



追加型投信 / 内外 / 不動産投信

情報提供資料  
2022年2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

## 2021年以降の運用状況と今後の市場見通し等

・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。

平素は、「次世代REITオープン」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

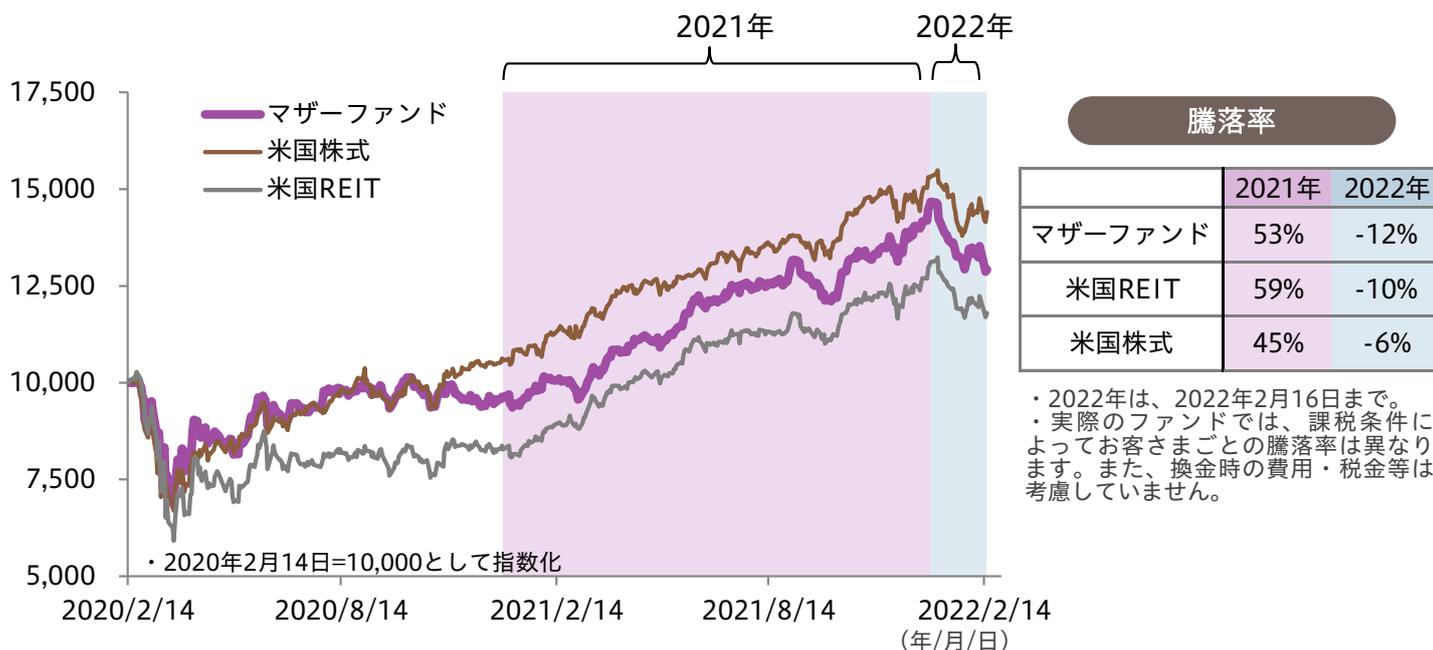
本資料では、2021年以降の運用状況と今後の市場見通し等をご報告いたします。

### 2021年以降の運用状況

当ファンドは、次世代REITとして2021年8月末時点で「テクノロジー関連REIT」、「ロジスティクス関連REIT」、「ニュースタイル関連REIT」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。

- 2021年の当ファンドのマザーファンドは、53%上昇し年間を通じて堅調に推移しました。コロナ禍からの経済活動再開/拡大や強固な雇用トレンド等の恩恵を受け、特にロジスティクス関連REITやニュースタイル関連REITがプラスに寄与しました。また、デジタル化の進展により、テクノロジー関連REITも好調に推移しました。
- 2022年に入ると、米長期金利が急速に上昇する中で株式市場、REIT市場全体が不安定な動きとなり、マザーファンドの基準価額も軟調に推移しました。

#### 当ファンドのマザーファンドの基準価額、米国REITと米国株式の推移



(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) ~2022年2月16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。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。指数は当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【本資料で使用している指数について】をご参照ください。
- ・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、過去の実績・状況であり、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。

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)

