おかげ様で4周年

パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド
愛称：未来インフラ
～2021年の総括と2022年の展望～

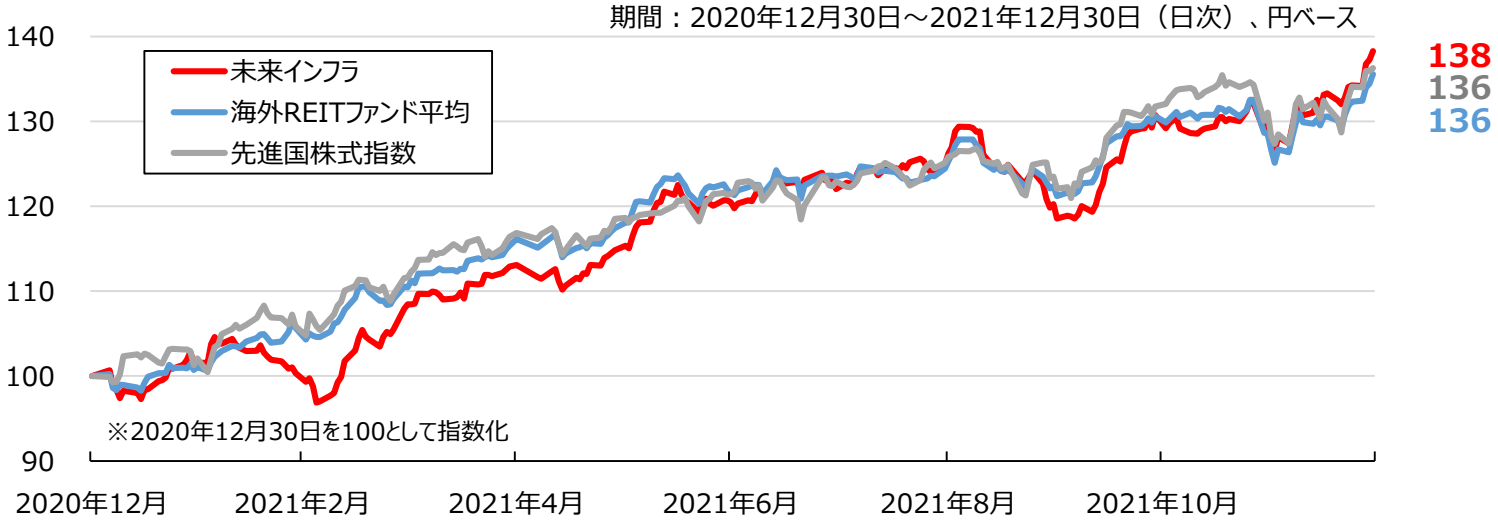
販売用資料

作成日：2022年1月13日

2021年も良好なパフォーマンスを継続

- ✓ 海外REITファンド平均は、マイナスに落ち込んだ2020年の反発により、2021年は良好なパフォーマンスに
- ✓ 未来インフラは、2020年にプラス・パフォーマンスを記録した稀有な海外REITファンド
- ✓ その為、2021年の春先までの上昇は緩やかだったものの、最終的に2021年も高パフォーマンスで着地

