

楽天J-REIT・ オルタナティブデータ・ファンド 愛称: アクティブJ-REIT

追加型投信 / 国内 / 不動産投信

商品分類および属性区分

商品分類			属性区分			
単位型・追加型	投資対象地域	投資対象資産 (収益の源泉)	投資対象資産	決算頻度	投資対象地域	投資形態
追加型	国内	不動産投信	その他資産 (投資信託証券 (不動産投信))	年2回	日本	ファミリー ファンド

※商品分類および属性区分の定義につきましては、一般社団法人投資信託協会のホームページ(<https://www.toushin.or.jp/>)をご参照ください。

ご購入に際しては、本書の内容を十分にお読みください。

- 本書は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号)第13条の規定に基づく目論見書です。
- この投資信託説明書(交付目論見書)により行う「楽天J-REIT・オルタナティブデータ・ファンド」の募集については、委託会社は、金融商品取引法第5条の規定により有価証券届出書を2024年2月27日に関東財務局長に提出し、2024年2月28日にその効力が生じております。
- 当ファンドは、商品内容に関して重大な変更を行う場合には、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき事前に受益者の意向を確認する手続を行います。
- 投資信託の財産は受託会社において信託法に基づき分別管理されています。
- 投資信託説明書(請求目論見書)については、販売会社にご請求いただければ、当該販売会社を通じて交付いたします。また、本書には投資信託約款の主な内容が含まれておりますが、投資信託約款の全文は、投資信託説明書(請求目論見書)に掲載されております。
- 販売会社に投資信託説明書(請求目論見書)をご請求された場合は、その旨をご自身で記録しておくようお願いいたします。
- 当ファンドに関する投資信託説明書(請求目論見書)を含む情報は、委託会社のホームページで閲覧、ダウンロードすることができます。
- ファンドの販売会社、ファンドの基準価額等については、下記の照会先までお問い合わせください。

委託会社の照会先

Rakuten 楽天投信投資顧問

<https://www.rakuten-toushin.co.jp/>
電話: 03-6432-7746 受付時間: 営業日の午前9時から午後5時まで

【委託会社】 ファンドの運用の指図を行う者

楽天投信投資顧問株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第1724号
設立年月日: 2006年12月28日
資本金: 150百万円(2023年11月末現在)
運用する投資信託財産の合計純資産総額:
1,984,427百万円(2023年11月末現在)

【受託会社】 ファンドの財産の保管および管理を行う者

三井住友信託銀行株式会社

ファンドの目的

当ファンドは、投資信託財産の成長を目指して運用を行います。

ファンドの特色

1 わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)を主要投資対象とし、今後高い収益成長が期待できる15-20銘柄程度[※]に厳選投資します

- ◆主にマザーファンド受益証券への投資を通じて、わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含みます。)している不動産投資信託証券(J-REIT)に投資します。
- ◆安定したインカムゲイン(J-REITから得られる配当等の収益)の確保と投資信託財産の中長期的な成長を目指して運用を行い、今後高い収益成長が期待できる15-20銘柄程度に厳選投資します。

※組入銘柄数は、今後の市況動向や純資産総額等の状況によって、委託会社の裁量により変更される場合があります。

2 銘柄選定にあたっては、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用します

- ◆銘柄選定にあたっては、オルタナティブデータ(人流データ等)を活用し、徹底した銘柄調査と市場分析に基づいて行います。

! オルタナティブデータとは?

オルタナティブデータとは、これまで投資判断に活用されてきた経済統計や企業決算情報等といった一般的に公開された情報以外の情報のことを指します。近年、情報技術の進展により、様々な種類のデータ分析が可能になり、オルタナティブデータは新たな投資リターンの源泉として注目が集まっています。

! 人流データとは?