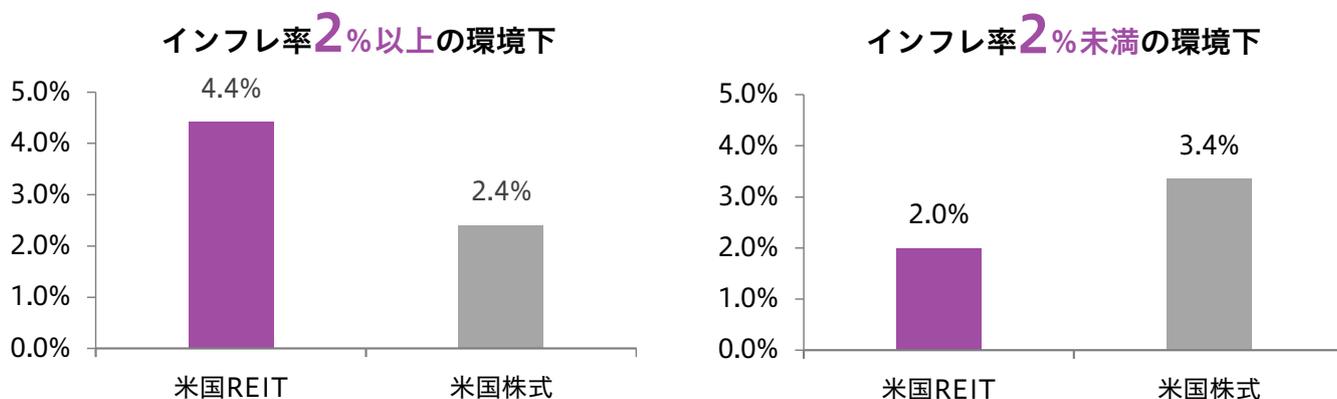
当ファンドは世界各国のREITに投資しますが、本資料では特に断りのない限りは米国での状況を示し、また米国REITのデータを用いています。

## ポイント①：インフレ時におけるREIT

### インフレに強いREIT

- 過去インフレ率2%以上の環境下において、米国REITの騰落率は米国株式を上回りました。通貨の価値が下がり実物資産の価値が上がるインフレ時においては、不動産の価格や賃料などが上昇する傾向にあり、REITの収益拡大が期待されます。
- 企業（株式）の場合、インフレによるコスト上昇分を製品・サービスの価格に転嫁できなければ収益減少につながりますが、REITの場合、コストの大半が固定資産税のため、コスト上昇ペースは緩やかな傾向にあります。
- 一部のREITセクターでは、収益のインフレ感応度が高く、インフレ率に連動して賃料を引き上げるエスカレーション条項を定めているケースがあり、インフレ連動賃料によるキャッシュフローが見込まれます。

#### インフレ水準別の米国REITと米国株式の騰落率（3ヵ月騰落率の平均値）



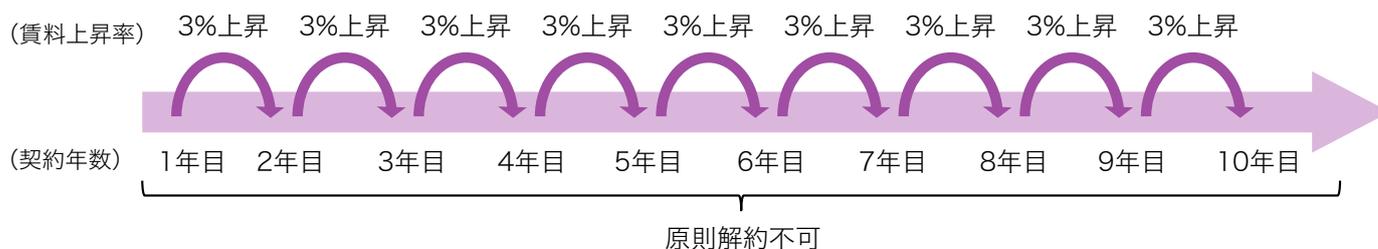
（出所）Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成  
（期間）1995年1月～2021年12月

- ・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】をご参照ください。
- ・上記は米国REIT・米国株式の3ヵ月騰落率を算出し、インフレ率2%以上（未満）の環境下（月次）に分け、単純平均したものです。
- ・インフレ率は、米PCE（個人消費支出）デフレーター、前年同月比を使用しています。

