

## ダイワUS-REITネクスト・ファンド Bコース (ダイワ投資一任専用)

### 足元の運用状況について

2021年10月8日

#### 👉 お伝えしたいポイント

- ・ 9月は長期金利上昇などを受けて軟調に推移
- ・ 堅調なキャッシュフロー成長が継続

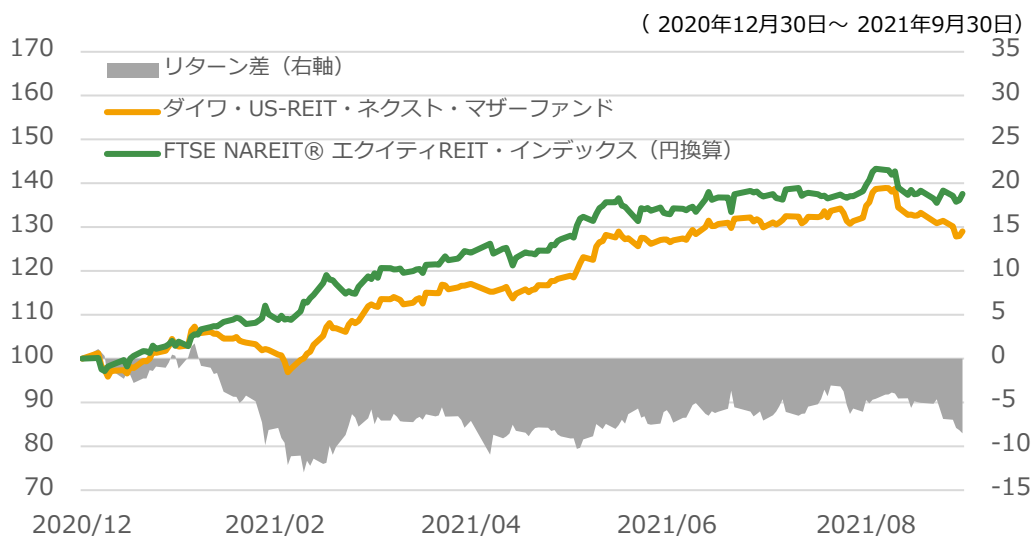
平素は当ファンドをご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。

当ファンドの足元の運用状況などについてお知らせいたします。

#### 9月後半に長期金利上昇などを受けて下落

米国リート市場において、当ファンドの投資対象となる通信インフラやデータセンター、物流施設などのリートは、9月前半までおおむね堅調に推移していましたが、9月末にかけて長期金利が上昇したことなどを背景に軟調に推移しました。米国リート指数も9月後半は軟調な推移となりましたが、長期金利が上昇傾向となった2021年2月から3月前半と同様に、当ファンドは米国リート指数と比較して下落幅が大きくなりました。

#### ■ 基準価額と米国リート指数の推移



※2020年12月30日を100として指数化

(出所) ブルームバーグ、大和アセット

## 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

## 堅調なキャッシュフロー成長が継続

9月後半は長期金利の上昇を受けて、当ファンドの投資対象となる通信インフラやデータセンター、物流施設などのリートは軟調に推移しましたが、これらセクターの業績動向はおおむね堅調です。下記の表はポートフォリオとFTSE NAREIT® エクイティREIT・インデックスの予想分配金利回りと予想FFO成長率、予想株価FFO倍率を記載したのですが、当ファンドの予想FFO成長率が相対的に高くなっているのが分かります。

通信インフラやデータセンター、物流施設などのセクターは、デジタル化の進展や、5Gやクラウドといった新しいテクノロジーの普及の恩恵を受けて長期的な需要の拡大が期待されます。また高い参入障壁や既存リートが高い競争力を維持していることなどを背景に、継続的なキャッシュフローの成長が期待できると考えています。

### 予想分配金利回り・予想FFO成長率・予想株価FFO倍率

(2021年9月30日)

	ダイワ・US-REIT・ ネクスト・マザーファンド	米国リート
予想分配金利回り	2.2%	3.0%
予想FFO成長率	9.4%	6.4%
予想株価FFO倍率	31.6	28.1