人流データとは、人がいつどこに何人いるのか、どのような動きがあったのかを把握するためのデータのことを指します。スマートフォン等の位置情報データから、地域や時間帯別にデータを取得し、オルタナティブデータの一つとして活用されています。

資金動向、市況動向等に急激な変化が生じたとき等、ならびに投資信託財産の規模によっては、また、やむを得ない事情が発生した場合には、上記のような運用ができない場合があります。

ファンドの目的・特色

運用プロセス

わが国の金融商品取引所等に上場(上場予定銘柄を含む)している
不動産投資信託証券(J-REIT)

オルタナティブデータ(人流データ等)を活用し、不動産市場の動向を分析、
ファンダメンタルズが良好と推測される銘柄を抽出
(投資候補銘柄群)

収益予想
個別J-REITの収益成長性を独自に分析し、
収益予想を実施

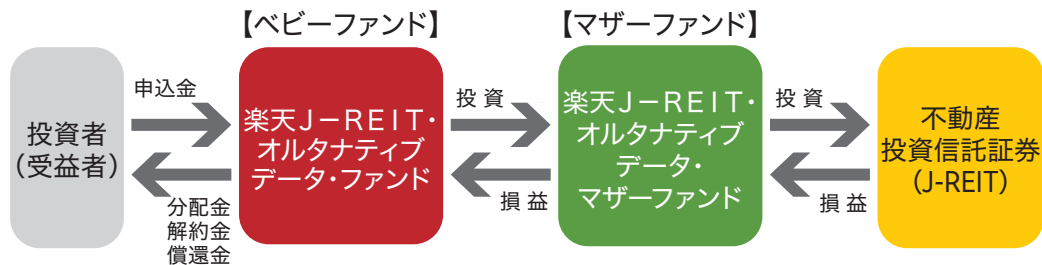
資産査定
個別J-REITが保有する不動産の資産価値を
査定

個別銘柄評価
配当利回りや流動性、時価総額を勘案し、マネジメント評価、定性判断を加味して
個別銘柄を選定

ポートフォリオ
(15-20銘柄程度)

ファンドの仕組み

当ファンドは、「楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンド」を親投資信託(「マザーファンド」)とするファミリー
ファンド方式で運用します。



資金動向、市況動向等に急激な変化が生じたとき等、ならびに投資信託財産の規模によっては、また、やむを得ない事情が発生した場合には、
上記のような運用ができない場合があります。

ファンドの目的・特色

主な投資制限

- マザーファンド受益証券への投資割合には制限を設けません。
- 投資信託証券への実質投資割合には制限を設けません。
- 株式への投資は行いません。
- 外貨建資産への投資は行いません。

分配方針

- 毎年5月25日および11月25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き分配を行います。ただし、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。
- 分配対象額の範囲は、繰越分を含めた経費控除後の利子・配当等収益および売買益（評価損益を含む）等の全額とします。
- 収益分配金額は、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、必ず分配を行うものではありません。

資金動向、市況動向等に急激な変化が生じたとき等、ならびに投資信託財産の規模によっては、また、やむを得ない事情が発生した場合には、上記のような運用ができない場合があります。

基準価額の変動要因

ファンドがマザーファンドを通じて実質的に投資する有価証券等の値動きにより、基準価額は変動します。**投資信託は預貯金と異なります。投資信託財産に生じた利益および損失は、すべて受益者に帰属します。投資家の皆様の投資元本は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。**

投資家の皆様には、ファンドが有するリスクについてご理解のうえ投資判断をしていただくようお願いいたします。

●主な変動要因

リートの価格変動リスク	当ファンドが実質的に投資するリートの価格は、保有不動産の収益や財務内容の変動、市場金利の変動、不動産市況の動向、関係法令・各種規制の変更等の影響を受けます。これらの影響によりリート価格が下落した場合は、基準価額が下落する要因となります。
流動性リスク	当ファンドが実質的に投資するリートは、上場株式同様、市場で取引が行われます。リートの流動性は、需給環境や市場に対する相場見通し、経済・金融情勢等の変化や、当該リートの時価総額の大きさや売買される市場の規模や厚み、市場参加者の差異等の影響を受けます。当該リートの流動性が低下した場合、市場実勢から期待できる価格で売買が実行できず、不利な条件での売買を強いられる可能性があり、その場合は、基準価額が下落する要因となります。また、これらにより、換金の申込みの受付が中止となる可能性や換金代金の支払いが遅延する可能性があります。
信用リスク	当ファンドが実質的に投資するリートの発行体等の倒産、財務状況または信用状況の悪化等の影響により、当該リートの価格が下落した場合は、基準価額が下落する要因となります。