#### 賃貸契約（エスカレーション条項）のイメージ

通信塔REITなどの契約期間の長いREITとテナントの契約には、インフレ率に連動するように賃料が上昇していくエスカレーション条項が多くみられます。

一般的に賃料は米国では約3%、それ以外の国・地域ではインフレ率に基づき上昇



（出所）コーヘン&スティアーズの資料、各種資料を基に三菱UFJ国際投信作成

- ・上記は、賃貸契約（エスカレーション条項）について簡易的に示したものです。実際にこの通りになることを保証するものではありません。

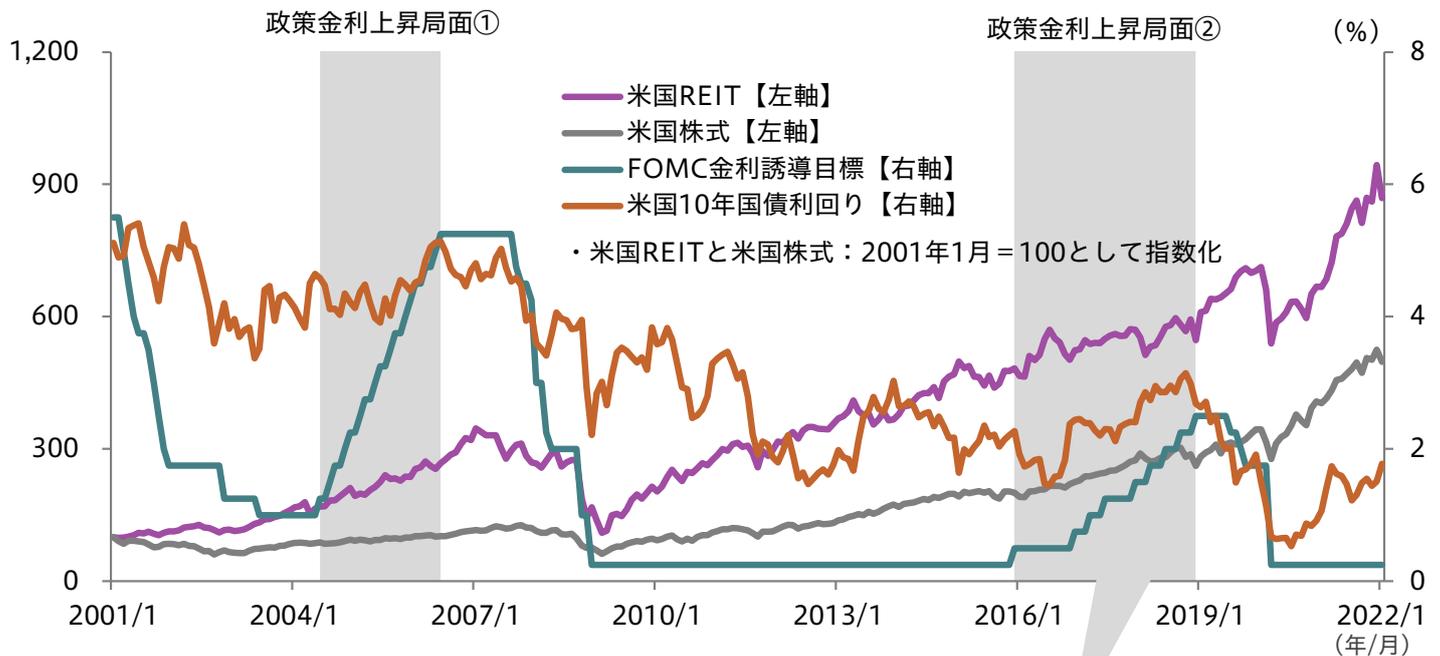
・上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、為替・税金・手数料等を考慮していません。