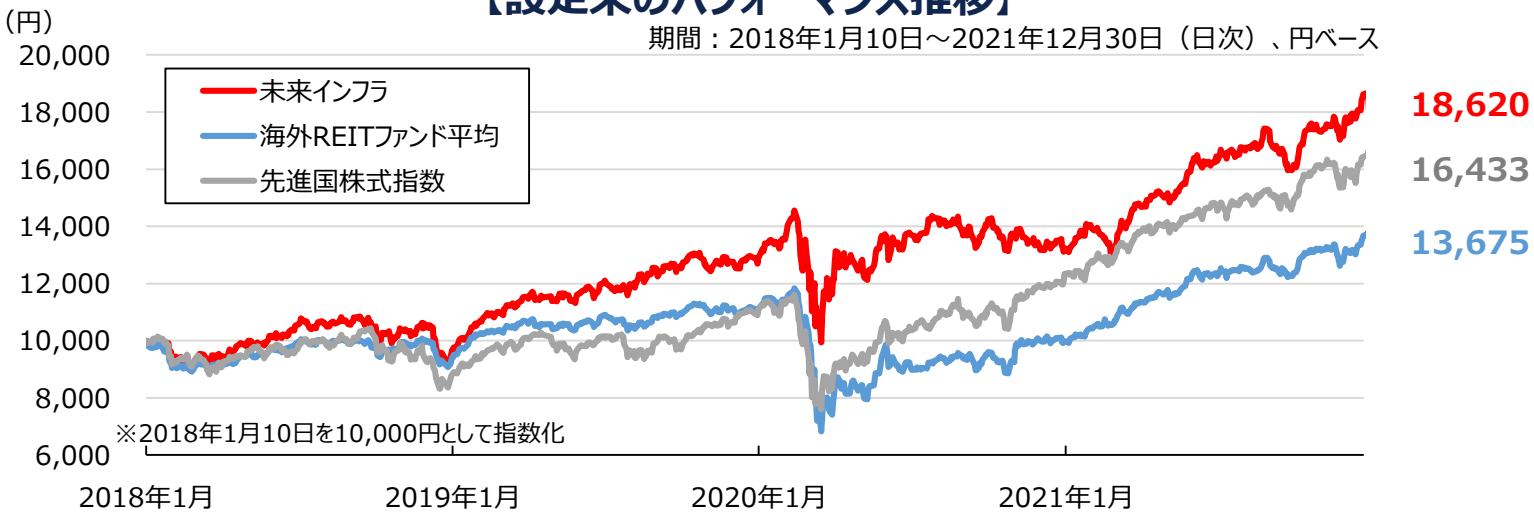
【2021年のパフォーマンス推移】



設定来で示される圧倒的な高パフォーマンス実績

- ✓ 未来インフラが設定(2018年1月10日)来で+86.2%となる中、海外REITファンド平均は+36.8%
- ✓ 同期間において、先進国株式指数を21.9%超過しており、『先進国株式よりも高いパフォーマンス実績』

【設定来のパフォーマンス推移】



（出所）ブルームバーグ、QUICKのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。未来インフラの基準価額は信託報酬（年1.738%（税抜年1.58%））控除後のものです。先進国REITは、FTSE EPRA/NAREIT先進国REIT指数、先進国株式は、MSCIワールド指数。全て米ドルベース、トータル・リターンを使用しています。外貨建指数のパフォーマンスについては前営業日の終値に当日の為替レートを用いて円換算しています。米ドル（対円）の為替レートは、三菱UFJ銀行の対顧客外国為替相場仲値を使用しています。海外REITファンドは、国内公募投資信託のうち、未来インフラ設定日（2018年1月10日）より前に設定されたファンドでQUICK投信分類_大分類における「海外REIT」に分類されるファンド（標本数239本）。上記は、過去の実績または現時点における推測であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

