|-------------------|
| 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> (為替ヘッジあり) |
| 次世代REITオープン<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 | <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 | <毎月決算型> (為替ヘッジなし) |

・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あり、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。当ファンドは世界各国のREITに投資しますが、本資料では特に断りのない限りは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。

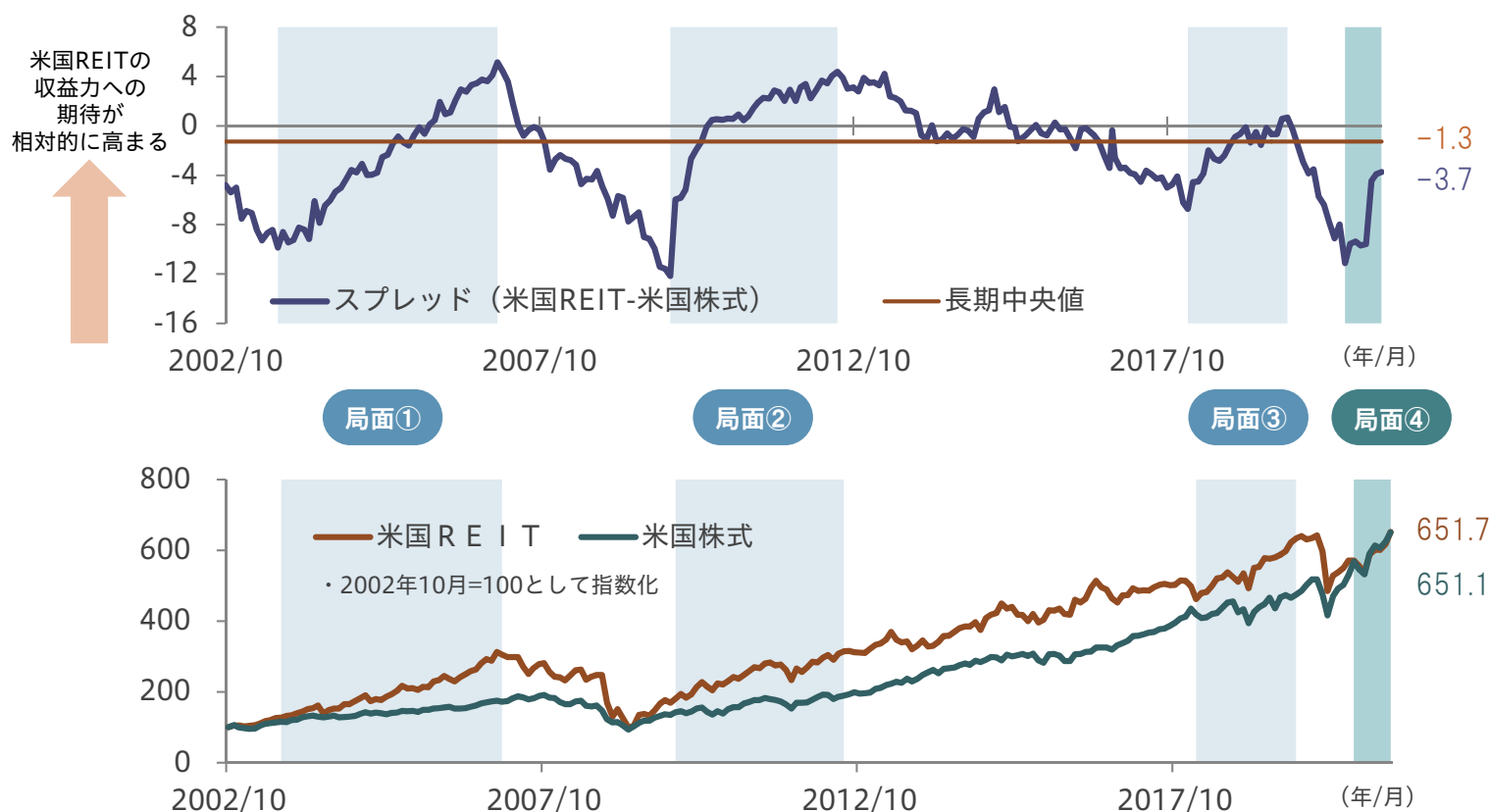
■ 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。

## ■ 米国REIT 収益力改善への期待

### 米国REITの収益力 高まる市場の期待

- 米国REITと米国株式の収益倍率スプレッド\*のマイナス幅が縮小しプラスに転じていく局面は、米国REITの収益力に対する市場の期待が相対的に高まっていることを意味します。過去においては、下記のとおり主に局面①～③に見られました。
- 局面①はITバブル崩壊後、局面②はリーマンショック後の反発開始から一定期間が経過した後で、パフォーマンスも上昇しています。
- 現在（局面④）、コロナショックから一定期間経過しており、2020年大きく落ち込んだ米国REITの収益力に対する市場の改善期待が高まっています。

### ■ 米国REITと米国株式の収益倍率スプレッドとパフォーマンスの推移



#### 局面別騰落率

|        | 局面①<br>(2003/8～2007/2) | 局面②<br>(2009/11～2012/7) | 局面③<br>(2018/2～2019/9) | 局面④<br>(2020/8～2021/3) |
|--------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 米国REIT | 140.2%                 | 74.3%                   | 37.0%                  | 14.0%                  |
| 米国株式   | 48.8%                  | 32.9%                   | 13.2%                  | 14.5%                  |

出所) コーヘン＆ステアーズのデータ、Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 2002年10月～2021年3月、月次

・ 米国REITおよび米国株式は指数（米ドルベース、配当込）を使用しています。指数については【本資料で使用している指数について】をご参照ください。  
 ＊収益倍率スプレッド：米国REITのFFO倍率から米国株式のPERを差し引いた数値。FFO倍率は1株当たりFFOの何倍の値段が付けられているかを見る投資尺度で、PERは1株当たり純利益の何倍の値段が付けられているかを見る投資尺度です。  
 FFO(Funds From Operation)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。