## ポイント②：金利上昇局面におけるREIT

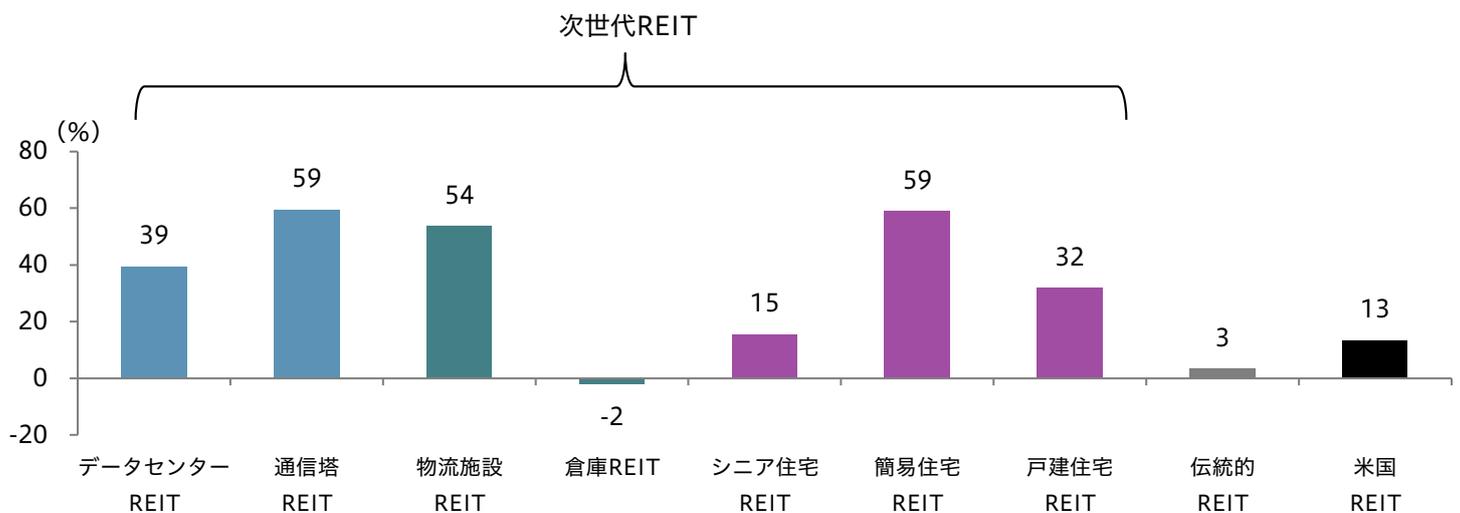
### 金利上昇局面でも好調な次世代REIT

- 2022年、米国において高水準のインフレに対応するため政策金利の引き上げが見込まれていますが、過去2回の金利上昇局面において米国REITは好調なパフォーマンスだったことが見てとれます。
- 直近の政策金利上昇局面②におけるセクター別騰落率から分かるように、米国REITのなかでも次世代REITの騰落率が伝統的REITの騰落率をおおむね上回っていました。

#### 米国REITと米国株式のパフォーマンス等の推移



#### 直近の政策金利上昇局面②におけるセクター別騰落率



出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

期間) 上段：2001年1月～2022年1月、月次 下段：2015年12月～2018年12月

・米国株式、米国REITおよび各セクターは指数（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。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。

・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、為替・税金・手数料等を考慮していません。

## ポイント③：業績成長への期待

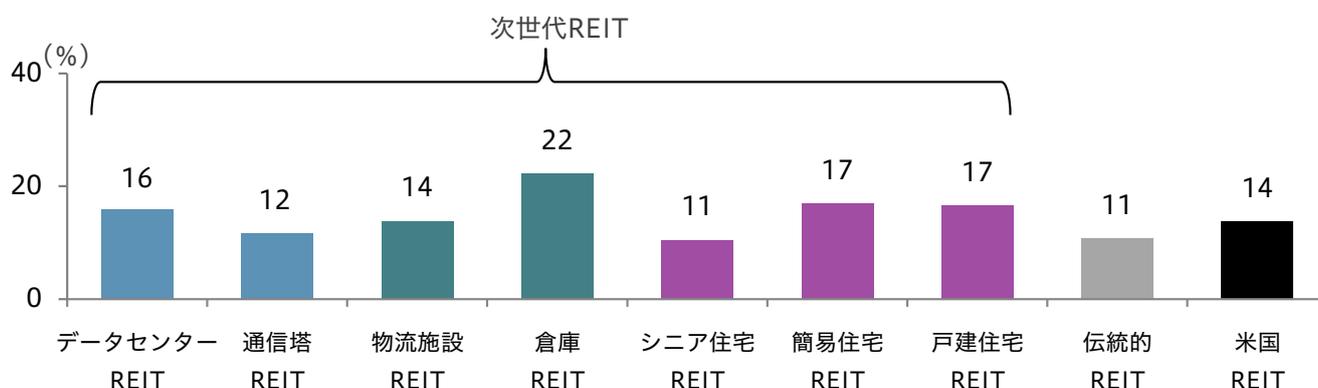
### 引き続き、好調な業績成長が期待される次世代REIT

- 今後2年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率をみると、次世代REITは伝統的REITを上回る成長が期待されています。コロナ禍で拡大したオンラインショッピングの恩恵を受け需要が増加した倉庫・物流施設、テレワークの普及に伴い郊外へ移住する人々による貸倉庫ニーズなどは引き続き需要の継続が見込まれ、次世代REITの成長をけん引すると考えています。
- 2022年2月16日現在、次世代REITの全銘柄のうち43%の銘柄が、2021年第4四半期決算を発表しました。決算を発表した銘柄の半数が事前予想を上回るFFOとなりました。