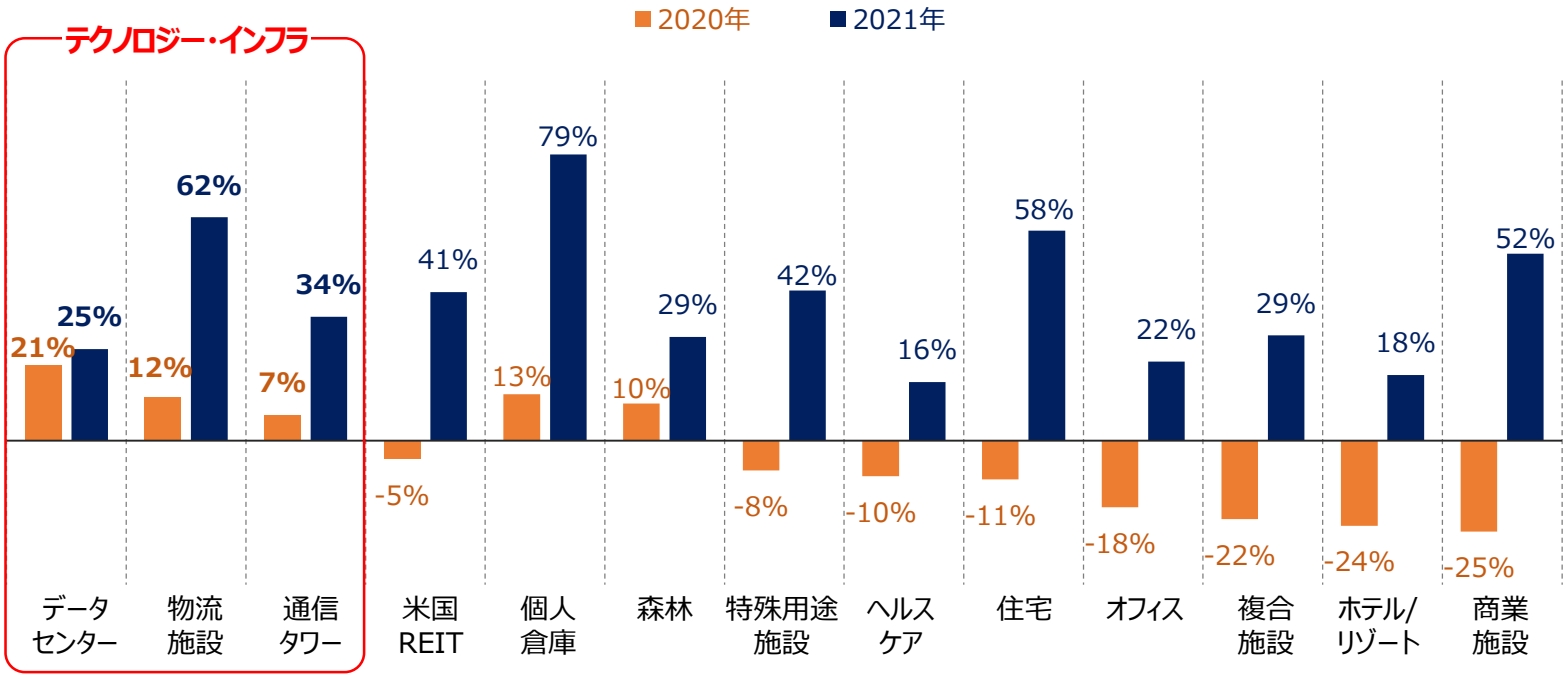
高パフォーマンスの背景①
～決め手は成長性の高い『REITのグロース銘柄』～

販売用資料

コロナ渦でも継続的な勝ち組となるテクノロジー・インフラ・セクター

- ✓ 2020年のコロナショックの反発を受け商業施設や住宅セクターは上昇、ヘルスケアやホテルは引き続き鈍い
- ✓ テクノロジー・インフラ・セクターは、2020年の好循環を加速させ2021年は更に上昇
- ✓ コロナ渦でも選好されるテクノロジー・インフラ・セクターは、2022年も継続して妙味のある投資対象

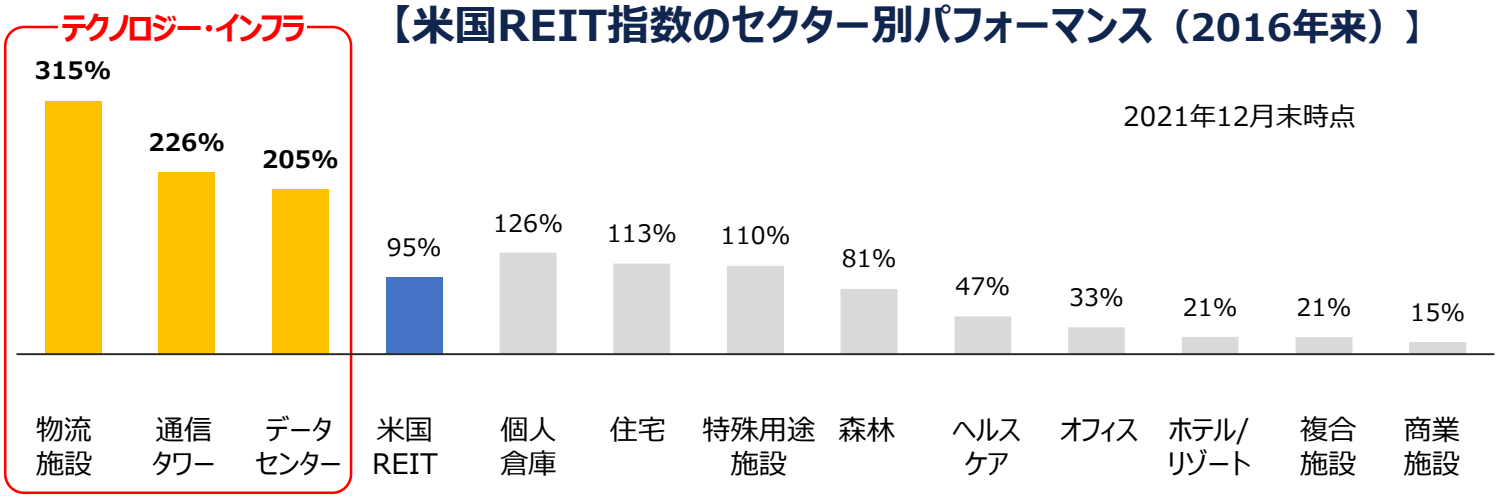
【米国REIT指数のセクター別暦年パフォーマンス】



長いスパンでみると勝ち組と負け組が顕著に分かれるREITセクター

- ✓ 2016年来で見ても、コロナショックを通じてセクター間のパフォーマンス差が拡大
- ✓ 人の出入りが業績を左右する商業施設・ホテル・オフィス等が苦戦、対してテクノロジー・インフラは好調
- ✓ コロナショック以前から続いてきたこの様な流れは、今後新たな変異株が出現しても継続するものと期待

【米国REIT指数のセクター別パフォーマンス（2016年来）】



（出所）ブルームバーグのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。米国REIT：FTSE NAREITオール・エクイティ・リート指数、米ドルベース、トータルリターン。
上記は、過去の実績または現時点における推測であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