■ 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おりません。

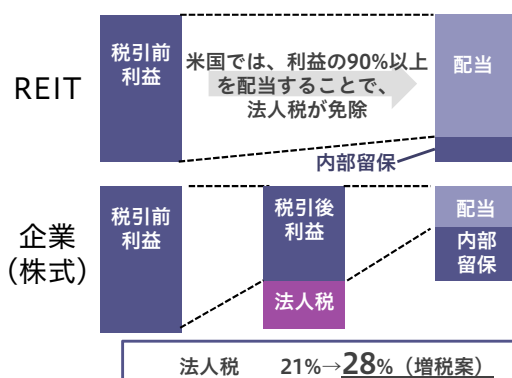
## 米国REIT 市場を見る3つの視点

大きく市場環境が変動した2020年に対し、2021年は米国REIT市場にとってどういった年になるのでしょうか。3つの視点から今後の米国REIT市場について見てみましょう。

### 視点1 政策

#### バイデン政策の恩恵を受けやすい米国REIT

##### 法人税増税の影響



出所) 各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

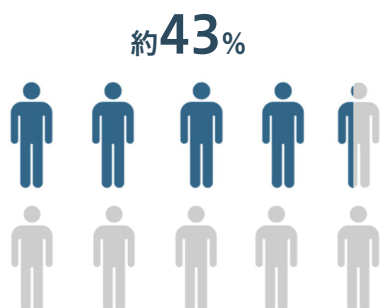
- バイデン政権は2021年3月に2兆2500億米ドル規模の大規模なインフラ投資計画を発表しました。これにより、米国経済の更なる回復が期待されます。
- また、計画の財源調達のために法人税の増税が検討され、多くの企業が影響を受ける一方、REITはその仕組み上法人税が免除され、影響を受けにくいと予想されます。

・必ずしも全ての課税が免除されるわけではありません。  
・左記は、法人税の増税案を提示しています。

### 視点2 回復

#### ワクチン普及による景気回復も追い風に

##### 米国のワクチン接種率



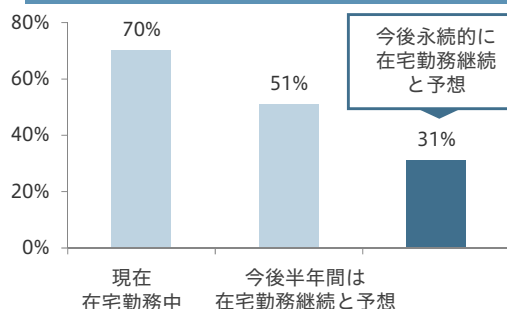
出所) CDCのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
基準日) 2021年4月29日 ・表示桁未満は四捨五入

- 世界各国で新型コロナのワクチン接種が進んでおり、米国では一回以上接種した人の割合（接種率）は約43%になっています。バイデン政権は、ワクチン接種対象を全成人に拡大すると表明し、接種計画を推進しています。
- 今後ワクチン普及等による景気回復が米国REITの追い風となると予想しています。

### 視点3 継続

#### 「ニュー・ノーマル」は継続か

##### CIOの今後の在宅勤務トレンドの予想



出所) Statistaのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
基準日) 2021年3月 ・N=1,200 ・対象は世界の企業のCIO（最高情報責任者）

- コロナ禍によって、eコマース（電子商取引）などの「ニュー・ノーマル」（新しい生活様式）は長期的なトレンドとして定着すると考えられます。
- 永続的に在宅勤務体制が続くと予想するCIOが3割を超えるなど、部分的に「ニュー・ノーマル」の流れは継続し、米国REITはその影響を受けると予想しています。