**FFO**  
(Funds From Operation)

- REITが賃料収入からどれだけのキャッシュフロー（現金収入）を得ているかを示す数値で、REITの収益力を示します。

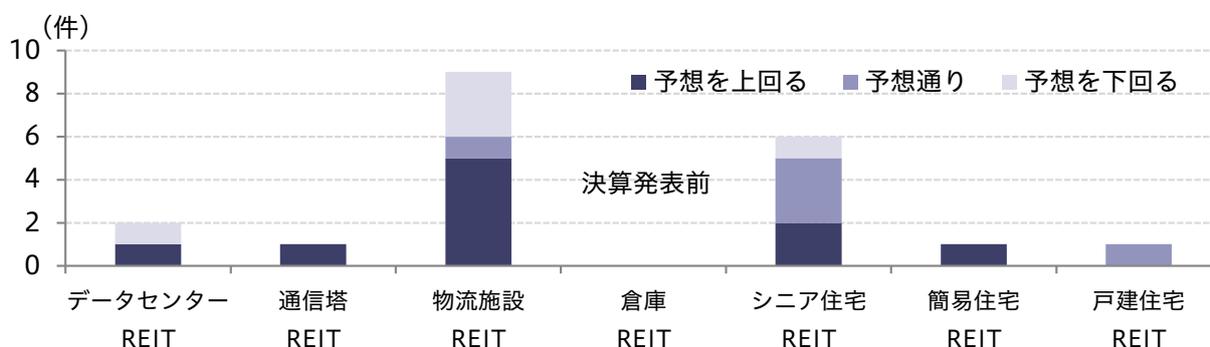
#### 今後2年間のセクター別予想キャッシュフロー成長率（年率）



出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

・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を使用しています。2022年1月31日時点で存在する銘柄について、2022年2月10日に取得したBloomberg予想値を使用しています。

#### 【ご参考】次世代REITセクター別 2021年第4四半期決算（FFO）動向、件数



出所) Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

時点) 2022年2月16日

・上記は、FTSE NAREIT All Equity REITs Indexの各構成銘柄のうち、上記時点で2021年第4四半期決算を発表した銘柄を対象としています。

・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。

・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、為替・税金・手数料等を考慮しておりません。

## ポイント③：業績成長への期待

### 継続が見込まれる次世代REITへの需要

- 次世代REITへの需要は、コロナショックで変化した生活スタイルにより増加しました。一部の需要は継続が見込まれるとともに、新たなテクノロジー普及により次世代REITへの需要は引き続き継続すると考えています。

#### ■ コロナショック時

##### 【通信データ量】

通信データ量の増加が通信インフラを圧迫



##### 【クラウドサービス】

需要急増により利用が制限



##### 【eコマース（電子商取引）】

注文増加で商品の入荷が制限



#### ■ 需要継続の流れ

今後、新しいテクノロジーが普及するためにはコロナ禍を上回るデータ処理量が必要とされることが見込まれるため、インフラ整備が欠かせません。

クラウドの需要拡大に伴うデータセンターの開設が進められています。なかでも大手クラウド事業者等による大規模なデータセンターが増えていることが特徴としてみられます。

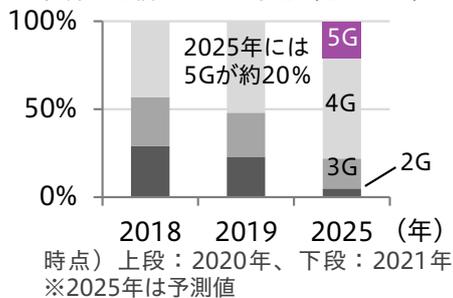
コロナ禍後も、eコマースの普及は進み販売額も拡大が予想されています。これに伴い、物流施設への需要は高いと考えられます。