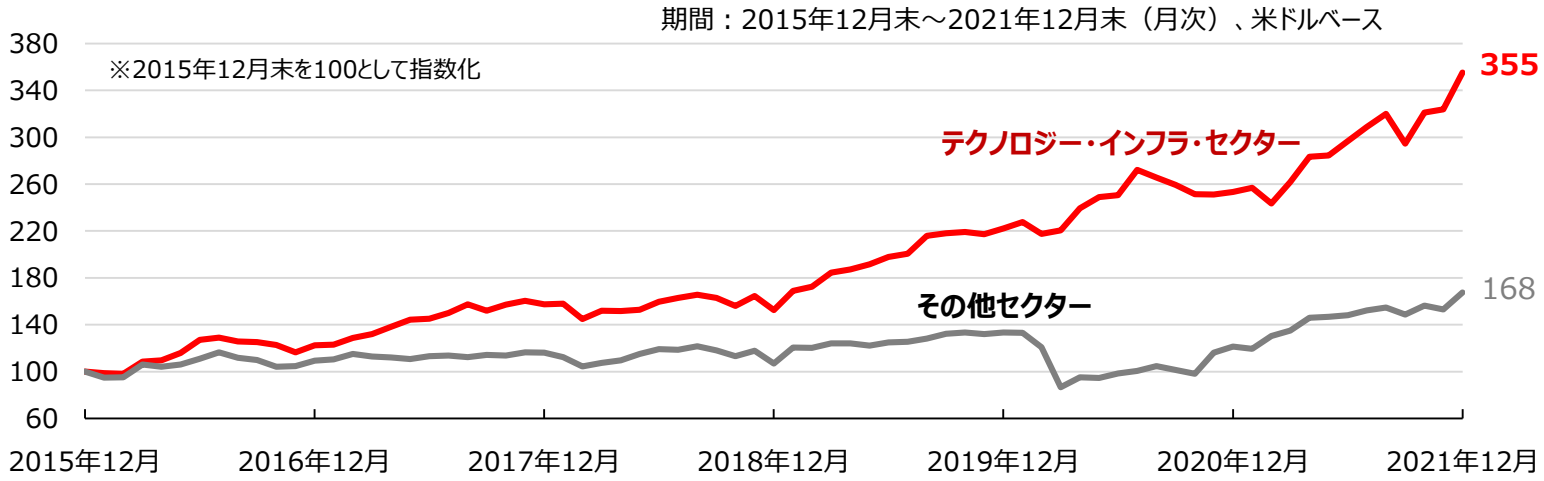
高パフォーマンスの背景②
～数値上で示される『REITの良いとこ取り』～

販売用資料

勝ち組を選び続けることで、上昇局面でも下落局面でも底堅い戦略に

✓ 2016年来の暦年ベースで全勝するテクノロジー・インフラ・セクターは、2020年のコロナショック時もプラス

【米国REIT指数のスタイル別パフォーマンス推移】

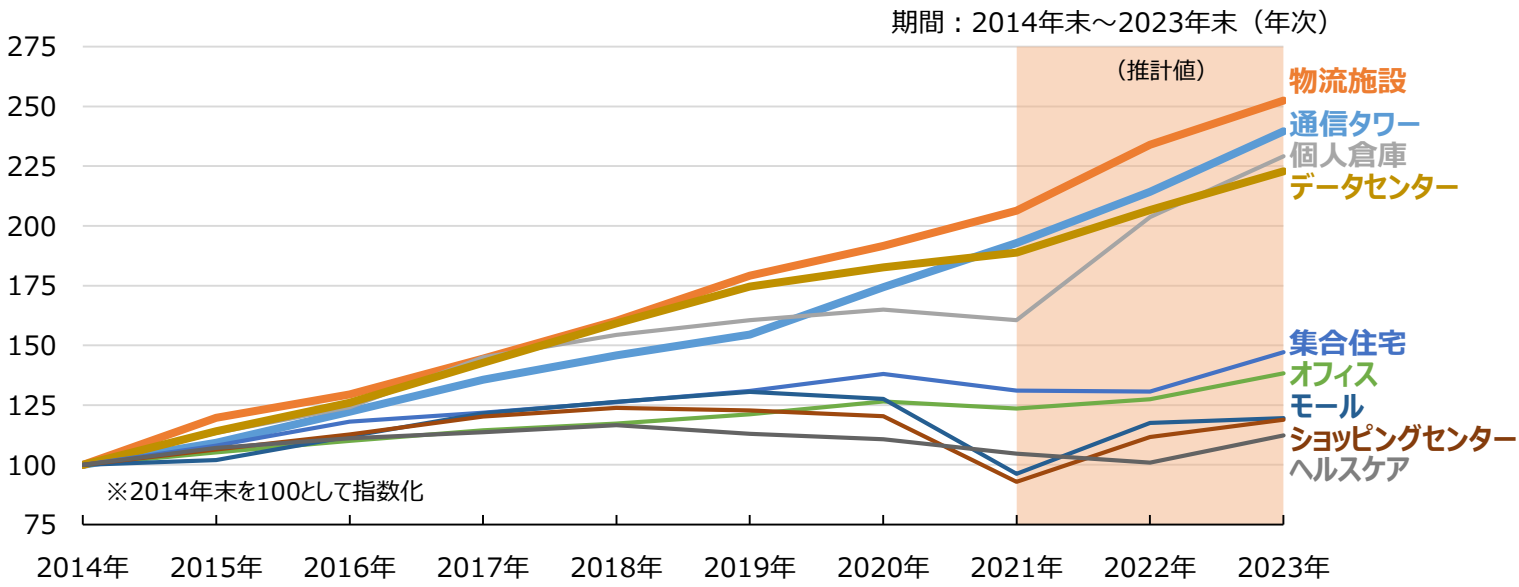


暦年収益率	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	累積
テクノロジー・インフラ・セクター	22.5%	28.4%	-3.1%	45.7%	14.0%	40.3%	255.2%
その他セクター	9.5%	6.1%	-7.9%	24.7%	-8.9%	37.9%	67.6%
差	+13.1%	+22.3%	+4.8%	+21.0%	+22.9%	+2.3%	+187.7%