■ 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 セクター別動向

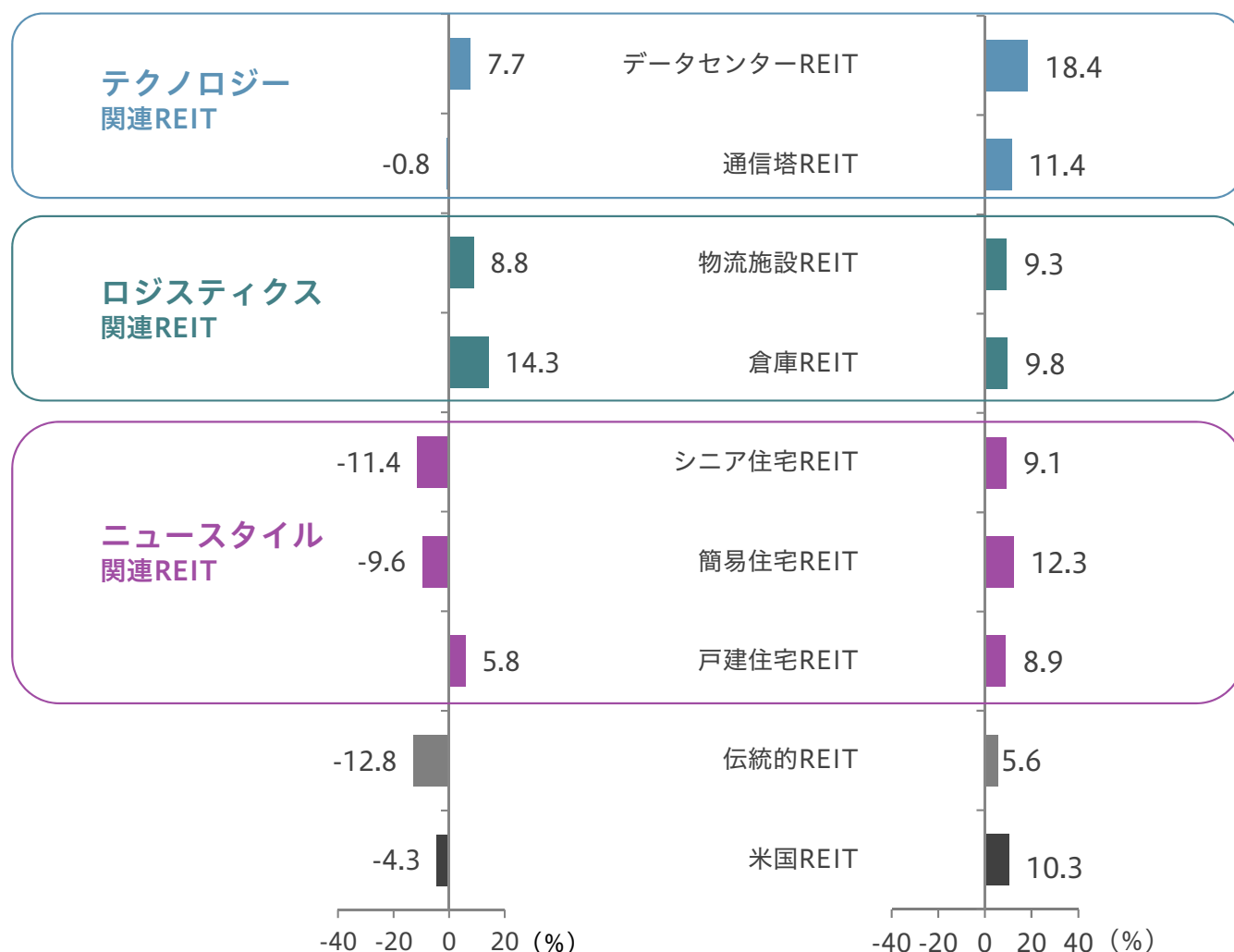
### 好調な業績が予想される次世代REIT

- 当ファンドが設定された2020年2月14日から2021年3月末にかけては、新型コロナの感染拡大の影響を受け高齢世帯が入居するシニア住宅REITなど複数のセクターが下落しました。しかし、先進国を中心とする高齢化のトレンドに変化はなく、またより手頃で広い家を求めて郊外に移住する動きがみられるなど、シニア住宅REITや簡易住宅REITに関しても、中長期的には成長が期待されると考えています。
- 下記の「今後2年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率」では、次世代REITはプラスになっています。コロナ禍におけるオンラインショッピングや在宅勤務などの普及に加え、今後は5G（第5世代移動通信システム）の本格商用化などが期待されており、テクノロジー関連REITを中心に次世代REITの成長を見込んでいます。

### ■ セクター別騰落率 (期間：2020年2月14日～2021年3月31日)

### ■ 今後2年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率 (基準日：2021年3月31日、年率)

#### 次世代REIT



出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・上記は、指数（米ドルベース、配当込）を使用しています。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。

・次世代REITについて、および上記の分類は【REITの分類基準について】をご覧ください。

・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、各分類ごとに時価総額加重平均したものです。なお、取得できない銘柄や算出できない銘柄等は除いています。予想キャッシュフロー成長率はFFOを使用しており、2021年4月19日時点のBloomberg予想値を使用しています。

■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 足下の動向

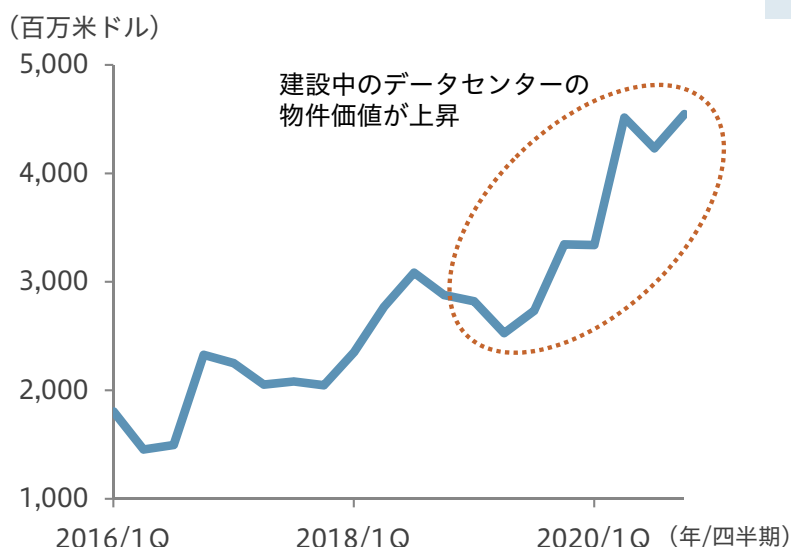
需要拡大が続き、建設が急がれる「データセンター」

### テクノロジー関連REIT

- 通信量増加に伴い、データセンターの顧客は従来以上にスペース確保を要求
- 高まる需要に対応するため、データセンターの建設が急進



#### 米国の建設中のデータセンター（物件価値）



出所) NAREITのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 2016年1Q～2020年4Q、四半期毎

### Column

#### 日本でも建設ラッシュ「データセンター」

新型コロナの感染拡大により在宅勤務が浸透し、eコマースが急拡大しました。これに伴いデータ量が増大し、その受け皿となる「データセンター（DC）」の建設が、現在、日本でも相次いで行われています。