#### インフラ整備の必要性

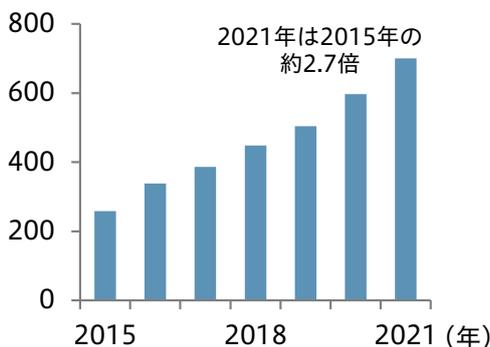
≪1秒間のデータ処理量（モバイル）≫  
5Gは4Gの約10倍



≪世界の通信インフラ市場（モバイル）≫

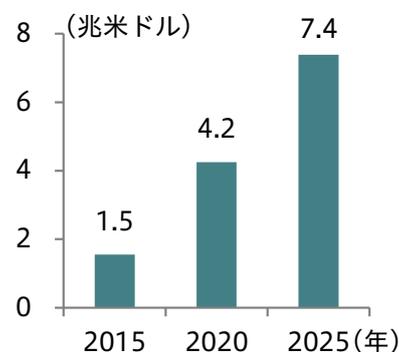


#### 世界のハイパースケールデータセンター\*数



\*アマゾンなどの大手クラウド事業者等が運営する大規模データセンター期間) 2015~2021年、年次  
※2018年は想定値

#### 世界のeコマース販売額推移



出所) statistaのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

### 今後の市場見通し (2022年1月末時点)

次世代REITは、米国を中心としたインフレ環境下においても引き続き健全なファンダメンタルズ（財務状況）を有していると考えており、中長期的な成長が期待されます。

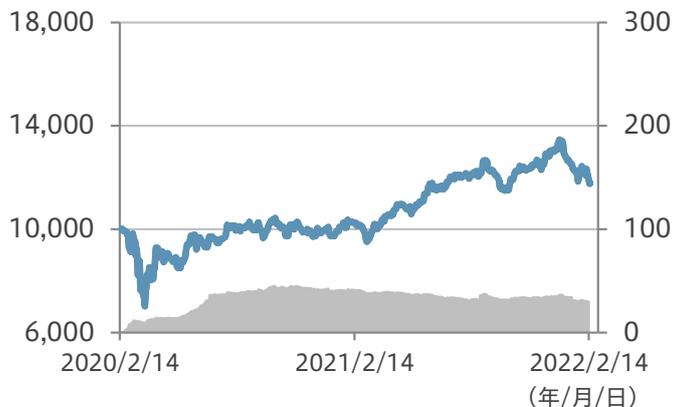
- テクノロジー関連REIT：デジタル・プラットフォームへの依存度が高まり、テクノロジーと通信インフラの結束が強まることで、需要を見込んでいます。
- ロジスティクス関連REIT：eコマース関連のテナントや、サプライチェーンの寸断を回避したい企業からのニーズが物流需要を牽引するとともに、引越しの増加や在宅勤務の定着が貸倉庫REITにプラスに働くと見えています。
- ニュースタイル関連REIT：高齢化という長期トレンドから安定的な稼働率が見込め、キャッシュフローの改善も見られるシニア住宅REITや、供給が依然低水準である簡易住宅REIT等をポジティブに見ています。

・写真はイメージです。・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、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。

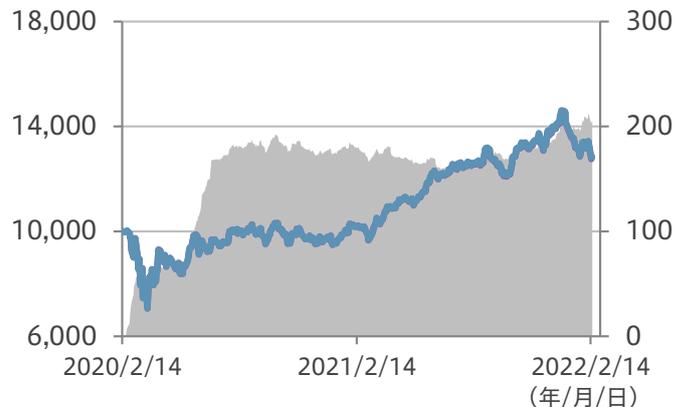
## 当ファンドの運用実績

### 設定来の基準価額等の推移

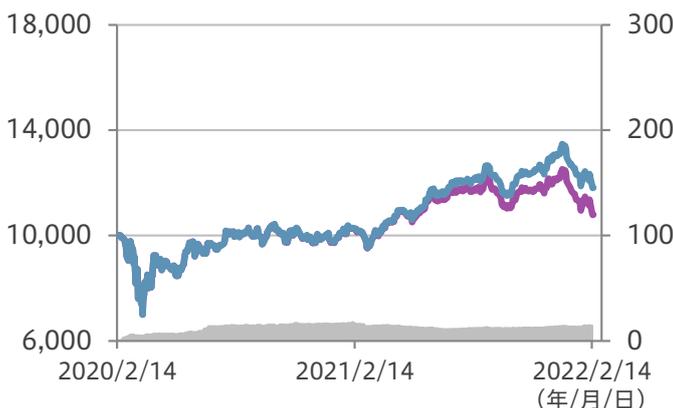
#### ■ <資産成長型> (為替ヘッジあり)



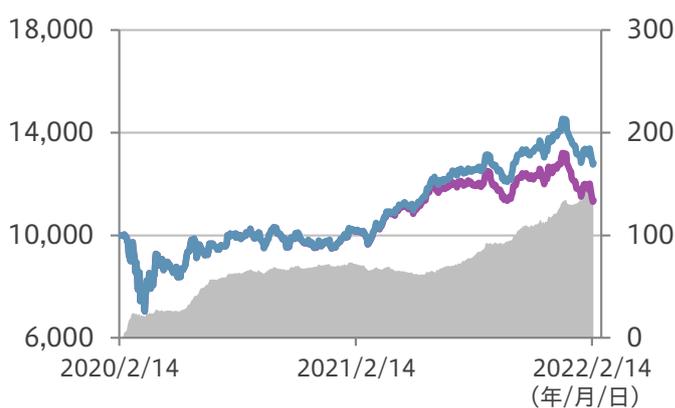
#### ■ <資産成長型> (為替ヘッジなし)