今後も高成長を見込むテクノロジー・インフラ・セクター

✓ 過去のパフォーマンスにも表れる通り、過去の利益成長の推移は二極化

【セクター別利益成長推移】



（出所）ブルームバーグ、センタースクエアのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。米国REITのうち、データセンター・物流施設・通信タワーの単純平均を「テクノロジー・インフラ・セクター」、その他9セクターの単純平均を「その他セクター」と定義。セクター別利益成長の推計値は2022年1月5日時点。
上記は、過去の実績または現時点における推測であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。 ■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

2022年の展望
～恒常的に見通しがポジティブなテクノロジー・インフラ～

販売用資料

見通し：良好な財務体質を支える堅調な市場

最大のREIT市場である米国では、高インフレ環境が今後一定期間継続する見通しです。米国不動産市場においてはインフレにより建築費(資材・人件費)が高騰し、新規供給が限定され、結果として既存の不動産の価値が上昇しており、そうした環境下においてREITへの投資は有効と考えます。また、経済活動も徐々に再開しているものの、オミクロン株などの変異型コロナウイルスの感染拡大に伴う工期の遅延も発生しており、更に新規供給が抑制されることで、REITにとっては好ましい環境が続きます。

【通信タワー】

5Gサービスの拡大を受け、2022年は賃貸需要がより旺盛になっていくと考えます。特に米国における①Cバンドと呼ばれる周波数帯の導入、②スプリントを買収した大手通信会社Tモバイルの拡大、③衛星放送事業者DISHネットワークの携帯キャリア参入が、今後の成長を牽引すると考えます。

【データセンター】

テクノロジー企業等が3次元仮想空間「メタバース」へ取組みを始めており、それに伴う大量のデータ通信や、送受信の遅延解消に、データセンターが注目を受けています。また、同セクターにおける上場銘柄数は限定的な中、REIT同士の吸収合併や非公開化も散見されるため、データセンターへの投資機会を求め、既存のその他データセンターREITへ資金が流入すると期待しています。

【eコマース関連施設】

コロナ渦でも堅調だった同セクターですが、今後数年においても引き続き高い需要を見込みます。これらの物流施設を保有するREITの財務体質は良好で、高い稼働率に伴い家主主導の賃貸市場が形成されており、これにより賃料も上昇傾向です。恒常的な物件数増加による利益の伸びにも下支えされ、2022年もREITの中で高い水準での利益成長が見込まれています。