※基準価額の変動要因は、上記に限定されるものではありません。

その他の留意点

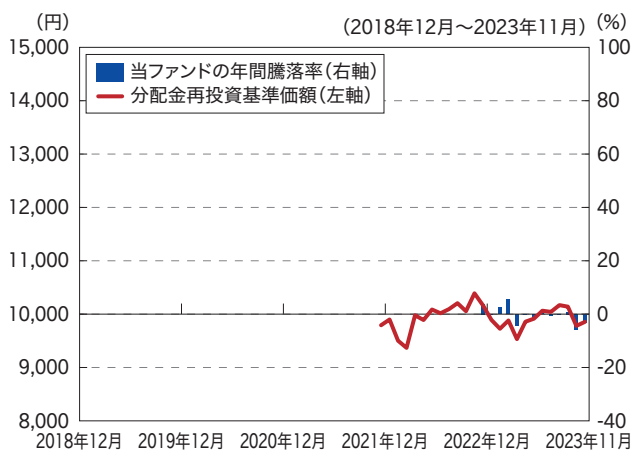
- 投資対象とするマザーファンドにおいて、他のベビーファンドの資金移動等に伴う売買等が生じた場合などには、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- 当ファンドの取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定（いわゆるクーリングオフ）の適用はありません。
- 当ファンドは、大量の解約が発生し短時間で解約資金を手当てする必要がある場合や主たる取引市場において市場環境が急変した場合等に、一時的に組入資産の流動性が低下し、市場実勢から期待できる価格で取引できないリスク、取引量が限られてしまうリスクがあります。これにより、基準価額にマイナスの影響を及ぼす可能性や、換金の申込みの受付が中止となる可能性、換金代金のお支払いが遅延する可能性があります。
- 当ファンドに関連する法令・税制・会計等は、今後、変更される可能性があります。これに伴い、当ファンドの基準価額に影響を及ぼす場合があります。
- 市況動向や資金動向等によっては、投資方針に沿った運用ができない可能性があります。

リスクの管理体制

委託会社では、コンプライアンス部を設置し全社的なリスク管理を行っています。コンプライアンス部は、投資信託財産の運用状況の評価・分析と運用プロセスおよびリスク管理状況のモニタリング、投資信託財産の運用等についての法令諸規則や投資信託約款の遵守状況等のモニタリングを行います。それらの結果に基づき、必要に応じて是正指導を行うなど、適切な管理・監督を行います。また、コンプライアンス部は投資信託財産の流動性リスクのモニタリングを行うとともに、緊急時対応策の策定・検証等を行います。

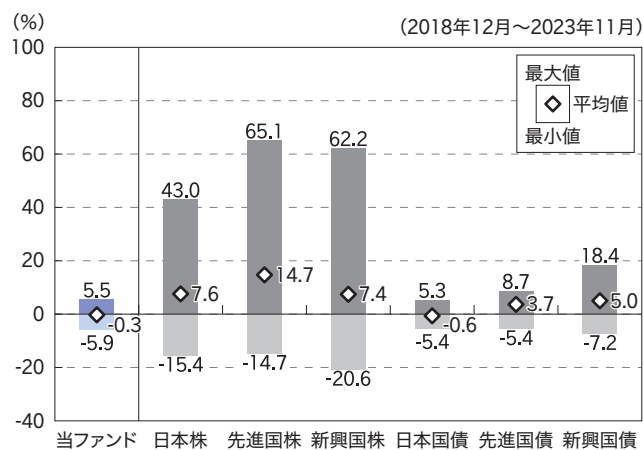
参考情報

■ ファンドの年間騰落率および分配金再投資基準価額の推移



- ※上記5年間の各月末における直近1年間の騰落率および分配金再投資基準価額の推移を表示したものです。(当ファンドの設定日以降で、算出可能な期間についてのみ表示しています。)
- ※当ファンドの年間騰落率は、分配金再投資基準価額に基づいて計算した騰落率であり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
- ※分配金再投資基準価額は、税引前の分配金を再投資したものとみなして計算した基準価額であり、実際の基準価額と異なる場合があります。(分配実績がない場合は、分配金再投資基準価額は基準価額と同じです。)