#### ■ <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) ~2022年2月16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	76.5%	77.7%	76.5%	77.7%
2 イギリス	4.8%	4.9%	4.8%	4.9%
3 日本	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
4 オーストラリア	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%
5 ベルギー	2.2%	2.3%	2.2%	2.3%
6 ドイツ	1.8%	1.9%	1.8%	1.9%
7 シンガポール	1.6%	1.7%	1.6%	1.7%
8 フランス	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%
9 インドネシア	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
10 香港	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	32.4%	32.9%	32.4%	32.9%
通信塔	21.5%	21.8%	21.5%	21.8%
データセンター	10.9%	11.0%	10.9%	11.0%
ロジスティクス関連	46.2%	47.0%	46.3%	47.0%
物流施設	32.5%	33.0%	32.5%	33.0%
倉庫	13.7%	14.0%	13.7%	14.0%
ニュースタイル関連	17.8%	18.1%	17.8%	18.1%
シニア住宅	7.3%	7.4%	7.3%	7.4%
戸建住宅	5.1%	5.1%	5.1%	5.1%
簡易住宅	4.6%	4.7%	4.6%	4.7%
ライフサイエンス	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

### 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)
アメリカン・タワー	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	9.0%	9.1%	9.0%	9.1%
クラウン・キャッスル・インターナショナル	アメリカ	テクノロジー関連	通信塔	8.0%	8.1%	8.0%	8.1%
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	7.7%	7.9%	7.7%	7.9%
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	7.4%	7.5%	7.4%	7.5%
ウェルタワー	アメリカ	ニュースタイル関連	シニア住宅	5.6%	5.7%	5.7%	5.7%
プロロジス	アメリカ	ロジスティクス関連	物流施設	5.4%	5.5%	5.4%	5.5%
デジタル・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	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
エクイニクス	アメリカ	テクノロジー関連	データセンター	4.6%	4.7%	4.6%	4.7%
インビテーション・ホームズ	アメリカ	ニュースタイル関連	戸建住宅	4.1%	4.2%	4.1%	4.2%
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	3.8%	3.9%	3.8%	3.9%

### 【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)
2.2%	2.2%	2.2%	2.2%

基準日) 2022年1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&ステイアーズの定義に基づいています。・配当利回りは、コーペン&ステイ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REITには、次世代REIT、伝統的REIT (各セクター) を含みます。

### ■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.mufg.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8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おいても、次世代REIT銘柄に該当する場合があります。下記サブインデックスはFTSE NAREIT All Equity REITs Indexに基づいています。

### 次世代REIT

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
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

## 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情報提供資料です。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。
- 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。

## 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

## ファンドの特色

## 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。

- ◆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。
- ※REIT(リート:Real Estate Investment Trust)とは、不動産投資法人の投資証券または不動産投資信託の受益証券をいいます(不動産投資法人または不動産投資信託をいう場合もあります)。多数の投資家から資金を集めて不動産を所有、管理、運営し、そこから生じる賃貸料収入や売却益を投資家に分配する商品です。分配金の原資は主に多数の物件からの賃貸料収入などです。
- ※実際の運用は次世代REITマザーファンド受益証券を通じて行います。

## 2 REIT等の運用にあたっては、コーヘン&amp;ステイアーズ・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。

- ※同社は運用指図に関する権限の一部を、コーヘン&ステイアーズ・ユークー・リミテッドおよびコーヘン&ステイアーズ・アジア・リミテッドに更に委託することができます。
- ◆コーヘン&ステイアーズ・キャピタル・マネジメント・インクは、1986年に米国初のREITに特化した運用会社として設立され、アクティブのREIT運用では最大級の資産規模を有するグローバルな運用会社です。
- ※運用の指図に関する権限の委託を受ける者、委託の内容、委託の有無等については、変更する場合があります。

## 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。

## 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

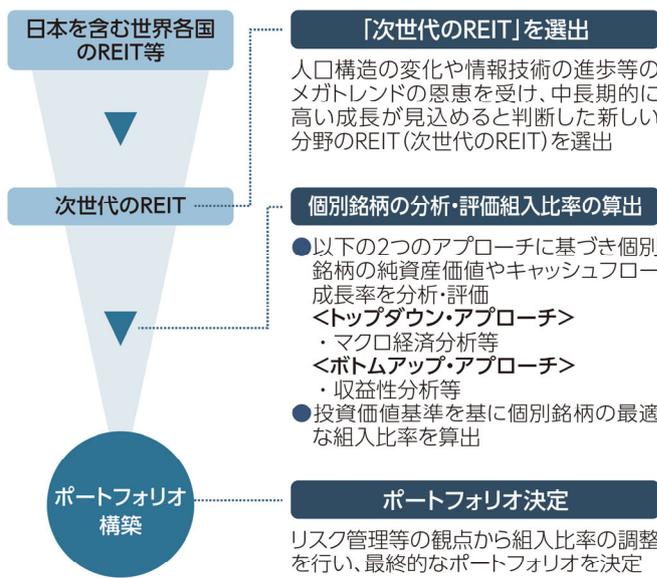
- 分配金額の決定にあたっては、信託財産の成長を優先し、原則として分配を抑制する方針とします。(基準価額水準や市況動向等により変更する場合があります。)