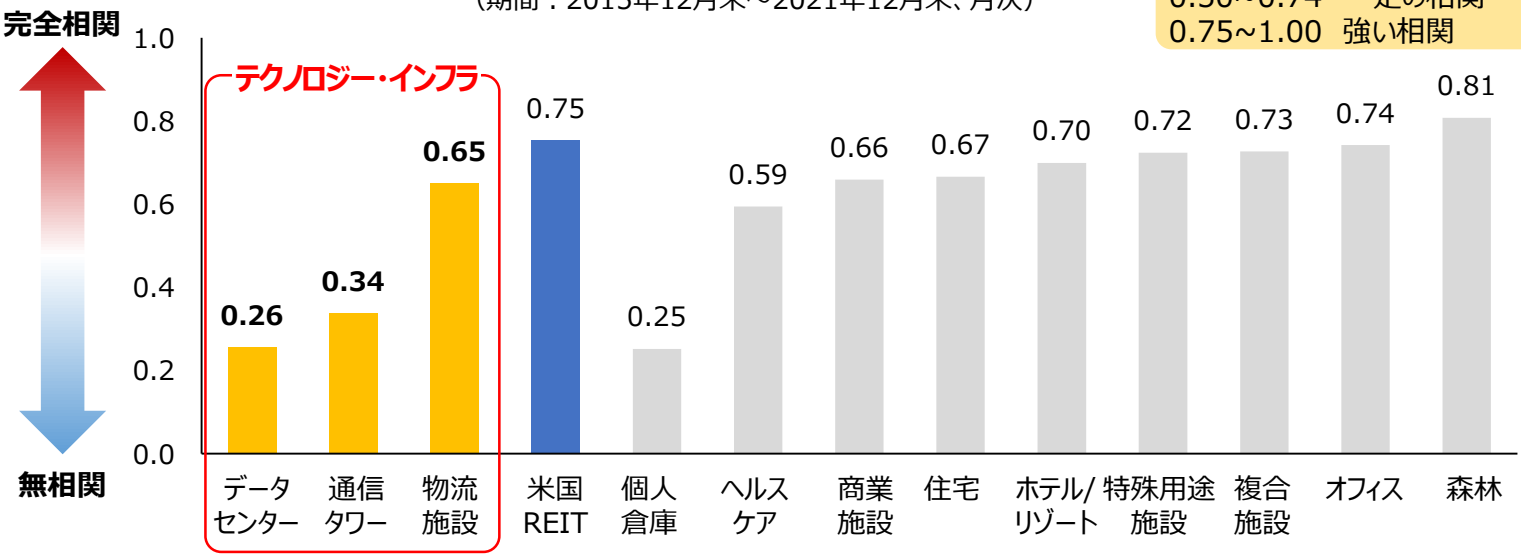
ご参考：ポートフォリオにおける分散効果を期待

- ✓ 世界の株式の大半を占める米国株式と、テクノロジー・インフラの相関は相対的に低位
- ✓ ポートフォリオ運用において、株式との分散効果が期待できる

【相関係数のご参考】
0.00~0.24　ほとんど相関なし
0.25~0.49　弱い相関
0.50~0.74　一定の相関
0.75~1.00　強い相関

【米国株式と米国REITセクター別の相関】

（期間：2015年12月末～2021年12月末、月次）



（出所）センタースクエア、ブルームバーグのデータを基にパインブリッジ・インベストメンツ作成。米国株式：S&P500種指数、米国REIT：FTSE NAREITオール・エクイティ・リート指数、米ドルベース、トータルリターン。上記は、過去の実績または現時点における推測であり、将来の運用成果を示唆・保証するものではありません。 ■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

未来インフラシリーズの特色

1 日本を含む世界各国の取引所に上場されているテクノロジー・インフラに関連するREITおよび株式を実質的な主要投資対象とし、中長期的に信託財産の成長を目指します。
※テクノロジー・インフラとは、データセンター、通信タワー、eコマース関連施設等を指します。

2 実質的な資産の運用にあたっては、センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー（CenterSquare Investment Management LLC）に運用に関する権限の一部を委託します。

3 3つのコース（ファンド）からお選びいただけます。

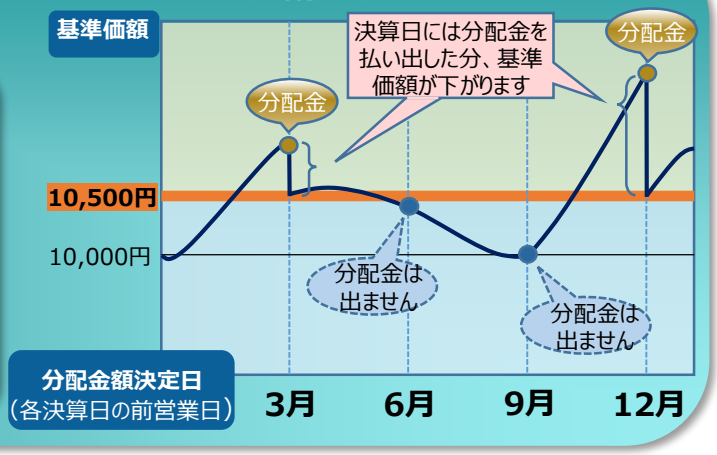
	未来インフラ	未来インフラ ＜為替ヘッジあり＞	未来インフラ （3ヵ月決算型）
為替ヘッジ	為替ヘッジなし	為替ヘッジあり	為替ヘッジなし
	実質組入れの外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。	実質組入れの外貨建資産については、対円での為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図ります。ただし、対円での為替ヘッジの通貨配分については、実際のポートフォリオの通貨配分と異なることがあります。その差異分については、為替変動リスクがあります。	実質組入れの外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いません。
決算	年1回決算	年1回決算	年4回決算
	毎年12月15日、休業日の場合は翌営業日に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。	毎年12月15日、休業日の場合は翌営業日に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。	3、6、9、12月の各月15日、休業日の場合は翌営業日に決算を行い、収益分配方針に基づいて分配を行います。

将来の分配金支払いおよびその金額について保証するものではなく、分配対象額が少額の場合等、委託会社の判断により、分配を行わないこともあります。

未来インフラ（3ヵ月決算型）～分配金決定のプロセスについて～

原則として、決算日の前営業日時点の基準価額を参照し、10,500円以上となっている場合にはその超過額を分配することを目指します。なお、市況動向や運用状況等によりこのような運用ができない場合があります。
※未来インフラ、未来インフラ＜為替ヘッジあり＞はこの通りではありません。

分配金決定のイメージ



資金動向、市況動向等によっては、上記のような運用ができない場合があります。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

未来インフラシリーズの投資リスク

「未来インフラシリーズ」は、主としてマザーファンドへの投資を通じて、日本を含む世界各国の取引所に上場されている（これに準ずるものを含みます。）テクノロジー・インフラに関連するREITおよび株式に投資しますので、基準価額は変動します。また、外貨建資産には為替変動リスクもあります。したがって、「未来インフラシリーズ」は預貯金とは異なり、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。これらの運用による損益は、すべて投資者の皆様に帰属しますので、お申込みにあたりましては、「未来インフラシリーズ」の内容・リスクを十分ご理解のうえ、お申込みください。「未来インフラシリーズ」が有する主なリスク要因は、以下の通りです。

《価格変動リスク》
実質的な主要投資対象であるREITおよび株式の価格は、一般に、経済・社会情勢、企業業績、発行体の信用状況、経営・財務状況ならびに市場の需給等の影響を受け変動します。組入銘柄の価格の下落はファンドの基準価額を下落させる要因となります。

《信用リスク》
組入有価証券等の発行体の財務状況の悪化等の理由による価格の下落、配当の支払不能または倒産等の影響を受け、基準価額が下落することがあります。

《流動性リスク》
組入有価証券等を売買しようとする場合に、市場の需給状況により、希望する時期および価格で売買できないリスクをいいます。この影響を受け、基準価額が下落することがあります。