■ ファンドと他の代表的な資産クラスとの騰落率の比較



- ※当ファンドと代表的な資産クラスを定量的に比較できるように、上記5年間の各月末における直近1年間の騰落率の平均・最大・最小を、当ファンドおよび他の代表的な資産クラスについて表示したものです。なお、当ファンドの騰落率は、設定日以降で算出可能な期間のみであり、代表的な資産クラスの対象期間と異なります。
- 当ファンドの対象期間: 2022年11月～2023年11月
- 代表的な資産クラスの対象期間: 2018年12月～2023年11月
- ※当ファンドの年間騰落率は、分配金再投資基準価額に基づいて計算した騰落率であり、実際の基準価額に基づいて計算した年間騰落率とは異なる場合があります。
- ※すべての資産クラスが当ファンドの投資対象とは限りません。

各資産クラスの騰落率は以下の各指数の騰落率です。

- 日本株・・・S&P日本総合指数(トータル・リターン、円ベース)
- 先進国株・・・S&P先進国総合指数(除く日本、トータル・リターン、円換算ベース)
- 新興国株・・・S&P新興国総合指数(トータル・リターン、円換算ベース)
- 日本国債・・・ブルームバーグ・グローバル国債:日本インデックス(円ベース)
- 先進国債・・・ブルームバーグ・グローバル国債(日本除く)インデックス(円ベース)
- 新興国債・・・ブルームバーグ新興市場自国通貨建て高流動性国債インデックス(円ベース)

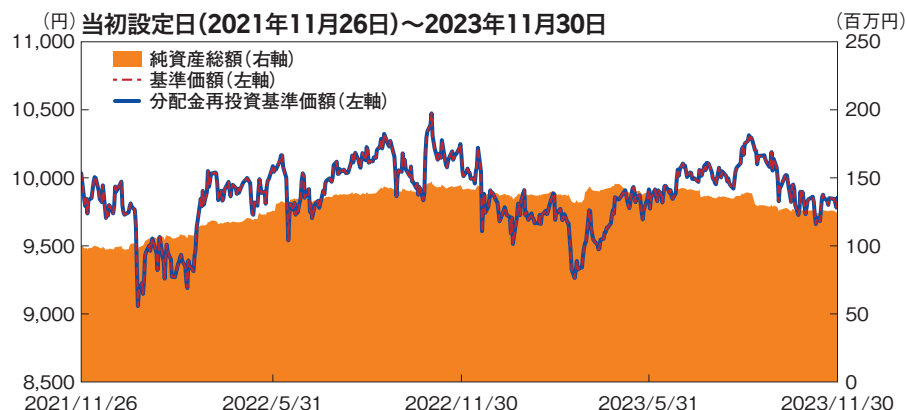
※海外の指数は、為替ヘッジなしによる投資を想定して、円換算しております。

※上記各指数に関する知的財産権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。

運用実績

2023年11月30日現在 ※過去の実績を示したものであり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。

基準価額・純資産の推移



基準価額	9,855円
純資産総額	125百万円

※「分配金再投資基準価額」は、税引前分配金を分配時にファンドへ再投資したものとみなして計算しています。

※基準価額の計算において信託報酬は控除しています。

分配の推移 (10,000口当たり、税引前)