なかでも千葉県印西市は、大規模なデータセンターが集うことで知られており、需要の多さから電力会社も供給増強へと動き出すほどです。

そのほか、東京都内でも続々と大規模DCの新設が進められており、同分野への需要が旺盛なことが伺えます。

出所) 各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

## 銘柄紹介

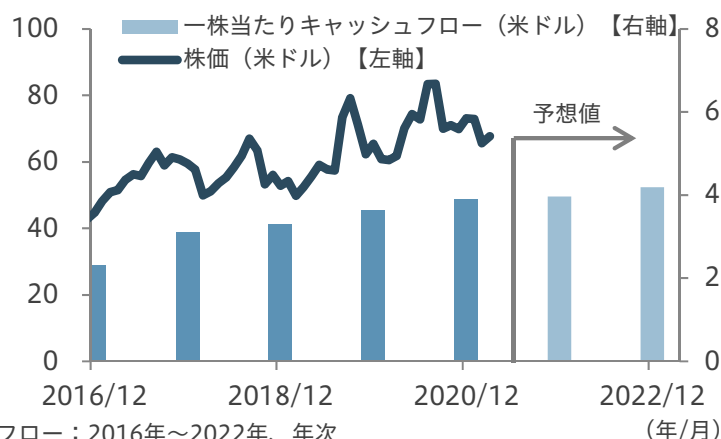
### サイラスワン（データセンター）

- データセンターを保有・管理する運営会社
- 同社が提供するサービスは、通信キャリアなどに制限がないため、さまざまな通信キャリアへ相互に接続可能です。米国だけでなく英国やシンガポールなど世界約50のデータセンターでサービスを提供しています。
- 世界中の185以上の優良企業を顧客に有しています。

出所) Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 株価：2016年12月～2021年3月、月次 一株当たりキャッシュフロー：2016年～2022年、年次

一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2021年4月20日時点のBloomberg予想値)は銘柄の会計年度ごとに記載しております。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、分野ごとに事業内容や業種等を勘案した上で2021年3月末時点での組入比率の高い銘柄をご紹介します。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。また、税金・手数料等を考慮していません。



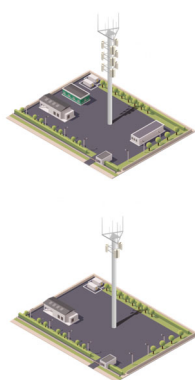
## 次世代REIT 足下の動向

市場拡大余地が期待される「通信塔」

### テクノロジー関連REIT

- 通信量増加は、通信塔の需要につながる
- 独立系通信塔運営企業が保有する通信塔の割合が少ない国には、潜在的な市場拡大余地を見込んでいる

#### 通信塔の運営主体による差異



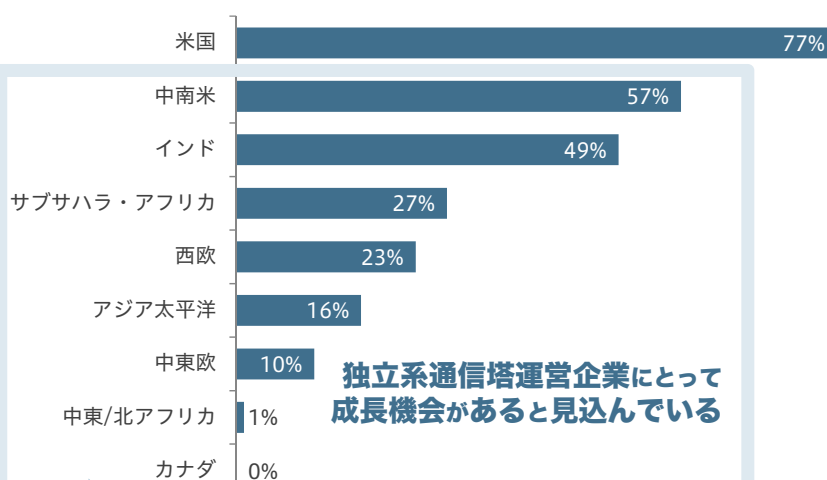
独立系通信塔運営企業が運営  
(アメリカン・タワーなど)  
独立系通信塔運営企業が運営する場合、自社が建設した通信塔に、複数の通信会社のアンテナ装置等を追加することで効率的な運営を行うことが可能に。

#### 通信事業者が運営

通信事業者が運営する場合、設置する通信塔やアンテナ装置等は自社製のため、通信事業者にとって負担する設備コストが大きい。

潜在的なニーズの可能性

#### 独立系通信塔運営企業が保有する通信塔の割合



独立系通信塔運営企業にとって  
成長機会があると見込んでいる

出所) 各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

出所) コーヘン&ステアーズの資料を基に三菱UFJ国際投信作成  
基準日) 2020年11月30日

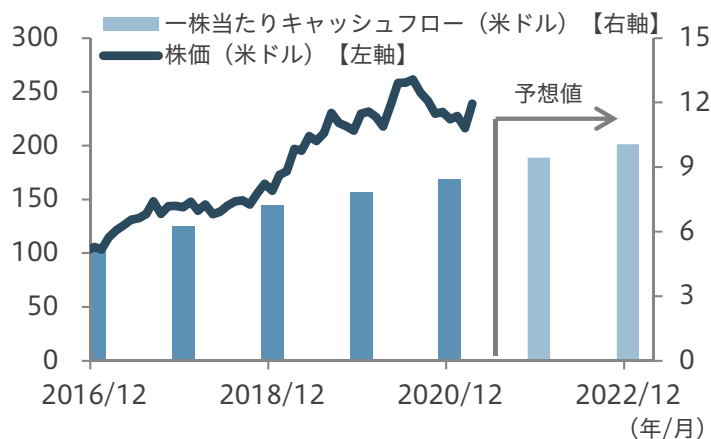
## 銘柄紹介

### アメリカン・タワー (通信塔)

- 世界で18万基以上の通信塔を保有・管理する運営会社
- 同社は、米国だけでなく、独立系通信塔運営企業が保有する通信塔の割合が相対的に少なく、成長機会が多いと見込まれるインドや中南米などにも通信塔を保有しています。

同社が保有する通信塔の所在地割合 (2020年末時点)

| アメリカ・カナダ | アジア太平洋 | アフリカ | 欧州 | 中南米 |
|----------|--------|------|----|-----|
| 17%      | 45%    | 12%  | 3% | 23% |



出所) Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

期間) 株価: 2016年12月~2021年3月、月次 一株当たりキャッシュフロー: 2016年~2022年、年次

・一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2021年4月20日時点のBloomberg予想値)は銘柄の会計年度ごとに記載しております。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、分野ごとに事業内容や業種等を勘案した上で2021年3月末時点での組入比率の高い銘柄をご紹介します。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。