《REIT固有の投資リスク》

- REITの投資対象が主に賃貸不動産であり、景気動向や不動産市況等が保有不動産の入居率、賃貸料等に影響し、REITの収益に影響を与え資産価値の下落をもたらすことがあります。
- 金利変動による相対価値の変化および不動産価値の変化ならびに不動産開発にかかる資金調達コストの変化等の影響を受けます。
- 不動産等にかかる法制度（税制、建築規制等）の変更が不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。
- テロ活動・自然災害等による不測の事態が発生し、不動産価値および賃貸収入等の低下をもたらした場合には、その影響を受けます。

《特定の業種・テーマへの集中投資リスク》
特定の業種・テーマに絞った銘柄選定を行いますので、市場全体の動きとファンドの基準価額の動きが大きく異なることがあります。

各ファンド固有のリスク

	未来インフラ	未来インフラ（3ヵ月決算型）	未来インフラ＜為替ヘッジあり＞
為替変動リスク	外貨建のREITおよび株式を実質的な主要投資対象とし、原則として為替ヘッジを行わないため為替変動リスクを伴います。外国為替相場は、金利変動、政治・経済情勢、需給その他の様々な要因により変動します。この影響を受けて外貨建資産の価格が変動し、基準価額が下落することがあります。一般に、円安は基準価額の上昇要因に、円高は基準価額の下落要因となります。		原則として為替ヘッジを行い、為替変動リスクの低減を図りますが、為替ヘッジを行うにあたり、ヘッジ対象通貨と円との金利差相当分のヘッジコストがかかります。金利差の縮小はヘッジコストの減少要因に、拡大はヘッジコストの増加要因になります。なお、ヘッジコストは需給要因等により変動することもあります。また、為替ヘッジにより、完全に為替変動リスクを回避できるわけではありませんし、対円での為替ヘッジの通貨配分については実際のポートフォリオの通貨配分と異なることがあり、その差異分については為替変動リスクがあります。

各ファンドのリスクは、上記に限定されるものではありません。

収益分配金に関する留意点

収益分配は、計算期間中に発生した運用収益（経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益）を超えて行う場合があります。したがって、収益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唆するものではありません。また、投資者の個別元本の状況によっては、収益分配金の一部または全部が、実質的に元本の一部払戻しに相当する場合があります。なお、収益分配金はファンドの純資産から支払われますので、分配金の支払いは純資産総額の減少につながり、基準価額の下落要因となります。計算期間中の運用収益を超えて分配を行った場合、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。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

お申込メモ

◆ **信託期間**：

未来インフラ	2027年12月30日（木）まで（2018年1月10日（水）設定）
未来インフラ＜為替ヘッジあり＞	2030年1月31日（木）まで（2020年1月10日（金）設定）
未来インフラ（3ヵ月決算型）	

◆ **購入単位**：販売会社が定める単位
※「分配金再投資コース」および「分配金受取りコース」によるお申込みが可能です。購入単位および取扱コースについては、販売会社にお問い合わせください。

◆ **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しています。

◆ **換金単位**：販売会社が定める単位

◆ **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6営業日目からお支払いします。

◆ **申込締切時間**：原則として毎営業日の午後３時までに販売会社が受付けた購入および換金のお申込みを当日受付分とします。

◆ **申込受付中止日**：ニューヨーク証券取引所の休業日、またはニューヨークの銀行休業日のいずれかと同じ日付の場合

◆ **換金制限**：信託財産の資産管理を円滑に行うため、大口の換金請求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**：運用の基本方針等の観点から受益者にとって不利益と判断する場合には、委託会社の判断で購入のお申込みを受付けない場合があります。金融商品取引所における取引の停止、外国為替取引の停止、決済機能の停止、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・換金のお申込みを取消すことがあります。

◆ **繰上償還**：受益権の総口数が20億口を下回ることとなった場合は、委託会社は受託会社と合意のうえ、この投資信託契約を解約し、信託を終了させることができます。

◆ **決算日および収益分配**：

未来インフラ	毎年12月15日（休業日の場合は翌営業日）の年1回、収益分配方針に基づき、収益分配を行います。
未来インフラ＜為替ヘッジあり＞	
未来インフラ（3ヵ月決算型）	毎年3月、6月、9月、12月の各月15日（休業日の場合は翌営業日）の年4回、収益分配方針に基づき、収益分配を行います。

※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なく、分配対象額が少額の場合等、委託会社の判　断により、分配を行わないこともあります。

◆ **課税関係**：課税上は株式投資信託として取扱われます。公募株式投資信託は税法上、少額投資非課税制度および未成年者少額投資非課税制度の適用対象です。配当控除・益金不算入制度の適用はありません。

ファンドの費用

購入時に直接ご負担いただく費用
購入時手数料 購入申込受付日の翌営業日の基準価額に3.85%（税抜3.5%）の率を乗じて得た額を上限として、販売会社が定めるものとします。
換金時に直接ご負担いただく費用
換金時手数料　：かかりません。 **信託財産留保額**：かかりません。