決算期	第1期 2022年5月	第2期 2022年11月	第3期 2023年5月	第4期 2023年11月	設定来累計
分配金	0円	0円	0円	0円	0円

※分配金は、収益分配方針に基づいて委託会社が決定します。分配金が支払われない場合もあります。

主要な資産の状況

銘柄名	業種	投資比率
インヴィンシブル投資法人	複合・総合	5.9%
星野リゾート・リート投資法人	特化型 (ホテル・旅館)	5.8%
大和証券リビング投資法人	複合・総合	5.7%
森トラスト総合リート投資法人	複合・総合	5.7%
ジャパン・ホテル・リート投資法人	特化型 (ホテル・旅館)	5.4%
大和証券オフィス投資法人	特化型 (オフィス)	5.4%
日本プロロジスリート投資法人	特化型 (物流施設)	5.4%
KDX不動産投資法人	複合・総合	5.3%
東急リアル・エステート投資法人	複合・総合	5.2%
野村不動産マスターファンド投資法人	複合・総合	5.2%

業種	投資比率
複合・総合	50.8%
特化型 (住宅)	15.0%
特化型 (ホテル・旅館)	11.3%
特化型 (オフィス)	10.0%
特化型 (物流施設)	5.4%

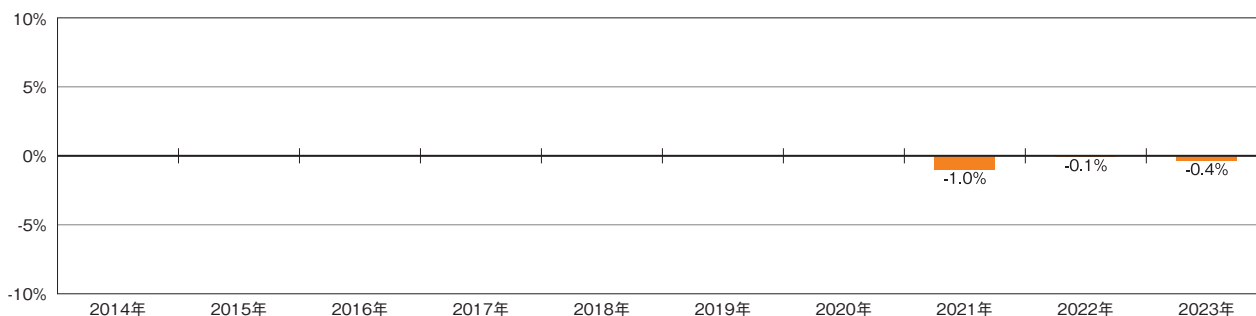
※当ファンドの純資産総額に対し、楽天J-REIT・オルタナティブデータ・マザーファンドを99.6%組入れています。

※投資比率は、マザーファンドの純資産総額に対する各資産の評価額の比率です。

※業種は、一般社団法人不動産証券化協会による分類です。

年間収益率の推移 (暦年ベース)