※分配金利回り、FFO成長率、FFO倍率は2021年度予想。

※米国リートはFTSE NAREIT® エクイティREIT・インデックス（米ドルベース）を使用。

(出所) ブルームバーグ

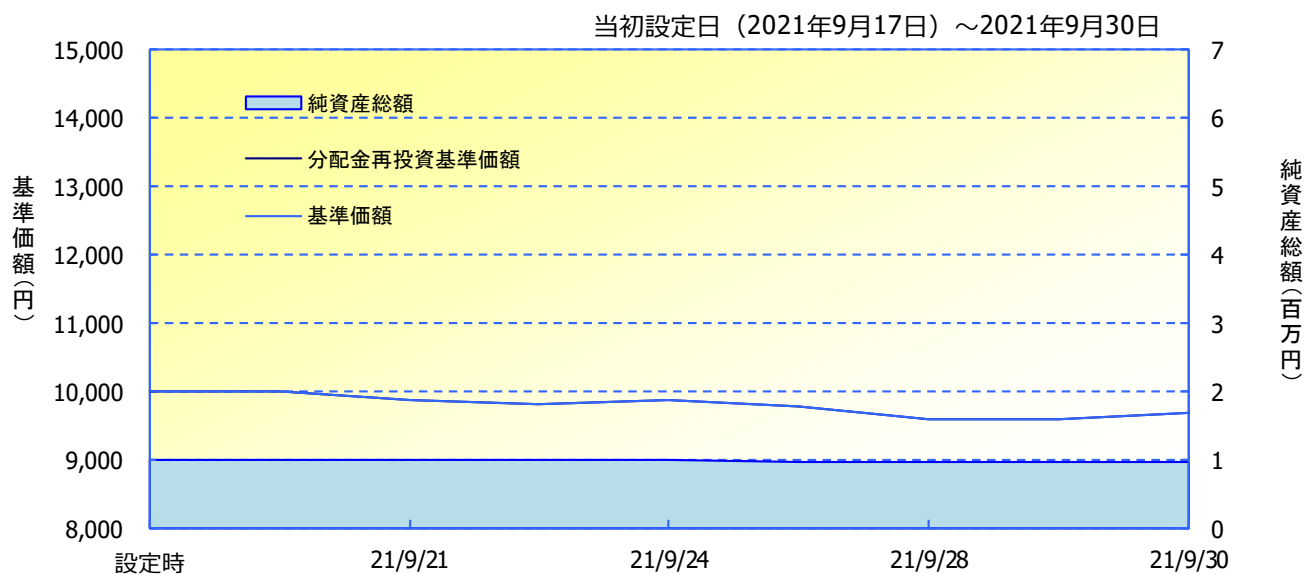
## 今後の運用方針

短期的には長期金利の動向や投資家センチメントの影響を受けて、リート価格が変動することが想定されますが、中長期的にはキャッシュフローの成長に沿ったリート価格が形成されていくと想定しています。

米国リートの中でも、技術革新や生活様式の変化といった構造的な要因による長期的な需要の増大が見込まれるセクターで、かつ参入障壁が高いなど事業環境が良好で、安定的なキャッシュフローの成長が見込まれるセクターを中心に投資を行う方針です。

## ■ 基準価額・純資産の推移（2021年9月30日現在）

基準価額	9,682 円
純資産総額	96万円



※「分配金再投資基準価額」は、分配金（税引前）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、運用管理費用（信託報酬）は控除しています（後述のファンドの費用をご覧ください）。

※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。

## I ファンドの目的・特色

### ファンドの目的

- 米国のリート（不動産投資信託）に投資し、信託財産の成長をめざします。

### ファンドの特色

1. 当ファンドは、投資者と販売会社が締結する投資一任契約に基づいて、資産を管理する口座の資金を運用するためのファンドです。
  - ・ 当ファンドの購入の申込みを行なう投資者は、販売会社と投資一任契約の資産を管理する口座に関する契約および投資一任契約を締結する必要があります
2. 長期・構造的な成長が期待されるセクターのリートに投資します。
3. 為替ヘッジを行なう「A コース」と為替ヘッジを行なわない「B コース」の2つのファンドがあります。

#### Aコース

- ◆為替変動リスクを低減するため、為替ヘッジを行いません。

ただし、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。

為替ヘッジを行なう際、日本円の金利が組入資産の通貨の金利より低いときには、金利差相当分がコストとなり、需給要因等によっては、さらにコストが拡大することもあります。