投資信託の保有期間中に間接的にご負担いただく費用
運用管理費用（信託報酬） 信託財産の純資産総額に年1.738%（税抜年1.58%）の率を乗じて得た額とします。
その他の費用・手数料 有価証券売買時の売買委託手数料、資産を外国で保管する場合の保管費用等（REITは、市場の需給により価格形成されるため、REITの費用等は表示しておりません。） 当ファンドの監査費用や印刷等費用（信託財産の純資産総額の年率0.11%（税抜年0.1%）を上限とします。）

※購入時手数料、運用管理費用（信託報酬）およびその他の費用・手数料（国内において発生するものに限ります。）には消費税等相当額が含まれます。
※費用等の合計額については、保有期間等に応じて異なりますので、表示することはできません。
※手数料などの合計額については、購入金額や保有期間などに応じて異なりますので表示することができません。

税金

個人受益者については、収益分配時に普通分配金に対して、換金時および償還時に差益（譲渡益）に対して課税されます。なお、法人の課税は異なります。また、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。詳しくは、各ファンドの投資信託説明書（交付目論見書）をご覧下さい。

■当資料の留意事項については最終ページをご覧下さい。

委託会社、その他関係法人

委託会社	パインブリッジ・インベストメンツ株式会社　金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第307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、一般社団法人第二種金融商品取引業協会		
受託会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	投資顧問会社	センタースクエア・インベストメント・マネジメント・エルエルシー
販売会社	委託会社の指定する金融商品取引業者および登録金融機関		

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは

販売会社名		登録番号	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	取扱ファンド		
							未来インフラ	未来インフラ<為替ヘッジあり>	未来インフラ(3ヵ月決算型)
株式会社愛知銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第12号	○				○		
株式会社池田泉州銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第6号	○		○		○		
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第370号	○				○		
エース証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第6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	○		○	○	○	○	○
極東証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第65号	○			○	○		
岐阜信用金庫 *岐阜信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	東海財務局長(登金）第35号	○				○		
株式会社滋賀銀行	登録金融機関	近畿財務局長(登金)第11号	○		○		○		
四国アライアンス証券株式会社	金融商品取引業者	四国財務局長(金商)第21号	○				○		
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○				○	○	
ちばぎん証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第114号	○				○	○	
株式会社中京銀行	登録金融機関	東海財務局長(登金)第17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	○				○		
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○	○	○	○
東洋証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第121号	○			○	○	○	○
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○				○	○	○
八十二証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第21号	○	○			○		
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○				○	○	○
広島信用金庫 *広島信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	中国財務局長(登金）第44号	○				○	○	
百五証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第134号	○				○		

投資信託説明書（交付目論見書）のご請求・お申込みは

販売会社名		登録番号	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	取扱ファンド		
							未来インフラ	未来インフラ<為替ヘッジあり>	未来インフラ(3ヵ月決算型)
フィデリティ証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第152号	○	○			○		
福岡ひびき信用金庫 ＊福岡ひびき信用金庫は信金中央金庫の取次販売会社です	登録金融機関	福岡財務支局長(登金)第24号	○				○		
株式会社北洋銀行	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第3号	○		○		○	○	○
株式会社北洋銀行 （委託金融商品取引業者北洋証券株式会社）	登録金融機関	北海道財務局長(登金)第3号	○		○		○	○	○
北洋証券株式会社	金融商品取引業者	北海道財務局長(金商)第1号	○				○	○	○
株式会社三菱ＵＦＪ銀行 （インターネットバンキング専用）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○		○	○	○		
株式会社三菱ＵＦＪ銀行 （委託金融商品取引業者三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）（インターネットトレード専用）	登録金融機関	関東財務局長(登金)第5号	○		○	○	○		
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第2336号	○	○	○	○	○		
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	登録金融機関	関東財務局長(登金)第33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	○	○	○	○	○	○	○

■当資料において「未来インフラシリーズ」とはパインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド（愛称：未来インフラ）、パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド＜為替ヘッジあり＞（愛称：未来インフラ＜為替ヘッジあり＞）、パインブリッジ・グローバル・テクノロジー・インフラ・ファンド（3ヵ月決算型）（愛称：未来インフラ（3ヵ月決算型）を指します。■当資料は、パインブリッジ・インベストメンツによって作成された販売用資料です。■ご投資を検討される際には、必ず投資信託説明書（交付目論見書）等をご覧ください。また、ファンドの取得のお申し込みを行う場合には投資信託説明書（交付目論見書）等をあらかじめ、または同時に販売会社よりお渡しいたしますので、必ず内容をご確認の上、ご自身でご判断ください。 ■当資料の情報は信頼できると判断した情報に基づき作成されていますが、情報の正確性・完全性について保証するものではありません。過去の実績に関する数値は、将来の運用成果等をお約束するものではありません。■当資料に記述されている見解や意見は作成時の当社の見解であり、事前の予告無しに変更される事があります。

お問い合わせは・・・パインブリッジ・インベストメンツ株式会社
https:// www.pinebridge.co.jp/　TEL：03-5208-5858（営業日の9：00～17：00）