当ファンドには、ベンチマークはありません。



※ファンドの「年間収益率」は、「税引前分配金再投資基準価額」の騰落率です。

※2021年は設定日(2021年11月26日)から年末まで、2023年は11月末までの騰落率を表しています。

最新の運用状況については、委託会社のホームページでご確認いただけます。

手続・手数料等

お申込みメモ

購入単位	販売会社またはお申込みコースにより異なります。詳しくは、販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の基準価額 ※ファンドの基準価額は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。
購入代金	販売会社が定める所定の日までに販売会社の定める方法でお支払いください。
換金単位	販売会社が定める単位とします。詳しくは、販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の基準価額から信託財産留保額を控除した額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して4営業日目を以降に受益者にお支払いします。
申込締切時間	原則として営業日の午後3時以前で販売会社が定める時限までとし、当該受付時間を過ぎた場合の申込受付日は翌営業日となります。受付時間は販売会社によって異なる場合がありますので、販売会社にご確認ください。
購入の申込期間	2024年2月28日から2024年8月27日まで ※申込期間は、上記期間満了前に有価証券届出書を提出することにより更新されます。
換金制限	投資信託財産の資金管理を円滑に行うため、大口の換金申込には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	金融商品取引所における取引の停止、決済機能の停止、その他やむを得ない事情があるときは、委託会社の判断により、購入・換金申込の受付を中止することおよびすでに受けた購入・換金申込の受付を取消することができます。
信託期間	無期限(設定日：2021年11月26日) ※ただし、一定の条件により繰上償還する場合があります。
繰上償還	委託会社は、受益権の口数が10億口を下回ることとなったとき、この投資信託契約を解約することが受益者のため有利であると認められるとき、やむを得ない事情が発生したときは、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	原則として、毎年5月25日および11月25日(ただし、休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎決算時に、原則として収益分配方針に基づき分配を行います。ただし、必ず分配を行うものではありません。 (注)当ファンドには、「分配金受取コース」と「分配金再投資コース」があります。なお、お取扱い可能なコースおよびコース名については、販売会社により異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。
信託金の限度額	1,000億円
公告	委託会社が受益者に対してする公告は、電子公告により行い次のアドレスに掲載します。 https://www.rakuten-toushin.co.jp/
運用報告書	原則として、毎年5月および11月の決算時および償還時に交付運用報告書を作成し、販売会社を通じて知れている受益者に交付します。
課税関係	課税上は株式投資信託として取り扱われます。 ・公募株式投資信託は税法上、一定の要件を満たした場合に少額投資非課税制度(NISA)の適用対象となります。 ・当ファンドは、NISAの「成長投資枠(特定非課税管理勘定)」の対象ですが、販売会社により取扱いが異なる場合があります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。 ・配当控除の適用はありません。

ファンドの費用・税金

ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用

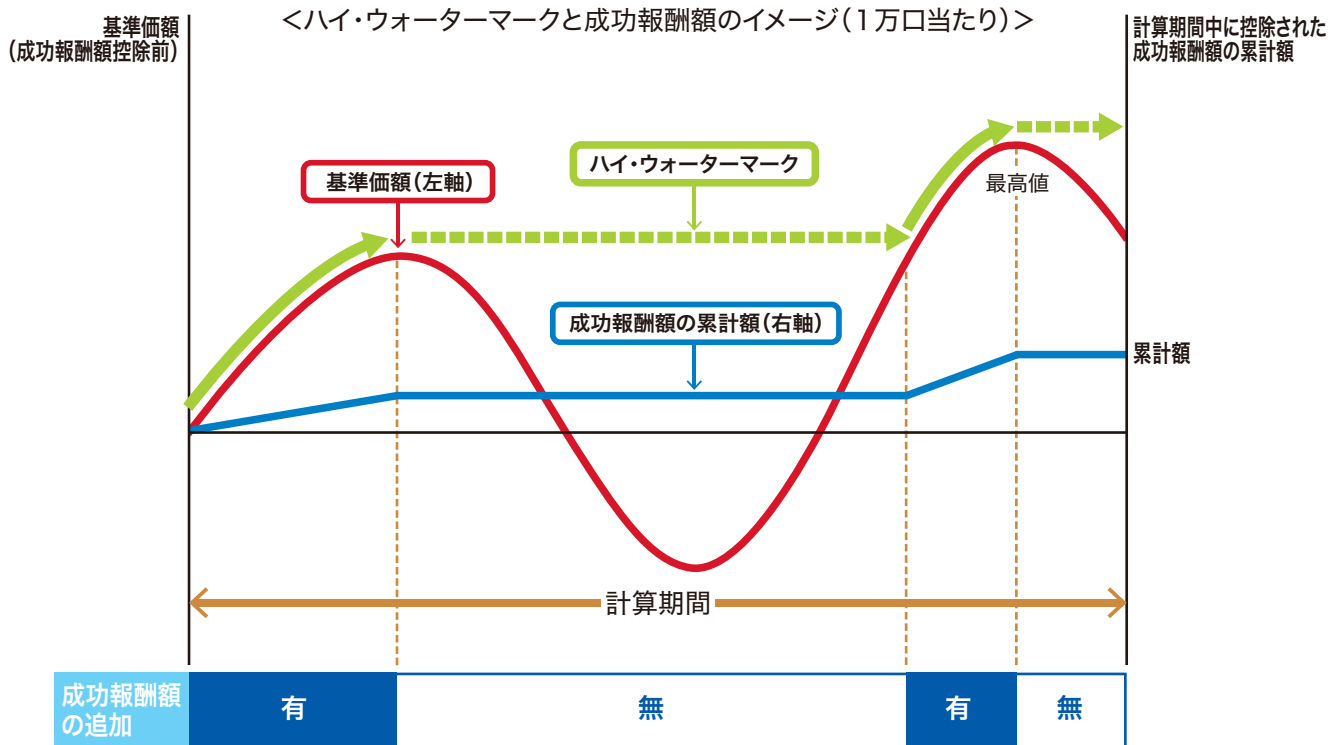
購入時手数料	3.3% (税抜3%) を上限として、販売会社が定める料率とします。 詳しくは販売会社にお問い合わせください。	購入時の商品説明ならびに事務手続き等にかかる費用の対価として、販売会社に支払われます。
信託財産留保額	換金申込受付日の基準価額に対して0.2% を乗じて得た額	信託財産留保額は、ご換金額から控除され、投資信託財産に組入れられます。