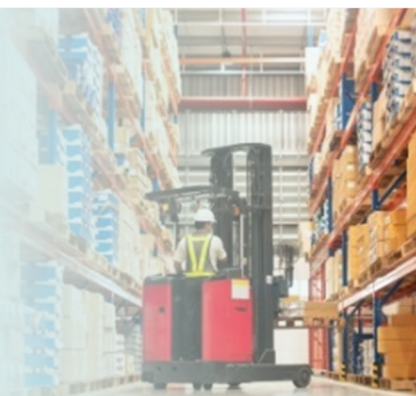
■上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。

## 次世代REIT 足下の動向

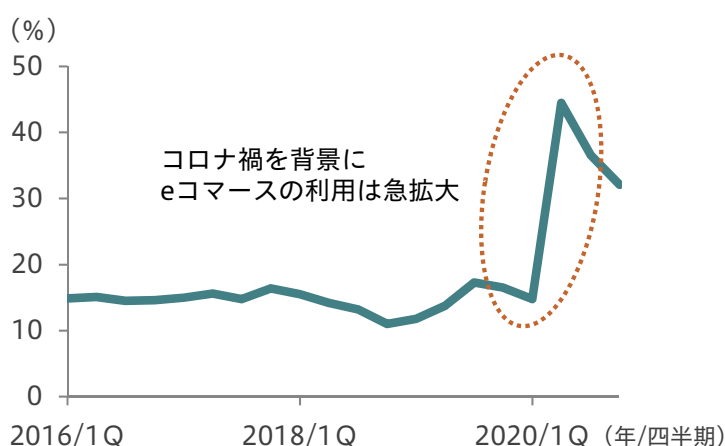
### eコマースの普及とともに拡大する「物流施設」

## ロジスティクス関連REIT

- 2020年、eコマースが急拡大し、物流施設への需要が急増
- 米国では、eコマースの売上高増加などに伴い、売上高に対する在庫割合が低下しており、在庫の拡充のためには、さらなる物流施設のスペース確保が必要

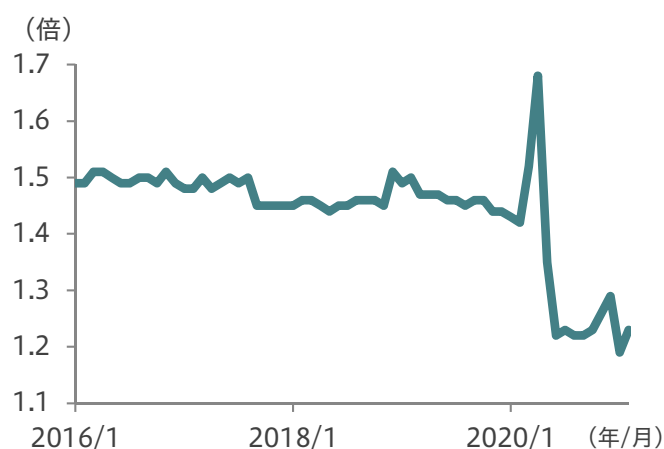


### 米国のeコマース小売売上高成長率



出所) 米国情勢調査局のデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 2016年1Q～2020年4Q、四半期毎  
・前年同期比、季節要因調整済

### 米国の小売売上在庫比率



出所) 米国情勢調査局のデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 2016年1月～2021年2月、月次  
・小売業の売上高に対する在庫の割合、季節要因調整済

## 銘柄紹介

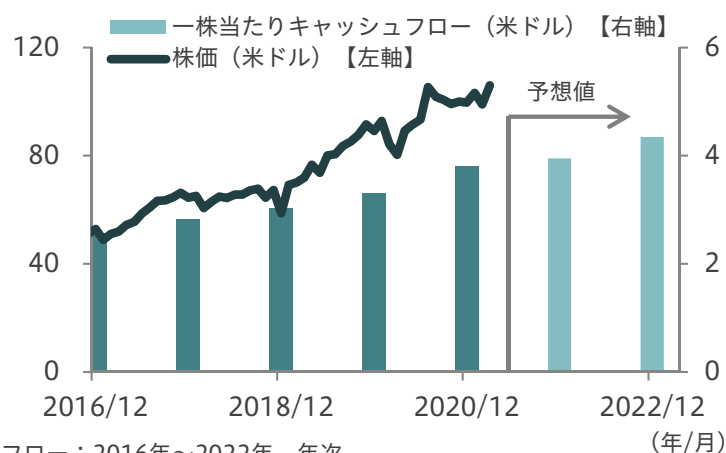
### プロロジス (物流施設)

- 物流施設の開発、物流ソリューションの提供を行う会社
- 世界19カ国で事業を展開しています。
- 同社の物流施設を経由する物品の経済価値(年間)は2.2兆米ドルにものぼり、これは世界のGDPの2.5%に相当します。(2020年6月現在)

出所) Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成  
期間) 株価: 2016年12月～2021年3月、月次 一株当たりキャッシュフロー: 2016年～2022年、年次

・一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2021年4月20日時点のBloomberg予想値)は銘柄の会計年度ごとに記載しております。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、分野ごとに事業内容や業種等を勘案した上で2021年3月末時点での組入比率の高い銘柄をご紹介します。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。また、税金・手数料等を考慮していません。