## 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、右記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、右記の分配を行わないことがあります。

- ※基準価額が右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。
- ※右記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。

## 運用プロセス



・上記は銘柄選定の視点を示したものであり、すべてを網羅するものではありません。また、実際にファンドで投資する銘柄の将来の運用成果等を示唆・保証するものではありません。上記プロセスは、今後変更されることがあります。

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。

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。

## 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

## 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。

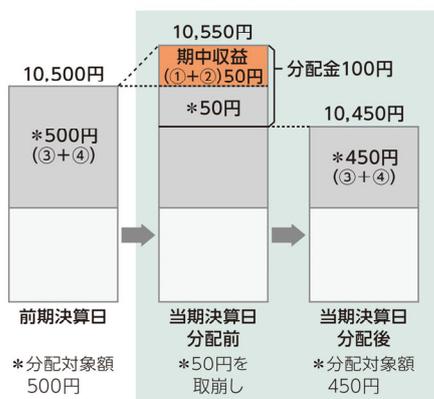
## 投資信託から分配金が支払われるイメージ



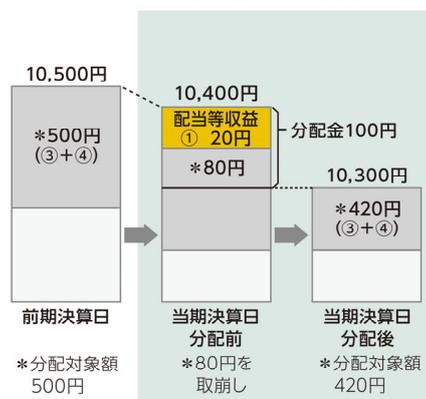
- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

## 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



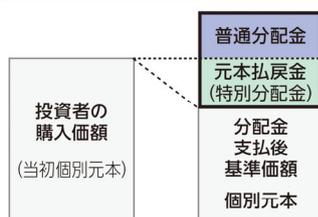
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

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。

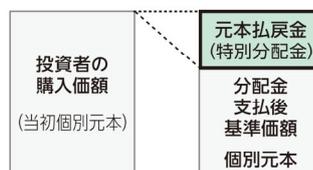
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がり小さかった場合も同様です。

## 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

## 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。

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。

## ■ リスクの管理体制

ファンドのコンセプトに沿ったリスクの範囲内で運用を行うとともに運用部から独立した管理担当部署によりリスク運営状況のモニタリング等のリスク管理を行っています。また、定期的開催されるリスク管理に関する会議体等において、それらの状況の報告を行うほか、必要に応じて改善策を審議しています。なお、運用委託先で投資リスクに対する管理体制を構築していますが、委託会社においても運用委託先の投資リスクに対する管理体制や管理状況等をモニタリングしています。

## ■ 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。

## 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

2022年2月22日時点

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	○	○	○	○
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	○		○	
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。

## 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

ご購入の際は、投資信託説明書(交付目論見書)でご確認ください。

## 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。

**購入時**  
**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。

**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。

**換金時**  
**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

**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および取消し**  
 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。

**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。)  
 ■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。個人投資者については、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。

**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。手続・手数料等は、販売会社にご確認ください。なお、換金時の譲渡益に対して課税されます。

## ファンドの費用

## ◎お客さまが直接的に負担する費用

<b>購入時</b>	<b>購入時手数料</b>	購入価額に対して、 <b>上限3.30%(税抜 3.00%)</b> 販売会社が定めます。 くわしくは、販売会社にご確認ください。
<b>換金時</b>	<b>信託財産留保額</b>	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

<b>保有期間中</b>	<b>運用管理費用(信託報酬)</b>	日々の純資産総額に対して、 <b>年率1.694%(税抜年率1.540%)</b> 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。
	<b>その他の費用・手数料</b>	以下の費用・手数料についても各ファンドが負担します。 ・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 ※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。

委託会社(ファンドの運用の指図等)

## 三菱UFJ国際投信

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

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)

●ホームページアドレス: <https://www.am.mufg.jp/>

# 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

次世代REITオープン

＜資産成長型＞（為替ヘッジなし）

Morningstar Award “Fund of the Year 2021”

オルタナティブ型 部門

## 優秀ファンド賞 受賞

おかげさまで、

モーニングスターアワード「ファンド オブ ザ イヤー 2021」の  
優秀ファンド賞を受賞いたしました。



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。

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。

※当該評価は過去の一定期間の実績を示したものであり、将来の運用成果を保証するものではありません。