投資者が投資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)	運用管理費用 (信託報酬) の総額は、(1) 基本報酬額に (2) 成功報酬額を加算して得た額とします。 ファンドの基本報酬額は日々計上され、毎計算期末または信託終了時に、成功報酬額は毎計算期末または信託終了時に、投資信託財産中から支払われます。 (1) 基本報酬額 計算期間を通じて毎日、投資信託財産の純資産総額に年0.9075% (税抜0.825%) の率を乗じて得た額とします。 基本報酬額の配分は次のとおりとします。		運用管理費用 (信託報酬) = 運用期間中の基本報酬額 + 成功報酬額 基本報酬額 = 運用期間中の基準価額 × 信託報酬率	
	基本報酬額の配分	委託会社	年0.3300% (税抜0.300%)	委託した資金の運用の対価
		販売会社	年0.5500% (税抜0.500%)	購入後の情報提供、交付運用報告書等各种書類の送付、口座内でのファンドの管理等の対価
		受託会社	年0.0275% (税抜0.025%)	運用財産の管理、委託会社からの指図の実行の対価
	(2) 成功報酬額 委託会社は、基本報酬額に加えて、ハイ・ウォーターマーク方式を用いた成功報酬額を受領します。 ハイ・ウォーターマークとは、設定日の計算においては10,000円 (10,000口当たり) とし、その後の営業日においては、成功報酬額を計上した場合における同日の基準価額 (成功報酬額控除後) とし、翌営業日以降に適用します。計算期末に分配金が支払われる場合は、翌期以降のハイ・ウォーターマークは、対応する分配金に相当する額が調整されます。ハイ・ウォーターマーク方式を用いた成功報酬額は、毎営業日に、当該営業日の基準価額 (成功報酬控除前) が、その時点のハイ・ウォーターマークを超えた場合に、その超過額に17.6% (税抜16%) を乗じて得た額とします。 ※ハイ・ウォーターマーク方式を用いた成功報酬額について、詳しくは、「成功報酬について」をご参照ください。		委託会社：委託した資金の運用の対価	
その他の費用・手数料	以下の費用・手数料は、原則として受益者の負担とし、投資信託財産中から支払われます。 ・ 信託事務の処理に要する諸費用 ・ 投資信託財産にかかる監査報酬 ・ 法定書類の作成・印刷・交付にかかる費用 ^(注) ・ その他投資信託財産の運営にかかる費用 ^(注) ・ 組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料 等 監査費用は日々計上され、毎計算期末または信託終了時に支払われます。それ以外の費用・手数料等はその都度支払われます。 (注) 該当業務を委託する場合のその委託費用を含みます。 ※委託会社は、投資信託財産の規模等を考慮して、当該費用・手数料等の一部もしくは全てを負担する場合があります。 ※これらの費用・手数料等については、運用状況により変動するものであり、事前に料率や上限額を表示することができません。	・ 信託事務の処理に要する諸費用：投資信託財産に関する租税、信託事務の処理に要する諸費用および受託会社の立替えた立替金の利息、投資信託財産において資金借入れを行った場合の利息 ・ 投資信託財産にかかる監査報酬：監査法人等に支払うファンドの監査にかかる費用 ・ 法定書類の作成・印刷・交付にかかる費用：有価証券届出書、目論見書、運用報告書等の作成、印刷および提出等にかかる費用 ・ その他投資信託財産の運営にかかる費用：計理業務およびこれに付随する業務にかかる費用 ・ 組入有価証券の売買の際に発生する売買委託手数料：有価証券の売買の際、売買仲介人に支払う手数料		