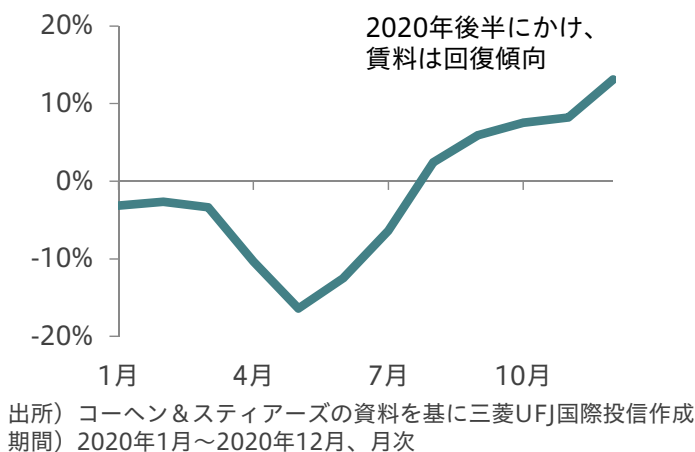


## 次世代REIT 足下の動向

### ロジスティクス関連REIT 「ニュー・ノーマル」の恩恵を受ける「倉庫」

- 居住スペースの拡張ニーズから貸倉庫賃料が上昇

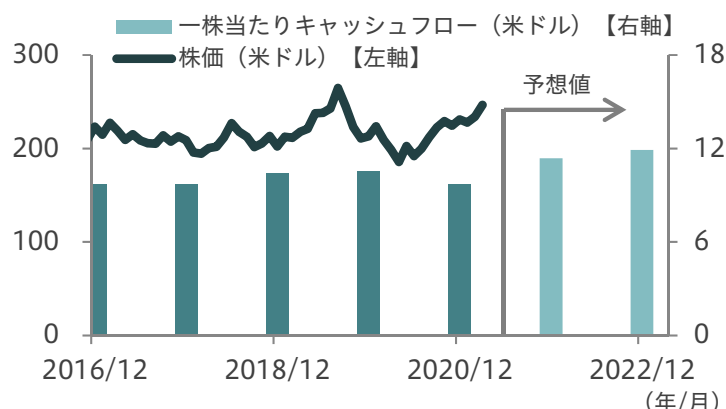
#### 米国上場REITにおける貸倉庫賃料の前年比伸び率



#### 銘柄紹介

##### パブリック・ストレージ (倉庫)

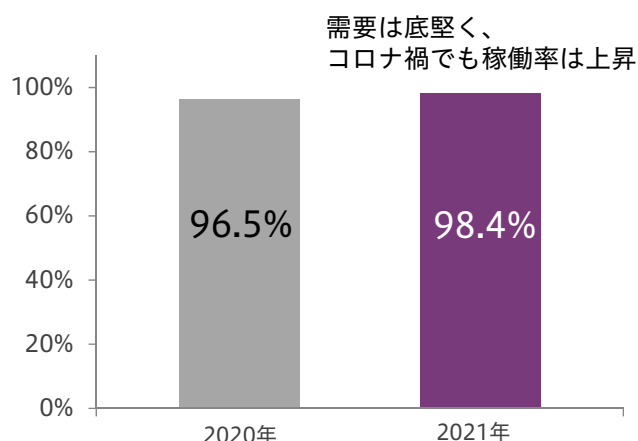
- 米国と欧州で約2,900施設もの個人向け倉庫施設を保有・管理、160万人以上の顧客を有する



### ニュースタイル関連REIT 「ニュー・ノーマル」の恩恵を受ける「戸建住宅」

- 在宅勤務などを背景に、郊外などの戸建住宅への需要増加が期待される

#### (ご参考) 右の銘柄の保有物件稼働率

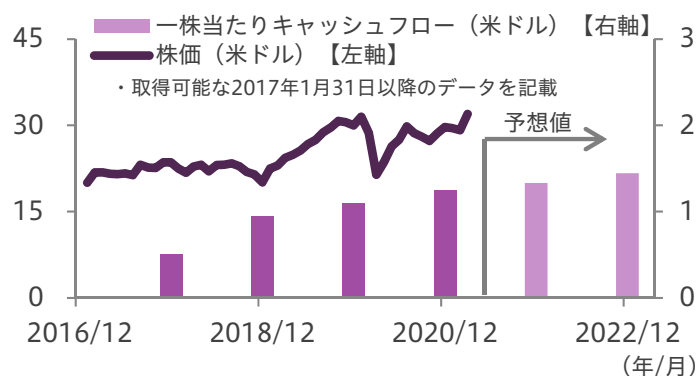


出所) インビテーション・ホームズの資料を基に三菱UFJ国際投信作成  
・各年の1月の数値を比較

#### 銘柄紹介

##### インビテーション・ホームズ (戸建住宅)

- 米国国内に約8万戸を保有する、戸建賃貸住宅運営事業者



出所) Bloombergのデータ、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

期間) パブリック・ストレージ 株価：2016年12月～2021年3月、月次

インビテーション・ホームズ 株価：2017年1月～2021年3月、月次

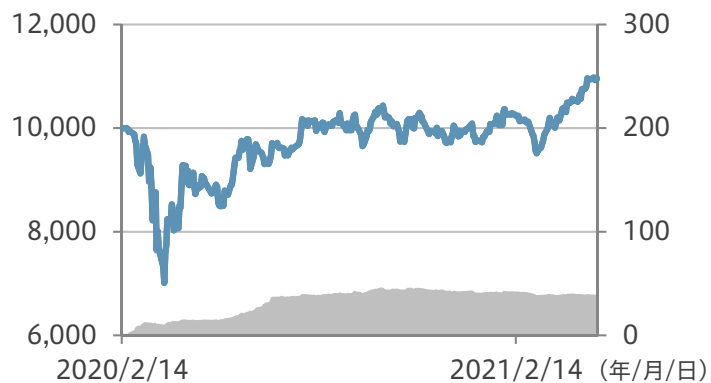
一株当たりキャッシュフローはFFOを使用しています。一株当たりキャッシュフロー(予想キャッシュフロー含む、2021年4月20日時点のBloomberg予想値)は各銘柄の会計年度ごとに記載しております。上記は、当ファンドの商品性をご理解いただくことを目的として、分野ごとに事業内容や業種等を勘案した上で2021年3月末時点での組入比率の高い銘柄をご紹介しますものです。したがって、個別銘柄の推奨を目的とするものではなく、当ファンドにおいて上記銘柄を組み入れることを保証するものではありません。