#### Bコース

- ◆為替変動リスクを回避するための為替ヘッジは原則として行いません。

基準価額は、為替変動の影響を直接受けます。

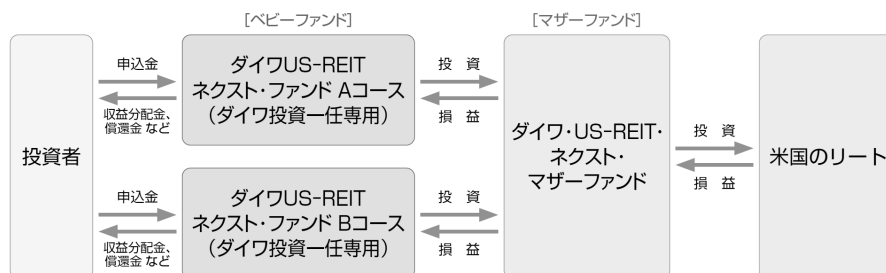
- ◆各ファンドの略称としてそれぞれ次を用いることがあります。

ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド Aコース（ダイワ投資一任専用）：A コース

ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド Bコース（ダイワ投資一任専用）：B コース

- ◆各ファンドの総称を「ダイワ US-REIT ネクスト・ファンド（ダイワ投資一任専用）」とします。

4. 当ファンドは、ファミリーファンド方式で運用を行いません。ファミリーファンド方式とは、投資者のみなさまからお預かりした資金をまとめてベビーファンド（当ファンド）とし、その資金を主としてマザーファンドの受益証券に投資して、実質的な運用をマザーファンドで行なう仕組みです。



※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「ファンドの目的・特色」をご覧ください。

## 投資リスク

- 当ファンドは、値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は変動します。したがって、投資元本が保証されているものではなく、これを割込むことがあります。信託財産に生じた利益および損失は、すべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。基準価額の主な変動要因は、以下のとおりです。

「リートの価格変動（価格変動リスク・信用リスク）」、「特定セクターへの集中投資リスク」、「為替変動リスク」、「コントリブ・リスク」、「その他（解約申込みに伴うリスク等）」

※為替ヘッジを行わないので、基準価額は、為替レートの変動の影響を直接受けます。

※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。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「投資リスク」をご覧ください。

## ファンドの費用

投資者が直接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
購入時手数料	販売会社が別に定める率 ※徴収している販売会社はありません。	—
信託財産留保額	ありません。	—
投資者が信託財産で間接的に負担する費用		
	料率等	費用の内容
運用管理費用 （信託報酬）	年率 0.792% （税抜 0.72%）	運用管理費用の総額は、日々の信託財産の純資産総額に対して左記の率を乗じて得た額とします。
その他の費用・ 手数料	（注）	監査報酬、有価証券売買時の売買委託手数料、先物取引・オプション取引等に要する費用、資産を外国で保管する場合の費用等を信託財産でご負担いただきます。

（注）「その他の費用・手数料」については、運用状況等により変動するため、事前に料率、上限額等を示すことができません。

※手数料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、表示することができません。

また、上場不動産投資信託は市場価格により取引されており、費用を表示することができません。

※くわしくは「投資信託説明書（交付目論見書）」の「手続・手数料等」をご覧ください。

販売会社：

### 大和証券

Daiwa Securities

商号等

大和証券株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第108号

加入協会

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

設定・運用：

### 大和アセットマネジメント

Daiwa Asset Management

商号等

大和アセットマネジメント株式会社  
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第352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

## 当資料のお取扱いにおけるご注意

- 当資料は、ファンドの状況や関連する情報等をお知らせするために大和アセットマネジメント株式会社が作成したものです。
- 当ファンドのお申込みにあたっては、販売会社よりお渡しする「投資信託説明書（交付目論見書）」の内容を必ずご確認くださいのうえ、ご自身でご判断ください。
- 投資信託は値動きのある有価証券等に投資しますので、基準価額は大きく変動します。したがって、投資元本が保証されているものではありません。信託財産に生じた利益および損失はすべて投資者に帰属します。投資信託は預貯金とは異なります。
- 投資信託は預金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。証券会社以外でご購入いただいた投資信託は投資者保護基金の対象ではありません。
- 当資料は信頼できると考えられる情報源から作成しておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。運用実績などの記載内容は過去の実績であり、将来の成果を示唆・保証するものではありません。記載する指数・統計資料等の知的所有権、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、税金、手数料等を考慮しておりませんので、投資者の皆さまの実質的な投資成果を示すものではありません。記載内容は資料作成時点のものであり、予告なく変更されることがあります。記載する投資判断は現時点のものであり、将来の市況環境の変動等を保証するものではありません。
- 当資料中で個別企業名が記載されている場合、あくまでも参考のために掲載したものであり、各企業の推奨を目的とするものではありません。また、ファンドに今後組み入れることを、示唆・保証するものではありません。
- 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。あらかじめ一定の額の分配をお約束するものではありません。分配金が支払われない場合もあります。