※費用・手数料等の合計額は、保有期間や運用の状況などに応じて異なり、あらかじめ見積もることができないため表示することができません。

成功報酬について



＜成功報酬額控除のイメージ(1万口当たり)＞

	T日目	+1日目	+2日目	+3日目	+4日目
①基準価額 (成功報酬控除前)	10,020円	10,050円	10,150円	10,242円	10,200円
②成功報酬額(税抜)	-	-	8円 (50円×16%)	16円 (100円×16%)	-
累計額	10円	10円	18円	34円	34円
③基準価額 (成功報酬控除後)	-	-	10,142円	10,226円	-
④ハイ・ウォーターマーク	10,100円	10,100円	10,142円	10,226円	10,226円
⑤基準価額	10,020円	10,050円	10,142円	10,226円	10,200円

2日目の成功報酬控除前基準価額(①)がそれまでのハイ・ウォーターマーク(④)を超えたため、その超過額に対する16%(税抜)にあたる成功報酬額(②)を控除した成功報酬控除後基準価額(③)が計算され、2日目の基準価額(⑤)となり、またハイ・ウォーターマークとして更新され翌営業日以降に適用されます。

※上記はハイ・ウォーターマーク方式を用いた成功報酬額控除を説明するため仮定の数値を元に計算したものであり、実際の内容とは異なります。
 ※計算にあたり成功報酬控除の率は税抜き数値を用いています。実際には消費税等も控除されます。

ご注意

- ・ある営業日においていったん発生し、基準価額から控除された成功報酬額は、たとえその後基準価額が下落したとしても減額ないし払い戻されることはありません。
- ・計算期末に分配金が支払われる場合は、翌日以降のハイ・ウォーターマークは、対応する分配金に相当する額が調整されます。
- ・上図はハイ・ウォーターマーク方式を用いた成功報酬額受領についての理解を深めるための概念図であり、当ファンドの将来の運用成果を保証または示唆するものではありません。

手続・手数料等

税金

税金は、下表に記載の時期に適用されます。

以下の表は、個人投資者の源泉徴収時の税率であり、課税方法等により異なる場合があります。

時期	項目	税金
分配時	所得税および 地方税	配当所得として課税されます。 普通分配金に対して20.315%
換金(解約)時 および償還時	所得税および 地方税	譲渡所得として課税されます。 換金(解約)時および償還時の差益(譲渡益)に対して20.315%

※少額投資非課税制度「愛称：NISA（ニーサ）」をご利用の場合

NISAは、少額上場株式等に関する非課税制度です。

NISAをご利用の場合、一定の額を上限として、毎年、一定額の範囲で新たに購入した公募株式投資信託などから生じる配当所得および譲渡所得が無期限で非課税となります。ご利用になれるのは、販売会社で非課税口座を開設し、税法上の要件を満たした商品を購入するなど、一定の条件に該当する方が対象となります。詳しくは、販売会社にお問い合わせください。

※外国税額控除の適用となった場合には、分配時の税金が上記と異なる場合があります。

※法人の場合は、上記と異なります。

※上記は、2024年1月1日現在のものです。税法が改正された場合等には、税率等が変更される場合があります。税金の取扱いの詳細については、税務専門家等にご確認されることをお勧めします。

Rakuten 樂天投信投資顧問