■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。また、税金・手数料等を考慮していません。

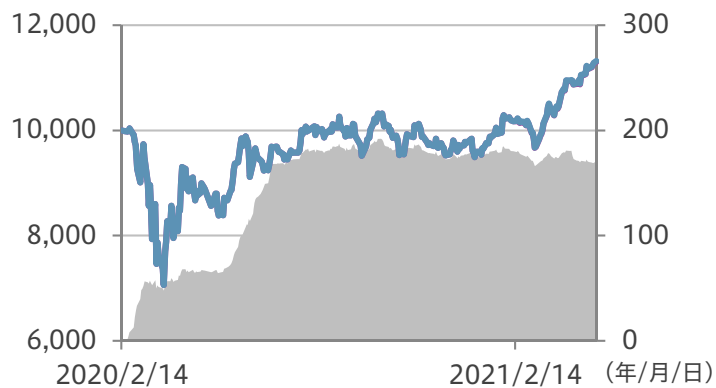
## 当ファンドの運用実績

### 設定来の基準価額等の推移

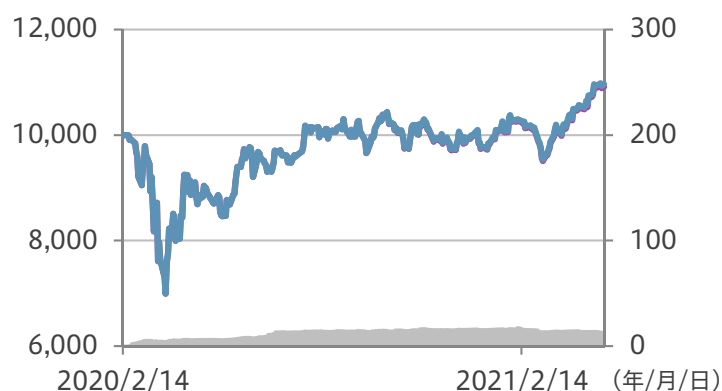
#### ■ <資産成長型> (為替ヘッジあり)



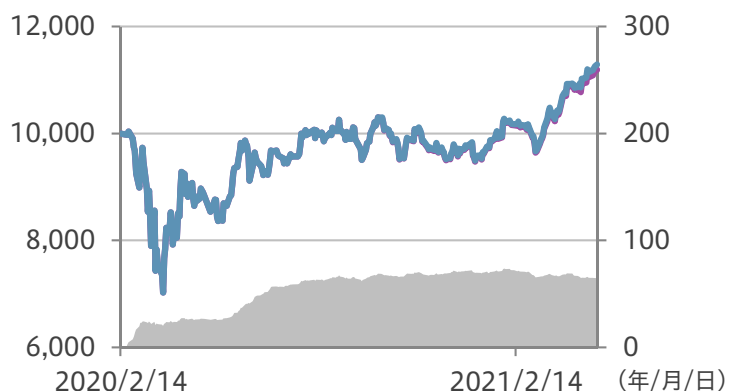
#### ■ <資産成長型> (為替ヘッジなし)



#### ■ <毎月決算型> (為替ヘッジあり)



#### ■ <毎月決算型> (為替ヘッジなし)



■ 純資産総額 (億円) 【右軸】 ■ 基準価額 (円) 【左軸】 ■ 基準価額 (分配金再投資) (円) 【左軸】

期間) 2020年2月14日 (設定日) ~ 2021年4月30日、日次

・基準価額、基準価額 (分配金再投資) は、1万口当たりであり、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。

■ 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。

## 当ファンドの運用実績

### 組入上位10カ国・地域

| 国・地域      | 比率        |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | <資産成長型>   |           | <毎月決算型>   |           |
|           | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) |
| 1 アメリカ    | 79.1%     | 79.8%     | 79.1%     | 79.8%     |
| 2 イギリス    | 4.6%      | 4.6%      | 4.6%      | 4.6%      |
| 3 オーストラリア | 3.1%      | 3.1%      | 3.1%      | 3.1%      |
| 4 日本      | 2.1%      | 2.2%      | 2.1%      | 2.2%      |
| 5 ベルギー    | 2.1%      | 2.1%      | 2.1%      | 2.1%      |
| 6 シンガポール  | 2.0%      | 2.0%      | 2.0%      | 2.0%      |
| 7 ドイツ     | 1.9%      | 1.9%      | 1.9%      | 1.9%      |
| 8 フランス    | 1.4%      | 1.4%      | 1.4%      | 1.4%      |
| 9 香港      | 1.3%      | 1.3%      | 1.3%      | 1.3%      |
| 10 オランダ   | 0.5%      | 0.5%      | 0.5%      | 0.5%      |

### 分野・セクター別組入比率

|           | 比率        |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           | <資産成長型>   |           | <毎月決算型>   |           |
|           | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) |
| テクノロジー関連  | 36.8%     | 37.1%     | 36.8%     | 37.1%     |
| 通信塔       | 18.4%     | 18.6%     | 18.4%     | 18.6%     |
| データセンター   | 18.3%     | 18.5%     | 18.3%     | 18.5%     |
| ロジスティクス関連 | 42.3%     | 42.6%     | 42.3%     | 42.6%     |
| 物流施設      | 29.8%     | 30.0%     | 29.8%     | 30.0%     |
| 倉庫        | 12.5%     | 12.6%     | 12.5%     | 12.6%     |
| ニュースタイル関連 | 19.0%     | 19.1%     | 19.0%     | 19.1%     |
| シニア住宅     | 10.2%     | 10.3%     | 10.2%     | 10.3%     |
| 簡易住宅      | 5.3%      | 5.4%      | 5.3%      | 5.4%      |
| 戸建住宅      | 3.4%      | 3.5%      | 3.4%      | 3.5%      |

### 組入上位10銘柄

| 銘柄              | 国・地域 | 分野        | セクター    | 比率        |           |           |           |
|-----------------|------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                 |      |           |         | <資産成長型>   |           | <毎月決算型>   |           |
|                 |      |           |         | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) |
| 1 アメリカン・タワー     | アメリカ | テクノロジー関連  | 通信塔     | 9.1%      | 9.2%      | 9.1%      | 9.2%      |
| 2 デューク・リアルティ    | アメリカ | ロジスティクス関連 | 物流施設    | 8.9%      | 8.9%      | 8.9%      | 8.9%      |
| 3 SBAコミュニケーションズ | アメリカ | テクノロジー関連  | 通信塔     | 8.3%      | 8.4%      | 8.3%      | 8.4%      |
| 4 サイラスワン        | アメリカ | テクノロジー関連  | データセンター | 5.8%      | 5.9%      | 5.8%      | 5.9%      |
| 5 パブリック・ストレージ   | アメリカ | ロジスティクス関連 | 倉庫      | 5.3%      | 5.3%      | 5.3%      | 5.4%      |
| 6 ベントス          | アメリカ | ニュースタイル関連 | シニア住宅   | 5.1%      | 5.1%      | 5.1%      | 5.1%      |
| 7 プロロジス         | アメリカ | ロジスティクス関連 | 物流施設    | 4.9%      | 5.0%      | 4.9%      | 5.0%      |
| 8 QTSリアルティ・トラスト | アメリカ | テクノロジー関連  | データセンター | 4.8%      | 4.8%      | 4.8%      | 4.8%      |
| 9 コアサイト・リアルティ   | アメリカ | テクノロジー関連  | データセンター | 4.5%      | 4.5%      | 4.5%      | 4.5%      |
| 10 サン・コミュニティーズ  | アメリカ | ニュースタイル関連 | 簡易住宅    | 4.3%      | 4.4%      | 4.3%      | 4.4%      |

### 【ご参考】配当利回り

| ファンド平均    |           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <資産成長型>   |           | <毎月決算型>   |           |
| (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) | (為替ヘッジあり) | (為替ヘッジなし) |
| 2.5%      | 2.5%      | 2.5%      | 2.5%      |

基準日) 2021年3月31日

・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。・国・地域は原則、主要取引所所在地で分類しています。・分野・セクターはコーペン&ステアーズの定義に基づいています。・配当利回りは、コーペン&ステアーズ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。

■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

【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）    ■米国株式（S&P500株価指数）

本資料中の指数等の知的所有権、その他一切の権利はその発行者および許諾者に帰属します。  
また、発行者および許諾者が指数等の正確性、完全性を保証するものではありません。各指数等に関する免責事項等については、委託会社のホームページ（<https://www.am.mufig.jp/other/disclaimer.html>）を合わせてご確認ください。

【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。
- ・分野はコーヘン&スティアーズの定義に基づいています。2021年2月末現在、次世代REITとして下記の上から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。なお、次世代のREITとして分類されたもの以外にも、次世代REIT銘柄に該当する場合があります。

次世代REIT

| 分野                |              | サブインデックス |
|-------------------|--------------|----------|
| テクノロジー<br>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<br>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<br>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     |
| 伝統的REIT           | 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

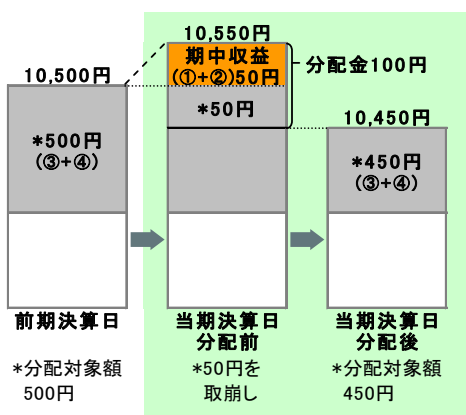


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

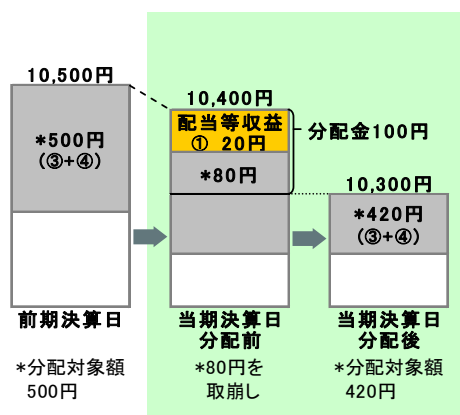
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

### 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



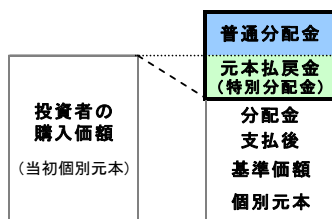
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

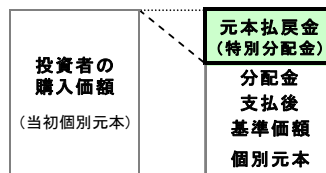
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり率が小さかった場合も同様です。

### 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)部分に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。）

#### ＜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。

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、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<br>※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。<br>・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<br>※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。<br>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。<br>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<br>毎年2・8月の13日（休業日の場合は翌営業日）<br>■毎月決算型<br>毎月13日（休業日の場合は翌営業日）                                                                                                                            |
| 収益分配              | ■資産成長型<br>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。）<br>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。<br>■毎月決算型<br>毎月の決算時に分配を行います。<br>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

(2021年5月13日現在)

| 商号                             | 登録番号等    |                  | 日本証券業協会 | 一般社団法人<br>日本投資顧問業協会 | 一般社団法人<br>金融先物取引業協会 | 一般社団法人<br>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 | ○       | ○                   | ○                   | ○                      |
| 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 | ○       |                     |                     |                        |
| 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   | ○       |                     | ○                   |                        |
| 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   | ○       |                     |                     |                        |

・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。